

Boliger eier ikke bor i – sekundærboliger, profesjonelt eide boliger og utenlandsk eierskap 2025 Q4



Norges Eiendomsmeglerforbund

NO 970 350 012 MVA

Parkveien 55, 0256 Oslo

22 54 20 80

firmapost@nef.no

nef.no

ambita



Sekundærboliger, profesjonelt eide boliger og utenlandsk eierskap

Denne rapporten kartlegger utviklingen i sekundærboliger, boliger eid av profesjonelle aktører i Norge og utenlandsk eierskap. Felles for disse boligene er at eier ikke bor i dem selv, og at de i stor grad leies ut.

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 2025. Dermed kan vi for første gang vise komplett statistikk for hele 2025. 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.

Siden 4. kvartal 2024 inkluderer rapporten også statistikk for profesjonelt eide boliger. Dette er boliger eid av blant annet aksjeselskap, stiftelser og kommuner. Her publiserer vi kvartalsvise observasjoner, fra og med 1. kvartal 2023 til og med 4. kvartal 2025.

Rapporten inkluderer også statistikk for utenlandsk eierskap. Dette er boliger eid av i) nordmenn bosatt i utlandet ii) utenlandske statsborgere bosatt i utlandet og iii) utenlandske foretak. Her har vi årlige observasjoner av beholdningen 1. juli hvert år, fom. 2023 tom. 2025.

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 for Q1 og Q3 er det kortversjoner. Statistikken for utenlandsk eierskap er på årsbasis og oppdateres kun i Q2-rapporten hvert år, men rapporteres i alle rapportene for fullstendighetens skyld. Fullt datasett med figurer og rapporter publiseres på 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, profesjonelt eide boliger og utenlandsk eierskap	2
Færre boliger som eier ikke bor i.....	4
1. Nedgangen i sekundærboliger fortsatte i 4. kvartal 2025	4
13,9 prosent av alle boliger er sekundærboliger.....	7
Sekundærboligandelen varierer betydelig geografisk.....	8
Leiligheter dominerer i byene, eneboliger i distriktene	13
2. Norske institusjonelle eiere	15
3. Utenlandsk eierskap	19
Om sekundærboligstatistikken.....	23
Rapporten er levert av.....	24

Færre boliger som eier ikke bor i

I 4. kvartal 2025 fortsatte den svake utviklingen i privateide sekundærboliger, mens nedgangen i boliger eid av AS flatet ut. Nedgangen er særlig tydelig i Oslo, der det har vært en kraftig nedgang i sekundærboliger siden 2019 og AS-eide boliger de siste to årene. I disse periodene har vi registrert en nedgang på til sammen 11 570 sekundærboliger og 4 864 boliger eid av AS. I hovedstaden ble nedgangen i sekundærboliger enda brattere i 2025, mens nedgangen i AS-eide boliger tiltok igjen i 4. kvartal 2025, etter et hvileskjær i kvartalet før. I landet utenom Oslo faller også antallet sekundærboliger, mens antall AS-eide boliger flatet ut sommeren 2024 etter å ha økt klart. Boliger eid av nordmenn i utlandet falt klart fra 2023 til 2024, men har i stor grad flatet ut fra 2024 til 2025. Boliger eid av utlendinger bosatt i utlandet har vært stabilt over toårsperioden, mens boliger eid av utenlandske foretak har økt i tiltakende grad.

Utviklingen for sekundærboliger er nærmere beskrevet i kapittel 1 (s. 4), institusjonelt eide boliger i kapittel 2 (s. 15) og utenlandsk eierskap i kapittel 3 (s. 18).

1. Nedgangen i sekundærboliger fortsatte i 4. kvartal 2025

Andelen sekundærboliger fortsatte å falle i årets fjerde kvartal, til 13,9 prosent for landet samlet. Det er den laveste andelen vi har registrert, dvs. siden 3. kvartal 2019, se figur 2. Etter en markant nedgang fra 2019 til 2022, var nedgangen lenge moderat på landsbasis, men det siste året har nedgangen tiltatt. I Oslo fortsatte den sterke nedgangen også etter 2022, og i fjerde kvartal 2025 var andelen nede i 13,3 prosent, se figur 1. Nedgangen i Oslo ble lenge delvis motsvart av en oppgang i flere av nabokommunene, men tidlig i 2024 kom det en nedgang også der, som siden har fortsatt, se figur 3.

I de andre store byene var bildet lenge mer blandet, se figur 2, men den siste tiden har det vært en bred nedgang. I landet utenom Oslo har nedgangen fortsatt gjennom 2025. Nasjonalt var det i årets fjerde kvartal 11 570 færre sekundærboliger enn 6 år tidligere, en nedgang på 2,9 prosent. I Oslo var nedgangen i samme periode på hele 11 964 boliger, eller 20,2 prosent. Det er det laveste antallet og den laveste andelen sekundærboliger vi har registrert i Oslo, dvs. siden 2013.

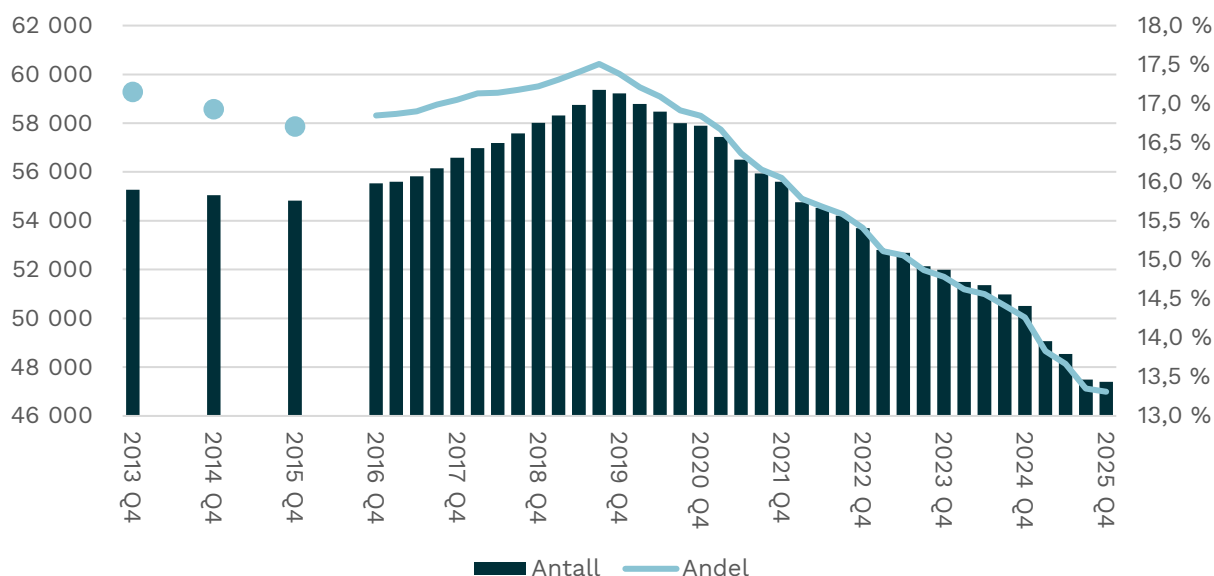
Blant kommunene rundt Oslo hadde lenge Lillestrøm, Lørenskog og Nannestad den sterkeste økningen i sekundærboliger. I Lillestrøm og Nannestad har antall sekundærboliger falt det siste halvannet året, mens det har holdt seg om lag uendret på Lørenskog i den samme perioden. I de øvrige kommunene rundt hovedstaden har det stort sett vært ganske stabilt de

siste årene, men de siste kvartalene har det vært nedgang i alle kommunene i Figur 3.¹ Med unntak for Asker, Bærum og Rælingen har imidlertid alle disse kommunene rundt Oslo fortsatt høyere sekundærboligandel enn for fire år siden.

Når vi ser på de andre store byene, har det også i Stavanger vært en markant nedgang over lengre tid. I Bodø, Tromsø og Trondheim har det vært en stigende tendens inntil nylig, men nå er det nedgang også i de to sistnevnte byene mens det har flatet ut i Bodø. I Kristiansand og Bergen har nivået vært relativt stabilt over tid. I 4. kvartal 2025 var det nedgang i alle storbyene sammenliknet med samme kvartal året før.

Det er flere årsaker til den langvarige nedgangen i sekundærboligandelen i Norge. Formuesbeskatningen på sekundærbolig har økt. 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. Med et svakt nyboligmarkedet tilføres det også færre nye boliger – og dermed færre nye investeringsobjekter.² I motsatt retning trekker det at det særskilte kravet til egenkapital på sekundærbolig i Oslo ble fjernet fra 1. januar 2023. I tillegg har høy tilstrømning av flyktninger fra Ukrainabidrett til økt etterspørsel etter leieboliger over hele landet.

