

Utviklingen av sekundærboliger og førstegangskjøpere i 2017

Norges Eiendomsmeglerforbund og Ambita
Oktober 2017

Carsten Pihl
Analyseansvarlig NEF



Samarbeid mellom NEF og Ambita

- Ønsker å øke kunnskapen om boligmarkedet
- Peke på ulike drivere
- Kunne føre statistikken enkelt fremover
- Bidra til en mer informert debatt om boligmarkedet

Sekundærboliger i Oslo



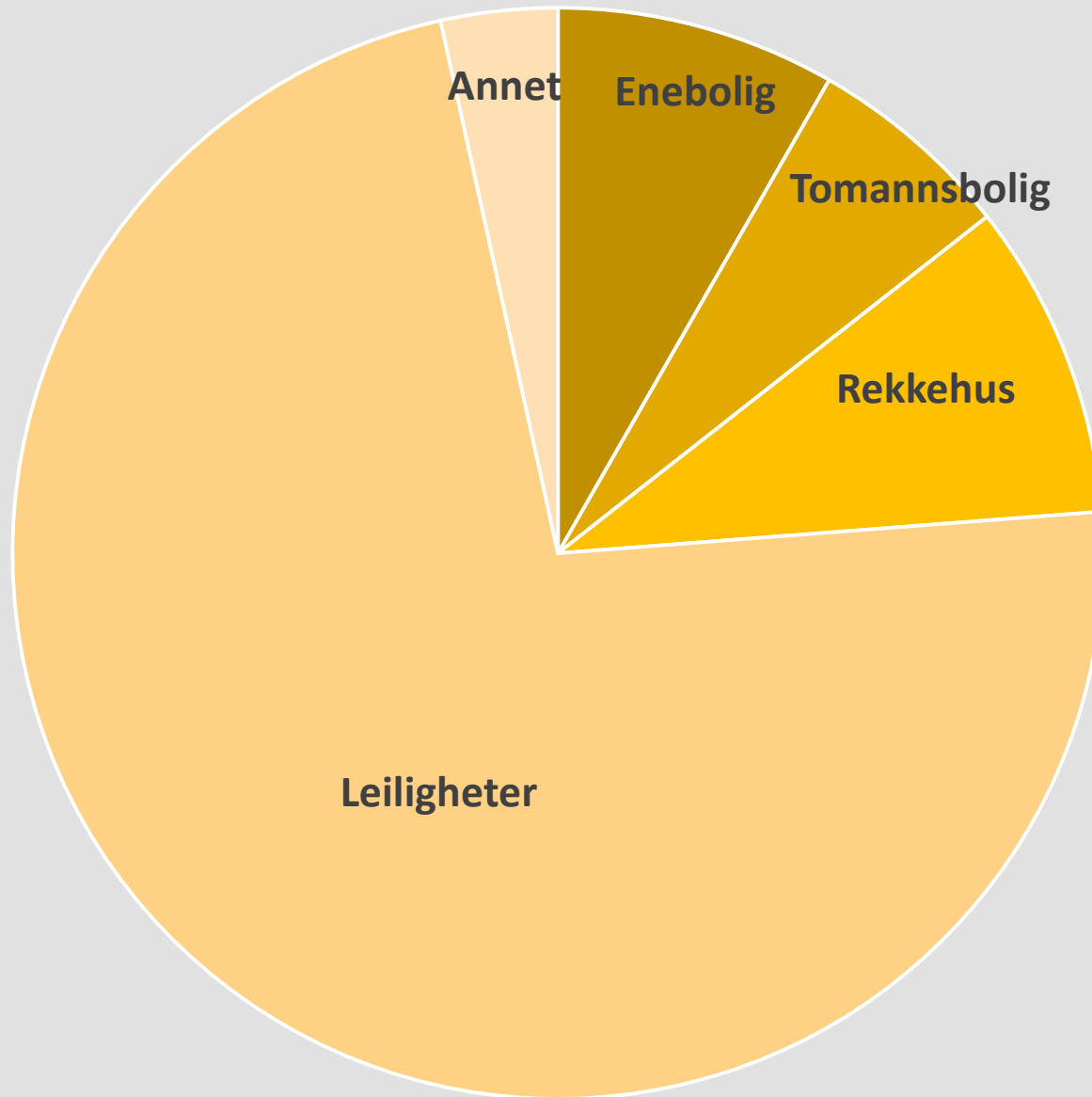
Hvorfor eier man sekundærbolig?

- «Hytte i byen»
- Arbeids-/pendlerbolig
- Kjøpt bolig til barna – (leier ut før de flytter inn)
- Utleie for inntekt
- Investeringsobjekt, få med seg boligprisvekst

