

SEKUNDÆRBOLIGER

2021 Q1



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 1. 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 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 1. kvartal 2021	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 falt til rekordlavt nivå

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 det stilles særskilte krav til investeringer i sekundærbolig, og i årets første kvartal registrerer vi der den laveste sekundærboligandelen i hele perioden vi har data for, det vil si siden slutten av 2013. 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.

Som følge av koronautbruddet har imidlertid utleiemarkedet vært preget av lav etterspørsel det siste året. Særlig gjelder dette 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 har nå uteblitt, både som følge av reiserestriksjoner og på grunn av redusert aktivitet i flere næringer. Det svake leiemarkedet kan ha bidratt til at potensielle boliginvestorer har sittet på gjerdet. I tillegg har nå boligprisene korrigert noe ned i Oslo siden mars.

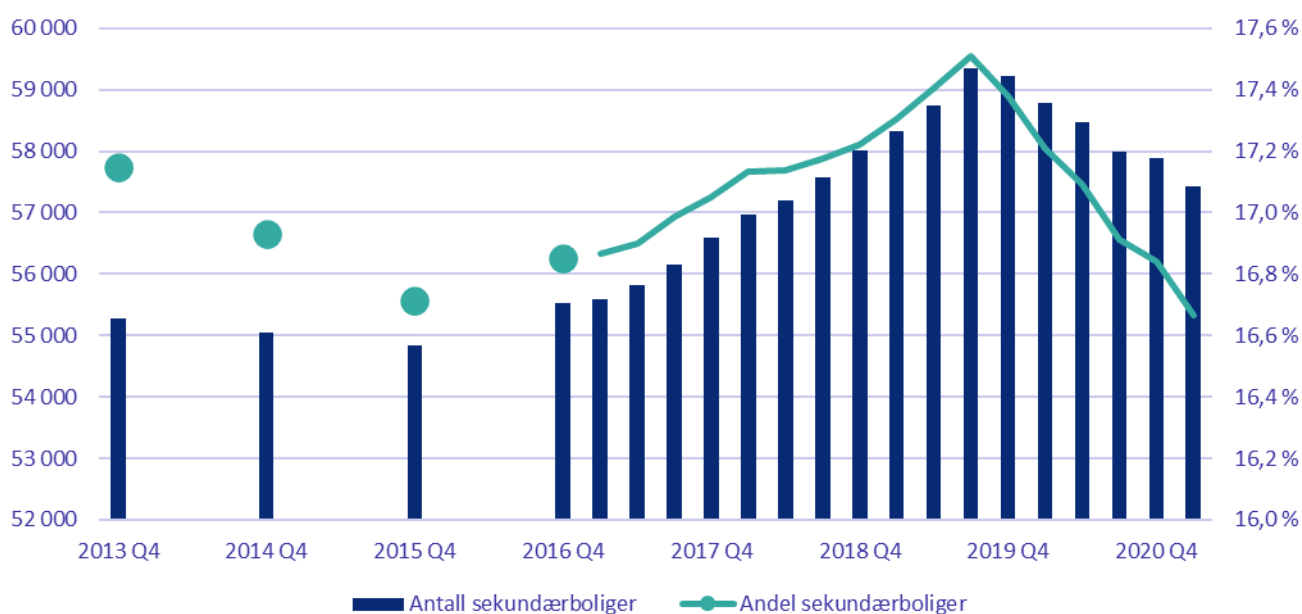
Nedgangen i registrerte sekundærboliger kan også delvis skyldes at sekundærboligene ikke registreres før ved tinglysning. Det er mye som tyder på at det i perioder når boligmarkedet er hett, som i 2016 og i fjor høst, er en relativt høy andel som investerer i nyboligprosjekter, som ikke ferdigstilles før 1,5 - 2 år senere. Dermed kan det bli et ekstra tidsetterslep i registreringen i slike perioder. Ferdigstillingen av nye boliger, og dermed tinglysning og registrering, har falt klart både i fjor og i år. Nyboligsalget tok seg imidlertid kraftig opp i fjor høst og inn i 2021, og Samfunnsøkonomisk analyse anslår at ferdigstillingen vil ta seg opp fra neste år.

Gjenåpningen av landet og økonomien ser nå også ut til å være i godt sig, slik at leiemarkedet kan normaliseres framover. Med utsikter til renteøkning og moderat prisutvikling er det likevel ikke sikkert at investorene kommer sterkere tilbake med det første.

Nedgangen i sekundærboliger fortsatte i 1. kvartal 2021

I Oslo falt både antall og andel¹ sekundærboliger fra 2014 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 og inn i 2021, til rekordlave 16,7 prosent i årets første 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).