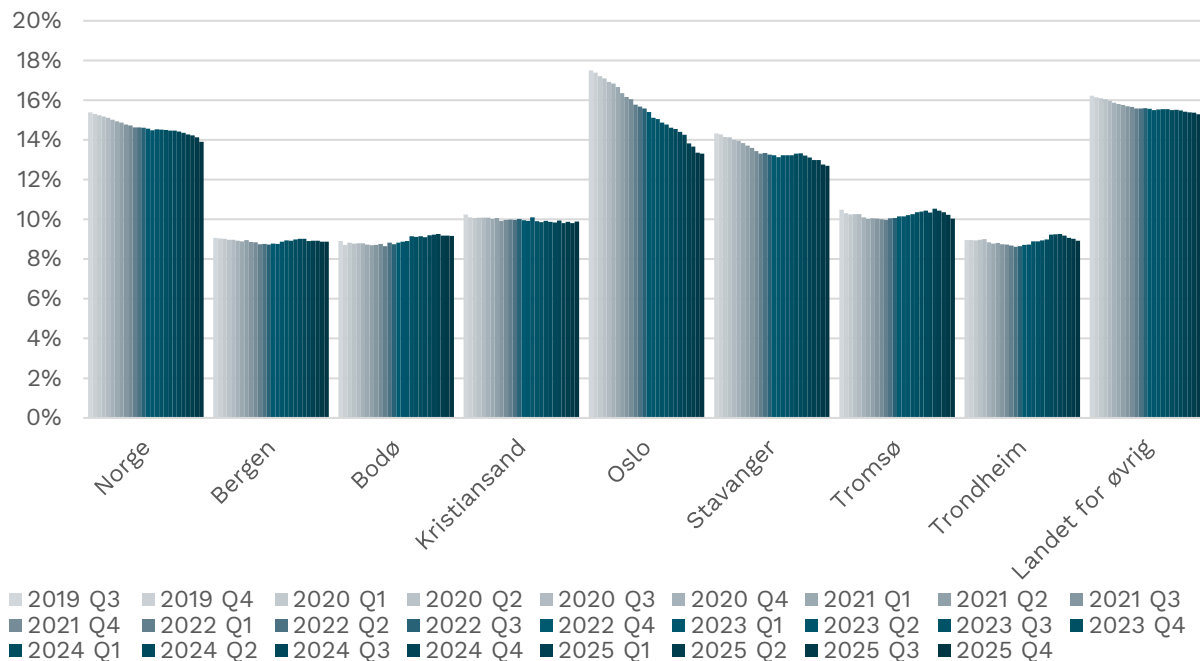
Figur 1 Sekundærboliger i Oslo Årlige observasjoner til og med 2016. Kvartalsvise observasjoner fra og med 2017. Målt i antall (venstre akse) og som andel av alle boliger (høyre akse).



¹ Oppgangen som har vært i flere av 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 så til nabokommunene. Dette kravet ble imidlertid opphevet i 2023, og det kan isolert sett bidra til en vridning tilbake til Oslo.

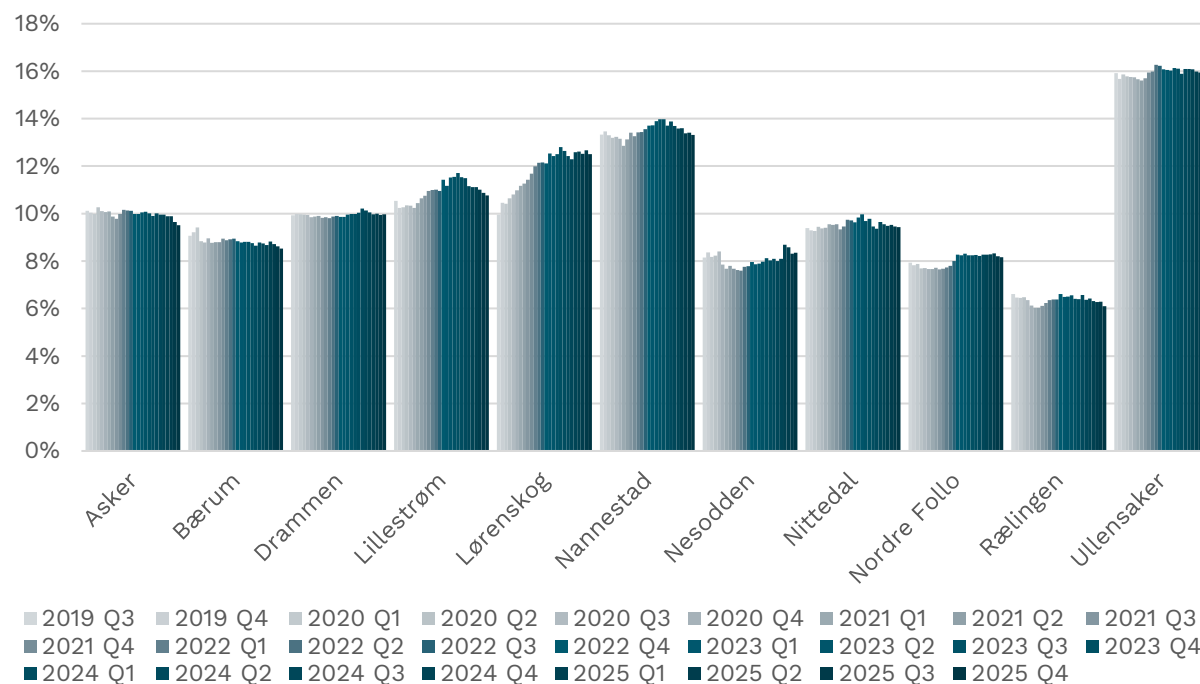
² Sekundærboligene registreres først ved tinglysning: Det er mye som tyder på at det i perioder med et opphetet boligmarked, som i 2016 og under pandemien, er en relativt høy andel som investerer i nyboligprosjekter, som ikke ferdigstilles før 1,5 - 3 år senere. Dermed kan det bli et ekstra tidsetterslep i registreringen i slike perioder. Nyboligsalget tok seg kraftig opp høsten 2020 og holdt seg mange steder på høye nivåer inn i 2022. Det høye salget synes i ferdigstillingstallene og dermed potensielt i registreringene i opptil 3 år. De siste 4 årene har imidlertid nyboligsalget vært meget svakt.

Figur 2 Sekundærboliger i Norge og større byer Andel av boligmassen. 2019 Q3 – 2025 Q4



Figur 3 Sekundærboliger i kommuner rundt Oslo

Andel av boligmassen. 2019 Q3 – 2025 Q4

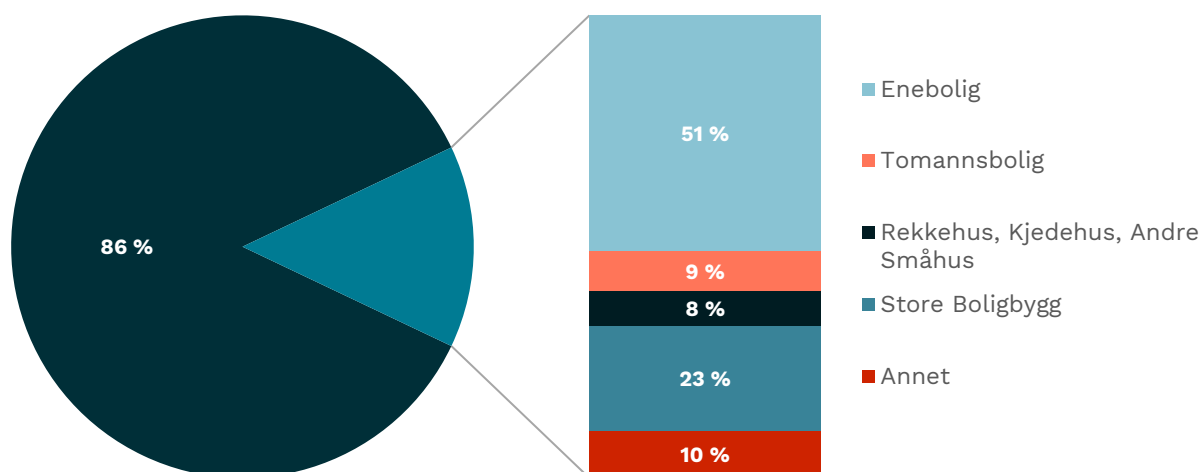


13,9 prosent av alle boliger er sekundærboliger

I 4. kvartal 2025 registrerte vi 388 863 sekundærboliger i Norge. Dette utgjør 13,9 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 Andel av boligmassen (venstre) fordelt på boligtype (høyre). 2025 Q4



Sekundærboligandelen varierer betydelig geografisk

Figur 5 viser at Vestland og Oslo er fylkene med flest sekundærboliger, henholdsvis med om lag 50 000 og 47 000 enheter. I motsatt ende finner vi Finnmark med om lag 7 000. Målt som andel av samlet boligmasse er sekundærboligene jevnere fordelt. Andelen er høyest i Innlandet og lavest i Akershus, med henholdsvis 19 og 11 prosent. Landsgjennomsnittet er om lag 14 prosent.³

I de store byene er sekundærboligandelen stort sett lavere enn landsgjennomsnittet. Oslo og Stavanger er unntak med rundt 13 prosent. I de andre større byene ligger andelen rundt 9-10 prosent.

