

FØRSTEGANGSKJØPERE

2021 Q2



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. 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 2. kvartal 2021, 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

Denne rapporten for 2. kvartal publiseres en måned tidligere enn vanlig, i forbindelse med Arendalsuka. Derfor har vi ikke tilgjengelig statistikk for hele 2. kvartal men vi mener likevel beregningene gir en god indikasjon på utviklingen. I september vil vi oppdatere rapporten med full informasjon om 2. kvartal.<sup>1</sup>

Den norske boligmodellen og eierlinjen står sterkt, og statistikken tyder på at unge mennesker i stor grad klarer å etablere seg som boligeiere tross høy boligprisvekst. Det er imidlertid noen som sliter, og denne gangen har vi inkludert et eget kapittel om disse.

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

---

<sup>1</sup> se kapittelet «Om statistikken» for en nærmere forklaring.

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

## Innhold

Førstegangskjøpere .....	2
Antall førstegangskjøpere fortsetter å øke .....	4
Etter en bred oppgang i 2020 er det nå betydelige regionale forskjeller .....	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 .....	20
Ambita .....	20
Samfunnsøkonomisk analyse AS .....	20

# Antall førstegangskjøpere fortsetter å øke

*Antall førstegangskjøpere har økt sammenhengende siden 2017. Det siste året har dessuten økningen tiltatt de aller fleste steder i landet. Lave renter har mer enn oppveiet de negative følgene av koronapandemien. Vi må tilbake til 2011 for å finne et år med flere førstegangskjøpere enn i 2020. Den sterke utviklingen har fortsatt inn i 2021. Vi ser imidlertid tegn til at høye boligpriser kan være i ferd med å bli en utfordring i hovedstaden. Økt bruk av hjemmekontor har trolig bidratt til å gjøre områder innenfor pendleravstand til Oslo relativt mer attraktive.*

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.

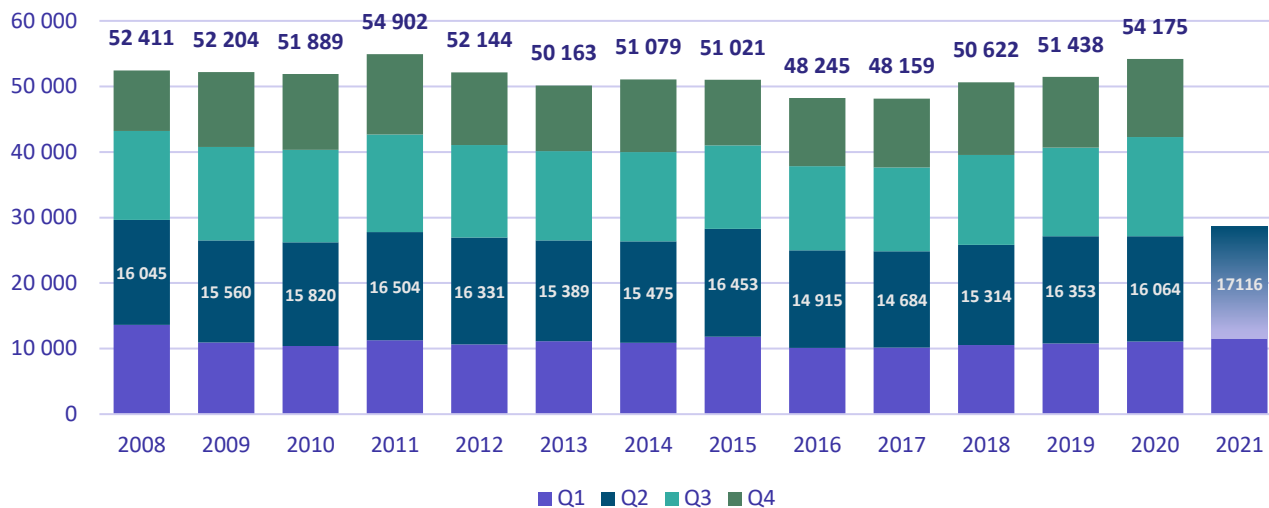
Økningen fortsatte gjennom 2020. Tallene for 2. kvartal viser at førstegangskjøperne klarte seg godt selv i tiden rett etter koronautbruddet. Deretter fulgte en klar økning, og fjorårets 3. kvartal er det sterkeste tredjekvartalet vi har registrert i dataperioden, som går tilbake til 2008. Etter et sterkt 4. kvartal endte 2020 opp som det sterkeste året siden 2011. Den sterke utviklingen har fortsatt inn i 2021 og ser ut til å ha tiltatt ytterligere i 2. kvartal. Svært lave renter og lettelser i boliglånsforskriften etter koronautbruddet er viktige årsaker til den sterke utviklingen. Men av samme grunn har imidlertid også boligprisveksten økt klart.

Nå ser vi imidlertid klare tegn til en avmatning i boligprisene. I Oslo har boligprisene falt noe siden i vinter, og de siste månedene har det vært en nedgang også på landsbasis. Dette er godt nytt for førstegangskjøperne. I områder med høye priser må de strekke seg langt for å etablere seg som boligeiere. I Oslo, der prisnivået er klart høyest, har økningen i antall førstegangskjøpere avtatt, selv om nivået fortsatt er høyt. Til gjengjeld kom det en klar økning i antall førstegangskjøpere i kommunene rundt Oslo i fjor høst, som har fortsatt i 2021. Også tidligere har vi sett at førstegangskjøperne i større grad orienterer seg ut av byen når prisene øker mye i Oslo.

Med dagens prisnivå vil mange (særlig) i Oslo nå slite med å kjøpe sin første bolig alene. Imidlertid viser tall fra Statistisk sentralbyrå for 2018 at nesten 40 prosent i aldersgruppen 20-39 år får foreldrehjelp i form av gave, arv, lån eller kausjon. I Oslo er trolig andelen betydelig høyere, av nødvendighet pga. det høye prisnivået og muliggjort ved at mange i foreldregenerasjonen har hatt

