

Staff memo

Endringer i andelen boligkjøpere i Norge fra 1985-kohorten til 1991-kohorten: Forskjellene har økt

12.11.2025

Haakon Solheim
Bjørn Helge Vatne

Norges Bank
Finansiell stabilitet

Stikkord
Boligmarked
Husholdningenes finanser

Staff Memos present reports and documentation written by staff members and affiliates of Norges Bank, the central bank of Norway. Views and conclusions expressed in Staff Memos should not be taken to represent the views of Norges Bank.

© 2025 Norges Bank

The text may be quoted or referred to, provided that due acknowledgement is given to source.

Staff Memo inneholder utredninger og dokumentasjon skrevet av Norges Banks ansatte og andre forfattere tilknyttet Norges Bank. Synspunkter og konklusjoner i arbeidene er ikke nødvendigvis representative for Norges Banks.

© 2025 Norges Bank

Det kan siteres fra eller henvises til dette arbeid, gitt at forfatter og Norges Bank oppgis som kilde.

ISSN 1504-2596 (online)

ISBN 978-82-8379-377-2 (online)

Endringer i andelen boligkjøpere i Norge fra 1985-kohorten til 1991-kohorten: Forskjellene har økt*

Haakon Solheim, Bjørn Helge Vatne

*Norges Bank, Finansiell stabilitet
Ny versjon 11. november 2025*

Sammendrag

Vi ser på andelen som har kjøpt egen bolig blant personer født mellom 1985 og 1991 fra de er 20 år frem til og med 2024. Vi ser hvordan andelen utvikler seg avhengig av bosted som 20-åring, forventet personlig inntekt, foreldrenes formue, utdanning og kjønn. Dessuten beregner vi en betinget sannsynlighet for å kjøpe egen bolig. Andelen boligkjøpere har holdt seg opp blant personer med høy forventet inntekt og/eller formuende foreldre, mens andelen boligkjøpere for de med lavere inntekt og/eller lite formuende foreldre har falt.

*Synspunktene og konklusjonene i denne publikasjonen er forfatterens egne og deles ikke nødvendigvis av Norges Bank. De må derfor ikke rapporteres som Norges Banks synspunkter. Vi takker Kjersti-Gro Lindquist, Nina Midthjell, Torbjørn Hægeland og deltakere på seminarer i Norges Bank for innspill og kommentarer. Forfatterne er ansvarlige for eventuelle feil og mangler.

1. Innledning

Kjøp av bolig er for mange den største økonomiske investeringen de vil gjøre i løpet av livet. Å eie egen bolig gir betydelige økonomiske fordeler, blant annet knyttet til lav skatt på selveid bolig og at det er mulig å bruke bolig som sikkerhet for lån. I Norge har det lenge vært et politisk mål å opprettholde en høy selveierandel. Diskusjonen om hvor utfordrende det er å kjøpe bolig engasjerer bredt, men det er relativt få studier som systematisk undersøker tidspunktet for førstegangskjøp og hvilke faktorer som påvirker sannsynligheten for å komme inn på boligmarkedet.

Når boligprisene stiger raskt, kan mange føle at boligmarkedet lukker seg for unge kjøpere. Dette fenomenet er verken unikt for Norge eller et nytt tema. [DiPasquale \(1990\)](#) drøfter utfordringene førstegangskjøpere møtte i USA på slutten av 1980-tallet. Studien viser at unge ble stengt ute fra markedet på grunn av raskt økende boligkostnader.

Tilgang til boligmarkedet har ikke blitt mindre aktuelt de siste 30 årene. Høy boligprisvekst, særlig i større byer, er en global tendens. I USA, som historisk har hatt en selveierandel på nivå med Norge, har gjennomsnittsalderen for førstegangskjøp økt fra slutten av 20-årene før årtusenskiftet til 38 år i 2024, se [Mortgage Professional America \(2025\)](#). Blant amerikanere født rundt 1960 eide 48 prosent egen bolig da de fylte 30 år. Blant de som ble født mellom 1980 og 1984 var andelen redusert til 35 prosent, se [Stanford Centre om Longevity \(2018\)](#). I Europa har det vært en betydelig økning i andelen som leier bolig, se [The Economist \(2025\)](#), mens gjennomsnittsalderen for førstegangskjøp ligger godt over 30 år, se [Crane & Co \(2024\)](#).

[Solheim og Vatne \(2023\)](#) finner at sannsynligheten for å kjøpe bolig før fylte 35 år så langt har holdt seg ganske stabil i Norge, men at det er tegn til vridninger mellom grupper. For de med lav formue synes selveierandelen å ha falt noe. [Omholt \(2025\)](#) finner at særlig unge uten foreldre med formue har fått dårligere tilgang til boligmarkedet mellom 2014 og 2023.

Flere faktorer kan ha påvirket unges tilgang til boligmarkedet i negativ retning. Strengere lånekrav kan ha spilt en rolle. [Fjære-Lindkjenn med flere \(2024\)](#) oppsummerer litteraturen om utlånsreguleringer. Studier av de norske lånereglene, som gradvis har blitt strengere siden 2011, viser at spesielt krav til belåningsgrad kan ha bidratt til å holde personer med mindre økonomiske ressurser utenfor boligmarkedet.

Økt økonomisk ulikhet kan også spille en rolle. [FAFO \(2024\)](#) dokumenterer at ulikheten i Norge har økt det siste tiåret, og at flere husholdninger i lavere inntektsgrupper er leietakere. [Lindquist med flere \(2023\)](#) viser at husholdninger som leier bolig, har betydelig lavere inntekt enn de som eier. Bare litt over fem prosent av de som ikke eier, har råd til å kjøpe en bolig som ligger på den laveste ti-persentilen av selveide boliger i husholdninger av tilsvarende størrelse i samme kommune, forutsatt at kravene i utlånsforskriften overholdes.

Vi følger personer født mellom 1985 og 1991 fra de var 20 år gamle i henholdsvis 2005 og 2011, frem til utgangen av 2024, når personer som er født i 1985 er 39 år og personer som er født i 1991 er 33 år, og observerer når personene eventuelt kjøper egen bolig. Vi deler populasjonen inn i ulike grupper betinget på bosted ved fylte 20 år, forventet inntekt, foreldrenes økonomiske situasjon, utdanningsnivå og kjønn for å se hva forskjeller i disse dimensjonene betyr for når man kommer inn på boligmarkedet. Deretter forsøker vi å identifisere en betinget boligkjøpssannsynlighet gjennom å estimere en hasardfunksjon.

Hasardrater er en velkjent metode innen medisinsk forskning for å si noe om sannsynligheten for at noe skjer på et gitt tidspunkt, men brukes også i økonomifaget, blant annet i studier av arbeidsmarkedet.

