

# Hvilke boliger har førstehjemkjøperen råd til?

Utviklingen over tid: 2003 – 2024

Resultater for: Årdal

---

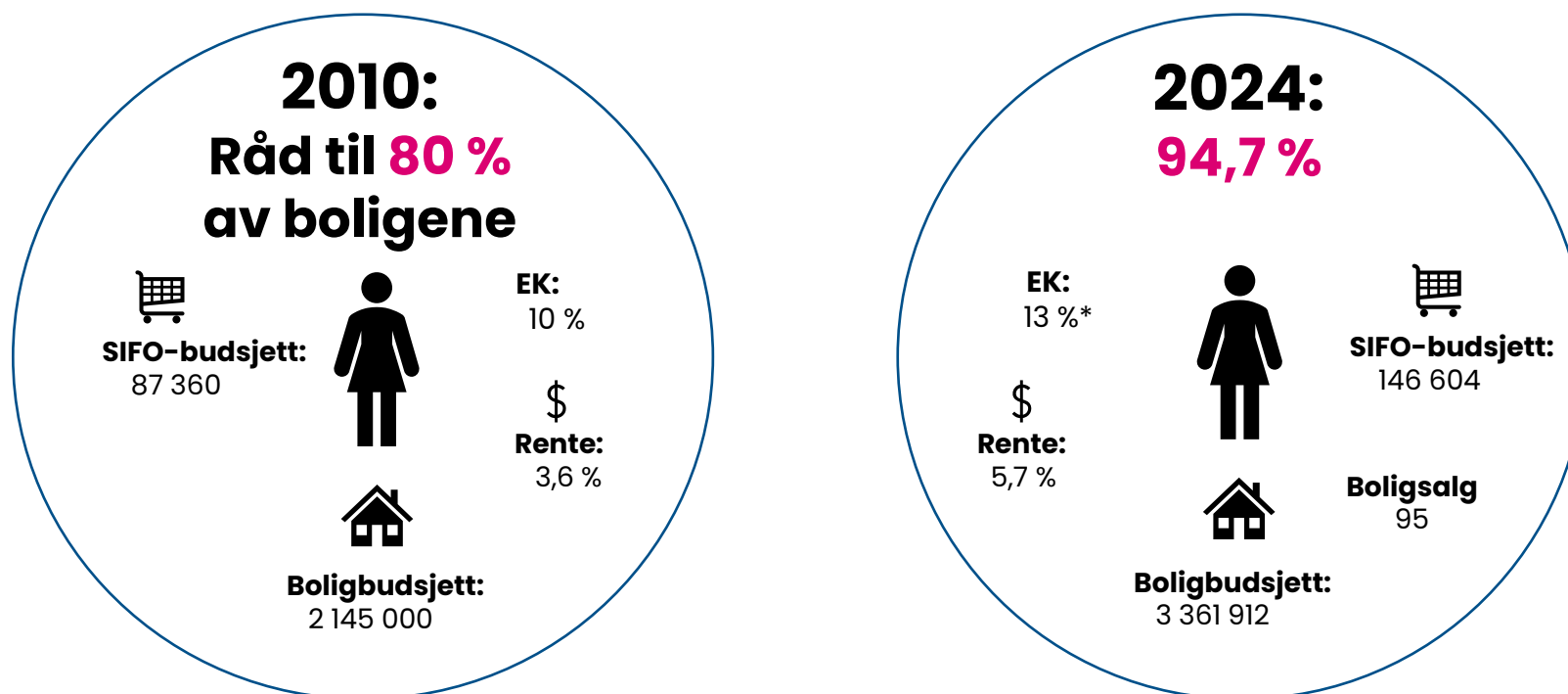
# Førstehjemindeksen

- 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.



