



Husbanken

# Statusvurdering om leiemarkedet 2025

Sentrale utviklingstrekk og utfordringer

---



# 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 kunnskapsgrunnlaget 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](mailto:Hans.Sandlie@husbanken.no)

# Forord

Et velfungerende og godt leiemarked er avgjørende for at alle skal ha mulighet til å bo godt og trygt. Et av tiltakene i regjeringens satsing på leiemarkedet er at Husbanken har fått en nasjonal fagrolle for leiemarkedet (Meld St. 13 2023-2024). Som del av denne fagrollen skal Husbanken bygge opp og formidle kunnskap om leiemarkedet. En sentral oppgave er å utarbeide en årlig statusvurdering. Dette er den andre statusvurderingen om leiemarkedet som Husbanken har utarbeidet.

Formålet med statusvurderingen er å gi en helhetlig og faglig vurdering av utviklingstrekk og utfordringer i det norske leiemarkedet. Målet er å bidra til bedre kunnskap om sentrale utviklingstrekk i leiemarkedet og en vurdering av mulige tiltak for å utvikle et trygt, forutsigbart og velfungerende leiemarked.

Rapporten er skrevet av Bjørn Johan Pedersen, Viggo Nordvik og Mari Wigum Frøseth. Takk til Rosa Maria Carrascal for bistand med korrektur.

God lesning!

Jan Hjelle  
Administrerende direktør

# Innhold

1 Innledning	9
1.1. Formål	9
1.2. Statusvurderingen 2025	9
1.3. Styrker og svakheter i datagrunnlaget	10
1.4. Rapportens oppbygning	10
2 Leiemarkedets tilbudsside – en forståelsesramme	11
2.1. Leiemarkedets struktur	12
2.2. Lønnsomhet og husleiefastsettelse	14
2.3. Avsluttende kommentarer	20
3 Leietilbudet – utvikling over tid og geografisk variasjon	21
3.1. Kommunalt disponerte boliger	21
3.2. Studentboliger	23
3.3. Hvordan skille sokkelboliger og sekundærboliger i statistikken?	25
3.4. Hensikten med analyser og beskrivelse av leietilbudet	31
3.5. Avsluttende kommentarer	32
4 Leiemarkedets etterspørselsside	32
4.1. Utviklingstrekk i etterspørselen etter utleieboliger	33
4.2. Analytisk rammeverk for etterspørselen etter utleieboliger	37
4.3. Avsluttende kommentarer	40
5 Leiepriser og leietakeres økonomiske situasjon	41
5.1. Hva koster det å leie en bolig?	41
5.2. Leieprisene har økt betydelig de siste årene	43

5.3. Leie versus eie	44
5.4. Leietakernes økonomiske situasjon og konsekvensene av økte leiepriser	45
5.5. Bostedsløshet og utkastelser fra leid bolig	47
5.6. Bostøtten i 2025	47
5.7. Oppsummering	48
6 Konklusjon og veien videre	48
<hr/>	
6.1. Hva bekymrer mest?	49
6.2. Hva bør aktørene være oppmerksomme på fremover?	49

# Sammendrag – utviklingstrekk og utfordringsbildet

## Privat utleie dominerer, men kunnskapen om tilbudsstrukturen i det norske leiemarkedet er begrenset

På overordnet nivå har vi et godt bilde av tilbudsstrukturen i det norske leiemarkedet, og denne ser ut til å ha vært stabil over tid. Ulike utvalgsundersøkelser viser hvordan tilbudet er satt sammen av flere typer utleiere. Private småskalautleie står for sju av ti leieboliger – 30 prosent av disse er sokkelboliger og 40 prosent sekundærboliger. Kommersiell utleie og kommunal utleie utgjør henholdsvis omtrent 13 prosent og 17 prosent. Utvalgsundersøkelsene har begrensede utvalg, noe som gjør at mulighet til å se på hvordan tilbudsstrukturen varierer geografisk er svært begrenset. En annen svakhet ved statistikken om leiemarkedet er at den blir produsert og publisert med et betydelig etterslep. I perioder med store endringer blir statistikken fort utdatert.

## Vurderingen av om det lønner seg å leie ut varierer mellom utleiere

Lønnsomhetsbetraktninger påvirker omfanget av utleieboliger og sammensetningen av tilbudet. I denne statusvurderingen benytter vi en alternativkostnadstilnærming som innebærer at leieinntektene må være like høye eller høyere enn den alternative avkastningen av kapitalen som boligen utgjør.

Tilbudet av sekundærboliger avhenger av både forventet prisstigning på boligen og skatter og avgifter. Analysene av skatt på sekundærboliger og formuesskatt ved alternative avkastninger av kapitalen nyanserer påstanden om at mange selger sekundærboligen som følge av økt skattlegging. Mange prognoser peker på økte boligpriser fremover, særlig i de store byene, og dette gjør det også mer attraktivt å beholde sekundærboligen.

