

SEKUNDÆRBOLIGER

2022 Q3



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 statistikk fra 3. kvartal 2019. Denne rapporten inkluderer tall til og med 3. kvartal 2022. 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 3. kvartal 2022	4
Nedgang, men også tegn til omslag noen steder	5
14,6 prosent av alle boliger er sekundærbolig.....	7
Leiligheter dominerer i byene, eneboliger i distriktene	13
Om statistikken for sekundærboliger	17
Norges Eiendomsmeglerforbund	18
Ambita	18
Samfunnsøkonomisk analyse AS	18

Rekordlav sekundærboligandel i 3. kvartal 2022

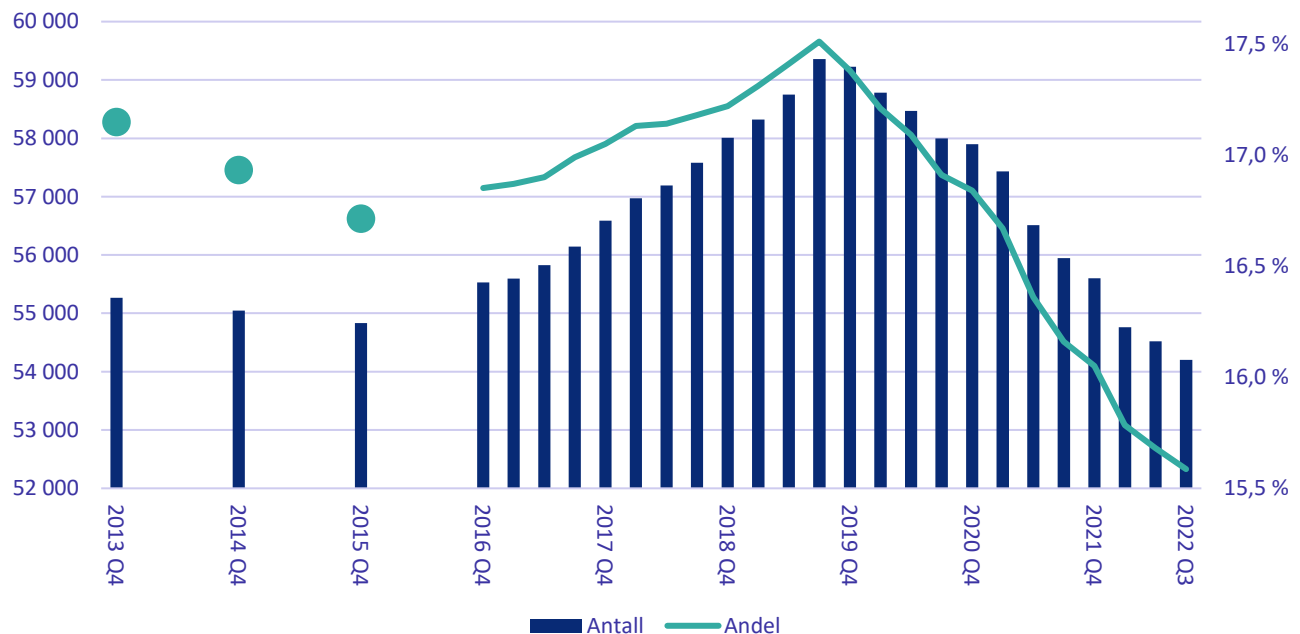
Sekundærboligandelen har falt sammenhengende siden toppen sommeren 2019. Nasjonalt har sekundærboligandelen falt fra 15,4 prosent i 3. kvartal 2019 til 14,6 prosent i 3. kvartal 2022. Det tilsvarer en reduksjon på om lag 8000 boliger. Nedgangen har vært særlig tydelig i Oslo, der utlånsforskriften stiller særskilte krav til investeringer i sekundærbolig. Der har andelen falt fra 17,5 til 15,6 prosent i den samme perioden. Det er den laveste sekundærboligandelen vi har målt i Oslo 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. 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. Også i Bergen og Stavanger har sekundærboligandelen fortsatt å falle i høst. Imidlertid ser vi at den har økt noe i Kristiansand, Trondheim og Tromsø den aller siste tiden. I landet utenom de store byene har nedgangen i andelen sekundærboliger stoppet opp i 2022.

Etter koronautbruddet var utleiemarkedet preget av lav etterspørsel. Særlig var dette 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 satt på gjerdet i en periode. Økt formuesskatt på sekundærboliger, økende renter og forventninger om relativt moderat boligprisvekst framover kan også ha bidratt til nedgangen. Gjenåpningen av landet og økonomien har bidratt til at etterspørselen i leiemarkedet har tatt seg opp igjen. Høy tilstrømning av flyktninger fra Ukraina kan også bidra til økt etterspørsel i leiemarkedet. Dette kan bidra til at nedgangen har stoppet opp og snudd noen steder.

Nedgang, men også tegn til omslag noen steder

I Oslo falt både antall og andel 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, fra en topp på 17,5 prosent i 3. kvartal 2019 til rekordlave 15,6 prosent i 3. kvartal 2022. Det tilsvarer en nedgang i antall sekundærboliger på drøyt 5 100 i den samme perioden, se tabell 1.

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).

