

SEKUNDÆRBOLIGER

2020 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 2. kvartal 2019. Denne rapporten inkluderer tall til og med 4. kvartal 2020. 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 statistikk for 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
Sekundærboligandelen har fortsatt å falle – vil høy boligprisvekst føre til at det snur framover?	4
Nedgangen i sekundærboliger fortsatte i 4. kvartal, men tegn til utflating i Oslo	5
15 prosent av alle boliger er sekundærbolig	6
Sekundærboligandelen varierer betydelig geografisk	7
Leiligheter dominerer i byene, eneboliger i distriktene	13
Om statistikken for sekundærboliger	15
Norges Eiendomsmeglerforbund	16
Ambita	16
Samfunnsøkonomisk analyse AS	16

Sekundærboligandelen har fortsatt å falle – vil høy boligprisvekst føre til at det snur framover?

Sekundærboligandelen falt klart i 2020. Nedgangen er klar både i de fleste byene og i landet som helhet. Nedgangen har vært særlig tydelig i Oslo, der det stilles særskilte krav til investeringer i sekundærbolig, og i fjorårets siste kvartal registrerer vi der den laveste sekundærboligandelen siden forrige bunnotering i 2015. Nedgangen har fortsatt også etter at boligprisene begynte å øke kraftig i kjølvannet av koronautbrudd og rentekutt i fjor vår. Sterk prisvekst kan 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. På slutten av fjoråret viste nedgangen i sekundærboligandelen tegn til å flate ut i Oslo, der boligprisveksten har vært klart sterkest. Det kan være det første skrittet mot en ny oppgang. I resten av landet fortsatte imidlertid nedgangen om lag som før.

Etter noen år med oljedrevet konjunkturedgang i norsk økonomi og avtakende investeringer i sekundærbolig, økte sekundærboligandelen klart igjen fra 2016. Samtidig som norsk økonomi gikk inn i en ny konjunkturoppgang, var dette en periode med rekordhøy boligprisvekst. Allerede fra 2017 fulgte imidlertid en lengre periode med mer moderat boligprisvekst og dermed dårligere utsikter for lukrative investeringer i sekundærbolig. Dette bidro trolig til at det kom et vendepunkt i 2019, etterfulgt av en lengre periode med nedgang i sekundærboliginvesteringene. Innstramningen i boliglånsforskriften i 2017 har trolig også spilt en rolle, og da særlig i Oslo der det ble innført særskilte restriksjoner på sekundærboligkjøp.

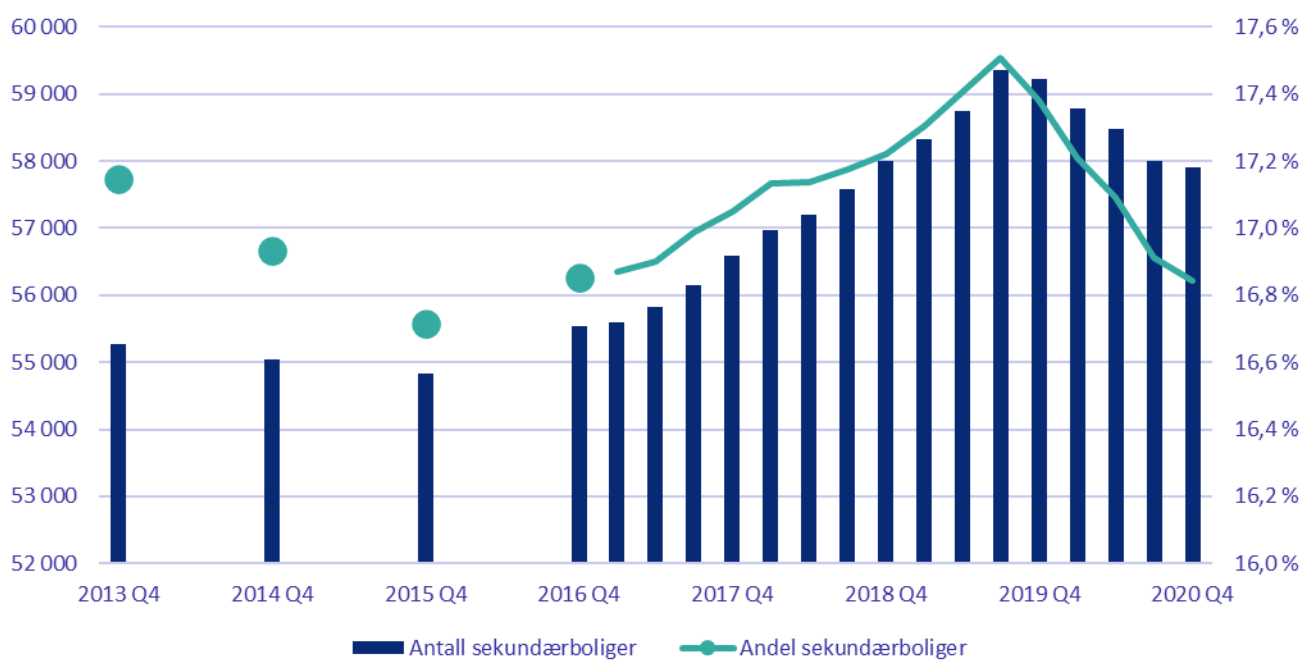
Koronautbruddet i fjor vår brakte imidlertid med seg svært lave renter, som har bidratt til en ny kraftig prisoppgang på boliger. Med høy boligprisvekst vil utsikter til kapitalgevinst igjen gjøre boligmarkedet mer attraktivt for investorer. Det kan gi et comeback for sekundærboligkjøp framover, slik vi så i 2016. Forhold knyttet til koronapandemien har imidlertid også bidratt til redusert etterspørsel i leiemarkedet, blant annet fra arbeidsinnvandring. Det kan ha bidratt til å dempe etterspørselen etter sekundærboliger.¹

¹ Sekundærboligkjøp registreres ved tinglysning. Det gir et tidsetterslep fra kjøpstidspunktet. Ved kjøp av brukt bolig kan det typisk dreie seg om et par måneder, mens det ved kjøp av nye boliger kan ta 1-2 år fra kjøpstidspunkt til overtakelse og tinglysning. I perioder der en større andel sekundærboligkjøp er av nye boliger, blir dermed tidsetterslepet i statistikken større. Anekdotisk informasjon fra bransjen tyder på at dette kan ha vært tilfelle høsten 2020, som i 2016. I den grad dette stemmer kan statistikken «overdrive» nedgangen i fjor høst.

