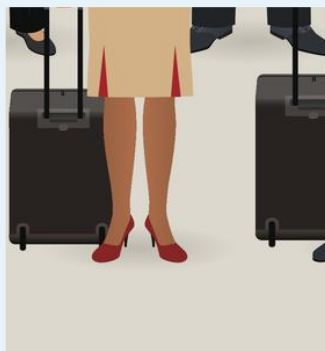


Fagarbeiderindeksen 2024: Hvor skal arbeidsfolka bo?

Rapport nr. 39-2024



Rapport nr. 39-2024
fra Samfunnsøkonomisk Analyse AS

ISBN-nummer: 978-82-8395-244-5
Oppdragsgiver: LO
Forsidefoto: iStock
Tilgjengelighet: Offentlig
Dato for ferdigstilling: 02.12.2024
Forfattere: Marthe Norberg-Schulz, Marthe Linnestad Storo
Kvalitetssikrer: Bjørn Gran

Borggata 2B
N-0650 Oslo
Org.nr.: 911 737 752
post@samfunnsokonomisk-analyse.no

Forord

Samfunnsøkonomisk Analyse AS har på oppdrag fra LO og Norges Eiendomsmeglerforbund utviklet en indeks som belyser kjøpekraften i boligmarkedet for yrker som representerer LOs medlemmer, over tid og på tvers av regioner. Arbeidet har resultert i Fagarbeiderindeksen, som måler utviklingen i kjøpekraft i boligmarkedet for tre ulike husholdningstyper i perioden fra 2015 til 2024.

Denne rapporten er en oppdatering av Fagarbeideindeksen 2023 (R34-2023). Vi har i årets rapport gjort noen endringer i beregningene, og sammenlikninger over tid må derfor gjøres med tallene rapportert her. Data på boligomsetninger er levert av Ambita.

Oppdateringen ble gjennomført i november 2024. Samfunnsøkonomisk Analyse er ansvarlig for alt innhold i rapporten.

Oslo, 2. desember 2024

Marthe Norberg-Schulz
Prosjektleder

Samfunnsøkonomisk Analyse AS

Sammendrag

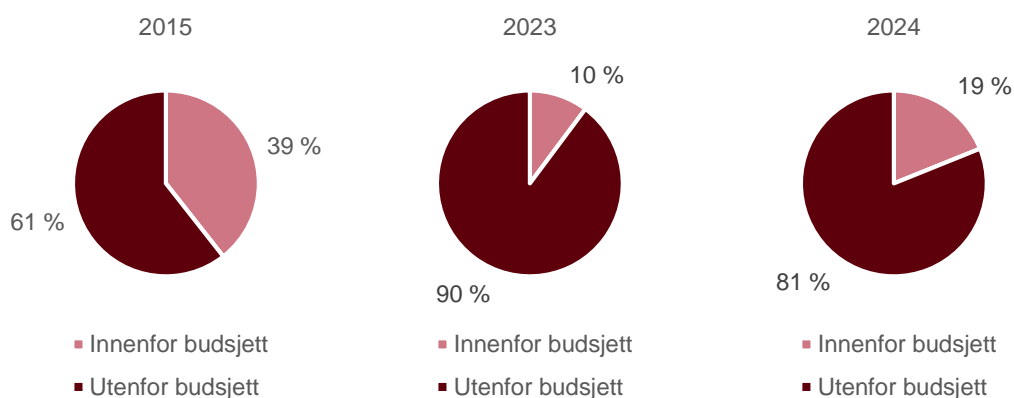
Rapporten analyserer kjøpekraften i boligmarkedet for tre ulike husholdninger: (I) to voksne med to barn, (II) to voksne uten barn, og (III) en singelhusholdning. I de to første husholdningene er det to voksne: en helsefagarbeider i deltidsstilling og en tømrer i heltidsstilling. Den siste husholdningen består av en helsefagarbeider, i samme deltidsstilling.

Kjøpekraft i boligmarkedet måles i denne rapporten som hvor stor andel av omsatte boliger i et bestemt år og område husholdningene har råd til, for et gitt boligbudsjett. Vi har i våre beregninger lagt til grunn at husholdningenes boligbudsjett tilsvarer det maksimale beløpet de kan låne. Betjeningsevnen bestemmes av husholdningenes inntekt etter skatt, justert for forbruksutgifter og bokostnader.

For husholdningene vi ser på, er det hvor mye de har råd til å betale i renter og avdrag (betjeningsevne) som avgjør hvor stor andel av boligene de har mulighet til å kjøpe.

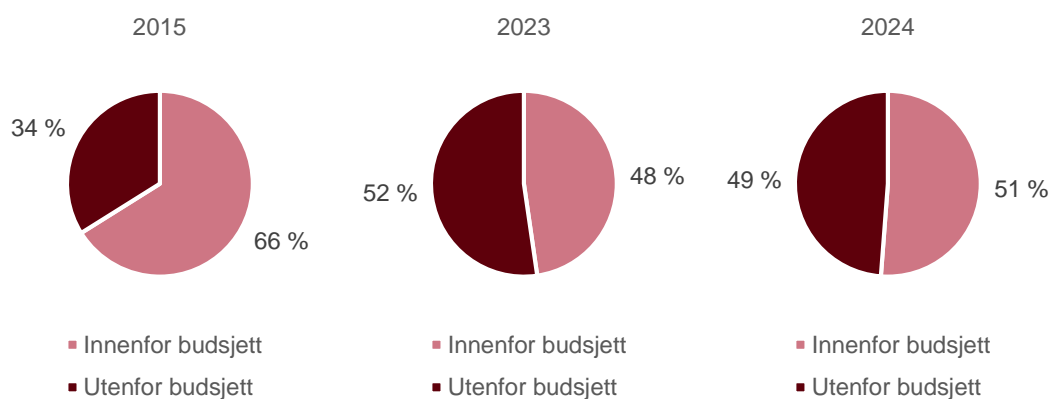
I 2024 har *paret med to barn* råd til 19 prosent av de omsatte boligene i Norge. Det er en økning fra 10 prosent av omsatte boliger i 2023. Den økte kjøpekraften kommer av økt betjeningsevne. Det er særlig innføring av gratis kjernetid på SFO/AKS og økt barnetrygd som har bidratt til å øke barnefamiliens budsjett.

Helsefagarbeider og tømrer med to barn



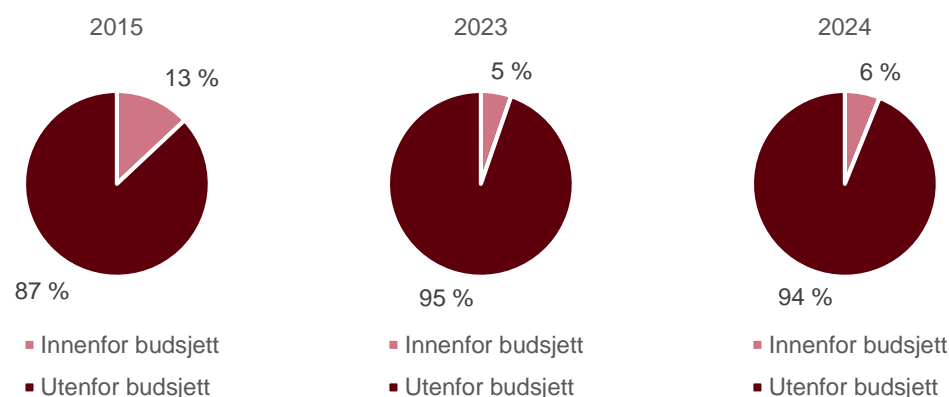
For *paret uten barn* er 51 prosent av de omsatte boligene innenfor boligbudsjettet, som er en liten økning sammenliknet med 2023. Forskjellen i kjøpekraft mellom paret med og uten barn, viser at utgiftene til barnefamilien reduserer kjøpekraften til en drøy tredel av hva den er for et par med samme inntekt, uten barn.

Helsefagarbeider og tømrer uten barn



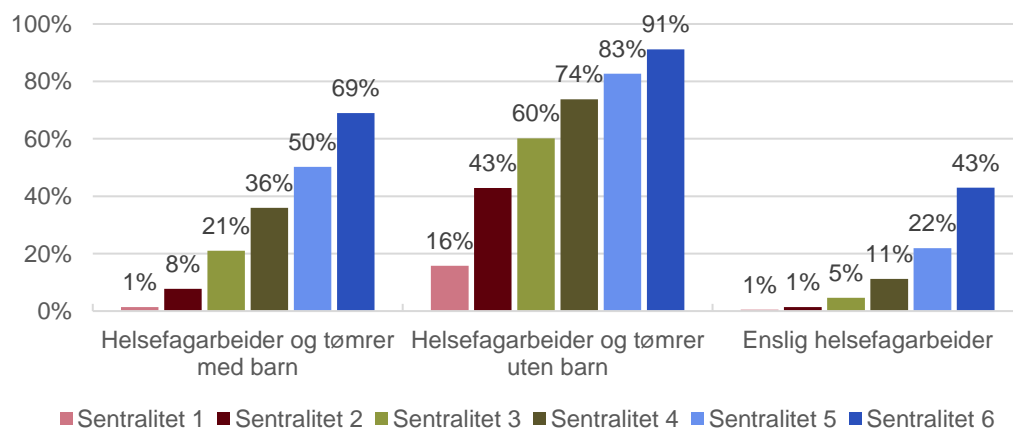
En *enslig* helsefagarbeider i deltidsstilling har råd til kun 6 prosent av omsatte boliger i 2024. Det er så godt som ingen endring i kjøpekraften til denne husholdningen, sammenliknet med 2023.

Enslig helsefagarbeider



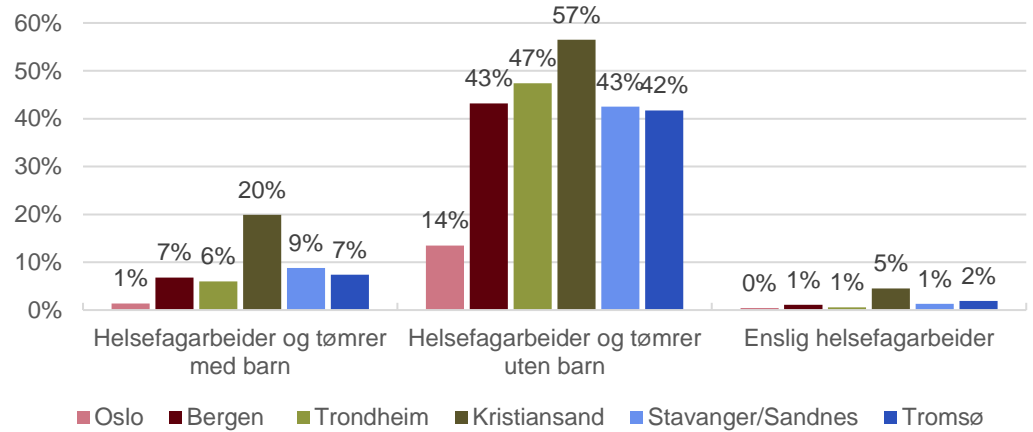
Den samlede kjøpekraften er preget av at det omsettes flest boliger i de mer sentrale kommunene (sentralitetsgruppe 1 og 2). Der er også kjøpekraften lavest. I distriktene (sentralitetsgruppe 5 og 6) er kjøpekraften betydelig høyere.

Andel boliger innenfor husholdningenes budsjett, etter kommunesentralitet

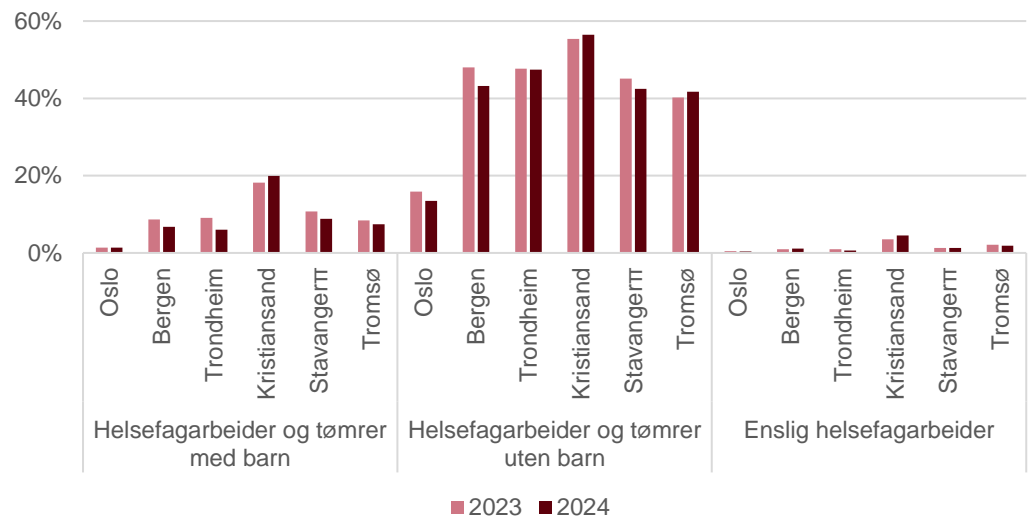


I flere av de største byene har paret *uten* barn en relativt god mulighet til å kjøpe bolig, mens det for husholdningen med to barn og singelhusholdningen er svært krevende. Kristiansand skiller seg fra de andre byene, med bedre muligheter for alle husholdningene. Der er boligprisene lavere, og kjøpekraften på nivå med landet som helhet.

Andel boliger innenfor husholdningenes budsjett, i de største byene



Sammenliknet med 2015, har husholdningenes kjøpekraft falt i alle byene. For de fleste byene har kjøpekraften fortsatt å falle i 2024. Unntaket er igjen Kristiansand. I Tromsø har kjøpekraften økt marginalt for paret uten barn og singelhusholdningen.



Innhold

Forord	I
Sammendrag	II
1 Om Fagarbeiderindeksen	1
2 Eksempelfamilier	2
2.1 Husholdningsinntekt	2
2.1.1 Yrkesinntekt	2
2.1.2 Barnetrygd	3
2.2 Forbruksutgifter	4
2.2.1 Almennelike forbruk	4
2.2.2 Bokostnader	5
2.3 Gjeldsdisponibel inntekt	6
3 Beregning av låneevne	8
3.1 Krav i utlånsforskriften	8
3.1.1 Betjeningsevne	11
3.1.2 Gjeldsgrad	13
3.1.3 Belåningsgrad	14
3.2 Maksimal kjøpesum	15
4 Kjøpekraft i boligmarkedet	17
4.1 Full lånefinansiering	18
4.1.1 Hele landet	18
4.1.2 Utvalgte byer	19
4.1.3 Sentralitet	22
4.2 Tilstrekkelig egenkapital	22
5 Referanser	25
Vedlegg A	26
Vedlegg B	27

1 Om Fagarbeiderindeksen

Formålet med Fagarbeiderindeksen er å se nærmere på husholdningers kjøpekraft på boligmarkedet på tvers av bredere yrkesgrupper i samfunnet, med særlig fokus på typiske yrkesgrupper representert i LOs ulike forbund.

Formålet med Fagarbeiderindeksen er å se nærmere på husholdningers kjøpekraft i boligmarkedet på tvers av bredere yrkesgrupper i samfunnet, med særlig fokus på typiske yrkesgrupper representert i LOs ulike forbund. Husholdninger med lavere inntekt har mindre økonomisk handlingsrom, og har vanskeligere for å finne boliger de har råd til å kjøpe. Regionale forskjeller i bokostnader og boligpriser påvirker også kjøpekraften, særlig i pressområder og de større byene.

Vi har i dialog med LO valgt yrkene helsefagarbeider og tømrer. De to yrkene representerer fagarbeidere, og representerer organiserte i LOs to største forbund: Fellesforbundet (tømrer) og Fagforbundet (helsefagarbeider).

Forutsetningene vi har lagt til grunn om inntekt bygger på tilgjengelig statistikk for de to yrkene. Det samme gjelder forutsetningene om stillingsstørrelse. Husholdningers faktiske økonomi vil naturlig nok kunne avvike fra våre beregninger. Vi har i denne rapporten lagt vekt på å presentere statistikken, med formål om at denne kan brukes i videre analyser.

