

# Sekundærboliger og profesjonelt eide boliger 2025 Q1



Norges Eiendomsmeglerforbund

NO 970 350 012 MVA

Parkveien 55, 0256 Oslo

22 54 20 80

[firmapost@nef.no](mailto:firmapost@nef.no)

[nef.no](http://nef.no)

**ambita**



# Sekundærboliger og profesjonelt eide boliger

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

En sekundærbolig er en bolig eid av en privatperson som ikke selv bor i den. Det kan være mange grunner til å holde sekundærbolig, for eksempel som arbeids/pendlerbolig, framtidig bolig til barn, «hytte i byen», diversifisering (primærbolig på landet, sekundærbolig i byen), utleie, kapitalgevinst eller å beholde en fraflyttet bolig som har større affeksjonsverdi enn markedsverdi (typisk i grisgrendte strøk).

Denne rapporten dokumenterer kvartalsvis utvikling i antall sekundærboliger for hele Norge, med en detaljert beskrivelse av både geografisk fordeling og fordeling på ulike boligtyper. For Oslo har vi en tidsserie tilbake til 2013. For resten av landet har vi foreløpig statistikk fra 3. kvartal 2019. Denne rapporten inkluderer tall til og med 1. kvartal 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 har vi tilgjengelig månedlige observasjoner fra og med januar 2023.

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.

Rapportene kommer hvert kvartal. Rapportene for Q2 og Q4 er fulle rapporter med en bredere omtale, mens Q1 og Q3 er en kortversjon. Fullt datasett med figurer og rapporter publiseres på [nef.no/boligstatistikk](https://nef.no/boligstatistikk).

## Kontaktpersoner for rapporten:

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

Arild Elverum, administrerende direktør i Ambita – 993 04 444

## Innhold

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| Sekundærboliger og profesjonelt eide boliger .....                    | 2  |
| Færre boliger som eier ikke bor i .....                               | 4  |
| Nedgangen i andelen sekundærboliger fortsatte i 1. kvartal 2025 ..... | 4  |
| Klar nedgang i institusjonelt boligeierskap i Oslo .....              | 6  |
| Om statistikken .....                                                 | 11 |
| Rapporten er levert av .....                                          | 12 |

Forsidefoto: Beniamin Esteves/Unsplash.com

## Færre boliger som eier ikke bor i

*I 1. kvartal 2025 fortsatte den svake utviklingen i antall boliger som eier ikke bor i selv, både privateide sekundærboliger og AS-eide boliger. Det er særlig tydelig i Oslo, der det har vært en kraftig nedgang i både sekundærboliger og AS-eide boliger over lengre tid. I landet utenom Oslo faller også antallet sekundærboliger mens antall AS-eide boliger flatet ut i fjor sommer, etter å ha økt over lengre tid.*

## Nedgangen i andelen sekundærboliger fortsatte i 1. kvartal 2025

Andelen sekundærboliger fortsatte å falle i årets første kvartal, til 14,3 prosent for landet samlet. Det er det laveste nivået vi har registrert, dvs. siden 3. kvartal 2019. Etter en markant nedgang fra 2019 til 2022, var nedgangen lenge moderat på landsbasis, men de siste tre kvartalene har nedgangen tiltatt igjen. I Oslo fortsatte den markante nedgangen også gjennom 2023 og 2024 og i 1. kvartal i år kom den sterkeste nedgangen vi har registrert i ett kvartal. Nedgangen i Oslo ble lenge motsvart av en oppgang i flere av nabokommunene, men tidlig i 2024 kom det en nedgang også der og siden har det kun vært mindre bevegelser. I de andre store byene er bildet blandet. I landet utenom storbyene fortsatte nedgangen inn i 2025. Nasjonalt var det i årets første kvartal 8 280 færre sekundærboliger enn 5 1/2 år tidligere, en nedgang på 2,2 prosent. I Oslo var nedgangen i samme periode på hele 10 291 boliger, eller 17,3 prosent. Det er det laveste antallet og den laveste andelen sekundærboliger vi har registrert i Oslo, dvs. siden 2013.

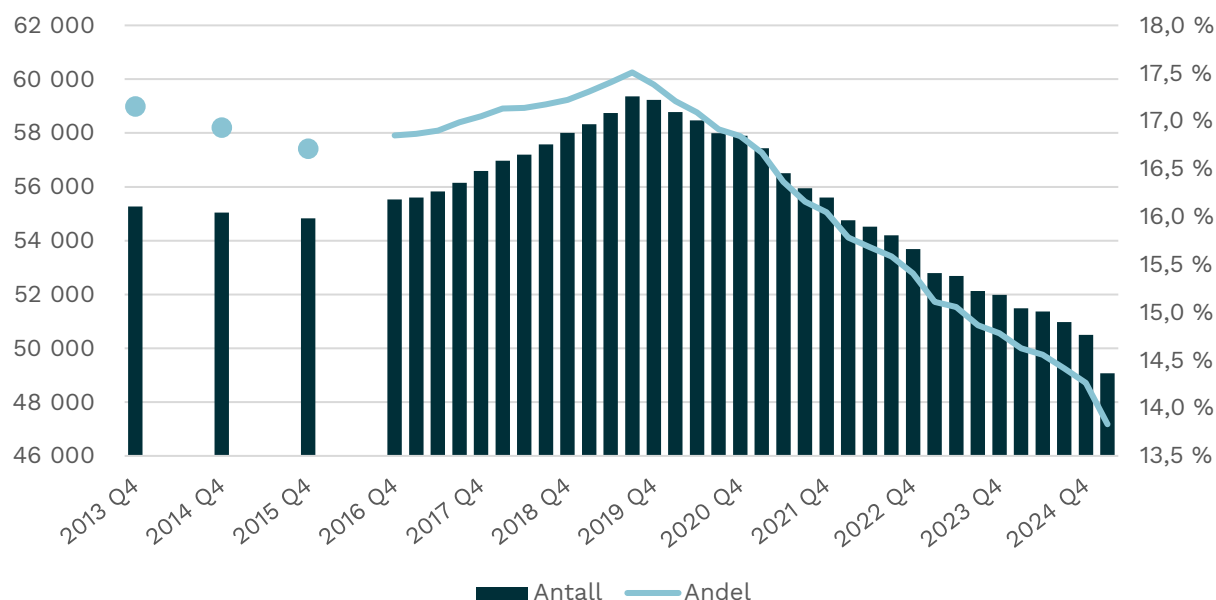
Blant kommunene rundt Oslo hadde lenge Lillestrøm, Lørenskog og Nannestad den sterkeste økningen i sekundærboliger. De samme tre kommunene hadde imidlertid alle en klar nedgang i 2024. I Lørenskog har det imidlertid økt litt igjen de siste to kvartalene. I de øvrige kommunene rundt hovedstaden har det stort sett vært ganske stabilt de siste årene.