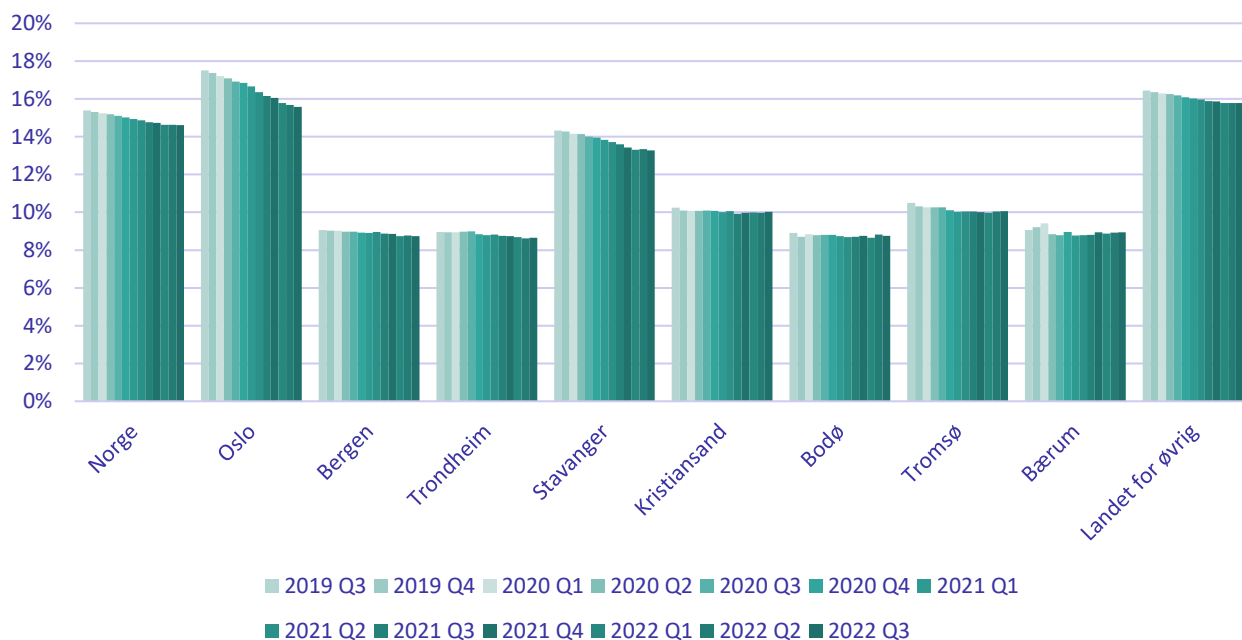


Vi er i ferd med å bygge opp en tidsserie for sekundærboliger for hele Norge. Utenom Oslo har vi foreløpig kun data tilbake til 3. kvartal 2019, se figur 2. Disse tallene viser at sekundærboligandelen har falt de fleste steder i landet i denne perioden, både i de store byene og i landet for øvrig. Blant byene har nedgangen vært sterkest i Oslo. I likhet med i Oslo har sekundærboligandelen fortsatt å falle i Bergen og Stavanger. Derimot har den flatet ut og til dels økt noe i Kristiansand, Trondheim og Tromsø i høst. I resten av landet, utenom de store byene, har andelen sekundærboliger flatet ut i 2022.

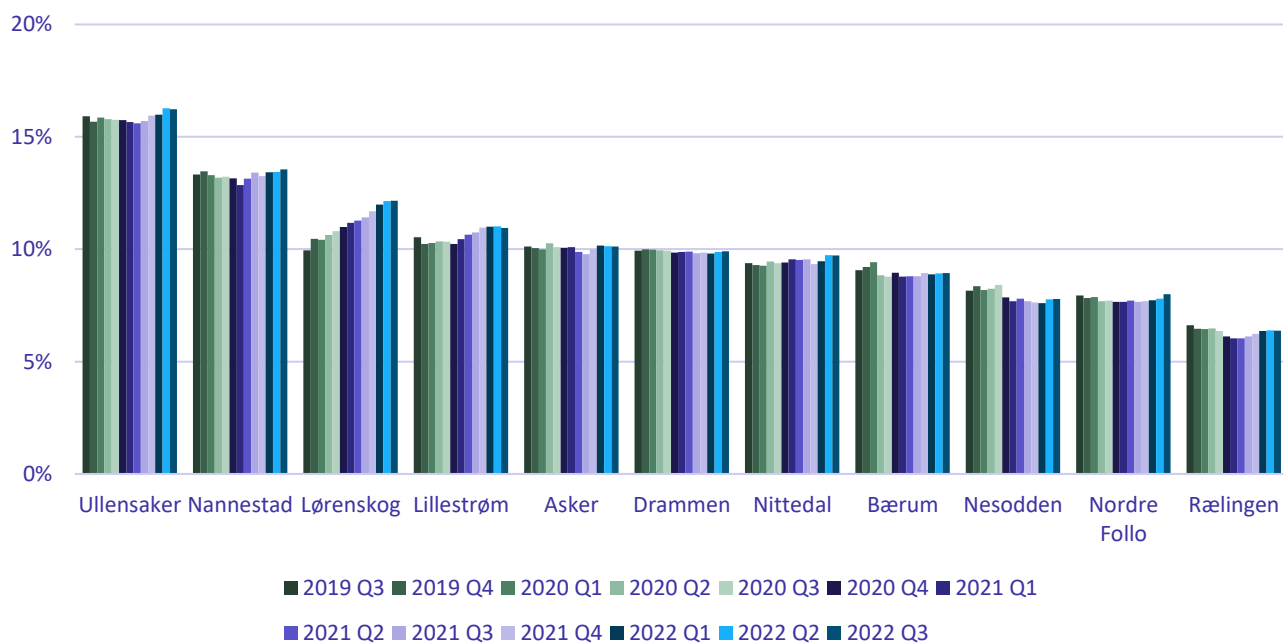
Rett utenfor Oslo skiller utviklingen seg klart ut. Der var det oppgang i samtlige kommuner i 3. kvartal, som vist i figur 3. I flere av disse kommunene har dessuten oppgangen pågått i lengre tid. Det gjelder særlig Lillestrøm, Lørenskog og Ullensaker. Kravet om 40 prosent egenkapital ved kjøp

av sekundær bolig i Oslo kan ha bidratt til at flere investorer har begynt å se til nabokommunene. Det kan også henge sammen med at det har vært mye nybygging i disse kommunene i denne perioden, som ofte tiltrekker investorer.

Figur 2. Sekundær boliger i Norge og større byer Andel av boligmassen. 2019Q3-2022Q3



Figur 3. Sekundær boliger kommuner rundt Oslo Andel av boligmassen. 2019Q3-2022Q3

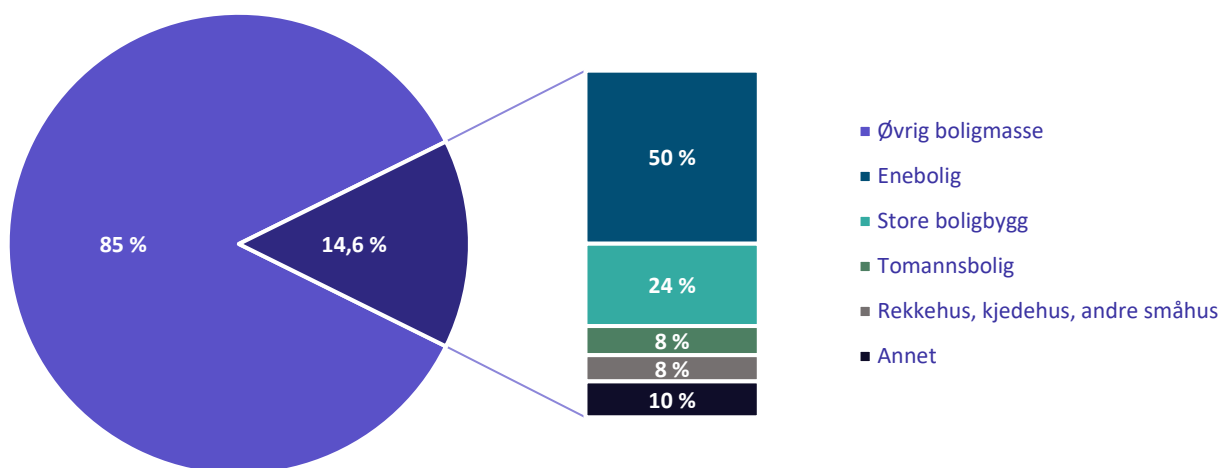


14,6 prosent av alle boliger er sekundær bolig

I 3. kvartal 2022 registrerer vi 392 340 sekundærboliger i Norge. Dette utgjør 14,6 prosent av den samlede boligmassen, som illustrert i figur 4. 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 4. Sekundærboliger Norge Andel av boligmasse (venstre) og fordelt på boligtype (høyre). 2022 Q3



