



 Eiendomsverdi®

# Sykepleierindeksen

1. halvår 2024

Sykepleierindeksen produseres av Eiendomsverdi og presenteres i samarbeid med Eiendom Norge

12. august 2024



Sykepleierindeksen utarbeides halvårlig av Eiendomsverdi. Den viser historisk utvikling av indeksen fra 2003 til i dag. Indeksen beregnes for alle områder i landet.

### **Metode**

Sykepleierindeksen måler hvor stor andel av de omsatte boligene en singel sykepleier får finansiering til å kjøpe. Der som sykepleieren kan kjøpe en høy andel av boligene i en by, er boligprisene i byen lave. I beregningen av indeksen legger vi til grunn en gjennomsnittlig sykepleierinntekt og beregnet utgiftsnivå for en singelhusholdning. Det som står igjen regnes som inntekt disponibel til boliglånsutgifter. Det beregnes så hvor stort boliglån dette kan betjene gitt gjeldende boliglånsforskrift. Sykepleierindeksen er andelen av de omsatte boligene som er innenfor det beregnede budsjettet.

### **Data**

Gjennomsnittlig sykepleierinntekt hentes fra SSB. Vi benytter SIFO-budsjettet til å beregne normert utgiftsnivå. I tillegg legges det på en buffer i tråd med det vi opplever er normal bankpraksis. Bruktboligomsetninger er hentet fra Eiendomsverdis databaser.



**EIENDOM NORGE**

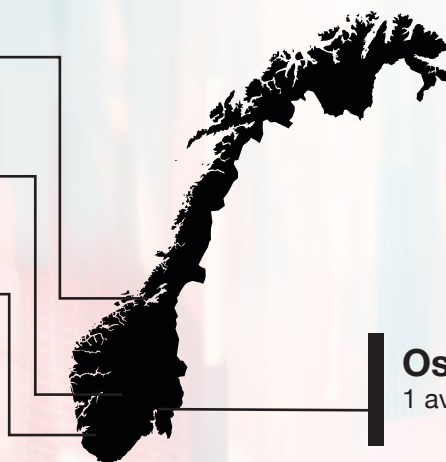
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

<b>Hovedpunkter</b>	<b>3</b>
<b>Introduksjon</b>	<b>4</b>
<b>Resultat</b>	<b>7</b>
<b>Historisk utvikling</b>	<b>8</b>
<b>Oppsummering</b>	<b>13</b>
<b>Regionoversikt</b>	<b>14</b>

**Trondheim**  
1 av 3 boliger tilgjengelig

**Bergen**  
1 av 3 boliger tilgjengelig

**Stavanger**  
1 av 4 boliger tilgjengelig



**Oslo og omegn**  
1 av 50 boliger tilgjengelig

2022	2023
30,4%	31,5%

**Sykepleierindeksen**  
1. halvår 2024

**31,4%**

**Boligbudsjett**  
**3 200 000**

Det er gjeldsgradsbegrensningen som begrenser sykepleierens budsjett.

# Hvor mye lån kunne sykepleieren betjene i 2024?

# 682 980,-

Gjennomsnittslønn  
1. halvår 2024

I 2023 var gjennomsnittslønnen for en sykepleier 656 940 kroner\*. Basert på månedsinntekt i årets seks første måneder er beregnet gjennomsnittlig årlig inntekt for 2024 682 980 kroner. Vi legger til grunn boliglånsforskriften og normal norsk bankpraksis for å finne hvor mye boliglån man får med en inntekt på 682 980 kroner. Boliglånsforskriften setter krav til betjeningsevne, gjeldsgrad og nedbetalingstid.

\* SSB: 11418: Yrkesfordelt månedslønn, etter sektor, kjønn og arbeidstid 2015 – 2022 3-siffernivå inkludert overtid og uregelmessige tillegg

## §3 Betjeningsevne

«Finansforetaket skal beregne kundens evne til å betjene lånet basert på kundens inntekt og alle relevante utgifter, herunder renter, avdrag på lån og normale utgifter til livsopphold.

Ved beregningen av kundens betjeningsevne skal bankene legge til grunn en rente som er 3 prosentpoeng høyere enn det aktuelle rentenivået. Bankene skal likevel legge til grunn en rente på minst 7 prosent. Ved fastrentelån skal det legges inn en tilsvarende renteøkning fra utløpet av rentebindingsperioden. Dersom lånekunden ikke har tilstrekkelige midler til å dekke normale utgifter til livsopphold etter en slik renteøkning, skal lånet ikke innvilges.»

## §4 Gjeldsgrad

«Boliglånsforskriften sier at lån ikke skal innvilges dersom kundens samlede gjeld overstiger fem ganger brutto årsinntekt. Lån skal ikke innvilges 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. Innestående midler på kundens boligsparekonto for ungdom (BSU-konto) på innvilgelsestidspunktet kan trekkes fra lånebeløpet ved beregning av gjeldsgraden.»

## §5 Belåningsgrad

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

I tillegg kommer §6 som åpner for tilleggssikkerhet og §7 som setter krav til avdrag.

## Betjeningsevne

For å finne sykepleierens betjeningsevne må vi beregne alle relevante utgifter. Norske banker benytter SIFOs referansebudsjett\* å beregne utgifter til mat, klær, personlig pleie, mediebruk og transport. For sykepleieren tilsvarer dette 11 977 per måned. Vi erfarer at bankene legger til en buffer på SIFO-budsjettet. I våre beregninger har vi benyttet 30 prosent buffer. Beregnet husholdningsutgift blir da 15 570 per måned. Referansebudsjettet dekker ikke strøm, felleskostnader eller studielån. Med 212 500 i studielån og normale faste boutgifter antar vi at sykepleieren har 5 446 per måned i faste utgifter. Renter kan trekkes av på skatten, det hensyntas når vi regner på likviditetsrisikoen.

\* Forbruksforskningsinstituttet SIFO  
– Referansebudsjett for kvinnelig 1  
personhusholdning i alderen 31-50  
år uten bil

### TABELL #1

## Husholdningsbudsjett singel sykepleier

BESKRIVELSE	2024	MÅNED
Bruttolønn	682 980	56 915
Skatt, husholdningskostnader og andre faste kostnader*	365 285	30 440
Maksimalt til å betjene lån	317 695	26 475

\* SIFOs referansebudsjett + faste kostnader + skatt

Kilde: SSB, SIFO, Skatteetaten, Stacc AS og Eiendomsverdi AS

Med en boliglånsrente på 5,7 prosent\* må lånekunden tåle en rente på 8,7 prosent. Vi legger til grunn 30 års nedbetalingstid, som er i tråd med boliglånsforskriften. Med 8,7 prosent rente og 30 års nedbetaling kan 682 980 i brutto årslønn betjene et boliglån på 3 425 000,-.

\* SSB: 10746: Renter på utestående nedbetalingslån, etter utlånstype, sektor og bindingstid. Utvalg av banker og kredittforetak (prosent) 2013M12 - 2022M06

## Gjeldsgrad

Med gjennomsnittlig sykepleierlønn tilsvarer fem ganger inntekt 3 414 900. Vi forutsetter også at sykepleieren har 212 500 i studielån. Maksimalt boliglån blir da:  $3\,414\,900 - 212\,500 = 3\,202\,400$ .

Forskriftens paragraf om gjeldsgrad er strengere enn betjeningsevnen for sykepleieren, dermed blir maksimalt lånebeløp 3 202 400,-.

