

SEKUNDÆRBOLIGER 2023 Q4



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 4. 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
Fortsatt nedgang i sekundærboligandelen i Oslo – uendret nasjonalt	4
Fortsatt nedgang i Oslo	5
14,6 prosent av alle boliger er sekundærboliger	7
Sekundærboligandelen varierer betydelig geografisk.....	7
Leiligheter dominerer i byene, eneboliger i distriktene.....	13
Utviklingen i utvalgte områder.....	16
Om statistikken.....	18

Fortsatt nedgang i sekundærboligandelen i Oslo – uendret nasjonalt

For landet samlet var sekundærboligandelen i 4. kvartal 2023 om lag uendret fra de to foregående kvartalene, etter en liten økning i 2. kvartal. Før det hadde sekundærboligandelen falt sammenhengende siden sommeren 2019. I Oslo fortsatte imidlertid nedgangen i 4. 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 fjorårets siste kvartal 6 155 færre sekundærboliger enn fire år tidligere, en nedgang på 1,5 prosent. I Oslo var nedgangen på hele 7 373 boliger, eller 12,4 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 flere av storbyene og i kommunene 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 - 3 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 denne oppgangen.

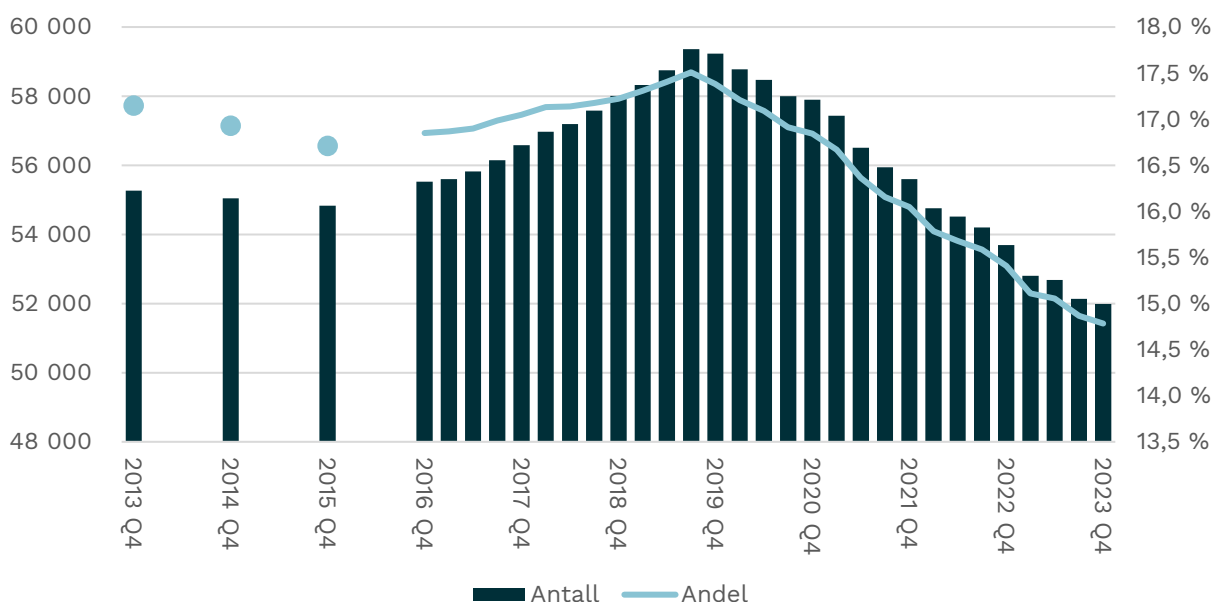
Nedgangen i Oslo har lenge blitt motsvart av en oppgang i flere av nabokommunene. Lørenskog har hatt den sterkeste økningen, men det har også vært en klar oppgang på Lillestrøm og Nannestad. Oppgangen har imidlertid stoppet opp flere steder, og de siste kvartalene har det vært nedgang i blant annet Asker, Bærum, Rælingen og Ullensaker.

Også i noen av de andre store byene har sekundærboligandelen økt den siste tiden. I Trondheim og Tromsø har den økt i over et år. I Bergen og Bodø snudde det imidlertid til nedgang i 4. kvartal i fjor. I Stavanger, der sekundærboligandelen har falt mye tidligere, har den flatet ut det siste året. I Kristiansand har det vært ganske flatt over lengre tid og i 3. og 4. kvartal falt andelen tilbake igjen etter en oppgang i 2. kvartal. I landet utenom de store byene har det kun vært små endringer det siste året. 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

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 14,8 prosent i 4. kvartal 2023. Det tilsvarer en nedgang i antall sekundærboliger på 7 373 i samme periode, se figur 1 og tabell 1 lengre ned i rapporten.

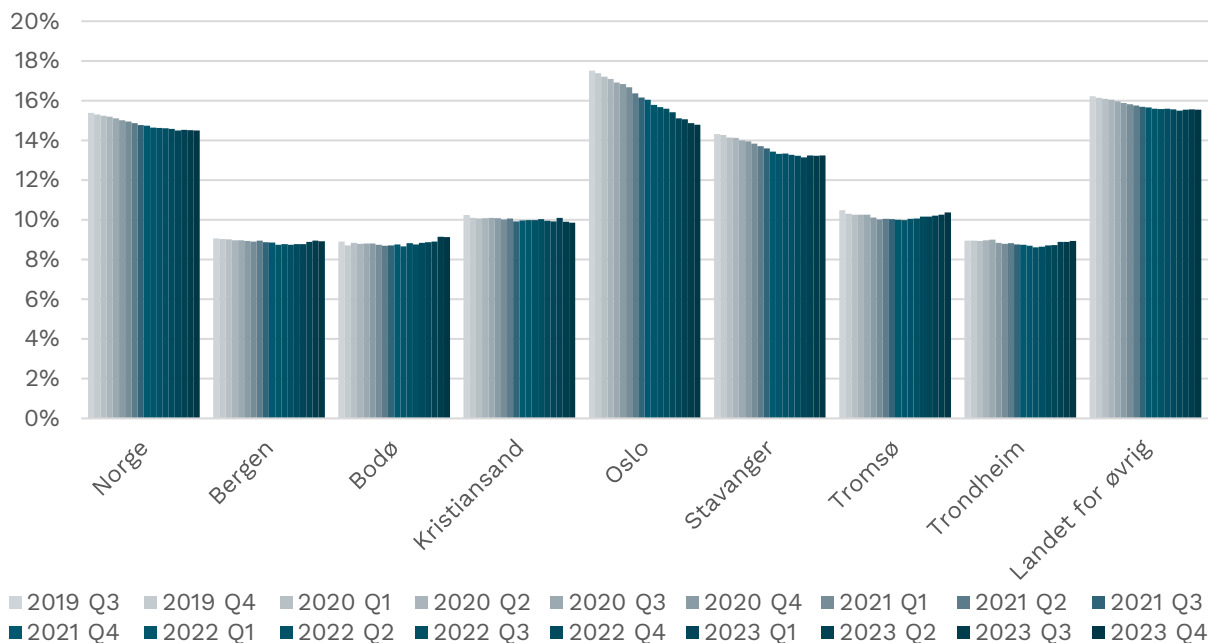
Figur 1 Sekundærboliger i Oslo Årlige observasjoner til og med 2016. Kvartalsvise observasjoner fra og med 2017. Målt i antall (venstre akse) og som andel av alle boliger (høyre akse).



I 2019 startet vi å bygge opp en tidsserie for sekundærboliger for hele Norge. Utenom Oslo har vi kun data tilbake til 3. kvartal 2019. Disse tallene viser at sekundærboligandelen har falt de fleste steder i landet, 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. I 4. kvartal 2023 flatet det ut i Bodø, i Bergen kom det en nedgang og i Kristiansand har det nå vært nedgang to kvartaler på rad. Både i Stavanger og i Resten av landet, utenom de store byene, har andelen vært stabil det siste året etter tre år med nedgang.

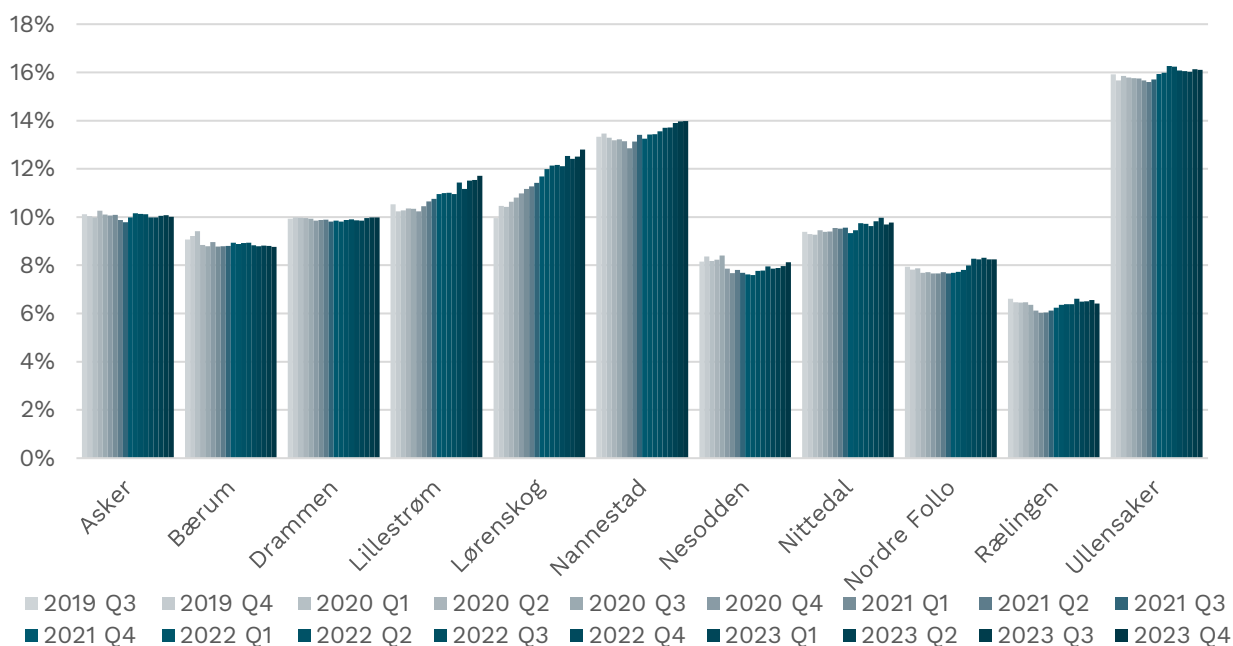
I Oslos nabokommuner er det fortsatt en samlet vekst i andelen sekundærboliger. Dette kan særlig tilskrives Lillestrøm, Lørenskog og Nannestad. Også i Nittedal og Nordre Follo har det vært klar vekst over tid, men der har det flatet ut og falt noe de siste kvartalene. Oppgangen i disse nabokommunene kan henge sammen med at det har vært mye nybygging, som ofte tiltrekker investorer. 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. De øvrige kommunene rundt Oslo har opplevd en relativt flat utvikling eller nedgang den siste tiden, som vist i figur 3.

Figur 2 Sekundærboliger i Norge og større byer Andel av boligmassen. 2019 Q3 - 2023 Q4



Figur 3 Sekundærboliger i kommuner rundt Oslo

Andel av boligmassen. 2019 Q3 - 2023 Q4



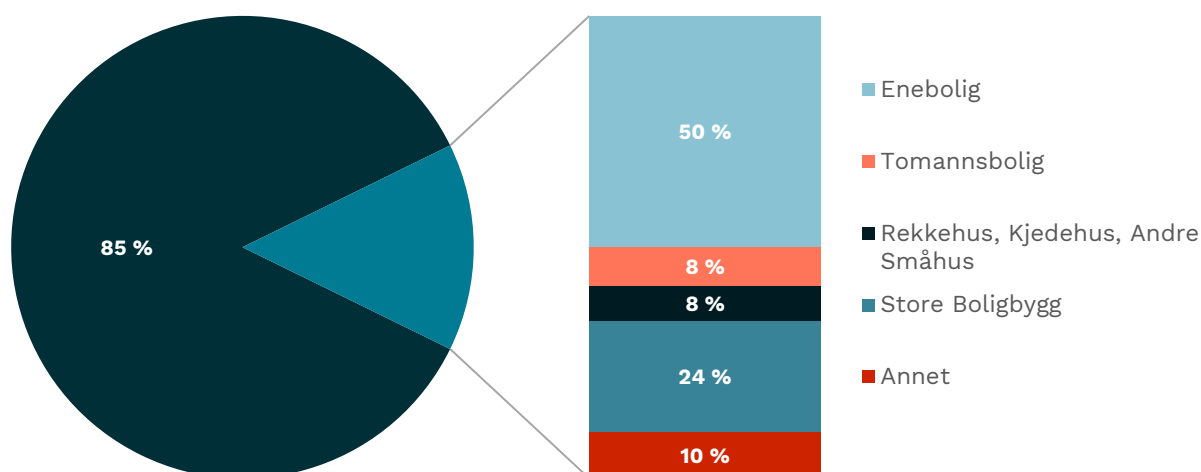
14,6 prosent av alle boliger er sekundærboliger

I 4. kvartal 2023 registrerte vi 394 678 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 Q4

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 sekundærboligene jevnere fordelt. Andelen er 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 14,8 prosent. I Stavanger er andelen på 13,2 prosent, mens den i de andre større byene ligger rundt 9-10 prosent.

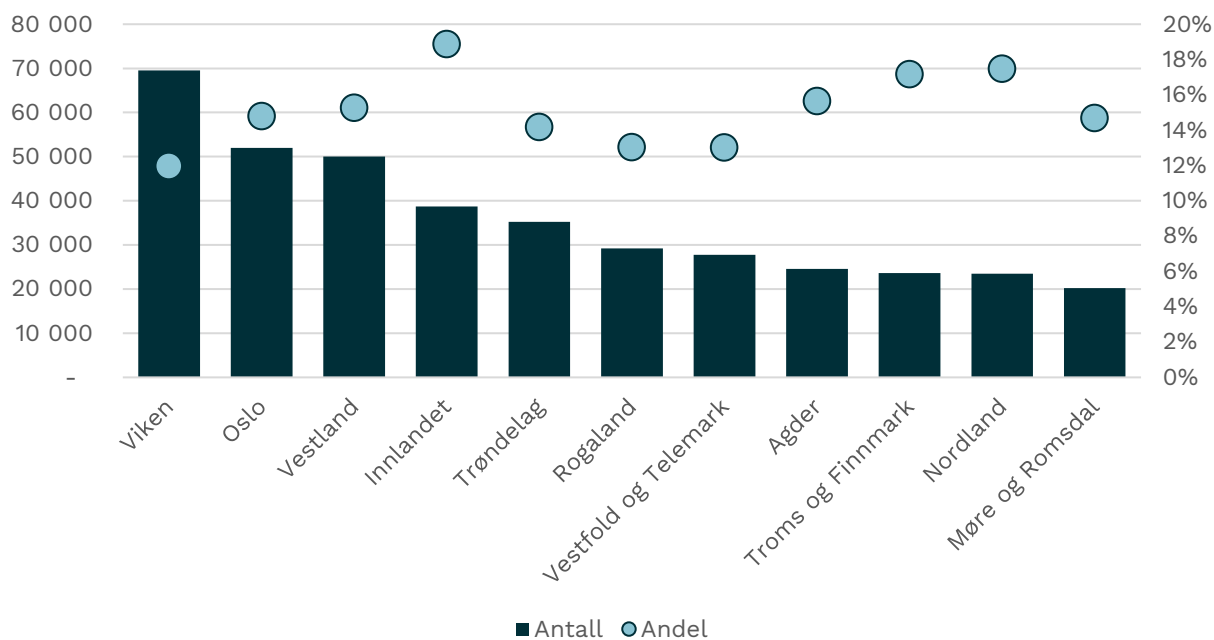
I de fem største byene har vi statistikk på bydelsnivå. Særlig i Oslo ser vi store forskjeller mellom bydelene, fra 5-6 prosent på Grorud og Alna til hele 32 prosent på Frogner. Sekundærboligandelen er typisk høyere i sentrale bydeler, som St. Hanshaugen (23 %), Sentrum (19 %), Gamle Oslo (18 %) og Grünerløkka (16 %). 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 20 prosent. I de øvrige bydelene ligger andelen på mellom 6 og 15 prosent.

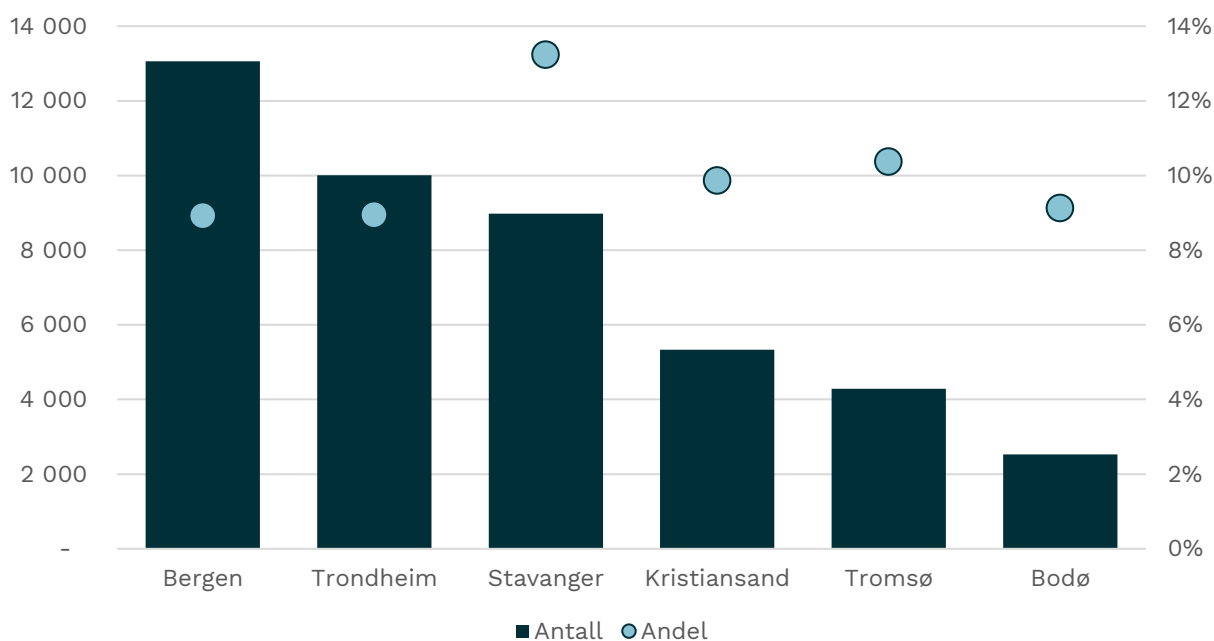
Figur 11 og 12 viser hvordan sekundærboligandelen varierer i forhold til sentralitetsindeksen. Sentralitetsindeksen rangerer kommunene etter sentralitet, på en skala fra 1 til 1000, gruppert i 6 klasser, fra 1 (mest sentral) til 6 (minst sentral).² Figur 11 viser at det er en klar tendens til at sekundærboligandelen 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 Q4.

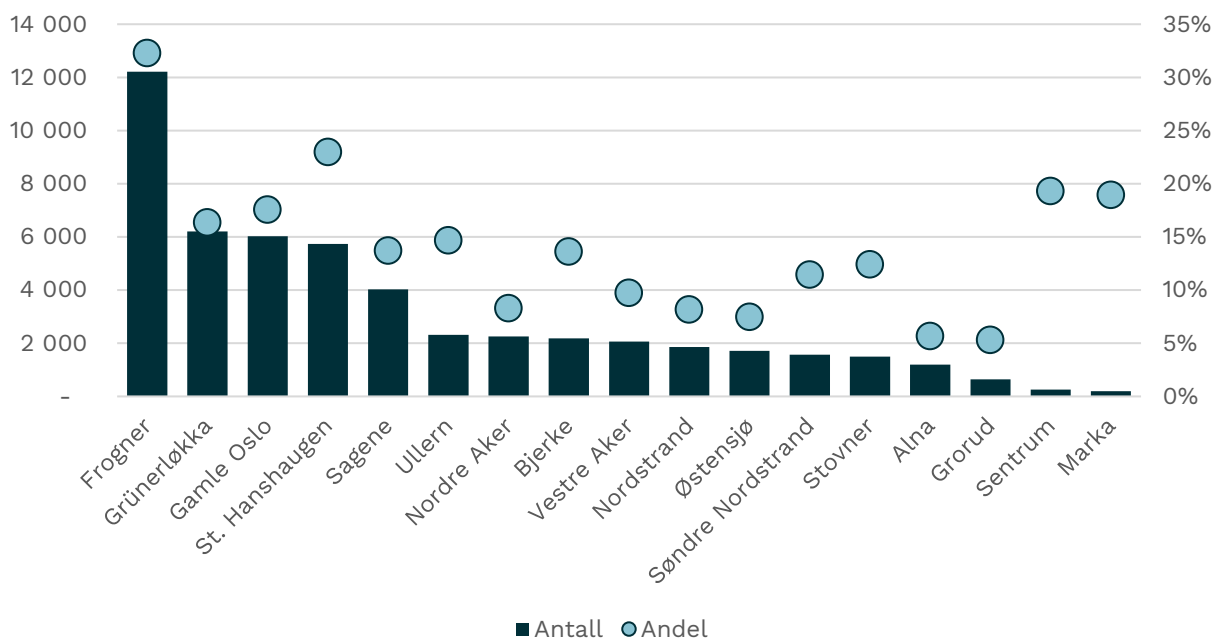


Figur 6 Sekundærboliger i byer Antall og andel sekundærboliger etter by. 2023 Q4.



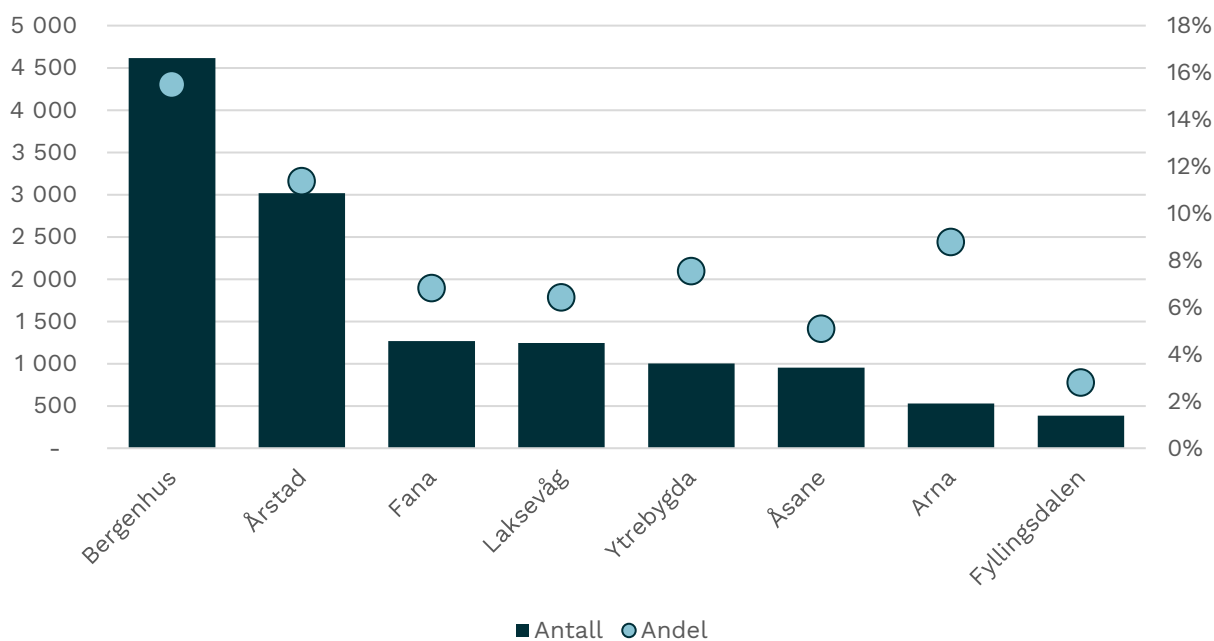
Figur 7 Sekundærboliger i Oslos bydeler

Antall og andel sekundærboliger etter bydel. 2023 Q4.

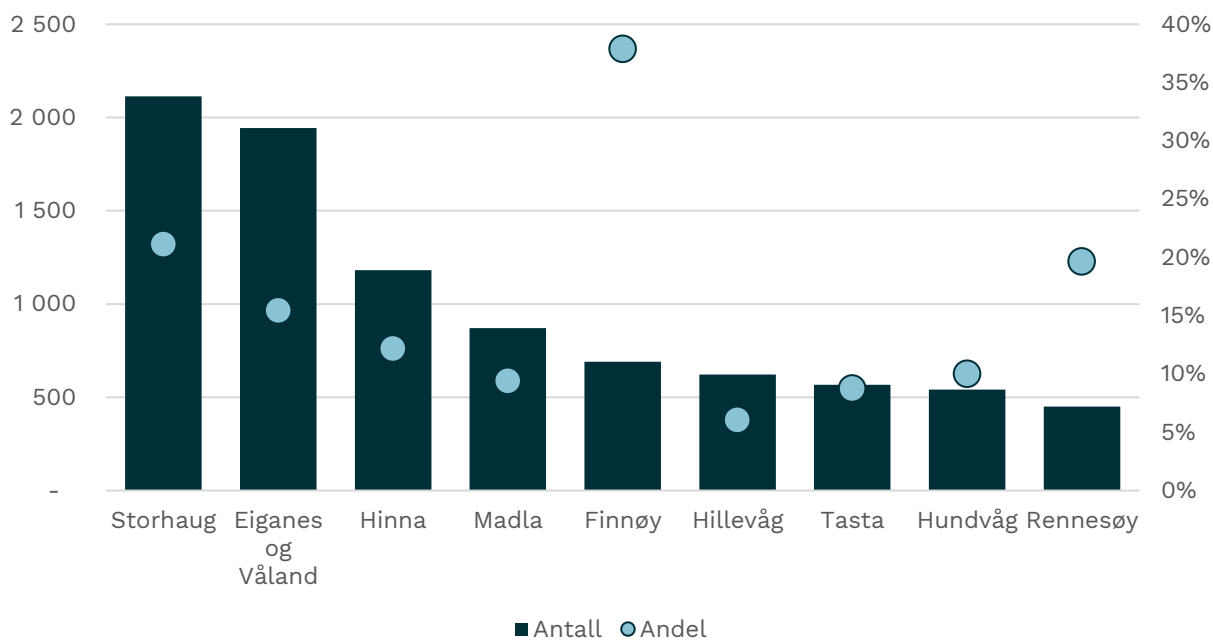


Figur 8 Sekundærboliger i Bergens bydeler

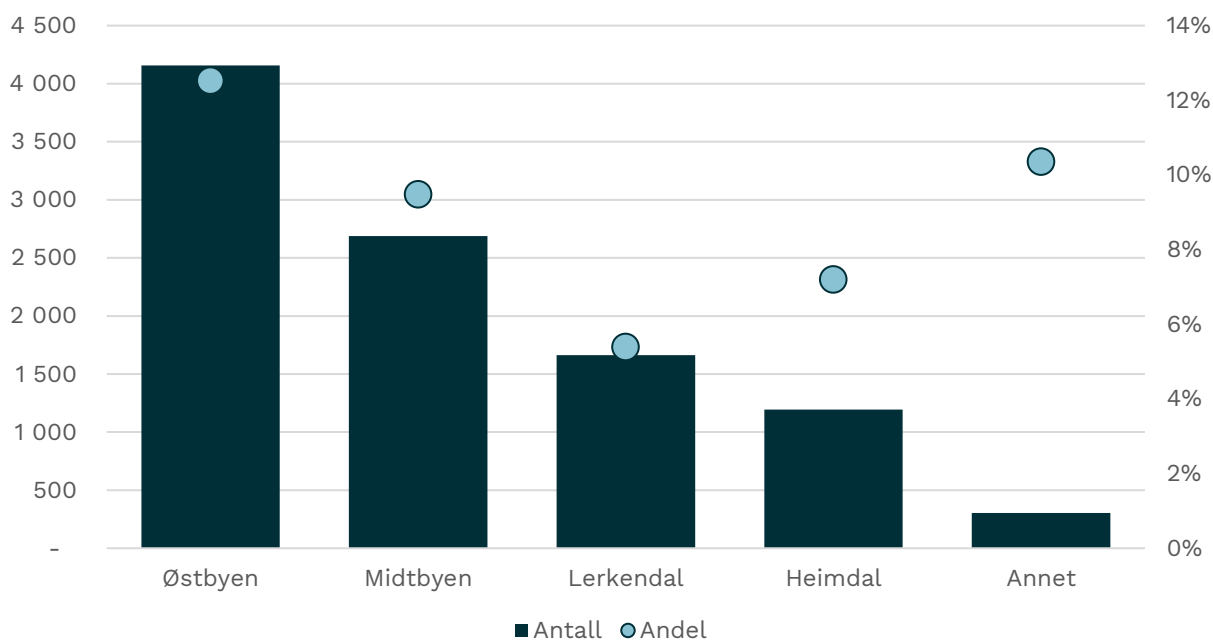
Antall og andel sekundærboliger etter bydel. 2023 Q4.



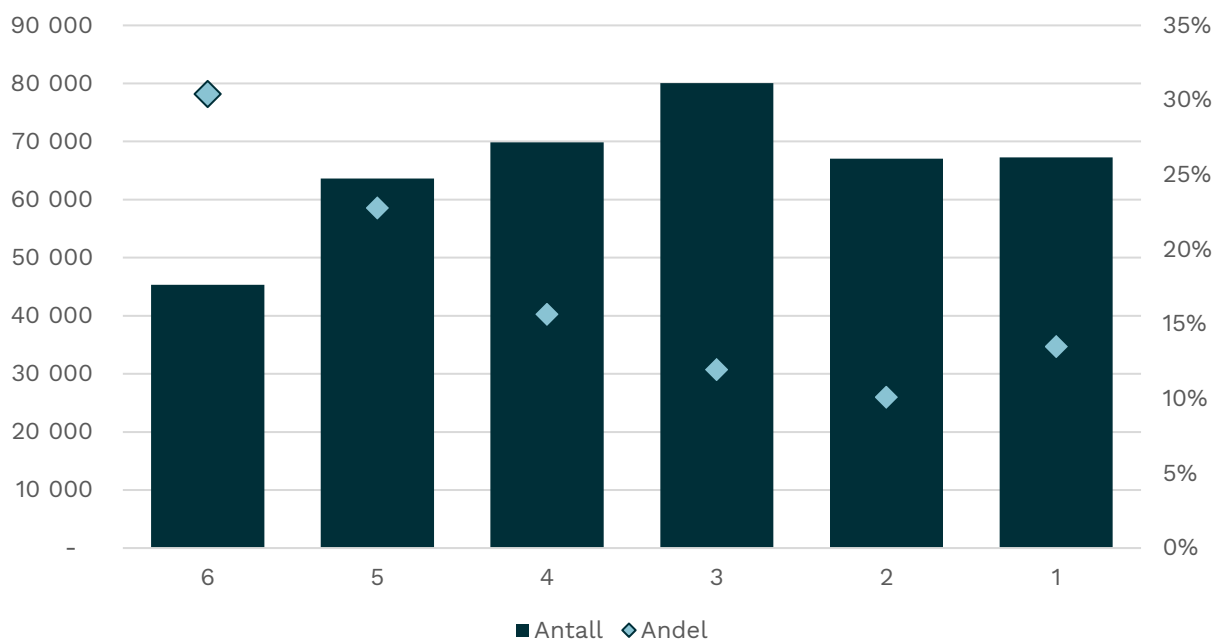
Figur 9 Sekundærboliger i Stavangers bydeler Antall og andel sekundærboliger etter bydel. 2023 Q4.



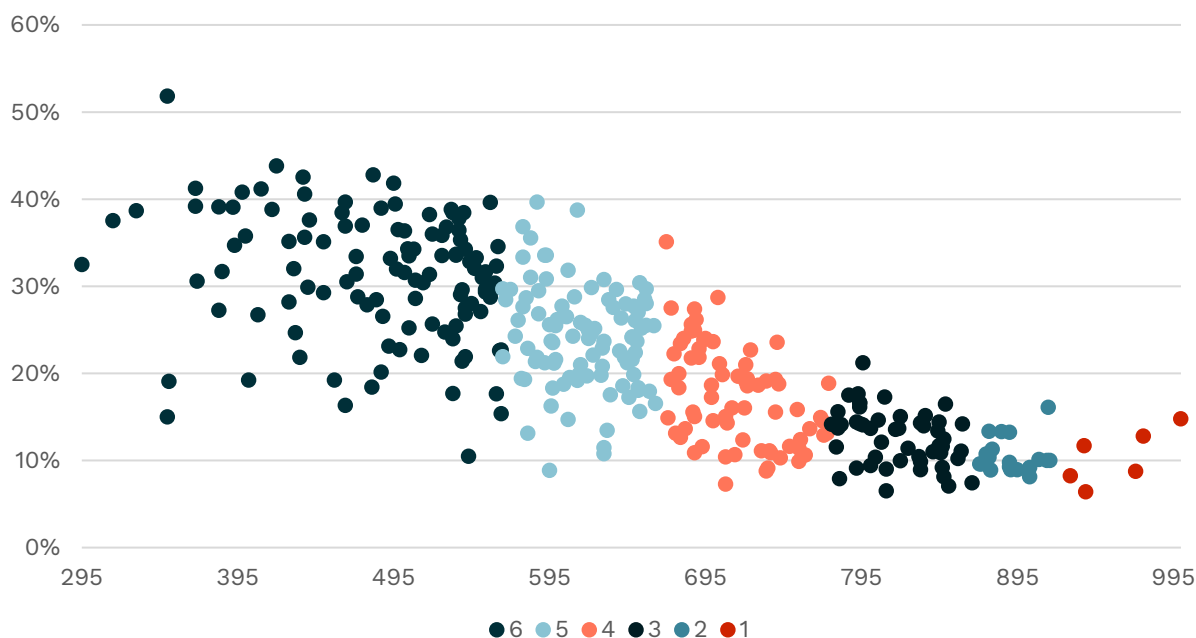
Figur 10 Sekundærboliger i Trondheims bydeler Antall og andel sekundærboliger etter bydel. 2023 Q4.



Figur 11 Sentralitet Fordeling av antall og andelen sekundærboliger etter sentralitetsklasse 1-6 der 1 er mest sentral. 2023 Q4.



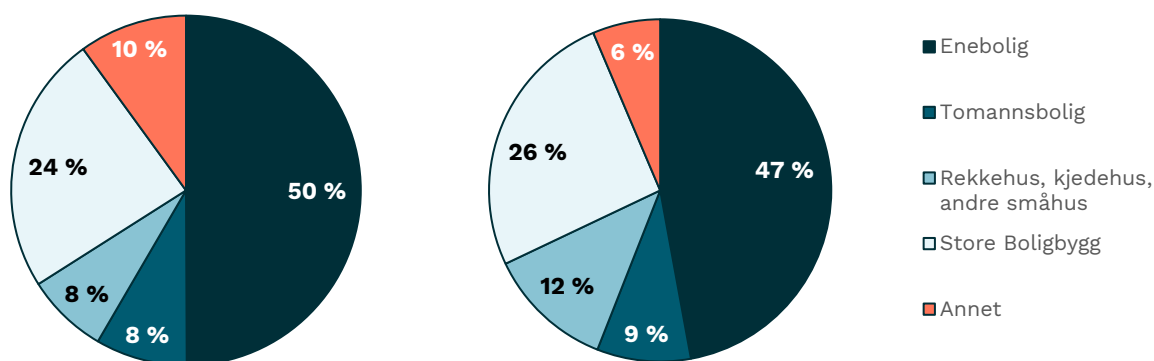
Figur 12 Sentralitet kommuner Fordeling av andelen sekundærboliger etter sentralitet fra 1-1000 og 1-6, der 1 er mest sentral og hhv 1000 og 6 er minst sentral. Kommuner. 2023 Q4.



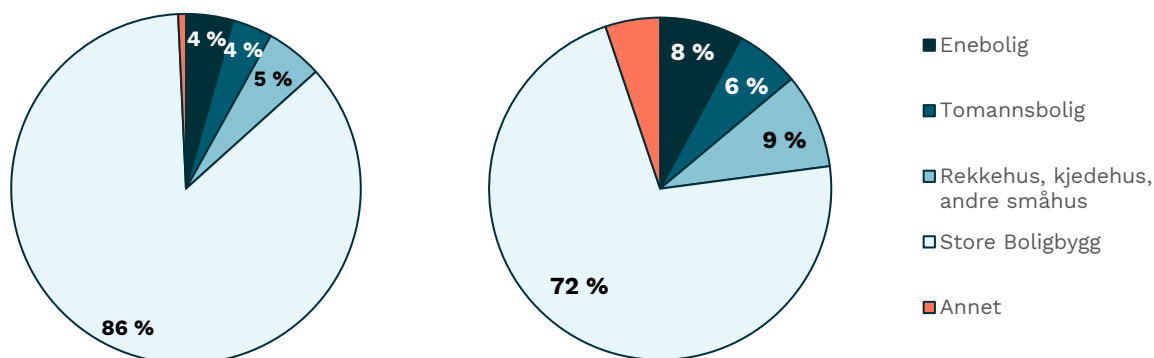
Leiligheter dominerer i byene, eneboliger i distriktene

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 det 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.

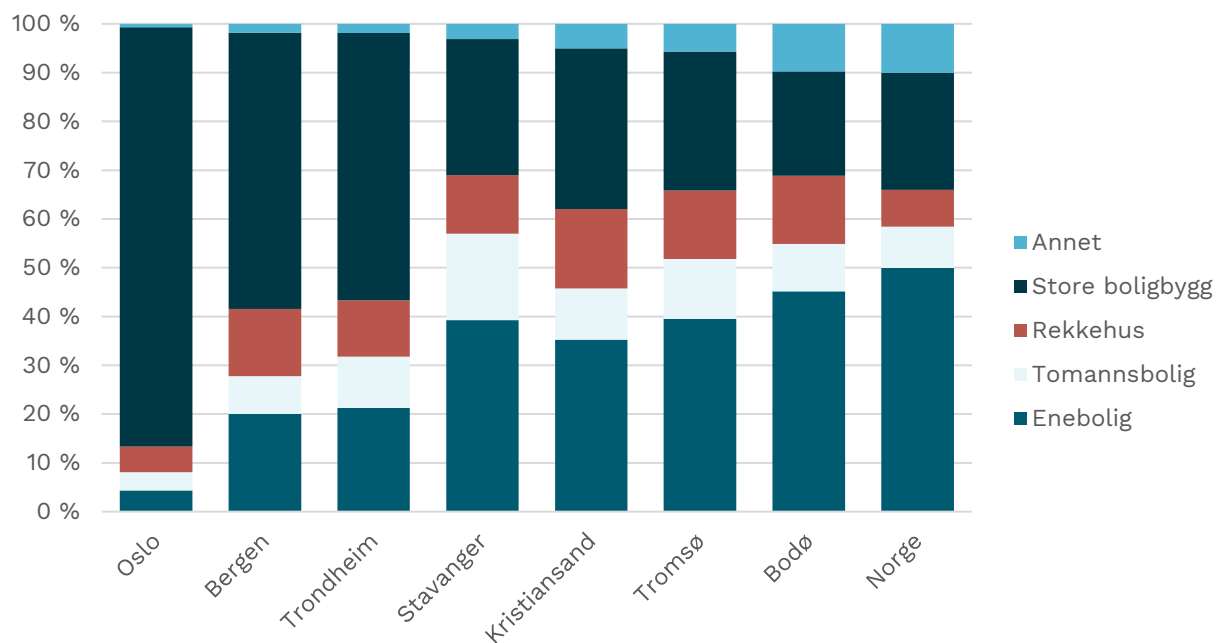
Figur 13 Sekundærboliger (venstre) og boligmasse (høyre) etter boligtype i Norge 2023 Q4.



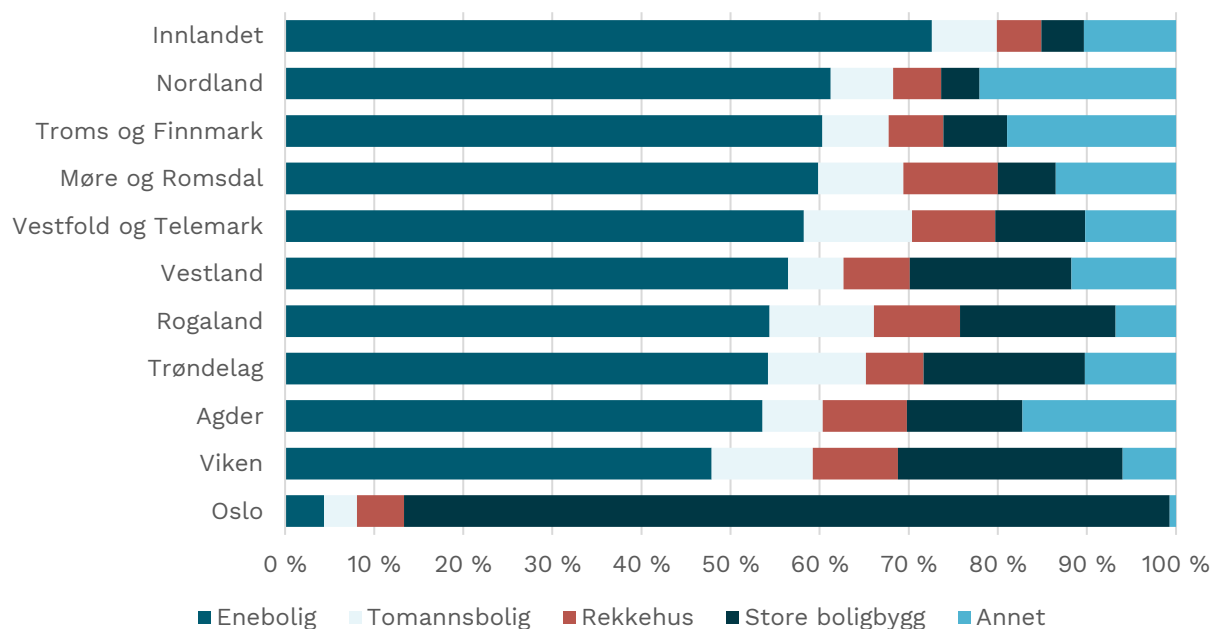
Figur 14 Sekundærboliger (venstre) og boligmasse (høyre) etter boligtype i Oslo 2023 Q4.



Figur 15 Sekundærboliger etter boligtype i større byer 2023 Q4.



Figur 16 Sekundærboliger etter boligtype i fylkene 2023 Q4.



Tabell 1. Antall sekundærboliger og endring 2019 Q3 -2023 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	2023 Q1	2023 Q2	2023 Q3	2023 Q4	Endring 19 Q3-23 Q4	
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	13 058	305	2,4 %
Bodø	2 331	2 301	2 357	2 348	2 355	2 359	2 347	2 342	2 352	2 373	2345	2393	2 382	2 415	2 436	2 466	2 527	2 529	198	8,5 %
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	4 761	4 737	4 759	4 759	4 740	-3	-0,1 %
Kristiansand	5 211	5 150	5 158	5 168	5 183	5 215	5 201	5 244	5 180	5 238	5 267	5280	5 324	5 302	5 299	5 420	5 345	5 337	126	2,4 %
Oslo	59 358	59 226	58 781	58 471	57 998	57 897	57 435	56 509	55945	55 599	54 760	54 520	54 204	53 692	52 800	52 685	52 132	51 985	-7 373	-12,4 %
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	8915	8914	8868	8951	8968	8980	-409	-4,4 %
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	4 285	178	4,3 %
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	9540	9642	9 687	9 895	9 920	10 005	555	5,9 %
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	293 359	268	0,1 %
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	394 278	-6 155	-1,5 %

Tabell 2. Andel sekundærboliger i store byer og endring 2019 Q3 -2023 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	2023 Q1	2023 Q2	2023 Q3	2023 Q4	Endring 19 Q3 - 23 Q2	
Bergen	9,06 %	9,03 %	9,02 %	8,97 %	8,97 %	8,93 %	8,90 %	8,95 %	8,87 %	8,85 %	8,74 %	8,77 %	8,74 %	8,78 %	8,77 %	8,88 %	8,95 %	8,92 %	-0,1 %	
Bodø	8,90 %	8,71 %	8,83 %	8,79 %	8,80 %	8,80 %	8,74 %	8,69 %	8,71 %	8,76 %	8,66 %	8,82 %	8,75 %	8,83 %	8,88 %	8,91 %	9,14 %	9,13 %	0,2 %	
Bærum	9,07 %	9,21 %	9,42 %	8,84 %	8,79 %	8,96 %	8,78 %	8,79 %	8,80 %	8,94 %	8,88 %	8,92 %	8,94 %	8,83 %	8,79 %	8,81 %	8,80 %	8,76 %	-0,3 %	
Kristiansand	10,24 %	10,10 %	10,07 %	10,08 %	10,09 %	10,08 %	10,02 %	10,06 %	9,92 %	9,97 %	9,99 %	9,98 %	10,03 %	9,95 %	9,92 %	10,10 %	9,91 %	9,86 %	-0,4 %	
Oslo	17,51 %	17,38 %	17,21 %	17,09 %	16,91 %	16,84 %	16,67 %	16,36 %	16,16 %	16,05 %	15,78 %	15,68 %	15,59 %	15,41 %	15,11 %	15,06 %	14,87 %	14,78 %	-2,7 %	
Stavanger	14,33 %	14,28 %	14,15 %	14,13 %	14,01 %	13,95 %	13,84 %	13,71 %	13,60 %	13,44 %	13,31 %	13,34 %	13,27 %	13,23 %	13,14 %	13,23 %	13,23 %	13,23 %	-1,1 %	
Tromsø	10,49 %	10,31 %	10,25 %	10,26 %	10,26 %	10,11 %	10,02 %	10,05 %	10,04 %	10,01 %	9,98 %	10,05 %	10,06 %	10,16 %	10,15 %	10,22 %	10,26 %	10,37 %	-0,1 %	
Trondheim	8,96 %	8,95 %	8,94 %	8,97 %	9,00 %	8,84 %	8,78 %	8,82 %	8,75 %	8,74 %	8,69 %	8,62 %	8,65 %	8,72 %	8,72 %	8,89 %	8,89 %	8,94 %	0,0 %	
Landet for øvrig	16,44 %	16,35 %	16,29 %	16,25 %	16,18 %	16,08 %	16,02 %	15,97 %	15,89 %	15,86 %	15,79 %	15,78 %	15,79 %	15,76 %	15,70 %	15,74 %	15,75 %	15,74 %	-0,7 %	
Norge	15,39 %	15,31 %	15,24 %	15,18 %	15,11 %	15,02 %	14,94 %	14,87 %	14,77 %	14,74 %	14,64 %	14,62 %	14,62 %	14,57 %	14,49 %	14,53 %	14,52 %	14,50 %	-0,9 %	

Utviklingen i NEF-områder

Dette kapitlet inneholder en kort oppsummering av utviklingen i utvalgte områder der NEF har lokale foreninger, se tabell 3 og 4.³

- I Oslo og Akershus gikk sekundærboligandelen så vidt ned i 4. kvartal 2023, og har falt jevnt og trutt siden 2019. I 4. kvartal var sekundærboligandelen på 12,98 prosent av boligmassen.
- I Rogaland var sekundærboligandelen om lag uendret i 4. kvartal. Bortsett fra en liten oppgang i 2023Q2, har andelen falt jevnt og trutt siden 2019. I 4. kvartal var sekundærboligandelen på 13,03 prosent av boligmassen.
- På Sørlandet har sekundærboligandelen falt de to siste kvartalene, etter en liten økning i Q2. Før det har sekundærboligandelen falt jevnt og trutt siden 2019. I 4. kvartal var sekundærboligandelen på 15,64 prosent av boligmassen.
- I Telemark og Vestfold og Buskerud var sekundærboligandelen om lag uendret gjennom 2022 og 2023, etter å ha falt noe i årene før. I 4. kvartal var sekundærboligandelen på 13,52 prosent av boligmassen.
- I Trøndelag økte sekundærboligandelen noe gjennom 2023, etter å ha falt noe i årene før. I 4. kvartal var sekundærboligandelen på 14,17 prosent av boligmassen.
- I Vestland falt sekundærboligandelen noe i 4. kvartal 2023, etter å ha økt i de to foregående kvartalene. Før det hadde andelen falt siden 2019. I 4. kvartal var sekundærboligandelen på 15,25 prosent av boligmassen.
- I Østfold var sekundærboligandelen uendret i 4. kvartal 2023, etter å ha økt noe i de to foregående kvartalene. Før det var andelen om lag uendret fra inngangen til 2022, etter en vedvarende nedgang siden 2019. I 4. kvartal var sekundærboligandelen på 11,95 prosent av boligmassen.
- I Innlandet falt sekundærboligandelen noe i 4. kvartal 2023, etter å ha økt i de to foregående kvartalene. Før det hadde andelen stort sett falt siden 2019. I 4. kvartal var sekundærboligandelen på 18,77 prosent av boligmassen.
- I Møre og Romsdal økte sekundærboligandelen noe gjennom 2023, etter å ha falt noe i årene før. I 4. kvartal var sekundærboligandelen på 14,68 prosent av boligmassen.
- I Nord-Norge falt sekundærboligandelen noe i 4. kvartal 2023, etter å ha økt i de to foregående kvartalene. Før det hadde andelen stort sett falt fra 2019 til sommeren 2022, da det kom en liten oppgang og deretter noen kvartaler med små eller ingen endringer. I 4. kvartal var sekundærboligandelen på 1,31 prosent av boligmassen.

³ Jevnaker og Lunner kommune i Viken fylkeskommune var tidligere i Oppland fylkeskommune, men ble flyttet (fra Innlandet). I statistikken har vi plassert de under NEF Innlandet sitt lokalforening.

Tabell 3. Antall sekundærboliger i NEF-områder, og endring 2019 Q3 -2023 Q4.

	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	2023 Q4	Endring 19 Q3-23 Q4	
Innlandet	40 500	40 366	40 302	40 333	40 350	40 162	40 046	39 972	39 904	39 876	39 793	39 920	39 985	39 825	39 750	39 886	40 034	39 949	-551	-1 %
Møre og Romsdal	20 453	20 407	20 510	20 442	20 278	20 185	20 187	20 111	20 004	19 994	20037	19978	20 043	20 041	19 959	20 037	20 149	20 203	-250	-1 %
Nord-Norge	47 351	47 457	47 200	47 082	47 000	46 800	46 690	46 619	46 639	46 433	46 278	46 384	46 537	46 616	46 727	46 825	46 994	47 100	-251	-1 %
Oslo og Akershus	87 461	87 322	87 018	86 712	86 292	86 273	85 925	85 220	84 787	84 966	84 367	84398	84 429	84 251	83 416	83 613	83 147	83 337	-4 124	-5 %
Rogaland	30 469	30 421	30 307	30 207	30 114	30 122	29 869	29 727	29448	29 271	29 010	29 126	29 127	29 111	28 946	29 196	29 182	29 210	-1 259	-4 %
Sørlandet	24 905	24 776	24 676	24 706	24 701	24 720	24 570	24 600	24 351	24 435	24 320	24 326	24350	24341	24383	24592	24535	24554	-351	-1 %
Telemark, Vestfold og Buskerud	45 823	45 786	45 701	45 799	45 700	45 537	45 519	45 617	45 544	45 641	45 451	45 585	45 745	45 837	45 846	46 056	46 201	46 305	482	1 %
Trøndelag	35 398	35 535	35 540	35 572	35 591	35 268	35 049	34 995	34 901	34 890	34 735	34 557	34612	34686	34 631	34 931	35 118	35 251	-147	0 %
Vestland	50 316	49 896	49 892	49 857	49 751	49 541	49 532	49 560	49 342	49 356	49 219	49 351	49 495	49 513	49 471	49 809	50 011	50 019	-297	-1 %
Østfold	17 757	17 698	17 724	17 704	17 708	17 731	17 797	17 787	17 772	17 892	17 819	17 953	18 017	18 069	18 054	18 228	18 313	18 350	593	3 %

Tabell 4. Andel sekundærboliger i prosent NEF-områder, og endring 2019 Q3 -2023 Q4.

	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	2023 Q4	Endring 19 Q3 – 23 Q4	
Innlandet	19,59 %	19,49 %	19,43 %	19,42 %	19,39 %	19,26 %	19,17 %	19,10 %	19,04 %	18,99 %	18,93 %	18,96 %	18,95 %	18,85 %	18,78 %	18,80 %	18,83 %	18,77 %	-0,8 %	
Møre og Romsdal	15,33 %	15,28 %	15,33 %	15,24 %	15,08 %	14,98 %	14,95 %	14,86 %	14,77 %	14,74 %	14,74 %	14,67 %	14,68 %	14,66 %	14,57 %	14,61 %	14,67 %	14,68 %	-0,6 %	
Nord-Norge	17,91 %	17,90 %	17,76 %	17,69 %	17,63 %	17,49 %	17,45 %	17,39 %	17,38 %	17,30 %	17,22 %	17,23 %	17,27 %	17,26 %	17,26 %	17,27 %	17,32 %	17,31 %	-0,6 %	
Oslo og Akershus	14,43 %	14,34 %	14,25 %	14,16 %	14,03 %	13,98 %	13,88 %	13,71 %	13,59 %	13,57 %	13,44 %	13,41 %	13,37 %	13,29 %	13,11 %	13,11 %	13,00 %	12,98 %	-1,5 %	
Rogaland	14,17 %	14,10 %	14,01 %	13,93 %	13,85 %	13,83 %	13,69 %	13,59 %	13,44 %	13,33 %	13,18 %	13,19 %	13,15 %	13,10 %	13,00 %	13,08 %	13,04 %	13,03 %	-1,1 %	
Sørlandet	16,62 %	16,49 %	16,39 %	16,38 %	16,35 %	16,29 %	16,16 %	16,13 %	15,94 %	15,94 %	15,81 %	15,79 %	15,75 %	15,69 %	15,67 %	15,75 %	15,67 %	15,64 %	-1,0 %	
Telemark, Vestfold og Buskerud	14,02 %	13,96 %	13,89 %	13,88 %	13,81 %	13,73 %	13,68 %	13,68 %	13,62 %	13,61 %	13,53 %	13,53 %	13,54 %	13,53 %	13,49 %	13,52 %	13,53 %	13,52 %	-0,5 %	
Trøndelag	14,88 %	14,87 %	14,84 %	14,82 %	14,77 %	14,59 %	14,47 %	14,40 %	14,32 %	14,28 %	14,20 %	14,08 %	14,09 %	14,08 %	14,02 %	14,11 %	14,16 %	14,17 %	-0,7 %	
Vestland	15,91 %	15,74 %	15,71 %	15,66 %	15,60 %	15,51 %	15,47 %	15,44 %	15,34 %	15,30 %	15,23 %	15,24 %	15,25 %	15,22 %	15,17 %	15,22 %	15,28 %	15,25 %	-0,7 %	
Østfold	12,19 %	12,09 %	12,07 %	12,02 %	11,99 %	11,96 %	11,98 %	11,93 %	11,89 %	11,91 %	11,82 %	11,87 %	11,88 %	11,89 %	11,85 %	11,93 %	11,95 %	11,95 %	-0,2 %	

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 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 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