Sekundærboligandelen varierer betydelig geografisk

Figur 5 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

jevne fordelt. Andelen er klart lavest i Viken og høyest i Innlandet, med henholdsvis 12 og 19 prosent. Landsgjennomsnittet er 14,6 prosent.¹

I de store byene er sekundærboligandelen stort sett lavere enn landsgjennomsnittet. Oslo er unntaket med 15,6 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 prosent på Grorud og Alna til hele 34 prosent på Frogner. Også St. Hanshaugen, Sentrum og Marka har relativt høy sekundærboligandel, på henholdsvis 24, 19 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 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 21 prosent og Rennesøy med 19 prosent.

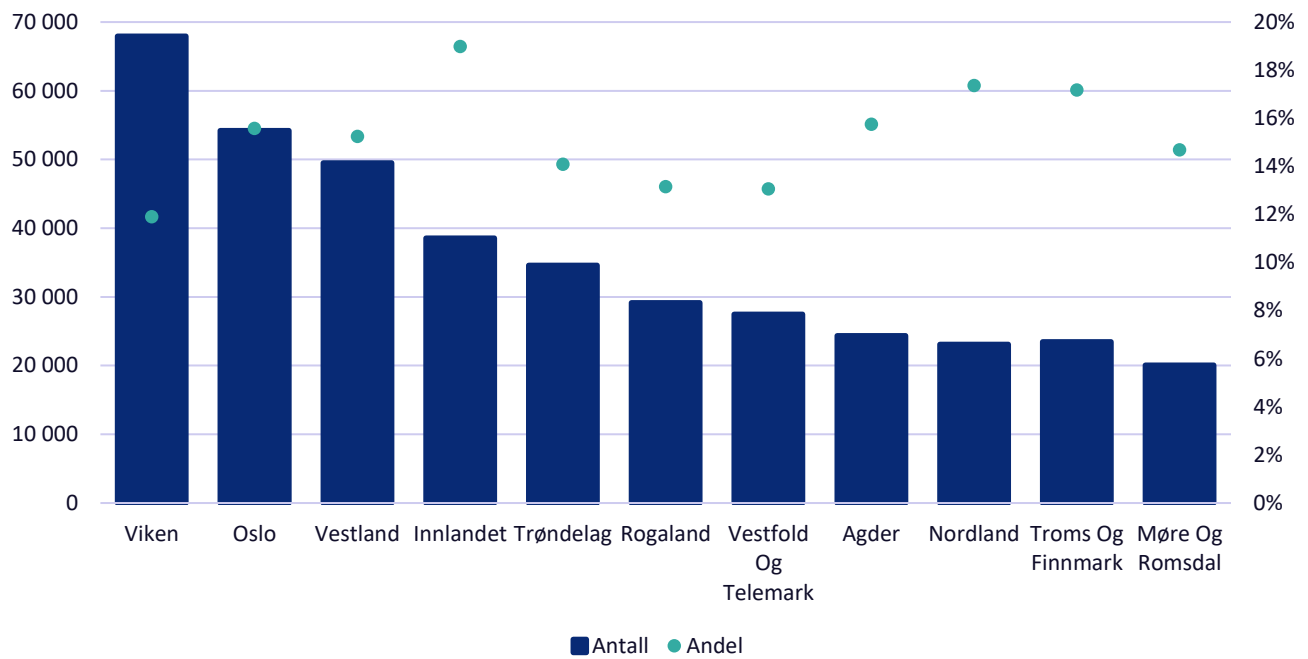
Figur 11 og 12 viser hvordan sekundærboligandelen varierer i forhold til sentralitetsindeksen. Sentralitetsindeksen rangerer kommunene etter sentralitet, på en skala fra 1 til 1000, gruppert i 6 klasser, fra 1 (mest sentral) til 6 (minst sentral).² Figur 11 viser at det er en klar tendens til at sekundærboligandelen er lavere i sentrale strøk.³ 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 12 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.

¹ Et forhold som muligens bidrar til et høyt antall sekundærboliger i distriktene, er at en del fritidsboliger og ubebodde/fracflyttede hus feilaktig registreres som sekundærboliger. Her er det flere interessante problemstillinger vi vil undersøke nærmere framover.

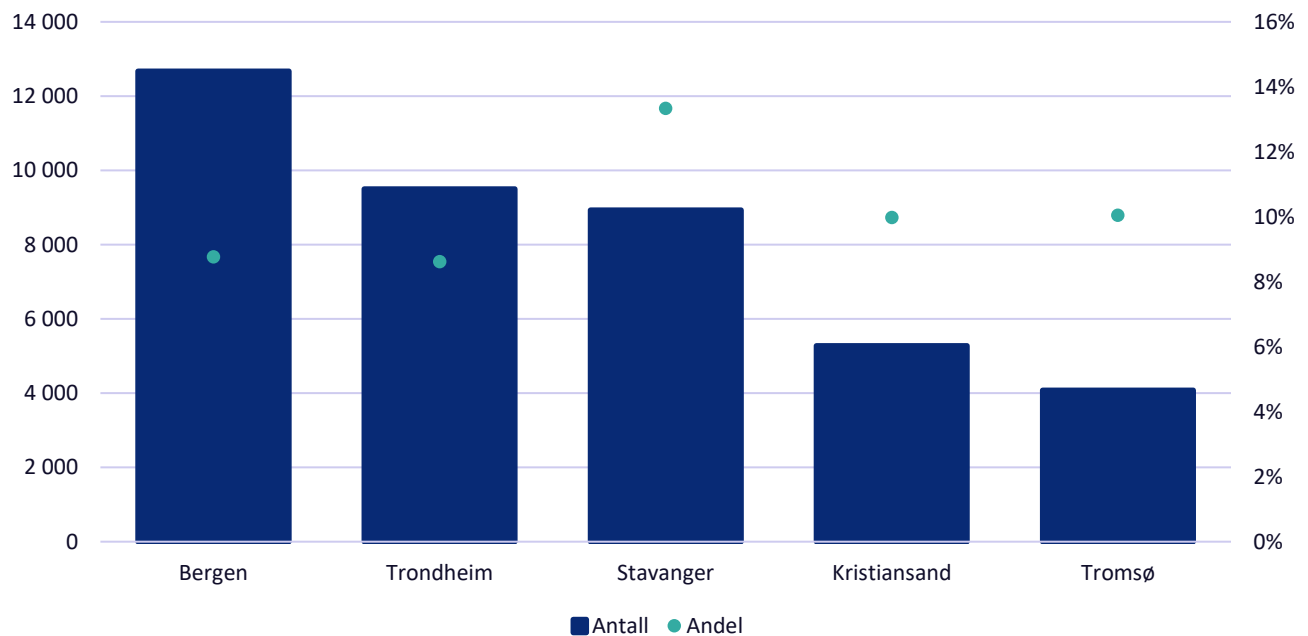
² Sentralitetsindeksen er basert på reisetid til arbeidsplasser og servicefunksjoner fra alle bebodde grunnkretser. For mer informasjon, se <https://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/ny-sentralitetsindeks-for-kommunene>

