

SEKUNDÆRBOLIGER

2021 Q4



ambita

Sekundærboliger

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

Denne rapporten dokumenterer kvartalsvis utvikling i antall sekundærboliger for hele Norge, med en detaljert beskrivelse av både geografisk fordeling og fordeling på ulike boligtyper. For Oslo har vi en tidsserie tilbake til 2013. For resten av landet har vi foreløpig kun statistikk fra 3. kvartal 2019. Denne rapporten inkluderer tall til og med 4. kvartal 2021. 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

Rapporten er utarbeidet av Samfunnsøkonomisk analyse AS og er en oppdatering og analyse av den løpende statistikken Norges Eiendomsmeglerforbund og Ambita leverer om sekundærboliger. Dette er en del av en større satsing, som også inkluderer jevnlig publisering av rapporter med statistikk for henholdsvis førstegangskjøpere og Samkjøperindeksen for førstegangskjøpere. 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

Hege Moe Tveit, direktør produkt- og forretningsutvikling i Ambita – 918 45 396

Innhold

Sekundærboliger	2
Rekordlav sekundærboligandel i 2021	4
Nedgang over hele landet.....	5
15 prosent av alle boliger er sekundærbolig	6
Leiligheter dominerer i byene, eneboliger i distriktene	12
Om statistikken for sekundærboliger	15
Norges Eiendomsmeglerforbund	16
Ambita	16
Samfunnsøkonomisk analyse AS.....	16

Rekordlav sekundærboligandel i 2021

Sekundærboligandelen har falt sammenhengende siden toppen sommeren 2019. Nedgangen er klar både i de fleste byene og i landet som helhet. Nedgangen har vært særlig tydelig i Oslo, der utlånsforskriften stiller særskilte krav til investeringer i sekundærbolig. I 4. kvartal 2021 registrerer vi der den laveste sekundærboligandelen i hele perioden vi har data for, det vil si siden 2013. Nedgangen fortsatte også i perioden boligprisene økte kraftig i kjølvannet av koronautbrudd og rentekutt i fjor vår. Sterk prisvekst kan ellers skape forventninger om høy kapitalavkastning på boliginvesteringer, og utløse økt etterspørsel etter sekundærboliger. Det så vi senest som følge av den kraftige boligprisveksten i Oslo i 2016.

Etter koronautbruddet har imidlertid utleiemarkedet vært preget av lav etterspørsel. Særlig har dette vært tilfelle i Oslo, der en betydelig andel leietakere er utlendinger og unge mennesker som kommer til landet og byen for å jobbe blant annet i serviceyrker. Mange av disse arbeiderne uteble, både som følge av reiserestriksjoner og på grunn av redusert aktivitet i flere næringer. Det svake leiemarkedet kan således ha bidratt til at potensielle boliginvestorer har sittet på gjerdet i en periode. Gjenåpningen av landet og økonomien bidrar til normalisering i leiemarkedet. Økende renter og forventninger om relativt moderat boligprisvekst kan imidlertid ha bidratt til at nedgangen har fortsatt også den siste tiden.

Nedgangen i registrerte sekundærboliger kan også delvis skyldes at sekundærboligene ikke registreres før ved tinglysning. Det er mye som tyder på at det i perioder når boligmarkedet er hett, som i 2016 og i fjor høst, er en relativt høy andel som investerer i nyboligprosjekter, som ikke ferdigstilles før 1,5 - 2 år senere. Dermed kan det bli et ekstra tidsetterslep i registreringen i slike perioder. Ferdigstillingen av nye boliger, og dermed tinglysing og registrering, har falt klart de to siste årene. Nyboligsalget tok seg imidlertid kraftig opp høsten 2020 og inn i 2021. På bakgrunn av dette anslår Samfunnsøkonomisk analyse at ferdigstillingen vil ta seg opp fra neste år. I Oslo falt nyboligsalget tilbake til lave nivåer i fjor sommer, som vil dempe ferdigstillingen der litt lenger fram i tid. Ellers i landet har nyboligsalget holdt seg på høye nivåer også inn i 2022.

Nedgang over hele landet

I Oslo falt både antall og andel¹ sekundærboliger fra 2013, da den norske økonomien gikk inn i en oljerelatert konjunkturedgang, for deretter å øke igjen fra 2015 samtidig med at økonomien gikk inn i en ny konjunkturoppgang og boligprisene skjøt fart. Oppgangen fortsatte fram til høsten 2019. Siden har det vært en sammenhengende nedgang i hovedstaden, som beskrevet over, til rekordlave 16,1 prosent på slutten av 2021.

Figur 1. Sekundærboliger Oslo Årlige observasjoner til og med 2016. Kvartalsvise observasjoner fra og med 2017. Målt i antall (venstre akse) og som andel av alle boliger (høyre akse).

