

Hvilke boliger har førstehjemkjøperen råd til?

Utviklingen over tid: 2003 – 2025

Resultater for: Steinkjer

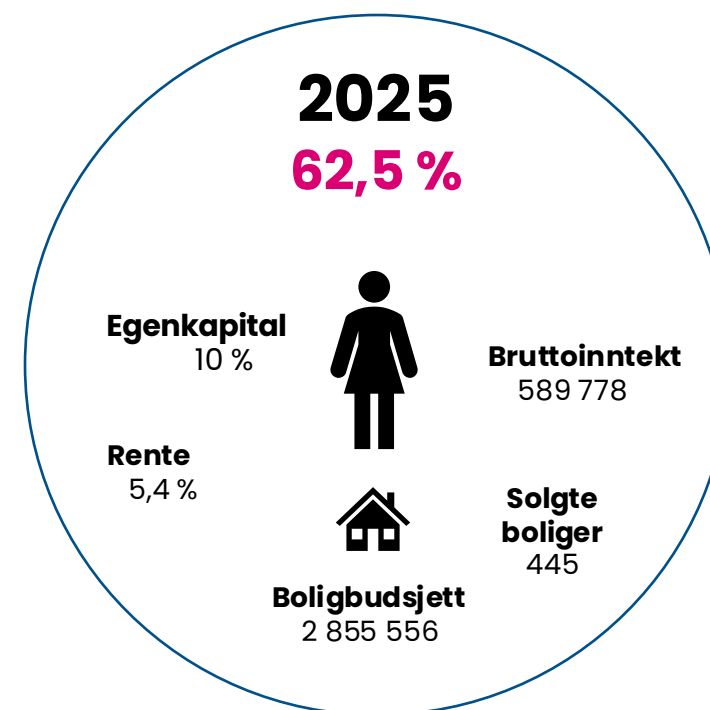
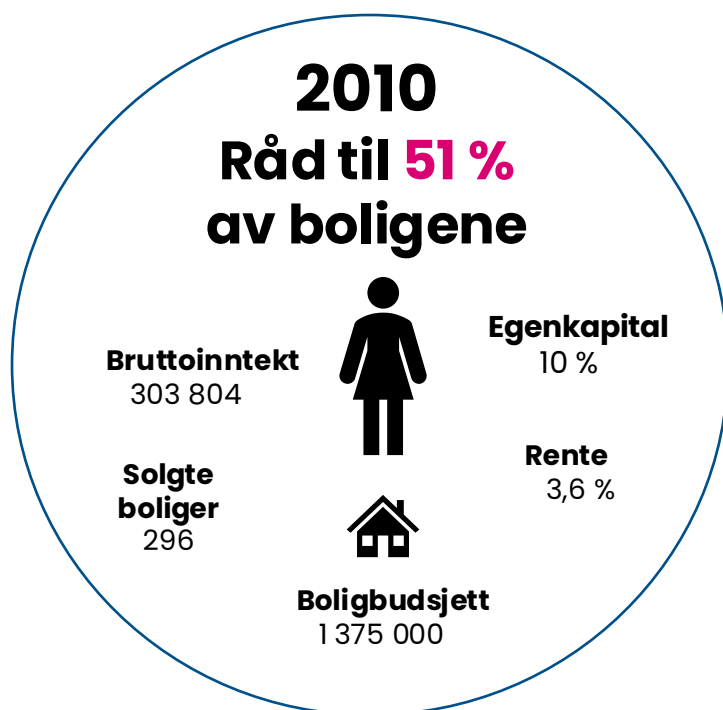
Førstehjemindeksen

- 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.

