

FØRSTEGANGSKJØPERE OG SEKUNDÆRBOLIGER

2020 Q2



ambita

Antall førstegangskjøpere har fortsatt å øke, mens sekundærboligandelen har falt siden slutten av 2019 - snur det nå?

Etter at boligprisene falt gjennom 2017, kom det en korreksjon oppover i første halvår 2018. Siden har prisveksten vært moderat. For landet sett under ett økte boligprisene med 2,5 prosent i 2019, sammenliknet med året før. Oslo hadde den høyeste prisveksten, på 3,9 prosent. I motsatt ende finner vi Stavanger, der årsveksten var null. Etter korona-utbruddet kom det en kortvarig oppbremsing i boligmarkedet, men de siste to månedene har aktiviteten tatt seg markert opp og boligprisene har økt klart. Det må sees i lys av lave smittetall, at arbeidsledigheten har falt klart, at lånemarkedet har fungert godt og ikke minst, rekordlave renter.

Sekundærboligandelen økte klart fra 2017, samtidig som norsk økonomi gikk inn i en ny konjunkturoppgang og til tross for utsikter til svakere prisvekst. For førstegangskjøperne kom oppgangen først i 2018, som følge av et mer balansert boligmarked. Oppgangen fortsatte i 2019 i begge tilfeller, men statistikken viser at det har vært en nedgang i sekundærboliger siden slutten av fjoråret.¹ Antall førstegangskjøpere har fortsatt å øke hittil i 2020. En lengre periode med relativt lav boligprisstigning har lagt bedre til rette for førstegangskjøperne, mens det har synes mindre lukrativt å investere i sekundærbolig.

Hvis boligprisveksten vi har sett den siste tiden fortsetter, kan dette komme til å snu. Høy boligprisvekst vil gjøre det vanskeligere for førstegangskjøperne, særlig i Oslo og andre steder der prisnivået allerede er høyt. Og motsatt, vil utsikter til kapitalgevinst gjøre boligmarkedet mer attraktivt for investorer igjen, som kan gi et comeback for sekundærboligkjøp.

Rapporten er utarbeidet av Samfunnsøkonomisk Analyse AS og er en oppdatering av den løpende statistikken Norges Eiendomsmeidlerforbund og Ambita leverer om førstegangskjøpere og sekundærboliger. Formålet er å bidra til økt kunnskap om boligmarkedet og å utvikle et bedre beslutningsgrunnlag for politiske og kommersielle aktører. Det kan forhåpentligvis også bidra til mindre svingninger i markedet.

Kontaktpersoner for rapporten:

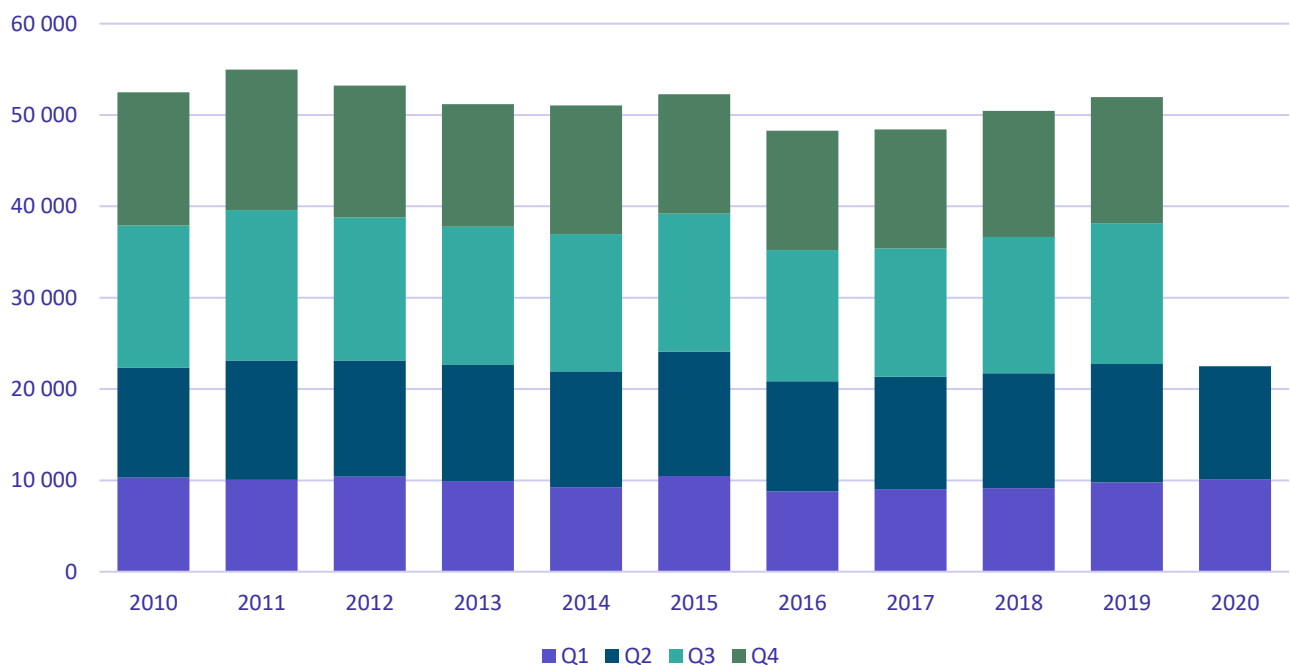
Carl. O. Geving, administrerende direktør i Norges Eiendomsmeidlerforbund – 915 82 454
Grethe Midthaug, analysesjef i Ambita - 970 65 438

¹ Merk at vi i begge statistikkene registrerer når boligene tinglyses. Det vil typisk ta et par måneder fra et førstegangs- eller sekundærboligkjøp gjennomføres til tinglysing finner sted.

Førstegangskjøpere

Figuren under viser at antall førstegangskjøpere falt klart i 2016. Fra 2018 økte imidlertid antallet klart igjen, og denne utviklingen fortsatte inn i 2020. Veksten fortsatte i 2. kvartal i år, riktignok svakere enn tilsvarende periode i 2018 og 2019 men klart sterkere enn i 2016 og 2017.

Norge Antall førstegangskjøpere.



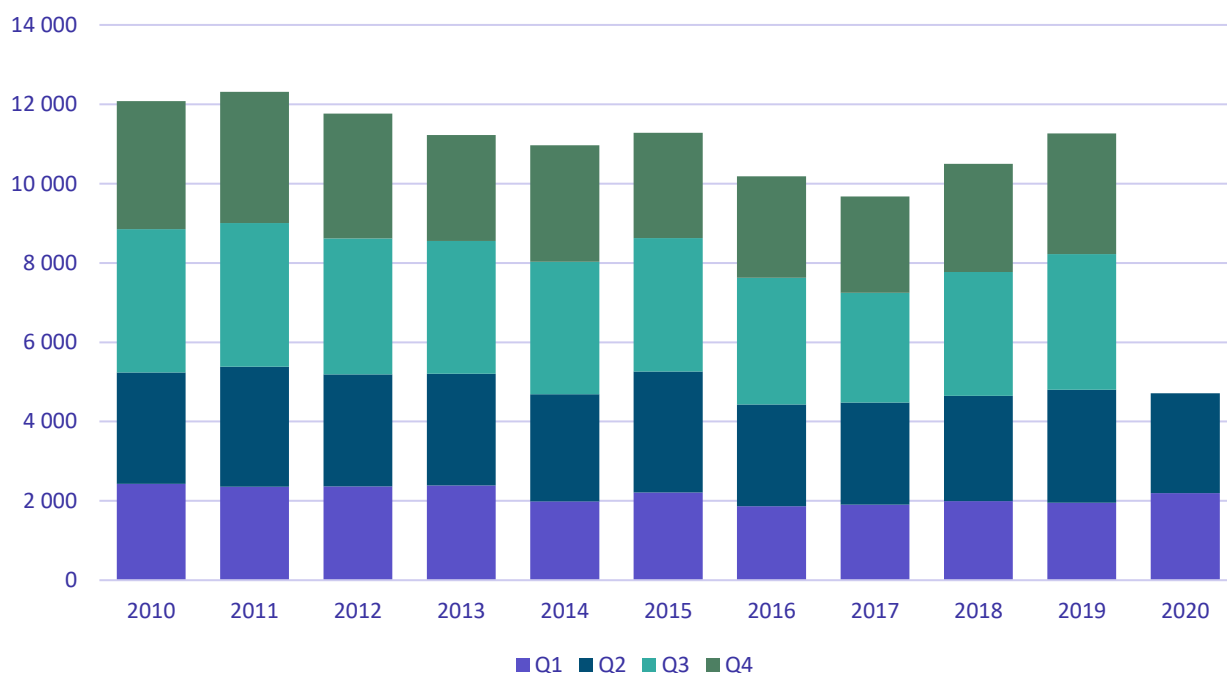
Regionale forskjeller

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. 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 økte moderat i 2019. Utsiktene til et mer balansert boligmarked kan ha bidratt til at førstegangskjøpene tok seg klart opp igjen i 2018 og gjennom 2019. Det har også vært en klar økning gjennom første halvår i år. Årets 2. kvartal er imidlertid svakere enn tilsvarende periode i de foregående årene i Oslo. I Stavanger og særlig Kristiansand, er det derimot sterkere. Dette kan trolig ses i lys av svært høyt prisnivå i Oslo og ditto lavt prisnivå i Kristiansand og Stavanger.

