

Hvilke boliger har førstehjemkjøperen råd til?

Utviklingen over tid: 2003 – 2025

Resultater for: Tromsø

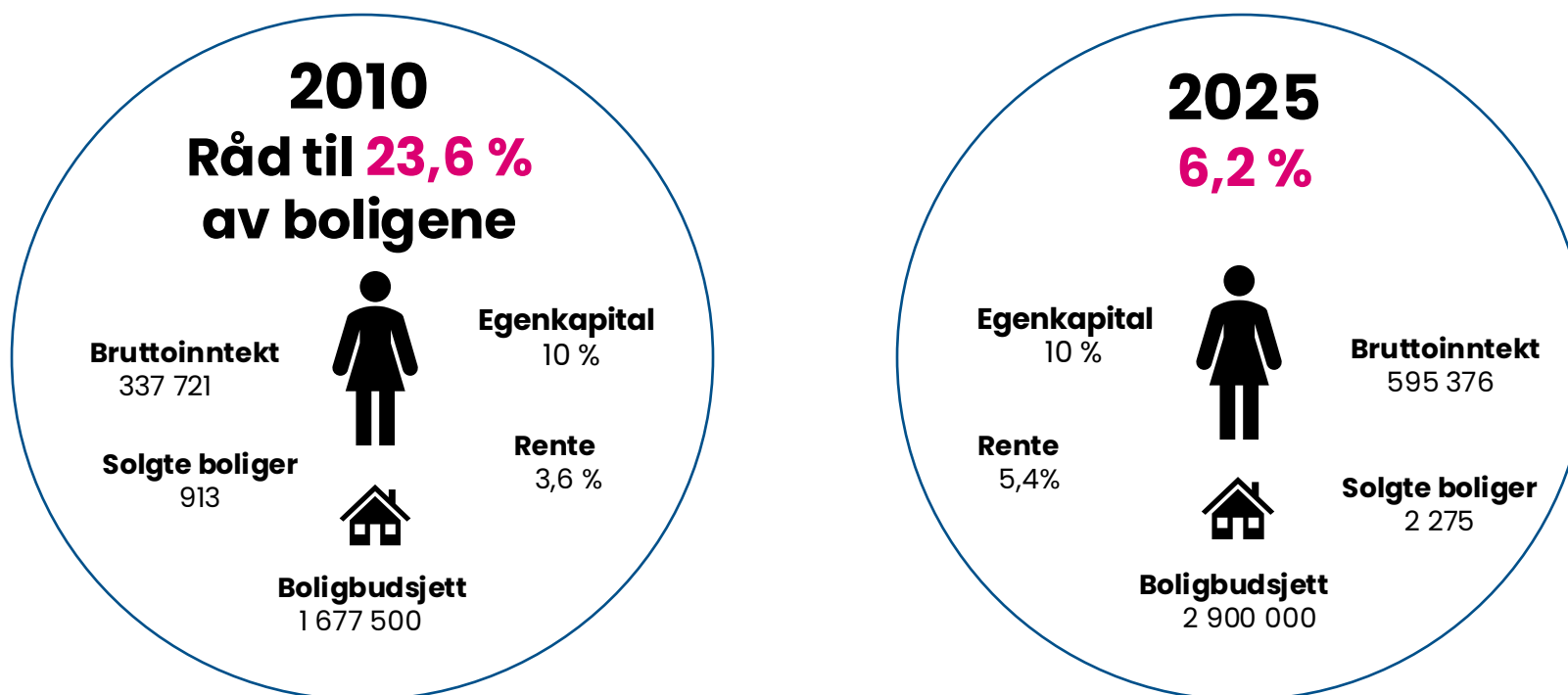
Førstehjemindeksen

- 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 Tromsø

Den typiske single førstehjemkøperen i 2010 og 2025



Resultater Tromsø

Andelen boliger en typisk førstehjemkjøper har råd til, har falt fra 23,6 % i 2010 til 6,2 % i 2025. Fra 2024 til 2025 var det en nedgang fra 9,9 % til 6,2 %. Nedgangen det siste året kan sees i sammenheng med høy boligprisvekst. Renten har blitt så høy at den typiske førstehjemkjøpers boligbudsjett i 2025 var begrenset av kravet til betjeningsevne. Kjøpekraften i boligmarkedet for typiske førstehjemkjøpere er særlig påvirket av endringer i:

➤ **Boligpriser og rente***

Median boligpris økte med 7 prosent i Tromsø 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**

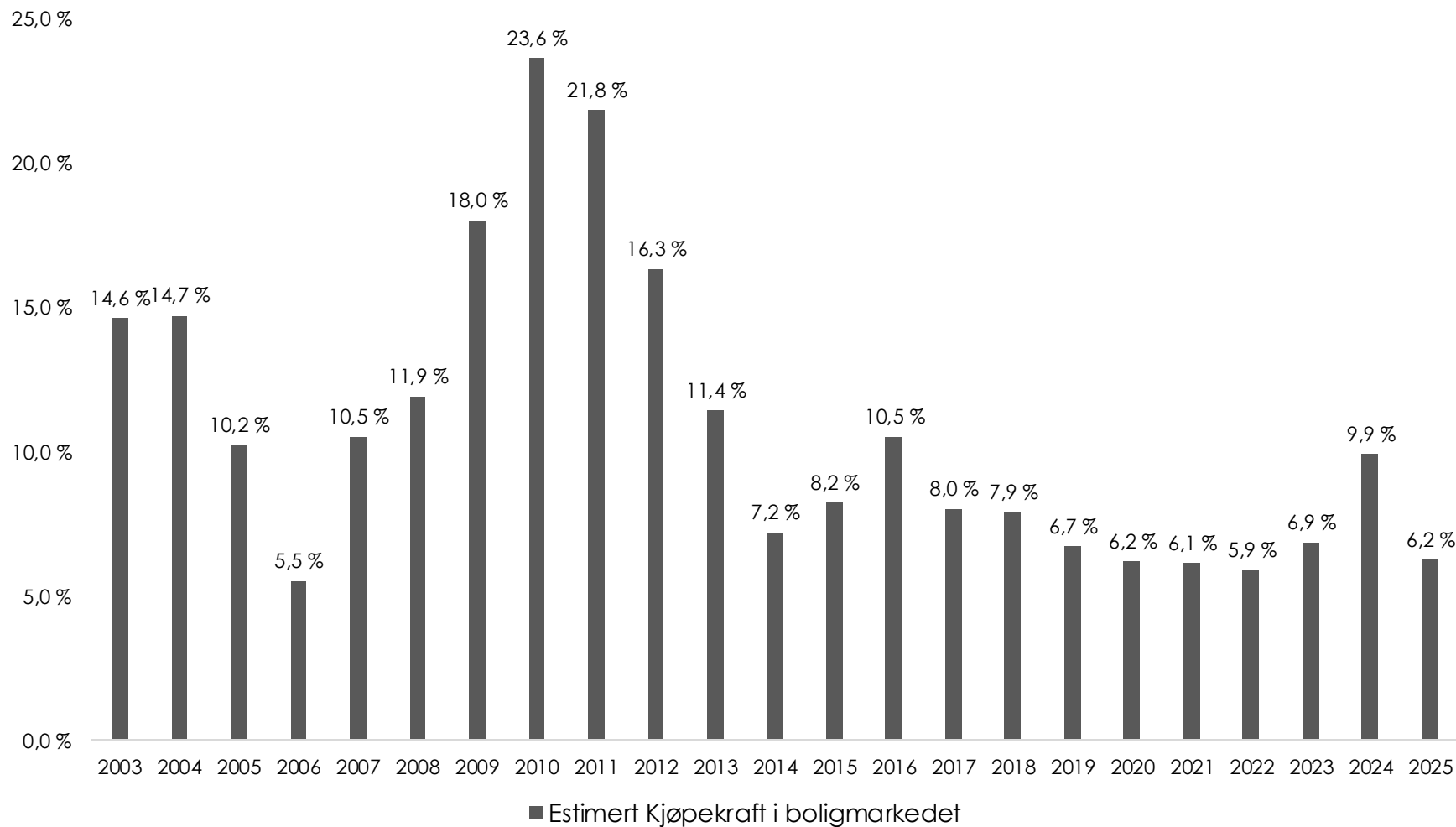
Disponibel inntekt for den typiske førstehjemkjøper økte med 4,7 % i 2025, mens konsumprisene økte med 3,1 %.

