

Hvilke boliger har førstehjemkjøperen råd til?

Utviklingen over tid: 2003 – 2025

Resultater for: Bærum

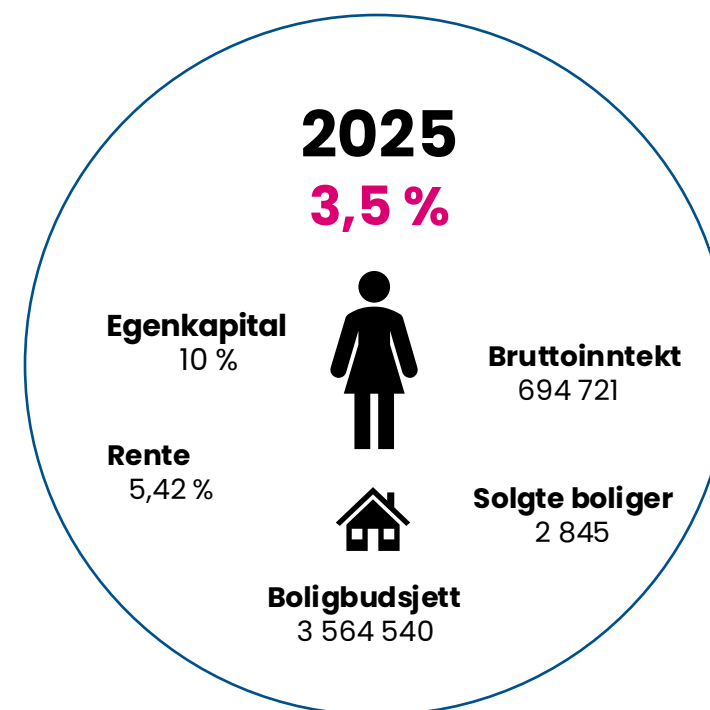
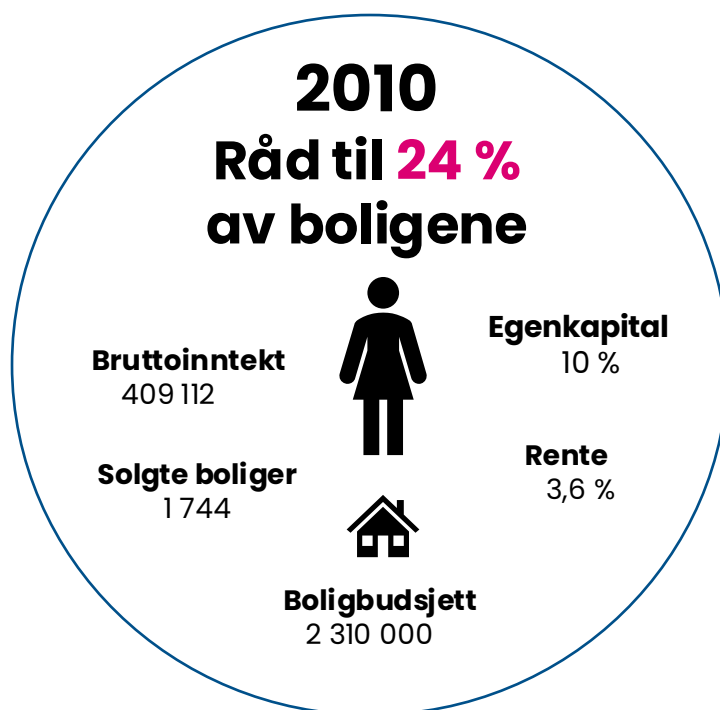
Førstehjemindeksen

- SØA har på vegne av NBBL analysert i underkant av en million boligsalg i 48 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 Bærum

Den typiske single førstehjemkjøperen i 2010 og 2025



Resultater Bærum

Andelen boliger en typisk førstehjemkjøper har råd til, har falt fra 24,0 % i 2010 til 3,5 % i 2025. Det er om lag uendret fra året før. Den typiske førstehjemkjøpers boligbudsjett var begrenset av kravet til gjeldsgrad i 2024, 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 boligprisene falt med 0,6 % i Bærum 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**

