

Hvilke boliger har førstehjemkjøperen råd til?

Utviklingen over tid: 2003 – 2024

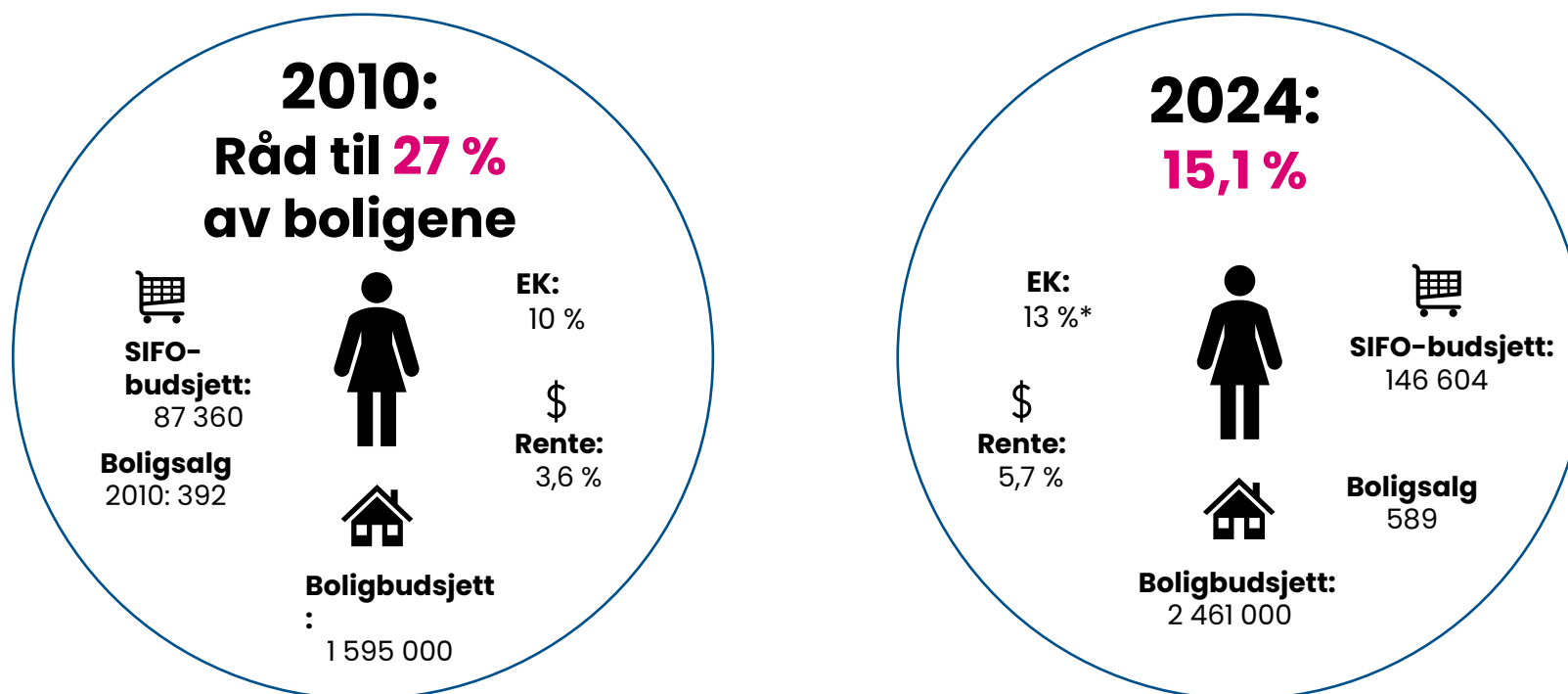
Resultater for: Lillehammer

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 Lillehammer: 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.

Resultater Lillehammer

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

➤ Boligpriser og rente

Boligprisene i Lillehammer var om lag uendret fra 2022 til 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 8,7 % i 2022 til 10,2 % i 2024. Renten har blitt så høy at den typiske førstehjemkjøpers boligbudsjett i 2024 var begrenset av kravet til betjeningsevne.

