

Eierskap i det norske boligmarkedet – en kartlegging av boliger der eieren ikke selv bor



Norges Eiendomsmeglerforbund

NO 970 350 012 MVA

Parkveien 55, 0256 Oslo

22 54 20 80

firmapost@nef.no

nef.no

ambita



Innledning

I denne rapporten presenterer vi detaljert statistikk over eierskap i den delen av det norske boligmarkedet der eieren ikke selv bor i boligen. Vi deler grovt inn i følgende kategorier: 1) boliger i Norge som er eid av a) nordmenn bosatt i utlandet, b) utlendinger bosatt i utlandet og c) utenlandske foretak, 2) norske institusjonelle eiere i det norske boligmarkedet og 3) sekundærboliger eid av privatpersoner. Analysen er gjennomført av Samfunnsøkonomisk analyse på oppdrag fra NEF. Data er levert av Ambita.

Høy befolkningsvekst, høye boligpriser, kraftig renteøkning og utsikter til lav boligbygging er blant faktorene som har bidratt til økt press i leiemarkedet. Boligene vi gir en oversikt over i denne rapporten, der eier ikke selv bor i boligen, dekker en betydelig del av leiemarkedet.¹ Nedgang betyr isolert sett at tilbudet av utleieboliger blir mindre. Leiemarkedet i Oslo synes å være særlig utfordrende. Derfor legger vi litt ekstra vekt på hovedstaden i denne rapporten, men rapporterer nasjonale tall i alle kategorier.

Hovedfokus i denne rapporten er på endringer fra 2023 til 2024. Vi har litt ulike tidsperioder for de ulike kategoriene: 1) for boliger i Norge eid fra utlandet har vi beholdningen per juli 2023 og juli 2024, 2) for norske institusjonell eiere har vi beholdningen månedlig fra januar 2023 til juni 2024 og for 3) sekundærboliger har vi kvartalstall fra 2019Q3 til 2024Q2 (for Oslo har vi tall tilbake til 2013). Vi skal se nærmere på de tre statistikkene, men først oppsummerer vi noen viktige funn.

Hovedfunn:

-Det har vært en generell nedgang i antall boliger som eier ikke bor i selv. Det er særlig tydelig i Oslo, der det er nedgang i alle kategorier.

-Fra 2023 til 2024 har det vært en klar nedgang i antall boliger i Norge eid av utenlandske statsborgere i utlandet, nordmenn i utlandet og i sekundærboliger eid av privatpersoner.

-For boliger eid av utenlandske foretak er ikke utviklingen like tydelig. For landet samlet har det vært en oppgang, men den kan i stor grad tilskrives en økning i Akershus. I Oslo var det en liten nedgang.

-Antallet institusjonelt (norsk)eide boliger har gått klart ned i Oslo siden høsten 2023, noe som primært kan tilskrives en nedgang i boliger eid av aksjeselskaper. For landet samlet var det likevel en oppgang gjennom perioden, men veksten avtok fra i fjor høst.

-Tallene for AS-eide boliger kan dermed indikere at det er mer attraktivt å være (stor) investor utenfor Oslo. Det kan skyldes at det er mindre kapitalkrevende og derfor noe mindre rente- og skattefølsomt. Utenfor Oslo kan det også se ut som de store utenlandske investorene har vært noe mer aktive i flere kommuner.

¹ En viktig kategori i det norske leiemarkedet som ikke dekkes her er utleie av del av egen bolig.

1. Utenlandsk eierskap

Statistikken over utenlandsk eierskap viser beholdningen av boliger innenfor de tre kategoriene per 1. juli i hhv. 2023 og 2024.

1. nordmenn bosatt i utlandet
2. utenlandske statsborgere bosatt i utlandet
3. utenlandske foretak med minimum 20 % eierandel

Tabell 1 viser at antall boliger i Norge som er eid av nordmenn bosatt i utlandet har falt klart fra 2023 til 2024. For landet samlet er det en nedgang på rundt 1350 boliger, eller om lag 15 prosent. Prosentvis er nedgangen ganske jevnt fordelt over landet, med en klar reduksjon i alle fylker.²

Tabell 2 viser at antall boliger i Norge som er eid av utenlandske statsborgere bosatt i utlandet har falt moderat i den samme perioden. Nasjonalt er nedgangen på om lag 50 boliger, eller knappe 5 prosent. Det er nedgang i alle fylker bortsett fra Buskerud der antallet er uendret.

Tabell 3 viser at antall boliger eid av utenlandske foretak øker for landet samlet, med 185 boliger eller knappe 9 prosent. Her er det imidlertid stor geografisk variasjon: Det er oppgang i 7 fylker og nedgang i 7 andre fylker, og ingen endring i Finnmark. Økningen nasjonalt kan i stor grad tilskrives økning i særlig Asker, men også Trøndelag og Møre og Romsdal (alle de 28 boligen er i Molde, se tabell 4). I Oslo er det en liten nedgang. Utenfor Oslo har store utenlandske investorer har vært mer aktive i flere kommuner, blant annet Asker, Drammen, Lillestrøm, Rælingen. Det kan skyldes at det er mindre kapitalkrevende i disse områdene og derfor noe mindre rente- og skattefølsomt.

Det er med andre ord en klar tendens til at *personer* i utlandet som eier boliger i Norge – både utlendinger og nordmenn – selger seg ned. Nedgangen er klar og fordeler seg over hele Norge. For utenlandske *foretak* er ikke en like tydelig tendens. Det er en økning, men denne oppgangen kan i stor grad tilskrives Akershus. Statistikken for foretak er også mer sensitiv for store enkeltinvesteringer.

Nedgangen i boliger eid av *personer* bosatt i utlandet kommer trolig i stor grad av samme årsaker som nedgangen i sekundærboligstatistikken for nordmenn som bor i Norge³: Selv om husleiene har økt, gjør høye renter og høye boligpriser det vanskelig å regne hjem kjøp av bolig for utleie i dagens marked. I tillegg kommer valutarisiko, med en svært volatil kronekurs, selv

² Nordmenn som flyttet til utlandet før juli 2023 og har solgt boligen etterpå, vil bidra til den registrerte nedgangen i boliger eid av nordmenn bosatt i utlandet, ref. debatten om skatteflyktninger, se for eksempel <https://www.nrk.no/norge/derfor-flytter-rikingene-til-sveits-1.16101080>.

³ <https://nef.no/boligstatistikk/>

om kjøp av bolig i Norge fremstår som betydelig rimeligere sett fra utlandet etter at kronekursen har svekket seg betydelig over lang tid.

Tabell 1. Boliger eid av nordmenn bosatt i utlandet

Fylke	Antall boliger 2023	Antall boliger 2024	Endring '23-'24	Relativ endring
Oslo	2091	1917	-174	-8,3 %
Akershus	1244	1046	-198	-15,9 %
Vestland	932	793	-139	-14,9 %
Rogaland	749	609	-140	-18,7 %
Trøndelag	608	483	-125	-20,6 %
Innlandet	509	423	-86	-16,9 %
Agder	462	383	-79	-17,1 %
Nordland	430	376	-54	-12,6 %
Vestfold	408	345	-63	-15,4 %
Møre Og Romsdal	380	312	-68	-17,9 %
Østfold	368	282	-86	-23,4 %
Troms	324	278	-46	-14,2 %
Buskerud	302	253	-49	-16,2 %
Telemark	163	140	-23	-14,1 %
Finnmark	98	74	-24	-24,5 %
Norge	9068	7714	-1354	-14,9 %

Kilde: Ambita

Tabell 2. Boliger eiet av utenlandske statsborgere bosatt i utlandet

Fylke	Antall boliger 2023	Antall boliger 2024	Endring '23-'24	Relativ endring
Agder	123	118	-5	-4,1 %
Trøndelag	123	117	-6	-4,9 %
Innlandet	119	115	-4	-3,4 %
Oslo	113	110	-3	-2,7 %
Vestland	109	106	-3	-2,8 %
Nordland	99	97	-2	-2,0 %
Møre Og Romsdal	92	91	-1	-1,1 %
Troms	72	71	-1	-1,4 %
Rogaland	56	49	-7	-12,5 %
Akershus	49	43	-6	-12,2 %
Vestfold	43	39	-4	-9,3 %
Telemark	31	27	-4	-12,9 %
Finnmark	30	29	-1	-3,3 %
Østfold	30	26	-4	-13,3 %
Buskerud	15	15	0	0,0 %
Norge	1104	1053	-51	-4,6 %

Kilde: Ambita

Tabell 3. Boliger eiet av utenlandske foretak med minst 20 pst. eierandel

Fylke	Antall boliger 2023	Antall boliger 2024	Endring '23-'24	Relativ endring
Oslo	708	699	-9	-1,3 %
Telemark	300	298	-2	-0,7 %
Akershus	186	302	116	62,4 %
Vestland	178	176	-2	-1,1 %
Trøndelag	131	178	47	35,9 %
Østfold	92	89	-3	-3,3 %
Innlandet	87	89	2	2,3 %
Møre Og Romsdal	77	105	28	36,4 %
Troms	76	86	10	13,2 %
Rogaland	75	68	-7	-9,3 %
Agder	62	47	-15	-24,2 %
Vestfold	48	45	-3	-6,3 %
Nordland	36	40	4	11,1 %
Buskerud	35	54	19	54,3 %
Finnmark	27	27	0	0,0 %
Norge	2118	2303	185	8,7 %

Kilde: Ambita

2. Norske institusjonelle eiere

Ambita har også levert data på institusjonelt eide boliger etter eiertype. Her har vi månedlige observasjoner fra og med januar 2023 til og med juni 2024. Se tabell 4 for Norge og 5 for Oslo. Aksjeselskaper er den største gruppen her, med rundt 27 000 boliger, eller litt over halvparten av de institusjonelt eide boligene. Deretter følger kommuner med rundt 9000 boliger, særlovsselskaper⁴ med 7000, og stiftelser med 4000.

For landet samlet har antall institusjonelt eide boliger totalt økt gjennom hele perioden, men veksten har avtatt i 2024, se tabell 4. Økningen har vært på til sammen 8000 boliger, eller om lag 3 prosent. Som andel av boligmassen stoppet veksten opp ved inngangen til 2024. Mye av økningen er i boliger eid av AS, som har økt med 5000 boliger, eller om lag 4 prosent i den samme perioden. Også for AS har økningen avtatt klart siden årsskiftet.

En mulig delforklaring på at det er en økning i denne kategorien når andre eierkategorier går ned, kan være at usolgte nye boliger leies ut og/eller nye boligkjøpsmodeller som deleie og leie-til-eie,⁵ som gjør at institusjonelle eiere blir sittende lenger på noen boliger enn planlagt/ønsket.

I Oslo falt antall institusjonelt eide boliger klart høsten 2023 og var sommeren 2024 tilbake om lag på nivået fra januar 2023, se tabell 5 og figur 1. Denne nedgangen skyldes i stor grad en reduksjon på om lag 1200 boliger eid av AS. Nedgangen i AS-eide boliger motsvares imidlertid til dels av en økning på 400 kommunalt eide boliger.

Tallene for AS-eide boliger indikerer at det er mer attraktivt å være investor utenfor Oslo. Det kan skyldes at det er mindre kapitalkrevende og derfor noe mindre rente- og skattefølsomt.

Figur 1. Antall institusjonelt eide boliger. AS, Kommuner og samlet. Jan 23 - jun 24. Oslo.



⁴ Annet foretak ifølge særskilt lov (SÆR), er en selskapsform. Et særlovsselskap skiller seg fra andre statlige aksjeselskaper og statsforetak ved at hvert enkelt av selskapene er opprettet og drives med hjemmel i en egen lov,[1] eller en lov som gjelder flere selskaper av lignende karakter. Dette omfatter blant annet helseforetak (HF), regionalt helseforetak (RHF), studentsamskipnader og enkelte folkehøgskoler.

⁵ Deleie-boliger registreres på kjøper og selskap, mens leie-til-eie registreres som utleieboliger, altså kun på selskap.

Tabell 4. Antall institusjonelt eide boliger etter eiertype. Norge

	jan.23	feb.23	mar.23	apr.23	mai.23	jun.23	jul.23	aug.23	sep.23	okt.23	nov.23	des.23	jan.24	feb.24	mar.24	apr.24	mai.24	jun.24
Aksjeselskap	118317	119086	119326	119578	119852	120618	120637	120837	121428	122147	122605	122171	122639	122821	122843	123049	123363	123258
Annet foretak iflg. særsk. lov	34802	34800	35273	35627	36253	36435	36493	36599	36599	36480	36477	36491	36576	36637	36637	36634	36620	36623
Kommune	67668	67734	67796	67933	67859	67961	68023	68086	68190	68329	68502	68971	68939	68968	69022	69078	69134	69244
Stiftelse	25340	25348	25338	25341	25337	25337	25400	25396	25385	25378	25457	25397	25374	25380	25374	25375	25346	25307
Resten	19139	19178	19484	19404	19247	19284	19200	19199	19277	19228	18958	18682	18676	18696	18630	18614	18647	18644
Tot. antall institusjonelt eide boliger	265266	266146	267217	267883	268548	269635	269753	270117	270879	271562	271999	271712	272204	272502	272506	272750	273110	273076
Studentboliger	41690	41651	41842	41841	41771	41759	41837	41960	41895	41895	41905	41891	41933	41984	41984	42425	42426	42475
Sekundærboliger	391778	391604	391379	391823	392144	393364	393758	393700	393876	394423	394348	394469	393898	394115	394227	394545	394728	395330
Boligmasse	2696063	2698232	2701025	2702785	2704629	2707751	2709573	2711059	2712998	2715512	2718333	2720214	2722504	2724520	2725884	2727850	2729425	2731762

Tabell 5. Antall institusjonelt eide boliger etter eiertype. Oslo

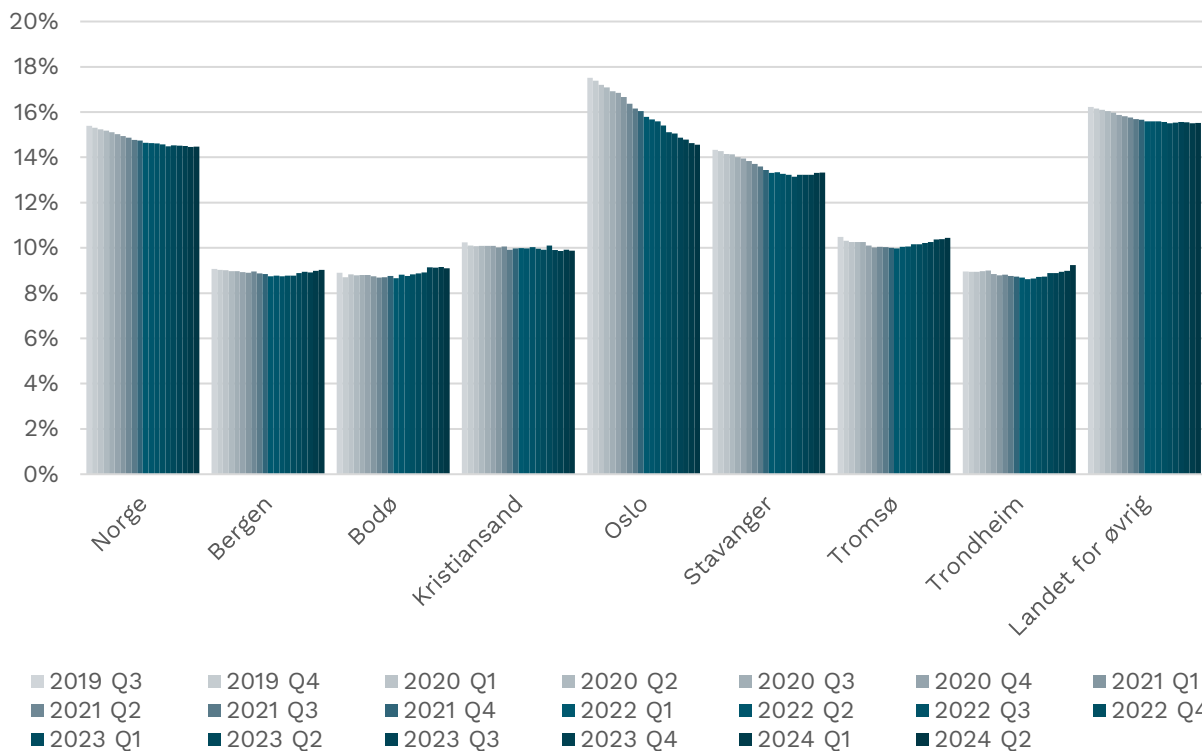
	jan.23	feb.23	mar.23	apr.23	mai.23	jun.23	jul.23	aug.23	sep.23	okt.23	nov.23	des.23	jan.24	feb.24	mar.24	apr.24	mai.24	jun.24
Aksjeselskap	27104	27366	27351	27316	27598	27478	27556	27629	27771	27700	26896	26842	26830	26534	26619	26601	26573	26586
Annet foretak iflg. særsk. lov	6928	6928	7402	7411	7713	7713	7713	7713	7713	7713	7682	7737	7778	7778	7778	7778	7778	7778
Kommune	9293	9369	9373	9373	9373	9374	9374	9374	9374	9417	9556	9792	9797	9748	9734	9736	9736	9733
Stiftelse	3823	3822	3821	3819	3819	3815	3814	3811	3810	3809	3801	3797	3796	3795	3796	3796	3795	3794
Resten	3295	3275	3274	3274	3170	3171	3169	3165	3152	3138	3056	2847	2852	2826	2814	2831	2836	2819
Tot. antall institusjonelt eide boliger	50443	50760	51221	51193	51673	51551	51626	51692	51820	51777	50991	51015	51053	50681	50741	50742	50718	50710
Antall studentboliger	11636	11636	11633	11633	11693	11693	11693	11693	11693	11693	11703	11758	11799	11799	11799	11799	11799	11799
Sekundærboligmasse	53460	53286	52800	52770	52597	52685	52576	52420	52132	52153	51942	51985	51883	51589	51490	51488	51392	51362
Boligmasse	348718	348881	349442	349531	349725	349938	350105	350418	350655	350992	351297	351651	352018	352098	352113	352528	352575	352794

3. Sekundærboliger

Sekundærboliger er definert som boliger eid av privatpersoner som ikke selv bor i disse boligene. Tallene i denne delen er hentet fra den kvartalsvise publiseringen av sekundærboligstatistikk fra NEF, Ambita og SØA⁶. Vi har tall fra 2013 for Oslo og fra 2019Q3 for resten av landet.

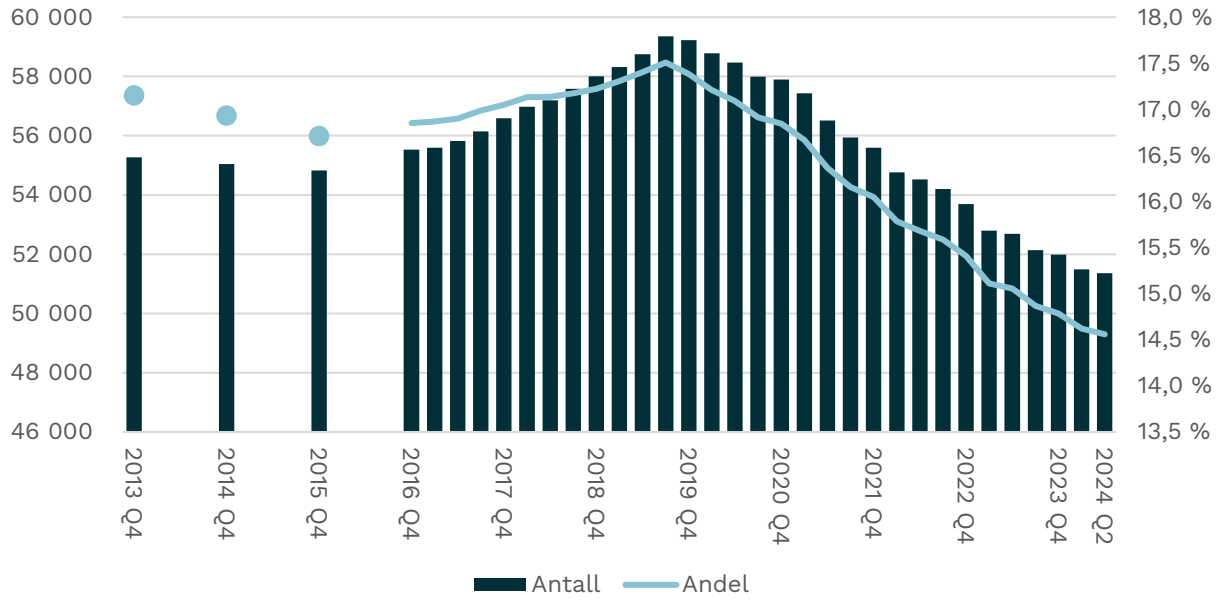
For landet samlet var sekundærboligandelen nær uendret fra kvartalet før i 2. kvartal 2024. Det er det laveste nivået vi har registrert, dvs. siden 3. kvartal 2019. Etter en markant nedgang fra 2019 til 2022, har imidlertid nedgangen vært moderat, se figur 2. I Oslo har den markante nedgangen fortsatt, også i 2024, se figur 3. 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 vært oppgang de siste par årene. Nasjonalt var det i årets andre kvartal 5 291 færre sekundærboliger enn 5 år tidligere, en nedgang på 1,3 prosent. I Oslo var nedgangen på hele 7 996 boliger, eller 13,5 prosent, i samme periode. Det er det laveste antallet og den laveste andelen sekundærboliger vi har registrert i Oslo, dvs. siden 2013.

Figur 2 Sekundærboliger i Norge og større byer Andel av boligmassen. 2019 Q3 - 2024 Q2



⁶ Se <https://nef.no/boligstatistikk/>. Sekundærboligstatistikken inkluderer boliger eiet av utlendinger og/eller nordmenn bosatt i utlandet, så her vil det være noe overlapp med tallene presentert i kapittel 1.

Figur 3 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).



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