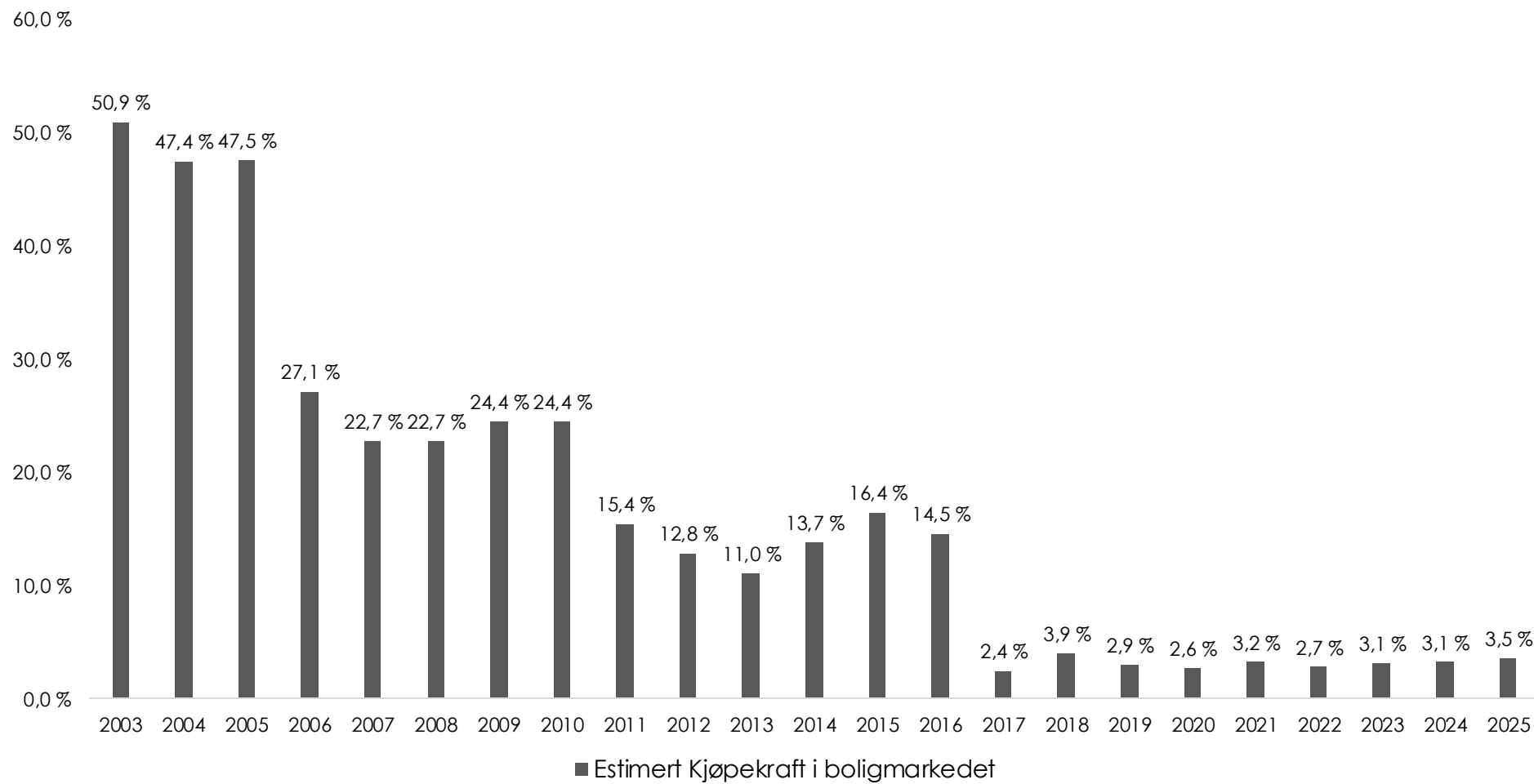
Disponibel inntekt for den typiske førstehjemkjøper økte med 4,7 % i 2025, mens konsumprisene økte med 3,1 %.

