

FØRSTEGANGSKJØPERE OG SEKUNDÆRBOLIGER

2019 Q4



ambita



# Førstegangskjøpere og sekundærboliger

Denne rapporten dokumenterer kvartalsvis utvikling i antall førstegangskjøpere fra 2010 til og med 4. kvartal 2019, og viser blant annet

- hvor mange førstegangskjøpere det er
- om de blir flere eller færre
- om de blir eldre eller yngre
- hva slags boligtyper de kjøper
- regionale forskjeller

Videre presenterer vi for tredje gang statistikk for sekundærboliger for hele Norge, med en detaljert beskrivelse av både geografisk fordeling og fordeling på ulike boligtyper. Tidligere har vi kun hatt slike tall for Oslo. For Oslo har vi en tidsserie tilbake til 2014. For resten av landet har vi foreløpig kun statistikk for 2., 3. og 4. kvartal 2019, men vi vil etter hvert bygge opp tidsserier for hele landet. Tallene belyser blant annet

- beholdningen av sekundærboliger
- andelen sekundærboligene utgjør av samlet boligmasse
- hva slags boliger som benyttes som sekundærbolig
- regionale forskjeller ned til bydelsnivå for de fem største byene

1. januar 2020 ble 119 kommuner sammenslått til 47 nye. Videre har regionreformen redusert antallet fylkeskommuner fra 18 til 11. I rapporten benytter vi nå den nye inndelingen.

## Sekundærboligandelen falt på slutten av 2019

Boligmarkedet har lagt bak seg en turbulent periode. Særlig i Oslo var det store svingninger i boligprisene. Etter at bruktboligprisene falt gjennom 2017 kom det en korleksjon oppover i første halvår 2018. Siden har imidlertid prisveksten vært meget moderat. For landet sett under ett økte boligprisene med 2,5 prosent i 2019, sammenliknet med året før. Oslo hadde den høyeste prisveksten, på 3,9 prosent. I motsatt ende finner vi Stavanger, der årsveksten var null og med en sesongjustert nedgang mot slutten av året. Framover ligger det an til fortsatt moderat boligprisvekst. Boliglånsforskriften er en utfordring for de med lav egenkapital og lavere inntekter, og dermed for mange førstegangskjøpere. Samtidig bidrar forskriften til å dempe boligprisveksten. Høyere egenkapitalkrav for sekundærbolig skal isolert sett dempe etterspørselen etter slike investeringer.

I statistikken ser vi blant annet at sekundærboligandelen i Oslo økte klart fra 2017, samtidig med at norsk økonomi gikk inn i en ny konjunkturoppgang og til tross for utsikter til svakere prisvekst. For førstegangskjøperne kom oppgangen først i 2018, noe som kan ses i sammenheng med et mer

balansert boligmarked. Oppgangen fortsatte i 2019 i begge tilfeller, men statistikken viser at det kom en nedgang i sekundærboliger i fjorårets siste kvartal. Utsiktene til fortsatt relativt lav boligprisstigning legger bedre til rette for førstegangskjøperne, mens det virker mindre lukrativt å investere i sekundærbolig.

Mens antall førstegangskjøpere økte klart i Oslo i fjor, kom det samtidig en klar nedgang i noen av de omkringliggende kommunene. Dette kan trolig sees i sammenheng med at boligmarkedet i Oslo virker mer balansert enn på lenge.

**Rapporten er utarbeidet av Samfunnsøkonomisk Analyse AS og er en oppdatering av den løpende statistikken Norges Eiendomsmeglerforbund og Ambita leverer om førstegangskjøpere og sekundærboliger.** Formålet er å bidra til økt kunnskap om boligmarkedet og å utvikle et bedre beslutningsgrunnlag for politiske og kommersielle aktører. Det kan forhåpentligvis også bidra til mindre svingninger i markedet.

**Kontaktpersoner for rapporten:**

Carl. O. Geving, administrerende direktør i Norges Eiendomsmeglerforbund – 915 82 454  
Grethe Midthaug, analysesjef i Ambita - 970 65 438

## Innhold

Førstegangskjøpere og sekundærboliger .....	2
Antall førstegangskjøpere øker .....	5
Store regionale forskjeller .....	7
Betydelig geografisk variasjon i alder ved førstegangskjøp .....	14
Stor geografisk variasjon også i hva slags boliger førstegangskjøperne velger .....	15
Sekundærboliger fordelt geografisk og på boligtype .....	17
15 prosent av norske boliger er sekundærboliger .....	18
Sekundærboligandelen varierer betydelig geografisk .....	19
Leiligheter dominerer i byene, eneboliger i distriktene .....	24
Nedgang i sekundærboliger mot slutten av 2019 .....	27
Om statistikken .....	30
Førstegangskjøpere .....	30
Sekundærboliger .....	30
Norges Eiendomsmeglerforbund .....	31
Ambita .....	31
Samfunnsøkonomisk analyse AS .....	31

# Antall førstegangskjøpere øker

Geografisk fordeling

Førstegangskjøpere per kommune i 2018 målt som andel av antall innbyggere 20-39 år

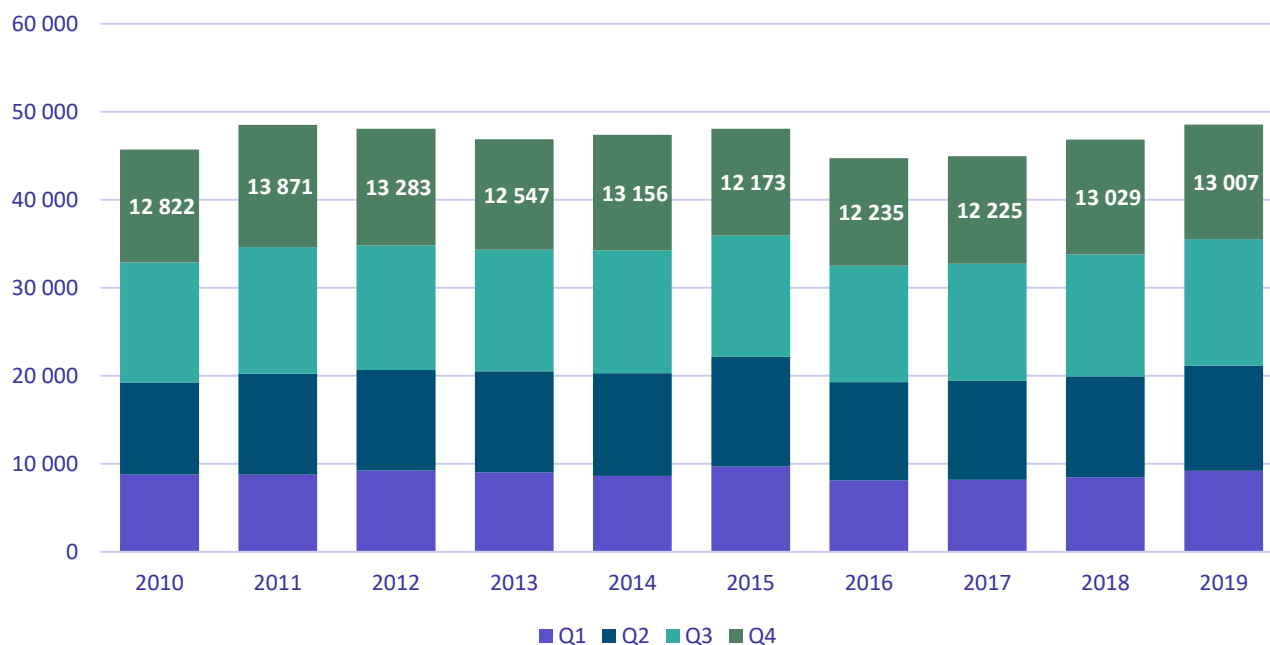


Antallet førstegangskjøpere i Norge har ligget rundt 47 000 personer årlig siden 2010, men kan variere betydelig fra år til år. I 2016 kom det en klar nedgang. Det kan skyldes den sterke boligprisveksten samme år. Førstegangskjøperne er en relativt prissensitiv gruppe. Dette er overveiende unge mennesker med relativt lav lønn og lite egenkapital, og kan derfor være blant dem som tidlig begrenses av høye priser. I 2017 kom boliglånsforskriften, som ved å stille særskilte krav til blant annet egenkapital og inntekt i første omgang bidro til å begrense førstegangskjøpernes handlingsrom. En klar prisnedgang gjennom 2017 kan ha bidratt til at mange ble sittende på gjerdet. Utover i 2018 stabiliserte boligmarkedet seg igjen og syntes etter hvert å være rimelig godt balansert. Antallet førstegangskjøpere økte klart, særlig mot slutten av året. Denne utviklingen fortsatte gjennom i 2019. Boliglånsforskriften bidrar nå til å dempe boligprisene, som isolert sett gjør det enklere å etablere seg i boligmarkedet, selv om kravene til inntekt og egenkapital utgjør effektive begrensninger for en del. Med utsikter til meget moderat boligprisvekst framover, er det duket for en videre økning i antall førstegangskjøpere framover.

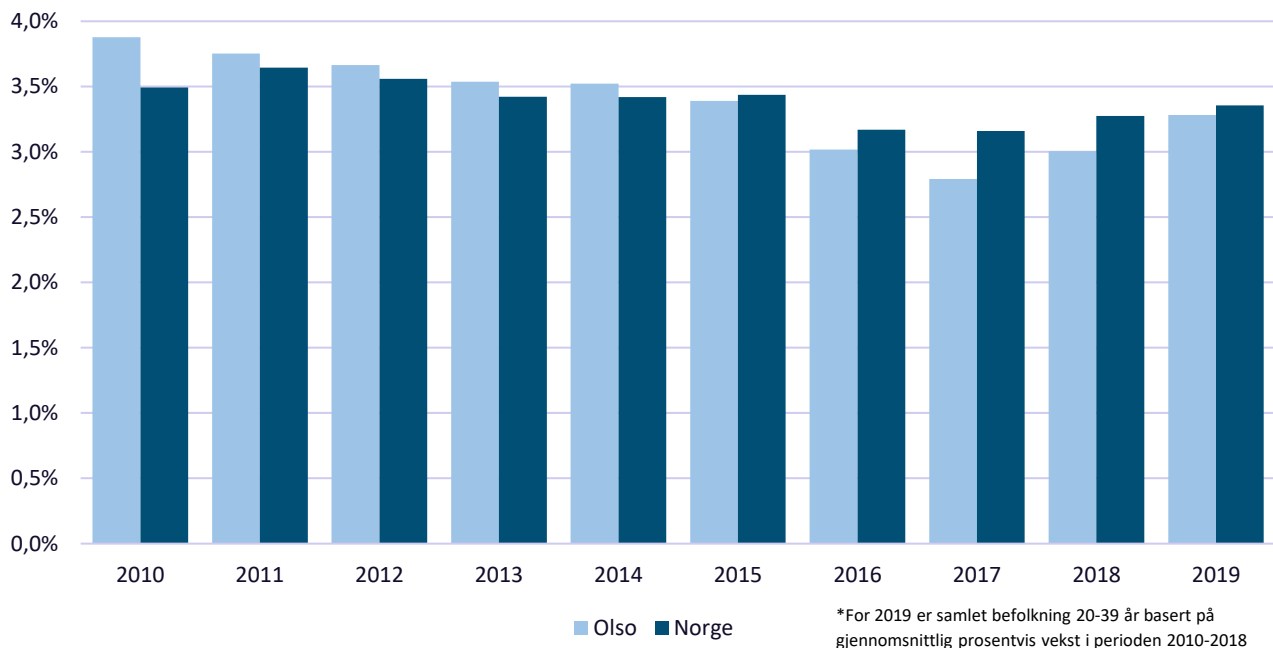
Figuren under med førstegangskjøpere som andel av befolkningen, viser at andelen falt klart i 2016. I 2018 økte imidlertid andelen igjen, og denne utviklingen forventes å ha fortsatt i 2019.

Antallet førstegangskjøpere er lavere om våren enn om høsten. Det henger sammen med at mange kjøper sin første bolig etter at de er ferdige med utdanningen og begynner i ny jobb. De fleste kjøpene skjer i 3. kvartal, etterfulgt av 4. kvartal, mens 1. kvartal har klart færrest kjøp. Dette mønsteret er meget stabilt over tid og gjenfinnes i alle deler av landet.

Norge Antall førstegangskjøpere. 2010-2019.