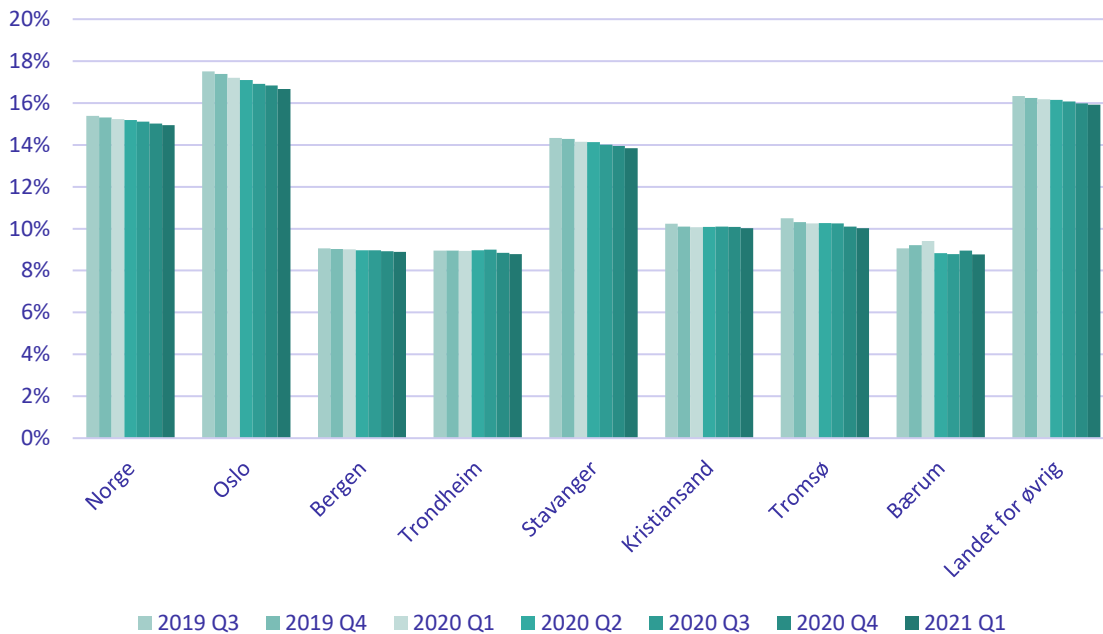


Vi er i ferd med å bygge opp en tidsserie for sekundærboliger for hele Norge. Utenom Oslo har vi foreløpig kun data tilbake til 2019 Q3, se figur 2. Disse tallene viser at sekundærboligandelen har falt i hele landet i denne perioden, både i de store byene og i landet for øvrig. Blant byene har nedgangen vært sterkest i Oslo. Nedgangen fortsatte de fleste steder også i 1. kvartal i år. 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.

¹ Som andel av boligmassen.

Figur 2. Sekundærboliger

Sekundærboliger i Norge og større byer. Andel av boligmassen. 2019Q3-2021Q1

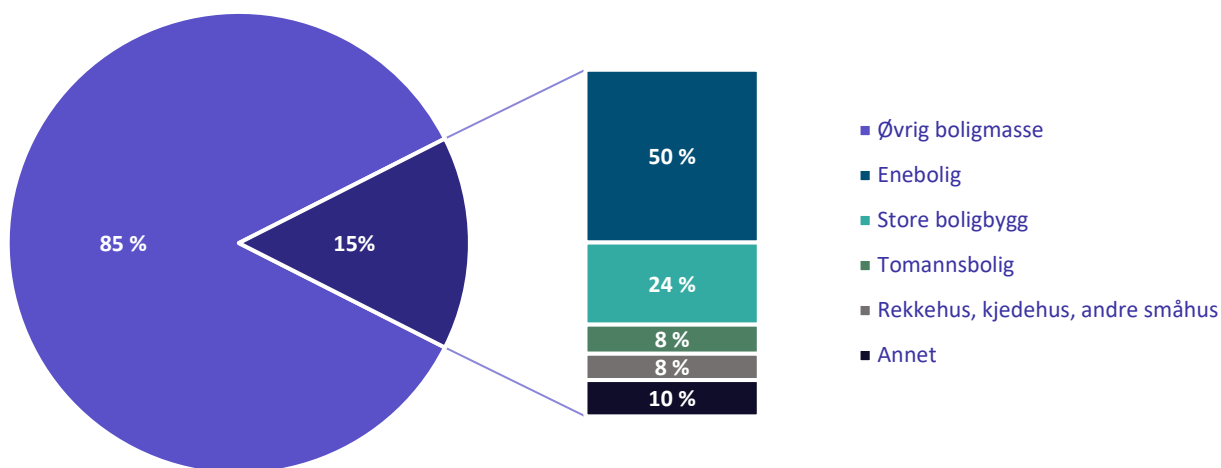


15 prosent av alle boliger er sekundærbolig

I 1. kvartal 2021 registrerer vi 395 392 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). 2021 Q1



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.²

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.

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.

