

FØRSTEGANGSKJØPERE 2022 Q4



Norges Eiendomsmeglerforbund

NO 970 350 012 MVA

Parkveien 55, 0256 Oslo

22 54 20 80

firmapost@nef.no

nef.no

ambita

Førstegangskjøpere

Boligkjøp er den viktigste investeringen de fleste gjør i løpet av livet. Selveierlinjen er sentral i norsk boligpolitikk. Nær 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 de kan derfor tidlig begrenses av høye priser. 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 den kvartalsvise utviklingen i antall førstegangskjøpere fra 1. kvartal 2008 til og med 4. kvartal 2022, 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 Samkjøperindeksen for førstegangskjøpere og statistikk for sekundærboliger. Formålet er å bidra til økt kunnskap om boligmarkedet, og 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

Arild Elverum, administrerende direktør i Ambita – 993 04 444

Innhold

Førstegangskjøpere	2
Færre førstegangskjøpere i 2022	4
Nedgang de fleste steder.....	6
Betydelig geografisk variasjon i alder ved førstegangskjøp	13
Stor geografisk variasjon også i hva slags boliger førstegangskjøperne velger	13
Mange får foreldrehjelp og/eller kjøper sammen med andre	14
Om statistikken.....	16

Færre førstegangskjøpere i 2022

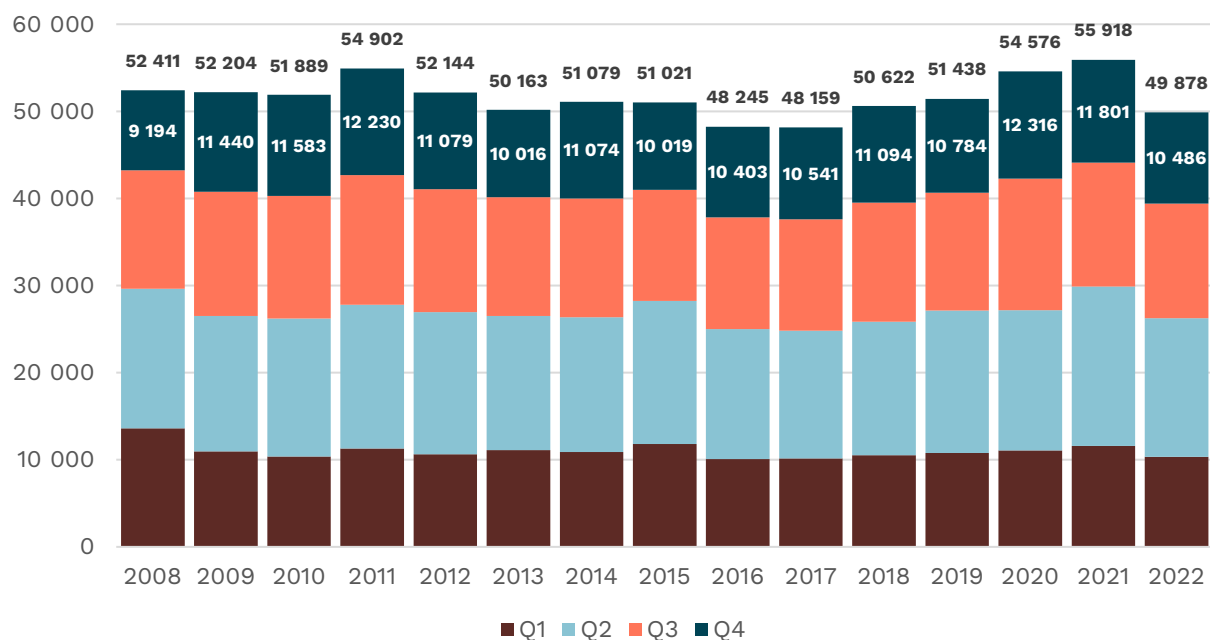
Antall førstegangskjøpere i Norge gikk ned gjennom hele 2022, etter en periode med sammenhengende økning siden 2017. Mens lave renter og midlertidige lettelser i utlånsforskriften bidro til oppgangen, må nedgangen det siste året sees i sammenheng med høye boligpriser og at rentene er på vei oppover. I Oslo kom det en nedgang i antall førstegangskjøpere allerede i 2021. Der er boligprisene særlig høye, og mange førstegangskjøpere begrenses av utlånsforskriften. Nedgangen i Oslo var i 2021 ledsaget av et klart oppsving i nabokommunene, men i 2022 kom det en klar nedgang også der.

Figur 1 viser at antall førstegangskjøpere falt klart i Norge i 2016, samtidig som boligprisene økte kraftig. I 2017 kom en innstramming av boliglånsforskriften, med særskilte krav til blant annet egenkapital og inntekt. Den bidrar dermed 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 fra 2018. Tallene viser at førstegangskjøperne klarte seg godt, selv i tiden rett etter koronautbruddet i 2020. Deretter fulgte en klar økning, som fortsatte gjennom 2021. I 2022 ser vi imidlertid en klar avmatning. Antallet førstegangskjøpere var i 2022 ned 10,8 prosent fra rekordsterke 2021, til det laveste nivået siden 2017.

Svært lave renter og lettelser i boliglånsforskriften den første tiden etter koronautbruddet er viktige årsaker til den sterke utviklingen for førstegangskjøperne de påfølgende årene. Imidlertid økte boligprisveksten klart av samme årsaker. I områder med høye boligpriser må førstegangskjøperne strekke seg langt for å etablere seg som boligeiere. I Oslo, der prisnivået er klart høyest, avtok veksten i antall førstegangskjøpere i 2020, og i 2021 kom det en liten nedgang. Til gjengjeld kom det en klar økning i antall førstegangskjøpere i kommunene rundt Oslo høsten 2020, som fortsatte gjennom 2021. Særlig i Lillestrøm og Lørenskog kjøpte mange sin første bolig i denne perioden. Vi har også tidligere sett at førstegangskjøperne i større grad orienterer seg ut av byen når prisene øker mye i Oslo. I 2022 kom det imidlertid en klar nedgang i antallet førstegangskjøpere også i kommunene rundt Oslo.

