

SAMKJØPERINDEKSEN for førstegangskjøpere 2020 Q4



Samkjøperindeksen for førstegangskjøpere

Må flere førstegangskjøpere kjøpe sammen med andre for å komme inn i Oslos boligmarked framover?¹

Samkjøperindeksen måler hvor stor andel av førstegangskjøpere som kjøper en bolig sammen med andre. Det er en indikator på hvor dyrt det er for førstegangskjøperne å etablere seg på ulike steder i landet.

Noen år med relativt lav boligprisstigning har lagt bedre til rette for førstegangskjøperne. Den siste tiden har imidlertid boligprisveksten tatt seg opp. Dersom denne utviklingen fortsetter, vil høye boligpriser gjøre det vanskeligere for unge mennesker å kjøpe sin første bolig, særlig i Oslo, men også andre steder der prisnivået allerede er høyt. Det kan føre til at flere førstegangskjøpere må kjøpe sammen med andre, slik vi så særlig tydelig i Oslo i 2016. Tallene for 4. kvartal 2020 viser en økning de fleste steder, og særlig i Oslo.

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

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

¹ Forsidefoto: Candice Picard/Unsplash

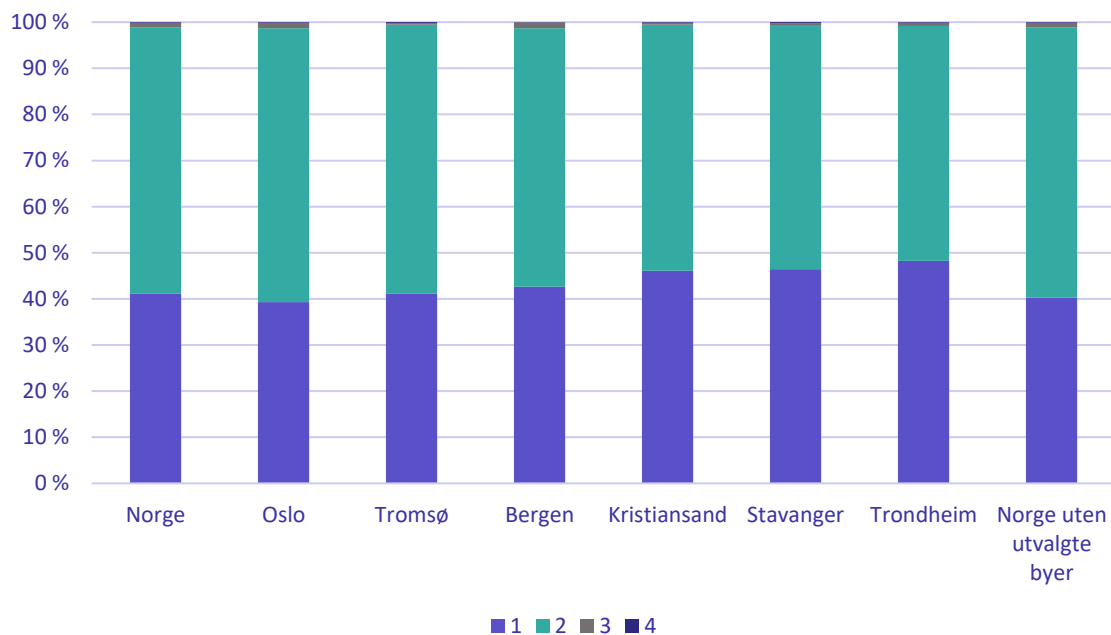
Samkjøperindeksen

Denne rapporten dokumenterer andelen førstegangskjøpere som kjøper en bolig sammen med andre. Definisjonen av en førstegangskjøper er den samme som vi benytter i den ordinære rapporten om førstegangskjøpere: En førstegangskjøper er en person i alderen 20-39 år som kjøper en bolig for første gang og hvor eierandelen er større eller lik 25 prosent. Videre ser vi kun på kjøp av eiendom til bruk som bolig, omsatt under fritt salg. Kjøpstidspunktet estimeres ved å trekke fra 60 dager fra datoen kjøpet tinglyses. I denne rapporten har vi dermed tilgjengelig data til og med 4. kvartal 2020.

