

Hvilke boliger har førstehjemkjøperen råd til?

Utviklingen over tid: 2003 – 2025

Resultater for: Norge – alle 51 regioner

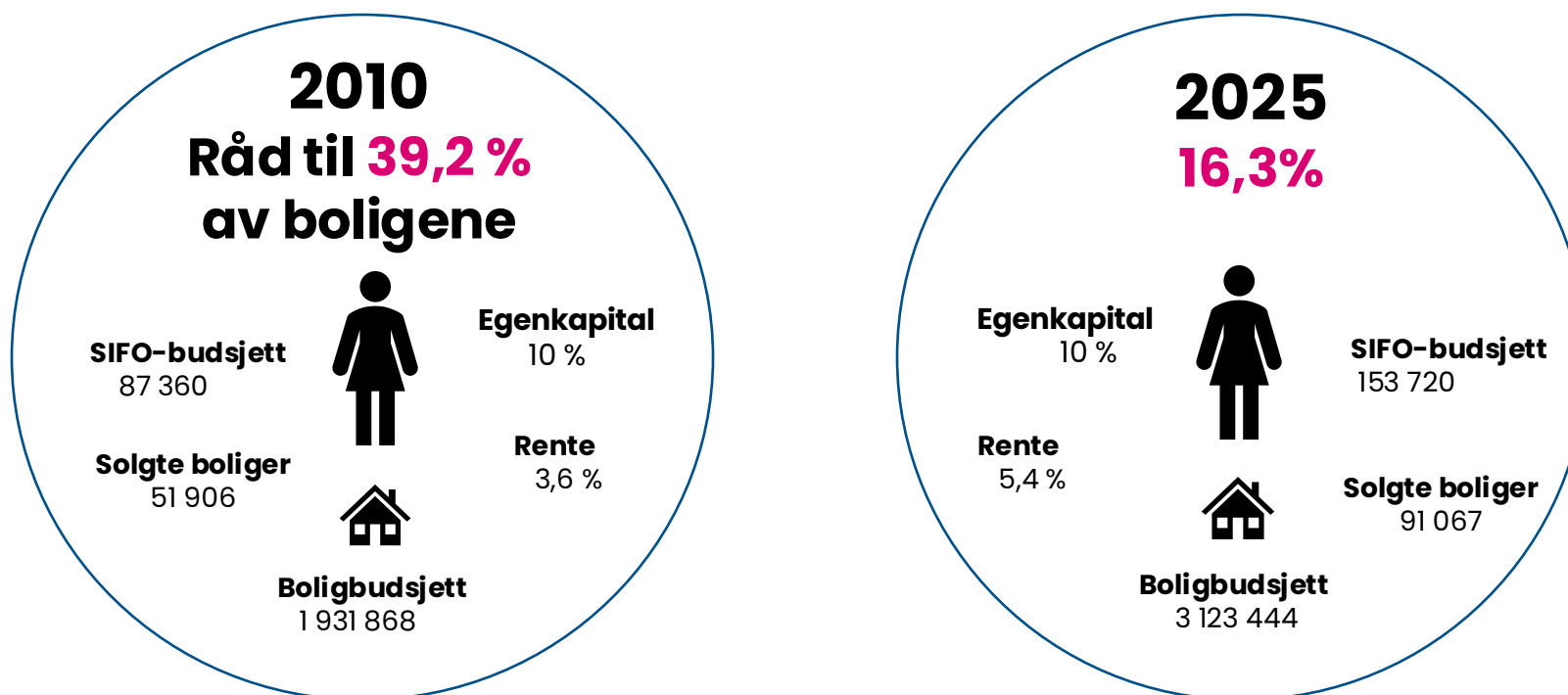
Førstehjemindeksen

- SØA har på vegne av NBBL analysert i underkant av en million boligsalg i 51 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 Norge*

Den typiske single førstehjemkjøperen i 2010 og 2025



Norge

På landsbasis har andelen boliger en typisk førstehjemkjøper har råd til, falt fra 39,2 % i 2010 til 16,3 % i 2025. Fra 2024 til 2025 var det en liten nedgang, fra 18,3 % til 16,3 %. Renten er fortsatt så høy at den typiske førstehjemkjøpers boligbudsjett i 2024 var begrenset av kravet til betjeningsevne.* Kjøpekraften i boligmarkedet for typiske førstehjemkjøpere er særlig påvirket av endringer i:

➤ Boligpriser og rente**

Median boligpris økte med 3,8 % på landsbasis 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 til 5,4 % i 2025.

