

# Sekundærboliger og profesjonelt eide boliger 2024 Q4



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 og profesjonelt eide boliger

Denne rapporten kartlegger utviklingen i sekundærboliger og boliger eid av profesjonelle aktører

En sekundærbolig er en bolig eid av en privatperson som ikke selv bor i den. 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 2024. Det er dermed den første rapporten som inkluderer statistikk for hele 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

I denne rapporten inkluderer vi for første gang også statistikk for profesjonelt eide boliger. Dette er boliger eid av blant annet aksjeselskap, stiftelser og kommuner.

Rapporten er utarbeidet av Samfunnsøkonomisk Analyse AS, og er en oppdatering og analyse av den løpende statistikken Norges Eiendomsmeglerforbund og Ambita leverer om sekundærboliger og profesjonelt eide boliger. 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 [nef.no/boligstatistikk](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

## Innhold

Sekundærboliger og profesjonelt eide boliger .....	2
Hovedresultater .....	4
Bred nedgang i sekundærboligandelen i 2024 .....	5
Fortsatt nedgang i Oslo .....	6
14,5 prosent av alle boliger er sekundærboliger.....	8
Sekundærboligandelen varierer betydelig geografisk.....	9
Leiligheter dominerer i byene, eneboliger i distriktene .....	14
Norske institusjonelle eiere.....	16
Om sekundærboligstatistikken.....	20
Rapporten er levert av.....	21

Forsidefoto: Benjamin Esteves/Unsplash.com

# Hovedresultater

*I 2024 var det en svak utvikling i antall boliger som eier ikke bor i selv, både privateide sekundærboliger og profesjonelt eide boliger. Det er særlig tydelig i Oslo. I Oslo har det vært en kraftig nedgang i både sekundærboliger og AS-eide boliger over lengre tid. Siden 2019 er det blitt 8872 færre sekundærboliger, en nedgang på 14,9 prosent. Siden september 2023 har også antall AS-eide boliger falt i hovedstaden, med 2637 boliger eller 9,9 prosent. Trenden er nå også nedadgående nasjonalt utenom Oslo – bortsett fra Tromsø, Trondheim og Bodø, der oppgangen i sekundærboliger har fortsatt gjennom 2024.*

-Andelen sekundærboliger falt gjennom hele 2024, til 14,3 prosent for landet samlet i 4. kvartal. Det er det laveste nivået vi har registrert, dvs. siden 3. kvartal 2019.

-I Oslo har den markante nedgangen i antall sekundærboliger fortsatt gjennom 2024

-Nedgangen i Oslo ble lenge motsvart av en oppgang i flere av nabokommunene, men det siste året har det vært nedgang også der

-Også i flere av de andre store byene har det snudd til nedgang i 2024

-I landet utenom storbyene var det nedgang i antall sekundærboliger gjennom hele 2024

- For landet utenom Oslo økte antall *profesjonelt eide boliger* klart gjennom 2023, for deretter å flate ut igjennom 2024, og på slutten av året kom det en liten nedgang.

- I Oslo har antallet *profesjonelt eide boliger* gått klart ned siden høsten 2023, noe som primært kan tilskrives en nedgang i boliger eid av aksjeselskaper

-Tallene for både sekundærboliger og *profesjonelt eide boliger* indikerer dermed 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

## Bred nedgang i sekundærboligandelen i 2024

*Andelen sekundærboliger falt gjennom hele 2024, til 14,3 prosent for landet samlet i 4. kvartal. Det er det laveste nivået vi har registrert, dvs. siden 3. kvartal 2019. Etter en markant nedgang fra 2019 til 2022, har nedgangen vært moderat på landsbasis. I Oslo har den markante nedgangen imidlertid fortsatt også gjennom 2023 og 2024. Nedgangen i Oslo ble lenge motsvart av en oppgang i flere av nabokommunene, men det siste året har det vært nedgang også der. Også i flere av de andre store byene har det nå snudd til nedgang etter en lengre periode med oppgang. I landet utenom storbyene var det nedgang gjennom hele 2024. Nasjonalt var det i fjorårets fjerde kvartal 6 741 færre sekundærboliger enn 5 år tidligere, en nedgang på 1,7 prosent. I Oslo var nedgangen på hele 8 854 boliger, eller 14,9 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. De samme tre kommunene har imidlertid alle hatt en klar nedgang gjennom 2024 (til tross for en økning i Lørenskog i 4. kvartal). Også i Drammen og Bærum kom det en ny nedgang i andre halvår 2024. I de øvrige kommunene rundt hovedstaden har det stort sett vært ganske stabilt de siste årene.

I de store byene utenom Oslo har sekundærboligandelen stort sett økt siden 2022. Kristiansand er et unntak, der andelen har vært relativt stabil. I Stavanger falt sekundærboligandelen lenge, men økte noe gjennom 2023. I Stavanger og Bergen har det nå vært en nedgang de to siste kvartalene, og oppgangen har flatet ut i Trondheim.

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 imidlertid 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>1</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

---

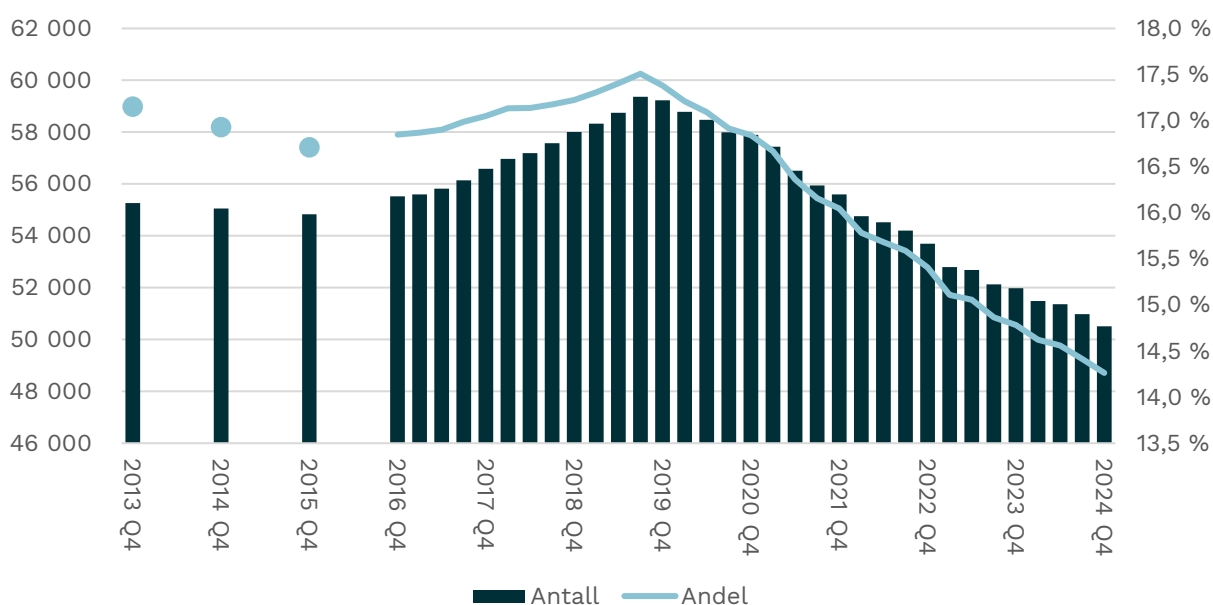
<sup>1</sup> Det har vært en generell nedgang i antall boliger som eier ikke bor i selv, det gjelder både boliger eid av utenlandske foretak, utenlandske statsborgere og nordmenn bosatt i utlandet. Det er særlig tydelig i Oslo, der det er nedgang i alle kategorier. Se rapport om eierskap i det norske boligmarkedet på [nef.no/historisk-boligstatistikk](https://nef.no/historisk-boligstatistikk)

2022. Dette høye salget synes i ferdigstillingstallene og dermed potensielt i registreringene frem til ganske nylig.

## 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 en ny konjunkturoppgang og boligpriser som 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 14,3 prosent i 4. kvartal 2024. Det tilsvarer en nedgang i antall sekundærboliger på 8 854 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).

