

AKTUELL KOMMENTAR

Regionale forskjeller i boligpriser og gjeld

NR. 4 | 2017

ANDRÉ KALLÅK
ANUNDSSEN OG
SVERRE MÆHLUM



NORGES BANK

Aktuell kommentar 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 Bank.

NORGES BANK
AKTUELL KOMMENTAR
NR 4 | 2014

REGIONALE FORSKJELLER I
BOLIGPRISER OG GJELD

© 2017 Norges Bank

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

ISSN 1504-2596 (online)

Regionale forskjeller i boligpriser og gjeld

NORGES BANK
AKTUELL KOMMENTAR
NR 4 | 2014

av André Kallåk Anundsen og Sverre Mæhlum¹

REGIONALE FORSKJELLER I
BOLIGPRISER OG GJELD

Utviklingen i boligpriser og gjeld henger tett sammen. Både boligpriser og gjeld har steget raskere enn husholdningenes inntekter over lengre tid. For å vurdere sårbarheten i husholdningene er gjeld i forhold til både inntekt og boligens verdi relevante størrelser. I denne analysen benytter vi registerdata for tinglyste boligtransaksjoner koblet med ligningstall for husholdningenes inntekter og gjeld for å belyse regionale forskjeller i boligpriser og boligkjøperes gjeld. Vi finner at husholdninger som kjøpte bolig i 2014, hadde mer gjeld i forhold til samlet inntekt enn boligkjøperne i 2009. Det tyder på at boligkjøperne er blitt mer sårbare for renteøkninger og inntektsbortfall. Det var boligkjøperne i byene som hadde høyest samlet gjeld i forhold til inntekt. Det må ses i sammenheng med at boligprisene i forhold til inntekt er høyest i byene. Samtidig var gjelden i forhold til prisen på boligen lavere i byene enn ellers i landet, og dette forholdstallet har avtatt fra 2009 til 2014.

1 Datagrunnlag for boligtransaksjoner, inntekt og gjeld

Tallgrunnlaget for våre analyser er hentet fra flere datakilder. Informasjon om tinglyste boligtransaksjoner er innhentet fra Ambita AS sitt eiendomsregister. Registeret inneholder informasjon om fast eiendom hentet fra grunnboken, samt informasjon om grunneiendom, lokasjon og bygninger hentet fra Matrikkelen.² Tallgrunnlaget dekker alle tinglyste boligtransaksjoner av selveide boliger fra 1993 og alle borettsenheter fra 2007. Datasettet inneholder blant annet informasjon om tinglysningsdato, kjøpesum, størrelse, byggeår, lokasjon og boligtype for de ulike omsetningene. I vår analyse studerer vi kun objekter som er omsatt i fritt salg.

Inntektsstatistikk for husholdninger er innhentet fra Statistisk sentralbyrå (SSB), og inneholder blant annet informasjon om inntekt, formue og gjeld blant norske skattebetalere. Fødselsnumrene i både inntektsstatistikken og eiendomsregisteret er blitt erstattet med anonymiserte løpenummer. Ved hjelp av disse løpenumrene kobler vi de to datasettene sammen, slik at vi for hver boligkjøper har informasjon om deres inntekt, formue og gjeld. I tillegg inneholder inntektsstatistikken SSBs løpenummer for husholdninger, som tillater oss å aggregere disse størrelsene til husholdningsnivå. Vi har tilgang

¹ Synspunktene og konklusjonene i denne publikasjonen er forfatterens egne og deles ikke nødvendigvis av Norges Bank. Vi takker Henrik Borchgrevink, Torbjørn Hægeland, Kristine Høegh-Omdal og Kjersti Næss Torstensen for nyttige innspill og kommentarer.

² [Matrikkelen](#) er Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger, boliger og adresser.

på inntektsstatistikken til og med 2014. Datasettet vi analyserer i denne kommentaren dekker perioden fra 2009 til 2014. Totalt inneholder datasettet i størrelsesorden 100 000 boligkjøp hvert år.

Vi benytter det koblede datasettet til å beregne mål for boligpris i forhold til inntekt, gjeld i forhold til boligpris (belåningsgrad) og gjeld i forhold til inntekt (gjeldsgrad) for husholdninger som kjøpte bolig. For borettslag har vi lagt til fellesgjelden i kjøpesummen på boligen. Vi beregner medianen for de ulike målene for de største byene og en del mindre byer og områder. Disse målene konstrueres for hvert av årene mellom 2009 og 2014. Vi kobler medianene for ulike områder mot kartkoordinater fra Kartverket. Kartkoordinatene tillater oss å konstruere en kartografisk representasjon av de regionale forskjellene for de ulike målene. Kartene er basert på data for 43 geografiske områder, se vedlegg 1. Øvrige figurer er basert på 12 geografiske områder, se vedlegg 2.

Vi benytter også tallmaterialet til å estimere enkle hedoniske regresjonsmodeller for å konstruere boligprisindekser for de 12 geografiske områdene. Disse modellene inneholder størrelse på boligene, type bolig (enebolig, rekkehus, tomannsbolig og leilighet),³ dummyvariable som kontrollerer for sesongvariasjon gjennom året og dummyvariable for postnummer som kontrollerer for beliggenhet. I tillegg inneholder modellene årsummyer. Vi benytter en såkalt log-log spesifisering, som gjør det veldig enkelt å konstruere boligprisindekser, ettersom indeksverdien i et bestemt år er gitt ved eksponenten til koeffisienten på årsummyen i dette året delt på eksponenten til årsummyen i basisåret. Vi estimerer en slik modell for hvert av områdene for å ta hensyn til at ulike attributter verdsettes forskjellig på ulike steder. For eksempel kan en ekstra kvadratmeter verdsettes ulikt i Oslo og Bergen. Indeksene benyttes til å beregne boligprisveksten i hvert av områdene for perioden 2009 til 2014.

