

Hvilke boliger har førstehjemkjøperen råd til?

Utviklingen over tid: 2003 – 2025

Resultater for: Ålesund

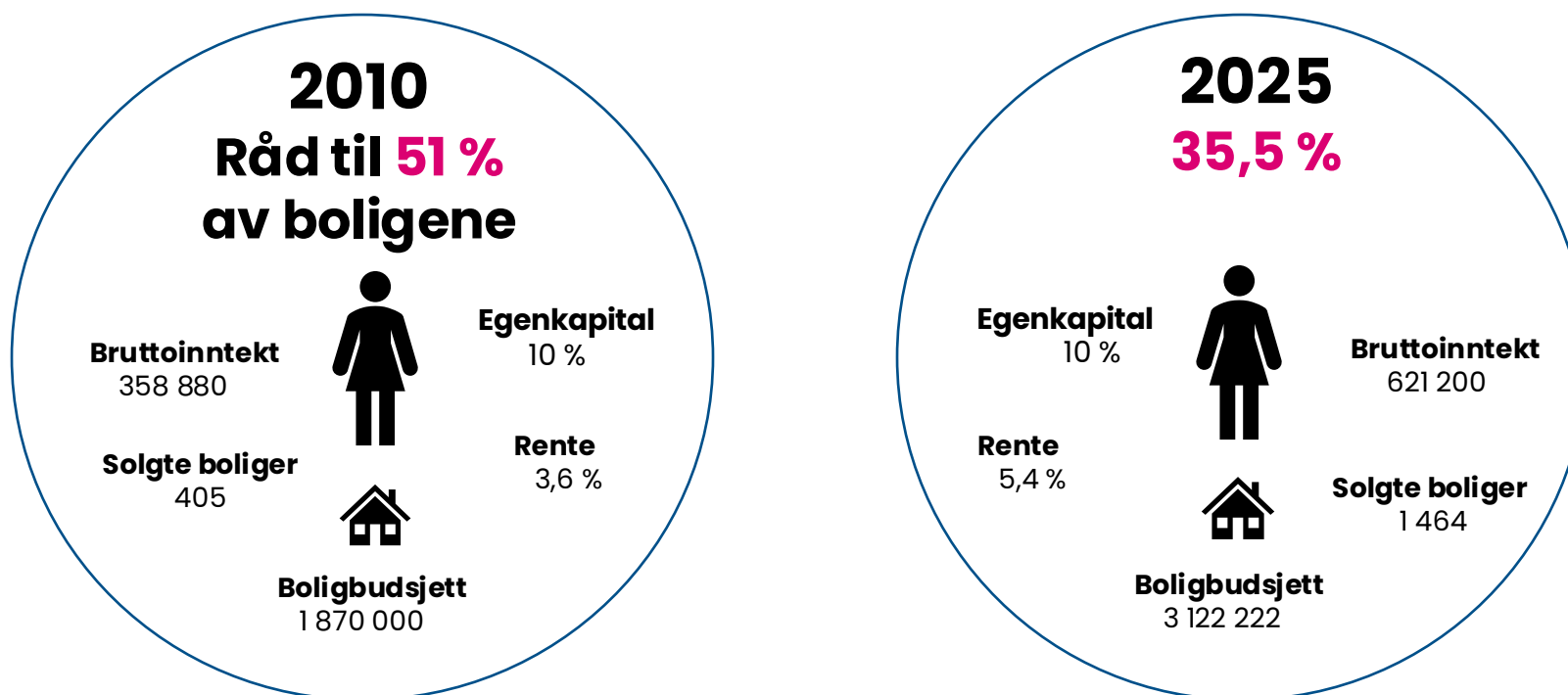
Førstehjemindeksen

- SØA har på vegne av NBBL analysert i underkant av en million boligsalg i 51 kommuner i perioden 2003 – 2025 og beregnet kjøpekraften for typiske førstehjemkjøpere, kalt førstehjemindeksen.
- Førstehjemindeksen viser andelen av omsatte boliger en typisk førstehjemkjøper ville ha råd til i sin region.
- Indeksen er basert på kunnskap om førstehjemkjøpere i regionene og faktorer som; inntekt, rente, boliglånsregler, praksis for rentepåslag og avdragsfrihet, og utgifter til øvrig gjeld og kostnader.



