

FØRSTEGANGSKJØPERE 2024 Q2



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 2. kvartal 2024. Statistikken 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

Denne rapporten for 2. kvartal publiseres en måned tidligere enn vanlig, i forbindelse med Arendalsuka. Vi har derfor ikke tilgjengelig statistikk for hele 2. kvartal og har gjort noen antakelser, se «Om statistikken» for en nærmere forklaring. I september vil vi oppdatere rapporten med full informasjon om 2. kvartal.

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.

Rapportene kommer hvert kvartal. Rapportene for Q2 og Q4 er fulle rapporter med en bredere omtale, mens Q1 og Q3 er en kortversjon. Fullt datasett med figurer og rapporter publiseres hvert kvartal på nef.no/boligstatistikk.

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
Antall førstegangskjøpere økte i 2. kvartal 2024	4
Om statistikken.....	13

Omslagsfoto: Benjamin Esteves/unsplash.com

Antall førstegangskjøpere økte i 2. kvartal 2024

Antall førstegangskjøpere i Norge økte i 2. kvartal 2024. Det er dermed andre kvartal på rad med økning, etter en sammenhengende nedgang siden 2021. Før det var det en periode med sammenhengende økning fra 2017. 2023 er det svakeste året vi har registrert siden 2008, og til tross for oppgangen i de to første kvartalene i 2024 er antall førstegangskjøpere fortsatt relativt lavt.

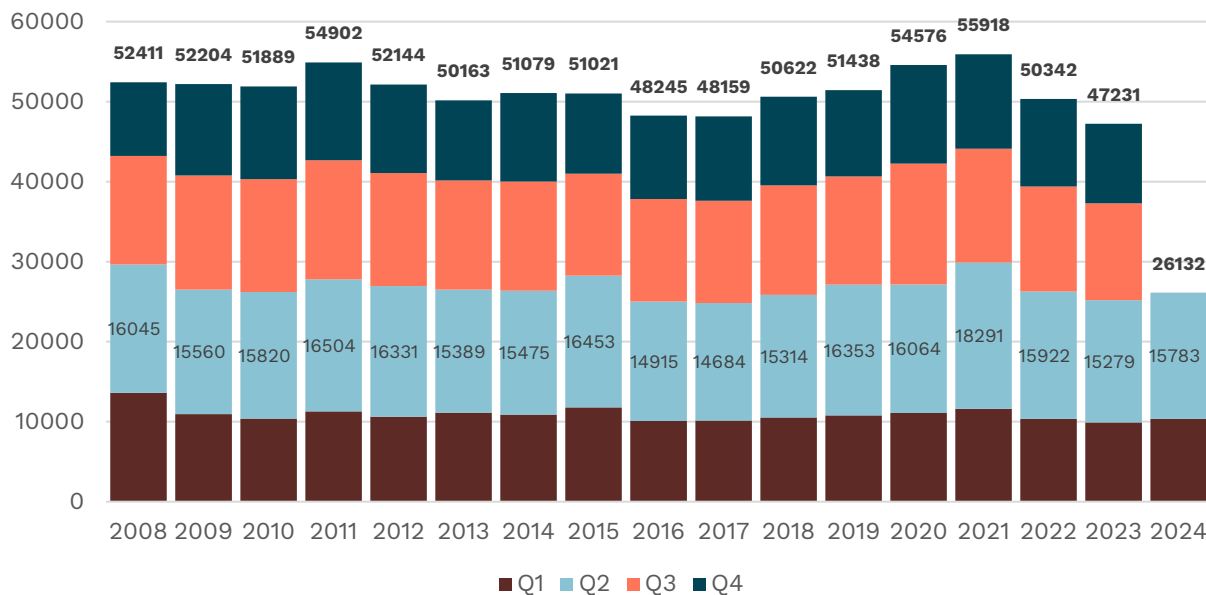
Mens lave renter og midlertidige lettelser i utlånsforskriften bidro til oppgangen til og med 2021, må nedgangen de siste årene sees i sammenheng med høye boligpriser og økende renter. Oppgangen hittil i 2024 kom til tross for oppgang i boligprisene på nyåret, og kan trolig sees i sammenheng med høy lønnsvekst, lavere inflasjon og utsikter til lavere renter.

