

Boligundersøkelsen 2024

Sluttrapport, februar 2025



Husbankens rapportserie

Husbanken skal forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet, bidra til at flere kan skaffe og beholde en egnet bolig og støtte kommunene i deres boligpolitiske arbeid. Husbanken har en nasjonal kunnskapsrolle på det boligsosiale feltet. Den nasjonale kunnskapsrollen innebærer å styrke kunnskapsgrunnet for utvikling av boligpolitikken, sørge for gode kunnskapsgrunnlag for å videreutvikle de boligsosiale virkemidlene og bistå kommunene med god opplæring, veiledning og rådgivning i det boligsosiale arbeidet.

I Husbankens rapportserie publiseres resultatet av undersøkelser, utredninger og analyser som er gjort internt i Husbanken eller i samarbeid med andre.

Henvendelser om denne rapporten kan rettes til:

Husbanken, ved Kunnskapsdirektør,
Hans Christian Sandlie
Telefon: 32 26 27 86
Hans.Sandlie@husbanken.no

Forord

Denne rapporten presenterer resultatene fra Husbankens boligundersøkelse 2024. Undersøkelsen gjennomføres for å kartlegge befolkningens holdninger, preferanser og planer knyttet til boligmarkedet, og den gir et verdifullt bilde av hvordan folk i Norge bor i dag, og hvilke ønsker og forventninger de har til fremtidige boforhold.

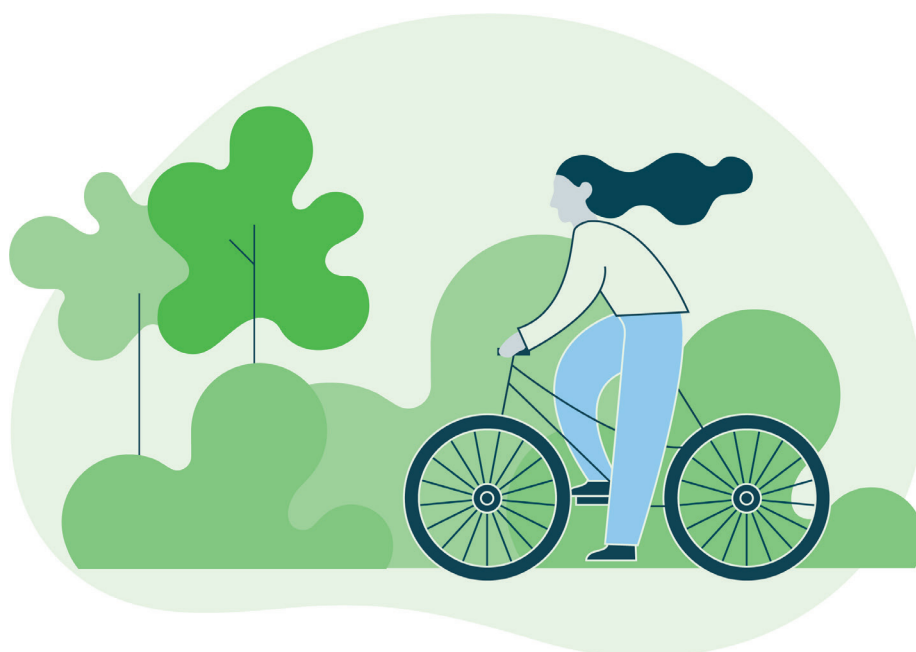
Rapporten er først og fremst deskriptiv i sin form. Den gir en oversikt over de viktigste funnene, med særlig vekt på disposisjonsform, boligsituasjon, vurdering av egen bolig, samt preferanser knyttet til flytteplaner og utleie.

Ved hjelp av systematiske nedbrytninger på bakgrunnsvariabler som alder, inntekt og geografi, søker vi å synliggjøre de store linjene og forskjellene i befolkningen.

Rapporten er skrevet av Merete Sandnes Råen. Vi vil takke alle respondentene som har deltatt i undersøkelsen og bidratt til å gi oss et bredt og representativt innblikk i befolkningens boligvaner og ønsker.

God lesning!

Hans Christian Sandlie
Kunnskapsdirektør, Husbanken



Innhold

1	Sammendrag	7
2	Innledning	10
2.1.	Bakgrunn	10
2.2.	Metodisk tilnærming	10
2.3.	Vekting, frafall og feilmarginer	10
2.4.	Om rapporten	11
2.5.	Sammensetning av utvalget	11
3	Nåværende boligsituasjon	13
3.1.	Nåværende boligtype	13
3.2.	Nåværende disposisjonsform	16
4	Fremtidig og foretrukket disposisjonsform	19
4.1.	Ser du for deg at du eier eller leier bolig om fem år?	19
5	Vurdering av dagens boligsituasjon	21
6	Flytteplaner og boligpreferanser	25
6.1.	Hvor sannsynlig er det at du/din husstand vil kjøpe bolig i løpet av de kommende 1-5 årene.	25
6.2.	Hvilken type bolig er du/dere mest interessert i?	26

7	Hva er viktig ved salg av bolig?	28
7.1.	Ved valg av bolig, i hvilken grad er det viktig at de totale boutgiftene er lave	28
7.2.	Ved valg av bolig, i hvilken grad er det viktig at boligen har en planløsning og utforming som gjør at den kan brukes av alle, også personer med nedsatt bevegelighet?	29
7.3.	Ved valg av bolig, i hvilken grad er det viktig at boligen har tilknyttede fellesarealer (for eksempel trimrom, samlingslokale eller andre sosiale samlingssteder) som deles med andre beboere	30
8	Leiemarkedet	31
8.1.	Leietakere	31
8.2.	Hjelp til boligkjøp og sparing	31
8.3.	Forutsigbarhet og konfliktnivå i leieforholdet	31
8.4.	Private utleiere	32
8.5.	Hvem leier de private utleierne ut til?	33
8.6.	Sannsynlighet for å fortsette med utleie?	33
8.7.	Konflikter i leieforholdet	34
8.8.	Tidligere leietakere	34
8.9.	I hvilken grad kan det være aktuelt for deg/din husstand å leie ut deler av egen bolig til flyktninger fra Ukraina?	35
9	Ansvar for tilpasning	36
9.1.	Hvem mener du har ansvar for å sikre at du får en tilpasset bolig dersom du trenger dette pga endringer i helsetilstand, funksjonsnivå, bevegelighet og/eller alder	36

1 Sammendrag

Husbankens boligundersøkelse ble gjennomført for tredje gang våren 2024. Formålet er å undersøke befolkningens preferanser og holdninger knyttet til utvalgte boligspørsmål. Respondentenes svar om disposisjonsform og boligsituasjon i boligundersøkelsen stemmer i stor grad overens med både registerdata og resultater fra SSBs utvalgsundersøkelser.

Eierlinjen står svært sterkt i den norske befolkningen

Siden etterkrigstiden har det vært et tverrpolitisk mål om at flest mulig skal eie boligen de bor i. Husbankens boligundersøkelse viser at den norske befolkningen også i framtiden foretrekker å eie sin egen bolig framfor å leie. I undersøkelsen oppgir hele 93 prosent av det totale utvalget at de foretrekker å eie, mens kun fem prosent foretrekker å leie bolig.

Videre er det flere som ser for seg at de eier bolig om fem år, enn det som er den faktiske situasjonen i dag. 91 prosent antar at de er boligeiere om fem år, mens seks prosent oppgir at de trolig vil leie. Andelen som ser for seg at de vil være leietakere om fem år er klart høyest i den laveste inntektsgruppen, og blant de yngste aldersgruppene. Blant lavinnteksthusstander har andelen som ser for seg at de vil være boligeiere sunket klart siden 2022.

Befolkningen bor fortsatt trygt og godt, men ikke i boliger som er tilgjengelig for alle

Det er en målsetting i boligpolitikken at alle skal bo trygt og godt. Respondentene i boligundersøkelsen vurderer selv at de bor trygt og godt. Hele 96 prosent svarer bekreftende på at de føler seg trygge i sitt eget boområde og nabolag, mens 92 prosent er fornøyd med boligen de bor i totalt sett.

Den norske boligmassen oppfattes imidlertid ikke som tilgjengelig for alle. 35 prosent av respondentene er enig i at boligen de bor i kan brukes av alle. Andelen som bor i en universelt tilpasset bolig, er høyest i de eldste aldersgruppene. Økningen i opplevelsen av bedre tilgjengelighet starter i aldersgruppen fra 60 år.

Nedgang i andelen med flytteplaner, men økt interesse for leilighet

I 2024 oppgir 16 prosent av respondentene at det er svært sannsynlig at de vil kjøpe bolig i løpet av de kommende fem årene. Sammenlignet med 2022 er dette en nedgang på fire prosentpoeng. Ikke overraskende er sannsynligheten for kjøp av bolig høyest i de yngste aldersgruppene og blant dagens leietakere. At leietakerne uttrykker at de vil flytte

samsvarer med tidligere svar i undersøkelsen om eie som ønsket disposisjonsform.

32 prosent av leietakerne oppgir at det svært sannsynlig at de vil kjøpe bolig i løpet av de kommende fem årene, mens tilsvarende andel er 12 prosent blant dagens boligeiere.

42 prosent av de med flytteplaner er mest interessert i å kjøpe en enebolig, mens 44 prosent foretrekker å kjøpe leilighet i blokk, bygård eller annet hus med mange boliger. Sammenlignet med tidligere år har preferansen for eneboliger sunket, mens interessen for leilighet som boligtype har økt.

Andelen som mener universell utforming er viktig ved valg av bolig øker, mens tilknyttede fellesareal fortsatt er lite viktig.

Befolkningens preferanser og synspunkter på hva som er viktig ved valg av bolig kan bidra til å forklare hvilke boligkvaliteter som vil bli etterspurt i fremtiden. Som tidligere år vurderer respondentene lave boutgifter som en viktig faktor, spesielt blant de med lavest inntekt.

Nesten fem av ti respondenter mener det er viktig at boligen har en utforming som gjør den brukbar for alle. Sammenlignet med tidligere år har andelen som anser universell utforming som svært viktig økt med fem prosentpoeng.

At boligen har tilknyttede fellesarealer som deles med andre beboere blir imidlertid vurdert som lite viktig av respondentene. I likhet med i 2023 oppgir kun 14 prosent at slike fellesarealer er viktig, mens 69 prosent oppgir at dette ikke er viktig. Det er likevel en tendens til at tilknyttede fellesareal vurderes som viktigere med stigende alder.

