

Hvilke boliger har førstehjemkjøperen råd til?

Utviklingen over tid: 2003 – 2024

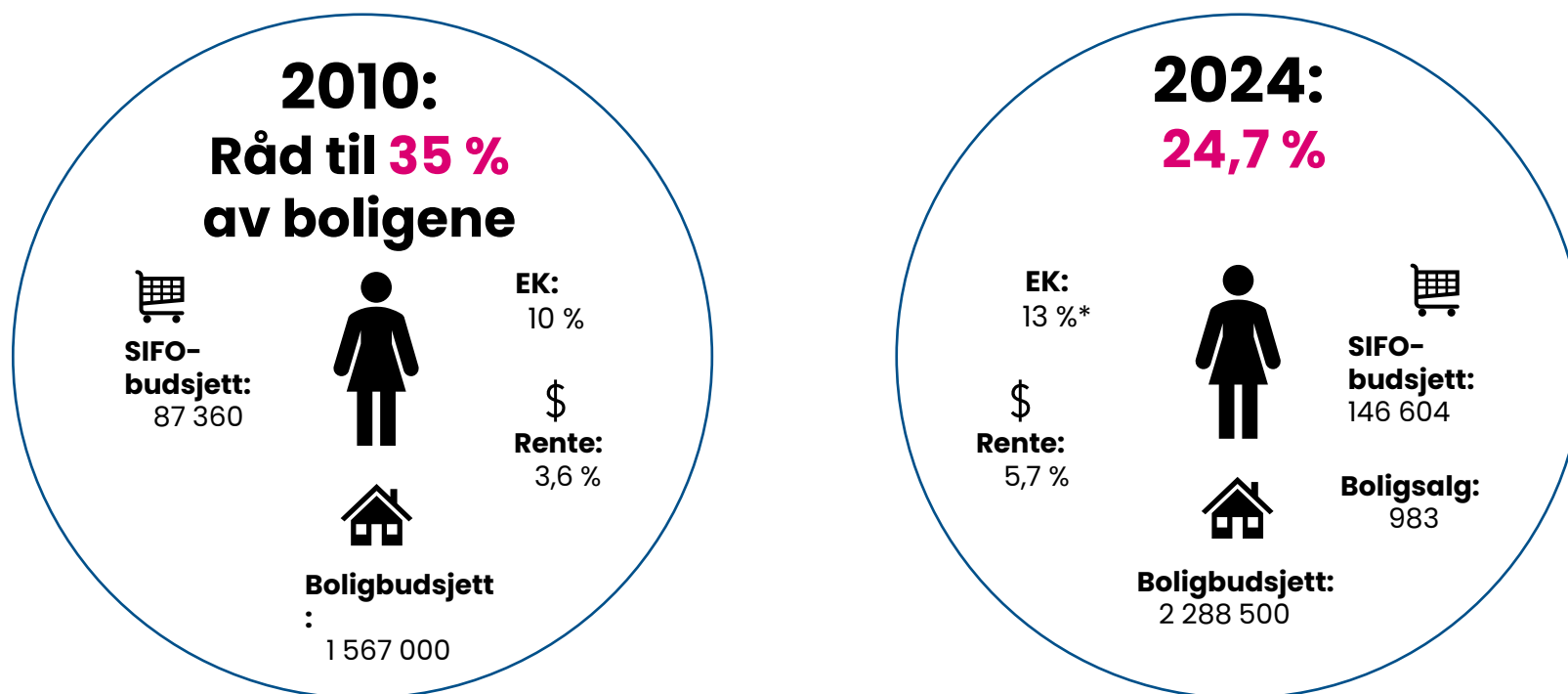
Resultater for: Arendal

Førstehjemindeksen

- SØA har på vegne av NBBL analysert i underkant av en million boligsalg i 51 kommuner i perioden 2003 – 2024 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.

