

FØRSTEGANGSKJØPERE OG SEKUNDÆRBOLIGER

2019 Q3



ambita

Førstegangskjøpere og sekundærboliger

Denne rapporten dokumenterer kvartalsvis utvikling i antall førstegangskjøpere fra 2010 til og med 3. 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 andre 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. og 3. 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

Boligmarkedet har vært gjennom en turbulent periode de siste årene, særlig i Oslo. Etter at bruktboligprisene falt gjennom 2017 kom det en korreksjon oppover i første halvår 2018, før prisene flatet ut, og økte forsiktig igjen fra inngangen til 2019. Boliglånsforskriften fra 2017 ble videreført i 2018 med samme stramme tilgang på kreditt. Dette 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.

For øyeblikket er boliglånsforskriften på høring. Finanstilsynet foreslår å redusere maksimal låneramme fra 5 til 4,5 ganger inntekt, samt å redusere bankenes fleksibilitetskvote fra 10 prosent (8 prosent i Oslo) til 5 prosent. Hvis dette vedtas vil det redusere kjøpekraften, spesielt for unge som i større grad begrenses av inntektskravene, og dermed dempe boligprisene ytterligere. Samtidig foreslås en oppheving av særreglene for sekundærboliger i Oslo, med en økning av maksimal belåningsgrad fra 60 til 85 prosent. Dette kan isolert sett presse prisene opp i Oslo. Med svake konjunkturutsikter, lav boligprisvekst og en boliglånsforskrift som allerede biter, er dette trolig ikke et godt tidspunkt å stramme inn husholdningenes kreditttilgang ytterligere, og mye tyder på at det heller ikke vil skje. Trolig blir forskriften videreført om lag slik den er nå.

Statistikken viser blant annet at sekundærboligandelen i Oslo har økt siden 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 har i begge tilfeller fortsatt i 2019. Utsiktene til relativt lav boligprisstigning legger til rette for førstegangskjøperne framover, mens det blir mindre lukrativt å investere i sekundærbolig.

Ved å bruke tall fra grunnboken og matrikkelen kan vi gi et bilde av hva som skjer på ulike arenaer i det norske boligmarkedet. Målet 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.

Rapporten er utarbeidet av Samfunnsøkonomisk Analyse AS og er en oppdatering av den løpende statistikken Norges Eiendomsmeglerforbund og Ambita leverer om førstegangskjøpere og sekundærboliger.

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	13
Stor geografisk variasjon også i hva slags boliger førstegangskjøperne velger	15
Sekundærboliger fordelt geografisk og på boligtype	16
15 prosent av norske boliger er sekundærboliger	17
Sekundærboligandelen varierer betydelig geografisk	18
Leiligheter dominerer i byene, eneboliger i distriktene	23
Andelen sekundærboliger i Oslo øker	26
Om statistikken	28
Førstegangskjøpere	28
Sekundærboliger	28
Norges Eiendomsmeglerforbund	29
Ambita	29
Samfunnsøkonomisk analyse AS	29

Antall førstegangskjøpere øker

Geografisk fordeling

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

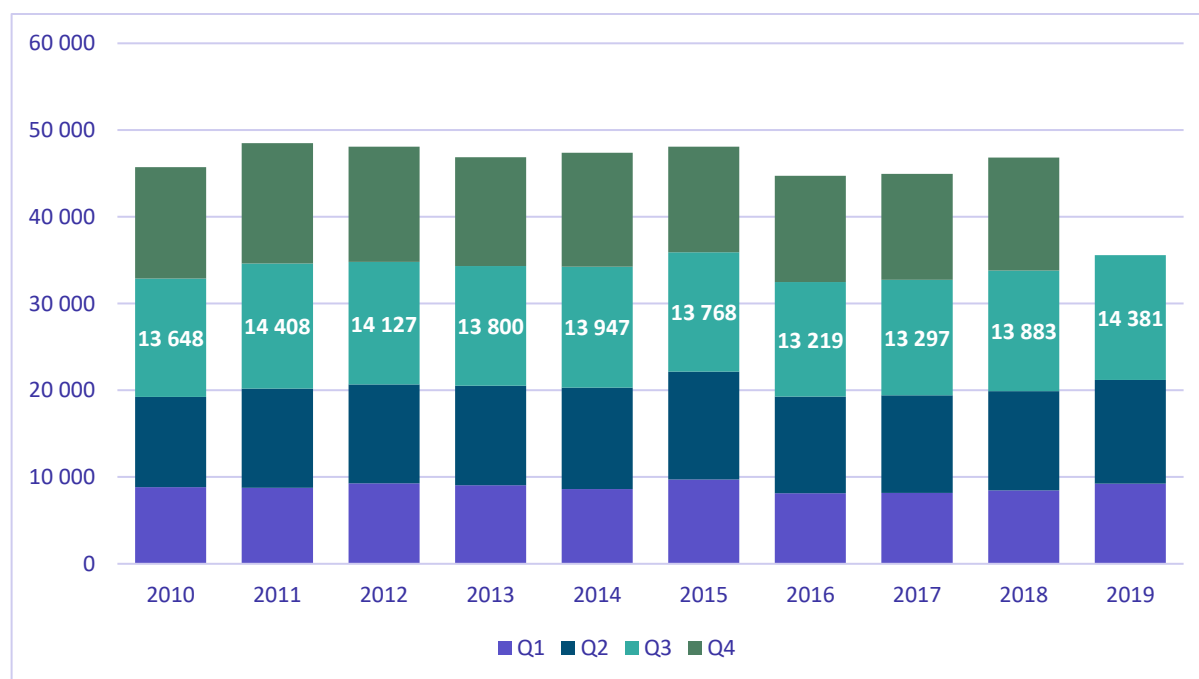


Antallet førstegangskjøpere i Norge har ligget rundt 47 000 personer årlig siden 2010, men kan variere betydelig fra år til år. I 2016 kom det en klar nedgang. Det kan skyldes den sterke boligprisveksten samme år. Førstegangskjøperne er en relativt prissensitiv gruppe. Dette er overveiende unge mennesker 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 etterhvert å være rimelig godt balansert. Antallet førstegangskjøpere økte klart, særlig mot slutten av året. Denne utviklingen fortsatte inn i 2019, og 3. kvartal i år var det sterkeste tredjekvartalet siden 2010. Boliglånsforskriften bidrar nå til å dempe boligprisene, som 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.

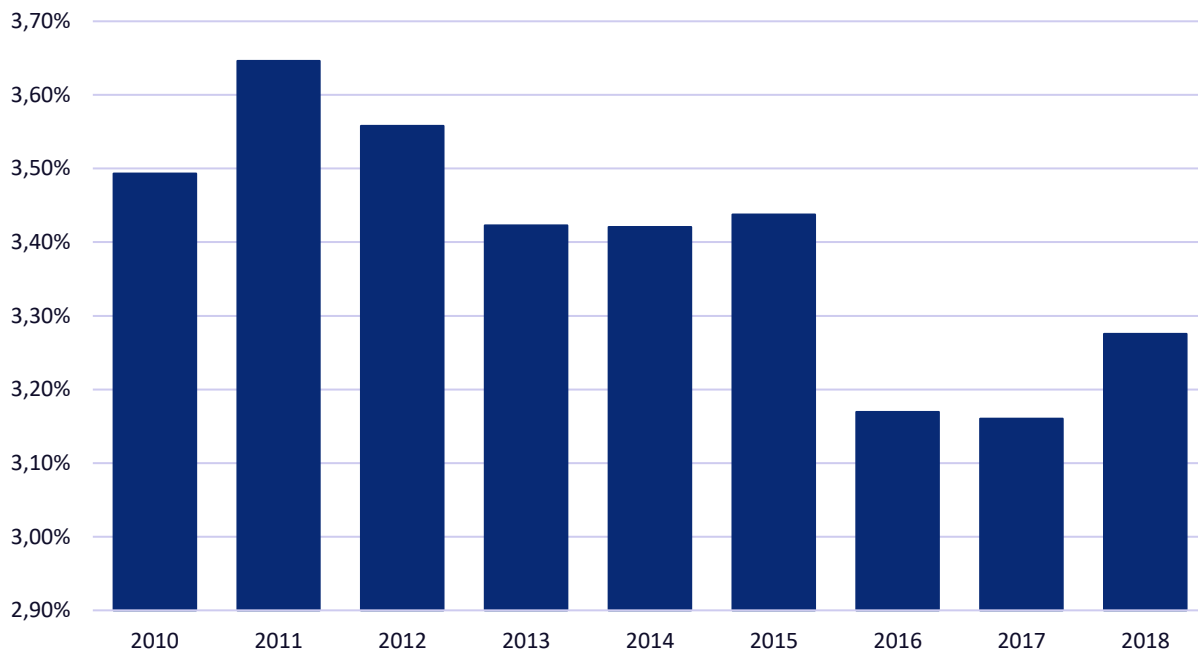
Figuren under med førstegangskjøpere som andel av befolkningen, viser at andelen falt klart i 2016, og ytterligere noe i 2017. I 2018 økte imidlertid andelen igjen, og statistikken for 2019 så langt tyder på at denne utviklingen har fortsatt også i år.

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. Aldersgruppe 20-39 år. Fritt salg av boliger.



Norge Førstegangskjøpere som andel av befolkningen i aldersgruppen 20-39 år. 2010-2019. Fritt salg av boliger.



Store regionale forskjeller

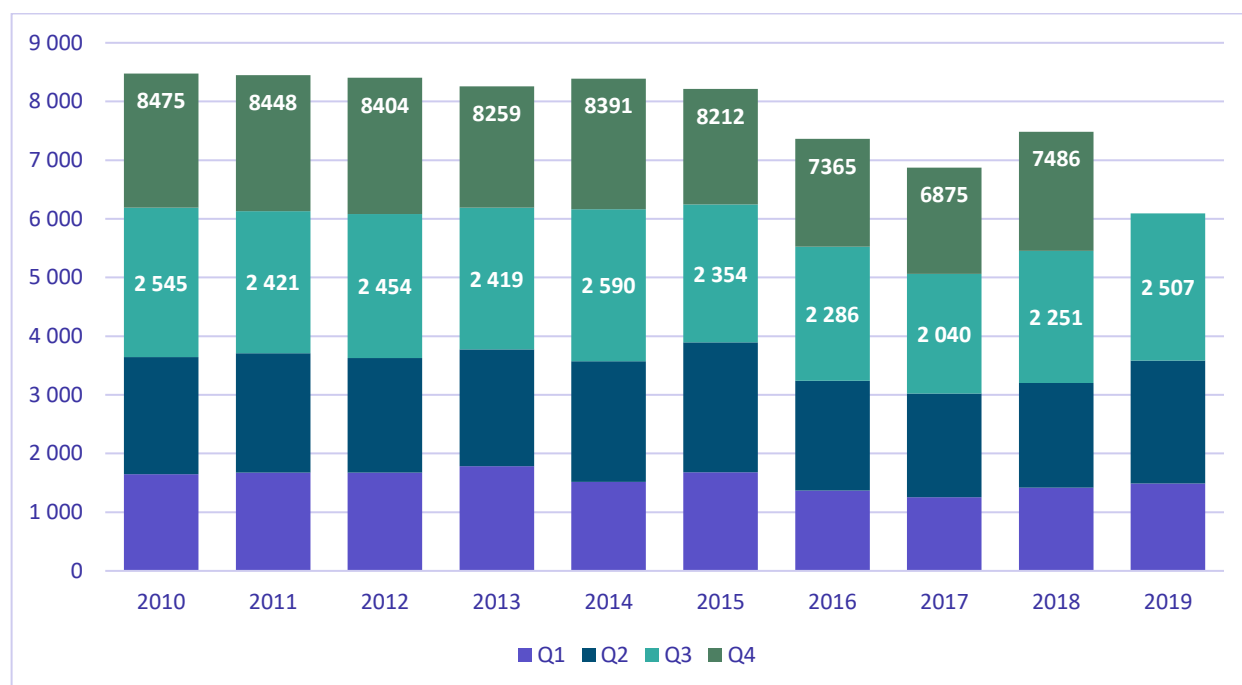
Oslo har hatt den mest turbulente utviklingen i boligmarkedet de seneste årene. Der har økningen i boligpriser vært klart sterkest og prisnivået er blitt svært høyt sammenliknet med andre steder i landet, til tross for en klar prisnedgang i 2017. Boliglånsforskriften har dessuten særskilte krav for Oslo. 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 har fortsatt i 2019, som startet med det sterkeste første- og andrekvartalet siden 2015, og det sterkeste tredjekvartalet siden 2011.

