

Hvilke boliger har førstehjemkjøperen råd til?

Utviklingen over tid: 2003 – 2025

Resultater for: Stavanger

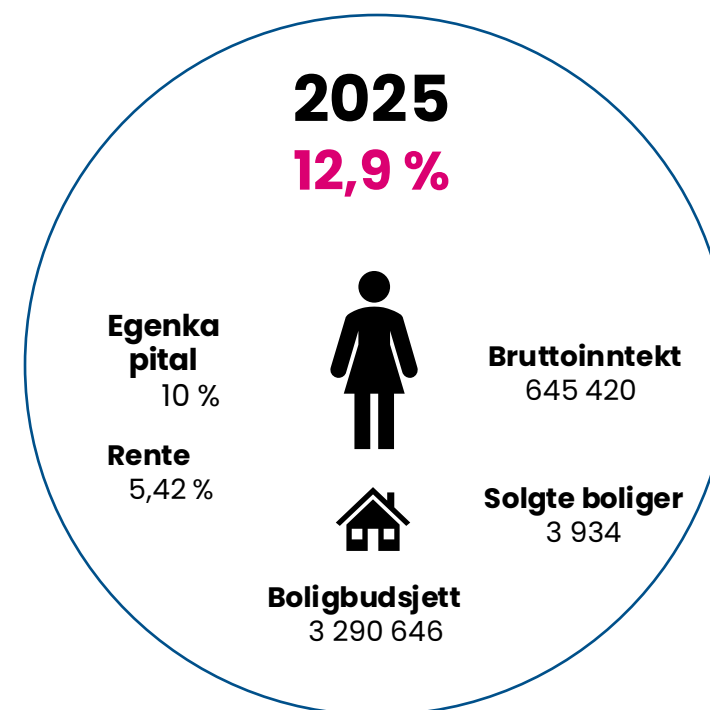
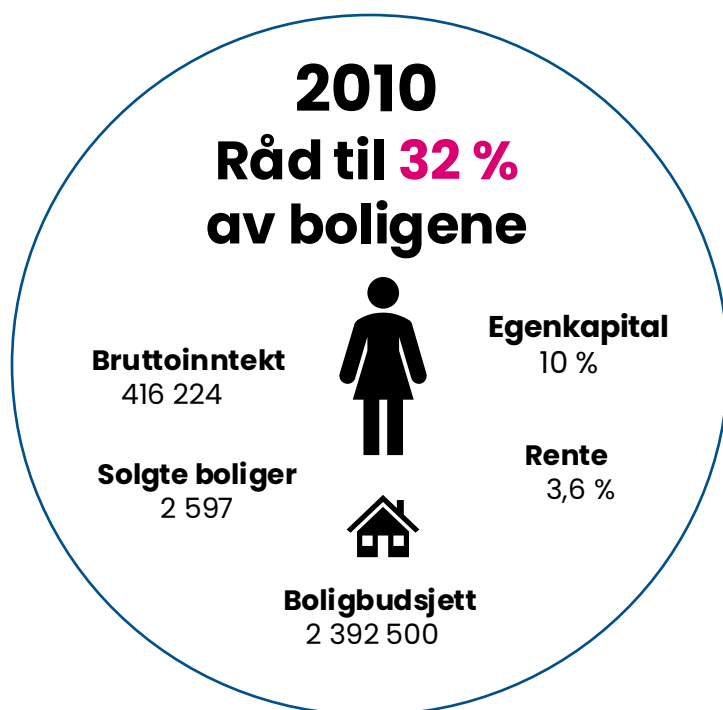
Førstehjemindeksen

- 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 Stavanger

Den typiske single førstehjemkjøperen i 2010 og 2025



Resultater Stavanger

Andelen boliger en typisk førstehjemkjøper har råd til, falt fra 32 % i 2010 til 12,9 % i 2025. Fra 2024 til 2025 var det en nedgang fra 25,8 % til 12,9 %. Nedgangen det siste året må sees i sammenheng med høy boligprisvekst. I Stavanger var den typiske førstehjemkjøpers boligbudsjett begrenset av kravet til gjeldsgrad i 2025, 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 12,2 prosent i Stavanger 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**

