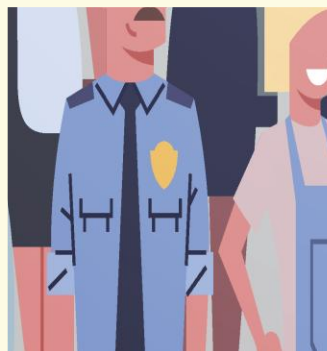


LOs boligindeks 2025: Hvor skal arbeidsfolka bo?

Rapport nr. 36-2025



SØA

Samfunns-
økonomisk
Analyse

Rapport nr. 36-2025
fra Samfunnsøkonomisk Analyse AS

ISBN-nummer:	978-82-8395-280-3
Oppdragsgiver:	LO
Forsidefoto:	iStock
Tilgjengelighet:	Offentlig
Dato for ferdigstilling:	25.11.2025
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 LOs boligindeks, som måler utviklingen i kjøpekraft i boligmarkedet for tre ulike husholdningstyper i perioden 2015-2025. Denne rapporten er den tredje i rekken.

Ved hver rapportering oppdateres lønnstallene bakover i tid med nye tall fra Statistisk sentralbyrås lønnsstatistikk. I 2024 ble det også gjort mindre justeringer i beregningen av betjeningsevne. Resultatene fra ulike rapporter er derfor ikke direkte sammenlignbare. Hver rapport viser imidlertid utviklingen for hele perioden.

En stor takk rettes til Ambita for sømløs levering av data på boligomsetninger. Oppdateringen til årets rapport ble gjennomført i oktober 2025.

Samfunnsøkonomisk Analyse er ansvarlig for alt innhold i rapporten.

Oslo, 25. november 2025

Marthe Norberg-Schulz
Prosjektleder

Samfunnsøkonomisk Analyse AS

Sammendrag

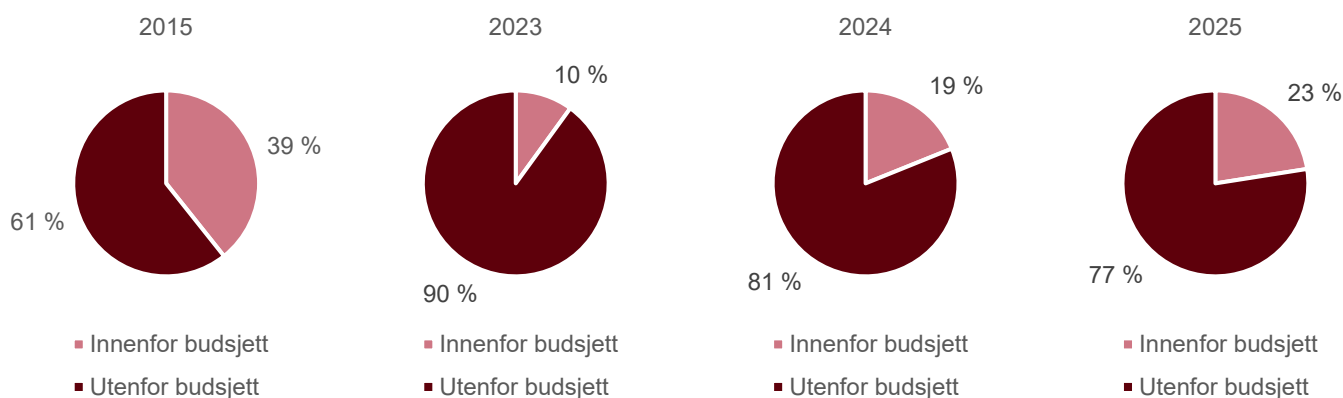
Rapporten analyserer kjøpekraften i boligmarkedet for tre ulike husholdninger: (i) to voksne med to barn, (ii) to voksne uten barn, og (iii) en singelhusholdning. I de to første husholdningene er det to voksne: en helsefagarbeider i deltidsstilling og en tømrer i heltidsstilling. Den siste husholdningen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

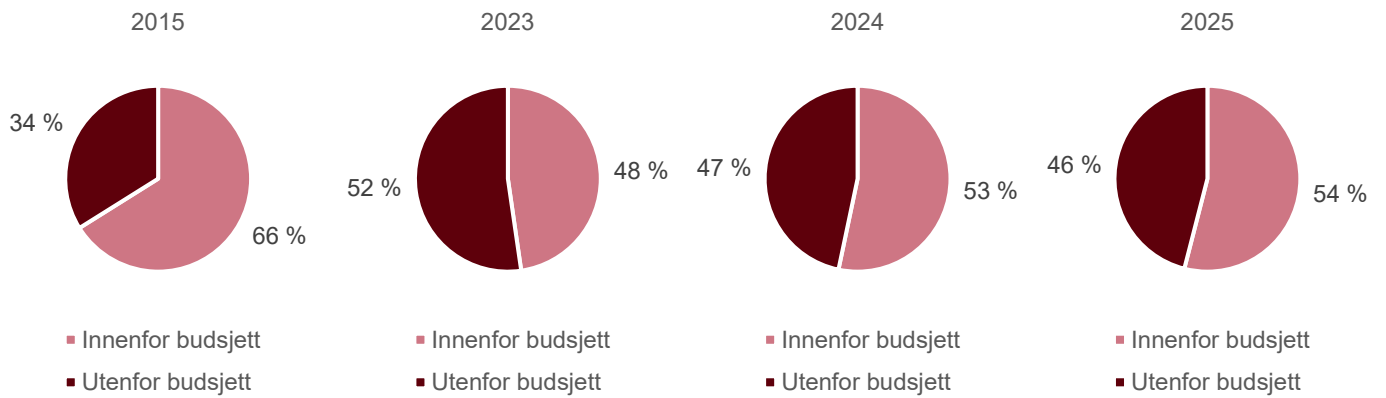
I 2025 har *paret med to barn* råd til 23 prosent av de omsatte boligene i Norge. Det er en økning fra 19 prosent av omsatte boliger i 2024 og 10 prosent i 2023. Den økte kjøpekraften kommer av økt betjeningsevne. Det er særlig innføring av gratis kjernetid på SFO/AKS i 2024, redusert pris for barnehage i 2025 og økt barnetrygd som har bidratt til å øke barnefamiliens budsjett.

Helsefagarbeider og tømrer med to barn



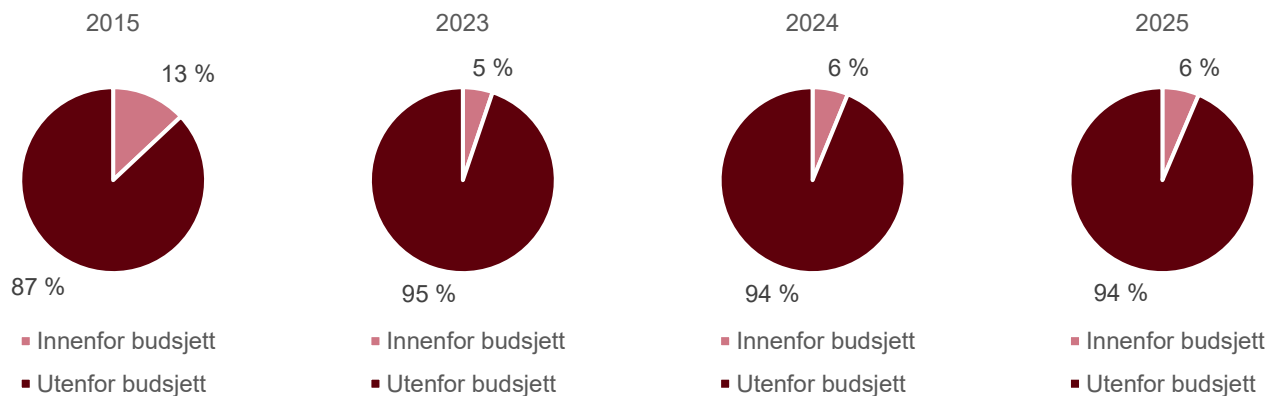
For *paret uten barn* er 54 prosent av de omsatte boligene innenfor boligbudsjettet, som er en liten økning sammenlignet med 2024. Forskjellen i kjøpekraft mellom paret med og uten barn, viser at utgiftene til barnefamilien reduserer kjøpekraften til litt under halvparten av hva den er for et par med samme inntekt, uten barn. Reduksjonen i kjøpekraft som følger av høyere utgifter for paret med barn er mindre enn de tidligere årene.

