

# SEKUNDÆRBOLIGER 2024 Q1



Norges Eiendomsmeglerforbund

NO 970 350 012 MVA

Parkveien 55, 0256 Oslo

22 54 20 80

[firmapost@nef.no](mailto:firmapost@nef.no)

[nef.no](http://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 2024. 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.

Rapportene kommer hvert kvartal. Rapportene for Q2 og Q4 er fulle rapporter med en bredere omtale, mens Q1 og Q3 er en kortversjon. Fullt datasett med figurer og rapporter publiseres hvert kvartal på <https://nef.no/boligstatistikk/>

## 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 nasjonalt og i Oslo – men oppgang andre store byer**

*For landet samlet falt sekundærboligandelen noe i 1. kvartal 2024, til det laveste nivået vi har registrert, dvs. siden 3. kvartal 2019. Etter en markant nedgang frem til 2022, har imidlertid nedgangen vært moderat. I Oslo har imidlertid den markante nedgangen fortsatt også inn i 2024. Nedgangen i Oslo ble lenge motsvart av en oppgang i flere av nabokommunene, men den siste tiden har det vært tegn til nedgang også der. I flere av de andre store byene har det imidlertid vært en oppgang den siste tiden. Nasjonalt var det i årets første kvartal 7 188 færre sekundærboliger enn 4,5 år tidligere, en nedgang på 1,8 prosent. I Oslo var nedgangen på hele 7 868 boliger, eller 13,3 prosent, i samme periode.*

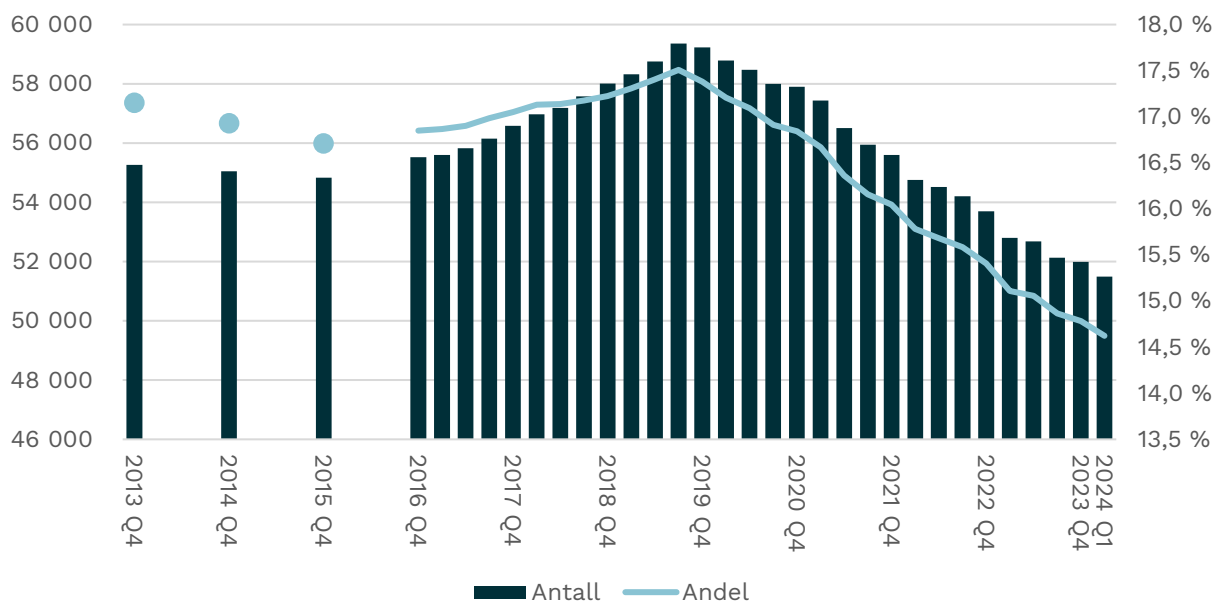
Det er flere årsaker til den langvarige nedgangen i sekundærboliger de siste årene, både i antall og som andel av boligmassen. Formuesbeskatningen på sekundærbolig har økt. Det svake leiemarkedet under pandemien kan også ha bidratt til at potensielle boliginvestorer satt på gjerdet i en periode. Etter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

Blant kommunene rundt Oslo har Lørenskog hatt den sterkeste økningen de siste årene, men det har også vært en klar oppgang på Lillestrøm og i Nannestad. Flere andre av disse kommunene har også hatt noe oppgang, og Bærum er den eneste kommunen med klar nedgang. Oppgangen ser imidlertid ut til å ha stoppet opp, og i 1. kvartal 2024 var Drammen den eneste av Oslos nærkommuner med en økning i sekundærboligandelen..

