

SAMKJØPERINDEKSEN for førstegangskjøpere 2023 Q4



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 4. kvartal 2023. Det betyr at vi for første gang kan presentere årstall for 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
Mange unge kjøpte bolig sammen i 2023, men nedgang i andre halvår	4
Nedgang i samkjøp i Oslo høsten 2023.....	6
Betydelige nivåforskjeller innad i Oslo.....	8
Kvinner samkjøper mer.....	10
Om statistikken.....	12

Mange unge kjøpte bolig sammen i 2023, men nedgang i andre halvår

I 4. kvartal 2023 var andelen samkjøpere om lag uendret fra kvartalet før, etter en nedgang i kvartalet før. Nedgangen kom fra ett høyt nivå. Nedgangen i fjor høst kom 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. og 4. kvartal falt boligprisene, som dermed kan bidra til å forklare nedgangen i samkjøperandelen. Andelen samkjøpere er fortsatt større enn før den sterke prisveksten under pandemien.

Høyere boligpriser gjør det vanskeligere for unge mennesker å kjøpe sin første bolig, særlig i Oslo, men også andre steder der prisenivået 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. Deretter holdt andelen samkjøpere seg høy frem til i fjor høst.

Figur 1 viser utviklingen i samkjøperindeksen for Norge over tid. Den viser at andelen førstegangskjøpere som kjøper sammen med andre falt lenge, fra rundt 65 prosent i 2008 til 58 prosent i begynnelsen av 2020. Nedgangen skyldes trolig primært lave og fallende renter og høy inntektsvekst, og kom til tross for betydelig boligprisvekst i den samme perioden. Det er også mulig at flere har fått hjelp fra foreldre (som også fikk 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 høy boligprisvekst i kjølvannet av koronautbruddet. Siden har rentene økt, som trolig har bidratt til at samkjøperandelen økte klart i 2022. I 2023 viste boligprisene tegn til å flate ut og falle noe i andre halvår. Det vil isolert sett gjøre det enklere for førstegangskjøperne å komme inn i boligmarkedet og kan således ha bidratt til at samkjøperandelen gikk ned. 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 en lengre periode med fallende samkjøperandel og deretter et oppsving under pandemien, se figur 3. Tromsø, med relativt høye boligpriser skiller seg ut med en relativt høy samkjøperandel. I Bergen kom det en klar nedgang i samkjøperandelen mot slutten av fjoråret, mens andelen har holdt seg relativt godt i de andre byene. Som vist i figur 2 skiller Oslo seg ut med en relativt stabil samkjøperandel over tid, på rundt 60 prosent, men som på det meste – i 2. kvartal i 2023 – var oppe i nesten 66 prosent, før den altså falt i andre halvår i fjor også der.

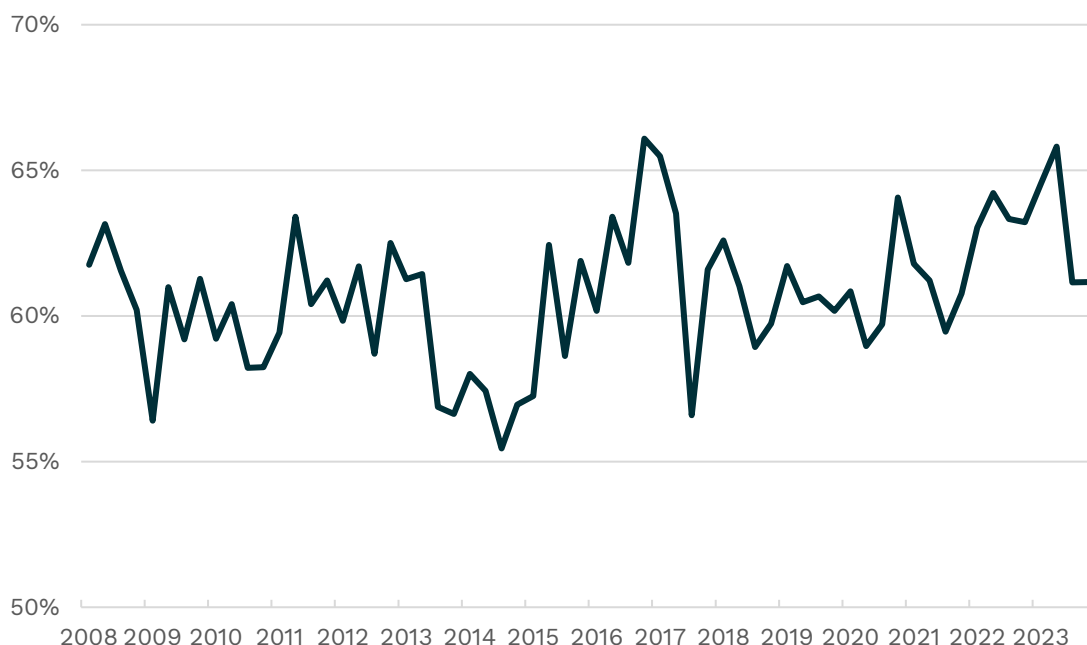
Figur 4 viser hvordan svingninger i boligprisveksten bidrar til betydelig variasjon i samkjøp over tid i Oslo, der samkjøperandelen generelt øker i perioder med høy prisvekst og faller i perioder med lav prisvekst. Svingningene er størst i byer og regioner der prisenivået er høyest, og førstegangskjøperne dermed er mest sårbare for prisendringer. Figuren viser også at

