

BCR3102

Bacheloroppgave

v/ Høyskolen Kristiania

Boligmarkedet for førstegangskjøpere



(Bilde lånt av Eika Norge)

Vår 2017

”Denne bacheloroppgaven er gjennomført som en del av utdannelsen ved Høyskolen Kristiania. Høyskolen Kristiania er ikke ansvarlig for oppgavens metoder, resultater, konklusjoner eller anbefalinger.”

Sammendrag

I denne oppgaven ønsker vi å se på hvordan Finansdepartementet påvirker boligmarkedet gjennom deres boliglånsforskrifter, hvor vi i hovedsak legger vekt på hvordan førstegangskjøpere vil finansiere boligkjøp. Vår avgrensning er å se på hvordan kravene til egenkapital og bruttoinntekt vil påvirke finansieringsmulighetene *sparing, medlåntaker, kausjonist og arv*.

I kapittel 1 vil vi presentere en generell innledning, etterfulgt av en problemstilling og hypoteser vi videre vil teste og vurdere i oppgaven.

Deretter, i kapittel 2, vil vi fremlegge teori om boligmarkedet, finansdepartementet og bakgrunn for regelendringer. Det teoretiske grunnlaget tar utgangspunkt i vår problemstilling som senere vil bli sett på metodisk.

I kapittel 3 vil vi gå inn på de fire finansieringsmulighetene vi har avgrenset oppgaven til.

I Kapittel 5 vil vi redegjøre for valg av metode og tilnærming. I dette kapittelet vil vi også se på hvordan vårt design utformer vår oppgave, jobben mot et komplett eksperiment samt gjennomføring av undersøkelsen.

I analysen, som fremlegges i kapittel 6, vil vi se på hvilke resultater vi fikk gjennom eksperimentet og hvordan kravene vil ha innvirkning på finansiering av bolig for førstegangskjøpere. Vi finner ut at Finansdepartementets endringer i kravene om egenkapital og bruttoinntekt, ikke vil ha ønsket effekt på førstegangskjøpere og heller ikke ellers i markedet. Vi har likevel flere signifikante funn, som kan gjøre det mulig for oss å konkludere med at intensjonen om de ulike finansieringsmulighetene vil endre seg ettersom kravene endres. Her fant vi både at økt krav til egenkapital vil senke intensjonen om sparing, i tillegg til at intensjonen om bruken av medlåntakere vil øke dersom bruttoinntektskravet blir strengere.

I kapittel 7 oppsummerer vi funnene fra analysen, styrker og svakheter ved oppgaven, før vi avslutningsvis konkluderer med at endringer i bruttoinntekt- og egenkapitalkrav i boliglånsforskriften ikke vil ha den ønskede effekten Finansdepartementet er ute etter som er å regulere boligmarkedet. Det vil derfor være nødvendig for regjeringen å se på andre måter å regulere markedet på, som legger grunnlaget for videre forskning på reguleringer i boligmarkedet.

Forord

Dette er den avsluttende oppgaven i vår treårige Bachelorgrad ved Høyskolen Kristiania i Oslo, tidligere Markedshøyskolen. Vi er tre markedsførings- og salgsledelsesstudenter som sjeldent kommer unna samtalen med familie og venner om hvordan vi har tenkt å finansiere bolig i fremtiden. Dette gjorde oss nysgjerrige på hvilke krav som var gjeldende og hvilke finansieringsmuligheter vi kan benytte oss av. Arbeidet med oppgaven har til tider vært utfordrende, men det har likevel vært en høyst lærerik og en utvilsomt spennende prosess som har ført til et godt samarbeid. Vi vil starte med å rette en stor takk til vår veileder Camilla Bakken Øvald for oppfølging, gode råd og konstruktive tilbakemeldinger. Videre vil vi takke Eirik Haus som har rådet oss igjennom eksperimentfasen og kommet med målrettet kritikk, god tilstedeværelse og tankevekkende råd.

God lesing!

Oslo, 15. mai 2017

Innholdsfortegnelse

1.0 Innledning	6
1.1 Generell innledning	6
1.2 Valg av problemstilling	6
1.3 Hypoteser	6
1.4 Avgrensning	7
2.0 Teori	7
2.1 Presentasjon av boligmarkedets prisutvikling i Norge	7
2.2 Urbaniseringen til de største byene	8
2.3 Tilbud og Etterspørsel	9
2.3.1 <i>Etterspørsel</i>	9
2.3.2 <i>Tilbud</i>	10
2.4 Boligmarkedet	11
2.4.1 <i>Boligpriser i Oslo</i>	11
2.4.2 <i>Boligboble</i>	12
2.5 Finansdepartementet	12
2.5.1 <i>Boliglånsforskrifter (1 januar 2017)</i>	13
2.5.2 <i>Bakgrunn for regelendringer</i>	13
3.0 Finansiering	14
3.1 Sparing	14
3.2 Andre finansieringsmuligheter	14
3.2.1 <i>Kausjonsmuligheter</i>	14
3.2.2 <i>Medlåntaker</i>	15
3.2.3 <i>Forskudd på arv og gaver</i>	15
3.3 Finansieringsmuligheter som er prisdrivende	15
4.0 Hypoteser	16
4.1 Hypotese 1	16
4.2 Hypotese 2	17
4.3 Hypotese 3	18
5.0 Metode	18
5.1 Valg av metode	19
5.2 Eksperimentelt design	20
5.2.1 <i>Faktoriell design</i>	20
5.3 Utforming av spørreskjema	21
5.4 Prestudie	22
5.5 Utvalg	23
5.5.1 <i>Randomisering</i>	23
5.6 Gjennomføring og datainnsamling	24
5.7 Relabilitet og validitet	25
6.0 Analyse	26
6.1 Deskriptiv analyse	26
6.2 Two-way ANOVA-analyse	28
6.2.1 <i>Sparing</i>	29
6.2.2 <i>Medlåntaker</i>	31
6.2.3 <i>Kausjonist</i>	33
6.2.4 <i>Arv</i>	35
7.0 Drøfting og konklusjon	36
7.1 Hypotesetesting	37
7.1.1 <i>Hypotese 1</i>	37
7.1.2 <i>Hypotese 2</i>	38

7.1.3 Hypotese 3	38
7.2 Konklusjon	39
7.3 Styrker ved undersøkelsen.....	40
7.4 Svakheter ved undersøkelsen	40
7.5 Kildekritikk.....	41
7.6 Forslag til videre forskning.....	42
8.0 Litteraturliste	44

Vedlegg 1: Eksperiment

1.0 Innledning

1.1 Generell innledning

Boligprisene i Oslo har lenge vært preget av sterk prisvekst som hovedsakelig påvirkes av at tilbudet av boliger ikke metter etterspørselen i markedet. Finansdepartementet (FIN) utarbeidet i år tiltak for å bremse utviklingen som skal føre til en bedre likevekt i markedet. Bakgrunnen for tematikken i denne bacheloroppgaven er å få innsikt i hvordan FINs regelendringer om bruttoinntekt og egenkapitalkrav påvirker førstegangskjøperes finansiering av bolig for å komme inn på boligmarkedet. Vi hadde på forhånd lite informasjon om hvordan finansieringsmulighetene ble benyttet avhengig av hvilke krav som stilles. Vi er derfor ute etter å se om regelendringene FIN setter vil være med på å stabilisere markedet, eller om det kun bidrar til en økning i bruk av kausjonister og medlåntakere som vil skape større usikkerhet i økonomien.

1.2 Valg av problemstilling

Det overordna temaet i denne bacheloroppgaven er hvordan FINs regelendringer påvirker finansieringsmulighetene til førstegangskjøpere. Vi har på bakgrunn av valgt tema tre grunner til oppgavens problemstilling. Som unge, potensielle førstegangskjøpere vil enkelte tiltak gjort av FIN påvirke oss i aller høyeste grad. Valget av problemstilling bygger derfor mye på vår egeninteresse for temaet. For det andre har vi en felles interesse for emnet ”samfunnsøkonomi” som vi syntes var en spennende gjennomføring høsten 2016. Den tredje grogrunnen i problemstillingen er temaets aktualitet i sammenheng med de nye forskriftene som trådte i kraft 1 januar 2017. Problemstillingen blir dermed som følger:

Hvordan vil førstegangskjøpere finansiere boliglån når finansdepartementet øker egenkapital- og bruttoinntektskravene i boliglånsforskriften. Og hvilken virkning vil dette ha i etterspørselen på boligmarkedet i Oslo?

1.3 Hypoteser

Som en inngang til temaet har vi kommet frem til tre hypoteser som skal belyse vår problemstilling. Vi er interessert i å se hvordan førstegangskjøpere reagerer på endringer utarbeidet av FIN. Hypotesene er dermed skapt med bakgrunn i dette, og er i samsvar med teori og empiri vi skal presentere senere i oppgaven. Hypotesene er basert på våre

forventninger av funnene i eksperimentet, der vi ser på det vi mener er relevant å teste for å svare på problemstillingen. Antakelser om årsakssammenhenger mellom de uavhengige og avhengige variablene presenteres i hypotesekapitlet senere i oppgaven, mens vi i analysekapitlet vil vurderer våre funn. Hypotesene vi har kommet frem til er som følgende;

Hypotese 1: “Økte krav til boliglån i form av egenkapital og bruttoinntekt vil også øke bruken av kausjonister og medlåntakere”.

Hypotese 2: “Økt egenkapital vil ha en positiv effekt på intensjonen om sparing”.

Hypotese 3: ”Strengere boligforskrifter vil ha en effekt på intensjonen om forskudd på arv”.

1.4 Avgrensning

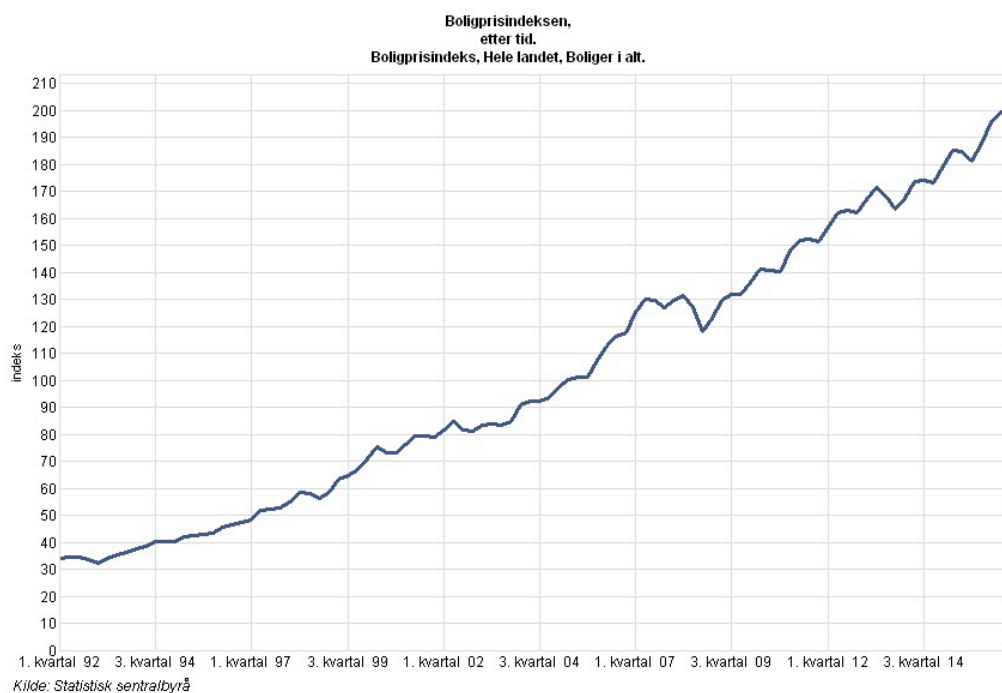
Krav til egenkapital har vært, og er mye omtalt samt har en antatt påvirkning på etterspørselen i markedet som gjør det dagsaktuelt samt relevant å undersøke. I denne oppgaven definerer vi egenkapital slik: “Egenkapital er den delen av kjøpesummen som dekkes av egne oppsparte midler” (Storebrand, 2013). Bruttoinntektskravet har gjort seg synlig med den nye innføringen om fem ganger bruttoinntekt for lån til bolig. Som det fremkommer i problemstillingen har vi valgt å avgrense oppgaven til to finansieringskrav som stilles når førstegangskjøpere investerer i bolig. Utvalget i undersøkelsen avgrenses til førstegangskjøpere ved Høyskolen Kristiania. I tillegg til dette fikk kun utvalget muligheten til å velge mellom fire finansieringsmuligheter, disse er: *Sparing, medlåntaker, kausjonist og arv*. Vi velger også å utelukke andre boligkjøpere som er ute etter sekundærbolig og lignende.

2.0 Teori

2.1 Presentasjon av boligmarkedets prisutvikling i Norge

Boligprisene har siden årtusenskiftet hatt en generell sterk prisstigning, og ser vi tilbake til 1990-tallet finner vi nesten en *seksdobling* (se Fig 2.1) (SSB, 2016A). Det har kun vært en kortvarig nedgang i boligprisene i 2008 som følge av finanskrisen, likevel tok boligprisene seg raskt opp igjen (SSB, 2011). I dette kapitlet vil vi først komme med en fremstilling av etterspørsel og tilbud i boligmarkedet før vi beveger oss inn på boligmarkedet i Oslo og boligbobler. Avslutningsvis vil vi vise til nødvendig teori om pengepolitikken som skal stabilisere økonomien utarbeidet av FIN.

Fig 2.1 Boligprisindeksen januar 1992 – desember 2016:



(Kilde: SSB, 2016A)

2.2 Urbaniseringen til de største byene

Som det fremkommer i problemstillingen skal vi kun ta for oss førstegangskjøpere i Oslo, bakgrunnen for dette valget var hovedstadens økende boligpriser. Dette førte til at FIN måtte tilrettelegge for førstegangskjøpere i Oslo ved å sette høyere krav til egenkapital ved kjøp av sekundærbolig. Av byene i Norge vil Stor – Oslo ha det høyeste boligbehovet de neste årene, der det anslås en økning på 700 000 personer i løpet av de neste tiårene (SSB, 2016C). Vi synes derfor det er nødvendig å se nærmere på bakgrunnen til hvorfor personer velger å flytte til Oslo. Økende tilflytting og boligprisvekst i Oslo kan komme av et ønske om urbanitet. Urbanisering blir beskrevet som en samlebetegnelse for et sett med endringer som vanligvis oppstår i form av en utvidelse i et samfunn (Juergensmeyer og Anheier 2012, 1719). Utvidelsen kan komme av befolkningsvekst i byene fordi flere ønsker å bo sentralt. Omtrent 80% av Norges befolkning bor i tettbebygde områder, tettsted kan dermed være en regional avgrensning som kan være med på å beskrive urbaniseringen i Norge (SSB, 2016B).

Personer kan ha ulike motiver med flyttingen til hovedstaden. For en førstegangskjøper kan et ønske om urbanitet forklares ved betalingsvillighet og behovet for å tjene et sosialt signal (Larsen og Sommervoll, 2003, 7). Betalingsvilligheten kan avhenge av førstegangskjøperens

inntekt, det vil si når inntekten øker kan etterspørselen etter urbanitet bli høyere. Tilflytting til byene kan også komme av et ønske om å sende et sosialt signal til andre om hvem man er eller ønsker å være. Nærhet til goder slik som nabolag, tjenester, arbeid og utdanning er unikt for urbane områder (Sørli, 2009). Dette kan føre til at flere velger å flytte til og etablere seg i Oslo. Konsekvensene av urbaniseringen er dermed at boliggetterspørselen og boligprisene øker fordi flere ønsker å bo i byene. Boligprodusentene har beregnet at det må bygges 6600 nye boliger i Oslo hvert år for å holde tritt med boliggetterspørselen, mens byggetakten ligger på rundt 3000 nye boliger i året (Lorch-Falck, 2016). Boliggetterspørselen er dermed høyere enn tilbudet av boliger, fordi boligmassen i Oslo allerede er gitt (Larsen og Sommervoll, 2004, 11). Dette skaper et press på førstegangskjøperne i Oslo, og gjør det vanskeligere å komme inn på markedet.