## Maksimalt boliglån for en sykepleier

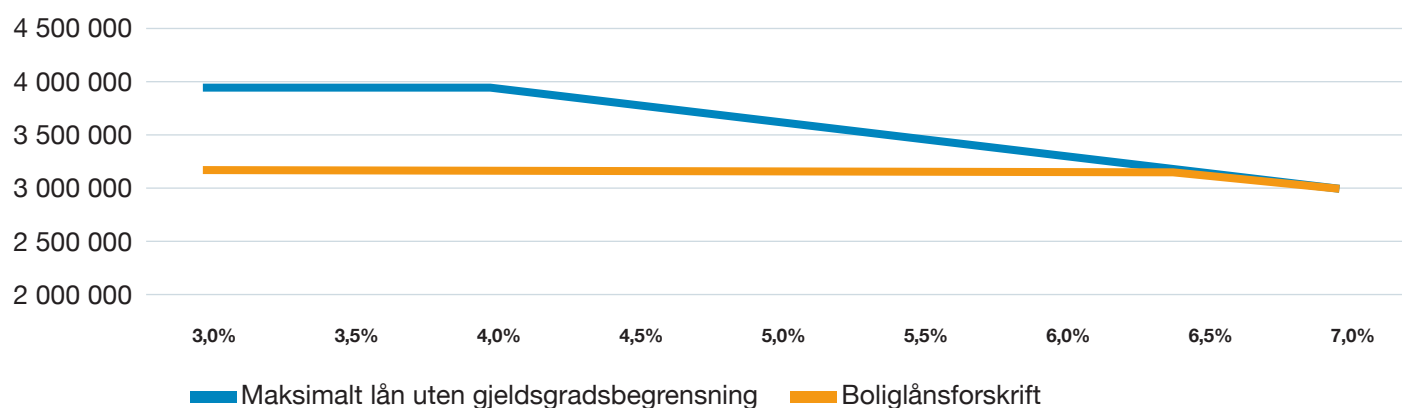
BESKRIVELSE	SUM
§3 Betjeningsevne og §7 avdrag	
Maksimalt til å betjene lån per måned	26 475
Boliglånsrente inkludert stresstest 3 %	8,7 %
Løpetid lån	30 år
<b>Maksimalt lånebeløp gitt §3, §7 og normal bankpraksis</b>	<b>3 425 000</b>
§4 Gjeldsgrad	
5x Brutto inntekt	3 414 900
- annen gjeld (studielån)	212 500
<b>Maksimalt boliglån - gjeldsgrad</b>	<b>3 202 400</b>
<b>Strengeste av §3 og §4</b>	<b>3 202 400</b>

Kilde: SSB, Finansdepartementet og Eiendomsverdi AS

Ved dagens rentenivå vil sykepleieren kunne betjene mer lån enn de faktisk kan få utbetalt på grunn av gjeldsgradsbegrensningen. Ved høyere rente vil kravet om betjeningsevne være strengere enn gjeldsgrad.

FIGUR #1

## Rentesensitivitet boligbudsjett sykepleier



## Belåningsgrad

For analysens del er vi mest opptatt av marginalkjøperen. Derfor ser vi bort ifra egenkapital og forutsetter 100 prosent lånefinansierte kjøp. Det innebærer at foreldre eller andre må stille som realkausjonister.

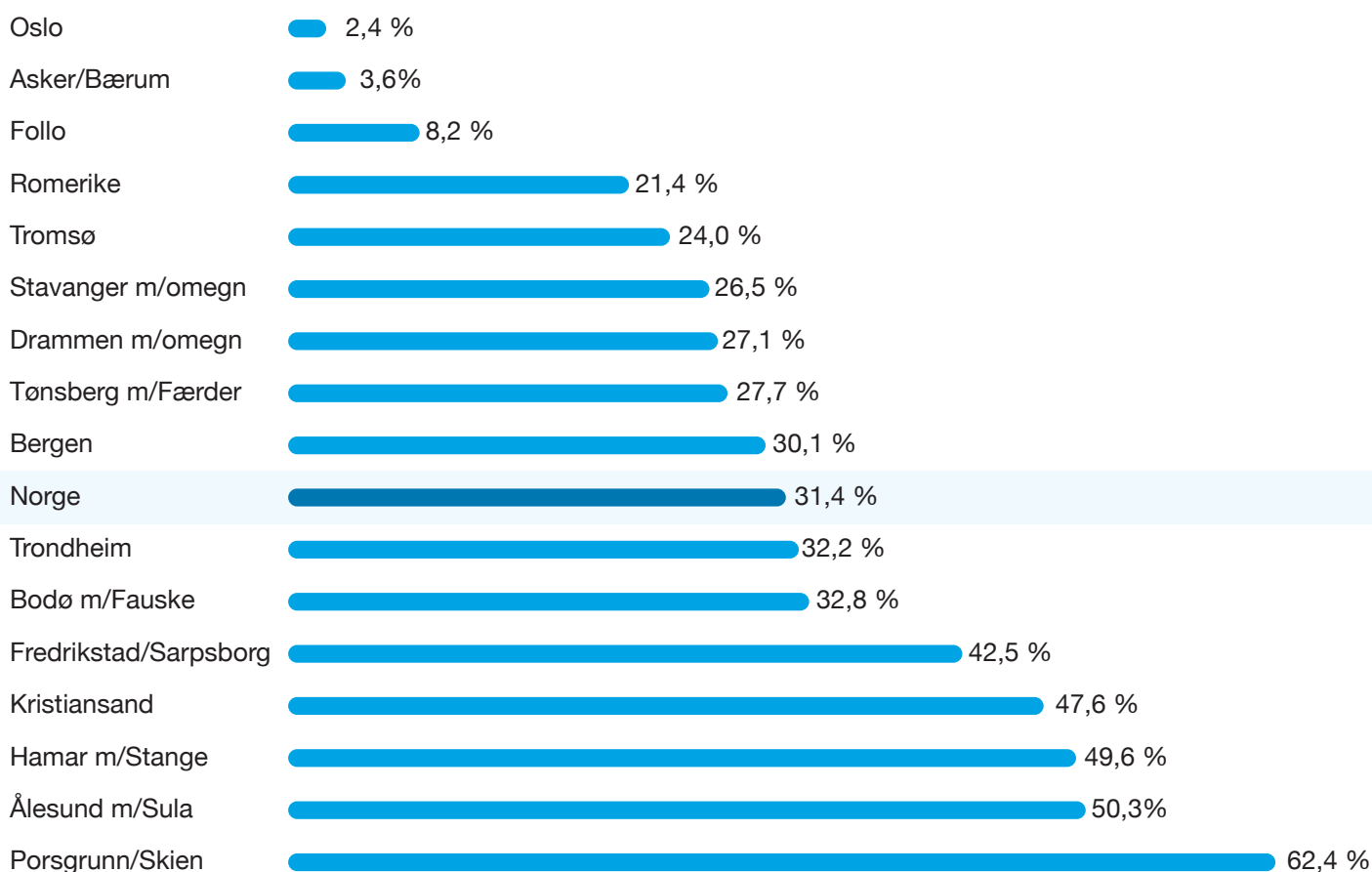
# Resultat av sykepleierindeksen

Hvor stor andel av boligomsetningen kunne en singel sykepleier kjøpe i 2024?

## FIGUR #2

### Sykepleierindeksen 2024 - utvalgte områder

Historisk utvikling



Kilde: Eiendomsverdi AS

I Asker og Bærum og Oslo er Sykepleierindeksen lavest. I Oslo kunne en singel sykepleier kjøpe 2 av 100 boliger i 2024. Det er en liten del av boligene omsatt og indikerer at det er vanskelig å få seg bolig i Oslo som singel-husholdning. I Bergen kunne sykepleieren kjøpe 30 av 100 boliger, mens i Fredrikstad/Sarpsborg, Kristiansand, Hamar m/Stange, Ålesund og Porsgrunn/Skien kunne sykepleieren kjøpe over 40 prosent av de omsatte boligene. Da er det vanskelig å argumentere for at boligprisene er høye, relativt til inntekt og rentenivå.