## Norge og Oslo Førstegangskjøpere som andel av befolkningen i aldersgruppen 20-39 år.\*



## Store regionale forskjeller

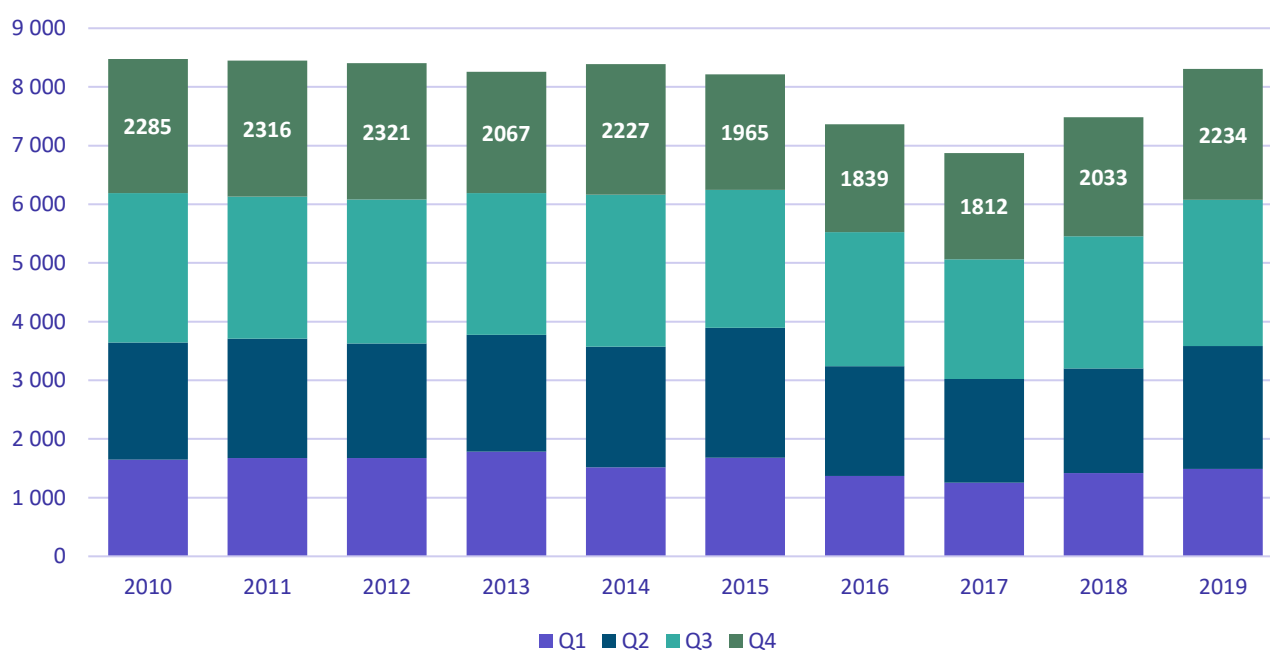
Oslo har hatt den mest turbulente utviklingen i boligmarkedet de seneste årene. Der har økningen i boligpriser vært klart sterkest og prisnivået er blitt svært høyt sammenliknet med andre steder i landet, til tross for en klar prisedgang i 2017. Boliglånsforskriften har dessuten særskilte krav for Oslo. Sammen med høye priser skapte det særlige utfordringer for førstegangskjøpere i første omgang. Om lag halvparten av nedgangen i førstegangskjøp på landsbasis fra 2016 kom i Oslo, og i motsetning til ellers i landet fortsatte nedgangen også i 2017. Gjennom 2017 falt imidlertid boligprisene med drøye 10 prosent i hovedstaden. I løpet av 2018 stabiliserte prisene seg og har økt noe i 2019, og de fleste prognosemakere anslår en meget moderat prisutvikling de nærmeste årene. Boliglånsforskriften bidrar også til å gjøre det enklere for førstegangskjøpere ved å begrense boligprisveksten. Utsiktene til et mer balansert boligmarked kan ha bidratt til at førstegangskjøpene tok seg klart opp igjen i 2018. Også i Oslo kom oppgangen først og fremst fra andre halvår i fjor og fortsatte i 2019.

I kommunene rundt Oslo har det jevnt over vært en positiv utvikling de seneste årene, og særlig i 2018. Den siste oppgangen har vært særlig markert i Ullensaker, Nordre Follo, Lillestrøm og Nannestad. Unntaket er først og fremst Bærum, der det har vært en klar nedgang. Vi ser også at 6 av de 11 kommunene rundt Oslo har hatt en nedgang fra 2018 til 2019.

Når vi ser på de andre større byene i Norge, ser vi at utviklingen har vært relativt stabil i Bergen og Kristiansand. Særlig sistnevnte har hatt et meget stabilt boligmarked over lengre tid. Det siste året har imidlertid antallet førstegangskjøpere økt markert i Kristiansand. Stavanger fikk en regional konjunkturedgang med oljenedturen i 2013, og boligmarkedet har vært svakt siden. Nedgangen i førstegangskjøp startet tidlig der, og er fortsatt på et lavt nivå selv om de har tatt seg noe opp fra bunnen i 2016. I 2019 kom det imidlertid en markert oppgang også i Stavanger. Trondheim har gjennomgående hatt en relativt stabil, moderat vekst i antall førstegangskjøpere siden 2014.

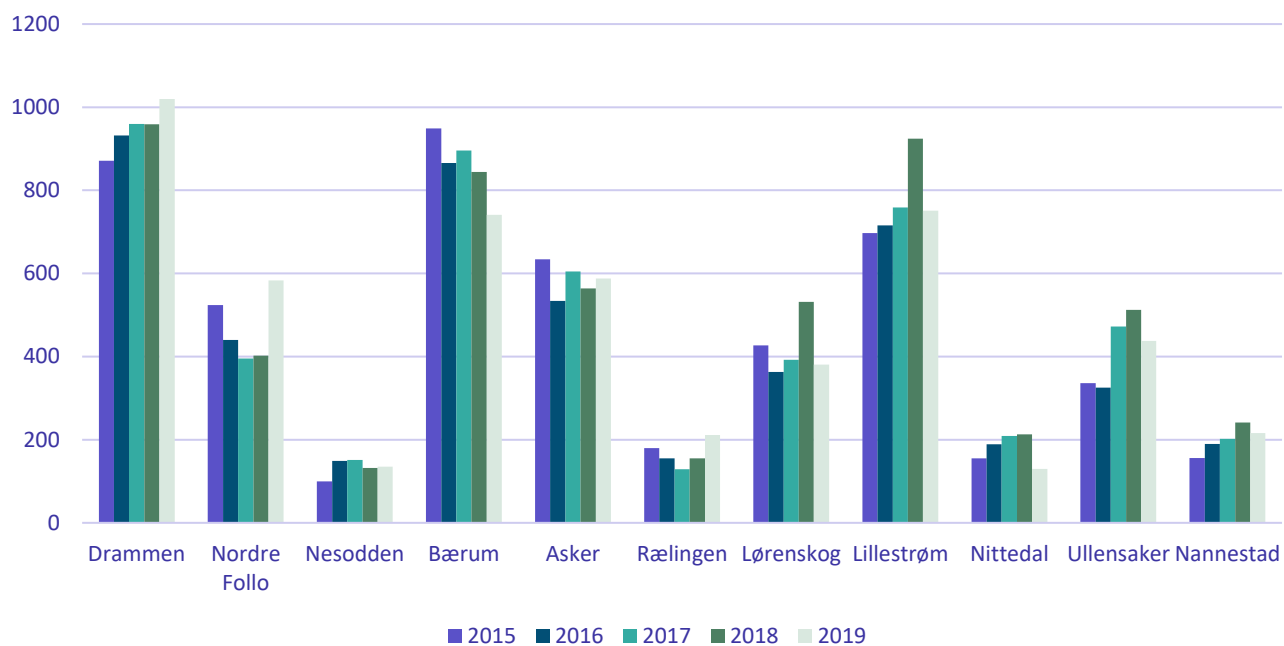
Tabellen til sist i dette kapittelet viser utviklingen i førstegangskjøpere siden 2010 på fylkesnivå. Norgeskartet på forrige side viser hvordan førstegangskjøperne fordeler seg utover landet, med høye konsentrasjoner langs kysten i sør og særlig i Oslo og omkringliggende kommuner.

Oslo Antall førstegangskjøpere. 2010-2019.

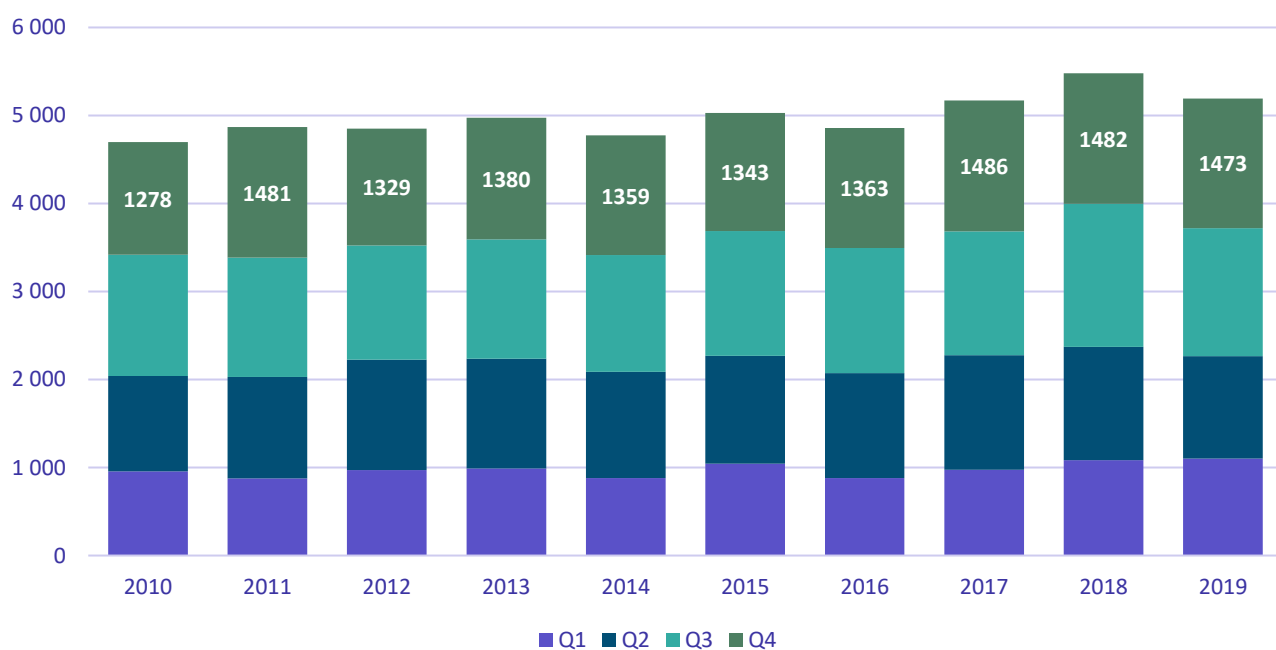




Kommuner rundt Oslo Antall førstegangskjøpere per kommune. 2015-2019.

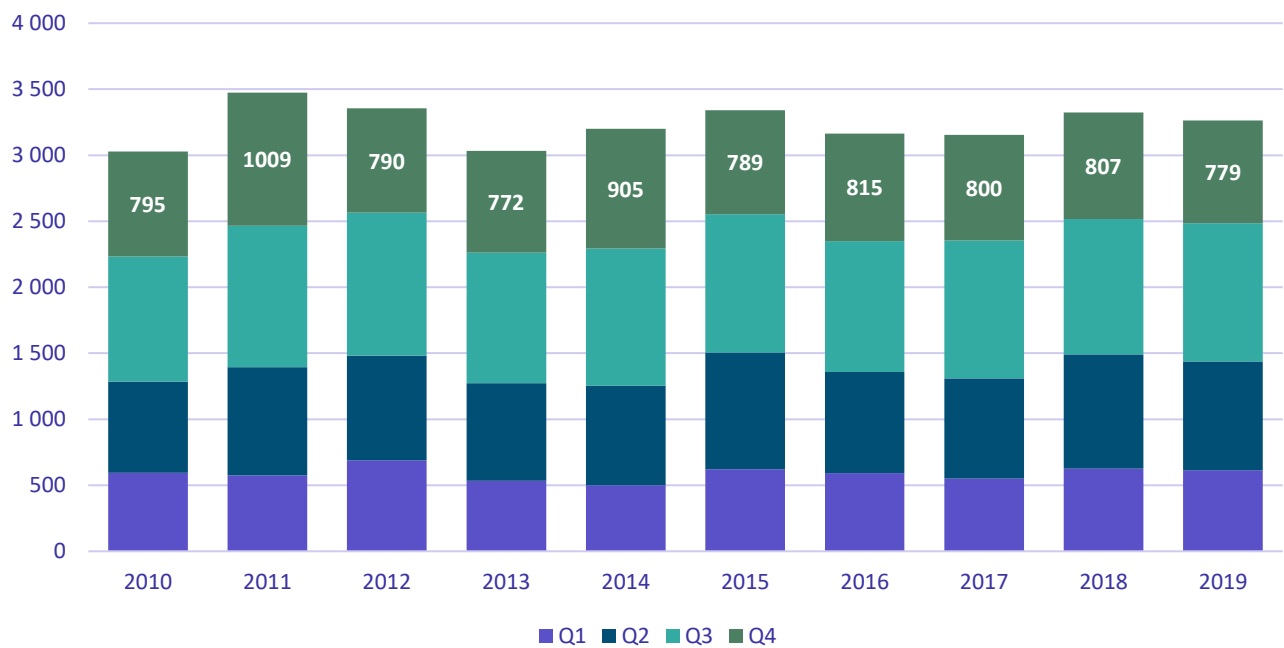


Kommuner rundt Oslo Antall førstegangskjøpere samlet. 2015-2019..



