



08.12.2023

# LOs boligindeks

## Hvor skal arbeidsfolka bo?

Rapport 34-2023



Rapport nr. 34-2023 fra Samfunnsøkonomisk analyse AS

ISBN-nummer: 978-82-8395-203-2  
Oppdragsgiver: LO  
Forsidefoto: iStock  
Tilgjengelighet: Offentlig  
Dato for ferdistilling: 8. desember 2023  
Forfattere: Marthe Norberg-Schulz  
Kvalitetssikrer: Andreas Benedictow

Samfunnsøkonomisk analyse AS

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 *LOs boligindeks*. Denne rapporten viser utviklingen i kjøpekraften i boligmarkeder for tre ulike husholdningstyper i perioden fra 2015 til 2023.

Data på boligomsetninger er levert av Ambita. Takk til Terje Samdal i Ambita for bistand med alle våre dataspørsmål. Takk rettes også til LOs boligutvalg for nyttige og gode innspill underveis i arbeidet.

Oppdraget ble gjennomført i perioden mai til november 2023. Samfunnsøkonomisk analyse AS er ansvarlig for alt innhold i rapporten.

Oslo, 8. desember 2023

Marthe Norberg-Schulz  
Prosjektleder  
Samfunnsøkonomisk analyse AS

## Sammendrag

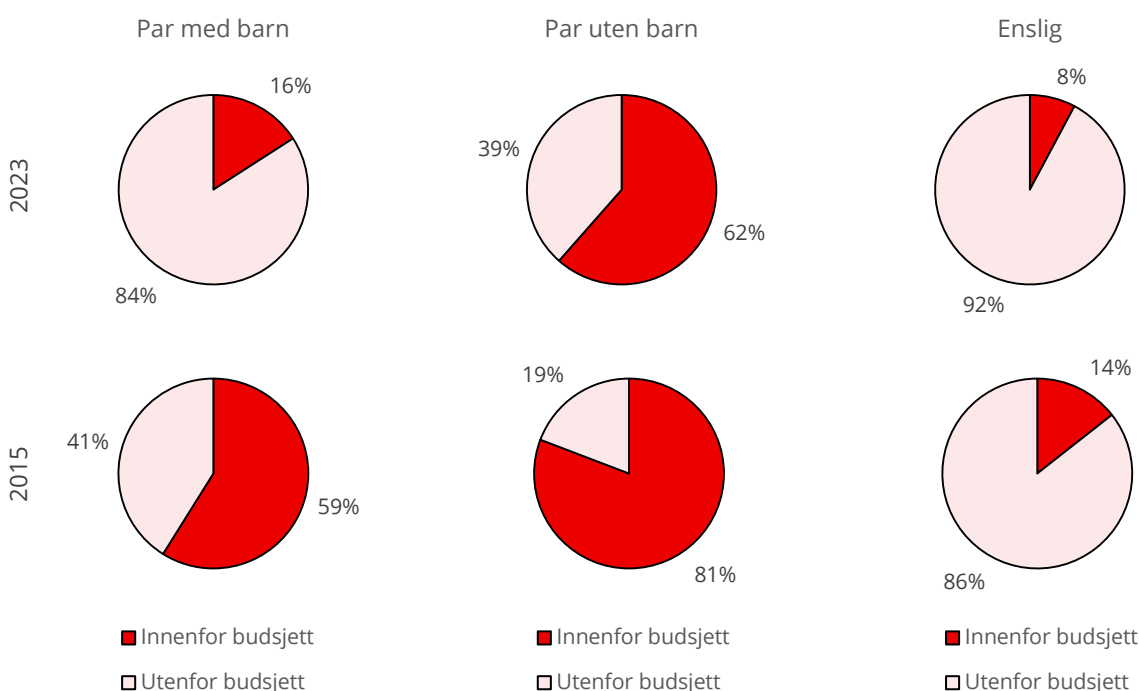
I denne rapporten beregner vi kjøpekraft i boligmarkedet for tre ulike husholdninger: (I) en husholdning med to voksne og to barn, (II) en husholdning med to voksne uten barn og (III) en singelhusholdning. I de to første husholdningene er de to voksne en *helsefagarbeider* i deltidsstilling (75 prosent) og en *tømrer* i heltidsstilling. Den siste husholdningen består av en helsefagarbeider, i samme deltidsstilling.

En sammenlikning av kjøpekraften til husholdning I og II illustrerer forskjellen i kjøpekraft for et par med og uten barn. Husholdningens samlede yrkesinntekt er den samme, men utgiftene er betydelig høyere for paret med barn. Barnetrygd og egne skattefradrag for barnepass kompenserer naturlig nok ikke for denne forskjellen.

En sammenlikning av kjøpekraften til husholdning II og III illustrerer betydningen av å være to sammen på boligmarkedet. To voksne med to inntekter, men som ikke nødvendigvis trenger dobbelt så stor bolig, stiller sterkere på boligmarkedet enn en enslig.

Med *kjøpekraft i boligmarkedet* mener vi hvor stor andel av omsatte boliger i et bestemt år og/eller område husholdningene har råd til, for et gitt boligbudsjett. Boligbudsjettet bestemmes av hvor mye husholdningen kan låne samt eventuelle oppsparte midler. Vi har i denne rapporten beregnet hva husholdningenes boligbudsjett er hvis hele boligen lånefinansieres (ingen oppspart egenkapital).

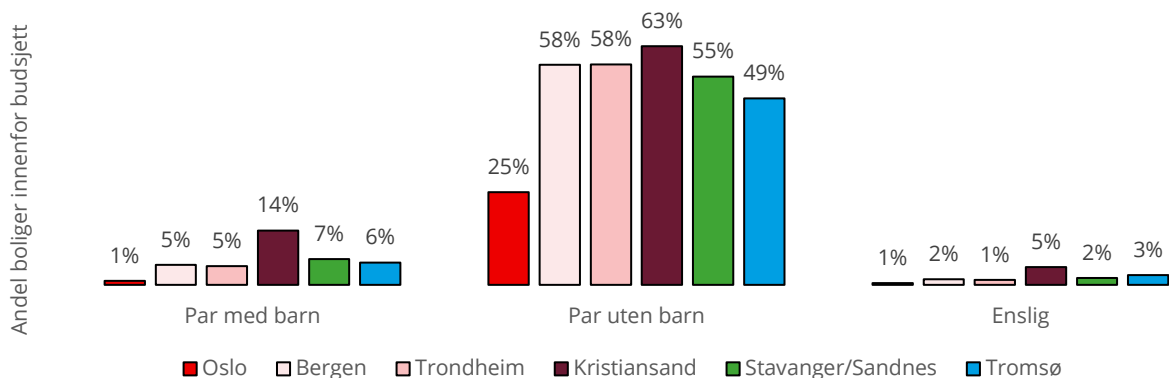
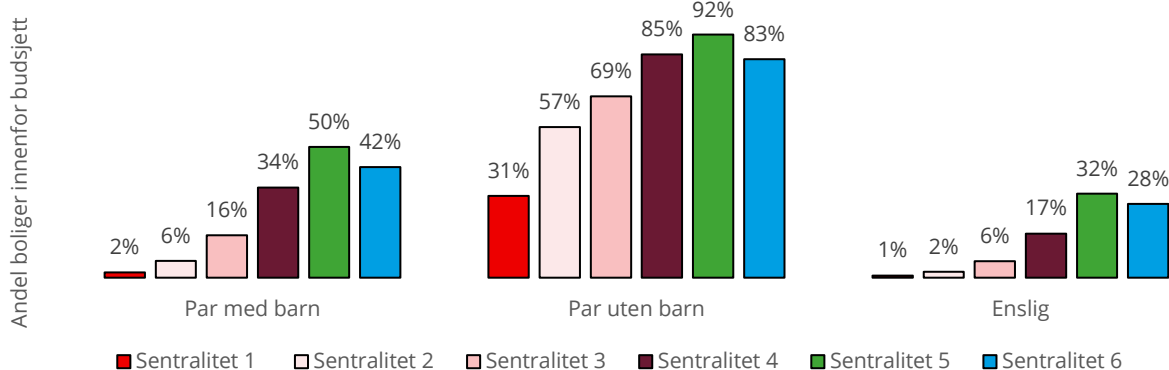
I 2023 har *paret med to barn* råd til 16 prosent av de omsatte boligene i Norge. Til sammenlikning er 62 prosent av de omsatte boligene innenfor boligbudsjettet til *paret uten barn*. Utgifter forbundet med to barn reduserer dermed kjøpekraften til en firedel av hva den er med samme inntekt, men ingen barn. En *enslig* helsefagarbeider i deltidsstilling har råd til 8 prosent av omsatte boliger.



Alle husholdningstypene har opplevd fall i kjøpekraften, sammenliknet med 2015 (året boliglånsforskriften ble innført). Reduksjonen er størst for husholdningen med to voksne og to barn. Forbruks- og boutgifter har økt mer enn inntektene, og husholdningene sitter igjen med mindre til å betjene gjeld nå enn hva de gjorde før. På toppen kommer økte renter, som reduserer hvor stor gjeld husholdningene klarer å betjene. Svakere betjeningsevne og høyere boligpriser gir svakere kjøpekraft i boligmarkedet.

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, men også der kan det være utfordrende å kjøpe bolig for de to husholdningene med relativt lav betjeningsevne.

I de største byene har paret *uten* barn en relativt god mulighet til å kjøpe en bolig. For paret med to barn og singelhusholdningen er det svært krevende. Kristiansand, skiller seg ut med noe bedre muligheter også for par med barn og aleneboende. Der er boligprisene relativt lave, og kjøpekraften nesten på nivå med landet som helhet.



# Innhold

<b>Forord</b>	<b>III</b>
<b>Sammendrag</b>	<b>IV</b>
<b>1 Om oppdraget</b>	<b>7</b>
<b>2 Eksempelfamilier</b>	<b>8</b>
2.1 Husholdningsinntekt	8
2.1.1 Yrkesinntekt	8
2.1.2 Barnetrygd	9
2.2 Forbruksutgifter	9
2.2.1 Alminnelige forbruk	9
2.2.2 Bokostnader	10
2.3 Gjeldsdisponibel inntekt	11
<b>3 Beregning av låneevne</b>	<b>12</b>
3.1 Krav i utlånsforskriften	12
3.1.1 Betjeningsevne	14
3.1.2 Gjeldsgrad	16
3.1.3 Belåningsgrad	17
3.2 Maksimal kjøpesum	17
<b>4 Kjøpekraft i boligmarkedet</b>	<b>19</b>
4.1 Full lånefinansiering	19
4.1.1 Hele landet	19
4.1.2 Utvalgte byer	20
4.1.3 Sentralitet	22
4.2 Tilstrekkelig egenkapital	28
<b>5 Referanser</b>	<b>31</b>
<b>Vedlegg A</b>	<b>32</b>
<b>Vedlegg B</b>	<b>33</b>

# 1 Om oppdraget

Formålet med LOs boligindeks 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. Husholdninger med lavere inntekt har mindre økonomisk handlingsrom, og er i utgangspunktet mer utsatt på boligmarkedet enn husholdninger med høyere inntekt. Regionale forskjeller i boligpriser påvirker også kjøpekraften.

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 dyr bolig eksempelhusholdningene kan kjøpe.

Kapittel 4 presenterer eksempelhusholdningenes kjøpekraft i boligmarkedet, i hele landet, i utvalgte byer og etter kommunesentralitet. Kapitlet 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

I denne rapporten beregner vi kjøpekraft i boligmarkedet for tre ulike husholdninger: (I) en husholdning med to voksne og to barn, (II) en husholdning med to voksne uten barn og (III) en singelhusholdning. En sammenlikning av kjøpekraften til husholdning I og II i boligmarkedet gir et bilde på tap av kjøpekraft med barn, mens en sammenlikning av husholdning II og III gir et bilde på økning i kjøpekraft av å være to.

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 stillingsprosjenter. Husholdning III består av kun helsefagarbeideren i samme deltidsstilling.

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 2022 var median månedslønn, før skatt, for en deltidsansatt *helsefagarbeider* i kommuneforvaltningen<sup>1</sup> 45 590 kroner (inkl. eventuell bonus og uregelmessige tillegg).<sup>2</sup> Samme år var gjennomsnittlig stillingsprosent for helsefagarbeidere 74 prosent. Dette inkluderer imidlertid også heltidsansatte. Gjennomsnittlig stillingsprosent er lavere for deltidsansatte.<sup>3</sup> 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 34 190 kroner. Det gir en bruttoårlønn på 410 280 kroner.<sup>4</sup>

I 2023 landet den økonomiske rammen for lønnsoppgjøret i kommunesektoren på 5,4 prosent. For 2023 legger vi til grunn en beregnet bruttoårlønn for vår helsefagarbeider på 432 440 kroner.