# Sykepleierindeksens utvikling over tid

Har Oslo alltid vært et vanskelig boligmarked for sykepleiere? Har det alltid vært mer tilgjengelig i de andre byene? For å finne ut av det må vi lage Sykepleierindeksen tilbake i tid.

Rente, inntekt, skatt og boligpriser er de viktigste komponentene i sykepleierindeksen. Ingen av dem er konstante. For å konstruere sykepleierindeksen historisk har vi hentet historiske boliglånsrenter fra SSB, historiske husholdningsbudsjetteter fra SIFO, hentet historiske skattesatser fra skatteetaten og hentet historiske inntektstall fra KS og SSB. Fra 1.1.2017 skal lånekunden maksimalt få 5 ganger bruttoinntekt i total gjeldsbelastning

TABELL #3

## Sykepleierens boligbudsjett 2005 - 2024



ÅR	RENTE	LØNN	BUDSJETT	ENDRING
2005	3,63 %	353 985	1 205 000	
2006	4,05 %	360 274	1 142 500	-5% ▼
2007	5,55 %	376 764	1 137 500	0 %
2008	7,04 %	389 295	1 030 000	-9 % ▼
2009	3,96 %	419 014	1 622 500	58% ▲
2010	3,90 %	439 617	1 722 500	6 % ▲
2011	4,02 %	462 351	1 922 500	12 % ▲
2012	4,08 %	470 360	1 962 500	2 % ▲
2013	4,07 %	472 919	2 012 500	3 % ▲
2014	3,78 %	491 833	2 197 500	9 % ▲
2015	2,91 %	509 160	2 537 500	15 % ▲
2016	2,43 %	512 820	2 575 000	1 % ▲
2017	2,50 %	532 680	2 470 000	-4 % ▼
2018	2,44 %	542 520	2 517 500	2 % ▲
2019	2,74 %	566 340	2 635 000	5 % ▲
2020	2,12 %	585 960	2 727 500	4 % ▲
2021	1,77 %	598 590	2 792 500	2 % ▲
2022	2,80 %	624 450	2 912 500	4 % ▲
2023	4,86 %	656 940	3 075 000	6 % ▲
2024	5,70 %	682 980	3 202 400	4 % ▲

Kilde: SSB, Skatteetaten, SIFO, Finansdepartementet og Eiendomsverdi AS

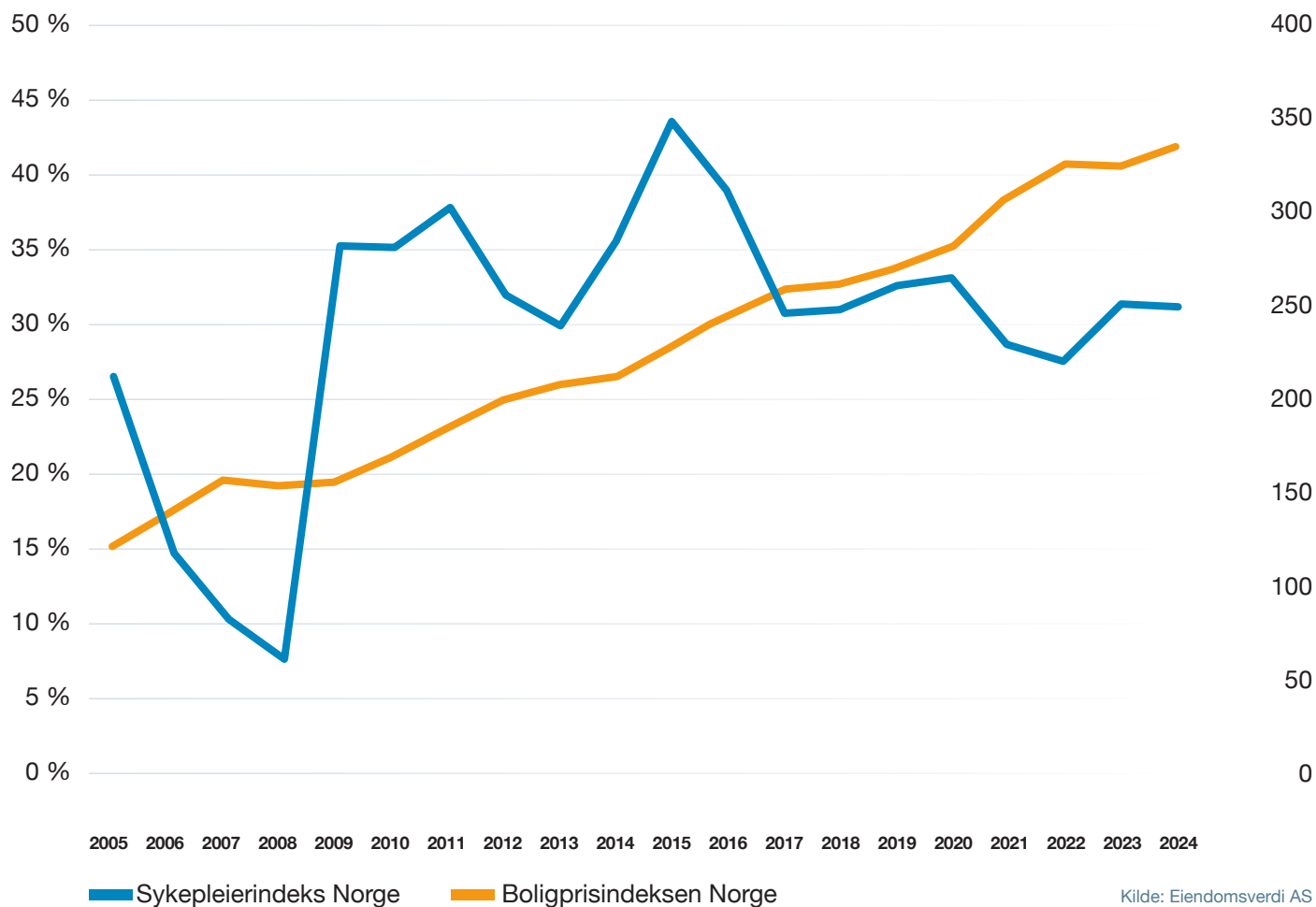
Boligbudsjettet har økt betydelig i perioden som følge av inntektsvekst og reduserte boliglånsrenter. Rentekuttet i forbindelse med finanskrisen økte boligbudsjettet med over 50 prosent. Spørsmålet er om boligprisene har økt mer og redusert andelen boliger sykepleieren har hatt råd til å kjøpe. Vi observerer også at kravet til maksimal gjeldsgrad på fem ganger brutto årsinntekt førte til en reduksjon på 4 prosent i boligbudsjettet. Rentestigningen fra 2022 har ikke resultert i redusert boligbudsjett på grunn av gjeldsgradsbegrensningen.



