

Boliger eier ikke bor i – sekundærboliger, profesjonelt eide boliger og utenlandsk eierskap 2026 Q2



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 statistikk fra 3. kvartal 2019. Denne rapporten inkluderer tall til og med 2. 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 2. 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. Antall sekundærboliger fortsatte å falle i Oslo i 2. kvartal 2026, men økte litt ellers i landet	4
13,7 prosent av alle boliger er sekundærboliger	7
Sekundærboligandelen varierer betydelig geografisk	8
Leiligheter dominerer i byene, eneboliger i distriktene	14
2. Norske institusjonelle eiere	18
3. Salg av sekundærboliger og profesjonelt eide boliger øker boligtilbudet i Oslo	22
4. Utenlandsk eierskap	25
Om sekundærboligstatistikken	28
Rapporten er levert av	29

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 2. kvartal 2026 kom det en liten oppgang i antall sekundærboliger i landet utenom Oslo etter en langvarig nedgang. Antall boliger eid av AS har vært om lag uendret de siste to årene, men i 2. kvartal i år kom det en klar nedgang. Samlet sett fortsatte dermed nedgangen i sekundær- og AS-eide boliger siste kvartal i landet utenom Oslo.

Nedgangen er særlig tydelig i Oslo, der det har vært en kraftig nedgang i sekundærboliger siden 2019 og i AS-eide boliger fra en topp i 3. kvartal 2023. I disse periodene har vi registrert en nedgang på henholdsvis 10 433 sekundærboliger og 5 419 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 i 2025 og 2026. Boliger eid av utlendinger bosatt i utlandet var stabilt fra 2023 til 2025, men økte med 10 prosent i 2026, mens boliger eid av utenlandske foretak har økt gjennom hele perioden.

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. Antall sekundærboliger fortsatte å falle i Oslo i 2. kvartal 2026, men økte litt ellers i landet

Antall sekundærboliger økte litt nasjonalt for første gang på to år i årets andre kvartal. Økningen var imidlertid mindre enn økningen i boligmassen, slik at andelen sekundærboliger fortsatte å falle, til 13,7 prosent av boligmassen. 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 sekundærboligandelen falt i alle fylker, og det siste kvartalet var det nedgang i alle fylker utenom, Rogaland, Vestland og Møre og Romsdal.

Det er likevel først og fremst Oslo som har drevet utviklingen. Der har nedgangen fortsatt sammenhengende siden 2019, både i antall og som andel av boligmassen, dog noe langsommere siden i fjor høst. I 2. kvartal 2026 var andelen nede i 11,1 prosent, se figur 1.

Nasjonalt var det i årets første kvartal 10 252 færre sekundærboliger enn 7 år tidligere og 6 227 færre enn ved siste topp sommeren 2024. I landet utenom byene har det vært en nedgang på 2 008 boliger siden sommeren 2024. I Oslo var nedgangen på hele 10 433 boliger siden 2019 og 3 703 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 liten økning.¹ Blant kommunene rundt Oslo hadde lenge Lillestrøm, Lørenskog og Nannestad den sterkeste økningen i antall sekundærboliger – og de høyeste andelene. 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.

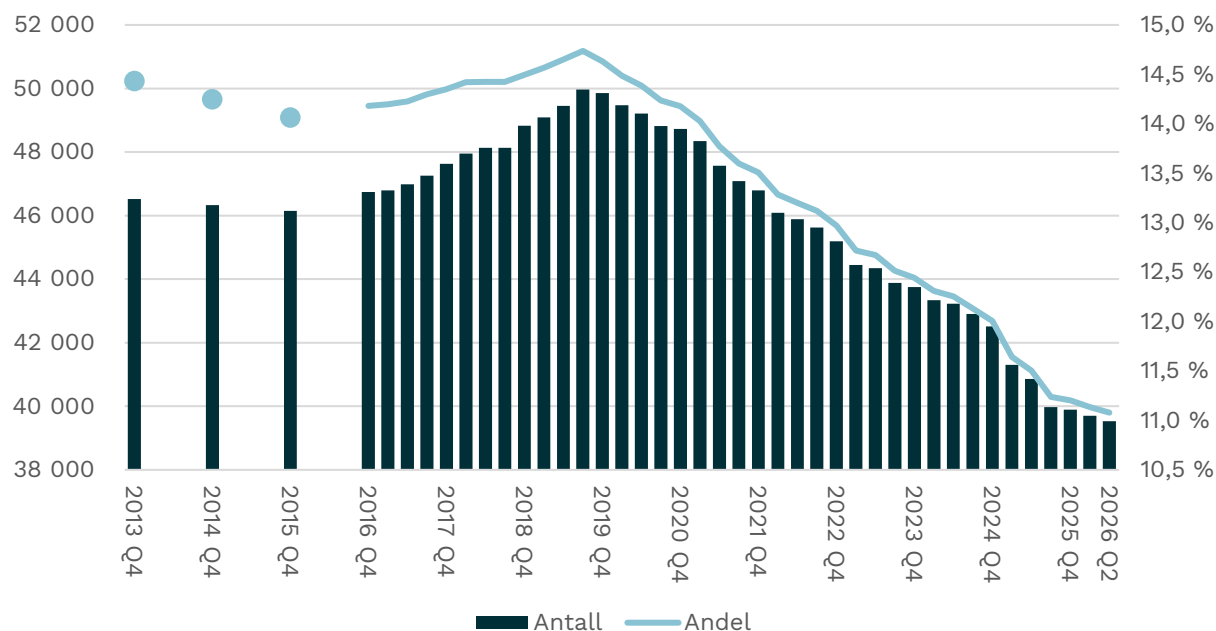
I de andre store byene var bildet lenge blandet, se figur 2, men den siste tiden har det vært en bred nedgang: I 2. kvartal 2026 var det nedgang i alle storbyene sammenliknet med samme kvartal året før. I Stavanger har det vært en markant nedgang over lengre tid. I Tromsø og Trondheim kom det en nedgang gjennom 2025 og inn i 2026. Det siste kvartalet kom det imidlertid en liten oppgang i alle disse tre byene. I Bergen har det vært ganske stabilt de siste årene, i Kristiansand har det vært en liten nedgang over lang 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 nyboligmarked 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.

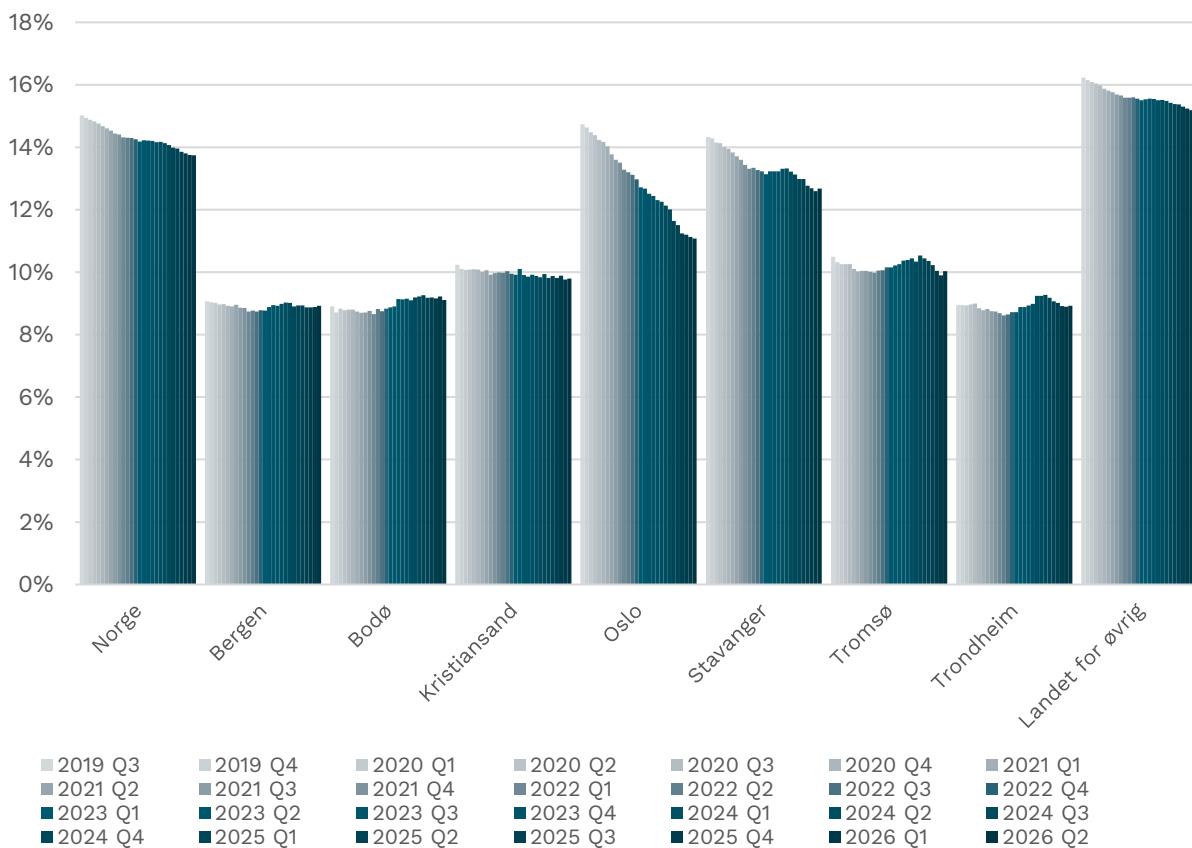
¹ Oppgangen i flere av Oslos nabokommuner kan henge sammen med at det har vært mye nybygging, som ofte tiltrekker investorer. Særkravet om 40 prosent egenkapital ved kjøp av sekundærbolig i Oslo kan ha bidratt til at flere investorer så til nabokommunene. Dette kravet ble imidlertid opphevet i 2023, 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 1 Sekundærboliger i Oslo Årlige observasjoner til og med 2016. Kvartalsvis observasjoner fra og med 2017. Målt i antall (venstre akse) og som andel av alle boliger (høyre akse).

