

FØRSTEGANGSKJØPERE 2023 Q3



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 3. kvartal 2023, 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 kvartalsvis 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

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

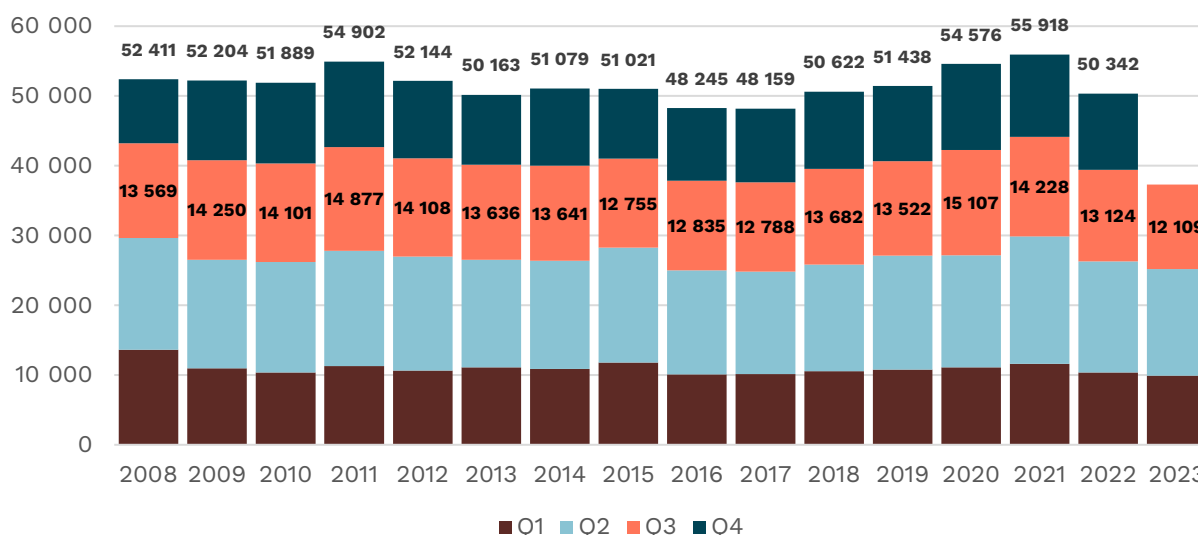
Innhold

| | |
|--|----|
| Førstegangskjøpere | 2 |
| Fortsatt nedgang i antall førstegangskjøpere | 4 |
| Nedgang de fleste steder | 5 |
| Om statistikken | 11 |

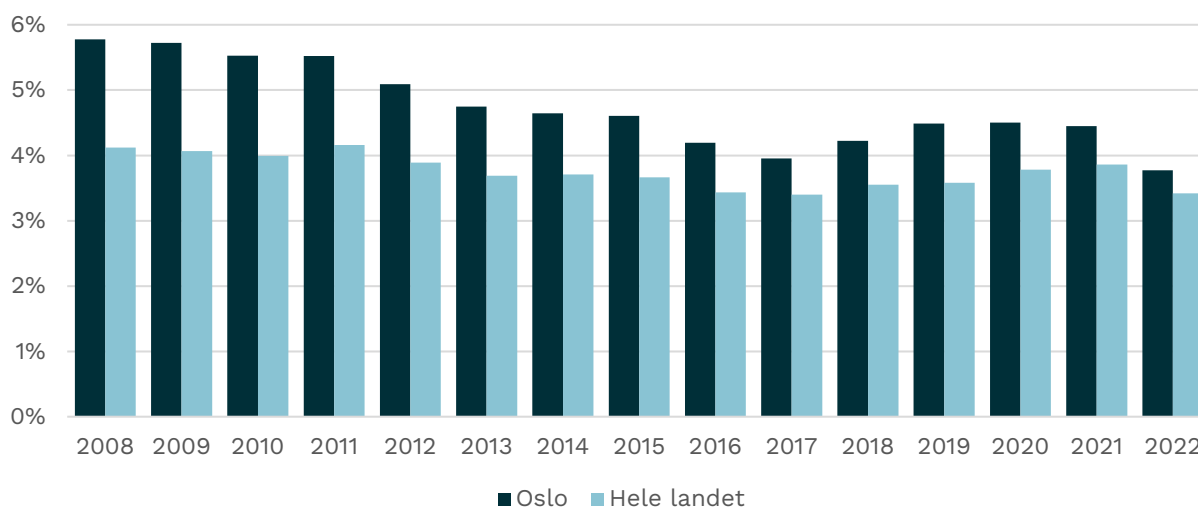
Fortsatt nedgang i antall førstegangskjøpere

