

Er det billigere å eie eller leie bolig?

I perioden 2020-2024 har rentekostnadene for bolig økt med 167 prosent. Samtidig har leiekostnadene økt med 20 prosent. Frem til 2022 var det billigere å eie enn å leie en typisk bolig, mens det nå er billigere å leie den samme boligen. Dette gjelder i alle de større byene i Norge. Kapitalgevinst som følge av forventet boligprisvekst tilsier likevel at det lønner seg å kjøpe bolig.

15.11.2024

Forfattere

Tobias Gamrath,
Bjørn Gran og Marthe
Norberg-Schulz

En artikkel i The Economist fra november 2023 presenterer forskjeller i bokostnader mellom å eie og leie bolig over tid. Beregningene viser at det nå er billigere å leie enn å eie bolig i de aller fleste deler av USA, som er det motsatt av hva tilfellet var tre år tidligere (se utdrag fra artikkelen i tekstboks i vedlegg). Beregninger fra Eiendomsverdi viser at det samme har skjedd i de største byene i Norge.¹

I september 2024 var renten på nye nedbetalingslån med pant i bolig, 5,57 prosent.² Rentekostnaden for et lån på 4,2 millioner kroner om lag 20 000 kroner i måneden.³ Gjennomsnittlig månedlig leie for en treroms er 13 230 kroner for hele landet.⁴ Rentekostnadene utgjør nesten 13 600 kroner mer i måneden enn hva tilsvarende lån kostet høsten 2020, mens gjennomsnittlig månedlig leie har økt med 2 200 kroner i samme periode.

Prognoser for bokostnads- og boligprisutviklingen, indikerer at eie- og leiekostnadene vil nærme seg hverandre igjen i flere byer i årene framover. Eiekostnadene vil likevel være høyere enn leiekostnadene. Samtidig er det forventet en boligprisvekst som mer enn overgår en verdøkning som må til for å dekke differansen mellom eie- og leiekostnaden.

I dette notatet kombinerer vi datakilder vi har utviklet og/eller har tilgang til, med metoder utviklet i tidligere analyser for å utføre tilsvarende beregninger som The Economist og Eiendomsverdi. Vi legger i dette notatet vekt på forskjeller mellom byene, samt mellom ulike områder i byene.

¹ <https://eiendommnorge.no/aktuelt/blogg/hva-koster-mest-eie-eller-leie-bolig>

² SSBs Tabell 10729.

³ Tilsvarende en leilighet (selveier) på 70 kvm til gjennomsnittlig kvadratmeterpris (SSBs Tabell 06035), og 15 prosent egenkapital.

⁴ Gjennomsnittlig månedlig leie i 2023 (SSBs Tabell 09895) pluss 7,4 prosent (i tråd med tallene fra Eiendom Norge).

Innhold

1 Data og metode	3
1.1 Eiekostnader	3
1.1.1 Rentekostnader	3
1.1.2 Bokostnader	4
1.1.3 Samlet kostnad	4
1.2 Leiekostnader	5
1.2.1 Husleie	5
1.2.2 Bokostnader	6
1.2.3 Samlet kostnad	6
2 Utvikling til nå	8
2.1 Eie- og leiekostnaden	8
2.2 Kostnadsforholdet	10
3 Forskjeller i byene	12
3.1 Oslo	12
3.2 Bergen	15
3.3 Trondheim	15
3.4 Stavanger og Sandnes	15
3.5 Kristiansand	20
3.6 Tromsø	20
4 Utvikling fremover	21
5 Referanser	23
Vedlegg: Utdrag fra The Economist	24

1 Data og metode

Analysen bygger på beregninger av eie- og leiekostnader for en standard treroms leilighet på 70 kvadratmeter i perioden 2014-2024. Analysen dekker Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger og Sandnes, Kristiansand og Tromsø.

På oppdrag fra Huseierne har Samfunnsøkonomisk Analyse utviklet en bokostnadsindeks som inkluderer rentekostnader, utgifter til vedlikehold, energikostnader, kommunale avgifter, forsikring og eiendomsskatt (SØA, 2024a). Bokostnadsindeksen for leiligheter beregner bokostnader for en leilighet på 70 kvadratmeter i Oslo, Bergen, Trondheim, Kristiansand, Stavanger og Tromsø. Indeksen utgjør grunnlaget for beregningene i denne analysen.

1.1 Eiekostnader

Eiekostnader er summen av rentekostnader og boutgifter som følger med å eie bolig.

1.1.1 Rentekostnader

Rentekostnader er den klart største utgiften i bokostnadsindeksen. Vi har i denne analysen gjort egne beregninger av renteutgiftene for å hensynta boligpriser i de ulike områdene vi ser på (ikke bare for byene samlet).

Forskrift om finansforetakene utlånspraksis (utlånsforskriften) legger bl.a. føringer for hvor mye en husholdning får låne til kjøp av bolig, hensyntatt husholdningens samlede inntekt og egenkapital. Dagens utlånsforskrift gjelder til og med 31. desember 2024.⁵ Utlånsforskriften stiller bl.a. krav til lånets størrelse i forhold til boligens verdi (belåningsgrad).

For nedbetalingslån kan boliglånet maksimalt utgjøre 85 prosent av boligens verdi (belåningsgrad). Dette kravet innebærer at husholdningene må kunne stille med 15 prosent egenkapital, eller ha tilleggssikkerhet i form av pant i annen fast eiendom, kausjon eller garanti. I beregningene av renteutgifter har vi lagt til grunn at lånet utgjør 85 prosent av boligprisen.

⁵ <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2020-12-09-2648>

Tall på boligrente er hentet fra SSBs Tabell 10729: Renter på nye utlån, etter utlånstype og sektor. Vi har lagt til grunn renter på nye nedbetalingslån med pant i bolig for husholdninger.

Med renteutgifter følger også rentefradrag. Skattebesparelsen av fradraget er lik skattesatsen på alminnelig inntekt. Dette trekkes fra når vi beregner eiekostnadene (se regneeksempel under).

For en bolig til 4,9 millioner kroner utgjør hovedstolen (det opprinnelige lånebeløpet) 4,2 millioner kroner, gitt en belåningsgrad på 85 prosent. Med en effektiv rente på 5,71 prosent blir den årlige rentekostnaden for dette lånet om lag 240 000 kroner. I 2024 er skattesatsen på alminnelig inntekt for personer 22 prosent. Dette gir en skattebesparelse på 52 700 kroner i dette eksempelet, og den reelle rentekostnaden blir 187 300 kroner.

Boligpriser er hentet fra grunnboken, og levert av Ambita etter avtale med Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF). Vi har lagt til grunn median kjøpesum for en treroms leilighet.⁶ Tallene for 2024 inkluderer boligomsetninger de tre første kvartalene.

I noen tilfeller har et lavt antall observasjoner gjort at boligprisene for en bydel har variert veldig fra trenden ellers for byen. I disse tilfellene har vi estimert boligprisen for bydelen basert på omsetningstall for alle leiligheter i bydelen i perioden 2014-2024.

Beregningene av eiekostnader hensyntar ikke en eventuell verdiøkning på boligen for boligeiere.

1.1.2 Bokostnader

Når rentekostnader holdes utenfor, utgjør vedlikehold den største boutgiften (jf. figur 1.1). Husleie dekker normalt utleiers utgifter til vedlikehold, og vedlikehold tas derfor bare med i beregningen av eiekostnader. I tillegg kommer eiendomsskatt og kommunale avgifter, som også kun legges til eiekostnadene, og energikostnader.

Bokostnadsindeksen inkluderer både husforsikring og innboforsikring. Husforsikring inkluderer vi kun i eiekostnader, mens innboforsikring er inkludert i både eie- og leiekostnader.

