



Hvilke boliger har førstegangskjøperen råd til?

Utviklingen over tid: 2003 – første halvår 2022

Resultater for: Oslo



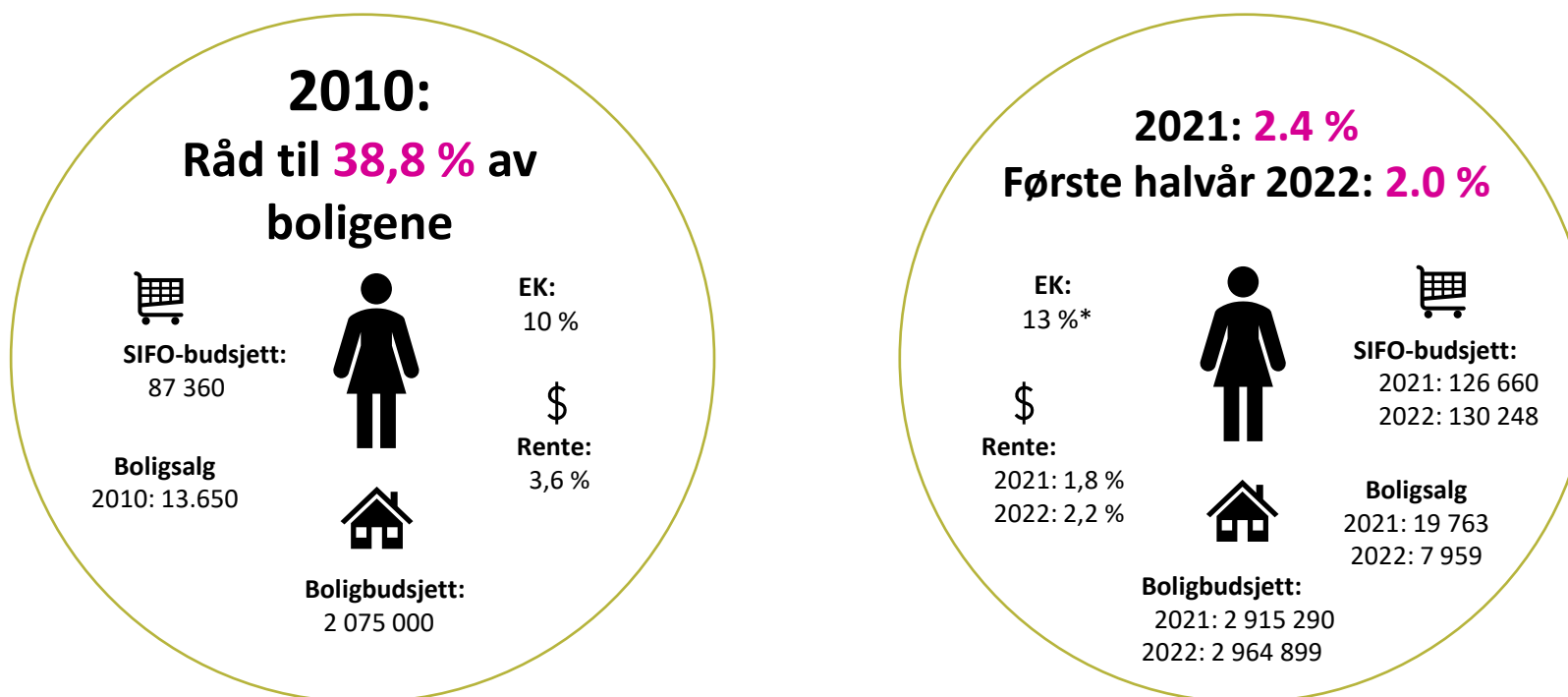
Førstehjemindeksen

- SØA har på vegne av NBBL analysert i underkant av en million boligsalg i 43 kommuner i perioden 2003 – første halvår 2022 og beregnet kjøpekraften for typiske førstegangskjøpere, kalt førstehjemindeksen.
- Førstehjemindeksen viser andelen boliger en typisk førstegangskjøper ville ha råd til i sin region.
- Førstehjemindeksen baserer seg på kunnskap om førstegangskjøpere 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 førstegangskjøperen anno 2010 vs. 1. halvår 2022



Resultater Oslo:

2021 – Første halvår 2022 : Data for 27.722 boligsalg

Kjøpekraften i boligmarkedet for typiske førstegangskjøpere har variert mest pga. endringer i:

➤ **Boligpriser og rente**

I Oslo har boligprisene steget mye raskere enn kjøpekraften til typiske single førstegangskjøpere de siste årene. Boligprisene steg kraftig i første halvdel av 2021, før utviklingen flatet ut gjennom året. I første halvår 2022 steg boligprisene kraftig igjen. Norges Bank har hatt jevnlige renteøkninger siden høsten 2021, men i perioden har renten fortsatt vært så lav at den typiske førstegangskjøpers boligbudsjett primært har vært begrenset av regelen om at samlet gjeld ikke skal overskride fem ganger årsinntekt. Gjennomsnittlig utlånsrente for nye nedbetalingslån med pant i bolig var 1,8 % i 2021 og 2,2 % i første halvår 2022. Førstehjemindeksen er estimert til 2,4 % i 2021 og 2,0 % første halvår 2022, se Figur 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 5 prosentpoeng (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%.

