

FØRSTEGANGSKJØPERE 2024 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 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

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 rapportene for Q1 og Q3 er kortversjoner. Fullt datasett med figurer og rapporter publiseres hvert kvartal på www.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 for tredje kvartal på rad.....	4
Utviklingen i NEF-områder	14
Om statistikken.....	15

Antall førstegangskjøpere økte for tredje kvartal på rad

Antall førstegangskjøpere i Norge økte i 3. kvartal 2024. Det er det tredje kvartalet på rad med økning, etter en sammenhengende nedgang siden 2021. I 2023 var antallet det laveste vi har registrert i et år siden 2008. I 3. kvartal i år var imidlertid antallet førstegangskjøpere om lag som gjennomsnittet for dette kvartalet over de ti foregående årene.

Mens lave renter og midlertidige lettelser i utlånsforskriften bidro til en sammenhengende oppgang fra 2017 til og med 2021, må den påfølgende nedgangen sees i sammenheng med høye boligpriser og høye renter. Den nye oppgangen i 2024 kom til tross for økte boligpriser, og kan trolig sees i sammenheng med høy lønnsvekst, lavere inflasjon og utsikter til lavere renter.

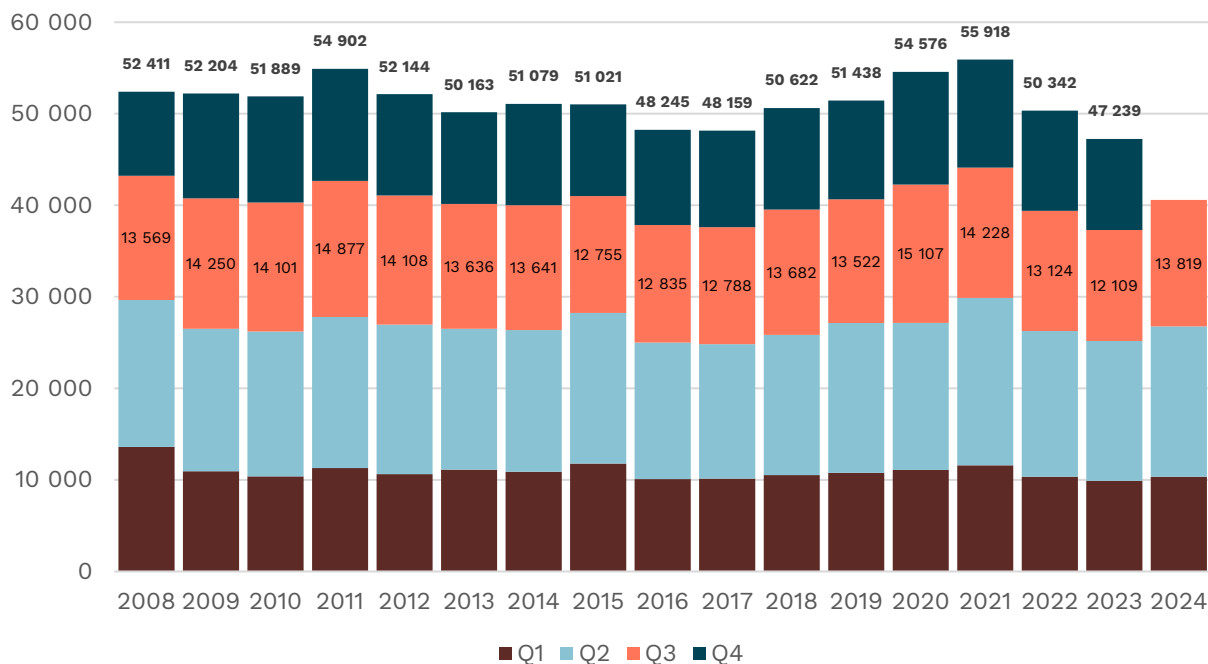
I tillegg kan også forventninger om høy boligprisvekst de nærmeste årene, blant annet som følge av høy befolkningsvekst og lav boligbygging, ha bidratt til en frykt for at «toget går» om man ikke kommer seg raskt inn i boligmarkedet. Samkjøperindeksen viser dessuten at flere førstegangskjøpere kjøper sammen med andre.¹ Nye tall fra SSB, bestilt av NEF, viser også at en økende andel unge har fått hjelp av foreldre ved boligkjøp, særlig i Oslo.² Økt innslag av nye boligkjøpsmodeller som deleie, kan også i noen grad ha bidratt til økningen. Oslo skiller seg også ut ved at nedgangen i antall førstegangskjøpere startet allerede i 2021. Der er boligprisene særlig høye, og mange av førstegangskjøperne 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. og 3. kvartal. Fra kommende årsskifte reduseres utlånsforskriftens krav til egenkapital for boliglån fra 15 til 10 prosent. Det vil bidra til å utjevne forskjellene for førstegangskjøpere som ikke har tilgang på foreldrehjelp, men kan også bidra til høyere boligpriser.