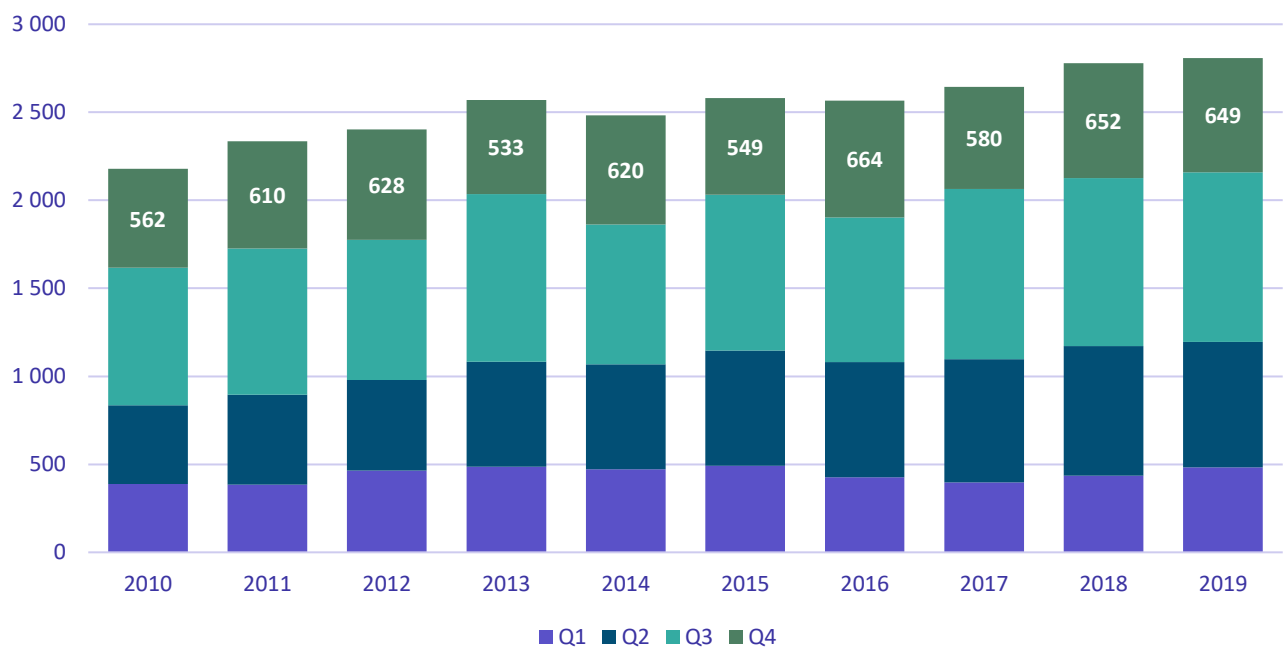
## Bergen

Antall førstegangskjøpere. 2010-2019.



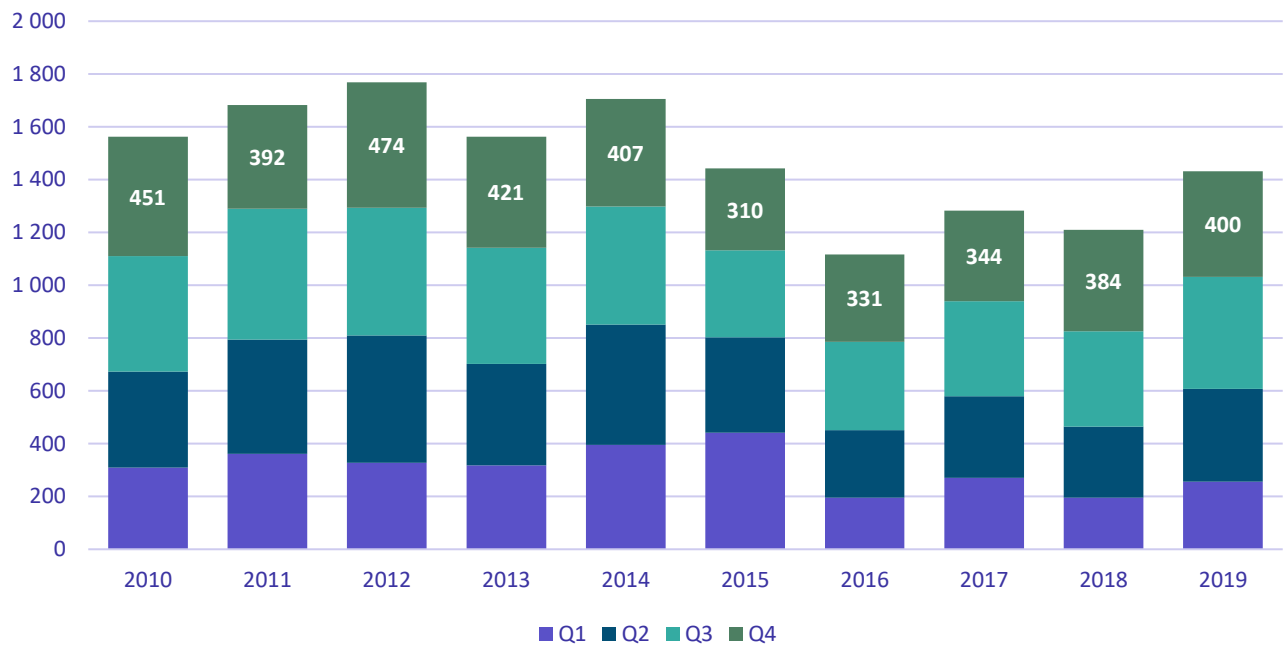
## Trondheim

Antall førstegangskjøpere. 2010-2019.<sup>1</sup>



## Stavanger

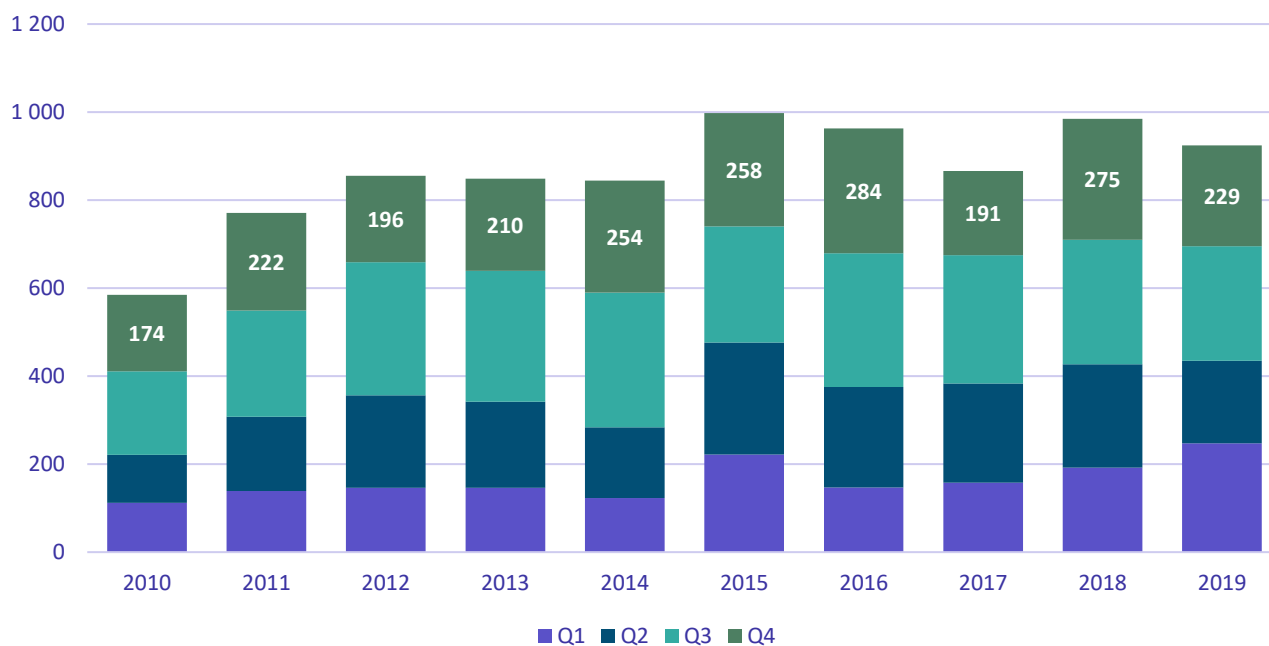
Antall førstegangskjøpere. 2010-2019.<sup>2</sup>



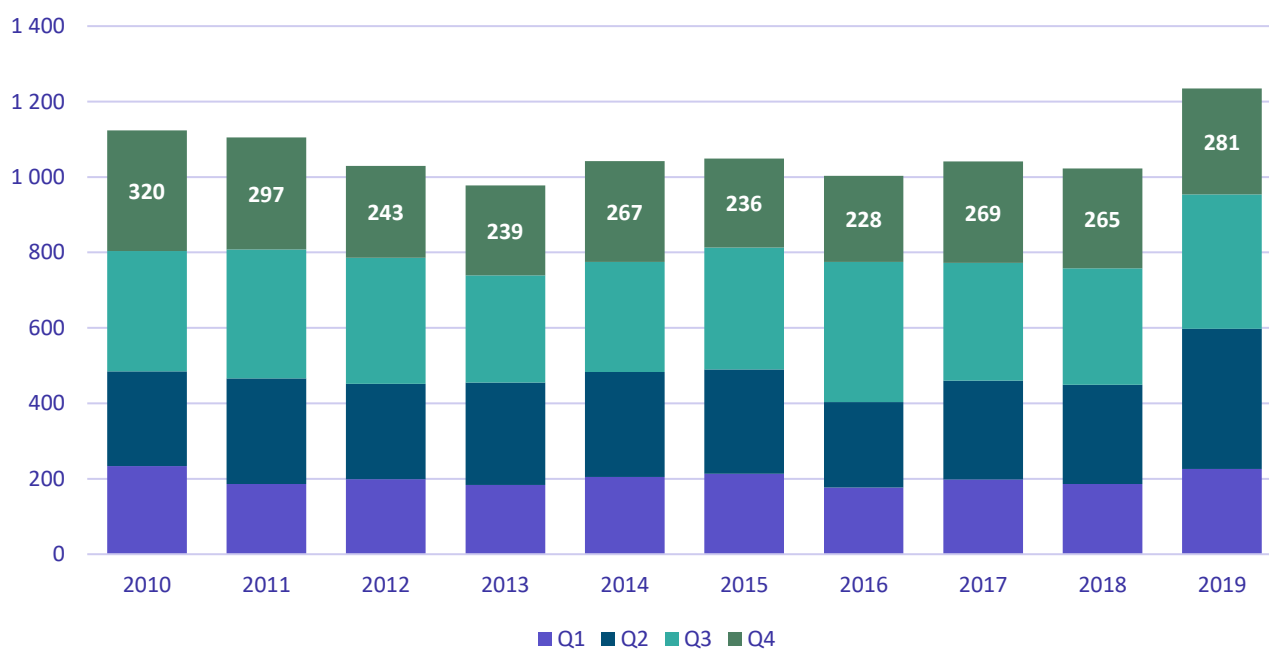
<sup>1</sup> Klæbu kommune ble slått sammen med Trondheim kommune 1. januar 2020.

<sup>2</sup> Rennesøy kommune og Finnøy kommune ble slått sammen med Stavanger kommune 1. januar 2020.

Tromsø Antall førstegangskjøpere. 2010-2019.