Forventninger om høy boligprisvekst de nærmeste årene, blant annet som følge av høy befolkningsvekst og lav boligbygging, kan også ha bidratt til en frykt for at «toget går» om man ikke kommer seg raskt inn i boligmarkedet. Nye tall fra SSB, bestilt av NEF, viser også at en økende andel unge har fått hjelp av foreldre ved boligkjøp, særlig i Oslo.¹ Oslo skiller seg også ut ved at nedgangen i antall førstegangskjøpere startet allerede i 2021. Der er boligprisene særlig høye, og mange førstegangskjøpere begrenses av utlånsforskriften. Nedgangen i Oslo var i 2021 ledsaget av et klart oppsving i nabokommunene samlet, men fra 2022 var det nedgang også der. I 1. kvartal 2024 kom det en ny oppgang både i Oslo og i nabokommunene som fortsatte i 2. kvartal. I Oslo er imidlertid nivået fortsatt lavt, mens i de omkringliggende kommunene samlet er dette det nest sterkeste første halvåret vi har målt siden 2008 (med unntak for toppen under pandemien i 2021).

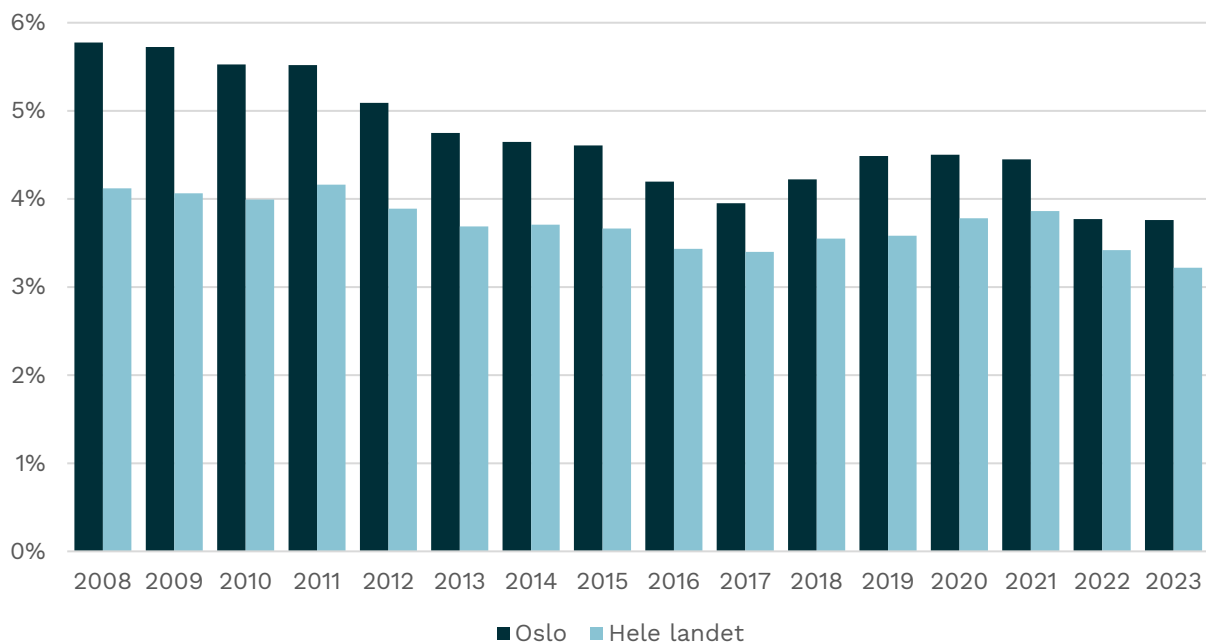
For de andre store byene er bildet blandet. I Stavanger var det et klart oppsving i årets første kvartal og en mer beskjeden økning i 2. kvartal. Selv om dette er det nest sterkeste første halvåret siden oljenedturen i Stavanger for 10 år siden, er nivået fortsatt betydelig lavere enn i årene til og med 2014. I Trondheim, Tromsø og Bergen var det noe økning i 2. kvartal etter nedgang i 1. kvartal. I Kristiansand kom det derimot en ny nedtur i 2. kvartal etter et oppsving i på nyåret. I Bodø fortsatte nedgangen til det laveste nivået vi har registrert i et andrekvartal (siden 2008).

