



# Sekundær boligundersøkelsen

Norges Eiendomsmeglerforbund og Ambita  
Juni 2017





# Hvor mange sekundærboliger finnes?

## Vår målsetting:

- Finne klare tall for hvor mange sekundærboliger som finnes
- Finne klare tall for omsetting av sekundærboliger
- Kunne føre statistikken enkelt fremover
- Bidra til en mer informert debatt om boligmarkedet
- Peke på drivere i boligmarkedet

# Hvordan teller vi?

- Henter tall om kjøp og salg og tinglyst eierskap fra matrikkelen og grunnboken
- Viser alle boliger – nye (innflyttede) og brukte
- Viser sekundærboliger - boliger eid av privatpersoner som ikke selv bor i disse boligene\*
- Ser dermed tydelig hvor stor andel av boligmassen «privatinvestorer» eier

## Utfordringer med dagens tall:

- Uklare kilder
- Sen rapportering
- Øyeblikksbilder
- Anekdotiske fortellinger

\* Sekundærbolig-begrepet brukes ellers av Skatteetaten i forbindelse med beregning av ligningsverdi for boliger. Da er det egenrapportert. Våre tall viser faktisk eierskap, og kan avvike noe fra Skatteetatens tall.

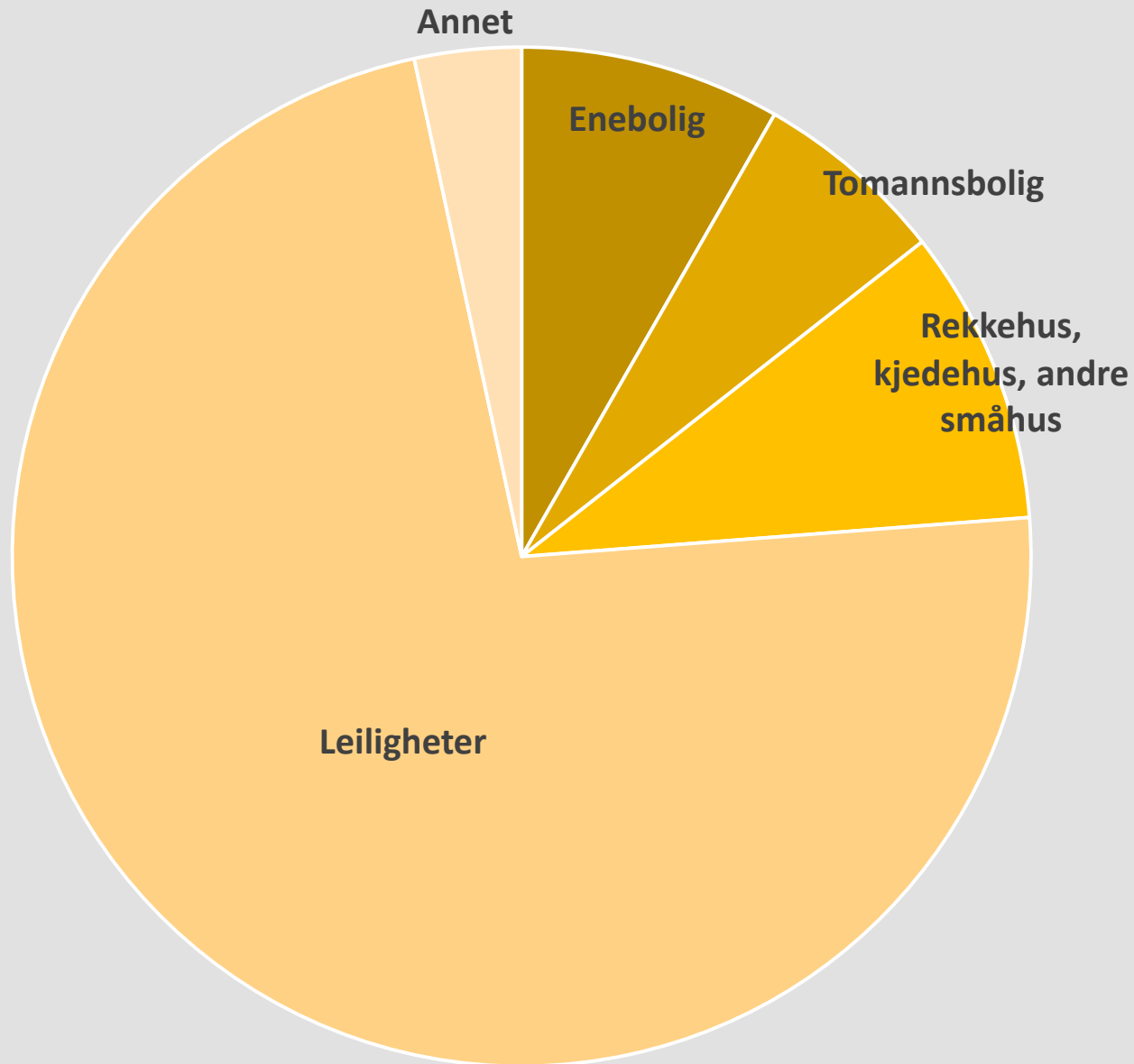
# Hvorfor eier man sekundærbolig?