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, Skedsmo og Nannestad. Unntaket er først og fremst Bærum, der det har vært en klar nedgang.

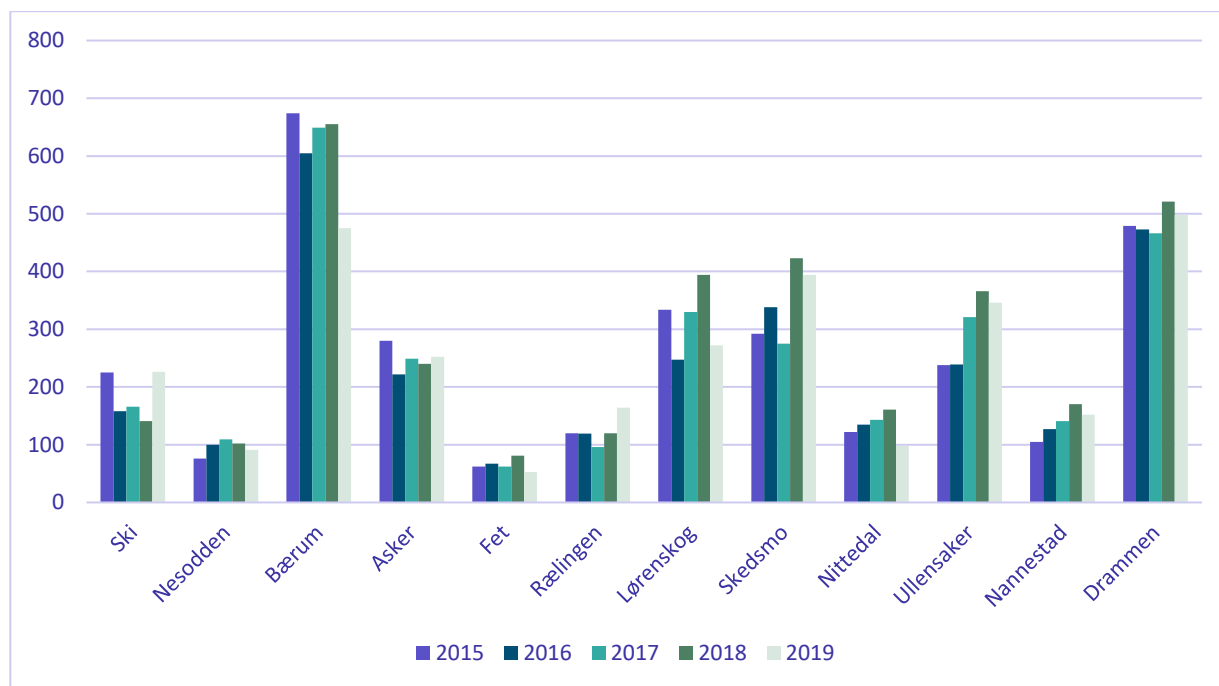
Når vi ser på de andre større byene i Norge, ser vi at utviklingen har vært relativt stabil i Bergen og Kristiansand. Særlig sistnevnte har hatt et meget stabilt boligmarked over lengre tid. De to siste kvartalene har imidlertid antallet førstegangskjøpere økt markert i Kristiansand. Stavanger fikk en 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. Siden 2. kvartal i år har det imidlertid vært en mer 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.

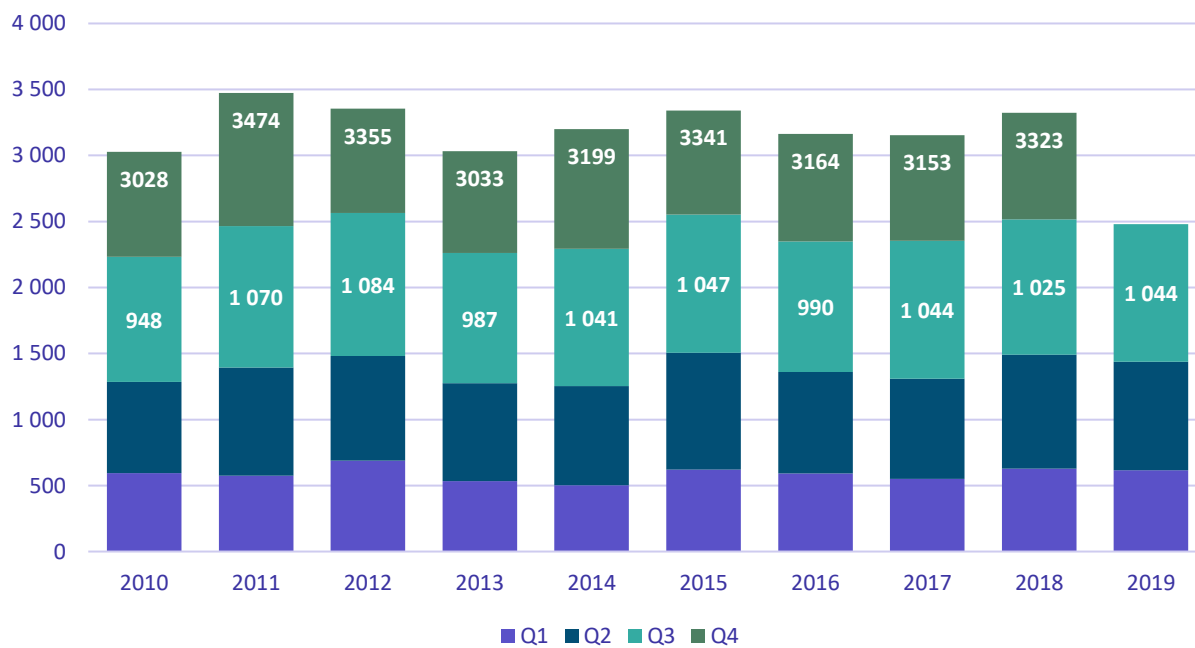
Oslo Antall førstegangskjøpere. 2010-2019. Aldersgruppe 20-39 år. Fritt salg av boliger.



Kommuner rundt Oslo Antall førstegangskjøpere. Første tre kvartaler 2015-2019. Aldersgruppe 20-39 år. Fritt salg av boliger.

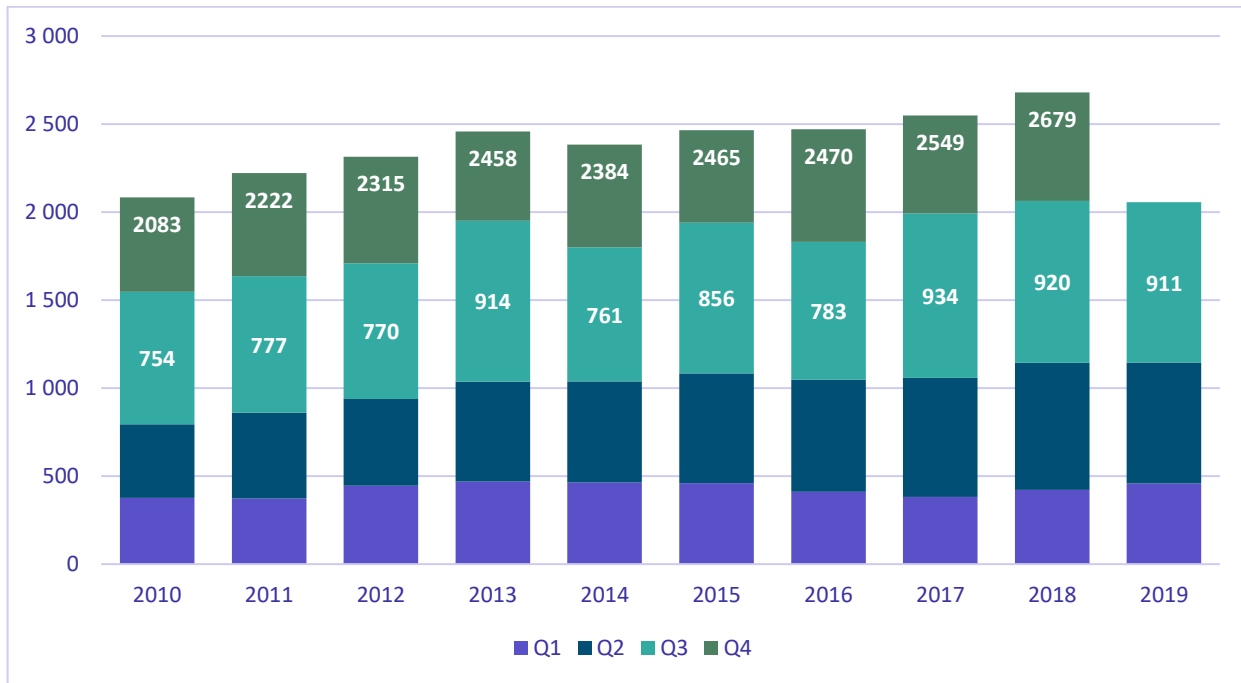


Bergen Antall førstegangskjøpere. 2010-2019. Aldersgruppe 20-39 år. Fritt salg av boliger.