➤ Inntekt og levekostnader

Disponibel inntekt for den typiske førstehjemkjøper økte med 4,7 % i 2024, 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.

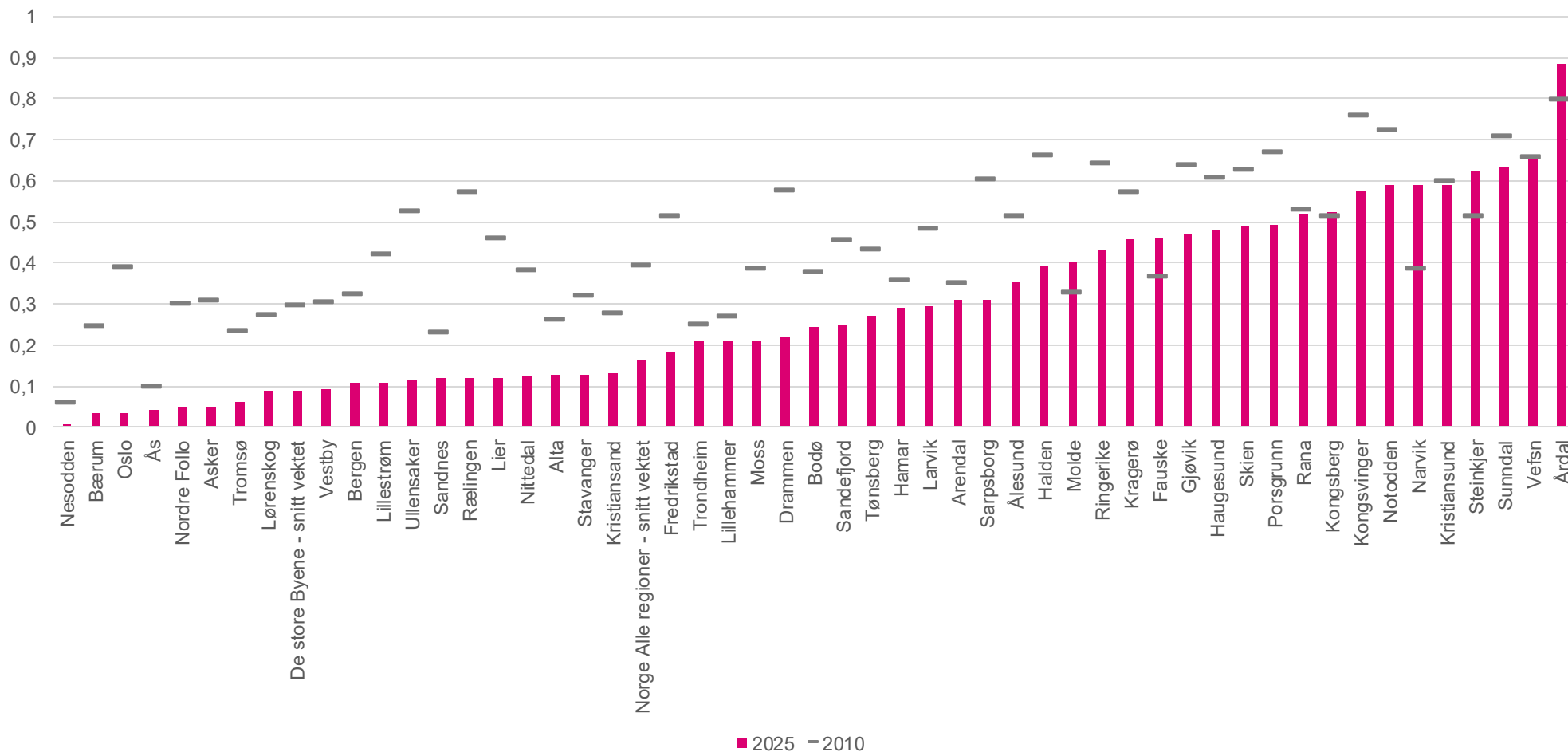
[4] * Det gjelder også i 40 kommuner. Unntakene er Oslo, Bærum, Asker, Lørenskog, Rælingen, Nittedal, Nordre Follo, Stavanger, Kongsberg, Rana og Årdal, der den typiske førstehjemkjøpers boligbudsjett var begrenset av kravet til gjeldsgrad i 2025, dvs. at samlet gjeld ikke overstiger fem ganger årsinntekt. ** Se slide 11 for definisjoner. *** I 2020 ble fleksibilitetskvoten midlertidig økt til 20 %. Flere nye boliglån gikk da utover kravene til gjeldsgrad og belåningsgrad. 1. januar 2023 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.

