

FØRSTEGANGSKJØPERE

2022 Q1



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 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 1. kvartal 2022, og 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 jevnlig 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.

Den norske boligmodellen og eierlinjen står sterkt, og statistikken tyder på at unge mennesker i stor grad klarer å etablere seg som boligeiere tross høy boligprisvekst. Blant innvandrere er imidlertid andelen som står utenfor boligmarkedet dobbelt så høy som i befolkningen for øvrig. Til sist i rapporten ser vi nærmere på dette.

## 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
Færre førstegangskjøpere i første kvartal 2022.....	4
Etter en bred oppgang i 2020 er det nå betydelige regionale forskjeller .....	6
Betydelig geografisk variasjon i alder ved førstegangskjøp .....	12
Stor geografisk variasjon også i hva slags boliger førstegangskjøperne velger .....	13
Mange får foreldrehjelp og/eller kjøper sammen med andre.....	14
Førstegangskjøperne klarer seg generelt godt, men særlig én gruppe sliter mer med å etablere seg som boligeiere.....	16
Press på de rimeligste boligene .....	17
Lav andel boligeiere blant innvandrere .....	18
Hva kan gjøres? .....	19
Om statistikken for førstegangskjøpere.....	21
<b>Norges Eiendomsmeglerforbund .....</b>	<b>22</b>
<b>Ambita .....</b>	<b>22</b>
<b>Samfunnsøkonomisk analyse AS .....</b>	<b>22</b>

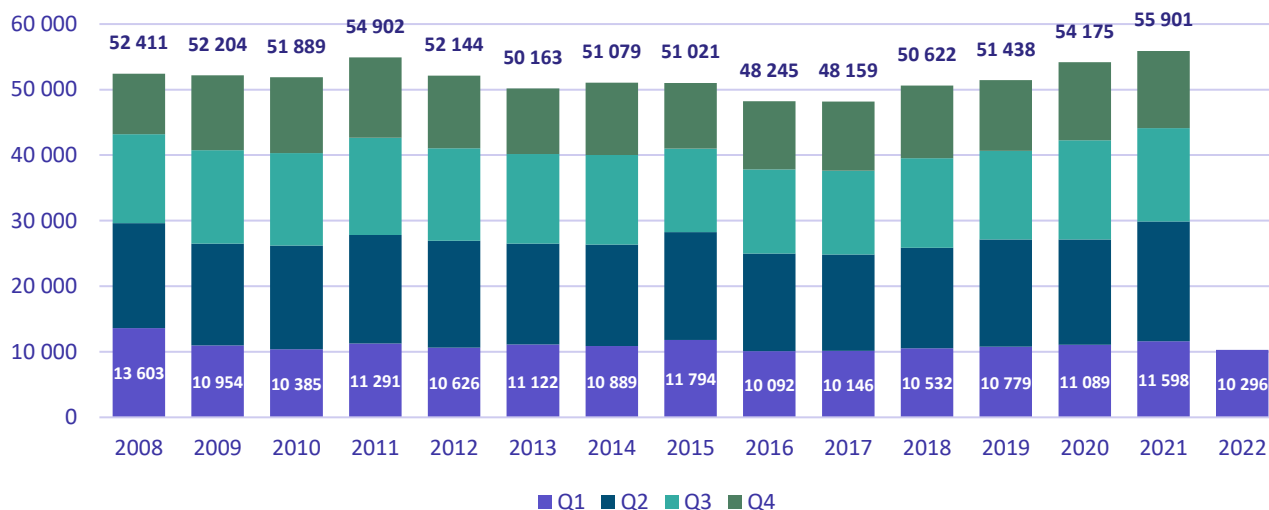
# Færre førstegangskjøpere i første kvartal 2022

*I 1. kvartal 2022 var det en nedgang i antall førstegangskjøpere i Norge, etter en periode med sammenhengende økning siden 2017. Mens lave renter og midlertidige lettelser i utlånsforskriften bidro til oppgangen, må nedgangen i årets første kvartal sees i sammenheng med høye boligpriser og at rentene er på vei oppover. I Oslo falt antall førstegangskjøpere noe allerede i 2021. Der er boligprisene særlig høye, og mange førstegangskjøpere begrenses av utlånsforskriften. Avmatningen i Oslo har vært ledsaget av et klart oppsving i nabokommunene.*

Figur 1 viser at antall førstegangskjøpere falt klart i Norge i 2016, samtidig som boligprisene økte kraftig. I 2017 kom en innstramning 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 klarte seg godt selv i tiden rett etter koronautbruddet i 2020. Deretter fulgte en klar økning, som fortsatte gjennom 2021. Første kvartal 2022 er imidlertid det svakeste første kvartalet vi har registrert siden 2017.

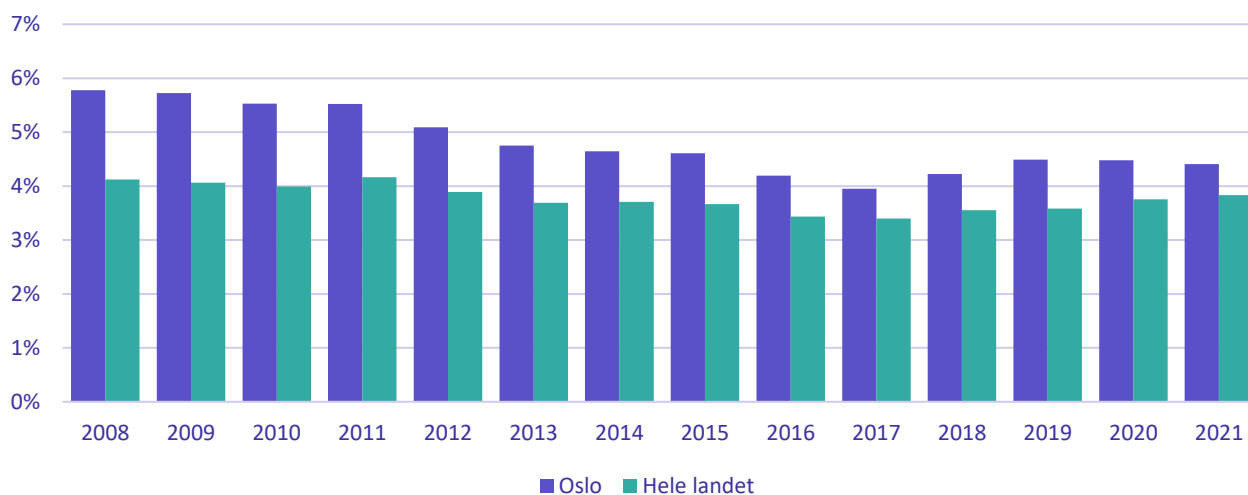
Svært lave renter og lettelser i boliglånsforskriften den første tiden etter koronautbruddet er viktige årsaker til den sterke utviklingen de siste årene. Men av samme grunn økte også boligprisveksten klart. I områder med høye priser må førstegangskjøperne strekke seg langt for å etablere seg som boligeiere. I Oslo, der prisnivået er klart høyest, avtok veksten i antall førstegangskjøpere i 2020, og i 2021 kom det en liten nedgang. Til gjengjeld kom det en klar økning i antall førstegangskjøpere i kommunene rundt Oslo i fjor høst, som fortsatte gjennom 2021. Særlig i Lillestrøm og Lørenskog har mange kjøpt sin første bolig de siste to årene. Vi har også tidligere sett at førstegangskjøperne i større grad orienterer seg ut av byen når prisene øker mye i Oslo. Også i årets første kvartal var det mange førstegangskjøpere i kommunene rundt Oslo, dog noe færre enn i det rekordsterke første kvartalet i fjor.