I 2022 var median månedslønn, før skatt, for heltidsansatte *tømrere* og *snekkere* i privat sektor 41 090 kroner (inkl. eventuell bonus og uregelmessige tillegg). Det gir en bruttoårlønn på 493 080 kroner. I 2023 legger vi til grunn en beregnet bruttoårlønn for vår tømrer på 518 720 kroner (lønnsvest på 5,2 prosent i tråd med lønnsoppgjøret for privat sektor).

Samlet *yrkesinntekt før skatt* for husholdningene med to voksne blir dermed 951 160 kroner. For den enslige helsefagarbeideren (husholdning III) er samlet yrkesinntekt før skatt 432 440 kroner.

For å finne inntekt etter skatt antar vi at begge voksne får skattefradrag for fagforeningskontingent, foreldrefradrag (for husholdningen med barn) og

<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Tallene er sjekket med en analyse vi gjennomfører av stillingsprosent og sykefravær i omsorgstjenesten på oppdrag fra Helsedirektoratet.

<sup>4</sup> Dette overvurderer årslønnen noe siden vi tar utgangspunkt i månedslønn i november (etter lønnsoppgjøret), alt annet likt.



rentefradrag for usikret gjeld (omtales nærmere i kapittel 0). 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 singelhusholdningen, 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 702 590 kroner. For husholdningen med to voksne (husholdning II) er yrkesinntekt etter skatt 692 532 kroner, og for den enslige helsefagarbeideren (husholdning III) 320 030 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. juli 2023 utbetales 1 766 kroner per måned for barn under 6 år og 1 310 kroner per måned for barn over 6 år. For husholdningen bestående av to voksne og to barn (ett barn i barnehagealder og ett i småskolealder), utgjør samlet barnetrygd 36 912 kroner i året.

Samlet *husholdningsinntekt før skatt* for husholdningen med to voksne og to barn (husholdning I) blir 988 070 når vi legger til barnetrygd, og *husholdningsinntekt etter skatt* blir 739 500 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.<sup>5</sup> 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

<sup>5</sup> <https://www.oslomet.no/om/sifo/referansebudsjettet>

SFO/AKS (ikke gratis kjernetid). Husholdningen har én fossilbil. Summert *årlig forbruk* for hele husholdningen er i henhold til referansebudsjettet 467 270 kroner. De to samme voksne, men uten barn (husholdning II), har et forbruksbudsjett på 279 250 kroner. For den enslige helsefagarbeideren (husholdning III) har vi også fjernet bilutgiftene. Samlet årlig forbruk for denne husholdningen er budsjettet til 139 480 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 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).<sup>6</sup>

Vi antar at de voksne har lite eller ikke noe studielån. Eventuelle rentekostnader knyttet til studielån (eller usikret gjeld)<sup>7</sup> antas dekket av bufferen vi har lagt til referansebudsjettet.

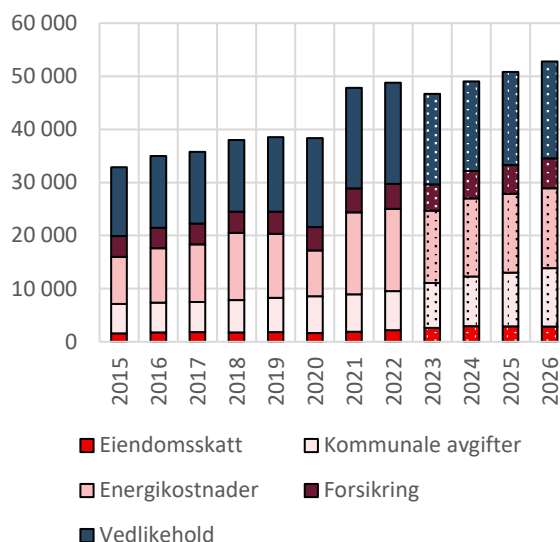
### 2.2.2 Bokostnader

Samfunnsøkonomisk analyse AS har utviklet en bokostnadsindeks på oppdrag fra Huseierne. Indeksen dekker rentekostnader, utgifter til vedlikehold, energikostnader, kommunale avgifter, forsikring og eiendomsskatt (SØA, 2023). 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).<sup>1</sup> Løpende priser. 2015-2026<sup>2</sup>



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 2023-2026.

KILDE: SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

Vedlikeholdskostnader er i våre beregninger et produkt av adferds- og prisendringer. Med adferdsendringer menes virkninger på de gjennomsnittlige vedlikeholdsutgiftene av hvor mye husholdningene pusser opp, mens prisendringer fanger opp endringer i

<sup>6</sup> Justeringene i husholdningenes forbruksbudsjett er gjort på bakgrunn av innspill fra Endre Jo Reite i BN Bank.

<sup>7</sup> Usikret gjeld (kredittkortgjeld mv.) omtales nærmere i kapittel 0.

kostnader som følge av både material- og arbeidskraftkostnader. For husholdninger med relativt trange budsjetter er det grunn til å tro at kun absolutt nødvendig vedlikehold prioriteres, hvis i det hele tatt.

I 2023 anslås gjennomsnittlige vedlikeholdsutgifter for en leilighet på 70 kvadratmeter til 17 040 kroner. Det utgjør 1 420 kroner i måneden. I lys av ovennevnte kan det være at 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 betydelige forskjeller i bokostnadene mellom de store byene. Variasjonen er i stor grad knyttet til forskjeller i boligpriser og gjeld, og dermed husholdningenes rentekostnader. Ser vi bort fra rentekostnader, er det variasjon i energikostnader som forklarer mye av forskjellen (SØA, 2023, s. 27).

I 2023 har vi lagt til grunn samlede bokostnader på 46 690 kroner for familien med to voksne og to barn. For familien med to voksne har vi anslått bokostna-

dene til å utgjøre 75 prosent av dette (35 020 kroner), og at bokostnadene halveres for en enslig voksen (23 350 kroner).<sup>8</sup>

### 2.3 Gjeldsdisponibel inntekt

Når vi trekker alle relevante utgifter fra husholdningenes samlede inntekt, får vi det beløpet husholdningen maksimalt har til å betjene et boliglån (*gjeldsdisponibel inntekt*). I 2023 har husholdningen med to voksne og to barn (husholdning I) en beregnet gjeldsdisponibel inntekt på 180 540 kroner (jf. tabell 2.1).

Husholdningen med kun to voksne (husholdning II) har 342 260 kroner til å betjene et boliglån. Forskjellen skyldes primært utgifter knyttet til å ha to barn, og lavere bokostnader for husholdningen som kun er to voksne. Med dagens rentenivå betyr 10 000 kroner mer i gjeldsdisponibel inntekt at husholdningene kan betjene et lån på om lag 136 000 kroner mer (se formel i kapittel 3.1.1).

Den enslige helsefagarbeideren (husholdning III) har en gjeldsdisponibel inntekt på 132 200 kroner.<sup>9</sup>

**Tabell 2.1**

Beregning av husholdningenes gjeldsdisponible inntekt, 2023

Husholdning	[1] Yrkesinntekt før skatt	[2] Yrkesinntekt etter skatt	[3] Barnetrygd	[4] Husholdningsinntekt etter skatt	[5] Alminnelig forbruk	[6] Bokostnader	[7] Gjeldsdisponibel inntekt
Husholdning I	951 160	702 590	36 910	739 500	512 270	46 690	180 540
Husholdning II	951 160	692 530	-	692 530	315 250	35 020	342 260
Husholdning III	432 440	320 030	-	320 030	164 480	23 350	132 200

Note: Yrkesinntekt før skatt er beregnet med utgangspunkt i månedslønn for november 2022 og lønnsvekst på 5,4 prosent og 5,2 prosent for hhv. helsefagarbeider i kommuneforvaltningen og tømmerer i privat sektor. 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 (skatte-trekk 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 OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

<sup>8</sup> Dette er en forenkling med bakgrunn i antall personer i husholdningen og hvor stor bolig det gitte antallet personer trenger (omtrentlig).

<sup>9</sup> En helsefagarbeider i 100 prosent stilling har, alt annet likt, 75 000 kroner mer utbetalt i året, og tilsvarende høyere gjeldsdisponible inntekt

## 3 Beregning av låneevne

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.<sup>10</sup>

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.

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

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

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, kredittkort<sup>11</sup> 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.<sup>12</sup> 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 belå-

<sup>10</sup> <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2020-12-09-2648>

<sup>11</sup> Hele kredittrammen medregnes, ikke bare utestående beløp.

<sup>12</sup> <https://www.regjeringen.no/no/tema/okonomi-og-budsjett/finansmarkdene/utlansforskriften/id2950571/>

ningsgrad. Kravet til *belåningsgrad* kan dermed uttrykkes ved

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

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

#### Utvalgte relevante paragrafer fra forskrift om finansforetakenes utlånspraksis (utlånsforskriften)

##### § 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 innvilgelsestidspunktet 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

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.

### 3.1.1 Betjeningsevne<sup>13</sup>

Per september 2023 var renten på nye nedbetalingslån med pant i bolig til husholdninger 5,34 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 8,34 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

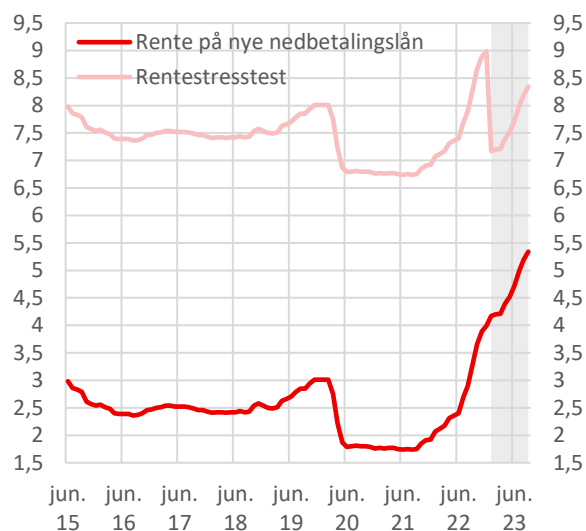
$$I_{i,t}^D \geq \frac{r_t^*}{1 - (1 + r_t^*)^{-n}} \times L_{i,t}$$

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**  
Rente på nye nedbetalingslån med pant i bolig til husholdninger. Prosent. Juni 2015-september 2023



Note: Fra 1. januar 2023 skal bankene legge til grunn en rentøkning 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 rentøkning på minst 5 prosentpoeng.

KILDE: MACROBOND/SSB (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  $\rho_t = \frac{r_t^*}{1 - (1 + r_t^*)^{-n}}$ .

Kolonne [5] i tabell 3.1 viser resultatet av denne likningen for de tre husholdningene.

<sup>13</sup> Notasjonen brukt her er i all hovedsak tatt fra Lindquist og Vatne (2019).

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.  $\rho$  får vi

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

Siden  $\rho^2$  er positiv for alle verdier av  $\rho$ , vil betjeningsevnen falle når  $\rho$  øker. Videre vil  $\rho$  øke når renten øker.<sup>14</sup> Dermed reduseres betjeningsevnen når renten øker (for uendret inntekt).

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 2023 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  $\tau_t$  er skattesats på alminnelig inntekt (Lindquist & Vatne, 2019, s. 11).

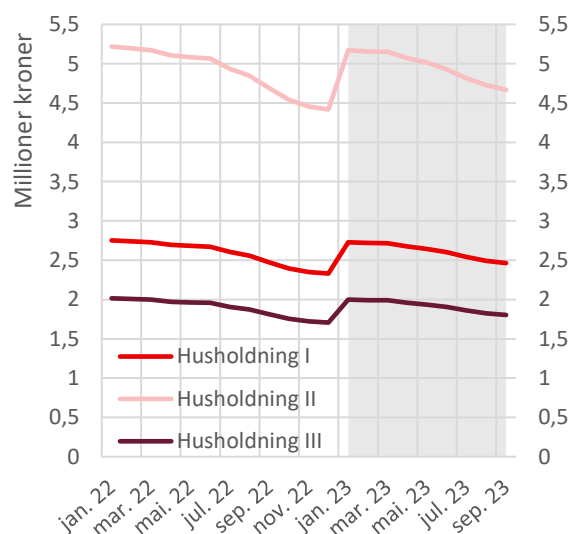
I januar 2023 var renten på nye nedbetalingslån med pant i bolig 4,17 prosent. Økningen fram til dagens rentenivå på 5,34 prosent har ført til en reduksjon i betjeningsevnen på om lag 10 prosent. For

husholdningen på to voksne og to barn (husholdning I) tilsvarer dette en redusert betjeningsevne på om lag 265 000 kroner (jf. figur 3.2).

Ser vi på endringer i husholdningenes betjeningsevne det siste året (september '22-september '23), er det svært liten endring. Dette skyldes endring i utlånsforskriften med virkning fra 1. januar 2023. Fram til da var kravet ved vurdering av betjeningsevne at kunden skulle tåle en renteøkning på 5 prosentpoeng. Til samme rente, er dagens krav til hvor stor renteøkning husholdningen skal tåle (3 prosentpoeng) en moderat lettelse i utlånsforskriften.