I de andre store byene er bildet blandet. I Stavanger har det vært et klart oppsving gjennom årets tre første kvartaler. Selv om dette er den nest sterkeste trekvartalersperioden siden oljenedturen i Stavanger for 10 år siden, er nivået fortsatt betydelig lavere enn i årene til og med 2014. I Tromsø og Trondheim kom oppgangen først i 2. kvartal. I Bergen har antallet førstegangskjøpere hittil i år vært om lag uendret sammenliknet med samme periode i fjor, som er det svakeste året vi har registrert (siden 2008). I Kristiansand økte antallet i førstegangskjøpere igjen i 3. kvartal etter at en ny nedtur i 2. kvartal etterfulgte et oppsving på nyåret. I Bodø var det en liten økning i 3. kvartal, men det skal likevel mye til for at ikke 2024 blir det svakeste året vi har registrert der.

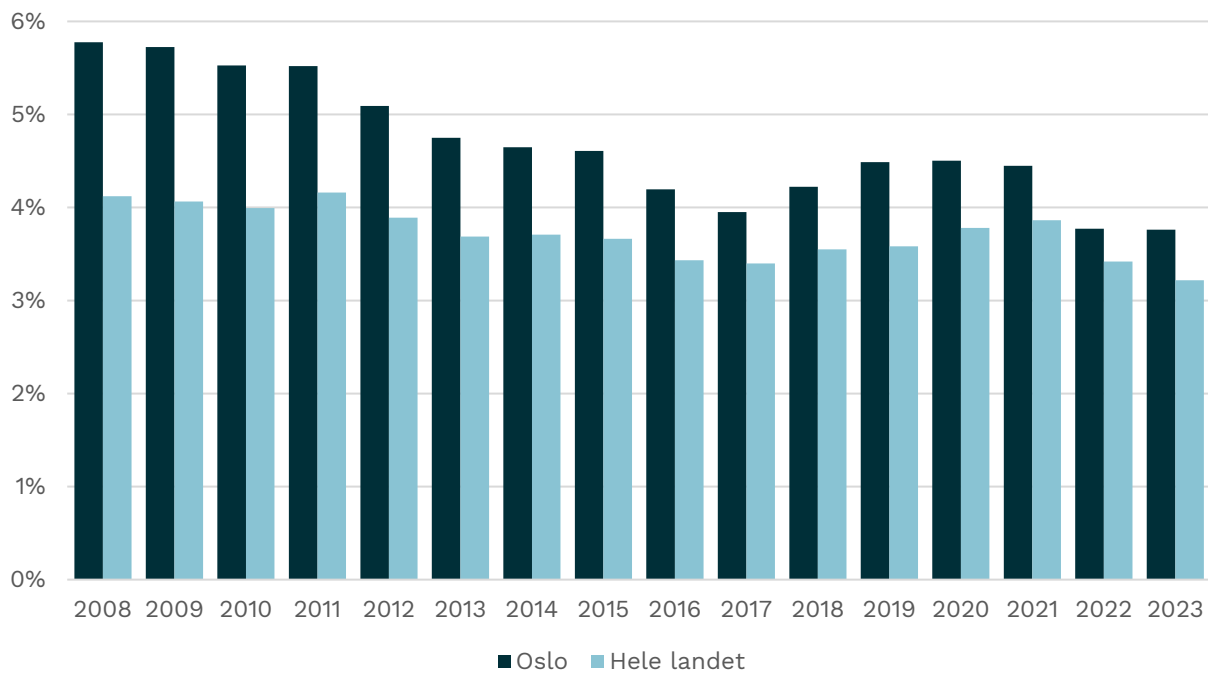
¹ Se rapport fra NEF, Ambita og SØA her: www.nef.no/historisk-boligstatistikk

² Se rapport fra NEF, Ambita og SØA her: www.nef.no/Foreldrehjelp.pdf

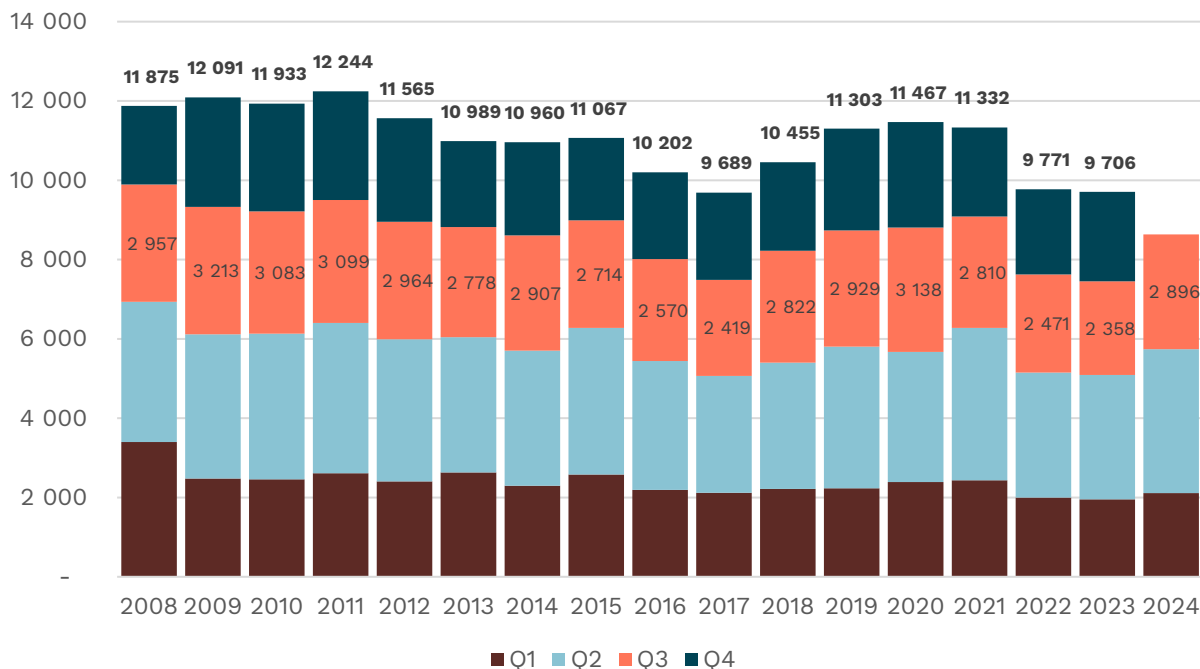
Figur 1 Norge Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2024Q3.