En *samkjøper* er definert som en førstegangskjøper som kjøper en bolig med en eierandel på under 100%. Dette inkluderer både de som kjøper seg inn i en bolig som har én eller flere eiere fra før, de som kjøper sammen med noen som har kjøpt før, og de som kjøper en bolig sammen for første gang. For sistnevnte telles begge (eller alle) personene med.

Samkjøperne er en sammensatt gruppe. Noen kjøper sammen med en livsledsager, mens andre kjøper sammen med venner eller foreldre for å få råd til å eie en bolig. For noen er samkjøpet knyttet til en kort fase, for eksempel i tilknytning til studier. For andre er det et langsiktig prosjekt, gjerne for å huse en familie.

Figur 1 Norge og store byer Fordeling av antall førstegangskjøpere etter antall eiere i boligen, 2020 Q4



Figur 1 viser at blant førstegangskjøperne, kjøper et flertall sammen med andre. I de aller fleste tilfeller er det to som kjøper sammen. Svært få kjøper tre eller flere sammen. Videre viser figuren at samkjøperandelen er relativt stor i byer med høye boligpriser, som Oslo, og relativt lav i byer med lavere boligpriser, som Stavanger.

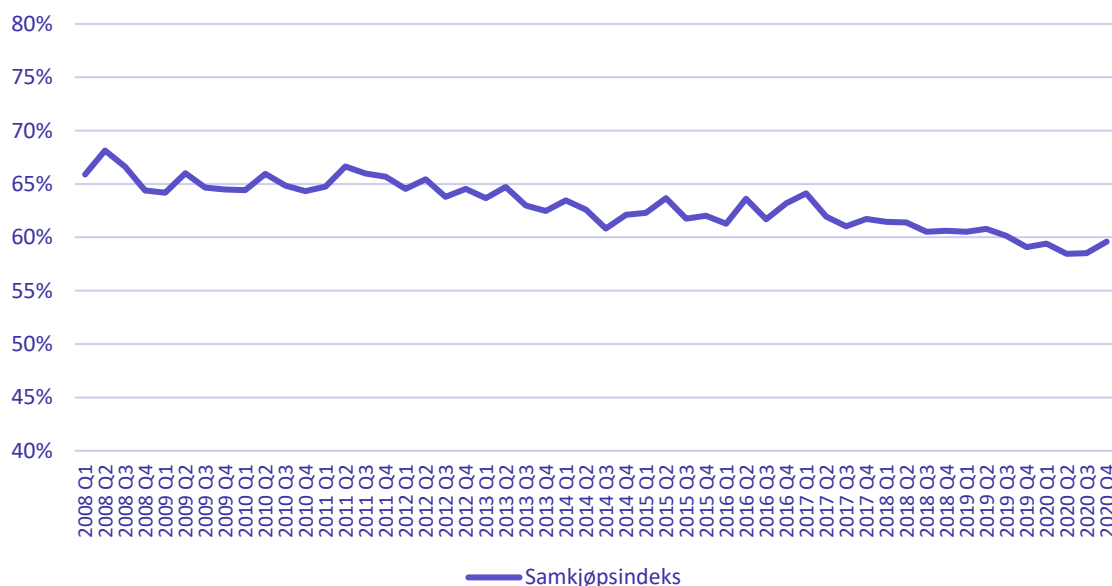
Samkjøperindeksen for Norge og store byer

Figur 2 viser samkjøperindeksen for Norge. Den viser at andelen førstegangskjøpere som kjøper sammen med andre gjennomgående har falt noe gjennom de siste 10 årene, fra rundt 65 prosent, til knappe 60 prosent. Det skyldes trolig lave og fallende renter, høy inntektsvekst og at flere får hjelp fra foreldre (som også har fått stadig bedre økonomi), slik at flere har kunnet kjøpe alene. I 4. kvartal kom det en økning i samkjøp, som kan ses i sammenheng med tiltakende prisvekst.