Nedgangen i sekundærboliger fortsatte i 4. kvartal, men tegn til utflating i Oslo

I Oslo falt både antall og andel² sekundærboliger fra 2013 til 2016, da den norske økonomien var i en oljerelatert konjunkturedgang, for deretter å øke igjen fra 2017 i tråd med at økonomien gikk inn i en ny konjunkturoppgang. Oppgangen fortsatte gjennom 2018 til og med 3. kvartal 2019. Siden har imidlertid sekundærboligandelen i Oslo falt. Nedgangen har fortsatt gjennom 2020, til 16,8 prosent i 4. kvartal. Nedgangen var imidlertid avtakende i fjorårets siste kvartal.

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).

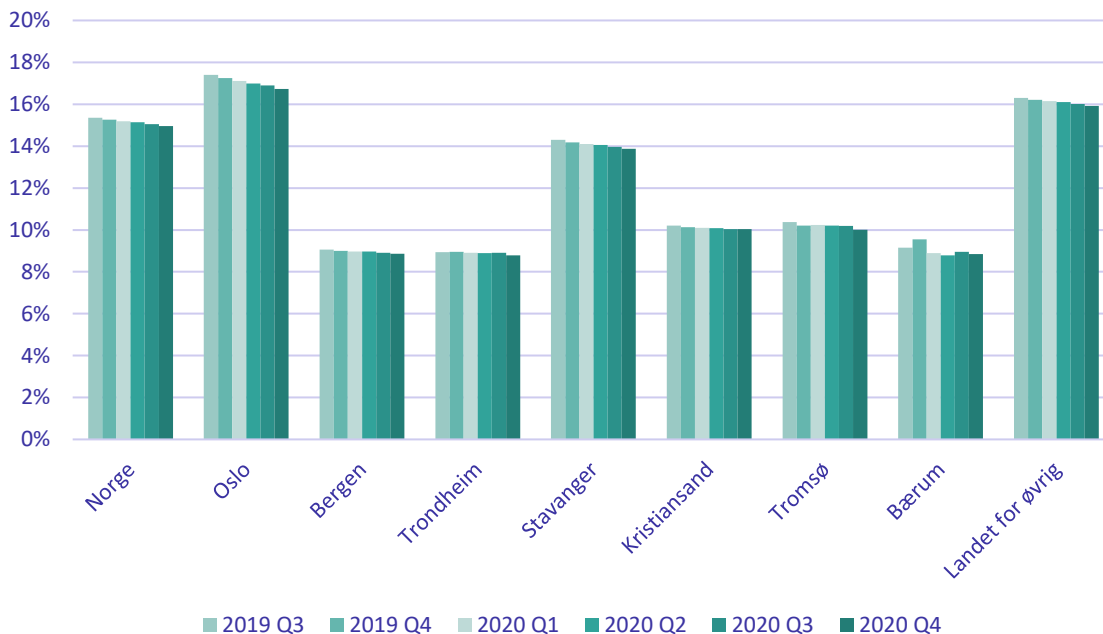


Vi er i ferd med å bygge opp en tidsserie for sekundærboliger for hele Norge. Utenom Oslo har vi foreløpig kun data tilbake til 2019 Q2, se figur 2. Disse tallene viser at sekundærboligandelen har falt i hele landet i denne perioden, både i de store byene og i landet for øvrig. Blant byene har

² Som andel av boligmassen.

nedgangen vært sterkest i Oslo. Nedgangen fortsatte de fleste steder også i 4. kvartal i fjor. Bærum skiller seg imidlertid ut med en oppgang på slutten av fjoråret. Kristiansand har over lengre tid utmerket seg med et relativt stabilt og balansert boligmarked. Så også for sekundærboliger, der det knapt har vært endringer det siste halvannet året.

Figur 2. Sekundærboliger Sekundærboliger i Norge og større byer. Andel av boligmassen. 2019Q2-2020Q4