Over halvparten mener at det offentlige også har ansvaret for boligtilpasning

Det er både et politisk mål og et ønske i befolkningen å bo hjemme så lenge som mulig. Over tid har det vært en tydelig føring at tilpasning av boligen er den enkeltes ansvar, og ikke noe man kan forvente at det offentlige tar ansvar for. Fortsatt mener i overkant halvparten av befolkningen likevel at det er et delt ansvar mellom det offentlige og private å sikre at befolkningen får en tilpasset bolig, dersom de trenger det på grunn av endringer i helsetilstand, funksjonsnivå, bevegelighet og/eller alderdom. 17 prosent av respondentene mener at det er det offentliges ansvar å sikre at befolkningen får en tilpasset bolig, mens 26 prosent mener at det den enkeltes ansvar. Den laveste andelen som oppgir at det er et eget ansvar finner vi i de yngste og eldste aldersgruppene.

Nesten en av ti oppgir at husstanden allerede har gjennomført tilpasninger eller tilrettelegginger i nåværende bolig som følge av endringer i helsetilstand, funksjonsnivå bevegelighet og/eller alderdom. I aldersgruppen som er 70 år eller eldre oppgir to av ti at de har gjort tilrettelegginger.

Viljen til å leie ut til flyktninger fra Ukraina har sunket

Husbanken bistår kommunene med råd og veiledning om hvordan de kan fremskaffe boliger til flyktninger, inkludert hvordan de kan mobilisere flere private utleiery. En stor del av leiemarkedet i Norge består av privat utleie. I 2024 oppgir 12 prosent av boligeierne at det kan være aktuelt å leie ut deler av egen bolig til flyktninger fra Ukraina, men sammenlignet med tidligere år har denne andelen sunket.

Også blant utleierne har viljen til å leie ut deler av egen bolig til flyktninger fra Ukraina sunket. I 2023 oppgav 51 prosent at det kunne være aktuelt å leie ut deler av egen bolig til flyktninger fra Ukraina. I 2024 har andelen sunket til 45 prosent.

En av ti leietakere har hatt en eller flere konflikter/ubehagelige episoder med utleier

Et trygt og forutsigbart leieforhold er viktig for leietakere. I Husbankens boligundersøkelse oppgir de aller fleste leietakere at leieavtalen de har inngått med utleier er skrevet med et klart og tydelig språk, og er enkel å forstå. Kun fire prosent oppgir at de er uenig i dette. Videre oppleves leieforholdet som forutsigbart for de fleste. Mens 15 prosent av leietakere føler seg utrygge på om de får fortsette å leie og bli boende i dagens utleieenhet så lenge som de selv ønsker. En av ti leietakere oppgir at de har hatt en eller flere konflikter/ubehagelige episoder med utleier de siste 1-2 årene. Andelen som har hatt konflikt er høyest i den yngste aldersgruppen.

Eierlinjen og ønsket om å eie egen bolig står sterkt blant leietakerne som er intervjuet i Husbankens boligundersøkelse. Om lag tre av ti leietakere oppgir at de forventer hjelp fra foreldre, besteforeldre eller andre når de skal kjøpe bolig. Andelen som forventer hjelp, har økt fra 24 prosent i 2023 til 27 prosent i 2024. I tillegg oppgir åtte av ti leietakere at de sparer penger til boligkjøp, en andel som har økt med ni prosentpoeng siden 2023.

Høy sannsynlighet for å fortsette å leie ut deler av egen bolig

De fleste private utleierne som er intervjuet i denne undersøkelsen oppgir at de sannsynligvis vil fortsette å leie ut de kommende 1-5 årene. Blant de som leier ut deler av egen bolig oppgir om lag ni av ti at de vil fortsette med utleie. Tilsvarende andel blant de som leier ut sekundærbolig og eller fritidsbolig er åtte av ti. Tilbøyeligheten til å fortsette å leie ut deler av egen bolig er høyest blant utleierne som leier ut til flyktninger, og lavest blant de som leier ut til familie, slekt og venner.

2 Innledning

2.1. Bakgrunn

Alle skal bo godt og trygt i egnende boliger over hele landet. Det å eie bolig øker sannsynligheten for forutsigbare, stabile og trygge boforhold.

For dem som ikke kan eller vil kjøpe egen bolig, skal leie være et godt og trygt alternativ. Dette fordrer at boligmarkeder skal være velfungerende, både for dem som eier bolig og dem som leier, og at folk i hele landet, uavhengig av alder, funksjonsevne og inntekt, skal ha tilgang til egnede boliger¹⁾.

Det overordnede formålet med Husbankens boligundersøkelse er å skaffe informasjon om befolkningens holdninger, preferanser og boligplaner, og følge den historiske utviklingen innen disse temaene. Resultatene skal bidra til å bygge et kunnskapsgrunnlag rundt boligspørsmål.

Husbankens boligundersøkelse inneholder følgende hovedtemaer:

- Preferanse med hensyn til valg av bolig- og boligkvaliteter, og disposisjonsform
- Flytteplaner og boligpreferanser
- Preferanse / holdninger med hensyn til
- utbedring/tilpasning av bolig
- Preferanser knyttet til utleie og leiemarkedet

I årets boligundersøkelse har vi også utvidet utvalget og lagt til ekstra spørsmål til de som leier ut bolig og til leietakere.

2.2. Metodisk tilnærming

Husbankens boligundersøkelse er gjennomført som en utvalgsundersøkelse, med telefonintervju som metode. Utvalget er et landsrepresentativt befolkningsutvalg med innbyggere som er 20 år eller eldre. Norfakta markedsanalyse AS har gjennomført datainnsamlingen. Telefonintervjuene ble gjennomført i juni 2024, og det er gjennomført 3 402 intervju.

2.3. Vekting, frafall og feilmarginer

Utvalget til undersøkelsen er tilfeldig trukket fra et generelt befolkningsutvalg. Vi kan ikke med sikkerhet vite om svarene vi får, er de samme som dersom hele populasjonen ble intervjuet. Feilmarginen uttrykker hvor nøyaktig eller pålitelig resultatene våre vurderes å være. Med et konfidensintervall på 95 % ligger feilmarginen for utvalget som helhet i denne undersøkelsen på +/- 2,0 prosentpoeng. Ved nedbryting på bakgrunnsvariablene øker feilmarginen, og usikkerheten knyttet til resultatene blir større.

For å korrigere for skjevheter utvalget har i forhold til populasjonen, har vi vektet resultatene. Det vil si at vi lar personer med kjennetegn som er underrepresentert telle mer, mens personer med kjennetegn som er overrepresentert telle mindre. Det uvektede utvalget viser at alderskategoriene under 30 år og kategorien 30-39 er vektet opp, mens aldersgruppen 50-59 er vektet ned. Vektvariabelen ligger i datafilen. Følgende kjennetegn inngår i frafallsvektingen:

¹⁾ Bustadmeldinga — Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet. Meld. St. 13 (2023–2024)

Kjønn (2 grupper), aldersgruppe (4 grupper) og geografi (sentralitetsindeks, 6 grupper).

2.4. Om rapporten

På de neste sidene presenteres resultatene fra undersøkelsen. Hvis ikke annet er oppgitt er alle tall i rapporten prosenttall. Resultatene er kontrollert for diverse bakgrunnsvariabler.

2.5. Sammensetning av utvalget

Tabellen nedenfor gir en oversikt over sammensetningen av utvalget fordelt på kjønn, alder, husstandens sammensetning, inntekt og sentralitetsgruppe. Utvalget er vektet på kjønn og firedelt alder innenfor hver sentralitetsindeks.

Tabell 1: Sammensetning av utvalget.

Kjønn	Antall gjennomførte intervju	Prosent av utvalget
Mann	1703	50 %
Kvinne	1699	50 %
Totalt	3402	100 %

Tabell 2: Sammensetning av utvalget fordelt etter alder.

Aldersintervall	Antall gjennomførte intervju	Prosent av gruppen
Under 30 år	556	16 %
30-39 år	547	16 %
40- 49 år	596	18 %
50- 59 år	631	19 %
60- 69 år	488	14 %
70- 79 år	438	13 %
80 år eller eldre	146	4 %
I alt	3402	100 %

Tabell 3: Sammensetning av utvalget fordelt etter husstandens sammensetning.

Husstandens sammensetning	Antall gjennomførte intervju	Prosent av gruppen
Alene uten hjemmeboende barn	808	24 %
Alene med hjemmeboende barn	191	6 %
Ektefelle/samboer/partner uten hjemmeboende barn	1180	35 %
Ektefelle/samboer/partner med hjemmeboende barn	1083	32 %
Annet	141	4 %
I alt	3402	100 %

Tabell 4: Sammensetning av utvalget fordelt etter inntekt.

Husstandens inntekt	Antall gjennomførte intervju	Prosent av gruppen
Inntil 300 000 kr	127	4 %
300 000 – 600 000 kr	492	15 %
600 001 – 1 100 000 kr	962	28 %
1 100 001 – 1 800 000 kr	936	28 %
Mer enn 1 800 000 kr	393	12 %
Vil ikke oppgi	491	14 %
I alt	3402	100 %

Tabell 5: Sammensetning av utvalget fordelt etter sentralitetsindeks.

Sentralitetsindeks	Antall gjennomførte intervju	Prosent av gruppen
Kommunegruppe 1	627	18 %
Kommunegruppe 2	925	27 %
Kommunegruppe 3	873	26 %
Kommunegruppe 4	497	15 %
Kommunegruppe 5	347	10 %
Vil ikke oppgi	133	4 %
I alt	3402	100 %

Tabell 6: Sammensetning av utvalget fordelt etter etter disposisjonsform.

Disposisjonsform	Antall gjennomførte intervju	Prosent av gruppen
Selveier (alene eller gjennom sameie)	2488	73 %
Eier gjennom borettslag eller aksjeselskap	404	12 %
Leier bolig	424	13 %
Annet	86	2 %
I alt	3402	100 %

3 Nåværende boligsituasjon

3.1. Nåværende boligtype

Ett av de første spørsmålene i undersøkelsen er «hvilken type bolig bor du i?». 55 prosent av respondentene oppgir at de bor i enebolig, 14 prosent at de bor i rekkehus eller tomannsbolig, to prosent at de bor i tre- eller flermannsbolig, 27 prosent at de bor i leilighet i blokk, bygård eller annet hus med mange boliger, mens to prosent svarer «annet sted». Kategorien «annet» består av gårdsbruk, kjeller/sokkelleilighet, hybel, hytte/fritidseiendom o.l.