³ 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 fylker Antall og andel sekundærboliger etter fylke. 2022 Q3

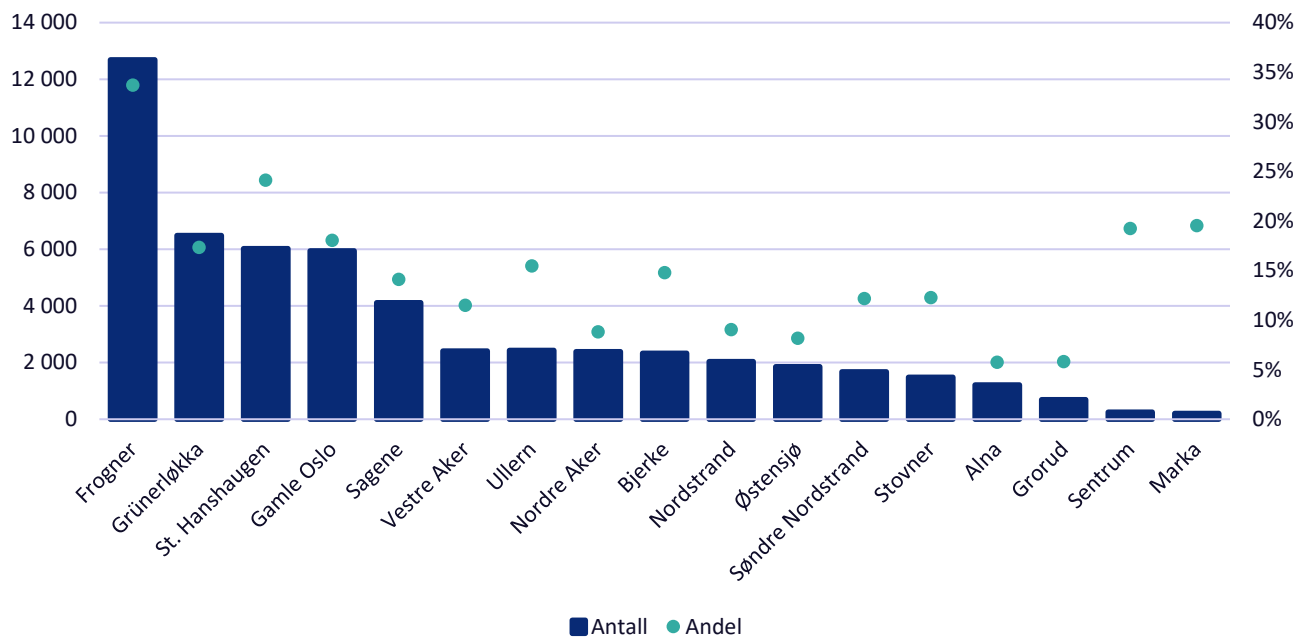


Figur 6. Sekundærbolig byer Antall og andel sekundærboliger etter by. 2022 Q3



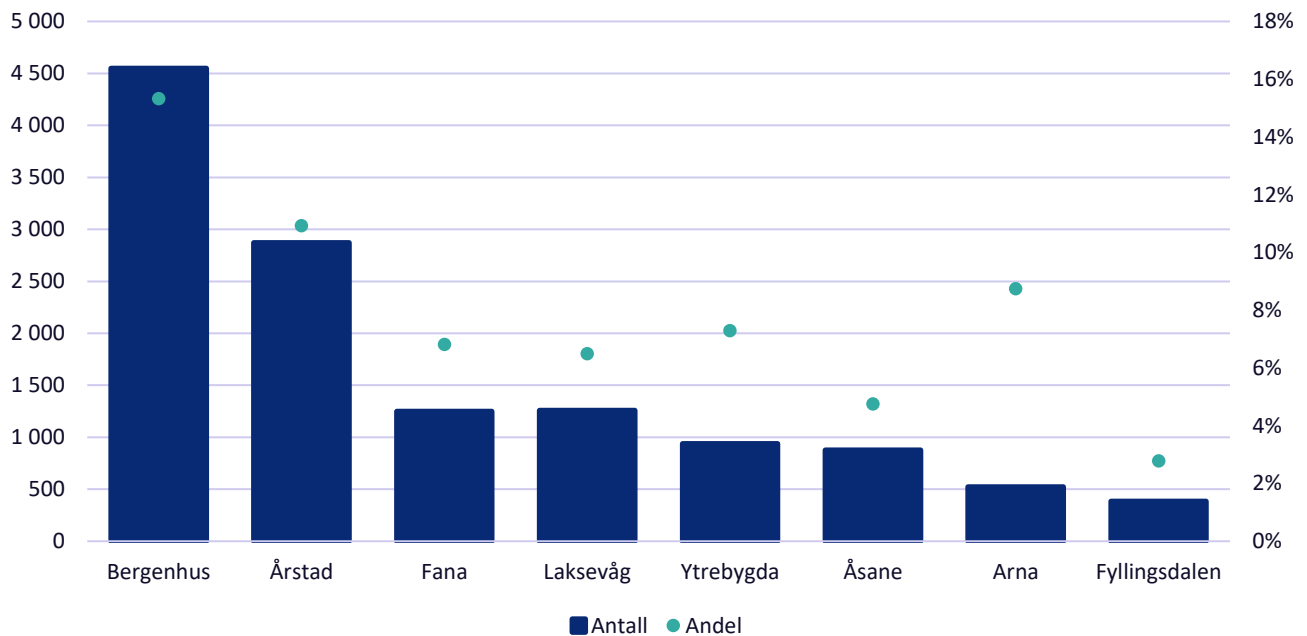
