

FØRSTEGANGSKJØPERE 2024 Q4



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 4. kvartal 2024. Dermed kan vi for første gang vise komplett statistikk for hele 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
- hvor mye de betaler for boligen
- 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 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
Klar økning i antall førstegangskjøpere i 2024	4
Økning både i antall og andel førstegangskjøpere i 2024	5
Oppgang de fleste steder i 2024	6
Førstegangskjøperne i Oslo sliter med å henge med på boligprisutviklingen.....	15
Kilde: NEF, Ambita, SØA og SSB.....	16
Betydelig geografisk variasjon i alder ved førstegangskjøp	16
Stor geografisk variasjon også i hvilke boliger førstegangskjøperne velger.....	18
Flere unge får foreldrehjelp ved kjøp av bolig.....	19
Om statistikken.....	24

Klar økning i antall førstegangskjøpere i 2024

Antall førstegangskjøpere i Norge økte i 4. kvartal 2024. Dermed har det vært økning gjennom hele 2024, etter en sammenhengende nedgang siden 2021. Sammenliknet med rekordsvake 2023, økte antall førstegangskjøpere i 2024 med 4 565 personer, eller 9,7 prosent. Med det var antall førstegangskjøpere i 2024 litt høyere enn gjennomsnittet for de 15 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 i perioder med høy boligprisvekst.¹ Tall som NEF har bestilt fra SSB, viser 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 gjennom hele året. Fra årsskiftet er utlånsforskriftens krav til egenkapital for boliglån redusert fra 15 til 10 prosent. Det bidrar til å redusere ulempen for førstegangskjøpere som ikke har tilgang på foreldrehjelp, men kan også bidra til høyere boligpriser.

Med oppgangen i 2024 var antallet førstegangskjøpere i Oslo i 2024 om lag som gjennomsnittet for tiåret før pandemien. Også i de andre store byene var det en klar økning i 2024. Både i Trondheim, Tromsø og Kristiansand var antall førstegangskjøpere klart høyere i 2024 enn gjennomsnittet for tiåret før pandemien. Også i Bergen var det en liten økning i 2024, men der er nivået fortsatt under nivået før pandemien. Stavanger hadde en klar økning i 2024, men der er nivået fortsatt klart under nivået før oljenedturen i 2014. I Bodø fortsatte nedturen på årsbasis også i 2024, som er det svakeste året vi har registrert. Det kom imidlertid et klart oppsving i andre halvår i fjor også i Bodø.

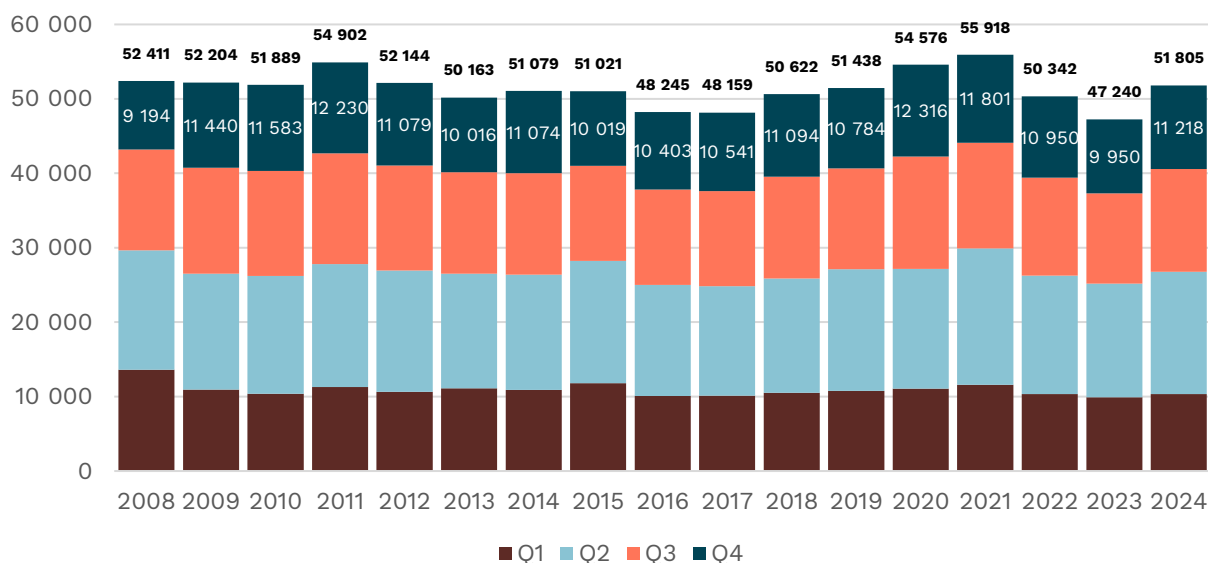
¹ Se rapport fra NEF, Ambita og SØA her: www.nef.no/historisk-boligstatistikk

² Se rapport fra NEF, Ambita og SØA her www.nef.no/Foreldrehjelp.pdf, gjengitt bakerst i denne rapporten

Økning både i antall og andel førstegangskjøpere i 2024

Figur 1 viser at antall førstegangskjøpere falt klart i Norge i 2016, samtidig som boligprisene økte kraftig. I 2017 kom en innstramming av boliglånsforskriften, med særskilte krav til blant annet egenkapital og inntekt. Den bidrar dermed til å begrense førstegangskjøpernes handlingsrom, men også til å dempe boligprisveksten. En klar prisnedgang gjennom 2017 kan først ha bidratt til usikkerhet og at mange ble «sittende på gjerdet», men åpnet også for at flere kunne kjøpe sin første bolig. Deretter fulgte et par år der boligmarkedet syntes å være rimelig godt balansert, med moderat prisvekst. Dermed økte antallet førstegangskjøpere igjen fra 2018. Tallene viser at førstegangskjøperne lenge klarte seg godt, selv i tiden rett etter koronautbruddet i 2020. Deretter fulgte en klar økning, som fortsatte gjennom 2021. I 2022 kom det imidlertid en klar avmatning, som fortsatte i 2023. Antallet førstegangskjøpere var i 2023 ned 15,5 prosent fra rekordsterke 2021, til det laveste nivået vi har registrert. Ved inngangen til 2024 snudde det imidlertid til en oppgang som har fortsatt gjennom hele fjoråret. Det ga en samlet økning fra 2023 til 2024 på 9,7 prosent.

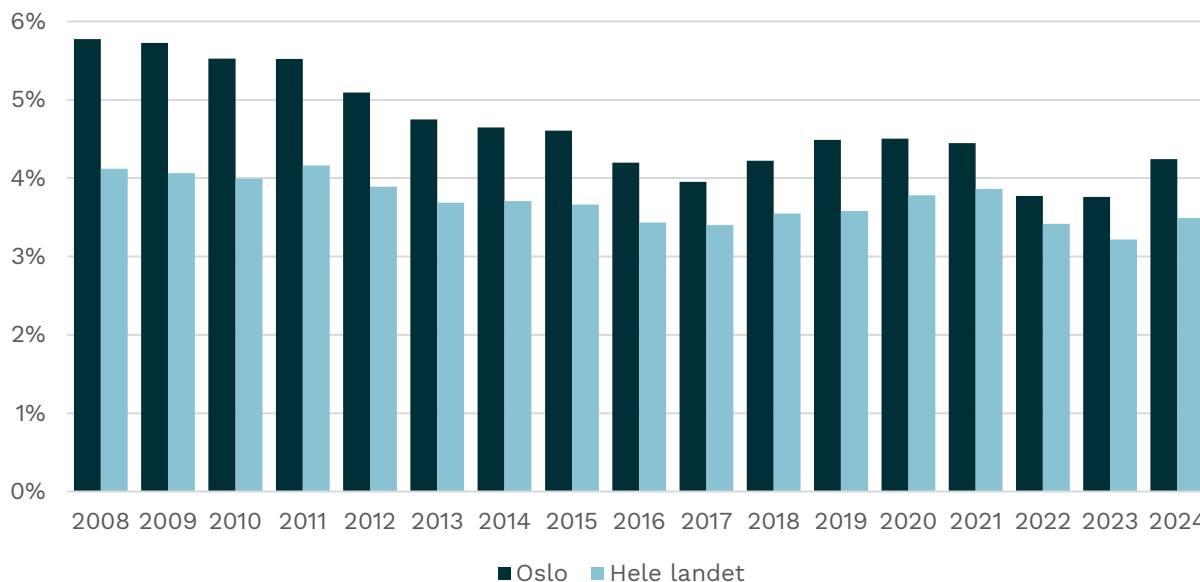
Figur 1 Norge Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2024Q4.



Figur 2 viser førstegangskjøperne som *andel* av befolkningen i samme alder, i Norge og Oslo. Særlig i Oslo falt andelen klart i 2016 og – i motsetning til resten av landet – også i 2017. Fra 2018 økte imidlertid andelen førstegangskjøpere klart både i Oslo og i landet samlet, og oppsvinget var tydeligere i Oslo enn i landet for øvrig. I 2020 ser vi derimot at det ikke var noen oppgang i Oslo, og i 2021 var det en liten nedgang også i andelen, mens den fortsatte å øke klart i landet sett under ett. I 2022 kom det imidlertid en klar nedgang i andelen førstegangskjøpere også for landet samlet. I 2023 fortsatte nedgangen for landet samlet, mens andelen i Oslo forble på om lag samme nivå som i 2022, riktignok etter en kraftig nedgang fra 2021. Både i Oslo og landet samlet har det vært en nedgang i andelen førstegangskjøpere på om lag 16 prosent fra toppen i henholdsvis 2020 og 2021 til 2023. I 2023 var antall førstegangskjøpere som andel av befolkningen i samme alder den laveste vi har

registrert innenfor dataperioden som går tilbake til 2008 både i landet samlet og i hovedstaden. I 2024 snudde det imidlertid til en klar oppgang også når en måler i forhold til befolkningen i samme alder, både for landet samlet og Oslo. Begge steder er imidlertid nivåene fortsatt klart under gjennomsnittlig nivå i årene før pandemien.