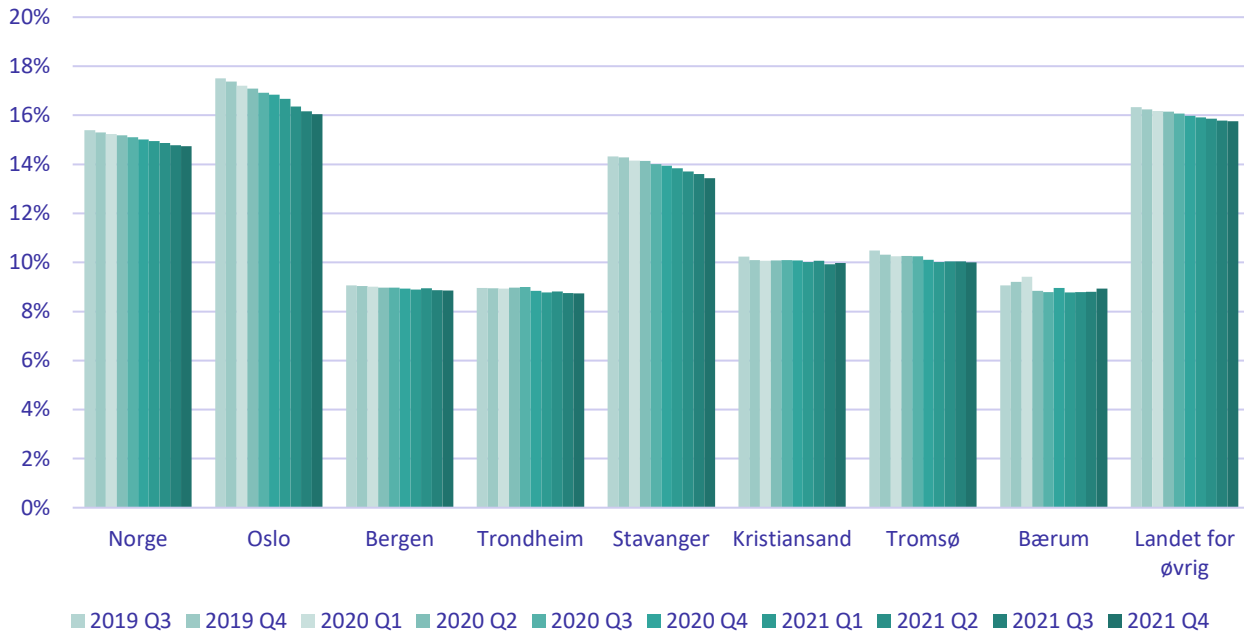


Vi er i ferd med å bygge opp en tidsserie for sekundærboliger for hele Norge. Utenom Oslo har vi foreløpig kun data tilbake til 3. kvartal 2019, se figur 2. Disse tallene viser at sekundærboligandelen har falt i hele landet i denne perioden, både i de store byene og i landet for øvrig. Blant byene har nedgangen vært sterkest i Oslo. Nedgangen fortsatte de fleste steder også i 4. kvartal i fjor. Unntaket er Kristiansand, som over lengre tid har utmerket seg med et relativt stabilt og balansert boligmarked. Så også for sekundærboliger, der det knapt har vært endringer det siste halvannet året.

¹ Som andel av boligmassen.

Figur 2. Sekundærboliger

Sekundærboliger i Norge og større byer. Andel av boligmassen. 2019Q3-2021Q4

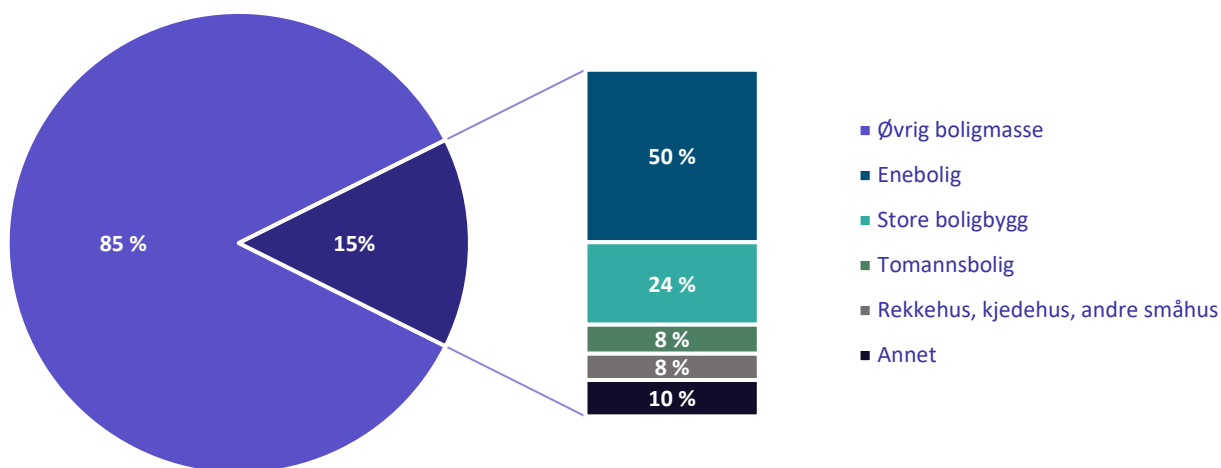


15 prosent av alle boliger er sekundærbolig

I 4. kvartal 2021 registrerer vi 394 208 sekundærboliger i Norge. Dette utgjør om lag 15 prosent av den samlede boligmassen, som illustrert i figur 3. Sekundærboligene fordeles på ulike boligtyper, som vist i søylen til høyre. Eneboliger dominerer, med blokkleiligheter (store boligbygg) på en klar andre plass.

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.

Figur 3. Sekundærboliger Norge Andel av boligmasse (venstre) og fordelt på boligtype (høyre). 2021 Q4



Sekundærboligandelen varierer betydelig geografisk

Figur 4 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 19 prosent. Landsgjennomsnittet er 15 prosent.²

I de store byene er sekundærboligandelen stort sett lavere enn landsgjennomsnittet. Oslo er unntaket med 16 prosent. I Stavanger er andelen på 13 prosent, mens den i de andre større byene ligger rundt 9-10 prosent.

