

## Tilpasning av boligkonsum

Hvilket økonomisk mulighetsrom har de eldre i boligmarkedet i Kristiansand?

THOMAS ADRIAN HESKJA  
OLE ELIAS MOSVOLD HOGGA

VEILEDER

Anne Wenche Emblem

**Universitetet i Agder, 2020**

Handelshøyskolen ved UiA

Senter for eiendomsøkonomi

Master

## Forord

Denne oppgaven er gjennomført våren 2020, og er en obligatorisk og avsluttende del av den toårige mastergraden i Økonomi og administrasjon ved Universitetet i Agder. Oppgaven er et ledd innen spesialiseringen «Økonomisk styring» og utgjør 30 av totalt 120 studiepoeng av masterstudiet.

Denne våren har vi fordypet oss innenfor fagområdet «Eiendomsøkonomi». Dette var et tema som vi allerede hadde interesse for, og vi ønsket å belyse en problemstilling innenfor dette fagområdet som kunne være relevant både for potensielle boligkjøpere og boligaktører i Kristiansand-området. Oppgaven vår er en casestudie som er basert på statistiske talldata og beregninger. I begynnelsen synes vi at det var utfordrende å ikke skulle utføre en spørreundersøkelse, men etter hvert begynte vi å like de mange mulighetene ved casestudieformatet. Ved veis ende, føler vi at vi har oppnådd en ny og bredere forståelse rundt temaet, og vi håper oppgaven er av interesse for mange, spesielt for eldre som vurderer å endre boligkonsum.

Vi vil gjerne rette en stor takk til vår veileder Anne Wenche Emblem, førsteamanuensis ved Handelshøyskolen ved UiA, for gode tilbakemeldinger, innspill og råd gjennom hele vårsemesteret. Videre vil vi takke Nordea, Privatmegleren Sædberg & Lian og Gjensidige Forsikring for gode tips og samtaler angående oppgaven.

Kristiansand, 16. juni 2020

---

Thomas Adrian Heskja

---

Ole Elias Mosvold Hogga

## Sammendrag

Formålet med denne masteroppgaven er å undersøke de eldre økonomiske mulighetsrom i boligmarkedet i Kristiansand. Vi ønsker å gjøre rede for hvordan blant annet boligformue, pensjonsinntekt, bokostnader og preferanser, påvirker de eldre boligsituasjon. Vi har benyttet sekundærdata fra SSB, Eiendomsverdi og Kristiansand kommune, til å foreta beregninger av hva forskjellige husholdninger i Kristiansand-området har muligheter og ressurser til å kjøpe i boligmarkedet.

Teorigrunnlaget i denne studien omhandler blant annet eldre flytting, bokostnader og pensjonssystemet i Norge. Informasjon som blir gjennomgått i teorikapitlet er essensiell for å nærmere forstå de eldre bolig- og livssituasjon, og for å gi problemstillingen teoretisk relevans. Det teoretiske grunnlaget tar utgangspunkt i temaer som er relevante for beregningene og forutsetningene i selve casedelen av studien. Teori om bokostnader og boutgifter er hentet fra NOU 2002:2, og blir anvendt i beregningene for bokostnader i eldre og nye eneboliger, rekkehus og leiligheter.

Metoden vi har benyttet i denne studien, henter inspirasjon fra teori om komparative studier, og vi utarbeider fem ulike caser med caseobjekter som har forskjellige forutsetninger, og er i forskjellige bolig- og livssituasjoner. Casene omhandler eldre husholdningers tilpasning av boligkonsum, og anvender teori om blant annet bokostnader, pensjon, boliglån og boligmarkedet i Kristiansand, for å undersøke caseobjektene økonomiske mulighetsrom. For eldre husholdninger i eldre boliger, kan det oppstå situasjoner som drastisk endrer deres økonomiske tilværelse. Med utgangspunkt i sekundærdata og anvendt teori, har vi i casedelen kartlagt ulike situasjoner som eldre husholdninger befinner seg i, og forsøkt å presentere ulike måter de kan tilpasse boligsituasjonen sin på.

Bokostnadsberegningene viste at man kan spare betydelige kostnader ved å flytte fra en eldre bolig til en ny bolig, og spesielt fra en eldre enebolig til en ny leilighet. Vi fant også ut at betalingsevnen reduseres betraktelig ved overgang fra yrkesliv til pensjonisttilværelse. Mange pensjonister har store boligformuer, men for pensjonister som ønsker å ta opp boliglån med lav

egenkapitalprosent, får inntektsreduksjonen store følger for hvor stor del av boligmassen de har råd til. I casedelen kom det også frem at eldre husholdninger der den ene ektefellen flytter på sykehjem, opplever at deres økonomiske mulighetsrom blir betydelig innsnevret.

# Innholdsfortegnelse

## Innhold

Forord.....	2
Sammendrag .....	3
Innholdsfortegnelse.....	5
Figuroversikt .....	8
Tabelloversikt .....	9
1. Innledning .....	10
2. Bakgrunn.....	11
2.1 Eldrebølgen.....	11
2.2 Boligmarkedet i Norge.....	13
2.3 Boligmarkedet i Kristiansand.....	14
2.4 Hvor bor de eldre? .....	19
2.5 Eldres boligpreferanser .....	21
2.6 Eldre blir mer aktive på boligmarkedet.....	23
3. Teoretisk grunnlag .....	24
3.1 Innledning .....	24
3.2 Eldres boligtilpasning ved nedsatt helse .....	24
3.3 Hvilke faktorer påvirker eldre til å flytte? .....	25
3.4 Inntekt over livsløpet .....	27
3.5 Det norske pensjonssystemet .....	32
3.6 Prisdannelse i eiermarkedet .....	36
3.7 Bokostnader og boutgifter.....	39
3.8 Flytteteori.....	41
3.9 Den hedonistiske metoden .....	45
3.9.1 Likevekt på etterspørselssiden .....	46
3.9.2 Budfunksjonen .....	47
3.9.3 Likevekt på tilbudssiden .....	50
3.9.4 Tilbudssiden.....	51
3.9.5 Markedslikevekt.....	52
3.9.6 Benyttelse av den hedonistiske metoden.....	54

4. Metode .....	54
4.2 Hva er en casestudie?.....	56
4.3 Komparative studier.....	56
4.4 Case som metode i denne studien .....	58
5. Grunnlag og forutsetninger for casestudien.....	60
5.1 Innledning .....	60
5.2 Formuesfordeling.....	60
5.3 Beregning av kjøpekraft.....	64
5.4 Gjennomsnittlige boligpriser i bydelene.....	65
5.5 Beregning av bokostnader.....	67
5.5.1 Eiendomsskatt .....	68
5.5.2 Kommunale gebyrer.....	69
5.5.3 Tapte renteinntekter .....	69
5.5.4 Rentekostnader.....	70
5.5.5 Strømkostnader .....	70
5.5.6 Bolig- og innboforsikring.....	71
5.5.7 Vedlikeholds- og felleskostnader.....	72
5.5.8 Verdistigning på bolig.....	74
5.5.9 Skattefordel ved å eie.....	74
5.5.10 Bokostnadskalkyler.....	74
5.6 SIFOs referansebudsjett for forbruksutgifter .....	77
6. Casestudie .....	78
Case 1: To eldre husholdninger flytter fra nåværende bosted til en ny leilighet i Kvadraturen .....	79
Case 2: Enslig minstepensjonist fra Vågsbygd.....	85
Case 3: Hvor stor kjøpekraft har en husholdning fra Mosby? .....	89
Case 4: Hvordan endres den økonomiske tilværelsen når den ene i husstanden flytter på sykehjem?...	92
Case 5: I hvilken grad reduseres kjøpekraften ved overgang fra yrkesliv til pensjonisttilværelse? .....	98
7. Oppsummering og diskusjon av funn .....	103
7.1 Begrensninger og svakheter med studien.....	106
8. Konklusjon.....	108
Litteraturliste.....	110
<b>Vedlegg 1: Bosetting i Kristiansands bydeler, 1994 og 2019 .....</b>	<b>118</b>

<b>Vedlegg 2:</b> Netto medianformue i Kristiansand, husholdninger i aldersgruppene 50-66 og 67+ ....	120
<b>Vedlegg 3:</b> Oversikt over kjøpekraft for husholdninger i aldersgruppen 50-66, ut ifra gjennomsnittlige boligpriser i bydelene .....	121
<b>Vedlegg 4:</b> Oversikt over postnumre og levekårssoner som inngår i bydelene.....	122
<b>Vedlegg 5:</b> Bydelenes prosentvise andel av solgte boliger i Kristiansand, 2019 .....	123
<b>Vedlegg 6:</b> Differanse i bokostnader mellom eldre enebolig og ny leilighet .....	124
<b>Vedlegg 7:</b> Refleksjonsnotat av Thomas Adrian Heskja .....	124
<b>Vedlegg 8:</b> Refleksjonsnotat av Ole Elias Mosvold Hogga .....	128

## Figuroversikt

Figur 2.1: Antall nyfødte i Norge, 1935-1950 .....	12
Figur 2.2: Kvadratmeterprisutvikling i Norge og Kristiansand .....	13
Figur 2.3: Bydelene i Kristiansand .....	14
Figur 2.4: Utvikling i boligmassens sammensetning i Kristiansand.....	15
Figur 2.5: Boligtypesammensetning for hver bydel i Kristiansand pr. 1. januar 2018.....	16
Figur 2.6: Antall nye boenheter fordelt på grunnkretser, 2010-2018 .....	17
Figur 2.7 og 2.8: Bosetting i Kristiansand blant eldre, 67-79 og 80+.....	20
Figur 3.1 og 3.2: Pensjonsgivende inntekt for menn (venstre) og kvinner (høyre) i fødselskohortene 1925-1964.....	27
Figur 3.3: Inntektssammensetning for personer i aldersgruppen 62+, menn og kvinner .....	30
Figur 3.4: Pensjonssystemets oppbygging.....	32
Figur 3.5: Samlet tilbud og etterspørsel i markedet for brukte boliger på kort sikt.....	37
Figur 3.6: Endring i prisen på boliger ved økning i tilbudet av og etterspørselen etter boliger ...	38
Figur 3.7: Boligkjøpsyklus .....	42
Figur 3.8: Husholdningens budfunksjon.....	48
Figur 3.9: Produsentens offerfunksjon.....	52
Figur 3.10: Markedsliekevt .....	53
Figur 5.1: Gjennomsnittlige boligpriser i Kristiansand, uavhengig av boligtyper .....	66
Figur 6.1: Enkel casemodell .....	78
Figur 6.2: Månedlige utgifter for husholdning, mann og kvinne eldre enn 66 år.....	80
Figur 6.3 og 6.4: Bystranda Blå D2.5.1 og Bystranda Blå D1.6.1 .....	82
Figur 6.5: Prosentvis andel av boligmassen som husholdningen kan kjøpe uten å ta opp lån .....	91
Figur 6.6: Økonomisk mulighetsrom i Kristiansands leilighetsmasse, yrkesaktiv og pensjonist101	



## Tabelloversikt

Tabell 3.1: Medianinntekt for husholdninger, 55-66, 67-79 og 80+, 2018 .....	31
Tabell 4.1 Hovedtyper av casestudier og deres formål.....	57
Tabell 5.1: Netto medianformuer for eldre husholdninger i 17 bydeler .....	62
Tabell 5.2: Anslag for økonomisk mulighetsrom til eldre husholdninger bosatt i bydelene Lund og Slettheia.....	65
Tabell 5.3: Strømforbruk i boligtypene .....	71
Tabell 5.4: Anslag, gjennomsnittlig årlig forsikringspremie pr. 2020.....	72
Tabell 5.5: Bokostnads kalkyle for eldre boliger.....	75
Tabell 5.6: Bokostnads kalkyle for nye boliger .....	76
Tabell 5.7: Sammenligning av bokostnader i nye og eldre boliger .....	76
Tabell 6.1: Oversikt over casene.....	79
Tabell 6.2: Bokostnader for enebolig på Slettheia og Lund .....	81
Tabell 6.3: Kjøp av ny leilighet på Bystranda Blå.....	83
Tabell 6.4: Bokostnader ved endring av boligtype, Midtre Vågsbygd .....	86
Tabell 6.5: Årlig kostnadsbudsjett, eldre enebolig versus ny leilighet .....	86
Tabell 6.6: Nye kalkulerte bokostnader ved kjøp av billigere leilighet .....	88
Tabell 6.7: Ny formue, minstepensjonist.....	89
Tabell 6.8: Kjøpekraft, husholdning fra Mosby.....	90
Tabell 6.9: Årlige bokostnader, eldre enebolig.....	94
Tabell 6.10: Langtidsplass på institusjon.....	95
Tabell 6.11: Sammenligning av bokostnader.....	97
Tabell 6.12: Nytt beregningsgrunnlag for egenbetaling, etter flytting til ny leilighet .....	98
Tabell 6.13: Årlig inntekt, yrkesaktiv og pensjonist.....	99
Tabell 6.14: Boliglån, yrkesaktiv og pensjonist.....	100

## 1. Innledning

Alderspensionister er et segment som vil vokse betraktelig i løpet av de neste tiårene. Dette skyldes i stor grad «babyboomen» i etterkrigstiden, økt innvandring, samt bedre levekår og helsetilbud. Eldrebølgen er et faktum, og antallet eldre er i stor vekst, noe som vil være en stor utfordring for velferdsstaten. Store ressurser vil kreves for å tilfredsstille de eldres behov, og flere sykepleiere må sysselsettes innen eldreomsorgen. Dette vil få konsekvenser for samfunnet, og mange har forskjellige meninger om hvordan man kan forberede seg på denne økningen av eldre i fremtiden.

Flere eldre vil være aktive i boligmarkedet, noe som vil påvirke boligmassens sammensetning og de eldres bosettingsmønstre. Flere mennesker fører til flere boliger, og flere eldre mennesker fører til flere boliger tilpasset eldre. Etersom demografien endrer seg og andelen eldre øker, blir det mer aktuelt å undersøke hvordan eldre tilpasser seg i boligmarkedet. Boligformue utgjør den klart største aktivaklassen for eldre husholdninger. Høy boligformue som følge av flere tiår med boligprisvekst, er en av årsakene til at eldre husholdninger generelt har høye formuer. For å håndtere eldrebølgen, er det viktig å sørge for at boligmassen dekker de eldres behov. Dette gjør at problemstillinger tilknyttet eldres boligtilpasning, blir mer aktuelt å ta stilling til. Befolkningen i Kristiansand vil, som resten av Norge, bli eldre over de neste tiårene, og det er derfor flere grupper i Kristiansand-området som har interesse av å forstå hvordan de eldre skiller seg fra de yngre i boligmarkedet. I denne oppgaven skal vi derfor prøve å belyse eldre menneskers økonomiske mulighetsrom og tilpasning i boligmarkedet. Når vi refererer til eldre mennesker, tar vi utgangspunkt i mennesker som er 50 år og eldre, men vi vil stort sett operere med snevrere og eldre alderskategorier.

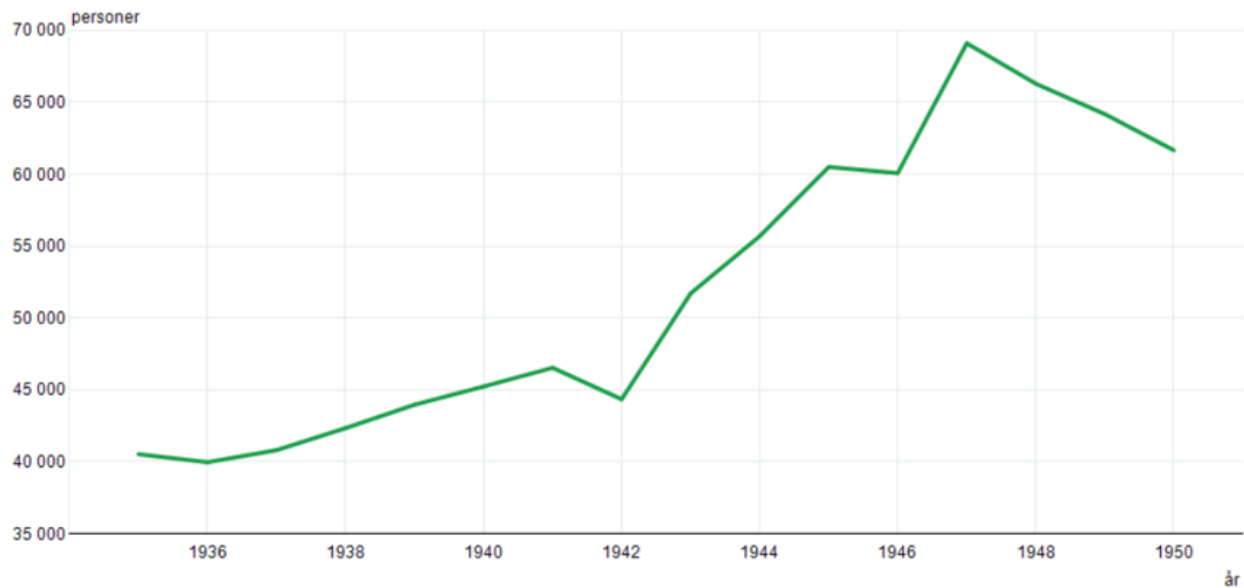
I kapittel 2 presenteres bakgrunnen for oppgaven, der vi går gjennom grunnleggende aspekter ved boligmarkedet i Norge og Kristiansand, samt eldrebølgen. I kapittel 3 gjør vi rede for oppgavens teoretiske grunnlag. Teori rundt inntekt over livsløpet, pensjonsordninger, eldres flyttemønster og bokostnader, er temaer som står sentralt her. Kapittel 4 er oppgavens metodekapittel, hvor vi beskriver hva en casestudie er, og drøfter teorien rundt metoden og forskningsdesign vi har benyttet i vår studie. Kapittel 5 tar for seg datainnsamling og beregninger

som blir benyttet i vår casestudie. Utrekningene og modellene som inngår i våre caser, blir lagt frem i kapittel 6, hvor vi i korte trekk forklarer rammene for casene, før vi gjennomfører og drøfter casene. I kapittel 7 presenterer oppsummerer og drøfter vi funn fra casene, samt svakheter og begrensninger for studien. Oppgaven avsluttes med en konklusjon i kapittel 8.

## 2. Bakgrunn

### 2.1 Eldrebølgen

«Eldrebølgen» er et begrep som henviser til et stadig økende antall alderspensjonister. Dette skyldes blant annet de høye fødselstallene i etterkrigstiden, bedre levekår og bedre helsetilbud. Siden 2008 har det vært små endringer i aldersgruppene over 80 år, men i aldersgruppen 67-79 år finner vi store endringer. I 2008 var det 416 000 mennesker i denne aldersgruppen i Norge, mens det i 2018 var 580 000, altså en økning på 39 % (Wettergreen, Ekornrud and Abrahamsen 2019). Som vist i figur 2.1, var det en betydelig økning i antall nyfødte fra midten av 1930-tallet til slutten av 1940-tallet. I 1947, var det 69 000 nyfødte i Norge, mens dette tallet i 1936 var omtrent 40 000 (Statistisk sentralbyrå 2020d). De som ble født på 1930-tallet vil nå være i 80-årene, så man kan vente seg en stor økning av mennesker i 80-årene om 10-15 år. Stadig bedre levekår og omsorgstilbud, i tillegg til høye fødselstall i etterkrigstiden, gjør at vi kan vente oss en stor økning av alderspensjonister i nær fremtid.



**Figur 2.1: Antall nyfødte i Norge, 1935-1950**

(Hentet fra: Statistisk sentralbyrå 2020d)

En annen årsak til at det blir flere alderspensjonister i fremtiden, er innvandring. Norge har opplevd en markant økning i innvandring over de siste 50 årene. Statistisk sentralbyrås tall for nettoinnflytting viser at den var negativ på 1960-tallet, altså at det var mer utflytting enn innflytting. Siden det har nettoinnflyttingen vært positiv med unntak av 1970 og 1989. Spesielt i årene 2007-2014 har nettoinnflyttingen vært betydelig, med et gjennomsnitt på over 40 000 netto innflyttede per år. I dette tidsrommet opplevde Norge 500 000 nye innvandrere, og en total nettoinnflytting på over 300 000 mennesker (Statistisk sentralbyrå 2020a).

Berit Otnes, seniorrådgiver i seksjon for helsestatistikk i SSB, forteller at «eldrebølgen ikke har slått til for alvor enda». I 2018 var det rundt 220 000 personer i alderen 80 og over, og dette antallet antas å bli over dobbelt så stort innen 2040 (Selmer-Anderssen 2018). Innen 2040, er det forventet at levealderen stiger til 88 år for kvinner og 86 år for menn. I dag utgjør innvandrere 5 % av befolkningen over 70 år i Norge, og dette tallet antas å øke til 25 % innen 2060. Innen 2035 forventes det at antall nordmenn over 65 år er høyere enn antall nordmenn under 19 år (Andersen 2018).

## 2.2 Boligmarkedet i Norge



**Figur 2.2: Kvadratmeterprisutvikling i Norge og Kristiansand**

(Kopierte fra: Krogsveen 2020a)

De siste 15 årene har boligmarkedet i Norge opplevd en jevn prisvekst, med få unntak. Boligmarkedet opplevde en nedgang under finanskrisen i 2008, men hentet seg inn igjen året etter. Ellers har prisveksten vært stabil de siste 15 årene. I figur 2.2 kan vi se at kvadratmeterprisen i Kristiansand var veldig lik den nasjonale kvadratmeterprisen i perioden 2007-2011, men siden det har den nasjonale kvadratmeterprisen økt i større grad enn den har i Kristiansand. I figuren kan vi se at kvadratmeterprisen i Kristiansand var kr 29 878,- i februar 2020, mens den nasjonalt var kr 42 170,-. Med andre ord er kvadratmeterprisen 41,14 % høyere nasjonalt enn i Kristiansand (Krogsveen 2020b).

Flere faktorer kan legges til grunn for å forklare boligprisveksten de siste 15 årene. I denne perioden har renten vært svært lav, spesielt de siste fem årene, noe som har gjort det billigere for boligkjøpere å betjene lån (Pedersen 2020c). Samtidig har økte lønninger ført til økt betalingsevne- og vilje (Pedersen 2020b). Fra 2007 til 2020 økte befolkningen nasjonalt med 14,7 % (Statistisk sentralbyrå 2020e). Befolkningsvekst fører til at det må bygges flere boliger,

noe som øker etterspørselen etter boliger. De siste 10 årene har kostnader tilknyttet boligbygging økt med omtrent 3 % årlig (Statistisk sentralbyrå 2019c). Denne veksten bidrar til at boligbyggerne må øke prisen for å sikre gevinst ved salg av boligen. De ovennevnte faktorene forklarer ikke alt, men er noen av de mest sentrale årsakene til boligprisveksten i Norge de siste 15 årene.

### 2.3 Boligmarkedet i Kristiansand



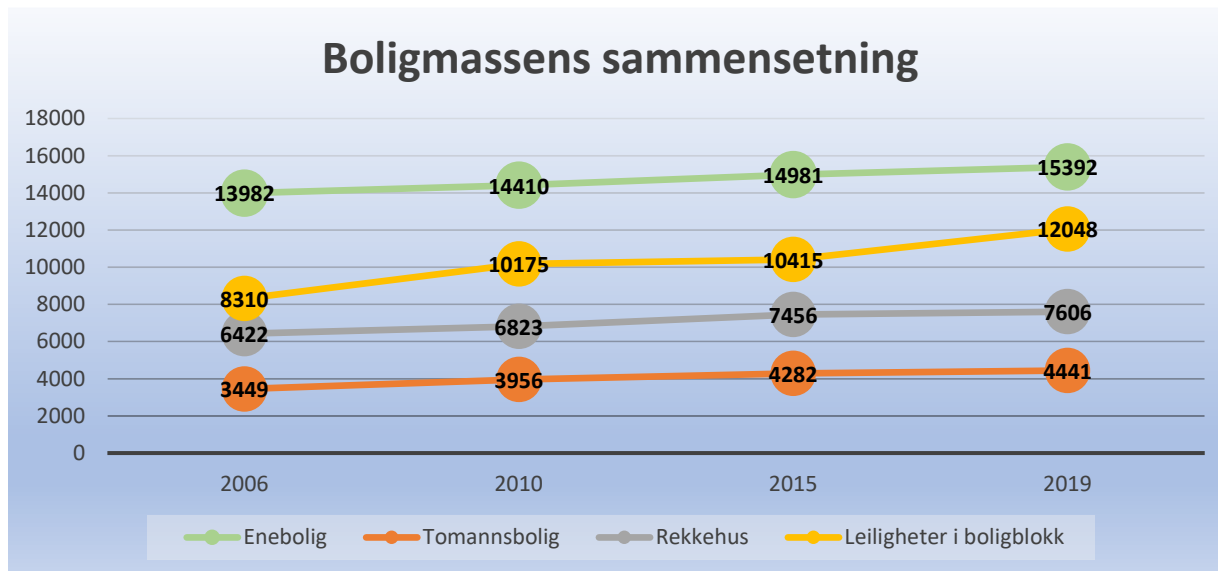
**Figur 2.3: Bydelene i Kristiansand**

(Kopiert fra: Wikipedia 2020)

Kristiansand kommune er en kommune i Agder fylke med over 111 000 innbyggere, noe som gjør den til den sjetteste største kommunen i Norge (Hagen 2020). Kristiansand er inndelt i 18 bydeler, som vist i figur 2.3 (Wikipedia 2020). Bydelsinndelingen står sentralt i denne oppgaven, og blir nærmere redegjort for i delkapittel 5.2. Kristiansand har opplevd en jevn befolkningsvekst fra 2007 til 2019, men med et hopp i 2020. Årsaken til dette er at Kristiansand kommune fra 1. januar 2020, ble slått sammen med Songdalen kommune og Søgne kommune, noe som økte

befolkningstallet fra 92 282 personer per 1.1.2019 til 111 633 personer per 1.1.2020. Songdalen og Søgne er ikke inkludert i vår bydelsoversikt, og i denne oppgaven vil vi kun ta utgangspunkt i Gamle Kristiansand. Befolkningsveksten har vært stabil de siste 15 årene, med rundt 1 % årlig vekst. 2017 var det største unntaket, da befolkningen økte med 2,4 %. Fra 2007 til 2019, økte innbyggertallet i Kristiansand kommune med nesten 19 % (Statistisk sentralbyrå 2020e).

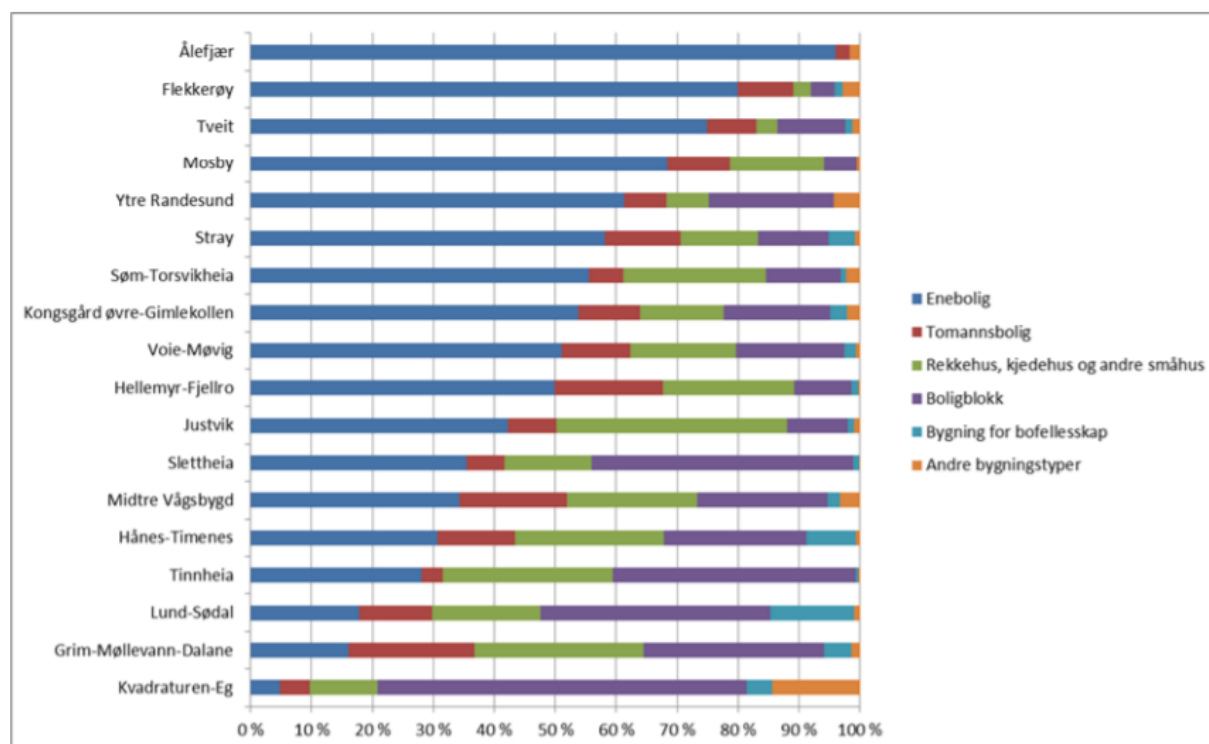
Befolkningsøkning og husholdningsstørrelse påvirker boliggetterspørselen. Befolkningsøkningen i Kristiansand har som tidligere nevnt vært stabil de siste 15 årene. Husholdningsstørrelsen har dog vært synkende, og i Kristiansand har den blitt redusert fra 2,27 til 2,15 personer per privathusholdning mellom 2005 og 2019 (Statistisk sentralbyrå 2019d). Kombinasjonen av befolkningsvekst og redusert husholdningsstørrelse fører til at boliggetterspørselen øker. Som følge av dette, må det bygges nye boliger for å dekke innbyggernes boligbehov. Kristiansand kommune planlegger å bygge om lag 1000 boliger i året, selv om det estimerte boligbehovet kun vil øke med mellom 400-650 boliger i året (Kristiansand kommune 2019). Dette gjøres for å sikre at tilbudet er større enn etterspørselen. Det vil også bidra til at boligprisveksten holder seg stabil.



**Figur 2.4: Utvikling i boligmassens sammensetning i Kristiansand**

(Basert på tall fra: Statistisk sentralbyrå 2020b)

Boligetterspørselen påvirkes av flere variabler. Endringer i inntekt, bokostnader, boligpriser, tilgang på kreditt og realrente, vil påvirke både betalingsevnen, og derfor også boliggetterspørselen til en husholdning. Boligomsetningen gir en indikasjon på hvor stor boliggetterspørselen er. Siden 2007 har boligomsetningen vært stabil i Kristiansand, og ligget på mellom 1500 og 2000 omsatte boligeiendommer årlig (Statistisk sentralbyrå 2019a). I figur 2.4 kan vi se at boligmassen i Kristiansand økte med 22,8 % mellom 2006 og 2019. I samme periode ble det 10,1 % flere eneboliger, 28,8 % flere tomannsboliger, 18,4 % flere rekkehus, og 45 % flere leiligheter i Kristiansand (Statistisk sentralbyrå 2020b). Tallene viser at det har blitt bygget flere boligblokkleiligheter enn eneboliger i Kristiansand siden 2006, og at den prosentvise økningen i antall leiligheter er langt større enn den prosentvise økningen i antall eneboliger.

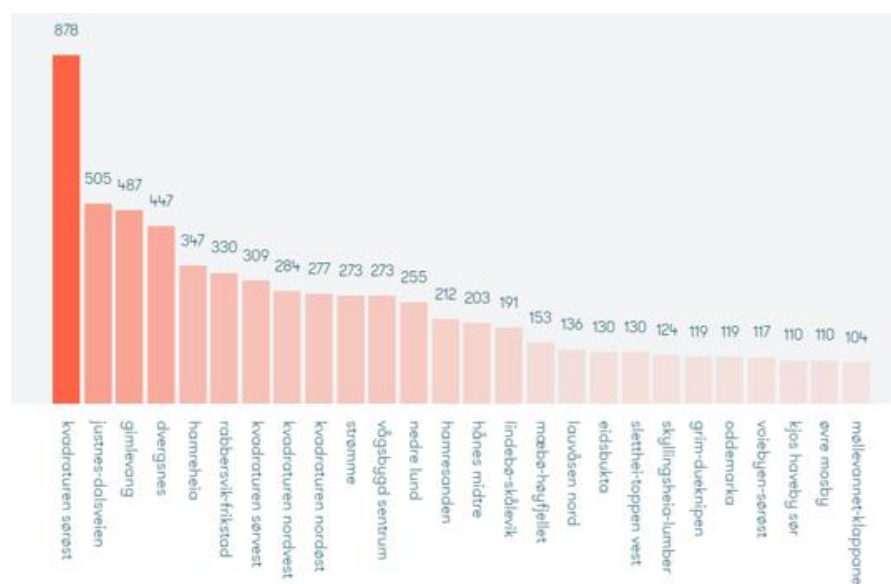


**Figur 2.5: Boligtypesammensetning for hver bydel i Kristiansand pr. 1. januar 2018**

(Kopiert fra: Kristiansand kommune 2019)



I figur 2.5 kan vi se en oversikt over boligtypesammensetningen for bydelene i Kristiansand. Denne er hentet fra Kristiansand kommunes boligprogram for 2020-2023. Det er noen forskjeller på denne bydelsinndelingen og vår bydelsinndeling. I kommunens boligtypesammensetning er Justvik og Ålefjær to separate bydeler, mens vi har slått disse sammen ettersom de deler samme postnummer. Dette fører til at vi benytter 17 bydeler, i stedet for 18. Søm-Torsvikheia tilsvarer bydelen vi har kalt Indre Randesund, mens Voie-Møvig er området vi kaller Ytre Vågsbygd. I tillegg er det noen mindre forskjeller på bydelenes navn, nærmere bestemt har vi forkortet Hellemyr-Fjellro, Hånes-Timenes og Grim-Møllevann-Dalane til henholdsvis Hellemyr, Hånes og Grim. Kvadraturen-Eg er bydelen med minst andel eneboliger, og størst andel leiligheter. Kun 5 % av boligene i dette området er eneboliger, mens over 60 % av boligmassen er leiligheter. Øverst i figuren finner vi Ålefjær og Flekkerøy, hvor boligmassen består av henholdsvis over 95 % og 80 % eneboliger (Kristiansand kommune 2019).



**Figur 2.6: Antall nye boenheter fordelt på grunnkretser, 2010-2018**

(Tall hentet fra: Ankersen 2018)

Nybygging og utbygging er viktig for kunne å sikre at boligtilbudet følger befolkningsveksten. Mellom 2010 og mai 2018 ble det bygget 10 027 nye boenheter i Kristiansand, og blant disse var

mer enn 3 500 i Lund og Kvadraturen. En stor del av nybyggingen som foregår i Kristiansand sentrum er i form av leiligheter. Leilighetsprosjektene er med på å øke innbyggertallet og befolkningstettheten. Kvadraturen Sørøst var grunnkretsen med flest nye boliger, noe som i stor grad skyldes den omfattende leilighetsutbyggingen på Tangen. Kristiansand kommune har et uttalt ønske om 15 000 beboere i Kvadraturen, og Tangen er et av flere steder hvor det er igangsatt boligprosjekter for å nå dette målet (Ankersen 2018).

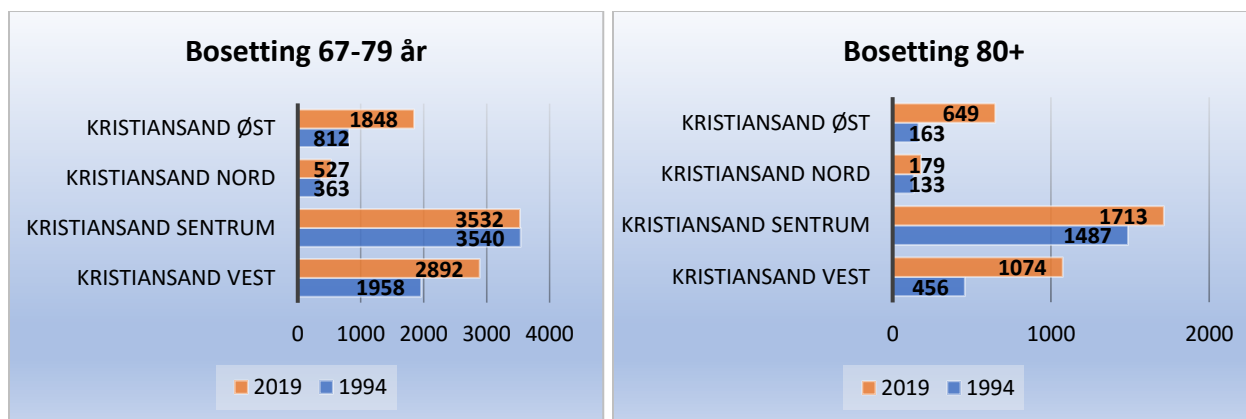
Politikerne hevder at dette skal bidra til å skape sterkere økonomisk vekst i Kvadraturen med tanke på kultur, byliv og handel. Det politiske målet er en dobling av nåværende innbyggere i Kvadraturen, og argumentet for dette er at en tettere bykjerne reduserer behovet for privatbil, og øker behovet for kollektivtransport. Det vil også føre til at flere benytter gangvei og sykkelfelt (Damsgaard 2019). Blokkleiligheter utgjør en vesentlig del av byggeprosjektene som gjennomføres for å nå målet om 15 000 beboere i Kvadraturen. Et eksempel på et stort leilighetsprosjekt som bygges i Kvadraturen, er Byhaven. Byggeprosjektet skal romme 170 leiligheter over seks etasjer (Widing 2019). I ytterkantene av Kristiansand er det også flere store boligbyggeprosjekter som gjennomføres, eksempelvis i bydelene Søgne, Songdalen, Randesund, Justvik og Tveit. Disse prosjektene danner nye boligsamfunn og bidrar til at ytterkantene av byen blir mer attraktive.

Som nevnt har både tilbudet og etterspørselen for leiligheter økt i større grad enn for eneboliger, og dette kan delvis skyldes at den gjennomsnittlige privathusholdningen blir mindre. Dersom man bor alene har man ikke behov for en stor enebolig, og en leilighet vil være mer passende. En annen årsak til at det bygges og selges flere leiligheter i Kristiansand, kan være at flere finner det attraktivt å bo i sentrum med tanke på nærhet til fasiliteter, butikker, jobb etc. Dersom man vil bo i Kvadraturen er det nærliggende å tro at man vil bo i en leilighet, ettersom boligmassen nærmest utelukkende består av leiligheter. Til sammen 17 eneboliger, rekkehus og tomannsboliger ble solgt i Kvadraturen i 2019, mens hele 448 leiligheter skiftet eier (Eiendomsverdi 2020b). I vedlegg 5 presenteres den prosentvise andelen solgte boliger i de forskjellige bydelene i Kristiansand i 2019, som viser at bydelene Lund/Sødal og Kvadraturen-Eg er områdene hvor det omsettes flest boliger.

## 2.4 Hvor bor de eldre?

Når vi skal forstå hvordan eldre tilpasser seg i boligmarkedet, er det viktig å kartlegge flyttemønsteret til de eldre aldersgruppene. I dette delkapittelet ser vi nærmere på befolkningsbevegelsen og flyttemønsteret i Kristiansand. Hensikten er å finne ut hvor de eldre befinner seg, samt hvordan dette har endret seg de siste 25 årene. Årsakene til at noen av områdene har opplevd stor vekst av eldre innbyggere, kan være mange. Det er viktig å påpeke at en økning i antall eldre i en bydel, ikke nødvendigvis betyr at bydelen har blitt veldig attraktiv for eldre, eller at mange eldre har flyttet til bydelen. En person kan ha vært 45 år når vedkommende flyttet til Slettheia i 1995, blitt boende siden, og blitt eldre i bydelen. I et slikt tilfelle foregikk selve flyttingen før personen kunne klassifiseres som en eldre person. Andre årsaker til økt antall eldre i en bydel kan være at flere boligprosjekter har blitt gjennomført i bydelen, eller at bydelen har hatt mange middelaldrende innbyggere for 30 år siden, som nå har blitt eldre. Det er også verdt å merke seg at innbyggertallet har økt med 36 % i Kristiansand fra 1994 til 2019, mens innbyggertallet i aldersgruppene 67-79 år og 80+ år har økt med henholdsvis 32 % og 61 % i denne perioden (Statistisk sentralbyrå 2020c, Statistisk sentralbyrå/Kristiansand kommune 2019). Alle områdene har opplevd en vekst i antall eldre, som må justeres for befolkningsveksten dersom man skal kunne trekke slutninger.