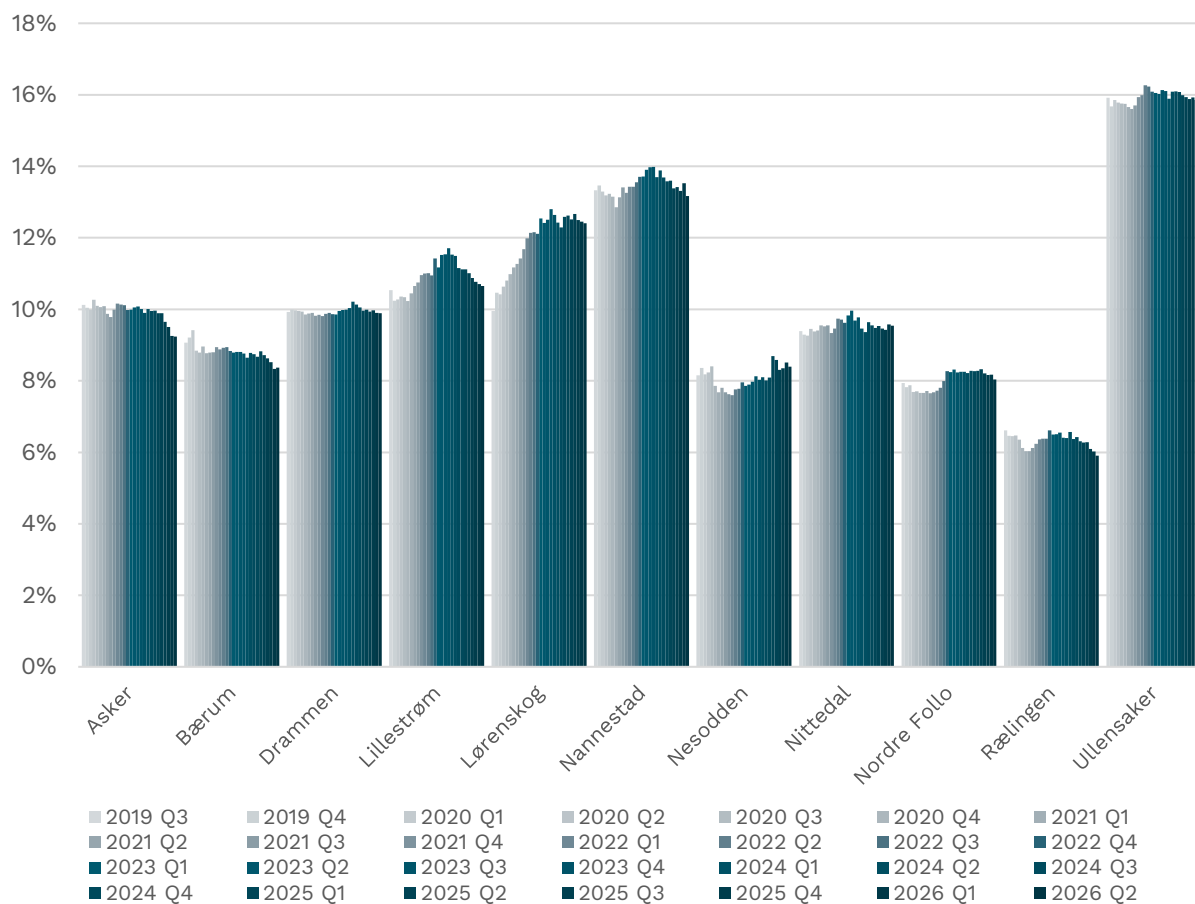


Figur 2 Sekundærboliger i Norge og større byer Andel av boligmassen. 2019 Q3 – 2026 Q2



Figur 3 Sekundærboliger i kommuner rundt Oslo

Andel av boligmassen. 2019 Q3 – 2026 Q2

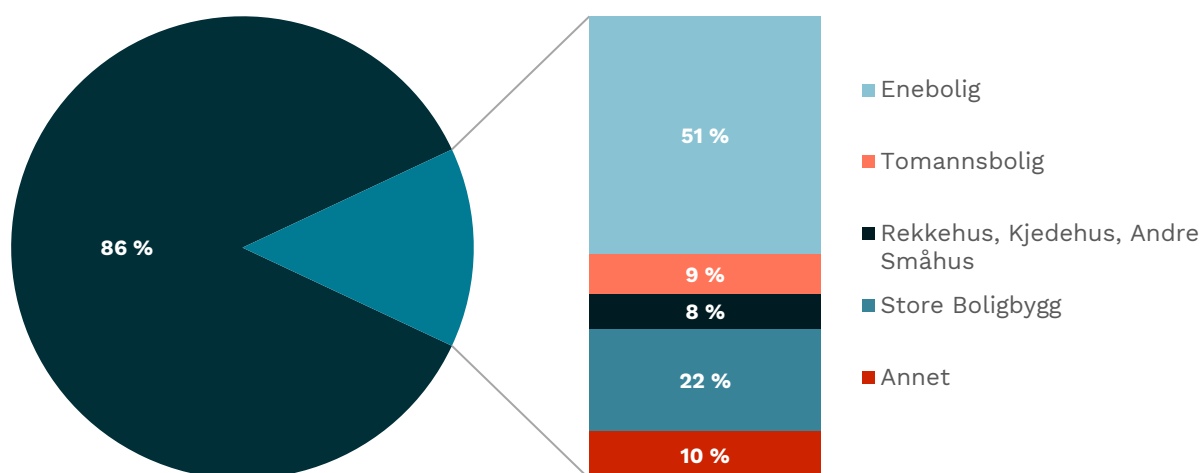


13,7 prosent av alle boliger er sekundærboliger

I 2. kvartal 2026 registrerte vi 380 785 sekundærboliger i Norge. Dette utgjør 13,7 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 andre plass.

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). 2026 Q2



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, Stovner og Alna til 21 prosent på Frogner. Sekundærboligandelen er typisk høyere i sentrale bydeler, som St. Hanshaugen, Gamle Oslo og Grünerløkka, som alle har en andel rundt 15 prosent, og Sentrum med 20 prosent. 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.

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

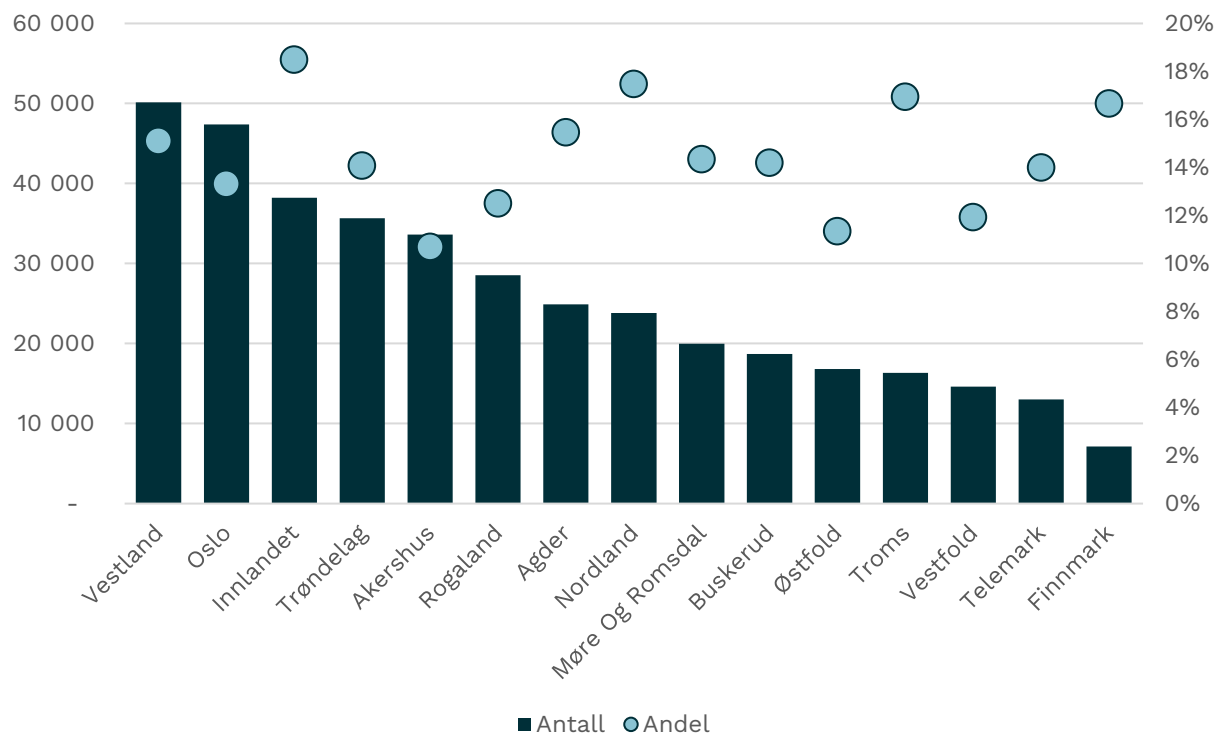
I Stavanger har Finnøy den desidert høyeste sekundærboligandelen på 37 prosent, se Figur 9. Dernest kommer Storhaug med 20 prosent og Rennesøy med 19 prosent. I de øvrige bydelene ligger andelen på mellom 6 og 15 prosent.