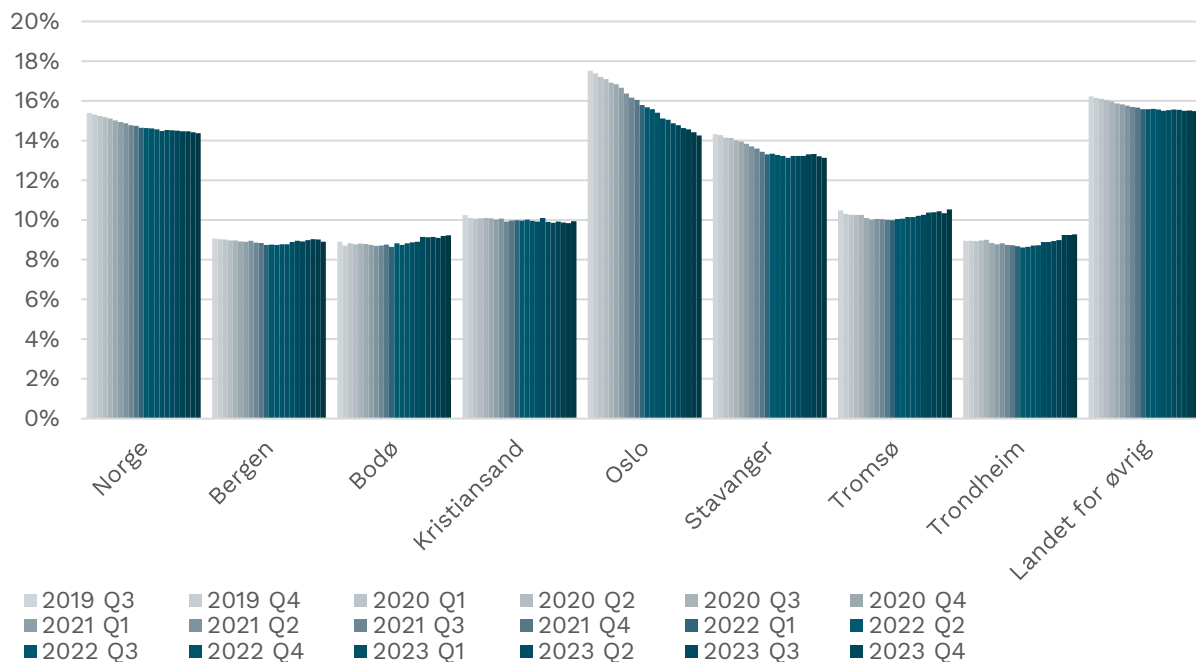


I 2019 startet vi å bygge opp en tidsserie for sekundærboliger for hele Norge. Utenom Oslo har vi kun data tilbake til 3. kvartal 2019. Disse tallene viser at sekundærboligandelen har falt de fleste steder i landet, se figur 2. Blant byene har nedgangen vært sterkest i Oslo. Fra 2022 økte imidlertid andelen noe i Trondheim og Tromsø, Bergen, Bodø og etter hvert i Stavanger. Men i løpet av 2024 har det igjen begynt å snu nedover i flere av disse byene: I Stavanger og Bergen har det nå vært en nedgang de to siste kvartalene, og oppgangen har flatet ut i Trondheim.

I Oslos nabokommuner samlet snudde tre år med sammenhengende vekst i andelen sekundærboliger til nedgang ved inngangen til 2024. Dette kan særlig tilskrives Lillestrøm, Lørenskog og Nannestad, men også i Bærum og Drammen har det vært nedgang de siste kvartalene. Også i Nordre Follo og Nittedal var det en klar økning frem til 2023, men der har det henholdsvis flatet ut og falt noe det siste året. Oppgangen som har vært i Oslos

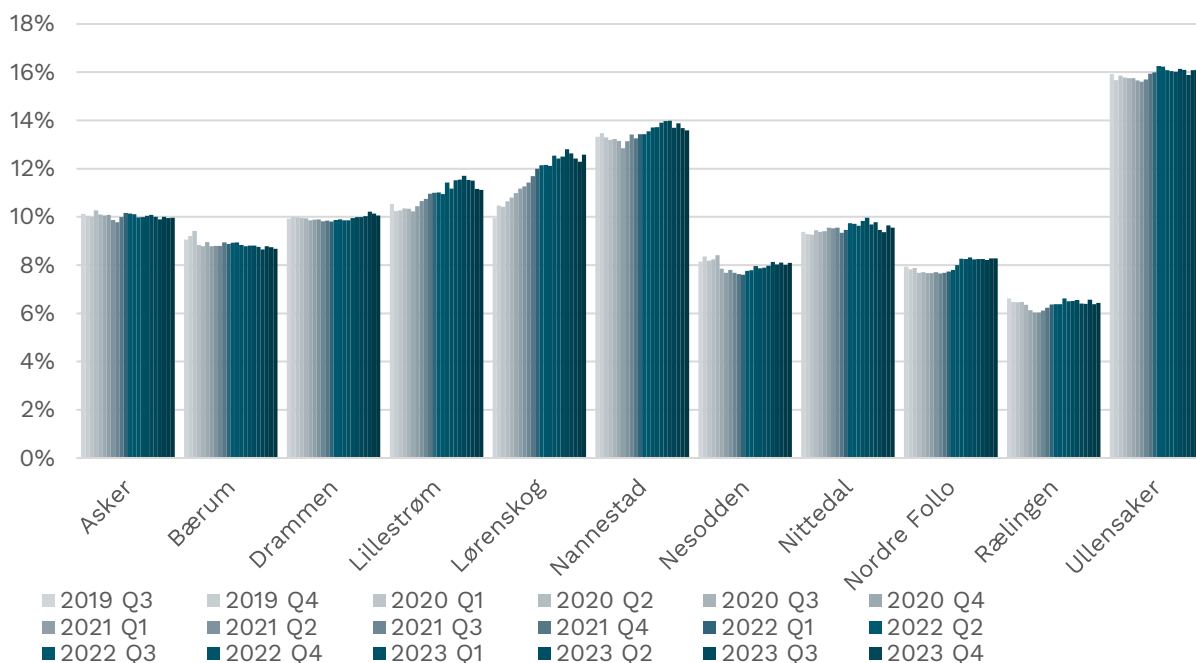
nabokommuner kan henge sammen med at det har vært mye nybygging, som ofte tiltrekker investorer. Særkravet om 40 prosent egenkapital ved kjøp av sekundærbolig i Oslo kan ha bidratt til at flere investorer har sett til nabokommunene. Dette kravet ble opphevet i 2023, og det kan tenkes at det isolert sett kan bidra til en vridning tilbake til Oslo.

