

FØRSTEGANGSKJØPERE

2020 Q4



ambita

Førstegangskjøpere

Boligkjøp er den viktigste investeringen de fleste gjør i løpet av livet. Selveierlinjen er sentral i norsk boligpolitikk. Rundt 80 prosent eier boligen de bor i til enhver tid, mens mer enn 90 prosent eier sin egen bolig i løpet av livet. Skal dette opprettholdes er det viktig at inngangsbilletten ikke blir for høy.

Førstegangskjøpere er i utgangspunktet en relativt prissensitiv gruppe. Dette er overveiende unge mennesker med relativt lav lønn og lite egenkapital, og kan derfor tidlig begrenses av høye priser.¹ Samtidig skiller førstegangskjøpere seg fra andre boligkjøpere ved at de ikke frigjør en annen bolig når de kjøper en ny. På den måten kan de sies å bidra til et ekstra etterspørsels- og prispress i boligmarkedet.

Denne rapporten dokumenterer kvartalsvis utvikling i antall førstegangskjøpere fra 1. kvartal 2008 til og med 4. kvartal 2020, og viser blant annet

- hvor mange førstegangskjøpere det er
- andelen de utgjør av befolkningen i samme alder
- om de blir flere eller færre
- om de blir eldre eller yngre
- hva slags boligtyper de kjøper
- regionale forskjeller

Rapporten er utarbeidet av Samfunnsøkonomisk Analyse AS og er en oppdatering og analyse av den løpende statistikken Norges Eiendomsmeglerforbund og Ambita leverer om førstegangskjøpere. Dette er en del av en større satsing, som også inkluderer jevnlig publisering av statistikk for sekundærboliger og Samkjøperindeksen for førstegangskjøpere. 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 Eiendomsmeglerforbund – 915 82 454

Hege Moe Tveit, direktør produkt- og forretningsutvikling i Ambita – 918 45 396

¹ Tall fra Statistisk sentralbyrå viser imidlertid at nær 40 prosent av unge mellom 20 og 39 år får foreldrehjelp ved kjøp av bolig.

[Foreldrehjelp.ssb.no](https://www.ssb.no/foreldrehjelp)

Innhold

Førstegangskjøpere	2
Antall førstegangskjøpere fortsetter å øke	4
Regionale forskjeller, men bred oppgang i 2020.....	6
Betydelig geografisk variasjon i alder ved førstegangskjøp	12
Stor geografisk variasjon også i hva slags boliger førstegangskjøperne velger	13
Om statistikken for førstegangskjøpere.....	14
Norges Eiendomsmeglerforbund	15
Ambita	15
Samfunnsøkonomisk analyse AS.....	15

Antall førstegangskjøpere fortsetter å øke

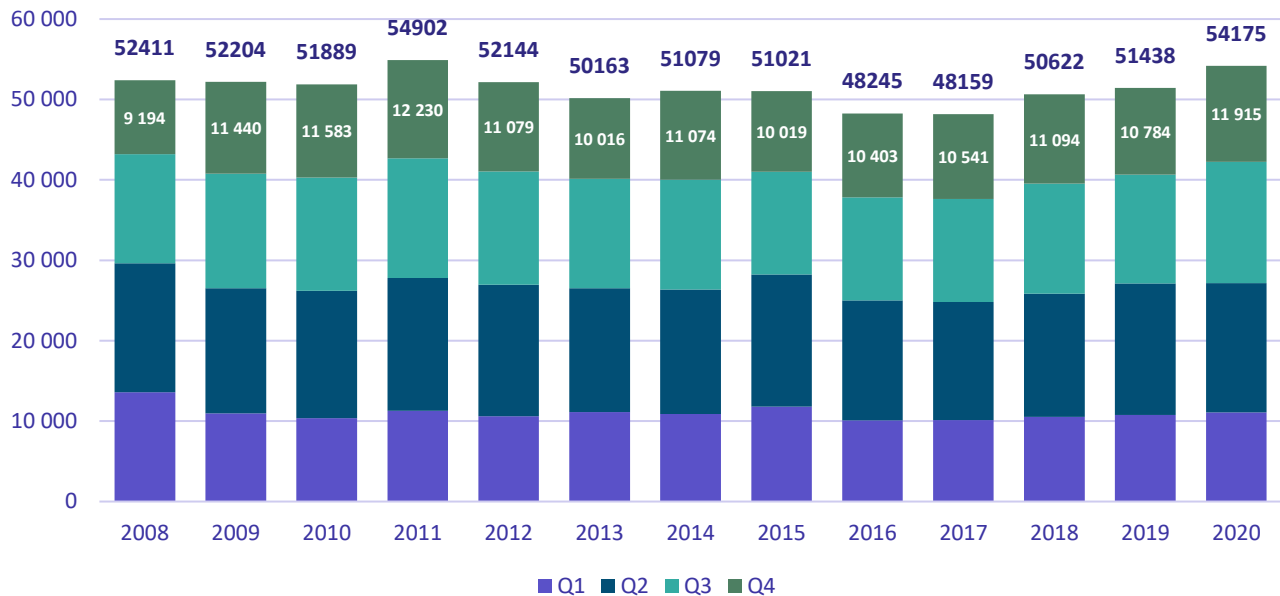
Antallet førstegangskjøpere økte klart de aller fleste steder i landet i 2020. Så langt har lave renter mer enn oppveiet de negative følgene av korona-pandemien i dette markedet. Fjorårets 3. kvartal er det sterkeste tredjekvartalet vi har registrert, og vi må tilbake til 2011 for å finne et år med like mange førstegangskjøpere som i 2020. Vi ser imidlertid tegn til at høye boligpriser nå kan være i ferd med bli en utfordring i hovedstaden.