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.

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

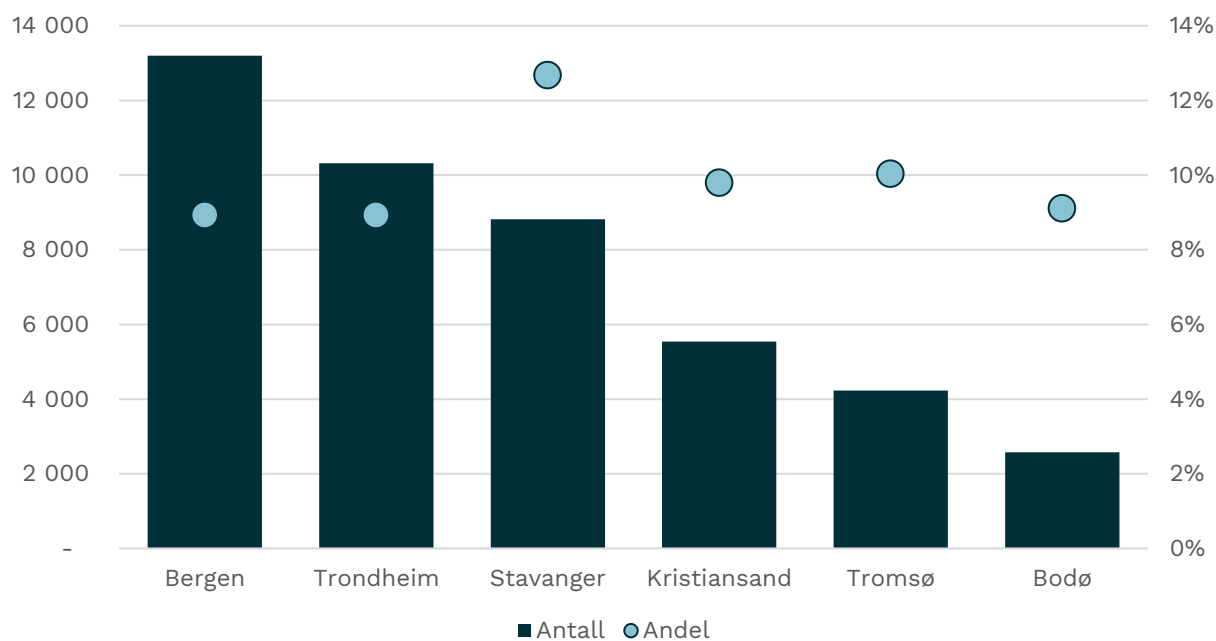
Figur 5 Sekundærboliger i fylker

Antall og andel sekundærboliger etter fylke. 2026 Q2.



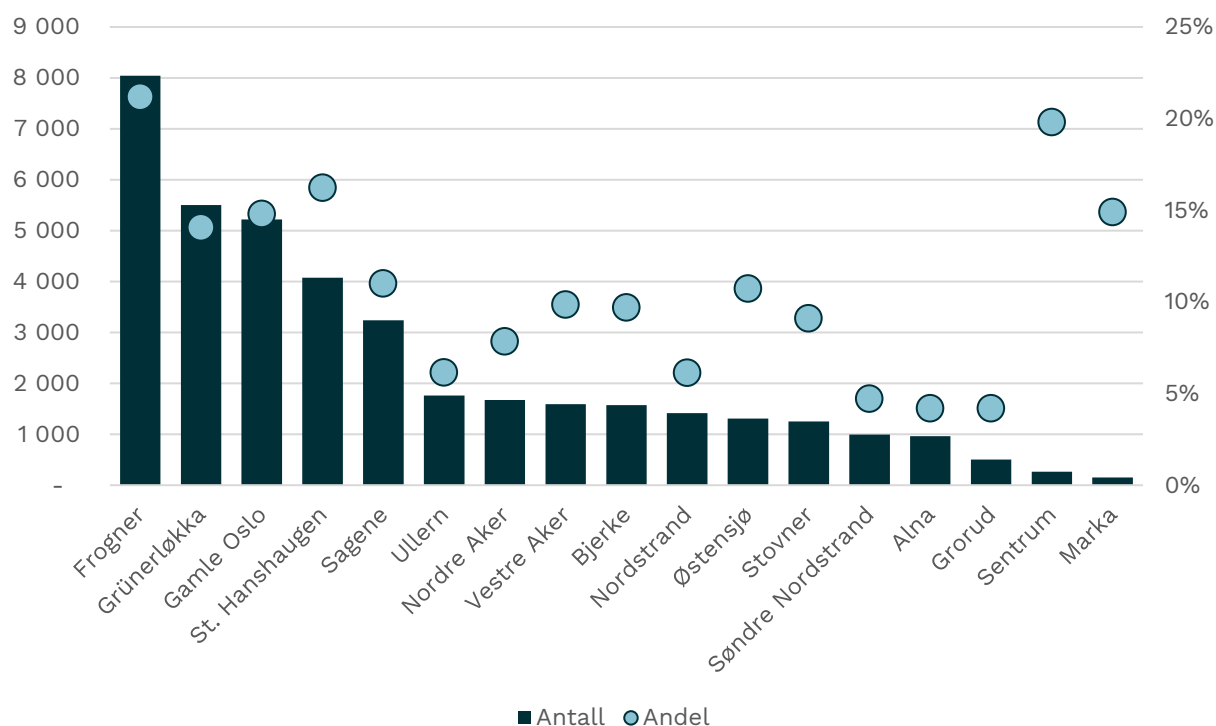
Figur 6 Sekundærboliger i byer

Antall og andel sekundærboliger etter by. 2026 Q2.



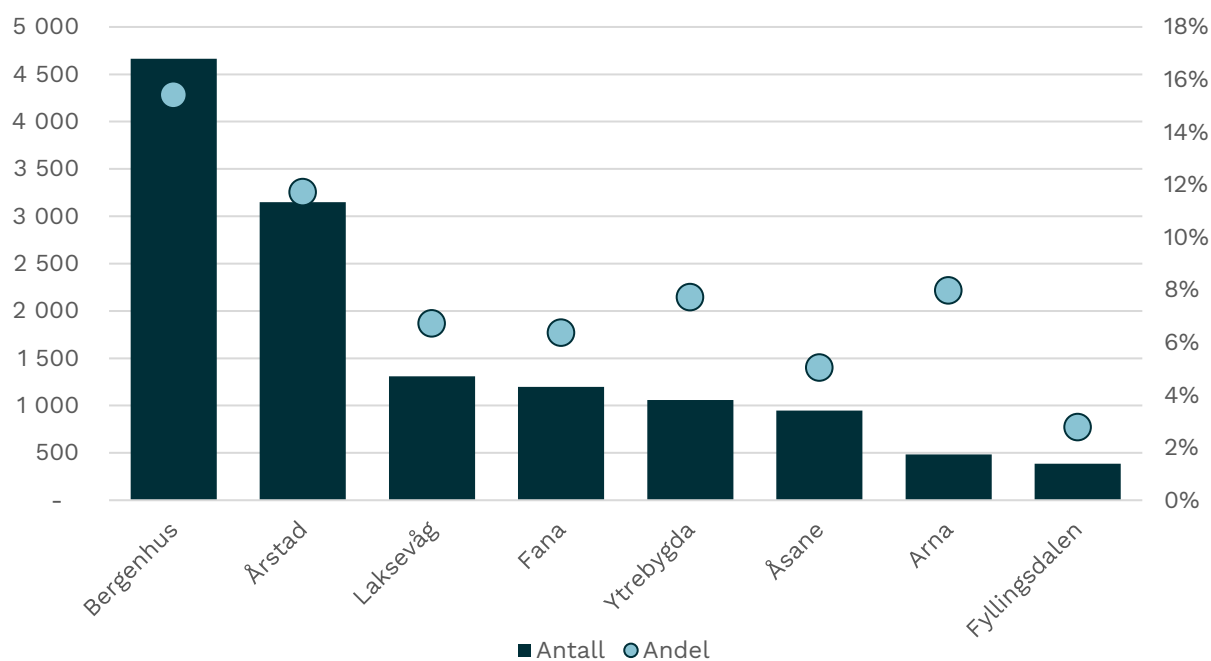
Figur 7 Sekundærboliger i Oslos bydeler

Antall og andel sekundærboliger etter bydel. 2026 Q2.