## Videreutvikling av statistikken om tilbudssiden

I statusvurderingen om leiemarkedet 2024 pekte Husbanken på utfordringene med mangelfull statistikk om leiemarkedet og særlig på tilbudssiden. I denne rapporten er Boligregisteret gjennom microdata.no brukt for å bryte ned sammensetningen av utleieboliger på mindre geografiske områder, som kommuner. Våre analyser viser at det er stor variasjon i utleietilbudet mellom kommunene. Husbankens anslag viser at det er 750 000 utleide boliger og at dette gir en leieandel på 28 prosent. Dette er tall som avviker signifikant fra tallene i Boligregisteret og skyldes i hovedsak utfordringer med å fange opp sokkelboliger i statistikken. Husbanken fortsetter arbeidet med å videreutvikle statistikken slik at vi får bedre oversikt over sokkelboliger både nasjonalt og i kommunene.

## Stabilt tilbud av leieboliger, men fortsatt press på leiemarkedet særlig i storbyene

Det er fortsatt press i leiemarkedet, særlig i storbyene, og mest i Oslo. Høye byggekostnader, presset kommuneøkonomi og liten fleksibilitet i de statlige virkemidlene gjør det krevende å sette i gang nye byggeprosjekter og framskaffe flere utleieboliger. Flere aktører peker på økt fleksibilitet i Husbankens virkemidler, blant annet for prosjekter med tilvisningsavtaler, og bedre bostøtte som tiltak for å øke tilbudet av utleieboliger.

Tilbud rettet mot bestemte grupper avlaster noe av presset i det ordinære leiemarkedet. Fra 2021 til 2024 økte antall kommunalt disponerte boliger med nesten 10 000 boliger, om lag en fjerdedel av veksten var kommunalt eide boliger. Mengden studentboliger er ventet å øke med om lag 5 500 hybelenheter i 2025 og 2026, og det er en politisk målsetting om 12 000 nye hybelenheter innen 2030.

Antallet sekundærboliger har vært stabilt i de fleste storbyene, men i Oslo har det vært en nedgang på 3 400 sekundærboliger fra 2022 til 2024. Statistikken viser ikke om eierne bruker sekundærboligene til utleie eller andre formål. Utviklingen i antall sekundærboliger gjenspeiler derfor ikke nødvendigvis utviklingen i tilbudet av sekundærboliger på utleiemarkedet. Antall husstander som leier en sekundærbolig i Oslo steg med 1 750 fra 2022 til 2024. Det tyder på økt bruk av sekundærboliger til utleie i Oslo.

Det har vært en betydelig nedgang i utleie fra kommersielle foretak i Oslo. Fra starten av 2024 til andre kvartal 2025 var nedgangen 3 000 boliger. Noen lignende tendens finner man ikke i resten av landet.

## Fortsatt vekst i etterspørselen etter utleieboliger, men den er avtagende

Til tross for høy bosetting av flyktninger fra Ukraina har veksten i antall husstander i leiemarkedet avtatt noe. Andelen husstander som leier gikk litt ned fra 2023 til 2024, og økningen i antall leieforhold lå under trendveksten.

Leiemarkedet har blitt ytterligere konsentrert mot husstander med de laveste inntektene. Økte inntektsforskjeller, høyere terskel for å eie bolig og høy bosetting av flyktninger bidrar til denne utviklingen.

Det er en stor mangel på kommunalt disponerte boliger, særlig i Oslo og de andre store byene. Dette innebærer at et viktig sikkerhetsnett for de mest vanskeligstilte i samfunnet er svekket i betydelig grad.

Antall tildelinger av kommunal bolig har gått ned, til tross for økt søknadsinngang. Avslagene øker, og færre med psykiske lidelser og/eller rusproblemer og husstander med økonomiske problemer og uegnede boforhold får kommunal bolig.

Bruken av midlertidig botilbud har økt med 60 prosent siden 2021. Alle storbyene har hatt en økning i antall opphold, med særlig sterk økning i Trondheim. Antallet barnefamilier i midlertidig botilbud har nær doblet seg siden 2021 og nesten tredoblet seg siden 2020.

Husbankens demografibaserte etterspørselsmodell viser at etterspørselen etter leieboliger vil øke med 56 000 personer fram til 2030. Deretter flater veksten ut. Fra 2024 til 2060 anslår modellen en samlet økning på om lag 105 000 personer. Dette er en relativt

moderat økning i etterspørselen etter leieboliger sammenlignet med perioden 2015 til 2024, hvor antall personer som leide økte med over 130 000 personer.

Fram mot 2030 fordeler veksten seg relativt jevnt mellom aldersgruppene. På lengre sikt drives veksten av flere eldre. Husbanken vil jobbe med å videreutvikle modellen som kan predikere etterspørselen etter leieboliger.