2.3 Tilbud og Etterspørsel

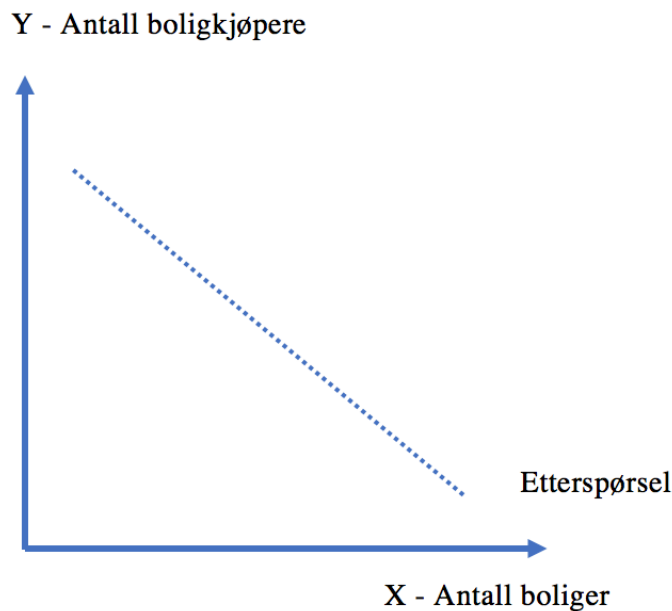
Boligprisene bestemmes av tilbudet og etterspørselen av boliger, der tilbudssiden og etterspørselssiden møtes i likevekt (Jacobsen og Naug, 2004, 230). På et grunnleggende nivå må vi dermed starte med å skille mellom boligtilbud og boliggetterspørsel. Videre skal vi se på hvilke faktorer som påvirker tilbudet og etterspørselen av boliger i Oslo.

2.3.1 Etterspørsel

Etterspørselen av boliger vil øke eller reduseres i takt med endringene i økonomien til husholdningene (Jacobsen og Naug, 2004, 229). Den økonomiske situasjonen til husholdningen vil dermed være en viktig driver for etterspørselen av boliger i Oslo. Der svingninger i boliggetterspørselen vil avhenge av husholdningenes betalingsvilje, som igjen bestemmes av deres betalingsevne og boligbehov (Regjeringen, 2002). Det er rimelig å anta at flere etterspør bolig som boformål, enn som rene investeringsobjekter (Jacobsen og Naug, 2004, 231). Hensikten med bolig som boformål er dermed å dekke boligbehovet til befolkningen. Boligmarkedet vil ha en fallende etterspørselskurve, der etterspørselen etter boliger synker når boligprisene stiger (se Fig 2.2). Grunnen til dette er at vi i etterspørselskurven ser på etterspurt kvantum og hvordan kvantum avhenger av prisen (Holden og Hansen, 2013, 8). I teorien vil det si at jo høyere boligprisene i Oslo er, jo lavere antall boliger vil bli etterspurt. Dette vil være en forenkling da dette ikke er gjeldende for alle boligkjøpere i Oslo. I april 2017 var boligprisene 10,7 prosent høyere enn for 12 måneder

siden (Eiendom Norge, 2017) Likevel blir det solgt en rekke boliger i Oslo, der boligetterterspørselen som nevnt er høy på grunn av økende preferanser for bolig i hovedstaden.

Fig 2.2 Fallende etterspørselskurve:



(Holden og Hansen, 2013, 13)

2.3.2 Tilbud

Tilbudssiden i boligmarkedet er generelt mer kompleks enn andre varer og goder. Grunnen til dette er at boligtilbudet avhenger av etterspørselen av boliger (Jacobsen og Naug, 2004, 230). Nybygging kan på lang sikt bidra til å dempe boligprisene, men siden tilbudet av boliger endres langsamt må store prisendringer på kort sikt forklare ved forhold på etterspørselssiden (Larsen, 2013). For å forklare tilbudssiden av boligmarkedet i Oslo, må vi dermed skille mellom tilpasning på kort og lang sikt. Ofte kan det ta flere år før et prosjekt blir initiert til boligene står klare. Ulike krav fra offentlige reglementer må godkjennes og det krever en rekke fysiske ressurser i selve boligbyggingen (Regjeringen, 2003). Dette fører til at boligtilbudet i Oslo på kort sikt vil avhenge av skift i etterspørselen.

Over tid vil tilbudet av boliger og boligmassen tilpasse seg endringene i boligetterterspørselen (Jacobsen og Naug, 2004, 230). Grunnen til dette er at på lang sikt kan man anta mindre begrensninger når det kommer til mangler av ressurser og utsettelse som følge av restriksjoner. Det har vært høy etterspørsel av nye boliger i Oslo de siste årene. Dette har ført til en økning på prisen til nybyggsboliger på 10,5% det siste året i Oslo, dette er halvparten av

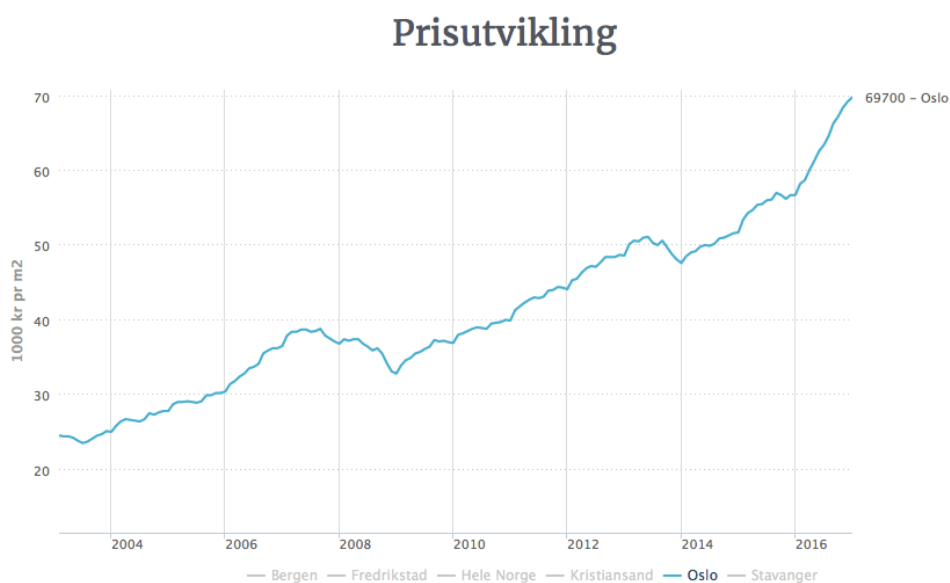
bruktprisveksten (Skorve, 2017). For å mette den høye etterspørselen i Oslo er man dermed nødt til å bygge nye boliger. I følge DNB markets vil boligprisveksten synke den siste halvdel av 2017, fordi boligbyggingen har tatt seg kraftig opp de siste årene (2017, 60). Dette tilsier et økt tilbud av boliger, som gjør det enklere å mette den høye boligetterterspørselen. Hvis dette er tilfelle kan det bli enklere for førstegangskjøpere å komme seg inn på boligmarkedet i hovedstaden.

2.4 Boligmarkedet

2.4.1 Boligpriser i Oslo

Boligprisene har historisk sett vært preget av lange perioder med sterk vekst (se Fig 2.3) (SSB, 2016A). Hovedsakelig blir boligprisene bestemt av tilbudet og etterspørsel etter boliger, hvor tilbudet står for antall kvantum av boliger som er tilbudt i markedet og etterspørsel er antall boliger som ønskes kjøpt. Ettersom boligprisene nesten har seksdoblet seg siden 1990 må det sies at terskelen for å entre boligmarkedet for unge førstegangskjøpere er høy i forhold til tidligere (Buanes og Fanghol, 2012). Utviklingen forklares i stor grad av inntektsvekst, tilgangen på nye boliger og bankrentene (Jansen, 2011). I tillegg har vi momenter som urbanisering og sentralisering, tilgang på lån, forventninger og den økonomiske politikken også hatt en stor innflytelse på de ekspanderende boligprisene (Larsen og Sommervoll, 2004).

Fig 2.3 Utviklingen av den nominelle kvadratmeterprisen fra januar 2003 til desember 2016:



(Kilde: Krogsveen, 2017)

2.4.2 Boligboble

Det er delte syn på hva som faktisk forårsaker en boligboble, og det er dermed fremlagt ulike definisjoner. De fleste bygger på avvik mellom faktiske boligpriser og fundamentale faktorer, kombinert med forventninger om sterk boligprisvekst (Vale m.f, 2015). Vale m.f. hevder at ved et markedsorientert boligmarked vil fundamentale faktorer være blant annet kostnader knyttet til å produsere boliger, behov og kjøpekraft, lånerenten, demografiske variabler, geografiske flyttinger og så videre (2015). På den andre siden har vi den amerikanske samfunnsøkonomen og professor Joseph Stiglitz som er overbevist om at det eksisterer en boligboble dersom årsaken til prisveksten kun er forventningsdrevet (1990, 13). Boligbobler kan også oppstå når prisene stiger kontinuerlig fordi investorer tror at de kan ta ut gevinst ved videresalg på grunn av en konstant vekst i prisnivå (Grytten, 2009).

Det har eksistert flere boligbobler opp gjennom tidene, hvor den mest omtalte i nyere tid fant sted i USA i 2008 (Saltvedt og Knudsen, 2009). USA opplevde en periode med sterk økonomisk vekst og lave renter, noe som førte til at det ble kjøpt og solgt mer eiendom. Vanlige forbrukere forventet at utviklingen skulle fortsette, og så på boligkjøpene som investeringer (Isachsen, 2008). Dette resulterte i at husholdningene lånte mer penger enn deres evne til å betjene lånene, og når forbrukerne startet å få problemer med å betale ble konsekvensen av dette det første boligkrakket eiendomsmarkedet hadde opplevd i USA siden 1930-tallet (Fossan, 2012). De synkende boligprisene ga ringvirkninger i den amerikanske økonomien, men også til andre land gjennom globaliserte finansmarkeder. Dette viste oss hvordan høy og økende gjeld i husholdningene øker risikoen i det finansielle systemet (Bruce, 2011). Hvilke tiltak som blir gjort i den norske økonomien vil vi nå ta for oss i de neste avsnittene i oppgaven.

2.5 Finansdepartementet

FIN jobber med å utarbeide og samordne den økonomiske politikken i Norge. Tiltakene FIN kommer med har som ønsket effekt å stabilisere store svingninger i boligmarkedet. Departementet består av syv avdelinger, med finansministeren Siv Jensen i spissen (Regjeringen, 2016A). FIN arbeider med nasjonal- og statsbudsjett, utarbeider bestemmelser for finansmarkedene og sørger for offentlige inntekter som skatter og avgifter (Regjeringen, 2014). Vi skal nå se på hvilke tiltak og forskrifter som skal være med på å bremse prisutviklingen i boligmarkedet.

2.5.1 Boliglånsforskrifter (1 januar 2017)

Den første januar 2017 tredde de nye boliglånsforskriftene i kraft utarbeidet av FIN. Mange av de tidligere kravene forble urørte, men det var også nye krav i forhold til utlånspraksisen (Regjeringen, 2016A). Den ønskede effekten av boliglånsforskriften er hovedsakelig å bremse prisutviklingen som følge av mindre etterspørsel av boliger, i tillegg til at egenkapitalen som ligger til grunn skal være en sikkerhet for boligeiere dersom markedet skulle oppleve svingninger (Marschhauser, 2016). Vi er interessert i å se nærmere på boliglånsforskriften utarbeidet av FIN, og hvordan kravene vil påvirke førstegangskjøperes muligheter for en inngangsbillett til boligmarkedet. Blant de mange omtalte boligforskriftene er det spesielt to vi finner interessante i sammenheng med vår undersøkelse av vår valgte problemstilling; egenkapitalkravet om 15 prosent og at nye boliglån ikke kan oversige fem ganger bruttoinntekt for nye låntakere (Regjeringen, 2016B).

Finanstilsynet innførte 1. desember 2011 nye retningslinjer som blant annet innebar at egenkapitalkravet ved boliglån skulle økes fra ti til femten prosent (Regjeringen, 2016B). Kravet om 15 prosent egenkapital rammet i hovedsak unge førstegangskjøpere, spesielt ettersom boligprisene har ekspandert de siste årene. Fremstilt i et eksempel vil en leilighet av verdi på to millioner hatt et egenkapitalkrav på kr 200 000 i 2010 da kravet var 10 prosent. Etter økningen på fem prosent må man spare ytterligere kr 100 000 til. Den ønskede effekten av dette skulle være en stagnasjon i boligprisene og en strammere utlånspolitikk fra bankene for å kunne stabilisere boligmarkedets prisvekst (Eiendomnorge, 2014). I tillegg til at dette kravet opprettholdes, er det fra og med 1. januar 2017 innført et nytt krav om at kundens maksimale lånekapasitet er fem ganger bruttoinntekt (Regjeringen, 2016B).

2.5.2 Bakgrunn for regelendringer

Som vi allerede har vært inne på tidligere i oppgaven vil høy gjeld i husholdningene øke risikoen i det norske økonomien (Bruce, 2011). Myndighetene i Norge er nå opptatt av å begrense både låneveksten og boligprisveksten, siden stigende gjeld og økende eiendomspriser driver hverandre. Boliglånsforskriftene skal derfor være med på å gi en trygghet i markedet (Regjeringen, 2016A). Dette gjøres ved å forhindre at det ikke lånes mer penger enn hva som kan betjenes, hvor kontroll og en langsiktig stabilitet er de ønskede resultatene. Ved å stramme inn mulighetene for boliglån, vil det også være med på å dempe

prisveksten som følge av lavere etterspørsel av boliger. Regelendringer fra regjeringen er dermed nødvendig for å kunne holde markedet stabilt etterhvert som utviklingen pågår.

3.0 Finansiering

3.1 Sparing

Vi har valgt å begrense oppgaven ved å kun ta for oss; sparing (BSU), kausjonist, medlåntaker og gaver/arv som finansieringsmuligheter for førstegangskjøpere. Sparing er en av flere finansieringsmuligheter som blir benyttet for å finansiere boligkjøp, og er en langsiktig form for finansiering da det kreves tålmodighet og disiplin over en lengere periode for å oppnå ønsket egenkapital. I vår oppgave skal vi se nærmere på boligsparing for unge (BSU) som er en sparemetode som ofte blir benyttet blant unge under 33 år. BSU er i følge DNB den beste spareformen til bolig for alle under 33 år, hvor man kan spare kr 25.000 per år, og maksimalt overstige kr 300.000 (2017). Pengene blir øremerket til bolig, og kan brukes til boligkjøp eller til å nedbetale lån på en allerede kjøpt bolig. Regjeringen ønsker også å stimulere de unges sparing, og tilbyr hele 20% skattefradrag på årets innskudd (skatteetaten, 2016). Det betyr hele kr 5.000 hvert år i skattelette. For å kunne få skattefradraget må man ha en skattbarinntekt, og dermed overstige frikortgrensen på kr. 55.000. I tillegg til dette kan BSU friste med en rente som i dag ligger på hele 3,2% (DNB, 2017).

3.2 Andre finansieringsmuligheter

Strengt utlånskrav og høye boligpriser gjør at svært mange unge boligkjøpere må ha økonomisk hjelp. Selv om boliglånsforskriftene er krav som i utgangspunktet er endelig, finnes det veier utenom. Flere banker tilbyr boliglån til de som ikke har rikelig med egenkapital eller høy nok bruttoinntekt dersom det ligger en form for tilleggssikkerhet til grunn. I denne delen av oppgaven vil vi se på andre finansieringsmuligheter og smutthull for å muliggjøre finansieringen av et boliglån. Hvilke konsekvenser dette har i markedet er også noe vi ønsker å komme tilbake til.

