

# Hvilke boliger har førstehjemkjøperen råd til?

Utviklingen over tid: 2003 – 2024

Resultater for: Oslo

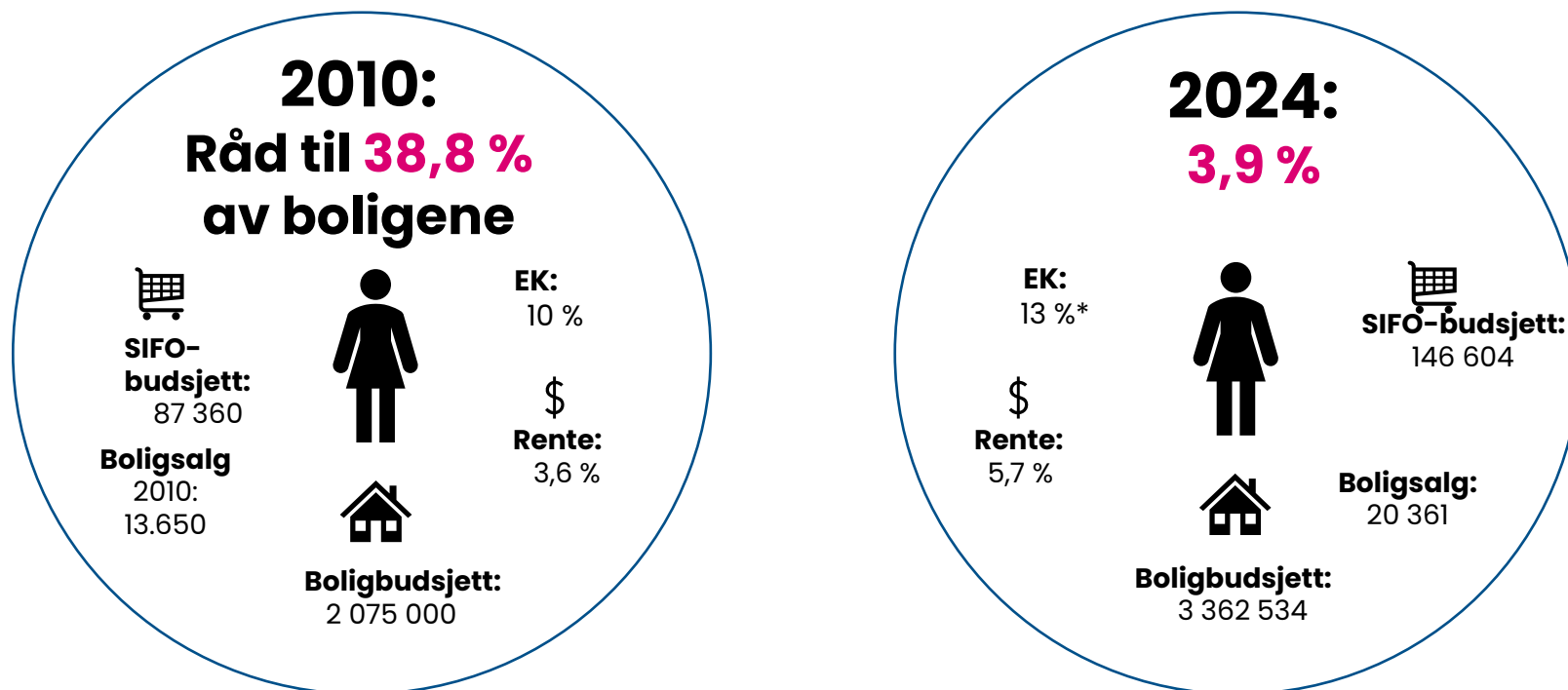
---

# 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 Oslo: 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.

# Resultater Oslo

Andelen boliger en typisk førstehjemkjøper har råd til, har falt fra 38,8 % i 2010 til 3,9% i 2024. Fra 2023 til 2024 var det en liten økning, fra 3,3 % til 3,9 %. Økningen det siste året kan tilskrives høyere disponibel inntekt, og dempes av økte renter og boligpriser. Den typiske førstehjemkjøpers boligbudsjett var begrenset av kravet til gjeldsgrad i 2024, dvs. at samlet gjeld ikke overstiger fem ganger årsinntekt. Kjøpekraften i boligmarkedet for typiske førstehjemkjøpere er særlig påvirket av endringer i:

➤ **Boligpriser og rente\***

Median boligpris økte med 4,8 prosent i Oslo fra 2023 til 2024. Gjennomsnittlig utlånsrente for nye nedbetalingslån med pant i bolig økte fra en bunn på 1,8 % i 2021 til 4,9 % i 2023 og 5,7 % i 2024.