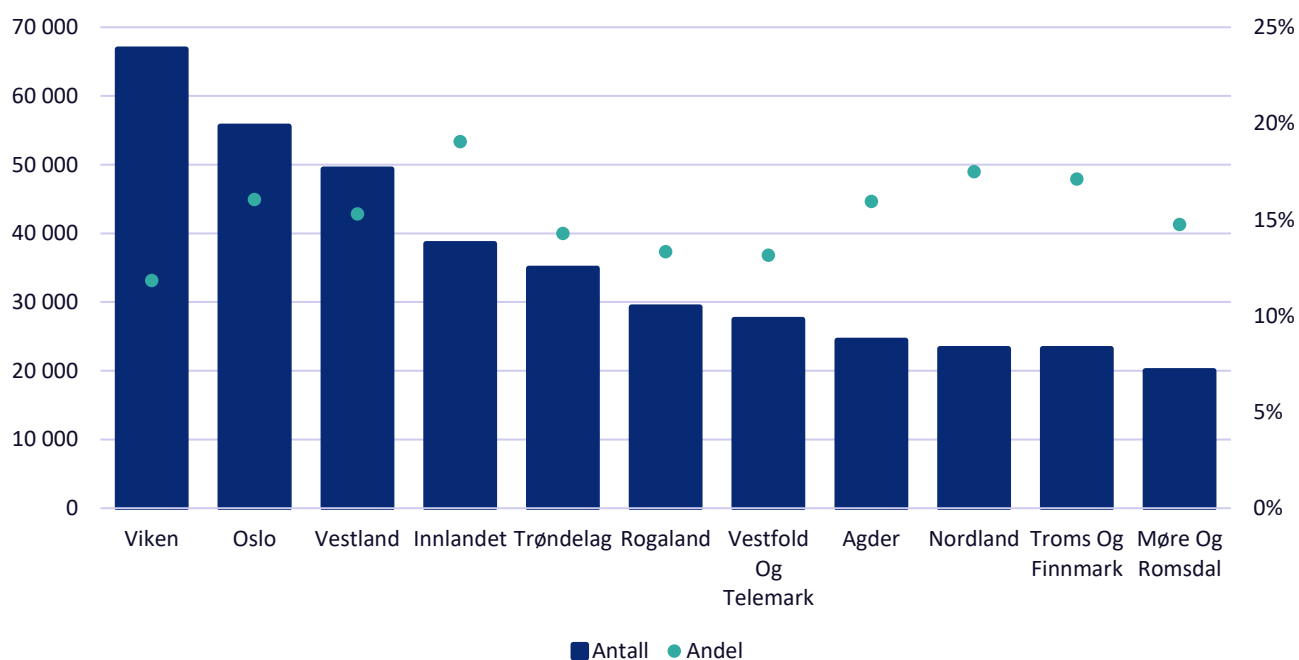
I de fem største byene har vi statistikk på bydelsnivå. Særlig i Oslo er det stor forskjell på bydelene, fra 6-7 prosent på Grorud og Alna til hele 35 prosent på Frogner. Også St. Hanshaugen, Sentrum og Marka har relativt høy sekundærboligandel, på henholdsvis 25, 21 og 20 prosent. I enkelte bydeler i Oslo er andelen trolig høy fordi bebyggelse, boligtyper, lokasjon, forventet prisvekst ol. gjør at

² Et forhold som muligens bidrar til et høyt antall sekundærboliger i distriktene, er at en del fritidsboliger og ubebodde/fraclyttede hus feilaktig registreres som sekundærboliger. Her er det flere interessante problemstillinger vi vil undersøke nærmere framover.

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 som ikke bor i Oslo investerer i en leilighet der for å ta del i en forventet høyere prisstigning. I Stavanger kommune har Finnøy med 39 prosent den desidert høyeste andelen. Dernest kommer Storhaug med 22 prosent og Rennesøy med 19 prosent.

Figur 10 og 11 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).³ Figur 10 viser at det er en klar tendens til at sekundærboligandelen er lavere i sentrale strøk.⁴ Sekundærboligandelen faller fra om lag 30 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. Figur 11 sorterer kommunene etter sentralitetsklasse og sekundærboligandel, og viser i tillegg at det er stor variasjon i sekundærboligandelen innenfor hver sentralitetsklasse, og at denne variasjonen avtar desto mer sentral kommunen er.

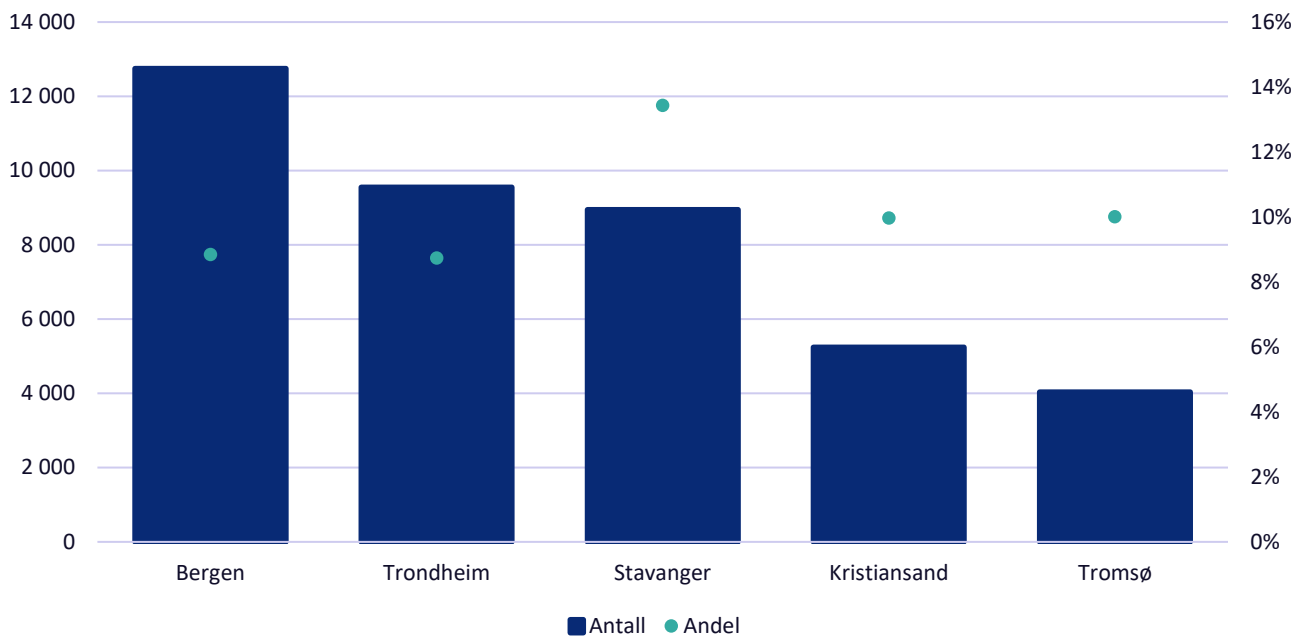
Figur 4. Sekundærbolig fylker Antall og andel sekundærboliger etter fylke. 2021 Q4



