

Fra finansieringsbevis til kjøp med startlån



Husbankens rapportserie

Husbanken skal forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet, bidra til at flere kan skaffe og beholde en egnet bolig og støtte kommunene i deres boligpolitiske arbeid. Husbanken har en nasjonal kunnskapsrolle på det boligsosiale feltet. Den nasjonale kunnskapsrollen innebærer å styrke kunnskapsgrunnlaget for utvikling av boligpolitikken, sørge for gode kunnskapsgrunnlag for å videreutvikle de boligsosiale virkemidlene og bistå kommunene med god opplæring, veiledning og rådgivning i det boligsosiale arbeidet.

I Husbankens rapportserie publiseres resultatet av undersøkelser, utredninger og analyser som er gjort internt i Husbanken eller i samarbeid med andre.

Henvendelser om denne rapporten kan rettes til:

Husbanken, ved Kunnskapsdirektør,
Hans Christian Sandlie
Telefon: 32 26 27 86
Hans.Sandlie@husbanken.no

Forord

Startlån skal hjelpe husstander med langvarige boligfinansieringsproblemer å eie og beholde egen bolig, selv med lav inntekt og lite egenkapital.

Veien fra søknad om startlån til kjøp av bolig kan være lang. Denne rapporten ser på tidsforløpet til boligkjøp i perioden 2020–2025. Rapporten undersøker hvor mange husstander som faktisk kjøper bolig etter å ha fått tilsagn om startlån (finansieringsbevis) fra kommunen, hvor lang tid det tar og hvordan dette varierer mellom husstand.

Rapporten er skrevet av Viggo Nordvik og Kari Eika. Takk til Rosa Maria Carrascal for bistand med korrektur.

God lesning!

Hans Christian Sandlie
Kunnskapsdirektør i Husbanken



Innhold

1 Innledning	7
1.1. Data og metode	7
2 Fra søknad til kjøp av bolig	9
2.1. Noen hovedtrekk	9
2.2. Mønstre i fordelingene av tiden fra søknad om finansieringsbevis til kjøp av bolig	11
3 Fra tilsagn til boligkjøp	15
3.1. Hovedtendenser	15
3.2. Mønstre i fordelingene av tiden fra vedtak om tilsagn om finansieringsbevis til kjøp av bolig	16
4 Utviklingen inn i 2024 og 2025	20
5 Avslutning	22

Sammendrag

For deler av befolkningen er startlånsordningen avgjørende for å kunne etablere seg som eier av egen bolig. I et samfunn der eierlinjen dominerer boligpolitikken, er det å bistå folk med eieretablering viktig, også husstander som ikke får boliglån i ordinære kredittinstitusjoner.

For å kjøpe bolig med startlån må man søke kommunen om lån. Hvis søknaden blir godkjent, får man et finansieringsbevis som viser hvor stort lån man kan få. Deretter kan man lete etter en bolig som dekker husstandens behov og som ikke koster mer enn summen av egne midler og finansieringsbeviset. Rapporten analyserer hvor lang tid det tar fra søknad om startlån til boligkjøp, med særlig vekt på bruken av finansieringsbevis i perioden 2020–2025.

Kjøp av bolig ved hjelp av startlån er en prosess som tar tid. Det er relativt stor variasjon i hvor lang tid som går fra søknad om finansieringsbevis til kjøp av bolig. Blant dem som søkte om finansieringsbevis, hadde 15 prosent kjøpt bolig innen ett år etter søknad. Dette gjelder for alle som søkte i perioden 2020–2024. Etter tre år hadde vel 25 prosent av søkerne med finansieringsbevis kjøpt bolig.

De fleste som kjøper bolig ved hjelp av et finansieringsbevis (i perioden vi ser på), gjør det relativt raskt. Halvparten av søkerne kjøper bolig fem til seks måneder etter at søknaden er sendt inn. I gjennomsnitt tar prosessen over seks måneder. Noe av tiden går med til kommunal saksbehandling, men det som tar mest tid er å finne en egnet bolig. Etter at kommunen har gitt tilsagn, kjøper halvparten av dem bolig innen tre til fire måneder. Det er likevel stor variasjon mellom sakene.

En betydelig andel finansieringsbevis fører ikke fram til kjøp av bolig. Av dem som søkte om finansieringsbevis i 2020, hadde 19,3 prosent sommeren 2025 fortsatt ikke kjøpt bolig. For dem som søkte i 2023 var andelen 25,7 prosent.

Det er store forskjeller mellom kommunene. I Oslo, Stavanger og Tromsø kjøper om lag 60 prosent bolig innen fire måneder etter tilsagn, mens andelen i Bergen er 37,8 prosent. Lineære sannsynlighetsmodeller (modell som beregner sammenhengen mellom ulike faktorer og sannsynligheten for et utfall, for eksempel kjøp av bolig) viser at i halvparten av kommunene har rundt 48 prosent kjøpt bolig innen fire måneder etter søknad, med et standardavvik på over 22 prosent.

Individuelle kjennetegn har også betydning for hvor raskt husstander kjøper bolig. Høyere inntekt øker sannsynligheten for boligkjøp innen fire måneder, men effekten er moderat.: En økning på ett standardavvik i husstandsinnkomst fra gjennomsnittet (dvs. om lag 20 000 kroner per måned) gir tre til fire prosentpoeng høyere sannsynlighet for å realisere boligkjøpet. Husstander med barn har noe større sannsynlighet for å kjøpe bolig, mens husstander med flere enn to voksne reduserer sannsynligheten, men ikke betydelig.

Utviklingen over tid viser en klar endring i negativ retning: Sannsynligheten for å konvertere finansieringsbevis til boligkjøp var seks til åtte prosentpoeng lavere i årene 2021–2024 sammenlignet med 2020. Tall for første del av 2025 tyder på at nedgangen har tiltatt ytterligere, med et fall på nær ti prosentpoeng. Modellene for 2024–2025 viser dessuten at inntekt har fått større betydning,

mens husstandssammensetning har fått mindre betydning.