Svarene respondentene i boligundersøkelsen har gitt på spørsmålet om dagens boligsituasjon, samsvarer i stor grad med registerdata fra SSB. Ifølge boforholdsregisteret bor 54 prosent i enebolig, 21 prosent bor i blokk og 22 prosent bor i rekkehus, småhus og kjedehus. Årsaken til at boligundersøkelsen har avvik når det gjelder beboere i blokk, kan ha sammenheng med at vår undersøkelse har benyttet en litt annen inndeling i boligtyper enn SSB.

Tabell 7: Dagens boligsituasjon fordelt etter alder, oppgitt i prosent.

Boligtype	Under 30 år	30-39 år	40- 49 år	50- 59 år	60- 69 år	70- 79 år	80 år eller eldre
Enebolig	31	50	65	66	62	56	49
Rekkehus eller to mannsboliger	11	17	16	16	12	11	6
Tre- eller flermannsbolig	4	2	1	2	2	2	4
Leilighet	49	30	16	14	23	30	39
Annet	5	1	2	2	2	1	2
I alt	100	100	100	100	100	100	100

Andelen som bor i leilighet, er høyest i de yngste og eldste aldersgruppene, mens i overkant av 6 av 10 i aldersgruppen 40-69 år oppgir at de bor i enebolig.

Tabell 8: Dagens boligsituasjon fordelt etter alder oppgitt i prosent.

Boligtype	Aleneboende	Eneforsørger	Partner uten hjemmeboende barn	Partner med hjemmeboende barn
Enebolig	32	50	57	73
Rekkehus eller to mannsboliger	11	19	11	16
Tre- eller flermannsbolig	3	3	3	1
Leilighet	49	25	28	9
Annet	5	2	1	1
I alt	100	100	100	100

Andelen som bor i leilighet, er klart høyest blant de som er aleneboende. 49 prosent av aleneboende oppgir at de bor i leilighet, mens tilsvarende andel er ni prosent blant de som bor med partner og har hjemmeboende barn. Det er ingen store endringer siden undersøkelsen i 2023.

Tabell 9: Dagens boligsituasjon fordelt etter husstandens inntekt, oppgitt i prosent.

Boligtype	Inntil 300 000 kr	300 000 – 600 000 kr	600 001 – 1 100 000 kr	1 100 001– 1 800 000 kr	Mer enn 1 800 000 kr
Enebolig	26	40	52	67	70
Rekkehus eller to mannsboliger	9	12	13	16	13
Tre- eller flermanns- bolig	3	3	2	2	2
Leilighet	52	41	31	14	15
Annet	10	4	2	1	0
I alt	100	100	100	100	100

Halvparten av husstandene med under 300 000 kr i husstandsinnkomst oppgir at de bor i leilighet. Videre viser resultatene at andelen som bor i enebolig stiger med økende inntekt. Det er ingen store endringer siden undersøkelsen i 2023.

Tabell 10: Dagens boligsituasjon fordelt etter sentralitetsindeks, oppgitt i prosent.

Boligtype	Sentralitets- indeks 1	Sentralitets- indeks 2	Sentralitets- indeks 3	Sentralitets- indeks 4	Sentralitets- indeks 5	Sentralitets- indeks 6
Enebolig	23	46	64	72	81	78
Rekkehus eller to mannsboliger	16	17	14	8	7	6
Tre- eller flermanns- bolig	2	4	2	2	1	2
Leilighet	58	31	17	16	10	11
Annet	1	2	3	2	1	3
I alt	100	100	100	100	100	100

Klart høyest andel som bor i leilighet finner vi blant innbyggerne som er bosatt i de mest sentrale kommunegruppene. I de mest sentrale kommunene bor i underkant seks av ti i leilighet, mens to av ti oppgir at de bor i enebolig. Tilsvarende oppgir om lag en av ti i distriktskommunene (sentralitetsindeks 5 og 6) at de bor i leilighet, mens åtte av ti oppgir at de bor i enebolig.

Tabell 11: Dagens boligsituasjon fordelt etter disposisjonsform, i prosent.

	Selveier (alene eller gjennom sameie)	Eier gjennom borettslag eller aksjeselskap	Leier bolig
Enebolig	68	3	24
Rekke - eller tomannsbolig	13	21	10
Tre- eller flermanns-bolig	2	5	4
Leilighet	17	71	51
Annet	0	0	11
I alt	3402	100	100

Den høyeste andelen som bor i leilighet finner vi blant de som eier bolig gjennom borettslag eller aksjeselskap, samt blant de som leier bolig. Resultatene samsvarer i stor grad med svarene i SSBs Levekårsundersøkelse. Det er nærliggende å anta at de som leier bolig og bor i en enebolig, bor i en sokkelbolig. I Levkårsundersøkelsen oppgir 29 prosent av leietakerne at de bor i en sokkelbolig, mens 24 prosent av leietakerne i Boligundersøkelsen svarer at de bor i en enebolig. Den noe lavere prosentandelen kan forklares med at det kan finnes leietakere som er i denne kategorien også blant de som bor i rekke- eller tomannsbolig eller tre- eller flermannsbolig.

Levekårsundersøkelsen viser at det er 41 prosent som leier som bor i en sekundærbolig. I Boligundersøkelsen svarer 51 prosent av de som leier at de bor i leilighet. At det er ti prosentpoeng høyere kan forklares med at det er leieforhold i leiligheter som ikke er sekundærbolig, for eksempel utleie fra profesjonelle. Dette er også en indikasjon på at boligundersøkelsen treffer godt.

3.2. Nåværende disposisjonsform

I overkant åtte av ti respondenter oppgir at de eier egen bolig. 73 prosent oppgir at de er selveiere, 12 prosent eier gjennom borettslag eller aksjeselskap, mens 13 prosent oppgir at de leier boligen de bor i.

Svarene på spørsmålet om dagens disposisjonsform viser at leietakere er litt underrepresentert i boligundersøkelsen sammenlignet med tall fra den registerbaserte boforholdsstatistikken fra SSB. I boforholdsregisteret til SSB på personnivå er 70 prosent registrert som selveiere, elleve prosent er andels- / aksjeeier, mens 18 prosent er registrert som leietakere. Tallene fra vår undersøkelse viser et avvik på fem prosentpoeng når det gjelder andelen leietakere. Dette avviket kan skyldes at enkelte grupper som er overrepresentert på leiemarkedet – for eksempel personer med store helseutfordringer, innvandrere, lavinntektsgrupper og yngre aldersgrupper – ofte har lavere svarprosent i befolkningsundersøkelser og dermed er vanskeligere å inkludere i slike utvalg.

Videre innebærer dette at disse gruppene er underrepresentert i vårt utvalg. Det er også hensiktsmessig å påpeke at boligundersøkelsen, i motsetning til SSB, inneholder selvrapporing. Dette innebærer en risiko for overrapportering på for eksempel eie som disposisjonsform.

I tabellene nedenfor er dagens disposisjonsform brutt ned på bakgrunnsvariablene alder, husstandens sammensetning, husstandsinntekt og sentralitetsindeks.

Tabell 12: : Disposisjonsform fordelt etter alder, oppgitt i prosent.

Disposisjonsform	Under						80 år eller eldre
	30 år	30-39 år	40- 49 år	50- 59 år	60- 69 år	70- 79 år	
Selveier	35	69	82	85	86	82	75
Borettslags eier	12	18	11	9	9	11	15
Leier bolig	44	12	5	5	5	5	5
Annet	9	1	0	1	0	2	5
I alt	9	1	0	1	0	2	5

Andelen som leier bolig er høyest blant innbygere som er under 30 år. I denne aldesgruppen oppgir 44 prosent at de leier bolig. Det har vært en liten økning i andelen som leier bolig i den yngste aldersgruppen (under 30 år), sammenlignet med i 2023. I 2023 oppgav 41 prosent av de under 30 år at de leide bolig.

I dene sammenheng er det hensiktsmessig å påpeke at feilmarginene øker når vi bryter det totale utvalget ned i mindre intervaller (her 7 delt aldersintervall) (se 2.4). Feilmarginer og sannsynligheten for variasjoner mellom vårt utvalg og populasjon blir større, desto lavere utvalgsstørrelse vi analyserer på.

Tabell 13: Disposisjonsform fordelt etter husstandens sammensetning, oppgitt i prosent.

	Aleneboende	Eneforsørger	Partner uten	Partner med
			hjemmeboende barn	hjemmeboende barn
Selveier	55	66	79	89
Borettslags eier	20	19	10	7
Leier bolig	24	14	9	3
Annet	1	1	2	1
I alt	100	100	100	100

Andelen som er borettslagseiere er klart høyest i de mest sentrale kommunene. Andelen som er selveiere er tilsvarende høyere i de minst sentrale kommunene.

Levekårsundersøkelsen viser også at jo mindre sentralt husholdning bor desto vanligere er det å være selveier og mindre vanlig er det å bo i borettslag.

4 Fremtidig og foretrukket disposisjonsform

Sannsynligheten for trygge boforhold, god helse, og gode oppvekstvilkår er generelt større for de som eier bolig sammenlignet med dem som leier bolig¹⁾.

Siden etterkrigstiden har det vært et tverrpolitisk mål om at flest mulig skal eie boligen de bor i. Befolkningens preferanser er en viktig faktor for hvordan de velger å bo. Endringer i preferanser

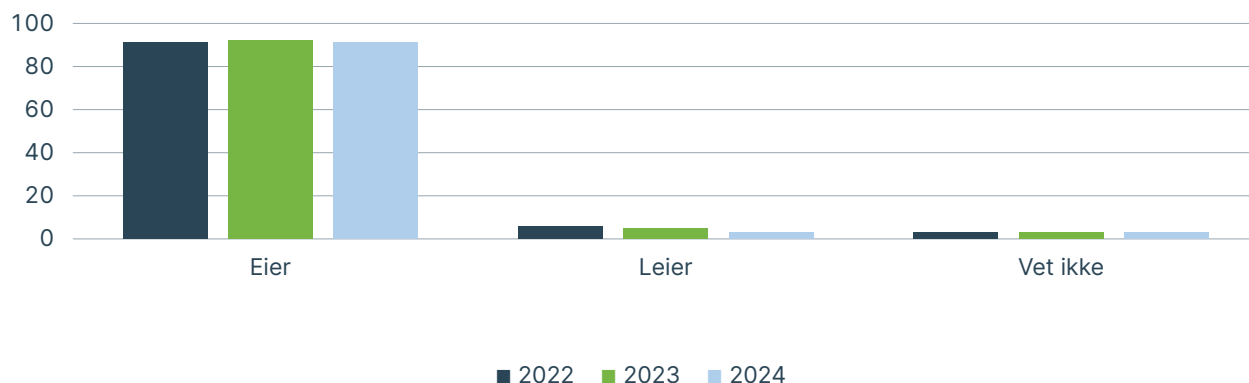
over tid påvirker hvordan myndighetene utformer det boligpolitiske virkemiddelapparatet. Demografiske endringer, ønsket om økt mobilitet i arbeidsmarkedet, muligheten til å kjøpe egen bolig og flyktningssituasjonen bidrar til fordelingen av disposisjonsformer i boligmarkedet.

