

Utviklingen av sekundærboliger og førstegangskjøpere i 2017

Norges Eiendomsmeglerforbund og Ambita
Mars 2018





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





Første ledd gjelder ikke lån med pant i sekundærbolig i Oslo kommune. Slike nedbetalingslån skal på innvilgelsestidspunktet ikke overstige 60 prosent av boligens verdi beregnet etter første ledd.

Boliglånsforskriften § 5 2. ledd





Hvorfor eier man sekundærbolig?

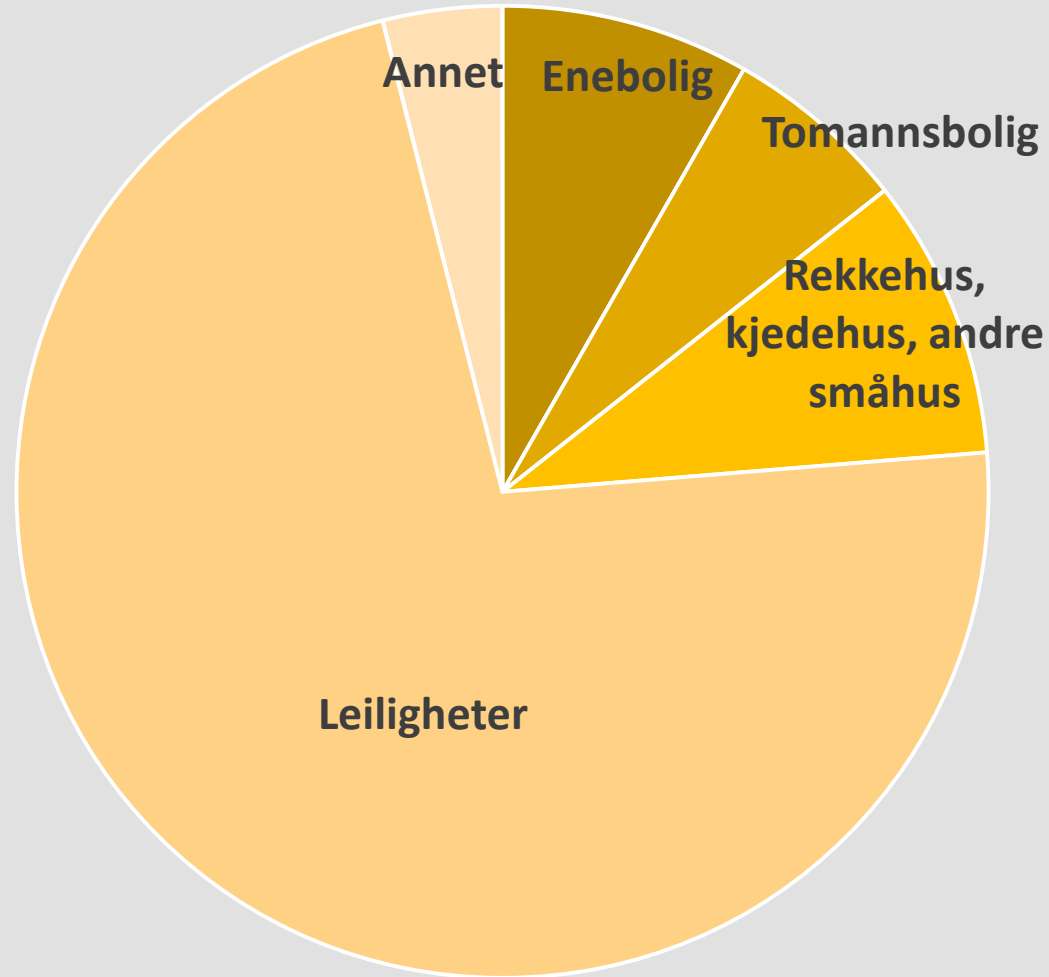
- «Hytte i byen»
- Arbeids-/pendlerbolig
- Kjøpt bolig til barna – (leier ut før de flytter inn)
- Utleie for inntekt
- Investeringsobjekt, få med seg boligprisvekst



Oslos boligmasse pr 1. jan 2018

334.250 boliger

1. Jan 2017: 331 492



I total boligmasse regner vi:

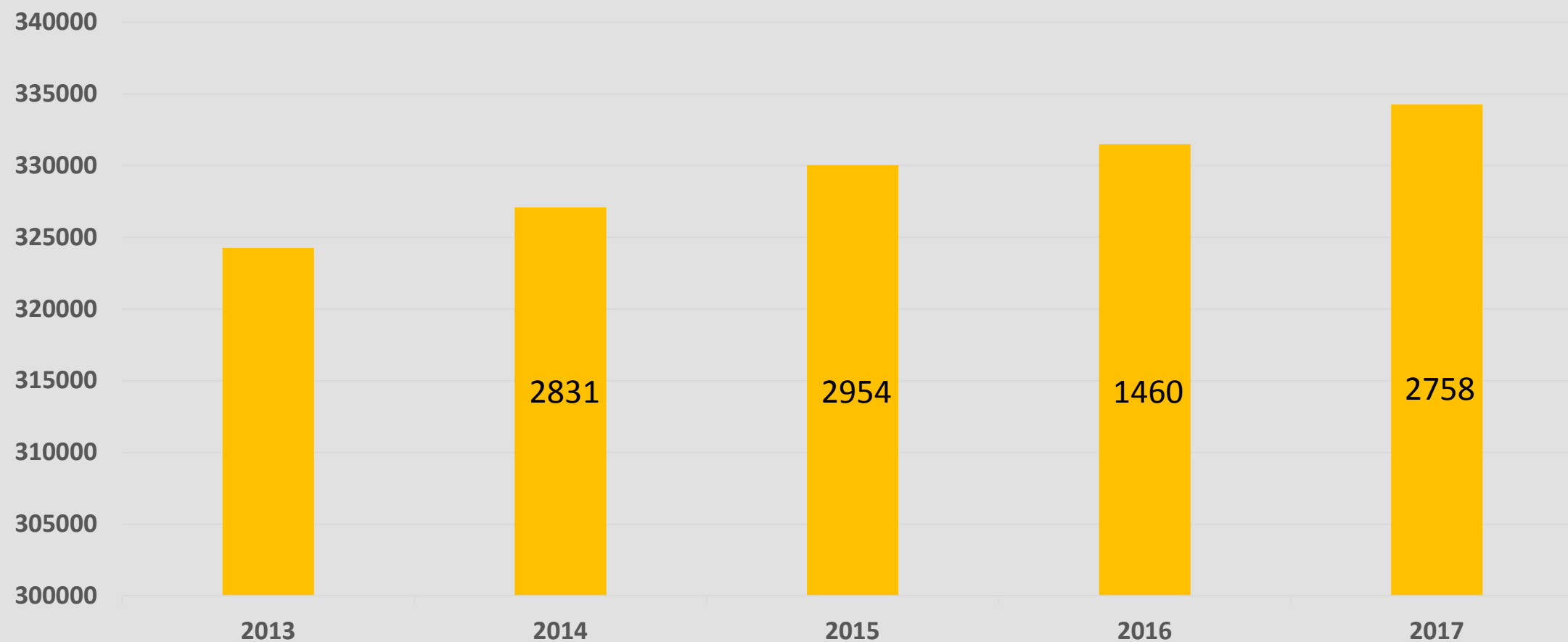
- Leiligheter
- Eneboliger/rekkehus
- Borettslagsleiligheter
- Utleieboliger fra profesjonelle («gårdeiere»)
- Boliger eid av kommune, studentsamskipnader og andre organisasjoner

Hovedfunn – sekundærboliger i Oslo

- Beholdningen økte med 1270 sekundærboliger fra 2016 til 2017 – samtidig økte boligmassen med 2758.
- Økningen omfatter overtakelse av nye boliger og kjøp av bruktboliger
- Beholdningen omfatter trolig noen «ufrivillige» sekundærboligeiere som har kjøpt ny bolig, men ikke fått solgt den gamle til akseptabel pris.
- Tallene er beholdningstall. Siden det selges sekundærboliger jevnlig tilsier netto tilvekst at det er en god del gjennomstrømning i markedet av sekundærboliger.