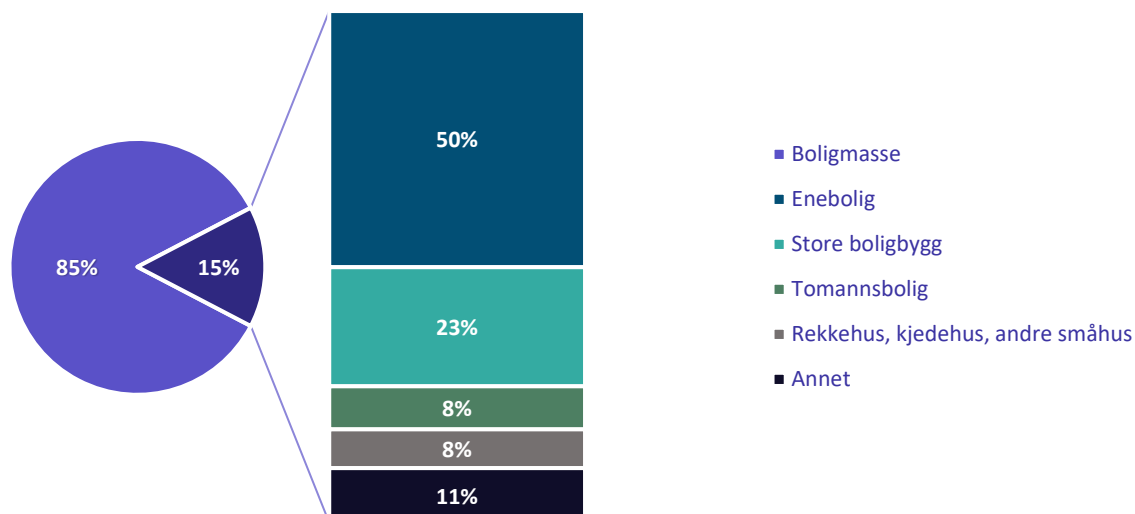


15 prosent av alle boliger er sekundærbolig

I 4. kvartal 2020 var det registrert 399 207 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 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.

Figur 3. Sekundærboliger Norge Andel av boligmasse (venstre) og fordelt på boligtype (høyre). 2020



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 20 prosent. Landsgjennomsnittet er 15 prosent.³

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.

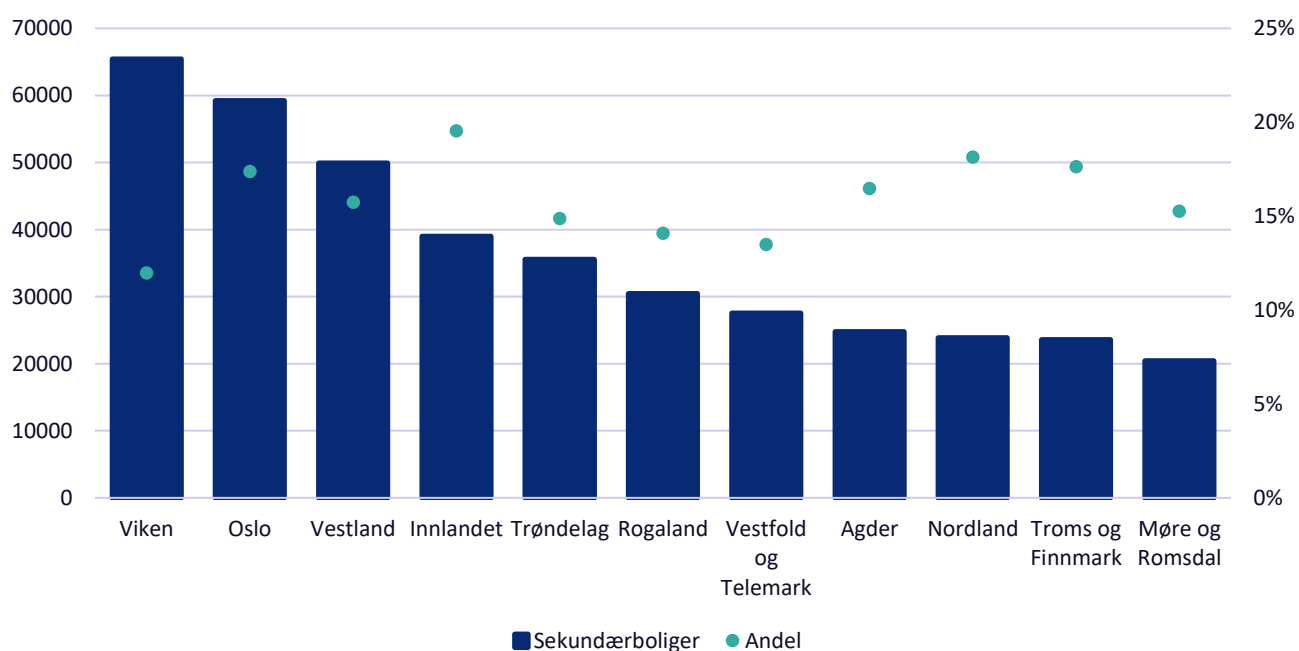
I de fem største byene har vi statistikk på bydelsnivå. Særlig i Oslo er det stor forskjell på bydelene, fra 7 prosent på Grorud og Alna til hele 38 prosent på Frogner. Også St. Hanshaugen, Marka og sentrum har relativt høy sekundærboligandel, på henholdsvis 27, 21 og 20 prosent. I enkelte bydeler i 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

³ 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.

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.

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)⁴. Figur 10 viser at det er en klar tendens til at sekundærboligandelen er lavere i sentrale strøk.⁵ 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. 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.