1.1.3 Samlet kostnad

Eiekostnader er summen av rentekostnader og bokostnader som følger av å eie en bolig. Samlet årlig kostnad for å eie en bolig i område i i år j er gitt ved

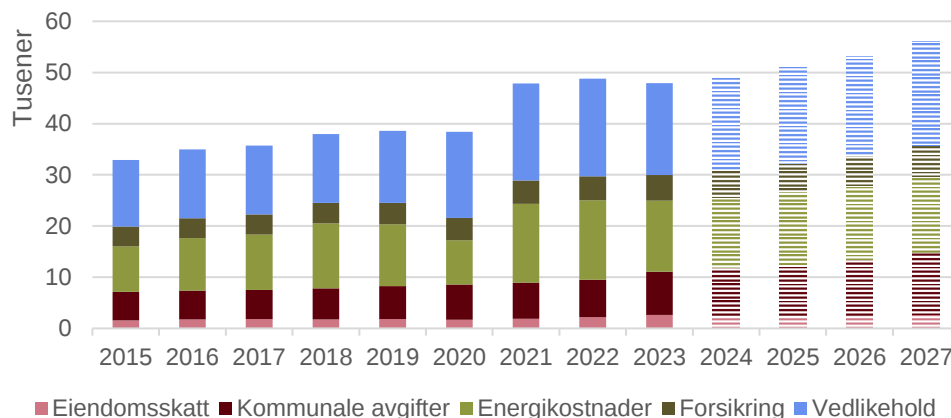
$$\begin{aligned} Eiekostnad_{ij} = & Rentekostnad_{ij} - Rentefradrag_{ij} + Eiendomsskatt_{ij} \\ & + Kommunale avgifter_{ij} + Husforsikring_j \\ & + Innboforsikring_j + Vedlikehold_j \\ & + Energikostnader_{ij} \end{aligned} \quad (1)$$

Vi beregner eiekostnaden hvert år, gitt markedsforholdene det året.

⁶ Gjennomsnittlig antall kvadratmeter for en treroms leilighet ligger rundt 70 kvadratmeter. Vi har ikke avgrenset mht. antall kvadratmeter av hensyn til antall observasjoner når vi ser på bydeler og/eller delområder.

Når vi beregner renteutgifter med utgangspunkt i renter på nye lån (se kapittel 1.1.1), tar vi ikke hensyn til at eksisterende lån kan ha lavere rente enn det en ny låntaker vil få tilbud om. For å anslå boligverdier, har vi tatt utgangspunkt i boligprisen på omsatte boliger i hvert år. Vi beregner dermed i praksis forventet eiekostnad ved kjøp av bolig det enkelte år.

Figur 1.1 Bokkostnadsindeksen for leiligheter etter kostnadstype (ekskl. rentekostnader).¹ Løpende priser. Årlig kostnad. 2015-2027²



1) Vektet gjennomsnitt av bokostnader for en leilighet på 70 kvadratmeter i Oslo, Bergen, Trondheim, Kristiansand, Stavanger og Bergen. Vektet med befolkning.

2) Prognoser for perioden 2024-2027.

Kilde: Samfunnsøkonomisk Analyse for Huseierne

1.2 Leiekostnader

Leiekostnader er summen av husleie og bokostnader som ikke dekkes av husleien.

1.2.1 Husleie

Leiepriser er hentet fra Statistisk sentralbyrås Tabell 09897: Predikert månedlig leie, etter prissone, antall rom og bruksareal. Denne statistikken er basert på estimert husleie, gitt ulike kvaliteter ved boligen (kvadratmeter, antall rom, beliggenhet mv.). Datagrunnlaget er Leiemarkedsundersøkelsen.⁷ Vi har lagt til grunn predikert månedlig leie for en treroms på 70 kvadratmeter.

Predikert månedlig leie er tilgjengelig for 16 ulike prissoner, hvorav 11 prissoner er i de seks byene vi ser på i denne analysen. Der hvor det der flere prissoner i en by, har vi beregnet et vektet gjennomsnitt for å finne leiepris for hele byen.⁸ For å finne leiepriser for mindre geografiske områder enn prissonene, har vi antatt at alle delområdene i hver prissone har samme leiepris.

Predikert månedlig leie er tilgjengelig for perioden 2012-2023. Vi har framskrevet leiepriser i 2024 med utgangspunkt i Eiendom Norges utleieboligprisstatistikk for 3. kvartal 2024. Tallene viser at leieprisene økte med 7,4 prosent fra 3. kv. 2023-3. kv. 2024 for de største byene samlet (Eiendom Norge, 2024b). Vi har lagt til grunn veksten i leiepriser for hver

⁷ <https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/boligpriser-og-boligprisindekser/statistikk/leiemarkedsundersokelsen>

⁸ Vektet med antall innbyggere per prissone.

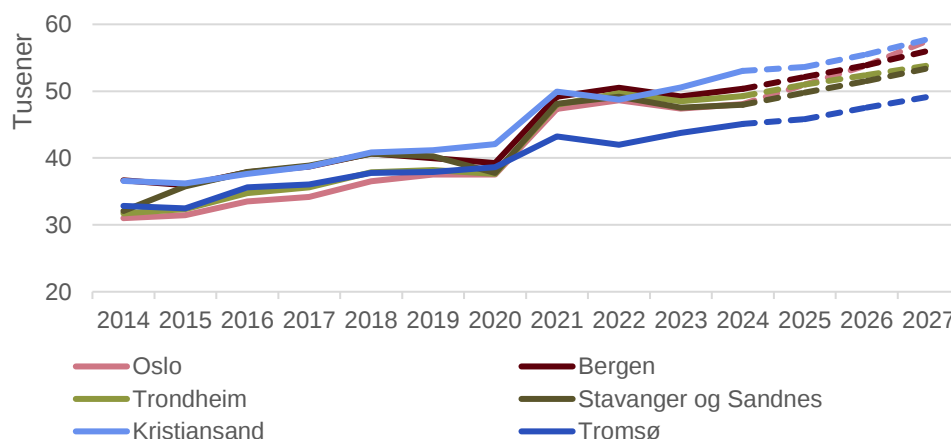
enkelt by i våre beregninger, foruten Tromsø og Kristiansand. For sistnevnte har vi lagt til grunn den samlede veksten (storbyindeksen).

1.2.2 Bokostnader

I Leiemarkedsundersøkelsen⁹ oppgir 36 prosent av respondentene at oppvarming er inkludert i husleien, og 18 prosent oppgir at strøm er inkludert (SØA, 2022). Predikert månedlig leie (omtales over) holder påslag for strøm og oppvarming utenfor. Vi har derfor i våre beregninger inkludert energitgifter i leiekostnadene.

I tillegg har vi inkludert utgifter til innboforsikring også i leiekostnadene. Forskjellen i forsikringskostnader for eie og leie bolig er dermed utgifter til husforsikring.

Figur 1.2 Bokostnadsindeksen for leiligheter (ekskl. rentekostnader) per by. Løpende priser. Årlig kostnad. 2015-2027¹



1) Prognoser for perioden 2024-2027.

Kilde: Samfunnsøkonomisk Analyse for Huseierne

1.2.3 Samlet kostnad

Leiekostnader er summen av husleie og bokostnader som kommer i tillegg til husleien. Samlet årlig kostnad for å leie en bolig i område i i år j er gitt ved

$$\text{Leiekostnad}_{ij} = \text{Husleie}_{ij} + \text{Innboforsikring}_j + \text{Energikostnader}_{ij} \quad (2)$$

Vi beregner leiekostnaden hvert år, gitt markedsforholdene det året.

Husleieloven § 4-1 sier at det ved inngåelse av leiekontrakt ikke avtales en leie som er urimelig i forhold til det som vanligvis oppnås på avtaletidspunktet ved ny utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår.

Såkalt gjengs leie er et gjennomsnitt av leieprisen i alle løpende leieforhold av tilsvarende boenheter, mens den leien som vanligvis oppnås ved ny utleie av lignende leiebolig til lignende vilkår ofte omtales som markedsleie.¹⁰

Predikert månedlig leie er estimert med utgangspunkt i rapportert husleie i Leiemarkedsundersøkelsen. Den predikerte husleien kan vurderes som forventet leiepris, gitt boenhetens størrelse, antall rom, beliggenhet mv. Dette

⁹ <https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/boligpriser-og-boligprisindekser/statistikk/leiemarkedsundersokelsen>

¹⁰ <https://www.husleie.no/ordbok-for-boligutleie/markedsleie/>

er ofte det nærmeste utleier kommer et anslag på en rimelig leie. Vi vurderer derfor predikert månedlig leie til å gi et godt nok anslag på forventet leiekostnad ved å inngå en leiekontrakt det året vi ser på.

