

SEKUNDÆRBOLIGER 2023 Q1



Norges Eiendomsmeglerforbund

NO 970 350 012 MVA

Parkveien 55, 0256 Oslo

22 54 20 80

firmapost@nef.no

nef.no

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 1. kvartal 2023. 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

Arild Elverum, administrerende direktør i Ambita – 993 04 444

Rekordlav sekundærboligandel i 1. kvartal 2023

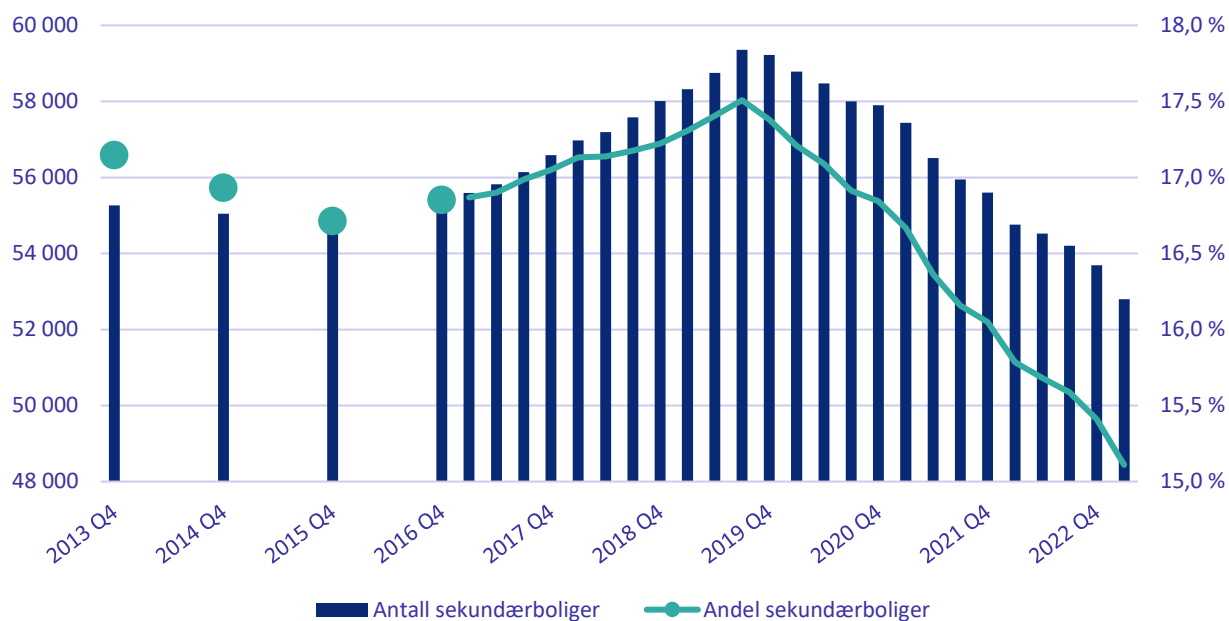
Sekundærboligandelen fortsatte å falle i 1. kvartal 2023. Nasjonalt har andelen falt fra en topp på 15,4 prosent i 3. kvartal 2019 til 14,5 prosent i 1. kvartal 2023. Det tilsvarer en reduksjon på drøye 9000 boliger. Nedgangen har vært særlig tydelig i Oslo, der utlånsforskriften har stilt særskilte krav til investeringer i sekundærbolig. Der har andelen falt fra 17,5 til 15,1 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.

Det er flere årsaker til nedgangen. Formuesbeskatningen på sekundærbolig har økt. Det svake leiemarkedet under pandemien kan også ha bidratt til at potensielle boliginvestorer satt på gjerdet i en periode. Etter gjenåpningen av landet og økonomien har imidlertid etterspørselen tatt seg opp igjen i leiemarkedet. Høy tilstrømning av flyktninger fra Ukraina bidrar også til det. Fra 1. januar 2023 ble dessuten det særskilte kravet til egenkapital på sekundærbolig i Oslo fjernet. Høye renter og høye boligpriser, spesielt i hovedstaden, demper etterspørselen etter sekundærbolig.