Kapittel 2 presenterer hvilke forutsetninger vi har lagt til grunn i beregningen av inntekt og utgifter. Dette avgjør hvor mye eksempelhusholdningene sitter igjen med til å betjene et boliglån (gjeldsdisponibel inntekt).

Kapittel 3 presenterer beregninger av eksempelhusholdningenes låneevne. Den viktigste komponenten i denne beregningen er renten. Låneevnen avgjør hvor stor andel av boligene eksempelhusholdningene kan kjøpe.

Kapittel 4 presenterer husholdningenes kjøpekraft i boligmarkedet, i hele landet, i utvalgte byer og etter kommunesentralitet. Kapittelet presenterer også variasjon i kjøpekraften innad i de tre største byene.

I vedlegg ligger kart som illustrerer variasjon i kjøpekraft i et utvalg andre store byer.

2 Eksempelfamilier

Fagarbeiderindeksen beregnes for tre husholdningstyper. Hvor stor gjeld husholdningene har råd til å betjene (såkalt gjeldsdisponibel inntekt) avhenger av husholdningenes samlede inntekt, utgifter til alminnelig forbruk og bokostnader.

I denne rapporten beregner vi kjøpekraft i boligmarkedet for tre ulike husholdninger: Husholdning I er en familie på fire; to voksne, ett barn i barnehagealder og ett barn i småskolealder. En voksen jobber deltid som *helsefagarbeider*, den andre heltid som *tømrer*. Husholdning II består av to tilsvarende voksne, med samme yrker og stillingsprosent. Husholdning III består av kun helsefagarbeideren i samme deltidsstilling.

En sammenlikning av kjøpekraften til husholdning I og II i boligmarkedet gir et bilde på forskjellen på kjøpekraften til et par med og uten barn, mens en sammenlikning av husholdning II og III gir et bilde på økning i kjøpekraft av å være to.

De valgte yrkene representerer fagarbeidere, og representerer organiserte i LOs to største forbund: Fellesforbundet (tømrer) og Fagforbundet (helsefagarbeider). Bedriftsundersøkelsen til NAV viser også at mangelen på arbeidskraft er størst innen helse, pleie og omsorg samt bygg og anlegg (Myklathun, 2023).

2.1 Husholdningsinntekt

Husholdningsinntekt er summen av yrkesinntekt, kapitalinntekter, skattepliktige og skattefrie overføringer i løpet av kalenderåret. Vi beregner yrkesinntekten til de tre husholdningene med utgangspunkt i offentlig tilgjengelig statistikk for månedslønn for de utvalgte yrkene. For husholdningen med barn legger vi også til barnetrygd.

2.1.1 Yrkesinntekt

I 2023 var median månedslønn, før skatt, for en deltidsansatt *helsefagarbeider* i kommuneforvaltningen¹ 48 370 kroner (inkl. eventuell bonus og

¹ Om lag 80 prosent av arbeidsforholdene for helsefagarbeidere er i kommuneforvaltningen, mens i overkant av 10 prosent av arbeidsforholdene er i privat sektor (se SSBs Tabell 11418).

uregelmessige tillegg).² Samme år var gjennomsnittlig stillingsprosent for helsefagarbeidere i helse- og omsorgstjenester 77 prosent.³ Dette inkluderer imidlertid også heltidsansatte. Gjennomsnittlig stillingsprosent er lavere for deltidsansatte.⁴ Som en tilnærming til en representativ helsefagarbeider har vi likevel lagt til grunn at helsefagarbeideren har en 75 prosent stilling. Justert for stillingsprosent, er månedslønnen 36 280 kroner. Det gir en bruttoårslønn på 435 360 kroner.⁵

I 2024 landet den økonomiske rammen for lønnsoppgjøret i kommunesektoren på 5,2 prosent. For 2024 legger vi til grunn en beregnet bruttoårslønn for vår helsefagarbeider på 458 000 kroner.

I 2023 var median månedslønn, før skatt, for heltidsansatte *tømrere og snekkere* i privat sektor 43 520 kroner (inkl. eventuell bonus og uregelmessige tillegg). Det gir en bruttoårslønn på 522 240 kroner. I 2023 legger vi til grunn en beregnet bruttoårslønn for vår tømrer på 549 400 kroner (lønnsvest på 5,2 prosent i tråd med lønnsoppgjøret for privat sektor).

Samlet *yrkesinntekt før skatt* for husholdningene med to voksne blir dermed 1 007 400 kroner. For den enslige helsefagarbeideren (husholdning III) er samlet yrkesinntekt før skatt 458 000 kroner.

For å finne inntekt etter skatt antar vi at begge voksne får skattefradrag for fagforeningskontingent, foreldrefradrag (for husholdningen med barn) og rentefradrag for usikret gjeld (omtales nærmere i kapittel 3). Med utgangspunkt i dette har vi lagt til grunn at de voksne med barn har netto skattefradrag på 30 000 kroner hver (Tabell 7103), mens de to voksne uten barn, og den enslige voksne, har 10 000 kroner hver i fradrag (Tabell 7101). Dette er nøkterne anslag på fradrag, og er hovedsakelig tilpasset husholdninger med lav eller ingen gjeld. Med boliglån vil rentefradragene øke. Mer fradrag, vil alt annet likt, gi lavere skatt og dermed høyere inntekt etter skatt (nettoinntekt) som igjen fører til økt gjeldsdisponibel inntekt (se kapittel 3.1.1).

Samlet *yrkesinntekt etter skatt* for husholdningen med to voksne og to barn (husholdning I) er 743 770 kroner. For husholdningen med to voksne (husholdning II) er yrkesinntekt etter skatt 733 720 kroner⁶, og for den enslige helsefagarbeideren (husholdning III) 338 990 kroner.

2.1.2 Barnetrygd

Barnetrygd er en skattefri overføring til barnefamilier som utbetales fram til barnet har fylt 18 år. Ordinær barnetrygd er et fast beløp per barn. Fra 1. september 2024 utbetales 1 766 kroner per måned for barn både under og over 6 år. For husholdningen bestående av to voksne og to barn (ett barn i barnehagealder og ett i småskolealder), utgjør samlet barnetrygd 42 380 kroner i året. Endringen fra 1. september (samme sats uavhengig av alder),

² Tall for månedslønn er hentet fra SSBs Tabell 11418. Referansemåneden er november hvert år. Månedslønnen til deltidsansatte er i statistikken omregnet til hva den ville vært hvis de jobbet heltid (heltidsekvivalenter). Vi har brukt samme referansemåned for å sjekke gjennomsnittlig stillingsprosent.

³ SSBs Tabell 12547.

⁴ Tallene er sjekket med en analyse vi gjennomfører av stillingsprosent og sykefravær i omsorgstjenesten på oppdrag fra Helsedirektoratet.

⁵ Dette overvurderer årslønnen noe siden vi tar utgangspunkt i månedslønn i november (etter lønnsoppgjøret), alt annet likt.

⁶ Forskjellen i yrkesinntekt skyldes foreldrefradrag for paret med barn.

gjør at husholdningen med to barn mottar 5 470 kroner mer i årlig barnetrygd, sammenlignet med i 2023.

Samlet *husholdningsinntekt før skatt* for husholdningen med to voksne og to barn (husholdning I) blir 1 049 780 kroner når vi legger til barnetrygd, og *husholdningsinntekt etter skatt* blir 786 150 kroner. For de to øvrige husholdningene (husholdning II og III) er samlet husholdningsinntekt lik samlet yrkesinntekt før og etter skatt.

2.2 Forbruksutgifter

Husholdningens samlede utgifter påvirker hvor mye den sitter igjen med til å betjene gjeld. Inntekt etter skatt, fratrukket utgifter til alminnelig forbruk og bokostnader utgjør husholdningens *gjeldsdisponible inntekt*. Husholdningens alminnelige forbruksutgifter varierer med antall personer i husholdningen, barnas alder og antall biler. Bokostnader varierer i tillegg med boligens størrelse. Ved beregning av utgifter til livsopphold forventes det at finansforetakene tar hensyn til alle relevante utgiftsposter, som utgifter til barnehage og skolefritidsordning, boutgifter (f.eks. kommunale utgifter, strøm, forsikring og vedlikehold) og utgifter til bilhold (Finanstilsynet, 2022).

2.2.1 Alminnelige forbruk

Alminnelige forbruksutgifter er beregnet ved hjelp av SIFOs referansebudsjett.⁷ SIFOs referansebudsjett omfatter vanlige, løpende utgifter til mat, klær, hygieneartikler og lignende og utgifter til sjeldnere innkjøp av varige forbruksgjenstander som blant annet møbler og elektronisk utstyr. Budsjettet omfatter ikke utgifter til bolig, feriereiser, gaver og helsetjenester utover et årlig lege- og tannlegebesøk. I Finanstilsynets rundskriv for praksis av lån til forbrukere, står det spesifisert at dersom livsoppholdsvurderingene baseres på satsene til SIFO, må finansforetakene inkludere et tillegg utover referansebudsjettet som er tilstrekkelig til å ta hensyn til relevante utgiftstyper som ikke ligger inne i referansebudsjettet (f.eks. helsetjenester, feriereiser, gaver mv.) (Finanstilsynet, 2022).

Husholdningen med barn (husholdning I) har ett barn i barnehage og ett barn med heltidsplass på SFO/AKS. Husholdningen har én fossilbil. I 2023 inkluderte budsjettet til denne husholdningen 3 420 kroner i måneden til SFO/AKS. Årets budsjett er oppdatert med nye priser, etter innføring av 12 timer gratis SFO/AKS i uken (gratis kjernetid) for alle elever på 1., 2. og 3. trinn. I 2024 ligger det grunn 1 155 kroner i måneden for SFO/AKS, som utgjør 27 190 kroner mindre i året for husholdningen med to barn. Summert *årlig forbruk* for hele husholdningen er i henhold til referansebudsjettet 449 140 kroner, som er 18 130 kroner lavere enn i fjor.

De to samme voksne, men uten barn (husholdning II), har et forbruksbudsjett på 279 950 kroner. For den enslige helsefagarbeideren (husholdning III) har vi også fjernet bilutgiftene. Samlet årlig forbruk for denne husholdningen er budsjettert til 140 960 kroner.

I tråd med Finanstilsynets ovennevnte spesifiseringer inkluderer vi et tillegg i husholdningenes forbruksbudsjetter. Tilleggene utgjør 18 000 kroner i året per voksen og 4 500 kroner i året per barn. For husholdningen uten bil (husholdning III) er det også inkludert et tillegg på 7 000 kroner i året til

⁷ <https://www.oslomet.no/om/sifo/referansebudsjettet>

reiseutgifter. For en enslig voksen uten bil utgjør tilleggene 2 080 kroner i måneden. For husholdningen med to voksne (og bil) utgjør tillegget 3 000 kroner i måneden, mens det er 3 750 kroner i måneden for familien bestående av to voksne og to barn (med bil).⁸

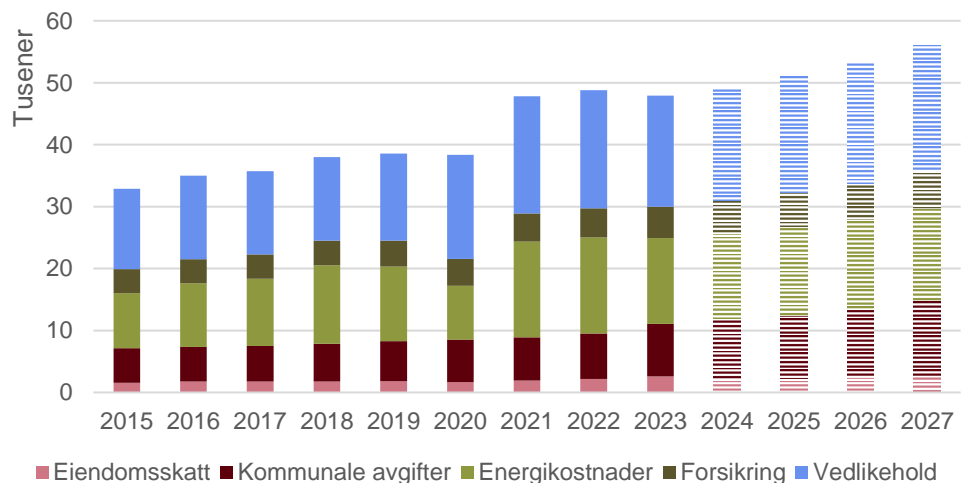
Vi antar at de voksne har lite eller ikke noe studielån. Eventuelle rentekostnader knyttet til studielån (eller usikret gjeld)⁹ antas dekket av bufferen vi har lagt til referansebudsjettet.

2.2.2 Bokostnader

Samfunnsøkonomisk Analyse har utviklet en bokostnadsindeks på oppdrag fra Huseierne. Indeksen dekker rentekostnader, utgifter til vedlikehold, energikostnader, kommunale avgifter, forsikring og eiendomsskatt (SØA, 2024). Bokostnadsindeksen for leiligheter er et supplement til den opprinnelige bokstandsindeksen for eneboliger, og beregner bokostnader for en leilighet på 70 kvadratmeter i Oslo, Bergen, Trondheim, Kristiansand, Stavanger og Tromsø.

Rentekostnader er den klart største utgiften i bokostnadsindeksen. Rentekostnader inngår i beregningen av husholdningenes betjeningsevne, og holdes derfor utenfor her. Når rentekostnader holdes utenfor utgjør vedlikehold den største utgiften, etterfulgt av energikostnader (jf. figur 2.1).

Figur 2.1 Bokostnadsindeksen for leiligheter etter kostnadstype (ekskl. rentekostnader).¹ Løpende priser. 2015-2027²



1) Vektet gjennomsnitt av bokostnader for en leilighet på 70 kvadratmeter i Oslo, Bergen, Trondheim, Kristiansand, Stavanger og Bergen. Vektet med befolkning.

2) Prognoser for perioden 2024-2027.

Kilde: Samfunnsøkonomisk Analyse for Huseierne

Vedlikeholdskostnader er i beregningene av bokostnadene et produkt av adferds- og prisendringer. Med adferdsendringer menes virkninger på de gjennomsnittlige vedlikeholdsutgiftene av husholdningenes preferanser for oppussing mv., mens prisendringer fanger opp endringer i byggekostnader (som følge av både material- og arbeidskraftkostnader). For en husholdning

⁸ Justeringene i husholdningenes forbruksbudsjett er gjort på bakgrunn av innspill fra Endre Jo Reite i BN Bank.

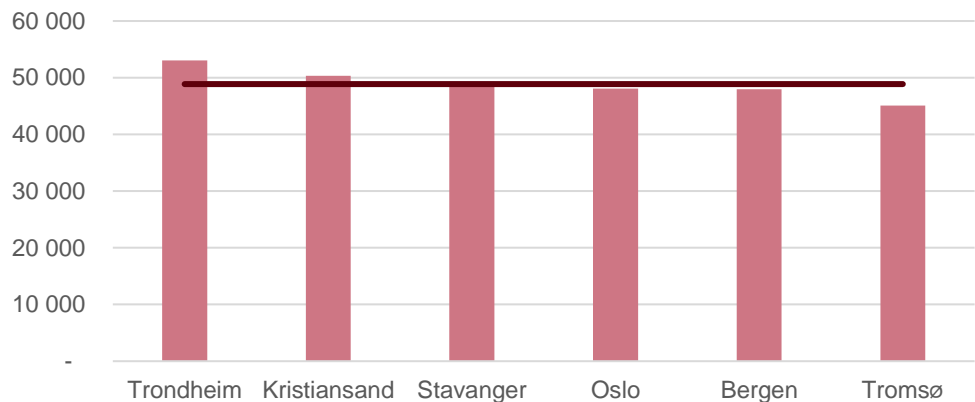
⁹ Usikret gjeld (kredittkortgjeld mv.) omtales nærmere i kapittel **Error! Reference source not found.**

med relativt trange budsjetter er det grunn til å tro at kun absolutt nødvendig vedlikehold prioriteres, hvis det i det hele tatt prioriteres.