I de fem største byene har vi statistikk på bydelsnivå. Særlig i Oslo ser vi store forskjeller mellom bydelene, fra knappe 5 prosent på Grorud og Alna til hele 30 prosent på Frogner. Sekundærboligandelen er typisk høyere i sentrale bydeler, som St. Hanshaugen (21 %), Sentrum (20 %), Gamle Oslo (17 %) og Grünerløkka (16 %). De høye 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. Det kan også ha 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 37 prosent, se Figur 9. Dernest kommer Storhaug med 21 prosent og Rennesøy med 19 prosent. I de øvrige bydelene ligger andelen på mellom 6 og 15 prosent.

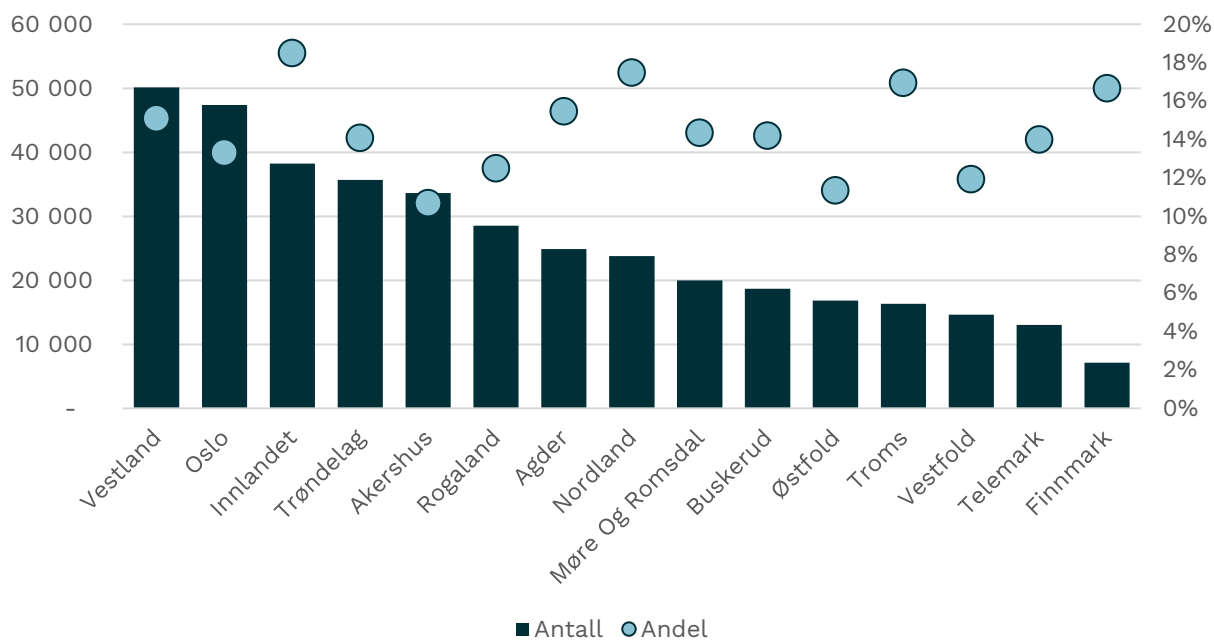
Figur 11 og 12 viser hvordan sekundærboligandelen varierer i forhold til sentralitetsindeksen. Sentralitetsindeksen rangerer kommunene etter sentralitet, på en skala fra 1 til 1000, gruppert i 6 klasser, fra 1 (mest sentral) til 6 (minst sentral).⁴ Figur 11 viser antall og andel sekundærboliger i de 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. Sentralitetsklasse 1 består i stor grad 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.

³ Et forhold som muligens bidrar til et høyt antall sekundærboliger i distriktene, er at en del fritidsboliger og ubebodde/raflyttede hus feilaktig registreres som sekundærboliger.

⁴ Sentralitetsindeksen er basert på reisetid til arbeidsplasser og servicefunksjoner fra alle bebodde grunnkretser. For mer informasjon, se www.ssb.no.

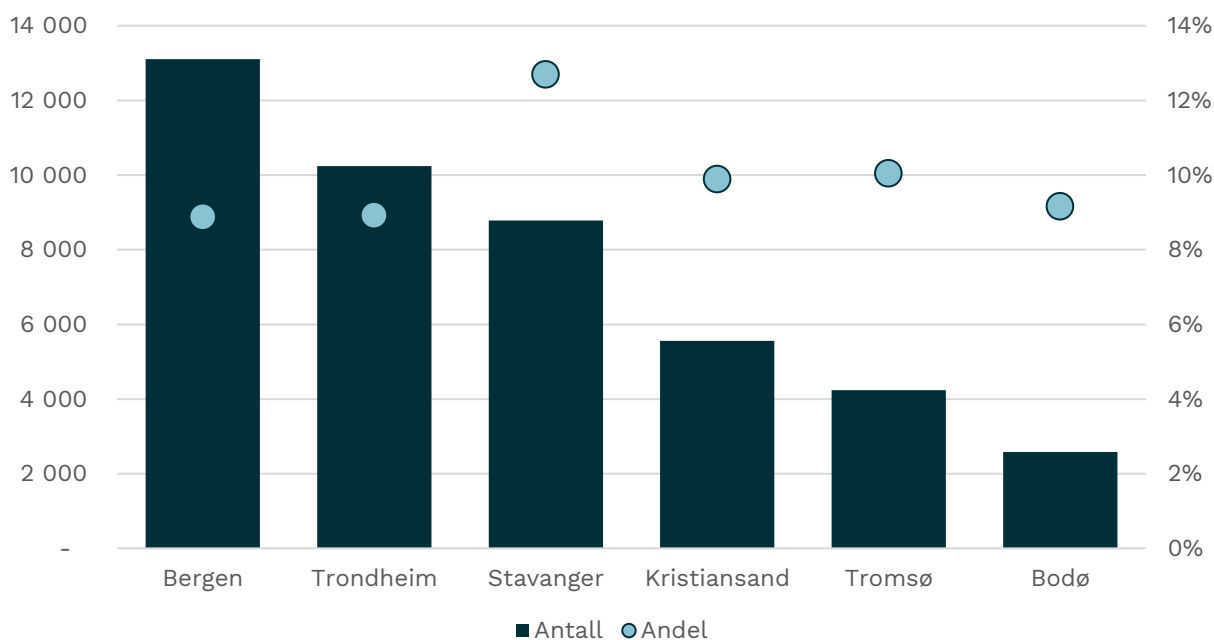
Figur 5 Sekundærboliger i fylker

Antall og andel sekundærboliger etter fylke. 2025 Q4.



