

SEKUNDÆRBOLIGER 2023 Q2



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 2. 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

Innhold

Sekundærboliger	2
Liten oppgang nasjonalt men fortsatt lavt nivå – fortsatt nedgang i Oslo	4
Fortsatt nedgang i Oslo, men tegn til omslag andre steder	5
14,6 prosent av alle boliger er sekundærboliger	7
Sekundærboligandelen varierer betydelig geografisk.....	7
Leiligheter dominerer i byene, eneboliger i distriktene.....	13
Om statistikken.....	16

Liten oppgang nasjonalt men fra lavt nivå – fortsatt nedgang i Oslo

For landet samlet økte sekundærboligandelen litt i 2. kvartal for landet samlet, etter å ha falt sammenhengende siden sommeren 2019. I Oslo fortsatte nedgangen, som motsvares av en oppgang i flere av nabokommunene. Nasjonalt var det i 2. kvartal (2023) 7 260 færre sekundærboliger enn tre år tidligere, en nedgang på 1,8 prosent. I Oslo var nedgangen på hele 6 673 boliger, eller 11,2 prosent, i samme periode.

Det er flere årsaker til den langvarige nedgangen i sekundærboliger, både i antall og som andel av boligmassen. 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. Det kan ha bidratt til å dempe nedgangen i hovedstaden. Selv om husleiene har økt, gjør høye renter og høye boligpriser det vanskelig å regne hjem kjøp av bolig for utleie i dagens marked, spesielt i Oslo. Det demper etterspørselen etter sekundærboliger.

Økningen i registrerte sekundærboliger mange steder den siste tiden kan også 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. Nyboligsalget tok seg kraftig opp høsten 2020 og holdt seg på høye nivåer inn i 2022. Dette høye salget synes i ferdigstillingstallene nå, og kan være én forklaring på oppgangen.

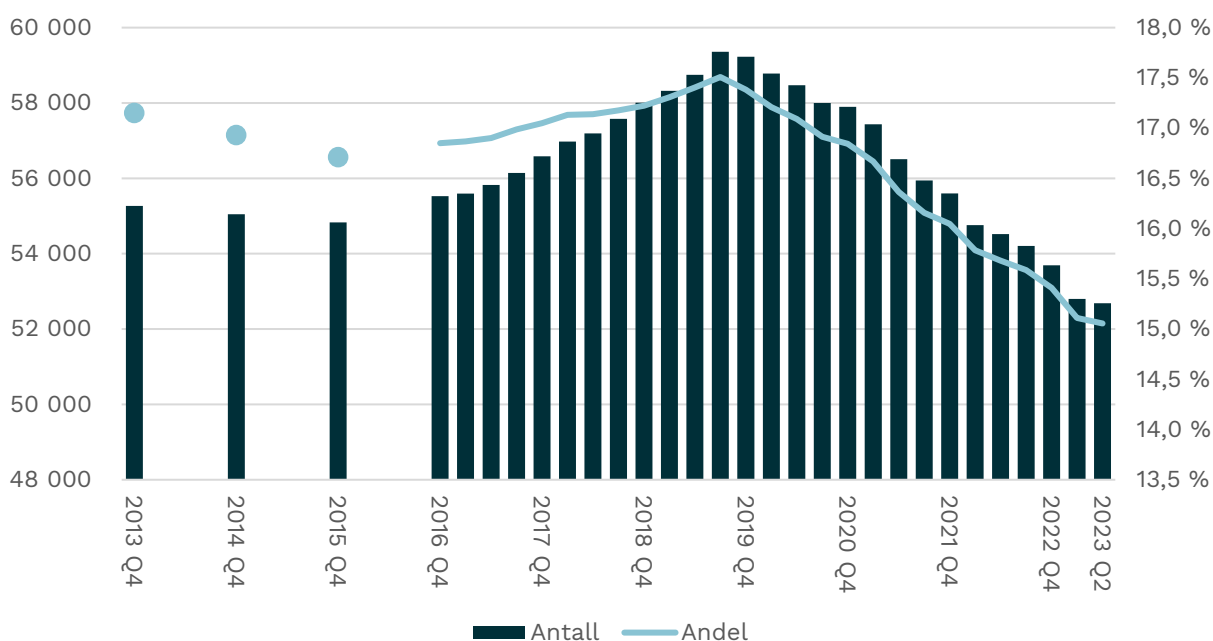
Nedgangen i Oslo har en stund blitt motsvart av en oppgang i flere av nabokommunene. Lørenskog har hatt den sterkeste økningen, men det har også vært en klar oppgang i Lillestrøm, Rælingen, Nannestad, og etter hvert også i Nordre Follo.

Også i noen av de andre store byene har sekundærboligandelen økt den siste tiden. I Trondheim, Tromsø og Bodø har den økt i over et år. I Stavanger der den har falt mye tidligere, har andelen flatet ut det siste året. I Kristiansand har det vært ganske flatt over lengre tid. Landet utenom de store byene har også endret seg lite det siste året, før det kom en liten oppgang også der i siste kvartal. Økt aksept for hjemmekontor og sterkere preferanser for mer plass etter pandemien kan ha bidratt til å gjøre leiemarkedet mer attraktivt i litt mer usentrale strøk også.

Fortsatt nedgang i Oslo, men tegn til omslag andre 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 15,1 prosent i 2. kvartal 2023. Det tilsvarer en nedgang i antall sekundærboliger på 6 673 i samme periode, se figur 1 og tabell 1 lengre ned i rapporten.

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).

