

NEF og Ambita

Førstegangskjøpere
Sekundærboliger

August 2018

En rapport fra



Norges
Eiendomsmeglerforbund

ambita

Førstegangskjøpere og sekundærboliger

Rapport fra Norges Eiendomsmeglerforbund og Ambita august 2018

Fakta for en klarere debatt

Denne rapporten er en oppdatering av den løpende statistikken Norges Eiendomsmeglerforbund og Ambita leverer om førstegangskjøpere i det norske boligmarkedet og sekundærboliger i Oslo.

Våren 2018 har vært et spennende år i det norske boligmarkedet. Boligprisene i Norge har først stabilisert seg, og så gått litt opp. Boliglånsforskriften har blitt videreført med samme stramme tilgang på kreditt. Dette er en utfordring for de med lav egenkapital og lavere inntekter.

Målet med analysene 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.

Ved å bruke sikre tall fra grunnboken og matrikkelen kan vi gi et bilde av hva som skjer på ulike arenaer i det norske boligmarkedet.

Kontaktpersoner for rapporten:

Norges Eiendomsmeglerforbund:

Carl O. Geving, administrerende direktør

Carsten Pihl, analyseansvarlig

Ambita:

Stig W. Seljeseth, administrerende direktør

Grethe Midthaug, analysesjef

Førstegangskjøpere – halvårsoppdatering 2018

Norges Eiendomsmeglerforbund og Ambita analyserer fortløpende antallet førstegangskjøpere i Norge. Dette er halvårsoppdateringen for første halvår 2018. Analysen omfatter «etableringsfasen» i aldersgruppen 20-39 år som kjøper boliger i fritt salg.

Tall for første halvår 2018

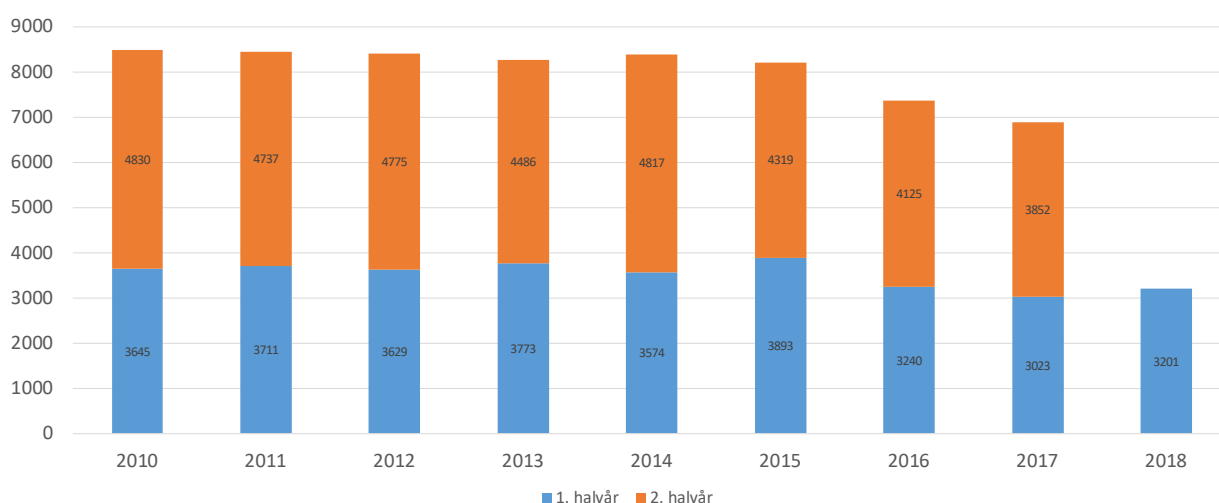
Tallene for første halvår 2018 viser en forholdsvis stabil andel førstegangskjøpere sammenlignet med første halvår tidligere år, men det er noen ulike tall fra by til by.

Antallet førstegangskjøpere er lavere på våren enn på høsten, naturlig nok i og med at mange kjøper sin første bolig etter at de er ferdige med utdanningen og begynner i ny jobb.