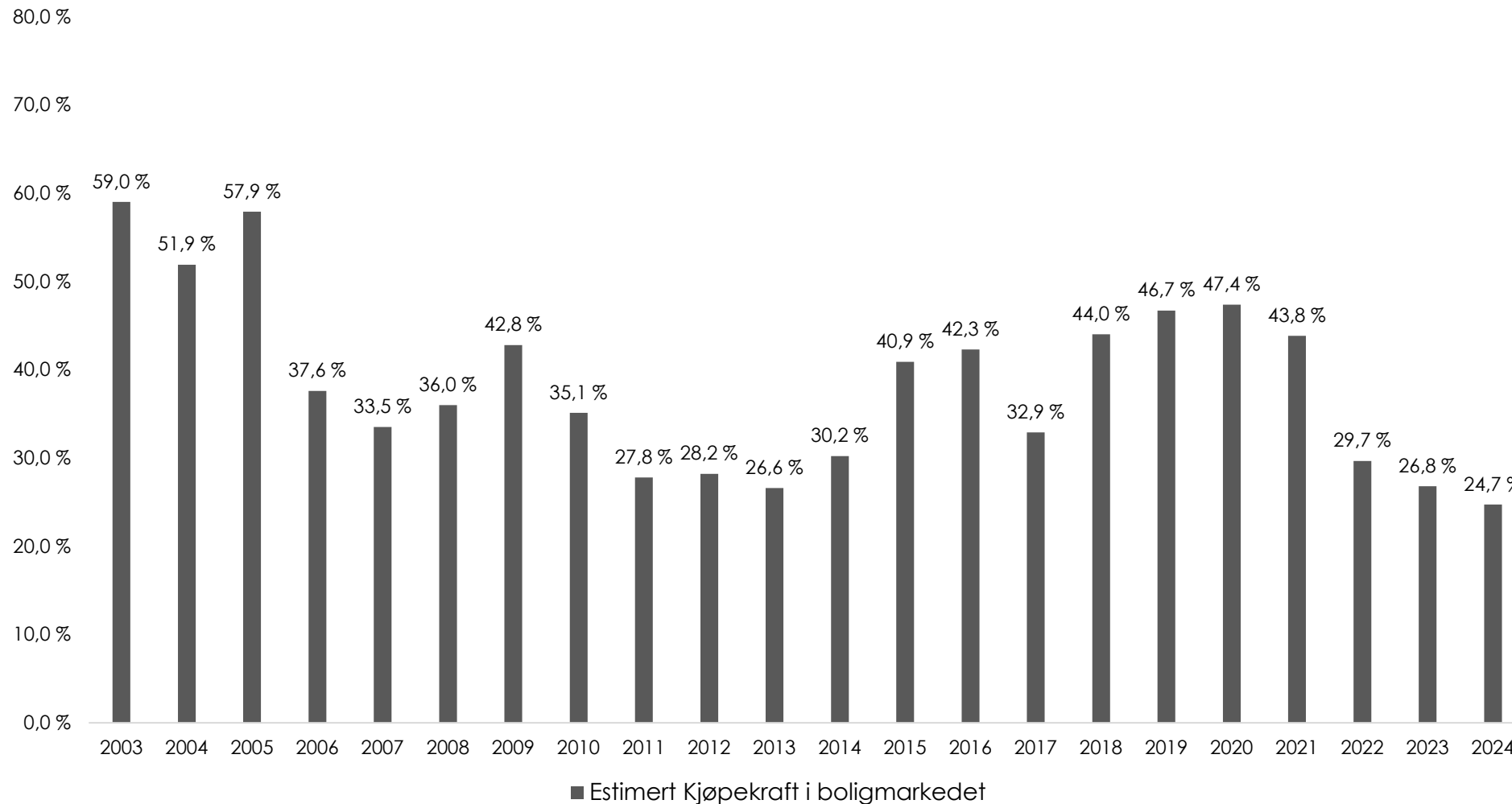


Resultater Arendal: Den typiske single førstehjemkjøperen i 2010 og 2024



[3] **Kilder:** Mikrodata for boligsalg fra Eiendomsverdi AS. Øvrige tall fra SSB, Norges Bank, SIFO og Finanstilsynet.
*Pga. fleksibilitetskvoten er egenkapitalen i gjennomsnitt noe mindre enn utlånsforskriftens krav på 15 prosent.