Våre analyser indikerer at andelen som har kjøpt sin egen bolig i begynnelsen av 30-årene har falt noe når vi sammenlikner de som er født i 1985 med de som er født i 1991. Etter å ha justert for ulike forklaringsvariabler, finner vi at personer født i 1991 har om lag 11 prosentpoeng lavere sannsynlighet for å eie bolig ved fylte 30 år enn personer født i 1985. Denne nedgangen er imidlertid svært ujevnt fordelt. De som i utgangspunktet hadde lavest boligkjøpssannsynlighet – for eksempel fordi de hadde lavere inntekt eller lavere formue, har nå enda lavere boligkjøpssannsynlighet. Samtidig forblir boligkjøpssannsynligheten høy for dem som allerede hadde høy boligsannsynlighet.

I seksjon 2 drøfter vi metode, data og hvilke faktorer vi har med i analysen. I seksjon 3 plotter vi andelene av populasjonen som har kjøpt bolig ved en gitt alder for ulike grupper. I seksjon 4 beregner vi boligkjøpssannsynlighet ved bruk av hasardrater. Seksjon 5 konkluderer.

2. Metode, faktorer og data

2.1. Metode

I denne analysen ønsker vi å si noe om andelen som kjøper egen bolig betinget på alder for personer som ikke eier egen bolig når de er 20 år.

Vi vil presentere dette på to måter. I seksjon 3 viser vi den akkumulerte fordelingen av personer fra de fyller 20 år til de kjøper bolig. Vi viser at andelen boligkjøpere varierer på tvers av en rekke faktorer, som inntekt, formue, utdanning og kjønn. I seksjon 4 estimerer vi derfor en betinget boligkjøpssannsynlighet gitt en hasardratemodell, gjennom å bruke en såkalt en Cox-regresjonsmodell.¹

2.2. Faktorer i analysen

Vi ser andelen som kjøper bolig på tvers av fem ulike faktorer. Utvalget av faktorer er begrenset av hvilke observasjoner vi har tilgjengelig i inntekts- og formuesstatistikken²:

- *Bosted ved fylte 20 år.* Den regionale prisutviklingen varierer betydelig. De siste årene har vi sett sterkest prisvekst i mer sentrale strøk. Å vokse opp i et område med høy prisvekst kan gi fordeler, ettersom foreldrene kan ha opparbeidet seg høy boligformue. Samtidig øker sannsynligheten for at personen selv ønsker å kjøpe bolig i en sentral region.

Vatne (2025) ser på fordelingen mellom boligpris og inntekt i tre ulike regioner. Oslo-området, definert som Oslo kommune og utvalgte deler av Akershus, skiller seg ut som en klar regional enhet med særlig høye boligpriser i forhold til inntekt, og

¹Cox-regresjon er en semiparametrisk metode som ofte brukes til å analysere sammenhengen mellom overlevelsestid og én eller flere forklaringsvariabler. I denne analysen defineres hendelsen som boligkjøp, og hasardraten illustrerer boligkjøpssannsynligheten ved en bestemt alder. Cox-regresjonsmodeller forutsetter at forholdet mellom hasardratene for to individer holder seg konstant over tid, noe som gjør modellen svært fleksibel. Modellen krever heller ikke spesifikasjon av formen på grunnhasardfunksjonen, noe som gjør den særlig nyttig i komplekse analyser.

²For eksempel viser Omholt (2025) at innvandringsbakgrunn synes å være en viktig indikator for boligkjøpssannsynlighet i Norge. Innvandringsbakgrunn er ikke en variabel vi har i vårt datagrunnlag.

forskjellen har økt over tid.³ Andre byområder har også en skjev fordeling mellom boligpris og inntekt. Andre byområder er her definert som kommuner utenfor Oslo-området som ligger i Statistisk sentralbyrås sentralitetsindeks 2.⁴ I resten av landet er det bedre fordeling mellom inntekt og boligpris, og endringene over tid har vært mindre.

- *Inntektspotensiale*. Forventet inntekt er et mål på personens mulighet til å betjene et boliglån og dermed kunne etablere seg på boligmarkedet. [Halvorsen og Lindquist \(2017\)](#) finner at egen inntekt er en den viktigste faktoren for å forklare tilgang til boligmarkedet.

Vi bruker inntektsgruppen personen tilhører ved fylte 30 år som en indikator på forventet inntekt. *Høy inntekt* er de 20 prosent med høyest inntekt, mens *lav inntekt* er de 20 prosent med lavest inntekt.

- *Foreldrenes formue*. [Getz Wold med flere \(2023\)](#) finner at i Norge har personer med formuende foreldre 15 prosent høyere sannsynlighet for å eie bolig innen de fyller 30 år enn de som ikke har formuende foreldre. [Kolodziejczyk og Leth-Pedersen \(2013\)](#) viser at foreldrenes økonomiske situasjon er viktig for å komme inn på boligmarkedet i Danmark, men at dette ikke kan forklares med direkte overføringer mellom generasjonene.

Vi definerer foreldrenes formue som den likvide formuen til husholdningen personen tilhører året før vedkommende fyller 20 år.⁵ Med likvid formue mener vi her summen av bankinnskudd og andeler i investeringsfond. Foreldre med høy likvid formue kan gi både direkte og indirekte støtte til boligkjøp. *Høy likvid formue* betyr at foreldrene er blant de 20 prosent med høyest formue, mens *lav likvid formue* betyr at de er blant de 20 prosent med lavest formue.

- *Utdanningsnivå*. Utdanning påvirker når man ønsker å kjøpe bolig og kan også påvirke hva man har å kjøpe for. Personer med høyere utdanning etablerer seg gjerne senere, ettersom de tilbringer flere år som studenter. Til gjengjeld har de ofte raskere inntektsvekst når de først kommer i arbeid. [Silles \(2023\)](#) viser at høyere utdanning øker sannsynligheten for å eie bolig i USA, og effekten er sterkest blant personer i de øvre inntektsgruppene. Det siste tiåret har andelen boligeiere blant personer uten videregående utdanning falt i USA, mens den har holdt seg stabil for dem med høyere utdanning.

Vi deler vårt utvalg i tre grupper etter utdanningsnivå: videregående utdanning, høyskoleutdanning (bachelor) og universitetsutdanning (master eller høyere).

- *Kjønn*. Kvinner har tradisjonelt etablert seg tidligere på boligmarkedet enn menn, selv om dette mønsteret har endret seg over tid. [Fry \(2023\)](#) finner at single kvinner i USA har en høyere sannsynlighet for å eie bolig enn single menn, selv om de i snitt har lavere inntekt. Bildet er ikke entydig. [Taylor og Segal \(2025\)](#) finner at kvinner

³Oslo-området er definert som kommunene Oslo, Bærum, Asker, Lillestrøm, Nordre Follo, Ullensaker, Nesodden, Ås, Lørenskog og Nittedal.