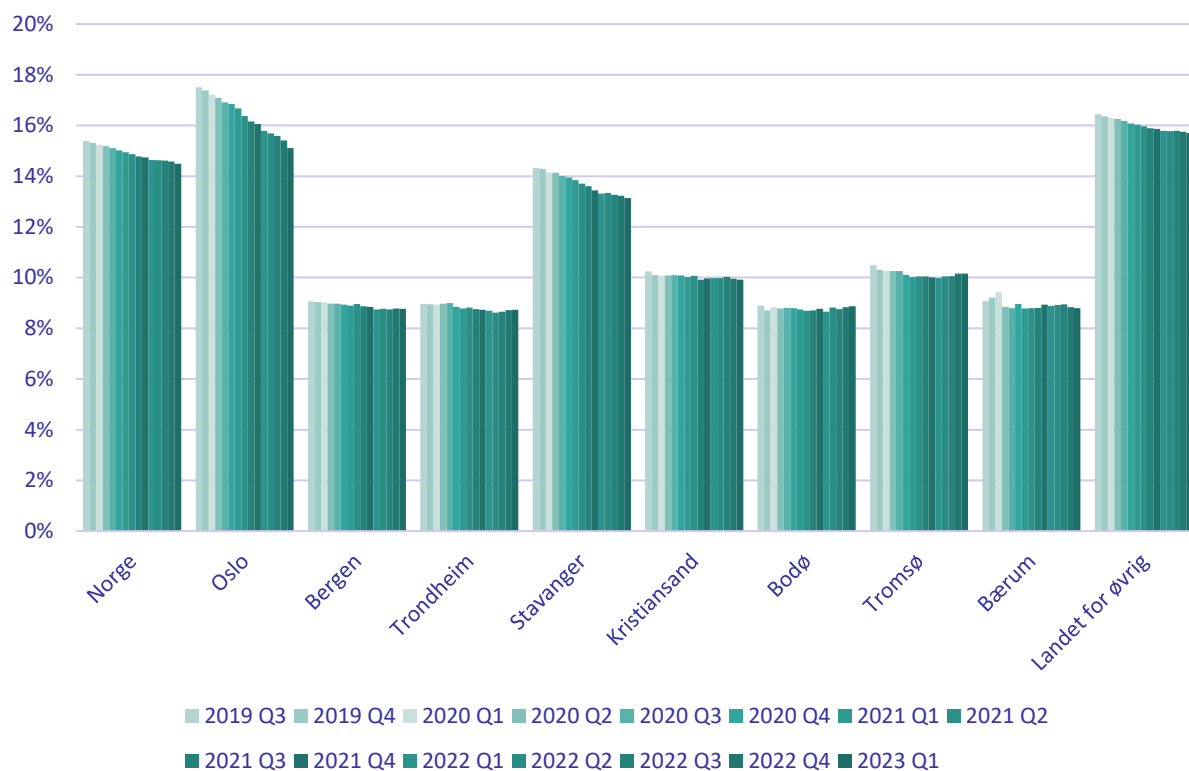
Nedgangen i Oslo var lenge motsvart av en klar oppgang i flere av nabokommunene. Lørenskog har hatt den sterkeste økningen, men det har også vært en klar oppgang i Lillestrøm, Rælingen, Nannestad, og etter hvert også i Nordre Follo. De siste kvartalene har det imidlertid snudd til nedgang også i Oslos nærområder, og i 1. kvartal i år var det kun Lørenskog og Nittedal som hadde en økning i sekundærboligandelen.

Når vi ser på landet utenom de store byene, har sekundærboligandelen falt. Blant de store byene er bildet noe blandet. I Stavanger har sekundærboligandelen falt i lengre tid, og siden i fjor høst også i Kristiansand. I Trondheim og Bodø økte sekundærboligandelen noe i årets første kvartal.

Figur 1 Sekundærboliger i 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).

