

Hvilke boliger har førstehjemkjøperen råd til?

Utviklingen over tid: 2003 – 2024

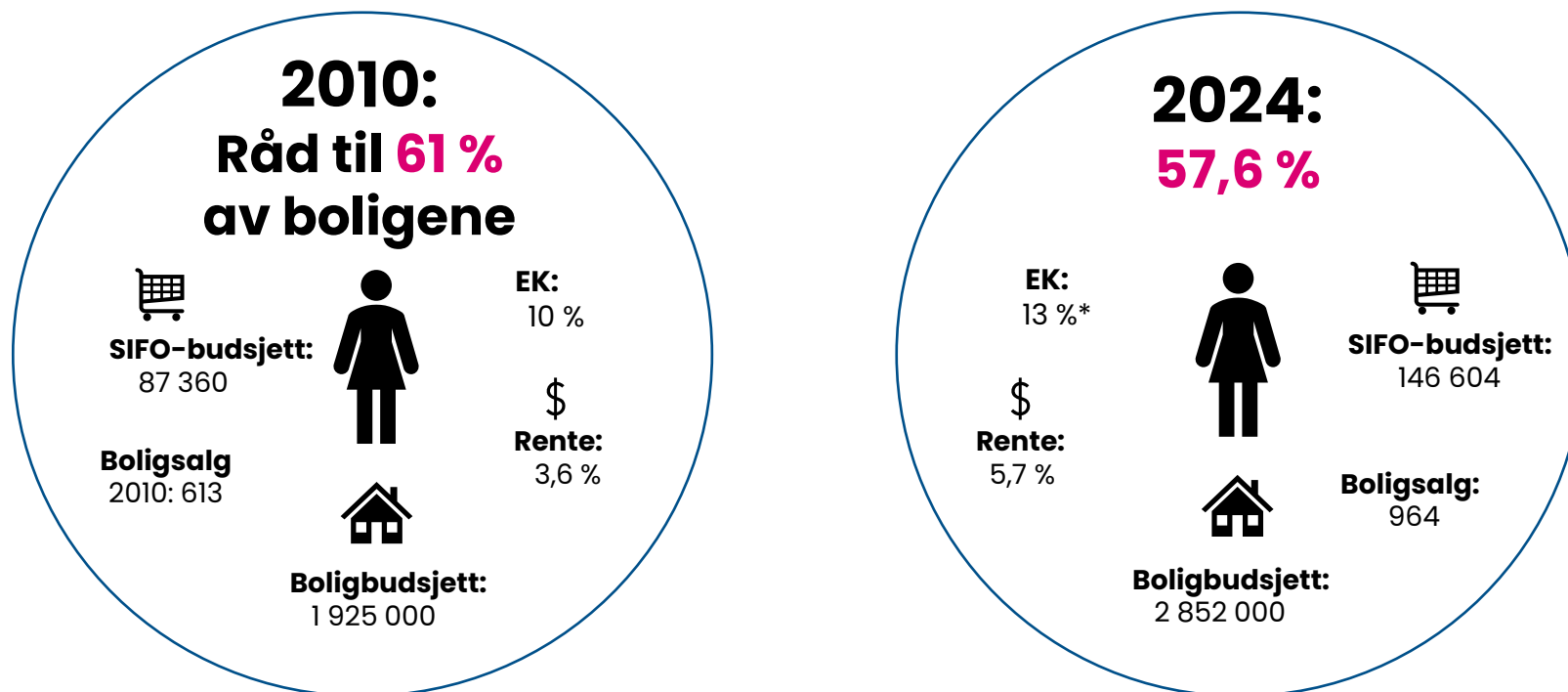
Resultater for: Haugesund

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.