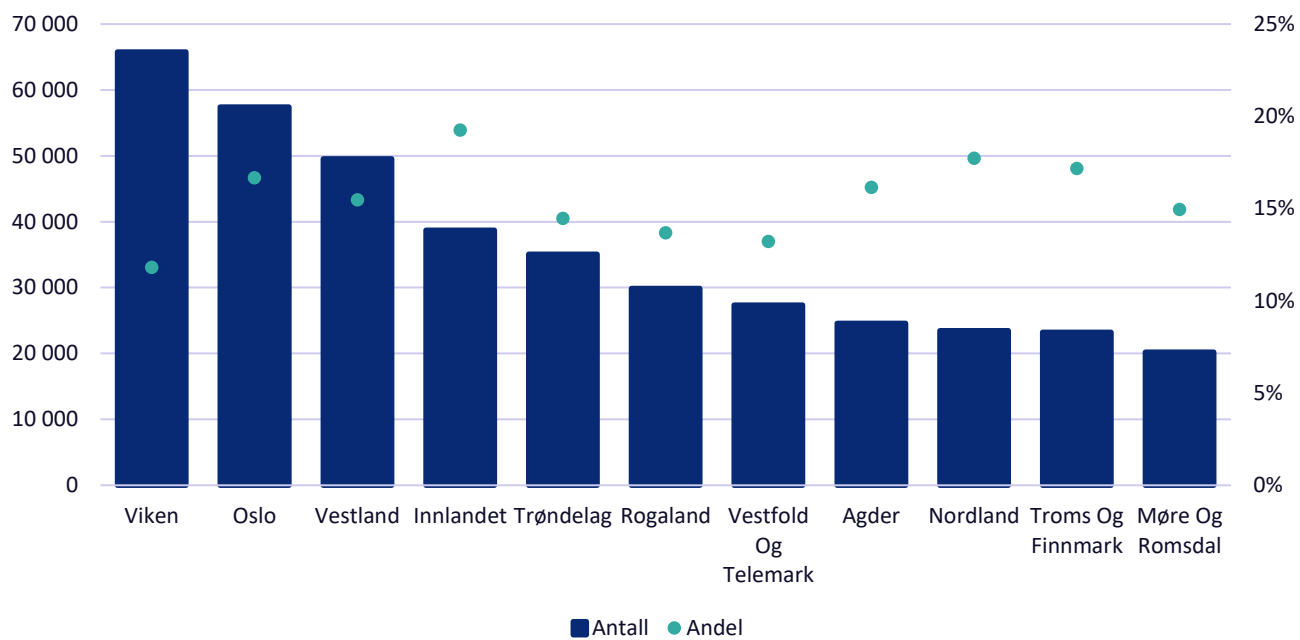
I de fem største byene har vi statistikk på bydelsnivå. Særlig i Oslo er det stor forskjell på bydelene, fra 7 prosent på Grorud og Alna til hele 36 prosent på Frogner. Også St. Hanshaugen, Marka og sentrum har relativt høy sekundærboligandel, på henholdsvis 25, 21 og 20 prosent. I enkelte bydeler i Oslo er andelen trolig høy fordi bebyggelse, boligtyper, lokasjon forventet prisvekst ol. gjør at 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 40 prosent den desidert høyeste andelen. Dernest kommer Storhaug med 23 prosent og Rennesøy med 20 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.

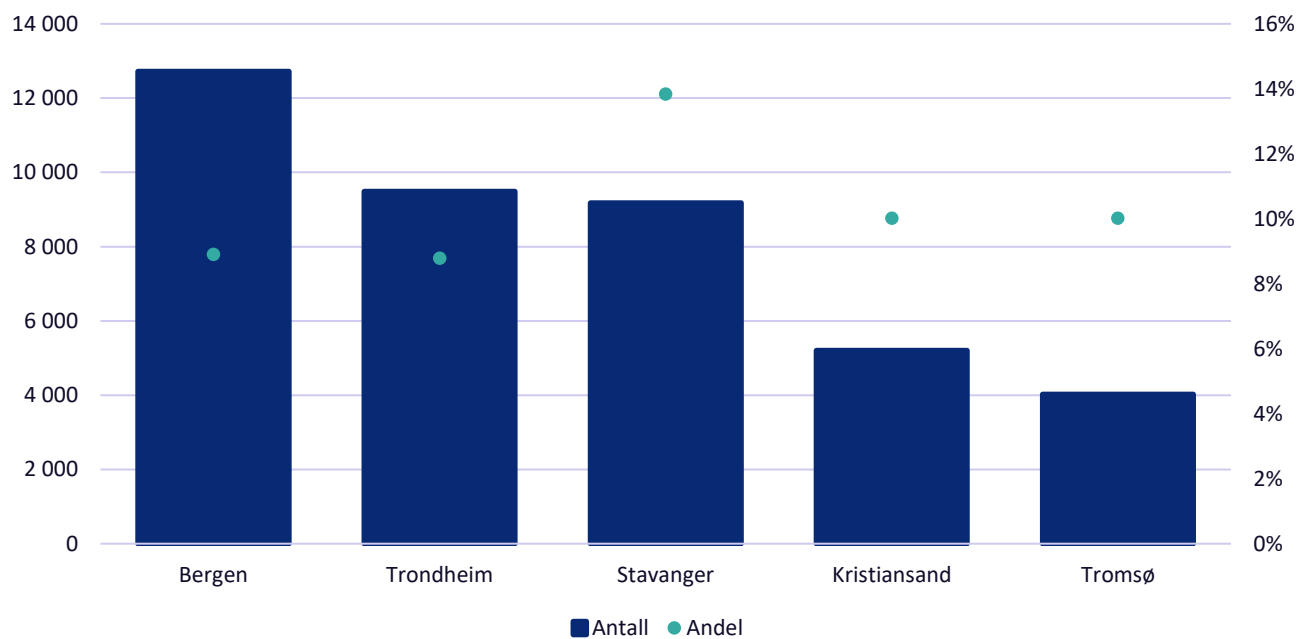
³ Sentralitetsindeksen er basert på reisetid til arbeidsplasser og servicefunksjoner fra alle bebodde grunnkretser. For mer informasjon, se <https://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/ny-sentralitetsindeks-for-kommunene>

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.

