

Boliger eier ikke bor i – sekundærboliger, profesjonelt eide boliger og utenlandsk eierskap 2026 Q1



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 mange leies ut, spesielt i sentrale strøk.

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 1. kvartal 2026. 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. Merk at etter en omlegging av måten sekundærboliger registreres i Oslo fom. 2025 Q4, er antall registrerte sekundærboliger i hovedstaden noe lavere enn tidligere, se *Om sekundærboligstatistikken* bakerst i rapporten for en nærmere redegjørelse.

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 1. kvartal 2026.

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 inkluderes i alle rapportene for fullstendighetens skyld. Fullt datasett med figurer og rapporter publiseres på www.nef.no/boligstatistikk.

Innhold

Sekundærboliger, profesjonelt eide boliger og utenlandsk eierskap	2
Færre boliger som eier ikke bor i	4
1. Nedgangen i sekundærboliger fortsatte i 1. kvartal 2026	4
2. Norske institusjonelle eiere	7
3. Salg av sekundærboliger og profesjonelt eide boliger øker boligtilbudet i Oslo	11
4. Utenlandsk eierskap	15
Om sekundærboligstatistikken	19
Rapporten er levert av	20

Kontaktpersoner for rapporten:

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

Arild Elverum, administrerende direktør i Ambita – 993 04 444

Forsidefoto: Benjamin Esteves/Unsplash.com

Færre boliger som eier ikke bor i

I 1. kvartal 2026 fortsatte nedgangen i antall privateide sekundærboliger over store deler av landet. Antall boliger eid av AS har vært om lag uendret de siste to årene i landet utenom Oslo. Nedgangen i antall boliger eier ikke bor i er særlig tydelig i Oslo, der det har vært en kraftig nedgang i sekundærboliger siden 2019 og AS-eide boliger de siste 2,5 årene. I disse periodene har vi registrert en nedgang på henholdsvis 10 265 sekundærboliger og 5 022 boliger eid av AS i hovedstaden. 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.

En konsekvens av nedsalget av sekundærboliger og profesjonelt eide utleieboliger i Oslo, er at antall boliger i «eiemarkedet» har økt langt mer enn tilfanget av nybygde boliger skulle tilsi. Det bidrar til å dempe boligprisveksten i hovedstaden. Dette ser vi nærmere på i kapittel 3.

Utviklingen for sekundærboliger er nærmere beskrevet i kapittel 1, institusjonelt eide boliger i kapittel 2 og utenlandsk eierskap i kapittel 4.

1. Nedgangen i sekundærboliger fortsatte i 1. kvartal 2026

Andelen sekundærboliger fortsatte å falle i årets første kvartal, til 13,8 prosent av boligmassen 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, stabiliserte det seg en periode, men siden sommeren 2024 har nedgangen fortsatt. Det siste året har det vært nedgang i alle fylker, og det siste kvartalet var det nedgang i alle fylker utenom Møre og Romsdal.

Det er likevel først og fremst Oslo som driver utviklingen. Der har nedgangen fortsatt ufortrødent siden 2019, og i første kvartal 2026 var andelen nede i 11,1 prosent, se figur 1.

Nasjonalt var det i årets første kvartal 10 533 færre sekundærboliger enn 6,5 år tidligere og 6 508 færre enn ved siste topp sommeren 2024. I landet utenom byene har det vært en nedgang på 2 156 boliger siden sommeren 2024. I Oslo var nedgangen på hele 10 265 boliger siden 2019 og 3535 siden sommeren 2024. Det gir det laveste antallet og den laveste andelen sekundærboliger vi har registrert i Oslo, dvs. siden 2013.

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. De siste 4 kvartalene er det kun Nittedal blant kommunene i figuren som har hatt en økning.¹ Blant

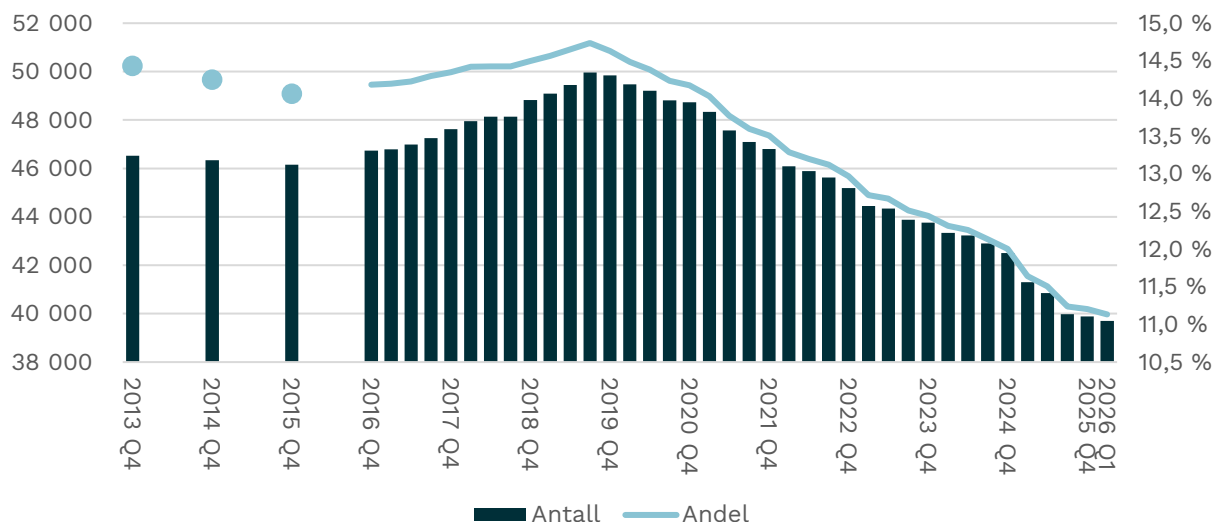
¹ Oppgangen i flere av Oslos nabokommuner kan henge sammen med at det har vært mye nybygging, som ofte tiltrekker investorer. Særkravet om 40 prosent egenkapital ved kjøp av sekundærbolig i Oslo kan ha bidratt til at flere

kommunene rundt Oslo hadde lenge Lillestrøm, Lørenskog og Nannestad den sterkeste økningen i sekundærboliger -og de høyeste andelen. De siste to årene har det imidlertid vært en klar nedgang i alle de tre kommunene. I Asker, Bærum og Rælingen var sekundærboligandelen lenge relativt stabil, men i 2025 kom det en tydelig nedgang også i disse kommunene.