➤ **Boliglånsreglene****

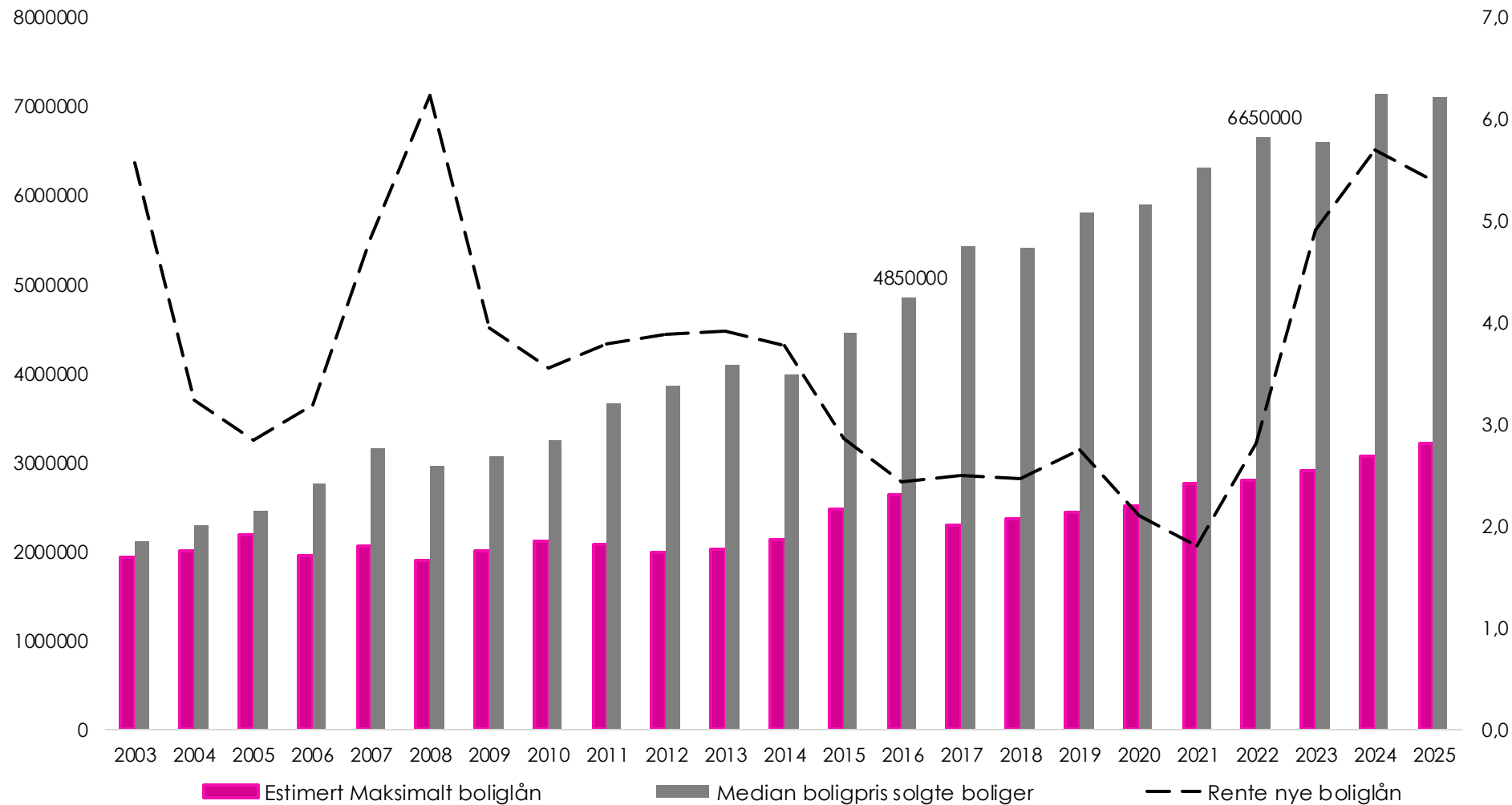
Fra og med 1. januar 2021 ble den tidligere boliglånsforskriften og den tidligere forbrukslånsforskriften slått sammen i en felles utlånsforskrift. Utlånsforskriften krever at låntaker skal tåle en renteøkning på 3 prosentpoeng men slik at finansforetaket uansett skal legge til grunn en rente på minst 7 prosent (betjeningsevne), total gjeld skal ikke overstige fem ganger brutto årsinntekt (gjeldsgrad) og boliglånet skal ikke overstige 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 Bærum



