

Hvilke boliger har førstehjemkjøperen råd til?

Utviklingen over tid: 2003 – 2024

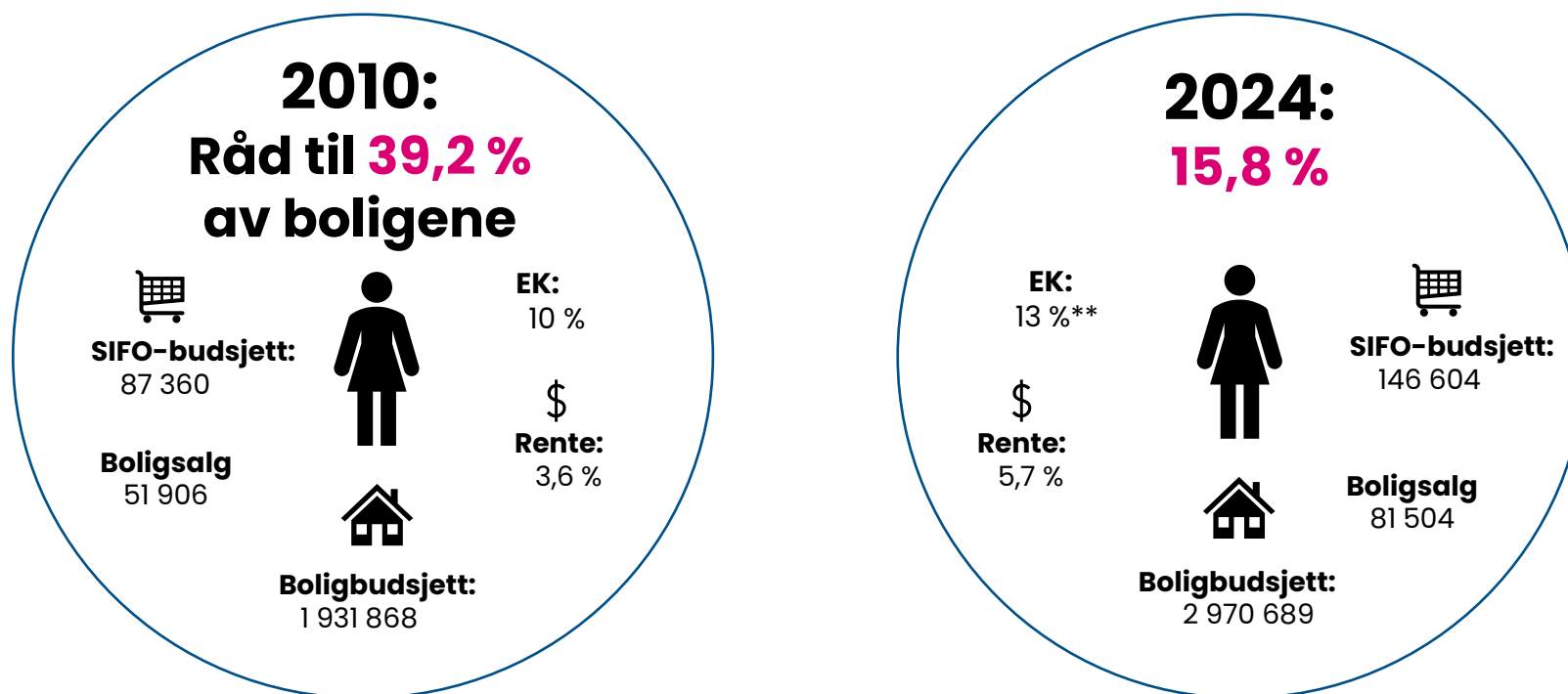
Resultater for: Norge – alle 51 regioner

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 Norge*: 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.

*Gjennomsnittet av de 51 kommunene i undersøkelsen

**Pga. fleksibilitetskvoten er egenkapitalen i gjennomsnitt noe mindre enn utlånsforskriftens krav på 15 prosent.

Norge

På landsbasis har andelen boliger en typisk førstehjemkjøper har råd til, falt 39,2 % i 2010 til 15,8 % i 2024. Fra 2023 til 2024 var kjøpekraften uendret på 15,8 %. Det siste året har økte renter og høyere boligpriser dempet kjøpekraften, mens høyere disponibel inntekt har trukket i motsatt retning. Renten har blitt så høy at den typiske førstehjemkjøpers boligbudsjett i 2024 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 3,3 % på landsbasis 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*****