**Figur 2 Sekundærboliger i Norge og større byer** Andel av boligmassen. 2019 Q3 - 2024 Q4



**Figur 3 Sekundærboliger i kommuner rundt Oslo**

Andel av boligmassen. 2019 Q3 - 2024 Q4



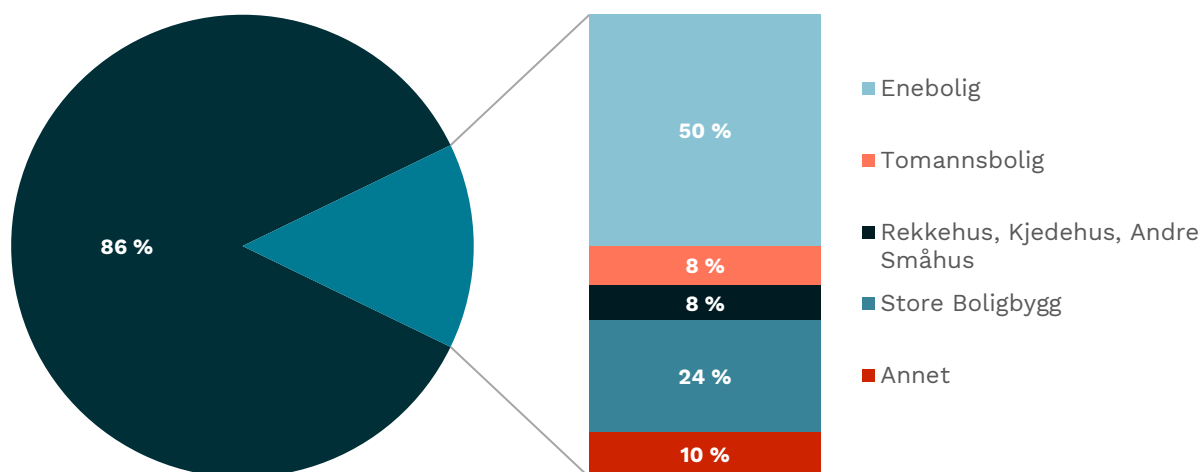
## 14,5 prosent av alle boliger er sekundærboliger

I 4. kvartal 2024 registrerte vi 393 692 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**  
2024 Q4

Andel av boligmassen (venstre) og fordelt på boligtype (høyre).





## Sekundærboligandelen varierer betydelig geografisk

Figur 5 viser at Oslo med er fylket med flest sekundærboliger, med i overkant av 50 000 enheter. I motsatt ende finner vi Finnmark med om lag 8 000. Målt som andel av samlet boligmasse er sekundærboligene jevnere fordelt. Andelen er lavest i Akershus og høyest i Innlandet, med henholdsvis 10,9 og 18,6 prosent. Landsgjennomsnittet er om lag 14 prosent.<sup>2</sup>

I de store byene er sekundærboligandelen stort sett lavere enn landsgjennomsnittet. Oslo er unntaket med 14,6 prosent. I Stavanger er andelen på 13,3 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 31 prosent på Frogner. Sekundærboligandelen er typisk høyere i sentrale bydeler, som St. Hanshaugen (22 %), Sentrum (20 %), Gamle Oslo (17 %) og Grünerløkka (16 %). De nøye nivåene der 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.

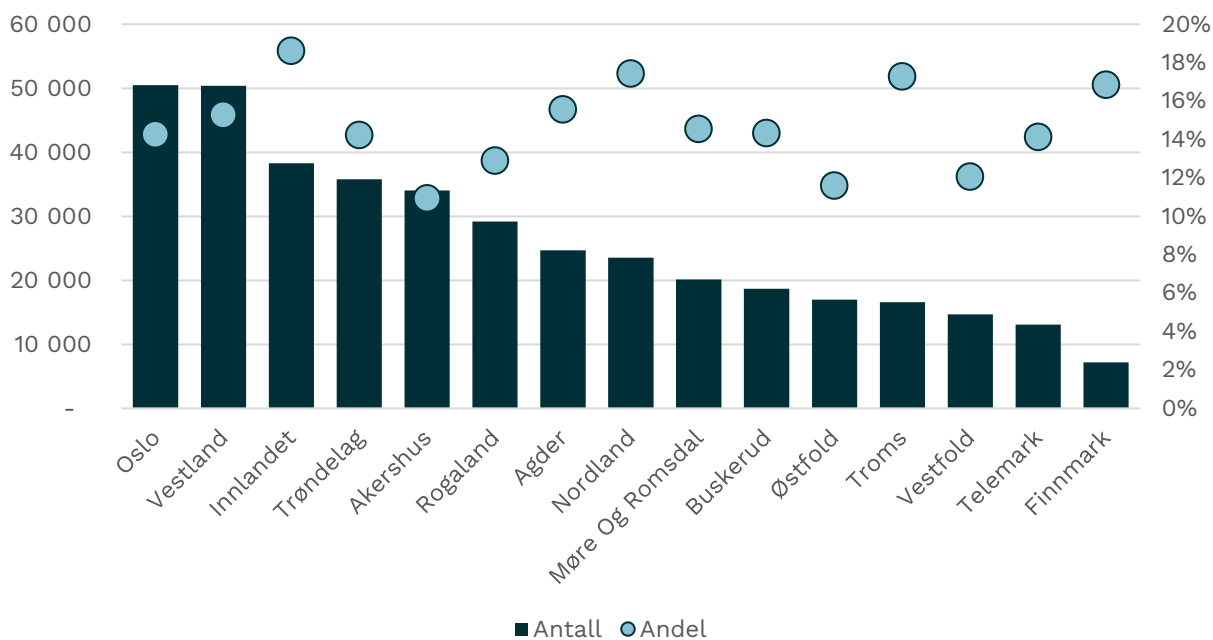
Figur 11 og 12 viser hvordan sekundærboligandelen varierer i forhold til sentralitetsindeksen. Sentralitetsindeksen rangerer kommunene etter sentralitet, på en skala fra 1 til 1000, gruppert i 6 klasser, fra 1 (mest sentral) til 6 (minst sentral).<sup>3</sup> Figur 11 viser de antall og andel sekundærboliger i de seks sentralitetsklassene, og 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 prosent i de nest mest sentrale strøkene. En viktig årsak til at andelen er litt høyere i sentralitetsklasse 1 enn i sentralitetsklasse 2, er at førstnevnte i stor grad består av 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 sentrale kommunene er.

---

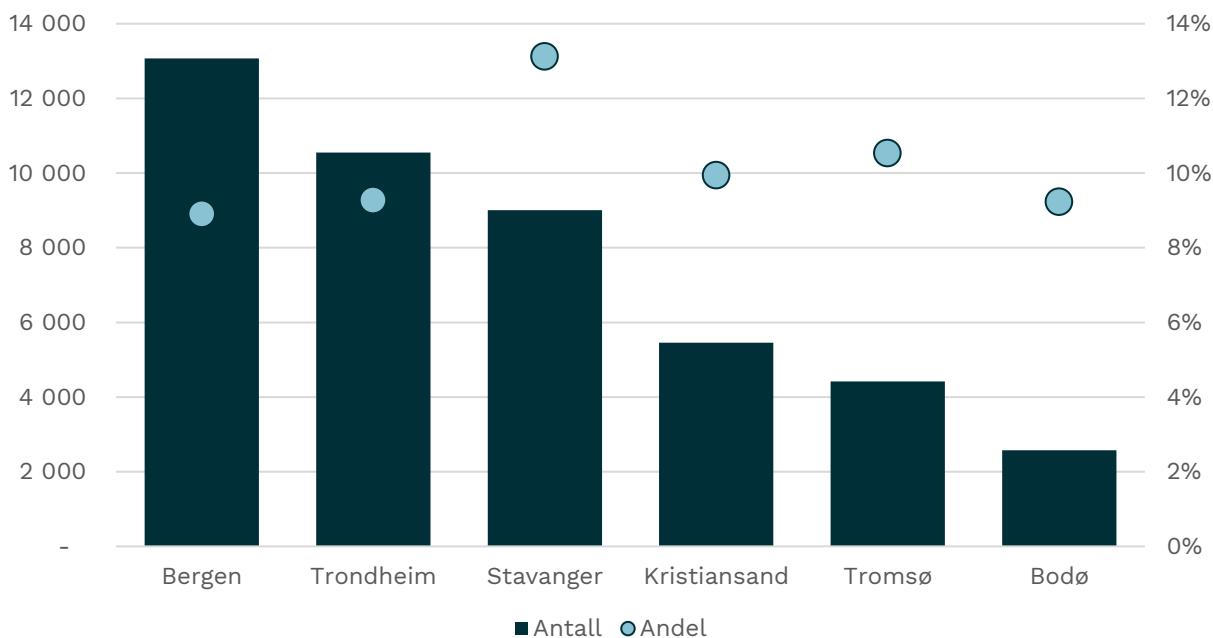
<sup>2</sup> Et forhold som muligens bidrar til et høyt antall sekundærboliger i distriktene, er at en del fritidsboliger og ubebodde/fracflyttede hus feilaktig registreres som sekundærboliger.