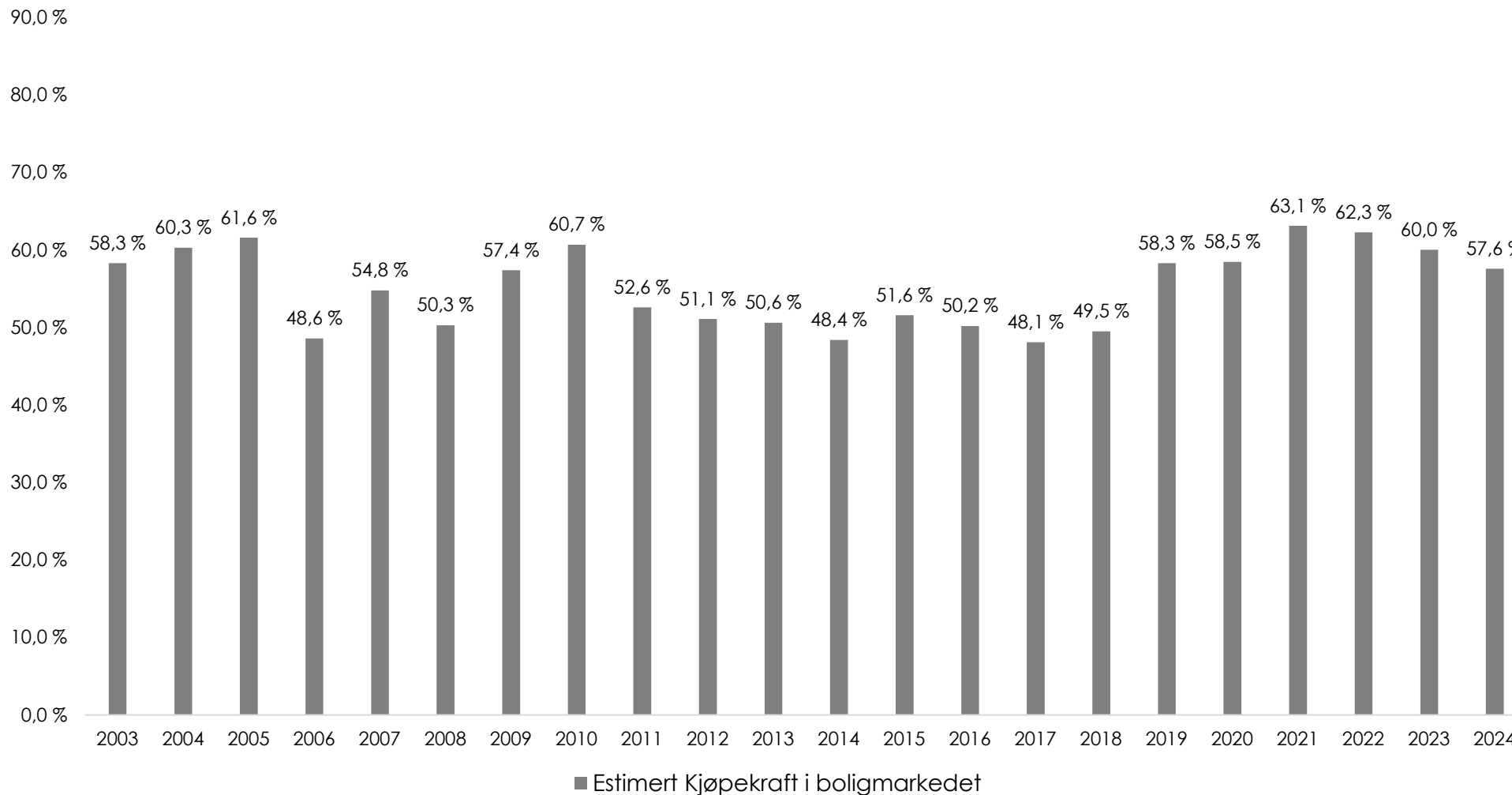


Resultater Haugesund: Den typiske single førstehjemkjøperen i 2010 og 2024



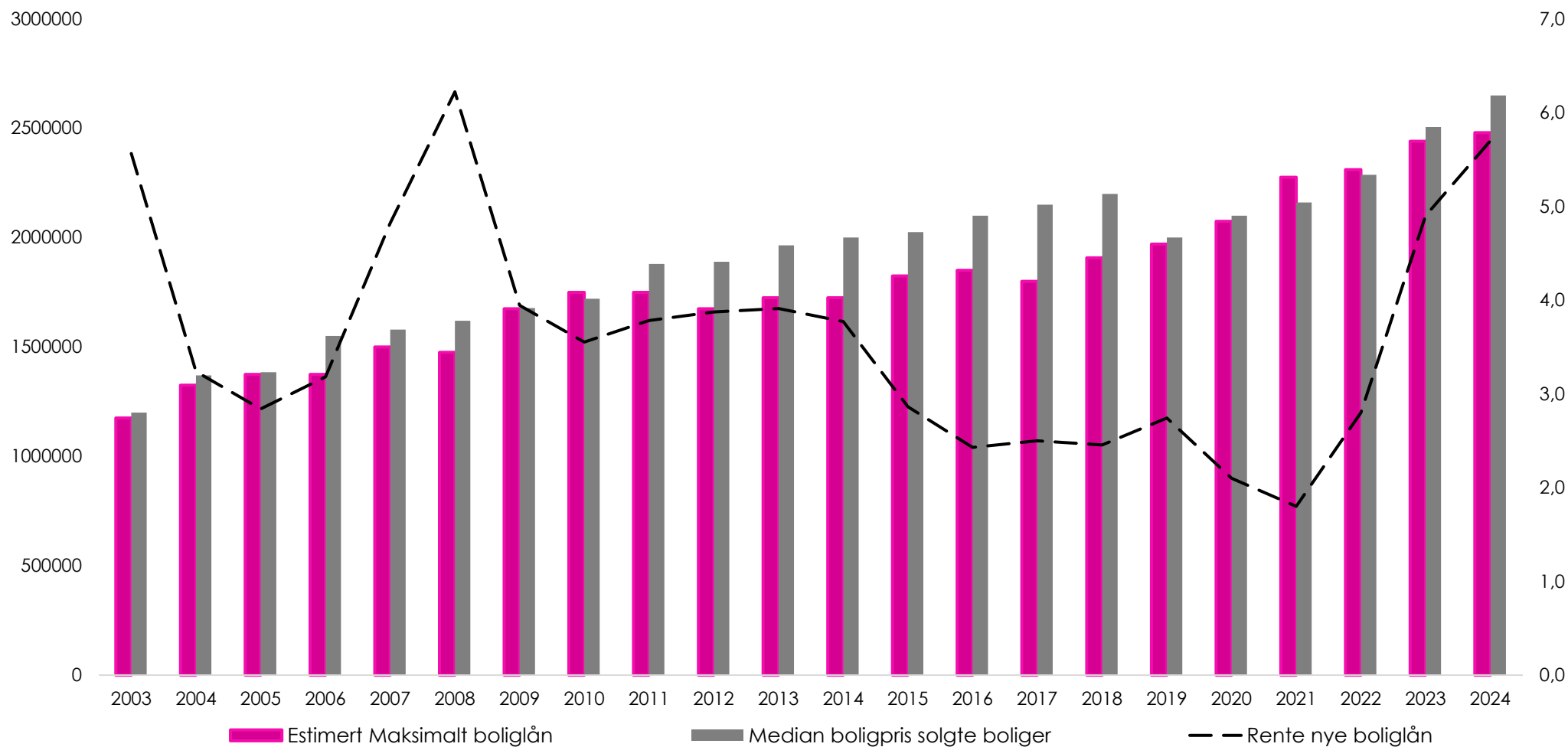
[3] **Kilder:** Mikrodata for boligsalg fra Eiendomsverdi AS. Øvrige tall fra SSB, Norges Bank, SIFO og Finanstilsynet.
*Pga. fleksibilitetskvoten er egenkapitalen i gjennomsnitt noe mindre enn utlånsforskriftens krav på 15 prosent.

