

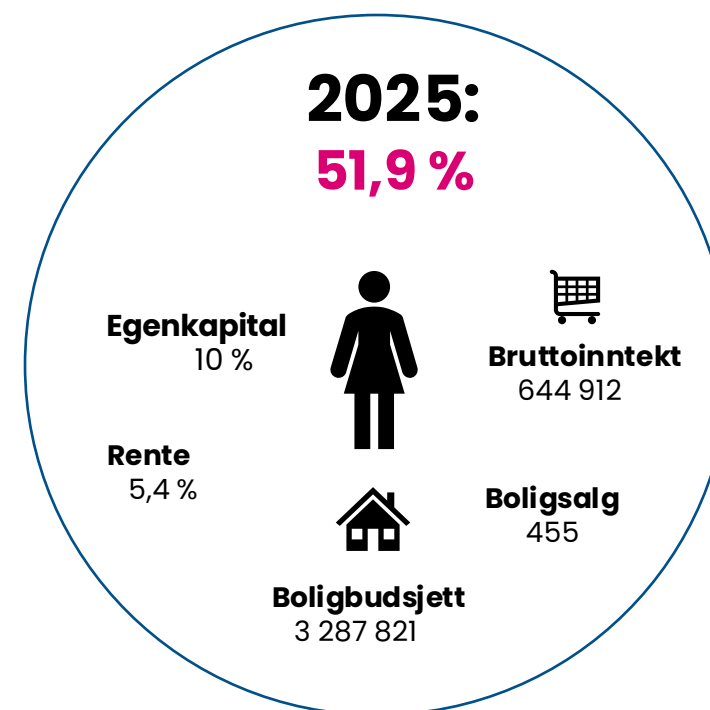
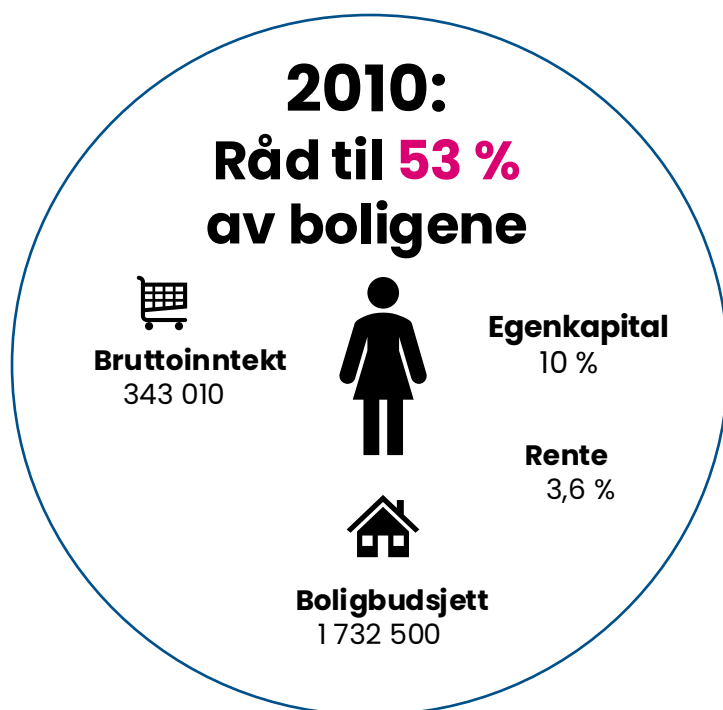
Hvilke boliger har førstehjemkjøperen råd til?

Utviklingen over tid: 2003 – 2025

Resultater for: Rana

Resultater Rana:

Den typiske single førstehjemkøperen i 2010 og 2025



Resultater Rana

Kjøpekraften i boligmarkedet for typiske førstehjemkjøpere har variert mest pga. endringer i Boligpriser og rente

Boligprisene falt i Rana i 2024. Gjennomsnittlig utlånsrente for nye nedbetalingslån med pant i bolig økte fra en bunn på 1,8 % i 2021 til 4,9 % i 2024. Andelen boliger en typisk førstehjemkjøper har råd til økte fra 25,2 % i 2022 til 34,1 % i 2024. Renten har blitt så høy at den typiske førstehjemkjøpers boligbudsjett i 2024 var begrenset av kravet til betjeningsevne.