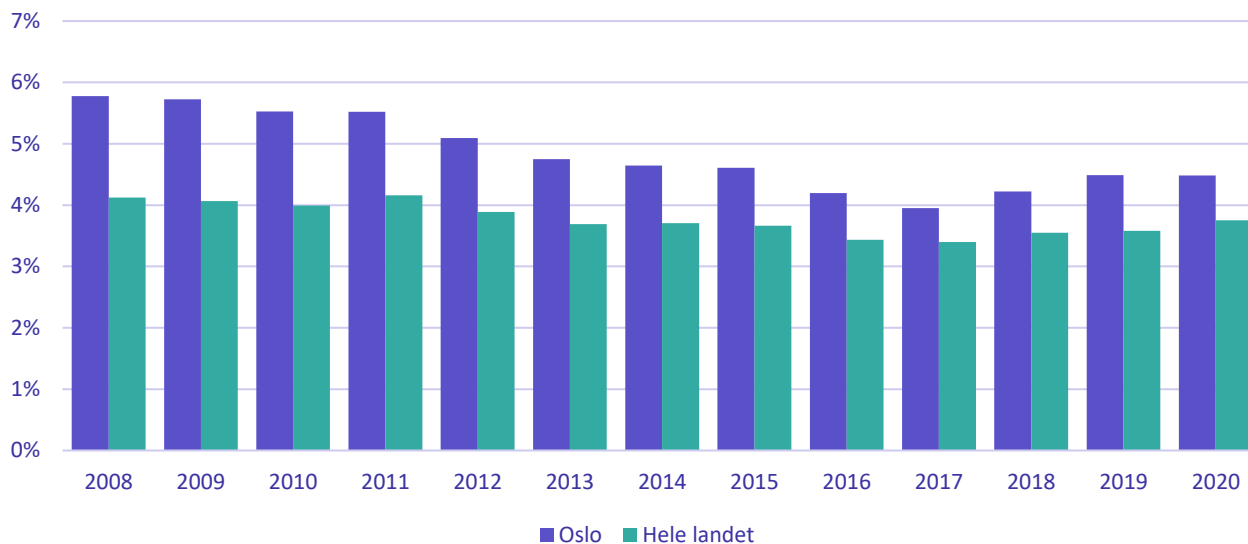
stor kapitalgevinst i boligmarkedet som de kan dele med sine barn. Videre viser Samkjøperindeksen, levert av Ambita og NEF i samarbeid med Samfunnsøkonomisk analyse, at 59 prosent av førstegangskjøperne i Norge i 2020 kjøpte sammen med andre, i Oslo hele 62 prosent.

**Figur 1. Norge** Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2021Q2. 2021Q2 er basert på ufullstendig informasjon, se «Om statistikken».



Figur 2 viser førstegangskjøpere som andel av befolkningen i Norge og Oslo. Særlig i Oslo falt andelen klart, både i 2016 og – i motsetning til resten av landet – også i 2017. Fra 2018 økte andelen førstegangskjøpere klart, og oppsvinget var 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. 2008 - 2020.



## Etter en bred oppgang i 2020 er det nå betydelige regionale forskjeller

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, 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 tiltok imidlertid boligprisveksten klart. Den midlertidige økningen i bankenes fleksibilitetskvote ga dessuten muligheter for å øke utlån til unge i Oslo i fjor. Høy prisvekst gikk hånd i hånd med klar vekst i antall førstegangskjøpere. Imidlertid er det nå tegn til at oppgangen flater ut i Oslo.

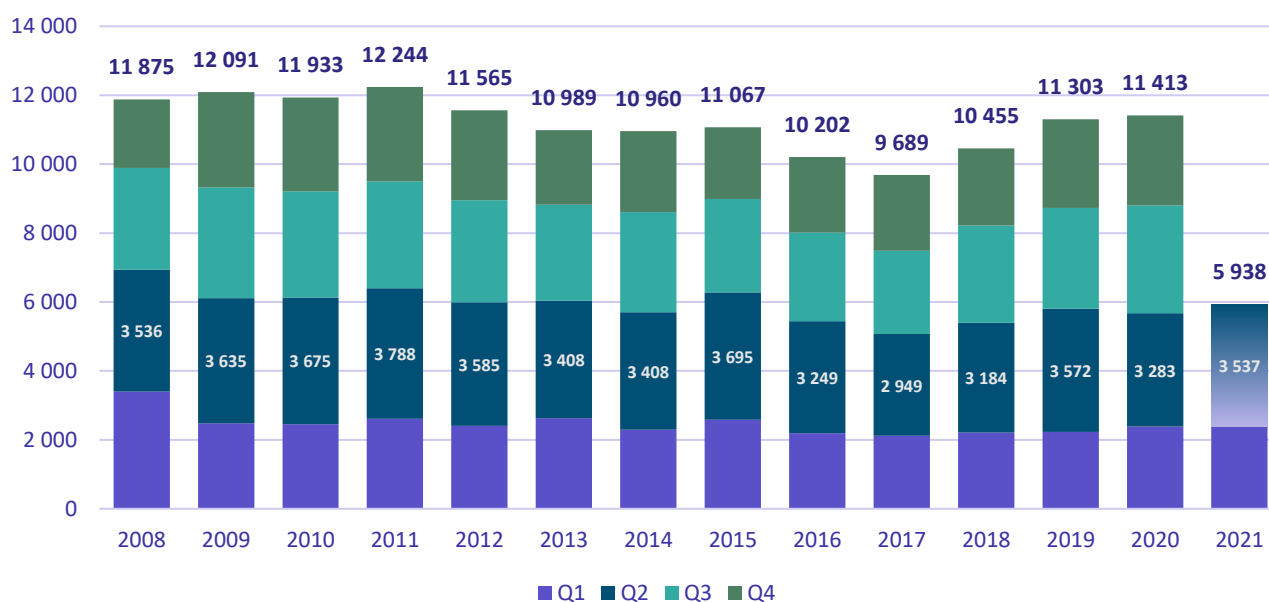
Med høy boligprisvekst blir det stadig vanskeligere for førstegangskjøperne å henge med. Siden sist vinter har imidlertid boligprisene falt i Oslo, som kan tyde på at markedet der har nådd et metningspunkt. Forventninger om renteoppgang kan også ha bidratt til å kjøle ned markedet. En mer moderat boligprisutvikling vil legge bedre til rette for førstegangskjøperne.

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 2020. Fra og med 3. kvartal ser vi imidlertid et nytt, klart oppsving i Oslos omland, som har fortsatt inn i 2021. Det gjelder særlig i Bærum, Lillestrøm og Lørenskog, men det har vært økning flere andre steder også, se figur 5. Dette tolker vi som at en økende andel førstegangskjøpere nå vurderer å bosette seg utenfor byen, slik vi sist så i kjølvannet av den eksplosive boligprisveksten i Oslo i 2016. Dette kan denne gangen sees i sammenheng både med relativt høye priser i Oslo og at koronapandemien og økt bruk av hjemmekontor kan ha gjort det mindre viktig for unge mennesker å bo i Oslo.