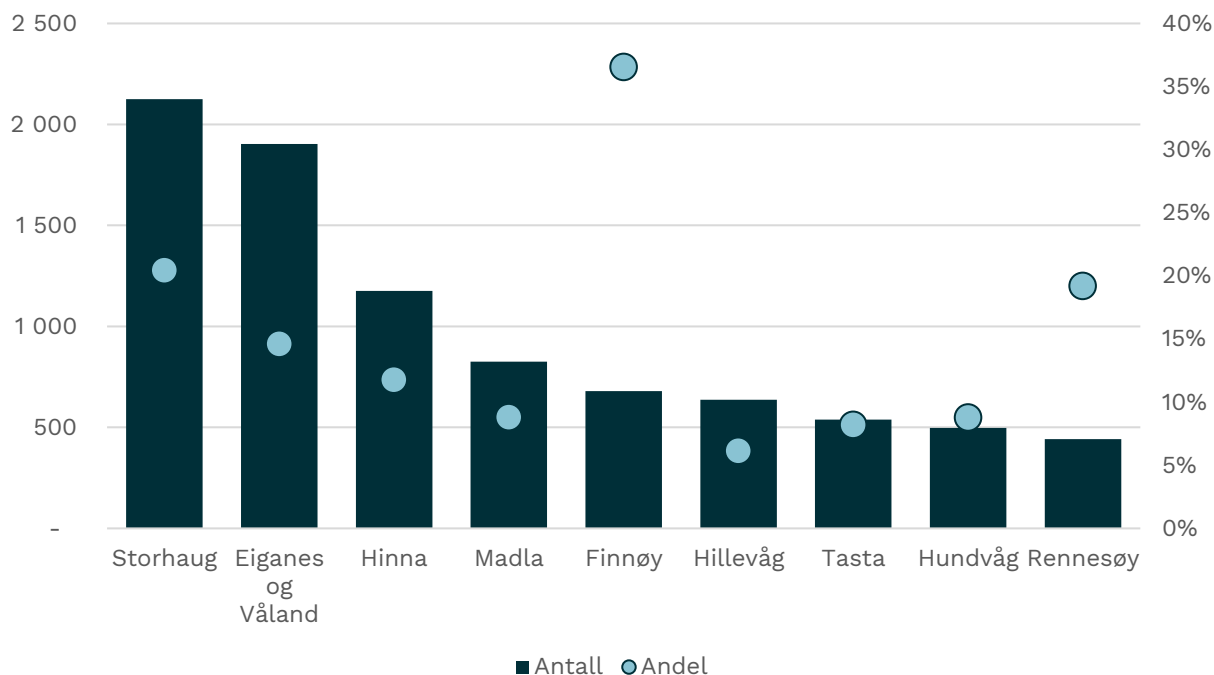


Figur 8 Sekundærboliger i Bergens bydeler

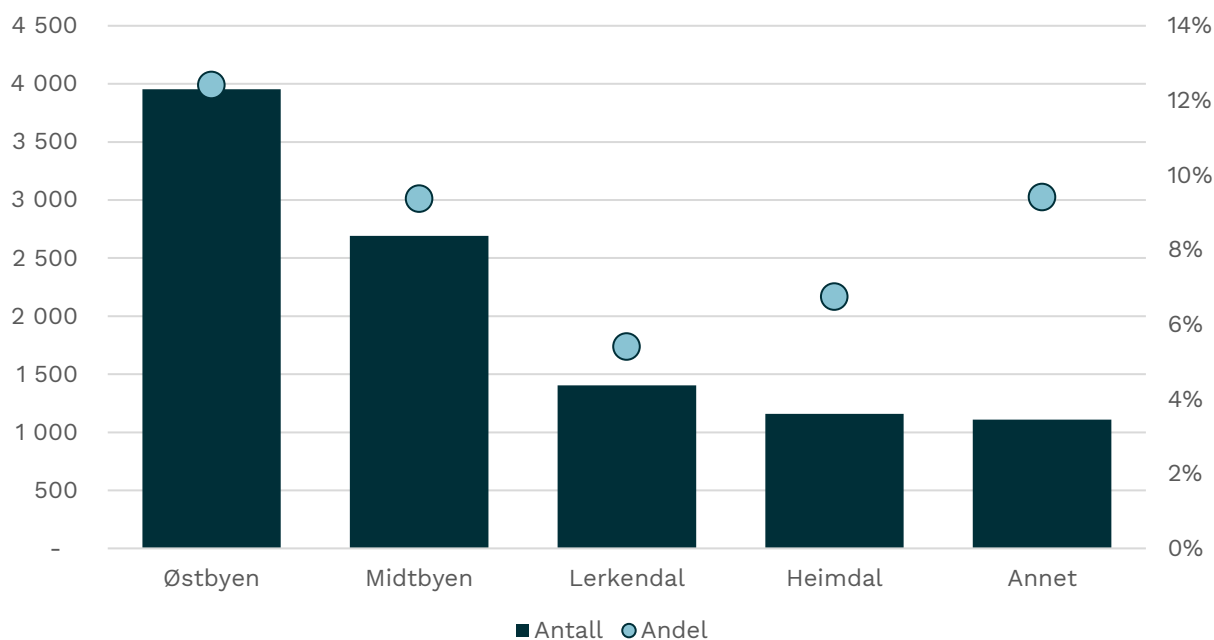
Antall og andel sekundærboliger etter bydel. 2026 Q2.



Figur 9 Sekundærboliger i Stavangers bydeler Antall og andel sekundærboliger etter bydel. 2026 Q2.

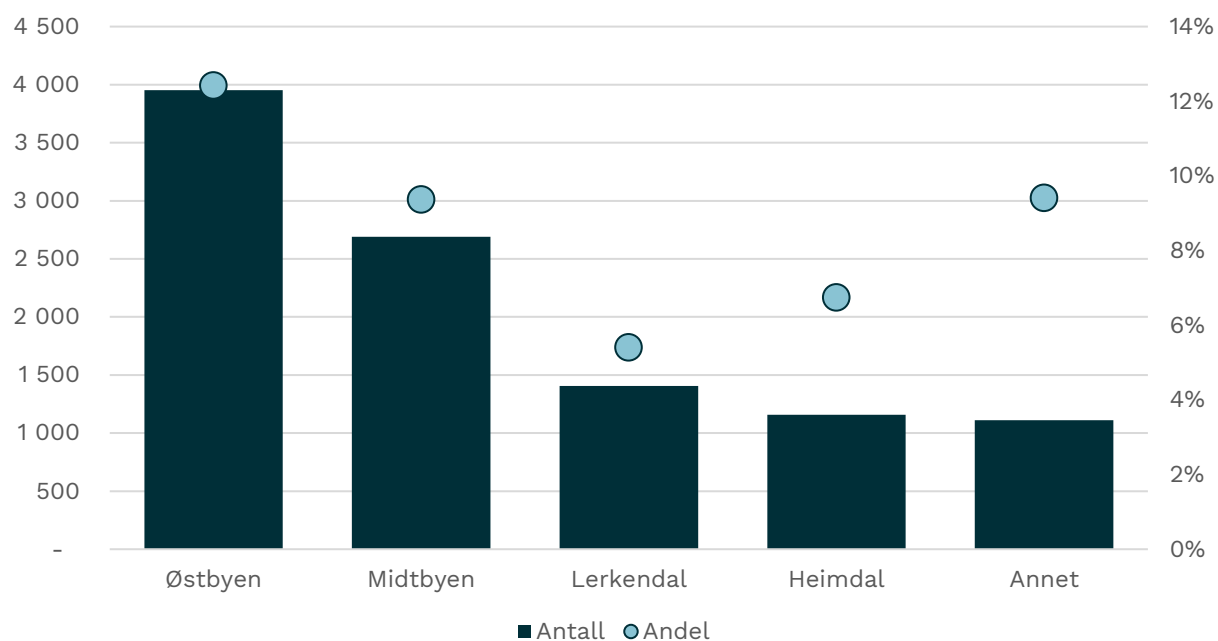


Figur 10 Sekundærboliger i Trondheims bydeler 2025 Q4. Antall og andel sekundærboliger etter bydel.