2 Boligpriser

2.1 Nominelle boligpriser

Det er store forskjeller i nivået på boligprisene omkring i landet. Kvadratmeterprisene er høyest i de største byene og en del bynære områder, mens prisene er vesentlig lavere ellers i landet. Målt som median kvadratmeterpris for tinglyste boligomsetninger i 2014, var prisen høyest i Oslo med 48 000 kroner per kvadratmeter, se tabell 1. Prisene er også høye i områdene rundt Oslo og i de andre store byene. I store deler av landet var kvadratmeterprisen under 25 000 kroner i 2014, se figur 1.

³ Vi tillater effekten av en ekstra kvadratmeter på boligprisene å variere avhengig av type bolig. Dette er fordi en ekstra kvadratmeter for en leilighet kan verdsettes høyere enn en ekstra kvadratmeter for en enebolig. Vi har også med kvadratmeter opphøyet i annen, for å fange opp at verdsettingen av en ekstra kvadratmeter kan avhenge av størrelsen på boligen. Effekten av denne tillates også å variere på tvers av boligtyper.

Størrelsen på boligene varierer. Jevnt over er boligene mindre i byene og større ellers i landet, se tabell 1. Det gjør at medianprisen på solgte boliger varierer mindre enn kvadratmeterprisene. Områdene med de høyeste prisene på boliger i 2014 var Asker og Bærum, som både hadde høy kvadratmeterpris og nokså store boliger. Medianprisen på bolig var høyere i Stavanger enn i Oslo i 2014, mens prisene var lavest i de mindre byene og ellers i landet.

Tabell 1: Median antall kvadratmeter, kvadratmeterpris og pris per bolig i 2014 samt boligprisvekst fra 2009 til 2014 i en del områder.

Område	Kroner per kvm (median)	Antall kvm (median)	Kroner per bolig (median)	Boligprisvekst 2009-2014 i prosent
Oslo	48 000	82	3 660 000	41
Stavanger	43 000	104	3 820 000	39
Asker og Bærum	42 000	117	4 700 000	37
Trondheim	41 000	92	3 120 000	47
Bergen	38 000	97	3 140 000	40
Tromsø	35 000	106	3 340 000	47
Nedre Romerike	30 000	114	3 180 000	41
Drammen	29 000	98	2 580 000	40
Kristiansand	26 000	115	2 880 000	16
Andre byer	24 000	115	2 540 000	41
Resten av landet	21 000	127	2 360 000	41
Hele landet	28 000	112	2 880 000	41

Kilder: Ambita og Norges Bank.

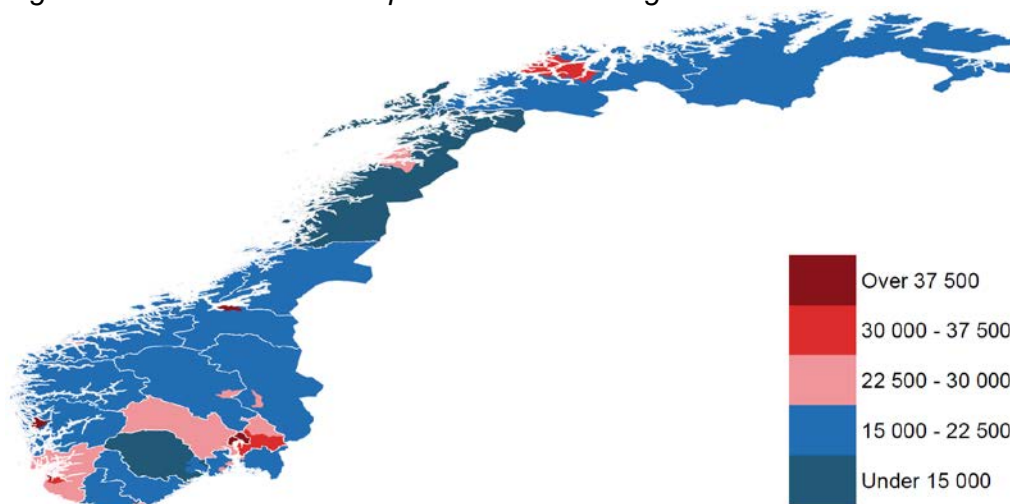
Basert på vår boligprisindeks finner vi at boligprisene har steget med omtrent 40 prosent i perioden 2009 til 2014. Prisveksten var høyest i Trondheim og Tromsø, mens den var svakest i Kristiansand, se tabell 1.⁴ I resten av landet var boligprisveksten nokså lik.

Boligprisene steg mye i årene før 2007, mens prisene falt under finanskrisen. Etter 2009 har boligprisveksten stort sett vært høy, men det er særlig det siste året boligprisene har skutt fart. Boligprisene har særlig økt mye i Oslo og ellers på Østlandet det siste året, mens prisveksten har vært svak i Stavanger og på store deler av Vestlandet.⁵

⁴ Boligprisveksten i hvert av områdene er beregnet basert på boligprisindeksene vi har konstruert, se avsnitt 1. Dette innebærer at beregningen av boligprisvekst tar hensyn til ulikheter i størrelse, boligtype og beliggenhet i de ulike områdene.