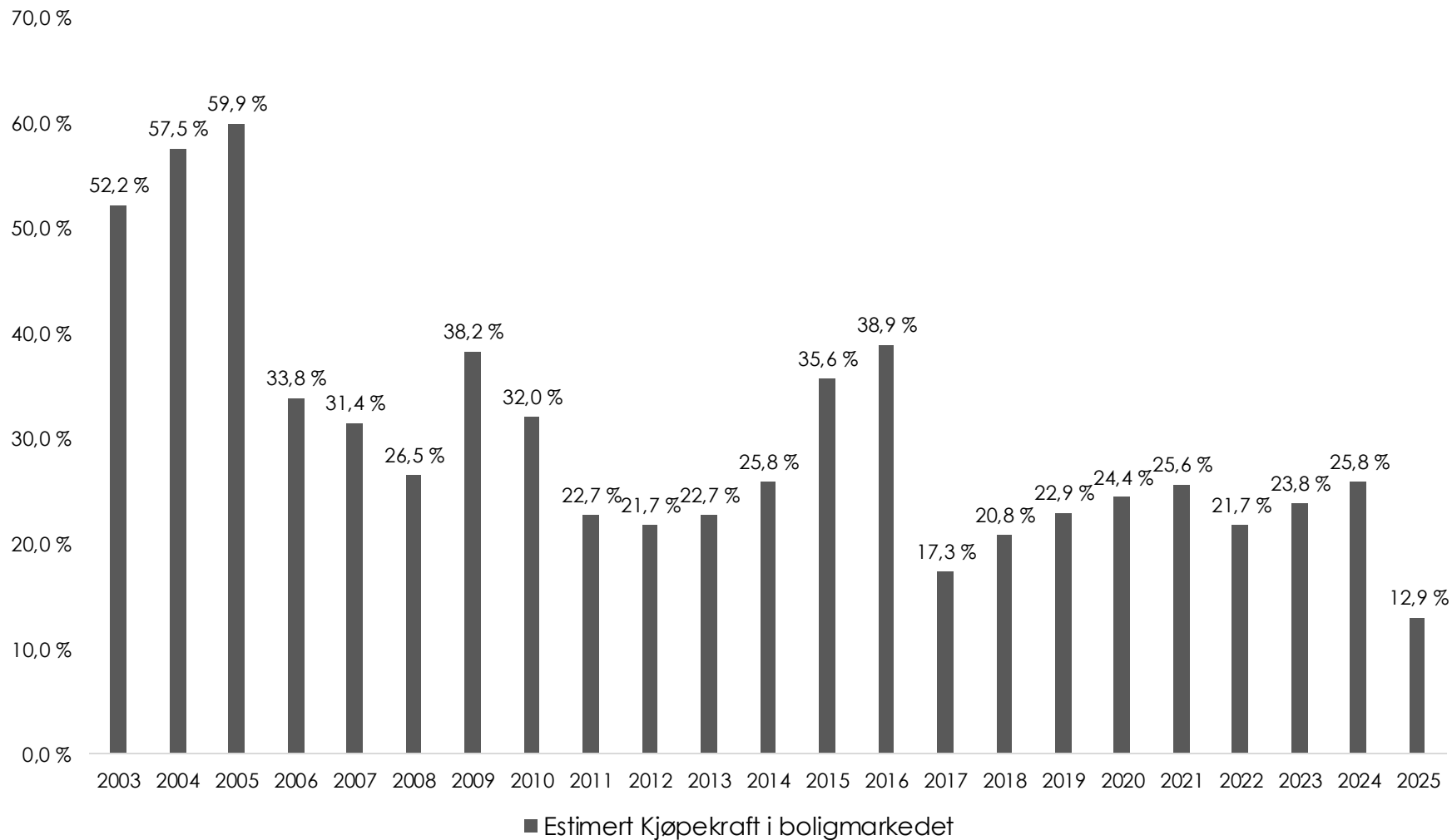
Disponibel inntekt for den typiske førstehjemkjøper økte med 4,7 % i 2025, mens konsumprisene økte med 3,1 %.