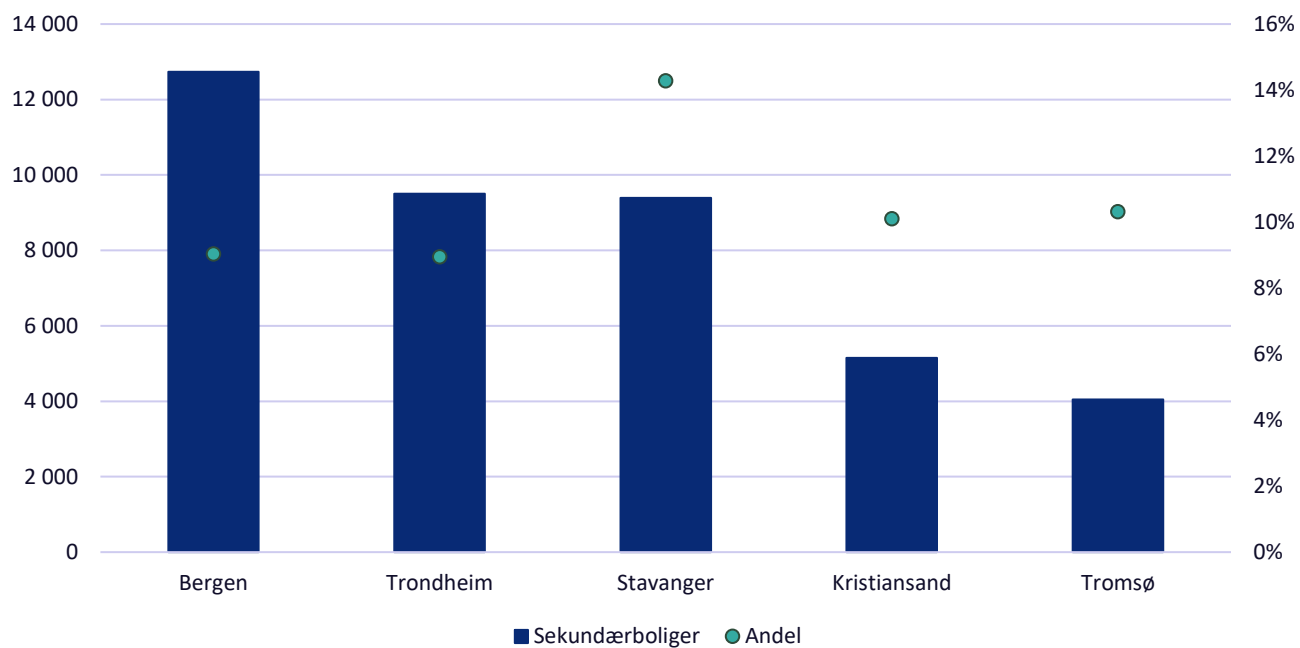
Figur 4. Sekundærbolig fylker Antall og andel sekundærboliger etter fylke. 2020



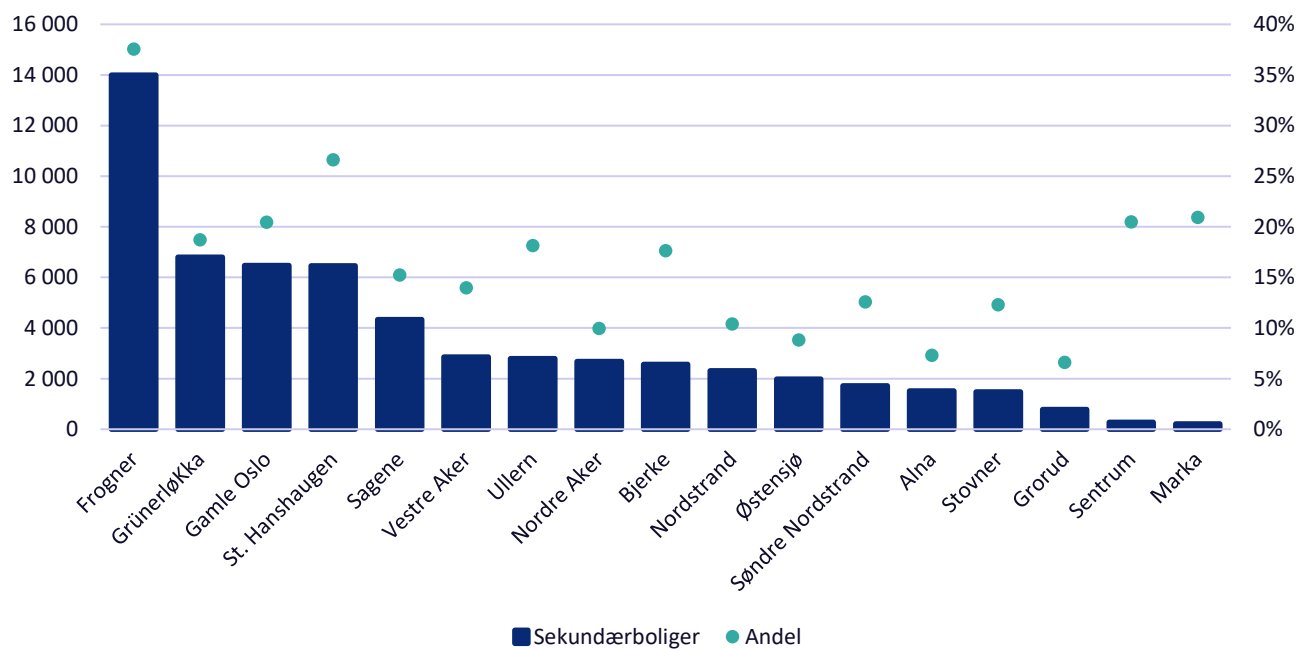
⁴ Sentralitetsindeksen er basert på reisetid til arbeidsplasser og servicefunksjoner fra alle bebodde grunnkretser. For mer informasjon, se <https://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/ny-sentralitetsindeks-for-kommunene>

⁵ 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.