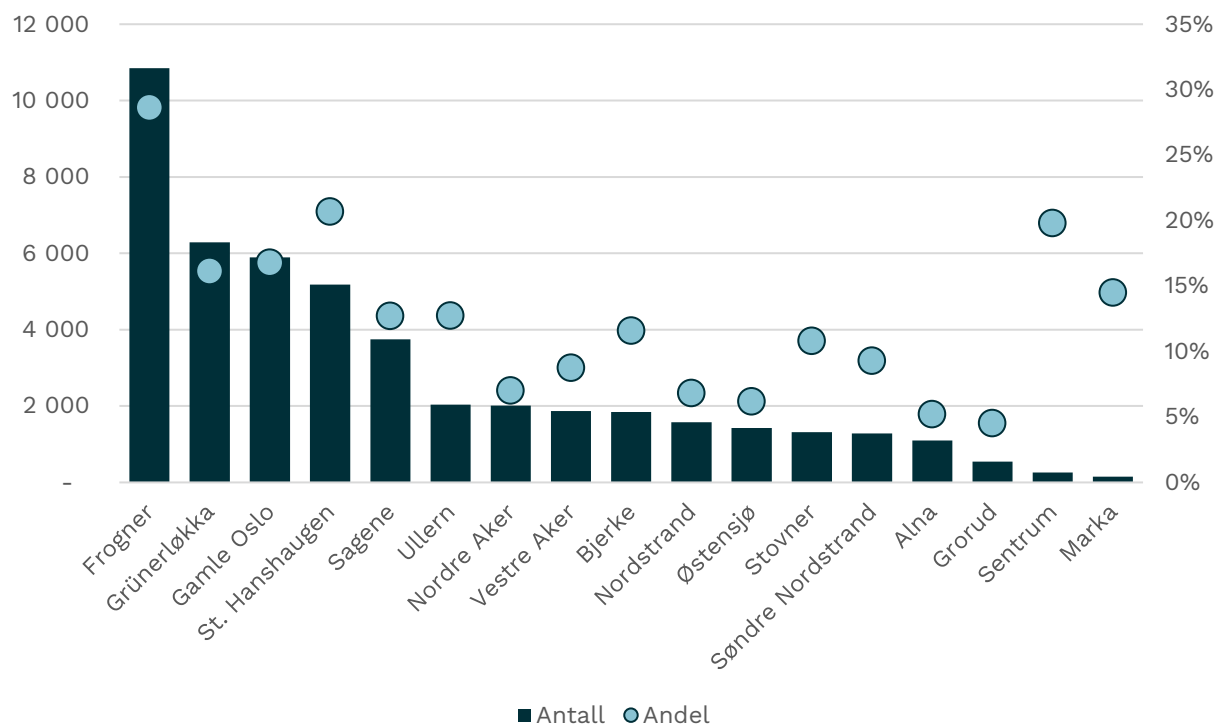
Figur 6 Sekundærboliger i byer

Antall og andel sekundærboliger etter by. 2025 Q4.



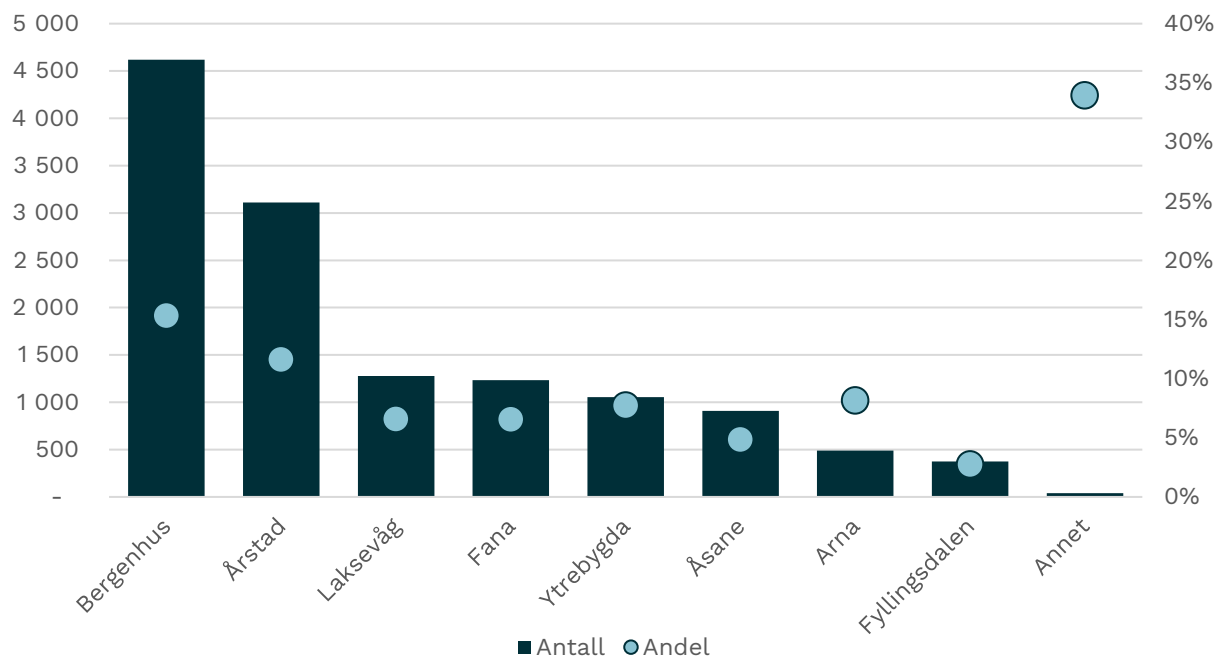
Figur 7 Sekundærboliger i Oslos bydeler

Antall og andel sekundærboliger etter bydel. 2025 Q4.

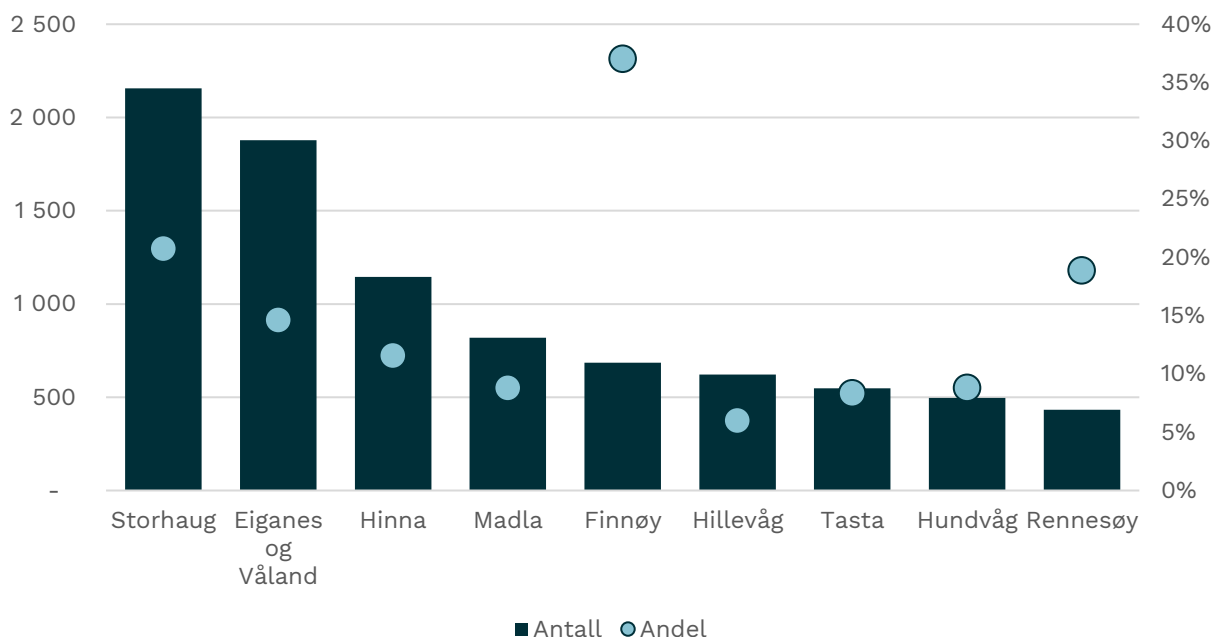


Figur 8 Sekundærboliger i Bergens bydeler

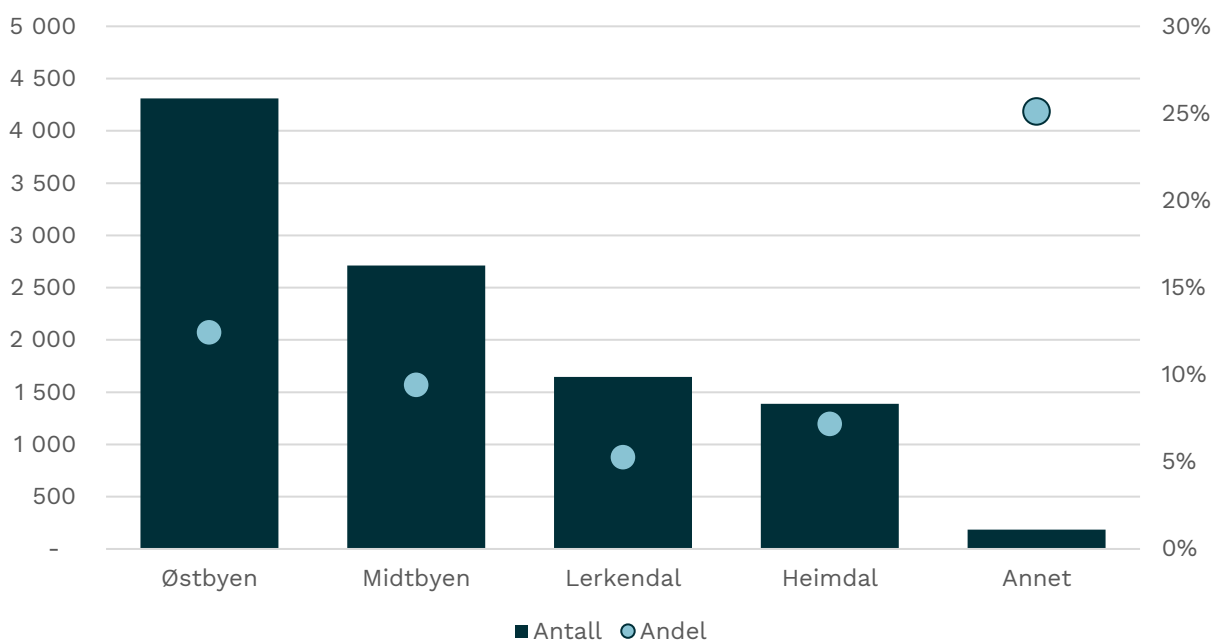
Antall og andel sekundærboliger etter bydel. 2025 Q4.