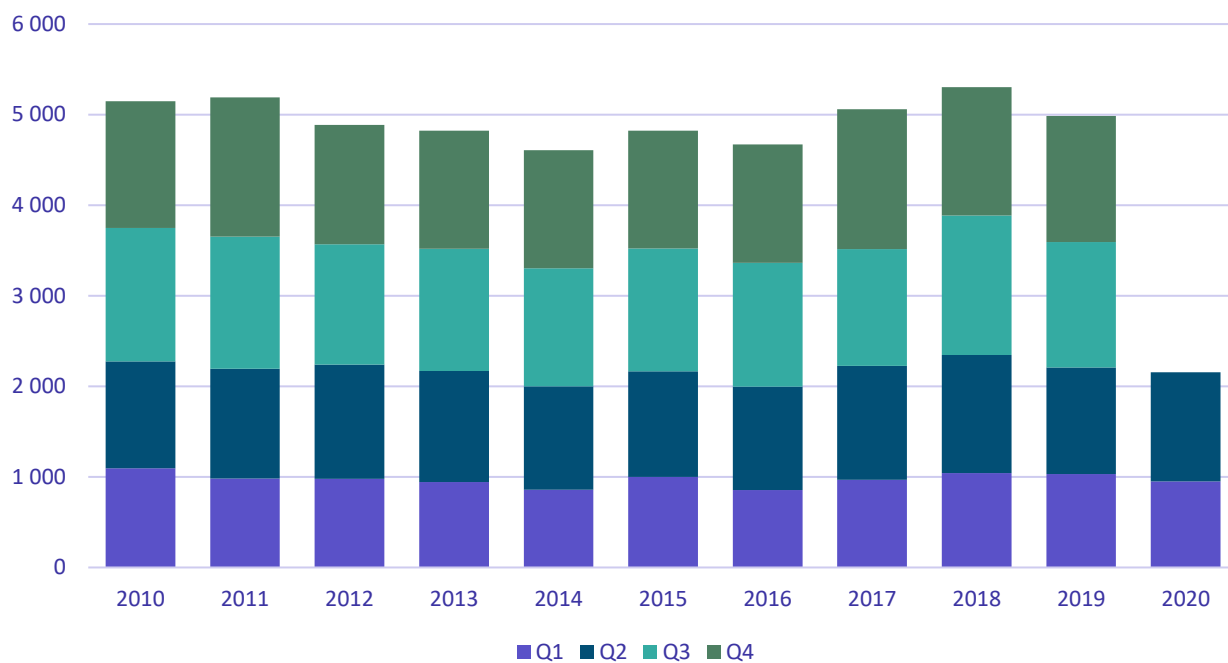
I kommunene rundt Oslo snudde oppgang til nedgang i 2019. Kombinert med den klare økningen i Oslo i 2019 kan dette være et tegn på at førstegangskjøperne «vendte tilbake til Oslo». Denne utviklingen fortsatt inn i første kvartal 2020, men i 2. kvartal er mønsteret mindre klart.

Når vi ser nærmere på de andre større byene i Norge, ser vi at utviklingen lenge har vært relativt stabil i Bergen og Kristiansand. Særlig sistnevnte har hatt et meget stabilt boligmarked over lengre tid. I 2019 økte imidlertid antallet førstegangskjøpere markert i Kristiansand. Hittil i 2020 har utviklingen vært svakere enn i fjor, men fortsatt ganske sterk sammenliknet med tilsvarende periode i de foregående årene. Stavanger fikk en regional konjunkturedgang med oljenedturen i 2013, og boligmarkedet har vært svakt siden. 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. I 2019 kom det imidlertid en markert oppgang i førstegangskjøpene også i Stavanger. Oppgangen har fortsatt i år, til tross for at regionen er ekstra hardt rammet av lave oljepriser. Lavt boligprisnivå kan bidra til å forklare den relativt sterke utviklingen.

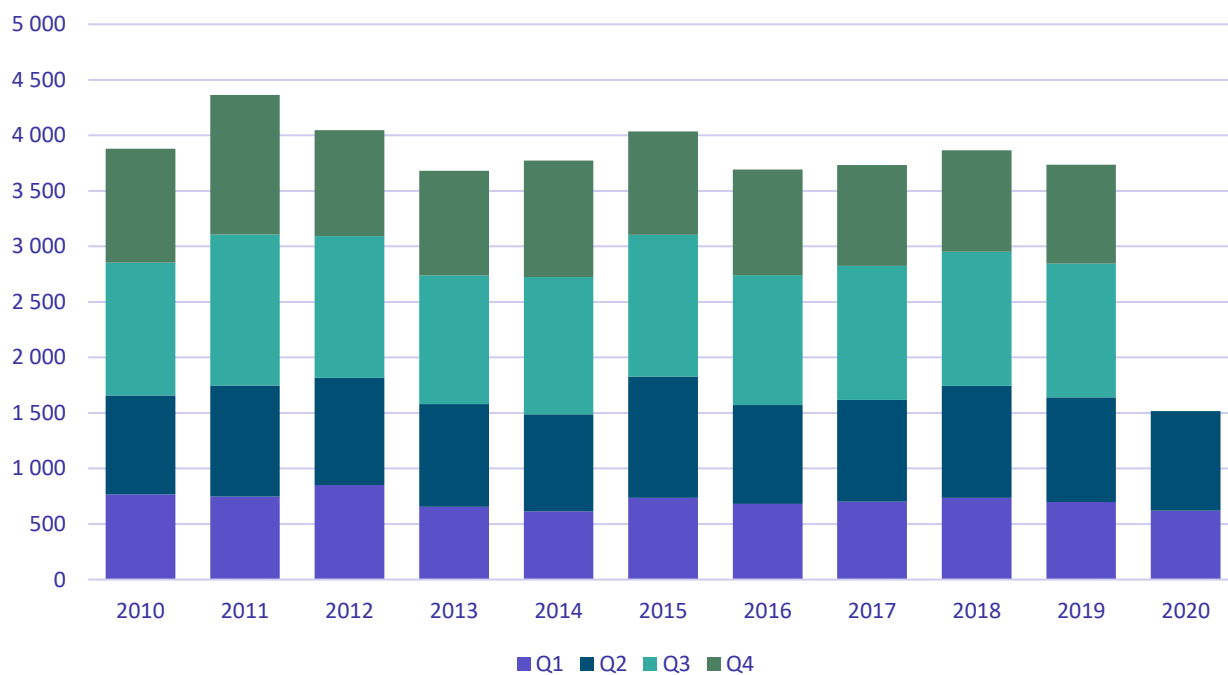
Oslo Antall førstegangskjøpere.



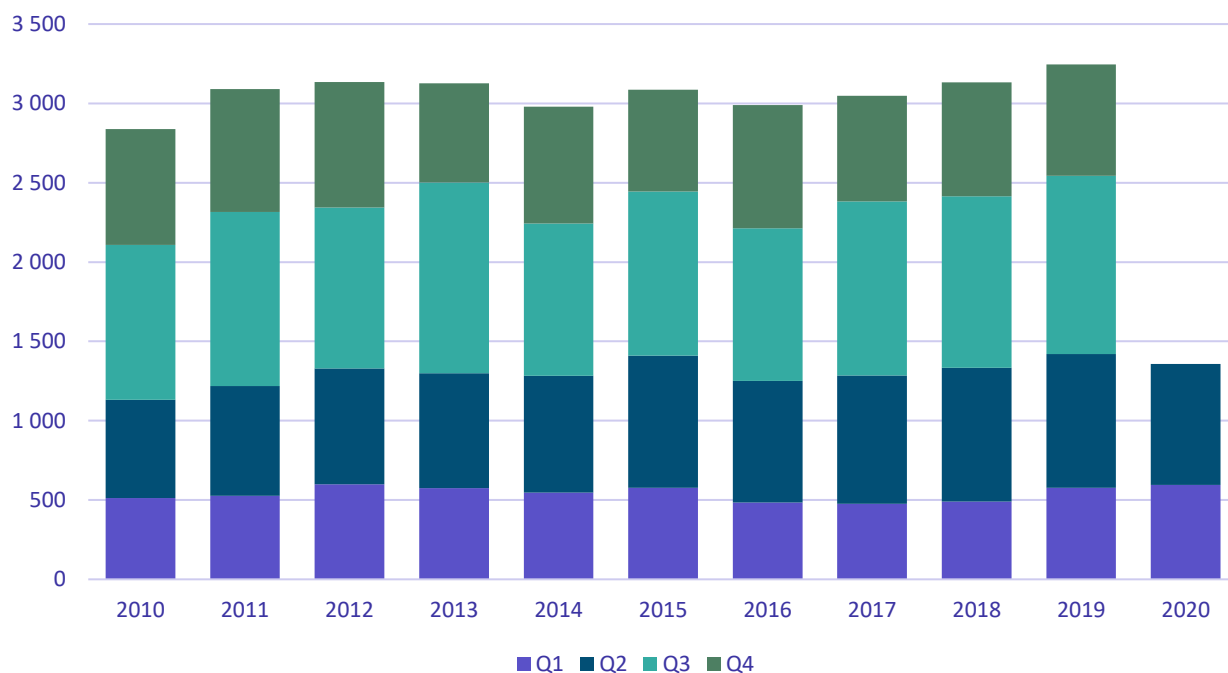
Kommuner rundt Oslo Antall førstegangskjøpere samlet.