Figur 1 viser hvordan antall førstegangskjøpere falt klart i Norge i 2016, samtidig som boligprisene økte kraftig. I 2017 kom en ny boliglånsforskrift, som ved å stille særskilte krav til blant annet egenkapital og inntekt i første omgang bidro til å begrense førstegangskjøpernes handlingsrom, men også til å dempe boligprisveksten. En klar prisnedgang gjennom 2017 kan først ha bidratt til usikkerhet og at mange ble sittende på gjerdet, men åpnet også for at flere kunne kjøpe sin første bolig. Deretter fulgte et par år der boligmarkedet syntes å være rimelig godt balansert, med moderat prisvekst. Dermed økte antallet førstegangskjøpere igjen i 2018 og 2019.

Økningen fortsatte gjennom 2020. Tallene for 2. kvartal viser at førstegangskjøperne klarte seg godt selv i 2. kvartal, altså tiden rett etter koronautbruddet. Deretter fulgte en klar økning, og fjorårets 3. kvartal er det sterkeste tredjekvartalet vi har registrert i dataperioden, som går tilbake til 2008. 2020 som helhet endte opp som det sterkeste året siden 2011. Svært lave renter etter koronautbruddet er trolig en viktig årsak til den sterke utviklingen. Men av samme grunn har imidlertid også boligprisveksten økt klart.

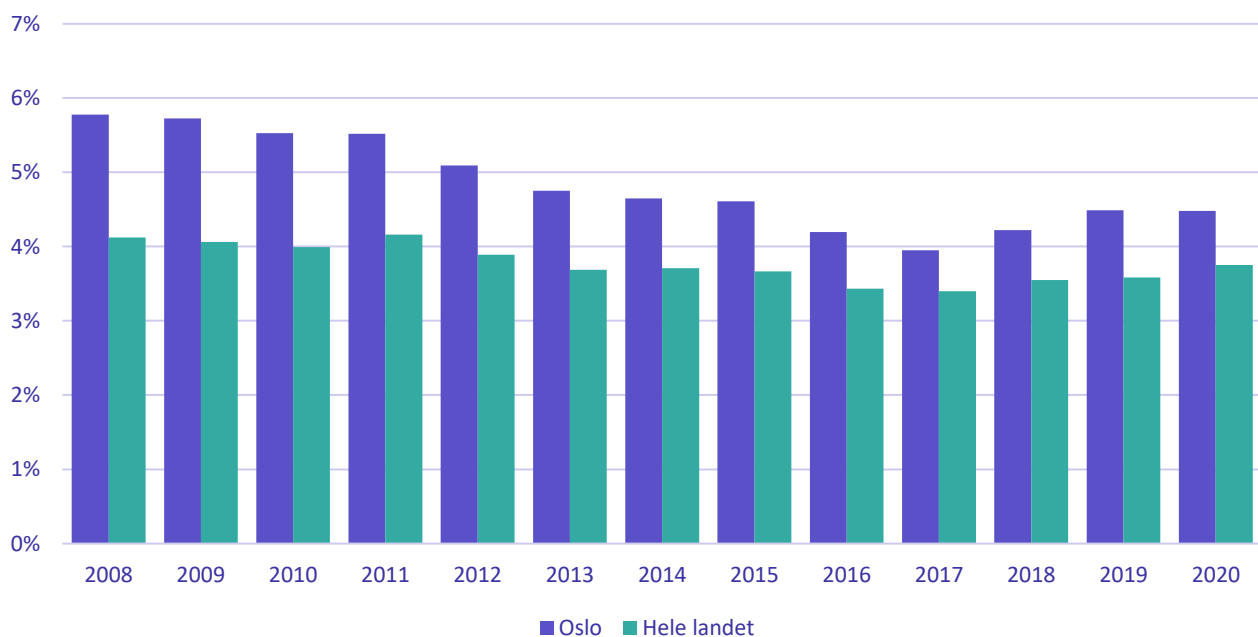
Dersom den høye prisveksten vedvarer, vil det bidra til å redusere mulighetene for de unge i boligmarkedet. Det gjelder særlig i byer med relativt høyt prisnivå i utgangspunktet. I Oslo, der prisnivået er klart høyest, ser vi nå tegn til at økningen i antall førstegangskjøpere er i ferd med å flate ut. Til gjengjeld kom det en klar økning i antall førstegangskjøpere i kommunene rundt Oslo i fjor høst. Også tidligere har vi sett at førstegangskjøperne i større grad orienterer seg ut av byen når prisforskjellene øker kraftig.

Figur 1. Norge Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2020Q4.



Figur 2 viser førstegangskjøpere som andel av befolkningen. Særlig i Oslo falt andelen klart både i 2016 og i 2017. Også målt som andel har imidlertid antallet førstegangskjøpere økt siden 2018, og oppsvinget har vært tydeligere i Oslo enn i landet for øvrig. I 2020 ser vi imidlertid at oppgangen flatet ut i Oslo, mens den fortsatte å øke i landet sett under ett.

Figur 2. Norge og Oslo Førstegangskjøpere som andel av befolkningen i aldersgruppen 20-39 år. 2020.