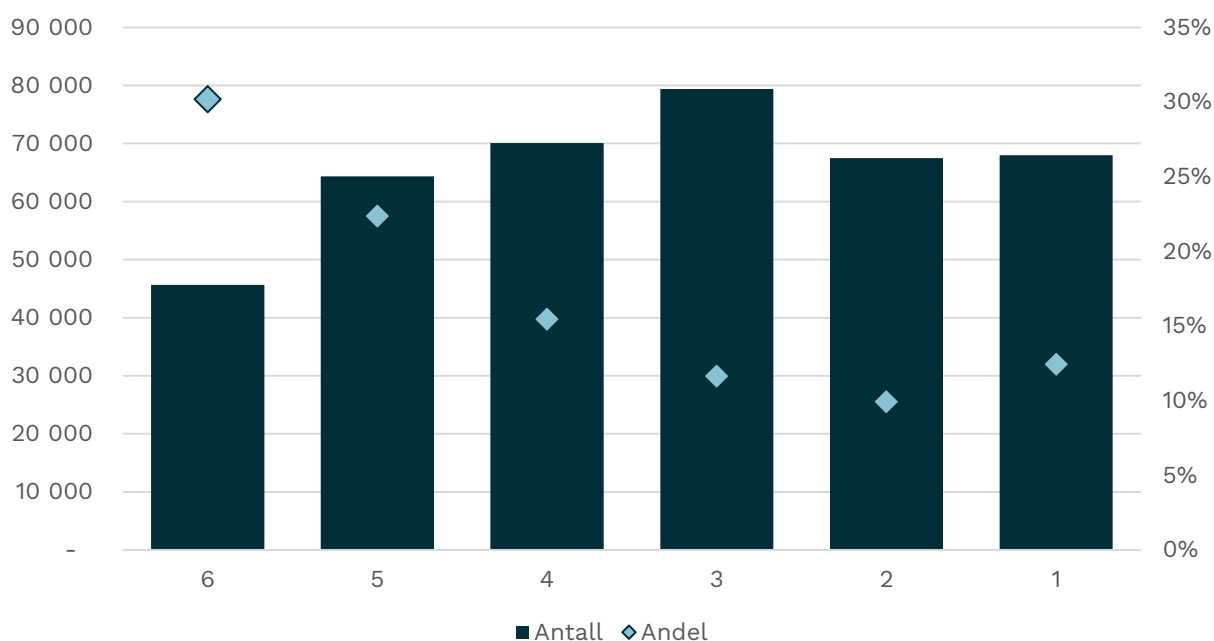
Figur 9 Sekundærboliger i Stavangers bydeler Antall og andel sekundærboliger etter bydel. 2025 Q4.



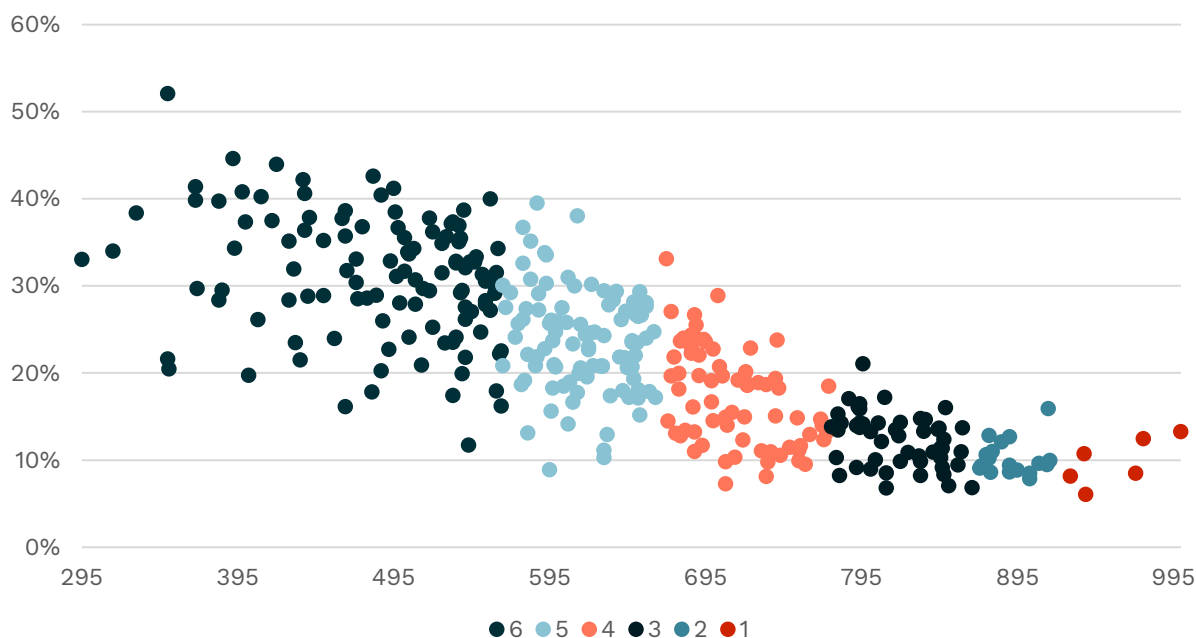
Figur 10 Sekundærboliger i Trondheims bydeler Antall og andel sekundærboliger etter bydel. 2025 Q4.



Figur 11 Sentralitet Fordeling av antall og andelen sekundærboliger etter sentralitetsklasse 1-6 der 1 er mest sentral. 2025 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. 2025 Q4.

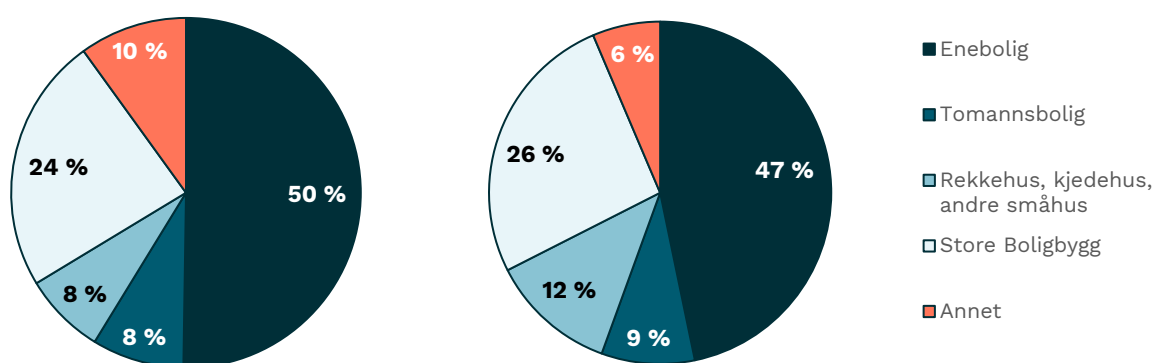


Leiligheter dominerer i byene, eneboliger i distriktene

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 85 prosent, mens kun 5 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.