➤ **Boliglånsreglene****

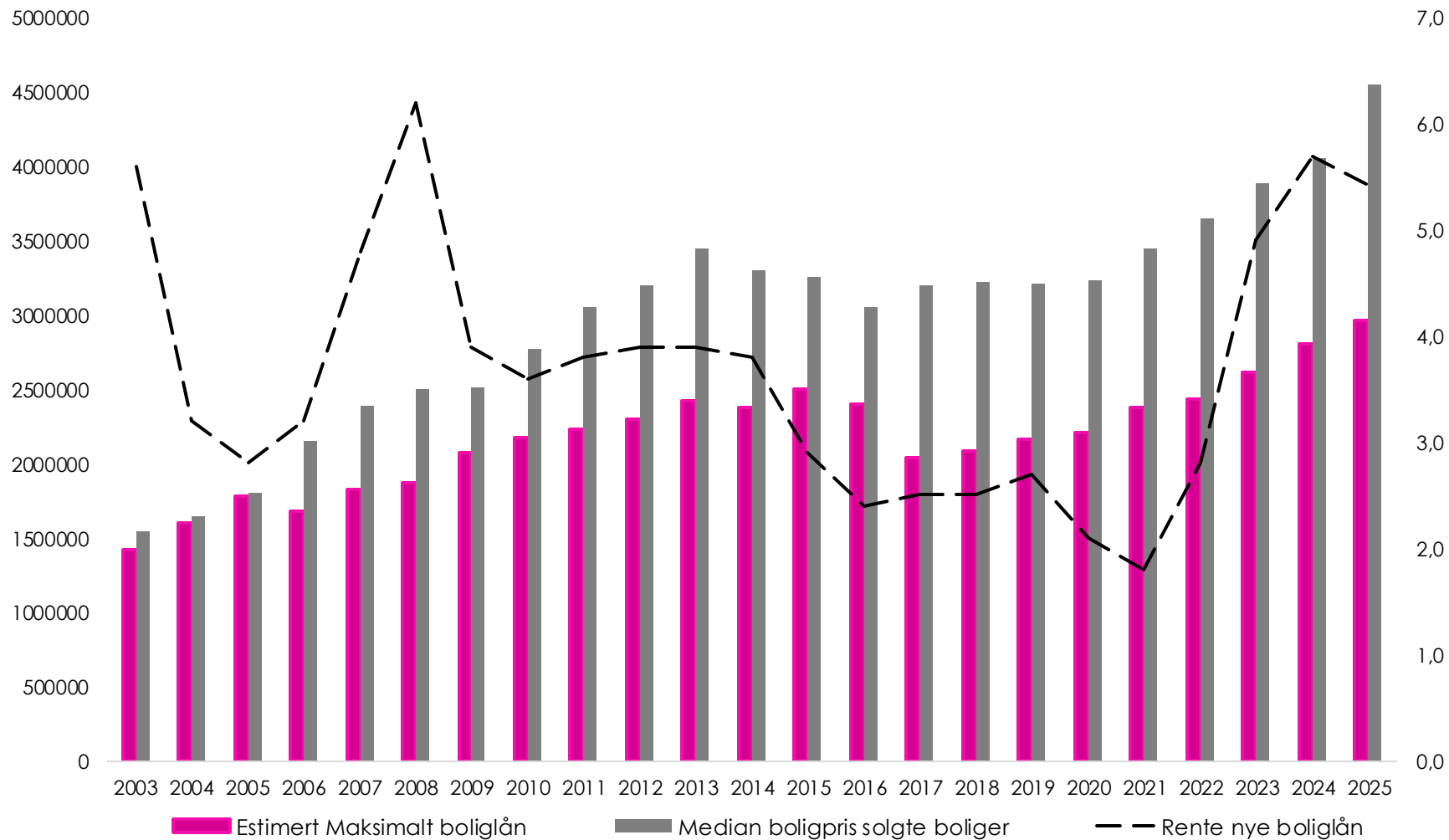
Fra og med 1. januar 2021 ble den tidligere boliglånsforskriften og den tidligere forbrukslånsforskriften slått sammen i en felles utlånsforskrift. Utlånsforskriften krever at låntaker skal tåle en rentøkning på 3 prosentpoeng men slik at finansforetaket uansett skal legge til grunn en rente på minst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