Figur 7. Sekundærbolig Oslo bydeler

Antall og andel sekundærboliger etter bydel, 2022 Q3



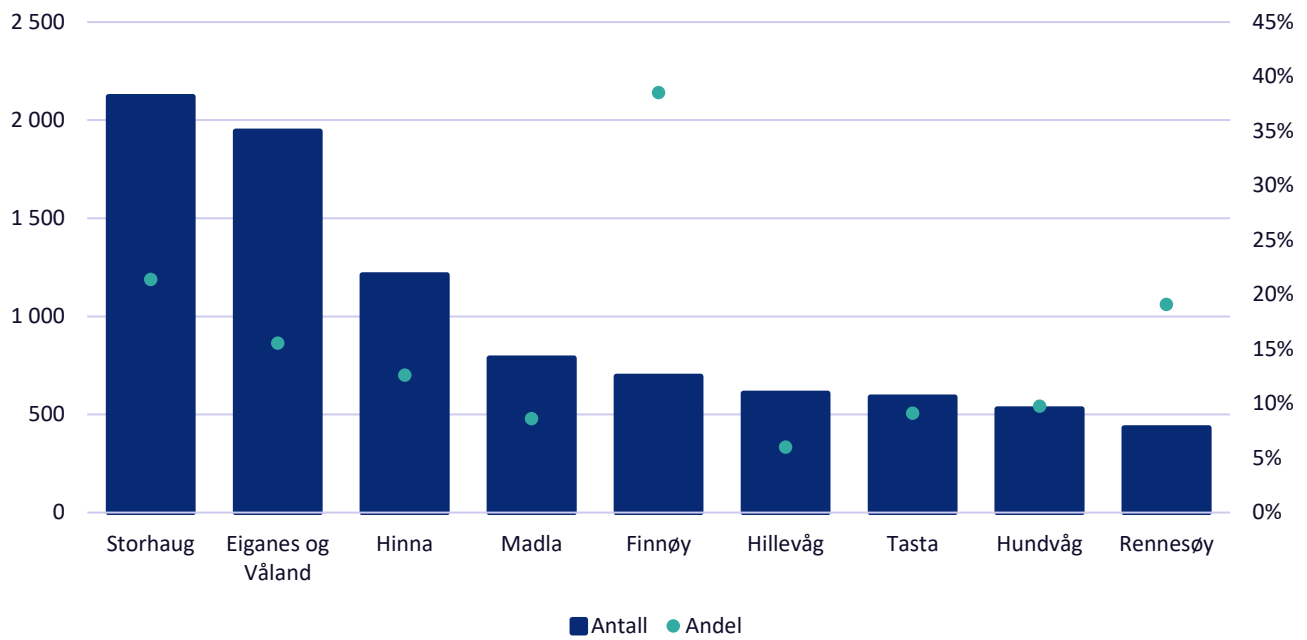
Figur 8. Sekundærbolig Bergen bydeler

Antall og andel sekundærboliger etter bydel, 2022 Q3



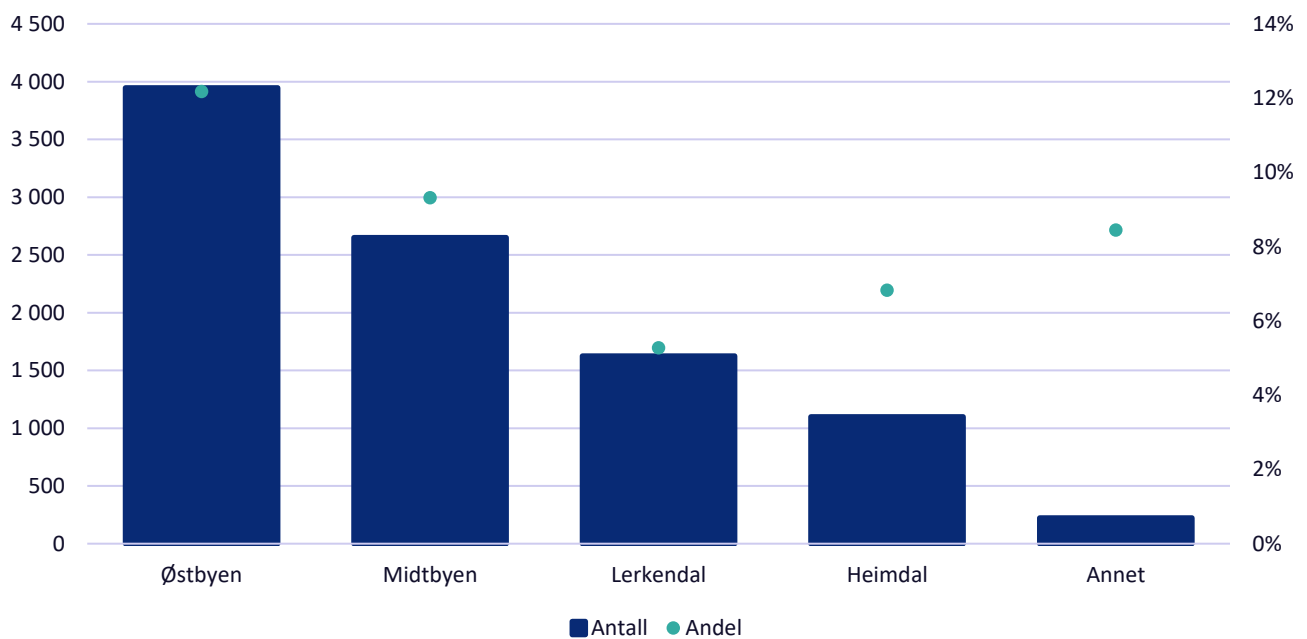
Figur 9. Sekundærbolig Stavanger bydeler

