

Hvilke boliger har førstehjemkjøperen råd til?

Utviklingen over tid: 2003 – 2025

Resultater for: Vefsn

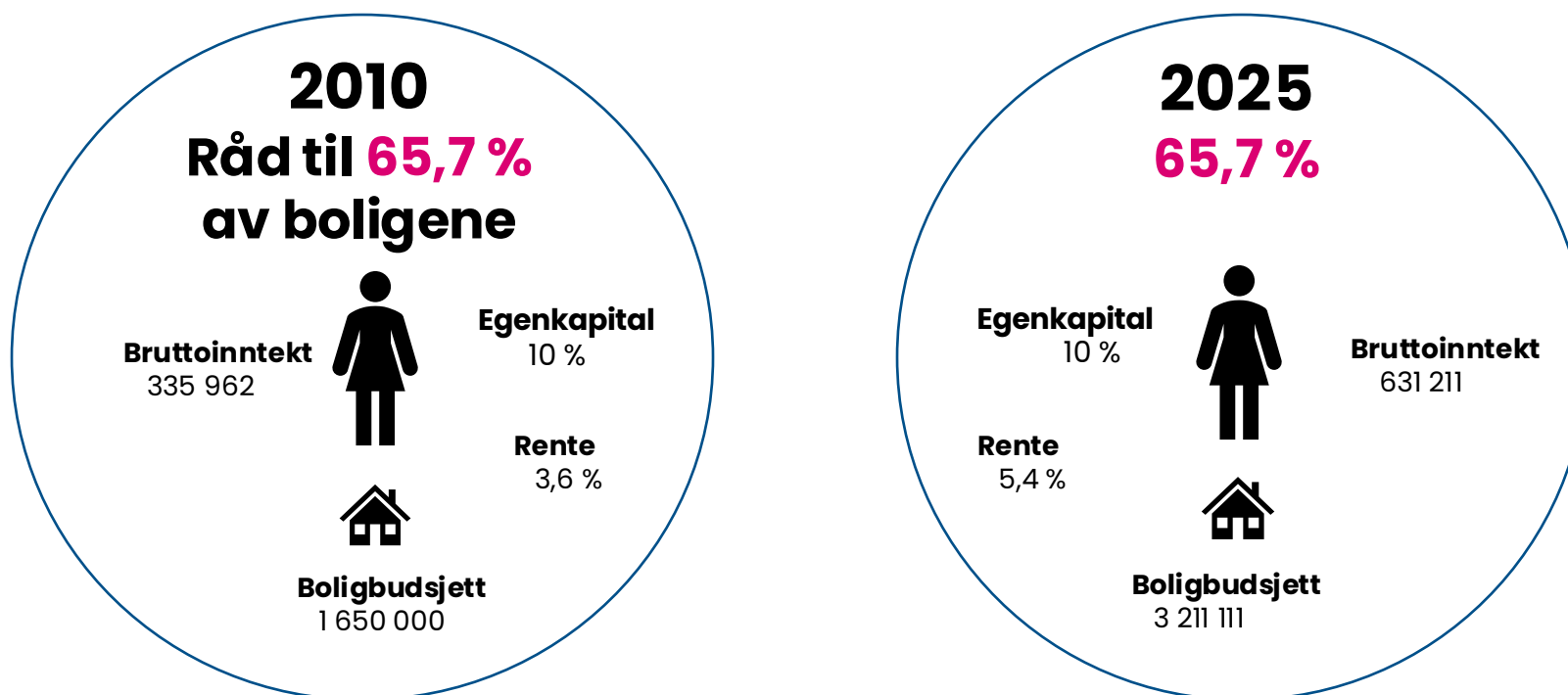
Førstehjemindeksen

- 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.