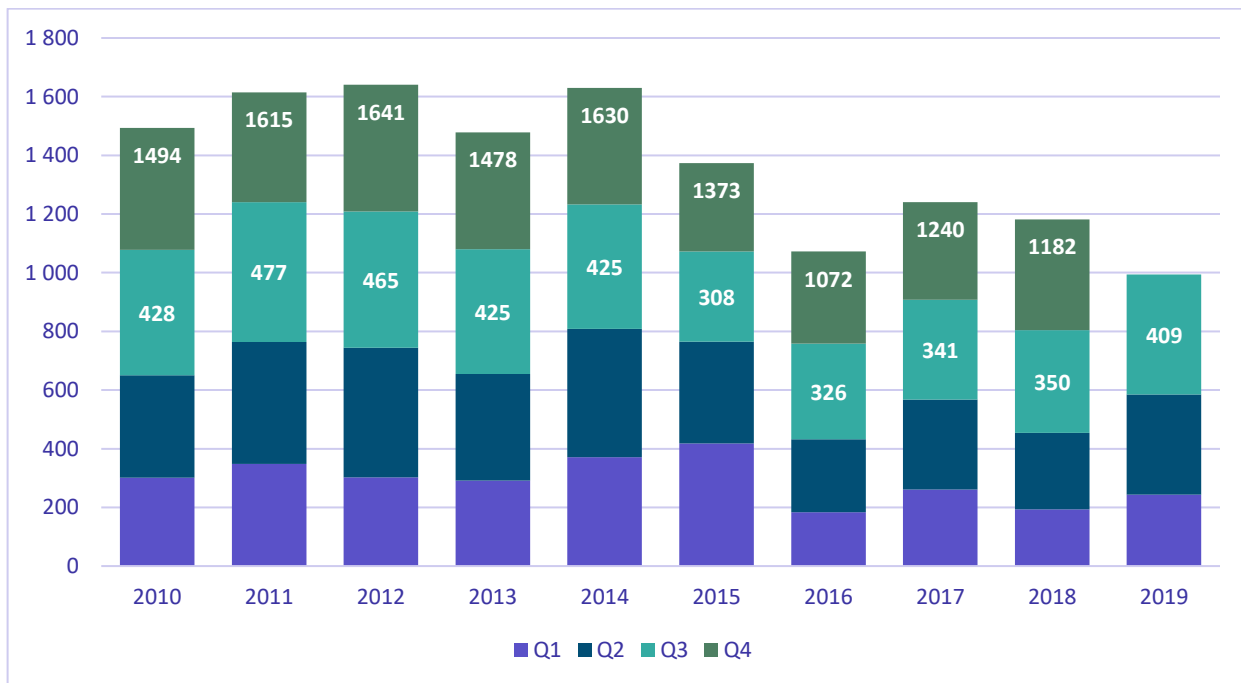
Trondheim

Antall førstegangskjøpere. 2010-2019. Aldersgruppe 20-39 år. Fritt salg av boliger.



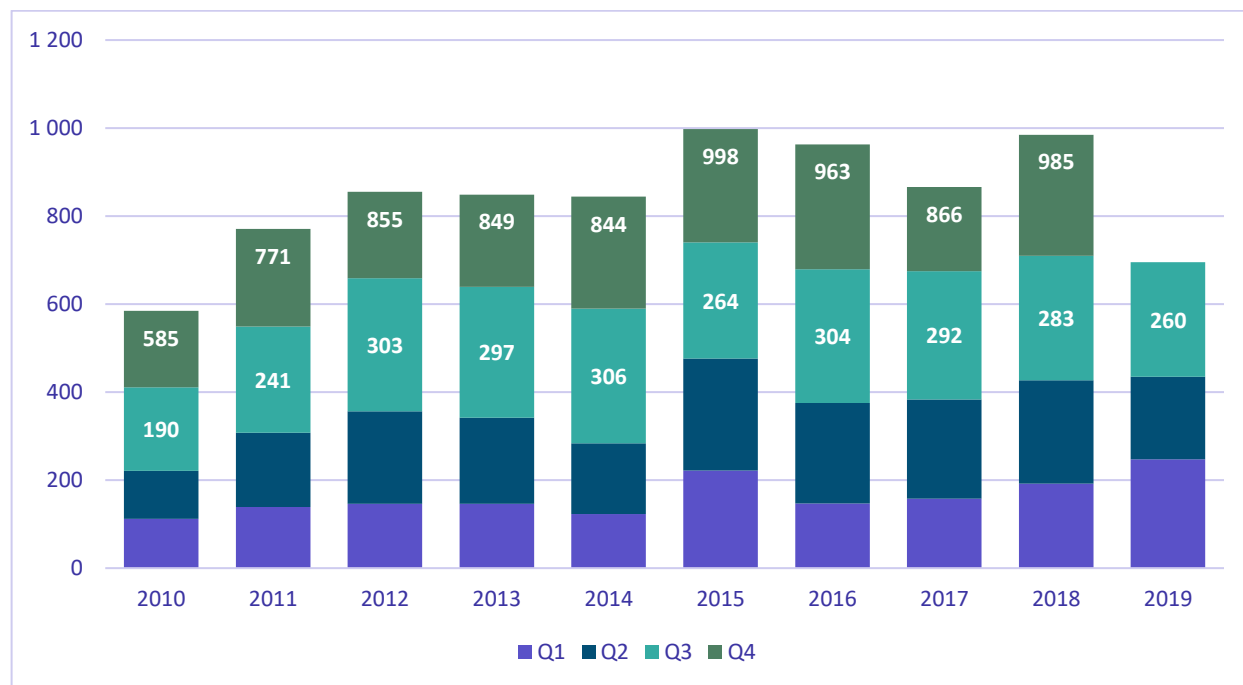
Stavanger

Antall førstegangskjøpere. 2010-2019. Aldersgruppe 20-39 år. Fritt salg av boliger.



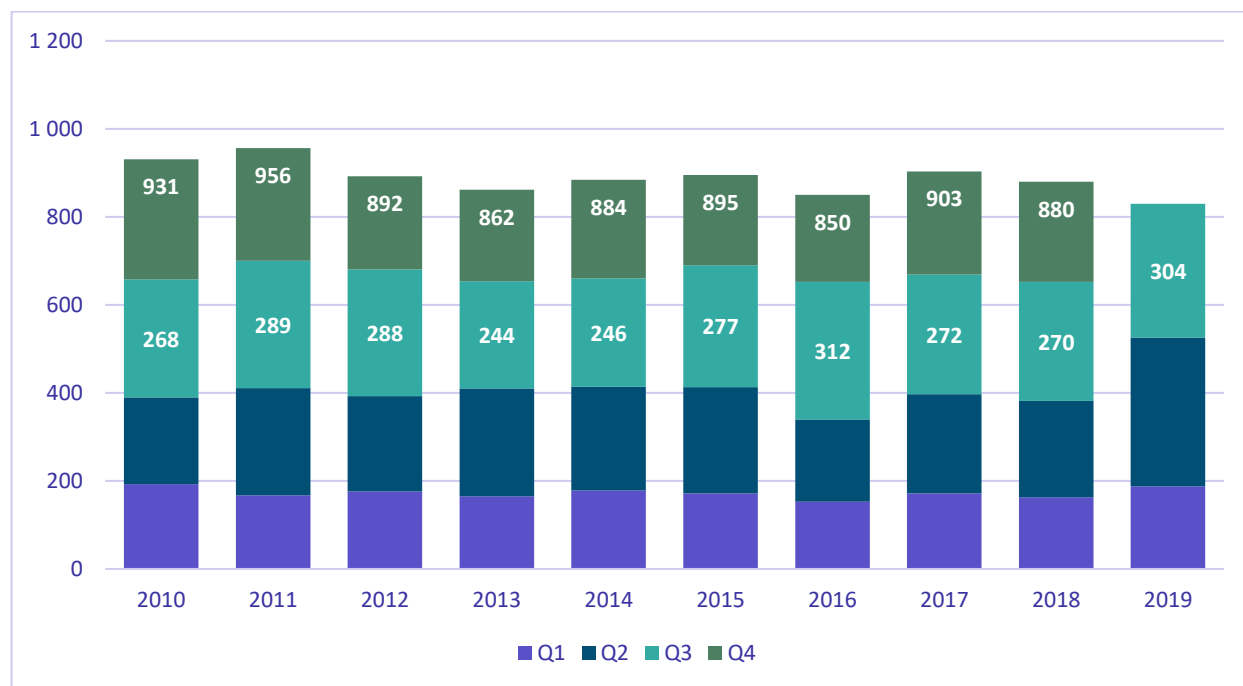
Tromsø

Antall førstegangskjøpere. 2010-2019. Aldersgruppe 20-39 år. Fritt salg av boliger.



Kristiansand

Antall førstegangskjøpere. 2010-2019. Aldersgruppe 20-39 år. Fritt salg av boliger.

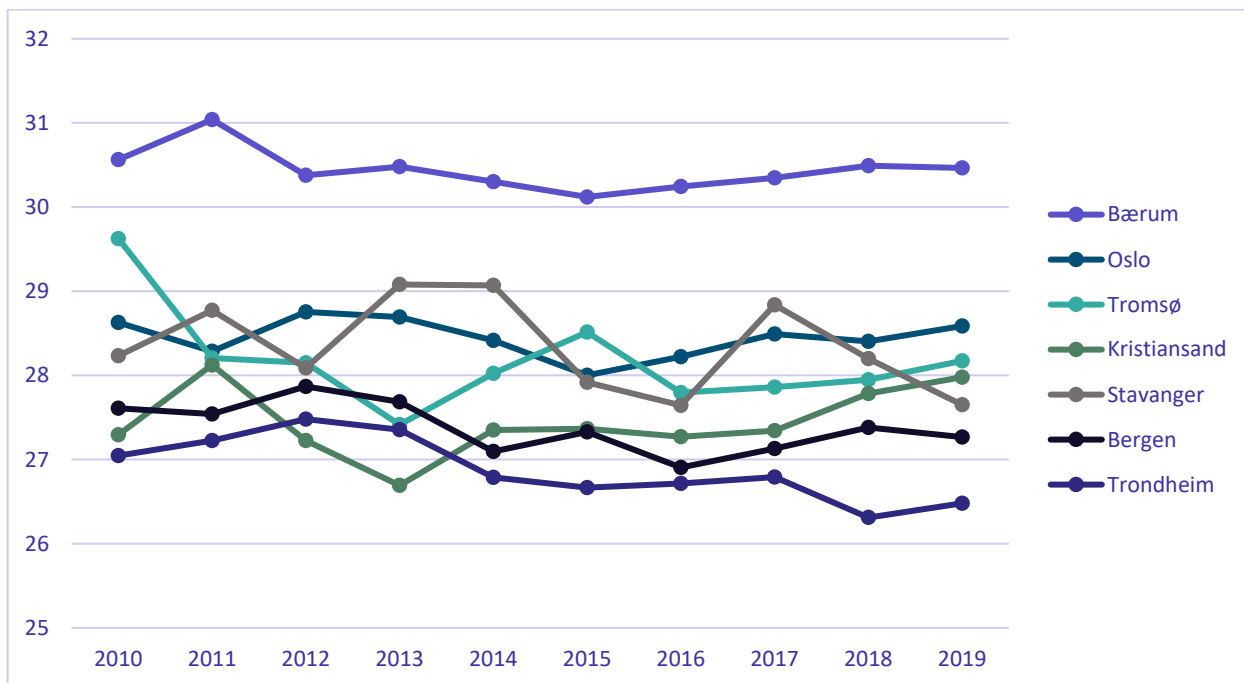


	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	hittil 2019
Akershus	4631	4960	4880	4968	4804	5113	4955	5088	5565	3794
Aust-Agder	978	976	993	912	879	933	794	772	823	688
Buskerud	2297	2225	2284	2259	2229	2231	2254	2382	2378	1681
Finnmark	529	466	497	469	508	466	537	548	562	392
Hedmark	1217	1317	1167	1309	1273	1424	1416	1510	1488	1057
Hordaland	4931	5586	5373	5131	5336	5585	5143	5026	5160	3907
Møre og Romsdal	2335	2453	2446	2367	2470	2438	2053	2014	2057	1580
Nordland	1736	1904	1786	1618	1704	1875	1789	1782	1823	1314
Oppland	1097	1259	1209	1211	1122	1236	1128	1237	1365	1018
Oslo	8475	8448	8404	8259	8391	8212	7365	6875	7486	6093
Rogaland	4681	5221	5613	5120	5395	4732	3924	3975	4099	3239
Sogn og Fjordane	659	637	761	658	693	670	652	759	770	550
Telemark	1339	1441	1236	1255	1215	1196	1187	1154	1194	932
Troms	1104	1267	1418	1438	1390	1597	1499	1403	1542	1090
Trøndelag	3890	4229	4423	4447	4389	4576	4509	4599	4664	3579
Vest-Agder	1735	1700	1636	1583	1631	1683	1525	1596	1518	1333
Vestfold	1875	2072	1864	1737	1806	1892	1804	1927	1954	1440
Østfold	2198	2328	2080	2120	2164	2228	2192	2294	2380	1820