Oslos boligmasse pr 1. aug 2017

332 495 boliger

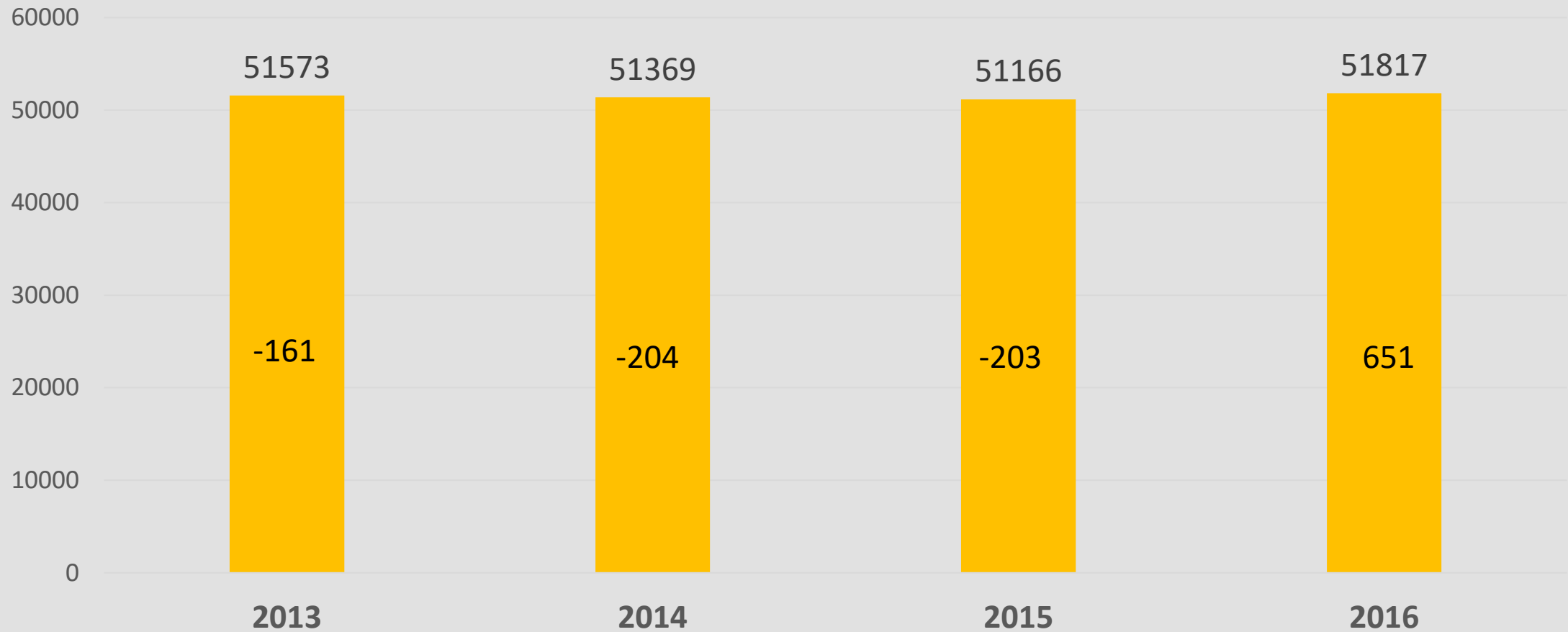
1. Jan 2017: 331 492



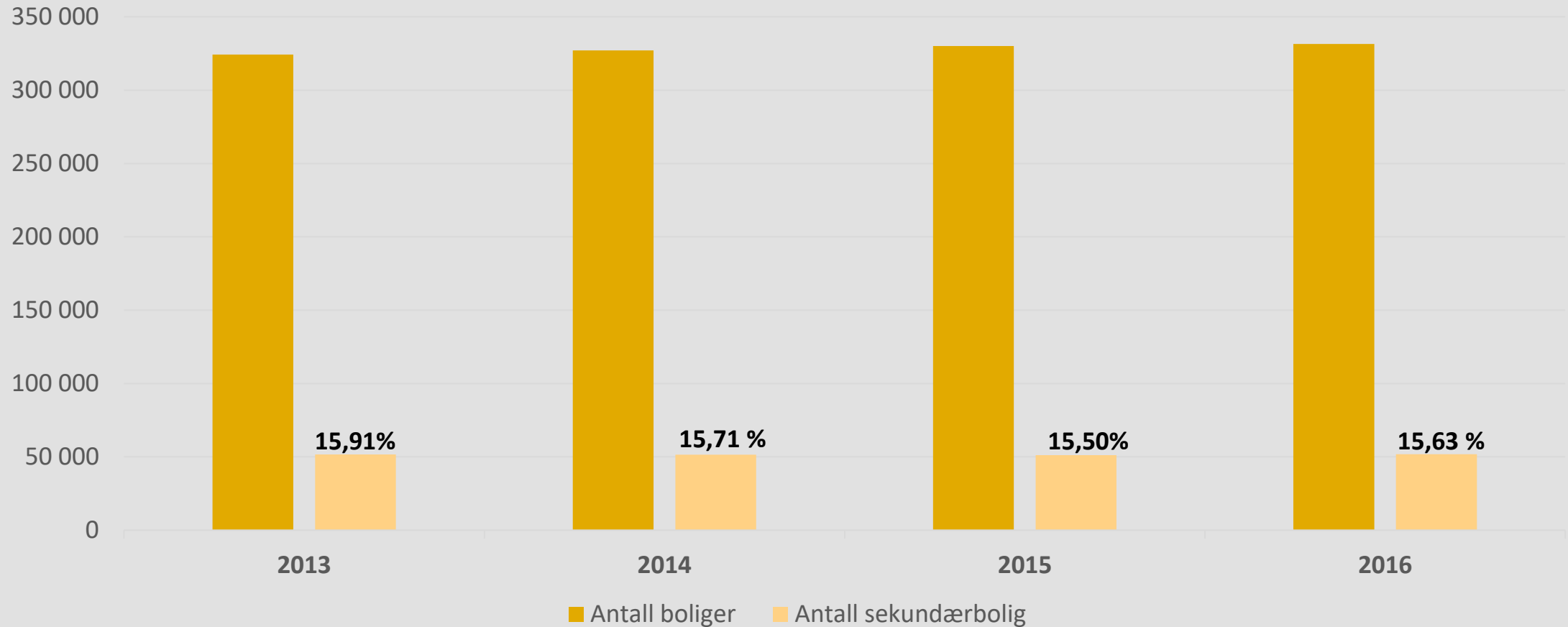
I total boligmasse regner vi:

- Leiligheter
- Eneboliger/rekkehus
- Borettslagsleiligheter
- Utleieboliger fra profesjonelle («gårdeiere»)
- Boliger eid av kommune, studentsamskipnader og andre organisasjoner

Antall sekundærboliger 2013-2016



Sekundærboliger utgjør ca 15,7 % av Oslos totale boligmasse



■ Det ble 23.000 flere sekundærboliger i 2016 ■ På Frogn

Investorene sp

INVESTERER: Nye tall fra Skattedirektoratet viser at investorer eier en større andel av boligene. Sekundærboliger utgjorde 15 prosent av boligene i Norge i 2016.

BOLIG

Av Stian Nicolajsen

Tall fra Skattedirektoratet viser at det ble 22.711 flere sekundærboliger i 2016, altså boliger som eies av personer som eier én eller flere boliger fra før av.

Som andel økte sekundærboligene med omkring et prosentpoeng, fra 14 til 15 prosent.