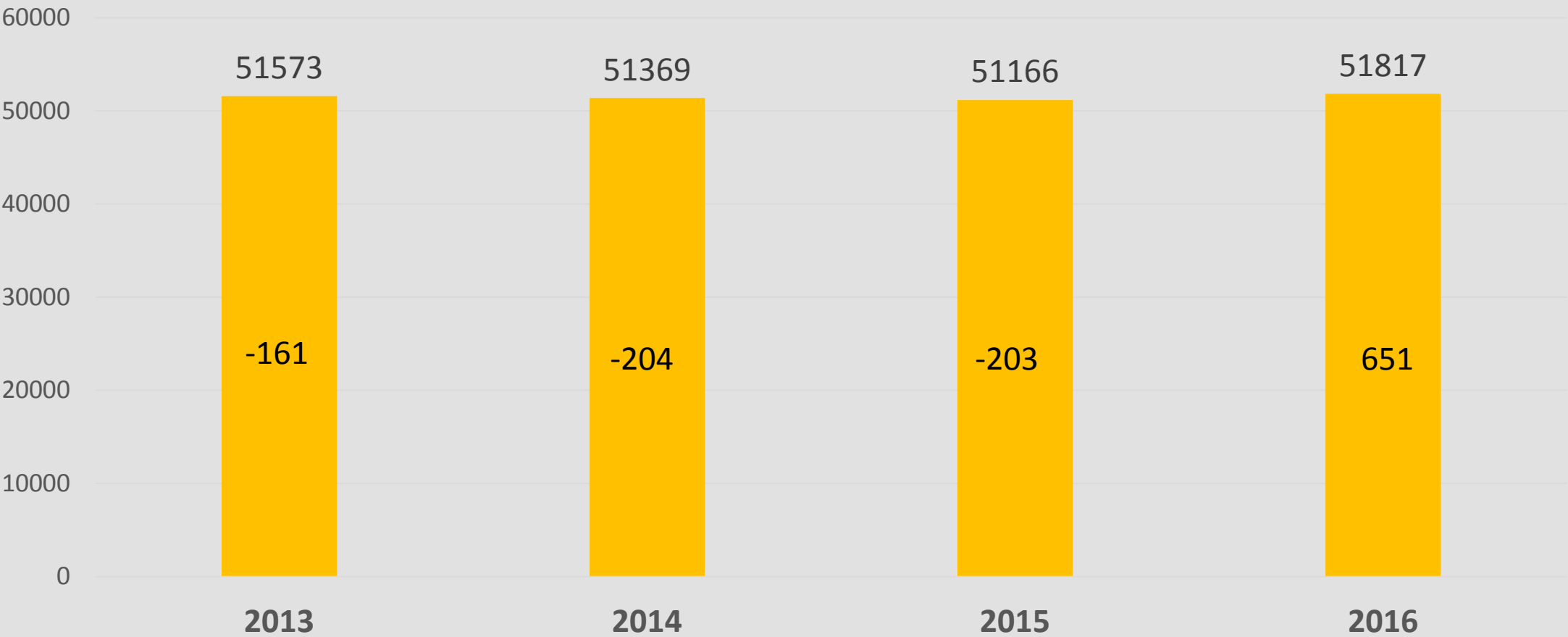


Utviklingen i antall boliger i Oslo

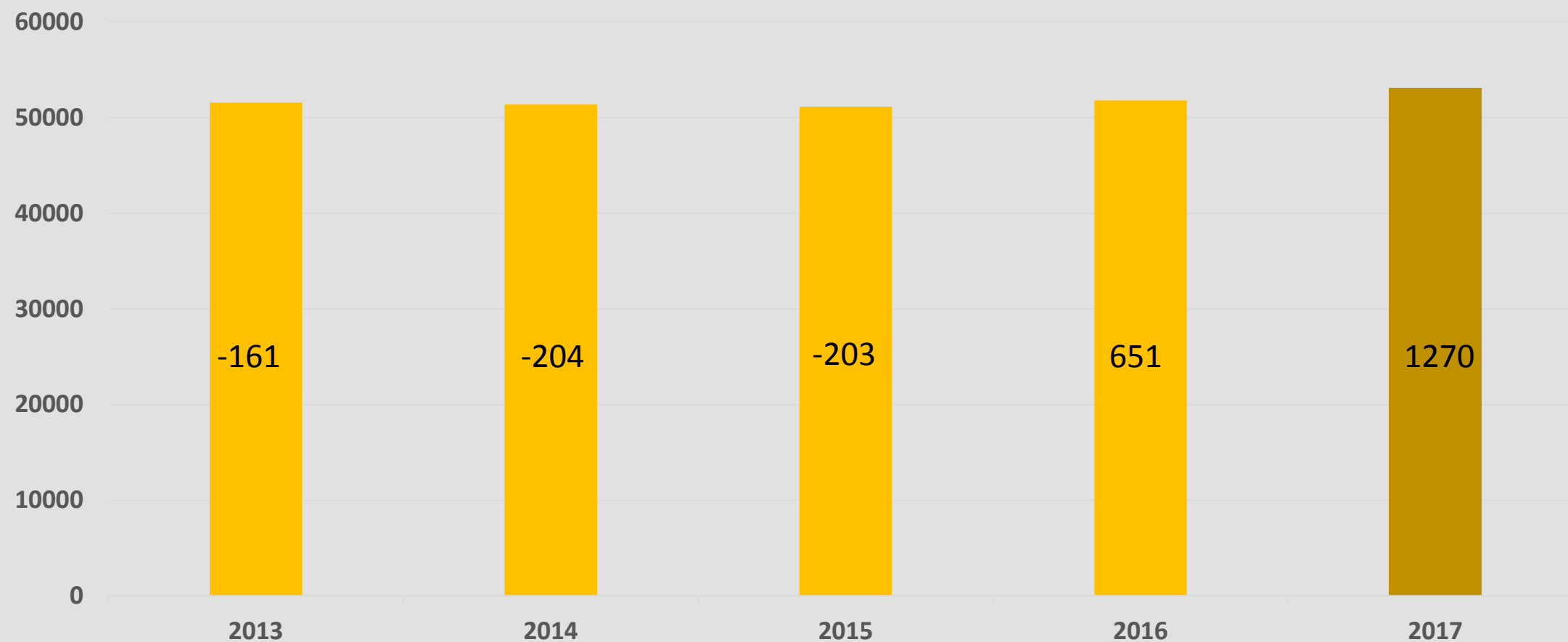




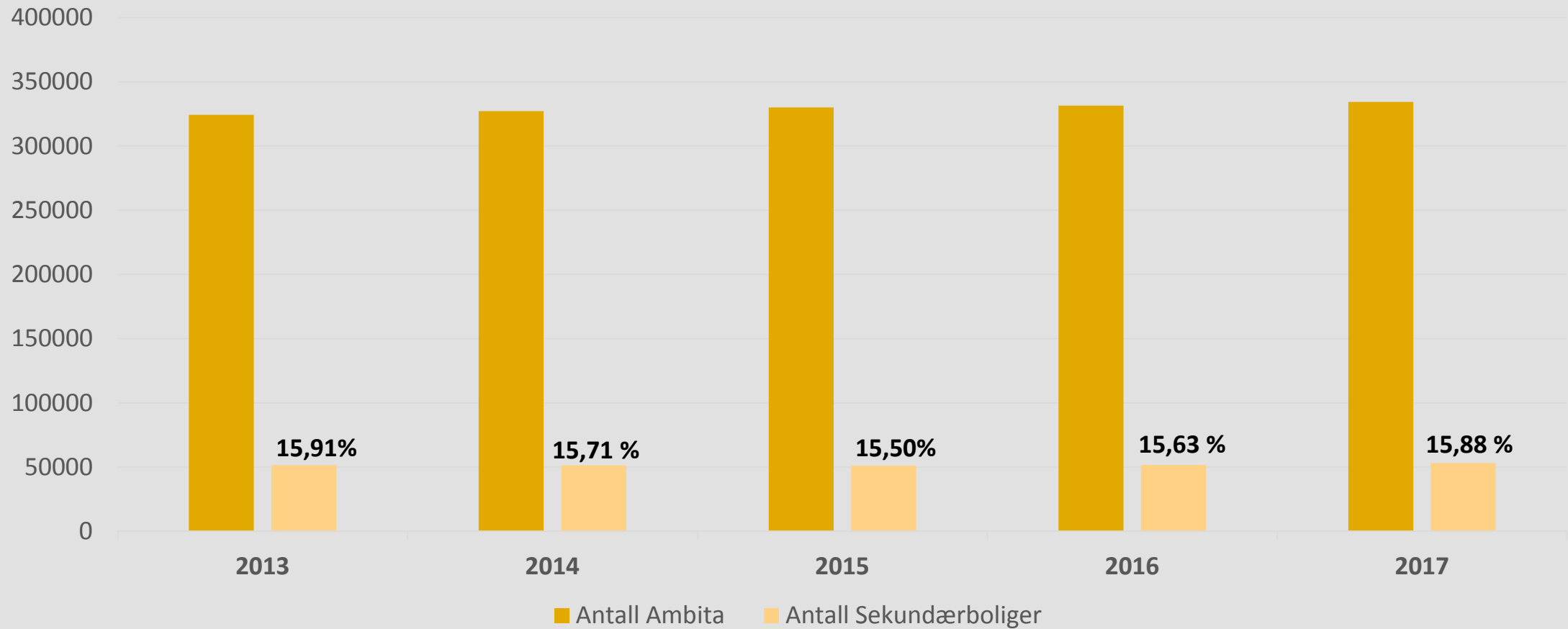
Antall sekundærboliger 2013-2016



Endring sekundærboliger 2013-2017

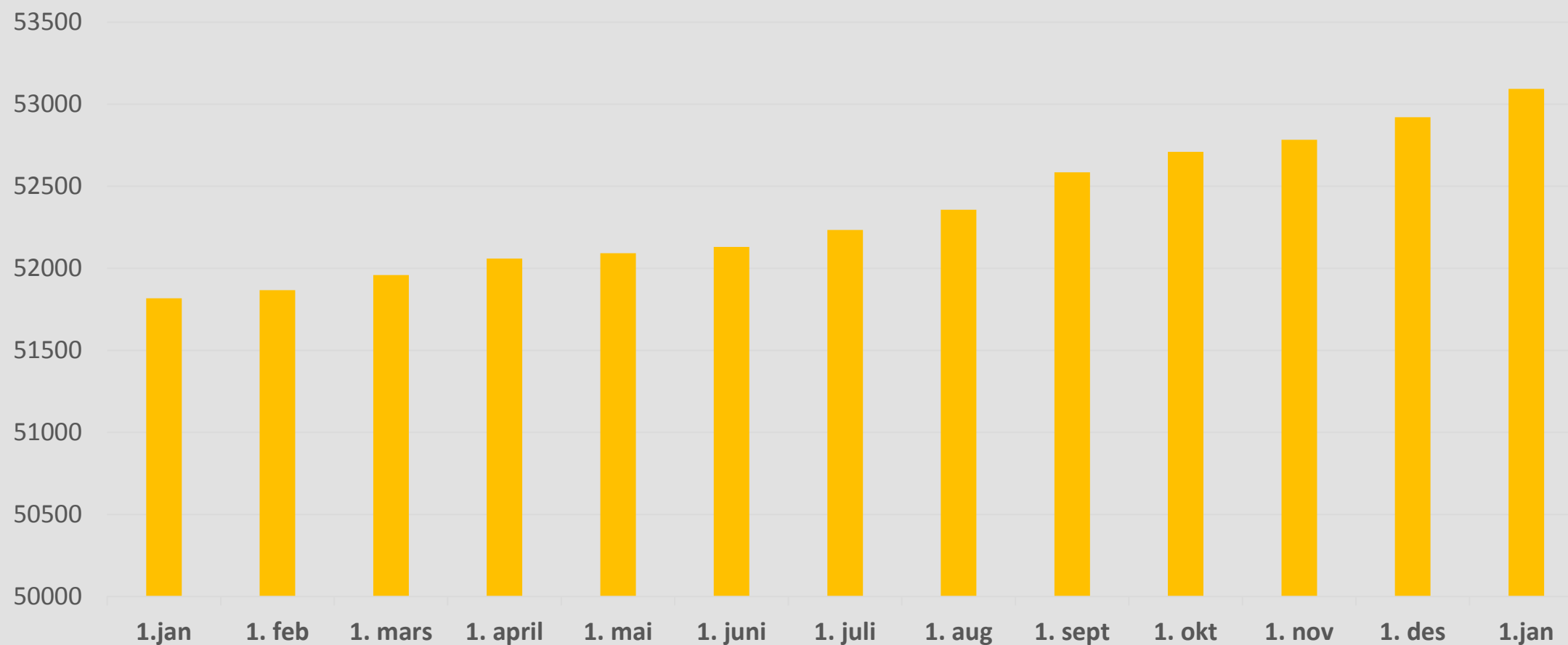


Sekundærboliger utgjør ca 15,9 % av Oslos totale boligmasse





Utviklingen av sekundærboliger i Oslo i 2017



Flest leiligheter blir sekundærboliger

År	Antall nye sekundærboliger	Enebolig	Tomannsbolig	Rekkehus, kjedehus, andre småhus	Leilighet
2013	51 573	-182	-95	-122	249
2014	51 369	-230	-122	-101	254
2015	51 166	-174	-120	-62	152
2016	51 817	-123	-95	-2	868
2017	53 093	-6	-5	30	1251

Kommentarer – sekundærboliger i Oslo

- Ut fra historiske tall ser det ut til at antallet nye sekundærboliger har sterk korrelasjon med rentenivået. Det kan antas at lav rente i 2017 har hatt sterkere innvirkning på investeringer i nye sekundærboliger enn boliglånsforskriften.
- Boliglånsforskriften forhindrer at noen fullfinansierer sekundærboliger. I hvilken grad dette har slått inn i Oslomarkedet er uklart. Samtidig viser tallene at det er mange kapitalsterke mennesker som kjøper sekundærbolig, og dette er en kjøpegruppe som gjerne ser det som en kjøpsmulighet når boligprisene faller og det går fra selgers til kjøpers marked.
- Det kan antas at en del av gjeldsveksten i 2017 er knyttet til refinansiering av boliger som har steget mye i verdi over år, og utløst «friverdi» som blant annet er brukt til kjøp av sekundærboliger.