**Figur 3.2**

Husholdningenes betjeningsevne til en gitt gjeldsdisponibel inntekt.<sup>1</sup> Millioner kroner. Løpende priser. Januar 2022-september 2023.



1) Vi ser her kun på betydningen av renteendringene det siste halvannet året. Husholdningsinntekt og forbruk holdes på samme nivå som i tabell 2.1.

Note: Endringene i utlånsforskriften med virkning fra 1. januar 2023 førte til en mindre streng rentestresstest sammenliknet med året før.

KILDER: MACROBOND/SSB (TABELL 10729) OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

<sup>14</sup> For positive verdier på nedbetalingstid og rente (hhv.  $n > 0$  og  $r^* > 0$ ).



Med samme gjeldsdisponible inntekt, økte derfor husholdningenes betjeningsevne ved årsskriftet (jf. figur 3.2).

### 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.

Samtidig viser tall fra gjeldsregisteret at nesten 1 av 2 personer over 17 år hadde usikret gjeld<sup>15</sup> i 2021. Gjennomsnittlig usikret gjeld (for personene med usikret gjeld) var 64 800, mens medianen var 10 200 (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 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.<sup>16</sup>

Justerer vi ovennevnte andeler med sannsynligheten for at husholdningen har usikret gjeld (andelen husholdninger med usikret gjeld) får vi at maksimalt boliglån for de to husholdningen, 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.<sup>17</sup> Kolonne [6] i tabell 3.1 viser resultatet av denne likningen for de tre husholdningene.

En sammenlikning av maksimalt lånebeløp mht. til hhv. gjeldsgrad og betjeningsevne viser at det har liten betydning hva vi antar om husholdningenes øvrige gjeld (innenfor rimelige antakelser om studielån, billån og/eller usikret gjeld). Det er det kravet i utlånforskriften som gir det laveste maksimale lånebeløpet som vil være det kravet som avgjør hvor mye husholdningen får innvilget i boliglån.

<sup>15</sup> Usikret gjeld er gjeld som ikke er sikret ved registrert panterett i formuesgoder som tilhører låntaker.

<sup>16</sup> Se figur 4.33 på s. 35 i Høie (2022).

<sup>17</sup> Andel med usikret gjeld x andel av inntekt:  $0,5 \times 0,1 = 0,05$ ;  $0,3 \times 0,3 = 0,09$ .



### 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, 2023, 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 lik maksimalt lånebeløp (100 prosent lånefinansiert) og (ii) maksimal kjøpesum er lik maksimalt lånebeløp pluss egenkapital (85 prosent lånefinansiert). I sistnevnte tilfelle finner vi 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.

### 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 2023 kan husholdningen med to voksne og to barn (husholdning I) strekke seg til å kjøpe en bolig til om lag 2,5 mill. kroner, hvis boligen fullt ut lånefinansieres (jf. tabell 3.2). Med 15 prosent egenkapital kan husholdningen kjøpe en bolig til om lag 2,9 mill. kroner (husholdninger med mer egenkapital kan følgelig kjøpe en dyrere bolig). Husholdningen med to voksne (husholdning II) kan i tilfelle (i) kjøpe en bolig til om lag 4,7 mill. kroner og i tilfelle (ii) en bolig til om lag 5,5 mill. kroner. I begge tilfeller dobles nesten maksimal kjøpesum for husholdningen bestående av de samme voksne, men uten barn.

I 2023 kan en enslig helsefagarbeider (husholdning III) kjøpe en bolig til 1,8 mill. kroner, hvis boligen er 100 prosent lånefinansiert. Til sammenlikning kan sykepleieren i Sykepleierindeksen betjene et lån på

Tabell 3.1

Beregning av husholdningenes betjeningsevne og gjeldsgrad. 2023

	[1] Husholdningsinntekt før skatt	[2] Husholdningsinntekt etter skatt	[3] Gjeldsdisponibel inntekt	[4] Usikret gjeld	[5] Maksimalt lånebeløp, betjeningsevne	[6] Maksimalt lånebeløp, gjeldsgrad	[7] Egenkapitalkrav
Husholdning I	988 070	739 500	180 540	37 000	2 461 550	4 903 350	434 390
Husholdning II	951 160	692 530	342 260	35 000	4 666 490	4 720 800	823 500
Husholdning III	432 440	320 030	132 200	29 000	1 802 460	2 133 200	318 080

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.

KILDE: SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

om lag 3,2 mill. kroner til det rentenivået vi har lagt til grunn for vår analyse (5,34 prosent).<sup>18</sup>

For å kunne si noe om endring i eksempelhusholdningenes kjøpekraft i boligmarkedet over tid, 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.

Husholdningenes betjeningsevne har falt sammenliknet med 2015, hovedsakelig som følge av redusert gjeldsdisponibel inntekt (jf. tabell 3.2).<sup>19</sup> Unntaket er husholdningen med en enslig helsefagarbeider, hvor maksimalt lånebeløp i 2015 ble begrenset av kravet til gjeldsgrad (fem ganger bruttoinntekt).

**Tabell 3.2**

**Beregning av husholdningens maksimale kjøpesum. 2015 og 2023**

Husholdning	År	[1] Husholdnings- inntekt før skatt	[3] Gjelds- disponibel inntekt	[5] Maksimalt lånebeløp, betjeningsevne	[7] Egenkapital- krav	[8] Maksimal kjøpesum 100 prosent	[9] Maksimal kjøpesum 85 prosent
Husholdning I	2015	763 440	217 550	3 294 190	581 330	3 294 190	3 875 520
	2023	988 070	180 540	2 461 550	434 390	2 461 550	2 895 940
Husholdning II	2015	740 160	309 020	4 679 255	825 750	4 679 255	5 505 010
	2023	951 160	294 480	4 666 490	823 500	4 666 490	5 489 990
Husholdning III	2015	343 680	136 470	2 066 460	299 360	1 696 400 <sup>†</sup>	1 995 760 <sup>†</sup>
	2023	432 440	115 360	1 802 460	318 080	1 802 460	2 120 541

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 tilleggs-sikkerhet), men kolonne [9] angir maksimal kjøpesum hvis husholdningens maksimale lånebeløp utgjør 85 prosent av boligens verdi og husholdninger klarer å skaffe til veie de resterende 15 prosentene i egenkapital. Kolonne [9] er summen [5] og [7].

<sup>†</sup> I 2015 var maksimalt lånebeløp mht. betjeningsevne høyere enn mht. gjeldsgrad (fem ganger bruttoinntekt). Beløpet er derfor begrenset av husholdningsinntekt før skatt, fratrukket usikret gjeld.

KILDE: SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

<sup>18</sup> Hvis vi bruker tallene fra Sykepleierindeksen 1. halvår, men endrer rentenivået. Sykepleierens maksimale kjøpesum begrenses imidlertid til 3 mill. kroner av kravet til gjeldsgrad.

<sup>19</sup> Husholdningenes betjeningsevne er lavere i 2023 enn i 2015 når vi holder rentekravet uendret, og legger til grunn samme fradragssats for renteutgifter. Forbruksutgiftene har økt mer enn husholdningenes inntekt.

## 4 Kjøpekraft i boligmarkedet

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.<sup>20</sup>

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.<sup>21</sup> 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.<sup>22</sup> Vi har derfor beregnet både hvor stor andel av alle omsatte boliger husholdningene har råd 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 2023, har vi avgrenset statistikken til de første tre kvartalene av året. For å sikre sammenliknbarhet med 2015, ser vi bare på de tre første kvartalene dette året 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).<sup>23</sup>

#### 4.1.1 Hele landet

I 2023 omfatter tallgrunlaget vårt 62 400 omsatte boliger de første tre kvartalene. Husholdningen med en helsefagarbeider og en tømrer uten barn (husholdning II) har et tilstrekkelig boligbudsjett til å kjøpe 62 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 16 prosent av de samme boligene (jf. tabell 4.1). Paret uten barn har råd til nesten fire ganger så mange boliger enn paret med barn, når vi ikke tar hensyn til boligens størrelse.

For husholdningen med barn øker kjøpekraften marginalt, til 18 prosent, når vi avgrenser utvalget av boliger til 70 kvm eller mindre. For paret uten barn øker kjøpekraften til 83 prosent ( $\leq 50$  kvm). Når vi tar hensyn til at et par med barn trenger større

<sup>20</sup> 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.

<sup>21</sup> Trangboddhet er ett av flere kriterier i Statistisk sentralbyrås definisjon av vanskeligstilte på boligmarkedet.

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

<sup>23</sup> Krever annen sikkerhet, som at noen stiller som kausjonist.

bolig, har parete uten barn råd til nærmere fem ganger så mange av de omsatte boligene.

En enslig helsefagarbeider har råd til 8 prosent av alle omsatte boliger, og 16 prosent av alle boliger på 30 kvm eller mindre.

**Tabell 4.1**

Husholdningens kjøpekraft i boligmarkedet. Alle omsatte boliger og tilstrekkelig store boliger. Hele landet. Årets tre første kvartler. 2015 og 2023

Husholdning	År	[1] Alle boliger	[2] Tilstrekkelig bolig
Husholdning I Par med barn	2015	58,9 %	74,1 %
	2023	15,9 %	18,1 %
Husholdning II Par uten barn	2015	80,8 %	85,0 %
	2023	61,5 %	83,4 %
Husholdning III Aleneboende	2015	14,4 %	34,5 %
	2023	7,8 %	16,3 %

Note: 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 AS

Alle tre husholdninger har opplevde fall i kjøpekraften, sammenliknet med 2015. Husholdningen med to barn (husholdning I) har opplevd størst fall i kjøpekraften, etterfulgt av husholdningen med en enslig helsefagarbeider (husholdning III). Figur 4.1 (under) illustrerer endringer i kjøpekraften for de tre husholdningene over tid (for alle omsatte boliger).

**Tabell 4.2**

Husholdningens kjøpekraft i boligmarkedet. Alle omsatte boliger og tilstrekkelig store boliger. Utvalgte byer. 2015 og 2023

Husholdning	År	[1] Oslo		[2] Bergen		[3] Trondheim		[4] Kristiansand		[5] Stavanger <sup>1</sup>		[6] Tromsø	
		Alle	Utvalg	Alle	Utvalg	Alle	Utvalg	Alle	Utvalg	Alle	Utvalg	Alle	Utvalg
Husholdning I Par med barn	2015	34,6 %	57,3 %	46,9 %	78,7 %	43,5 %	74,3 %	62,6 %	77,9 %	38,9 %	85,5 %	40,6 %	74,7 %
	2023	1,1 %	1,4 %	5,3 %	9,0 %	5,0 %	8,4 %	14,4 %	33,8 %	6,8 %	18,9 %	5,9 %	7,6 %
Husholdning II Par uten barn	2015	59,4 %	84,9 %	76,8 %	88,2 %	76,6 %	86,0 %	83,4 %	90,1 %	70,0 %	96,0 %	69,0 %	76,9 %
	2023	24,6 %	65,7 %	58,3 %	95,7 %	58,4 %	94,1 %	63,2 %	87,9 %	55,2 %	91,3 %	49,4 %	76,9 %
Husholdning III Aleneboende	2015	2,7 %	14,4 %	6,7 %	58,9 %	2,1 %	42,4 %	11,0 %	70,8 %	1,4 %	17,4 %	4,8 %	63,6 %
	2023	0,5 %	0,0 %	1,5 %	9,3 %	1,3 %	9,3 %	4,7 %	60,0 %	1,8 %	31,0 %	2,6 %	6,7 %

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

1) Inkluderer Sandnes.