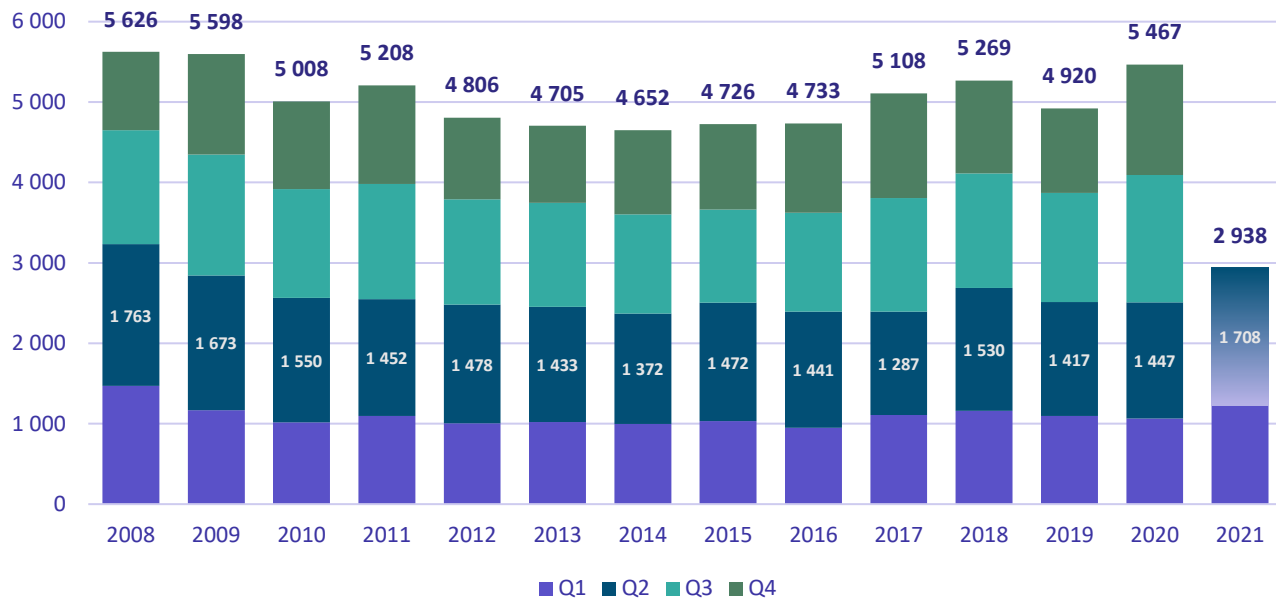
I andre større byer i Norge har det det stort sett vært en klar oppgang i årets andre kvartal. I Bergen og Kristiansand ser vi at utviklingen lenge var relativt stabil, se hhv. figur 6 og 10. Særlig sistnevnte har hatt et meget stabilt boligmarked over lengre tid. I 2019 økte imidlertid antallet førstegangskjøpere markert i Kristiansand, og etter et hvileskjær rett etter koronautbruddet, fortsatte oppgangen i 3. og 4. kvartal. Begynnelsen på inneværende år var mer moderat, mens 2. kvartal ser ut til å ha vært meget sterkt. I Bergen kom det et klart oppsving i 2020, som har fortsatt inn i 2021. 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 ser ut til å være ytterligere forsterket fram mot sommeren. I Trondheim skjøt en langvarig oppgang ytterligere fart i fjor, som vist i figur 7. Mye av oppgangen kom imidlertid i 3. kvartal, og siden har utviklingen i Trondheim vært mer moderat.

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, se figur 8. I 2019 kom det imidlertid en litt mer markert oppgang i førstegangskjøpene også i Stavanger, og oppgangen har fortsatt gjennom 2020 og inn i 2021. Årets andre kvartal ser ut til å ha vært meget sterkt. Lavt boligprisnivå kan bidra til å forklare økningen i Stavanger.

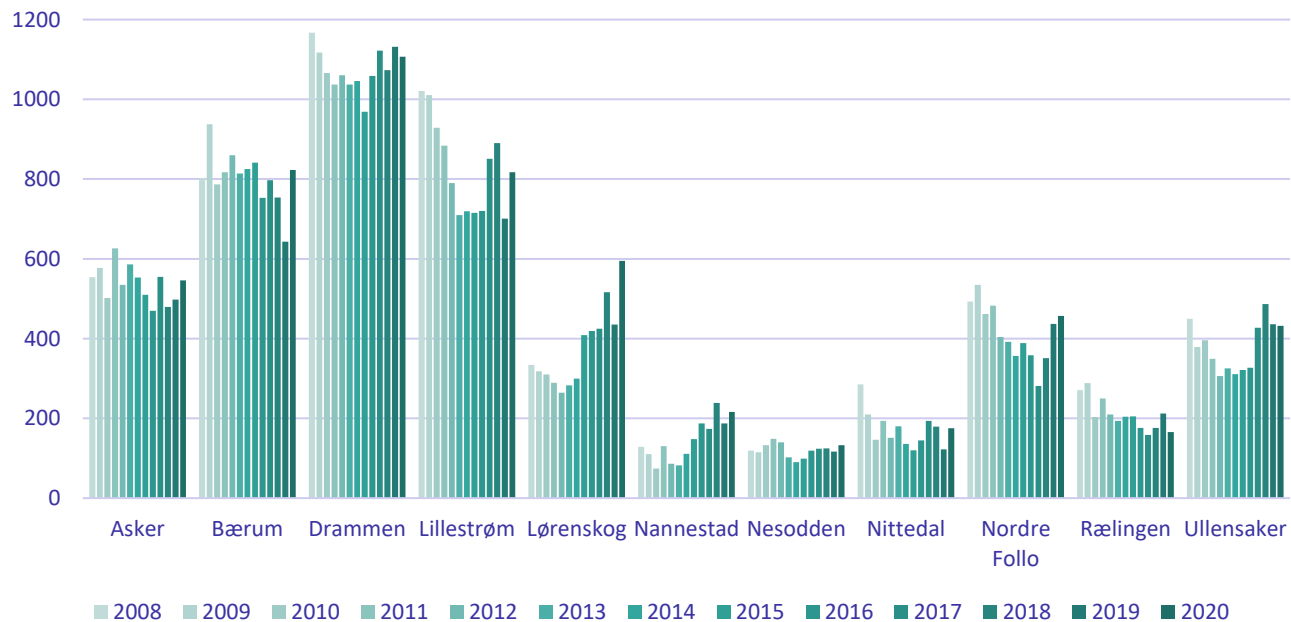
**Figur 3. Oslo** Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2021Q2. 2021Q2 er basert på ufullstendig informasjon, se «Om statistikken».



Figur 4. Kommuner rundt Oslo samlet Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2021Q2. 2021Q2 er basert på ufullstendig informasjon, se «Om statistikken».