FIGUR #3

## Sykepleierindeksen, Norge 2005 - 2024

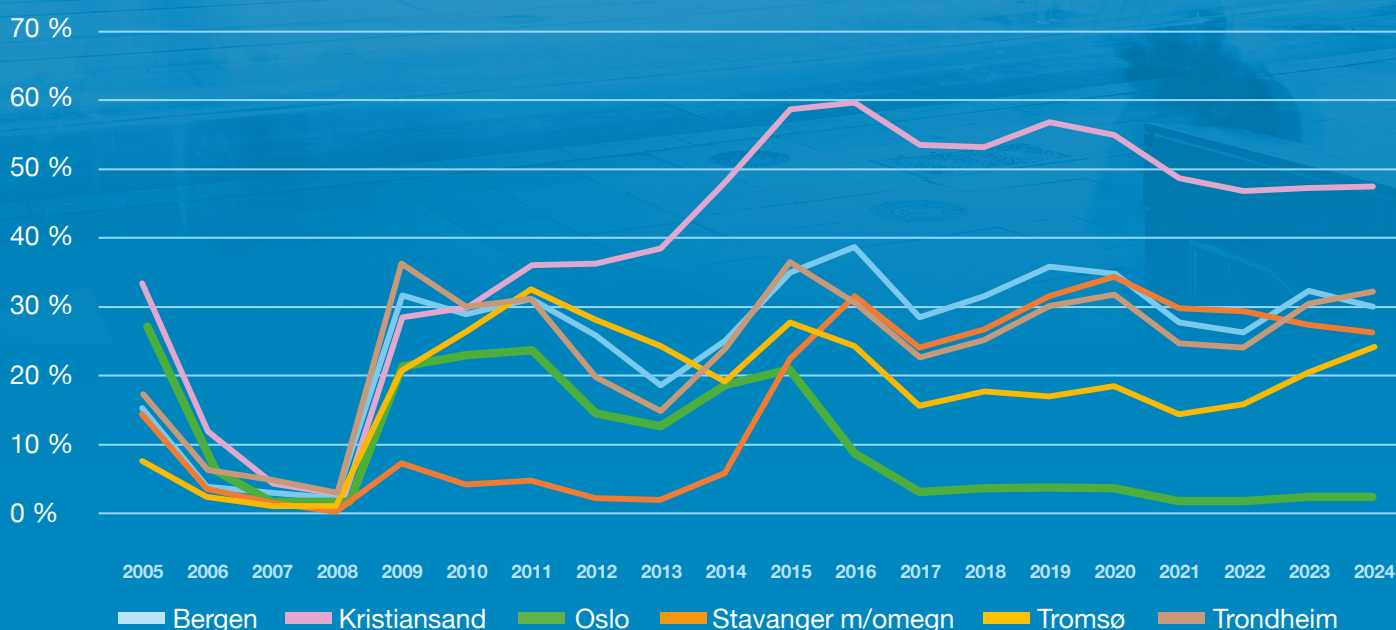
Historisk utvikling



Sykepleierindeksen for Norge viser at boliger var på sitt dyreste rett før finanskrisen i 2007 og 2008. Kraftig økt boligbudsjett kombinert med moderat boligprisutvikling gjorde at boliger var på sitt billigste i 2015. Fra 2017 til 2024 har indeksen ligget rundt 30 prosent. I 2024 falt indeksen marginalt, fra 31,5 til 31,4 prosent.

FIGUR #4

## Sykepleierindeksen historisk, utvalgte byer



Kilde: Eiendomsverdi AS

## Geografiske forskjeller

Historisk ser vi at storbyene følger hverandre tett, men med tre klare unntak: Stavanger og omegn fra 2007 til 2014, Oslo etter 2014 og Kristiansand etter 2011.

I Stavanger viser indeksen at en singel sykepleier hadde råd til 2 av 100 boliger i 2013, mens tilsvarende tall har vært 27 av 100 boliger i 2024.

I Oslo har indeksen falt fra 13 av 100 boliger i 2013 til 2 av 100 i 2024. Boligvalgfriheten for sykepleieren har altså gått ned på tross av økt boligbudsjett. Det kommer av at boligprisene har vokst raskere enn boligbudsjettet. Oslo var ikke i noen særstilling frem til 2014. I Trondheim og Bergen har boligprisene økt siden 2014, men valgfriheten for sykepleieren har vært stabil fordi økningen i boligbudsjettet har vokst tilsvarende som boligprisveksten.

TABELL #4

## Sykepleierindeksen historisk, utvalgte områder/byer forts.

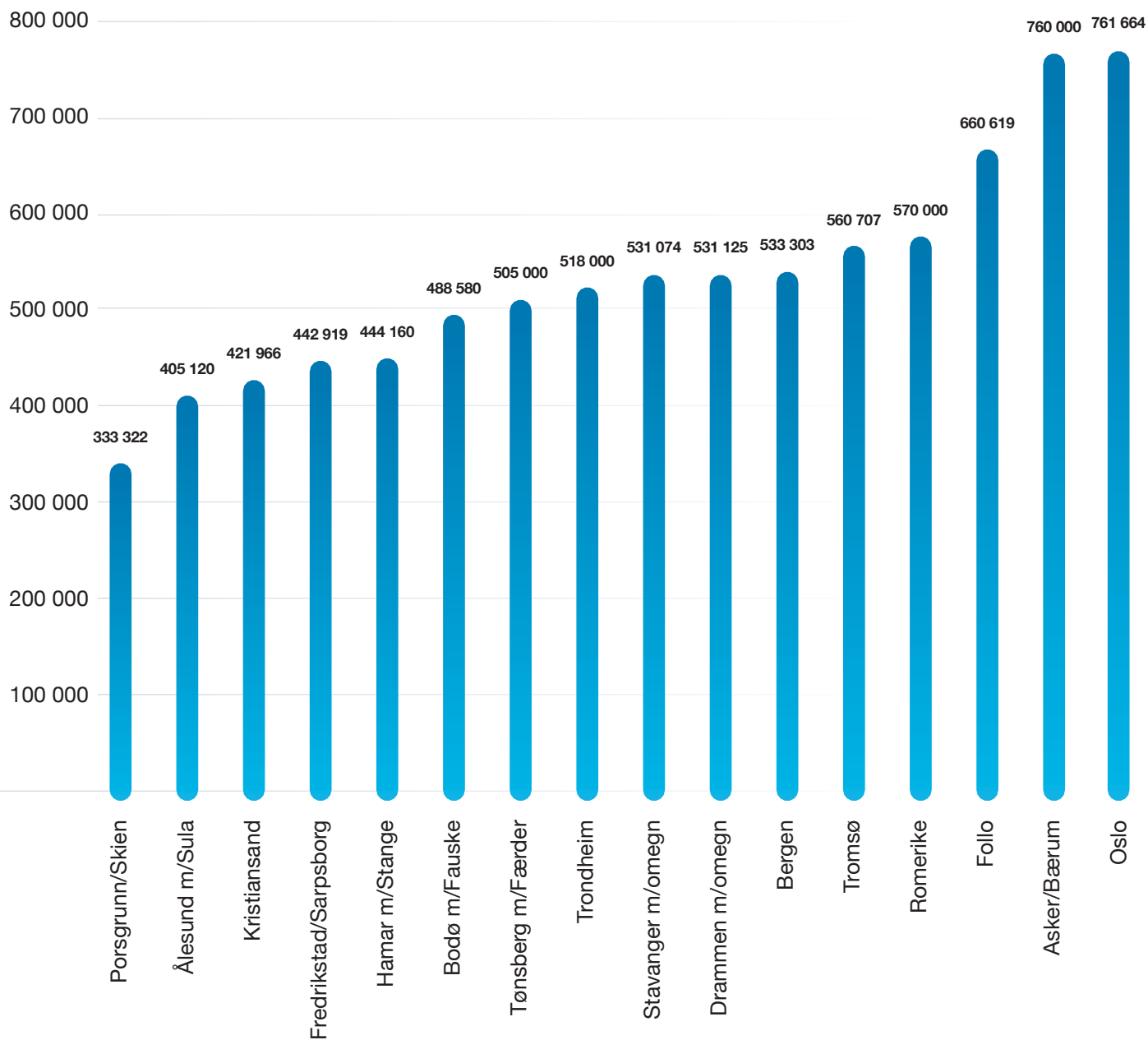
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Asker/Bærum	15,6%	9,1%	3,2%	3,1%	3,0%	2,9%	1,7%	1,8%	2,8%	3,6%
Bergen	35,0%	38,5%	28,5%	31,4%	35,9%	34,6%	27,8%	26,1%	32,3%	30,1%
Bodø m/Fauske	51,9%	50,9%	32,2%	33,4%	31,3%	31,8%	18,1%	18,1%	28,5%	32,8%
Drammen m/omegn	51,0%	41,6%	26,5%	26,1%	27,5%	28,0%	19,6%	16,3%	22,7%	27,1%
Follo	20,0%	12,3%	5,3%	5,6%	5,8%	6,3%	3,9%	4,3%	6,8%	8,2%
Fredrikstad/Sarpsborg	68,6%	63,6%	48,1%	45,5%	43,0%	43,1%	33,5%	31,2%	41,8%	42,5%
Hamar m/Stange	62,7%	60,2%	46,3%	44,4%	44,2%	43,3%	38,9%	37,9%	47,1%	49,6%
Kristiansand	58,7%	59,5%	53,4%	53,3%	56,8%	55,0%	48,8%	46,9%	47,1%	47,6%
Oslo	20,7%	8,8%	3,1%	3,7%	3,7%	3,6%	1,8%	1,6%	2,3%	2,4%
Porsgrunn/Skien	79,4%	75,3%	67,7%	66,2%	66,7%	64,7%	59,2%	54,7%	62,8%	62,4%
Romerike	39,0%	28,0%	13,5%	16,3%	18,9%	17,7%	12,8%	13,2%	18,0%	21,4%
Stavanger m/omegn	22,6%	31,5%	24,1%	26,7%	31,6%	34,3%	30,0%	29,4%	27,4%	26,5%
Tromsø	27,5%	24,2%	15,7%	17,7%	16,9%	18,4%	14,2%	15,9%	20,2%	24,0%
Trondheim	36,3%	30,7%	22,6%	25,2%	30,0%	31,7%	24,8%	24,1%	30,4%	32,2%
Tønsberg m/Færder	49,9%	44,0%	37,3%	35,9%	36,7%	35,0%	28,3%	25,1%	28,4%	27,7%
Ålesund m/Sula	59,8%	53,9%	48,5%	50,1%	54,9%	50,5%	50,3%	44,9%	47,4%	50,3%
Norge	43,4%	39,0%	30,8%	31,2%	32,7%	33,1%	28,7%	27,7%	31,5%	31,4%