Resultater Ålesund

Den typiske single førstehjemkjøperen i 2010 og 2025



Resultater Ålesund

Andelen boliger en typisk førstehjemkøper har råd til, har falt fra 51 % i 2010 til 35,5 % i 2025. Fra 2024 til 2025 var det en nedgang fra 41,0 % til 35,5 %. Nedgangen det siste året kan sees i sammenheng med høy boligprisvekst. Renten er fortsatt så høy at den typiske førstehjemkøpers boligbudsjett i 2025 var begrenset av kravet til betjeningsevne. Kjøpekraften i boligmarkedet for typiske førstehjemkøpere er særlig påvirket av endringer i:

➤ **Boligpriser og rente***

Median boligpris økte med 8,9 prosent i Ålesund fra 2024 til 2025. Gjennomsnittlig utlånsrente for nye nedbetalingslån med pant i bolig økte fra en bunn på 1,8 % i 2021 til 5,7 % i 2024, og falt deretter til 5,4 % i 2025.

➤ **Inntekt og levekostnader**

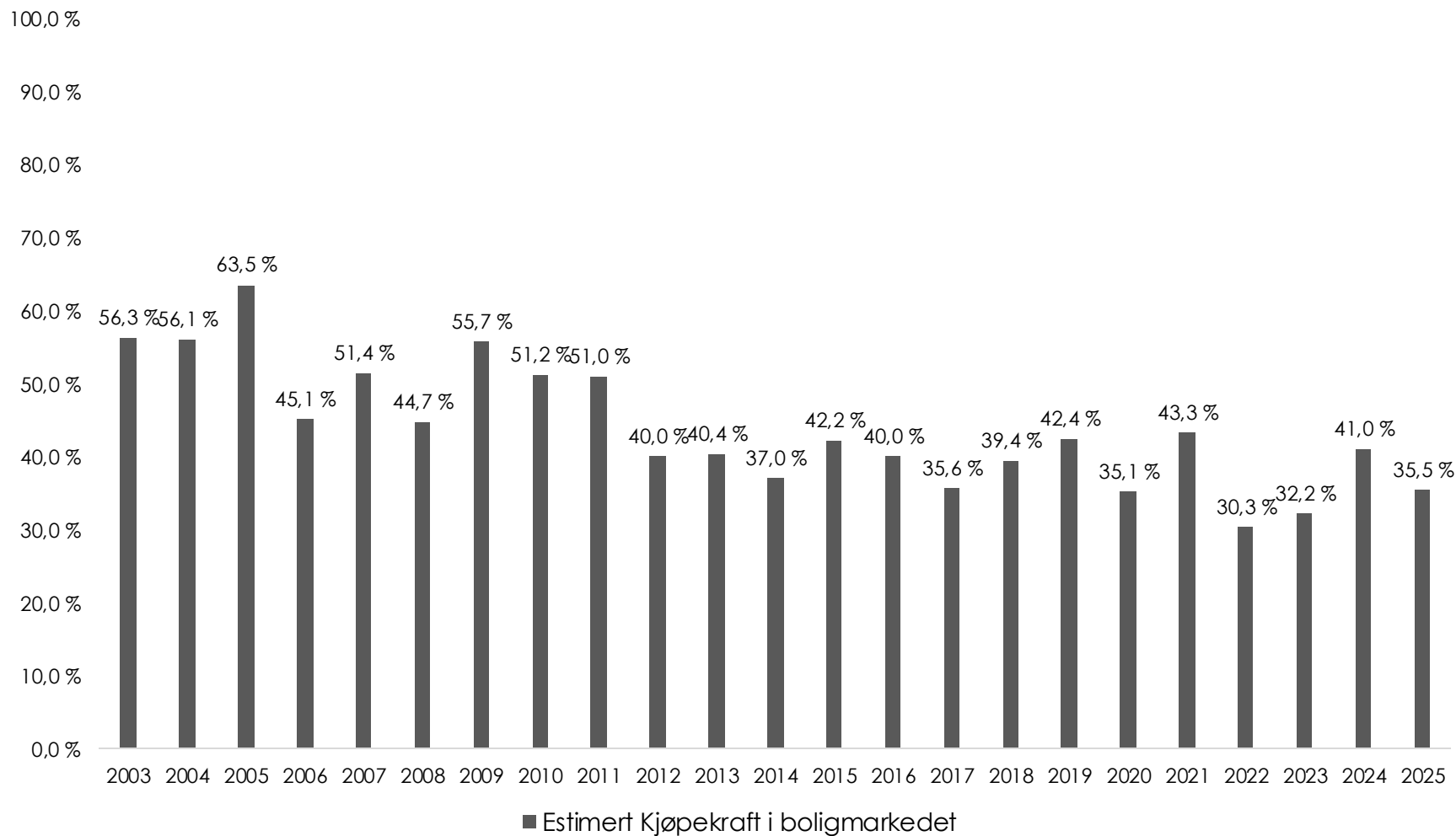
Disponibel inntekt for den typiske førstehjemkøper økte med 4,7 % i 2025, mens konsumprisene økte med 3,1 %.