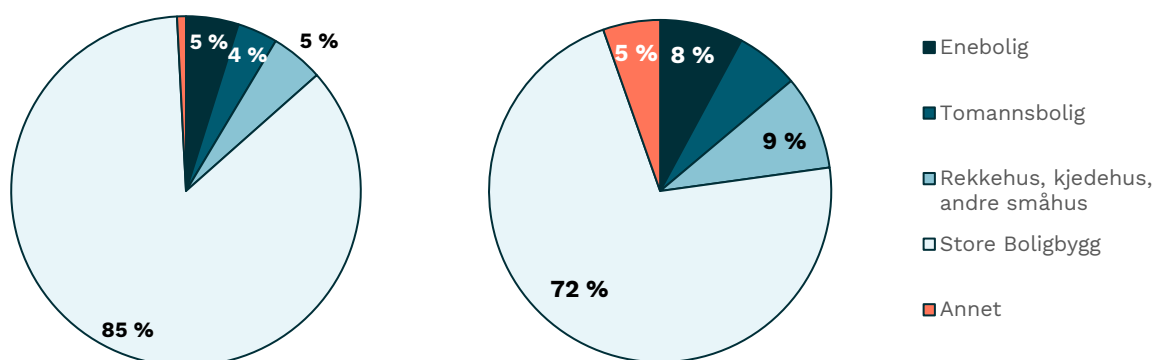
Figur 13 Sekundærboliger (venstre) og boligmasse (høyre) etter boligtype i Norge

2025 Q4.



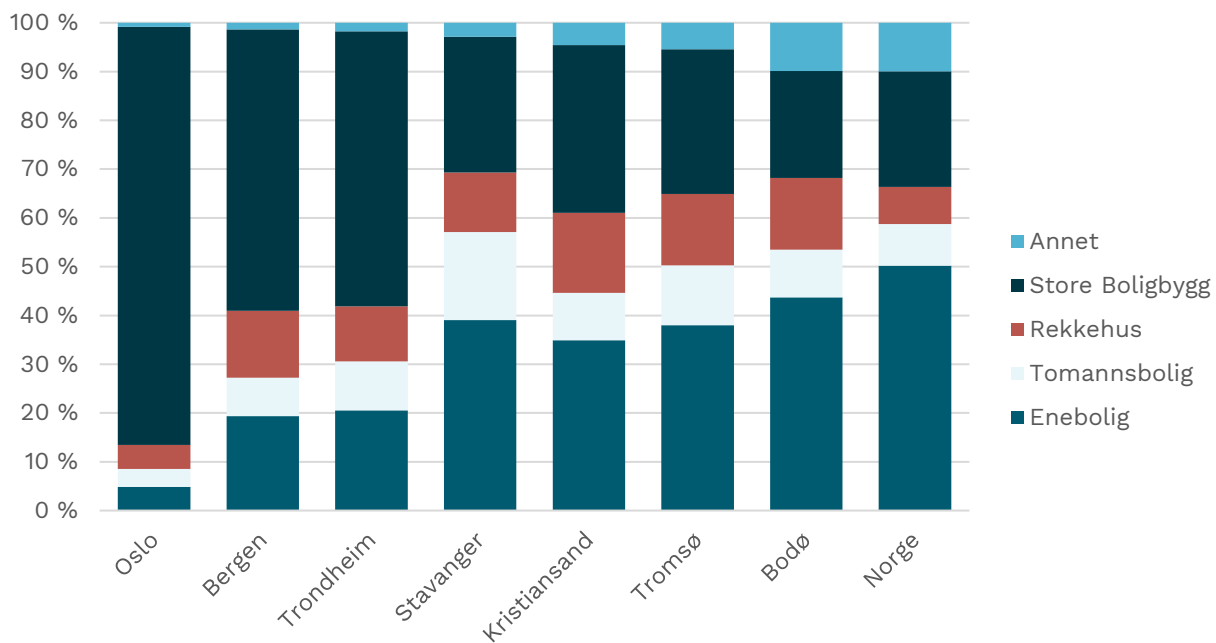
Figur 14 Sekundærboliger (venstre) og boligmasse (høyre) etter boligtype i Oslo

2025 Q4.



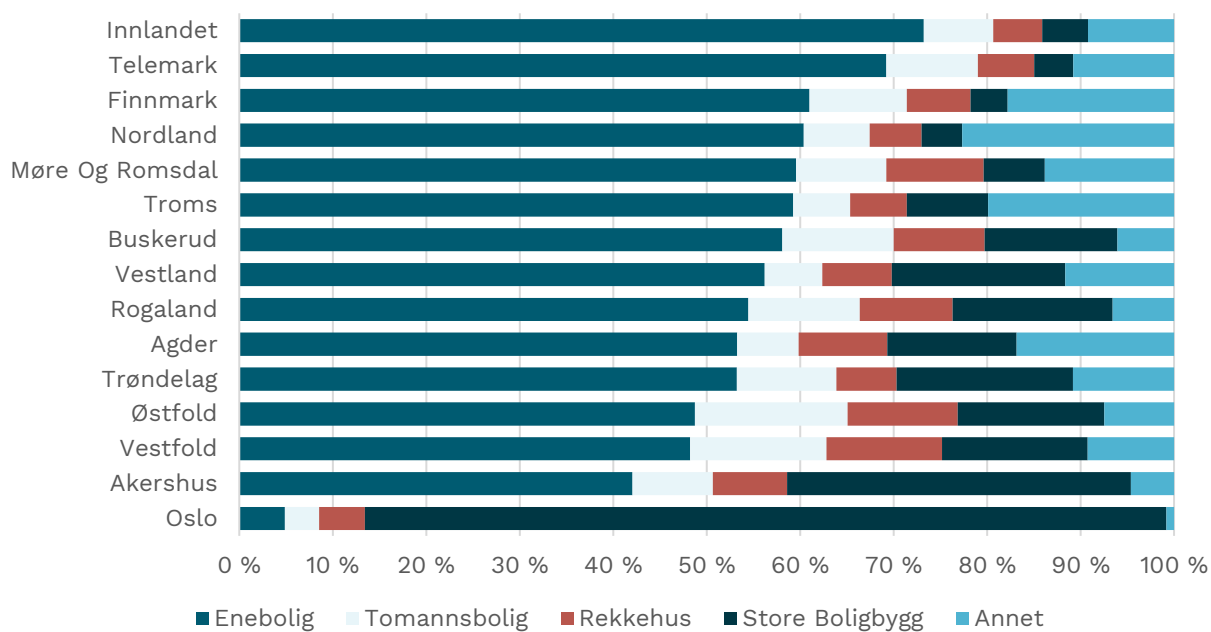
Figur 15 Sekundærboliger etter boligtype i større byer

2025 Q4.



Figur 16 Sekundærboliger etter boligtype i fylkene

2025 Q4.



2. Norske institusjonelle eiere

I dette kapittelet ser vi på institusjonelt eide boliger etter eiertype. Her viser vi kvartalsvise observasjoner fra og med 1. kvartal 2023 til og med 4. kvartal 2025. Aksjeselskaper er den største gruppen her, med rundt 120 000 boliger (23 000 i Oslo), eller litt mindre enn halvparten av de institusjonelt eide boligene. Deretter følger kommuner med rundt 72 000 boliger (10 000), særlovselskaper⁵ med 38 000 (8000), og stiftelser med 24 000 (4000). Se tabell 1 for Norge og tabell 2 for Oslo.

For hele landet utenom Oslo har antall institusjonelt eide boliger økt klart gjennom dataperioden, men økningen har avtatt gradvis og stoppet opp i 3. kvartal 2025, se tabell 3. I 2023 og tidlig i 2024 kunne økningen i stor grad tilskrives boliger eid av AS, men der stoppet økningen opp våren 2024. Antallet kommunale boliger har økt klart gjennom dataperioden. Antall studentboliger økte markant våren 2024 og gjennom 2025, se figur 17.

I Oslo kom omslaget tidligere. Der har antall institusjonelt eide boliger falt klart siden slutten av 2023. Denne nedgangen skyldes i stor grad en reduksjon på om lag 4 800 boliger eid av AS, som tilsvarer en reduksjon på hele 17,5 prosent. Nedgangen har vært særlig tydelig siden høsten 2024, se figur 18.⁶ Antallet kommunalt eide boliger økte med 300-400 høsten 2023, men har var stabilt etterpå. Antall studentboliger i Oslo har økt med 1 135 eller 11,1 prosent siden sommeren 2024.