KILDER: AMBITA/NEF OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

#### 4.1.2 Utvalgte byer

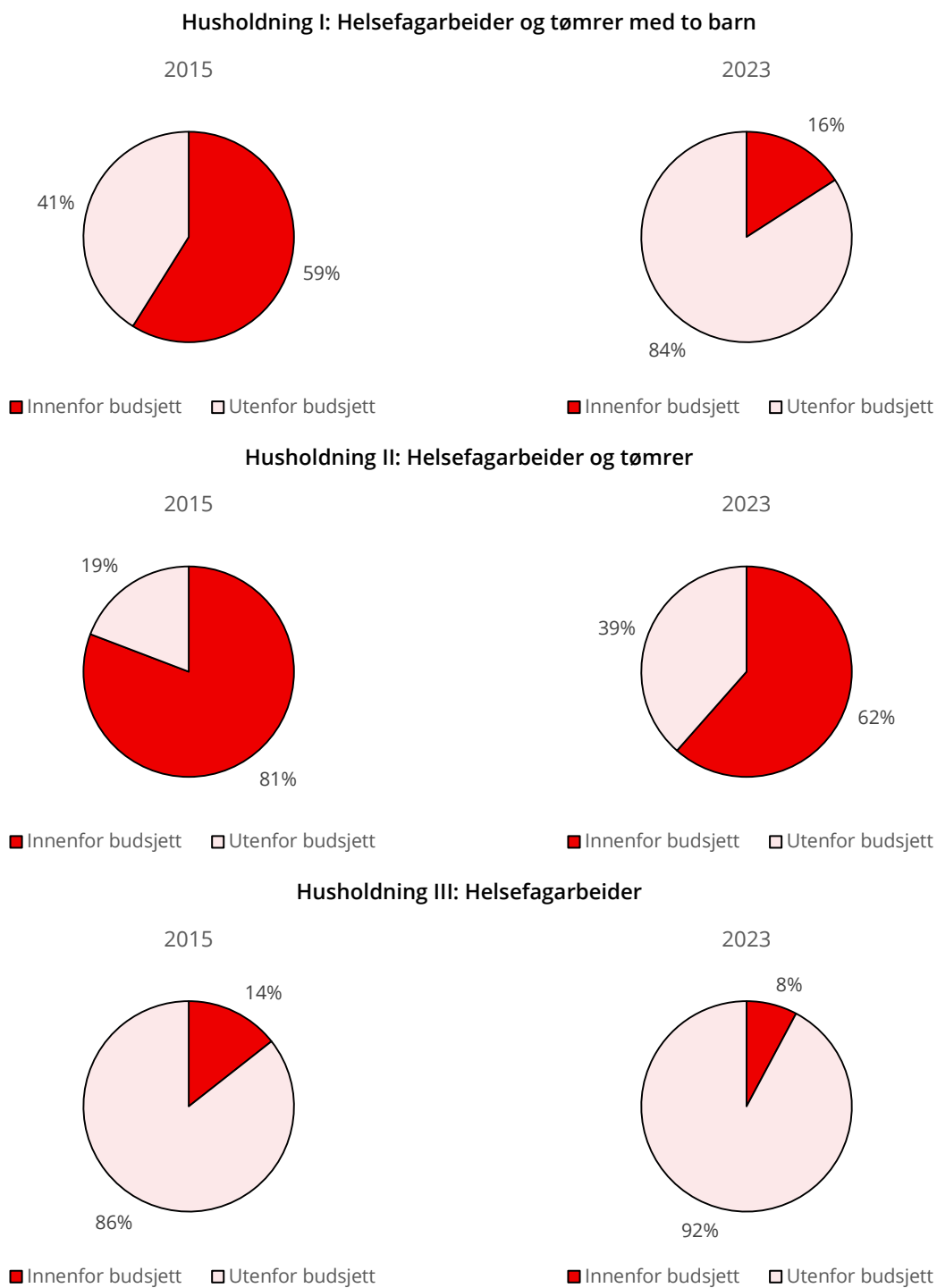
Beregnet kjøpekraft varierer mellom byene for de tre husholdningene. For alle husholdningene er kjøpekraften størst i Kristiansand når vi tar med alle omsatte boliger. Oslo er den byen hvor alle husholdningene har råd til færrest boliger (jf. tabell 4.2).

Når vi ser på alle omsatte boliger er det overordnede bildet er at kjøpekraften har falt for alle i alle byene fra 2015 til 2023. Unntaket er en enslig helsefagarbeider (husholdning III) i Stavanger (inkl. Sandnes) for. Stavanger m/omegn er også eneste område hvor Sykepleierindeksen har hatt positiv utvikling i samme periode (Eiendomsverdi, 2023).

For husholdningen med to voksne, uten barn, kan det se ut til at kjøpekraften har økt i Bergen og Trondheim når vi avgrensner utvalget av boliger til de som er store nok for denne husholdningen (50 kvm eller mindre). I Trondheim ser det ut til at endring boligsammensetningen forklarer økningen i kjøpekraft; mindre boliger (30-39 kvm) utgjør en større andel av omsatte boliger i 2023. Mindre boliger har en lavere pris, og faller innenfor husholdningens boligbudsjett. I Bergen kan det se ut til at det i år har blitt omsatt flere boliger som er akkurat innenfor husholdningens boligbudsjett, uten at det er like tydelig endring i boligsammensetningen.

**Figur 4.1**

Husholdningenes kjøpekraft i boligmarkedet. Full lånefinansiering. Alle omsatte boliger. Hele landet. 2015 og 2023



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

KILDER: AMBITA/NEF OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

Kjøpekraften i boligmarkedet varierer også innad i de største byene. Figur 4.2-Figur 4.10 illustrerer variasjonen mellom bydeler eller delområder for de tre største byene: Oslo, Bergen og Trondheim. Vedlegg B har kart for Kristiansand, Stavanger/Sandnes og Tromsø. For å sikre nok observasjoner per bydel/delområde har vi bare lagd kart for andelen husholdningene har råd til av alle omsatte boliger.

Kjøpekraften er størst i Oslos østlige bydeler for alle husholdningene, men også der er det betydelig forskjell i hvor stor andel av boligene de tre husholdningene har råd til. For husholdningene med svakest låneevne (husholdning I og III) er kjøpekraften størst i Grorud (jf. figur 4.2 og figur 4.4).

I Bergen er kjøpekraften størst i Arna og Laksevåg samt Bergenhus. Kjøpekraften til husholdningen med to voksne og to barn (husholdning I) varierer fra 2 til 11 prosent i Bergen (jf. figur 4.5). For husholdningen med to voksne uten barn, varierer kjøpekraften fra 40 til 67 prosent (jf. figur 4.6).

I Trondheim har paret med barn råd til 23 prosent av boligene i det delområdet hvor de har størst kjøpekraft; Bratsberg (jf. figur 4.8). Der har ikke en enslig helsefagarbeider råd til noen av boligene (jf. figur 4.10).

#### 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 i dette kapitlet 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. Kjøpekraften har falt i alle sentralitetsklasser fra 2015 til 2023 (jf. tabell 4.3).

I 2023 har husholdningen med to voksne og to barn (husholdning I) råd til 16 prosent av omsatte boliger når vi ser landet samlet. For samme husholdning er kjøpekraften 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 også verdt å merke seg at denne husholdningen ikke har råd til mer en halvparten av boligene i noen av sentralitetsklassene.

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 boliger. 2015 og 2023

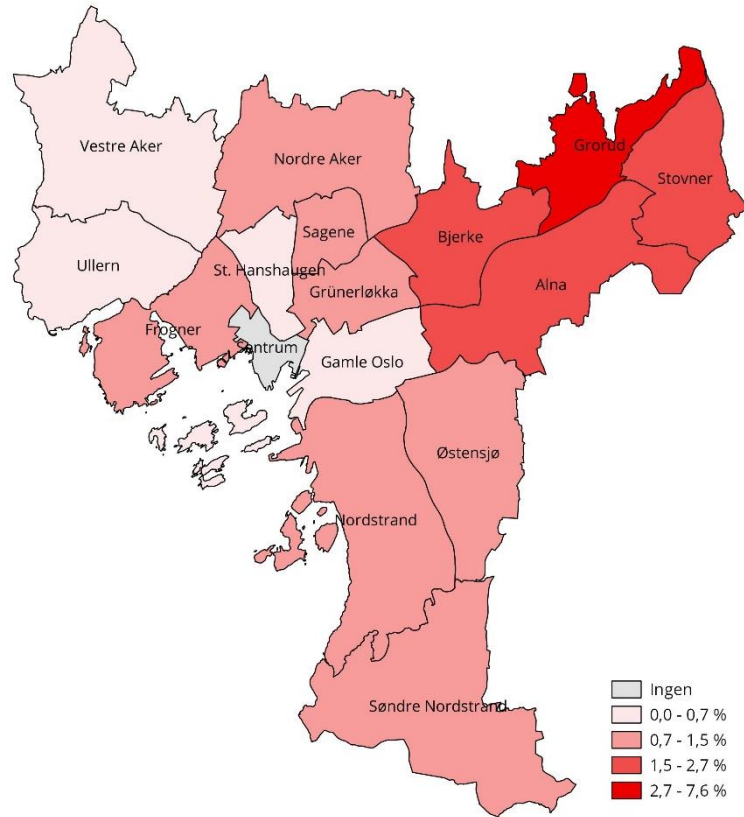
Husholdning	År	[1] Sentralitet 1	[2] Sentralitet 2	[3] Sentralitet 3	[4] Sentralitet 4	[5] Sentralitet 5	[6] Sentralitet 6
Husholdning I Par med barn	2015	36,6 %	49,3 %	67,4 %	81,2 %	90,8 %	81,3 %
	2023	2,0 %	6,4 %	16,0 %	34,1 %	49,5 %	41,9 %
Husholdning II Par uten barn	2015	61,9 %	77,5 %	89,0 %	94,9 %	96,8 %	92,6 %
	2023	31,0 %	57,0 %	68,7 %	84,5 %	92,0 %	82,7 %
Husholdning III Aleneboende	2015	3,3 %	7,7 %	13,6 %	27,4 %	47,8 %	42,3 %
	2023	0,8 %	2,2 %	6,3 %	16,7 %	31,8 %	27,9 %

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

KILDER: AMBITA/NEF OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

Figur 4.2

Kjøpekraft i boligmarkedet i Oslo. Alle boliger. Husholdning I: En helsefagarbeider og en tømrer med to barn. 2023

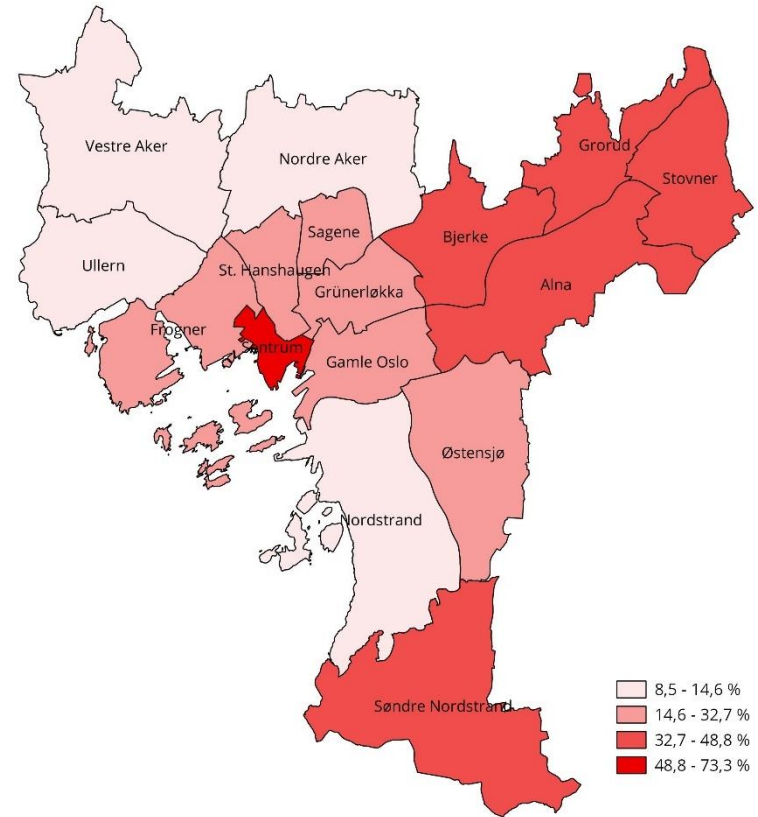


Note: Kjøpekraft i boligmarkedet er definert som andelen av omsatte boliger i hver bydel husholdningen har råd til å kjøpe med sitt boligbudsjett. Kjøpekraften er beregnet for omsatte boliger de første tre kvartalene.

KILDE: SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

Figur 4.3

Kjøpekraft i boligmarkedet i Oslo. Alle boliger. Husholdning II: En helsefagarbeider og en tømrer uten barn. 2023



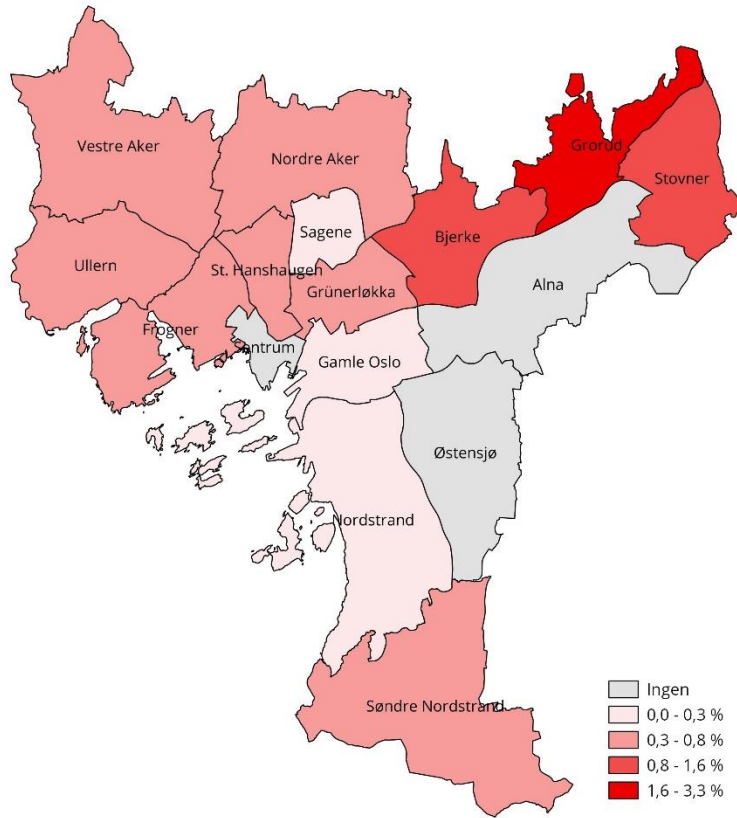
Note: Kjøpekraft i boligmarkedet er definert som andelen av omsatte boliger i hver bydel husholdningen har råd til å kjøpe med sitt boligbudsjett. Kjøpekraften er beregnet for omsatte boliger de første tre kvartalene.