Helsefagarbeider og tømrer uten barn



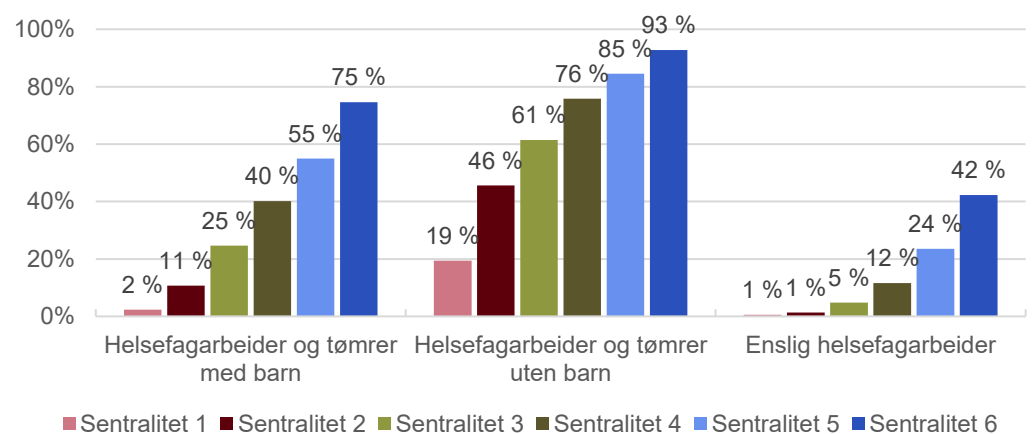
En *enslig* helsefagarbeider i deltidsstilling har råd til kun 6 prosent av omsatte boliger i 2025. Det er så godt som ingen endring i kjøpekraften til denne husholdningen, sammenlignet med 2023 og 2024.

Enslig helsefagarbeider



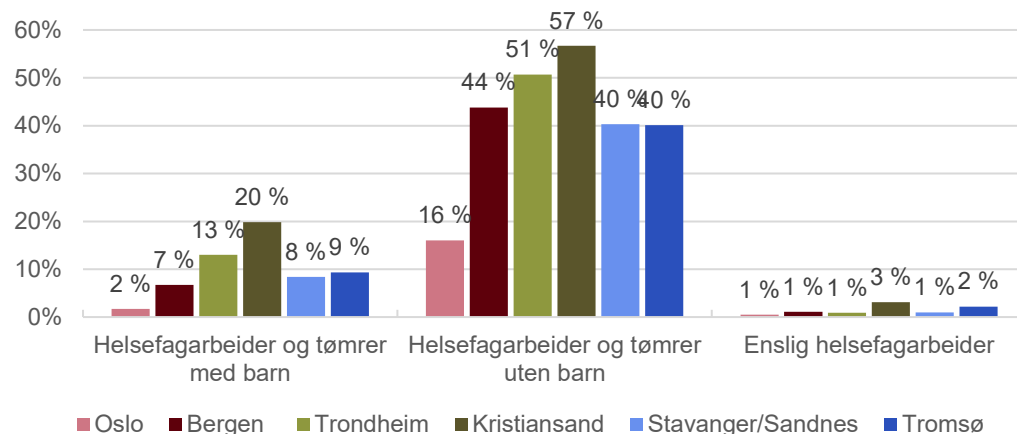
Den samlede kjøpekraften er preget av at det omsettes flest boliger i de mer sentrale kommunene (sentralitetsgruppe 1 og 2). Der er også kjøpekraften lavest. I distriktene (sentralitetsgruppe 5 og 6) er kjøpekraften betydelig høyere.

Andel boliger innenfor husholdningenes budsjett, etter kommunesentralitet. 2025



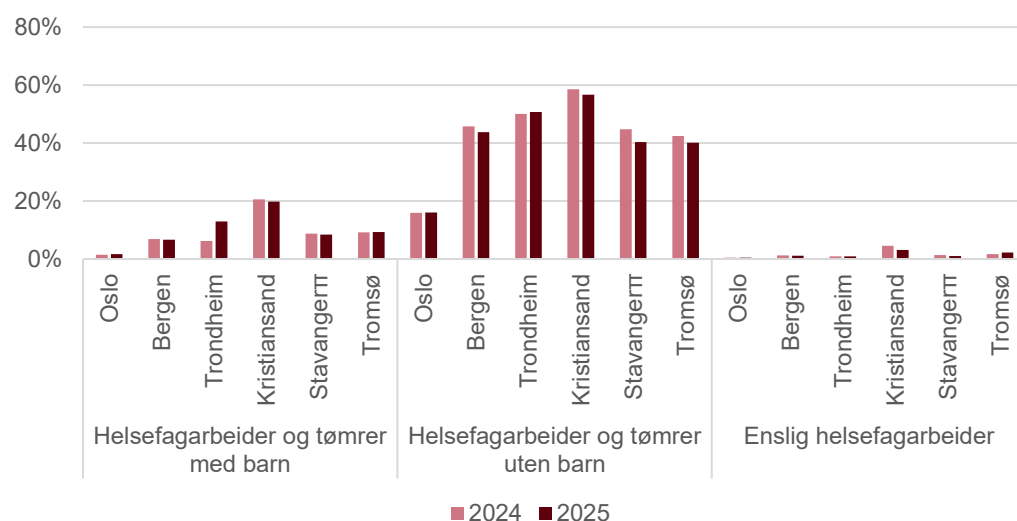
I flere av de største byene har parene *uten* barn en relativt god mulighet til å kjøpe bolig, mens det for husholdningen med to barn og singelhusholdningen er svært krevende. Kristiansand skiller seg fra de andre byene, med bedre muligheter for alle husholdningene. Der er boligprisene lavere, og kjøpekraften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

Andel boliger innenfor husholdningenes budsjett i de største byene. 2025



For de fleste byene er kjøpekraften uendret eller har falt noe fra 2024 til 2025. I Trondheim har kjøpekraften økt noe for parene med barn, mens den har økt marginalt for en enslig helsefagarbeider i Tromsø.

Andel boliger innenfor husholdningenes budsjett i de største byene. 2024-2025



Innhold

Forord	I
Sammendrag	II
1 Om Fagarbeiderindeksen	6
2 Eksempelfamilier	7
2.1 Husholdningsinntekt	7
2.1.1 Yrkesinntekt	7
2.1.2 Barnetrygd	8
2.2 Forbruksutgifter	9
2.2.1 Alminnelig forbruk	9
2.2.2 Bokostnader	10
2.3 Gjeldsdisponibel inntekt	12
3 Beregning av låneevne	13
3.1 Krav i utlånsforskriften	13
3.1.1 Betjeningsevne	16
3.1.2 Gjeldsgrad	18
3.1.3 Belåningsgrad	19
3.2 Maksimal kjøpesum	20
4 Kjøpekraft i boligmarkedet	22
4.1 Full lånefinansiering	23
4.1.1 Hele landet	23
4.1.2 Utvalgte byer	24
4.1.3 Sentralitet	25
4.2 Tilstrekkelig egenkapital	27
5 Referanser	29
Vedlegg A Om tall på boligomsetninger	30
Vedlegg B Supplerende tabeller	31

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.

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.

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 stillingsprosjenter. 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 2024 var median månedslønn, før skatt, for en deltidsansatt *helsefagarbeider* i kommuneforvaltningen¹ 50 980 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 kvinnelige helsefagarbeidere i helse- og omsorgstjenester 78 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 38 240 kroner. I 2024 gir det en bruttoårslønn på 458 880 kroner.⁵

I 2025 landet den økonomiske rammen for lønnsoppgjøret i kommunesektoren på 4,4 prosent.⁶ Vi legger dermed til grunn en beregnet bruttoårslønn for vår helsefagarbeider på 479 070 kroner.

I 2024 var median månedslønn, før skatt, for heltidsansatte *tømrere og snekkere* i privat sektor 45 790 kroner (inkl. eventuell bonus og uregelmessige tillegg). Det gir en bruttoårslønn på 549 480 kroner. I 2025 legger vi til grunn en beregnet bruttoårslønn for vår tømrer på 573 660 kroner (lønnsvest på 4,4 prosent i tråd med lønnsoppgjøret for privat sektor).

Samlet *yrkesinntekt før skatt* for husholdningene med to voksne blir dermed 1 052 730 kroner. For den enslige helsefagarbeideren (husholdning III) er samlet yrkesinntekt før skatt 479 010 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 (og får skattetrekk etter Tabell 8030), mens de to voksne uten barn, og den enslige voksne, har 10 000 kroner hver i fradrag (og får skattetrekk etter Tabell 8010). 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 777 710 kroner. For husholdningen med to voksne (husholdning II) er yrkesinntekt etter skatt 767 650 kroner⁷, og for den enslige helsefagarbeideren (husholdning III) 354 980 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. mai 2025 utbetales 1 968 kroner per måned for barn både under og over 6 år.⁸ For

² Tall for månedslønn er hentet fra SSBs Tabell 11418. Referansemåned 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 bl.a. omsorgstjenesten på oppdrag fra Helsedirektoratet.

