

FØRSTEGANGSKJØPERE AV BOLIG

2018 Q4



Førstegangskjøpere av bolig i Norge

Denne rapporten er en oppdatering av den løpende statistikken Norges Eiendomsmeglerforbund og Ambita leverer om førstegangskjøpere i det norske boligmarkedet.¹

Ved å bruke tall fra grunnboken og matrikkelen kan vi gi et bilde av hva som skjer på ulike arenaer i det norske boligmarkedet. Denne rapporten dokumenterer kvartalsvis utvikling i førstegangskjøp av bolig i Norge fra 2010 til og med 4. kvartal 2018, og viser blant annet

- hvor mange førstegangskjøpere det er
- om de blir flere eller færre
- om de blir eldre eller yngre
- hva slags boligtyper de kjøper
- regionale forskjeller

2018 var nok et spennende år i det norske boligmarkedet. Boligprisene passerte bunnen ved inngangen til 2018 og økte gjennom våren før de stabiliserte seg. Boliglånsforskriften ble videreført med samme stramme tilgang på kreditt. Dette er en utfordring for de med lav egenkapital og lavere inntekter, og dermed for mange førstegangskjøpere.

Målet med analysene er å øke kunnskapen om boligmarkedet og å utvikle et bedre beslutningsgrunnlag for politiske og kommersielle aktører. Det kan forhåpentligvis bidra til mindre svingninger i markedet.

Rapporten er utarbeidet av Samfunnsøkonomisk Analyse.

Kontaktpersoner for rapporten:

Carl. O. Geving, administrerende direktør i Norges Eiendomsmeglerforbund – 915 82 454

Grethe Midthaug, analysesjef i Ambita - 970 65 438

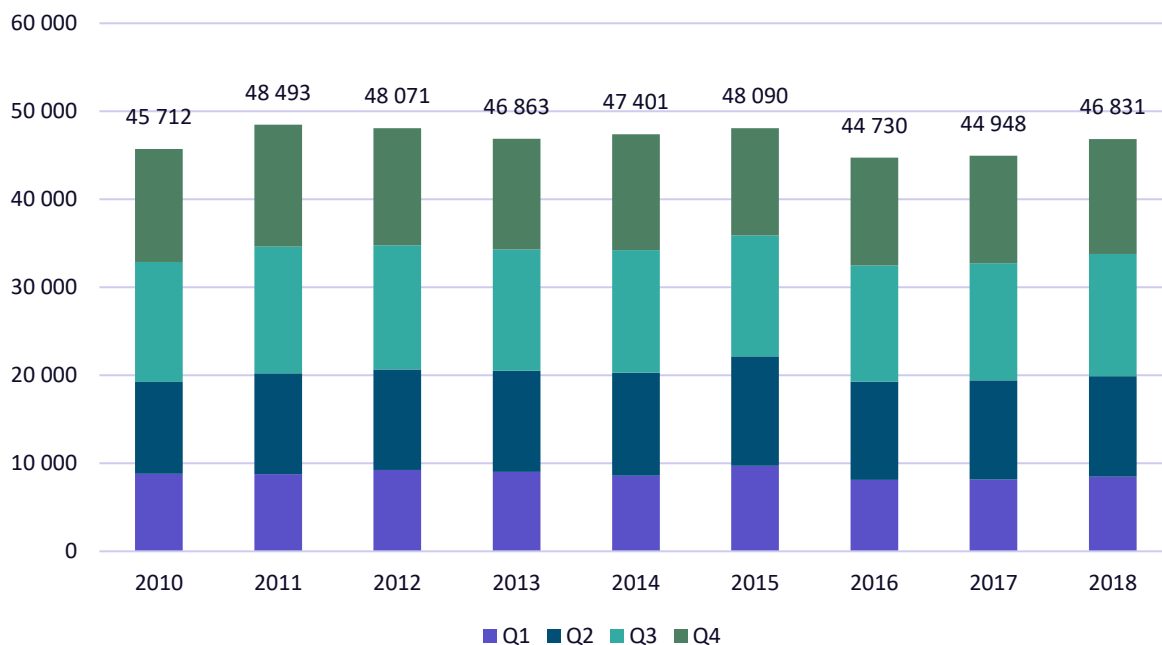
¹ Rapporten vil heretter publiseres fast medio januar, april, august og oktober og vil da i tillegg inneholde statistikk for sekundærboliger.