¹ Se rapport fra SØA, NEF og Ambita her: nef.no/Foreldrehjelp.pdf

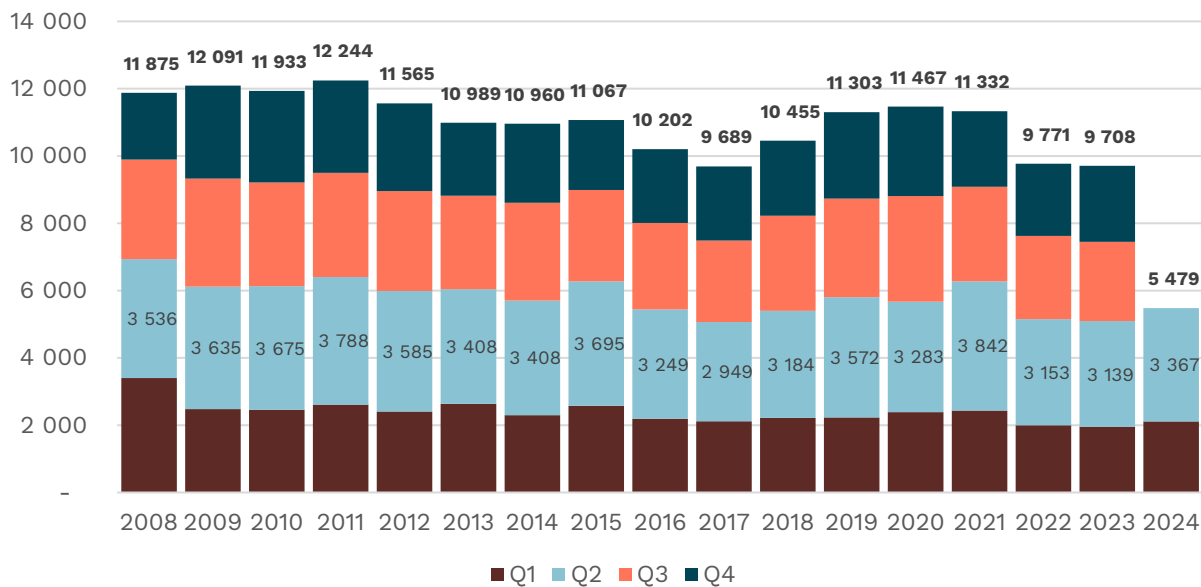
Figur 1 Norge Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2024Q2.



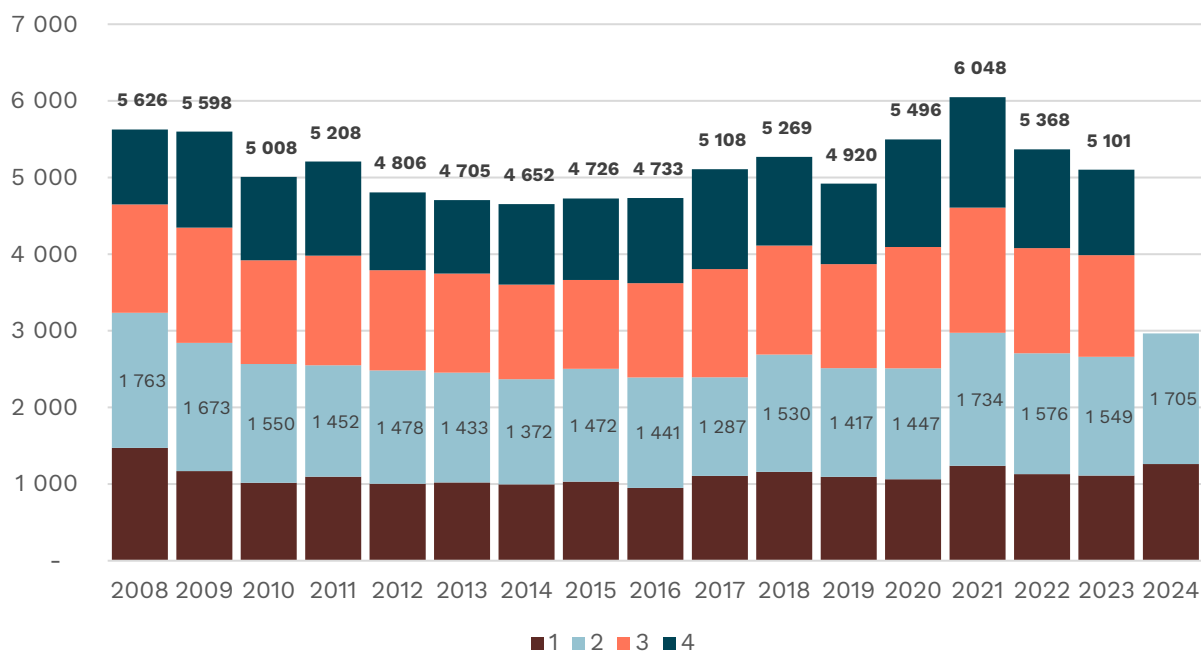
Figur 2 Norge og Oslo Førstegangskjøpere som andel av befolkningen i aldersgruppen 20-39 år.