Antall førstegangskjøpere i Norge fortsatte å falle i 3. kvartal 2023. Nedgangen startet i 2022, etter en periode med sammenhengende økning siden 2017. Mens lave renter og midlertidige lettelser i utlånsforskriften bidro til oppgangen, må nedgangen den senere tiden sees i sammenheng med høye boligpriser og økende renter. I Oslo startet nedgangen i antall førstegangskjøpere allerede i 2021. Der er boligprisene særlig høye, og mange førstegangskjøpere begrenses av utlånsforskriften. 3. kvartal 2023 er det svakeste tredjekvartalet vi har registrert (siden 2008). Nedgangen i Oslo var i 2021 ledsaget av et klart oppsving i nabokommunene samlet, men siden 2022 har det vært nedgang også der. Unntakene er Lillestrøm og Nordre Follo, der det var mange førstegangskjøpere i 3. kvartal. I de store byene er det generelt en svak utvikling.

Figur 1 Norge Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2023Q3.

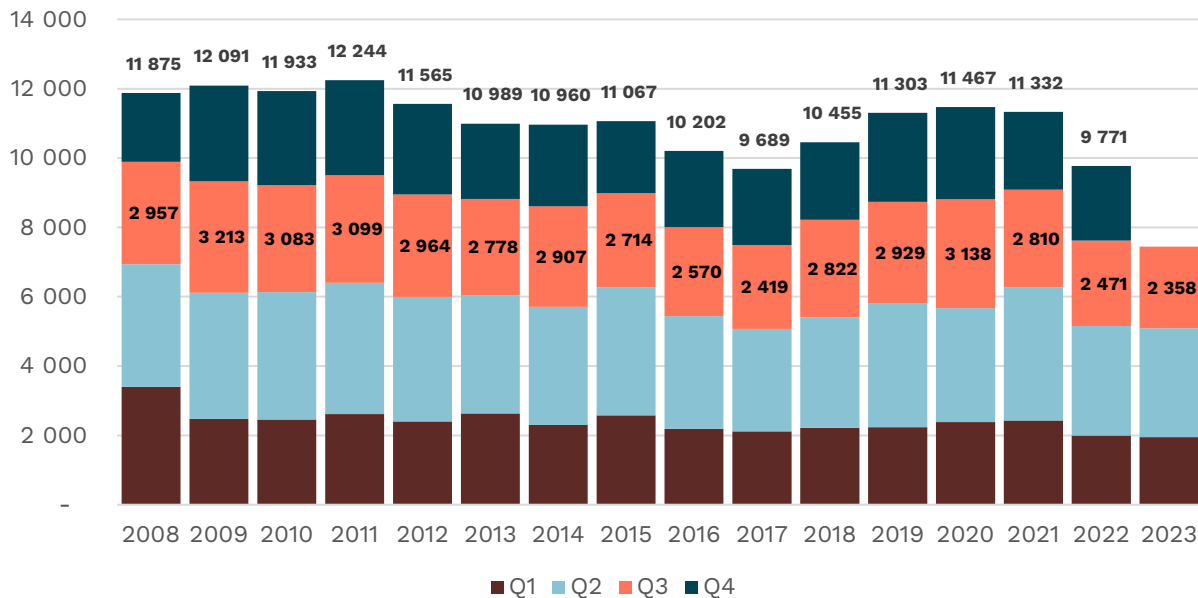


Figur 2 Norge og Oslo Førstegangskjøpere som andel av befolkningen i aldersgruppen 20-39 år. 2008 – 2022.