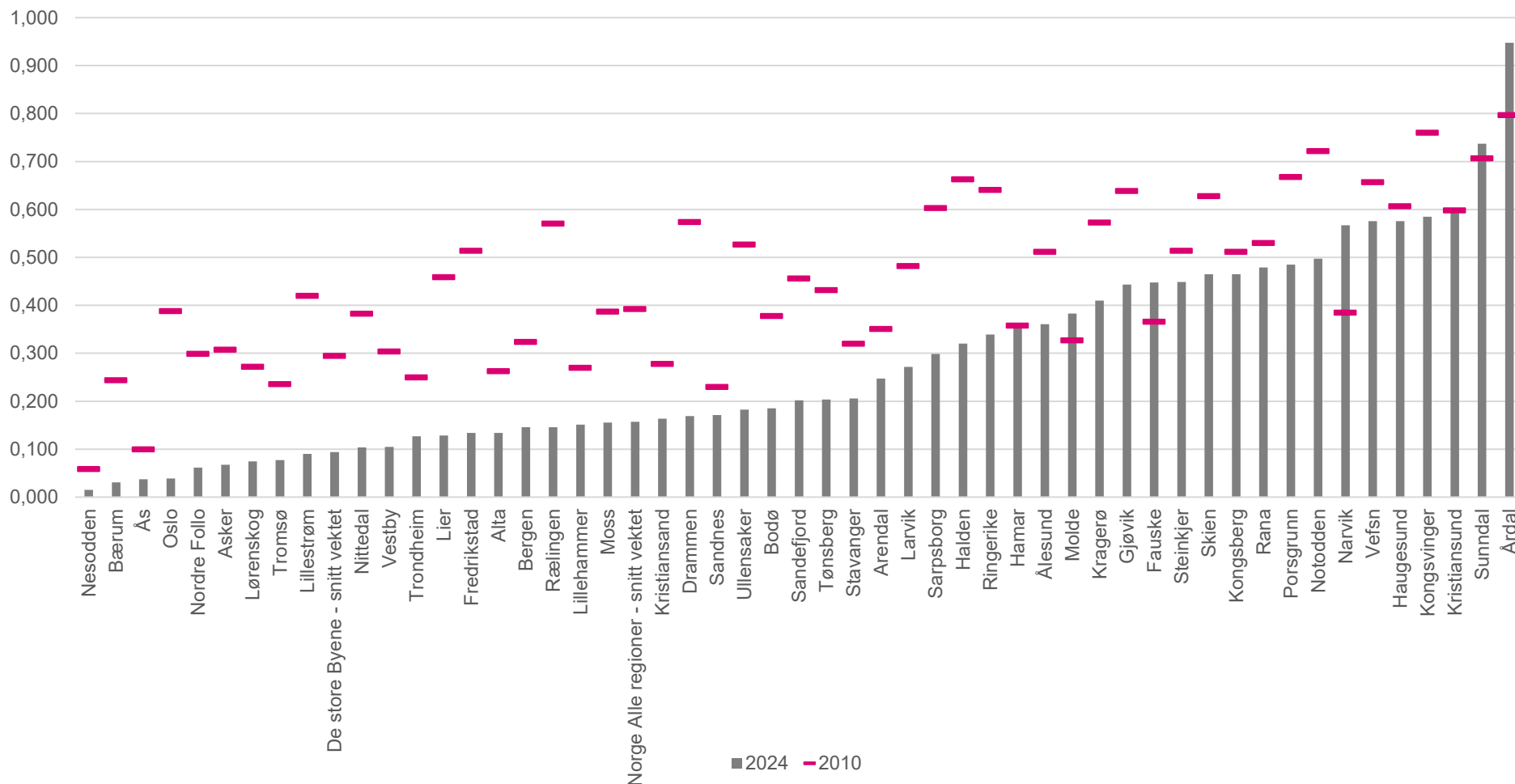
Fra og med 1. januar 2021 ble den tidligere boliglånsforskriften og den tidligere forbrukslånsforskriften slått sammen i en felles utlånsforskrift. Utlånsforskriften krever at låntaker skal tåle en renteøkning på 3 prosentpoeng men slik at finansforetaket uansett skal legge til grunn en rente på minst 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%.