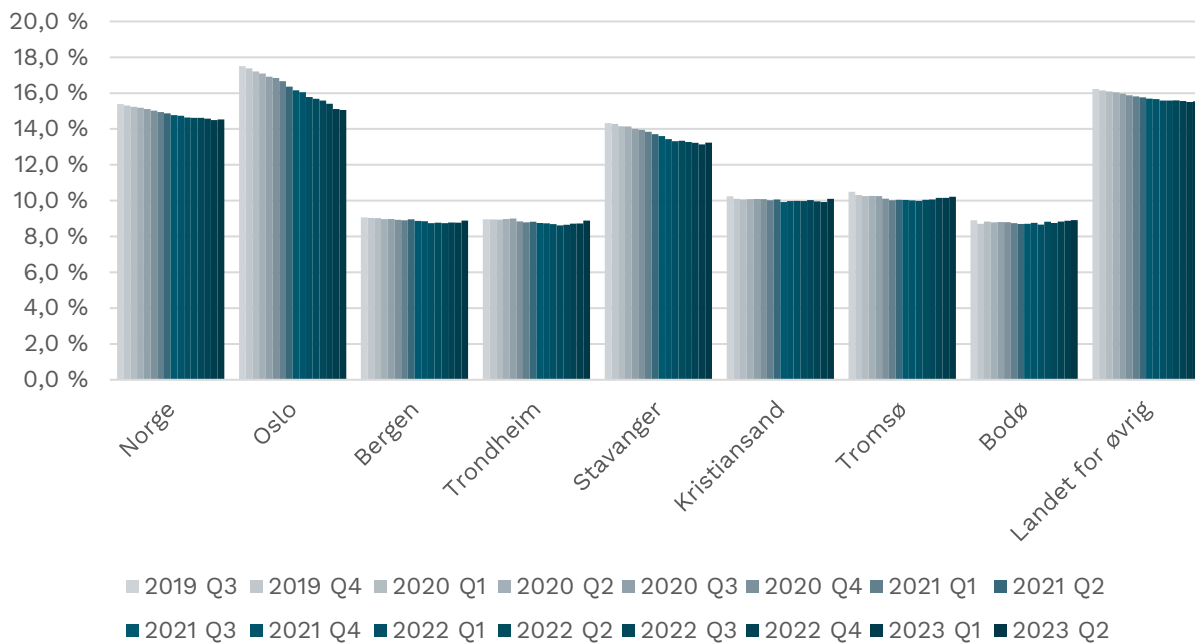


I 2019 startet vi å bygge opp en tidsserie for sekundærboliger for hele Norge. Utenom Oslo har vi foreløpig kun data tilbake til 3. kvartal 2019. Disse tallene viser at sekundærboligandelen har falt de fleste steder i landet, både i de store byene og i Landet for øvrig, se figur 2. Blant byene har nedgangen vært sterkest i Oslo. Det siste året har imidlertid andelen økt noe i Trondheim og Tromsø, Bergen og Bodø, og 2. kvartal 2023 kom det en liten økning i alle de store byene utenom Oslo. Også i resten av landet, utenom de store byene, økte andelen noe siste kvartal, men nivået er fortsatt lavere enn i 4. kvartal i fjor.

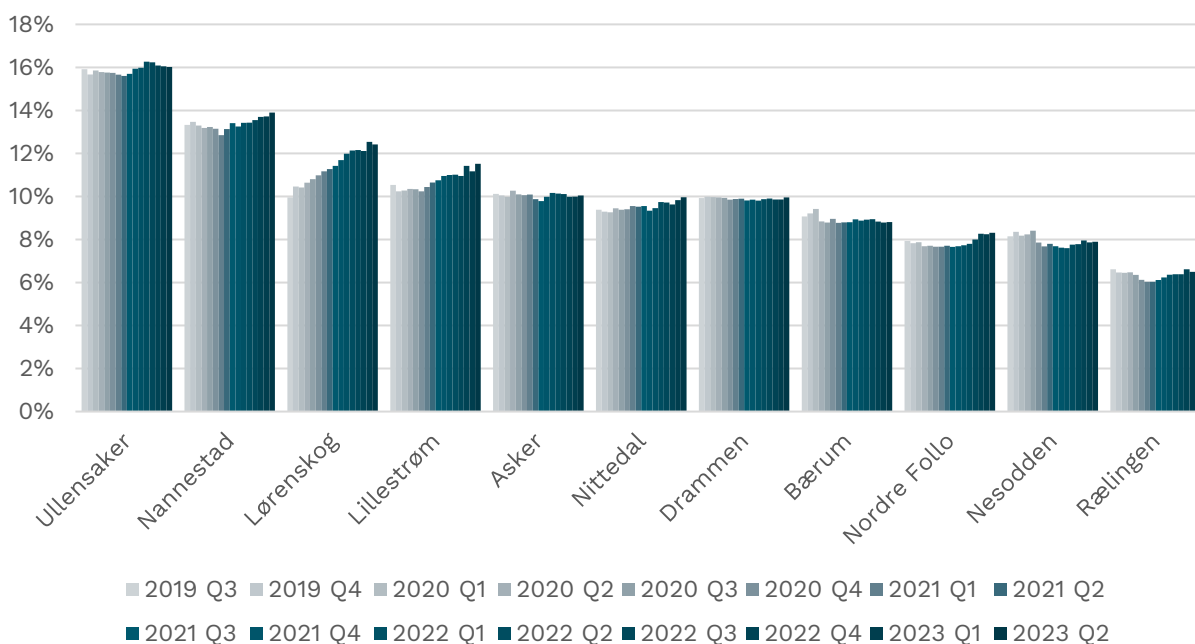
I Oslos nabokommuner er det fortsatt en samlet vekst i både andelen og antallet sekundærboliger. Dette kan særlig tilskrives Lillestrøm, Lørenskog, Nittedal, Nannestad og Nordre Follo. De øvrige kommunene rundt Oslo har opplevd en relativt flat utvikling eller nedgang den siste tiden, som vist i figur 3. I flere av disse kommunene har dessuten oppgangen pågått i lengre tid. Det gjelder særlig Lillestrøm, Lørenskog, Nannestad og Ullensaker. Særkravet om 40 prosent egenkapital ved kjøp av sekundærbolig i Oslo kan ha

bidratt til at flere investorer har sett til nabokommunene. Dette kravet ble opphevet i 2023, og det kan tenkes at det isolert sett kan bidra til en vridning tilbake til Oslo. Utviklingen hittil kan også henge sammen med at det har vært mye nybygging i nabokommunene i denne perioden, som ofte tiltrekker investorer.