➤ **Inntekt og levekostnader**

Disponibel inntekt for den typiske førstehjemkjøper økte med 5,3 % i 2024, mens konsumprisene økte med 3,1 %.

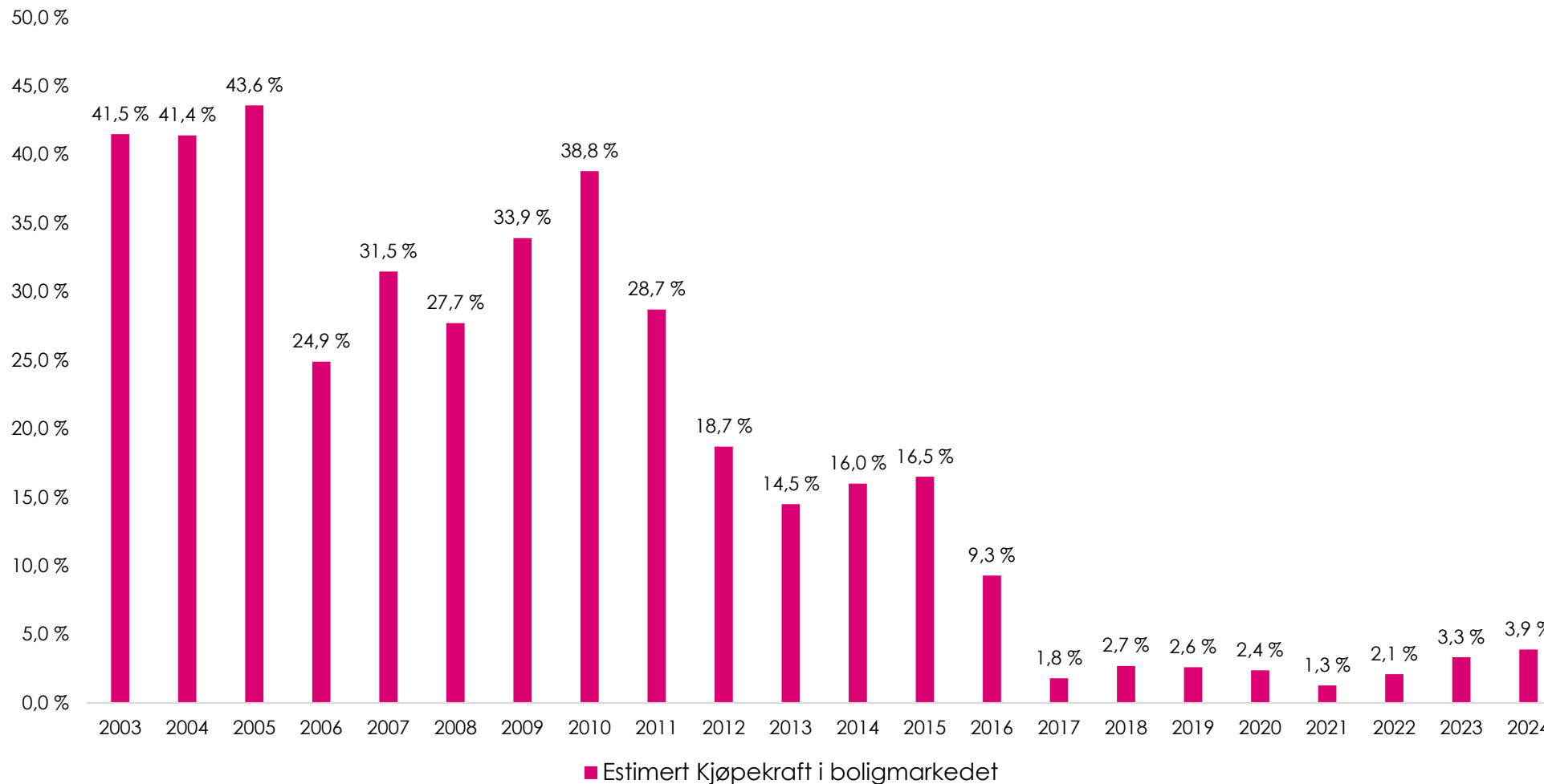
➤ **Boliglånsreglene\*\***

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 renteøkning 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 85% 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%.