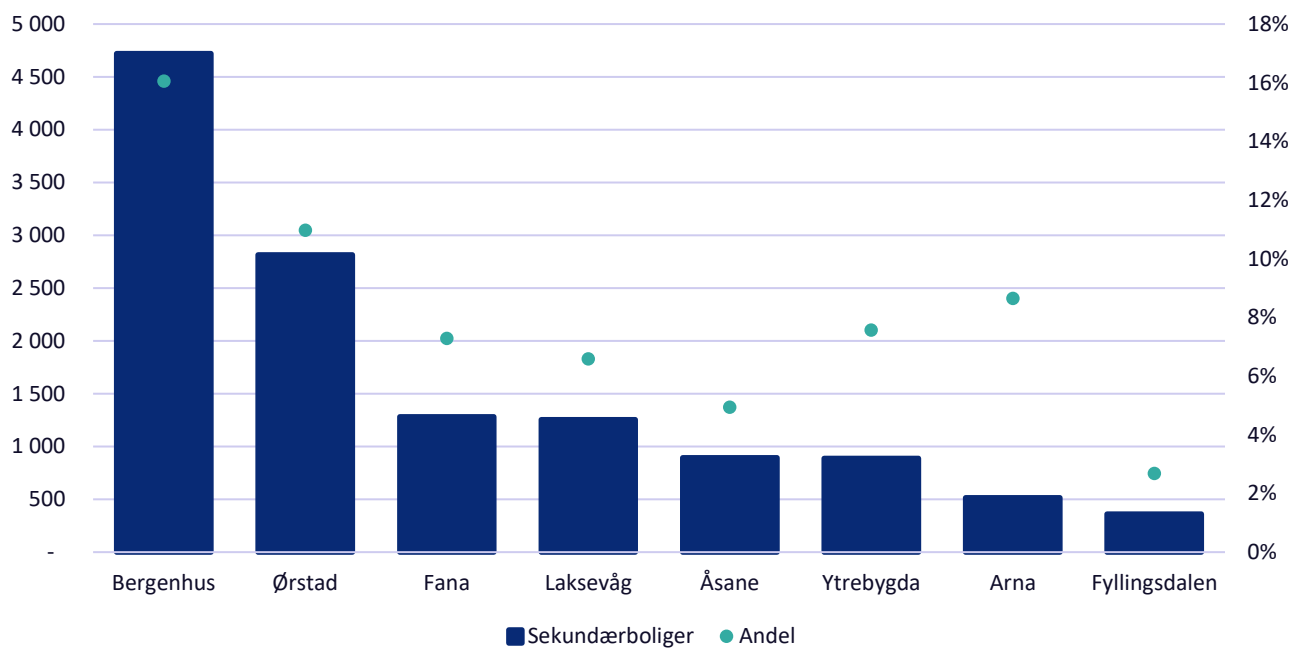
Figur 5. Sekundær bolig byer Antall og andel sekundærboliger etter by. 2020



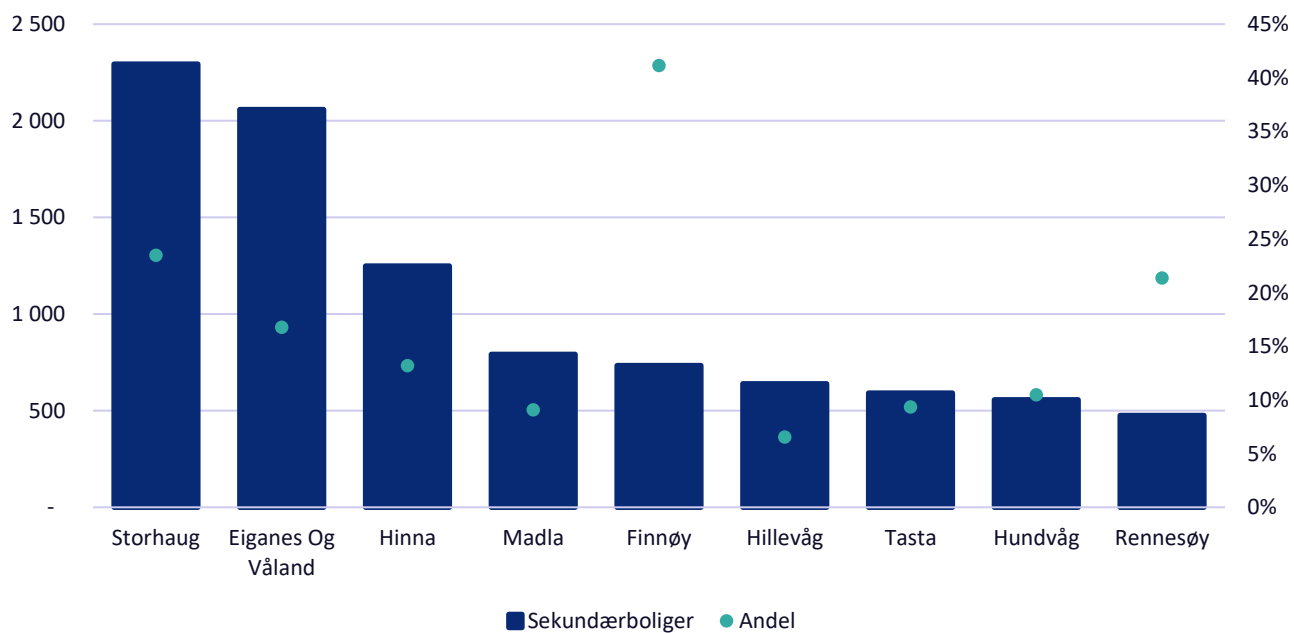
Figur 6. Sekundær bolig Oslo bydeler Antall og andel sekundærboliger etter bydel. 2020



Figur 7. Sekundærbolig Bergen bydeler Antall og andel sekundærboliger etter bydel. 2020