Figur 2 Sekundærboliger i Norge og større byer Andel av boligmassen. 2019 Q3 - 2023 Q2



Figur 3 Sekundærboliger i kommuner rundt Oslo Andel av boligmassen. 2019 Q3 - 2023 Q2



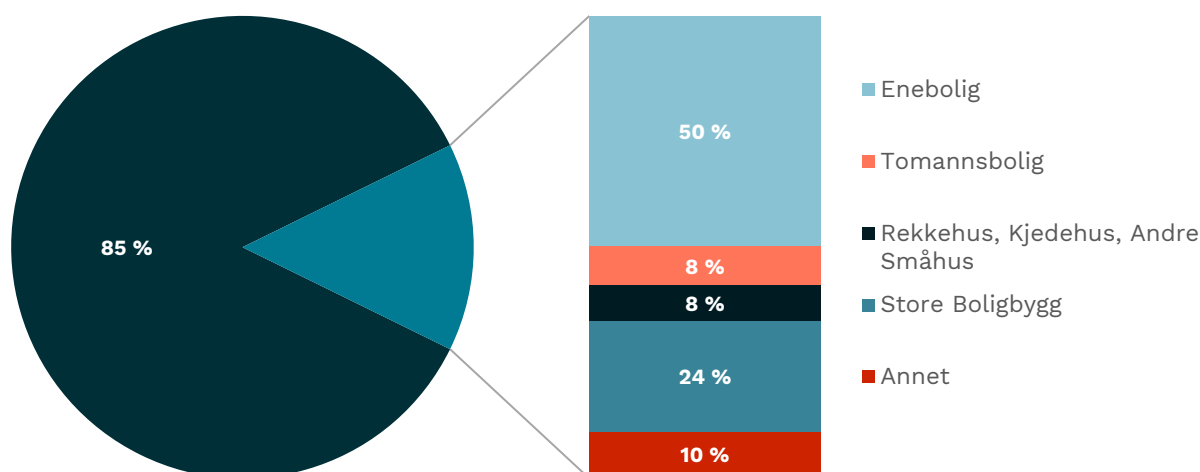
14,6 prosent av alle boliger er sekundærboliger

I 2. kvartal 2023 registrerte vi 393 567 sekundærboliger i Norge. Dette utgjør 14,5 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 enkelte 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 i Norge
2023 Q2

Andel av boligmassen (venstre) og fordelt på boligtype (høyre).



Sekundærboligandelen varierer betydelig geografisk

Figur 5 viser at Viken er fylket med flest sekundærboliger. Før den nye fylkesinndelingen i 2020 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 11,9 og 18,9 prosent. Landsgjennomsnittet er 14,6 prosent.¹

¹ Et forhold som muligens bidrar til et høyt antall sekundærboliger i distriktene, er at en del fritidsboliger og ubeboede/fracflyttede hus feilaktig registreres som sekundærboliger.

I de store byene er sekundærboligandelen stort sett lavere enn landsgjennomsnittet. Oslo er unntaket med 15,1 prosent. I Stavanger er andelen på 13,2 prosent, mens den i de andre større byene ligger rundt 9-10 prosent.

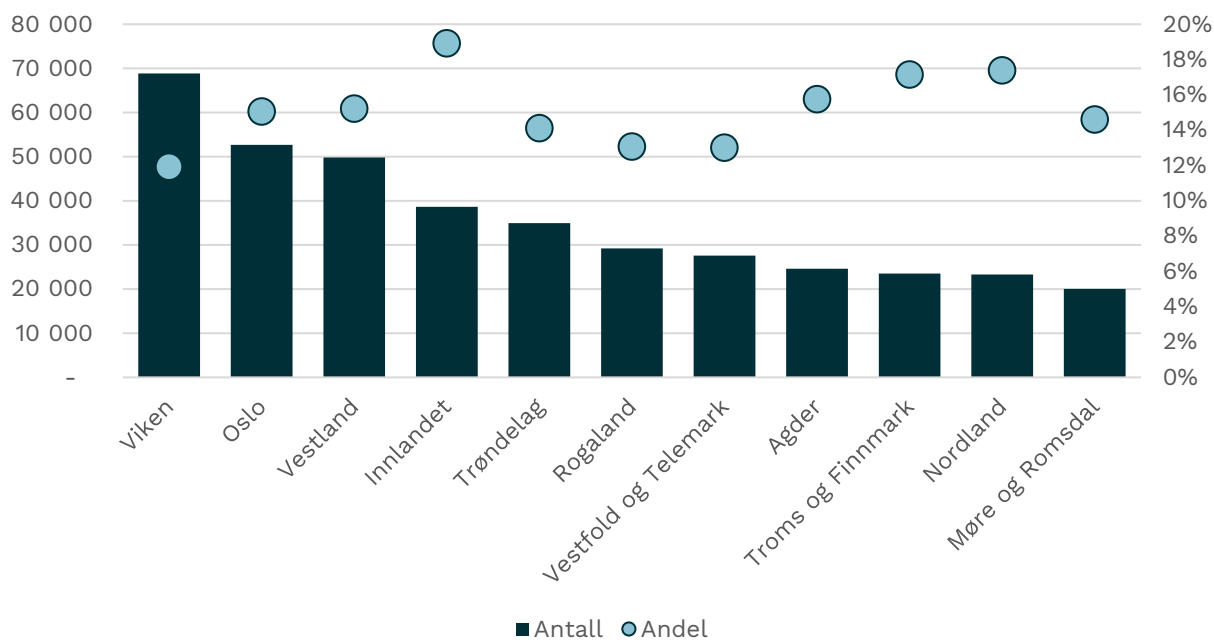
I de fem største byene har vi statistikk på bydelsnivå. Særlig i Oslo ser vi store forskjeller mellom bydelene, fra 5-6 prosent på Grorud og Alna til hele 33 prosent på Frogner. Sekundærboligandelen er typisk høyere i sentrale bydeler, som St. Hanshaugen (23 %), Sentrum (20 %), Gamle Oslo (18 %) og Grünerløkka (17 %). Nivået skyldes trolig bebyggelse, boligtyper, beliggenhet, forventet prisvekst ol., som gjør at mange anser dette for å være særlig gunstige steder å kjøpe sekundærbolig som et investeringsobjekt. Trolig har det også vært et økende innslag av investorer som ikke bor i Oslo, men som vil ta del i en forventet høyere prisstigning i hovedstaden.