Boliglånsreglene

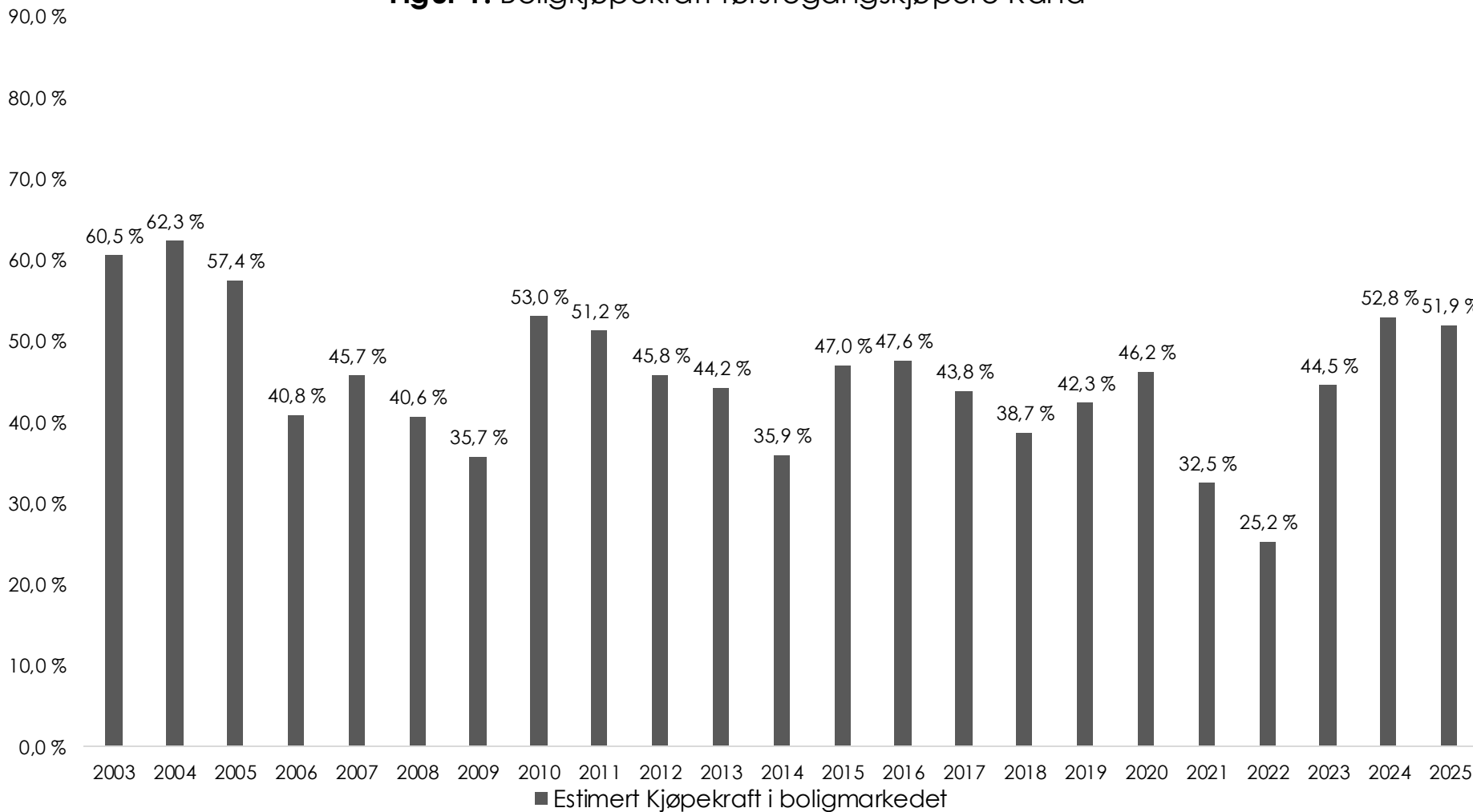
Fra og med 1. januar 2021 ble den tidligere boliglånsforskriften og den tidligere forbrukslånsforskriften slått sammen i en felles utlånsforskrift. Utlånsforskriften krever at låntaker skal tåle en renteøkning på 3 prosentpoeng men slik at finansforetaket uansett skal legge til grunn en rente på minst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