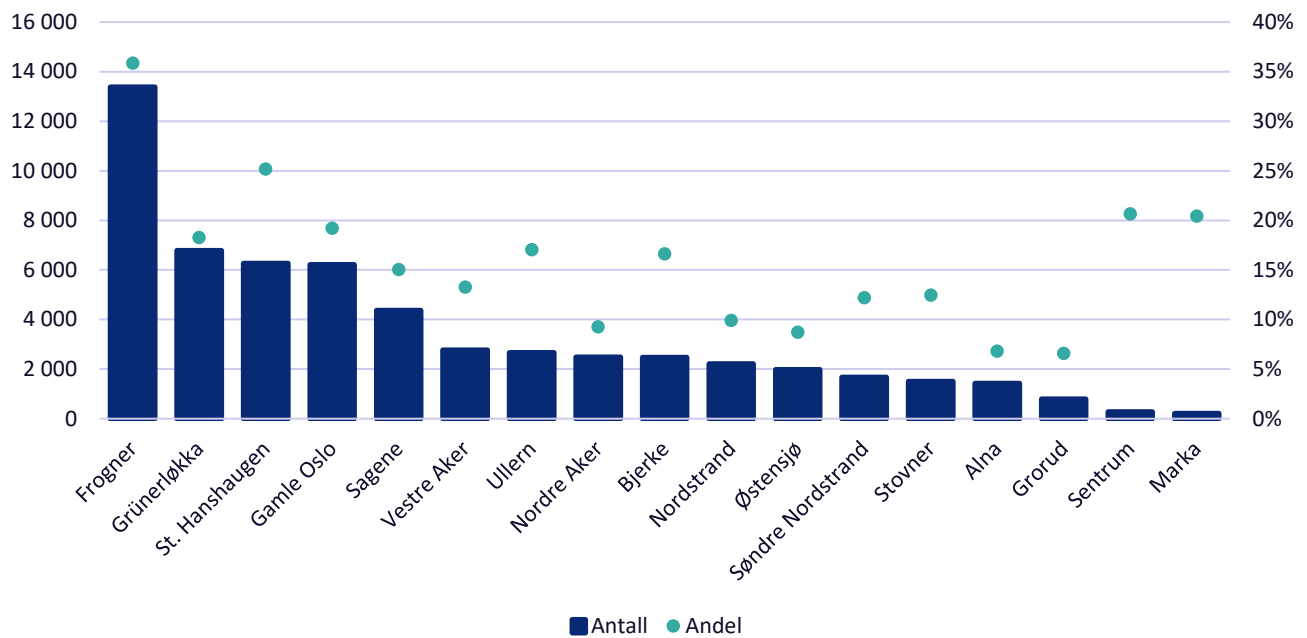
Figur 4. Sekundærbolig fylker Antall og andel sekundærboliger etter fylke. 2021 Q1



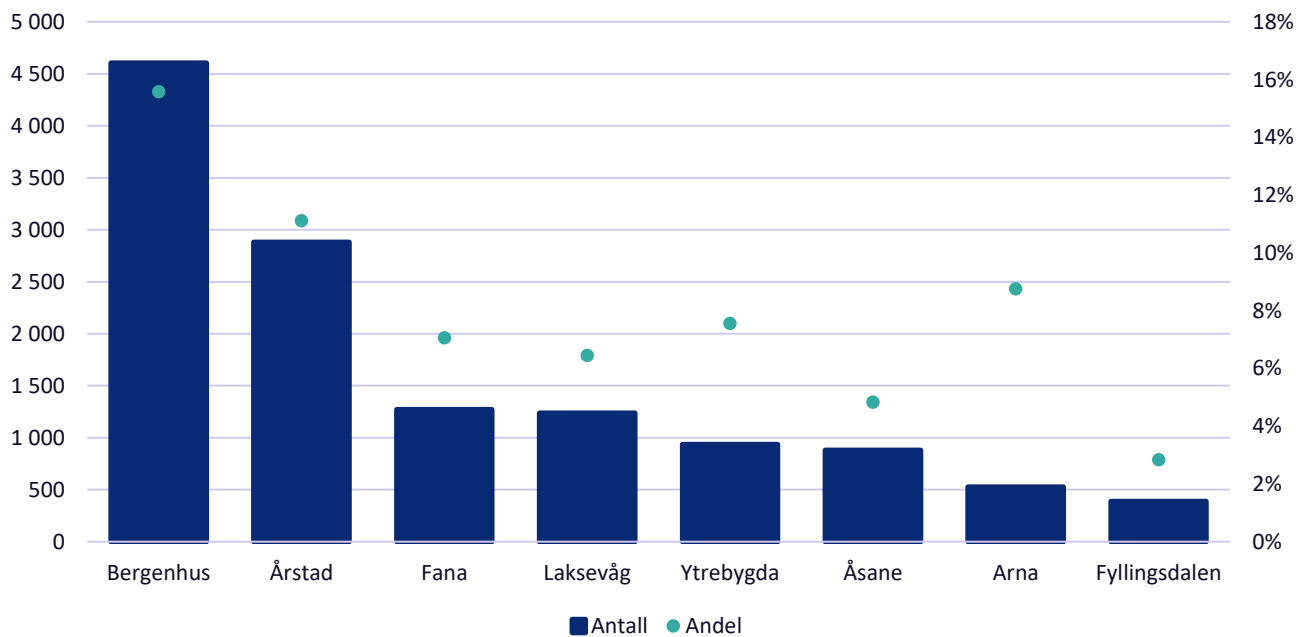
Figur 5. Sekundærbolig byer Antall og andel sekundærboliger etter by. 2021 Q1