2 Utvikling til nå

Frem til 2023 var den samlede eiekostnaden for en treroms leilighet lavere enn leiekostnaden i alle byene. Etter flere renteøkninger er det nå billigere å leie enn å eie tilsvarende bolig. Forskjellen mellom eie- og leiekostnaden varierer over tid og mellom byene.

I det følgende presenterer vi utviklingen i eie- og leiekostnader for Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger og Sandnes, Kristiansand og Tromsø i perioden 2014-2024. Videre presenterer vi utviklingen i forholdet mellom eie- og leiekostnadene i de seks byene.

2.1 Eie- og leiekostnaden

I 2024 er beregnet eiekostnad for en treroms leilighet 24 920 kroner i måneden i Oslo, hvorav 20 820 kroner er rentekostnader (fratrasket rentefradrag). Til sammenlikning var leiekostnaden 18 820 kroner i måneden.¹¹ Leiekostnaden, inkludert forsikringer og energikostnader, er lavere enn rentekostnadene alene på en sammenliknbar bolig.

I 2019, siste «normalår» før pandemien og før styringsrenten ble satt ned til 0 prosent, var beregnet eiekostnad 11 330 kroner i måneden i Oslo. Samme år var leiekostnaden 15 330 kroner i måneden i Oslo.

Tallene over viser at det i løpet av de siste fem årene har gått fra å være billigere å eie en typisk bolig, til nå å være betydelig billigere å leie samme bolig i Oslo. At det nå er billigere å eie enn å leie, gjelder i alle de seks byene vi ser på. Differansen mellom eie- og leiekostnaden varierer imidlertid noe mellom byene (jf. figur 2.1).

Rentekostnaden er et produkt av lånebeløp og utlånsrenten. Rentenivået vil derfor ha større utslag der hvor boligprisene er høyere, forutsatt at lånebeløpet utgjør samme andel av boligens verdi. Eksempelet med Oslo over viser betydningen av renteutgifter for den samlede eiekostnaden. I 2024 utgjør rentekostnaden 84 prosent av den samlede eiekostnaden.

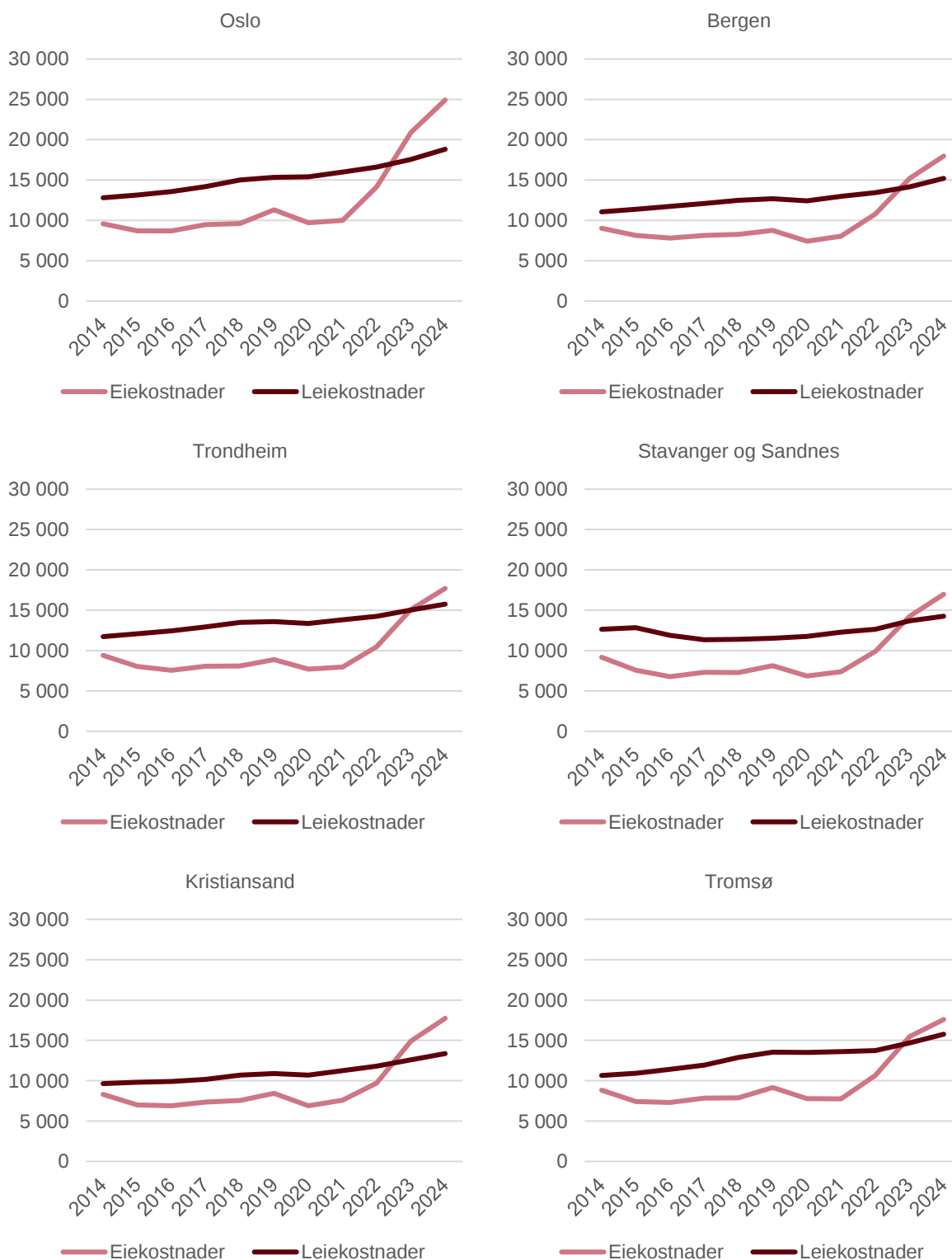
I 2024 er Stavanger (inkl. Sandnes) byen med lavest eiekostnad for en treroms leilighet, med 16 980 kroner i måneden. Av dette er rentekostnaden

¹¹ Leiekostnaden inkluderer utgifter til forsikring og energikostnader (se kapittel 1.2.3), og må ikke forveksles med leiepriser i leieprisstatistikken.

12 870 kroner i måneden, som utgjør om lag 75 prosent av den samlede eiekostnaden. Til sammenlikning er leiekostnaden 14 260 kroner i måneden.

Av de seks byene vi ser på, er det bare i Oslo at rentekostnadene alene er høyere enn de samlede leiekostnadene. I de fem andre byene er det når øvrige bokostnader (se kapittel 1.1.2) legges til at eiekostnaden blir høyere enn leiekostnaden.

Figur 2.1 Beregnet eie- og leiekostnad for seks byer. Månedlig kostnad. Løpende priser. 2014-2024



Kilder: Statistisk sentralbyrå, Ambita/NEF, Huseierne og Samfunnsøkonomisk Analyse

2.2 Kostnadsforholdet

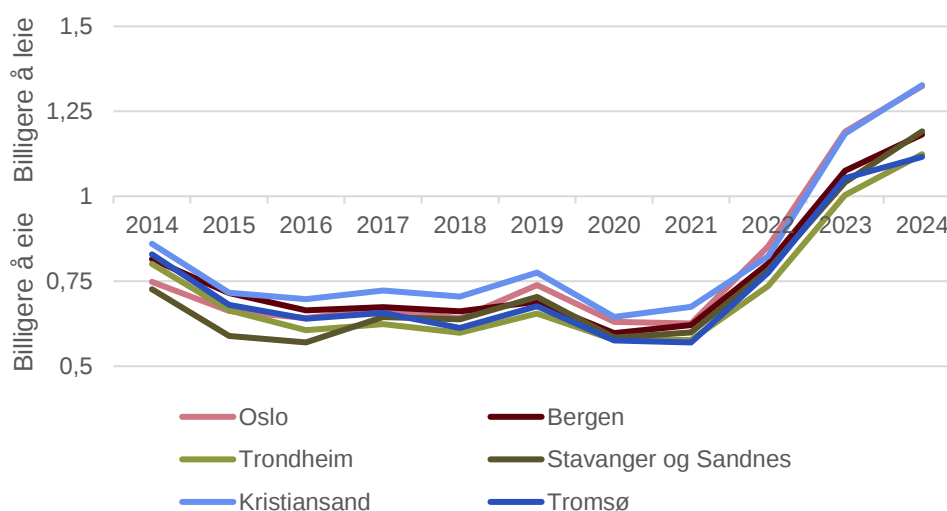
For å kunne sammenligne kostnadsforskjellen mellom å eie og leie en treroms leilighet i de seks byene, kan vi sammenligne de relative kostnadene. Vi måler den relative eiekostnaden i område i i år j som

$$\text{Relativ eiekostnad}_{ij} = \frac{\text{Eiekostnad}_{ij}}{\text{Leiekostnad}_{ij}} \quad (3)$$

Hvis den relative eiekostnaden er mindre enn 1, er leiekostnaden lavere enn eiekostnaden. Er den relative eiekostnaden over 1, er leiekostnaden høyere enn eiekostnaden.