En svakhet med indeksen er at den kun måler andel boliger sykepleieren har råd til. De aktuelle boligene kan ha endret kvalitet over tid. For å illustrere utfordringen kan vi ta et tenkt eksempel: La oss anta at alle boliger omsatt i 2015 var på 100 kvadratmeter, og alle boliger omsatt i 2024 var på 50 kvadratmeter. Videre antar vi at indeksen var på 10 prosent både i 2015 og 2024. I så fall vil sykepleieren kunne kjøpe halvparten av kvadratmeterne i 2024 uten at det gir utslag i indeksen.

Vi har samme utfordring når vi sammenlikner geografiske områder. Kvaliteten ved boligene omsatt over tid er relativt konstant, men boligsammensetningen i ulike geografiske områder varierer stort. Det er viktig å ha i bakhodet når man sammenlikner ulike områder.

# Nødvendig inntekt for å kjøpe bolig

Vi har også beregnet hvor stor inntekt som er nødvendig for å kunne kjøpe en adekvat andel av boligene i hvert område. Vi har satt grensen på 10 prosent av de gjennomførte omsetningene, da vi antar dette vil gi et godt utvalgsrom. I figuren nedenfor ser vi nødvendig bruttoinntekt som gir lån til å finansiere 10 prosent av boligomsetningene i 2024 for de ulike områdene.



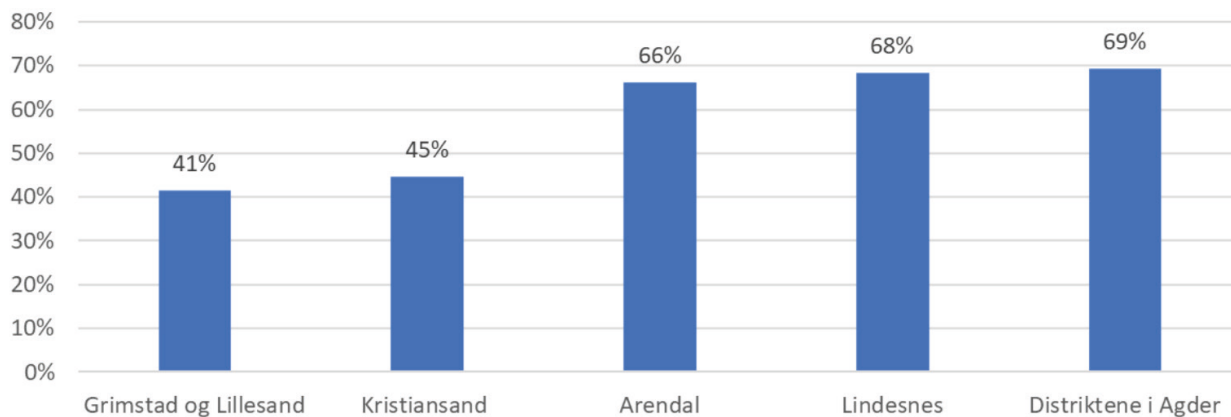
# OPPSUMMERING

Sykepleierindeksen viser at norske boligpriser er relativt lave i 2024 gitt dagens rente, inntektsnivå, gjeldende boliglånsregulering og bankenes kredittpolitikk. Resultatet gjelder for hele Norge bortsett fra Oslo og omegn.

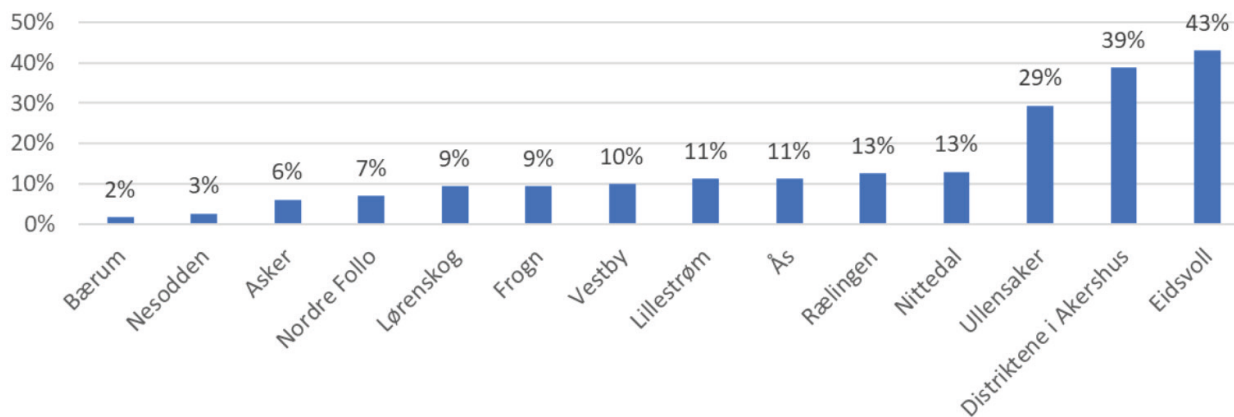
Hensikten med indeksen er å illustrere om det er tilstrekkelig med normal inntekt for å kunne kjøpe bolig i en gitt by. De viktigste komponentene i indeksen er rente, inntekt, boligpris og kredittregulering. Dersom renten går opp, inntekt er uendret og boligprisene holder seg, vil indeksen gå ned. Indeksen sier ingenting om hvor boligprisene skal videre.