nedgangen i samkjøperandelen i andre halvår 2023 er konsistent med den samtidige nedgangen i boligpriser.

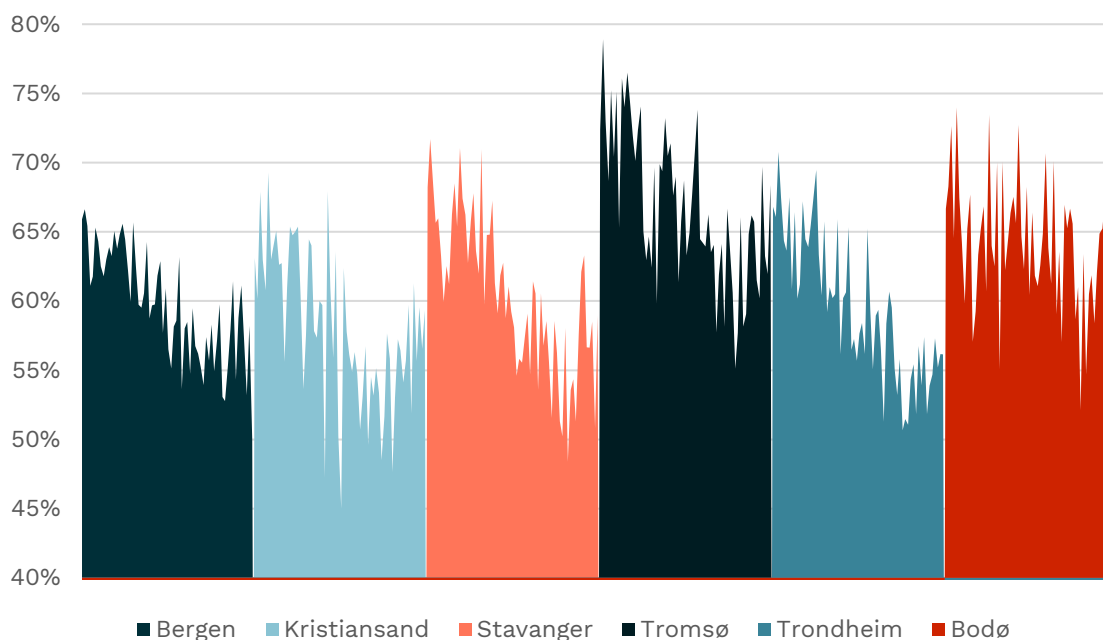
Figur 1 Norge Samkjøperindeksen. 2008 Q1 – 2023 Q4.



Figur 2 Oslo Samkjøperindeksen. 2008 Q1 – 2023 Q4.



Figur 3 Andre byer Samkjøperindeksen. 2008 Q2 – 2023 Q4.