Regionale forskjeller, men bred oppgang i 2020

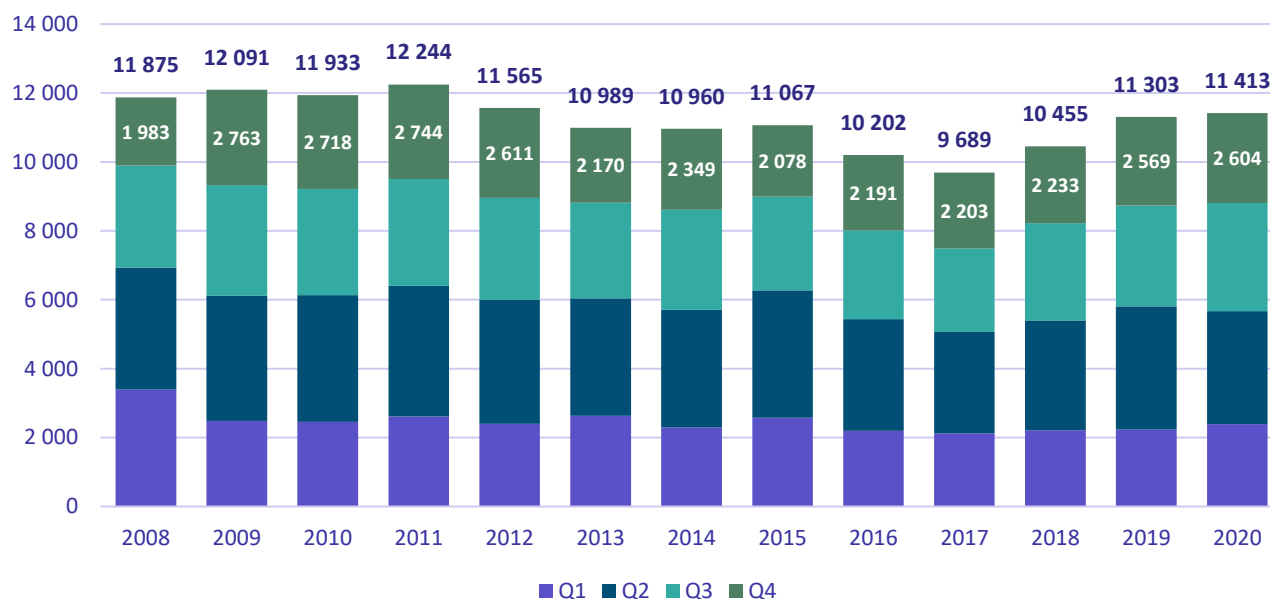
Oslo har hatt den mest turbulente utviklingen i boligmarkedet de seneste årene. Der har også økningen i boligpriser vært klart sterkest over tid og prisnivået er blitt svært høyt sammenliknet med andre steder i landet, til tross for en klar prisnedgang i 2017. Boliglånsforskriften har dessuten særskilte 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, se figur 3. I løpet av 2018 stabiliserte boligprisene seg og økte deretter moderat i 2019. Et mer balansert boligmarked bidro til at førstegangskjøpene tok seg klart opp igjen i denne perioden. Etter koronautbrudd og rentekutt våren 2020 har imidlertid boligprisveksten tiltatt klart. Så langt har dette gått hånd i hånd med klar vekst i antall førstegangskjøpere. Imidlertid er det tegn til at oppgangen flater ut i Oslo. Etter et rekordsterkt 3. kvartal var veksten mer moderat på slutten av fjoråret. Om den høye boligprisveksten fortsetter, blir det stadig vanskeligere for førstegangskjøperne å henge med.

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 fortsatte inn i 1. kvartal 2020. Fra og med 3. kvartal ser vi imidlertid et klart oppsving i Oslos omland. Det gjelder særlig i Bærum, Lillestrøm og Lørenskog, men det var økning flere andre steder også. Dette tolker vi som at et økende antall førstegangskjøpere nå vurderer å bosette seg utenfor byen, slik vi sist så i kjølvannet av den eksplosive boligprisveksten i Oslo i 2016.

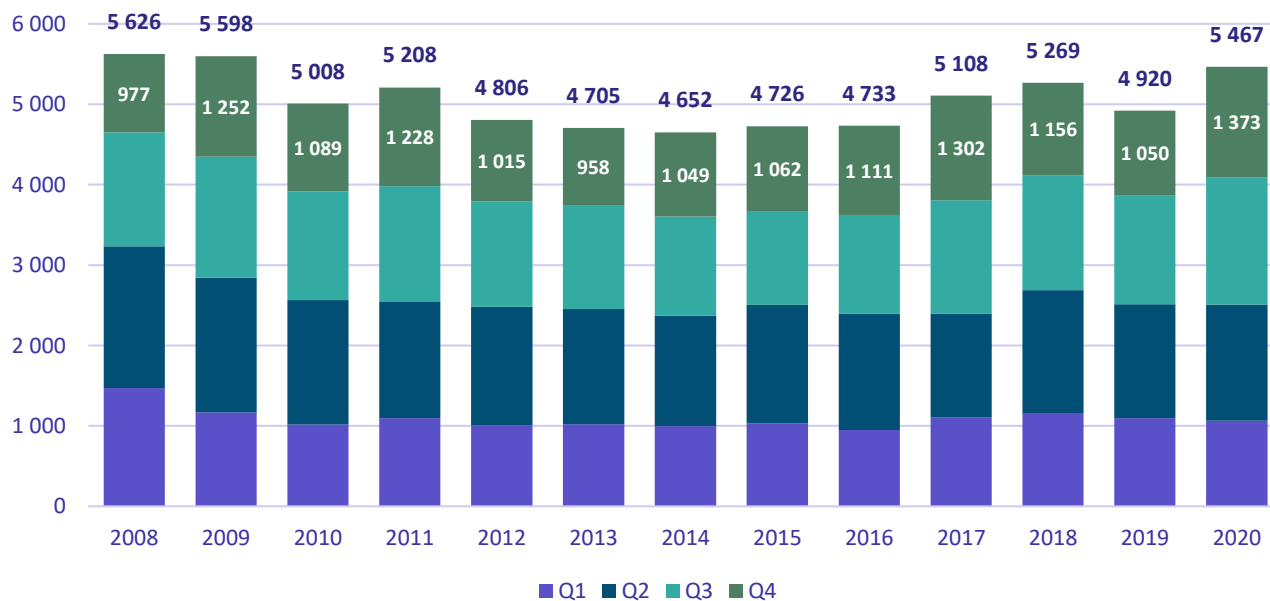
Når vi ser nærmere på andre større byer i Norge, ser vi at utviklingen lenge har vært relativt stabil i Bergen og Kristiansand. Særlig sistnevnte har hatt et meget stabilt boligmarked over lengre tid. I 2019 økte imidlertid antallet førstegangskjøpere markert i Kristiansand, og etter et hvileskjær rett etter koronautbruddet, fortsatte oppgangen i 3. og 4. kvartal. I Bergen kom det et klart oppsving i 2020. I Tromsø har det over tid vært betydelig variasjon i antall førstegangskjøpere, men i 2020 kom det en klar oppgang også der. I Trondheim skjøt en langvarig oppgang ytterligere fart i fjor.