Hovedfunn

- **Figur 1** viser at fra 2010 til 2025 falt andelen boliger en typisk førstehjemkjøper har råd til fra 39,2 % til 16,3 %. I de store byene var andelen på 29,5 % i 2010 og 8,9 % i 2025. Det har vært størst nedgang i kjøpekraft i Oslo og flere nabokommuner på Østlandet i denne perioden. I kun 6 av 51 kommuner var det en økning i boligkjøpekraften, og økningen var størst i Narvik og Årdal.
- **Figur 2:** Fra 2024 til 2025 falt førstehjemindeksen fra 18,3 % til 16,3 % på nasjonalt nivå. I de store byene var det også en nedgang, fra 11,6 % i 2024 til 8,9 % i 2025. Det var likevel en økning i førstehjemindeksen i 16 av 51 kommuner.
- **Tabell 1:** Den gjennomsnittlige førstehjemkjøperen i Norge hadde råd til en bolig til 1,93 mill. kr. i 2010, 3,05 mill. kr. i 2024 og 3,12 mill. kr i 2025. Det ga tilgang til hhv. 39,2 %, 18,3 % og 16,3 % av boligene.
- **Tabell 2:** Førstehjemkjøperen i Bærum har det største boligbudsjettet, på 3,6 mill. kr. 2025. Deretter følger Oslo med 3,4 mill. I motsatt ende finner vi Notodden og Arendal, der de lokale førstehjemkjøperne typisk hadde et budsjett på henholdsvis 2,4 og 2,3 mill. kr.
- **Tabell 3:** Aller svakest er kjøpekraften i Nesodden kommune (0,6 %). Deretter følger Bærum (3,5 %) og Oslo (3,9 %). Årdal er kommunen der kjøpekraften er størst, med 88,5 % av boligene. Deretter følger Vefsn (65,7 %) og Sunndal (63,0 %).