<sup>3</sup> Sentralitetsindeksen er basert på reisetid til arbeidsplasser og servicefunksjoner fra alle bebodde grunnkretser. For mer informasjon, se [www.ssb.no](http://www.ssb.no).

**Figur 5 Sekundærboliger i fylker** Antall og andel sekundærboliger etter fylke. 2024 Q4.

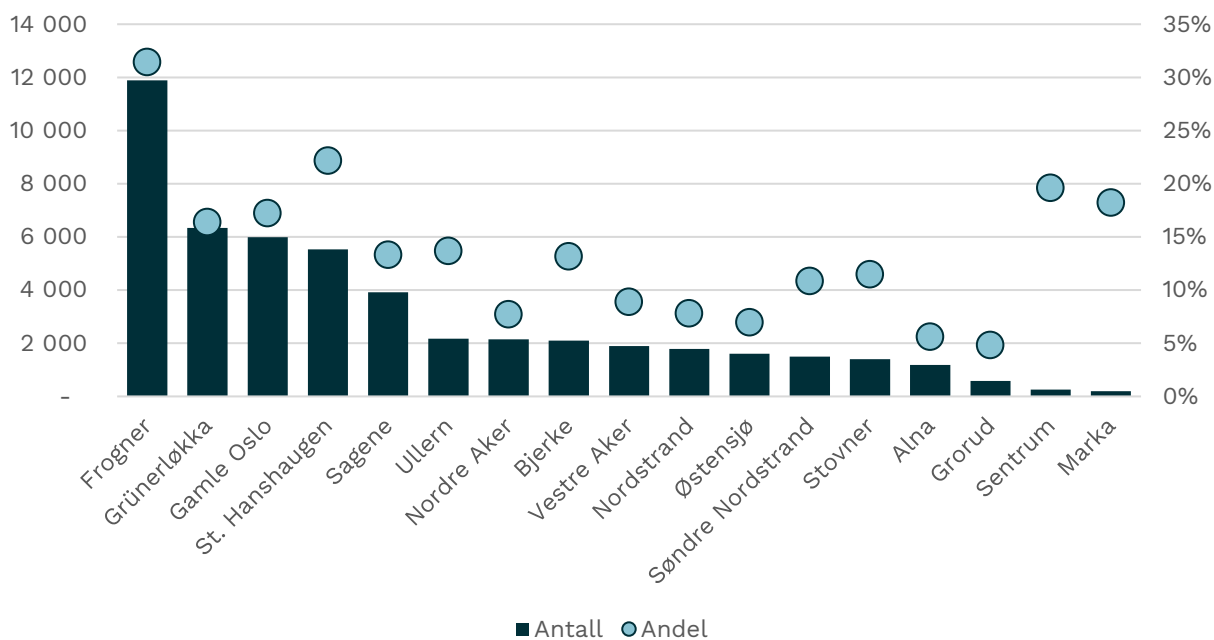


**Figur 6 Sekundærboliger i byer** Antall og andel sekundærboliger etter by. 2024 Q4.



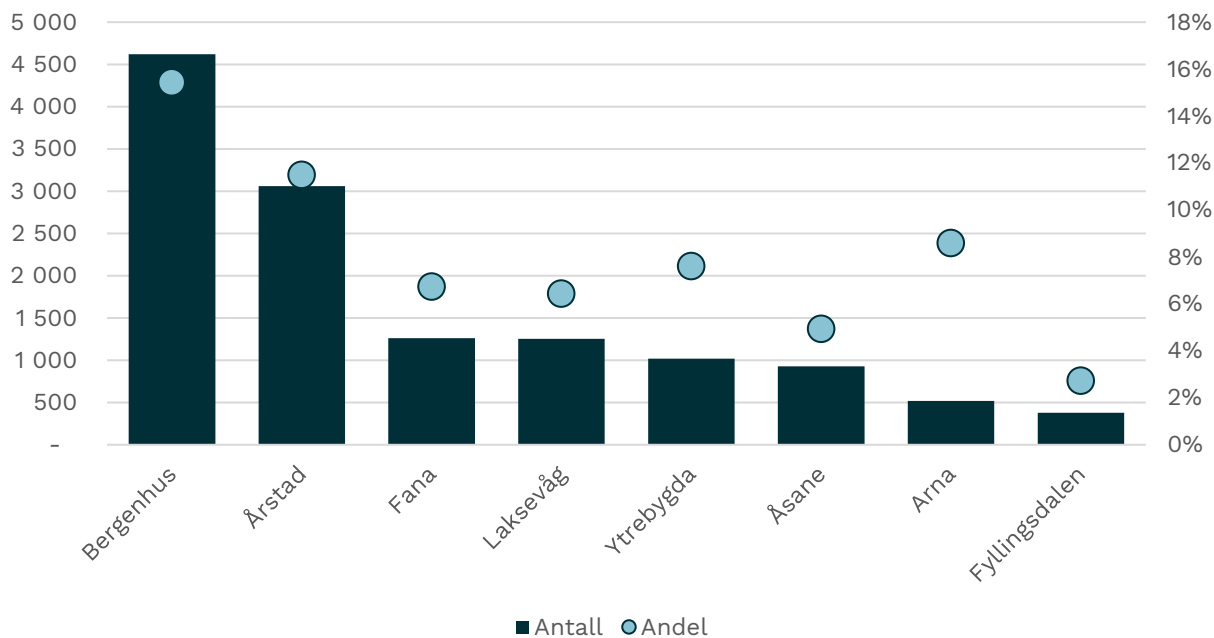
**Figur 7 Sekundærboliger i Oslos bydeler**

Antall og andel sekundærboliger etter bydel. 2024 Q4.

