

Boligprisstatistikk for førstegangs- kjøpere



Boligprisstatistikk for førstegangskjøpere

I denne rapporten har vi beregnet den gjennomsnittlige prisen førstegangskjøpere har betalt for sin bolig hvert år siden 2008, for hele landet og de største byene.

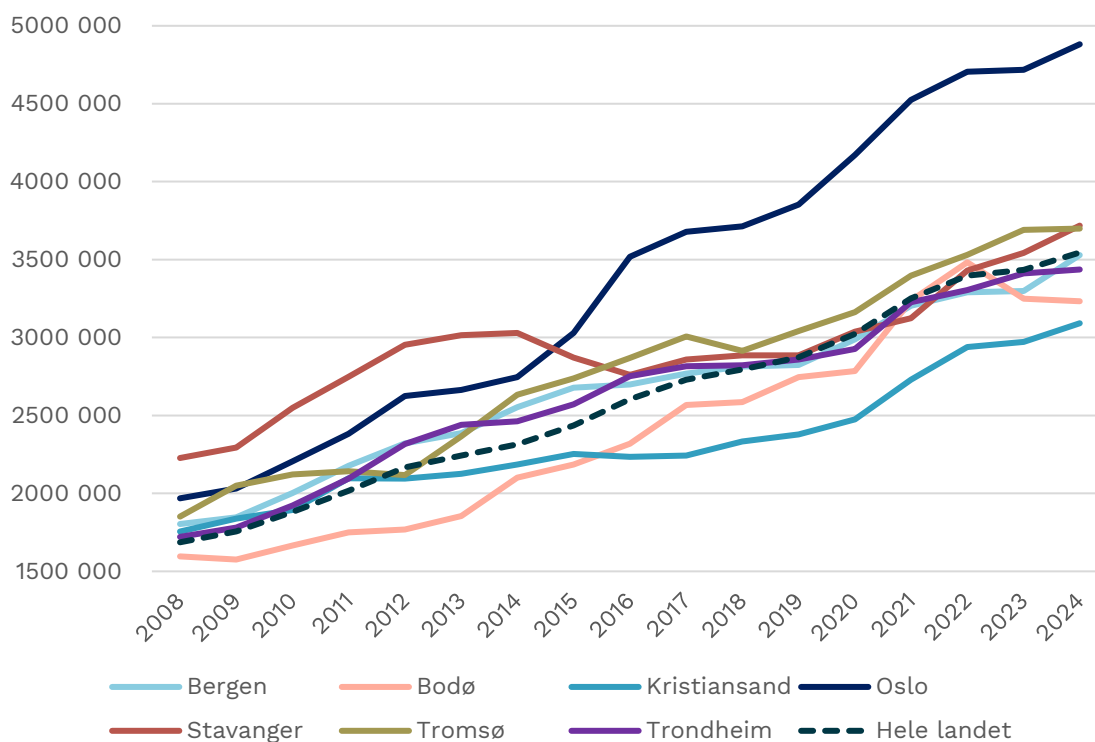
Rapporten er utarbeidet av Samfunnsøkonomisk Analyse AS, og er en analyse av den løpende statistikken Norges Eiendomsmeglerforbund og Ambita leverer om førstegangskjøpere. Dette er en del av en større satsing, som også inkluderer kvartalsvis publisering av Samkjøperindeksen for førstegangskjøpere og 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.

Førstegangskjøperne i Oslo sliter med å henge med på boligprisutviklingen

Figur 1 viser gjennomsnittlig pris førstegangskjøpere har betalt for boligen i syv byer og Landet samlet, hvert år siden 2008. Vi ser at prisen førstegangskjøperne har betalt har økt klart alle steder i denne perioden, og at forskjellene har blitt mye større.

I 2008 betalte førstegangskjøperne mest i Stavanger og minst i Bodø blant de 7 byene. I 2024 betalte de mest i Oslo og minst i Kristiansand. I begge år betalte de om lag 40 prosent mer i den dyreste byen enn i den billigste. Målt i kroner var differansen mellom den billigste og den dyreste byen økt fra 630 000 kroner i 2008 til 1 790 000 kroner i 2024.

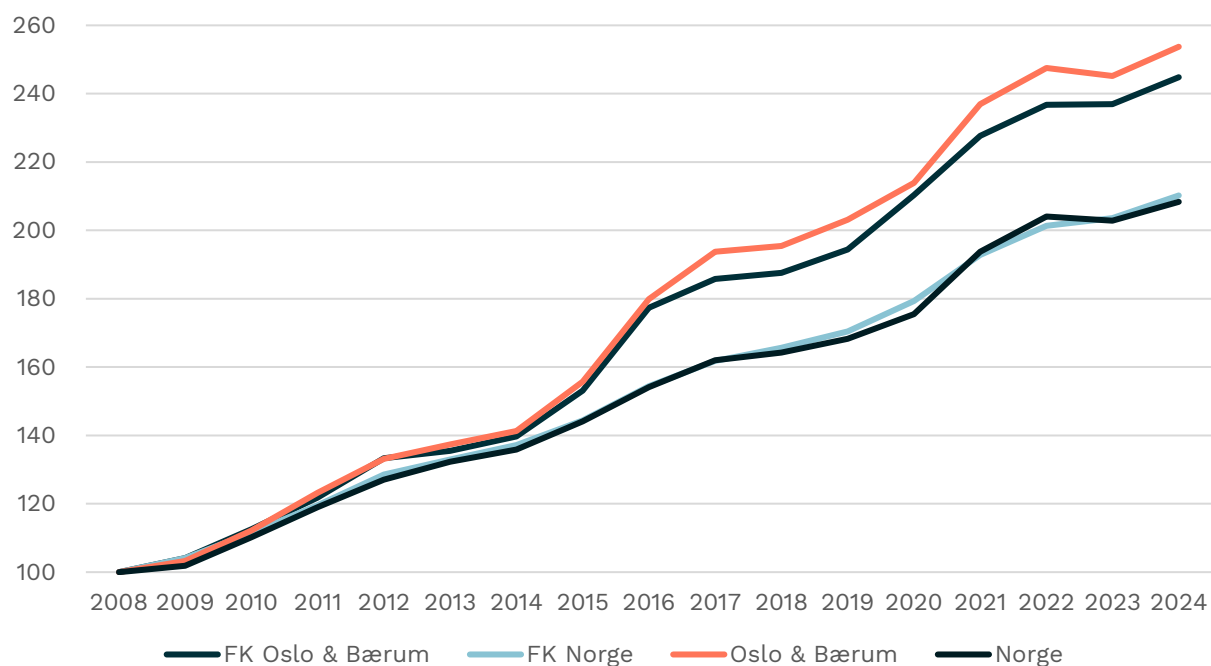
I 2008 kostet en gjennomsnittlig førstegangsbolig i Norge 1,7 millioner kroner. I 2024 hadde dette økt til 3,6 millioner. Det er en økning på 110 prosent. Til sammenlikning økte konsumprisindeksen med 52 prosent i den samme perioden. Oslo har hatt den klart sterkeste prisveksten, med 148 prosent, mens Stavanger har hatt den laveste prisveksten, med 67 prosent