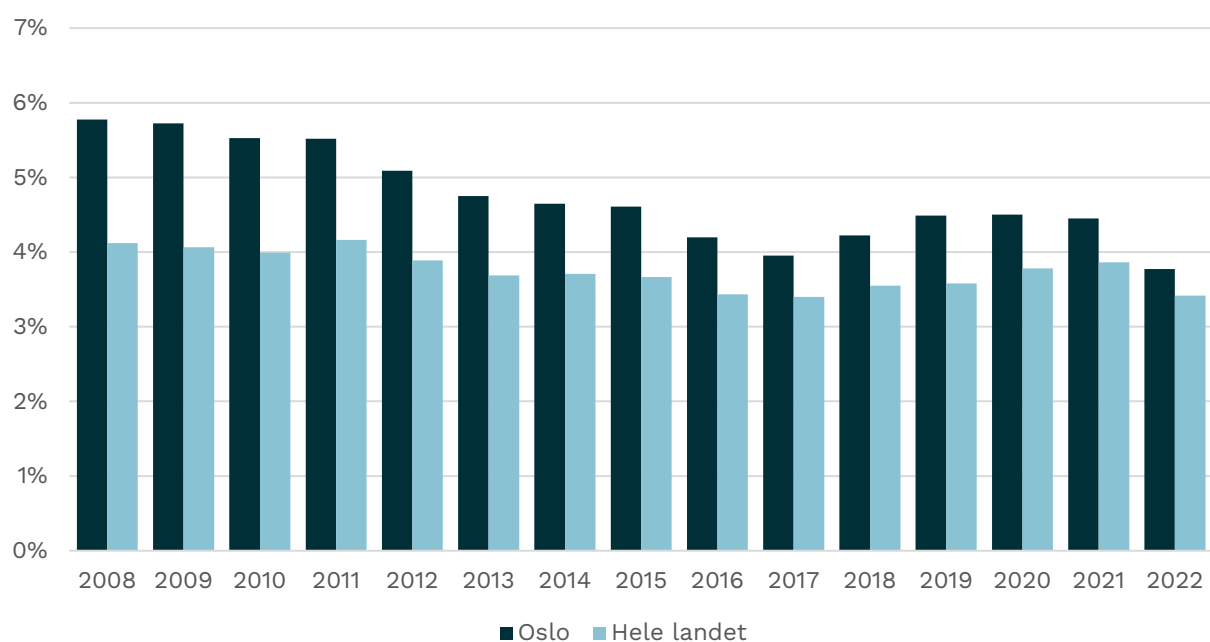
Noen mulige årsaker til nedgangen i antall førstegangskjøpere er renteoppgang og fallende boligpriser, som kan gjøre at flere vil se an boligkjøpet en periode. Det er også mulig at den klare oppgangen frem til 2021 delvis kan tilskrives at en del fremskyndet sitt første boligkjøp i denne perioden. I så fall kan denne effekten nå være uttømt, og bidra til å forsterke nedgangen.

Figur 1 Norge Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2022Q4.



Figur 2 viser førstegangskjøperne som *andel* av befolkningen i samme alder, i Norge og Oslo. Særlig i Oslo falt andelen klart i 2016 og – i motsetning til resten av landet – også i 2017. Fra 2018 økte imidlertid andelen førstegangskjøpere klart, og oppsvinget var tydeligere i Oslo enn i landet for øvrig. I 2020 ser vi derimot at det ikke var noen oppgang i Oslo, og i 2021 var det en liten nedgang også i andelen, mens den fortsatte å øke i landet sett under ett. I 2022 kom det imidlertid en klar nedgang også i andelen førstegangskjøpere både i Oslo og for landet samlet.

Figur 2 Norge og Oslo Førstegangskjøpere som andel av befolkningen i aldersgruppen 20-39 år. 2008 – 2022.



Nedgang de fleste steder

Oslo har hatt den mest turbulente utviklingen i boligmarkedet. Der har også økningen i boligpriser vært klart sterkest over tid og prisnivået er blitt svært høyt sammenliknet med andre steder i landet. Utlånsforskriften har dessuten særskilte krav for Oslo. Om lag halvparten av nedgangen i førstegangskjøp på landsbasis fra 2016 kom i Oslo. I motsetning til ellers i landet fortsatte nedgangen i Oslo også i 2017, som vist i figur 3. I løpet av 2018 stabiliserte boligprisene seg, og økte deretter moderat i 2019. Et mer balansert boligmarked bidro til at både antall og andel førstegangskjøpere tok seg klart opp igjen i denne perioden.

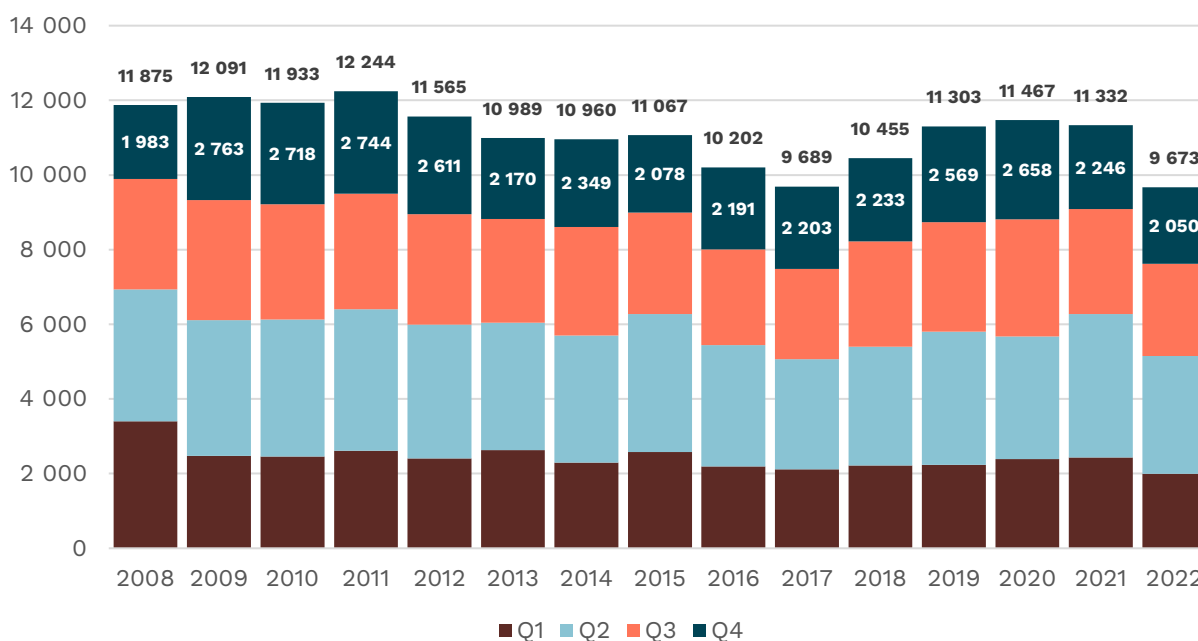
Etter koronautbrudd og rentekutt våren 2020, tiltok imidlertid boligprisveksten klart. Den midlertidige økningen i bankenes fleksibilitetskvote ga dessuten muligheter for å øke utlån til unge i Oslo. Høy boligprisvekst gikk en periode hånd i hånd med klar vekst i antall førstegangskjøpere. Med høy prisvekst ble det imidlertid stadig vanskeligere for førstegangskjøperne å henge med. Fra 3. kvartal 2021 avtok antall førstegangskjøpere i Oslo klart, og nedgangen fortsatte i 2022. Fjerde kvartal 2022 er det svakeste fjerdekvartalet vi har registrert siden 2008.