➤ **Boliglånsreglene****

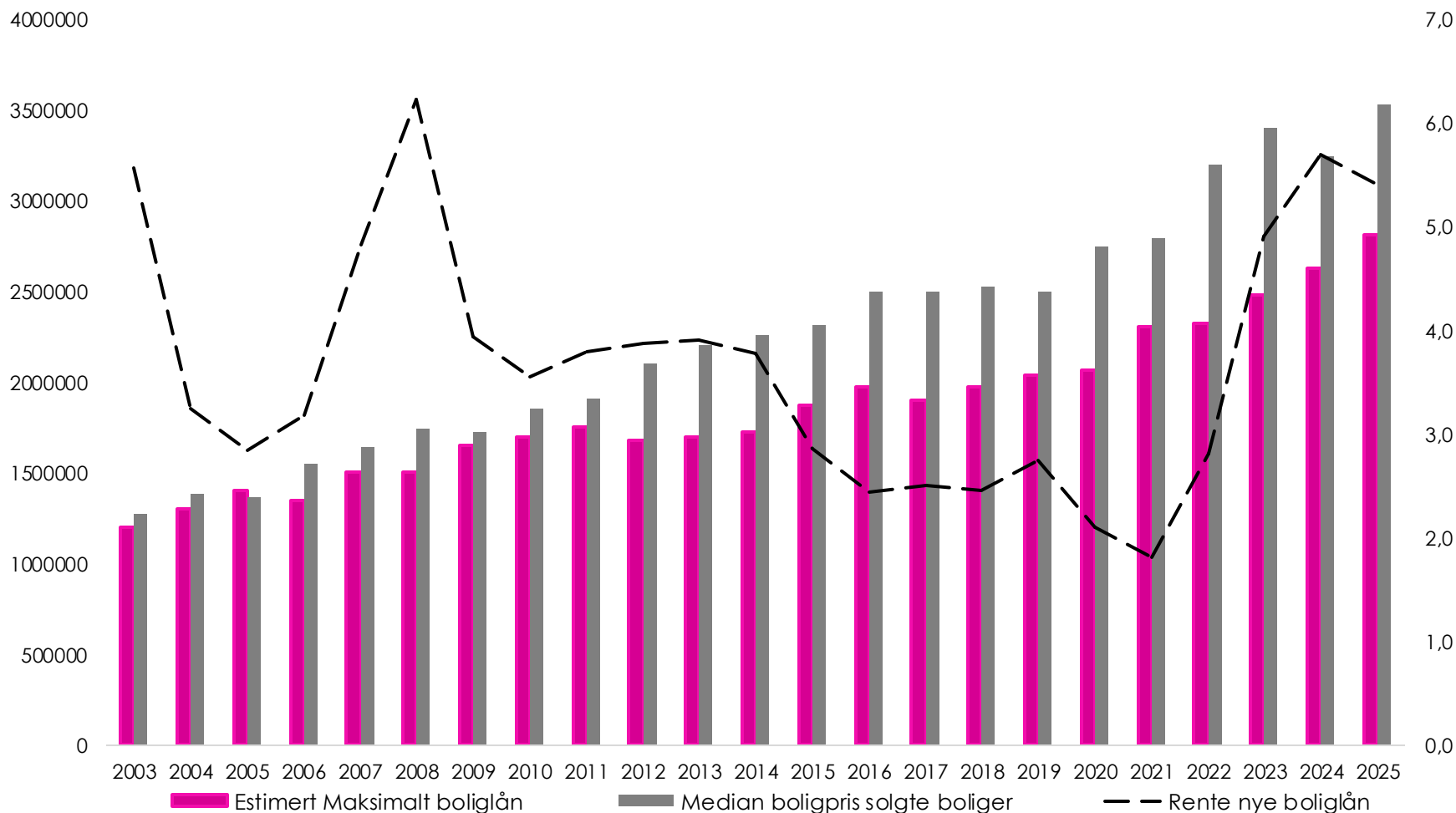
Fra og med 1. januar 2021 ble den tidligere boliglånsforskriften og den tidligere forbrukslånsforskriften slått sammen i en felles utlånsforskrift. Utlånsforskriften krever at låntaker skal tåle en rentøkning på 3 prosentpoeng men slik at finansforetaket uansett skal legge til grunn en rente på minst 7 prosent (betjeningsevne), total gjeld skal ikke overstige fem ganger brutto årsinntekt (gjeldsgrad) og boliglånet skal ikke overstige 90 % av boligens verdi (belåningsgrad). Finansforetakene kan hvert kvartal innvilge en andel lån som ikke oppfyller ett eller flere av kravene (fleksibilitetskvote). Kvoten er på 10%, med unntak for Oslo hvor den er 8%.