Stavanger fikk en kraftig regional konjunkturedgang med oljenedturen i 2013, og boligmarkedet har vært svakt siden. Nedgangen i førstegangskjøp startet tidlig der, og fallet var på hele 35 prosent fra toppåret 2013 til bunnen i 2016. I 2019 kom det imidlertid en litt mer markert oppgang i førstegangskjøpene også i Stavanger, og oppgangen fortsatte gjennom 2020, til tross for at regionen er ekstra hardt rammet av lave oljepriser. Lavt boligprisnivå kan bidra til å forklare økningen i Stavanger.

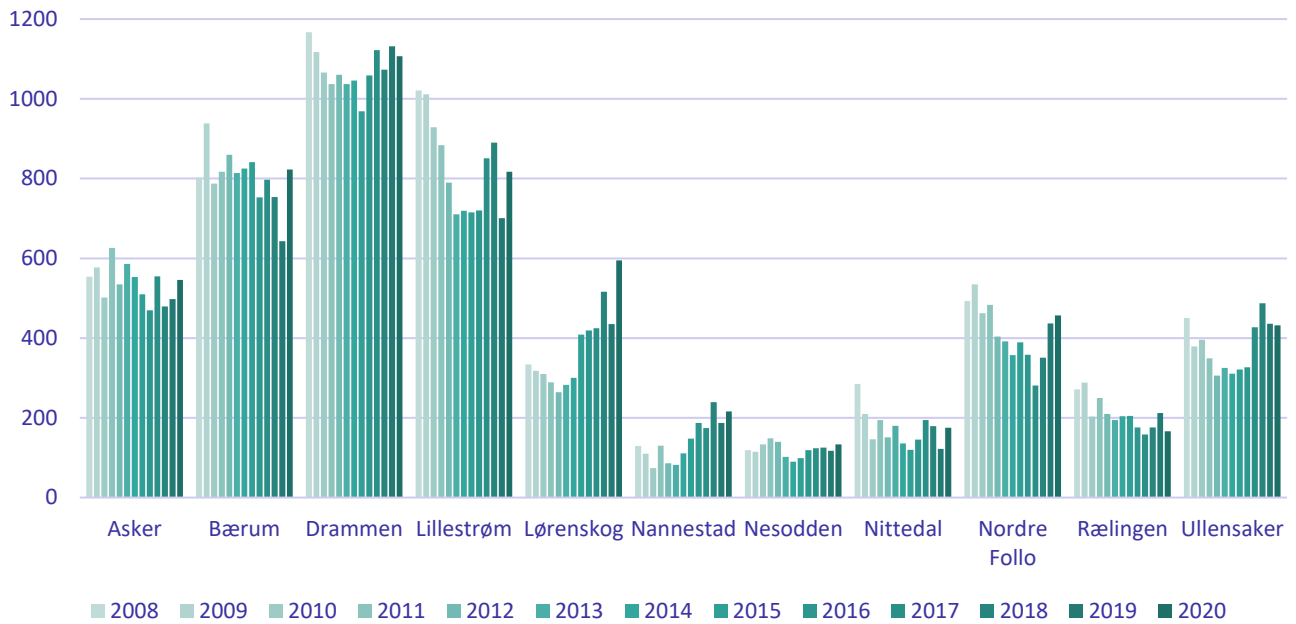
Figur 3. Oslo Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2020Q4.



