

Hvilke boliger har førstehjemkjøperen råd til?

Utviklingen over tid: 2003 – 2024

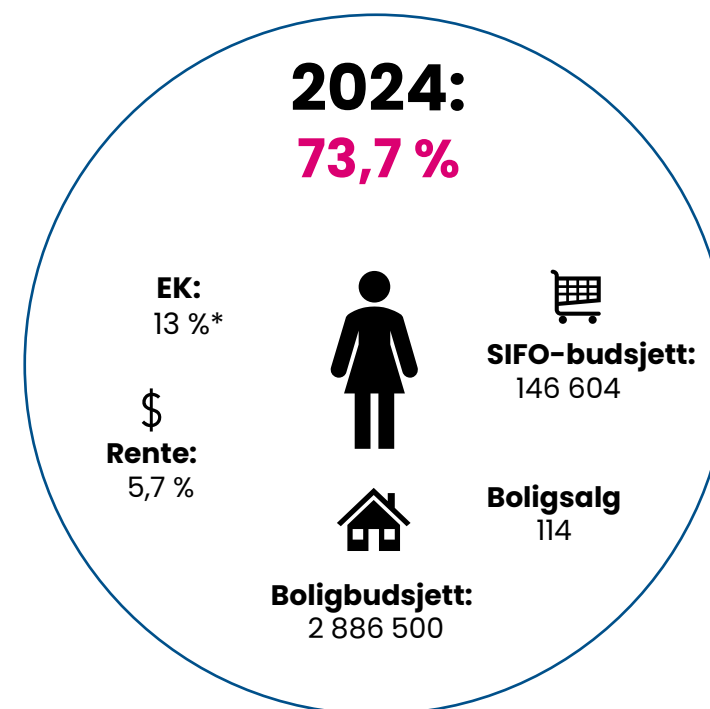
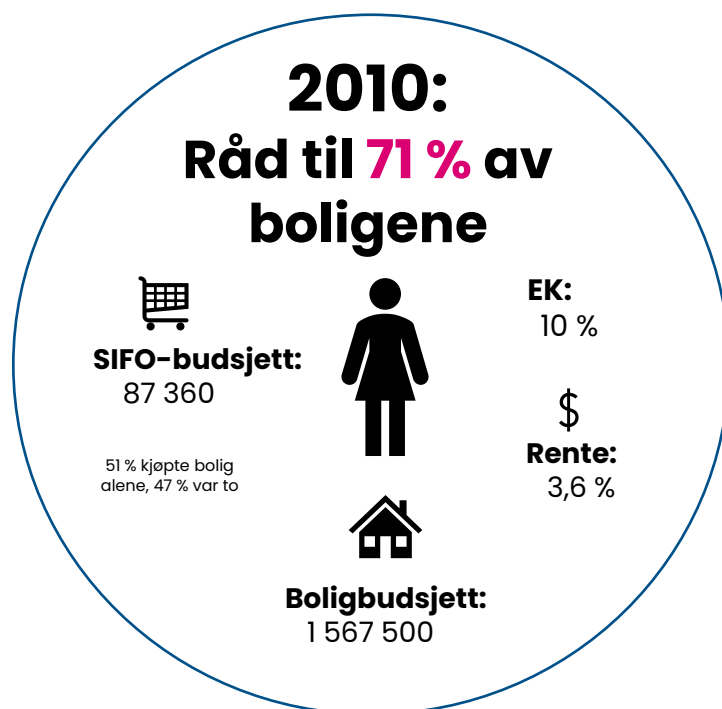
Resultater for: Sunndal

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.