I 2024 anslås gjennomsnittlige vedlikeholdsutgifter for en leilighet på 70 kvadratmeter til 17 925 kroner. Det utgjør 1 494 kroner i måneden. I lys av ovennevnte kan det være dette er mer enn hva våre eksempelhusholdninger prioriterer å bruke på årlig vedlikehold. En del vedlikehold av boligmassen utføres imidlertid i regi av borettslag/sameie, som den enkelte husholdning ikke kan velge bort. Det er før øvrig verdt å nevne at 70 kvadratmeter er relativt lite for en familie på fire, sett opp mot definisjonen av trangboddhet (omtales nærmere i kapittel 4).

Det er betydelige forskjeller i bokostnadene mellom de store byene. Variasjonen er i stor grad knyttet til forskjeller i boligpriser og dermed husholdningenes rentekostnader. Når vi tar ut rentekostnader, er bokostnadene høyest i Trondheim, og lavest i Tromsø (jf. figur 2.2). Sett bort fra rentekostnader, er det variasjon i energikostnader som forklarer mye av forskjellen i bokostnader (SØA, 2024, s. 27).¹⁰

Figur 2.2 Bokostnadsindeksen (uten rentekostnader) per by. 2024



Note: De heltrukne linjer viser vektet gjennomsnitt av bokostnadene for en leilighet på 70 kvm i de seks byene.

Kilde: Samfunnsøkonomisk Analyse for Huseierne

I 2024 har vi lagt til grunn samlede bokostnader på 48 870 kroner for familien med to voksne og to barn. For familien med to voksne har vi anslått bokostnadene til å utgjøre 75 prosent av dette (36 650 kroner), og at bokostnadene halveres for en enslig voksen (24 440 kroner).¹¹

2.3 Gjeldsdisponibel inntekt

Når vi trekker alle relevante utgifter fra husholdningenes samlede inntekt, får vi det beløpet husholdning maksimalt har til å betjene et boliglån (*gjeldsdisponibel inntekt*). I 2024 har husholdningen med to voksne og to barn (husholdning I) en beregnet gjeldsdisponibel inntekt på 243 140 kroner (jf. Tabell 2.1). I 2023 hadde samme husholdning 186 900 kroner til å betjene

¹⁰ Vi hensyntar dette når vi beregner kjøpekraft i boligmarkedet i de ulike byene.

¹¹ Dette er en forenkling med bakgrunn i antall personer i husholdningen og hvor stor bolig det gitte antallet personer trenger (omtrentlig).

boliglån. På ett år har dermed husholdningens gjeldsdisponible inntekt økt med 30 prosent.

Tabell 2.1 Beregning av husholdningens gjeldsdisponible inntekt. 2024

Husholdning	[1] Yrkesinntekt før skatt	[2] Yrkesinntekt etter skatt	[3] Barnetrygd	[4] Husholdnings- inntekt etter skatt	[5] Alminnelig forbruk	[6] Bokostnader	[7] Gjelds- disponibel inntekt
Husholdning I	1 007 400	743 770	42 380	786 150	494 140	48 870	243 140
Husholdning II	1 007 400	733 720	-	733 720	315 950	36 650	381 120
Husholdning III	458 00	338 990	-	338 990	165 960	24 440	148 590

Note: Yrkesinntekt etter skatt antar at personene i husholdningen med barn har 30 000 kroner i årlige rentefradrag og personene uten barn har 10 000 kroner (skattetrekk etter hhv. Tabell 7103 og 7101). Ulike fradrag gir ulik yrkesinntekt etter skatt for de to husholdningstypene med samme bruttoinntekt. Bokostnadene tar utgangspunkt i beregnede bokostnader for en leilighet på 70 kvm i de største byene.

Kilder: Statistisk sentralbyrå, NAV, SIFO, Huseierne og Samfunnsøkonomisk Analyse

Husholdningen med kun to voksne (husholdning II) har 381 120 kroner til å betjene et boliglån. Forskjellen mellom husholdning I og II skyldes primært utgifter knyttet til å ha to barn, og lavere bokostnader for husholdningen som kun er to voksne. For husholdningen med to voksne, uten barn har den gjeldsdisponible inntekten økt med 9 prosent sammenliknet med 2023.

En enslig helsefagarbeider (husholdning III) har en gjeldsdisponibel inntekt på 148 590 kroner, en økning på 10 prosent sammenliknet med 2023.

3 Beregning av låneevne

For alle husholdninger er det betjeningsevnen som setter grensen for hvor dyr bolig de kan kjøpe. Samtidig har alle husholdninger opplevd en økning i betjeningsevnen det siste året. Størst er økningen for paret med barn, som har fått høyere barnetrygd og lavere utgifter til SFO/AKS.

Forskrift om finansforetakene utlånspraksis (utlånsforskriften) har som formål å bidra til finansiell stabilitet ved å forebygge finansiell sårbarhet i husholdninger og finansforetak. Forskriften legger bl.a. føringer for hvor mye en husholdning får låne til kjøp av bolig, hensyntatt husholdningens samlede inntekt og egenkapital. Dagens utlånsforskrift gjelder til og med 31. desember 2024.¹²

Beregningen av husholdningenes kjøpekraft i boligmarkedet består overordnet av to trinn; (i) beregne hvor mye husholdningen kan låne, og (ii) beregne hvor stor andel av omsatte boliger husholdningen kan kjøpe med det lånet de får. I beregningen av (i) vil vi legge til grunn føringene i utlånsforskriften for lån med pant i bolig.

3.1 Krav i utlånsforskriften

Utlånsforskriften stiller bl.a. krav til (a) kundens betjeningsevne, (b) kundens samlede gjeld i forhold til inntekt (gjeldsgrad), (c) lånets størrelse i forhold til boligens verdi (belåningsgrad) og (d) avdragsbetaling for boliglån med høy belåningsgrad.

Gjeldende rente på kundens gjeld:	Rente banken skal legge til grunn:
Høyere enn 4 prosent	Renten + 3 prosentpoeng
Lavere enn 4 prosent	7 prosent

Kilde: Finansdepartementet

Krav (a) er utdypet i utlånsforskriften § 5. Bankene skal i beregningen av kundens evne til å betjene lånet legge til grunn en rente som er 3 prosentpoeng høyere enn det aktuelle rentenivået. Hvis dette gir en lavere

¹² <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2020-12-09-2648>

rente enn 7 prosent, skal de beregne betjeningsevne gitt en rente på 7 prosent.

For et annuitetslån, kan kravet til *betjeningsevne* dermed uttrykkes ved

$$\text{Inntekt} \geq \begin{cases} \frac{r + 0,03}{1 - (1 + r + 0,03)^{-n}} \times L_0, & r \geq 0,04 \\ \frac{0,07}{1 - (1 + 0,07)^{-n}} \times L_0, & r < 0,04 \end{cases}$$

Inntekt er her den inntekten husholdningen har igjen til å betjene gjelden, etter at normale utgifter til livsopphold er trukket fra. Lånebeløpet (lånets hovedstol) er angitt ved L_0 , n angir nedbetalingstiden i antall år og r er det aktuelle rentenivået på lånetidspunktet.

Forskriften § 6 stiller krav til at kundens *samlede gjeld* ikke skal overstige fem ganger årsinntekt. Med samlet gjeld menes at ikke bare det aktuelle låneopptaket skal medregnes, men f.eks. også studielån, billån, kredittkort¹³ mv. Årsinntekt er (noe forenklet) skattbar inntekt før skatt (brutto årsinntekt). Bankene kan også ta med skattefri inntekt, hvis inntekten er dokumenterbar og stabil over tid. Eksempler på slik inntekt er barnetrygd og leieinntekter fra utleie av del av egen bolig.¹⁴ Kravet til *gjeldsgrad* kan uttrykkes ved

$$\frac{\text{Samlet gjeld}}{\text{Årsinntekt}} \leq 5$$

Krav (c) framkommer av utlånsforskriften §§ 7 og 8. Lånets størrelse i forhold til boligens verdi skal ikke overstige 85 prosent. I beregningen av belåningsgraden skal alle lån med pant i boligen regnes med, herunder fellesgjeld i borettslag og boligsameier. I tillegg til sikkerhet i boligen, kan bankene ta hensyn til tilleggsikkerhet i form av pant i annen fast eiendom, kausjon eller garanti ved beregning av belån belåningsgrad. Kravet til *belåningsgrad* kan dermed uttrykkes ved

$$\frac{\text{Lån med pant i boligen}}{\text{Boligens verdi} + \text{ev. tilleggsikkerhet}} \leq 0,85$$

Med tilleggsikkerhet kan med andre ord låntaker låne mer enn 85 prosent av boligens verdi. Tilleggsikkerhet i pant i annen fast eiendom må imidlertid være innenfor grensene for belåningsgrad i forskriften.

Krav (d) spesifiseres i utlånsforskriften § 9. Bankene skal kreve avdragsbetaling for boliglån med belåningsgrad over 60 prosent. Den årlige nedbetalingen skal som et minimum tilsvare det laveste av 2,5 prosent av innvilget lån og det avdragsbetalingen ville vært for et annuitetslån med 30 års nedbetalingstid.

Vi vil i det følgende beregne husholdningenes låneevne med utgangspunkt i de fire kravene over.

¹³ Hele kredittrammen medregnes, ikke bare utestående beløp.

¹⁴ <https://www.regjeringen.no/no/tema/okonomi-og-budsjett/finansmarkedene/utlansforskriften/id2950571/>

Utvalgte relevante paragrafer fra forskrift om finansforetakenes utlånspraksis

§ 5. Betjeningsevne

Finansforetaket skal ikke yte lån dersom kunden ikke vil ha tilstrekkelige midler til å dekke normale utgifter til livsopphold ved en renteøkning på 3 prosentpoeng på kundens samlede gjeld, men slik at finansforetaket uansett skal legge til grunn en rente på minst 7 prosent.

Vurderingen av kundens betjeningsevne skal være basert på kundens inntekt og alle relevante utgifter, herunder renter, avdrag på lån og normale utgifter til livsopphold. For rammekreditter skal full utnyttelse av samlede rammer ligge til grunn for vurderingen. Ved fastrentelån skal renteøkningen beregnes på grunnlag av det beløp som etter nedbetalingsplanen er utestående ved utløpet av fastrenteperioden.

§ 6. Gjeldsgrad

Finansforetaket skal ikke yte lån dersom kundens samlede gjeld overstiger fem ganger årsinntekt. Med årsinntekt menes her personinntekten slik den er definert i skatteloven, eventuelt alminnelig inntekt før minstefradrag og personfradrag. Skattefri inntekt kan likevel medregnes dersom inntekten er dokumenterbar og stabil over tid.

§ 7. Belåningsgrad

Nedbetalingslån med pant i bolig skal på innvilgestidspunktet ikke overstige 85 prosent av et forsvarlig verdigrunnlag for boligen, som ikke kan være høyere enn markedsverdi fastsatt ut fra en forsiktig vurdering.

(...)

Alle lån med pant i boligen skal tas med i beregningen av belåningsgrad, herunder fellesgjeld i borettslag og boligsameier.

§ 8. Tilleggssikkerhet

Ved beregning av belåningsgrad etter § 7 kan boligens verdi suppleres med betryggende tilleggssikkerhet i form av pant i annen fast eiendom, kausjon eller garanti. Tilleggssikkerhet i pant i annen fast eiendom skal være innenfor grensene for belåningsgrad i § 7.

§ 9. Avdrag

Ved lån som overstiger 60 prosent av boligens verdi, skal finansforetaket kreve årlig nedbetaling som minst skal tilsvare det laveste av 2,5 prosent av innvilget lån og det avdragsbetalingen ville vært på et annuitetslån med 30 års nedbetalingstid.

Kilde: Lovdata

3.1.1 Betjeningsevne¹⁵

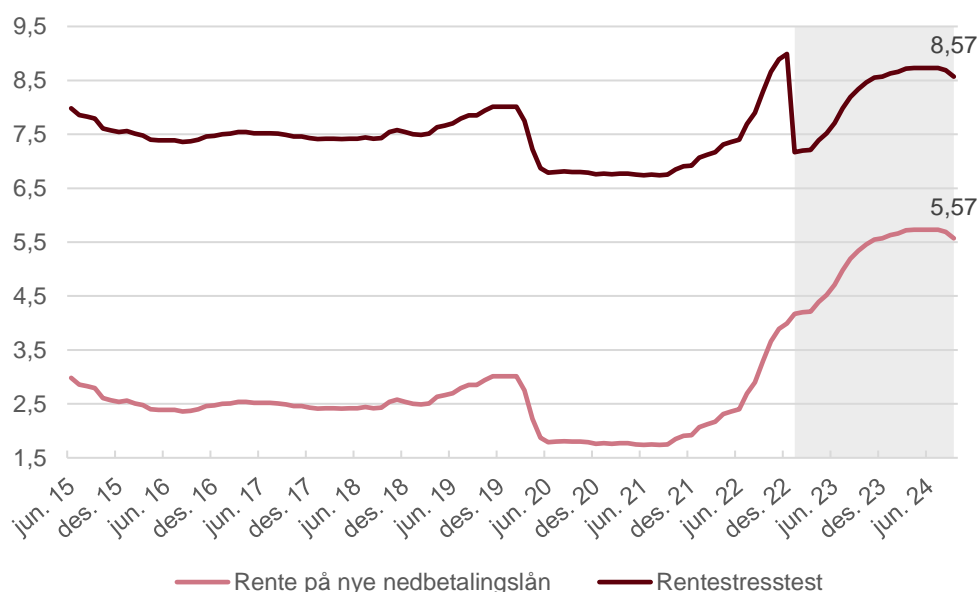
Per september 2024 var renten på nye nedbetalingslån med pant i bolig til husholdninger 5,58 prosent. I beregningen av husholdningenes betjeningsevne må vi legge til grunn en rente som er 3 prosentpoeng høyere, og husholdningene skal dermed tåle en rente på 8,69 prosent. Videre legger vi til grunn at lånet skal nedbetales over 30 år. Inntekten som kreves for å betjene et gitt lånebeløp, med dagens rentenivå, kan dermed uttrykkes ved

$$I_{i,t}^D \geq \frac{r_t^*}{1 - (1 + r_t^*)^{-n}} \times L_{i,t}$$

hvor $I_{i,t}^D$ er husholdning i sin *gjeldsdisponible inntekt*, og $r_t^* = r + 0,03$. Gjeldsdisponibel inntekt er det maksimale beløpet husholdningen kan bruke på å betjene gjeld, når vi har trukket fra skatt og hensyntar husholdningens utgifter til alminnelig forbruk (se kapittel 2).

Når vi skal beregne husholdningenes kjøpekraft i boligmarkedet trenger vi å vite hvor mye husholdningen maksimalt kan låne med husholdningens samlede gjeldsdisponible inntekt. Vi er med andre ord interessert i å finne den høyest mulige L_0 , til en gitt I^D .

Figur 3.1 Renter på nye nedbetalingslån med pant i bolig til husholdninger. Prosent. Juni 2015-september 2024



Note: Fra 1. januar 2023 skal bankene legge til grunn en renteøkning på minst 3 prosentpoeng når de vurderer kundens betjeningsevne. Bankene skal uansett legge til grunn en rente på minst 7 prosent når de vurderer betjeningsevne. Før dette skulle bankene ta høyde for en renteøkning på minst 5 prosentpoeng. Kilde: Statistisk sentralbyrå (Tabell 10729)

Generelt er det høyeste lånet husholdning i kan betjene gitt ved

$$L_{i,t}^* = \frac{I_{i,t}^D}{\rho_t} \quad (1)$$

hvor $\rho_t = \frac{r_t^*}{1 - (1 + r_t^*)^{-n}}$.

¹⁵ Notasjonen brukt her er i all hovedsak tatt fra Lindquist og Vatne (2019).

Kolonne [5] i Tabell 3.1 viser resultatet av likning (1) for de tre husholdningene.