⁴Andre sentrale områder er: Stavanger, Sandnes, Sola, Moss, Sarpsborg, Fredrikstad, Frogn, Vestby, Rælingen, Gjerdrum, Drammen, Lier, Hamar, Horten, Tønsberg, Bergen, Trondheim.

⁵Merk at vi bruker den likvide formuen og ikke samlet realformue fordi inntekts- og formuesstatistikken ikke har noe godt mål for boligverdi før 2010.

i USA venter lenger med å kjøpe. På den annen side var 24 prosent av amerikanske førstegangskjøpere i 2023 single kvinner, mens ti prosent var single menn, se [Hawkins \(2024\)](#).

Tabell 1: Oversiktsstatistikk

	1985	1987	1989	1991
Antall 20-åringer etter område				
Oslo-området	9872	10568	11455	11665
Andre sentrale områder	12664	13897	15024	14891
Resten av landet	29603	31984	33716	34137
Totalt	52139	56449	60195	60693
Inntekspotensiale ved 30 år, Median				
Oslo-området	333950	345345	369519	392143
Andre sentrale områder	335264	344206	368687	388871
Resten av landet	326248	337454	361036	382229
Totalt	330051	340450	364613	385880
Foreldres likvide formue etter område. Median				
Oslo-området	77386	94836	103516	100927
Andre sentrale områder	63204	74849	85372	86508
Resten av landet	73033	86240	93286	91136
Totalt	71389	84451	93024	91406
Utdanningsnivå etter område, 1987 årgangen. Andel %				
	Vgs	Høyskole	Universitet	
Oslo-området	17.73	59.45	22.81	
Andre sentrale områder	17.96	60.44	21.59	
Resten av landet	21.82	67.23	10.95	
Totalt	20.10	64.11	15.79	
Median boligpriser etter region, 100-kroner og % vekst				
	2013	2023	Gj. årsvekst	
Oslo-området	3 340	5 660	5,42	
Andre sentrale områder	2 900	4 260	3,92	
Resten av landet	2 060	3 070	4,07	

2.3. Data og stiliserte fakta

Data om boligkjøp er hentet fra tinglyste skjøter i Kartverket, se [Kartverket \(2024\)](#). Informasjon om enkeltpersoner er hentet fra Inntektsstatistikk for husholdninger fra Statistisk sentralbyrå, se [Statistisk sentralbyrå \(2024a\)](#). Vi har inntektsdata for perioden 2004 til 2023 og boligkjøpsdata frem til og med 2024. I regresjonsanalysen må vi bruke et likt antall år med boligkjøpsdata for hver kohort. Dermed følger vi 1985-kohorten fra 2005 til 2018 og 1991-kohorten fra 2010 til 2023. I figurene følger vi 1985-kohorten til de er 39 år i 2024 og 1991-kohorten til de er 33 år gamle.

Totalt omfatter datasettene mellom 50 000 og 60 000 personer i hver kohort, se tabell 1. Av disse bor litt under 20 prosent i Oslo-området og om lag 25 prosent i andre sentrale områder. Medianinntekten ved fylte 30 år er noe høyere i Oslo-området og andre sentrale områder enn i resten av landet. Foreldrenes likvide formue ved barnets fylte 20 år er høyest i Oslo-området, og forskjellen mellom regionene har økt når vi sammenlikner 1985-kohorten med 1991-kohorten. Andelen med universitetsutdanning er også betydelig høyere i Oslo-området og andre sentrale områder sammenliknet med resten av landet.

Boligprisene har vokst kraftig i analyseperioden, men det er store forskjeller mellom områdene. Boligprisveksten de siste ti årene har vært høyest i Oslo-området. Median kvadratmeterpris i Oslo-området var i 2023 over 1,3 ganger så høy som i andre sentrale områder

og 1,8 ganger så høy som i resten av landet. [Vatne \(2025\)](#) viser at boligprisveksten har vært særlig sterk for de billigste boligene. Spesielt i Oslo-området er det tendens til at boligprisene har vokst raskere enn inntektene.

3. Andelen boligkjøpere har falt mest blant grupper som allerede hadde lav sannsynlighet for å kjøpe bolig

I denne seksjonen viser vi utviklingen av andelen som kjøper sin første bolig på tvers av region og de ulike faktorene nevnt i seksjon 2.2. Vi følger personer som ikke eier egen bolig ved fylte 20 år og observerer så tidspunktet for boligkjøp. Vi følger dermed 1985-kohorten fra 2005, og alle kohortene frem til utgangen av 2024. På det tidspunktet er 1985-kohorten 38 år og 1991-kohorten er 33 år. For enkelhets skyld konsentrerer vi oss i figurer og tabeller om kohortene født i 1985, 1987, 1989 og 1991. Dette er en ren deskriptiv analyse. I seksjon 4 presenterer vi en regresjonsanalyse som tar hensyn til kryseffekter mellom de ulike faktorene, og som tar med alle kohorter mellom 1985 og 1991.

3.1. Andelen som kjøper egen bolig har falt mest i Oslo-området

Vi finner at det er ganske små forskjeller i når personer kjøper sin første bolig når vi deler inn i grupper etter hvor man bodde når man var 20 år. Før fylte 25 år er andelen høyest i resten av landet, men når man passerer 30 år, er eierandelen høyest i andre sentrale områder, se figur 1.

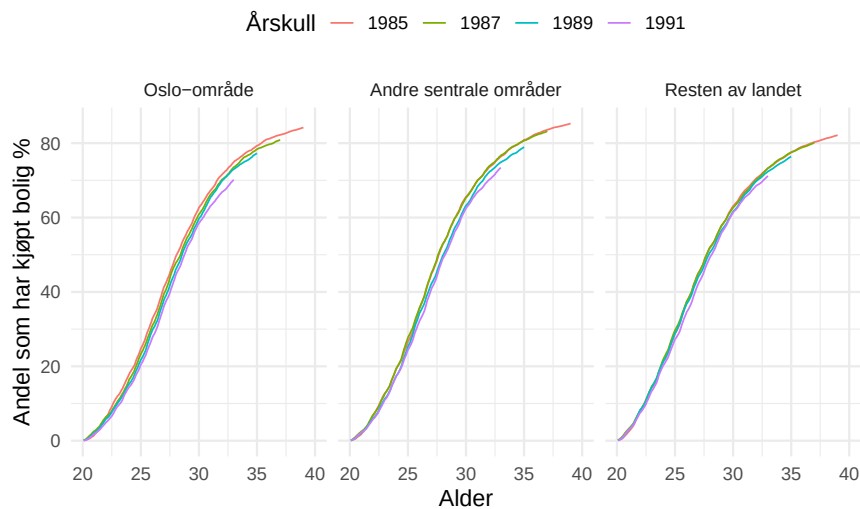
Når vi sammenlikner på tvers av fødselsår, finner vi at andelen boligkjøpere har falt mest i Oslo-området. Blant personer som har fylt 33 år, har sannsynligheten for boligeierskap i Oslo-området falt med 4,7 prosentpoeng når vi sammenlikner 1985-kohorten med 1991-kohorten, mot et fall på 3,3 prosentpoeng i andre sentrale områder og 2,0 prosentpoeng i resten av landet.