I 2024 er forskjellen mellom eie- og leiekostnaden minst i Trondheim og Tromsø (jf. figur 2.2). Tromsø er byen med lavest bokostnader (jf. figur 1.2), hovedsakelig forklart av lavere energipriser enn de øvrige byene. Trondheim har høyest leiekostnader, når vi ser bort fra Oslo.

Figur 2.2 Forholdet mellom eie- og leiekostnader i byene. 2014-2024



Note: En verdi over 1 indikerer at eiekostnadene er høyere enn leiekostnadene, og omvendt.
Kilder: Statistisk sentralbyrå, NEF/Ambita, Huseierne og Samfunnsøkonomisk Analyse

Forskjellen mellom eie- og leiekostnaden er størst i Oslo og Kristiansand. Her har forventet rentekostnad (beregnet rentekostnad hvert år) ved kjøp av bolig økt mest, som følge av sterkest økning i boligprisene de to siste årene. Kristiansand er også byen med høyest bokostnader, når vi ser bort fra rentekostnadene. Likevel er det betydelig forskjell i nivået på eie- og leiekostnadene i Oslo og Kristiansand (jf. figur 2.1).

En annen måte å illustrere forskjellene mellom eie- og leiekostnader på er å undersøke hvilke endringer som måtte til for at de skulle være like. Vi gjort dette ved å se på hvilken rente eller leiepris som måtte til for at den relative eiekostnaden skulle bli lik 1.

I 2024 må det et relativt stort rentekutt til for at eiekostnaden skal bli lik leiekostnaden. Eksempelvis må renten som betales være 4,0 prosent for at eie- og leiekostnaden skal være lik i Oslo (jf. tabell 2.1). Det er 1,69 prosentpoeng lavere enn dagens rentenivå. I Trondheim og Tromsø kreves til sammenlikning en rentenedgang på 0,79 prosentpoeng.

Alternativ ville eie- og leiekostnaden i Oslo vært lik om leieprisen (ekskl. øvrige bokostnader) var drøyt 6 000 kroner høyere i måneden. I Trondheim og Tromsø ville eie- og leiekostnaden vært lik om månedlig leiepris var om lag 1 900 kroner høyere enn dagens leienivå.

Tabell 2.1 Rentenivå *eller* leiepris som må til for at eie- og leiekostnaden skal være lik for hver by i 2024

	Hypotetisk boliglånsrente	Økning i månedlig husleie
Oslo	4,0 %	6 005 kroner
Bergen	4,6 %	2 765 kroner
Trondheim	4,9 %	1 950 kroner
Stavanger/Sandnes	4,5 %	2 723 kroner
Kristiansand	3,9 %	4 369 kroner
Tromsø	4,9 %	1 828 kroner

Note: Beregnet rente på nedbetalingslån med pant i bolig for at eie- og leiekostnad skulle vært lik, og beregnet økning i leieprisen per måned for å oppnå det samme.
Kilde: Samfunnsøkonomisk Analyse

3 Forskjeller i byene

I 2019 var den samlede eiekostnaden, uten unntak, lavere enn leiekostnaden i alle delområder av byene. I 2024 er det i de nesten alle delområder lavere kostnader ved å leie, sammenlignet med å eie. Unntaket er enkelte bydeler i Oslo.

I det følgende presenterer vi den relative eiekostnaden (se kapittel 2.2) for bydeler/delområder i de seks byene. Vi sammenligner 2024 med kostnadsforholdet i 2019. I 2019 var gjennomsnittlig rente på nye nedbetalingslån med pant i bolig 2,75. Renten er nå 5,57 prosent. Rentefradraget var det samme i 2019 som nå; 22 prosent.

Kartene vi presenterer i det følgende viser den relative leieprisen i hver bydel/delområde. Skalaen går fra «billigere å eie» til «billigere å leie». Mer presist angir tallene langs skalaen hvor mange ganger høyere eiekostnaden er når det er billigere å leie, og omvendt.

3.1 Oslo

Oslo har generelt de høyest boligprisene i landet, så vel som de høyeste leieprisene. I Oslo er det også betydelige forskjeller i boligpriser mellom de ulike bydelene. Særlig er skillet mellom øst og vest markant. En typisk treroms leilighet på Frogner koster mellom 7,5 og 8 millioner kroner i 2024, mens tilsvarende leilighet koster rundt 3,5 millioner kroner i Søndre Nordstrand.

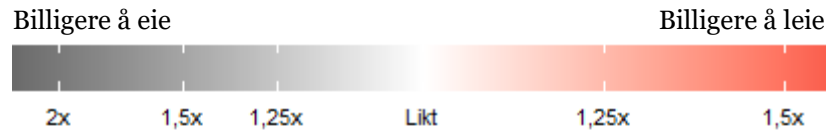
Sammenlignet med boligprisene, er leieprisene mye mer sammenpresset. Estimert leie for 2024 er nesten 19 000 kroner i måneden i de dyreste vestkantbydelene, og rett over 16 000 kroner i måneden i bydelene i Oslo øst med lavest leiepriser.

I 2019 var det størst forskjell mellom eie- og leiekostnaden der hvor boligprisene var lavest. Samtidig var det billigere å eie enn å leie over hele Oslo. I 2024 er det fortsatt billigere å eie bolig der hvor boligprisene er relativt lave. I de øvrige bydelene er det nå billigere å leie en treroms leilighet enn å eie samme bolig.

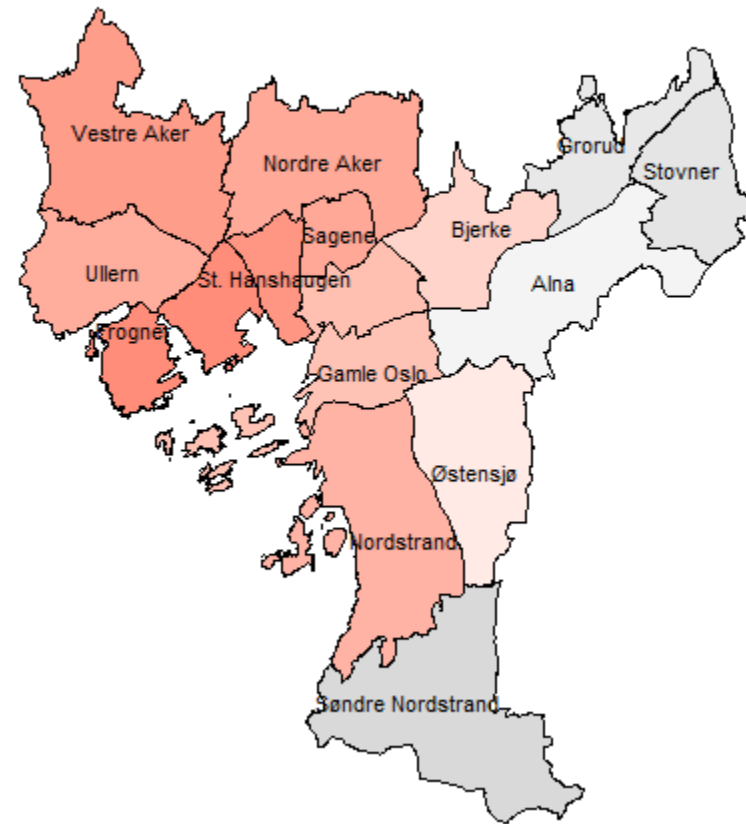
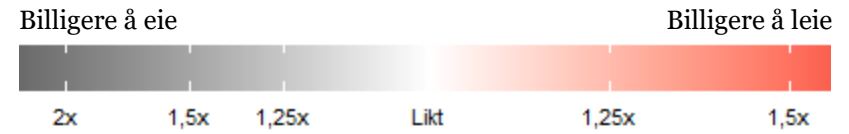
Oslo er en den eneste byen i denne analysen hvor det fortsatt er områder hvor eiekostnaden er lavere enn leiekostnaden.