➤ Boliglånsreglene

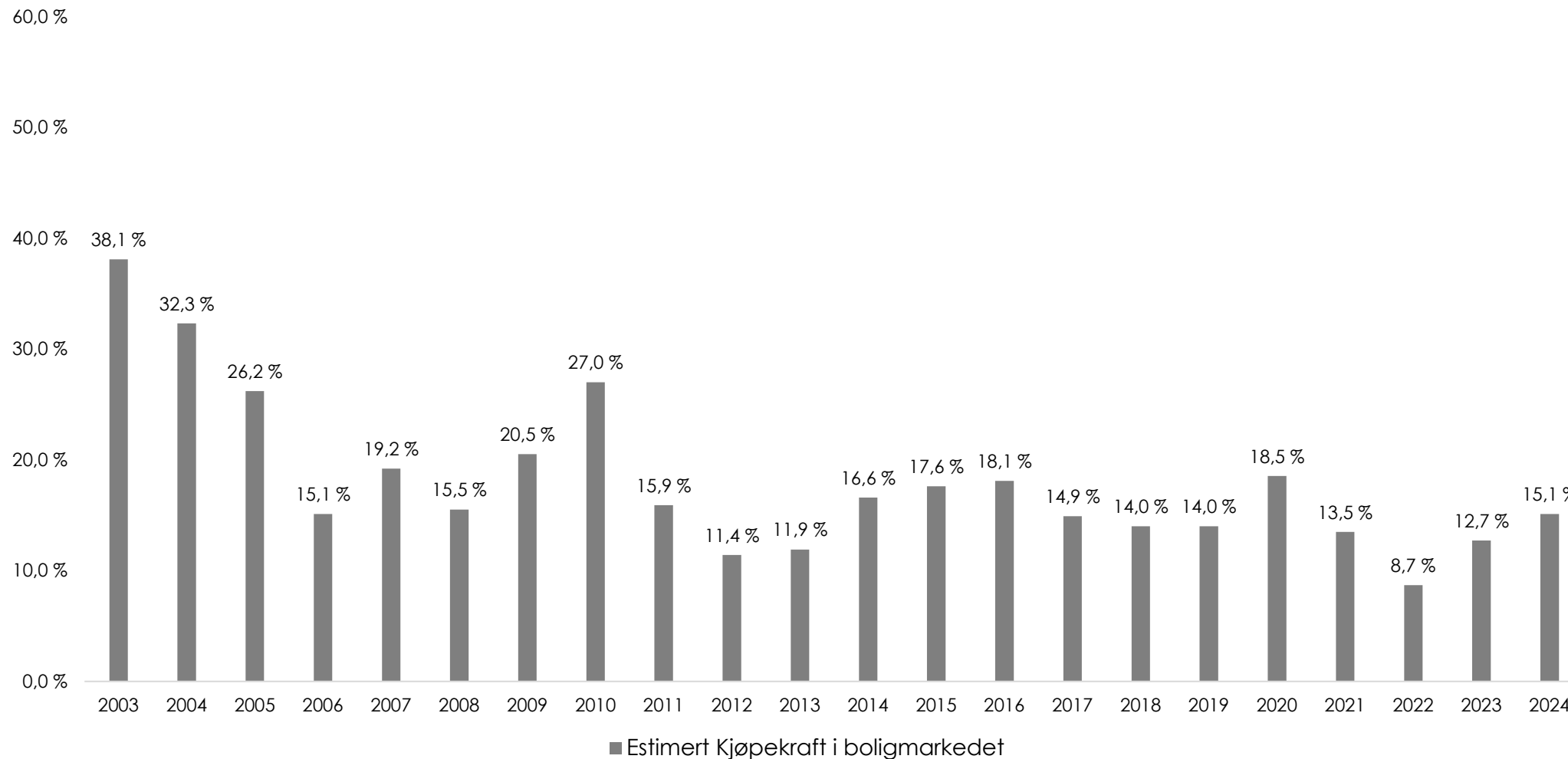
Fra og med 1. januar 2021 ble den tidligere boliglånsforskriften og den tidligere forbrukslånsforskriften slått sammen i en felles utlånsforskrift. Utlånsforskriften krever at låntaker skal tåle en renteøkning på 3 prosentpoeng men slik at finansforetaket uansett skal legge til grunn en rente på minst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