Hovedfunn

- **Figur 1** viser at fra 2010 til 2024 falt andelen boliger en typisk førstehjemkjøper har råd til fra 39,2 % til 15,8 %. I de store byene var andelen på 29,5 % i 2010 og 9,5 % i 2024. Det har vært størst nedgang i kjøpekraft i Oslo og flere nabokommuner på Østlandet i denne perioden. I kun 7 av 51 kommuner var det en økning i boligkjøpekraften, og økningen var størst i Narvik og Årdal.
- **Figur 2:** Fra 2023 til 2024 var førstehjemindeksen uendret på 15,8 % på nasjonalt nivå. I de store byene var det også en nedgang, fra 10,5 % i 2023 til 9,5 % i 2024. Det var likevel en økning i førstehjemindeksen i 33 av 51 kommuner, men det var typisk små endringer i mindre kommuner.
- **Tabell 1:** Den gjennomsnittlige førstehjemkjøperen i Norge hadde råd til en bolig til 1,93 mill. kr. i 2010, 2,88 mill. i 2023 og 2,97 mill. kr i 2024. Det ga tilgang til hhv. 39,2 %, 15,8 % og 15,8 % av boligene.
- **Tabell 2:** Førstehjemkjøperen i Bærum har det største boligbudsjettet, på 3,5 mill. kr. 2024. Deretter følger Oslo med 3,4 mill. I motsatt ende finner vi Arendal, Notodden og Steinkjer hvor de lokale førstehjemkjøperne typisk hadde et budsjett på om lag 2,3 mill. kr.
- **Tabell 3:** Aller svakest er kjøpekraften i Nesodden kommune (1,5 %). Deretter følger Bærum (3,1 %) Ås (3,7 %) og Oslo (3,9 %). Årdal er kommunen der kjøpekraften er størst, med 94,7 % av boligene. Deretter følger Sunndal (73,7 %) og Kristiansund (60,1 %).