Antall førstegangskjøpere økte igjen i 2018

Antallet førstegangskjøpere i Norge har ligget rundt 47 000 personer årlig siden 2010, men kan variere betydelig fra år til år. I 2016 kom det en klar nedgang. Det kan skyldes den sterke boligprisveksten samme år. Førstegangskjøperne er en relativt prissensitiv gruppe. Dette er overveiende unge mennesker med relativt lav lønn og lite egenkapital, og kan derfor være blant dem som tidlig begrenses av høye priser. I 2017 kom boliglånsforskriften, som ved å stille særskilte krav til blant annet egenkapital og inntekt bidro til å begrense førstegangskjøpernes handlingsrom. En klar prisnedgang gjennom 2017 kan ha bidratt til at mange ble sittende på gjerdet. Utover i 2018 stabiliserte boligmarkedet seg igjen og syntes etterhvert å være rimelig godt balansert. Antallet førstegangskjøpere økte klart, særlig mot slutten av året. Med utsikter til et fortsatt godt tilbud av boliger framover og moderat boligprisvekst, er det duket for fortsatt god utvikling for førstegangskjøperne.

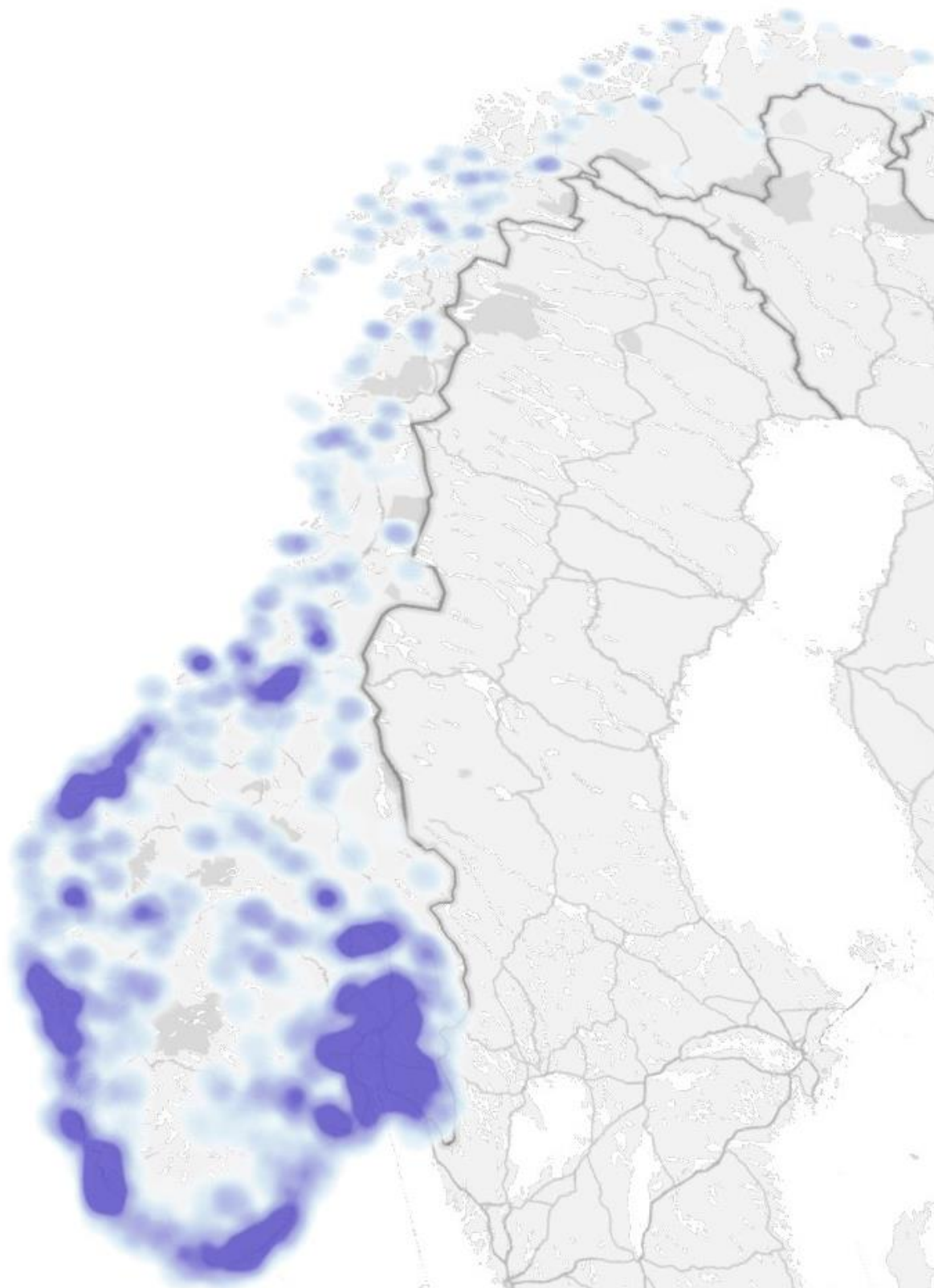
Antallet førstegangskjøpere er lavere om våren enn om høsten. Det henger sammen med at mange kjøper sin første bolig etter at de er ferdige med utdanningen og begynner i ny jobb. De fleste kjøpene skjer i 3. kvartal, etterfulgt av 4. kvartal, mens 1. kvartal har klart lavest kjøp. Dette mønsteret er meget stabilt over tid og gjenfinnes i alle deler av landet.