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

⁶ Se bl.a. <https://www.ks.no/fagomrader/statistikk-og-analyse/lonnsstatistikk-for-ks-tariffomrade/arslonnsvekstramme-20242025/>

⁷ Forskjellen i yrkesinntekt skyldes foreldrefradrag for paret med barn.

⁸ Fra 1. oktober 2025 er det innført et Finnmark- og Svalbardtillegg på 500 kroner per barn per måned.

husholdningen bestående av to voksne og to barn (ett barn i barnehagealder og ett i småskolealder), utgjør samlet barnetrygd 47 230 kroner i året. Økningen i den ordinære barnetrygden, gjør at husholdningen med to barn mottar 4 850 kroner mer i årlig barnetrygd, sammenlignet med i 2024.

Samlet *husholdningsinntekt før skatt* for husholdningen med to voksne og to barn (husholdning I) blir 1 099 960 kroner når vi legger til barnetrygd, og *husholdningsinntekt etter skatt* blir 824 940 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, fratrullet 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 Alminnelig forbruk

Alminnelige forbruksutgifter er beregnet ved hjelp av SIFOs referansebudsjett.⁹ 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 2024 ble det innført 12 timer gratis SFO/AKS i uken (gratis kjernetid) for alle elever på 1., 2. og 3. trinn. Det mer enn halverte den månedlige utgiften per barn med heltidsplass. I 2025 ligger det til grunn 1 200 kroner i måneden for SFO/AKS for husholdningen med barn. Videre er utgifter til barnehage redusert etter at maksprisen for barnehage ble redusert fra 1. august 2025.¹⁰ For 2025 er det i referansebudsjettet lagt til grunn en månedlig utgift på 2 000 kroner for barnehage for husholdningen med ett barnehagebarn. Det er 1 000 kroner mindre per måned enn i 2024.

I tråd med Finanstilsynets ovennevnte spesifiseringer, har vi inkludert et tillegg i husholdningenes forbruksbudsjetter. I 2025 utgjør tilleggene 19 000 kroner i året per voksen og 4 800 kroner i året per barn. For husholdningen uten bil (husholdning III) er det også inkludert et tillegg på 7 500 kroner i året til reiseutgifter. For en enslig voksen uten bil utgjør tilleggene drøyt 2 200 kroner

⁹ [Referansebudsjettet – kalkulator - OsloMet](#)

¹⁰ [Finansiering av barnehager - regjeringen.no](#)

i måneden. For husholdningen med to voksne (og bil) utgjør tillegget 3 170 kroner i måneden, mens det er 3 970 kroner i måneden for familien bestående av to voksne og to barn (med bil).¹¹

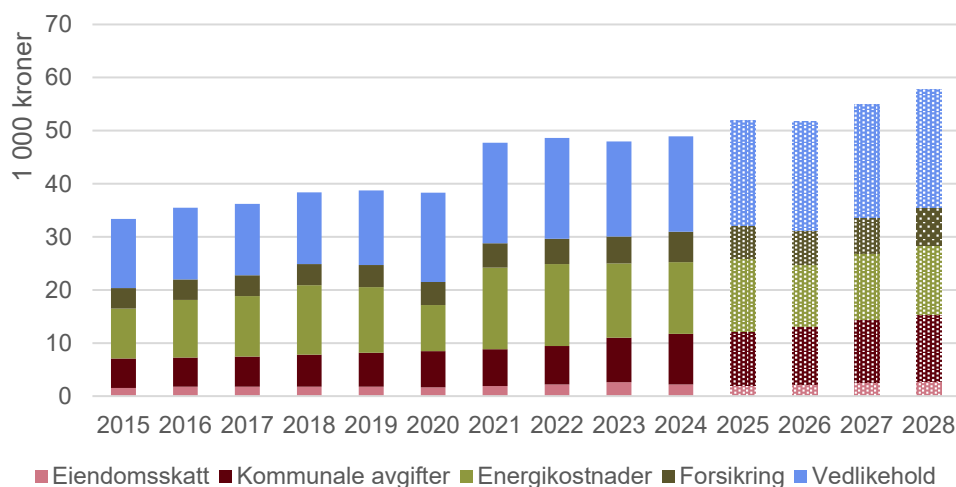
I 2025 er summert *årlig forbruk* for hele husholdningen med to voksne og to barn 510 820 kroner. Det er en økning fra 2024, men fortsatt lavere enn i 2023 grunnet lavere utgifter til SFO/AKS og barnehage. De to samme voksne, men uten barn (husholdning II), har et årlig forbruksbudsjett på 331 880 kroner. For den enslige helsefagarbeideren (husholdning III) er samlet årlig forbruk for budsjettet til 173 500 kroner.

Vi antar at de voksne har lite eller ikke noe studielån. Eventuelle rentekostnader knyttet til studielån (eller usikret gjeld)¹² 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, 2025). 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.

Figur 2.1 Bokostnadsindeksen for leiligheter etter kostnadstype (ekskl. rentekostnader).¹ Løpende priser. 2015-2028²



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 2025-2028.

Kilde: Samfunnsøkonomisk Analyse for Huseierne

Rentekostnader er den klart største utgiften i bokostnadsindeksen. Rentekostnader inngår i beregningen av husholdningenes betjeningsevne, og

¹¹ Justeringene i husholdningenes forbruksbudsjett er gjort på bakgrunn av innspill fra Endre Jo Reite i BN Bank. I 2023 og 2024 var tilleggene 18 000 kroner i året per voksen og 4 500 kroner i året per barn, mens reiseutgifter for husholdningen uten bil var 7 000 kroner. I 2025 er disse tilleggene prisjustert, men noen avrundinger. Et pågående forskningsarbeid viser at en bankmodell som legger til grunn SIFOs budsjett er for streng med de som har minst, og for «snill» for de med høyere inntekt (pågående arbeid av Endre Jo Reite).

¹² Usikret gjeld (kredittkortgjeld mv.) omtales nærmere i kapittel 3.1.3.

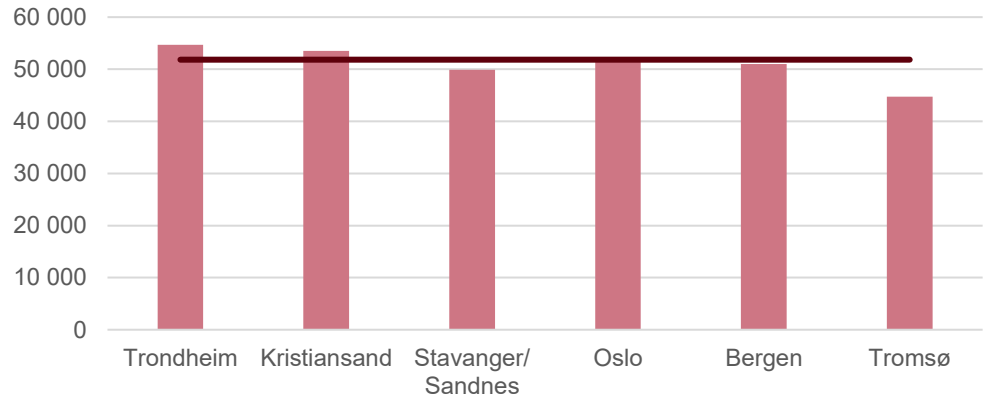
holdes derfor utenfor her. Når rentekostnader holdes utenfor utgjør vedlikehold den største utgiften, etterfulgt av energikostnader (jf. figur 2.1).

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

I 2025 anslås gjennomsnittlige vedlikeholdsutgifter for en leilighet på 70 kvadratmeter til 19 786 kroner. Det utgjør 1 649 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 for 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 imidlertid i stor grad knyttet til forskjeller i boligpriser og dermed husholdningenes rentekostnader. Når vi tar ut rentekostnader er forskjellene mindre, og bokostnadene er da 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, 2025, s. 30).¹³

Figur 2.2 Bokostnadsindeksen (uten rentekostnader) per by. 2025



Note: Den heltrukne linjen viser vektet gjennomsnitt for en leilighet på 70 kvm i de seks byene.
Kilde: Samfunnsøkonomisk Analyse for Huseierne

I 2025 har vi lagt til grunn samlede bokostnader på 51 840 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 (38 880 kroner), og at bokostnadene halveres for en enslig voksen (25 920 kroner).¹⁴

¹³ Vi hensyntar dette når vi beregner kjøpekraft i boligmarkedet i de ulike byene.

¹⁴ Dette er en forenkling med bakgrunn i antall personer i husholdningen og hvor stor bolig det gitte antallet personer trenger (omtrentlig).