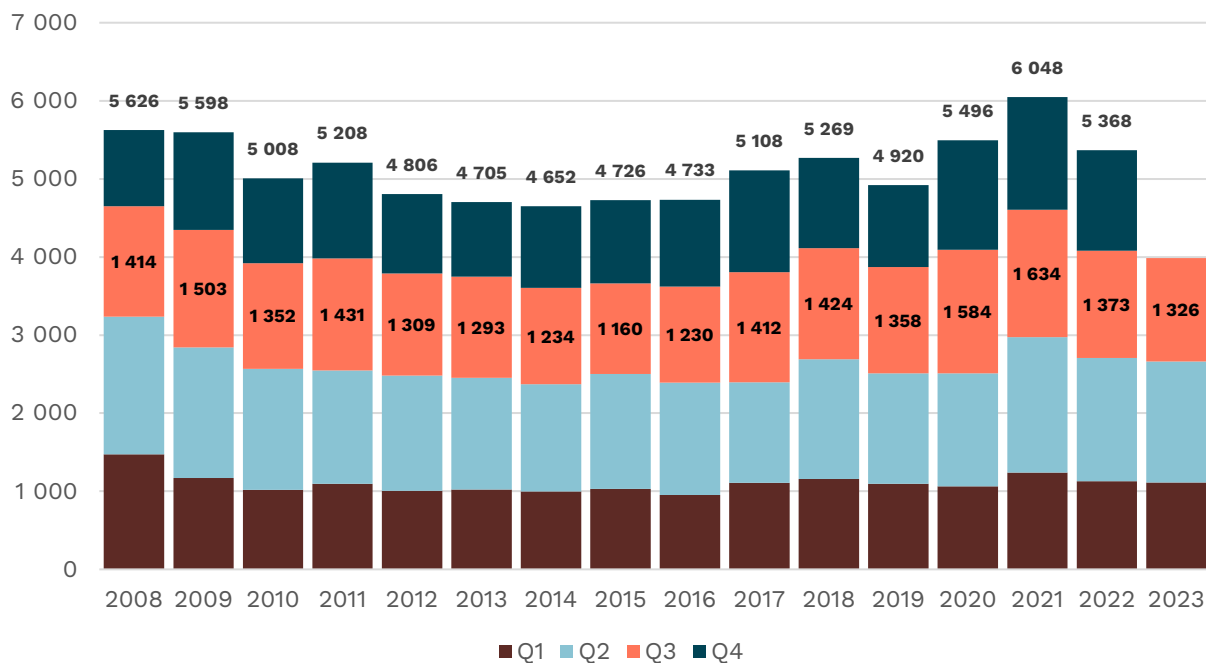


Nedgang de fleste steder

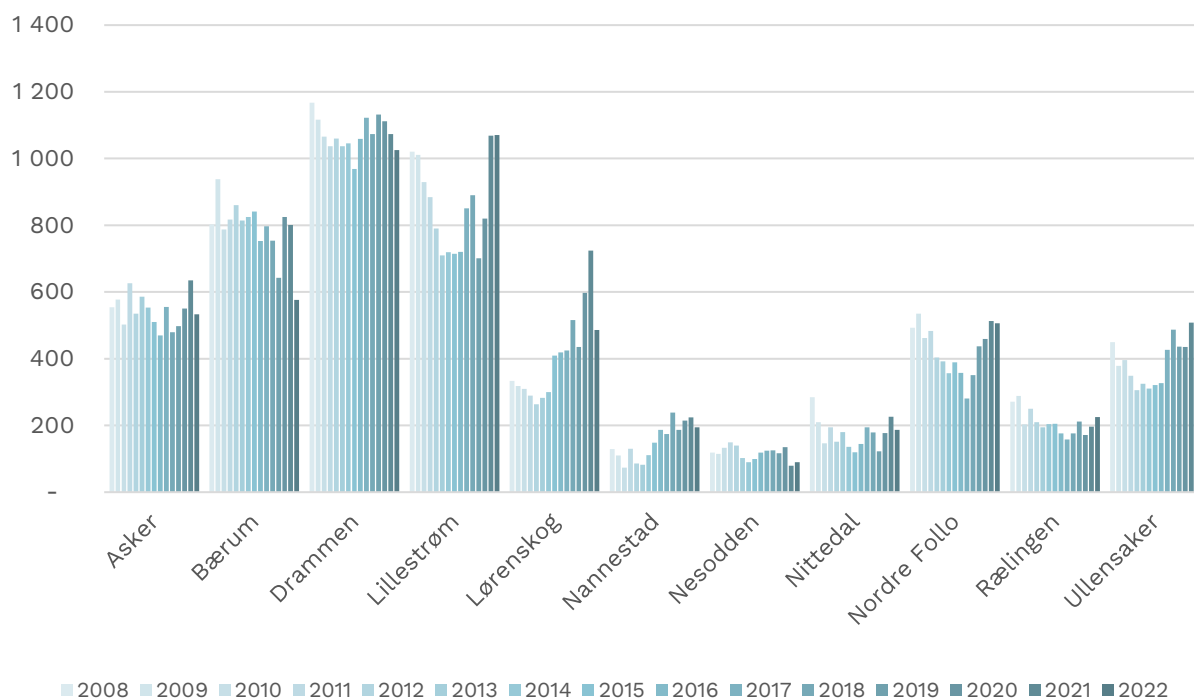
Figur 3 Oslo Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2023Q3.