Figur 1 Gjennomsnittlig pris på førstegangskjøperes boliger

Kilde: NEF, Ambita og SØA

Figur 2 viser utviklingen i SSBs boligprisindeks (for alle boliger) og i gjennomsnittlig pris førstegangskjøperne har betalt. Figuren indikerer at førstegangskjøperne sliter med å henge med på boligprisutviklingen i Oslo: Der har boligprisen førstegangskjøperne har betalt økt mindre enn boligprisindeksen. Det var særlig rundt 2016 da boligprisene økte kraftig i Oslo, at det åpnet seg et gap som de ikke har klart å tette. Faktorer som kan forklare dette gapet er at førstegangskjøperne kjøper mindre boliger og i mindre sentrale områder. Dersom boligprisveksten framover blir så høy som mange nå forventer, kan dette gapet øke ytterligere.

Figur 2 Prisindeks for Norge og Oslo og Bærum (SSB), og gjennomsnittlig pris førstegangskjøperes bolig (FK) i Norge og Oslo og Bærum. 2008= 100



Kilde: NEF, Ambita, SØA og SSB

Note: SSB har ikke prisindeks for kun Oslo, derfor viser vi utviklingen i Oslo og Bærum sammen, både for SSBs indekser og førstegangskjøperpriser

Tabell 1 Gjennomsnittlig pris på førstegangskjøperes boliger og prosentvis endring fra 2008 til 2024. Kroner. Sortert etter pris siste år

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2008-2024
Oslo og Bærum	2 003 639	2 086 210	2 255 747	2 439 941	2 671 426	2 714 471	2 799 188	3 067 317	3 553 635	3 723 320	3 757 605	3 894 860	4 213 569	4 561 153	4 743 871	4 747 925	4 905 266	145 %
Oslo	1 968 599	2 031 094	2 206 958	2 383 378	2 624 192	2 664 063	2 746 029	3 030 039	3 519 110	3 678 291	3 713 191	3 852 538	4 171 954	4 523 862	4 705 368	4 717 716	4 881 596	148 %
Stavanger	2 227 250	2 294 426	2 549 536	2 748 636	2 953 871	3 015 846	3 028 996	2 871 973	2 759 868	2 858 577	2 885 392	2 886 411	3 037 979	3 123 029	3 430 553	3 543 448	3 718 075	67 %
Tromsø	1 851 359	2 050 326	2 122 501	2 143 063	2 118 169	2 366 558	2 632 388	2 737 380	2 868 515	3 006 944	2 913 527	3 042 290	3 162 430	3 397 293	3 531 117	3 690 617	3 699 141	100 %
Norge	1 686 597	1 755 604	1 881 122	2 016 162	2 167 606	2 242 194	2 314 242	2 435 340	2 603 948	2 729 755	2 794 570	2 873 768	3 023 967	3 252 142	3 396 329	3 434 330	3 545 558	110 %
Bergen	1 803 848	1 846 734	2 002 701	2 178 023	2 321 693	2 386 158	2 553 274	2 679 221	2 697 927	2 769 458	2 813 799	2 823 525	2 987 843	3 203 150	3 289 424	3 298 161	3 529 201	96 %
Trondheim	1 721 255	1 781 291	1 921 762	2 095 844	2 317 864	2 440 070	2 463 106	2 570 831	2 752 578	2 816 902	2 822 774	2 860 011	2 927 609	3 226 071	3 304 380	3 411 454	3 436 591	100 %
Bodø	1 595 558	1 575 800	1 666 344	1 750 563	1 767 751	1 855 427	2 101 002	2 185 552	2 318 043	2 568 421	2 586 512	2 745 724	2 785 074	3 237 079	3 482 482	3 248 758	3 232 331	103 %
Kristiansand	1 755 557	1 837 536	1 894 610	2 097 556	2 094 340	2 126 825	2 185 761	2 253 076	2 234 344	2 243 754	2 332 959	2 379 494	2 475 065	2 730 632	2 939 080	2 972 236	3 091 666	76 %

Kilde: NEF, Ambita og SØA

Kontaktperson for rapporten:

Carl. O. Geving, administrerende direktør i Norges Eiendomsmeglerforbund – 915 82 454

Omslagsfoto: Timo Masri/Unsplash