## Leieprisene forsetter å stige og rammer særlig husstander med lave inntekter

Leieprisene varierer mye geografisk, både mellom ulike byer og tettsteder og internt i byene. En hjemmehjelper med gjennomsnittslønn bruker rundt en fjerdedel av lønna si på husleie på et lite tettsted, mens i Oslo vil nesten halvparten av lønna gå til husleie.

Leieprisene har økt markant de siste årene. Husleia for en treromsbolig har økt med 47 prosent fra 2015 til 2024, og med sju prosentpoeng fra 2023 til 2024. Det er forventet at leieprisene vil fortsette å stige selv om renta holder seg stabil eller går ned. Det er geografisk variasjon i hvor mye leieprisene har økt. Tromsø har hatt sterkest vekst fra 2015 til 2024 med 52 prosent økning i leiepriser, mens økningen har vært minst i Stavanger med 13 prosent økning.

En av tre leietakere er i kategorien økonomisk utrygge. For denne gruppen vil selv små økninger i utgiftene få stor betydning for husstandens økonomi. Beregninger fra Samfunnsøkonomisk analyse (SØA) viser at husstander med lavinntekt etter EU60, ikke har råd til å betale gjennomsnittlig leiekostnad for en bolig av passende størrelse for husstanden. Samtidig viser beregningene at situasjonen er noe bedre i 2024 og 2025 enn i 2022 og 2023, og fram mot 2028 forventes en gradvis bedring.

Høyere leiepriser øker risikoen for at leietakere med lave inntekter presses ut av markedet. Den mest alvorlige formen for fortrenkning er bostedsløshet. I november 2024 anslo Husbanken at det var om lag 4 700 bostedsløse i Norge, 500 flere enn året før. Samtidig øker bruken av midlertidige botilbud, også blant barnefamilier og unge. Dette er en svært alvorlig utvikling.

Bostøtten er det viktigste virkemiddelet for å hjelpe leietakere med høye boutgifter og lave inntekter til å ha en egnet bolig. Husbankens analyse av bostøtten i 2025 tyder på at mange bostøttemottakere opplever boutgiftene som svært belastende. Bostøtten reduserer boutgiftenes belastning for husstandene i mindre grad enn tidligere, og flere bostøttemottakere har behov for økonomisk sosialhjelp i tillegg.

# 1 Innledning

Et velfungerende og godt leiemarked er avgjørende for at alle skal ha mulighet til å bo godt og trygt. Et av tiltakene i regjeringens satsing på leiemarkedet er at Husbanken har fått en nasjonal fagrolle for leiemarkedet (Meld St. 13 2023-2024). Som en del av denne fagrollen skal Husbanken bygge opp og formidle kunnskap om leiemarkedet. En sentral oppgave er å utarbeide en årlig statusvurdering. Dette er den andre statusvurderingen om leiemarkedet som Husbanken har utarbeidet.

## 1.1. Formål

Formålet med statusvurderingen er å gi en helhetlig og faglig vurdering av utviklingstrekk og utfordringer i det norske leiemarkedet. Rapporten skal være et kunnskapsgrunnlag for politikktutforming, virkemiddelbruk og strategiske prioriteringer. Rapporten skal også bidra til å bygge og formidle kunnskap som forebygger tvister og styrker boligsosialt arbeid.

En viktig del av Husbankens fagrolle og arbeidet med statusvurderingen er å styrke kunnskapen om leiemarkedet ved å utnytte tilgjengelige data bedre og bidra til å forbedre data og statistikk om leiemarkedet. Målet er å bidra til bedre kunnskap om sentrale utviklingstrekk i leiemarkedet og en vurdering av mulige tiltak for å utvikle et trygt, forutsigbart og velfungerende leiemarked.

Målgruppene for rapporten er kommuner, statlige myndigheter, forskningsmiljøer og aktører i leiemarkedet.

## 1.2. Statusvurderingen 2025

Denne statusvurderingen bygger videre på utfordringsbildet som kom fram i fjorårets rapport. Et mangelfullt statistikkgrunnlag gjorde det særlig krevende å analysere omfanget av tilbudssiden og utviklingen i leiemarkedet. Husbanken har derfor prioritert arbeidet med å forbedre statistikkgrunnlaget for leiemarkedet. Rapporten bygger på et bredt og systematisk kunnskapsgrunnlag. Den tar utgangspunkt i statistikk fra Statistisk sentralbyrås (SSB) boforholdsregister, leiemarkedsundersøkelsen og levekårsundersøkelsen, samt Husbankens egne datakilder som Boligundersøkelsen, Kommuneundersøkelsen og kunnskap fra prosjekt som har mottatt tilskudd til boligtiltak (post 78). I tillegg bruker vi analyser og rapporter fra forskningsmiljøer som BOVEL og Samfunnsøkonomisk analyse/NORKART, som peker på forbedringsmuligheter i statistikkgrunnlaget på tilbudssiden og bedre forståelse av hva som skjer med husstandene når det er press på leiemarkedet.