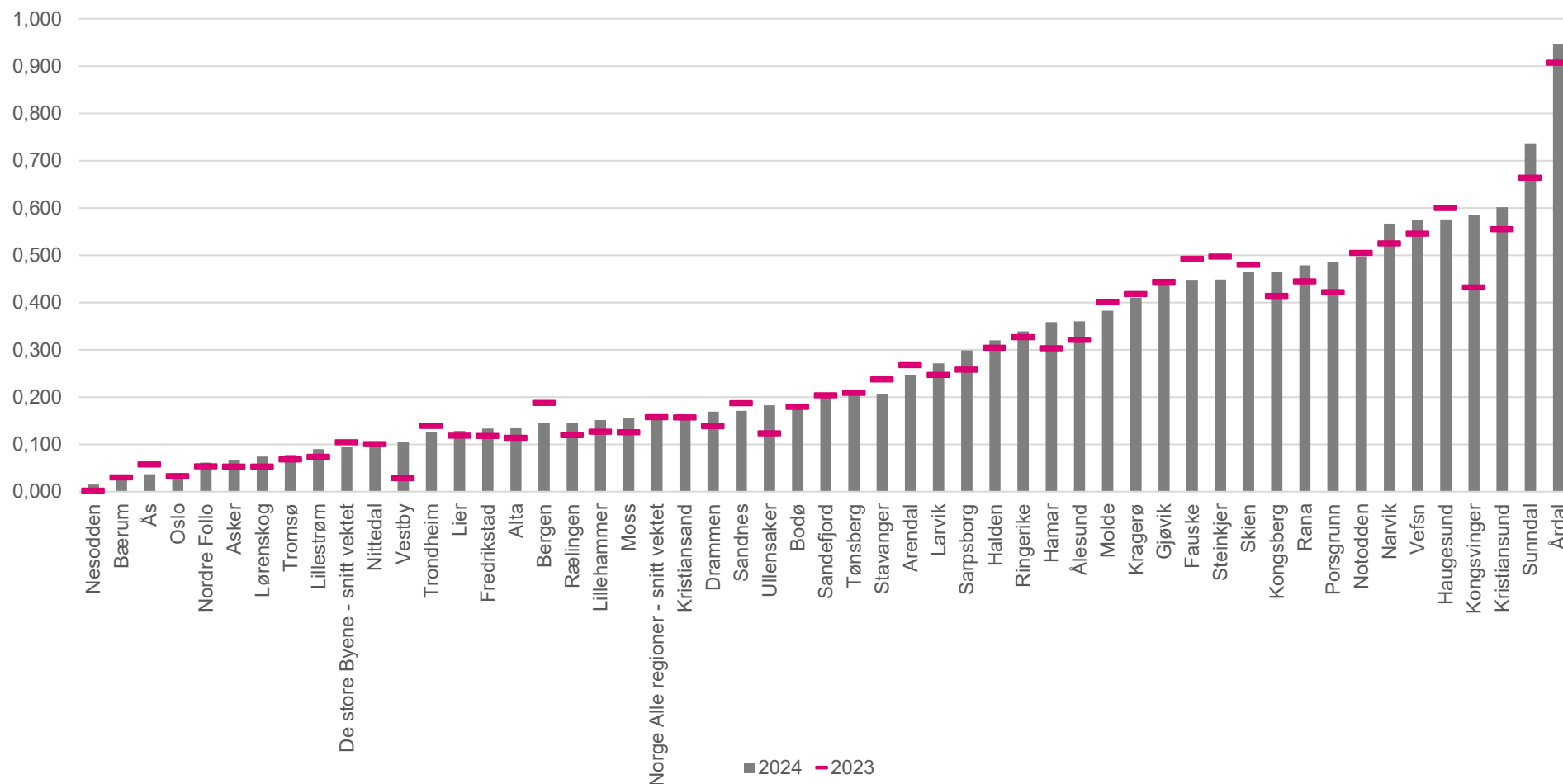
Figur 1: Resultater i 2010 og 2024

Kjøpekraftindeks førstegangskjøpere Norge (51)
2010 og 2024

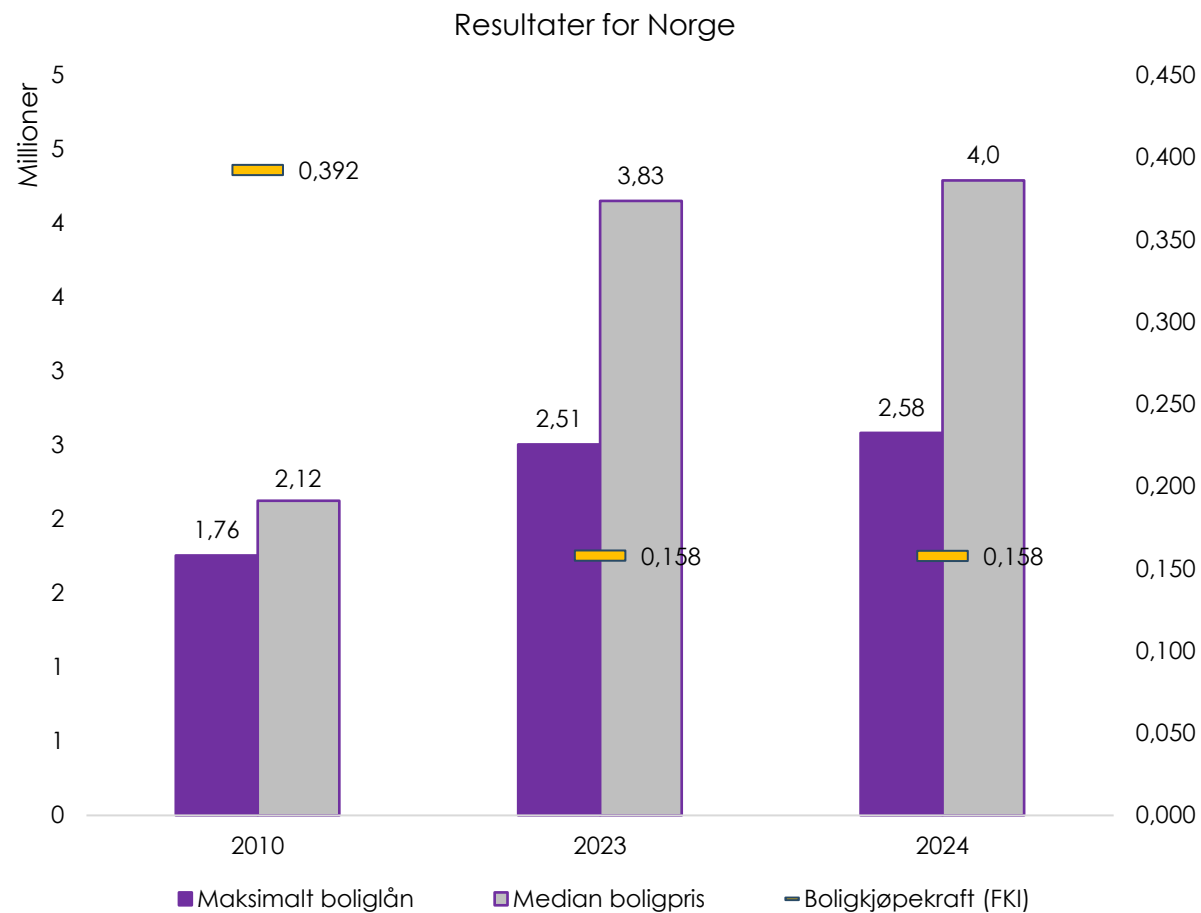


Figur 2: Resultater 2024 og 2023

Kjøpekraftindeks førstegangskjøpere Norge (51)
2023 og 2024



Figur 3: Resultater Norge



Tabell 1: Resultater Norge

Norge	2010	2023	2024
Boligkjøpekraft (FKI)	39,2 %	15,8 %	15,8 %
Boligbudsjett	1 931 868	2 881 004	2 970 689
Maksimalt boliglån	1 756 244	2 505 221	2 583 208
Median boligpris	2 124 653	4 151 140	4 290 000
Solgte boliger	51 906	78 708	81 504