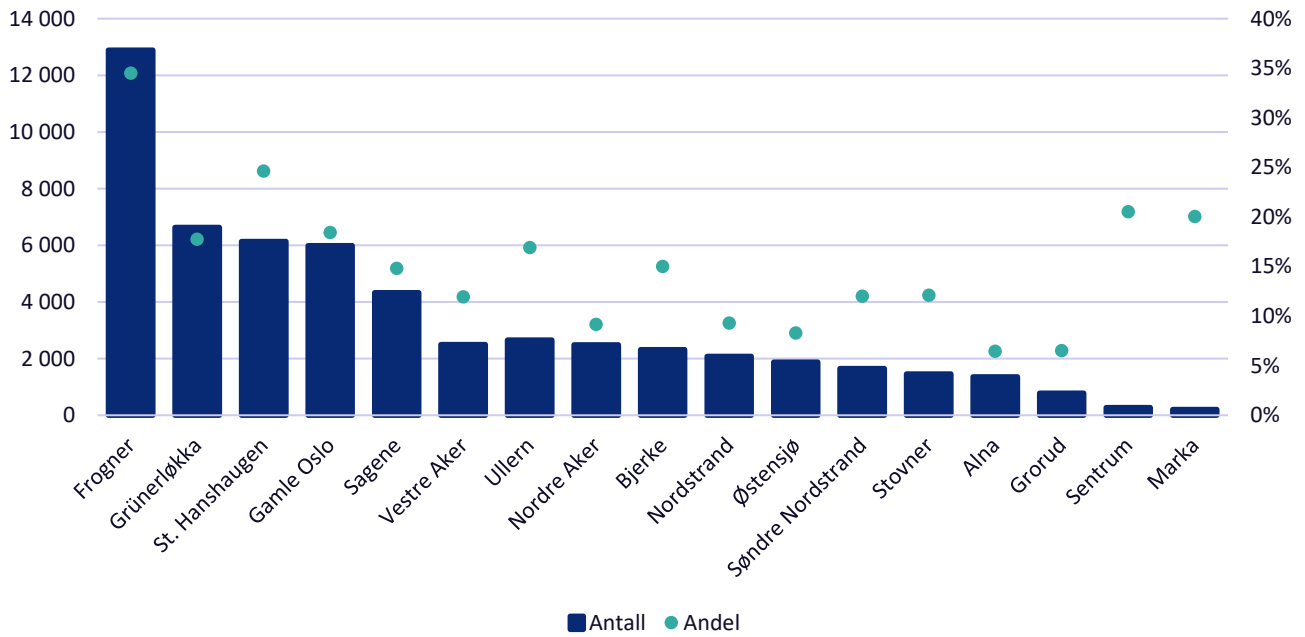
³ Sentralitetsindeksen er basert på reisetid til arbeidsplasser og servicefunksjoner fra alle bebodde grunnkretser. For mer informasjon, se <https://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/ny-sentralitetsindeks-for-kommunene>

⁴ 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.

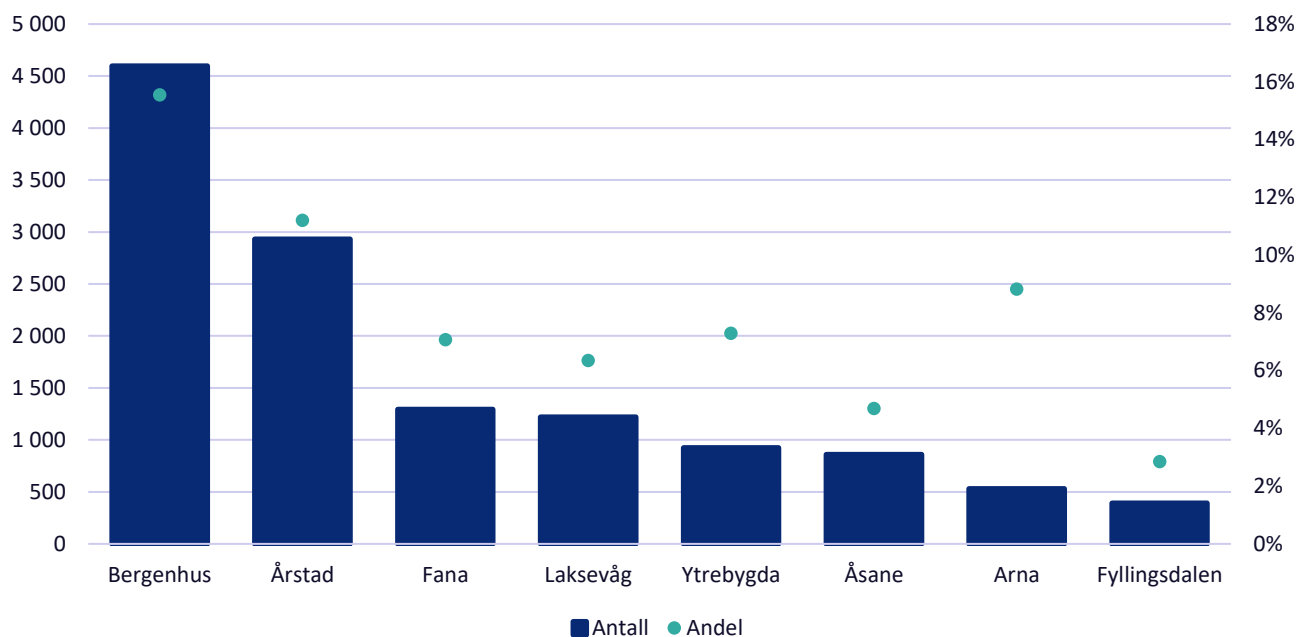
Figur 5. Sekundærbolig byer Antall og andel sekundærboliger etter by. 2021 Q4