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

[4] * I 2020 ble fleksibilitetskvoten midlertidig økt til 20 %. Flere nye boliglån gikk da utover kravene til gjeldsgrad og belåningsgrad. 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 Lillehammer



Figur 2: Maksimalt boliglån, rente og boligpris Lillehammer



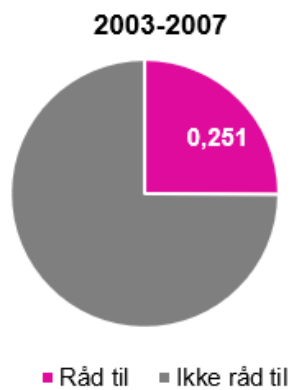
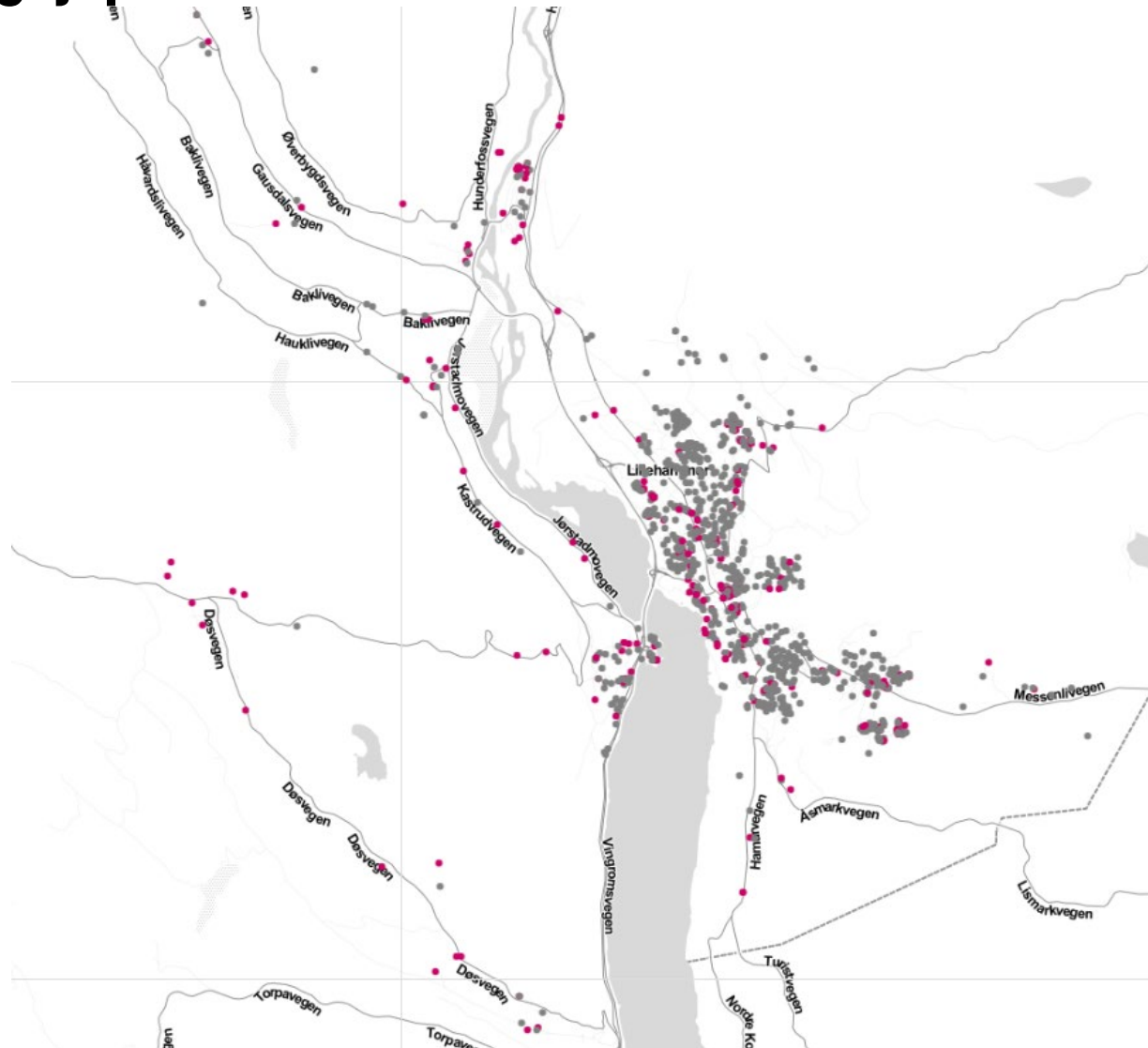
[6] Kilder: SØA, Eiendomsverdi og SSB. Maksimalt boliglån er eksklusiv egenkapital. Median boligpris for solgte boliger er basert på tall fra Eiendomsverdi AS.