3.2. Andelen boligkjøpere falt mest for personer med lav forventet inntekt

Blant personer med lav forventet inntekt er andelen som har kjøpt egen bolig ved fylte 33 år over 50 prosentpoeng lavere enn andelen blant de som har høy forventet inntekt, se figur 2. For de med middels forventet inntekt er sannsynligheten 15–20 prosentpoeng lavere enn for dem med høy forventet inntekt. Denne effekten er felles på tvers av de tre regionene.

Når vi sammenlikner de som er født i 1985 med de som er født i 1991, er andelen boligkjøpere for gruppen med lav forventet inntekt om lag 6 prosentpoeng lavere ved fylte 33 år enn for de som ble født i 1985. Denne forskjellen har blitt gradvis sterkere gjennom hele perioden. For de med høy inntekt har andelen som har kjøpt bolig tidlig i 30-årene, bare falt helt marginalt.

Figur 1: Andelen boligkjøpere etter årskull, alder og sentralitet

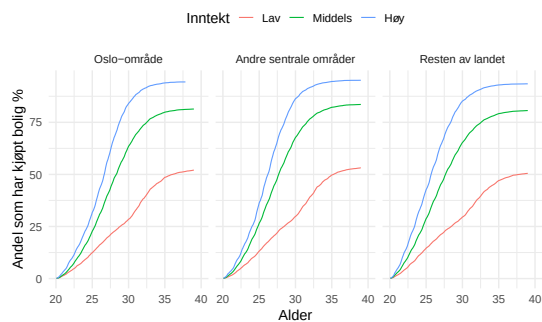


Alder	Oslo-området				Sentrale områder				Resten av landet			
	1985	1987	1989	1991	1985	1987	1989	1991	1985	1987	1989	1991
25	24,7	23,3	21,7	20,4	26,6	27,7	25,3	24,4	28,8	29,7	28,9	27,3
28	49,4	47,8	46	44,5	52,8	52,9	49,7	48,9	51,8	52	50,6	49,3
30	62,7	60,9	59,7	58,5	65,6	65,4	63,2	62,5	63,1	62,7	61,6	61,4
33	74,9	73,5	73	70,2	76,4	76,7	74,9	73,4	73,2	73,3	72,4	71,2

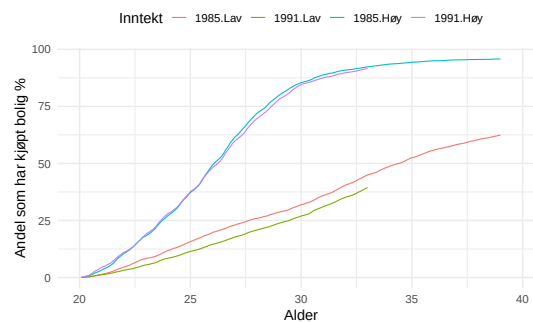
Kilder: Statistisk sentralbyrå, Kartverket og Norges Bank

Figur 2: Andelen boligkjøpere etter forventet inntekt

(a) Etter sentralitet



(b) Endring fra 1985 til 1991 Hele landet



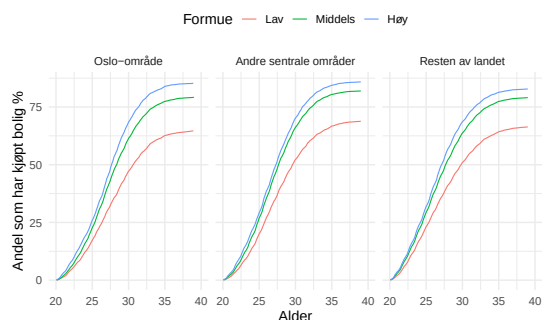
(c) Andelen boligkjøpere ved utvalgt alder

alder	Oslo-området			Andre sentra			Resten av landet		
	Lav	Middels	Høy	Lav	Middels	Høy	Lav	Middels	Høy
25	12,5	22,7	31,7	13,2	26,6	36,3	14,6	28,7	42,7
28	22,6	48,1	67,6	23,9	52,9	71,4	23,9	52,6	72,7
30	28,5	63,5	84,0	29,8	67,7	86,3	29,5	65,3	85,2
33	43,0	76,7	92,6	44,0	79,4	93,2	41,8	76,3	91,6

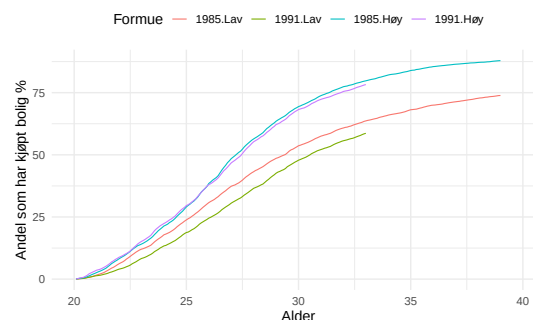
Kilder: Statistisk sentralbyrå, Kartverket og Norges Bank

Figur 3: Andelen boligkjøpere etter foreldrenes formue

(a) Etter sentralitet



(b) Endring fra 1985 til 1991 Hele landet



(c) Andelen boligkjøpere ved utvalgt alder

alder	Oslo-området			Andre sentra			Resten av landet		
	Lav	Middels	Høy	Lav	Middels	Høy	Lav	Middels	Høy
25	17,3	22,7	26,0	20,1	26,9	29,3	23,2	29,4	31,9
28	35,6	47,8	53,5	40,7	52,9	56,3	41,1	52,1	56,9
30	47,2	61,4	68,4	52,3	66,2	70,2	51,0	63,7	68,6
33	59,0	74,1	80,9	63,2	77,5	81,6	61,1	74,3	78,6

Kilder: Statistisk sentralbyrå, Kartverket og Norges Bank

3.3. Andelen boligkjøpere falt mest for de som har foreldre med lav likvid formue

Forskjellen i andelen som kjøper egen bolig mellom dem med høy og lav foreldreformue, er størst i Oslo-området, se figur 3. Blant personer som har foreldre med lav formue er andelen som kjøper egen bolig høyest i andre sentrale områder. For de som har foreldre med høy formue er andelen som kjøper egen bolig om lag den samme over hele landet.