---

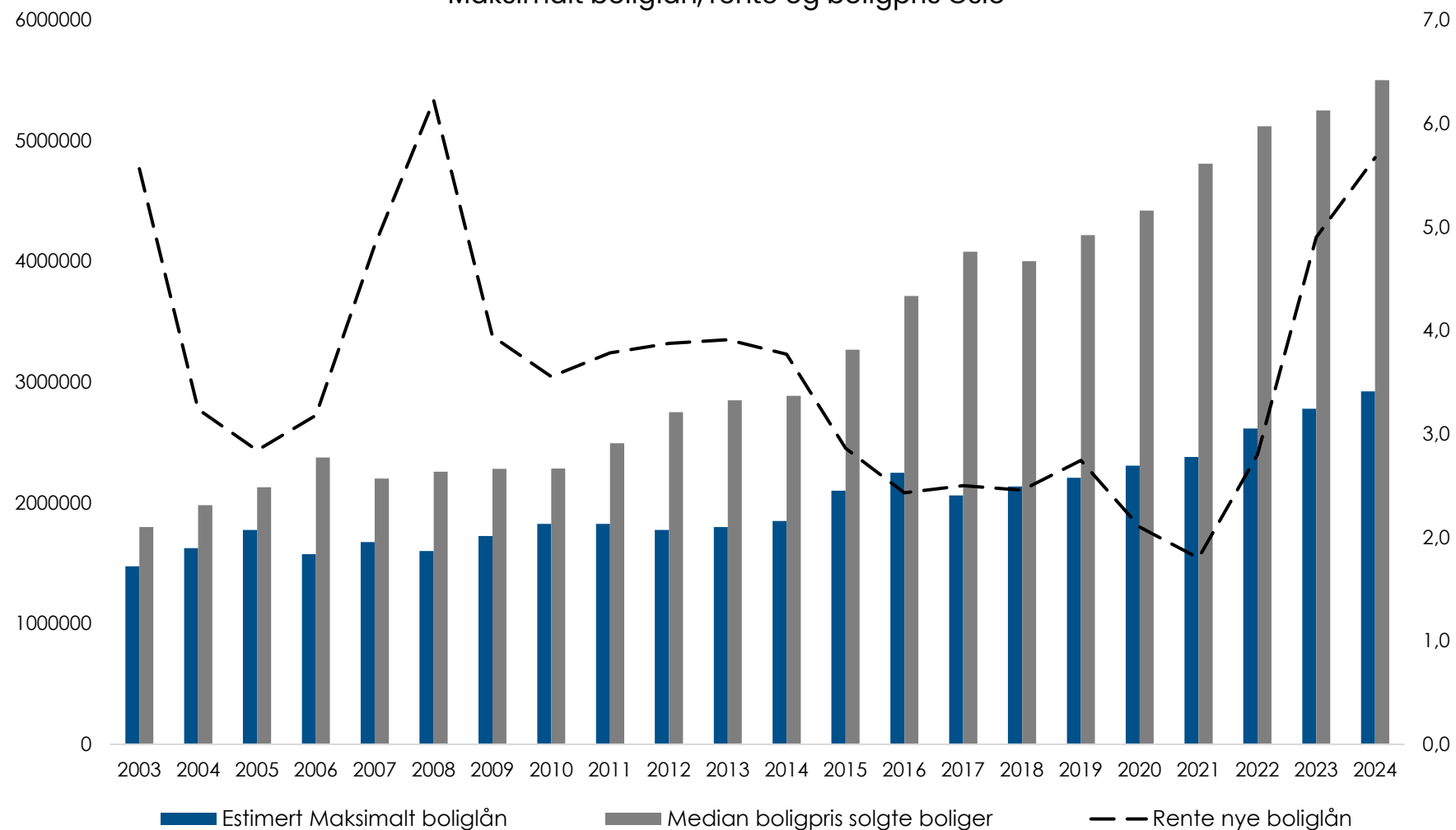
[4] \* Se slide 11 for definisjoner \*\* I 2020 ble fleksibilitetskvoten midlertidig økt til 20 %. Flere nye boliglån gikk da utover kravene til gjeldsgrad og belåningsgrad. 1. januar 2023 kom det en lettelse i kravet til betjeningsevne, ved at rentepåslaget ble justert ned fra 5 til 3 prosentpoeng, men slik at renten er minst 7 prosent. Egenkapitalkravet ble endret fra 85 % til 90 % 1. januar 2025