3.2.1 Kausjonsmuligheter

En av tre som hjelper barna sine inn i boligmarkedet, gjør dette ved å stille opp som kausjonist (Reinholdtsen og Sættem, 2016). Dette gjøres selv om svært få forbrukerøkonomer anbefaler denne formen for tilleggssikkerhet. Når man stiller seg som kausjonist for en annens lån, garanterer man for at hele eller en avtalt del av lånet blir betalt dersom den som er

hovedansvarlig for lånet ikke klarer å gjøre opp for seg (Finansportalen, 2009). Kausjonisten blir dermed en ekstra garanti for banken om at lånet vil tilbakebetales som avtalt. For unge uetablerte vil dette bety at det er enklere å få innvilget lån dersom man har en kausjonist.

3.2.2 Medlåntaker

Førstegangskjøpere kan også skaffe seg medlåntaker for hele eller deler av lånesummen. I slike tilfeller vil medlåntaker sammen med de unge være ansvarlig for at lånet blir betalt. I den nye boliglånsforskriften fra regjeringen skal ikke nye låntakere få mer i lån enn fem ganger bruttoinntekt, dette vedtaket trådte i kraft 1. Januar 2017 (Regjeringen, 2016B). Dette betyr at bruttoinntekten vil sette en øvre grense for hvor mye nye låntakere kan få i lån fremover. I slike tilfeller vil en medlåntaker øke den samlede bruttoinntekten, og dermed også maksimalt lån med tilsvarende.

3.2.3 Forskudd på arv og gaver

Tidligere har den årlige gaven fra foreldre til barn vært begrenset til halvparten av grunnbeløpet i folketrygden (G) (Skatteetaten, 2014). I 2013 kunne man da motta kr 41.061 fra hver av sine foreldre skattefritt hvert år. 1. januar 2014 ble arveavgiften fjernet helt, og det skal dermed ikke beregnes avgift på arv eller gaver (Skatteetaten, 2014). Det betyr at man ikke sender inn arve- eller gavemeldinger til Skatteetaten for arv eller gaver mottatt i 2014 eller senere, der man nå styrer dette helt selv.

3.3 Finansieringsmuligheter som er prisdrivende

Det er mange måter å finansiere en bolig på. Desto flere som får muligheten til å komme inn på markedet, jo større vil etterspørselen bli. Om ikke tilbudssiden øker i takt med etterspørselen, vil prisene drives oppover. Dette er situasjonen unge førstegangskjøpere møter i dag, og det er tøff konkurranse om de boligene som ligger ute til salgs på markedet. Gjennom de ulike finansieringsmulighetene vi akkurat har tatt for oss i ovenfor, viser vi til ulike smutthull som vil gi boliglån til de som ikke tilfredsstiller boliglånsforskriftene utarbeidet av FIN. FIN utarbeider forskrifter som skal være med på å stabilisere boligmarkedet og økonomien i Norge, men vil disse nå sin hensikt dersom det finnes veier utenom? Smutthullene kan være med på å øke etterspørselen av boliger, og istedenfor å bremse prisutviklingen være prisdrivende i markedet.

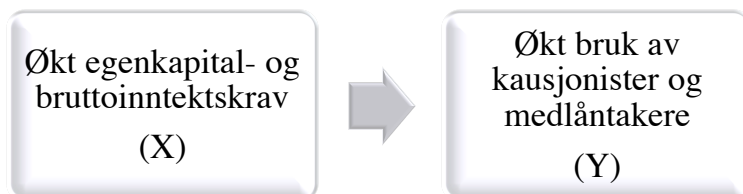
4.0 Hypoteser

Med en deduktiv innsamlingsmetode jobber vi fra teori til empiri i oppgaven (Ringdal, 2012, 45). For å belyse vår problemstilling har vi utviklet hypoteser som er satt i samsvar med teorien vi tidligere presenterte. Hypotesene ble basert på våre antakelser om årsakssammenhengen mellom de avhengige og uavhengige variablene våre. Definisjonen på en hypotese lyder som følgende: ”En påstand som direkte eller indirekte gjelder saksforhold i virkeligheten.” (Ringdal, 2012, 493). Hypotesene ser på hva vi mener er relevant å teste i tråd med å svare på problemstillingen, som vil si våre forventninger av funnene i eksperimentet. Vi har totalt kommet frem til tre hypoteser som vil fremstilles for å teste studie. Nedenfor presenteres bakgrunnen for valget av hypotesene vi har kommet frem til.

Som vi har vært inne på tidligere i oppgaven jobber FIN med å utarbeide og samordne den økonomiske politikken i Norge. Tiltakene FIN kommer med har som ønsket effekt å kunne stabilisere store svingninger i boligmarkedet. Den økende gjelden for husholdningene vil øke risikoen i den norske økonomien (Bruce, 2011). På bakgrunn av dette er nå myndighetene i Norge opptatt av å begrense både låneveksten og boligprisveksten, hvor en stigende gjeld og økende eiendomspriser driver hverandre. Boliglånsforskriftene er derfor et av tiltakene som skal med på å gi en trygghet i markedet. Dette gjøres ved å forhindre at det ikke lånes mer penger enn hva låntaker kan betjene. Vi er nå interessert i å se hvordan førstegangskjøpere reagerer på endringer utarbeidet av FIN, og hvordan dette kan gi konsekvenser for boligmarkedet. Gjennom teori og empiri har vi kommet frem til følgende hypoteser:

4.1 Hypotese 1

Fig 4.1 Hypotese 1:



H1: “Økte krav til boliglån i form av egenkapital og bruttoinntekt vil også øke bruken av kausjonister og medlåntakere”.

Den første hypotesen vi har utformet handler om sammenhengen mellom strengere boliglånsforskrifter og bruken av kausjonister og medlåntakere. Hypotesen er utviklet med bakgrunn i regjeringens fastsettelse av ny boliglånsforskrift for 2017 (2016). I utgangspunktet ønsker FIN å bremse etterspørselen ved å stramme inn på forskriftene bankene må følge, slik at færre unge får boliglån. En av tre som hjelper barna sine inn i boligmarkedet, gjør dette ved å stille opp som kausjonist (Reinholdtsen og Sættem, 2016). Vi antar at dette ikke er tilfeldig med tanke på endringer i boliglånsforskriften tilbake i 2011, hvor egenkapitalkravet økte fra ti til femten prosent (Regjeringen, 2016B). Det tyder dermed på at økte krav vil også vil medføre økt bruk av andre finansieringsmuligheter.

Når en åpner for alternative finansieringer, slik som kausjonister og medlåntakere kan etterspørselen i markedet øke. Grunnen til dette er at flere får tilgang til å kjøpe boliger. FIN utarbeidet forskrifter som hovedsakelig skal være med på å stabilisere økonomien i Norge, men boliglånsforskriften vil ikke ha noen spesiell effekt om det brukes kausjonister og medlåntakere. Finansieringsalternativer kan føre til at personer som i utgangspunktet ikke oppfyller kravene til boliglånsforskriftene, likevel får kjøpt boliger. I denne hypotesen valgte vi derfor å teste om økte krav også medførte seg økt bruk av kausjonister og medlåntakere, og vil diskutere dette dersom vi oppdager interessante funn gjennom analysen.

4.2 Hypotese 2

Fig 4.2 Hypotese 2:



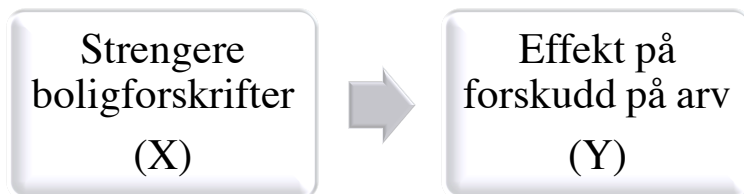
H2: "Økt egenkapital vil ha en positiv effekt på intensjonen om sparing".

Bakgrunnen for den andre hypotesen er diskusjonen rundt FINs tiltak om å øke egenkapitalkravet fra 15% til 40% i Oslo for alle. En økning i egenkapitalkravet kan påvirke hvordan en førstegangskjøper finansierer sin bolig. Hvis kravet øker kan flere førstegangskjøpere være nødt til å spare mer for å kunne kjøpe bolig. Som nevnt tidligere ønsker regjeringen å stimulere de unges sparing, og tilbyr skattefradrag på innskuddet.

Regjeringen legger dermed til rette for at førstegangskjøpere skal spare mest mulig. Vi synes derfor det er interessant å se nærmere på om en økning i egenkapitalkravet faktisk vil ha en årsakssammenheng med sparing. Eller om førstegangskjøpere vil ty til andre finansieringsmuligheter når kravet til egenkapital øker. Dette la grunnlaget for den andre hypotesen, der vi ønsker å teste om økt egenkapital vil få en positiv effekt på intensjonen om sparing.

4.3 Hypotese 3

Fig 4.3 Hypotese 3:



H3: "Strengere boligforskrifter vil ha en effekt på intensjon om forskudd på arv".

Som nevnt tidligere ble arveavgiften fjernet i januar 2014. Dette førte til at man ikke lenger trengte å sende inn arve – eller gavemeldinger til Skatteetaten for arv eller gaver som en mottar i 2014 eller senere (Skatteetaten, 2014). Dette la grunnlaget for den tredje hypotesen, der vi vil se nærmere på om strengere krav til boligforskriftene vil ha en effekt på forskudd på arv. Med strengere boligforskrifter mener vi høyere krav til egenkapital og bruttoinntekt, og om dette vil ha en effekt på intensjonen om bruken av forskudd på arv. Oppgaven vår inneholder ikke noe teori som forklarer hvorfor en endring i bruk av arv vil finne sted. Vi synes allikevel det er nødvendig å se etter en årsakssammenheng som kan drive bruken av alternative finansieringsmuligheter slik som arv, og om strengere krav fra FIN kan ha en effekt på forskudd på arv. På bakgrunn av dette har vi laget en eksplorativ hypotese, der vi ønsker å undersøke om de forespeilede tiltakene vil drive folks intensjon om å få forskudd på arv.

5.0 Metode

I denne delen av oppgaven vil vi forklare hvordan metoden skal utføres, hvor vi vil fokusere på hvilket forskningsdesign som egner seg best for vår oppgave. Valg av design for et prosjekt avhenger i stor grad av hva vi vil fokusere på, det er derfor viktig at vi velger et

design som kan gi oss tilgangen til akkurat den kunnskapen vi er ute etter. Det er to ulike måter å samle inn data på. På den ene siden har vi kvalitativ metode som baserer seg på forskningsstrategi i form av tekstdata, på den andre siden har vi kvantitativ metode som baserer seg på forskningsstrategi basert på talldata (Ringdal, 2012, 24). Valget av design og metode skal være med på å belyse oppgavens problemstilling.

5.1 Valg av metode

I vår oppgave har vi valgt en kvantitativ tilnærming. Valget falt på denne metoden da den gir oss en bredere innsikt i hvordan FINs boliglånsforskrifter påvirker førstegangskjøperes finansiering av bolig. Kvantitativ metode er i tillegg ofte deduktiv, som betyr at hypotesene ble dannet på grunnlag av forventninger til undersøkelsen (Ringdal, 2012, 104). I vårt tilfelle er disse basert på grunnlag av teori vi har kommet over i oppgaven.

Vi valgte å bruke den metoden som anses å være mest hensiktsmessig for å gi svar på vår problemstilling. I tillegg til dette vil de tre kausalitetskravene tilfredsstilles ved å benytte seg av et eksperimentelt design, da dette er den eneste metoden som oppfyller alle kausalitetskravene. Disse kravene er samvariasjon, temporalitet og isolasjon. Det første kravet tilsier at det må være en samvariasjon mellom uavhengig variabel (X) og avhengig variabel (Y). I vårt eksperiment vil vi finne årsakssammenhenger og påvise kausalitetsforholdet. Kausalitet vil ikke eksistere om det ikke finnes korrelasjon, vi er derfor ute etter å finne riktig retning. Det andre kravet tilsier at forsøkspersonene først blir eksponert for en årsak (X) for så å studere utfallet (Y) (Ringdal, 2012, 105). For at en årsakssammenheng skal forekomme må den uavhengige variabelen manipuleres, noe som vil føre til at en annen hendelse inntreffer. Slik kan en se om det har en effekt på den avhengige variabelen (Ringdal, 2012, 52). Det siste kravet er isolasjon, der en må kontrollere andre relevante forhold som kan påvirke variabelen. Hver av gruppene blir presentert fire ulike scenarioer, noe som gjør det mulig å isolere og sammenligne gruppene for å se om boliglånsforskriftene har ulik effekt på hvordan de ulike gruppene vil finansiere sine boliger. For å få kontroll på andre variabler (Z) er en forutsetning at alt annet må være likt med unntak av stimuliene som endres da vi ønsker å manipulere. Først da kan vi være helt sikre på at det er den manipulerede uavhengige som påvirker Y. Vi har derfor holdt informasjonsteksten og svaralternativene uendret for alle respondentene i de ulike scenariene. Boliglånskravene (X) er det eneste som står endret.

5.2 Eksperimentelt design

Design av oppgaven var noe vi tok stilling til tidlig i oppgaven, da dette er med på å bestemme hvordan undersøkelsen skal gjennomføres. Vi tok stilling til hva som var et passende utvalg for problemstillingen, hvordan vi skulle bygge designet samt hvordan vi skulle gjennomføre undersøkelsen. For å kunne besvare problemstillingen vi har tatt for oss i oppgaven har vi valgt å bruke et eksperimentelt design, som er en av fem typer kvantitative design (Bryman, 2004). Valget om bruk av eksperiment design hadde også grogrunn i at dette var regnet som gullstandard for å avdekke årsakssammenhenger i studier (Ringdal, 2012, 126).

5.2.1 Faktoriell design

Ved eksperimentell design finnes det forskjellige forskningsdesign å velge mellom, hvor disse sier noe om hvordan analyseprosessen skal gjennomføres. Faktoriell design går ut på å studere effektene av to eller flere uavhengige variabler eller årsakssammenhenger samtidig (Ringdal, 2012, 134). Det er normalt én gruppe for hver mulig kombinasjon av årsaksfaktorene. Vi har valgt en 2 x 2 Faktoriell design, hvor de to eksperimentelle faktorene vil ha to manipulerede forutsetninger.

Ut ifra illustrasjonen vi har laget kan vi se for oss at eksperimentet kan vise virkningen av to ulike tiltak utarbeidet av FIN og hvordan de vil påvirke unges finansiering av bolig (se Fig 5.1 og 5.2). Det første tiltaket består av bruttoinntektskrav som er lav, *tre ganger bruttoinntekt*, eller høy, *fem ganger bruttoinntekt*. Det andre tiltaket er egenkapitalkravet som er enten lavt, *15 prosent*, eller høyt, *40 prosent*. Bruttoinntekt er den første eksperimentelle faktoren, mens egenkapitalkrav er den andre. Dette gir oss grunnlaget for de fire ulike scenarioene; *Scenario 1* med høyt bruttoinntektskrav og høyt egenkapitalkrav (høy, høy), *Scenario 2* med lavt bruttoinntektskrav og høyt egenkapitalkrav (lav, høy), *Scenario 3* med høyt bruttoinntektskrav og lavt egenkapitalkrav (høy, lav), og *Scenario 4* med lavt bruttoinntektskrav og lavt egenkapitalkrav (lav, lav). Hver kombinasjon er representert med en rute i tabellen, som alle skal ha like mange forsøkspersoner for å gi et balansert design (Ringdal, 2012, 134). Scenario 3 vil være kontrollgruppen, disse respondentene møter et scenario med boliglånsforskriftene slik dem er i dag.