Andelen personer med lav foreldreformue som kjøper egen bolig falt med om lag fem prosentpoeng når vi sammenlikner de som er født i 1985 med de som er født i 1991 ved fylte 33 år. Mye av dette skiftet synes å komme ganske tidlig. Allerede når 1991-kohorten fylte ved 24 år i 2015 var kjøps sannsynligheten i denne gruppen om lag fem prosentpoeng lavere enn for 1985-kohorten ved samme alder. Personer med lav foreldreformue i 1991-kohorten synes ikke å ha kunnet "ta igjen" det tapte etter hvert som de ble eldre. Den økte betydningen av foreldrenes formue før 2015 kan ha sammenheng med at Finanstilsynets i 2011 og 2012 strammet inn på sin anbefaling om maksimal gjeldsgrad på nye boliglån, først til 90 prosent i 2011 og siden til 85 prosent i 2012.

Andelen boligkjøpere falt mest for de med middels inntekt og lav foreldreformue

De fem faktorene vi ser på er ikke uavhengig av hverandre. For eksempel kan det være en sammenheng mellom utdanning og inntekt. Det kan også være en sammenheng mellom forventet inntekt og foreldrenes formue. For å illustrere den siste dimensjonen har vi delt populasjonen inn i ni grupper, fra "høy forventet inntekt - høy foreldreformue" til "lav forventet inntekt - lav foreldreformue".

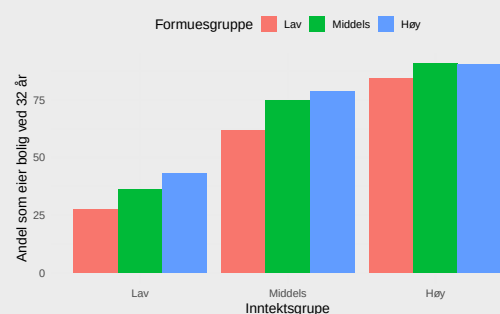
Blant de med høy inntekt, er det en høy andel som eier egen bolig ved fylte 32 år, se figur 4a. Bland dem med høy forventet inntekt og lav foreldreformue har fremdeles mer enn 75 prosent kjøpt egen bolig når de har fylt 32 år. Til sammenlikning er bare

45 prosent av personer med høy foreldreformue og lav inntekt som eier egen bolig når de fyller 32 år.

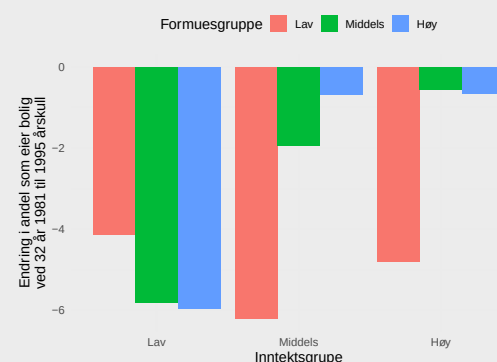
Andelen som har kjøpt egen bolig når de fyller 32 år faller markant for alle i den laveste inntektsgruppen når vi sammenlikner de som er født i 1985 med de som er født i 1991, se 4b. I tillegg faller den også mye for personer med høy eller middels inntekt som har lav foreldreformue. For personer med middels inntekt og lav foreldreformue faller andelen som har kjøpt egen bolig når de fyller 32 år med om lag seks prosentpoeng.

Figur 4: Sammenheng mellom inntekt og formuesgrupper

(a) 1991-årgangen



(b) Fall i boligkjøpssannsynlighet fra 1985 til 1991 i prosentenheter



3.4. Andelen boligkjøpere falt mest for de med lavest utdanning

Personer som kun har videregående skole, kjøper bolig tidligere og har den høyeste andelen boligeiere ved 25 års alder, se figur 5. Etter 25 år flater boligkjøpssannsynligheten i denne gruppen ut. Ved fylte 33 år er andelen som har kjøpt egen bolig for de med videregående utdanning mer enn 15 prosentpoeng lavere enn for personer med høyskoleutdanning og mer enn 20 prosentpoeng lavere enn for personer med universitetsutdanning.

Andelen som kjøper egen bolig blant personer med bare videregående skole er høyere i sentrale områder og resten av landet enn i Oslo. Andelen som har kjøpt egen bolig i gruppen med høyest utdannelse er derimot relativt lik i hele landet.

For personer med bare videregående utdanning har andelen som eier egen bolig ved 33-års alder falt med 6,1 prosentpoeng når vi sammenlikner de som er født i 1991 med de som er født i 1985. Blant personer med universitetsutdanning er det bare små endringer i andelen som eier bolig.

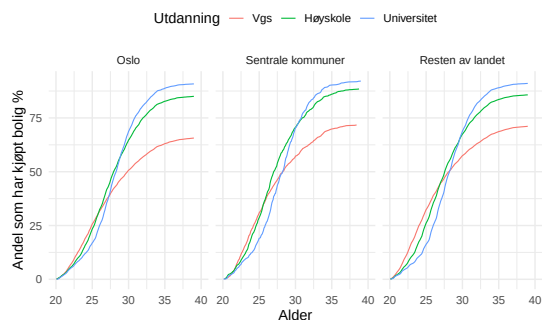
3.5. Andelen boligkjøpere falt mer for menn enn for kvinner

Andelen kvinner som har kjøpt sin første bolig ved fylte 33 år er mellom to og tre prosentpoeng høyere enn andelen blant menn, se figur 6. Kjønnforskjellen er minst i andre sentrale områder.

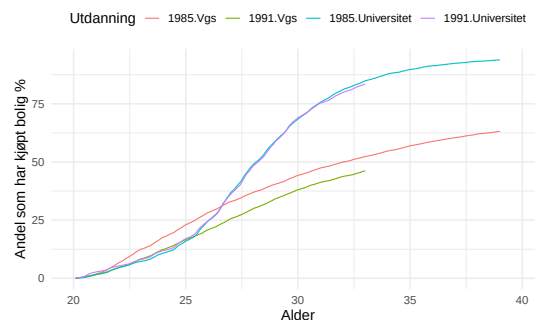
Forskjellen mellom kvinner og menn er noe større for de som er født i 1991 enn for de som ble født i 1985. Blant menn er andelen som har kjøpt egen bolig ved fylte 33 år redusert med 3,6 prosentpoeng, mens for kvinner er reduksjonen 1,9 prosentpoeng.