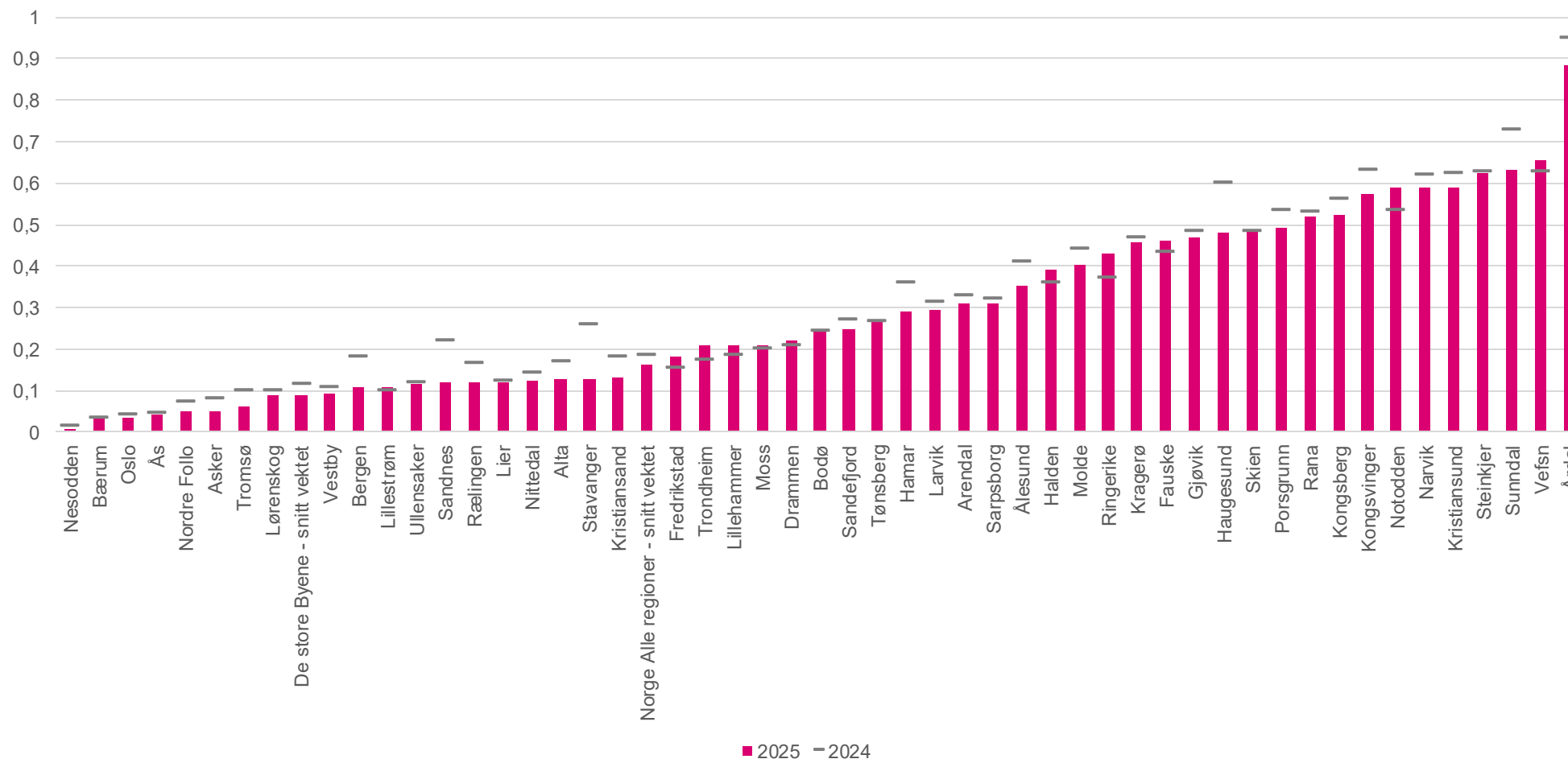
Figur 1: Resultater i 2025 og 2010

Kjøpekraftindeks førstegangskjøpere Norge (51)
2025 og 2010

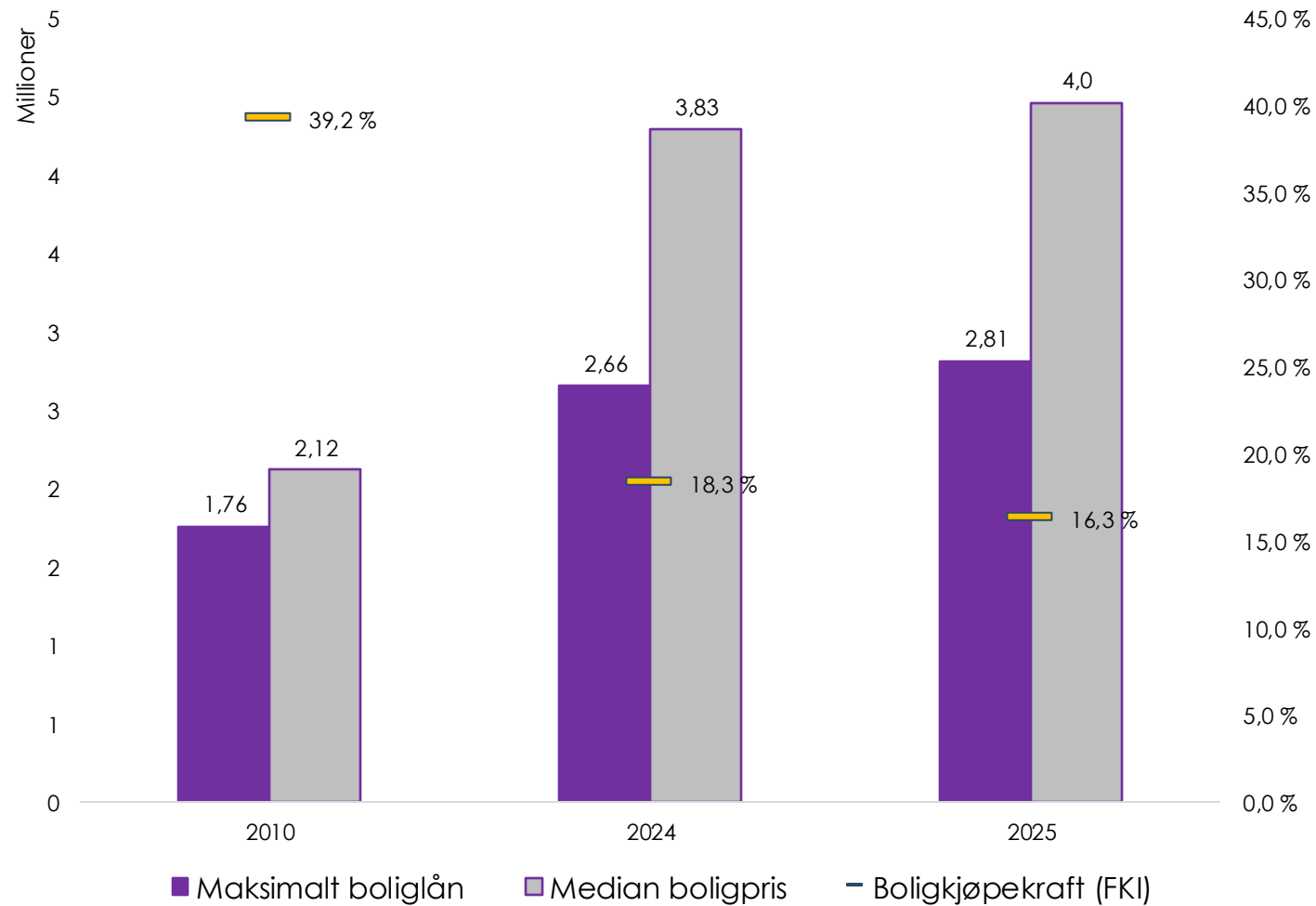


Figur 2: Resultater 2025 og 2024

Kjøpekraftindeks førstegangskjøpere Norge (51)
2025 og 2024



Figur 3: Resultater Norge



Tabell 1: Resultater Norge

Norge	2010	2024	2025
Boligkjøpekraft (FKI)	39.2%	18.3%	16.3%
Boligbudsjett	1 931 868	3 053 415	3 123 444
Maksimalt boliglån	1 756 244	2 655 143	2 811 099
Median boligpris	2 124 653	4 290 000	4 463 000
Solgte boliger	51 906	81 504	91 067

Tabell 2: Boligbudsjett 2025 og 2010

	2010	2025	Endring i %		2010	2025	Endring i %
Alta	1 622 500	3 011 111	86 %	Nesodden	1 749 000	2 988 889	71 %
Arendal	1 567 500	2 511 111	60 %	Nittedal	2 057 000	3 291 721	60 %
Asker	2 145 000	3 359 493	57 %	Nordre Follo	2 117 500	3 330 485	57 %
Bergen	1 842 500	3 033 333	65 %	Norge	1 931 868	3 123 444	62 %
Bodø	1 705 000	3 144 444	84 %	Notodden	1 512 500	2 411 111	59 %
Bærum	2 310 000	3 564 540	54 %	Oslo	2 075 000	3 426 759	65 %
Drammen	1 897 500	3 083 333	62 %	Porsgrunn	1 842 500	2 944 444	60 %
Fauske	1 595 000	2 700 000	69 %	Rana	1 732 500	3 287 821	90 %