Nedgang i samkjøp i Oslo høsten 2023

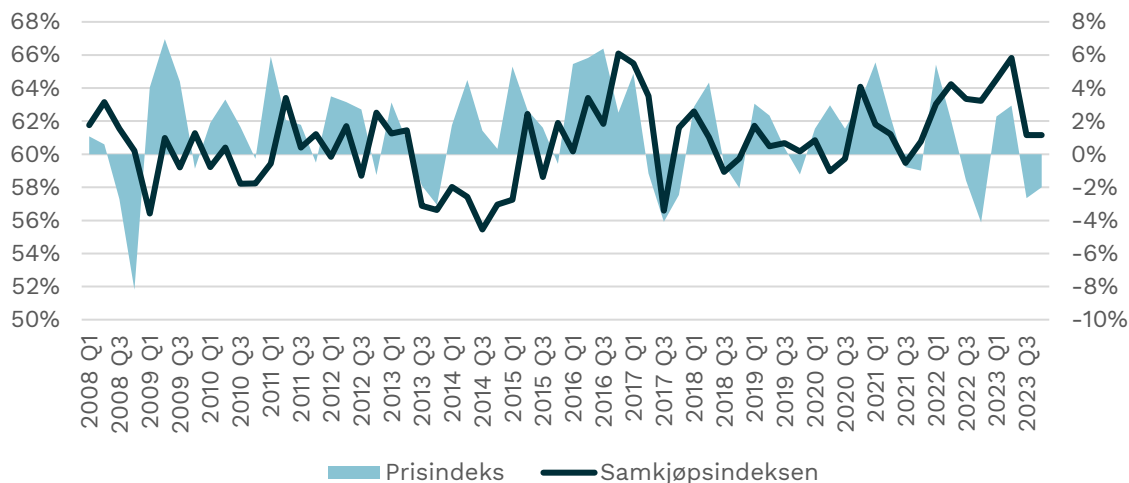
Selv om samkjøperandelen i Oslo har vært stabil over tid, har det også vært perioder med betydelige svingninger. I hovedstaden ser samkjøperandelen ut til å være særlig prisfølsom. Som vist i figur 4 falt den klart i 2013/14 da boligmarkedet i Oslo tok et hvileskjær, etterfulgt av en enda kraftigere 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. 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.¹ 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.²

Den markerte økningen i samkjøp i 2020 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. Deretter økte samkjøperandelen fra om lag 60 til nesten 66 prosent i 2. kvartal 2023, før den falt til litt over 61 prosent i andre halvår 2023. Det er fortsatt over gjennomsnittet på 60,3 prosent i tiåret før pandemien. I Oslo er boligpriser og husholdningenes gjeld på høye nivåer. Det gjør boligprisene ekstra rentefølsomme her. Boligprisene falt klart høsten 2022. På nyåret 2023 kom det imidlertid et oppsving, som kan ses i sammenheng med lettelser i kravet til betjeningsevne i utlånsforskriften, men siden i fjor sommer har det igjen vært tegn til nedgang i boligprisene. Hvis vi nå får en periode med relativt høy lønnsvekst og lav nominell prisvekst på boliger, senkes inngangsbilletten til boligmarkedet for førstegangskjøperne. Det kan isolert sett bidra til at andelen samkjøpere faller ytterligere. Høye renter og økte levekostnader trekker i motsatt retning.

Figur 4 Oslo Samkjøperindeksen og boligprisendring fra kvartalet før for brukt boliger (SSB). 2008 Q2 – 2023 Q4.