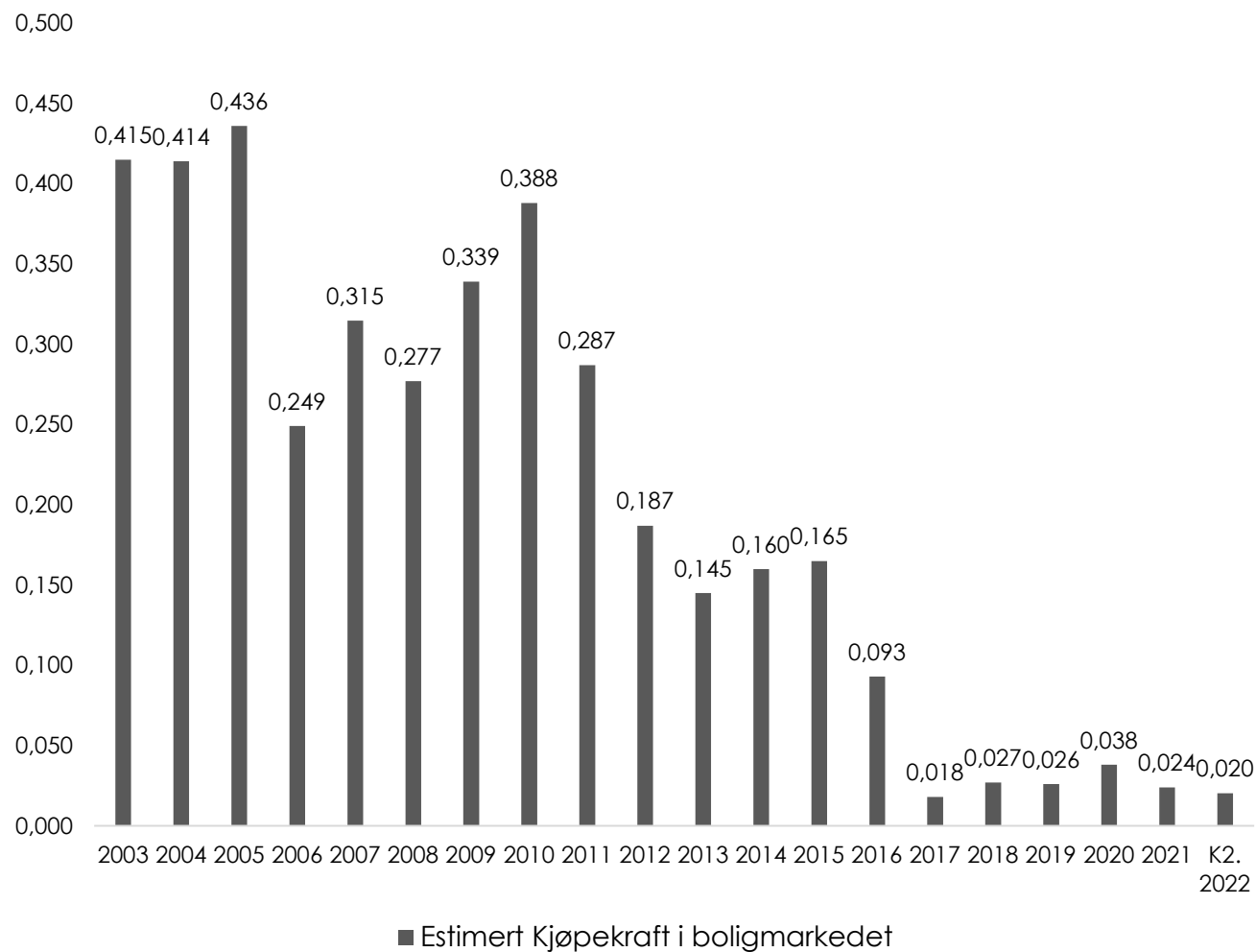
➤ **Inntekt**

Arbeidsledigheten er tilbake på et lavt nivå igjen etter pandemien og inntektsutviklingen har vært god. Disponibel inntekt steg for typiske førstegangskjøpere, men ikke i takt med boligprisene i Oslo.