Figur 1: Boligkjøpekraft førstegangskjøpere Haugesund



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

Figur 2: Maksimalt boliglån, rente og boligpris Haugesund

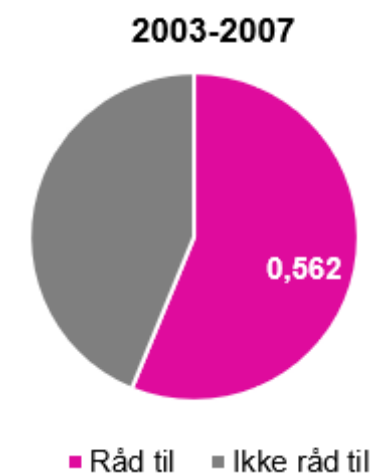
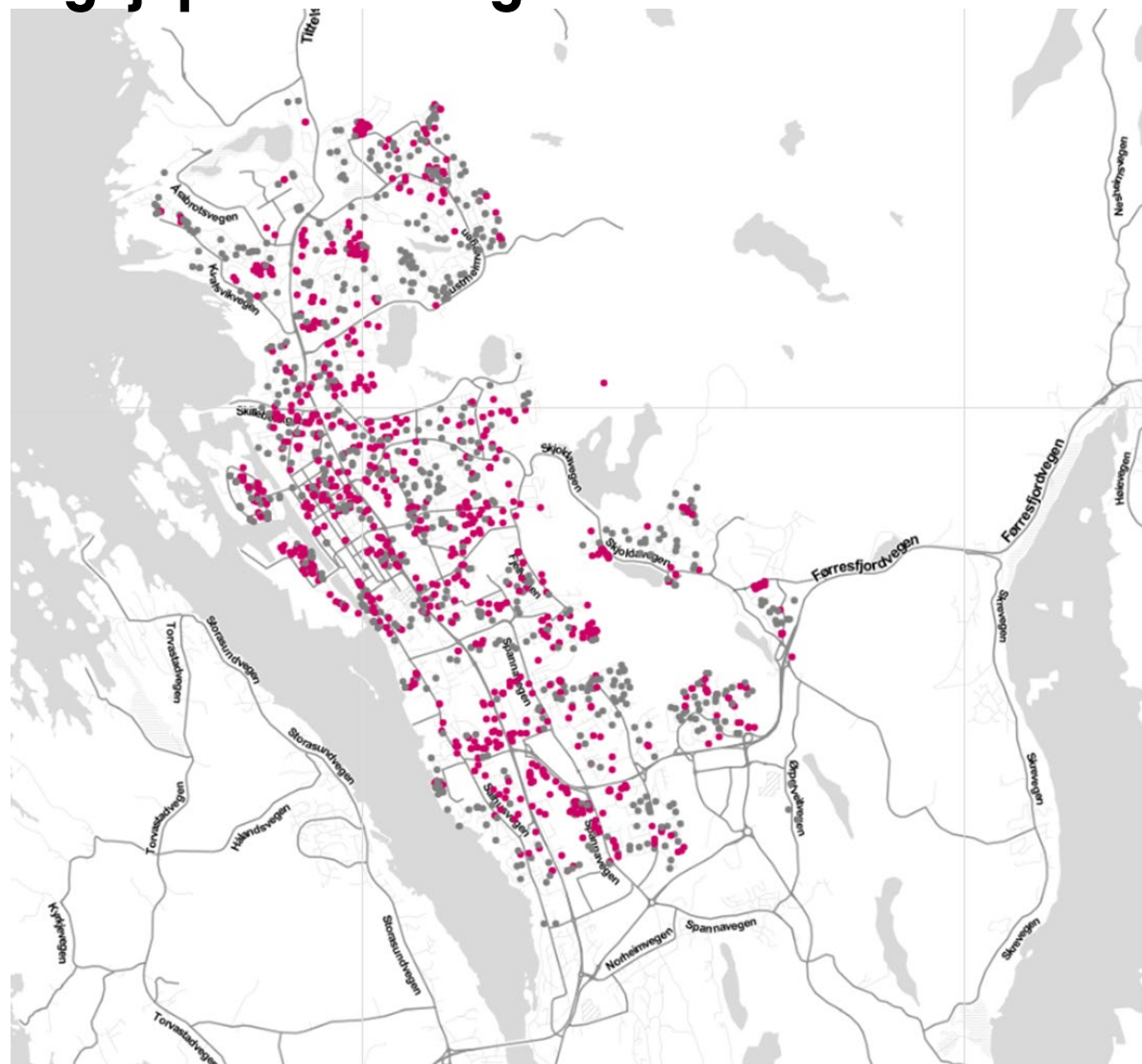


Tabell 1: Maksimalt boliglån og estimert kjøpekraft Haugesund

År	Estimert Maksimalt boliglån	Median boligpris solgte boliger	Rente nye boliglån	Maksimal boligpris	Estimert Kjøpekraft i boligmarkedet
2003	1175000	1200000	5,6	1292500	58,3 %
2004	1325000	1370000	3,2	1457500	60,3 %
2005	1375000	1385000	2,8	1512500	61,6 %
2006	1375000	1550000	3,2	1512500	48,6 %
2007	1500000	1579948	4,8	1650000	54,8 %
2008	1475000	1620000	6,2	1622500	50,3 %
2009	1675000	1677500	3,9	1842500	57,4 %
2010	1750000	1720000	3,6	1925000	60,7 %
2011	1750000	1880000	3,8	1925000	52,6 %
2012	1675000	1890000	3,9	1926250	51,1 %
2013	1725000	1965000	3,9	1983750	50,6 %
2014	1725000	2000000	3,8	1983750	48,4 %
2015	1825000	2025000	2,9	2098750	51,6 %
2016	1850000	2100000	2,4	2127500	50,2 %
2017	1800000	2150000	2,5	2070000	48,1 %
2018	1907591	2200000	2,5	2193729	49,5 %
2019	1969833	2000000	2,7	2265308	58,3 %
2020	2074192	2100000	2,1	2385321	58,5 %
2021	2276124	2160000	1,8	2617542	63,1 %
2022	2310000	2286936	2,8	2656500	62,3 %
2023	2440000	2505809	4,9	2806000	60,0 %
2024	2480000	2650000	5,7	2852000	57,6 %