Figur 2: Maksimalt boliglån, rente og boligpris Stavanger

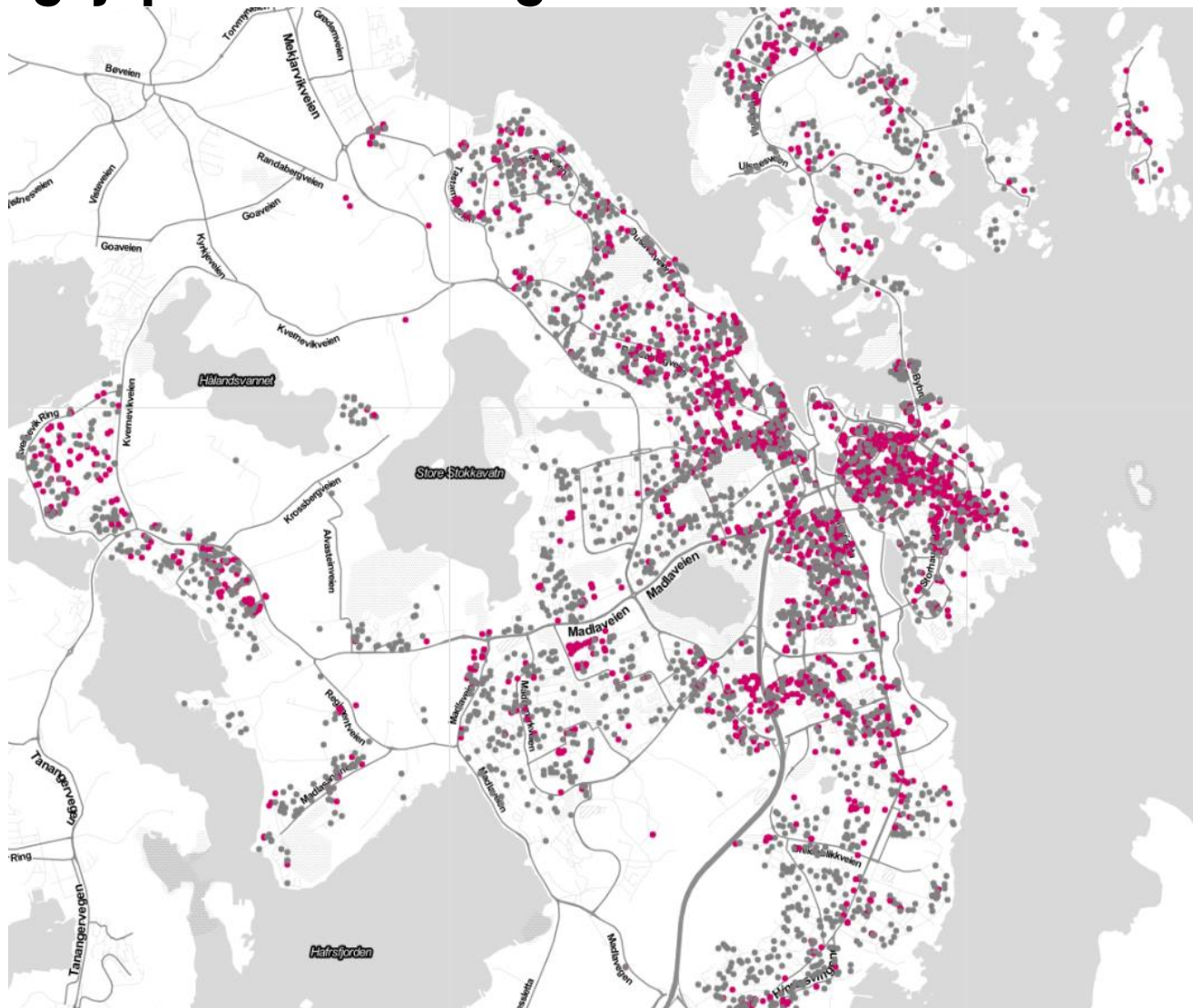
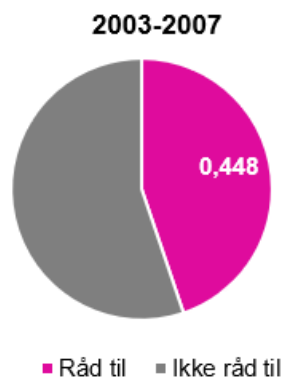