I de andre store byene var bildet lenge blandet, se figur 2, men den siste tiden har det vært en bred nedgang: I 1. kvartal 2026 var det nedgang i alle storbyene sammenliknet med samme kvartal året før. I Stavanger har det vært en markant nedgang over lengre tid. I Tromsø og Trondheim var det en stigende tendens frem til 2025, men det siste året var det klar nedgang også der. I Kristiansand og Bergen har det vært en liten nedgang over tid, mens i Bodø har nivået flatet ut det siste året etter noen år med oppgang.

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 Ukraina bidratt til økt etterspørsel etter leieboliger over hele landet.

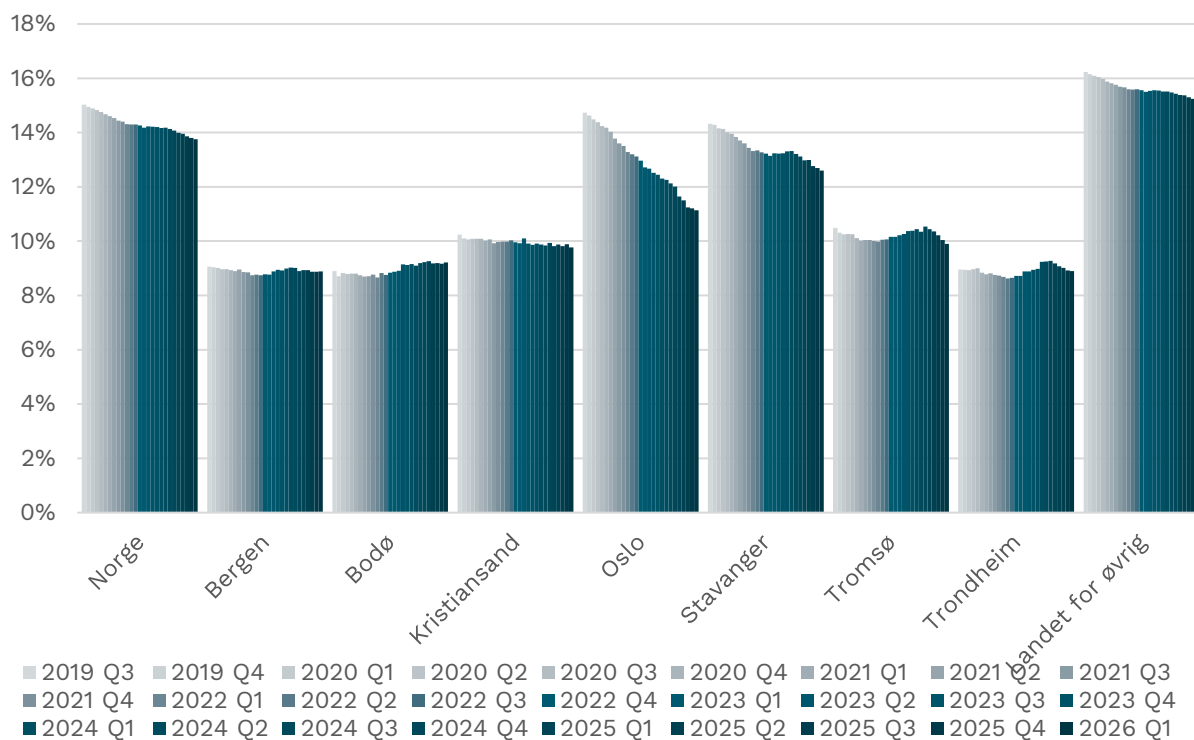
Figur 1 Sekundærboliger i Oslo Årlige observasjoner til og med 2016. Kvartalsvise observasjoner fra og med 2017. Målt i antall (venstre akse) og som andel av alle boliger (høyre akse).



investorer så til nabokommunene. Dette kravet ble imidlertid opphevet i 2023, og det kan isolert sett bidra til en vridning tilbake til Oslo.