Ved å derivere likning (1) mht. $I_{i,t}^D$ (gjeldsdisponibel inntekt) ser vi at en endring i gjeldsdisponibel inntekt gir en endring i betjeningsevne lik

$$\Delta L_{i,t}^* = \frac{1}{\rho} \Delta I_{i,t}^D$$

Alt annet likt (uendret rente), øker betjeningsevnen når den gjeldsdisponible inntekten øker (naturlig nok).

Gjør vi det samme mht. ρ får vi

$$\Delta L_{i,t}^* = -\frac{I_{i,t}^D}{\rho^2} \Delta \rho$$

Siden $\frac{1}{\rho^2}$ er positiv for alle verdier av ρ , vil endringen i betjeningsevnen være negativ når $\Delta \rho > 0$ og positiv når $\Delta \rho < 0$. $\Delta \rho > 0$ når renten øker ($\Delta r^* > 0$) og negativ når renten faller ($\Delta r^* < 0$).¹⁶ Alt annet likt (uendret inntekt), reduseres betjeningsevnen når renten øker.

Oppsettet over tar ikke hensyn til skattefradrag for renteutgifter. Fradrag for renteutgifter gir, alt annet likt, høyere inntekt etter skatt og dermed økt betjeningsevne. Skattebesparelsen av fradraget er lik skattesatsen på alminnelig inntekt. I 2024 er skattesatsen på alminnelig inntekt for personer 22 prosent.

Hensyntar vi skattefradrag for renteutgifter, kan husholdningenes betjeningsevne, til en gitt inntekt uttrykkes ved

$$L_{i,t}^* = \frac{I_{i,t}^D}{\rho_t - r_t^* \times \tau_t} \quad (2)$$

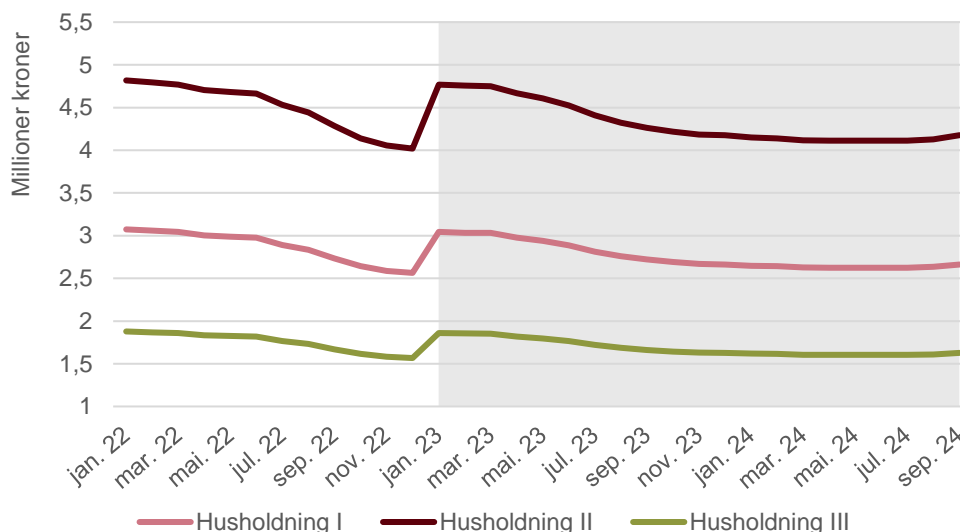
hvor τ_t er skattesats på alminnelig inntekt (Lindquist & Vatne, 2019, s. 11).

I januar 2023 var renten på nye nedbetalingslån med pant i bolig 4,17 prosent. Økningen fram til dagens rentenivå på 5,57 prosent har ført til en reduksjon i betjeningsevnen på 12,5 prosent. For husholdningen på to voksne og to barn (husholdning I) tilsvarer dette en redusert betjeningsevne på om lag 380 000 kroner, gitt en gjeldsdisponibel inntekt lik den oppgitt i kapittel 2.3. Renten på nye boliglån har gått litt ned i august og september i år, og betjeningsevnen har økt marginalt for samme inntekt (jf. figur 3.2).

Gjeldene krav til hvor stor renteøkning kunden skal kunne tåle ble innført 1. januar 2023. Før dette var kravet at kunden skulle tåle en renteøkning på 5 prosentpoeng. Med dagens rentenivå, er dagens krav (3 prosentpoeng) en moderat lettelse i utlånsforskriften. For en gitt gjeldsdisponibel inntekt, økte derfor betjeningsevnen i 2023, til tross for flere rentehevinger.

¹⁶ For positive verdier på nedbetalingstid og rente (hhv. $n > 0$ og $r^* > 0$).

Figur 3.2 Husholdningenes betjeningsevne til en gitt gjeldsdisponibel inntekt. Millioner kroner. Januar 2022-september 2024



Note:inntekt og forbruksutgifter holdes konstant. Det eneste som endres er rentenivået. Endringene i utlånsforskriften med virkning fra 1. januar 2023 førte til en mindre streng rentestresstest sammenliknet med året før.

Kilder: Statistisk sentralbyrå og Samfunnsøkonomisk Analyse

3.1.2 Gjeldsgrad

Husholdningenes samlede gjeld skal ikke overstige fem ganger (brutto) årsinntekt. Maksimal gjeld for husholdningene, når vi kun tar gjeldsgrad i betraktning, kan dermed uttrykkes ved

$$L_{i,t}^* = 5 \times I_{i,t}^B$$

$I_{i,t}^B$ er husholdningens samlede årsinntekt, før skatt og før utgifter er trukket fra. Uten annen gjeld, vil L^* utgjøre det beløpet husholdningen maksimalt kan låne til kjøp av bolig. Hvis husholdningen har annen gjeld, kan de ikke låne mer til boligkjøp enn L^* , fratrukket annen gjeld.

Vi antar husholdningene vi ser på har relativt lite gjeld før opptak av boliglån. Dette er ikke en helt urimelig antakelse, tatt i betraktning at yrkene vi ser på krever fag-/svennebrev (videregående opplæring). Husholdningene kan derfor ha unngått å ta opp studielån. Vi antar videre at bilen (relevant for husholdning I og II) er en relativt rimelig bruktbil, kjøpt uten opptak av billån.

Tall fra gjeldsregisteret viser at nesten 1 av 2 personer over 17 år hadde usikret gjeld i 2021.¹⁷ Gjennomsnittlig usikret gjeld (for personene med usikret gjeld) var 64 800 kroner, mens medianen var 10 200 kroner (Høie, 2022). Litt færre enn 1 av 2 par med barn, hadde rentebærende usikret gjeld i 2020.

Andelen personer med rentebærende usikret gjeld (forbrukslån) øker med lavere utdanningsnivå, og personer som ikke eier egen bolig holder relativt sett mest av samlet forbruksgjeld (Høie, 2022; Lindquist, Solheim, & Vatne, 2023). Det er derfor heller ikke urimelig å legge til grunn at husholdningene vi ser på her har noe forbruks-/kredittkortgjeld. Dessuten skal eventuell

¹⁷ Usikret gjeld er gjeld som ikke er sikret ved registrert panterrett i formuesgoder som tilhører låntaker.

kredittkortramme inkluderes i samlet gjeld når bankene vurderer kundens gjeldsgrad, selv om kreditten ikke er benyttet.

I 2020 utgjorde gjennomsnittlig rentebærende usikret gjeld (forbrukslån) om lag 10 prosent av husholdningsinntekt etter skatt for par med barn, for de med usikret gjeld. Andelen var om lag lik for par (under 45 år) uten barn. For aleneboende under 45 år med usikret gjeld, utgjorde rentebærende usikret gjeld om lag 30 prosent av inntekt etter skatt (Høie, 2022, s. 35).

Justerer vi ovennevnte andeler med sannsynligheten for at husholdningen har usikret gjeld (andelen husholdninger med usikret gjeld) får vi at maksimalt boliglån, når vi kun hensyntar gjeldsgrad, er gitt ved

$$L_{i,t}^* = \begin{cases} 5 \times I_{i,t}^B - 0,05 \times I_{i,t}^N, & \text{Par m/u barn} \\ 5 \times I_{i,t}^B - 0,09 \times I_{i,t}^N, & \text{Aleneboende} \end{cases}$$

$I_{i,t}^N$ er samlet husholdningsinntekt, etter skatt. Kolonne [6] i tabell 3.1 viser resultatet av denne likningen for de tre husholdningene.

Det har liten betydning hva vi antar om eksempel husholdningenes øvrige gjeld (innenfor rimelige antakelser om studielån, billån og/eller usikret gjeld). For disse husholdningene er det, som vi viser under, uansett betjeningsevnen som begrenser hvor mye de kan låne.

3.1.3 Belåningsgrad

For nedbetalingslån kan boliglånet maksimalt utgjøre 85 prosent av boligens verdi (belåningsgrad). Dette kravet innebærer at husholdningene må kunne stille med 15 prosent egenkapital, eller ha tilleggssikkerhet i form av pant i annen fast eiendom (f.eks. foreldres bolig), kausjon eller garanti.

I beregning av bl.a. Sykepleierindeksen forutsettes det 100 prosent lånefinansiert kjøp. Det er det samme som å forutsette at noen andre stiller som kausjonist (Eiendomsverdi, 2024, s. 6).

Vi har i våre beregninger av husholdningenes kjøpekraft i boligmarkedet (se kapittel 4) sett på forskjellen i kjøpekraft i to tilfeller: (i) maksimal kjøpesum er det samme som maksimalt lånebeløp (100 prosent lånefinansiert) og (ii) maksimal kjøpesum er det samme som maksimalt lånebeløp, pluss egenkapital (85 prosent lånefinansiert).

Tabell 3.1 Beregning av husholdningens betjeningsevne og gjeldsgrad. 2024

Husholdning	[1] Husholdnings- inntekt før skatt	[2] Husholdnings- inntekt etter skatt	[3] Gjelds- disponibel inntekt	[4] Usikret gjeld	[5] Maksimalt lånebeløp, betjenings- evne	[6] Maksimalt lånebeløp, gjeldsgrad	[7] Egenkapital- krav
Husholdning I	1 049 780	786 150	243 140	39 000	2 663 250	5 209 900	469 990
Husholdning II	1 007 400	733 720	381 120	37 000	4 174 630	5 000 000	736 700
Husholdning III	458 000	338 990	148 590	31 000	1 627 590	2 259 000	287 220

Note: Kravet til betjeningsevne er det kravet i utlånsforskriften som er strengest (lavest maksimalt lånebeløp) for alle husholdningene. Beløpet i kolonne [5] avgjør dermed husholdningenes kjøpekraft i boligmarkedet. Kolonne [7] er kravet til egenkapital hvis beløpet i kolonne [5] skal utgjøre 85 prosent av boligens verdi.

Kilde: Samfunnsøkonomisk Analyse

Vi finner hvor mye 15 prosent egenkapital utgjør ved hjelp av følgende likning

$$EK_{i,t}^* = \frac{L_{i,t}^*}{0,85} - L_{i,t}^*$$

For et gitt lånebeløp, som skal utgjøre 85 prosent av boligens verdi, er boligens verdi gitt av første ledd på høyere side. Differensen mellom boligens verdi og lånebeløpet, er egenkapitalbeløpet.

Kolonne [7] i Tabell 3.1 viser resultatet av denne likningen for husholdningenes maksimale lånebeløp. Det er imidlertid andelen boliger innenfor budsjett i tilfelle (i) – kolonne [5] – som utgjør grunnlaget for hovedresultatene. Tilfelle (ii) er mer ment for nyansering.

3.2 Maksimal kjøpesum

I beregningen av husholdningenes maksimale kjøpesum, tar vi utgangspunkt i hva husholdningen maksimalt kan låne. For alle våre eksempelhusholdninger begrenses lånet av husholdningenes betjeningsevne (jf. tabell 3.1). I tilfelle (i) er dette det samme som husholdningenes maksimale kjøpesum. I tilfelle (ii) er maksimal kjøpesum lik husholdningens betjeningsevne pluss det egenkapitalbeløpet som gjør at lånet utgjør 85 prosent av boligens verdi.

I 2024 kan husholdningen med to voksne og to barn (husholdning I) strekke seg til å kjøpe en bolig til nesten 2,7 mill. kroner, hvis boligen fullt ut lånefinansieres (jf. tabell 3.2). Med 15 prosent egenkapital kan husholdningen kjøpe en bolig til om lag 3,1 mill. kroner (husholdninger med mer egenkapital kan følgelig kjøpe en dyrere bolig). Husholdningen med de samme to voksne, men ingen barn (husholdning II), kan i tilfelle (i) kjøpe en bolig til om lag 4,2 mill. kroner og i tilfelle (ii) en bolig til 4,9 mill. kroner.

I 2024 kan en enslig helsefagarbeider (husholdning III) kjøpe en bolig til omtrent 1,6 mill. kroner, hvis boligen er 100 prosent lånefinansiert. Til sammenlikning kan sykepleieren i Sykepleierindeksen betjene et lån på om lag 3,4 mill. kroner.¹⁸ Sykepleieren har en gjeldsdisponibel inntekt på 317 695 kroner (Eiendomsverdi, 2024). Det er mer enn det dobbelte av vår helsefagarbeider.

For å kunne si noe om endring i eksempelhusholdningenes kjøpekraft i boligmarkedet over en lengre periode, har vi utført alle beregningene også for 2015 (året boliglånforskriften ble innført). I beregningen av betjeningsevne i 2015 har vi forholdt oss til kravene i det som da lå i boliglånforskriften. Det vil si at husholdningene skulle tåle en økning i utlånsrenten på 5 prosentpoeng. I september 2015 var rente på nye utlån 2,79 prosent, og rentekravet var dermed 7,79 prosent i beregningen av betjeningsevnen. Videre var det ingen krav til at det måtte legges noe til SIFOs referansebudsjett.

¹⁸ Sykepleierens maksimale kjøpesum begrenses imidlertid til 3,2 mill. kroner av kravet til gjeldsgrad.

Husholdningenes betjeningsevne falt fra 2015 til 2023, hovedsakelig som følge av redusert gjeldsdisponibel inntekt¹⁹, med unntak av for paret uten barn (jf. tabell 3.2). For alle husholdningene har betjeningsevnen økt fra 2023 til 2024. Økningen er størst for paret med to barn (husholdning I), som i 2024 kan betjene om lag 570 000 kroner mer i lån enn i 2023. For en enslig helsefagarbeider (husholdning III) er betjeningsevnen tilbake på om lag samme nivå som i 2015.

Økningen i betjeningsevnen til husholdningen med barn skyldes en betydelig økning i husholdningens gjeldsdisponible inntekt, bl.a. som følge av økt barnetrygd (se kapittel 2.1.2) og reduserte utgifter til SFO/AKS (se kapittel 2.2.1).

Tabell 3.2 Beregning av husholdningenes maksimale kjøpesum. 2015, 2023 og 2024

Husholdning	År	[1] Husholdnings- inntekt før skatt	[3] Gjelds- disponibel inntekt	[5] Maksimalt lånebeløp, betjeningse- vne	[7] Egenkapital- krav	[8] Maksimal kjøpesum 100 prosent lånefinansiert	[9] Maksimal kjøpesum 85 prosent lånefinansiert
Husholdning I	2015	763 440	217 550	2 563 230	452 330	2 563 230	3 015 560
	2023	994 510	186 900	2 090 990	369 000	2 090 990	2 459 990
	2024	1 049 780	243 140	2 663 250	469 990	2 663 250	3 133 240
Husholdning II	2015	740 160	309 020	3 640 960	642 520	3 640 960	4 283 480
	2023	957 600	348 620	3 900 280	688 280	3 900 280	4 588 560
	2024	1 007 400	381 120	4 174 630	736 700	4 174 630	4 911 330
Husholdning III	2015	343 680	136 470	1 607 930	299 360	1 607 930	1 907 290
	2023	435 360	135 080	1 511 240	266 690	1 511 240	1 777 930
	2024	458 000	148 590	1 627 590	287 220	1 627 590	1 914 810

Note: I 2015 var det ikke et uttalt krav at finansforetakene måtte inkludere et tillegg utover referansebudsjettet. Vi har derfor ikke lagt på noe utover SIFOs referansebudsjett til alminnelig forbruk dette året. I 2015 var skattesatsen for alminnelig inntekt 27 prosent. Kolonne [8] angir maksimal kjøpesum for husholdningen hvis boligen er 100 prosent lånefinansiert (med tilleggssikkerhet), mens kolonne [9] angir maksimal kjøpesum hvis husholdningens maksimale lånebeløp utgjør 85 prosent av boligens verdi og hus-holdninger klarer å skaffe til veie de resterende 15 prosentene i egenkapital. Kolonne [9] er summen [5] og [7]. Vi har hvert år lagt til grunn rentenivået i september (siste tilgjengelige innværende år ved oppdatering av rapporten).