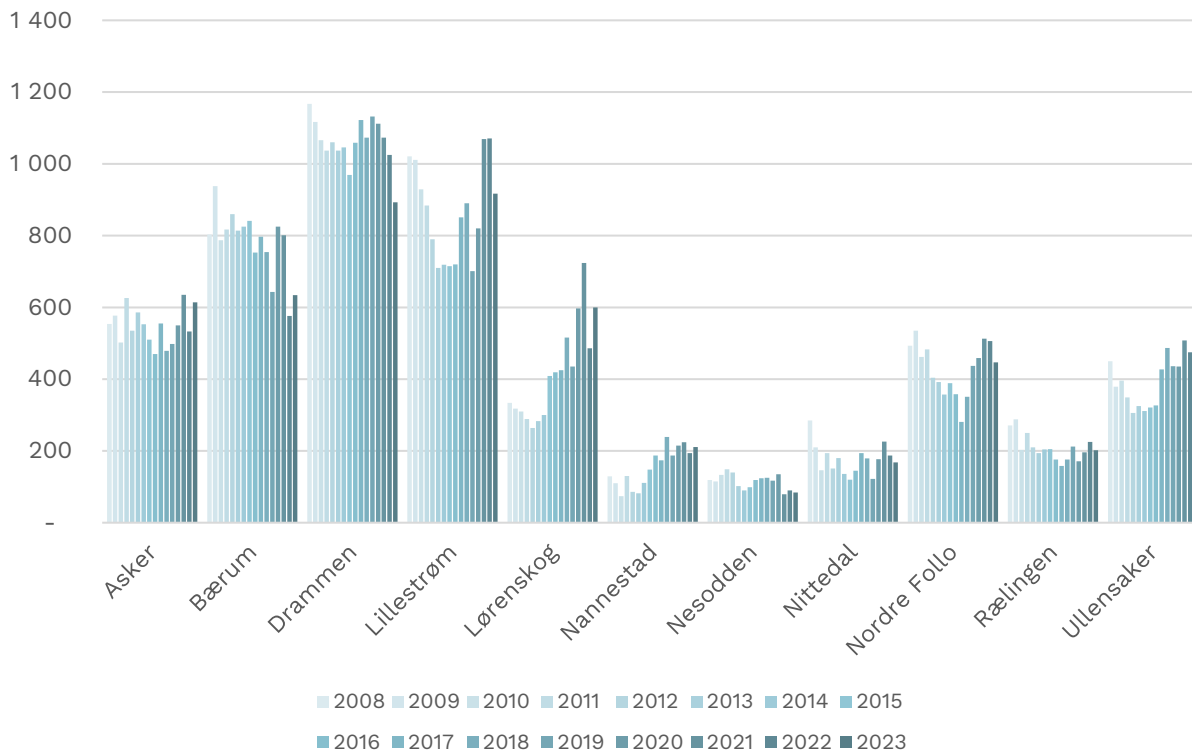
Figur 3 Oslo Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2024Q2.



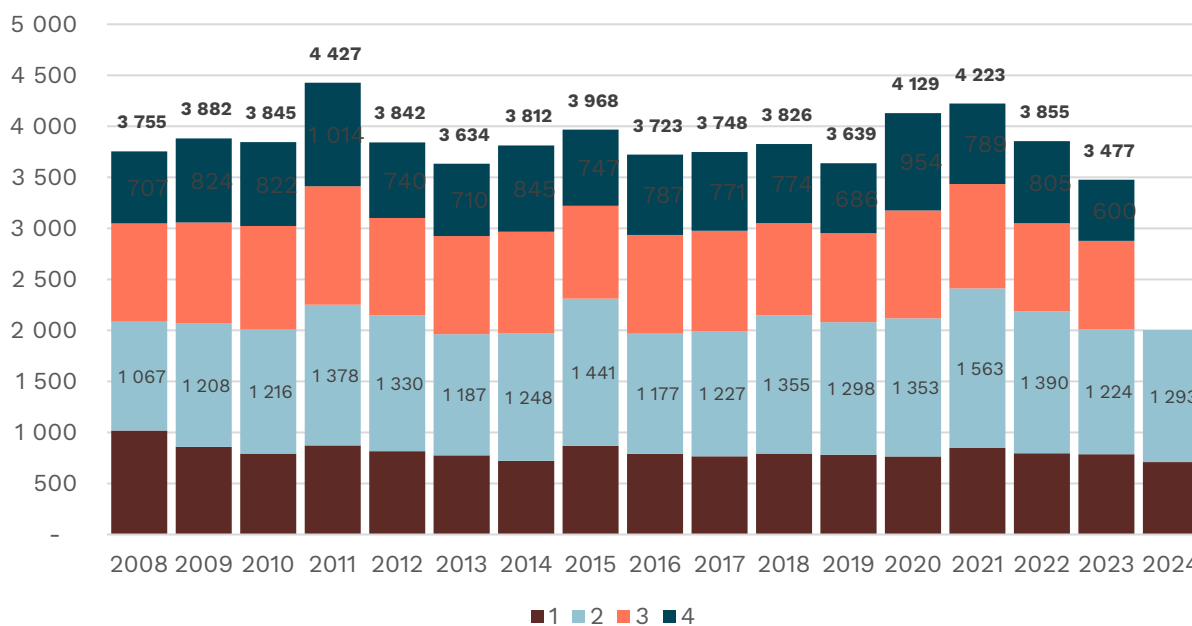
Figur 4 Kommuner rundt Oslo Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2024Q2.