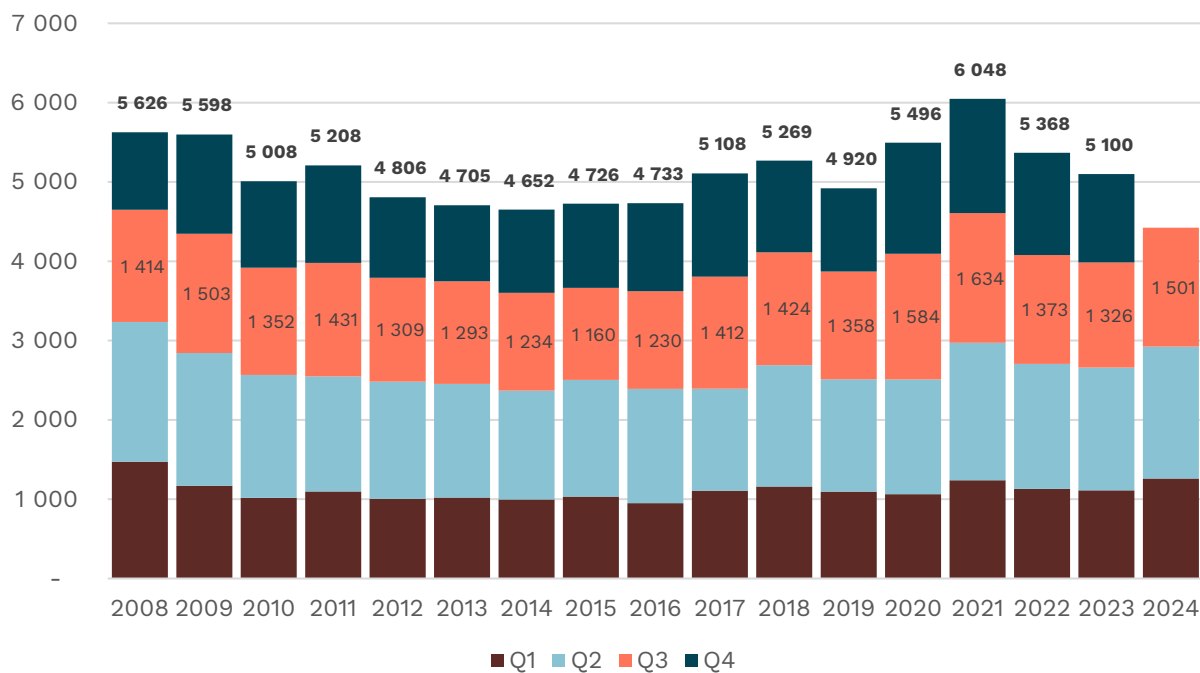
Figur 2 Norge og Oslo Førstegangskjøpere som andel av befolkningen i aldersgruppen 20-39 år.



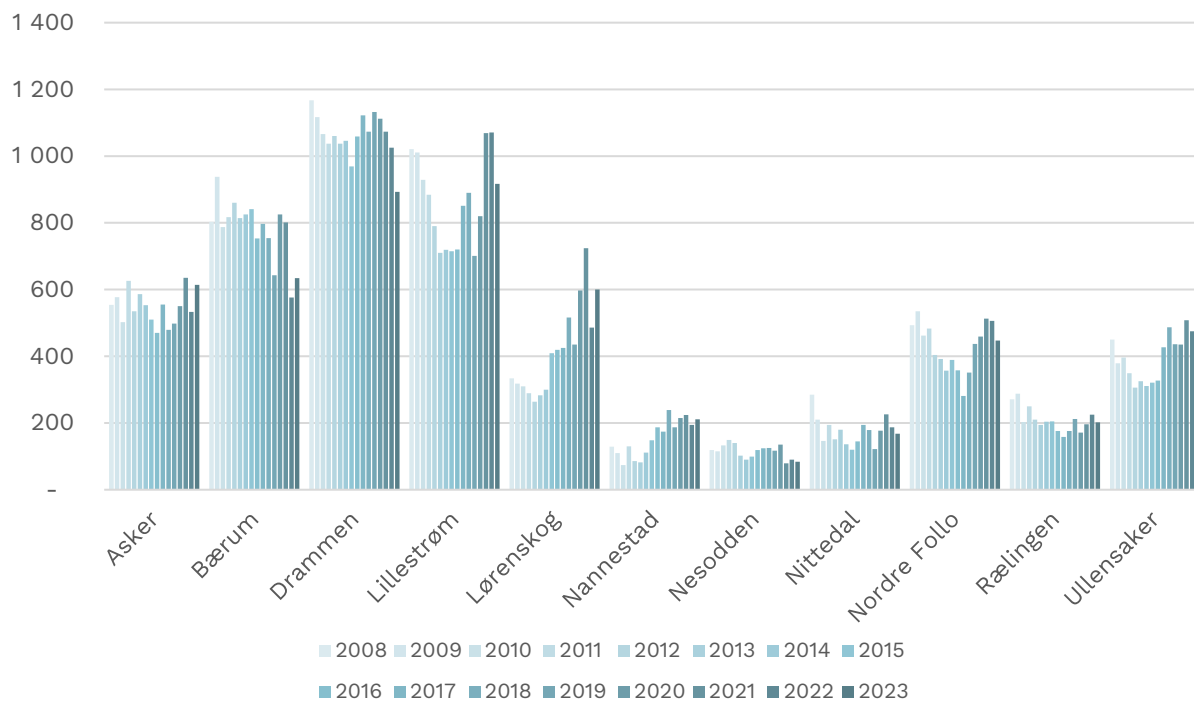
Figur 3 Oslo Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2024Q3.