Fredrikstad	1 705 000	2 711 111	59 %	Ringerike	1 760 000	2 811 111	60 %
Gjøvik	1 815 000	2 900 000	60 %	Rælingen	2 117 500	3 335 388	58 %
Halden	1 650 000	2 750 000	67 %	Sandefjord	1 705 000	2 977 778	75 %
Hamar	1 732 500	2 944 444	70 %	Sandnes	2 090 000	3 066 667	47 %
Haugesund	1 925 000	3 044 444	58 %	Sarpsborg	1 677 500	2 788 889	66 %
Kongsberg	1 868 000	3 364 072	80 %	Skien	1 705 000	2 766 667	62 %
Kongsvinger	1 567 500	2 755 556	76 %	Stavanger	2 392 500	3 290 646	38 %
Kragerø	1 512 500	2 566 667	70 %	Steinkjer	1 375 000	2 855 556	108 %
Kristiansand	1 760 000	2 566 667	46 %	Sunndal	1 567 500	2 966 667	89 %
Kristiansund	1 815 000	2 888 889	59 %	Tromsø	1 677 500	2 900 000	73 %
Larvik	1 677 500	2 788 889	66 %	Trondheim	1 705 000	2 955 556	73 %
Lier	1 980 000	3 200 000	62 %	Tønsberg	1 897 500	3 133 333	65 %
Lillehammer	1 595 000	2 633 333	65 %	Ullensaker	2 062 500	2 916 667	41 %
Lillestrøm	2 035 000	3 222 222	58 %	Vefsn	1 650 000	3 211 111	95 %
Lørenskog	1 897 500	3 255 538	72 %	Vestby	1 914 000	2 977 778	56 %
Molde	1 787 500	3 100 000	73 %	Ålesund	1 870 000	3 122 222	67 %
Moss	1 595 000	2 917 778	83 %	Årdal	2 145 000	3 363 145	57 %
Narvik	1 595 000	2 988 889	87 %	Ås	1 573 000	2 777 778	77 %