Samlet viser analysene en tydelig nedgang i husstandenes evne til å bruke finansieringsbevis til boligkjøp de siste årene. Samtidig har inntekten i sterkere grad blitt avgjørende for

utfallet. Dette gir grunnlag for videre analyser av startlånsordningens treffsikkerhet og behov for justeringer. Framover bør man følge med på om det er en økende gruppe som ikke lenger evner å bruke sitt finansieringsbevis til å realisere et boligkjøp.



1 Innledning

I denne rapporten undersøker vi i hvilken grad husstander som har fått tilsagn om startlån (finansieringsbevis) fra kommunen, får kjøpt en bolig. Vi ser på, hvor lang tid det tar og hvordan dette varierer mellom husstander. I en boligsosial sammenheng er slik kunnskap viktig. Vi trenger bedre innsikt i hvordan (og hvorvidt) tilsagn om startlån bidrar til at husstander i målgruppen blir eier av egen bolig.

Veien fra søknad til at nøkkelen i døra til egen bolig kan vris rundt, kan være lang. Den mest vanlige måten å anskaffe en bolig består av tre faser. Først søker man banken (kommunen, i tilfelle startlån) om lån på inntil en avgrenset sum, bestemt av de økonomiske forutsetninger (i første rekke inntekt) husholdet har for å betjene lånet. Dette tilsagnet kaller man ofte(st) for et finansieringsbevis. Deretter tar man med seg finansieringsbeviset ut i markedet og søker etter en bolig som tilfredsstiller husholdets preferanser, med en pris innenfor den rammen som finansieringsbeviset setter. Finansieringsbevis gis typisk med en gyldighet på seks eller tre måneder, men det er vanlig at kommunen forlenger finansieringsbevisene om de ikke har ført til kjøp innen gyldighetsperioden¹⁾.

Den overordnede målsettingen med rapporten er å undersøke hvor mange husstander som får finansieringsbevis, men som likevel ikke kjøper bolig. Vi stiller to spørsmål: Hvordan har andelen husstander som ikke får brukt finansieringsbeviset til boligkjøp, utviklet seg over tid? Og hva kjennetegner husstander som

ikke klarer å omsette finansieringsbeviset i et boligkjøp?

Analysene vi gjør er begrenset til å se på tilsagn om finansiering som ikke gjelder en konkret bolig, men er gitt i form av et finansieringsbevis. Analysen ser på tiden mellom følgende tre hendelser:

En husstand:

1. sender søknad om startlån
2. får innvilget finansieringsbevis
3. får startlånet utbetalt, dvs. husstanden kjøper bolig

De tre hendelsene henger sammen og påvirker hverandres plassering i tid. Hvorfor tar det noen ganger lang tid fra søknad til vedtak? Årsaken kan være flere: Kommunen har begrenset kapasitet eller andre prioriteringer, det kan også være at noen søknader er vanskeligere å ta en beslutning om enn det andre er. I rapporten legger vi hovedvekten på å beskrive og forklare hva som påvirker tiden fra vedtak til kjøp av bolig.

1.1. Data og metode

Analysene bygger på data fra behandlingene av søknader om startlån slik de er blitt tilrettelagt i Husbankens prosjekt for livsløpsanalyse. Analyseenheten er husstand. En husstand kan ha flere søknader til behandling samtidig, for eksempel fordi det er søkt om startlån i flere kommuner. I slike tilfeller kobler vi husstanden til den søknaden som har kommet lengst i saksbehandlingen.

¹⁾ I noen tilfeller kan det være spesielle grunner til ikke å fornye dem. Hvilke konkrete vurderinger som gjøres i kommunene i forbindelse med forlenging av gyldigheten til finansieringsbevis som går ut, tas ikke opp i denne rapporten.

Dataene består av alle husstander som har søkt og fått innvilget finansieringsbevis fra og med 1.1.2020. Husholdene følges fram til 15. juli 2025.

Mange forhold virker sammen og bestemmer om en husstand som har fått finansieringsbevis fra kommunen faktisk kjøper bolig, og hvor lang tid det tar. I analysenes er vi på de ulike årsakene som sammen forklarer resultatet. Dette krever en metode som lar oss vurdere flere forhold samtidig. Det er ikke opplagt hvilken metode som passer best. Utfordringen ligger i at for en (stor) del av søknadene, vet vi ikke hvor lang tid som går fra søknad til vedtak eller kjøp, fordi prosessen fortsatt pågår.

Mulige verktøy å bruke er ulike former for survival-modeller²⁾, ordinære eller trunkerte regresjonsmodeller. I rapporten bruker vi en kombinasjon av enkel beskrivende statistikk og

en lineær sannsynlighetsmodell. Den lineære sannsynlighetsmodellen beregner hvor stor sjanse det er for at en hendelse har skjedd.

Rapporten ser på tidsforløpet fra søknad om finansieringsbevis og fram til kjøp av bolig. Analysene viser hvordan prosessen fram mot kjøp varierer med individuelle kjennetegn ved søkere og mellom kommuner. I dataene fra startlånets søknadssystem (startskudd) som brukes i rapporten finner man ulike mål på husstandens låneevne og på kommunenes vurderinger av den. Målene har delvis overlappende og delvis ulik informasjon. Det varierer også hvilke søknader som inneholder fullstendige opplysninger. Vi har valgt å ikke gå inn på dette i denne rapporten. Senere analyser bør se finansieringsbevisenes størrelse og andre mål på låneevne i sammenheng med hvor mange bruker finansieringsbevis til kjøp av bolig og med utfallene av søknadsbehandlingen.