Antall og andel sekundærboliger etter bydel. 2022 Q3

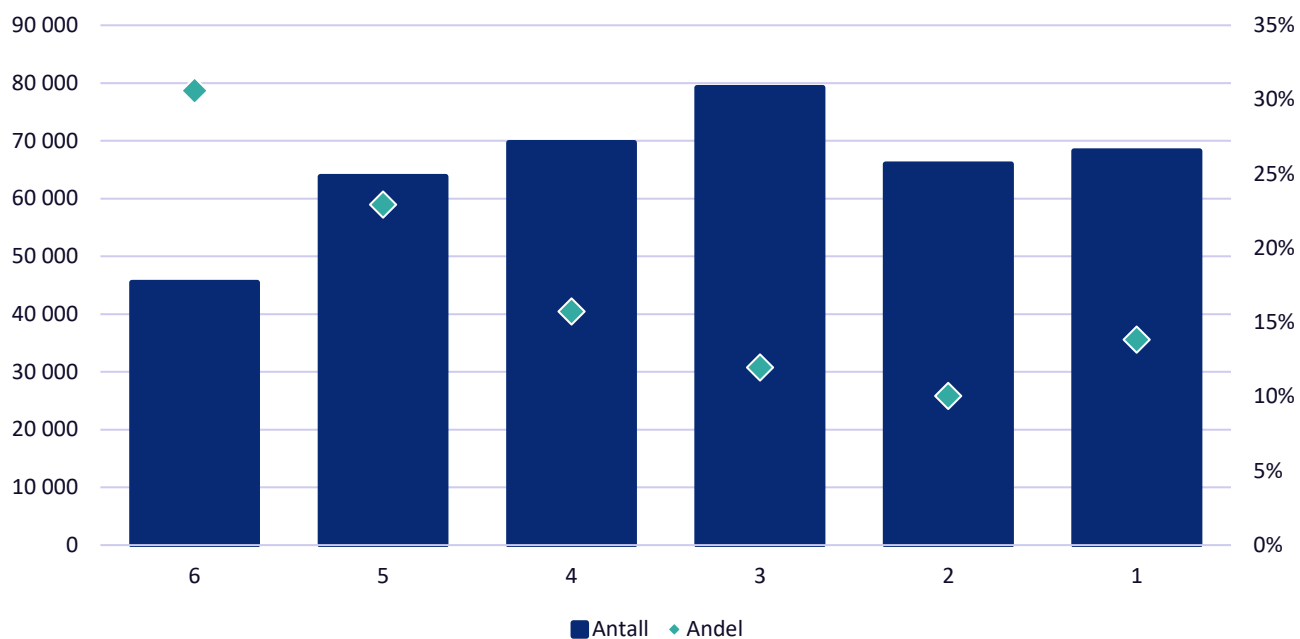


Figur 10. Sekundærbolig Trondheim bydeler

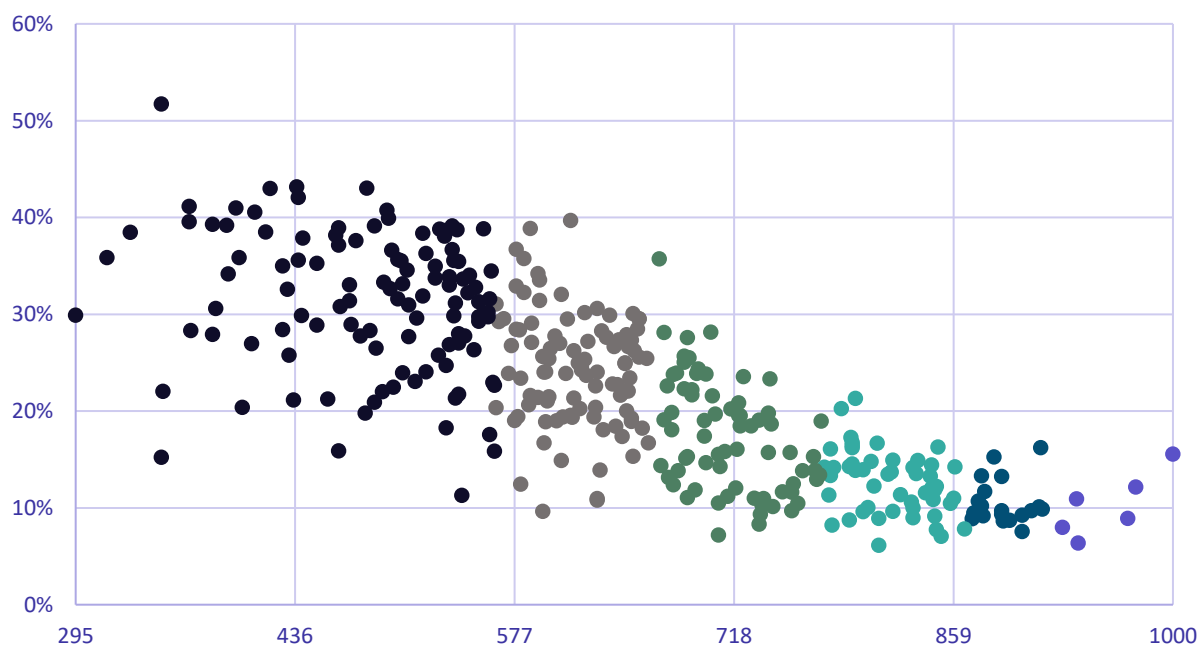
Antall og andel sekundærboliger etter bydel. 2022 Q3



Figur 11. Sentralitet Fordeling av antall og andelen sekundærboliger etter sentralitetsklasse. 2022 Q3



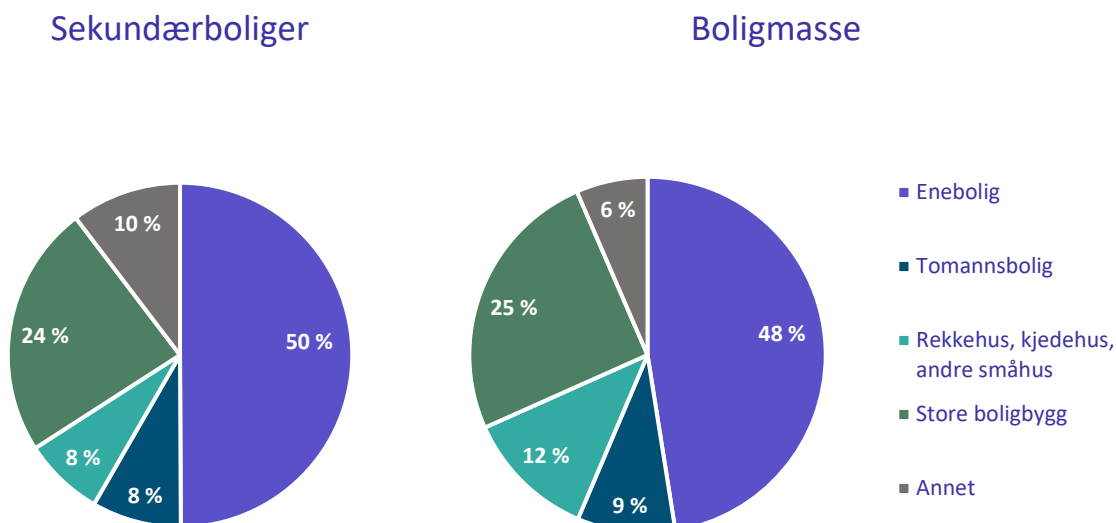
Figur 12. Sentralitet kommuner Fordeling av andelen sekundærboliger etter sentralitet. Kommuner 2022 Q3.