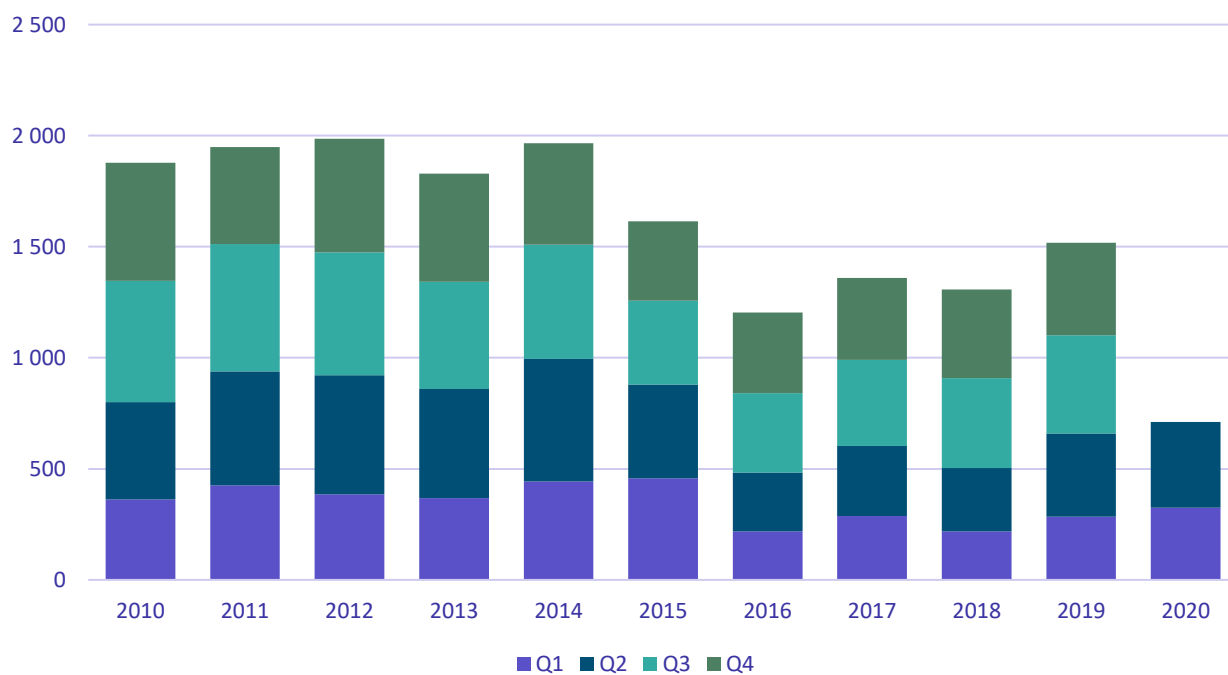
Bergen Antall førstegangskjøpere.



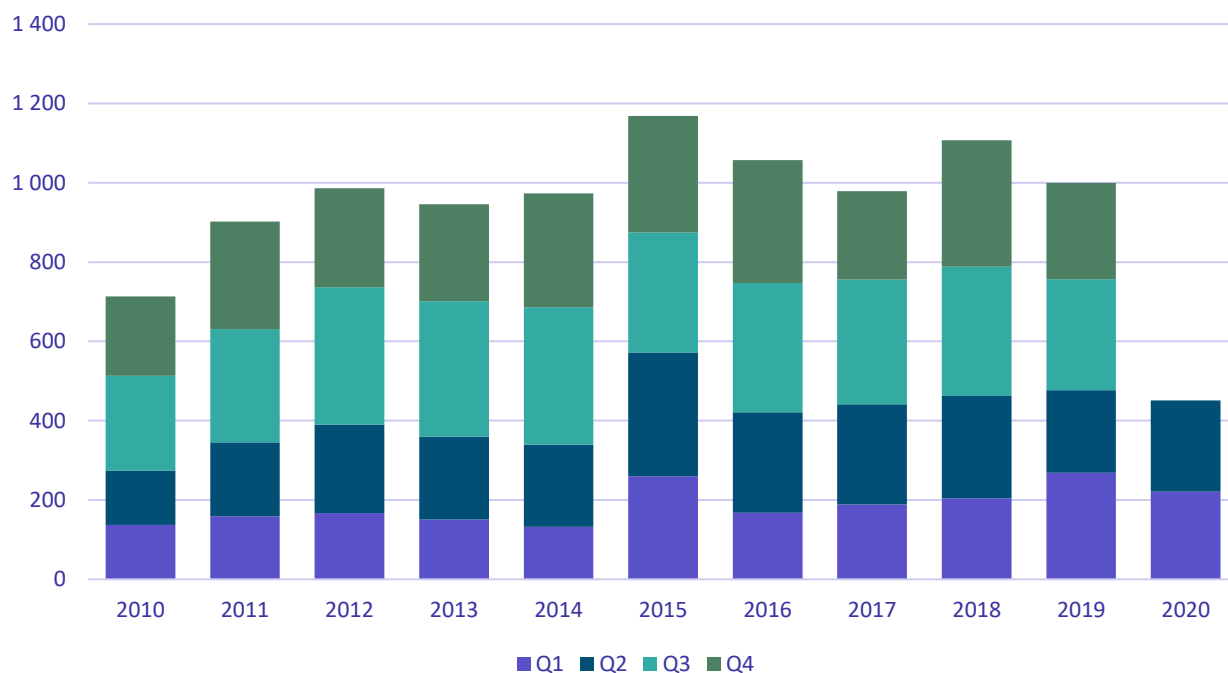
Trondheim Antall førstegangskjøpere.



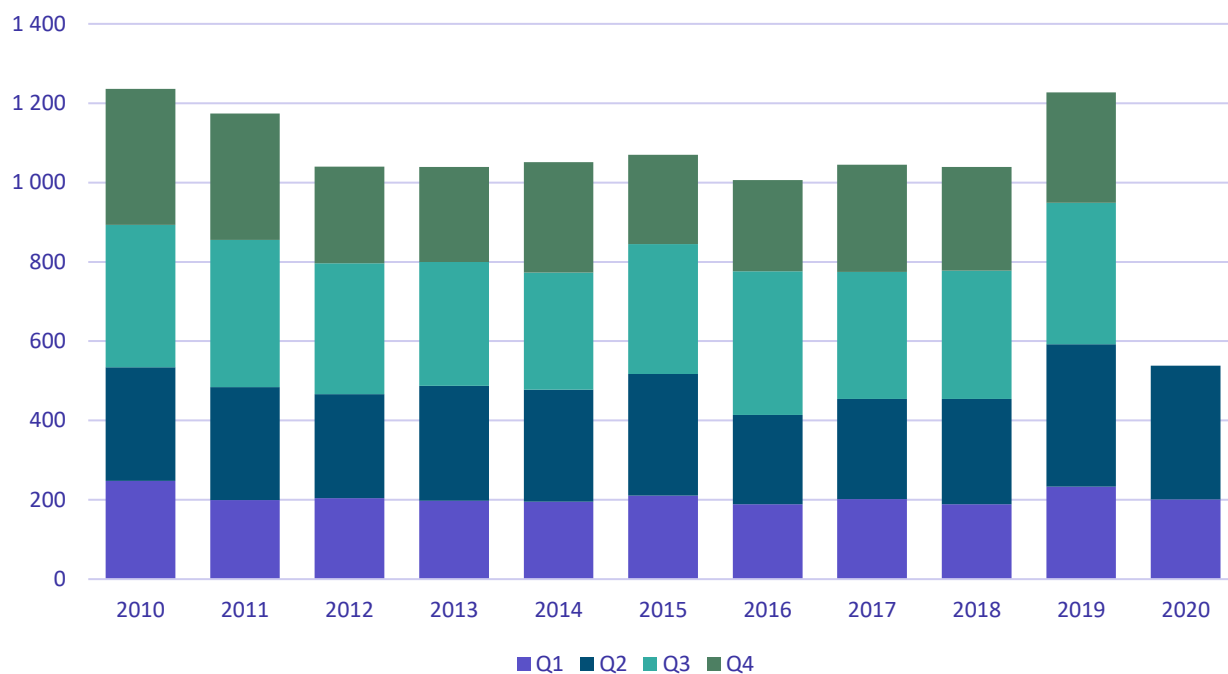
Stavanger Antall førstegangskjøpere.



Tromsø Antall førstegangskjøpere.



Kristiansand Antall førstegangskjøpere.