## Boligkjøpekraft førstegangskjøpere Oslo



# Maksimalt boliglån

Maksimalt boliglån, rente og boligpris Oslo



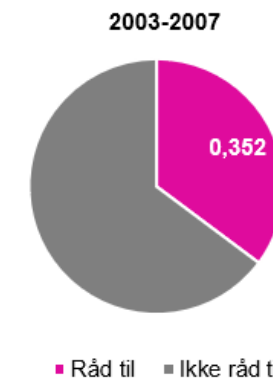
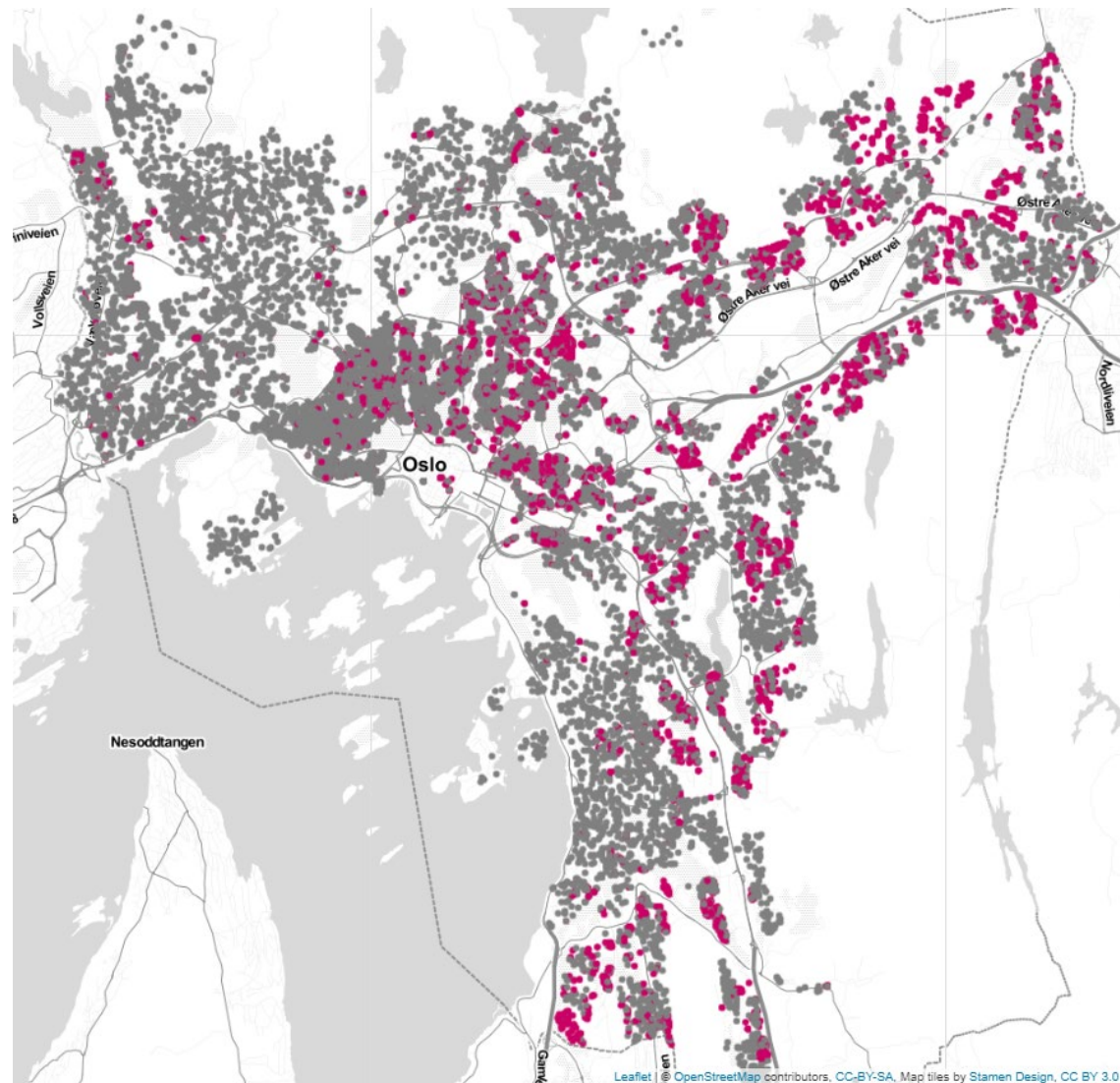
[6] **Kilder:** SØA, Eiendomsverdi og SSB. Maksimalt boliglån er eksklusiv egenkapital. Median boligpris for solgte boliger er basert på tall fra Eiendomsverdi AS.

