

SAMKJØPERINDEKSEN for førstegangskjøpere 2025 Q2



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 boligmarkedet?

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 2. kvartal 2025.

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 en rapport med (mer omfattende) statistikk for førstegangskjøpere og en rapport med statistikk for boliger eier ikke bor i (herunder sekundærboliger og profesjonelt eide boliger). 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.

Samkjøperrapporten kommer annethvert kvartal, i Q2 og Q4. De to andre rapportene kommer hvert kvartal, der rapportene for Q2 og Q4 er fulle rapporter med en bredere omtale, mens rapportene for Q1 og Q3 er kortversjoner. Komplette datasett med figurer og rapporter publiseres 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 boligmarkedet? ..	2
Klar økning i samkjøp i 2025	4
Prisfølsomme samkjøpere i Oslo.....	6
Betydelige nivåforskjeller innad i Oslo.....	8
Kvinner samkjøper mer.....	10
Om statistikken.....	12
Rapporten er utviklet i samarbeid med	13

Klar økning i samkjøp i 2025

Andelen samkjøpende førstegangskjøpere økte klart etter årsskiftet. Nasjonalt var nivået i 2. kvartal 2025 det høyeste vi har målt siden 2017. Også i Oslo har andelen samkjøpere økt klart i 2025, og er høyere enn i årene før pandemien. Med unntak for Bergen har det vært en økning også i de andre storbyene hittil i år.

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 samkjøp, denne gangen også i landet samlet sett. Deretter holdt andelen samkjøpere seg relativt høy gjennom 2024, både nasjonalt og i Oslo, før den økte ytterligere i 2025.

Forventninger om høy boligprisvekst de nærmeste årene, blant annet som følge av høy befolkningsvekst, lav boligbygging og utsikter til lavere renter, kan ha bidratt til en frykt for at «toget går» om man ikke kommer seg raskt inn i boligmarkedet. Samkjøp gjør det enklere. At oppsvinget er såpass tydelig etter årsskiftet, kan indikere en sammenheng med lettelsen i utlånsforskriftens krav til egenkapital fra 1. januar.

Økningen i samkjøp kommer samtidig med en generell økning i antall førstegangskjøpere. Private og profesjonelle investorer har solgt unna boliger som i stor grad har vært i leiemarkedet, som har frigjort mindre objekter som førstegangskjøpere etterspør.¹

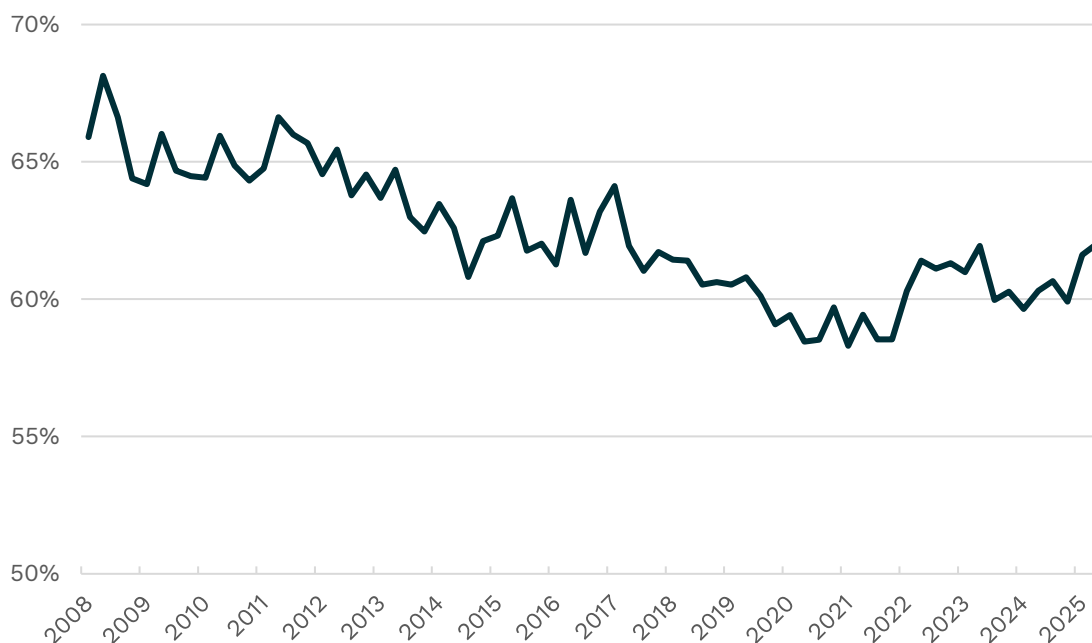
Figur 1 viser utviklingen i samkjøperindeksen for Norge siden 2008. Den viser at andelen førstegangskjøpere som kjøper sammen med andre falt lenge, fra rundt 66 prosent i 2008 ned mot 58 prosent i begynnelsen av 2020. Nedgangen skyldes trolig primært lave og fallende renter og høy inntektsvekst, og kom til tross for betydelig boligprisvekst i den samme perioden. I pressområder har flere førstegangskjøpere 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 en markant økning i foreldrehjelp i Oslo siden 2015.² Siden rundt 2020 har altså andelen som kjøper sammen økt klart, til 62 prosent i 2. kvartal i år. I Oslo var andelen lenge ganske stabil rundt 60 prosent, dog med betydelige svingninger, men siden pandemien har andelen økt klart også der, til 64 prosent, se Figur 2.