Betydelig geografisk variasjon i alder ved førstegangskjøp

I de større byene i Norge ligger gjennomsnittlig alder for førstegangskjøpere stort sett mellom 27 og 29 år. Tallene 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

Alder Gjennomsnittlig alder blant førstegangskjøpere. Siste kvartal.



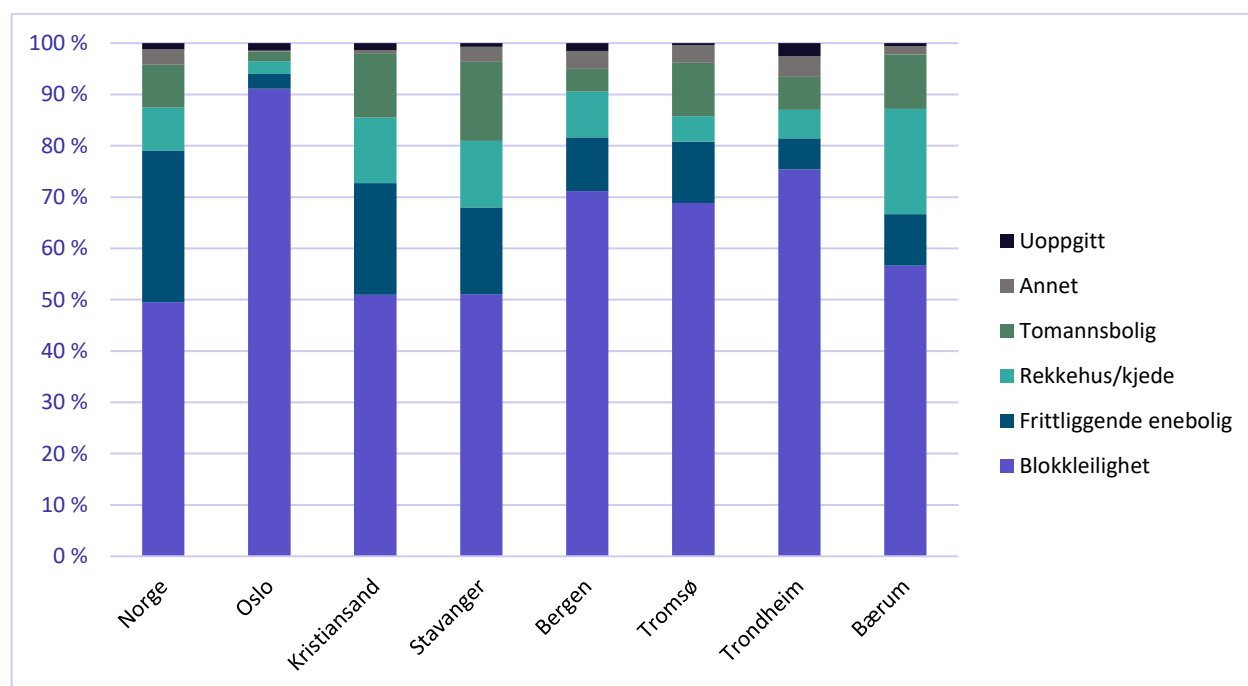
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	hittil 2019
Akershus	29,8	29,6	29,7	29,5	29,5	29,4	29,5	29,4	29,4	29,5
Aust-Agder	27,7	28,0	27,3	27,7	27,4	27,4	27,8	27,5	27,5	27,5
Buskerud	28,5	28,3	28,5	28,4	28,4	28,4	28,1	28,6	28,6	28,7
Finnmark	28,7	28,0	27,9	27,8	27,7	27,7	27,3	27,5	27,6	27,8
Hedmark	28,1	28,2	27,9	27,6	27,7	27,3	27,5	27,8	27,9	27,9
Hordaland	27,9	27,9	28,0	27,6	27,6	27,6	27,6	27,6	27,6	27,5
Møre og Romsdal	27,7	27,6	27,7	27,8	27,7	27,6	27,4	27,9	27,5	27,6
Nordland	27,9	27,3	27,6	27,5	27,6	27,4	27,6	27,4	27,6	27,6
Oppland	27,8	28,0	27,2	27,6	27,2	27,3	27,5	27,3	27,4	27,6
Oslo	29,0	28,7	28,9	29,0	28,7	28,5	28,7	28,8	28,8	28,9
Rogaland	27,6	27,7	27,5	27,5	27,6	27,4	27,2	27,7	27,5	27,6
Sogn og Fjordane	28,5	27,9	28,7	28,1	28,1	28,0	27,8	28,1	28,0	28,3
Telemark	27,8	27,8	27,4	27,4	27,4	27,4	27,2	27,5	27,6	27,9
Troms	29,4	28,7	28,5	28,3	28,3	28,1	28,0	28,1	28,0	28,5
Trøndelag	27,7	27,5	27,6	27,5	27,3	27,2	27,1	27,3	27,2	27,1
Vest-Agder	27,1	27,4	27,0	27,1	27,0	27,1	27,0	27,1	27,4	27,6
Vestfold	28,4	28,5	28,4	28,5	28,0	28,0	28,3	28,4	28,3	28,5
Østfold	28,5	28,0	28,2	28,1	27,8	27,8	28,0	28,1	28,0	28,1

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 91 prosent av førstegangskjøperne kjøper leilighet. Nesten ingen kjøper enebolig. I Stavanger og Kristiansand derimot, er andelen som kjøper leilighet klart lavere –51 prosent - og mer i tråd med landsgjennomsnittet. I disse byene kjøper 17-22 prosent enebolig som første bolig. Landsgjennomsnittet for enebolig er enda høyere, oppunder 30 prosent.

Boligtype

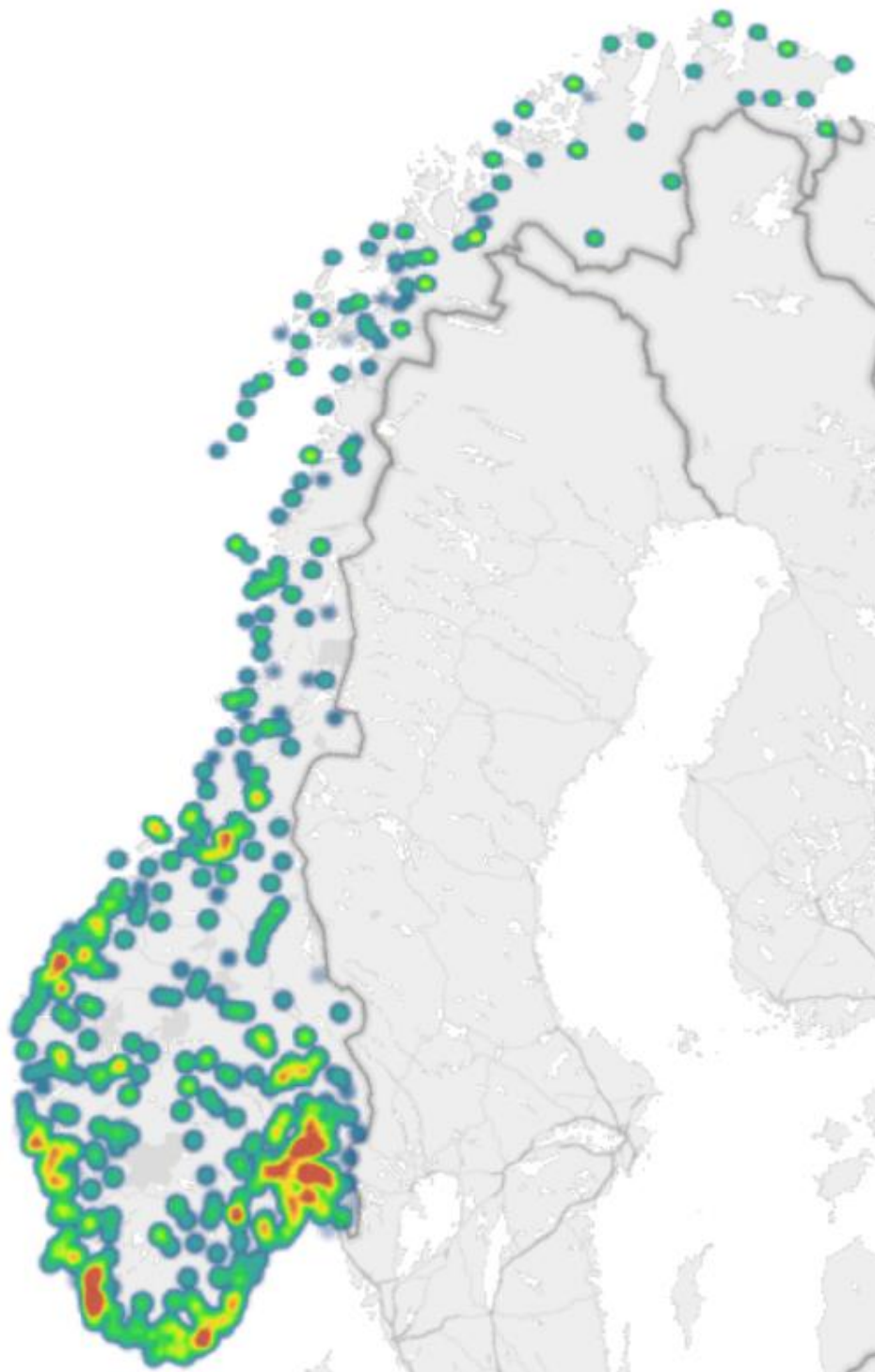
Fordeling av førstegangskjøpere på boligtype. Siste kvartal.