Kilde: Samfunnsøkonomisk Analyse

¹⁹ Husholdningenes betjeningsevne er lavere i 2023 enn i 2015 når vi holder rentekravet uendret, og legger til grunn samme fradragssats for renteutgifter. Forbruksutgiftene økte mer enn husholdningenes inntekt i denne perioden.

4 Kjøpekraft i boligmarkedet

Husholdningenes kjøpekraft har økt noe det siste året på landsbasis. Økningen er størst for paret med barn, som også har hatt størst øking i betjeningsevnen. I de mest sentrale kommunene er kjøpekraften uendret, mens den fortsatt synker i de fleste større byene.

Husholdningenes kjøpekraft i boligmarkedet kan defineres på flere måter. Vi ser her på hvor stor andel av omsatte boliger de tre husholdningene evner å lånefinansiere. Vi ser på husholdningenes kjøpekraft for Norge samlet, og i byene Oslo, Bergen, Trondheim, Kristiansand, Stavanger (inkl. Sandnes) og Tromsø. Vi ser i tillegg på husholdningenes kjøpekraft etter kommunesentralitet.²⁰

Et relevant spørsmål i beregningen av husholdningenes kjøpekraft er hvor stor bolig husholdningene trenger. Det nærmeste vi kommer et objektivt svar på dette, er at boligen må være stor nok til at husholdningen ikke er (alt for) trangbodd.²¹ Husholdninger regnes i SSBs statistikk som trangbodd dersom antall rom i boligen er mindre enn antall personer eller én person bor på ett rom, og antall kvadratmeter (p-areal) er under 25 kvm per person.²² Vi har derfor beregnet både hvor stor andel av alle omsatte boliger husholdningene har råd til og hvor stor andel av tilstrekkelig store boliger de har råd til.

Ovennevnte definisjon av trangboddhet kan synes noe streng, særlig i byene. Vi har i tidligere liknende analyser lagt til grunn litt mindre bolig enn definisjonen skulle tilsi for familien på fire (SØA, 2019). Vi har lagt til grunn at aleneboende må bo på om lag 30 kvm for ikke å være trangbodd, mens to voksne trenger 50 kvm og to voksne med to barn trenger 70 kvm. Avgrensningen innebærer at vi fjerner boligene som er større enn det vi anser som tilstrekkelig størrelse for de tre husholdningene, og beregner kjøpekraften for et utvalg av omsatte boliger. Boliger som er mindre enn størrelseskravet er fortsatt med.

Tall for omsatte boliger, herunder boligpris, er hentet fra grunnboken (levert av Ambita). Siden vi ikke har tall for hele 2024, har vi avgrenset statistikken til de

²⁰ Sentralitet er en indeks med verdi for hver enkelt kommune. Kommunene er klassifisert i seks grupper, hvor sentralitetsgruppe 1 er de mest sentrale kommunene og 6 de minst sentrale. Sentralitetsgruppe 5 og 6 utgjør det som ofte omtales som distriktskommunene.

²¹ Trangboddhet er ett av flere kriterier i Statistisk sentralbyrås definisjon av vanskeligstilte på boligmarkedet.

²² <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/bolig-og-boforhold/statistikk/boforhold-registerbasert>

første tre kvartalene av året. For å sikre sammenliknbarhet med 2015 og 2023, ser vi bare på de tre første kvartalene disse årene også. Vedlegg A beskriver statistikken nærmere, og hvilke øvrige avgrensninger vi har gjort for denne analysen.

4.1 Full lånefinansiering

I dette kapittelet ser vi på husholdningenes kjøpekraft i boligmarkedet hvis boligbudsjettet er lik det husholdningene maksimalt kan låne (ingen egenkapital).²³

4.1.1 Hele landet

I 2024 omfatter tallgrunnet vårt 62 630 omsatte boliger de første tre kvartalene. Husholdningen med en helsefagarbeider og en tømrer uten barn (husholdning II) har et tilstrekkelig boligbudsjett til å kjøpe 51 prosent av de omsatte boligene hvis hele boligen lånefinansieres. Til sammenlikning har samme par, men med barn, et boligbudsjett som gjør at de har råd til 19 prosent av de samme boligene (jf. tabell 4.1).

Paret uten barn har råd drøyt 2,5 ganger så mange boliger som paret med barn, når vi ikke tar hensyn til boligens størrelse. For husholdningen med barn øker kjøpekraften til 24 prosent når vi avgrenser utvalget av boliger til 70 kvm eller mindre. For paret uten barn øker kjøpekraften til 73 prosent (≤ 50 kvm). Når vi tar hensyn til at et par med barn trenger større bolig, har paret uten barn råd til tre ganger så mange av de omsatte boligene.

Tabell 4.1 Husholdningens kjøpekraft i boligmarkedet ved full lånefinansiering. Alle omsatte boliger og tilstrekkelige store boliger. Hele landet. Årets tre første kvartaler. 2015, 2023 og 2024

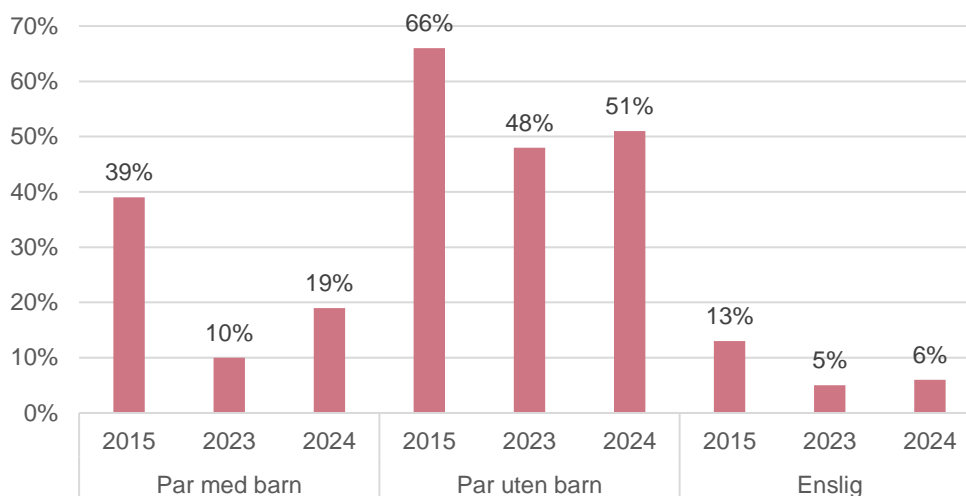
Husholdning	År	[1] Alle boliger	[2] Tilstrekkelig bolig
Husholdning I Helsefagarbeider og tømrer med to barn	2015	39,4 %	52,0 %
	2023	10,2 %	9,8 %
	2024	18,9 %	24,1 %
Husholdning II Helsefagarbeider og tømrer	2015	66,1 %	79,5 %
	2023	47,7 %	68,9 %
	2024	51,2 %	72,7 %
Husholdning III Helsefagarbeider	2015	13,0 %	29,6 %
	2023	5,3 %	9,3 %
	2024	6,1 %	15,7 %

Note: Kjøpekraften er beregnet for omsatte boliger de første tre kvartalene for alle årene. Med tilstrekkelig bolig menes ≤ 70 kvm for husholdning I, ≤ 50 kvm for husholdning II og ≤ 30 kvm for husholdning III).
Kilder: Ambita/NEF og Samfunnsøkonomisk Analyse

²³ Krever annen sikkerhet, som for eksempel at noen stiller som kausjonist.

En enslig helsefagarbeider har råd til 6 prosent av alle omsatte boliger, og 16 prosent av alle boliger på 30 kvm eller mindre.

Figur 4.1 Husholdningenes kjøpekraft i boligmarkedet (andel boliger innenfor budsjett). Full lånefinansiering. Alle omsatte boliger. Hele landet. Årets tre første kvartaler. 2015, 2023 og 2024



Kilder: Ambita/NEF og Samfunnsøkonomisk Analyse

Alle tre husholdninger har opplevde fall i kjøpekraften, sammenliknet med 2015. Husholdningen med to barn (husholdning I) opplevde størst fall i kjøpekraften, etterfulgt av husholdningen med en enslig helsefagarbeider (husholdning III). Samtidig har husholdningene opplevd økt kjøpekraft, sammenliknet med 2023, og det er husholdningen med to barn som har opplevd størst økning også. For paret med to barn har kjøpekraften nær doblet seg, sammenliknet med 2023. Dette henger sammen med husholdningens økte gjeldsdisponible inntekt (se kapittel 3.2).

Når vi ikke tar hensyn til boligens størrelse, er kjøpekraften til en enslig helsefagarbeider så godt som uendret fra i fjor. Kjøpekraften har imidlertid økt noe når vi avgrenser til små leiligheter (tilstrekkelig stor bolig).

4.1.2 Utvalgte byer

Beregnet kjøpekraft varierer mellom byene for de tre husholdningene. For alle husholdningene er kjøpekraften størst i Kristiansand når vi tar med alle omsatte boliger. Oslo er den byen hvor alle husholdningene har råd til færrest boliger (jf. tabell 4.2).

Det overordnede bildet er at kjøpekraften har falt i alle byene fra 2015 til 2024 (når vi ser på alle omsatte boliger). Sammenliknet med 2023 er kjøpekraften tilnærmet uendret eller noe lavere, med unntak av i Kristiansand, hvor det har vært en liten økning i kjøpekraften for alle husholdningene det siste året. For paret uten barn har det også vært en svak økning i kjøpekraften i Tromsø (jf. figur 4.3).

Kjøpekraften i boligmarkedet varierer også innad i de største byene. Vedlegg B illustrerer variasjonen mellom bydeler for de tre største byene: Oslo, Bergen og Trondheim. For å sikre nok observasjoner per bydel har vi bare lagd kart for andelen husholdningene har råd til av alle omsatte boliger.

Tabell 4.2 Husholdningens kjøpekraft i boligmarkedet (andel boliger innenfor budsjett) i utvalgte byer. Alle omsatte boliger og tilstrekkelige store boliger. Årets tre første kvartaler. 2015, 2023 og 2024

	År	[1] Oslo		[2] Bergen		[3] Trondheim		[4] Kristiansand		[5] Stavanger ^{††}		[6] Tromsø	
		Alle	Utvalg	Alle	Utvalg	Alle	Utvalg	Alle	Utvalg	Alle	Utvalg	Alle	Utvalg
Husholdning I	2015	19,0 %	31,3 %	25,0 %	51,2 %	22,2 %	48,2 %	44,5 %	71,8 %	20,3 %	52,7 %	26,5 %	59,4 %
	2023	1,4 %	1,9 %	8,7 %	16,5 %	9,1 %	17,1 %	18,2 %	39,2 %	10,7 %	30,5 %	8,4 %	15,4 %
	2024	1,4 %	2,0 %	6,8 %	13,0 %	6,0 %	10,2 %	19,9 %	41,2 %	8,8 %	20,9 %	7,4 %	9,2 %
Husholdning II	2015	52,2 %	84,1 %	64,1 %	80,9 %	65,4 %	85,4 %	78,9 %	87,7 %	60,0 %	95,2 %	62,3 %	76,1 %
	2023	15,9 %	41,9 %	48,0 %	92,9 %	47,7 %	93,8 %	55,4 %	83,3 %	45,1 %	91,0 %	40,2 %	77,8 %
	2024	13,5 %	35,4 %	43,2 %	88,7 %	47,4 %	92,0 %	56,5 %	80,1 %	42,5 %	90,8 %	41,7 %	79,7 %
Husholdning III	2015	2,4 %	8,6 %	5,8 %	54,0 %	1,5 %	27,1 %	8,6 %	51,5 %	1,3 %	17,4 %	4,6 %	59,1 %
	2023	0,5 %	0,0 %	1,0 %	4,7 %	1,0 %	6,8 %	3,5 %	48,5 %	1,3 %	13,3 %	2,1 %	5,6 %
	2024	0,4 %	0,5 %	1,1 %	2,4 %	0,6 %	5,5 %	4,5 %	47,2 %	1,3 %	21,4 %	1,9 %	0,0 %

Note: Kjøpekraften er beregnet for omsatte boliger de første tre kvartalene for alle årene. Kolonnen merket 'utvalg' angir husholdningens kjøpekraft når vi avgrensar utvalget til tilstrekkelig store boliger (≤70 kvm for husholdning I, ≤50 kvm for husholdning II og ≤30 kvm for husholdning III).

^{††} Inkluderer Sandnes.

Kilder: Ambita/NEF og Samfunnsøkonomisk Analyse

I Oslo er Grorud den bydelen som skiller seg ut for husholdningene med svakest låneevne (husholdning I og III). Ikke overraskende er kjøpekraften størst i Oslos østlige bydeler, der boligprisene også er lavest. Det er imidlertid betydelig forskjell i hvor stor andel av boligene de tre husholdningene har råd til.

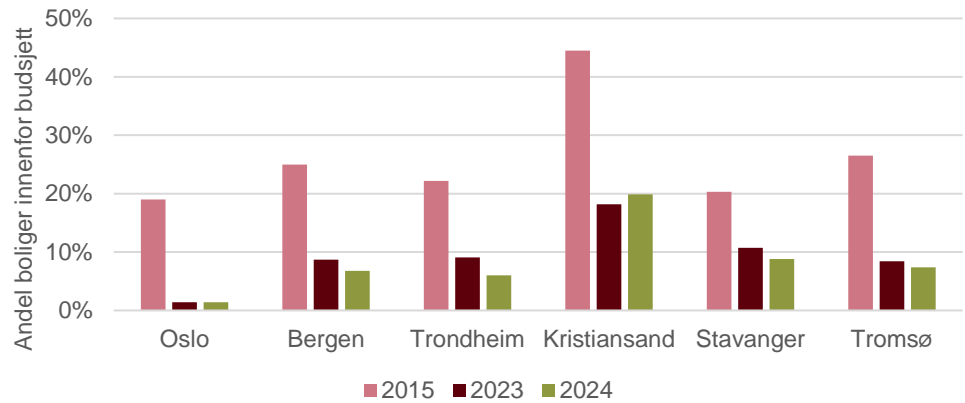
I Bergen er kjøpekraften størst i Arna og Årstad samt Laksevåg. Kjøpekraften til husholdningen med to voksne og to barn (husholdning I) varierer fra 1 til 13 prosent i Bergen. For husholdningen med de samme to voksne, men ingen barn, varierer kjøpekraften 30 til 52 prosent.

I Trondheim er kjøpekraften størst i Heimdal, for de to husholdningene med svakest låneevne, mens kjøpekraften er marginalt høyere i Østbyen for parett uten barn. Mens parett med barn har råd til halvparten av de omsatte boligene i Østbyen, har ikke parett med barn råd til med enn 7 prosent av de omsatte boligene i Heimdal.

For husholdningen med to voksne og to barn (husholdning I) varierer kjøpekraften fra 0 til 39 prosent i Stavanger/Sandnes. Til sammenlikning har husholdningen med de to samme voksne, uten barn, råd til minst 6,3 prosent av omsatte boliger Stavanger/Sandnes, og i noen områder opp til 70 prosent av omsatte boliger. For husholdningen med en enslig helsefagarbeider er kjøpekraften i regionen begrenset til noen områder, og aldri høyere enn 13 prosent av boligene.