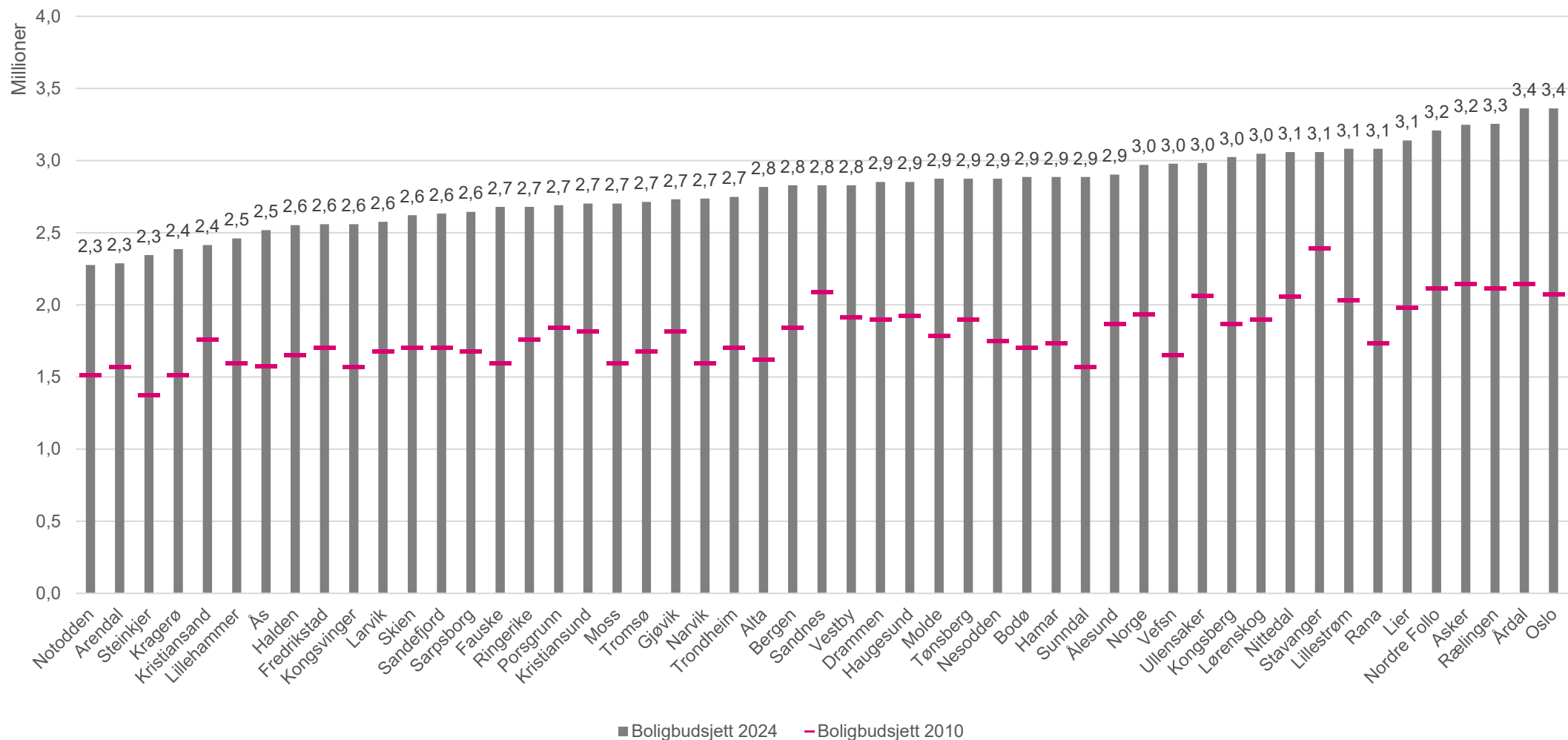
Tabell 2: Boligbudsjett 2024 og 2010

	2010	2024	Endring i %		2010	2024	Endring i %
Bærum	2 310 000	3 509 899	52 %	Vestby	1 914 000	2 829 000	48 %
Oslo	2 075 000	3 362 534	62 %	Alta	1 622 500	2 817 500	74 %
Årdal	2 145 000	3 361 912	57 %	Trondheim	1 705 000	2 748 500	61 %
Rælingen	2 117 500	3 254 500	54 %	Narvik	1 595 000	2 737 000	72 %
Asker	2 145 000	3 248 750	51 %	Gjøvik	1 815 000	2 731 250	50 %
Nordre Follo	2 117 500	3 208 500	52 %	Kristiansund	1 815 000	2 702 500	49 %
Lier	1 980 000	3 139 500	59 %	Moss	1 595 000	2 702 500	69 %
Lillestrøm	2 035 000	3 082 000	51 %	Porsgrunn	1 842 500	2 691 000	46 %
Rana	1 732 500	3 082 000	78 %	Fauske	1 595 000	2 679 500	68 %
Stavanger	2 392 500	3 059 000	28 %	Ringerike	1 760 000	2 679 500	52 %
Nittedal	2 057 000	3 059 000	49 %	Sarpsborg	1 677 500	2 645 000	58 %
Lørenskog	1 897 500	3 047 500	61 %	Sandefjord	1 705 000	2 633 500	54 %
Kongsberg	1 868 000	3 024 500	62 %	Skien	1 705 000	2 622 000	54 %
Ullensaker	2 062 500	2 983 244	45 %	Larvik	1 677 500	2 576 000	54 %
Vefsn	1 650 000	2 978 500	81 %	Fredrikstad	1 705 000	2 558 750	50 %
Ålesund	1 870 000	2 903 750	55 %	Kongsvinger	1 567 500	2 558 750	63 %
Bodø	1 705 000	2 886 500	69 %	Halden	1 650 000	2 553 000	55 %
Hamar	1 732 500	2 886 500	67 %	Tromsø	1 677 500	2 518 500	50 %
Sunndal	1 567 500	2 886 500	84 %	Ås	1 573 000	2 518 500	60 %
Molde	1 787 500	2 875 000	61 %	Lillehammer	1 595 000	2 461 000	54 %
Tønsberg	1 897 500	2 875 000	52 %	Kristiansand	1 760 000	2 415 000	37 %
Nesodden	1 749 000	2 875 000	64 %	Kragerø	1 512 500	2 386 250	58 %
Drammen	1 897 500	2 852 000	50 %	Steinkjer	1 375 000	2 346 000	71 %
Haugesund	1 925 000	2 852 000	48 %	Arendal	1 567 500	2 288 500	46 %
Bergen	1 842 500	2 829 000	54 %	Notodden	1 512 500	2 277 000	51 %
Sandnes	2 090 000	2 829 000	35 %				