I denne delen av undersøkelsen oppgir respondentene om de ser for seg at de leier eller eier bolig om fem år, og hvilken disposisjonsform de foretrekker.

¹⁾ Meld. St. 13 (2023-2024): Bustadmeldinga – Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet. Kommunal- og distriktsdepartementet.

4.1. Ser du for deg at du eier eller leier bolig om fem år?

Graf 1: Oversikt over fremtidig disposisjonsform. Prosentvis fordeling i 2022, 2023 og 2024.



Hele 91 prosent av utvalget ser for seg at de eier egen bolig om fem år, mens 6 prosent oppgir at de trolig vil leie. Det er ingen store endringer med hensyn til dette spørsmålet sammenlignet med tidligere år. Dette innebærer at det er flere

som ser for seg at de eier bolig om 5 år, enn det som er den faktiske situasjonen i dag. Ifølge boforholdsregisteret er 82 prosent av personene boligeiere, mens når vi ser på husholdninger er 77 prosent av husholdningene boligeiere.

Tabell 16: Fremtidig disposisjonsform. Prosentvis fordeling etter dagens disposisjonsform.

Ser du for deg at du eier eller leier bolig om 5 år?	Er selveier	Er borettslags eier	Leier bolig
Eier	97	95	57
Leier	1	1	38
Vet ikke	2	4	5
I alt	100	100	100

Videre viser resultatene at blant dagens leietakere oppgir 57 prosent at de ser for seg at de eier bolig om fem år, mens 38 prosent oppgir at de sannsynligvis fortsatt vil være leietakere. Sammenlignet med resultatene fra 2023 er det en liten nedgang i andelen leietakere som ser for seg at de vil bli boligeiere.

Andelen som ser for seg at de vil være leietakere er høyere blant aleneboende og eneforsørgere enn blant husstander med flere voksne. Videre viser nedbrytningene at andelen som ser for seg at de leier bolig om fem år er klart høyest i den laveste inntektsgruppen, og blant de yngste aldersgruppene. Blant de som er under 30 år, oppgir 15 prosent at de trolig vil være leietakere om fem år. Dette er en liten økning sammenlignet med i 2023. Videre er det en betydelig høyere andel som svarer «vet ikke» på framtidig disposisjonsform blant aldersgruppene med høyest alder.

Blant husstander med lav inntekt har andelen som ser for seg at de vil være boligeiere sunket klart siden 2022. I 2024 oppgir 64 prosent av husstandene med lav inntekt at de trolig vil være boligeiere om fem år. Tilsvarende andel var 77 prosent i 2023, og 87 prosent i 2022.

Boforholdsregisteret til SSB viser at også eierandelen blant husholdninger med de laveste inntektene går ned. Analyser viser også et betydelig press på leiemarkedet som gjør det vanskelig å spare opp til den nødvendige egenkapitalen. Dette er forhold som forsterker utviklingen og utfordringene knyttet til å flytte fra en leiebolig til eiebolig. I Husbankens boligundersøkelse oppgir 36 prosent av utvalget som har barn at de sparer og setter av egenkapital til boligkjøp til egne barn. Andelen som setter av penger til boligkjøp, er høyest i aldersgruppen 30–39 år og blant de med de høyeste inntektene.

4.2. Foretrekker du å eie eller leie bolig i de kommende 1–5 årene?

Graf 2: Foretrukket disposisjonsform. Prosentvis fordeling i 2022, 2023 og 2024.



Husbankens boligundersøkelse viser at de aller fleste ønsker å eie egen bolig, og at ønsket om å eie fortsatt står svært sterkt i den norske befolkningen. Hele 93 prosent av det totale utvalget oppgir at de foretrekker å eie bolig, mens kun 5 prosent foretrekker å leie. Det er ingen store endringer på foretrukket disposisjonsform siden 2022. Dette viser at ønsket om å eie (93 prosent) overstiger registerdataene (81 prosent) med hele 12 prosentpoeng.

Det vil si at det er klart flere som foretrekker å eie bolig enn de som gjør det i dag.

Blant dagens leietakere oppgir 63 prosent at de foretrekker å eie egen bolig, og blant husstander med av inntekt oppgir 74 prosent at de foretrekker eie som disposisjonsform.

Høyest andel som foretrekker å leie bolig finner vi i den yngste aldersgruppen, blant aleneboende og de med de laveste inntektene.

5 Vurdering av dagens boligsituasjon

Det er en boligpolitisk målsetting at alle skal bo godt og trygt. I denne delen av undersøkelsen blir respondentene bedt om å vurdere dagens boområde, boligen de bor i og hvorvidt dagens bolig er universelt utformet.

Boliger som er universelt utformet og egnet for alle, bidrar til at grupper som eldre og mennesker med nedsatt bevegelighet kan bo lengre hjemme og bli mer selvhjulpne og mindre isolerte. Dette vil på sikt også bidra til å redusere den offentlige ressursbruken¹⁾.

¹⁾ Meld. St. 24 (2022-2023): Fellesskap og meistring – Bu trygt heime. Helse- og omsorgsdepartementet.

5.1. Jeg føler meg trygg i eget boområde og nabolag

Graf 3: Opplevd trygghet i eget boområde – prosentvis fordeling av grad av enighet i 2022, 2023 og 2024.



Hele 96 prosent oppgir at de føler seg trygge i eget boområde og nabolag. Dette gjelder både for de som eier og leier bolig, de som er yngre og de som er eldre og de som bor i sentrale strøk og i mindre sentrale strøk. Analysene viser ingen signifikante forskjeller mellom disse gruppene. Likevel har andelen som vurderer eget boområde som trygt, falt med to prosentpoeng siden 2022.

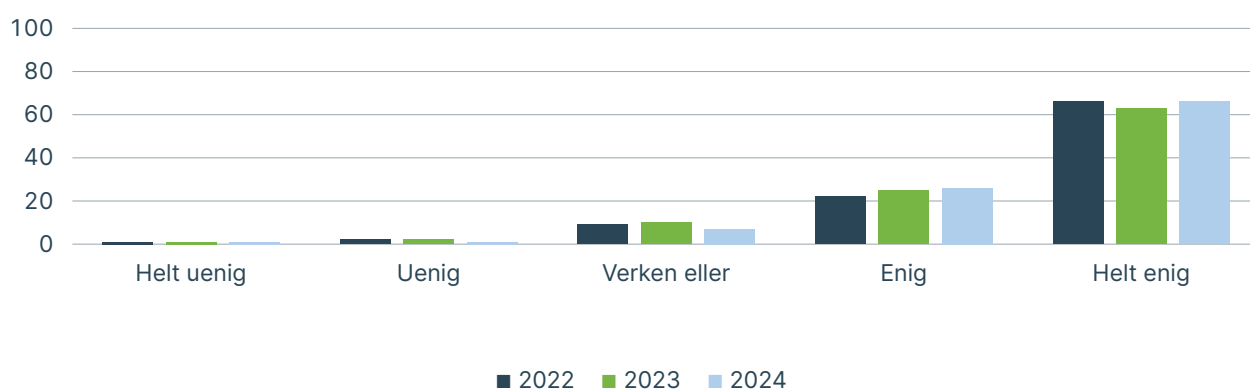
I denne sammenheng er det imidlertid hensiktsmessig å påpeke at det sannsynligvis er en skjevhet i det generelle befolkningsutvalget som har svart på denne undersøkelsen. Trolig er beboere i kommunale boliger, innvandrere/flyktninger, mennesker med helseutfordringer og husstander med de laveste inntektene, underrepresentert i vårt utvalg.

Et trygt boområde og nabolag blir også vurdert som svært viktig av befolkningen ved et boligbytte. Bomiljøets trygghet er viktig for husholdningens trivsel og mulighet til å fungere i hverdagen. I Husbankens boligundersøkelse i 2023 oppgav hele 93 prosent av utvalget at det er viktig at boligen ligger i et trygt bomiljø/boområde. Analysen viste at dette var viktig for alle grupper, med svært små variasjoner mellom de ulike undergruppene.

2 prosent av utvalget oppgir imidlertid at de ikke føler seg trygge i eget boområde og nabolag. Husbankens boligundersøkelse måler opplevd trygghet på et overordnet nivå. I 2023 oppga respondentene som ikke følte seg trygge, flere årsaker til utrygghet. Blant disse var frykt for naboer, kriminalitet og innbrudd i nabolaget, støy fra naboer og trafikk, samt bekymring for ras på grunn av bygge- og anleggsvirksomhet.

5.2 Alt i alt, er jeg fornøyd med boligen jeg bor i

Graf 4: Fornøyd med dagens bolig. Prosentvis fordeling av grad av enighet i 2022, 2023 og 2024.



Fortsatt oppgir hele ni av ti at de er fornøyde med boligen de bor i. Kun 2 prosent oppgir at de ikke er tilfreds.

Det er en svak tendens til at leietakere er mindre tilfredse med boligen sammenlignet med boligeiere. Den samme tendensen finner vi i levekårsundersøkelsen, hvor 93 prosent av leietakerne oppgir at de er fornøyde med boligen sin, mens 97 prosent av selveierne oppgir det samme.

