



Førstegangskjøpere

2007-2016



Norges
Eiendomsmeglerforbund

ambita

Førstegangskjøpere i Norge 2007-2016

Rapport fra Norges Eiendomsmeglerforbund og Ambita august 2017

Norges Eiendomsmeglerforbund og Ambita har analysert norske førstegangskjøpere av bolig i Norge fra 2007 til 2016. Vi ønsker med rapporten å gi klare data om de som kjøper bolig for første gang.

Blant annet for å kunne se:

- Hvor gamle er førstegangskjøperne?
- Blir de eldre eller yngre?
- Blir de færre eller flere?

Fakta for en klarere debatt

Det er en utfordring i dagens debatt at det brukes mye uklare kilder som for eksempel spørreundersøkelser. Det er mange øyeblikksbilder og anekdotiske fortelleinger som tas til inntekt for en eller annen trend.

Målet med undersøkelsen er å øke kunnskapen om boligmarkedet. Målet er ikke å få rett, eller å understøtte særinteresser. Målet er å utvikle et bedre beslutningsgrunnlag for politiske og kommersielle aktører, i håp om at det kan bidra til mindre kraftige svingninger i markedet.

Sikre tall fra grunnboken

Tallene i analysen er hentet ut fra grunnboken. Det som er hentet ut er når en person første gang ble registrert i grunnboken som eier av mer enn 25 % av en fast eiendom og hvilken alder personen hadde ved dette tidspunktet. Med andre ord: Når de var førstegangskjøper.

Til sammen er det over 750.000 registreringer de siste ti årene som er analysert.

Grunnboken har tall for erverv både ved fritt salg, arv, skifteoppgjør ved skilsmisse og separasjon. Når det gjelder diskusjonen om «førstegangsetablerere» er det mest interessant med de som kjøper sin egen bolig. Derfor er tallene i analysen knyttet til fritt salg.

Kontaktpersoner for rapporten:

Norges Eiendomsmeglerforbund:

Carl O. Geving, administrerende direktør
Carsten Pihl, analyseansvarlig

Ambita:

Grethe Midthaug, analysesjef

32,3 år i snittalder

Hovedfunnet i analysen er at snittalderen for førstegangskjøper de siste ti årene har vært meget jevn.

Snittalderen for alle førstegangskjøpere var i 32,3 år i 2016.

Snittalderen for alle førstegangskjøpere i hele perioden er på 32,5 år. I tiden fra 2007 til 2017 har den gått litt opp og ned, men bare variert med et par måneder.

Snittalder for førstegangskjøpere på landsbasis



(Kilde: NEF/Ambita)

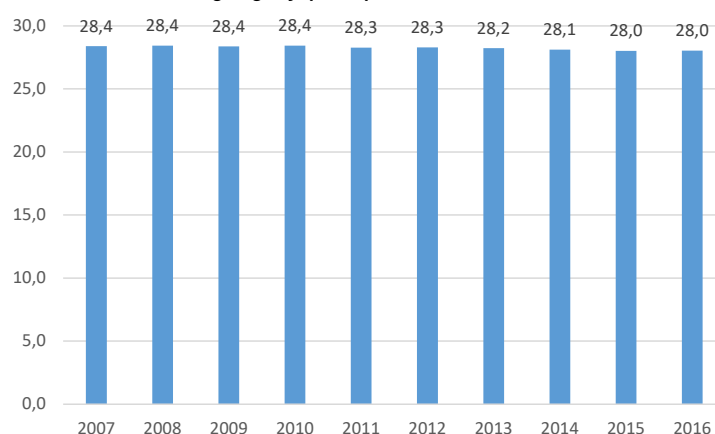
I aldersgruppen 20-39 år: Snittalder 28,0 år

Totaltallene for førstegangskjøpere er påvirket av at en del kjøper sin første bolig sent i livet, for eksempel som følge av samlivsbrudd.

For å se på unges mulighet til å komme inn i boligmarkedet er det derfor interessant å se på de yngre aldersgruppene.

Ser vi på aldersgruppen 20 til 39 år – som er hovedetableringsgruppen – har snittalderen på landsbasis gått fra 28,4 år i 2007 til 28,0 år i 2016.

Snittalder for førstegangskjøpere på landsbasis – 20-39 år



(Kilde: NEF/Ambita)

Med andre ord en liten nedgang i løpet av disse årene.