Inntekt og levekostnader

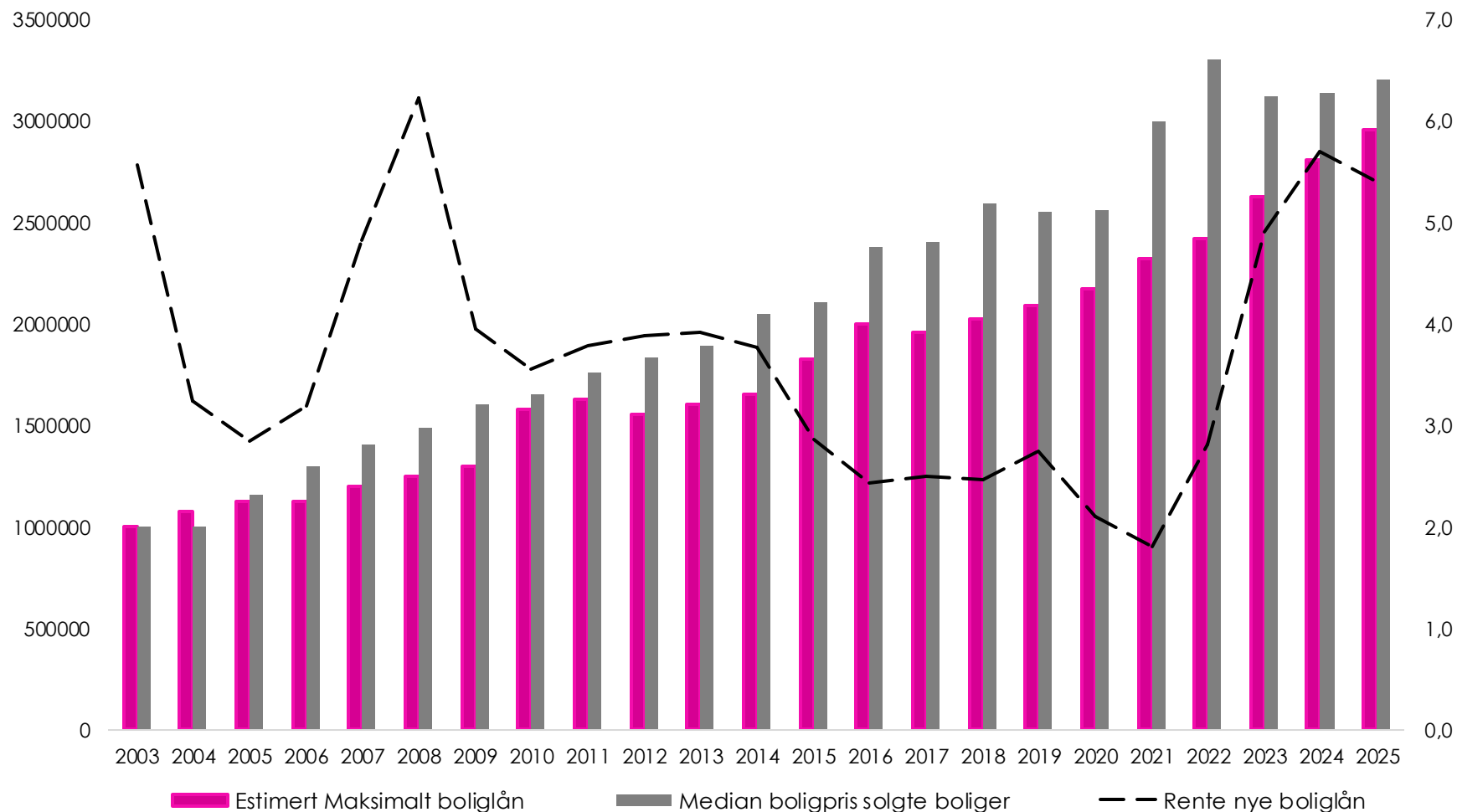
Disponibel inntekt for typiske førstehjemkjøpere økte relativt mye i 2024. Konsumprisene økte med 5,5 prosent i 2024 og bidro til en vekst i Bruttoinntektet godt over normalen.