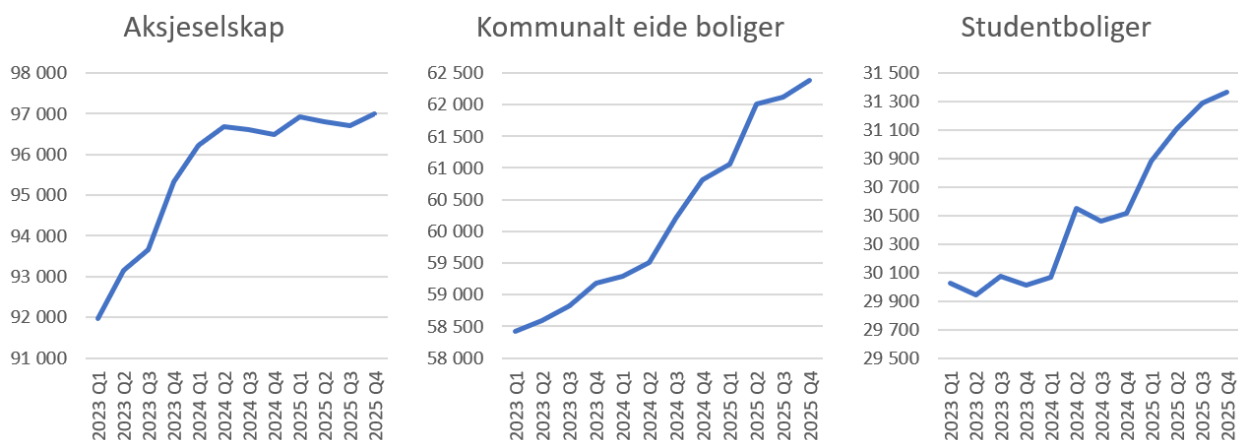
Tabell 4 viser utviklingen i antall AS-eide boliger i de 7 største byene. Den viser en nedgang i Bergen på 6,9 prosent fra en topp i 2023Q2. I Tromsø, Trondheim og Kristiansand har oppgang snudd til nedgang det siste året. I Stavanger har en oppgang flatet ut de siste kvartalene, mens nivået har vært relativt stabilt i Bodø og Drammen.

Tallene for AS-eide boliger indikerer at det generelt er mer attraktivt å være investor utenfor Oslo. Det kan skyldes at det er mindre kapitalkrevende og derfor noe mindre rente- og skattefølsomt. Imidlertid ser vi etter hvert nedgang mange andre steder også.

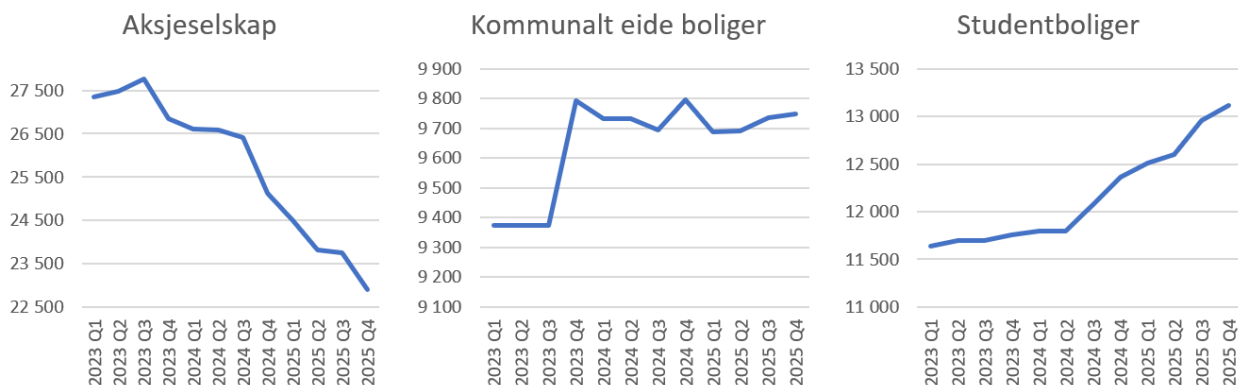
⁵ Annet foretak ifølge særskilt lov (SÆR), er en selskapsform. Et særlovselskap skiller seg fra andre statlige aksjeselskap og statsforetak ved at hvert enkelt av selskapene er opprettet og drives med hjemmel i en egen lov,[1] eller en lov som gjelder flere selskaper av lignende karakter. Dette omfatter blant annet helseforetak (HF), regionalt helseforetak (RHF), studentsamskipnader og enkelte folkehøgskoler.

⁶ Når det gjelder boliger eid av AS, kan nedgangen i Oslo delvis skyldes at aksjeselskap er solgt til et borettslag der tidligere eier av aksjeselskapet eier BRL-andeler, og fortsatt leier ut. I den grad det er tilfelle er reduksjonen i investoreide utleieboliger mindre enn nedgangen i AS-boliger skulle tilsi, i hvert fall umiddelbart: over tid kan man anta at salg fra AS til BRL er starten på å selge boligen/andelen til private eiere.

Figur 17. Antall boliger eid av AS, kommuner og studentboliger. Q1 23 – Q4 25. Norge utenom Oslo



Figur 18. Antall boliger eid av AS, kommuner og studentboliger. Q1 2023 – Q4 2025. Oslo.



Tabell 1. Profesjonelt eide boliger. Norge

	2023 Q1	2023 Q2	2023 Q3	2023 Q4	2024 Q1	2024 Q2	2024 Q3	2024 Q4	2025 Q1	2025 Q2	2025 Q3	2025 Q4
Aksjeselskap	119 326	120 618	121 428	122 171	122 843	123 258	123 026	121 620	121 431	121 431	120 464	119 899
Annet foretak iflg. særsk. lov	35 273	36 435	36 599	36 491	36 637	36 623	36 586	36 439	37 233	37 699	38 021	38 275
Kommune	67 796	67 961	68 190	68 971	69 022	69 244	69 907	70 608	70 745	71 700	71 863	72 139
Stiftelse	25 338	25 337	25 385	25 397	25 374	25 307	24 665	24 625	24 601	23 879	23 949	23 920
Resten*	19 484	19 284	19 277	18 682	18 630	18 644	18 749	18 462	18 153	18 049	17 864	17 797
Tot. Antall institusjonelt eide boliger	267 217	269 635	270 879	271 712	272 506	273 076	272 33	271 754	272 163	271 956	272 161	272 030
Studentboliger	41 842	41 759	41 895	41 891	41 984	42 475	42 669	43 008	43 524	43 839	44 374	44 479
Sekundærboliger	391 379	393 364	393 876	394 469	394 227	395 330	394 700	393 877	392 338	392 061	389 786	389 786
Boligmasse	2 701 025	2 707 751	2 712 998	2 720 214	2 725 884	2 731 762	2 736 719	2 742 462	2 750 869	2 755 088	2 759 290	2 759 290

* Allmennaksjeselskap, Annen juridisk person, Ansvarlig selskap (ANS), Ansvarlig selskap, delt Ansvar, Bedrift, Boligbyggelag, Den norske Kirke, Eierseksjonssameie, Enkeltpersonforetak, Forening/lag/innretning, Fylkeskommunalt foretak, Fylkeskommune, Gjensidig forsikringselskap, Interkommunalt selskap, Kommandittselskap, Kommunalt foretak, Norskreg. utenlandsk foretak, Organisasjonsledd, Partrederi, Pensjonskasse, Samvirkeforetak, Selskap med begrenset Ansvar, Sparebank, Staten, Statsforetak, Særskilt oppdelt enhet, Tingsrettslig sameie, Underenhet næringsdr./off.forv, Konkursbo.

Tabell 2. Profesjonelt eide boliger. Oslo

	2023 Q1	2023 Q2	2023 Q3	2023 Q4	2024 Q1	2024 Q2	2024 Q3	2024 Q4	2025 Q1	2025 Q2	2025 Q3	2025 Q4
Aksjeselskap	27 351	27 478	27 771	26 842	26 619	26 586	26 416	25 134	24 497	23 816	23 749	22 907
Annet foretak iflg. særsk. lov	7402	7713	7713	7737	7778	7778	7868	7759	7910	7910	8229	8438
Kommune	9373	9374	9374	9792	9734	9733	9694	9795	9687	9691	9737	9 749
Stiftelse	3821	3815	3810	3797	3796	3794	3729	3725	3724	3721	3827	3862
Resten	3274	3171	3152	2847	2814	2819	2801	2737	2541	2523	2491	2 499
Tot. Antall institusjonelt eide boliger	51 221	51 551	51 820	51 015	50 741	50 710	50 508	49 150	48 359	47 661	48033	47455
Studentboliger	11 633	11 693	11 693	11 758	11 799	11 799	12 078	12 364	12 515	12 595	12 955	13 114
Sekundærboliger	52 800	52 685	52 132	51 985	51 490	51 362	50 976	50 504	49 067	48 539	47 492	47 394
Boligmasse	349 442	349 938	350 655	351 651	352 113	352 794	353 693	354 100	354 760	355 125	355 680	356 071