I kommunene rundt Oslo snudde oppgang i antall førstegangskjøpere til nedgang i 2019, se figur 4. 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 2020. Fra sommeren 2020 ser vi imidlertid et nytt, klart oppsving i Oslos omland, som fortsatte gjennom 2021. Økningen var særlig tydelig i Lillestrøm og Lørenskog, men gjorde seg også gjeldende flere andre steder, som vist i figur 5. Dette viser at en økende andel førstegangskjøpere vurderer å bosette seg utenfor Oslo når det blir vanskeligere å komme inn i boligmarkedet i hovedstaden, slik vi også så i kjølvannet av den eksplosive boligprisveksten i Oslo i 2016. I tillegg til relativt høye priser i Oslo, kan utviklingen denne gangen også sees i sammenheng med at pandemien og økt bruk av hjemmekontor kan ha gjort det mindre viktig (også) for unge mennesker å bo i Oslo. I 2022 har det imidlertid vært en nedgang i antall førstegangskjøpere også i kommunene rundt Oslo. Sammenliknet med årene før pandemien er nivået fortsatt relativt høyt, og vi må da tilbake til 2009 for å finne et år med flere førstegangskjøpere enn i 2022. Lillestrøm, Nordre Follo og Rælingen skiller seg ut fra de øvrige kommunene rundt Oslo ved at antallet førstegangskjøpere holdt seg godt oppe også i 2022.

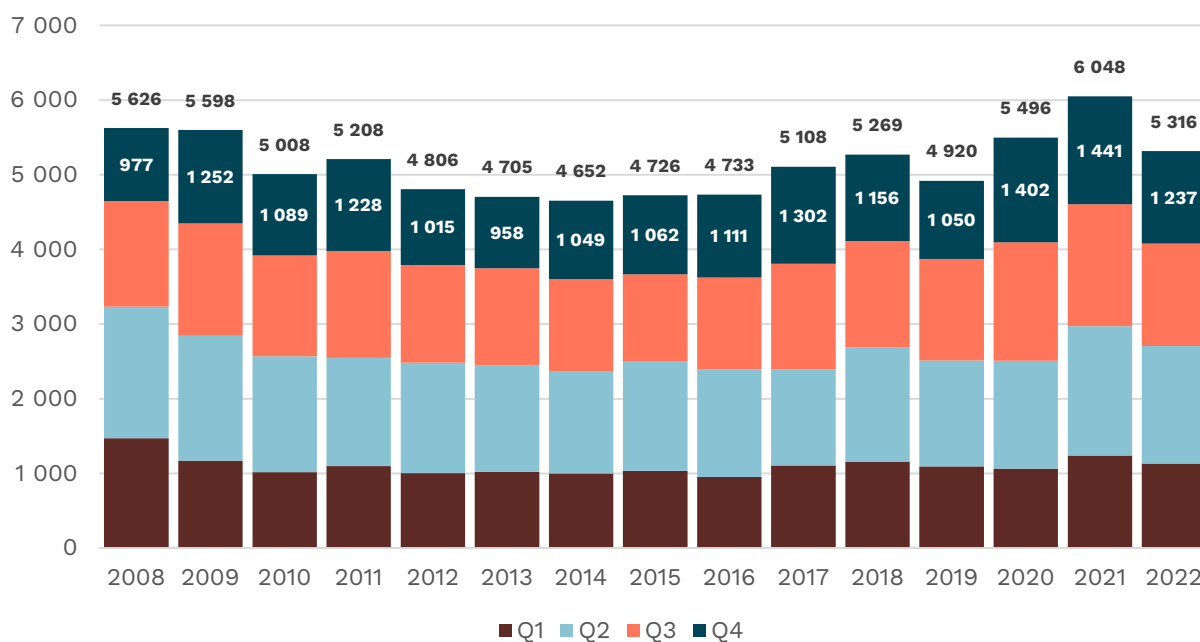
I andre større byer i Norge var det jevnt over en oppgang gjennom 2021. I 2022 var det imidlertid en klar nedgang i alle de store byene. I Bergen og Kristiansand var utviklingen lenge relativt stabil, se hhv. figur 6 og 10. Særlig Kristiansand har hatt et meget stabilt boligmarked over lengre tid. I 2019 økte imidlertid antallet førstegangskjøpere markert i Kristiansand, og etter et hvileskjær rett etter koronautbruddet i mars 2020 fortsatte oppgangen utover høsten, videre gjennom 2021 og inn i 2022. Også i Kristiansand har det imidlertid en nedgang i 2022, men der er fortsatt nivået relativt høyt. I Bergen var nedgangen i 2022 mer tydelig. Figur 9 viser at det i Tromsø over tid vært har betydelig variasjon i antall førstegangskjøpere, men i 2020 kom det en klar oppgang også der, som fortsatte gjennom 2021, men i 2022 kom det en klar nedgang. I Trondheim kom det en nedgang fra 3. kvartal 2021 som har fortsatt gjennom 2022, etter fire påfølgende år med oppgang, som vist i figur 7. Antallet førstegangskjøpere i 2022 var 10 til 21 prosent lavere enn i 2021 i samtlige store byer, foruten Kristiansand og Trondheim, der nedgangen var på henholdsvis 8 og 5 prosent.

Stavanger fikk en kraftig regional konjunkturedgang med oljenedturen fra 2013/14. Nedgangen i førstegangskjøpere var på hele 37 prosent fra toppåret 2014 til bunnen i 2016, se figur 8. Til og med 2021 økte antall førstegangskjøpere jevnt og trutt. I 2022 var det imidlertid en nedgang også i Stavanger. Ser vi bort fra 2020 og 2021, må vi imidlertid tilbake til 2014 for å finne et år med flere førstegangskjøpere. Selv om boligprisene etter hvert har tatt seg klart opp i Stavanger, er prisnivået fortsatt relativt lavt, noe som kan bidra til å forklare økningen i antall førstegangskjøpere der. Men tross 5 år med oppgang forut for årets nedgang, var antall førstegangskjøpere 20 prosent lavere i 2022 enn i toppåret 2014.