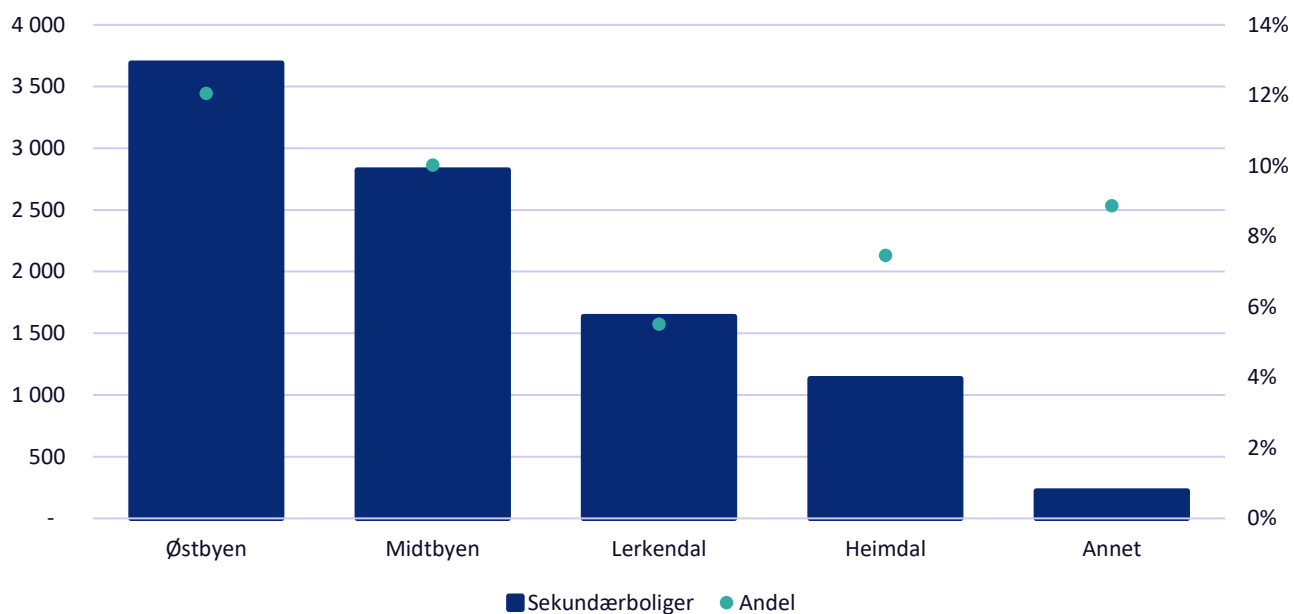


Figur 8. Sekundærbolig Stavanger bydeler Antall og andel sekundærboliger etter bydel. 2020



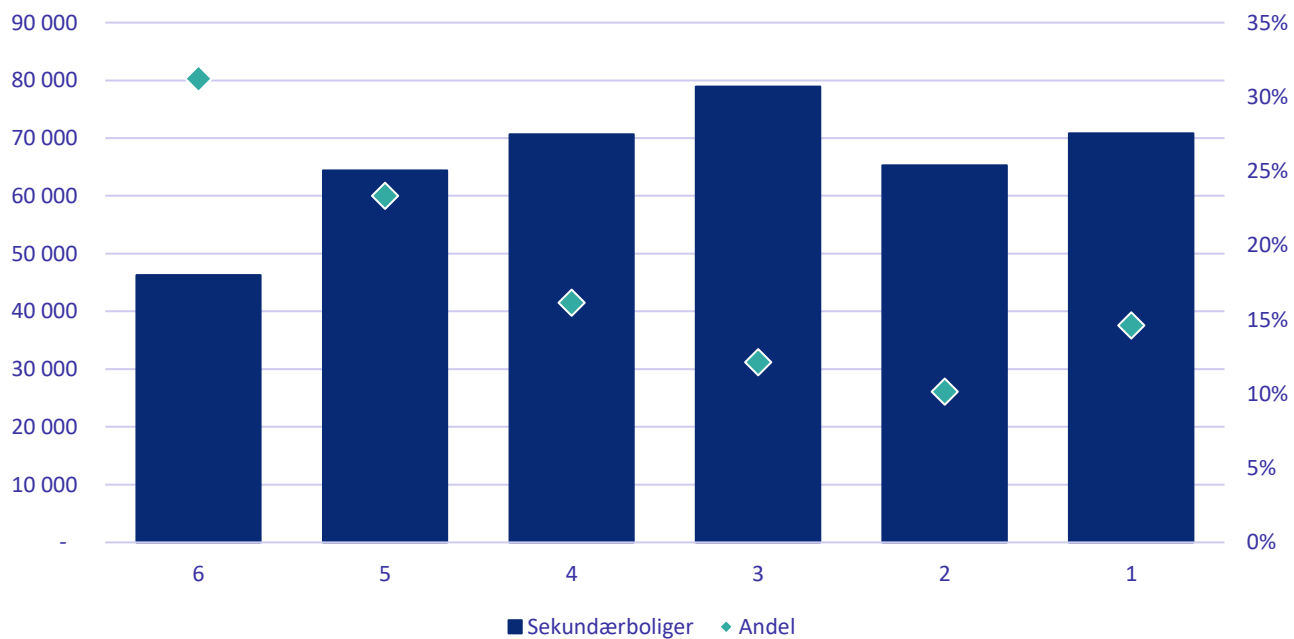
Figur 9. Sekundærbolig Trondheim bydeler