Norge Antall førstegangskjøpere. 2010-2018. Aldersgruppe 20-39 år. Fritt salg av boliger.



Geografisk fordeling

Antall førstegangskjøpere per kommune i 2018 målt som andel av antall innbyggere



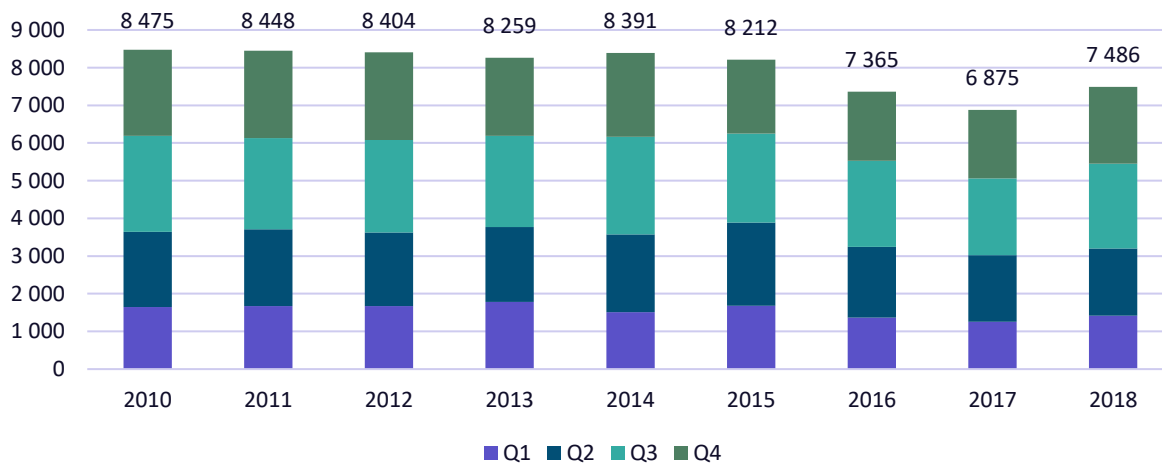
Store regionale forskjeller

Oslo har hatt den mest turbulente utviklingen i boligmarkedet de seneste årene. Der har økningen i boligpriser vært klart sterkest og prisnivået er blitt svært høyt sammenliknet med andre steder i landet, til tross for en klar prisnedgang i 2017. Boliglånsforskriften har dessuten særskilte krav for Oslo. Sammen med høye priser skaper det særlige utfordringer for førstegangskjøpere. Om lag halvparten av nedgangen i førstegangskjøp på landsbasis fra 2016 kom i Oslo, og i motsetning til ellers i landet fortsatte nedgangen også i 2017. Gjennom 2017 falt imidlertid boligprisene med drøye 10 prosent i hovedstaden. I løpet av 2018 stabiliserte prisene seg, og de fleste prognosemakere anslår en meget moderat utvikling de nærmeste årene. Dette kan ha bidratt til at førstegangskjøpene tok seg klart opp igjen i 2018. Også i Oslo kom oppgangen først og fremst i andre halvår i fjor.