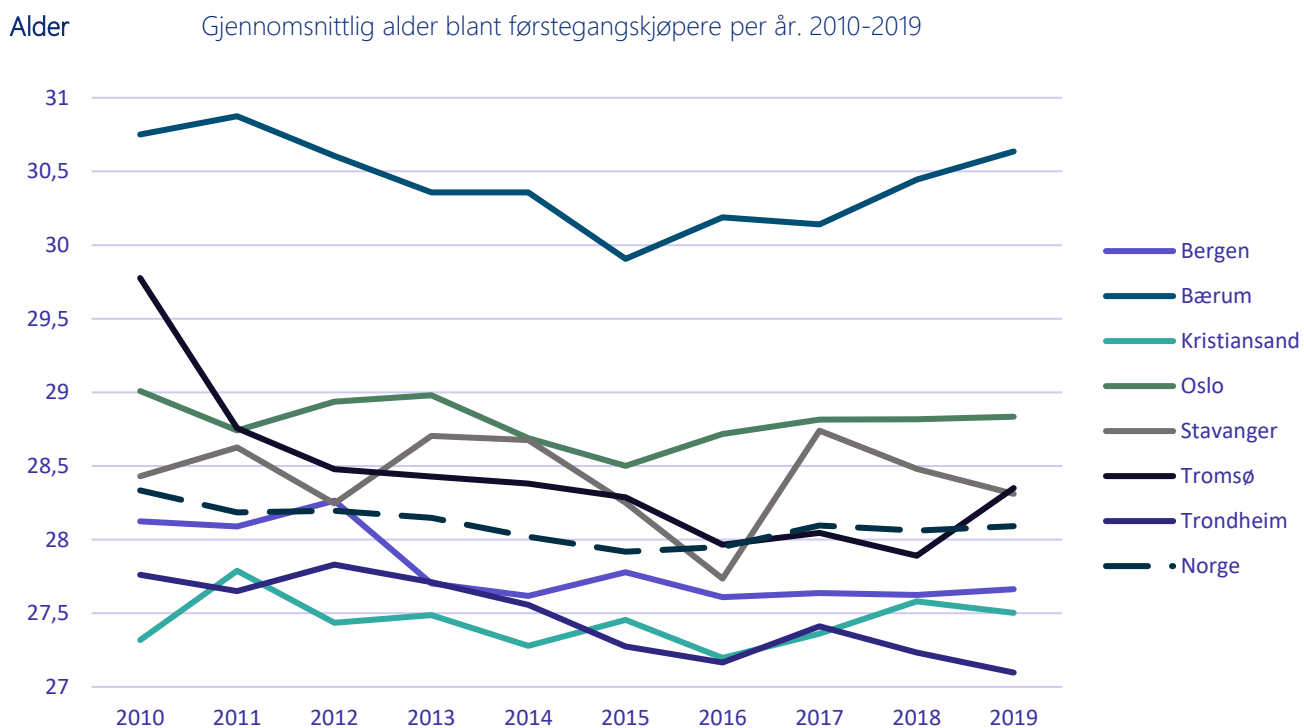
Antall førstegangskjøpere fordelt på fylker

2010-2019. Sortert på størrelse siste år.

Fylke	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Viken	9284	9720	9414	9519	9333	9716	9582	9958	10500	10356
Oslo	8475	8448	8404	8259	8391	8212	7365	6875	7486	8308
Vestland	5578	6219	6127	5784	6018	6251	5795	5783	5927	5877
Trøndelag	3906	4242	4433	4458	4400	4599	4521	4612	4670	4777
Rogaland	4681	5221	5613	5120	5395	4732	3924	3975	4099	4495
Vestfold og Telemark	3167	3452	3029	2949	2969	3045	2937	3021	3104	3232
Innlandet	2203	2430	2277	2391	2311	2559	2417	2613	2720	2733
Agder	2713	2676	2629	2495	2510	2616	2319	2368	2341	2720
Møre og Romsdal	2331	2444	2443	2361	2470	2419	2041	2003	2054	2134
Troms og Finnmark	1640	1737	1921	1912	1900	2072	2049	1960	2106	2004
Nordland	1729	1900	1780	1613	1702	1866	1776	1773	1821	1890
Norge	36423	38769	38656	37342	38066	38371	35144	34983	36328	38170

Betydelig geografisk variasjon i alder ved førstegangskjøp

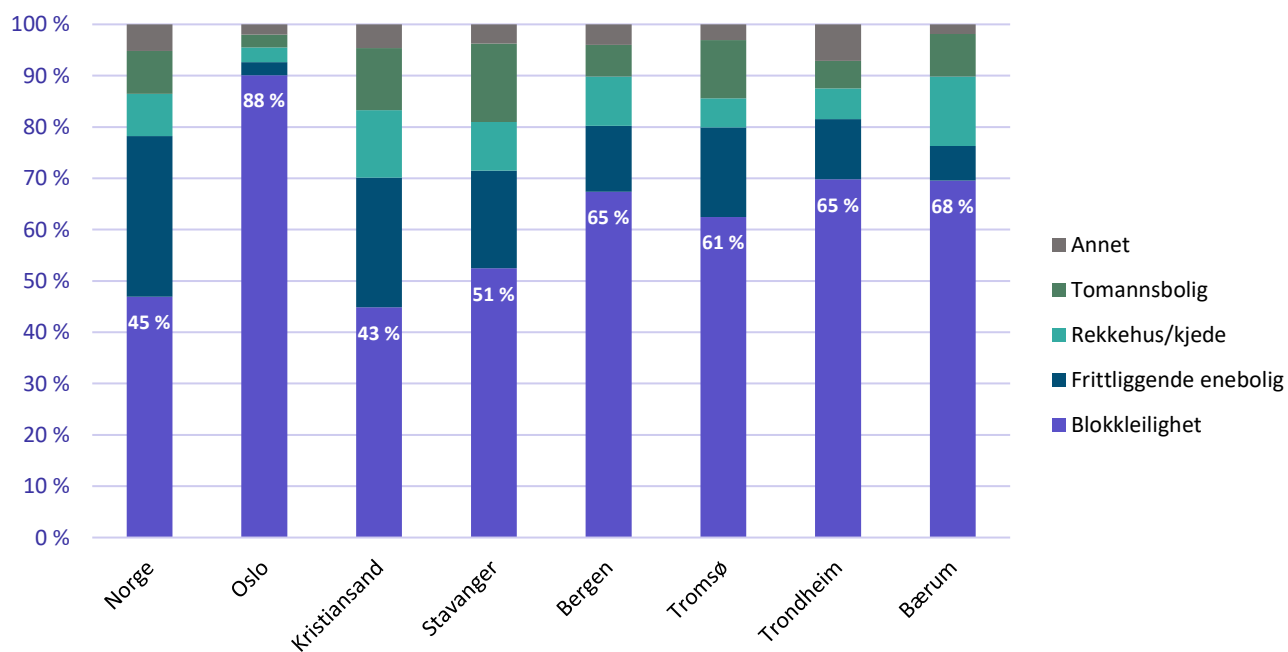
I de større byene i Norge ligger gjennomsnittlig alder for førstegangskjøpere stort sett mellom 26 og 29 år. Tallene er gjennomgående relativt stabile. Det tydeligste unntaket i figuren under er Bærum, der snittalderen har vært mellom 30 og 31 år. Også i Oslo er snittalderen relativt høy. Dette kan trolig sees i sammenheng med høye boligprisnivåer, som gjør det vanskeligere å tilfredsstille krav til både inntekt og egenkapital disse stedene. Trondheim har den laveste gjennomsnittsalderen av de større byene



Stor geografisk variasjon også i hva slags boliger førstegangskjøperne velger

Også når vi sorterer på boligtype er det betydelig geografisk variasjon. Her er det imidlertid 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 73 prosent leiligheter, og 88 prosent av førstegangskjøperne kjøper leilighet. Nesten ingen kjøper enebolig. I Stavanger og Kristiansand derimot, er andelen som kjøper leilighet klart lavere –43 og 51 prosent - og mer i tråd med landsgjennomsnittet. I disse byene kjøper 19-25 prosent enebolig som første bolig. Landsgjennomsnittet for enebolig er enda høyere, på 31 prosent.

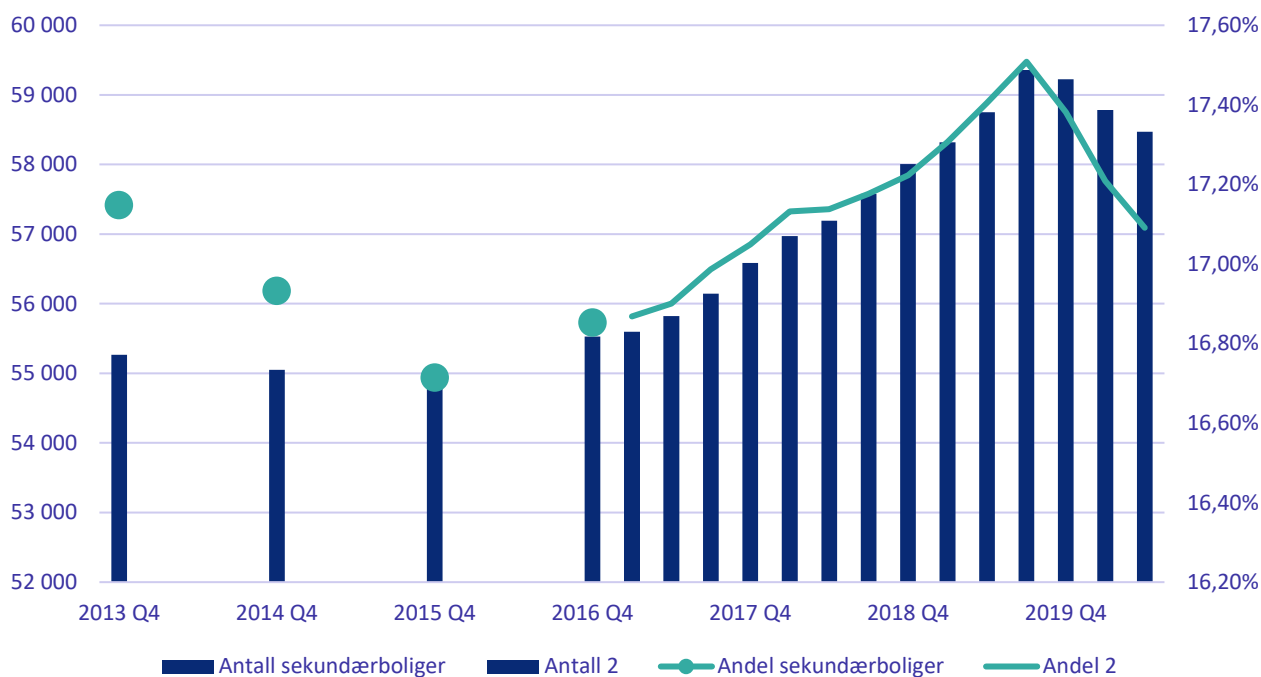
Boligtype Fordeling av førstegangskjøpere på boligtype. 2019