Maksimal belåningsgrad økte fra 85 til 90 prosent fom. 2025. Ved beregning av førstehjemindeksen forutsettes det at førstehjemkøperen tilfredsstiller gjeldende krav. Det betyr at den typiske førstehjemkøperen fom. 2025 trenger mindre egenkapital enn tidligere, alt annet likt. Det tilsier isolert sett at den typiske førstehjemkøper har mindre å kjøpe bolig for, og dermed har råd til en mindre andel av de omsatte boligene. Utslagene på kjøpekraft av denne endringen er ikke store. Fra 2010 til 2011 var kravet også 90 prosent iht. Finanstilsynets retningslinjer.

Figur 1: Boligkjøpekraft førstegangskjøpere Ålesund



Figur 2: Maksimalt boliglån, rente og boligpris Ålesund

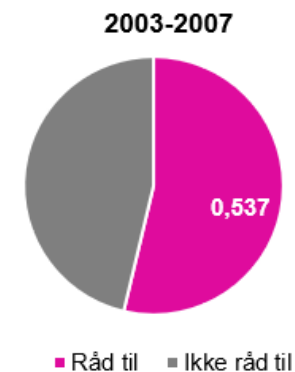


Tabell 1: Maksimalt boliglån og estimert kjøpekraft Ålesund

År	Estimert Maksimalt boliglån	Median boligpris solgte boliger	Rente nye boliglån	Maksimal boligpris	Estimert Kjøpekraft i boligmarkedet
2003	1200000	1275000	5,6	1320000	56,3 %
2004	1300000	1380000	3,2	1430000	56,1 %
2005	1400000	1360000	2,8	1540000	63,5 %
2006	1350000	1550000	3,2	1485000	45,1 %
2007	1500000	1640000	4,8	1650000	51,4 %
2008	1500000	1745000	6,2	1650000	44,7 %
2009	1650000	1720000	3,9	1815000	55,7 %
2010	1700000	1850000	3,6	1870000	51,2 %
2011	1750000	1905878	3,8	1925000	51,0 %
2012	1675000	2100000	3,9	1926250	40,0 %
2013	1700000	2203724	3,9	1955000	40,4 %
2014	1725000	2260000	3,8	1983750	37,0 %
2015	1875000	2317341	2,9	2156250	42,2 %
2016	1975000	2500000	2,4	2271250	40,0 %
2017	1899475	2500000	2,5	2184396	35,6 %
2018	1975694	2525965	2,5	2272048	39,4 %
2019	2040320	2500000	2,7	2346368	42,4 %
2020	2068943	2750000	2,1	2379284	35,1 %
2021	2309187	2790000	1,8	2655565	43,3 %
2022	2325000	3200000	2,8	2673750	30,3 %
2023	2480000	3400000	4,9	2852000	32,2 %
2024	2630000	3245773	5,7	3024500	41,0 %
2025	2810000	3535000	5,4	3122222	35,5 %