Kristiansand Antall førstegangskjøpere. 2010-2019.<sup>3</sup>



<sup>3</sup> Sogndalen og Søgne kommune er slått sammen Kristiansand kommune 1. januar 2020.



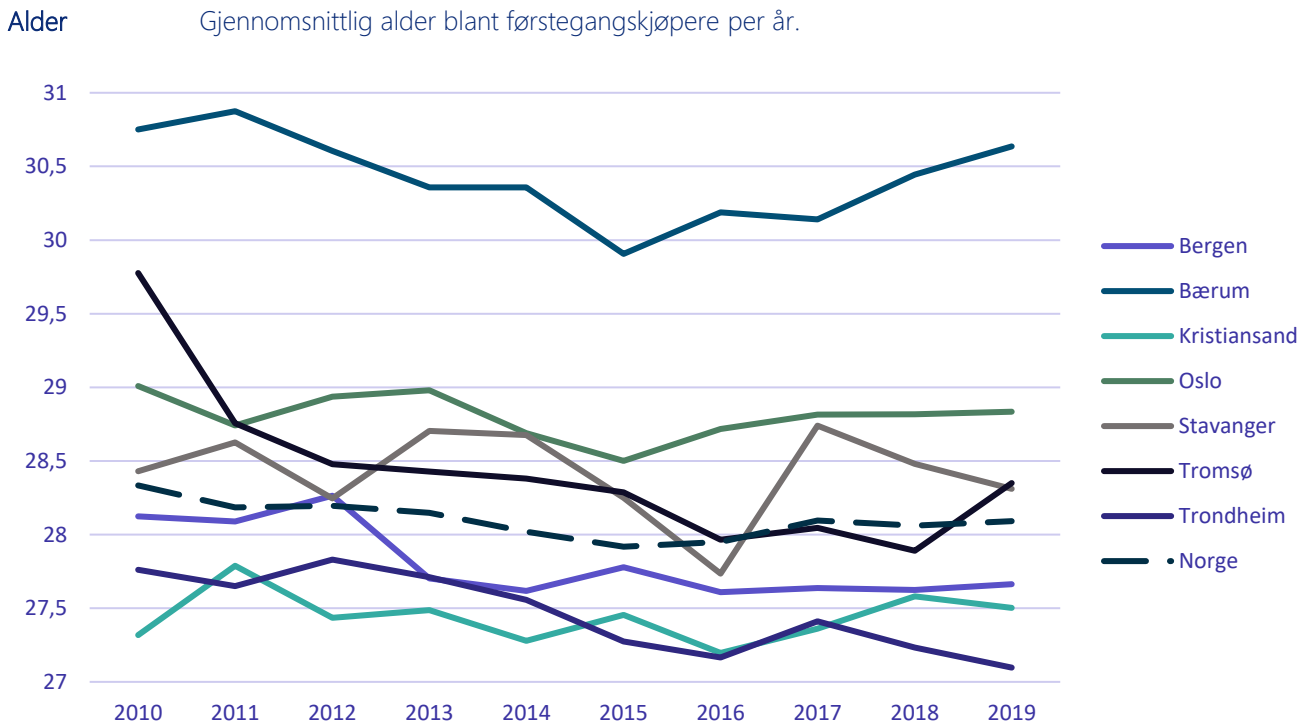
## Antall førstegangskjøpere fordelt på fylker

2010-2019. Sortert på størrelse siste år.

Fylke	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Viken	9284	9720	9414	9519	9333	9716	9582	9958	10500	10356
Oslo	8475	8448	8404	8259	8391	8212	7365	6875	7486	8308
Vestland	5578	6219	6127	5784	6018	6251	5795	5783	5927	5877
Trøndelag	3906	4242	4433	4458	4400	4599	4521	4612	4670	4777
Rogaland	4681	5221	5613	5120	5395	4732	3924	3975	4099	4495
Vestfold og Telemark	3167	3452	3029	2949	2969	3045	2937	3021	3104	3232
Innlandet	2203	2430	2277	2391	2311	2559	2417	2613	2720	2733
Agder	2713	2676	2629	2495	2510	2616	2319	2368	2341	2720
Møre og Romsdal	2331	2444	2443	2361	2470	2419	2041	2003	2054	2134
Troms og Finnmark	1640	1737	1921	1912	1900	2072	2049	1960	2106	2004
Nordland	1729	1900	1780	1613	1702	1866	1776	1773	1821	1890

## Betydelig geografisk variasjon i alder ved førstegangskjøp

I de større byene i Norge ligger gjennomsnittlig alder for førstegangskjøpere stort sett mellom 26 og 29 år. Tallen er gjennomgående relativt stabile. Det tydeligste unntaket i figuren under er Bærum, der snittalderen har vært mellom 30 og 31 år. Også i Oslo er snittalderen relativt høy. Dette kan trolig sees i sammenheng med høye boligprisnivåer, som gjør det vanskeligere å tilfredsstille krav til både inntekt og egenkapital disse stedene. Trondheim har den laveste gjennomsnittsalderen av de større byene



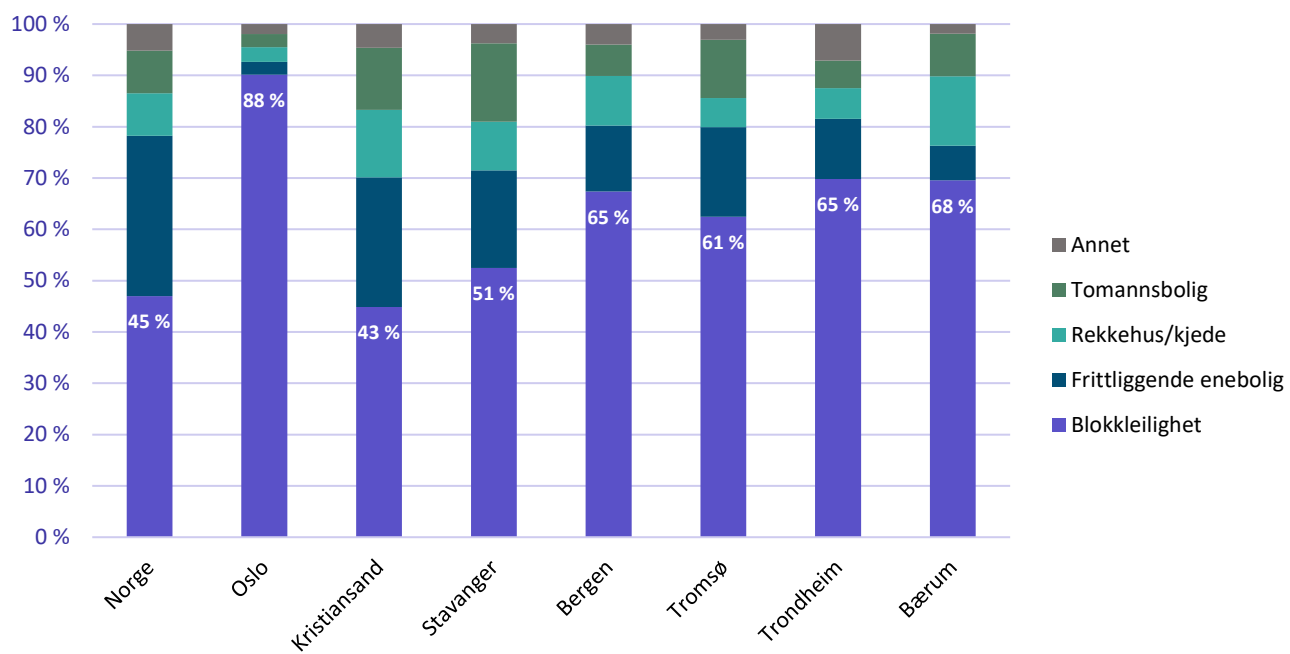
Fylke	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Viken	29,2	28,9	29,1	28,9	28,8	28,8	28,8	28,9	28,9	28,9
Oslo	29,0	28,7	28,9	29,0	28,7	28,5	28,7	28,8	28,8	28,8
Troms og Finnmark	29,2	28,5	28,3	28,2	28,2	28,0	27,8	27,9	27,9	28,2
Vestfold og Telemark	28,1	28,2	28,0	28,0	27,8	27,7	27,9	28,1	28,0	28,1
Innlandet	28,0	28,0	27,5	27,5	27,5	27,3	27,5	27,5	27,7	27,8
Nordland	27,9	27,3	27,6	27,5	27,6	27,4	27,6	27,4	27,6	27,6
Møre og Romsdal	27,7	27,6	27,8	27,8	27,7	27,6	27,4	27,9	27,5	27,6
Vestland	27,9	27,9	28,0	27,7	27,7	27,6	27,6	27,6	27,6	27,6
Rogaland	27,6	27,7	27,5	27,5	27,6	27,4	27,2	27,7	27,5	27,5
Agder	27,3	27,6	27,1	27,4	27,1	27,2	27,3	27,2	27,4	27,3
Trøndelag	27,7	27,5	27,6	27,5	27,4	27,2	27,1	27,3	27,2	27,1

## Stor geografisk variasjon også i hva slags boliger førstegangskjøperne velger

Også når vi sorterer på boligtype er det betydelig geografisk variasjon. Her er det imidlertid også liten variasjon over tid. Disse tallene henger naturlig nok nært sammen med boligsammensetningen i de ulike byene, som gjenspeiles i hva slags boliger folk velger første gang de kjøper bolig. Prisnivået bidrar også til at leiligheter er overrepresentert blant førstegangskjøperne. I Oslo består boligmassen av 73 prosent leiligheter, og 88 prosent av førstegangskjøperne kjøper leilighet. Nesten ingen kjøper enebolig. I Stavanger og Kristiansand derimot, er andelen som kjøper leilighet klart lavere –43 og 51 prosent - og mer i tråd med landsgjennomsnittet. I disse byene kjøper 19-25 prosent enebolig som første bolig. Landsgjennomsnittet for enebolig er enda høyere, på 31 prosent.

## Boligtype

Fordeling av førstegangskjøpere på boligtype. Siste kvartal.





# Sekundærboliger fordelt geografisk og på boligtype

Geografisk fordeling

Sekundærboliger per kommune i 2018 målt som andel av antall innbyggere



## 15 prosent av norske boliger er sekundærboliger

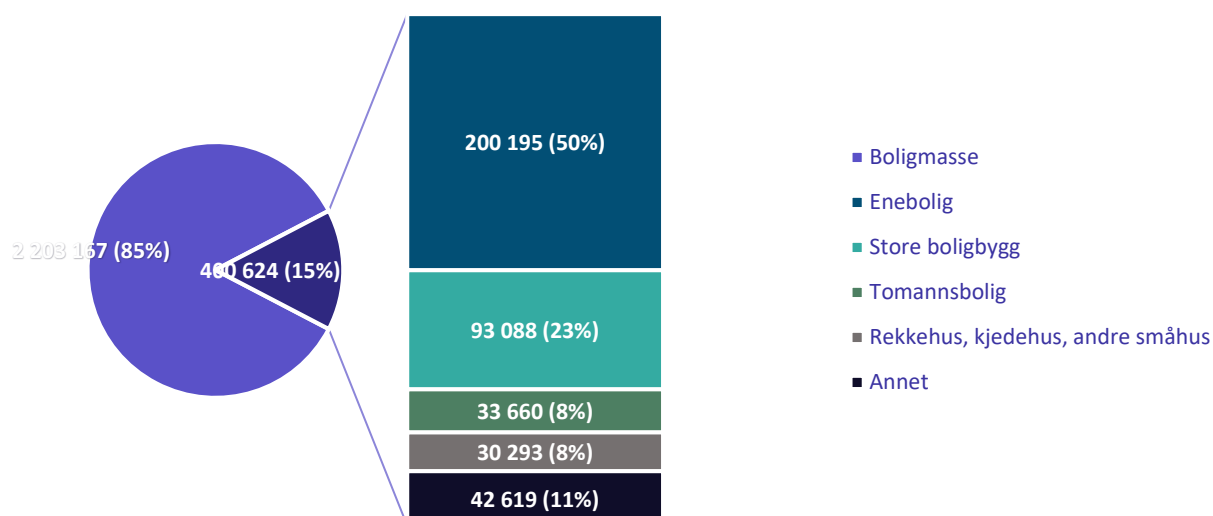
I 4. kvartal 2019 var det registrert 399 855 sekundærboliger i Norge. Dette utgjør om lag 15 prosent av den samlede boligmassen, som illustrert i figuren under. Sekundærboligene fordeles på ulike boligtyper som vist i søylen til høyre i figuren under. Eneboliger dominerer, med blokkleiligheter (store boligbygg) på en klar andreplass.