Tabell 3: Førstehjemindeksen

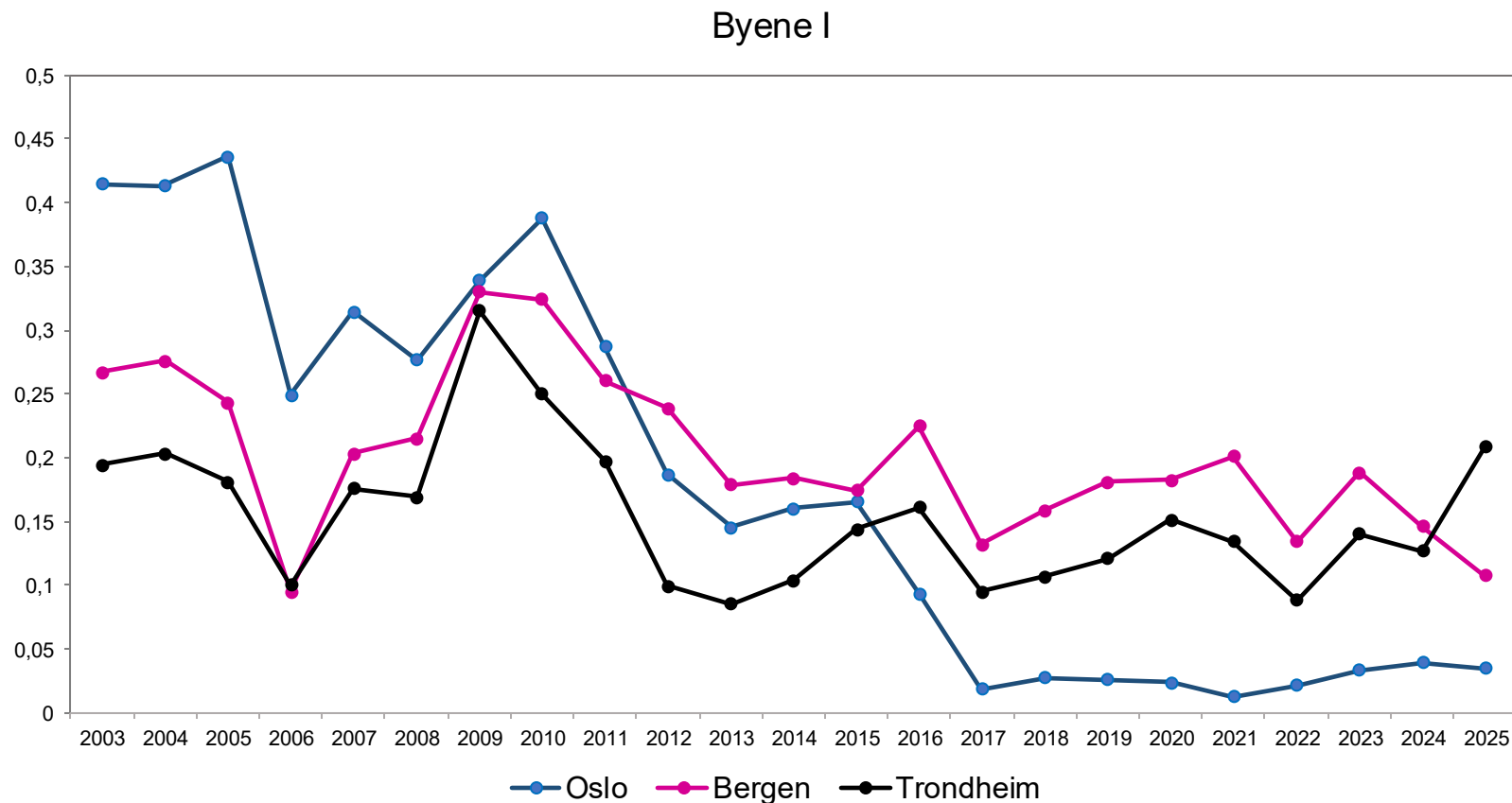
	2010	2024	2025
Alta	26.3 %	16.9 %	12.9 %
Arendal	35.1 %	32.8 %	30.9 %
Asker	30.8 %	8.0 %	5.1 %
Bergen	32.4 %	18.1 %	10.8 %
Bodø	37.8 %	24.4 %	24.4 %
Bærum	24.4 %	3.1 %	3.5 %
Drammen	57.4 %	20.6 %	22.0 %
Fauske	36.6 %	43.3 %	46.0 %
Fredrikstad	51.4 %	15.2 %	18.1 %
Gjøvik	63.9 %	48.2 %	46.9 %
Halden	66.3 %	36.0 %	39.1 %
Hamar	35.8 %	35.7 %	29.0 %
Haugesund	60.7 %	59.8 %	48.2 %
Kongsberg	51.2 %	55.9 %	52.3 %
Kongsvinger	76.0 %	63.0 %	57.3 %
Kragerø	57.3 %	46.6 %	45.9 %
Kristiansand	27.8 %	18.0 %	13.2 %
Kristiansund	59.8 %	62.3 %	59.1 %
Larvik	48.2 %	31.3 %	29.6 %
Lier	45.9 %	12.1 %	12.1 %
Lillehammer	27.0 %	18.5 %	21.0 %
Lillestrøm	42.0 %	10.0 %	10.9 %
Lørenskog	27.2 %	9.9 %	8.8 %
Molde	32.7 %	44.0 %	40.3 %
Moss	38.7 %	19.8 %	21.0 %
Narvik	38.5 %	61.9 %	58.8 %