Med utgangspunkt i sekundærdata innhentet fra Kristiansand kommune, har vi kartlagt hvor de eldre bor i Kristiansand (Statistisk sentralbyrå/Kristiansand kommune 2019). Datainnsamlingen viser tall fra 1994-2019, og de eldre er delt opp i to aldersgrupper, 67-79 år og 80+. Ved å gjøre dataene om til et stolpediagram, ser vi hvordan mønsteret har endret seg de siste 25 årene. Dette er vist i figur 2.7 og 2.8, hvor vi har delt Kristiansand inn i fire større områder: Kristiansand øst, nord, sentrum og vest. I dette delkapittelet kommenterer vi ikke de eldres bosetting innenfor bydelene, men vi har lagt det til som vedlegg nederst i oppgaven. I vedlegg 1 vises bosettingen til de eldre i 1994 og 2019 innenfor hver bydel.



**Figur 2.7 og 2.8: Bosetting i Kristiansand blant eldre, 67-79 og 80+**

(Basert på tall fra: Statistisk sentralbyrå/Kristiansand kommune 2019)

Figurene ovenfor forteller oss hvordan veksten i de fire områdene har vært for de to aldersgruppene. I figur 2.8 ser vi bosettingen for 67-79-åringene i Kristiansand i 1994 og 2019. Kristiansand øst har hatt den største veksten både i prosent og antall, sammenlignet med de andre områdene. Innbyggertallet har i denne perioden steget med 1 036 eldre mellom 67-79 år, noe som tilsvarer en økning på 127,5 %. Kristiansand sentrum har hatt en negativ vekst på 8 personer, noe som tilsvarer en sterk nedgang dersom man justerer for befolkningsveksten i denne aldersgruppen, som var på 32 % i perioden 1994-2019. Kristiansand nord har opplevd en liten økning på 164 personer, noe som vil si en vekst på 45 %. Kristiansand vest har økt med 934 personer mellom 67-79 år, noe som tilsvarer en økning på 47 %. Med andre ord er det kun i Kristiansand sentrum at befolkningsveksten i aldersgruppen 67-79 år, har vært negativ i dette tidsrommet.

Bosettingen for segmentet 80+ viser mange av de samme tendensene, og er presentert i figur 2.8. Kristiansand øst har hatt en økning på 298 % i aldersgruppen 80+ siden 1994. Kristiansand nord har hatt en moderat økning på 35 %, noe som tilsvarer en negativ utvikling hvis vi justerer for befolkningsveksten i aldersgruppen 80+. Kristiansand sentrum økte med 15 %, og er det området som er størst representert i denne aldersgruppen, med totalt 1 713 personer. Kristiansand vest har hatt en økning på 135 %, og har til sammen 1 074 eldre over 79 år boende i dette området. Sentrum er fremdeles det vanligste området for eldre å bo i, men veksten i området siden 1994

har vært negativ dersom vi justerer for befolkningsveksten. Kristiansand øst og vest er områdene som har opplevd størst økning av eldre mennesker, både prosentvis og i antall.

Årsaker til endringer i bosetting og flyttemønster, er nært tilknyttet boligutbyggingen i byen. Områder hvor det bygges mye nytt, vil naturlig nok oppleve stor befolkningsvekst, mens områder med lite nybygging, vil oppleve liten grad av befolkningsvekst. Dette vil naturlig nok også påvirke hvor mange eldre som bosetter seg i området. Tallene for Eldres bosetting i Kristiansand, kan brukes til å undersøke hvor de eldre bor, men gir som nevnt ikke en god indikasjon på hvor de eldre ønsker å flytte til, eller hvorfor et område øker i antall eldre.

## 2.5 Eldres boligpreferanser

Det er gjort flere undersøkelser på Eldres boligpreferanser og flytteplaner, men det er viktig å forstå at det er en forskjell på flytteplaner og det å faktisk gjennomføre flytting. Mange ser for seg at de en dag skal flytte til en annen bolig, og har planer om hvor de vil flytte til og hvilken type bolig de vil kjøpe, men de færreste gjennomfører faktisk boligbyttet (Barlindhaug 2009). Boligpreferanser er noe som forandrer seg gjennom hele livsløpet. Preferansene endrer seg etter hvert som sivilstatus, inntekt og foreldrestatus forandrer seg, og preferansene omhandler blant annet størrelse, boligtype, disposisjonsform og område (Barlindhaug 2009). Tidlig i livet har man gjerne lav formue og dermed er det økonomiske mulighetsområdet mindre, samtidig som man kanskje ikke har behov for så mye plass. Senere i livet er formuen høyere, og dersom man i tillegg har fått familie, øker behovet for boareal. Unge menneskers første erfaring med boligmarkedet er ofte å leie et mindre boareal i form av en hybel eller en leilighet. Bolig er en dyr investering, og det tar ofte litt tid å få opparbeidet seg nok egenkapital til å foreta sitt første boligkjøp. Unge mennesker kjøper derfor gjerne en mindre leilighet som sin første bolig, mens de senere i livet stifter familie og kjøper en større enebolig. Tidligere har mange eldre blitt boende i familiehuset frem til de dør eller må på institusjon, men nå ser vi en tendens til at flere eldre mennesker bytter bolig (Tønnessen 2016). I det neste avsnittet ser vi nærmere på de Eldres boligpreferanser.

I oktober 2019 publiserte Kristiansand kommune en befolkningsundersøkelse om boligsituasjon og boligpreferanser, i samarbeid med Kantar TNS. I denne undersøkelsen ble et representativt utvalg av Kristiansands innbyggere spurt om deres boligsituasjon og boligpreferanser. Et av aspektene som ble kartlagt var hvor de ville bo. Lund-Sødal og Kvadraturen-Eg var de to mest attraktive bydelene og var førstevalget til henholdsvis 17 % og 16 % av de som svarte, mens Midtre Vågsbygd var førstevalget til 12 %. De minst populære bydelene var Ålefjær, Strai, Mosby, Justvik og Slettheia, som har til felles at de var førstevalget til 2 % eller færre av de forespurte. Respondentene ble også spurt om hvilken boligtype de foretrekker, og det kom frem at leilighet eller annet flerbolighus var det foretrukne alternativet til halvparten av de i aldersgruppen 45-59 år. Mange av disse er sannsynligvis foreldre som bor i enebolig, men som vurderer å kjøpe en leilighet når barna flytter ut, eller når de blir eldre. Av de som var over 60 år og på flyttefot, svarte 74 % at de foretrakk leilighet eller annet flerbolighus, mens kun 12 % svarte at de ville bo i enebolig. 44 % av disse svarte at de ville betale mellom 3 og 5 millioner kroner for den nye boligen. Dette er mennesker som gjerne har bodd i enebolig med familien, men som søker et mindre boareal som er lettere å vedlikeholde etter at barna har flyttet ut. 35 % av respondentene over 59 år, sa også at de planlegger å utbedre boligen for å bli boende der lengst mulig. I boligundersøkelsen ble det også kartlagt viktigheten av forskjellige attributter ved flytting. De forespurte i aldersgruppen 60+ var mest opptatt av boligtype, og minst opptatt av pris. 60+ var også den aldersgruppen som var minst villig til å flytte. Hele 69 % svarte at de absolutt ikke hadde noe ønske om å flytte. Av de som hadde et ønske om å flytte, var det dog 41 % som nevnte at de var lei av å vedlikeholde boligen som en av årsakene, noe som var en langt større prosentandel enn hos de yngre aldersgruppene. Nesten halvparten av de forespurte over 59 år som ikke svarte «vet ikke», hadde planer om å tilpasse boligen sin som følge av nedsatt funksjonsevne eller helse. I denne aldersgruppen, sa også 65 % at de trodde velferdsteknologi kunne hjelpe dem med å bli boende lengre hjemme (Hindenes 2018).

## 2.6 Eldre blir mer aktive på boligmarkedet

I nyere tid har det blitt en økende trend at husholdninger over 50 år endrer boligsituasjon. En undersøkelse gjort av Velferdsforskningsinstituttet NOVA ved Høgskolen i Oslo og Akershus i samarbeid med Finans Norge i 2015, viste at andelen personer i aldersgruppen 50-68 år som kjøpte bolig hadde doblet seg fra 2012 til 2015. I 2012 utgjorde denne aldersgruppen 14 % av de som nylig hadde kjøpt bolig, mens den i 2015 utgjorde 28 %. Denne markante økningen viser at mennesker over 50 år har blitt mer aktive i boligmarkedet (Tønnessen 2016). En annen undersøkelse publisert av Norges Eiendomsmeglerforbund og Storebrand i 2016, viste at 8 av 10 boligkjøpere over 60 år kjøpte den nye boligen til samme eller høyere pris enn den solgte, og at kun 1 av 10 betalte mindre. Undersøkelsen viste også at 60 % av de forespurte boligkjøperne over 60 år ble overrasket over hvor høy prisen var på boligen de kjøpte i forhold til den solgte, samt at 3 av 10 unge pensjonister hadde lån (Strømnes 2016). Disse to undersøkelsene viser at flere middelaldrende og eldre mennesker velger å kjøpe bolig, og at de fleste betaler en høyere pris for den kjøpte enn den solgte, noe som kan føre til at de må ta opp boliglån.

Det finnes flere årsaker til at eldre mennesker har blitt mer aktive på boligmarkedet. Ifølge Yngve Fløisand, daglig leder i Privatmegleren, var det tidligere mer vanlig at folk bodde hjemme til sin død eller til de flyttet på sykehjem, mens man nå ser at flere godt voksne mennesker selger eneboligen og kjøper en leilighet i stedet. Trenden startet for 15-20 år siden, og skyldes at folk ønsker en enklere tilværelse. Boligkjøperne kan deles inn i to kategorier: de som ikke lengre evner å holde en større bolig vedlike, og eldre aktive par med utflyttede barn, som ønsker å disponere en lettstelt bolig på sine eldre dager. Dette kundesegmentet bor ofte i eneboliger med flere etasjer, og ønsker nå å ha alt samlet på ett plan (Privatmegleren 2020). Beliggenhet og tilgang til fasiliteter verdsettes av de eldre og er noe mange er villige til å betale mer for. Nyere leilighetskomplekser tilbyr ofte servicetjenester, og ved å betale litt ekstra, kan beboerne benytte seg av flere tilbud som treningssenter og andre oppholdsrom.

## 3. Teoretisk grunnlag

### 3.1 Innledning

I dette kapitlet skal vi utrede det teoretiske grunnlaget for oppgaven. Først presenteres generell teori om Eldres boligtilpasning, hva som forårsaker flytting, samt pensjonssystemet i Norge. Deretter gjennomgår vi formelen og definisjonen for prisdannelse i boligmarkedet. Dette er hentet fra NOU 2002:2 Boligmarkedene og boligpolitikken, en faglig utredning som ble publisert av kommunal- og regionaldepartementet i 2002. Her illustreres det hvordan prissettingen er i boligmarkedet, samt hvordan forholdet mellom tilbydere og etterspørere fungerer på kort og lang sikt. Deretter henviser vi til NOU 2002:2 sin formel for bokostnader, som kartlegger de faktorene som påvirker kostnaden ved å bo i en bolig (NOU 2002: 2). I det påfølgende delkapitlet drøftes teorien rundt flytting, som er basert på DiPasquale & Wheatons bok *Urban Economics and Real Estate Markets*. Etersom boligkjøpernes preferanser varierer stort, vil vi utrede teorien om valg og rangering av boligattributter mot slutten av teorikapitlet. Teorien rundt dette kalles for den hedonistiske metoden.

### 3.2 Eldres boligtilpasning ved nedsatt helse

I de senere årene har flytting blant eldre og hvordan de ønsker å bo, fått økt interesse blant forskere. NOVA har publisert flere forskningsartikler med kartlegging og analysering av egnede boliger for den aldrende befolkningen. I artikkelen blir det presentert et empirisk regneeksempel som viser hvordan en enslig, eldre dame kan bli boende lengre i sin nåværende bolig, ved å utbedre et bad. Behovet for hjemmetjenester reduseres, og denne utbedringen gir henne et mer komfortabelt liv, samtidig som det gir store samfunnsøkonomiske fordeler, ettersom hjemmetjenester og utbedring av boliger er betraktelig billigere for velferdsstaten, enn kostnadene tilknyttet en pasient ved et sykehjem. Eksempelvis er den årlige egenandelen hennes på rundt kr 12 000,- i året ved bruk av hjemmetjenester, mens egenandelen på et sykehjem kan være nærmere kr 150 000,- (Sørvoll et al. 2018). Derfor er det gunstig både for eldre mennesker og velferdsstaten at det eksisterer egnede tilbud til både utbedringer av nåværende bolig, samt nybygg. De eldre lever lengre, og over de siste 30 årene, har gjennomsnittlig levealder for menn



økt fra 73,3 til 81,9 år (Statistisk sentralbyrå 2020f). Samtidig har gapet mellom kjønnene i forhold til gjennomsnittlig levealder blitt redusert, men kvinner har fremdeles høyere forventet levealder enn menn, nærmere bestemt 84,7 år (Statistisk sentralbyrå 2020f). Fysisk funksjonsevne og husholdningsstørrelse påvirker boligbehovet. Dersom man er dårlig til beins eller aleneboende, er kanskje ikke en stor enebolig spesielt passende som boligtype lenger. I det neste delkapittelet skal vi gjøre rede for Eldres bo- og livssituasjon og hvordan det påvirker flyttemønsteret deres.

### 3.3 Hvilke faktorer påvirker eldre til å flytte?

Når en husholdning vurderer å flytte, betegnes dette som det første skrittet mot å faktisk flytte. Husholdningen har da dannet misnøye med dagens boforhold. Boligkonsumet viser husholdningens verdsetting av de boligjenestene boligen tilbyr, f.eks. alder, type og standard på boligen (Skarstad 1979). En husholdning er tilpasningsdyktig og ønsker derfor til enhver tid å tilfredsstillende boligkonsumet. I en perfekt verden ville derfor husholdningene endret boligkonsum når de blir misfornøyde med nåværende bolig, men dette er ikke realiteten ettersom kostnadene ved å flytte er store. Husholdninger som aktivt ser etter ny bolig og som velger å flytte, gjør det dersom den forventede gevinsten ved å endre bolig oppveier kostnadene ved å flytte. Samtidig må boligen som kjøpes, tilfredsstillende både nåværende, men også fremtidige behov (Weinberg, Friedman and Mayo 1981).

Boligvalg er nært tilknyttet livsløp. Behov og preferanser endres underveis i livsløpet og er nært knyttet opp mot livshendelser som endringer i yrkeskarriere, familiestiftelse, skilsmisse, foreldrestatus og økonomiske endringer (Clark and Dieleman 1996). Hva gjelder Eldres boligvalg, vil faktorer som tap av ektefelle, pensjonering og uførhet, ofte gjøre det mer attraktivt å flytte (Barlindhaug 1995). Tradisjonelt har man sett på boligkjøp som noe man foretar dersom fordelene ved å flytte veier opp for ulempene, forutsatt at det både er praktisk og økonomisk mulig å gjennomføre flytting (Rossi 1955). Dette er en forenklet tankegang, og gir ikke et fullverdig bilde på hvordan mennesker foretar en flyttebeslutning. Eldre har ofte lavere inntekt enn yngre aldersgrupper, spesielt pensjonister, men til gjengjeld er formuen deres større. Eldre

som disponerer enebolig har ofte større boligformue enn yngre aldersgrupper, noe som øker deres økonomiske mulighetsrom når de skal selge nåværende bolig og kjøpe ny. En grunn til at eldre har stor boligformue, er at de har eid bolig lenge, og har derfor opplevd stor verdiøkning på boligen. Bolig har vært et svært godt investeringsobjekt de siste 15 årene, og kvadratmeterprisen har i denne perioden økt med 128,5 % på landsbasis og med 92,6 % i Kristiansand, som vist i figur 2.2. Dette gjør at de som har eid en enebolig lenge, vil kunne få realisert denne verdiøkningen når de selger boligen.

Boligbehovet til en eldre husholdning endres ved tre livshendelser: når man går av med pensjon, ved redusert helse, og ved alvorlig funksjonstap. Unge pensjonister har ofte god fysisk funksjonsevne og en stabil privatøkonomi. Tendensen for unge pensjonisters flyttemønster, er å flytte nærmere sine barn eller tilbake til sitt fødested. Denne type flytting kalles for langdistanseflytting. Eldre med redusert helse flytter kortere, gjerne til eller nærmere et offentlig tjenestetilbud. Denne gruppen har også mulighet til å benytte offentlige eller private hjemmetjenester i nåværende bolig. Eldre som opplever alvorlig funksjonstap, må innlegges på sykehjem, ettersom behov for tilsyn døgnet rundt er viktig (Litwak and Longino 1987).

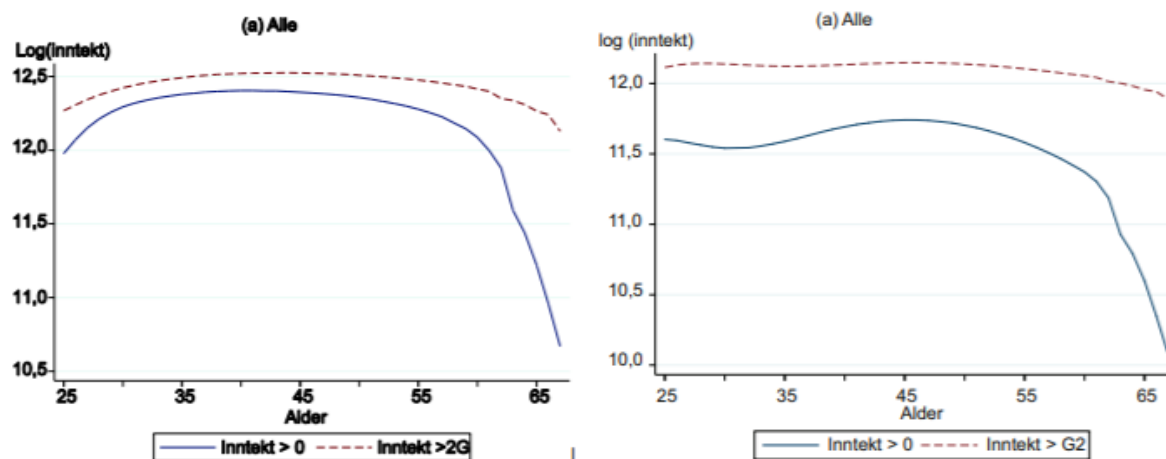
I 1980, utviklet Robert F. Wiseman en beslutningsmodell for flytting, hvor flyttingen ble definert som en prosess og ikke en hendelse. Beslutningen om å flytte er todelt. Først må man finne ut om man faktisk skal flytte, og deretter velger man destinasjon (Wiseman 1980). Beslutningen om å flytte blir utløst av «push»-faktorer som f.eks. kaldt klima, høye levekostnader og dårlig standard. Valget av destinasjon påvirkes av «pull»-faktorer, som f.eks. varmere klima, lavere levekostnader, nærhet til familie og bedre standard. For eldre husholdninger er reduksjon av husholdningsstørrelse, dødsfall, samt nedsatt funksjonalitet eksempler på «push»-faktorer. «Pull»-faktorer kan eksempelvis være tilleggstenester, vedlikeholdsfrie bruksareal, nærhet til familie og venner, samt brukervennlighet (Haas and Serow 1993).

Når en eldre husholdning har besluttet å flytte som et resultat av at husholdningsstørrelsen har blitt redusert, kan fortsatt det nye boligkonsumet til husholdningen være større, selv om husholdningens boareal er redusert. Boligkonsum blir definert som verdien av boligjenestene. Dette vil si at et boligkonsum kan være større i en liten og dyr leilighet i sentrum, enn i et stort

hus utenfor bykjernen. Hvilken livssituasjon husholdningen befinner seg i, er avgjørende for hvilke boligegenskaper som blir verdsatt høyest. Hvis det fortsatt er viktig med flere soverom og bad, bare at alt er på ett plan, trenger ikke boligkonsumet nødvendigvis være redusert. En del husholdninger ønsker også å flytte for å frigjøre noe av deres boligkapital til annet bruk. Dersom husholdningen ønsker å leie bolig, vil deres boligformue i sin helhet bli realisert ved salg (Barlindhaug 2003).

### 3.4 Inntekt over livsløpet

I dette delkapittelet skal vi se nærmere på inntekt og inntektsendringer over et livsløp. Flere faktorer påvirker inntekt og inntektsvekst. Eksempler på dette er kjønn, utdanning, alder, og hvilket yrke og sektor man jobber i. I SSB-rapporten «Inntektsvekst over livsløpet» fra 2014, er det presentert funn om årlige pensjonsgivende inntekter i perioden 1967-2010. Dette er gjort med utgangspunkt i 1 800 408 personer i fødselsintervallet 1925-1964. Disse kullene viser at den gjennomsnittlige inntekten er stabil gjennom store deler av arbeidslivet, men at den opplever et kraftig fall i 60-årene (Vestad 2014).



**Figur 3.1 og 3.2: Pensjonsgivende inntekt for menn (venstre) og kvinner (høyre) i fødselskohortene 1925-1964**

(Kopiert fra: Vestad 2014)

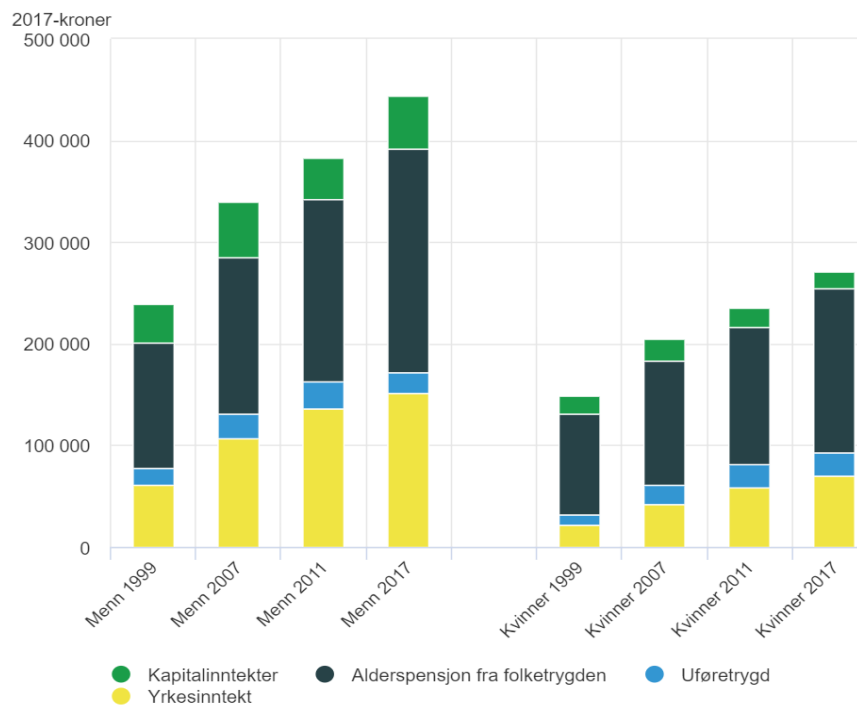
Tidlig i livet er inntekten lav. For personer med høyere utdanning er inntekten lav tidlig, men den vokser raskt i slutten av 20-årene og blir normalt høyere enn for de som kun har gått grunnskole og/eller videregående. De som kun har gått grunnskole begynner i arbeid tidligere, men opplever ikke samme vekst som høyere utdannede, og inntekten over livsløpet blir normalt lavere. Som vist i figur 3.1 og 3.2, er inntekten nokså stabil fra tidlig i 30-årene til tidlig i 50-årene. For kvinner viser figur 3.2 en liten dupp i inntekt rundt år 30. Årsaken til dette er sannsynligvis tilknyttet graviditet, f.eks. hvis moren velger å ta ekstra fri fra jobb for å være med det nyfødte barnet. Veksten i inntekter målt i enheter av grunnbeløpet, er svakt negativ fra 55-årsalderen for menn, og fra fylte 60 år reduseres den betraktelig. Det er flere årsaker til at inntektsveksten er lavere for eldre arbeidstakere enn yngre arbeidstakere. Dersom man ser på en arbeidstaker som en investering i humankapital, blir avkastningen på denne investeringen mindre når pensjonsalderen til arbeidstakeren nærmer seg. Det er forventet at eldre arbeidstakere bruker mindre tid på videreutdanning og kurs fordi pensjonsalderen nærmer seg, og det er derfor ikke hensiktsmessig å bruke de siste arbeidsårene på videreutdanning. Mindre grad av kompetanseutvikling og videreutdanning fører til at produktiviteten og lønnsnivået til eldre har en svakere utvikling enn for yngre arbeidstakere. Etter hvert som eldre arbeidstakere nærmer seg pensjonsalderen, reduseres også verdien av å forfremme arbeidstakeren, ettersom den kun vil gjelde for en kortere periode. Forfremmelser og lønnsøkninger brukes gjerne som motivasjon for å styrke lojalitet og øke arbeidsmotivasjonen til de ansatte, og det vil være mer hensiktsmessig å benytte dette som et verktøy for å motivere yngre arbeidstakere, som er bedriftens fremtid. Nedsatt helse er også noe som delvis kan hindre eldre arbeidstakere å yte samme arbeidsinnsats som yngre, og overtidsarbeid kan også være mindre aktuelt for eldre enn yngre. Kort oppsummert kan vi si at mindre muligheter for ekstrainnsats blant eldre arbeidstakere, samt redusert forventet gevinst av ekstrainnsatsen, resulterer i lavere inntekter for et spesifikt lønnsnivå for eldre arbeidstakere i forhold til yngre arbeidstakere (Vestad 2014).

Som vist i figur 3.1 og 3.2, avtar inntekten betydelig i 60-årene. Blant de som ikke er selvstendig næringsdrivende og har pensjongivende inntekt, er yrkesdeltakelsen over 90 % for menn i slutten av 20-årene. Yrkesdeltakelsen er svakt fallende frem til slutten av 50-årene, men etter

dette faller deltakelsen betydelig. For 60-årige menn er yrkesdeltakelsen rundt 80 %, men under 60 % for 65-åringer. For de med lavere utdanning, er prosentandelen enda lavere. Blant de som går av med pensjon mellom fylte 45 og 60 år, viser det seg at mange har både mindre inntekt og svakere inntektsutvikling i årene før de pensjonerer seg, enn de som jobber lengre (Blundell, Graber and Mogstad 2015).

Mellom 1999 og 2007, økte gjennomsnittlig inntekt for personer som er 62 år eller eldre med omtrent 80 %. I 2017 var den samlede medianinntekten for aldersgruppen 60+ år på kr 346 400,-, mens for de mellom 40 og 60 år var medianinntekten kr 505 800,-. Fra 2007-2017 er det dog blant de eldste at den største inntektsveksten foreligger. Her var realveksten på 24 % for den samlede medianinntekten for eldre, mens blant de yngre var veksten 14 %. Økt yrkesinntekt og alderspensjon fra folketrygden er blant årsakene til denne inntektsveksten for eldre.

Pensjonsreformen fra 2011 har gjort det mulig å ta ut pensjon mens man er yrkesaktiv fra man er 62 år. Dette har ført til høy inntekstvekst blant 63-åringer siden 2011. Selv om personer mellom 62 og 66 år har hatt en svak utvikling i alderspensjon det siste tiåret, har det at man kan ta ut pensjon selv om man er yrkesaktiv, ført til at den samlede inntekten har økt for denne aldersgruppen (Sandvik 2019).



**Figur 3.3: Inntektssammensetning for personer i aldersgruppen 62+, menn og kvinner**  
(Kopiert fra: Sandvik 2019)

I figur 3.3 kan vi se hvordan inntektene til menn og kvinner som er 62 år eller eldre, er sammensatt. I perioden 1999-2017 har yrkesinntekten til både menn og kvinner økt i større grad enn alderspensjonen. Yrkesinntekten for menn har økt med 2,5 ganger i dette tidsrommet, mens for kvinner har yrkesinntekten mer enn tredoblet seg. Alderspensjonen har økt med over 80 % for menn og over 60 % for kvinner, mellom 1999 og 2017. Den totale inntekten er fremdeles høyere for menn enn for kvinner, men inntektsveksten i prosent har vært nokså lik de siste 20 årene. Kvinner i aldersgruppen 62+ har større prosentandel av alderspensjon i sin samlede inntekt enn menn, mens menn har større andel av yrkesinntekt og kapitalinntekt i sin samlede inntekt (Sandvik 2019).

Tidligere i delkapittelet har vi sett på eldre menneskers inntekt og endringen i inntekt over livsløpet, og i dette avsnittet skal vi se nærmere på husholdningsinntekter. I tabell 3.1 hentet fra SSBs statistikkbank, er det kartlagt hvordan husholdningsinntekten for eldre menn og kvinner i

Vest-Agder varierer etter hvilken husholdnings- og livssituasjon de er i (Statistisk sentralbyrå 2018). Inntektene varierer med alder, kjønn, sivilstatus, og om de har barn under 18 år. Alder og husholdningsstørrelse er to faktorer som påvirker husholdningsinntekten, og dermed også husholdningens privatøkonomi. Disse inntektstallene står sentralt i casestudien, hvor vi sammenligner de med bo- og levekostnader.

**Tabell 3.1: Medianinntekt for husholdninger, 55-66, 67-79 og 80+, 2018**

(Hentet fra: Statistisk sentralbyrå 2018)

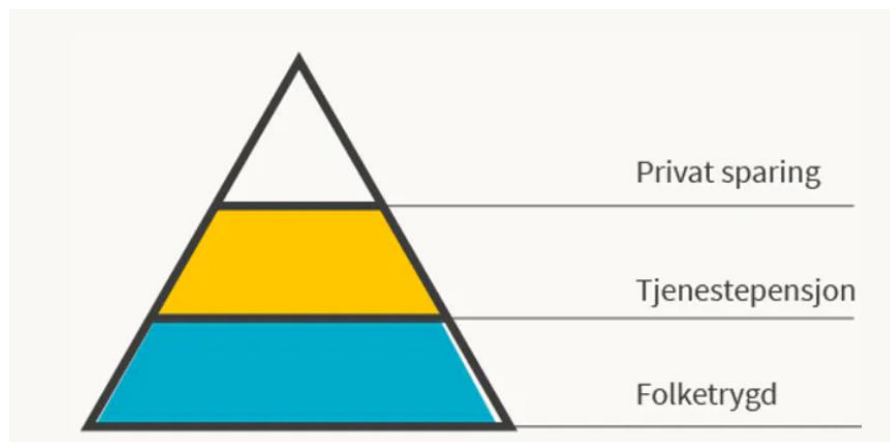
<b>Husholdninger</b>	<b>55-66 år</b>	<b>67-79 år</b>	<b>80+</b>
<b>Husholdningsinntekt for menn i Vest-Agder</b>			
Enslig mor/far med barn 0-17 år	589 600		
Par med barn 0-17 år	1 154 200	952 800	
Par uten barn	1 072 900	671 600	550 300
Aleneboende	436 000	360 900	329 100
<b>Husholdningsinntekt for kvinner i Vest-Agder</b>			
Enslig mor/far med barn 0-17 år	509 400		
Par med barn 0-17 år	953 500		
Par uten barn	879 900	705 000	572 200
Aleneboende	<b>402 500</b>	<b>307 700</b>	<b>250 300</b>

Som vi kan se i denne tabellen, er husholdningsinntekten høyere for menn enn for kvinner. Inntektene er naturligvis også høyere i husholdninger som består av et par enn for aleneboende, ettersom det i mange av disse er to personer med inntekt. Det er også synlig at husholdninger med barn har høyest inntekt. Småbarnsfamilier er den husholdningstypen med høyest inntekt, og i aldersgruppen 55-66 år er husholdningsinntekten på kr 1 154 200,- (Statistisk sentralbyrå 2018). Vi kan også se at husholdningsinntekten avtar med alder, ettersom pensjonister opplever redusert inntekt.

Som nevnt reduseres inntektene til både menn og kvinner betydelig i 60-årene. Eldre som mottar pensjon er ofte avhengig av å ha formue som sikkerhet når de kjøper bolig. Eldre har også høyere formue enn yngre, men for eldre med lav formue og pensjon eller trygd som hovedinntekt, kan boligkjøp være vanskelig. Når man diskuterer de eldres inntekt, er det viktig å forstå forskjellen på unge eldre og de aller eldste. Personer i 50-årene har både høy inntekt og formue, og har ofte familie, mens personer i 80-årene ofte er aleneboende og mottar pensjon. 15,6 % av alderspensjonistene i Agder er minstepensjonister, og majoriteten av dem er kvinner (NAV 2020a). Når vi henviser til minstepensjonister i denne studien, benytter vi det årlige grunnbeløpet for enslige minstepensjonister, som er kr 202 818,- per 2019 (Pedersen 2019b).

### 3.5 Det norske pensjonssystemet

Etter endt arbeidsliv blir man pensjonist. Hvor mye man får utbetalt i pensjon, og hvordan pensjonen utbetales, er varierende for den enkelte arbeidstaker. I dette delkapittelet vil vi derfor presentere det norske pensjonssystemet og hvordan denne livsfaseendringen påvirker den økonomiske hverdagen videre.



**Figur 3.4: Pensjonssystemets oppbygging**

(Kopiert fra: Fagforbundet 2020)



Pensjonssystemet i Norge er vist i figur 3.4 (Fagforbundet 2020). Systemet er visualisert som en pyramide, med tre kategorier, der folketrygden er den første og grunnleggende delen av pensjonen. Folketrygden blir definert som alderspensjonen som sikrer at man fortsetter å ha inntekt, selv om man går av med pensjon (NAV 2018). For å kunne ha rett til alderspensjon fra folketrygden må du ha vært bosatt i Norge i minst tre år. Pensjonssystemet er utviklet på en slik måte at de som ikke kan forsørge seg selv med inntekt som følge av alderdom, redusert funksjonalitet eller tapt forsørger, skal kunne få dekket den tapte inntekten (Finansdepartementet 2004).

I Norge er det to folketrygder, der den gamle folketrygden gjelder for dem som er født i 1953 eller tidligere. Her får man en pensjonsopptjening opp til 12 G – som tilsvarer kr 1 198 296,- (Arbeids- og sosialdepartementet 2016) (Pedersen 2019a). Beregningen av den gamle folketrygden er basert på lønnen fra de 20 mesttjenende årene. Denne ordningen gjør at det ikke betyr noe at man har tjent mindre i noen år, ettersom man likevel kan få full opptjening i folketrygden. Videre må man ha minst 40 år som yrkesaktiv. Har man jobbet mindre, vil da folketrygden bli redusert med manglende arbeidsår (Arbeids- og sosialdepartementet 2016). Den nye folketrygden gjelder for dem som er født i 1963 eller senere. Denne folketrygden ligner mer på innskuddspensjon. Det vil si at staten sparer 18,1 % av lønnen din hvert år. Det gjelder helt fra du er 13 år, men taket for pensjonssparingen er nå mye lavere enn i den gamle folketrygden (Arbeids- og sosialdepartementet 2016).

Den nye folketrygden gir kun pensjonssparing for lønn opp til 7,1 G, noe som tilsvarer en lønn på kr 708 992,- i 2019 (Arbeids- og sosialdepartementet 2016) (Pedersen 2019a). Staten gir altså ikke mer pensjon i folketrygden for dem som har lønn over kr 708 992,-. For de som er født mellom 1954 og 1962, opereres det med en mellomløsning hvor man får litt av den gamle og litt av den nye folketrygden, alt ettersom når man er født. Dermed påvirker pensjonsreglene folketrygden hver og en på en ulik måte. Det kommer an på når man er født, hvor mye man har tjent og om man har tatt noen friår fra jobben eller studert (Arbeids- og sosialdepartementet 2016). Folketrygden er bygget opp slik at alle alderspensjonister har en lik grunnpensjon som tilsvarer dagens minstepensjon. I tillegg legges det til en inntektsbasert tilleggspensjon, som er

basert på livsløpsopptjeningen til pensjonisten, som nevnt over. Denne opptjenes kun på grunnlag av inntekter utover grunnpensjonen (Finansdepartementet 2004).

Minstepensjonen sikrer derfor norske statsborgere en minimumsinntekt uavhengig av hvor høy inntekt man hadde i arbeidslivet. Formålet med minstepensjonisttryggheten er å forhindre fattigdom blant dem som har hatt lave eller ingen inntekter i sin arbeidskarriere.

Tjenestepensjonen er det andre trinnet i pyramiden og denne er også individuell, ettersom beløpet for oppspart pensjon er bestemt av hvilke avtaler som er gjort med tidligere arbeidsgiver. Arbeidsplassen er pliktig til å spare for arbeidstaker, men hvilke sparetiltak som er gjennomført og med hvilket beløp, varierer. Pensjonen fra arbeidsgiver kan hovedsakelig bli delt opp i to typer tjenestepensjon: ytelsespensjon og innskuddspensjon (Arbeids- og sosialdepartementet 2016).

I en ytelsespensjon fastsettes pensjonen ut ifra summen av antatt pensjon og folketrygd fra tjenestepensjonen. Disse utgjør totalt en avtalt prosent av sluttlønnen, vanligvis mellom 50 og 70 prosent (Finansportalen 2020). For en full pensjonsutbetaling, kreves det minimum 30 års opptjening. Pensjonen er vanligvis livsvarig, som vil si at den utbetales livet ut, men bedriften kan også ha avtalt at pensjonen skal utbetales i en begrenset periode på minimum 10 år (Arbeids- og sosialdepartementet 2016). I ytelsespensjonen er det ingen arv til etterlatte, og som ansatt kan man ikke påvirke hvordan oppspart kapital investeres. Eksempelvis har den gjennomsnittlige nordmann en lønn på kr 567 480,-, og avtalt med arbeidsgiver skal tjenestepensjonen være på 60 % av årslønnen ved endt arbeidskarriere (Statistisk sentralbyrå 2020g). Årlig pensjonsinntekt vil da bli på totalt kr 340 448,- fra folketrygden og tjenestepensjonen.

Innskuddspensjon fungerer litt annerledes, ettersom den kommer i tillegg til folketrygden, der det innbetales en avtalt prosent av lønnen til de ansatte hvert år. For en full innskuddspensjon teller alle arbeidsårene likt. Det årlige minimumsinnskuddet er på 2 % av lønnen mellom 1 og 12 G. Beløpet blir da plassert på en pensjonskonto, hvor de videre investeres. Den totale summen av innskuddene og avkastningen på investeringen utbetales ved pensjonsalder. Utbetalingsperioden for en innskuddspensjon er valgfri utover en varighet på minimum 10 år, og tidligst ved fylte 62 år. Ved innskuddspensjon går resterende saldo til de etterlatte når man dør. Man kan selv

bestemme hvordan denne pensjonen skal investeres, og til hvilken risiko. Gjennom et arbeidsliv er sannsynligheten stor for at man har hatt flere arbeidsgivere. Ved å arbeide minst 12 måneder i en bedrift, opparbeider man seg en pensjonsrettighet i form av fripolise eller pensjonskapitalbevis. I bedrifter med ytelsesbasert pensjon dannes det en fripolise, og denne kan ikke flyttes på eller slås sammen med andre fripoliser. Pensjonskapitalbevis kommer fra innskuddspensjonen, og kan både flyttes på og samles på ett sted. Disse kan ikke benyttes når man slutter i jobben, men det er åpent for uttak når man når pensjonsalder (Arbeids- og sosialdepartementet 2016).

Offentlig tjenestepensjon gjelder for dem som er eller har vært ansatt i kommunen, staten, helseforetak eller selskaper som har offentlig tilknytning. Her er pensjon fra arbeids- og folketrygden fullstendig samordnet. Pensjonen blir beregnet av hva man har eller hadde i lønn i det siste arbeidsforholdet. Full offentlig pensjon utgjør 66 prosent av sluttlønnen før justering av levealder. Forutsetningene for ordningen er en medlemstid på minimum 30 år, samt en stillingsprosent på 100 (Arbeids- og sosialdepartementet 2016). Ved lavere gjennomsnittlig stillingsprosent og kortere medlemstid, blir den offentlige pensjonen redusert tilsvarende. Nesten alle i offentlig sektor er medlem i en offentlig AFP (avtalefestet pensjon), enten gjennom LO, NHO eller andre arbeidstaker- eller arbeidsgiverorganisasjoner. Denne kan tas ut mellom man er 62 og 67 år (Arbeids- og sosialdepartementet 2016). Man kan ikke kombinere offentlig AFP med andre ytelser som for eksempel alderspensjon fra folketrygden (Arbeids- og sosialdepartementet 2016).

På toppen av pyramiden i figur 3.4 finner vi egen sparing. Egen sparing inkluderer alt fra å betale ned boliglån og investeringer i eiendom, til plassering av midler i aksjer, fond eller annen sparing for å sikre fremtiden til husholdningen. Å spare til pensjon handler om at man i fremtiden har både penger til det daglige, men også til de tingene man ønsker seg.