[3] * 1. januar 2024 kom det en lettelse i kravet til betjeningsevne, ved at rentepåslaget ble justert ned fra 5 til 3 prosentpoeng, men slik at renten er minst 7 prosent.

Figur 1: Boligkjøpekraft førstegangskjøpere Rana



Figur 2: Maksimalt boliglån, rente og boligpris Rana

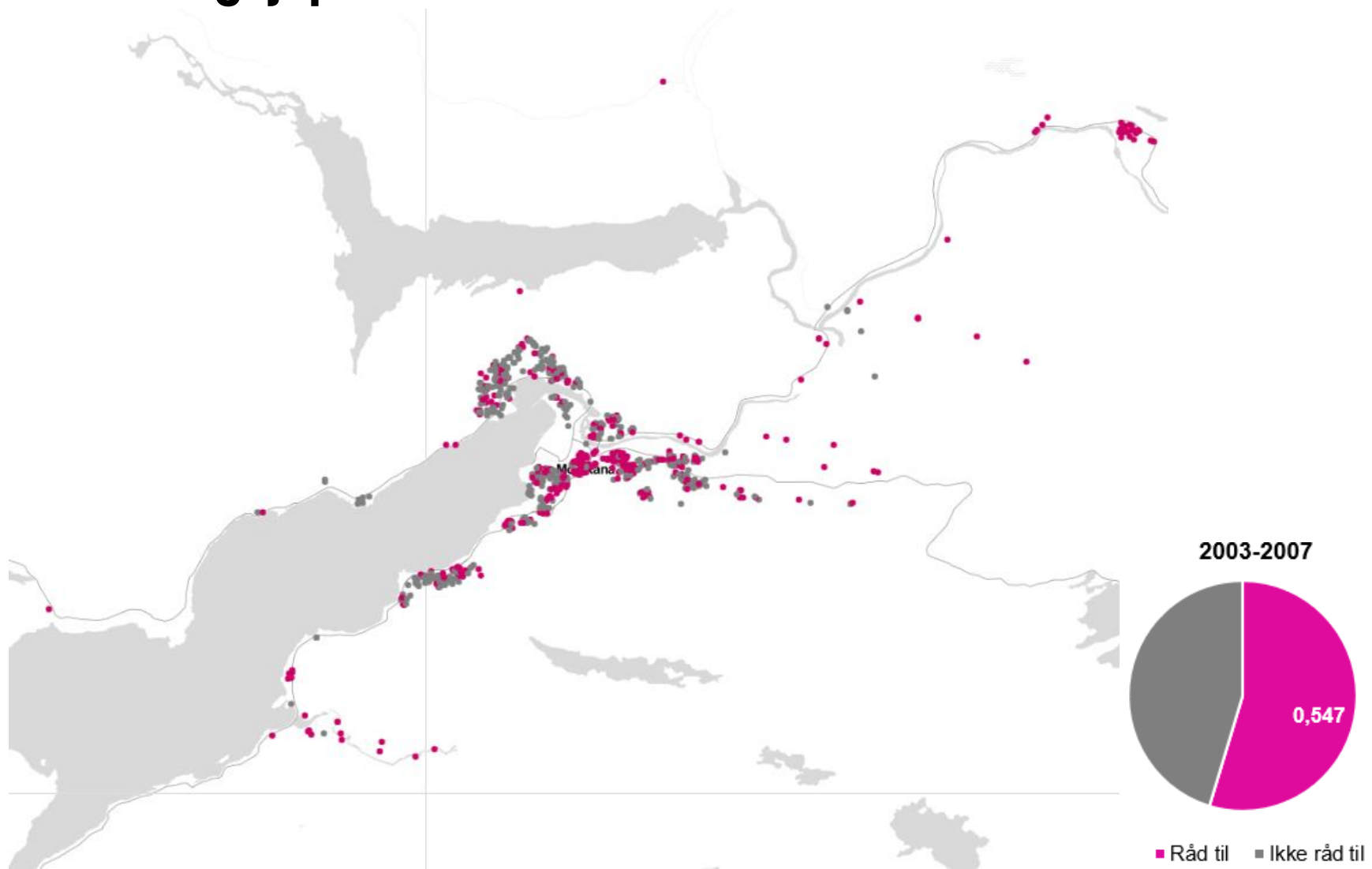


Tabell 1: Maksimalt boliglån og estimert kjøpekraft Rana

År	Estimert Maksimalt boliglån	Median boligpris solgte boliger	Rente nye boliglån	Maksimal boligpris	Estimert Kjøpekraft i boligmarkedet
2003	1000000	1000000	5,6	1100000	60,5 %
2004	1075000	1000000	3,2	1182500	62,3 %
2005	1125000	1160000	2,8	1237500	57,4 %
2006	1125000	1300000	3,2	1237500	40,8 %
2007	1200000	1400000	4,8	1320000	45,7 %
2008	1250000	1490000	6,2	1375000	40,6 %
2009	1300000	1600000	3,9	1430000	35,7 %
2010	1575000	1650000	3,6	1732500	53,0 %
2011	1625000	1755216	3,8	1787500	51,2 %
2012	1550000	1829702	3,9	1782500	45,8 %
2013	1600000	1891770	3,9	1840000	44,2 %
2014	1650000	2050000	3,8	1897500	35,9 %
2015	1825000	2108810	2,9	2098750	47,0 %
2016	2000000	2375414	2,4	2300000	47,6 %
2017	1960891	2399399	2,5	2255024	43,8 %
2018	2018976	2590000	2,5	2321822	38,7 %
2019	2085117	2550000	2,7	2397884	42,3 %
2020	2173749	2560931	2,1	2499812	46,2 %
2021	2321995	3000960	1,8	2670294	32,5 %
2022	2422638	3300000	2,8	2786034	25,2 %
2023	2626239	3123254	4,9	3020175	44,5 %
2024	2810000	3137643	5,7	3231500	52,8 %
2025	2959039	3200000	5,4	3287821	51,9 %