Figur 1: Boligkjøpekraft førstegangskjøpere Arendal



[4] **Kilder:** SØA og Eiendomsverdi. Boligkjøpekraften er definert som andelen boliger solgt i regionen som typiske førstehjemkjøperen ville ha råd til.

Maksimalt boliglån

Figur 2: Maksimalt boliglån, rente og boligpris Arendal

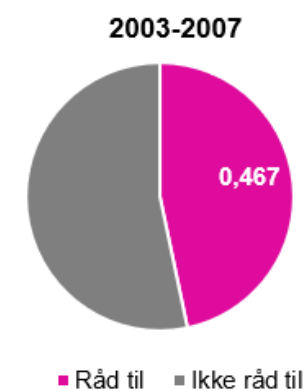
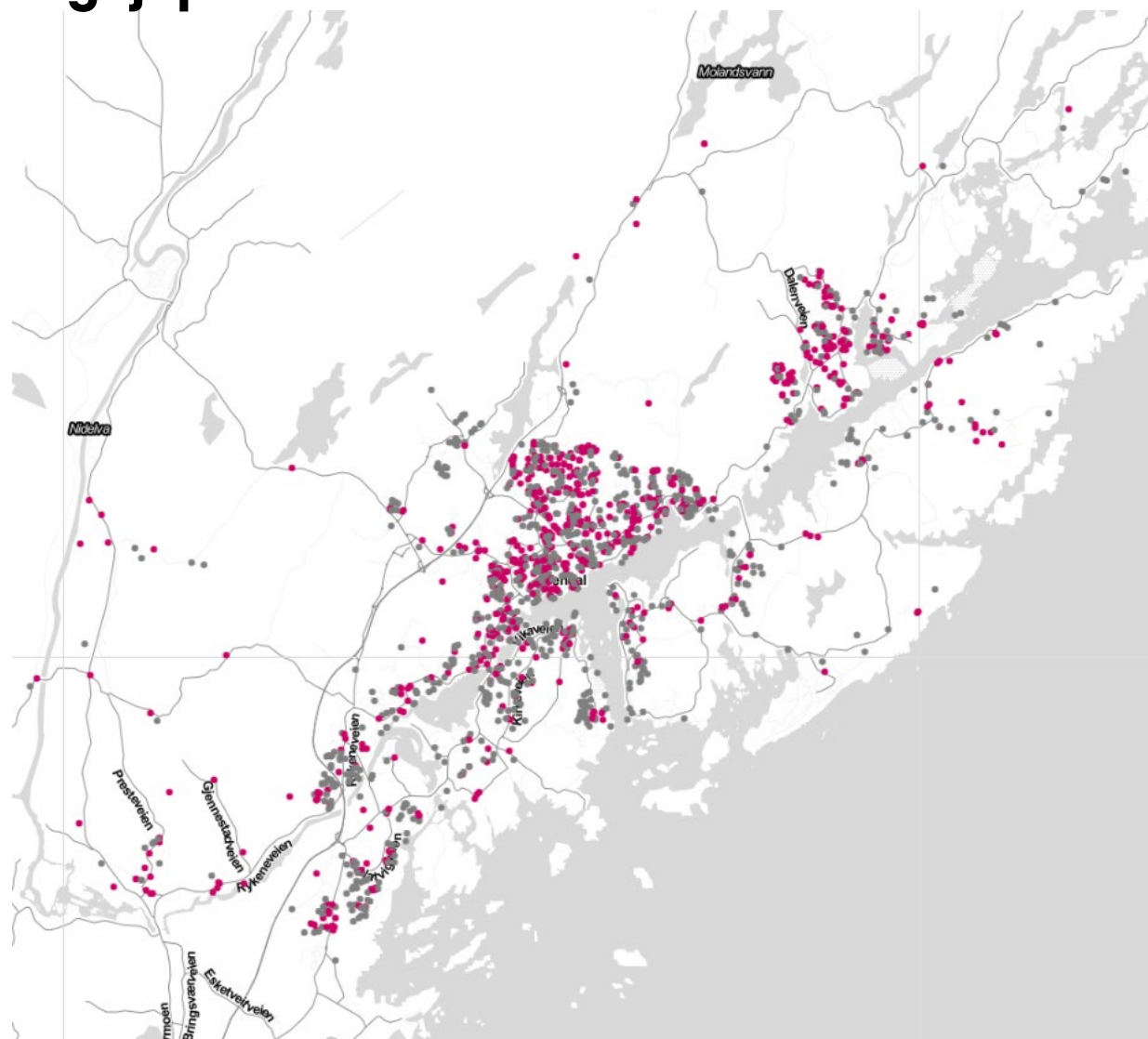