➤ **Boliglånsreglene****

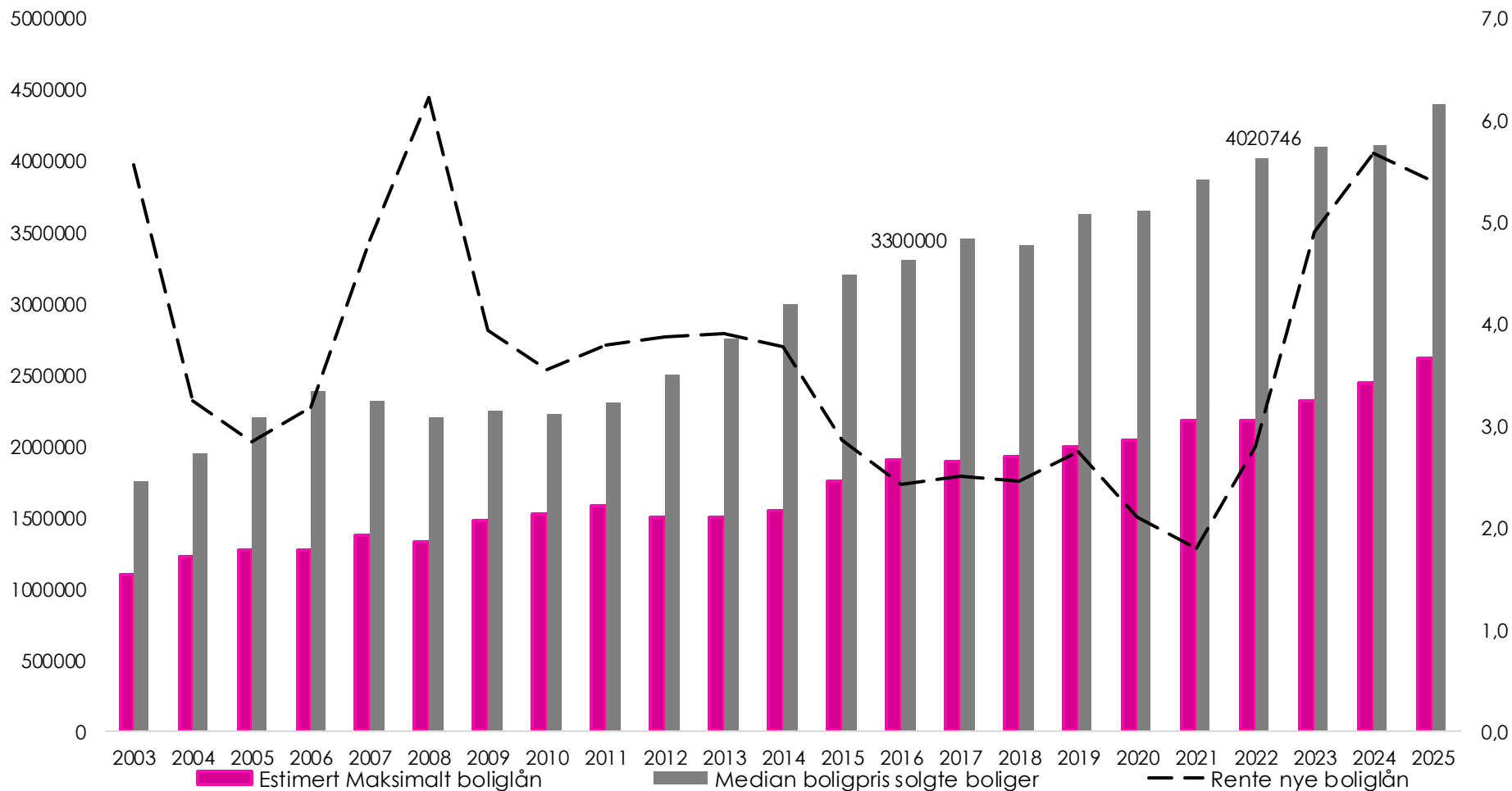
Fra og med 1. januar 2021 ble den tidligere boliglånsforskriften og den tidligere forbrukslånsforskriften slått sammen i en felles utlånsforskrift. Utlånsforskriften krever at låntaker skal tåle en rentøkning på 3 prosentpoeng men slik at finansforetaket uansett skal legge til grunn en rente på minst 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 førstehjemkjøperen tilfredsstiller gjeldende krav. Det betyr at den typiske førstehjemkjøperen fom. 2025 trenger mindre egenkapital enn tidligere, alt annet likt. Det tilsier isolert sett at den typiske førstehjemkjøper 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 Tromsø