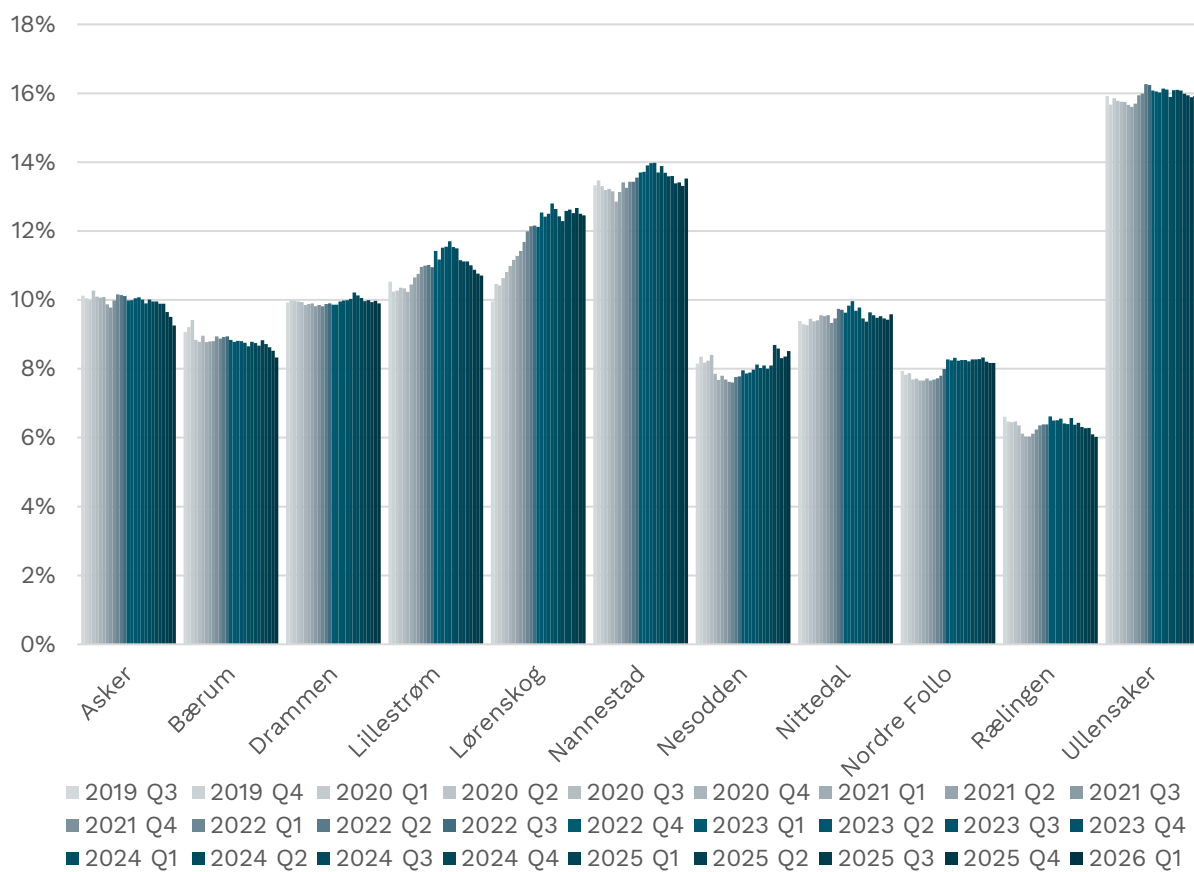
² Sekundærboligene registreres først ved tinglysning: Det er mye som tyder på at det i perioder med et opphetet boligmarked, som i 2016 og under pandemien, er en relativt høy andel som investerer i nyboligprosjekter, som ikke ferdigstilles før 1,5 - 3 år senere. Dermed kan det bli et ekstra tidsetterslep 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 svakt.

Figur 2 Sekundærboliger i Norge og større byer Andel av boligmassen. 2019 Q3 – 2026 Q1



Figur 3 Sekundærboliger i kommuner rundt Oslo

Andel av boligmassen. 2019 Q3 – 2026 Q1



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 1. kvartal 2026. 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), særlovselskaper³ med 38 000 (8 000), og stiftelser med 24 000 (4 000). 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 avtok i 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 rundt sommeren 2024. Antallet kommunale boliger har økt klart gjennom dataperioden. Antall studentboliger økte markant våren 2024 og i 2025, men har flatet ut de siste to kvartalene 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 5 000 boliger eid av AS, som tilsvarer en reduksjon på hele 18 prosent, se figur 18.⁴ Antallet kommunalt eide boliger økte med 300-400 høsten 2023, men har var stabilt etterpå. Antall studentboliger i Oslo har økt klart siden sommeren 2024, med 1 372 enheter eller 11,6 prosent.

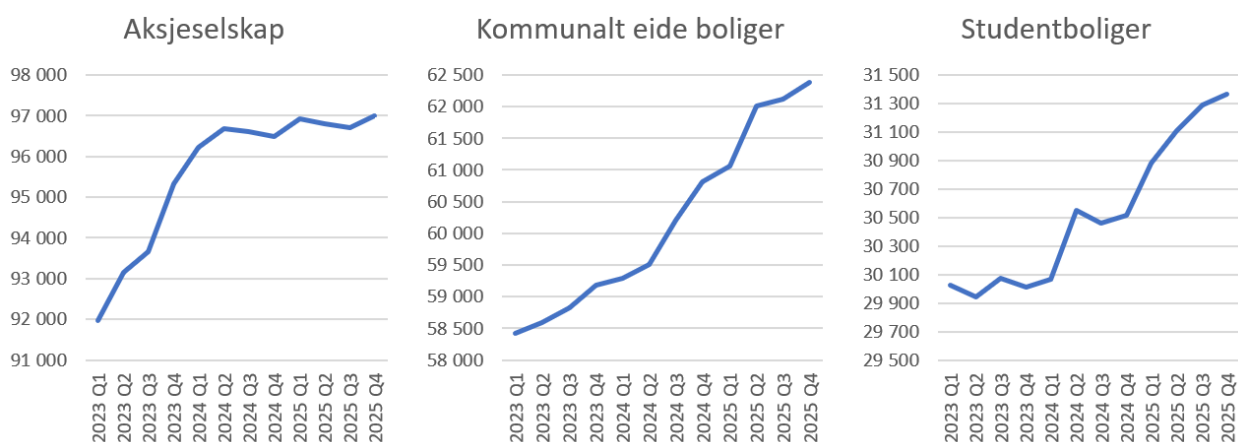
Tabell 4 viser utviklingen i antall AS-eide boliger i de 7 største byene. Den viser en nedgang i Bergen på 7,7 prosent fra en topp i 2023Q2. I Tromsø, Kristiansand og i noen grad Trondheim har oppgang snudd til nedgang i 2025. I Bodø og Drammen har nivået vært relativt stabilt over lengre tid. I Stavanger har oppgangen fortsatt gjennom dataperioden: En lokal oljedrevet høykonjunktur og relativt lave boligpriser kan ha bidratt til det.