Figur 6. Sekundærbolig Oslo bydeler Antall og andel sekundærboliger etter bydel. 2021 Q1

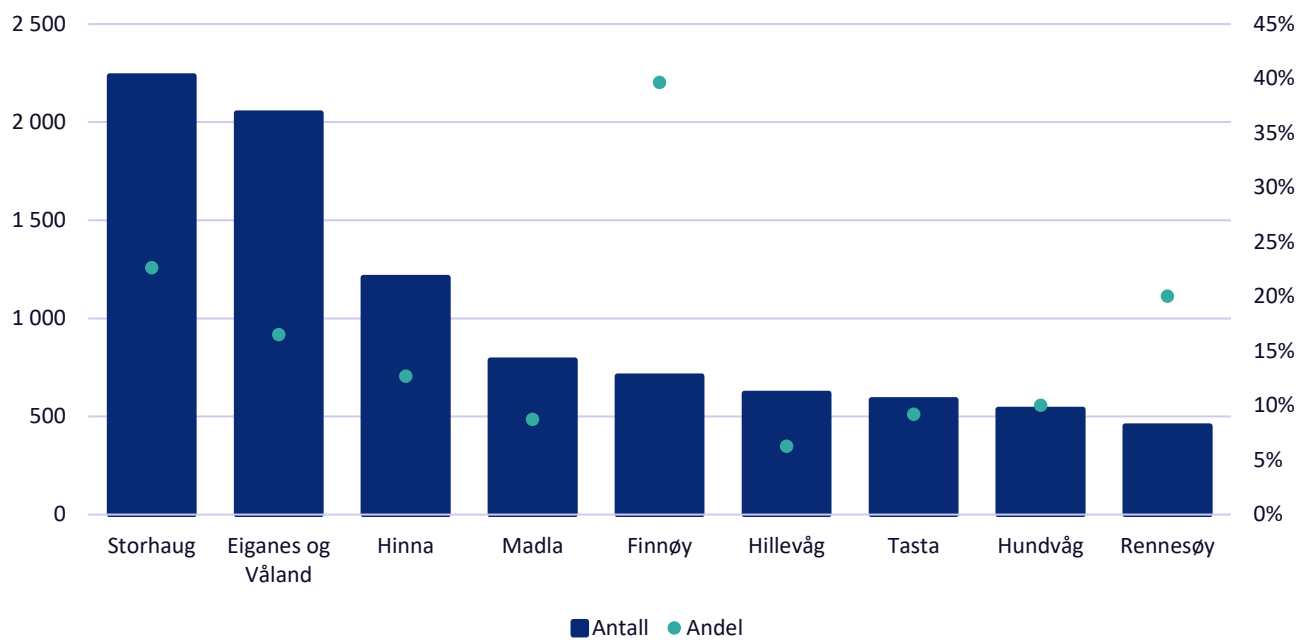


Figur 7. Sekundærbolig Bergen bydeler Antall og andel sekundærboliger etter bydel. 2021 Q1



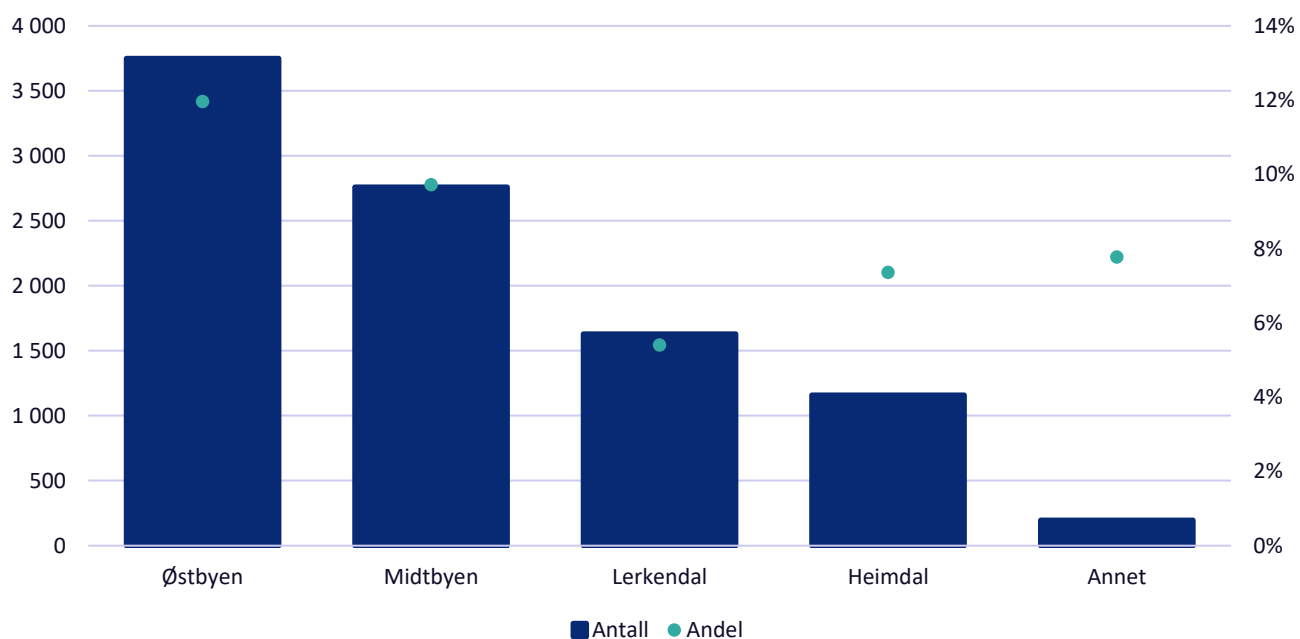
Figur 8. Sekundærbolig Stavanger bydeler