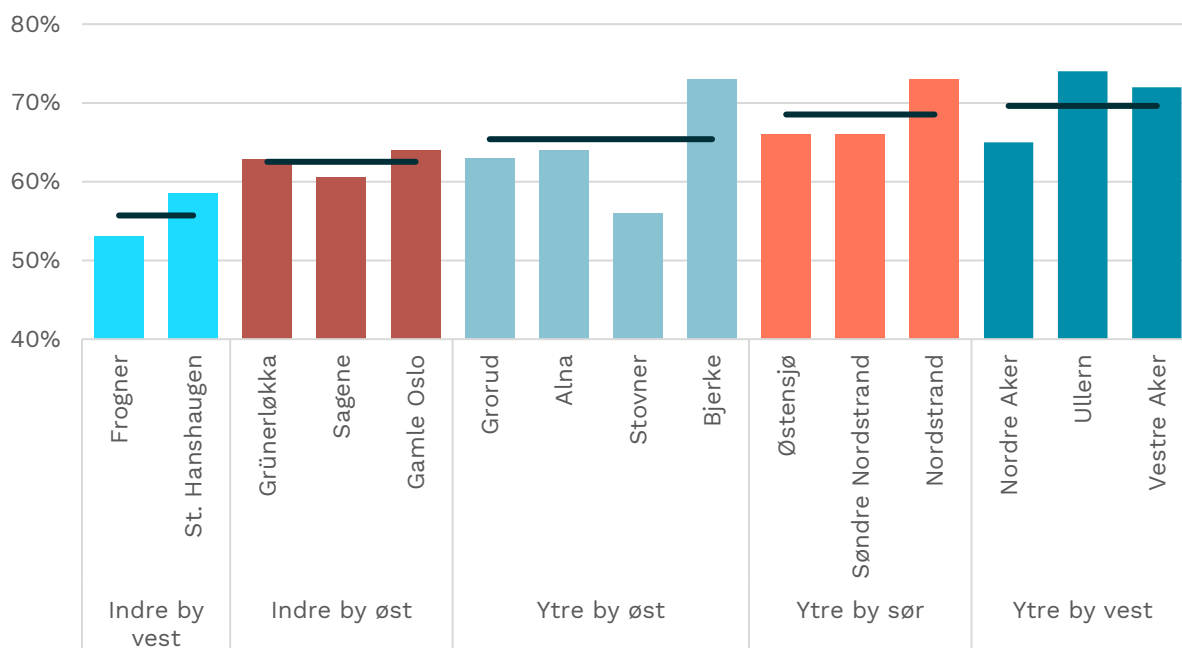
¹ Tallene for foreldrehjelp i Oslo er fra et eget uttrekk som ble gjort av SSB på forespørsel fra Samfunnsøkonomisk analyse. Se rapporten Førstegangskjøpere 2022Q4 for nærmere dokumentasjon.

² Tall fra BN Bank indikerer at antallet boligkjøpere som får hjelp fra foreldre har økt i Oslo siden 2016 www.dn.no/eiendom. 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 nivåforskjeller innad i Oslo

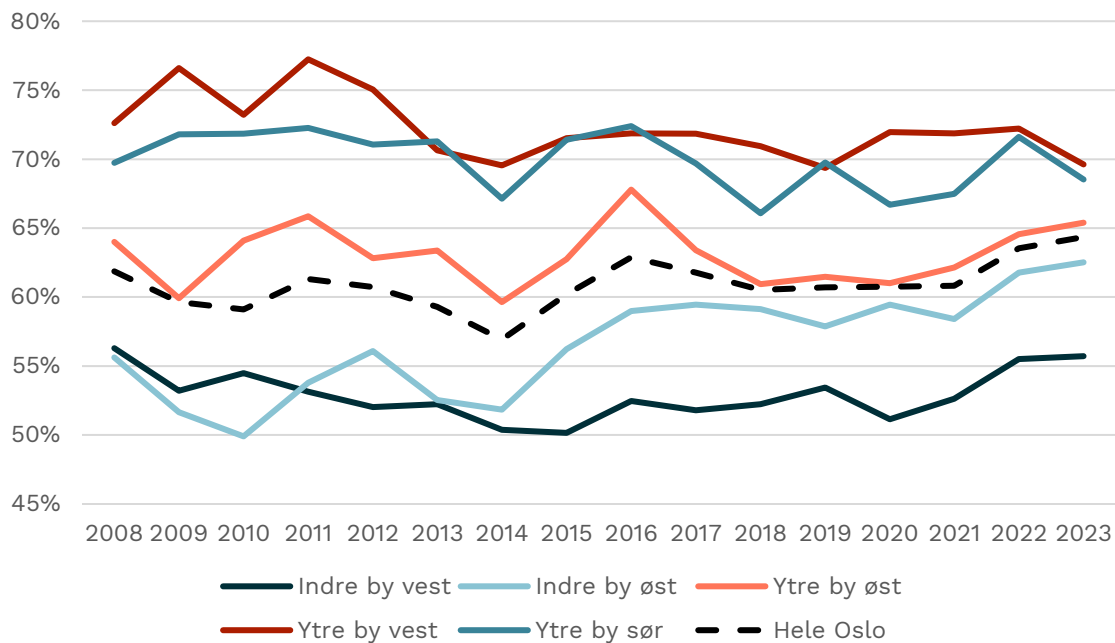
For Oslo har vi splittet opp samkjøperstatistikken på bydel og byområde. Figur 5 viser at det er klart høyest andel samkjøpere i de ytre bydelene, der Ullern topper med en samkjøperandel på 74 prosent i 2021. I indre by vest er andelen klart lavest, og særlig på Frogner, der kun 53 prosent av førstegangskjøperne 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 2023. Bydeler (søyler) 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 over tid. Andelen kan også se 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. I 2023 falt samkjøperandelen i ytre byområder sør og vest i Oslo, men økte videre i indre byområder og ytre by øst, men gikk ned i sør og vest.