Oslo første halvår 2018

Oslo 2010-2018

Antall førstegangskjøpere i aldersgruppe 20-39 år, boliger, fritt salg

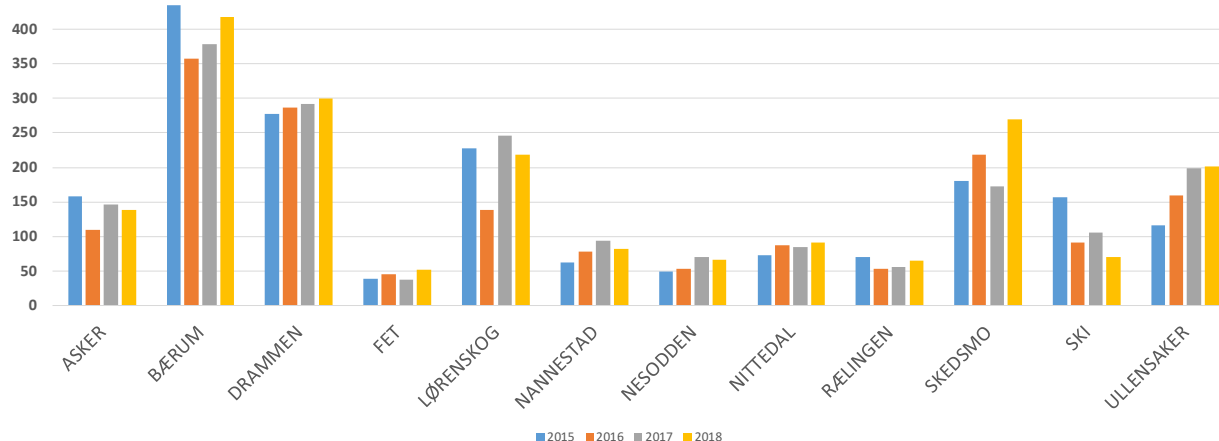


I Oslo ble det noen flere førstegangskjøpere i første halvår 2018 enn i første halvår 2017. (Blå søyler.) Men samtidig er 2018 det nest laveste førstehalvåret for måleperioden.

I kommunene rundt Oslo (under) ser vi at enkelte kommuner har hatt en økning i forhold til i fjor, særskilt kommunene Skedsmo og Bærum som har opplevd en sterk økning i antall førstegangskjøpere for første halvår 2018 sammenholdt med første halvår tidligere år.

Kommuner rundt Oslo

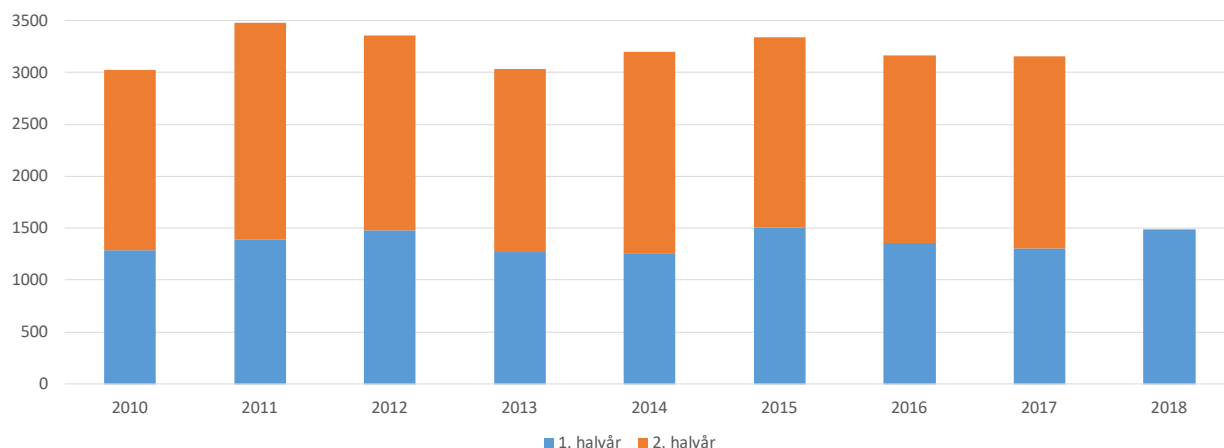
Antall førstegangskjøpere målt første halvår mot første halvår - Aldersgruppe 20-39 år, Boliger, fritt salg