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 2025 har husholdningen med to voksne og to barn (husholdning I) en beregnet gjeldsdisponibel inntekt på 262 280 kroner (jf. tabell 2.1). I 2024 hadde samme husholdning 244 100 kroner til å betjene boliglån. På ett år har dermed husholdningens gjeldsdisponible inntekt økt med 7,4 prosent. Sammenligner vi med 2023 har denne husholdningens gjeldsdisponible inntekt økt med 40,3 prosent.

Tabell 2.1 Beregning av husholdningens gjeldsdisponible inntekt. 2025

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	1 052 730	777 710	47 230	824 940	510 820	51 840	262 280
Husholdning II	1 052 730	767 650	-	767 650	331 880	38 880	396 890
Husholdning III	479 070	354 980	-	354 980	173 500	25 920	155 560

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 8030 og 8010). 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 396 890 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 1,2 prosent sammenlignet med 2024.

En enslig helsefagarbeider (husholdning III) har en gjeldsdisponibel inntekt på 155 560 kroner, en økning på 0,7 prosent sammenlignet med 2024.

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 de siste to årene. Størst er økningen for paret med barn, som har fått høyere barnetrygd og lavere utgifter til SFO/AKS og barnehage.

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.

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

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

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, kredittkort¹⁵ 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.¹⁶ 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 90 prosent.¹⁷ 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 tilleggssikkerhet 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.

¹⁵ Hele kredittrammen medregnes, ikke bare utestående beløp.

¹⁶ <https://www.regjeringen.no/no/tema/okonomi-og-budsjett/finansmarkedene/utlansforskriften/id2950571/>

¹⁷ Forskriften ble endret 31.12.2024 der lånets størrelse i forhold til boligens verdi økte fra maksimalt 85 prosent til 90 prosent.

Utvählte 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 rentøkning 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 rentøkningen 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 90 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

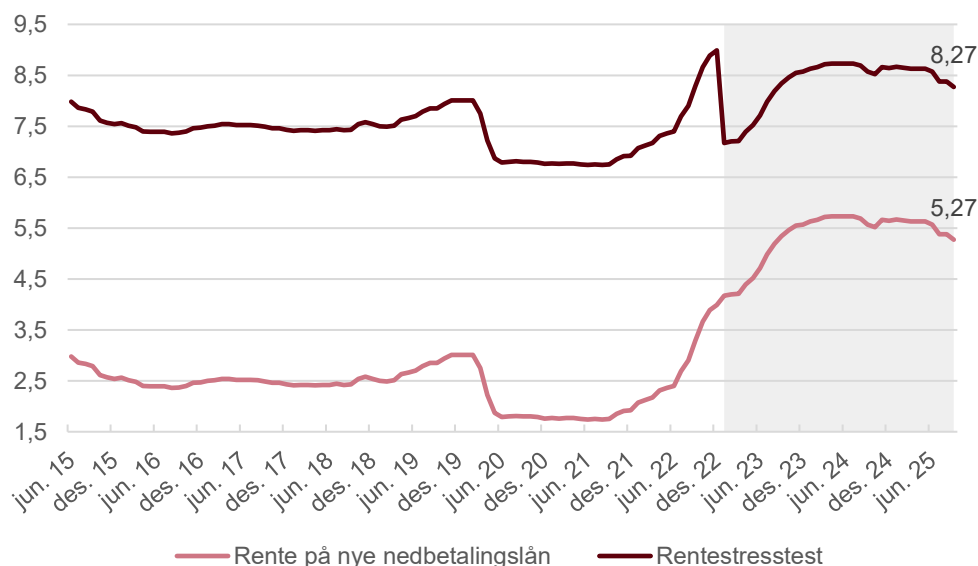
3.1.1 Betjeningsevne¹⁸

Per september 2025 var renten på nye nedbetalingslån med pant i bolig til husholdninger 5,27 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 8,27 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).

Figur 3.1 Renter på nye nedbetalingslån med pant i bolig til husholdninger. Prosent. Juni 2015-september 2025



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)

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 . Generelt er det høyeste lånet husholdning i kan betjene gitt ved

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

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

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

¹⁸ 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. 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 ($\Delta r^* < 0$).¹⁹ 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 2025 er skattesatsen på alminnelig inntekt for personer 22 prosent.²⁰

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).

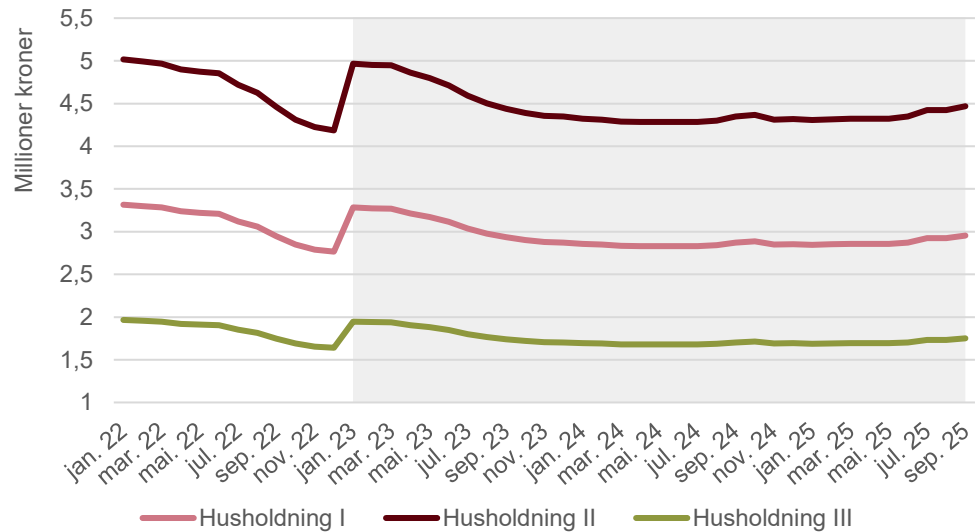
I januar 2023 var renten på nye nedbetalingslån med pant i bolig 4,17 prosent. Økningen fram til dagens rentenivå på 5,27 prosent har ført til en reduksjon i betjeningsevnen på 10 prosent, for en gitt inntekt. For husholdningen på to voksne og to barn (husholdning I) tilsvarer dette en redusert betjeningsevne på om lag 330 000 kroner, gitt en gjeldsdisponibel inntekt lik den oppgitt i kapittel 2.3. Renten på nye boliglån har gått ned i løpet av 2025, og husholdningenes betjeningsevne 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 da endringen ble innført i 2023, til tross for flere rentehevinger.

¹⁹ For positive verdier på nedbetalingstid og rente (hhv. $n > 0$ og $r^* > 0$).

²⁰ For personer bosatt i Troms og Finnmark (tiltakssonen) er skattesatsen på alminnelig inntekt 18,5 prosent.

Figur 3.2 Husholdningenes betjeningssevne til en gitt gjeldsdisponibel inntekt. Millioner kroner. Januar 2022-september 2025



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 sammenlignet 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^* , fratrullet 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.

I 2023 hadde 62,3 prosent av norske *husholdninger* usikret gjeld.²¹

Gjennomsnittlig usikret gjeld (for husholdninger med usikret gjeld) var 93 500 kroner. Det er mindre vanlig at lavinntekts-husholdninger har usikret gjeld.²²

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 ikke urimelig å legge til grunn at husholdningene vi ser på her har noe forbruks-/kredittkortgjeld. Dessuten skal eventuell

²¹ Tall fra SSBs Tabell 10315 (tallene kommer fra Gjeldsregisteret AS). Studenthusholdninger er ikke inkludert i tallene. Usikret gjeld er gjeld som ikke er sikret ved registrert panterett i formuesgoder som tilhører låntaker.

²² [Folk med lavinntekt tynges oftere av forbruksgjeld – SSB](#). Ingen av husholdningene vi ser på er regnet som lavinntekts-husholdninger, men likevel en husholdningsinntekt godt under medianinntekt etter skatt for de ulike husholdningstypene.

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)²³ 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 praktisk 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 kunne boliglånet fram til 31. desember 2024 utgjøre maksimalt 85 prosent av boligens verdi (belåningsgrad). Fra og med samme dato ble grensen hevet til 90 prosent. Kravet innebærer at husholdningene må stille med minst 10 prosent egenkapital, eller ha tilleggssikkerhet i form av pant i annen 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, 2025, 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 (90 prosent lånefinansiert).