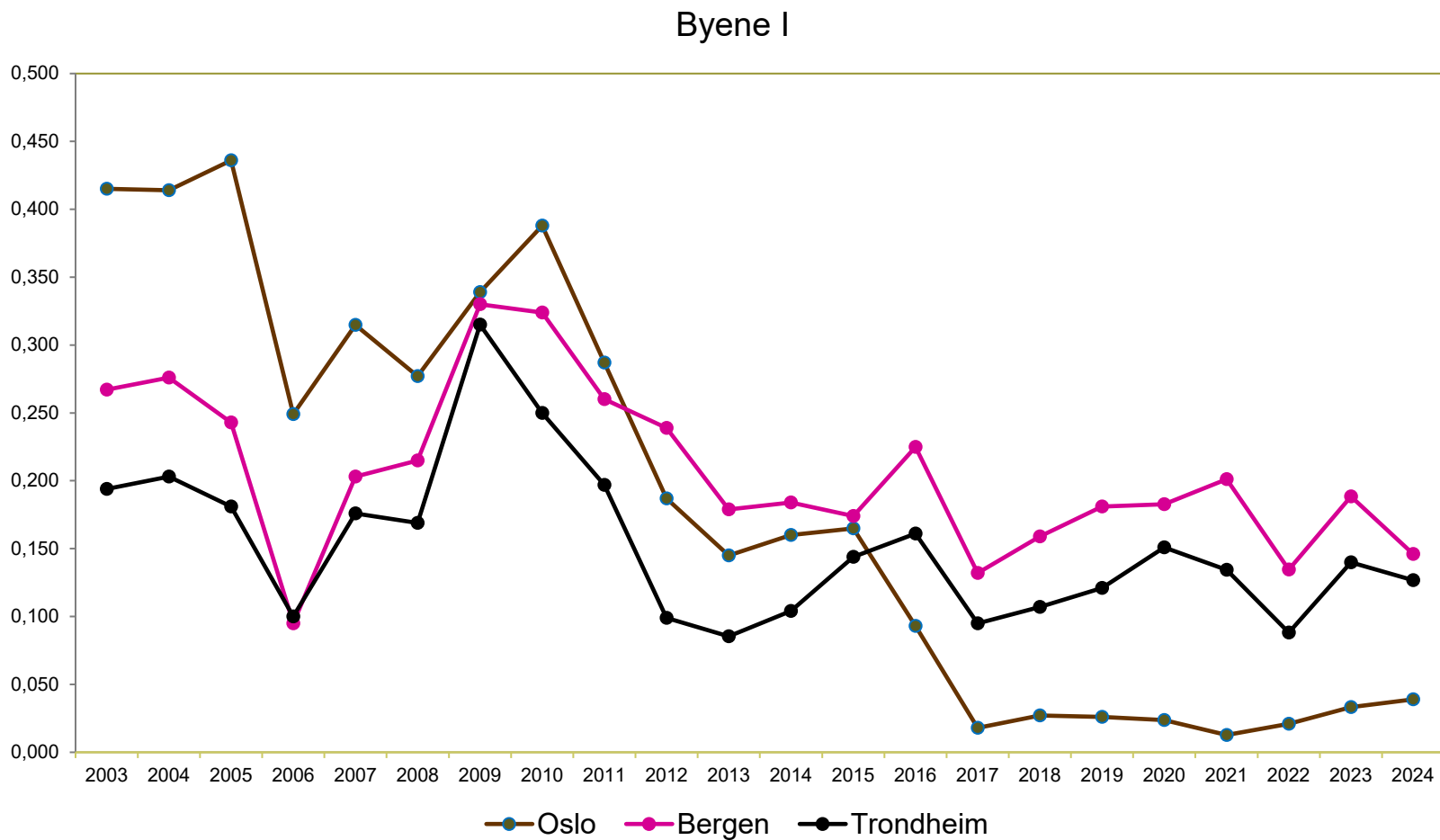
Tabell 3: Førstehjemindeksen

	2010	2023	2024		2010	2023	2024
Nesodden	5,9 %	0,3 %	1,5 %	Tønsberg	43,2 %	20,9 %	20,3 %
Bærum	24,4 %	3,1 %	3,1 %	Stavanger	32,0 %	23,8 %	20,6 %
Ås	10,0 %	5,8 %	3,7 %	Arendal	35,1 %	26,8 %	24,7 %
Oslo	38,8 %	3,3 %	3,9 %	Larvik	48,2 %	24,7 %	27,2 %
Tromsø	23,6 %	6,9 %	7,7 %	Sarpsborg	60,3 %	25,9 %	29,9 %
Nordre Follo	29,9 %	5,4 %	6,2 %	Halden	66,3 %	30,5 %	32,0 %
Asker	30,8 %	5,3 %	6,7 %	Ringerike	64,1 %	32,7 %	33,9 %
Lørenskog	27,2 %	5,4 %	7,4 %	Hamar	35,8 %	30,4 %	35,9 %
Lillestrøm	42,0 %	7,4 %	9,0 %	Ålesund	51,2 %	32,2 %	36,0 %
Nittedal	38,3 %	10,1 %	10,4 %	Molde	32,7 %	40,2 %	38,3 %
Vestby	30,4 %	2,9 %	10,5 %	Kragerø	57,3 %	41,8 %	41,0 %
Trondheim	25,0 %	14,0 %	12,7 %	Gjøvik	63,9 %	44,4 %	44,3 %
Lier	45,9 %	11,9 %	12,9 %	Fauske	36,6 %	49,3 %	44,8 %
Fredrikstad	51,4 %	11,8 %	13,4 %	Steinkjer	51,4 %	49,8 %	44,8 %
Alta	26,3 %	11,4 %	13,4 %	Skien	62,8 %	48,0 %	46,5 %
Bergen	32,4 %	18,8 %	14,6 %	Kongsberg	51,2 %	41,4 %	46,5 %
Rælingen	57,1 %	12,0 %	14,6 %	Rana	53,0 %	44,5 %	47,9 %
Lillehammer	27,0 %	12,7 %	15,1 %	Porsgrunn	66,8 %	42,2 %	48,5 %
Moss	38,7 %	12,6 %	15,5 %	Notodden	72,2 %	50,6 %	49,7 %
Kristiansand	27,8 %	15,7 %	16,3 %	Narvik	38,5 %	52,5 %	56,7 %
Drammen	57,4 %	13,9 %	16,9 %	Vefsn	65,7 %	54,6 %	57,5 %
Sandnes	23,0 %	18,8 %	17,1 %	Haugesund	60,7 %	60,0 %	57,6 %
Ullensaker	52,7 %	12,4 %	18,2 %	Kongsvinger	76,0 %	43,2 %	58,5 %
Bodø	37,8 %	18,0 %	18,5 %	Kristiansund	59,8 %	55,6 %	60,1 %
Sandefjord	45,6 %	20,4 %	20,2 %	Sunndal	70,7 %	66,5 %	73,7 %
				Årdal	79,7 %	90,7 %	94,7 %

Figur 5: Boligbudsjett 2010 og 2024.