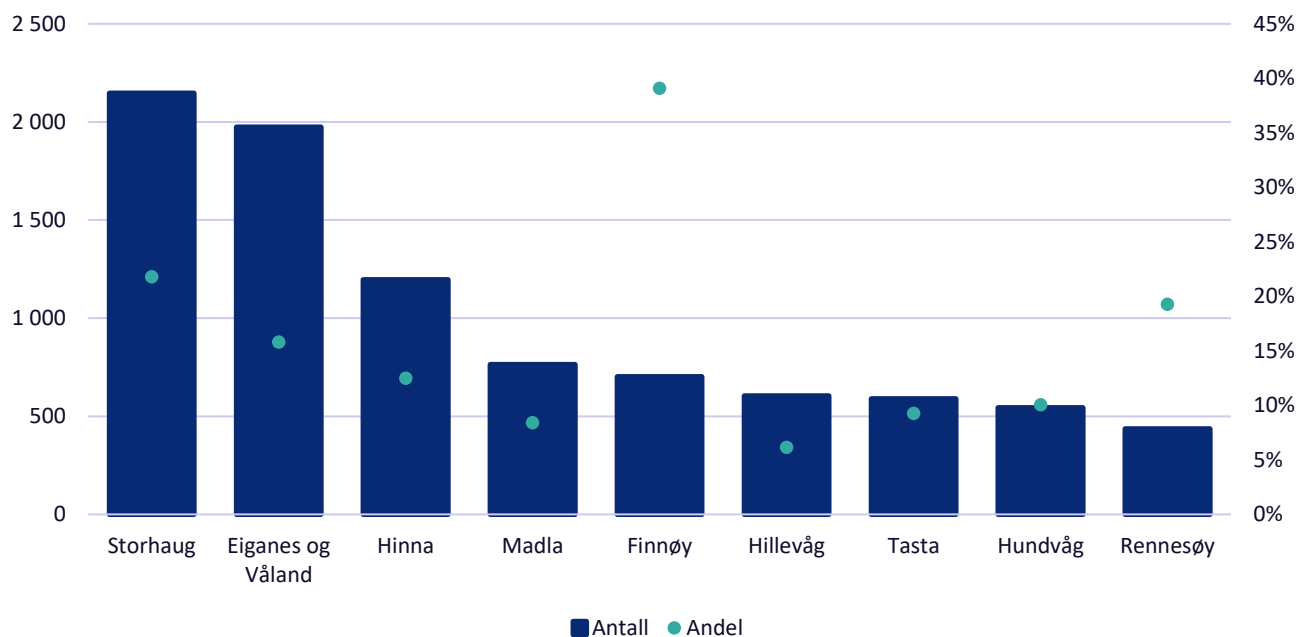
Figur 6. Sekundærbolig Oslo bydeler Antall og andel sekundærboliger etter bydel. 2021 Q4



Figur 7. Sekundærbolig Bergen bydeler Antall og andel sekundærboliger etter bydel. 2021 Q4

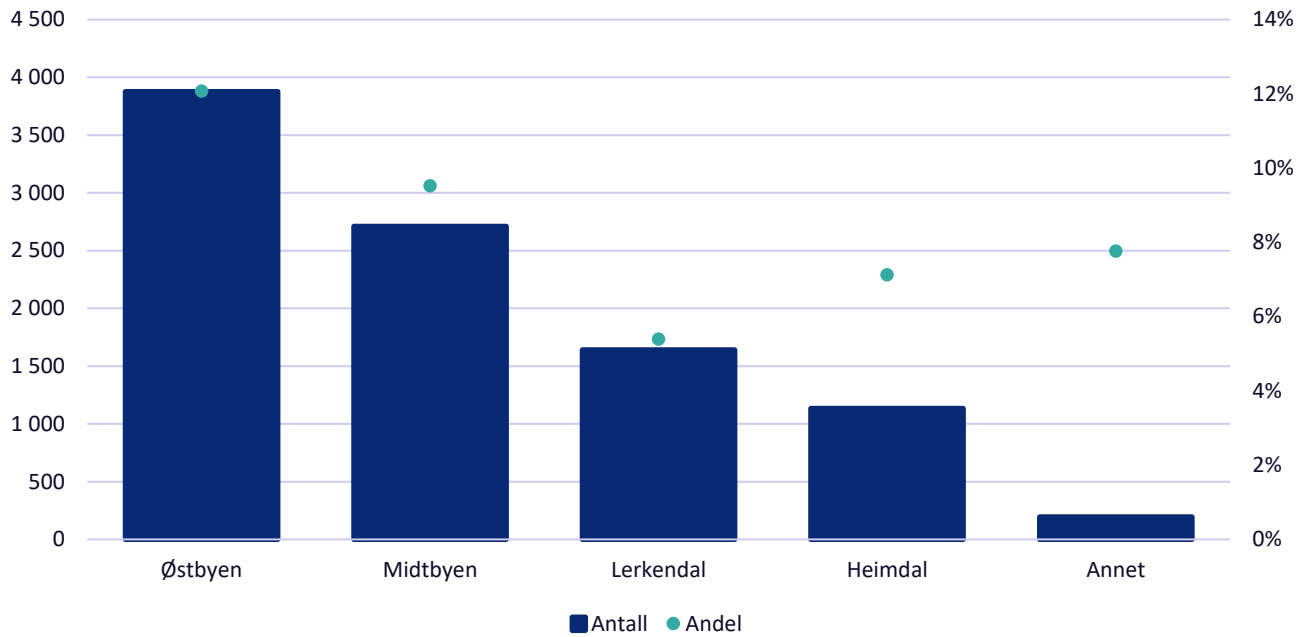


Figur 8. Sekundærbolig Stavanger bydeler Antall og andel sekundærboliger etter bydel. 2021 Q4