¹ Se «Førstegangskjøpere 2025Q2» fra NEF, Ambita og SØA her: www.nef.no/historisk-boligstatistikk

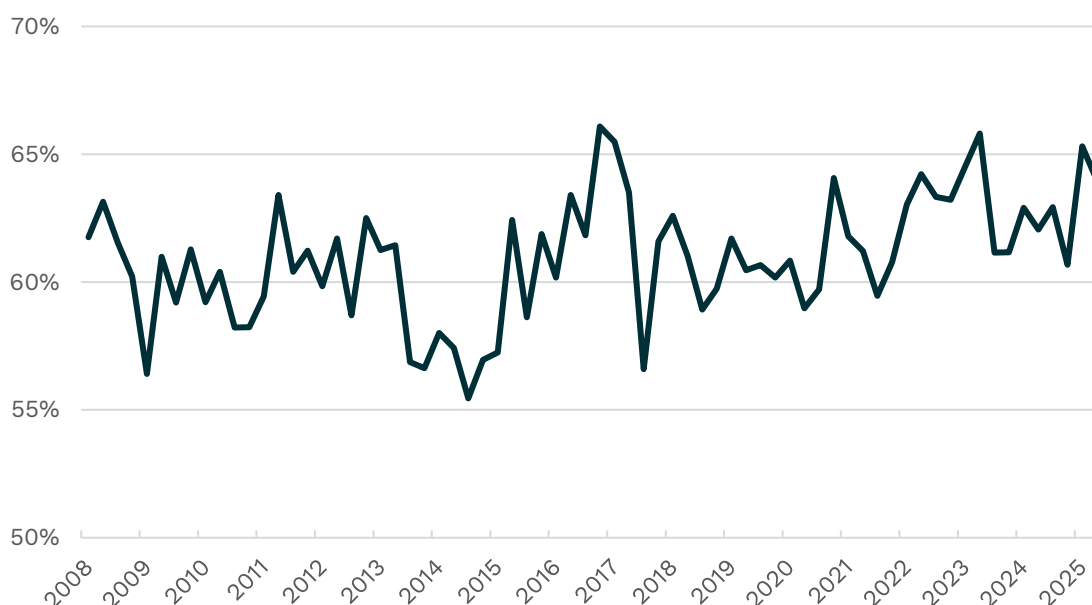
² Se NEF-rapporten Foreldrehjelp her: nef.no/historisk-boligstatistikk

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 siden 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 2025 har det vært oppgang i både Stavanger, Tromsø, Trondheim, Bodø og Kristiansand. Bergen skiller seg ut med en liten nedgang så langt i år.