Oslo

2019

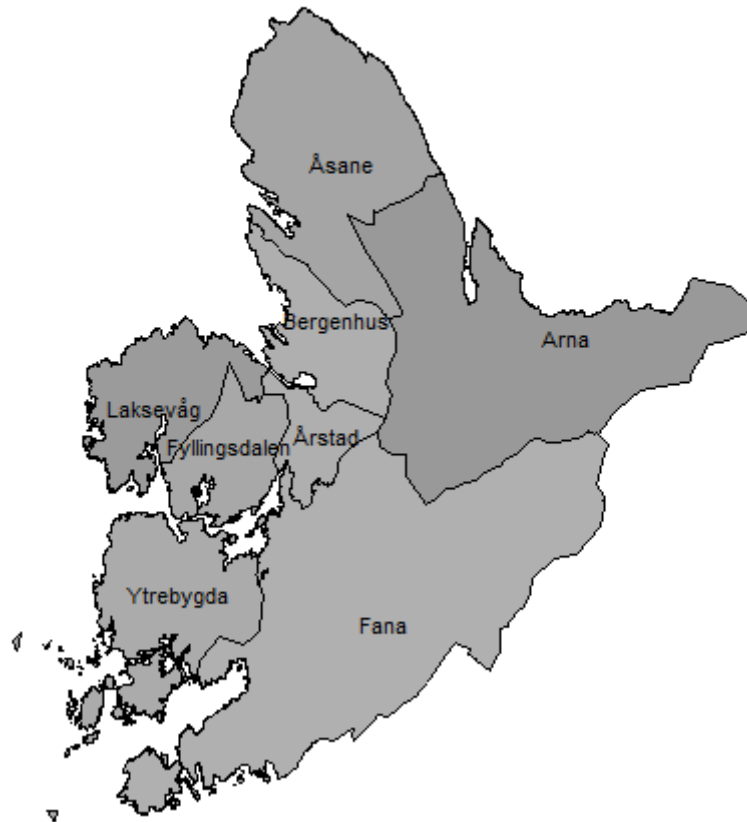
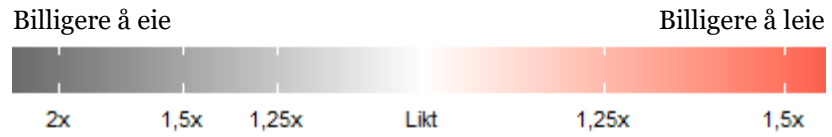


2024

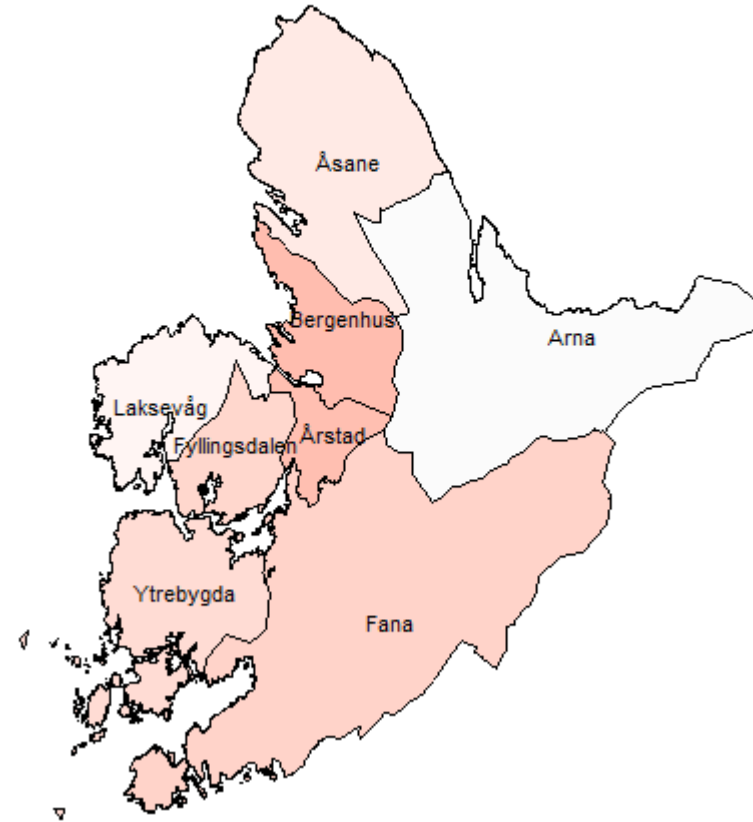
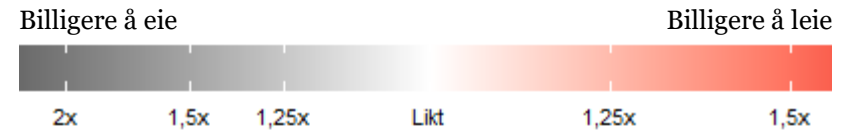


Bergen

2019



2024



3.2 Bergen

I 2019 var det billigere å eie bolig, sammenlignet med å leie, i hele Bergen. I 2024 er det dyrere å eie, relativt til å leie. Unntaket er Arna, hvor det koster så godt som det samme å eie og leie en treroms leilighet. Arna og Laksevåg er bydeler hvor boligprisene er lavere enn snittet for Bergen. I motsatt ende er Årstad og Bergenhus.

I Bergen har vi bare bydelsspesifikke leiepriser for bydelen Bergenhus. Resten er gruppert sammen i gruppen «øvrige». Det betyr at det er en viss usikkerhet knyttet til nøyaktigheten i det beregnede kostnadsforholdet. Dersom det er betydelig forskjell på leieprisene mellom de øvrige bydelene, kan dette påvirke resultatene.

3.3 Trondheim

I 2019 var dyrere å leie enn å eie en treroms leilighet i Trondheim. I gjennomsnitt var det litt over 50 prosent dyrere å leie sammenlignet med å eie, og forskjellen var relativt lik i alle bydelene. For Trondheim sett under ett har det blitt omtrent dobbelt så dyrt å eie en bolig de siste fem årene. Det har derimot bare blitt omtrent 16 prosent dyrere å leie bolig i løpet av samme tidsperiode. Det har ført til at det i hele Trondheim nå er lavere løpende utgifter forbundet med å leie bolig sammenlignet med å eie.

Sammenlignet med Oslo og Bergen, er det små forskjeller mellom bydelene i Trondheim. Det skyldes i hovedsak mindre forskjeller i boligprisene mellom bydelene, samtidig som det er relativt like leiepriser på tvers av bydeler.

3.4 Stavanger og Sandnes

I 2019 var det betydelig lavere kostnader ved å eie egen bolig, sammenlignet med å eie i Stavanger og Sandnes. Størst forskjell var det i områdene med lavest boligpriser. Dette gjelder særlig områdene Hundvåg, Tasta og Sandnes sentrum. I områdene med de høyest boligpriser var det relativt sett mindre forskjell mellom eie- og leiekostnader. I 2024 er det billigere å leie enn å eie i alle delområdene av Stavanger og Sandnes. I de tre nevnte områdene, der boligprisene er lavest, er forskjellene i månedlige kostnader imidlertid små.