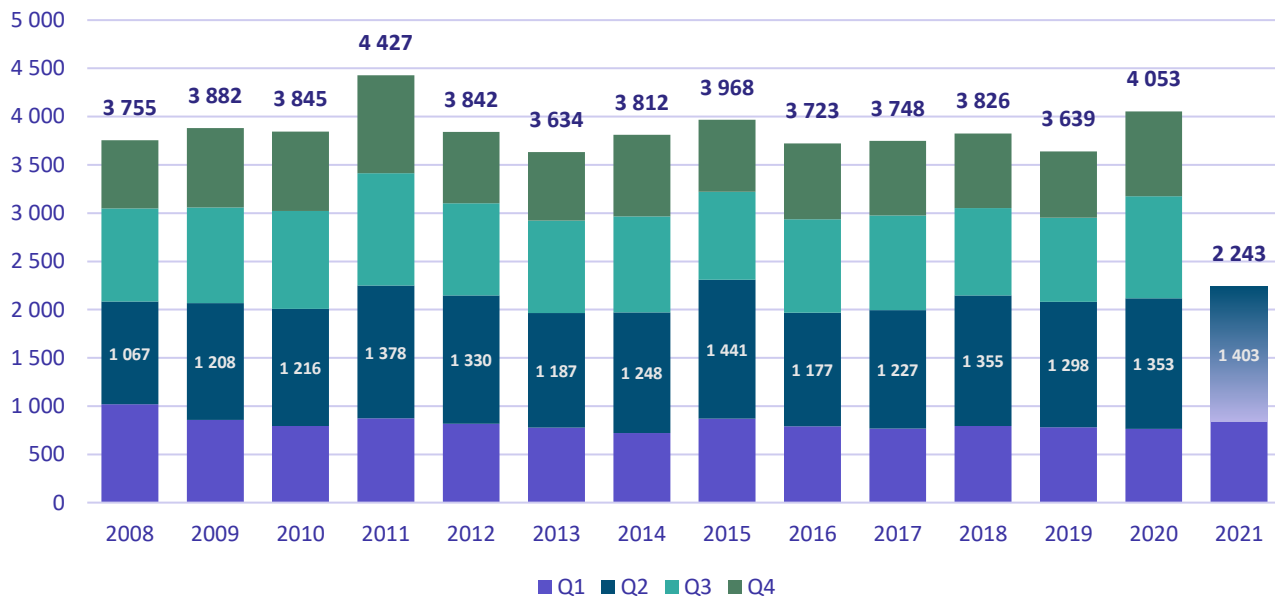
Figur 5. Kommuner rundt Oslo Antall førstegangskjøpere per kommune. 2008-2020.





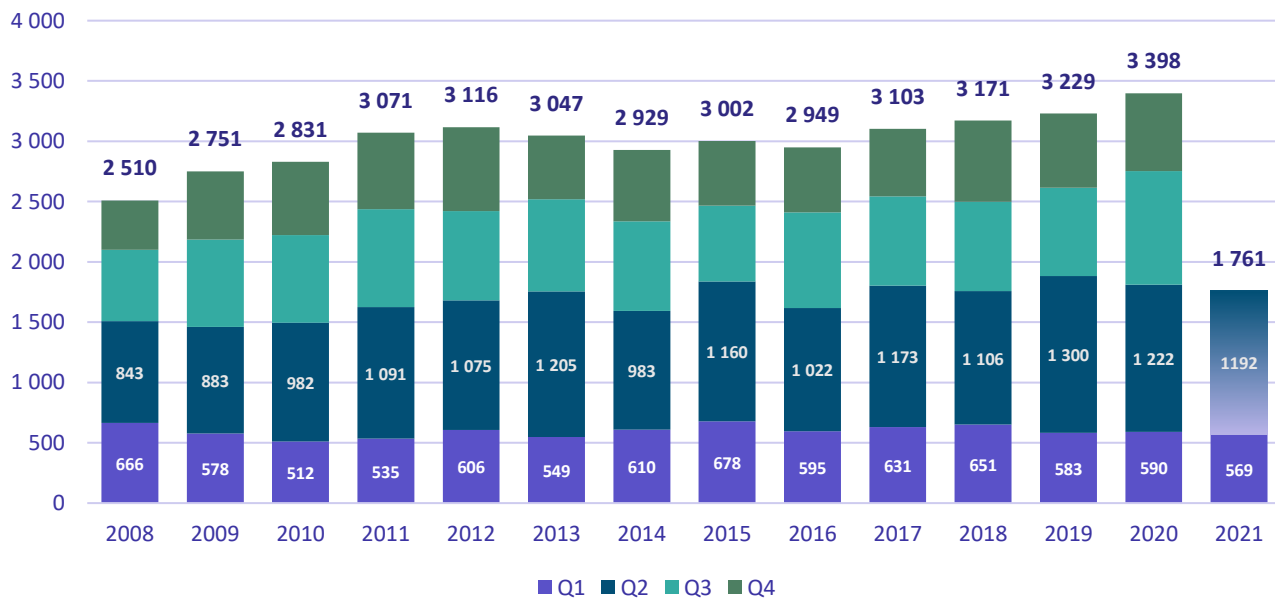
Figur 6. Bergen  
«Om statistikken».

Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2021Q2. 2021Q2 er basert på ufullstendig informasjon, se



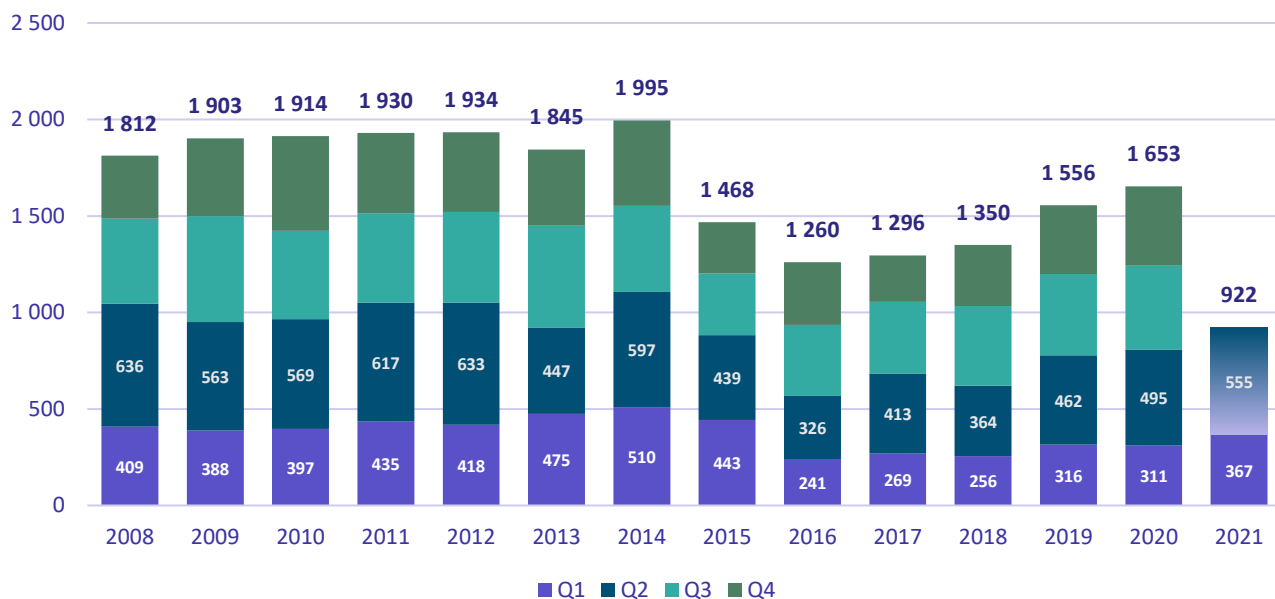
Figur 7. Trondheim  
«Om statistikken».