Sekundærboliger

I Oslo falt både antall og andel² sekundærboliger fra 2014 til 2016, da den norske økonomien var i en oljedrevet konjunkturedgang, for deretter å øke igjen fra 2017 i tråd med at økonomien gikk inn i en ny konjunkturoppgang. Oppgangen fortsatte gjennom 2018 til og med 3. kvartal 2019. I 4. kvartal 2019 falt imidlertid sekundærboligandelen i Oslo fra 17,5 til 17,4 prosent. Nedgangen har fortsatt hittil i 2020, til 17,1 prosent i 2. kvartal.³

Sekundærboliger Sekundærboliger i Oslo. Årlige observasjoner til og med 2016. Kvartalsvise observasjoner fra og med 2017. Målt antall (venstre akse) og som andel av alle boliger (høyre akse).

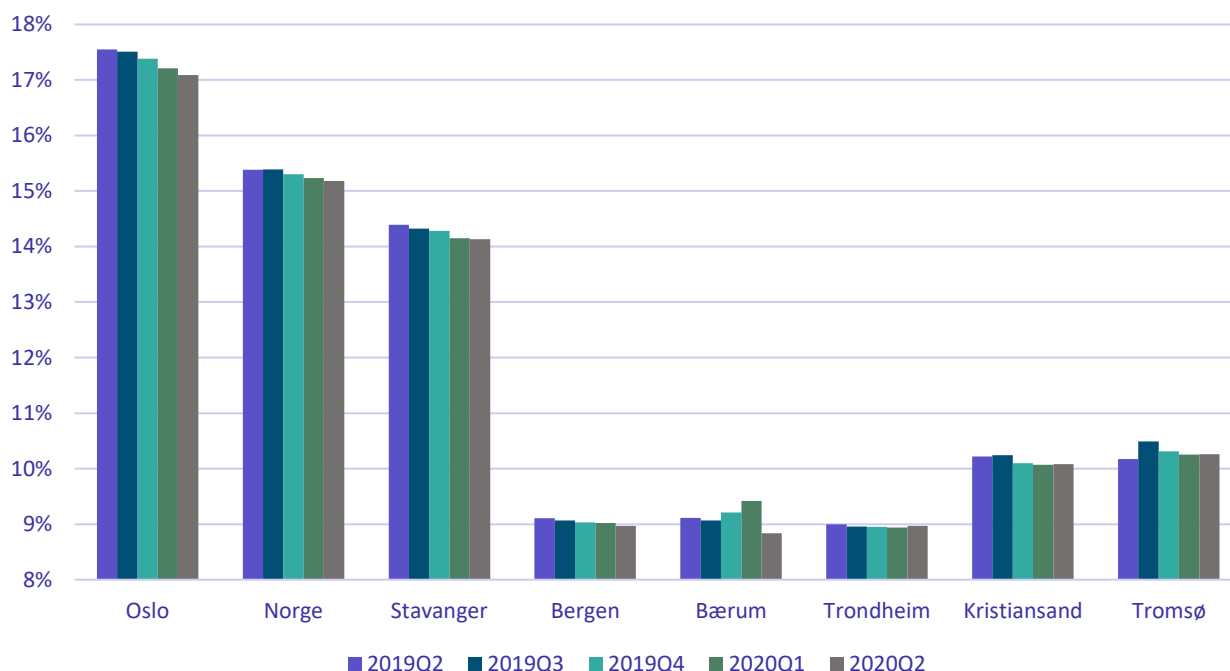


² Som andel av boligmassen.

³ Definisjonen av sekundærbolig ble endret sommeren 2019. Den viktigste endringen er at vi nå teller boliger i stedet for eiendommer. Dermed får vi med alle boliger som er skilt ut som egen boenhet. Dette bidrar til å oppjustere sekundærboligandelen i Oslo med om lag 1,3 prosentpoeng, til 17,4 prosent i 2019Q2. Observasjonene før 2019Q2 kalibreres i henhold til dette med en faktor tilsvarende tallene for ny definisjon dividert på gammel definisjon for 2019Q2. Tallene deretter baseres kun på faktiske innhentede tall.

Foreløpig har vi kun en lengre tidsserie for sekundærboliger i Oslo. Vi er i ferd med å bygge opp en tidsserie for sekundærboliger for hele Norge, men foreløpig har vi kun data tilbake til 2019Q2. Disse tallene viser at sekundærboligandelen har falt også for landet samlet sett. I Oslo har nedgangen vært særlig klar. Det kan sees i sammenheng med særskilt krav til egenkapital og høyt prisnivå i Oslo.

Sekundærboliger Sekundærboliger i større byer og Norge.



15 prosent av alle boliger er sekundærbolig

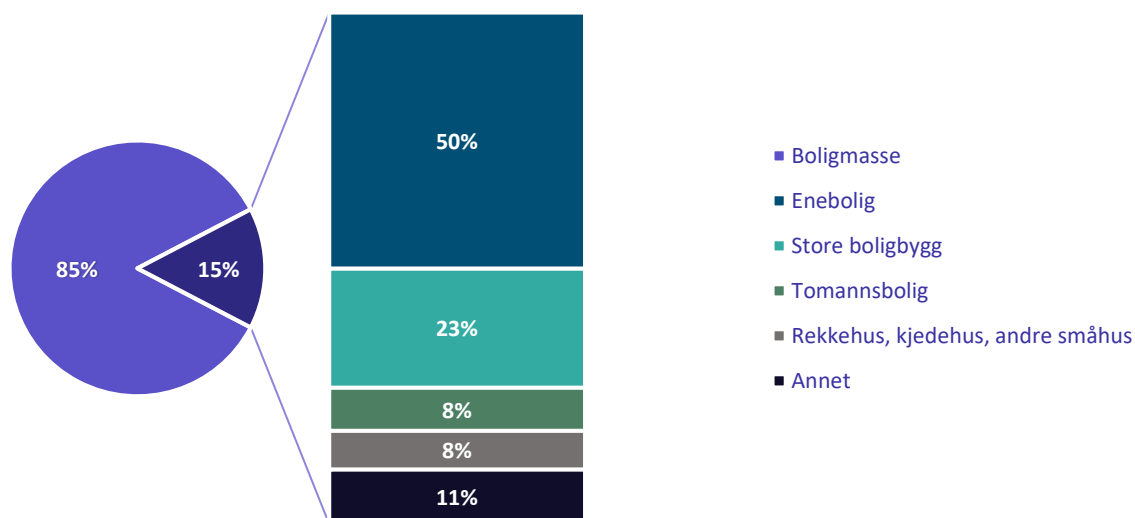
Det kan være mange grunner til å holde sekundærbolig: arbeids/pendlerbolig, framtidig bolig til barn, «hytte i byen», diversifisering (primærbolig på landet, sekundærbolig i byen). utleie, kapitalgevinst eller liknende, eller å beholde en fraflyttet bolig som har større affeksjonsverdi enn markedsverdi (typisk i grisgrendte strøk).

I 2. kvartal 2020 var det registrert 398 605 sekundærboliger i Norge. Dette utgjør om lag 15 prosent av den samlede boligmassen, som illustrert i figuren under. Sekundærboligene fordeles på ulike boligtyper som vist i søylen til høyre i figuren under. Eneboliger dominerer, med blokkleiligheter (store boligbygg) på en klar andreplass.

Det er stor geografisk variasjon i sekundærboligandelen. Den er særlig høy i en del distriktskommuner, men også i enkelt bydeler i de store byene. Dette er svært forskjellige markeder.

I byene er sekundærboliger i stor grad investeringsobjekter, mens de i distriktene trolig i betydelig grad kan være fraflyttede boliger.

Sekundærboliger Norge Andel av boligmasse (venstre) og fordelt på boligtype (høyre).