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

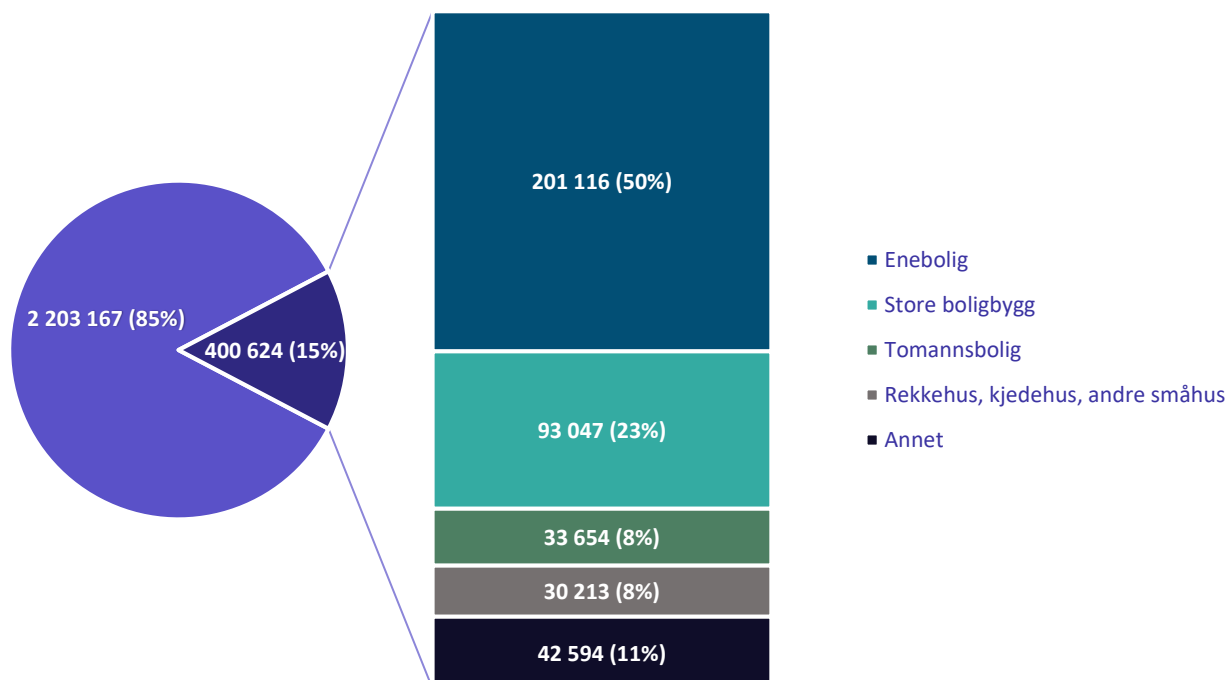
I 3. kvartal 2019 var det registrert 400 624 sekundærboliger i Norge. Dette utgjør om lag 15 prosent av den samlede boligmassen, som illustrert i figuren under. Sekundærboligene fordeles på ulike boligtyper som vist i søylen til høyre i figuren under. Eneboliger dominerer, med blokkleiligheter (store 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 grisgrendte 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 Oslo er fylket med klart flest sekundærboliger. Målt som *andel* av samlet boligmasse er imidlertid sekundærboligene relativt jevnt fordelt på fylkesnivå. I de aller fleste fylkene er andelen mellom 15 og 20 prosent. Sogn og Fjordane skiller seg klart ut med en andel på 26 prosent. I Akershus, Østfold og Vestfold er andelen relativt lav, med henholdsvis 11, 12 og 12 prosent.

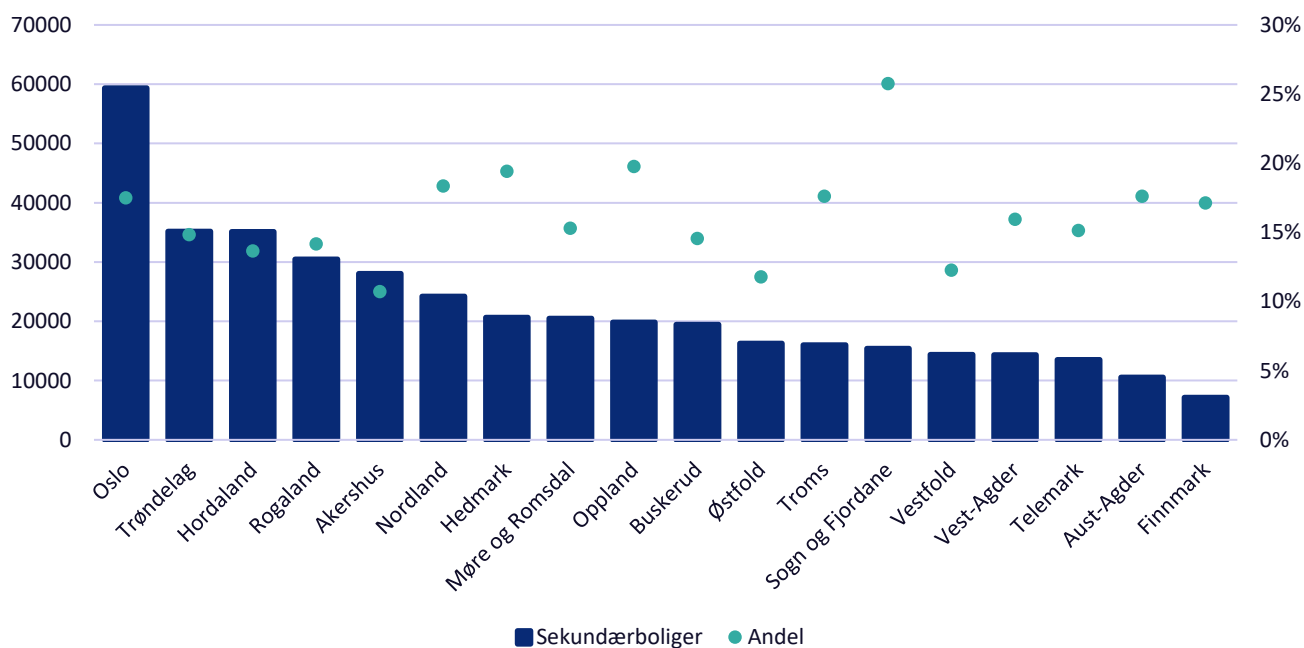
I de store byene er sekundærboligandelen stort sett noe lavere enn landsgjennomsnittet, rundt 10 prosent, dog litt høyere i Stavanger med 13 prosent. Oslo er unntaket med drøye 17 prosent. I de fem største byene har vi statistikk på bydelsnivå. Særlig i Oslo er det stor forskjell på bydelene, fra 7 prosent på Grorud og Alna til hele 38 prosent på Frogner. Også St. Hanshaugen, sentrum og Marka 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. Også i Stavanger er det en bydel, Storhaug, som skiller seg ut med en relativt høy sekundærboligandel på 23 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)¹. Den første av disse figurene viser at det er en klar tendens til at sekundærboligandelen er lavere i sentrale strøk.

Sekundærboligandelen faller fra om lag 33 prosent i de minst sentrale deler av landet (sentralitetsklasse 6) til 10-15 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.

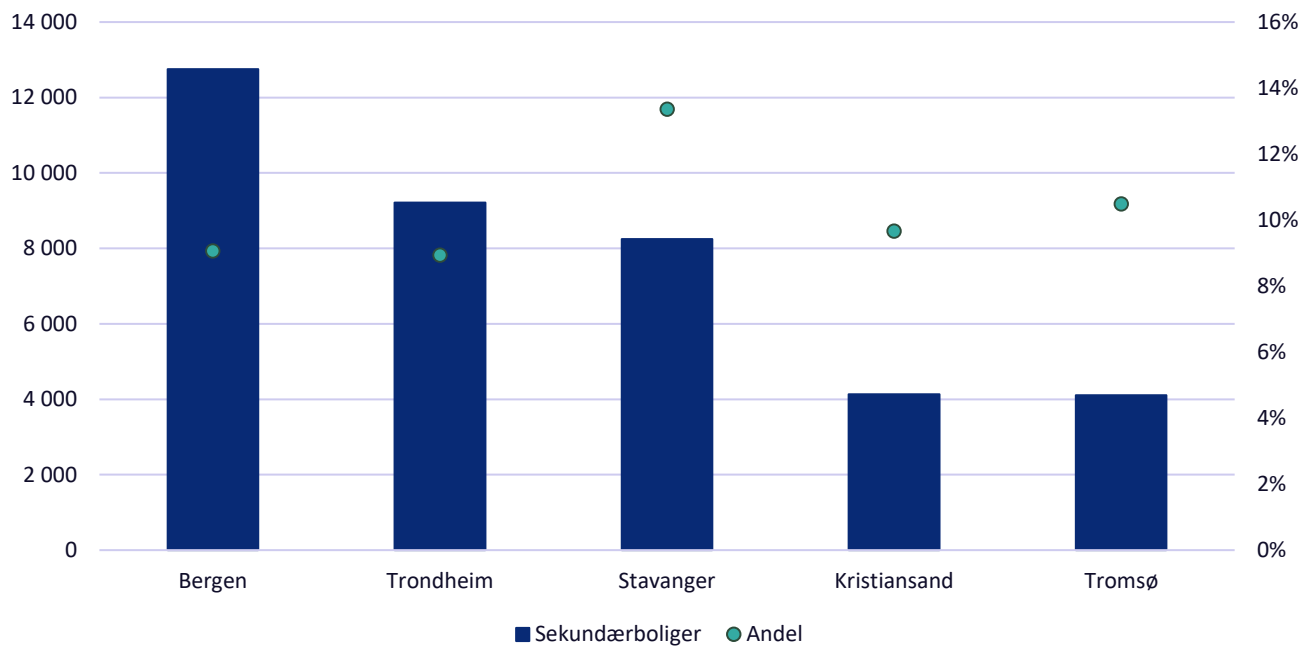
Et forhold som muligens bidrar til at det høye antallet sekundærboliger i distriktene, kan være at mange fritidsboliger og ubebodde/fracflyttede hus feilaktig registreres som sekundærboliger. Her er det flere interessante problemstillinger vi vil undersøke nærmere framover.