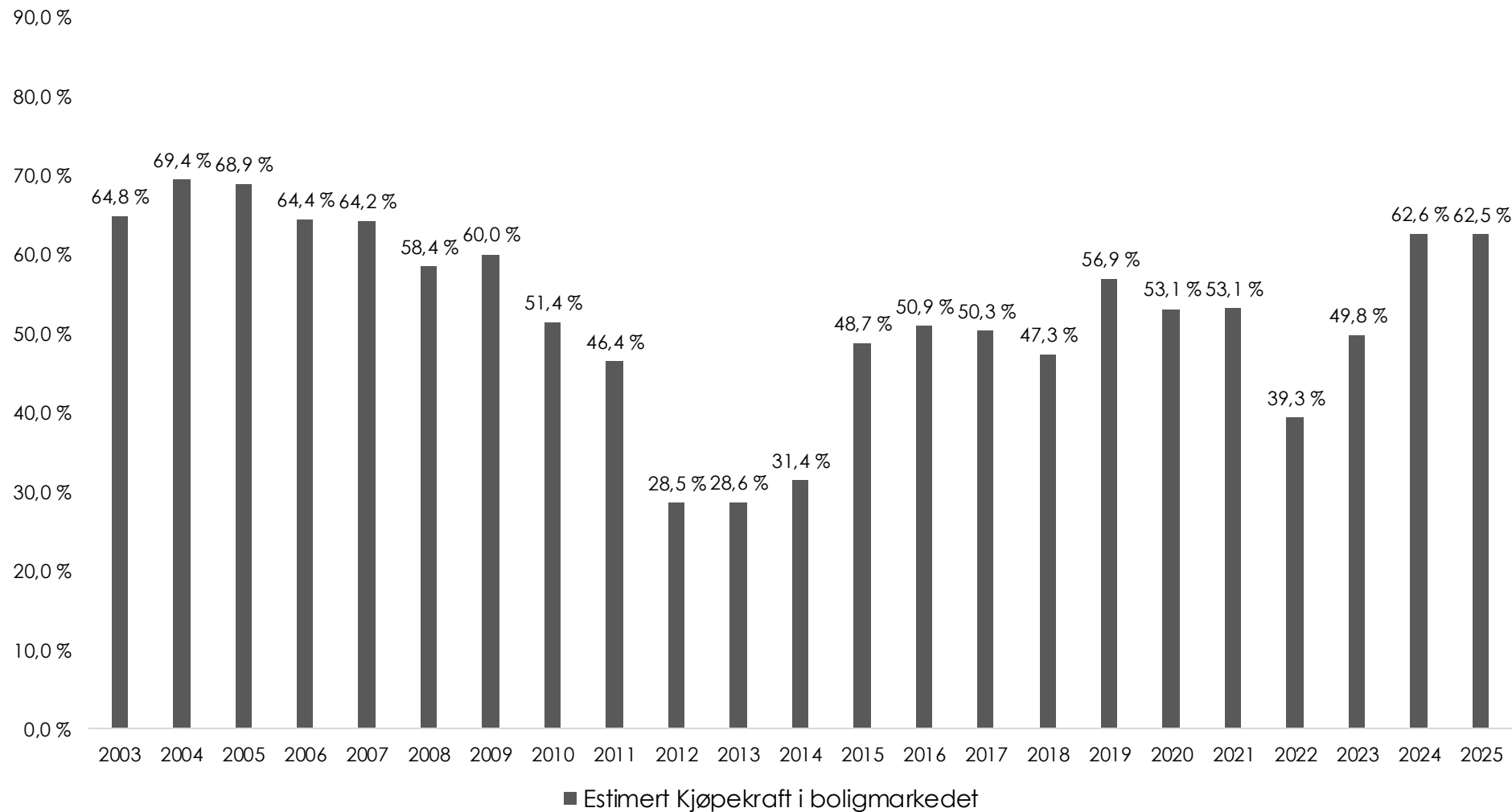


Resultater Steinkjer