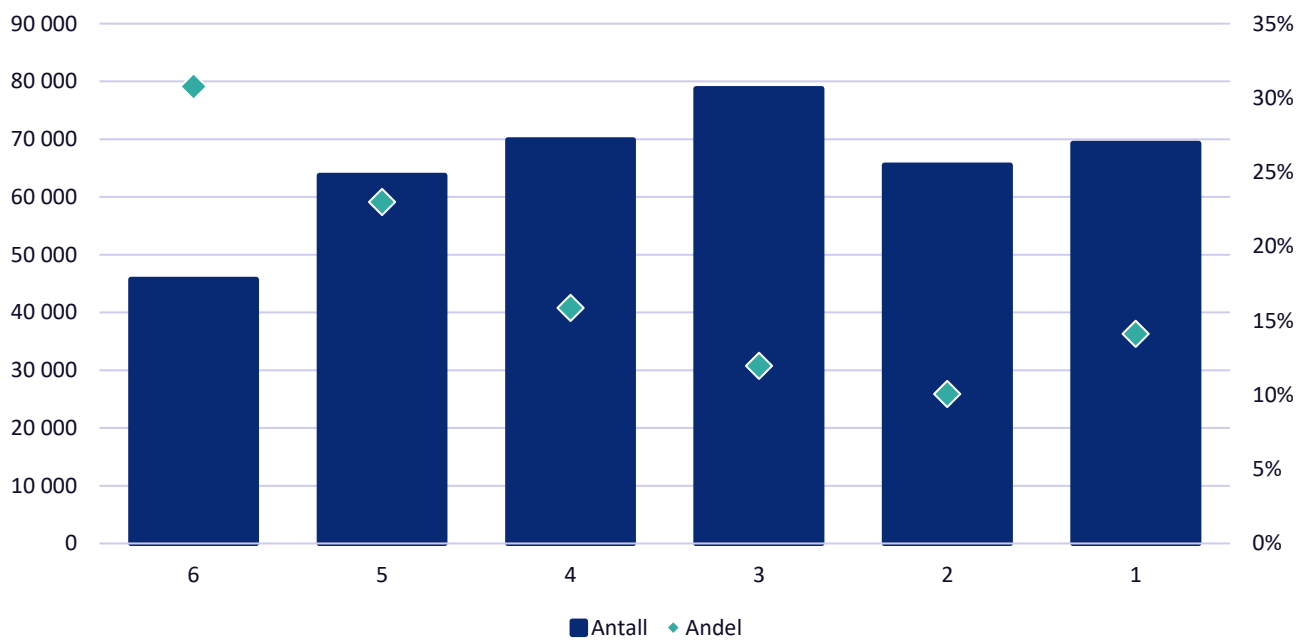
Figur 9. Sekundærbolig Trondheim bydeler