I Stavanger har Finnøy den desidert høyeste sekundærboligandelen på 38 prosent. Dernest kommer Storhaug med 21 prosent og Rennesøy med 19 prosent. I de øvrige bydelene ligger andelen på mellom 6 og 15 prosent.

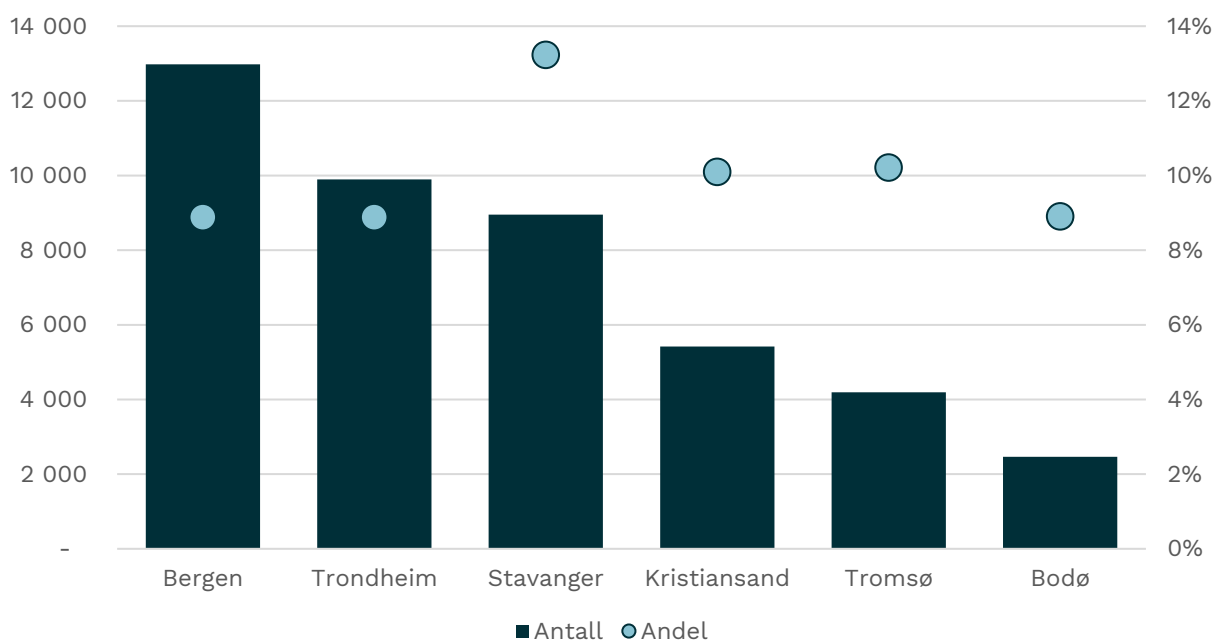
Figur 11 og 12 viser hvordan sekundærboligandelen varierer i forhold til sentralitetsindeksen. Sentralitetsindeksen rangerer kommunene etter sentralitet, på en skala fra 1 til 1000, gruppert i 6 klasser, fra 1 (mest sentral) til 6 (minst sentral).² Figur 11 viser at det er en klar tendens til at sekundærboligandelen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

² Sentralitetsindeksen er basert på reisetid til arbeidsplasser og servicefunksjoner fra alle bebodde grunnkretser. For mer informasjon, se [SSBs side om sentralitetsindeksen](#).

Figur 5 Sekundærboliger i fylker Antall og andel sekundærboliger etter fylke. 2023 Q2.

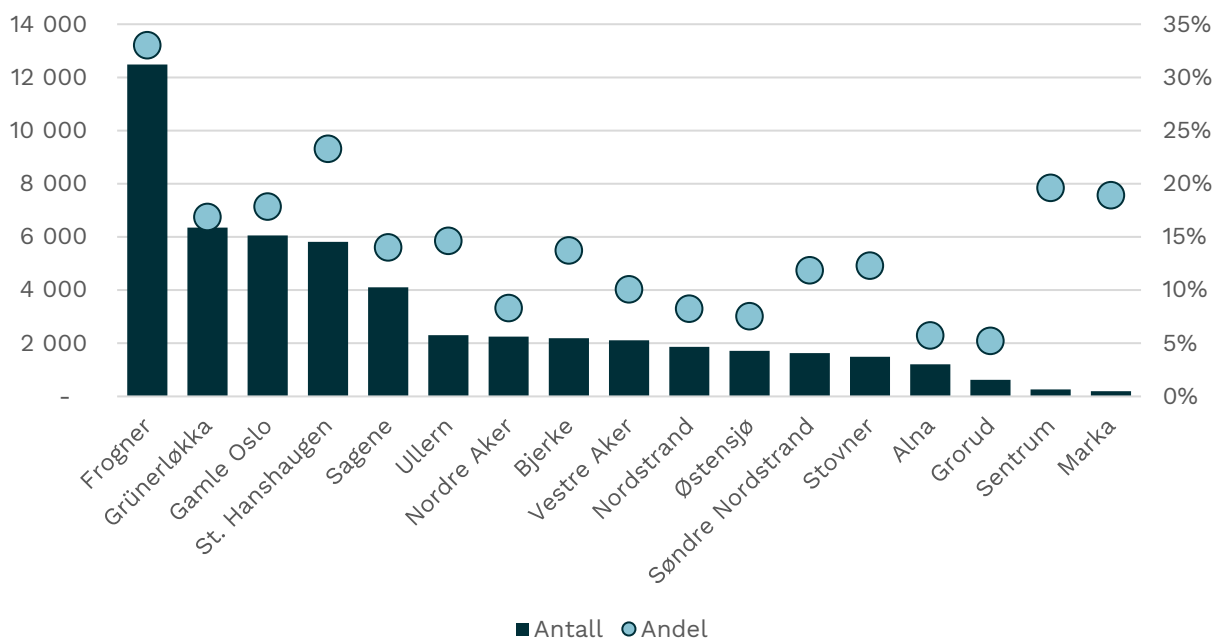


Figur 6 Sekundærboliger i byer Antall og andel sekundærboliger etter by. 2023 Q2.