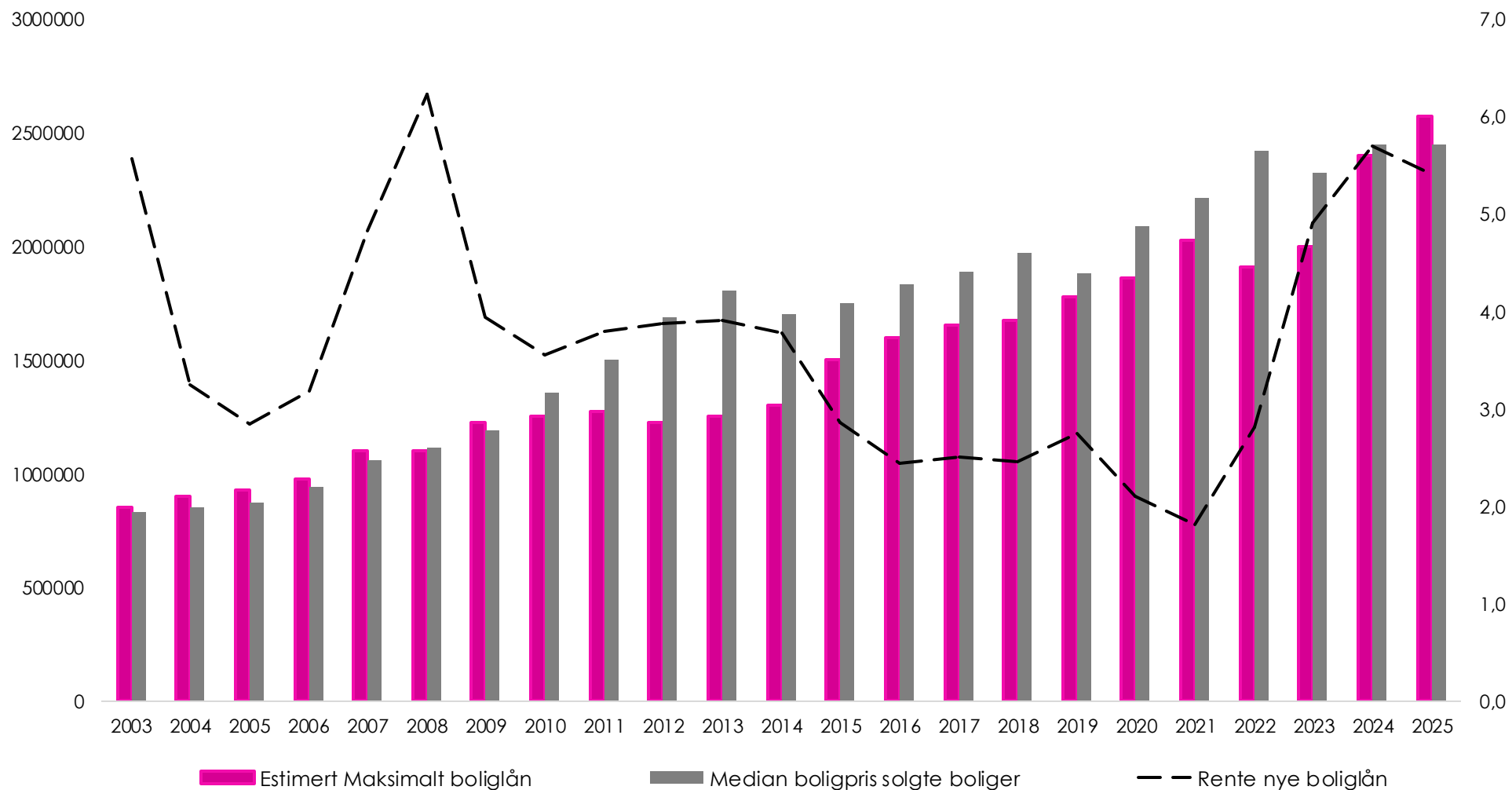
Den typiske single førstehjemkøperen i 2010 og 2025