KILDE: SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS



Figur 4.4

Kjøpekraft i boligmarkedet i Oslo. Alle boliger. Husholdning III: Enslig helsefagarbeider uten barn. 2023

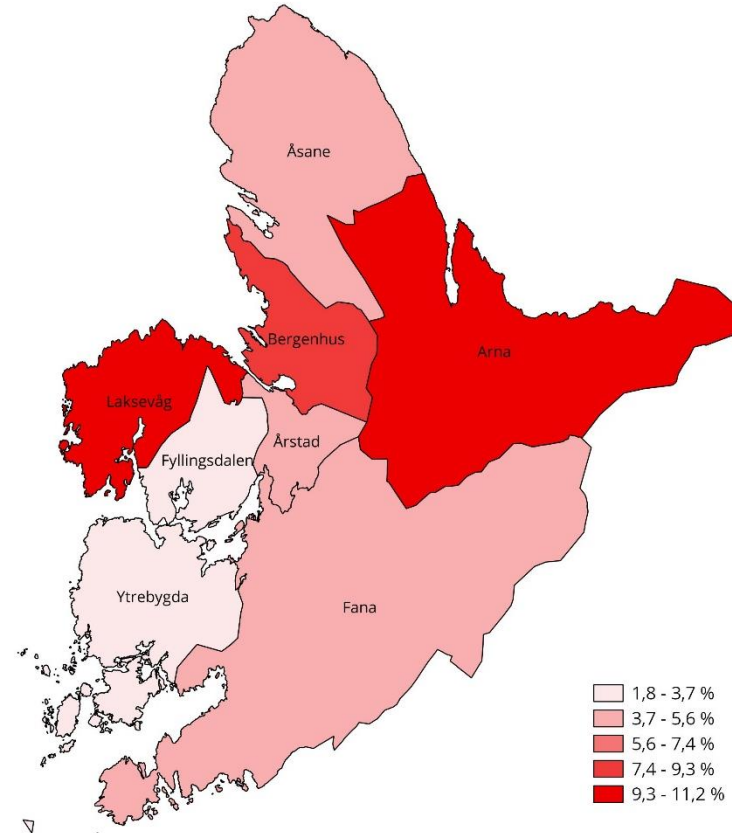


Note: Kjøpekraft i boligmarkedet er definert som andelen av omsatte boliger i hver bydel husholdningen har råd til å kjøpe med sitt boligbudsjett. Kjøpekraften er beregnet for omsatte boliger de første tre kvartalene.

KILDE: SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

Figur 4.5

Kjøpekraft i boligmarkedet i Bergen. Alle boliger. Husholdning I: En helsefagarbeider og en tømmer med to barn. 2023



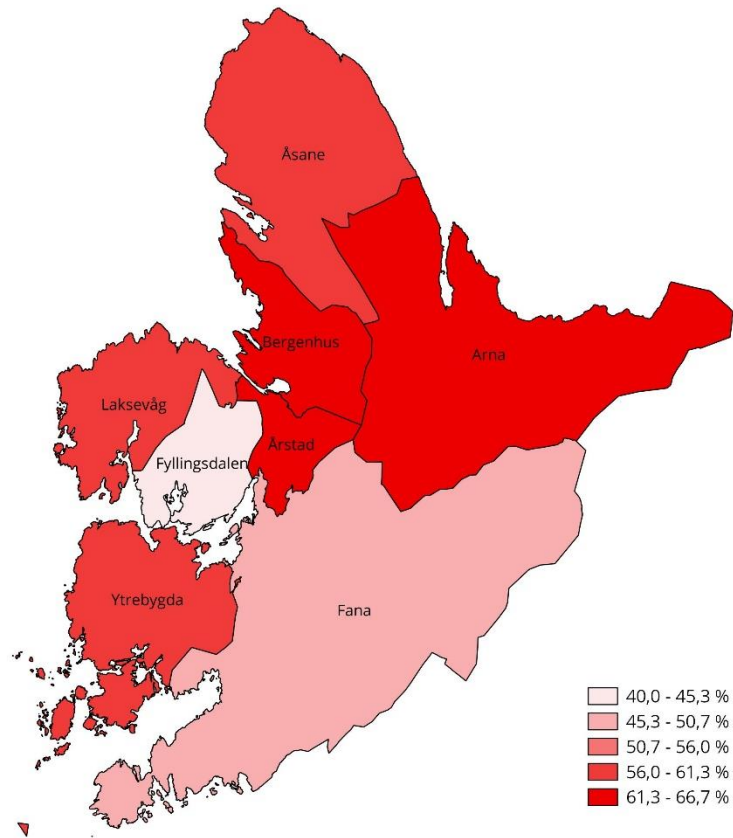
Note: Kjøpekraft i boligmarkedet er definert som andelen av omsatte boliger i hver bydel husholdningen har råd til å kjøpe med sitt boligbudsjett. Kjøpekraften er beregnet for omsatte boliger de første tre kvartalene.

KILDE: SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS



Figur 4.6

Kjøpekraft i boligmarkedet i **Bergen**. Alle boliger. **Husholdning II: En helsefagarbeider og en tømrer uten barn.** 2023

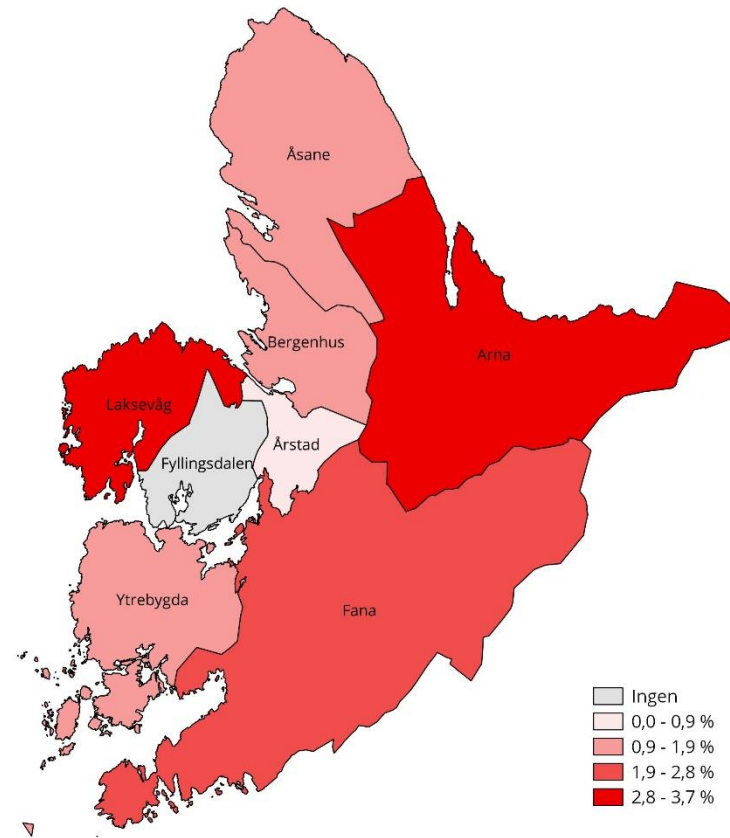


Note: Kjøpekraft i boligmarkedet er definert som andelen av omsatte boliger i hver bydel husholdningen har råd til å kjøpe med sitt boligbudsjett. Kjøpekraften er beregnet for omsatte boliger de første tre kvartalene.

KILDE: SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

Figur 4.7

Kjøpekraft i boligmarkedet i **Bergen**. Alle boliger. **Husholdning III: Enslig helsefagarbeider uten barn.** 2023

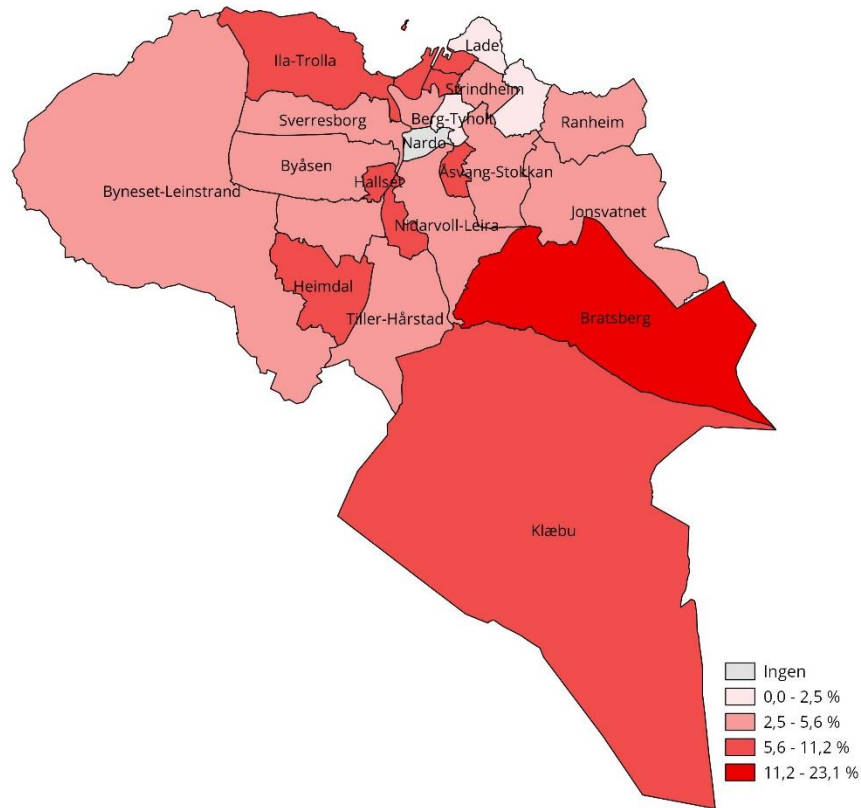


Note: Kjøpekraft i boligmarkedet er definert som andelen av omsatte boliger i hver bydel husholdningen har råd til å kjøpe med sitt boligbudsjett. Kjøpekraften er beregnet for omsatte boliger de første tre kvartalene.

KILDE: SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

Figur 4.8

Kjøpekraft i boligmarkedet i Trondheim. Alle boliger. Husholdning I: En helsefagarbeider og en tømmer med to barn. 2023

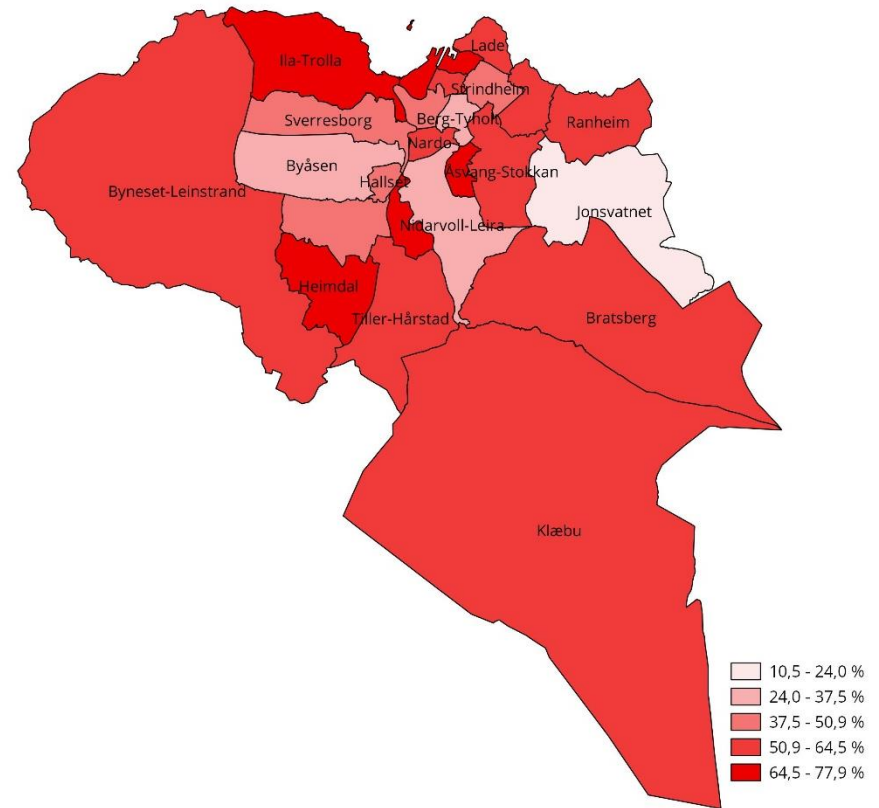


Note: Kjøpekraft i boligmarkedet er definert som andelen av omsatte boliger i hver bydel husholdningen har råd til å kjøpe med sitt boligbudsjett. Kjøpekraften er beregnet for omsatte boliger de første tre kvartalene.

