

SAMKJØPERINDEKSEN for førstegangskjøpere 2024 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 2024. Dermed kan vi for første gang vise komplett statistikk for hele 2024.

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.

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

Samkjøperindeksen for førstegangskjøpere.....	2
Må flere førstegangskjøpere kjøpe sammen med andre for å komme inn i Oslos boligmarked?.....	2
Mange førstegangskjøpere kjøpte sammen i 2024	4
Prisfølsomme samkjøpere i Oslo.....	6
Betydelige nivåforskjeller innad i Oslo.....	7
Kvinner samkjøper mer.....	9
Om statistikken.....	11

Mange førstegangskjøpere kjøpte sammen i 2024

Andelen samkjøpende førstegangskjøpere holdt seg stabil rundt 60 prosent gjennom 2024. Dette er noe lavere enn de to foregående årene, men klart høyere enn i 2020 og 2021. Frem til 2021 falt samkjøperandelen nesten uavbrutt fra 2008. I 4. kvartal 2024 falt andelen noe, etter to kvartaler på rad med økning.

Også i Oslo falt andelen samkjøpere i 4. kvartal, etter en oppgang i kvartalet før. Samkjøperandelen er relativt høy også i Oslo, og klart høyere enn i årene før pandemien. Bodø og Kristiansand hadde også en nedgang i 4. kvartal, mens det var oppgang både i Stavanger, Tromsø, Trondheim og Bergen.

Høyere boligpriser gjør det vanskeligere for unge mennesker å kjøpe sin første bolig, særlig i Oslo, men også andre steder der prisnivået 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 boligprisvekst, 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 i landet samlet sett, og i Oslo kom det en klar oppgang. Denne oppgangen ble delvis reversert i løpet av 2021, samtidig som boligprisene flatet ut. Fra begynnelsen av 2022 fikk vi imidlertid en ny økning i samkjøpene, denne gangen også i landet samlet sett. Deretter holdt andelen samkjøpere seg høy, både nasjonalt og i Oslo.

Figur 1 viser utviklingen i samkjøperindeksen for Norge over tid. Den viser at andelen førstegangskjøpere som kjøper sammen med andre falt lenge, fra rundt 66 prosent i 2008 ned mot 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. Flere førstegangskjøpere har dessuten fått hjelp fra foreldre (som også fikk stadig bedre økonomi, både i form av realinntektsvekst og økende boligformue), og slik har kunnet kjøpe alene. Tall fra Statistisk sentralbyrå viser at dette har vært tilfelle i hvert fall siden 2015.¹

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. Der har også samkjøperandelen økt mest de siste årene. I 4. kvartal 2024 var det oppgang i både Stavanger, Tromsø, Trondheim og Bergen. I Bodø og Kristiansand var det imidlertid en nedgang på slutten av fjoråret.

Figur 4 indikerer at 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 særlig store i Oslo, der prisnivået er høyest, og førstegangskjøperne dermed er mest sårbare for prisendringer. Den høye boligprisveksten på

¹ Se NEF-rapporten Foreldrehjelp her: www.nef.no

nyåret i 2025 og utsikter til videre høy boligprisvekst, kan dermed peke mot en økning i samkjøperandelen fremover.

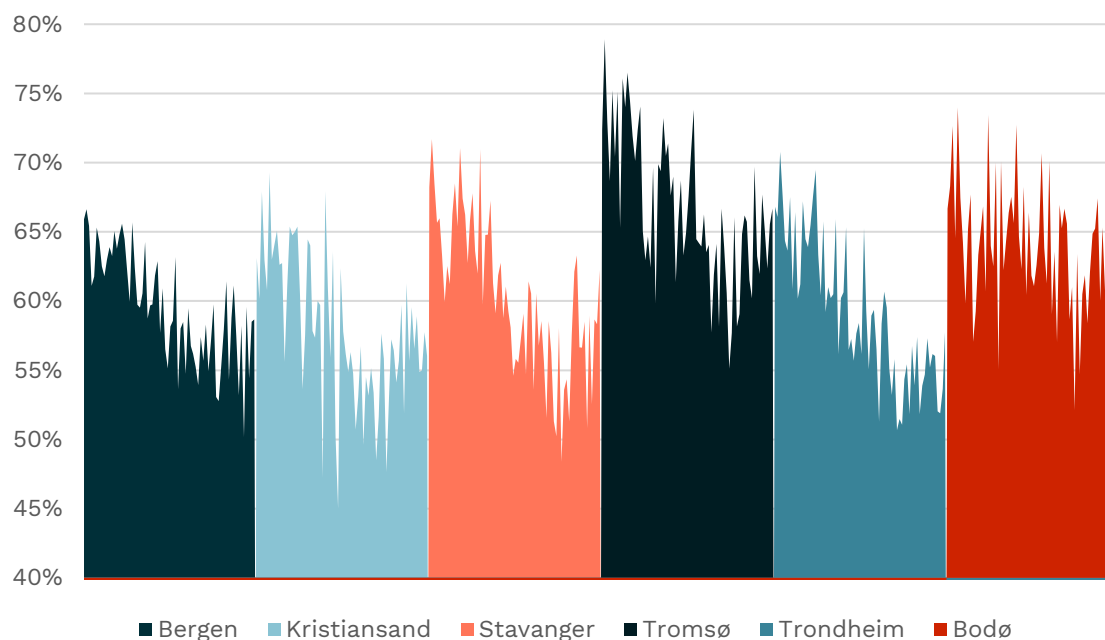
Figur 1 Norge Samkjøperindeksen. 2008 Q1 – 2024 Q4.