Vi finner hvor mye 10 prosent egenkapital utgjør ved hjelp av følgende likning

$$EK_{i,t}^* = \frac{L_{i,t}^*}{0,90} - L_{i,t}^*$$

For et gitt lånebeløp, som skal utgjøre 90 prosent av boligens verdi, er boligens verdi gitt av første ledd på høyre 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 kolonne [5] (tilfelle (i)) som utgjør grunnlaget for hovedresultatene. Tilfelle (ii) er mer ment for nyansering.

²³ Vi har brukt andelene oppgitt i Høie (2022) for hver husholdningstype.

Tabell 3.1 Beregning av husholdningens betjeningsevne og gjeldsgrad. 2025

	[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							
Husholdning I	1 099 960	824 940	262 280	41 000	2 953 450	5 458 800	328 160
Husholdning II	1 052 670	767 650	396 890	38 000	4 469 250	5 225 350	496 580
Husholdning III	479 070	354 980	155 560	32 000	1 751 710	2 363 350	194 630

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 [6] er fem ganger husholdningsinntekt før skatt, fratrukket usikret gjeld. Kolonne [7] er kravet til egenkapital hvis beløpet i kolonne [5] skal utgjøre 90 prosent av boligens verdi.

Kilde: Samfunnsøkonomisk Analyse

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 90 prosent av boligens verdi.

I 2025 kan husholdningen med to voksne og to barn (husholdning I) strekke seg til å kjøpe en bolig til rett over 2,9 mill. kroner, hvis boligen fullt ut lånefinansieres (jf. tabell 3.2). Med 10 prosent egenkapital kan husholdningen kjøpe en bolig til nesten 3,3 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 4,5 mill. kroner og i tilfelle (ii) en bolig til nær 5 mill. kroner.

I 2025 kan en enslig helsefagarbeider (husholdning III) kjøpe en bolig til nesten 1,8 mill. kroner, hvis boligen er 100 prosent lånefinansiert. Til sammenlikning kan sykepleieren i Sykepleierindeksen betjene et lån på om lag 3,7 mill. kroner.²⁴ Sykepleieren har en gjeldsdisponibel inntekt på 342 960 kroner (Eiendomsverdi, 2025). 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 boliglånsforskriften ble innført). I beregningen av betjeningsevne i 2015 har vi forholdt oss til kravene i det som da lå i boliglånsforskriften. 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.

I perioden 2015-2024 var egenkapitalkravet 15 prosent. I 2025 er egenkapitalkravet 10 prosent. Sånn vi har beregnet hva husholdningene kan kjøpe for hvis de har tilstrekkelig egenkapital, blir beløpet lavere når de kun

²⁴ Sykepleierens maksimale kjøpesum begrenses imidlertid til 3,3 mill. kroner av kravet til gjeldsgrad.

trenger å stille med 10 prosent egenkapital.²⁵ Samtidig reduseres forskjellen mellom vår forenklete antakelse om full lånefinansiering og det maksimale lånebeløpet ved 90 prosent belåningsgrad.

Husholdningenes betjeningsevne falt fra 2015 til 2023, hovedsakelig som følge av redusert gjeldsdisponibel inntekt²⁶, med unntak av for paret uten barn (jf. tabell 3.2). For alle husholdningene har betjeningsevnen økt de to siste årene. Økningen er størst for paret med to barn (husholdning I). I løpet av to år har betjeningsevnen til denne husholdningen økt med 860 000 kroner.

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, 2024 og 2025

Husholdning	År	[1] Husholdnings- inntekt før skatt	[3] Gjelds- disponibel inntekt	[5] Maksimalt lånebeløp, betjenings- evne	[7] Egenkapital- krav	[8] Maksimal kjøpesum 100 prosent lånefinansiert	[9] Maksimal kjøpesum 90 prosent lånefinansiert [†]
Husholdning I	2015	763 440	217 550	2 563 230	452 330	2 563 230	3 015 570
	2023	994 510	186 900	2 090 990	369 000	2 090 990	2 459 990
	2024	1 050 740	244 100	2 673 770	471 840	2 673 770	3 145 610
	2025	1 099 960	262 280	2 953 450	328 160	2 953 450	3 281 610
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	4 588 570
	2024	1 008 360	392 130	4 295 220	757 980	4 295 220	5 053 200
	2025	1 052 670	396 890	4 469 250	496 580	4 469 250	4 965 830
Husholdning III	2015	343 680	136 470	1 607 930	283 750	1 607 930	1 891 680
	2023	435 360	135 080	1 511 240	266 690	1 511 240	1 777 930
	2024	458 880	154 460	1 691 890	298 570	1 691 890	1 990 460
	2025	479 070	155 560	1 751 710	194 630	1 751 710	1 946 340

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 90 prosent ([†]85 prosent før 2025) av boligens verdi og husholdninger klarer å skaffe til veie de resterende 10 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

²⁵ Når det maksimale lånebeløpet, begrenset av betjeningsevnen, skal utgjøre 90 prosent av boligens verdi blir boligens verdi lavere enn hvis samme beløp skal utgjøre 85 prosent.

²⁶ 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. For paret med to barn har kjøpekraften økt på tvers av alle kommunesentraliteter, mens den stort sett er uendret eller fallende i de fleste større byene for alle husholdningene.

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.²⁷

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.²⁸ 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.²⁹

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. I beregningen av hvor stor andel av *tilstrekkelig store boliger* husholdningene har råd til, har vi fjernet omsatte boliger som er større enn det vi anser som tilstrekkelig størrelse for de tre husholdningene. Boliger som er mindre enn størrelseskravet er imidlertid fortsatt med. Vi har også beregnet husholdningenes kjøpekraft som hvor stor andel av alle omsatte boliger de har råd til.

²⁷ 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.

²⁸ Trangboddhet er ett av flere kriterier i Statistisk sentralbyrås definisjon av vanskeligstilte på boligmarkedet.

²⁹ <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/bolig-og-boforhold/statistikk/boforhold-registerbasert>

Tall for omsatte boliger, herunder boligpris, er hentet fra grunnboken (levert av Ambita). Siden vi ikke har tall for hele 2025, har vi avgrenset statistikken til de første tre kvartalene av året. For å sikre sammenliknbarhet med tidligere år, 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.

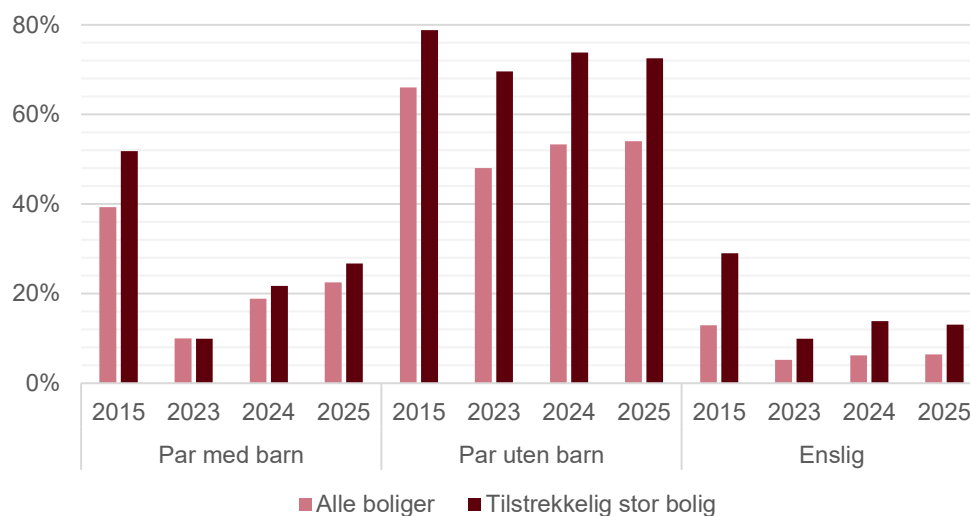
4.1 Full lånefinansiering

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

4.1.1 Hele landet

I 2025 omfatter tallgrunnlaget vårt 70 340 omsatte boliger de første tre kvartalene. Husholdningen med en helsefagarbeider og en tømrer *uten barn* (husholdning II) har et tilstrekkelig boligbudsjett til å kjøpe 54 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 23 prosent av de samme boligene (jf. figur 4.1).

Figur 4.1 Husholdningenes kjøpekraft i boligmarkedet (andel boliger innenfor budsjett). Full lånefinansiering. Alle omsatte boliger og tilstrekkelige store boliger. Hele landet. Årets tre første kvartaler. 2015, 2023, 2024 og 2025



Note: Tallene bak figuren er tilgjengelig i tabell i vedlegg B.
Kilder: Ambita, NEF og Samfunnsøkonomisk Analyse

Paret uten barn har råd til mer enn dobbelt så mange boliger som paret med barn, når vi ikke tar hensyn til boligens størrelse. For husholdningen med barn øker kjøpekraften til 27 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 nesten tre ganger så mange av de omsatte boligene.