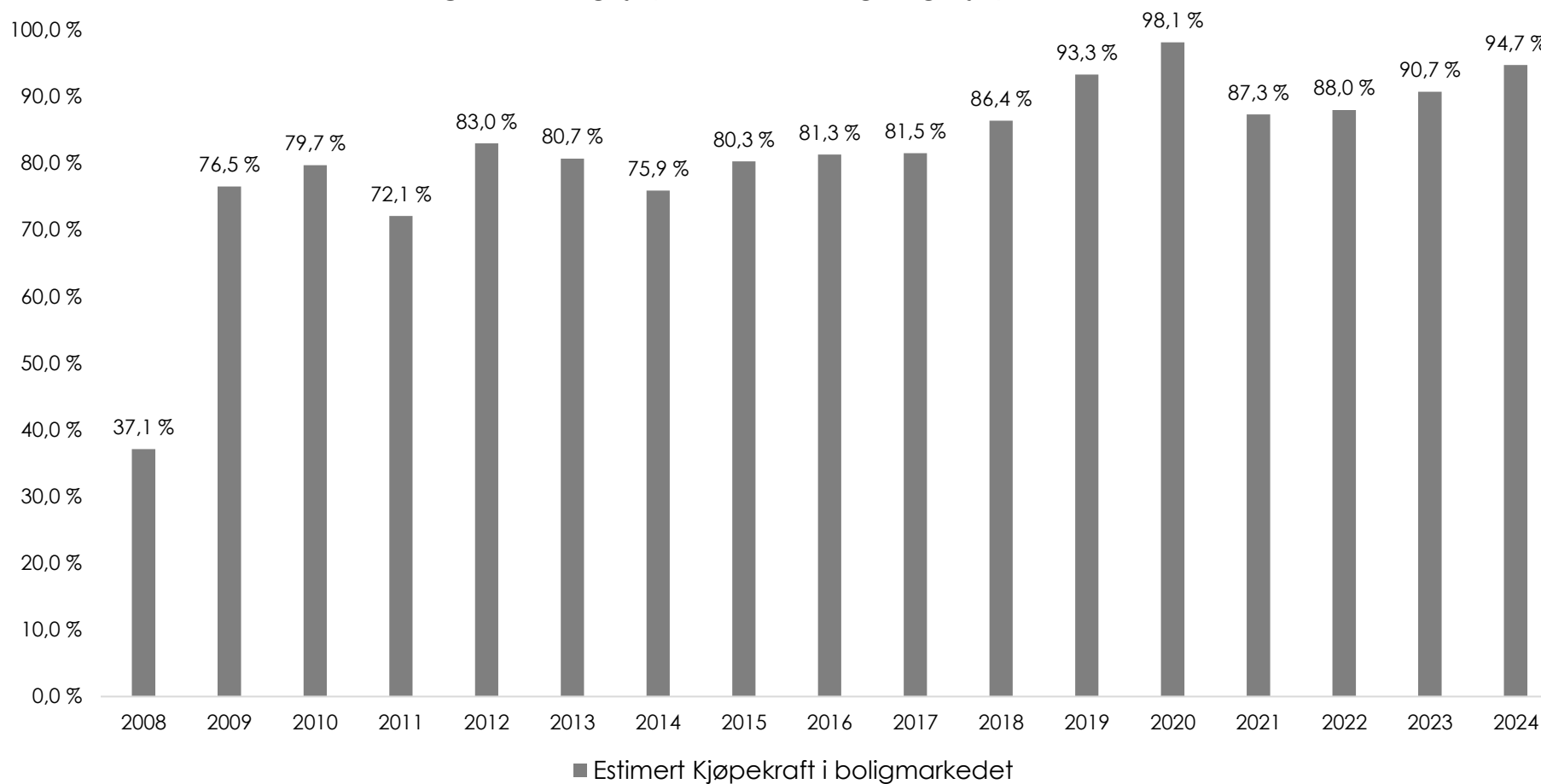
# Resultater Årdal:

## Den typiske single førstehjemkjøperen i 2010 og 2024



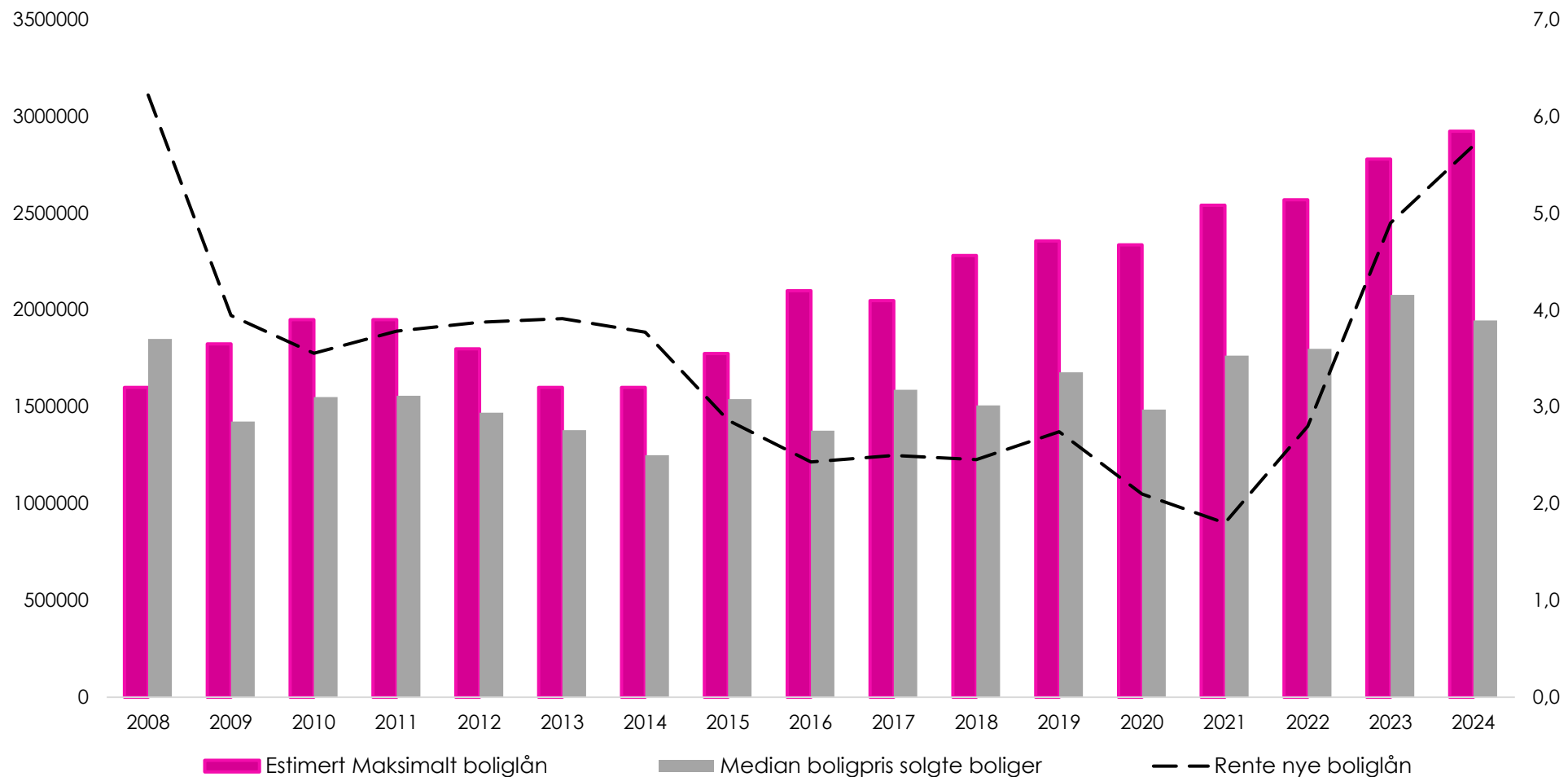
[3] **Kilder:** Mikrodata for boligsalg fra Eiendomsverdi AS. Øvrige tall fra SSB, Norges Bank, SIFO og Finanstilsynet.  
\*Pga. fleksibilitetskvoten er egenkapitalen i gjennomsnitt noe mindre enn utlånsforskriftens krav på 15 prosent.

**Figur 1:** Boligkjøpekraft førstegangskjøpere Årdal



[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 Årdal

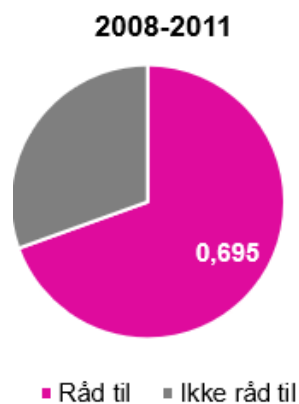


Tabell 1: Maksimalt boliglån og estimert kjøpekraft Årdal

År	Estimert Maksimalt boliglån	Median boligpris solgte boliger	Rente nye boliglån	Maksimal boligpris	Estimert Kjøpekraft i boligmarkedet
<b>2008</b>	1600000	1850000	6,2	1760000	37,1 %
<b>2009</b>	1825000	1423406	3,9	2007500	76,5 %
<b>2010</b>	1950000	1550000	3,6	2145000	79,7 %
<b>2011</b>	1950000	1557212	3,8	2145000	72,1 %
<b>2012</b>	1800000	1470000	3,9	2070000	83,0 %
<b>2013</b>	1600000	1380000	3,9	1840000	80,7 %
<b>2014</b>	1600000	1250000	3,8	1840000	75,9 %
<b>2015</b>	1775000	1540000	2,9	2041250	80,3 %
<b>2016</b>	2100000	1377410	2,4	2415000	81,3 %
<b>2017</b>	2049018	1588626	2,5	2356371	81,5 %
<b>2018</b>	2281369	1507375	2,5	2623575	86,4 %
<b>2019</b>	2356694	1678160	2,7	2710198	93,3 %
<b>2020</b>	2336491	1485778	2,1	2686964	98,1 %
<b>2021</b>	2540747	1764336	1,8	2921859	87,3 %
<b>2022</b>	2569251	1800000	2,8	2954639	88,0 %
<b>2023</b>	2778879	2078788	4,9	3195711	90,7 %
<b>2024</b>	2923402	1945935	5,7	3361912	94,7 %

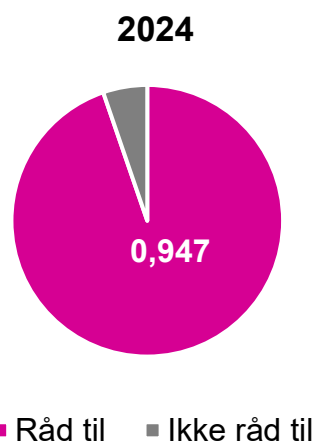
# Førstehjemkjøper

## Boligkjøpekraft Årdal - Resultater 2008-2011



# Førstehjemkjøper

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