Øvrige store byer

Bergen 2010-2018

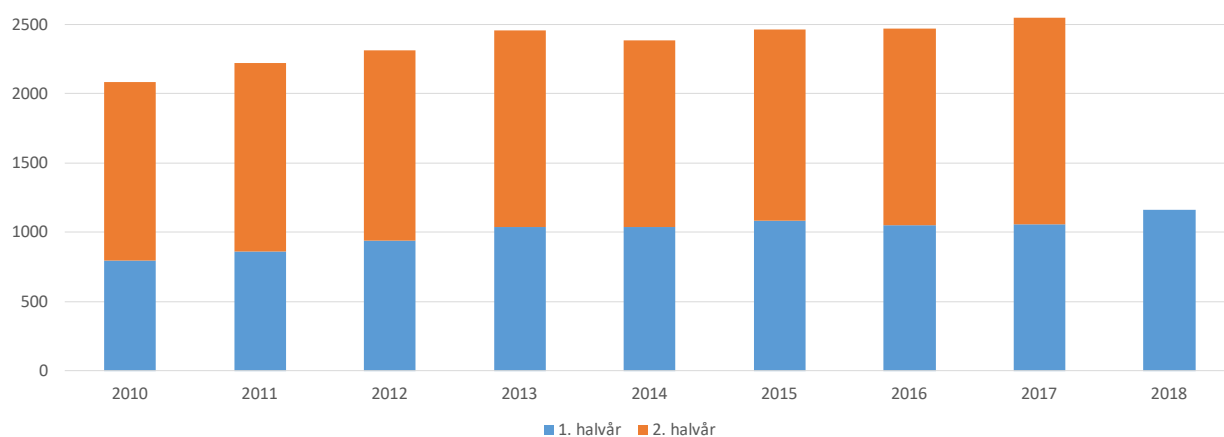
Antall førstegangskjøpere i aldersgruppe 20-39 år, boliger, fritt salg



Både Bergen (over) og Trondheim (under) viser samme trend som Oslo for første halvår 2018 med en liten økning i antallet førstegangskjøpere.