Figur 2: Maksimalt boliglån, rente og boligpris Bærum

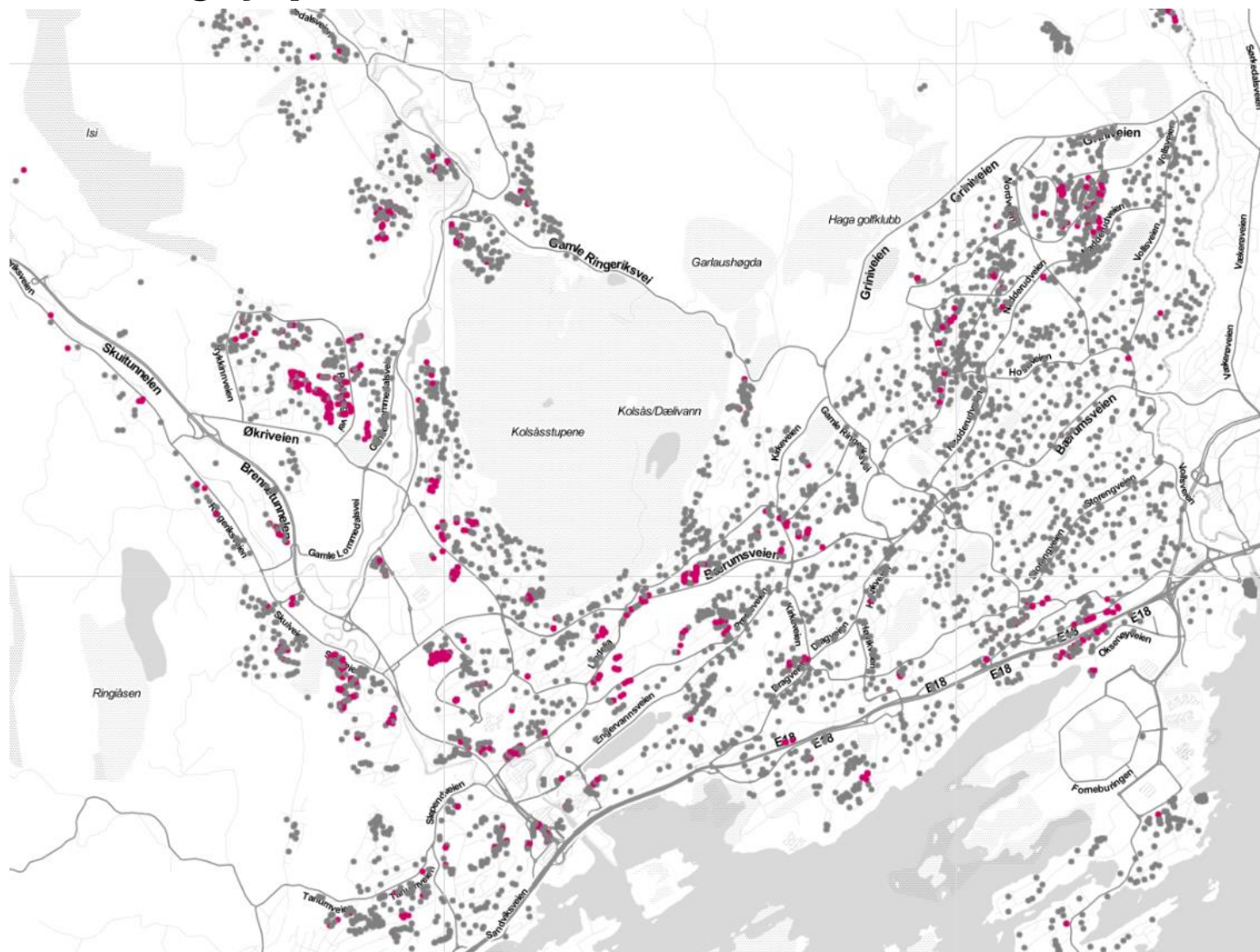


Tabell 1: Maksimalt boliglån og estimert kjøpekraft Bærum

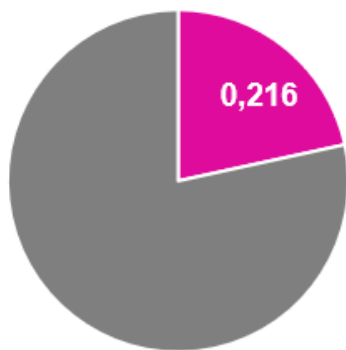
År	Estimert Maksimalt boliglån	Median boligpris solgte boliger	Rente nye boliglån	Maksimal boligpris	Estimert Kjøpekraft i boligmarkedet
2003	1925000	2100000	5.6	2117500	50.9 %
2004	2000000	2285972	3.2	2200000	47.4 %
2005	2175000	2451264	2.8	2392500	47.5 %
2006	1950000	2755872	3.2	2145000	27.1 %
2007	2050000	3150000	4.8	2255000	22.7 %
2008	1900000	2950000	6.2	2090000	22.7 %
2009	2000000	3066702	3.9	2200000	24.4 %
2010	2100000	3250000	3.6	2310000	24.4 %
2011	2075000	3650000	3.8	2282500	15.4 %
2012	1975000	3850000	3.9	2271250	12.8 %
2013	2025000	4087030	3.9	2328750	11.0 %
2014	2125000	3976000	3.8	2443750	13.7 %
2015	2475000	4444670	2.9	2846250	16.4 %
2016	2625000	4850000	2.4	3018750	14.5 %
2017	2290634	5423682	2.5	2634229	2.4 %
2018	2358895	5400000	2.5	2712729	3.9 %
2019	2436933	5794122	2.7	2802472	2.9 %
2020	2509740	5900000	2.1	2886201	2.6 %
2021	2761924	6300000	1.8	3176212	3.2 %
2022	2791490	6650000	2.8	3210213	2.7 %
2023	2901087	6600000	4.9	3336250	3.1 %
2024	3065309	7139384	5.7	3525105	3.1 %
2025	3208086	7100000	5.4	3564540	3.5 %