²⁾ Det kan selvfølgelig synes noe unødvendig å bruke plass på å skrive om hvilke statistiske teknikker som ikke blir brukt. Det tas imidlertid med her slik at det kan vurderes å bruke andre teknikker ved senere analyser.

2 Fra søknad til kjøp av bolig

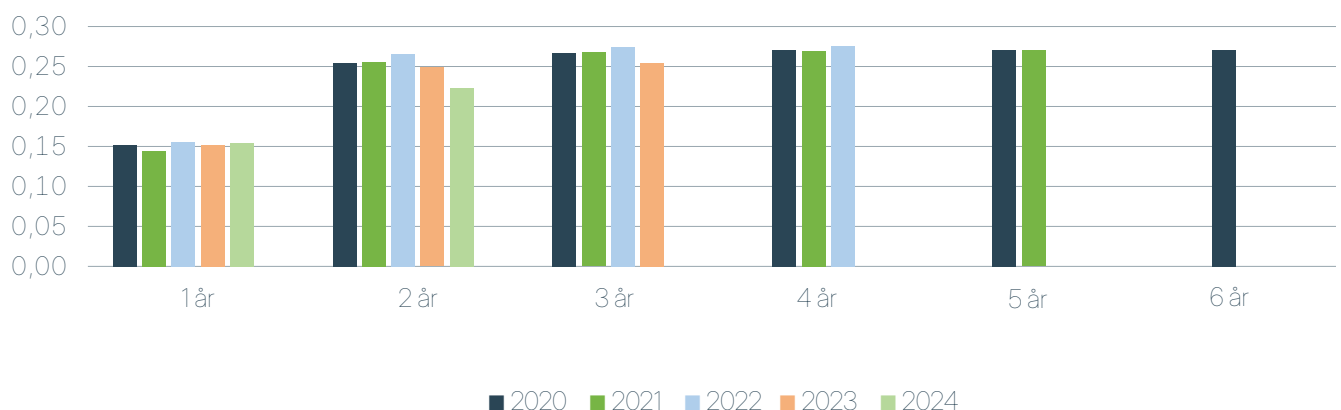
2.1. Noen hovedtrekk

Først ser vi på hvor stor andel av søkerne som kjøper bolig etter å ha fått finansieringsbevis.

[Figur 1](#) viser søkerne fordelt etter søknadsår og etter hvor lang tid det går før de kjøper bolig.

For eksempel viser tallene for 2020 at om lag 15 prosent av husstandene kjøpte bolig samme år som søknaden ble sendt inn. Etter to år har andelen steget til 25 prosent, men deretter skjer det bare små endringer. Vi undersøker hver kohort av søknader for seg.

Figur 1 – Andel av søkere som har søkt om finansingsbevis og fått kjøpt bolig, etter tiden fra levert søknad



Hovedtrekket i figuren viser et stabilt mønster. De lavere andelenene i år to og tre etter søknad for søkerkullene 2024 og 2023 oppstår fordi vi hentet data 15. juli 2025, før året var avsluttet.

Figuren viser at noen husstander bruker lenger tid enn andre fra søknad til boligkjøp. [Tabell 1](#) og [2](#) beskriver litt mer presist denne variasjonen blant husstander som får tilsagn fra kommunen. Alle tallene i tabellene gjelder husstander som har søkt om og fått innvilget startlån.

Tabell 1 viser husstander som har fått et finansieringsbevis og kjøpt bolig. Tabellen

beskriver hvor lang tid det går fra søknad til boligkjøp på to måter:

- Øverste del av tabellen viser hvordan antall måneder mellom søknad og boligkjøp fordeler seg på de ulike årgangene av søkere.
- Neste bolk viser gjennomsnittlig tid fra søknad til utbetaling og variasjon i denne fordelingen (målt ved standardavviket). Dette målet baseres kun for de husstander som har fullført hele løpet fra søknad til boligkjøp.

Tabell 1 – Kjennetegn ved fordelingen av tiden fra søknad om finansieringsbevis til utbetaling for dem som fikk tilsagn, i antall måneder.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
5te persentil	2	2	2	2	2	1
1.-Desil	2	2	2	2	2	2
Nedre kvartil	3	3	4	3	3	2
Median	5	6	6	5	5	3
Øvre kvartil	9	9	9	8	7	4
9.-Desil	14	14	12	12	9	5
95te persentil	20	18	16	15	11	5
Gjennomsnitt (med utbet)	7,3	7,2	6,8	6,3	5,1	3,3
SD (med utbet)	6,2	5,7	4,7	4,2	2,8	1,3

Av søknadene om finansieringsbevis fra 2020 som fikk tilsagn og som har kjøpt bolig innen 15. juli 2025, var den gjennomsnitt tiden fra søknad til kjøp 7,3 måneder. Variasjonen av lengden på tidsforløpene, er relativt betydelig med et standardavvik på 6,2 måneder. Et overfladisk blikk på tabellen gir inntrykk av at tiden fra søknad til gjennomføring av kjøp (og spredningen i den) har gått noe ned fra 2020 fram til i dag. Inntrykket kan være misvisende. Gjennomsnittstiden fra søknad til utbetaling er høyere for de tidligste årgangene fordi flere av de 'vanskelige' sakene har blitt utbetalt hos dem. Jo tidligere årgang, desto flere måneder har det vært mulig å gjennomføre kjøpet i.

Dette poenget - at de eldste årgangene har hatt bedre tid på seg til å komme til utbetaling - blir tydelig når man ser på [tabell 2](#). Denne tabellen viser andelene av dem som har fått innvilget startlån (i form av finansieringsbevis) som per 15. juli 2025 ikke har kommet til utbetaling. Av 2020-årgangen er det 19,3 prosent av de søknadene med tilsagn om finansieringsbevis, som enda ikke har kommet til utbetaling, altså nesten én av fem. For 2023-årgangen er denne andelen 6,4 prosentpoeng høyere og utgjør 25,7 prosent, altså vel én av fire.