Arbeidet omfatter også bidrag fra Leieboerforeningen, Norsk Eiendom og dialogen som Husbankens regionkontor har med kommuner og bransjeaktører. Husbanken har supplert med egne analyser av utviklingen av tilbudssiden, etterspørselssiden, leiepriser og husstanders boligøkonomi. En tverrfaglig arbeidsgruppe har utarbeidet rapporten med mål å gi en helhetlig og oppdatert status for leiemarkedet i Norge.

Statusvurderingen om leiemarkedet i 2025 har en tydeligere analytisk innretning enn fjorårets rapport. Den legger mindre vekt på beskrivende framstillinger og større vekt på egne analyser. I

år har Husbanken tatt i bruk boforholdsregisteret via microdata.no for å analysere leietilbudet på kommunenivå. Det gir bedre innsikt i lokale variasjoner og utfordringer.

Rapporten presenterer en første modell for å anslå framtidig etterspørsel etter leieboliger basert på demografiske faktorer som gir et utgangspunkt for videre modellutvikling. Husbanken har også startet arbeidet med indikatorer for press og fortrengning i leiemarkedet, som skal gi bedre og mer systematisk overvåking. I tillegg har Husbanken begynt å integrere statistikk og innsikt fra Husleietvistutvalget i statusvurderingen, som gir økt kunnskap om tvister og konflikter i leiemarkedet.

### 1.3. Styrker og svakheter i datagrunnlaget

En hovedprioritering i år har vært å styrke datagrunnlaget om tilbudssiden i leiemarkedet. Husbanken har satt sammen registerdata, utvalgsundersøkelser, egne spørreundersøkelser og analyser fra eksterne rapporter for å få et helhetlig bilde av tilbudssiden i leiemarkedet. Samtidig har statistikkgrunnlaget klare svakheter og begrensninger. Store deler av den offisielle statistikken kommer med betydelig forsinkelse, og gjør det utfordrende å fange opp raske endringer.

Mange sokkelboliger mangler eget bolignummer og blir derfor ikke fanget opp i registerdata. Dette gjør anslagene for tilbudssiden usikre. Utvalgsundersøkelser gir gode nasjonale anslag, men gir begrenset mulighet til å beskrive lokale variasjoner. Husbanken arbeider med å forbedre datakvaliteten i registerdata. Arbeidet omfatter prosjekter som kombinerer opplysninger fra matrikkelen og folkeregisteret for å identifisere

sokkelboliger, bedre boligregister og å se nærmere på muligheten for å bruke bolig som analyseenhet i microdata.no. Dette vil gi bedre grunnlag for å analysere hvordan boligene blir brukt som sekundær- og primærbolig, og bruken av sekundærboligene over tid. Data fra Husleietvistutvalget gir nyttig innsikt, men det er behov for å videreutvikle og utnytte disse dataene bedre.

Et særskilt utfordringsområde i statistikken om leiemarkedet er at ulike kilder gir ulike resultater. I statusvurderingen for 2024 viste vi at både nivået på husleiene og utviklingen over tid varierer betydelig mellom kilder. Det samme gjelder sammensetningen av leietilbudet. Utvalgsundersøkelser som Levekårsundersøkelsen gir andre tall enn registerdata. En del av dette handler om (sokkel) boliger uten bolignummer, en del handler om SSBs måte å imputere når det mangler data om noen husstander og en del handler om manglende flyttemelding til Folkeregisteret. Husbankens vil jobbe videre med å videreutvikle registerdataene, fordi registerdata gir best grunnlag for å analysere forskjeller og likheter i leiemarkedet på tvers av kommuner.

### 1.4. Rapportens oppbygning

Kapittel 2 vurderer leiemarkedets tilbudsside og er delt i to. Første del beskriver strukturen på tilbudssiden med vekt på hvem som leier ut boligen. Andre del analyserer forhold som kan påvirker denne strukturen, og er basert på lønnsomhetsbetraktninger og en alternativkostnadstilnærming.

Kapittel 3 analyserer utviklingen på tilbudssiden over tid, og legger blant annet vekt på å utnytte statistikken bedre. Utleietilbudet er delt inn i ulike segmenter og analysene ser

nærmere på utviklingstrekkene i hvert segment. Kapitlet viser hvordan tilbudet fra private og kommersielle aktører har utviklet seg, samt utviklingen i kommunalt disponerte boliger og studentboliger.

Kapittel 4 tar for seg etterspørselssiden på leiemarkedet. Statusvurderingen beskriver utviklingen på leiemarkedet etter alder,

husstandstype og inntekt, og analyserer framtidig etterspørsel etter leieboliger med utgangspunkt i demografiske endringer.