Førstehjemkjøper

Boligkjøpekraft Bærum – Resultater 2008–2011



2008-2011



■ Råd til ■ Ikke råd til

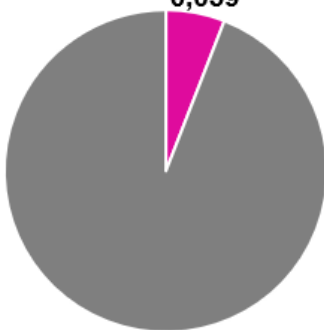
Førstehjemkjøper

Boligkjøpekraft Bærum – Resultater 2016–2020



2016-2020

0,059



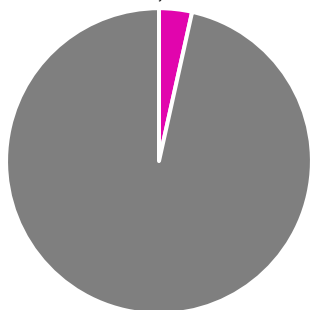
■ Råd til ■ Ikke råd til

Førstehjemkjøper

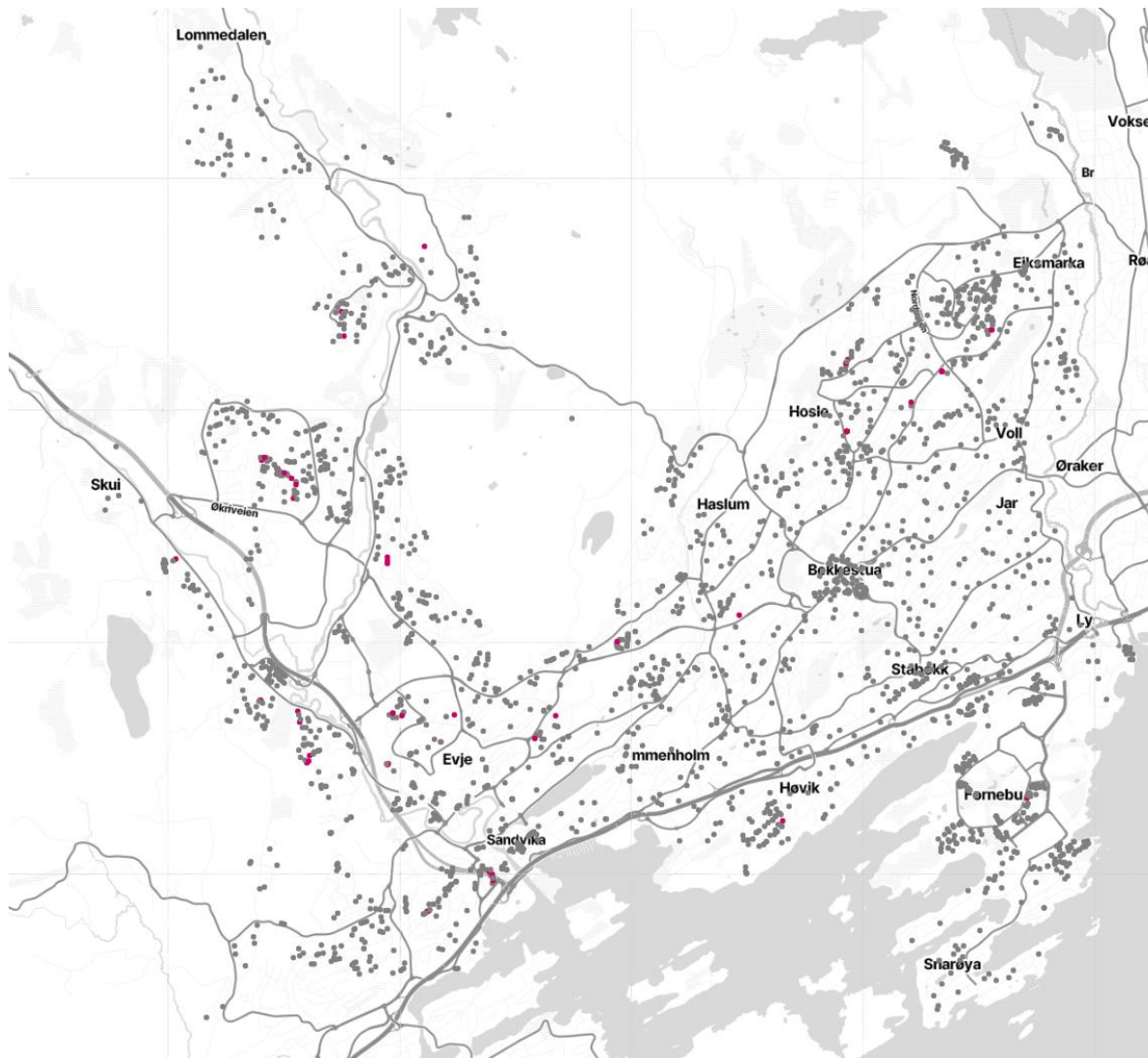
Boligkjøpekraft Bærum – Resultater 2025

2025

0,035



■ 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 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