# Regioner

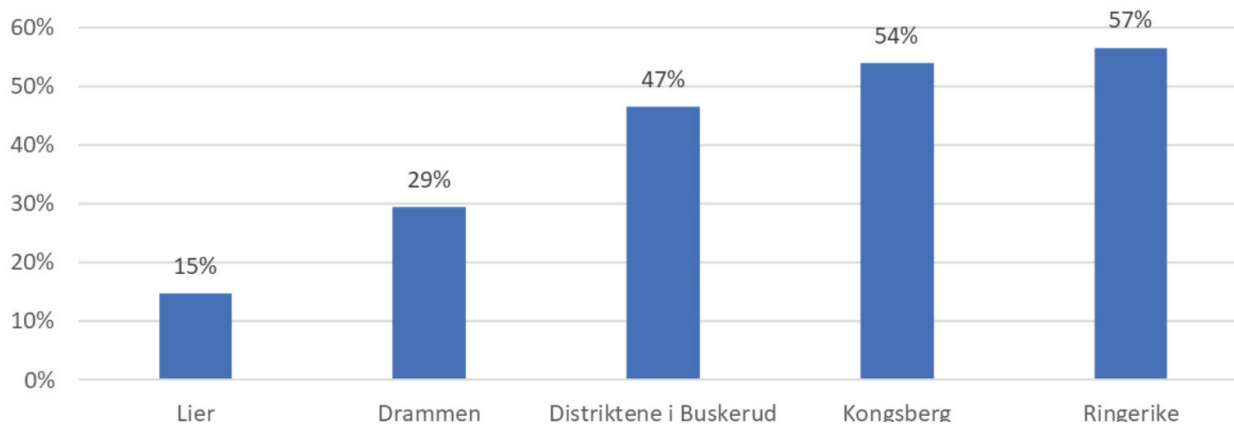
## Agder



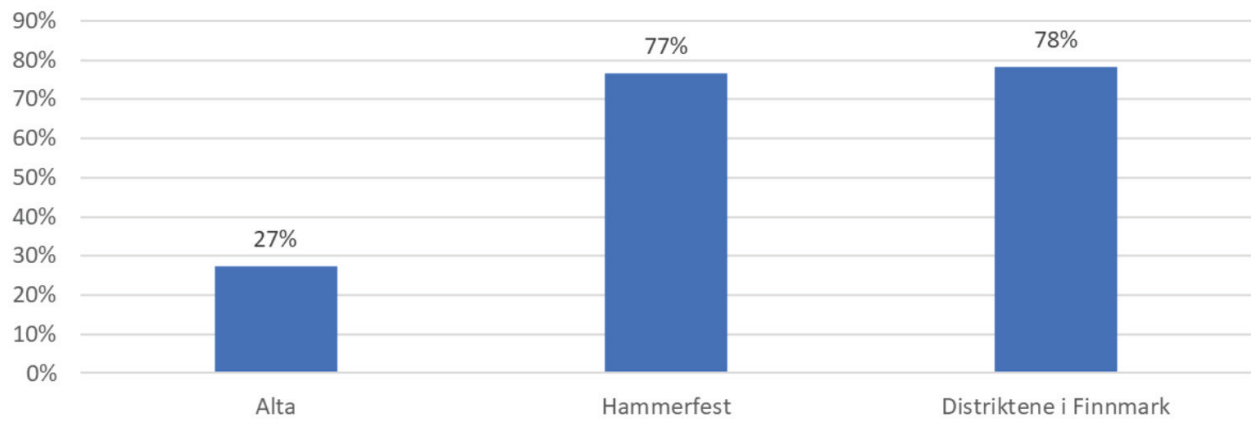
## Akershus



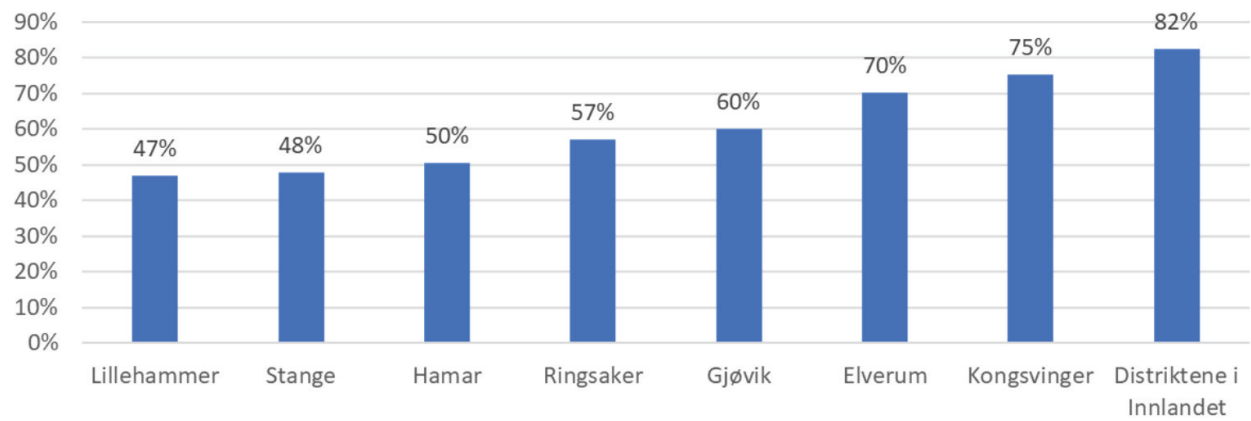
## Buskerud



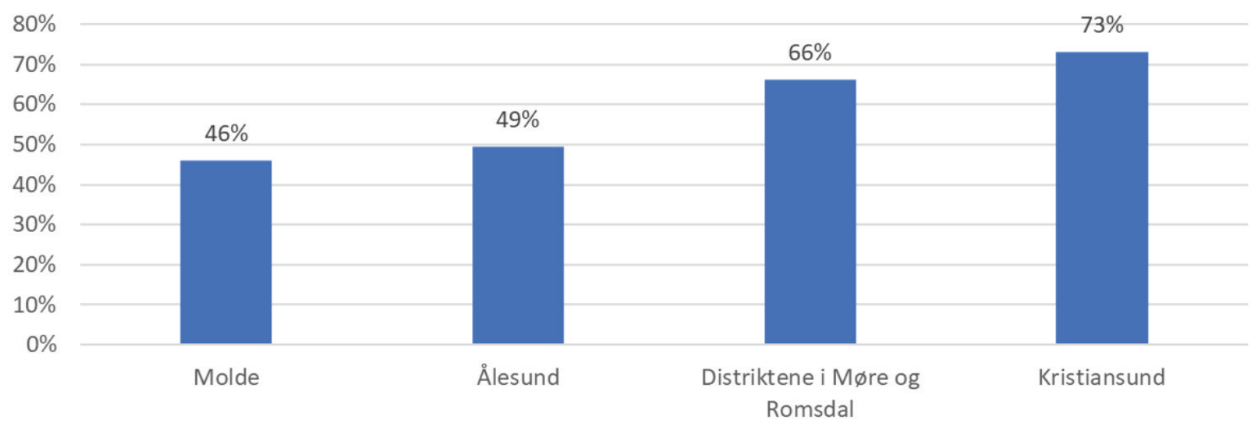
## Finnmark



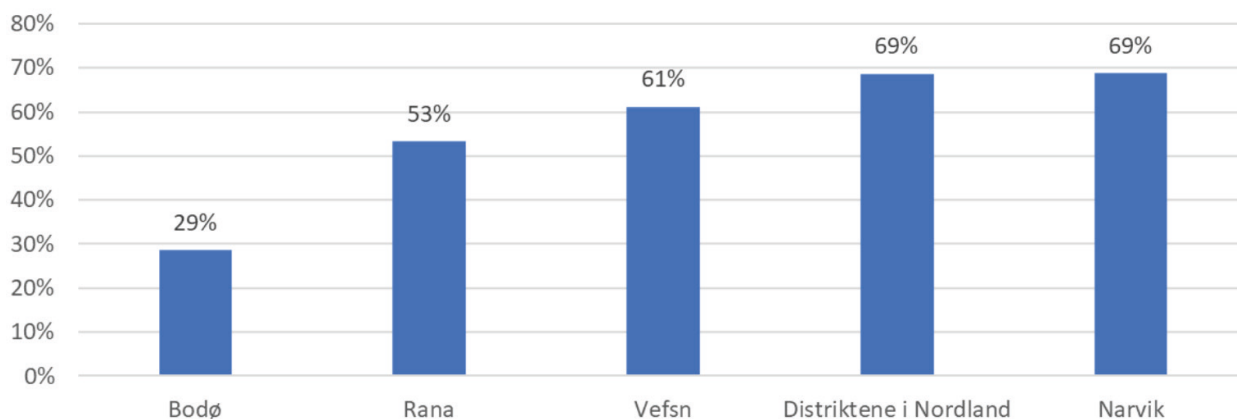