⁵ Ifølge tall fra Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no.

Figur 1: Median kvadratmeterpris for omsatte boliger i 2014. Kroner.



Kilder: Ambita, Kartverket, Statistisk sentralbyrå og Norges Bank.

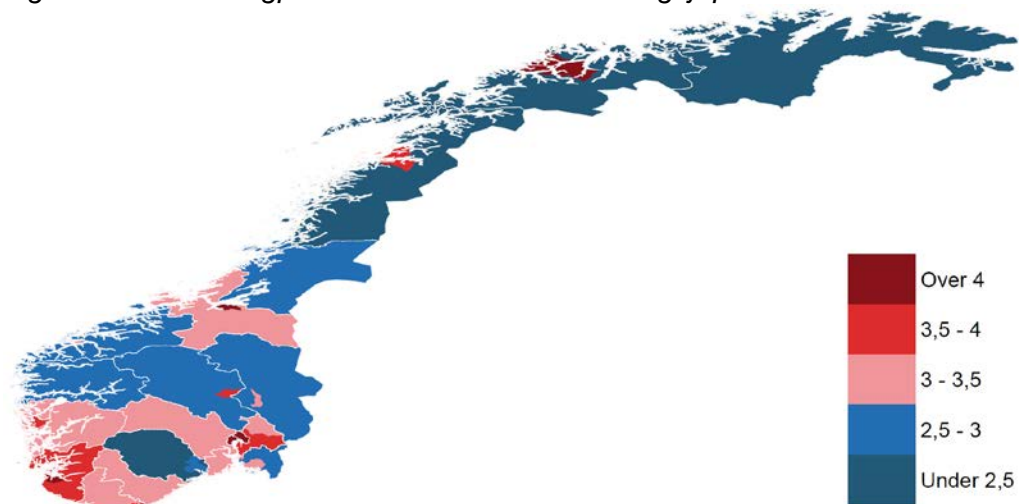
2.2 Boligpriser i forhold til inntekt

Boligpriser i forhold til inntekt sier hvor mange årsinntekter boligkjøpere bruker på å kjøpe bolig. Inntektsnivået er noe høyere i en del av de større byene enn ellers i landet, mens boligprisene er vesentlig høyere i byene. Det gjør at boligpris i forhold til inntekt er høyere i byene enn ellers i landet. I de største byene var boligprisene omtrent fire ganger så høye som årsinntekten til boligkjøpende husholdninger i 2014, mens i enkelte andre områder var forholdstallet under 2,5, målt ved medianen til forholdstallet, se figur 2.

Medianen til boligpris i forhold til inntekt for boligkjøpere har steget de siste årene. I flere av de største byene økte boligprisene fra å være i overkant av tre ganger så høye som inntekten i 2009 til om lag fire ganger så høye som inntekten i 2014, se figur 3a. I mindre byer og ellers i landet økte forholdstallet, for områdene sett under ett, fra under tre ganger inntekten i 2009 til over tre ganger inntekten i 2014, se figur 3b.⁶

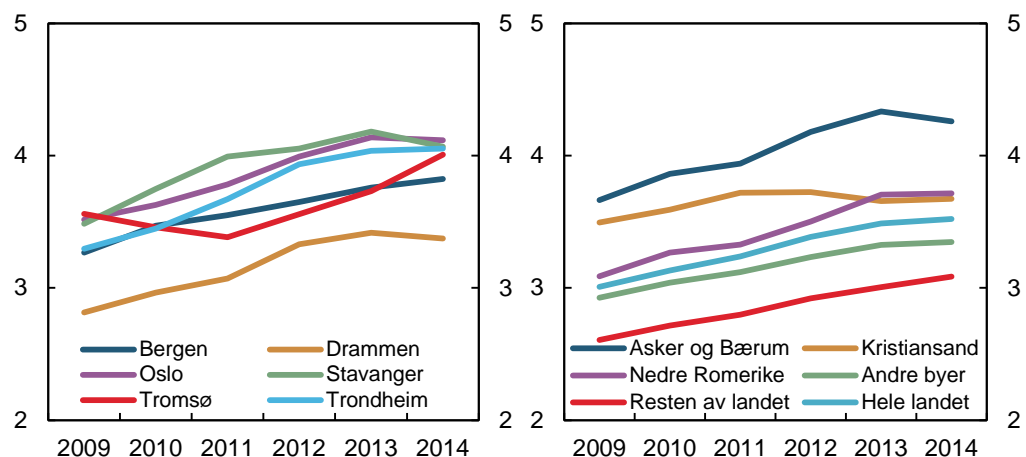
⁶ Fremstillingen i kartet er mer detaljert med tilsammen 43 ulike områder, mens figur 3b og tilsvarende figurer i denne kommentaren viser medianen når mange av disse områdene er slått sammen. «Andre byer» er medianen når byene Bodø, Fredrikstad, Hamar, Haugesund, Larvik, Lillehammer, Moss, Porsgrunn, Sandefjord, Sandnes, Sarpsborg, Skien, Tønsberg og Ålesund er sett under ett. «Resten av landet» er medianen for hele landet ekskludert alle byene/områdene spesifisert i figur a og b. «Hele landet» viser medianen når alle områder er sett under ett.

Figur 2: Median boligpris i forhold til inntekt for boligkjøpere i 2014.



Kilder: Ambita, Kartverket, Statistisk sentralbyrå og Norges Bank.

Figur 3a og b: Utvikling i median boligpris i forhold til inntekt for boligkjøpere. 2009-2014.