I de andre store byene har det vært en stigende tendens inntil nylig. Unntakene er Kristiansand, der det har vært en svak nedadgående trend siden 2019, og Stavanger der det har vært nedgang siden inngangen til 2024. I 1. kvartal i år var det nedgang også i Trondheim og Tromsø, mens oppgangen fortsatte i Bodø og det korrigerte litt opp i Bergen etter en markant nedgang på slutten av fjoråret.

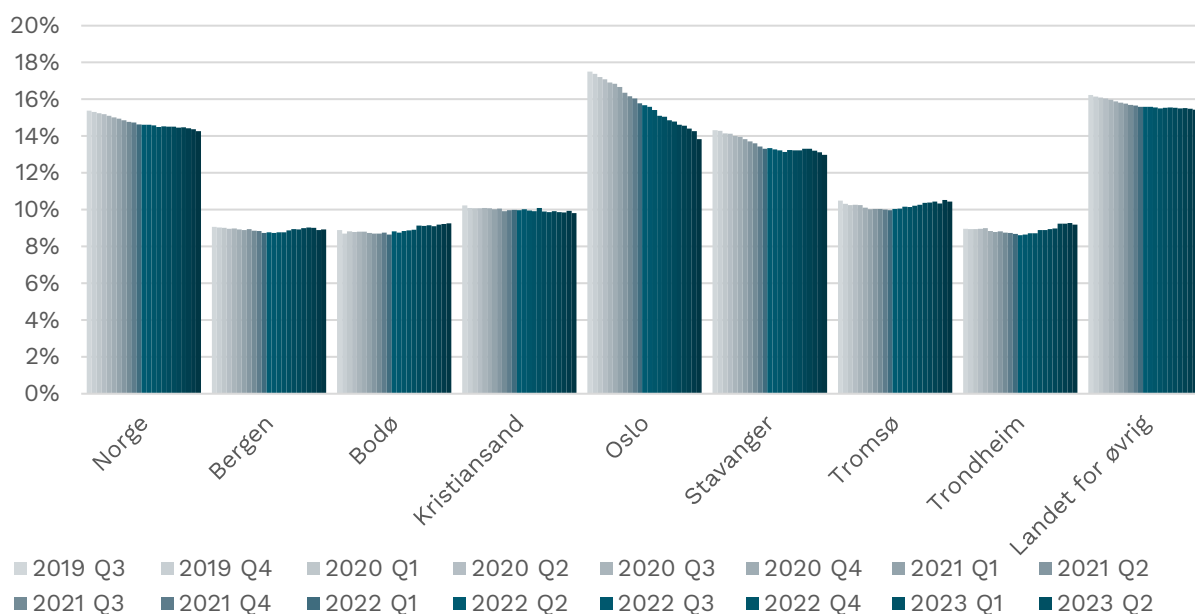
Det er flere årsaker til den langvarige nedgangen i sekundærboligandelen i Norge. Formuesbeskatningen på sekundærbolig har økt. Det svake leiemarkedet under pandemien kan også ha bidratt til at potensielle boliginvestorer satt på gjerdet i en periode. Etter gjenåpningen av landet og økonomien har imidlertid etterspørselen tatt seg opp igjen i leiemarkedet. Høy tilstrømning av flyktninger fra Ukraina bidrar også til det. Fra 1. januar 2023 ble dessuten det særskilte kravet til egenkapital på sekundærbolig i Oslo fjernet. Selv om

husleiene har økt, gjør imidlertid høye renter og høye boligpriser det vanskelig å regne hjem kjøp av bolig for utleie i dagens marked, spesielt i Oslo. Det demper etterspørselen etter sekundærboliger.<sup>1</sup>

**Figur 1 Sekundærboliger i Oslo** Målt i antall (venstre akse) og som andel av alle boliger (høyre akse). Årlige observasjoner til og med 2016. Kvartalsvise observasjoner fra og med 2017 til og med 2025Q1.