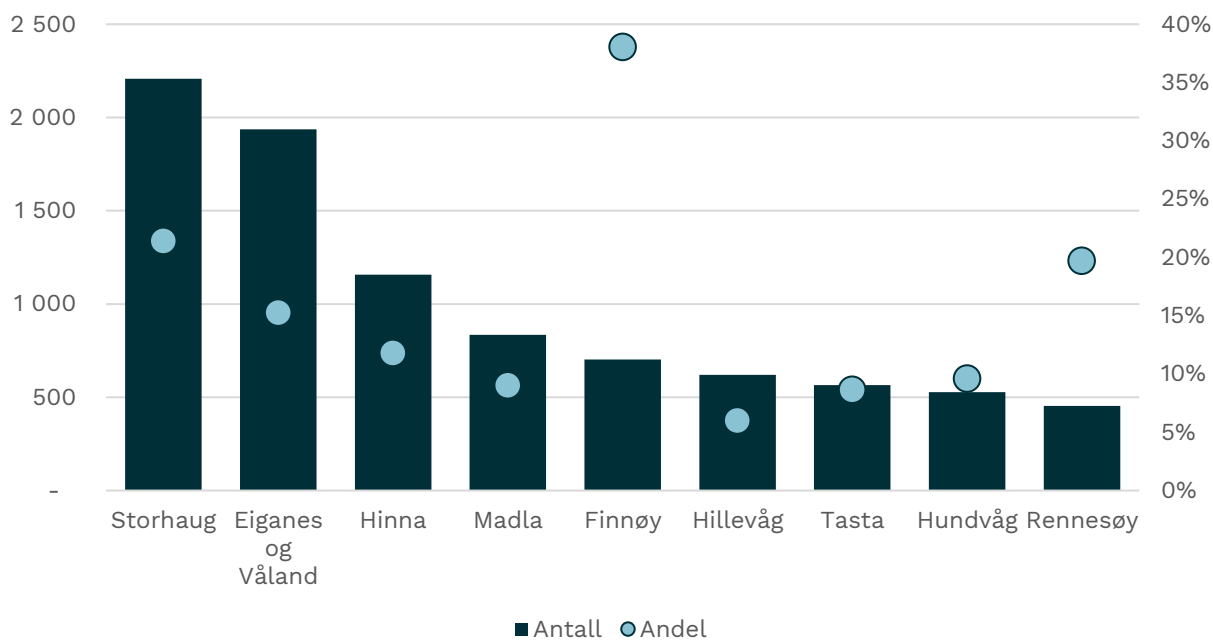


**Figur 8 Sekundærboliger i Bergens bydeler**

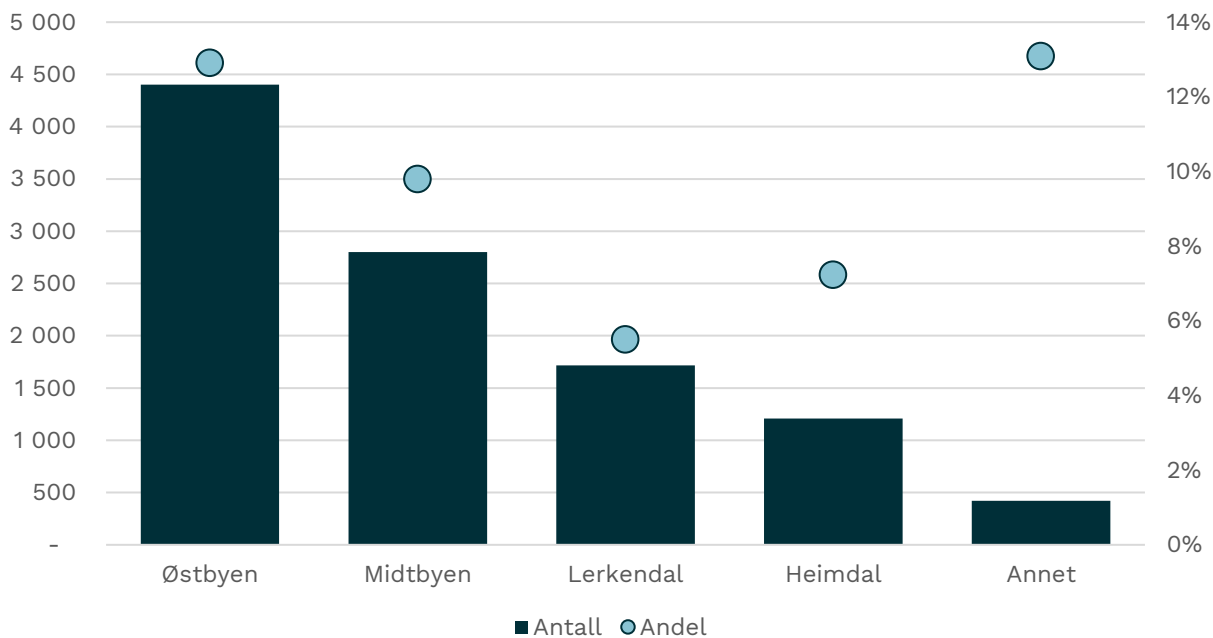
Antall og andel sekundærboliger etter bydel. 2024 Q4.



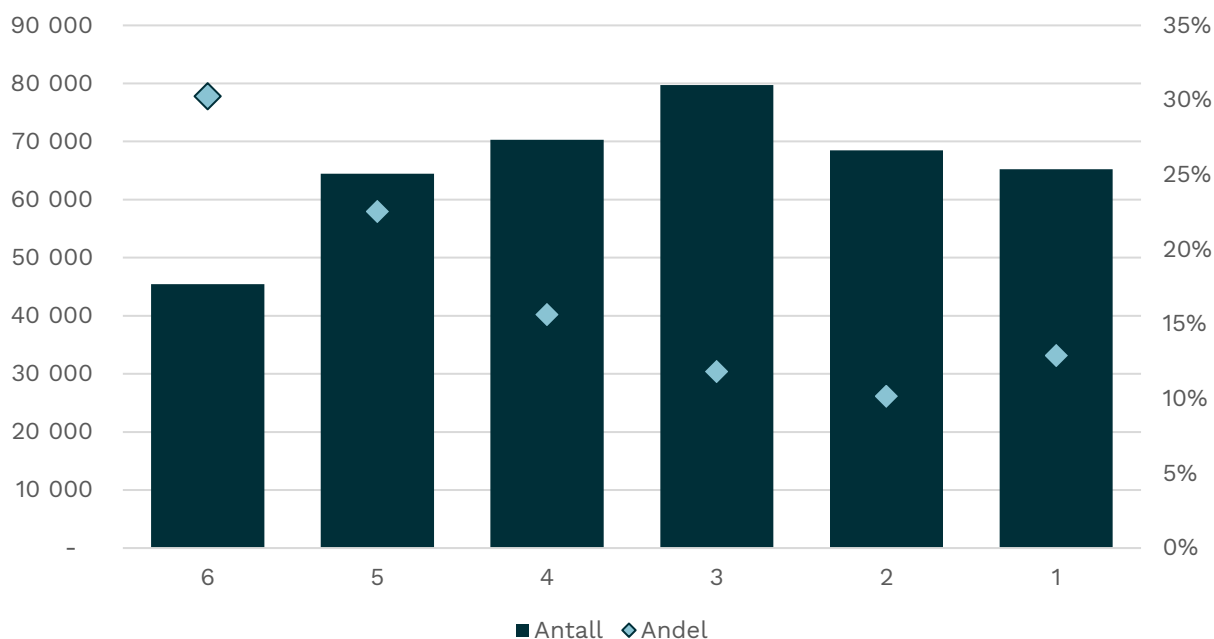
**Figur 9 Sekundærboliger i Stavangers bydeler** Antall og andel sekundærboliger etter bydel. 2024 Q4.



