

SAMKJØPERINDEKSEN for førstegangskjøpere 2022 Q3



Samkjøperindeksen for førstegangskjøpere

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

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 person i alderen 20-39 år som kjøper en bolig for første gang og med eierandel på minst 25 prosent. Videre ser vi kun på kjøp av eiendom til bruk som bolig, omsatt under fritt salg. Kjøpstidspunktet estimeres ved å trekke 60 dager fra datoen kjøpet tinglyses. I denne rapporten har vi dermed tilgjengelig data til og med 3. kvartal 2022.

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 gruppe 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 forbindelse med studier. For andre er det et langsiktig prosjekt, gjerne for å huse en familie.

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 rapporter med 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

Mange kjøpte sammen også i tredje kvartal 2022

Høyere boligpriser gjør 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 velger å kjøpe sammen med andre for å få innpass i boligmarkedet, slik vi så særlig tydelig i Oslo i 2016. Fra 2017 kom noen år med relativt lav boligprisstigning, som la bedre til rette for førstegangskjøperne. Rentenedgangen etter koronautbruddet i 2020 bidro imidlertid til at boligprisene skjøt fart igjen. På slutten av 2020 stoppet en langvarig nedgang i samkjøp opp i landet samlet sett. I Oslo kom det en klar oppgang. Denne oppgangen ble reversert i løpet av 2021, samtidig som boligprisene flatet ut. Fra begynnelsen av 2022 fikk vi en klar økning i samkjøpene, denne gangen også i landet samlet sett. Økningen var særlig markert i Oslo. I årets tredje kvartal falt samkjøperindeksen noe både i Oslo og landet samlet, men er fortsatt på høye nivåer.

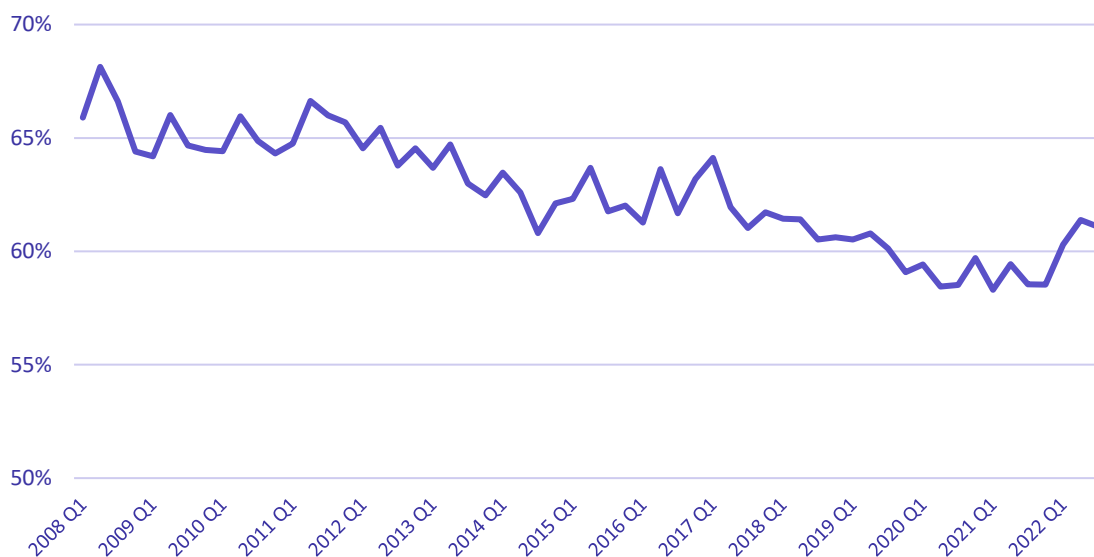
Figur 1 viser utviklingen i samkjøperindeksen for Norge over tid. Den viser at andelen førstegangskjøpere som kjøper sammen med andre gjennomgående har falt noe gjennom de siste 10 årene, fra rundt 65 prosent i 2008 til 58 prosent i begynnelsen av 2021. Nedgangen skyldes trolig primært lave og fallende renter og høy inntektsvekst, og har kommet til tross for betydelig boligprisvekst. Det er også mulig at flere har fått hjelp fra foreldre (som også har fått stadig bedre økonomi, både i form av realinntektsvekst og økende boligformue), og slik har kunnet kjøpe alene. I 2020 stoppet imidlertid nedgangen opp. Det kan ses i sammenheng med tiltakende prisvekst i kjølvannet av koronautbruddet. I 2022 har samkjøperandelen økt klart. Det kan sees i sammenheng med høy boligprisvekst og økende renter. I tredje kvartal i år kom det imidlertid en liten nedgang i samkjøperindeksen. Boligprisene har siden falt klart. Samfunnsøkonomisk analyse venter at boligprisene skal falle ytterligere i 2023.¹ Det vil isolert sett gjøre det enklere for førstegangskjøperne å komme inn i boligmarkedet framover og kan således bidra til at samkjøperandelen går ned framover. Høyere renteutgifter og økte levekostnader trekker i motsatt retning.

De store byene utenom Oslo har over tid vist en liknende utvikling som landet samlet, med fallende samkjøperandel over tid og et oppsving den siste tiden, se figur 2. Tromsø, med relativt høye boligpriser har også en relativt høy samkjøperandel. Som vist i figur 3 skiller Oslo seg ut med en relativt stabil samkjøperandel over tid, på rundt 60 prosent. I Bodø og Stavanger har samkjøperindeksen steget også i 3. kvartal i år og er på relativt høye nivåer. I Trondheim og Bergen økte den også noe i siste kvartal, men er fortsatt på moderate nivåer. I Tromsø og Kristiansand var det en nedgang.

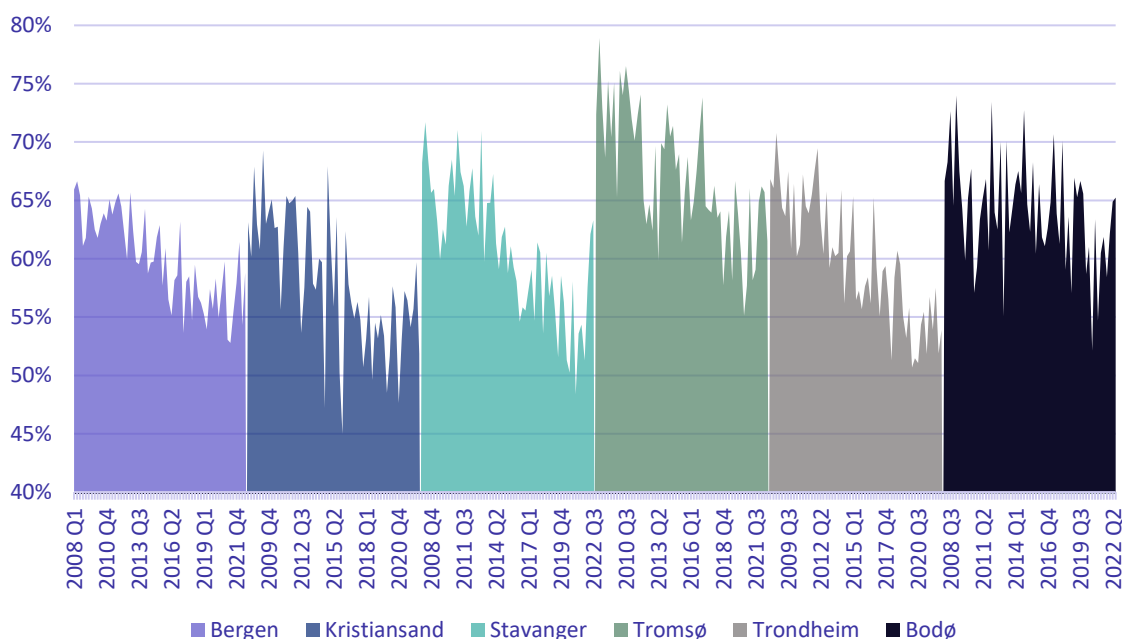
¹ [Norsk økonomi 2022-2 \(SØA\)](#)

Til tross for høy boligprisvekst over lang tid, har altså andelen som kjøper bolig sammen med andre falt de siste ti årene. Som vist er det dog betydelige variasjoner som følge av svingninger i boligprisveksten, der samkjøperandelen generelt øker i perioder med høy prisvekst og faller i perioder med lav prisvekst. Svingningene er størst i byer og regioner der prisenivået er høyest, og førstegangskjøperne dermed er mest sårbare for prisendringer.

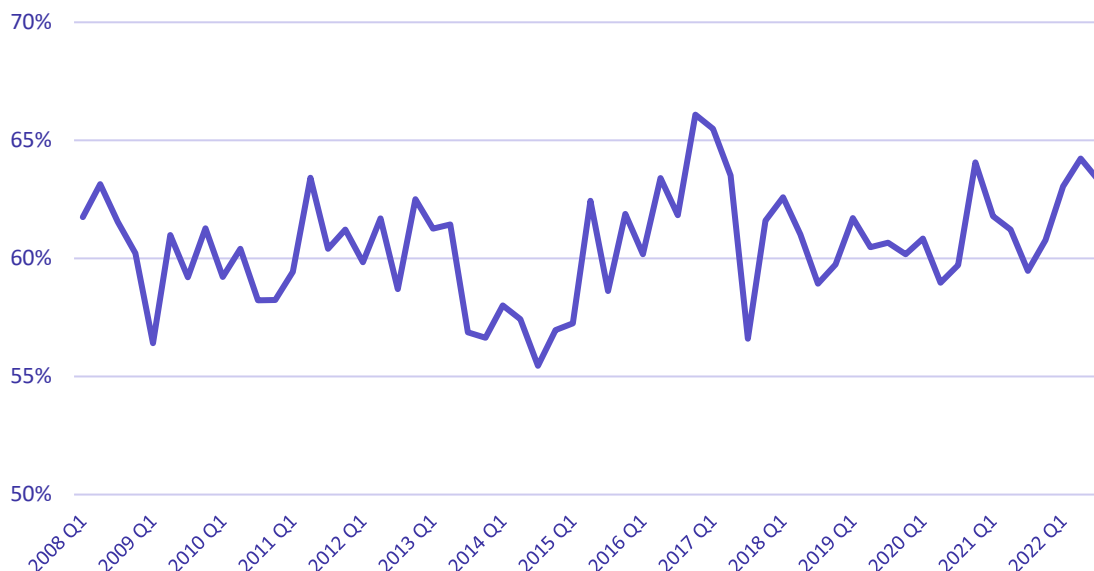
Figur 1. Norge Samkjøperindeksen. 2008 Q1 - 2022 Q3.



Figur 2. Andre byer Samkjøperindeksen. 2008 Q1 - 2022 Q3.



Figur 3 Oslo Samkjøperindeksen. 2008 Q1 - 2022 Q3.



Samkjøp noe ned i Oslo, men fortsatt høyt nivå

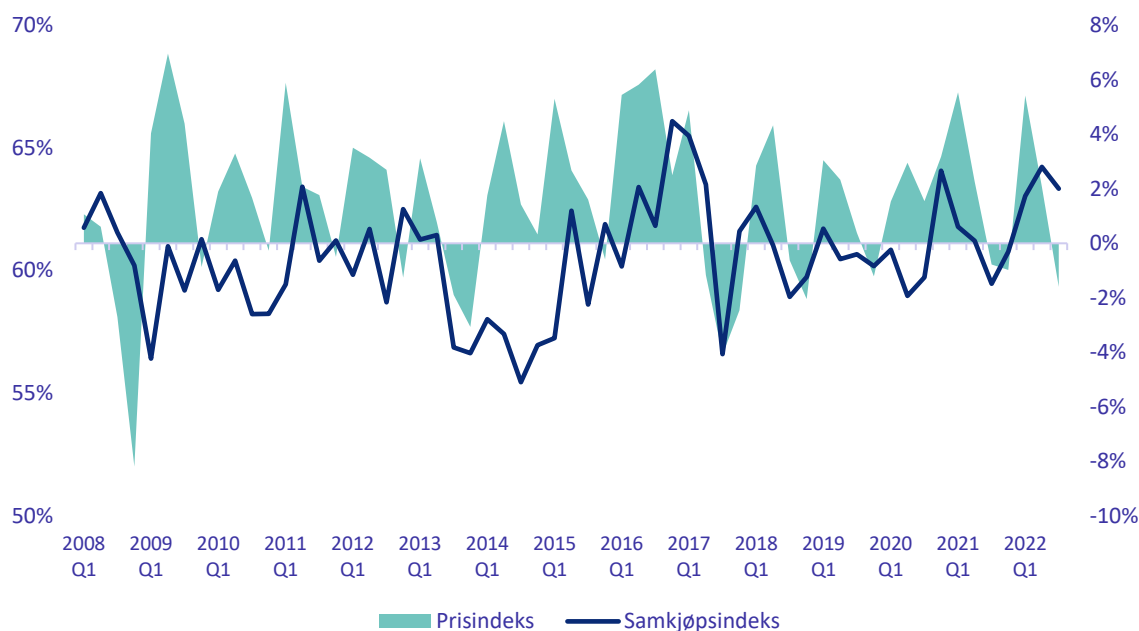
Selv om samkjøperandelen i Oslo har vært stabil over tid, har det også vært perioder med betydelige svingninger. I hovedstaden ser samkjøperandelen ut til å være særlig prisfølsom. Som vist i figur 4 falt den klart i 2013/14 da boligmarkedet i Oslo tok et hvileskjær, etterfulgt av en enda kraftigere økning til og med 2016 da boligprisene steg med mer enn 20 prosent. Deretter kom det en klar nedgang i antall samkjøp 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 ses i sammenheng med det høye prisnivået i Oslo. Det gjør at det ikke skal så mye til før flere må se seg om etter alternative måter å komme seg inn i boligmarkedet – som å kjøpe sammen med andre.

Med særlig høy prisvekst i Oslo kunne en forvente at samkjøperindeksen skulle ha økt der over tid. Som i resten av landet har trolig faktorer som god inntektsutvikling, lav arbeidsledighet, samt lave og fallende renter bidratt til å motvirke en slik oppgang. Mer foreldrehjelp kan også ha spilt en rolle.

På slutten av 2020 kom det en markert økning i samkjøp. Det må ses i sammenheng med prisveksten etter koronautbruddet og det særlig høye boligprisnivået i Oslo. Høye boligpriser 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. I løpet

av 2021 falt samkjøperandelen tilbake til nivået før koronapandemien, samtidig som boligprisveksten gikk noe ned. I første halvår 2022 kom det imidlertid et klart oppsving i samkjøpene samtidig som boligprisveksten skjøt ny fart. I tredje kvartal kom det en liten nedgang, men samkjøpene var fortsatt på et høyt nivå. I Oslo er boligpriser og husholdningenes gjeld på høye nivåer. Det gjør boligprisene ekstra rentefølsomme her. Boligprisene har falt klart i høst, og vil trolig falle videre den nærmeste tiden. Det senker inngangsbilletten til boligmarkedet for førstegangskjøperne, og kan dermed bidra til at andelen samkjøpere faller. Høyere renter og økte levekostnader trekker i motsatt retning.

Figur 4. Oslo Samkjøperindeksen og boligprisendring fra kvartalet før for brukte boliger (SSB). 2008 Q1 - 2022 Q3.



Statistikk fra SSB viser at nesten 35 prosent i aldersgruppen 20-39 år får foreldrehjelp i form av gave, arv, lån eller kausjon. I Oslo er andelen betydelig høyere, med 40 prosent.² Når vi ser på aldersgruppen 20-29 år, er andelen som får foreldrehjelp enda større, med 41 prosent for landet samlet og hele 51 prosent i Oslo.³

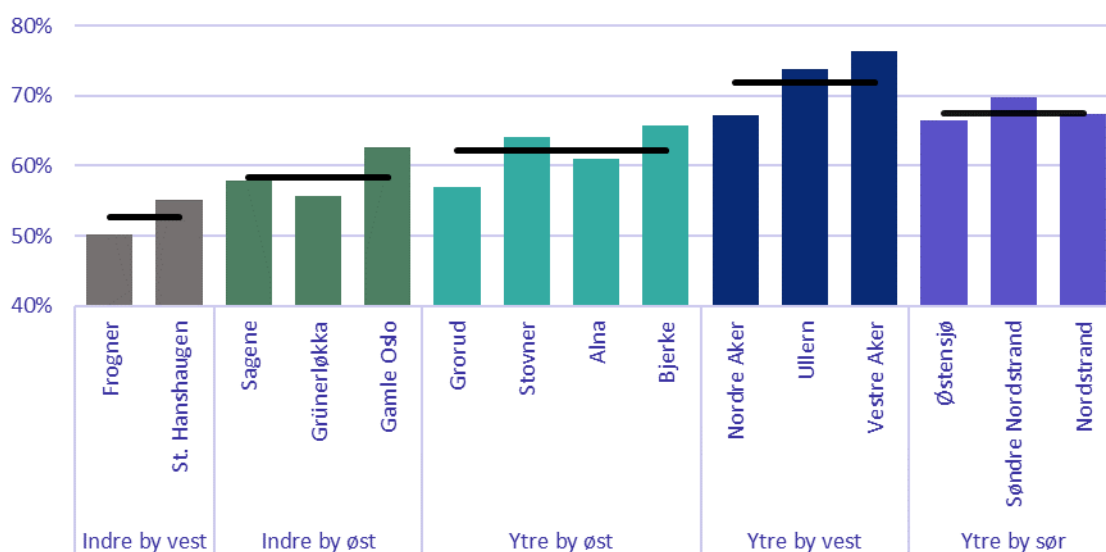
² Tallene for foreldrehjelp i Oslo er fra et eget uttrekk som ble gjort av SSB på forespørsel fra Samfunnsøkonomisk analyse.

³ Tall fra BN Bank indikerer at antallet boligkjøpere som får hjelp fra foreldre har økt i Oslo siden 2016 ([Høy andel førstegangskjøpere i markedet presser boligprisene | DN](#)). Det gjelder både der foreldre stiller som kausjonister og som medlåntakere. I tillegg til høyere priser, kan en slik økning sees i sammenheng med innskjerpsen i boliglånsforskriften i 2017, med krav til 15 prosent egenkapital og lånetak på fem ganger inntekt.

Betydelige forskjeller innad i Oslo

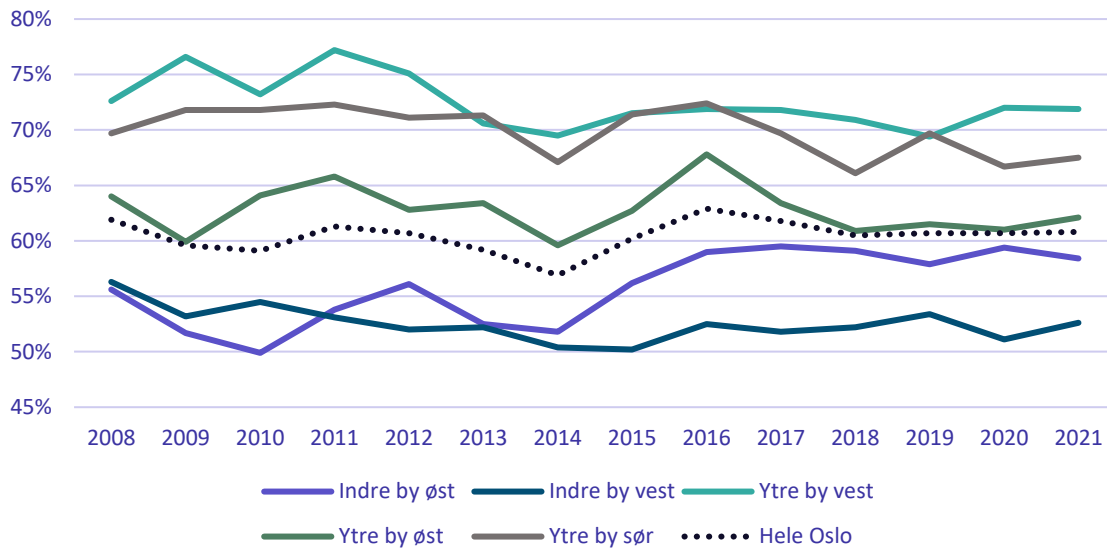
For Oslo har vi splittet opp samkjøperstatistikken på bydel og byområde. Figur 5 viser at det er klart høyest andel samkjøpere i de ytre bydelene, der Vestre Aker topper med en samkjøperandel på 76 prosent i 2021. I indre by vest er andelen klart lavest, og særlig på Frogner, der kun 50 prosent av førstegangskjøperne kjøper sammen med andre. En mulig forklaring på den lave andelen på Frogner er en betydelig andel små leiligheter i gamle bygårder oppført før leilighetsnormen kom i 2007.

Figur 5. Oslo Samkjøperindeksen 2021. Bydeler (søylor) og byområder (linjer) i Oslo.



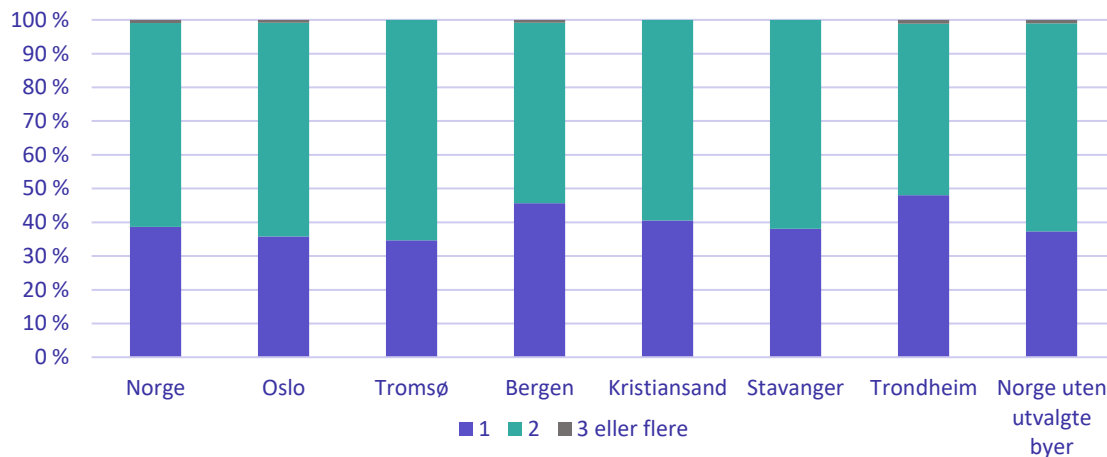
Figur 6 viser at samkjøperandelen gjennomgående har vært ganske stabil over tid også i de ulike byområdene i Oslo. Indre by øst skiller seg imidlertid noe ut med en klar økning. Andelen ser også ut til å være mer prisfølsom i de østlige bydelene. Dette er særlig tydelig i 2015 og 2016, da samkjøperandelen økte klart i disse områdene i en periode med høy boligprisvekst.

Figur 6. Oslo Samkjøperindeksen 2008-2021 per byområde i Oslo



De fleste førstegangskjøpere kjøper sammen med andre

Figur 7 Norge og store byer Fordeling av antall førstegangskjøpere etter antall eiere i boligen, 2022



Figur 7 viser at blant førstegangskjøperne, kjøper et flertall sammen med andre. Landsgjennomsnittet er nå 61 prosent. I de aller fleste samkjøp er det to som kjøper sammen, og

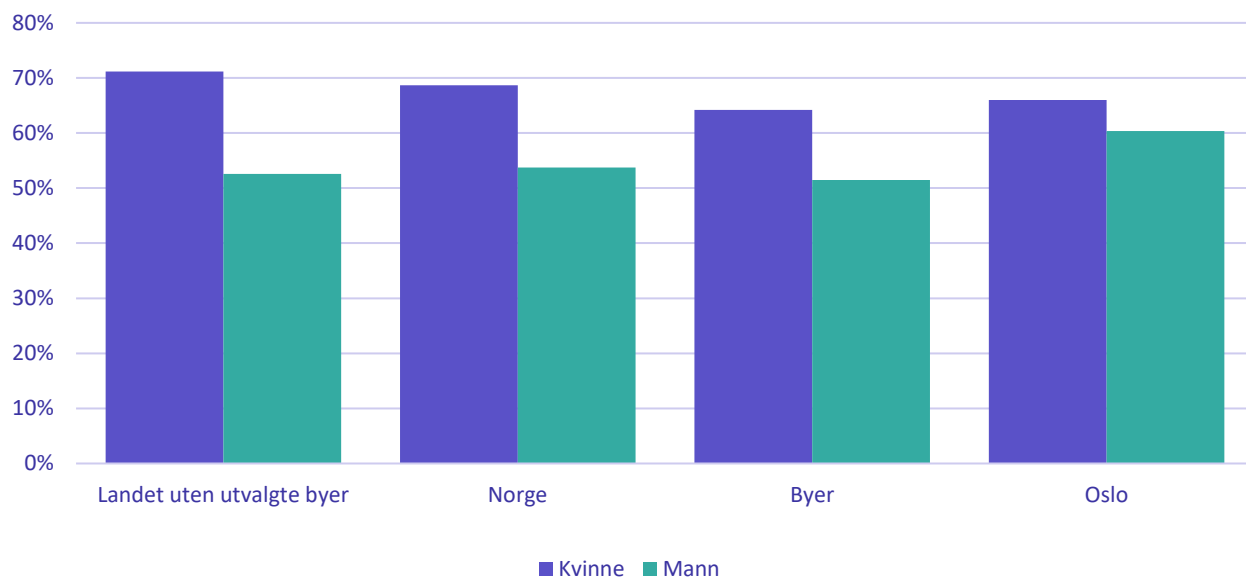
svært få kjøper tre eller flere sammen. Videre viser figuren at samkjøperandelen er relativt stor i Oslo, der boligprisene er høyest.

Kvinner samkjøper mer

Vi ser også på hvem som kjøper sammen etter kjønn. Figur 8 viser at andelen førstegangskjøpere som kjøper sammen med andre er klart høyere for kvinner enn menn, både i de utvalgte byene og landet for øvrig. Videre ser vi at samkjøperandelen for menn er høyere i byene enn landet for øvrig, mens det er motsatt for kvinner. I Oslo er samkjøperandelen for kvinner og menn minst ulik.

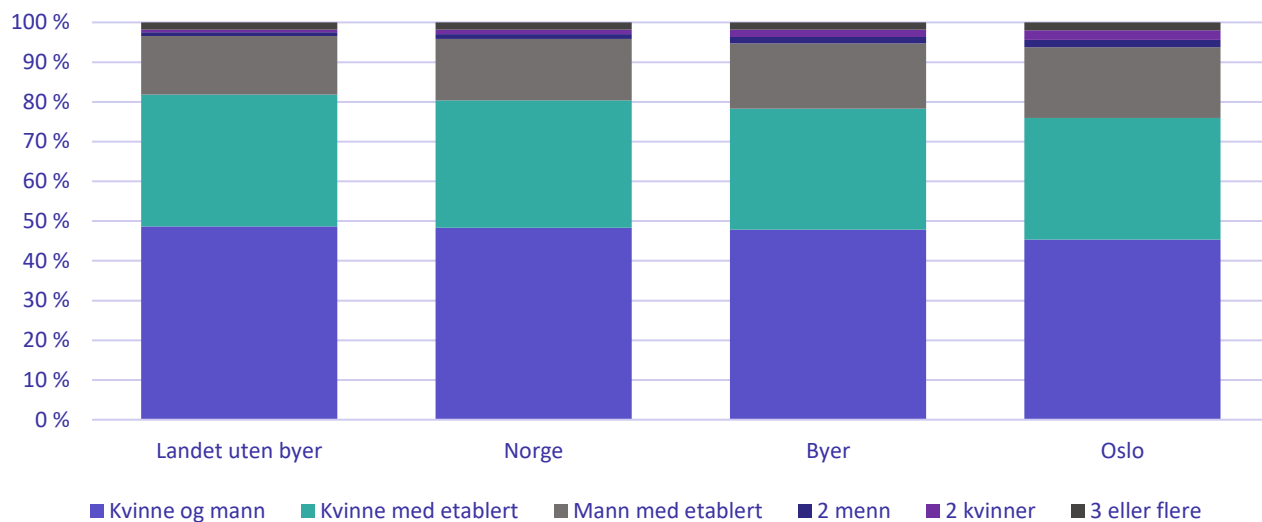
En viktig forklaring på kjønnsforskjellen finner vi i Figur 9. Her ser vi først at der to førstegangskjøpere kjøper sammen er det i overveiende grad en kvinne og en mann som kjøper sammen. Det er også flere likekjønnede samkjøp i byene enn ellers i landet, og aller flest i Oslo. I nesten halvparten av tilfellene skjer et samkjøp med en som allerede er etablert i boligmarkedet. Her er kjønnsforskjellen relativt stor. Kvinner førstegangskjøper i langt større grad med noen som allerede er etablert i boligmarkedet enn det menn gjør. Det kan ha sammenheng med at kvinner i gjennomsnitt har eldre partnere. Flere enn to kjøpere i samkjøp er en såpass liten gruppe at den er utelatt fra denne sammenligningen.

Figur 8. Samkjøperindeksen Samkjøperandelen fordelt etter kjønn, 2022 Q3



Figur 9. Samkjøperindeksen

Samkjøper fordelt etter ulike konstellasjoner. 2022 Q1-3.



Note: Med «etablert» menes førstegangskjøp med en eller flere som ikke er førstegangskjøpere. Deres kjønn fremkommer ikke i datagrunnlaget.

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 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
- Eier mer enn 25 prosent
- Statistikken registrerer i utgangspunktet dato for tinglysning. Kjøpstidspunktet estimeres ved å trekke 60 dager fra denne datoen.

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