

SEKUNDÆRBOLIGER 2024 Q2



Norges Eiendomsmeglerforbund

NO 970 350 012 MVA

Parkveien 55, 0256 Oslo

22 54 20 80

firmapost@nef.no

nef.no

ambita



Sekundærboliger¹

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 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. Fullt datasett med figurer og rapporter publiseres på www.nef.no

Kontaktpersoner for rapporten:

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

Arild Elverum, administrerende direktør i Ambita – 993 04 444

¹ Forsidefoto: Benjamin Esteves/Unsplash.com

Fortsatt nedgang i sekundærboligandelen i Oslo, men oppgang i andre store byer

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. I Oslo har den markante nedgangen fortsatt, også 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 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.

Det er flere årsaker til den langvarige nedgangen i sekundærboligandelen.

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 Lillestrøm, Lørenskog og Nannestad hatt den sterkeste økningen de siste årene, men det har også vært en klar oppgang i Nordre Follo. 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 de to første kvartalene i 2024 var det nedgang både i Lørenskog, Lillestrøm og Nittedal.

I de andre store byene har sekundærboligandelen økt de fleste steder siden 2022.

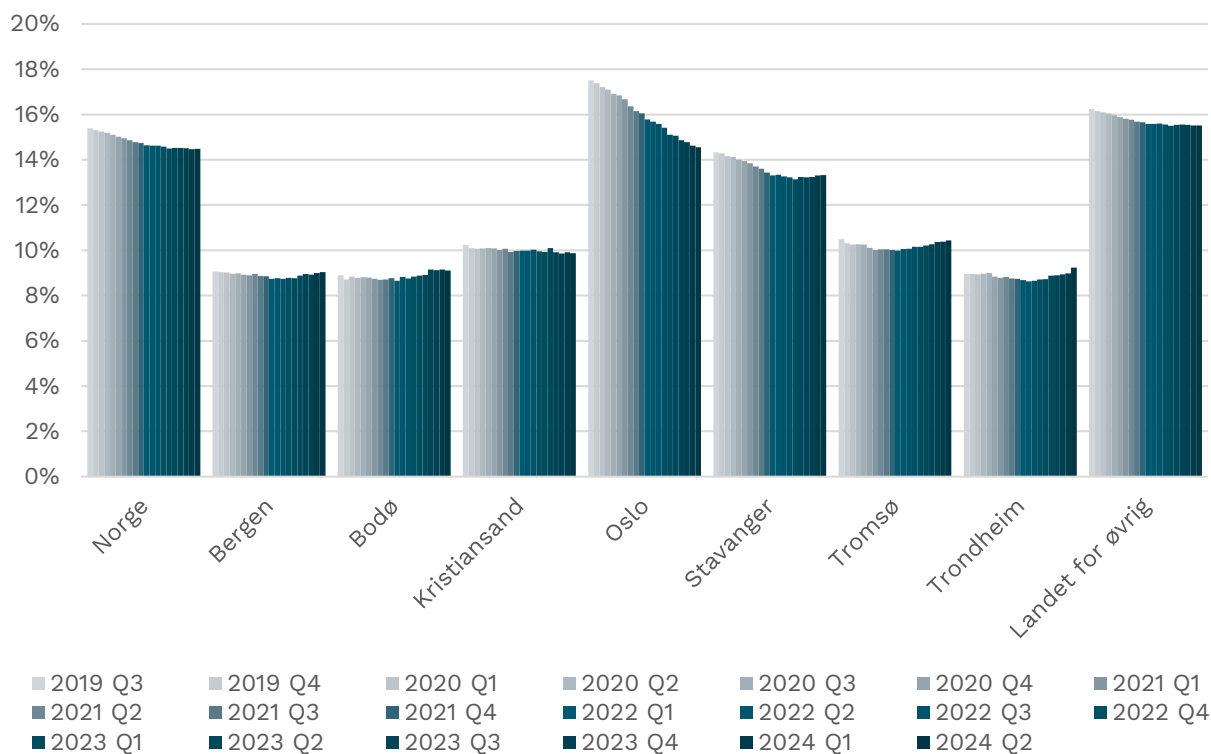
Kristiansand er et unntak, der andelen har vært relativt stabil de siste årene. I Stavanger, der sekundærboligandelen har falt mye tidligere, flatet den ut i 2023 og har siden økt noe. I landet utenom de store byene har det kun vært små endringer det siste året. Økt aksept for hjemmekontor og sterkere 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).

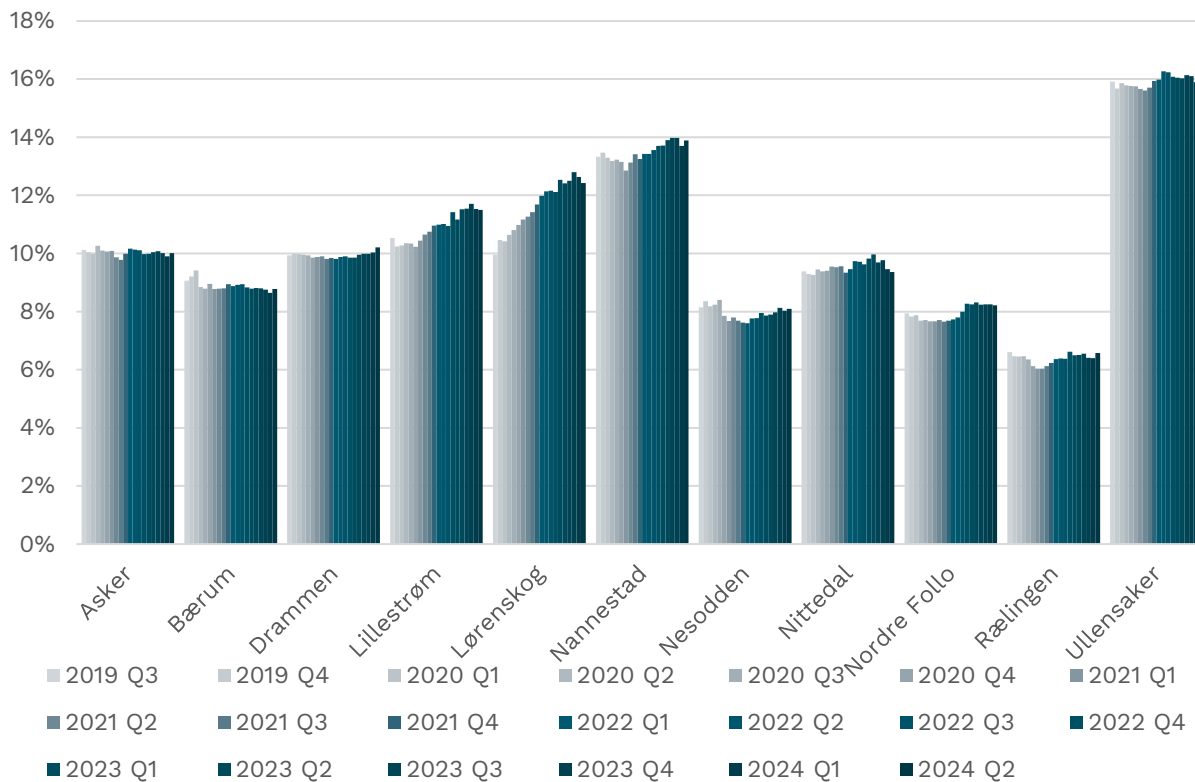


Figur 2 Sekundærboliger i Norge og større byer Andel av boligmassen. 2019 Q3 - 2024 Q2



Figur 3 Sekundærboliger i kommuner rundt Oslo

Andel av boligmassen. 2019 Q3 - 2024 Q2



Tabell 1. Antall sekundærboliger og endring 2019 Q3 -2024 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	2023 Q3	2023 Q4	2024 Q1	2024 Q2	Endring 19 Q3-24 Q2	
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	13 249	496	3.9 %
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	2 534	203	8.7 %
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	4 783	40	0.8 %
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	5 373	162	3.1 %
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	51 362	-7996	-13.5%
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	9111	-278	-3.0 %
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	4 085	4 138	4 161	4 193	4 215	4 285	4 299	4 324	217	5.3 %
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	10 088	10 447	997	10.6 %
Landet forøvrig	293091	292488	292002	292111	291576	290590	290128	289840	289112	289459	288830	289410	290428	290688	290428	291825	292732	293359	293298	293959	868	0.3%
Norge	400433	399664	398870	398414	397485	396339	395184	394208	392692	392754	391029	391578	392340	392290	391 183	393173	393684	394278	394039	395142	-5 291	-1.3 %

Tabell 2. Andel sekundærboliger i store byer og endring 2019 Q3 -2024 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	2023 Q3	2023 Q4	2024 Q1	2024 Q2	Endring 19 Q3 - 24 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 %	8.99 %	9.03 %	-0.03 %
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 %	9.10 %	0.20 %
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 %	8.78 %	-0.29 %
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 %	9.88 %	-0.36 %
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 %	14.56 %	-2.95 %
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 %	13.32 %	-1.00 %
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 %	10.44 %	-0.05 %
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 %	9.24 %	0.28 %
Landet forøvrig	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 %	15.71 %	15.71 %	-0.73 %
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 %	14.47 %	14.47 %	-0.91 %

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