KILDE: SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

Figur 4.9

Kjøpekraft i boligmarkedet i Trondheim. Alle boliger. Husholdning II: En helsefagarbeider og en tømmer uten barn. 2023

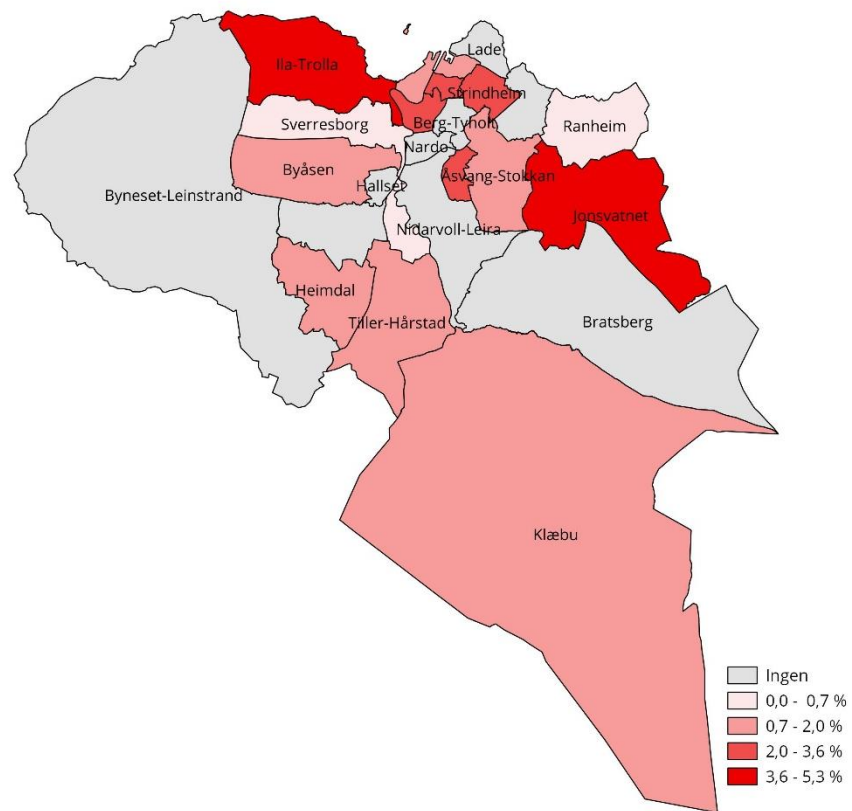


Note: Kjøpekraft i boligmarkedet er definert som andelen av omsatte boliger i hver bydel husholdningen har råd til å kjøpe med sitt boligbudsjett. Kjøpekraften er beregnet for omsatte boliger de første tre kvartalene.

KILDE: SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

Figur 4.10

Kjøpekraft i boligmarkedet i **Trondheim**. Alle boliger. **Husholdning III: Enslig helsefagarbeider uten barn**. 2023



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 AS

## 4.2 Tilstrekkelig egenkapital

I kapittel 4.1 beregnet vi kjøpekraft under forutsetning av full lånefinansiering. I dette kapittelet beregner vi husholdningenes kjøpekraft i boligmarkedet forutsatt at de har tilstrekkelig egenkapital, og 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 434 390 kroner i egenkapital i 2023 for at boliglånet ikke skal utgjøre mer enn 85 prosent av boligens verdi (jf. tabell 3.1). Med dette beløpet i oppspart egenkapital blir boligbudsjettet 2,9 mill. kroner. Det gir en økning i kjøpekraft fra 16 til 25 prosent (av alle omsatte boliger) (jf. tabell 4.4).

**Tabell 4.4**

Husholdningens kjøpekraft i boligmarkedet. Alle omsatte boliger og tilstrekkelig store boliger. Årets tre første kvartaler. Hele landet. 2015 og 2023

Husholdning	År	[1] Alle boliger	[2] Tilstrekkelig bolig
Husholdning I Par med barn	2015	70,4 %	83,0 %
	2023	25,0 %	32,6 %
Husholdning II Par uten barn	2015	87,4 %	87,9 %
	2023	71,5 %	89,8 %
Husholdning III Aleneboende	2015	21,6 %	47,6 %
	2023	11,1 %	31,4 %

Note: Med tilstrekkelig bolig menes  $\leq 70$  kvm for husholdning I,  $\leq 50$  kvm for husholdning II og  $\leq 30$  kvm for husholdning III).  
KILDER: AMBITA/NEF OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

En enslig helsefagarbeider (husholdning III) trenger om lag 320 000 kroner i oppspart egenkapital for å

være innenfor kravet om belåningsgrad uten annen tilleggssikkerhet. Det vil øke boligbudsjettet til 2,1 mill. kroner. Kjøpekraften øker med dette fra 8 til 11 prosent av alle omsatte boliger i 2023. Avgrensens utvalget av boliger til 30 kvm eller mindre, dekker boligbudsjettet 31 prosent av alle omsatte boliger, mot 16 prosent uten oppspart egenkapital.

Egenkapitalkravet for at husholdningen med to voksne (husholdning II) skal være innenfor 85 prosent av boligens verdi, er om lag 820 000 kroner.<sup>24</sup>

Forutsatt at husholdningene har tilstrekkelig oppspart egenkapital i begge årene vi ser på, er endringen i kjøpekraft mindre over tid for de to husholdningene med to voksne. Endringene er likevel betydelige. For singelhusholdningen er reduksjonen i kjøpekraft over tid om lag den samme, uavhengig av oppspart egenkapital eller ikke.

Figur 4.11 illustrerer endringer i kjøpekraften for de tre husholdningene over tid (for alle omsatte boliger) når husholdningene har tilstrekkelig oppspart egenkapital.

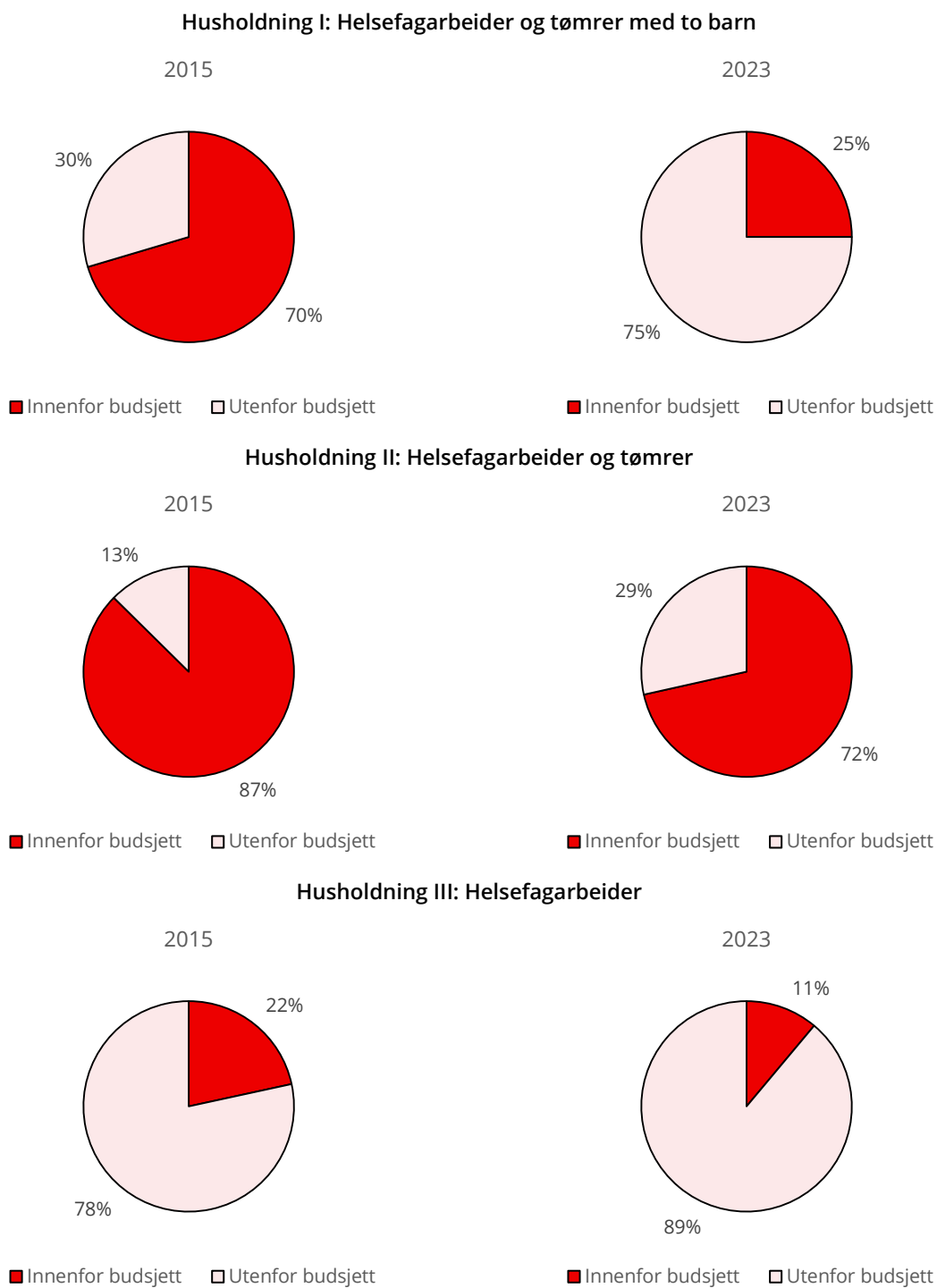
Tabell 4.5 viser husholdningenes kjøpekraft i byene når vi tar hensyn til oppspart egenkapital. Vi har i denne tabellen bare sett på hvor stor andel av *alle* omsatte boliger husholdningene har råd til. Det overordnede bildet er det samme som drøftet i kapittel 4.1.2.

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

<sup>24</sup> Dette er et ganske høyt beløp. Dersom egenkapitalen er lavere og de ikke har annen tilleggssikkerhet, må husholdningen låne mindre og kjøpe en rimeligere bolig enn hva maksimalt lånebeløp skulle tilsa.

**Figur 4.11**

Husholdningenes kjøpekraft i boligmarkedet. Tilstrekkelig egenkapital. Alle omsatte boliger. Hele landet. 2015 og 2023



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

KILDER: AMBITA/NEF OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

**Tabell 4.5****Husholdningens kjøpekraft i boligmarkedet. Alle omsatte boliger og tilstrekkelig store boliger. Utvalgte byer. 2015 og 2023**

Husholdning	År	[1] Oslo	[2] Bergen	[3] Trondheim	[4] Kristiansand	[5] Stavanger <sup>1</sup>	[6] Tromsø
Husholdning I Par med barn	2015	47,4 %	61,7 %	59,0 %	74,1 %	53,3 %	54,7 %
	2023	2,0 %	13,6 %	16,2 %	25,3 %	15,7 %	10,3 %
Husholdning II Par uten barn	2015	69,3 %	86,2 %	85,2 %	89,5 %	81,6 %	83,6 %
	2023	36,9 %	69,1 %	69,5 %	74,6 %	67,6 %	60,6 %
Husholdning III Aleneboende	2015	4,5 %	9,8 %	4,8 %	20,4 %	3,6 %	8,6 %
	2023	0,7 %	2,8 %	2,2 %	8,7 %	3,6 %	3,7 %

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

1) Inkluderer Sandnes.