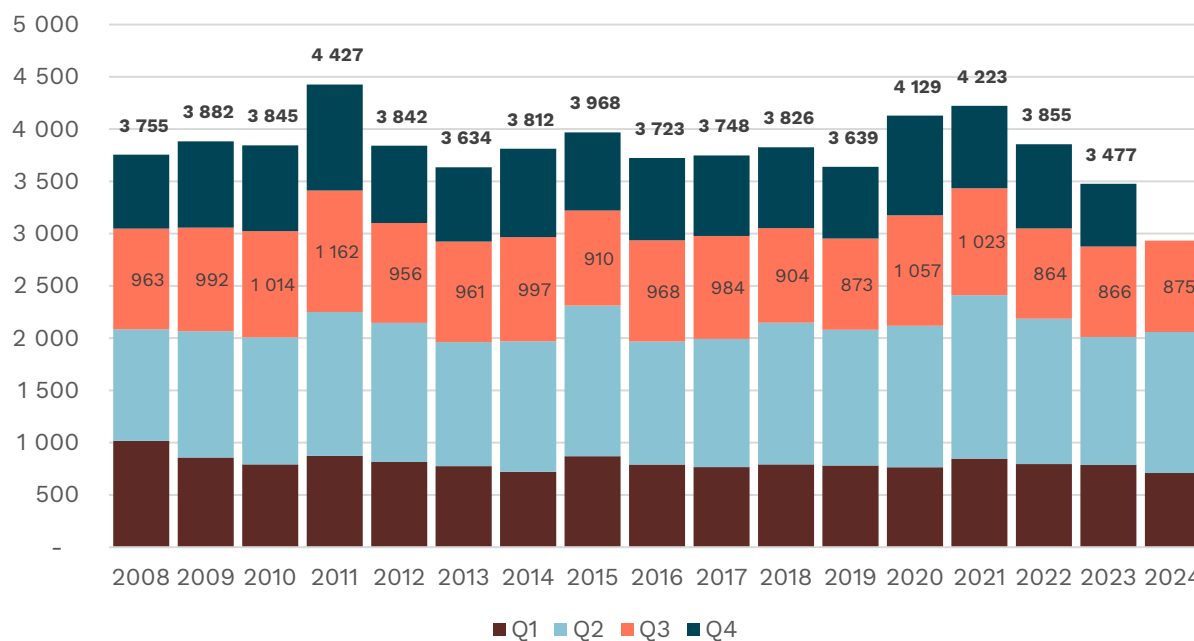
Figur 4 Kommuner rundt Oslo Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2024Q3.



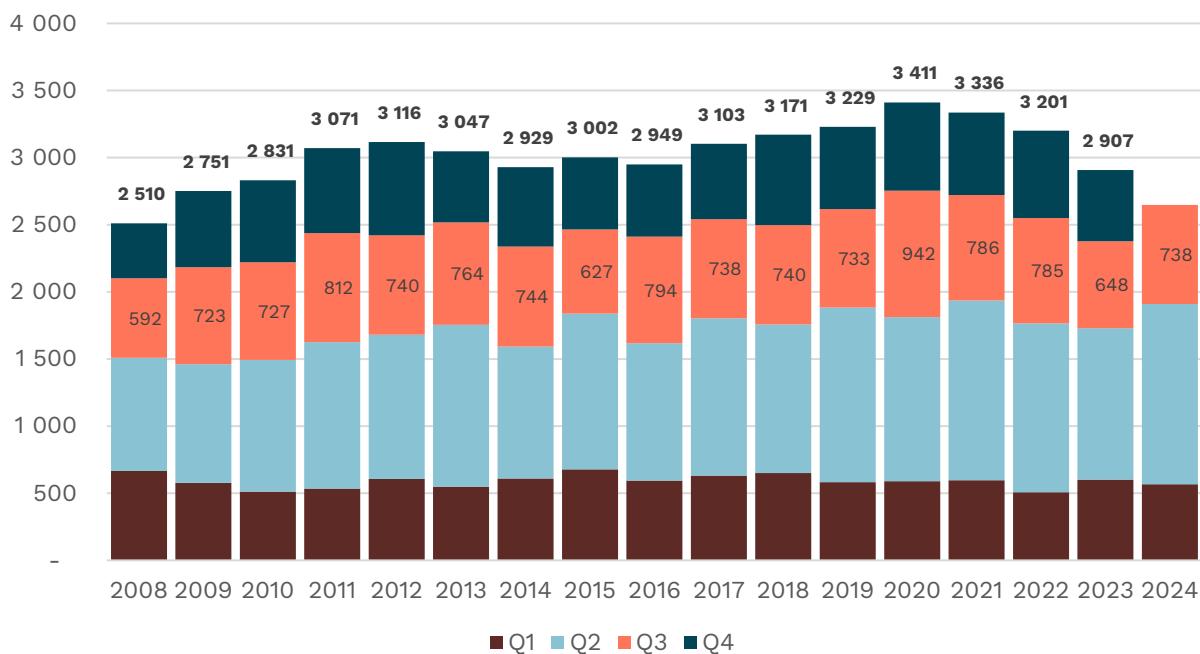
Figur 5 Kommuner rundt Oslo Antall førstegangskjøpere per kommune. 2008-2023.