Figur 3 Oslo Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2022Q4.

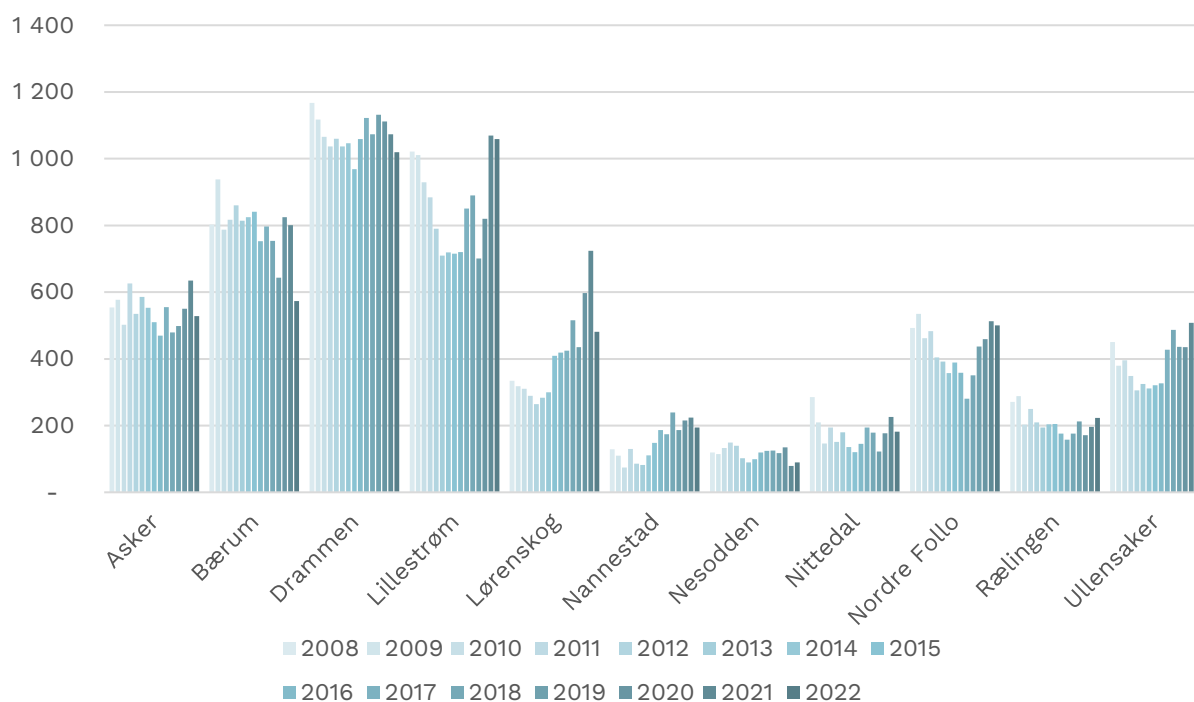


Figur 4 Kommuner rundt Oslo samlet Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2022Q4.



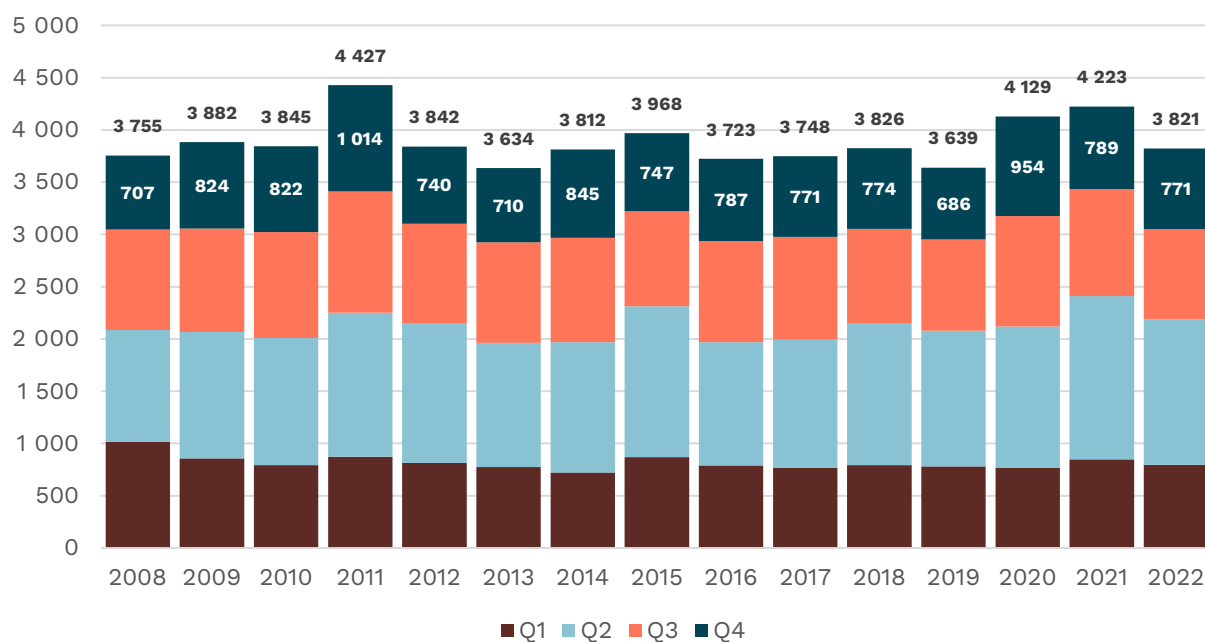
Figur 5 Kommuner rundt Oslo

Antall førstegangskjøpere per kommune. 2008Q1-2022Q4.