Med den ovennevnte informasjonen tatt i betraktning, er det vanskelig å kunne lage et konkret, tallfestet svar på hvor stor pensjonsinntekt en gjennomsnittlig pensjonist har. Ingen pensjoner er like, og valgene gjort tidlig og ved slutten av arbeidslivet, påvirker hvor mye det oppsparte beløpet blir. Faktorer som valg av arbeidsplass, pensjonsordninger, risiko, uttaksperiode m.m.,

påvirker den totale pensjonen. For å simplifisere dette, kan man beregne at man vil få omtrent 54 % av årslønnen man har i dag i årlig pensjon, men prosentandelen blir lavere dersom inntekten er høy. Tjenestepensjonen vil deretter øke pensjonen ytterligere med 10-15 % av lønnen. Totalt vil man trolig ha rundt 60-70 % i total alderspensjon (Finansportalen 2020). Denne beregningen står også i stil med forholdet mellom inntekten til en gjennomsnittlig arbeidstaker og en gjennomsnittlig pensjonist, der inntektene er henholdsvis kr 570 000,- og kr 360 000,- (Statistisk sentralbyrå 2020g). Ved å legge denne forutsetningen til grunn, kan vi videre se hvordan tilgangen til kreditt har endret seg. Alene vil en slik pensjonsinntekt ikke kunne betjene mer enn 5 ganger inntekt, minus levekostnadene og annen gjeld (Boliglånsforskriften 2019). Ettersom de eldre ofte har opparbeidet seg en stor formue gjennom nedbetaling av lån, boligkjøp og andre oppsparte midler, vil en gjennomsnittlig pensjonist fortsatt kunne betjene et lån på kr 1 650 000,-. Dette forteller oss at selv om inntekten er redusert, vil en gjennomsnittlig pensjonist fortsatt kunne betjene et lån, ettersom gjeldsgraden til pensjonisten er lav og nettoformuen er høy.

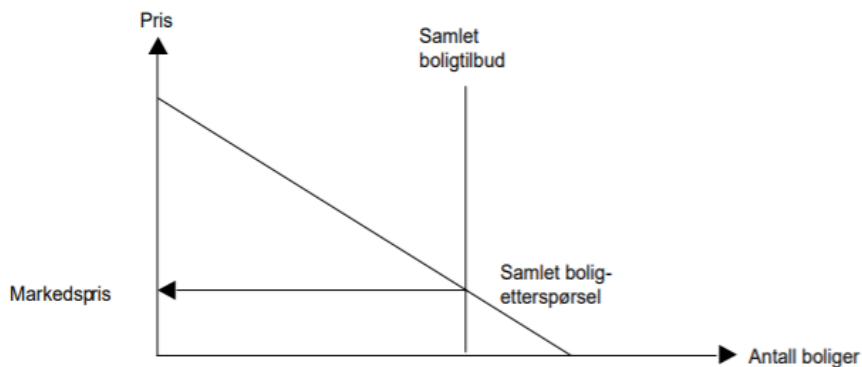
### 3.6 Prisdannelse i eiermarkedet

Boligmarkedet i sin helhet består av flere markeder. Aktørene som handler i dette markedet, opererer forskjellig og tar avgjørelser som får konsekvenser på kort og lang sikt.

Boligbebyggelse er en tidskrevende prosess som krever beslutninger som skal være gjeldende i lang tid. Boligsammensetningen og boligstørrelsen i et område i dag er altså bestemt på et tidligere tidspunkt, og tilbudet av eksempelvis eneboliger responderer derfor tregt ved endringer i etterspørselen på boliger. Dersom behovet for flere eneboliger er stort, tar det lang tid før nye eneboliger er klare for markedet. Reaksjonstiden til markedet er altså treg, og myndighetene må derfor planlegge nybygging flere år frem i tid (NOU 2002: 2).

Prisen i eiendomsmarkedet er illustrert i skjæringspunktet mellom tilbudskurven og etterspørselskurven. I dette og neste delkapittel benytter vi teori fra NOU 2002:2. For enkelthets skyld, benyttes det i teorien et forenklet marked med kun én boligtype, hvor det er fri prisdannelse og ikke noe utleie. Boligtypen som benyttes er eneboliger, og de er like i form av både standard og størrelse. Etterspørerne i markedet er forbrukere som kun kjøper boligen

dersom prisen er lav nok. Etterspørrerne kan enten eie bolig eller ikke, mens tilbyderne på tilbudssiden kun består av boligeiere. Det er også videre antatt at det er færre boliger enn etterspørrere, altså at det er et etterspørselsoverskudd. En bolig er definert som et konsumgode, men også som et formuesobjekt (NOU 2002: 2). En bolig har med andre ord ikke kun verdi som en boenhet, men også som en investering.

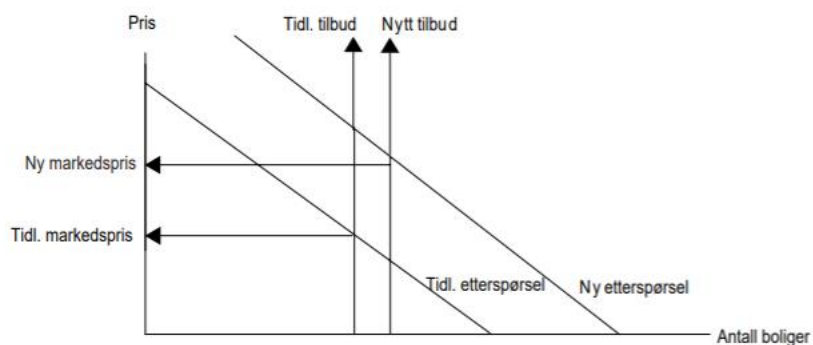


**Figur 3.5: Samlet tilbud og etterspørsel i markedet for brukte boliger på kort sikt**

(Kopiert fra: NOU 2002: 2)

I figur 3.5 er prisen illustrert på den vertikale aksene, mens antall boliger er vist på den horisontale aksene. Tilbudet av boliger på kort sikt, tilsvarer hele den eksisterende boligmassen. Den samlede boligetterspørselen er representert ved den fallende kurven i diagrammet. Kurven viser husholdningenes betalingsvilje, som først og fremst er bestemt av betalingsevnen. Betalingsevnen er bestemt av etterspørrerens inntekt og formue. Husholdninger med høy betalingsevne har altså høy inntekt og/eller formue. Evnen til å betale blir også påvirket av rentenivået i markedet, samt andre faktorer som påvirker husholdningens årlige kostnader. Boligbehovet til en husholdning handler om hvordan en verdsetter en bolig sammenlignet med andre konsumgoder, samt hvordan en verdsetter bolig i henhold til andre investeringsobjekter (NOU 2002: 2). Dette forklarer hvordan husholdninger med samme betalingsevne, likevel kan ha forskjellig betalingsvilje.

Tilbudet av boliger påvirkes hovedsakelig av to faktorer: nybygging og avgang av boliger. Avgang av boliger kan komme i form av fraflytting, riving, brann, ombygging og bruksendring. Nybygging utgjør en liten del av boligmassen i markedet. Totalt i Norge, tilsvarer nybygging kun ett prosent av den samlede boligmassen, og derfor kan ikke tilbudet av boliger endre seg drastisk. På kort sikt blir det dermed antatt at det samlede tilbudet av boliger er gitt, uavhengig av pris. Boligprisen er derfor helt avgjørende, og ved lave priser, vil flere etterspørre boliger, enn antall boliger som er tilgjengelige på markedet. Dette resulterer i at prisene øker med såpass mye at mange etterspørrere gir seg og de resterende etterspørrerne får hver sin bolig. Figur 3.5 viser tilbuds- og etterspørselskurven, hvor skjæringspunktet representerer prisen til boligen i markedet. De som har lik eller høyere betalingsvilje enn markedsprisen får kjøpe bolig, mens de med betalingsvillighet lavere enn markedsprisen, ikke får kjøpt bolig. Etterspørreren som er plassert lengst ute på linjen, får kjøpt den «siste» boligen, og blir den marginale etterspørreren. Den marginale etterspørreren spiller en nøkkelrolle i markedet, og så lenge han eller hun ikke skifter plass på linjen, vil markedsprisen i realiteten bli bestemt av denne etterspørreren (NOU 2002: 2).



**Figur 3.6: Endring i prisen på boliger ved økning i tilbudet av og etterspørselen etter boliger**

(Kopiert fra: NOU 2002: 2)

Boligmarkedet er som tidligere nevnt i konstant endring, og regnestykket med nybygging og avgang forklarer hvor mye boligmassen øker. Gitt at nybygging resulterer i et økende tilbud, vil dette resultere i et skift til høyre i tilbudskurven. Skiftet vil etter hvert være med på å dempe boligprisutviklingen, men ettersom boligtilbudet endrer seg moderat, må prissvingningene i boligmarkedet forklares på etterspørselssiden. I figur 3.6 presenteres dette skiftet.

Etterspørselskurven blir påvirket av flere variabler, og over tid vil faktorer som inntektsøkning oppstå. Etterspørselskurven får derfor et positivt skift til høyre over en lengre tidshorisont. Vi vil derfor se en større økning i etterspørselen enn i tilbudet av boliger, noe som vil resultere i at det blir dannet en ny og høyere boligpris i markedet (NOU 2002: 2).

### 3.7 Bokostnader og boutgifter

Bokostnader og boutgifter er viktige begreper når vi skal forklare hvordan boligmarkedet fungerer. Bokostnaden defineres som den verdien man må gi avkall på av andre goder, for å kunne bruke en bolig i en bestemt periode (NOU 2002: 2). Bokostnaden blir også kalt brukerkostnaden til forbrukeren. For leietakere er bokostnadene lik husleien, mens for huseiere blir bokostnaden beregnet slik:

$$\begin{array}{r} \text{Rentekostnad} \\ + \text{ Drifts- og vedlikeholdskostnad} \\ - \text{ Skattefordel ved eie av bolig} \\ - \text{ Verdistigning på bolig} \\ \hline \equiv \text{ **Bokostnad** } \end{array}$$

Rentekostnaden består av renten man betaler for lånt kapital til bolig, samt de tapte renteinntektene ved kjøp av bolig framfor plassering i bank. I de senere årene har innskuddsrenten vært rundt 0.75-1 % og utlånsrenten har vært på 2,5-3 %. Hvis innskuddsrenten og utlånsrenten hadde vært lik, hadde rentekostnaden tilsvart rentesatsen multiplisert med salgsverdien på boligen (NOU 2002: 2).

Drifts- og vedlikeholdskostnader er kostnadene tilknyttet aktiviteter som gjennomføres for å beholde boligens standard over lengre tid. Dette inkluderer både kommunale avgifter og forsikring. Man oppnår skattefordeler ved å eie egen bolig. Rentene på lånet og inntektene ved å ha pengene i bank brukes som en skattefordel, hvor beløpet multipliseres med skattesatsen. Fordelen reduserer bokostnadene (NOU 2002: 2).

Verdistigningen på boligen er et resultat av at den reelle kostnaden ved å eie boligen reduseres, og boligformuen økes. Verdistigningen er basert på hvordan markedet opplever prisen i markedet, men blir ikke realisert før salg av boligen. Inflasjon korrigerer rentekostnaden og verdistigning av boligen. Derfor blir rentekostnaden realrentekostnaden, og verdistigningen blir realverdistigningen på boligen. Når ovennevnte faktorer er summert, vil de til sammen gi et fullstendig bilde på den årlige bokostnaden til en husholdning (NOU 2002: 2).

For å enklere kunne skille bokostnader og boutgifter, kan vi benytte følgende punkter fra NOU 2002:2:

- Boutgiftene er kun renter på lånt kapital, hvor bokostnaden inkluderer lånerenter samt renter på egenkapital
- Boutgiftene regner med avdrag på lån, mens bokostnaden ser på dette som sparing og inkluderer det derfor ikke
- Boutgiftene regner ikke med verdiendring på bolig, mens bokostnaden inkluderer det

Ved kjøp av bolig er det viktig å kartlegge hvor mye kreditt man kan betjene, og hvor store kostnader dette vil innebære. Bankene regulerer taket på lånet til maksimalt fem ganger personinntekten. Deretter må det tas en helhetlig vurdering av betjeningsevnen basert på inntekter og utgifter. Kjøperne må kunne tåle en vekst på fem prosentpoeng (Finansdepartementet 2019a). I tillegg til boutgifter, må utgifter til grunnleggende nødvendigheter som mat, drikke og husholdningsartikler tas med i beregningen. SIFO har en egen kalkulator som viser de gjennomsnittlige månedlige kostnadene for en husholdning. Disse kostnadene ses på som et minimumskrav ved beregning av boliglån (SIFO 2020).

Egenkapitalkravet på 15 % må også ligge til grunn for kjøpesummen (Finansdepartementet

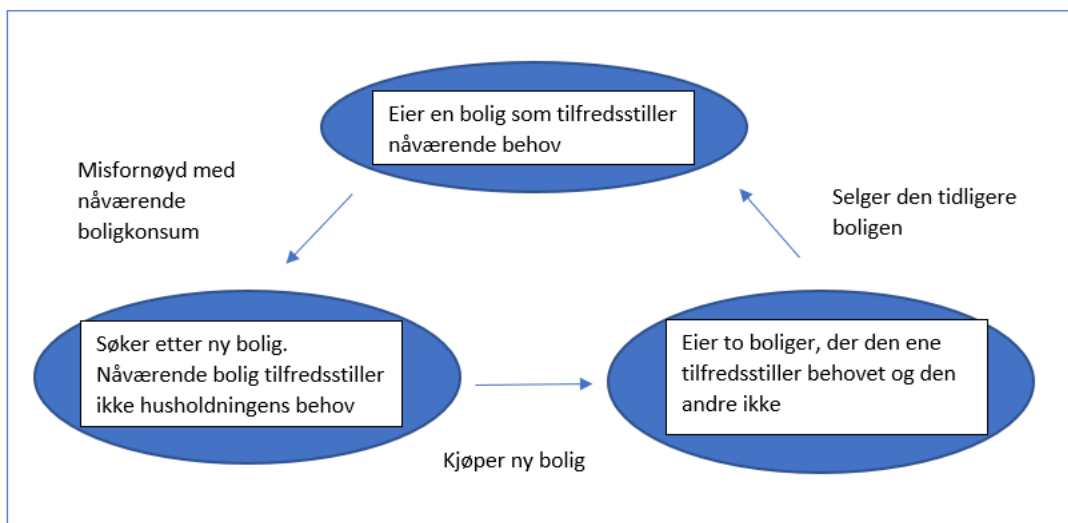


2019a). Kjøperens betalingsvilje vil dermed bli påvirket av de ovennevnte faktorene. Når bokostnadene endres, påvirkes også betalingsviljen.

### 3.8 Flytteteori

Dette delkapittelets teoretiske grunnlag tar utgangspunkt i boken *Urban Economics and Real Estate Markets* (DiPasquale and Wheaton 1996).

Mennesker går gjennom flere faser i løpet av livet. I de forskjellige fasene endres også preferansene og behovene til et individ. Preferansene endrer seg også i forhold til boligbehov. Når en husholdning øker i størrelse, endres synet på boligen og det dannes nye behov. For å kunne optimalisere det nye behovet, må man ofte flytte. Mennesker ønsker til enhver tid å optimalisere sin situasjon og skape størst mulig nytte. Derfor er fremtidsrettet flytting ofte innbakt i tankene for dem som velger å selge og kjøpe bolig. Kostnadene for å endre bolig blir ansett som kostbart, men også risikabelt. Nyten skapt av å flytte blir derfor kontinuerlig vurdert opp mot nåværende bosituasjon og flyttekostnadene. Når nytten av å flytte er større enn nytten av å bli i nåværende bolig, velger husholdningen å flytte for å maksimere nytten. Boligbehov kan bli påvirket av flere interne og eksterne faktorer, som studie, jobb, inntekt og husholdningsstørrelse. Voksne har kortere tidshorisont ved boligkjøp enn unge husholdninger. Derfor vil unge husholdninger oppleve flere skift i behov og preferanser, mens voksne husholdninger opplever høyere grad av stabilitet i behovet for flytting. Med andre ord flytter unge husholdninger (18-29) ofte, mens voksne husholdninger flytter mindre. De eldste husholdningene (60+), endrer preferanser gjennom blant annet reduksjon av funksjonalitet og helse, og får nye boligbehov i større grad enn voksne husholdninger (30-59). Vi må også ta høyde for eierform, og ta risikomomentet ved salg av bolig med i beregningen (DiPasquale and Wheaton 1996).



### Figur 3.7: Boligkjøpsyklus

(Inspirert av: DiPasquale and Wheaton 1996)

I figur 3.7 er det illustrert en modell som viser boligkjøpsyklusen til en husholdning. Betingelsen for teorien er at husholdningen alltid eier en bolig, og ikke ønsker eie mer enn en bolig. Dette vil si at dersom de ønsker å kjøpe en bolig, vil de ikke selge den gamle boligen før de har kjøpt en ny. Teorien tar utgangspunkt i at boligbehovet forandres ved endring i økonomi eller husholdningsstørrelse. Figur 3.7 viser samhandlingen mellom tre bokser. Modellen viser en husholdning som eier en bolig, men som etter en stund blir misfornøyd med nåværende boligkonsum. De kjøper dermed en ny bolig og legger den gamle boligen ut for salg. Nå eier de to boliger der den ene tilfredsstill behovet, mens den andre skal selges. Husholdningen besitter en risiko ved å eie to boliger samtidig. Prisantydningen husholdningen velger å sette for den forhenværende boligen, er avgjørende for salgstiden. Dersom husholdningen benytter en høy prisantydning, vil det være færre som kan kjøpe den, noe som øker sannsynligheten for at den ligger lenge ute på det åpne markedet. Omløpshastigheten i markedet påvirker dermed boligprisene (DiPasquale and Wheaton 1996).

Vi vil nå utlede en formel som viser gevinsten ved å flytte, kalt flyttegevinst eller *net moving gain* (NMG).

$$\begin{aligned}
 (1) \quad & \text{Nåverdien av boligjenester fra ny bolig} \\
 & - \text{Nåverdien av boligjenester fra nåværende bolig} \\
 & = \text{Flyttegevinst (NMG)}
 \end{aligned}$$

Videre benyttes  $iLP$  til å forklare kostnaden ved å eie flere boliger. Bokstaven  $i$  forklarer renten,  $L$  beskriver formidlingstiden, altså hvor lenge boligen ligger ute på det åpne markedet, og  $P$  er prisen. Det er viktig å bemerke at vi i denne oppgaven har valgt å ekskludere flytte- og transaksjonskostnader. Disse kostnadene varierer ut ifra dokumentavgifter, meglerkostnader, hvor dyr boligen er, om det er leid inn fotograf/stylist etc. Gjennomsnittlig kan det estimeres at et boligsalg koster mellom kr 100 000,- og kr 150 000,-, og ved å kjøpe noe nytt påløper det en dokumentavgift på 2,5 % av kjøpsprisen (DNB Eiendom 2020, Pedersen 2020a). Etersom kostnadene varierer stort mellom hvert salgs- og kjøpsobjekt, velger vi derfor å se bort ifra flytte- og transaksjonskostnader i denne oppgaven.

Ved å ekskludere flytte- og transaksjonskostnadene, får vi følgende formel:

$$(2) \quad NMG \geq iLP$$

Formel 2 viser at dersom gevinsten ved å flytte er høyere enn eller lik kostnaden ved å eie to boliger samtidig, bør man flytte selv om nåværende bolig enda ikke er solgt. Betalingsviljen, videre kalt *buyer maximum offer* (BMO), forklarer hvor mye kjøperen maksimalt er villig til å betale for en bolig. Den kalkuleres ved å dele NMG på rentenivået multiplisert med formidlingstiden. Resultatet viser den diskonterte gevinsten ved å flytte, med omregning av fremtidig verdi til nåverdi. Formidlingstiden beregnes som tid på markedet dividert på 365 dager. Uttrykket blir formulert slik:

$$(3) \quad BMO = \frac{NMG}{iL}$$

Deretter må det fremlegges en minimumspris for aksept, ved å bruke den fremtidige, diskonterte prisen for boligen. Denne blir presentert videre i oppgaven som *seller minimum accept* (SMA). Formelen presenterer prisen som blir mottatt er  $P$ , og forventet salgs tid er  $L$  og renten som  $i$ . Uttrykket blir formulert slik:

$$(4) \quad SMA = \frac{P}{(1+iL)}$$

Når man forhandler mellom to parter, må markedsprisen for objektet ligge et sted mellom SMA og BMO. Forhandlingskraften forteller at det er vanlig å forvente at markedsprisen for boligen finnes et sted mellom differansen av hva selgeren minimum kan selge boligen for og hva det maksimale kjøperen ønsker å betale. Hvis vi velge å løse det med hensyn på  $P$  som er  $\frac{1}{2}$  av BMO og SMA får vi følgende:

$$(5) \quad P = BMO - \frac{1}{2}(BMO - SMA)$$

Ved å implementere den maksimale betalingsviljen (BMO) og minimumspris for aksept (SMA), får vi følgende uttrykk:

$$(6) \quad P = \frac{MNG}{iL} - \frac{1}{2} \left( \frac{MNG}{iL} + \frac{P}{1+iL} \right)$$

Derivert med hensyn på  $p$ :

$$(7) \quad P = \frac{MNG(1+iL)}{iL(1+2iL)}$$

Formel 7 uttrykker hvordan prisen ( $p$ ) beveger seg i motsatt retning av formidlingstiden ( $L$ ). I boligmarkedet, der partene ønsker å oppnå høyest mulig nytte, kan flere problemstillinger fort oppstå, blant annet fordi prissettingen av salgsobjektet påvirker formidlingstiden. Strategiene som blir benyttet ved prissetting av bolig, spiller derfor en sentral rolle for å få visninger og salg. Ved å prise boligen lavere enn markedspris, vil man oppnå flere interessenter, men risikoen for å få bud under markedspris er til stede. Motsatt, dersom boligen prissettes for høyt, kan dette føre til lav interesse, som igjen fører til lang formidlingstid. Derfor er valg av prisantydning et viktig verktøy ved salg av bolig. Hvilken pris andre boliger med lignende standard i samme område ble solgt for, er derfor en god indikator på hvilken prisantydning man bør benytte, samt hvor høyt bud man kan forvente å få (DiPasquale and Wheaton 1996).

Flytteteorien forklarer risikoen ved endring av bolig. Eldre som har redusert arbeidsinntekt, kan fort havne i økonomiske problemer ved å eie flere boliger samtidig. Det er derfor viktig å være

oppmerksom på konsekvensene av for høy eller lav prissetting når man skal selge nåværende bolig og kjøpe ny, slik at man kan ta visse forholdsregler.

### 3.9 Den hedonistiske metoden

Et boligkjøp er for mange den største investeringen man gjør i livet. Når man har bestemt seg for å kjøpe en bolig, er det viktig at man har reflektert over hva man ønsker fra boligen. Dette blir i den hedonistiske metoden referert til som attributter. Attributtene deles inn i to deler. Den første delen omhandler attributter tilknyttet selve boligen, altså boareal, standard, boligtype, alder og antall rom. Den andre delen handler om beliggenheten og omgivelsene rundt, f.eks. avstand til sentrum (Osland 2001).

Det teoretiske grunnlaget i dette delkapittelet er basert på Liv Oslands artikkel «Den hedonistiske metoden og estimering av attributtpriser». Begrepet *hedonisme* blir benyttet ettersom man går ut ifra at de heterogene godene blir kjennetegnet av forskjellige attributter, og at disse attributtene gir glede eller nytte (Osland 2001). Heterogene goder som f.eks. boligeiendommer, står sentralt i den hedonistiske metoden. Et heterogent gode er sammensatt av flere attributter som har hver sin implisitte pris, og som til sammen skaper en verdi for konsumenten. En viktig bemerkning i denne delen er at de formlene som er markert med (x), er til for å kunne presentere hvordan en formel er bygd opp. Formlene med tall (1) ..., (10) er benyttet for å presentere den ferdige formelen.

En husholdning har en vektor  $Z$  av  $n$  forskjellige attributter som husholdningen drar nytte av. Dette defineres slik:

$$(x) \quad Z = (Z_1, \dots, Z_n)$$

Forskjellige kombinasjoner av attributtene skaper forskjellig nytte hos konsumenten. I et marked hvor tilbudet og etterspørselen etter de enkelte attributtene er målbare, er det videre interessant å undersøke hvordan prisen på hvert attributt påvirker totalprisen på boligen. Endringen i prisen på

en bolig ved en marginal endring av et attributt, kalles for den hedonistiske prisen. Prisfunksjonen defineres slik:

$$(x) \quad P(Z) = P(Z_1, z_2, \dots, Z_n)$$

### 3.9.1 Likevekt på etterspørselssiden

For å forstå hvorfor en husholdning velger en bolig, kan man utlede en nyttefunksjon med utgangspunkt i deres preferanser. På etterspørselssiden ønsker husholdningen å tilpasse seg slik at deres nytte blir maksimert. Boligens attributter er definert som  $Z$ . Alle andre konsumvarer er en vektor som presenteres gjennom  $X$ . Preferansene til husholdningen er en vektor av flere parametere som er formulert som  $a_j$ , der den enkelte husholdningen er definert som  $(j)$ , og viser deres preferanser (Osland 2001).

$$(x) \quad U_j = (Z, X, a_j)$$

$a_j$  er derfor en variabel som endrer seg og er unik fra husholdning til husholdning. Størrelsen på en husholdning varierer ut ifra hvilken livsfase husholdningen er i, og påvirker dermed deres preferanser. Nyttefunksjonen antas å være strengt konkav. Inntekten til husholdningen er vist som  $Y_j$ , og angitt i enheter av  $X$  for husholdning  $j$ , der  $X$  settes som 1. Denne representerer budsjettrestriksjonen for husholdningens preferanser (Osland 2001).

$$(x) \quad Y_j = X + P(Z)$$

Teorien baserer seg på at både den første- og andreordensderiverte av prisfunksjonen  $P(Z)$  eksisterer, men at de har ukjent fortegn. Videre går det ut ifra at prisfunksjonen har en form som sikrer entydig indre løsning på nyttemaksimeringsproblemet (Osland 2001). Husholdningen kan i teorien derfor kun kjøpe én bolig, og ønsker å maksimere sin nytte gjennom budsjettrestriksjonen.

$$(1) \quad \frac{\frac{\partial U_j}{\partial z_i}}{\frac{\partial U_j}{\partial X}} = \frac{\partial P}{\partial z_i}$$

I optimum er den marginale substitusjonsraten identisk mellom  $Z_i$  og  $X$  av den partiellderiverte prisfunksjonen, med hensyn til boligattributtene vist i formel (1). På høyre side i formelen presenteres helningen til prisfunksjonen for optimal mengde av  $Z_i$ . Den viser da den marginale implisitte prisen for hvert attributt (Osland 2001).

### 3.9.2 Budfunksjonen

En budfunksjon benyttes til å beskrive markedslikevekten for heterogene goder. Budfunksjonen er den maksimale betalingsvilligheten for forskjellige boligtyper eller kombinasjoner av attributtvektorer, gitt at nyttenivået og inntekten holdes konstant (Osland 2001).

$$(x) \quad \Theta = \Theta(Z, Y_j, U_j, a_j)$$

Budfunksjonen benyttes derfor for å undersøke forskjellige kombinasjoner av attributter. Disse undersøkes med hensyn på markedspriser og husholdningens subjektive priser, i stedet for å sammenligne det med andre goder. Budfunksjonen er en indifferenskurve og kan utledes ved å ta utgangspunkt i optimale verdier for  $Z^*$  og  $X^*$ , som gir oss følgende ligning:  $X^* = Y_j - P(Z^*)$ . Ved å plasseres denne inn i nyttefunksjonen, gir det følgende formel:

$$(2) \quad U_j = u(Z^*, Y_j - P(Z^*), a_j) = U_j^*$$

For å finne uttrykket for nyttefunksjonen, antar vi at inntekten er gitt, og lar videre nyttenivået være konstant lik  $U^*$ . Den maksimale betalingsvilligheten, vist som  $\Theta$  er da lik den prisen som faktisk blir betalt  $P(Z^*)$ . Dette gir følgende formel:

$$(3) \quad U_j = u(Z^*, Y_j - P(Z^*), a_j) = U_j^* = U(Z, Y_j - \Theta_j, a_j)$$

Uttrykket som presenteres i (3) viser underforstått en annen sammenheng mellom den absolutte betalingsvilligheten og boligattributtkombinasjonen, enn det som blir definert som det optimale. Disse blir opplevd av husholdningen som likeverdige. Resultatet viser at andre boligattributtkombinasjoner enn det som er optimalt, tillegges en subjektiv pris av husholdningene, slik at den totale inntekten til husholdningen blir brukt opp, og fortsetter å ha

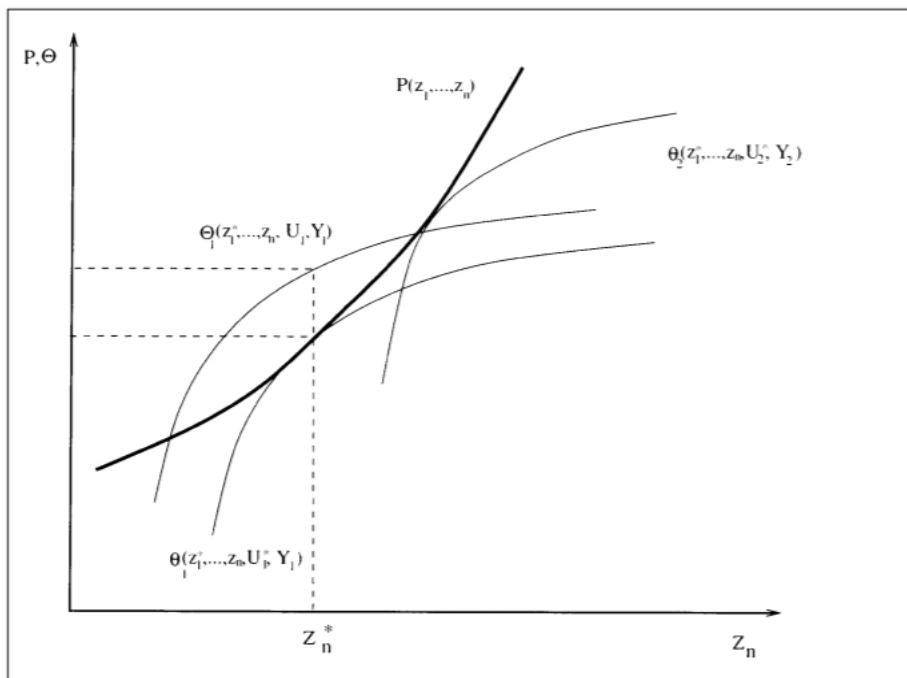
optimal nytte. Budfunksjonen endrer seg derfor med hvilken inntekt og nytte husholdningen har, og kan videre defineres mer generelt som:

$$(4) \quad \theta_j = \Theta(Z, Y_j, U_j, a_j)$$

Ved implisitt derivasjon av (3) blir uttrykket:

$$(5) \quad \frac{\partial \theta_j}{\partial z_i} = \frac{\frac{\partial U_j}{\partial z_i}}{\frac{\partial U_j}{\partial x}} > 0 \quad i = 1, \dots, n$$

Den maksimale betalingsvilligheten for en partiell økning av et boligattributt, er vist på venstre side i (5). Ved at nyttefunksjonen er strengt konkav, resulterer det i at betalingsvilligheten er positiv, men fallende for partielle økninger av boligattributter (Osland 2001).



**Figur 3.8: Husholdningens budfunksjon**

(Kopiert fra: Osland 2001)



Budfunksjonen er grafisk fremstilt gjennom flere sett av indifferenskurver til hvert nyttenivå. Grafen illustrerer mengden av boligattributt  $Z_n$  på den horisontale aksene, og prisen på den vertikale aksene. Husholdningen antas å være optimalt tilpasset i henhold til alle attributter bortsett fra  $Z_n$ , som eksempelvis kan være størrelsen på boligen. I figuren er  $\Theta_1$  presentert som indifferenskurven til en bestemt husholdning. Det oppnås større nytte for husholdningen når man beveger seg nedover i figuren. Den kombinasjonen av boligattributter som er lavest nede på budkurven, viser den maksimale nytten for husholdningen. De individuelle husholdningspreferansene fremstilt som  $\alpha$  differensierer husholdningene, noe som resulterer i ulike nyttefunksjoner og derfor også ulike budfunksjoner. Indifferenskurven  $\theta_2$  viser forskjellen mellom to husholdninger med ulike budfunksjoner. En forklaring på forskjellen i nytte mellom husholdningene, kan være husholdningsstørrelse, som gjør at  $\theta_2$  har behov for flere soverom enn den første husholdningen. Å kjøpe en bolig med flere soverom medfører høyere pris, og budfunksjonen plasseres dermed høyere opp i figuren (Osland 2001). For å skape likevekt på etterspørselssiden, kombineres (1) og (5), som videre blir kalt for tangeringsbetingelsen.

$$(6) \quad \frac{\partial \theta_j}{\partial z_i} = \frac{\partial U_j}{\frac{\partial z_i}{\frac{\partial U_j}{\partial x}}} = \frac{\partial P}{\partial z_n} \quad j = 1, \dots, m$$

Husholdningen maksimerer sin nytte når den marginale betalingsvilligheten for den siste kvadratmeteren er lik den underforståtte prisen for attributtet (Osland 2001). I optimum er hellingen på de to kurvene like. Tangeringsbetingelsen vist i (6) krever samtidig likevekt, slik at  $P(Z) = \theta_j(Z^*, Y_j, U_j^*, a_j)$ . Dette forklares ved at  $P(Z)$  er det laveste beløpet som husholdningen må betale på et marked, for en bolig med attributtvektoren  $Z$ . Det maksimale beløpet husholdningen er villig til å betale, er gitt ved  $\theta_j(Z^*, Y_j, U_j^*, a_j)$ . En forutsetning for nyttemaksimum er at husholdningen betaler det laveste beløpet for den riktige kombinasjonen av boligattributter. Tilpasninger andre steder på budkurven enn i tangeringspunktet, aksepteres ikke. Dette er fordi det finnes andre husholdninger med en spesifikk inntekt og boligpreferanser, som gjør at de har høyere betalingsvillighet for denne boligen. Den hedonistiske prisfunksjonen  $P(Z)$  anses derfor å være resultatet av husholdningens budfunksjoner (Osland 2001).

### 3.9.3 Likevekt på tilbudssiden

På tilbudssiden av boligmarkedet finnes det flere mindre bedrifter som ønsker å maksimere sin profitt. Her forutsettes det at hver av disse bedriftene bygger én boligtype med en spesifikk kombinasjon av boligattributter. Profittfunksjonen til bedriftene fremlegges slik:

$$(x) \quad \pi = M * P(Z) - C(M, Z, \beta)$$

Funksjonen viser bedriftenes inntekter og kostnader ved produksjon av boliger. Produksjonen av antall boliger med hensyn på en definert attributtkombinasjon, er fremvist ved  $M$ . Den multipliseres med prisfunksjonen  $P(Z)$ , som viser inntekten til bedriften. Uavhengig av hvor mange boliger bedriften produserer, vil prisen for boligene  $P(Z)$  oppfattes som gitt, og inntektsfunksjonen er derfor ikke-lineær. Kostnadene er definert med  $C$ , og er økende med antall boliger  $M$ . Marginalkostnaden av attributtene  $Z$  i produksjonen er positive og ikke fallende.  $\beta$  er en vektor av skiftparametere som representerer faktorpriser eller teknologi innenfor produksjon (Osland 2001). Bedriftene i markedet antas å være ledende innen sitt felt, og velger den godekombinasjonen av  $M$  og  $Z$  som gir størst profitt. Det antas at tilbudet er lik produksjonen av nye boliger. Førsteordensbetingelsen for profittmaksimering vises slik:

$$(7) \quad \frac{\partial P}{\partial Z_i} = \frac{\partial C}{\partial Z_i} \quad i = 1, \dots, n$$

$$(8) \quad P(Z) = \frac{\partial C}{\partial M}$$

Ligningen i (7) viser at bedriftene bør velge den attributtkombinasjonen av  $Z$  som gjør at den underforståtte prisen for et attributt,  $Z_i$ , er lik marginalkostnaden for en bolig ved en marginal økning av mengden boligattributter. Ligning (8) viser hvor mange enheter bedriften bør produsere for at marginalkostnaden av boligproduksjonen er lik marginalinntekten.

### 3.9.4 Tilbudssiden

Ved å ta utgangspunkt i de optimale verdiene  $Z^*$ ,  $M^*$  og  $\pi^*$ , kan vi utrede en profittfunksjon for bedriften. Dette gjøres for å finne ut hva den laveste prisen bedriftene er villige til å akseptere, for å kunne tilby boliger med ulike attributter, til et gitt profittnivå med optimal produksjonsmengde. Offerfunksjonen, formulert som  $\Phi = \Phi(Z, \pi, \beta)$ , er viktig for å kunne forklare markedslikevekten. Profittfunksjonen er utledet på følgende måte:

$$(9) \quad \pi^* = M^* * P(Z^*) - C(M^*, Z^*, \beta)$$

Videre forutsettes det at profittnivået er konstant og lik  $\pi^*$ , og profittfunksjonen uttrykkes slik:

$$(10) \quad \pi^* = M^* * \Phi(Z^*, \pi^*, \beta) - C(M^*, Z^*, \beta)$$

Ved å derivere uttrykket (10) med hensyn på  $M$  og  $Z_i$ , får vi følgende førsteordensbetingelse:

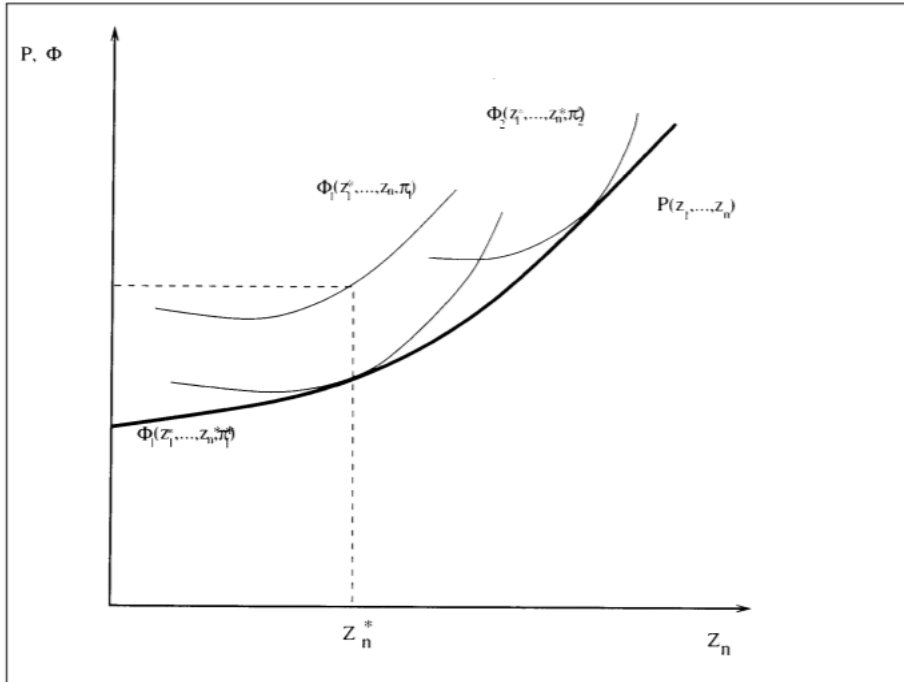
$$(11) \quad \Phi(Z^*, \pi^*, \beta) = \frac{\partial C}{\partial M}$$

$$(12) \quad \frac{\partial \Phi}{\partial Z_i} = \frac{\partial C}{\partial Z_i} \quad i = 1, \dots, n$$

Likningen (11) løses med hensyn på  $M$  og implementeres i (12).  $M$  fjernes, og profittfunksjonen viser i uttrykk (13) relasjonen mellom offerpriser og boligattributter.

$$(13) \quad \Phi = \Phi(Z, \pi^*, \beta)$$

I figur 3.9 fremlegges offerkurvene grafisk, hvor optimalisering av boligattributtene vises, med unntak av attributt  $Z_n$ . Bedriftene får høyest mulig avkastning i punktet hvor offerprisen tangerer salgsprisen. Grafen presenterer  $P$  og  $\Phi$  på den vertikale aksene, og mengde attributter,  $Z_n$ , på den horisontale aksene.