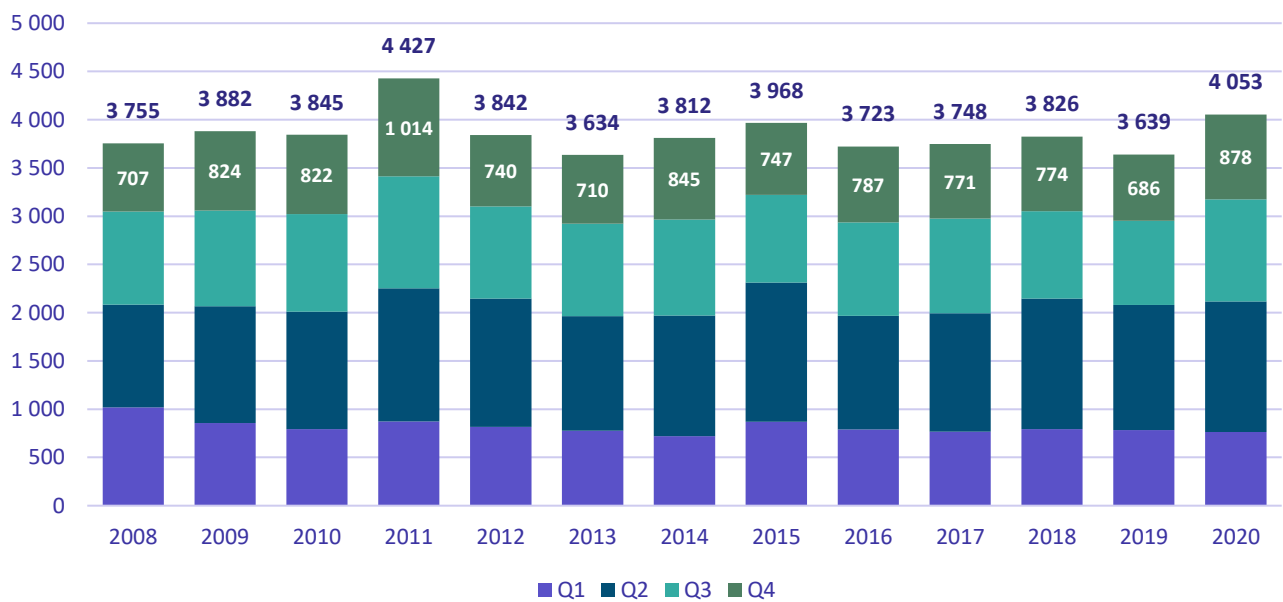
Figur 4. Kommuner rundt Oslo samlet Antall førstegangskjøpere 2008Q1-2020Q4.



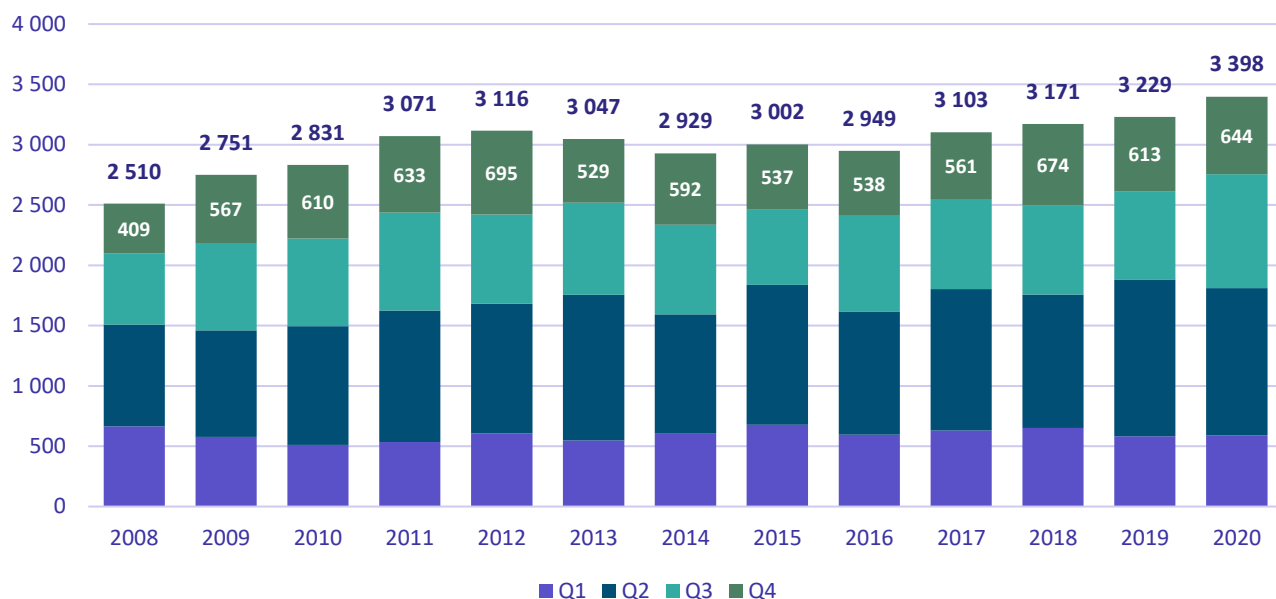
Figur 5. Kommuner rundt Oslo Antall førstegangskjøpere per kommune. 2008-2020.



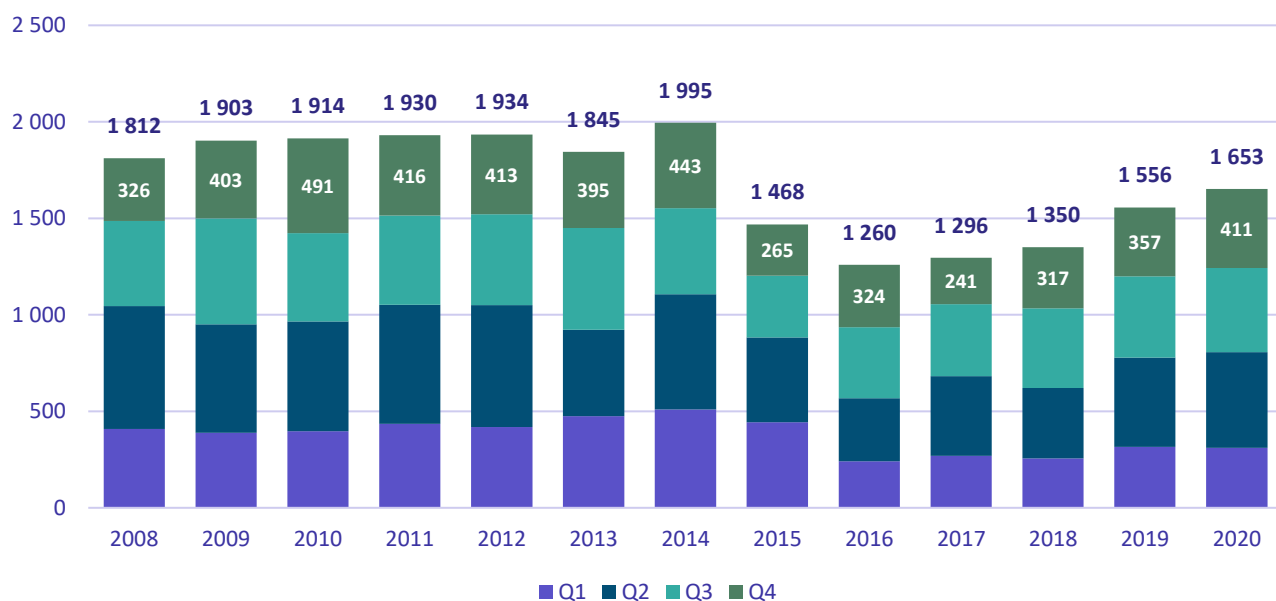
Figur 6. Bergen Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2020Q4.