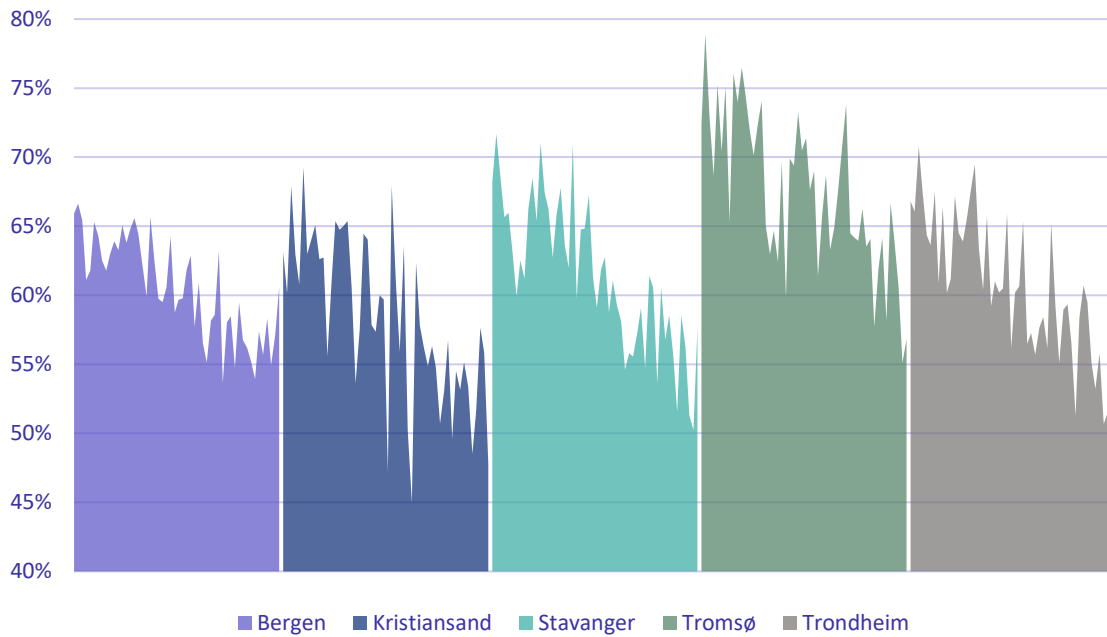
De store byene utenom Oslo har vist en liknende utvikling som landet samlet, med fallende samkjøperandel over tid, se figur 3. Tromsø, med relativt høye boligpriser har også en høy samkjøperandel. Som vist i figur 4 skiller Oslo seg ut med en relativt stabil samkjøperandel over tid, på rundt 60 prosent.

Til tross for høyboligprisvekst over lang tid, har altså andelen som kjøper bolig sammen med andre ikke økt de siste ti årene.

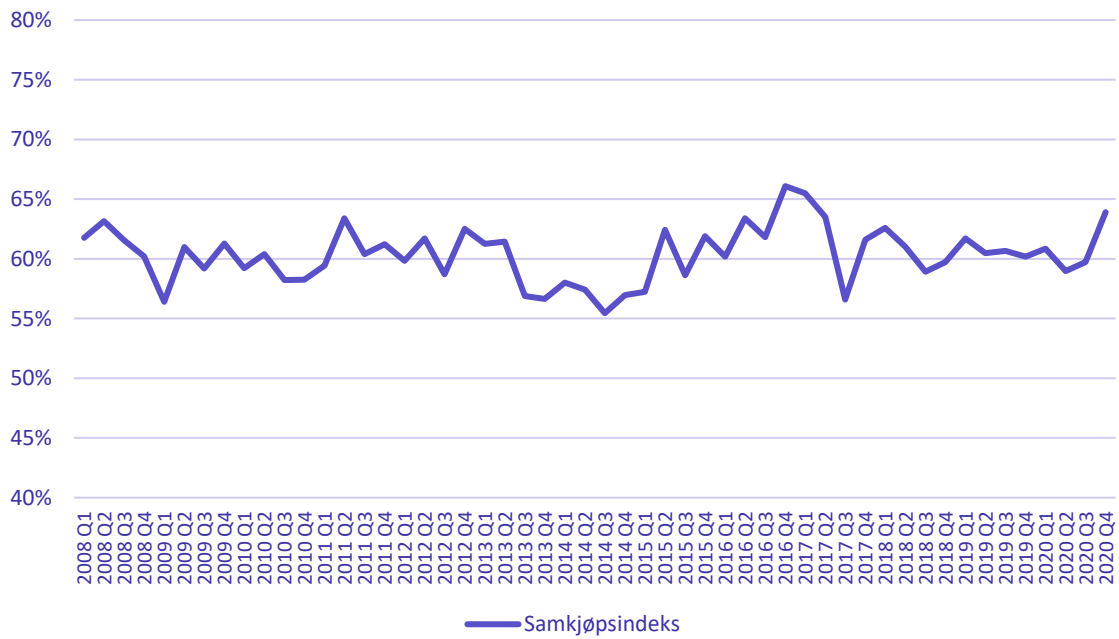
Figur 2. Norge Samkjøperindeksen. Kvartal, 2008 Q1 - 2020 Q4