➤ **Øvrige levekostnader (SIFO-budsjett), bokostnader og annen gjeld**

Konsumprisene steg med 5,3 prosent i 2021 og ga en vekst i SIFO-budsjettet over normalen. Studiegjelden inngår i bankenes vurdering av samlet gjeld. Denne har utviklet seg i tråd med tidligere år.

Figur 1: Boligkjøpekraft førstegangskjøpere Oslo



Maksimalt boliglån

Figur 2: Maksimalt boliglån, rente og boligpris Oslo

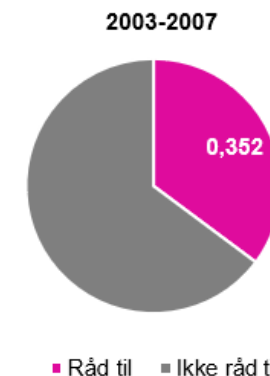
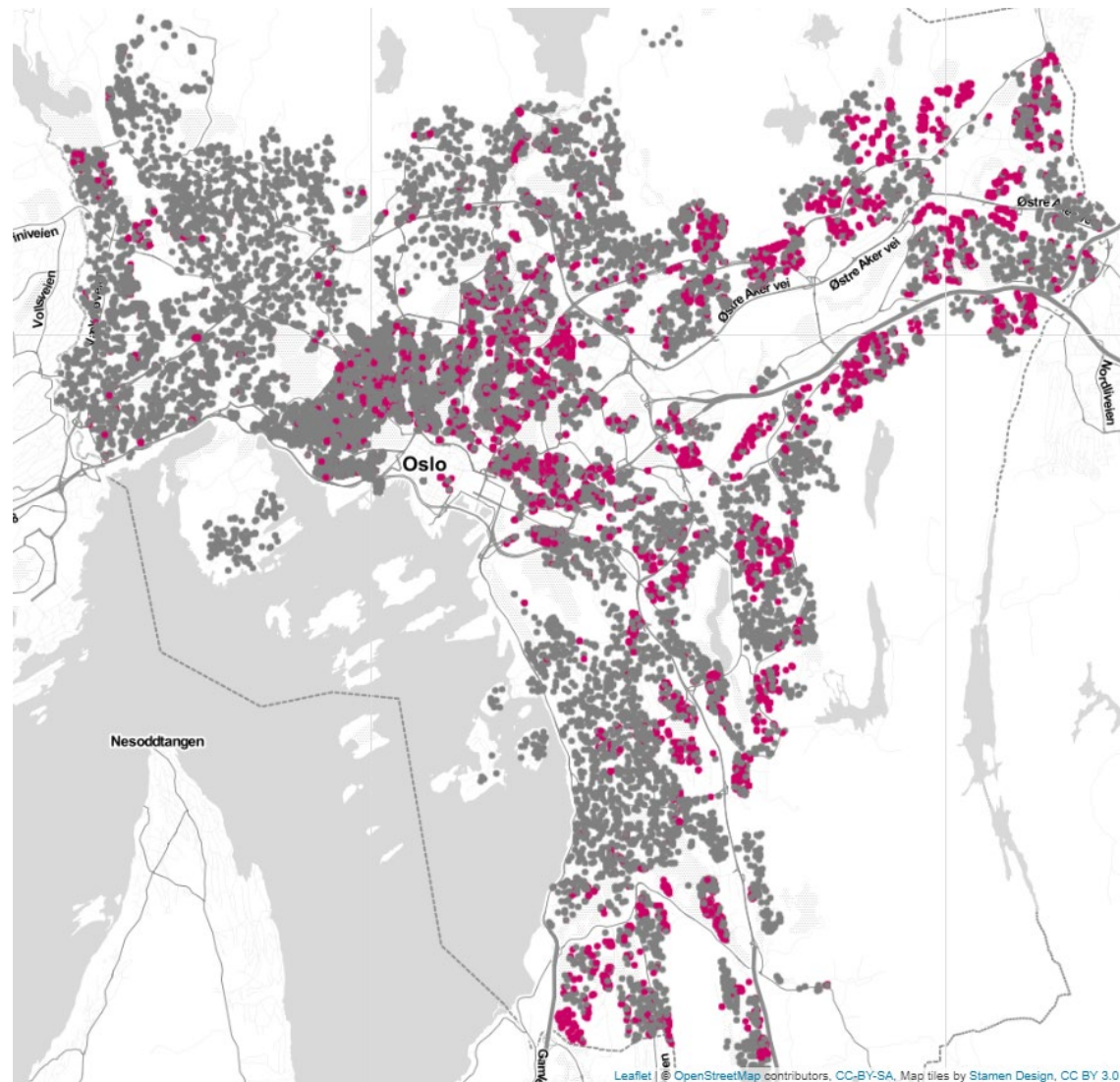


