

SAMKJØPERINDEKSEN for førstegangskjøpere 2023 Q3



Norges Eiendomsmeglerforbund

NO 970 350 012 MVA

Parkveien 55, 0256 Oslo

22 54 20 80

firmapost@nef.no

nef.no

ambita



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 presenterer vi data til og med 3. kvartal 2023.

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

Innhold

Samkjøperindeksen for førstegangskjøpere.....	2
Må flere førstegangskjøpere kjøpe sammen med andre for å komme inn i Oslos boligmarked?.....	2
Nedgang i samkjøp i 3. kvartal 2023	4
Om statistikken.....	8

Nedgang i samkjøp i 3. kvartal 2023

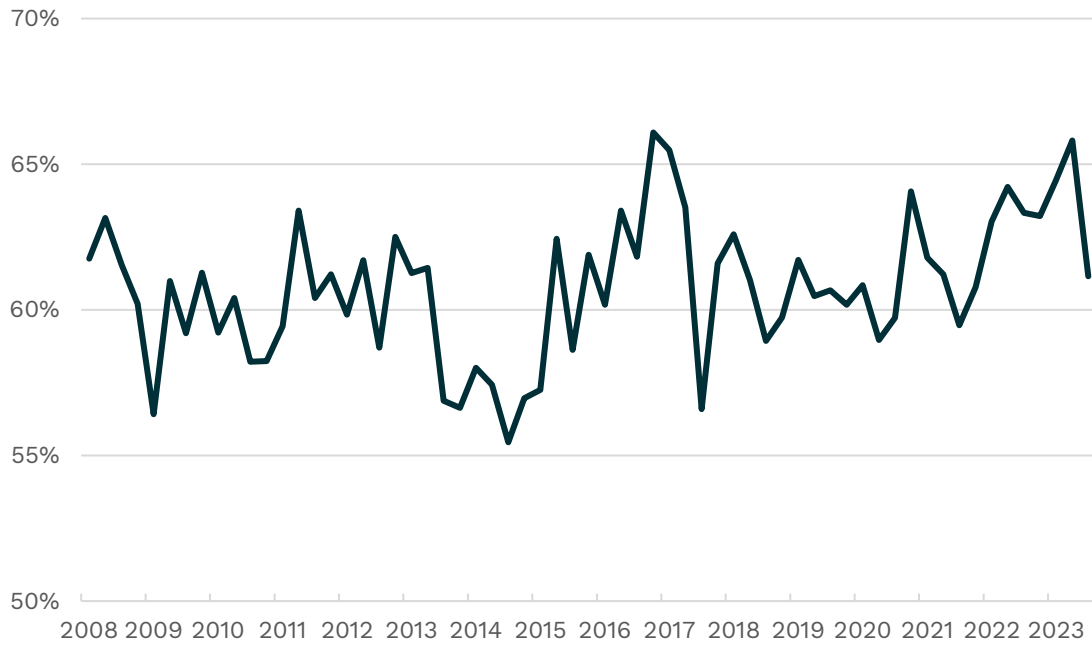
Høyere boligpriser gjør det vanskeligere for unge mennesker å kjøpe sin første bolig, særlig i Oslo, men også andre steder der prisnivået allerede er høyt. Det kan føre til at flere førstegangskjøpere velger å kjøpe sammen med andre for å få innpass i boligmarkedet, slik vi så særlig tydelig i Oslo i 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 3. kvartal i år kom det imidlertid en nedgang i samkjøperandelen, nasjonalt og i de fleste byer, inkludert Oslo. Det er normalt med en sterk sesongmessig nedgang i 3. kvartal etter en ditto oppgang i 2. kvartal. Denne gangen var nedgangen sterkere enn normalt, riktignok etter en sterkere oppgang enn normalt i kvartalet før. Nedgangen skjer samtidig med et klart fall i antall førstegangskjøpere. Vanligvis er det en ganske tydelig positiv sammenheng mellom i samkjøperandelen og endringer i boligprisen. I 3. kvartal falt boligprisene, som dermed kan bidra til å forklare nedgangen i samkjøperandelen. Og selv om *andelen* alenekjøpere dermed har økt, har likevel *antallet* alenekjøpere falt. Andelen samkjøpere er fortsatt høyere enn i årene før pandemien.