Figur 2 Oslo Samkjøperindeksen. 2008 Q1 – 2024 Q4.



Figur 3 Andre byer Samkjøperindeksen. 2008 Q2 – 2024 Q4.



Prisfølsomme samkjøpere i Oslo

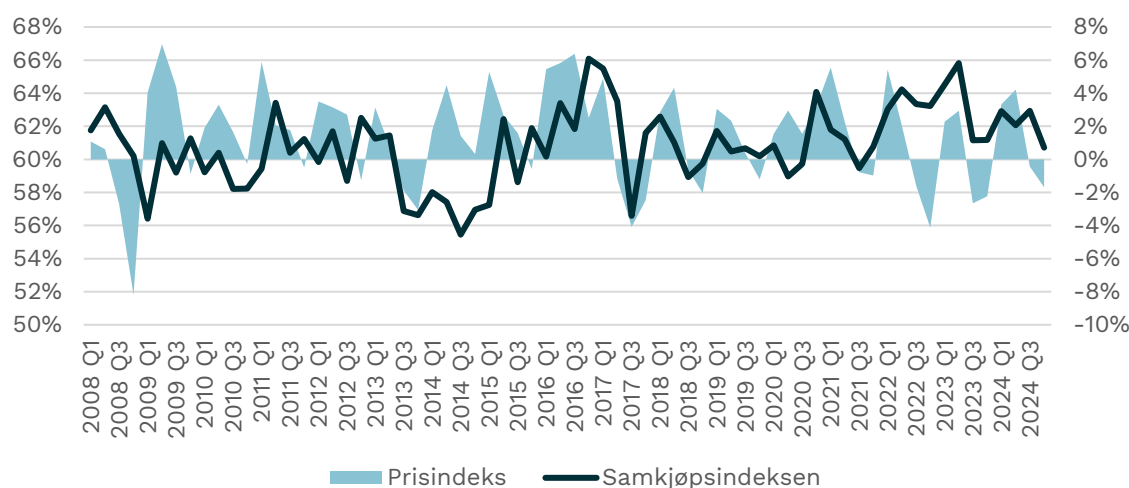
Selv om samkjøperandelen i Oslo har vært stabil over tid, har det også vært perioder med betydelige svingninger. I hovedstaden ser samkjøperandelen ut til å være særlig prisfølsom. Som vist i figur 4 falt den klart i 2013/14 da boligmarkedet i Oslo tok et hvileskjær, etterfulgt av en enda kraftigere 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 39 prosent i aldersgruppen 20-39 år får foreldrehjelp i form av gave, arv, lån eller kausjon. I Oslo er andelen betydelig høyere, med 47 prosent. Når vi ser på aldersgruppen 20-29 år, er andelen som får foreldrehjelp enda større, med 53 prosent for landet samlet og hele 67 prosent i Oslo.²

² Tallene for foreldrehjelp i Oslo er fra et eget uttrekk som ble gjort av SSB på forespørsel fra NEF. Se rapporten NEF-rapporten Foreldrehjelp her: nef.no/historisk-boligstatistikk

Den markerte økningen i samkjøp under pandemien må ses i sammenheng med svært lave renter og høy boligprisvekst etter koronautbruddet og det særlig høye boligprisenivået 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 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 rundt 62 prosent. Siden ble den lenge værende om lag på dette nivået. I 4. kvartal 2024 falt imidlertid andelen til 60,7 prosent, som dog fortsatt er litt over gjennomsnittet på 60,4 prosent i tiåret før pandemien.