Fig 5.1 Illustrasjon av eksperimentets scenarioer:

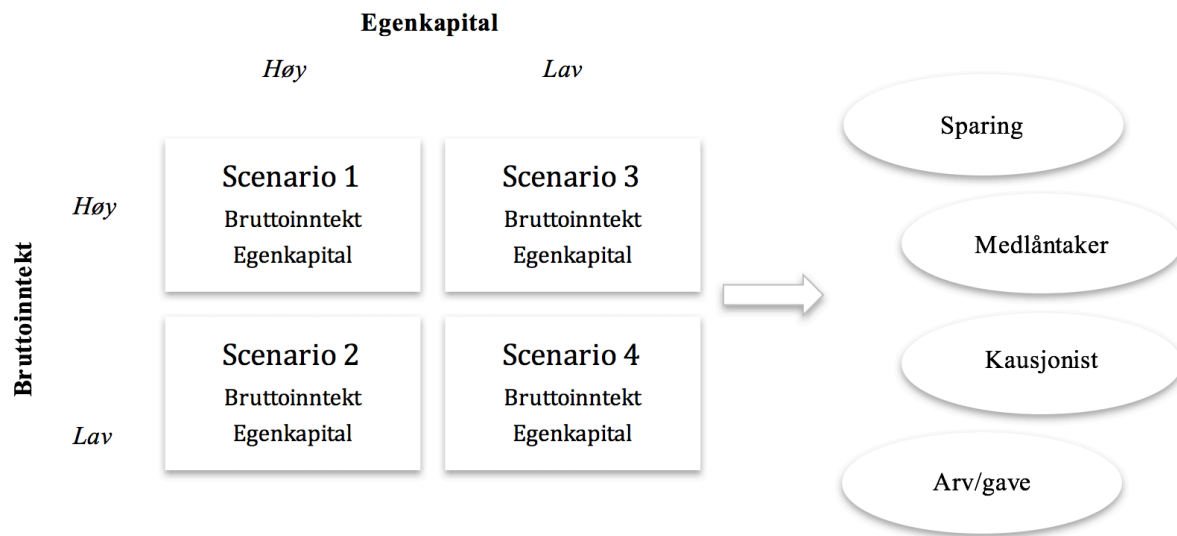


Fig 5.2 Illustrasjon av eksperimentet:

R	$X_{\text{Scenario1}}$	O_1
R	$X_{\text{Scenario2}}$	O_2
R	$X_{\text{Scenario3}}$	O_3
R	$X_{\text{Scenario4}}$	O_4

5.3 Utforming av spørreskjema

Ved utformingen av spørreskjemaet kan selve innsamlingen gjennomføres med en av de tre datainnsamlingsteknikkene: *besøksintervju*, *telefonintervju*, *spørreskjema for selvutfylling* (Ringdal, 2012, 197). Vi valgte med dette å utvikle et standardisert spørreskjema, hvor vi kan benytte visuell kommunikasjon ved innsamlingen, hvor både spørsmål og svaralternativene kan leses samtidig av respondentene (Ringdal, 2012, 198). Fordelene med et selvutfyllingsskjema vil bestå av høy anonymitet, stor svarfrihet blant respondentene og lave kostnader relatert til innsamlingen (Ringdal, 2012, 198).

Vurderingsspørsmålene går ut på en underliggende dimensjon, der fire finansieringsmuligheter skal vurderes på en skala med fem verdier fra ”svært lite sannsynlig”

til ”svært høyt sannsynlig”. Vi har brukt teori som tidligere er gjennomgått i oppgaven og det var også viktig for oss at spørsmålene var med på å besvare problemstillingen best mulig. Undersøkelsen er kausal, noe som betyr at boliglånsforskriften blir vår X-verdi, og finansieringsmulighetene blir vår Y-verdi. Med andre ord betyr dette at endringer i boliglånsforskriftene kan ha påvirkning på finansieringen av bolig.

For å gjennomføre undersøkelsen vår har vi valgt å dele inn respondentene i fire eksperimentgrupper på 25 stykker, totalt 100 respondenter. Hver av gruppene møter hver sin kombinasjon av ulike egenkapitalkrav og bruttoinntektskrav som utgjør ulike boligforskrifter for å kunne få innvilget boliglån. De fire gruppene må svare på identiske spørsmål gjennom hele undersøkelsen. Det er altså boliglånsforskriften som er ulikt mellom de fire gruppene. Selv om vi har manipulert stimuliene de ulike gruppene møter, må vi være oppmerksomme på at det kan være andre faktorer som spiller inn på forholdet for hvilke resultater vi besitter til slutt.

Innledende i undersøkelsen gis en kort informasjonstekst som forteller respondenten hvordan undersøkelsen skal gjennomføres samt bakgrunnsinformasjon for å besvare eksperimentet. Blant annet blir respondenten opplyst om at deltagerne vil holdes anonyme og at undersøkelsen må gjennomføres uten kommunikasjon med andre. Respondenten blir også informert om hvilke boliglånsforskrift bankene opererer med, før de møter fire spørsmål som går ut på å kartlegge hvor sannsynlig det vil være for respondenten å benytte seg av følgende. Vi har valgt å ikke spørre respondentene om kjønn og alder, da vi ikke mener dette har virkning på undersøkelsen i sin helhet.

5.4 Prestudie

Før vi gjennomførte eksperimentet valgte vi å kjøre en pretest for å utføre en kvalitetssjekk av undersøkelsen før den ble gjennomført for alvor. Vi tok i bruk det samme eksperimentet som i hovedstudiet. Vi var opptatt av å se om spørsmålet var lettlest og om det kommuniserte godt med svaralternativene. Videre ville vi forsikre oss om at vår definisjon av begrepene; kausjonist, medlåntaker, egenkapitalkrav og arv/gaver var beskrevet slik at alt ble vurdert likt hos respondentene. Deretter var vi interesserte i å se hvordan respondentene svarte for å se en antydning til hvordan vi kunne forvente sluttresultatet. Det var viktig for oss at respondentene som gjennomførte pretesten ga oss noen enkle tilbakemeldinger på områder som trengte en

forbedring. Denne pretesten skulle hovedsakelig hindre oss i å få feilaktige data, som ofte forekommer dersom enkelte respondenter ikke forstår undersøkelsen.

På bakgrunn av dette bestemte vi oss for å gjennomføre en pretest ved å sende undersøkelsen til 15 ulike respondenter. Gjennom tilbakemeldingene fra pretesten viste det seg at ikke alle som gjennomførte pretesten forstod helt hva de spesifikt skulle gjøre, derfor valgte vi å inkludere en egen tekst på starten av eksperimentet som ga respondenten muligheten til å sette seg inn i en manipulert situasjon som førstegangskjøper. I tillegg til dette fikk vi tilbakemeldinger på spørsmålet om sparing i BSU. Her oppstod det uklarhet om dette kun gjaldt BSU-sparing eller sparing generelt. Dette endret vi dermed til sparing, slik at alle respondentene fikk forståelse for at det skulle innebære begge deler. Disse tilbakemeldingene ga oss grunnlaget for å gjøre små endringer som resulterte i en forbedret undersøkelse som var klar til å gjennomføres.

5.5 Utvalg

Før vi starter datainnsamlingen, er det nødvendig å foreta et utvalg av enheter som skal undersøkes. Utvalget ble et såkalt *bekvemmelighetsutvalg*. Det vil si at det ikke er trukket helt randomisert, selv om det mest ønskelige hadde vært å kunne trekke randomisert fra hele populasjonen. Dette var det ikke muligheter til med knapphet på ressurser, vi valgte derfor de nærmeste tilgjengelige relevante respondentene som ble 100 respondenter bestående av studenter på Høyskolen Kristiania. En vanlig spørreundersøkelse har et utvalg på alt fra 500-5000 respondenter, som betyr at vi har et mindre utvalg enn normalen. (Ringdal, 2012, 197). Store utvalg vil gi mer presise svar enn små, da en større del av populasjonen blir undersøkt. Det er likevel viktig at utvalget er representativt fra den populasjonen det er trukket fra, hvor vi ut i fra knapphet på ressurser mener vi har truffet godt (Ringdal, 2012, 209). Våre 100 respondenter vil få tildelt et av de fire ulike scenarioene med ulike betingelser når det kommer til egenkapital og bruttoinntekt. Det settes dermed et krav til respondentene om å sette seg inn i scenarioet uavhengig om de er førstegangskjøpere eller ikke.

5.5.1 Randomisering

Randomisering vil si å fordele forsøkspersonene tilfeldig i eksperiment- og kontrollgruppe (Ringdal, 2012, 129). Randomisering kontrollerer for alle utenforstående variabler, samtidig som den ytre validiteten ikke skal settes i fare. Med andre ord er det stor sannsynlighet for at

eksperiment- og kontrollgruppen er ekvivalente. Ved å randomisere sikres også sammenhengen mellom årsaksfaktorene i eksperimentet samt at de avhengige variablene blir konsise (Ringdal, 2012, 139). Det kreves ikke at utvalget av forsøkspersoner er tilfeldig trukket, men utvalget må fordeles likt på de ulike gruppene (Ringdal, 2012, 129). Dette gjør vi slik at hver deltaker i utvalget har lik sjanse til å havne i de ulike eksperimentgruppene basert på de fire ulike scenarioene. Randomisert fordeling fra utvalget til eksperimentgrupper er viktig da det eliminerer systematiske forskjeller innad i utvalget (Ringdal, 2012, 105). Ved å gjøre dette sikrer vi at det kun vil være tilfeldige ulikheter mellom de fire gruppene.

5.6 Gjennomføring og datainnsamling

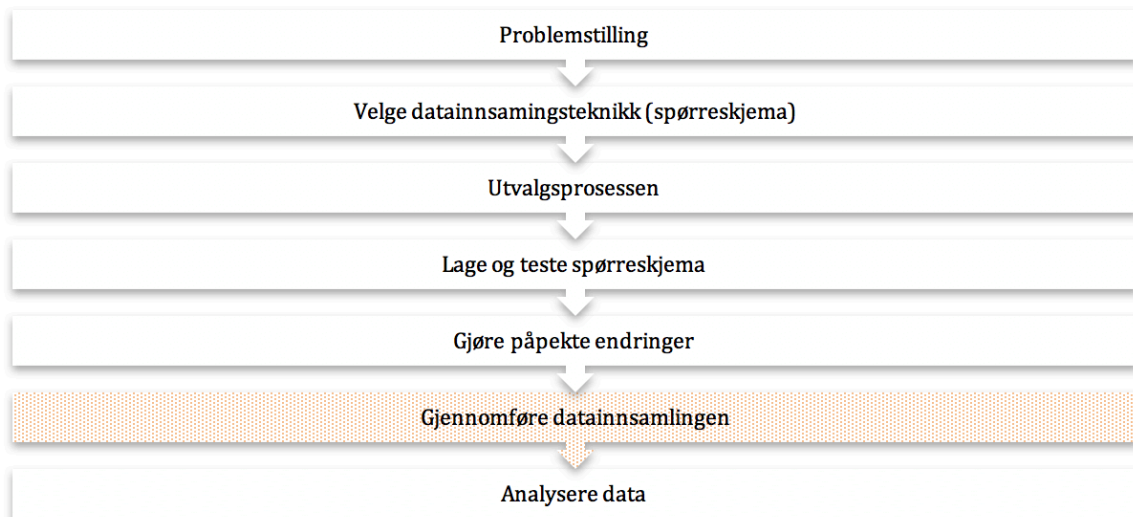
Det neste trinnet i prosessen er å anskaffe datamateriale, og dette gjøres ved en innsamling. Vi har benyttet oss av selvutfyllingsskjema som gir størst sikkerhet til å beskytte svarsituasjonen (Ringdal, 2012, 198). Spørreundersøkelser blir delt inn i to perspektiver; Design- og kvalitetsperspektivet (Ringdal, 2012, 195). Vi skal i denne delen av oppgaven ta for oss designperspektivet som omhandler prosessen fra utvikling til gjennomføringen av spørreundersøkelsen, hvor vi her fokuserer på gjennomføringen. Avslutningsvis i arbeidet med datainnsamlingen skal vi se på kvalitetsperspektivet som tar for seg feilkilder hvor vi skal se nærmere på måleprosessen som påvirker reliabiliteten og validiteten (Ringdal, 2012, 195).

Vi har illustrert gjennomføringen av datainnsamlingen som viser oppbygningen i utviklingen frem til gjennomføringen (se Fig 5.3). Datainnsamling foregikk på biblioteket 13. mars 2017. Her benyttet vi biblioteket ved Høyskolen Kristiania til å samle inn besvarelser fra 100 tilfeldige studenter på papirformat. Vi har ikke hatt elektronisk innsamling, dette var for å kunne overvåke respondentene i det de besvarte selvutfyllingsskjemaene.

De uavhengige variablene ble manipulert for å kontrollere om de hadde en effekt på de avhengige variablene. For å gjennomføre eksperimentet vil dette bli satt opp med fire ulike scenarioer, hvor hver gruppe vil få hvert sitt scenario der vi har manipulerte aspekter for å komme frem til en konklusjon. Respondentene på biblioteket ble delt inn i randomiserte grupper på bakgrunn av selvutfyllingsskjema de ble tildelt. Det var ingen kontroll over hvem av respondentene som ble tildelt hvilke skjema. Deretter svarte respondentene på de ulike scenarioene (se vedlegg 1). Dette resulterte i 100 respondenter, hvor hvert av scenarioene hadde 25 respondenter hver. Når innsamlingen var gjennomført, var dette tilstrekkelig med

respondenter for å anslå om resultatene var signifikante, og vi trengte dermed ikke å gjennomføre en ytterlig runde med datainnsamling.

Fig 5.3 Trinn i en spørreundersøkelse:



(Kilde: Ringdal, 2012, 196)

5.7 Relabilitet og validitet

Det anerkjennes at datainnsamlingsmetoden kan føre til feilkilder, vi vil derfor se nærmere på relabiliteten og validiteten i eksperimentet. Fordelen med å gjennomføre eksperiment er den indre validiteten (Ringdal, 2012, 128). Det vil si muligheten eksperimentet gir oss til å beslutte sikre årsakssammenhenger. Reliabilitet sier noe om målingenes pålitelighet, noe som undersøkes ved å se om gjentatte målinger med samme måleinstrument gir like resultater. Validitet kontrollerer om en måler det en faktisk vil måle, altså gyldigheten til målingene (Ringdal, 2012, 96). Det er ønskelig at begrepene konvergerer med hverandre, altså at spørsmålene som er antatt å måle samme begrep, måler kun det begrepet og ingen andre. En forutsetning for høy validitet er høy reliabilitet. For å oppnå høy reliabilitet og validitet i undersøkelsen har valg av spørsmål og måleskala blitt gjort med nøyaktighet. Det er tatt utgangspunktet i ferdig operasjonaliserte spørsmål fra studier som undersøker tilsvarende begreper, for å sikre validitet (Ringdal, 2012, 98). Validiteten i eksperimentet er fremlagt tidligere i oppgaven, forklart under isolasjonskravet som er det tredje kausalitetskravet (ref. Metodetallet). Her er vi opptatt av å eliminere mulige andre variabler (Z) som kan virke inn på forholdet mellom X og Y som vi er ute etter å teste. Uavhengig variabel (X) er variabelen

vi ønsker å manipulere som måler den avhengige variabelen (Z), bruken av sparing, medlântaker, kausjonist og arv/gaver.

6.0 Analyse

Vi går nå inn i en avrundende fase av oppgaven hvor vi skal samle all data fra undersøkelsen, før vi kan analysere resultatene. Eksperimentets data ble bearbeidet ved å overføre resultatene manuelt til analyseverktøyet SPSS. Dette programmet hjelper oss med å kode om all data vi har fra selvtutfyllingsskjemaene, slik at vi kan få analysert om hypotesene våre stemmer overens med resultatene vi finner. Vi vil først gjennomføre en deskriptiv analyse, deretter en Two-way Independent ANOVA-analyse for eksperimentet vårt. Avslutningsvis vil vi teste hypotesene opp mot funnene vi fikk fra analysene.

6.1 Deskriptiv analyse

Den første analysen vi har gjennomført er en deskriptiv analyse (se Fig 6.1). En deskriptiv analyse er beskrivende statistikk som viser datamaterialet fra eksperimentet på en oversiktlig måte (Ringdal, 2012, 282). Denne analysen viser normalfordelingen blant respondentene som har gjennomført eksperimentet. En slik analyse viser blant annet om det er en skjev normalfordeling eller om det er avvik, basert på antall respondenter, gjennomsnittet og scorer for hvert spørsmål.