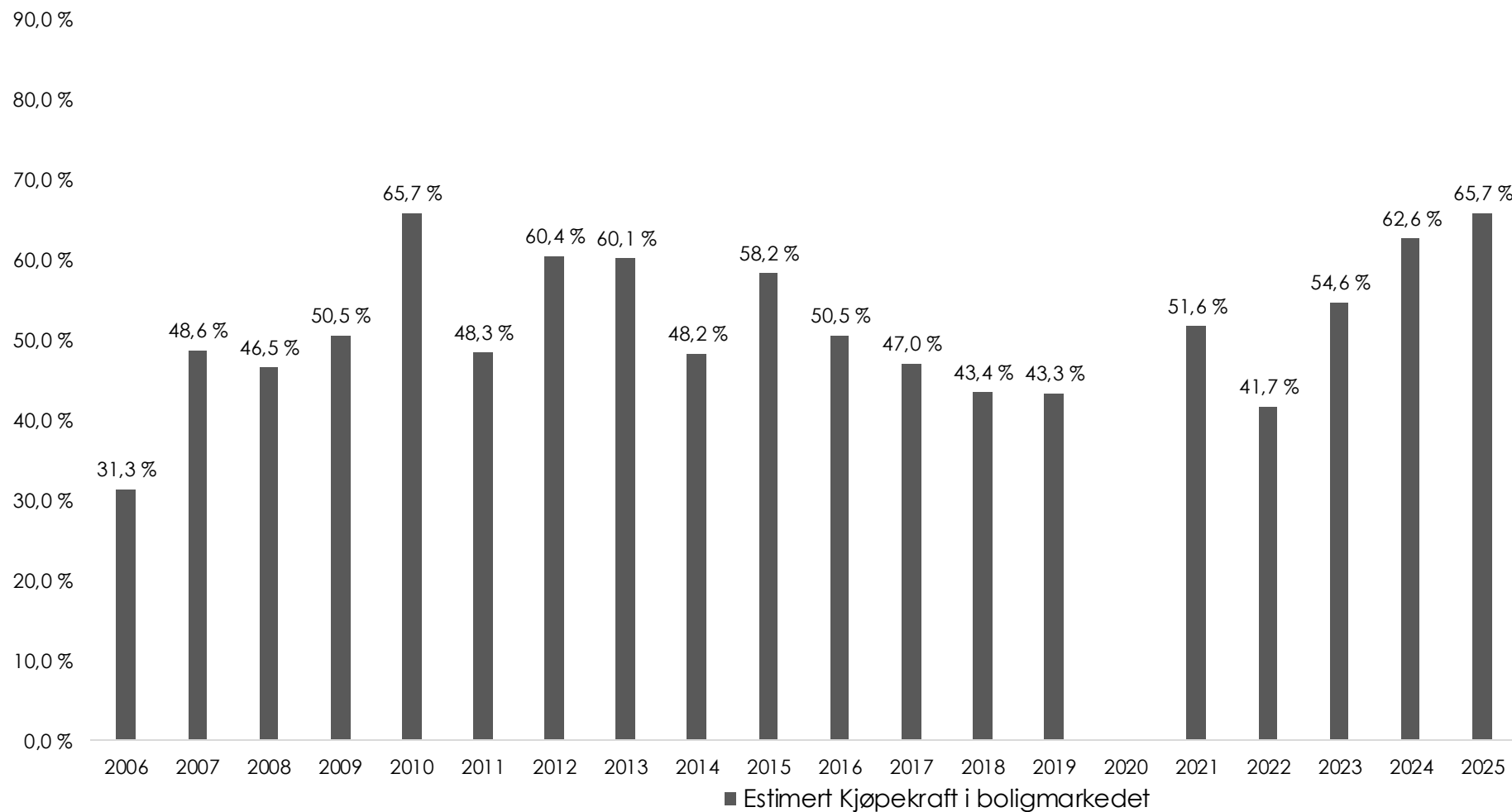


Resultater Vefsn

Den typiske single førstehjemkøperen i 2010 og 2025



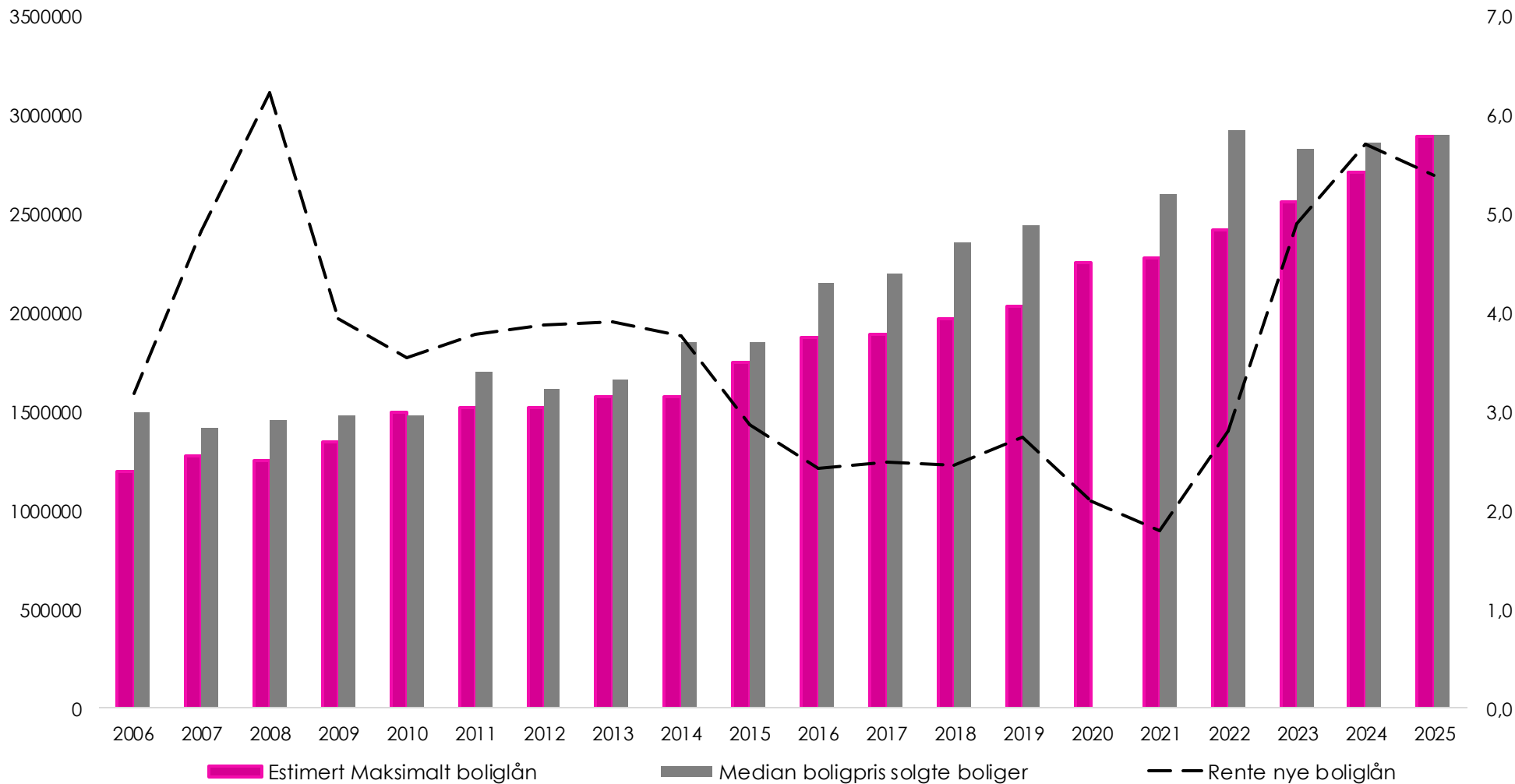
Figur 1: Boligkjøpekraft førstegangskjøpere Vefsn



[4] **Kilder:** SØA og Eiendomsverdi. Boligkjøpekraften er definert som andelen boliger solgt i regionen som typiske førstehjemkjøperen ville ha råd til.