En enslig helsefagarbeider har råd til 6 prosent av alle omsatte boliger, og 13 prosent av alle boliger på 30 kvm eller mindre. Når vi ikke tar hensyn til boligens størrelse (alle boliger), er kjøpekraften til en enslig helsefagarbeider

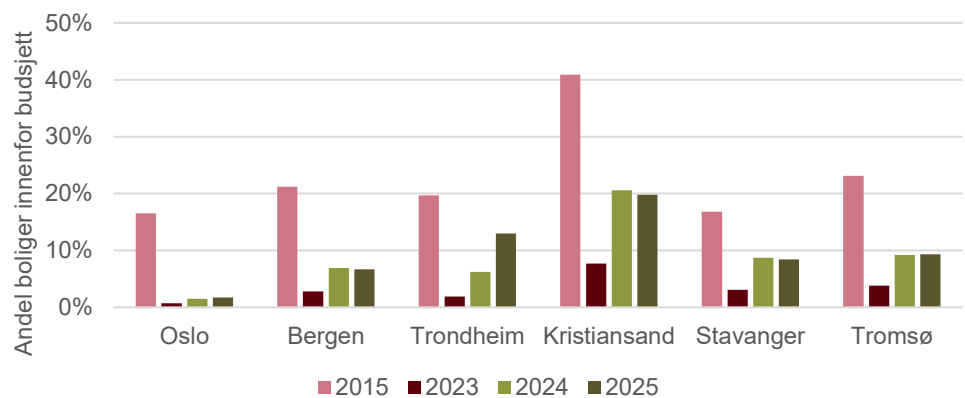
så godt som uendret fra i fjor. Når vi avgrenser til små leiligheter (tilstrekkelig stor bolig) har kjøpekraften falt marginalt (jf. figur 4.1).

Alle tre husholdninger har opplevde fall i kjøpekraften, sammenlignet med 2015. Husholdningen med to barn (husholdning I) opplevde størst fall i kjøpekraften, etterfulgt av husholdningen med en enslig helsefagarbeider (husholdning III). De siste tre årene har imidlertid husholdningene med to voksen (med og uten barn) opplevd økt kjøpekraft i boligmarkedet, og det er husholdningen med to barn som har opplevd størst økning også. For paret med to barn har kjøpekraften doblet seg, sammenlignet med 2023 (jf. figur 4.1). Dette henger sammen med husholdningens økte gjeldsdisponible inntekt (se kapittel 3.2).

4.1.2 Utvalgte byer

Beregnet kjøpekraft varierer mellom byene for de tre husholdningene. For alle husholdningene er kjøpekraften størst i Kristiansand, mens Oslo er den byen hvor alle husholdningene har råd til færrest boliger (jf. figur 4.2-Figur 4.3figur 4.4).³⁰

Figur 4.2 Kjøpekraft i boligmarkedet for en helsefagarbeider og tømrer med to barn i utvalget byer. Alle omsatte boliger. Årets tre første kvartaler. 2015, 2023, 2024 og 2025

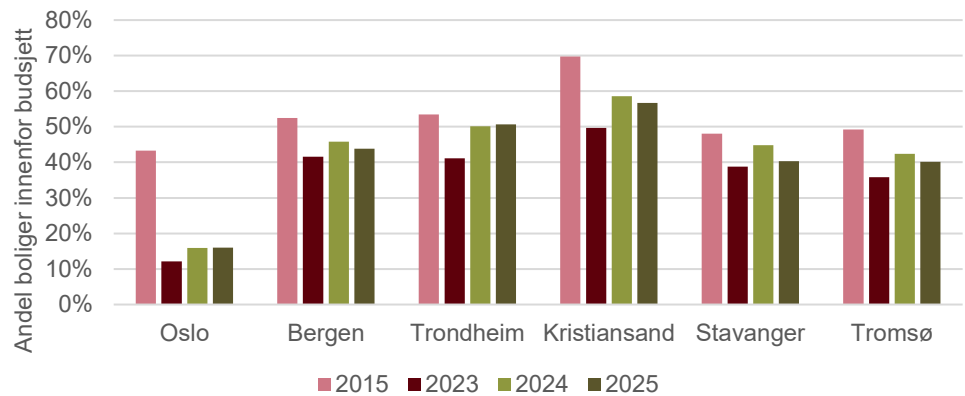


Note: Stavanger inkluderer Sandnes.

Kilder: Ambita, NEF og Samfunnsøkonomisk Analyse

³⁰ Tallene bak figurene er tilgjengelig i tabeller i vedlegg B.

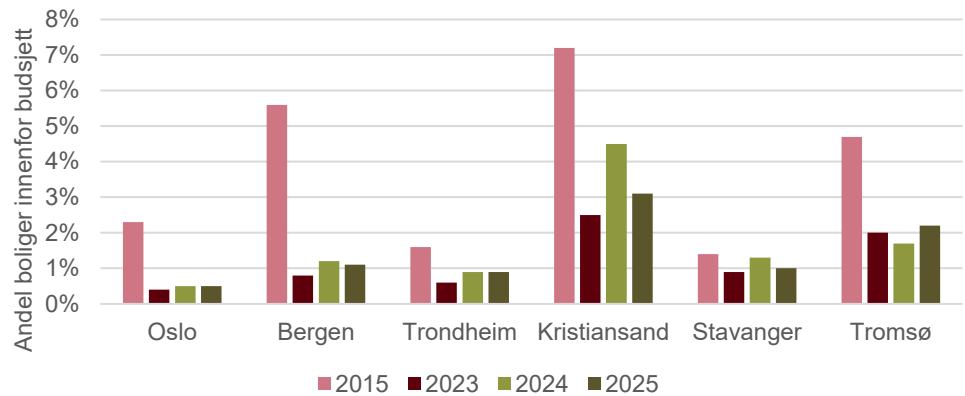
Figur 4.3 Kjøpekraft i boligmarkedet for en helsefagarbeider og tømre uten barn i utvalget byer. Alle omsatte boliger. Årets tre første kvartaler. 2015, 2023, 2024 og 2025



Note: Stavanger inkluderer Sandnes.

Kilder: Ambita, NEF og Samfunnsøkonomisk Analyse

Figur 4.4 Kjøpekraft i boligmarkedet for en enslig helsefagarbeider i utvalget byer. Alle omsatte boliger. Årets tre første kvartaler. 2015, 2023, 2024 og 2025



Note: Stavanger inkluderer Sandnes.

Kilder: Ambita, NEF og Samfunnsøkonomisk Analyse

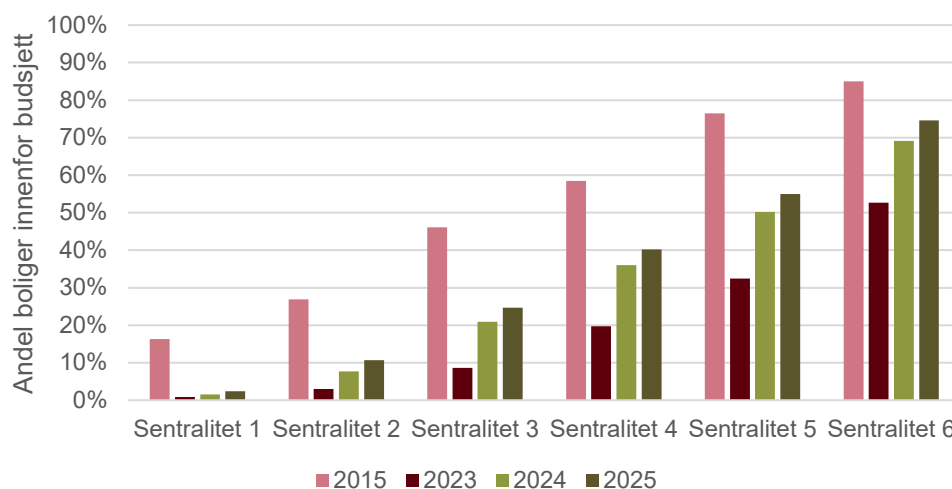
For alle husholdningene økte kjøpekraften i alle byene fra 2023 til 2024. Sammenlignet med 2024 er kjøpekraften tilnærmet uendret eller noe lavere i 2025. Unntaket er Trondheim, hvor det har vært en økning i kjøpekraften for begge parene, og særlig for paret med barn. For den enslige helsefagarbeideren har det også vært en svak økning i kjøpekraften i Tromsø i 2025 (jf. figur 4.4).