Førstegangskjøpere

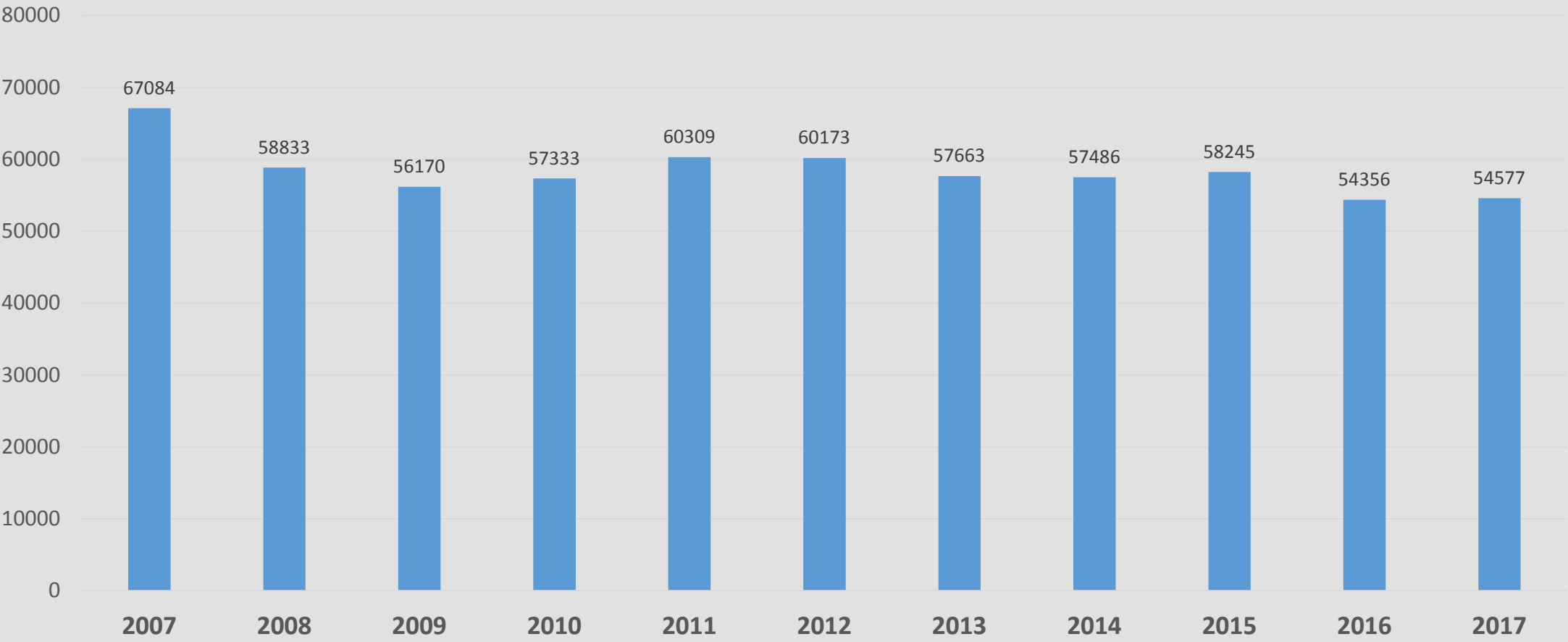


Hovedfunn og kommentarer - førstegangskjøpere

- Tydelig tegn: Antallet førstegangskjøpere falt markant i Oslo i 2017. Jevnt antall på landsbasis.
- Gjennomsnittsalderen på førstegangskjøpere steg i de fleste store byene i 2017.
- Dette tyder på at mange synes det var vanskeligere å kjøpe bolig i 2017. Dette skjedde samtidig med at boligprisutviklingen var veldig moderat.
- Begrensingen på 5 ganger brutto inntekt gjør det vanskeligere å kjøpe bolig på én inntekt i byer hvor boligprisene er høye. Terskelen er særlig høy i Oslo.
- Egenkapitalkravet har samtidig innvirkning for alle førstegangskjøpere. Høyere boligpriser gjør det vanskeligere å få nok egenkapital til å kjøpe sin første bolig.
- Antallet førstegangskjøpere steg i randkommunene til Oslo. Det tyder på at førstegangskjøpere måtte etablere seg utenfor Oslo.