Antall førstegangskjøpere. 2008Q1- 2021Q2. 2021Q2 er basert på ufullstendig informasjon, se



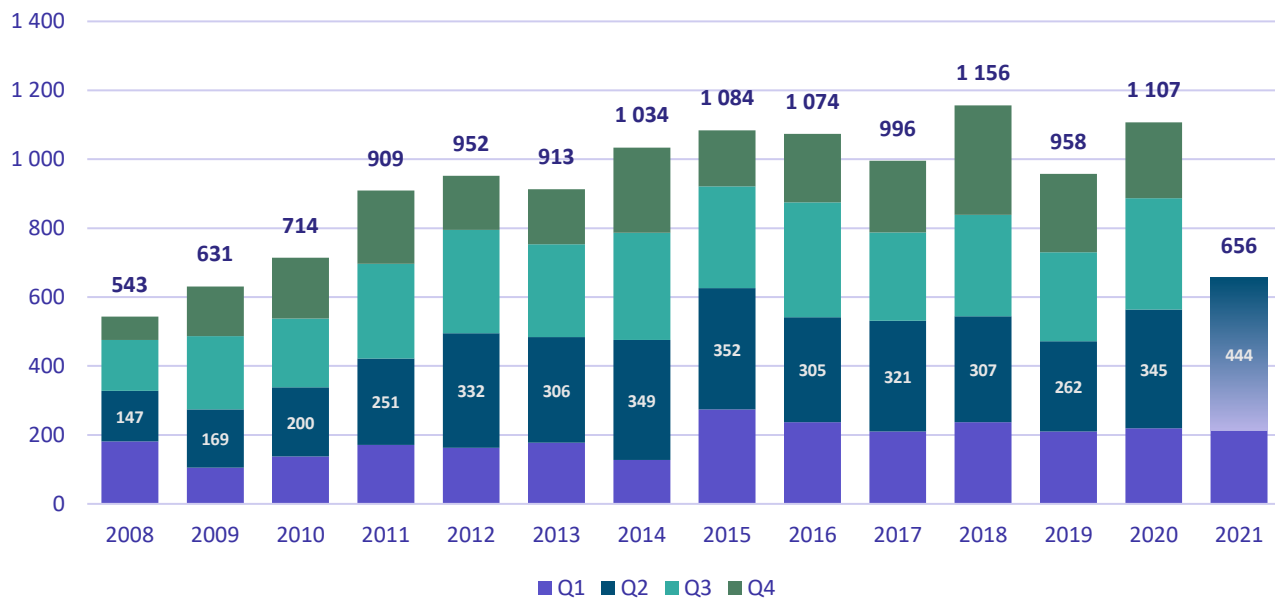
Figur 8. Stavanger  
«Om statistikken».

Antall førstegangskjøpere. 2008Q1- 2021Q2. 2021Q2 er basert på ufullstendig informasjon, se



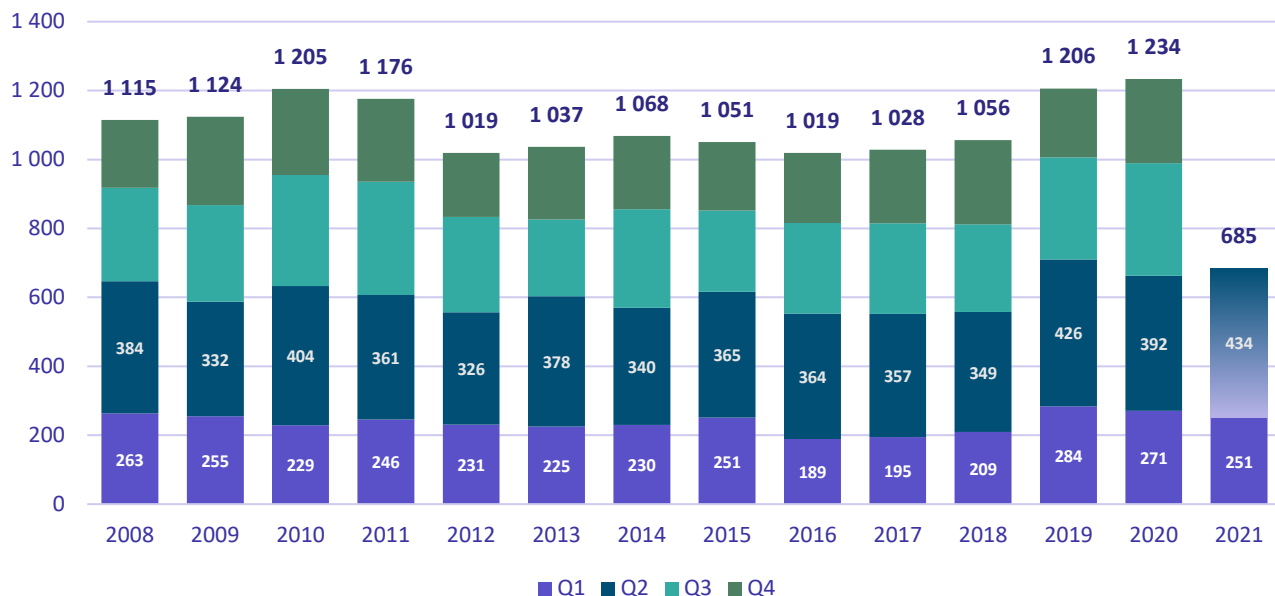
Figur 9. Tromsø  
«Om statistikken».

Antall førstegangskjøpere. 2008Q1- 2021Q2. 2021Q2 er basert på ufullstendig informasjon, se



Figur 10. Kristiansand  
«Om statistikken».