Tabell 1: Maksimalt boliglån og estimert kjøpekraft Lillehammer

År	Estimert Maksimalt boliglån	Median boligpris solgte boliger	Rente nye boliglån	Maksimal boligpris	Estimert Kjøpekraft i boligmarkedet
2003	1125000	1400000	5,6	1237500	38,1 %
2004	1200000	1480000	3,2	1320000	32,3 %
2005	1275000	1700000	2,8	1402500	26,2 %
2006	1200000	1700000	3,2	1320000	15,1 %
2007	1275000	1788102	4,8	1402500	19,2 %
2008	1225000	1807058	6,2	1347500	15,5 %
2009	1350000	1900000	3,9	1485000	20,5 %
2010	1450000	1900000	3,6	1595000	27,0 %
2011	1450000	2100000	3,8	1595000	15,9 %
2012	1450000	2300000	3,9	1667500	11,4 %
2013	1450000	2300000	3,9	1667500	11,9 %
2014	1500000	2300000	3,8	1725000	16,6 %
2015	1675000	2526088	2,9	1926250	17,6 %
2016	1775000	2662100	2,4	2041250	18,1 %
2017	1775000	2770000	2,5	2041250	14,9 %
2018	1861436	2890000	2,5	2140651	14,0 %
2019	1922063	2950000	2,7	2210372	14,0 %
2020	1987546	2954864,5	2,1	2285678	18,5 %
2021	2099284	3300000	1,8	2414176	13,5 %
2022	1980000	3333602	2,8	2277000	8,7 %
2023	2090000	3338297,5	4,9	2403500	12,7 %
2024	2140000	3450000	5,7	2461000	15,1 %