**Figur 3.9: Produsentens offerfunksjon**  
(Kopiert fra: Osland 2001)

Der førsteordensbetingelsene (7) og (12) tangerer prisfunksjonen, oppnås likevekt.

$$(14) \quad \frac{\partial \Phi}{\partial Z_n} = \frac{\partial C}{\frac{\partial Z_n}{\partial M}} = \frac{\partial P}{\partial Z_n}$$

For å oppnå likevekt kreves det at  $\Phi(Z^*, \pi^*, \beta) = P(Z^*)$ , legges til i likning (14). Offerprisen må altså være lik prisfunksjonen.

### 3.9.5 Markedslikevekt

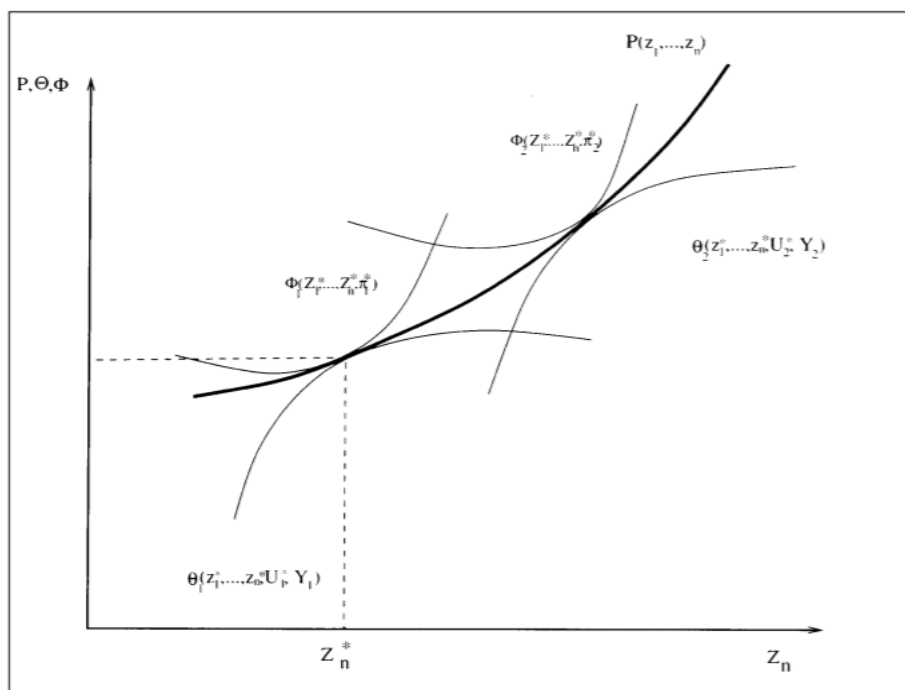
Likevekt i markedet oppstår når husholdningenes budfunksjon tangerer produsentenes offerfunksjon, som vist under:

$$(15) \quad \frac{\partial \Phi}{\partial Z_i} = \frac{\partial P}{\partial Z_i} = \frac{\partial C}{\frac{\partial Z_n}{M}} = \frac{\partial \Phi}{\partial Z_i}$$

Tangeringen kan forkortes ned til:

$$(16) \quad \frac{\partial \Phi}{\partial z_i} = \frac{\partial \Phi_j}{\partial z_i}$$

Disse tangeringene vil dog lage flere situasjoner mellom kjøpere og selgere. Den hedonistiske prisfunksjonen blir da et resultat av tangeringspunktene. Figur 3.10 presenterer hvordan likevekt oppstår der budfunksjonen og produsentens offerfunksjon krysses. Disse tangeres i budfunksjonens optimum.



**Figur 3.10: Markedsliekevekt**

(Kopiert fra: Osland 2001)

Dersom samtlige husholdninger hadde hatt like preferanser og produsentene var ulike, ville kun én budfunksjon blitt dannet. Den hedonistiske prisfunksjonen  $P(Z)$  ville da vært lik budfunksjonen til husholdningene. Den marginale betalingsvilligheten ville blitt tolket som prisen for det aktuelle attributtet. Dersom det kun fantes én produsent, ville man kun hatt én offerfunksjon. Den hedonistiske prisfunksjonen ville dermed representert kostnadsstrukturen i

markedet.

### 3.9.6 Benyttelse av den hedonistiske metoden

Den hedonistiske metoden fungerer som et verktøy til å forklare prissetting i boligmarkedet. Alle boliger er unike, og har forskjellige sammensetninger av boligattributter. To boliger kan være helt like i form og standard, men beliggenheten vil alltid være ulik. Husholdninger verdsetter ulike boligattributtkombinasjoner forskjellig. Dette fører til at betalingsviljen for de forskjellige sammensetningene av boligattributter, varierer stort mellom hver husholdning. Eksempelvis verdsetter noen husholdninger nærhet til sentrum høyt, mens andre ikke syns dette er spesielt viktig, og verdsetter boareal og boligstandard i større grad. Videre i denne oppgaven kommer vi ikke til å studere husholdningers forhold til ulike attributtkombinasjoner i detalj, men teorien rundt den hedonistiske metoden er relevant for å kunne forstå hvor kompleks en flyttebeslutning er, samt hvordan attributtkombinasjoner påvirker boligkjøp. I delkapittel 2.5 trakk vi frem en boligundersøkelse som viste at 74 % av respondentene i aldersgruppen 60+ som var på flyttefot i Kristiansand, ønsket å flytte til en leilighet, og 41 % av disse nevnte det at de var lei av å vedlikeholde boligen som en av årsakene. Attributtsammensetningene til de eldre i Kristiansand vil altså verdsette attributter som lite vedlikehold og standard, i større grad enn boareal og hage.

## 4. Metode

I dette kapitlet utredes metoden rundt casestudier. Vi går først gjennom hvilke forskningsdesign vi benytter og hvorfor. Deretter vil vi forklare hva en casestudie er, samt hvorfor vi gjennomfører en casestudie i denne oppgaven. Videre ser vi på ulike typer casestudier og deres formål. Til slutt vil vi gjøre rede for hvordan vi har benyttet casemetoden i denne studien. I denne oppgaven gjennomfører vi en komparativ casestudie, som vil si at vi utarbeider flere forskjellige caser innenfor et tema. Hensikten med dette er å belyse de eldres økonomiske mulighetsrom i boligmarkedet i Kristiansand, ved å illustrere forskjellige scenarioer og situasjoner som kan oppstå for en eldre husholdning.

## 4.1 Forskningsdesign

Casestudier er ofte fleksible og kan benytte seg av ulike forskningsdesign. I denne studien henter vi inspirasjon fra både utforskende, beskrivende og analytiske forskningsmetoder. Casestudier er empiriske undersøkelser som passer til å nærmere undersøke et komplekst fenomen, men resultatene kan sjelden generaliseres og det kan ofte være betydelige feilkilder involvert. I denne casestudien ønsker vi å undersøke vår problemstilling ved hjelp av fem caser som reflekterer ulike eldre husholdninger. Casene er hypotetiske, men sannsynlige, eksempler på eldre husholdninger som finnes i Kristiansand-området (Sander 2019a).

Eksplorerende design, eller utforskende design, benyttes i studier med uklare problemstillinger hvor man ikke benytter klare hypoteser, og hvor man er usikker på hvordan man skal undersøke problemstillingen. Eksplorerende design tar sikte på å utvikle kvalitative data som kan gi en bredere forståelse av et fenomen eller et problem. Ofte benyttes slike design i forundersøkelser, som sikter på å samle inn informasjon som kan brukes videre i en annen studie. I studier med eksplorerende design, tilegner man seg kunnskap om fenomenet som undersøkes, underveis i læringsprosessen. Rammene for studien er ofte uklare, og etter hvert som man utvikler og anvender teori, oppnår man en bredere forståelse av fenomenet. Eksplorerende studier er ofte veldig forskjellig fra hypotesetestende studier. I stedet for å teste hypoteser og analysere funn opp mot hypotesene, for å kunne konkludere med et håndfast svar, brukes eksplorerende studier til å utvikle teori og kunnskap om et fenomen (Sander 2019c).

Deskriptivt design, eller beskrivende design, er et annet forskningsdesign vi henter inspirasjon fra i vår casestudie. Deskriptivt forskningsdesign tar sikte på å finne en sammenheng mellom ulike variabler. Formålet med en deskriptiv studie er å fremstille en målbar beskrivelse av et problem eller et fenomen, blant et spesifikt utvalg mennesker. I beskrivende studier undersøkes ofte en spesifikk populasjon for å forklare med tall hvordan de ulike variablene påvirker populasjonen (Sander 2019b).

## 4.2 Hva er en casestudie?

Denne oppgaven er en casestudie. Ved hjelp av sekundærdata og teori, ønsker vi å gjøre rede for de eldres økonomiske mulighetsrom i boligmarkedet, og vi har laget fem caser for å undersøke det nærmere. I en casestudie kan man ta i bruk flere metoder for å illustrere forskjellige scenarioer, blant annet intervjuer, spørreundersøkelse, innsamling av sekundærdata og observasjoner. Med andre ord kan både kvantitative og kvalitative data være utgangspunkt for en casestudie. I denne oppgaven skal vi dog utelukkende benytte oss av kvantitative data.

Det engelske ordet «case» stammer fra det latinske «kasmus», som betyr tilfelle. En casestudie kan enkelt defineres som «en studie av én enhet». I en casestudie går man i dybden på én eller flere enheter. Vi samler inn detaljert informasjon for å forklare den spesifikke enheten som studeres, og lar uviktig informasjon utebli. Disse enhetene kan komme i form av organisasjoner, personer, prosjekter, systemer, situasjoner etc. En case kan studeres over tid, og ved nøye beskrivelse og gjennomføring av casen, kan den brukes som et verktøy til å forklare større fenomener.

Eksempelvis kan man forklare grunner til at jordskjelv oppstår, ved å studere et spesifikt jordskjelv detaljert. Casestudier kan brukes til forskjellige formål. I denne studien bruker vi caser til å undersøke ulike husholdninger, preferanser og deres boligsituasjoner. Husholdningene er bosatt i bestemte bydeler, og har ulike økonomiske muligheter basert på deres livssituasjon. Ved å utarbeide unike caser kan vi undersøke forskjellige scenarioer som kan oppstå for ulike eldre husholdninger i Kristiansand, sammenligne de med hverandre, og illustrere forskjellene i deres mulighetsrom og boligkonsum, samt hva som gjør at det er slik (Andersen 2013).

## 4.3 Komparative studier

Casestudier kan både gjennomføres med utgangspunkt i én enkeltcase eller ved å ta i bruk flere caser i en komparativ studie. Hvilken metode som er mest hensiktsmessig, avhenger av studiens kontekst og problemstilling, samt hva slags datamateriale man har til disposisjon. I denne oppgaven gjennomfører vi en komparativ casestudie. Vi mener det er passende ut ifra vår problemstilling, grunnet den rike sammensetningen av eldre husholdninger i Kristiansand. Ved å



lage flere forskjellige caseobjekter, kan vi få frem ulikhetene blant eldre menneskers økonomiske mulighetsrom ut ifra variabler som alder, sivilstatus, foreldrestatus, boligsituasjon etc., i stedet for å kun se på én eldre husholdning i en enkeltcase. Giovanni Sartori hevder at hovedargumentet for komparative studier er at det gir bedre analytisk kontroll (Sartori 1991). Flere observasjoner studeres og legger grunnlaget for det som skal analyseres. Hvor mange caser som er nødvendig å studere i en casestudie, varierer ut ifra hvordan problemstillingen lyder, samt hvilken teori man har til rådighet på området. Dersom man er i besittelse av store mengder teori, kan det være nok å sammenligne to caser, men i andre tilfeller kan det være hensiktsmessig å ta i bruk flere caser. Flere caser betyr ikke nødvendigvis en bedre casestudie. Å benytte mange caser kan i noen tilfeller være overflødig, og bidra til at oppgavens fokus glir utenfor det som opprinnelig var tenkt, noe som gjør casestudien uoversiktlig og rotete. Det er observasjonenes betydning innenfor en analytisk ramme, ikke antall observasjoner som er avgjørende (Andersen 2013).

Flere ulike typer casestudier og forskningsdesign kan benyttes når en skal gjennomføre en komparativ casestudie. Vi skiller ofte mellom fire hovedtyper av casestudier med ulike formål og ulik enhetsdefinisjon (Lijphart 1975). Disse vises i tabellen under:

**Tabell 4.1 Hovedtyper av casestudier og deres formål**

(Basert på: Lijphart 1975)

	<b>Formål</b>	
Enhet er definert ved:	<b>Deskriptiv</b>	<b>Analytisk</b>
<b>Gitt populasjon</b>	1) Ateoretisk	3) Teorigenerering
<b>Teoretisk univers</b>	2) Fortolkende	4) Teoriutvikling

I denne oppgaven gjennomfører vi en komparativ casestudie, der vi legger vekt på det analytiske formålet. Fortolkende casestudier setter fokus på etablert teori for å redigere data, mens med fokus på teorigenerering og teoriutvikling kan man omgjøre empirisk variasjon til teoretisk relevans. Ateoretiske studier forsker på unike caser som sammenlignes ut ifra likheter og forskjeller for å illustrere et fenomen. Ved å gjennomføre en komparativ analytisk casestudie, kan man forme sammenhenger mellom empiri og teori, og ved benyttelse av flere caser kan man teste årsakssammenhenger og utforske ulike prosesser. Empiriske sammenligninger kan gjennomføres ved å avgrense et univers, samt ved å ha maksimal variasjon i casene innenfor dette universet. Antall caser som er tilfredsstillende i en slik studie, vil variere etter problemstilling, design og målet med oppgaven. Caseobjektene i vår studie har til felles at de er eldre husholdninger i Kristiansand, altså at de eksisterer innenfor en gitt populasjon. Vi benytter momenter fra både deskriptive og analytiske metoder til å undersøke casene. Sammenligningsaspektet er en positiv egenskap ved komparative studier kontra enkeltstudier. Komparative teoriutviklende studier kan studere prosesser og årsaker på en nøyere måte. Ut ifra casestudiens design, kan man velge om man vil prøve å illustrere forskjeller eller likheter. Dersom man sammenligner like enheter, kan man lettere isolere forskjeller som skiller dem. På denne måten vil man f.eks. kunne studere hvorfor en bedrift gjør det bedre enn en annen, selv om de tilsynelatende opererer svært likt. En annen måte å utforme casestudien på, er å sammenligne caser som er svært ulike, utenom selve sammenhengen. Dersom man finner regelmessighet mellom svært ulike caser, er det et tegn på generalitet (Widding 2005).

#### 4.4 Case som metode i denne studien

I denne studien har vi laget fem unike caser, som viser eldre husholdninger i forskjellige boligkjøpsituasjoner, med ulike forutsetninger og privatøkonomi. Begrepet *case* blir brukt løst i denne oppgaven. Casene er ikke faktiske husholdninger som blir studert over tid, men er hypotetiske illustrasjoner basert på eldre husholdninger man kan finne i Kristiansand. Casene er utarbeidet for å belyse mulighetsrommet og boligkonsumet for flere ulike typer eldre husholdninger, og likhetene og forskjellene mellom dem blir ikke diskutert i nevneverdig grad. Vi benytter teori om komparative studier som utgangspunkt for vår tilnærming til casedelen, men

vår casestudie har en vesentlig forskjell fra komparative studier. Komparative studier er vanligvis utformet med hensikt om å sammenligne forskjellige caser, men i denne studien nedprioriteres sammenligningsdelen. Fokuset i vår casestudie er på å benytte casene til å skape en helhetlig forståelse av den brede variasjonen av eldre husholdninger i Kristiansand, og hvordan mennesker i ulike situasjoner kan tilpasse sitt boligkonsum. I stedet for å kalle dette en komparativ studie, vil det være mer korrekt å kalle det en flercasestudie, ettersom vi undersøker flere caser som ikke blir sammenlignet, eller komparert.

Forskningsdesignet i oppgaven er basert på forskjellige tilnærminger. I vår casestudie har vi ikke eksplisitt benyttet forskningsdesign i utformingen og gjennomføringen av casene, men vi har anvendt momenter hentet fra teori om deskriptivt og eksplorerende design som inspirasjon. Casestudien baserer seg i stor grad på den utforskende forskningsprosessen som eksplorerende design er tuftet på. Vi undersøker forskjellige caser vi har lite kjennskap til fra før, for å oppnå en bredere forståelse av situasjonene vi studerer, og vi benytter teori og data til å utforske og kartlegge ulike caseobjekters mulighetsrom, i en prosess som fører til at vi tilegner oss mer kunnskap om temaet utover i studien. Samtidig benytter studien også momenter fra deskriptivt design, i form av at vi ønsker å beskrive caseobjektene økonomiske situasjon ved hjelp av beregninger og tall. I casene beskriver vi situasjonen til eldre husholdninger, og trekker slutninger ut ifra resultatene av økonomiske beregninger.

Momenter fra teori om deskriptive og analytiske casestudier, blir også benyttet i denne casestudien. Ateoretiske casestudier studerer den empiriske variasjonen innenfor en gitt populasjon, for å kunne identifisere variabler som kan vise og forklare forskjeller mellom casene (Andersen 2013), mens teorigenererende casestudier har til hensikt å omgjøre casers empiriske variasjon om til teoretisk relevans, ved å benytte kunnskap man tilegner seg fra casene til å etablere teori (Widding 2005). Kort oppsummert kan vi fastslå at momenter fra både utforskende og beskrivende design blir benyttet i vår casestudie.

Casene som gjennomføres er uavhengige og har gjennom beviste valg stor variasjon mellom hvilke situasjoner de belyser. Case 1 og case 5 består av to caseobjekter som internt i casen blir sammenlignet, men de fem forskjellige casene blir ikke sammenlignet. I casedelen benytter vi et

varierte utvalg av betingelser og rammer, for å kunne forske på forskjellige aspekter tilknyttet oppgavens problemstilling. Casene tar opp problemer og situasjoner som benytter ulike variabler og teori, noe som gjør at de ikke er spesielt sammenlignbare. Casene undersøker eldre husholdninger i ulike situasjoner, og til sammen skal de fem casene gi et helhetlig bilde på eldre mennesker tilpasning i boligmarkedet i Kristiansand. Målet med oppgaven er å kunne presentere «det store bildet» ved å analysere flere scenarier som kan oppstå for denne demografien.

## 5. Grunnlag og forutsetninger for casestudien

### 5.1 Innledning

I dette kapitlet gjør vi rede for teori og beregninger som blir benyttet i casedelen. I de neste delkapitlene skal vi se nærmere på boligpriser, husholdningsformuer, bokostnader og levekostnader, samt gjøre rede for de eldres kjøpekraft i Kristiansand. Når vi benytter begrepet «kjøpekraft» i denne oppgaven, refererer vi til hva en husholdning har råd til å kjøpe i boligmarkedet. I noen eksempler tar vi utgangspunkt i husholdningens nettoformue og legger til markedsprisen på husholdningens primærbolig, mens i andre tilfeller ser vi kun på hva husholdningen kan kjøpe basert på hva de kan få i boliglån. Ved kjøp og salg av bolig følger det med en del omkostninger tilknyttet aktiviteten. Vi velger i casene å se bort fra kostnader som meglerhonorar, dokumentavgifter, tinglysningsgebyrer, samt andre flytte- og transaksjonskostnader. Årsaken til dette er at disse kostnadene er svært varierende med hvilket boligobjekt som selges eller kjøpes. Den anvendte teorien som blir presentert i dette kapitlet, er utgangspunktet for beregningene vi foretar i casedelen av oppgaven. Dataene og tallverdiene i dette kapitlet er basert på sekundærdata innhentet fra Kristiansand kommune, SSB og Eiendomsverdi.

### 5.2 Formuesfordeling

For å kartlegge de eldres økonomiske situasjon, tar vi utgangspunkt i en oversikt over husholdningsformuer i 40 levekårssoner i Kristiansand. Formuesfordelingen er laget av SSB i

samarbeid med Kristiansand kommune. Tallene er fra 2015 og inndelt i to aldersgrupper, 50-66 år og 67+ år (Statistisk sentralbyrå/Kristiansand kommune 2016). En oversikt over formuesfordelingen er vist i vedlegg 2. En ting man legger merke til ved å studere SSBs formuesfordeling for husholdninger i aldersgruppen 50-66 år, er at gjennomsnittformuen er høyere enn medianformuen i samtlige levekårssoner. I aldersgruppen 67+ er gjennomsnittformuen høyere i alle levekårssoner utenom Tinnheia nord, Strai og Mosby, der medianformuen er knepent høyere. Gjennomsnittformuen i en levekårssone er med andre ord som regel litt høyere enn medianformuen, men i noen tilfeller er den mye høyere. Et eksempel på dette er Presteheia, hvor gjennomsnittformuen er over 11 millioner for husholdninger i aldersgruppen 50-66 år, og 24 millioner for husholdninger i aldersgruppen 67+. Til sammenligning er medianformuene i Presteheia henholdsvis 3,6 og 4,2 millioner. I den eldste aldersgruppen er altså snittformuen over fem ganger større enn medianformuen. Årsaken til dette er at gjennomsnittsmål i denne konteksten, er mye mer sårbar for høye ekstremverdier enn lave ekstremverdier, ettersom det ikke er et tak på maksimal formue. Hvis det bor en eller flere milliardærer i en levekårssone, vil dette øke snittformuen betraktelig uten å gi nevneverdige utslag i medianformuen. Gjennomsnittformuen vil dermed ikke være representativ for den jevne husholdning i denne kommunen. Lund og Kvadraturen er andre steder der gjennomsnittformuen avviker betydelig fra medianformuen. Vi anser median som et mer pålitelig mål enn gjennomsnitt i denne sammenhengen, og vi vil derfor kun se på medianformuer i denne oppgaven (Statistisk sentralbyrå/Kristiansand kommune 2016).

Ut ifra disse tallene, kan vi se at det er en del forskjeller mellom de ulike levekårssonene. Medianformuen til husholdninger i de to aldersgruppene 50-66 og 67+ i Kristiansand, er henholdsvis 2,5 og 3,2 millioner. I aldersgruppen 50-66 år, er Presteheia levekårssonen med høyest medianformue, mens Posebyen-Eg er levekårssonen med lavest medianformue. Medianformuene i disse to levekårssonene er henholdsvis kr 3 609 000,- og kr 1 230 000,-. I Kvadraturen sørøst er medianformuen i aldersgruppen 67+ kr 2 030 000,-, noe som er lavest i Kristiansand. Til sammenligning er medianformuen i denne aldersgruppen over 4,2 millioner i både Presteheia og Søm (Statistisk sentralbyrå/Kristiansand kommune 2016).

SSBs formuesfordeling for eldre husholdninger i Kristiansand er fordelt på 40 levekårssoner, mens Eiendomsverdis boligprisstatistikk for Kristiansand, er inndelt etter postnumre. For å lettere kunne sammenligne formue og boligverdi, har vi derfor delt levekårssonene inn i 17 bydeler, som vist i tabell 5.1. En full oversikt over hvilke postnumre og levekårssoner som inngår i de 17 bydelene, finner vi i vedlegg 4. SSBs tall for husholdningsformuer blant eldre i Kristiansand er fra 2015, så det er sannsynlig at disse tallene har endret seg (Statistisk sentralbyrå/Kristiansand kommune 2016). Likevel vil vi tro at de gir en god pekepinn på dagens husholdningsformuer i Kristiansand, samt forholdet mellom formuene i de forskjellige bydelene.

**Tabell 5.1: Netto medianformuer for eldre husholdninger i 17 bydeler**

(Basert på tall fra: Statistisk sentralbyrå/Kristiansand kommune 2016)

Bydel	Antall husholdninger 50-66	Medianformue 50-66	Antall husholdninger 67+	Medianformue 67+	Differanse
Flekkerøy	615	3 144 878	309	3 702 502	557 624
Ytre Vågsbygd	1 485	2 790 945	864	3 335 537	544 592
Midtre Vågsbygd	1 553	2 526 171	1 185	3 145 312	619 141
Slettheia	880	2 128 941	552	3 106 529	977 588
Hellemyr	748	2 982 721	227	3 734 449	751 728
Tinnheia	655	2 105 044	505	3 032 214	927 170
Grim	1 046	1 881 741	550	2 527 265	645 524
Kvadraturen/Eg	1 602	1 416 065	1 535	2 483 789	1 067 724
Lund/Sødal	2 341	2 604 485	1 772	3 201 713	597 228
Kongsgård øvre/Gimlekollen	1 153	3 317 820	783	3 559 759	241 939
Strai	304	2 759 000	178	3 220 000	461 000
Mosby	446	2 444 000	212	3 175 000	731 000
Justvik/Ålefjær	543	2 303 422	231	2 842 606	539 184
Tveit	618	2 720 634	387	3 550 618	829 984
Hånes	1 042	2 348 592	555	2 923 352	574 760
Indre Randesund	1 336	3 026 711	850	3 881 906	855 195
Ytre Randesund	861	3 017 634	414	3 606 319	588 685
<b>Hele Kristiansand</b>	<b>17 228</b>	<b>2 502 000</b>	<b>11 109</b>	<b>3 191 000</b>	<b>689 000</b>

Ved å dele levekårssonene inn i bydeler, kan vi se at de eldre husholdningene har størst medianformue i bydelene Indre og Ytre Randesund, Hellemyr, Flekkerøy og Kongsgård øvre/Gimlekollen. Bydelene med lavest medianformue er Kvadraturen-Eg og Grim. Slettheia, Tinnheia, Justvik-Ålefjær og Hånes, er også på nedre enden av skalaen. Ytre Randesund og Flekkerøy ligger i ytterkantene av bykjernen og er boligområder med mange større boliger, noe som indikerer stor husholdningsstørrelse. Kvadraturen-Eg og Grim er sentrale boligområder med mindre boliger og liten andel eneboliger. Kun 5 % av boligene i Kvadraturen-Eg og 16 % av boligene på Grim, er eneboliger (Kristiansand kommune 2019). Større husholdninger vil ofte foretrekke å bo i et rolig nabolag med andre småbarnsfamilier, og da vil det være mer aktuelt å bo på Ytre Randesund eller Flekkerøy enn midt i bykjernen med mye støy og mindre tilgang til hage, garasje og andre fasiliteter. Husholdninger som bor i eneboliger med stort boareal, har ofte god privatøkonomi og flere i husstanden med inntekt. Barnefamilier som ønsker seg attributter som garasje, stort boareal, hage, ro og trygghet, må bosette seg i ytterkantene av bykjernen for å få disse boligbehovene dekket.

De siste årene har det blitt bygget nye og moderne leilighetskomplekser i Kristiansand sentrum, men fremdeles er store deler av boligmassen eldre og slitte boliger. I en artikkel publisert av Fædrelandsvennen i 2019 som baserer seg på tall fra SSB, blir det fremlagt at det bor 2 450 fattige barn i Kristiansand, og at 12,4 % av barn i Kristiansand bor i husholdninger med vedvarende lavinntekt (Bentzrud, Leer-Salvesen and Zachariassen 2019b). Områdene med mest barnefattigdom var Kvadraturen Vest, Kvadraturen Sørøst, Posebyen-Eg, Øvre Slettheia og Grim Sørvest. Verst er det i Kvadraturen Vest, der 46,6 % av barna bor i en husholdning som har hatt inntekt under lavinntektsgrensen i over tre år. Sammenlignet med husholdningsformuene, kan vi se at dette også er de fattigste områdene blant eldre.

### 5.3 Beregning av kjøpekraft

Når vi gjør rede for de eldres økonomiske mulighetsrom, må vi presentere verdiene de forskjellige husholdningene besitter. Nedenfor er det vedlagt en tabell (5.2) som viser gjennomsnittsprisene på eneboliger, rekkehus og leiligheter på Slettheia og Lund. Disse tallene er hentet fra Eiendomsverdi, og basert på salgspriser i 2019. I tabellen har vi benyttet gjennomsnittlig boligpris, kvadratmeterpris og boareal. Videre har vi lagt inn mediantallene for husholdningsnettoformuer på Lund og Slettheia, hentet fra SSB i samarbeid med Kristiansand kommune. Når vi skal beregne kjøpekraften, forutsettes det at husholdningen selger sin nåværende bolig, og med det realiserer deres boligformue. I beregningen av boligens markedsverdi tas det hensyn til beliggenhet, byggeår, areal og boligtype. Primærboliger verdsettes til 25 % av boligverdien. Denne verdien er innbakt i nettoformuen (Statistisk sentralbyrå 2019e). Hvis husholdningene også eier en sekundærbolig, er denne verdsatt til 90 % av boligverdien (Skatteetaten 2020b). I beregningen forutsettes det at formuen som er disponibel, i sin helhet skal benyttes til kjøp av ny bolig, hvis ikke annet er nevnt.

Ved å trekke den rabatterte boligverdien fra husholdningens nettoformue, får vi estimert husholdningens formue, minus gjeld og boligformue. Denne er definert som «andre verdier og midler» i tabellen under. Til slutt legger vi til markedsverdien for boligtypene på Lund og Slettheia. Tabell 5.2 viser hvordan vi beregner kjøpekraften til en husholdning, og tar utgangspunkt i gjennomsnittlige eldre husholdninger i aldersgruppene 50-66 år og 67+ år på Lund og Slettheia. Vi forutsetter at husholdningene ikke tar opp boliglån, og vi har også sett vekk ifra flytte- og transaksjonskostnader.



**Tabell 5.2: Anslag for økonomisk mulighetsrom til eldre husholdninger bosatt i bydelene Lund og Slettheia**

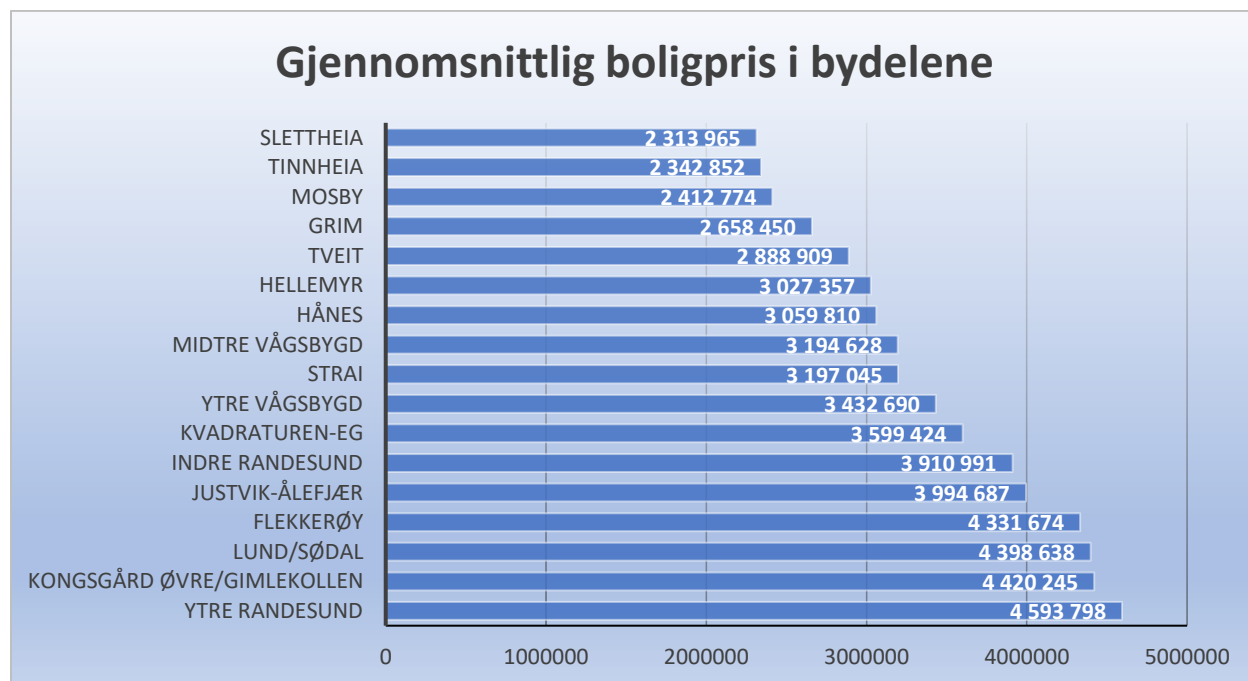
	Lund			Slettheia		
Boligtype	Enebolig	Rekkehus	Leilighet	Enebolig	Rekkehus	Leilighet
<b>Gj. snittlig salgspris, 2019</b>	6 745 000	4 146 602	2 693 123	3 200 000	2 113 848	1 520 992
<b>Gj. snittlig kvm pris, 2019</b>	35 023	31 594	41 860	20 225	19 774	20 889
<b>Gj. snittlig kvm BOA, 2019</b>	193	131	64	158	107	73
<b>Netto medianformue, 50-66</b>	2 604 485	2 604 485	2 604 485	2 128 941	2 128 941	2 128 941
<b>Netto medianformue, 67+</b>	3 201 713	3 201 713	3 201 713	3 106 529	3 106 529	3 106 529
<b>(-) Formuesverdi av bolig</b>	1 686 250	1 036 650	673 281	800 000	528 462	3 802 48
<b>Andre verdier og midler, 50-66</b>	918 235	1 567 835	1 931 204	1 328 941	1 600 479	1 748 693
<b>Andre verdier og midler, 67+</b>	1 515 463	2 165 063	2 528 432	2 306 529	2 578 067	2 726 281
<b>Kjøpekraft, 50-66</b>	<b>7 663 235</b>	<b>5 714 437</b>	<b>4 624 327</b>	<b>4 528 941</b>	<b>3 714 327</b>	<b>3 269 685</b>
<b>Kjøpekraft, 67+</b>	<b>8 260 463</b>	<b>6 311 665</b>	<b>5 221 555</b>	<b>5 506 529</b>	<b>4 691 915</b>	<b>4 247 273</b>

Beregningene presenterer kjøpekraften til gjennomsnittlige husholdninger i aldersgruppene 50-66 og 67+ fra Lund og Slettheia, dersom de selger nåværende bolig til en pris lik gjennomsnittlig salgspris for boligtypen i 2019. Den totale oversikten over kjøpekraften samtlige bydeler for aldersgrupperingene vises i vedlegg 3 på slutten av oppgaven.

#### 5.4 Gjennomsnittlige boligpriser i bydelene

Ved å se på de gjennomsnittlige boligprisene i de forskjellige bydelene, kan man se at Kvadraturen-Eg er i toppen av sjiktet for boligpriser for samtlige boligtyper. Kvadraturen er også bydelen med høyest kvadratmeterpris (Eiendomsverdi 2020b). Nå skal vi dog se på den gjennomsnittlige boligprisen i bydelene, uavhengig av hvilken boligtype det er. For å finne ut

dette, har vi kartlagt den gjennomsnittlige salgsprisen for fire boligtyper i 2019 i samtlige bydeler, hentet fra Eiendomsverdis boligprisstatistikk. Boligtypene er enebolig, rekkehus, leilighet og tomannsbolig. Hensikten med dette er å fremlegge hva en gjennomsnittlig bolig koster i de forskjellige bydelene. Vi har brukt boligtypesammensetningen vist i figur 2.5 som utgangspunkt, og justert boligprisene for hvor stor andel av boligmassen i en bydel de forskjellige boligtypene utgjør. Eksempelvis vil den gjennomsnittlige boligprisen på Flekkerøy bli forskjøvet mot markedsprisen for eneboliger, mens i Kvadraturen-Eg vil prisen bli forskjøvet mot markedsprisen for leiligheter. På Flekkerøy var 80 % av boligmassen eneboliger, og 95 % av boligmassen var enten eneboliger, leiligheter, rekkehus eller tomannsboliger. Gjennomsnittlig salgspris for en enebolig på Flekkerøy i 2019 var kr 4 522 292,-. Dermed ble regnestykket slik:  $4\,522\,292 * 0,8 * 0,95 = \text{kr } 3\,436\,942,-$ . Dette gjorde vi også for leiligheter, rekkehus og tomannsboliger, for så å addere de fire verdiene. Da fikk vi kr 4 321 674,- som gjennomsnittlig boligpris på Flekkerøy. Prisoversikten vises under i figur 5.1



**Figur 5.1: Gjennomsnittlige boligpriser i Kristiansand, uavhengig av boligtyper**  
(Basert på tall fra: Eiendomsverdi og figur 2.5)

I figur 2.5 kan vi se at boligmassen på Flekkerøy består av 80 % eneboliger, mens i Kvadraturen-Eg er kun 5 % av boligene eneboliger. Selv om kvadratmeterprisen er høyere i Kvadraturen enn på Flekkerøy, er boligene mindre i størrelse. Dette resulterer i at den gjennomsnittlige boligprisen på Flekkerøy faktisk er høyere enn i Kvadraturen, som vist i figur 5.1. Eldre husholdninger har behov for større boareal enn f.eks. en student, grunnet større husholdningsstørrelse. Dermed fungerer ikke denne figuren som en perfekt oversikt for den eldste delen av befolkningen, ettersom eldre generelt har større boligverdier enn de yngre husholdningene. Figuren er dog interessant siden den både tar hensyn til både boligpriser og boligtypesammensetningen i bydelene i Kristiansand. Dersom man bruker kvadratmeterprisen i de forskjellige bydelene til å anslå boligverdiene til eldre husholdninger, vil man tro at boligverdiene i Kvadraturen er langt høyere enn på Flekkerøy, noe som ikke er tilfelle. Figuren viser at Ytre Randesund er bydelen med høyest gjennomsnittlig boligpris. Ytre Randesund består av over 60 % eneboliger og har høye kvadratmeterpriser, noe som gjør at boligformuen til en vanlig husholdning i bydelen er høy i forhold til resten av Kristiansand.

## 5.5 Beregning av bokostnader

Før vi redegjør for hvordan bokostnader påvirker husholdningers privatøkonomi, må vi først legge til grunn noen forutsetninger. Bokostnadskalkylen vår tar utgangspunkt i formelen for bokostnader fra NOU 2002:2, som vi nevnte i delkapittel 3.7. For å kunne beregne de forskjellige bokostnadene, har vi benyttet diverse kilder til å utlede formler og uttrykk. I noen av casene ser vi på endringer i bokostnader ved å flytte til en annen boligtype. Bokostnadene til de ulike caseobjektene varierer med boligtype, kjøpspris, boareal og årgang på boligen. I denne studien definerer vi eldre boliger som eldre enn 10 år gamle, altså bygget i 2009 eller tidligere. Nye boliger definerer vi som yngre enn 10 år gamle, altså bygget i 2010 eller senere. I tillegg til boligtype og alder på boligen, varierer bokostnadene individuelt mellom husholdningene. Kostnader tilknyttet boliglånsrente, forsikring, strøm og vedlikehold, er variabler som vil variere i størrelse mellom husholdninger som bor i samme boligtype med likt boareal, bygget i samme år. Eksempelvis har noen husholdninger en mer kostbar boligforsikring eller et større strømforbruk enn det normale, mens rentekostnadene varierer ut ifra størrelsen på boliglånet. I

beregningen tar vi utgangspunkt i tall som tilsvarer en gjennomsnittlig husholdning uten f.eks. et unormalt høyt strømforbruk. Med utgangspunkt i forskjellige formler, har vi laget en kalkyle for å kunne samle og beregne bokostnadene til en husholdning. Vi vil i de neste avsnittene presentere hver bestanddel av denne bokostnadskalkylen.

I teorien om bokostnader og boutgifter fra NOU 2002:2, inkluderes tapte renteinntekter og årlig verdistigning på bolig i formelen for bokostnader (NOU 2002: 2). Vi vil derfor gjennomgå og gjøre rede for hvordan vi beregner disse variablene. Det er dog verdt å merke seg at vi i casedelen ser bort ifra både tapte renteinntekter og årlig verdistigning på bolig. Årsaken til dette er at vi kun er interessert i å undersøke hva en husholdning faktisk må betale i årlige bokostnader. Tapte renteinntekter viser at pengene som ble brukt til å kjøpe en bolig, ville økt i verdi dersom de ble plassert på en sparekonto, mens verdistigning estimerer hvor mye boligen årlig vil øke i verdi. Bokostnadsberegningene vi foretar i casene er utelukkende basert på årlige utgifter. Vi ser altså bort ifra det langsiktige investeringsaspektet ved å kjøpe en bolig.

Hovedårsaken til dette er at vi forutsetter at caseobjektene kjøper en ny bolig med planer om å bo der resten av livet. Det er derfor ikke sikkert at verdistigningen vil bli realisert før husholdningen går bort, eller flytter på sykehjem.