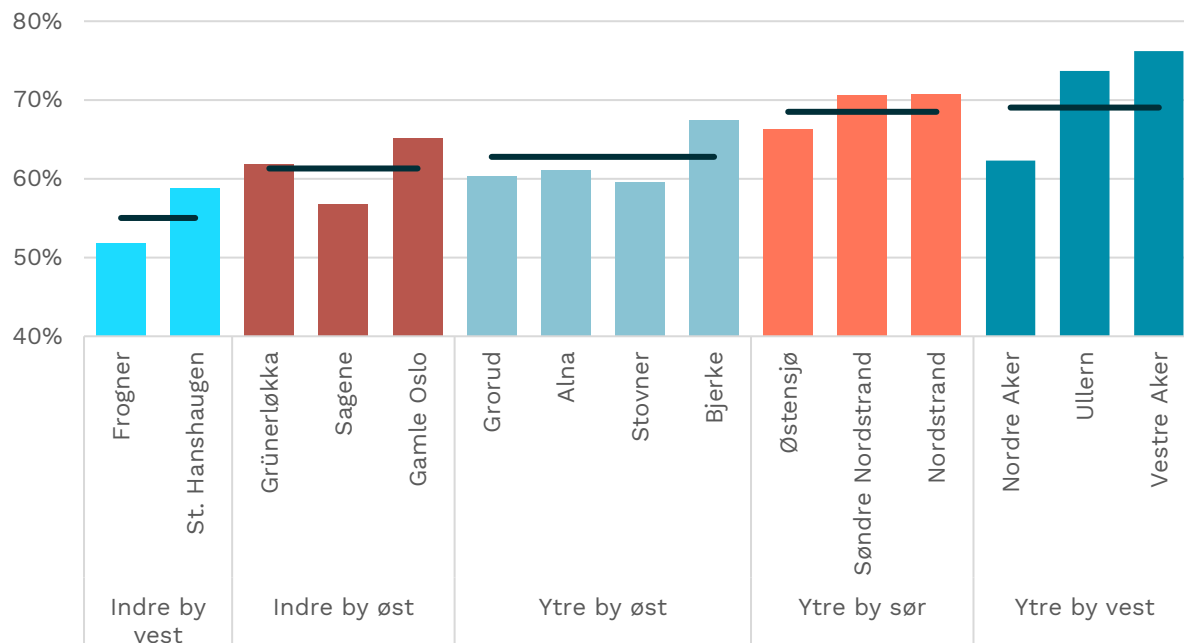
Figur 4 Oslo Samkjøperindeksen og boligprisendring fra kvartalet før for brukte boliger (SSB). 2008 Q2 – 2024 Q4.



Betydelige nivåforskjeller innad i Oslo

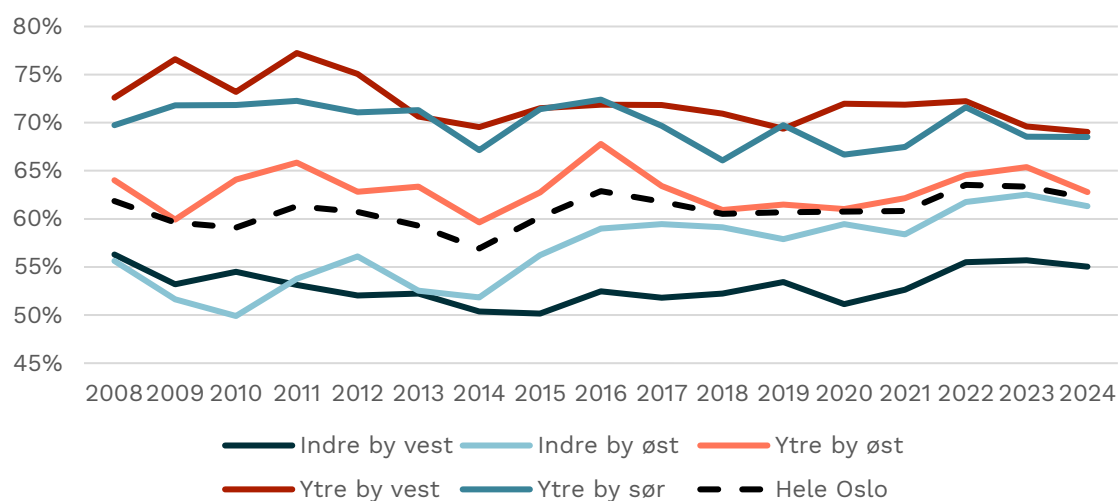
For Oslo har vi splittet opp samkjøperstatistikken på bydel og byområde. Figur 5 viser at det er klart høyest andel samkjøpere i de ytre bydelene, der Vestre Aker toppe med en samkjøperandel på 76 prosent i 2024. I indre by vest er andelen klart lavest, og særlig på Frogner, der kun 52 prosent av førstegangskjøperne kjøper sammen med andre. En mulig forklaring på den lave andelen samkjøp på Frogner er mange små leiligheter der i gamle bygårder oppført før leilighetsnormen kom i 2007.