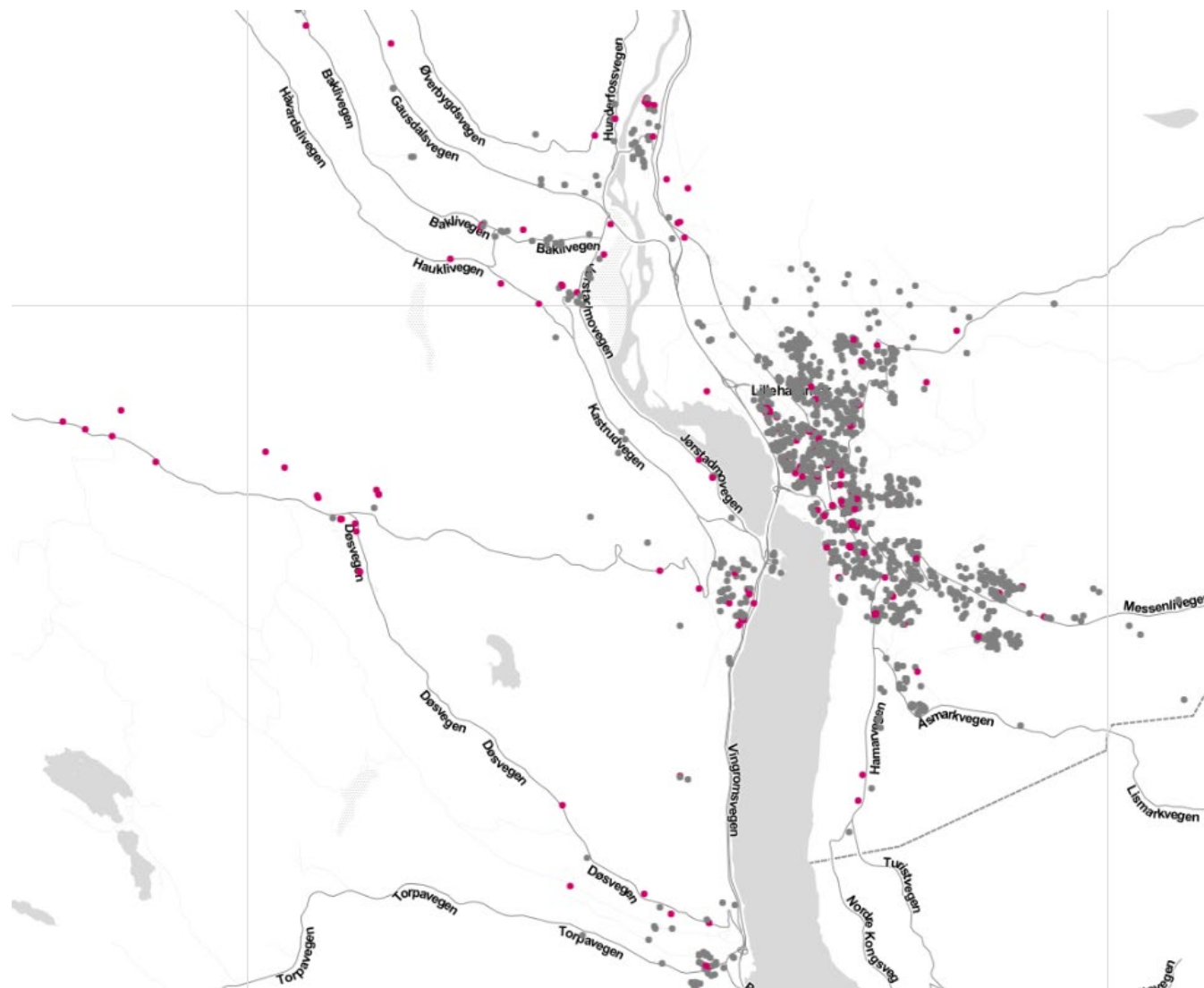
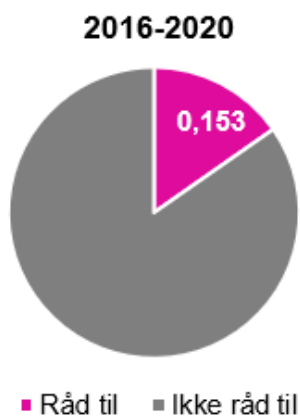
Førstehjemkjøper