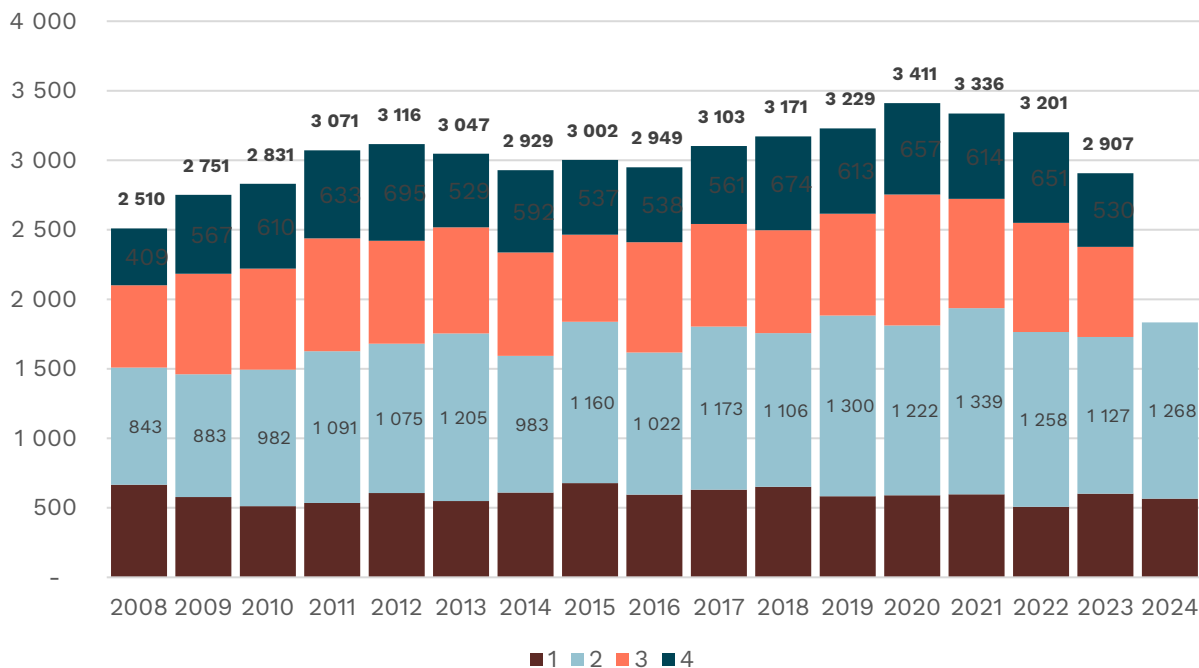
Figur 5 Kommuner rundt Oslo Antall førstegangskjøpere per kommune. 2008-2023.



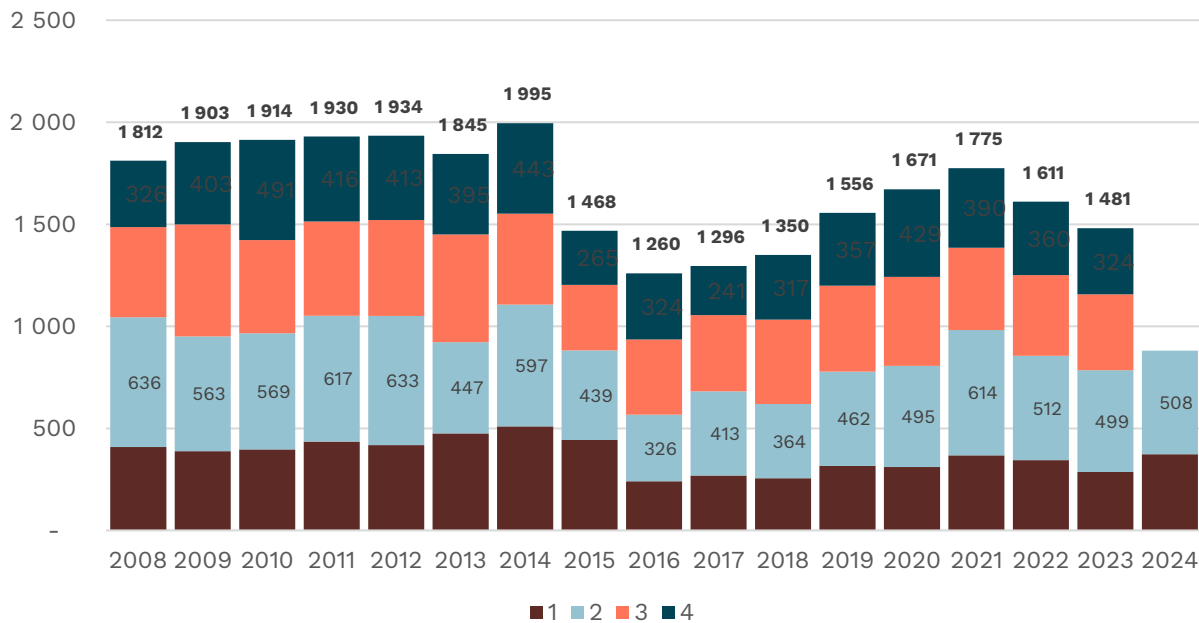
Figur 6 Bergen Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2024Q2.