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



Oppgang de fleste steder i 2024

Oslo har hatt den mest turbulente utviklingen i boligmarkedet. Der har også økningen i boligpriser vært klart sterkest over tid og prisnivået er blitt svært høyt sammenliknet med andre steder i landet. Utlånsforskriften har dessuten særskilte krav for Oslo. Om lag halvparten av nedgangen i førstegangskjøp på landsbasis fra 2016 kom i Oslo. I motsetning til ellers i landet fortsatte nedgangen i Oslo også i 2017, som vist i figur 3. I løpet av 2018 stabiliserte boligprisene seg, og økte deretter moderat i 2019. Et mer balansert boligmarked bidro til at både antall og andel førstegangskjøpere tok seg klart opp igjen i denne perioden.

Etter koronautbrudd og rentekutt våren 2020, tiltok imidlertid boligprisveksten klart. Den midlertidige økningen i bankenes fleksibilitetskvote ga dessuten muligheter for å øke utlån til unge i Oslo. Høy boligprisvekst gikk en periode hånd i hånd med klar vekst i antall førstegangskjøpere. Med høy prisvekst ble det imidlertid stadig vanskeligere for førstegangskjøperne å henge med. Fra 3. kvartal 2021 avtok antall førstegangskjøpere i Oslo klart, og nedgangen fortsatte gjennom 2022 og 2023.

I kommunene rundt Oslo økte antall førstegangskjøpere i 2016 og 2017, samtidig som nedgangen kom i Oslo i kjølvannet av den kraftige boligprisveksten der i 2016. I 2019 snudde det imidlertid til nedgang i nabokommunene, se figur 4. Kombinert med den klare økningen i Oslo i 2019, kan dette være et tegn på at førstegangskjøperne «vendte tilbake» til Oslo. Denne utviklingen fortsatte inn i 2020. Fra sommeren 2020 så vi imidlertid et nytt, klart oppsving i Oslos omland, som fortsatte gjennom 2021. Økningen var særlig tydelig i Lillestrøm og

Lørenskog, men gjorde seg også gjeldende flere andre steder, som vist i figur 5. Dette viser at en økende andel førstegangskjøpere vurderer å bosette seg utenfor Oslo når det blir vanskeligere å komme inn i boligmarkedet i hovedstaden. I tillegg til relativt høye priser i Oslo, kan utviklingen etter hvert også sees i sammenheng med at pandemien og økt bruk av hjemmekontor kan ha gjort det mindre viktig (også) for unge mennesker å bo i Oslo. I 2022 og 2023 var det imidlertid nedgang både i Oslo og nabokommunene, og i 2024 har det snudd ganske synkront begge steder. Mens nivået i kommunene rundt Oslo i 2024 var om lag 15 prosent over gjennomsnittet for tiåret før pandemien, var det imidlertid mer på det jevne i Oslo.

Blant kommunene rundt Oslo var oppsvinget i 2024 særlig markant i Lørenskog og Ullensaker, men det var klar oppgang også i Lillestrøm, Drammen og Bærum. Motsatt hadde Asker, Nannestad, Nittedal og Rælingen alle en liten nedgang.

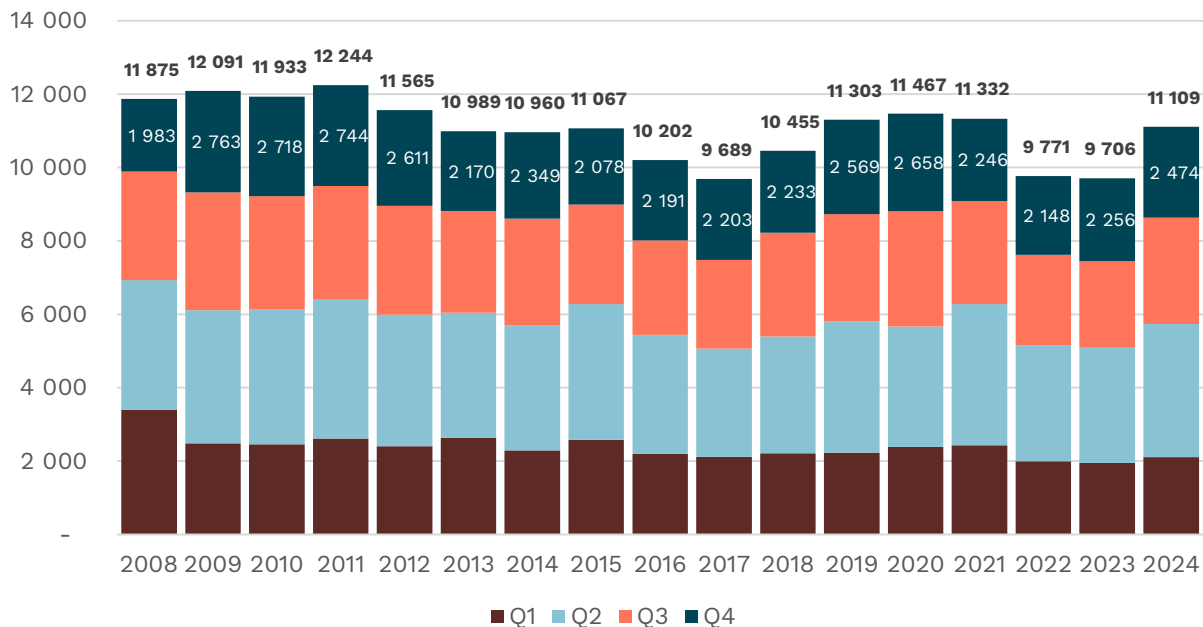
I andre større byer i Norge var det jevnt over en oppgang de siste årene frem til 2021. I 2022 kom det imidlertid en bred nedgang. I Bergen og Kristiansand var utviklingen lenge relativt stabil, se hhv. figur 6 og 10. Særlig Kristiansand har hatt et meget stabilt boligmarked over lengre tid. I 2019 økte imidlertid antallet førstegangskjøpere markert i Kristiansand, og etter et hvileskjær rett etter koronautbruddet i mars 2020 fortsatte oppgangen utover høsten, videre gjennom 2021 og inn i 2022. Kristiansand fikk imidlertid en kraftig nedgang i 2022 og en ytterligere nedgang i 2023, som ble det svakeste året siden 2010. Bergen hadde en tilsvarende utvikling de siste to årene og 2023 er det svakeste året vi har registrert. Figur 9 viser at det i Tromsø har vært betydelig variasjon i antall førstegangskjøpere over tid, men i 2020 og 2021 kom det en klar oppgang også der. I 2022 snudde det imidlertid til en klar nedgang, etterfulgt av en ytterligere nedjustering i 2023. I Trondheim startet nedgangen allerede i 2021, og har fortsatt ned mer gradvis i 2022 og 2023, etter fire påfølgende år med oppgang, som vist i fig 7.

Antallet førstegangskjøpere i 2023 var 15 til 26 prosent lavere enn toppen noen få år tidligere i samtlige store byer. I Bodø og Tromsø har nedgangen vært sterkest, med 26 prosent begge steder.

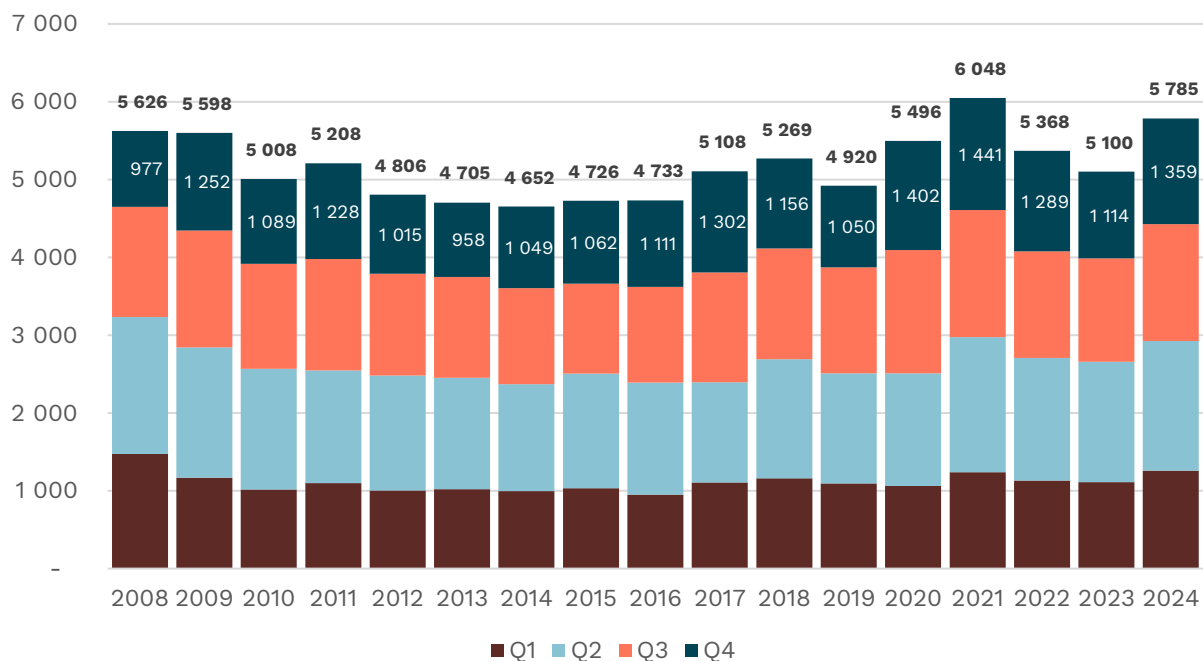
Stavanger fikk en kraftig regional konjunkturedgang med oljenedturen fra 2013/14. Nedgangen i antall førstegangskjøpere var på hele 37 prosent fra toppåret 2014 til bunnen i 2016, se figur 8. Deretter økte antall førstegangskjøpere jevnt og trutt til og med 2021. I 2022 kom det imidlertid en ny nedtur også i Stavanger, til tross for at området nå opplever relativt høy økonomisk aktivitet som følge av en ny opptur i oljemarkedet. 2023 ble med det det svakeste året siden 2018. Tross fem år med oppgang før de to siste årene med nedgang, var antall førstegangskjøpere fortsatt 26 prosent lavere i 2023 enn i toppåret 2014.