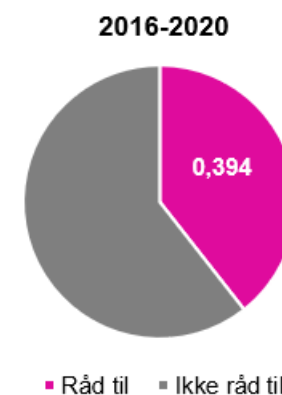
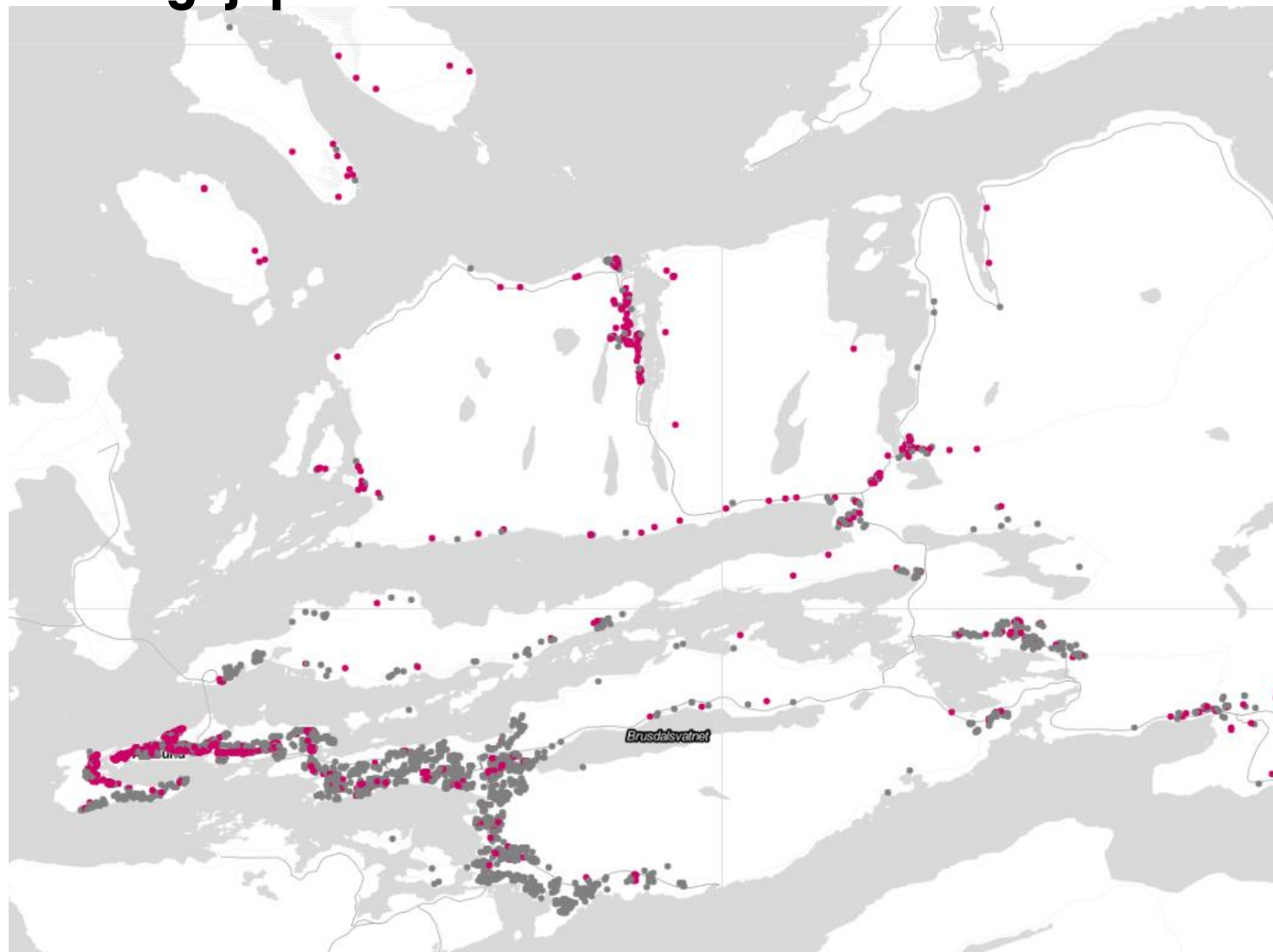
Førstehjemkjøper