Tabell 2 – Antall og andel av dem som har fått et finansieringsbevis som har gjennomført et boligkjøp før 15. juli 2025, etter søknadsår.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Antall med utbetaling	4 045	4 297	4 574	3 931	4 011	802
Antall uten utbetaling	979	1 261	1 423	1 357	2 332	2 288
Andel uten utbetaling	0,193	0,226	0,234	0,257	0,368	0,740

Ser vi igjen på [tabell 1](#) og fordelingen av sakene etter desiler og kvartiler (vi deler tidsforløpene inn i ti og firedeler for å vise variasjonene) ser vi at andelen som går raskt fra søknad om finansieringsbevis til boligkjøp, har vært relativt stabil. Tabellen viser at medianen, altså midtpunktet i fordelingen, for avsluttede tidsforløp fra søknad til kjøp ligger på omtrent fem til seks måneder for alle søknadsår. Ett unntak skiller seg ut, og det gjelder dem som søkte i 2025. Finansieringsbevisene deres har jo eksistert kortere tid, siden dataene er hentet 15. juli 2025. Dermed har man ikke observert 'høyrehalen' i fordelingene.

Når det gjelder de øvre kuttene (f.eks. 90- og 95- persentilene), ligger de høyere i de tidligere andelene. De 5 prosentene av husstandene som brukte lengst tid fra søknad til boligkjøp (dvs. 95-persentilen), brukte minst 20 måneder blant dem som søkte i 2020. For 2024-årgangen var tilsvarende tid 11 måneder. Forskjellen henger nok sammen med at de tidlige søkerårgangene har hatt lengre tid til å finne bolig fram til 15. juli 2025. At medianen er lik for alle årganger, tyder på at omtrent like mange som får finansieringsbevis, faktisk går videre til boligkjøp fra år til år.

2.2. Mønstre i fordelingene av tiden fra søknad om finansieringsbevis til kjøp av bolig

Som tidligere nevnt, ser vi nærmere på hvordan de enkelte bakgrunnsfaktorer påvirker gangen fra søknad om finansieringsbevis fram til utbetaling av et startlån. Analysen bygger på et sett av lineære sannsynlighetsmodeller. Mer konkret modelleres sannsynligheten for at en

søknad om finansieringsbevis ender opp med en utbetaling av startlån og tilhørende boligkjøp i løpet av åtte måneder. Et raskt blikk på [tabell 1](#) foran, forteller at dette dreier seg om litt mer enn halvparten av søknadene som får tilsagn.

De lineære sannsynlighetsmodellene estimeres ved hjelp av tradisjonelle regresjonsteknikker (OLS). Forklaringsvariablene kan grupperes inn i ulike sett:

- Kommunetilhørighet.
- Søknadstidspunktene (år)
- Boforhold på søknadstidspunktet
- Husholdsegenskaper som alder og antall voksne og barn

De fire overstående faktorene representeres ved hjelp av dummy-variabler i de statistiske analysene.

- Husholdsinntekt (omgjort til logaritmisk skala)³⁾
- Egenskaper ved det lokale boligmarkedet, så som prisnivå og boligmassens sammensetning.

I et første skritt estimeres en modell med kun faste kommune-effekter. Modellen estimeres på opplysninger om totalt 31 297 hushold som har fått søkt og fått tilsagn om finansieringsbevis (i perioden 1.1. 2020 – 15.7. 2025). Modellen beregner hvor stor andel av finansieringsbevisene i hver kommune som fører til boligkjøp innen åtte måneder etter søknaden. Verdiene i modellen (koeffisientene) viser dermed de gjennomsnittlige andelene som går fra finansieringsbevis til boligkjøp i hver kommune. [Tabell 3](#) viser utvalgte deler av denne fordelingen og andelen finansieringsbevis som har ført til boligkjøp innen åtte måneder i et utvalg av kommuner.

³⁾ Vi bruker den naturlige logaritmen til inntekt i stedet for inntekten fordi det erfaringsmessig gir best forøyning i denne typen modeller. Mer substansielt kan man si at å bruke logaritmen innebærer at man lar økninger fra lave nivåer påvirke analysevariabelen (her: sannsynligheten for å konvertere finansieringsbeviset i et kjøp) sterkere enn økninger fra høye nivåer.

Tabell 3 – Fordeling av andelene av finansieringsbevis i kommunene som har gitt kjøp i de første åtte månedene etter søknad (persentiler) og andeler i utvalgte kommuner

Finansieringsbevis som har gitt boligkjøp	
5te persentil	0,0
1.-Desil	16,7
Nedre kvartil	35,7
Median	50,0
Øvre kvartil	62,7
9.-Desil	71,4
95te persentil	83,0
Gjennomsnitt	48,1
SD	22,5
Oslo	67,5
Drammen	49,8
Stavanger	67,6
Sandnes	46,9
Bergen	39,2
Trondheim	33,5
Tromsø	63,0
Vefsn	52,4

Tabell 3 viser stor variasjon mellom kommunene når det gjelder tid fra søknad til gjennomføring av kjøp, målt ut fra hvor store andeler som har kjøpt bolig åtte måneder etter søknaden ble sendt inn til kommunen.

Neste trinn i analysen er å forklare variasjonen mer detaljert ved å bruke modeller med flere forklaringsvariabler. Modell 1 (M¹) tar med forskjeller mellom kommuner og søknadsår. I modell 2 (M²) legger vi til variabler som beskriver kjennetegn ved søkerne. I modell 2 testet vi også om alder og bosituasjon ved søknadstidspunktet påvirker resultatene. Disse faktorene hadde ingen målbar effekt på sammenhengen og er derfor ikke rapportert her.