Antall førstegangskjøpere. 2008Q1- 2021Q2. 2021Q2 er basert på ufullstendig informasjon, se



Tabell 1. Antall førstegangskjøpere fordelt på fylker

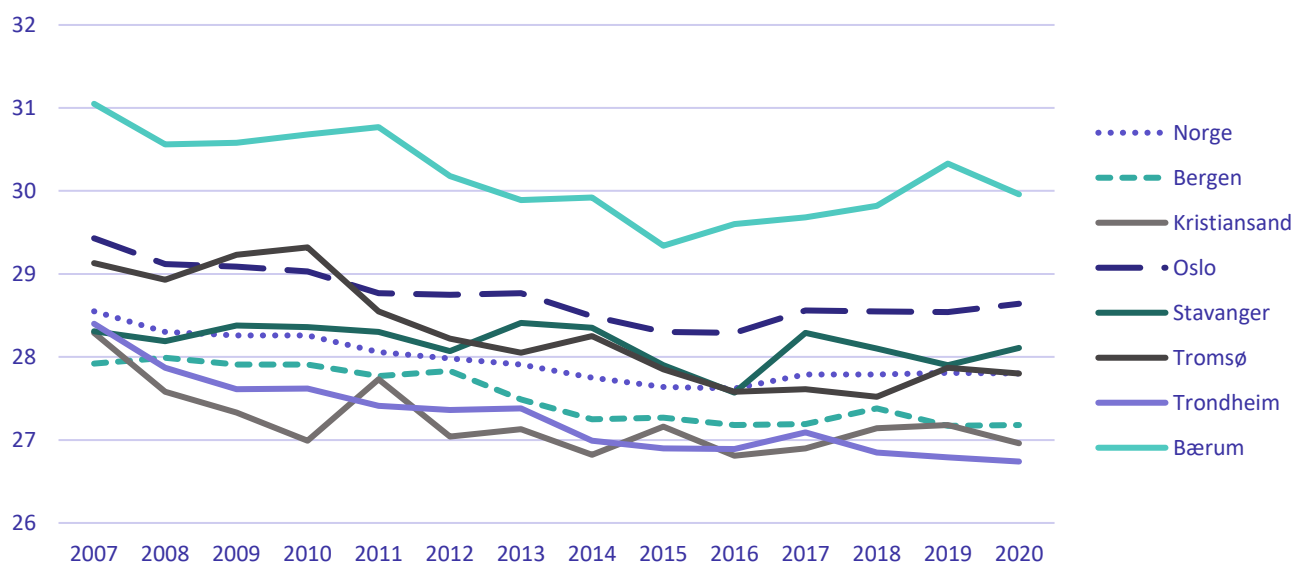
2008-2019. Sortert på størrelse siste år.

	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
<b>Norge</b>	<b>52 411</b>	<b>52 204</b>	<b>51 889</b>	<b>54 902</b>	<b>52 144</b>	<b>50 163</b>	<b>51 079</b>	<b>51 021</b>	<b>48 245</b>	<b>48 159</b>	<b>50 622</b>	<b>51 438</b>	<b>54 175</b>

## 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 boligprisnivåer, 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 Årsgjennomsnitt. Sortert etter størrelse siste år. 2008-2020.

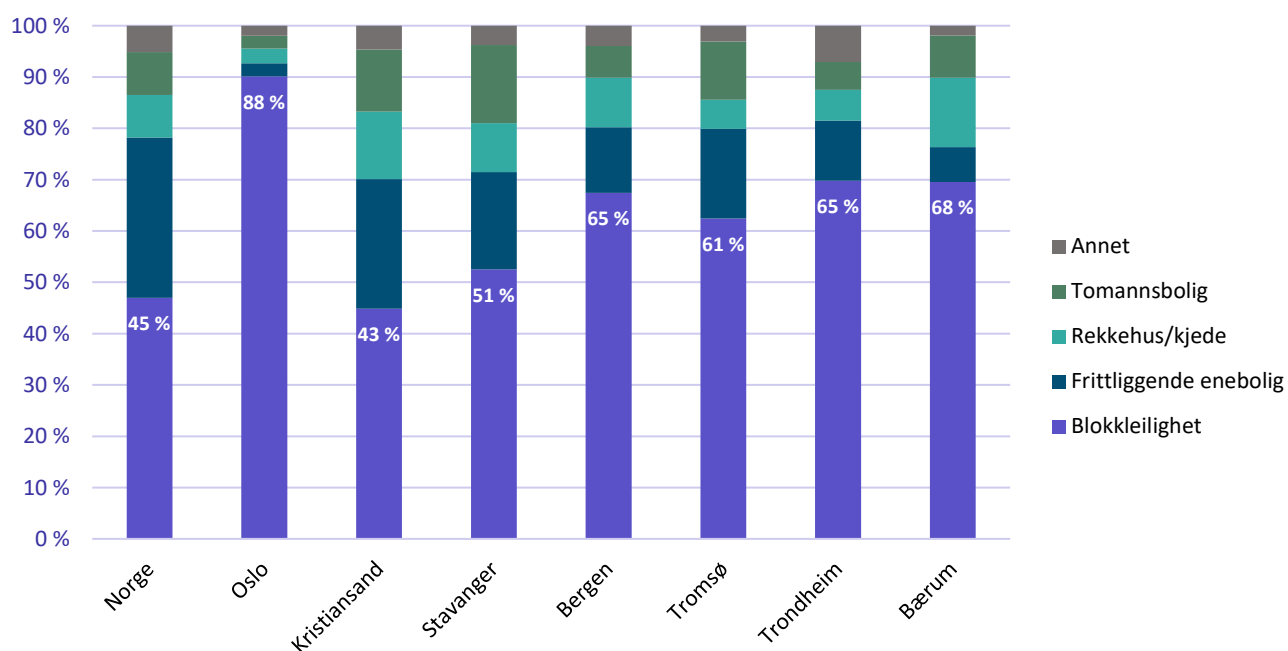
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Agder	27,6	27,3	27,1	27,5	26,9	27,1	26,8	27,0	27,1	27,0	27,1	27,2	27,1
Innlandet	27,9	27,8	27,9	27,7	27,2	27,2	27,2	27,1	27,1	27,3	27,4	27,5	27,4
Møre Og Romsdal	28,0	28,0	27,6	27,6	27,6	27,7	27,5	27,3	27,3	27,6	27,4	27,4	27,2
Nordland	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
<b>Norge</b>	<b>28,3</b>	<b>28,3</b>	<b>28,3</b>	<b>28,1</b>	<b>28,0</b>	<b>27,9</b>	<b>27,7</b>	<b>27,6</b>	<b>27,6</b>	<b>27,8</b>	<b>27,8</b>	<b>27,8</b>	<b>27,8</b>



## 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



# Førstegangskjøperne klarer seg generelt godt, men særlig én gruppe sliter mer med å etablere seg som boligeiere

*Til tross for sterk boligprisvekst de siste 20 årene, ser det ikke ut til at den gjengse førstegangskjøper har større vansker med å komme seg inn i boligmarkedet nå enn tidligere. Blant innvandrere er imidlertid andelen som står utenfor boligmarkedet dobbelt så høy som i befolkningen for øvrig.*

Ser vi på førstegangskjøpere samlet, må vi helt tilbake til 2011 for å finne et like høyt antall som nå. Dette gjelder i hele landet. Gjennomsnittsalderen har falt fra 28,3 år i 2008 til 27,8 år i 2020 (jf. figur 2 og 11). At førstegangskjøpere er stadig yngre, er en trend som gjør seg gjeldende i flere store byer, og spesielt i Trondheim har alder ved første boligkjøp sunket betydelig siden 2008 (jf. figur 11).