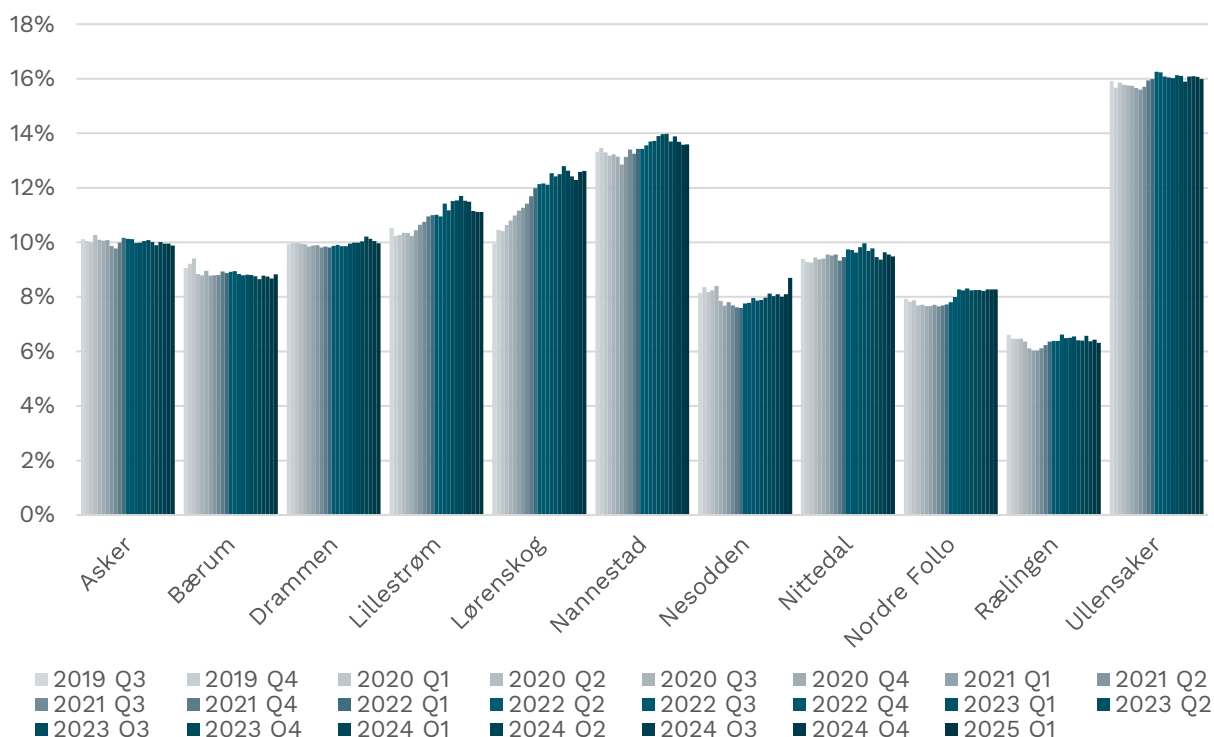
**Figur 2 Sekundærboliger i Norge og større byer** Andel av boligmassen. 2019 Q3 - 2025 Q1



<sup>1</sup> 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. Dette høye salget synes i ferdigstillingstallene og dermed potensielt i registreringene frem til ganske nylig.

**Figur 3 Sekundærboliger i kommuner rundt Oslo**

Andel av boligmassen. 2019 Q3 – 2025 Q1



## Klar nedgang i institusjonelt boligeierskap i Oslo<sup>2</sup>

I dette kapittelet ser vi på institusjonelt eide boliger etter eiertype. Her har vi tilgjengelig månedlige observasjoner fra og med januar 2023 til og med mars 2025. Se tabell 3 for Norge og 4 for Oslo. Aksjeselskaper er den største gruppen her, med rundt 122 000 boliger (25 000 i Oslo), eller litt mindre enn halvparten av de institusjonelt eide boligene. Deretter følger kommuner med rundt 70 000 boliger (10 000), særlovselskaper<sup>3</sup> med 36 000 (8000), og stiftelser med 25 000 (4000).

For hele landet utenom Oslo økte antall institusjonelt eide boliger klart gjennom 2023, for deretter å flate ut igjennom 2024, se figur 4 og tabell 5. På nyåret har det kommet en økning i kommunale boliger og studentboliger<sup>4</sup>, mens antall AS-eide boliger er om lag uendret.

<sup>2</sup> Se [nef.no/Eierskap](https://nef.no/Eierskap) for en analyse som også inkluderer utenlandsk eierskap

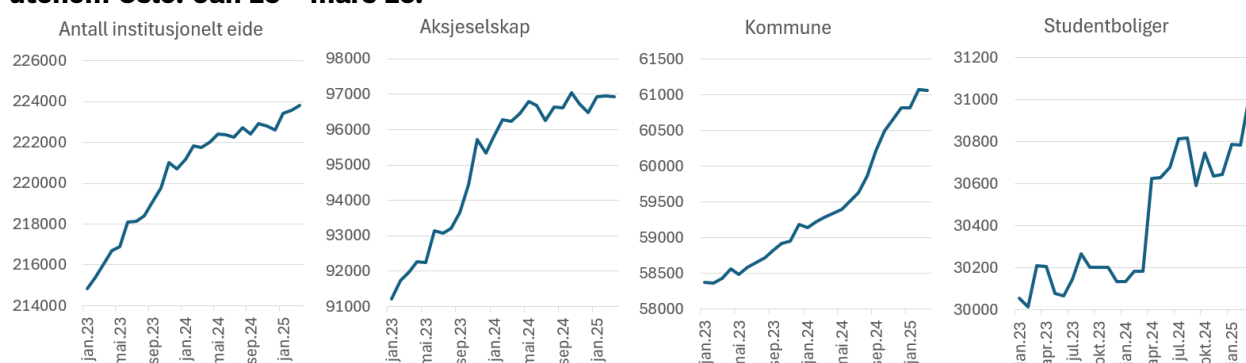
<sup>3</sup> Annet foretak ifølge særskilt lov (SÆR), er en selskapsform. Et særlovselskap skiller seg fra andre statlige aksjeselskap og statsforetak ved at hvert enkelt av selskapene er opprettet og drives med hjemmel i en egen lov,[1] eller en lov som gjelder flere selskaper av lignende karakter.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

<sup>4</sup> studentboliger, men det er ikke en underkategori av institusjonelt eierskap, og det kan være betydelig overlapp mellom studentboliger og de andre kategoriene.