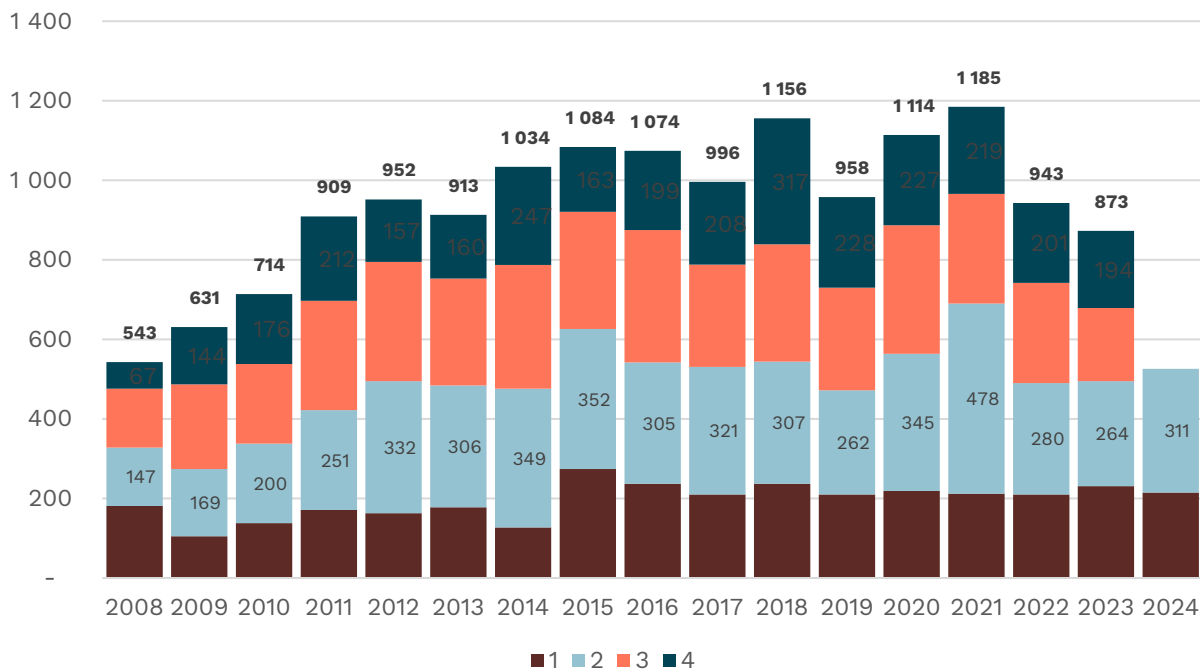
Figur 7 Trondheim Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2024Q2.