Tabell 1: Maksimalt boliglån og estimert kjøpekraft Arendal

År	Estimert Maksimalt boliglån	Median boligpris solgte boliger	Rente nye boliglån	Maksimal boligpris	Estimert Kjøpekraft i boligmarkedet
2003	1100000	1135000	5,6	1210000	59,0 %
2004	1125000	1190000	3,2	1237500	51,9 %
2005	1150000	1200000	2,8	1265000	57,9 %
2006	1150000	1375000	3,2	1265000	37,6 %
2007	1225000	1500000	4,8	1347500	33,5 %
2008	1275000	1550000	6,2	1402500	36,0 %
2009	1400000	1630000	3,9	1540000	42,8 %
2010	1425000	1750000	3,6	1567500	35,1 %
2011	1425000	1850000	3,8	1567500	27,8 %
2012	1425000	1915000	3,9	1638750	28,2 %
2013	1425000	1965000	3,9	1638750	26,6 %
2014	1450000	1985000	3,8	1667500	30,2 %
2015	1575000	1967698	2,9	1811250	40,9 %
2016	1625000	2001138	2,4	1868750	42,3 %
2017	1575000	2150000	2,5	1811250	32,9 %
2018	1650000	1995478	2,5	1897500	44,0 %
2019	1750000	2110000	2,7	2012500	46,7 %
2020	1833582	2150000	2,1	2108619	47,4 %
2021	1950807	2350000	1,8	2243428	43,8 %
2022	1870000	2610000	2,8	2150500	29,7 %
2023	1940000	2800000	4,9	2231000	26,8 %
2024	1990000	2800000	5,7	2288500	24,7 %