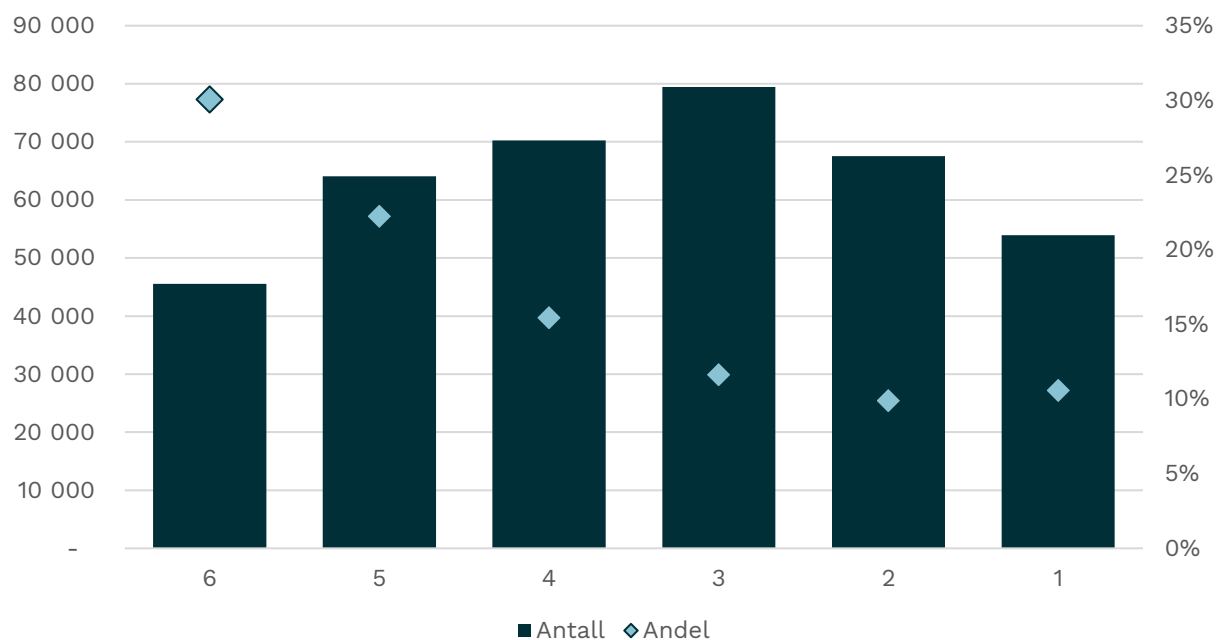


Figur 10 Sekundærboliger i Trondheims bydeler
2026 Q2.

Antall og andel sekundærboliger etter bydel.

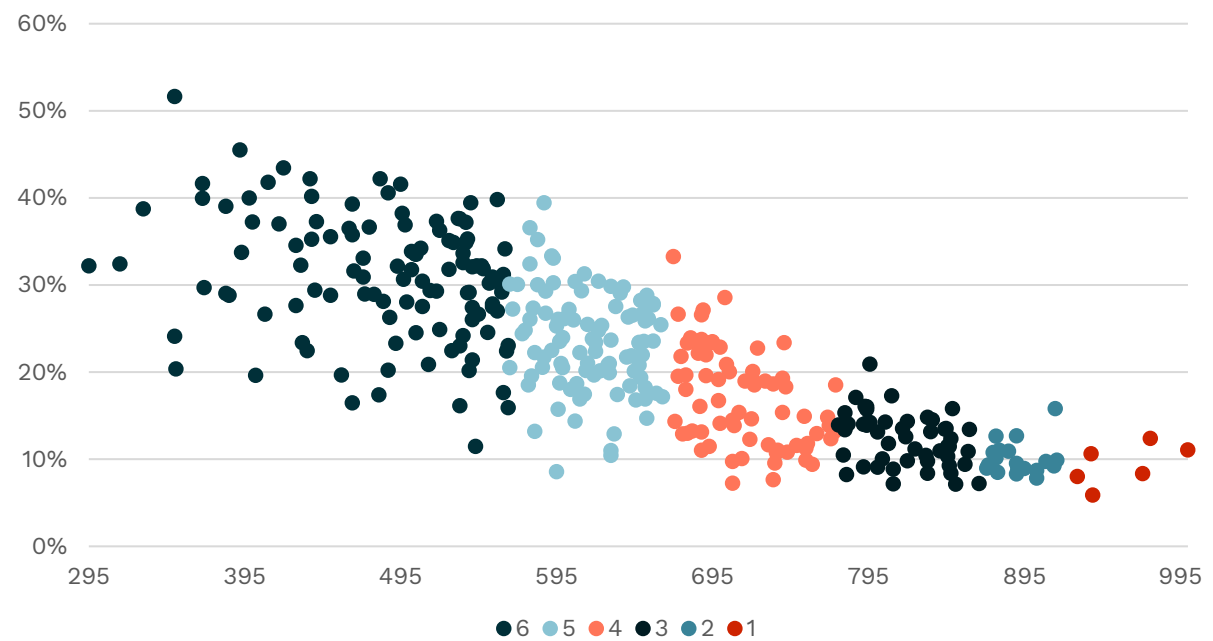


Figur 11 Sentralitet Fordeling av antall og andelen sekundærboliger etter sentralitetsklasse 1-6 der 1 er mest sentral. 2026 Q2.



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. 2026 Q2.



Leiligheter dominerer i byene, eneboliger i distriktene

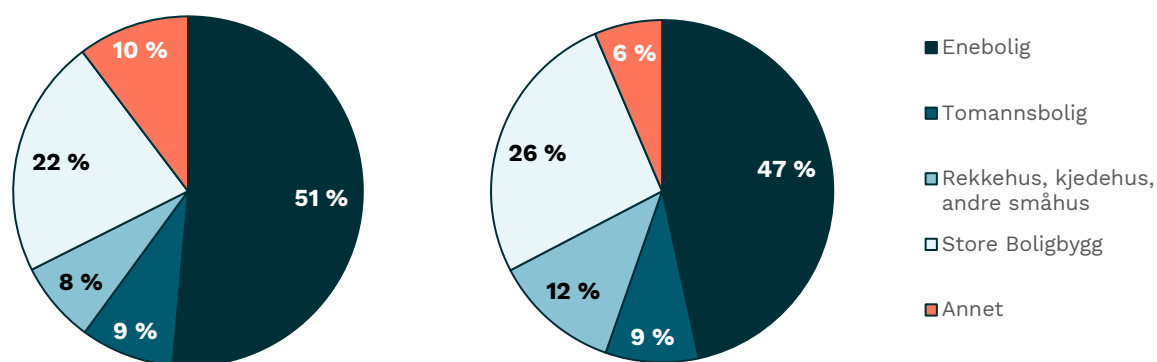
Figur 15 viser at eneboliger er den klart vanligste sekundærboligtypen på nasjonalt nivå med 51 prosent, etterfulgt av blokkleiligheter (store boligbygg) med 22 prosent. I Kristiansand, Tromsø og Stavanger er fordelingen mellom enebolig og blokkleiligheter ganske lik

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 6 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. Også i fylkesoversikten over sekundærboliger i Figur 16 ser vi at Oslo 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.

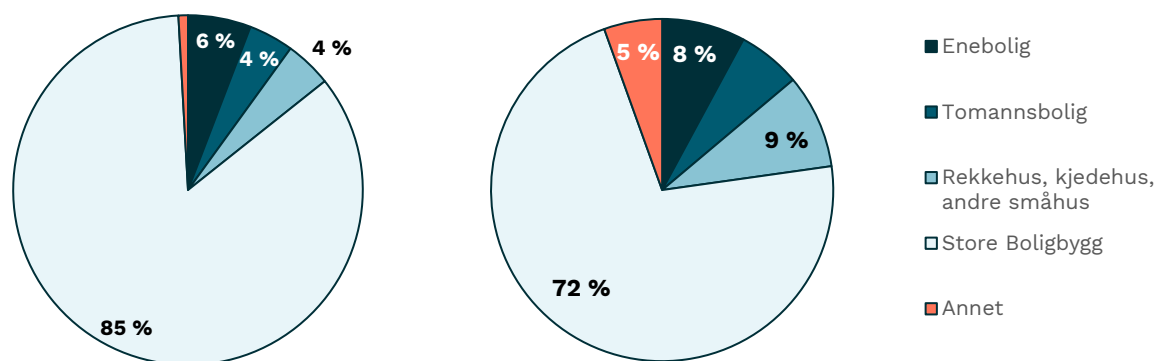
Figur 13 Sekundærboliger (venstre) og boligmasse (høyre) etter boligtype i Norge