Her er det forskjeller landet rundt. Dette var snittalderen for førstegangskjøpere i 2016 i aldersgruppen 20-39 år for noen større byer og kommuner:

- Trondheim 27,3
- Bergen 27,7
- Stavanger 27,9
- Tromsø 28,1
- Ullensaker 28,7
- Oslo 28,8
- Lørenskog 28,9
- Ski 29,8
- Bærum 30,2

25–29 år er største aldersgruppen med førstegangskjøpere

Aldersprofil førstegangskjøpere landsbasis - Aldersgruppen 20-39 år



Aldersprofilen for førstegangskjøpere viser at det er aldersgruppen 25-29 år som er den største gruppen. (Kilde: NEF/Ambita)

Ved å se på aldersprofilen til de som er førstegangskjøpere ser vi en del interessante funn.

Grafen over viser at gruppen 25-29 år har den desidert største gruppen med førstegangskjøpere. På landsbasis er gruppen 20-24 år og 30-34 år ganske like, selv om andelen 20-24 år de siste årene har blitt noe større enn gruppen 30-34 år.

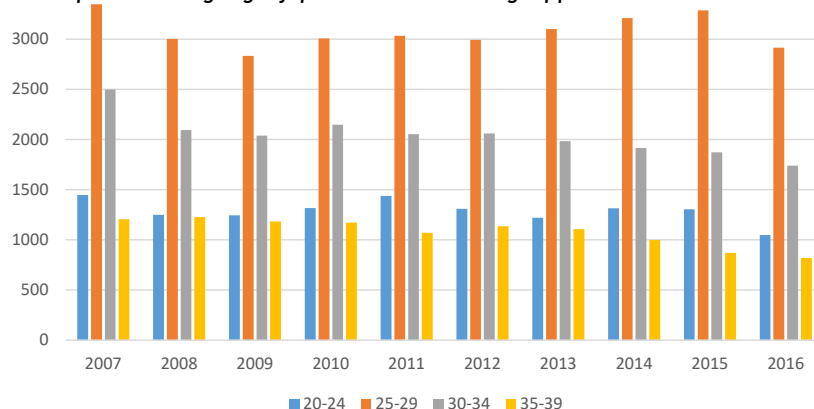
Oslo: Eldre førstegangskjøpere

Samme graf for Oslo viser at førstegangskjøpere i hovedstaden har en litt annen aldersgruppering enn landsgjennomsnittet.

Gruppen 25-29 er også i Oslo den største gruppen med førstegangskjøpere.

Men i motsetning til landsgjennomsnittet, er det gruppen 30-34 som er den nest største gruppen.

Aldersprofil førstegangskjøpere i Oslo - Aldersgruppen 20-39 år



Aldersprofilen for Oslo viser at i hovedstaden er gruppen 30-34 år større enn gruppen 20-24 år. (Kilde: NEF/Ambita)

Gruppen 20-24 er vesentlig mindre. Med andre ord er det færre under 25 som kjøper sin første bolig i Oslo.

Tallene tyder også på at avsluttede studier og fast arbeid må til for at førstegangskjøpere skal være kapitalsterke nok til å komme seg inn på et presset marked.

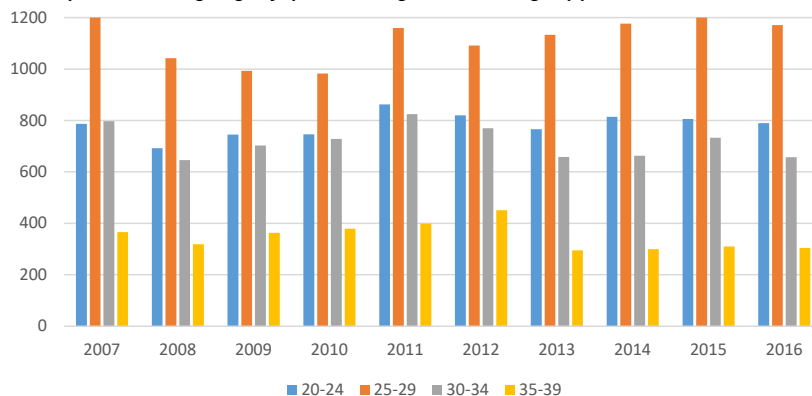
Bergen og Trondheim: Flere yngre førstegangskjøpere

Ser man derimot på Bergen og Trondheim, er bildet av gruppe-ringene annerledes enn for Oslo.