Kilder: Ambita, Statistisk sentralbyrå og Norges Bank.

Førstegangskjøpere, definert som boligkjøpende husholdninger som i året før de kjøpte bolig ikke lignet boligformue, hadde et nokså likt nivå på boligpris i forhold til inntekt som andre boligkjøpere. Førstegangskjøperne er ofte yngre og har lavere inntekt enn andre, men kjøper tilsvarende billigere boliger.

3 Boligkjøpernes gjeld

3.1 Gjeld i forhold til boligpris – belåningsgrad

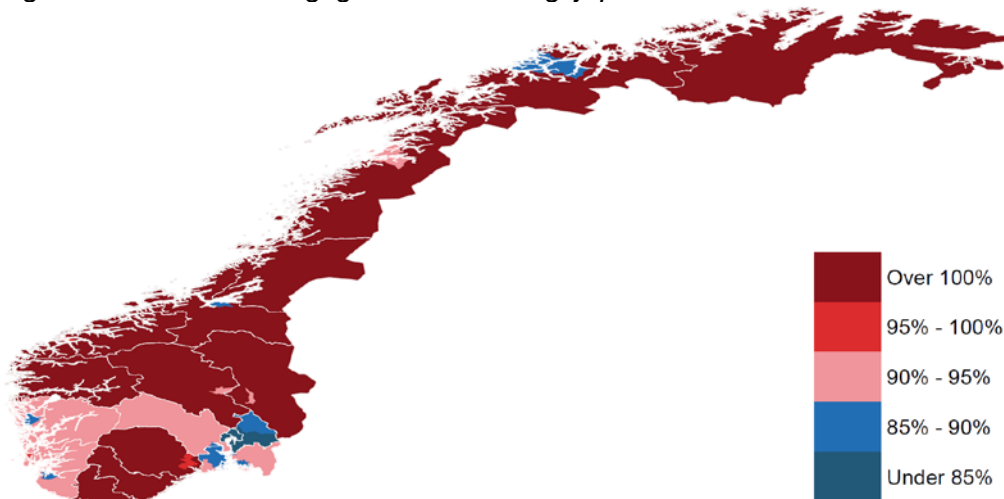
Median belåningsgrad, det vil si boligpris i forhold til gjeld, for husholdninger som kjøpte bolig i 2014, var lavere i byene enn ellers i landet, se figur 4. I mange områder var median belåningsgrad over 95 prosent. Det høye nivået må ses i sammenheng med at det i beregningen tas utgangspunkt i husholdningens samlede gjeld, unntatt studiegjeld, og ikke bare den gjelden

som gis med pant i boligen som kjøpes. Videre er det ikke tatt hensyn til at boligkjøpere kan ha annen sikkerhet enn boligen. For eksempel inkluderes ikke sikkerhet i fritidsbolig eller sekundærbolig. Ved kjøp av sekundærbolig kan belåningsgraden ved vår beregning bli svært høy, siden all gjeld husholdningen har, sammenlignes med verdien på sekundærboligen.

De regionale forskjellene i belåningsgrad må ses i sammenheng med at boligprisene er høyere i byene enn ellers i landet, se avsnitt 2. Eksempelvis vil et billån av lik størrelse trekke opp belåningsgraden mer i de delene av landet hvor boligprisnivået er lavere. For lik belåningsgrad på boliglån i byer og ellers i landet vil derfor belåningsgraden bli høyere utenfor byene om boligkjøperne også har et billån, forbrukslån eller gjeld med pant i andre eiendeler.

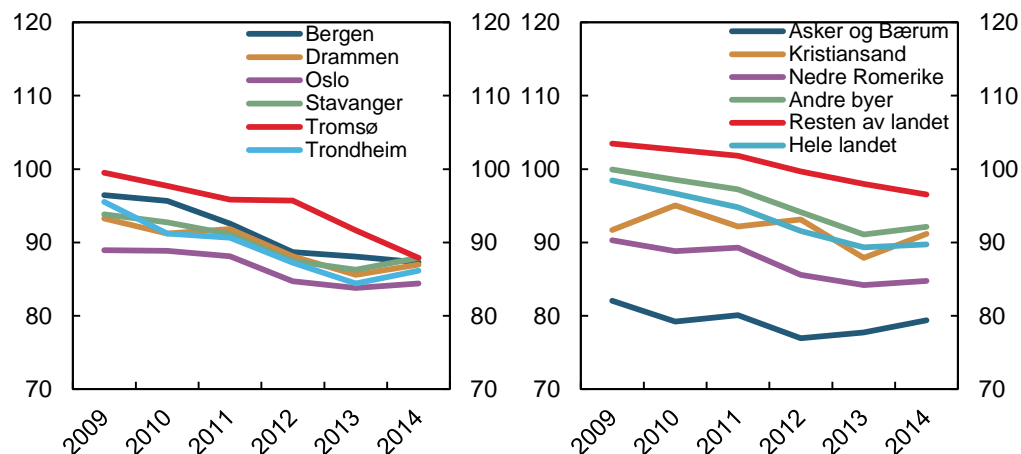
Belåningsgraden falt i alle områder fra 2009 til 2014, se figur 5a og 5b. I flere av de store byene avtok gjelden fra mellom 90 til 100 prosent til rundt 85 prosent av boligens verdi. Nedgangen i belåningsgrad kan ha sammenheng med at Finanstilsynet innførte retningslinjer for bankenes utlån med pant i bolig i 2010, hvor maksimal anbefalt belåningsgrad ble satt til 90 prosent for nye lån. I 2011 ble kravet strammet inn til 85 prosent. Nedgangen kan også ha sammenheng med at boligprisene vokste sterkere enn andre priser i perioden. Det kan ha bidratt til at gjeld til andre formål enn bolig, for eksempel billån, påvirker belåningsgraden mindre enn tidligere. I 2014 var det en liten oppgang i belåningsgraden i flere områder.