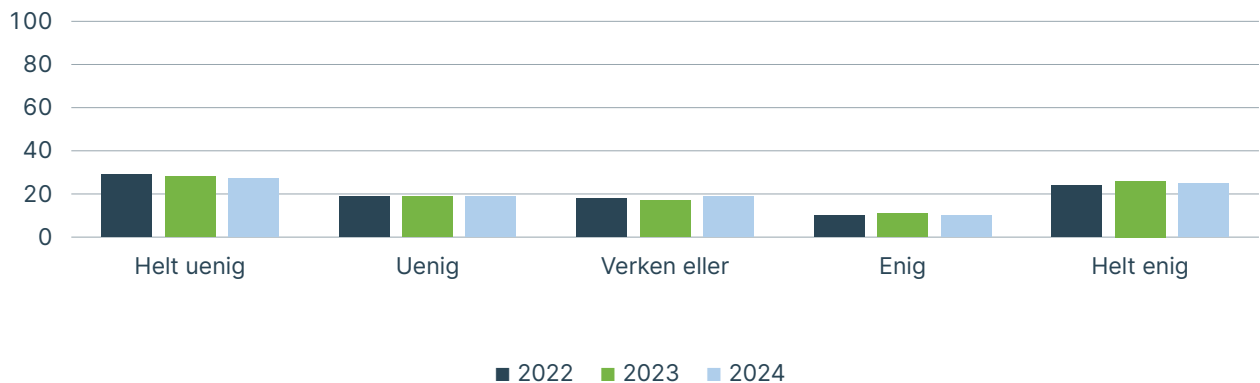
Kvaliteten på leieboligene blir i hovedsak vurdert som god av leietakerne i Husbankens boligundersøkelse. I SSBs levekårsundersøkelse viser analysen at de som leier av en privatperson, er mer fornøyd enn andre. Men undersøkelsen til SSB viser også at leietakere opplever mer trangboddhet, støy, forurensing, dårligere lysforhold sammenlignet med boligeiere. I tillegg er det omtrent dobbelt så stor andel blant leietakerne som plages med fukt og råte i boligen.

5.3. Boligen jeg bor i kan brukes av alle, også personer med nedsatt bevegelighet

Boligstandarden i Norge er overveiende høy. Dette gjelder også for leiesektoren. Det er likevel slik at kvaliteten i boligmassen ikke er nødvendigvis tilpasset den demografiske utviklingen vi står overfor.

Den demografiske utviklingen og målene i helsepolitikken vil kreve at vi har en boligmasse som er tilpasset alle og at eldre og mennesker med bevegelsesproblemer kan bo lengre hjemme. Spørsmålene i denne delen retter seg inn mot respondentenes egen oppfatning av boligens tilgjengelighet.

Graf 5: Universell utforming. Prosentvis fordeling av grad av enighet i 2022, 2023 og 2024.



35 prosent av respondentene er enig i at alle kan bruke boligen de bor i, mens 46 prosent er uenig i påstanden. 25 prosent av utvalget oppgir at de er helt enig i at boligen de bor er tilpasset alle. Statistisk sentralbyrå anslår at rundt 20 prosent av boligene i Norge er tilgjengelig for personer med nedsatt bevegelighet eller kan bli tilpasset uten alt for store kostander¹⁾.

Boligens tilgjengelighet oppleves i størst grad som høy i de eldste aldersgruppene, hvor økningen starter fra 60 år. I alderen 70-79 er om lag halvparten enig i at de bor i en universelt utformet bolig. I alderen 70-79 er om lag halvparten enig i at de bor i en universelt utformet bolig. I aldersgruppen 80 år eller eldre oppgir seks av ti det samme. Det er likevel hensiktsmessig å påpeke at tre av ti respondenter som er 70 år eller eldre svarer at de opplever at boligen de bor ikke er i universell utformet.

Tidligere boligundersøkelser har vist at årsaker til at befolkningen ikke er tilfreds med boligen er ulike. En del respondenter har oppgitt at årsaken til at de er misfornøyd er at boligen har dårlig planløsning og at boligen ikke er tilpasset et liv med nedsatt bevegelighet.



¹⁾ Meld. St. 24 (2022-2023): Fellesskap og meistring – Bu trygt heime. Helse- og omsorgsdepartementet.

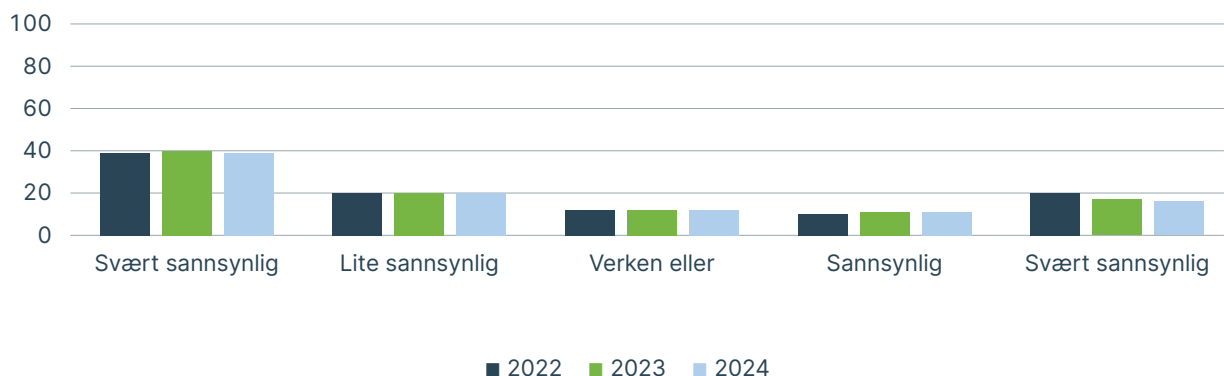
6 Flytteplaner og boligpreferanser

Å kjøpe bolig utløser en flyttekjede. Boligen personen flytter fra blir ledig, og denne boligen blir etterspurt av andre som igjen frigjør sin bolig. Kunnskap om flyttepotensial og befolkningens boligpreferanser gir derfor nyttig kunnskap om boliggetterspørselen og dynamikken i boligmarkedet.

I denne delen av undersøkelsen har respondentene fått spørsmål om hvor sannsynlig det er at de skal kjøpe bolig i løpet av de kommende årene, og hvilken boligtype de er mest interessert i.

6.1. Hvor sannsynlig er det at du/din husstand vil kjøpe bolig i løpet av de kommende 1-5 årene.

Graf 6: Sannsynlighet for boligkjøp. Prosentvis fordeling av grad av sannsynlighet i 2022, 2023 og 2024.



I 2024 oppgir 16 prosent at det er svært sannsynlig at de vil kjøpe bolig i løpet av de kommende 1-5 årene. Dette inkluderer både å kjøpe bolig for første gang, men også å bytte bolig. Sammenlignet med 2022 er dette en nedgang på 4 prosentpoeng.

Ikke uventet er sannsynligheten for boligkjøp høyest blant de yngste aldersgruppene og dagens leietakere. At leietakerne uttrykker

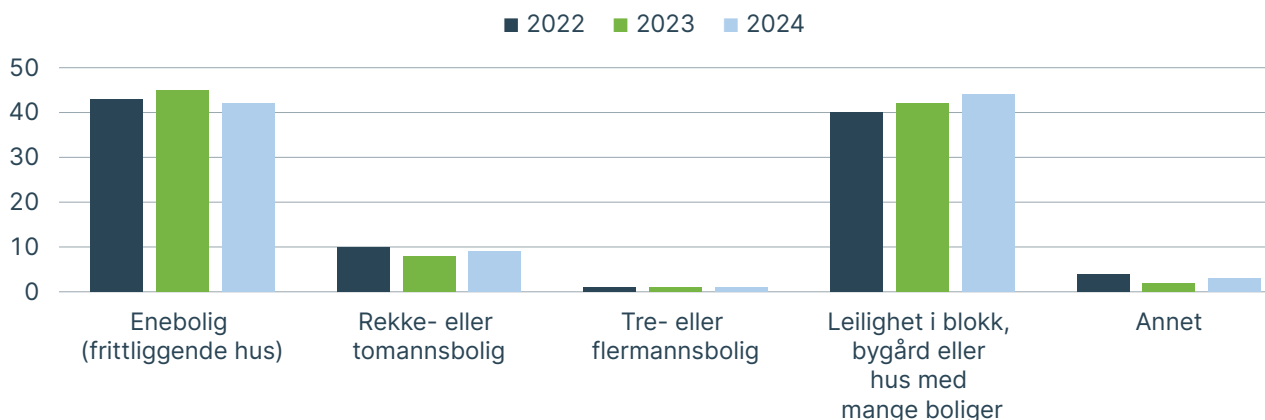
at de vil flytte samsvarer med tidligere svar i undersøkelsen om eie som ønsket disposisjonsform. Videre er det en tendens til høyere sannsynlighet for boligbytte blant innbyggere som bor i de mest sentrale kommunene. Dette har trolig sammenheng med at tilbudet av boliger i sentrale strøk er høyere sammenlignet med i distriktskommuner. Lavest sannsynlighet for kjøp av bolig finner vi blant de eldste aldersgruppene.

Svaret på spørsmålet om hvorfor man ønske å flytte eller ikke, gir også en indikasjon på boligbehovene framover. I Husbankens boligundersøkelser fra 2022 og 2023 ble økt plassbehov den klart mest nevnte grunnen til boligbytte. På den andre siden oppgir mange som anser boligkjøp som lite sannsynlig, at de trives der de bor. Dette samsvarer også med

svarene respondentene har gitt på spørsmålene om dagens bosituasjon, hvor hele ni av ti respondenter oppgir at de bor godt og trygt.

6.2. Hvilken type bolig er du/dere mest interessert i?

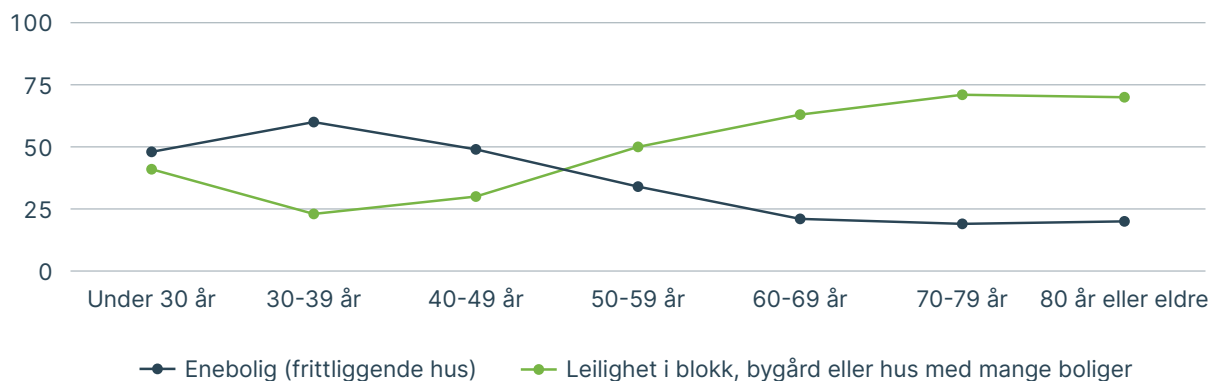
Graf 7: Preferanse boligtype. Prosentvis fordeling i 2022, 2023 og 2024.