### 5.5.1 Eiendomsskatt

Grunnlaget for eiendomsskatt tar utgangspunkt i informasjon om areal til bygning og tomt, samt skjønnsmessige vurderinger av eiendommens beliggenhet, standard og fasiliteter (Kristiansand kommune 2020a). Kommunene vedtar selv hvilken skattesats som benyttes. I eldre boligselskap eller borettslag, hvor det finnes flere andelsleiligheter, vil vedtektene og bestemmelsene i sameiet avgjøre hvordan eiendomsskatten belastes den enkelte andelseier. Normalt vil kostnadene bli fordelt på forholdet mellom verdiene på boenhetene. Ettersom boligselskapet eier eiendommen, vil de stå ansvarlig for eiendomsskatten, og som oftest vil denne kostnaden bli inkorporert i fellesutgiftene (Skatteetaten 2020a). For å simplificere bokostnadsmodellen, benytter vi ikke boligselskaper i utregningene. Nyere leilighetskomplekser ekskluderer eiendomsskatt i sine felleskostnader, og må dermed benytte seg av en formel som presenteres under dette avsnittet.

I utregningen for 2020 benyttes skattesatsen på 5 ‰ i Gamle Kristiansand. Beregnet markedsverdi reduseres mot en obligatorisk reduksjonsfaktor, for å sikre at noen boliger ikke får for høyt eiendomsskattegrunnlag. Denne er i 2020 satt til 30 ‰ (Finansdepartementet 2020).

$$Eiendomsskatt = (\text{markedsverdi} * 0.3) * 0.005$$

### 5.5.2 Kommunale gebyrer

Grunnlaget for kommunale gebyrer estimeres gjennom anslaget til Huseiernes Landsforbund. Estimater er på kr 10 008,- per år for hver husholdning. Informasjon om eiendomsskatt og kommunale gebyrer er hentet fra SSB, og basert på data Kristiansand kommune selv har rapportert inn til SSB (Huseiernes Landsforbund 2019a). De kommunale gebyrene inkluderer feiing, vann, avløp og renovasjon. Husholdninger med vannmåler blir ikke tatt med i beregningen, ettersom det reelle forbruket av vann til en husholdning er vanskelig å beregne. Vannkostnadene i en husholdning blir derfor beregnet på grunnlag av boareal og boligtype (Kristiansand kommune 2020b). Nyere leilighetskomplekser har kommunale gebyrer inkludert i deres felleskostnader, så de benytter ikke denne satsen (Sørmegleren 2020a, Sørmegleren 2020b, Sørmegleren 2020d). Dette gjelder både nye leiligheter men også nye rekkehus med felleskostnader (Sørmegleren 2020c). Eneboliger, eldre rekkehus og eldre leiligheter benytter dog følgende tall for kommunale gebyrer (Huseiernes Landsforbund 2019b).

$$Kommunale\ gebyrer = 10\ 008$$

### 5.5.3 Tapte renteinntekter

Som forklart i NOU 2002:2, må tapte renteinntekter tas med i beregningen av bokostnader. Dette gjøres fordi pengene som blir brukt til boligkjøp, hadde økt i verdi dersom de ble plassert på en sparekonto. Basert på gjennomsnittlig innskuddsrente i 2019, brukes en sats på 1,02 ‰ (Statistisk sentralbyrå 2019b). Beregning av tapte renteinntekter baserer seg på 15 ‰ belåningsgrad. Formelen for tapte renteinntekter blir dermed slik:

$$\text{Tapte renteinntekter} = (\text{Boligens markedsverdi} * 0.15) * (0.0102)$$

#### 5.5.4 Rentekostnader

Den nominelle rentekostnaden på boliglån er på 3,04 % ifølge SSBs estimer, sist oppdatert 13.02.2020 (Statistisk sentralbyrå 2020h). Rentekostnaden er basert på statistikk fra utvalgte banker, som kvartalsvis publiseres på SSB sine nettsider. Den effektive renten, altså inklusive termingebyrer og andre kostnader, vil dog variere mellom bankene. For å gjøre det enkelt, benytter vi derfor kun nominell rente i denne studien. Rentekostnadene til en husholdning vil også være fallende over tid, og det betales månedlige avdrag som gjør at lånesummen gradvis blir mindre. Vi tar i denne studien ikke høyde for nedbetaling av boliglån, og vi benytter derfor kun rentekostnader i utregningen, som nevnt i delkapittel 3.7 (NOU 2002: 2). Hovedregelen til banker er at man ikke kan låne mer enn 85 % av kjøpesummen. Derfor må alle låntakere ha minst 15 % egenkapital for å kunne ta opp boliglån. Man må også kunne dekke omkostningene ved kjøpet (Boliglånsforskriften 2019).

$$\text{Rentekostnader} = (\text{kjøpspris} * 0.85) * 0.0304$$

#### 5.5.5 Strømkostnader

Strømkostnadene til husholdningene blir beregnet ved hjelp av SSBs gjennomsnittspris per kWh, som er 112,6 øre. Strømprisen inkluderer prisen for kraft, nettleie og avgifter (Aanensen 2019). Hvor høyt strømforbruket til en husholdning er, varierer ut ifra hvilken boligtype husholdningen bor i, samt alderen og standarden på boligen. Med utgangspunkt i Energibbygg sin strømforbrukskalkulator, har vi laget et oppsett for gjennomsnittlig strømforbruk i forskjellige boligtyper, og kategorisert de som eldre og nye boliger (Energibbygg 2020). I vårt datasett har vi beregnet gjennomsnittlig boareal for de ulike boligtypene i Kristiansand. Strømforbruket i kWh er basert på det årlige strømforbruket til en vanlig husholdning. Tabellen viser hvordan strømforbruket varierer etter boligtype og byggeår.

**Tabell 5.3: Strømforbruk i boligtypene**

(Hentet fra: Energibygg 2020)

	Eldre bolig (1956-1970)	Ny bolig (2011+)
	<b>Energibruk – kWh</b>	<b>Energibruk – kWh</b>
<b><i>Enebolig, 164 kvm</i></b>	26 433	17 033
<b><i>Rekkehus, 117 kvm</i></b>	18 866	12 227
<b><i>Leilighet, 74 kvm</i></b>	13 128	7 368

Formelen som benyttes for de årlige strømkostnadene er:

$$\text{Strømkostnader} = \text{kWh} * 112,6 \text{ øre}$$

#### 5.5.6 Bolig- og innboforsikring

Bolig- og innboforsikring er en del av bokostnadene som må inkluderes i utregningen av bokostnader. I tabell 5.4 er leiligheter registrert med en lavere forsikringskostnad enn rekkehus og eneboliger. Dette er fordi eneboliger og rekkehus må tegne egne bolig- og innboforsikringer, mens husholdninger som bor i nye leilighetskomplekser kun trenger å tegne privat innboforsikring, ettersom boligforsikringen er inkludert i felleskostnadene (Sørmegleren 2020a, Sørmegleren 2020b, Sørmegleren 2020d, Sørmegleren 2020e). Hvilke kostnader eller satser som gjelder for eldre leiligheter, er vanskelig å generalisere. Årsaken til dette er at eldre leiligheter varierer i stor grad etter hvordan de er forsikret. I denne oppgaven tar vi derfor utgangspunkt i at eldre leiligheter betaler for både bolig- og innboforsikring, som ikke inkluderes i felleskostnadene. Gjennom dialoger med en forsikringsrådgiver i Gjensidige Forsikring i Kristiansand, har vi tilegnet oss informasjon som har blitt utgangspunktet for en tabell som viser årlige forsikringskostnader, fordelt på eldre og nye eneboliger, rekkehus og leiligheter.

**Tabell 5.4: Anslag, gjennomsnittlig årlig forsikringspremie pr. 2020**

(Basert på tall hentet fra: Forsikringsrådgiver i Gjensidige)

	<b>Eldre bolig</b>	<b>Nyere bolig</b>
	<b>Beløp</b>	<b>Beløp</b>
<i>Enebolig (bolig- og innboforsikring)</i>	9 000	6 000
<i>Rekkehus (bolig- og innboforsikring)</i>	8 000	5 000
<i>Leilighet (bolig- og innboforsikring)</i>	6 000	(Kun innbo) 2 000

Beregning av boligforsikring er komplisert ettersom det er mange ulike variabler som spiller inn. Hovedsakelig er det fire variabler som er mest fremtredende: boligtype, boligalder, husholdningsstørrelse og husholdningens forsikringshistorikk. I casedelen av oppgaven, vil vi kun benytte tallene i tabellen over som estimat for forsikringskostnader.

#### 5.5.7 Vedlikeholds- og felleskostnader

Vedlikeholdskostnader består av vedlikehold, oppussing og reparasjoner i hjemmet. Disse varierer etter hvilken boligtype husholdningen disponerer, samt alderen på boligen. Huseiernes Landsforbund har estimert at årlige vedlikeholdskostnader for en enebolig på 120 kvm, utgjør kr 23 071,-. Når vi beregner vedlikeholdskostnader for eldre eneboliger, rekkehus og leiligheter, tar vi utgangspunkt i Huseiernes estimat og beregner vedlikeholdskostnaden ut ifra boarealet. Ettersom leiligheter har betraktelig mindre boareal enn eneboliger, må vi justere Huseiernes estimat ut ifra denne størrelsesforskjellen. Det er verdt å nevne at vedlikeholdskostnader for eldre boliger, og spesielt eldre leiligheter, er vanskelig å beregne. Eldre leiligheter varierer stort i standard, noe som fører til stor variasjon i vedlikeholdskostnader. Dersom leiligheten er i et borettslag eller i en boligblokk, vil vedlikeholdskostnaden være inkludert i felleskostnadene, som kan være høye, mens hvis leiligheten er en kjellerleilighet med egen inngang i et seksjonert hus, er det ofte ingen felleskostnader, og innehaveren av kjellerleiligheten er selv ansvarlig for å vedlikeholde boligen. For å holde dette enkelt, tar vi derfor utgangspunkt i at en bolig på 120



kvm har årlige vedlikeholdskostnader på kr 23 071,-, og beregner vedlikeholdskostnadene til eldre boliger ut ifra boarealet i forhold til 120 kvm (Benedictow and Gran 2019).

Når vi beregner felleskostnadene i nyere leiligheter, tar vi utgangspunkt i nyere leilighetsprosjekter som Lahelle, Bjørndalen gård, BYhaven, Marvika Torv og Bystranda Blå, som bruker en kalkulert sats på kr 25,- pr. måned, multiplisert med bruksarealet i kvm (Sørmegleren 2020b, Sørmegleren 2020a, Sørmegleren 2020d, Sørmegleren 2020e, DNB 2020). I prospektene til disse leilighetsprosjektene, står det at felleskostnadene blant annet inkluderer kommunale avgifter, renovasjon, forsikring av bygningene, lys, forretningsførsel, heisdrift, snørydding, vaktmestertjenester, trappevask og andre driftskostnader (Sørmegleren 2020a, Sørmegleren 2020b). Fjernvarme som inkluderer oppvarming og varmt vann i leilighetene har en egen sats, og kommer i tillegg til ovennevnte felleskostnader. Bystranda Blå benytter en sats på kr 7,- pr. kvm BRA. pr. mnd (Sørmegleren 2020b).

I nye rekkehusprosjekter som eksempelvis på Dvergsnestoppen, utvikles det flere boenheter under et prosjekt fra en entreprenør. Det er da vanlig at det opprettes fellesarealer og fellesområder for boligprosjektet. En felles parkeringskjeller og andre fellesområder trenger tilsyn og vedlikehold. Rekkehusprosjekter bruker en lignende formel som formelen for nye leiligheter, men til en høyere sats (Sørmegleren 2020c).

Nye eneboliger som er selvstendige og som ikke har tilknytning til et fellesareal i området, har dermed ingen felleskostnader. Denne boligtypen er også den eneste boligtypen som er ansett som vedlikeholdsfri i begynnelsen. I følge Nation Eiendom er de første 5-10 årene vedlikeholdsfrie på nye boliger (Nation Eiendom 2019). Garantier fra utbygger gjelder kun for de fem første årene (Forbrukerrådet 2020).

- |                      |   |
|----------------------|---|
| (1) Ny leilighet     | $((25 + 7) \text{ kroner} * (\text{kvm BOA}) * 12)$ |
| (2) Nytt rekkehus    | $(125 * \text{kvm BOA})$                            |
| (3) Eldre boligtyper | $(23\ 071 * (\frac{\text{BOA}}{120}))$              |

### 5.5.8 Verdistigning på bolig

I NOU 2002:2 trekkes boligens verdistigning fra de totale bokostnadene (NOU 2002: 2). Når vi beregner en fremtidig prisstigning, gjøres dette for å analysere hva man kan forvente at boligen er verdt i fremtiden. Denne prisstigningen vil i teorien være med på å redusere de virkelige bokostnadene, selv om godene fra verdistigningen ikke blir realisert før boligen selges. Boligkjøp er en investering, og som andre investeringer vil den enten øke eller falle i verdi. Ved å trekke fra den estimerte verdistigningen på boligen, finner vi altså de totale bokostnadene. Formelen for gjennomsnittlig prisstigning tar utgangspunkt i kvadratmeterprisøkningen i Kristiansand-området fra 4. kvartal 2018 til 4. kvartal 2019, som var 1,4 % (Krogsveen 2020b). Det er viktig å bemerke at prisutviklingen varierer ut ifra blant annet boligtype, byggeår, plassering, standard, kjøpspris etc. I vår beregning tar vi dog kun utgangspunkt i den gjennomsnittlige verdiøkningen. Formelen blir vist under, der  $n = \text{år}$ :

$$\text{Gjennomsnittlig verdistigning} = \text{kjøpspris} * 1.014^n$$

### 5.5.9 Skattefordel ved å eie

Beregningen av skattefordelen ved å eie gjennomføres ved å multiplisere rentekostnadene med skattefradragssatsen, som er 22 % i 2019 (Finansdepartementet 2019b). For hver tusenlapp som betales i boliglånsrenter, får husholdningen 220 kroner igjen på skatten. Fordelen med å eie inkluderer også at en husholdning kan selge boligen skattefritt, så lenge man har bodd i boligen i minst 12 av de siste 24 månedene. Dersom man leier en bolig, får man ingen fradrag eller andre skattefordeler (Skatteetaten 2020c).

### 5.5.10 Bokostnadskalkyler

Ved å sette sammen ovennevnte formler og betingelser, kan vi nå utrede bokostnadskalkyler for eldre og nye boliger. Her er det viktig å understreke at utregningene tar utgangspunkt i en belåningsgrad på 85 % og en egenkapital på 15 %. Denne utformingen er gjennomført for å klargjøre de underliggende økonomiske beregningene for bokostnader. Markedsverdien er satt til

gjennomsnittlig salgspris for eneboliger, rekkehus og leiligheter i Kristiansand i 2019 (Eiendomsverdi 2020b). Kvadratmeterprisene er satt til gjennomsnittlige kvadratmeterpriser for boligtypene i 2019, hvor vi har skilt mellom eldre og nye boliger. Dette fører til at de nye boligene står oppført med et mindre boareal enn de eldre boligene.

**Tabell 5.5: Bokostnadskalkyle for eldre boliger**

Eldre bolig, årlig kostnader	Enebolig	Rekkehus	Leilighet
<b>Markedsverdi, 2019</b>	4 405 465	2 945 724	2 803 672
<b>Gj. kvm pris, 2019</b>	24 664	22 977	34 801
<b>Gj. BOA, 2019</b>	179	128	81
<b>Bokostnader</b>			
<b>Eiendomsskatt</b>	6 608	4 419	4 206
<b>Kommunale gebyrer</b>	10 008	10 008	10 008
<b>Tapte renteinntekter</b>	6 740	4 507	4 290
<b>Rentekostnader</b>	127 318	85 131	81 026
<b>Strømkostnader</b>	29 764	21 243	14 782
<b>Bolig- og innboforsikring</b>	9 000	8 000	6 000
<b>Vedlikehold/felleskostnader</b>	34 341	24 648	15 489
<b>(-) Skattefordel ved å eie</b>	28 010	18 729	17 826
<b>Bokostnader u/prisstigning</b>	<b>195 769</b>	<b>139 227</b>	<b>117 975</b>
<b>(-) Prisstigning</b>	61 677	41 240	39 251
<b>Totale årlige bokostnader</b>	<b>134 093</b>	<b>97 987</b>	<b>78 723</b>

**Tabell 5.6: Bokostnadskalkyle for nye boliger**

Ny bolig, årlige kostnader	Enebolig	Rekkehus	Leilighet
<b>Markedsverdi, 2019</b>	4 405 465	2 945 724	2 803 672
<b>Gj. kvm pris, 2019</b>	34 365	32 013	49 201
<b>Gj. BOA, 2019</b>	128	92	57
<b>Bokostnader</b>			
<b>Eiendomsskatt</b>	6 608	4 419	4 206
<b>Kommunale gebyrer</b>	10 008	0	0
<b>Tapte renteinntekter</b>	6 740	4 507	4 290
<b>Rentekostnader</b>	127 318	85 131	81 026
<b>Strømkostnader</b>	19 179	13 768	8 296
<b>Bolig- og innboforsikring</b>	6 500	5 000	2 000
<b>Vedlikehold/felleskostnader</b>	0	11 502	21 882
<b>(-) Skattefordel ved å eie</b>	28 010	18 729	17 826
<b>Bokostnader u/prisstigning</b>	<b>148 344</b>	<b>105 598</b>	<b>103 874</b>
<b>(-) Prisstigning</b>	61 677	41 240	39 251
<b>Totale årlige bokostnader</b>	<b>86 667</b>	<b>64 358</b>	<b>64 622</b>

Tabell 5.5 og 5.6 viser beregningene for årlige bokostnader i eldre og nye boliger. Som vi kan se er strømkostnader, forsikringskostnader, vedlikeholds- og felleskostnader og kommunale gebyrer, kostnadsposter som reduseres ved å flytte til en ny bolig. I tabellen under sammenligner vi bokostnader u/prisstigning i nye og eldre boliger, for å illustrere forskjellene.

**Tabell 5.7: Sammenligning av bokostnader i nye og eldre boliger**

Bokostnader u/prisstigning	Enebolig	Rekkehus/tomannsbolig	Leilighet
<b>Eldre bolig</b>	195 769	139 227	117 975
<b>Ny bolig</b>	148 344	105 598	103 874
<b>Sum differanse</b>	<b>47 425</b>	<b>33 630</b>	<b>14 101</b>

Som vi kan se i tabell 5.7, foreligger det store årlige besparelser ved å bytte fra en eldre til en nyere bolig. Det er verdt å merke seg at noen av kostnadspostene for de nyere boligtypene, vil bli

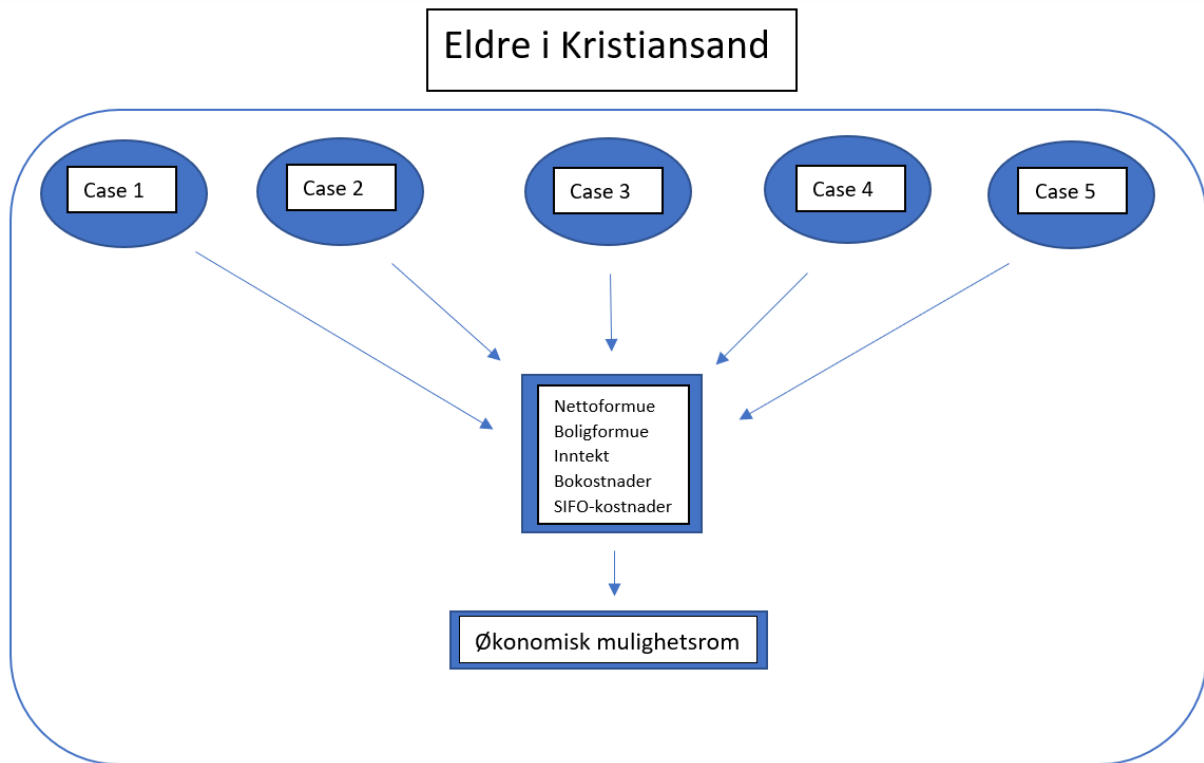
større over tid. Blant annet er nyere eneboliger vedlikeholdsfrie i starten, mens etter 10 år vil vedlikeholdskostnadene være større. Strømkostnader og forsikringskostnader vil også prosentvise øke mer over tid for nyere boliger enn for eldre boliger. Dette er naturlig ettersom nye boliger vil oppleve slitasje ved bruk av boligen over tid. Nyere leiligheter forutsetter dette og har dermed en fast felleskostnad, som skaper sikkerhet. Ved å flytte fra en eldre enebolig til en ny leilighet kan man spare opptil kr 91 895,- det første året. Forutsetningene og formlene for bokostnader som ble gjort rede for i dette delkapittelet, blir benyttet i casene i neste kapittel. I casedelen vil vi kun ta utgangspunkt i de årlige boutgiftene, og vi ser altså vekk ifra boligens verdistigning og tapte renteinntekter.

## 5.6 SIFOs referansebudsjett for forbruksutgifter

Forbruksforskningsinstituttet SIFO har laget et referansebudsjett for utgifter til livsopphold. Denne kalkulatoren estimerer de årlige forbruksutgiftene til en husholdning, og blir blant annet benyttet av banker som et verktøy i boliglånsituasjoner, for å se hva en husholdning kan dekke av månedlige utgifter. Ved å se på boutgiftene i tillegg til forbruksutgiftene, kan vi estimere hvor store årlige utgifter en husholdning har. I casedelen av oppgaven sammenligner vi bo- og forbruksutgifter med inntekt, for å se hvor mye en husholdning har igjen til å betale på avdrag og andre økonomiske forpliktelser (SIFO 2020).

I SIFO-kalkulatoren kan man legge inn informasjon om kjønn, antall og alder på individene i husholdningen, samt husholdningens brutto årsinntekt og antall biler i husstanden. SIFOs referansebudsjett for forbruksutgifter er fordelt på to hovedposter: individspesifikke og husholdningsspesifikke utgifter. De individspesifikke utgiftene består av mat og drikke, klær og sko, personlig pleie, lek og mediebruk, samt (kollektiv) reise. De husholdningsspesifikke utgiftene består av andre dagligvarer, husholdningsartikler, møbler, mediebruk og fritid, samt bil (drift og vedlikehold). I figur 6.2 vises SIFO-budsjettet for en eldre husholdning med én bil i husstanden og ingen hjemmeboende barn (SIFO 2019).

## 6. Casestudie



**Figur 6.1: Enkel casemodell**

I figur 6.1 vises en enkel casemodell som visualiserer casedelens formål. Vi vil i dette kapittelet utarbeide fem caser. De fem casene har til hensikt å presentere ulike scenarier som kan oppstå for en eldre husholdning. Casene representerer forskjellige eldre husholdninger i Kristiansand som ønsker å kjøpe ny bolig. Ved å gjøre casene unike, kan vi kartlegge forskjellene og likhetene mellom dem, og oppnå en bredere forståelse av de eldres økonomiske mulighetsrom i Kristiansand. Noen av spørsmålene vi vil undersøke nærmere lyder:

- Hvor mye faller kjøpekraften ved overgang fra yrkesaktiv til pensjonist?
- I hvilken grad er geografisk plassering avgjørende for boligformuen?
- Hvordan er det økonomiske mulighetsrommet til en minstepensjonist versus en gjennomsnittlig pensjonist?

Dette er kun noen av spørsmålene som blir undersøkt i casene. Tabell 6.1 presenterer en oversikt over de fem casene, samt hovedelementene og noen av variablene som skiller casene.

**Tabell 6.1: Oversikt over casene**

Variabler	CASE 1	CASE 2	CASE 3	CASE 4	CASE 5
Husholdning	Eldre par, 67+	Enslig kvinne, 67+	Eldre par, 50-66 år	Eldre par, 75 år	Gjennomsnittlig arbeidstaker og pensjonist
Antall caseobjekter	2	1	1	1	2
Nåværende bosted	Lund og Slettheia	Vågsbygd	Mosby	Ikke vesentlig	Ikke vesentlig
Nåværende boligtype	Enebolig	Enebolig	Rekkehus	Enebolig	Ikke vesentlig
Arbeidsstatus	Pensjonist	Minstepensjonist	Ikke definert	Pensjonister	Yrkesaktiv og pensjonist
Nytt bosted	Sentrum	Vågsbygd	Kartlegger mulighetene	Ikke vesentlig	Kartlegger mulighetene
Ny boligtype	Leilighet	Leilighet	Kartlegger mulighetene	Leilighet	Leilighet

Case 1: To eldre husholdninger flytter fra nåværende bosted til en ny leilighet i

### Kvadraturen

I denne casen implementerer vi tidligere teori og forutsetninger. Innledningsvis presenteres de årlige kostnadene til husholdningene ved nåværende bosituasjon. Deretter vil vi kartlegge hva husholdningene har råd til å kjøpe ved å selge nåværende bolig og ta opp boliglån. Til slutt

beregner vi de nye bokostnadene til husholdningene. Casen har dermed følgende rammer og betingelser:

- Husholdningene består av en mann og en kvinne
- Husholdningene bor på Lund og Slettheia
- Husholdningene bor i en eldre enebolig (bygget før 2010), som selges til en pris som er gjennomsnittlig for de respektive bydelene
- Personene i husholdningene er 67 år eller eldre
- Husholdningene ønsker å flytte til en leilighet i Kvadraturen
- Husholdningene har én bil i husstanden
- Husholdningene har ingen utestående gjeld
- Husholdningene har en total inntekt på kr 671 600,-, ref: tabell 3.1

Ved å bruke oppsettet vist i tabell 5.2, kan vi se at husholdningene fra Lund og Slettheia har en total formue til disposisjon på henholdsvis kr 8 260 463,- og kr 5 506 529,-, etter salg av nåværende bolig. Disse tallene viser altså hva husholdningene har råd til, uten å ta opp boliglån.

Person 1: Kvinne Eldre enn 66 år.		Person 2: Mann Eldre enn 66 år.	
Individspesifikke utgifter		Husholdsspesifikke utgifter	
Mat og drikke	4 570	Andre dagligvarer	340
Klær og sko	1 590	Husholdningsartikler	400
Personlig pleie	1 260	Møbler	400
Lek og mediebruk	2 480	Mediebruk og fritid	2 240
Reise (kollektivt)	900	Bil (drift og vedlikehold)	2 420
Spedbarnsutstyr	0	Barnehage	0
<b>Sum</b>	<b>10 800</b>	Aktivitetsskole (SFO)	0
		<b>Sum</b>	<b>5 800</b>
<b>Totalt forbruk</b>			
Totalt summert månedlig forbruk for hele husholdningen		16 600	

**Figur 6.2: Månedlige utgifter for husholdning, mann og kvinne eldre enn 66 år**

(Kopiert fra: SIFO 2020)



I figur 6.2 vises husholdningenes månedlige forbruksutgifter, som utgjør totalt kr 16 600,-. De årlige forbruksutgiftene blir dermed kr 199 200,- (SIFO 2020). Det er viktig å presisere at SIFO-budsjettet er et minstekrav for hva en husholdning skal kunne dekke av levekostnader. Dersom en husholdning foretar større kjøp eller f.eks. ofte spiser på dyre restauranter, vil de årlige forbruksutgiftene overskride dette budsjettet. Nå som vi har sett på forbruksutgiftene til husholdningene, vil vi kalkulere bokostnadene til husholdningene i nåværende bolig. Kostnadene er presentert i tabell 6.2.

**Tabell 6.2: Bokostnader for enebolig på Slettheia og Lund**

Eldre enebolig, årlig kostnader	Lund	Slettheia
<b>Markedspris, 2019</b>	6 745 000	3 200 000
<b>Gj. snittlig kvm pris, 2019</b>	35 023	20 225
<b>Gj. snittlig BOA, 2019</b>	193	158
<b>Bokostnader</b>		
<b>Eiendomsskatt</b>	10 118	4 800
<b>Kommunale gebyrer</b>	10 008	10 008
<b>Rentekostnader</b>	0	0
<b>Strømkostnader</b>	29 764	29 764
<b>Boligforsikring og innbo</b>	9 000	9 000
<b>Vedlikeholdskostnader</b>	37 027	30 419
<b>(-) Skattefordel ved å eie</b>	0	0
<b>Sum bokostnader u/prisstigning</b>	<b>95 916</b>	<b>83 991</b>

Som vi kan se i denne tabellen, er bokostnadene lavere for husholdningen på Slettheia enn for husholdningen på Lund. Forskjellen ligger i vedlikeholdskostnadene og eiendomsskatten. Eneboligen på Lund er over dobbelt så dyr som eneboligen på Slettheia, noe som gjør at eiendomsskatten blir større. Vedlikeholdskostnadene tar utgangspunkt i boarealet, som er større på Lund enn på Slettheia. Rentekostnadene er satt til null ettersom boliglånet er nedbetalt, noe som eliminerer skattefordelen ved å eie. De totale årlige kostnadene for husholdningene blir dermed:

Lund = kr 95 916 + kr 199 200 → kr 295 116,-

Slettheia = kr 83 991 + kr 199 200 → kr 283 191,-

Vi forutsetter at caseobjektene ønsker å flytte til Kristiansand sentrum. Både husholdningen fra Lund og Slettheia ønsker å kjøpe en helt ny leilighet i leilighetskomplekset Bystranda Blå i Kvadraturen. Leilighetskomplekset innehar flere av attributtene  $Z = (Z_1, \dots, Z_n)$  som husholdningene verdsetter. Disse attributtene inkluderer tilgang til fellesarealer, nærhet til sentrum, utsikt over Bystranda, samt at boligen er enkel å vedlikeholde. Leilighetene, som har mindre bruksareal enn forhenværende bolig, er taksert gjennom attributtene  $P(Z) = P(Z_1, z_2, \dots, Z_n)$ . Husholdningene ønsker å bruke hele sin formue til boligkjøpet, og er også villige til å ta opp boliglån. Kriteriene deres er at leiligheten må tilfredsstille det nåværende og fremtidige boligbehovet. For husholdningen fra Lund er det viktig med stor veranda og flere soverom for overnattingsgjester, mens husholdningen fra Slettheia ønsker minimum tre soverom, samt åpen kjøkkenløsning.



**Figur 6.3 og 6.4: Bystranda Blå D2.5.1 og Bystranda Blå D1.6.1**

(Kopiert fra: Bystranda Blå 2020b og Bystranda Blå 2020a)

Husholdningene har som tidligere nevnt ingen utestående gjeld, og de oppfyller kravet om minimum 15 % egenkapital, noe som gjør at de kan låne inntil 5 ganger inntekten, altså  $671\,600 \times 5 = \text{kr } 3\,350\,000,-$  (Nordea Bank Abp 2020b). Dersom husholdningene hadde hatt utestående gjeld eller andre fordringer, ville det totale lånebeløpet blitt redusert med tilsvarende.

Husholdningen fra Lund bestemmer seg for å kjøpe leilighet D1.6.1, og husholdningen fra Slettheia kjøper leilighet D2.5.1. Leilighet D1.6.1 har bare 7 kvm større bruksareal, men er 2 millioner kroner dyrere. D1.6.1 er en toppleilighet med stor veranda, mens D2.5.1 er i 5. etasje og har to mindre verandaer. Begge leilighetene er i samme bygg og har tre soverom, tre bad, samt åpen kjøkkenløsning. I tabell 6.3 benyttes informasjon fra prislistene til Bystranda Blå, hvor leilighetenes pris og bruksareal er lagt til (Sørmegleren 2020b). Dette resulterer med at begge husholdningene får kjøpt en leilighet i Bystranda Blå, som tilfredsstiller deres behov innenfor boligattributter. Figur 6.3 og 6.4 viser plantegninger av leilighetene.

**Tabell 6.3: Kjøp av ny leilighet på Bystranda Blå**

Ny leilighet, Bystranda blå	Fra Lund	Fra Slettheia
<b>Kjøpekraft</b>	<b>8 260 463</b>	<b>5 506 529</b>
<b>Verdi på bolig</b>	10 290 000	8 290 000
<b>Lånesum</b>	2 029 537	2 783 471
<b>Kvm</b>	122	115
<b>Leilighet</b>	<b>D1.6.1</b>	<b>D2.5.1</b>
<b>Bokostnader</b>		
<b>Eiendomsskatt</b>	15 435	12 435
<b>Kommunale gebyrer</b>	0	0
<b>Rentekostnader</b>	69 004	94 638
<b>Strømkostnader</b>	8 296	8 296
<b>Bolig- og innboforsikring</b>	2 000	2 000
<b>Vedlikehold/felleskostnader</b>	46 733	44 314
<b>Servicetjenester</b>	9 600	9 600
<b>(-) Skattefordel ved å eie</b>	15 181	20 820
<b>Bokostnader u/prisstigning</b>	<b>135 887</b>	<b>150 463</b>

I tabell 6.3 kan vi se at rentekostnadene har stor betydning for de totale bokostnadene. Ettersom belåningsgraden til husholdningen fra Slettheia er større, blir de årlige rentekostnadene til dette

paret kr 25 634,- mer enn for husholdningen fra Lund. Videre varierer eiendomsskatten og felleskostnadene, ettersom prisen og bruksarealet på de to leilighetene er forskjellige.

Tilleggstjenester som Bystranda Blå tilbyr, er representert gjennom posten for servicetjenester. Dette er en årlig kostnad som betales for drift av fellesarealer. Bystranda Blå tilbyr fellesarealer for hele sameiet, som utgjør cirka 300 kvm. Fellesarealet inneholder resepsjon, selskapslokale, kjøkken, anretning, bibliotek, trimrom og 2 gjestehybler (Sørmeqleren 2020b).

Ved å legge til SIFO-kostnadene, blir de totale årlige bo- og levekostnadene kr 335 087,- for husholdningen fra Lund og kr 349 663,- for husholdningen fra Slettheia. Når det gjelder boliglån og avdrag, tilfredsstiller begge husholdningene kriteriene for boligkreditt, ettersom belåningsgraden til boliglånene er under 60 % (Nordea Bank Abp 2020a). Boligkreditten, også kalt rammelån eller fleksilån, gir dem fleksibilitet som gjør at de selv kan bestemme hvor mye av boliglånet som nedbetales månedlig/årlig. Denne fleksibiliteten gir pensjonistene muligheten til å leve komfortabelt, selv om inntektene deres vil bli redusert utover i pensjonisttilværelsen.

Beregningene i denne casen viser at de eldre husholdningene på Lund og Slettheia har et stort økonomisk mulighetsrom, til tross for at de mottar arbeidspensjon. Hvis husholdningene hadde hatt høy gjeldsgrad, ville det økonomiske mulighetsrommet blitt redusert, og de ville ikke hatt råd til å bo i en dyr leilighet på Bystranda Blå. Husholdningene benytter hele formuen sine, i tillegg til at de tar opp boliglån. Rentekostnaden, som årlig tilsvarer kr 69 004,- for Lund og kr 94 638,- for Slettheia, utgjør den dyreste bokostnadsposten. Dersom husholdningene hadde kjøpt en rimeligere leilighet uten å ta opp boliglån, ville de årlige bokostnadene for husholdningene fra Lund og Slettheia blitt redusert med henholdsvis kr 13 852,- og kr 7 346,-. Årsaken til denne besparelsen er at rentekostnader og skattefordel ved å eie, ikke hadde vært en faktor. Ved å trekke bo- og levekostnader fra husholdningsinntekten, kan vi se at husholdningene fra Lund og Slettheia har god økonomisk frihet, og et årlig overskudd på henholdsvis kr 336 513,- og kr 321 937,-.

## Case 2: Enslig minstepensjonist fra Vågsbygd

I delkapittel 2.5 presenterte vi en boligundersøkelse finansiert av Kristiansand kommune, som viste at 69 % av respondentene i aldersgruppen 60+ absolutt ikke hadde planer om å flytte (Hindenes 2018). Å bestemme seg for å flytte fra en bolig man har disponert i mange år, er et stort steg å ta, og mange synes det er vanskelig å flytte fra et sted man har blitt glad i. I denne casen tar vi utgangspunkt i en minstepensjonist som i utgangspunktet ikke ønsker å flytte, men som ved hjelp og råd fra nær familie, bestemmer seg for å flytte til en ny leilighet.

Flyttebeslutningen gjøres på grunnlag av redusert helse og førlighet, samt for å spare bokostnader. Minstepensjonisten har sterk tilknytning til sitt nærområde, og er glad i vanene hun har anlagt seg, så hun bestemmer seg for å flytte innenfor samme bydel. Med utgangspunkt i disse forutsetningene, har vi utarbeidet en case med følgende opplysninger om caseobjektet:

- Enslig, eldre kvinne
- Bor i Midtre Vågsbygd og ønsker å fortsette å bo i Vågsbygd
- Minstepensjonist
- Eier en eldre enebolig, og vil flytte til en ny leilighet
- Eier en bil

Kvinnen har et stramt budsjett og ønsker ikke å ta opp lån. Hun vil derfor at salgsværdien av sin nåværende bolig, i sin helhet skal dekke kjøpesummen av den nye leiligheten. Bokostnader utgjør en stor andel av hennes kostnadsbudsjett, så hun ønsker først å undersøke hva hun kan spare i bokostnader ved å flytte til en ny leilighet. For å kartlegge dette, benytter vi en gjennomsnittlig eldre enebolig i Midtre Vågsbygd som utgangspunkt. Markedsverdien for nyere leiligheter i Midtre Vågsbygd er kr 4 291 301,-, noe som er litt høyere enn prisen for eldre eneboliger, så vi tar utgangspunkt i at minstepensjonisten finner en ny leilighet til kr 4 100 000,-. Kvadratmeterprisen for både den eldre eneboligen og den nye leiligheten er satt til gjennomsnittet for bydelen. Disse tallene er basert på solgte boliger i Midtre Vågsbygd i 2019, og hentet fra Eiendomsverdi. Ut ifra dette, har vi laget følgende tabell:

**Tabell 6.4: Bokostnader ved endring av boligtype, Midtre Vågsbygd**

Bokostnader	Eldre enebolig	Ny leilighet
<b>Boligpris</b>	4 107 442	4 100 000
<b>Gj. kvm pris, 2019</b>	24 803	46 443
<b>Gj. BOA, 2019</b>	166	88
<b>Bokostnader</b>		
<b>Eiendomsskatt</b>	6 161	6 150
<b>Kommunale gebyrer</b>	10 008	0
<b>Rentekostnader</b>	0	0
<b>Strømkostnader</b>	29 764	8 296
<b>Bolig- og innboforsikring</b>	9 000	2 000
<b>Vedlikehold/felleskostnader</b>	31 838	33 900
<b>(-) Skattefordel ved å eie</b>	0	0
<b>Bokostnader u/prisstigning</b>	<b>86 771</b>	<b>50 346</b>

Ved å selge den gamle eneboligen og kjøpe en ny leilighet blir både boarealet og bokostnadene betydelig redusert. Årlig vil minstepensjonisten kunne få redusert sine bokostnader med kr 36 425,-. Dette er sparte utgifter som kommer godt med for en minstepensjonist med kr 202 818,- i disponibel inntekt (Pedersen 2019b). For å kunne kartlegge det totale kostnadsbudsjettet, må også SIFO-kostnadene medregnes. Her kalkuleres det månedlige forbruksutgifter på kr 10 960,- (SIFO 2020). Årlig vil dette utgjøre totalt kr 131 520,- i SIFO-kostnader.