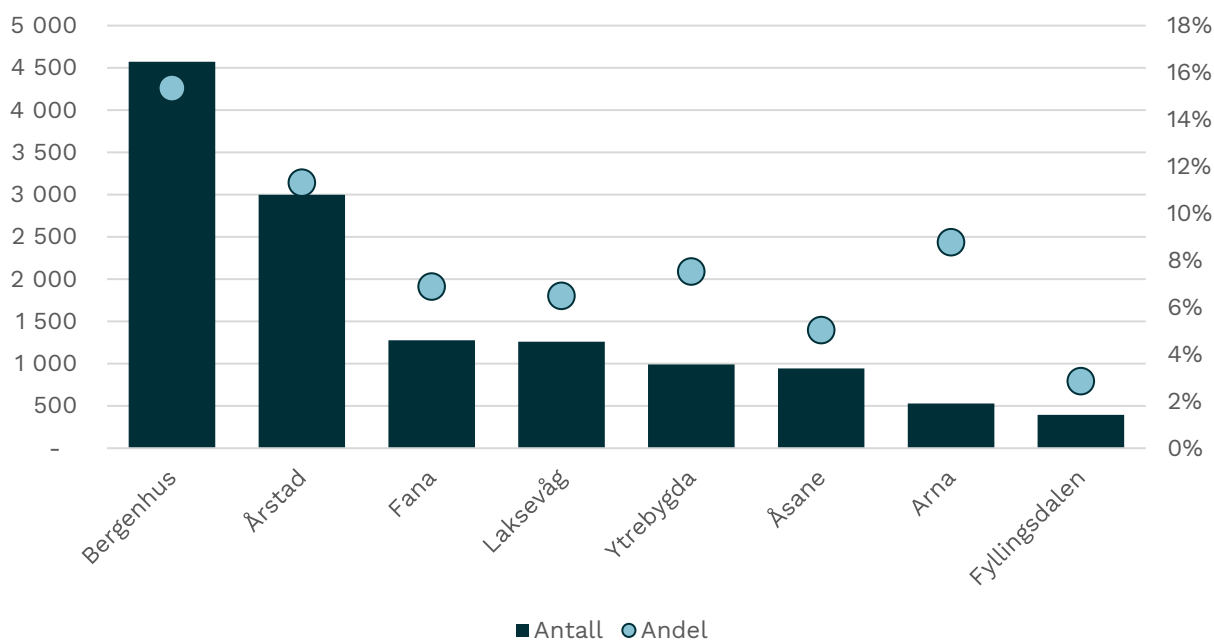
Figur 7 Sekundærboliger i Oslos bydeler

Antall og andel sekundærboliger etter bydel. 2023 Q2.