Graf 7 viser at 42 prosent av de med flytteplaner foretrekker eneboliger, mens 44 prosent foretrekker å kjøpe leilighet i blokk, bygård eller annet hus med mange boliger. Sammenlignet med tidligere år har interessen for eneboliger sunket, mens interessen for leilighet som boligtype er økende. Interessen for leilighet har økt med fire prosentpoeng siden 2022.

Innledningsvis i undersøkelsen ble respondentene spurt om dagens boligtype. 55 prosent oppgav at de bor i enebolig, mens 27 prosent oppgav at de bor i leilighet. 43 prosent av de som bor i enebolig i dag og som har flytteplaner er interessert i å bytte fra enebolig til leilighet, mens 52 prosent av de som bor i leilighet i dag vil fortsette å bo i leilighet.

Graf 8: Preferanse boligtype enebolig og leilighet. Prosentvis fordeling på alder i 2024.



For å forstå hvordan flytteplanene innen de definerte aldersgruppene vil påvirke boliggetterspørselen, har vi sett nærmere på de definerte aldersgruppenes boligpreferanser (her avgrenset til henholdsvis enebolig eller leilighet). Graf 8 viser tydelig at andelen som foretrekker leiligheter øker med stigende alder. Interessen for leiligheter er klart størst blant de eldste, der syv av ti personer over 70 år oppgir foretrekker denne boligtypen.

Det er imidlertid viktig å tolke disse resultatene med varsomhet, ettersom lave utvalgsstørrelser gir høye feilmarginer. Dette gjelder særlig for de eldste aldersgruppene. Videre viser tallene at de som er bosatt i de mest sentrale kommunene er mer interessert i leilighet, sammenlignet med de som er bosatt i de øvrige kommunene.

Graf 8 viser også at personer i alderen 30- 49 år i hovedsak foretrekker eneboliger. Det samme gjelder for husholdninger med hjemmeboende barn.

7 Hva er viktig ved salg av bolig?

I denne delen av undersøkelsen ser vi nærmere på hva som er viktig ved valg av bolig, og da med vekt på kvaliteter og egenskaper ved selve boligen. Befolkningens preferanser, knyttet til eksempelvis universell utforming og boliger med tilknyttede fellesareal, kan bidra til å forklare hvilke boligkvaliteter som blir etterspurt framover.

Fra tidligere boligundersøkelser som Husbanken gjennomførte i 2022 og 2023, vet vi at trygghet i bomiljø og nabolag er svært viktig for de som planlegger å kjøpe bolig. Dette gjelder på tvers av alder, bosted og husstandstype – både for unge og eldre, de som er bosatt i by eller distrikt, samt for de som bor alene eller sammen med andre. Sosiale relasjoner og nettverk spiller også en viktig rolle. Videre vurderte befolkningen sentral beliggenhet, som vil si nærhet til sentrum, offentlig kommunikasjon, butikker, kulturtilbud og helsetjenester som forholdsvis viktig ved valg av bolig.

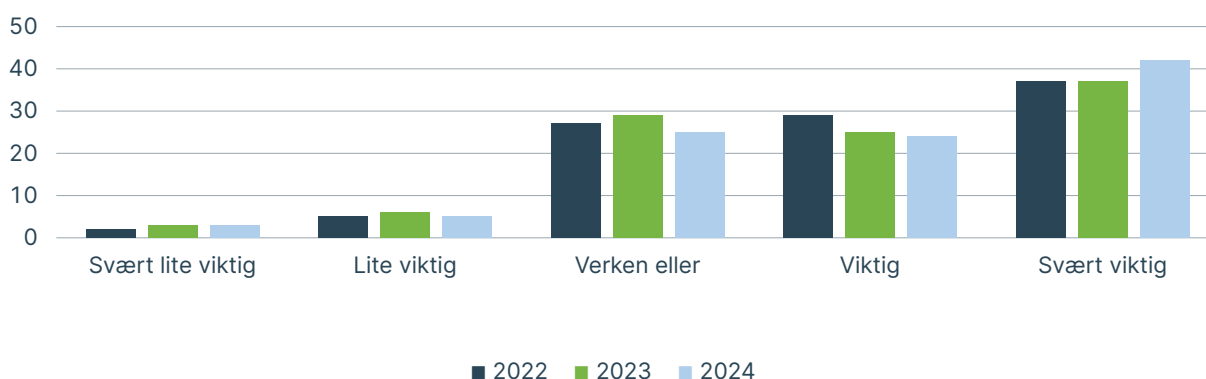
Betydningen av sentral beliggenhet varierer imidlertid mellom ulike grupper. Sentral beliggenhet er klart viktigst for de eldste aldersgruppene (70- 79 og 80 år eller eldre) og for de som er bosatt i de mest sentrale kommunene.

I årets undersøkelse har respondentene vurdert følgende tre områder, og svart hvor viktig disse er ved valg av bolig:

- at boligen har lave boutgifter
- at boligen kan brukes av alle/er universell utformet
- at boligen har tilknyttede fellesareal som deles med andre

7.1. Ved valg av bolig, i hvilken grad er det viktig at de totale boutgiftene er lave?

Graf 9: Lave boutgifter – prosentvis fordeling av grad av viktighet i 2022, 2023 og 2024.



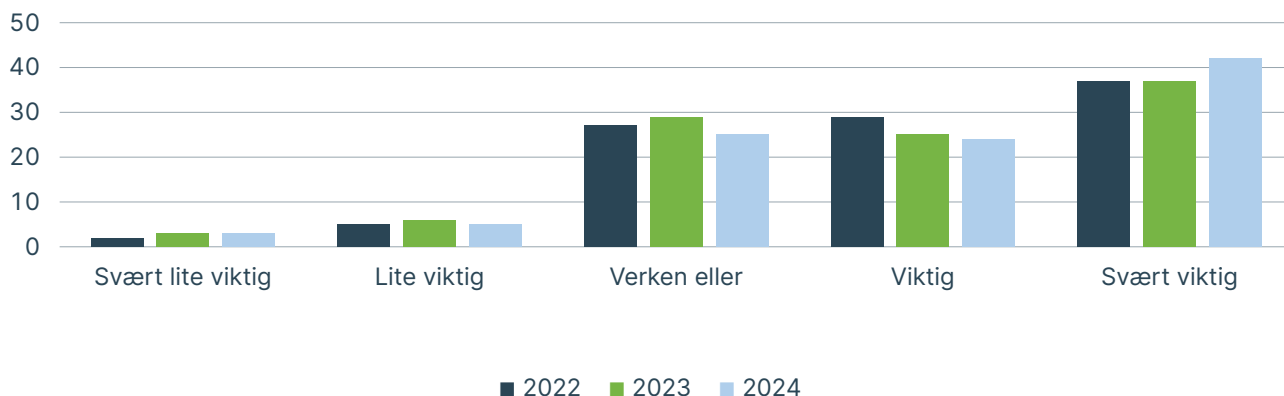
I likhet med tidligere år vurderer respondentene at lave boutgifter er viktig ved valg av bolig. I underkant sju av ti oppgir at dette er viktig/svært viktig.

Ikke overraskende er betydningen av lave boutgifter klart viktigst for de laveste inntektsgruppene. Blant husstander med lav inntekt oppgir om lag åtte av ti at dette er viktig/svært viktig. Lave boutgifter er også viktigere blant leietakerne enn boligeierne. Dette har sannsynligvis sammenheng med at det er en større andel lavinntektshusholdninger blant leietakere.

7.2. Ved valg av bolig, i hvilken grad er det viktig at boligen har en planløsning og utforming som gjør at den kan brukes av alle, også personer med nedsatt bevegelighet?

I denne delen av Boligundersøkelsen har vi spurt om husholdningens preferanser med hensyn til at boligen er universelt utformet. Kunnskap om dette er ikke minst viktig for å planlegge bolig i ulike livsfaser. Det har lenge vært en offentlig målsetting at det er den enkelte husholdnings ansvar å planlegge og ta ansvar for eget boligbehov.

Graf 10: Universell utforming – prosentvis fordeling av grad av viktighet i 2022, 2023 og 2024.

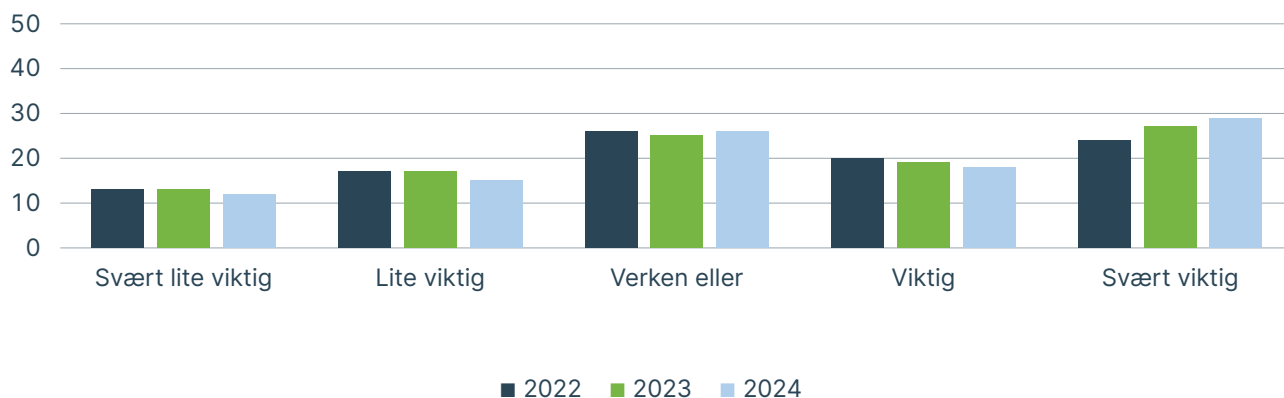


I underkant fem av ti respondenter oppgir at det er viktig/svært viktig at boligen kan brukes av alle, mens i underkant tre av ti oppgir at det er lite viktig. Sammenlignet med tidligere år ser vi at andelen som svarer at dette er svært viktig har økt med fem prosentpoeng.

Videre er det en tydelig tendens i tallmaterialet til at betydningen av universell utforming øker med stigende alder. At boligen kan brukes av alle vurderes som klart viktigere for de som er 50 år eller eldre, sammenlignet med de yngre aldersgruppene. Blant de som er 70 år eller eldre oppgir sju av ti at universell utforming er viktig, mens tilsvarende andel er tre av ti blant de som er under 50 år.

7.3. Ved valg av bolig, i hvilken grad er det viktig at boligen har tilknyttede fellesarealer som deles med andre beboere

Graf 11: Tilknyttede fellesareal - prosentvis fordeling av grad av viktighet i 2023 og 2024.