**Tabell 6.5: Årlig kostnadsbudsjett, eldre enebolig versus ny leilighet**

	Eldre enebolig	Ny leilighet
<b>Inntekt</b>	202 818	202 818
<b>(-) Bokostnader uten prisstigning</b>	86 771	50 346
<b>(-) SIFO-kostnader</b>	131 520	131 520
<b>Beløp til overs</b>	<b>-15 473</b>	<b>20 952</b>

I tabell 6.5 registreres det at inntekten til minstepensjonisten ikke er nok til å dekke de årlige kostnadene, dersom vedkommende fortsetter å bli boende i nåværende bolig. Årlig ville dette redusert hennes formue med minst kr 15 473,-. Dersom det skulle skje noe uforutsett med eneboligen, ville dette fått enda større følger for kostnadsbudsjettet. Uforutsette skader, lekkasjer eller andre hendelser som kan forekomme i eldre boliger, ville ført til at minstepensjonisten måtte grave dypere i sparepengene for å få råd til å dekke tapet. Ved kjøp av den nye leiligheten, vil minstepensjonistens privatøkonomi bli bedret. Her vil den eldre kvinnen ha kr 20 952,- igjen etter at bo- og levekostnadene er betalt. I hvilken grad dette er tilstrekkelig for vedkommende, er en avgjørelse som må gjøres særskilt.

I tabell 5.1 kan vi se at netto medianformue for 67+-husholdninger i Midtre Vågsbygd er kr 3 145 312,-. For å finne ut hvor mye likvide midler husholdningen har, benyttes regnemethoden vist i tabell 5.2. Andre verdier og midler til husholdningen utgjør kr 2 118 451,- etter at den bokførte formuesverdien (25 % av markedsverdi) til primærbolig er tatt bort. Dersom medianformuen er representativ for minstepensjonistens privatøkonomi, har hun nok egenkapital til å takle et årlig underskudd på kr 15 473,-, men ved å flytte til den nye leiligheten vil hun tjene kr 20 952,- i året etter at bo- og levekostnadene er trukket fra, noe som gjør at hun ikke er like avhengig av formuen.

Eldre husholdninger har generelt høye formuer, men aleneboende minstepensjonister er en langt mer utsatt gruppe. Undersøkelser gjort av SSB, viser at aleneboende minstepensjonister har en gjennomsnittlig medianformue på rundt 1,1 millioner kroner. Dette tallet er betydelig mindre enn medianformuen for eldre, og vi mener at det i denne casen er et mer nøyaktig tall å bruke enn medianformuen for 67+-husholdninger i Midtre Vågsbygd. Videre i casen benytter vi derfor tallet for aleneboende minstepensjonisters medianformue nasjonalt (Normann 2019). 1,1 millioner i nettoformue indikerer at formuesverdien til primærboligen, utgjør den klart største delen av minstepensjonistens formue. Dersom vi benytter nettoformuen for aleneboende minstepensjonister som utgangspunkt, kan vi se at den eldre kvinnen kun har kr 73 140,- igjen av andre verdier og midler, etter at den bokførte formuesverdien av primærboligen er tatt bort. Dette gjør at minstepensjonisten står overfor to ulike valgmuligheter for fremtiden. Det ene valget hun kan foreta, er søke om boligkreditt. På denne måten kan hun låne opp til en viss verdi av boligen,

ved å benytte boligkredittrammen til å ha ekstra fleksibilitet i hverdagen. En annen mulighet er å kjøpe en billigere bolig. Dersom hun velger denne løsningen, kan hun bruke gevinsten fra salget til annet bruk, eller som sikkerhet i form av sparepenger, i tilfelle det oppstår uforutsette kostnader i fremtiden.

Dersom hun velger det første alternativet, kan hun fortsatt bli boende i eneboligen, men vi tar vi fremdeles utgangspunkt i at minstepensjonisten ønsker å flytte til en ny leilighet. Dersom minstepensjonisten får en boligkredittramme på kr 500 000,- til den nye leiligheten, vil belåningsgraden fortsatt være under 60 %, noe som tilfredsstiller bankenes krav angående boligkreditt (Nordea Bank Abp 2020a). Benyttelse av boligkreditt vil øke de årlige rentekostnadene. Disse pengene kunne pensjonisten spredd utover årene, slik at hun kunne hatt større økonomisk frihet.

Dersom minstepensjonisten verdsetter å ha god likviditet og sikkerhet i form av større bankinnskudd, kan hun heller velge å kjøpe en rimeligere leilighet. En leilighet i leilighetskomplekset Amalienborg Aveny har et bruksareal på 69 kvm og en prisantydning på kr 3 350 000,- (Amalienborg Aveny 2020). Dersom hun heller kjøper denne leiligheten, vil hennes nye årlige bokostnader bli kr 41 817,-. Kalkulasjonen er vist under:

**Tabell 6.6: Nye kalkulerte bokostnader ved kjøp av billigere leilighet**

<b>Bokostnader</b>	<b>Ny leilighet i Amalienborg Aveny</b>
<b>Boligpris</b>	3 350 000
<b>Kvm pris</b>	48 551
<b>BRA</b>	69
<b>Bokostnader</b>	
<b>Eiendomsskatt</b>	5 025
<b>Kommunale gebyrer</b>	0
<b>Rentekostnader</b>	0
<b>Strømkostnader</b>	8 296
<b>Innboforsikring</b>	2 000
<b>Vedlikehold/felleskostnader</b>	26 496
<b>(-) Skattefordel ved å eie</b>	0
<b>Bokostnader u/prisstigning</b>	<b>41 817</b>



Etter fratrekk av de årlige bo- og levekostnadsbeløpet har hun igjen kr 29 481,-. Den nye formuen til minstepensjonisten er presentert i tabellen under.

**Tabell 6.7: Ny formue, minstepensjonist**

	<b>Husholdningsinnskudd, minstepensjonist</b>
<b>Formue u/primærbolig</b>	73 139
<b>Overskudd etter salg og kjøp av bolig</b>	757 442
<b>Netto formue</b>	<b>830 581</b>

Ved å heller kjøpe en helt ny leilighet til kr 750 000,- mindre, frigjøres det betraktelig mer kapital, ettersom hun nå har en netto formue på kr 830 581,-, minus flytte- og transaksjonskostnadene. Dette gir minstepensjonisten større fleksibilitet for fremtiden, i tillegg til at de årlige bokostnadene blir kr 8 529,- lavere enn ved kjøp av leiligheten til kr 4 100 000,-. Ved å flytte til leiligheten i Amalienborg Aveny fremfor å bli boende i eneboligen, gir det henne en total årlig besparelse på kr 44 954,- i bokostnader. Over en periode på ti år, vil dette utgjøre kr 449 540,-. Ettersom kvinnen bor alene og har lav disponibel formue, anser vi det siste forslaget som den beste økonomiske avgjørelsen, med tanke på hennes videre livssituasjon.

### Case 3: Hvor stor kjøpekraft har en husholdning fra Mosby?

Et eldre par fra Mosby vurderer å flytte fra sin nåværende bolig til et nyere alternativ. Husholdningen ønsker i første omgang å kartlegge hvor stor del av boligmassen i Kristiansand de har råd til å kjøpe. I dag eier husholdningen et rekkehus på Mosby, som er verdsatt til markedsprisen for rekkehus i bydelen. Kjøpekraften til husholdningen har følgende rammer:

- Nettoformuen til husholdningen tilsvarer gjennomsnittet for bydelen Mosby
- Husholdningen består av et par, som begge er mellom 50 og 66 år
- Husholdningen har en utestående usikret gjeld på totalt 1 million kroner, som ikke er tatt med i nettoformuen

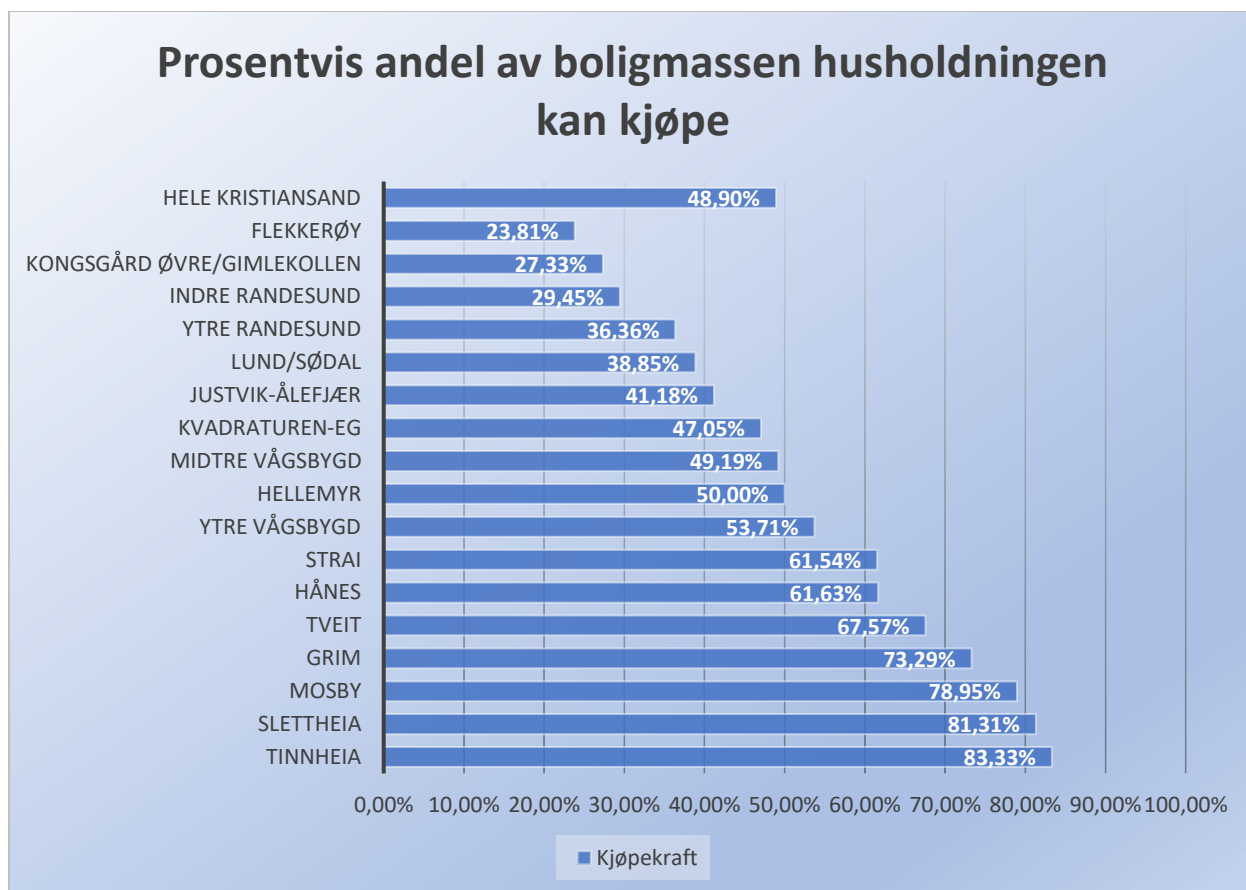
- Paret ønsker ikke å ta opp lån

Tilgang til kreditt har til tider vært vanskelig for husholdningen på Mosby, ettersom de tidligere har tatt opp flere forbrukslån som har medført høye rentekostnader. Husholdningen ønsker ikke å forholde seg til forpliktelsene som følger med et nytt boliglån, og de vil derfor finansiere boligkjøpet med dagens likvide midler, i tillegg til pengene fra boligsalget. I denne casen vil vi først kartlegge husholdningens nåværende privatøkonomi, for så å undersøke hvor stor del av boligmassen de har råd til å kjøpe, gitt ovennevnte rammer og betingelser. I tabell 6.8 er parets totale kjøpekraft estimert.

**Tabell 6.8: Kjøpekraft, husholdning fra Mosby**

<b>Markedspris for eldre rekkehus på Mosby, 2019</b>	<b>1 650 000</b>
<b>Nettoformue u/boligverdi</b>	2 031 500
<b>(-) Usikret forbrukslån</b>	1 000 000
<b>Kjøpekraft ved salg av nåværende bolig</b>	<b>2 681 500</b>

Mosby er en av de billigste bydelene å bosette seg i Kristiansand, og i 2019 var den gjennomsnittlige salgsprisen på rekkehus kr 1 650 000,-. Til sammenligning var den gjennomsnittlige salgsprisen på rekkehus kr 4 182 401,- i Ytre Randesund, til tross for at de solgte rekkehusene i Mosby hadde gjennomsnittlig større boareal. Husholdningen har også kr 1 000 000,- i usikret forbrukslån, og dette beløpet vil redusere husholdningens kjøpekraft med tilsvarende. Husholdningen ønsker som tidligere nevnt å ikke ta opp lån, og har derfor en total kjøpekraft på kr 2 681 500,-. For å vise hva husholdningen kan kjøpe med denne summen, skal vi nå utarbeide en indeks som henter inspirasjon fra Eiendomsverdi sin sykepleierindeks. Mens sykepleierindeksen undersøker hvor stor del av boligmassen en gjennomsnittlig sykepleier har råd til å kjøpe, ser vi på hvor stor andel av Kristiansands boligmasse husholdningen fra Mosby kan kjøpe uten å ta opp lån (Eiendomsverdi 2020a).



**Figur 6.5: Prosentvis andel av boligmassen som husholdningen kan kjøpe uten å ta opp lån**  
(Basert på tall fra: Eiendomsverdi 2020b)

Figur 6.5 presenterer en indeks som viser hva Mosby-husholdningen har råd til å kjøpe i Kristiansand. For å kartlegge dette, har vi benyttet salgstall fra Eiendomsverdi for 2019. Først undersøkte vi antall solgte boliger i de forskjellige bydelene i 2019. Ved å sette kr 2 681 500,- som maksimumspris i Eiendomsverdis database, kunne vi deretter se hvor mange boliger som ble solgt for mindre enn dette. F.eks. ble det solgt 42 eneboliger, rekkehus, tomannsboliger og leiligheter i Flekkerøy i 2019, men kun 10 av disse ble solgt for mindre enn kr 2 681 500,-. Altså hadde husholdningen råd til å kjøpe  $10/42 = 23,81\%$  av disse boligene.

Vi kan se at husholdningen har råd til å kjøpe 49 % av boligene i Kristiansand. Med en kjøpekraft på 2,68 millioner kroner, har man altså råd til nesten halvparten av boligmassen i Kristiansand. Bydelen med minst andel boliger innenfor husholdningens økonomiske

mulighetsrom, var Flekkerøy. Her kan husholdningen kun kjøpe 24 % av boligene. Til sammenligning har husholdningen råd til å kjøpe over 81 % og 83 % av boligene i henholdsvis Slettheia og Tinnheia. I figur 2.5 så vi hvordan boligtypesammensetningen var i de ulike bydelene. Der kunne vi se at Flekkerøys boligmasse består av 80 % eneboliger, mens kun 28 % og 35 % av boligene på Tinnheia og Slettheia var eneboliger. Eneboliger har større boareal enn de andre boligtypene, og er derfor naturlig nok dyrere. I tillegg til lav andel eneboliger, er også kvadratmeterprisene lave på Tinnheia og Slettheia. På Strai og Mosby har paret råd til henholdsvis 62 % og 79 % av boligmassen, så det er med andre ord mange boligalternativer for husholdningen dersom de ikke ønsker å flytte så langt.

Husholdningens boligpreferanser påvirker hva de kan kjøpe. I hvilken grad husholdningen verdsetter attributter som boareal, standard, antall soverom, uteområde og plassering, er med på å forme deres økonomiske mulighetsrom i Kristiansand. Dersom husholdningen ønsker å bo i en enebolig med stort boareal, bør de lete i områder med lave priser, ettersom kun 15 % av eneboligene som skiftet eier i 2019, ble solgt for under kr 2 681 500,-. Det gjennomsnittlige boarealet til disse boligene var 122 kvm, så dersom husholdningen ønsker en større bolig enn dette, minskes mulighetene deres betydelig. Dersom de ønsker å bo i en leilighet i stedet, er mulighetsrommet større, og i 2019 hadde husholdningen hatt råd til 61 % av leilighetene som ble solgt i byen (Eiendomsverdi 2020b).

#### Case 4: Hvordan endres den økonomiske tilværelsen når den ene i husstanden flytter på sykehjem?

I delkapittel 3.3 nevnte vi at boligbehovet til en eldre husholdning endres ved tre livshendelser, blant annet ved alvorlig funksjonstap. Eldre som opplever dette trenger regelmessig oppfølging, og må innlegges på sykehjem. Når den ene flytter ut av boligen, reduseres husholdningsstørrelsen. Dette er et eksempel på en «push»-faktor, som kan gjøre det mer attraktivt for den etterlatte å flytte til en mindre bolig (Litwak and Longino 1987).

Scenariet med at den ene ektefellen må flytte på institusjon som følge av alvorlig funksjonstap, er noe mange eldre opplever. Det bekymringsverdige er at det som oftest er kvinnen som er den

etterlatte. Kvinner har i de fleste tilfeller lavere pensjon enn mannen, og i husholdninger som belager seg på mannens pensjon, kan det bli vanskelig for den hjemmeværende kvinnen å dekke de årlige bokostnadene. Hvordan den økonomiske situasjonen endres i et slikt scenario, er interessant å se nærmere på. I denne casen skal vi derfor undersøke hvordan kostnadene til husholdningen endres når mannen flytter på sykehjem, samt gjøre rede for hva den hjemmeværende kvinnen kan gjøre for å redusere bokostnadene.

Før vi setter opp begrensningene og rammene for oppgaven, er det viktig å understreke at hver person som flytter på institusjon blir håndtert individuelt. Beregningen for betaling av egenandelen blir basert både på inntekten til personen som flytter ut, og kostnadene til den som blir igjen (Helse- og omsorgsdepartementet 2014). Vi har utarbeidet følgende rammer for casen:

- Et eldre par, der begge er 80 år
- Har en bil i husstanden
- Mannen har kr 350 000,- i årlig pensjonsinntekt
- Kvinnen har kr 250 000,- i årlig pensjonsinntekt
- Bor i en enebolig i Ytre Randesund
- Verdi på nåværende enebolig = kr 4 500 000,-
- Utestående boliglån = kr 1 200 000,-
- Bankinnskudd på kr 150 000,-

Vi vil først gjøre rede for de årlige bokostnadene til husholdningen før mannen flytter på institusjon. Vi tar utgangspunkt i at kvadratmeterprisen er lik gjennomsnittet for eldre eneboliger i Ytre Randesund (Eiendomsverdi 2020b). Husholdningens nåværende bokostnader er dermed oppgitt i følgende tabell:

**Tabell 6.9: Årlige bokostnader, eldre enebolig**

<b>Bokostnader</b>	<b>Eldre enebolig</b>
<b>Boligverdi</b>	4 500 000
<b>Gj. kvm pris Ytre Randesund, 2019</b>	26 020
<b>Gj. BOA, 2019</b>	173
<b>Utestående boliglån</b>	1 200 000
<b>Bokostnader</b>	
<b>Eiendomsskatt</b>	6 750
<b>Kommunale gebyrer</b>	10 008
<b>Rentekostnader</b>	38 400
<b>Strømkostnader</b>	29 764
<b>Bolig- og innboforsikring</b>	9 000
<b>Vedlikeholdskostnader</b>	33 250
<b>(-) Skattefordel ved å eie</b>	8 448
<b>Bokostnader u/prisstigning</b>	<b>118 723</b>

En eldre enebolig med et utestående boliglån, kan fort bli en kostbar boform for en eldre husholdning. Med en utestående gjeld på kr 1 200 000,-, går nesten 30 000 kroner i året til rentekostnader etter skattefradraget. I delkapittel 5.5 har vi også gjort rede for at eldre eneboliger er den dyreste boformen. Vi vil nå presentere husholdningens årlige inntekter og kostnader, ved å trekke bo- og levekostnader fra husholdningens inntekt etter skatt.

Ved å bruke SIFO sitt referansebudsjett for forbruksutgifter, kalkuleres det årlig kr 199 200,- i levekostnader for husholdningen (SIFO 2020). Brutto husholdningsinntekt er som nevnt i betingelsene til casen på kr 600 000,-, hvor mannen står for 350 000 av disse. Videre beregnes det en skatteprosent på 16,3 % av brutto inntekt for mannen, og 6,4 % for kvinnen. Netto inntekt for mannen og kvinnen blir da henholdsvis kr 292 913,- og kr 233 944,- (Pedersen 2019c). Den totale inntekten for husholdningen etter skatt er kr 526 857,-. Den disponible inntekten at bo- og levekostnader er betalt, utgjør  $(526\ 857 - 118\ 723 - 199\ 200) =$  kr 208 934,-, noe som tilsvarer kr 17 411,- i måneden. Dette beløpet kan benyttes til for eksempel nedbetaling av avdrag eller personlig bruk. Uforutsette hendelser kan oppstå, og vi antar videre at mannen må på institusjon. Oppholdet er enten kortvarig eller langvarig, og betaling for sykehjemsplassen varierer etter hvor

lenge man blir boende. Vi forutsetter i denne casen at oppholdet er langvarig, og kalkulerer videre hvor mye av mannens inntekt som forsvinner til betaling av egenandel.

Før vi beregner egenandelen, må vi først trekke fra fradragene mannen har krav på.

Fradragsposten inkluderer inntektsskatten til pensjonisten, og det kan også gjøres fradrag fra boutgifter, samt andre skjønsmessige fradrag. Det er viktig å understreke at reglene for disse fradragene er kompliserte, og det gjøres en helhetlig og særskilt vurdering av hvert individuelle tilfelle. Fradragene har som formål å forhindre at den etterlatte ektefellen kommer dårligere ut økonomisk enn hvis hun hadde vært aleneboende. Reglementet forteller at boutgifter i noen tilfeller kan deles likt mellom ektefellene, og for å simplifisere ekstrafradraget velger vi dermed å dele boutgiftene på to (Pensjonistforbundet 2018). Disse boutgiftene blir plassert inn som en fradragspost sammen med inntektskatt på pensjonen. Beregningsgrunnlaget finnes ved å trekke fradraget fra brutto alderspensjon. For å beregne egenandelen trekkes et fribeløp på kr 8 700,- fra folketrygdens grunnbeløp (1G), som i skrivende stund er kr 99 858,-, og multipliseres med 75 % (NAV 2020b). Dette adderes så med 85 % av beregningsgrunnlaget utover 1G for å finne mannens egenandel. I tabell 6.10 vises beregningen av egenandelen etter forskrift om egenandel for kommunale helse- og omsorgstjenester, kap. 1, §3 (Helse- og omsorgsdepartementet 2014).

**Tabell 6.10: Beregning for egenandel ved langtidsplass på sykehjem**

Beregningsgrunnlag for langtidsplass på institusjon	Beløp
<b>Brutto alderspensjon</b>	350 000, -
<b>(-) Fradrag (skatt på inntekt og bokostnader) (57 087 + 59 362)</b>	116 449, -
<b>(=) Beregningsgrunnlag</b>	<b>233 551, -</b>
<b>Egenandel</b>	
<b>75 % av grunnlag 1G minus fribeløp ((99 858-8 700) x 75%</b>	68 369, -
<b>(+) 85 % av grunnlag utover 1G ((233 551-99 858) x 85%)</b>	113 639, -
<b>(=) Egenandel</b>	<b>182 008, -</b>

I beregningen ser vi at for en langtidsplass på sykehjem, forsvinner 78 % av beregningsgrunnlaget til mannen til egenbetaling. Etersom fradrag ikke er en kostnad, men kun reduserer grunnlaget for beregning av egenandelen til institusjonen, har mannen kr 110 905,-

igjen av sin inntekt etter skatt til annet bruk. For den etterlatte kvinnen, vil den økonomiske hverdagen bli vanskeligere. Ettersom hun nå bor alene reduseres SIFO-kostnadene, men ikke med mer enn 34 % av det tidligere beløpet (SIFO 2020). Hennes nye årsbudsjett blir som følgende:

Netto inntekt	212 500
- Bokostnader	118 723
- SIFO-kostnader	<u>131 520</u>
=	<b><u>- kr 37 743</u></b>

Summert ser vi at når mannen flytter på sykehjem, reduseres husholdningens årlige overskudd fra kr 205 295,- til totalt  $(110\,905 - 37\,743) = \text{kr } 73\,162,-$ . Dette tilsvarer en total reduksjon på 64 %. En slik reduksjon skaper stor usikkerhet for en husholdning. Hvis den nåværende boligen får behov for oppgraderinger, eller annet vedlikeholdsarbeid utenom det normale, kan dette skape økonomiske vanskeligheter for den etterlatte.

Etter rådgivning fra bank og familie velger kvinnen å selge eneboligen. Hun ønsker å kvitte seg med det utestående boliglånet og samtidig ha litt kapital til overs, og hun velger derfor å kjøpe en leilighet til 3 millioner kroner. Vi ser vekk ifra flytte- og transaksjonskostnaden tilknyttet både boligsalget og boligkjøpet, og setter opp en tabell med de tidligere og de nye bokostnadene, for å analysere forskjellene.



**Tabell 6.11: Sammenligning av bokostnader**

Bokostnader	Eldre enebolig	Ny leilighet
<b>Boligpris</b>	4 500 000	3 000 000
Gj. kvm pris i Ytre Randesund, 2019	26 020	49 201
Gj. BOA, 2019	173	61
Utestående boliglån	1 200 000	0
<b>Bokostnader</b>		
Eiendomsskatt	6 750	4 500
Kommunale gebyrer	10 008	0
Rentekostnader	38 400	0
Strømkostnader	29 764	8 296
Bolig- og innboforsikring	9 000	2 000
Vedlikehold/felleskostnader	33 250	23 414
(-) Skattefordel ved å eie	8 448	0
<b>Bokostnader u/prisstigning</b>	<b>118 723</b>	<b>38 211</b>

I tabell 6.11 kommer det frem at de årlige bokostnadene blir redusert med kr 80 512,-, noe som kommer godt med for en aleneboende pensjonist. Samtlige bokostnadsposter reduseres ved overgangen til den nye leiligheten. I tillegg til bokostnadsbesparelsene blir hun kvitt boliglånet, og sitter igjen med  $(4\,500\,000 - 3\,000\,000 - 1\,200\,000) =$  kr 300 000,- i gevinst. Flyttingen medfører at boliglånsrentene elimineres, noe som innebærer en årlig besparelse på nærmere 30 000 kroner etter fradraget for skattefordelen. Å flytte til et nytt leilighetskompleks reduserer også risikoen for uforutsette kostnader betraktelig. Regneeksempelet viser at hvis kvinnen alene ble boende i eneboligen og mannen hadde gått bort, hadde hun hatt et årlig underskudd på kr 37 743,-. Ved overgang fra eldre enebolig til ny leilighet, reduseres også boarealet fra 173 til 61 kvm, noe som fører til betydelig mindre behov for vedlikehold.

Flyttebeslutningen endrer også fradragsposten for egenandel til sykehjemmet. Med hensyn på tidligere forutsetninger og beregninger, blir husholdningens inntekt etter flytting som følgende:

**Tabell 6.12: Nytt beregningsgrunnlag for egenandel**

<b>Beregningsgrunnlag for langtidsplass på institusjon</b>	<b>Beløp</b>
<b>Brutto alderspensjon</b>	350 000, -
<b>(-) Fradrag (skatt og bokostnader) (57 087 + 19 106)</b>	76 193, -
<b>(=) Beregningsgrunnlag</b>	<b>273 807, -</b>
<b>Egenandel</b>	<b>Beløp</b>
<b>75 % av grunnlag 1G minus fribeløp ((99 858-8 700) x 75%</b>	68 369, -
<b>(+) 85 % av grunnlag utover 1G ((273 807-99 858) x 85%)</b>	147 857, -
<b>(=) Egenandel</b>	<b>216 226, -</b>

Mannens disponible inntekt etter skatt og egenbetaling blir nå  $(292\,913 - 216\,226) = \text{kr } 76\,687,-$ . Etersom de nye bokostnadene har blitt lavere, reduseres også fradraget. Dette gjør at beregningsgrunnlaget for egenandelen blir høyere, noe som gjør at mannen har mindre midler til overs. Kvinnen har nå kr 42 769,- igjen i disponibel inntekt etter at de nye bo- og levekostnadene er betalt. Til sammen har husholdningen kr 119 456,- igjen i årlig disponibel inntekt, etter at alle deres forpliktelser er betalt, noe som er kr 46 294,- høyere enn før kvinnen flyttet til den nye leiligheten. Denne økningen fører til at den etterlatte kvinnen har større økonomisk sikkerhet, og at hun har råd til å dekke de løpende kostnadene dersom mannen skulle falle fra.

### Case 5: I hvilken grad reduseres kjøpekraften ved overgang fra yrkesliv til pensjonisttilværelse?

I den femte og siste casen ønsker vi å analysere hvordan kjøpekraften endrer seg i det man går fra å være yrkesaktiv til pensjonist. Vi ønsker å belyse hvordan denne inntektsreduksjonen påvirker muligheten til å finansiere et boligkjøp. Vi har derfor laget følgende rammer og betingelser for denne casen:

- En yrkesaktiv og en pensjonist
- Inntekten er det eneste som skiller deres privatøkonomi
- Pensjonisten har en ytelsesbasert pensjonsordning

- Begge har utestående gjeld på kr 200 000,-
- Begge ønsker å kjøpe en leilighet
- Har nok egenkapital (15 %) til å motta maksimalt boliglån

I delkapittel 3.5 har vi gjort rede for at valgene man tar i løpet av yrkeskarrieren, er avgjørende for hvordan pensjonisttilværelsen blir. Individuelle valg angående pensjonssparing, arbeidsmengde og yrkesvalg, er med på å avgjøre når man kan gå av med pensjon, samt om man har mye eller lite å rutte med som pensjonist. Vi skal i denne casen lage en indeks lignende figur 6.5, som har til hensikt å vise hvordan reduksjon i inntekt påvirker hvor stor andel av leilighetsmassen i Kristiansand man har mulighet til å kjøpe. Før vi lager indeksen, må vi først kartlegge hvor mye de to caseobjektene kan få i boliglån.

### **Tabell 6.13: Årlig inntekt, yrkesaktiv og pensjonist**

(Tall hentet fra: Statistisk sentralbyrå 2020g)

	Brutto årsinntekt
Gjennomsnittlig yrkesaktiv	567 480
Ytelsesbasert pensjonsinntekt på 60 %	340 448

I 2019 var den gjennomsnittlige årslønnen på kr 567 480,- i Norge (Statistisk sentralbyrå 2020g). I denne casen har vi gått ut ifra at pensjonisten har en ytelsesbasert pensjonsordning, uten andre pensjonstilskudd enn den fra arbeidsgiver. Årsaken til at vi har satt pensjonsinntekten som 60 % av den gjennomsnittlige årslønnen, er fordi ytelsesbaserte pensjonsordninger stort sett varierer mellom 50-70 % av den yrkesaktive inntekten (Finansportalen 2020). Ved å benytte ytelsesbasert pensjonsordning i stedet for innskuddspensjon i denne casen, simplifiserer vi inntektsbildet til pensjonisten. Gjennom et arbeidsliv har de fleste hatt flere forskjellige jobber med ulike pensjonsordninger, og det er vanskelig å estimere hvor stor inntekt en pensjonist har på bakgrunn av disse variablene. Vi velger derfor å benytte ytelsesbasert pensjonsordning, ettersom det er det mest hensiktsmessige.

En reduksjon i inntekt på 40 %, vil åpenbart utgjøre en forskjell for mulighetene til å få et høyt boliglån. For å kunne få et boliglån skiller det mellom betalingsevne, betalingsvilje og gjeldsgrad til den potensielle låntaker. Betalingsevnen beregnes ut ifra hvor mye personen har igjen etter sine løpende kostnader. Denne inntekten må da også kunne tåle et rentehopp på fem prosentpoeng fra det nåværende rentenivået. Betalingsviljen tar hensyn til låntakerens betalingshistorikk. Det gjennomføres derfor en kontroll for å sjekke om det foreligger betalingsanmerkninger eller andre økonomisk heftelser på personen (Finansdepartementet 2019a). Gjeldsgraden kan maksimalt være fem ganger inntekten til kunden. I denne casen forutsetter vi at både den yrkesaktive og pensjonisten ikke har nåværende eller tidligere betalingsanmerkninger. Med gjeldsgrad som utgangspunkt, skal vi videre kalkulere hvor mye pensjonisten og den yrkesaktive kan få i boliglån. Etter at gjeldsregisteret ble interpretert i banksystemene, ble rammer på forbrukskreditt som kredittkort og andre forbrukslån en gjeldspost som innsnevrer lånemulighetene (NOU 2007: 05). Begge caseobjektene har et utestående usikret lån på kr 200 000,-. Andre kredittrammer er slettet og vi får dermed følgende tabell:

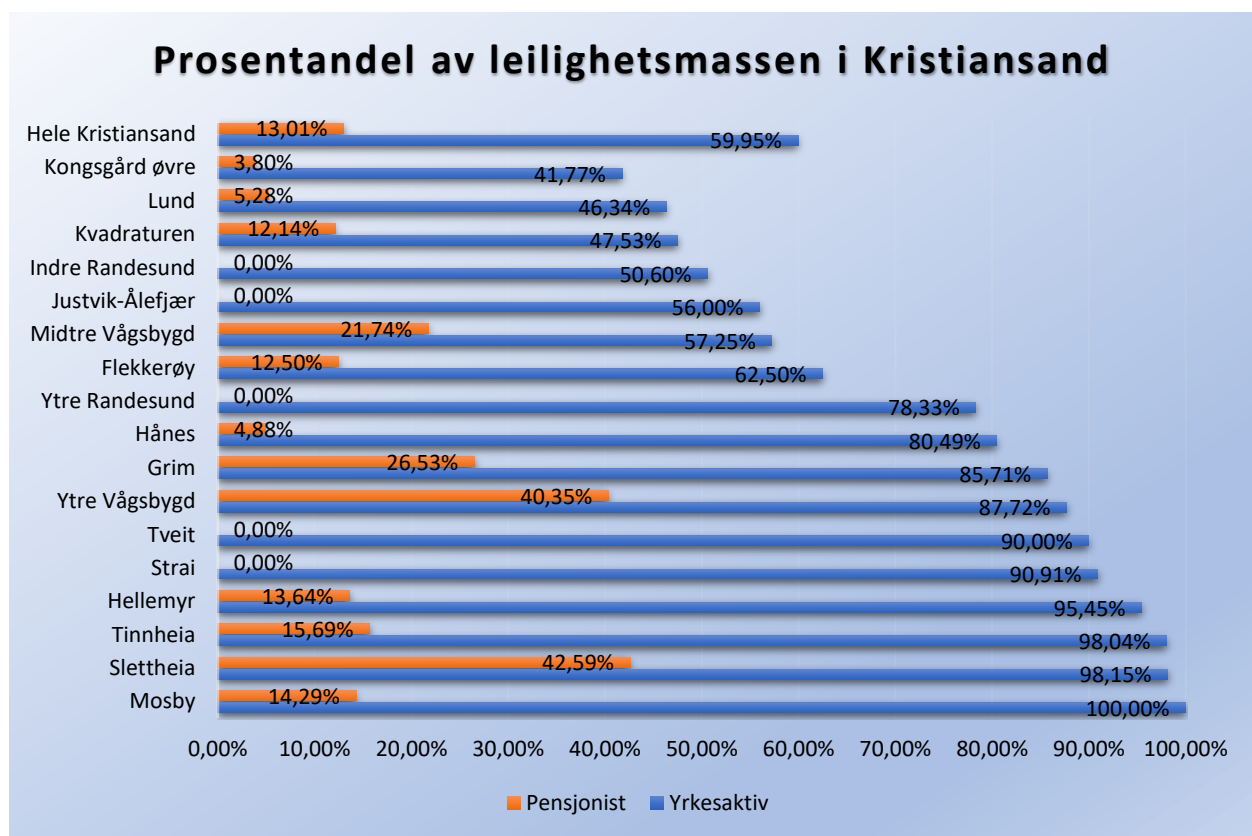
**Tabell 6.14: Boliglån, yrkesaktiv og pensjonist**

(Basert på lovverket fra: Boliglånsforskriften 2019)

Beregning for lånebeløp jf. boliglånsforskriften §3 og §4, samt normal bankpraksis	Yrkesaktiv	Pensjonist
Maksimalt lånebeløp (inntekt x 5)	2 837 400	1 702 240
(-) Utestående gjeld	200 000	200 000
<b>Innvilget boliglån</b>	<b>2 637 400</b>	<b>1 502 240</b>

Uten tilstrekkelig egenkapital eller realkausjonist til disposisjon, kan ikke caseobjektene motta disse boliglåne. I denne casen forutsetter vi at både den yrkesaktive og pensjonisten tilfredsstiller bankens minimumskrav på 15 % egenkapital. Den yrkesaktive har altså minst kr 400 000,- i egenkapital, mens pensjonisten har minst kr 225 000,- i egenkapital. Ettersom de

ønsker å kjøpe en leilighet, er det kun inkludert leiligheter i indeksen. For å finne ut hva caseobjektene har råd til, har vi kartlagt alle leilighetene som ble solgt i Kristiansand i 2019. Boliglånene er satt som maksimumspris for leiligheter, for å kunne se hvor stor prosentandel av leilighetsmassen den yrkesaktive og pensjonisten har råd til å kjøpe. Det er verdt å merke seg at indeksen kun tar utgangspunkt i de leilighetene som ble solgt i 2019, noe som gjør at utvalgsstørrelsen for noen av bydelene er relativt liten.



**Figur 6.6: Økonomisk mulighetsrom i Kristiansands leilighetsmasse, yrkesaktiv og pensjonist**

(Basert på tall fra: Eiendomsverdi 2020b)

I figur 6.6 viser de blå søylene hvor stor andel av leilighetsmassen den yrkesaktive kan kjøpe, mens de oransje søylene viser hvor stor andel pensjonisten kan kjøpe. Øverst i indeksen kan vi se

at den yrkesaktive har råd til 60 % av leilighetsmassen i Kristiansand, mens pensjonisten kun har råd til 13 % av leilighetene. Overgangen fra yrkeslivet til pensjonisttilværelsen medfører altså i dette tilfellet at man har råd til nesten 5 ganger færre leiligheter i Kristiansand. Av de solgte leilighetene i 2019, hadde den yrkesaktive råd til 889 leiligheter, mens pensjonisten kun hadde råd til 193 leiligheter. Kongsgård øvre/Gimlekollen, Lund/Sødal, Kvadraturen-Eg og Indre Randesund er bydelene med de dyreste leilighetsprisene i Kristiansand. På Kongsgård øvre/Gimlekollen kan den yrkesaktive kjøpe 42 % av leilighetene, mens pensjonisten kun har råd til 4 % av leilighetene. Videre i indeksen kan man observere at i bydelene Ytre Randesund, Tveit og Strai, kan den yrkesaktive kjøpe mellom 78 % og 90 % av leilighetsmassen, mens pensjonisten ikke kan kjøpe noe. Dette gir en pekepinn på hvor mye det økonomiske mulighetsrommet innskrenkes ved en reduksjon i kjøpekraft fra kr 2 637 400,- til kr 1 502 240,-. Slettheia og Ytre Vågsbygd er de områdene der pensjonisten kan kjøpe størst del av leilighetsmassen. I de to bydelene ble over 40 % av de solgte leilighetene i 2019, solgt til under kr 1 502 240,-. Nederst i indeksen finner vi Mosby, hvor den yrkesaktive kjøper 100 % av leilighetsmassen, mens pensjonisten kun kan kjøpe 14,29 %.

Indeksen viser store forskjeller mellom kjøpekraften til den yrkesaktive og pensjonisten. Ved en redusert arbeidsinntekt på 40 %, har pensjonisten kun råd til 13 % av leilighetene i Kristiansand. Dette indikerer at dersom eldre ikke har oppsparte midler i form av boligformue eller andre verdier, kan det være vanskelig kjøpe bolig. Pensjonisten i denne casen har kun råd til 13 % av leilighetene, men dersom han/hun ønsker å kjøpe en leilighet med relativt stort boareal og høy boligstandard, blir det umulig å finne en bolig som tilfredsstillende disse boligpreferansene. I et slikt tilfelle må pensjonisten belage seg på en leie en leilighet i stedet. Dersom vi ser kun på nyere leiligheter bygget det siste tiåret, kunne pensjonisten kun kjøpt 3 av 480 solgte leilighetene i Kristiansand 2019 (Eiendomsverdi 2020b).

## 7. Oppsummering og diskusjon av funn

I dette kapittelet vil funnene og resultatene fra casene i forrige kapittel bli presentert. Det vil bli trukket linjer mellom casene, og funnene blir drøftet. Videre vil det også bli presentert svakheter som kan ha påvirket gjennomføringen av casene, og som kan ha satt begrensninger for oppgaven.