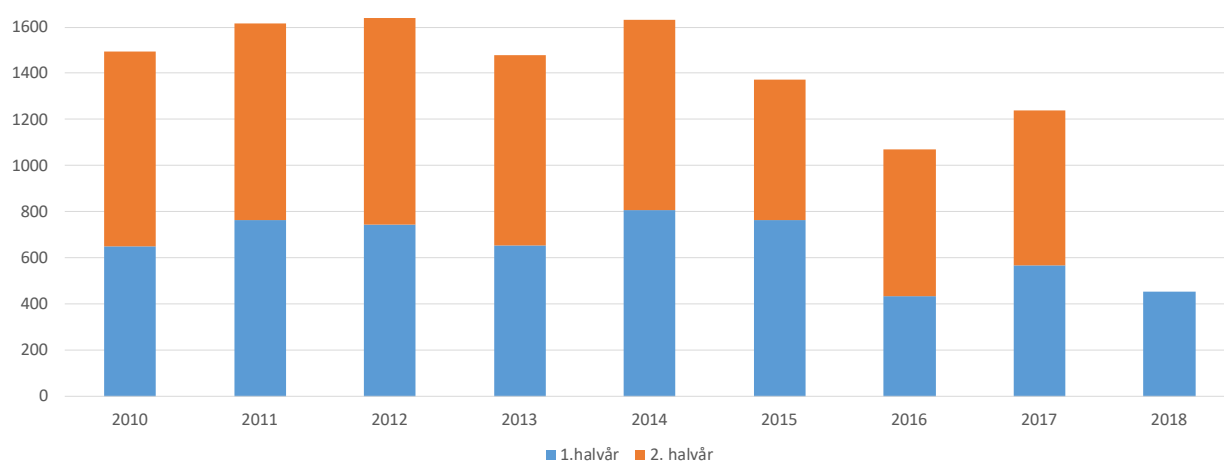
Trondheim 2010-2018

Antall førstegangskjøpere i aldersgruppe 20-39 år, boliger, fritt salg



Stavanger 2010-2018

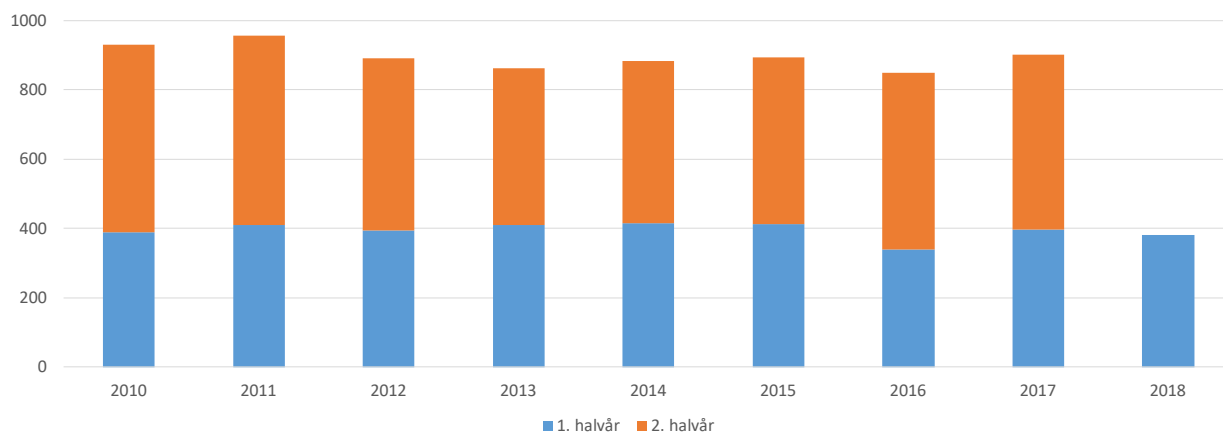
Antall førstegangskjøpere i aldersgruppe 20-39 år, boliger, fritt salg



I Stavanger går antall førstegangskjøpere ned igjen første halvår i 2018, og ligger godt under nivåene i starten av måleperioden.

Kristiansand 2010-2018

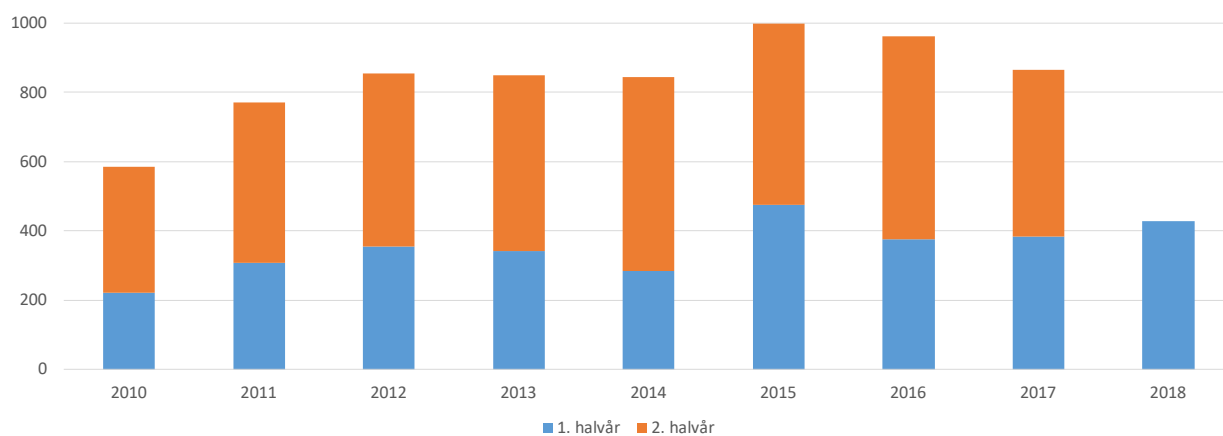
Antall førstegangskjøpere i aldersgruppe 20-39 år, boliger, fritt salg



I Kristiansand gikk antall førstegangskjøpere noe ned i første halvår 2018, men ellers er første halvårtalene i Kristiansand preget av stor stabilitet.