Det har vært økning i alle de store norske byene:

■ I Oslo har det blitt 4781 flere sekundærboliger, og andelen har økt fra 18 til 19 prosent.

■ I Bergen har det blitt 1456 flere sekundærboliger og an-

FAKTA

Sekundærboliger:

■ Sekundærboliger er boliger som eies av personer som eier én eller flere boliger fra før. Da teller en ikke med fritidsboliger og næringseiendom.

■ I fjor ble det 22.711 flere sekundærboliger, og andelen sekundærboliger steg fra 14 til 15 prosent av alle boliger.

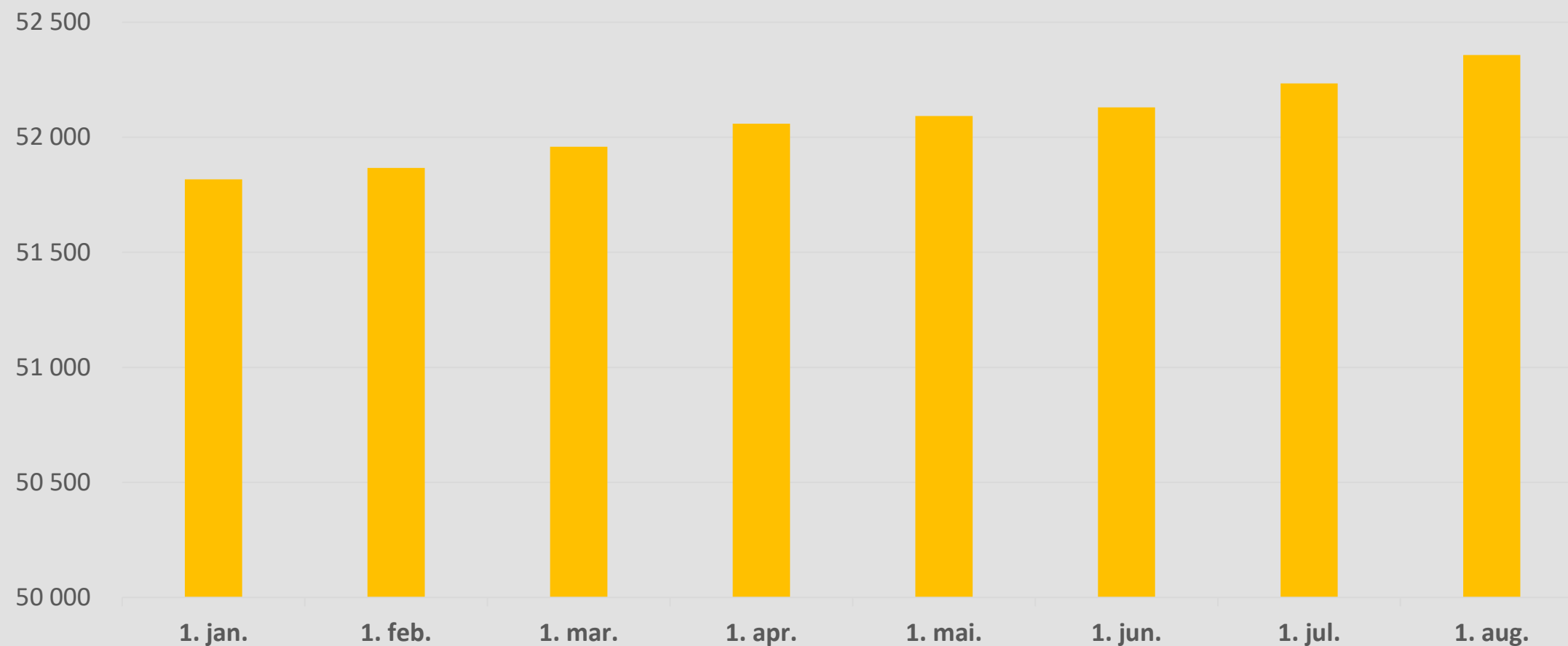
■ Ligningsverdien til sekundærboliger har økt de siste årene, og fra nyttår av har det vært ekstra strenge krav for å få lån til å kjøpe sekundærboliger i Oslo.

investeringsobjekt, men sier at det kan føre til ekstra store svingninger i boligprisene.

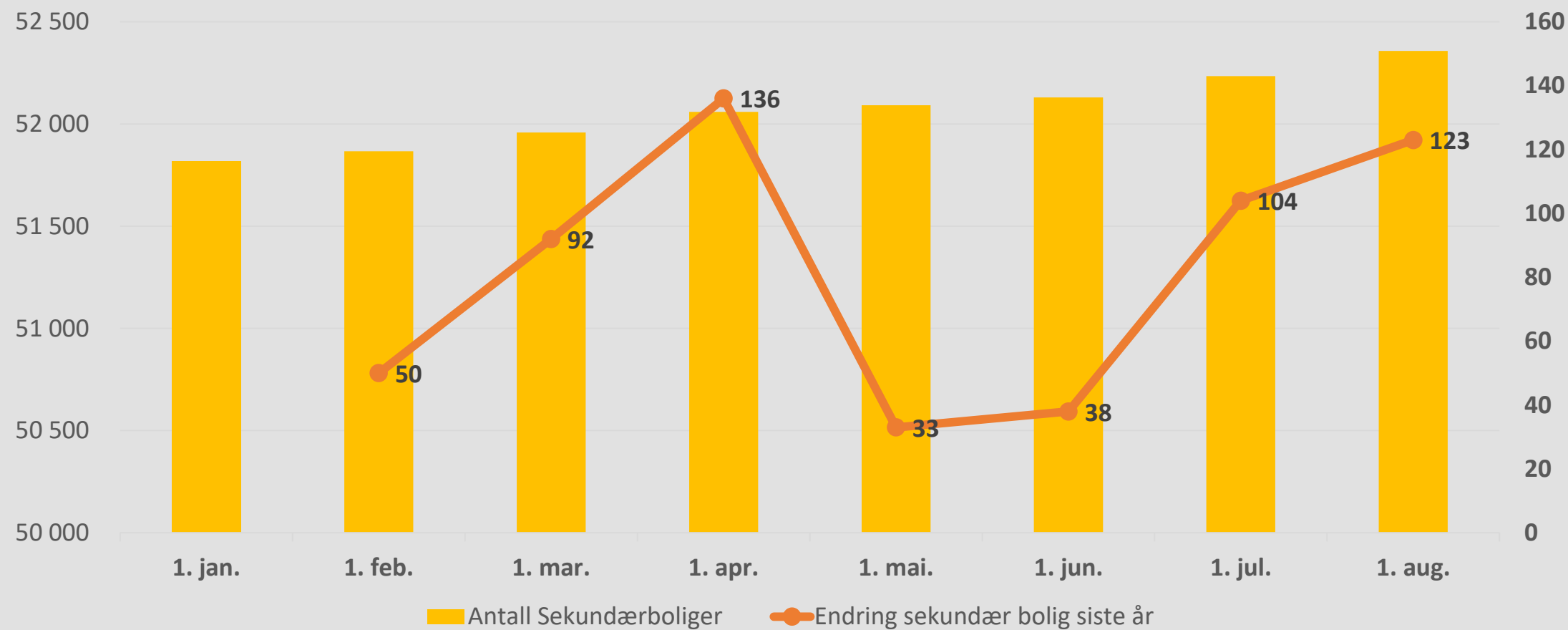
– Det er ikke noe galt i å plassere pengene sine der det