*Mangler data for 2020

Figur 2: Maksimalt boliglån, rente og boligpris Vefsn



Tabell 1: Maksimalt boliglån og estimert kjøpekraft Vefsn

År	Estimert Maksimalt boliglån	Median boligpris solgte boliger	Rente nye boliglån	Maksimal boligpris	Estimert Kjøpekraft i boligmarkedet
2006	1200000	1500000	3,2	1320000	31,3 %
2007	1275000	1420000	4,8	1402500	48,6 %
2008	1250000	1455000	6,2	1375000	46,5 %
2009	1350000	1480000	3,9	1485000	50,5 %
2010	1500000	1485432	3,6	1650000	65,7 %
2011	1525000	1700000	3,8	1677500	48,3 %
2012	1525000	1620000	3,9	1753750	60,4 %
2013	1575000	1666483	3,9	1811250	60,1 %
2014	1575000	1850000	3,8	1811250	48,2 %
2015	1750000	1856020	2,9	2012500	58,2 %
2016	1875000	2150000	2,4	2156250	50,5 %
2017	1894554	2200000	2,5	2178738	47,0 %
2018	1968009	2357500	2,5	2263210	43,4 %
2019	2032366	2447500	2,7	2337221	43,3 %
2020	2250984		2,1	2416132	
2021	2277482	2600000	1,8	2619104	51,6 %
2022	2423709	2927572	2,8	2787266	41,7 %
2023	2560000	2826322	4,9	2944000	54,6 %
2024	2710000	2858152	5,7	3116500	62,6 %
2025	2890000	2900000	5,4	3211111	65,7 %