Problemstillingen i oppgaven har som mål å belyse de eldres økonomiske mulighetsrom og boligkonsum i boligmarkedet i Kristiansand. Vi har utarbeidet fem caser som tar utgangspunkt i anvendt teori og sekundærdata, hvor formålet var å vise et helhetlig bilde av eldre økonomiske situasjon i Kristiansand. Innledningsvis i kapittel 6, ble det dannet en casemodell som visualiserte casens oppbygging. Modellen illustrerer hvordan casene benytter temaer som nettoformue, boligformue, inntekt, bokostnader og SIFO-kostnader til å vise det økonomiske mulighetsrommet til eldre husholdninger i Kristiansand. Det er satt tydelige rammer og begrensninger for hver av casene, og foretatt analyser om eldres boligsituasjon.

Case 1 var en sammenligningscase som presenterte de økonomiske forskjellene mellom en husholdning fra Lund og en husholdning fra Slettheia. Caseobjektene benyttet like betingelser, men geografisk plassering var variabelen som viste forskjellen i kjøpekraft ved salg av nåværende bolig. Vi benyttet salgstall for boligprisene og kvadratmeterprisene i 2019, samt nettoformuen for eldre husholdninger i de to bydelene. Det første vi la merke til var boligprisforskjellene mellom bydelene. Eiendomsverdis database viste at en gjennomsnittlig enebolig på Lund er over dobbelt så dyr som en enebolig på Slettheia. Differansen på nettoformuene mellom de to husholdningene var dog ikke mer enn 100 000 kroner. I tabell 6.2 kunne vi se at paret fra Lund hadde nesten kr 12 000,- høyere årlige bokostnader enn paret fra Slettheia. Etter at begge husholdningene hadde solgt sine boliger, hadde husholdningene fra Lund og Slettheia en kjøpekraft på henholdsvis kr 8 260 463,- og kr 5 506 529,-. Begge husholdningene ønsket å benytte hele sin formue, samt ta opp boliglån, for å kjøpe en ny leilighet i leilighetskomplekset Bystranda Blå. Husholdningene fra Lund og Slettheia bestemte seg for å kjøpe leiligheter som kostet henholdsvis kr 10 290 000,- og kr 8 290 000,-, og for å få råd til disse boligene, måtte de ta opp lån på henholdsvis kr 2 029 537,- og kr 2 783 471,-. I tabell 6.3 ble det presentert en ny bokostnadskalkyle som viste at rentekostnadene utgjorde over halvparten

av husholdningenes årlige bokostnader. De årlige avdragene ble ikke estimert, men vi gjorde rede for at deres nye kostnadsbudsjett ville bli betydelig større. Derfor presenterte vi et forslag om å søke om et rammelån, som vil gi husholdningene fleksible nedbetalingsmuligheter. Et rammelån vil gi de ekstra økonomisk frihet som kan komme godt med for husholdninger med pensjonsinntekt og utestående gjeld.

I case 2 satt vi søkelys på en eldre, enslig kvinne som ønsket å flytte innenfor samme bydel. Kvinnen var en minstepensjonist med en gjennomsnittlig minstepensjonistformue. Casen viste at formuesverdien på eneboligen, utgjorde nesten hele hennes nettoformue. Det ble fremlagt at dersom hun kjøpte en ny leilighet til samme verdi som eneboligen, ville hun redusert de årlige bokostnadene med kr 36 425,-, såfremt hun ikke tok opp boliglån. Dette ville gjort det enklere for minstepensjonisten å dekke de årlige kostnadene, men hun ville fremdeles hatt et stramt budsjett og en usikker økonomisk hverdag. Det ble derfor foreslått at hun heller burde kjøpe en ny leilighet til lavere pris. Vi tok utgangspunkt i at kvinnen heller valgte å kjøpe en leilighet som kostet kr 750 000,- mindre. Dette valget førte til at minstepensjonisten fikk høyere egenkapital i form av bankinnskudd, i tillegg til at hun fikk redusert de årlige bokostnadene med kr 44 954,-, noe som resulterte i en disponibel inntekt etter bo- og levekostnader på kr 29 481,-.

Case 3 presenterte vi kjøpekraften til en eldre husholdning fra Mosby. Mosby er en av bydelene i Kristiansand med lavest boligpriser, og den gjennomsnittlige salgsprisen for et rekkehus er på kr 1 650 000,- i 2019. Denne prisen ble brukt som utgangspunkt for husholdningens boligformue, og vi forutsatte også at nettoformuen til husholdningen var lik netto medianformuen for husholdninger i aldersgruppen 50-66 år i Mosby, samt at husholdningen hadde et utestående forbrukslån på kr 1 000 000,-. Ved salg av nåværende bolig, hadde husholdningen en kjøpekraft for 2 681 500,- uten å ta opp boliglån. Deretter utarbeidet vi en indeks som illustrerte hvor stor del av Kristiansands boligmasse de kunne kjøpe. Indeksen viste at kunne husholdningen kjøpe tilnærmet 49 % av boligmassen i Kristiansand. Flekkerøy var bydelen der husholdningen kunne kjøpe minst andel av boligmassen, hvor kun 24 % av boligene var innenfor deres økonomiske mulighetsrom. Til sammenligning hadde husholdningen råd til å kjøpe over 81 % og 83 % av boligene i henholdsvis Slettheia og Tinnheia. Indeksen gir derfor en indikasjon at selv om man



bor i et område med de laveste boligprisene, har en vanlig eldre husholdning i Kristiansand høy nok formue til å kunne kjøpe halvparten av boligene i byen.

I case 4 presenterte vi bokostnadene til en eldre husholdning med pensjonsinntekt. Casen tok utgangspunkt i at mannen opplevde alvorlig funksjonstap og måtte flytte på sykehjem. Vi undersøkte hvor mye av pensjonsinntekten som gikk til egenbetaling, samt hvordan endringen påvirket den økonomiske hverdagen til husholdningen. I beregningene fant vi ut at mannen måtte betale omtrent 78 % av beregningsgrunnlaget i egenandel. Før innleggelsen hadde husholdningen kr 208 934,- igjen i disponibel inntekt etter at forpliktelsene var betalt, men etter at mannen flyttet ut, var dette tallet kun kr 73 162,-. Ettersom den etterlatte kvinnen alene uten mannens inntekt, hadde et årlig underskudd på kr 37 743,-, valgte hun å selge boligen til fordel for en ny leilighet. Boligbyttet medførte signifikante årlige besparelser, som resulterte i at kvinnen hadde kr 42 769,- igjen i disponibel inntekt etter at bo- og levekostnadene var betalt. Endringen i boform ga da husholdningen en total økonomisk frihet etter at bo- og levekostnadene var betalt, på kr 119 456,-.

I case 5 ønsket vi å finne ut hvor mye overgangen fra yrkeslivet til pensjonisttilværelsen påvirket en vanlig eldre persons økonomiske mulighetsrom i boligmarkedet i Kristiansand. For å undersøke dette nærmere, presenterte vi to caseobjekter: en yrkesaktiv med gjennomsnittlig arbeidslønn og en pensjonist. Utenom inntekten, hadde caseobjektene identiske variabler og forutsetninger, som blant annet innebar utestående gjeld på kr 200 000,-. Pensjonisten hadde en ytelsesbasert pensjonsordning som utgjorde 60 % av den yrkesaktives årlige inntekt. I casen undersøkte vi hvor stor del av leilighetsmassen i Kristiansand den yrkesaktive og pensjonisten kunne kjøpe, forutsatt at de fikk maksimalt boliglån. Kjøpekraften til den yrkesaktive og pensjonisten var henholdsvis kr 2 637 400,- og kr 1 502 240,-. Indeksen viste at pensjonisten kun hadde råd til 13 % av leilighetsmassen i Kristiansand, mens den yrkesaktive kunne kjøpe nærmere 60 %. I Ytre Vågsbygd og Slettheia kunne pensjonisten kjøpe over 40 % av leilighetene, men i andre bydeler kunne han/hun ikke kjøpe noen leiligheter, for eksempel i Justvik-Ålefjær og Indre Randesund. Den yrkesaktive kunne kjøpe på 42 % og 46 % av leiligheten på Kongsgård øvre/Gimlekollen og Lund, mens på Mosby, Slettheia og Tinnheia kunne vedkommende kjøpe mellom 90 % og 100 % av leilighetene.

Etter å ha gjennomført casene, har vi lært at den eldre befolkningen i Kristiansand generelt sett har høye formuer. Eldre husholdninger har ofte høye boligformuer grunnet tidlige boliginvesteringer, som de siste tiårene har økt betydelig. For pensjonister med lav boligformue er dog det økonomiske mulighetsrommet betydelig mindre. I case 2 gjorde vi rede for den økonomiske situasjonen til en aleneboende minstepensjonist med usikret gjeld. Ved å være villig til å selge og flytte til noe mindre og nytt, kan også minstepensjonister sikre seg en trygg økonomisk fremtid. For eldre husholdninger som opplever at den ene må flytte på sykehjem, kan husholdningsøkonomien bli betydelig endret. I case 4 gjorde vi rede for den økonomiske usikkerheten som oppstår for en husholdning i en slik situasjon, og presenterte tiltak som kan gjøre tilværelsen litt enklere.

## 7.1 Begrensninger og svakheter med studien

I denne casestudien har vi laget fem tenkte caser. Beregningene i casene er basert på sekundærdata og estimerte tallverdier. Innsamlet og anvendt datamateriale har blitt brukt som grunnlag, for å undersøke caseobjektene økonomiske mulighetsrom. Mange av disse tallene er enten basert på median eller gjennomsnitt for et område eller en aldersgruppe, og dersom man endrer på noen av variablene kan tallene bli mindre representative og unøyaktige. Det finnes også flere ulike måter å anvende tallene på, og det er vanskelig å si hvilken fremgangsmåte som vil gi et mest nøyaktig estimat i den gitte settingen. Et eksempel er når vi skulle estimere nettoformuen til en enslig, kvinnelig minstepensjonist i Midtre Vågsbygd i case 2. Er det da best å se på netto medianformuer for husholdninger over 66 år i Midtre Vågsbygd, eller vil det være bedre å se på netto medianformuer for aleneboende minstepensjonister på nasjonal basis? Den første metoden er geografisk spesifikk til Midtre Vågsbygd, men tallene for husholdningsformuer spesifiserer ikke hvor mange det er i husstanden. Den andre metoden er demografisk spesifikk til minstepensjonister, men den er ikke spesifikk til kjønn eller område. Det ideelle hadde vært om vi hadde tilgang til mediantall på nettoformuen til aleneboende, kvinnelige minstepensjonister i Midtre Vågsbygd som eier en eldre enebolig, men så spesifikke tall finnes ikke, så vi må jobbe med det vi har. I dette tilfellet var vi overbevist om at SSBs tall

for minstepensjonistformuer var det beste alternativet, men i andre tilfeller kan det være vanskeligere å avgjøre hvilken fremgangsmåte som vil være mest hensiktsmessig.

Noen av tallene som er benyttet er også gamle, for eksempel SSBs tall for husholdningsformuer i Kristiansands levekårssoner, som er fra 2015. Formuestallene kan derfor kun ses på som en pekepinn. Det er også store variasjoner hva gjelder formue innad i hver bydel, og dette er noe som ikke legges vekt på. Noen beregninger er gjort på bakgrunn av en rekke andre beregninger, noe som øker risikoen for unøyaktighet. Beregninger for de årlige bokostnadene til en valgt husholdning, er et slikt eksempel.

Vi har også gjort en del forutsetninger i oppgaven, som innebærer utelatte variabler. En boligkjøpssituasjon er kompleks og inneholder mange variabler. Vi har i denne studien kun sett på kjøps- eller salgssummen, og utelatt alle flytte- og transaksjonskostnader. Årsaken til dette er at det er store variasjoner mellom hvert tilfelle. Noen boligselgere velger å benytte store utgifter på blant annet eiendomsmeglere, fotografer og stylist, mens andre selger boligen sin selv uten hjelp fra eksempelvis meglere. Det er dog verdt å merke seg at boligkjøp og boligsalg ofte medfører over 100 000 kroner i diverse omkostninger og andre kostnader. I case 4 beregnet vi egenandelen til en mann som flytter på sykehjem. Slike scenarioer blir behandlet individuelt av sykehjemmene, og det kan gjøres flere skjønnsmessige fradrag. Dette gjør beregningen av egenbetaling for sykehjemsopphold til en kompleks prosess, der vi med utgangspunkt i teori og kilder på emnet, selv må en ta avgjørelse om hva som gjøres av skjønnsmessige fradrag og ikke. Hvor nøyaktig en slik beregning blir, er derfor uvisst.

Det er også feilkilder som kan ha oppstått i vår studie. Vi har gjort en rekke kompliserte kalkulasjoner og beregninger basert på sekundærdata, og vi har brukt disse tallene til å regne ut flere verdier, ofte manuelt. Derfor er det mulig at vi på et eller annet tidspunkt har gjort en tastefeil eller regnefeil. Potensielle unøyaktigheter i forskjellige deler av studien kan være med å påvirke sluttresultatet. Studien vår tar utgangspunkt i tenkte caser, og vi ønsker at tallene som viser caseobjektene økonomiske mulighetsrom skal være nøyaktige og reflektere virkeligheten. Vi har derfor prøvd å bruke estimer som er mest mulig plausible og fornuftige, selv om estimer aldri blir 100 % nøyaktige. En feilkilde kan dermed være tall som gir et unøyaktig

bilde på realiteten, og vi tar forbehold om at det kan ha skjedd i utregningene. Dersom man gjennomfører en kvalitativ eller kvantitativ spørreundersøkelse eller intervjuer, får man håndfaste svar, gitt av personen man søkte svar fra. Når man gjennomfører en casestudie basert på beregninger med utgangspunkt i sekundærdata, kan det dog være vanskelig å med 100 % sikkerhet konkludere med noe. Det er derfor viktig at man gjør rede for hva man skal undersøke og prøver å holde fokuset smalt nok.

## 8. Konklusjon

I vår studie har vi satt søkelys på den eldre befolkningen i Kristiansand, og deres økonomiske mulighetsrom i boligmarkedet. Vi har utarbeidet kalkyler, figurer og tabeller til å foreta beregninger. Dette er gjort for å kartlegge den økonomiske situasjonen til forskjellige eldre husholdninger, bosatt i ulike deler av Kristiansand. I casestudien har vi utarbeidet og benyttet fem ulike caser for å undersøke ulike eldre husholdninger. Vi har blant annet sett på hvordan overgang fra yrkeslivet til pensjonisttilværelse påvirker kjøpekraften, hvordan den økonomiske situasjonen til en husholdning endres når den ene må flytte på sykehjem, og hvordan en aleneboende minstepensjonist kan sikre seg en trygg, økonomisk fremtid ved å endre boligkonsum.

Bokostnader har vært en vesentlig del av denne oppgaven. Vi har gjort rede for hvordan boforholdene og bokostnadene påvirker den økonomiske friheten til en husholdning, og benyttet bokostnader sammen med SIFO-kostnader for å kartlegge den årlige minimumskostnaden til en husholdning. I vedlegg 6 har vi illustrert at man kan spare kr 38 433,- i årlige bokostnader, sett bort fra tapte renteinntekter, prisstigning og rentekostnader, ved å flytte fra en gjennomsnittlig eldre enebolig i Kristiansand til en nyere leilighet med samme pris og gjennomsnittlig boareal ut ifra prisen.

Generelt sett er de økonomiske forutsetningene til eldre husholdninger i Kristiansand gode. Flere år med inntekt og stor verdistigning på boligen, har bidratt til dette. Mange eldre har også liten eller ingen utestående gjeld, og har nedbetalt tidligere boliglån i sin helhet. Pensjonister har

reduerte inntekter, og eldre er derfor mer avhengig av sparepenger enn yrkesaktive. 15,6 % av pensjonistene i Kristiansand er minstepensjonister som mottar kr 202 818,- årlig. For dette segmentet kan den økonomiske hverdagen være vanskeligere. Pensjonister i høy alder er også mer sårbare for endringer, som redusert helse og alvorlig funksjonstap. I casestudien har vi sett at aleneboende minstepensjonister med en vanlig minstepensjonistformue, kan ha problemer med å dekke de årlige kostnadene. Det samme gjelder for husholdninger hvor den ene ektefellen innlegges på sykehjem. I slike tilfeller kan det bli vanskelig å opprettholde en god privatøkonomi uten å selge sin nåværende bolig for å frigjøre kapital. Eldre mennesker kan også ha problemer med å vedlikeholde en stor enebolig, samt å dekke kostnadene tilknyttet slitasje i et gammelt hus. Det er derfor viktig for eldre husholdninger å være forberedt på uforutsette situasjoner, slik at de kan planlegge for fremtiden. Vi kan derfor konkludere med at pensjonister, samt eldre som nærmer seg pensjonsalder, bør vurdere å flytte til noe nytt og mer lettstelt. Å endre boform fører til både økt økonomisk fleksibilitet, men også en mer tilrettelagt og behagelig boligsituasjon.

Arbeidet som er gjort i denne studien er basert på å utforske ulike situasjoner som eldre husholdninger kan havne i, og belyse hvilke tiltak de kan gjennomføre for å tilpasse sitt boligkonsum. Vi har i denne studien ikke benyttet oss av intervjuer eller spørreskjemaer, og har kun studert caser ved å anvende teori og innsamlet datamateriale. En videreføring av denne studien kunne kontrollert casene våre opp mot ekte husholdninger i bydelene som er valgt, og resultatet kunne gitt oss en indikasjon på om det er store forskjeller mellom våre økonomiske beregninger og virkeligheten.

I bakgrunnskapittelet nevnte vi kun har sett starten på eldrebølgen. Vi refererte til en artikkel publisert av SSB som viste at det var omtrent 220 000 personer i alderen 80 og over i 2018, og at antallet forventes å være dobbelt så stort i 2040 (Selmer-Anderssen 2018). I denne studien har vi utelukkende fokusert på de eldres boligsituasjon, sett fra de eldres perspektiv. I en annen studie kunne det vært interessant å undersøke hvordan statlige organer, kommuner og andre aktører, kan tilrettelegge for den eldre befolkningen. Implementering av velferdsteknologi i hjem, økt tilbud for eldre som ønsker å utbedre sin nåværende bolig, samt bygging av flere omsorgsboliger, er tiltak som kan gjennomføres for å bidra til at pensjonister skal ha en komfortabel tilværelse i sine eldre dager.

## Litteraturliste

- Aanensen, T. 2019. Lavere strømpris for husholdningene. Statistisk sentralbyrå. Hentet fra <https://www.ssb.no/energi-og-industri/artikler-og-publikasjoner/lavere-strompris-for-husholdningene>
- Aldring og helse. 2019. Velferdsteknologi.
- Amalienborg Aveny. 2020. Leilighet H402.
- Andersen, J. E. (2018) SSB: Flere eldre enn yngre i Norge om 15 år. Hentet fra <https://forskning.no/befolkningshistorie/ssb-flere-eldre-enn-yngre-i-norge-om-15-ar/1193937>
- Andersen, S. S. 2013. *Casestudier*. Oslo: Fagbokforlaget.
- Ankersen, R. (2018, 4.mai). Over 10.000 nye boliger i Kristiansand på åtte år. *Fædrelandsvennen*. Hentet fra <https://www.fvn.no/nyheter/lokalt/i/71gk1o/over-10000-nye-boliger-i-kristiansand-paa-aatte-aar>
- Arbeids- og sosialdepartementet (2016) A til Å om pensjon. *Pensjonsreformen*, 2016, 1. Hentet fra <https://www.regjeringen.no/no/tema/pensjon-trygd-og-sosiale-tjenester/pensjonsreform/sporsmal-og-svar/a-til-a/id594893/>
- Barlindhaug, R. (1995) Kan Eldres boligformue redde velferdsstaten? Mulige virkninger av å omgjøre bundet kapital i bolig til kontanter. *Norges byggforskningsinstitutt*, 81.
- (2003) Eldres boligkarriere og formuesforvaltning. *Norges byggforskningsinstitutt*, 92.
- (2009) Eldres boligpreferanser. *Norsk institutt for by- og regionforskning*, 107.
- Benedictow, A. & B. Gran (2019) Bokostnadsindeksen for norske husholdninger 2019. *Huseierne*. Hentet fra <https://www.huseierne.no/globalassets/boligfakta/boligfakta-2019/bokostnadsindeksen-for-norske-husholdninger-2019.pdf>
- Bentzrud C., T. Leer-Salvesen & S. Zachariassen. (2019a, 26. august). Flekkerøy har én kommunal bolig for vanske-ligstilte. Posebyen og Eg har 103. *Fædrelandsvennen*. Hentet fra [https://spesial.fvn.no/i/0EMwwA/index\\_desktop.html](https://spesial.fvn.no/i/0EMwwA/index_desktop.html)
- Bentzrud, C., T. Leer-Salvesen & S. Zachariassen (2019b) Nesten 2500 fattige barn i Kristiansand. Hentet fra [https://spesial.fvn.no/i/Qo8qWR/index\\_desktop.html](https://spesial.fvn.no/i/Qo8qWR/index_desktop.html)

Blundell, R., M. Graber & M. Mogstad (2015) Labor income dynamics and the insurance from taxes, transfers, and the family. *Journal of Public Economics*, 127, 58-73.

Boliglånsforskriften. 2019. Forskrift om krav til nye utlån med pant i bolig (FOR-2019-11-15-1517).

Bystranda Blå. 2020a. D1.6.1.

---. 2020b. D2.5.1.

Clark, W. A. V. & F. M. Dieleman. 1996. *Households and housing: Choice and outcomes in the housing market*. Transaction Publishers.

Damsgaard, V. (2019, 5. september). -Kritisk til 15. 000 beboere i Kvadraturen. *Fædrelandsvennen*. Hentet fra <https://www.fvn.no/nyheter/lokalt/i/rAbqg3/kritisk-til-15000-beboere-i-kvadraturen>

DiPasquale, D. & W. C. Wheaton. 1996. *Urban Economics and Real Estate Markets*. Prentice Hall, 1996.: Englewood Cliffs, NJ.

DNB. 2020. Lahelle skole, byggtrinn 2.

DNB Eiendom. 2020. Hva koster det å selge en bolig? Hentet fra <https://dnbeiendom.no/altombolig/kjop-og-salg/tips-til-selgere/hva-koster-det-a-selge-bolig>

Eiendomsverdi (2020a) Den norske Sykepleierindeksen. *Fakta om boligmarkedet*. Hentet fra [https://eiendomsverdi.no/app/Handlers/MarketUpdateFile.ashx?filename=Fakta\\_januar\\_2020.pdf](https://eiendomsverdi.no/app/Handlers/MarketUpdateFile.ashx?filename=Fakta_januar_2020.pdf)

---. 2020b. Område/utvalg. Eiendomsverdi.

Energibygge. 2020. Strømforbruk enebolig. Hentet fra <https://energibygge.no/stromforbruk-enebolig/>

Fagforbundet. 2020. En pensjon å leve av. Hentet fra <https://www.fagforbundet.no/rettigheter-i-arbeidslivet/pensjon/>

Finansdepartementet. 2004. Pensjonsreform – trygghet for pensjonene.

---. 2019a. boliglånsforskriften, . ed. Finansdepartementet. lovdata.no.

---. 2019b. Skattesatser 2019. ed. Finansdepartementet. regjeringen.

---. 2020. Statsbudsjettet fra A til Å.

- Finansportalen. 2020. Hva er ytelsespensjon?. Hentet fra <https://www.finansportalen.no/pensjon/hva-er-ytelsespensjon/>
- Forbrukerrådet (2020) Misfornøyd med kjøp av nybygd bolig? Hentet fra <https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/kjop-og-salg-av-bolig/mangler-nybygg/>
- Haas, W. H. & W. J. Serow (1993) Amenity Retirement Migration Process: A Model and Preliminary Evidence. *The Gerontologist*, 33, 212–220.
- Hagen, A. 2020. Store endringer i kommunekartet – og statistikken.
- Helse- og omsorgsdepartementet. 2014. Egenbetaling for kommunale tjenester i og utenfor institusjon.
- Hindenes, Å. (2018) Boligundersøkelse. Hentet fra <https://www.kristiansand.kommune.no/contentassets/a3ba9a6530c7474c8712933a89ad0579/rapport-boligundersokelse-2019.pdf>
- Huseiernes Landsforbund. (2019a). Finn bokostnadene i din kommune.
- Huseiernes Landsforbund. (2019b). Huseiernes bokostnadsindeks 2019. Hentet fra <https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/>
- Kristiansand kommune. 2019. Boligprogram 2020-2023.
- . 2020a. Eiendomsskatt i 2020.
- . 2020b. Forskrift om vann- og avløpsgebyr, Kristiansand kommune, Agder (FOR-2019-11-27-2258).
- Krogsveen. 2020a. Prisutvikling for Norge. Hentet fra <https://www.krogsveen.no/prisstatistikk>
- . 2020b. Prisutvikling for Vest-Agder - Kristiansand. Hentet fra <https://www.krogsveen.no/prisstatistikk/kristiansand>
- Lijphart, A. (1975) The Comparable-Cases Strategy in Comparative Strategy. *Comparative Political Studies*, 8, 158-177.
- Litwak, E. & C. F. Longino, Jr. (1987) Migration Patterns Among the Elderly: A Developmental Perspective1. *The Gerontologist*, 27, 266-272.
- Mortensen, T. 2020. Svingninger er en naturlig del av det å spare. Hentet fra <https://www.storebrand.no/smartere-valg/artikkel/pensjon/slik-passer-vi-pa-pengene-dine-under-uroen>



- Nation Eiendom. 2019. 6 grunner til å kjøpe seg helt ny bolig. Hentet fra <https://www.nation.no/boligblogg/6-gode-grunner-til-a-kjope-helt-ny-bolig>
- NAV. 2018. Hvordan er det norske pensjonssystemet bygd opp? Hentet fra <https://www.nav.no/no/person/pensjon/alderspension/hvordan-er-det-norske-pensjonssystemet-bygd-opp>
- . 2020a. Alderspension. Hentet fra <https://www.nav.no/no/person/pensjon/alderspension>
- . 2020b. Grunnbeløpet i folketrygden. Hentet fra <https://www.nav.no/no/nav-og-samfunn/kontakt-nav/utbetalinger/grunnbelopet-i-folketrygden>
- Nordea Bank Abp (2020a) Boligkreditt - et rammelån med større fleksibilitet. Hentet fra <https://www.nordea.no/privat/vare-produkter/lan-og-kreditt/boliglan/boligkreditt.html>
- . 2020b. Hvor mye kan jeg kjøpe bolig for?. Hentet fra <https://www.nordea.no/privat/vare-produkter/lan-og-kreditt/boliglan/boliglanskalkulator.html#/>
- Normann, T. M. (2019) Aleneboende minstepensjonister har lite å rutte med. Hentet fra <https://www.ssb.no/inntekt-og-forbruk/artikler-og-publikasjoner/aleneboende-minstepensjonister-har-lite-a-rutte-med>
- NOU 2002: 2. Boligmarkedene og boligpolitikken.
- NOU 2007: 05. Kredittkjøploven, finansavtaleloven og forbrukerkreditter.
- Osland, L. (2001) Den hedonistiske metoden og estimering av attributtpriser. *Norsk Økonomisk Tidsskrift*, 1-22.
- Pedersen, R. 2019a. Grunnbeløpet. Hentet fra <https://www.smartepenger.no/trygd/1198-grunnbelopet>
- . 2019b. Minste pensjonsnivå. Hentet fra <https://www.smartepenger.no/pensjon/1324-minstepensjonsniva>
- . 2019c. Skatteprosenten på pensjonsinntekt. Hentet fra <https://www.smartepenger.no/skatt/1905-skatteprosenten-pa-pensjonsinntekt>
- . 2020a. Kostnader i forbindelse med boligkjøp. Hentet fra <https://www.smartepenger.no/boligokonomi/450-kostnader-i-forbindelse-med-boligkjop>
- . 2020b. Lønnsutviklingen de siste 30 årene. Hentet fra <https://www.smartepenger.no/jobb/2584-lonnsutvikling>

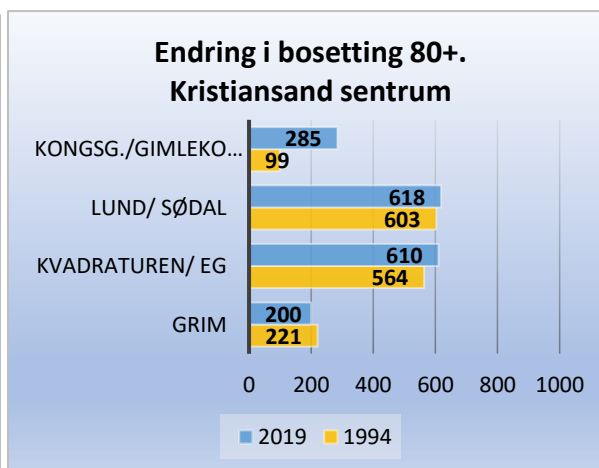
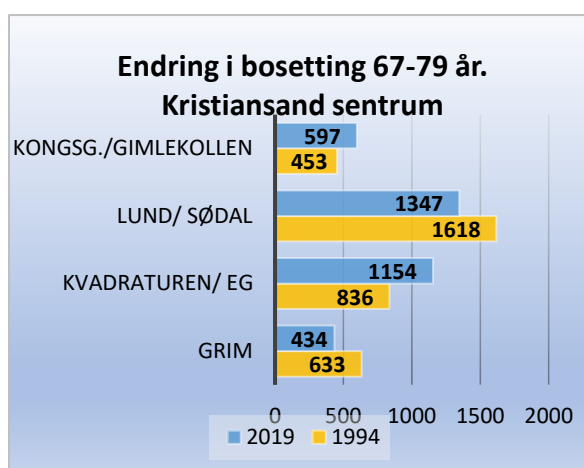
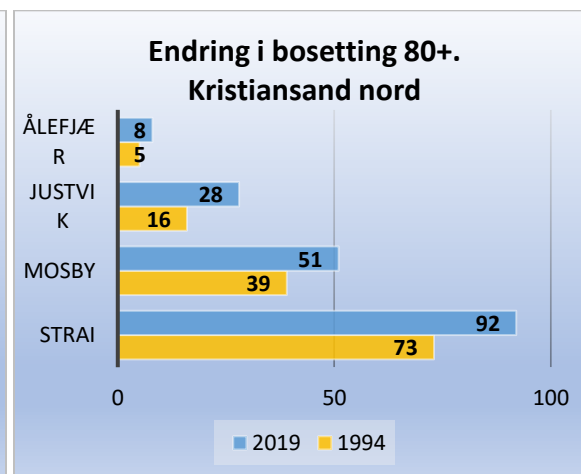
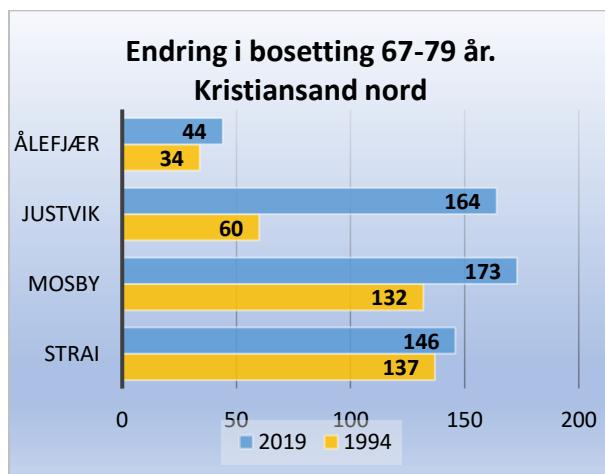
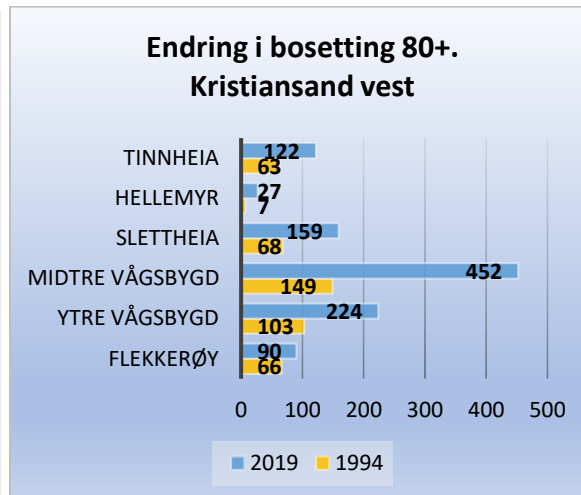
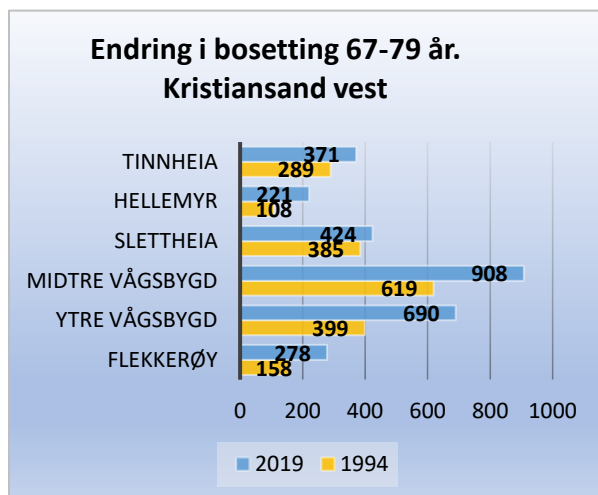
- . 2020c. Renten de siste årene. Hentet fra <https://www.smartepenger.no/lan/300-renten-de-siste-arene>
- Pensjonistforbundet. (2018, 18. september). Når den ene flytter på sykehjem. Hentet fra <https://www.pensjonistforbundet.no/side/71-nar-den-ene-flytter-pa-sykehjem>
- Privatmegleren. (2020). Hva betyr eldrebølgen for boligmarkedet?. Hentet fra <https://privatmegleren.no/nybygg/hva-betyr-eldrebolgen-for-boligmarkedet>
- Rossi, P. H. 1955. *Why families move: A study in the social psychology of urban residential mobility*. Glencoe: Free Press.
- Rydne, N & Moe, S. (2020, 4. april).- Coronakrisen ga boligprissmell: – Jeg håper jo det er mulig å gjøre et kupp nå. *E24*. Hentet fra <https://e24.no/privatoekonomi/i/e8LG5M/coronakrisen-ga-boligprissmell-jeg-haaper-jo-det-er-mulig-aa-gjoere-et-kupp-naa>
- Sander, K. (2019a) Casestudie. *Forskningsdesign*. Hentet fra <https://estudie.no/casestudie/>
- (2019b) Deskriptivt design. *Forskningsdesign*. Hentet fra <https://estudie.no/deskriptivt-design/>
- (2019c) Eksplorerende design. *Forskningsdesign*. Hentet fra <https://estudie.no/eksplorerende-design/>
- Sandvik, L. (2019) Høy inntektsvekst for eldre. *Inntekter i den eldre befolkningen*. Hentet fra <https://www.ssb.no/inntekt-og-forbruk/artikler-og-publikasjoner/hoy-inntektsvekst-for-eldre>
- Sartori, G. (1991) Comparing and Miscomparing. *Journal of Theoretical Politics*, 243-257.
- Selmer-Anderssen, I. (2018) Over halvparten av oss blir over 80 år, og stadig sprekere. Hentet fra <https://www.ssb.no/helse/artikler-og-publikasjoner/over-halvparten-av-oss-blir-over-80-ar-og-stadig-sprekere>
- SIFO (2019) SIFOs Referansebudsjett for forbruksutgifter. Hentet fra <https://fagarkivet.oslomet.no/nb/item/asset/dspace:18027/Referansebudsjett%202019%20.pdf>
- (2020) Referansebudsjettet. Hentet fra <https://www.oslomet.no/om/sifo/referansebudsjettet>

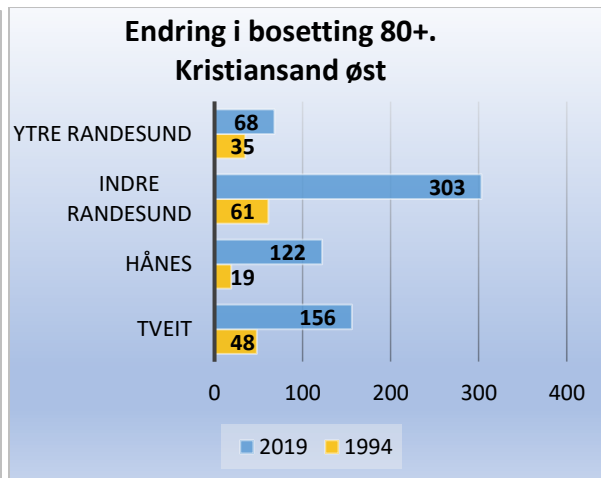
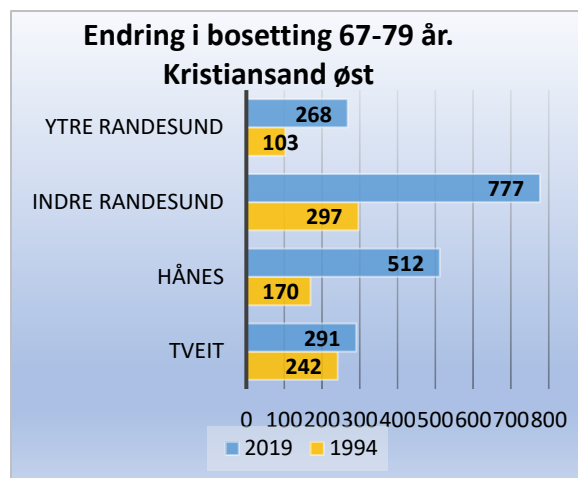
- Skarstad, O. (1979) Om husholdningens økonomi over livsløpet - en metodestudie. *Rapporter fra Statistisk sentralbyrå.*
- Skatteetaten. 2020a. Eiendomsskatt i boligselskap.
- . 2020b. Sats for: Formuesverdi bolig.
- . 2020c. Skatteregler - salg av egen bolig.
- Statistisk sentralbyrå. 2018. 09903: Inntekt for husholdninger, etter hovedinntekttakers kjønn og alder. Gjennomsnitt og median (F) 2011 - 2018. I *Inntekts- og formuesstatistikk for husholdninger*. Statistisk sentralbyrå.
- . 2019a. 06726: Omsetning og kjøpesum for boligeiendommer med bygning i fritt salg (K) 1992 - 2019. In *Eiendomsomsetning*. Statistisk sentralbyrå.
- . 2019b. 08175: Bankenes utlåns- og innskuddsrenter. Totaltelling (prosent), etter statistikkvariabel og år. Statistisk sentralbyrå.
- . 2019c. 08650: Byggjekostnadsindeks for bustader i alt, etter arbeidstype (2015=100) 1978 - 2019. In *Byggjekostnadsindeks for bustader*. Statistisk sentralbyrå.
- . 2019d. 09747: Privathusholdninger, etter region, statistikkvariabel og år. I *Familier og husholdninger*. Sentralt sentralbyrå.
- . 2019e. Slik beregnes formuesskatt og formuesverdi på bolig.
- . 2020a. 05541: Innenlandske flyttinger, etter region, alder, statistikkvariabel og år. I *Befolkning*. Statistisk sentralbyrå.
- . 2020b. 06265: Boliger, etter bygningstype (K) 2006 - 2020. I *Boliger*. Statistisk sentralbyrå.
- . 2020c. 06913: Endringer i kommuner, fylker og hele landets befolkning (K) 1951 - 2020. I *Befolkning*. Statistisk sentralbyrå.
- . 2020d. 10211: Alders- og kjønnsfordeling i hele befolkningen 1846 - 2020. I *Befolkning*. Statistisk sentralbyrå.
- . 2020e. 11342: Areal og befolkning i kommuner, fylker og hele landet (K) 2007 - 2020. I *Befolkning*. Statistisk sentralbyrå.
- . 2020f. Døde.
- . 2020g. Lønn.
- . 2020h. Renter.