I modell 3 (M³) bruker vi et begrenset sett med kjennetegn ved kommunene i stedet for 356 enkeltvariable (dvs. kommune-dummier). Vi tok med den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen på solgte eneboliger (omregnet ved hjelp av den naturlige logaritmen) og størrelsen på utbetalte startlån per 1 000 innbyggere i hver kommune de siste tre årene. Statistikken fra SSB inneholder ikke prisopplysninger der færre enn tre eneboliger er solgt. Vi bruker dette som en indikator (representert ved en dummy-variabel) på at boligmarkedet i kommunen er lite og har lav omsetning.

Vi testet også om andelen eneboliger og leieandelen i kommunen kunne bidra til å forklare forskjeller mellom de lokale boligmarkedene.

Disse ga ikke noe statistisk signifikant bidrag til å forklare variasjonen i sannsynligheten for at en søknad om finansieringsbevis (som gis

tilsagn) ender opp som et boligkjøp i løpet av åtte måneder.

Tabell 4 – Modeller for sannsynligheten for at en husstand med finansieringsbevis kjøper bolig i løpet av åtte måneder etter søknad

	M1	M ²	M ³		
		Coeff	Se	Coeff	Se
Ln inntekt		0,078	0,009	0,086	0,009
Par		0,021	0,007	0,020	0,007
Flere voksne		-0,36	0,017	-0,037	0,017
Ett barn		0,065	0,007	0,068	0,008
To barn		0,052	0,008	0,054	0,008
Tre barn		0,054	0,012	0,050	0,012
Fire eller flere barn		0,051	0,019	0,050	0,020
Venter barn		0,060	0,017	0,060	0,018
Ln prisnivå				-0,170	0,018
Bruk av startlån				0,002	0,0003
Tynne marked dummy				0,076	0,030
Sentralitet 1				0	
Sentralitet 2				-0,282	0,014
Sentralitet 3				-0,258	0,018
Sentralitet 4				-0,320	0,022
Sentralitet 5				-0,372	0,026
Sentralitet 6				-0,461	0,034
Konstant		-0,141	0,095	1,618	0,212
Årseffekter	Ja		Ja	Ja	
Kommunefaste effekter	Ja		Ja	Nei	
R2-adj	0,098	0,112		0,068	

Tabellen viser store, og til dels usystematiske forskjeller mellom kommuner når det gjelder hvor mange finansieringsbevis som fører til boligkjøp innen de første åtte månedene etter søknad. De lave verdiene for justert forklaringsgrad (R^2) viser at modellene bare forklarer en liten del

av variasjonen mellom kommunene. Flere av sammenhengene i modellen er likevel statistisk utsagnskraftige, og disse er markert med fet skrift i tabellen.

Resultatene som rapporteres overfor, gir et

bakteppe for den videre analysen av hvor lang tid det tar fra et finansieringsbevis blir gitt, til husstanden kjøper bolig. Denne dynamikken undersøker vi mer detaljert i neste kapittel.

Tidsforløpene viser at prosessen fram mot boligkjøp med startlån ofte tar lang tid. Analysene danner også et grunnlag for videre studier av både avslag og tilsagn.



3 Fra tilsagn til boligkjøp

Hvilke tilsagn om finansieringsbevis fører faktisk til boligkjøp? Det er et av de viktigste boligpolitiske spørsmålene knyttet til finansieringsbevisene. Og videre, hva kjennetegner tilsagn som raskt fører til boligkjøp kontra dem som tar lengre tid? Er det kjennetegn ved det lokale boligmarkedet i kommunen, ved de enkelte søkerne eller tilfeldigheter som avgjør hvorvidt et tilsagn resulterer i nykjøpt bolig?

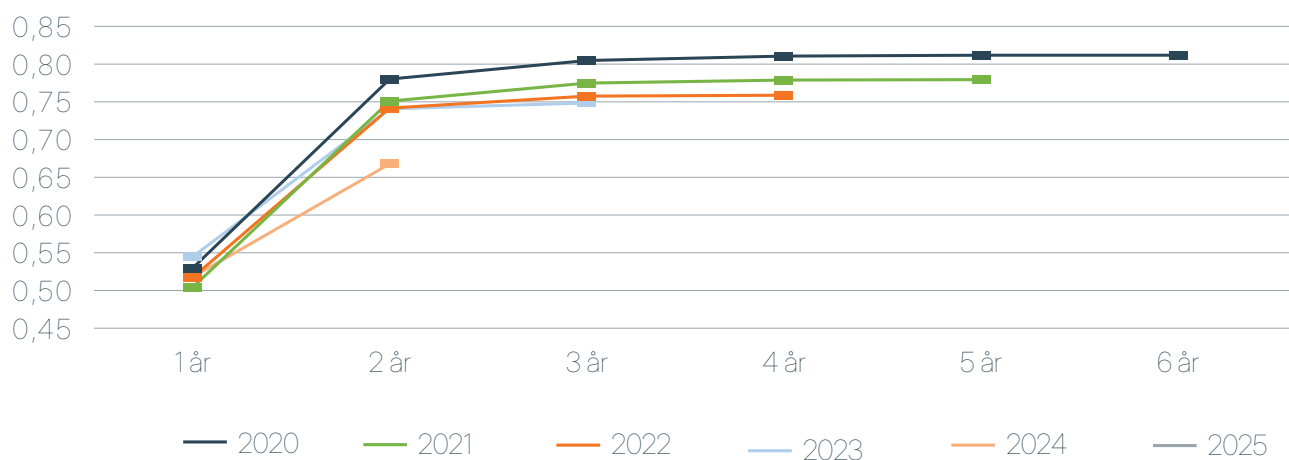
I kapittel 2 så vi på tiden fra søknad om finansieringsbevis til kjøp av bolig. For den enkelte søker som ønsker å eie en egen bolig, er selve boligkjøpet den viktige hendelsen. Når vi analyserer dette forløpet, må vi huske at det består av minst to prosesser. Den første er tiden fra søknad fram til et svar fra kommunen,

dvs. saksbehandlingstiden. Den andre er tiden søkerne bruker på å finne bolig etter at de har fått finansieringsbevis. Denne siste prosessen ser vi på i dette kapitlet.