Fig 6.1 Deskriptiv analyse:

		Descriptives							
		N	Mean	Std. Deviation	Std. Error	95% Confidence Interval for Mean		Minimum	Maximum
						Lower Bound	Upper Bound		
Sparing	Høy, Høy	25	2.0400	1.27410	.25482	1.5141	2.5659	1.00	5.00
	Lav, høy	25	2.1200	1.09240	.21848	1.6691	2.5709	1.00	5.00
	Høy, lav	25	3.2400	1.33167	.26633	2.6903	3.7897	1.00	5.00
	Lav, Lav	25	4.0000	1.15470	.23094	3.5234	4.4766	1.00	5.00
	Total	100	2.8500	1.45210	.14521	2.5619	3.1381	1.00	5.00
Medlântaker	Høy, Høy	25	3.4000	1.32288	.26458	2.8539	3.9461	1.00	5.00
	Lav, høy	25	4.0400	.73485	.14697	3.7367	4.3433	3.00	5.00
	Høy, lav	25	3.3600	1.31909	.26382	2.8155	3.9045	1.00	5.00
	Lav, Lav	25	4.0400	.88882	.17776	3.6731	4.4069	2.00	5.00
	Total	100	3.7100	1.13079	.11308	3.4856	3.9344	1.00	5.00
Kausjonist	Høy, Høy	25	3.2400	1.39284	.27857	2.6651	3.8149	1.00	5.00
	Lav, høy	25	3.8400	1.28062	.25612	3.3114	4.3686	1.00	5.00
	Høy, lav	25	3.1200	1.56312	.31262	2.4748	3.7652	1.00	5.00
	Lav, Lav	25	2.8000	1.22474	.24495	2.2945	3.3055	1.00	5.00
	Total	100	3.2500	1.40256	.14026	2.9717	3.5283	1.00	5.00
Arv	Høy, Høy	25	2.7200	1.42945	.28589	2.1300	3.3100	1.00	5.00
	Lav, høy	25	2.4800	1.04563	.20913	2.0484	2.9116	1.00	5.00
	Høy, lav	25	2.5200	1.29486	.25897	1.9855	3.0545	1.00	4.00
	Lav, Lav	25	2.2000	1.00000	.20000	1.7872	2.6128	1.00	5.00
	Total	100	2.4800	1.20168	.12017	2.2416	2.7184	1.00	5.00

Det første steg i den deskriptive analysen er å se om antall besvarelser stemmer med antall respondenter. Da ser vi kolonnen ”N” som gir oss N-verdien for antall bevarer per spørsmål. Hvert av spørsmålene skal ha 25 respondenter innenfor hvert scenario, totalt skal dette gi oss en N-verdi på 100. Dette indikerer at alle respondentene har svart på alle spørsmålene de har blitt stilt gjennom undersøkelsen.

Måleskalaen vi har benyttet oss av i denne undersøkelsen går ut på hvor sannsynlig det har vært for respondentene å benytte seg av de ulike finansieringsmulighetene, hvor *Minimum* var 1 for *Svært lite sannsynlig* og *Maximum* var 5 for *Svært høyt sannsynlig*. Her kan vi i de to kolonnene til høyre se på ”Minimum” og ”Maximum” hvor mye av skalaen som er brukt til å besvare spørsmålene vi har stilt. Her viser Minimum den laveste verdien respondentene har avgitt i undersøkelsen, mens Maximum viser den høyeste verdien. Basert på informasjonen fra disse kolonnene ser vi at utvalget har brukt hele skalaen på alle spørsmålene for utenom tre. Med andre ord betyr dette at hele skalaen ikke er brukt på disse tre spørsmålene. Utvalget som ikke har benyttet seg av hele skalaen kommer fra to ulike spørsmål, det første spørsmålet kom innunder *Arv* og ble besvart av respondentene som møtte scenario 3. Her har utvalget brukt skalaen fra 1 til 4. De to siste funnene på hvilke spørsmål utvalget ikke benytter hele skalaen kommer inn under spørsmålet om *Medlåntaker* og ble besvart av respondenter som møtte både scenario 2 og 4. Her benytter respondentene fra scenario 2 seg av skalaen fra 3 – 5, mens scenario 4 benytter seg av skalaen fra 2 – 5. Felles for disse to scenarioene er at respondentene igjen møter de samme kravene om 3 ganger bruttoinntekt i deres oppgitte boliglånforskrifter, noe vi kommer tilbake til senere i oppgaven.

Det er viktig å ha med normalfordelingen og standardavviket i undersøkelser da det ikke alltid er gjennomsnittet som gir oss de svarene vi er ute etter. Om vi går over til neste kolonne ”Mean”, står denne for gjennomsnittet i besvarelsen. Her ser vi at de høyeste gjennomsnittene kommer på spørsmålet knyttet til *Medlåntaker*, som begge har en score på 4,04. Respondentene som scorer med det høyeste gjennomsnittet har tilhørt gruppene som møtte scenario 2 og 4 i undersøkelsen, felles for disse scenarioene er at respondentene møtte de samme kravene innenfor bruttoinntekt. Dette kravet er på tre ganger bruttoinntekt, og vil for en førstegangskjøper være vanskelig å oppfylle uten en høy inntekt. Dette er noe de aller færreste har som ung førstegangskjøper, og tvinger de unge til å benytte seg av andre finansieringsmuligheter dersom de har tilgang på dette. I dette tilfellet har dermed

gjennomsnittscoren blitt 4,04 som indikerer at de fleste respondentene vil med høyere sannsynlighet benytte seg av en medlåntaker dersom de møter disse formene for boliglånforskrifter. Den laveste gjennomsnittscoren kommer på spørsmålet knyttet til *Sparing*, som har med en score på 2,04. Gruppen som ga denne gjennomsnittscoren på dette spørsmålet møtte et scenario med høyt egenkapitalkrav og et høyt bruttoinntektskrav, som betyr at denne gruppen møtte krav om fem ganger bruttoinntekt og 15 prosent i egenkapital.

Videre fortsetter den deskriptive analysen inn på "*Std. Deviation*", som er standardavviket til gjennomsnittet vi har diskutert over. Vi er genuint opptatt av å se på hva alle respondentene har svart, og dette finner vi ved å se på standardavviket til gjennomsnittet. Standardavviket sier noe om spredningen, og tallverdien sier at denne skal vise over $=1,0$ (Ringdal, 2012, 296). Et høy standardavvik betyr at det er stor spredning i hva utvalget vårt har besvart i undersøkelsen, mens et lavt standardavvik betyr at de har samkjørte svar med få avvik. Her ser vi at det er to spørsmål som lader under dette punktet. Dette betyr at spørsmålet knyttet til bruken av *Kausjonist* har det høyeste standardavviket på 1,563 fra gruppen som møter scenario 3 med et høyt bruttoinntektskrav og lavt egenkapitalkrav. Spørsmålet knyttet til *Medlåntaker* har scoret det laveste standardavviket på ,734 for gruppen som møtte scenario 2 med lavt bruttoinntektskrav og høyt egenkapitalkrav. Begge disse tilfellene har et generelt lavt standardavvik, som igjen betyr at det er liten spredning i svarene vi har fått på spørsmålene som ble stilt utvalget vårt.

6.2 Two-way ANOVA-analyse

Ettersom vi har valgt å gjennomføre et eksperiment har vi også valgt å gjennomføre en Two-Way ANOVA-analyse. En Two-way ANOVA-analyse er en teknikk som ble utviklet for å analysere eksperimentelle data, og er en generalisering av t-testen til flere grupper (Ringdal, 2012, 377). Two-way ANOVA-analyse blir benyttet for å analysere situasjoner der det er mer enn én uavhengig variabel. Ettersom vi manipulerer to variabler i eksperimentet vårt (bruttoinntektskrav og egenkapitalkrav), vil vi bruke en Two-way ANOVA-analyse. Dette betyr at vi kan se på ulikhetene og sammenhengene mellom de ulike gruppene i undersøkelsen. Vi får på denne måten en mulighet til å sammenlikne variablene med hverandre, samtidig som vi kan teste hypoteser mot eksperimentet (Ringdal, 2012, 504). I tillegg til dette vil Two-way ANOVA-analysen gi oss informasjon om funnene i analysen er signifikante eller ikke.

Svarene fra kontroll- og eksperimentgruppene må være signifikante om vi skal kunne si at den uavhengige variabelen faktisk har påvirket den avhengige variabelen. For at dataene vi får gjennom analysen skal være signifikante må P-verdien måle $p = 0.05$ eller lavere (Ringdal, 2012, 375). Vi kan da konkludere med at det er en signifikant forskjell mellom gruppene, og vi kan med 95% sikkerhet si at dette funnet ikke bare er tilfeldig, men at det kommer av manipulasjonen vi har foretatt oss.

6.2.1 Sparing

Fig 6.2 Two-way ANOVA-analyse, Sparing:

Tests of Between-Subjects Effects

Dependent Variable: **Sparing**

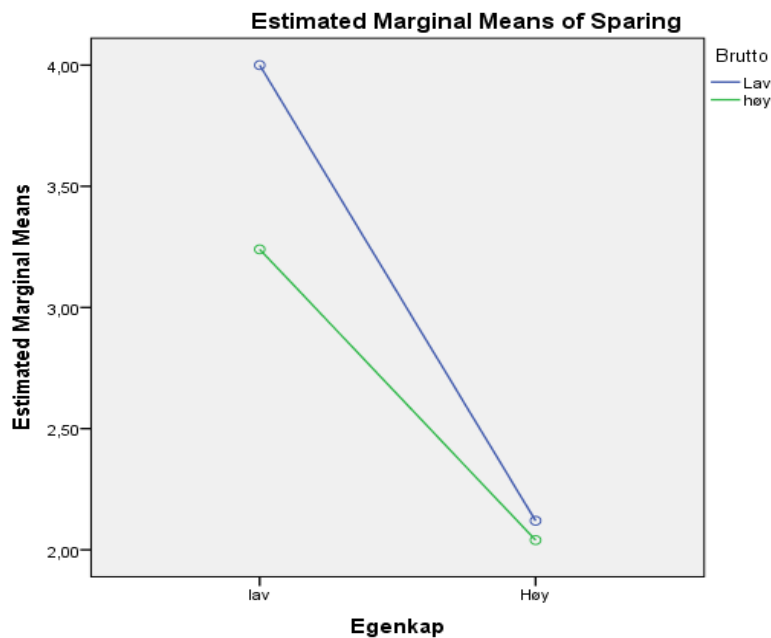
Source	Type III Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Corrected Model	66,590 ^a	3	22,197	14,989	,000
Intercept	812,250	1	812,250	548,509	,000
Egenkapital	59,290	1	59,290	40,038	,000
Bruttoinntekt	4,410	1	4,410	2,978	,088
Egenkap. * Brutto.	2,890	1	2,890	1,952	,166
Error	142,160	96	1,481		
Total	1021,000	100			
Corrected Total	208,750	99			

a. R Squared = ,319 (Adjusted R Squared = ,298)

Den første avhengige variabelen vi har tatt for oss i analysen er hvordan intensjonen om *sparing* endrer seg i forhold til endringer i *bruttoinntekt*- og *egenkapitalkrav*. I tabellen vi finner nedenfor kan vi i kolonnen "Sig." se om sparing er signifikant eller ikke basert på egenkapitalkrav, bruttoinntektskrav eller en kombinasjon av disse. Disse kildene finner vi under "Source", og her kan vi se at sparing måler $P=,000$ ved egenkapitalkrav. Dette betyr at vi kan med 95% sikkerhet si at funnene våre ikke er tilfeldig, og betyr at endringer i egenkapitalkrav vil også endre intensjonen om sparing. Dersom egenkapitalkravet er lavt, vil intensjonen være høy i forhold til et strengere egenkapitalkrav som vil senke intensjonen om å spare. Om vi ser på sparing i forhold til bruttoinntektskrav måler denne $P=,088$. P-verdien er ikke langt unna signifikantkravet, men vi kan heller ikke konstatere med at funnene ikke er tilfeldig. Vi kan dermed fastslå at endringer i bruttoinntektskrav ikke vil ha en signifikant effekt på intensjonen om å spare. Dette gjelder for øvrig også den siste kilden vår som er en kombinasjon av egenkapitalkrav og bruttoinntektskrav. Denne kilden viser en P-verdi = ,166

som heller ikke er signifikant. Med andre ord betyr dette at funnene til disse to kildene sannsynligvis ikke kommer fra vår manipulasjon av kravene.

Fig 6.3 Profile Plots, Sparing:



For å kunne illustrere forholdet mellom avhengige og uavhengige variabler i eksperimentet kan vi se på grafen over. Denne bruker vi til å forstå effekten av de to uavhengige variablene *bruttoinntektskrav* og *egenkapitalkrav* og hvordan disse uavhengige variablene vil påvirke individenes intensjon om å spare. Ser vi i grafen ovenfor kan vi legge merke til at begge synker etter hvert som egenkapitalkravet øker. Med andre ord vil dette si at jo høyere egenkapitalkravet blir, jo lavere vil intensjonen om sparing være hos individene som møter kravene ved finansiering av bolig. Vi kan også legge merke til at det er en liten forskjell i gjennomsnittet avhengig av om bruttoinntektskravet er lavt eller høyt. I grafen over er det tydelig at individer som møter et strengere krav til bruttoinntekt vil ha mindre intensjon om å spare sammenliknet med individer som møter et mindre strengere krav til bruttoinntekt.

6.2.2 Medlåntaker

Fig 6.4 Two-way ANOVA-analyse, Medlåntaker:

Tests of Between-Subjects Effects

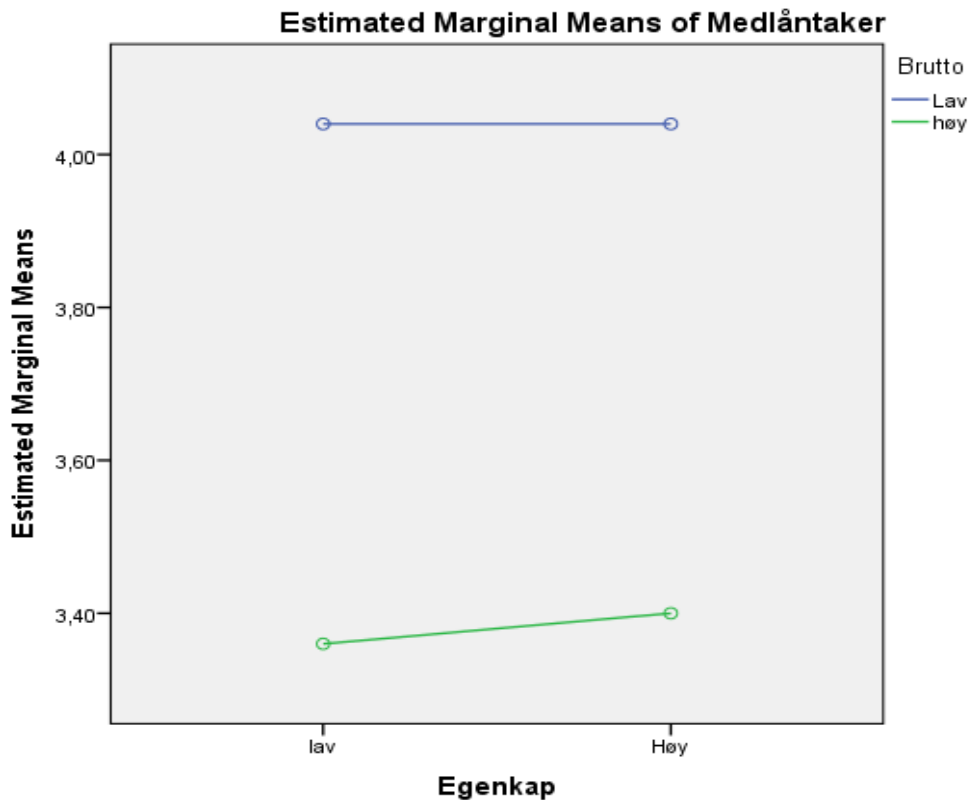
Dependent Variable: **Medlåntaker**

Source	Type III Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Corrected Model	10,910 ^a	3	3,637	3,018	,034
Intercept	1376,410	1	1376,410	1142,249	,000
Egenkapital	,010	1	,010	,008	,928
Bruttoinntekt	10,890	1	10,890	9,037	,003
Egenkap * Brutto	,010	1	,010	,008	,928
Error	115,680	96	1,205		
Total	1503,000	100			
Corrected Total	126,590	99			

a. R Squared = ,086 (Adjusted R Squared = ,058)

Den andre avhengige variabelen vi har tatt for oss i oppgaven er hvordan bruken av *medlåntaker* ville endret seg i forhold til endringer i *bruttoinntekt*- og *egenkapitalkrav*. Gjennom Two-way ANOVA-analysen ser vi hvilke krav som utgjør signifikante funn eller ikke på bruken av medlåntakere. I tabellen tilhørende analysen vi har gjennomført kan vi se at egenkapitalkrav måler $P = ,928$, som er langt unna signifikantkravet. Dette betyr at egenkapitalkravet ikke vil ha en virkning på bruken av medlåntaker ved finansiering av bolig. Når det kommer til bruttoinntektskravet måler denne kilden $P = ,003$. Dette er godt innenfor kravene, og betyr at vi med 95% sikkerhet kan si at funnene våre ikke er tilfeldig, det betyr at endringer i bruttoinntektskrav også vil endre intensjonen om bruken av medlåntaker. Strengere krav til bruttoinntekt vil dermed resultere i at flere ønsker å benytte seg av en medlåntaker. Den siste kilden i tabellen viser hvordan respondentene reagerte på en kombinasjon av egenkapital og bruttoinntekt. Denne måler også en P -verdi $= ,928$ og er ikke signifikant. Funnene er dermed tilfeldige, og vi kan ikke si med sikkerhet at manipulasjonen vår har gitt noen signifikante funn.