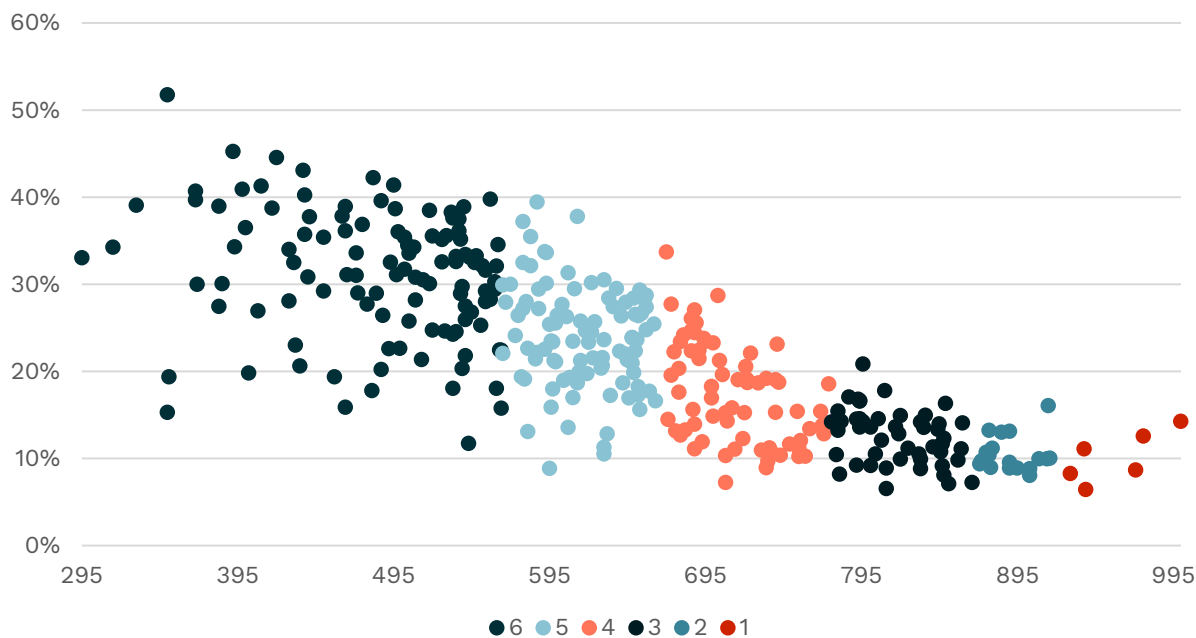
**Figur 10 Sekundærboliger i Trondheims bydeler** Antall og andel sekundærboliger etter bydel. 2024 Q4.



**Figur 11 Sentralitet** Fordeling av antall og andelen sekundærboliger etter sentralitetsklasse 1-6 der 1 er mest sentral. 2024 Q4.



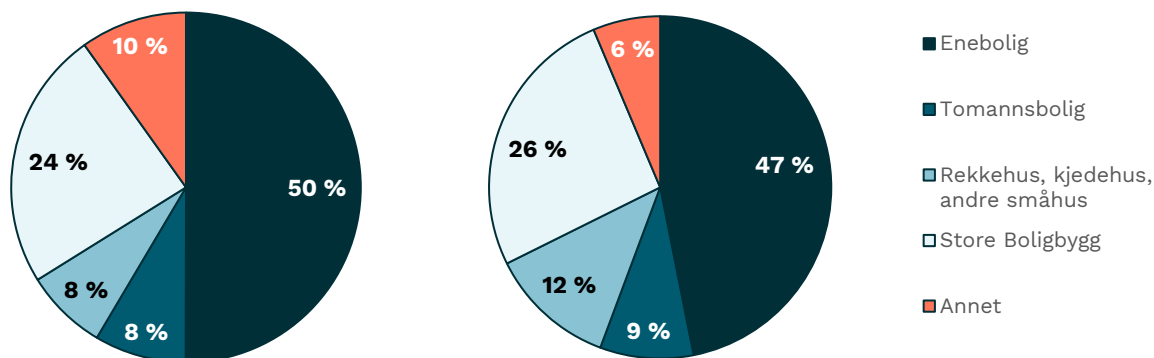
**Figur 12 Sentralitet kommuner** Fordeling av andelen sekundærboliger etter sentralitet fra 1-1000 og 1-6, der 1 er mest sentral og hhv 1000 og 6 er minst sentral. Kommuner. 2024 Q4.



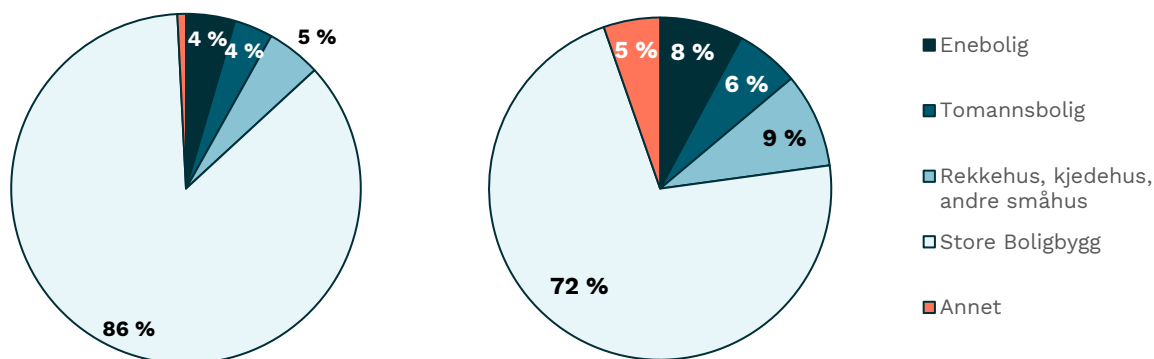
## Leiligheter dominerer i byene, eneboliger i distriktene

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** 2024 Q4.