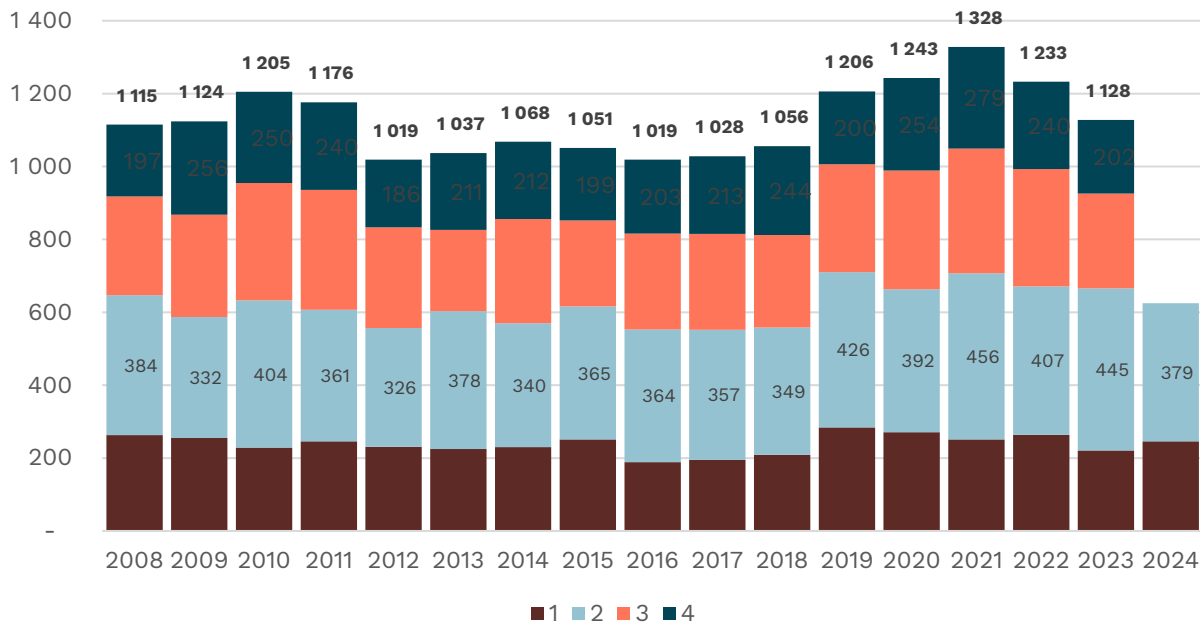
Figur 8 Stavanger Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2024Q2.



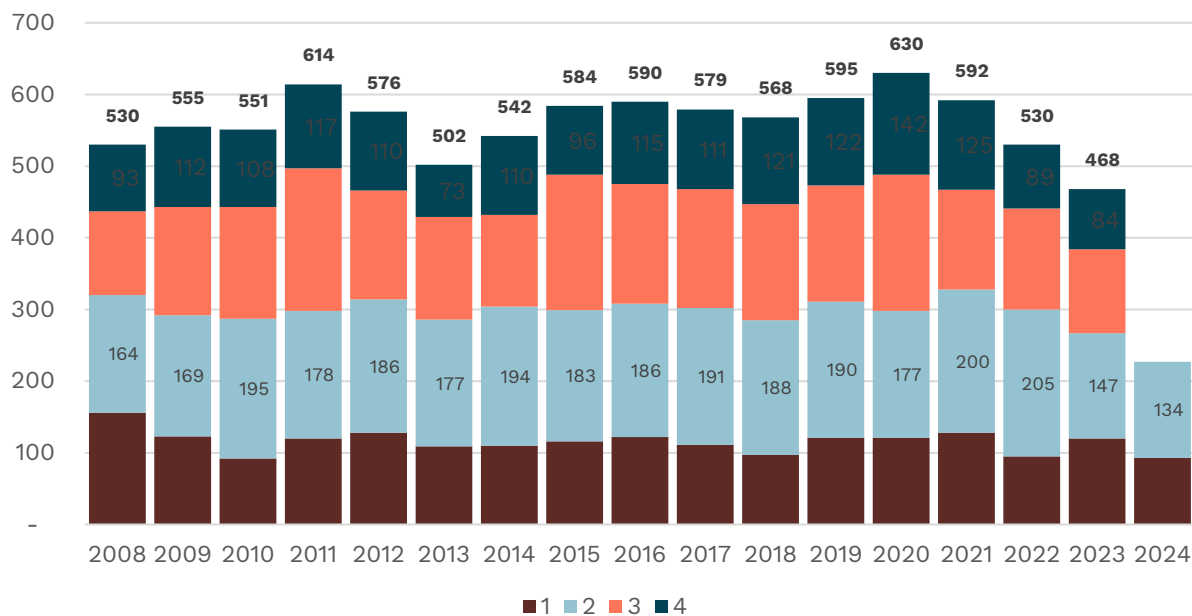
Figur 9 Tromsø Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2024Q2.



Figur 10 Kristiansand Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2024Q2.



Figur 11 Bodø Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2024Q2.



Tabell 1 Antall førstegangskjøpere fordelt på fylker 2008-2023. Sortert etter antall siste år.