Figur 5: Andelen boligkjøpere etter utdanningsnivå

(a) Etter sentralitet



(b) Endring fra 1985 til 1991 Hele landet



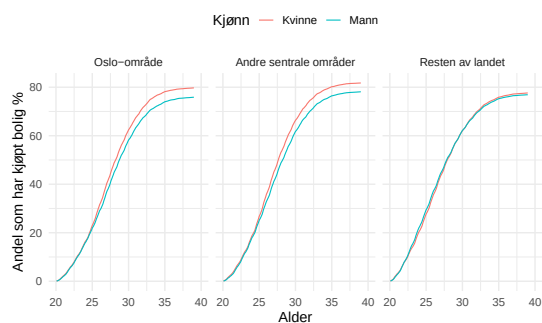
(c) Andelen boligkjøpere ved utvalgt alder

alder	Oslo-området			Andre sentra			Resten av landet		
	Vgs	Høyskole	Universitet	Vgs	Høyskole	Universitet	Vgs	Høyskole	Universitet
228	30,7	50,5	48,7	33,5	56,1	50,8	34,6	56,7	46,0
25	17,3	25,9	17,4	19,1	30,8	18,0	21,0	33,1	15,8
30	38,0	63,3	68,7	41,7	68,1	70,9	42,0	67,5	67,3
33	47,3	75,4	84,3	50,5	78,7	85,8	50,5	77,4	84,1

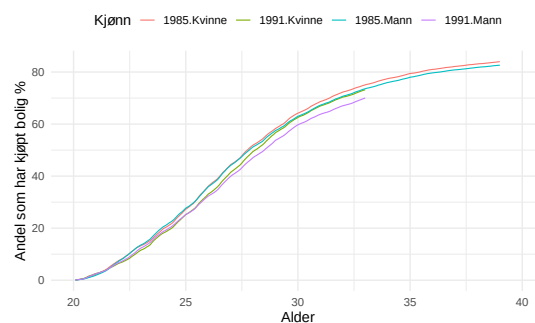
Kilder: Statistisk sentralbyrå, Kartverket og Norges Bank

Figur 6: Andelen boligkjøpere etter kjønn

(a) Etter sentralitet



(b) Endring fra 1985 til 1991 Hele landet



(c) Andelen boligkjøpere ved utvalgt alder

alder	Oslo-området		Andre sentra		Resten av landet	
	Kvinne	Mann	Kvinne	Mann	Kvinne	Mann
25	23,0	21,9	26,8	25,1	27,7	29,5
28	48,8	44,8	53,2	48,8	50,5	51,1
30	62,4	58,2	66,4	61,8	62,1	62,2
33	75,0	70,6	77,3	73,2	72,8	72,2

Kilder: Statistisk sentralbyrå, Kartverket og Norges Bank

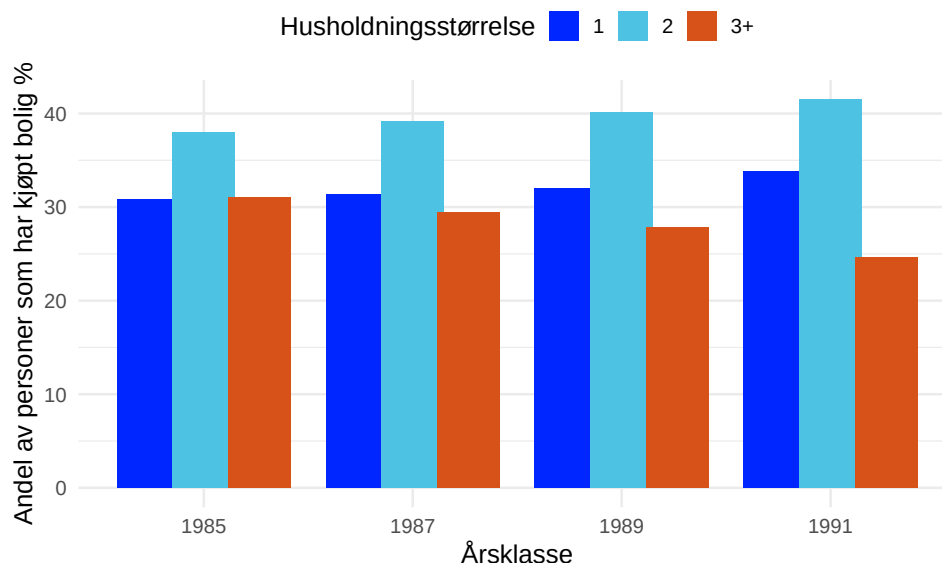
3.6. Alderen når 30 prosent har kjøpt egen bolig har vokst i mange grupper

I tråd med at andelen boligkjøpere har falt noe, ser vi alderen for når man blir førstegangskjøper har økt, se tabell 2. For personer med lav forventet inntekt er alderen når 30 prosent har kjøpt egen bolig økt fra 30,5 år til 31,7 år når vi sammenlikner 1985-årskullet med 1991-årskullet. For personer med lav foreldreformue har den økt fra 26,5 til 27,6 år. Størst er endringen for personer som bare har videregående skole, hvor alderen når 30 prosent har kjøpt egen bolig har økt med 1,7 år. For personer med høy forventet inntekt, personer med høy foreldreformue og personer med universitetsutdannelse er alderen når 30 prosent har kjøp egen bolig uendret.

Tabell 2: Alder når 30 prosent av gruppen eier egen bolig

Område			
Årskull	Resten av landet	Sentrale områder	Oslo-området
1985	25,7	25,8	26,1
1987	25,6	25,8	26,1
1989	25,6	25,9	26,2
1991	25,9	26,3	26,8
Inntektsgruppe			
Årskull	Høy	Middels	Lav
1985	24,7	25,7	30,5
1987	24,7	25,7	30,0
1989	24,7	25,6	31,2
1991	24,7	26,0	31,7
Foreldres formue			
Årskull	Høy	Middels	Lav
1985	25,6	25,7	26,5
1987	25,3	25,7	26,4
1989	25,6	25,9	27,6
1991	25,6	26,0	27,6
Utdanning			
Årskull	Universitet	Høyskole	Vgs
1985	25,3	26,8	27,2
1987	25,2	26,8	28,1
1989	25,3	26,8	28,9
1991	25,5	26,8	28,9

Figur 7: Antall personer i husholdningen etter første boligkjøp. Andeler av boligkjøp i gruppen.



3.7. Litt flere kjøper bolig alene

En viktig strukturell endring de siste årene er at andelen personer som er gift eller i samboerskap, har falt betydelig. Blant personer i alderen 25 til 29 år har andelen bosatt i par falt fra om lag 65 prosent i 1993 til 53 prosent i 2022. I samme periode falt fødselstallet per 1000 kvinne i denne aldersgruppen fra 134,8 til 85,3.⁶

Andelen som kjøper alene har økt noe gjennom perioden, se figur 7. Merk at antallet flerpersonghusholdninger (tre eller flere personer) har falt over tid. I 1985-kohorten bodde 43,6 prosent av førstegangskjøperne i slike husholdninger, mens andelen var redusert til 31,8 prosent i 1991-kohorten. Samtidig har andelen topersonghusholdninger økt fra 32,3 prosent i 1985-kohorten til 39,2 prosent i 1991-kohorten. Vi antar at hovedårsaken til en slik vridning er fallende fødselstall blant yngre.