Antall og andel sekundærboliger etter bydel. 2021 Q4

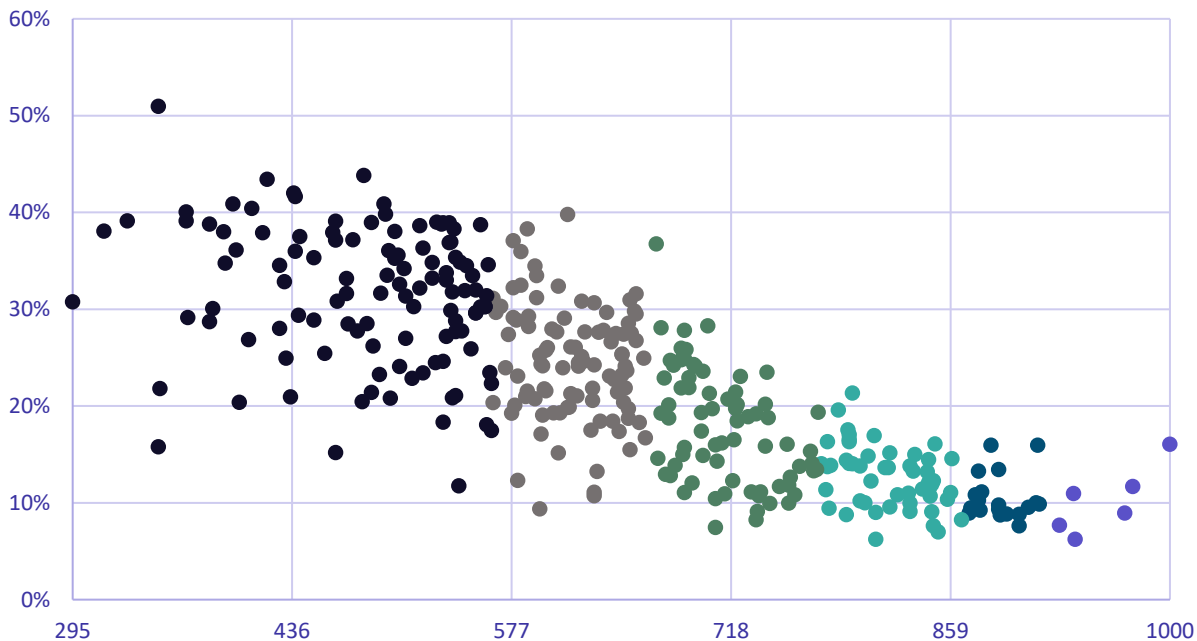


Figur 10. Sentralitet

Fordeling av antall og andelen sekundærboliger etter sentralitetsklasse. 2021 Q4



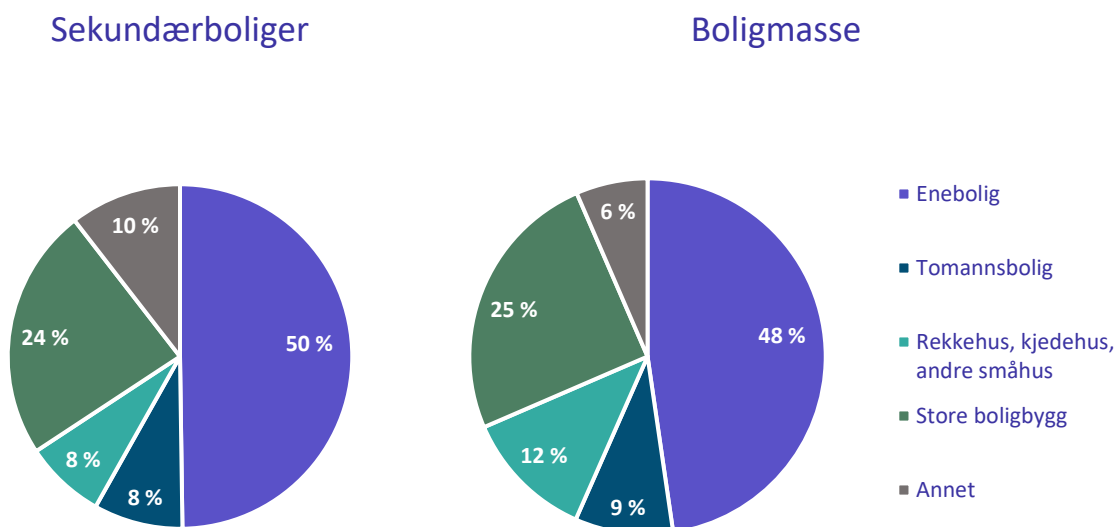
Figur 11. Sentralitet kommuner Fordeling av andelen sekundærboliger etter sentralitet. Kommuner 2021 Q4.



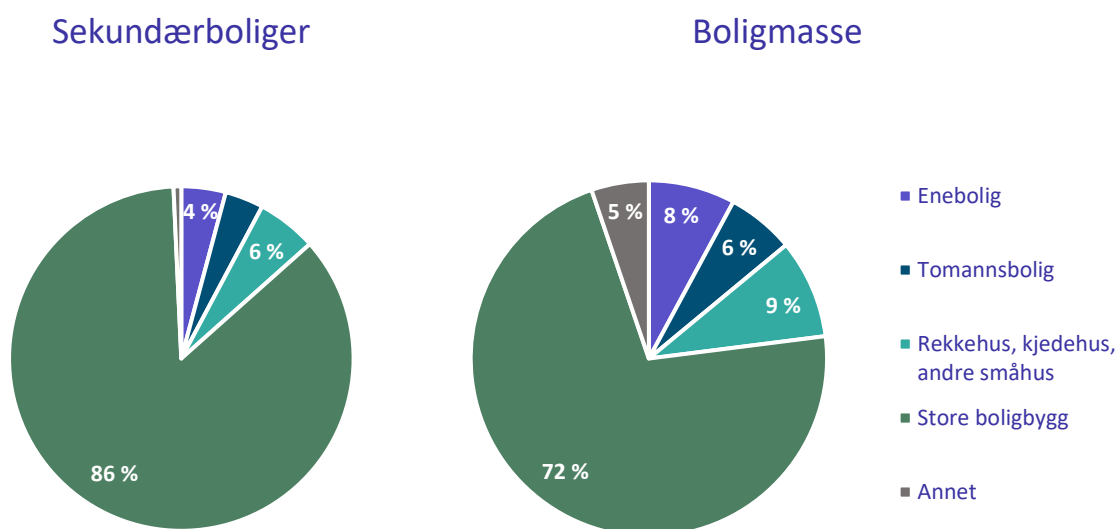
Leiligheter dominerer i byene, eneboliger i distriktene

Figur 14 viser at eneboliger er den klart vanligste sekundærboligtypen på nasjonalt nivå med 50 prosent, etterfulgt av blokkleiligheter (store boligbygg) med 24 prosent. I Kristiansand, Tromsø og Stavanger er fordelingen mellom enebolig og blokkleiligheter ganske lik landsgjennomsnittet, mens det i Trondheim, Bergen og særlig Oslo er en langt større andel som bor i leiligheter. I Oslo er andelen sekundærboliger som er blokkleiligheter hele 86 prosent, mens kun 4 prosent av sekundærboligene er eneboliger. Kakediagrammene i figur 12 og 13 for henholdsvis Norge og Oslo illustrerer at det begge steder er en klar sammenheng 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. I fylkesoversikten over sekundærboliger i figur 15 ser vi at Oslo igjen skiller seg klart ut med sin svært høye leilighetsandel, mens Innlandet skiller seg klart ut i motsatt ende med en eneboligandel på hele 73 prosent.