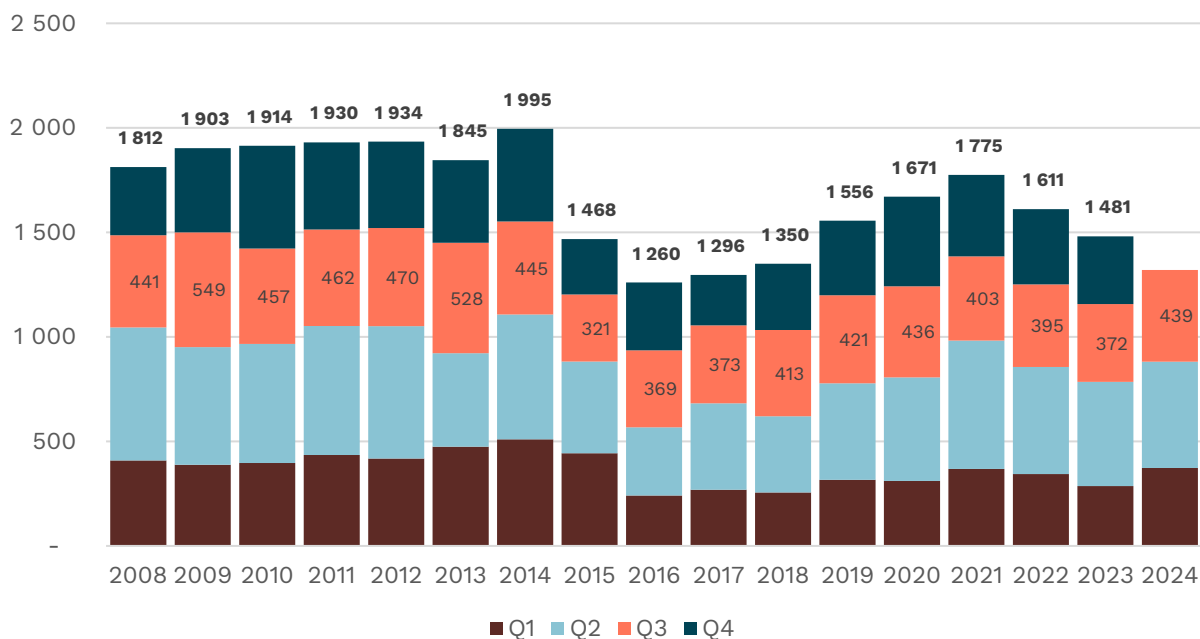
Figur 6 Bergen Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2024Q3.



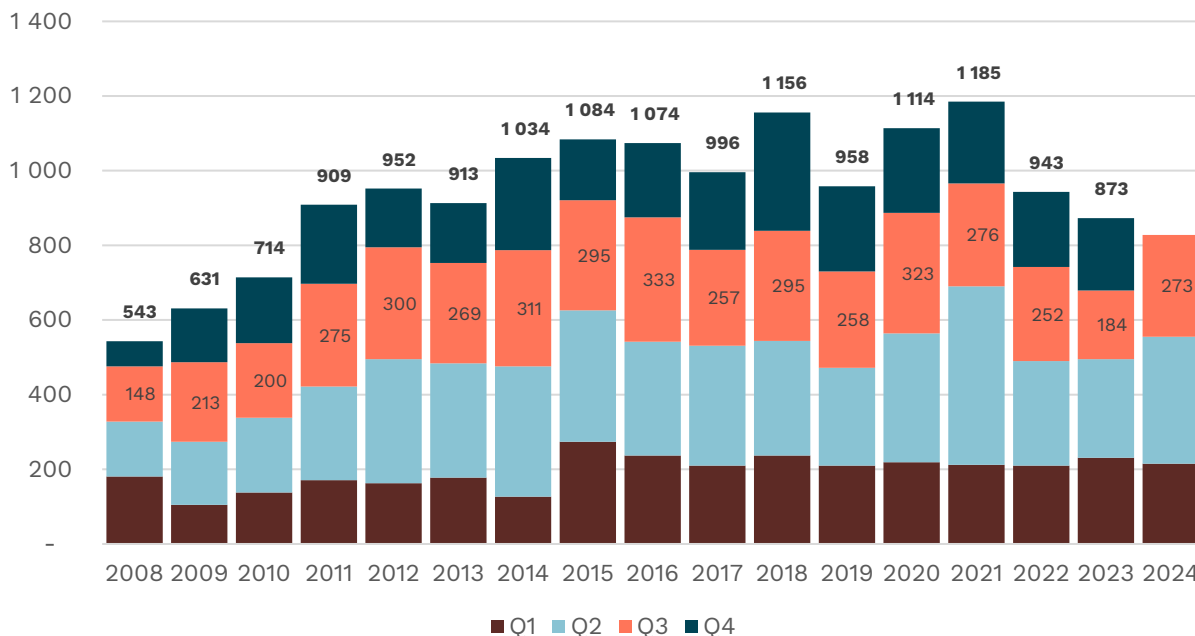
Figur 7 Trondheim Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2024Q3.