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

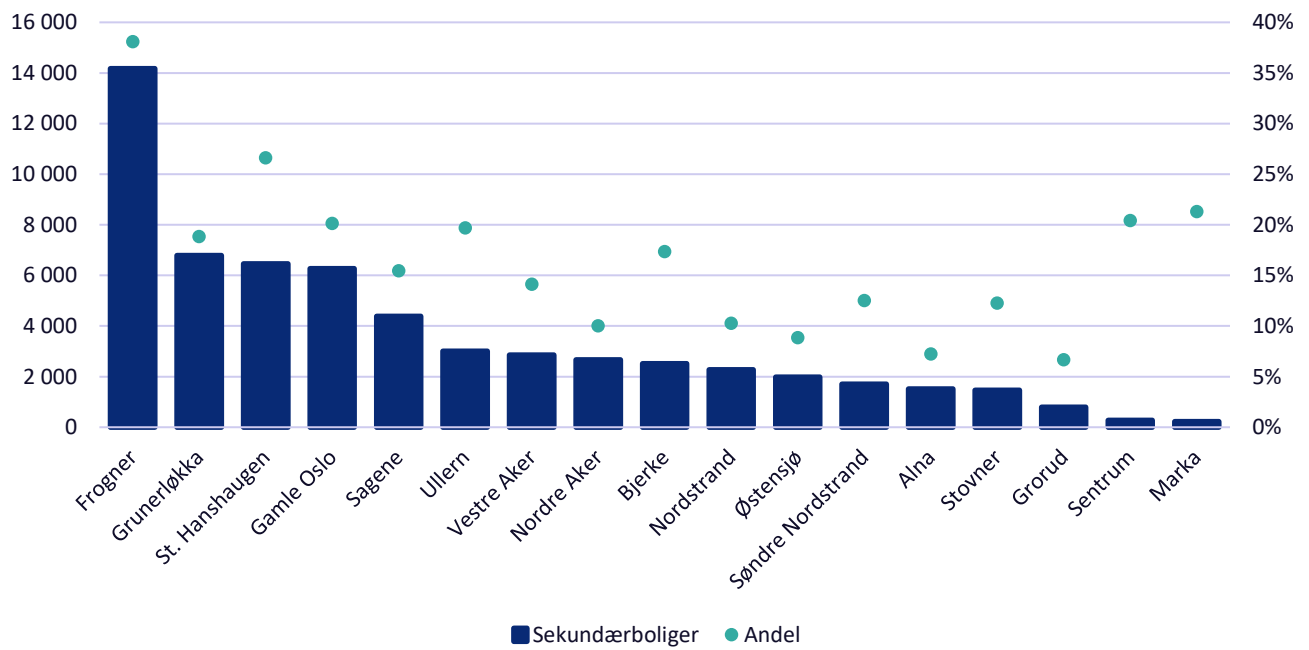


¹ Sentralitetsindeksen er basert på reisetid til arbeidsplasser og servicefunksjoner fra alle bebodde grunnkretser. For mer informasjon, se <https://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/ny-sentralitetsindeks-for-kommunene>

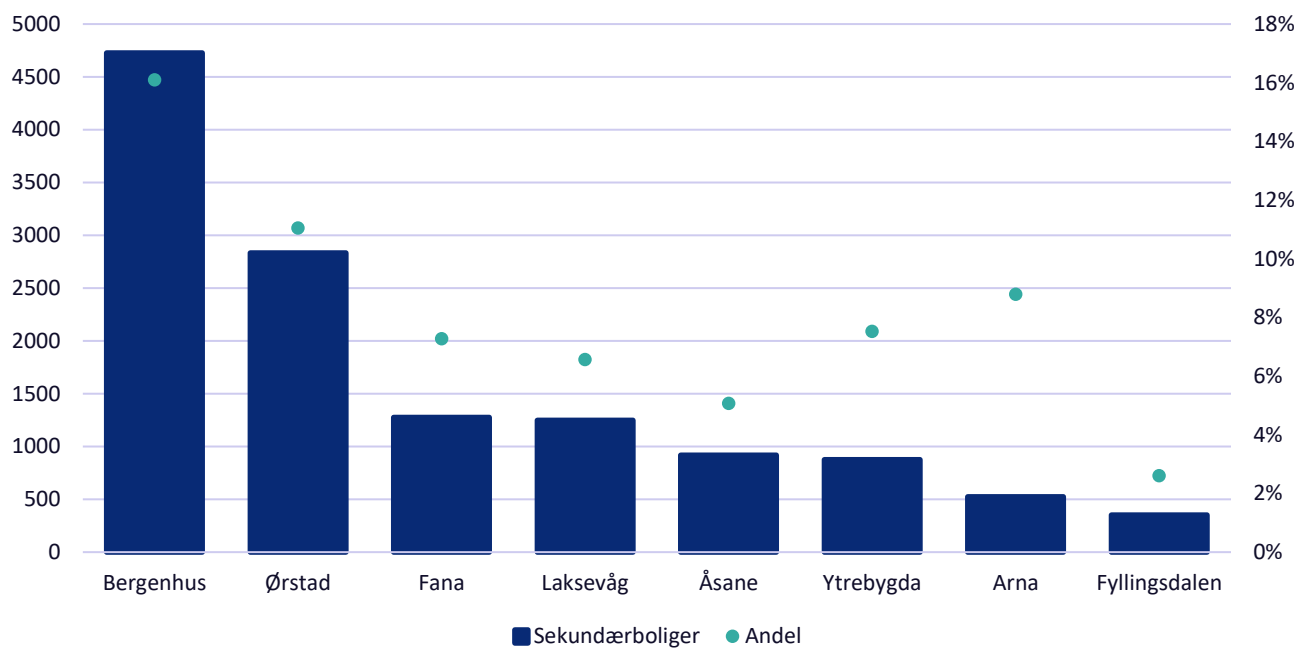
Sekundærbolig byer Antall og andel sekundærboliger etter by. Siste kvartal.



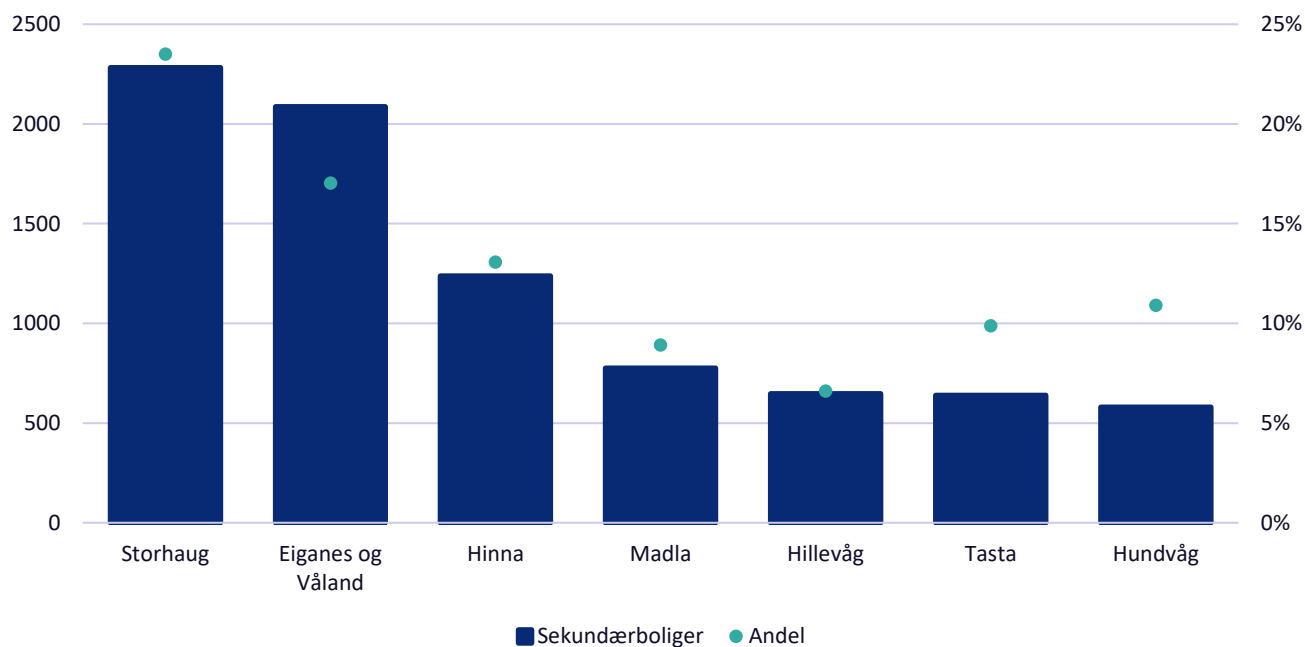
Sekundærbolig Oslo bydeler Antall og andel sekundærboliger etter bydel. Siste kvartal.



Sekundærbolig Bergen bydeler Antall og andel sekundærboliger etter bydel. Siste kvartal.

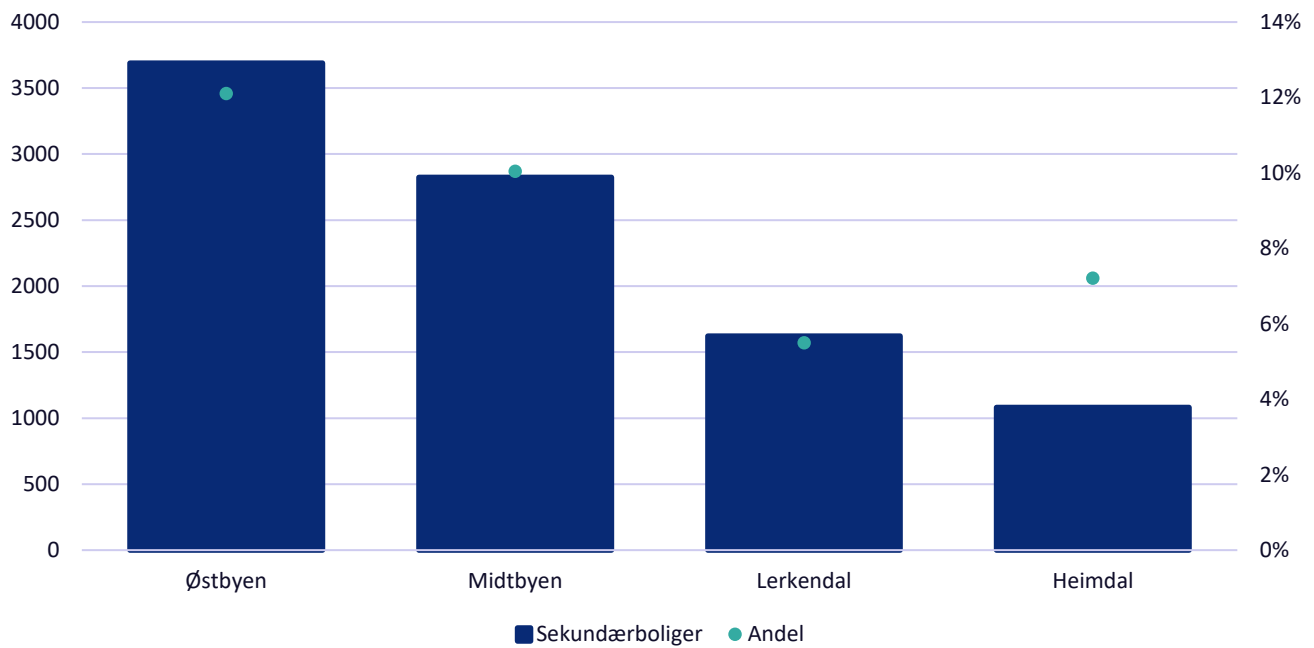


Sekundærbolig Stavanger bydeler Antall og andel sekundærboliger etter bydel. Siste kvartal.