Figur 1. Norge Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2022Q1.



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, 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 har fortsatt å øke i landet sett under ett. Andelene er fortsatt lavere enn i begynnelsen av dataperioden, men vi må tilbake til 2012 for å finne en høyere andel førstegangskjøpere i Norge og - med unntak av 2019 og 2020 – tilbake til 2015 i Oslo.<sup>1</sup>

Figur 2. Norge og Oslo Førstegangskjøpere som andel av befolkningen i aldersgruppen 20-39 år. 2008 – 2021.



<sup>1</sup> Det finnes ikke aldersfordelt befolkningsstatistikk på kvartal, så det er ikke mulig å beregne *andelen* for 1. kvartal 2022.

## Etter en bred oppgang i 2020 er det nå betydelige regionale forskjeller

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 stadig vanskeligere for førstegangskjøperne å henge med, og fleksibilitetskvoten ble strammet inn igjen på slutten av 2020. Fra 3. kvartal 2021 avtok antall førstegangskjøpere i Oslo klart, og ny oppgang i boligprisene på nyåret har bidratt til å forsterke nedgangen i 1. kvartal 2022, som er det svakeste første kvartalet vi har registrert, dvs. siden 2008.

I kommunene rundt Oslo snudde oppgang i antall førstegangskjøpere til nedgang i 2019, 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 ser vi imidlertid et nytt, klart oppsving i Oslos omland, som har fortsatt gjennom 2021. Økningen har vært særlig tydelig i Lillestrøm og Lørenskog, men gjør seg også gjeldende flere andre steder, som vist i figur 5. Dette tolker vi som at en økende andel førstegangskjøpere nå vurderer å bosette seg utenfor byen, slik vi sist så i kjølvannet av den eksplosive boligprisveksten i Oslo i 2016. I tillegg til relativt høye priser i Oslo kan utviklingen denne gangen også sees i sammenheng med at koronapandemien og økt bruk av hjemmekontor kan ha gjort det mindre viktig (også) for unge mennesker å bo i Oslo.

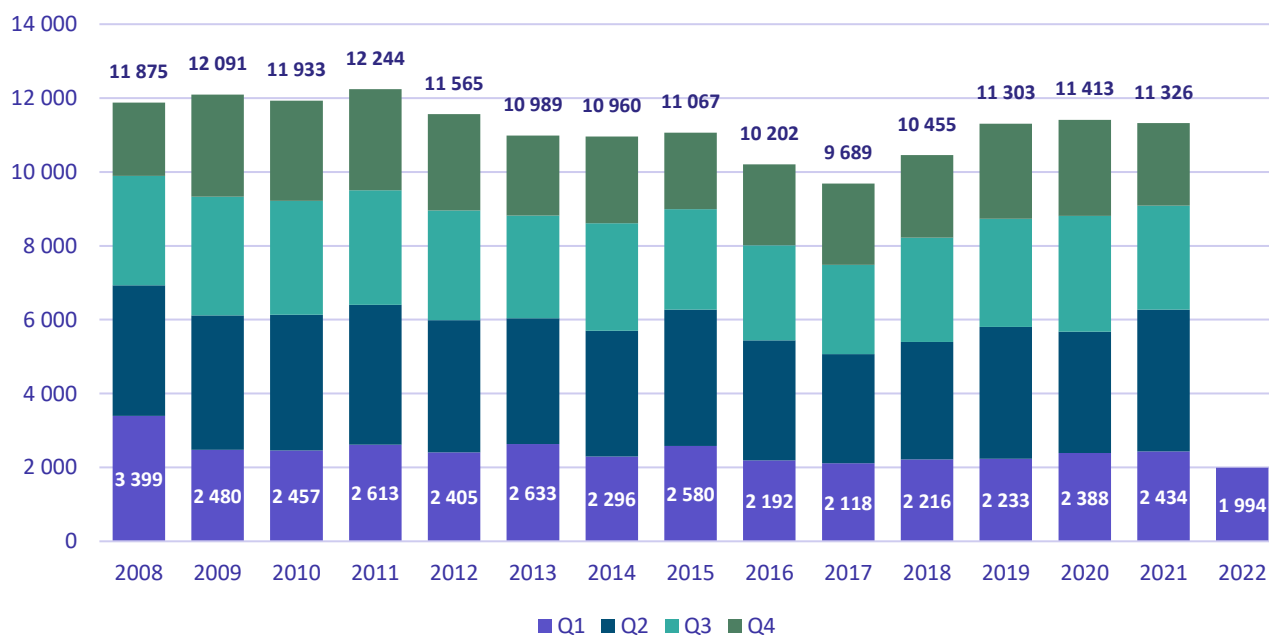
I andre større byer i Norge var det jevnt over en klar oppgang gjennom 2021. I Kristiansand og Stavanger har den sterke utviklingen fortsatt inn i 2022, mens utviklingen stort sett har vært mer dempet i de andre store byene i 1. kvartal 2022 og i Trondheim var det en klar nedgang.

I Kristiansand og Bergen var utviklingen lenge relativt stabil, se hhv. figur 6 og 12. 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. I Bergen kom oppsvinget i 2020. Figur 9 viser at det i Tromsø over tid vært har betydelig variasjon i antall førstegangskjøpere, men i 2020 kom det en klar oppgang også der, som fortsatte gjennom 2021,

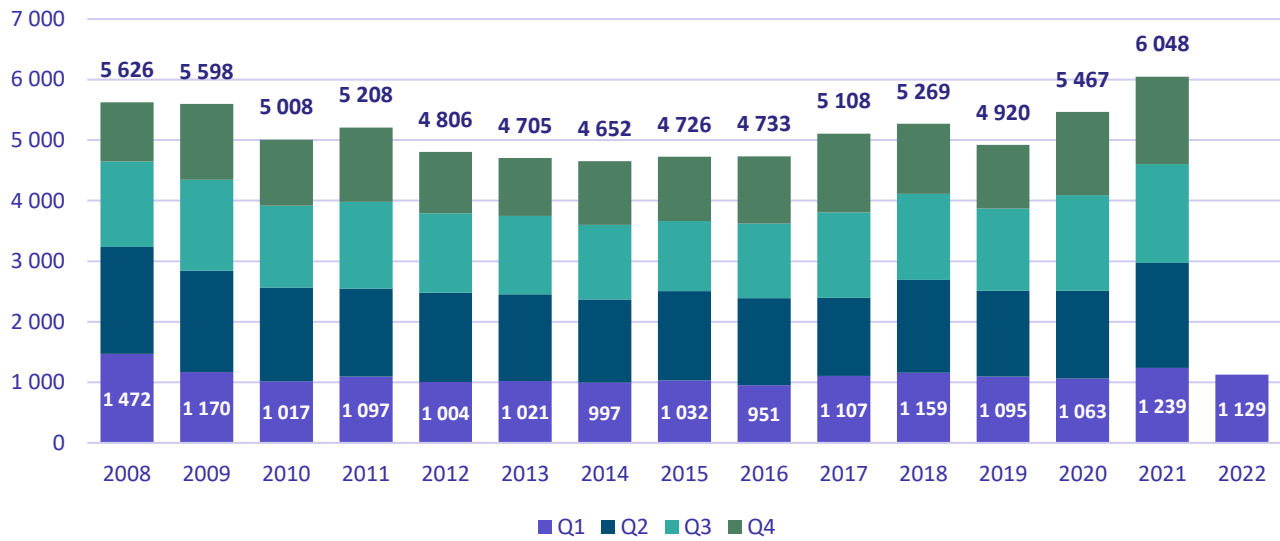
mens årets første kvartal var mer på det jevne. I Trondheim kom det en nedgang fra 3. kvartal 2021 som fortsatte inn i 2022, etter fire påfølgende år med oppgang, som vist i figur 7.