Figur 1: Boligkjøpekraft førstegangskjøpere Steinkjer



Figur 2: Maksimalt boliglån, rente og boligpris Steinkjer

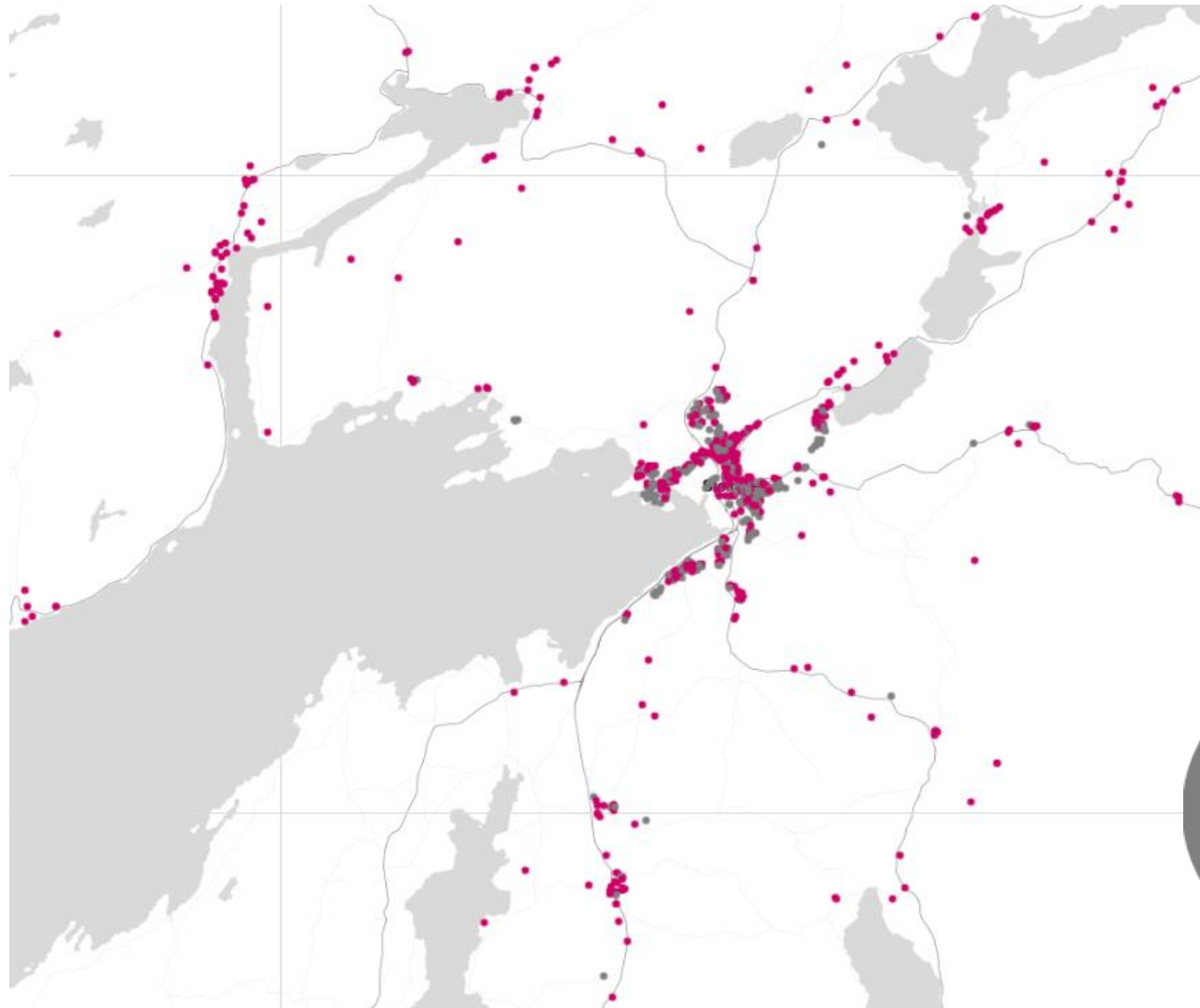


Tabell 1: Maksimalt boliglån og estimert kjøpekraft Steinkjer

År	Estimert Maksimalt boliglån	Median boligpris solgte boliger	Rente nye boliglån	Maksimal boligpris	Estimert Kjøpekraft i boligmarkedet
2003	850000	830000	5,6	935000	64,8 %
2004	900000	850000	3,2	990000	69,4 %
2005	925000	870000	2,8	1017500	68,9 %
2006	975000	937500	3,2	1072500	64,4 %
2007	1100000	1060000	4,8	1210000	64,2 %
2008	1100000	1110000	6,2	1210000	58,4 %
2009	1225000	1190000	3,9	1347500	60,0 %
2010	1250000	1352500	3,6	1375000	51,4 %
2011	1275000	1500000	3,8	1402500	46,4 %
2012	1225000	1685000	3,9	1408750	28,5 %
2013	1250000	1807500	3,9	1437500	28,6 %
2014	1300000	1700000	3,8	1495000	31,4 %
2015	1500000	1750000	2,9	1725000	48,7 %
2016	1600000	1832500	2,4	1840000	50,9 %
2017	1650000	1890000	2,5	1897500	50,3 %
2018	1675000	1970510	2,5	1926250	47,3 %
2019	1775000	1880000	2,7	2041250	56,9 %
2020	1860866	2091250	2,1	2139996	53,1 %
2021	2024347	2215215	1,8	2327999	53,1 %
2022	1910000	2420488	2,8	2196500	39,3 %
2023	2000000	2325000	4,9	2300000	49,8 %
2024	2400000	2450000	5,7	2760000	62,6 %
2025	2570000	2450000	5,4	2855556	62,5 %