Antall og andel sekundærboliger etter bydel. 2020

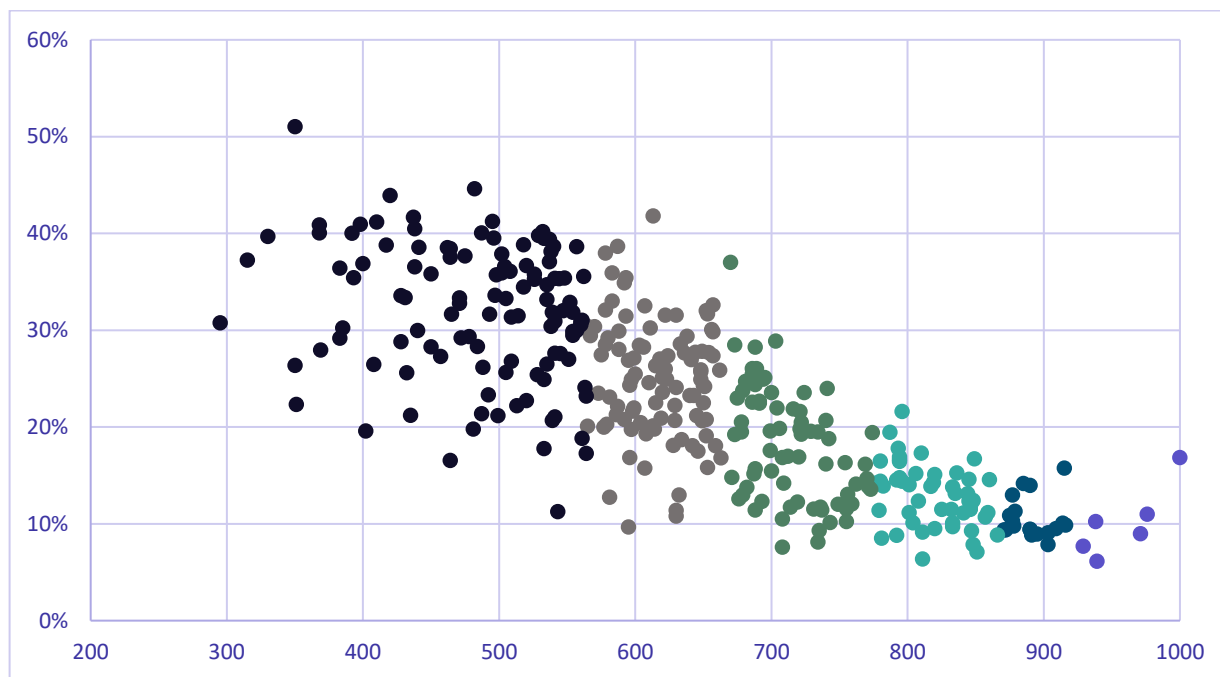


Figur 10. Sentralitet

Fordeling av antall og andelen sekundærboliger etter sentralitetsklasse. 2020



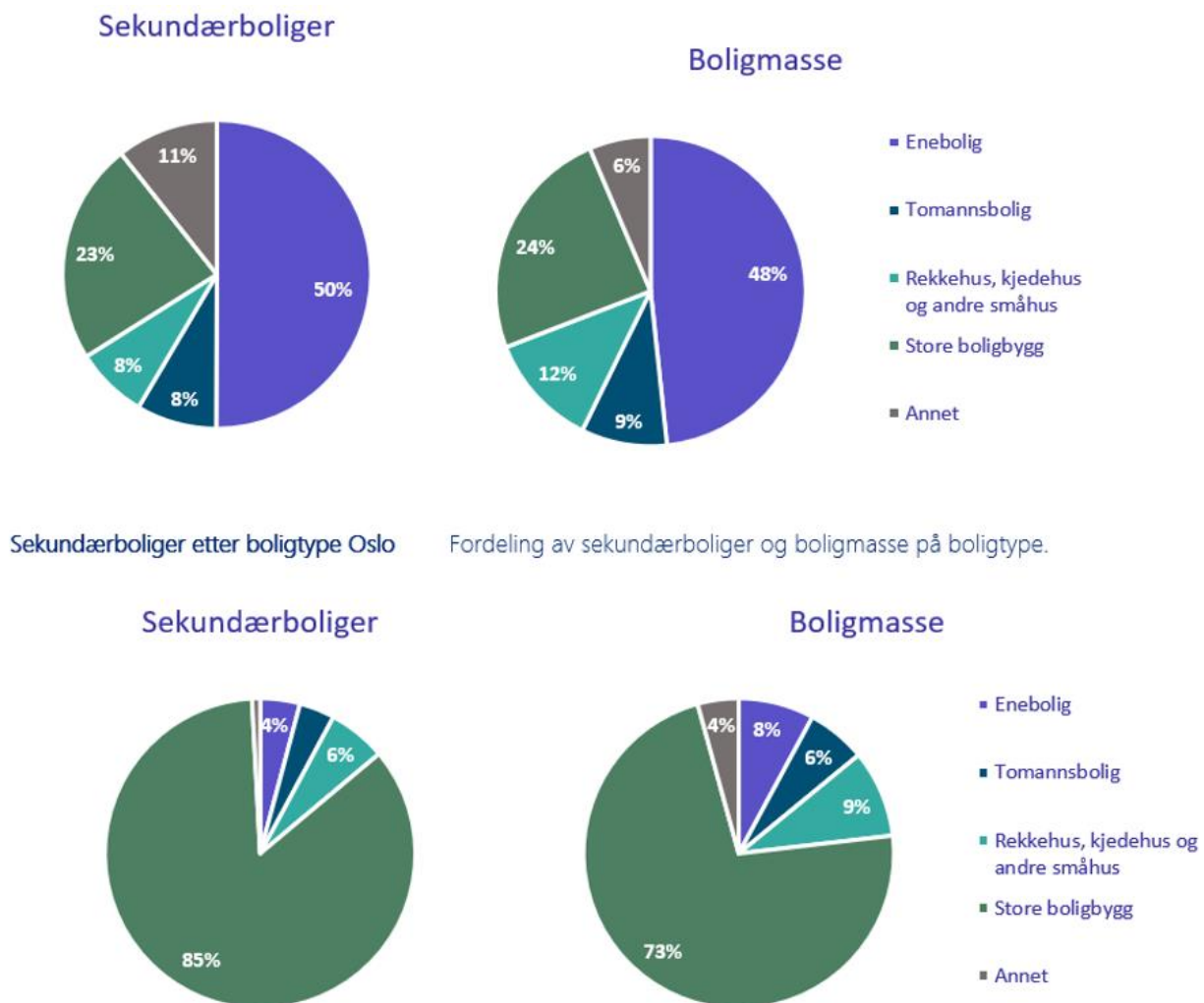
Figur 11. Sentralitet kommuner Fordeling av andelen sekundærboliger etter sentralitet. Kommuner 2020Q4..