Det er stor geografisk variasjon i sekundærboligandelen. Den er særlig høy i en del distriktskommuner, men også i enkelt bydeler i de store byene. Dette er svært forskjellige markeder. I byene er sekundærboliger i stor grad investeringsobjekter, mens de i distriktene trolig i betydelig grad kan være fraflyttede boliger.

Det kan være mange grunner til å holde sekundærbolig: arbeids/pendlerbolig, framtidig bolig til barn, «hytte i byen», diversifisering (primærbolig på landet, sekundærbolig i byen), utleie, kapitalgevinst eller liknende, eller å beholde en fraflyttet bolig som har større affeksjonsverdi enn markedsverdi (typisk i grisevendte strøk).

I denne utgaven av rapporten kan vi for andre gang vise fordelingen av sekundærboliger geografisk og på boligtype for hele landet. Tidligere har vi kun hatt tall for Oslo, som omtales særskilt i eget kapittel ettersom vi der har bygget opp tidsserier. Etter hvert som tiden går, vil vi også bygge opp tidsserier for resten av landet.

Sekundærboliger Norge      Andel av boligmasse (venstre) og fordelt på boligtype (høyre). Siste kvartal.



## Sekundærboligandelen varierer betydelig geografisk

Den første figuren under viser at Viken er fylket med flest sekundærboliger. Før den nye fylkesinndelingen var Oslo fylket med desidert flest. Målt som *andel* av samlet boligmasse er imidlertid sekundærboligene jevnere fordelt. Andelen er klart lavest i Viken og høyest i Innlandet, med henholdsvis 12 og 20 prosent. Landsgjennomsnittet er 15 prosent.

I de store byene er sekundærboligandelen stort sett lavere enn landsgjennomsnittet. Oslo er unntaket med 17 prosent. I Stavanger er andelen på 14 prosent, mens de andre større byene ligger rundt 9-10 prosent.

I de fem største byene har vi statistikk på bydelsnivå. Særlig i Oslo er det stor forskjell på bydelene, fra 7 prosent på Grorud og Alna til hele 38 prosent på Frogner. Også St. Hanshaugen, Marka og sentrum har relativt høy sekundærboligandel, på henholdsvis 27, 21 og 20 prosent. I enkelte bydeler i Oslo er andelen trolig høy fordi bebyggelse, boligtyper, lokasjon forventet prisvekst ol. gjør at mange anser dette for å være særlig gunstige steder å kjøpe sekundærbolig som investeringsobjekt. Trolig har det også vært et økende innslag av at folk i distriktene investerer i en leilighet i Oslo for å ta del i en forventet høyere prisstigning der. I Stavanger kommune har Finnøy med 41 prosent den desidert høyeste andelen. Dernest kommer Storhaug med 23 prosent og Rennesøy med 21 prosent.

De to siste figurene i dette avsnittet viser hvordan sekundærboligandelen varierer i forhold til sentralitetsindeksen. Sentralitetsindeksen rangerer kommunene etter sentralitet, på en skala fra 1 til 1000, gruppert i 6 klasser, fra 1 (mest sentral) til 6 (minst sentral)<sup>4</sup>. Den første av disse figurene viser at det er en klar tendens til at sekundærboligandelen er lavere i sentrale strøk.<sup>5</sup> Sekundærboligandelen faller fra om lag 33 prosent i de minst sentrale deler av landet (sentralitetsklasse 6) til 10-14 prosent i de mest sentrale strøkene. En viktig årsak til at andelen er litt høyere i sentralitetsklasse 1 enn i sentralitetsklasse 2 er at førstnevnte inkluderer Oslo, der sekundærboligandelen er relativt høy. Figuren som sorterer kommunene etter sentralitetsklasse og sekundærboligandel viser i tillegg at det er stor variasjon i sekundærboligandelen innenfor hver sentralitetsklasse, og at denne variasjonen avtar desto mer sentral kommunen er.

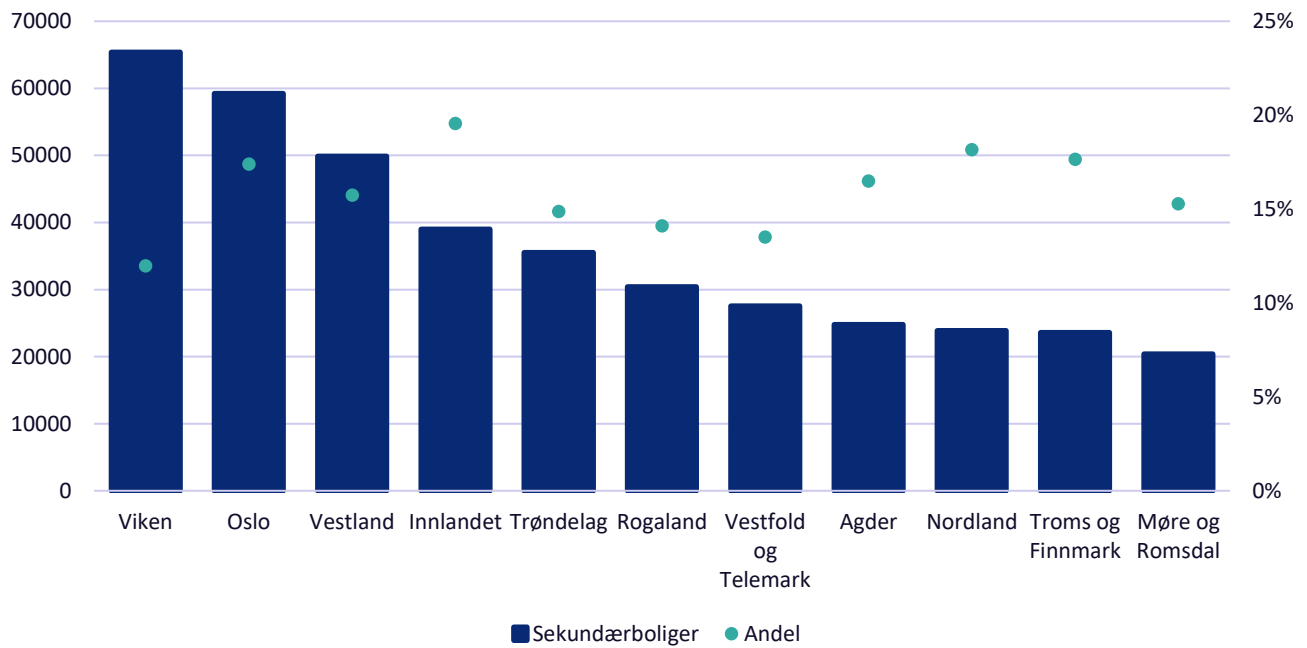
Et forhold som muligens bidrar til at det høye antallet sekundærboliger i distriktene, kan være at mange fritidsboliger og ubebodde/fracflyttede hus feilaktig registreres som sekundærboliger. Her er det flere interessante problemstillinger vi vil undersøke nærmere framover.

---

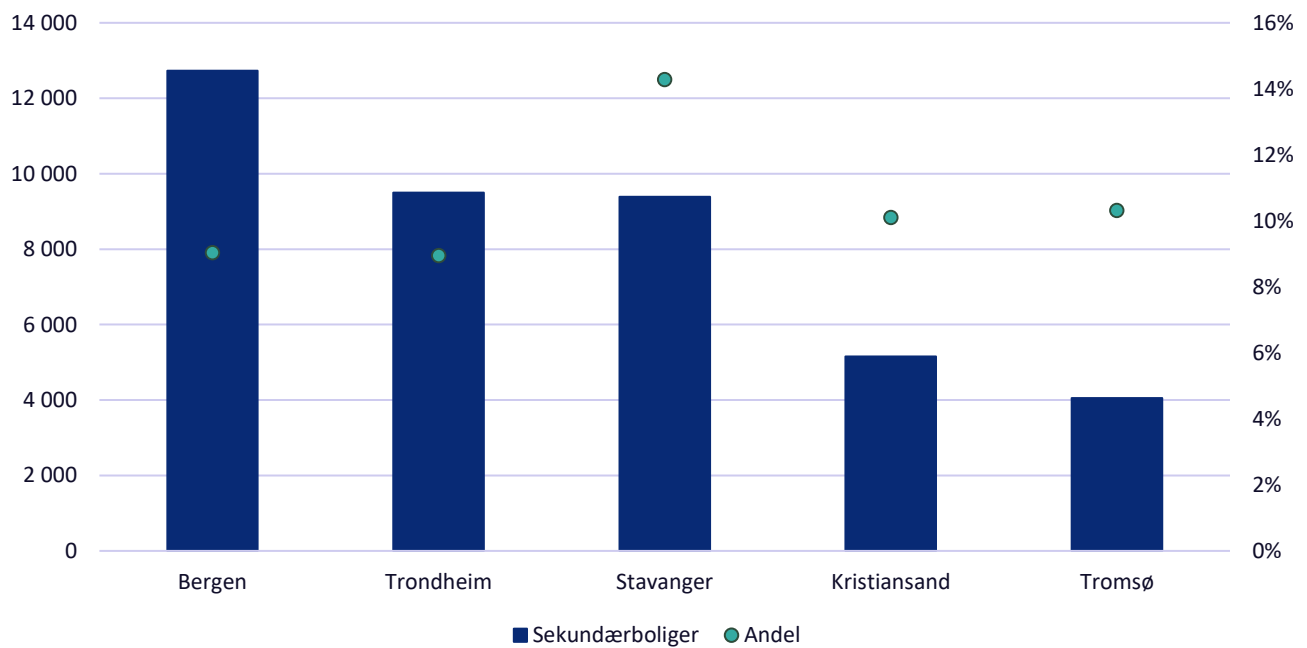
<sup>4</sup> Sentralitetsindeksen er basert på reisetid til arbeidsplasser og servicefunksjoner fra alle bebodde grunnkretser. For mer informasjon, se <https://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/ny-sentralitetsindeks-for-kommunene>

<sup>5</sup> Sentralitetsindeksen baserer seg på kommuneinndelingen av 2018. Vi har her derfor valgt å gi dagens kommuner sentralitetsverdiene til den mest sentrale 2018-kommunen de omfatter.

Sekundærbolig fylker    Antall og andel sekundærboliger etter fylke. Siste kvartal.



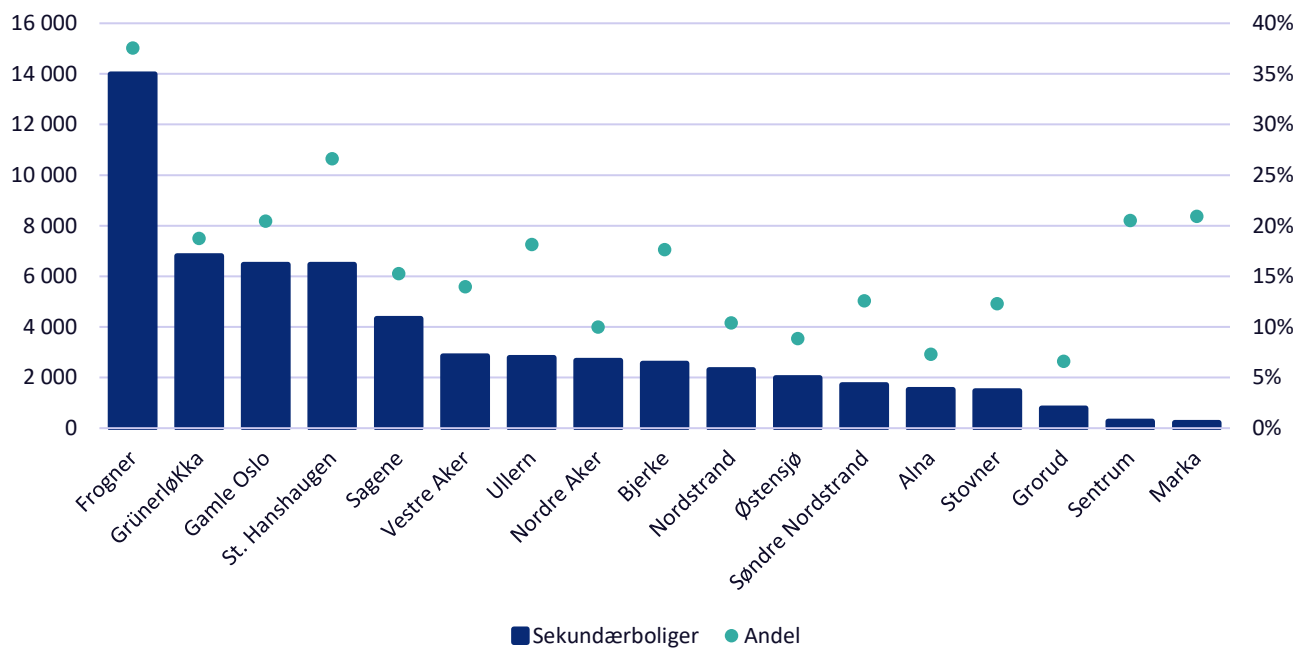
Sekundærbolig byer    Antall og andel sekundærboliger etter by. Siste kvartal.