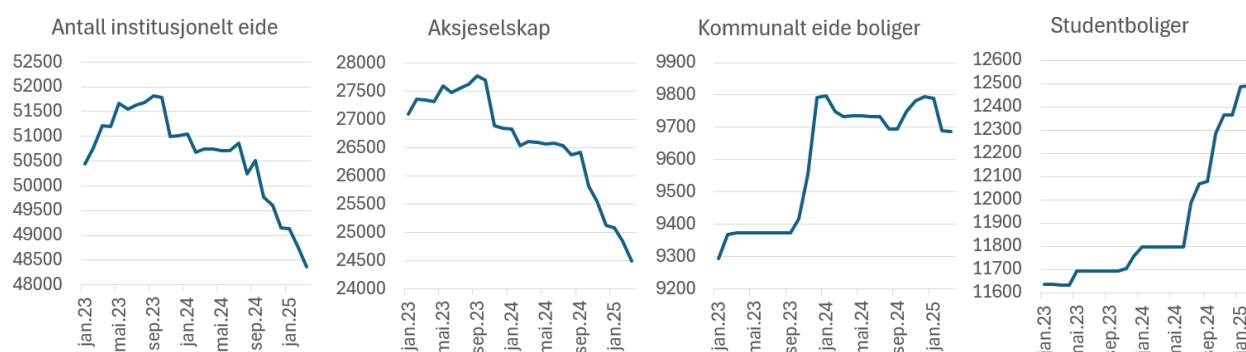
I Oslo kom omslaget tidligere. Der har antall institusjonelt eide boliger falt klart siden september 2023, se tabell 4 og figur 5. Denne nedgangen skyldes i stor grad en reduksjon på om lag 3 274 boliger eid av AS, som tilsvarer en reduksjon på hele 12,3 prosent. Antallet kommunalt eide boliger økte med om lag 400 høsten 2023, men har vært stabilt siden. Antall studentboliger har økt gjennom hele perioden, og økningen skjød fart fra i fjor sommer med 716 nye studentboliger fra juni 2024 til mars 2025.

Tallene for AS-eide boliger indikerer dermed at det er mer attraktivt å være investor utenfor Oslo. Det kan skyldes at det er mindre kapitalkrevende og derfor noe mindre rente- og skattefølsomt.

**Figur 4. Antall institusjonelt eide boliger, eid av AS, kommuner og studentboliger. Landet utenom Oslo. Jan 23 - mars 25.**



**Figur 5. Antall institusjonelt eide boliger, eid av AS, kommuner og studentboliger. Oslo. Jan 23 - mars 25.**





**Tabell 1. Antall sekundærboliger og endring 2019 Q3 -2025 Q1. Store byer, landet for øvrig og landet samlet**

| Geo              | 2019 Q3 | 2019 Q4 | 2020 Q1 | 2020 Q2 | 2020 Q3 | 2020 Q4 | 2021 Q1 | 2021 Q2 | 2021 Q3 | 2021 Q4 | 2022 Q1 | 2022 Q2 | 2022 Q3 | 2022 Q4 | 2023 Q1 | 2023 Q2 | 2023 Q3 | 2023 Q4 | 2024 Q1 | 2024 Q2 | 2024 Q3 | 2024 Q4 | 2025 Q1 | Endring | 2019-2025 |
|------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|
| Bergen           | 12 753  | 12 732  | 12 744  | 12 704  | 12 736  | 12 704  | 12 716  | 12 824  | 12 727  | 12 749  | 12 610  | 12 674  | 12 650  | 12 738  | 12 767  | 12 979  | 13 086  | 13 058  | 13 177  | 13 249  | 13 241  | 13 073  | 13 143  | 390     | 3,1 %     |
| Bodø             | 2 331   | 2 301   | 2 357   | 2 348   | 2 355   | 2 359   | 2 347   | 2 342   | 2 352   | 2 373   | 2345    | 2393    | 2 382   | 2 415   | 2 436   | 2 466   | 2 527   | 2 529   | 2 548   | 2 534   | 2 561   | 2 572   | 2 581   | 250     | 10,7 %    |
| Bærum            | 4 743   | 4 830   | 4 960   | 4 657   | 4 634   | 4 756   | 4 666   | 4 701   | 4 713   | 4 795   | 4 763   | 4 797   | 4 812   | 4 761   | 4 737   | 4 759   | 4 759   | 4 740   | 4 681   | 4 783   | 4 768   | 4 749   | 4 847   | 104     | 2,2 %     |
| Kristiansand     | 5 211   | 5 150   | 5 158   | 5 168   | 5 183   | 5 215   | 5 201   | 5 244   | 5 180   | 5 238   | 5 267   | 5280    | 5 324   | 5 302   | 5 299   | 5 420   | 5 345   | 5 337   | 5 380   | 5 373   | 5 367   | 5 453   | 5 407   | 196     | 3,8 %     |
| Oslo             | 59 358  | 59 226  | 58 781  | 58 471  | 57 998  | 57 897  | 57 435  | 56 509  | 55945   | 55 599  | 54 760  | 54 520  | 54 204  | 53 692  | 52 800  | 52 685  | 52 132  | 51 985  | 51 490  | 51 362  | 50 976  | 50 504  | 49 067  | -10 291 | -17,3 %   |
| Stavanger        | 9 389   | 9 388   | 9 318   | 9 332   | 9 278   | 9 240   | 9 174   | 9 104   | 9 052   | 8 952   | 8 892   | 8 932   | 8915    | 8914    | 8868    | 8951    | 8968    | 8980    | 9078    | 9111    | 9057    | 9006    | 8942    | -447    | -4,8 %    |
| Tromsø           | 4 107   | 4 048   | 4 041   | 4 053   | 4 064   | 4 037   | 4 026   | 4 060   | 4 060   | 4 036   | 4 045   | 4 076   | 4 085   | 4 138   | 4 161   | 4 193   | 4 215   | 4 285   | 4 299   | 4 324   | 4 299   | 4 418   | 4 386   | 279     | 6,8 %     |
| Trondheim        | 9 450   | 9 501   | 9 509   | 9 570   | 9 661   | 9 541   | 9 491   | 9 584   | 9 551   | 9 553   | 9 517   | 9 496   | 9540    | 9642    | 9 687   | 9 895   | 9 920   | 10 005  | 10 088  | 10 447  | 10 486  | 10 548  | 10 476  | 1 026   | 10,9 %    |
| Landet for øvrig | 293 091 | 292 488 | 292 002 | 292 111 | 291 576 | 290 590 | 290 128 | 289 840 | 289 112 | 289 459 | 288 830 | 289 410 | 290 428 | 290 688 | 290 428 | 291 825 | 292 732 | 293 359 | 293 298 | 293 959 | 293 755 | 293 369 | 293 304 | 213     | 0,1 %     |
| Norge            | 400 433 | 399 664 | 398 870 | 398 414 | 397 485 | 396 339 | 395 184 | 394 208 | 392 692 | 392 754 | 391 029 | 391 578 | 392 340 | 392 290 | 391 183 | 393 173 | 393 684 | 394 278 | 394 039 | 395 142 | 394 510 | 393 692 | 392 153 | -8 280  | -2,1 %    |