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

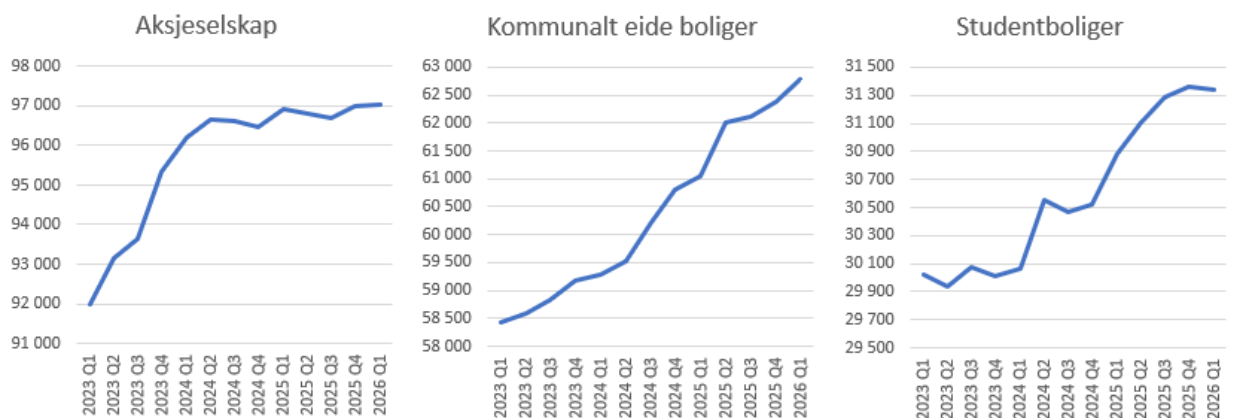
³ Annet foretak ifølge særskilt lov (SÆR), er en selskapsform. Et særlovselskap skiller seg fra andre statlige aksjeselskap og statsforetak ved at hvert enkelt av selskapene er opprettet og drives med hjemmel i en egen lov,[1] eller en lov som gjelder flere selskaper av lignende karakter. Dette omfatter blant annet helseforetak (HF), regionalt helseforetak (RHF), studentsamskipnader og enkelte folkehøgskoler.

⁴ 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.

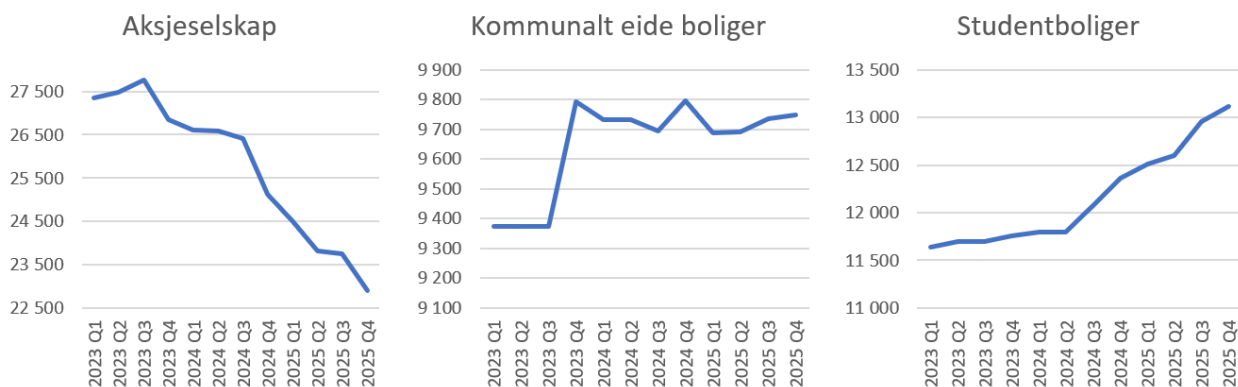
Figur 17. Antall boliger eid av AS, kommuner og studentboliger. Q1 23 – Q4 25. Norge utenom Oslo



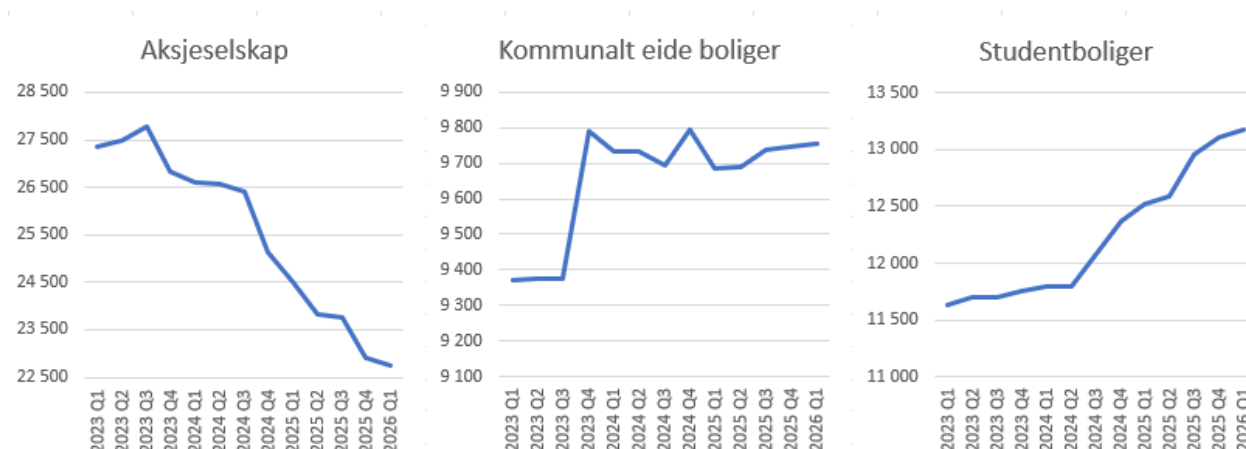
Figur 17. Antall boliger eid av AS, kommuner og studentboliger. Q1 23 – Q1 26. Norge utenom Oslo