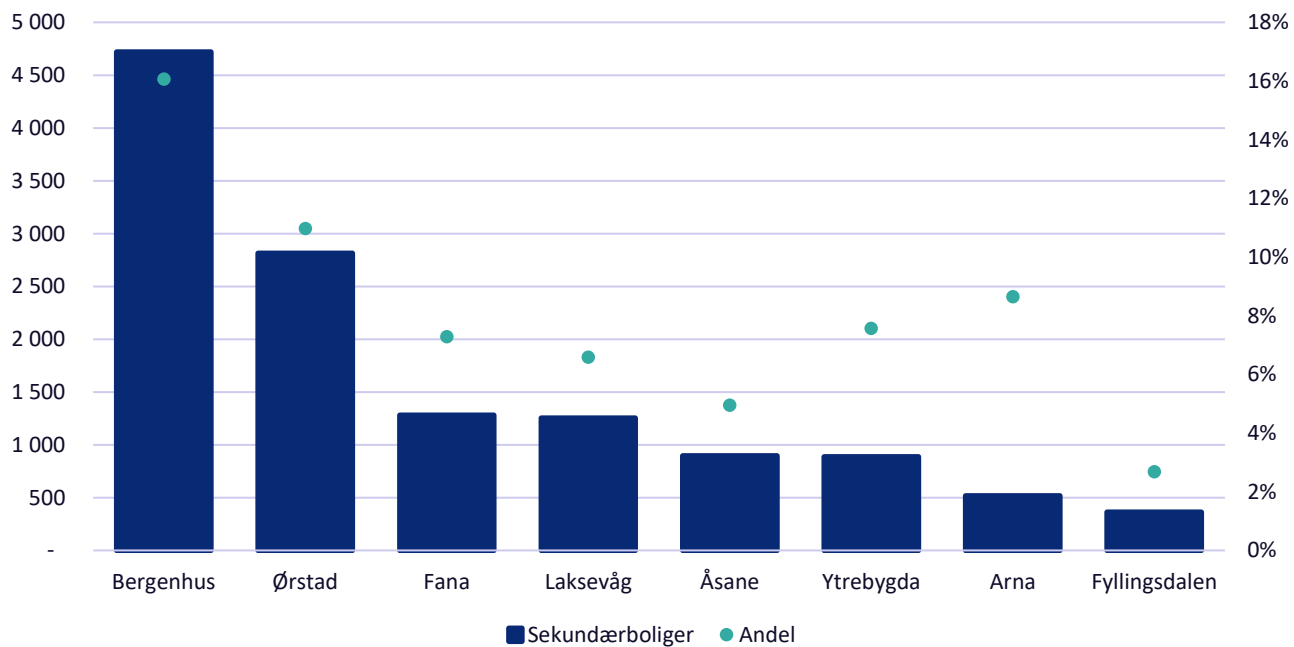
### Sekundærbolig Oslo bydeler

Antall og andel sekundærboliger etter bydel. Siste kvartal.



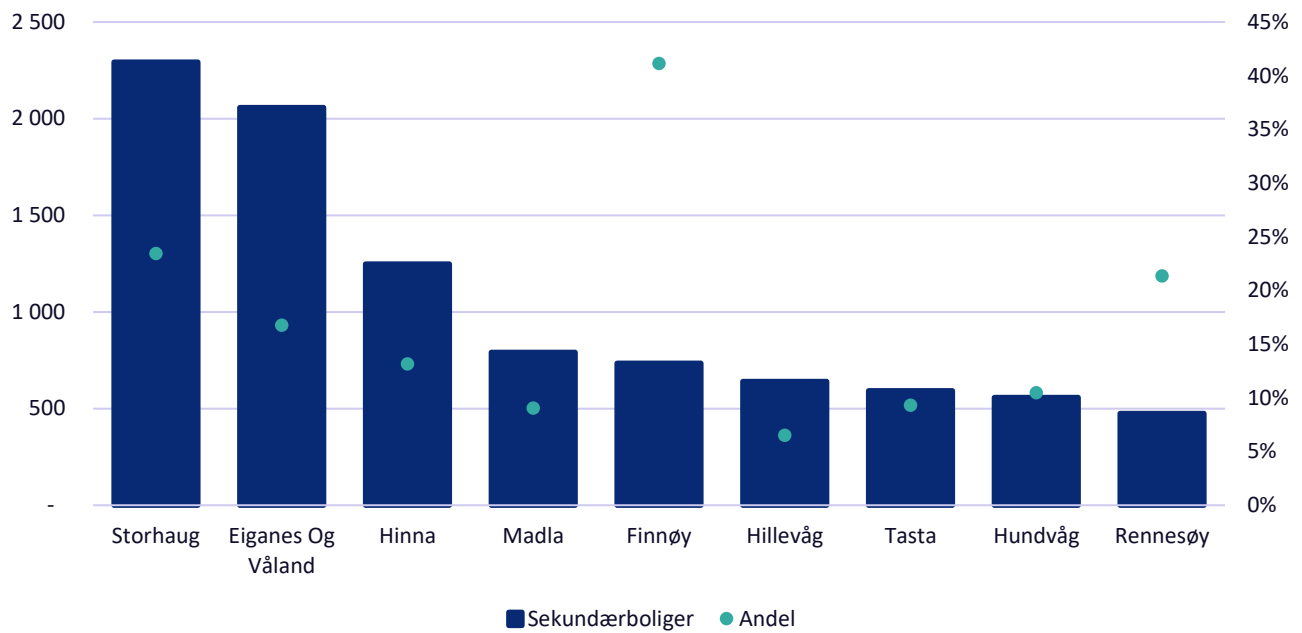
### Sekundærbolig Bergen bydeler

Antall og andel sekundærboliger etter bydel. Siste kvartal.



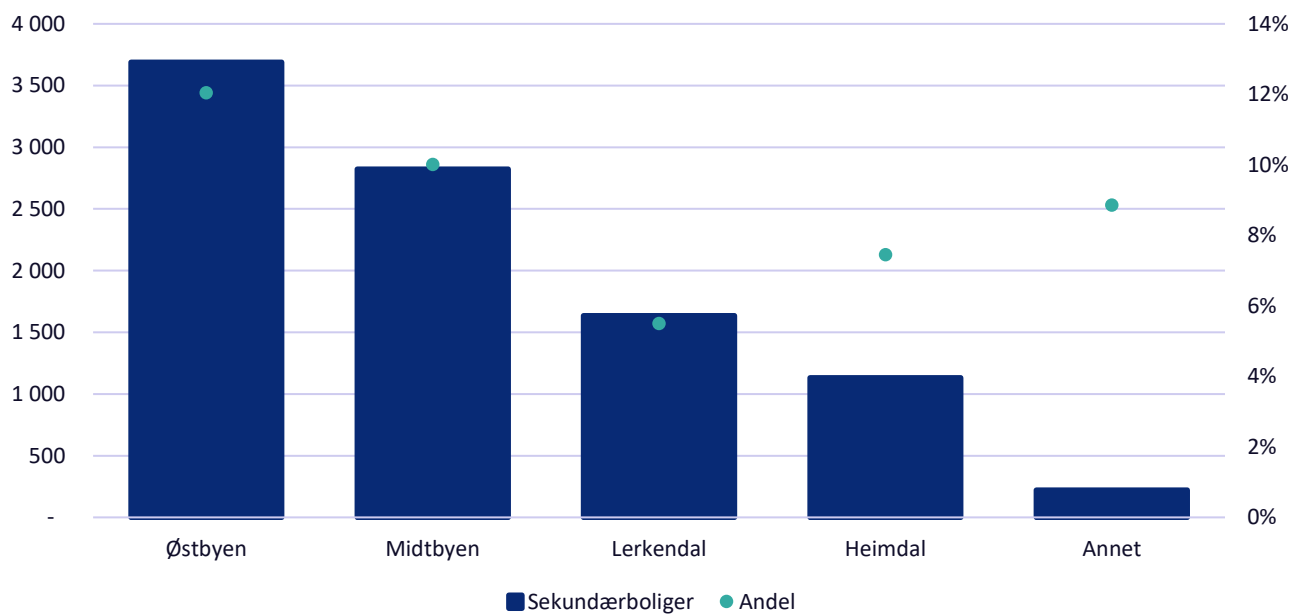
### Sekundærbolig Stavanger bydeler

Antall og andel sekundærboliger etter bydel. Siste kvartal.



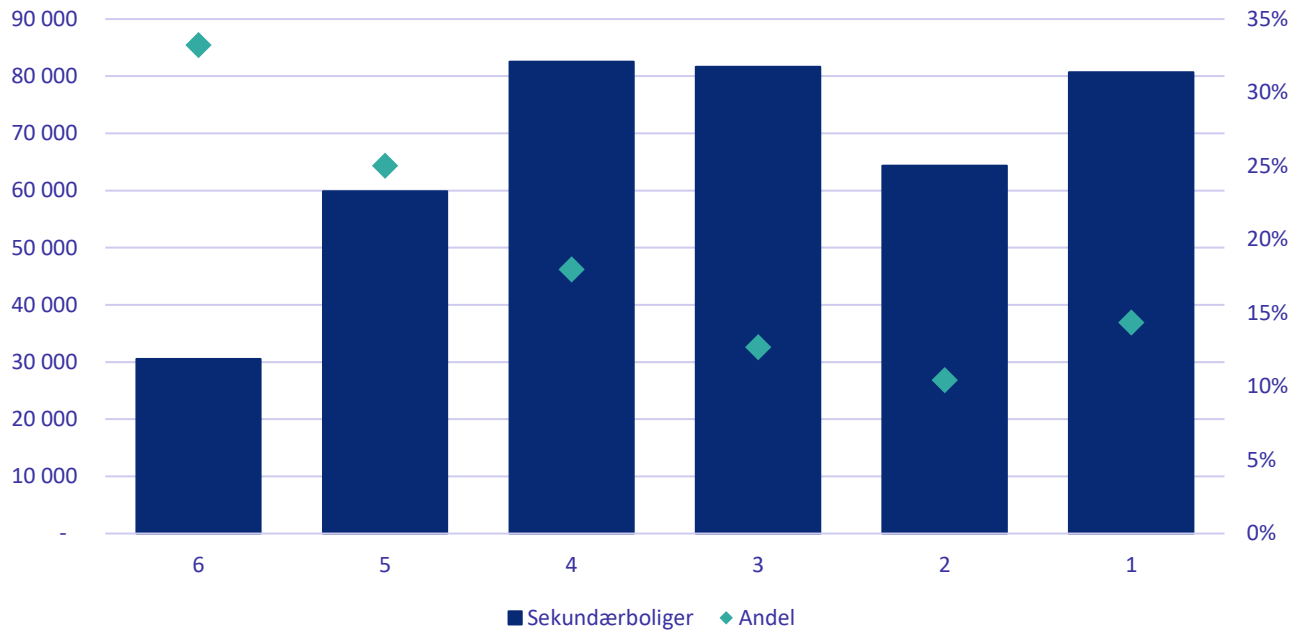
### Sekundærbolig Trondheim bydeler

Antall og andel sekundærboliger etter bydel. Siste kvartal.