Boligkjøpekraft Ålesund – Resultater 2003–2007



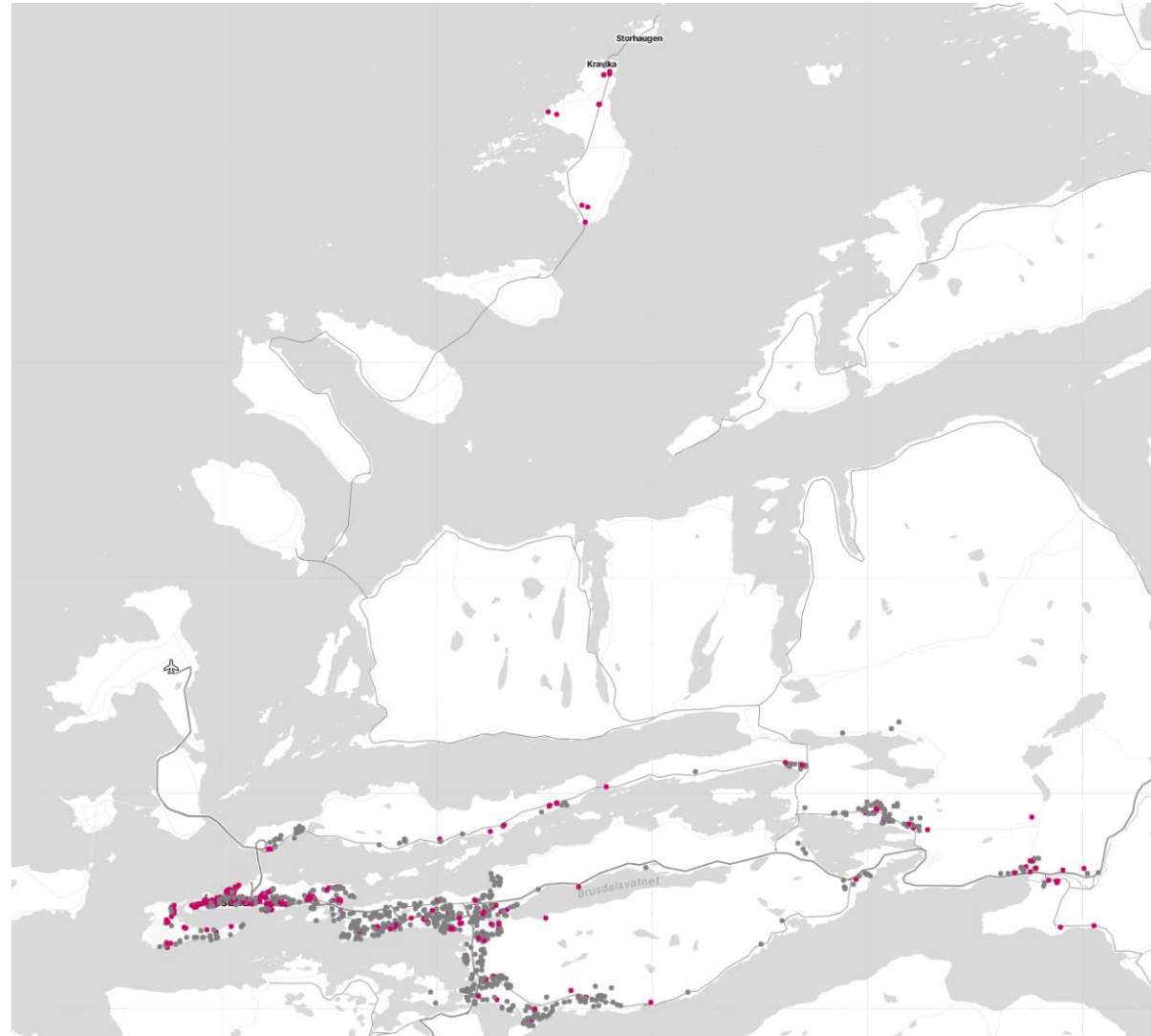
Førstehjemkjøper

Boligkjøpekraft Ålesund – Resultater 2016–2020

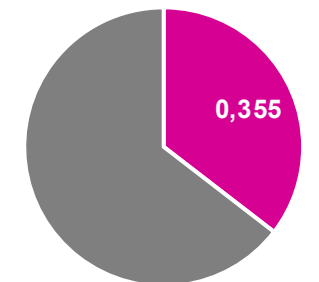


Førstehjemkjøper

Boligkjøpekraft Ålesund – Resultater 2025



2025



■ Råd til ■ Ikke råd til

Analysen beregner en kjøpekraftsindeks i boligmarkedet for typiske single førstehjemkjøpere i 51 norske kommuner over tid, der endringer i bankenes utlånspraksis hensyntas. Boligkjøpekraften sammenlignes med boliger som er solgt i kommunen år for år. Samfunnsøkonomisk analyse AS overtok oppdatering av Førstehjemindeksen for data fra og med 2021. Tidligere ble analysen gjort av NMBU.

Metoden består av to trinn:

1. Kjøpekraften beregnes for typiske førstehjemkjøpere i ulike regioner i en aktuarisk modell (maksimalt boliglån fra bankene)

Boliglånsregler og generell bankpraksis tilknyttet (1) gjeldsgrad (samlet gjeld skal ikke overstige fem ganger årsinntekt), (2) belåningsgrad (lånet skal ikke overstige 90 prosent av boligens verdi) og (3) betjeningsevne (finansforetaket skal ikke yte lån dersom kunden ikke vil ha tilstrekkelige midler til å dekke normale utgifter til livsopphold ved en renteøkning på 3 prosentpoeng, men slik at finansforetaket uansett skal legge til grunn en rente på minst 7 prosent) er avgjørende for maksimalt tilbudt boliglån og dermed kjøpekraften i boligmarkedet. En av disse betingelsene vil binde først basert på en aktuarisk tilnærming.

Registerdata for faktiske kjøp gjort av førstehjemkjøpere gir kunnskap om alders- og inntektsfordelingen blant førstehjemkjøpere i hver region. Typiske potensielle førstehjemkjøperes disponible inntekt, øvrige bokostnader og forbruk (SIFO), renter, studiegjeld, boligpriser og boliglånsregler vil være utslagsgivende for boliglånets øvre grense; maksimalt boliglån. Variasjoner i utlånspraksis fanges opp via ulike praksis for lånets varighet, avdragsfrihet og ulike krav til å tåle rentepåslag fra år til år, i tillegg til boliglånsregler. Det tas ikke hensyn til regionale forskjeller i forbruksutgifter.