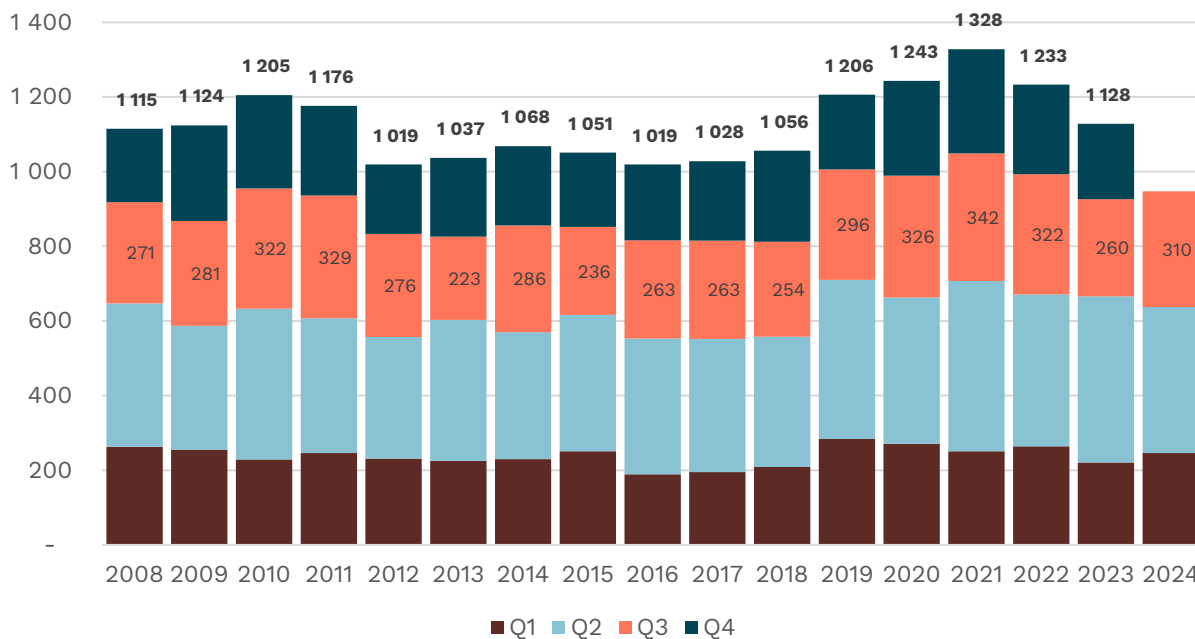
Figur 8 Stavanger Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2024Q3.



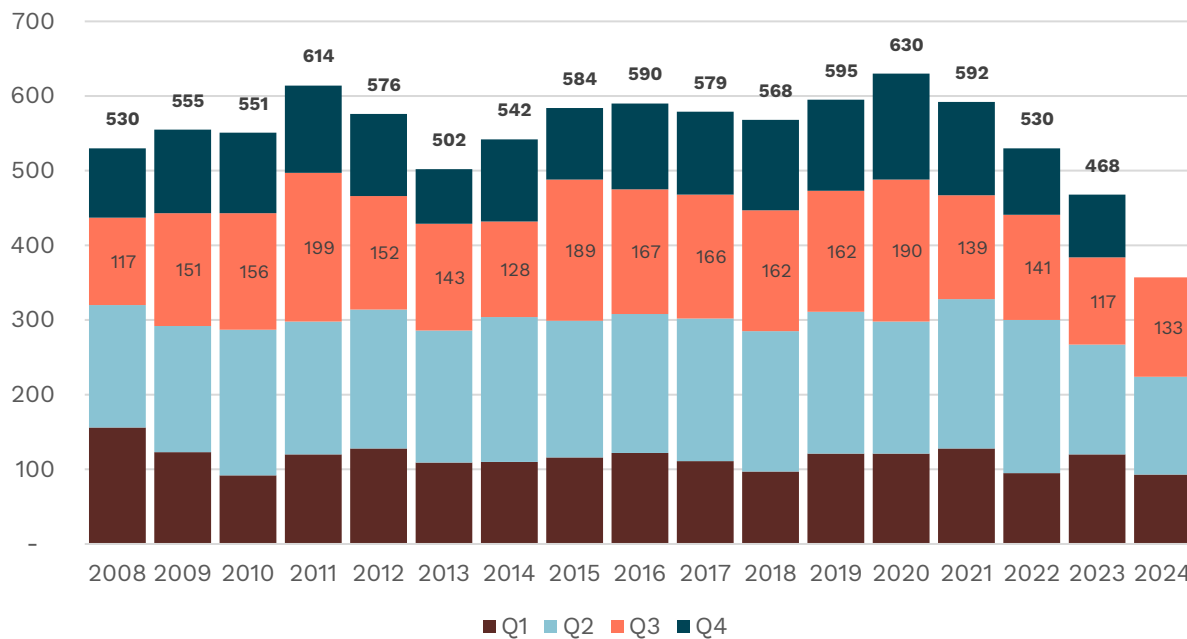
Figur 9 Tromsø Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2024Q3.