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



Figur 18. Antall boliger eid av AS, kommuner og studentboliger. Q1 2023 – Q1 2026. 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	2026 Q1
Aksjeselskap	119 326	120 618	121 428	122 171	122 843	123 258	123 026	121 620	121 431	120 629	120 464	119 899	119 773
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	38 213
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	72 529
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	23 682
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	17 737
Tot. Antall institusjonelt eide boliger	267 217	269 635	270 879	271 712	272 506	273 076	272 933	271 754	272 163	271 956	272 161	272 030	271 934
Studentboliger	41 655	41 632	41 769	41 768	41 863	42 347	42 541	42 880	43 393	43 705	44 242	44 479	44 509
Sekundærboliger	382 825	384 833	385 432	386 049	385 889	387 012	386 441	385 698	384 386	384 191	382 079	381 361	380 504
Boligmasse	2 699 197	2 705 922	2 711 169	2 718 384	2 724 054	2 729 904	2 734 856	2 740 598	2 747 682	2 753 212	2 757 413	2 762 671	2 767 239

* 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	2026 Q1
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	22 749
Annet foretak iflg. særsk. lov	7402	7713	7713	7737	7778	7778	7868	7759	7910	7910	8229	8438	8 451
Kommune	9373	9374	9374	9792	9734	9733	9694	9795	9687	9691	9737	9 749	9 757
Stiftelse	3821	3815	3810	3797	3796	3794	3729	3725	3724	3721	3827	3862	3 845
Resten	3274	3171	3152	2847	2814	2819	2801	2737	2541	2523	2491	2 499	2 496
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	48 033	47 455	47 298
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	13 171
Sekundærboliger	44 442	44 345	43 880	43 756	43 340	43 232	42 907	42 510	41 300	40 856	39 974	39 892	39 697
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	356 567

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	2026 Q1
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	97 024
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	29792	29837	29 762
Kommune	58 423	58 587	58 816	59 179	59 288	59 511	60 213	60 813	61 058	62 009	62 126	62 390	62 772
Stiftelse	21 517	21 522	21 575	21 600	21 578	21 513	20 936	20 900	20 877	20 158	20 122	20058	19 837
Resten	16 210	16 113	16 125	15 835	15 816	15 825	15 948	15 725	15612	15 526	15 373	15 298	15 241
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	224 636
Studentboliger	30 022	29 939	30 076	30 010	30 064	30 548	30 463	30 516	30 878	31 110	31 287	31 365	31 338
Sekundærboliger	338 383	340 488	341 552	342 293	342 549	343 780	343 534	343 188	343 086	343 335	342 105	341 469	340 807
Boligmasse	2 349 755	2 355 984	2 360 514	2 366 733	2 371 941	2 377 110	2 381 163	2 386 498	2 392 922	2 398 087	2 401 733	2 406 600	2 410 672

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	2026 Q1	Endring 23Q1 – 26Q1	
Bergen	8940	9139	9004	8984	9059	8978	8893	8721	8684	8588	8509	8 498	8 433	-507	-6 %
Bodo	704	704	685	776	836	827	812	793	769	772	809	797	792	88	13 %
Kristiansand	2165	2130	2093	2127	2104	2147	2130	2244	2240	2269	2317	2 292	2 004	131	6 %
Oslo	27351	27478	27771	26842	26619	26586	26416	25134	24497	23816	23749	22 907	22 749	-4 602	-17%
Stavanger	1887	1872	1885	1907	1997	1988	1979	1959	1991	2018	2004	2 007	2 078	191	10 %
Tromsø	1727	1718	1734	1860	1844	1867	1872	1919	1924	1897	1878	1 888	1 875	148	9 %
Trondheim	7663	7762	8013	8112	8201	8430	8404	8512	8534	8764	8716	8 664	8 707	1 044	14 %

3. Salg av sekundærboliger og profesjonelt eide boliger øker boligtilbudet i Oslo

En konsekvens av nedsalget av sekundærboliger og profesjonelt eide utleieboliger i Oslo, som er omtalt i de to foregående kapitlene, er at antall boliger i «eiemarkedet» har økt langt mer enn kun tilfanget av nybygde boliger skulle tilsa. Dette bidrar til å dempe boligprisveksten i hovedstaden. Denne analysen er en oppdatering av kapittel 2.2.3 i SØA (2026).⁵

I 2025 falt ferdigstillingen av nye boliger markant, etter at nyboligsalget har vært svakt i flere år. Samtidig har det vært en betydelig befolkningsvekst. Dermed ligger det an til at boligbyggingen blir lav sammenliknet med boligbehovet. Samtidig har økt beskatning, økte kostnader og høye renter gjort investeringer i bolig for utleie mindre lønnsomt og bidratt til et stort nedsalg av utleieboliger, både fra private og profesjonelle aktører. Slik er flere boliger blitt tilgjengelige for eiemarkedet. Her skal vi se på noen viktige faktorer som nyanserer analysen av tilbud og etterspørsel av boliger i Oslo.