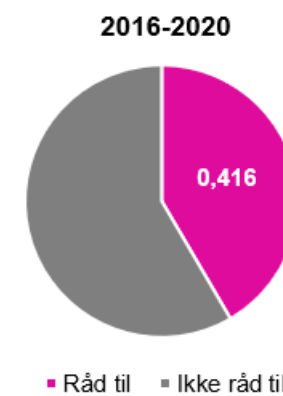
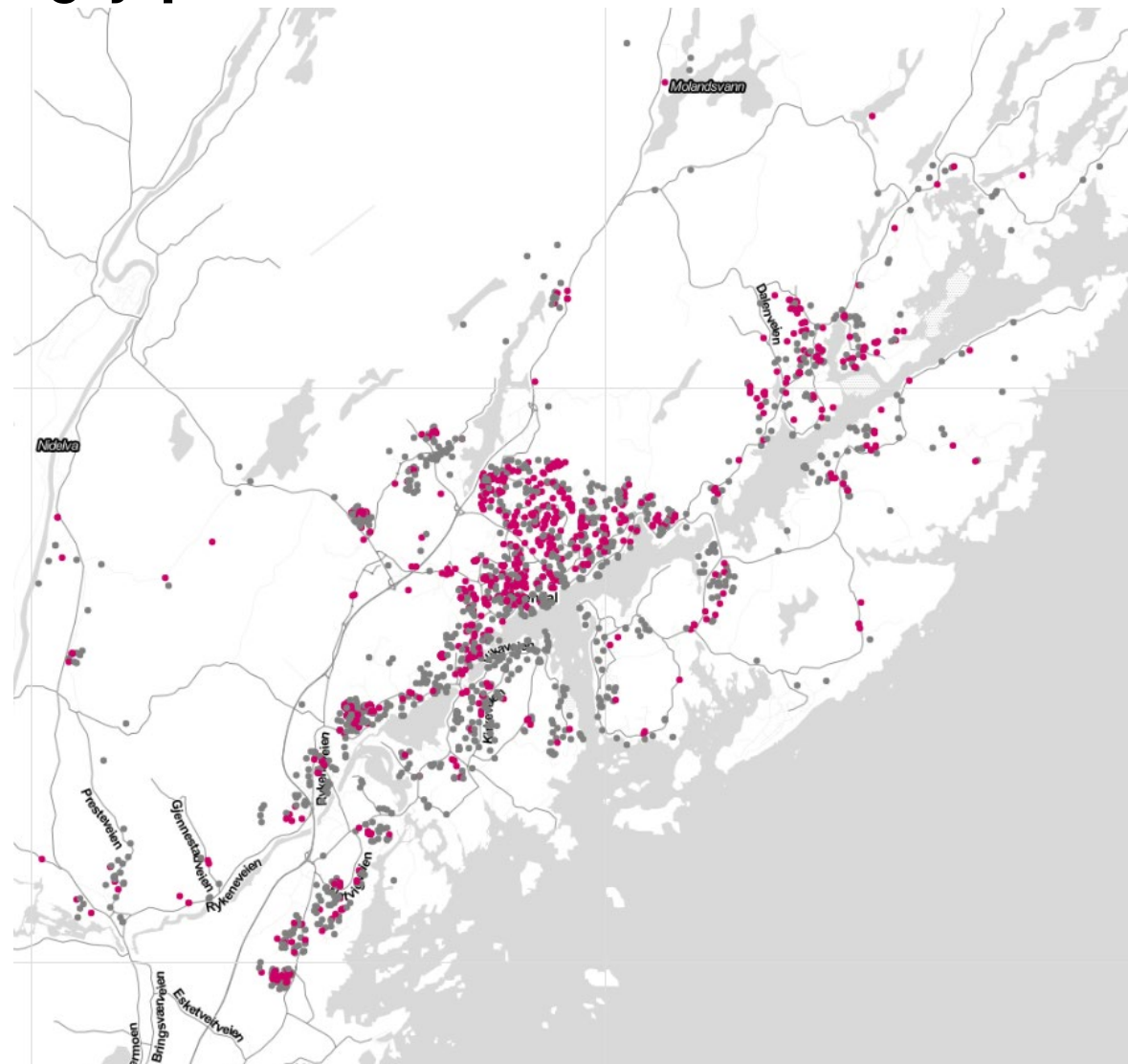
Førstehjemkjøper