Figur 4: Median belåningsgrad for alle boligkjøpere i 2014.



Kilder: Ambita, Kartverket, Statistisk sentralbyrå og Norges Bank.

Figur 5a og b: Utvikling i median belåningsgrad for boligkjøpere. 2009-2014.



Kilder: Ambita, Statistisk sentralbyrå og Norges Bank.

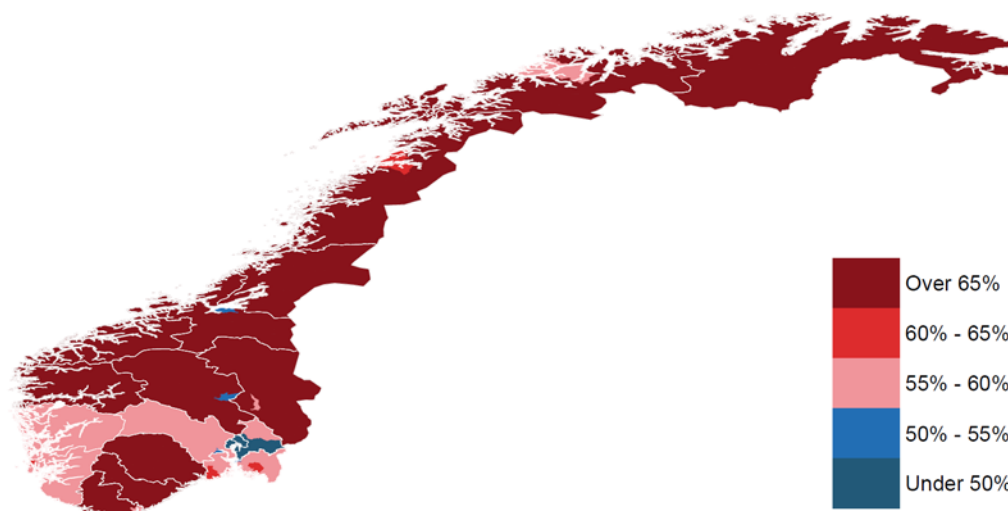
I våre beregninger finner vi at andelen boligkjøperne med belåningsgrad over 85 prosent var over 60 prosent i store deler av landet i 2014, se figur 6. Andelen boligkjøpere med høy belåningsgrad var lavere i byene enn eller i landet, tilsvarende som for median belåningsgrad. Andelen falt fra 2009 til 2013, men økte noe fra 2013 til 2014 flere steder i landet, se figur 7a og 7b. Vår definisjon av belåningsgrad avviker fra den som legges til grunn i retningslinjene og boliglånsforskriften.⁷ Der er kravet at gjelden med pant i boligen ikke bør overstige 85 prosent av boligverdien inkludert eventuell tilleggsikkerhet, som pant i annen eiendom og kausjon.⁸ Det gjør at belåningsgraden vi beregner, ofte blir vesentlig høyere enn belåningsgraden beregnet under retningslinjene og boliglånsforskriften.

Førstegangskjøperne hadde gjennomgående en høyere belåningsgrad enn andre boligkjøpere. De regionale forskjellene og utviklingen over tid var omtrent de samme for førstegangskjøperne som for alle boligkjøpere.

⁷ Anbefalingen om maksimal belåningsgrad på 85 prosent ble forskriftsfestet fra 1. juli 2015. Bankene ble samtidig gitt mulighet til å avvike fra kravet for 10 prosent av sine utlån, se Finansdepartementets [forskrift om krav til nye utlån med pant i bolig av 15. juni 2015](#).

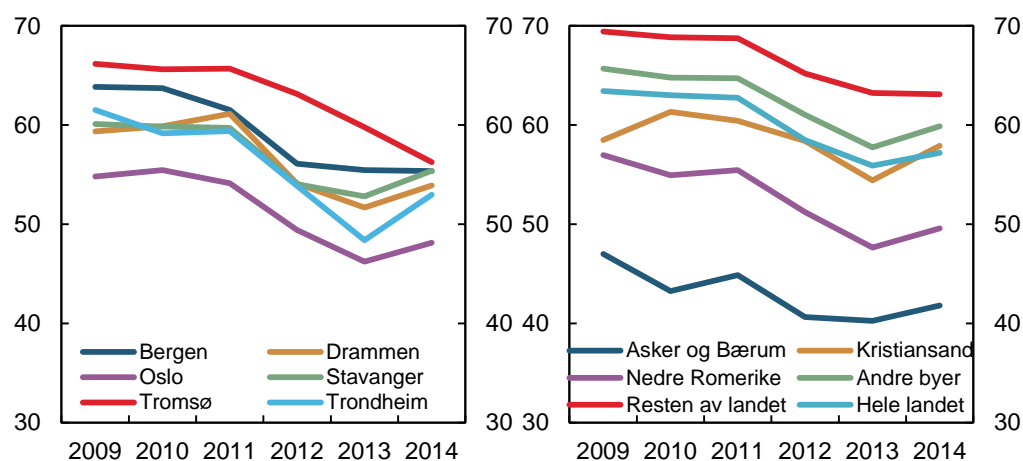
⁸ Se boliglånsforskriften og [rundskriv 29/2011 om retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål fra Finanstilsynet](#).