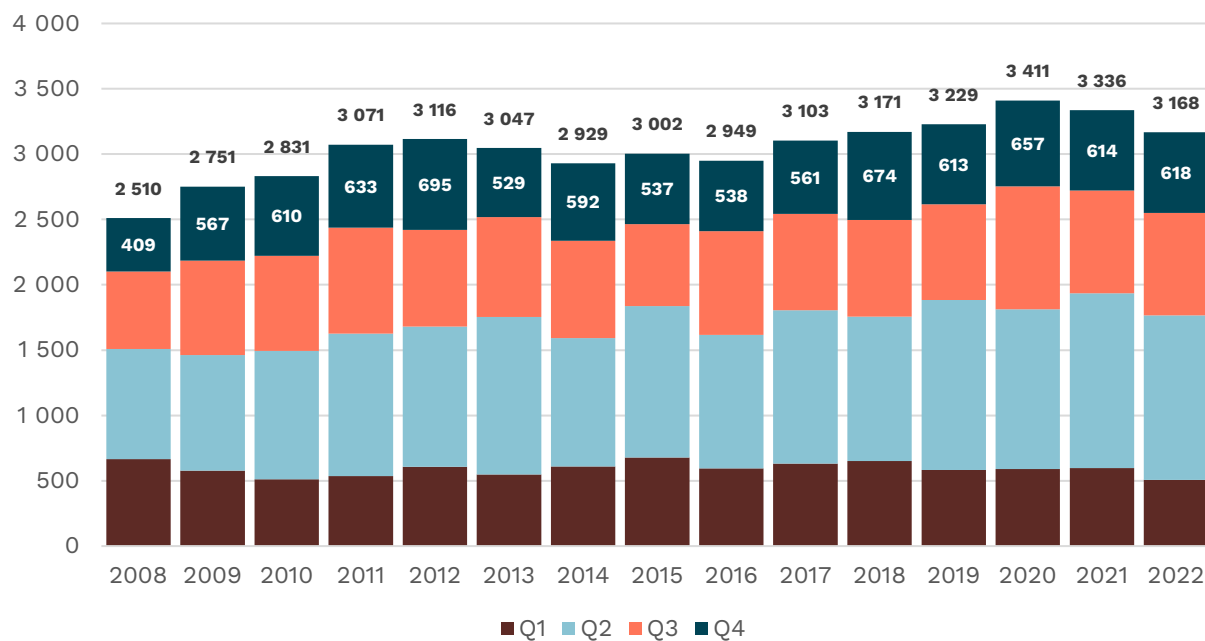


Figur 6 Bergen

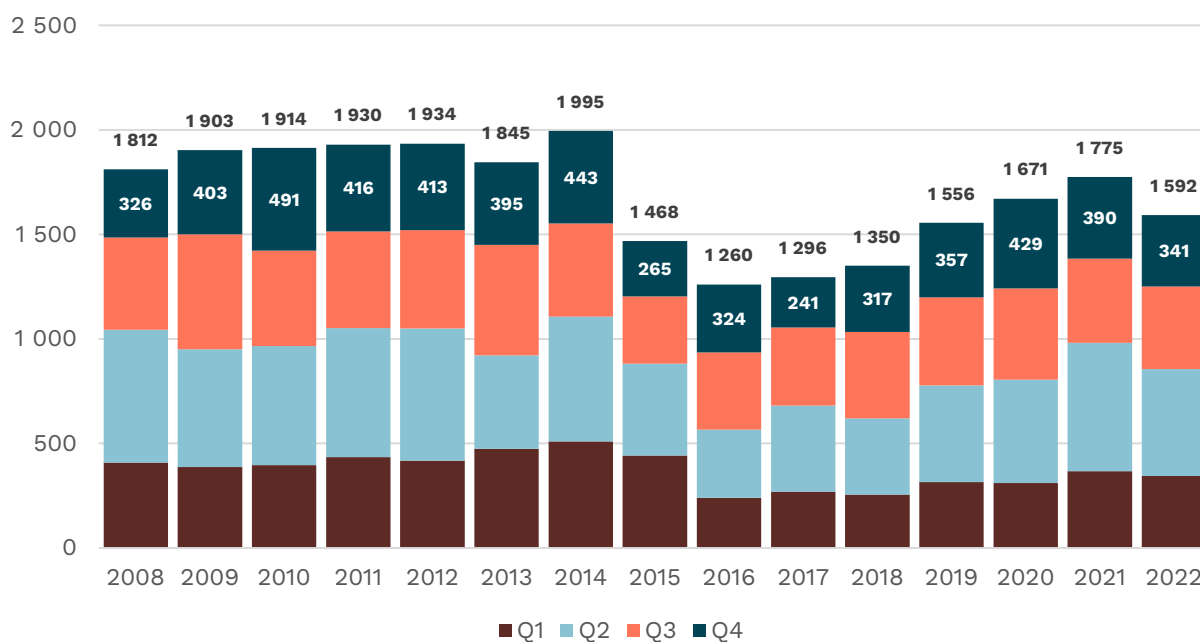
Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2022Q4.



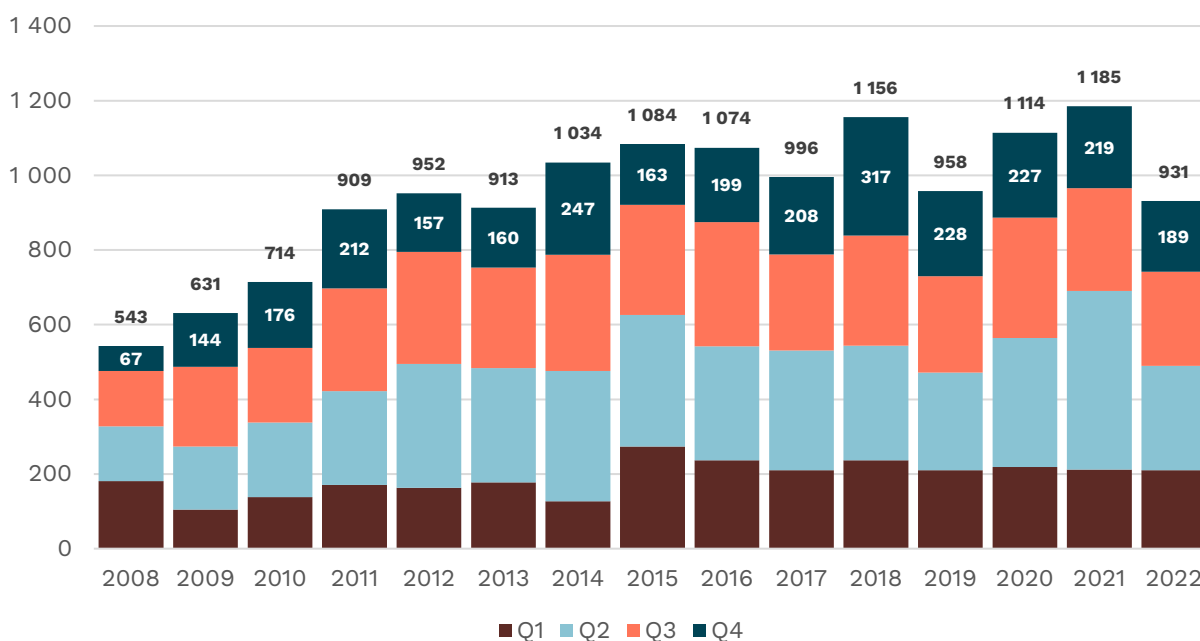
Figur 7 Trondheim Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2022Q4.