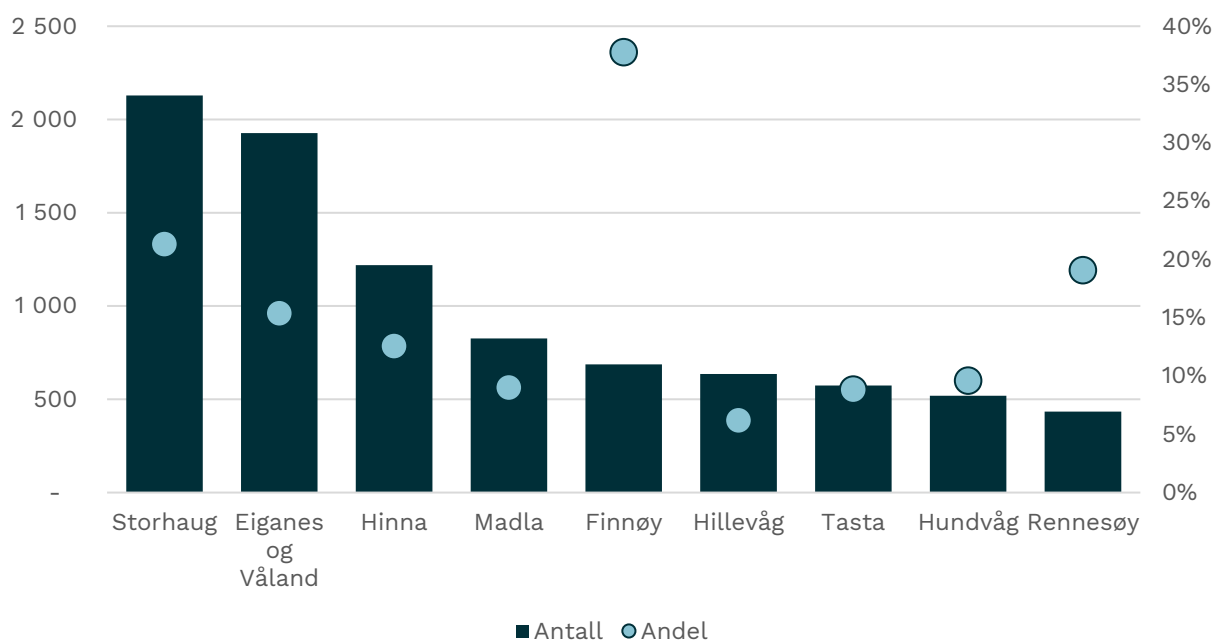


Figur 8 Sekundærboliger i Bergens bydeler

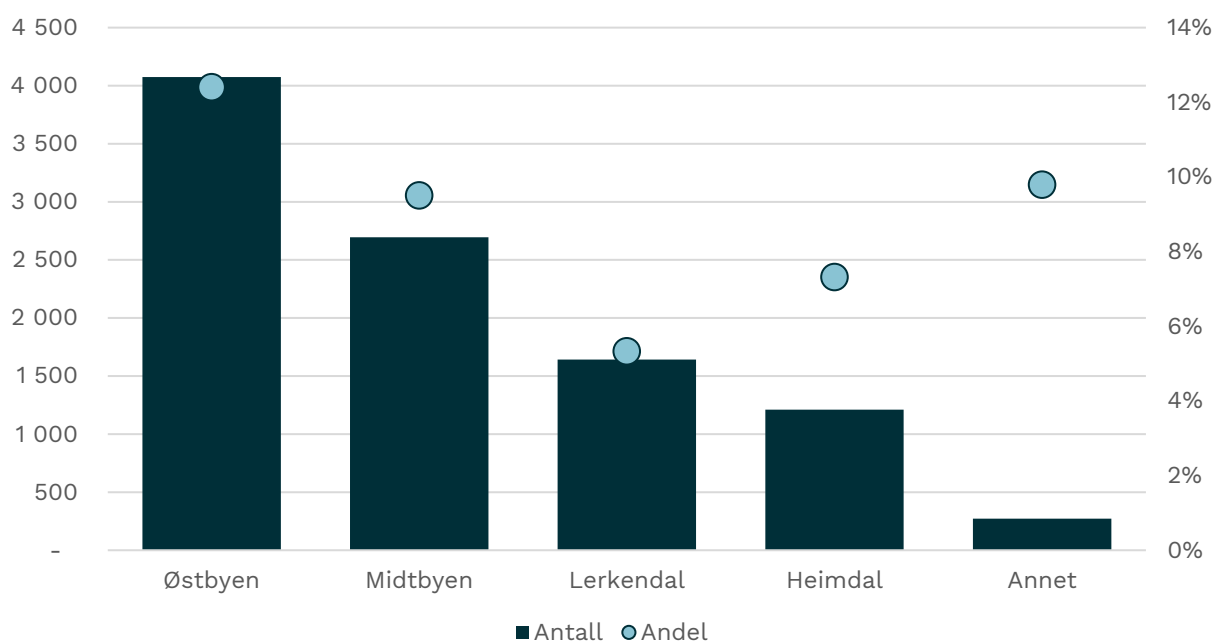
Antall og andel sekundærboliger etter bydel. 2023 Q2.



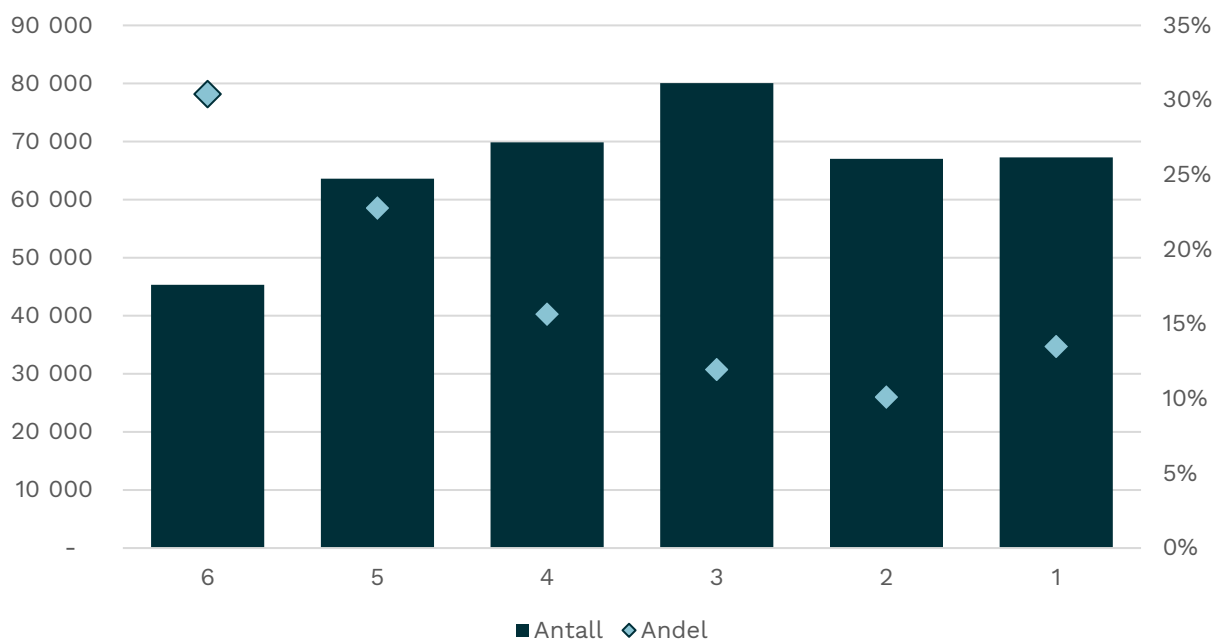
Figur 9 Sekundærboliger i Stavangers bydeler Antall og andel sekundærboliger etter bydel. 2023 Q2.