**Tabell 2. Andel sekundærboliger i store byer og endring 2019 Q3 -2025 Q1. Landet for øvrig og landet samlet.**

| Geo              | 2019 Q3 | 2019 Q4 | 2020 Q1 | 2020 Q2 | 2020 Q3 | 2020 Q4 | 2021 Q1 | 2021 Q2 | 2021 Q3 | 2021 Q4 | 2022 Q1 | 2022 Q2 | 2022 Q3 | 2022 Q4 | 2023 Q1 | 2023 Q2 | 2023 Q3 | 2023 Q4 | 2024 Q1 | 2024 Q2 | 2024 Q3 | 2024 Q4 | 2025 Q1 | Endring<br>2019-<br>2025 |
|------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------------------|
| Bergen           | 9,1 %   | 9,0 %   | 9,0 %   | 9,0 %   | 9,0 %   | 8,9 %   | 8,9 %   | 9,0 %   | 8,9 %   | 8,9 %   | 8,7 %   | 8,8 %   | 8,7 %   | 8,8 %   | 8,8 %   | 8,9 %   | 8,9 %   | 8,9 %   | 9,0 %   | 9,0 %   | 9,0 %   | 8,9 %   | 8,9 %   | -0,1 %                   |
| Bodø             | 8,9 %   | 8,7 %   | 8,8 %   | 8,8 %   | 8,8 %   | 8,8 %   | 8,7 %   | 8,7 %   | 8,7 %   | 8,8 %   | 8,7 %   | 8,8 %   | 8,8 %   | 8,8 %   | 8,9 %   | 8,9 %   | 9,1 %   | 9,1 %   | 9,2 %   | 9,1 %   | 9,2 %   | 9,2 %   | 9,3 %   | 0,4 %                    |
| Bærum            | 9,1 %   | 9,2 %   | 9,4 %   | 8,8 %   | 8,8 %   | 9,0 %   | 8,8 %   | 8,8 %   | 8,8 %   | 8,9 %   | 8,9 %   | 8,9 %   | 8,9 %   | 8,8 %   | 8,8 %   | 8,8 %   | 8,8 %   | 8,8 %   | 8,6 %   | 8,8 %   | 8,7 %   | 8,7 %   | 8,8 %   | -0,2 %                   |
| Kristiansand     | 10,2 %  | 10,1 %  | 10,1 %  | 10,1 %  | 10,1 %  | 10,1 %  | 10,0 %  | 10,1 %  | 9,9 %   | 10,0 %  | 10,0 %  | 10,0 %  | 10,0 %  | 10,0 %  | 9,9 %   | 10,1 %  | 9,9 %   | 9,9 %   | 9,9 %   | 9,9 %   | 9,8 %   | 9,9 %   | 9,8 %   | -0,4 %                   |
| Oslo             | 17,5 %  | 17,4 %  | 17,2 %  | 17,1 %  | 16,9 %  | 16,8 %  | 16,7 %  | 16,4 %  | 16,2 %  | 16,0 %  | 15,8 %  | 15,7 %  | 15,6 %  | 15,4 %  | 15,1 %  | 15,1 %  | 14,9 %  | 14,8 %  | 14,6 %  | 14,6 %  | 14,4 %  | 14,3 %  | 13,8 %  | -3,7 %                   |
| Stavanger        | 14,3 %  | 14,3 %  | 14,2 %  | 14,1 %  | 14,0 %  | 14,0 %  | 13,8 %  | 13,7 %  | 13,6 %  | 13,4 %  | 13,3 %  | 13,3 %  | 13,3 %  | 13,2 %  | 13,1 %  | 13,2 %  | 13,2 %  | 13,2 %  | 13,3 %  | 13,3 %  | 13,2 %  | 13,1 %  | 13,0 %  | -1,3 %                   |
| Tromsø           | 10,5 %  | 10,3 %  | 10,3 %  | 10,3 %  | 10,3 %  | 10,1 %  | 10,0 %  | 10,0 %  | 10,0 %  | 10,0 %  | 10,0 %  | 10,0 %  | 10,1 %  | 10,2 %  | 10,2 %  | 10,2 %  | 10,3 %  | 10,4 %  | 10,4 %  | 10,4 %  | 10,3 %  | 10,5 %  | 10,4 %  | 0,0 %                    |
| Trondheim        | 9,0 %   | 8,9 %   | 8,9 %   | 9,0 %   | 9,0 %   | 8,8 %   | 8,8 %   | 8,8 %   | 8,8 %   | 8,7 %   | 8,7 %   | 8,6 %   | 8,7 %   | 8,7 %   | 8,7 %   | 8,9 %   | 8,9 %   | 8,9 %   | 9,0 %   | 9,2 %   | 9,2 %   | 9,3 %   | 9,2 %   | 0,2 %                    |
| Landet for øvrig | 16,4 %  | 16,4 %  | 16,3 %  | 16,3 %  | 16,2 %  | 16,1 %  | 16,0 %  | 16,0 %  | 15,9 %  | 15,9 %  | 15,8 %  | 15,8 %  | 15,8 %  | 15,8 %  | 15,7 %  | 15,7 %  | 15,8 %  | 15,7 %  | 15,7 %  | 15,7 %  | 15,7 %  | 15,6 %  | 15,6 %  | -0,9 %                   |
| Norge            | 15,4 %  | 15,3 %  | 15,2 %  | 15,2 %  | 15,1 %  | 15,0 %  | 14,9 %  | 14,9 %  | 14,8 %  | 14,7 %  | 14,6 %  | 14,6 %  | 14,6 %  | 14,6 %  | 14,5 %  | 14,5 %  | 14,5 %  | 14,5 %  | 14,5 %  | 14,5 %  | 14,4 %  | 14,4 %  | 14,3 %  | -1,1 %                   |