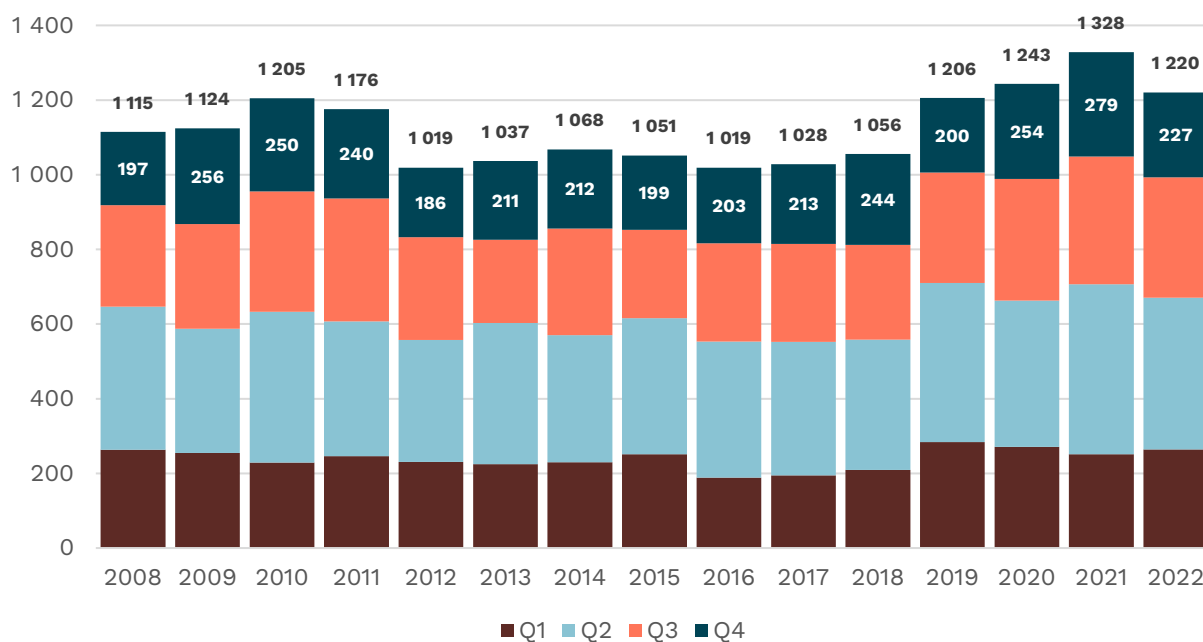
Figur 8 Stavanger Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2022Q4.



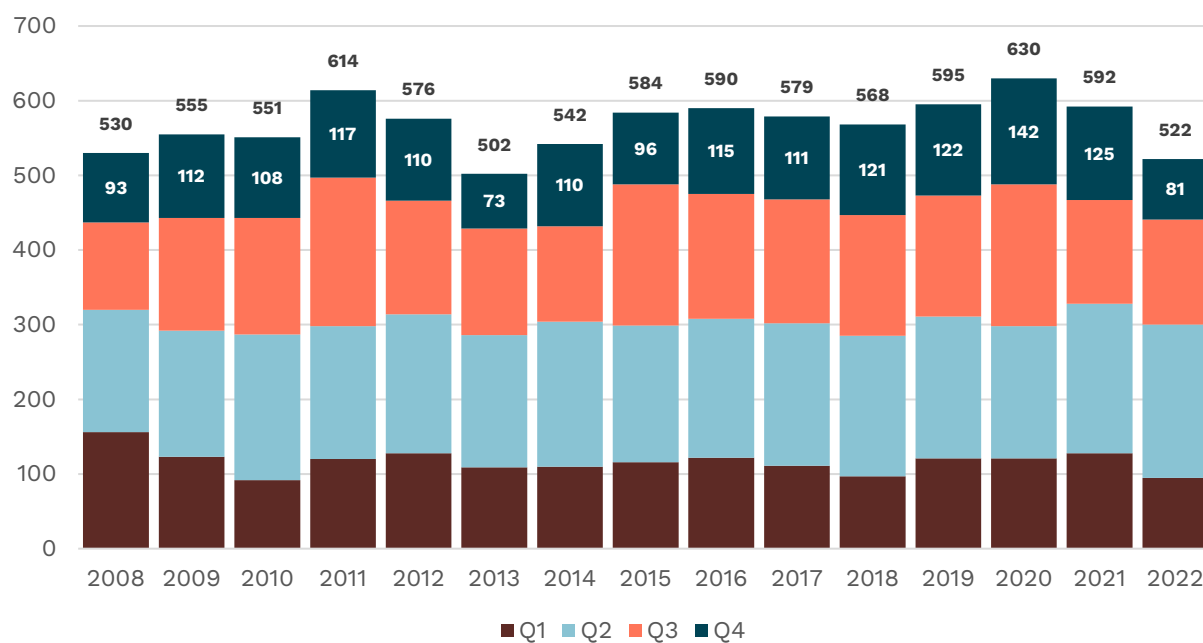
Figur 9 Tromsø Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2022Q4.



Figur 10 Kristiansand Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2022Q4.



Figur 11 Bodo Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2022Q4.