Fig 6.5 Profile Plots, Medlåntaker:



Ser vi på grafen ovenfor, vil denne også illustrere den sammenhengende effekten av de to uavhengige variablene *bruttoinntektskrav* og *egenkapitalkrav* og hvordan disse variablene vil påvirke individenes intensjon om å benytte seg av medlåntakere. Grafen ovenfor viser oss hvordan intensjonen om å bruke kausjonist ved et strengt (lavt) bruttoinntektskrav holder seg uendret i forhold til egenkapitalkravet. Dette viser oss at uansett om egenkapitalkravet er lavt eller høyt, vil ikke dette påvirke i noen grad dersom bruttoinntektskravet er tre ganger bruttoinntekt. Ser vi på grafen som viser til et høyere bruttoinntektskrav, viser denne en lavere intensjon om bruken av medlåntaker dersom bruttoinntektskravet er på fem ganger bruttoinntekten. Intensjonen om bruk av medlåntaker for å få innvilget finansiering av bolig vil dermed være høyere dersom bruttoinntektskravet er lavt, i forhold til tilfeller der bruttoinntektskravet er høyt. Vi ser også at egenkapitalkravet har liten påvirkning på intensjonen om å benytte seg av en medlåntaker selv om kravet endrer seg fra 15 til 40 prosent.

6.2.3 Kausjonist

Fig 6.6 Two-way ANOVA-analyse, Kausjonist:

Tests of Between-Subjects Effects

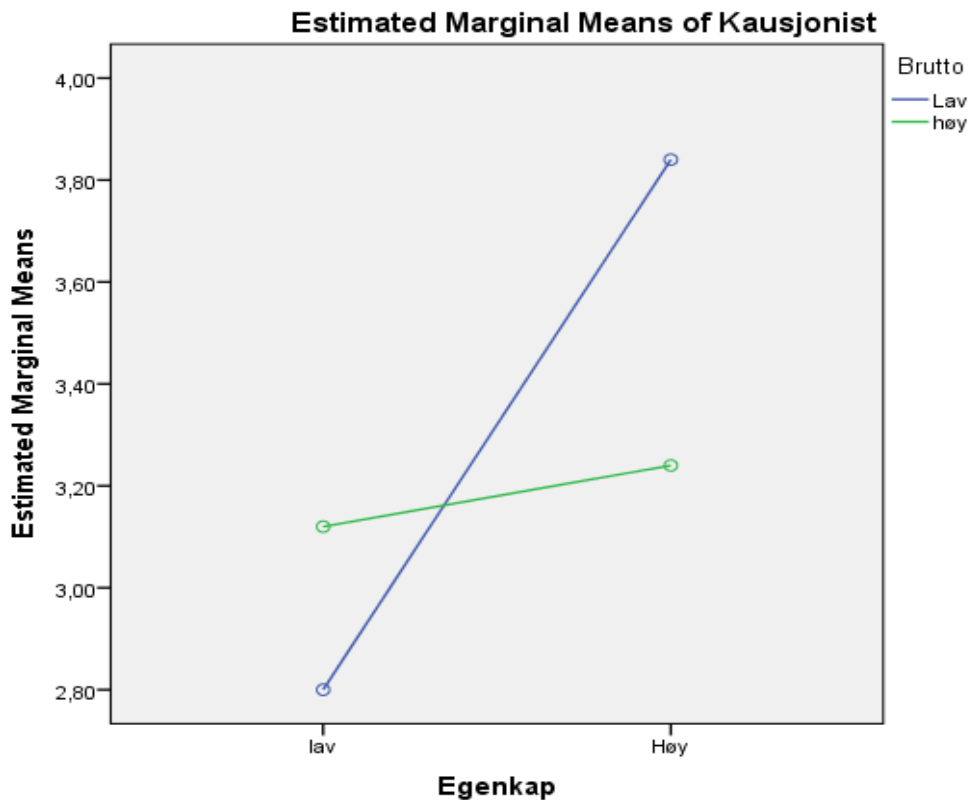
Dependent Variable: **Kausjonist**

Source	Type III Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Corrected Model	14,190 ^a	3	4,730	2,515	,063
Intercept	1056,250	1	1056,250	561,586	,000
Egenkapital	8,410	1	8,410	4,471	,037
Bruttoinntekt	,490	1	,490	,261	,611
Egenkap * Brutto	5,290	1	5,290	2,813	,097
Error	180,560	96	1,881		
Total	1251,000	100			
Corrected Total	194,750	99			

a. R Squared = ,073 (Adjusted R Squared = ,044)

Den tredje avhengige variabelen vi har tatt for oss i oppgaven er hvordan bruken av *kausjonist* ville endre seg i forhold til endringer i *bruttoinntekt*- og *egenkapitalkrav*. Gjennom Two-way ANOVA-analysen ser vi hvilke krav som enten har en signifikant påvirkning, eller ikke, på bruken av kausjonister. I tabellen under ser vi her at egenkapital måler $P=,037$. Denne er innenfor signifikantkravet og vi kan dermed si med 95% sikkerhet at endringer i egenkapitalkravet vil ha en samsvart endring i intensjonen om bruken av kausjonister. Dersom vi ser på bruttoinntekt måler denne en P-verdi $=,611$. Denne verdien fastslår at bruttoinntektskravene ikke vil ha en signifikant påvirkning på bruken av kausjonister, og at funnene her har vært tilfeldige. Endringer i bruttoinntektskravet vil dermed ikke endre intensjonen om bruken av kausjonist i vår undersøkelse. Den siste signifikanttesten tar for seg en kombinasjon av *egenkapital*- og *bruttoinntektskrav* og måler $P =,097$. Denne er heller ikke innenfor signifikantkravet, men heller ikke alt for lang unna. Likevel kan vi ikke konstatere med at funnene ikke er tilfeldige.

Fig 6.7 Profile Plots, Kausjonist:



Grafen over viser individenes intensjon til bruken av kausjonist, og viser visuelt at økt egenkapital krav vil ha en positiv endring på bruken av kausjonist. Illustrasjonen viser effekten av de to uavhengige variablene *bruttoinntektskrav* og *egenkapitalkrav* og hvordan disse vil påvirke individenes bruk av kausjonist for å innvilge deres finansiering av bolig. Vi ser at både grafen om "lav" bruttoinntektskrav og "høyt" bruttoinntektskrav har en positiv stigning ettersom egenkapitalkravet øker. Og vi ser at grafene skjærer gjennom hverandre, hvor individer generelt vil ha en intensjon om å benytte seg av kausjonister etter hvert som kravene blir strengere og vanskeligere å oppfylle. Her ser vi at individer som møter et strengere krav til egenkapital og bruttoinntekt vil med større sannsynlighet benytte seg av kausjonist enn individer som møter lettere krav til egenkapital og bruttoinntekt.

6.2.4 Arv

Fig 6.8 Two-way ANOVA-analyse, Arv:

Tests of Between-Subjects Effects

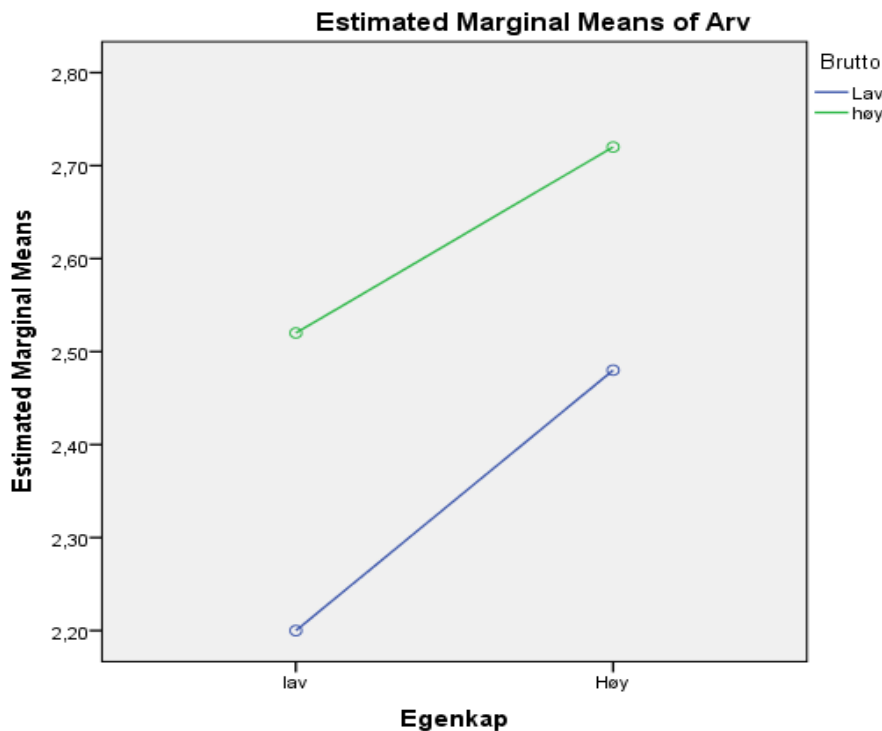
Dependent Variable: **Arv**

Source	Type III Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Corrected Model	3,440 ^a	3	1,147	,789	,503
Intercept	615,040	1	615,040	423,193	,000
Egenkapital	1,440	1	1,440	,991	,322
Bruttoinntekt	1,960	1	1,960	1,349	,248
Egenkap * Brutto	,040	1	,040	,028	,869
Error	139,520	96	1,453		
Total	758,000	100			
Corrected Total	142,960	99			

a. R Squared = ,024 (Adjusted R Squared = -,006)

Den siste avhengige variabelen vi har tatt for oss er hvordan intensjonen om bruken av *arv* endrer seg etter *bruttoinntekt*- og *egenkapitalkravene*. Analysen viser med andre ord om noen av kravene vil ha en signifikant påvirkning på bruken av arv for å finansiere boliglån, eller ikke. Hvis vi ser i tabellen under, ser vi at egenkapitalkravet måler $P=,322$. P-verdien fremhever at funnene ikke er signifikante, og indikerer ingen sammenheng mellom endringer i egenkapitalkrav og intensjonen om bruken av arv. Dersom vi hopper videre til bruttoinntektskravet måler denne en P-verdi $=,248$, som heller ikke viser til et signifikant funn. Vi kan heller ikke si at disse funnene gir oss sikre årsakssammenhenger når det kommer til bruttoinntekt og intensjonen om bruken av arv. Den siste kilden i tabellen under er en kombinasjon av bruttoinntekts og egenkapitalkrav som heller ikke er signifikant da den måler $P=,869$. Alle funnene gjort i tabellen med arv som avhengig variabel er dermed ikke signifikante, og vi kan ikke ta sikre beslutninger om årsakssammenhenger ut i fra denne tabellen.

Fig 6.9 Profile Plots, Arv:



Den siste grafen vi viser til i analysen er en Profile Plot av *Arv*. Her vil vi igjen kunne se en illustrasjon av effekten av de to uavhengige variablene *bruttoinntektskrav* og *egenkapitalkrav* virker inn på intensjonen om å finansiere boliglån ved *Arv*. I grafen over ser vi at begge grafene stiger ettersom egenkapitalkravet øker. Dette betyr at individer som møter strengere krav til egenkapital også vil ha en større sannsynlighet for å benytte seg av *Arv* for å finansiere bolig. Likevel ser vi at gjennomsnittet til respondentene er lavt, noe som betyr at det ikke er så mange som vil benytte seg av denne formen for finansiering uavhengig av boliglånforskrifter individene møter på. Det som er spesielt i denne grafen er at *Bruttoinntektskravet* som er ”høy” har et høyere gjennomsnitt enn de som møter et ”lavt” bruttoinntektskrav.

7.0 Drøfting og konklusjon

Boligmarkedet i Oslo har opplevd en voldsom prisstigning siden starten av 1990-tallet, noe som har ført til at flere frykter et overpriset boligmarked og en mulig boligboble. Som vi har vært inne på tidligere i oppgaven jobber FIN med å utarbeide boliglånsforskrifter som i utgangspunktet skal regulere markedet og holde det stabilt. Nå ønsker dem hovedsakelig å bremse prisutviklingen ved å innføre strengere krav til bankene om deres utlånspraksis. I dette kapitlet vil vi først drøfte resultater fra analysen opp mot teorien vi har gjennomgått i

oppgaven, vi vil også gjennomføre en hypotesetesting og en konklusjon med forslag til nye tiltak, før vi til slutt presenterer begrensninger ved studiet og forslag til videre forskning.

7.1 Hypotesetesting

7.1.1 Hypotese 1

I de neste avsnittene vil vi besvare hypotese 1 ”Økte krav til boliglån i form av egenkapital og bruttoinntekt vil også øke bruken av kausjonister og medlåntakere”. Litteraturen rundt denne antakelsen er gjennomgått i teorikapittelet, i denne delen av oppgaven vil vi sammenfatte og drøfte funnene fra analysen. Som vi har vært inne på tidligere vil i utgangspunktet FIN utarbeide boliglånsforskrifter for å bremse etterspørselen etter boliger i markedet ved å stramme inn på forskriftene. Likevel har vi gjennom eksperimentet fått frem en helt annen effekt enn det FIN ønsker å oppnå med de strengere kravene. I våre resultater viser det til å ha motsatt effekt enn hva som ønskes og forventes, hvor resultatet ved å øke egenkapital- og bruttoinntektskravet vil være økt bruk av kausjonist og medlåntakere. Det som skilte seg ut ved funnene var en økning i egenkapitalkrav som hadde en signifikant økning i intensjonen om bruken av kausjonister, mens en økning i bruttoinntektskravet hadde en signifikant økning på intensjonen om bruken av medlåntaker. Disse funnene er svært selvforklarende, da et bruttoinntektskrav har et minimumskrav som låntaker må motta årlig. Oppfylles ikke dette kravet er det mulig å ha en medlåntaker. I slike tilfeller vil bruttoinntekten til medlåntaker legges til bruttoinntekten til låntaker, og det er dermed lettere å oppfylle kravet. Dersom vi ser på bruken av kausjonister der egenkapitalkravet øker, vil en førstegangskjøper som bruker en kausjonist få innvilget lån på bakgrunn av at en kausjonist står som sikkerhet på tilbakebetalingen.