2026 Q2.



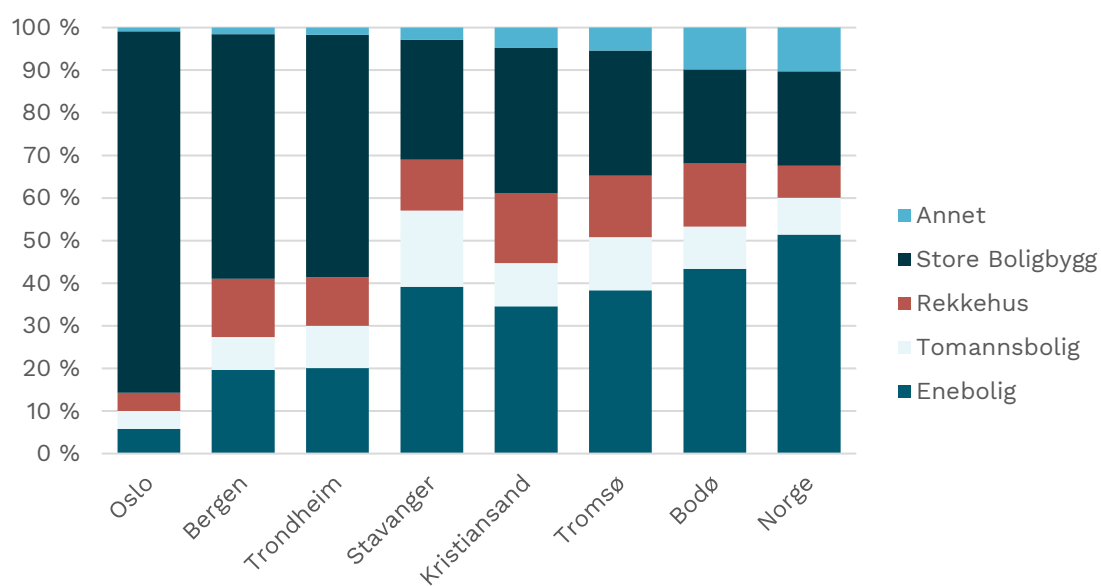
Figur 14 Sekundærboliger (venstre) og boligmasse (høyre) etter boligtype i Oslo

2026 Q2.

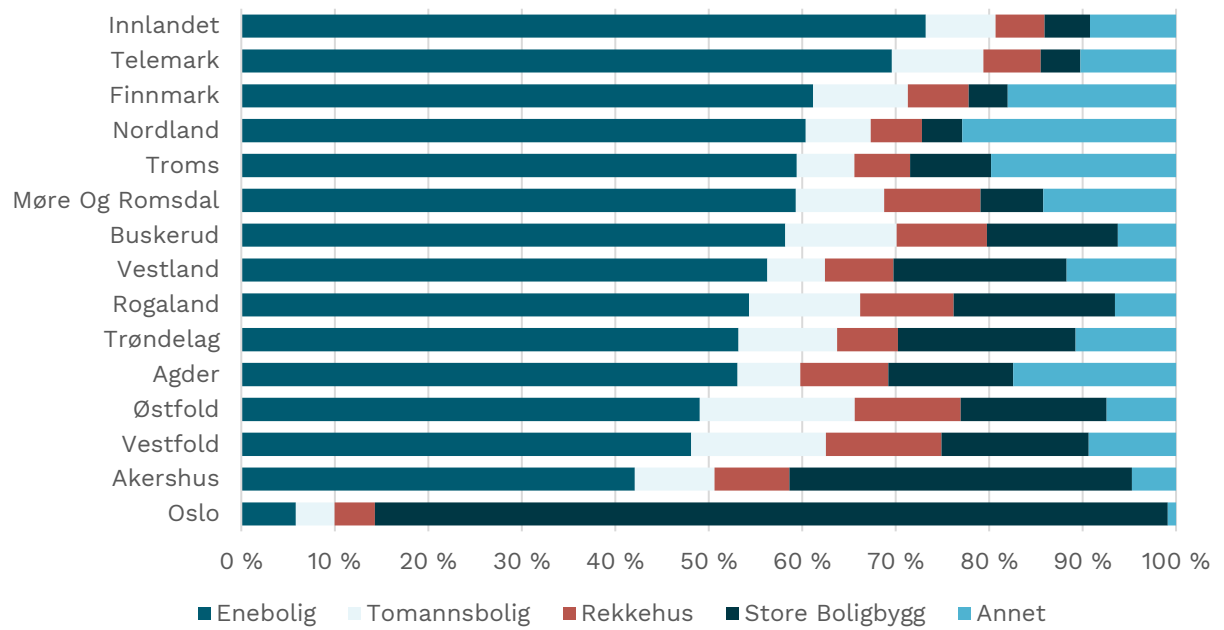


Figur 15 Sekundærboliger etter boligtype i større byer

2026 Q2.



Figur 16 Sekundærboliger etter boligtype i fylkene 2026 Q2.



Tabell 1 Antall sekundærboliger i byene, Landet for øvrig og landet samlet

	Bergen	Bodø	Bærum	Kristian sand	Oslo	Stavanger	Tromsø	Trondhe im	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
2026 Q2	13 198	2 571	4 619	5 544	39 529	8 822	4 233	10 318	291 951	380 785
Endring 19-26	445	240	-124	333	-10 433	-567	126	868	-1 140	-10 252
Endring (%)	3,5 %	10,3 %	-2,6 %	6,4 %	-20,9 %	-6,0 %	3,1 %	9,2 %	-0,4 %	-2,6 %

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 2. kvartal 2026. Aksjeselskaper er den største gruppen her, med rundt 119 000 boliger (22 000 i Oslo), eller litt mindre enn halvparten av de institusjonelt eide boligene. Deretter følger kommuner med rundt 73 000 boliger (10 000), særlovselskaper⁵ med 38 000 (8 000), og stiftelser med 23 000 (4 000). Se tabell 2.1 for Norge og tabell 2.2 for Oslo.

For hele landet utenom Oslo har antall institusjonelt eide boliger økt klart gjennom dataperioden, men økningen avtok i 2025 og det var en liten nedgang i 2. kvartal 2026, se tabell 2.3. I 2023 og tidlig i 2024 kunne økningen i stor grad tilskrives boliger eid av AS, men denne økningen stoppet opp rundt sommeren 2024. Den siste nedgangen i institusjonelt eide boliger kan tilskrives et fall i AS-eide boliger. Antallet kommunale boliger har økt klart gjennom hele dataperioden, mens antall studentboliger har økt klart siden våren 2024, 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 18.⁶ Antallet kommunalt eide boliger økte med 300-400 høsten 2023, men har var stabilt etterpå. Antall studentboliger i Oslo har økt gjennom hele dataperioden, med 1 557 enheter eller 13,4 prosent.

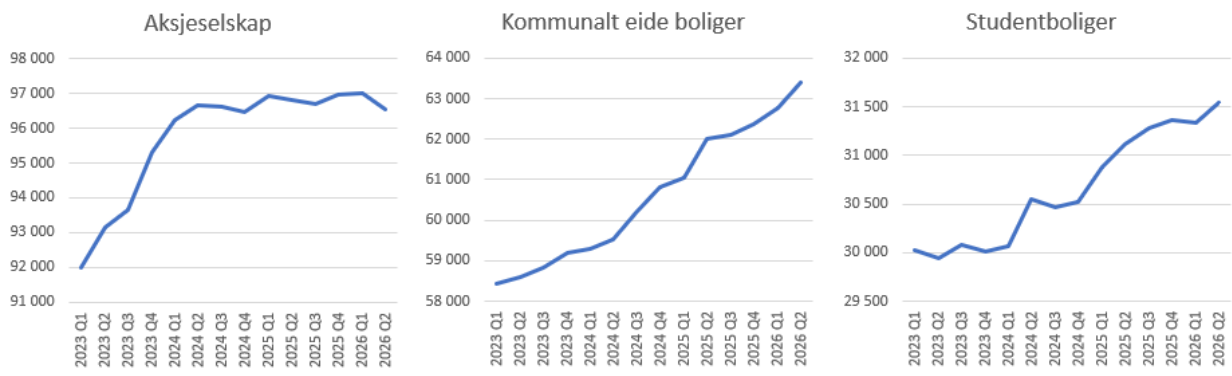
Tabell 2.4 og Figur 19 viser utviklingen i antall AS-eide boliger i de 7 største byene. Det viser en nedgang i Bergen på 8,5 prosent fra en topp i 2023Q2. I Tromsø, Kristiansand og i noen grad Trondheim snudde oppgangen til nedgang i løpet av 2025. I Bodø og Drammen har nivået vært relativt stabilt over 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 altså etter hvert nedgang mange andre steder også.

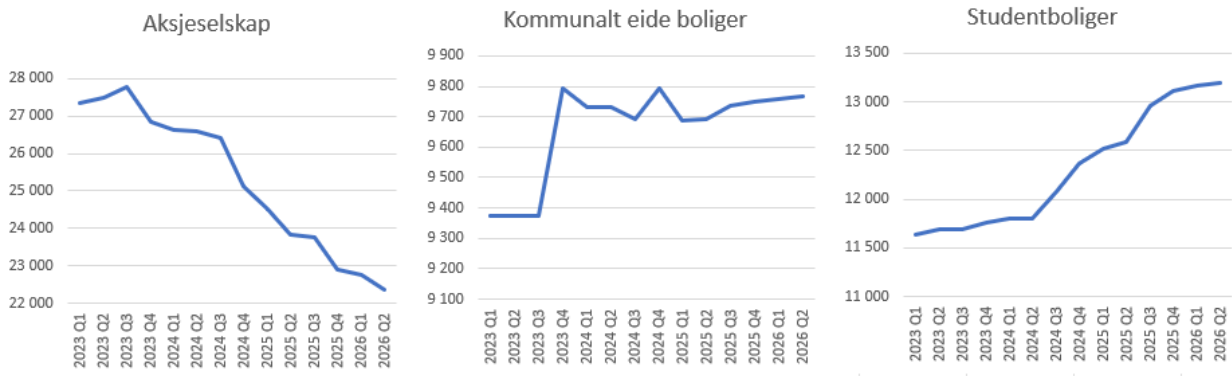
⁵ Annet foretak ifølge særskilt lov (SÆR), er en selskapsform. Et særlovselskap skiller seg fra andre statlige aksjeselskap og statsforetak ved at hvert enkelt av selskapene er opprettet og drives med hjemmel i en egen lov,[1] eller en lov som gjelder flere selskaper av lignende karakter. Dette omfatter 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. 2023 Q1 – 2026 Q2. Norge utenom Oslo



Figur 18. Antall boliger eid av AS, kommuner og studentboliger. 2023 Q1 – 2026 Q2. Oslo.