- Statistisk sentralbyrå/Kristiansand kommune. 2016. Formuesfordeling blant eldre i 40 levekårssoner 2015 med formler. ed. Statistisk sentralbyrå. Kristiansand kommune.
- . 2019. Befolkningens bevegelse. ed. Statistisk sentralbyrå. Kristiansand kommune.
- Strømnes, S. 2016. Boligprissjokk for nestenpensjonister.
- Sættem, B. e. 2018. For deg i 30- eller 40-årene: Gode tips til pensjonssparing. Hentet fra <https://www.skatt.no/2018/06/26/30-40-arene-gode-tips-pensjonssparing/>
- Sørmeqleren. 2020a. Byhaven.
- . 2020b. Bystranda Blå.
- . 2020c. Dvergsnestoppen - B18 - 8 rekkehus.
- . 2020d. Marvika Torv.
- . 2020e. Parken syd, trinn 1.
- Sørvoll, J., V. Nordvik, K. Aarland & H. C. Sandlie (2018) Bolig i det aldrende samfunnet. *NOVA*.
- Tønnessen, E. (2016, 10 mai). Andelen over 50 år som kjøper bolig er doblet. *Forskning.no* 10. mai. Hentet fra <https://forskning.no/okonomi/andelen-over-50-ar-som-kjoper-bolig-er-doblet/420607>
- Vestad, O. L. (2014) Inntektsvekst over livsløpet.
- Weinberg, D. H., J. Friedman & S. K. Mayo (1981) Intraurban residential mobility: The role of transaction cost, market imperfections, and household disequilibrium. *Journal of Urban Economics*, 9, 332-348.
- Wettergreen, J., T. Ekorud & D. Abrahamsen (2019) Eldrebølgen legger press på flere omsorgstjenester i kommunen. Hentet fra <https://www.ssb.no/helse/artikler-og-publikasjoner/eldrebolgen-legger-press-pa-flere-omsorgstjenester-i-kommunen>
- Widding, Ø. 2005. *Case som metode. Hovedutfordringer knyttet til ulike forskningsdesign når hensikten er å generalisere.*
- Widing, G. (2019, 24. januar). Bygger et nytt kvartal i byen. *Estate Nyheter*. Hentet fra <https://www.estatenyheter.no/bygger-et-nytt-kvartal-i-byen/242336>
- Wikipedia. (2020, 20. mai). Kristiansand. Hentet fra <https://no.wikipedia.org/wiki/Kristiansand>

Wiseman, R. F. (1980) Why Older People Move: Theoretical Issues. *Research on Aging*, 2, 141-154.

## Vedlegg 1: Bosetting i Kristiansands bydeler, 1994 og 2019





## Vedlegg 2: Netto medianformue i Kristiansand, husholdninger i aldersgruppene 50-66 og

67+

	Antall husholdninger 50-66	Medianformue 50-66	Antall husholdninger 67+	Medianformue 67+
Hele Kristiansand	17 228	kr 2 502 000,00	11 109	kr 3 191 000,00
1 Flekkerøy SV	375	kr 3 244 000,00	220	kr 3 818 000,00
2 Flekkerøy NØ	240	kr 2 990 000,00	89	kr 3 417 000,00
3 Sjøstrand	636	kr 3 147 000,00	298	kr 3 030 000,00
4 Voie	336	kr 2 778 000,00	240	kr 3 880 000,00
5 Voiebyen SV	513	kr 2 358 000,00	326	kr 3 214 000,00
6 Kjos-Åsane	638	kr 2 501 000,00	350	kr 3 117 000,00
7 Vågsbygd sentrum	449	kr 2 696 000,00	490	kr 3 139 000,00
8 Karuss	466	kr 2 397 000,00	345	kr 3 183 000,00
9 Nedre Slettheia	509	kr 2 134 000,00	310	kr 3 032 000,00
10 Øvre Slettheia	371	kr 2 122 000,00	242	kr 3 202 000,00
11 Hellemyr S	437	kr 2 658 000,00	176	kr 3 785 000,00
12 Hellemyr N	311	kr 3 439 000,00	51	kr 3 560 000,00
13 Tinnheia S	277	kr 2 464 000,00	268	kr 3 326 000,00
14 Tinnheia N	378	kr 1 842 000,00	237	kr 2 700 000,00
15 Grim NØ	510	kr 2 137 000,00	239	kr 2 950 000,00
16 Kolsberg	207	kr 1 885 000,00	109	kr 2 268 000,00
17 Grim SV	329	kr 1 484 000,00	202	kr 2 167 000,00
18 Kvadraturen V	430	kr 1 724 000,00	446	kr 3 460 000,00
19 Kvadraturen SØ	516	kr 1 396 000,00	647	kr 2 030 000,00
20 Posebyen-Eg	656	kr 1 230 000,00	442	kr 2 163 000,00
21 Lund SV	584	kr 2 911 000,00	633	kr 3 383 000,00
22 Valhalla	359	kr 2 037 000,00	130	kr 2 650 000,00
23 Valhalla N	499	kr 1 522 000,00	461	kr 2 519 000,00
24 Nedre Lund	636	kr 3 289 000,00	434	kr 3 736 000,00
25 Nedre Lund NV	263	kr 3 097 000,00	114	kr 3 551 000,00
26 Fagerholt	589	kr 3 039 000,00	474	kr 3 130 000,00
27 Prestheia	564	kr 3 609 000,00	309	kr 4 219 000,00
28 Strai	304	kr 2 759 000,00	178	kr 3 220 000,00
29 Mosby	446	kr 2 444 000,00	212	kr 3 175 000,00
30 Justvik-Ålefjær	359	kr 2 482 000,00	161	kr 3 042 000,00
31 Jærnesheia	184	kr 1 955 000,00	70	kr 2 384 000,00
32 Tveit Ø	314	kr 2 668 000,00	260	kr 3 484 000,00
33 Tveit V	304	kr 2 775 000,00	127	kr 3 687 000,00
34 Hånes S	553	kr 2 350 000,00	371	kr 2 741 000,00
35 Hånes N	489	kr 2 347 000,00	184	kr 3 291 000,00
36 Søm	603	kr 3 178 000,00	504	kr 4 258 000,00
37 Korsvik	378	kr 3 049 000,00	119	kr 3 359 000,00
38 Strømme	355	kr 2 746 000,00	227	kr 3 321 000,00
39 Dvergsnes	343	kr 3 005 000,00	112	kr 3 289 000,00
40 Ytre Randesund	518	kr 3 026 000,00	302	kr 3 724 000,00



## Vedlegg 3: Oversikt over kjøpekraft for husholdninger i aldersgruppen 50-66, ut ifra gjennomsnittlige boligpriser i bydelene

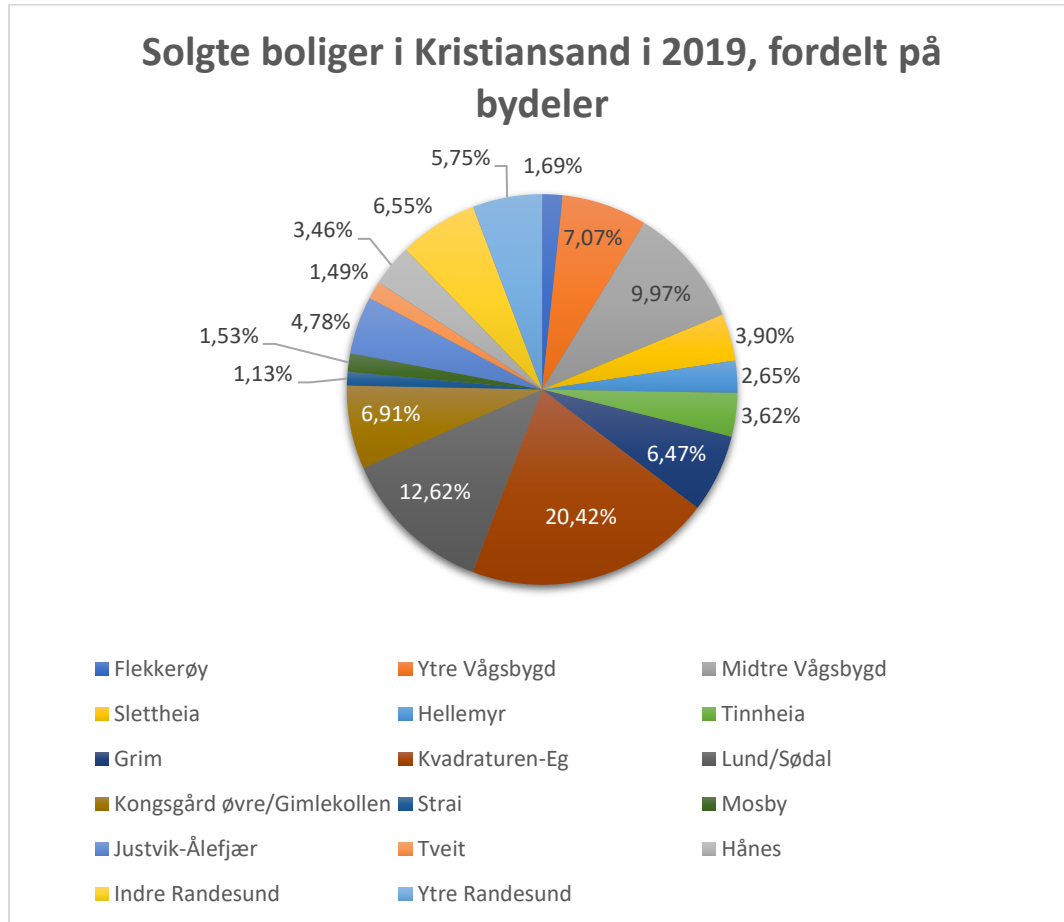
ID	Flekkerøy	Ytre Vågsbygd	Midtre Vågsbygd	Slettheia	Hellemyr	Tinnheia	Grim	Kvadraturen/Eg	Lund/Sødal
5 Gj. Markedspris eldre enebolig	4213889	4373258	4107442	3200000	3425333	3133529	4075588	5896250	6745000
6 Gj. Kvm pris	29815	25269	24803	20225	19973	21348	27823	37114	35023
7 Gj. Kvm	141.33	173.07	165.60	158.2200247	171.50	146.78	146.48	158.87	192.59
8 Antall solgte	18	66	43	21	30	17	17	8	20
9 Avvik pris	-0.5 %	-2.20 %	-1 %	0.40 %	-2.20 %	1 %	0.80 %	3 %	2.50 %
10 Gj. Markedspris eldre rekkehus	3650000	1913437	2377520	2113848	2759621	2156489	2244635	4225000	4146602
11 Gj. Kvm pris	25172	20007	22143	19774	22141	22156	23804	29529	31594
12 Gj. Kvm	145.00	95.64	107.37	106.9003742	124.64	97.33	94.30	143.08	131.25
13 Antall solgte	1	19	26	11	3	20	20	2	27
14 Avvik pris	-3.70 %	-0.8 %	-1.10 %	-3.50 %	-6.10 %	-2.90 %	-4 %	-1.90 %	4.20 %
15 Gj. Markedspris eldre Leilighet	2207857	1606227	1797604	1520992	1815142	1924275	1889711	2567324	2693123
16 Gj. Kvm pris	27458	25232	27895	20889	23868	27692	29431	42576	41860
17 Gj. Kvm	80.41	63.66	64.44	72.81	76.05	69.49	64.21	60.30	64.34
18 Antall solgte	7	46	85	53	17	51	88	283	193
19 Avvik pris	-2.40 %	-2.80 %	-2.70 %	-4.20 %	-1.80 %	-1.10 %	-2 %	0.20 %	3.70 %
21 ID	Flekkerøy	Ytre Vågsbygd	Midtre Vågsbygd	Slettheia	Hellemyr	Tinnheia	Grim	Kvadraturen/Eg	Lund/Sødal
22 Snitt formue 50-66	kr 3,144,878.00	kr 2,790,945.00	kr 2,526,171.00	kr 2,128,941.00	kr 2,982,721.00	kr 2,105,044.00	kr 1,881,741.00	kr 1,416,065.00	kr 2,604,485.00
23 Kjøpskraft, gitt eldre bolig	kr 6,305,294.75	kr 6,070,888.50	kr 5,606,752.50	kr 4,528,941.00	kr 5,551,720.75	kr 4,455,190.75	kr 4,938,432.00	kr 5,838,252.50	kr 7,663,235.00
24 Kjøpskraft, gitt eldre rekkehus	kr 5,882,378.00	kr 4,226,022.75	kr 4,309,311.00	kr 3,714,327.00	kr 5,052,436.75	kr 3,722,410.75	kr 3,565,217.25	kr 4,584,815.00	kr 5,714,436.50
25 Kjøpskraft, gitt leilighet	kr 4,800,770.75	kr 3,995,615.25	kr 3,874,374.00	kr 3,269,685.00	kr 4,344,077.50	kr 3,548,250.25	kr 3,299,024.25	kr 3,341,558.00	kr 4,624,327.25
26 Snitt formue 67+	kr 3,702,502.00	kr 3,335,537.00	kr 3,145,312.00	kr 3,106,529.00	kr 3,734,449.00	kr 3,032,214.00	kr 2,527,265.00	kr 2,483,789.00	kr 3,201,713.00
27 Kjøpskraft, gitt eldre bolig	kr 6,862,918.75	kr 6,615,480.50	kr 6,225,893.50	kr 5,506,529.00	kr 6,303,448.75	kr 5,382,360.75	kr 5,583,956.00	kr 6,905,976.50	kr 8,260,463.00
28 Kjøpskraft, gitt eldre rekkehus	kr 6,440,002.00	kr 4,770,614.75	kr 4,928,452.00	kr 4,691,915.00	kr 5,804,164.75	kr 4,649,580.75	kr 4,210,741.25	kr 5,652,539.00	kr 6,311,664.50
29 Kjøpskraft, gitt leilighet	kr 5,358,394.75	kr 4,540,207.25	kr 4,493,515.00	kr 4,247,273.00	kr 5,095,805.50	kr 4,475,420.25	kr 3,944,548.25	kr 4,409,282.00	kr 5,221,555.25
30 Differanse kjøpskraft 67 versus 55-66	kr 557,624.00	kr 544,592.00	kr 619,141.00	kr 977,588.00	kr 751,728.00	kr 927,170.00	kr 645,524.00	kr 1,067,724.00	kr 597,228.00

Kongsgård øvre/Gimlekollen	Strai	Mosby	Justvik/Ålefjær	Tveit	Hånes	Indre randesund	Ytre Randesund	KRISTIANSAND
5306583	3417500	2479333	3114424	2975455	3866563	4019167	4476857	3823676.2
28248	19873	16033	20749	19309	23562	23155	26020	23241.22
187.86	171.97	154.64	150.10	154.10	164.10	173.58	172.05	154.60
60	8	15	22	22	16	48	35	25.89
-0.50 %	-4.40 %	-4.60 %	-4.10 %	-3.50 %	-4.40 %	0.20 %	-3 %	-1.3 %
2769000	0	1650000	1884698	3490000	2594586	3327308	2641908	2441369.56
28474	0	12847	18047	24236	22050	22996	28944	20773
97.25	0	128.43	104.43	144.00	117.67	144.69	91.28	104.07
5	0	4	25	1	13	13	2	10.67
-1.40 %	0	-0.80 %	-0.20 %	0 %	1.60 %	1.10 %	-1.10 %	-1.1 %
3115525	2075000	1673245	2338954	3187500	2100766	2361976	2190159	2059187.78
37285	26045.5	23334	27349	32328	27898	28118	30790	27780.47
83.56	79.67	71.71	85.52		75.30	84.00	71.13	64.81
61	5	5	3	2	36	45	24	55.78
-0.10 %	-1.0 %	-6.10 %	-2.70 %	-0.80 %	-2.10 %	-1.10 %	-5.10 %	-1.8 %
Kongsgård øvre/Gimlekollen	Strai	Mosby	Justvik/Ålefjær	Tveit	Hånes	Indre randesund	Ytre Randesund	KRISTIANSAND
kr 3,317,820.00	kr 2,759,000.00	kr 2,444,000.00	kr 2,303,422.00	kr 2,720,634.00	kr 2,348,592.00	kr 3,026,711.00	kr 3,017,634.00	kr 2,417,711.33
kr 7,297,757.25	kr 5,322,125.00	kr 4,303,499.75	kr 4,639,240.00	kr 4,952,225.25	kr 5,248,514.25	kr 6,041,086.25	kr 6,375,276.75	kr 5,285,468.46
kr 5,394,570.00	kr 2,759,000.00	kr 3,681,500.00	kr 3,716,945.50	kr 5,338,134.00	kr 4,294,531.50	kr 5,522,192.00	kr 4,999,065.00	kr 4,248,738.50
kr 5,654,463.75	kr 4,315,250.00	kr 3,698,933.75	kr 4,057,637.50	kr 5,111,259.00	kr 3,924,166.50	kr 4,798,193.00	kr 4,660,253.25	kr 3,962,102.17
kr 3,559,759.00	kr 3,220,000.00	kr 3,175,000.00	kr 2,842,606.00	kr 3,550,618.00	kr 2,923,352.00	kr 3,881,906.00	kr 3,606,319.00	kr 3,057,159.44
kr 7,539,696.25	kr 5,783,125.00	kr 5,034,499.75	kr 5,178,424.00	kr 5,782,209.25	kr 5,823,274.25	kr 6,896,281.25	kr 6,963,961.75	kr 5,924,916.57
kr 5,636,509.00	kr 3,220,000.00	kr 4,412,500.00	kr 4,256,129.50	kr 6,168,118.00	kr 4,869,291.50	kr 6,377,387.00	kr 5,587,750.00	kr 4,888,186.61
kr 5,896,402.75	kr 4,776,250.00	kr 4,429,933.75	kr 4,596,821.50	kr 5,941,243.00	kr 4,498,926.50	kr 5,653,388.00	kr 5,248,938.25	kr 4,601,550.28
kr 241,939.00	kr 461,000.00	kr 731,000.00	kr 539,184.00	kr 829,984.00	kr 574,760.00	kr 855,195.00	kr 588,685.00	kr 639,448.11

#### Vedlegg 4: Oversikt over postnumre og levekårssoner som inngår i bydelene

Bydeler	Postnummer	Levekårssoner
Flekkerøy	4625	Flekkerøy SV Flekkerøy NØ
Ytre Vågsbygd	4623-24	Sjøstrand Voie Voiebyen
Midtre Vågsbygd	4620-22	Kjos-Åsane Vågsbygd sentrum Karuss
Slettheia	4626	Nedre Slettheia Øvre Slettheia
Hellemyr	4628	Hellemyr S Hellemyr N
Tinnheia	4629	Tinnheia S Tinnheia N
Grim	4616-17	Grim NØ Kolsberg Grim SØ
Kvadraturen/Eg	4608, 4610-12, 4614-15	Kvadraturen V Kvadraturen SØ Posebyen-Eg
Lund/Sødal	4631-32	Lund SV Valhalla Valhalla N Nedre Lund Nedre Lund NV
Kongsgård øvre/Gimlekollen	4630, 4633	Fagerholt Presteheia
Strai	4618	Strai
Mosby	4619	Mosby
Justvik/Ålefjær	4634	Justvik-Ålefjær Jærnesheia
Tveit	4658	Tveit Ø Tveit V
Hånes	4635	Hånes S Hånes N
Indre Randesund	4637-38	Søm Korsvik Strømme
Ytre Randesund	4639	Dvergsnes Ytre Randesund

## Vedlegg 5: Bydelenes prosentvise andel av solgte boliger i Kristiansand, 2019



## Vedlegg 6: Differanse i bokostnader mellom eldre enebolig og ny leilighet

Bokostnader	Eldre enebolig	Ny leilighet
<b>Markedsverdi for eldre eneboliger, 2019</b>	4 405 465	4 405 465
<b>Gj. kvm pris, 2019</b>	24 664	49 201
<b>BOA</b>	179	90
<b>Bokostnader</b>		
<b>Eiendomsskatt</b>	6 608	6 608
<b>Kommunale gebyrer</b>	10 008	0
<b>Strømkostnader</b>	29 764	8 296
<b>Boligforsikring og innbo</b>	9 000	2 000
<b>Vedlikehold/felleskostnader</b>	34 341	34 383
<b>Bokostnader u/prisstigning</b>	<b>89 721</b>	<b>51 288</b>

## Vedlegg 7: Refleksjonsnotat av Thomas Adrian Heskja

### Oppsummering av masteroppgaven

Denne masteroppgavens problemstilling handler om Eldres økonomiske mulighetsrom i boligmarkedet i Kristiansand. Vi har gjennom denne studien prøvd å belyse hvordan Eldres økonomiske situasjon og generelle livssituasjon, påvirker deres muligheter og preferanser i boligmarkedet. Vi har gjennomført en casestudie, og har med det ikke benyttet oss av kvantitative eller kvalitative spørreskjemaer eller intervjuer. Utgangspunktet for beregningene vi har gjort og tabellene vi har laget, har vært sekundærdata.

I de første kapitlene av oppgaven gjorde vi rede for teori rundt bokostnader, det norske pensjonssystemet og teori rundt Eldres flytting. Videre undersøkte vi boligmarkedet og boligmassen i Kristiansand, samt Eldres økonomiske situasjon. Vi benyttet sekundærdata om Eldres inntekt og formue i Kristiansand, samt informasjon om pensjonsordningen i Norge, til å redegjøre den økonomiske situasjonen for Eldre i Kristiansand. Dette var grunnlaget for flere av beregningene i casedelen av oppgaven. I selve casestudien, utledet vi fem caser. I disse casene brukte vi beregninger for bokostnader, boligpriser, inntekter og nettoformuer til å undersøke hva de ulike caseobjektene hadde råd til, både med tanke på boligkjøp og dekning av bokostnader. Vi

fant ut at ved å endre bolig fra en eldre enebolig til en nyere leilighet, kan man spare betydelige summer. Vi fant også ut at en person som går fra å være yrkesaktiv til å bli alderspensjonist, får innsnevret mulighetene for boliglån. I casene gjorde vi også rede for hvor stor betydning boligformue har på det økonomiske mulighetsrommet. Boligprisveksten er ulik i de forskjellige bydelene, og eldre som har eid bolig i et populært boligområde, har opplevd stor prisvekst på sin bolig, og har fått økonomiske fordeler som følge av dette.

## **Internationalisation**

Boligmarkedet i Kristiansand er ikke direkte et internasjonalt marked, men det påvirkes av internasjonale trender og krefter. Boligprisene påvirkes både av nasjonale faktorer og internasjonale faktorer. Denne våren har verden blitt utsatt for en pandemi forårsaket av covid-19-viruset. Viruset har forårsaket en “lockdown” over hele verden, som har ført til at mennesker har holdt seg inne, og bedrifter har stoppet sine operasjoner og daglige drift. Utelivsnæringen og turistnæringen er eksempler på bransjer som har blitt svært påvirket av denne krisen, i negativ forstand. Per nå eksisterer det stor usikkerhet rundt boligmarkedet i Kristiansand. Som følge av coronakrisen har styringsrenten blitt satt ned til rekordlave 0 prosent. Dette fører til at boliglånsrentene også settes ned. I mars falt også boligprisene nasjonalt med 1,4 %. I mars 2020 var det også 14,4 % færre boliger ute for salg enn det var i mars 2019 (Rydne and Moe 2020). Det har enda ikke blitt krise i det norske boligmarkedet, men fremtiden er usikker, og man kan kun spekulere i hvordan boligmarkedet vil bli påvirket fremover. En ny finanskrisen ville sannsynligvis kraftig påvirket boligmarkedet. Det norske boligmarkedet klarte seg greit i 2008, men det er vanskelig å si hvor store følger en ny finanskrisen ville fått. Man kan i hvert fall konkludere med at coronakrisen har ført til stor usikkerhet i boligmarkedet.

Eldre boligkjøpere vil også påvirkes av den samme usikkerheten. Alderspensjonister er ikke de som blir hardest rammet av lockdownen, men for yngre eldre i fast arbeid, kan coronakrisen føre til permisjon og større usikkerhet i jobbmarkedet. Flere kan nok bli fristet til å ta ut tidlig pensjon.

## **Innovation**

Oppgaven vår har fokusert på de eldres økonomiske mulighetsrom og tilpasning i boligmarkedet. Vi gjør også rede for noen av faktorene som påvirker boligmarkedet og eldres privatøkonomi nasjonalt og regionalt. Boligprisveksten og boligmassens utvikling i Kristiansand er eksempler på dette. I casene har vi dog beholdt et snevrere fokus på de eldres tilpasning i boligmarkedet. I en annen oppgave hadde det vært interessant å sett nærmere på hvordan boligbyggere, samt statlige og kommunale enheter, kan tilby bolig tjenester for eldre mennesker. Som vi nevnte i oppgaven er det langt billigere for staten å tilby omsorgsboliger, hjemmetjenester, eller utbedring av bolig til eldre, enn kostnadene tilknyttet eldre pasienter ved et sykehjem. Innovasjon i form av tiltak som bidrar til at eldre kan bo lengre hjemme, samt nasjonale og kommunale planer for å bygge leilighetskomplekser tilpasset eldre med medisinsk døgntilbud, hadde vært interessant å sett nærmere på. I oppgavens bakgrunnskapittel nevnte vi at eldrebølgen enda ikke har slått til for fullt i Norge, og at samfunnet vil bli betydelig eldre over de neste tiårene. Velferdsstaten står derfor overfor store utfordringer tilknyttet det aldrende samfunnet. Flere sykepleiere må sysselsettes for å kunne assistere eldre pasienter, og flere sykehjem må bygges. I tillegg må det tilbys flere hjemmetjenester for eldre, og det bør også bygges flere omsorgsboliger. Det blir med andre ord større behov for innovasjon og nyskaping innen eldreomsorgen og boligmarkedet fremover, for å møte den stadig økende etterspørselen etter eldretjenester. Boligbyggere og bedrifter som tilbyr boliger og servicetjenester til eldre, blir dermed viktigere i tiden fremover.

I boligprogrammet til Kristiansand kommune for 2020-2023, nevnes det overordnede strategier for arealplanlegging frem mot 2030. Eksempel skal det på Strømme bygges 42 nye omsorgsboliger tilrettelagt for personer med demens, mens det i Søgne er det planlagt 64 nye omsorgsboliger. Det er også planlagt at det skal offentliggjøres en helhetlig plan for utvikling av den kommunale boligmassen i Kristiansand innen 2022 (Kristiansand kommune 2019).

Noen områder er bedre tilrettelagt for eldre enn andre. Det er flere steder i Kristiansand med få eller ingen gjennomgangsboliger for vanskeligstilte. De fleste slike boliger er også sentralt i Kristiansand. Mange eldre bor i utkanten av sentrum, og her er det definitivt behov for

nybygging innenfor eldreomsorgen. I Ytre Randesund er det bare 1 gjennomgangsbolig per 1 423 innbyggere, og på Flekkerøy er det bare totalt én gjennomgangsbolig. Dersom det ikke bygges flere omsorgs- og serviceleiligheter, eller andre boliger tilpasset eldre i utkanten av bykjernen, blir mange eldre tvunget til å flytte nærmere sentrum for å få en bolig tilpasset deres behov (Bentzrud, Leer-Salvesen and Zachariassen 2019a).

Velferdsteknologi er noe som potensielt kan revolusjonere eldreomsorgen. I Norge har man allerede begynt å prøve dette ut, men planen er at det skal bli en integrert del av kommunal helse- og omsorgstjeneste innen 2025. Velferdsteknologi inkluderer blant annet trygghetsalarm, fallalarm, digitalt nattilsyn, kroppssensorer for måling av aktivitet, smarthusteknologi, samt tidsbryter på elektroniske apparater (Aldring og helse 2019). Målet er at velferdsteknologi skal være til hjelp for eldre i hverdagen, og gi både pasienten og pasientens familie trygghet. Velferdsteknologi er fremdeles i oppstartsfasen i Norge, og har til gode å bli en integrert del av alle kommuner. Dersom det fortsettes å skapes innovasjon innen velferdsteknologi, og det viser seg at teknologien fungerer bra og er til god hjelp for de eldre, kan det bli et viktig verktøy innenfor eldreomsorgen,

## **Responsibility**

Innenfor Eldres valg av boligkonsum og bokostnader, er det vanskelig å finne etiske utfordringer. Innenfor eldreomsorgen, er det dog enklere å finne etiske utfordringer som allerede eksisterer og som kan oppstå i fremtiden. Velferdsteknologi er som nevnt noe som er på vei inn i det norske samfunnet, og noe som potensielt kan revolusjonere eldreomsorgen. En etisk utfordring med dette kan være brukerens rett til privatliv. Hvor mye privatliv har egentlig en person som blir overvåket døgnet rundt? Velferdsteknologi reiser også utfordringer tilknyttet til relasjoner. Dersom velferdsteknologi erstatter menneskelig omsorg, kan dette gå utover pasientenes helse. Er det etisk overfor pasientene at besøk av hjemmepleiere erstattes med teknologi? Det finnes også andre etiske utfordringer innenfor det kommunale. Hvordan budsjettet skal forvaltes i kommunen, når det er mange ting som må forbedres, er en klassisk etisk utfordring. Omfattende boligbygging er ikke miljøvennlig, og setter spor. Det endrer også landskapet, og dersom en ny,

svær boligblokk bygges i et rolig nabolag, vil kanskje ikke naboene være spesielt fornøyde. Dette er noen av de etiske problemstillingene som Kristiansand kommune må ta stilling til ved implementering av velferdsteknologi, samt når kommunen skal avgjøre hvordan pengene skal forvaltes.

### **Kort oppsummering**

I en masteroppgave får man ikke undersøkt alt, og man må holde et visst fokus på det man ønsker å studere. Vi har derfor stort sett valgt å fokusere på de eldre og deres boligtilpasning, i stedet for å undersøke hvordan samfunnet kan tilpasse seg eldrebølgen, og boligbehov og servicebehov det medfører. For å møte de eldres behov, kreves det at flere mennesker blir utdannet innen eldreomsorgen, og det kreves generelt at det tilbys flere eldretjenester. Dette er et interessant tema som det ikke har blitt gjort nok forskning på. Det kan videre være interessant å undersøke f.eks. hvordan velferdsteknologi har hjulpet eldre der teknologien har blitt prøvd ut, eller hvordan kommunene kan planlegge utbygging av boligmassen etter hvert som befolkningen øker og blir eldre.

## **Vedlegg 8:** Refleksjonsnotat av Ole Elias Mosvold Hogga

### **Oppsummering av oppgaven**

Vår masteroppgave er en casestudie som har som formål å presentere de forskjellige aspektene av hvordan boligkonsum, formue, inntekt og husholdningsbesetninger påvirker den økonomiske hverdagen til eldre i Kristiansand. Beregningene i oppgaven er basert på tall hentet fra sekundærdata, og er brukt for å belyse oppgavens problemstilling.

I starten av oppgaven tok vi for oss eldre og boligmarkedet i Kristiansand. Deretter utarbeidet vi teori som omhandlet eldre, prising, bokostnader, pensjon og boligattributter. Denne teorien ble grunnlaget for beregningene vi la fram i casedelen i oppgaven. Casene hadde som formål å vise forskjellige vinklinger på det økonomiske mulighetsrommet til eldre. Dette ble presentert



visuelt med en figur. Casene viste at den eldre befolkningen i Kristiansand har generelt sett god råd. Nettoformuen i de forskjellige bydelene var høye, og dette gjaldt også husholdninger plassert i de bydelene med relativt lave boligpriser. Boligformuen kan forsvares gjennom investeringene gjort tidligere i livet der boligprisene har økt gradvis de siste tiårene. I casene gikk vi mer i dybden på de eldre med både god og dårlig råd. Minstepensjonist ble brukt som et eksempel for å vise hvor vanskelig økonomisk det kan være å få dekket de grunnleggende behovene som bo- og levekostnader. Det ble også presentert et talleksempel som viste hvor mye betalingskraften faller ved å gå fra yrkesaktiv til pensjonist. Som yrkesaktiv kunne vedkommende kjøpe oppimot 60% av leilighetsmassen i Kristiansand. Ved en reduksjon på 40% av arbeidsinntekten kunne samme person som pensjonist kun kjøpe 13%. Dette viser at som pensjonist faller kjøpekraften betraktelig, men også det økonomiske mulighetsrommet. Eldre som ikke har vært delaktig i boligmarkedet og heller ikke har oppspart boligformue vil derfor fort få det vanskelig som pensjonist.

Bokostnader fikk en stor del i oppgaven da vi lagde en bokostnadstabell som en kalkyle til å kalkulere forskjellige scenarier. Ved anvendelse av informasjon hentet fra Kristiansand kommune, SSB og andre kilder utviklet vi flere formler til å vise forskjellene mellom dem. Bokostnadene varierer stort mellom de forskjellige boligtypene. Ved bruk av flere salgsoppgaver for nybygg, forsikring og strømforbruk lagde vi en generalitet blant boligene og boligtypene. Det viste seg at man vil alltid spare penger på å kjøpe nytt versus gammelt. Boligens størrelse er et naturlig attributt som blir redusert ved kjøp av ny bolig. Gjennom våre kalkyler ble det totalt estimert en årlig sparing på kr 22 623,95,- ved å flytte fra en enebolig til en ny leilighet. Denne besparelsen kan være kritisk for mange eldre og kan bidra til en bedre økonomisk situasjon for en pensjonist.

## **Internationalisation**

Når det kommer til hvordan de internasjonale faktorer er med på å påvirke oppgaven og temaet velger jeg å sette søkelys på pensjonen til eldre, og hvordan entreprenører kan påvirke boligmarkedet. Etter å ha undersøkt pensjonsinntekten til eldre kan vi konkludere med at den er

generelt sett lav. Hvor stor pensjon man får avgjøres av de tidligere valgene man har gjort i arbeidslivet, og skaper derfor stor differanse mellom dem som får mye og lite. En essensiell faktor er hvordan og til hvilken risiko pensjonen er plassert i.

Innskuddspensjonen er plassert i aksjemarkedet der det enkelte individ har mulighet til å velge grad av risiko i form av renter og aksjer. Velger man å ha mesteparten av andelen i aksjer blir denne påvirket av de internasjonale kreftene som kan enten føre til stor eller liten avkastning. Hvis vedkommende ikke har hatt interesse for pensjonssparing eller plasseringer som arbeidsaktiv er sannsynligheten for tapt gevinst høy.

Innskuddspensjonen man får av sine arbeidsgivere blir først forvaltet med en risikograd valgt av arbeidsgiverne, deretter kan man selv velge hvilken spareprofil man ønsker. Det er vanlig å redusere risikoen jo nærmere man når pensjonsalder, men i en tidlig alder bør man alltid ha portofølgen med høyst mulig andel aksjer (Sættem 2018). Dette er et tiltak folk flest ikke gjør, men som kan gi bedre avkastning i det lange løp. De fleste verdipapirene er i internasjonale selskaper, og en eventuell verdiøkning eller reduisering i markedet påvirker pensjonen. Våren 2020 ble hele verden utsatt for pandemien covid-19. Dette førte til en nedstenging av samfunnet, og folk flest måtte holde seg hjemme. I denne periode ble det brått stopp i flere markeder som videre resulterte i at aksjekursen falt dramatisk. For mange vil krakket gi en kraftig reduksjon i beløpet til innskuddspensjonen. På tross av kriser, krakk og korreksjoner gjennom historien har verdiene på børsen alltid gradvis hentet seg inn igjen og vokst videre. Det har vi sett etter eksempelvis dot.com-krakket, finanskrisen og nå Corona-krisen. Pensjonssparing har en langsiktig sparehorisont, og oppturer og nedturer er en naturlig del (Mortensen 2020). Siden pensjonssparing er noe som skjer kontinuerlig gjennom et år vil det også kjøpes aksjer i nedgangstider, noe som mange kan se som en god investering.

Eldre som er nær pensjonsalder følger spareplaner som reduserer andel aksjer desto nærmere pensjonsalder man er og vil derfor ikke være like rammet av krisen som en arbeidstaker i 30 årene.

Det er også nødvendig å nevne at gjennom pandemien gjorde Norges bank flere justeringer for å kunne være med å bidra til en lettere hverdag for norske husholdninger. Gjennom flere rentenedsettelse er dagens styringsrente på historiske lave 0%. Følgelig fulgte utlånsbankene

med flere rentenedsettelse på boliglån og avdragsfrihet for å bidra til å hjelpe privatøkonomien til husholdningene. Dette var en høyst nødvendighet da flere ikke hadde økonomi til å dekke de løpende bo- og levekostnadene på vegne av permisjon og redusert arbeidsinntekt.

## **Innovation**

Ordet innovasjon handler om alt fra å skape noe helt nytt til forbedringer av nåværende produkter og tjenester. Oppgaven vår tar opp problemstillingen rundt eldre og deres økonomi. Vi utviklet fem caser som fremstiller forskjellige synsvinkler på eldres boligsituasjon og behov. Gjennom et livsløp klarer folk seg oftest helt selv, men på slutten er det ofte nødvendig med litt hjelp. Å være innovativ og nytenkende for denne befolkningen er et viktig område. Gjennom å kartlegge hva eldre verdsetter i en bolig bør undersøkes og jobbes videre med. Det å tilby eldre tilpassede boliger med god standard, servicetjenester og fellesarealer med nærhet av tilleggstjenester er et forslag til løsning. Boligutbyggere som ønsker å treffe denne målgruppen bør gjøre grundige analyser rundt betalingskraften i bydelene og villighet til å flytte i en høy alder. Dette er noe som er poengtert i oppgaven, og viser svært varierende villighet fra de forskjellige husholdningene. Det er derfor viktig at boligproduktene som utvikles og bygges er i prisklassen til både øvre og nedre økonomiske sjikt.

Digitalisering rundt eldre er noe mange tror kan være løsningen for den kommende eldrebølgen. Innen 2035 forventes det at antall nordmenn over 65 år er høyere enn antall nordmenn under 19 år (Andersen 2018). Dette vil da vil da skape store problemer for helsevesenet i Norge, hvorav det ikke er utdannet nok helsepersonell til å dekke det kommende behovet. Ved bruk av digitale verktøy og smarte løsninger kan man både effektivisere og forsikre at enhver hjemmeboende får den hjelpen de trenger. Det er også et velkjent fenomen at flere av dagens eldre ikke evner eller ønsker å tilpasse seg digitale løsninger. Ved å forenkle den kommende digitale hjemmetjenesten øker dens muligheter for å nå målgruppen. Det vil også oppstå problemer rundt riktig bruk fra både brukere, men også pleiere. Det er derfor kritisk at tjenestene som blir utviklet samhandler godt sammen og bygger tillit fra begge parter.

Ved å kombinere disse to momentene vil man både kunne tilby trygge, men også effektive løsninger for eldre. Dette hadde vært interessant å sett videre på.

## **Responsibility**

De etiske problemstillingene og moralen rundt eldre og økonomi er noe vi ikke har nevnt i oppgaven. I casene valgte vi å fremlegge forskjellige problemer og scenarier. I case 4 så vi på hvordan økonomien til en eldre husholdning endrer seg dersom den ene havner på sykehjem. Våre funn viser at husholdningen mister opptil 80% av den ene medlemmenes inntekt til egenbetaling for sykehjemsplassen. Det blir stilt spørsmål om denne egenandelen er for høy ettersom den som blir igjen hjemme både mister sin kjære og vedkommende sin inntekt. I casen konkluderte vi med at kvinnen burde flytte ettersom hun rent økonomisk ikke ville klart seg dersom en uforutsett kostnad hadde oppstått. Casen presenterer et reelt bilde som dessverre forekommer i vårt samfunn. Sykehjemsplass er kostbart for velferdsstaten, men påvirker også den enkelte husholdning kraftig. Hvordan oppfølgingen er på både sykehjem og i hjemmetjenesten varierer også stort. Tiden sykepleiere har til den enkelte pasient er begrenset og sannsynligheten for at eldre som blir boende hjemme ikke får nok tilsyn er derfor høyt.

De etiske refleksjonene er viktige for å kunne kartlegge hvilke områder Norge som velferdsstat kan bli flinkere på. Egenandelen som går til sykehjemmene, er nok vanskelig å endre ettersom kostnadene til pleie er høyere enn det pasientene betaler. Det bør derfor gjøres et bedre forarbeid fra det offentlige og settes et større fokus på husholdninger som er på vei inn i dette alder segmentet med tanke på utbedringer av nåværende bolig for alderdommen. Veiledning og bedre kommunikasjon kan være med å bidra til at flere gjør justeringer eller flytter før det er for sent. Det bør derfor avsettes ressurser for å forebygge og legge til rette for eldre, slik at det blir mer attraktivt å gi slipp på den tidligere boligen til fordel for noe nytt og enklere.

## **Oppsummering av notatet**

Masteroppgavens problemstilling fremstiller det økonomiske mulighetsrommet til eldre i Kristiansand. Vi rettet fokus mot eldre og så på hvordan endringer i form av bolig, inntekt og besetning differensierte mellom de forskjellige husholdningene. Vi kunne i oppgaven rettet et større fokus på det samfunnsmessige rundt eldre og hvordan tilbudet av serviceleiligheter, sykehjem og muligheter for utbedringer kunne gitt en verdi for velferdsstaten, men også husholdningene. Gjennom oppgaven ble det nevnt at antall eldre vil de kommende årene fortsette å øke. For å kunne imøtekomme det nye økende behovet bør det gjøres forberedelser i form av digitale helsetjenester og undersøkelser innenfor temaet for å sikre enhver en god pensjonisttilværelse.