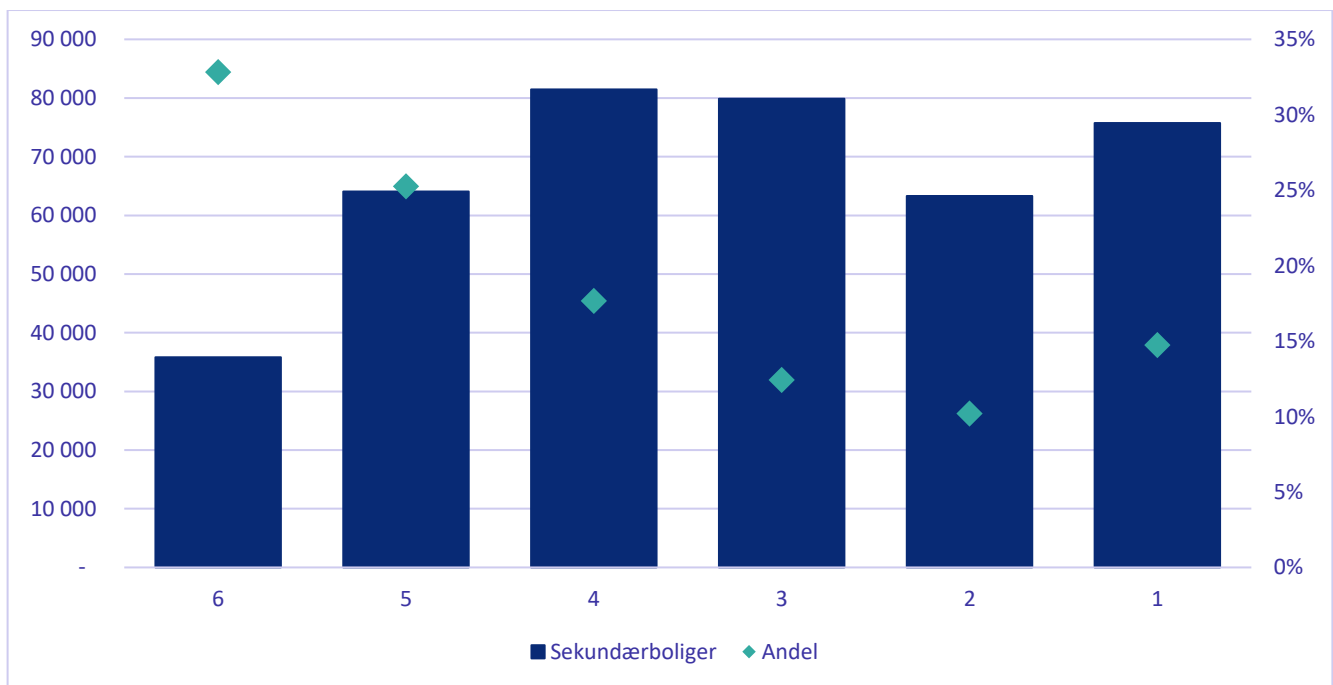
Sekundærbolig Trondheim bydeler

Antall og andel sekundærboliger etter bydel. Siste kvartal.



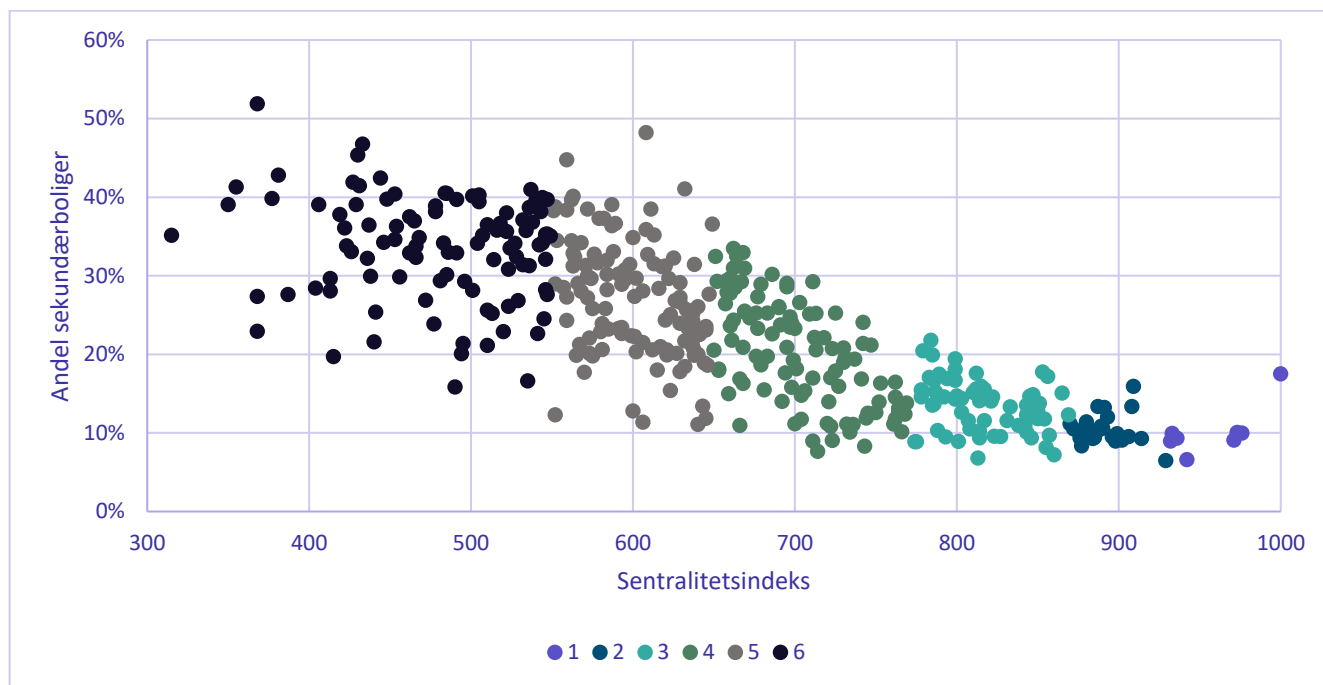
Sentralitet

Fordeling av antall og andelen sekundærboliger etter sentralitetsklasse 2019Q3.



Sekundærbolig som en andel av den totale boligmassen varierer stort rent geografisk rundt det nasjonale gjennomsnittet på 15%, fra 11% i Akershus til 25% i Sogn og Fjordane.

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

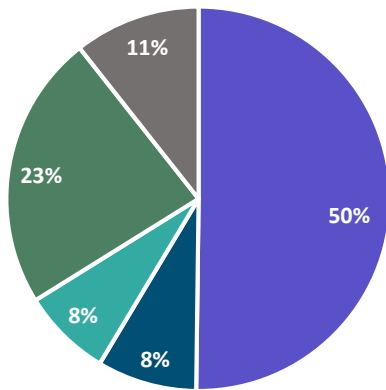


Leiligheter dominerer i byene, eneboliger i distriktene

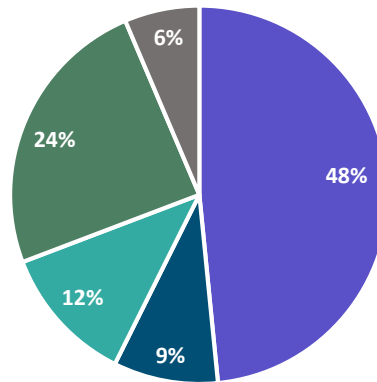
Den første figuren viser at eneboliger er den klart vanligste sekundærboligtypen på nasjonalt nivå med 50 prosent, etterfulgt av blokkleiligheter (store boligbygg) med 23 prosent. I de store byene er fordelingen mellom enebolig og blokkleiligheter betydelig likere, som vist i figuren på neste side. Oslo skiller seg imidlertid klart ut, der andelen sekundærboliger som er blokkleiligheter er hele 85 prosent, men 73 prosent av boligmassen. 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.

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

Sekundærboliger



Boligmasse

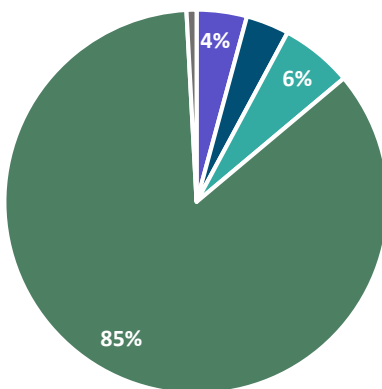


- Enebolig
- Tomannsbolig
- Rekkehus, kjedehus og andre småhus
- Store boligbygg
- Annet

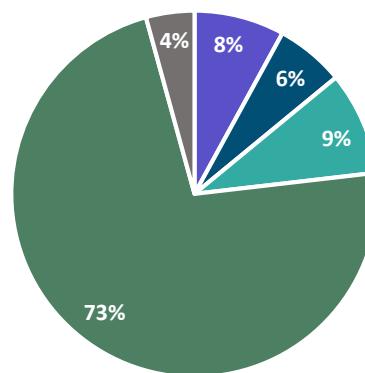
Sekundærboliger etter boligtype Oslo

Fordeling av sekundærboliger og boligmasse på boligtype.