Figur 6: Andel boligkjøpere i 2014 med belåningsgrad over 85 prosent.



Kilder: Ambita, Kartverket, Statistisk sentralbyrå og Norges Bank.

Figur 7a og b: Utvikling i andel boligkjøpere med belåningsgrad over 85 prosent. 2009-2014.



Kilder: Ambita, Statistisk sentralbyrå og Norges Bank.

3.2 Gjeld i forhold til inntekt – gjeldsgrad

Boligkjøpernes samlede gjeld (inkludert studiegjeld) i forhold til samlet brutto årsinntekt, gjeldsgraden, var høyere i byene enn ellers i landet i 2014, se figur 8. Den høye gjeldsbelastningen i byene må ses i sammenheng med at boligpriser i forhold til inntekt er høyest i byene, se avsnitt 2.2.

Median gjeldsgrad økte i alle områder fra 2009 til 2014, se figur 9a og 9b. Gjeldsgraden økte omtrent like mye i mindre byer og ellers i landet som i de store byene. I flere av de store byene økte gjeldsgraden fra i overkant av 3 i

2009 til om lag 3,5 i 2014. Stavanger hadde den høyeste gjeldsgraden i 2014 på nesten 3,7.

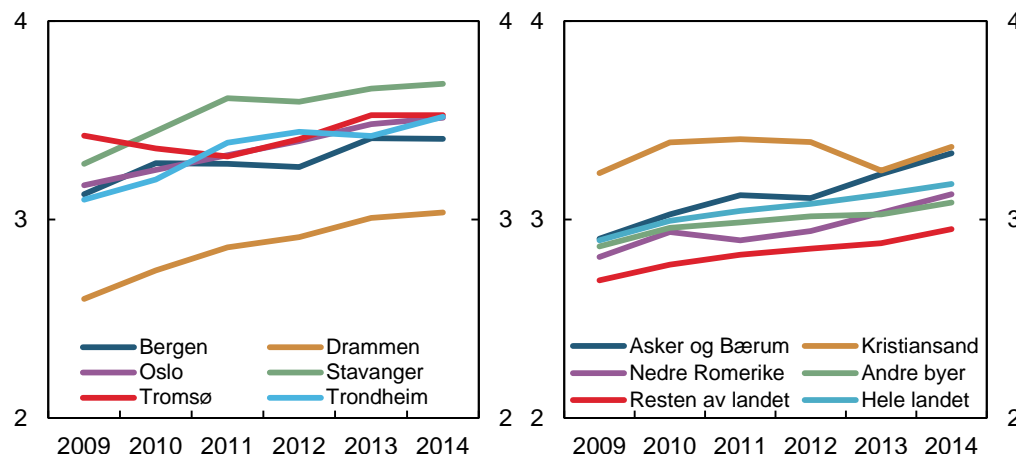
Førstegangskjøperne hadde gjennomgående en høyere gjeldsgrad enn andre boligkjøpere. Det har trolig sammenheng med at førstegangskjøpere ofte har mindre egenkapital og lavere inntekt enn andre boligkjøpere. Førstegangskjøperne er ofte yngre enn andre boligkjøpere. Det gjør at de har flere år å nedbetale gjelden på og trolig høyere forventet inntektsvekst fremover. De regionale forskjellene og utviklingen over tid var omtrent de samme for førstegangskjøperne som for alle boligkjøpere.

Figur 8: Median gjeldsgrad for boligkjøpere i 2014.



Kilder: Ambita, Kartverket, Statistisk sentralbyrå og Norges Bank.

Figur 9a og b: Utvikling i median gjeldsgrad for boligkjøpere. 2009-2014.



Kilder: Ambita, Statistisk sentralbyrå og Norges Bank.

I likhet med median gjeldsgrad var andelen boligkjøpende husholdninger med gjeldsgrad over 5 høyest i byene i 2014, se figur 10. Andelen økte i hele landet i perioden fra 2009 til 2014, se figur 11a og 11b. Blant de største byene hadde Stavanger og Trondheim høyest andel boligkjøpere med en høy gjeldsgrad i 2014, mens andelen var lavest i Drammen. For landet samlet sett var andelen 18 prosent i 2014, opp fra 14 prosent i 2009. Andelene samsvarer

omtrent med Finanstilsynets boliglånsundersøkelse for 2016, som viste at 16 prosent av nye nedbetalingslån til boligkjøp hadde en gjeldsgrad over 5.⁹

Fra 1. januar 2017 strammet Finansdepartementet inn på forskriften om nye utlån med pant i bolig.¹⁰ Det ble blant annet innført et nytt krav om at samlet gjeld ikke skal overstige fem ganger inntekten. Vår definisjon av gjeldsgrad samsvarer omtrent med definisjonen i forskriften. All gjeld i husholdningene regnes med i begge definisjoner, men definisjonen av inntekt kan avvike noe. Vår definisjon av inntekt inkluderer all inntekt, både lønnsinntekter, trygder, kapitalinntekter mv. Retningslinjer fra Finanstilsynet¹¹ tilsier at inntekten under forskriftskravet i utgangspunktet er det høyeste av personinntekt og alminnelig inntekt slik det er definert i skatteloven. For normale lønnstakere og trygdede vil definisjon under forskriften være nokså lik vår, mens vår definisjon kan gi en høyere inntekt til de med høye kapitalinntekter mv.¹²

Figur 10: Andel boligkjøpere i 2014 med gjeldsgrad over 5.