Stavanger fikk en kraftig regional konjunkturedgang med oljenedturen fra 2013. Nedgangen i førstegangskjøp startet tidlig der, og fallet var på hele 35 prosent fra toppåret 2013 til bunnen i 2016, se figur 8. Siden har antall førstegangskjøpere økt jevnt og trutt. Også årets først kvartal var sterkt, selv om det var noe færre førstegangskjøpere da enn i det meget sterke første kvartalet i fjor. Selv om boligprisene etter hvert har tatt seg klart opp i Stavanger er prisnivået fortsatt lavt, noe som kan bidra til å forklare økningen i antall førstegangskjøpere. Men tross 5 år med oppgang er fortsatt antall førstegangskjøpere om lag 10 prosent lavere enn før oljenedturen toppåret 2014.

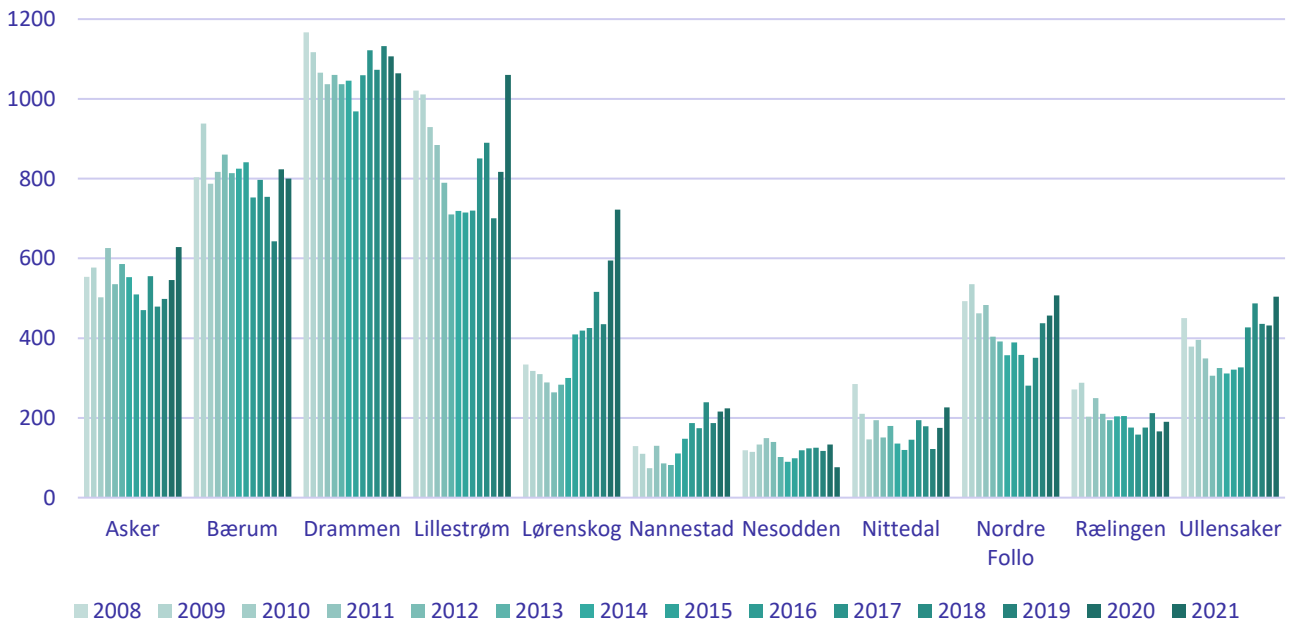
Figur 3. Oslo Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2022Q1.



Figur 4. Kommuner rundt Oslo samlet Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2022Q1.

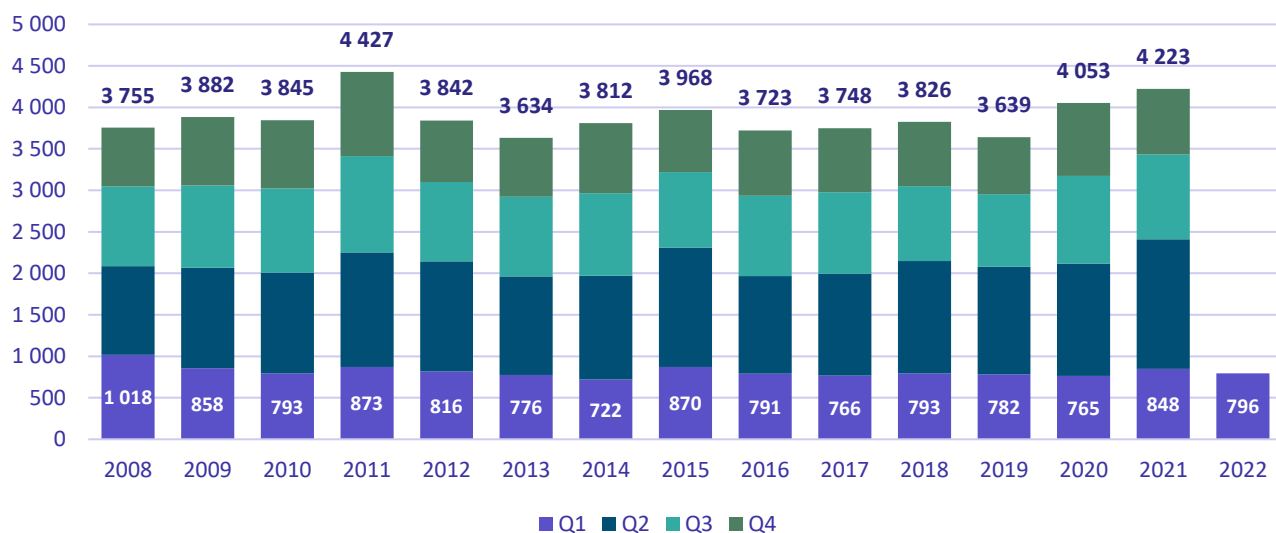


Figur 5. Kommuner rundt Oslo Antall førstegangskjøpere per kommune. 2008-2021.

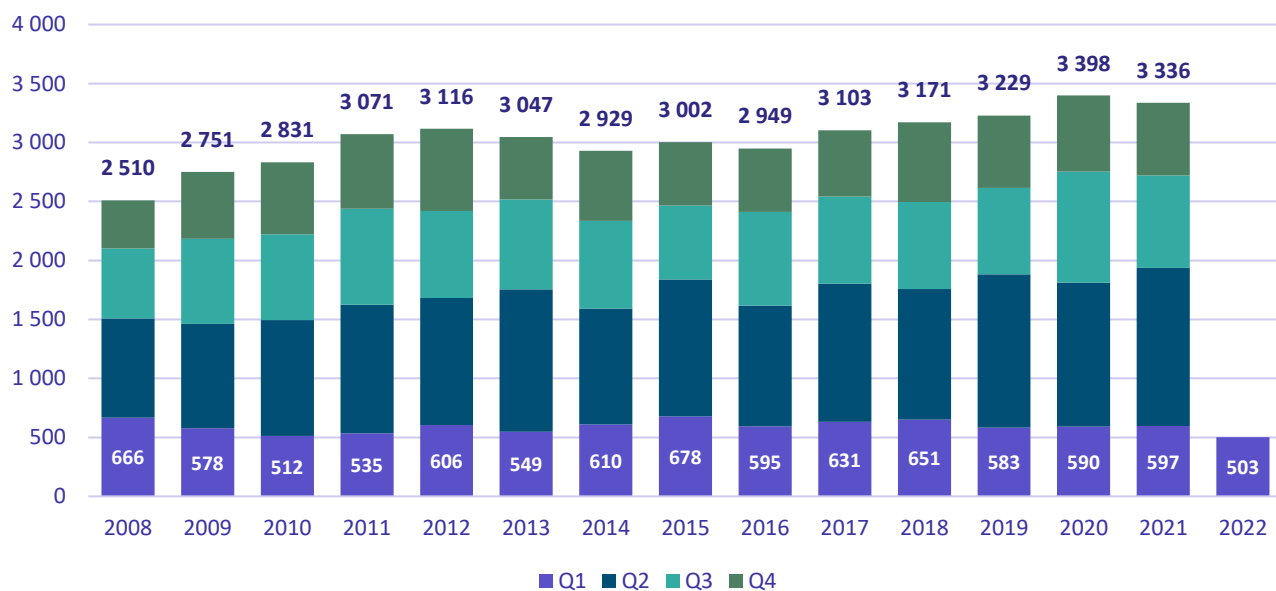




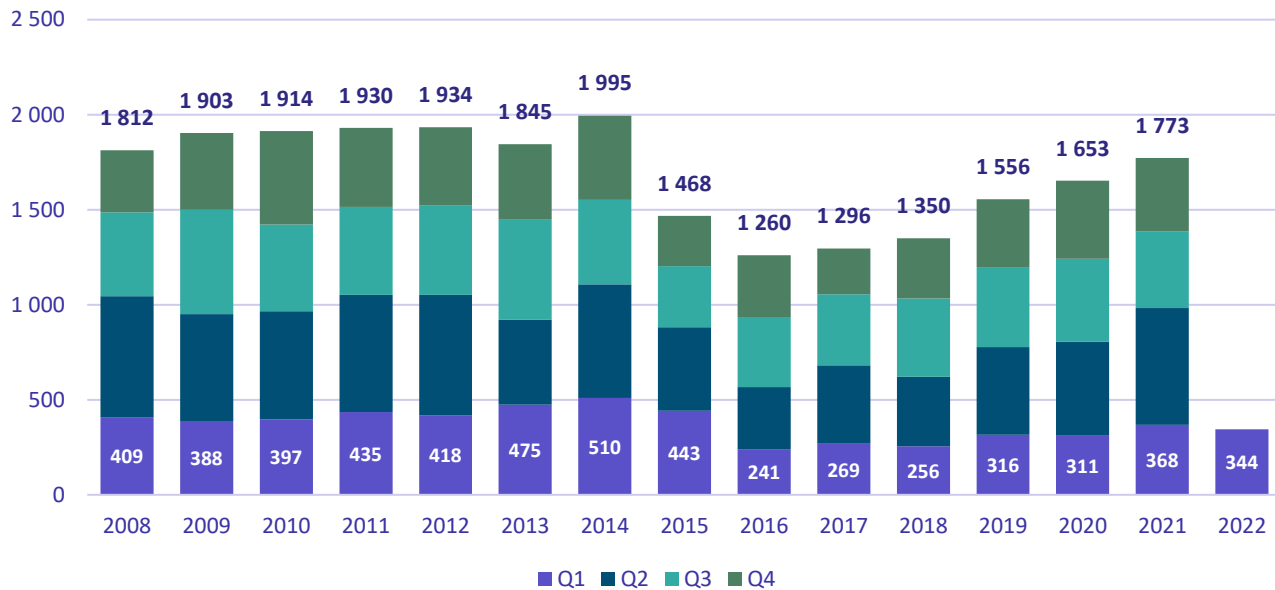
Figur 6. Bergen Antall førstegangskjøpere. 2008Q1-2022Q1.



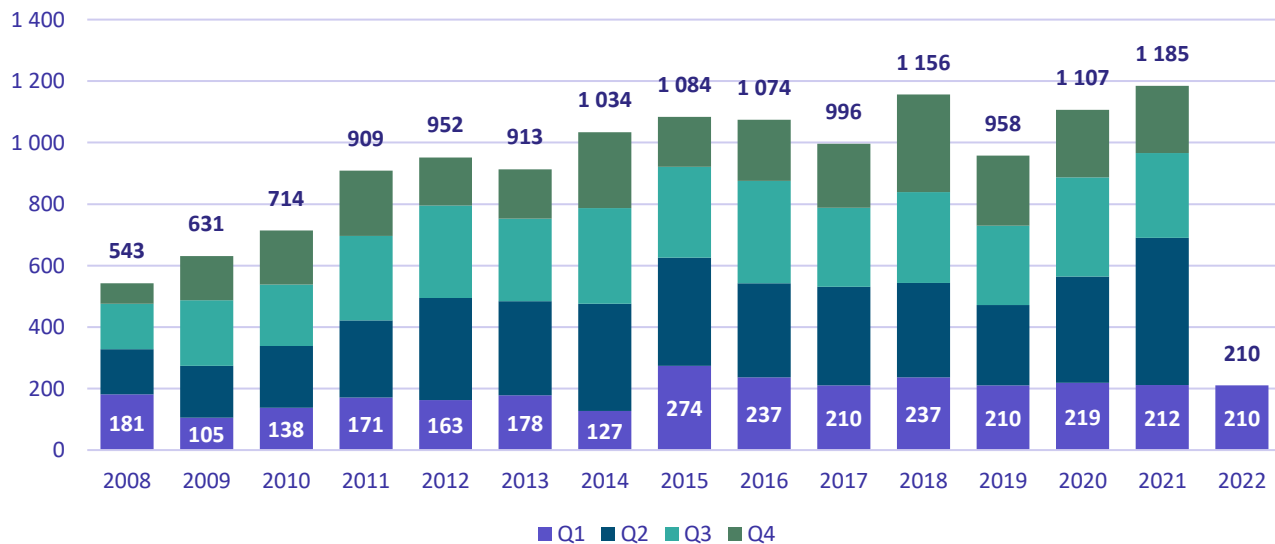
Figur 7. Trondheim Antall førstegangskjøpere. 2008Q1- 2022Q1.



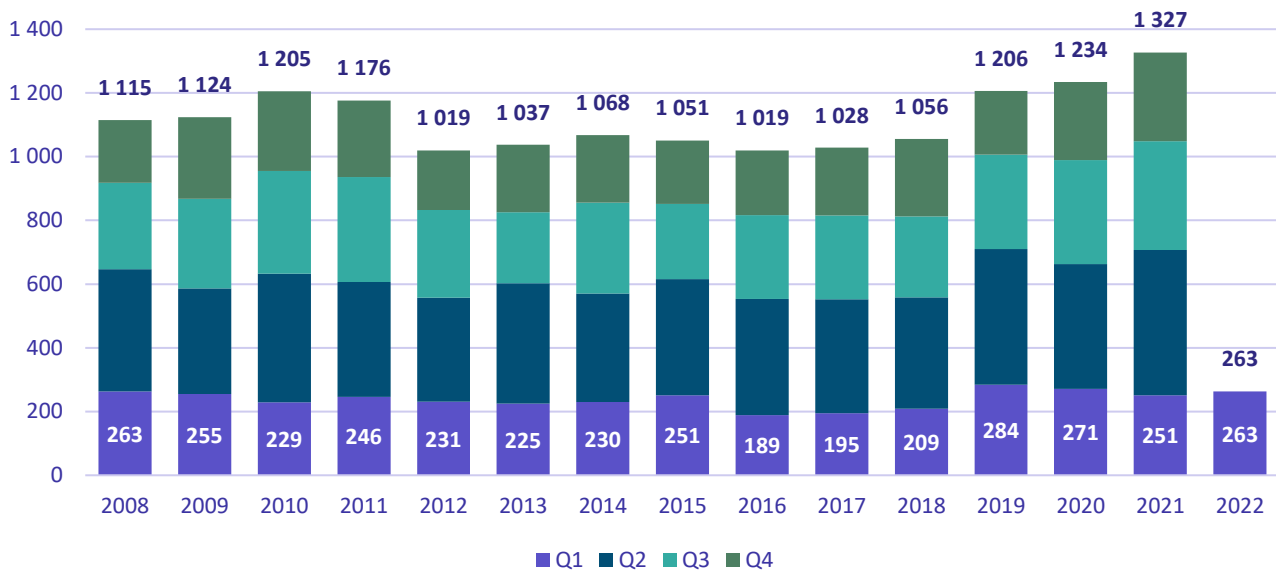
Figur 8. Stavanger Antall førstegangskjøpere. 2008Q1- 2022Q1.



Figur 9. Tromsø Antall førstegangskjøpere. 2008Q1- 2022Q1.



Figur 10. Kristiansand Antall førstegangskjøpere. 2008Q1- 2022Q1.



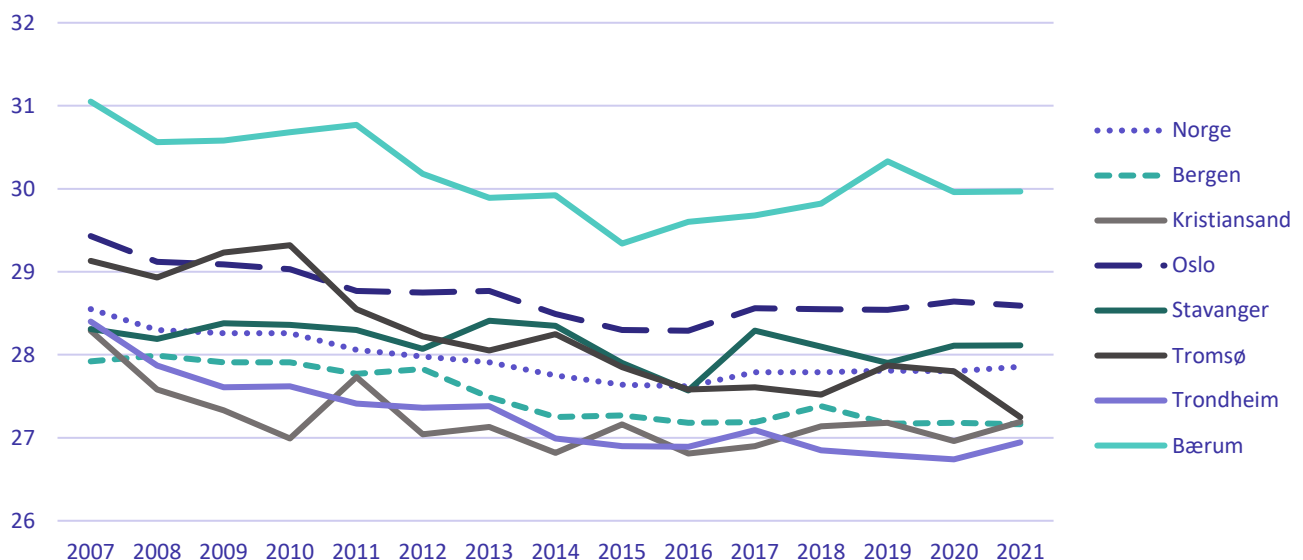
Tabell 1. Antall førstegangskjøpere fordelt på fylker 2008-2021. Sortert på størrelse siste år.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
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	11 413	11 221
Viken	10 590	10 333	9 680	10 089	9 341	9 152	9 155	9 449	9 366	9 787	10 214	9 874	10 458	11 319
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	6 703	6 888
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	5 260	5 334
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	4 900	5 263
Vestfold Og Telemark	3 618	3 488	3 299	3 504	3 057	2 966	3 024	3 033	2 954	2 965	3 155	3 188	3 484	3 249
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	2 782	2 959
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	2 731	2 594
Troms Og Finnmark	1 594	1 605	1 771	1 895	2 070	1 923	2 093	2 153	2 149	2 101	2 300	2 053	2 260	2 379
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	2 158	2 209
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	2 026	2 084
<b>Norge</b>	<b>52 411</b>	<b>52 204</b>	<b>51 889</b>	<b>54 902</b>	<b>52 144</b>	<b>50 163</b>	<b>51 079</b>	<b>51 021</b>	<b>48 245</b>	<b>48 159</b>	<b>50 622</b>	<b>51 438</b>	<b>54 175</b>	<b>55 499</b>

## Betydelig geografisk variasjon i alder ved førstegangskjøp

I de større byene i Norge ligger gjennomsnittlig alder for førstegangskjøpere stort sett mellom 26 og 29 år. Tallen er gjennomgående relativt stabile. Det tydeligste unntaket i figuren under er Bærum, der snittalderen har vært mellom 29,5 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 yngste førstegangskjøperne. Også i Oslo er snittalderen ved førstegangskjøp relativt høy. Dette kan trolig sees i sammenheng med høye boligprisnivåer, som gjør det vanskeligere å tilfredsstille krav til både inntekt og egenkapital disse stedene. Trondheim og Kristiansand har den laveste gjennomsnittsalderen blant de større byene.

Figur 11. Alder Gjennomsnittlig alder blant førstegangskjøpere per år, 2008-2021.





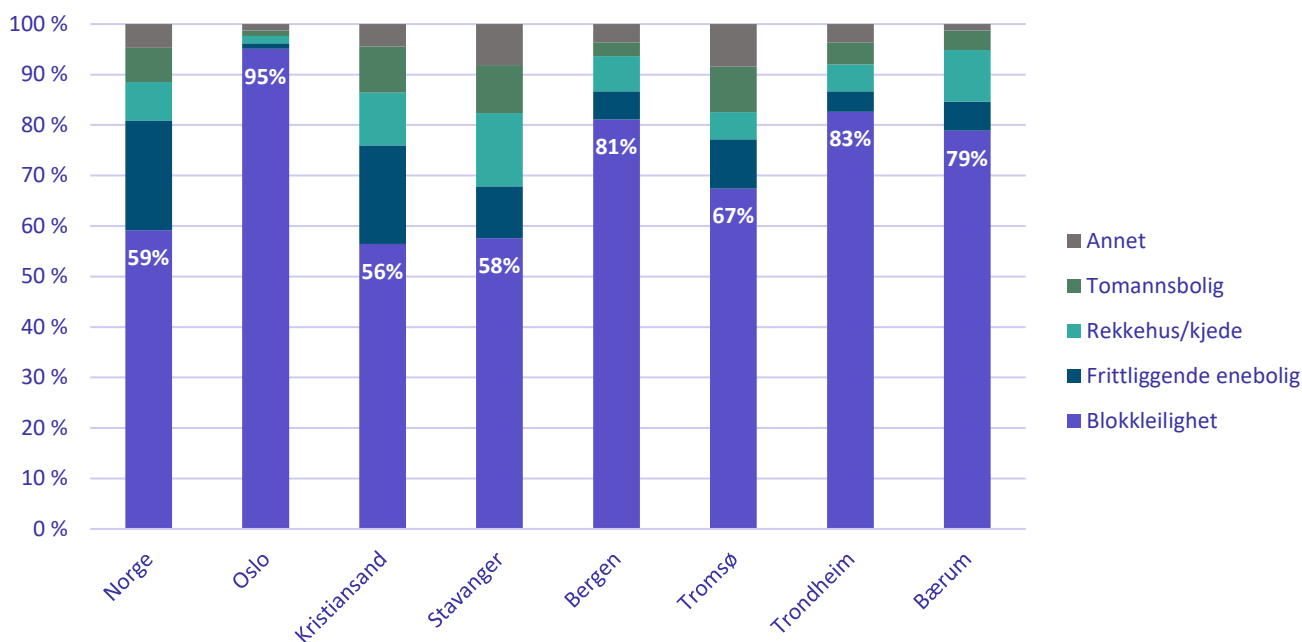
Tabell 2. Førstegangskjøperes alder fordelt på fylker Årsgjennomsnitt. Sortert etter størrelse siste år. 2008-2021.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
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
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
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
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	27,5
Oslo	29,1	29,1	29,0	28,8	28,8	28,8	28,5	28,3	28,3	28,6	28,5	28,5	28,6	28,6
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	27,4	27,6
Troms Og Finnmark	28,8	28,7	29,0	28,4	28,1	27,9	28,0	27,7	27,5	27,6	27,6	27,8	27,7	27,5
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	26,9
Vestfold Og Telemark	27,9	27,8	28,1	27,8	27,7	27,6	27,4	27,4	27,5	27,8	27,7	27,7	27,8	27,6
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
Viken	28,8	28,9	28,9	28,6	28,7	28,4	28,3	28,3	28,2	28,4	28,4	28,5	28,4	28,6
<b>Norge</b>	<b>28,3</b>	<b>28,3</b>	<b>28,3</b>	<b>28,1</b>	<b>28,0</b>	<b>27,9</b>	<b>27,7</b>	<b>27,6</b>	<b>27,6</b>	<b>27,8</b>	<b>27,8</b>	<b>27,8</b>	<b>27,8</b>	<b>27,9</b>

## Stor geografisk variasjon også i hva slags boliger førstegangskjøperne velger

Også når vi sorterer på boligtype er det betydelig geografisk variasjon, som vist i Figur 12. Her er det imidlertid liten variasjon over tid. Disse tallene henger naturlig nok nært sammen med boligsammensetningen i de ulike byene, som gjenspeiles i hva slags boliger folk velger første gang de kjøper bolig. Prisnivået bidrar til at leiligheter er overrepresentert blant førstegangskjøperne. I Oslo består boligmassen av 73 prosent leiligheter, og 88 prosent av førstegangskjøperne kjøper leilighet. Nesten ingen kjøper enebolig der. I Stavanger og Kristiansand derimot, er andelen som kjøper leilighet klart lavere, med henholdsvis 43 og 51 prosent, og mer i tråd med landsgjennomsnittet. I disse byene kjøper 19-25 prosent enebolig som første bolig. Landsgjennomsnittet for enebolig er enda høyere, med 31 prosent.

Figur 12. Boligtype Fordeling av førstegangskjøpere på boligtype. 2021



## Mange får foreldrehjelp og/eller kjøper sammen med andre

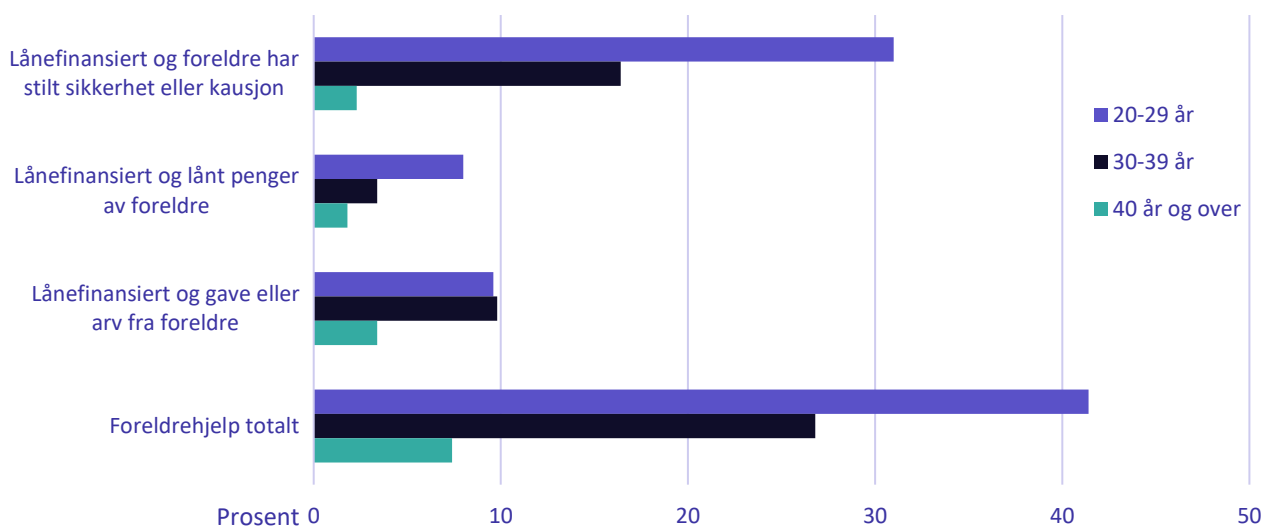
Med dagens prisnivå vil mange (særlig) i Oslo nå slite med å kjøpe sin første bolig alene. Tall fra Statistisk sentralbyrå for 2018 viser at nesten 35 prosent i aldersgruppen 20-39 år fikk foreldrehjelp i form av gave, arv, lån eller kausjon. I Oslo er andelen betydelig høyere, med 40 prosent, av nødvendighet pga. det høye prisnivået og muliggjort ved at mange i foreldregenerasjonen har hatt stor kapitalgevinst i boligmarkedet som de kan dele med sine barn.

Når vi ser på aldersgruppen 20-29 år, er andelene som får foreldrehjelp enda større, med 41 prosent for hele landet, og hele 51 prosent i Oslo, som vist i henholdsvis figur 13 og 14.<sup>2</sup> Sikkerhet eller kausjon er den viktigste kilden til hjelp, både i Oslo og nasjonalt. I denne aldersgruppen er det i Oslo særlig en høy andel som får gave eller arv som trekker opp, sammenliknet med de nasjonale tallene.

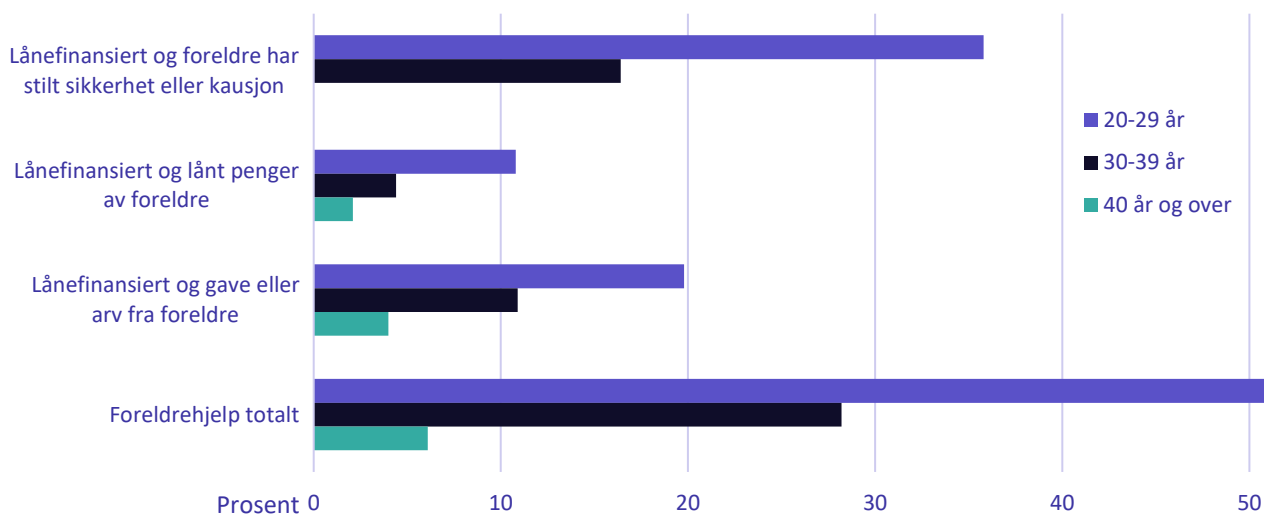
Videre viser Samkjøperindeksen for førstegangskjøpere, levert av Ambita og NEF i samarbeid med Samfunnsøkonomisk analyse, at 59 prosent av førstegangskjøperne i Norge i 2020 kjøpte sammen med andre, mens andelen var 61 prosent i Oslo.

<sup>2</sup> Figur 14 er basert på et eget uttrekk som ble gjort av SSB på forespørsel fra Samfunnsøkonomisk analyse.

**Figur 13. Norge** Foreldrehjelp ved boligkjøp delvis eller helt finansiert ved lån blant personer i alderen 20-39 år som har kjøpt bolig i perioden 2013-2018. Kilde: Statistisk sentralbyrå, Levekårsundersøkelsen, 2018.



**Figur 14. Oslo** Foreldrehjelp ved boligkjøp delvis eller helt finansiert ved lån blant personer i alderen 20-39 år som har kjøpt bolig i perioden 2013-2018. Kilde: Statistisk sentralbyrå, Levekårsundersøkelsen, 2018.



# Førstegangskjøperne klarer seg generelt godt, men særlig én gruppe sliter mer med å etablere seg som boligeiere

*Til tross for sterk boligprisvekst de siste 20 årene, ser det ikke ut til at den gjengse førstegangskjøper har større vansker med å komme seg inn i boligmarkedet nå enn tidligere. Blant innvandrere er imidlertid andelen som står utenfor boligmarkedet dobbelt så høy som i befolkningen for øvrig.*

Ser vi på førstegangskjøpere i hele landet, må vi helt tilbake til 2011 for å finne like mange som nå. Gjennomsnittsalderen har falt fra 28,3 år i 2008 til 27,8 år i 2020 (jf. figur 2 og 13). At førstegangskjøpere er blitt stadig yngre, er en trend som har gjort seg gjeldende i flere store byer, og spesielt i Trondheim har alder ved første boligkjøp sunket betydelig siden 2008 (jf. figur 11).

Den sterke prisveksten vi har sett i boligmarkedet de siste årene, spesielt i sentrale strøk, tilsier isolert sett at færre med vanlige inntekter har råd til å kjøpe sin første bolig. Likevel ser vi at de fleste finner en vei inn i markedet. Mange unge er flinke til å spare og utnytter det lave rentenivået. Samkjøperindeksen viser at rundt 60 prosent tilpasser seg høye boligpriser ved å kjøpe sammen med partnere, venner, søsken eller foreldre. Tall fra SSBs levekårsundersøkelse i 2018 indikerer at nær 40 prosent i aldersgruppen 20-39 år får foreldrehjelp.<sup>3</sup>

Målt som andel av befolkningen i samme alder, var det en nedgang i førstegangskjøpere fra rundt 2010 og fram til 2017, som vist i Figur 2. Siden har andelen økt, men den er fortsatt lavere enn for ti år siden. Nedgangen gjør seg spesielt gjeldende blant de som jobber deltid, er arbeidsløse, har lav inntekt, og bor i de store byene.<sup>4</sup> Samtidig har andelen som leier bolig økt blant unge voksne.<sup>5</sup> Dessuten har det vært en økning i andelen av unge voksne som er studenter, og ettersom studenter i liten grad eier egen bolig, kan dette forklare noe av fallet i boligeierskap i denne aldersgruppen. Både blant personer med lav inntekt, deltidsarbeidere og arbeidsløse, samt blant

---

<sup>3</sup> Se artikkel om undersøkelsen [her](#). Det finnes dessverre ikke nyere informasjon om foreldrehjelp til å kjøpe bolig blant unge.

<sup>4</sup> Les mer om dette i SSB-artikkel [her](#).

<sup>5</sup> Les mer om utviklingen i en SSB-artikkel [her](#).

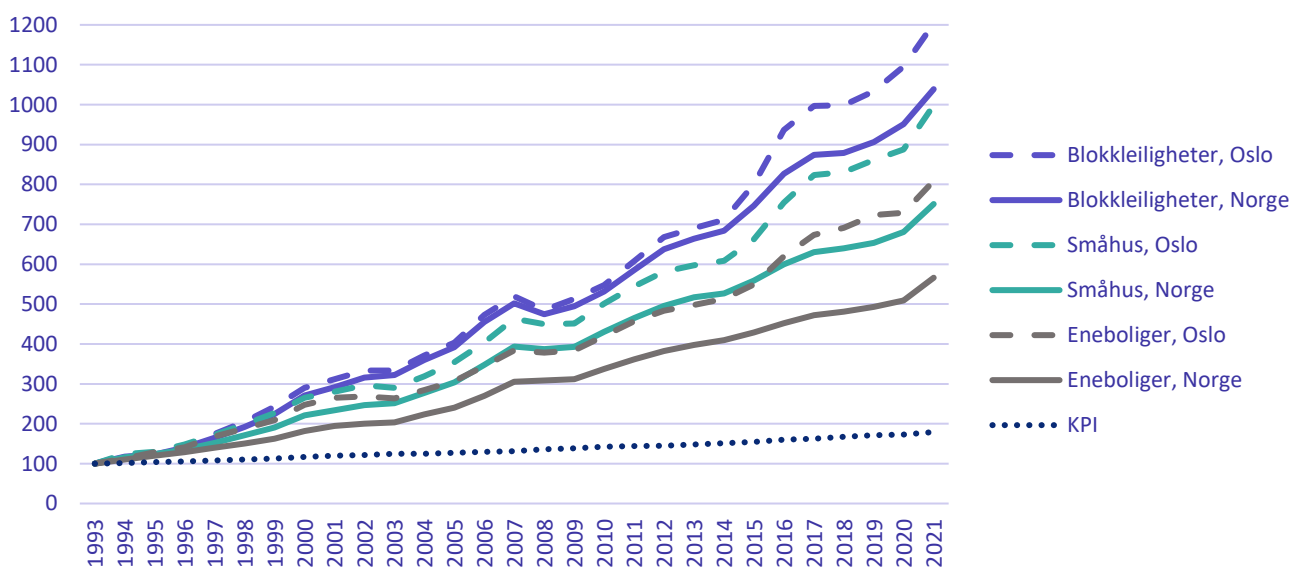


leietakere, er innvandrere overrepresentert. Andelen leietakere er mer enn dobbelt så høy blant innvandrere med landbakgrunn fra Afrika, Asia mfl. som i den øvrige befolkningen.<sup>6</sup>

## Press på de rimeligste boligene

Siden 1993 har boligprisene økt. Fallende renter, befolknings- og sysselsettingsvekst og sentralisering har ført til økende etterspørsel etter boliger i sentrale områder. Prisstigningen på bolig har vært betydelig høyere enn den generelle prisstigningen, og den har vært spesielt sterk for de mindre og rimeligste boligene, som vanligvis etterspørres av boligetablerende og andre med svak økonomi (jf. figur 15). Størst har prisstigningen vært i Oslo-området.

Figur 15. Prisvekst Prisindeks for boliger og konsumpriser. 2021



Note: Seriene er indekset, 1993=100.

Kilde: SSB tabell 07230 og 03014

Veksten i arbeids- og studieplasser har i hovedsak skjedd i storbyene, og ungdom og innvandrere har i stor grad bosatt seg der. Oslo har hatt en befolkningsvekst på 47 prosent siden 1993. Til sammenligning har befolkningsveksten for landet samlet sett kun vært 25 prosent i den samme perioden.<sup>7</sup> Boligbyggingen har ikke holdt tritt med etterspørselsveksten, og de lave lånerentene har fått stort gjennomslag til boligprisene i pressområdene.

<sup>6</sup> Se for eksempel om sysselsetting blant innvandrere og øvrig befolkning [her](#), og SSBs tabell 11036 om andel som leier etter ulike innvandringskategorier [her](#).

<sup>7</sup> Se SSBs befolkningsstatistikk, tabell 07459

Generelt er andelen unge høyest i byene. For eksempel utgjør unge voksne som typisk er i alderen for å kjøpe sin første bolig over en fjerdedel av befolkningen i de mest sentrale kommunene, Oslo, Nordre Follo, Bærum, Rælingen, Lørenskog og Lillestrøm. I de minst sentrale kommunene er kun 18 prosent av befolkningen unge voksne.

Over en million personer bor alene i Norge. Unge som venter lenger med å etablere seg i parforhold og eldre som lever lenger er noe av forklaringen. Oslo skiller seg ut med hele 48 prosent enpersonshusholdninger i 2021, mot landsnittet på 40 prosent.

Et annet viktig forhold er at førstegangskjøpere representerer en netto tilvekst av husholdninger til boligmarkedet (ettersom de ikke selger en bolig samtidig som de kjøper). Isolert sett bidrar dette til større press på mindre boliger.

## Lav andel boligeiere blant innvandrere

Oslo er kommunen i Norge med høyest andel av befolkningen som er innvandrere og norskfødte med foreldre som er innvandrere, og andelen har økt over tid. Fra 2000 til 2021 økte andelen innvandrere og norskfødte med innvandrerforeldre av Oslos befolkning fra 19 til 34 prosent (jf. figur 16). Blant innvandrere eier 61 prosent egen bolig på landsbasis, mot 86 prosent av innbyggerne for øvrig. I Oslo er eierandelen blant innvandrere fra EU/EØS-området, USA mfl. i overkant av 50 prosent, og fra Afrika, Asia, og Latin-Amerika mfl. nærmere 60 prosent, mot 86 prosent av personene i befolkningen for øvrig (jf. figur 17).

Innvandrerhusholdninger er i større grad enpersonshusholdninger eller større husholdninger, og i mindre grad husholdninger med to personer, sammenlignet med befolkningen for øvrig.<sup>8</sup> Når vi ser på andelen som eier egen bolig i ulike grupper, er forskjellen spesielt stor mellom innvandrerhusholdninger og øvrige husholdninger for husholdningstypene mor/far med barn og flerfamiliehusholdninger uten barn. Tendensen blant innvandrergruppene er gjerne at eierandelen øker med botid.

At innvandrere i gruppen med landbakgrunn fra EU/EØS, USA mfl. har lavere eierandeler sammenlignet med andre innvandrere, skyldes sammensetningen i denne gruppen. Etter 2004 ble 10 nye land med i EU, og siden har innvandrere fra Polen og deretter Litauen blitt de største

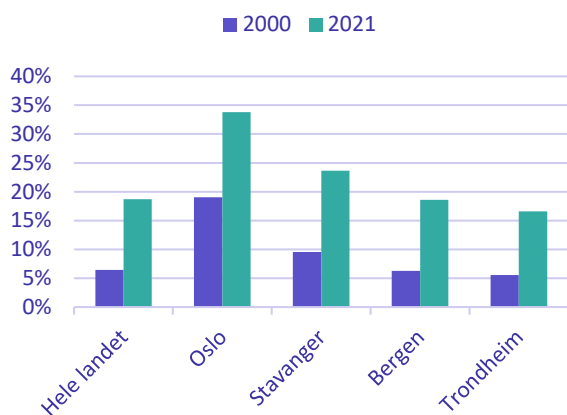
---

<sup>8</sup> Se SSB-artikkel om innvandrerhusholdninger [her](#).

innvandrergруппene i Norge. Disse er i stor grad arbeidsinnvandrere uten ønske om å etablere seg i Norge.<sup>9</sup>

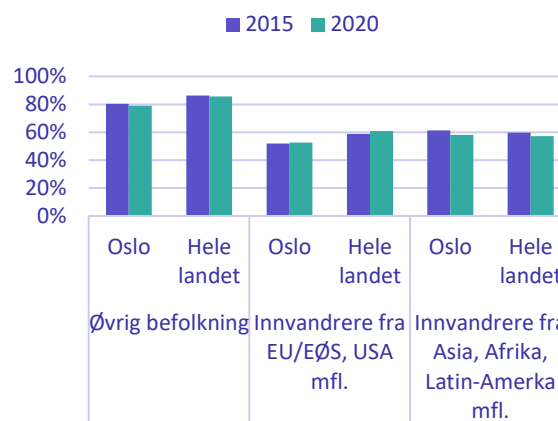
Innvandrere er oftere enn den øvrige befolkningen trangbodde. Trangboddhet er mest utbredt i Oslo. Det er også i Oslo at forskjellen mellom innvandrerbefolkningen og den øvrige befolkningen er størst. Større husholdninger er generelt oftere trangbodd.

**Figur 16.** Innvandrere og norskfødte med innvandrereforeldre som andel av befolkningen i utvalgte områder. 2000 og 2021



Kilde: SSB, tabell 07459 og 07108

**Figur 17.** Andel som eier egen bolig i utvalgte områder, etter grupper. 2015 og 2020



Kilde: SSB, tabell 11036

Barn av innvandrere adopterer den norske eierlinjen, men det tar tid å bygge egenkapital innad i familien til boligkjøp i pressområder. Mange unge får hjelp av foreldre til å komme inn i boligmarkedet, mens innvandrereforeldre gjerne ikke har hatt tid til å bygge opp egenkapital for å kunne bistå med foreldrehjelp i samme omfang som den øvrige befolkningen.

## Hva kan gjøres?

Det er en rekke tiltak som kan bidra til å styrke eierlinjen gjennom å sikre unge mennesker tilgang til boligmarkedet, også med hensyn til å sikre at også innvandrere og barn av innvandrere får samme muligheter til å skaffe seg en eid bolig som den øvrige befolkningen.

- Det viktigste er at det bygges nok boliger av en standard, størrelse og pris som møter etterspørselen og behov i pressområdene.

<sup>9</sup> Les mer om dette i [denne](#) artikkelen.

- Satsing på infrastruktur som åpner opp flere attraktive boområder i randsonen av storbyene, med god kommunikasjon inn til bysentraene.
- Presskommunene kan legge til rette for rimeligere boliger som:
  - Mindre boliger som passer for enpersonshusholdninger.
  - Familieboliger for store barnefamilier.
  - Nye bokonsepter som kombinerer mindre boenheter med gode fellesløsninger.
  - Alternative eieformer som gjør det enklere å oppfylle kravene til egenkapital.
  - I tillegg kan en del kommuner hente ut mer av potensialet i ordninger som tilvisningsavtaler, startlån, leie til eie mfl.
- Unntak fra egenkapitalkravet for førstegangskjøpere med høy betjeningsevne, for eksempel mot rentebinding.
- Sparerammene i BSU-ordningen kan utvides for de som ennå ikke har kjøpt sin første bolig.



# Om statistikken for 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.

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 rundt 2800 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](http://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 i startup-selskapet Alva Technologies. Mer informasjon på [www.ambita.com](http://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 16 samfunnsøkonomer med høy akademisk kompetanse og lang erfaring fra samfunnsanalyser. Mer informasjon på [www.søa.no](http://www.søa.no)