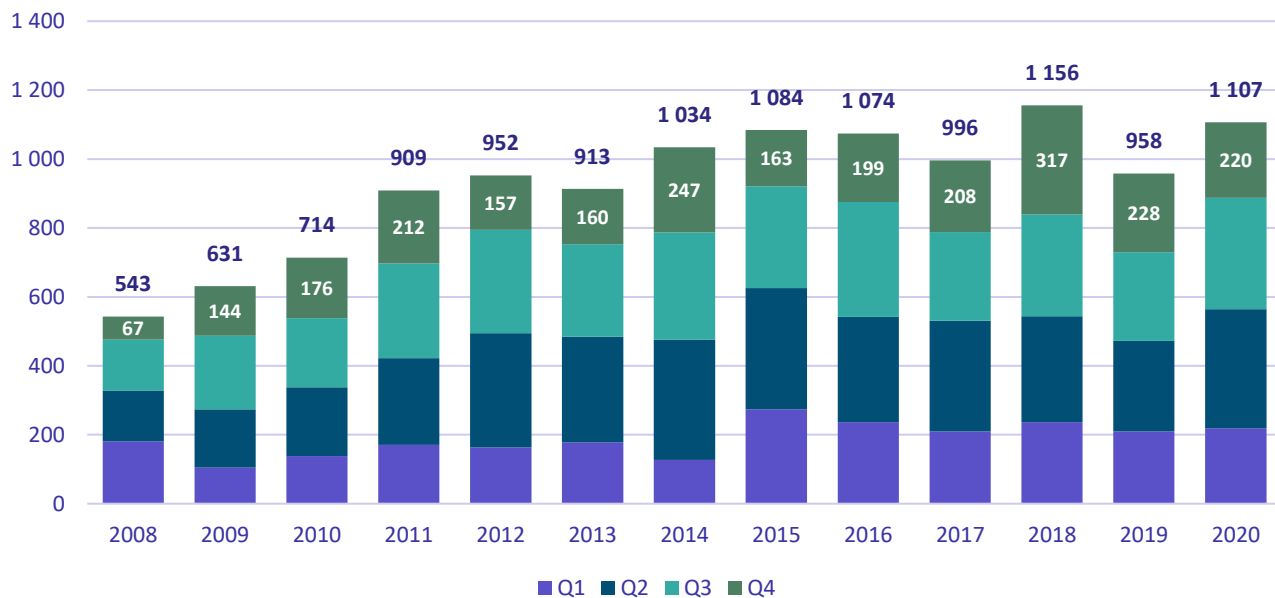
Figur 7. Trondheim Antall førstegangskjøpere. 2008Q1- 2020Q4



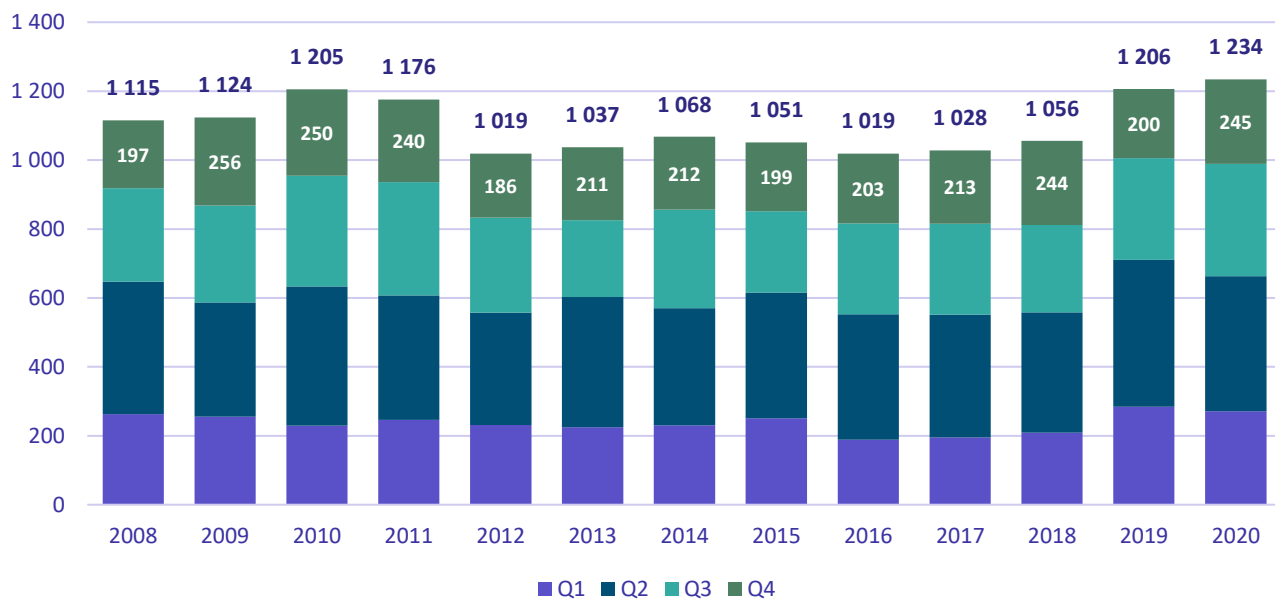
Figur 8. Stavanger Antall førstegangskjøpere. 2008Q1- 2020Q4.