Sekundærboligandelen varierer betydelig geografisk

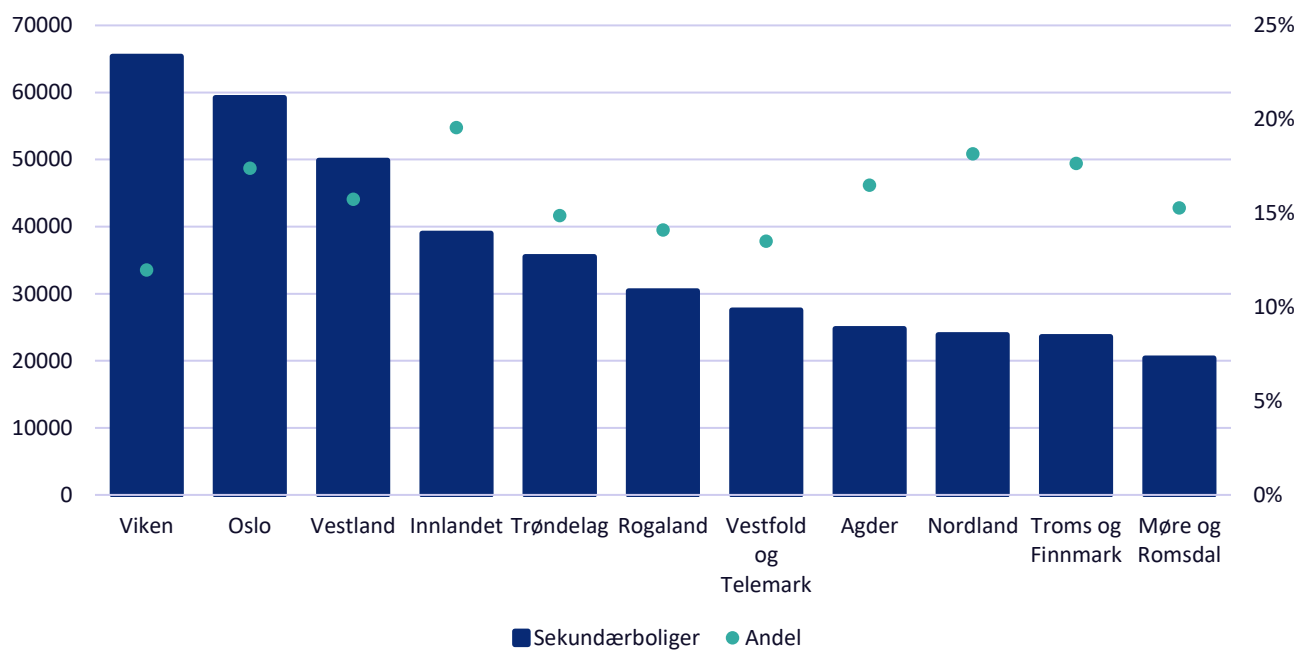
Den første figuren under viser at Viken er fylket med flest sekundærboliger. Før den nye fylkesinndelingen var Oslo fylket med desidert flest. Målt som *andel* av samlet boligmasse er imidlertid sekundærboligene jevnere fordelt. Andelen er klart lavest i Viken og høyest i Innlandet, med henholdsvis 12 og 20 prosent. Landsgjennomsnittet er 15 prosent.

I de store byene er sekundærboligandelen stort sett lavere enn landsgjennomsnittet. Oslo er unntaket med 17 prosent. I Stavanger er andelen på 14 prosent, mens de andre større byene ligger rundt 9-10 prosent.

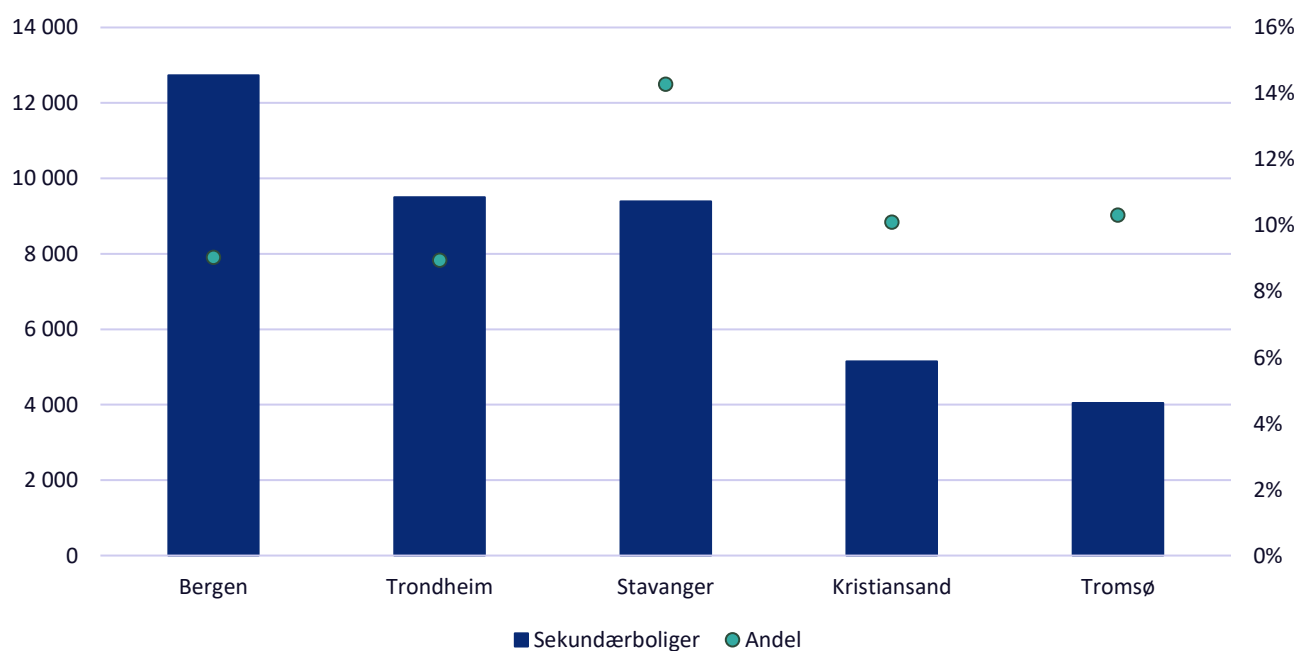
I de fem største byene har vi statistikk på bydelsnivå. Særlig i Oslo er det stor forskjell på bydelene, fra 7 prosent på Grorud og Alna til hele 38 prosent på Frogner. Også St. Hanshaugen, Marka og sentrum har relativt høy sekundærboligandel, på henholdsvis 27, 21 og 20 prosent. I enkelte bydeler i Oslo er andelen trolig høy fordi bebyggelse, boligtyper, lokasjon forventet prisvekst ol. gjør at mange anser dette for å være særlig gunstige steder å kjøpe sekundærbolig som investeringsobjekt. Trolig har det også vært et økende innslag av at folk i distriktene investerer i en leilighet i Oslo for å ta del i en forventet høyere prisstigning der. I Stavanger kommune har Finnøy med 41 prosent den desidert høyeste andelen. Dernest kommer Storhaug med 23 prosent og Rennesøy med 21 prosent.

Et forhold som muligens bidrar til at det høye antallet sekundærboliger i distriktene, kan være at mange fritidsboliger og ubebodde/fracflyttede hus feilaktig registreres som sekundærboliger. Her er det flere interessante problemstillinger vi vil undersøke nærmere framover.

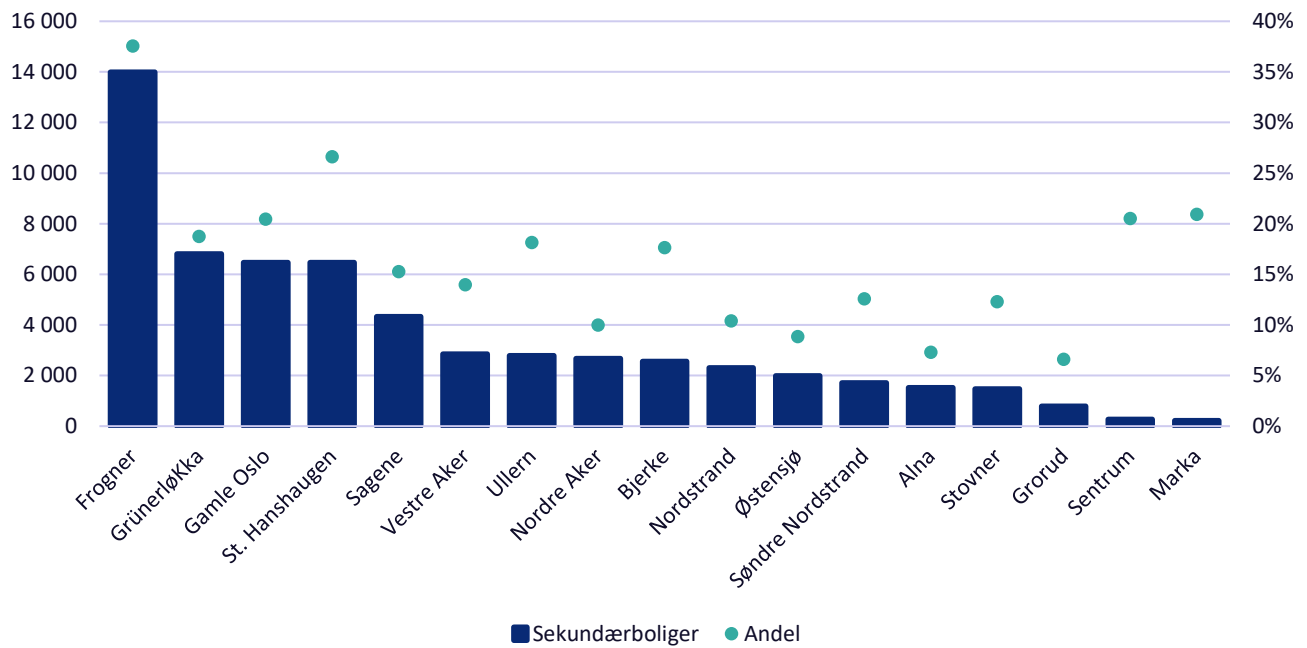
Sekundærbolig fylker Antall og andel sekundærboliger etter fylke.



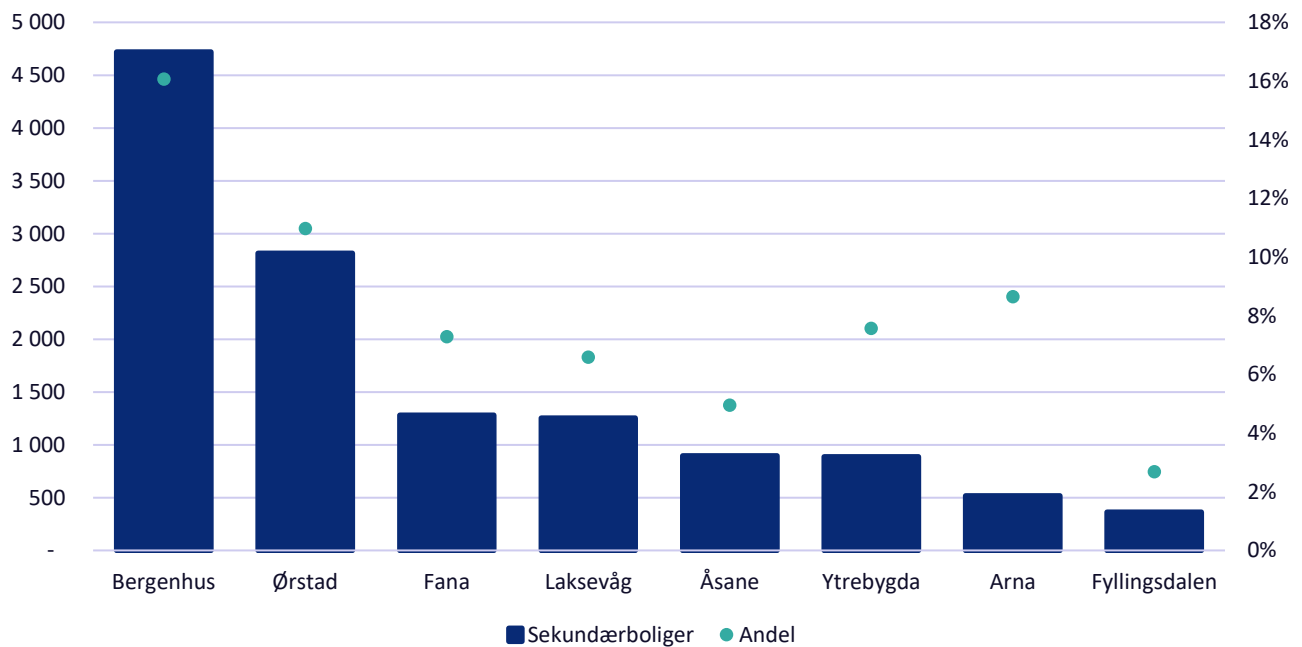
Sekundærbolig byer Antall og andel sekundærboliger etter by.



Sekundærbolig Oslo bydeler Antall og andel sekundærboliger etter bydel.

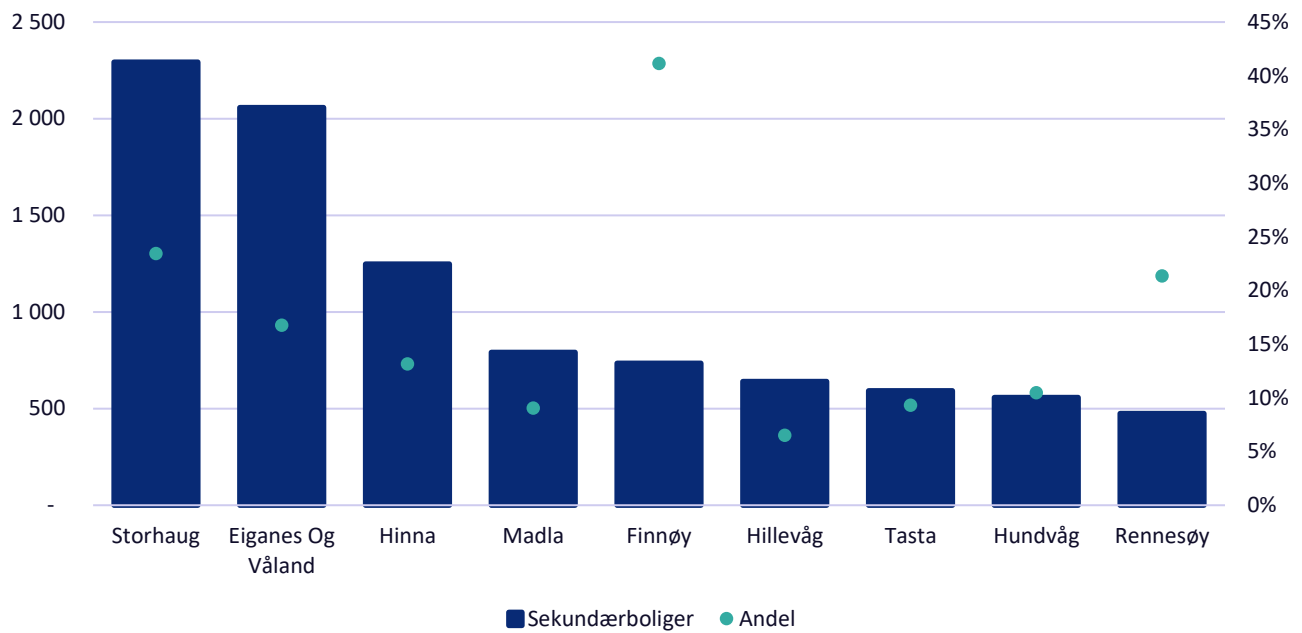


Sekundærbolig Bergen bydeler Antall og andel sekundærboliger etter bydel.



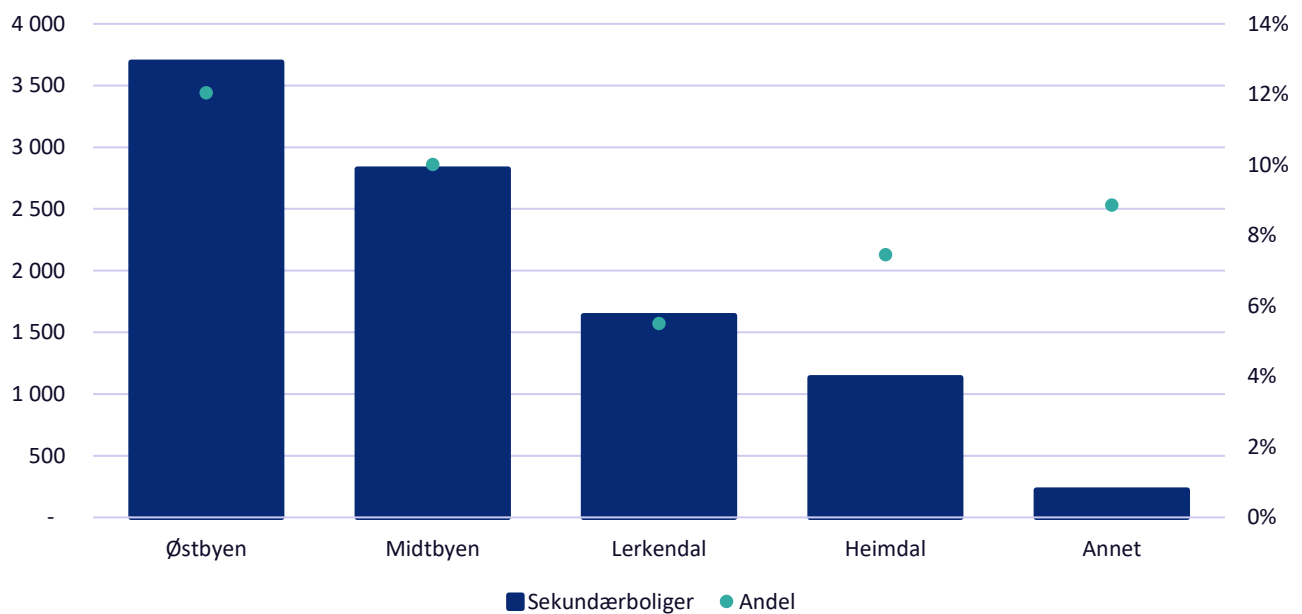
Sekundærbolig Stavanger bydeler

Antall og andel sekundærboliger etter bydel.



Sekundærbolig Trondheim bydeler

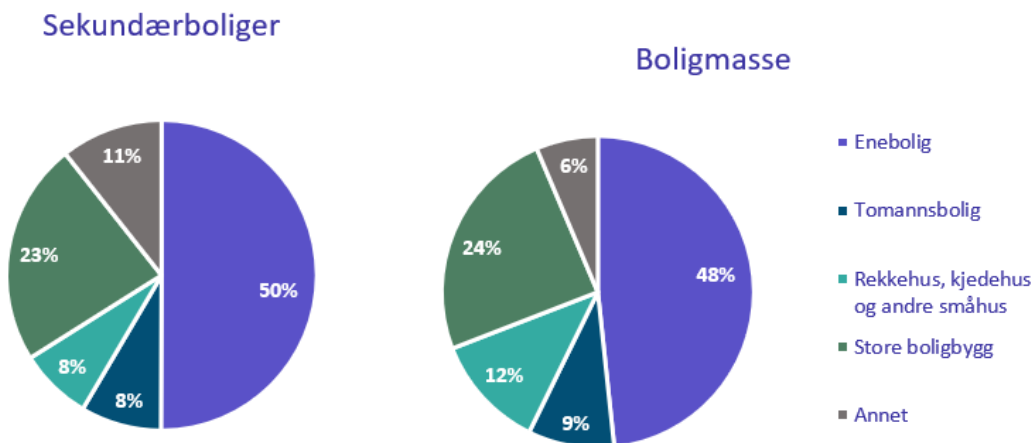
Antall og andel sekundærboliger etter bydel.