Tabell 1 Antall førstegangskjøpere fordelt på fylker 2008-2022. Sortert etter antall siste år.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Viken	10 590	10 333	9 680	10 089	9 341	9 152	9 155	9449	9366	9787	10214	9874	10 533	11 397	10 084
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	11 467	11 332	9 673
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	6 805	6 933	6 247
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	5 283	5 365	5 089
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	4 937	5 310	4 781
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	3 513	3 274	2 964
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	2 800	2 985	2 698
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	2 749	2 610	2 550
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	2 176	2 226	2 093
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	2 273	2 394	1 994
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	2 040	2 092	1 705
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	54 576	55 918	49 878

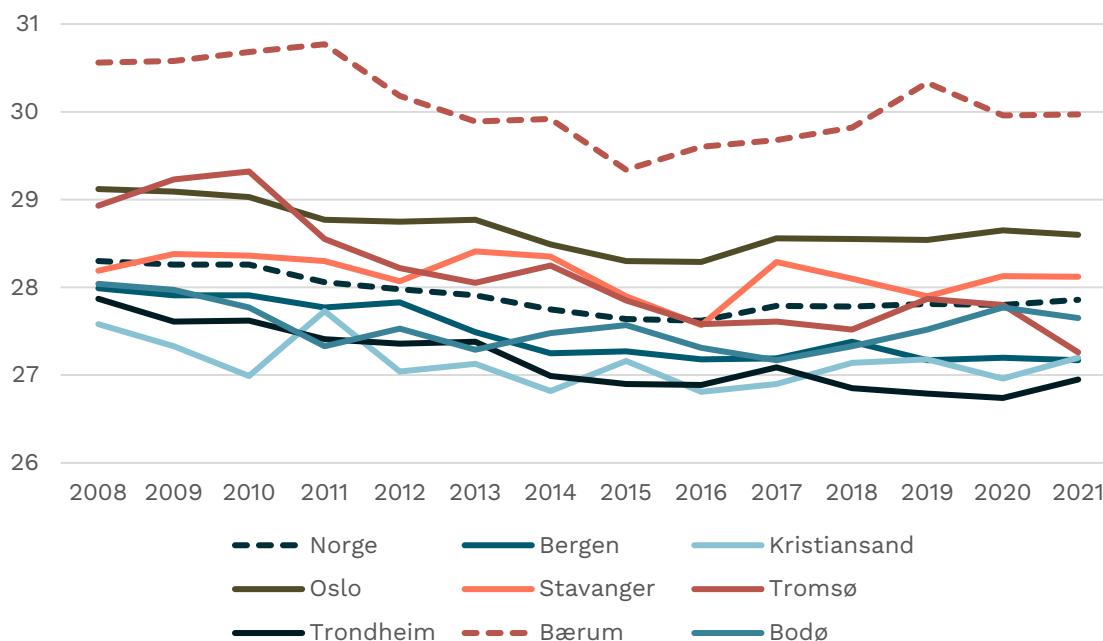
Tabell 2 Førstegangskjøperes alder fordelt på fylker Årsgjennomsnitt. Sortert etter størrelse siste år. 2008-2021.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
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	27,3	27,5
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	27,5	27,8
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	27,6	27,6
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	27,4	27,4	27,7
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	28,6	28,8
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	27,5	27,6	27,8
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	27,5	27,9
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	27,0	27,1
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	27,7	27,9
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	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	28,6	28,8
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	27,9	28,0

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, som vist i Figur 12. Det tydeligste unntaket i figuren er Bærum, der snittalderen har vært mellom 29,5 og 31 år. Den høye alderen i Bærum kan sees i sammenheng med et høyt prisnivå og mindre tilbud av små boliger, i tillegg til at kommunen ikke kan konkurrere med Oslo når det kommer til uteliv og kulturtilbud. Slike faktorer kan bidra til å gjøre Oslo særlig attraktiv for de yngre førstegangskjøperne. Også i Oslo er imidlertid snittalderen ved førstegangskjøp relativt høy. Dette må sees i sammenheng med høye boligprisnivåer, som gjør det vanskeligere å tilfredsstille krav til både inntekt og egenkapital. Trondheim og Kristiansand har den laveste gjennomsnittsalderen blant de større byene. Etter en nedgang fram mot rundt 2016, har tallene gjennomgående vært relativt stabile de siste årene. Selv i Bærum, der gjennomsnittlig alder ved førstegangskjøp har økt noe i senere år, er den klart den lavere nå enn i 2008.

Figur 12 Alder Gjennomsnittlig alder blant førstegangskjøpere per år. 2008-2022.

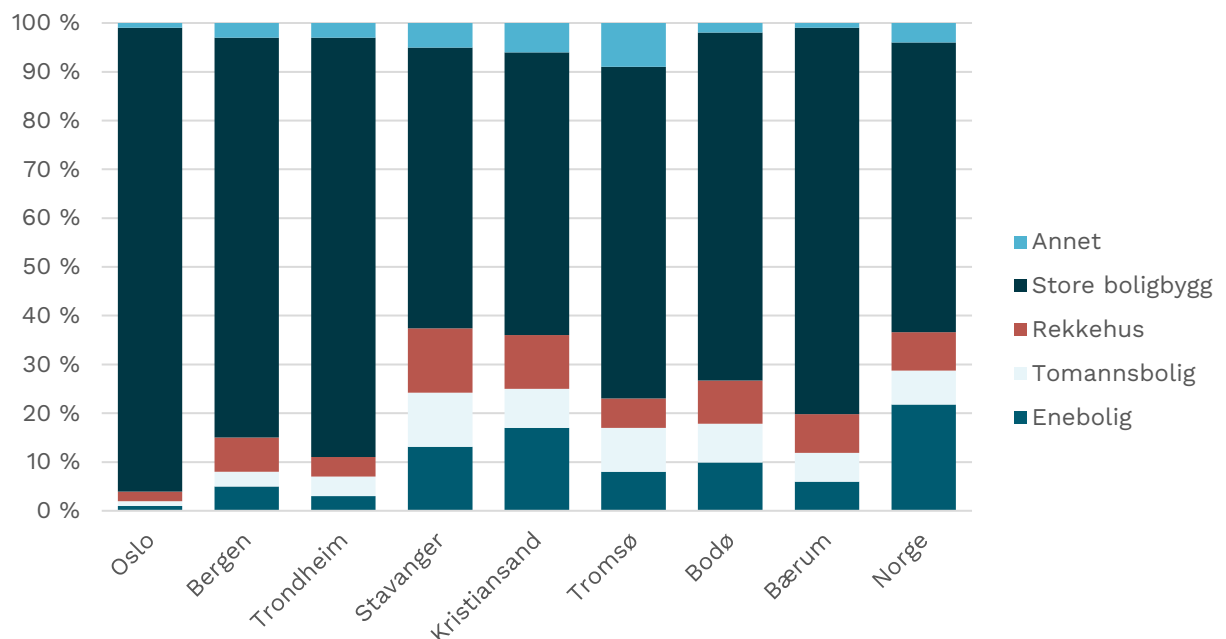


Stor geografisk variasjon også i hvilke boliger førstegangskjøperne velger

Også når vi sorterer på boligtype er det betydelig geografisk variasjon, som vist i Figur 13. Her er det imidlertid liten variasjon over tid. Disse tallene henger naturlig nok nært sammen med boligsammensetningen i de ulike byene, som gjenspeiles i hvilke boliger folk velger første gang de kjøper bolig. Prisenivået bidrar til at leiligheter generelt er overrepresentert blant førstegangskjøperne. I Oslo består boligmassen av 73 prosent leiligheter, og 95 prosent av førstegangskjøperne kjøper leilighet. Nesten ingen kjøper enebolig der. I Stavanger og

Kristiansand derimot, er andelen som kjøper leilighet klart lavere, med henholdsvis 57 og 58 prosent, og mer i tråd med landsgjennomsnittet. I disse byene kjøper rundt 35 prosent enebolig, tomannsbolig eller rekkehus som første bolig. Dette er om lag som landsgjennomsnittet. I Kristiansand er også eneboligandelen nesten like høy som for landet samlet.