4. Boligkjøpssannsynligheten domineres av egen inntekt

For å analysere betydningen av sammensetningseffekter, benytter vi en Cox-regresjon.⁷ Vi vil fokusere på den prosentvise endringen i sannsynligheten for boligkjøp.

Når vi kontrollerer for alle faktorene, har boligkjøpssannsynligheten falt med litt over 11 prosentpoeng fra 1985-kohorten (grunnlinjen) til 1991-kohorten, se tabell 3. Nedgangen i boligkjøpssannsynlighet har vært forholdsvis jevn over perioden og er statistisk signifikant fra og med 1987-kohorten.

Den viktigste enkeltfaktoren for boligkjøpssannsynlighet er egen forventet inntekt, men alle de fem faktorene inngår som signifikante forklaringsvariabler. Etter forventet inntekt er det foreldrenes formue som har størst marginal effekt.

⁶Tall fra Statistisk sentralbyrå (2024b) og forfatterens beregninger.

⁷Regresjonen er gjennomført ved bruk av `survival`-biblioteket, Therneau (2024) i R, R Core Team (2024). Den eksponentielle av koeffisienten vil indikere prosentvis endring i sannsynlighet for boligkjøp, hvor 1 betyr ingen endring og et tall over 1 betyr en positiv effekt.

Når vi kontrollerer for forventet inntekt og formue, har høyskoleutdannede høyere boligkjøpssannsynlighet enn universitetsutdannede. Kvinner har om lag 10 prosent høyere boligkjøpssannsynlighet enn menn. Sannsynligheten er om lag 10 prosent høyere i sentrale områder og 4,4 prosentpoeng høyere i resten av landet, sammenliknet med Oslo-området.

Tabell 3: Cox-regresjon (Hasardrater)

Modell uten kryss med kohort: `coxph(formula = Surv(tid, status) fgrh + igrp + utd + kjoenn + omr, data = df)`
 Modell med kryss med kohort: `coxph(formula = Surv(tid, status) kohort * fgrh + kohort * igrp + kohort * utd + kohort * kjoenn + kohort * omr, data = df)`
 n= 402309, number of events= 314811

Variabel	Uten kryss	Med kryss	1986	1987	1988	1989	1990	1991
1986	0.99	0.90***						
1987	0.99*	0.83***						
1988	0.96***	0.71***						
1989	0.90***	0.60***						
1990	0.92***	0.59***						
1991	0.89***	0.54***						
Formue middels	1.26***	1.19***	1.04	1.06**	1.09***	1.08***	1.06**	1.11***
Formue høy	1.26***	1.23***	1.08***	1.10***	1.12***	1.13***	1.14***	1.17***
Inntekt middels	2.33***	2.06***	1.05*	1.06**	1.15***	1.21***	1.26***	1.29***
Inntekt høy	3.84***	3.24***	1.04	1.11***	1.18***	1.31***	1.37***	1.38***
Høyskole	1.73***	1.67***	1.01	1.00	1.05*	1.09***	1.08***	1.05*
Universitet	1.46***	1.40***	1.02	1.00	1.05	1.12***	1.07*	1.06*
Kvinne	1.10***	1.07***	0.99	1.00	1.01	1.03*	1.05***	1.04**
Sentrale områder	1.10***	1.04**	1.015	1.07***	1.06**	1.05*	1.07**	1.10***
Resten av landet	1.04***	0.98	1.02	1.07***	1.07***	1.09***	1.09***	1.15***

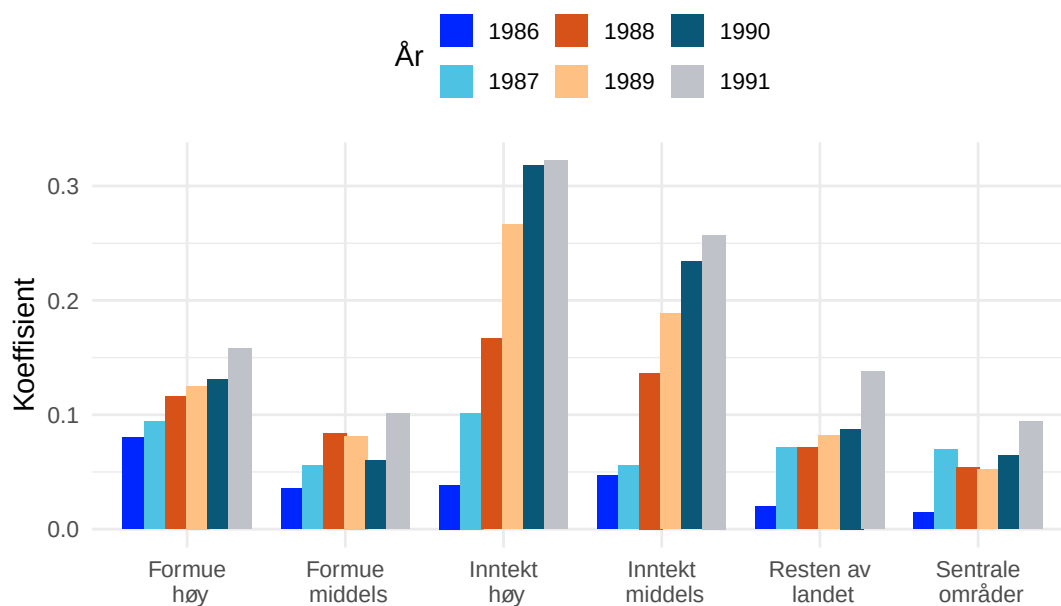
Signifikansnivåer: *** $p < 0.001$, ** $p < 0.01$, * $p < 0.05$.
 Concordance= 0.636 (se = 0.001)
 Likelihood ratio test= 79687 on 69 df, $p = < 2e - 16$
 Wald test = 68457 on 69 df, $p = < 2e - 16$
 Score (logrank) test = 74350 on 69 df, $p = < 2e - 16$

4.1. Effekten av egen inntekt og foreldrenes formue på boligkjøpssannsynlighet har blitt forsterket over tid

Som vi har sett i figurene over, er det grunn til å tro at betydningen av de ulike forklaringsfaktorene har endret seg over tid. For å undersøke dette inkluderer vi kryssvariabler mellom kohort og de andre forklaringsfaktorene. Disse variablene gir en indikasjon på hvordan betydningen av forklaringsfaktorene endres over tid.