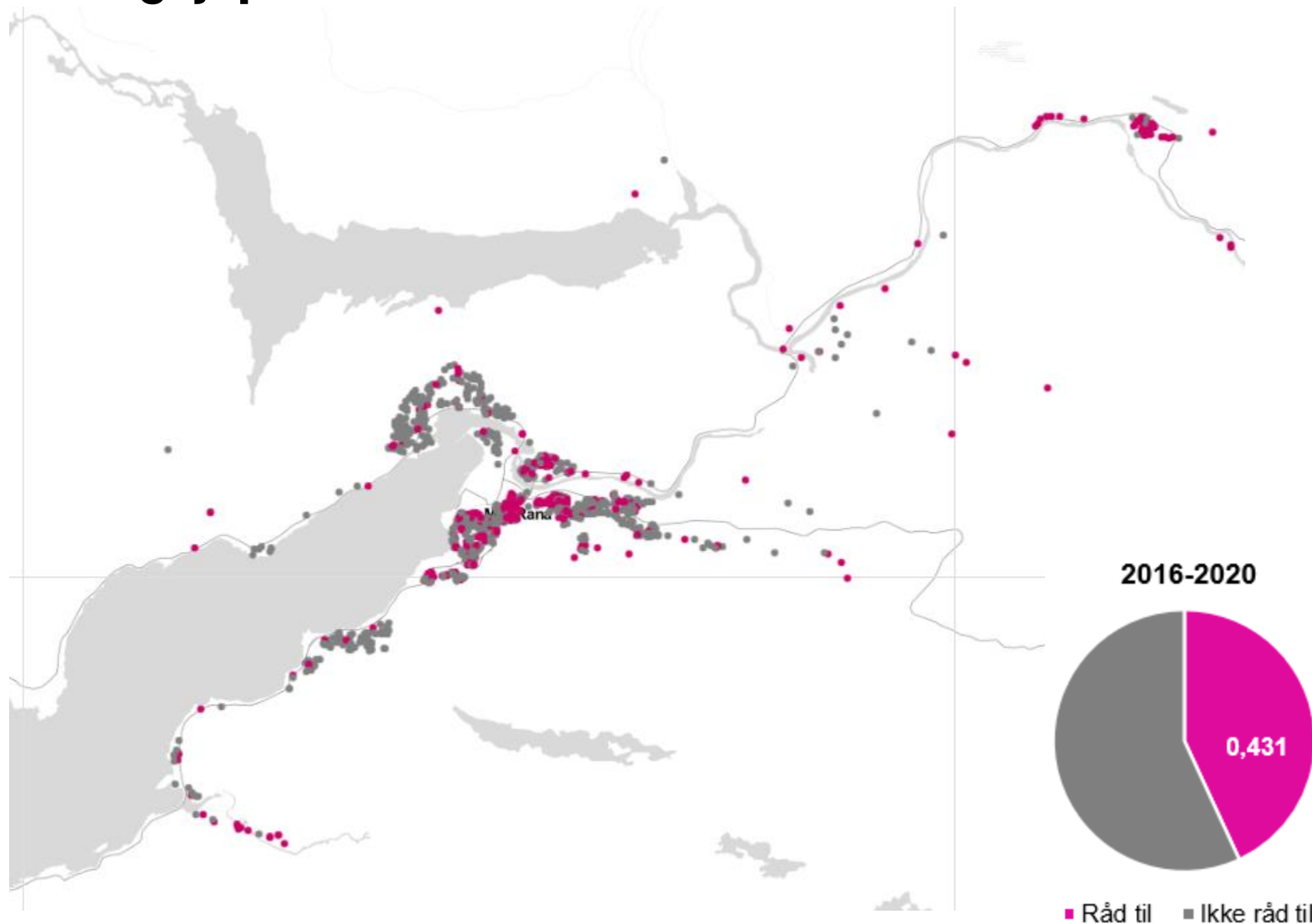
Førstehjemkjøper

Boligkjøpekraft Rana – Resultater 2003–2007



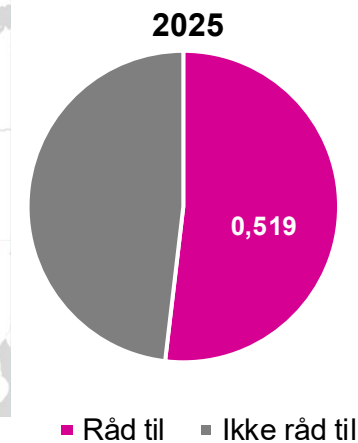
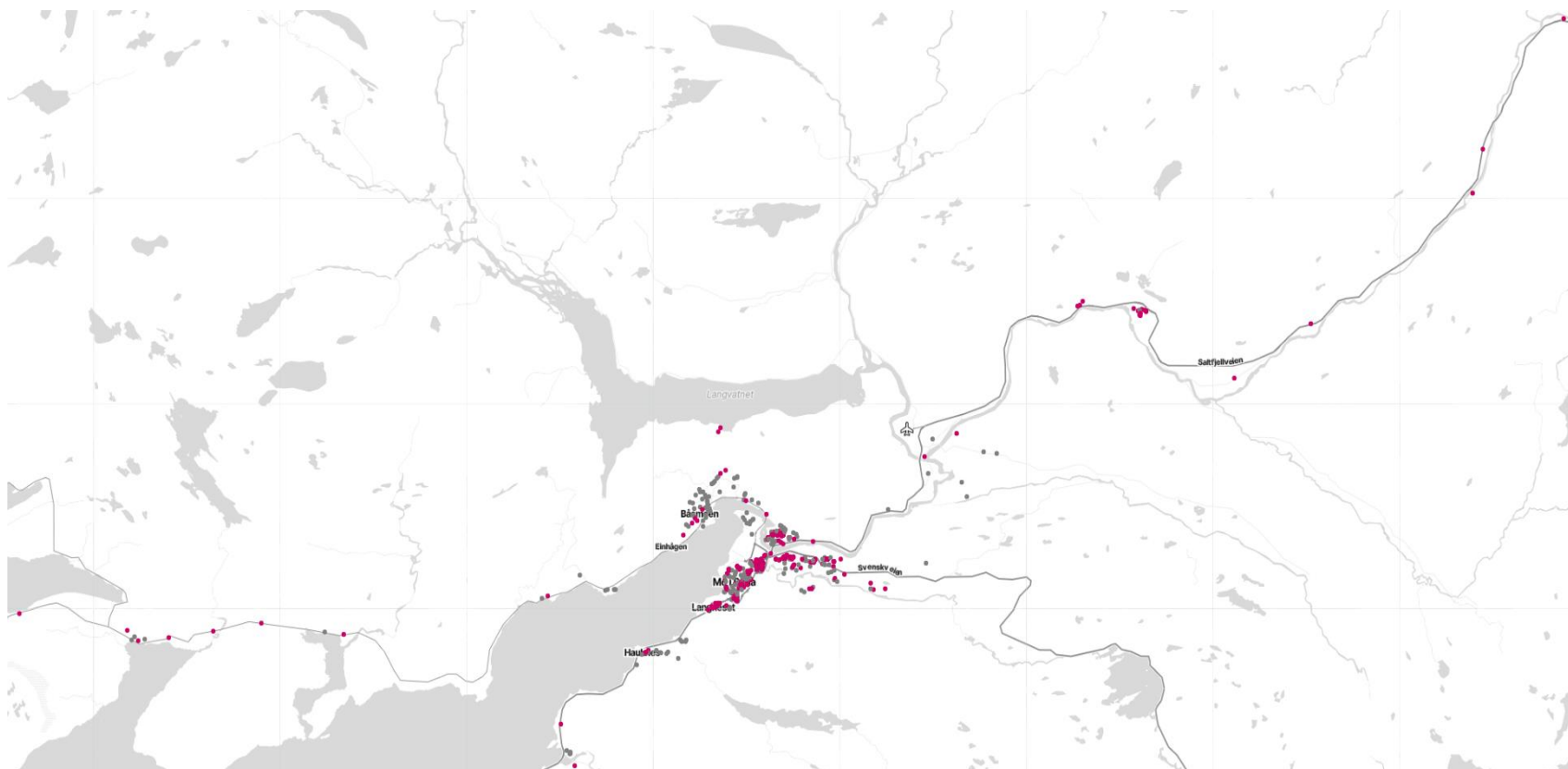
Førstehjemkjøper

Boligkjøpekraft Rana – Resultater 2016–2020



Førstehjemkjøper

Boligkjøpekraft Rana – Resultater 2025



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 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.

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.

Nytt denne gangen

Merk at 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.

Ansvarlig ved SØA:

Andreas Benedictow

Kontakt: andreas.benedictow@samfunnsokonomisk-analyse.no