Figur 3. Andre byer Samkjøperindeksen. Kvartal, 2008 Q1 - 2020 Q4



Figur 4 Oslo Samkjøperindeksen. Kvartal, 2008 Q1 - 2020 Q4



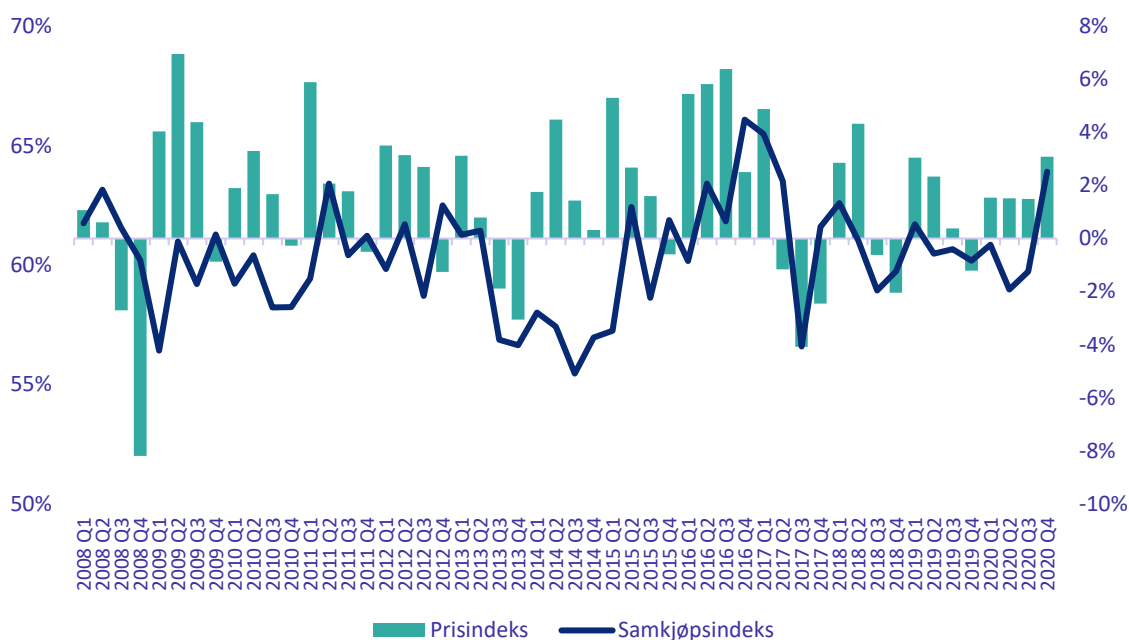
Store forskjeller innad i Oslo

Selv om samkjøperandelen i Oslo har vært stabil over tid, har det også vært betydelige svingninger. I hovedstaden ser samkjøperandelen ut til å være særlig prisfølsom. Som vist i figur 5 falt den klart i 2013/14 da boligmarkedet i Oslo tok et hvileskjær, etterfulgt av en enda kraftigere økning tom 2016 da boligprisene steg med mer enn 20 prosent. Deretter kom det en klar nedgang i samkjøpene da boligprisene falt markert i 2017, før en periode med moderat boligprisvekst gikk sammen med en tilbakevending til et «normalt» nivå på samkjøperandelen. Prisfølsomheten kan trolig ses i sammenheng med det høye prisnivået i Oslo.