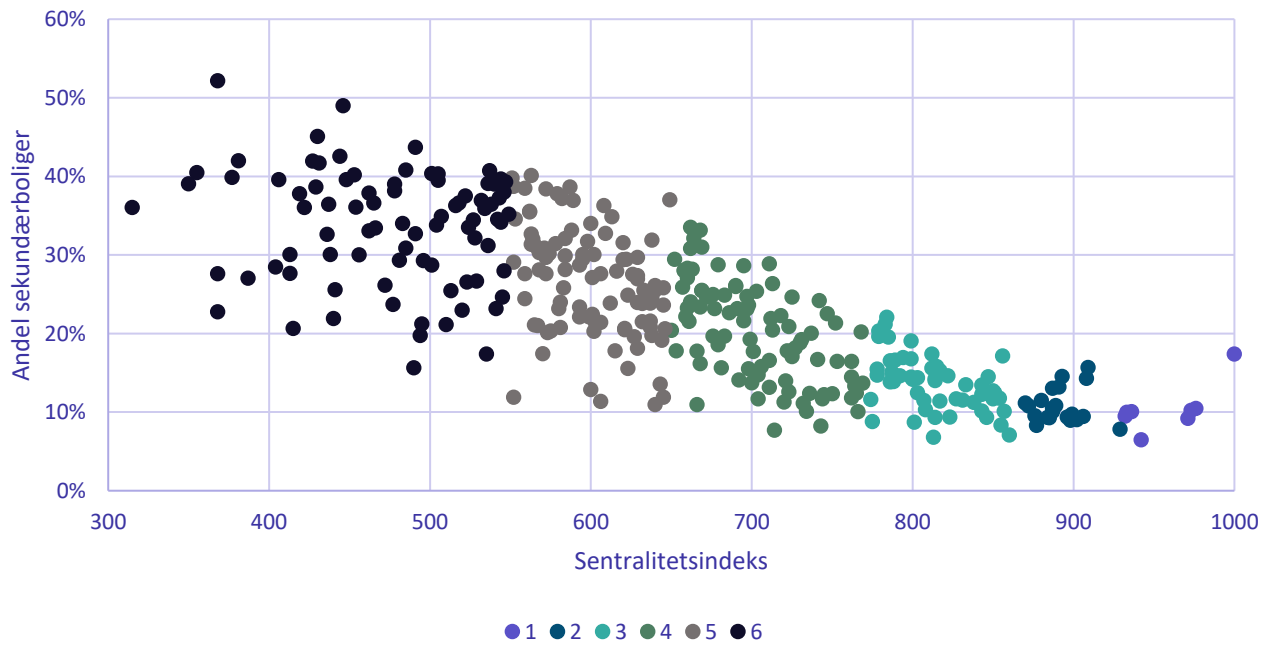
## Sentralitet

Fordeling av antall og andelen sekundærboliger etter sentralitetsklasse 2019Q3.



## Sentralitet kommuner

Fordeling av andelen sekundærboliger etter sentralitet. Kommuner, siste kvartal.

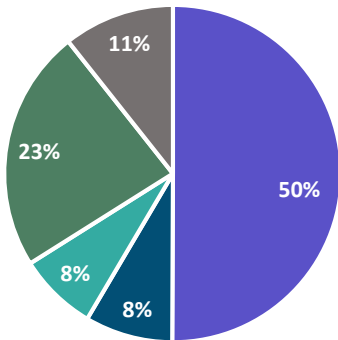


## Leiligheter dominerer i byene, eneboliger i distriktene

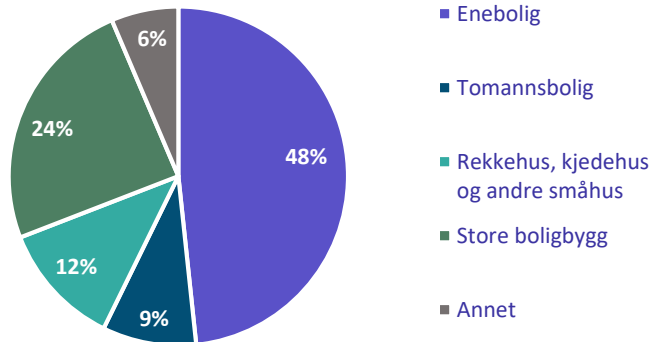
Den første figuren under viser at eneboliger er den klart vanligste sekundærboligtypen på nasjonalt nivå med 50 prosent, etterfulgt av blokkleiligheter (store boligbygg) med 23 prosent. I Kristiansand, Tromsø og Stavanger er fordelingen mellom enebolig og blokkleiligheter betydelig likere, mens det i Trondheim, Bergen og særlig Oslo er en langt større andel som bor i leiligheter, som vist i figuren på neste side. I Oslo er andelen sekundærboliger som er blokkleiligheter hele 85 prosent, mens kun 4 prosent av sekundærboligene er eneboliger. Kakefigurene for Norge og Oslo illustrerer at det begge steder er rimelig godt samsvar mellom fordelingen av henholdsvis total boligmasse (til venstre) og sekundærboliger på ulike boligtyper. Vi ser imidlertid at leiligheter er klart overrepresentert blant sekundærboligene i Oslo, mens eneboliger er noe overrepresentert i Norge samlet.

Sekundærboliger etter boligtype Norge    Fordeling av sekundærboliger og boligmasse på boligtype. Siste kvartal.

Sekundærboliger



Boligmasse

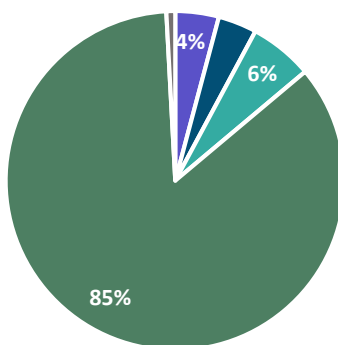


- Enebolig
- Tomannsbolig
- Rekkehus, kjedehus og andre småhus
- Store boligbygg
- Annet

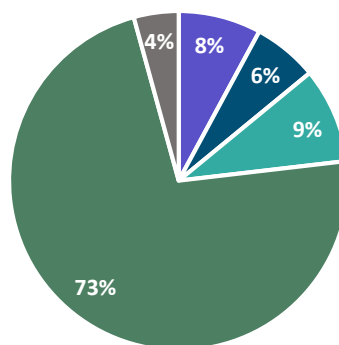
Sekundærboliger etter boligtype Oslo

Fordeling av sekundærboliger og boligmasse på boligtype.

Sekundærboliger

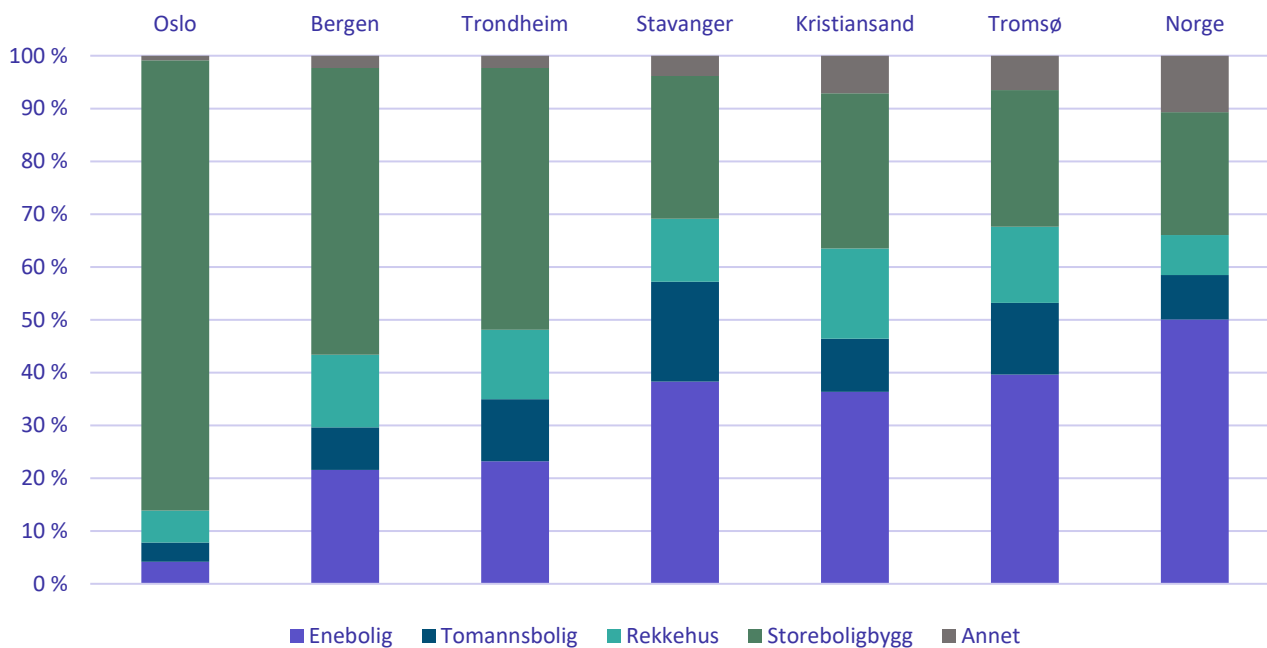


Boligmasse

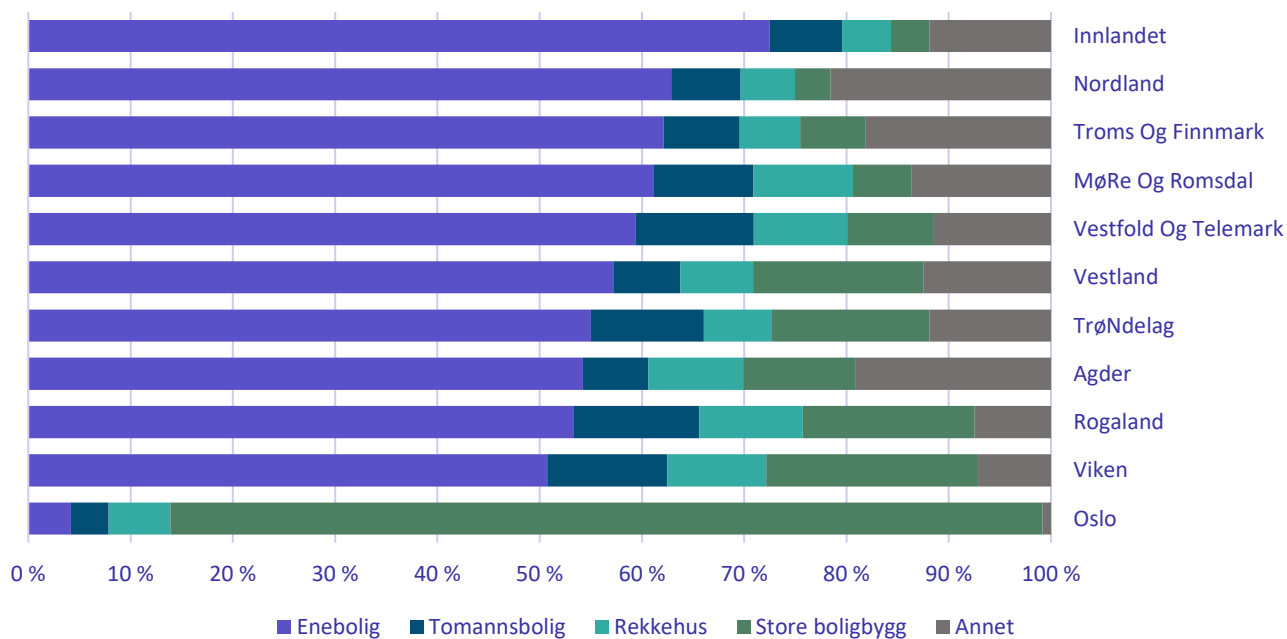


- Enebolig
- Tomannsbolig
- Rekkehus, kjedehus og andre småhus
- Store boligbygg
- Annet

Sekundærboliger etter boligtype Fordeling av sekundærboliger på boligtype i storbyer. Siste kvartal