Den sterke prisveksten vi har sett i boligmarkedet de siste årene, spesielt i sentrale strøk, tilsier isolert sett at færre med vanlige inntekter har råd til å kjøpe sin første bolig. Likevel ser vi at de fleste finner en vei inn i markedet. Mange unge er flinke til å spare og utnytter det lave rentenivået. Samkjøperindeksen viser at rundt 60 prosent tilpasser seg høye boligpriser ved å kjøpe sammen med partnere, venner, søsken eller foreldre. Tall fra SSBs levekårsundersøkelse i 2018 indikerer at nær 40 prosent i aldersgruppen 20-39 år får foreldrehjelp.<sup>2</sup>

Målt som andel av befolkningen i samme alder, var det en nedgang i førstegangskjøpere fra rundt 2010 og fram til 2017, som vist i Figur 2. Siden har andelen økt igjen, men den er fortsatt lavere enn for ti år siden. Nedgangen gjør seg spesielt gjeldende blant de som jobber deltid, er arbeidsløse, har lav inntekt, og bor i de store byene.<sup>3</sup> Samtidig har andelen som leier bolig økt blant unge voksne.<sup>4</sup> Dessuten har det vært en økning i andelen av unge voksne som er studenter, og ettersom studenter i liten grad eier egen bolig, kan dette forklare noe av fallet i boligeierskap blant unge voksne. Både blant personer med lav inntekt, deltidsarbeider og arbeidsløse, samt blant leietakere,

---

<sup>2</sup> Se artikkel om undersøkelsen [her](#). Det finnes dessverre ikke nyere informasjon om foreldrehjelp til å kjøpe bolig blant unge.

<sup>3</sup> Les mer om dette i SSB-artikkel [her](#).

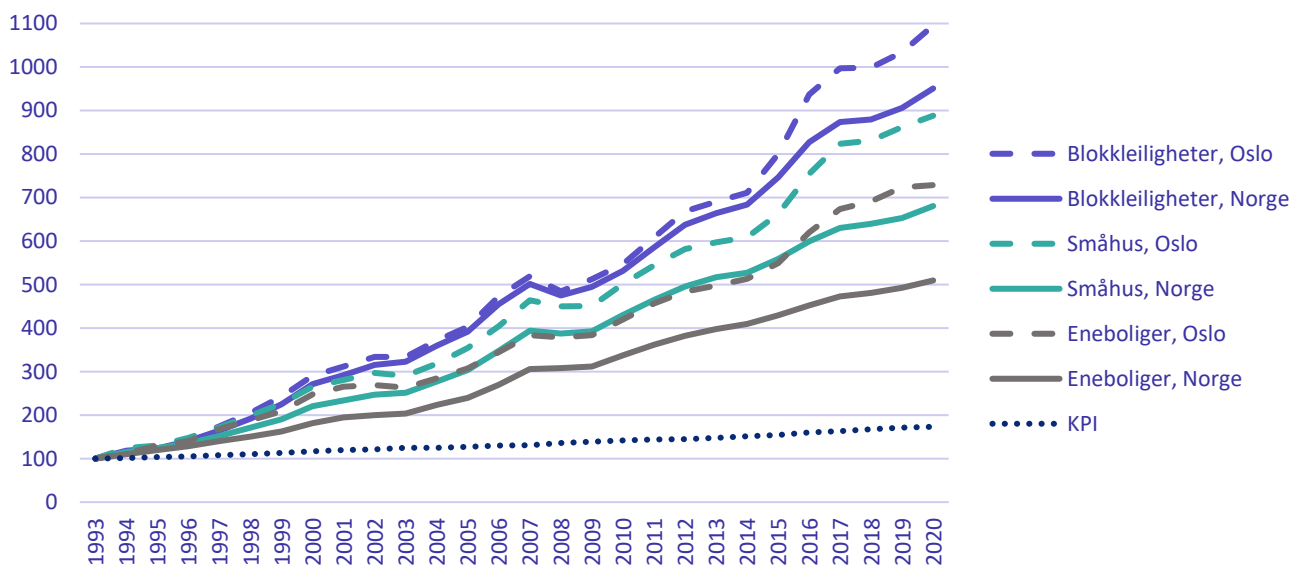
<sup>4</sup> Les mer om utviklingen i en SSB-artikkel [her](#).

er innvandrere overrepresentert – det er mer enn dobbelt så høy andel leietakere blant innvandrere med landbakgrunn fra Afrika, Asia mfl. som i den øvrige befolkningen.<sup>5</sup>

## Press på de rimeligste boligene

Siden 1993 har boligprisene økt. Fallende renter, befolknings- og sysselsettingsvekst og sentralisering har ført til økende etterspørsel etter boliger i sentrale områder. Prisstigningen på bolig har vært betydelig høyere enn den generelle prisstigningen, og den har vært spesielt sterk for de mindre og rimeligste boligene, som vanligvis etterspørres av boligetablerende og andre med svak økonomi (jf. figur 13). Størst har prisstigningen vært i Oslo-området.

Figur 13. Prisvekst Prisindeks for boliger og konsumerpriser. 2020



Note: Seriene er indeksert, 1993=100.

Kilde: SSB tabell 07230 og 03014

Veksten i arbeids- og studieplasser har i hovedsak skjedd i storbyene, og ungdom og innvandrere har i stor grad bosatt seg der. Oslo har hatt en befolkningsvekst på 47 prosent siden 1993. Til sammenligning har befolkningsveksten for landet samlet sett kun vært 25 prosent i den samme

<sup>5</sup> Se for eksempel om sysselsetting blant innvandrere og øvrig befolkning [her](#), og SSBs tabell 11036 om andel som leier etter ulike innvandringskategorier [her](#).

perioden.<sup>6</sup> Boligbyggingen har ikke holdt tritt med etterspørselsveksten, og de lave lånerentene har fått stort gjennomslag til boligprisene i pressområdene.

Generelt er andelen unge høyest i byene. For eksempel utgjør unge voksne som typisk er i alderen for å kjøpe sin første bolig over en fjerdedel av befolkningen i de mest sentrale kommunene, Oslo, Nordre Follo, Bærum, Rælingen, Lørenskog og Lillestrøm. I de minst sentrale kommunene er kun 18 prosent av befolkningen unge voksne.

Over en million personer bor alene i Norge. Unge som venter lenger med å etablere seg i parforhold og eldre som lever lenger er noe av forklaringen. Oslo skiller seg ut med hele 48 prosent enpersonshusholdninger i 2021, mot landssnittet på 40 prosent.

Et annet viktig forhold er at førstegangskjøpere representerer en netto tilvekst av husholdninger til boligmarkedet (ettersom de ikke selger en bolig samtidig som de kjøper). Isolert sett bidrar dette til større press på mindre boliger.