Med høy prisvekst i Oslo kunne en forvente at samkjøperindeksen skulle ha økt der over tid. Blant årsakene til at det ikke har skjedd, er trolig god inntektsutvikling og lav arbeidsledighet, lave og fallende renter samt økt foreldrehjelp.

På slutten av fjoråret kom det en markert økning i samkjøperindeksen. Det må ses i sammenheng med den særlig høye boligprisveksten i Oslo etter koronautbruddet. Den høye boligprisen gjør at færre makter å kjøpe sin første bolig alene. Lave renter gjør det isolert sett relativt gunstig å eie framfor å leie, som skaper et ytterligere insentiv til å (likevel) kjøpe seg inn i boligmarkedet.

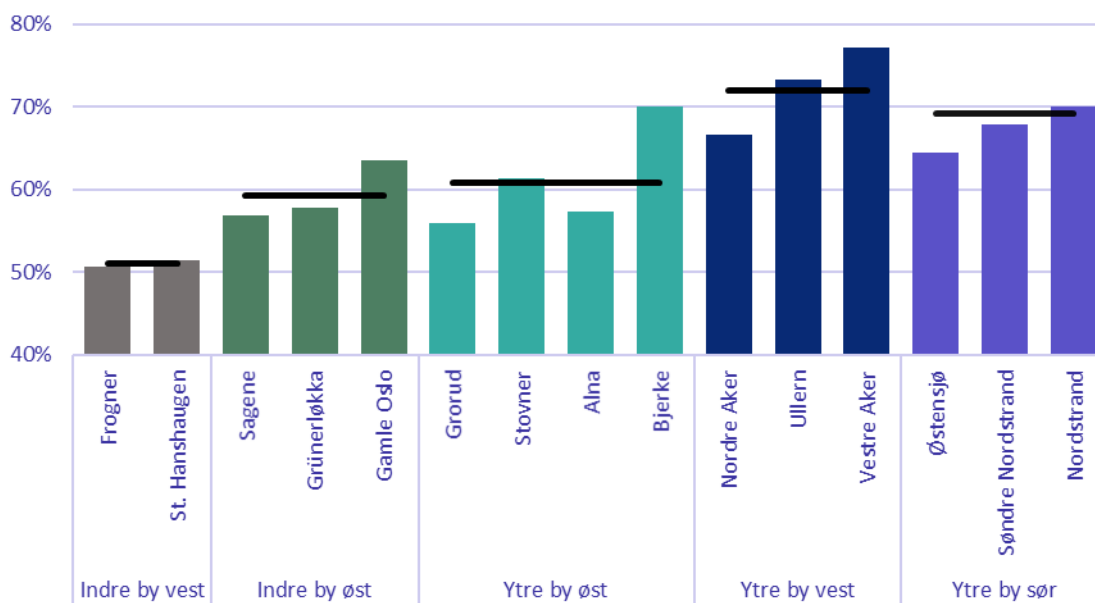
Figur 5. Oslo Samkjøperindeksen og boligprisendring fra kvartalet før for brukte boliger (SSB). kvartal, 2008 Q1 - 2020 Q4



Statistikk fra SSB viser at noe over 40 prosent i aldersgruppen 20-39 år fikk foreldrehjelp ved kjøp av bolig i 2018.² Den vanligste formen for foreldrehjelp er å stille sikkerhet eller kausjon, fulgt av lån og deretter gave eller arv. Tall fra BN Bank indikerer at antallet boligkjøpere som får hjelp fra foreldre har økt markert siden 2016.³ Det gjelder både der foreldre stiller som kausjonister og som medlåntakere. I tillegg til høyere priser, må denne økningen sees i sammenheng med innskjerpelsen i boliglånsforskriften i 2017, med krav til 15 prosent egenkapital og lånetak på fem ganger inntekt.