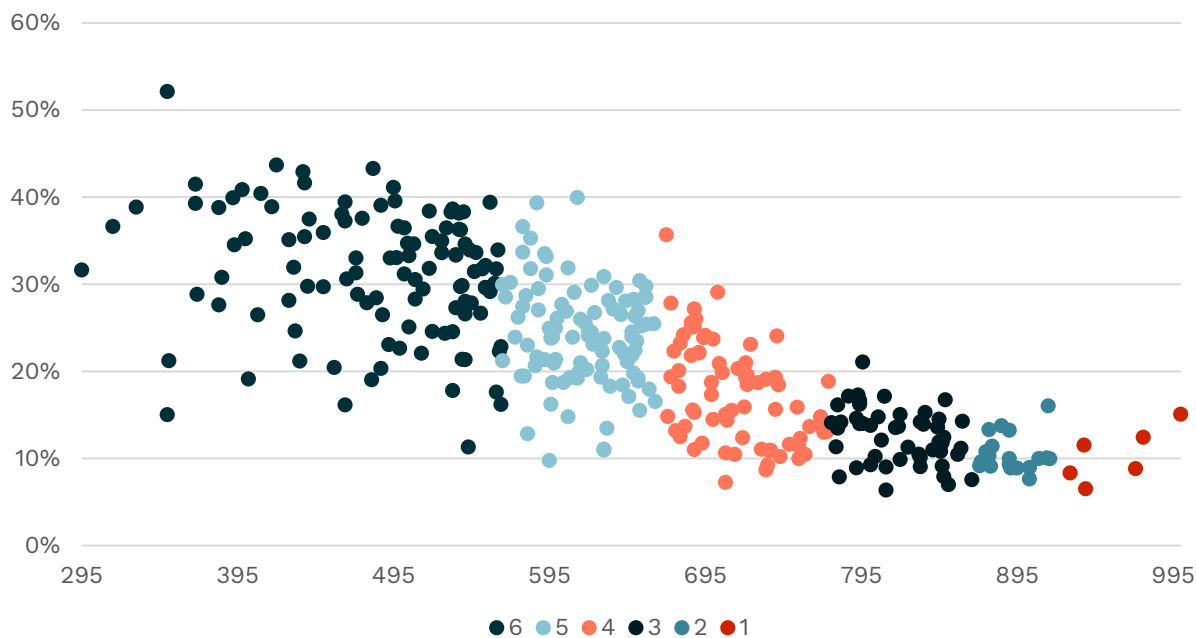
Figur 10 Sekundærboliger i Trondheims bydeler Antall og andel sekundærboliger etter bydel. 2023 Q2.



Figur 11 Sentralitet Fordeling av antall og andelen sekundærboliger etter sentralitetsklasse 1-6 der 1 er mest sentral. 2023 Q2.



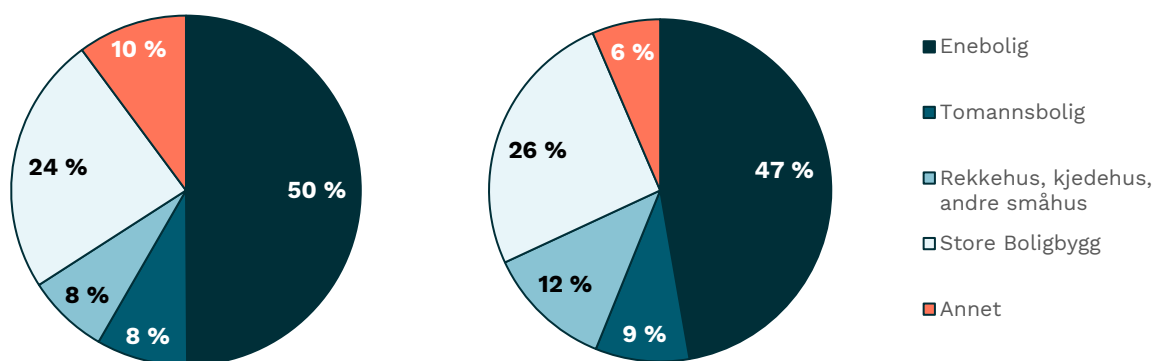
Figur 12 Sentralitet kommuner Fordeling av andelen sekundærboliger etter sentralitet fra 1-1000 og 1-6, der 1 er mest sentral og hhv 1000 og 6 er minst sentral. Kommuner. 2023 Q2.



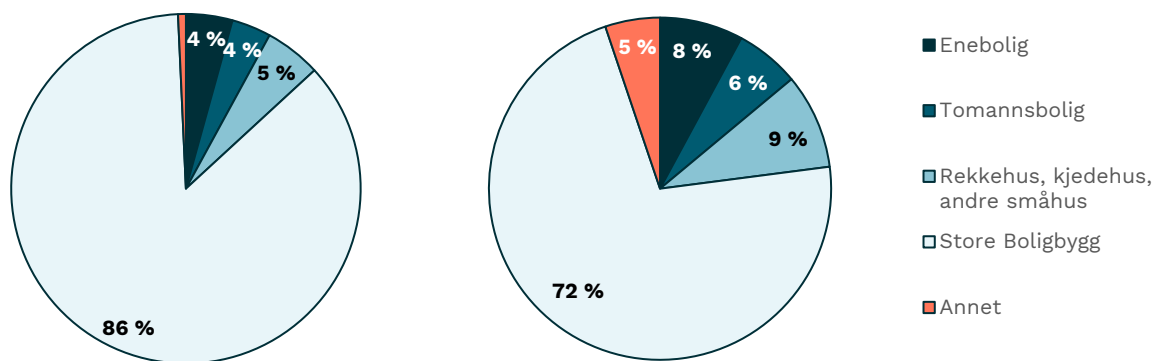
Leiligheter dominerer i byene, eneboliger i distriktene

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 72 prosent.