Kapittel 5 tar for seg leiepriser og utviklingen i leiepriser over tid. Kapitlet ser også nærmere på leietakeres økonomiske situasjon, med vekt på leietakerne med lave inntekter.



## 2 Leiemarkedets tilbudsside – en forståelsesramme

Kapittelet gir en oversikt over tilbudssiden i det norske leiemarkedet. Et viktig kjennetegn er aktør-heterogenitet, se f.eks. Mamre, Astrup og Emblem (2025)<sup>i)</sup>. Aktør-heterogenitet handler om at ulike utleierye har ulike rammebetingelser og motivasjon for å leie ut. Aktør-heterogenitet handler ikke bare om forskjeller mellom eiere av sekundærboliger, sokkelboliger og boliger som leies ut av kommuner, men det er også viktige heterogeniteter innen disse klassene av utleierye, f.eks. ved at aktører har ulik planleggingshorisont. Ved hjelp av data fra flere ulike utvalgsundersøkelser vises det hvordan tilbudet er satt sammen av ulike typer utleierye. Utvalgsundersøkelsene gir mulighet til å betrakte det overordnede bildet på nasjonalt nivå.

Etter å ha gått gjennom denne beskrivelsen av aktør-heterogenitet på leiemarkedet, beskrives de faktorene som påvirker beslutningene om å leie ut eller ikke. Sentralt i denne gjennomgangen er begrepet reservasjonsleie. Dette kan man kalle en teoretisk ramme for fortolkning av empiriske beskrivelser av tilbudet av leide boliger.

Norsk offisiell statistikk om leiemarkedet blir produsert og publisert med et betydelig tidsetterslep. Når vi beskriver tilbudet av leieboliger i en statusvurdering om leiemarkedet høsten 2025, er det viktig å være klar over disse tidsetterslepe. Kanskje dette er mer problematisk nå høsten 2025 da flere observatører og aktører opplever og melder at det har skjedd store endringer gjennom året og gjennom 2024, blant annet med dramatiske nedsalg fra kommersielle aktører i Oslo.

Det er ikke bare muligheten for å få fram statistikk som er dagsaktuell som er problematisk når det gjelder statistikk om leiemarkedet. Det er noen utleide boliger som ikke er registrert, ofte fordi det er noen 'mulige boenheter' som ikke har et eget bolignummer. Dette gjelder særlig sokkelboliger.

For å bedre kvaliteten på statistikken har Husbanken fått gjennomført to utredninger som identifiserer disse manglene i statistikken, og som også gir oss gode verktøy til å tolke og å videreutvikle statistikken<sup>ii)</sup>. Noen av innsiktene fra disse utredningene blir utnyttet i denne rapporten. Husbanken vil imidlertid fortsette å inkorporere disse innsiktene i sine analyser av leiemarkedet gjennom de neste årene.

### 2.1. Leiemarkedets struktur

Vi kan dele strukturen i leiemarkedet på flere måter. Vi kan se på kontraktstyper, på hvordan de utleide boligene er utformet fysisk (størrelse og bygningstype), hvem utleierye er mv.

Husleielovutvalget deler leietilbudet inn i boliger med tidsbestemte og tidsubestemte kontrakter. Dette er opplysninger som ikke er tilgjengelig gjennom vanlige kilder<sup>1)</sup>. Utvalget fikk derfor gjennomført egne analyser av betydningen av kontraktsform. Brukes en tidsubestemt kontrakt vil mulighetene til å øke leien om renten stiger eller om eksempelvis kommunale avgifter stiger,

<sup>1)</sup> En kan jo spørre seg om ikke denne typen informasjon burde inn i leiemarkedsundersøkelsen til SSB. Eller at dette bør rapporteres i statistikkbanken om det faktisk spørres om det.

reduseres. Dette kan redusere interessen for å leie ut med tidsbestemte kontrakter. Den manglende fleksibiliteten i muligheten for utleier til å øke husleien ser i utgangspunktet ut som en fordel for leietaker. Utleier vil nok imidlertid sette inngangsleien slik at den tar en viss høyde for kostnadsøkninger som ikke kan kompenseres (umiddelbart) gjennom økninger i husleien<sup>iii)</sup>.

De aller fleste land har en eller annen form for regulering av husleier i **eksisterende** leieforhold, dette kalles ofte for soft eller andre generasjons husleieregulering<sup>iv)</sup>. I lys av analysen over kan dette virke noe paradoksalt, ettersom utleier kan overføre risikoen for kostnadsøkninger på leietaker i fastsettelsen av inngangsleia. Når så mange land likevel har slike lovreguleringer handler dette om at det er et asymmetrisk maktforhold mellom utleier og leietaker. For leietaker er det å flytte forbundet med betydelige flyttekostnader. Leietakeren er et stykke på vei innelåst, hen kan akseptere en husleieøkning for å slippe plunder, heft og kostnader ved flytting. Enda viktigere: utleier er monopolist på leietakers hjem. Andre generasjons eller soft husleieregulering beskytter leietaker mot at utleier utnytter dette.