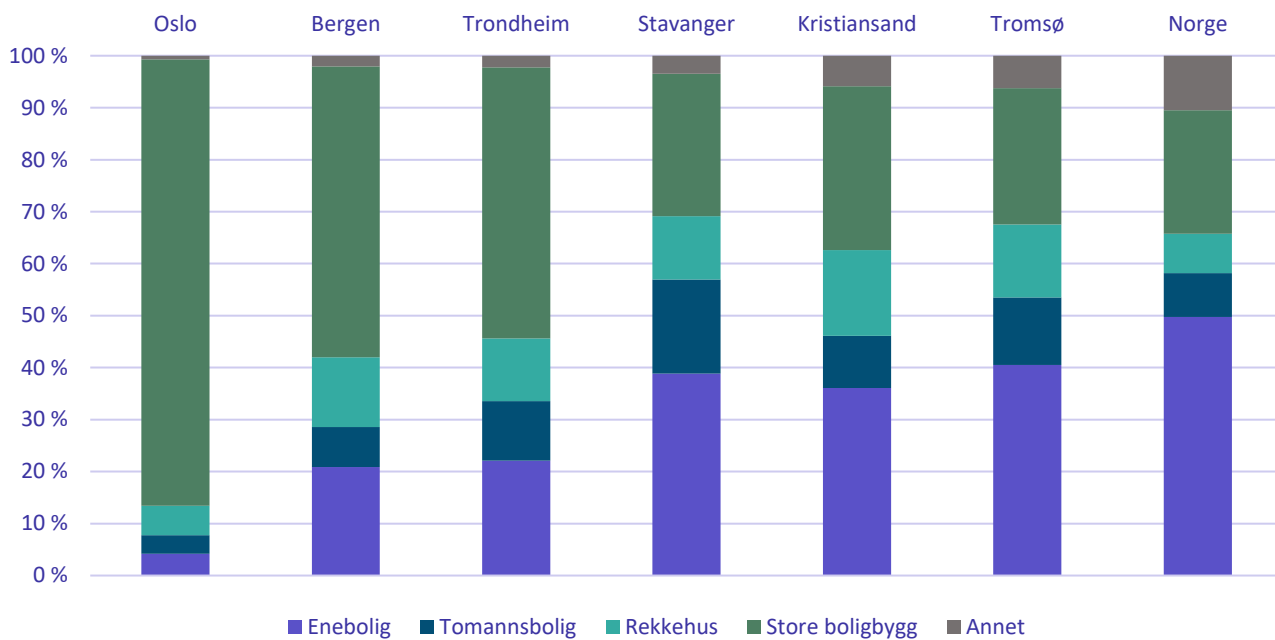
Figur 12. Sekundærboliger etter boligtype Norge Fordeling, 2021 Q4



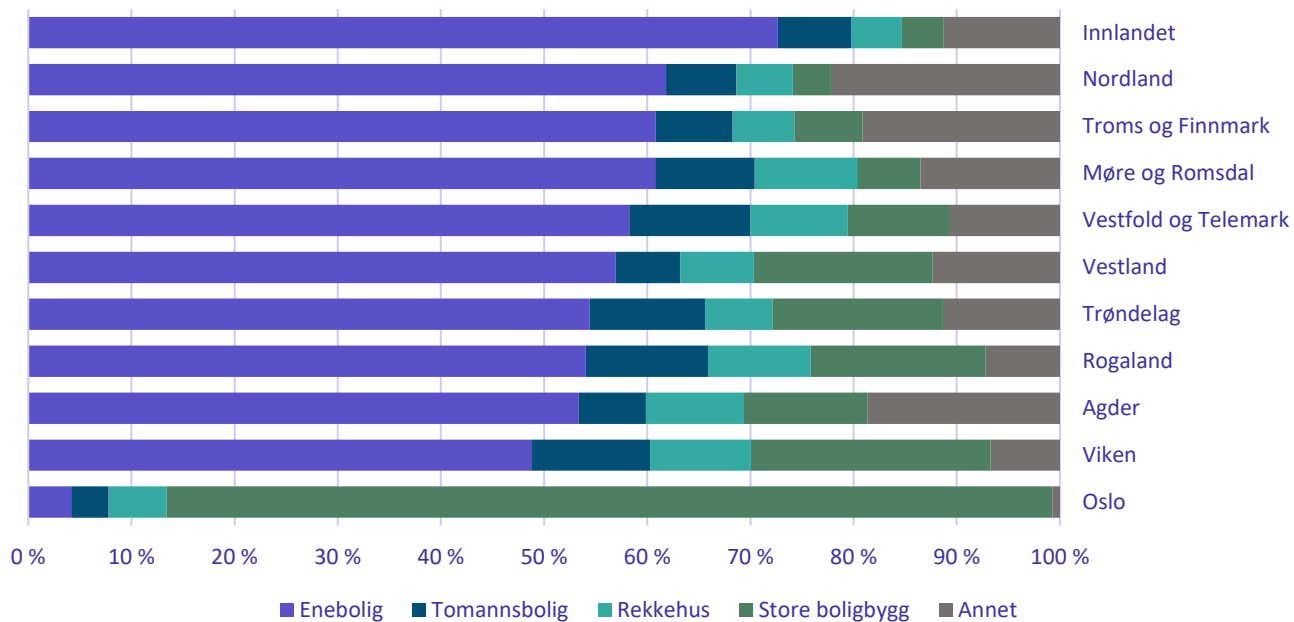
Figur 13. Sekundærboliger etter boligtype Oslo Fordeling, 2021 Q4



Figur 14. Sekundærboliger etter boligtype Storbyer. 2021 Q4



Figur 15. Sekundærboliger etter boligtype Fylker. 2021 Q4



Om statistikken for sekundærboliger

Statistikken viser antall sekundærboliger. Vi henter tall for kjøp, salg og tinglyst eierskap fra matrikkelen og grunnboken. Disse tallene viser

- alle boliger – nye og brukte
- sekundærboliger - boliger eid av privatpersoner som ikke selv bor i disse boligene
 - Om en person har folkeregistrert adresse ulik boligens adresse på uttrekkstidspunktet regnes boligen som sekundærbolig.

Vi 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 dermed avvike noe fra Skatteetatens tall.

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 ga en oppjustering av sekundærboligandelen i Oslo med om lag 1,3 prosentpoeng, til 17,4 prosent i 2019Q2. Observasjonene før 2019Q2 er kalibrert 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.

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

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

Samfunnsøkonomisk analyse AS

Samfunnsøkonomisk analyse (SØA) er et uavhengig analyseselskap 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. Boligmarkedet er særlig et satsningsområde. Analysene har sterk forankring i økonomisk teori og vitenskapelige, empiriske metoder. SØA består i dag av 16 samfunnsøkonomer med høy akademisk kompetanse og lang erfaring fra samfunnsanalyser. Mer informasjon på www.samfunnsokonomisk-analyse.no