Tabell 2.1. 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	2026 Q2
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	118 884
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	38 370
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	73 169
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	23 121
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	17 943
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	271 487
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	44 731
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	380 785
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	2 771 588

* 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 2.2. 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	2026 Q2
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	22 352
Annet foretak iflg. særsk. lov	7402	7713	7713	7737	7778	7778	7868	7759	7910	7910	8229	8438	8 451	8 358
Kommune	9373	9374	9374	9792	9734	9733	9694	9795	9687	9691	9737	9 749	9 757	9 767
Stiftelse	3821	3815	3810	3797	3796	3794	3729	3725	3724	3721	3827	3862	3 845	3 774
Resten*	3274	3171	3152	2847	2814	2819	2801	2737	2541	2523	2491	2 499	2 496	2 929
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	47 180
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	13 190
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	39 529
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	356 804

* 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 2.3. Profesjonelt eide boliger. Norge utenom Oslo

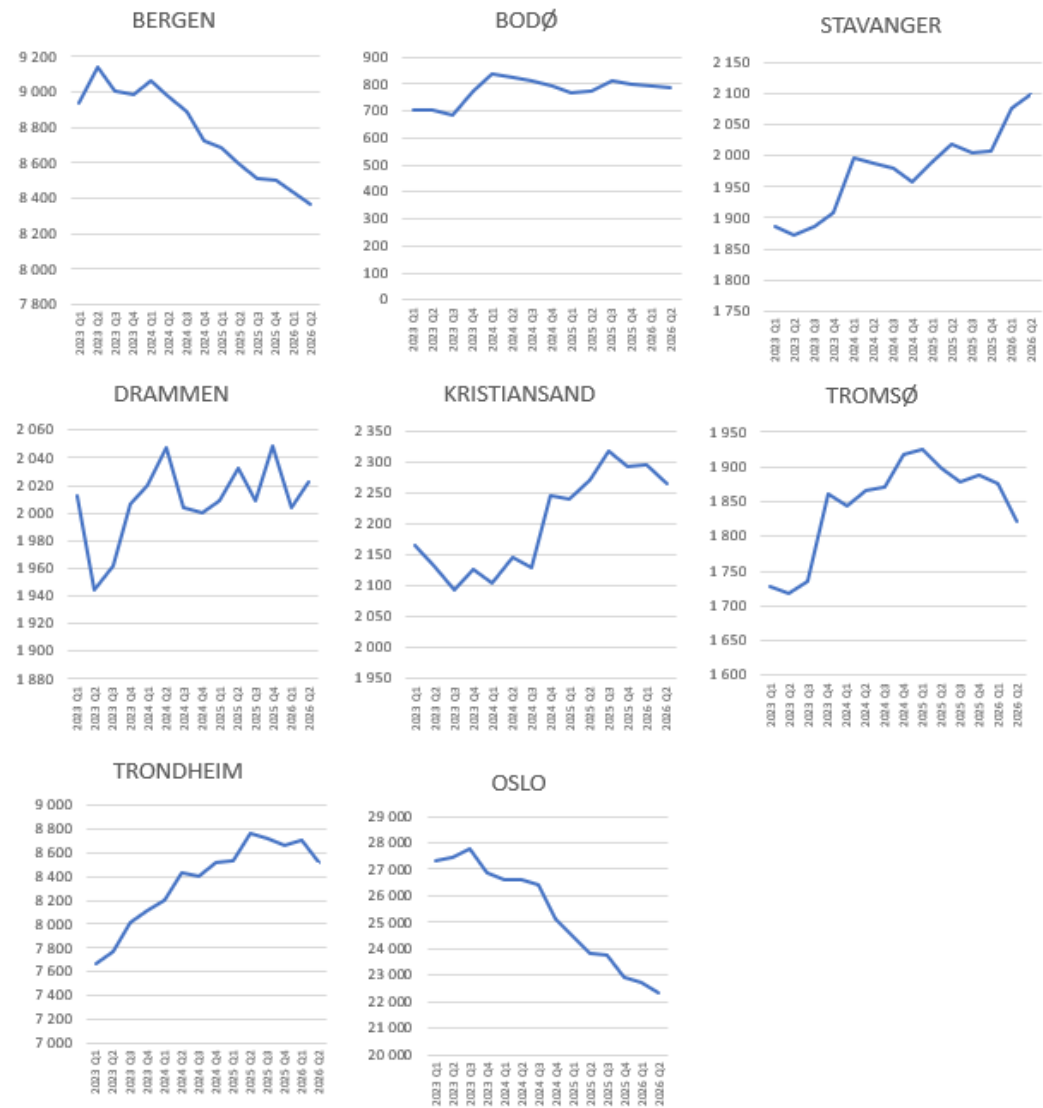
	2023 Q1	2023 Q2	2023 Q3	2023 Q4	2024 Q1	2024 Q2	2024 Q3	2024 Q4	2025 Q1	2025 Q2	2025 Q3	2025 Q4	2026 Q1	2026 Q2
Aksjeselskap	91 975	93 140	93 657	95 329	96 224	96 672	96 610	96 486	96 934	96 813	96 715	96 992	97 024	96 532
Annet foretak iflg. særsk. lov	27 871	28 722	28 886	28 754	28 859	28 845	28 718	28 680	29 323	29 789	29792	29837	29 762	30 012
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	63 402
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	19 347
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	15 014
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	224 307
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	31 541
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	341 256
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	2 414 784

* 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 2.4. 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	2026 Q2	Endring 23Q1 – 26Q2
Bergen	8940	9139	9004	8984	9059	8978	8893	8721	8684	8588	8509	8 498	8 433	8 365	-575 -6,4 %
Bodø	704	704	685	776	836	827	812	793	769	772	809	797	792	786	82 11,6 %
Drammen	2 012	1 944	1 962	2 006	2 020	2 047	2 004	2 000	2 009	2 033	2 009	2 049	2 004	2 023	11 0,5%
Kristiansand	2165	2130	2093	2127	2104	2147	2130	2244	2240	2269	2317	2 292	2 296	2 265	100 4,6 %
Oslo	27351	27478	27771	26842	26619	26586	26416	25134	24497	23816	23749	22 907	22 749	22 352	-4 999 -18,3 %
Stavanger	1887	1872	1885	1907	1997	1988	1979	1959	1991	2018	2004	2 007	2 078	2 099	212 11,2 %
Tromsø	1727	1718	1734	1860	1844	1867	1872	1919	1924	1897	1878	1 888	1 875	1 822	95 5,5 %
Trondheim	7663	7762	8013	8112	8201	8430	8404	8512	8534	8764	8716	8 664	8 707	8 518	855 11,2 %

Figur 19. Antall boliger eid av AS. 2023 Q1 – 2026 Q2. Store byer



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 tilsi. Dette bidrar til å dempe boligprisveksten i hovedstaden. Denne analysen er en oppdatering av kapittel 2.2.3 i SØA (2026).⁷

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.

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).⁸ Dette er særlig tydelig i Oslo, der nedsalget har redusert antallet sekundærboliger med om lag 10 500 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 5 500 boliger i Oslo siden toppen i 2023Q3. Dermed er det potensielt tilført ytterligere 16 000 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.

⁷ [Norsk økonomi og boligmarkedet til 2029](#), Samfunnsøkonomisk Analyse.

⁸ www.nef.no/sekundærboliger-og-profesjonelt-eide-boliger

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)⁹ 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.¹⁰

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.

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 2. kvartal 2026 registrert om lag 40 000 sekundærboliger og 22 000 profesjonelt eide boliger (AS). Det betyr at det er potensiale for videre nedsalg.