Boligmassen består av boliger med ulikt eierskap og ulike formål. Eierskap kan grovt sett deles inn i boliger som eier bor i selv (primærbolig), andre boliger eid av privatpersoner (sekundærboliger) og boliger eid av profesjonelle. Boliger i de to siste kategoriene leies ofte ut, men kan også stå tomme i kortere eller lengre perioder. I tillegg kommer boliger eid av kommunene samt fritidsboliger. Vi skal her se nærmere på beholdningen av boliger i eiemarkedet, altså boliger der eier bor.

⁵ [Norsk økonomi og boligmarkedet til 2029](#), Samfunnsøkonomisk Analyse.

Norges boligbehov påvirkes av mange faktorer. For det første øker landets befolkning fra år til år, blant annet på grunn av innvandring. I tillegg endres folks preferanser for boligtype, og, ikke minst, bosted. Sentralisering betyr at det må bygges flere boliger sentralt til erstatning for boliger som blir stående tomme i fraflyttingsområder. I tillegg er det også boliger som rives, gjøres om til næringsseiendom el. Med økende og skiftende boligbehov må det stadig bygges flere nye boliger (eller det må bo flere mennesker i hver bolig eller på «feil sted»), men det er også andre måter det kan frigjøres boliger til eiemarkedet.

Siden 2019 har det vært et vedvarende nedsalg av sekundærboliger over store deler av landet (NEF/Ambita/SØA, 2025).⁶ Dette er særlig tydelig i Oslo, der nedsalget har redusert antallet sekundærboliger med om lag 10 000 i denne perioden. De siste to årene har det i tillegg vært et nedsalg av profesjonelt eide boliger, som i stor grad har vært leid ut (Her har vi kun data tilbake til 2023). Det har «frigjort» ytterligere 5 000 boliger i Oslo siden toppen i 2023Q3. Dermed er det potensielt tilført ytterligere 15 000 boliger til nye eiere. I perioden 2019–2025 er det ferdigstilt om lag 20 000 boliger i Oslo. Det betyr at antall boliger i «eiemarkedet» har økt langt mer enn kun tilfanget av nybygde boliger i Oslo skulle tilsi.

Tilførselen av boliger som følge av nedsalget er imidlertid ikke helt sammenliknbart med nybygde boliger. En stor andel av de solgte boligene har vært leid ut. Salg av leieboliger skiller seg fra nye boliger ved at de også frigjør en etterspørsel – leietakerne må fortsatt bo et sted: Hvis de kjøper boligen – eller en annen bolig i Oslo, frigjør ikke salget en bolig, slik en nybygget bolig gjør. I hvilken grad dette skjer har vi ikke oversikt over. Heller ikke hvor mange av de solgte sekundær- og profesjonelt eide boligene som har vært leid ut i utgangspunktet.

Det er også forhold som har bidratt til å dempe nedgangen i leieboliger: I Norge utgjør utleie av del av egen bolig (sokkelbolig, hybel mm.) om lag 1/3 av leiemarkedet. SØA (2024)⁷ viser til at det gir en fleksibilitet og buffer i leiemarkedet: I perioder der utleie av sekundær- og profesjonelt eide boliger blir mindre lønnsomt og faller pga. høye kostnader og renter, blir det mer attraktivt å leie ut del av egen bolig, ettersom de økte (rente)kostnadene (i stor grad) er uavhengig av utleiedelen, mens inntektene blir mer kjærkomne når de generelle bokostnadene øker.⁸

Det har dessuten vært en økning i studentboliger og kommunale boliger (hhv. om lag 1500 og 400 siden begynnelsen av 2023), som også fungerer som leieboliger. I motsetning til sokkelboliger, motsvares disse egentlig av en tilsvarende lavere beholdning av eierboliger enn ferdigstillingstallene alene indikerer. Dette ser vi for enkelhetens skyld bort fra i beregningene.

⁶ [www.nef.no/sekundærboliger og profesjonelt eide boliger](https://www.nef.no/sekundærboliger-og-profesjonelt-eide-boliger)

⁷ [www.soa.no/leiemarkedets effekt på makroøkonomien](https://www.soa.no/leiemarkedets-effekt-pa-makrookonomien)

⁸ Ukrainske flyktninger har delvis blitt huset gjennom en økt utnyttelsen av eksisterende boligmasse. Det gjelder trolig spesielt i distriktene, der tomme sekundærboliger har blitt tatt i bruk, men også i Oslo kan det ha bidratt til at flere sekundær- og sokkelboliger er tatt i bruk. På lenger sikt vil flyktninger, om de blir værende, erfaringsmessig ønske seg til det "ordinære" boligmarkedet, dvs. eiemarkedet og inn til sentrale strøk.

Selv om vi dermed må ta noen forbehold er det likevel grunn til å tro at det har vært en betydelig netto økning i tilbudet av eieboliger som følge av nedsalget. Dette kan fortsette en stund fremover: I Oslo har vi per 1. kvartal 2026 registrert om lag 40 000 sekundærboliger og 23 000 profesjonelt eide boliger (AS). Det betyr at det er potensiale for videre nedsalg.

Figur 19 viser summen av ferdigstilte boliger ved de mørkeblå søylene og befolkningsveksten ved den mørkeblå linjen, med SØAs prognoser fra og med 2026 (skravert/stiplet).. Aksene er kalibrert med utgangspunkt i at det i gjennomsnitt bor to personer i en bolig, slik at tilbud er lik etterspørsel (antall nye boliger matcher antall nye personer) når linjen ligger øverst i søylene.⁹ Når vi sammenlikner ferdigstilte boliger (mørkeblå søyler) og befolkningsvekst (mørkeblå linje), ser vi at det indikerer et betydelig boligunderskudd, både før 2018 og etter 2021.

