

SEKUNDÆRBOLIGER 2023 Q3



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 3. 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. Detaljert statistikk er tilgjengelig på nef.no/statistikk-og-analyser.

Kontaktpersoner for rapporten:

Carl. O. Geving, administrerende direktør i Norges Eiendomsmeglerforbund – 915 82 454

Arild Elverum, administrerende direktør i Ambita – 993 04 444

Fortsatt nedgang i sekundærboligandelen i Oslo – uendret nasjonalt

For landet samlet var sekundærboligandelen i 3. kvartal i år om lag uendret fra kvartalet før, etter en liten økning i fra 1. kvartal. Før det hadde sekundærboligandelen falt sammenhengende siden sommeren 2019. I Oslo fortsatte imidlertid nedgangen i 3. kvartal, som motsvares av en oppgang i flere av nabokommunene. I flere av de andre storbyene har det også vært en oppgang den siste tiden. Nasjonalt var det i årets 3. kvartal 6 749 færre sekundærboliger enn fire år tidligere, en nedgang på 1,7 prosent. I Oslo var nedgangen på hele 7 226 boliger, eller 12,2 prosent, i samme periode.

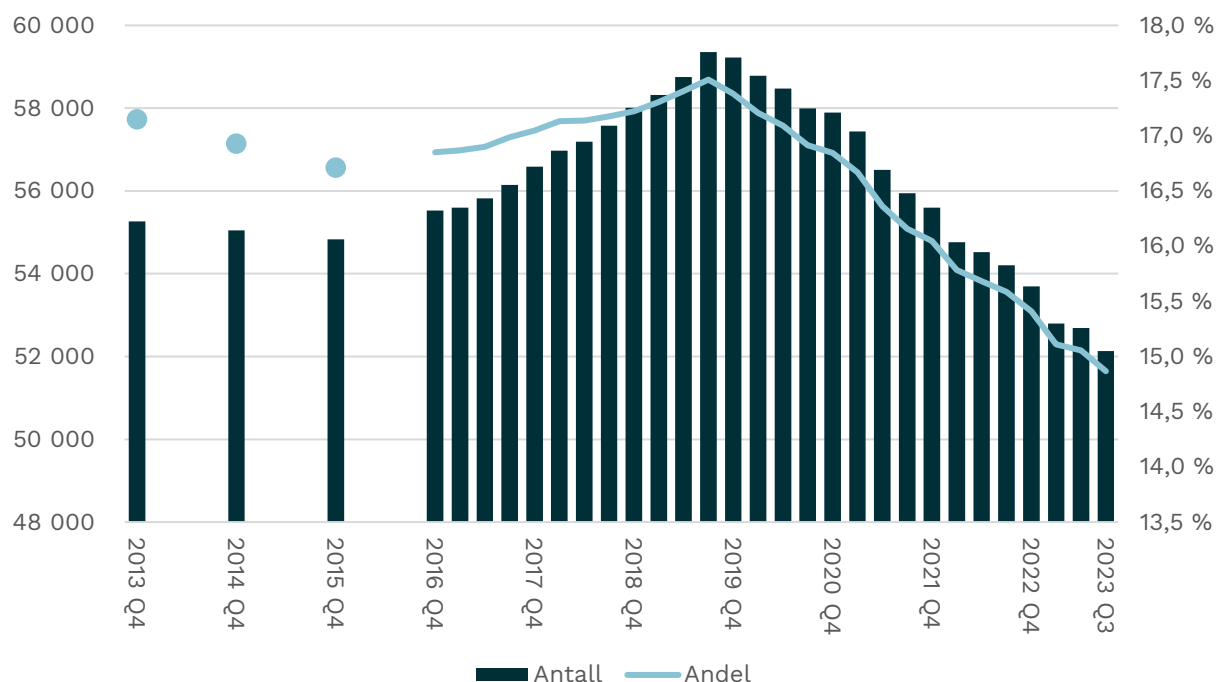
Det er flere årsaker til den langvarige nedgangen i sekundærboliger de siste årene, både i antall og som andel av boligmassen. Formuesbeskatningen på sekundærbolig har økt. Det svake leiemarkedet under pandemien kan også ha bidratt til at potensielle boliginvestorer satt på gjerdet i en periode. Etter 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. 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 i byene og rundt Oslo 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.