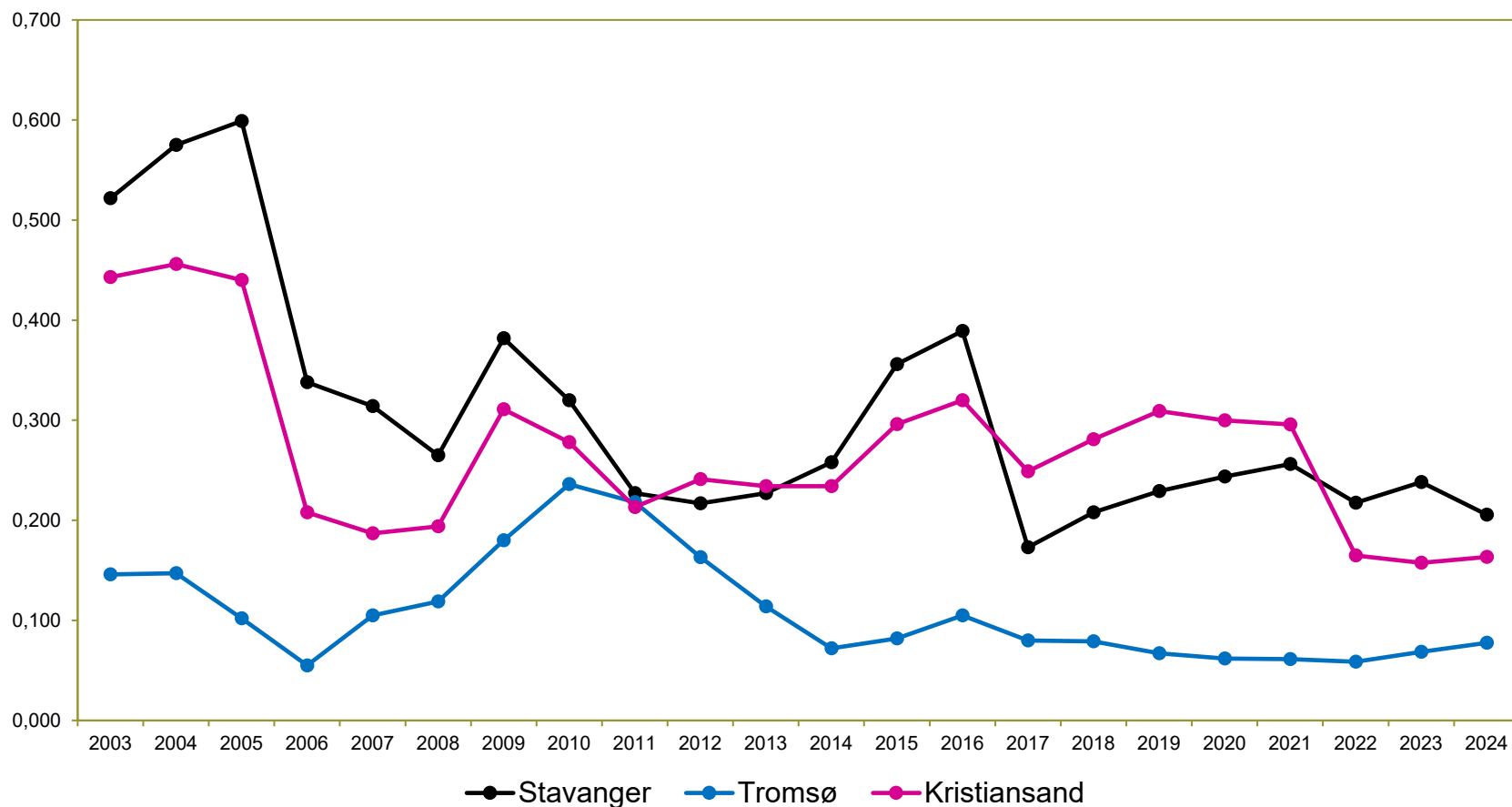


Figur 6: Førstehjemindeksen i byene



Figur 7: Førstehjemindeksen i byene

Byene II



Analysen beregner en kjøpekraftindeks i boligmarkedet for typiske single førstehjemkjøpere i 43 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