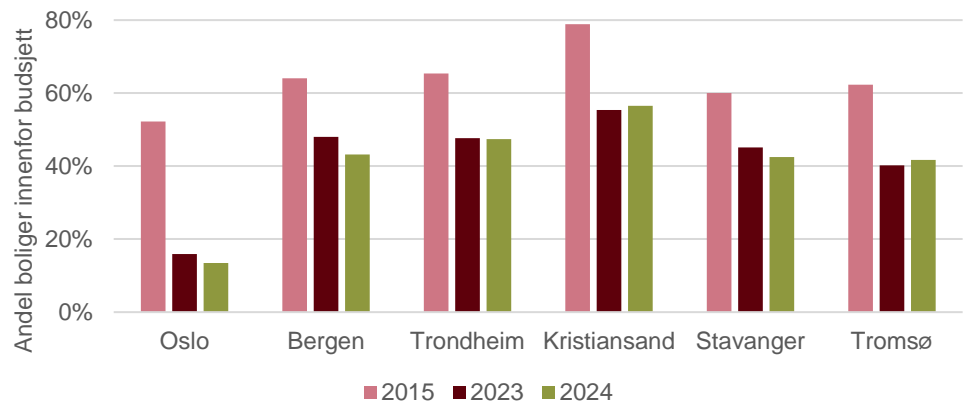
Analyser på bydels-/delområdenivå er sårbare for endringer i antall og type boligomsetninger. Resultatene må derfor tolkes med en viss varsomhet. Vi har derfor også lagt kartene i vedlegg.

Figur 4.2 Kjøpekraft i boligmarkedet for en helsefagarbeider og tømmer med to barn i utvalgte byer. Alle omsatte boliger. Årets tre første kvartaler. 2015, 2023 og 2024



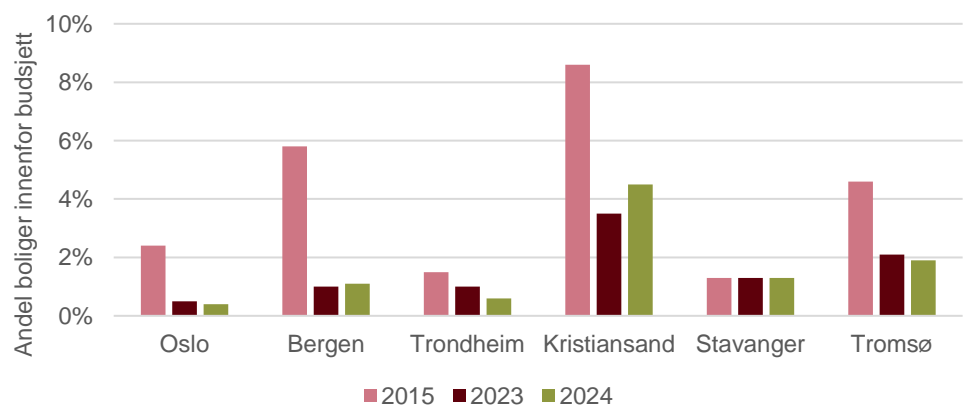
Note: Stavanger inkluderer Sandnes.
Kilder: Ambita/NEF og Samfunnsøkonomisk Analyse

Figur 4.3 Kjøpekraft i boligmarkedet for en helsefagarbeider og tømmer uten barn i utvalgte byer. Alle omsatte boliger. Årets tre første kvartaler. 2015, 2023 og 2024



Note: Stavanger inkluderer Sandnes.
Kilder: Ambita/NEF og Samfunnsøkonomisk Analyse

Figur 4.4 Kjøpekraft i boligmarkedet for en enslig helsefagarbeider i utvalgte byer. Alle omsatte boliger. Årets tre første kvartaler. 2015, 2023 og 2024



Note: Stavanger inkluderer Sandnes.
Kilder: Ambita/NEF og Samfunnsøkonomisk Analyse

4.1.3 Sentralitet

Som en siste geografisk inndeling, ser vi på husholdningenes kjøpekraft etter kommunesentralitet. Kommunene er gruppert i seks sentralitetsklasser, hvor 1 er de mest sentrale kommunene (Oslo og omkringliggende kommuner) og 6 er de minst sentrale kommunene. Sentralitetsklasse 5 og 6 omtales ofte som distriktskommunene. Vi har her konsentrert oss om hvor stor andel av alle omsatte boliger husholdningene har råd til.

Husholdningenes kjøpekraft er lavest i de mest sentrale kommunene, og høyest i distriktene. Fallet i kjøpekraft er også minst i distriktene, for alle husholdningene (jf. tabell 4.3).

I 2024 har husholdningen med to voksne og to barn (husholdning I) råd til 19 prosent av alle omsatte boliger når vi ser på landet samlet. For samme husholdning er kjøpekraften om lag lik eller lavere enn dette i de tre øverste (mest sentrale) sentralitetsklassene. I de tre minst sentrale klassene er kjøpekraften en god del høyere. Det er likevel verdt å merke av denne husholdningen ikke har råd til mer en halvparten av boligene i noen av sentralitetsklassene, foruten de aller minst sentrale kommunene.

Husholdningen med to voksne, uten barn, har råd til nesten 9 av 10 boliger i distriktene.

Tabell 4.3 Husholdningens kjøpekraft i boligmarkedet, etter kommunesentralitet. Alle omsatte boliger. Årets tre første kvartaler. 2015, 2023, 2024

Husholdning	År	[1] Sentralitet 1	[2] Sentralitet 2	[3] Sentralitet 3	[4] Sentralitet 4	[5] Sentralitet 5	[6] Sentralitet 6
Husholdning I	2015	16,2 %	27,0 %	46,3 %	58,3 %	76,4 %	84,4 %
	2023	0,8 %	3,0 %	9,0 %	20,2 %	33,0 %	51,9 %
	2024	1,4 %	7,7 %	21,0 %	36,0 %	50,2 %	69,0 %
Husholdning II	2015	41,7 %	56,8 %	75,0 %	84,2 %	93,5 %	91,4 %
	2023	14,5 %	39,0 %	54,3 %	71,6 %	80,0 %	90,2 %
	2024	15,8 %	42,9 %	60,2 %	73,8 %	82,7 %	91,2 %
Husholdning III	2015	2,1 %	6,4 %	12,4 %	21,3 %	40,9 %	60,1 %
	2023	0,5 %	1,3 %	4,0 %	9,5 %	19,6 %	35,9 %
	2024	0,5 %	1,4 %	4,6 %	11,2 %	21,9 %	43,0 %

Note: Kjøpekraften er beregnet for omsatte boliger de første tre kvartalene for alle årene.
Kilder: Ambita/NEF og Samfunnsøkonomisk Analyse

4.2 Tilstrekkelig egenkapital

I dette kapitlet ser vi på husholdningenes kjøpekraft i boligmarkedet hvis husholdningene har tilstrekkelig egenkapital, gitt deres maksimale lånebeløp. Med *tilstrekkelig egenkapital* mener vi det beløpet som gjør at husholdningenes maksimale lånebeløp utgjør 85 prosent av boligens verdi.

For husholdningen med to voksne og to barn (husholdning I) tilsier deres betjeningsevne at de trenger 469 990 kroner i egenkapital i 2024 for at boliglånet ikke skal utgjøre mer enn 85 prosent av boligens verdi (jf. tabell

3.1). Med dette i oppspart egenkapital blir boligbudsjettet 3,1 mill. kroner. Denne økningen i boligbudsjettet utgjør en økning i kjøpekraft (alle omsatte boliger) fra 19 prosent til 30 prosent (jf. tabell 4.4).

En enslig helsefagarbeider (husholdning III) trenger om lag 287 000 kroner i oppsparte midler for å være innenfor kravet om belåningsgrad uten annen tilleggssikkerhet. Det vil øke boligbudsjettet til 1,9 mill. kroner. Kjøpekraften øker med dette fra 6 til 8 prosent av alle boliger i 2024.

Tabell 4.4 Husholdningens kjøpekraft i boligmarkedet med tilstrekkelig egenkapital. Alle omsatte boliger og tilstrekkelige store boliger. Hele landet. Årets tre første kvartaler. 2015, 2023 og 2024

Husholdning	År	[1] Alle boliger	[2] Tilstrekkelig bolig
Husholdning I Helsefagarbeider og tømrer med to barn	2015	53,1 %	68,5 %
	2023	15,6 %	17,6 %
	2024	29,5 %	40,4 %
Husholdning II Helsefagarbeider og tømrer	2015	75,8 %	82,9 %
	2023	59,7 %	80,7 %
	2024	63,9 %	84,7 %
Husholdning III Helsefagarbeider	2015	21,6 %	47,9 %
	2023	7,1 %	15,1 %
	2024	8,4 %	23,4 %

Note: Kjøpekraften er beregnet for omsatte boliger de første tre kvartalene for alle årene. Med tilstrekkelig bolig menes ≤ 70 kvm for husholdning I, ≤ 50 kvm for husholdning II og ≤ 30 kvm for husholdning III.
Kilder: Ambita/NEF og Samfunnsøkonomisk Analyse

Egenkapitalkravet for at husholdningen med to voksne (husholdning II) skal være innenfor 85 prosent av boligens verdi, er om lag 737 000 kroner. Dette er et såpass høyt beløp at det er en rimelig antakelse at denne husholdningens boligbudsjett begrenses av deres oppsparte midler. Uten tilleggssikkerhet må de eventuelt låne mindre og kjøpe en rimeligere bolig enn hva maksimalt lånebeløp med tilstrekkelig egenkapital skulle tilsi.

Med større boligbudsjett (inkl. egenkapital) er reduksjonen i kjøpekraft mindre for de to husholdningene med to voksne, sammenliknet med 2015: Husholdningen I sin kjøpekraft har falt med om lag 44 prosent (mot 52 prosent hvis boligbudsjettet begrenses av betjeningsevnen (jf. tabell 4.1)). Husholdning II sin kjøpekraft er redusert med 16 prosent (mot 23 prosent)).

For husholdningen bestående av en enslig helsefagarbeider (husholdning III), er kjøpekraften redusert med 61 prosent når vi antar at husholdningen har oppsparte midler, mot 53 prosent hvis holdningens boligbudsjett er det samme som maksimalt lånebeløp.

Tabell 4.5 viser husholdningenes kjøpekraft i byene når vi tar hensyn til egenkapital. Vi har i denne tabellen bare sett på hvor stor andel av alle omsatte boliger husholdningene har råd til. Vi viser for øvrig til drøfting i kapittel 4.1.2.

Tabell 4.6 viser husholdningenes kjøpekraft i for hver sentralitetsklasse når vi tar hensyn til egenkapital. Her viser vi til drøfting i kapittel 4.1.3.

Tabell 4.5 Husholdningens kjøpekraft i boligmarkedet med tilstrekkelig egenkapital, i utvalgte byer. Alle omsatte boliger og tilstrekkelige store boliger. Årets tre første kvartaler. 2015, 2023 og 2024

Husholdning	År	[1] Oslo	[2] Bergen	[3] Trondheim	[4] Kristiansand	[5] Stavanger [†]	[6] Tromsø
Husholdning I	2015	31,1 %	40,1 %	38,0 %	58,6 %	35,9 %	37,6 %
	2023	3,5 %	20,0 %	21,1 %	31,4 %	22,3 %	15,3 %
	2024	3,0 %	15,8 %	16,5 %	32,3 %	20,2 %	15,8 %
Husholdning II	2015	62,9 %	75,7 %	79,4 %	85,6 %	73,2 %	74,9 %
	2023	29,1 %	60,4 %	61,4 %	66,5 %	60,2 %	54,0 %
	2024	26,8 %	58,6 %	61,8 %	67,7 %	57,8 %	55,8 %
Husholdning III	2015	3,7 %	8,0 %	3,5 %	16,5 %	2,5 %	8,0 %
	2023	0,5 %	1,7 %	1,3 %	5,3 %	2,0 %	2,7 %
	2024	0,4 %	1,5 %	1,3 %	6,7 %	1,6 %	2,8 %

Note: Kjøpekraften er beregnet for omsatte boliger de første tre kvartalene for alle årene.

[†] Inkluderer Sandnes.

Kilder: Ambita/NEF og Samfunnsøkonomisk Analyse

Tabell 4.6 Husholdningens kjøpekraft i boligmarkedet med tilstrekkelig egenkapital, etter kommunesentralitet. Alle omsatte boliger. Årets tre første kvartaler. 2015, 2023, 2024

Husholdning	År	[1] Sentralitet 1	[2] Sentralitet 2	[3] Sentralitet 3	[4] Sentralitet 4	[5] Sentralitet 5	[6] Sentralitet 6
Husholdning I	2015	27,7 %	42,1 %	61,1 %	73,1 %	86,9 %	89,8 %
	2023	1,2 %	5,8 %	15,6 %	30,9 %	44,2 %	62,8 %
	2024	3,6 %	17,4 %	35,0 %	51,4 %	62,7 %	79,4 %
Husholdning II	2015	53,0 %	69,4 %	84,2 %	91,7 %	96,3 %	93,4 %
	2023	25,8 %	52,7 %	67,2 %	82,0 %	88,1 %	94,2 %
	2024	29,2 %	58,0 %	72,7 %	84,2 %	90,6 %	95,8 %
Husholdning III	2015	4,8 %	11,5 %	24,3 %	34,6 %	56,5 %	70,7 %
	2023	0,6 %	1,8 %	5,6 %	13,4 %	25,1 %	42,2 %
	2024	0,5 %	2,1 %	7,0 %	16,0 %	28,8 %	50,3 %

Note: Kjøpekraften er beregnet for omsatte boliger de første tre kvartalene for alle årene.

Kilder: Ambita/NEF og Samfunnsøkonomisk Analyse

5 Referanser

- Eiendomsverdi. (2024). *Sykepleierindeksen 1. halvår 2024*. Eiendomsverdi og Eiendom Norge.
- Finanstilsynet. (2022). *Praksis for lån til forbrukere*. Rudskriv 6/2022.
- Høie, H. (2022). *Usikret gjeld. Utvikling 2019-2021 etter kjennetegn ved låntakerne*. Statistisk sentralbyrå, Rapporter 2022/38.
- Lindquist, K.-G., & Vatne, B. (2019). Husholdningenes kjøpekraft i boligmarkedet. *Tidsskrift for boligforskning*, 6-22.
- Lindquist, K.-G., Solheim, H., & Vatne, B. (2023). *Betalingsevne og boligkjøpekraft blant husholdninger som ikke eier bolig*. Norges Bank, Staff Memo Nr. 9 2023.
- Myklathun, K. (2023). *NAVs Bedriftsundersøking 2023: Redusert mangel på arbeidskraft, NAV-rapport 2023: 5*. Arbeids- og velferdsdirektoratet.
- SØA. (2019). *Boligmarkedets virkemåte for utsatte grupper, Rapport 32-2019*. Samfunnsøkonomisk analyse AS.
- SØA. (2024). *Bokostnadsindeksen for leiligheter 2023*. Rapport 32-2024, Samfunnsøkonomisk Analyse .

Vedlegg A

Tallene for omsatte boliger er hentet fra grunnboken, og levert til oss av Ambita etter avtale med Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF). Grunnboken har tall for erverv både ved fritt salg, arv, skifteoppgjør ved skilsmisse og separasjon. I beregning av kjøpekraft i boligmarkedet er vi interessert i tallene knyttet til fritt salg.