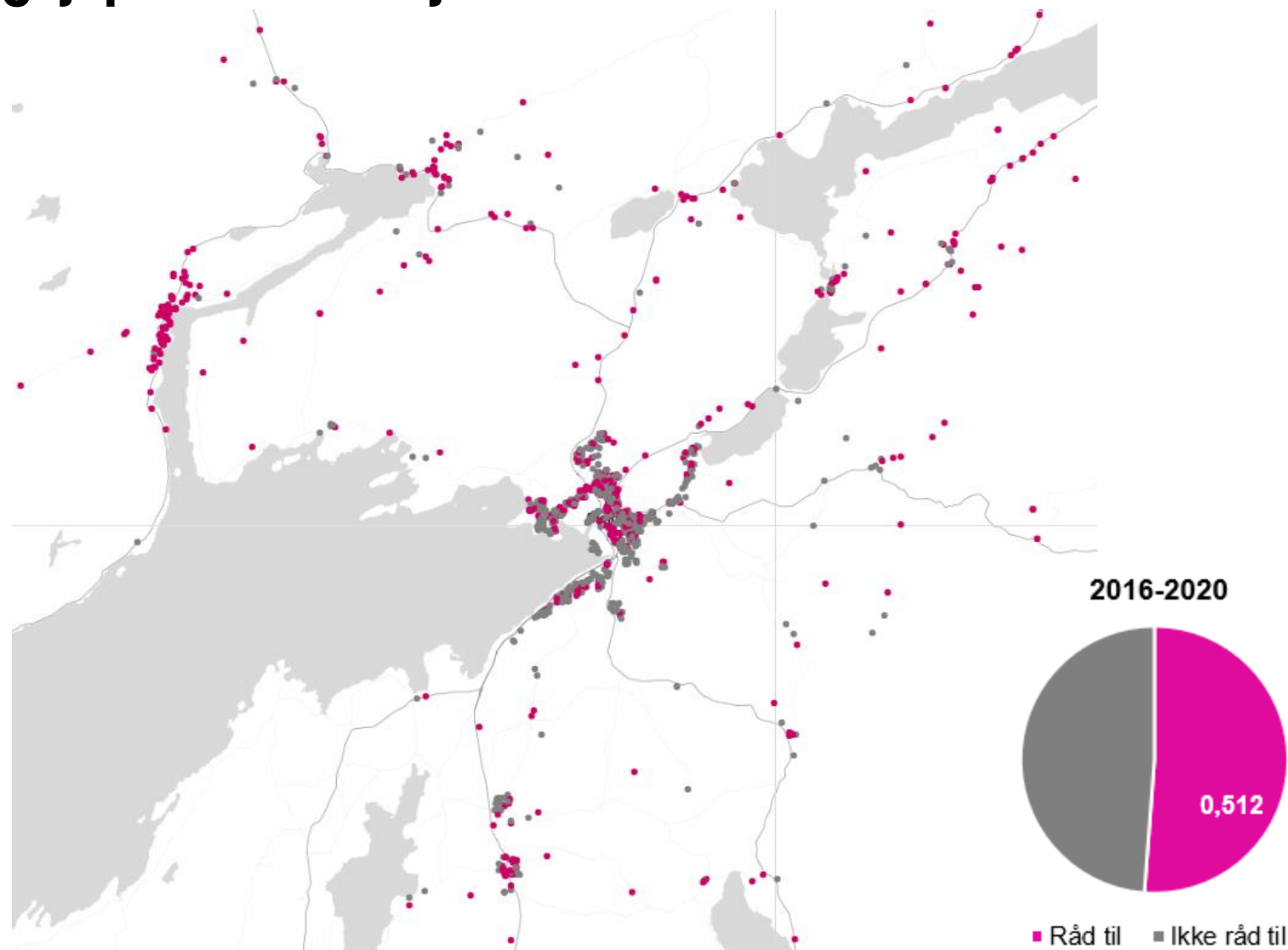
Førstehjemkjøper

Boligkjøpekraft Steinkjer – Resultater 2003–2007



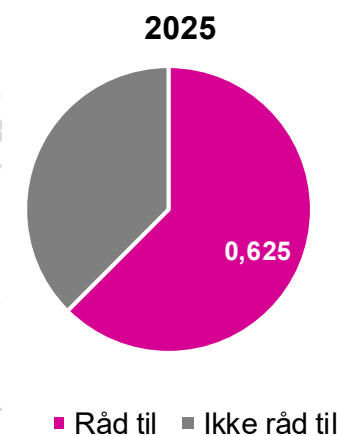
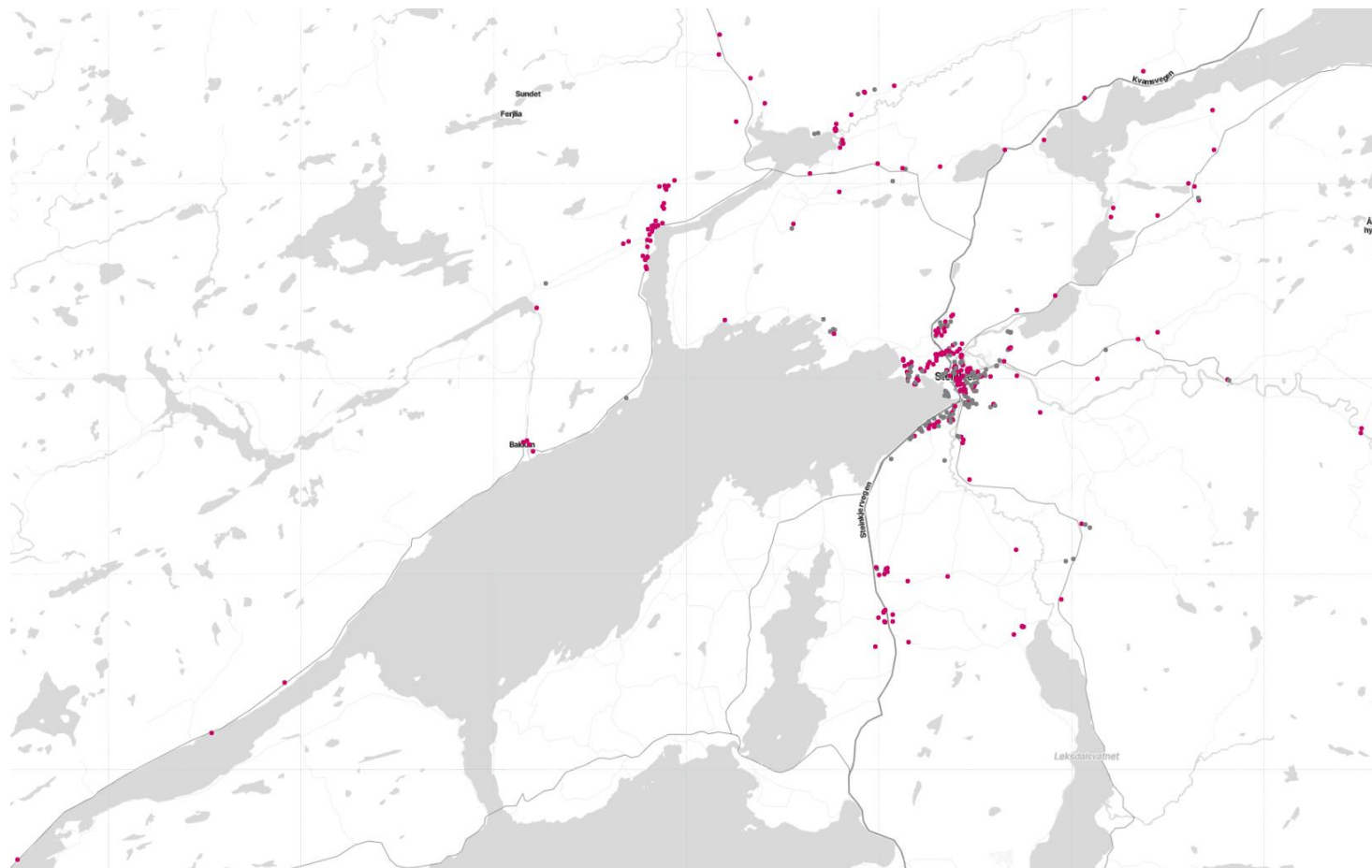
Førstehjemkjøper

Boligkjøpekraft Steinkjer – Resultater 2016–2020



Førstehjemkjøper

Boligkjøpekraft Steinkjer – Resultater 2025



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.

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.

Nytt denne gangen

Merk at 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.

Ansvarlig ved SØA:

Andreas Benedictow

Kontakt: andreas.benedictow@samfunnsokonomisk-analyse.no