Funnene vi fikk i analysen viser oss dermed at tiltakene FIN vurderer i forhold til strengere utlånspraksis ikke vil ha den ønskede effekten dem er ute etter. Dette kan forklares med at mange boligkjøpere ofte finner smutthull i regelverk, og når bankene åpner opp for alternativer er det mange som vil benytte seg av disse mulighetene. Resultatene av dette kan være at verken etterspørselen eller prisstigningen stagnerer i Oslo, og det bør vurderes andre tiltak som kan ha bedre effekt enn krav til egenkapital og bruttoinntekt.

Hypotese 1	Bekreftet
------------	-----------

7.1.2 Hypotese 2

Hypotesen vi nå skal ta for oss er den ønskede effekten FIN er ute etter ved å stramme inn på kravene, og lyder som følger: ”Økt egenkapital vil ha en positiv effekt på intensjonen om sparing”. Hypotese 2 speiler hypotese 1 sin antakelse om at strengere krav til egenkapital og bruttoinntekt vil øke bruken av kausjonister og medlåntakere. Forskjellen er at hypotese 2 viser til den ønskede innvirkningen FIN er ute etter, nemlig at unge skal spare mer for å kunne finansiere boliglån. I analysen får vi dog frem signifikante resultater verken FIN eller regjeringen ønsker seg; dersom kravet til egenkapital øker vil nemlig intensjonen til sparing synke. Konsekvensene av en synkende intensjon til sparing ved økende egenkapitalkrav vil blant annet være mindre sikkerhet i et marked hvor flere husholdninger vil ha en økende gjeldsgrad. Hvis vi ser på sammenhengen mellom den synkende intensjonen til sparing og den økende intensjonen til bruken av kausjonister og medlåntakere, vil disse ha en viss sammenheng i tilfeller der kravene øker. Personer som har en synkende intensjon om å spare, vil på den andre siden øke intensjonen på alternative finansieringsmuligheter ved å bruke kausjonister og medlåntakere.

De senere årene har regjeringen kommet med tiltak for unge som skal gjøre det mer gunstig å spare penger til bolig. Her finner vi blant annet skattefradraget på inntil fem tusen kroner ved å spare i BSU som er en konto der pengene øremerkes til bolig. Tiltakene regjeringen kommer med har kanskje ikke stor nok effekt på intensjonen til sparing når det er snakk om et krav til egenkapital som vil overstige én million kroner ved kjøp av bolig til 2,5 millioner. Det bør dermed legges bedre til rette for unge og sparing for at kravene til boligforskrifter skal følges for å kunne oppnå ønskede resultater.

Hypotese 2	Avkreftet
------------	-----------

7.1.3 Hypotese 3

Den siste og tredje hypotesen vi har tatt for oss er om ”strengere boligforskrifter vil ha en effekt på intensjon om forskudd på arv”. Vi har ingen litteratur som forklarer hvorfor en endring i bruken av arv vil finne sted, men ønsket likevel å inkludere den for å se om det er en effekt på intensjonen om bruk av forskudd på arv ved finansiering av bolig. Etter det gjennomførte eksperimentet var det ingen signifikante funn på hvilke økte krav som også ville

ha en effekt på intensjonen om bruken av forskudd på arv i undersøkelsen fra analysen. Dette vil si at funnene vi har fått er helt tilfeldige, og kan ikke generalisere for utvalget. Økte krav til egenkapital og bruttoinntekt gav oss ikke en signifikant effekt på intensjonen på forskudd på arv, verken negativt eller positivt. Vi kan dermed ikke bekrefte at økte krav i boligforskriftene vil ha en effekt på intensjonen om forskudd på arv, og vi kan dermed avkrefte den siste hypotesen.

Hypotese 3	Avkreftet
------------	-----------

7.2 Konklusjon

For å besvare problemstillingen har vi nå undersøkt hvordan individer vil reagere på ulike krav til boliglånsforskrifter. Her fant vi mange interessante funn som baserer seg på makronivå, som vil si at vi får innsikt i hvordan utvalget på individnivå vil finansiere sin første bolig som følge av krav til de uavhengige variablene *bruttoinntekt* og *egenkapital*. Effekten FIN er ute etter ved å stramme inn på utlånspraksisen til bankene er økt stabilitet og sikkerhet i økonomien, men det ser ikke ut til at tiltakene vil ha den effekten dem er ute etter. Analysen vår viste derimot det motsatte; økte krav til egenkapital vil bremse intensjonen om å spare og øke bruken av kausjonister, i tillegg til at økte bruttoinntektskrav vil ha positiv effekt på bruken av medlåntakere. Vi kan med resultater fra analysen konkludere med at tiltakene FIN vurderer å gjennomføre i henhold til krav til egenkapital og bruttoinntekt vil kanskje ikke ha den ønskede effekten dem er ute etter. Dersom ikke kravene fra FIN får den ønskede effekten, vil ikke etterspørselen i markedet bremses som forventet og heller stimulere til større risiko i markedet gjennom økt bruk av kausjonister og medlåntakere.

På makronivå undersøker og kartlegger SSB slike typer data årlig, likevel vil de ikke få den samme mikroinnsikten vi har fått på individnivå gjennom vårt eksperiment. Vi har klart å kartlegge hvordan utvalget i vår oppgave har respondert på de ulike tiltakene. Resultatene vi fikk motstrider alle intensjonene regjeringen har til hva kravene i utgangspunktet skulle regulere, og det er derfor nødvendig å kunne tenke på nye tiltak regjeringen og FIN må få på plass for å justere markedet. Her kan økte tiltak på lang og kort sikt ha større kraft enn kun endringer i boliglånsforskriften. Vi har kommet frem til andre typer tiltak som kan være aktuelle for regjeringen uten teorigrunnlag. Blant annet vil et økt tilbud av boliger hjelpe etterspørselen på lang sikt. Det vil si at dersom regjeringen klarer å bygge nok boliger slik at

markedet blir ”mettet” vil mye av prispresset avta. I et slikt tilfelle vil alle som ønsker ha tilgang på bolig til markedspris, uten å måtte ta på seg en finansiell risiko ved boligkjøp. Andre tiltak kan blant annet innebære rente endringer, bredere tilbud fra Husbanken, enda mer gunstige skattefradrag på BSU, samt en regulering av eiendomsskatten for sekundærboliger, øke for utleieboliger i Oslo eller enda mer brutalt; kun én bolig til hver.

7.3 Styrker ved undersøkelsen

Som nevnt er eksperimentelt design regnet som gullstandard for å avdekke årsakssammenhenger i studier (Ringdal, 2012, 126). En fremtredende styrke i oppgaven er vårt anvendte eksperimentelle design, som er den eneste metoden som kan oppfylle alle de tre kausalitetskravene: samvariasjon, temporalitet og isolasjon. Eksperimentelt design kan dermed være med på å sikre og avdekke årsakssammenhenger gjennom den indre validiteten. Likevel har vårt utførte eksperimentet noen svakheter som følge av mangler på ressurser som vi kommer nærmere inn på i ”*svakheter ved undersøkelsen*”. Ved å benytte oss av eksperimentelt design ved manipulere variablene (bruttoinntekt og egenkapital) gir det oss muligheten til å sammenlikne variablene med hverandre.

Oppgavens tematikk er noe vi ønsker å trekke frem som en styrke ettersom det er dagsaktuelt og mye diskutert i medier. Det økende boligmarkedet har de siste årene ført til flere reguleringer fra regjeringen som har påvirket blant annet førstegangskjøpere som vi har tatt opp i denne oppgaven. Videre vil vi trekke frem hvordan vår undersøkelse gir innsikt i hva som skjer på individnivå om hvilken effekt kravene kan få. Vi har igjennom oppgaven benyttet oss av SSB som gir oss en oversikt over de store tallene på makronivå. En styrke i vår oppgave er derfor vår dybdeinnsikt i hvordan førstegangskjøpere endrer finansieringsmåter basert på endring i kravene som stilles.

7.4 Svakheter ved undersøkelsen

Til tross en oppgave med fremtredende styrker, derav signifikante funn og en teoretisk grunnmur, ønsker vi å kommentere svakheter ved undersøkelsen. Vi vil starte med å se på eksperimentets testfase, deretter støy som påvirkningsfaktor under datainnsamlingen, undersøkelsens utvalg og hvordan avgrensningene påvirket undersøkelsen. I forberedelsene før gjennomførelsen av eksperimentet valgte vi å kjøre en pretest som brukes for å utføre en kvalitetssjekk. Dette ga oss verdifull informasjon om forbedringspotensialet til eksperimentet,

og vi fikk mulighet til å regulere spørsmålene og teksten i scenarioet. Vi ser i ettertid at vi i tillegg til en pretest burde utført en manipulasjonssjekk som skal avdekke om stimuli virkelig manipulerer det vi ønsker før gjennomføring. Dette ville gitt oss en sikkerhetsindikasjon på at vi fikk svar på det vi var ute etter.

Vi vil også se på påvirkningsfaktorer i forbindelse med datainnsamlingsmetoden vi benyttet oss av, herav støy under avkrysningen og svekket overvåkning over respondentene. Spørreundersøkelsen ble utført på Høyskolen Kristianias bibliotek hvor respondentene satt i grupper når de besvarte undersøkelsen. Dette kan ha påvirket resultatene ved at gruppen kom frem til en felles enighet, diskuterte scenarioet med andre som kan føre til nytt beslutningsgrunnlag for den enkelte, og/eller svart motstridende med hva de ville gjort basert på press fra gruppen. Det vil også være en risiko for at respondentene ikke forstår scenarioet og utfører avkrysningen tilfeldig som vil føre til feilaktige svar. En avsluttende svakhet ved datainnsamlingen var tilfeller hvor respondenter som satt i samme gruppe fikk ulikt scenario. Dette bød på utfordringer da respondentene forsto manipuleringen og svarte deretter.

For å svare på vår undersøkelse brukte vi de nærmeste tilgjengelige respondentene bestående av studenter på Høyskolen Kristiania. Dette førte til at utvalget ble et såkalt bekvemmelighetsutvalg, der det mest ønskelige ville vært å trekke randomisert fra hele populasjonen. Utvalget vårt besto kun av 100 respondenter, et større utvalg ville kanskje gitt oss enda mer presise svar i undersøkelsen. Grunnen til dette er at en større del av populasjonen ville da blitt undersøkt. Til slutt vil vi nevne boligmarkedet i Oslo som er svært komplekst, dette medførte en rekke avgrensninger slik at undersøkelsen skulle bli gjennomførbar. Vi så kun på FIN krav til bruttoinntekt og egenkapital når vi vurderte førstegangskjøpernes finansieringsmuligheter. Selv om avgrensningen var nødvendig kan det føre til at vi gikk glipp av andre interessante og relevante faktorer, som påvirker førstegangskjøpere når de skal kjøpe sin første bolig.

7.5 Kildekritikk

Kildekritikk er en metode vi velger å se nærmere på som er en vurdering av informasjonen og troverdigheten av kildematerialet vi har benyttet i oppgaven. Vi har tatt i bruk informasjonskilder på nett, samt lærebøker vi fant interessante i kombinasjon med metodekapittelet. Vi valgte å anvende kildemateriale av nyere dato som var avgjørende for å samle den korrekte informasjonen for vår valgte tidsperiode for at opplysningene fremdeles

skal være gjeldene. For å minske risiko for feilinformasjon tok vi en avgjørelse om å begrense litteratursøket. Vi tok kun i bruk Norske artikler, nettsider og litteratur for å finne informasjon som omhandler norske undersøkelser og systemer. SSB og Regjeringen ble hyppig anvendt i oppgaven og vi vil dermed ta en nærmere vurdering av disse.

I følge SSB (2017A) utarbeides deres statistikker med utgangspunkt i spørreundersøkelser, data fra administrative registre, intervju samt store deler informasjon innhentes fra næringsliv og kommuners egne datasystemer. SSB er administrativt underlagt FIN, men faglig sett en uavhengig institusjon som er underlagt retningslinjer og rammer som regjeringen setter for driften (SSB, 2017B). I henhold til regjeringens egne sider har en nettaktør i hvert enkelt departement ansvaret for å sikre at stoffet som publiseres er kvalitetssikret, fulgt krav for retningslinjer samt at innholdet støtter politiske standpunkt (Regjeringen, 2017). Vi mener kildene er av god kvalitet da de holder seg objektive og vi finner en god link mellom innhold og nettside. Ut i fra publiseringsregler og retningslinjer hos både SSB og regjeringen ser vi oss trygge på hvem som eier informasjonen og troverdigheten i innholdet som publiseres.

7.6 Forslag til videre forskning

I denne oppgaven har vi kun tatt utgangspunkt i endringer i bruttoinntekt - og egenkapitalkravene når vi vurderer finansieringsmulighetene til en førstegangskjøper. Avgrensningen fører til begrensninger i undersøkelsen, der andre områder som kunne vært interessant å undersøke nærmere ble tilsidesatt. Til videre forskning kunne det ha vært spennende å avdekke *foreldrenes* økonomiske status og hvilken virkning dette kan ha på finansieringsvalget til førstegangskjøper, samt eventuell påvirkning dette har på kausjonistene. Flere forbrukerøkonomer fraråder denne formen for finansiering og det vil dermed vært interessant å se om det er andre faktorer enn regulering av egenkapitalkravet og bruttoinntekt som trigger bruken av kausjonist og medlåntaker.

Videre ville det eksempelvis vært mulig å utvide eksperimentet å sett på ulike uavhengige variabler og om dette har noe å si på valget av finansieringsmåter. Hadde vi hatt med respondentenes alder, kjønn og inntekt i undersøkelsen kunne vi analysert om det kom frem signifikante funn på eksempelvis bruken av kausjonister i forhold til størrelse på inntekt. Vi kunne med det sett om ulike klasseskiller øker bruken av kausjonist eller medlåntaker når førstegangskjøper finansierer bolig. Vi har tidligere i oppgaven konkludert med at

etterspørselen er stigende ved bruk av kausjonister og det ville derfor vært spennende å se om noen spesifikke grupper i samfunnet basert på alder, kjønn og lønn til kjøper og forelder har innvirkning på dette. Det ville også vært interessant å se nærmere på om våre funn gjenspeiles i liknende eksperimenter med ulik populasjon, da vi antar at det finnes flere funn om temaet som kunne svart på vår problemstilling.