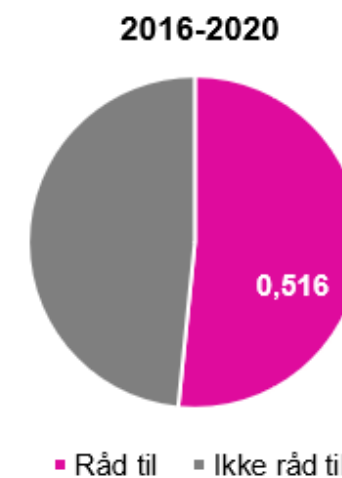
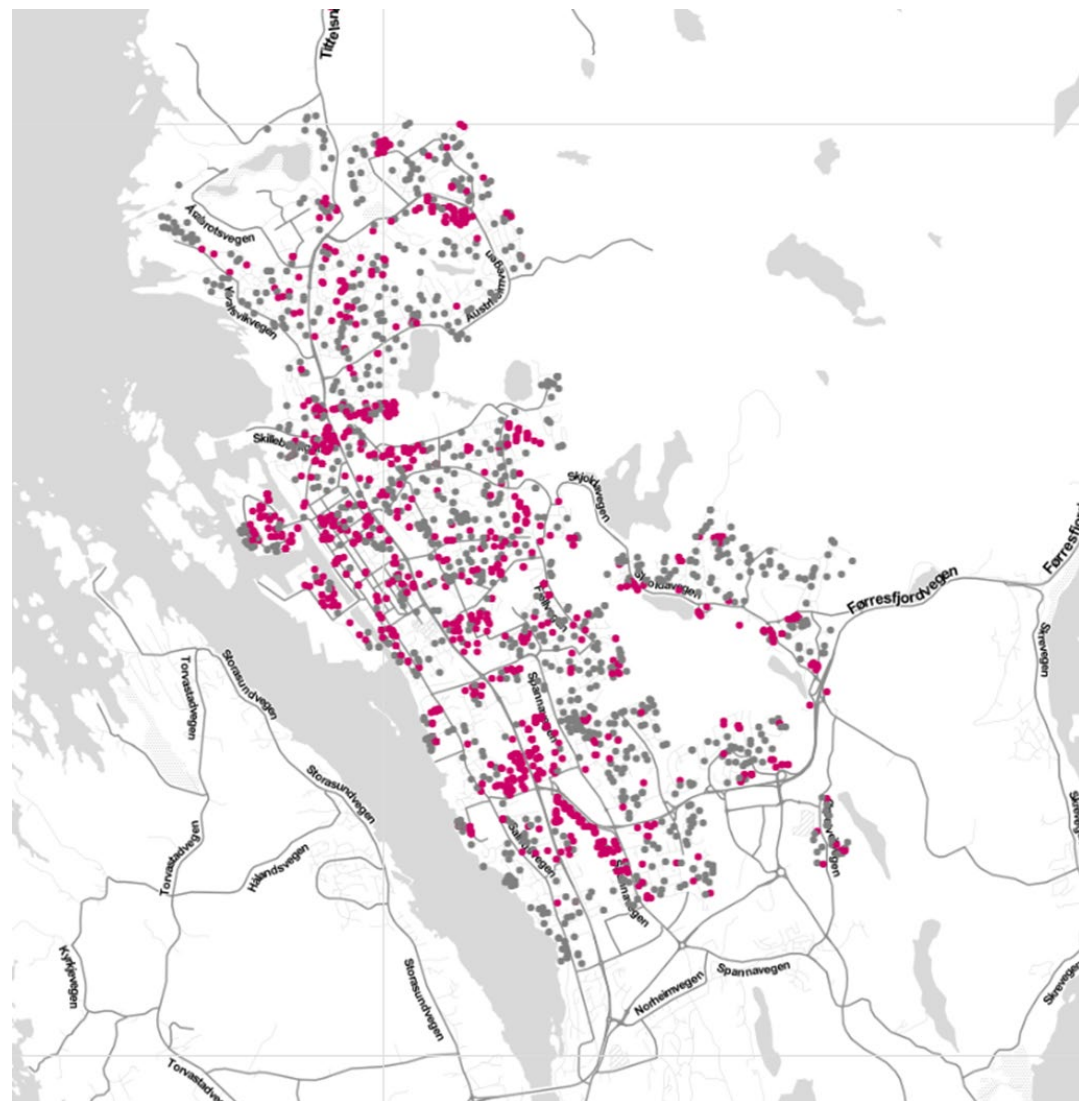
Førstehjemkjøper