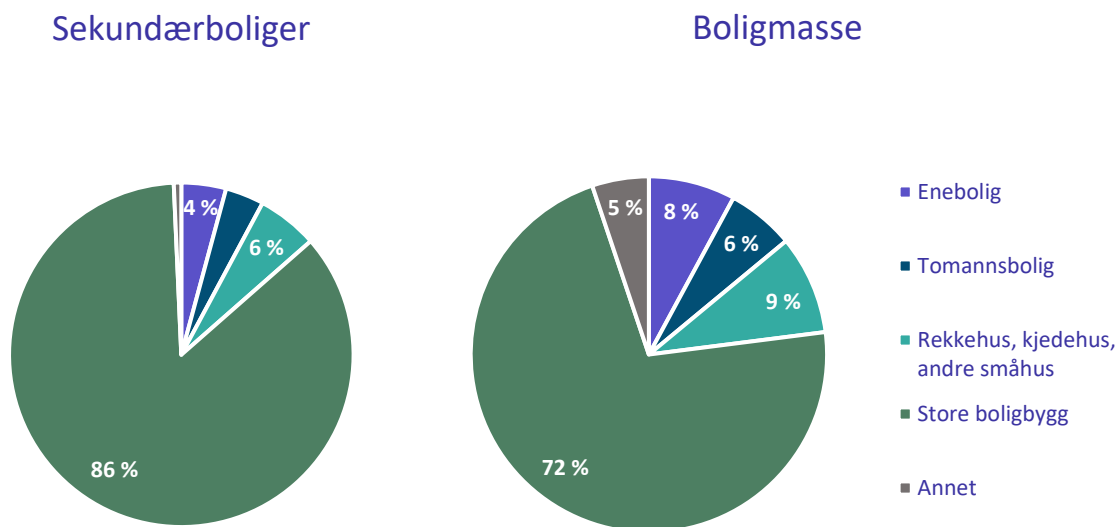
Leiligheter dominerer i byene, eneboliger i distriktene

Figur 15 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 13 og 14 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 16 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.

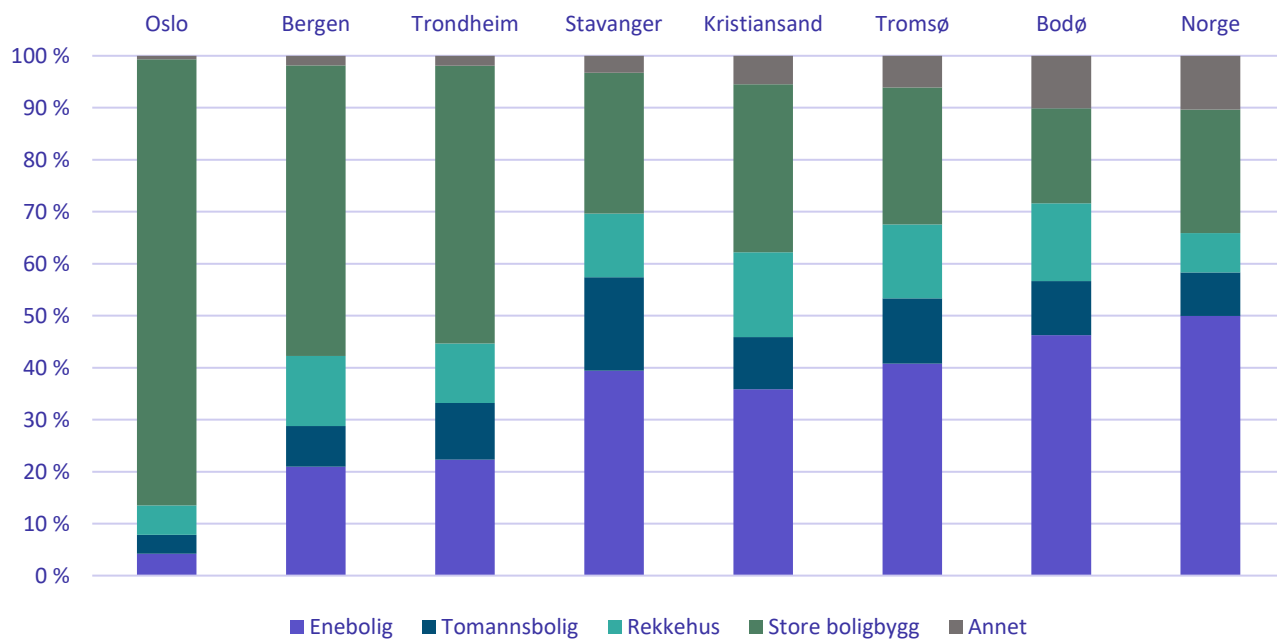
Figur 13. Sekundærboliger etter boligtype Norge Fordeling, 2022 Q3



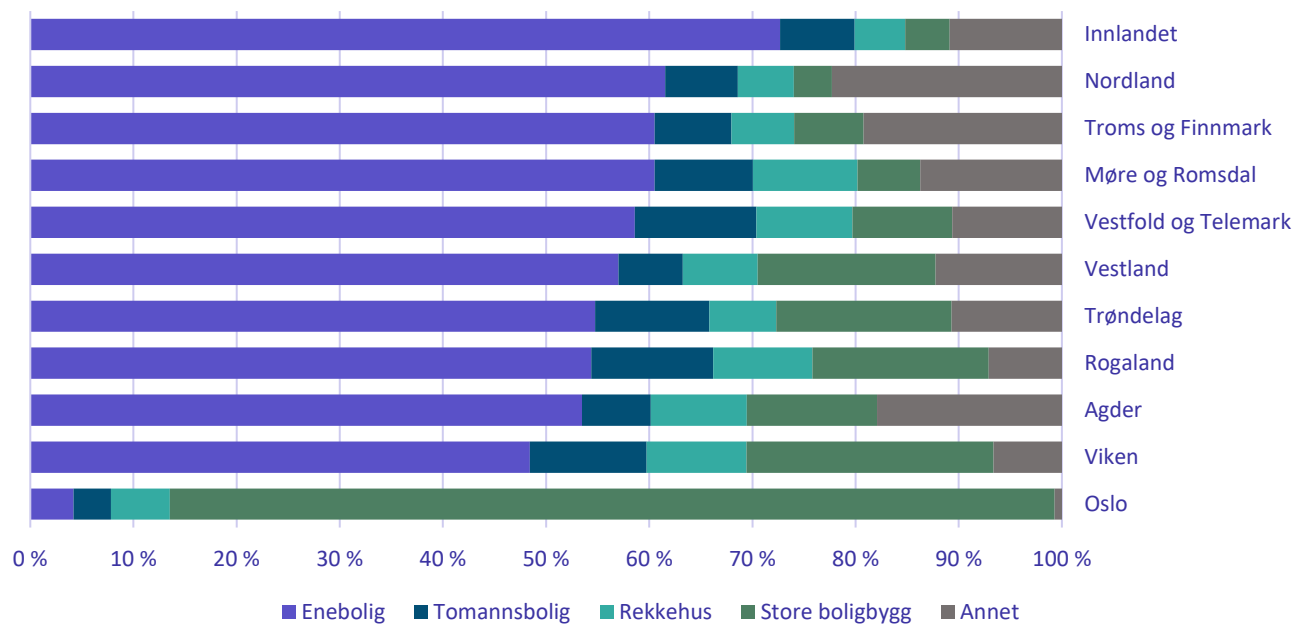
Figur 14. Sekundærboliger etter boligtype Oslo Fordeling. 2022 Q3