Tabell 3. Profesjonelt eide boliger. Norge utenom Oslo

	2023 Q1	2023 Q2	2023 Q3	2023 Q4	2024 Q1	2024 Q2	2024 Q3	2024 Q4	2025 Q1	2025 Q2	2025 Q3	2025 Q4
Aksjeselskap	91 975	93 140	93 657	95 329	96 224	96 672	96 610	96 486	96 934	96 813	96 715	96 992
Annet foretak iflg. særsk. lov	27 871	28 722	28 886	28 754	28 859	28 845	28 718	28 680	29 323	29 789	29 792	29837
Kommune	58 423	58 487	58 816	59 179	59 288	59 511	60 213	60 813	61 058	62 009	62 126	62 390
Stiftelse	21 517	21 522	21 575	21 600	21 578	21 513	20 936	20 900	20 877	20 158	20 122	20058
Resten	16 210	16 113	16 125	15 835	15 816	15 825	15 948	15 725	15 612	15 526	15 373	15 298
Tot. Antall institusjonelt eide boliger	215 996	218 084	219 059	220 697	221 765	222 366	222 425	222 604	223 804	224 295	224 128	224 575
Studentboliger	30 209	30 066	30 202	30 133	30 185	30 676	30 591	30 644	31 009	31 244	31 419	31 365
Sekundærboliger	338 579	340 679	341 744	342 484	342 737	343 968	343 724	343 373	343 271	343 522	342 294	341 469
Boligmasse	2 351 583	2 357 813	2 362 343	2 368 563	2 373 771	2 378 968	2 383 026	2 388 362	2 396 109	2 399 963	2 403 610	2 406 600

Tabell 4. Antall boliger eid av aksjeselskaper i store byer

	2023 Q1	2023 Q2	2023 Q3	2023 Q4	2024 Q1	2024 Q2	2024 Q3	2024 Q4	2025 Q1	2025 Q2	2025 Q3	2025 Q4	Endring 23Q1 – 25Q4
Bergen	8940	9139	9004	8984	9059	8978	8893	8721	8684	8588	8509	8 498	-442 -5 %
Bodø	704	704	685	776	836	827	812	793	769	772	809	797	93 13 %
Kristiansand	2165	2130	2093	2127	2104	2147	2130	2244	2240	2269	2317	2 292	127 6 %
Oslo	27351	27478	27771	26842	26619	26586	26416	25134	24497	23816	23749	22 907	-4444 -16 %
Stavanger	1887	1872	1885	1907	1997	1988	1979	1959	1991	2018	2004	2 007	120 6 %
Tromsø	1727	1718	1734	1860	1844	1867	1872	1919	1924	1897	1878	1 888	161 9 %
Trondheim	7663	7762	8013	8112	8201	8430	8404	8512	8534	8764	8716	8 664	1001 13 %

3. Utenlandsk eierskap

Statistikken over utenlandsk eierskap viser beholdningen av boliger innenfor tre kategorier per 1. juli i hhv. 2023 og 2024 og 2025.

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

Per 1. juli 2025 var 7685 boliger i Norge eid av nordmenn bosatt i utlandet. Tabell 5 viser at antallet slike boliger falt klart fra 2023 til 2024. For landet samlet var det en nedgang på rundt 1350 boliger, eller om lag 15 prosent. Prosentvis var nedgangen ganske jevnt fordelt over landet, med en klar reduksjon i alle fylker.⁷ Fra 2024 til 2025 var det imidlertid ingen endring nasjonalt, og stort sett mindre endringer også på fylkesnivå. I Oslo ble en nedgang på 11 prosent fra 2023 til 2024 etterfulgt av en nedgang på 3 prosent i 2025. Agder skiller seg ut med en oppgang i 2025 på 8 prosent. Over hele perioden fra 2023 til 2025, hadde alle fylkene en nedgang på mellom 10 og 20 prosent. Oslo hadde den største samlede nedgangen målt i antall, med 236 færre boliger, mens Rogaland hadde den største nedgangen i prosent, med 20 prosent, tilsvarende 149 boliger.

Per 1. juli var 1134 boliger i Norge eid av utenlandske statsborgere bosatt i utlandet. Tabell 6 viser at antallet slike boliger har vært ganske stabilt fra 2023 til 2025. Ingen fylker har hatt en endring på mer enn 16 boliger i denne perioden.

Per 1. juli var 2897 boliger i Norge eid av utenlandske foretak. Tabell 7 viser at antall slike boliger har økt klart for landet samlet, med 779 boliger eller 37 prosent. To tredeler av økningen kom det siste året. Her er det imidlertid betydelig geografisk variasjon. Økningen er størst i Oslo og Akershus, med om lag 200 boliger begge steder, tilsvarende hhv. 32 og 103 prosent. Også i Vestland fylke har det vært en markant oppgang, på 119 boliger eller 67 prosent. I Rogaland, Agder og Troms har det kun vært mindre endringer over toårsperioden. Det var nedgang i kun tre fylker, prosentvis mest i Finnmark med en halvering til 15 boliger.

Samlet sett har en klar nedgang i boliger eid av nordmenn i utlandet fra 2023 til 2024 i stor grad flatet ut i 2025. Boliger eid av utlendinger bosatt i utlandet er stabilt, mens boliger eid av utenlandske foretak har økt i tiltakende grad.

Nedgangen i boliger eid av *personer* bosatt i utlandet fra 2023 til 2024 kommer trolig i stor grad av samme årsaker som nedgangen i sekundærboligstatistikken for nordmenn som bor i Norge⁸: 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 om kjøp av bolig i Norge fremstår som betydelig rimeligere sett fra

⁷ 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 www.nrk.no/norge/derfor-flytter-rikingene

⁸ <https://nef.no/boligstatistikk/>

utlandet etter at kronekursen har svekket seg betydelig over lang tid. Det kan også være en årsak til at nedgangen har flatet ut, og at utenlandske foretak har økt sin beholdning i tiltakende grad det siste året.

Tabell 5. Boliger eid av nordmenn bosatt i utlandet per 1. juli

Fylke	2023	2024	2025
Oslo	2091	1917	1855
Akershus	1244	1046	1041
Vestland	932	793	782
Rogaland	749	609	600
Trøndelag	608	483	523
Innlandet	509	423	435
Agder	462	383	414
Nordland	430	376	368
Vestfold	408	345	328
Møre Og Romsdal	380	312	314
Østfold	368	282	271
Troms	324	278	290
Buskerud	302	253	248
Telemark	163	140	132
Finnmark	98	74	79
Norge	9068	7714	7685

Kilde: NEF, Ambita og SØA

Tabell 6. Boliger eid av utenlandske statsborgere bosatt i utlandet per 1. juli

Fylke	2023	2024	2025
Agder	123	118	120
Trøndelag	123	117	129
Innlandet	119	115	131
Oslo	113	110	115
Vestland	109	106	112
Nordland	99	97	111
Møre Og Romsdal	92	91	95
Troms	72	71	88
Rogaland	56	49	48
Akershus	49	43	43
Vestfold	43	39	37
Telemark	31	27	28
Finnmark	30	29	20
Østfold	30	26	34
Buskerud	15	15	23
Norge	1104	1053	1134

Kilde: NEF, Ambita og SØA

Tabell 7. Boliger eid av utenlandske foretak med minst 20 pst. Eierandel per 1. juli

Fylke	2023	2024	2025
Oslo	708	699	935
Telemark	300	298	356
Akershus	186	302	378
Vestland	178	176	297
Trøndelag	131	178	179
Østfold	92	89	106
Innlandet	87	89	139
Møre Og Romsdal	77	105	102
Troms	76	86	85
Rogaland	75	68	69
Agder	62	47	71
Vestfold	48	45	45
Nordland	36	40	45
Buskerud	35	54	75
Finnmark	27	27	15
Norge	2118	2303	2897

Kilde: NEF, Ambita og SØA

VEDLEGG. Antall sekundærboliger og endring 2019 Q3 -2025 Q4. Store byer, landet for øvrig og landet samlet

	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	2025 Q1	2025 Q2	2025 Q3	2025 Q4	Endring '19Q3-' '25Q4	
Bergen	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	13 143	13 164	13 085	13 106	353	2,8 %
Bodø	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	2 581	2 575	2 581	2 582	251	10,8 %
Bærum	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	4 847	4 803	4 753	4 696	-47	-1,0 %
Kristiansand	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	5 407	5 513	5502	5 561	350	6,7 %
Oslo	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	49 067	48 539	47492	47 394	-11 964	-20,2 %
Stavanger	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	8942	8968	8819	8786	-603	-6,4 %
Tromsø	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	4 386	4 350	4300	4 235	128	3,1 %
Trondheim	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	10 476	10 379	10334	10 244	794	8,4 %
Landet for øvrig	292 488	292 002	292 111	291 576	290 590	290 128	289 840	289 112	289 459	288 830	289 410	290428	290688	290428	291 825	292 732	293 359	293 298	293 959	293 755	293 369	293 304	293 583	292 731	292 259	-832	-0,3 %
Norge	399 664	398 870	398 414	397 485	396 339	395 184	394 208	392 692	392 754	391 029	391 578	392340	392290	391 183	393 173	393 684	394 278	394 039	395 142	394 510	393 692	392 153	391 874	389 597	388 863	-11 570	-2,9 %

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

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

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