**Tabell 3. Profesjonelt eide boliger. Jan. 2023 – Mar. 2025. Norge**

|                                                | jan.23        | feb.23        | mar.23        | apr.23        | mai.23        | jun.23        | jul.23        | aug.23        | sep.23        | okt.23        | nov.23        | des.23        | jan.24        | feb.24        | mar.24        | apr.24        | mai.24        | jun.24        | jul.24        | aug.24        | sep.24        | okt.24        | nov.24        | des.24        | jan. 25       | feb. 25       | mar. 25       |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Aksjeselskap</b>                            | 118317        | 119086        | 119326        | 119578        | 119852        | 120618        | 120637        | 120837        | 121428        | 122147        | 122605        | 122171        | 122639        | 122821        | 122843        | 123049        | 123363        | 123258        | 122793        | 123005        | 123026        | 122878        | 122284        | 121620        | 122008        | 121805        | 121431        |
| <b>Annet foretak iflg. særnorsk. lov</b>       | 34802         | 34800         | 35273         | 35627         | 36253         | 36435         | 36493         | 36599         | 36599         | 36480         | 36477         | 36491         | 36576         | 36637         | 36637         | 36634         | 36620         | 36623         | 37012         | 36624         | 36586         | 36262         | 36439         | 36439         | 36914         | 36915         | 37233         |
| <b>Kommune</b>                                 | 67668         | 67734         | 67796         | 67933         | 67859         | 67961         | 68023         | 68086         | 68190         | 68329         | 68502         | 68971         | 68939         | 68968         | 69022         | 69078         | 69134         | 69244         | 69355         | 69557         | 69907         | 70246         | 70446         | 70608         | 70603         | 70759         | 70745         |
| <b>Stiftelse</b>                               | 25340         | 25348         | 25338         | 25341         | 25337         | 25337         | 25400         | 25396         | 25385         | 25378         | 25457         | 25397         | 25374         | 25380         | 25374         | 25375         | 25346         | 25307         | 25255         | 24998         | 24665         | 24654         | 24638         | 24625         | 24713         | 24666         | 24601         |
| <b>Resten</b>                                  | 19139         | 19178         | 19484         | 19404         | 19247         | 19284         | 19200         | 19199         | 19277         | 19228         | 18958         | 18682         | 18676         | 18696         | 18630         | 18614         | 18647         | 18644         | 18685         | 18777         | 18749         | 18640         | 18578         | 18462         | 18325         | 18200         | 18153         |
| <b>Tot. antall institusjonelt eide boliger</b> | <b>265266</b> | <b>266146</b> | <b>267217</b> | <b>267883</b> | <b>268548</b> | <b>269635</b> | <b>269753</b> | <b>270117</b> | <b>270879</b> | <b>271562</b> | <b>271999</b> | <b>271712</b> | <b>272204</b> | <b>272502</b> | <b>272506</b> | <b>272750</b> | <b>273110</b> | <b>273076</b> | <b>273100</b> | <b>272961</b> | <b>272933</b> | <b>272680</b> | <b>272385</b> | <b>271754</b> | <b>272563</b> | <b>272345</b> | <b>272163</b> |
| <b>Studentboliger</b>                          | 41690         | 41651         | 41842         | 41841         | 41771         | 41759         | 41837         | 41960         | 41895         | 41895         | 41905         | 41891         | 41933         | 41984         | 41984         | 42425         | 42426         | 42475         | 42799         | 42889         | 42669         | 43032         | 43002         | 43008         | 43275         | 43274         | 43524         |
| <b>Sekundærboliger</b>                         | 391778        | 391604        | 391379        | 391823        | 392144        | 393364        | 393758        | 393700        | 393876        | 394423        | 394348        | 394469        | 393898        | 394115        | 394227        | 394545        | 394728        | 395330        | 395268        | 395056        | 394700        | 394647        | 394687        | 393877        | 393686        | 392715        | 392338        |
| <b>Boligmasse</b>                              | 2696063       | 2698232       | 2701025       | 2702785       | 2704629       | 2707751       | 2709573       | 2711059       | 2712998       | 2715512       | 2718333       | 2720214       | 2722504       | 2724520       | 2725884       | 2727850       | 2729425       | 2731762       | 2733539       | 2735291       | 2736719       | 2738814       | 2740935       | 2742462       | 2745566       | 2747269       | 2749558       |