## Lav andel boligeiere blant innvandrere

Oslo er kommunen i Norge med høyest andel av befolkningen som er innvandrere og norskfødte med foreldre som er innvandrere, og andelen har økt over tid. Fra 2000 til 2021 økte andelen innvandrere og norskfødte med innvandrerforeldre av Oslos befolkning fra 19 til 34 prosent (jf. figur 14). Blant innvandrere eier 61 prosent egen bolig på landsbasis, mot 86 prosent av innbyggerne for øvrig. I Oslo er eierandelen blant innvandrere fra EU/EØS-området, USA mfl. i overkant av 50 prosent, og fra Afrika, Asia, og Latin-Amerika mfl. nærmere 60 prosent, mot 86 prosent av personene i befolkningen for øvrig (jf. figur 15).

Innvandrerhusholdninger er i større grad enpersonshusholdninger eller større husholdninger, og i mindre grad husholdninger med to personer, sammenlignet med befolkningen for øvrig.<sup>7</sup> Når vi ser på andel som eier egen bolig i ulike grupper, er forskjellen spesielt stor mellom innvandrerhusholdninger og øvrige husholdninger for husholdningstypene mor/far med barn og flerfamiliehusholdninger uten barn. Tendensen blant innvandrergruppene er gjerne at eierandelen øker med botid.

---

<sup>6</sup> Se SSBs befolkningsstatistikk, tabell 07459

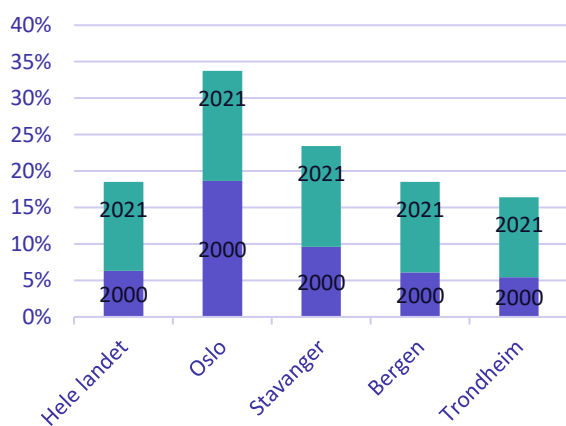
<sup>7</sup> Se SSB-artikkel om innvandrerhusholdninger [her](#).



At innvandrere i gruppen med landbakgrunn fra EU/EØS, USA mfl. har lavere eierandeler sammenlignet med andre innvandrere, skyldes sammensetningen i denne gruppen. Etter 2004 ble 10 nye land med i EU, og siden har innvandrere fra Polen og deretter Litauen blitt de største innvandrergroppene i Norge, og disse er i stor grad arbeidsinnvandrere uten ønske om å etablere seg i Norge.<sup>8</sup>

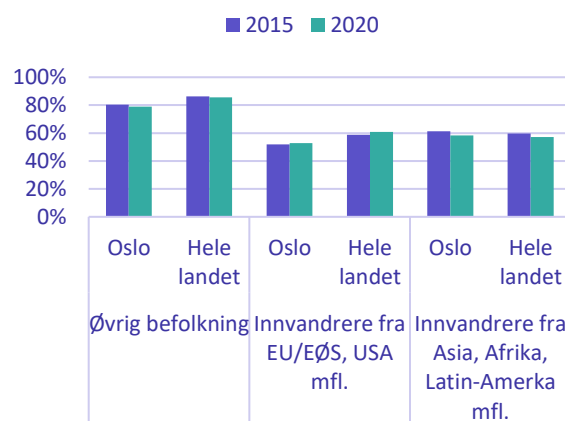
Innvandrere er oftere enn den øvrige befolkningen trangbodde. Trangboddhet er mest utbredt i Oslo. Det er også i Oslo at forskjellen mellom innvandrerbefolkningen og den øvrige befolkningen er størst. Større husholdninger er generelt oftere trangbodd.

**Figur 14.** Innvandrere og norskfødte med innvandrerforeldre som andel av befolkningen i utvalgte områder. 2020 og 2021



Kilde: SSB tabell 07459 og 07108

**Figur 15.** Andel som eier egen bolig i utvalgte områder, etter grupper. 2015 og 2020



Kilde: SSB tabell 11036

Barn av innvandrere adopterer den norske eierlinjen, men det tar tid å bygge egenkapital innad i familien til boligkjøp i pressområder. Mange unge får hjelp av foreldre til å komme inn i boligmarkedet, mens innvandrerforeldre gjerne ikke har hatt tid til å bygge opp egenkapital for å kunne bistå med foreldrehjelp i samme omfang som den øvrige befolkningen.

<sup>8</sup> Les mer om dette i [denne](#) artikkelen.

## Hva kan gjøres?

Det er en rekke tiltak som kan bidra til å styrke eierlinjen gjennom å sikre unge mennesker tilgang til boligmarkedet, også med hensyn til å sikre at også innvandrere og barn av innvandrere får samme muligheter til å skaffe seg en eid bolig som den øvrige befolkningen.

- Det viktigste er at det bygges nok boliger av en standard, størrelse og pris som møter etterspørselen og behov i pressområdene.
- Satsing på infrastruktur som åpner opp flere attraktive boområder i randsonen av storbyene, med god kommunikasjon inn til bysentraene.
- Presskommunene kan legge til rette for rimeligere boliger som:
  - Mindre boliger som passer for enpersonshusholdninger.
  - Familieboliger for store barnefamilier.
  - Nye bokonsepter som kombinerer mindre boenheter med gode fellesløsninger.
  - Alternative eieformer som gjør det enklere å oppfylle kravene til egenkapital.
  - I tillegg kan en del kommuner hente ut mer av potensialet i ordninger som tilvisningsavtaler, startlån, leie til eie mfl.
- Unntak fra egenkapitalkravet for førstegangskjøpere med høy betjeningsevne, for eksempel mot rentebinding.
- Sparerammene i BSU-ordningen kan utvides for de som ennå ikke har kjøpt sin første bolig.

# 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 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. Publisering av denne rapporten er framskutt i forbindelse med Arendalsuka. Derfor har vi ikke tilgjengelig statistikk for hele 2. kvartal denne gangen. Tallene for 2. kvartal er derfor beregnet ved å trekke fra kun 30 dager. Resten av den historiske tidsserien trekker vi fra 60 dager, som vanlig. Dermed er ikke 2. kvartal beregnet på en måte som er konsistent med resten av tidsserien. I praksis innebærer dette at tallene for 2. kvartal inneholder informasjon fra mars. Dette skaper ekstra usikkerhet i andrekvartalstallene, men vi mener likevel det gir en god indikasjon på utviklingen. De fleste år har det vært flere førstegangskjøpere i juni enn i mars. Hvis det er tilfelle i år også har vi undervurdert antallet førstegangskjøpere i 2. kvartal 2021 i denne rapporten. I september vil vi oppdatere rapporten med full informasjon om årets 2. kvartal.

## 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](http://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](http://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](http://www.søa.no)