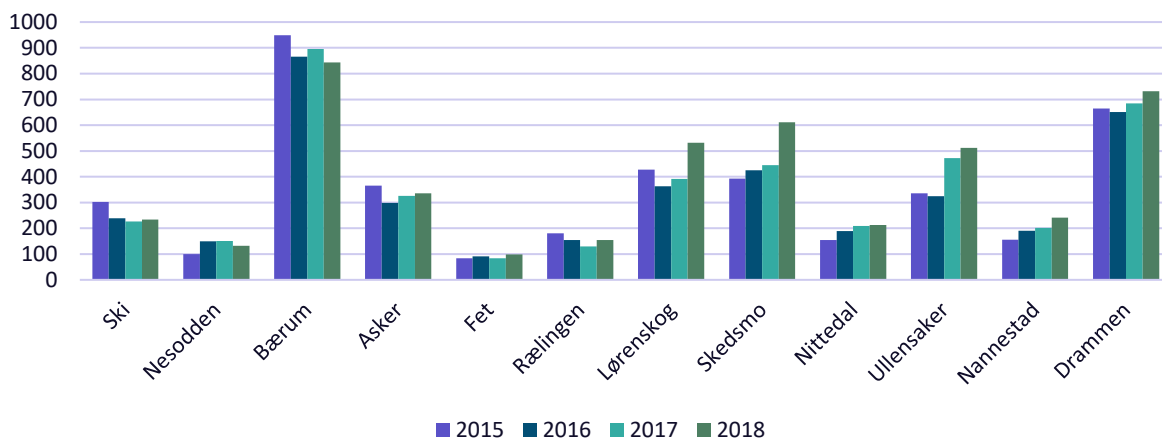
I kommunene rundt Oslo har det jevnt over vært en positiv utvikling de seneste årene, og særlig i 2018. Den siste oppgangen har vært særlig markert i Lørenskog og i Skedsmo. Unntaket er først og fremst Bærum, der det har vært en moderat nedgang.

Når vi ser på de andre større byene i Norge har utviklingen vært relativt stabil i Bergen og Kristiansand. Særlig sistnevnte har hatt et meget stabilt boligmarked over lengre tid. Stavanger fikk en regional konjunkturedgang med oljenedturen i 2013, og boligmarkedet har vært svakt siden. Også nedgangen i førstegangskjøp startet tidlig der, og er fortsatt på et lavt nivå selv om de har tatt seg noe opp fra bunnen i 2016. Norgeskartet på forrige side viser hvordan førstegangskjøpene fordeler seg utover landet, med høye konsentrasjoner langs kysten i sør og særlig i Oslo og omkringliggende kommuner.