Kilder: Ambita, Kartverket, Statistisk sentralbyrå og Norges Bank.

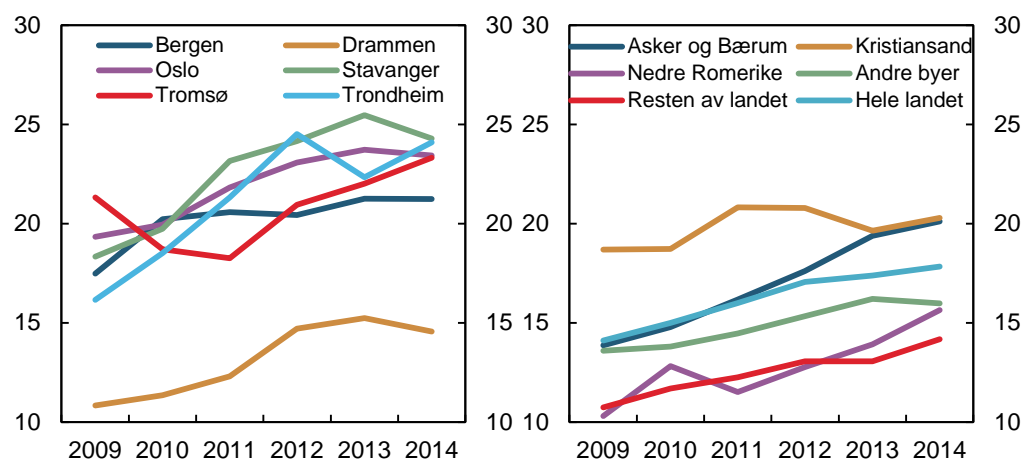
⁹ Se [Boliglånsundersøkelsen 2016](#), Finanstilsynet.

¹⁰ Se Finansdepartementet [forskrift om nye utlån med pant i bolig av 14. desember 2016](#).

¹¹ Se [rundskriv 23/2016 om krav til nye utlån med pant i bolig fra Finanstilsynet](#).

¹² For husholdninger med lave kapitalinntekter vil ofte personinntekt, som består av lønnsinntekter, trygder mv., være høyere enn alminnelig inntekt. Personinntekten tilsvarer da omtrent vår innteksdefinisjon. Husholdninger med høye kapitalinntekter vil ofte ha høyere alminnelig inntekt enn personinntekt. Alminnelig inntekt reduseres som følge av en rekke fradrag, for eksempel renteutgifter. Vi trekker ikke fra slike fradrag i vår innteksdefinisjon.

Figur 11a og b: Utvikling i andel boligkjøpere med gjeldsgrad over 5. 2009-2014.



Kilder: Ambita, Statistisk sentralbyrå og Norges Bank.

4 Konklusjon

Våre analyser viser at gjeld i forhold til boligens verdi til boligkjøpende husholdninger var lavere i byene enn ellers i landet i 2014. Samtidig var boligkjøpernes gjeld i forhold til inntekt høyere i byene enn ellers i landet. Det må ses i sammenheng med høye boligpriser i byene.

Våre analyser viser også nokså lik boligprisvekst i de fleste områder av landet i perioden 2009 til 2014. Boligprisene var vesentlig høyere i byene enn resten av landet i hele perioden.

Vi finner at husholdninger som kjøpte bolig i 2014, hadde lavere gjeld i forhold til boligverdi enn de som kjøpte bolig i 2009. Det tyder på at boligkjøperne har fått mer sikkerhet bak sine låneopptak. Samtidig har gjeld i forhold til inntekt økt i perioden. Det gjør boligkjøperne mer sårbare for renteøkninger og inntektsbortfall.

Appendiks

A. Tallene bak kartene (avrundet)

Område	Figur 1: Median kvadrat- meterpris	Figur 2: Median pris i forhold til inntekt	Figur 4: Median belånings- grad	Figur 6: Andel belåningsgrad over 85 prosent	Figur 8: Median gjelds- grad	Figur 10: Andel gjeldsgrad over 5
Asker	42 000	4,3	79	41	3,3	20
Aust-Agder	20 000	3,1	102	65	3,2	19
Bergen	38 000	3,8	87	55	3,4	21
Bodø	29 000	3,5	91	61	3,2	15
Buskerud utenom Drammen	23 000	3,1	91	59	2,9	13
Bærum	42 000	4,2	80	42	3,3	20
Drammen	29 000	3,4	87	54	3,0	15
Finnmark	18 000	2,3	105	75	2,7	11
Follo	33 000	3,9	84	47	3,2	17
Fredrikstad	22 000	3,2	90	57	2,9	13
Hamar	23 000	3,4	90	57	3,0	15
Haugesund	25 000	3,1	96	62	2,9	14
Hedmark utenom Hamar	16 000	2,7	101	66	2,6	11
Hordaland utenom Bergen	22 000	3,4	92	58	3,2	18
Kristiansand	26 000	3,7	91	58	3,4	20
Larvik	18 000	3,2	94	62	3,0	14
Lillehammer	23 000	3,6	91	55	3,1	20
Moss	28 000	3,4	88	54	3,0	13
Møre og Romsdal utenom Ålesund	21 000	3,0	101	70	3,0	13
Nedre Romerike	30 000	3,7	85	50	3,1	16
Nord-Trøndelag	18 000	2,8	103	69	2,9	13
Nordland utenom Bodø	15 000	2,4	106	74	2,6	10
Oppland utenom Lillehammer	15 000	2,7	102	67	2,6	12
Oslo	48 000	4,1	84	48	3,5	23
Porsgrunn	17 000	2,9	100	67	3,0	15
Rogaland utenom Haugesund, Sandnes og Stavanger	27 000	3,7	91	60	3,4	18
Sandefjord	25 000	3,3	90	56	2,9	15
Sandnes	34 000	4,1	89	57	3,7	23
Sarpsborg	17 000	3,0	92	61	2,8	13
Skien	18 000	2,9	100	67	2,9	13
Sogn og Fjordane	21 000	2,9	102	69	3,0	15
Stavanger	43 000	4,1	88	55	3,7	24
Sør-Trøndelag utenom Trondheim	21 000	3,2	101	67	3,1	14
Telemark utenom Skien og Porsgrunn	13 000	2,3	107	71	2,5	10
Troms utenom Tromsø	15 000	2,3	104	72	2,6	8
Tromsø	35 000	4,0	88	56	3,5	23
Trondheim	41 000	4,1	86	53	3,5	24
Tønsberg	30 000	3,3	90	57	3,0	15
Vest-Agder utenom Kristiansand	18 000	3,0	102	68	3,1	16
Vestfold utenom Larvik, Sandefjord og Tønsberg	21 000	3,2	90	57	2,8	14
Ålesund	27 000	3,5	99	66	3,4	22
Østfold utenom Fredrikstad, Moss og Sarpsborg	19 000	2,9	92	58	2,6	11
Øvre Romerike	26 000	3,4	89	58	3,0	14