**Tabell 4. Profesjonelt eide boliger. Jan. 2023 – Mar. 2025. Oslo**

|                                                | jan.23       | feb.23       | mar.23       | apr.23       | mai.23       | jun.23       | jul.23       | aug.23       | sep.23       | okt.23       | nov.23       | des.23       | jan.24       | feb.24       | mar.24       | apr.24       | mai.24       | jun.24       | jul.24       | aug.24       | sep.24       | okt.24       | nov.24       | des.24       | jan. 25      | feb. 25      | mar. 25      |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Aksjeselskap</b>                            | 27104        | 27366        | 27351        | 27316        | 27598        | 27478        | 27556        | 27629        | 27771        | 27700        | 26896        | 26842        | 26830        | 26534        | 26619        | 26601        | 26573        | 26586        | 26544        | 26374        | 26416        | 25825        | 25553        | 25134        | 25085        | 24852        | 24497        |
| <b>Annet foretak iflg. særnorsk lov</b>        | 6928         | 6928         | 7402         | 7411         | 7713         | 7713         | 7713         | 7713         | 7713         | 7713         | 7682         | 7737         | 7778         | 7778         | 7778         | 7778         | 7778         | 7778         | 7965         | 7575         | 7868         | 7682         | 7759         | 7759         | 7883         | 7884         | 7910         |
| <b>Kommune</b>                                 | 9293         | 9369         | 9373         | 9373         | 9373         | 9374         | 9374         | 9374         | 9374         | 9417         | 9556         | 9792         | 9797         | 9748         | 9734         | 9736         | 9736         | 9733         | 9733         | 9694         | 9694         | 9748         | 9783         | 9795         | 9789         | 9689         | 9687         |
| <b>Stiftelse</b>                               | 3823         | 3822         | 3821         | 3819         | 3819         | 3815         | 3814         | 3811         | 3810         | 3809         | 3801         | 3797         | 3796         | 3795         | 3796         | 3796         | 3795         | 3794         | 3793         | 3791         | 3729         | 3727         | 3725         | 3725         | 3726         | 3724         | 3724         |
| <b>Resten</b>                                  | 3295         | 3275         | 3274         | 3274         | 3170         | 3171         | 3169         | 3165         | 3152         | 3138         | 3056         | 2847         | 2852         | 2826         | 2814         | 2831         | 2836         | 2819         | 2821         | 2811         | 2801         | 2789         | 2779         | 2737         | 2652         | 2603         | 2541         |
| <b>Tot. antall institusjonelt eide boliger</b> | <b>50443</b> | <b>50760</b> | <b>51221</b> | <b>51193</b> | <b>51673</b> | <b>51551</b> | <b>51626</b> | <b>51692</b> | <b>51820</b> | <b>51777</b> | <b>50991</b> | <b>51015</b> | <b>51053</b> | <b>50681</b> | <b>50741</b> | <b>50742</b> | <b>50718</b> | <b>50710</b> | <b>50856</b> | <b>50245</b> | <b>50508</b> | <b>49771</b> | <b>49599</b> | <b>49150</b> | <b>49135</b> | <b>48752</b> | <b>48359</b> |
| <b>Studentboliger</b>                          | 11636        | 11636        | 11633        | 11633        | 11693        | 11693        | 11693        | 11693        | 11693        | 11693        | 11703        | 11758        | 11799        | 11799        | 11799        | 11799        | 11799        | 11799        | 11986        | 12070        | 12078        | 12287        | 12364        | 12364        | 12488        | 12489        | 12515        |
| <b>Sekundærboliger</b>                         | 53460        | 53286        | 52800        | 52770        | 52597        | 52685        | 52576        | 52420        | 52132        | 52153        | 51942        | 51985        | 51883        | 51589        | 51490        | 51488        | 51392        | 51362        | 51373        | 51063        | 50976        | 50774        | 50711        | 50504        | 50141        | 49323        | 49067        |
| <b>Boligmasse</b>                              | 348718       | 348881       | 349442       | 349531       | 349725       | 349938       | 350105       | 350418       | 350655       | 350992       | 351297       | 351651       | 352018       | 352098       | 352113       | 352528       | 352575       | 352794       | 353320       | 353378       | 353693       | 353624       | 353980       | 354100       | 354540       | 354638       | 354760       |