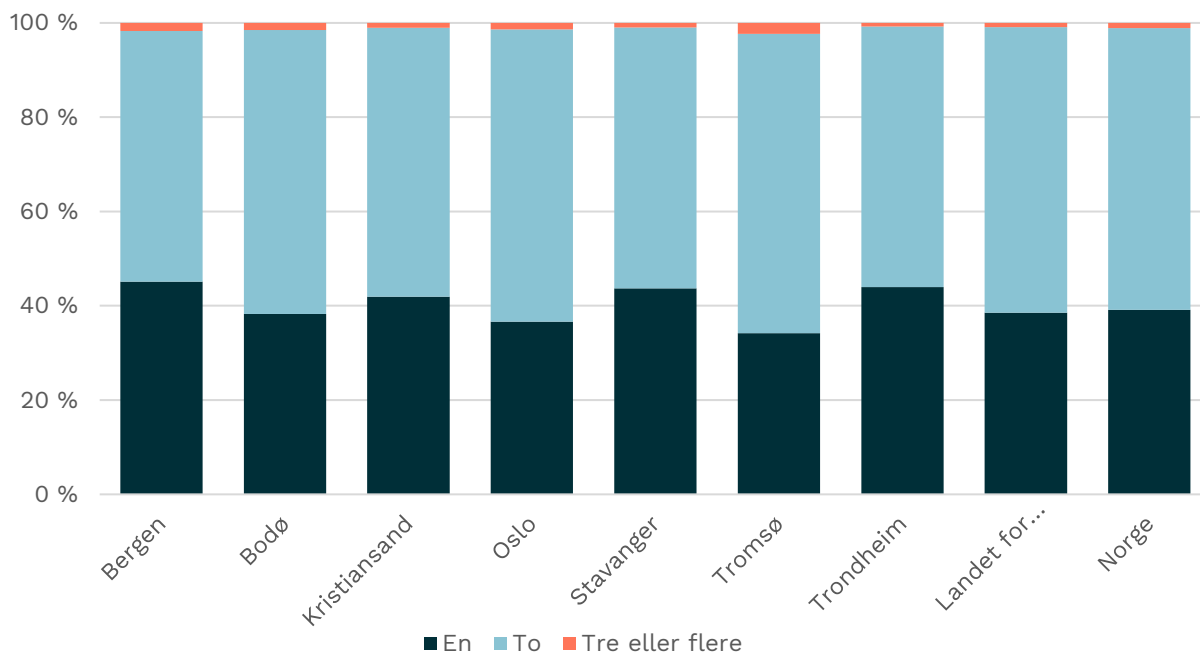
Figur 6 Oslo Samkjøperindeksen 2008-2023 per byområde i Oslo.



De fleste førstegangskjøper kjøper sammen med andre

Figur 7 viser at blant førstegangskjøperne, kjøper et flertall sammen med andre. Landsgjennomsnittet er i 2023 på 60 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 og Tromsø, der boligprisene er høyest.

Figur 7 Norge og store byer Fordeling av antall førstegangskjøper etter antall eiere i boligen. 2023.