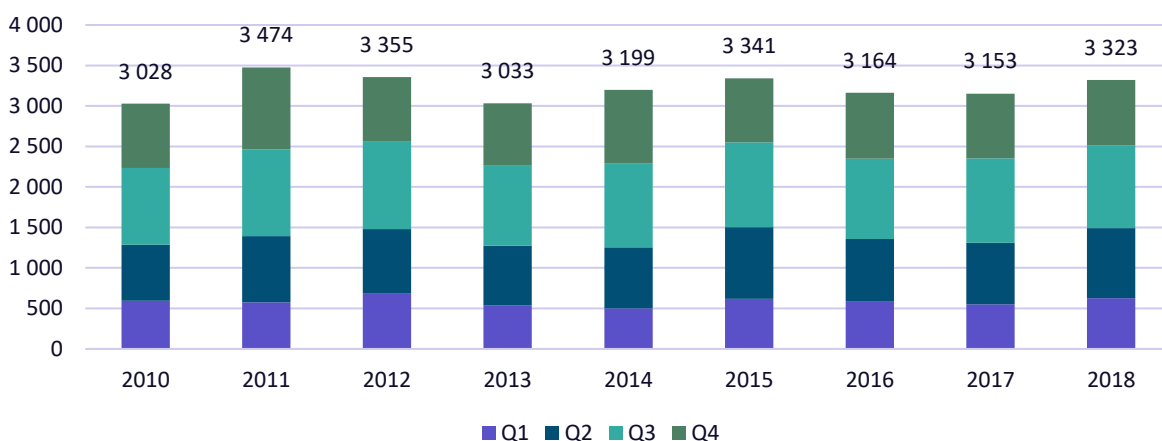
Oslo Antall førstegangskjøpere. 2010-2018. Aldersgruppe 20-39 år. Fritt salg av boliger.



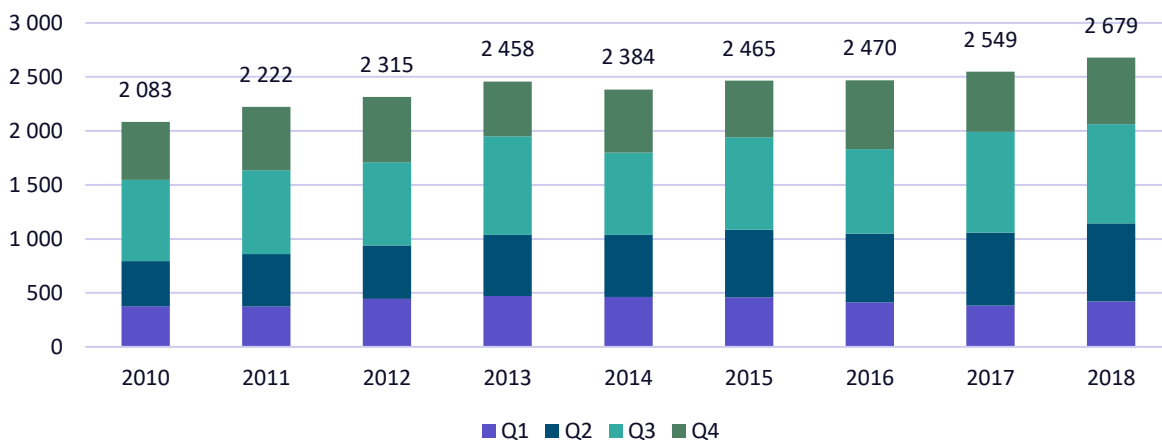
Kommuner rundt Oslo Antall førstegangskjøpere. 2010-2018. Aldersgruppe 20-39 år. Fritt salg av boliger.



Bergen Antall førstegangskjøpere. 2010-2018. Aldersgruppe 20-39 år. Fritt salg av boliger.