B. Tallene bak a- og b-figurene (avrundet)

Figur 3a og b: Median boligpris i forhold til inntekt.

Område	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Bergen	3,3	3,5	3,6	3,7	3,8	3,8
Drammen	2,8	3,0	3,1	3,3	3,4	3,4
Oslo	3,5	3,6	3,8	4,0	4,1	4,1
Stavanger	3,5	3,7	4,0	4,1	4,2	4,1
Tromsø	3,6	3,5	3,4	3,6	3,7	4,0
Trondheim	3,3	3,4	3,7	3,9	4,0	4,1
Asker og Bærum	3,7	3,9	3,9	4,2	4,3	4,3
Kristiansand	3,5	3,6	3,7	3,7	3,7	3,7
Nedre Romerike	3,1	3,3	3,3	3,5	3,7	3,7
Andre byer	2,9	3,0	3,1	3,2	3,3	3,3
Resten av landet	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0	3,1
Hele landet	3,0	3,1	3,2	3,4	3,5	3,5

Figur 5a og b: Median belåningsgrad for boligkjøpere.

Område	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Bergen	96	96	93	89	88	87
Drammen	93	91	92	88	86	87
Oslo	89	89	88	85	84	84
Stavanger	94	93	91	87	86	88
Tromsø	99	98	96	96	92	88
Trondheim	96	91	91	87	84	86
Asker og Bærum	82	79	80	77	78	79
Kristiansand	92	95	92	93	88	91
Nedre Romerike	90	89	89	86	84	85
Andre byer	100	99	97	94	91	92
Resten av landet	103	103	102	100	98	97
Hele landet	98	97	95	92	89	90

Figur 7a og b: Andel boligkjøpere med belåningsgrad over 85 prosent.

Område	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Bergen	64	64	62	56	55	55
Drammen	59	60	61	54	52	54
Oslo	55	55	54	49	46	48
Stavanger	60	60	60	54	53	55
Tromsø	66	66	66	63	60	56
Trondheim	62	59	59	54	48	53
Asker og Bærum	47	43	45	41	40	42
Kristiansand	58	61	60	58	54	58
Nedre Romerike	57	55	55	51	48	50
Andre byer	66	65	65	61	58	60
Resten av landet	69	69	69	65	63	63
Hele landet	63	63	63	59	56	57

Figur 9a og b: Median gjeldsgrad for boligkjøpere.

Område	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Bergen	3,1	3,3	3,3	3,3	3,4	3,4
Drammen	2,6	2,7	2,9	2,9	3,0	3,0
Oslo	3,2	3,2	3,3	3,4	3,5	3,5
Stavanger	3,3	3,4	3,6	3,6	3,7	3,7
Tromsø	3,4	3,4	3,3	3,4	3,5	3,5
Trondheim	3,1	3,2	3,4	3,4	3,4	3,5
Asker og Bærum	2,9	3,0	3,1	3,1	3,2	3,3
Kristiansand	3,2	3,4	3,4	3,4	3,2	3,4
Nedre Romerike	2,8	2,9	2,9	2,9	3,0	3,1
Andre byer	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1
Resten av landet	2,7	2,8	2,8	2,9	2,9	3,0
Hele landet	2,9	3,0	3,0	3,1	3,1	3,2

Figur 11a og b: Andel boligkjøpere med gjeldsgrad over 5.

Område	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Bergen	17	20	21	20	21	21
Drammen	11	11	12	15	15	15
Oslo	19	20	22	23	24	23
Stavanger	18	20	23	24	25	24
Tromsø	21	19	18	21	22	23
Trondheim	16	19	21	25	22	24
Asker og Bærum	14	15	16	18	19	20
Kristiansand	19	19	21	21	20	20
Nedre Romerike	10	13	12	13	14	16
Andre byer	14	14	14	15	16	16
Resten av landet	11	12	12	13	13	14
Hele landet	14	15	16	17	17	18