Utover avgrensningen av boliger i fritt salg, har vi fjernet observasjoner hvor enten kjøpesummen eller bruksareal er registrert som null. Videre har vi fjernet omsetninger hvor det framstår som salg av alle boligene i en blokk (mange enheter i samme salg og uforholdsmessig høy pris gitt enhetenes størrelse).²⁴

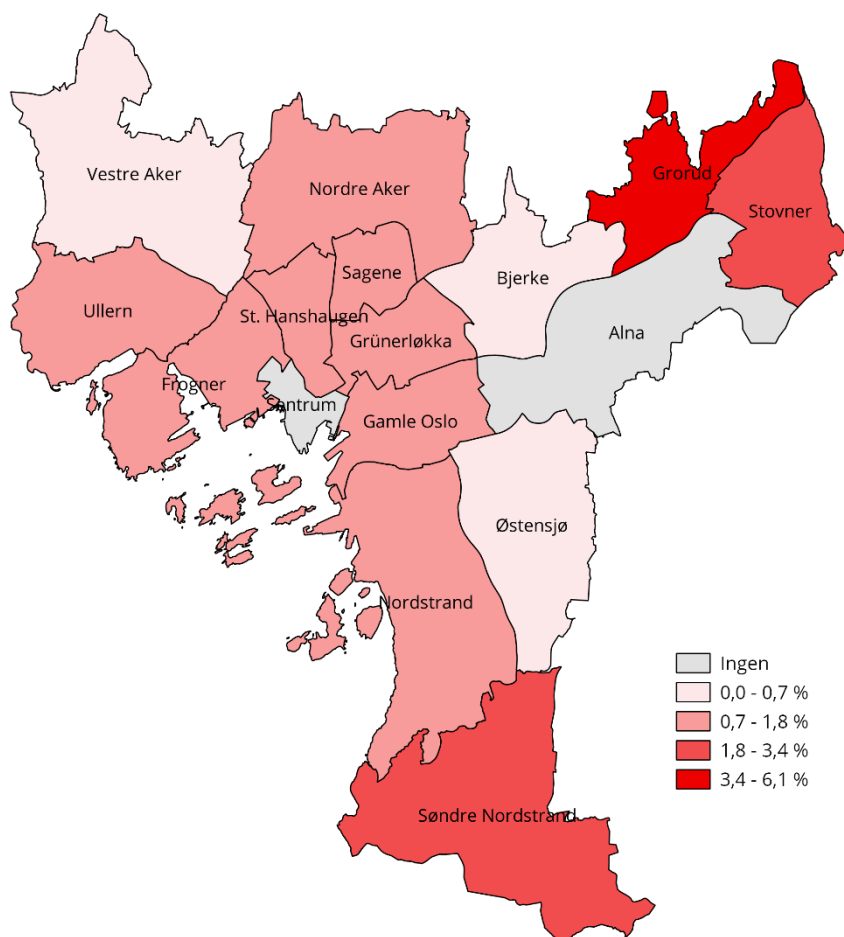
For å unngå at vi inkluderer tomtosalg, har vi fjernet observasjoner hvor dato for når bygningen ble tatt i bruk er etter at tomten er ervervet.

²⁴ Det for enkelte omsetninger registrert samme pris på alle enhetene i salget, og hvor prisen framstår som totalprisen.

Vedlegg B

Analysen på bydels-/delområdenivå er sårbare for endringer i antall og type boligomsetninger. Resultatene må derfor tolkes med en viss varsomhet.

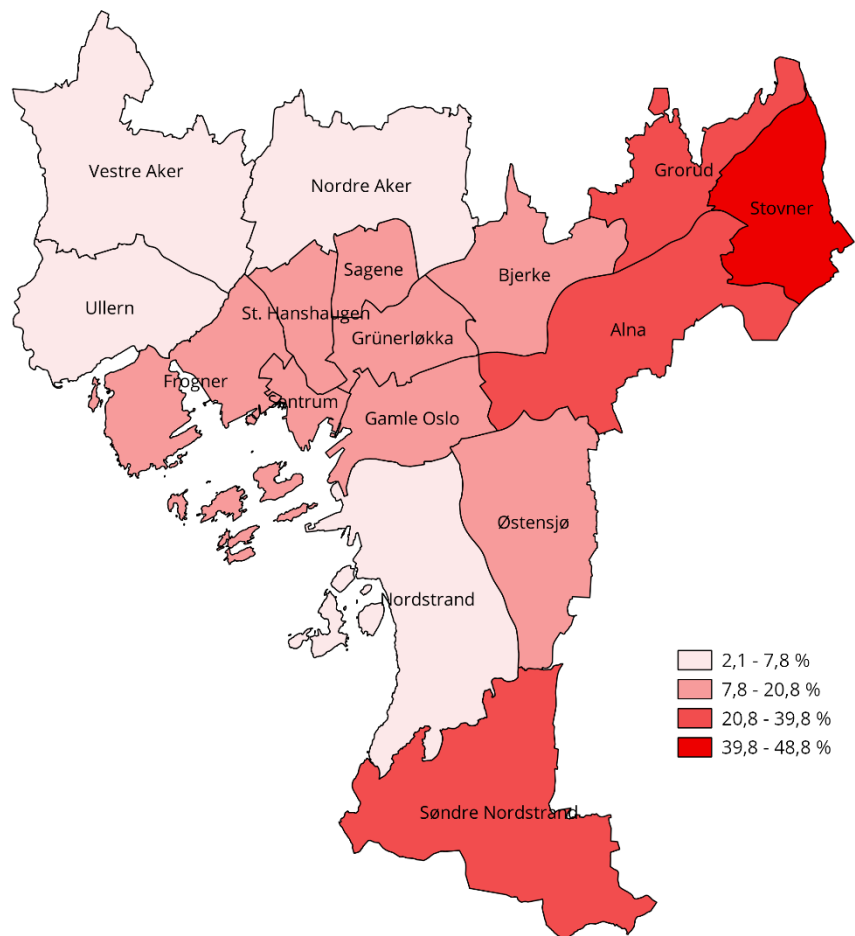
Figur 1 Kjøpekraft i boligmarkedet i Oslo. Alle omsatte boliger. Husholdning I: **En helsefagarbeider og en tømrer med to barn. 2024**



Note: Kjøpekraft i boligmarkedet er definert som andelen av omsatte boliger i hver bydel husholdningen har råd til å kjøpe med sitt boligbudsjett. Kjøpekraften er beregnet for omsatte boliger de første tre kvartalene.

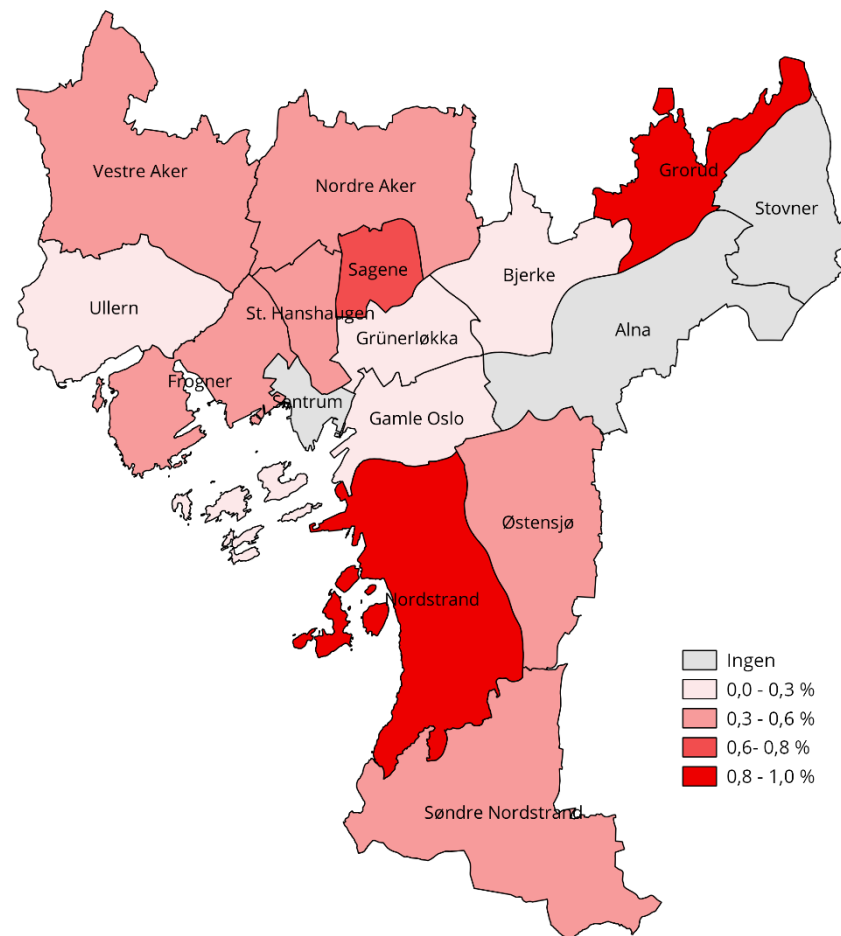
Kilde: Samfunnsøkonomisk Analyse

Figur 2 Kjøpekraft i boligmarkedet i Oslo. Alle omsatte boliger. Husholdning II: **En helsefagarbeider og en tømrer uten barn.** 2024



Note: Kjøpekraft i boligmarkedet er definert som andelen av omsatte boliger i hver bydel husholdningen har råd til å kjøpe med sitt boligbudsjett. Kjøpekraften er beregnet for omsatte boliger de første tre kvartalene.
Kilde: Samfunnsøkonomisk Analyse

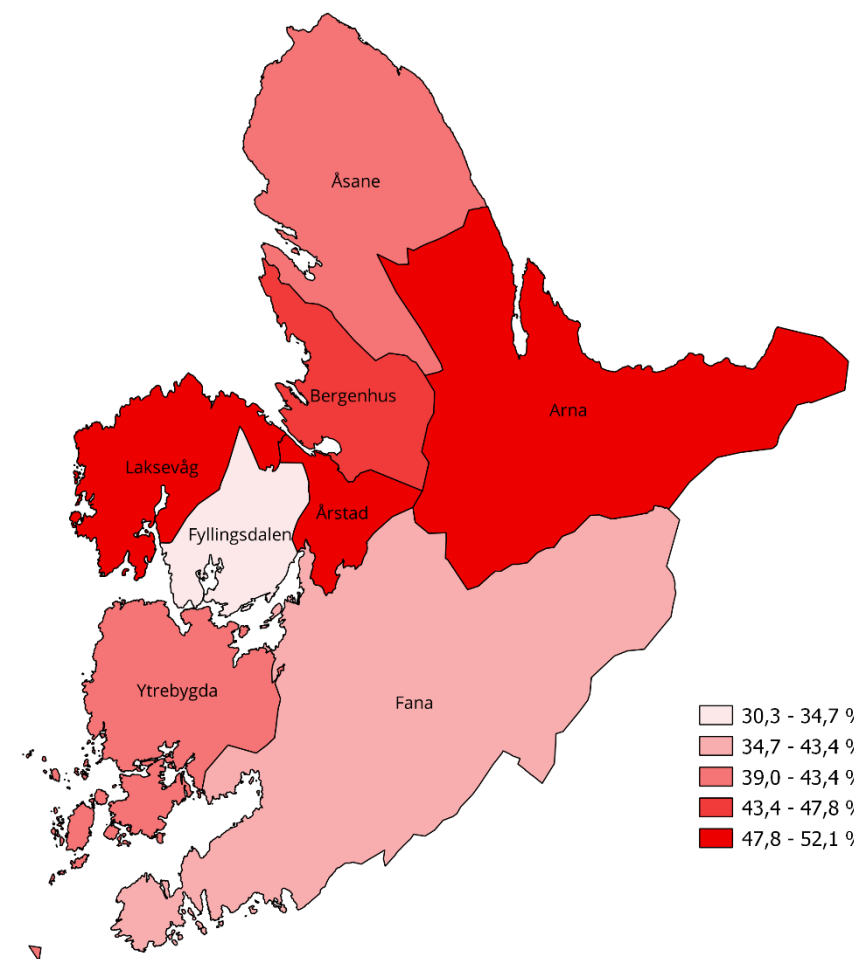
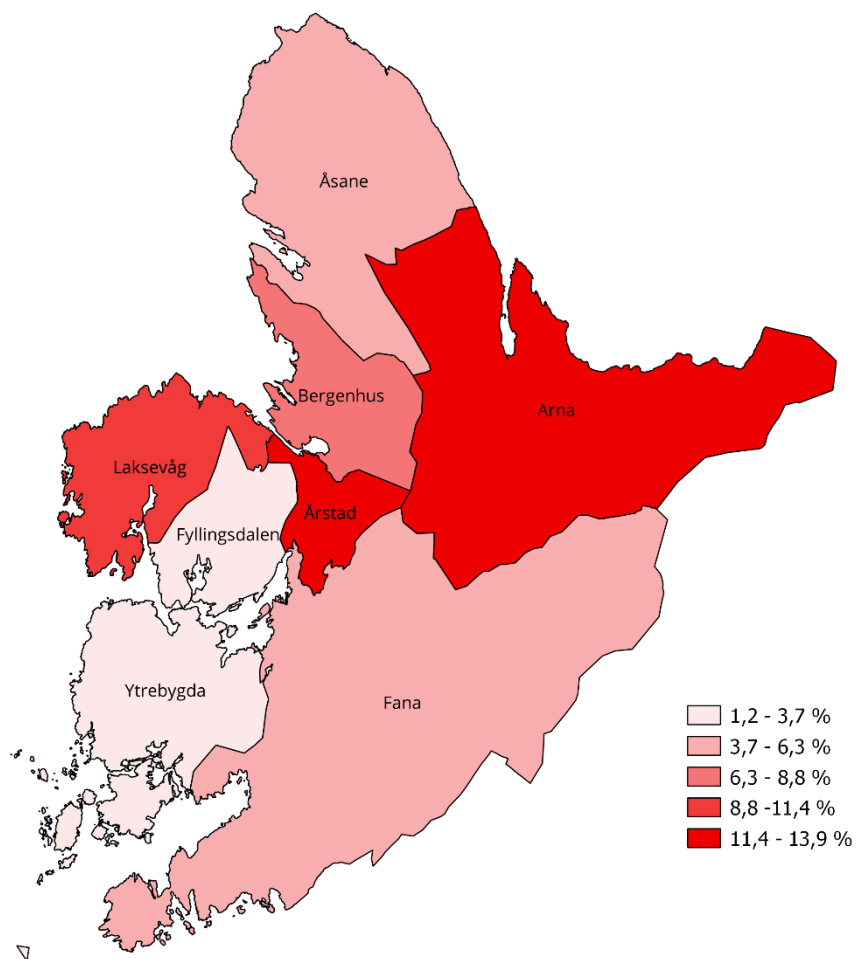
Figur 3 Kjøpekraft i boligmarkedet i Oslo. Alle omsatte boliger. Husholdning III: **Enslig helsefagarbeider.** 2024



Note: Kjøpekraft i boligmarkedet er definert som andelen av omsatte boliger i hver bydel husholdningen har råd til å kjøpe med sitt boligbudsjett. Kjøpekraften er beregnet for omsatte boliger de første tre kvartalene.
Kilde: Samfunnsøkonomisk Analyse

Figur 4 Kjøpekraft i boligmarkedet i Bergen. Alle omsatte boliger. Husholdning I: **En helsefagarbeider og en tømrer med to barn**. 2024

Figur 5 Kjøpekraft i boligmarkedet i Oslo. Alle omsatte boliger. Husholdning II: **En helsefagarbeider og en tømrer uten barn**. 2024



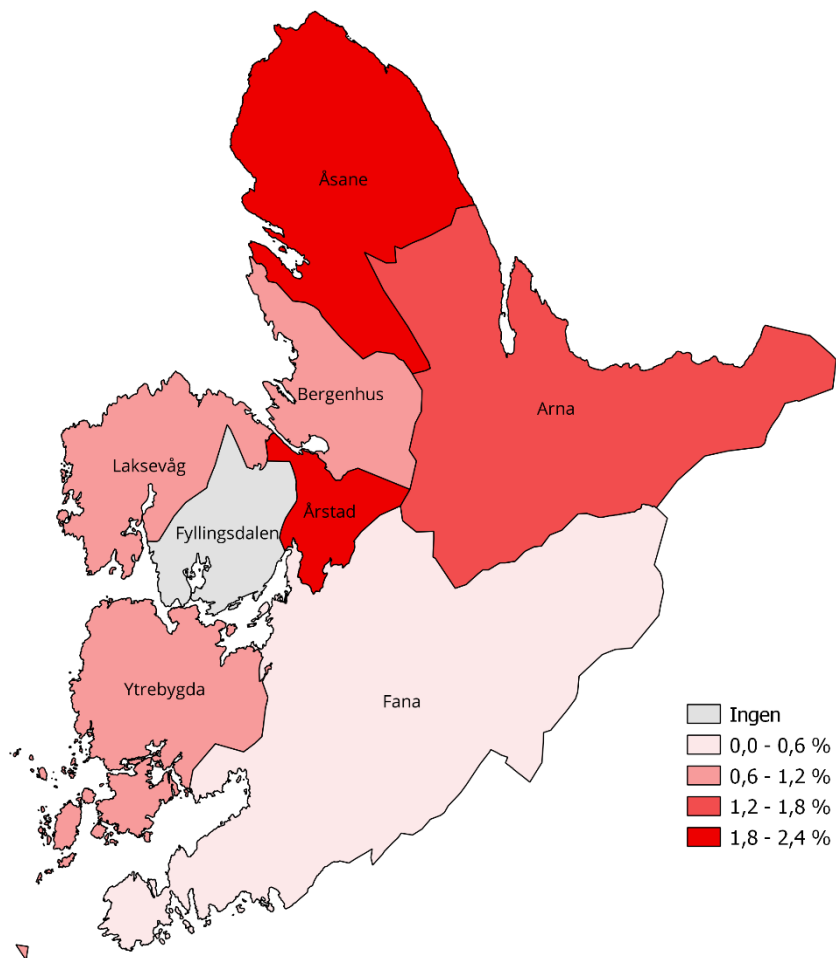
Note: Kjøpekraft i boligmarkedet er definert som andelen av omsatte boliger i hver bydel husholdningen har råd til å kjøpe med sitt boligbudsjett. Kjøpekraften er beregnet for omsatte boliger de første tre kvartalene.