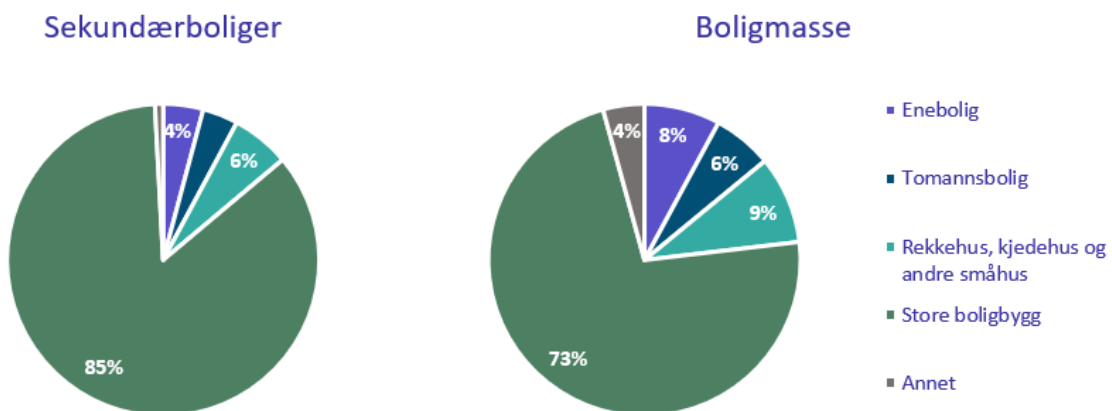
Leiligheter dominerer i byene, eneboliger i distriktene

Den første figuren under viser at eneboliger er den klart vanligste sekundærboligtypen på nasjonalt nivå med 50 prosent, etterfulgt av blokkleiligheter (store boligbygg) med 23 prosent. I Kristiansand, Tromsø og Stavanger er fordelingen mellom enebolig og blokkleiligheter betydelig likere, mens det i Trondheim, Bergen og særlig Oslo er en langt større andel som bor i leiligheter, som vist i figuren på neste side. I Oslo er andelen sekundærboliger som er blokkleiligheter hele 85 prosent, mens kun 4 prosent av sekundærboligene er eneboliger. Kakefigurene for Norge og Oslo illustrerer at det begge steder er rimelig godt samsvar mellom fordelingen av henholdsvis total boligmasse (til venstre) og sekundærboliger på ulike boligtyper. Vi ser imidlertid at leiligheter er klart overrepresentert blant sekundærboligene i Oslo, mens eneboliger er noe overrepresentert i Norge samlet.

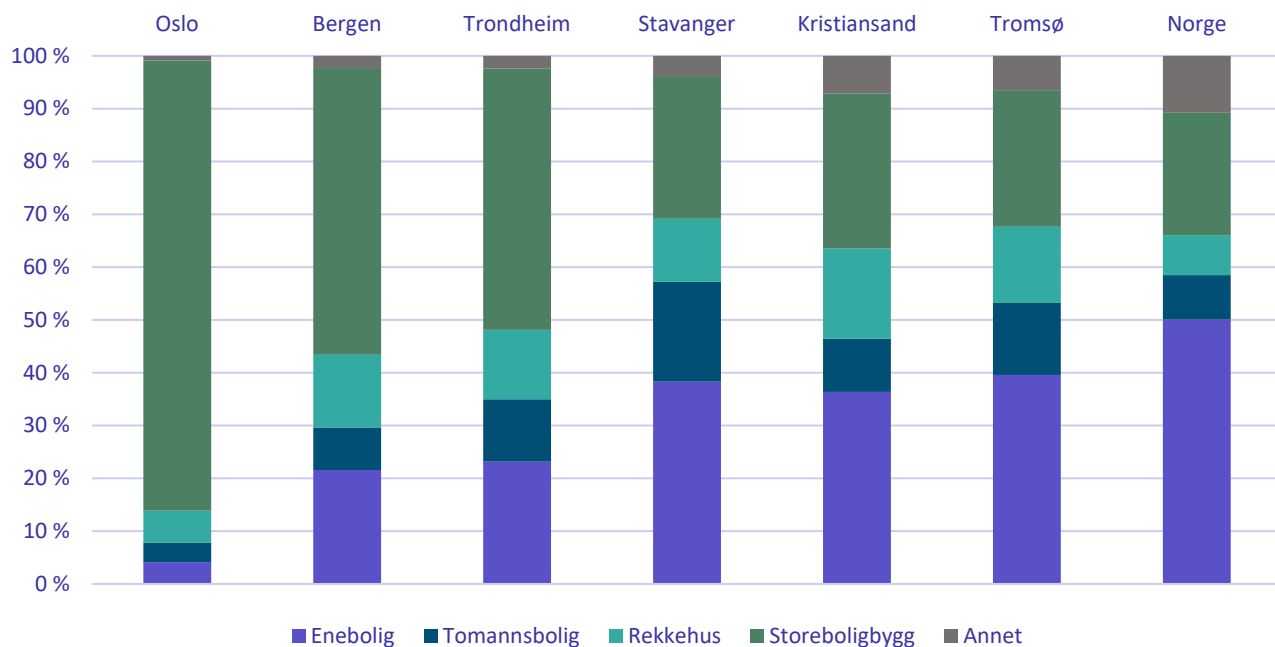
Sekundærboliger etter boligtype Norge Fordeling av sekundærboliger og boligmasse på boligtype.



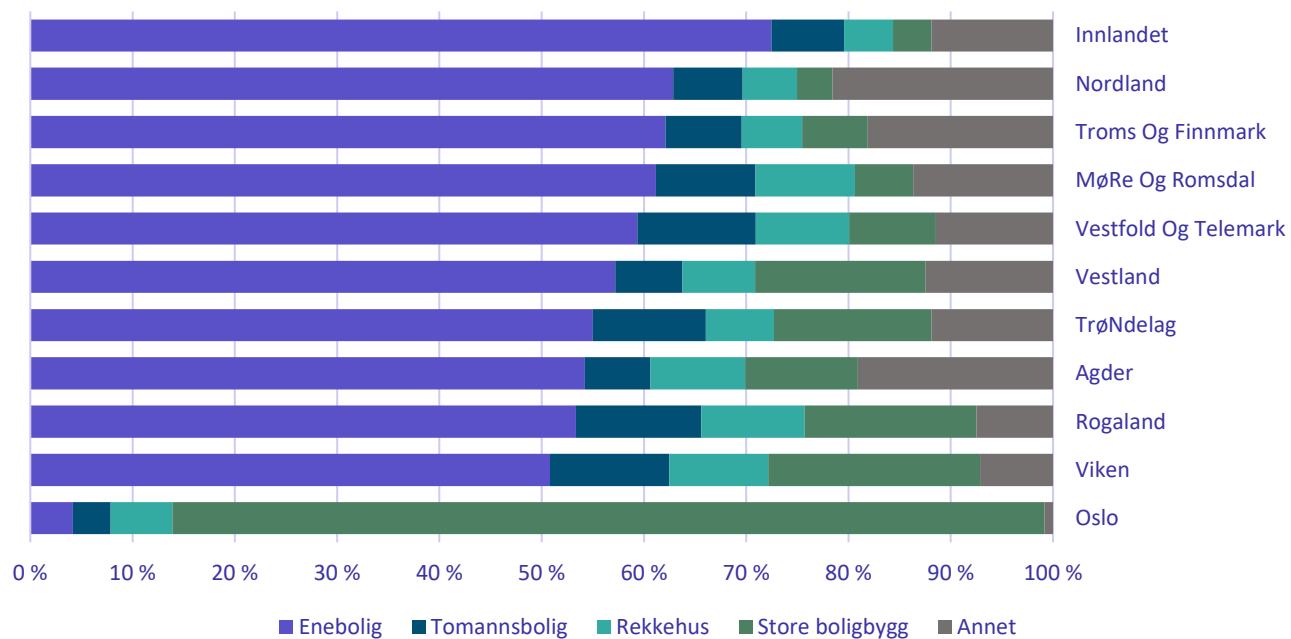
Sekundærboliger etter boligtype Oslo Fordeling av sekundærboliger og boligmasse på boligtype.



Sekundærboliger etter boligtype Fordeling av sekundærboliger på boligtype i storbyer.



Sekundærboliger etter boligtype Fordeling av sekundærboliger på boligtype i fylker.



Om statistikken

Førstegangskjøpere

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

Sekundærboliger

- Vi 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»
- Sekundærboligbegrepet 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.

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 samfunnsøkonomer med høy akademisk kompetanse og lang erfaring fra samfunnsanalyser. Mer informasjon på www.søa.no