Samfunnsøkonomisk Analyse rapporterer fra en survey at rundt 29 prosent av leietakerne hadde en tidsbestemt leieavtale. Andelen som leide av private var 22 prosent. I en undersøkelse fra 2023 hadde halvparten av utvalget tidsbestemte avtaler. Andelen var 70 prosent blant aktører som leide ut mer enn 100 boliger (Samfunnsøkonomisk analyse, 2021<sup>v)</sup> og 2023<sup>vi)</sup>).

I det følgende presenterer rapporten gjennom flere figurer, fordelingen av leiemarkedet i fem av landets største byer. Det finnes flere ulike typer av utleiere, men når tallene brytes

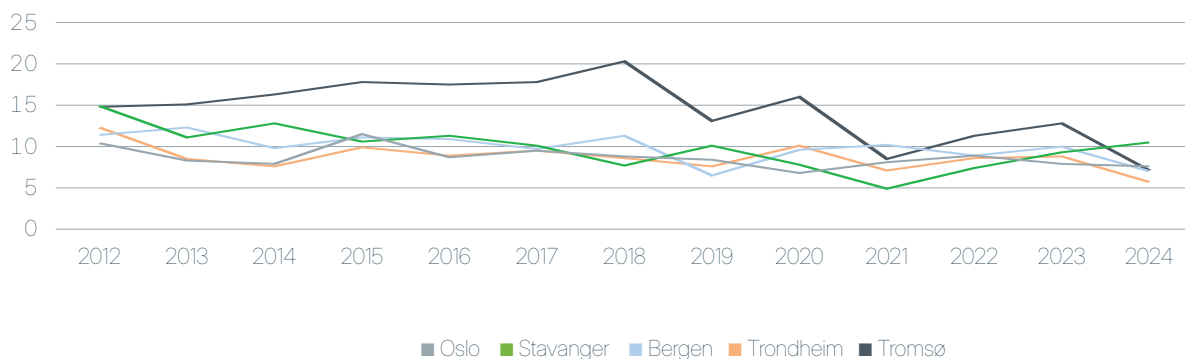
ned geografisk er det mest hensiktsmessig å begrense seg til å se på de tre største klassene: Slekt og venner, Andre privatpersoner og Kommersielle utleiere. Vennskap er ikke noe som kan observeres i registre. I de fordelingene som rapporteres her har derfor informasjon fra Leiemarkedsundersøkelsen (LMU), som er en intervjuundersøkelse, blitt brukt. Merk at dataene for år t er målt helt i starten på år t.

LMU er en utvalgsundersøkelse. De fordelingene etter type utleier som rapporteres i tabellene må derfor fortolkes som informative, men usikre, anslag – ikke som presise beskrivelser. De minste byene er lavest representert i utvalgene, og har derfor den største usikkerheten i anslagene.

Andelene av de ulike utleierne er hentet fra Leiemarkedsundersøkelsene. En kan merke seg at i de fleste byene som betraktes her går andelene av både boliger leid av Slekt/venner, av andre privatpersoner og av kommersielle selskaper ned fra 2023 til 2024. Når man går nærmere inn i dataene viser det seg at årsaken til dette er en betydelig økning i andelen kommunalt utleide boliger og studentboliger. Dette kan ha like mye å gjøre med utvalget i LMU som med hva som foregår i leiemarkedet.

Figurene 2.1a-2.1c gir et informativt, men røft bilde av den rollen disse tre typene av utleiere spiller i de store byene. Vi bør være varsomme når vi tolker små endringer i fordelingene over tid.

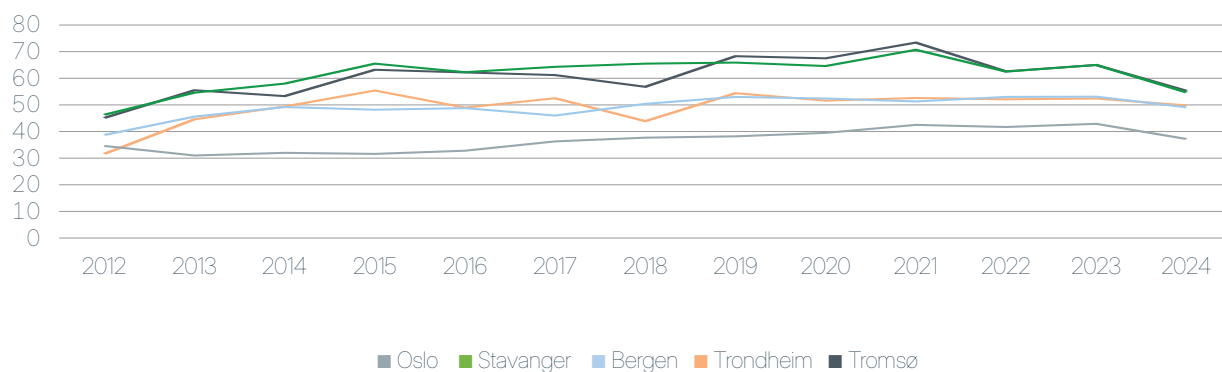
Figur 2.1a Andel av leiemarkedet som består av boliger leid fra Slekt og venner, Store byer 2012–2024, i prosent. Kilde: [Tabell 09896](#), SSBs statistikkbank