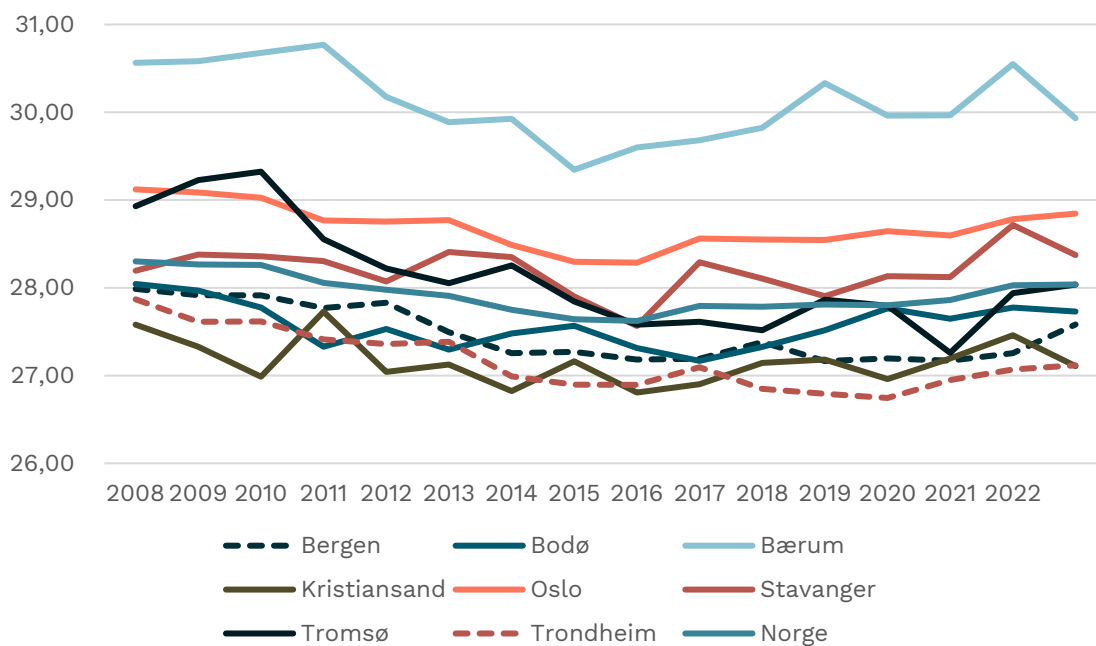
Figur 10 Kristiansand Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2024Q3.



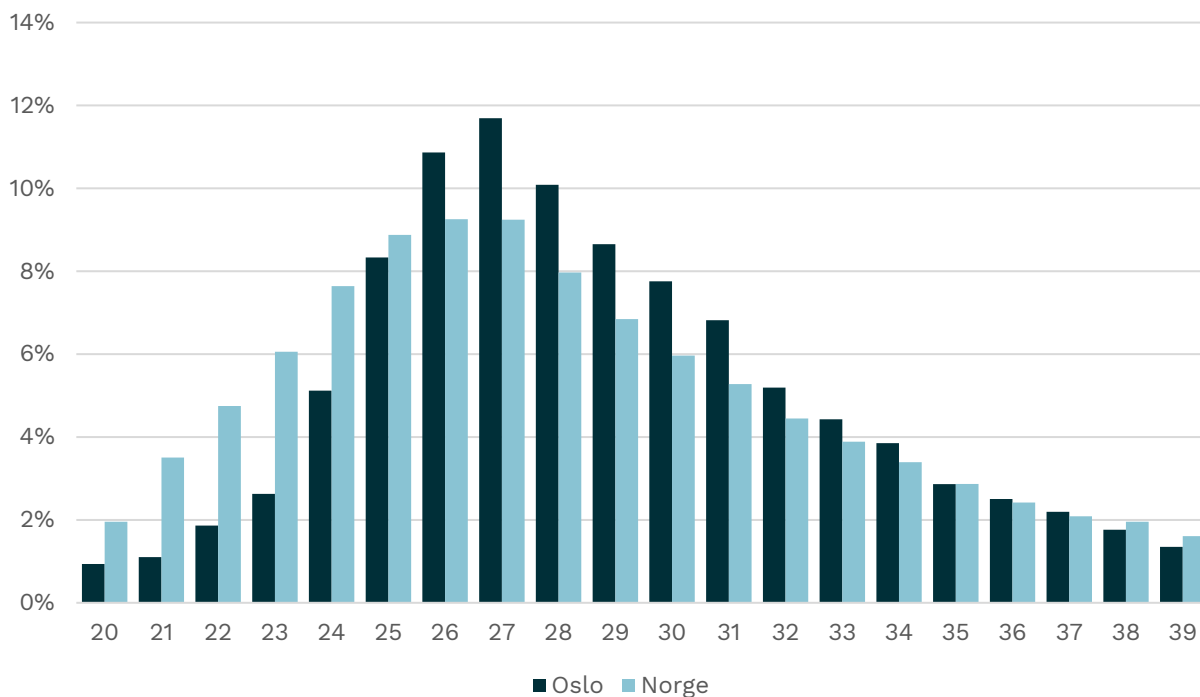
Figur 11 Bodø Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2024Q3.