Kilde: Samfunnsøkonomisk Analyse

Note: Kjøpekraft i boligmarkedet er definert som andelen av omsatte boliger i hver bydel husholdningen har råd til å kjøpe med sitt boligbudsjett. Kjøpekraften er beregnet for omsatte boliger de første tre kvartalene.

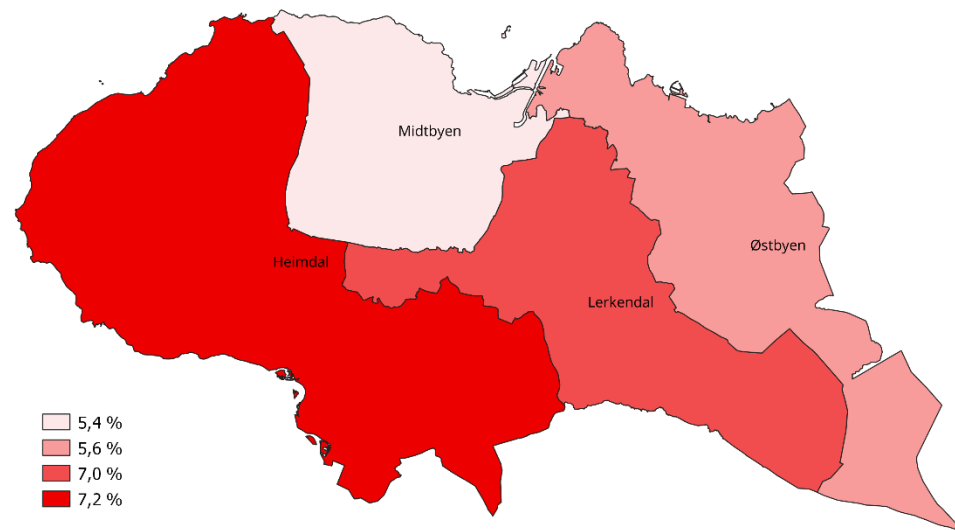
Kilde: Samfunnsøkonomisk Analyse

Figur 6 Kjøpekraft i boligmarkedet i Bergen. Alle omsatte boliger. Husholdning III: Enslig helsefagarbeider. 2024



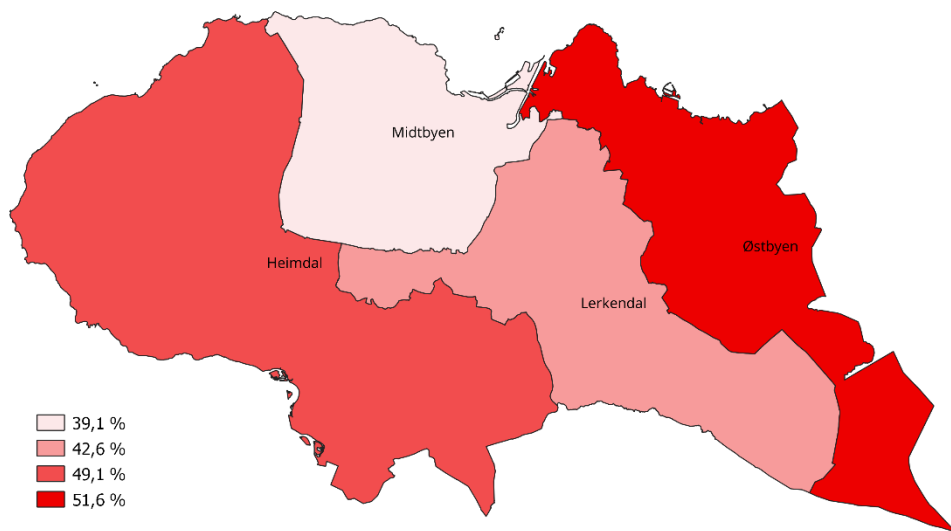
Note: Kjøpekraft i boligmarkedet er definert som andelen av omsatte boliger i hver bydel husholdningen har råd til å kjøpe med sitt boligbudsjett. Kjøpekraften er beregnet for omsatte boliger de første tre kvartalene.
Kilde: Samfunnsøkonomisk Analyse

Figur 7 Kjøpekraft i boligmarkedet i Trondheim. Alle omsatte boliger. Husholdning I: En helsefagarbeider og en tømrer med to barn. 2024



Note: Kjøpekraft i boligmarkedet er definert som andelen av omsatte boliger i hver bydel husholdningen har råd til å kjøpe med sitt boligbudsjett. Kjøpekraften er beregnet for omsatte boliger de første tre kvartalene.
Kilde: Samfunnsøkonomisk Analyse

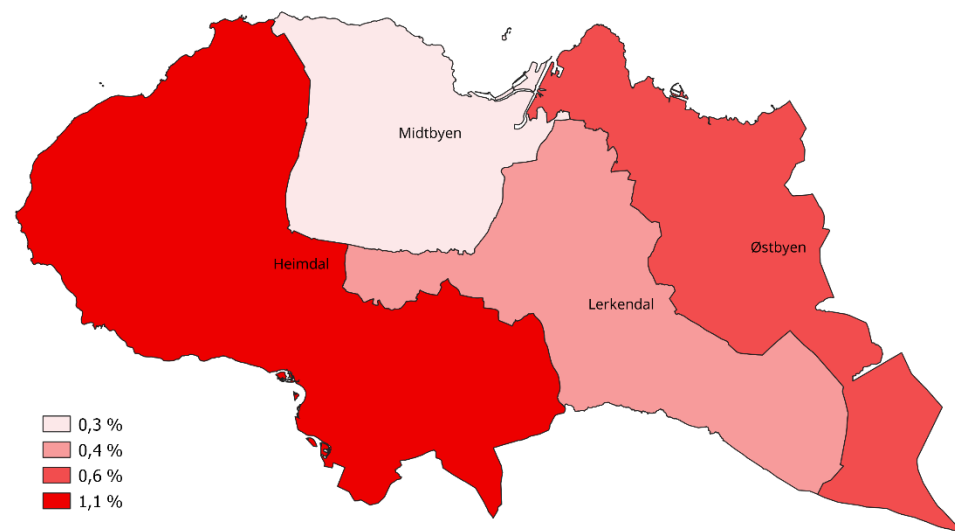
Figur 8 Kjøpekraft i boligmarkedet i Trondheim. Alle omsatte boliger. Husholdning II: **En helsefagarbeider og en tømrer uten barn.** 2024



Note: Kjøpekraft i boligmarkedet er definert som andelen av omsatte boliger i hver bydel husholdningen har råd til å kjøpe med sitt boligbudsjett. Kjøpekraften er beregnet for omsatte boliger de første tre kvartalene.

Kilde: Samfunnsøkonomisk Analyse

Figur 9 Kjøpekraft i boligmarkedet i Trondheim. Alle omsatte boliger. Husholdning III: **Enslig helsefagarbeider.** 2024

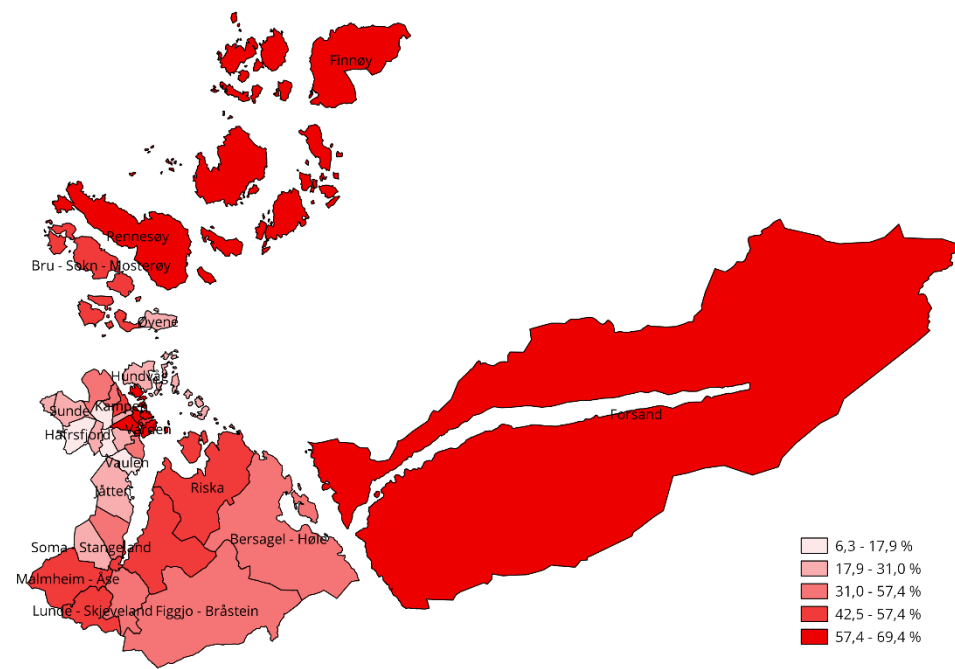
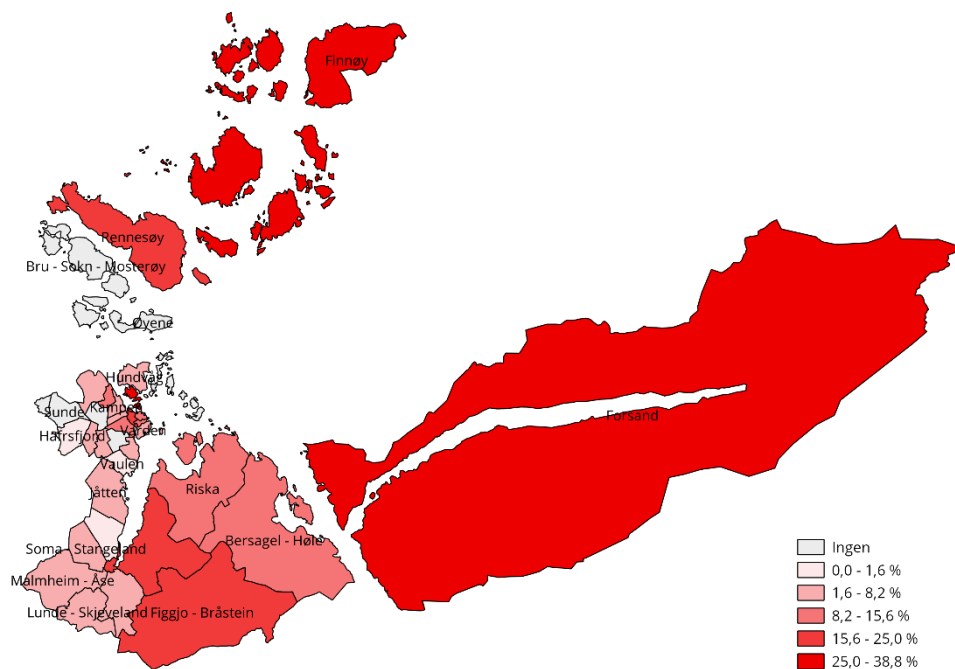


Note: Kjøpekraft i boligmarkedet er definert som andelen av omsatte boliger i hver bydel husholdningen har råd til å kjøpe med sitt boligbudsjett. Kjøpekraften er beregnet for omsatte boliger de første tre kvartalene.

Kilde: Samfunnsøkonomisk Analyse

Figur 10 Kjøpekraft i boligmarkedet i Stavanger/Sandnes. Alle omsatte boliger. Husholdning I: En helsefagarbeider og en tømrer med barn. 2024

Figur 11 Kjøpekraft i boligmarkedet i Stavanger/Sandnes. Alle omsatte boliger. Husholdning II: En helsefagarbeider og en tømrer uten barn. 2024



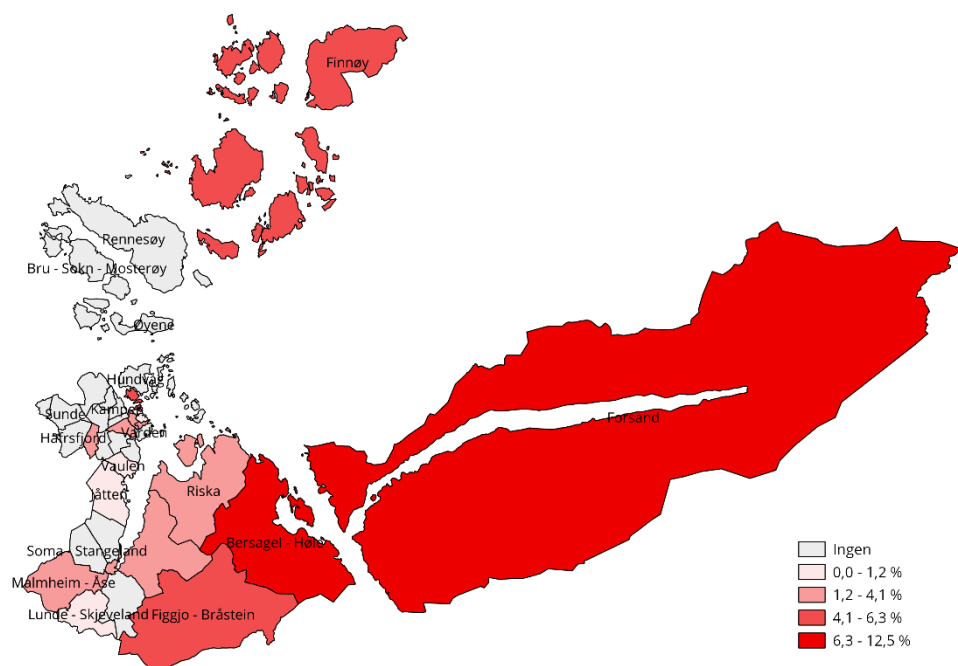
Note: Kjøpekraft i boligmarkedet er definert som andelen av omsatte boliger i hver bydel husholdningen har råd til å kjøpe med sitt boligbudsjett. Kjøpekraften er beregnet for omsatte boliger de første tre kvartalene.

Note: Kjøpekraft i boligmarkedet er definert som andelen av omsatte boliger i hver bydel husholdningen har råd til å kjøpe med sitt boligbudsjett. Kjøpekraften er beregnet for omsatte boliger de første tre kvartalene.

Kilde: Samfunnsøkonomisk Analyse

Kilde: Samfunnsøkonomisk Analyse

Figur 12 Kjøpekraft i boligmarkedet i Stavanger/Sandnes. Alle omsatte boliger. Husholdning III: **Enslig helsefagarbeider**. 2024



Note: Kjøpekraft i boligmarkedet er definert som andelen av omsatte boliger i hver bydel husholdningen har råd til å kjøpe med sitt boligbudsjett. Kjøpekraften er beregnet for omsatte boliger de første tre kvartalene.

Kilde: Samfunnsøkonomisk Analyse

SØA

Samfunns-
økonomisk
Analyse

post@samfunnsokonomisk-analyse.no

+47 970 43 859
Org.nr: 911 737 752

Borggata 2B
N-0650 Oslo