I 2024 kom det et klart oppsving i alle de store byene. Både i Trondheim, Tromsø og Kristiansand var antall førstegangskjøpere klart høyere i 2024 enn gjennomsnittet for tiåret før pandemien. Også i Bergen var det en liten økning i 2024, men der er nivået fortsatt under nivået før pandemien. Stavanger hadde en klar økning i 2024, men der er nivået fortsatt klart under nivået før oljenedturen i 2014. I Bodø fortsatte nedturen på årsbasis også i 2024, som er det svakeste året vi har registrert. Det kom imidlertid et klart oppsving i andre halvår i fjor også i Bodø.

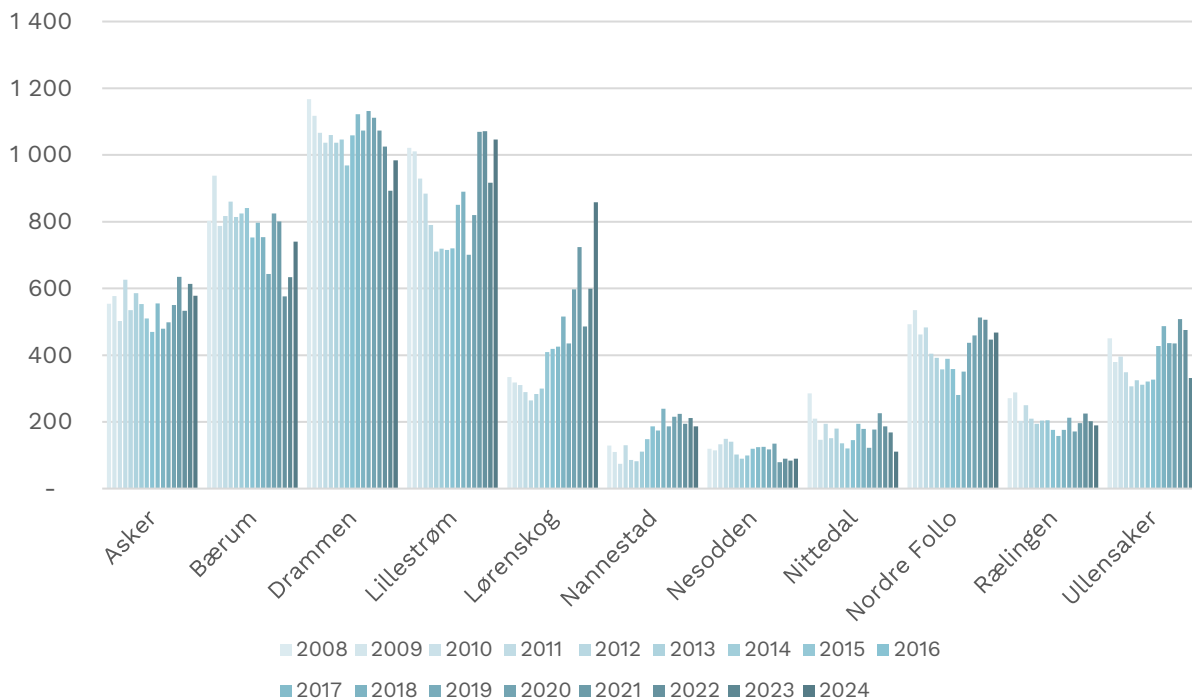
Figur 3 Oslo Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2024Q4.



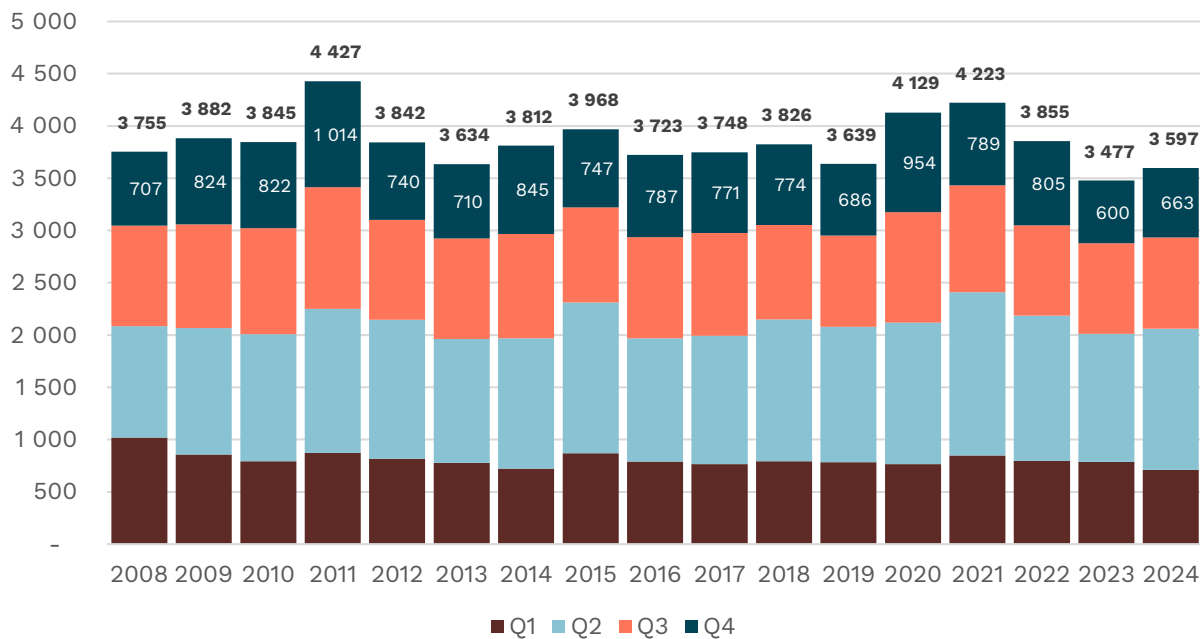
Figur 4 Kommuner rundt Oslo Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2024Q4.



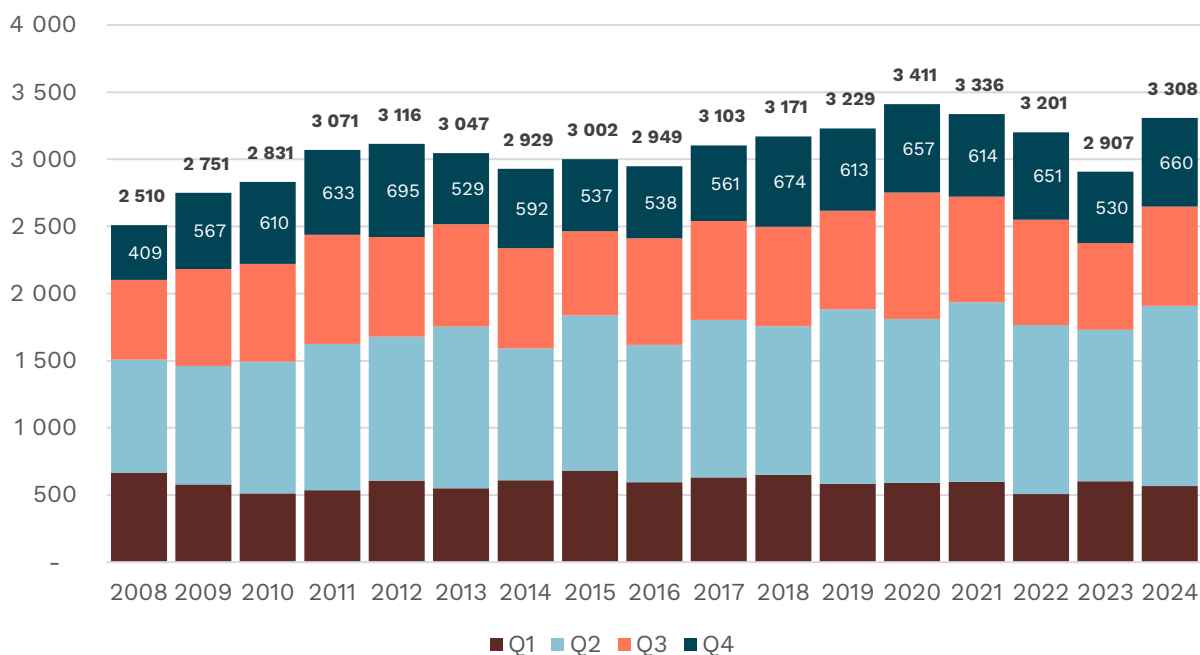
Figur 5 Kommuner rundt Oslo Antall førstegangskjøpere per kommune. 2008-2024.