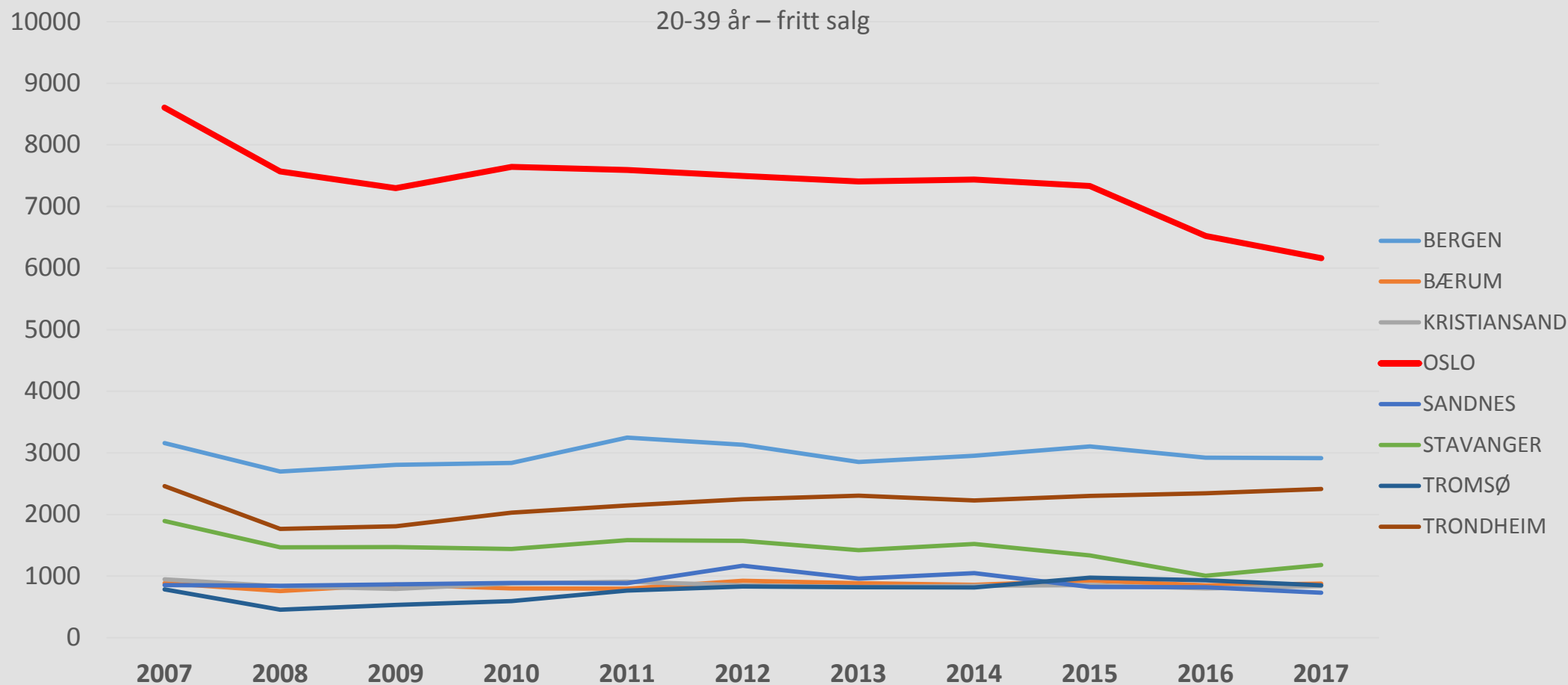


Antall førstegangskjøpere - landsbasis



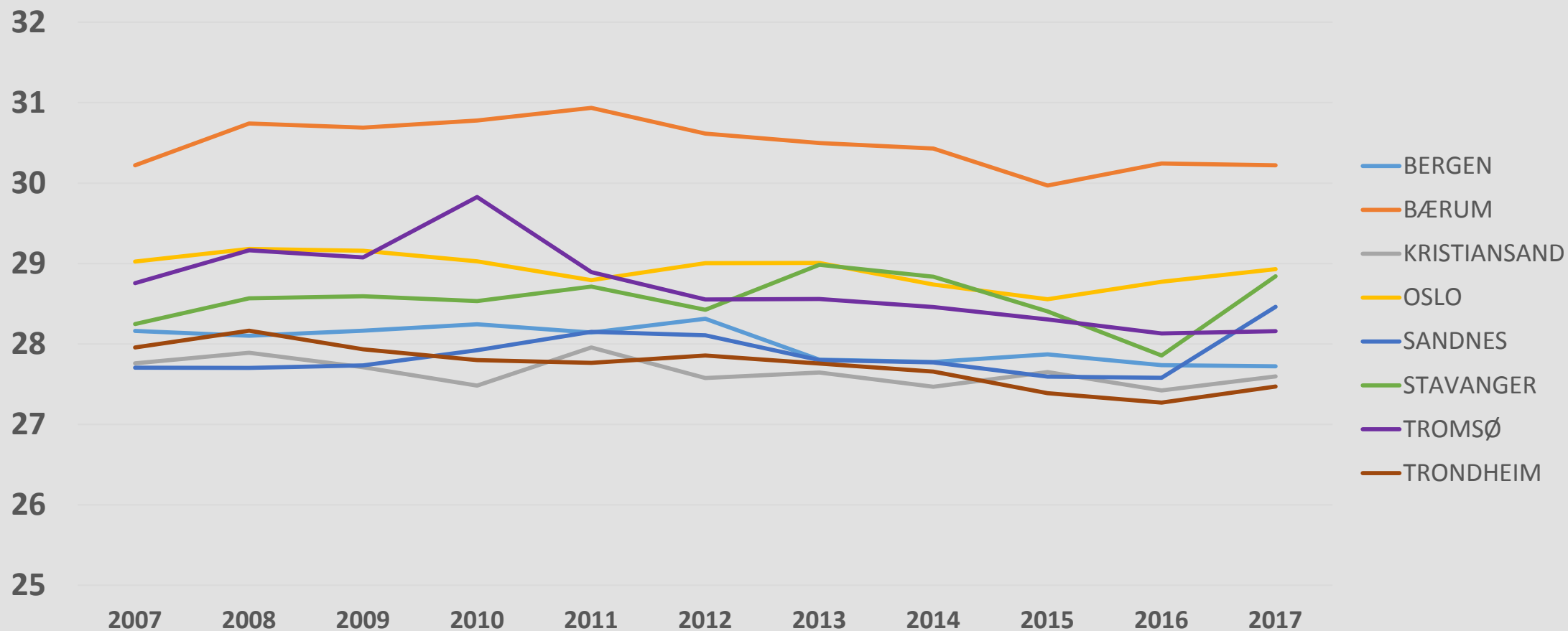


Antall førstegangskjøpere i de store byene

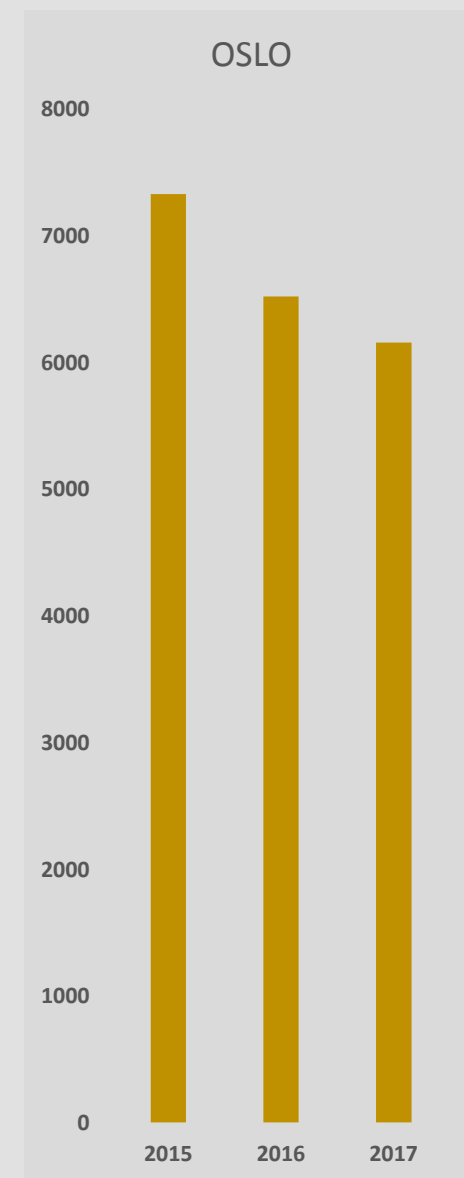
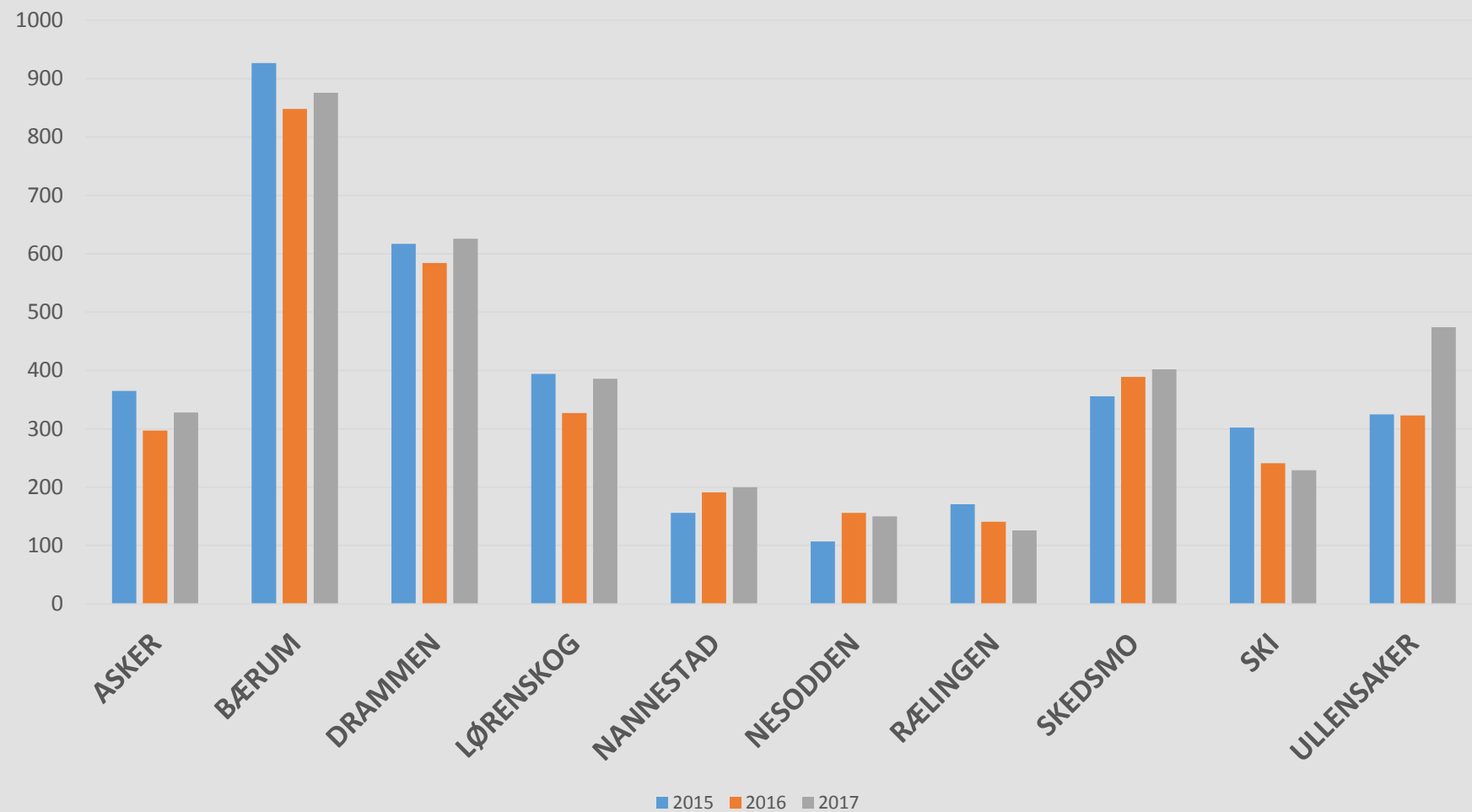




Snittalder for gruppen 20-39



Hva skjer rundt Oslo?



Førstegangskjøpere 20-39 år





Finanstilsynet med forslag til ny boliglånsforskrift: Dropper Oslo-regler, strammer litt inn for hele landet

Av: Carsten Pihl | 28. februar 2018 | Forsidenytt, Nyheter



Finanstilsynet foreslår at hovedpunktene i boliglånsforskriften videreføres fra 1. juni. De ønsker å stramme inn på bankenes fleksibilitet, men de dropper det særskilte Oslokravet om egenkapital til sekundærboliger.



Du er her: [Forsiden](#) • [Aktuelt](#) • [Taler og innlegg](#) • [Taler og innlegg av finansminister Siv Jensen](#) • Derfor regulerer vi boliglånet ditt

Derfor regulerer vi boliglånet ditt

Tale/innlegg | Dato: 28.02.2018

Av: [Finansminister Siv Jensen](#) (Innlegg i Dagbladet)

– Min jobb som finansminister – og øverste ansvarlig for reguleringen av finansmarkedene – er å gjøre det jeg kan for å bidra til at vi ikke får noen ny bank- eller finanskrise i Norge. Et godt og rettferdig lovverk er viktig, skriver finansminister Siv Jensen (FrP) i Dagbladet.

Boligpriser får stor oppmerksomhet her i landet, det går knapt en dag uten at vi leser om dem. Og det er ikke rart – å eie egen bolig ligger dypt i den norske folkesjelen, det handler om identitet og trygghet. Faktisk er vi blant dem med den høyeste andelen selveie i hele verden. Boligprisene har falt litt i det siste, og gjort boligdrømmen litt lettere å oppfylle for flere. Likevel har boligprisene de siste 25 årene steget nær tre ganger så mye som inntektene.