Figur 2: Maksimalt boliglån, rente og boligpris Tromsø

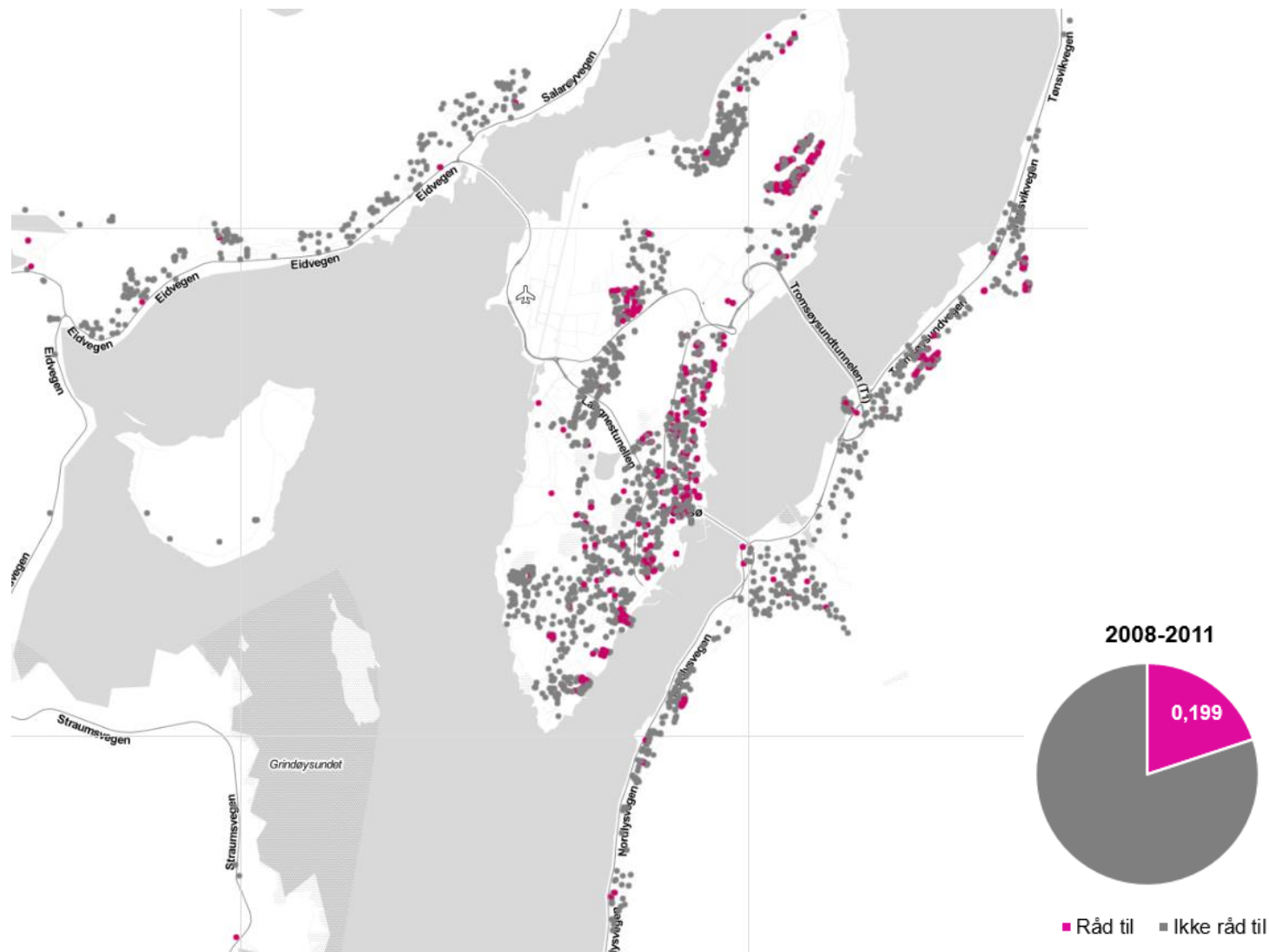


Tabell 1: Maksimalt boliglån og estimert kjøpekraft Tromsø

År	Estimert Maksimalt boliglån	Median boligpris solgte boliger	Rente nye boliglån	Maksimal boligpris	Estimert Kjøpekraft i boligmarkedet
2003	1100000	1750000	5.6	1210000	14.6 %
2004	1225000	1950000	3.2	1347500	14.7 %
2005	1275000	2200000	2.8	1402500	10.2 %
2006	1275000	2390000	3.2	1402500	5.5 %
2007	1375000	2319618	4.8	1512500	10.5 %
2008	1325000	2198500	6.2	1457500	11.9 %
2009	1475000	2250000	3.9	1622500	18.0 %
2010	1525000	2221472	3.6	1677500	23.6 %
2011	1575000	2305367	3.8	1732500	21.8 %
2012	1500000	2495775	3.9	1725000	16.3 %
2013	1500000	2750000	3.9	1725000	11.4 %
2014	1550000	2993342	3.8	1782500	7.2 %
2015	1750000	3200000	2.9	2012500	8.2 %
2016	1900000	3300000	2.4	2185000	10.5 %
2017	1885388	3450000	2.5	2168196	8.0 %
2018	1931282	3410000	2.5	2220974	7.9 %
2019	1994353	3629221	2.7	2293506	6.7 %
2020	2037744	3650000	2.1	2343406	6.2 %
2021	2174929	3866285	1.8	2501169	6.1 %
2022	2175000	4020746	2.8	2501250	5.9 %
2023	2320000	4100000	4.9	2668000	6.9 %
2024	2440000	4110576	5.7	2806000	9.9 %
2025	2610000	4400000	5.4	2900000	6.2 %