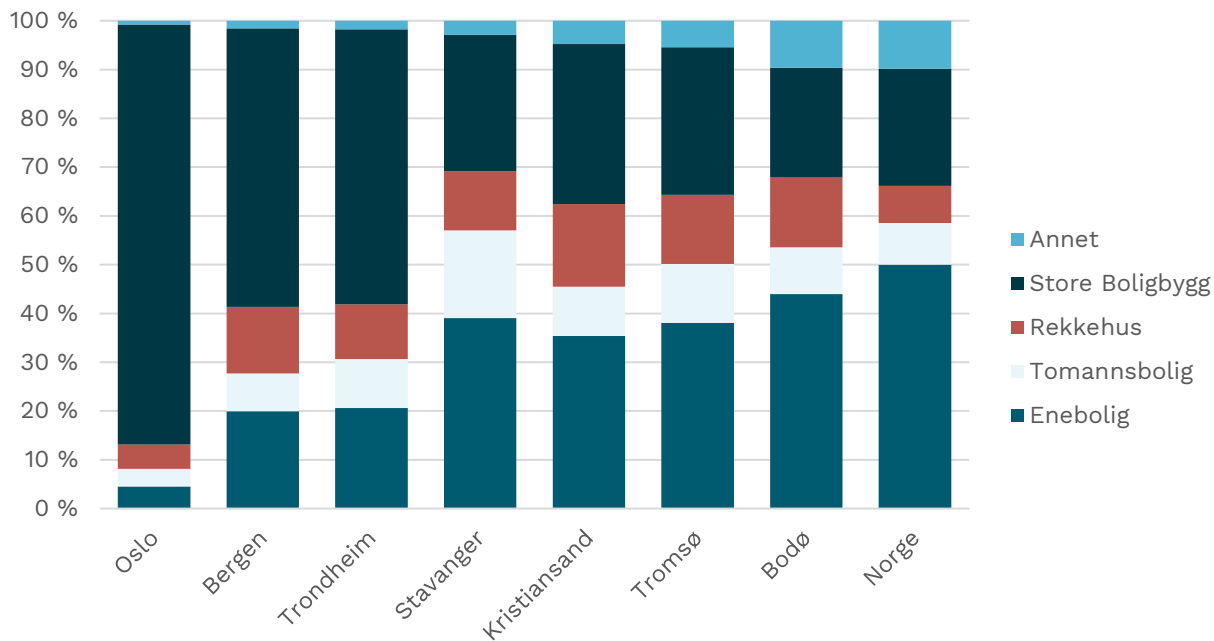


**Figur 14 Sekundærboliger (venstre) og boligmasse (høyre) etter boligtype i Oslo** 2024 Q4.



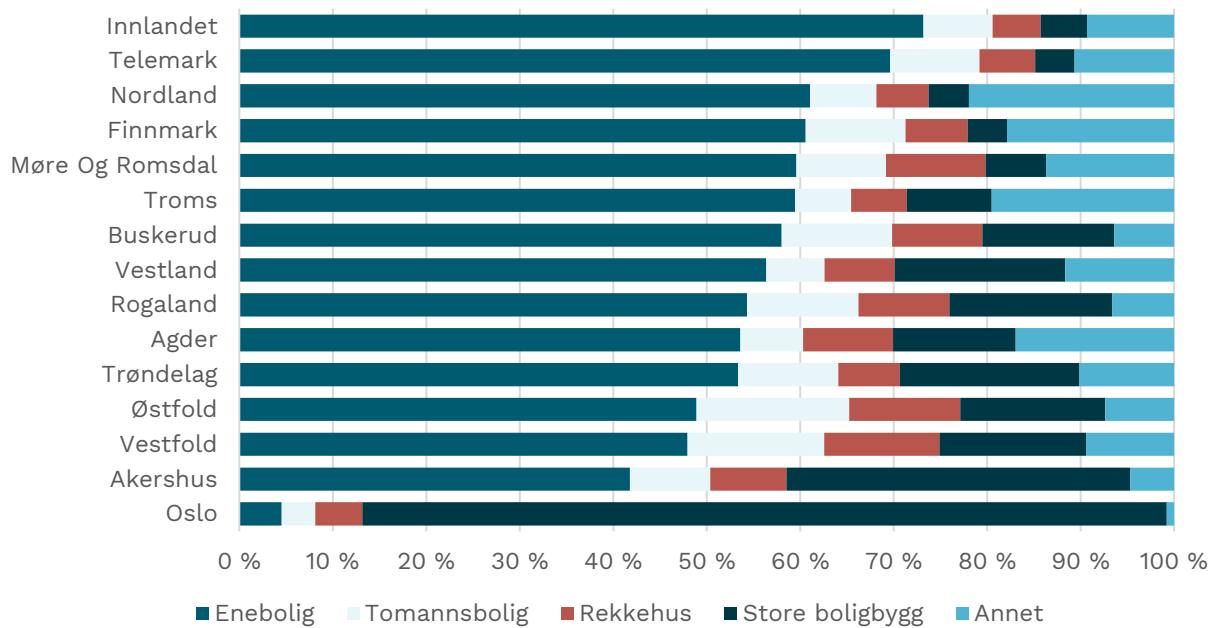
**Figur 15 Sekundærboliger etter boligtype i større byer**

2024 Q4.



**Figur 16 Sekundærboliger etter boligtype i fylkene**

2024 Q4.



## Norske institusjonelle eiere<sup>4</sup>

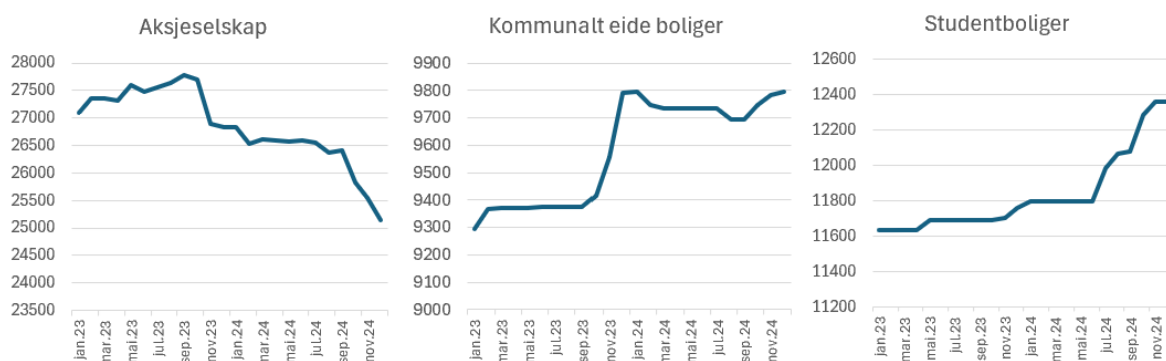
I dette kapittelet ser vi på institusjonelt eide boliger etter eiertype. Her har vi tilgjengelig månedlige observasjoner fra og med januar 2023 til og med desember 2024. Se tabell 3 for Norge og 4 for Oslo. Aksjeselskaper er den største gruppen her, med rundt 122 000 boliger (25 000 i Oslo), eller litt mindre enn halvparten av de institusjonelt eide boligene. Deretter følger kommuner med rundt 70 000 boliger (10 000), særlovselskaper<sup>5</sup> med 36 000 (8000), og stiftelser med 25 000 (4000).

For hele landet utenom Oslo økte antall institusjonelt eide boliger klart gjennom 2023, for deretter å flate ut igjennom 2024. På slutten av året kom det sågar en liten nedgang, se tabell 5. Både økningen og etter hvert nedgangen kan i stor grad tilskrives boliger eid av AS. Unntaket er primært kommunale boliger, der det har vært en oppgang gjennom hele dataperioden.

I Oslo kom omslaget tidligere. Der har antall institusjonelt eide boliger falt klart siden september 2023, se tabell 5 og figur 17. Denne nedgangen skyldes i stor grad en reduksjon på om lag 2637 boliger eid av AS, som tilsvarer en reduksjon på hele 9,9 prosent. Antallet kommunalt eide boliger økte med om lag 400 høsten 2023, men har var stabilt både før og etterpå. Antall studentboliger økte med 500 i løpet av høsten 2024.

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 17. Antall boliger eid av AS, kommuner og studentboliger. Jan 23 - des 24. Oslo.**



<sup>4</sup> Se [nef.no/Eierskap](https://nef.no/Eierskap) for en analyse som også inkluderer utenlandsk eierskap

<sup>5</sup> Annet foretak ifølge særskilt lov (SÆR), er en selskapsform. Et særlovselskap 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.



**Tabell 1. Antall sekundærboliger og endring 2019 Q3 -2024 Q4. Store byer, landet for øvrig og landet samlet**

Geo	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	2024 Q4	Endring '19-'24
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	13 073	320 2,51 %
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	2 572	241 10,34 %
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	4 749	6 0,13 %
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	5 453	242 4,64 %
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	50 504	-8 854 -14,92 %
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	9006	-383 -4,08 %
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	4 418	311 7,57 %
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	10 548	1 098 11,62 %
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	293 298	293 959	293 755	293 369	278 0,09 %
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	394 039	395 142	394 510	393 692	-6 741 -1,68 %

**Tabell 2. Andel sekundærboliger i store byer og endring 2019 Q3 -2024 Q4. Landet for øvrig og landet samlet.**

Geo	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	2024 Q4	Endring
Bergen	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	0 %
Bodø	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	0 %
Bærum	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	0 %
Kristiansand	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	0 %
Oslo	18 %	17 %	17 %	17 %	17 %	17 %	17 %	16 %	16 %	16 %	16 %	16 %	16 %	15 %	15 %	15 %	15 %	15 %	15 %	15 %	14 %	14 %	-3 %
Stavanger	14 %	14 %	14 %	14 %	14 %	14 %	14 %	14 %	14 %	13 %	13 %	13 %	13 %	13 %	13 %	13 %	13 %	13 %	13 %	13 %	13 %	13 %	-1 %
Tromsø	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	11 %	0 %
Trondheim	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	9 %	0 %
Landet for øvrig	16 %	16 %	16 %	16 %	16 %	16 %	16 %	16 %	16 %	16 %	16 %	16 %	16 %	16 %	16 %	16 %	16 %	16 %	16 %	16 %	16 %	16 %	-1 %
Norge	15 %	15 %	15 %	15 %	15 %	15 %	15 %	15 %	15 %	15 %	15 %	15 %	15 %	15 %	14 %	15 %	15 %	15 %	14 %	14 %	14 %	14 %	-1 %