Tromsø 2010-2018

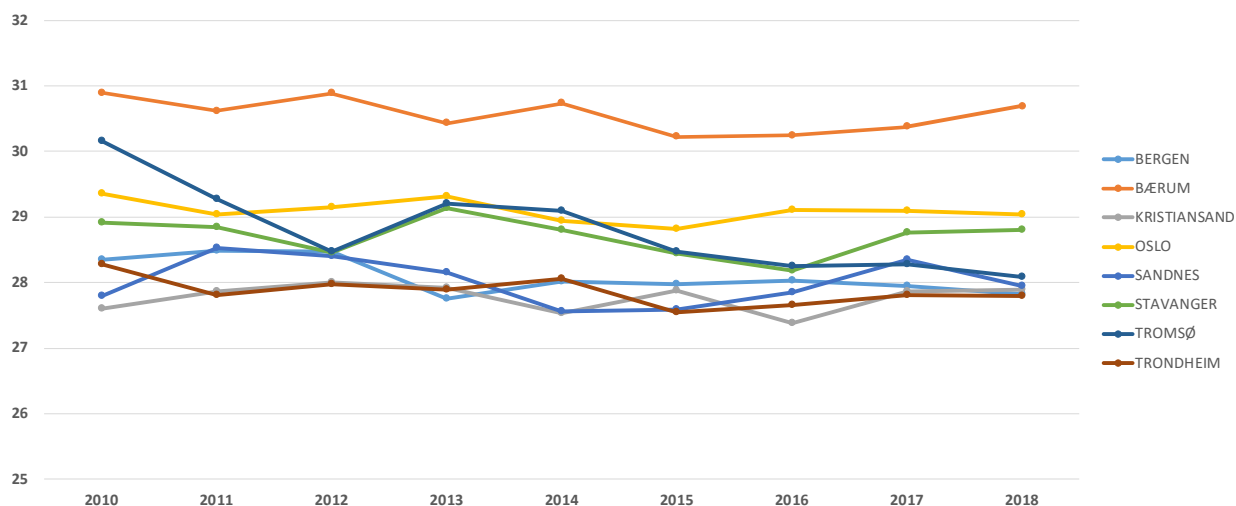
Antall førstegangskjøpere i aldersgruppe 20-39 år, boliger, fritt salg



I Tromsø gikk antallet førstegangskjøper litt opp. Tromsø er en av byene der antallet førstegangskjøpere er vesentlig høyere på høsten enn på våren, så det er tidlig å si om trenden vil fortsette.

Snittalder for førstegangskjøpere første halvår

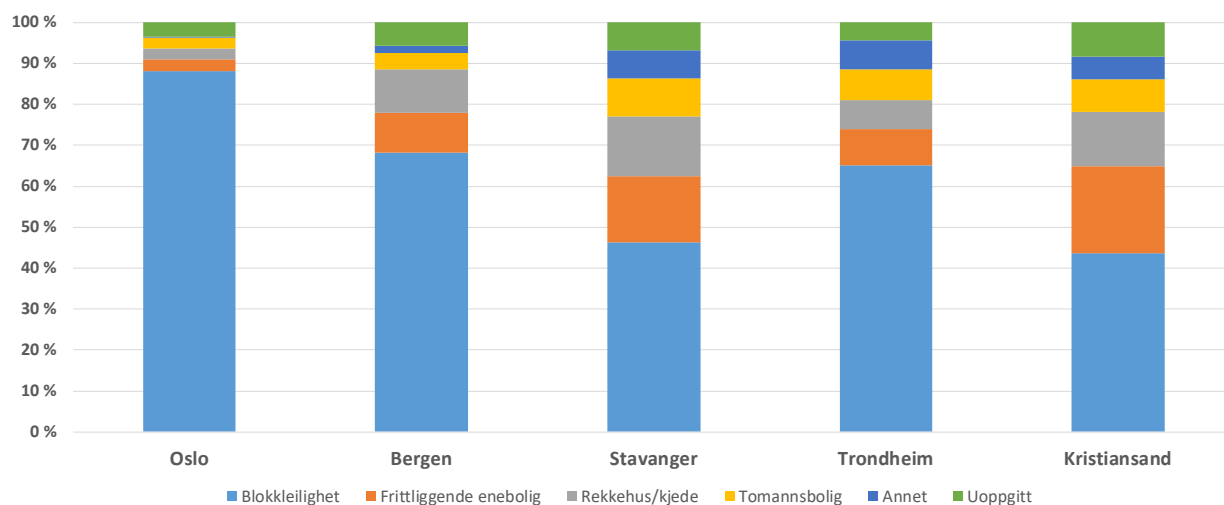
Aldersgruppe 20–39 år, Boliger, fritt salg