Figur 15. Sekundærboliger etter boligtype Storbyer. 2022 Q3



Figur 16. Sekundærboliger etter boligtype Fylker. 2022 Q3



Tabell 1. Antall sekundærboliger og endring 2019Q3 -2022Q3. Store byer, landet for øvrig og landet samlet.

	2019 Q3	2019 Q4	2020 Q1	2020 Q2	2020 Q3	2020 Q4	2021 Q1	2021 Q2	2021 Q3	2021 Q4	2022 Q1	2022 Q2	2022 Q3	Endring 19Q3-22Q4	
Oslo	59 358	59 226	58 781	58 471	57 998	57 897	57 435	56 509	55 945	55 599	54 760	54 520	54 204	59 358	-8,7 %
Bergen	12 753	12 732	12 744	12 704	12 736	12 704	12 716	12 824	12 727	12 749	12 610	12 674	12 650	12 753	-0,8 %
Trondheim	9 450	9 501	9 509	9 570	9 661	9 541	9 491	9 584	9 551	9 553	9 517	9 496	9 540	9 450	1,0 %
Stavanger	9 389	9 388	9 318	9 332	9 278	9 240	9 174	9 104	9 052	8 952	8 892	8 932	8 915	9 389	-5,0 %
Kristiansand	5 211	5 150	5 158	5 168	5 183	5 215	5 201	5 244	5 180	5 238	5 267	5 280	5 324	5 211	2,2 %
Bodø	2 331	2 301	2 357	2 348	2 355	2 359	2 347	2 342	2 352	2 373	2 345	2 393	2 382	2 331	2,2 %
Tromsø	4 107	4 048	4 041	4 053	4 064	4 037	4 026	4 060	4 060	4 036	4 045	4 076	4 085	4 107	-0,5 %
Bærum	4 743	4 830	4 960	4 657	4 634	4 756	4 666	4 701	4 713	4 795	4 763	4 797	4 812	4 743	1,5 %
Landet for øvrig	293 091	292 488	292 002	292 111	291 576	290 590	290 128	289 840	289 112	289 459	288 830	289 410	290 428	293 091	-0,9 %
Norge	400 433	399 664	398 870	398 414	397 485	396 339	395 184	394 208	392 692	392 754	391 029	391 578	392 340	400 433	-2,0 %

Tabell 2. Andel sekundærboliger i store byer og endring 2019Q3 -2022Q3. Landet for øvrig og landet samlet.

	2019 Q3	2019 Q4	2020 Q1	2020 Q2	2020 Q3	2020 Q4	2021 Q1	2021 Q2	2021 Q3	2021 Q4	2022 Q1	2022 Q2	2022 Q3	Endring 19Q3-22Q4	
Oslo	17,5 %	17,4 %	17,2 %	17,1 %	16,9 %	16,8 %	16,7 %	16,4 %	16,2 %	16,0 %	15,8 %	15,7 %	15,6 %	-1,9 %	
Bergen	9,1 %	9,0 %	9,0 %	9,0 %	9,0 %	8,9 %	8,9 %	9,0 %	8,9 %	8,9 %	8,7 %	8,8 %	8,7 %	-0,3 %	
Trondheim	9,0 %	8,9 %	8,9 %	9,0 %	9,0 %	8,8 %	8,8 %	8,8 %	8,8 %	8,7 %	8,7 %	8,6 %	8,7 %	-0,3 %	
Stavanger	14,3 %	14,3 %	14,2 %	14,1 %	14,0 %	14,0 %	13,8 %	13,7 %	13,6 %	13,4 %	13,3 %	13,3 %	13,3 %	-1,1 %	
Kristiansand	10,2 %	10,1 %	10,1 %	10,1 %	10,1 %	10,1 %	10,0 %	10,1 %	9,9 %	10,0 %	10,0 %	10,0 %	10,0 %	-0,2 %	
Bodø	8,9 %	8,7 %	8,8 %	8,8 %	8,8 %	8,8 %	8,7 %	8,7 %	8,7 %	8,8 %	8,7 %	8,8 %	8,8 %	-0,1 %	
Tromsø	10,5 %	10,3 %	10,3 %	10,3 %	10,3 %	10,1 %	10,0 %	10,0 %	10,0 %	10,0 %	10,0 %	10,0 %	10,1 %	-0,4 %	
Bærum	9,1 %	9,2 %	9,4 %	8,8 %	8,8 %	9,0 %	8,8 %	8,8 %	8,8 %	8,9 %	8,9 %	8,9 %	8,9 %	-0,1 %	
Landet for øvrig	16,4 %	16,4 %	16,3 %	16,3 %	16,2 %	16,1 %	16,0 %	16,0 %	15,9 %	15,9 %	15,8 %	15,8 %	15,8 %	-0,6 %	
Norge	15,4 %	15,3 %	15,2 %	15,2 %	15,1 %	15,0 %	14,9 %	14,9 %	14,8 %	14,7 %	14,6 %	14,6 %	14,6 %	-0,8 %	

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.

Nedgangen i registrerte sekundærboliger de siste årene kan delvis skyldes at sekundærboligene ikke registreres før ved tinglysning: Det er mye som tyder på at det i perioder med et opphetet boligmarked, som i 2016 og under pandemien, 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.

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



ambita