Sekundærboliger

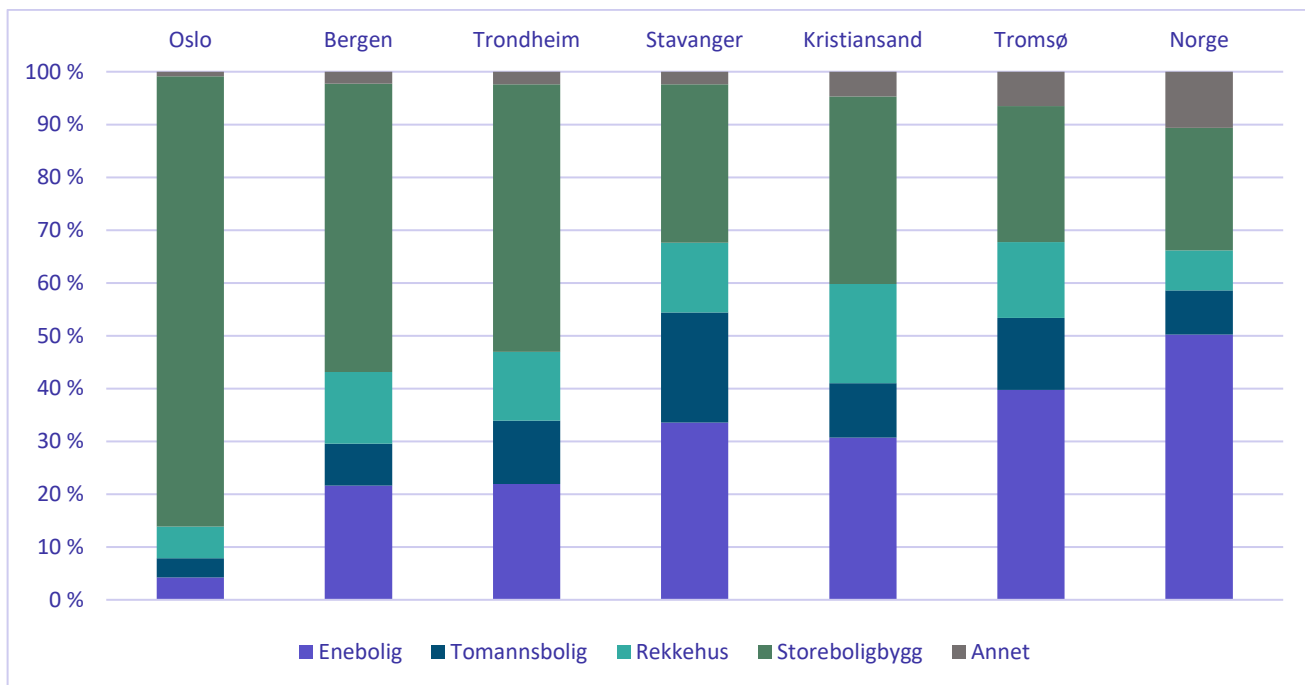


Boligmasse

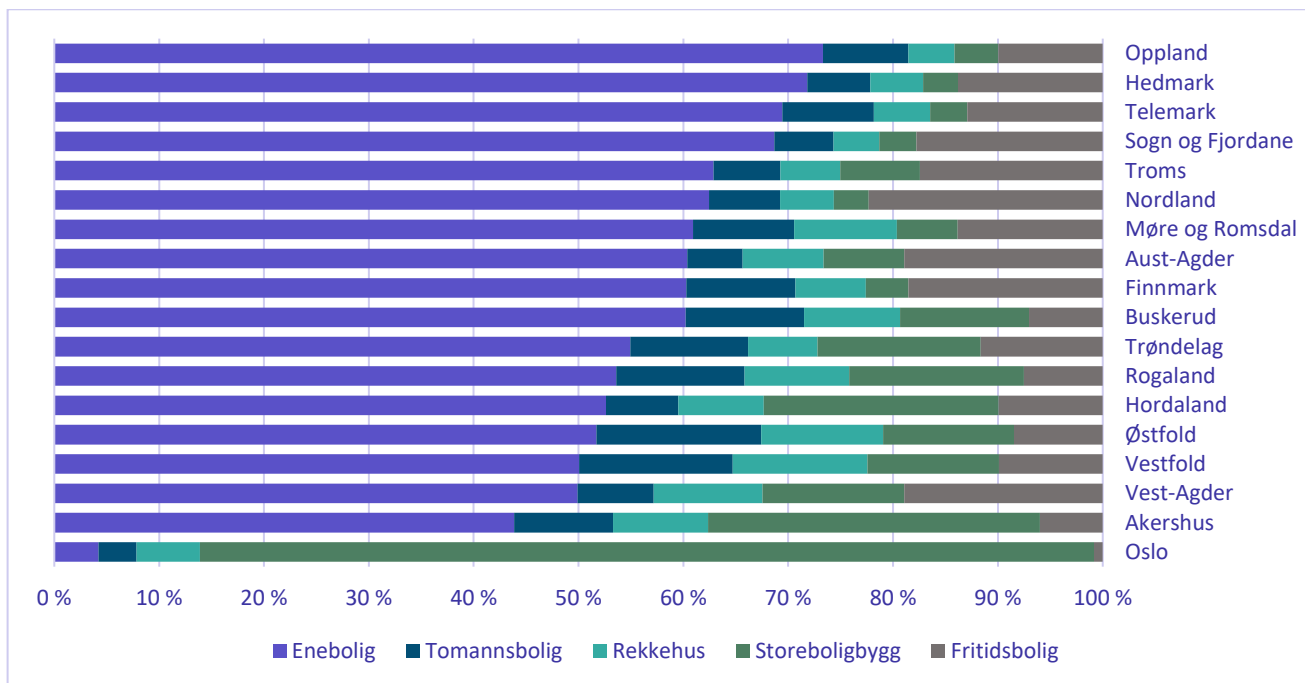


- Enebolig
- Tomannsbolig
- Rekkehus, kjedehus og andre småhus
- Store boligbygg
- Annet

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



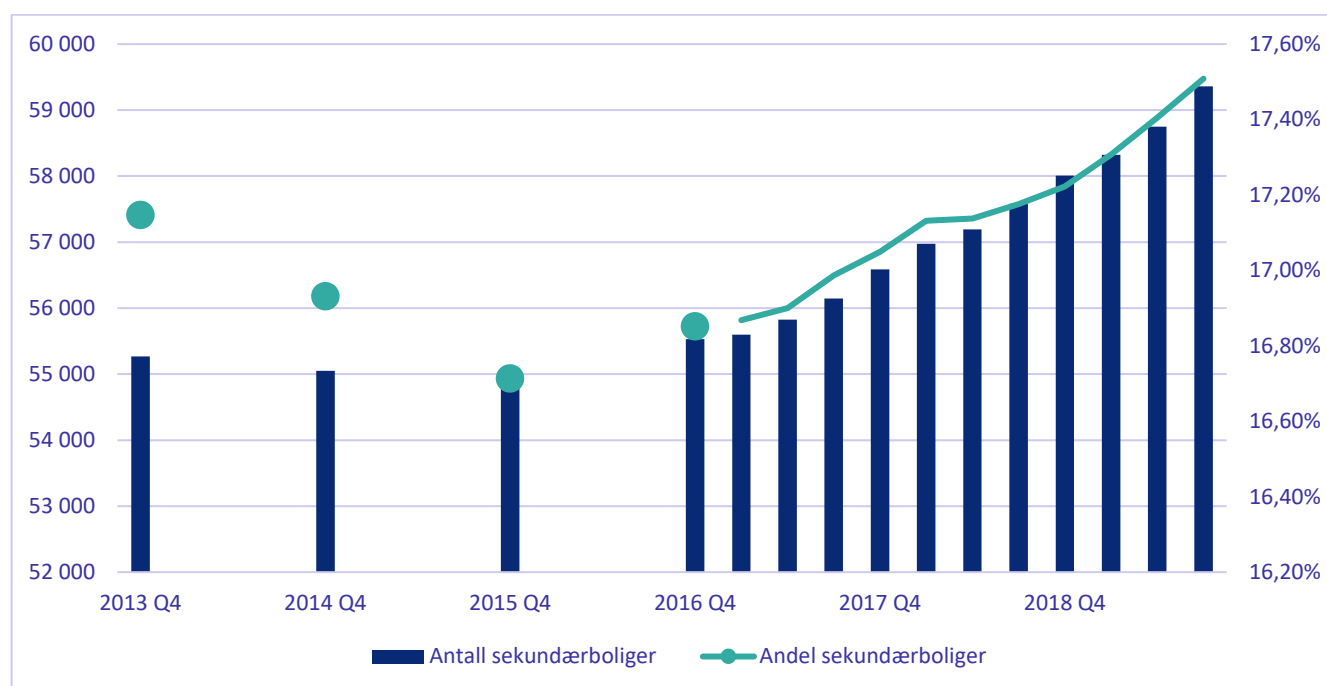
Sekundærboliger etter boligtype Fordeling av sekundærboliger på boligtype i fylker. Siste kvartal



Andelen sekundærboliger i Oslo øker

Foreløpig har vi kun historisk statistikk 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 og hittil i 2019. I 3. kvartal 2019 var sekundærboligandelen i Oslo 17,5 prosent.²

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).

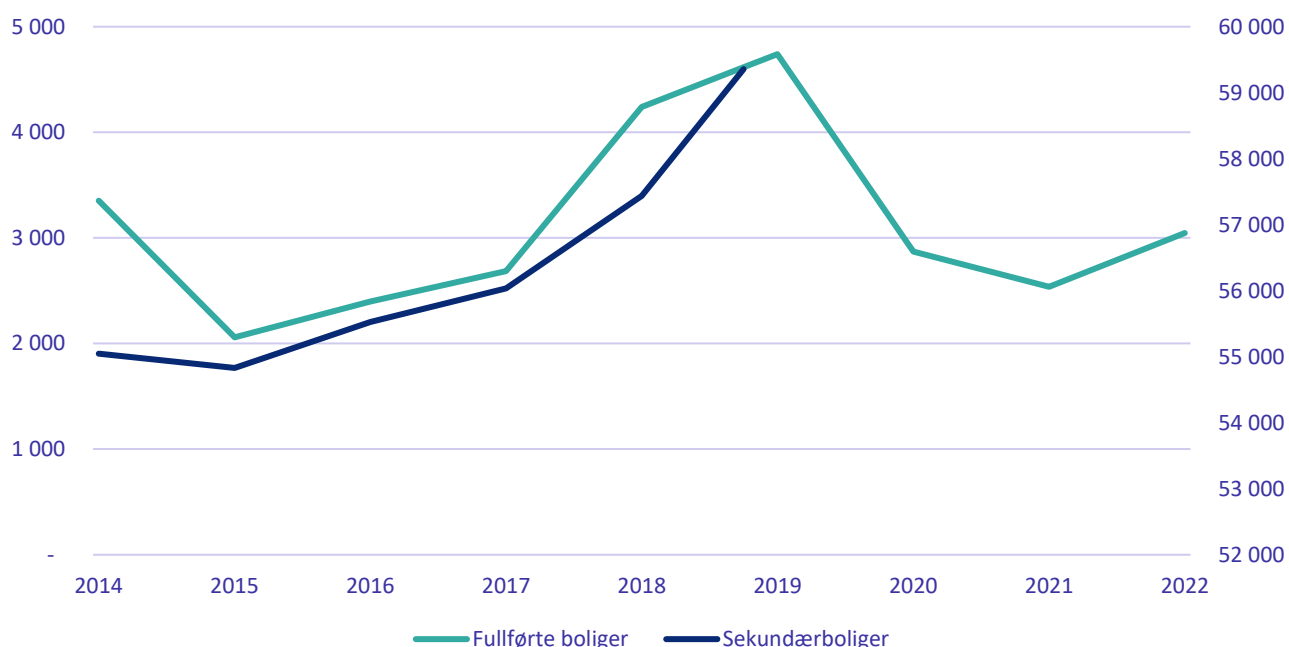


Antallet sekundærboliger i Oslo har samvariert med ferdigstillingen av nye boliger. Fra 2014 til 2015 falt både beholdningen av sekundærboliger og antall fullførte boliger. Deretter økte begge igjen

² Definisjonen av sekundærbolig er noe endret fra tidligere rapporter. 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. Den historiske tidsserien kalibreres i henhold til dette med en faktor tilsvarende tallene for ny definisjon dividert på gammel definisjon for 2019Q2. Tall etter 2019Q3 baseres kun på faktiske innhentede tall.

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. Vi venter at 2019 blir et toppår for fullføring av boliger, etterfulgt av en markert nedgang allerede neste år. Dersom samvariasjonen fortsetter framover og Samfunnsøkonomisk analyses prognoser på boligbygging slår til, så vil beholdningen av sekundærboliger øke ytterligere noe før den begynner å minke.

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

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 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