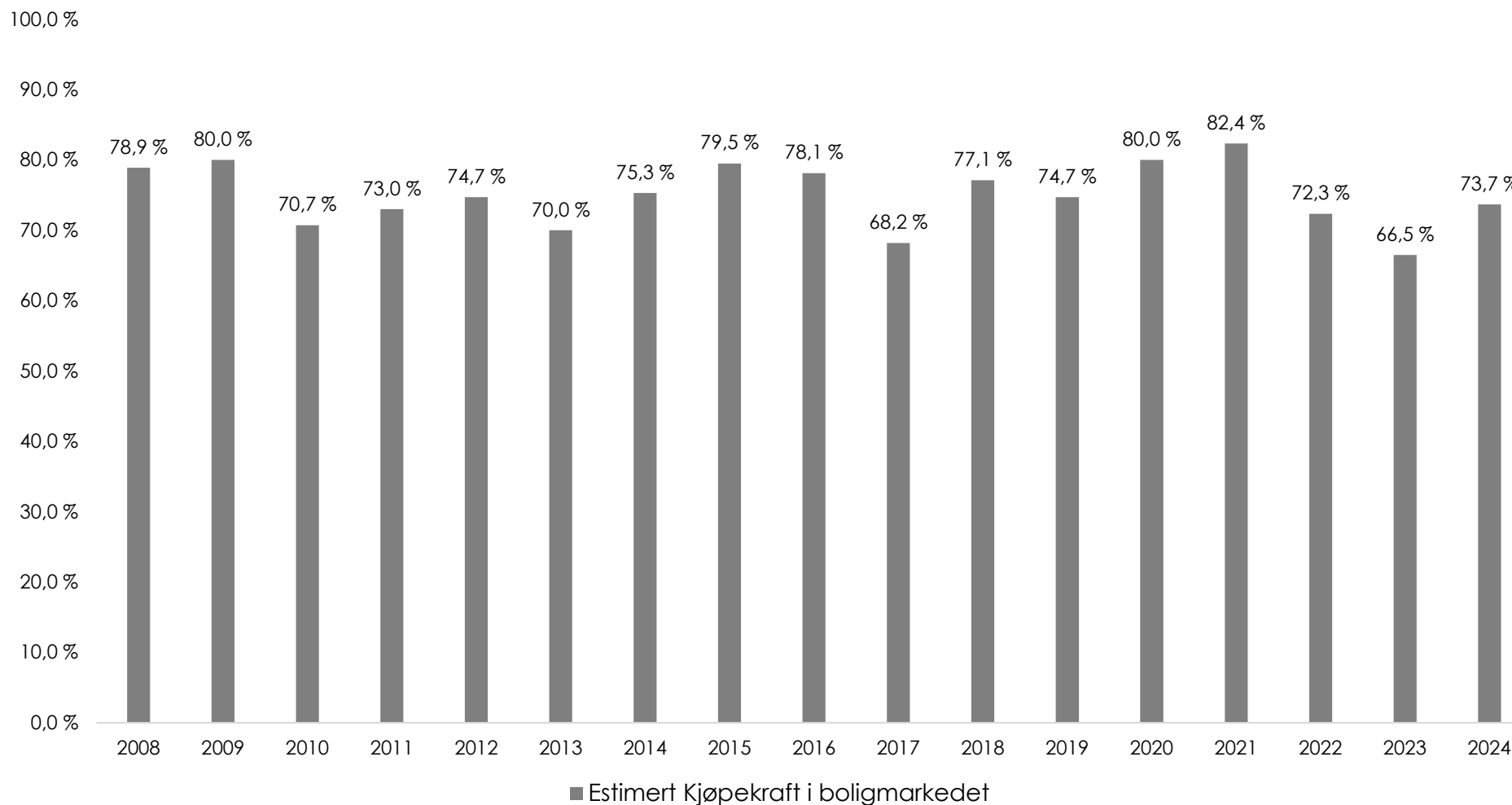


Resultater Sunndal: Den typiske single førstehjemkjøperen i 2010 og 2024



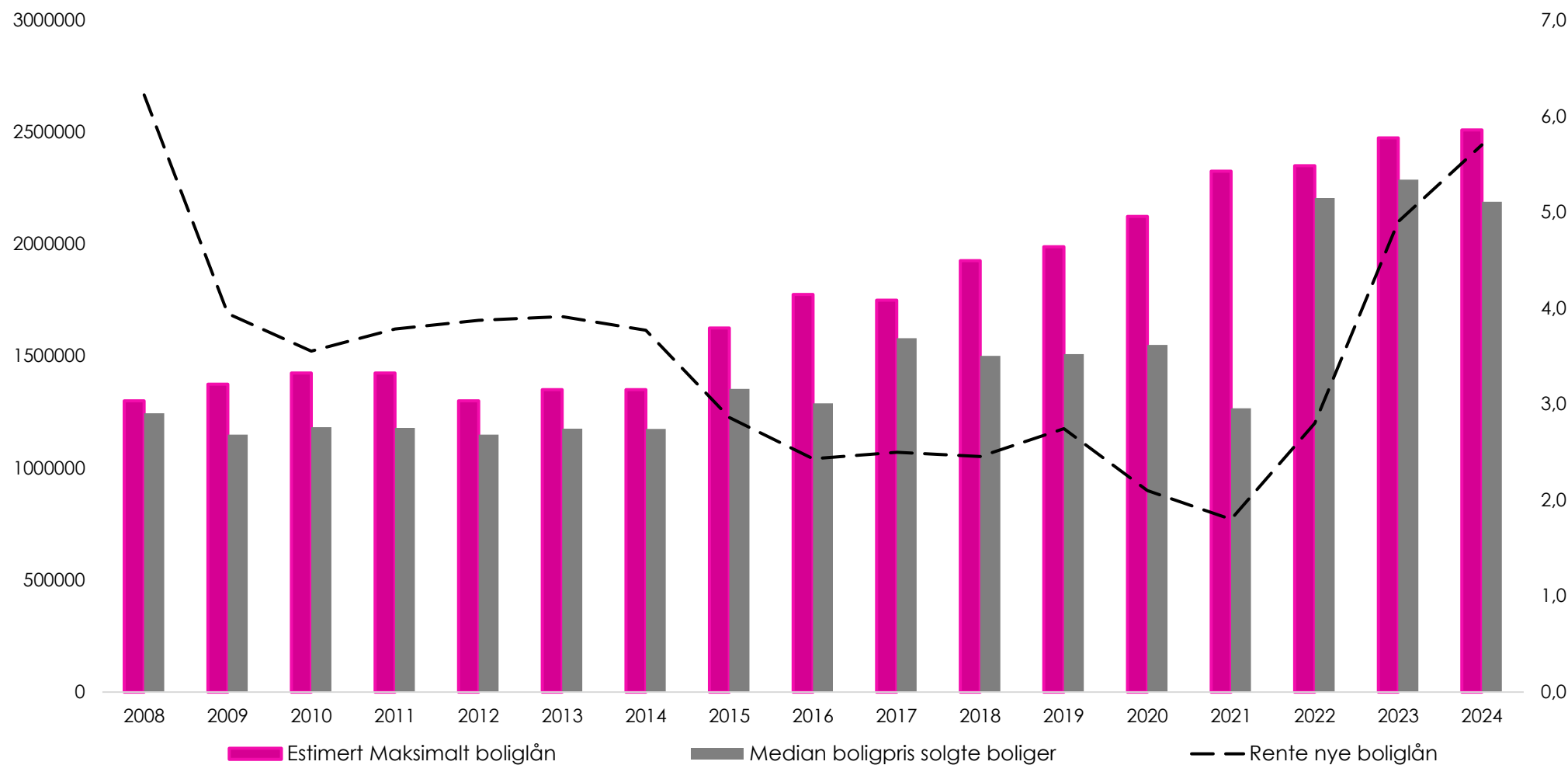
[3] **Kilder:** Mikrodata for boligsalg fra Eiendomsverdi AS. Øvrige tall fra SSB, Norges Bank, SIFO og Finanstilsynet.
*Pga. fleksibilitetskvoten er egenkapitalen i gjennomsnitt noe mindre enn utlånsforskriftens krav på 15 prosent.