I begge disse byene er andelen førstegangskjøpere i gruppen 20-24 år større enn gruppen 30-34 år. I Trondheim er forskjellen betydelig.

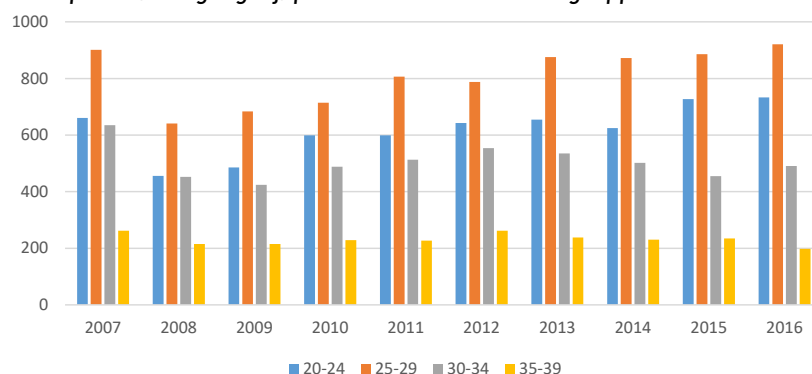
Det er altså vanligere at gruppen 20-24 år kjøper bolig i disse to byene enn i hovedstaden.

Aldersprofil førstegangskjøpere i Bergen - Aldersgruppen 20-39 år



(Kilde: NEF/Ambita)

Aldersprofil førstegangskjøpere i Trondheim - Aldersgruppen 20-39 år



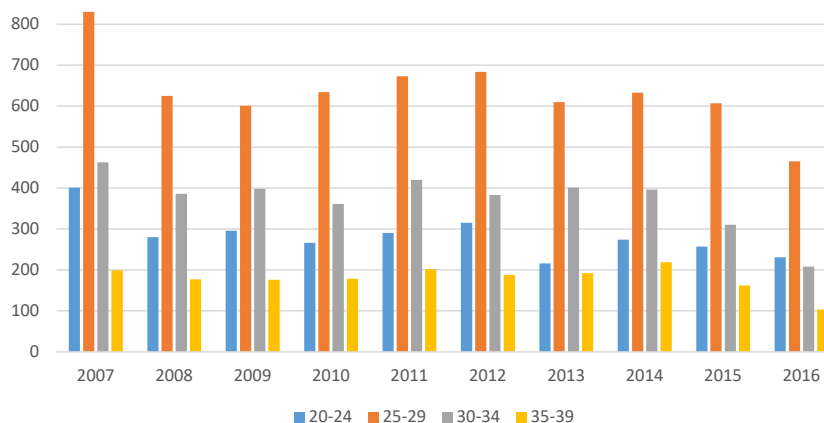
(Kilde: NEF/Ambita)

Stavanger: Blandet bilde

For Stavanger er bildet av aldersmiksen blandet. Der var bildet frem til 2015 at gruppen 30-34 år var større enn gruppen 20-24 år.

Men dette snudde i 2016, da gruppene 20-24 og 30-34 ble like store. Men her er det først og fremst gruppen 30-34 som har blitt mindre.

Aldersprofil førstegangskjøpere i Stavanger - Aldersgruppen 20-39 år



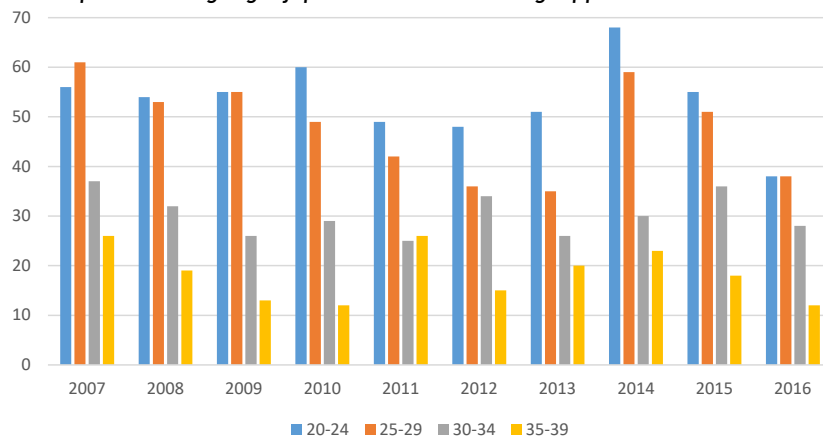
(Kilde: NEF/Ambita)

Mindre kommuner – vanligere med yngre førstegangskjøpere

Ser man på ulike kommuner rundt i landet er det vanlig at kommuner med lavt folketall ofte har yngre førstegangskjøpere. Et eksempel på dette er **Lindås** kommune utenfor Bergen:

Det er litt små tall for kommunen, men trenden er tydelig: Aldersgruppen 20-24 år har de siste årene oftest vært den største gruppen med førstegangskjøpere.

Aldersprofil førstegangskjøpere i Lindås - Aldersgruppen 20-39 år

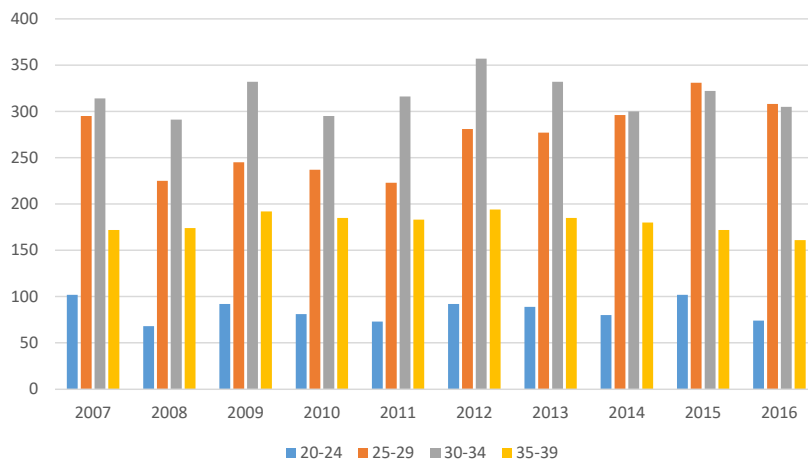


(Kilde: NEF/Ambita)

Men det finnes avvik fra landsstatistikken andre veien, og **Bærum** er kanskje det mest tydelige:

Grafen for Bærum viser at de fleste førstegangskjøpere i denne kommunen sort sett er i gruppen 30-34 år. De siste årene har førstegangskjøpere i Bærum blitt noe yngre enn tidligere.

Aldersprofil førstegangskjøpere i Bærum - Aldersgruppen 20-39 år



(Kilde: NEF/Ambita)

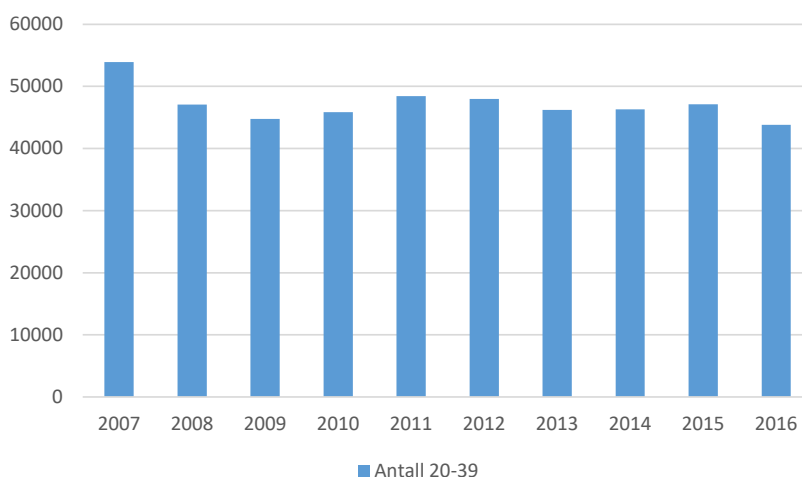
Antall førstegangskjøpere synker noe

Antallet førstegangskjøpere har variert noe gjennom perioden.

Utviklingen har fulgt konjunktorene, med lavere antall førstegangskjøpere etter finanskrisen. Det var også et markert fall fra 2015 til 2016.

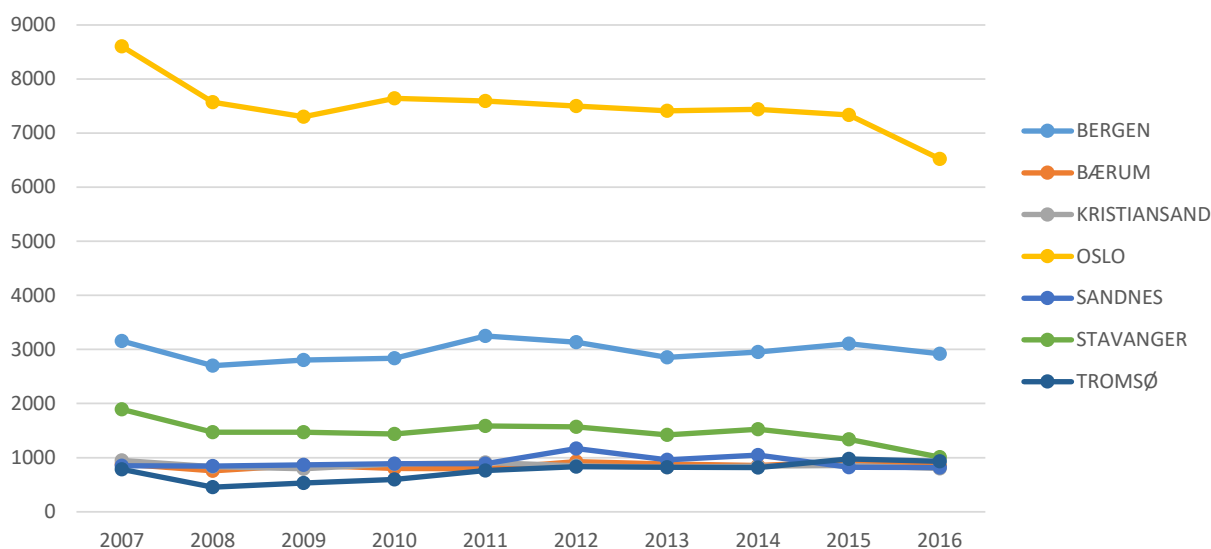
Grafen under viser at fallet i førstegangskjøpere fra 2015 til 2016 først og fremst har kommet i Oslo.

Antall førstegangskjøpere 2007-2016 - Aldersgruppen 20-39 år



(Kilde: NEF/Ambita)

Antall førstegangskjøpere 2007-2016 - Aldersgruppen 20-39 år



(Kilde: NEF/Ambita)

For Bergen har antallet førstegangsetablerere vært forholdsvis stabilt. Stavanger har også sett en nedgang i antall førstegangsetablerere det siste året, noe som kan sees i sammenheng med det spente boligmarkedet i regionen.

Grafen for Oslo viser eksempelvis at antall førstegangskjøpere i 2016 faktisk er lavere enn tallene for 2009, så det er tydelig at et overopphetet boligmarkedet er vanskelig å komme inn i når man ikke har tilgang på egenkapital ifra salg i samme marked av tidligere kjøpt bolig.

Metode og utfordringer

Analysen er gjort for første gang en person er registrert som eier i grunnboken, enten av eiendom eller borettsandel. Spesielle forhold:

- Eierandel som erverves må være på 25% eller mer.
- Omsetninger der en får overdratt en eiendom eller borettsandel og det tinglyses videresalg av denne samme dag er tatt bort.
- Bare høyeste eiernivå – d.v.s. om en har fått overdratt en eiendom som er bortfestes disponeres av andre) så er disse ikke med
- Hvis en person første gang har kjøpt uten offisiell id eller via firma (organisasjonsnr), håndteres ikke dette.
- Det er noen førstegangskjøpere med der alder er unaturlig høy. Stikkprøver for disse viser at disse i de fleste tilfeller er rettelser i grunnboken - i slike tilfeller kan en person som er død også bli oppført som eier uten å ha vært registrert i grunnboken tidligere.

Om Norges Eiendomsmeglerforbund:

Norges Eiendomsmeglerforbund er et landsomfattende profesjonsforbund som organiserer rundt 2800 eiendomsmeglere. NEF arbeider kontinuerlig for en eiendomsmeglerbransje som har høy faglig standard og god yrkesetikk. NEF ønsker forutsigbare og gode rammevilkår for eiendomsmeglere, trygg bolighandel for alle parter og stabil boligpolitikk. Mer informasjon på www.nef.no

Om Ambita:

Ambita er et norsk teknologiselskap spesialisert på eiendomsinformasjon. Selskapet utvikler markedsledende løsninger og informasjonstjenester basert på eiendomsdata. Ambita står blant annet bak Norges største handelsportal for eiendomsinformasjon, Infoland, og løsninger for elektronisk tinglysing. Ambita står også bak Boligmappa.no og i startup-selskapet Alva Technologies. Mer informasjon på www.ambita.com