- «Hytte i byen»
- Arbeids-/pendlerbolig
- Kjøpt bolig til barna – (leier ut før de flytter inn)
- Utleie for inntekt
- Investeringsobjekt, få med seg boligprisvekst

# Oslos boligmasse pr 1. jan 2017

331 492 boliger

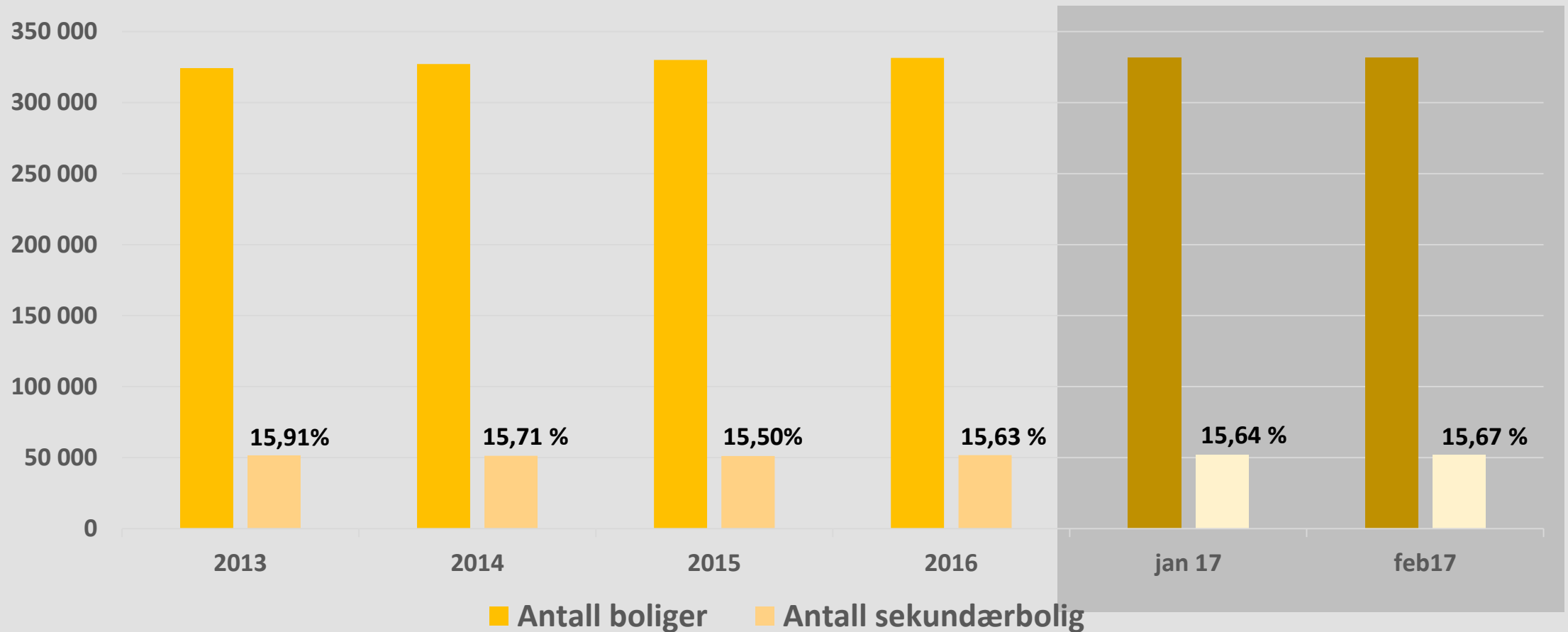
101 000 av disse er i  
borettslag



I total boligmasse regner vi:

- Leiligheter
- Eneboliger/rekkehus
- Borettslagsleiligheter
- Utleieboliger fra profesjonelle («gårdeiere»)
- Boliger eid av kommune, studentsamskipnader og andre organisasjoner

# Sekundærboliger utgjør ca 15,7 % av Oslos totale boligmasse



# Stabile tall år mot år

År	Antall boliger	Antall sekundærboliger	Sekundærboligers andel av total masse
2013	324 247	51 573	15,91 %
2014	327 078	51 369	15,71 %
2015	330 032	51 166	15,50 %
2016	<b>331 492</b>	<b>51 817</b>	<b>15,63 %</b>
Jan 2017	331 560	51 867	15,64 %
Feb 2017	331 688	51 959	15,67 %

- 651 flere sekundærboliger i 2016 enn 2015
- Dette er netto tilvekst – det vil være flere som kjøpes og selges gjennom et år
- Kommer etter et par års nedgang i antall sekundærboliger
- Andelen sekundærboliger er forholdsvis stabilt sett mot den totale boligmassen

# Flest leiligheter blir sekundærboliger

	Antall sekundærboliger	Endring sekundærboliger	Enebolig	Tomanns-bolig	Rekkehus, kjedehus, andre småhus	Leiligheter	Annet
<b>2013</b>	51 573	-161	-182	-95	-122	249	-11
<b>2014</b>	51 369	-204	-230	-122	-101	254	-5
<b>2015</b>	51 166	-203	-174	-120	-62	152	1
<b>2016</b>	<b>51 817</b>	<b>651</b>	<b>-123</b>	<b>-95</b>	<b>-2</b>	<b>868</b>	<b>3</b>
<b>Jan 2017</b>	51 867	50	-7	-10	5	61	1
<b>Feb 2017</b>	51 959	92	-5	-8	-4	107	2

- Tabellen viser endringer i totalantall og endringer for ulike boligtyper.
- Dette er netto tilvekst – det vil være flere som kjøpes og selges gjennom et år
- Flest leiligheter blir sekundærboliger
- Færre eneboliger og tomannsboliger blir sekundærboliger



# Konklusjoner - Oslo

- Andelen av sekundærboliger er stabil over tid
- Antallet sekundærboliger påvirkes lett av faktorer som rente, boligpris og etterspørsel
- Privatinvestorene følger syklene i markedet
- Renten har sterkt gjennomslag i markeder med tilbudsunderskudd
- Tall for endring i boligmasse viser at hovedutfordringen for boligmarkedet i Oslo er knyttet til boligbygging – ikke primært sekundærboligkjøp

# Metode og utfordringer

## Metode:

- Analyse er utført for periode 2013- 2016, samt for de to første månedene av 2017
- Omsatte boligeiendommer (matrikler) er talt. En boligeiendom kan ha en eller flere boliger / bygninger.
- Omsetninger av «sekundærboliger» som involverer privatpersoner (kjøper registrert med fødselsnr) er talt.
- Omsetning må gjelde hele eiendommen.
- Telling gjelder ikke omsetning av grunn som er bortfestet eller feste som er framfestet.
- Telling tar utgangspunkt i dokumentdato for tinglysing av omsetning (kjøp og salg).

## Utfordringer knyttet til tallene (påvirkningsgrad antas å være liten):

- Adressekvalitet eldre seksjonerings Oslo. Dette er håndtert så langt dette lar seg gjøre.
- Forutsetter korrekt registrert folkeregisteradresse.
- Forutsetter flyttemelding registrert innen 60 dager etter tinglyst overtagelse
- NB: Sekundærboliger er et begrep brukt av Skatteetaten i forbindelse med beregning av ligningsverdi for boliger. Om en bolig framkommer som sekundærbolig blir i skattesammenheng verifisert av skatteyter.
- Vi har sett på om eieren er folkeregistret på boligens adresse.