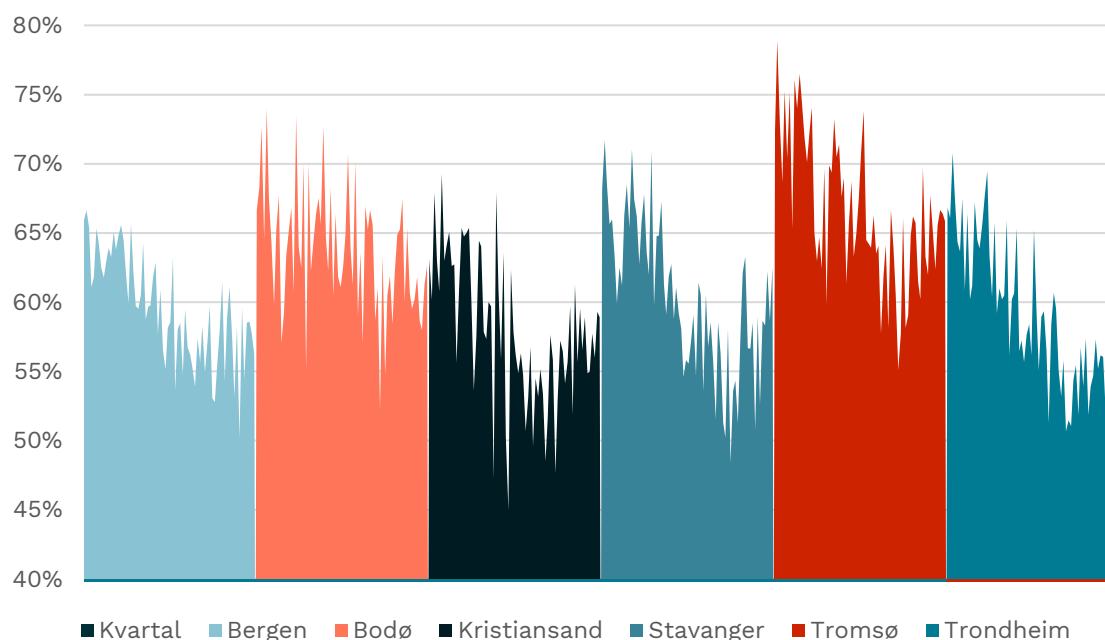
Figur 1 Norge Samkjøperindeksen. 2008 Q1 – 2025 Q2.



Figur 2 Oslo Samkjøperindeksen. 2008 Q1 – 2025 Q2.



Figur 3 Andre byer Samkjøperindeksen. 2008 Q2 – 2025 Q2.



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.