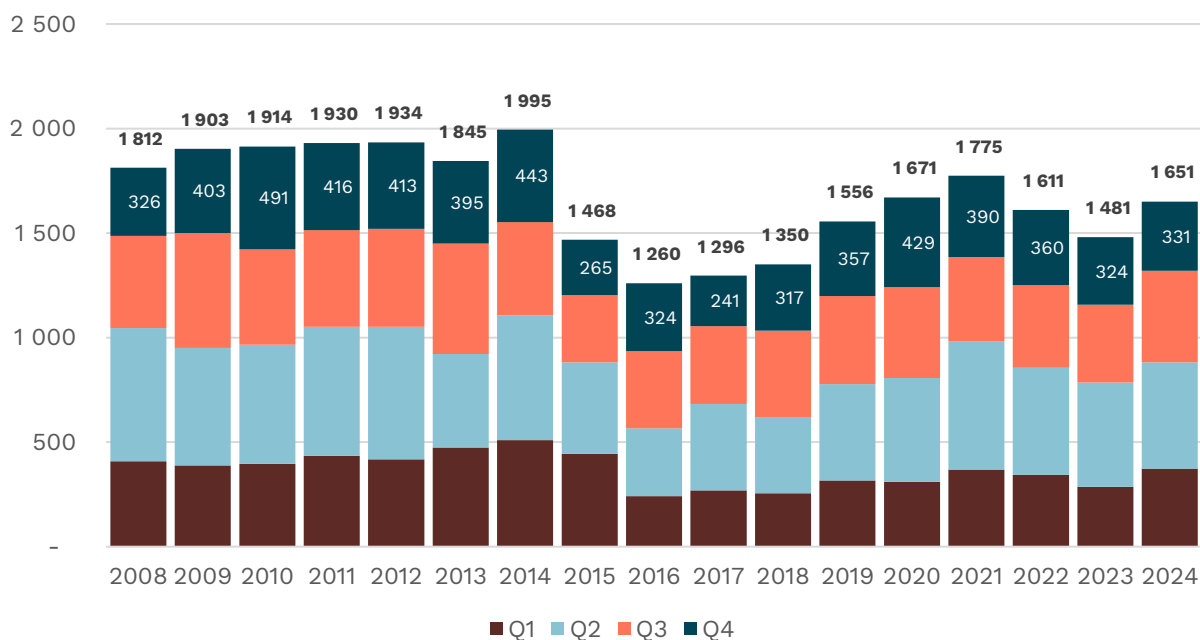
Figur 6 Bergen Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2024Q4.



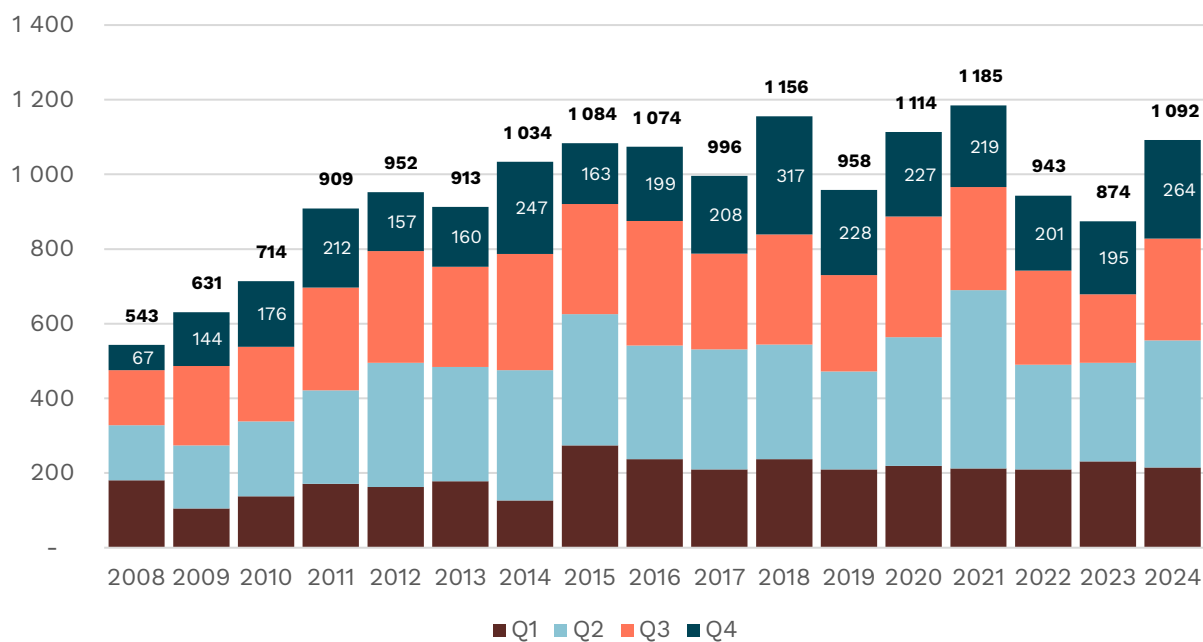
Figur 7 Trondheim Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2024Q4.



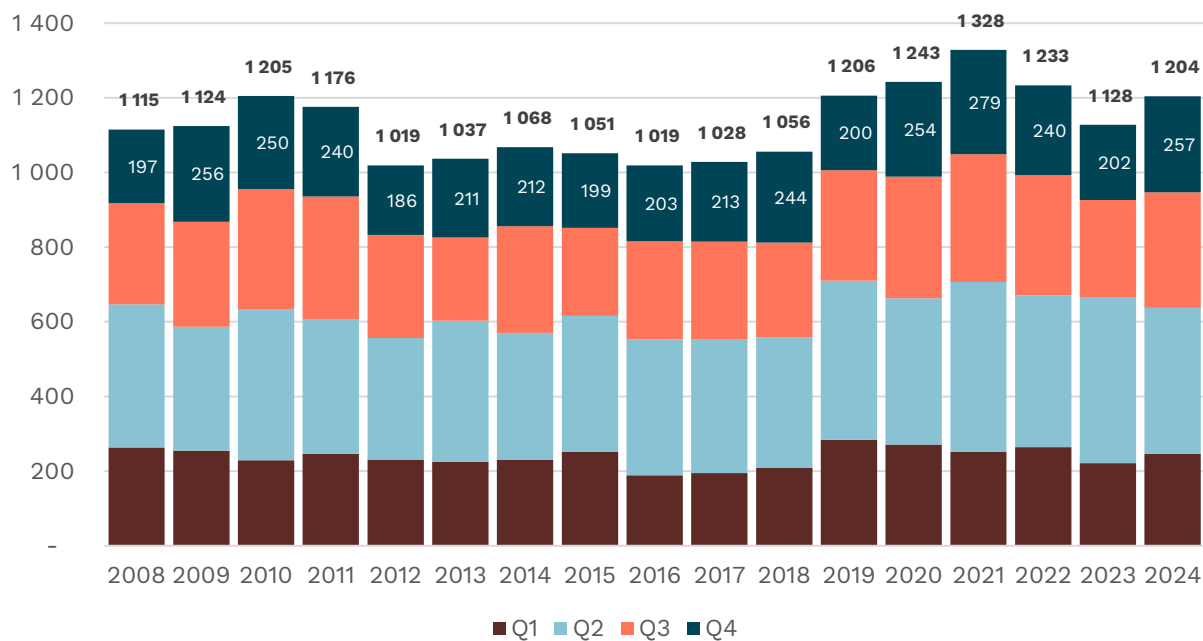
Figur 8 Stavanger Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2024Q4.



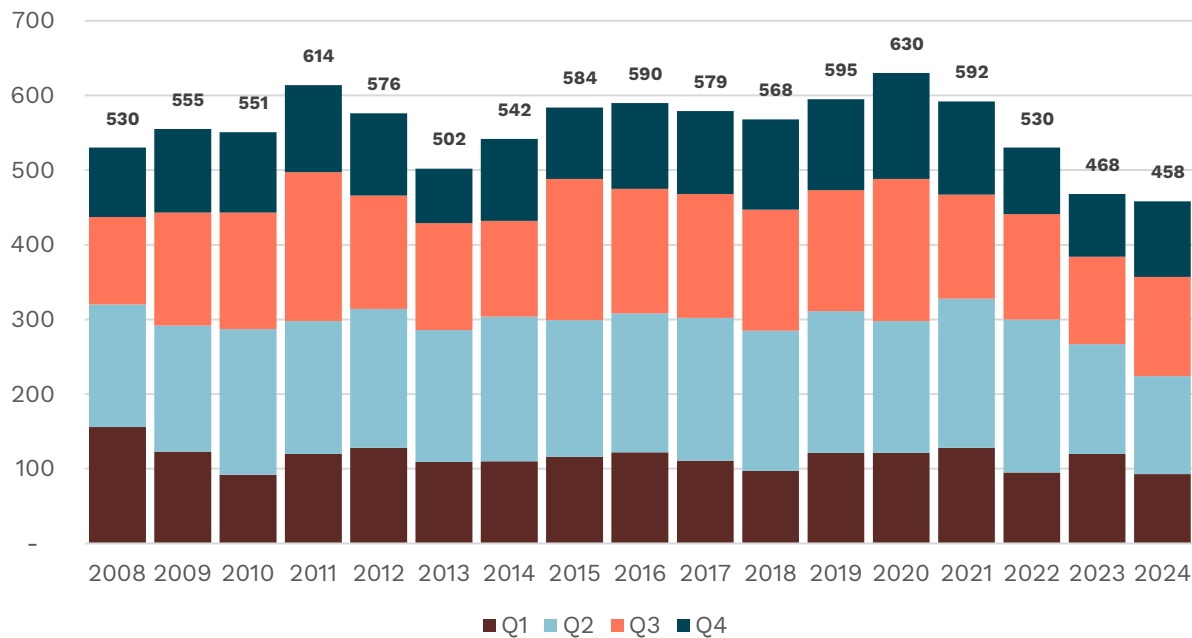
Figur 9 Tromsø Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2024Q4.



Figur 10 Kristiansand Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2024Q4.



Figur 11 Bodø Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2024Q4.



Tabell 1 Antall førstegangskjøpere fordelt på fylker 2008–2024. Sortert etter antall siste år.

Fylke	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
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	11 109
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	5 883	6 072
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	5 340	5 947
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	5 070
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	4 620	4 922
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	2 502	2 735
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	2 500
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	2 351
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	2 181
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	1 947	2 016
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	1 835
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	1 732
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	1 414	1 659
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	1 149
Finnmark	499	513	546	477	524	468	522	499	537	570	592	541	587	566	520	478	527
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	47 240	51 805

Tabell 2 Førstegangskjøperes alder fordelt på fylker 2008-2024. Årsgjennomsnitt. Sortert etter høyeste alder siste år.

Fylke	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Akershus	29,3	29,5	29,5	29,3	29,2	28,9	28,8	28,8	28,7	28,8	28,7	28,9	28,8	28,9	29,1	28,9	29,0
Oslo	29,1	29,1	29,0	28,8	28,8	28,8	28,5	28,3	28,3	28,6	28,6	28,5	28,7	28,6	28,8	28,9	28,7
Buskerud	28,4	28,3	28,3	28,0	28,1	28,0	28,1	28,0	27,8	28,1	28,3	28,3	28,2	28,4	28,8	28,4	28,3
Vestfold	28,1	27,8	28,3	28,1	28,1	28,0	27,6	27,6	28,0	28,1	28,0	28,0	28,1	27,9	28,2	28,1	28,1
Troms	28,9	28,9	29,1	28,6	28,3	28,0	28,2	27,7	27,7	27,8	27,6	27,9	27,9	27,5	28,0	28,2	28,0
Finnmark	28,5	28,3	28,6	27,8	27,7	27,6	27,4	27,6	27,2	27,2	27,6	27,5	27,2	27,5	27,6	27,9	27,8
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	27,8	27,8
Østfold	28,1	27,8	28,1	27,8	27,9	27,7	27,5	27,5	27,7	27,9	27,8	27,7	27,7	27,9	28,0	28,0	27,8
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	27,7	27,7
Telemark	27,6	27,7	27,9	27,5	27,1	27,2	27,0	27,0	26,8	27,3	27,3	27,3	27,4	27,2	27,5	27,6	27,7
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	27,5	27,4	27,7	27,6	27,5
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	27,4	27,5
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	27,3	27,6	27,4
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	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	27,2	27,0
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	28,0	28,0

Førstegangskjøperne i Oslo sliter med å henge med på boligprisutviklingen

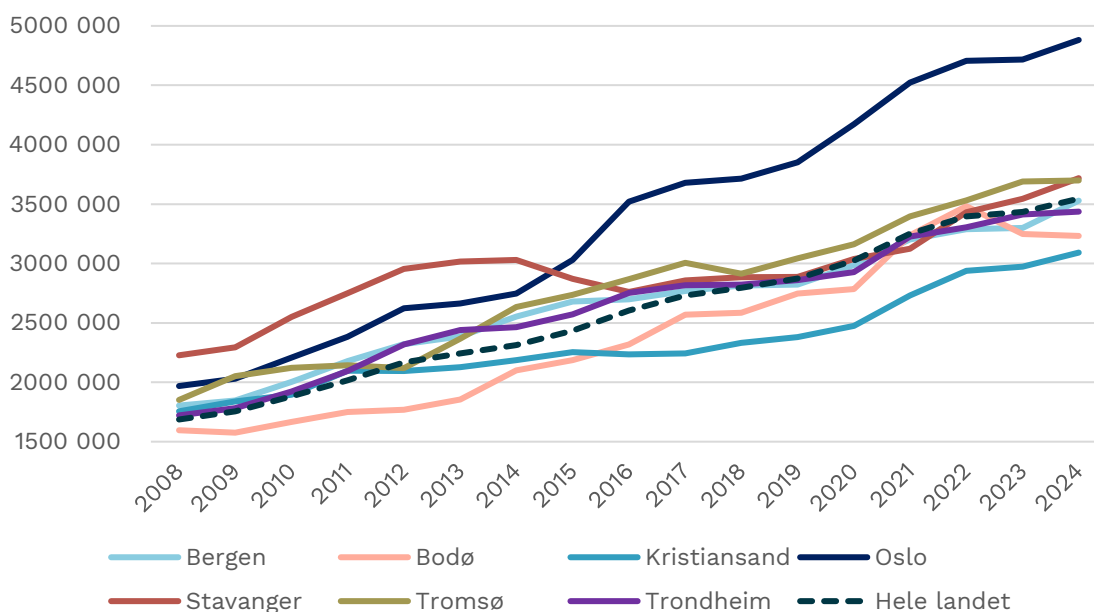
Figur 12 viser gjennomsnittlig pris førstegangskjøperne har betalt for boligen i syv byer og landet samlet, hvert år siden 2008. Vi ser at prisen førstegangskjøperne har betalt har økt klart alle steder i denne perioden, og at forskjellene har blitt mye større.

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 kroner. 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.

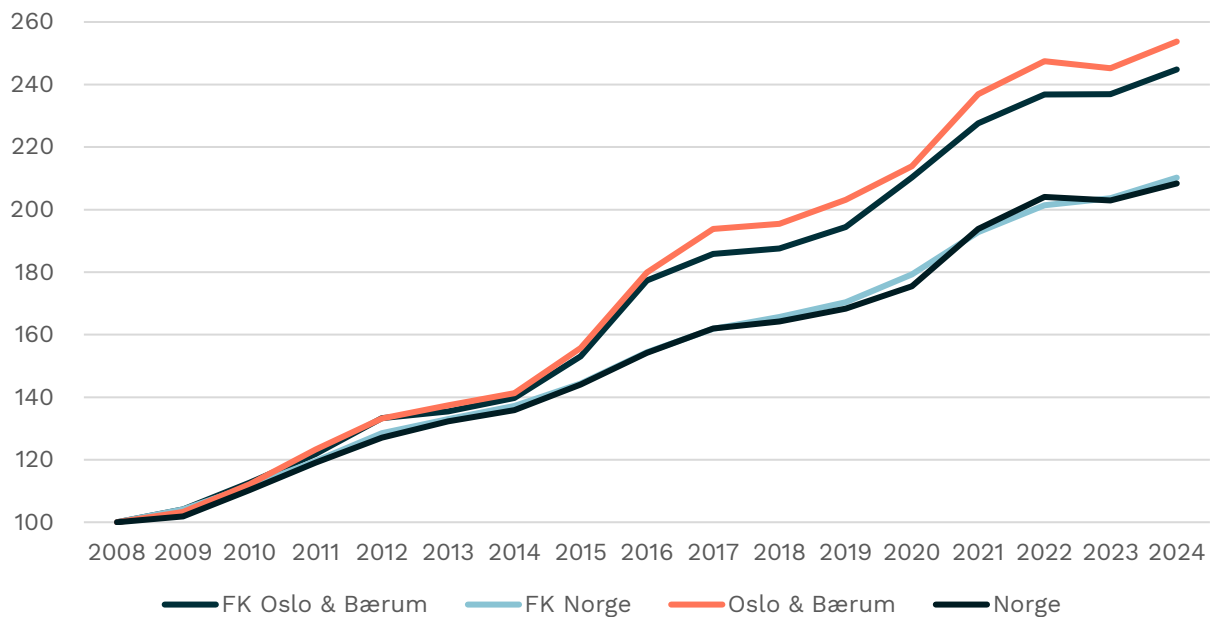
Figur 13 viser utviklingen i SSBs boligprisindeks (for alle boliger) og gjennomsnittlig pris førstegangskjøperne har betalt. Figuren indikerer at førstegangskjøperne sliter med å henge med på boligprisutviklingen i Oslo: Der har boligprisen førstegangskjøperne har betalt økt mindre enn boligprisindeksen. 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 12 Gjennomsnittlig pris på førstegangskjøperes boliger



Kilde: NEF, Ambita og SØA

Figur 13 Prisindeks for Norge og Oslo og Bærum (SSB), og gjennomsnittlig pris førstegangskjøperes bolig i Norge og Oslo og Bærum. 2008= 100

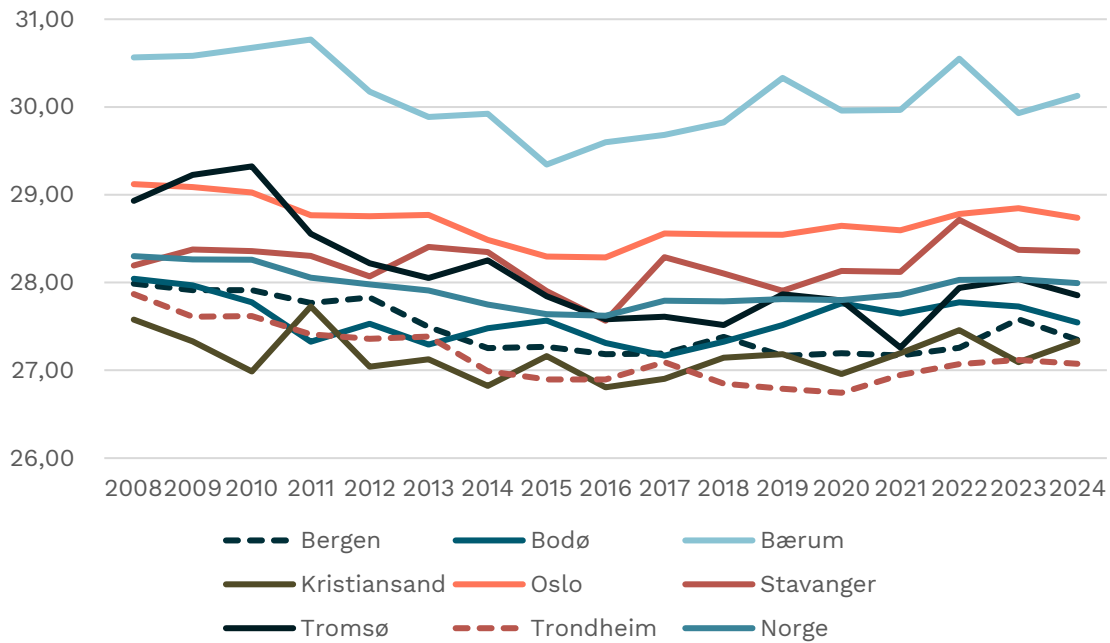


Kilde: NEF, Ambita, SØA og SSB

Betydelig geografisk variasjon i alder ved førstegangskjøp

I de større byene i Norge ligger gjennomsnittlig alder for førstegangskjøpere stort sett mellom 27 og 29 år, som vist i Figur 14. Det tydeligste unntaket i figuren er Bærum, der snittalderen har vært mellom 29 og 31 år. Den høye alderen i Bærum kan sees i sammenheng med et høyt prisnivå og mindre tilbud av små boliger, i tillegg til at kommunen ikke kan konkurrere med Oslo når det kommer til uteliv og kulturtilbud. Slike faktorer kan bidra til å gjøre Oslo særlig attraktiv for de yngre førstegangskjøperne. Også i Oslo er imidlertid snittalderen ved førstegangskjøp relativt høy. Dette må sees i sammenheng med høye boligpriser, som gjør det vanskeligere å tilfredsstille krav til både inntekt og egenkapital. Trondheim og Kristiansand har den laveste gjennomsnittsalderen blant de større byene. Etter en nedgang fram mot rundt 2016, har tallene gjennomgående vært relativt stabile de siste årene. Også i Oslo og Bærum, der gjennomsnittlig alder ved førstegangskjøp har økt noe i senere år, er den lavere nå enn i 2008. Stavanger er den eneste av disse byene der gjennomsnittlig alder blant førstegangskjøpere var høyere i 2024 enn i 2008.

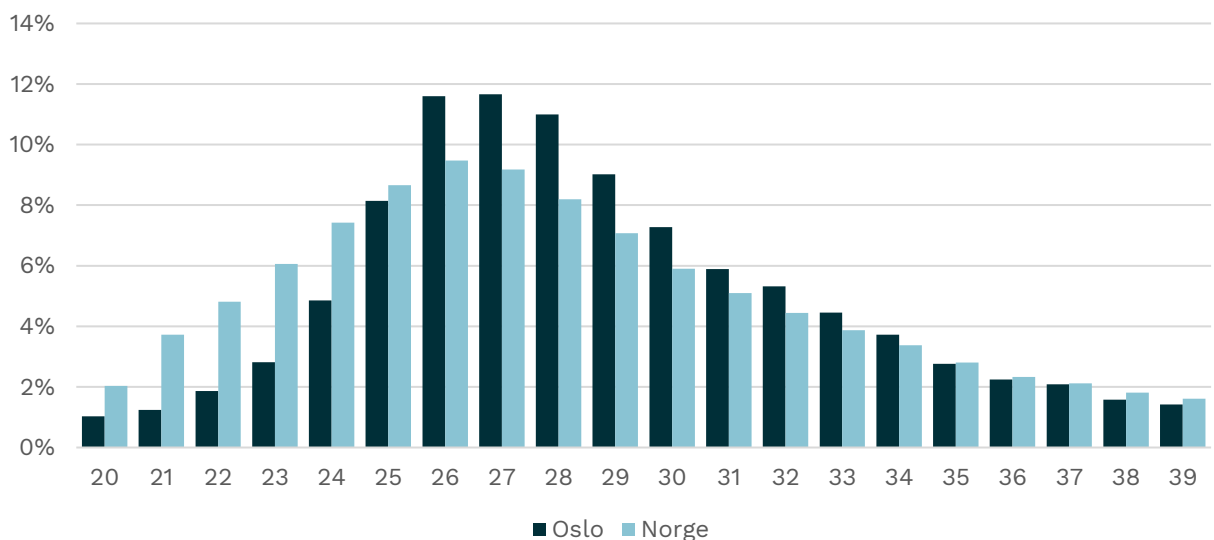
Figur 14 Alder Gjennomsnittlig alder blant førstegangskjøpere per år. 2008-2024.



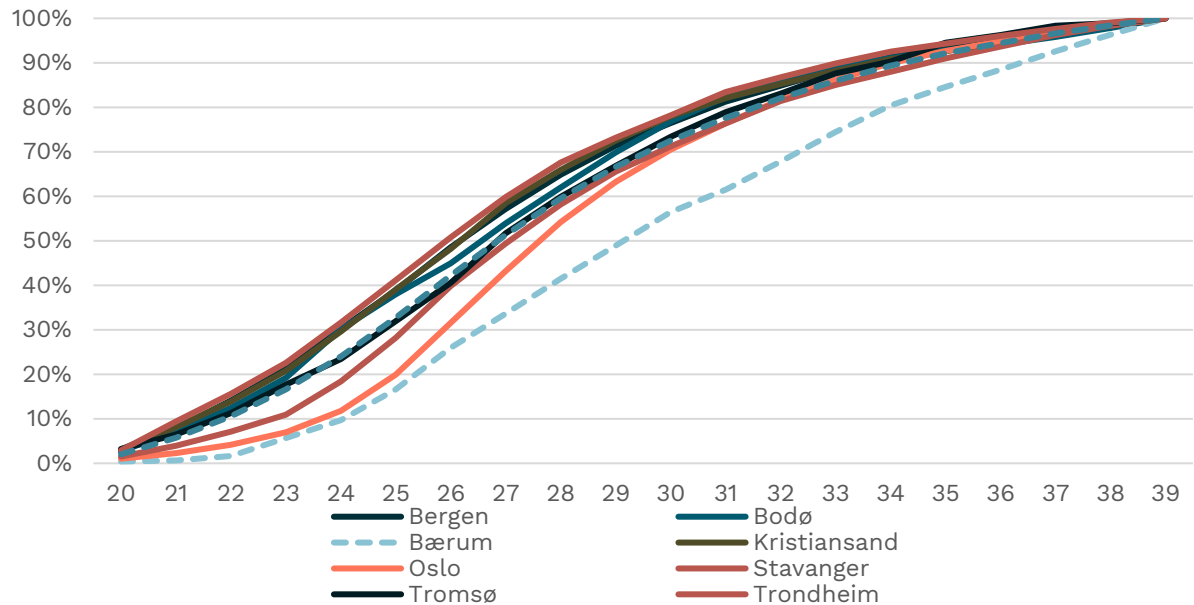
Figur 15 viser aldersfordelingen blant førstegangskjøpere for Norge og Oslo. Den viser at den vanligste alderen å kjøpe sin første bolig (median) er 26 år for Norge samlet og 27 år for Oslo. Fordelingen er skjev i retning høy alder, som forklarer at gjennomsnittsalderen er betydelig høyere enn median.

Figur 16 viser andelen førstegangskjøpere som har kjøpt bolig ved ulike aldre. For eksempel er kun 34 prosent av førstegangskjøperne i Bærum 27 år eller yngre. I motsatt ende finner vi Trondheim med 60 prosent i den samme aldersgruppen. Figuren viser tydelig at førstegangskjøperne er relativt gamle også i Oslo, der kun 43 prosent er 27 år eller yngre.

Figur 15 Alder Aldersfordeling blant førstegangskjøpere. Hele landet og Oslo. 2023.



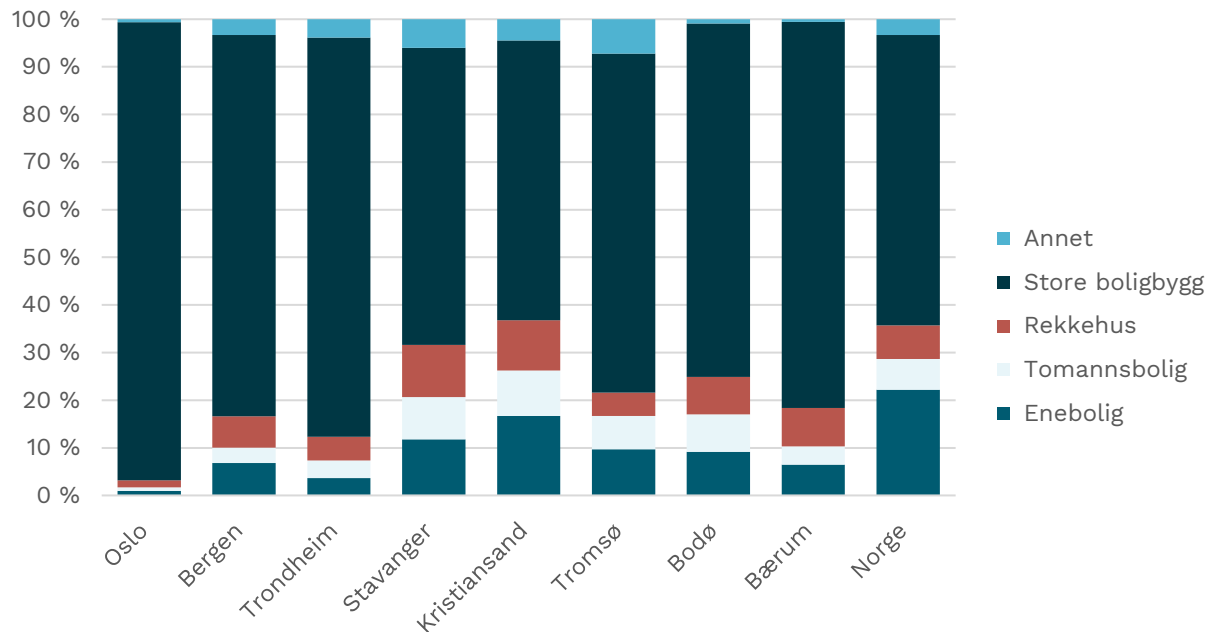
Figur 16 Alder Akkumulert aldersfordeling blant førstegangskjøpere. Hele landet og utvalgte byer. 2024.



Stor geografisk variasjon også i hvilke boliger førstegangskjøperne velger

Også når vi sorterer på boligtype er det betydelig geografisk variasjon, som vist i Figur 17. Her er det imidlertid liten variasjon over tid. Disse tallene henger naturlig nok nært sammen med boligsammensetningen i de ulike byene, som gjenspeiles i hvilke boliger folk velger første gang de kjøper bolig. Prisnivået bidrar til at leiligheter generelt er overrepresentert blant førstegangskjøperne. I Oslo består boligmassen av 73 prosent leiligheter, og 96 prosent av førstegangskjøperne kjøper leilighet. Nesten ingen kjøper enebolig der. I Stavanger og Kristiansand derimot, er andelen som kjøper leilighet klart lavere, med henholdsvis 57 og 60 prosent, og mer i tråd med landsgjennomsnittet. I disse byene kjøper rundt 35 prosent enebolig, tomannsbolig eller rekkehus som første bolig. Dette er også om lag som landsgjennomsnittet. Kristiansand (16%) er også nærmest landsgjennomsnittet (23%) i eneboligandel blant førstegangskjøperne i byene.

Figur 17 Boligtype Fordeling av førstegangskjøpere på boligtype. 2024.



Flere unge får foreldrehjelp ved kjøp av bolig³

I dette notatet presenterer vi detaljert statistikk over foreldrehjelp når unge mennesker kjøper bolig, som NEF har fått levert på bestilling fra Statistisk sentralbyrå. Analysen er gjennomført av Samfunnsøkonomisk analyse. Vi har tall for 2015, 2018 og 2023 for aldersgruppene 20-29 år og 30-39 år, for Oslo og resten av landet. Hovedfunnene er:

- I Oslo fikk 67 prosent i aldersgruppen 20-29 år foreldrehjelp ved boligkjøp i 2023, mot 48,9 prosent i resten av landet.
- I Oslo har andelen i aldersgruppen 20- 29 år som har fått foreldrehjelp ved boligkjøp økt fra 51,4 prosent i 2015 til 67 prosent i 2023, mens det er kun en liten økning i resten av landet.
- Forskudd på arv eller gave var den viktigste formen for foreldrehjelp i Oslo i 2023 etter en kraftig økning de siste årene, mens det tidligere var sikkerhet/kausjon som var vanligst.
- I resten av landet var sikkerhet /kausjon mest vanlig i alle årene, og i 29,1 prosent av tilfellene i 2023.

Med dagens boligpriser og rentenivå vil mange slite med å kjøpe sin første bolig. Dette gjelder særlig i sentrale strøk der boligprisene gjerne er ekstra høye. I rapportene for

³ Dette kapitlet gjengir en rapport fra NEF, Ambita og SØA som kan finnes her www.nef.no/Foreldrehjelp.pdf.

førstegangskjøpere og samkjøpere, levert av Ambita og NEF i samarbeid med Samfunnsøkonomisk analyse,⁴ har vi pekt på tre vanlige veier inn i boligmarkedet i tøffe tider:

- Statistikken for førstegangskjøpere viser at i perioder med høy boligprisvekst ser førstegangskjøperne mot mindre sentrale områder. For eksempel ser vi at nedgang i førstegangskjøp i Oslo gjerne går sammen med en oppgang i kommuner rundt Oslo.
- Samkjøperindeksen for førstegangskjøpere viser at førstegangskjøpere i større grad kjøper sammen med andre når boligprisveksten er høy. Det har vært en økning de siste årene, og i 2023 kjøpte 61 prosent av førstegangskjøperne i Norge sammen med andre, mens andelen var 63 prosent i Oslo.
- Statistikk som NEF har fått levert på bestilling fra Statistisk sentralbyrå viser at andelen unge boligkjøpere i økende grad har fått hjelp av foreldre til å kjøpe bolig. I dette kapitlet ser vi nærmere på denne statistikken.

Statistikk for foreldrehjelp hentes (noen ganger) inn som en del av SSBs levekårsundersøkelse⁵, og er tilgjengelig for 2015, 2018 og 2023. SSB har på oppdrag fra NEF levert et datasett der resultatene er gjort sammenliknbare over disse årene⁶ og belyser i hvilken grad unge mennesker i alderen 20–29 og 30–39 år får ulike typer foreldrehjelp; 1) forskudd på gave eller arv, 2) sikkerhet/kausjon, 3) lån og 4) forskudd på arv eller gave. Antall observasjoner tillater ikke oppsplitting i mindre enheter enn Oslo og Resten av landet.

Vi legger i denne analysen mest vekt på aldersgruppen 20–29 år, der de fleste typiske førstegangskjøpere befinner seg. I 2023 var gjennomsnittlig alder for førstegangskjøpere i Norge 28 år. Nesten alle førstegangskjøpere lånefinansierer boligkjøpet. Tallene fra SSB viser at andelen som lånefinansierte boligkjøp i 2023 var 98,6 prosent i Oslo og 96 prosent i resten av landet.

Overordnet ser vi av figur 18 og 19 at det er langt flere som får foreldrehjelp i Oslo enn i resten av landet. I Oslo fikk 67 prosent i aldersgruppen 20–29 år foreldrehjelp ved boligkjøp i 2023, mot 48,9 prosent i resten av landet. Det har også vært en langt større økning i bruken av foreldrehjelp i Oslo enn i resten av landet. Dette må sees i sammenheng med at boligprisene har økt mest og er høyest i Oslo, samtidig som rentene har økt kraftig de siste årene.

Figur 18 viser at andelen førstegangskjøpere i denne aldersgruppen i Oslo som fikk foreldrehjelp har økt fra 51,4 prosent i 2015 til 67,5 prosent i 2023. Forskudd på arv eller gave var den viktigste formen for foreldrehjelp i Oslo i 2023 etter en kraftig økning de siste årene, mens det tidligere var sikkerhet/kausjon som var vanligst. I 2023 fikk 46,3 prosent forskudd på arv eller gave, som er nesten en dobling siden 2015. Fra 2018 til 2023 var det en klar nedgang i andelen som fikk hjelp med sikkerhet/kausjon.

Økningen i bruk av forskudd på arv/gave kan henge sammen med en kraftig formuesøkning for boligeiende foreldre: Boligprisene økte med rundt 42 prosent fra 2015 til 2023 nasjonalt, og

⁴ <https://nef.no/boligstatistikk/>

⁵ ssb.no

⁶ For å gjøre årgangene sammenliknbare inkluderer tallene for hvert år svar fra de som har kjøpt boligen sin de siste 4 årene (for eksempel i 2023 personer som kjøpte boligen sin i perioden 2019–2023) og leiere med obligasjonsleilighet er ikke inkludert (de er ikke med i undersøkelsen i 2023)

med 58 prosent i Oslo. I utgangspunktet gir økt boligformue større anledning til å hjelpe barn med både sikkerhet og gave/forskudd på arv. Men mange vil nok foretrekke å gi gave/forskudd på arv når de kan velge, slik at man slipper å trekkes inn direkte hvis barna skulle havne i mislighold. En kan tenke seg (minst) to kanaler; 1) «foreldrene» arver mer av sine foreldre når boligprisene har økt, og får dermed mer å fordele videre til sine barn igjen som gave eller forskudd på arv når de kjøper bolig og 2) Bankene gir rammelån til boligrike foreldre, som gir det videre til barna, for eksempel for å hjelpe dem med å stille 15 prosent egenkapital, som er blitt stadig mer krevende som følge av boligprisveksten.

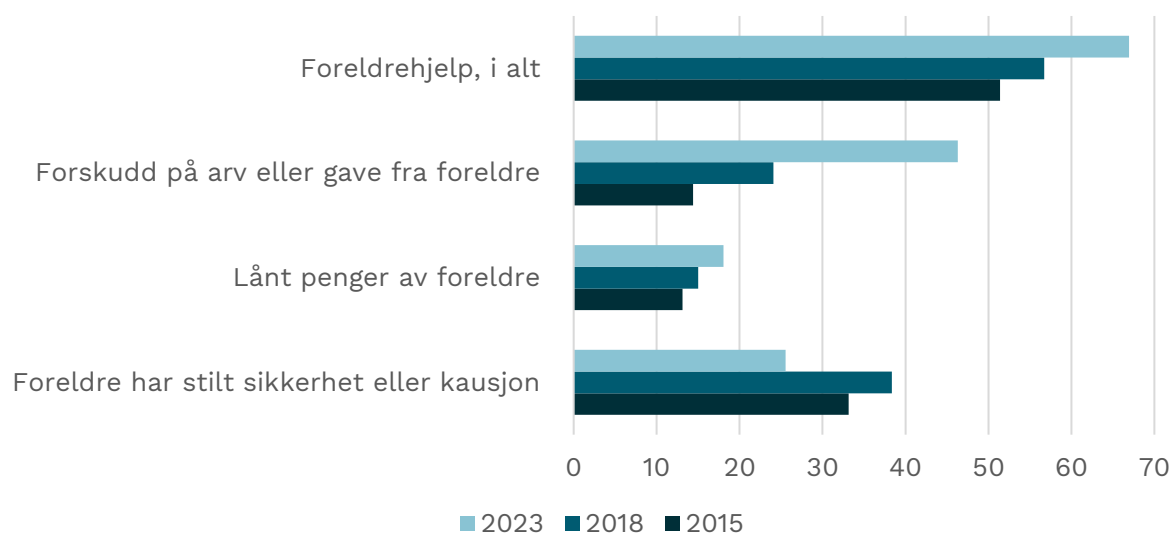
Figur 19 viser at det har vært en liten økning i andelen unge som får foreldrehjelp også i resten av landet. I resten av landet har sikkerhet/kausjon vært den vanligste formen for foreldrehjelp i alle de tre årene. Siden 2018 har det riktignok vært en vridning fra sikkerhet/kausjon til mer forskudd på arv og gave også i resten av landet, men ikke like fremtredende som i Oslo.

Tabell 3, 4 og 5 viser andelene som får foreldrehjelp i Oslo, resten av landet og Norge for hhv. aldersgruppen 20-29 år, 30-39 år og 20-39 år.

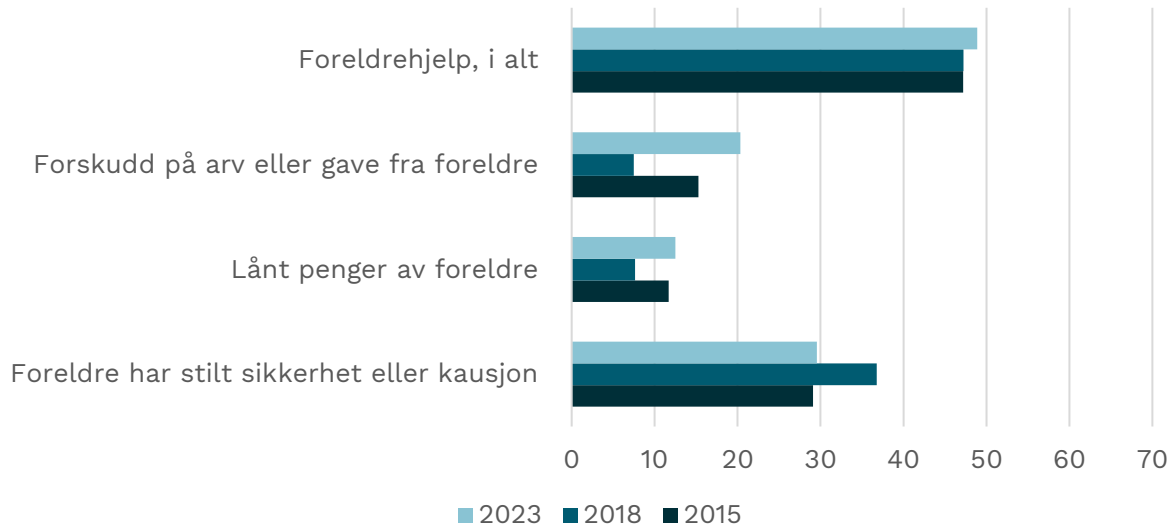
I aldersgruppen 30-39 år er ikke mønsteret like tydelig. Andelen som får foreldrehjelp er mer stabil både i Oslo og i resten av landet, selv om det har vært en liten økning fra 2018 i Oslo og en enda mindre nedgang ellers i landet. Imidlertid ser vi en ganske tydelig vridning fra sikkerhet/kausjon til økt bruk av forskudd på arv og gave også i denne aldersgruppen, både i Oslo og i resten av landet.

For aldersgruppen 20-39 år samlet økte andelen som fikk foreldrehjelp klart i Oslo, mens den var så å si uendret i resten av landet fra 2018 til 2023 etter å ha falt noe fra 2015. Den relativt høye andelen som fikk foreldrehjelp i 2015 kan henge sammen med høy boligprisvekst det året.

Figur 18 Oslo Foreldrehjelp ved boligkjøp delvis eller helt finansiert ved lån blant personer i alderen 20-29. Kilde: Statistisk sentralbyrå, Levekårsundersøkelsen, 2015. 2018 og 2023, uttrekk gjort på bestilling fra NEF.



Figur 19 Resten av landet Foreldrehjelp ved boligkjøp delvis eller helt finansiert ved lån blant personer i alderen 20-29 år. Kilde: Statistisk sentralbyrå, Levekårsundersøkelsen, 2015, 2018 og 2023, uttrekk gjort på bestilling fra NEF.



Tabell 3. Finansiering av boligkjøp, andel av nye eiere i aldersgruppen 20-29 år.

Finansiering av boligkjøp, 20-29 år*	Hele befolkningen			Oslo			Landet utenom Oslo		
	2015	2018	2023	2015	2018	2023	2015	2018	2023
Boligkjøp helt eller delvis finansiert ved lån	95,6	92,6	96,6	95,3	89,8	98,6	95,7	93,5	96,0
Foreldre har stilt sikkerhet eller kausjon	30,0	37,1	28,6	33,2	38,4	25,6	29,1	36,8	29,5
Lånt penger av foreldre	12,0	9,3	13,8	13,1	15,0	18,1	11,7	7,6	12,5
Forskudd på arv eller gave fra foreldre	15,1	11,2	26,3	14,4	24,1	46,31	15,3	7,5	20,32
Foreldrehjelp, i alt	48,1	49,4	53,0	51,4	56,7	67,0	47,2	47,2	48,9
Antall nye eiere	265	207	227	59	51	57	206	156	170

Tabell 4. Finansiering av boligkjøp, andel av nye eiere i aldersgruppen 30-39 år.

Finansiering av boligkjøp	Hele befolkningen			Oslo			Landet utenom Oslo		
	2015	2018	2023	2015	2018	2023	2015	2018	2023
Boligkjøp helt eller delvis finansiert ved lån	95,9	94,9	97,3	96,0	95,7	95,5	95,8	94,6	97,9
Foreldre har stilt sikkerhet eller kausjon	21,0	18,8	12,4	10,4	19,8	11,4	23,6	18,5	12,7
Lånt penger av foreldre	8,3	3,2	8,7	10,7	3,5	10,7	7,7	3,1	8,1
Forskudd på arv eller gave fra foreldre	13,6	10,2	16,1	21,7	11,7	25,18	11,7	9,8	13,23
Foreldrehjelp, i alt	36,1	29,1	28,9	35,5	31,2	33,7	36,2	28,4	27,4
Antall nye eiere	335	355	342	74	89	85	261	266	257

Tabell 5. Finansiering av boligkjøp, andel av nye eiere i aldersgruppen 20-39 år.

Finansiering av boligkjøp	Hele befolkningen			Oslo			Landet utenom Oslo		
	2015	2018	2023	2015	2018	2023	2015	2018	2023
Boligkjøp helt eller delvis finansiert ved lån	95,8	94,0	97,0	95,7	93,6	96,7	95,8	94,2	97,1
Foreldre har stilt sikkerhet eller kausjon	25,0	25,5	18,9	20,5	26,5	17,1	26,0	25,2	19,4
Lånt penger av foreldre	9,9	5,4	10,7	11,8	7,7	13,7	9,5	4,7	9,8
Forskudd på arv eller gave fra foreldre	14,3	10,6	20,2	18,4	16,2	33,7	13,3	8,9	16,1
Foreldrehjelp, i alt	41,4	36,5	38,5	42,5	40,5	47,1	41,1	35,4	36,0
<i>Antall nye eiere</i>	<i>600</i>	<i>562</i>	<i>569</i>	<i>133</i>	<i>140</i>	<i>142</i>	<i>467</i>	<i>422</i>	<i>427</i>

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2015, 2018 og 2023. Uttrekk gjort på bestilling fra NEF

*Ikke medregnet personer som bor med foreldrene
Lånefinansierte boligkjøp

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 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