	2010	2024	2025
Nesodden	5.9 %	1.5 %	0.6 %
Nittedal	38.3 %	14.2 %	12.4 %
Nordre Follo	29.9 %	7.1 %	4.9 %
Notodden	72.2 %	53.4 %	58.8 %
Oslo	38.8 %	4.1 %	3.5 %
Porsgrunn	66.8 %	53.4 %	49.2 %
Rana	53.0 %	52.8 %	51.9 %
Ringerike	64.1 %	36.9 %	43.0 %
Rælingen	57.1 %	16.3 %	11.9 %
Sandefjord	45.6 %	26.8 %	24.7 %
Sandnes	23.0 %	21.8 %	11.9 %
Sarpsborg	60.3 %	31.8 %	31.2 %
Skien	62.8 %	48.2 %	49.0 %
Stavanger	32.0 %	25.8 %	12.9 %
Steinkjer	51.4 %	62.6 %	62.5 %
Sunndal	70.7 %	72.8 %	63.0 %
Tromsø	23.6 %	9.9 %	6.2 %
Trondheim	25.0 %	17.1 %	20.8 %
Tønsberg	43.2 %	26.6 %	27.3 %
Ullensaker	52.7 %	11.7 %	11.4 %
Vefsn	65.7 %	62.6 %	65.7 %
Vestby	30.4 %	10.7 %	9.4 %
Ålesund	51.2 %	41.0 %	35.5 %
Årdal	79.7 %	94.7 %	88.5 %
Ås	10.0 %	4.6 %	4.1 %