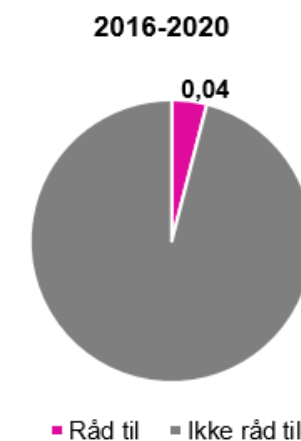
Tabell 1: Maksimalt boliglån og estimert kjøpekraft Oslo

År	Estimert Maksimalt boliglån	Estimert Maksimalt boliglån med maks BSU	Median boligpris solgte boliger	Rente nye boliglån	Maksimal boligpris	Estimert Kjøpekraft i boligmarkedet	Estimert Kjøpekraft i boligmarkedet med maks BSU
2003	1475000		1800000	5,6	1622500	0,415	
2004	1625000		1979730	3,2	1787500	0,414	
2005	1775000		2130000	2,8	1952500	0,436	
2006	1575000		2375000	3,2	1732500	0,249	
2007	1675000		2200000	4,8	1842500	0,315	
2008	1600000		2257996	6,2	1760000	0,277	
2009	1725000		2282376	3,9	1897500	0,339	
2010	1825000		2284014	3,6	2007500	0,388	
2011	1825000		2492730	3,8	2007500	0,287	
2012	1775000		2750000	3,9	2041250	0,187	
2013	1800000		2850000	3,9	2070000	0,145	
2014	1850000		2887436	3,8	2127500	0,160	
2015	2100000		3268381	2,9	2415000	0,165	
2016	2250000		3714000	2,4	2587500	0,093	
2017	2061897		4079363	2,5	2371182	0,018	
2018	2136376		4001604	2,5	2456833	0,027	
2019	2206626		4216736	2,7	2537620	0,026	
2020	2458912	2608912	4420000	2,1	2827748	0,038	0,065
2021	2535034	2685034	4808168	1,8	2915290	0,024	0,043
Første halvår 2022	2578173	2728173	4981562	2,2	2964899	0,020	0,038

Førstegangskjøper

Boligkjøpekraft Oslo - Resultater 2003-2007





Førstegangskjøper

Boligkjøpekraft Oslo - Resultater 2021



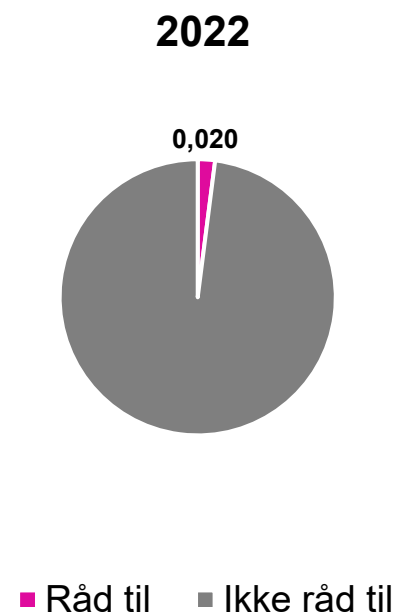
2021

0,024

■ Råd til ■ Ikke råd til

Førstegangskjøper

Boligkjøpekraft Oslo - Resultater første halvår 2022



Bakgrunn og metode

Analysen beregner kjøpekraftindeks i boligmarkedet for typiske single førstegangskjøpere i regionen over tid, hvor bankenes utlånspraksis til boligformål varierer. 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.

Metode bestående av to trinn:

1. Kjøpekraften beregnes for typiske førstegangskjøpere 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 5 prosentpoeng) 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 førstegangskjøpere gir kunnskap om alders- og inntektsfordelingen blant førstegangskjøpere i hver region. Typiske potensielle førstegangskjøperes 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 ulik 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 førstegangskjøper beregnes ved å vekte inntekten til hver toårskohort med andelen denne aldersgruppen utgjør over tid (mellom 2010-2019) blant faktiske førstegangskjøpere i hhv.: (1) De største byene; (2) et utvalg kommuner på Østlandet; (3) Øvrige tettsteder og byer.

Metoden med aldersvektede inntektstall etter typisk førstegangskjøp muliggjør en viss regional tilpassing av typiske førstegangskjøperens inntekt, selv om aggregeringen gir et mindre nyansert bilde enn en bredere fordelingsanalyse. Eksempelvis er førstegangskjøpere 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 førstegangskjøpere 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