8.0 Litteraturliste

- Anundsen, A.K. og E.S. Jansen (2011a): "Self-reinforcing effects between housing prices and credit: Evidence from Norway" *Statistisk sentralbyrå*. Lest dato 15. Februar 2017
<http://www.ssb.no/a/publikasjoner/pdf/DP/dp651.pdf>
- Anundsen, A.K. og E.S. Jansen (2011b): «Pengespiralen», *Dagens Næringsliv* 29/03, s. 3
- Bruce, Erik. 2011. "Uro og lav vekst, men forhåpentligvis ikke noen hard nedtur". *Econas tidsskrift for økonomi og ledelse* 11, (6): 15-16.
<https://www.magma.no/uro-og-lav-vekst-men-forhapentligvis-ikke-noen-hard-nedtur>
- Bryman, A. 2004. *Social research methods*. Oxford: Oxford University Press
- Buanes, Frode og Fanghol, Tor Arne. "Boligpriser til glede og besvær". *Aftenposten*, 12.01.2012. (Lest 23. Jan 2017).
<http://www.aftenposten.no/norge/Boligpriser-til-glede-og-besvar-168117b.html>
- DNB. 2017. "Boligsparing for Ungdom" Lest dato 15. jan 2017.
<https://www.dnb.no/privat/sparing-og-investering/sparekonto/bsu.html>
- DNB markets. 2017. «Økonomiske utsikter». 58–60. Lest dato 10. Mai 2017
<https://www.dnb.no/portalfront/nedlast/no/markets/analyser-rapporter/norske/okonomiske-utsikter/HR170118.pdf>
- Eiendom Norge. 2014. "Egenkapitalkrav ved boliglån". Lest dato 15 Januar 2017.
<http://eiendommnorge.no/hovedsaker/egenkapitalkrav-ved-boliglan/>
- Eiendommnorge. 2017. «Moderat utvikling i boligprisene i april». Lest dato 7. Mai 2017.
<http://eiendommnorge.no/boligprisstatistikken/#boligprisstatistikk>
- Finansportalen. 2009. "Dine rettigheter og plikter som kausjonist". Lest dato: 17. Jan 2017
<https://www.finansportalen.no/andre-valg/artikler/dine-rettigheter-og-plikter-som-kausjonist-908802/>

- Fossan, Eirik. "Slik startet finanskrisen". *Aftenposten*, 30.09.2012. (Lest 22. Jan 2017)
<http://www.aftenposten.no/norge/Slik-startet-finanskrisen-277578b.html>
- Grytten, O. 2009. "Boligboble?" *Econas tidsskrift for økonomi og ledelse*, 09, (5)
<https://www.magma.no/boligboble>
- Holden, Steinar og Robert G. Hansen. 2013. *Pareto 2. Samfunnsøkonomi 2 vg3*. Oslo: Cappelen Damm
- Isachsen, A.J. 2008. "Bolig- og finanskrisen i Amerika". *Econas tidsskrift for økonomi og ledelse*, 08, (3).
<https://www.magma.no/bolig-og-finanskrisen-i-amerika>
- Jacobsen, Dag Henning og Naug, Bjørn. 2004. *Penger og Kreditt* 04, (4): 229-239. "Hva driver boligprisene?". Lest dato 05. Januar 2017
http://www.norges-bank.no/Upload/import/publikasjoner/penger_og_kreditt/2004-04/jacobsen.pdf
- Jansen, Eilev S. 2011. "Hva driver utviklingen i boligprisene?". *Statistisk sentralbyrå*
Lest dato 22. Januar 2017
<https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/artikler-og-publikasjoner/hva-driver-utviklingen-i-boligprisene>
- Juergensmeyer, Mark og Anheier, Helmut K. 2012. *The Encyclopedia of global studies*.
- Krogsveen. 2017. "Prisutvikling". Lest dato 19. Jan 2017
<http://krogsveen.no/Boligprisstatistikk>
- Lorch-Falch, Sophie. 2016. "Så mange Oslo-boliger må bygges for å løse boligmangelen". E24. Lest dato 16. Januar 2017
<http://e24.no/privat/raymond-johansen/saa-mange-oslo-boliger-maa-bygges-for-aa-loese-boligmangelen/23764214>

- Marschhauser, Synne H. “Om få dager innføres den nye boliglånsforskriften” *Aftenposten*, 29.12.2016. (Lest 17. jan 2017)
<http://www.aftenposten.no/bolig/Om-fa-dager-innfores-den-nye-boliglansforskriften-9549b.html>
- Regjeringen. 2002. “Boligmarkedene og boligpolitikken”. Lest dato 19. Januar 2017
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2002-2/id145338/sec3>
- Regjeringen. 2003. “Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven II”. Lest dato 24. Januar 2017
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2003-14/id382097/sec4>
- Regjeringen. 2014. “Ansvarsområder og oppgaver i finansdepartementet”. Lest dato 05. Januar 2017.
<https://www.regjeringen.no/no/dep/fin/dep/id221/>
- Regjeringen. 2016A. “Nærmere om ny boliglånsforskrift”. Lest dato 08. Januar 2017
<https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/dep/fin/pressemeldinger/2016/fastsetter-ny-boliglansforskrift/narmere-om-ny-boliglansforskrift/id2523977/>
- Regjeringen. 2016B. “Fastsetter ny boliglånsforskrift”. Lest dato 04. Januar 2017
<https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/fastsetter-ny-boliglansforskrift/id2523967/>
- Reinholdtsen, Linda og Sættem, Johan B. 2016. “Flere kausjonerer for barna på boligmarkedet”. *NRK*, 04.01.2016. (Lest dato: 01. februar 2017).
<https://www.nrk.no/norge/flere-kausjonerer-for-barna-pa-boligmarkedet-1.12731176>
- Ringdal, Kristen. 2012. *Enhet og mangfold: Samfunnsvitenskapelig forskning og kvantitativ metode*. 3. utg. Bergen: Fagbokforl.
- Røed Larsen, Erling og Sommervoll, Dag Einar. 2003. “Til himmels eller utfor stupet?”. *Statistisk sentralbyrå*. Lest dato 17. Januar 2017
https://www.ssb.no/a/publikasjoner/pdf/notat_200364/notat_200364.pdf

- Røed Larsen, Erling og Sommervoll, Dag Einar. 2004 ”Hva bestemmer boligprisene?”. *Brage.Bibsys* :11-14 Lest dato 17. Januar 2017
https://brage.bibsys.no/xmlui/bitstream/handle/11250/179666/Kap2-RoedLarsen_Sommervoll.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Røed Larsen, Erling. 2013. “Et bærekraftig boligmarked”. *Regjeringen*. Lest dato 2. februar 2017.
<https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/krd/vedlegg/boby/boligmelding2013/larsen.pdf>
- Saltvedt, Thina. M og Knudsen, Nils. K. 2009. “Risikostyring – før og etter Finanskrisen”. *Magma*. Lest dato 22. januar 2017
<https://www.magma.no/risikostyring-foer-og-etter-finanskrisen>
- Skatteetaten. 2014. ”Arveavgiften er fjernet” Lest dato 15. jan. 2017
<http://www.skatteetaten.no/upload/PDFer/Skatteinfo-1-2014.pdf>
- Skatteetaten. 2016. ”Fradrag - BSU” Lest dato 09. Mai. 2017
<https://www.skatteetaten.no/no/Person/Selvangivelse/tema-og-fradrag/Lan-formue-og-aksjer/Fradrag-for-BSU/fradrag---bsu/>
- Skorve, Øivind. 2017. «Lønner det seg å kjøpe ny eller brukt bolig?». *Dnbeiendom*. Lest dato 7. Mai 2017
<http://www.dnbeiendom.no/altombolig/kjop-og-salg/tips-til-kjopere/lonner-det-seg-a-kjope-ny-eller-brukt-bolig/>
- Statistisk sentralbyrå. 2011. “Folkemengde og befolkningsendringer”. Lest dato 16 januar 2017
<https://www.ssb.no/statistikkbanken/selectvarval/saveselections.asp>
- Statistisk sentralbyrå. 2016A. “Boligprisindeksen”. Lest dato 18. Januar 2017
<https://www.ssb.no/statistikkbanken/px-igraph/MakeGraph.asp?checked=true>
- Statistisk sentralbyrå. 2016B. “Befolkning og areal i tettsteder, 1. januar 2016”. Lest dato 05. Januar 2017
<http://www.ssb.no/befolkning/statistikker/befsett/aar/2016-12-06?fane=om>

Statistisk sentralbyrå. 2016C. “Befolkningsframskrivinger, 2016-2100”. Lest dato 22. Januar 2017

<https://www.ssb.no/befolkning/statistikker/folkfram/aar/2016-06-21>

Statistisk sentralbyrå. 2017A. “Vår virksomhet: Tall som forteller”. Lest dato 12. Mars 2017

<https://www.ssb.no/omssb/om-oss/vaar-virksomhet>

Statistisk sentralbyrå. 2017B. “Statistikkloven”. Lest dato 12. Mars 2017

<http://www.ssb.no/omssb/styringsdokumenter/lover-og-prinsipper/statistikkloven>

Stiglitz, J. E. 1990. “Symposium on Bubbles”. *Journal of Economic Perspectives*, 4 (2), 13–18. <http://pubs.aeaweb.org/doi/pdfplus/10.1257/jep.4.2.13>

Stoltz, Gerhard og Eckhoff, Martin A. 2014. “Etterspørsel”. Store norske leksikon. Lest dato 22. Januar 2017

<https://snl.no/ettersp%C3%B8rsel>

Storebrand. 2013. “Storebrand Ordliste”. Lest dato 22. jan 2017

https://www.storebrand.no/Storebrand/Internett/stb_ordliste.nsf/Ordlisten?OpenView&RestrictToCategory=E

Sørli, Kjetil. 2009. “Bo- og flytteundersøkelsen”. *UIO*. Lest dato 19. Januar 2017

<https://www.uio.no/om/samarbeid/samfunn-og-naringsliv/partnerforum/arrangementer/partnerseminar/2009/sorlie.pdf>

Vale, P.H, Kutluay, M. Og Yildiz, S. 2015. “Er det boligboble i Norge?” *Magma*. Lest dato 19. Januar 2017

<https://www.magma.no/er-det-boligboble-i-norge>

Vedlegg 1

Scenario 1

Tenk deg at du skal kjøpe din første bolig i Oslo. Du er førstegangskjøper og boligen du er interessert i koster 2,5 millioner. For å få lånet du trenger i banken må du oppfylle finansdepartementets krav til egenkapital og bruttoinntekt. Det stilles to krav som du må ta hensyn til, disse lyder som følger:

1. Du kan maks låne 5 ganger din egen bruttoinntekt

(Bruttoinntekt er inntekt før skatt)

- a. Skal du kjøpe en bolig til 2,5 millioner må du tjene 500 000 kr brutto i året for å få ønsket lån i banken.

2. Krav til egenkapital er 40%

(Egenkapital er oppsparte penger)

- a. Det vil si at du må ha spart opp 1 million kroner for at banken skal gi deg lånet du trenger.

Kravene fra finansdepartementet sier altså at du må spare 40% i egenkapital og maks kan låne 5 ganger bruttoinntekt. Det finnes fire ulike måter å finansiere denne leiligheten på; Du kan spare til egenkapitalen, ha en medlåntaker, en kausjonist eller få forskudd på arv eller gaver. Det er kun disse alternativene du har for å finansiere din første bolig. Som nevnt er kravene fra finansdepartementet allerede satt og dette må du ta hensyn til. På en skala fra 1-5, hva er sannsynligheten for at du finansierer din første bolig på følgende måte:

1 = lite sannsynlig og 5 = svært sannsynlig. (kryss av for ditt alternativ)

Sparing/egenkapital – 40% egenkapital tilsvarer 1 million oppsparte kroner.

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

Medlåntaker – *Medansvarlig for boliglånet som blir tatt opp*

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

Kausjonist – *Foreldre som stiller med sikkerhet. Vil også stå ansvarlig.*

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

Arv/gave eller forskudd på arv – *Når en persons eiendeler fordeles*

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

Scenario 2

Tenk deg at du skal kjøpe din første bolig i Oslo. Du er førstegangskjøper og boligen du er interessert i koster 2,5 millioner. For å få lånet du trenger i banken må du oppfylle finansdepartementets krav til egenkapital og bruttoinntekt. Det stilles to krav som du må ta hensyn til, disse lyder som følger:

1. Du kan maks låne 3 ganger din egen bruttoinntekt

(Bruttoinntekt er inntekt før skatt)

- a. Skal du kjøpe en bolig til 2,5 millioner må du tjene 833 333 kr brutto i året for å få ønsket lån i banken.

2. Krav til egenkapital er 40%

(Egenkapital er oppsparte penger)

- a. Det vil si at du må ha spart opp 1 million kroner for at banken skal gi deg lånet du trenger.

Kravene fra finansdepartementet sier altså at du må spare 40% i egenkapital og maks kan låne 3 ganger bruttoinntekt. Det finnes fire ulike måter å finansiere denne leiligheten på; Du kan spare til egenkapitalen, ha en medlåntaker, en kausjonist eller få forskudd på arv eller gaver. Det er kun disse alternativene du har for å finansiere din første bolig. Som nevnt er kravene fra finansdepartementet allerede satt og dette må du ta hensyn til. På en skala fra 1-5, hva er sannsynligheten for at du finansierer din første bolig på følgende måte:

1 = lite sannsynlig og 5 = høyt sannsynlig. (kryss av for ditt alternativ)

Sparing/egenkapital – 40% egenkapital tilsvarer 1 million oppsparte kroner.

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

Medlåntaker – *Medansvarlig for boliglånet som blir tatt opp*

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

Kausjonist – *Foreldre som stiller med sikkerhet. Vil også stå ansvarlig.*

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

Arv/gave eller forskudd på arv – *Når en persons eiendeler fordeles*

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

Scenario 3

Tenk deg at du skal kjøpe din første bolig i Oslo. Du er førstegangskjøper og boligen du er interessert i koster 2,5 millioner. For å få lånet du trenger i banken må du oppfylle finansdepartementets krav til egenkapital og bruttoinntekt. Det stilles to krav som du må ta hensyn til, disse lyder som følger:

1. Du kan maks låne 5 ganger din egen bruttoinntekt

(Bruttoinntekt er inntekt før skatt)

- a. Skal du kjøpe en bolig til 2,5 millioner må du tjene 500 000 kr brutto i året for å få ønsket lån i banken.

2. Krav til egenkapital er 15%

(Egenkapital er oppsparte penger)

- a. Det vil si at du må ha spart opp 375 000 million kroner for at banken skal gi deg lånet du trenger.

Kravene fra finansdepartementet sier altså at du må spare 15% i egenkapital og maks kan låne 5 ganger bruttoinntekt. Det finnes fire ulike måter å finansiere denne leiligheten på; Du kan spare til egenkapitalen, ha en medlåntaker, en kausjonist eller få forskudd på arv eller gaver. Det er kun disse alternativene du har for å finansiere din første bolig. Som nevnt er kravene fra finansdepartementet allerede satt og dette må du ta hensyn til. På en skala fra 1-5, hva er sannsynligheten for at du finansierer din første bolig på følgende måte:

1 = lite sannsynlig og 5 = høyt sannsynlig. (kryss av for ditt alternativ)

Sparing/egenkapital – 15% egenkapital tilsvarer 375 000 oppsparte kroner.

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

Medlåntaker – *Medansvarlig for boliglånet som blir tatt opp*

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

Kausjonist – *Foreldre som stiller med sikkerhet. Vil også stå ansvarlig.*

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

Arv/gave eller forskudd på arv – *Når en persons eiendeler fordeles*

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

Scenario 4

Tenk deg at du skal kjøpe din første bolig i Oslo. Du er førstegangskjøper og boligen du er interessert i koster 2,5 millioner. For å få lånet du trenger i banken må du oppfylle finansdepartementets krav til egenkapital og bruttoinntekt. Det stilles to krav som du må ta hensyn til, disse lyder som følger:

1. Du kan maks låne 3 ganger din egen bruttoinntekt

(Bruttoinntekt er inntekt før skatt)

- a. Skal du kjøpe en bolig til 2,5 millioner må du tjene 833 333 kr brutto i året for å få ønsket lån i banken.

2. Krav til egenkapital er 15%

(Egenkapital er oppsparte penger)

- a. Det vil si at du må ha spart opp 375 000 million kroner for at banken skal gi deg lånet du trenger.

Kravene fra finansdepartementet sier altså at du må spare 15% i egenkapital og maks kan låne 3 ganger bruttoinntekt. Det finnes fire ulike måter å finansiere denne leiligheten på; Du kan spare til egenkapitalen, ha en medlåntaker, en kausjonist eller få forskudd på arv eller gaver. Det er kun disse alternativene du har for å finansiere din første bolig. Som nevnt er kravene fra finansdepartementet allerede satt og dette må du ta hensyn til. På en skala fra 1-5, hva er sannsynligheten for at du finansierer din første bolig på følgende måte:

1 = lite sannsynlig og 5 = høyt sannsynlig. (kryss av for ditt alternativ)

Sparing/egenkapital – 15% egenkapital tilsvarer 375 000 oppsparte kroner.

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

Medlåntaker – *Medansvarlig for boliglånet som blir tatt opp*

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

Kausjonist – *Foreldre som stiller med sikkerhet. Vil også stå ansvarlig.*

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

Arv/gave eller forskudd på arv – *Når en persons eiendeler fordeles*

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5