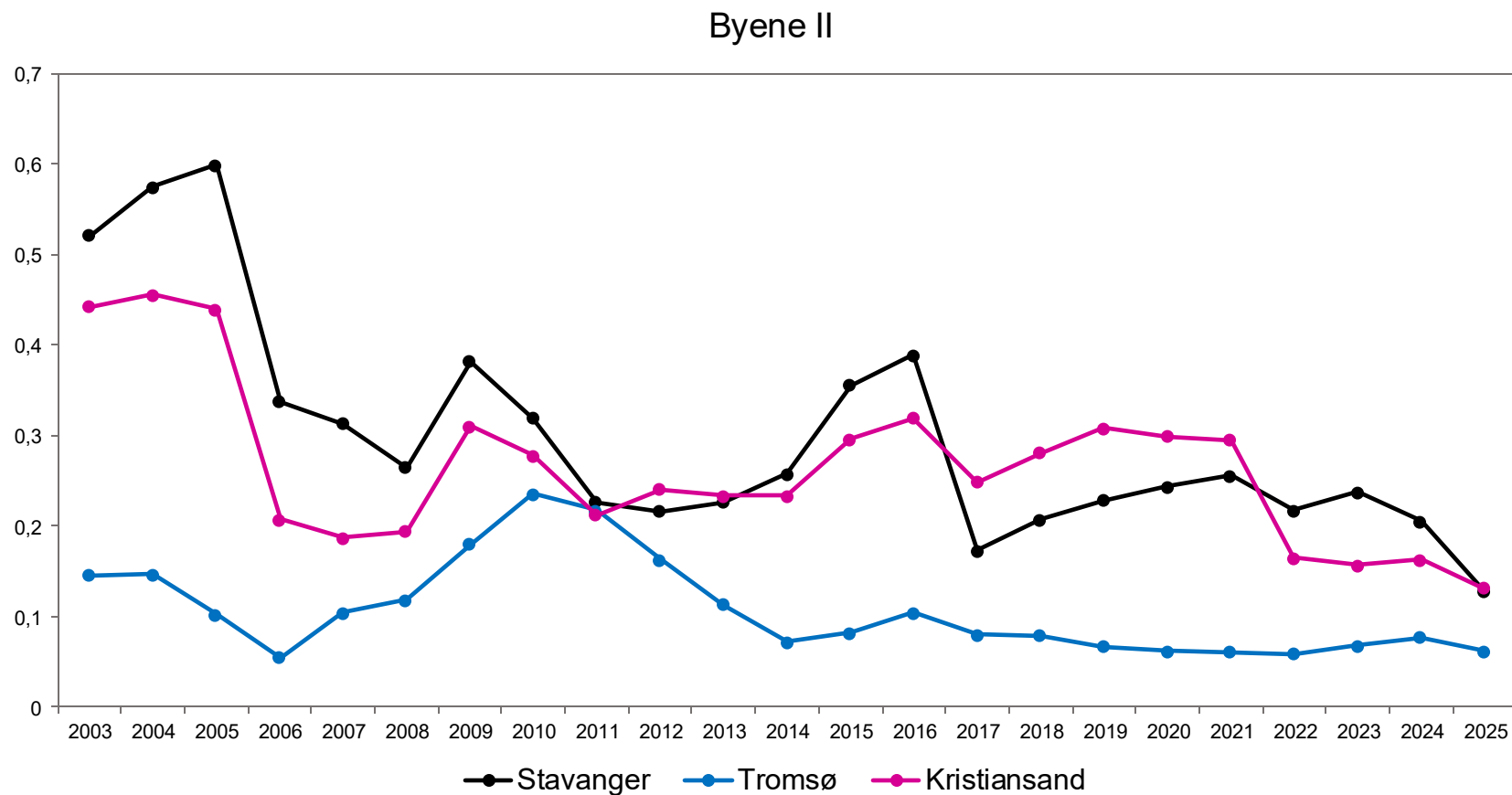
Figur 5: Boligbudsjett 2025 og 2010



Figur 6: Førstehjemindeksen i byene



Figur 7: Førstehjemindeksen i byene



Analysen beregner en kjøpekraftindeks 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.

Ansvarlig ved SØA:

Andreas Benedictow

Kontakt: andreas.benedictow@samfunnsokonomisk-analyse.no