Utviklingen av sekundærboliger i Oslo i 2017



Endringene i Oslo måned for måned i 2017



Flest leiligheter blir sekundærboliger

	Antall sekundærboliger	Enebolig	Tomannsbolig	Rekkehus	Leiligheter	Annet
2016	51 817	-123	-95	-2	868	3
1. feb.	51 867	-7	-10	5	61	1
1. mar.	51 959	-5	-8	-4	107	2
1. apr.	52 059	6	4	-3	93	0
1. mai.	52 092	-5	-1	-1	40	0
1. jun.	52 130	-1	-2	2	38	1
1. jul.	52 234	-11	-3	-8	126	0
1. aug.	52 357	-6	-2	7	121	3

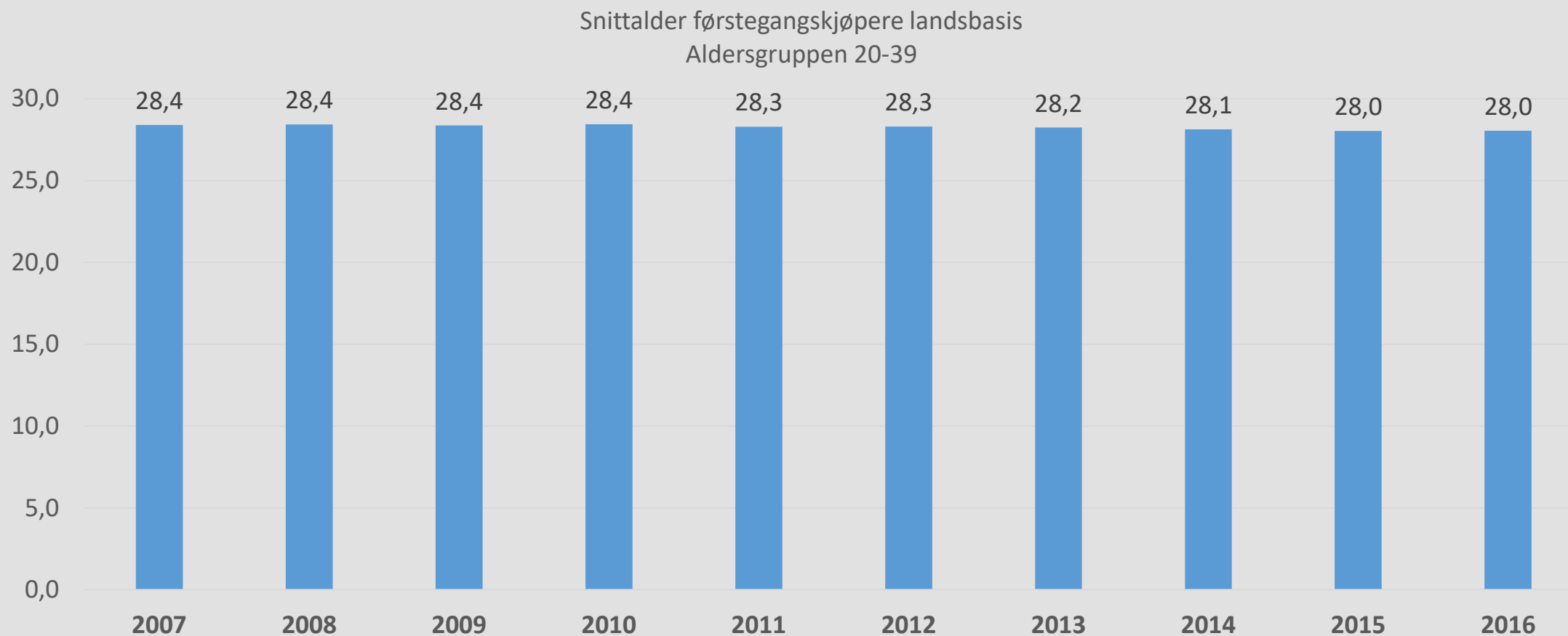
Utviklingen januar til august 2017

- 1003 flere boliger (netto)
- 576 flere sekundærboliger
- Sekundærboligandel øker fra 15,63 % til 15,75 %