Boligkjøpekraft Haugesund - Resultater 2003-2007



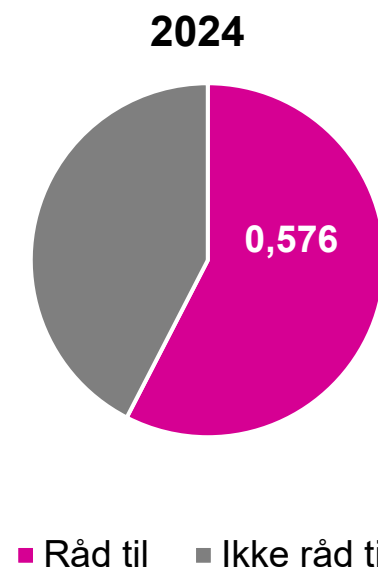
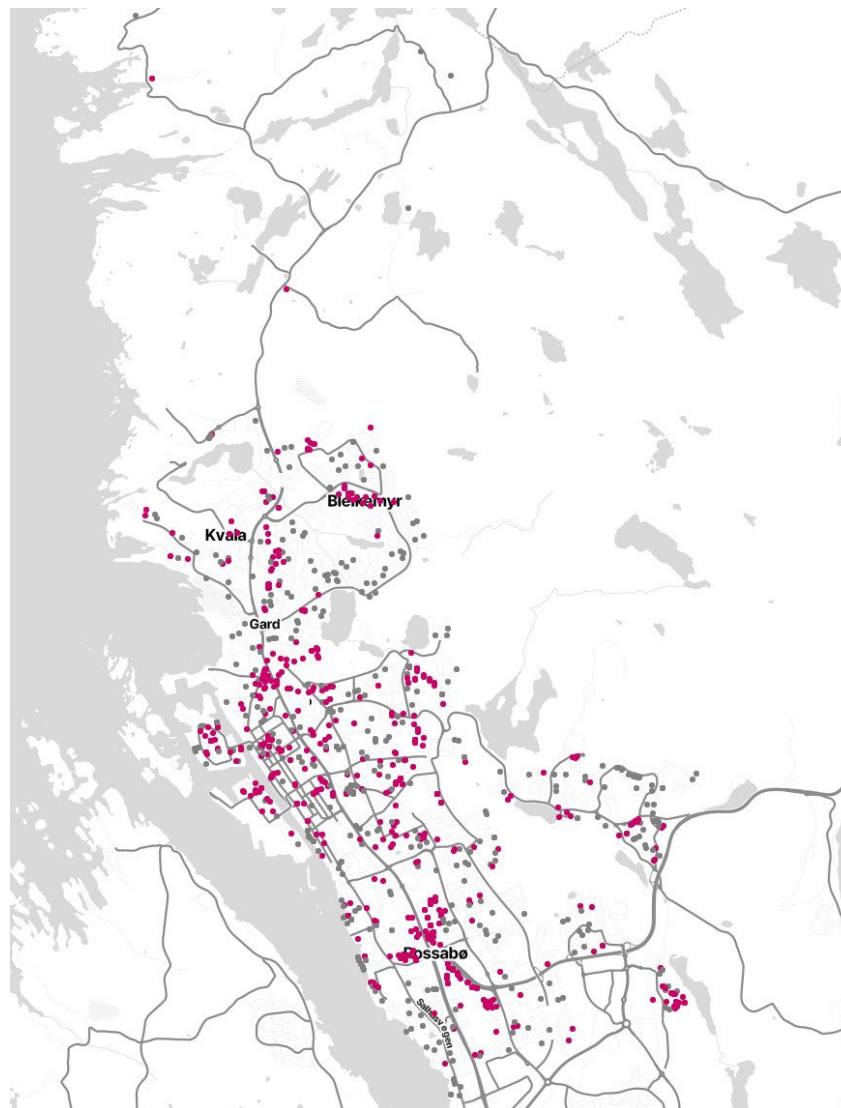
Førstehjemkjøper

Boligkjøpekraft Haugesund - Resultater 2016-2020



Førstehjemkjøper

Boligkjøpekraft Haugesund – 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