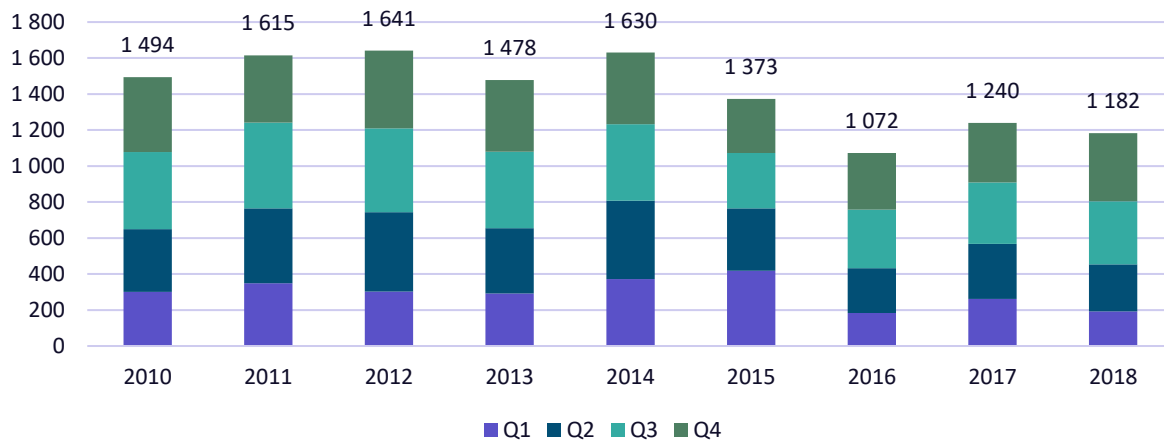


Trondheim Antall førstegangskjøpere. 2010-2018. Aldersgruppe 20-39 år. Fritt salg av boliger.



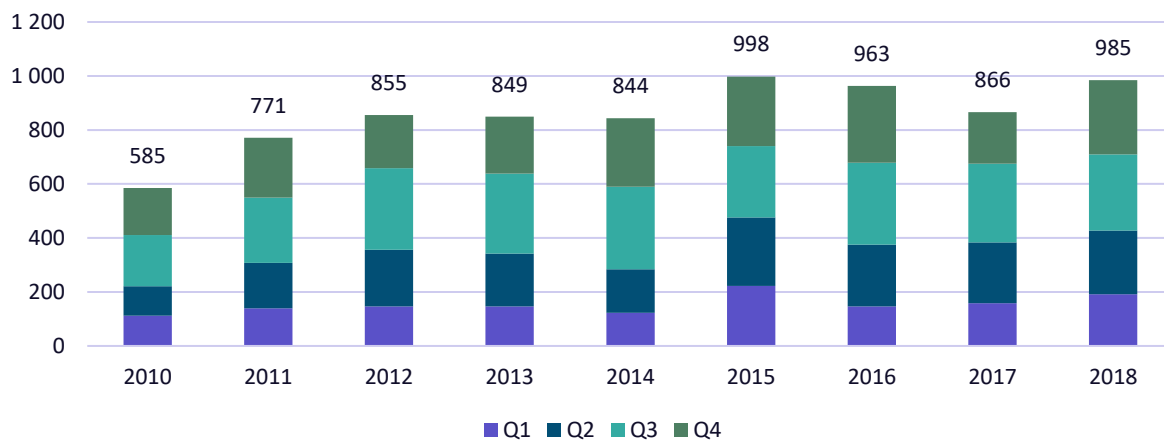
Stavanger

Antall førstegangskjøpere. 2010-2018. Aldersgruppe 20-39 år. Fritt salg av boliger.



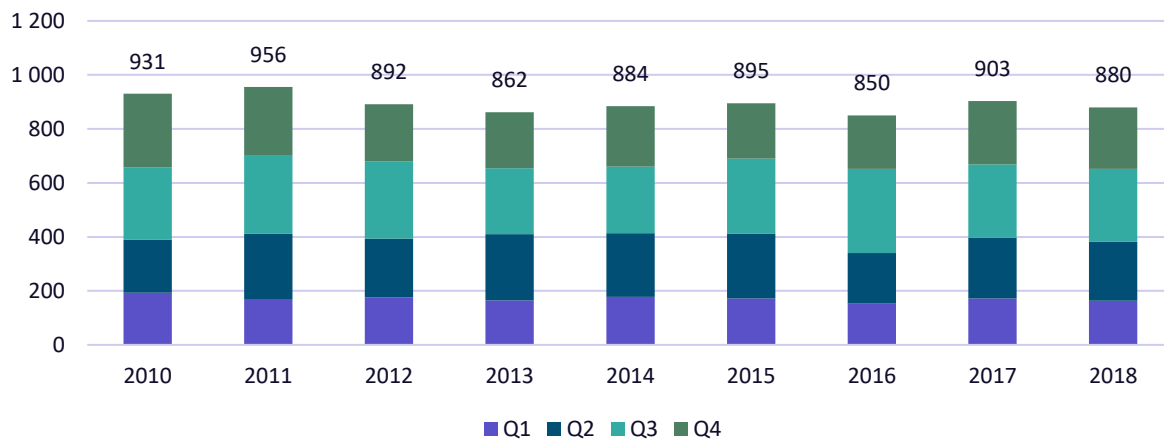
Tromsø

Antall førstegangskjøpere. 2010-2018. Aldersgruppe 20-39 år. Fritt salg av boliger.