Figuren viser en svakt fallende tendens i de som leier fra slekt og venner. Stavanger og Tromsø som har de minste utvalgene har den største variasjonen over tid i denne andelen. I 2024

utgjør de som leier av slekt og venner noe under åtte prosent. Det er oppsiktsvekkende lave forskjeller mellom de store byene.

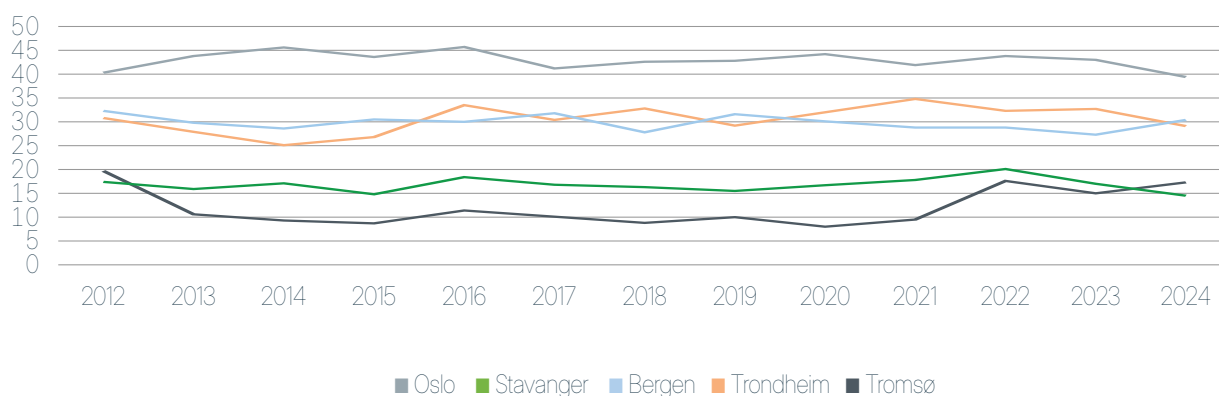
Figur 2.1b Andel av leiemarkedet som består av boliger leid fra Annen privat person, Store byer 2012–2024, i prosent. Kilde: [Tabell 09896](#), SSBs statistikkbank



I kategorien Andre privatpersoner ser vi klare og varige forskjeller mellom byene. Oslo har de siste fem til seks årene ligget om lag ti prosentpoeng under Trondheim og Bergen. Den langsiktige trenden er stabil.

I 2024 eide nordmenn bosatt i utlandet 7 714 boliger, som var en økning på 17,5 prosent fra 2023. Begge årene eide utlendinger bosatt i utlandet 1 000 boliger.<sup>vii)</sup>

Figur 2.1c Andel av leiemarkedet som består av boliger leid fra Kommersielle utleiery, Store byer 2012–2024, i prosent. Kilde: [Tabell 09896](#), SSBs statistikkbank



Oslo lå under de andre storbyene når det gjaldt andelen av leieboligene som eies av privatpersoner (både slekt/venner og annen privatperson). Et speilbilde av dette er at Oslo ligger klart over de andre storbyene når det gjelder andelen av leieboliger som eies av private kommersielle aktører. Andelene for privat kommersiell utleie har vist en noe fallende trend over de siste årene. Spesielt synes dette å gjelde for Oslo og Stavanger, og i mindre grad for Trondheim og Bergen.

I denne rapporten legger vi størst vekt på

beskrivelser av strukturen i leiemarkedet som tar utgangspunkt i en inndeling av tilbudet i kommersiell utleie, sokkelboliger, sekundærboliger og utleie med andre formål enn avkastning. For eksempel studentboliger og kommunale leieboliger.

Senter for Bolig- og Miljøkonomi sin rapport til Husleielovutvalget refererer til to studier fra Samfunnsøkonomisk Analyse og SSB som fordeler på typer av utleieforhold. Disse gjengis i [tabell 2.1](#).