Figur 1: Boligkjøpekraft førstegangskjøpere Sunndal



[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 Sunndal



Tabell 1: Maksimalt boliglån og estimert kjøpekraft Sunndal

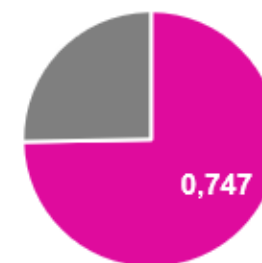
År	Estimert Maksimalt boliglån	Median boligpris solgte boliger	Rente nye boliglån	Maksimal boligpris	Estimert Kjøpekraft i boligmarkedet
2008	1300000	1244396	6,2	1430000	78,9 %
2009	1375000	1150000	3,9	1512500	80,0 %
2010	1425000	1183004	3,6	1567500	70,7 %
2011	1425000	1179844	3,8	1567500	73,0 %
2012	1300000	1150000	3,9	1495000	74,7 %
2013	1350000	1175802	3,9	1552500	70,0 %
2014	1350000	1175000	3,8	1552500	75,3 %
2015	1625000	1353746	2,9	1868750	79,5 %
2016	1775000	1288770	2,4	2041250	78,1 %
2017	1750000	1580051	2,5	2012500	68,2 %
2018	1925917	1501698	2,5	2214805	77,1 %
2019	1988801	1509101	2,7	2287121	74,7 %
2020	2123568	1550000	2,1	2442103	80,0 %
2021	2326165	1267043	1,8	2675090	82,4 %
2022	2350000	2205414	2,8	2702500	72,3 %
2023	2475000	2288009	4,9	2846250	66,5 %
2024	2510000	2189436	5,7	2886500	73,7 %

Førstehjemkjøper

Boligkjøpekraft Sunndal - Resultater 2008-2012



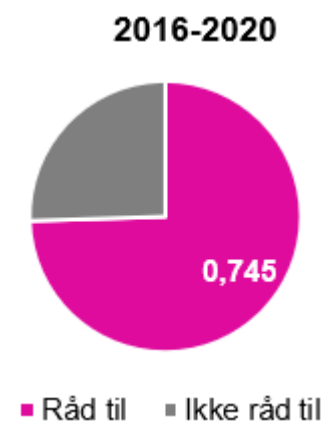
2008-2011



■ Råd til ■ Ikke råd til

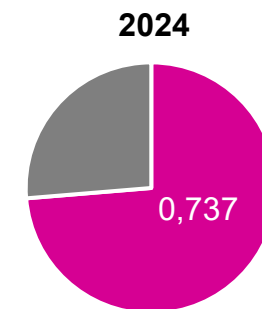
Førstehjemkjøper

Boligkjøpekraft Sunndal – Resultater 2016–2020



Førstehjemkjøper

Boligkjøpekraft Sunndal – Resultater 2024



■ Råd til ■ Ikke råd til

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