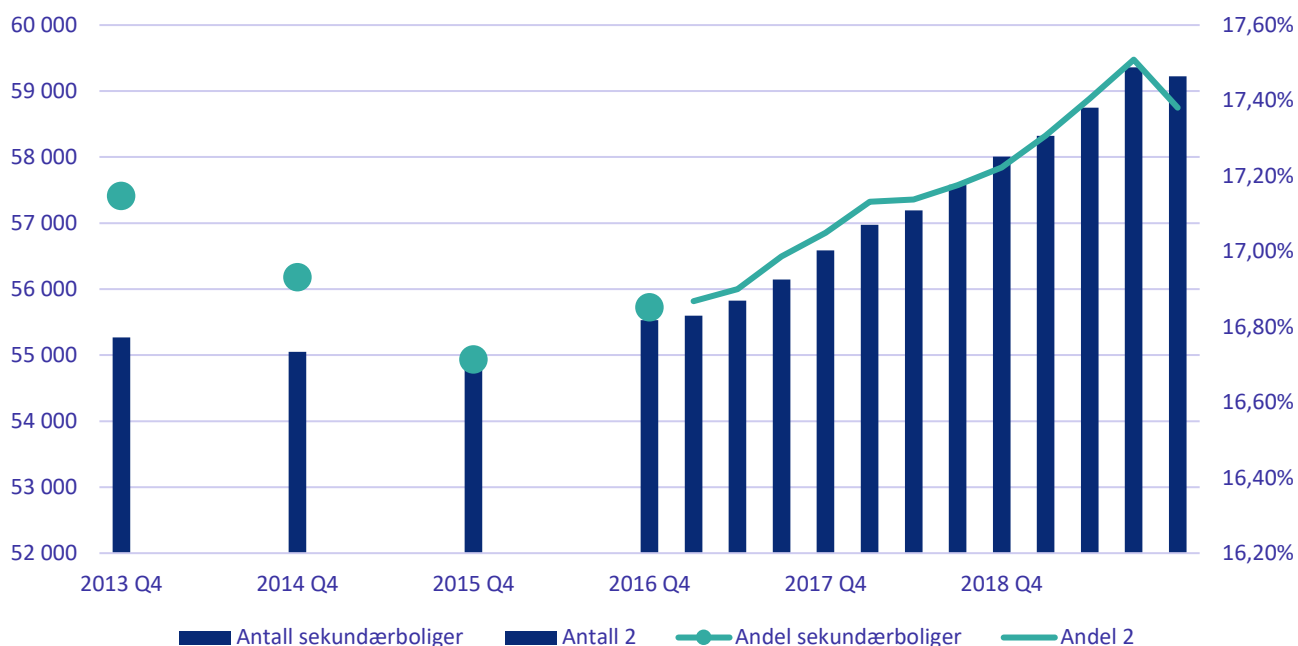
Sekundærboliger etter boligtype Fordeling av sekundærboliger på boligtype i fylker. Siste kvartal



## Nedgang i sekundærboliger mot slutten av 2019

Foreløpig har vi kun historisk en lengre tidsserie for sekundærboliger i Oslo. Både i antall og målt som andel av totale boliger falt sekundærboliger fra 2014 til 2016 da den norske økonomien var i en oljedrevet konjunkturedgang, for deretter å øke igjen fra 2017 i tråd med at økonomien gikk inn i en ny konjunkturoppgang. Denne utviklingen fortsatte gjennom 2018 til og med 3. kvartal 2019. I 4. kvartal 2019 falt imidlertid sekundærboligandelen i Oslo fra 17,5 til 17,4 prosent.<sup>6</sup>

**Sekundærboliger** Sekundærboliger i Oslo. Årlige observasjoner til og med 2016. Kvartalsvise observasjoner fra og med 2017. Målt antall (venstre akse) og som andel av alle boliger (høyre akse).



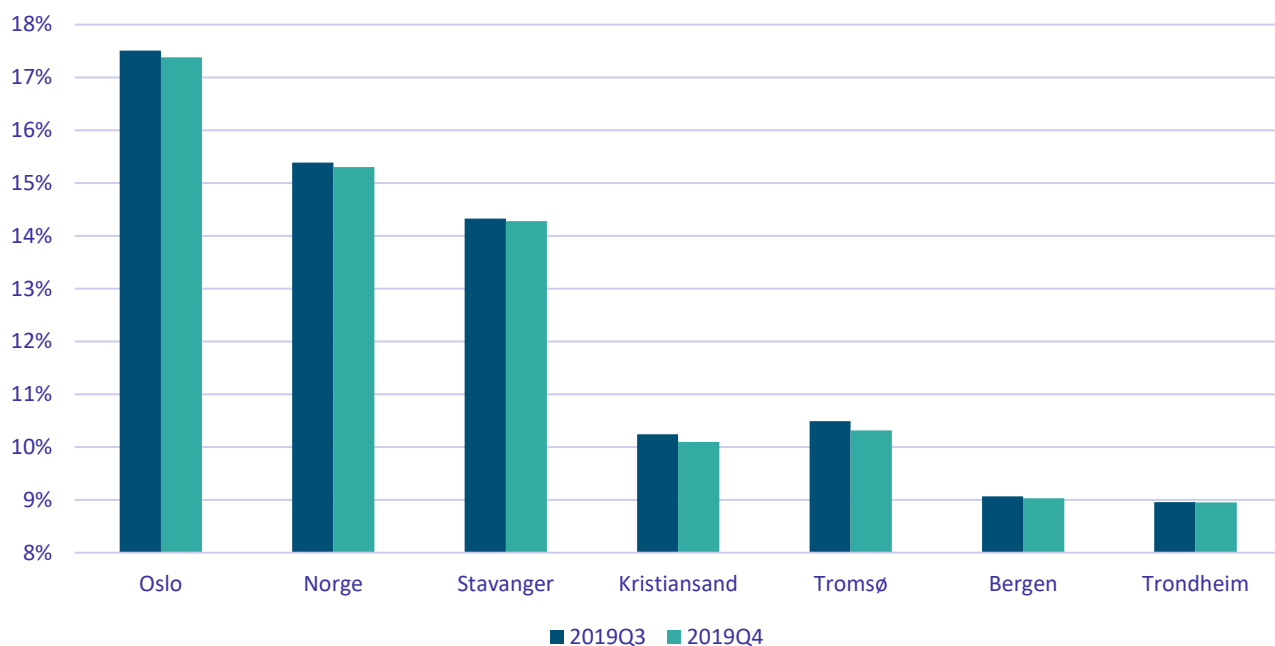
Vi er i ferd med å bygge opp en tidsserie for sekundærboliger for hele Norge. Foreløpig har vi kun to observasjoner. Disse tallene viser at sekundærboligandelen falt også i resten av landet. Figuren under viser en nedgang i alle de store byene, så vel som i landet samlet.

<sup>6</sup> Definisjonen av sekundærbolig ble endret sommeren 2019. Den viktigste endringen er at vi nå teller boliger i stedet for eiendommer. Dermed får vi med alle boliger som er skilt ut som egen boenhet. Dette bidrar til å oppjustere sekundærboligandelen i Oslo med om lag 1,3 prosentpoeng, til 17,4 prosent i 2019Q2. Observasjonene før 2019Q2 kalibreres i henhold til dette med en faktor tilsvarende tallene for ny definisjon dividert på gammel definisjon for 2019Q2. Tallene deretter baseres kun på faktiske innhentede tall.



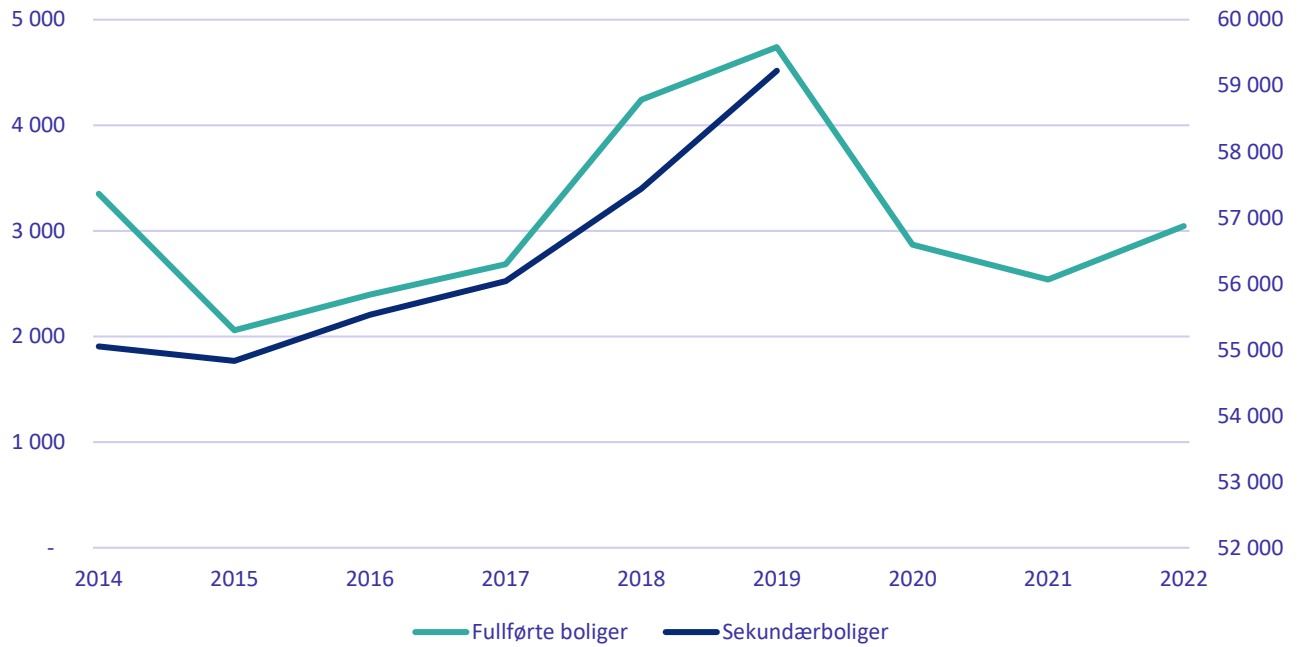
## Sekundærboliger

Sekundærboliger i større byer og Norge.



Antallet sekundærboliger i Oslo har samvariert med ferdigstillingen av nye boliger, se figuren under. Fra 2014 til 2015 falt både beholdningen av sekundærboliger og antall fullførte boliger. Deretter økte begge igjen fram til 2019. Det sterke nyboligsalget i Oslo i 2016 og inn i 2017 omfattet trolig en betydelig andel investeringer i sekundærbolig. Disse blir registrert som sekundærbolig ved ferdigstilling/overtakelse et par år senere, det vil si i 2018 og 2019. Utover i 2017 falt salget av nye boliger klart. Vi venter at 2019 blir et toppår for fullføring av boliger, etterfulgt av en markert nedgang allerede i 2020. Som vist falt sekundærboligandelen i fjorårets siste kvartal, og det ligger an til en relativt svak utvikling i sekundærboliger også framover.

**Sekundærboliger og fullførte boliger** Antall sekundærboliger (høyre akse) og fullførte boliger (venstre akse) i Oslo. Prognoser for fullførte boliger 2019-2022 fra Samfunnsøkonomisk analyse AS.\*



\*Siste observasjon for sekundærboliger er 2019 Q3.

# Om statistikken

## Førstegangskjøpere

Tallene i analysen er hentet fra grunnboken. Det er hentet ut observasjoner for når en person første gang ble registrert i grunnboken som eier av mer enn 25 prosent av en fast eiendom, samt hvilken alder personen hadde ved dette tidspunktet. Med andre ord: Når de var førstegangskjøpere.

Til sammen er om lag 800 000 registreringer de siste ti årene analysert.

Grunnboken har tall for erverv både ved fritt salg, arv, skifteoppgjør ved skilsmisse og separasjon. Når det gjelder diskusjonen om «førstegangsetablerere» er det mest interessant med de som kjøper sin egen bolig. Derfor er tallene i analysen knyttet til fritt salg.

Følgende selekteringer i utvalget gjøres av Ambita:

- Kun omsetninger under fritt salg
- Kun omsetninger av eiendom regulert til boligformål
- Kun boligkjøp av personer i alderen 20-39 år

## Sekundærboliger

- 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 som eies av «privatinvestorer»
- Sekundærboligbegrepet 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.

## Norges Eiendomsmeglerforbund

Norges Eiendomsmeglerforbund er et landsomfattende profesjonsforbund som organiserer rundt 2800 eiendomsmeglere. NEF arbeider kontinuerlig for en eiendomsmeglerbransje som har høy faglig standard og god yrkesetikk. NEF ønsker forutsigbare og gode rammevilkår for eiendomsmeglere, trygg bolighandel for alle parter og stabil boligpolitikk. Mer informasjon på [www.nef.no](http://www.nef.no)

## Ambita

Ambita er et norsk teknologiselskap spesialisert på eiendomsinformasjon. Selskapet utvikler markedsledende løsninger og informasjonstjenester basert på eiendomsdata. Ambita står blant annet bak Norges største handelsportal for eiendomsinformasjon, Infoland, og løsninger for elektronisk tinglysing. Ambita står også bak Boligmappa.no og i startup-selskapet Alva Technologies. Mer informasjon på [www.ambita.com](http://www.ambita.com)

## Samfunnsøkonomisk analyse AS

Samfunnsøkonomisk analyse (SØA) er et uavhengig analysemiljø som tar oppdrag med fokus på problemstillinger som oppstår i skjæringspunktet mellom næringers og samfunnets interesser, mellom makroøkonomiske konjunkturer og markeders respons, mellom individ og samfunn og i tilknytning til samfunnets institusjoner. Analysene har sterk forankring i økonomisk teori og vitenskapelige, empiriske metoder. SØA består i dag av 14 samfunnsøkonomer med høy akademisk kompetanse og lang erfaring fra samfunnsanalyser. Mer informasjon på [www.søa.no](http://www.søa.no)