Fylke	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
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	9 706
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	5 882
Akershus	5 750	5 726	5 149	5 412	4 953	4 818	4 783	4 949	4 891	5 142	5 483	5 079	5 711	6 328	5 694	5 341
Finnmark	499	513	546	477	524	468	522	499	537	570	592	541	587	566	520	478
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	5 135	4 753
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	4 619
Agder	2 706	2 542	2 741	2 683	2 564	2 460	2 492	2503	2283	2313	2374	2619	2 800	2 985	2 720	2 501
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	2 286
Østfold	2 426	2 277	2 297	2 432	2 174	2 179	2 181	2 356	2 290	2 378	2 465	2 492	2 502	2 649	2 328	2 085
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	2 109	1 946
Buskerud	2 414	2 330	2 234	2 245	2 214	2 155	2 191	2 144	2 185	2 267	2 266	2 303	2 320	2 420	2 153	1 940
Vestfold	1 997	2 047	1 900	2 069	1 805	1 648	1 824	1 811	1 780	1 808	1 962	1 903	2 151	2 056	1 749	1 678
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	1 556
Troms	1 095	1 092	1 225	1 418	1 546	1 455	1 571	1 654	1 612	1 531	1 708	1 512	1 686	1 828	1 491	1 413
Telemark	1 621	1 441	1 399	1 435	1 252	1 318	1 200	1 222	1 174	1 157	1 193	1 285	1 362	1 218	1 254	1 052
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	50 342	47 236

Tabell 2 Førstegangskjøperes alder fordelt på fylker 2008-2023. Årsgjennomsnitt. Sortert etter størrelse siste år.

Fylke	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Akershus	29.3	29.5	29.5	29.26	29.2	28.9	28.8	28.8	28.7	28.8	28.71	28.9	28.77	28.9	29.11	28.88
Oslo	29.1	29.09	29	28.77	28.8	28.8	28.5	28.3	28.29	28.6	28.55	28.5	28.65	28.6	28.78	28.85
Buskerud	28.4	28.3	28.3	28.04	28.1	28	28.1	28	27.83	28.1	28.27	28.3	28.22	28.4	28.79	28.37
Troms	28.9	28.94	29.1	28.57	28.3	28	28.2	27.7	27.67	27.8	27.62	27.9	27.86	27.5	28.02	28.22
Vestfold	28.1	27.84	28.3	28.1	28.1	28	27.6	27.6	28.03	28.1	27.95	28	28.09	27.9	28.15	28.14
Østfold	28.1	27.83	28.1	27.78	27.9	27.7	27.5	27.5	27.69	27.9	27.75	27.7	27.73	27.9	28.01	28.04
Finnmark	28.5	28.25	28.6	27.77	27.7	27.6	27.4	27.6	27.17	27.2	27.56	27.5	27.16	27.5	27.6	27.91
Rogaland	27.4	27.53	27.5	27.54	27.4	27.4	27.5	27.2	27.04	27.5	27.3	27.4	27.46	27.6	27.78	27.76
Innlandet	27.9	27.8	27.9	27.74	27.2	27.2	27.2	27.1	27.11	27.3	27.44	27.5	27.39	27.5	27.76	27.72
Telemark	27.6	27.68	27.9	27.46	27.1	27.2	27	27	26.75	27.3	27.31	27.3	27.38	27.2	27.52	27.62
Nordland	27.8	27.63	27.7	27.26	27.3	27.2	27.2	27.2	27.15	27.1	27.21	27.4	27.45	27.4	27.7	27.59
Vestland	27.9	27.83	27.8	27.64	27.8	27.5	27.4	27.3	27.26	27.3	27.38	27.2	27.17	27.2	27.25	27.56
Møre Og Romsdal	28	27.99	27.6	27.57	27.6	27.7	27.5	27.3	27.33	27.6	27.36	27.4	27.23	27.6	27.58	27.41
Agder	27.6	27.26	27.1	27.5	26.9	27.1	26.8	27	27.08	27	27.13	27.2	27.07	27.3	27.5	27.23
Trøndelag	27.7	27.54	27.6	27.33	27.2	27.3	27	26.9	26.86	27	26.89	26.9	26.91	27	27.12	27.16
Norge	28.3	28.3	28.3	28.1	28	27.9	27.7	27.6	27.6	27.8	27.8	27.8	27.8	27.9	28.0	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.

NB: Publisering av denne rapporten er framskutt med én måned i forbindelse med Arendalsuka. Derfor mangler vi statistikk for den siste måneden i 2. kvartal, dvs. juni. Vi har estimert antallet førstegangskjøpere i juni ved å anta at antallet førstegangskjøpere i juni som andel av antall førstegangskjøpere i årets fem første måneder er likt i 2023 som gjennomsnittet for de ti foregående årene. Dette skaper ekstra usikkerhet i andrekvartalstallene, men vår erfaring fra tidligere år er at dette gir en god indikasjon på den faktiske utviklingen. I september vil vi oppdatere rapporten med full informasjon om årets 2. kvartal.

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 nef.no/boligstatistikk.

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