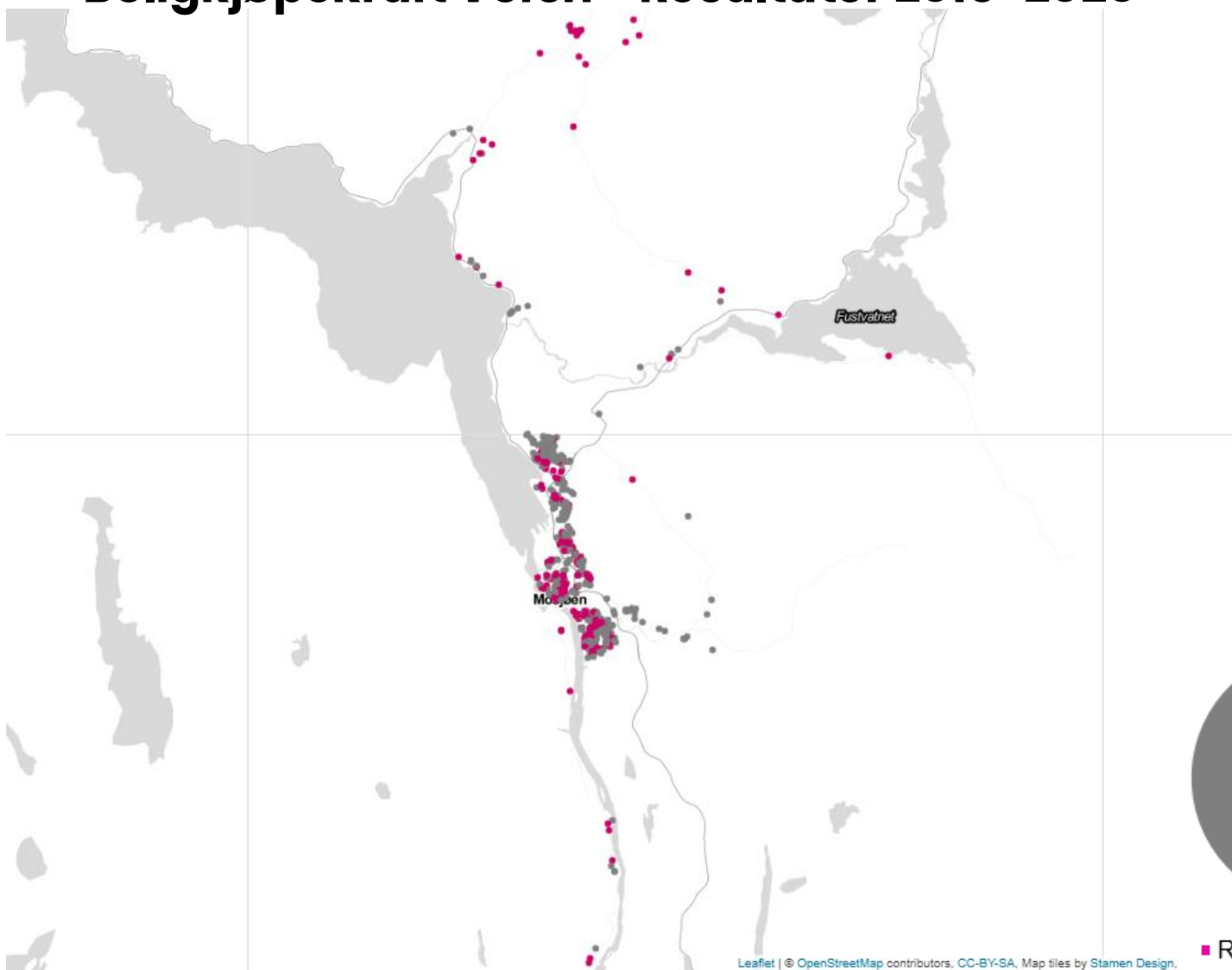
Førstehjemkjøper

Boligkjøpekraft Vefsn – Resultater 2008–2011



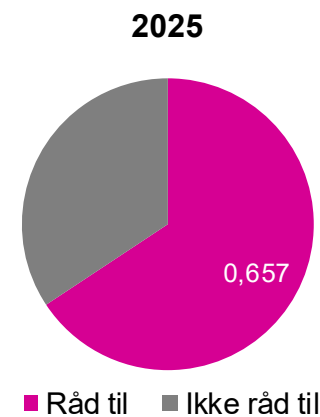
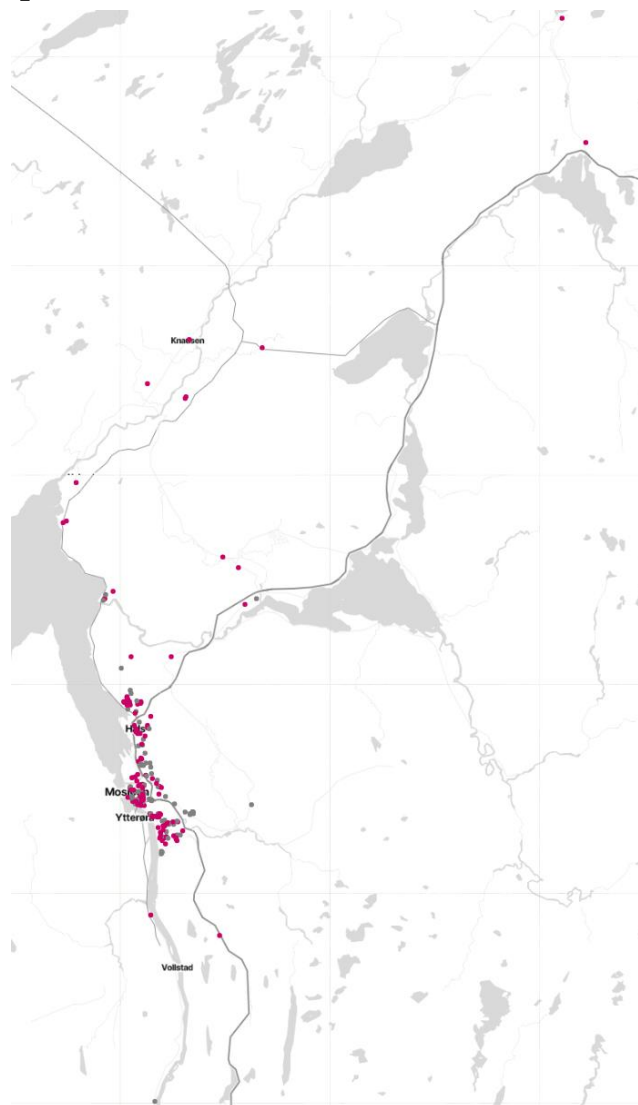
Førstehjemkjøper

Boligkjøpekraft Vefsn – Resultater 2016–2020



Førstehjemkjøper

Boligkjøpekraft Vefsn – 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