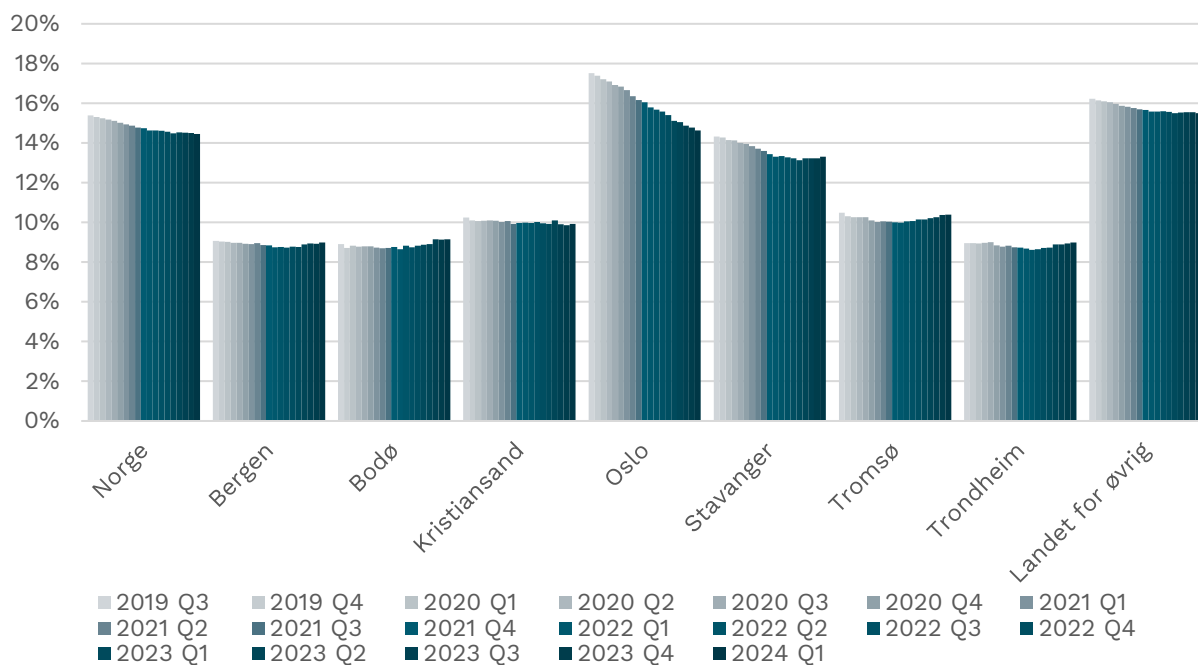
I de andre store byene har sekundærboligandelen økt, de fleste steder siden 2022. Kristiansand er et unntak, der andelen har vært stabil i lang tid. I Stavanger, der sekundærboligandelen har falt mye tidligere, flatet den ut i 2023 og økte klart i 1. kvartal 2024. I landet utenom de store byene har det kun vært små endringer det siste året. Økt aksept for hjemmekontor og sterkere preferanser for mer plass etter pandemien, samt økt etterspørsel etter leieboliger for å huse flyktninger, kan ha bidratt til å gjøre leiemarkedet mer attraktivt i litt mer usentrale strøk også.

Økningen i registrerte sekundærboliger i flere av storbyene den siste tiden og, inntil nylig, i kommunene rundt Oslo, 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 - 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 mange steder på høye nivåer inn i 2022. Dette høye salget kan fortsatt synes i ferdigstillingstallene, og kan være én forklaring på denne oppgangen.

**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).

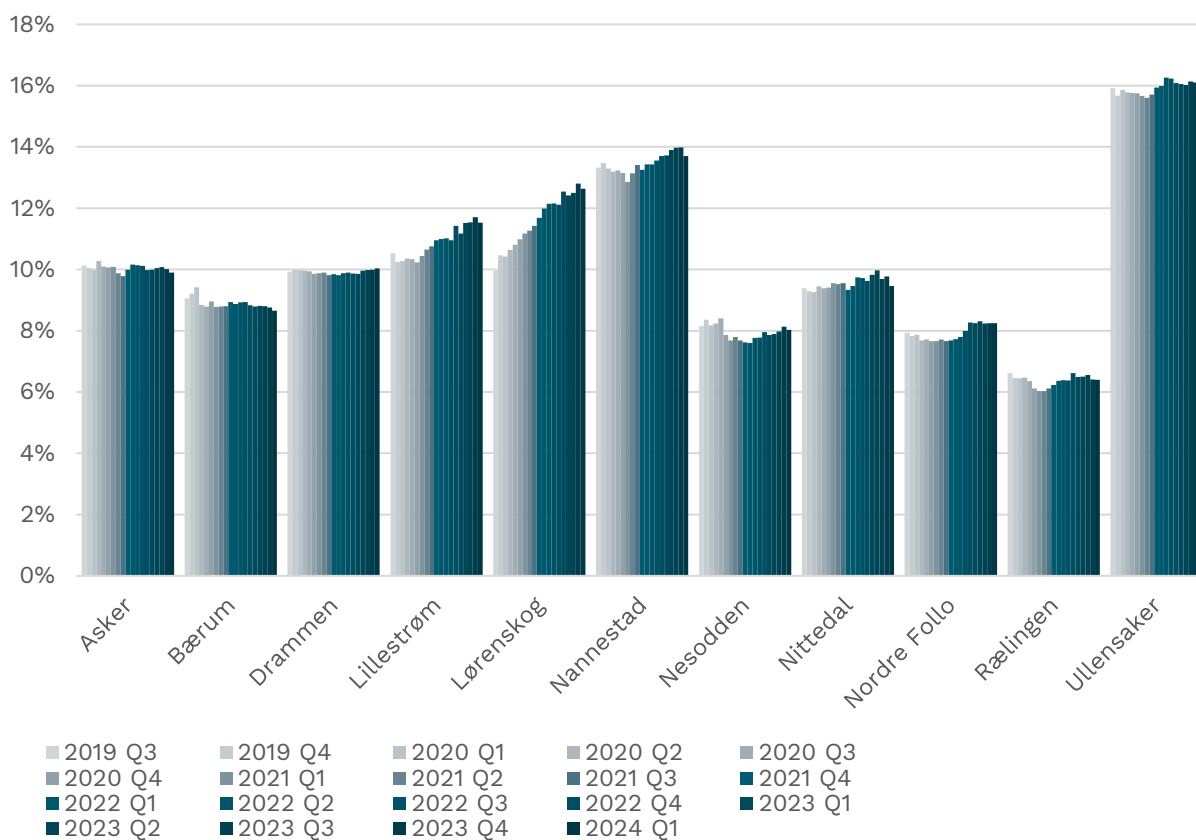


**Figur 2 Sekundærboliger i Norge og større byer** Andel av boligmassen. 2019 Q3 - 2024 Q1



**Figur 3 Sekundærboliger i kommuner rundt Oslo**

Andel av boligmassen. 2019 Q3 - 2024 Q1



**Tabell 1. Antall sekundærboliger og endring 2019 Q3 -2024 Q1. 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	2024 Q1	Endring 19 Q3-24 Q1	
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	13 177	424	3.3 %
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	2 548	217	9.3 %
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	4 681	-62	-1.3 %
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	5 380	169	3.2 %
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	51 490	-7 868	-13.3 %
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	9078	-311	-3.3 %
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	4 299	192	4.7 %
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	10 088	638	6.8 %
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	292 504	-587	-0.2 %
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	393 245	-7 188	-1.8 %

**Tabell 2. Andel sekundærboliger i store byer og endring 2019 Q3 -2024 Q1. 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	2024 Q1	Endring 19 Q3 - 24 Q1	
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 %	8,99 %	-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 %	9,15 %	0.3 %	
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 %	8,65 %	-0.4 %	
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 %	9,92 %	-0.3 %	
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 %	14,62 %	-2.9 %	
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 %	13,31 %	-1.0 %	
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 %	10,39 %	-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 %	8,98 %	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 %	15,70 %	-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 %	14,46 %	-0.9 %	

**Tabell 3. Antall sekundærboliger i NEF-områder, og endring 2019 Q3 -2024 Q1.**

	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	2024 Q1	Endring 19 Q3-24 Q1	
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	39 993	-507	-1.3 %
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	19 364	-1089	-5.3 %
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	47 127	-224	-0.5 %
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	82 624	-4 837	-5.5 %
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	29 321	-1 148	-3.8 %
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	24681	-224	-0.9 %
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	46 282	459	1.0 %
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	35 342	-56	-0.2 %
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	50 253	-63	-0.1 %
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	18 258	501	2.8 %

**Tabell 4. Andel sekundærboliger i prosent NEF-områder, og endring 2019 Q3 -2024 Q1.**

	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	2024 Q1	Endring 19 Q3 - 24 Q1		
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 %	18,75 %	-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 %	14,68 %	14,55 %	-0,8 %	
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 %	17,30 %	17,30 %	-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 %	12,83 %	12,83 %	-1,6 %	
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 %	13,04 %	13,04 %	-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 %	15,68 %	15,68 %	-0,9 %	
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 %	13,49 %	13,49 %	-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 %	14,18 %	14,18 %	-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 %	15,29 %	15,29 %	-0,6 %	
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 %	11,88 %	11,88 %	-0,3 %	

# 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](http://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](http://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](http://www.samfunnsokonomisk-analyse.no)





**Norges Eiendomsmeglerforbund**

NO 970 350 012 MVA

Parkveien 55, 0256 Oslo

22 54 20 80

[firmapost@nef.no](mailto:firmapost@nef.no)

[nef.no](http://nef.no)

**ambita**