For Oslo har vi splittet opp samkjøperstatistikken på bydel og byområde. Figur 6 viser at det er klart høyest andel samkjøpere i de ytre bydelene, der Vestre Aker topper med en samkjøperandel på 77 i 2019. I indre by vest er andelen klart lavest, og særlig på Frogner, der kun 52 prosent av førstegangskjøperne kjøper sammen med andre. Noen mulige forklaringer på den lave andelen på Frogner er byens høyeste priser, en betydelig andel små leiligheter i gamle bygårder oppført før leilighetsnormen kom i 2007 og en svært høy andel sekundærboliger⁴.

Figur 6. Oslo Samkjøperindeksen 2020. Bydeler (søylor) og byområder (linjer) i Oslo.



Figur 7 viser at samkjøperandelen gjennomgående har vært ganske stabil over tid også i de ulike byområdene. Byområdet Indre by øst skiller seg imidlertid noe ut med en økning på rundt 10 prosentpoeng gjennom perioden. Andelen ser også ut til å være mer prisfølsom i de østlige

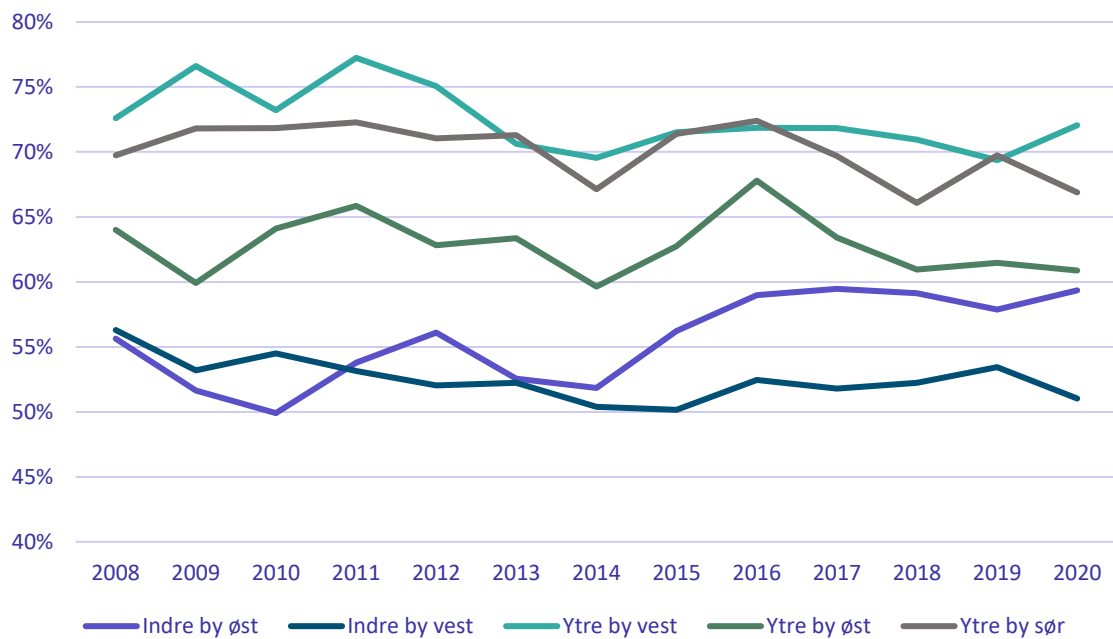
² [Foreldrehjelp, ssb.no](https://www.ssb.no/foreldrehjelp)

³ [Høy andel førstegangskjøpere i markedet presser boligprisene | DN](https://www.dn.no/nyheter/2019/08/14/hoy-andel-forstegangskjopere-i-markedet-presser-boligprisene)

⁴ <https://www.nef.no/tag/sekundaerbolig/>

bydelene og ytre by sør. Dette er særlig tydelig i 2015 og 2016, da samkjøperandelen økte klart i disse områdene i en periode med høy boligprisvekst.

Figur 7. Oslo Samkjøperindeksen 2008-2020 per byområde i Oslo



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 1 000 000 registreringer de siste 13 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

Samkjøpere

- En *samkjøper* er definert som en førstegangskjøper som kjøper en bolig med en eierandel på under 100%.
- Dette inkluderer både de som kjøper seg inn i en bolig som har én eller flere eiere fra før, de som kjøper sammen med noen som har kjøpt før, og de som kjøper en bolig sammen for første gang.
- For sistnevnte telles begge (eller alle) personene med

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