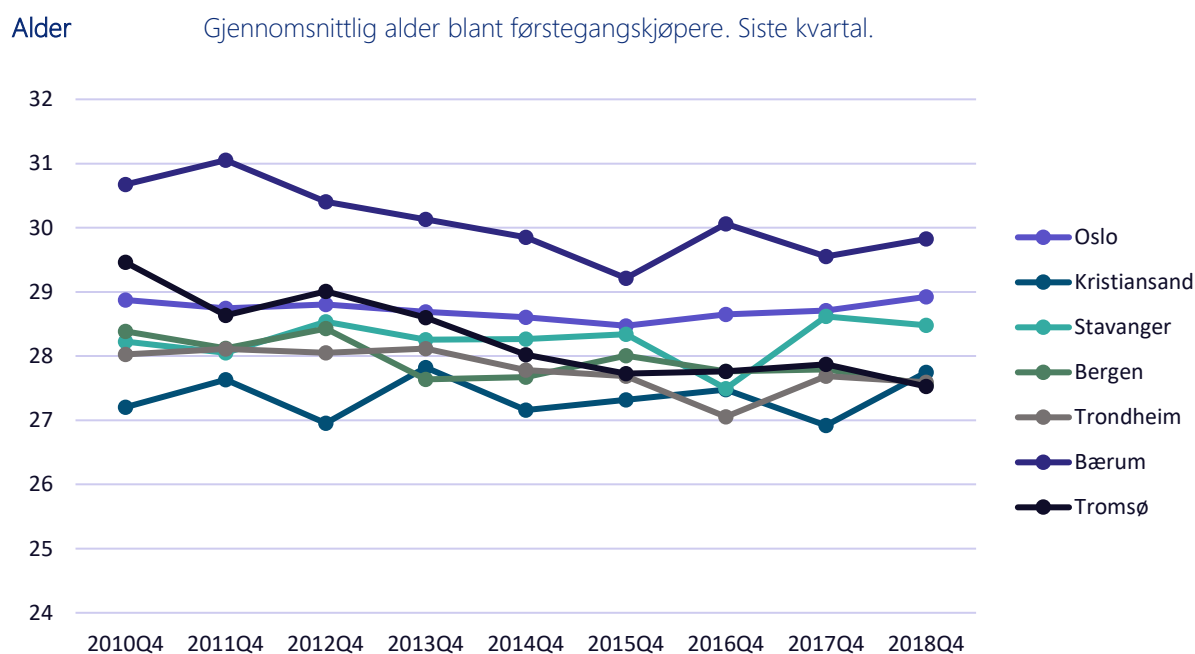
Kristiansand

Antall førstegangskjøpere. 2010-2018. Aldersgruppe 20-39 år. Fritt salg av boliger.