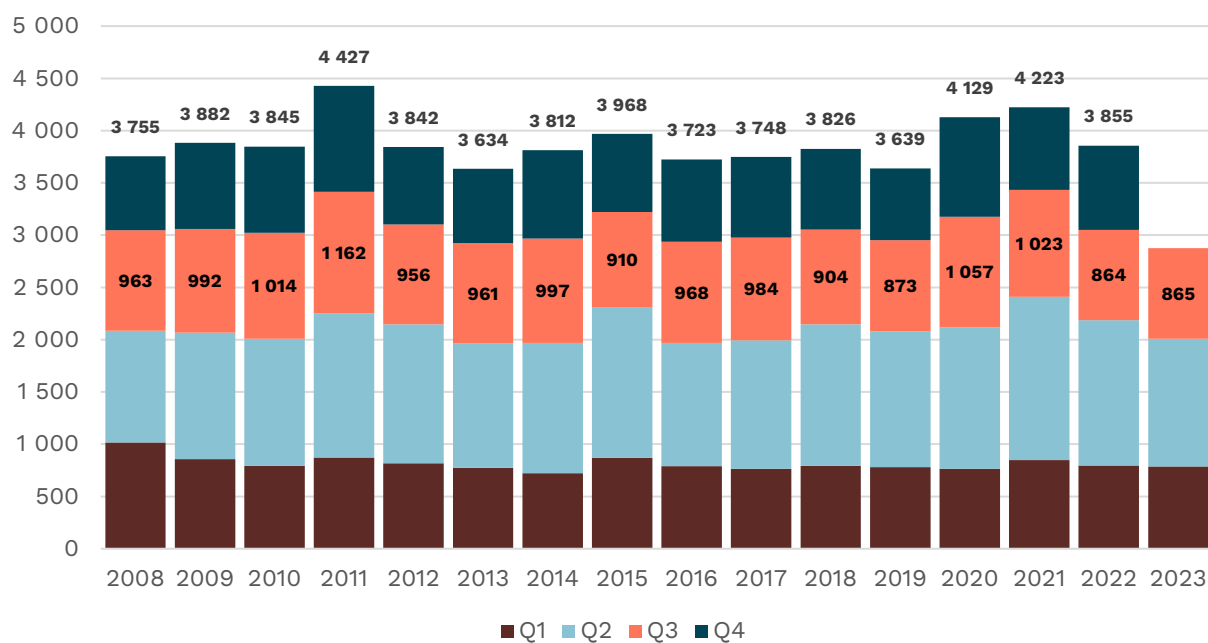
Figur 4 Kommuner rundt Oslo Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2023Q3.