Tabell 1: Maksimalt boliglån og estimert kjøpekraft Stavanger

	Estimert Maksimalt boliglån	Median boligpris solgte boliger	Rente nye boliglån	Maksimal boligpris	Estimert Kjøpekraft i boligmarkedet
2003	1425000	1540000	5.6	1567500	52.2 %
2004	1600000	1650000	3.2	1760000	57.5 %
2005	1775000	1800000	2.8	192500	59.9 %
2006	1675000	2150000	3.2	1842500	33.8 %
2007	1825000	2393087	4.8	2007500	31.4 %
2008	1875000	2500000	6.2	2062500	26.5 %
2009	2075000	2515000	3.9	2282500	38.2 %
2010	2175000	2775000	3.6	2392500	32.0 %
2011	2225000	3050000	3.8	2447500	22.7 %
2012	2300000	3200000	3.9	2645000	21.7 %
2013	2425000	3442303	3.9	2788750	22.7 %
2014	2375000	3300000	3.8	2731250	25.8 %
2015	2500000	3250000	2.9	2875000	35.6 %
2016	2400000	3050000	2.4	2760000	38.9 %
2017	2036989	3200000	2.5	2342537	17.3 %
2018	2089277	3218529	2.5	2402669	20.8 %
2019	2157879	3211537	2.7	2481561	22.9 %
2020	2212063	3233012	2.1	2543873	24.4 %
2021	2374270	3450000	1.8	2730410	25.6 %
2022	2432864	3650000	2.8	2797794	21.7 %
2023	2616388	3887728	4.9	3008846	23.8 %
2024	2810000	4051455.5	5.7	3231500	25.8 %
2025	2961581	4546714.5	5.4	3290646	12.9 %