Figur 20 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.¹¹ 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 eierboliger 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

⁹ www.soa/leiemarkedets-effekt-pa-makrooekonomien

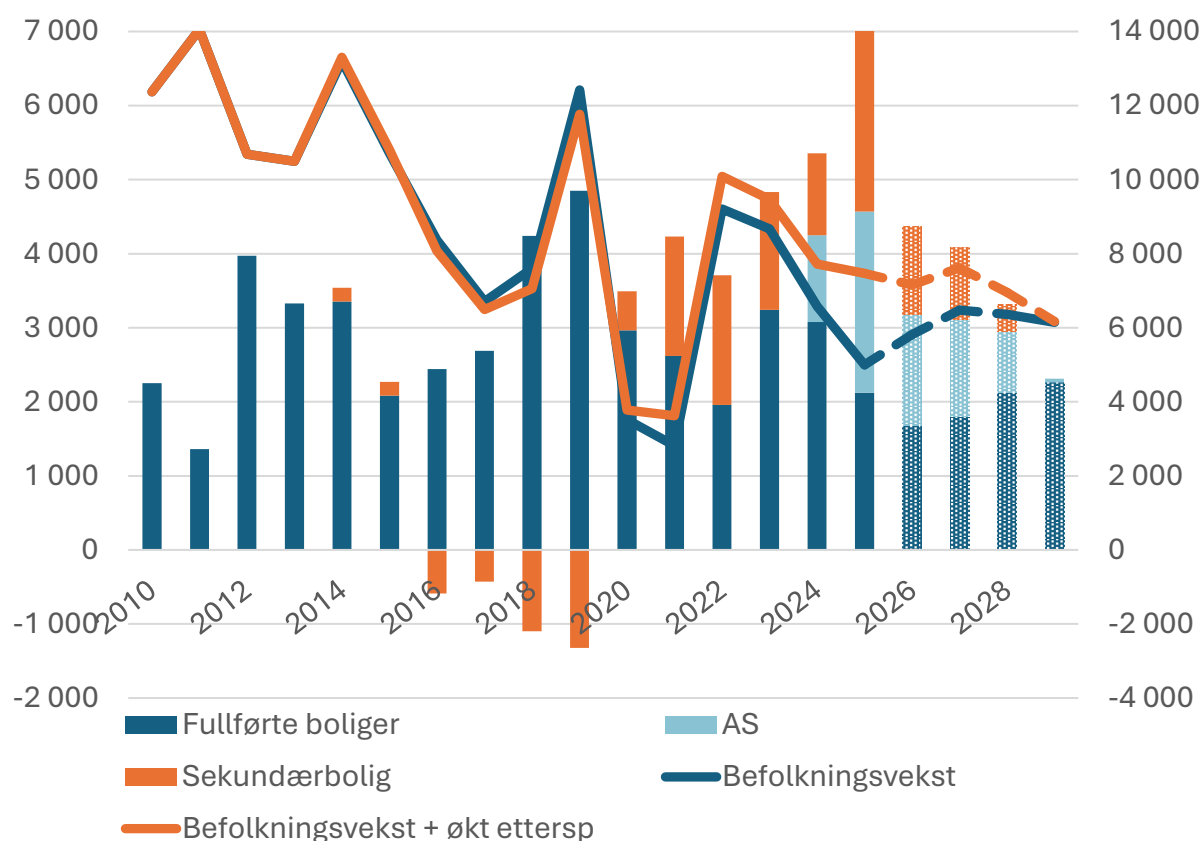
¹⁰ Ukrainske flyktninger har delvis blitt huset gjennom en økt utnyttelsen av eksisterende boligmasse. Det gjelder trolig spesielt i distriktene, der tomme sekundærboliger har blitt tatt i bruk, men også i Oslo kan det ha bidratt til at flere sekundær- og sokkelboliger er tatt i bruk. På lenger sikt vil flyktninger, om de blir værende, erfaringsmessig ønske seg til det "ordinære" boligmarkedet, dvs. eiemarkedet og inn til sentrale strøk.

¹¹ 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.

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.¹²

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 2027.¹³

Figur 20. Befolkningsvekst (høyre akse) og antall fullførte boliger (venstre akse) i Oslo



¹² 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.

¹³ 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 blant annet i 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.

4. Utenlandsk eierskap¹⁴

Statistikken over utenlandsk eierskap viser beholdningen av boliger innenfor tre kategorier per 1. juli i årene fom. 2023 tom. 2026:

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

Per 1. juli 2026 var 7 728 boliger i Norge eid av nordmenn bosatt i utlandet. Tabell 4.1 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.¹⁵ Fra 2024 til 2026 var det nesten 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 og en oppgang på 4 prosent i 2026. Agder og Trøndelag skilter seg ut med en klar oppgang i 2025, begge steder på om lag 8 prosent, riktignok etterfulgt av en ny nedgang på henholdsvis 2 og 8 prosent i 2026. I Rogaland fortsatte nedgangen i både 2025 og 2026, og fylket har den største samlede nedgangen siden 2023 på 25 prosent. Over hele perioden fra 2023 til 2026, hadde Oslo den minste nedgangen målt i prosent (8%) men den tredje største nedgangen i antall (169 boliger) - etter hhv. Rogaland (187) og Asker (214). Ti fylker hadde en nedgang på mellom 15 og 20 prosent fra 2023 til 2026.

Utenlandske statsborgere bosatt i utlandet eide 1251 boliger i Norge 1. juli 2026. Tabell 4.2 viser at antallet slike boliger var ganske stabilt fra 2023 til 2025, før det kom en økning på 10 prosent i 2026. Vestland og Troms skiller seg ut med en økning på rundt 20 boliger det siste året, ellers er det ingen fylker som har hatt en endring på mer enn 13 boliger i denne perioden.

Utenlandske foretak eide 2967 boliger i Norge 1. juli 2026. Tabell 4.3 viser at antall slike boliger har økt klart for landet samlet, med 849 boliger eller 40 prosent. To tredeler av økningen kom imidlertid i 2025 og i 2026 var økningen på kun 2 prosent. Her er det imidlertid betydelig geografisk variasjon. Økningen er størst Akershus, med 242 boliger, tilsvarende 130 prosent. Også i Vestland fylke har det vært en markant oppgang, på 165 boliger eller 93 prosent. Kun Rogaland hadde nedgang gjennom hele perioden, på 12 boliger. Oslo hadde som eneste fylke en betydelig nedgang i 2026, på 120 boliger, etter en økning på 236 boliger året før.

Samlet sett har en klar nedgang i boliger eid av nordmenn i utlandet fra 2023 til 2024 i stor grad flatet ut i 2025 og 2026. Boliger eid av utlendinger bosatt i utlandet var stabilt fra 2023 til 2025, men økte med 10 prosent i 2026, mens boliger eid av utenlandske foretak har økt gjennom hele perioden.

¹⁴ Dette kapitlet oppdateres kun i Q2-rapporten hvert år, men inkluderes likevel for helhetens skyld. P.t. er siste observasjon sommeren 2005.

¹⁵ 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

Nedgangen fra 2023 til 2024 i antall boliger eid av *personer* bosatt i utlandet, kommer trolig i stor grad av samme årsaker som nedgangen i sekundærboligstatistikken for nordmenn som bor i Norge ¹⁶: 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 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.

Tabell 4.1. Boliger eid av nordmenn bosatt i utlandet per 1. juli

Fylke	2023	2024	2025	2026
Oslo	2091	1917	1855	1922
Akershus	1244	1046	1041	1030
Vestland	932	793	782	785
Rogaland	749	609	600	562
Trøndelag	608	483	523	480
Innlandet	509	423	435	442
Agder	462	383	414	406
Nordland	430	376	368	388
Vestfold	408	345	328	337
Møre Og Romsdal	380	312	314	316
Østfold	368	282	271	298
Troms	324	278	290	269
Buskerud	302	253	248	244
Telemark	163	140	132	136
Finnmark	98	74	79	113
Norge	9068	7714	7685	7728

Kilde: NEF, Ambita og SØA

¹⁶ <https://nef.no/boligstatistikk/>

Tabell 4.2. Boliger eid av utenlandske statsborgere bosatt i utlandet per 1. juli

Fylke	2023	2024	2025	2026
Innlandet	119	115	131	142
Trøndelag	123	117	129	135
Vestland	109	106	112	135
Agder	123	118	120	130
Nordland	99	97	111	116
Oslo	113	110	115	112
Møre Og Romsdal	92	91	95	108
Troms	72	71	88	98
Rogaland	56	49	48	52
Akershus	49	43	43	52
Vestfold	43	39	37	42
Finnmark	30	29	20	40
Telemark	31	27	28	32
Østfold	30	26	34	32
Buskerud	15	15	23	25
Norge	1104	1053	1134	1251

Kilde: NEF, Ambita og SØA

Tabell 4.3. Boliger eid av utenlandske foretak med minst 20 pst. Eierandel per 1. juli

Fylke	2023	2024	2025	2026
Oslo	708	699	935	828
Akershus	186	302	378	428
Telemark	300	298	356	383
Vestland	178	176	297	343
Trøndelag	131	178	179	181
Innlandet	87	89	139	126
Østfold	92	89	106	108
Møre Og Romsdal	77	105	102	103
Troms	76	86	85	92
Finnmark	27	27	15	80
Agder	62	47	71	69
Buskerud	35	54	75	66
Rogaland	75	68	69	63
Nordland	36	40	45	50
Vestfold	48	45	45	47
	2118	2303	2897	2967

Kilde: NEF, Ambita og SØA

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.

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