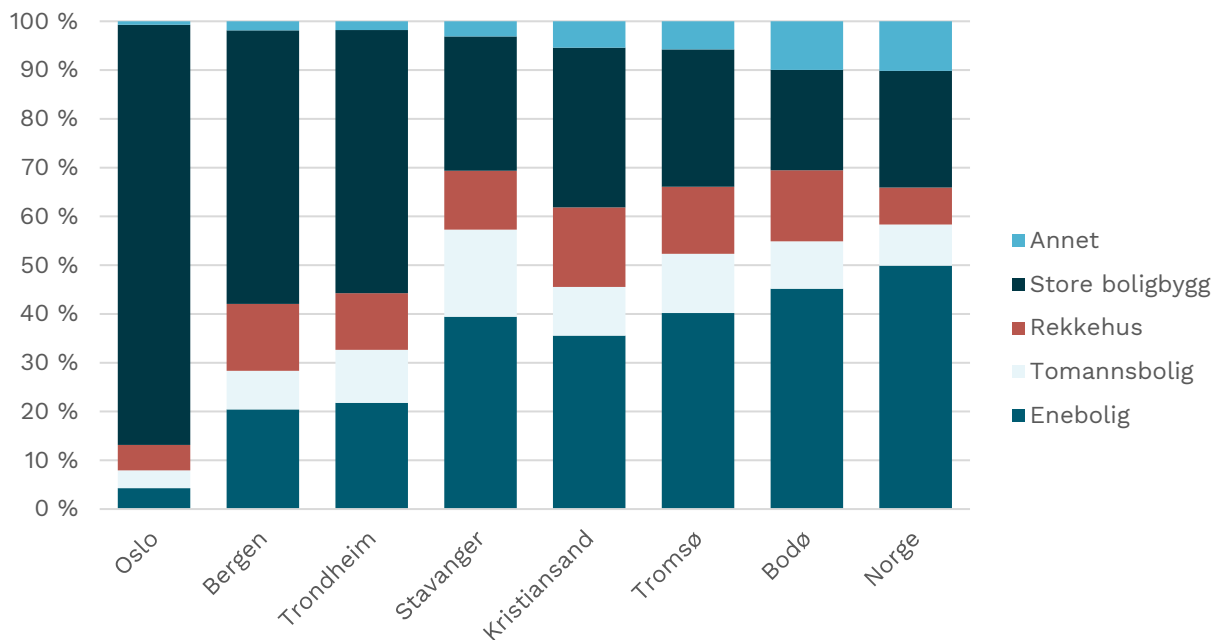
Figur 13 Sekundærboliger (venstre) og boligmasse (høyre) etter boligtype i Norge 2023 Q2.



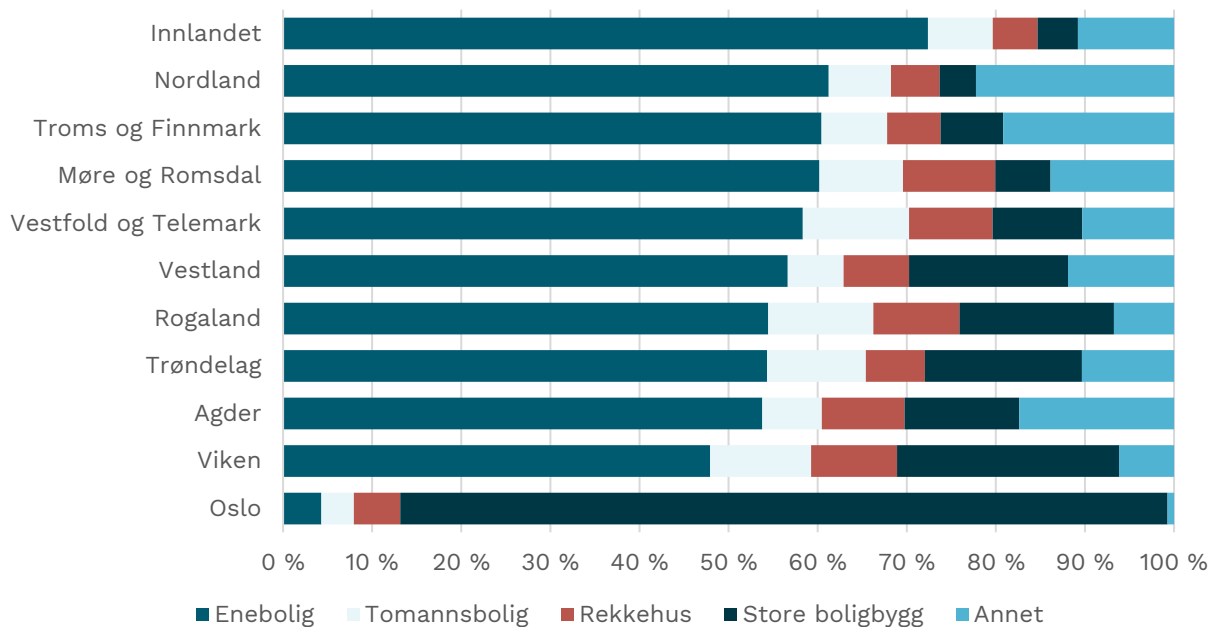
Figur 14 Sekundærboliger (venstre) og boligmasse (høyre) etter boligtype i Oslo 2023 Q2.



Figur 15 Sekundærboliger etter boligtype i større byer 2023 Q2.



Figur 16 Sekundærboliger etter boligtype i fylkene 2023 Q2.



Tabell 1. Antall sekundærboliger og endring 2019 Q3 -2023 Q2. 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	2023 Q1	2023 Q2	Endring 19 Q3-23 Q2	
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	52 800	52 685	-6 673	-11,2 %
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	12 767	12 979	226	1,8 %
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	9 642	9 687	9 895	445	4,7 %
Stavanger	9 389	9 388	9 318	9 332	9 278	9 240	9 174	9 104	9 052	8 952	8 892	8932	8 915	8 914	8 868	8 951	-438	-4,7 %
Kristiansand	5 211	5 150	5 158	5 168	5 183	5 215	5 201	5 244	5180	5 238	5 267	5 280	5 324	5 302	5 299	5 420	209	4,0 %
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	4085	4138	4161	4193	86	2,1 %
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	2 436	2 466	135	5,8 %
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	4812	4761	4 737	4 759	16	0,3 %
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	290 428	291 825	-1 266	-0,4 %
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	391 183	393 173	-7 260	-1,8 %

Tabell 2. Andel sekundærboliger i store byer og endring 2019 Q3 -2023 Q2. 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	2023 Q1	2023 Q2	Endri ng 19 Q3 - 23 Q2	
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 %	15,1 %	15,1 %	-2,4 %	
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 %	8,8 %	8,9 %	-0,2 %	
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 %	8,7 %	8,9 %	-0,1 %	
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 %	13,1 %	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 %	9,9 %	10,1 %	-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 %	10,2 %	10,2 %	-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 %	8,9 %	8,9 %	0,0 %	
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 %	8,8 %	8,8 %	-0,3 %	
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 %	15,8 %	15,7 %	15,7 %	-0,7 %	
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 %	14,6 %	14,5 %	14,5 %	-0,9 %	

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.

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 oppstartsbedriften Viridi.no. 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 samfunnsøkonome 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