Figur 13 Boligtype Fordeling av førstegangskjøpere på boligtype. 2022



Mange får foreldrehjelp og/eller kjøper sammen med andre

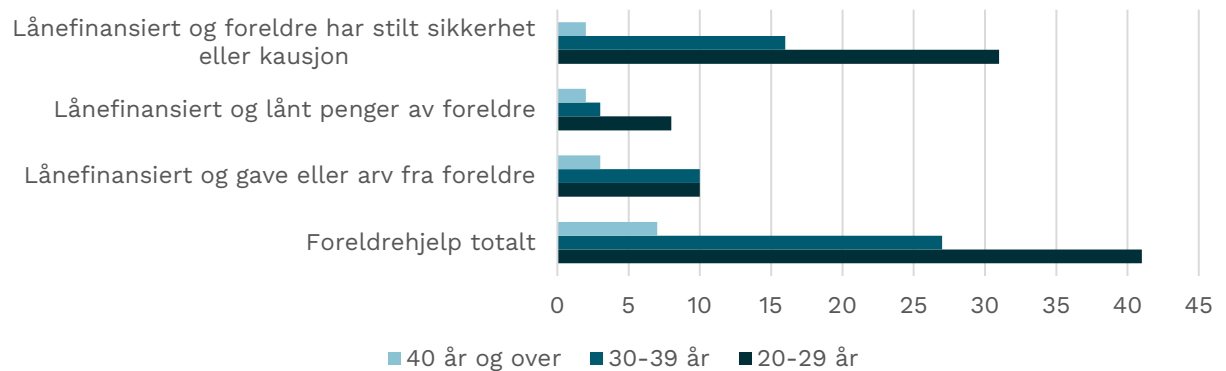
Med dagens prisnivå vil mange (særlig) i Oslo nå slite med å kjøpe sin første bolig alene. Tall fra Statistisk sentralbyrå for 2018 viser at nesten 35 prosent i aldersgruppen 20-39 år fikk foreldrehjelp i form av gave, arv, lån eller kausjon. I Oslo er andelen betydelig høyere, med 40 prosent, av nødvendighet pga. det høye prisnivået og muliggjort ved at mange i foreldregenerasjonen har hatt stor kapitalgevinst i boligmarkedet som de kan dele med sine barn.

Når vi ser på aldersgruppen 20-29 år, er andelen som får foreldrehjelp enda større, med 41 prosent for hele landet, og hele 51 prosent i Oslo, som vist i henholdsvis figur 15 og 15.¹ Sikkerhet eller kausjon er den viktigste kilden til hjelp, både i Oslo og nasjonalt. I denne aldersgruppen er det i Oslo særlig en høy andel som får gave eller arv som trekker opp, sammenliknet med de nasjonale tallene.

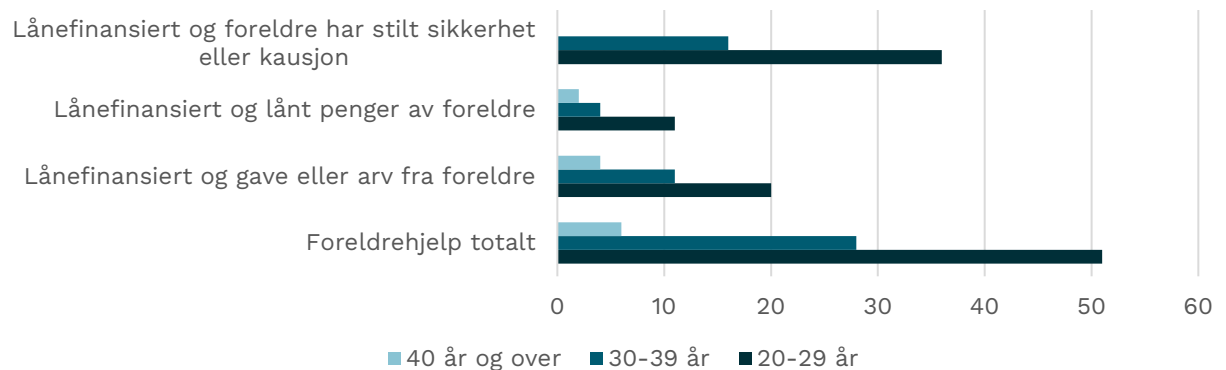
¹ Figur 14 er basert på et eget uttrekk som ble gjort av SSB på forespørsel fra Samfunnsøkonomisk analyse.

Videre viser Samkjøperindeksen for førstegangskjøpere, levert av Ambita og NEF i samarbeid med Samfunnsøkonomisk analyse, at 59 prosent av førstegangskjøperne i Norge i 2021 kjøpte sammen med andre, mens andelen var 61 prosent i Oslo.

Figur 14 Boligtype Foreldrehjelp ved boligkjøp delvis eller helt finansiert ved lån blant personer i alderen 20-39 år som har kjøpt bolig i perioden 2013-2018. Kilde: Statistisk sentralbyrå, Levekårsundersøkelsen, 2018.



Figur 15 Oslo Foreldrehjelp ved boligkjøp delvis eller helt finansiert ved lån blant personer i alderen 20-39 år som har kjøpt bolig i perioden 2013-2018. Kilde: Statistisk sentralbyrå, Levekårsundersøkelsen, 2018.



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.

Til sammen er om lag 1 000 000 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
- Statistikken registrerer i utgangspunktet dato for tinglysning. Kjøpstidspunktet estimeres ved å trekke 60 dager fra denne datoen.

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 tinglysning. Ambita står også bak Boligmappa.no og i oppstartsbedriften Virdi. Mer informasjon 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.samfunnsokonomisk-analyse.no



Norges Eiendomsmeglerforbund

NO 970 350 012 MVA

Parkveien 55, 0256 Oslo

22 54 20 80

firmapost@nef.no

nef.no

ambita