Respondentene vurderer at tilknyttede fellesarealer som for eksempel trimrom, samlingslokaler eller andre sosiale samlingssteder, er lite viktig for dem ved valg av bolig. Fortsatt oppgir kun 14 prosent at slike fellesarealer er viktig, mens 69 prosent oppgir at dette ikke er viktig. Dette viser at respondentene som har besvart boligundersøkelsen i svært liten grad foretrekker «nye» måter å bo sammen på, her eksemplifisert med bo-konsept med fellesfunksjoner som deles med de andre som bor der.

Det er en tendens til at tilknyttede fellesareal blir vurdert som viktigere med stigende alder, men heller ikke den eldste aldersgruppen oppgir at dette er særskilt viktig ved valg av bolig. Blant de som er 80 år eller eldre oppgir fire av ti at tilknyttede fellesarealer som deles med andre beboere er viktig. Blant de som er 70 år eller eldre oppgir i overkant to av ti at dette er viktig. Tilsvarende andel blant de øvrige aldersgruppene er en av ti. I denne sammenheng er det viktig å påpeke at boliger med tilknyttede fellesareal er forholdsvis nytt for mange, og dermed vanskeligere å vurdere enn for eksempel lave boutgifter.

8 Leiemarkedet

8.1. Leietakere

Det er gjennomført 424 intervjuer med leietakere i Husbankens boligundersøkelse. Totalt oppgir 13 prosent av respondentene at de leier bolig. Andelen som leier bolig er høyest blant de yngste. I aldersgruppen under 30 år oppgir 44 prosent at de er leietakere. Videre er leienandelen høyest blant husstander med de laveste inntektene, og blant aleneboende og eneforsørgere.

8.2. Hjelp til boligkjøp og sparing

Ønsket om å eie egen bolig står sterkt blant dagens leietakere. I Husbankens boligundersøkelse oppgir seks av ti leietakere at de foretrekker å eie egen bolig. Om lag samme andel ser for seg at de eier bolig om fem år. Respondentene som er leietaker, har fått spørsmål om de forventer hjelp til å finansiere eget boligkjøp og hvorvidt de selv sparer og setter av penger til egenkapital. Om lag tre av ti leietakere oppgir at de forventer hjelp fra foreldre, besteforeldre eller andre når de skal kjøpe bolig. Andelen som forventer hjelp, har steget fra 24 prosent i 2023 til 27 prosent i 2024. Ifølge SSBs levekårsundersøkelse fra 2023 får i overkant av én av fire hjelp fra foreldre ved boligkjøp¹⁾.

Videre har leietakere fått spørsmål om de selv sparer og setter av penger til egenkapital. Åtte av ti leietakere svarer at de setter av penger til

boligkjøp. Andelen som sparer har økt med ni prosentpoeng siden 2023.

8.3. Forutsigbarhet og konfliktnivå i leieforholdet

I Forbrukerrådets leieundersøkelse (2021) kommer det fram at en ryddig og ansvarlig utleier og god standard på boligen er viktig for leietakere. Sikkerhet for at leieavtalen ikke blir sagt opp av utleier er viktigere enn friheten til å kunne si opp når man ønsker²⁾. Ifølge SSBs levekårsundersøkelse (2023) er opplevd trygghet i leieforholdet blant annet avhengig av om man har en god relasjon til utleier, og om leiekontrakten er utformet slik at den skaper forutsigbarhet i leieforholdet³⁾.

En trygg og forutsigbar leieavtale er viktig for leietakere. I Husbankens boligundersøkelse oppgir de aller fleste leietakere at leieavtalen de har inngått med utleier er skrevet med et klart og tydelig språk, og er enkel å forstå. Kun fire prosent oppgir at de er uenig i dette.

For utleierne er det en fordel at utleieenheter raskt kan trekkes inn og ut av markedet. Denne fleksibiliteten bidrar til at markedet raskt kan møte en situasjon med økt etterspørsel. For leietakerne kan dette imidlertid bidra til redusert bo stabilitet og forutsigbarhet. Både stabilitet og forutsigbarhet rundt lengden på leieforholdet er viktig for leietakere, og da i særskilt grad for

¹⁾ SSB (2023): En av fire får hjelp av foreldrene til boligkjøp. Tilgjengelig fra: En av fire får hjelp av foreldrene til boligkjøp – SSB (hentet 26.02.25)

²⁾ Forbrukerrådet (2021): Å leie bolig. Norske leietakere erfaringer og ønsker for boligmarkedet. Tilgjengelig fra: a-leie-bolig-i-norge-1.pdf (hentet 26.02.25)

³⁾ SSB (2023): En av fire får hjelp av foreldrene til boligkjøp. Tilgjengelig fra: En av fire får hjelp av foreldrene til boligkjøp – SSB (hentet 26.02.25)

barnefamilier. I Husbankens boligundersøkelse oppgir 15 prosent av leietakere at de er uenig i at de kan bli boende i utleieenheten så lenge som de selv ønsker. Andelen som føler seg utrygge på om de får fortsette å leie der de bor er klart høyest i de yngste aldersgruppene, og blant barnefamiliene.

Videre oppgir en av ti leietakere at de har hatt en eller flere konflikter/ubehagelige episoder med utleier de siste 1-2 årene. Andelen som har hatt konflikt er høyest i den yngste aldersgruppen.

8.4. Private utleiere

Boligbeskatningen i Norge gir store skattefordeler for boligeiere. Den høye andelen boligeiere har også ført til et relativt lite leiemarked sammenlignet med andre land. Utleiesektoren består av flere aktører, inkludert privatpersoner som leier ut sekundærbolig, fritidsbolig eller deler av egen bolig, samt kommuner, student-samskipnader og profesjonelle/kommersielle utleiere. Det norske leiemarkedet er preget av småskala utleie, hvor privatpersoner står for en stor andel av utleievirksomheten. Andelen som leier bolig av privatpersoner, har holdt seg stabilt høy over tid. I 2012 leide 72 prosent av leietakerne bolig fra privatpersoner, mens andelen i 2023 var 69 prosent¹⁾.

I Husbankens boligundersøkelse har vi gjennomført intervju med privatpersoner. Svarene i denne undersøkelsen er dermed avgrenset til private boligeiere som leier ut deler av egen bolig eller sekundærbolig/fritidsbolig.

Det er gjennomført 2892 intervju med boligeiere i Husbankens boligundersøkelse. Blant disse oppgir 47 prosent at de eier en sekundærbolig/fritidsbolig, hvor 24 prosent oppgir at de leier ut sekundærboligen og/eller fritidsboligen. 63 prosent av utleierne oppgir at de har en utleieenhet, mens 37 prosent oppgir at de har flere enn en enhet som de leier ut. Videre oppgir 13 prosent av boligeierne at de leier ut deler av boligen som de selv bor i. Dette er samme andel som i 2023.

I overkant en av ti boligeiere oppgir at de leier ut deler av egen bolig. Andelen er høyest blant de som har hjemmeboende barn, enten de bor alene med barn eller de bor sammen med ektefelle/partner og barn. Videre er andelen høyere i aldersgruppen 20-59 år sammenlignet med de eldre aldersgruppene. Den høyeste andelen som oppgir at de leier ut finner vi blant respondentene med en husholdningsinntekt på mer enn 1, 8 millioner, og blant dem som bor i enebolig. Videre er andelen som leier ut høyest blant boligeierne som er bosatt i kommuner som tilhører sentralitetsindeks 2 eller 3.

Dette indikerer at tilbøyeligheten til å leie ut deler av egen bolig kan sees i sammenheng med livssituasjon, og at ønske om å leie ut er størst hos nyetablerte og boligeiere med høye boutgifter (gjeld og rentenivå). At andelen som leier ut er høyest i den høyeste inntektsgruppen, kan sees i sammenheng med at disse trolig har større boliger, hvor utleie er mulig, sammenlignet med de med lavere inntekt. I denne undersøkelsen har vi imidlertid ikke informasjon om boligens størrelse, men man kan anta at husholdninger med de høyeste inntektene har større bolig enn de med mindre inntekt.

¹⁾ SSB (2025) Statistikkbanken [tabell 14064](#). Tilgjengelig fra: 14064: Leieforhold og leieutgifter. Husholdninger, etter statistikkvariabel, husleietype og år. Statistikkbanken (hentet 26.02.25)

8.5. Hvem leier de private utleierne ut til?

Tabell 17: Prosentvis fordeling av hvem private utleiere leier ut til.

Hvem leier du ut til?	Utleie av deler av egen bolig	Utleie av sekundærbolig /fritidsbolig
Familie/slekt/venner	20	24
Flyktninger, enten gjennom kommunen eller direkte selv	7	5
Annen privatperson/personer	68	70
Andre	7	10
I alt	100	100

Blant de private utleierne som er intervjuet i denne undersøkelsen oppgir to av ti at de leier ut til familie, slekt eller venner, mens sju av ti leier ut til andre privatpersoner ¹⁾. I underkant an av ti leier ut deler av egen bolig til flyktninger, enten gjennom kommunen eller direkte selv. De fleste oppgir at dette er flyktninger fra Ukraina.

Videre viser analysen at gjennomsnittlig leiepris er lavest for de som leier ut til familie, slekt eller venner. Ikke overraskende er månedlig leiepris høyest blant utleierne i de mest sentrale kommunene, og lavest i distriktskommunene.

¹⁾ Dette samsvarer med tall fra SSBs levekårsundersøkelse fra 2023, hvor 69 prosent av leietakerne oppgir at de leier bolig av privatpersoner og 22 prosent oppgir at de leier fra slekt eller venner

8.6. Sannsynlighet for å fortsette med utleie?

Tabell 21: Hvor sannsynlig er det at du vil fortsette å leie ut sekundærboligen og/eller fritidsboligen de kommende 1–5 årene? Prosentvis fordeling.

	Utleie av deler av egen bolig	Utleie av sekundærbolig /fritidsbolig
Svært lite sannsynlig	4	5
Lite sannsynlig	4	7
Verken eller	4	9
Sannsynlig	14	13
Svært sannsynlig	74	65
Vet ikke	0	1

De fleste private utleierne som er intervjuet i denne undersøkelsen oppgir at de sannsynligvis vil fortsette å leie ut de kommende 1-5 årene. Høyest andel som vil fortsette med utleie finner vi blant de som leier ut deler av egen bolig. I denne gruppen svarer hele 88 prosent at det er sannsynlig eller svært sannsynlig at de vil fortsette. Tilsvarende andel blant uteleire av sekundærbolig/fritidsbolig er 78 prosent.