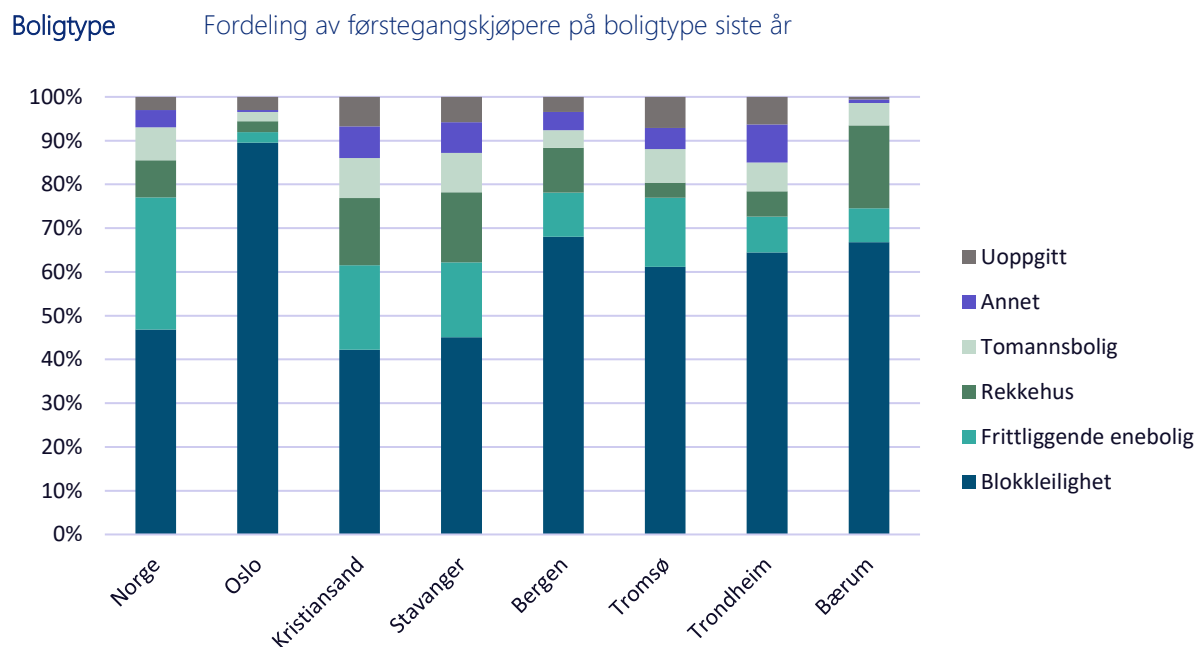
Betydelig geografisk variasjon i alder ved førstegangskjøp

I de større byene i Norge ligger gjennomsnittlig alder for førstegangskjøpere stort sett mellom 27 og 29 år. Tallene er gjennomgående relativt stabile. Det tydeligste unntaket i figuren under er Bærum. Der falt snittalderen fra en topp i 2011 på 31 år til 29 år i 2015, men har siden vært stabil på om lag 30 år. Bærum har også den klart høyeste snittalderen i dette utvalget, etterfulgt av Oslo. Dette kan sees i sammenheng med høye boligprisnivåer som gjør det vanskeligere å tilfredsstille krav til både inntekt og egenkapital disse stedene. Konsistent med dette er gjennomsnittsalderen lavest i Kristiansand.



Stor geografisk variasjon også i hvilke boliger førstegangskjøperne kjøper

Også når vi sorterer på boligtype er det betydelig geografisk variasjon. Her er det imidlertid også liten variasjon over tid. Disse tallene henger naturlig nok nært sammen med boligsammensetningen i de ulike byene, som gjenspeiles i hva slags boliger folk velger første gang de kjøper bolig. Prisnivået bidrar også til at leiligheter er overrepresentert blant førstegangskjøperne. I Oslo består boligmassen av 72 prosent leiligheter, og nesten 90 prosent av førstegangskjøperne kjøper leilighet. Nesten ingen kjøper enebolig. I Stavanger og Kristiansand derimot, er andelen som kjøper leilighet klart lavere – under 50 prosent - og mer i tråd med landsgjennomsnittet. I disse byene kjøper 15-20 prosent enebolig som første bolig. Landsgjennomsnittet for enebolig er enda høyere, oppunder 30 prosent.



Om statistikken

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

Til sammen er om lag 800 000 registreringer de siste ti årene 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.

Følgende selekteringer i utvalget gjøres av Ambita:

- Kun omsetninger under fritt salg
- Kun omsetninger av eiendom regulert til boligformål
- Kun boligkjøp av personer i alderen 20-39 år

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

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

Samfunnsøkonomisk analyse AS

Samfunnsøkonomisk analyse (SØA) er et uavhengig analysemiljø som tar oppdrag med fokus på problemstillinger som oppstår i skjæringspunktet mellom næringers og samfunnets interesser, mellom makroøkonomiske konjunkturer og markeders respons, mellom individ og samfunn og i tilknytning til samfunnets institusjoner. Analysene har sterk forankring i økonomisk teori og vitenskapelige, empiriske metoder. SØA består i dag av 14 samfunnsøkonomeer med høy akademisk kompetanse og lang erfaring fra samfunnsanalyser. Mer informasjon på www.søa.no