Inntektstallene som benyttes er årlige inntektsdata per toårige aldersgruppe mellom 20–41 år fratrasket netto betalt skatt etter rentefradrag og andre fradrag. Typisk ekskluderes yngre aldersgrupper i byene med høy studentandel. Bruttoinntekten for en typisk singel førstehjemkjøper beregnes ved å vekte inntekten til hver toårskohort med andelen denne aldersgruppen utgjør over tid (mellom 2010–2019) blant faktiske førstehjemkjøpere i hhv.: (1) De største byene; (2) et utvalg kommuner på Østlandet; (3) Øvrige tettsteder og byer.

Metoden med aldersvektede inntektstall etter typisk førstehjemkjøp muliggjør en viss regional tilpassing av typiske førstehjemkjøperens inntekt, selv om aggregeringen gir et mindre nyansert bilde enn en bredere fordelingsanalyse. Eksempelvis er førstehjemkjøpere i Øvrige tettsteder i gjennomsnitt yngre enn i de største byene, og inntekten til de yngre vil da få høyere vekt. Det siste året justerer vi inntekten i henhold til SSBs siste anslag på lønnsvekst.

2. Match av beregnet boligkjøpekraft med transaksjonspriser

Basert på totalprisene ved boligtransaksjoner i regionen beregnes hvor mange boliger typiske førstehjemkjøpere har råd til år for år og hvor i regionen boligene ligger. De antas å betale rundt minimumskravet til egenkapital i figur 1. Dette er en ganske sterk forutsetning, og for mange er kravet til egenkapital et hinder fra boligkjøp. Derfor oppgis også resultater for maksimalt boliglån (figur 2 og tabell 1) sett opp mot median boligpris, hvor en eventuell differanse må finansieres med egenkapital samtidig som kravet til belåningsgrad ivaretas. Noen vil også få unntak fra boliglånsreglene, og denne andelen varierer etter år og region.

Ansvarlig ved SØA:

Andreas Benedictow

Kontakt: andreas.benedictow@samfunnsokonomisk-analyse.no