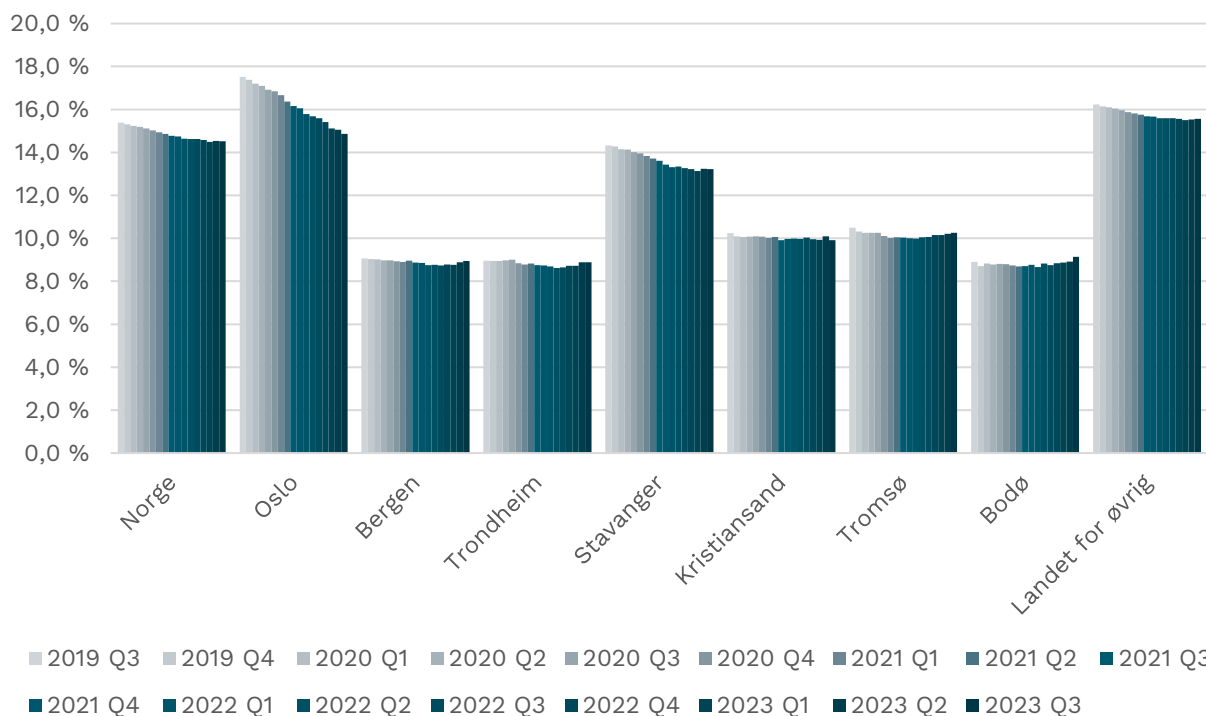
Nedgangen i Oslo har en stund blitt motsvart av en oppgang i flere av nabokommunene. Lørenskog har hatt den sterkeste økningen, men det har også vært en klar oppgang i Lillestrøm, Nannestad, Lørenskog og etter hvert også i Nordre Follo. [Selv om oppgangen har imidlertid stoppet, og det har til dels falt noe](#) ~~de~~ [i blant annet Bærum, Nittedal, Lørenskog og Nordre Follo de siste](#) ~~stedene~~ kvartalene.

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 Bergen de siste tre kvartalene. 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 og i 3. kvartal falt andelen tilbake etter en oppgang i 2. kvartal. I landet utenom de store byene har det vært en liten oppgang de to siste kvartalene fra bunnen i 1. kvartal i år. 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.

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).

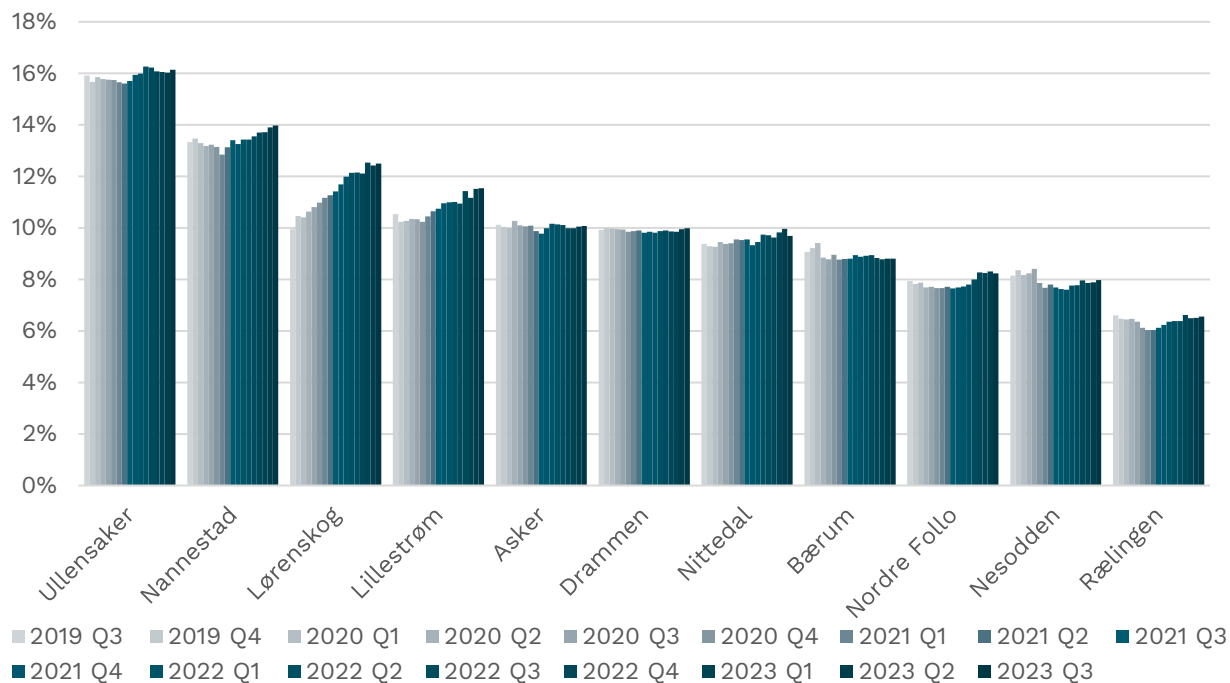


Figur 2 Sekundærboliger i Norge, større byer og landet forøvrig Andel av boligmassen. 2019 Q3 - 2023 Q3



Figur 3 Sekundærboliger i kommuner rundt Oslo

Andel av boligmassen. 2019 Q3 - 2023 Q3



Tabell 1. Antall sekundærboliger og endring 2019 Q3 -2023 Q3. 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	2023 Q3	Endring 19 Q3-23 Q3	
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	52 132	-7 226	-12,17 %
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	12 738	12 767	12 979	13 086	333	2,61 %
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	9 920	470	4,97 %
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	8 868	8 951	8 968	-421	-4,48 %
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	5 299	5 420	5 345	134	2,57 %
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	4 161	4 193	4 215	108	2,63 %
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	2 527	196	8,41 %
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	4 737	4 759	4 759	16	0,34 %
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	292 732	-359	-0,12 %
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	393 684	-6 749	-1,69 %

Tabell 2. Andel sekundærboliger og endring 2019 Q3 -2023 Q3. 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	2023 Q3	Endring 19 Q3 - 23 Q3	
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 %	14,9 %	-2,6 %	
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 %	8,9 %	-0,1 %	
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 %	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 %	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 %	9,9 %	-0,3 %	
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 %	10,3 %	-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 %	8,8 %	8,9 %	8,9 %	9,1 %	0,2 %	
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 %	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 %	15,8 %	-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 %	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.

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