Grafen over viser snittalderen for førstegangskjøpere i første halvår sammenlignet år for år. Tallene viser forholdsvis stabile tall når man sammenligner første halvår 2017 med første halvår 2018. Unntaket er Bærum som har en viss stigning og Sandnes med en liten nedgang.

Hvilke boligtyper kjøper førstegangskjøpere

Tall for 2017 – Aldersgruppe 20–39 år, Boliger, fritt salg



En oversikt over hvilke boligtyper som ble kjøpt av førstegangskjøpere i 2017 (hele året er målt, tallene er forholdsvis stabile mellom årene.)

Tallene for de enkelte byene er naturlig nok en konsekvens av boligsammensetningen i de enkelte byene. I Oslo består boligmassen av 72 prosent leiligheter, og dette gjenspeiles i hvilke boliger førstegangskjøperne kjøper. Samtidig gjør også prisnivået at leiligheter er overrepresentert blant førstegangskjøpere.

Samtidig er det interessant å se at i byer som Stavanger og Kristiansand kjøper en stor andel av førstegangskjøperne eneboliger, rekkehus og andeler i tomannsboliger.

Utvikling av sekundærboliger i Oslo

Norges Eiendomsmeglerforbund og Ambita følger utviklingen av antallet sekundærboliger i Oslo. Tallene er interessante for å se hvor mange boliger som er eid av privatpersoner som selv ikke bor i boligene.

Analysen gjøres fra tall om kjøp og salg og tinglyst eierskap fra matrikkelen og grunnboken. Analysen viser alle boliger – nye (innflyttede) og brukte.

Vi ser dermed tydelig hvor stor andel av boligmassen som eies av «privatinvestorer». Sekundærbolig-begrepet brukes ellers av Skatteetaten i forbindelse med beregning av ligningsverdi for boliger. Da er det egenrapportert. Våre tall viser faktisk eierskap, og kan avvike noe fra Skatteetatens tall.

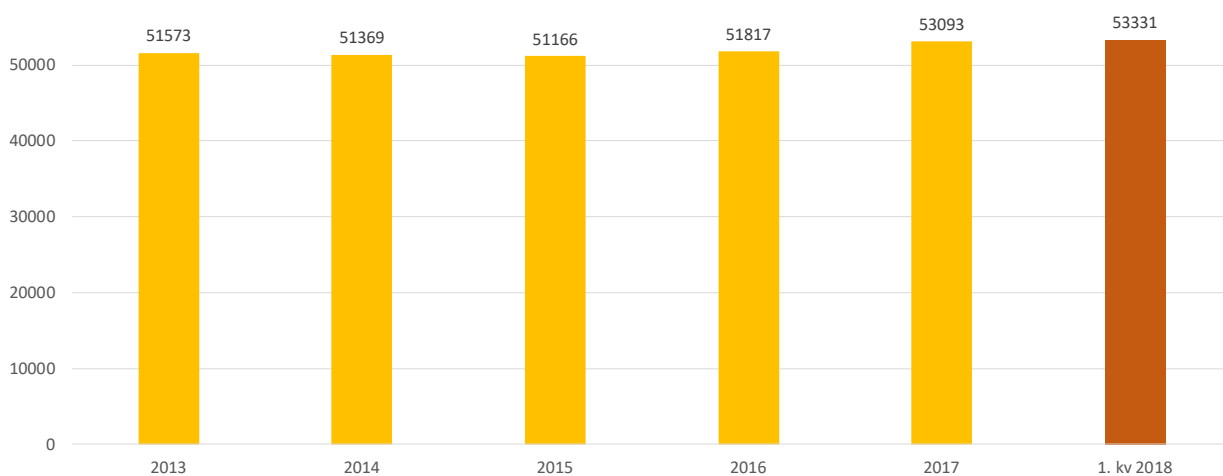
Utviklingen i første kvartal 2018

Antallet sekundærboliger i Oslo øker i første kvartal 2018. Dermed fortsetter trenden fra 2017 med at antallet sekundærboliger i Oslo øker.