Antall og andel sekundærboliger etter bydel. 2021 Q1

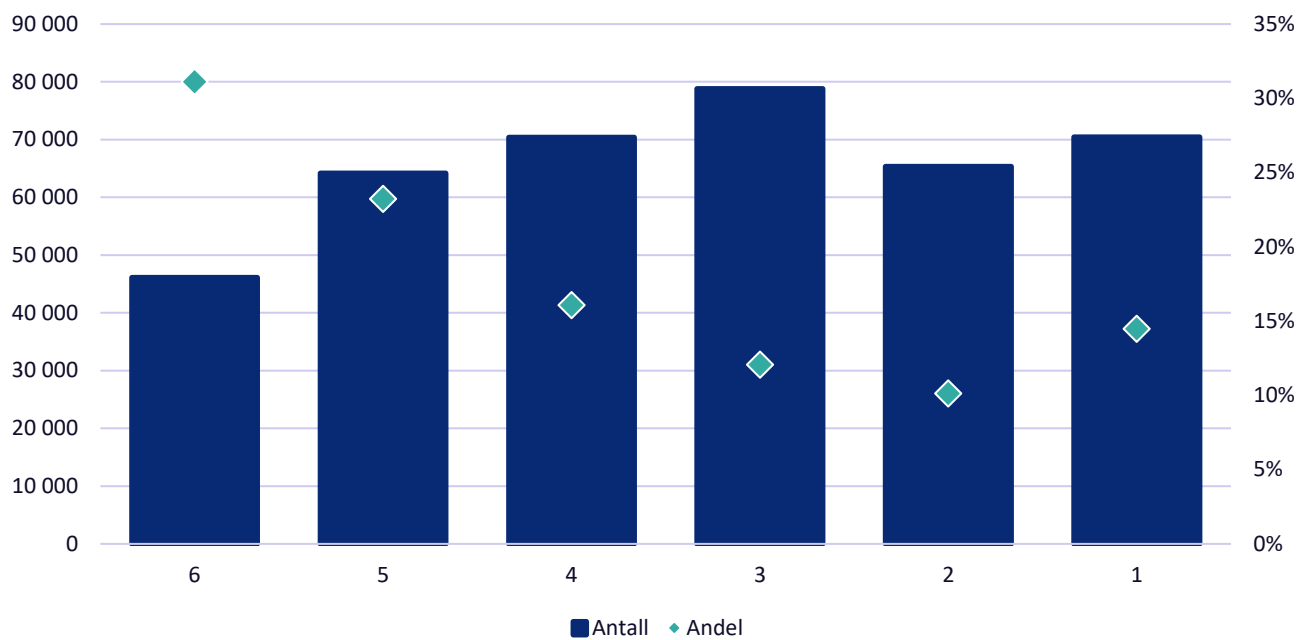


Figur 9. Sekundærbolig Trondheim bydeler

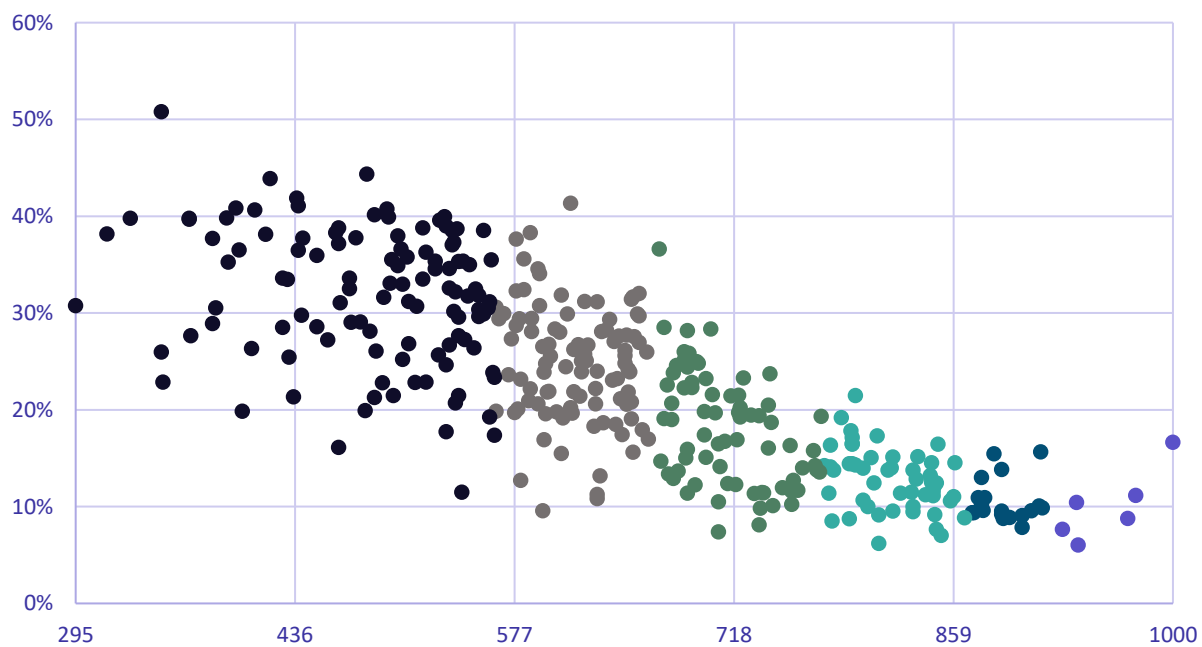
Antall og andel sekundærboliger etter bydel. 2021 Q1