Hvis vi antar at nedsalget av profesjonelt eide boliger og sekundærboliger gir en tilsvarende netto økning i boligtilbudet i eiemarkedet, blir den samlede veksten i tilbudet av eieboliger betydelig høyere, som vist med de hhv. lyseblå og oransje søylene. Og hvis vi videre antar at halvparten av nedsalget utløser en tilsvarende økning i etterspørselen (at det i annen hver nedsolgte bolig bor en husholdning som går fra å leie til å eie i Oslo), øker etterspørselen som vist ved den oransje linjen. Når vi sammenlikner hele stabelen av søyler (samlet nytt boligtilbud i eiemarkedet) og den oransje linjen (samlet etterspørsel), ser vi at tilbudet overgår etterspørselen i årene fra 2023 til 2027, og at det først er i 2029 at tilbudet blir klart lavere enn etterspørselen.¹⁰

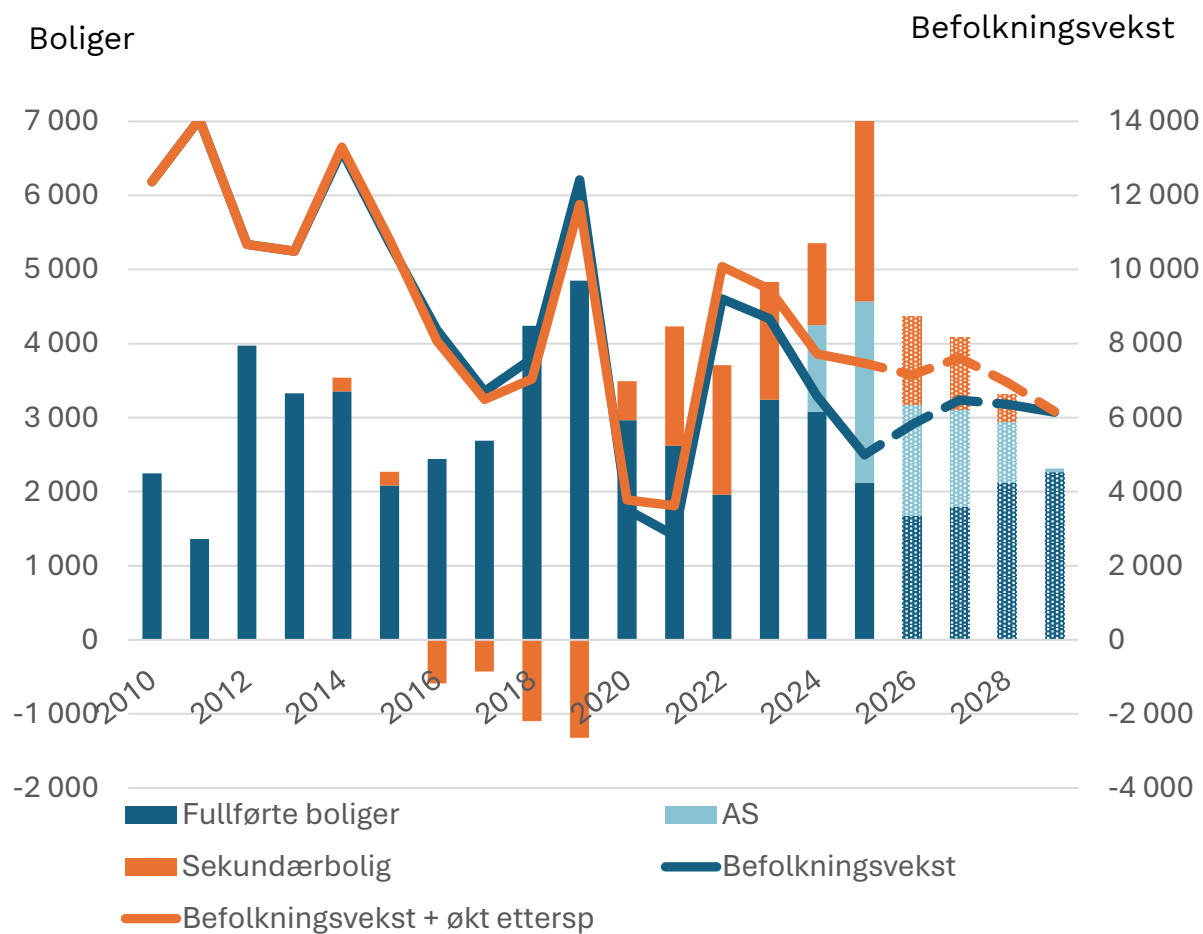
Dette illustrerer hvordan nedsalget av sekundærboliger og profesjonelt eide boliger bidrar til å dempe prisveksten i Oslo. I prognosene har SØA forutsatt at nedsalget av sekundærboliger og profesjonelt eide boliger vil fortsette i 2026 og 2027 om lag som det var i 2025, og at det deretter fases ut relativt raskt. I så fall vil det bidra til at boligprisveksten dempes i Oslo også i 2026 og 2027.¹¹

⁹ Faktisk befolkningsvekst som indikator på etterspørselen i et område, fanger ikke opp den latente etterspørselen fra dem som kunne tenke seg å flytte dit men ikke har råd.

¹⁰ I et tenkt spesialtilfelle der alle nedsolgte boliger er bebodd i utgangspunktet og alle leietakerne går over til å eie boligen, oppveier de to effektene hverandre og situasjonen kan dermed igjen illustreres ved mørkeblå linje og søyler.