Boligkjøpekraft Lillehammer – Resultater 2003–2007



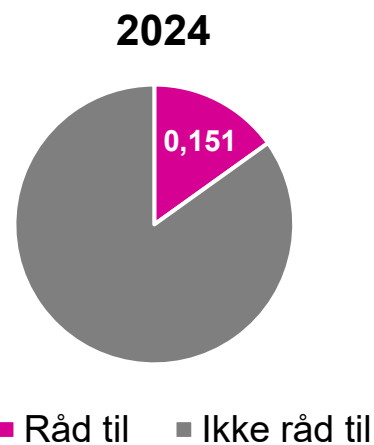
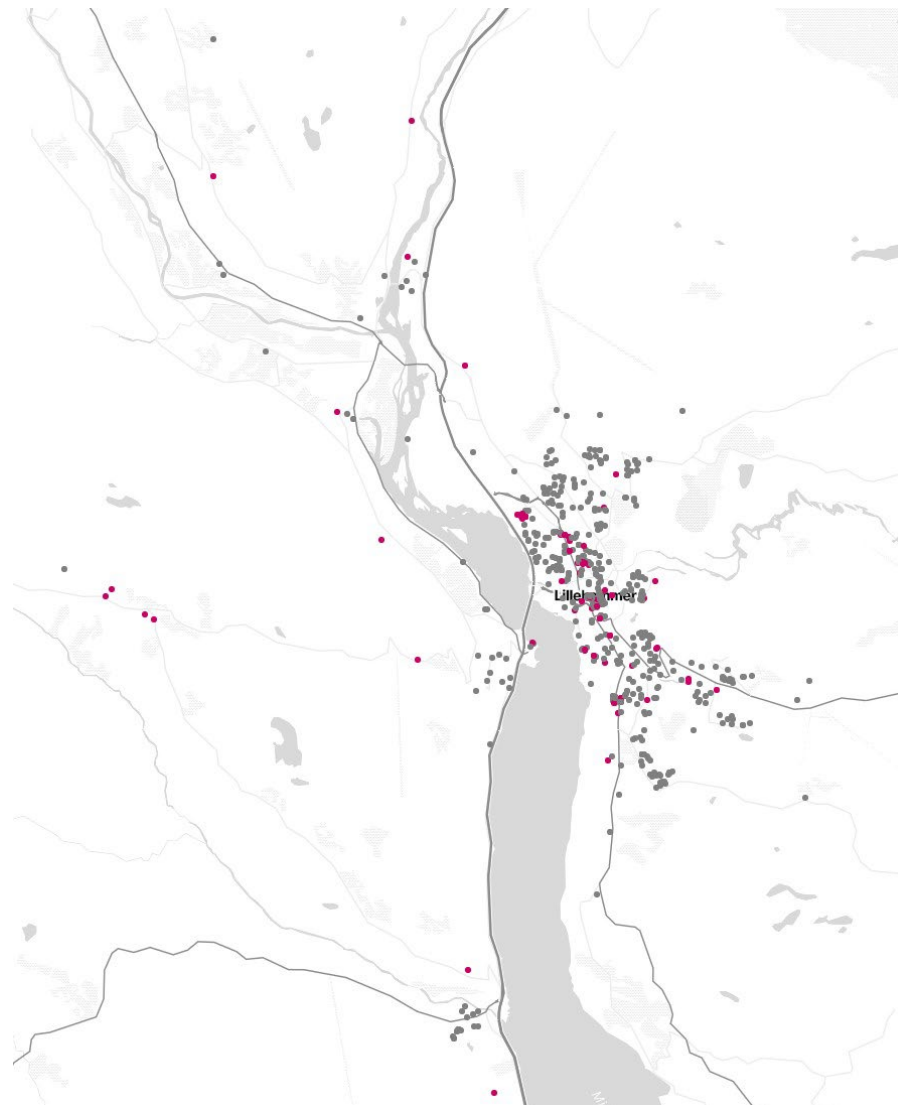
Førstehjemkjøper

Boligkjøpekraft Lillehammer – Resultater 2016–2020



Førstehjemkjøper

Boligkjøpekraft Lillehammer – Resultater 2024



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