KILDER: AMBITA/NEF OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

**Tabell 4.6****Husholdningens kjøpekraft i boligmarkedet etter kommunesentralitet. Alle boliger. 2015 og 2023**

Husholdning	År	[1] Sentralitet 1	[2] Sentralitet 2	[3] Sentralitet 3	[4] Sentralitet 4	[5] Sentralitet 5	[6] Sentralitet 6
Husholdning I Par med barn	2015	49,4 %	62,9 %	80,0 %	89,3 %	94,1 %	87,2 %
	2023	3,8 %	14,7 %	28,1 %	48,3 %	61,5 %	51,6 %
Husholdning II Par uten barn	2015	71,7 %	86,2 %	94,0 %	97,5 %	99,6 %	95,2 %
	2023	43,2 %	68,6 %	79,2 %	90,4 %	95,9 %	89,1 %
Husholdning III Aleneboende	2015	6,1 %	12,6 %	23,1 %	39,5 %	61,0 %	51,3 %
	2023	1,2 %	3,6 %	10,1 %	23,9 %	40,0 %	34,1 %

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

KILDER: AMBITA/NEF OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

## 5 Referanser

Eiendomsverdi. (2023). *Sykepleierindeksen 1. halvår 2023*. 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, Rapport 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). *Betalingssevne og boligkjøpekraft blant husholdninger som ikke eier bolig*. Norges Bank, Staff Memo Nr. 9 2023.

Myklathun, K. (2023). *NAV's Bedriftsundersøking 2023: Redusert mangel på arbeidskraft, NAV-rapport 2023: 5*. Arbeids- og velferdsdirektoratet.

NOU 2023: 4. (2023). *Tid for handling. Personellet i en bærekraftig helse- og omsorgstjeneste*.

SØA. (2019). *Boligmarkedets virkemåte for utsatte grupper, Rapport 32-2019*. Samfunnsøkonomisk analyse AS.

SØA. (2023). *Bokostnadsindeksen for leiligheter 2022, Rapport 22-2023*. Samfunnsøkonomisk analyse AS.

## 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).<sup>25</sup>

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

---

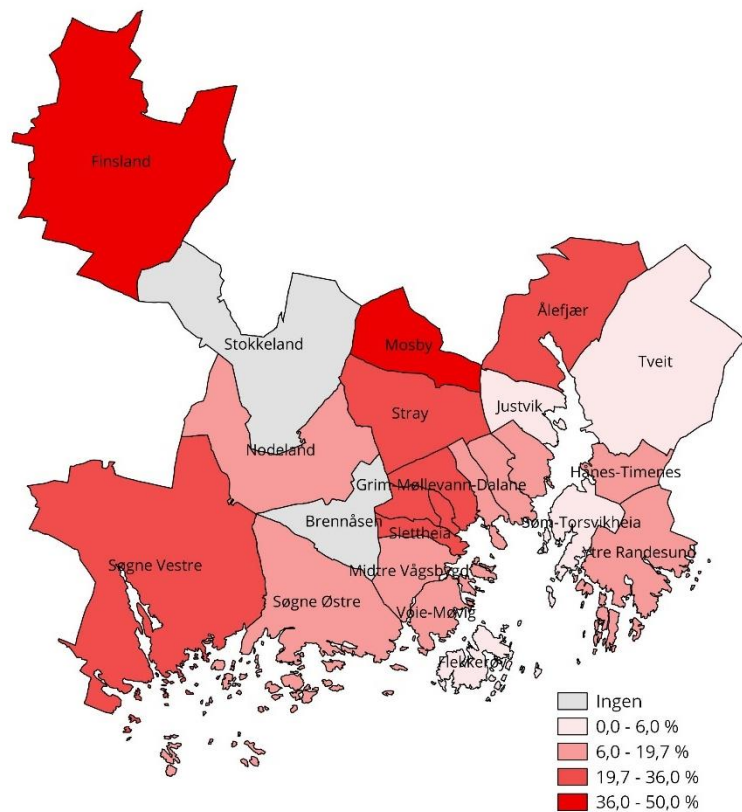
<sup>25</sup> Det for enkelte omsetninger registrert samme pris på alle enhetene i salget, og hvor prisen framstår som totalprisen.



## Vedlegg B

Figur 1

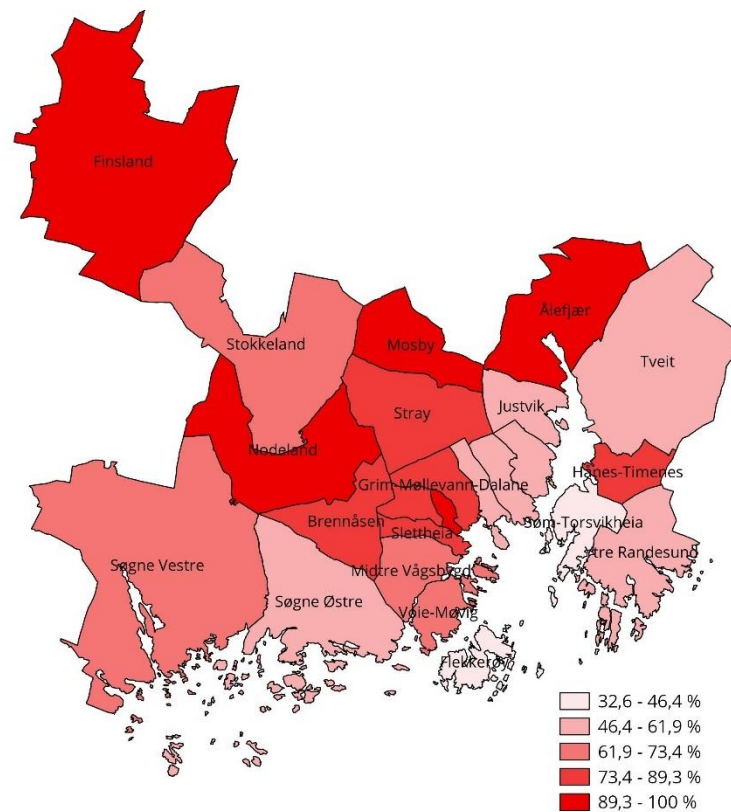
Kjøpekraft i boligmarkedet i **Kristiansand**. Alle boliger. **Husholdning I: En helsefagarbeider og en tømrer med to barn.** 2023



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 AS

Figur 2

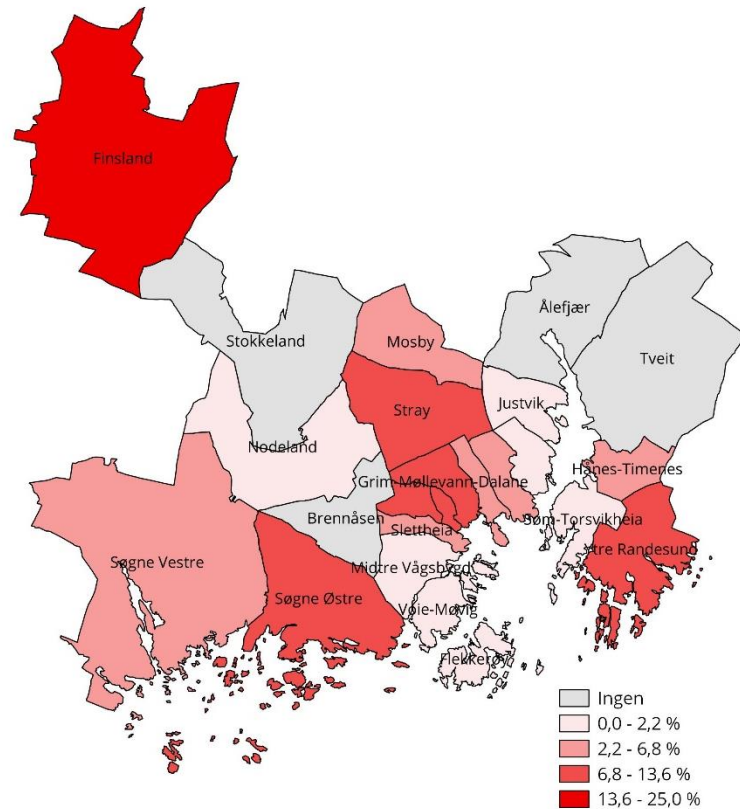
Kjøpekraft i boligmarkedet i **Kristiansand**. **Husholdning II: En helsefagarbeider og en tømrer uten barn.** 2023



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 AS

Figur 3

Kjøpekraft i boligmarkedet i **Kristiansand**. Husholdning III: Enslig helsefagarbeider uten barn. 2023

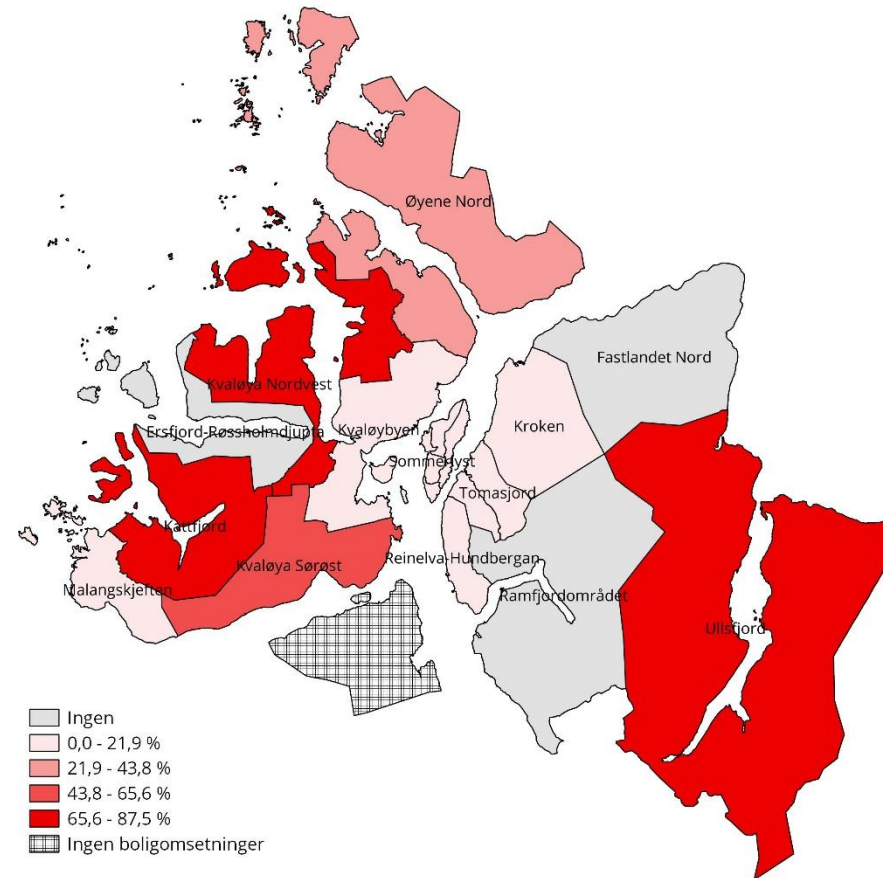


Note: Kjøpekraft i boligmarkedet er definert som andelen av omsatte boliger i hver bydel husholdningen har råd til å kjøpe med sitt boligbudsjett. Kjøpekraften er beregnet for omsatte boliger de første tre kvartalene.

KILDE: SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

Figur 4

Kjøpekraft i boligmarkedet i **Tromsø**. Alle boliger. Husholdning I: En helsefagarbeider og en tømmer med to barn. 2023

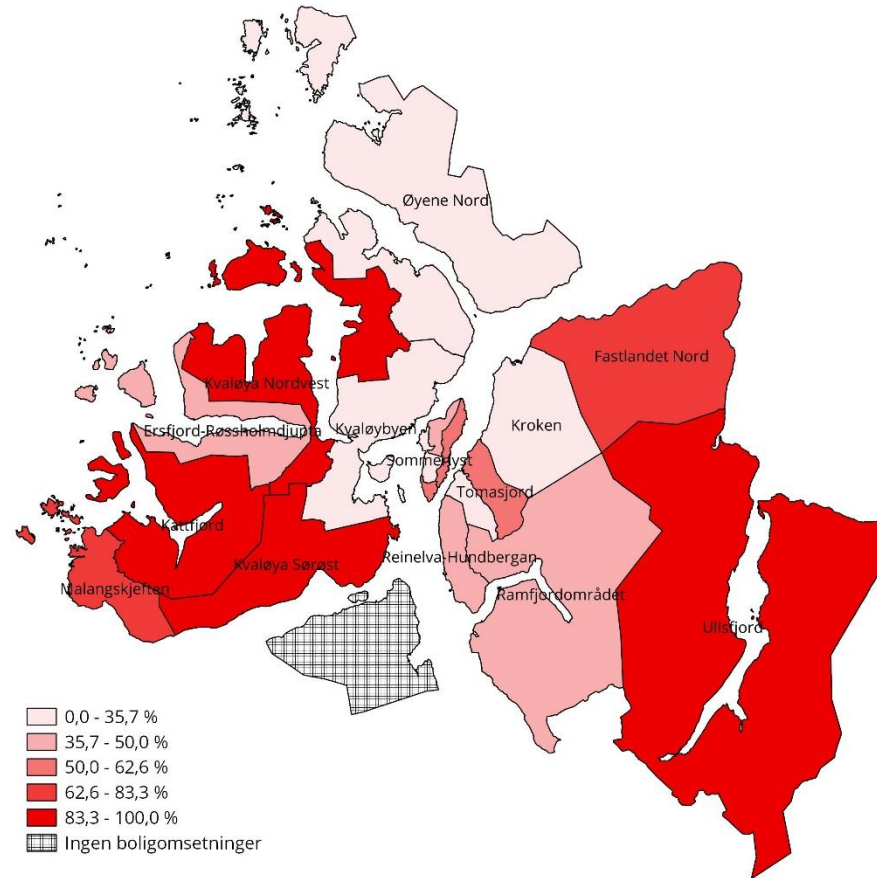


Note: Kjøpekraft i boligmarkedet er definert som andelen av omsatte boliger i hver bydel husholdningen har råd til å kjøpe med sitt boligbudsjett. Kjøpekraften er beregnet for omsatte boliger de første tre kvartalene.