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.³¹

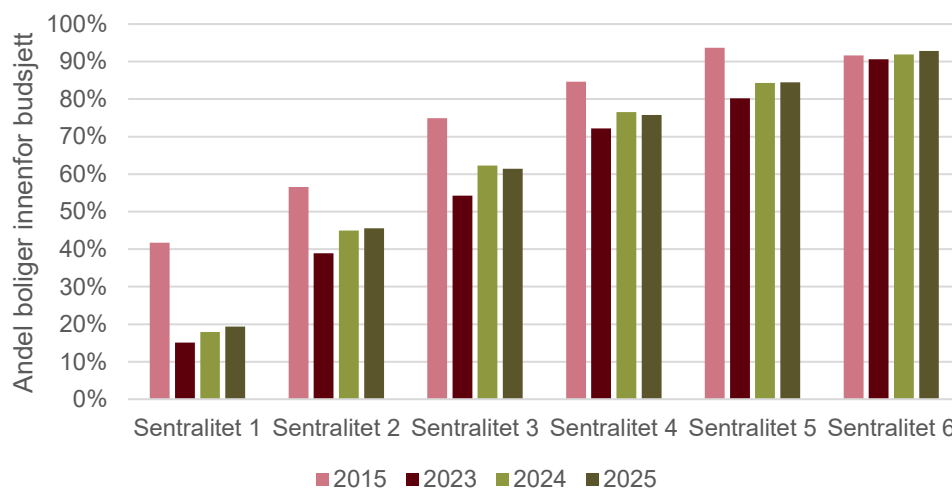
³¹ Tallene bak figurene er tilgjengelig i tabeller i vedlegg B.

Figur 4.5 Kjøpekraft i boligmarkedet for en helsefagarbeider og tømrer med to barn i hver sentralitetsklasse. Alle omsatte boliger. Årets tre første kvartaler. 2015, 2023, 2024 og 2025



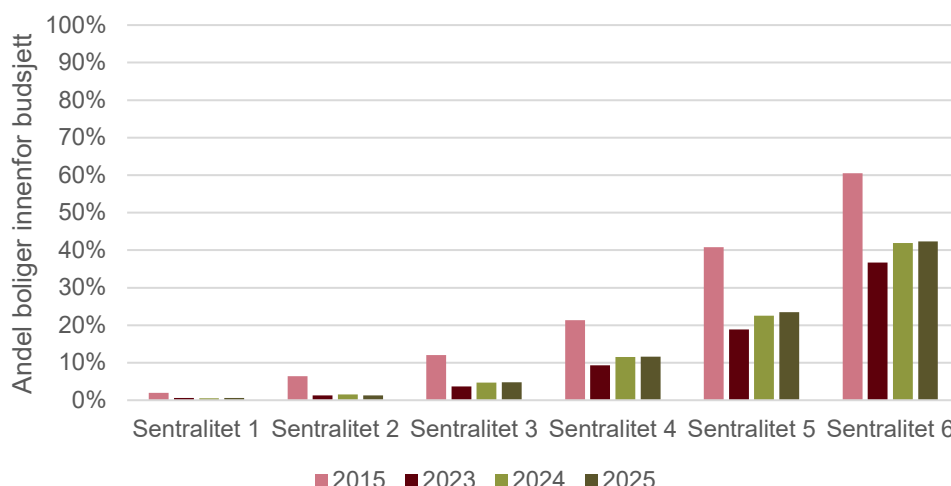
Kilder: Ambita, NEF og Samfunnsøkonomisk Analyse

Figur 4.6 Kjøpekraft i boligmarkedet for en helsefagarbeider og tømrer uten barn i hver sentralitetsklasse. Alle omsatte boliger. Årets tre første kvartaler. 2015, 2023, 2024 og 2025



Kilder: Ambita, NEF og Samfunnsøkonomisk Analyse

Figur 4.7 Kjøpekraft i boligmarkedet for en enslig helsefagarbeider i hver sentralitetsklasse. Alle omsatte boliger. Årets tre første kvartaler. 2015, 2023, 2024 og 2025



Kilder: Ambita, NEF og Samfunnsøkonomisk Analyse

Husholdningenes kjøpekraft er lavest i de mest sentrale kommunene, og høyest i distriktene (sentralitet 5 og 6). I 2025 har husholdningen med to voksne og to barn (husholdning I) råd til 23 prosent av alle omsatte boliger når vi ser på landet samlet (jf. figur 4.1). For samme husholdning er kjøpekraften halvert eller mer enn halvert i de aller mest sentrale kommunene (sentralitet 1 og 2), mens den doblet eller mer enn doblet i distriktene (jf. figur 4.5). Uansett hvilken sentralitetsgruppe vi ser på, foruten de alle minst sentrale, har likevel ikke denne husholdningen råd til mer enn om lag halvparten av boligene.

Også kjøpekraften til husholdningen med to voksne, uten barn, halveres i de aller mest sentrale kommunene. For de øvrige sentralitetsklassene er deres kjøpekraft om lag lik eller høyere enn deres samlede kjøpekraft (jf. figur 4.6).

4.2 Tilstrekkelig egenkapital

I dette kapittelet 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 90 prosent av boligens verdi. I årene før 2025 er tilstrekkelige egenkapital beregnet slik at husholdningenes maksimale lånebeløp utgjør 85 prosent av boligens verdi. Dette medfører at totalsummen husholdningene i år kan kjøpe bolig for med tilstrekkelig egenkapital ikke øker like mye, siden kravet til egenkapital er lavere. Sammenlignet med 2024 er kjøpekraften inkludert egenkapital derfor redusert eller uendret for alle husholdninger (jf. Tabell 4.1).

For husholdningen med to voksne og to barn (husholdning I) tilsier deres betjeningsevne at de trenger 328 160 kroner i egenkapital i 2025 for at boliglånet ikke skal utgjøre mer enn 90 prosent av boligens verdi (jf. tabell 3.1). Med dette i oppspart egenkapital blir boligbudsjettet om lag 3,3 mill. kroner. Denne økningen i boligbudsjettet utgjør en økning i kjøpekraft (alle omsatte boliger) fra 23 til 29 prosent (jf. tabell 4.1).

En enslig helsefagarbeider (husholdning III) trenger om lag 195 000 kroner i oppsparte midler for å være innenfor kravet om belåningsgrad, uten annen tilleggssikkerhet. Det vil øke boligbudsjettet til 1,9 mill. kroner, som er det samme beløpet som året før. Kjøpekraften øker med dette fra 6 til 8 prosent av alle boliger, sammenlignet med kjøpekraft uten egenkapital.

Tabell 4.1 Husholdningens kjøpekraft i boligmarkedet med tilstrekkelig egenkapital. Alle omsatte boliger og tilstrekkelige store boliger. Hele landet. Årets tre første kvartaler. 2015, 2023, 2024 og 2025

Husholdning	År	[1] Alle omsatte boliger	[2] Tilstrekkelig stor bolig
Husholdning I Helsefagarbeider og tømrer med to barn	2015	53,0 %	68,3 %
	2023	15,5 %	17,8 %
	2024	29,4 %	37,9 %
	2025	29,4 %	36,8 %
Husholdning II Helsefagarbeider og tømrer	2015	75,7 %	82,1 %
	2023	59,9 %	81,6 %
	2024	65,9 %	85,4 %
	2025	61,5 %	79,8 %
Husholdning III Helsefagarbeider	2015	18,8 %	42,9 %
	2023	7,0 %	15,2 %
	2024	8,8 %	23,7 %
	2025	7,7 %	17,6 %

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 90 prosent av boligens verdi, er om lag 497 000 kroner. Med denne egenkapitalen har husholdningen råd til nær 62 prosent av alle boliger (jf. tabell 4.1). Egenkapitalbeløpet er imidlertid såpass høyt at det er rimelig å anta 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.

Husholdningenes kjøpekraft når vi tar hensyn til egenkapital for utvalgte byer og fordelt etter kommunesentralitet er presentert i tabeller i vedlegg B.

5 Referanser

Eiendomsverdi. (2025). *Sykepleierindeksen 1. halvår 2025*. 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. (2025). *Bokostnadsindeksen for leiligheter 2024*. Rapport 28-2025, Samfunnsøkonomisk Analyse.

Vedlegg A Om tall på boligomsetninger

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).³²

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.

³² Det for enkelte omsetninger registrert samme pris på alle enhetene i salget, og hvor prisen framstår som totalprisen.

Vedlegg B Supplerende tabeller

Tabellene i dette vedlegget supplerer figurene i kapittel 4. Tall for kjøpekraft i byene er sårbare for endringer i antall boligomsetninger. Resultatene for byene må derfor tolkes med en viss varsomhet.