Førstegangskjøpere

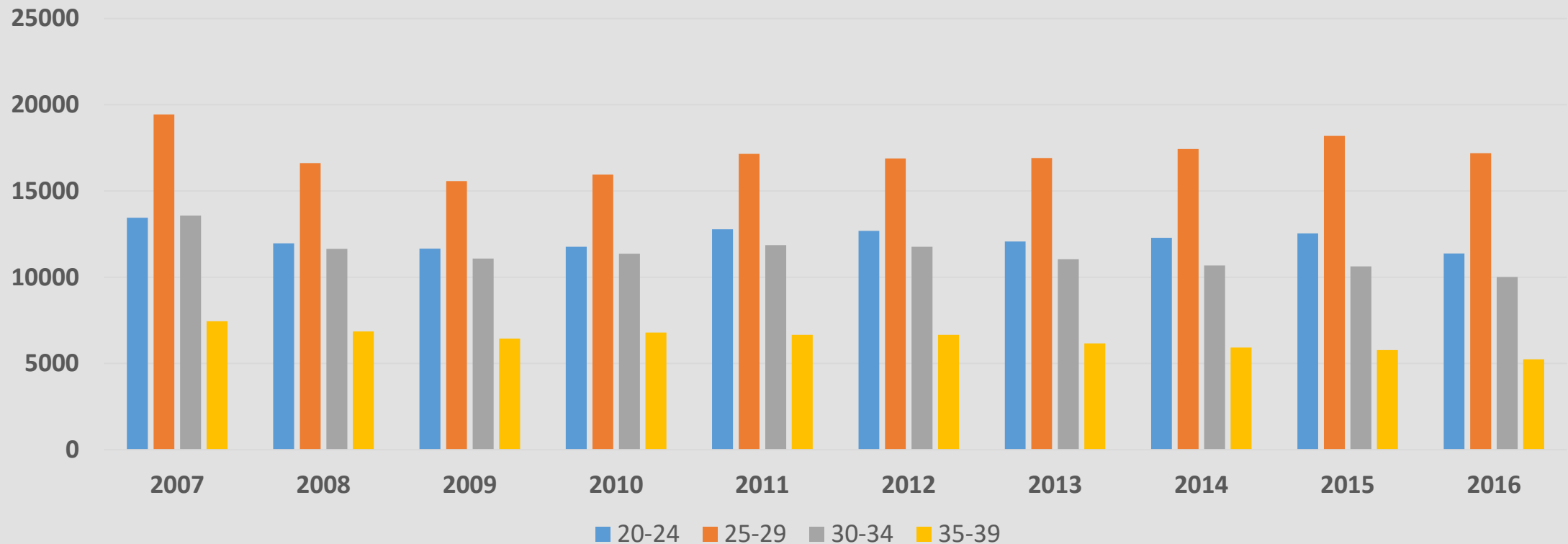


Snittalder på førstegangskjøpere: 28,0 år



Største gruppe førstegangskjøpere i alderen 25-29 år

Aldersprofil førstegangsetablerere landsbasis
Aldersgruppen 20-39



Snittalder for gruppen 20-39 Utvalgte byer i 2016

TRONDHEIM: 27,3