**Tabell 5. Profesjonelt eide boliger. Jan. 2023 – Mar. 2025. Norge uten Oslo**

|                                                | jan.23        | feb.23        | mar.23        | apr.23        | mai.23        | jun.23        | jul.23        | aug.23        | sep.23        | okt.23        | nov.23        | des.23        | jan.24        | feb.24        | mar.24        | apr.24        | mai.24        | jun.24        | jul.24        | aug.24        | sep.24        | okt.24        | nov.24        | des.24        | jan.25        | feb.25        | mar.25        |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                | 91213         | 91720         | 91975         | 92262         | 92254         | 93140         | 93081         | 93208         | 93657         | 94447         | 95709         | 95329         | 95809         | 96287         | 96224         | 96448         | 96790         | 96672         | 96249         | 96631         | 96610         | 97053         | 96731         | 96486         | 96923         | 96953         | 96934         |
| <b>Aksjeselskap</b>                            |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| <b>Annet foretak iflg. særnorsk lov</b>        | 27874         | 27872         | 27871         | 28216         | 28540         | 28722         | 28780         | 28886         | 28886         | 28767         | 28795         | 28754         | 28798         | 28859         | 28859         | 28856         | 28842         | 28845         | 29047         | 29049         | 28718         | 28580         | 28680         | 28680         | 29031         | 29031         | 29323         |
| <b>Kommune</b>                                 | 58375         | 58365         | 58423         | 58560         | 58486         | 58587         | 58649         | 58712         | 58816         | 58912         | 58946         | 59179         | 59142         | 59220         | 59288         | 59342         | 59398         | 59511         | 59622         | 59863         | 60213         | 60498         | 60663         | 60813         | 60814         | 61070         | 61058         |
| <b>Stiftelse</b>                               | 21517         | 21526         | 21517         | 21522         | 21518         | 21522         | 21586         | 21585         | 21575         | 21569         | 21656         | 21600         | 21578         | 21585         | 21578         | 21579         | 21551         | 21513         | 21462         | 21207         | 20936         | 20927         | 20913         | 20900         | 20987         | 20942         | 20877         |
| <b>Resten</b>                                  | 15844         | 15903         | 16210         | 16130         | 16077         | 16113         | 16031         | 16034         | 16125         | 16090         | 15902         | 15835         | 15824         | 15870         | 15816         | 15783         | 15811         | 15825         | 15864         | 15966         | 15948         | 15851         | 15799         | 15725         | 15673         | 15597         | 15612         |
| <b>Tot. antall institusjonelt eide boliger</b> | <b>214823</b> | <b>215386</b> | <b>215996</b> | <b>216690</b> | <b>216875</b> | <b>218084</b> | <b>218127</b> | <b>218425</b> | <b>219059</b> | <b>219785</b> | <b>221008</b> | <b>220697</b> | <b>221151</b> | <b>221821</b> | <b>221765</b> | <b>222008</b> | <b>222392</b> | <b>222366</b> | <b>222244</b> | <b>222716</b> | <b>222425</b> | <b>222909</b> | <b>222786</b> | <b>222604</b> | <b>223428</b> | <b>223593</b> | <b>223804</b> |
|                                                | 30054         | 30015         | 30209         | 30208         | 30078         | 30066         | 30144         | 30267         | 30202         | 30202         | 30202         | 30133         | 30134         | 30185         | 30185         | 30626         | 30627         | 30676         | 30813         | 30819         | 30591         | 30745         | 30638         | 30644         | 30787         | 30785         | 31009         |
| <b>Studentboliger</b>                          |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
|                                                | 338318        | 338318        | 338579        | 339053        | 339547        | 340679        | 341182        | 341280        | 341744        | 342270        | 342406        | 342484        | 342015        | 342526        | 342737        | 343057        | 343336        | 343968        | 343895        | 343993        | 343724        | 343873        | 343976        | 343373        | 343545        | 343392        | 343271        |
| <b>Sekundærboliger</b>                         |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
|                                                | 2347345       | 2349351       | 2351583       | 2353254       | 2354904       | 2357813       | 2359468       | 2360641       | 2362343       | 2364520       | 2367036       | 2368563       | 2370486       | 2372422       | 2373771       | 2375322       | 2376850       | 2378968       | 2380219       | 2381913       | 2383026       | 2385190       | 2386955       | 2388362       | 2391026       | 2392631       | 2394798       |
| <b>Boligmasse</b>                              |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |

# Om statistikken

**Sekundærboligstatistikken** teller opp antall sekundærboliger. Vi henter tall for kjøp, salg og tinglyst eierskap fra matrikkelen og grunnboken. Disse tallene leveres av Ambita og 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.

**Statistikken for institusjonelt eierskap** leveres også av Ambita og teller opp antall institusjonelle eiere i ulike kategorier. Rapporten fokuserer spesielt på AS-eide boliger og kommunalt eide boliger, som er de to klart største kategoriene med henholdsvis om lag 40 og 25 prosent. Vi beregner også antall studentboliger, men det er ikke en underkategori av institusjonelt eierskap, og det kan være betydelig overlapp mellom studentboliger og de andre kategoriene.

# Rapporten er levert av

## **Norges Eiendomsmeglerforbund**

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er et landsomfattende profesjonsforbund som organiserer eiendomsmeglere. NEF arbeider kontinuerlig for en eiendomsmeglerbransje som har høy faglig standard og god yrkesetikk. NEF ønsker forutsigbare og gode rammevilkår for eiendomsmeglere, trygg bolighandel for alle parter og stabil boligpolitikk. Mer informasjon på [www.nef.no](http://www.nef.no)

## **Ambita**

Ambita er et norsk teknologiselskap spesialisert på eiendomsinformasjon. Selskapet utvikler markedsledende løsninger og informasjonstjenester basert på eiendomsdata. Ambita står blant annet bak Norges største handelsportal for eiendomsinformasjon, Infoland, og løsninger for elektronisk tinglysing. Ambita står også bak Boligmappa.no og oppstartsbedriften Alva Technologies. Mer informasjon på [www.ambita.com](http://www.ambita.com).

## **Samfunnsøkonomisk Analyse AS**

Samfunnsøkonomisk Analyse (SØA) er et uavhengig analyseselskap som tar oppdrag med fokus på problemstillinger som oppstår i skjæringspunktet mellom næringers og samfunnets interesser, mellom makroøkonomiske konjunkturer og markeders respons, mellom individ og samfunn og i tilknytning til samfunnets institusjoner. Boligmarkedet er særlig et satsningsområde. Analysene har sterk forankring i økonomisk teori og vitenskapelige, empiriske metoder. SØA består i dag av 16 samfunnsøkonomer med høy akademisk kompetanse og lang erfaring fra samfunnsanalyser. Mer informasjon på [www.samfunnsokonomisk-analyse.no](http://www.samfunnsokonomisk-analyse.no)



**Norges Eiendomsmeglerforbund**

NO 970 350 012 MVA

Parkveien 55, 0256 Oslo

22 54 20 80

[firmapost@nef.no](mailto:firmapost@nef.no)

[nef.no](http://nef.no)

**ambita**