Tabell 1: Maksimalt boliglån og estimert kjøpekraft Oslo

| År          | Estimert Maksimalt boliglån | Median boligpris solgte boliger | Rente nye boliglån | Maksimal boligpris | Estimert Kjøpekraft i boligmarkedet |
|-------------|-----------------------------|---------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------------------------|
| <b>2003</b> | 1475000                     | 1800000                         | 5,6                | 1622500            | 41,5 %                              |
| <b>2004</b> | 1625000                     | 1979730                         | 3,2                | 1787500            | 41,4 %                              |
| <b>2005</b> | 1775000                     | 2130000                         | 2,8                | 1952500            | 43,6 %                              |
| <b>2006</b> | 1575000                     | 2375000                         | 3,2                | 1732500            | 24,9 %                              |
| <b>2007</b> | 1675000                     | 2200000                         | 4,8                | 1842500            | 31,5 %                              |
| <b>2008</b> | 1600000                     | 2257996                         | 6,2                | 1760000            | 27,7 %                              |
| <b>2009</b> | 1725000                     | 2282376                         | 3,9                | 1897500            | 33,9 %                              |
| <b>2010</b> | 1825000                     | 2284014                         | 3,6                | 2007500            | 38,8 %                              |
| <b>2011</b> | 1825000                     | 2492730                         | 3,8                | 2007500            | 28,7 %                              |
| <b>2012</b> | 1775000                     | 2750000                         | 3,9                | 2041250            | 18,7 %                              |
| <b>2013</b> | 1800000                     | 2850000                         | 3,9                | 2070000            | 14,5 %                              |
| <b>2014</b> | 1850000                     | 2887436                         | 3,8                | 2127500            | 16,0 %                              |
| <b>2015</b> | 2100000                     | 3268381                         | 2,9                | 2415000            | 16,5 %                              |
| <b>2016</b> | 2250000                     | 3714000                         | 2,4                | 2587500            | 9,3 %                               |
| <b>2017</b> | 2061897                     | 4079363                         | 2,5                | 2371182            | 1,8 %                               |
| <b>2018</b> | 2136376                     | 4001604                         | 2,5                | 2456833            | 2,7 %                               |
| <b>2019</b> | 2206626                     | 4216736                         | 2,7                | 2537620            | 2,6 %                               |
| <b>2020</b> | 2308912                     | 4420000                         | 2,1                | 2655248            | 2,4 %                               |
| <b>2021</b> | 2380282                     | 4808168                         | 1,8                | 2737324            | 1,3 %                               |
| <b>2022</b> | 2615607                     | 5118985                         | 2,8                | 3007948            | 2,1 %                               |
| <b>2023</b> | 2779393                     | 5250000                         | 4,9                | 3196301            | 3,3 %                               |
| <b>2024</b> | 2923942                     | 5500000                         | 5,7                | 3362534            | 3,9 %                               |

# Førstehjemkjøper

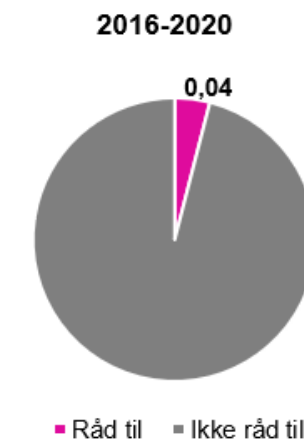
## Boligkjøpekraft Oslo - Resultater 2003-2007





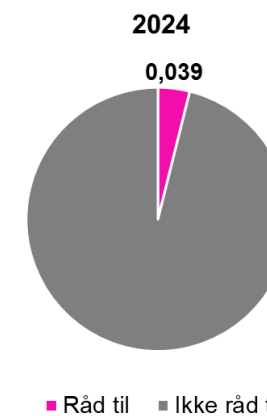
# Førstehjemkjøper

## Boligkjøpekraft Oslo – Resultater 2016–2020



# Førstehjemkjøper

## Boligkjøpekraft Oslo - 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. 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](mailto:andreas.benedictow@samfunnsokonomisk-analyse.no)