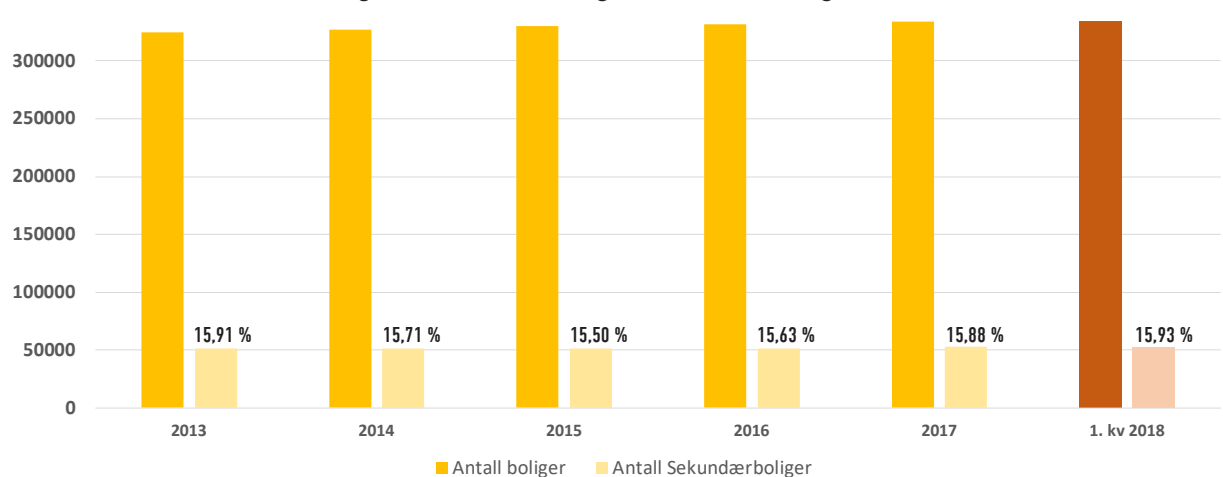
Graf 1 viser antallet i første kvartal (brun søyle) sammenlignet med totaltall ved utgangen av de foregående årene.

Graf 2 viser antallet sekundærboliger i privat eie sammenholdt med boligmassen i Oslo. Tallene viser at både boligmassen og antallet sekundærboliger økte i første kvartal 2018. Totalt utgjør nå privateide sekundærboliger 15,93 prosent av Oslos boligmasse.

Graf 1: Antallet sekundærboliger i Oslo



Graf 2: Antallet sekundærboliger i Oslo sammenlignet med total boligmasse



Metode og utfordringer

Førstegangskjøperanalysen

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

- Analysene i denne rapporten omfatter aldersgruppen i «etableringsfasen» på 20-39 år.
- Analysen gjelder boliger i fritt salg
- Omsetninger der en eiendom eller borettsandel blir overdratt 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 bortfestet (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.

Sekundærboliganalysen

- Henter tall om kjøp og salg og tinglyst eierskap fra matrikkelen og grunnboken
- Viser alle boliger – nye (innflyttede) og brukte
- Viser sekundærboliger - boliger eid av privatpersoner som ikke selv bor i disse boligene
- Ser dermed tydelig hvor stor andel av boligmassen som eies av «privatinvestorer»
- Sekundærbolig-begrepet brukes ellers av Skatteetaten i forbindelse med beregning av ligningsverdi for boliger. Da er det egenrapportert. Våre tall viser faktisk eierskap, og kan avvike noe fra Skatteetatens tall.

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