¹¹ Sammenliknet med analysen i SØA (2026) er det her forutsatt at renten settes opp med 0,5 prosentpoeng i stedet for tilsvarende ned. Boliginvesteringer og -bygging er justert ned med om lag 10 prosent frem til 2028 basert på modellbaserte beregninger av sammenhengen mellom rente og boliginvesteringer i blant annet den makroøkonometriske modellen for norsk økonomi, NAM ([Normetrics](#)). Samtidig har vi nå forutsatt at nedsalget av AS-eide boliger og sekundærboliger fortsetter ut 2027, mot tidligere ut 2026. Samlet blir dermed tilbudet av boliger i eiemarkedet høyere.

Figur 19. Befolkningsvekst (høyre akse) og antall fullførte boliger (venstre akse) i Oslo



4. Utenlandsk eierskap¹²

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.¹³ 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 Norge¹⁴: Selv om husleiene har økt, gjør høye renter og høye boligpriser det vanskelig å regne

¹² Dette kapitlet oppdateres kun i Q2-rapporten hvert år, men inkluderes likevel for helhetens skyld. P.t. er siste observasjon sommeren 2005.

¹³ 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

¹⁴ <https://nef.no/boligstatistikk/>

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 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 -2026 Q1. Store byer, landet for øvrig og landet samlet

	Bergen	Bodø	Bærum	Kristiansand	Oslo	Stavanger	Tromsø	Trondheim	Landet for øvrig	Norge
2019 Q3	12 753	2 331	4 743	5 211	49 962	9 389	4 107	9 450	293 091	391 037
2019 Q4	12 732	2 301	4 830	5 150	49 851	9 388	4 048	9 501	292 488	390 289
2020 Q1	12 744	2 357	4 960	5 158	49 477	9 318	4 041	9 509	292 002	389 566
2020 Q2	12 704	2 348	4 657	5 168	49 216	9 332	4 053	9 570	292 111	389 159
2020 Q3	12 736	2 355	4 634	5 183	48 817	9 278	4 064	9 661	291 576	388 304
2020 Q4	12 704	2 359	4 756	5 215	48 732	9 240	4 037	9 541	290 590	387 174
2021 Q1	12 716	2 347	4 666	5 201	48 344	9 174	4 026	9 491	290 128	386 093
2021 Q2	12 824	2 342	4 701	5 244	47 564	9 104	4 060	9 584	289 840	385 263
2021 Q3	12 727	2 352	4 713	5 180	47 089	9 052	4 060	9 551	289 112	383 836
2021 Q4	12 749	2 373	4 795	5 238	46 798	8 952	4 036	9 553	289 459	383 953
2022 Q1	12 610	2 345	4 763	5 267	46 092	8 892	4 045	9 517	288 830	382 361
2022 Q2	12 674	2 393	4 797	5 280	45 890	8 932	4 076	9 496	289 410	382 948
2022 Q3	12 650	2 382	4 812	5 324	45 624	8 915	4 085	9 540	290 428	383 760
2022 Q4	12 738	2 415	4 761	5 302	45 193	8 914	4 138	9 642	290 688	383 791
2023 Q1	12 767	2 436	4 737	5 299	44 442	8 868	4 161	9 687	290 428	382 825
2023 Q2	12 979	2 466	4 759	5 420	44 345	8 951	4 193	9 895	291 825	384 833
2023 Q3	13 086	2 527	4 759	5 345	43 880	8 968	4 215	9 920	292 732	385 432
2023 Q4	13 058	2 529	4 740	5 337	43 756	8 980	4 285	10 005	293 359	386 049
2024 Q1	13 177	2 548	4 681	5 380	43 340	9 078	4 299	10 088	293 298	385 889
2024 Q2	13 249	2 534	4 783	5 373	43 232	9 111	4 324	10 447	293 959	387 012
2024 Q3	13 241	2 561	4 768	5 367	42 907	9 057	4 299	10 486	293 755	386 441
2024 Q4	13 073	2 572	4 749	5 453	42 510	9 006	4 418	10 548	293 369	385 698
2025 Q1	13 143	2 581	4 847	5 407	41 300	8 942	4 386	10 476	293 304	384 386
2025 Q2	13 164	2 575	4 803	5 513	40 856	8 968	4 350	10 379	293 583	384 191
2025 Q3	13 085	2 581	4 753	5 502	39 974	8 819	4 300	10 334	292 731	382 079
2025 Q4	13 106	2 582	4 696	5 561	39 892	8 786	4 235	10 244	292 259	381 361
2026 Q1	13 128	2 600	4 603	5 504	39 697	8 742	4 179	10 248	291 803	380 504
Endring 19-26	375	269	-140	293	-10 265	-647	72	798	-1 288	-10 533
Endring (%)	2,9 %	11,5 %	-3,0 %	5,6 %	-20,5 %	-6,9 %	1,8 %	8,4 %	-0,4 %	-2,7 %

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 uttrekktidspunktet 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.

Oslo kommune foretok en større dataretting i 2025 Q4, med bakgrunn i at det nå åpnes for egenregistrering av data og at bolig/bruksenhet da må kobles til seksjon/eier. Vi har beregnet antall sekundærboliger etter både ny og gammel metode for 2025 Q4, og finner at ny metode registrerer om lag 15 prosent færre sekundærboliger. Vi tar nå utgangspunkt i den nye registreringen, og kalibrerer tidsserien bakover slik at prosentvis endring er uendret. Formålet er å gå over til den nye måten å registrere sekundærboliger, på en måte som gjør tallene sammenliknbare også bakover i tid. Dette innebærer at forløpet over tid er som før, men på et lavere nivå.

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