**Tabell 3. Profesjonelt eide boliger. Jan. 2023 – Des. 2024. 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	jul.24	aug.24	sep.24	okt.24	nov.24	des.24
<b>Aksjeselskap</b>	118317	119086	119326	119578	119852	120618	120637	120837	121428	122147	122605	122171	122639	122821	122843	123049	123363	123258	122793	123005	123026	122878	122284	121620
<b>Annet foretak iflg. særsk. lov</b>	34802	34800	35273	35627	36253	36435	36493	36599	36599	36480	36477	36491	36576	36637	36637	36634	36620	36623	37012	36624	36586	36262	36439	36439
<b>Kommune</b>	67668	67734	67796	67933	67859	67961	68023	68086	68190	68329	68502	68971	68939	68968	69022	69078	69134	69244	69355	69557	69907	70246	70446	70608
<b>Stiftelse</b>	25340	25348	25338	25341	25337	25337	25400	25396	25385	25378	25457	25397	25374	25380	25374	25375	25346	25307	25255	24998	24665	24654	24638	24625
<b>Resten</b>	19139	19178	19484	19404	19247	19284	19200	19199	19277	19228	18958	18682	18676	18696	18630	18614	18647	18644	18685	18777	18749	18640	18578	18462
<b>Tot. antall institusjonelt eide boliger</b>	<b>265266</b>	<b>266146</b>	<b>267217</b>	<b>267883</b>	<b>268548</b>	<b>269635</b>	<b>269753</b>	<b>270117</b>	<b>270879</b>	<b>271562</b>	<b>271999</b>	<b>271712</b>	<b>272204</b>	<b>272502</b>	<b>272506</b>	<b>272750</b>	<b>273110</b>	<b>273076</b>	<b>273100</b>	<b>272961</b>	<b>272933</b>	<b>272680</b>	<b>272385</b>	<b>271754</b>
<b>Studentboliger</b>	41690	41651	41842	41841	41771	41759	41837	41960	41895	41895	41905	41891	41933	41984	41984	42425	42426	42475	42799	42889	42669	43032	43002	43008
<b>Sekundærboliger</b>	391778	391604	391379	391823	392144	393364	393758	393700	393876	394423	394348	394469	393898	394115	394227	394545	394728	395330	395268	395056	394700	394647	394687	393877
<b>Boligmasse</b>	2696063	2698232	2701025	2702785	2704629	2707751	2709573	2711059	2712998	2715512	2718333	2720214	2722504	2724520	2725884	2727850	2729425	2731762	2733539	2735291	2736719	2738814	2740935	2742462

**Tabell 4. Profesjonelt eide boliger. Jan. 2023 – Des. 2024. 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	jul.24	aug.24	sep.24	okt.24	nov.24	des.24
<b>Aksjeselskap</b>	27104	27366	27351	27316	27598	27478	27556	27629	27771	27700	26896	26842	26830	26534	26619	26601	26573	26586	26544	26374	26416	25825	25553	25134
<b>Annet foretak iflg. særsk. lov</b>	6928	6928	7402	7411	7713	7713	7713	7713	7713	7713	7682	7737	7778	7778	7778	7778	7778	7778	7965	7575	7868	7682	7759	7759
<b>Kommune</b>	9293	9369	9373	9373	9373	9374	9374	9374	9374	9417	9556	9792	9797	9748	9734	9736	9736	9733	9733	9694	9694	9748	9783	9795
<b>Stiftelse</b>	3823	3822	3821	3819	3819	3815	3814	3811	3810	3809	3801	3797	3796	3795	3796	3796	3795	3794	3793	3791	3729	3727	3725	3725
<b>Resten</b>	3295	3275	3274	3274	3170	3171	3169	3165	3152	3138	3056	2847	2852	2826	2814	2831	2836	2819	2821	2811	2801	2789	2779	2737
<b>Tot. antall institusjonelt eide boliger</b>	<b>50443</b>	<b>50760</b>	<b>51221</b>	<b>51193</b>	<b>51673</b>	<b>51551</b>	<b>51626</b>	<b>51692</b>	<b>51820</b>	<b>51777</b>	<b>50991</b>	<b>51015</b>	<b>51053</b>	<b>50681</b>	<b>50741</b>	<b>50742</b>	<b>50718</b>	<b>50710</b>	<b>50856</b>	<b>50245</b>	<b>50508</b>	<b>49771</b>	<b>49599</b>	<b>49150</b>
<b>Studentboliger</b>	11636	11636	11633	11633	11693	11693	11693	11693	11693	11693	11703	11758	11799	11799	11799	11799	11799	11799	11986	12070	12078	12287	12364	12364
<b>Sekundærboliger</b>	53460	53286	52800	52770	52597	52685	52576	52420	52132	52153	51942	51985	51883	51589	51490	51488	51392	51362	51373	51063	50976	50774	50711	50504
<b>Boligmasse</b>	348718	348881	349442	349531	349725	349938	350105	350418	350655	350992	351297	351651	352018	352098	352113	352528	352575	352794	353320	353378	353693	353624	353980	354100

**Tabell 5. Profesjonelt eide boliger. Jan. 2023 – Des. 2024. Norge uten 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	jul.24	aug.24	sep.24	okt.24	nov.24	des.24
<b>Aksjeselskap</b>	91213	91720	91975	92262	92254	93140	93081	93208	93657	94447	95709	95329	95809	96287	96224	96448	96790	96672	96249	96631	96610	97053	96731	96486
<b>Annet foretak iflg. særsk. lov</b>	27874	27872	27871	28216	28540	28722	28780	28886	28886	28767	28795	28754	28798	28859	28859	28856	28842	28845	29047	29049	28718	28580	28680	28680
<b>Kommune</b>	58375	58365	58423	58560	58486	58587	58649	58712	58816	58912	58946	59179	59142	59220	59288	59342	59398	59511	59622	59863	60213	60498	60663	60813
<b>Stiftelse</b>	21517	21526	21517	21522	21518	21522	21586	21585	21575	21569	21656	21600	21578	21585	21578	21579	21551	21513	21462	21207	20936	20927	20913	20900
<b>Resten</b>	15844	15903	16210	16130	16077	16113	16031	16034	16125	16090	15902	15835	15824	15870	15816	15783	15811	15825	15864	15966	15948	15851	15799	15725
<b>Tot. antall institusjonelt eide boliger</b>	<b>214823</b>	<b>215386</b>	<b>215996</b>	<b>216690</b>	<b>216875</b>	<b>218084</b>	<b>218127</b>	<b>218425</b>	<b>219059</b>	<b>219785</b>	<b>221008</b>	<b>220697</b>	<b>221151</b>	<b>221821</b>	<b>221765</b>	<b>222008</b>	<b>222392</b>	<b>222366</b>	<b>222244</b>	<b>222716</b>	<b>222425</b>	<b>222909</b>	<b>222786</b>	<b>222604</b>
<b>Studentboliger</b>	30054	30015	30209	30208	30078	30066	30144	30267	30202	30202	30202	30133	30134	30185	30185	30626	30627	30676	30813	30819	30591	30745	30638	30644
<b>Sekundærboliger</b>	338318	338318	338579	339053	339547	340679	341182	341280	341744	342270	342406	342484	342015	342526	342737	343057	343336	343968	343895	343993	343724	343873	343976	343373
<b>Boligmasse</b>	2347345	2349351	2351583	2353254	2354904	2357813	2359468	2360641	2362343	2364520	2367036	2368563	2370486	2372422	2373771	2375322	2376850	2378968	2380219	2381913	2383026	2385190	2386955	2388362

# Om sekundærboligstatistikken

Sekundærboligstatistikken teller opp 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.

# Rapporten er levert av

## **Norges Eiendomsmeglerforbund**

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er et landsomfattende profesjonsforbund som organiserer 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 oppstartsbedriften Alva Technologies. 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**