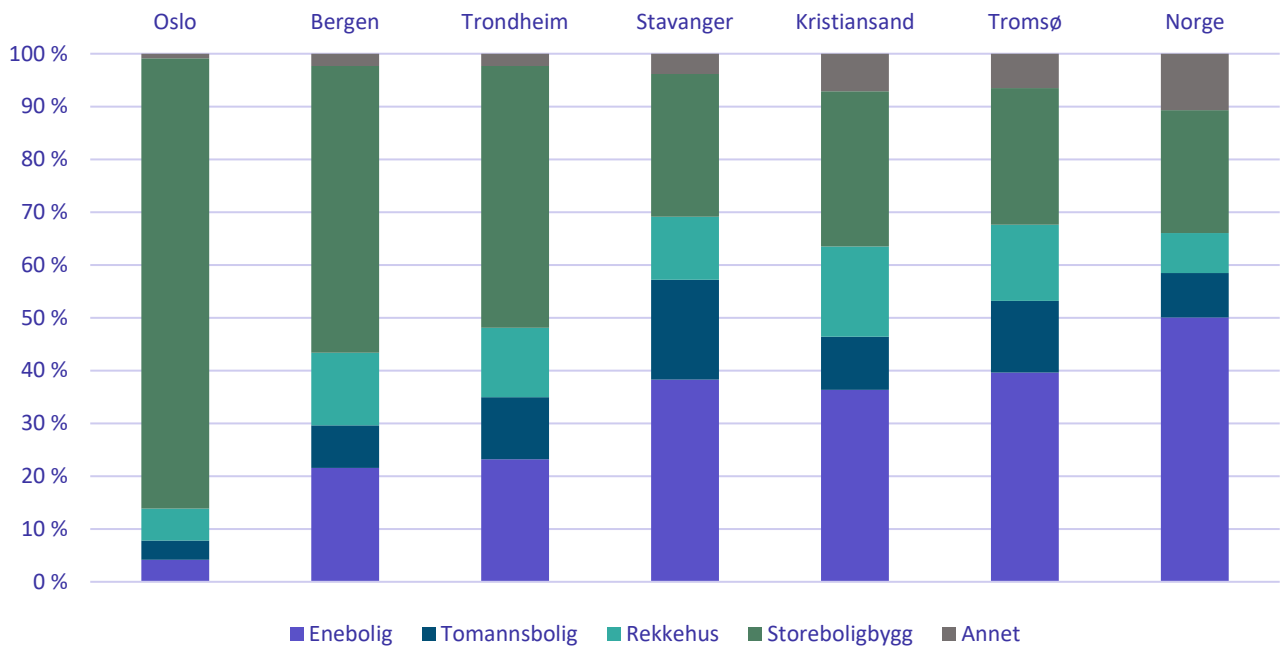
Leiligheter dominerer i byene, eneboliger i distriktene

Figur 12 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 figur 13. 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.

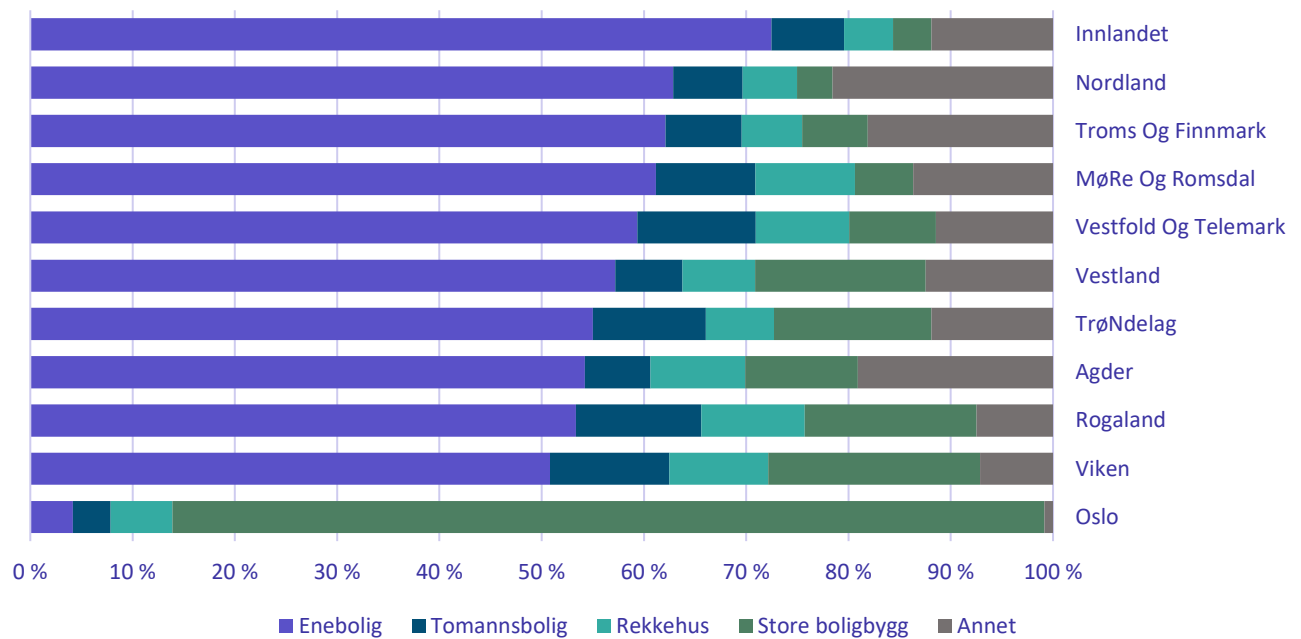
Figur 12. Sekundærboliger etter boligtype Fordeling av sekundærboliger og boligmasse på boligtype.



Figur 13. Sekundærboliger etter boligtype Fordeling av sekundærboliger på boligtype i storbyer.



Figur 14. Sekundærboliger etter boligtype Fordeling av sekundærboliger på boligtype i fylker.



Om statistikken for sekundærboliger

Statistikken viser antall sekundærboliger. Vi henter tall for kjøp og 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