Figur 10. Sentralitet Fordeling av antall og andelen sekundærboliger etter sentralitetsklasse. 2021 Q1



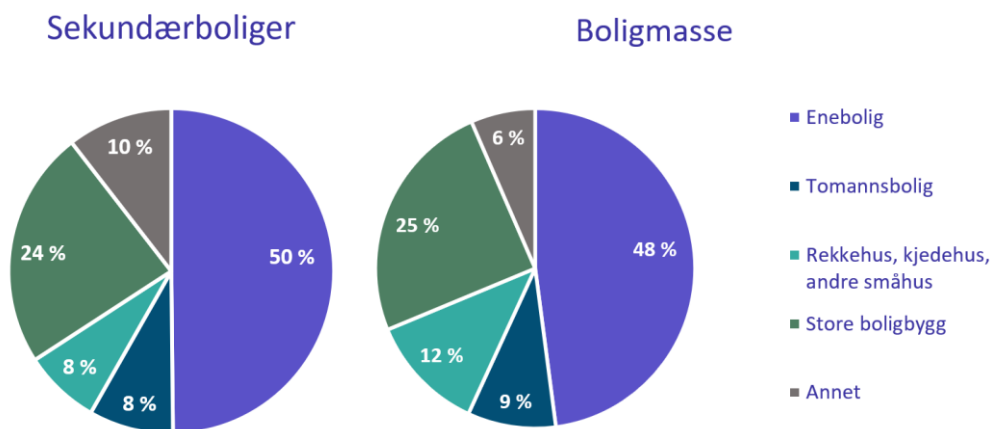
Figur 11. Sentralitet kommuner Fordeling av andelen sekundærboliger etter sentralitet. Kommuner 2021 Q1..



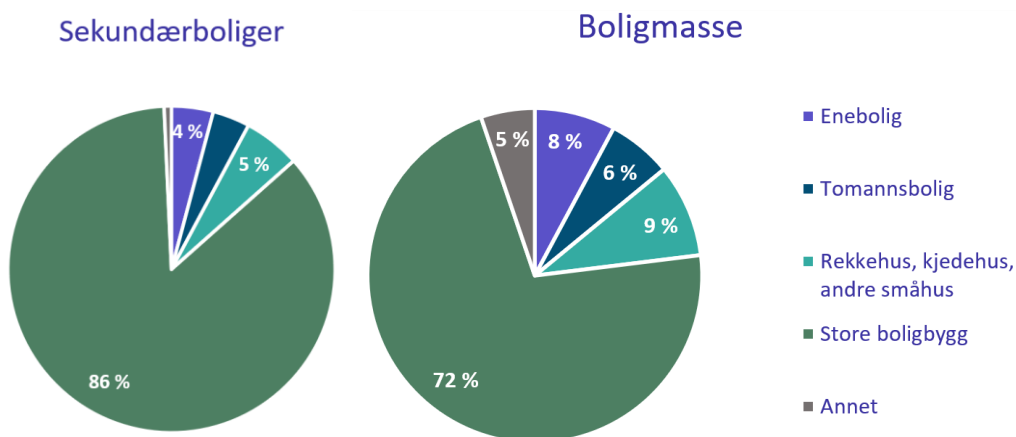
Leiligheter dominerer i byene, eneboliger i distriktene

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 12 og 13 for henholdsvis Norge og Oslo illustrerer at det begge steder er 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 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 72 prosent.