Boligkjøpekraft Arendal – Resultater 2003–2007



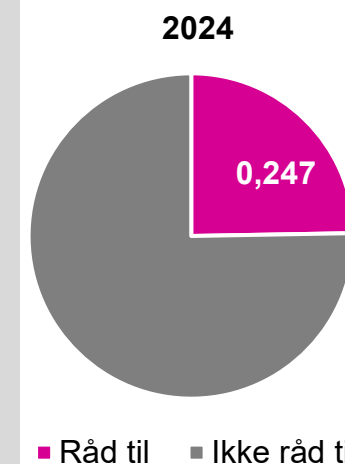
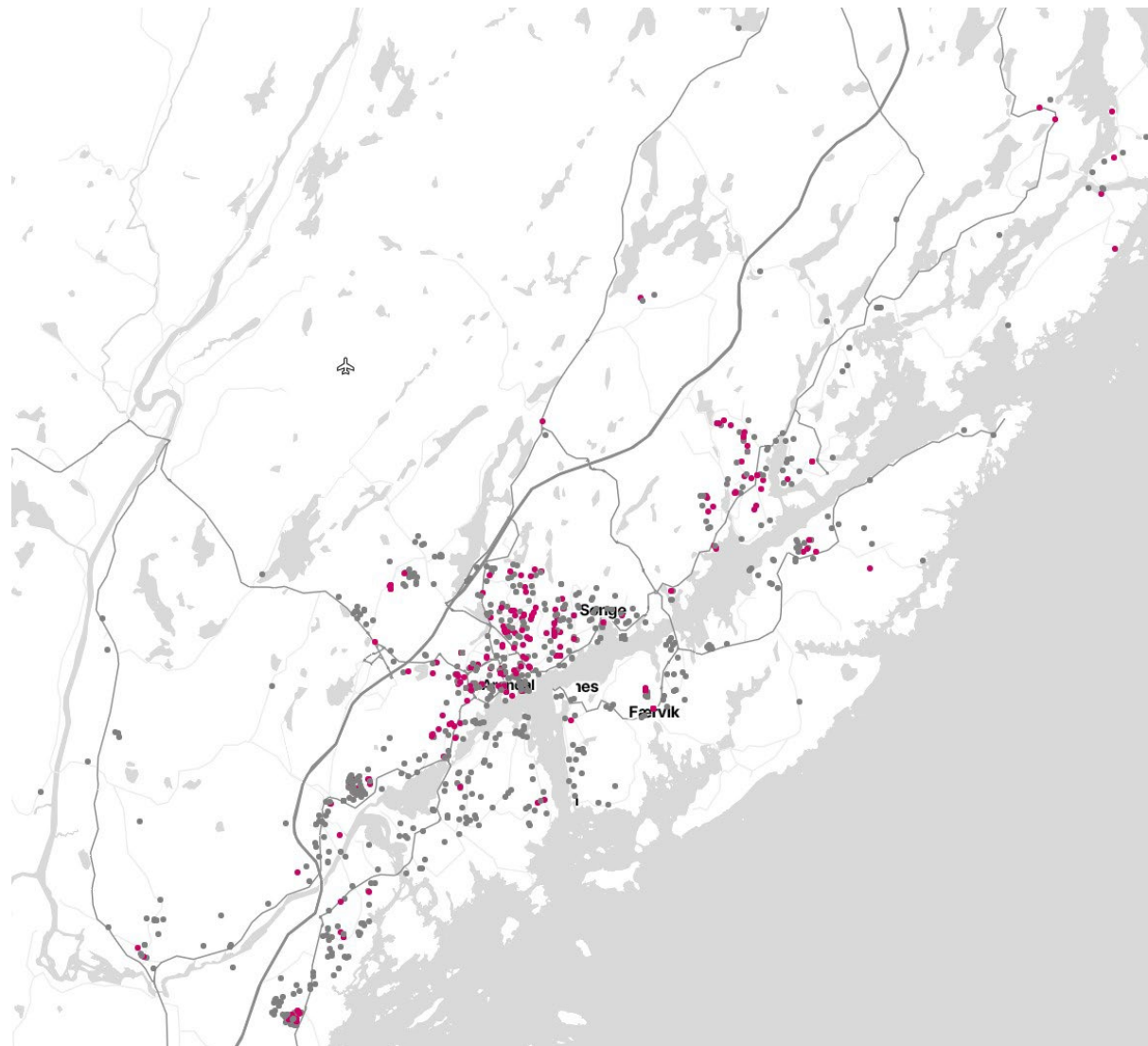
Førstehjemkjøper

Boligkjøpekraft Arendal – Resultater 2016–2020



Førstehjemkjøper

Boligkjøpekraft Arendal – Resultater 2024



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 85 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 fratrukket 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.

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