Om lag en av ti utleiere oppgir imidlertid at det er sannsynlig at de vil trekke utleieenheten fra markedet. Høyest andel som svarer at de sannsynligvis ikke vil leie ut finner vi blant de som leier ut sekundærbolig eller fritidsbolig.

Tilbøyeligheten til å fortsette å leie ut deler av egen bolig er høyest blant utleierne som leier ut til flykninger, og lavest blant de som leier ut til familie, slekt og venner.

8.7. Konflikter i leieforholdet

Blant de som leier ut deler av egen bolig oppgir seks prosent av utleierne at de i løpet av de siste 1-2 årene har hatt en eller flere konflikter eller ubehagelige episoder med nåværende eller tidligere leietaker som har bodd i deler av egen bolig. Tilsvarende andel er 13 prosent blant utleierne av sekundær/fritidsboligen.

8.8. Tidligere leietakere

Hva kjennetegner boligeiere som tidligere har leid ut, men som nå har trukket tilbake utleieenheten? 11 prosent av boligeierne oppgir at de tidligere har leid ut deler av egen bolig, men at de nå har trukket tilbake leieenheten fra markedet. Dette er i hovedsak boligeiere som bor i enebolig og har høy inntekt. Mest nevnte årsak til at de ikke leier ut lengre er at de har

behov for enheten selv. Hele 47 prosent oppgir dette som årsak, mens 17 prosent oppgir at de har flyttet eller solgt boligen med tilhørende utleiedel. I tillegg nevnes årsaker som at de ikke har behov for inntekten lengre, de økonomiske hensyn er endret, boligen er bygd om/ikke praktisk mulig med utleie, mye styr og arbeid med å leie ut og det blir for tett med andre i huset.

Dette viser en tendens til å slutte med utleie når boligeiernes boutgifter minker, når eventuelt egne barn ønsker å ta i bruk utleiedelen eller når familien trenger mer plass. Fem av ti respondenter som tidligere har leid ut deler av egen bolig oppgir at den viktigste årsaken til at de ikke leier ut i dag, er at de har behov for enheten selv.

Rundt en av ti som eier fritidsbolig eller sekundærbolig oppgir at de tidligere har leid ut, men nå har trukket utleieenheten fra markedet. Av disse oppgir tre av ti at de selv har behov for enheten. To av ti oppgir at boligen er solgt. Andre årsaker som nevnes er at utleie oppleves som tidkrevende eller masete, at barna bruker boligen, ønsket om større fleksibilitet, manglende lønnsomhet, behov for oppussing eller problemer knyttet til slitasje.

8.9. Boligeiernes vilje til å leie ut til flykninger

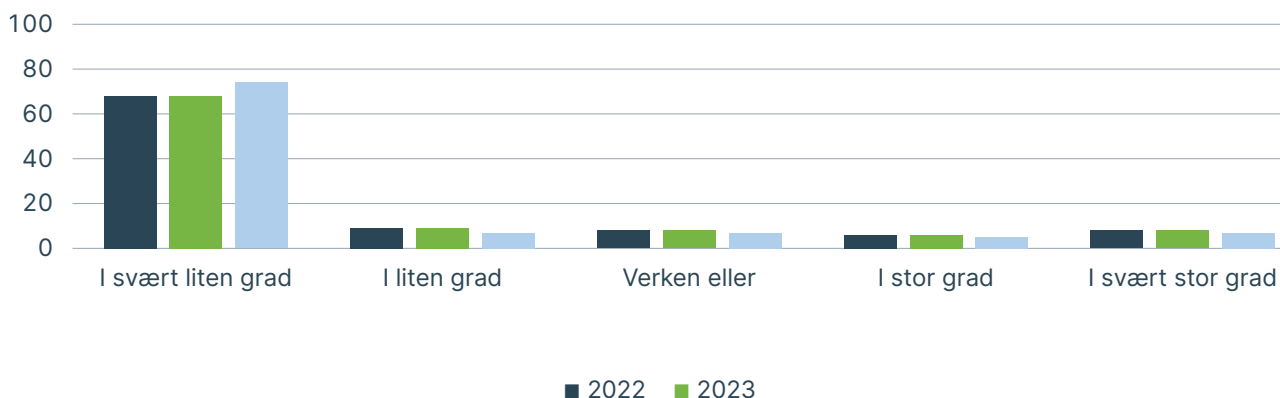
De siste årene har det kommet nesten 90 000 flykninger fra Ukraina til Norge. Dette har økt behovet for utleieboliger betraktelig. I tillegg må Norge forberede seg på at mange av ukrainerne som hittil har kommet vil bli boende, selv om krigen i hjemlandet slutter. Det tilsier at presset i leiemarkedet kan bli langvarig. I perioder med høy innvandring og dermed et høyt antall bosetningsklare flykninger, har kommunene i stor

grad benyttet det private utleiemarkedet for å bosette flyktningene.

I Husbankens boligundersøkelse er boligeierne spurt om det kan være aktuelt å leie ut deler av egen bolig til flyktninger generelt og til flyktninger fra Ukraina spesielt.

8.10. I hvilken grad kan det være aktuelt for deg/din husstand å leie ut deler av egen bolig til flyktninger fra Ukraina?

Graf 12: Vilje til utleie blant boligeiere. Prosentvis fordeling i 2022, 2023 og 2024.



Sammenlignet med tidligere år ser vi en nedgang i boligeiernes vilje til å leie ut til flyktninger fra Ukraina. I 2024 oppgir tolv prosent at det kan være aktuelt å leie ut deler av egen bolig til flyktninger fra Ukraina, mens 74 prosent oppgir at det i svært liten grad vil være aktuelt. Tilsvarende andel var 68 prosent i 2022 og 2023.

Videre oppgir tolv prosent av boligeierne at det kan være aktuelt for dem å leie ut til flyktninger generelt. Dette viser at befolkningens vilje til å leie ut til flyktninger fra Ukraina og flyktninger generelt er på samme nivå.

Ikke overraskende er viljen til utleie høyest blant de som pr i dag allerede leier ut deler av boligen sin, og da litt høyere til flyktninger fra Ukraina sammenlignet med flyktninger generelt. Blant de som allerede leier ut deler av egen bolig, oppgir 45 prosent at det kan aktuelt å leie ut deler av egen bolig til flyktninger fra Ukraina. Tilsvarende andel er 39 prosent for flyktninger generelt.

Blant de som leier sekundærbolig og eller fritidsbolig oppgir kun 15 prosent at det kan være aktuelt å leie ut til flyktninger fra Ukraina. Tilsvarende andel er 13 prosent for flyktninger generelt. Også blant utleierne har viljen til å leie ut deler av egen bolig til flyktninger fra Ukraina sunket. I 2023 oppgav 51 prosent at det kunne være aktuelt å leie ut deler av egen bolig til flyktninger fra Ukraina. I 2024 har andelen sunket til 45 prosent.

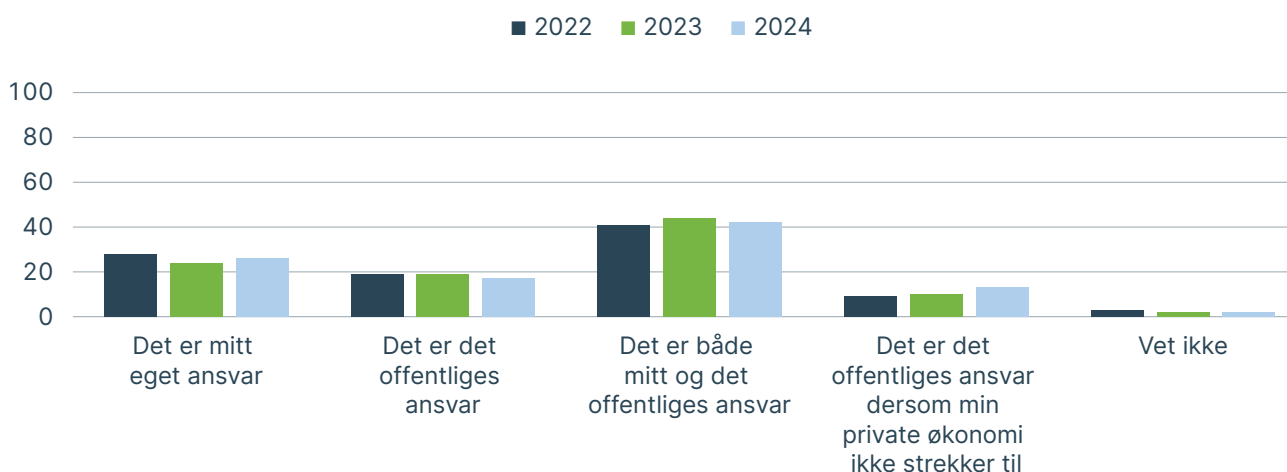
9 Ansvar for tilpasning

Befolkningen i Norge ønsker å bo hjemme så lenge som mulig når de blir eldre. Dette krever at en bor i en bolig som er tilpasset gjeldende livssituasjon. Helt siden Gjærevollutvalget la fram sin utredning tidlig på 1990 – tallet, har det vært understreket at det er den enkeltes ansvar å tilpasse egen bolig, også for alderdommen. Føringen har over tid vært at tilpasning er den enkeltes ansvar, og at dette ansvaret ikke kan legges over på det offentlige. Dette er bakgrunnen for ønsket om å se nærmere på

hvilken oppfatning befolkningen har knyttet til hvem de mener har ansvaret for tilpasning av bolig.

9.1. Hvem mener du har ansvar for å sikre at du får en tilpasset bolig dersom dutrenger dette pga endringer i helsetilstand, funksjonsnivå, bevegelighet og/eller alder

Graf 13: Ansvar for tilpasning av bolig. Prosentvis fordeling 2022, 2023 og 2024.



I 2024 oppgir 17 prosent av respondentene at det er det offentliges ansvar å sikre at befolkningen får en tilpasset bolig, mens 55 prosent mener at det er et delt ansvar mellom det offentlige og private. Andelen som oppgir at det er mitt eget ansvar er på 26 prosent. Lavest andel som oppgir at det er et eget ansvar finner vi i den yngste aldersgruppen og i den eldste aldersgruppen.

Totalt oppgir 9 prosent i befolkningsutvalget at husstanden har gjennomført tilpasninger eller tilrettelegginger i nåværende bolig som følge av endringer i helsetilstand, funksjonsnivå, bevegelighet og/eller alderdom.

Andelen som har gjort tilpasninger stiger fra 60 år, og i aldersgruppen som er 70 år eller eldre oppgir to av ti at de har gjort tilrettelegginger.



Husbanken