Figur 5 Oslo Samkjøperindeksen 2024. 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. I 2024 var det en liten nedgang i alle byområdene.

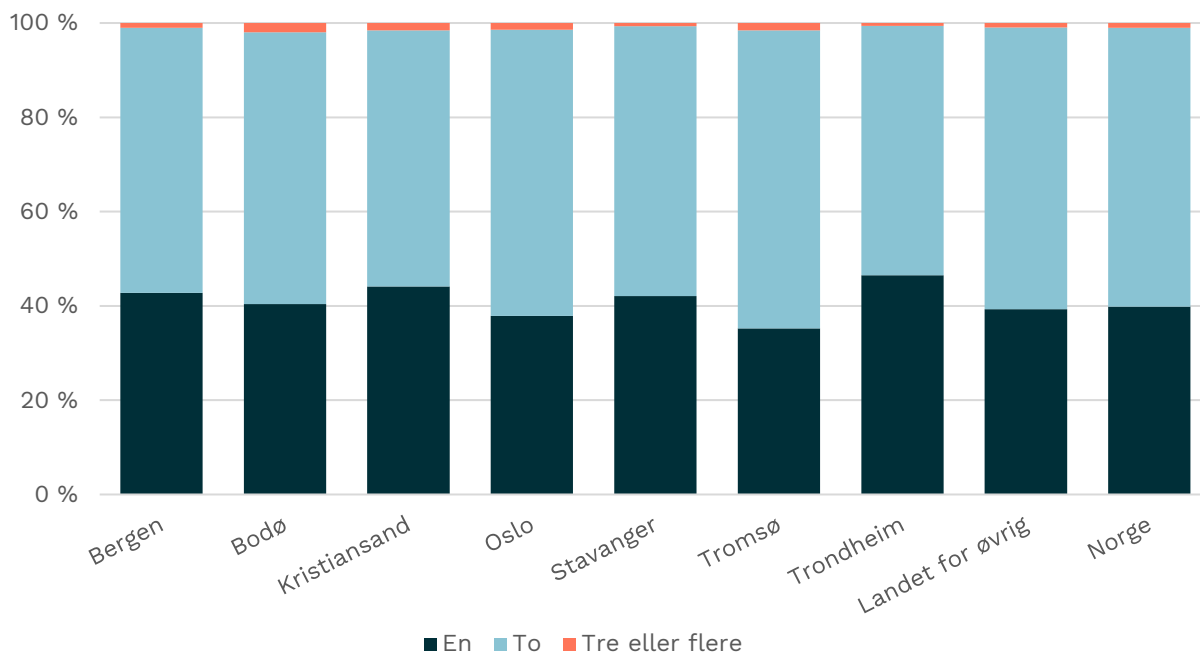
Figur 6 Oslo Samkjøperindeksen 2008-2024 per byområde i Oslo.



De fleste førstegangskjøpere kjøper sammen med andre

Figur 7 viser at blant førstegangskjøperne, kjøper et flertall sammen med andre. Landsgjennomsnittet er i 2024 på om lag 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 førstegangskjøpere etter antall eiere i boligen. 2024.