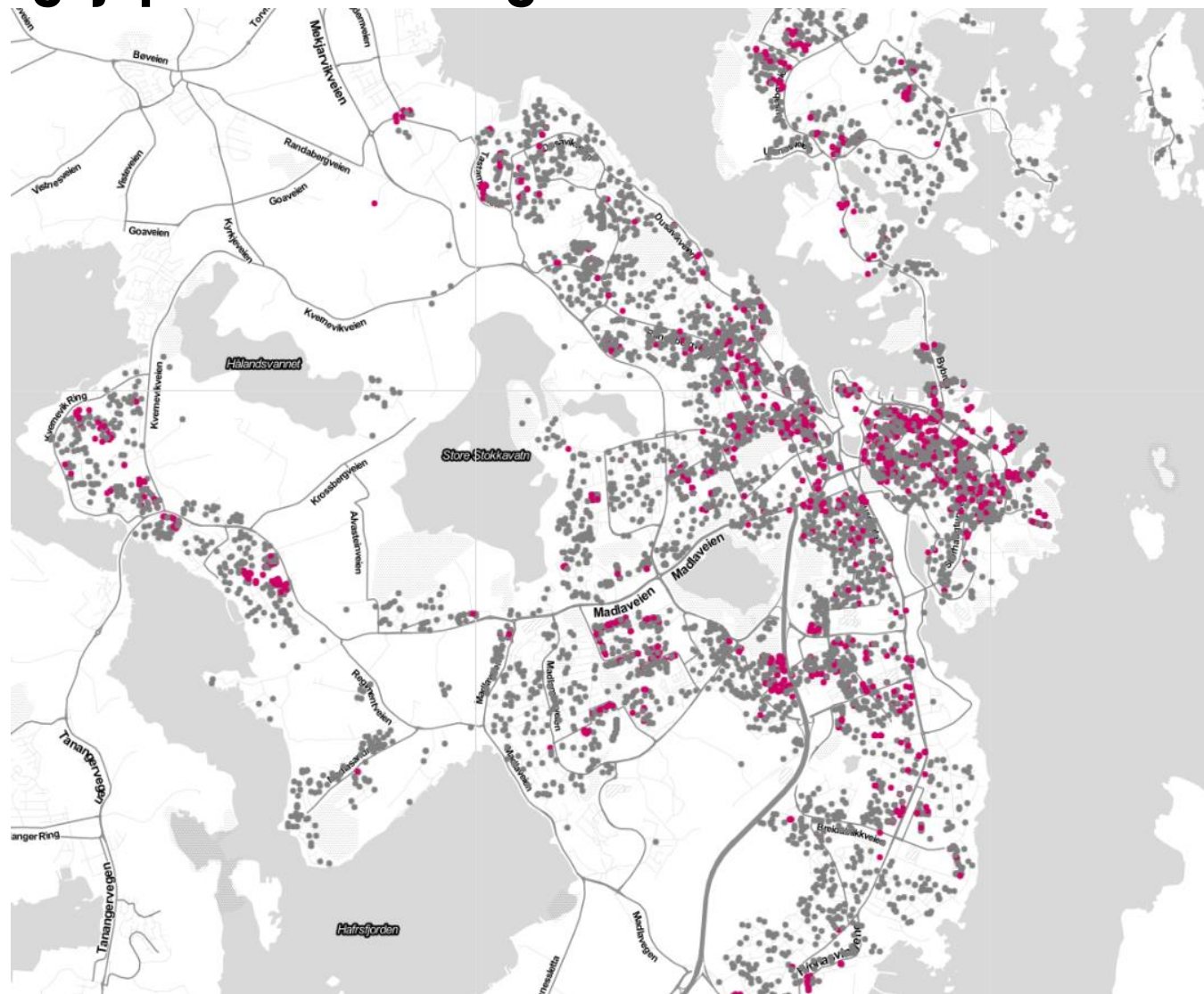
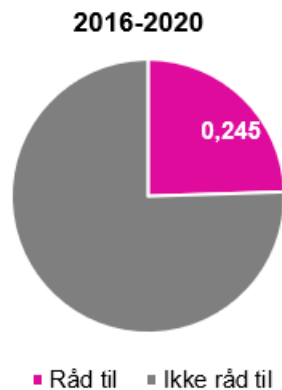
Førstehjemkjøper

Boligkjøpekraft Stavanger – Resultater 2003–2007



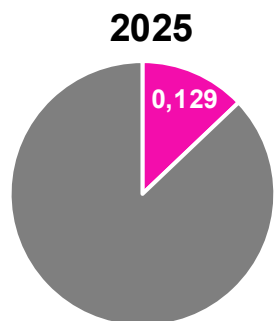
Førstehjemkjøper

Boligkjøpekraft Stavanger – Resultater 2016–2020



Førstehjemkjøper

Boligkjøpekraft Stavanger – Resultater 2025



■ Råd til ■ Ikke råd til



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. 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