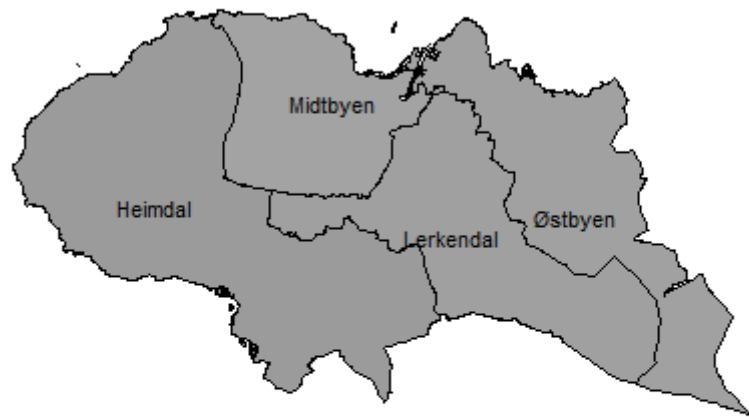
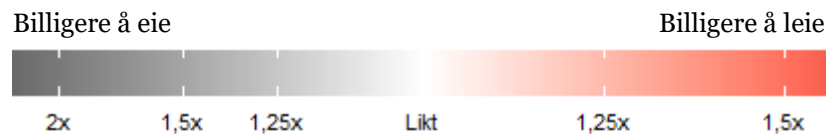
I Tasta, Hundvåg og Sandnes sentrum er det bare rundt 5 prosent høyere kostnader ved å eie en treroms leilighet, sammenlignet med å leie samme bolig. I Storhaug, Eiganes og Våland samt i Hillevåg er forskjellen rundt 20 prosent. Det er de tre områdene der boligprisene i Stavanger er høyest.

For Stavanger og Sandnes er det i bare oppgitt én leiepris i statistikken, og vi har lagt til grunn samme leiepris for alle delområdene. Dette gjør at resultatene for Stavanger og Sandnes drives av forskjeller i boligpriser, siden leiekostnader og bokostnader ikke varierer mellom bydelene.¹²

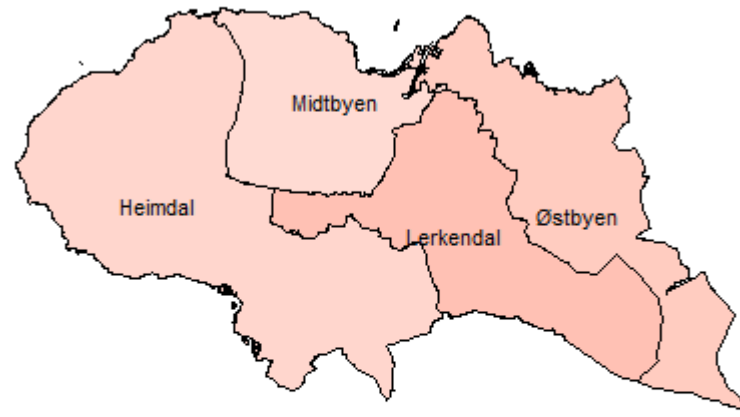
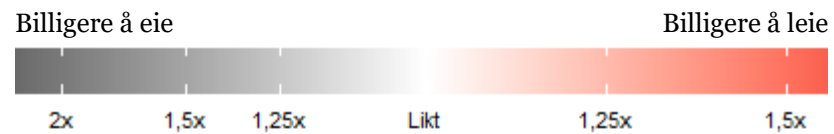
¹² Vi har utelatt delområder hvor vi tror at antakelsen om lik leiepris er urimelig, og hvor det er få omsatte boliger. Mer presist har vi utelatt Finnøy og Rennesøy i Stavanger, og alle delområder i Sandnes foruten Sandnes sentrum.

Trondheim

2019

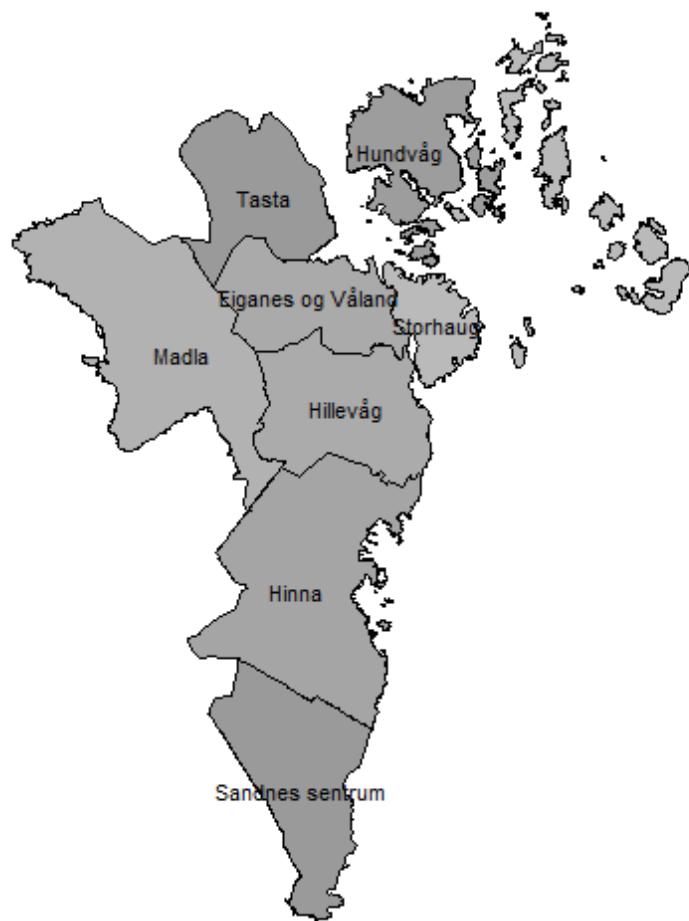
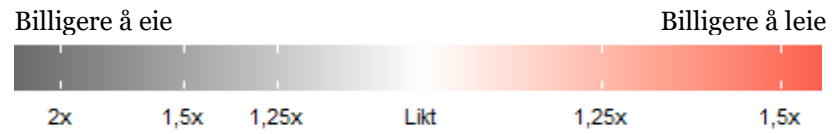


2024

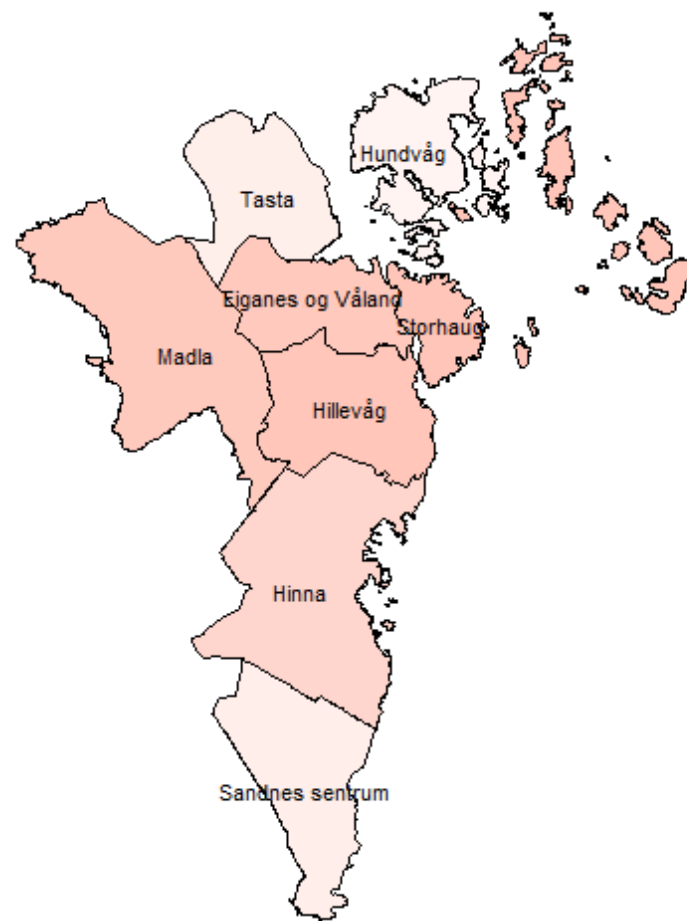
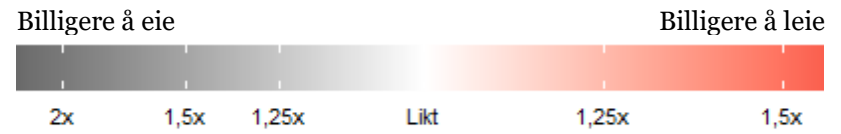