BERGEN 27,7

STAVANGER 27,9

TROMSØ 28,1

ULLENSAKER 28,7

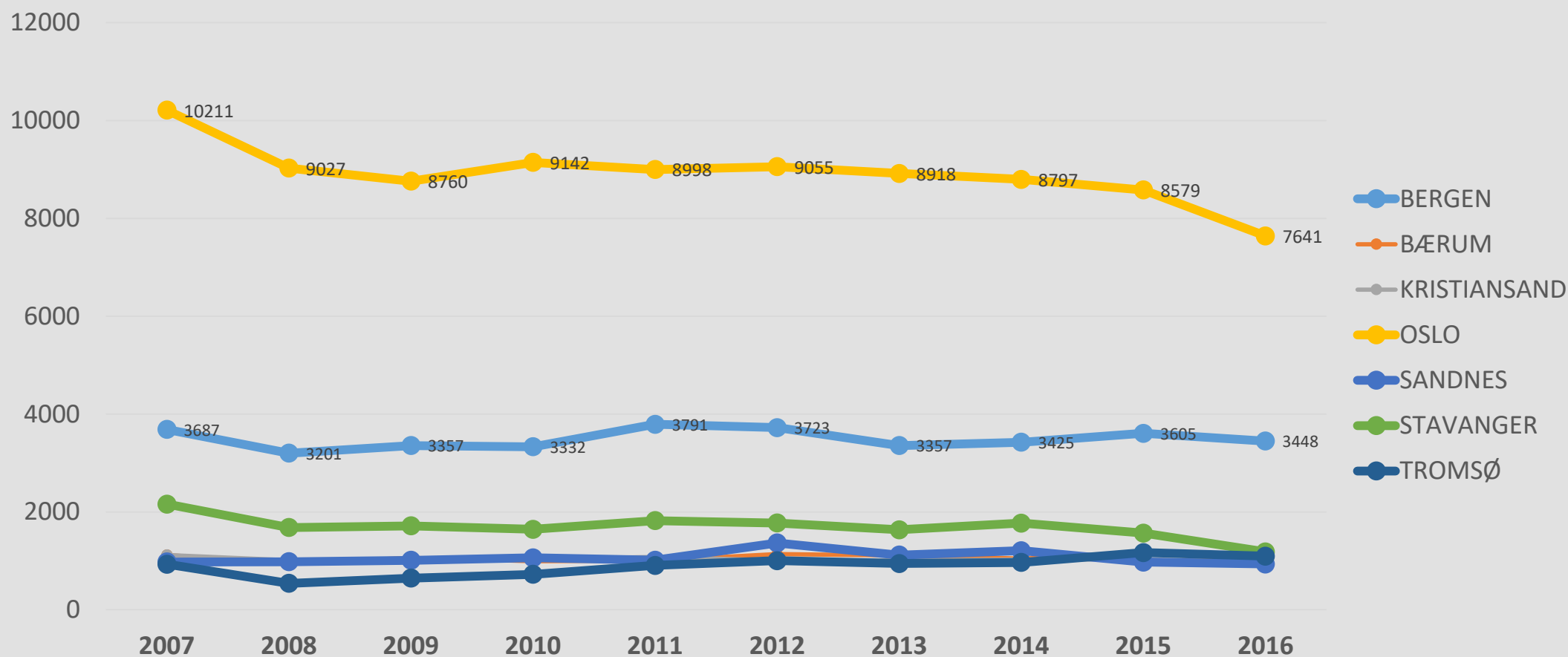
OSLO 28,8

LØRENSKOG 28,9

SKI 29,8

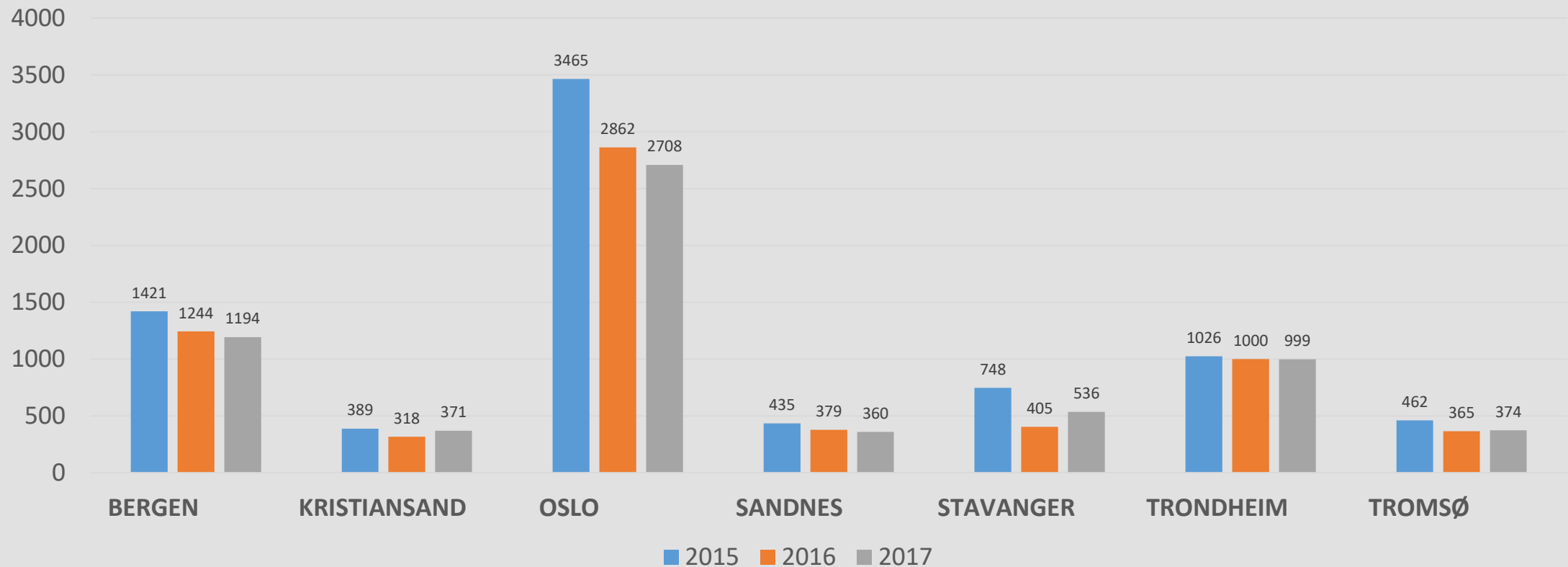
BÆRUM 30,2

Utviklingen av antall førstegangskjøpere

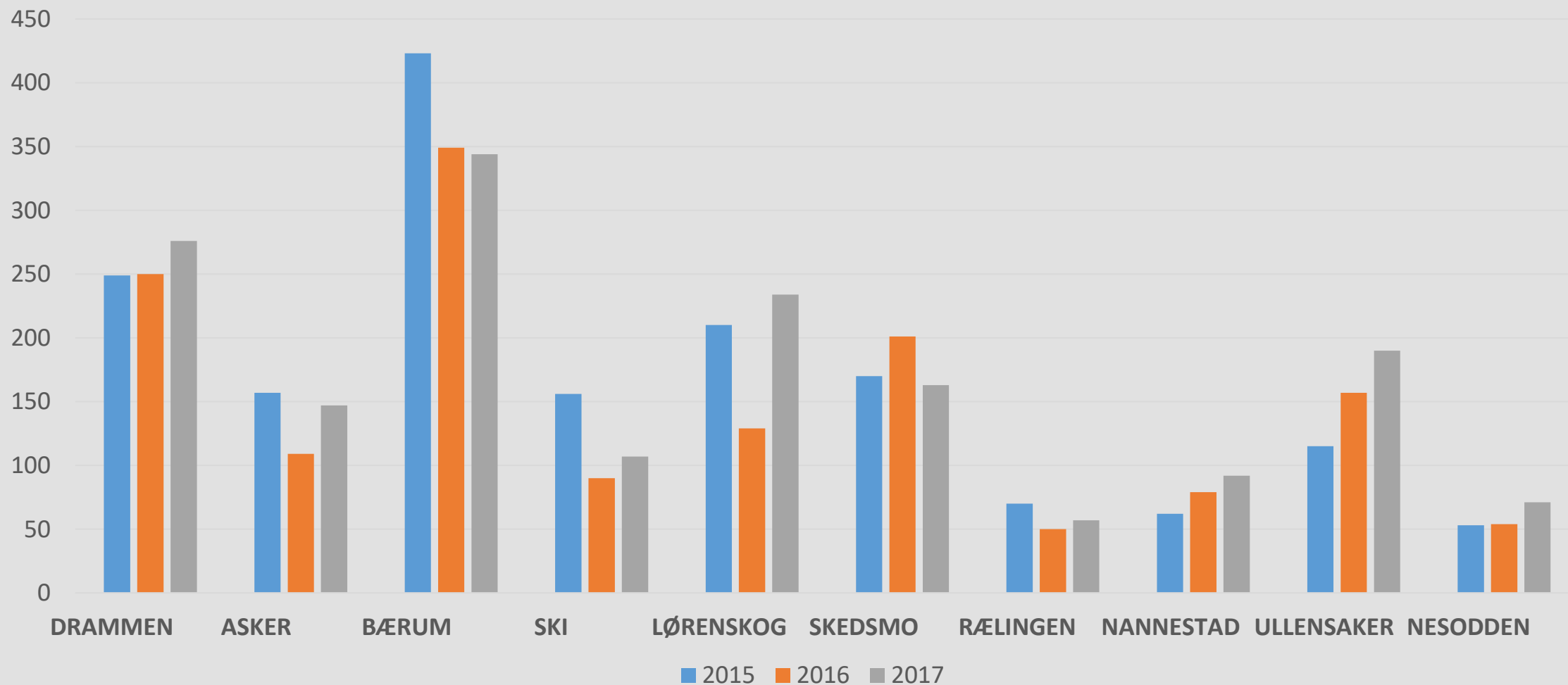


Fortsetter utviklingen?

Antall førstegangskjøpere 1. halvår 2015-2017



Hva skjer rundt Oslo?

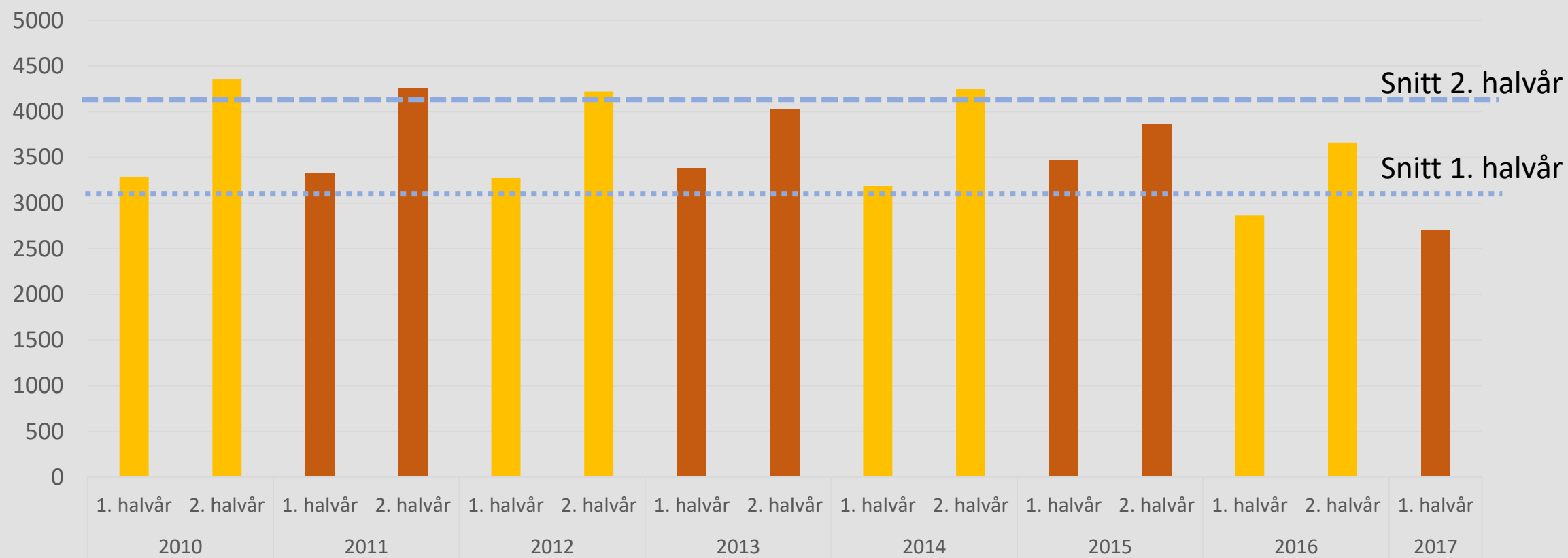


Førstegangskjøpere 20-39 år



Flere førstegangskjøpere i 2. halvår

Oslo - 2010-2017



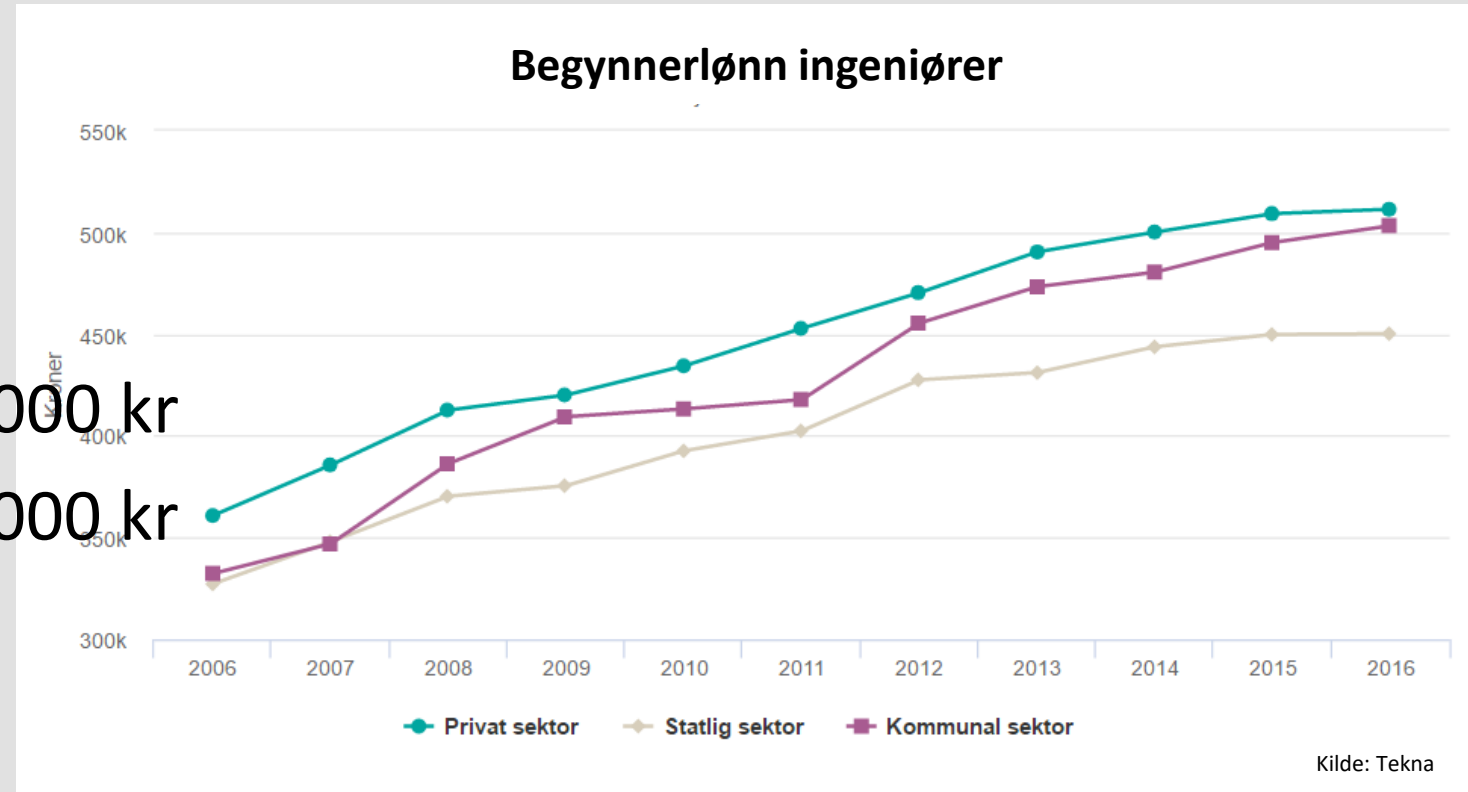
Reglene:

15 % egenkapital

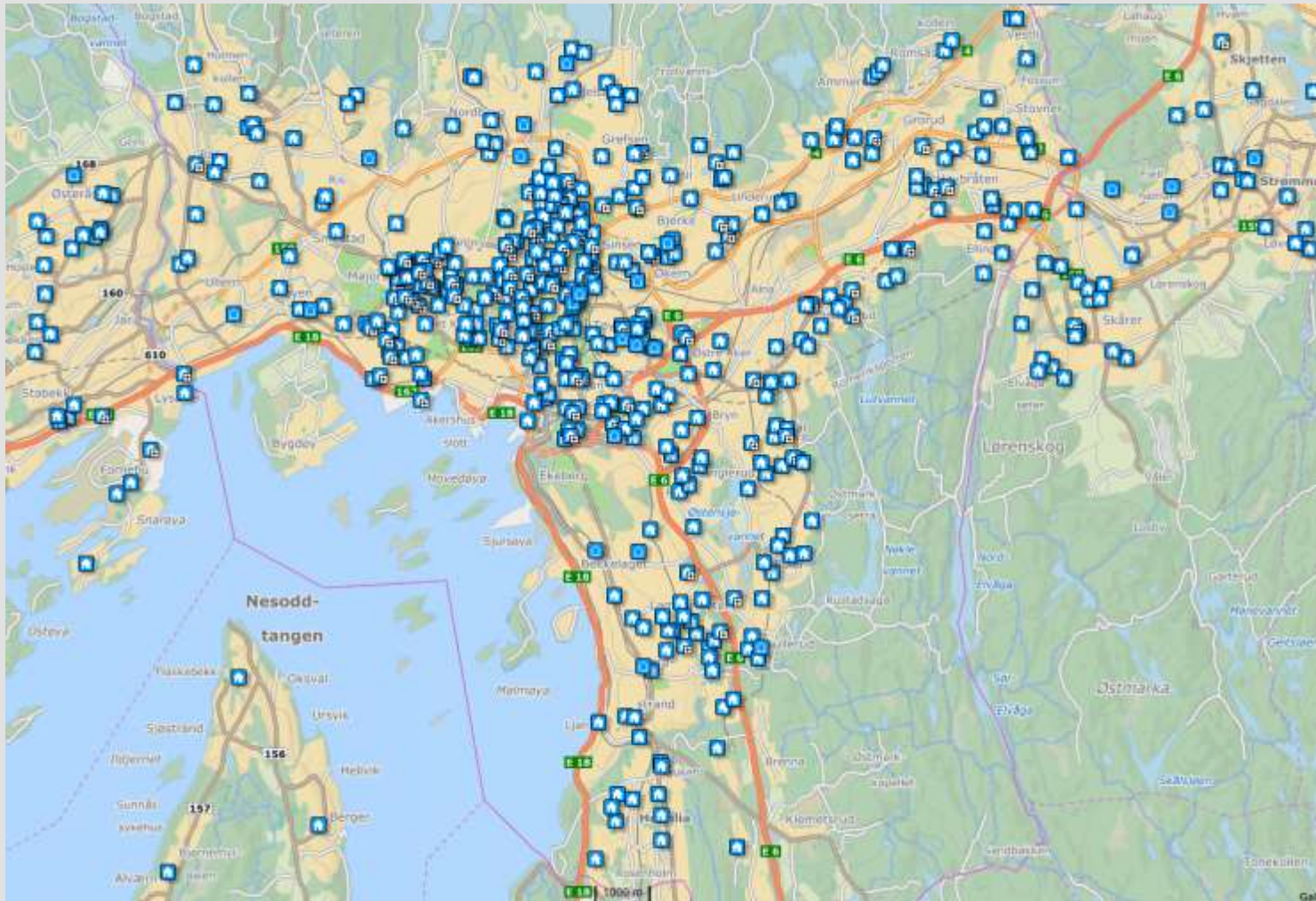
- Bolig til 2 mill: må ha 300 000 kr
- Bolig til 3 mill: må ha 450 000 kr

5 x inntekten

- Bolig til 2 mill – lån 1,70 mill: Inntekt 340.000 kr
- Bolig til 3 mill – lån 2,55 mill: Inntekt 510.000 kr



Bruktbolig-markedet i Oslo



Inntil 2 millioner kroner



Inntil 2,5 millioner kroner



Inntil 3 millioner kroner

Alle bruktboliger til salgs 24. oktober



Hett boligmarked: En kjæreste er verdt én million

Mange foreldre må trå til for å hjelpe unge inn i dagens boligmarked. - Det lønner seg å være to, sier SIFO-forsker. Sjekk «verdien» av en kjæreste her.