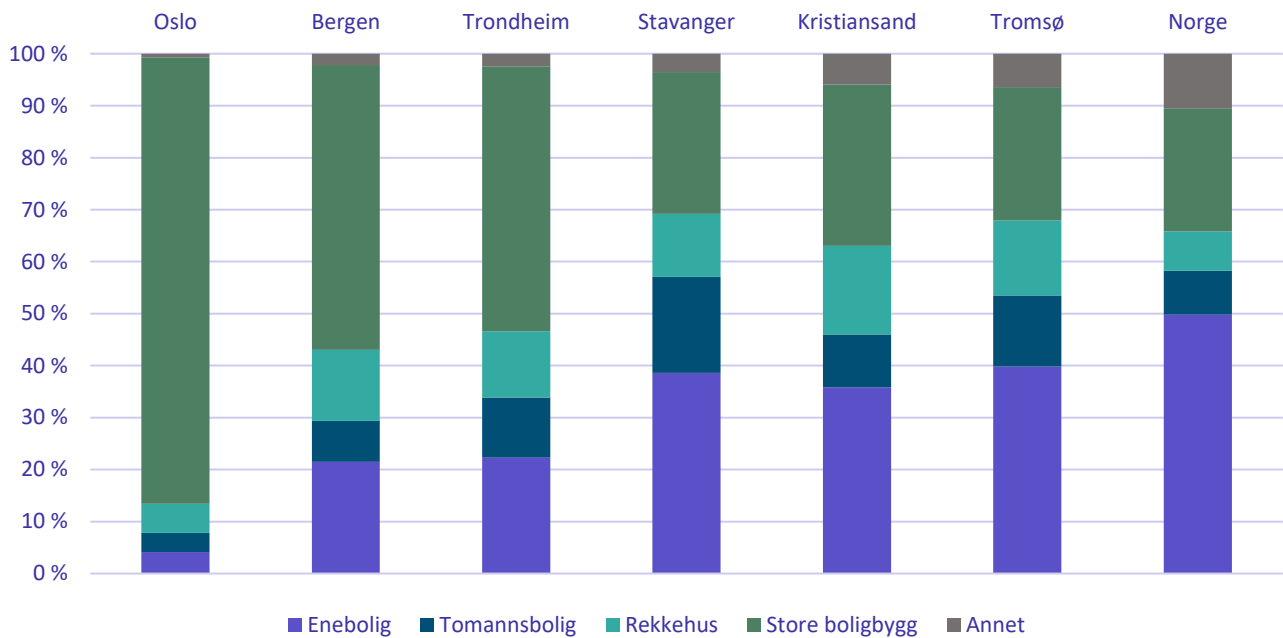
Figur 12. Sekundærboliger etter boligtype Norge Fordeling av sekundærboliger og boligmasse på boligtype. 2021 Q1



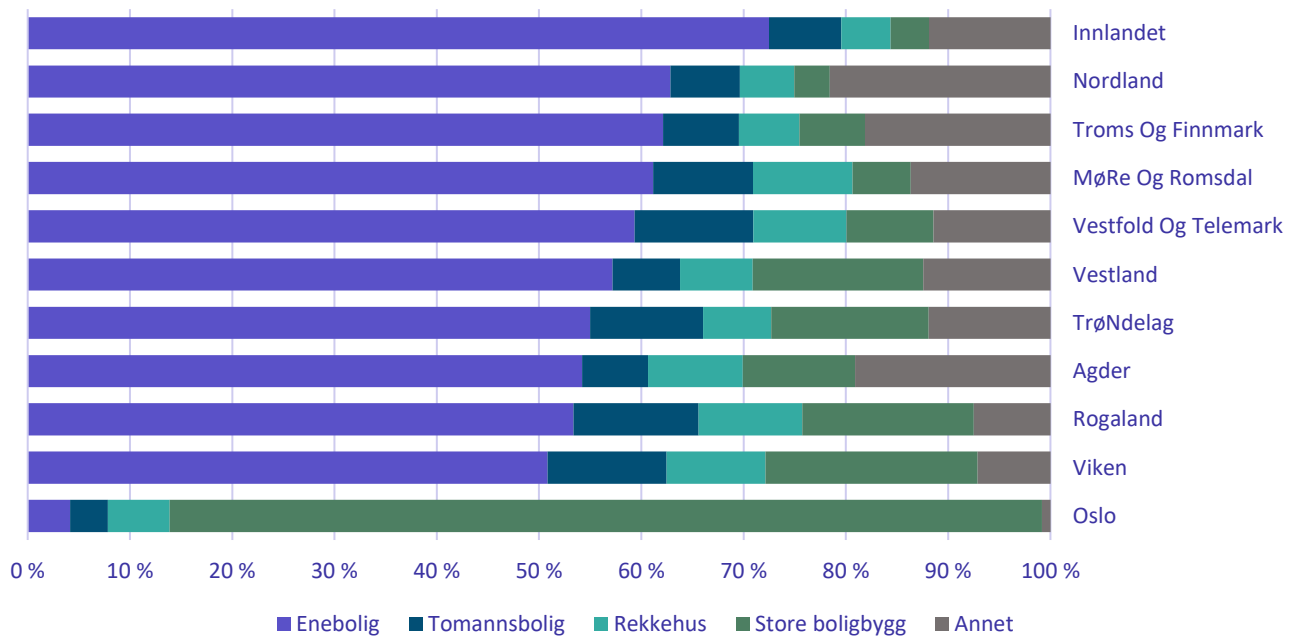
Figur 13. Sekundærboliger etter boligtype Oslo Fordeling av sekundærboliger og boligmasse på boligtype. 2021 Q1



Figur 14. Sekundærboliger etter boligtype Storbyer Fordeling av sekundærboliger på boligtype. 2021 Q1



Figur 15. Sekundærboliger etter boligtype Fylker Fordeling av sekundærboliger på boligtype. 2021 Q1



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