3.1. Hovedtendenser

Fra 2021 har mellom 14 000 og 16 000 søkere årlig fått vedtak på søknadene sine om finansieringsbevis. I perioden fra 2020 til midten av juli 2025 er det registrert 80 891 vedtak. Av disse fikk 31 297 søkere, noe som utgjør 38,7 prosent, innvilget finansieringsbevis. I [figur 2](#) viser vi hvordan andelen av de innvilgede finansieringsbevisene som har blitt brukt til å kjøpe en bolig utvikler seg over tid.

Figur 2 – Andel av finansieringsbevis brukt til kjøp av bolig etter år fra vedtak, fordelt på vedtaksår



Figuren viser at de fleste finansieringsbevisene fører til boligkjøp i løpet av de første to årene etter vedtak om tilsagn er gitt. Videre ser vi at andelen finansieringsbevis som går til boligkjøp, har hatt en svak nedgang fra 2020 til 2023. Forskjellene er ikke store. Den lave andelen for 2024-årgangen i det andre året kommer av

tidspunktet for data-uttrekket, som jo var 15. juli 2025.

Tabell 5 viser mer detaljert hvor lang tid en familie bruker fra tilsagn om finansieringsbevis til boligkjøp med startlån.

Tabell 5 – Tid fra tilsagn om finansieringsbevis til utbetaling, i antall måneder.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
5te persentil	1	1	1	1	1	1
1.-Desil	1	1	1	1	1	1
Nedre kvartil	2	2	2	2	2	2
Median	3	4	4	3	3	2
Øvre kvartil	6	6	6	5	5	3
9.-Desil	10	11	10	9	7	4
95te persentil	15	16	13	11	8	5
Gjennomsnitt (med utbet)	4,8	5,2	4,8	4,3	3,6	2,5
SD (med utbet)	5,2	5,2	4,3	3,5	2,5	1,2
Antall med utbetaling	3 468	4 272	4 540	3 998	4 256	4 124
Antall uten utbetaling	804	1 209	1 443	1 343	2 117	2 723
Andel uten utbetaling	18,8	22,1	24,1	25,2	33,2	70,8

Blant dem som fikk tilsagn om finansieringsbevis og senere kjøpte bolig, gjennomførte omtrent halvparten boligkjøpet tre til fire måneder etter at de fikk finansieringsbeviset. Medianen ligger litt lavere i de siste årene, men flere fra disse årgangene har ennå ikke brukt finansieringsbeviset til boligkjøp. For de eldste årgangene i tabellen (2020 og 2021) hadde én av fem ikke kjøpt bolig innen midten av juli 2025. Fordi de har hatt mindre tid til å gjennomføre boligkjøp, er det flere som (enda) ikke har fått brukt sitt finansieringsbevis til å kjøpe bolig.

Dette betyr at noen av dem som sommeren 2025 enda ikke hadde kjøpt bolig, vil etter hvert bli boligeiere ved hjelp av finansieringsbeviset.

Da vil andelen med lengre ventetid og gjennomsnittlig antall måneder fram til kjøp øke. Kort sagt, forskjellen mellom 2024-25 og de tidligere årgangene gir ikke uttrykk for noen trend.

3.2. Mønstre i fordelingene av tiden fra vedtak om tilsagn om finansieringsbevis til kjøp av bolig

For å dekomponere og isolere bidragene fra de enkelte faktorene som påvirker lengden på forløpet fra tilsagn om finansieringsbevis til kjøp av bolig, formulerer vi også her et sett av statistiske regresjonsmodeller.

Modellene estimerer sannsynligheten for at et finansieringsbevis er konvertert til et realisert boligkjøp i løpet av 4 måneder etter tilsagnet ble gitt.⁴⁾

I første trinn av analysen beregner vi en modell

som skiller mellom år for vedtak og mellom kommuner. Modellen lar forskjellene mellom kommunene være stabile over tid, men nivået på andelen som bruker finansieringsbeviset til boligkjøp kan variere fra år til år. Andelene i tabellen under, gjelder for 2023.⁵⁾

⁴⁾ I estimeringene tar vi bare med de tilsagnene som har eksistert i minst 4 måneder når observasjonsperioden stoppes. Det vil si at vi inkluderer alle tilsagn gitt fra 1.1. 2020 til og med februar 2025.

⁵⁾ De årspesifikke effektene rapporteres og drøftes i tilknytning til [tabell 7](#).

Tabell 6 – Fordeling av andelene av finansieringsbevis i kommunene som har resultert i kjøp innen fire måneder etter tilsagn (persentiler), og andeler i utvalgte kommuner.

	Andel av tilsagn i 2020-2025 som har gitt boligkjøp i løpet av 4 måneder
5te persentil	2,8
1.-Desil	17,3
Nedre kvartil	36,0
Median	48,1
Øvre kvartil	58,0
9.-Desil	71,9
95te persentil	91,5
Gjennomsnitt	47,2
SD	22,1
Oslo	59,2
Drammen	62,1
Stavanger	58,2
Sandnes	46,2
Bergen	37,8
Trondheim	43,6
Tromsø	60,5
Vefsn	43,7

Tabell 6 viser at litt under halvparten av dem som kjøpte bolig med startlån i perioden 2020 til sommeren 2025, gjorde det i løpet av de første fire månedene etter tilsagnet

om finansieringsbevis. Både medianen og gjennomsnittet er på litt under 50 prosent. Det andre hovedtrekket i tabellen, er at det er betydelig variasjon mellom kommunene. For

eksempel er avstanden mellom øvre og nedre kvartil på mer enn 20 prosentpoeng.