Stavanger og Sandes

2019

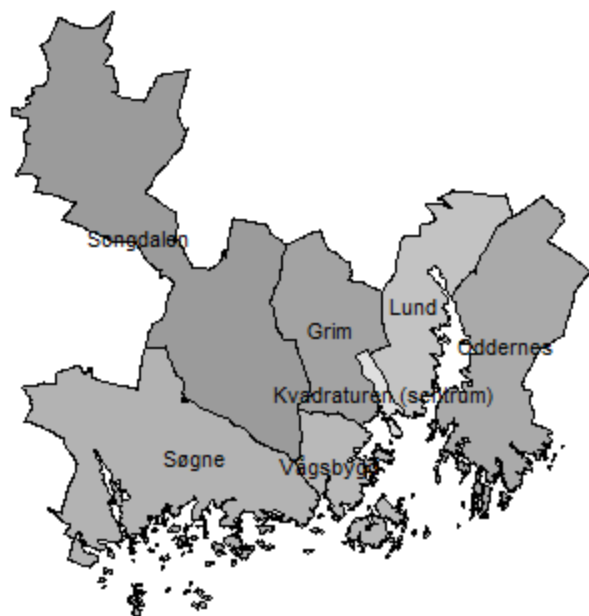
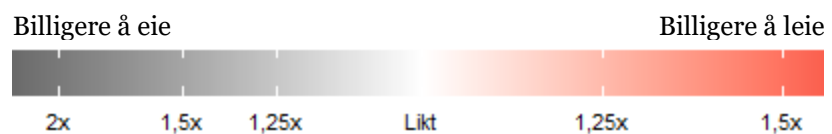


2024

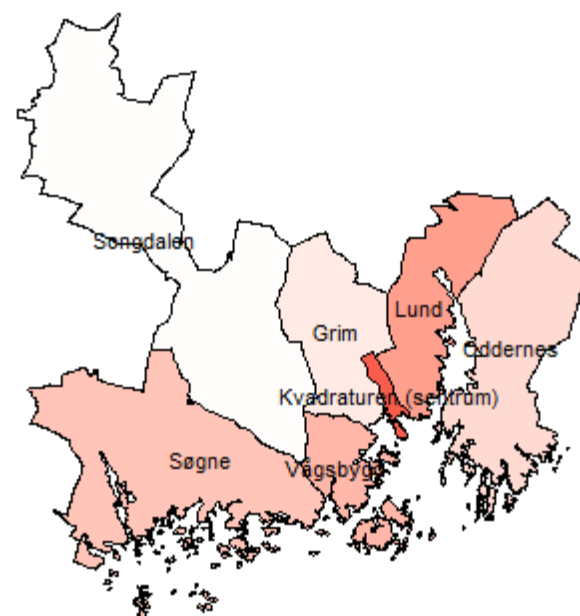
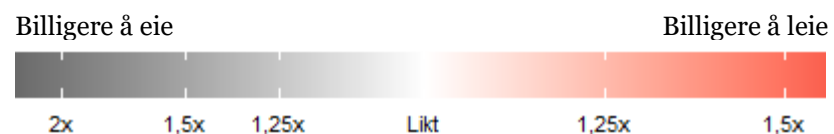


Kristiansand

2019

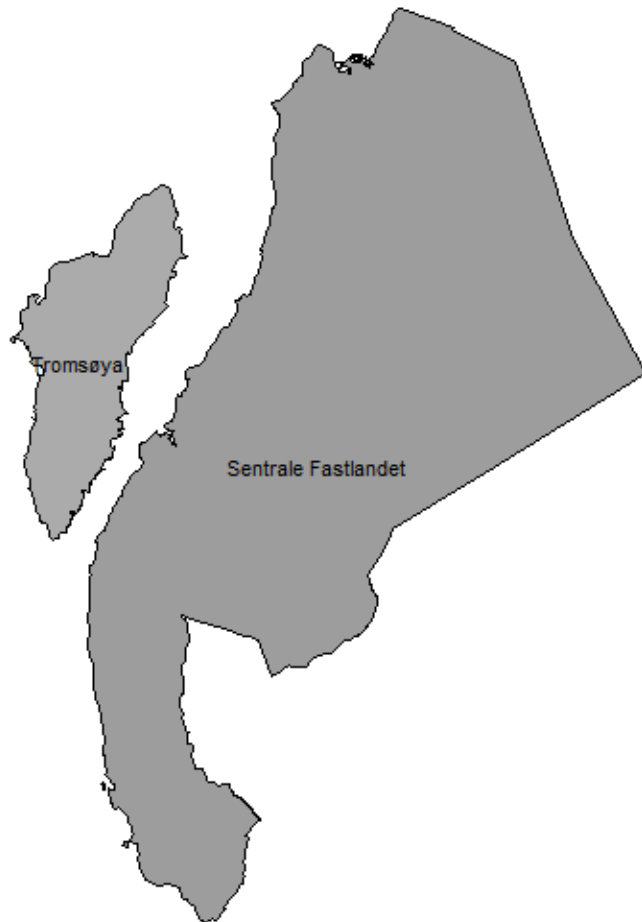
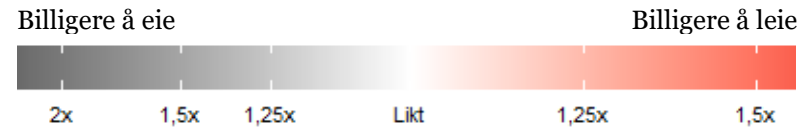


2024

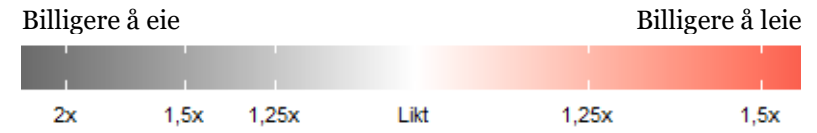


Tromsø

2019



2024



3.5 Kristiansand

Kristiansand har lavest leiepriser av byene i analysen, og lavest leiekostnader. Dette fører naturlig nok til at det blir relativt lavere kostnad ved å leie bolig fremfor å eie. Det er store forskjeller i boligpriser mellom de sentrale delene av Kristiansand og de delene som ligger lenger unna sentrum. I 2019 var forskjellen mellom eie- og leiekostnadene minst i Kristiansand sentrum (Kvadraturen). Det er også her det nå er størst forskjell mellom eie- og leiekostnaden, og hvor leiekostnaden nå er betydelig lavere enn eiekostnaden. I Songdalen koster det på sin side omtrent like mye å eie som å leie.

Kristiansand har bare én samlet leiepris i statistikken. Det betyr at vi har lagt til grunn at leieprisen er den samme i de ulike bydelene. For Kristiansand er det også relativt få omsetninger av treroms leiligheter. Resultatene må derfor tolkes med en viss forsiktighet.

3.6 Tromsø

I Tromsø var det i 2019 dyrere å leie sammenlignet med å eie en treroms leilighet. Det var i gjennomsnitt 50 prosent dyrere å leie sammenlignet med å eie. Forskjellen var litt større på fastlandet enn på Tromsøya, som henger sammen med de høyere boligprisene på Tromsøya. For Tromsø sett under ett har de månedlige kostnadene ved å eie bolig nær doblet seg fra 2019 til 2024, mens leiekostnadene har økt med 16 prosent. Både på Tromsøya og på fastlandet er det nå lavere kostnader ved å leie sammenlignet med å eie, selv om forskjellen på fastlandet ikke er stor.

Tromsø er bare delt inn i to delområder for å sikre tilstrekkelig antall omsatte boliger.