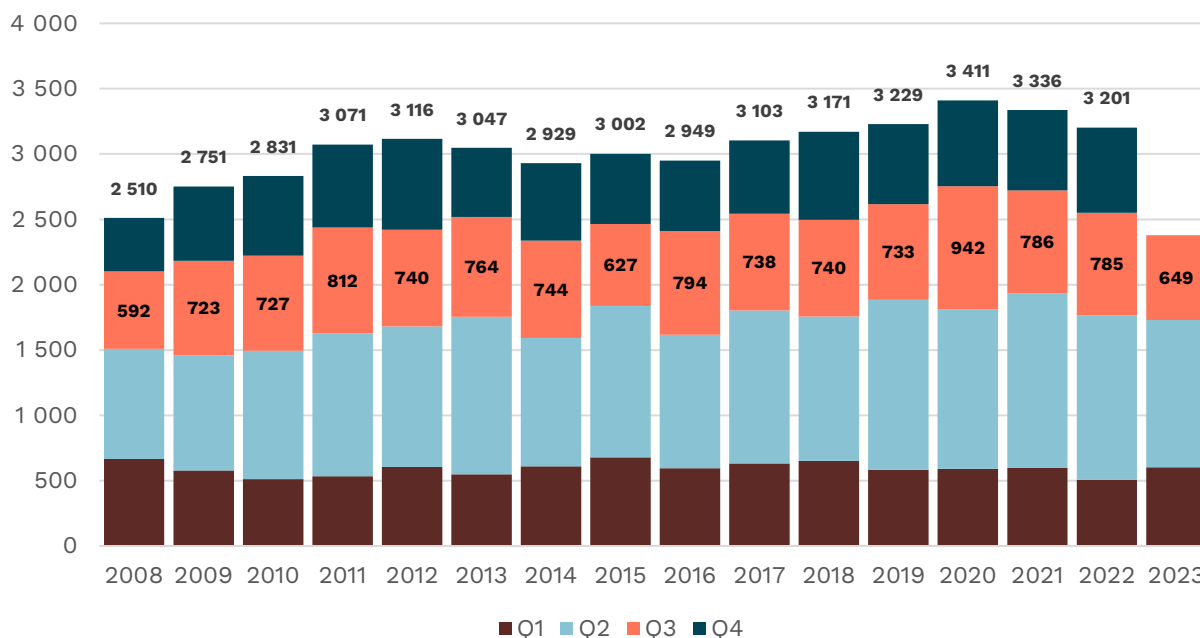
Figur 5 Kommuner rundt Oslo Antall førstegangskjøpere per kommune. 2008-2022.



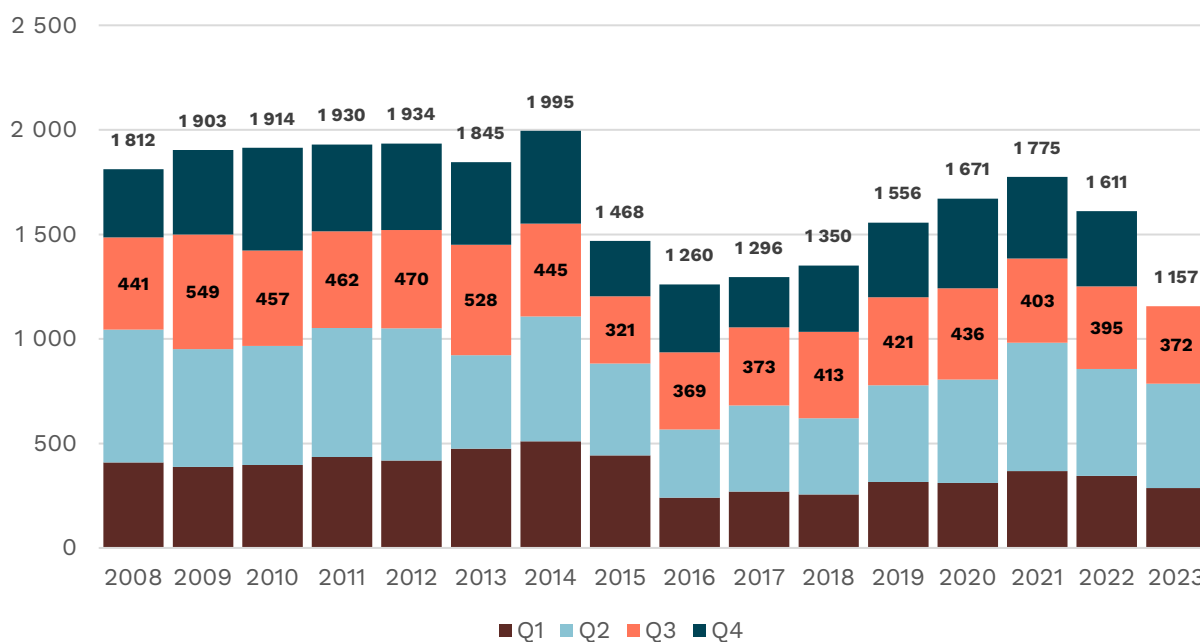
Figur 6 Bergen Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2023Q3.