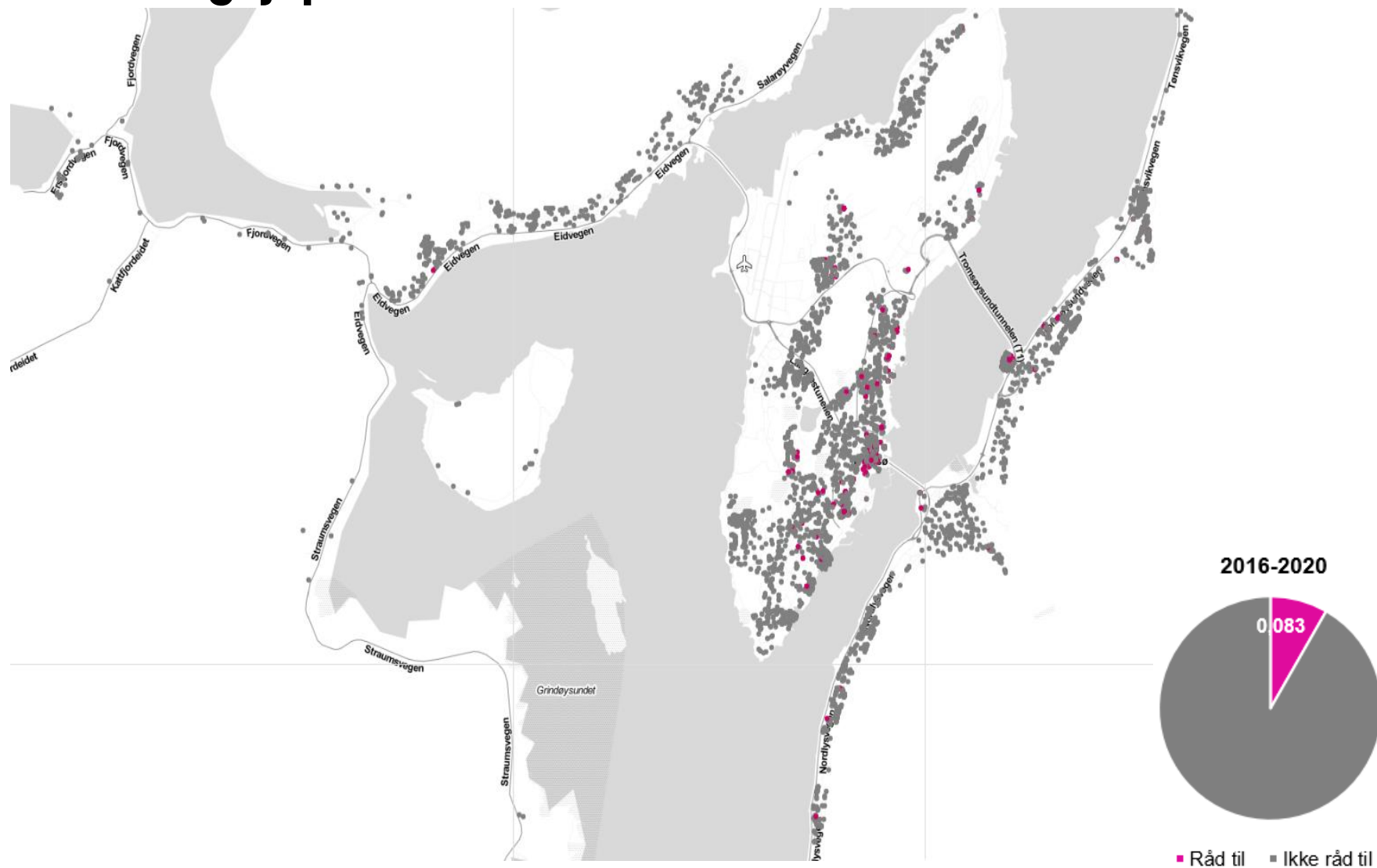
Førstehjemkjøper

Boligkjøpekraft Tromsø – Resultater 2008–2011



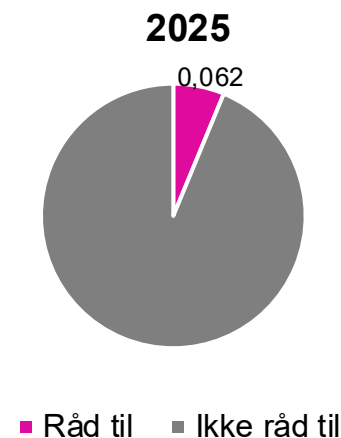
Førstehjemkjøper

Boligkjøpekraft Tromsø – Resultater 2016–2020



Førstehjemkjøper

Boligkjøpekraft Tromsø – Resultater 2025



Analysen beregner en kjøpekraftsindeks i boligmarkedet for typiske single førstehjemkjøpere i 48 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.

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