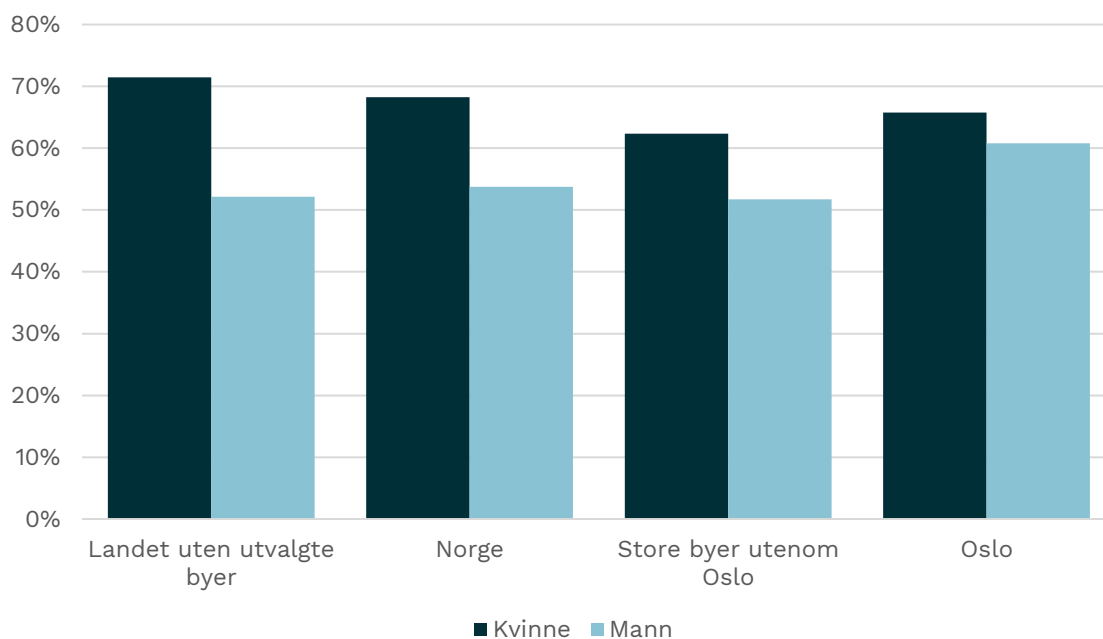


Kvinner samkjøper mer

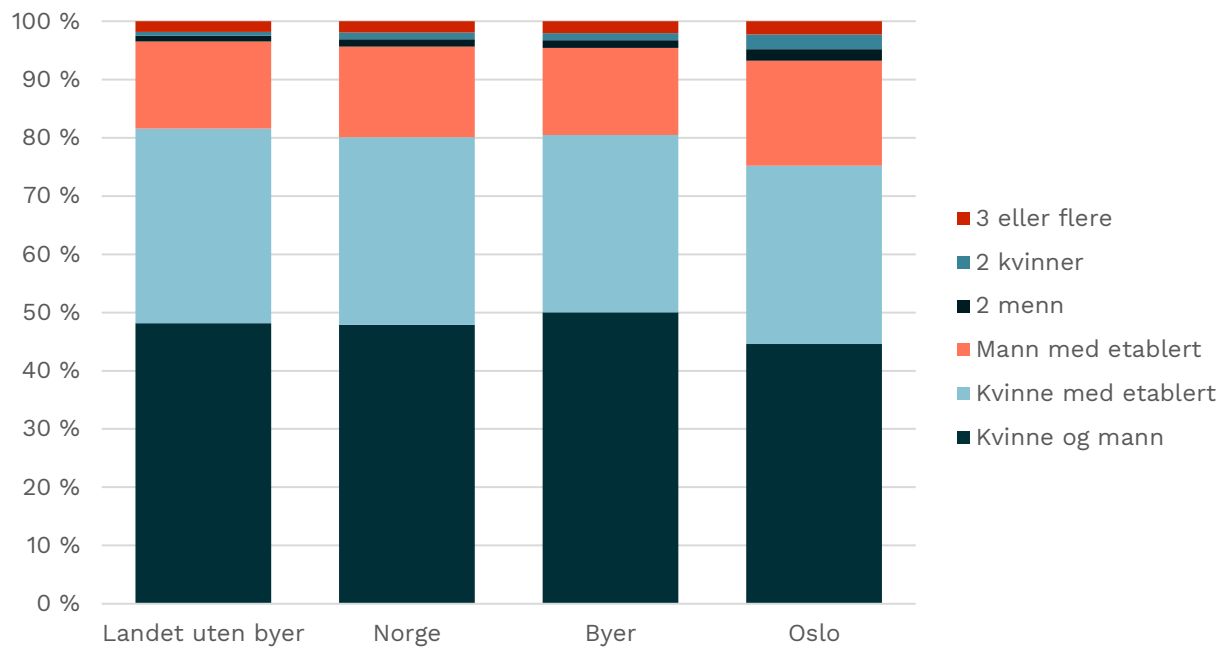
Vi ser også på hvem som kjøper sammen etter kjønn. Figur 8 viser at andelen førstegangskjøpere som kjøper sammen med andre er klart høyere for kvinner enn menn, både i de utvalgte byene og landet for øvrig. Videre ser vi at samkjøperandelen for menn er høyere i byene enn landet for øvrig, mens det er 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. 2023



Figur 9 Samkjøperindeksen Samkjøpere fordelt etter ulike konstellasjoner. 2023.



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 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