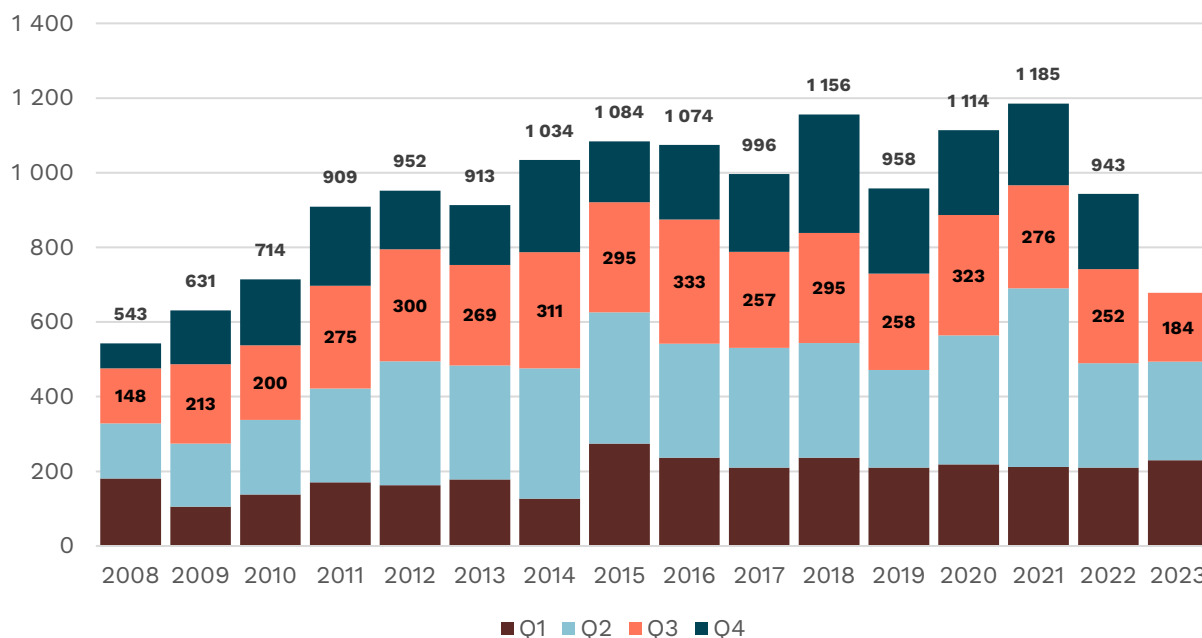
Figur 7 Trondheim Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2023Q3.



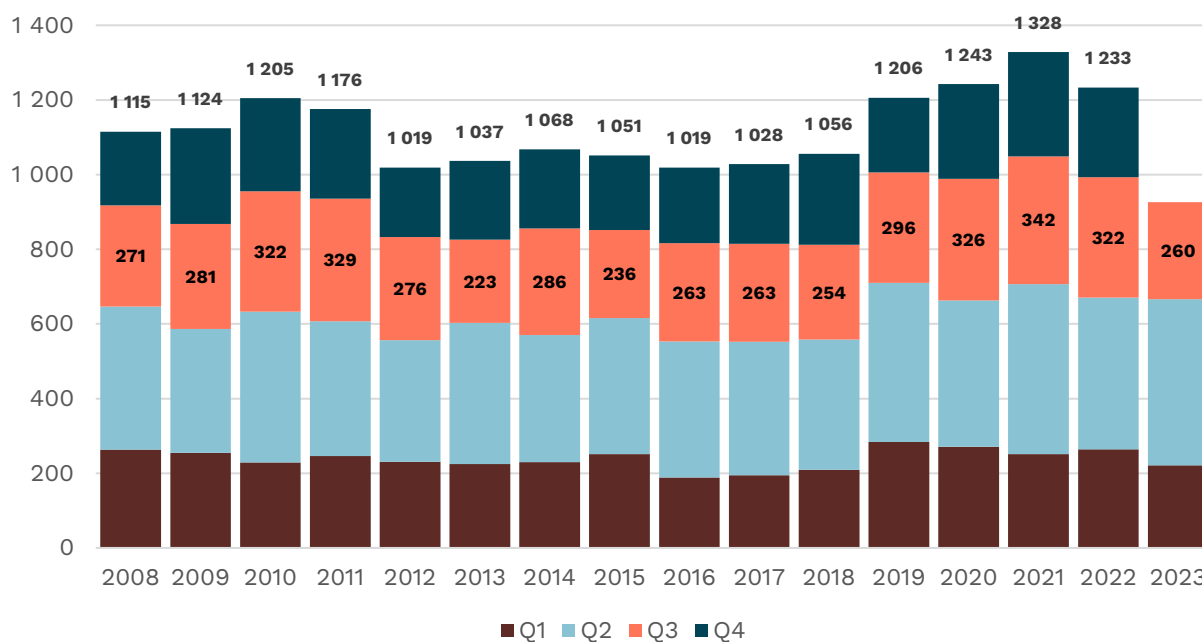
Figur 8 Stavanger Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2023Q3.