Tabell 1 Husholdningens kjøpekraft i boligmarkedet ved full lånefinansiering. Alle omsatte boliger og tilstrekkelige store boliger. Hele landet. Årets tre første kvartaler. 2015, 2023, 2024 og 2025

Husholdning	År	[1] Alle omsatte boliger	[2] Tilstrekkelig stor bolig
Husholdning I Helsefagarbeider og tømrer med to barn	2015	39,3 %	51,8 %
	2023	10,0 %	9,9 %
	2024	18,9 %	21,7 %
	2025	22,5 %	26,7 %
Husholdning II Helsefagarbeider og tømrer	2015	66,0 %	78,8 %
	2023	48,0 %	69,6 %
	2024	53,3 %	73,8 %
	2025	54,0 %	72,5 %
Husholdning III Helsefagarbeider	2015	12,9 %	29,0 %
	2023	5,2 %	9,9 %
	2024	6,2 %	13,9 %
	2025	6,4 %	13,1 %

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

Tabell 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, 2024 og 2025

		[1] Oslo		[2] Bergen		[3] Trondheim		[4] Kristiansand		[5] Stavanger ^{TT}		[6] Tromsø	
	År	Alle	Utvalg	Alle	Utvalg	Alle	Utvalg	Alle	Utvalg	Alle	Utvalg	Alle	Utvalg
Husholdning I	2015	16,5 %	27,3 %	21,2 %	44,9 %	19,7 %	42,5 %	40,9 %	67,5 %	16,8 %	44,2 %	23,1 %	52,5 %
	2023	0,7 %	0,8 %	2,8 %	3,7 %	1,9 %	2,4 %	7,7 %	21,9 %	3,1 %	7,7 %	3,8 %	3,1 %
	2024	1,5 %	2,1 %	6,9 %	13,0 %	6,2 %	10,7 %	20,6 %	43,8 %	8,7 %	20,6 %	9,2 %	12,5 %
	2025	1,7 %	2,4 %	6,7 %	11,0 %	13,0 %	24,7 %	19,8 %	33,4 %	8,4 %	18,3 %	9,3 %	14,5 %
Husholdning II	2015	43,3 %	82,5 %	52,5 %	79,9 %	53,5 %	83,6 %	69,8 %	77,0 %	48,1 %	94,4 %	49,2 %	73,2 %
	2023	12,1 %	31,4 %	41,6 %	89,0 %	41,1 %	91,6 %	49,7 %	83,1 %	38,8 %	90,2 %	35,8 %	79,5 %
	2024	15,9 %	41,1 %	45,8 %	84,8 %	50,1 %	93,4 %	58,6 %	83,4 %	44,8 %	91,4 %	42,4 %	75,8 %
	2025	16,0 %	39,6 %	43,8 %	85,2 %	50,7 %	92,4 %	56,7 %	82,9 %	40,3 %	89,4 %	40,1 %	73,9 %
Husholdning III	2015	2,3 %	8,6 %	5,6 %	51,3 %	1,6 %	26,7 %	7,2 %	44,8 %	1,4 %	17,4 %	4,7 %	59,1 %
	2023	0,4 %	0,0 %	0,8 %	4,4 %	0,6 %	0,0 %	2,5 %	32,4 %	0,9 %	10,0 %	2,0 %	3,3 %
	2024	0,5 %	0,4 %	1,2 %	1,6 %	0,9 %	9,7 %	4,5 %	45,9 %	1,3 %	21,4 %	1,7 %	0,0 %
	2025	0,5 %	0,0 %	1,1 %	2,0 %	0,9 %	12,1 %	3,1 %	29,2 %	1,0 %	0,0 %	2,2 %	17,4 %

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

Kilder: Ambita, NEF og Samfunnsøkonomisk Analyse

Tabell 3 Husholdningens kjøpekraft i boligmarkedet, etter kommunesentralitet. Alle omsatte boliger. Årets tre første kvartaler. 2015, 2023, 2024 og 2025

Husholdning	År	[1] Sentralitet 1	[2] Sentralitet 2	[3] Sentralitet 3	[4] Sentralitet 4	[5] Sentralitet 5	[6] Sentralitet 6
Husholdning I	2015	16,3 %	26,9 %	46,1 %	58,5 %	76,5 %	85,0 %
	2023	0,9 %	3,0 %	8,6 %	19,7 %	32,4 %	52,7 %
	2024	1,5 %	7,7 %	20,9 %	36,0 %	50,2 %	69,1 %
	2025	2,4 %	10,7 %	24,7 %	40,2 %	55,0 %	74,6 %
Husholdning II	2015	41,7 %	56,6 %	74,9 %	84,6 %	93,7 %	91,6 %
	2023	15,1 %	38,9 %	54,3 %	72,2 %	80,2 %	90,6 %
	2024	17,9 %	45,0 %	62,3 %	76,5 %	84,3 %	91,9 %
	2025	19,4 %	45,6 %	61,4 %	75,8 %	84,5 %	92,8 %
Husholdning III	2015	2,0 %	6,4 %	12,0 %	21,3 %	40,8 %	60,5 %
	2023	0,6 %	1,3 %	3,7 %	9,3 %	18,9 %	36,7 %
	2024	0,5 %	1,5 %	4,7 %	11,5 %	22,5 %	41,9 %
	2025	0,6 %	1,3 %	4,8 %	11,6 %	23,5 %	42,3 %

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

Kilder: Ambita, NEF og Samfunnsøkonomisk Analyse

Tabell 4 Husholdningens kjøpekraft i boligmarkedet med tilstrekkelig egenkapital, i utvalgte byer. Alle omsatte boliger. Årets tre første kvartaler. 2015, 2023, 2024 og 2025

Husholdning	År	[1] Oslo	[2] Bergen	[3] Trondheim	[4] Kristiansand	[5] Stavanger [†]	[6] Tromsø
Husholdning I	2015	28,9 %	35,5 %	35,3 %	54,0 %	33,4 %	33,7 %
	2023	1,1 %	5,4 %	4,3 %	13,6 %	6,8 %	6,6 %
	2024	3,2 %	16,2 %	17,1 %	32,8 %	20,1 %	17,7 %
	2025	2,9 %	11,9 %	21,2 %	29,0 %	14,3 %	13,5 %
Husholdning II	2015	54,6 %	65,5 %	67,4 %	79,6 %	62,8 %	62,6 %
	2023	23,7 %	55,5 %	56,1 %	62,6 %	54,0 %	52,1 %
	2024	29,3 %	60,0 %	64,8 %	70,1 %	58,9 %	56,2 %
	2025	24,5 %	53,7 %	59,0 %	63,6 %	48,8 %	49,3 %
Husholdning III	2015	4,0 %	7,8 %	3,5 %	16,3 %	2,6 %	7,3 %
	2023	0,5 %	1,4 %	1,2 %	4,0 %	1,6 %	2,6 %
	2024	0,6 %	1,9 %	1,6 %	7,4 %	1,8 %	5,6 %
	2025	0,6 %	1,4 %	1,1 %	4,2 %	1,3 %	2,9 %

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

[†]Inkluderer Sandnes.

Kilder: Ambita, NEF og Samfunnsøkonomisk Analyse

Tabell 5 Husholdningens kjøpekraft i boligmarkedet med tilstrekkelig egenkapital, etter kommune-sentralitet. Alle omsatte boliger. Årets tre første kvartaler. 2015, 2023, 2024 og 2025

Husholdning	År	[1] Sentralitet 1	[2] Sentralitet 2	[3] Sentralitet 3	[4] Sentralitet 4	[5] Sentralitet 5	[6] Sentralitet 6
Husholdning I	2015	27,8 %	41,9 %	61,0 %	73,3 %	87,1 %	89,9 %
	2023	1,3 %	5,8 %	15,3 %	30,8 %	43,7 %	63,7 %
	2024	3,7 %	17,3 %	34,9 %	51,1 %	63,2 %	79,6 %
	2025	4,3 %	17,1 %	33,5 %	49,5 %	63,4 %	79,9 %
Husholdning II	2015	53,1 %	69,1 %	84,3 %	91,9 %	96,5 %	93,5 %
	2023	26,7 %	52,5 %	67,1 %	82,6 %	88,4 %	94,4 %
	2024	31,8 %	59,9 %	74,7 %	86,9 %	91,4 %	96,4 %
	2025	27,6 %	54,3 %	69,1 %	82,1 %	89,0 %	94,8 %
Husholdning III	2015	3,8 %	9,7 %	20,3 %	31,1 %	51,9 %	68,9 %
	2023	0,7 %	1,8 %	5,3 %	13,1 %	24,4 %	43,1 %
	2024	0,7 %	2,2 %	7,8 %	17,0 %	29,7 %	50,4 %
	2025	0,7 %	1,7 %	6,3 %	14,0 %	27,4 %	46,9 %

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

Kilder: Ambita, NEF og Samfunnsøkonomisk Analyse