Resultatene viser at det særlig er betydningen av høy inntekt som har økt i perioden, se figur 8. Også betydningen av at foreldrene har høy likvid formue har økt. Det er en tendens til at boligkjøpssannsynligheten for de som ikke er fra Oslo-området har utviklet seg mer positivt enn for de som kommer fra Oslo.

Figur 8: Marginal ekstra effekt på boligkjøpssannsynlighet for ulike kohorter. Basis er 1985-kohorten. I prosent.



5. Konklusjon

Andelen førstegangskjøpere har holdt seg relativt stabil i Norge. Når vi gjør et dypdykk i tallene, finner vi likevel at forskjellene i boligkjøpssannsynlighet har økt over tid. Særlig har forskjeller i personens forventede inntekt og foreldrenes formue fått større betydning enn tidligere.

For de mest velstående er boligkjøpssannsynligheten nær uendret når vi sammenlikner kohorter født mellom 1985 og 1991. Personer i de lavere inntektsgruppene, og/eller personer som har foreldre med lav likvid formue, har fått redusert sin boligkjøpssannsynlighet. Fortsetter denne trenden, er det grunn til å tro at andelen som eier egen bolig, etter hvert vil falle.

Referanser

- Crane & Co, 2024. First-time buyers: Facts and figures from around the world.
<https://www.craneandco.co.uk/pages/first-time-buyers-facts-and-figures-from-around-the-world/>.
- DiPasquale, D., 1990. First-time homebuyers: Issues and policy options. Building foundations.
- FAFO, 2024. Ulikhetsbarometeret – ulikhet og boforhold.
https://www.fafo.no/images/pub/Faktaflak_9_1.pdf.
- Fjære-Lindkjenn, J., Aastveit, K. A., Karlman, M., Kinnerud, K., Juelsrud, R., Getz Wold, E., 2024. Hvordan virker utlånsforskriften? en oppsummering av forskningslitteraturen. Samfunnsøkonomen 2, <https://www.samfunnsokonomen.no/nyhetsarkiv/kategori/aktuell-analyse/page/2/>.
- Fry, R., 2023. Single women own more homes than single men in the u.s., but that edge is narrowing. <https://www.pewresearch.org/short-reads/2023/06/12/single-women-own-more-homes-than-single-men-in-the-us-but-that-edge-is-narrowing/>, Pew Research Centre Short Reads.
- Getz Wold, E., Aastveit, K. A., Eylands Brandaas, E., Juelsrud, R., Natvik, G., 2023. The housing channel of intergenerational wealth persistence. Working Paper 16, Norges Bank, <https://www.norges-bank.no/contentassets/611089749fcd4d85a9d1b30267224a69/wp-2023-16.pdf?v=21122023143645>.
- Halvorsen, E., Lindquist, K., 2017. Getting a foot on the housing ladder: The role of parents in giving a leg-up. Working Paper 19, Norges Bank, <https://norges-bank.brage.unit.no/norges-bank-xmlui/handle/11250/2495558>.
- Hawkins, K., 2024. Nar study: Single women first-time buyers on the rise, and single men decline. <https://www.wavgroup.com/2024/11/07/nar-study-single-women/>.
- Kartverket, 2024. Skjøte. <https://www.kartverket.no/eiendom/skjema/skjote>.
- Kolodziejczyk, C., Leth-Pedersen, S., 2013. Do first-time house buyers receive financial transfers from their parents? Scandinavian Journal of Economics 115 (4), 1020–1045.
- Lindquist, K.-G., Solheim, H., Vatne, B. H., 2023. Betalingsevne og boligkjøpekraft blant husholdninger som ikke eier bolig. Staff memo 9, Norges Bank, <https://www.norges-bank.no/contentassets/e8051abddbd34c1fb10b8575d252f7db/staff-memo-9-2023.pdf?v=10052023112409>.
- Mortgage Professional America , 2025. We found the average age to buy a first home in the usa. <https://www.mpamag.com/us/mortgage-industry/guides/we-found-the-average-age-to-buy-a-first-home-in-the-usa/520582>.
- Omholt, E. L., 2025. Unge uten formuende foreldre eier sjeldnere bolig, særlig i Oslo. Statistisk sentralbyrå, på oppdrag fra Arbeids- og inkluderingsdepartementet <https://www.ssb.no/inntekt-og-forbruk/skatt-for-personer/artikler/unge-uten-formuende-foreldre-eier-sjeldnere-bolig-saerlig-i-oslo>.

R Core Team, 2024. R: A Language and Environment for Statistical Computing. R Foundation for Statistical Computing, Vienna, Austria.
URL <https://www.R-project.org/>

Silles, M., 2023. The effect of education on homeownership: Evidence from 20th century school attendance laws in the united states. *The Manchester School* 91, 1–17.

Solheim, H., Vatne, B., 2023. De unge holdt stand i boligmarkedet: Unge boligkjøpere i Oslo fra 2011 til 2021. *Bankplassen blogg*, 26. oktober 2023
<https://www.norges-bank.no/bankplassen/arkiv/2023/ny-sidede-unge-holdt-stand-i-boligmarkedet-unge-boligkjopere-i-oslo-fra-2011-til-2021/>

Stanford Centre om Longevity, 2018. Generational shifts in age and predictors of homeownership. <https://longevity.stanford.edu/new-map-of-life-2021/wp-content/uploads/sites/36/2018/06/Generational-Shifts-in-Age-and-Predictors-of-Homeownership-1.pdf>.

Statistisk sentralbyrå, 2024a. Statistikk om inntekt og formue for husholdninger. <https://www.ssb.no/inntekt-og-forbruk/inntekt-og-formue/statistikk/inntekts-og-formuesstatistikk-for-husholdninger>.

Statistisk sentralbyrå, 2024b. Tabell 06831: Andel personer (prosent), etter år, statistikkvariabel, samlivsform, kjønn og alder.
<https://www.ssb.no/statbank/table/06831>.

Taylor, M., Segal, T., 2025. The housing gender gap: Why women still face roadblocks in buying homes and building home equity.
<https://www.bankrate.com/home-equity/women-and-homeownership/>.

The Economist, 2025. The bequest boom. *The Economist*, March 1, pp.58-60
<https://www.economist.com/>.

Therneau, T. M., 2024. A Package for Survival Analysis in R. R package version 3.8-3.
URL <https://CRAN.R-project.org/package=survival>

Vatne, B., 2025. Kjøpekraften i boligmarkedet har falt. *Bankplassen blogg*, juni 2025
<https://www.norges-bank.no/bankplassen/arkiv/2025/kjopekraften-i-boligmarkedet-har-falt/>.