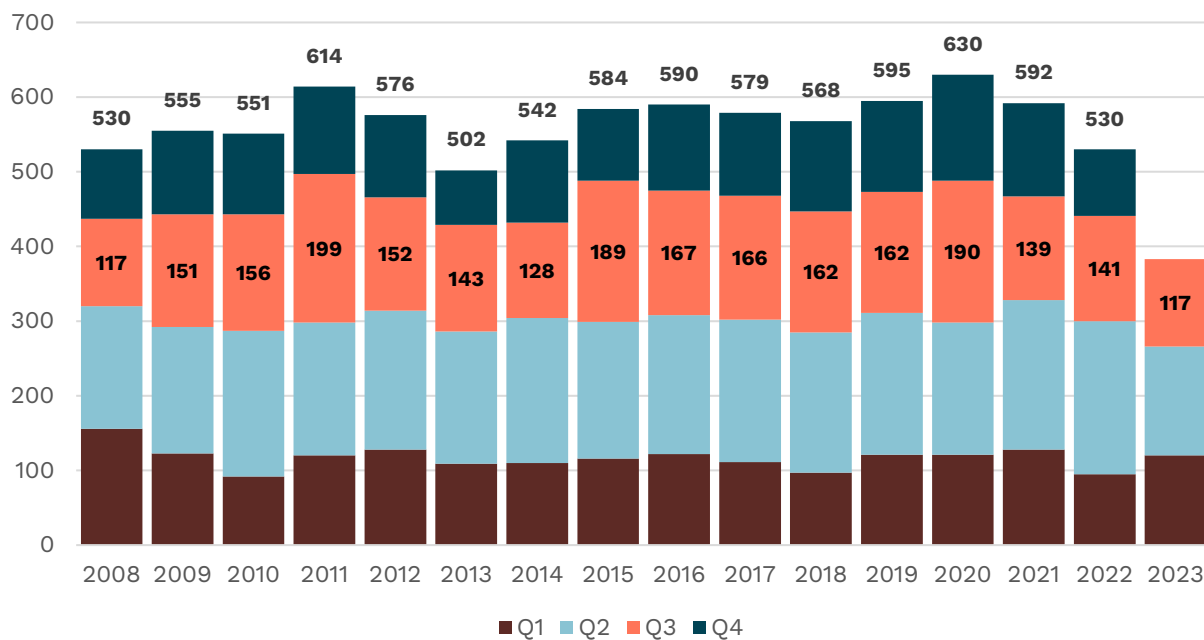
Figur 9 Tromsø Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2023Q3.



Figur 10 Kristiansand Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2023Q3.



Figur 11 Bodø Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2023Q3.



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 | 10 175 |
| 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 | 9 771 |
| 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 | 6 296 |
| 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 | 5 134 |
| 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 | 4 833 |
| 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 | 3 002 |
| 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 | 2 720 |
| 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 | 2 570 |
| 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 | 2 107 |
| 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 | 2 011 |
| 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 | 1 719 |
| 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 | 50 338 |

Tabell 2 Førstegangskjøperes alder fordelt på fylker Årsgjennomsnitt. Sortert etter størrelse siste år. 2008-2022.

| | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |

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 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.samfunnsokonomisk-analyse.no



Norges Eiendomsmeglerforbund

NO 970 350 012 MVA

Parkveien 55, 0256 Oslo

22 54 20 80

firmapost@nef.no

nef.no

ambita