KILDE: SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

Figur 5

Kjøpekraft i boligmarkedet i Tromsø. Husholdning II: En helsefagarbeider og en tømmer uten barn. 2023

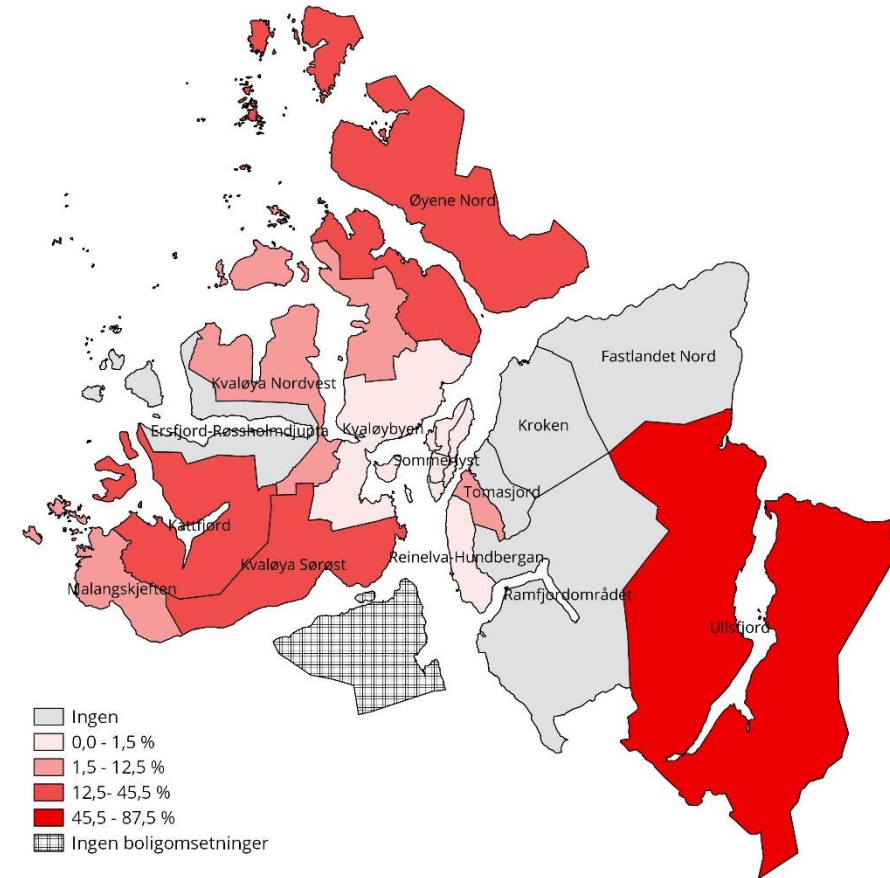


Note: Kjøpekraft i boligmarkedet er definert som andelen av omsatte boliger i hver bydel husholdningen har råd til å kjøpe med sitt boligbudsjett. Kjøpekraften er beregnet for omsatte boliger de første tre kvartalene.

KILDE: SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

Figur 6

Kjøpekraft i boligmarkedet i Tromsø. Husholdning III: Enslig helsefagarbeider uten barn. 2023

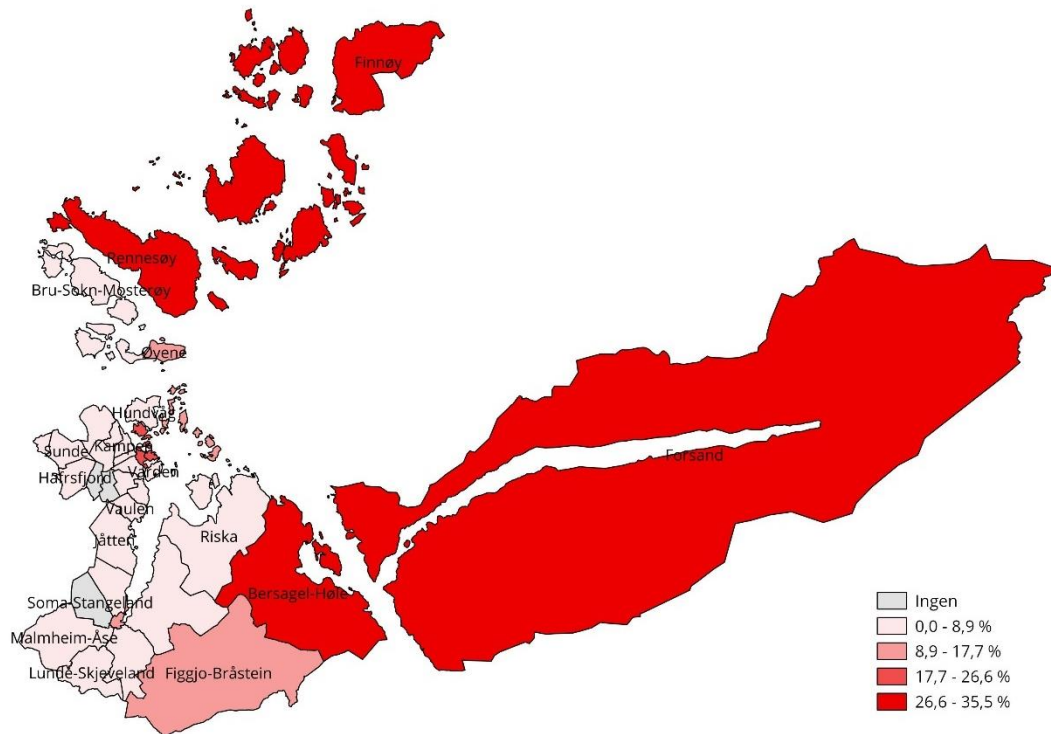


Note: Kjøpekraft i boligmarkedet er definert som andelen av omsatte boliger i hver bydel husholdningen har råd til å kjøpe med sitt boligbudsjett. Kjøpekraften er beregnet for omsatte boliger de første tre kvartalene.

KILDE: SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

Figur 7

Kjøpekraft i boligmarkedet i **Stavanger**. Alle boliger. **Husholdning I: En helsefagarbeider og en tømrer med to barn.** 2023

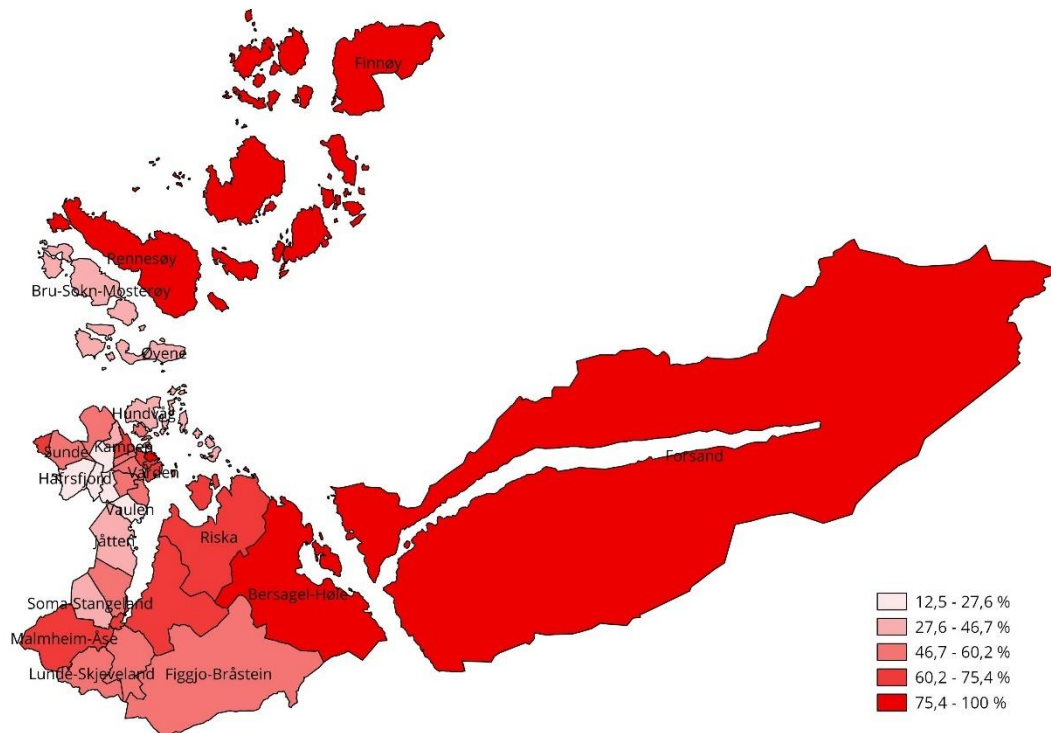


Note: Kjøpekraft i boligmarkedet er definert som andelen av omsatte boliger i hver bydel husholdningen har råd til å kjøpe med sitt boligbudsjett. Kjøpekraften er beregnet for omsatte boliger de første tre kvartalene.

KILDE: SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

Figur 8

Kjøpekraft i boligmarkedet i **Stavanger**. **Husholdning II: En helsefagarbeider og en tømrer uten barn.** 2023



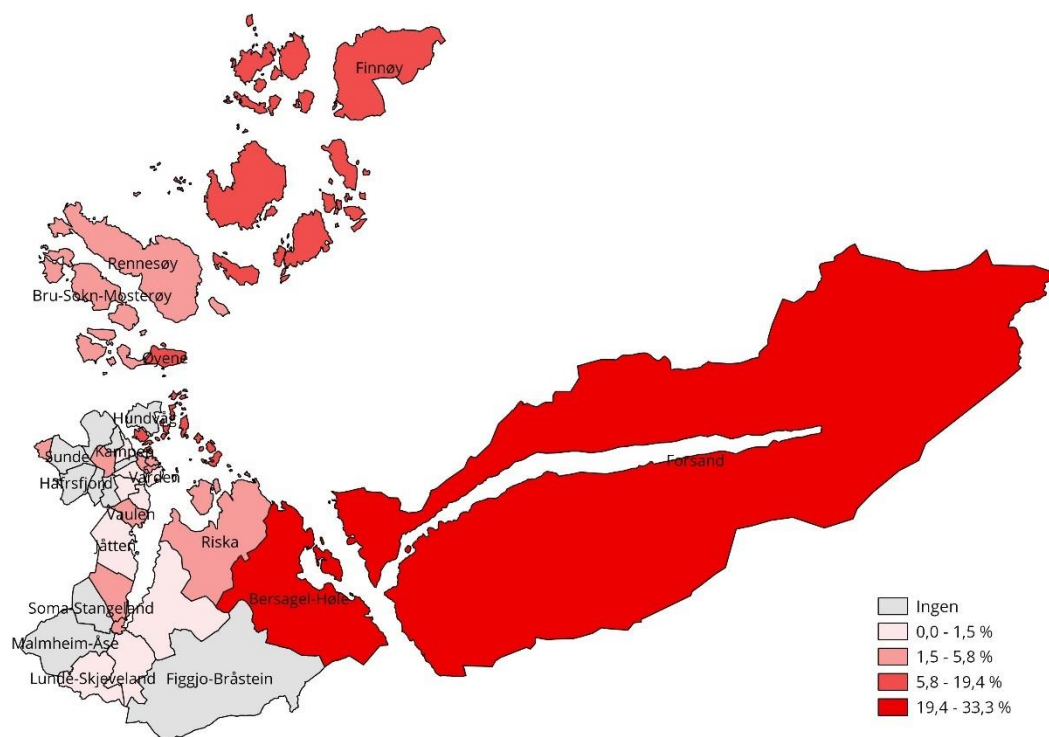
Note: Kjøpekraft i boligmarkedet er definert som andelen av omsatte boliger i hver bydel husholdningen har råd til å kjøpe med sitt boligbudsjett. Kjøpekraften er beregnet for omsatte boliger de første tre kvartalene.

KILDE: SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS



Figur 9

Kjøpekraft i boligmarkedet i **Stavanger**. Husholdning III: Enslig helsefagarbeider uten barn. 2023



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 AS





# SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE