

# SEKUNDÆRBOLIGER 2024 Q3



**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<sup>1</sup>

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 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 på [www.nef.no](http://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

---

<sup>1</sup> Forsidefoto: Benjamin Esteves/Unsplash.com

## Fortsatt nedgang i sekundærboligandelen

Andelen sekundærboliger fortsatte å falle i 3. kvartal 2024, til 14,4 prosent for landet samlet. 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 en bred nedgang også der. I flere av de andre store byene har det vært oppgang de siste par årene, men i 3. kvartal i år var det økning i kun to av syv byer. Nasjonalt var det i årets andre kvartal 5 923 færre sekundærboliger enn 5 år tidligere, en nedgang på 1,5 prosent. I Oslo var nedgangen på hele 8 382 boliger, eller 14,1 prosent, i samme periode. Det er det laveste antallet og den laveste andelen sekundærboliger vi har registrert i Oslo, dvs. siden 2013.

Blant kommunene rundt Oslo hadde lenge Lillestrøm, Lørenskog og Nannestad den sterkeste økningen i sekundærboliger. Oppgangen ser imidlertid ut til å ha stoppet opp, og i 3. kvartal 2024 var det nedgang i 8 av 11 kommuner. Nedgangen har vært klarest i Lillestrøm og Lørenskog. I begge disse kommunene har sekundærboligandelen nå falt tre kvartaler på rad.

I de andre store byene har sekundærboligandelen stort sett økt siden 2022. Kristiansand er et unntak, der andelen har vært relativt stabil. Og i Stavanger falt sekundærboligandelen lenge, men flatet ut fra 2023. I årets 3. kvartal var det imidlertid kun i Bodø og Trondheim at andelen økte blant de syv største byene. I landet utenom de store byene har det vært en liten nedgang det siste året.

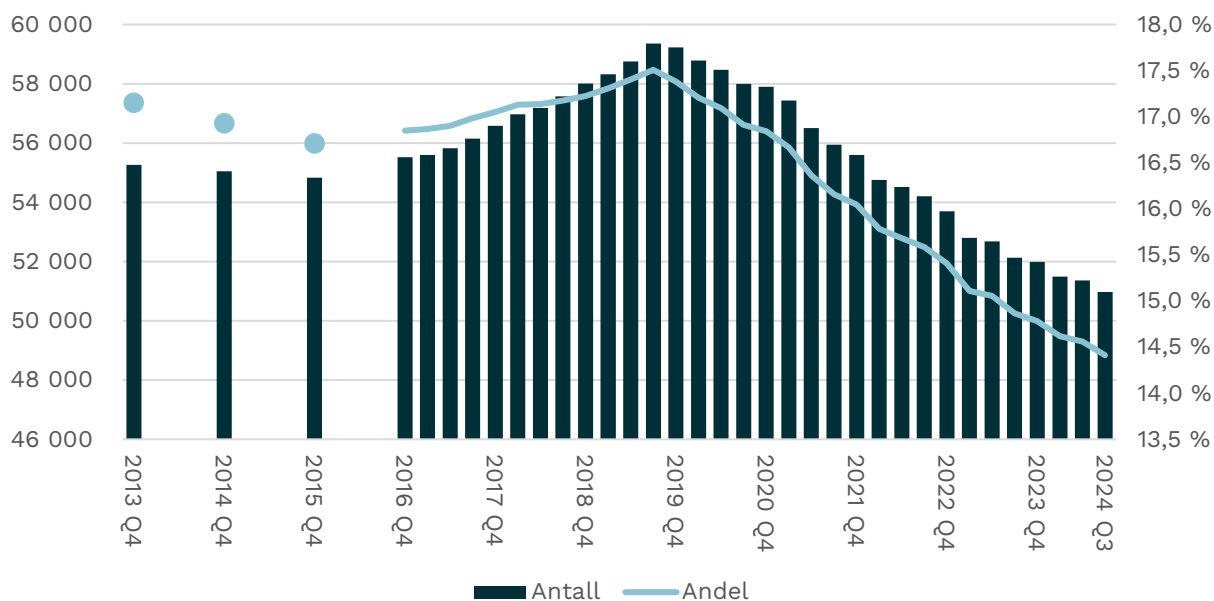
Det er flere årsaker til den langvarige nedgangen i sekundærboligandelen i Norge. Formuesbeskatningen på sekundærbolig har økt. Det svake leiemarkedet under pandemien kan også ha bidratt til at potensielle boliginvestorer satt på gjerdet i en periode. Etter gjenåpningen av landet og økonomien har imidlertid 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.<sup>2</sup>

Økningen i registrerte sekundærboliger i flere av storbyene og kommuner rundt Oslo inntil nylig, 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 synes i ferdigstillingstallene og dermed potensielt i registreringene frem til ganske nylig.

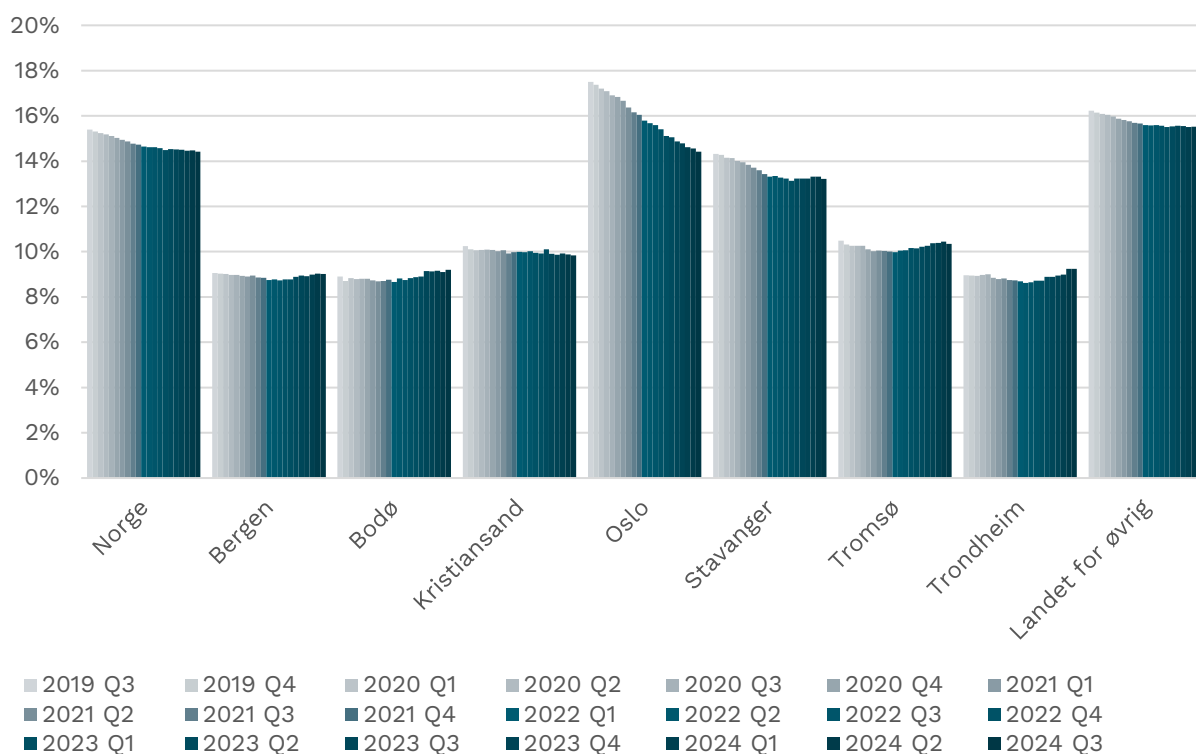
---

<sup>2</sup> Det har vært en generell nedgang i antall boliger som eier ikke bor i selv, det gjelder både boliger eid av utenlandske foretak, utenlandske statsborgere og nordmenn bosatt i utlandet. Det er særlig tydelig i Oslo, der det er nedgang i alle kategorier. Se rapport om eierskap i det norske boligmarkedet på [nef.no/historisk-boligstatistikk](https://nef.no/historisk-boligstatistikk)

**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).

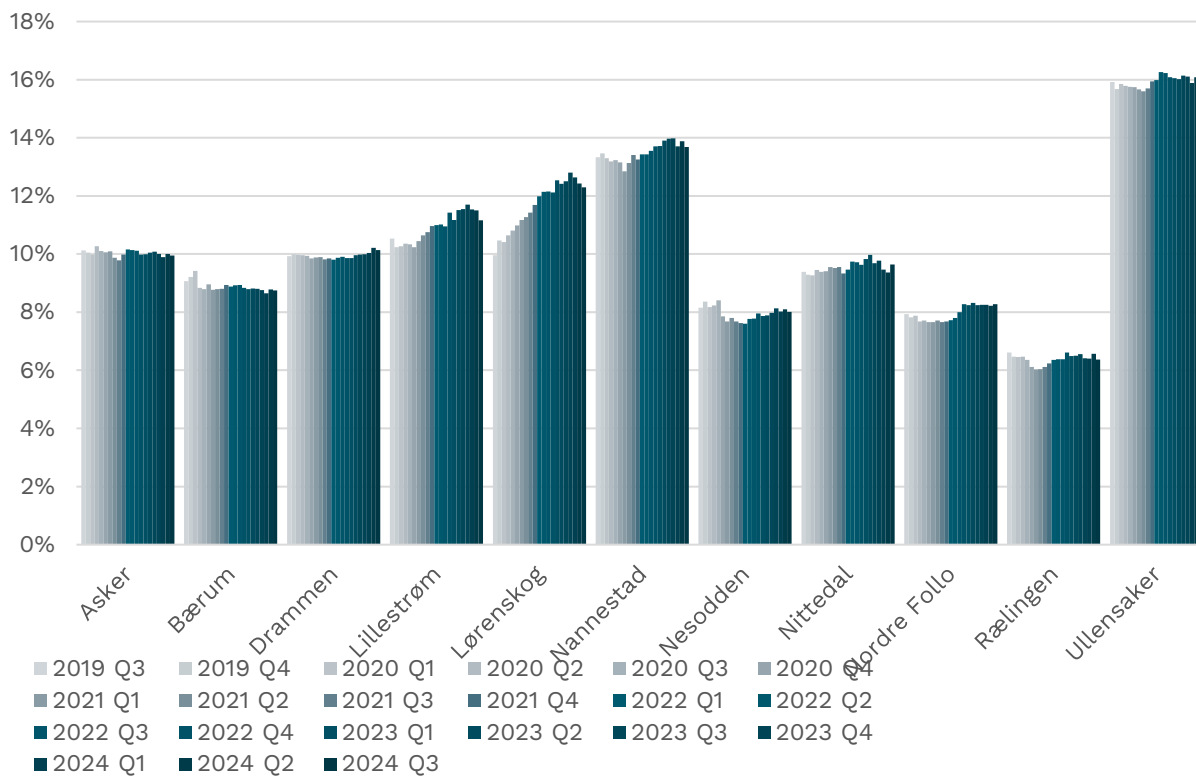


**Figur 2 Sekundærboliger i Norge og større byer** Andel av boligmassen. 2019 Q3 - 2024 Q3



**Figur 3 Sekundærboliger i kommuner rundt Oslo**

Andel av boligmassen. 2019 Q3 - 2024 Q3



**Tabell 1. Antall sekundærboliger og endring 2019 Q3 -2024 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	2023 Q4	2024 Q1	2024 Q2	2024 Q3	Endring 19 Q3-24 Q3	
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	13 241	488	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	2 548	2 534	2 561	230	10 %
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	4 768	25	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	5 380	5 373	5 367	156	3 %
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	50 976	-8 382	-14 %
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	9057	-332	-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	4 299	4 324	4 299	192	5 %
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	10 486	1 036	11 %
Landet for øvrig	293091	292488	292002	292111	291576	290590	290128	289840	289112	289459	288830	289410	290428	290688	290428	291825	292732	293359	293298	293959	293 755	664	0 %
Norge	400433	399664	398870	398414	397485	396339	395184	394208	392692	392754	391029	391578	392340	392290	391 183	393173	393684	394278	394039	395142	394 510	-5 923	-1 %

**Tabell 2. Andel sekundærboliger i store byer og endring 2019 Q3 -2024 Q3. 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	2024 Q3	Endring 19 Q3 - 24 Q3
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 %	9.02 %	-0.04 %
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 %	9.19 %	0.29 %
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 %	8.74 %	-0.32 %
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 %	9.84 %	-0.40 %
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 %	14.41 %	-3.10 %
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 %	13.22 %	-1.11 %
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 %	10.34 %	-0.15 %
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 %	9.25 %	0.29 %
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 %	15.71 %	15.71 %	15.68 %	-0.76 %
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 %	14.43 %	-0.96 %

# 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 (NEF) er et landsomfattende profesjonsforbund som organiserer norske 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 samfunnsøkonomer 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**