## Innlandet



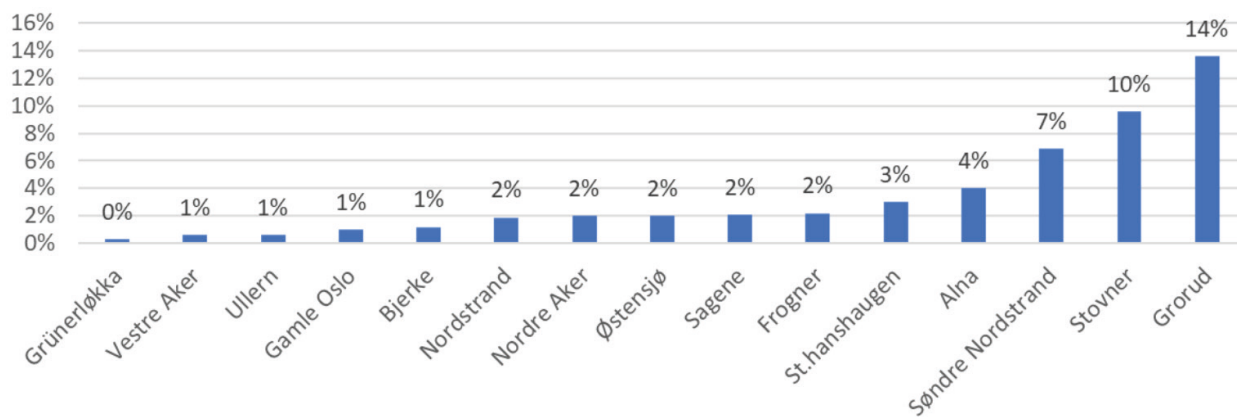
## Møre og Romsdal



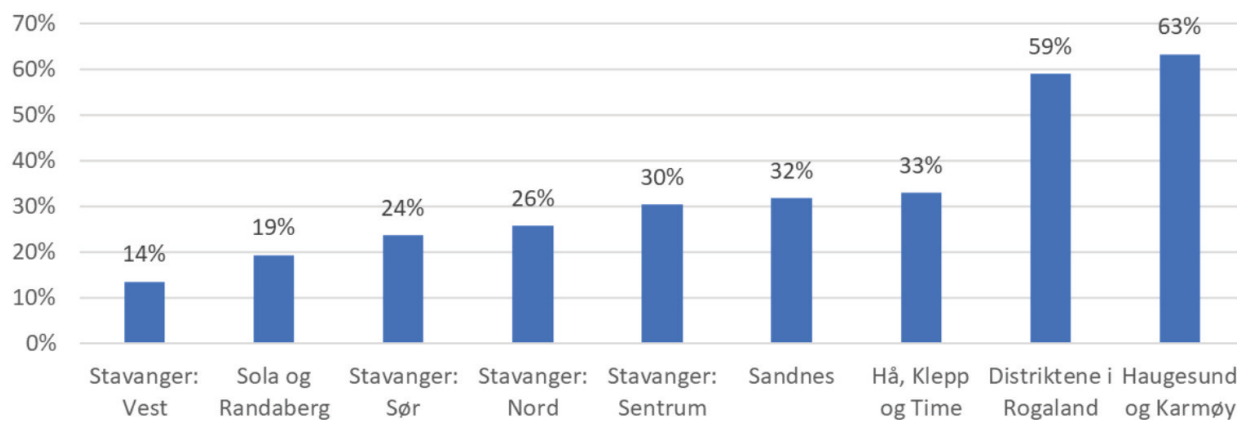
## Nordland



## Oslo

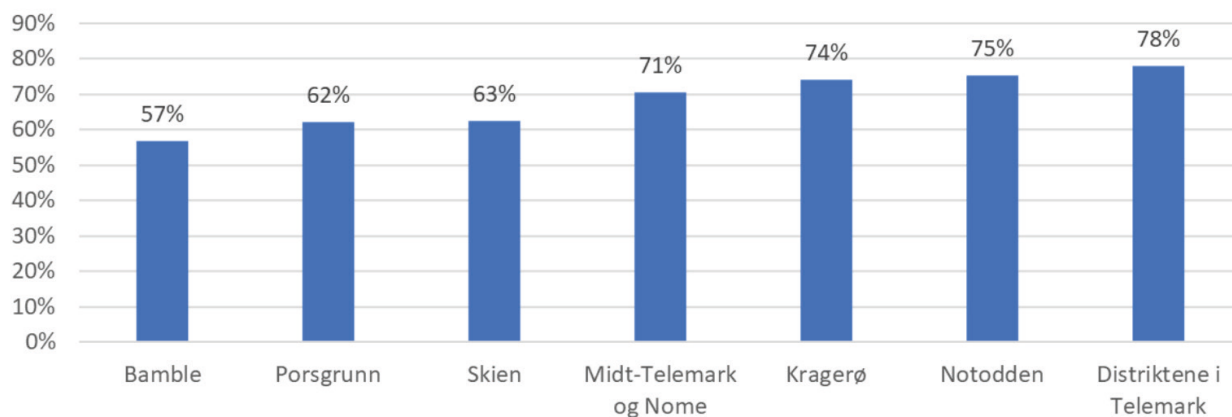


## Rogaland

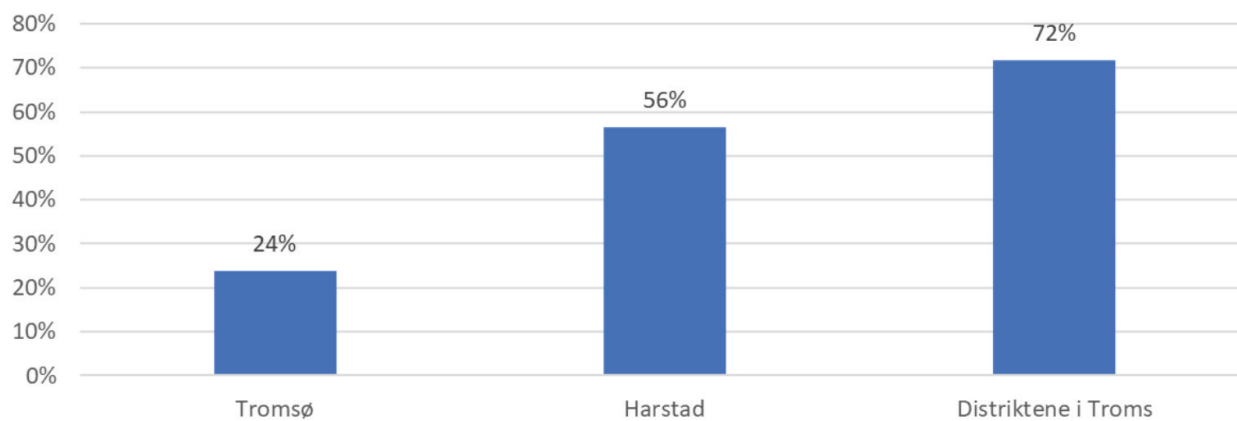




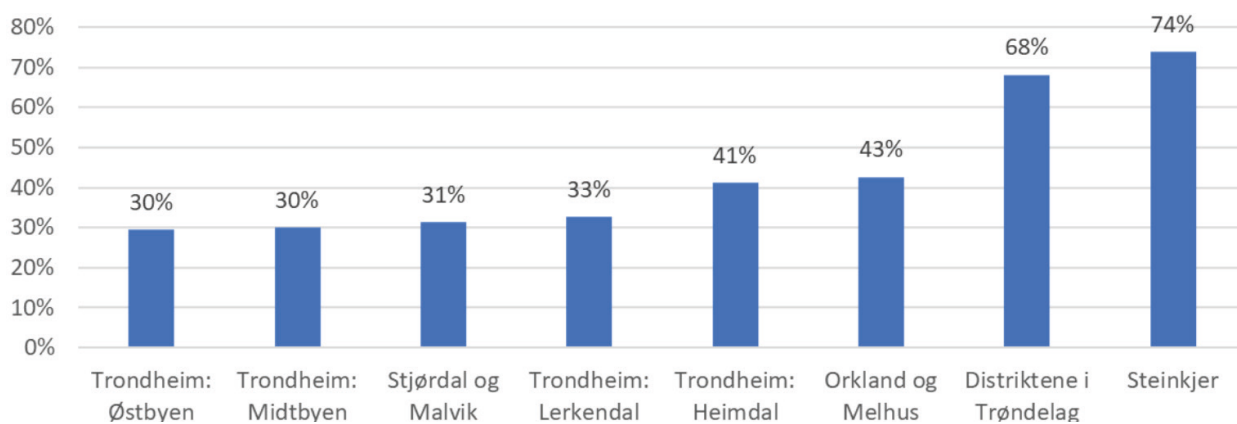