Figur 9. Tromsø Antall førstegangskjøpere. 2008Q1- 2020Q4.



Figur 10. Kristiansand Antall førstegangskjøpere. 2008Q1- 2020Q4.



Tabell 1. Antall førstegangskjøpere fordelt på fylker

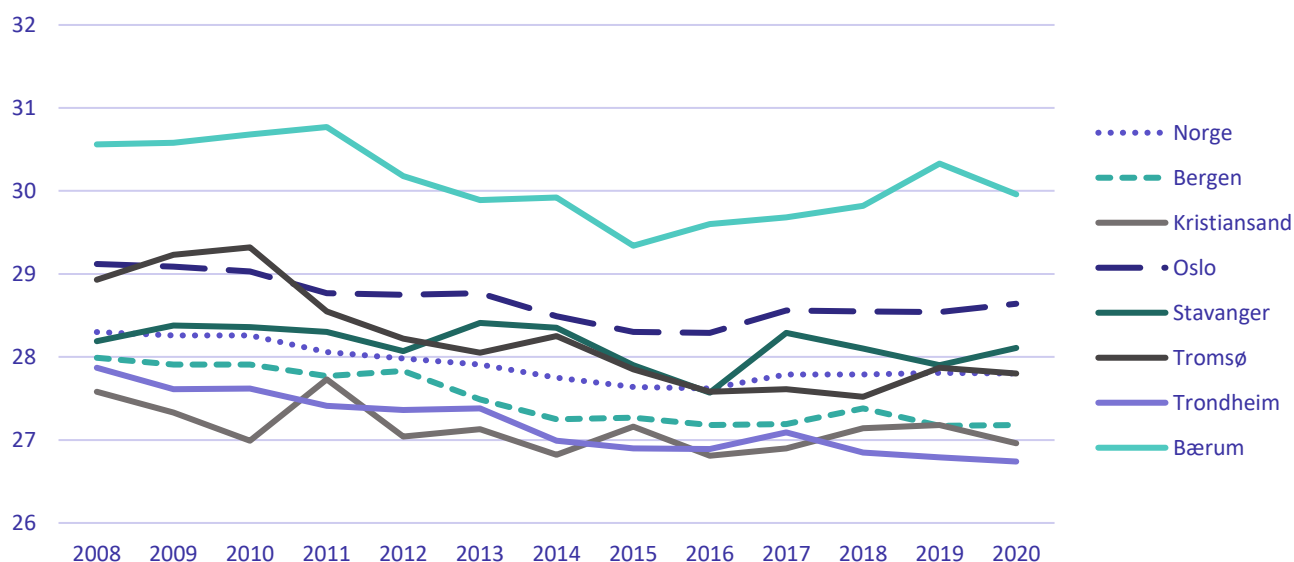
2008-2019. Sortert på størrelse siste år.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Oslo	11 875	12 091	11 933	12 244	11 565	10 989	10 960	11 067	10 202	9 689	10 455	11 303	11 413
Viken	10 590	10 333	9 680	10 089	9 341	9 152	9 155	9 449	9 366	9 787	10 214	9 874	10 458
Vestland	6 285	6 258	6 322	7 116	6 462	6 269	6 411	6 580	6 223	6 247	6 282	6 143	6 703
Trøndelag	4 285	4 476	4 548	4 938	4 999	4 804	4 770	4 942	4 800	4 934	5 004	5 123	5 260
Rogaland	5 255	5 169	5 092	5 587	5 597	5 386	5 624	4 588	4 076	3 861	4 238	4 596	4 900
Vestfold Og Telemark	3 618	3 488	3 299	3 504	3 057	2 966	3 024	3 033	2 954	2 965	3 155	3 188	3 484
Agder	2 706	2 542	2 741	2 683	2 564	2 460	2 492	2 503	2 283	2 313	2 374	2 619	2 782
Innlandet	2 500	2 326	2 331	2 422	2 265	2 374	2 322	2 510	2 392	2 560	2 761	2 605	2 731
Troms Og Finnmark	1 594	1 605	1 771	1 895	2 070	1 923	2 093	2 153	2 149	2 101	2 300	2 053	2 260
Møre Og Romsdal	1 942	2 218	2 380	2 454	2 401	2 277	2 436	2 295	1 997	1 917	2 001	2 036	2 158
Nordland	1 761	1 698	1 792	1 970	1 823	1 563	1 792	1 901	1 803	1 785	1 838	1 898	2 026
Norge	52 411	52 204	51 889	54 902	52 144	50 163	51 079	51 021	48 245	48 159	50 622	51 438	54 175

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. Tallen er gjennomgående relativt stabile. Det tydeligste unntaket i figuren under er Bærum, der snittalderen har vært mellom 29,5 og 31 år. Også i Oslo er snittalderen relativt høy. Dette kan trolig sees i sammenheng med høye boligprisinivåer, som gjør det vanskeligere å tilfredsstille krav til både inntekt og egenkapital disse stedene. Trondheim og Kristiansand har den laveste gjennomsnittsalderen blant de større byene.