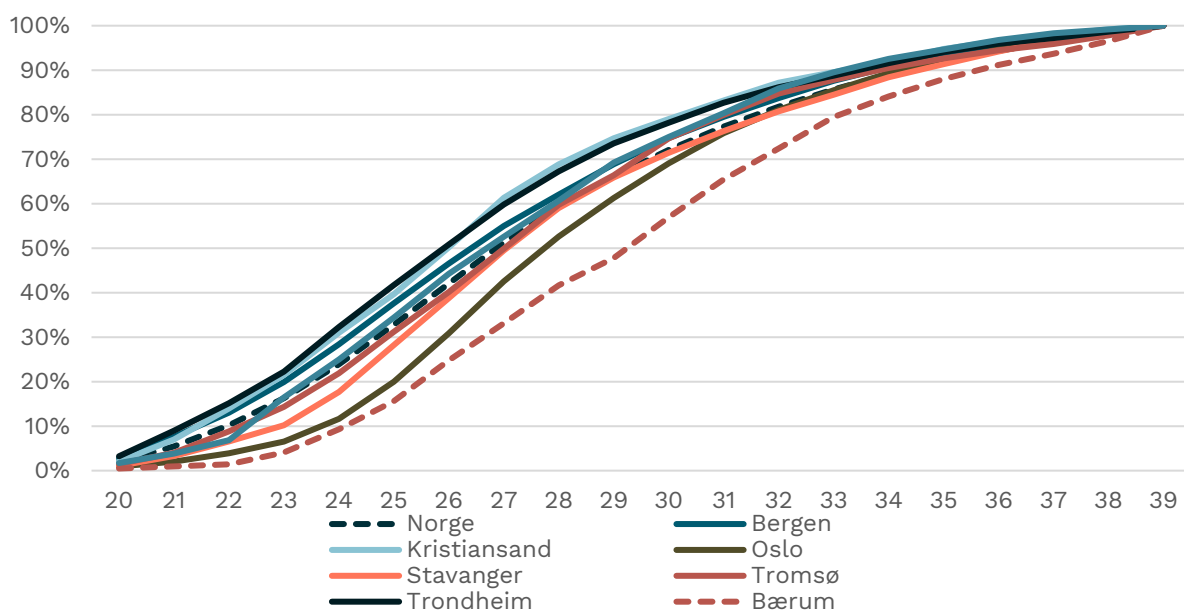
Figur 12 Alder Gjennomsnittlig alder blant førstegangskjøpere per år. 2008-2023.



Figur 13 Alder Aldersfordeling blant førstegangskjøpere. Hele landet og Oslo. 2023.



Figur 14 Alder Akkumulert aldersfordeling blant førstegangskjøpere. Hele landet og utvalgte byer. 2023.



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
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	2 501
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
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
Finnmark	499	513	546	477	524	468	522	499	537	570	592	541	587	566	520	478
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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

Utviklingen i NEF-områder

Dette kapitlet inneholder en kort oppsummering av utviklingen for førstegangskjøpere fra 2022 til 2023 i utvalgte områder der NEF har lokale foreninger. Data for utviklingen tilbake til 2008 og fordelt på kvartaler kan leveres på forespørsel.

- I Oslo og Akershus har antall førstegangskjøpere falt siden 2020, etter en mer markert nedgang i fjor. Med uttak av 2017 er 2023 det svakeste året vi har registrert, etter en nedgang på 15 prosent fra toppen i 2020.
- I Rogaland falt antall førstegangskjøpere for andre år på rad i 2023. Til tross for fire forutgående år med sammenhengende oppgang fra 2017, var antall førstegangskjøpere fortsatt 18 prosent lavere i 2023 enn i toppåret 2014.
- På Sørlandet har antall førstegangskjøpere falt de to siste årene, med til sammen 16 prosent siden toppen i 2021.
- I Telemark, Vestfold og Buskerud fortsatte antallet førstegangskjøpere å falle i 2023. Siden toppen i 2020 har det vært en nedgang på 20 prosent. 2023 er det svakeste året vi har registrert.
- I Trøndelag fortsatte antallet førstegangskjøpere å falle i 2023. Siden toppen i 2021 har det vært en nedgang på 11 prosent.
- I Vestland fortsatte antallet førstegangskjøpere å falle i 2023. Siden toppen i 2021 har det vært en nedgang på 15 prosent. 2023 er det svakeste året vi har registrert.
- I Østfold har antall førstegangskjøpere falt siden 2021, men en samlet nedgang på 21 prosent.
- I Innlandet fortsatte antallet førstegangskjøpere å falle i 2023. Siden toppen i 2020 har det vært en nedgang på 17 prosent. Med unntak for 2012 er 2023 det svakeste året vi har registrert.
- I Møre og Romsdal har nedgangen i antall førstegangskjøpere fortsatt i 2023. Siden toppen i 2021 har det vært en samlet nedgang på 13 prosent. 2023 er det svakeste året i Møre og Romsdal siden 2017.
- I Nord-Norge fortsatte nedgangen i antall førstegangskjøpere i 2023. Fra toppen i 2021 var det en samlet nedgang på 23 prosent. 2023 var det svakeste året siden 2009.

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 norske 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 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 18 samfunnsøkonomeer 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