## Telemark



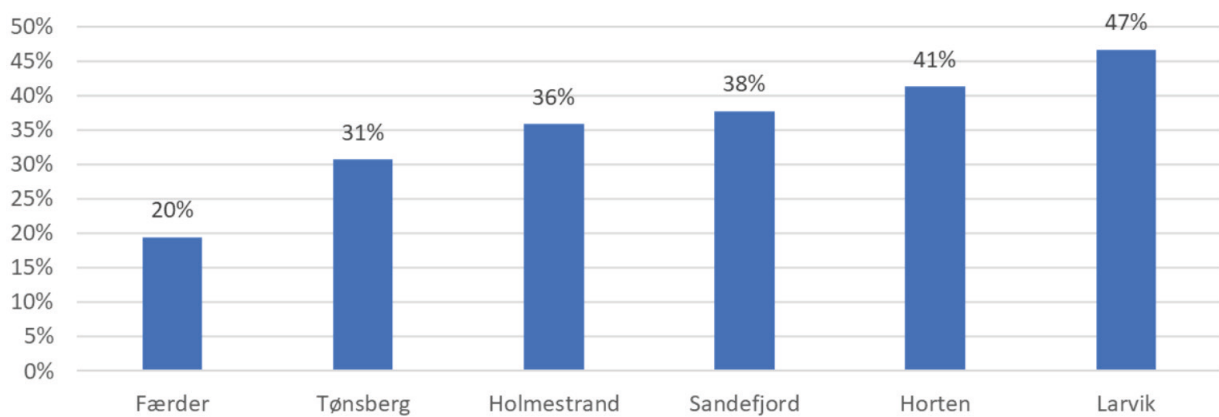
## Troms



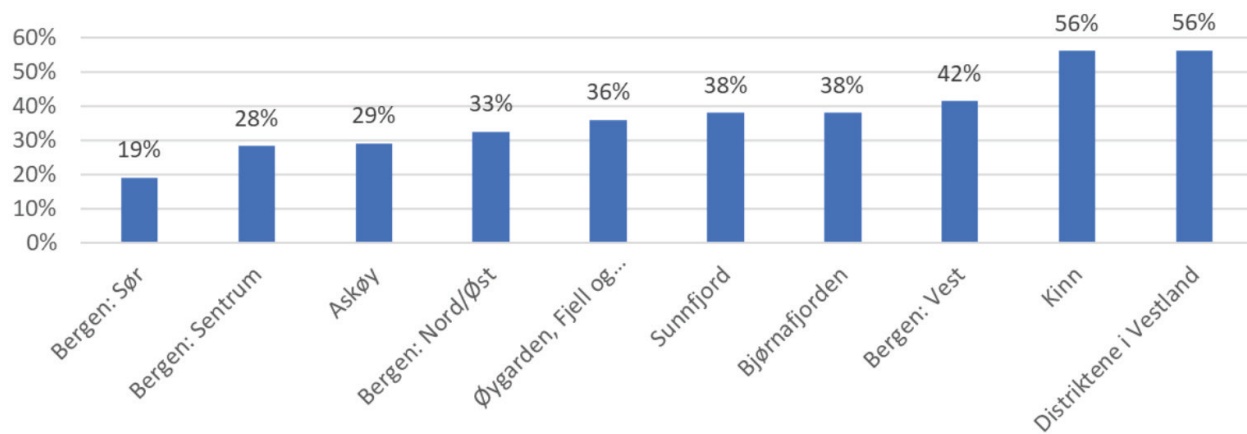
## Trøndelag



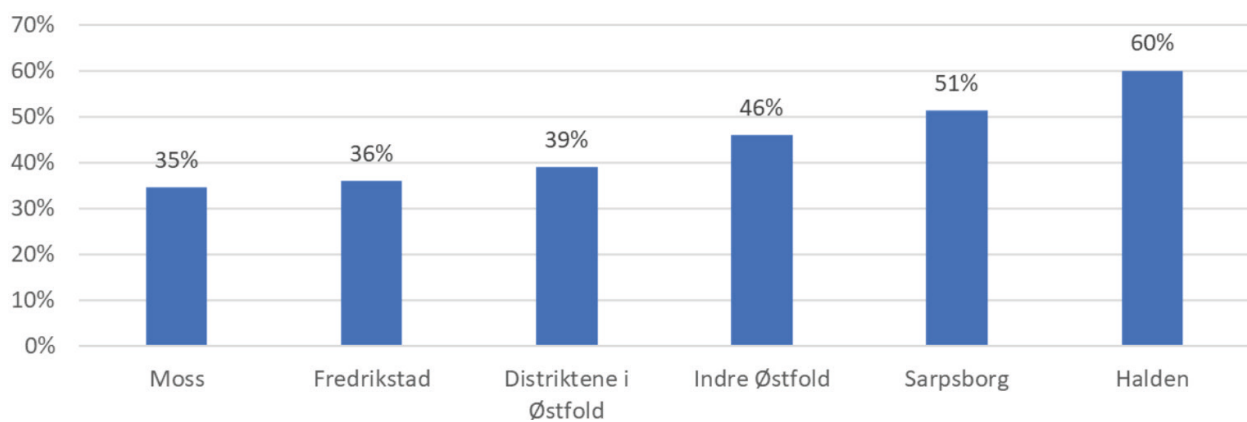
## Vestfold



## Vestland



## Østfold





Eiendomsverdi®

post@eiendomsverdi.no  
+47 23 00 28 20