Tabell 7 – Modeller for sannsynligheten for at en husstand med finansieringsbevis kjøper bolig i løpet av fire måneder etter tilsagn

	M1		M2		M3	
	Coeff	Se	Coeff	Se	Coeff	Se
Ln inntekt			0,097	0,010	0,092	0,009
Enslig						
Par			0,020	0,008	0,023	0,008
Flere voksne			-0,049	0,018	0,044	0,018
Ett barn			0,050	0,008	0,059	0,008
To barn			0,038	0,009	0,045	0,009
Tre barn			0,023	0,013	0,028	0,013
Fire eller flere barn			0,027	0,021	0,036	0,021
Venter barn			0,037	0,019	0,037	0,019
Bruk av startlån					0,002	0,0003
Sentralitet 1					0	
Sentralitet 2					-0,082	0,010
Sentralitet 3					0,081	0,010
Sentralitet 4					-0,083	0,011
Sentralitet 5					-0,089	0,014
Sentralitet 6					-0,182	0,023
Vedtak i 2020						
Vedtak i 2021	-0,060	0,010	-0,064	0,010	-0,067	0,009
Vedtak i 2022	-0,072	0,010	-0,086	0,009	-0,087	0,009
Vedtak i 2023	-0,037	0,010	-0,058	0,010	-0,062	0,010
Vedtak i 2024	-0,050	0,001	-0,078	0,010	-0,081	0,010
Vedtak i 2025	-0,132	0,016	-0,161	0,017	-0,159	0,101
Konstant	0,628	0,011	-0,425	0,103	0,430	0,101
Kommunefaste effekter	Ja		Ja		Nei	
R2-adj	0,033		0,047		0,024	

Analysen bygger på modell M², som inkluderer individuelle kjennetegn ved søkerne og faste

års- og kommuneeffekter. De andre modellene

bruger vi her for å vise stabiliteten i resultatene, og som en slags følsomhetsanalyse.

Husstandsinnkomsten måles i modellen som (den naturlige logaritmen til) månedsinntekt før skatt. Den gjennomsnittlige månedsinntekten i det utvalget modellen er estimert på, var 46 598 kroner med et standardavvik på 19 976 kroner. Koeffisienten (i M^2) for inntekt er estimert til 0,097. Når inntekten per måned stiger med ett standardavvik fra gjennomsnittet, øker sannsynligheten for at en søker kjøper bolig innen fire måneder, med 3,4 prosentpoeng. Hvis inntekten er ett standardavvik lavere enn gjennomsnittlig inntekt, blir sannsynligheten redusert med 5,4 prosentpoeng. Inntekten påvirker evnen til å kjøpe bolig med startlån, men ikke dramatisk.

I den lineære sannsynlighetsmodellen er tolkningene av koeffisientene for dummy-variable enklere. De måler forskjellen på de som har en bestemt egenskap, og referansegruppen som ikke har den. Når det gjelder familietype, er en enslig søker referansen. Som [tabell 7](#) viser, har et par 2 prosentpoeng høyere sannsynlighet for å få kjøpt i løpet av fire måneder etter tilsagn enn det en enslig søker har. Flere voksne som bor sammen har derimot 4,9 prosentpoeng lavere sannsynlighet enn en enslig – alt annet likt. Denne siste forskjellen er ikke signifikant forskjellig fra null.

Familier med barn sammenlignes med familier uten barn. Modellen viser at det å ha ett barn sammenlignet med å ikke ha barn, øker sannsynligheten for å konvertere finansieringsbeviset i løpet av fire måneder med 5 prosentpoeng. Det er faktisk ikke slik at kjøps-sannsynligheten er høyere jo flere barn man har. Det ser heller ut til å være motsatt. Dette tyder på en slags seleksjonseffekt. De som har flere barn og ikke enda har etablert

seg som eiere, er husstander med lavt ønske eller evne til eieretablering. Vi ser at det å vente et barn øker sannsynligheten for å greie å kjøpe i løpet av fire måneder etter tilsagn med 3,7 prosentpoeng. Denne forskjellen er kun signifikant på et 5,3 prosent nivå, forskjellen er altså nesten-signifikant forskjellig fra null.

Modellen sammenligner de som fikk tilsagn om finansieringsbevis i årene 2021–2025 med dem som fikk tilsagn i 2020. Resultatene viser et klart mønster. I årene 2021 til 2024 var sannsynligheten for å bruke finansieringsbeviset til et boligkjøp i løpet av 4 måneder etter tilsagn, seks til åtte prosentpoeng lavere enn i 2020. Forskjellene mellom årene 2021–2024 er statistisk signifikante sammenlignet med 2020, men ikke signifikant forskjellige fra hverandre.

I 2025 har det skjedd en dramatisk utvikling. Sammenlignet med årene 2021–24 faller sannsynligheten for å kjøpe bolig med nesten ti prosentpoeng. En mulig forklaring er at husstandenes økonomi har blitt mer presset, med høyere renter enn i 2021–2024 og boligpriser som har holdt seg høye eller til og med steget noe.

Når vi tolker fallet i sannsynligheten for å ha kjøpt innen fire måneder må vi ta hensyn til at vi bare ser på tilsagn om lånebevis som ble utstedt minst fire måneder før vår observasjonsperiode slutter i juli 2025. dvs. finansieringsbevis utstedt før 15. mars. Vi kan ikke utelukke at den lavere beregnede sannsynligheten helt eller delvis henger sammen med en sesongeffekt i årets første måneder. For å teste dette, laget vi en modell med egne variabler for vedtaksmåned. Også i denne modellen ser vi et tydelig fall i sannsynligheten for kjøp i løpet av fire måneder. I neste kapittel ser vi nærmere på utviklingen over tid.