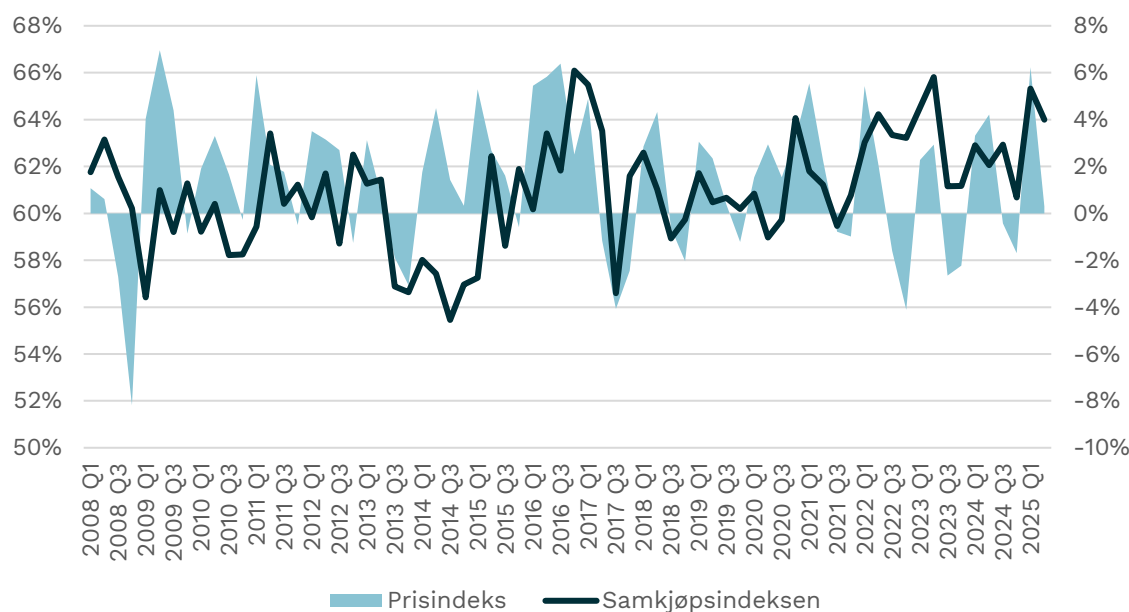
Med særlig høy prisvekst i Oslo kunne en forvente at samkjøperindeksen skulle ha økt der over tid. Som i resten av landet har trolig faktorer som god inntektsutvikling, lav arbeidsledighet, samt lave og fallende renter bidratt til å motvirke en slik oppgang. Mer foreldrehjelp kan også ha spilt en rolle. 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 andelene som får foreldrehjelp enda større, med 53 prosent for landet samlet og hele 67 prosent i Oslo.³

Den markerte økningen i samkjøp under pandemien må ses i sammenheng med svært lave renter og høy boligprisvekst etter koronautbruddet og det særlig høye boligprinsnivået 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 der den holdt seg frem til det nye oppsvinget i 2025.

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 prinsnivået er høyest, og førstegangskjøperne dermed er mest sårbare for prisendringer. Utsikter til høy boligprisvekst kan dermed peke mot en høy samkjøperandel også fremover.

Figur 4 Oslo Samkjøperindeksen og boligprisendring fra kvartalet før for brukte boliger (SSB). 2008 Q2 – 2025 Q2.

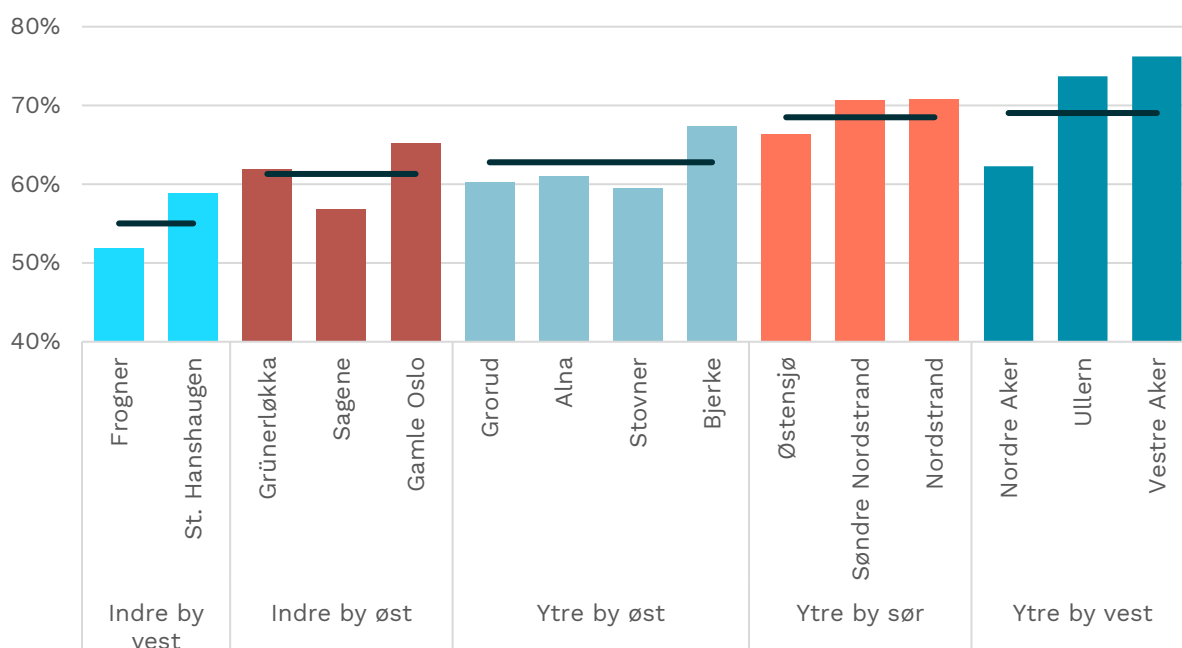


³ Tallene for foreldrehjelp i Oslo er fra et eget uttrekk som ble gjort av SSB på forespørsel fra NEF. Se rapporten NEF-rapporten Foreldrehjelp her: nef.no/historisk-boligstatistikk

Betydelige nivåforskjeller innad i Oslo

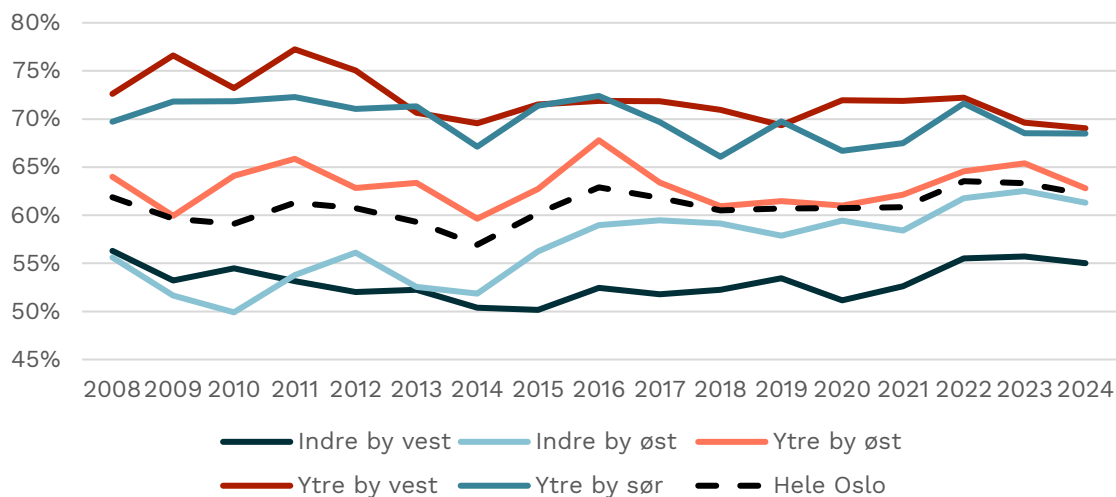
For Oslo har vi splittet opp samkjøperstatistikken på bydel og byområde. Figur 5 viser at det er klart høyest andel samkjøpere i de ytre bydelene, der Vestre Aker toppe med en samkjøperandel på 76 prosent i 2024. I indre by vest er andelen klart lavest, og særlig på Frogner, der kun 52 prosent av førstegangskjøperne 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. Bydeler (søyler) og byområder (linjer) i Oslo. 2024.



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.

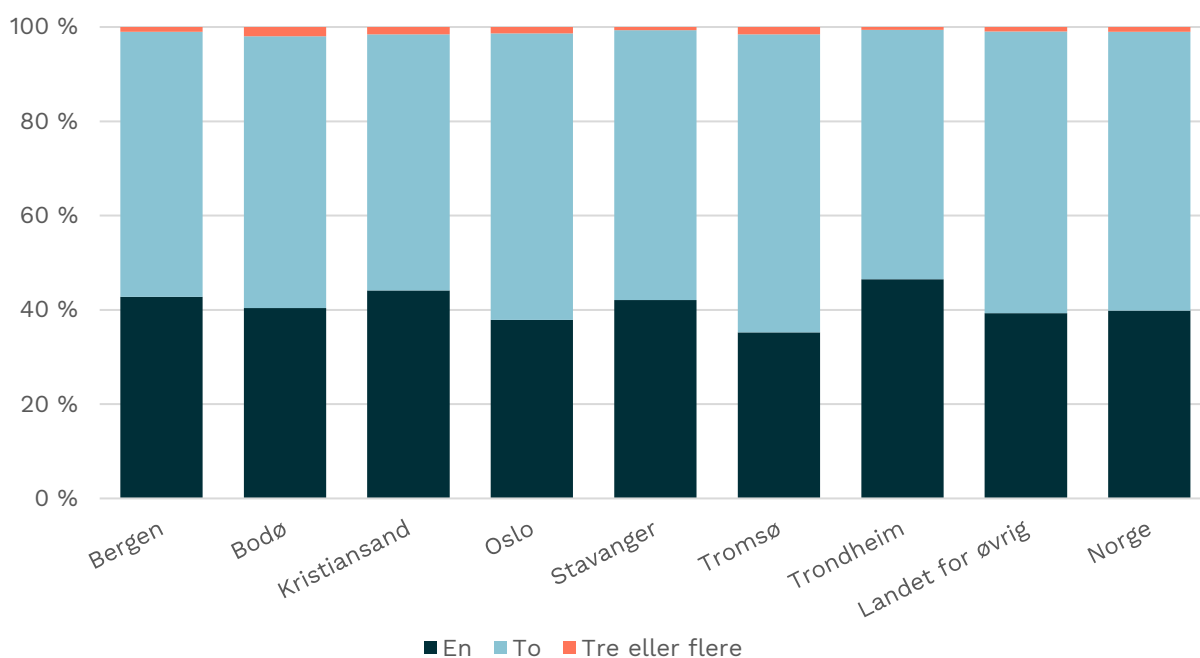
Figur 6 Oslo Samkjøperindeksen per byområde i Oslo. 2008-2024.



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.

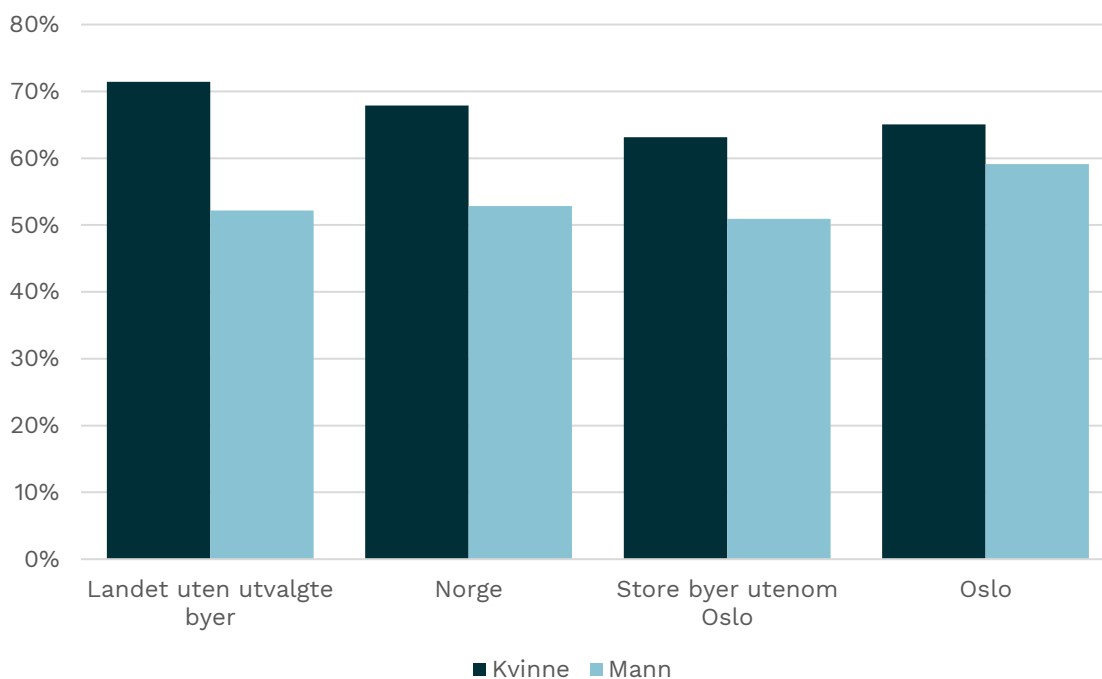


Kvinner samkjøper mer

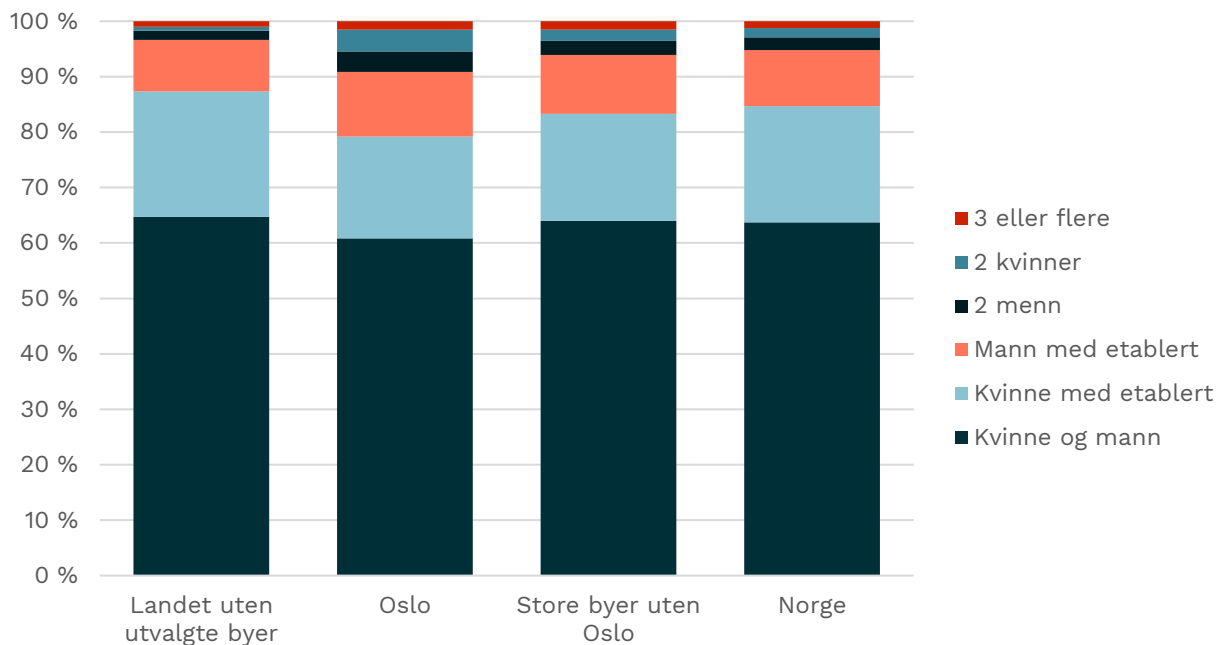
Vi ser også på hvem som kjøper sammen etter kjønn. Figur 8 viser at andelen førstegangskjøpere som kjøper sammen med andre er klart høyere for kvinner enn menn, både i de utvalgte byene og landet for øvrig. Videre ser vi at samkjøperandelen for menn er høyere i byene enn landet for øvrig, mens det er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

Rapporten er utviklet i samarbeid 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 Eiendomsmeidlerforbund

NO 970 350 012 MVA

Parkveien 55, 0256 Oslo

22 54 20 80

firmapost@nef.no

nef.no

ambita