Figur 11. Alder Gjennomsnittlig alder blant førstegangskjøpere per år. 2008-2020.



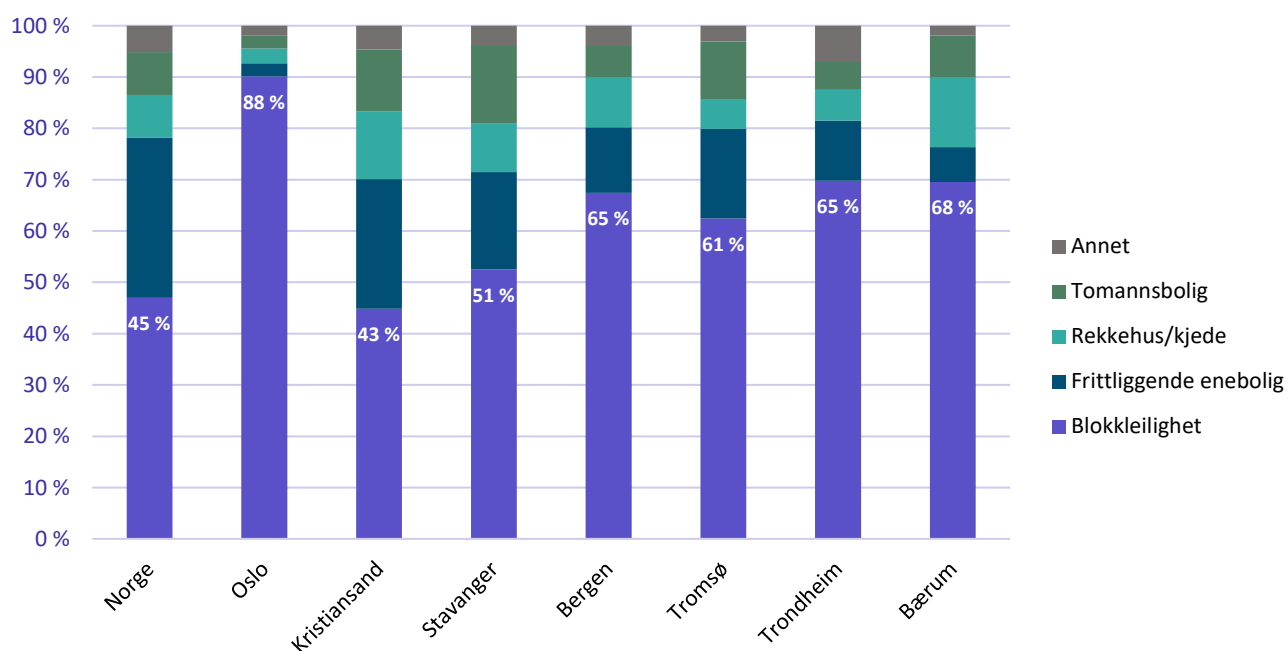
Tabell 2. Førstegangskjøperes alder fordelt på fylker Årgjennomsnitt. Sortert etter størrelse siste år. 2008-2020.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Agder	27,6	27,3	27,1	27,5	26,9	27,1	26,8	27,0	27,1	27,0	27,1	27,2	27,1
Innlandet	27,9	27,8	27,9	27,7	27,2	27,2	27,2	27,1	27,1	27,3	27,4	27,5	27,4
Møre Og Romsdal	28,0	28,0	27,6	27,6	27,6	27,7	27,5	27,3	27,3	27,6	27,4	27,4	27,2
Nordland	27,8	27,6	27,7	27,3	27,3	27,2	27,2	27,2	27,2	27,1	27,2	27,4	27,5
Oslo	29,1	29,1	29,0	28,8	28,8	28,8	28,5	28,3	28,3	28,6	28,5	28,5	28,6
Rogaland	27,4	27,5	27,5	27,5	27,4	27,4	27,5	27,2	27,0	27,5	27,3	27,4	27,4
Troms Og Finnmark	28,8	28,7	29,0	28,4	28,1	27,9	28,0	27,7	27,5	27,6	27,6	27,8	27,7
Trøndelag	27,7	27,5	27,6	27,3	27,2	27,3	27,0	26,9	26,9	27,0	26,9	26,9	26,9
Vestfold Og Telemark	27,9	27,8	28,1	27,8	27,7	27,6	27,4	27,4	27,5	27,8	27,7	27,7	27,8
Vestland	27,9	27,8	27,8	27,6	27,8	27,5	27,4	27,3	27,3	27,3	27,4	27,2	27,2
Viken	28,8	28,9	28,9	28,6	28,7	28,4	28,3	28,3	28,2	28,4	28,4	28,5	28,4
Norge	28,3	28,3	28,3	28,1	28,0	27,9	27,7	27,6	27,6	27,8	27,8	27,8	27,8

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, med henholdsvis 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, med 31 prosent.

Figur 12. Boligtype Fordeling av førstegangskjøpere på boligtype. 2020



Om statistikken for 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.

Til sammen er om lag 800 000 registreringer de siste tretten 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
- Som eier mer enn 25 prosent
- Kjøpstidspunktet estimeres ved å trekke 60 dager fra datoen kjøpet tinglyses.

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 analyseselskap 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. Boligmarkedet er særlig et satsningsområde. Analysene har sterk forankring i økonomisk teori og vitenskapelige, empiriske metoder. SØA består i dag av 16 samfunnsøkonomer med høy akademisk kompetanse og lang erfaring fra samfunnsanalyser. Mer informasjon på www.søa.no