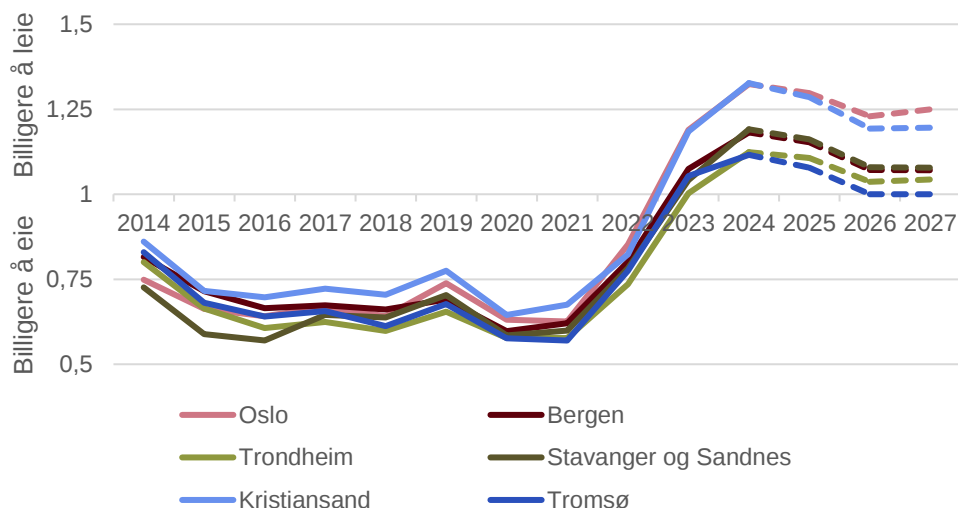
4 Utvikling fremover

Våre prognoser for økonomisk utvikling viser at det vil være dyrere å eie enn å leie bolig i flere år framover. Likevel tyder forventet boligprisvekst på at det lønner seg å kjøpe bolig, når verdiøkning på boligen tas med i betraktingen.

Inflasjonen ventes å falle videre framover, og det forventes derfor også kutt i styringsrenten (SØA, 2024b; Statistisk sentralbyrå, 2024). Alt annet likt, vil lavere rente redusere kostnaden ved å eie bolig.

Våre prognoser for rente- og boligprisutviklingen fram mot 2027 (SØA, 2024b), sammen med prognosene for Bokostnadsindeksen (SØA, 2024a), indikerer at eie- og leiekostnadene vil bli likere i flere av de seks byene mot slutten av prognoseperioden. I Oslo og Kristiansand ser det imidlertid ut til at eiekostnadene forblir relativt høye (jf. figur 4.1). Dette forklares først og fremst av forventet boligprisvekst de neste årene.

Figur 4.1 Forholdet mellom eie- og leiekostnader i byene.¹ 2014-2027²



1) En verdi over 1 indikerer at eiekostnadene er høyere enn leiekostnadene, og omvendt.

2) Prognoser for perioden 2024-2027.

Kilder: Statistisk sentralbyrå, NEF/Ambita, Huseierne og Samfunnsøkonomisk Analyse

Beregningen gjort i dette notatet tar ikke hensyn til forventet kapitalgevinst ved økte boligpriser. I en faktisk vurdering av hva som lønner seg av å eie og leie bolig, må forventet verdiøkning tas med.

Vi har beregnet hvilken boligprisvekst som kreves for at det skal lønne seg å kjøpe bolig sammenlignet med å leie for perioden 2024-2027. Resultatene viser, for alle byene, at selv om det er høyere løpende kostnader forbundet med å eie bolig sammenlignet med å leie, er den forventede boligprisveksten høyere enn denne kostnaden (jf. tabell 4.1).¹³

Når vi tar høyde for forventet boligprisvekst, er det tydelig at det vil lønne seg å eie bolig, hvis det er et alternativ.

Tabell 4.1 Beregnet krav til boligprisvekst for at verdiøkningen dekker differansen mellom månedlig eie- og leiekostnad for perioden 2024-2027

	Samlet forskjell mellom eie- og leiekostnad ¹	Boligens verdi i 2024 ²	Tilstrekkelig verdiøkning for å dekke forskjellen ³	Forventet boligprisvekst 2024-2027 ⁴
Oslo	257 312	6 622 500	3,9 %	29 %
Bergen	89 645	4 445 000	2,0 %	22 %
Trondheim	59 710	4 225 000	1,4 %	24 %
Stavanger/Sandnes	89 928	4 095 000	2,2 %	22 %
Kristiansand	166 281	4 306 750	3,9 %	21 %
Tromsø	37 074	4 400 000	0,8 %	21 %

1) Eiekostnaden er høyere enn leiekostnaden gjennom hele perioden.

2) Median kjøpesum for treroms leilighet i hver by første 3. kvartaler 2024.

3) Tilstrekkelig boligprisvekst for at verdiøkningen dekker det som betales mer ved eie enn leie i perioden.

4) Prognoser for boligprisveksten.

Kilde: Samfunnsøkonomisk Analyse

¹³ Beregningen er en forenkling, og vi har ikke tatt hensyn til eventuell avkastning på den månedlige innsparingen ved å leie.

5 Referanser

Eiendom Norge. (2024a). *Eiendom Norges boligprisstatistikk, september 2024*.

Eiendom Norge. (2024b). *Eiendom Norges utleieboligprisstatistikk, 3. kvartal 2024*.

Statistisk sentralbyrå. (2024). *Økonomiske analyser 3/2024*.

SØA. (2022). *Prisdannelse i det norske leiemarkedet for boliger*. Rapport 1-2022, Samfunnsøkonomisk Analyse.

SØA. (2024a). *Bokostnadsindeksen for leiligheter 2023*. Rapport 32-2024, Samfunnsøkonomisk Analyse.

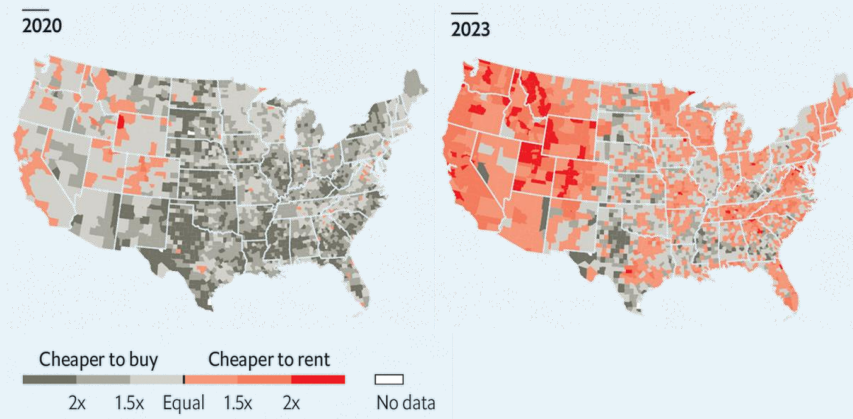
SØA. (2024b). *Norsk økonomi - boligmarkedet 2-2024*.

Vedlegg: Utdrag fra The Economist

Is it cheaper to rent or buy property?

I flere år har boligeiere i USA hatt lavere boutgifter enn leietakere. I perioden 2011-2020 var den månedlige lånekostnaden for en typisk bolig 12 prosent lavere enn husleien for en tilsvarende bolig.¹ I tillegg har boligeiere i USA kunnet bygge opp egenkapital i takt med økte boligpriser, på om lag 7 prosent i året det siste tiåret. I 2023 så imidlertid valget mellom å kjøpe og leie annerledes ut.

I perioden 2020-2023 økte de nominelle boligprisene med om lag 40 prosent, mens den gjennomsnittlige 30-års fastrenten økte fra 3,1 til 7,3 prosent. Med det har de nominelle lånekostnadene mer enn doblet seg i perioden, mens leiekostnadene økte med om lag 20 prosent. Beregninger indikerer dermed at det i 2023 var billigere å leie en bolig med to soverom enn å kjøpe en tilsvarende bolig for 89 prosent av amerikanere. I 2020 var tilsvarende andel 16 prosent.



1) Forutsatt en egenkapitalandel på 13 prosent (landsgjennomsnittet).
Kilde: The Economist, 30. november 2023