4 Utviklingen inn i 2024 og 2025

For folk som planlegger, ønsker eller drømmer om å flytte inn i egen bolig, har de siste årene vært krevende. Tre forhold har hatt stor betydning. Rentene har steget betydelig (selv om realrenten ikke har vært spesielt høy), mange har opplevd høye husleier. Boligprisene

har holdt seg høye, til tross for stigende renter. I denne situasjonen mener Husbanken det er viktig å undersøke om det er endringer i nivået på bruk av finansieringsbevis til kjøp, og om strukturelle forhold påvirker hvem som klarer å bruke finansieringsbeviset til lån til kjøp av bolig.

Tabell 8 – Fordeling av andelene av finansieringsbevis i kommunene som har kjøpt kjøp innen fire måneder etter tilsagn (persentiler) og andeler i utvalgte kommuner, i tre perioder

	Andel av tilsagn i 2020-2025 som har gitt boligkjøp i løpet av 4 mnd	Andel av tilsagn i 2020-2021 som har gitt boligkjøp i løpet av 4 mnd	Andel av tilsagn i 2024-2025 som har gitt boligkjøp i løpet av 4 mnd
5te persentil	2,8	0,0	0,0
1.-Desil	17,3	11,2	0,0
Nedre kvartil	36,0	31,5	25,0
Median	48,1	47,8	41,7
Øvre kvartil	58,0	59,6	54,1
9.-Desil	71,9	93,4	74,2
95te persentil	91,5	99,9	91,7
Gjennomsnitt	47,2	47,4	38,8
SD	22,1	26,4	26,4
Oslo	59,2	51,1	50,8
Drammen	62,1	54,3	61,7
Stavanger	58,2	62,4	36,8
Sandnes	46,2	51,3	15,7
Bergen	37,8	42,4	17,2
Trondheim	43,6	39,4	39,4
Tromsø	60,5	54,0	51,5
Vefsn	43,7	31,4	42,4

Den øverste delen av tabellen viser at sannsynligheten for å kjøpe bolig innen fire måneder etter tilsagn har gått ned. Fordelingen

av sannsynligheter er flyttet mot venstre, altså redusert. I 2020 og 2021 var gjennomsnittet

47,4 prosent. I 2024 og i starten av 2025 har denne andelen falt med 8,6 prosentpoeng.

I de fleste kommunene som rapporteres i den nedre delen av tabellen, har andelene som får konvertert sine finansieringsbevis til et boligkjøp falt, til dels betydelig. Bildet er imidlertid ikke entydig. I Bergen, Stavanger og Sandnes er fallet på over 20 prosent. I Drammen og Vefsn på den annen side er det en økning på rundt 10 prosentpoeng. Vi tror denne variasjonen er et resultat av et komplekst samspill mellom hvem som søker i ulike kommuner, kommunenes vurderinger av lånsøkere og av situasjonen på de lokale boligmarkedene

For å forstå dette markerte fallet i andelen som

braker finansieringsbevis til boligkjøp innen fire måneder, har vi laget en statistisk modell (M^2 i [tabell 7](#)) basert på data fra 2024 og de to første månedene i 2025. Resultatene viser to tydelige trekk. For det første har betydningen av inntekt økt med om lag 50 prosent. For det andre har både koeffisientene og signifikansnivået for variablene (styrken og sikkerheten i sammenhengene) som beskriver sammensetningen av husstanden, gått ned. Kort sagt har evnen til å bruke et finansieringsbevis til boligkjøp blitt svakere, og utfallet avhenger i økende grad av inntekten.



5 Avslutning

Denne rapporten har sett på tidsforløpet fra søknad om startlån til faktisk boligkjøp, i perioden 2020–2025. Analysene er avgrenset til å se på dem som søkte og fikk tilsagn om finansieringsbevis.

Å etablere seg som eier av egen bolig med startlån, tar tid. Av alle som søkte om finansieringsbevis i perioden, var det om lag 15 prosent som kjøpte bolig i løpet av første år, og rundt 25 prosent etter tre år. En betydelig andel finansieringsbevis blir aldri til boligkjøp.

For samtlige søknadsår, hadde halvparten av dem som faktisk fikk tilsagn, kjøpt bolig i løpet av fem til seks måneder. Det meste av denne tiden går med til å søke etter bolig. Etter at tilsagn er gitt, har halvparten kjøpt etter 3–4 måneder.

De statistiske analysene (multivariate regresjonsanalyser) har undersøkt hvilke faktorer som påvirker om en husstand med finansieringsbevis kjøper bolig innen fire måneder. Høyere inntekt økte sannsynligheten for kjøp, men virkningen var moderat. Husstander med barn hadde noe høyere sannsynlighet for å kjøpe bolig, mens husstander med flere enn to voksne hadde lavere sannsynlighet, men forskjellen var ikke statistisk sikker (ikke signifikant). Analysene viser også at forskjellene mellom kommunene var store.

Utviklingen over tid viser en klar endring: Sannsynligheten for å konvertere finansieringsbevis til boligkjøp var seks til åtte prosentpoeng lavere i årene 2021–2024 sammenlignet med 2020, og tall for første del av 2025 tyder på en ytterligere nedgang.

Samlet peker analysene på en markant reduksjon i husholdenes evne til å bruke finansieringsbevis til boligkjøp de siste årene, samtidig som inntekten i sterkere grad bestemmer utfallet. Man bør framover ha oppmerksomhet på om det er en økende gruppe som faktisk ikke i det hele tatt er i stand til å nyttiggjøre seg et finansieringsbevis.