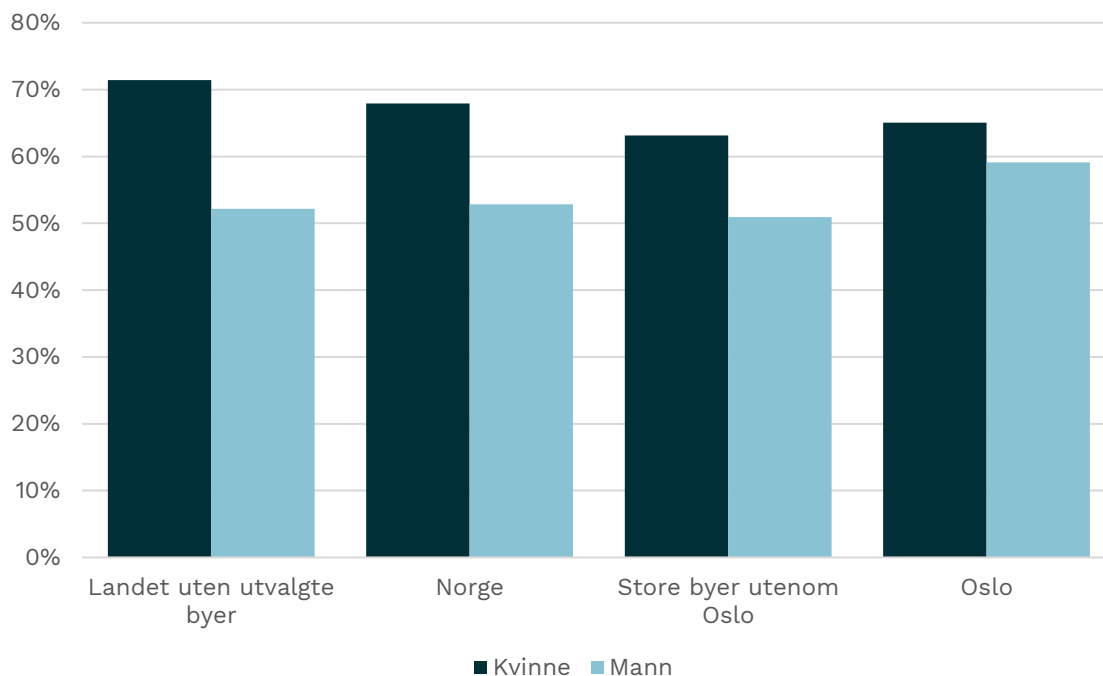


Kvinner samkjøper mer

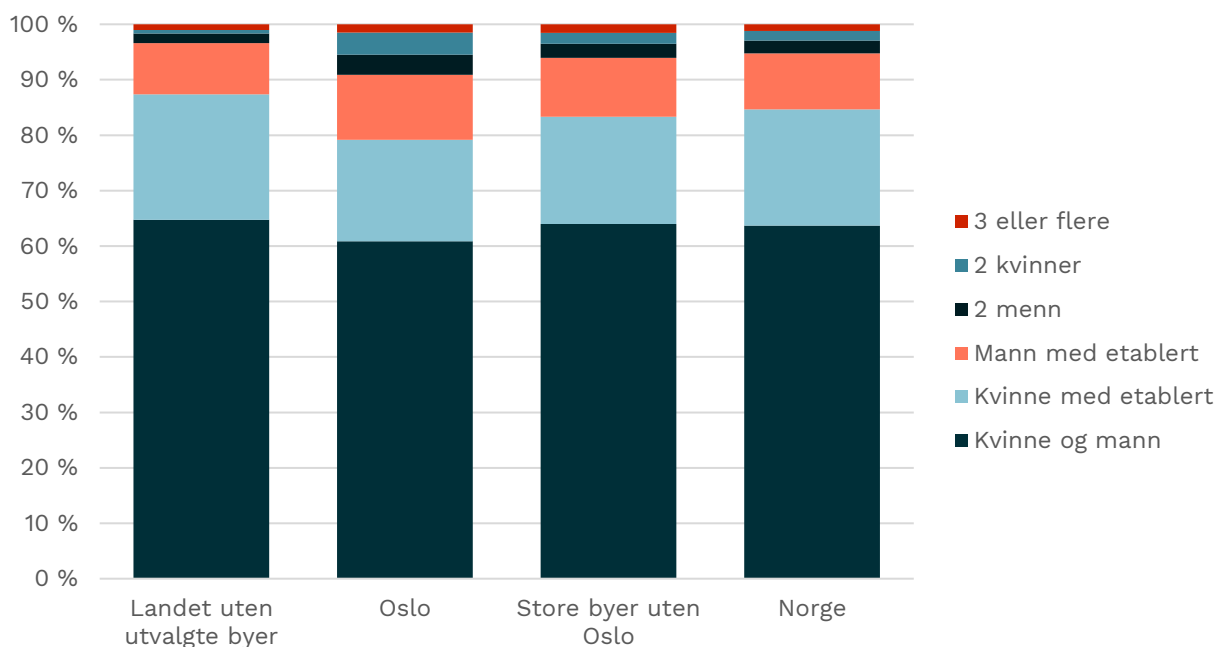
Vi ser også på hvem som kjøper sammen etter kjønn. Figur 8 viser at andelen førstegangskjøpere som kjøper sammen med andre er klart høyere for kvinner enn menn, både i de utvalgte byene og landet for øvrig. Videre ser vi at samkjøperandelen for menn er høyere i byene enn landet for øvrig, mens det er 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. 2024



Figur 9 Samkjøperindeksen Samkjøpere fordelt etter ulike konstellasjoner. 2024.



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 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 19 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