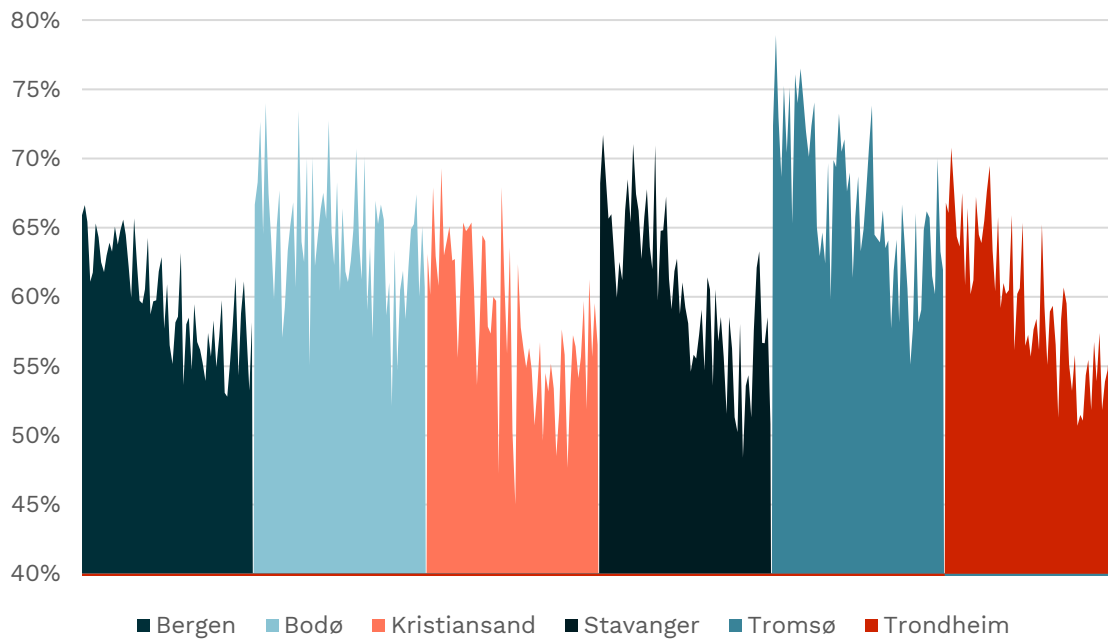
Figur 1 Norge Samkjøperindeksen. 2008 Q1 – 2023 Q3.



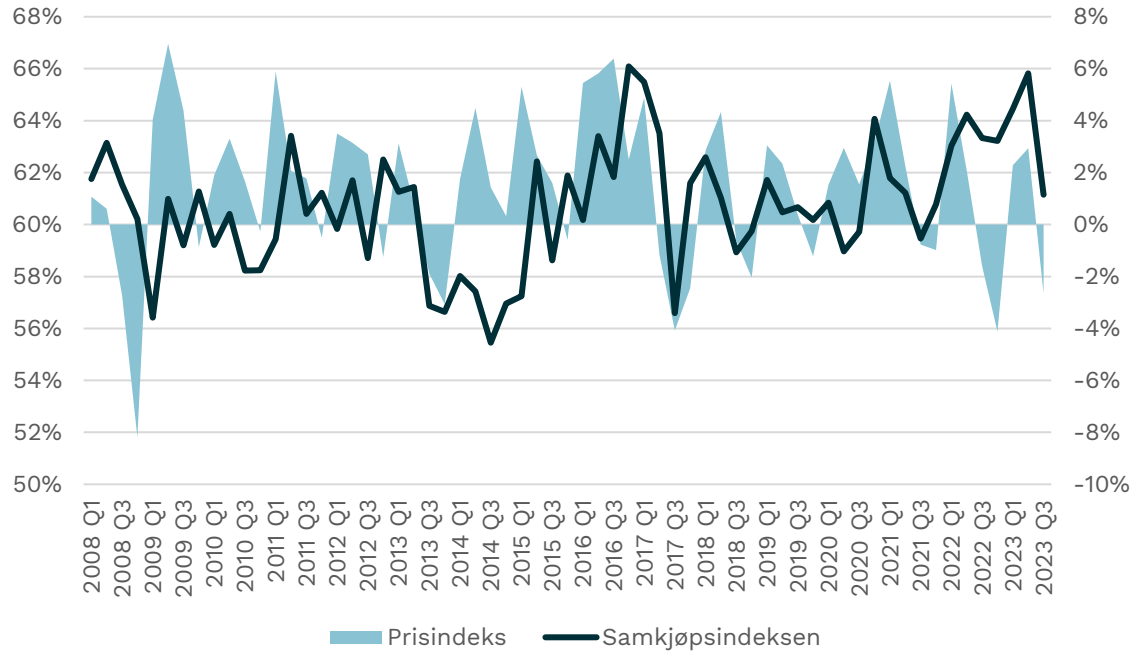
Figur 2 Oslo Samkjøperindeksen. 2008 Q1 – 2023 Q3.



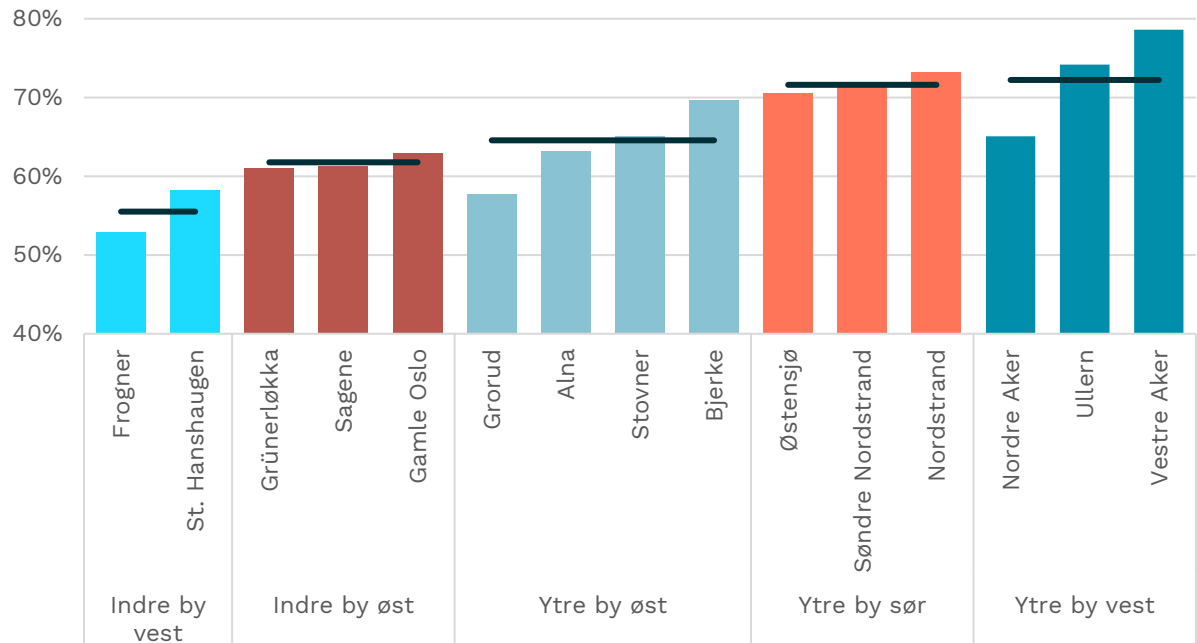
Figur 3 Andre byer Samkjøperindeksen. 2008 Q1 – 2023 Q3.



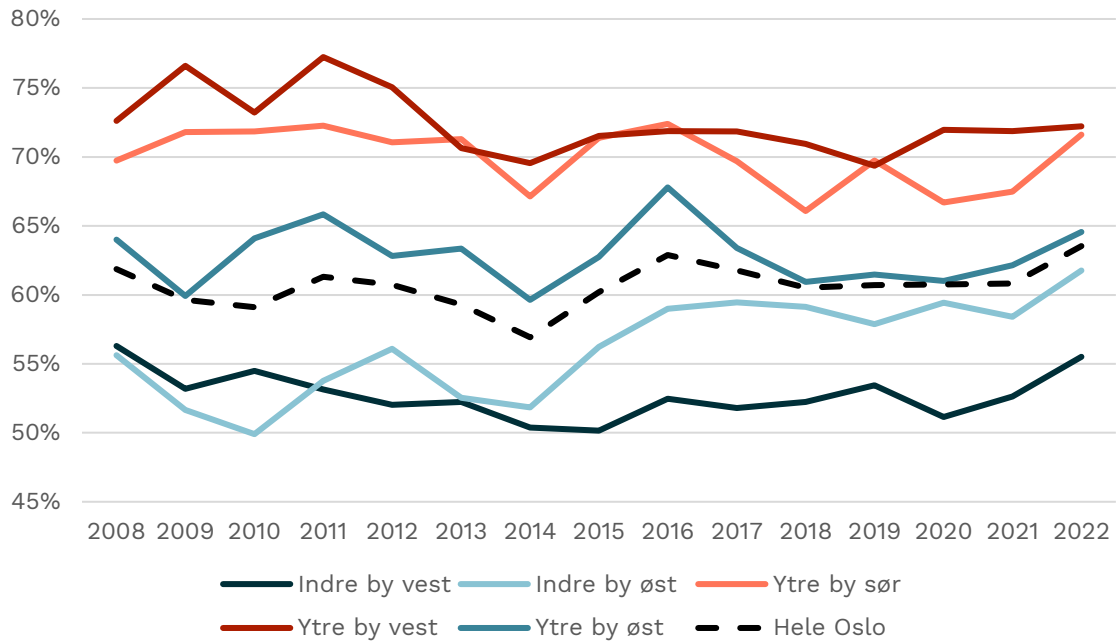
Figur 4 Oslo Samkjøperindeksen og boligprisendring fra kvartalet før for brukte boliger (SSB). 2008 Q1 – 2023 Q3.



Figur 5 Oslo Samkjøperindeksen 2022. Bydeler (søyler) og byområder (linjer) i Oslo.

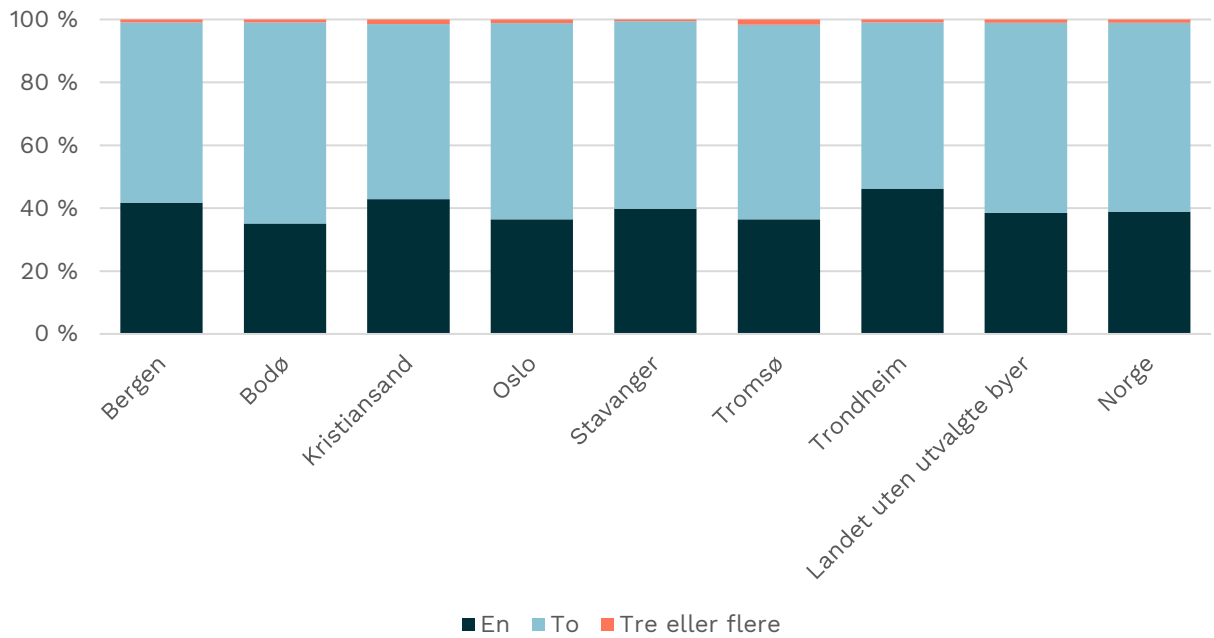


Figur 6 Oslo Samkjøperindeksen 2008-2022 per byområde i Oslo.



De fleste førstegangskjøpere kjøper sammen med andre

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



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 oppstartsbedriften 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 samfunnsøkonome 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