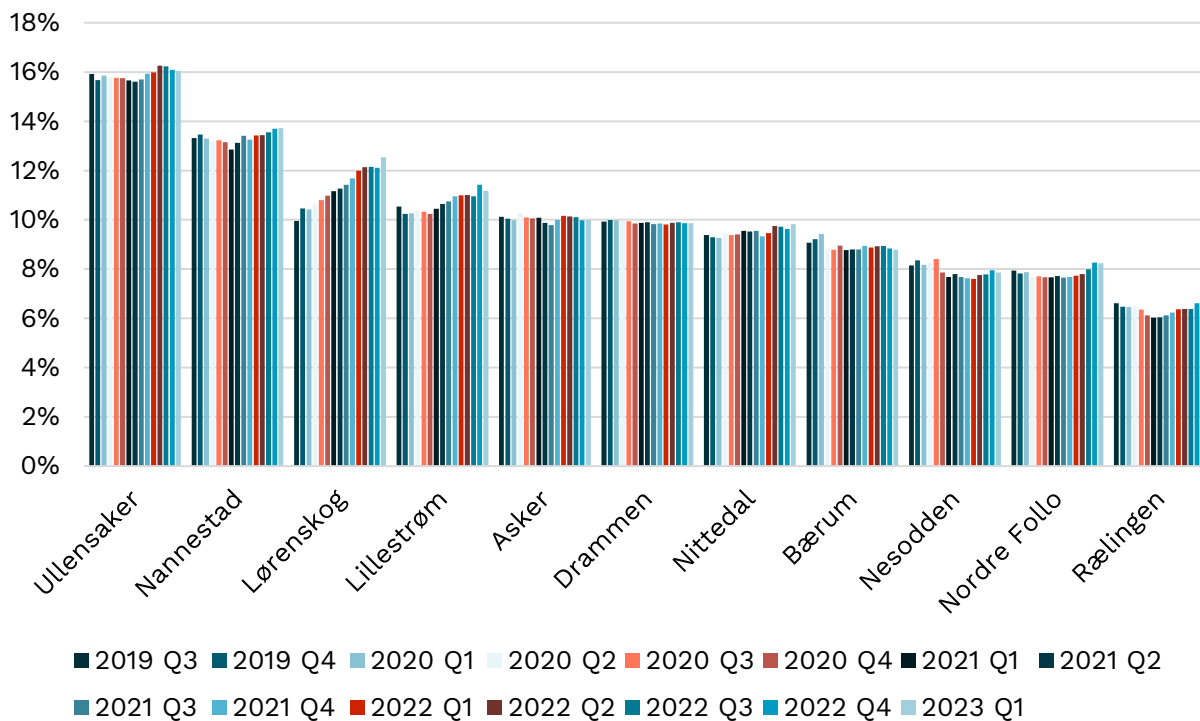


Figur 2 Sekundærboliger i Norge og større byer Andel av boligmassen.



Figur 3 Sekundærboliger i kommuner rundt Oslo

Andel av boligmassen.



Tabell 1. Antall sekundærboliger og endring 2019 Q3 -2022 Q4. 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	2022 Q4	Endring 19 Q3-22 Q4	
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	53 692	-5 666	-9,5 %
Bergen	12 753	12 732	12 744	12 704	12 736	12 704	12 716	12 824	12 727	12 749	12610	12674	12 650	12 738	-15	-0,1 %
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	9 642	192	2,0 %
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	8 914	-475	-5,1 %
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	5 302	91	1,7 %
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	2 415	84	3,6 %
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	4 138	31	0,8 %
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	4 761	18	0,4 %
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	290 688	-2 403	-0,8 %
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	392 290	-8 143	-2,0 %

Tabell 2. Andel sekundærboliger i store byer og endring 2019 Q3 -2022 Q4. 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	2022 Q4	Endring 19 Q3 – 22 Q4	
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 %	15,4 %	-2,1 %	
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 %	8,8 %	-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 %	8,7 %	-0,2 %	
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 %	13,2 %	-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 %	10,0 %	-0,3 %	
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 %	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 %	10,2 %	-0,3 %	
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 %	8,8 %	-0,2 %	
Landet for øvrig	16,4 %	16,4 %	16,3 %	16,3 %	16,2 %	16,1 %	16,0 %	16,0 %	15,9 %	15,9 %	15,79 %	15,78 %	15,79 %	15,76 %	-0,7 %	
Norge	15,4 %	15,3 %	15,2 %	15,2 %	15,1 %	15,0 %	14,9 %	14,9 %	14,8 %	14,7 %	14,64 %	14,62 %	14,62 %	14,57 %	-0,8 %	

Om statistikken

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 selvrapportert. 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 2019 Q2. Observasjonene før 2019 Q2 er kalibrert i henhold til dette med en faktor tilsvarende tallene for ny definisjon dividert på gammel definisjon for 2019 Q2. 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 tinglysning. Ambita står også bak Boligmappa.no og i oppstartsbedriften Virdi.no. Mer informasjon på Ambita.

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



Norges Eiendomsmeglerforbund

NO 970 350 012 MVA

Parkveien 55, 0256 Oslo

22 54 20 80

firmapost@nef.no

nef.no

ambita