Tabell 2.1 Sammensetning av leieboligmassen i Norge. Prosent

	2015 - SSB	2023 - SØA
Sokkelbolig	32	31
Sekundærbolig	40	41
Privat utleie via utleiemegler	0	6
Tjenestebolig	4	3
Kårbolig	5	0
Kommunal leie	10	6
Kommersiell privat	9	11
Annet	0	1

Kilde: Oust, Olaussen og Sønstebo 2024<sup>viii)</sup>

Tallene til Samfunnsøkonomisk analyse (SØA) kommer fra en spørreundersøkelse blant 1001 leietakere i mars 2023 med utgangspunkt i SSB sin registerbaserte boforholdsstatistikk.

Dataene ovenfor er innhentet gjennom surveyer med begrensede utvalg. Vi bør derfor være varsomme med å tolke og trekke konklusjoner av det som ser ut som utviklingstrekk for langt. Tabellen gir oss imidlertid et overordnet og informativt bilde av den norske leiesektoren. Utleie av sokkelboliger og av sekundærboliger er den dominerende typen utleie. Privatpersoner

er altså store på tilbudssiden. Den kommersielle utleien utgjør ikke mer enn en tiendedel av leiemarkedet.

I et noe lengre tidsperspektiv gjenfinnes noe av det samme mønsteret. På basis av Boforholdsundersøkelsene undersøkte Nordvik (1996) sammensetningen i perioden fra 1973 fram til midten av 1990-tallet. På samme måte som i [tabell 2.1](#) var boforholdsundersøkelsene utvalgsundersøkelser og resultater må tolkes med varsomhet. Dette betyr jo selvfølgelig ikke at de overordnede trekkene ikke er informative.

Tabell 2.2 Sammensetning av leieboligmassen i Norge. Prosent

	1973	1981	1988	1995
Sokkelbolig	16,9	15,4	14,7	26,1
Inneboende	4,2	4,6	4,2	3,4
Sekundærbolig	21,9	33,1	37,8	39,1
Personalbolig	21,4	14,6	1,1	7,9
Kommunal leie	8,2	12	16,6	13,4
Kommersiell	25,9	19,1	14,7	9,8
Annet	1,5	1,1	2,0	0,2

Kilde: Nordvik (1996)<sup>(ix)</sup>

Også sent i forrige århundre var private gjennom sekundærboliger og sokkelboliger store tilbydere. To andre trekk som er verdt å merke seg. For det første den betydelige reduksjonen i kommersiell utleie. Dette handler om seksjoneringen på 1980-tallet, se f.eks. Wessel (2002)<sup>(x)</sup>. Da den forrige boligmeldingen ble lagt fram i 2024 skjedde dette med den poetiske undertittelen 'Der nummer 13 ikke finnes', man kan tolke dette som å handle om nettopp de leiegårdene som forsvant.

Det andre trekket vi vil peke på handler kanskje vel så mye om kategorier i statistikken som om

substans. I de eldre boforholdsundersøkelsene var rundt 4 prosent av leietakerne karakterisert som inneboende i eiernes boliger, dette kommer i tillegg til sokkelboligene. I en periode med press på leiemarkedet og vansker med eieretablering kan man lure på om flere deler bolig uten at de kan karakteriseres som par eller familie. En indikasjon på dette er at SØA (2025)<sup>(xi)</sup> rapporterer en økning i den såkalte samkjøperindeksen.

## 2.2. Lønnsomhet og husleiefastsettelse

I en verden uten noen former for friksjoner (inkludert kostnader ved å gå ut og inn i posisjonen som utleier) kan man si at man leier ut en bolig så lenge nettokompensasjonen for dette er større eller lik verdien av boligen i den beste alternative anvendelsen. I et økonomisk språk kan man si at man leier ut så lenge husleien er høyere enn reservasjonsleia. Reservasjonsleia vil også påvirkes av kostnader ved og skranker mot å gå ut av og inn i posisjonen som utleier. Disse kostnadene og skrankene vil variere mellom individuelle utleiere og dermed bidra til at reservasjonsleiene varierer.

### 2.2.1. Sokkelutleie

For sokkelboligene tenker vi at alternativet til å leie ut sokkelboligen i en enebolig hvor eieren selv bor i hoveddelen av huset er å innlemme sokkelen i eierens egen bolig. Eller, det kan i noen tilfeller være å la boligen stå tom. Litt kort og enkelt<sup>xiii</sup> kan man si at beslutningen om å leie ut eller ikke består i en avveining av:

- Den subjektive verdien av økte inntekter.
- Den subjektive verdien av å bruke arealet i sokkelboligen selv.
- Den subjektive verdien (som ofte er negativ, men som kan være positiv) av den fysiske nærheten til en leietaker

Noen refleksjoner tydeliggjør rammen: Når mange opplevde en presset privatøkonomi fordi matvarer ble dyrere og strømprisen gikk i taket, ble det viktig for noen å øke inntektene (den subjektive verdien av økte inntekter økte). Tilbøyeligheten til å leie ut økte. På samme måte har økte renter presset både kostnader og likviditet for eneboligeiere. Også dette bidrar til å øke tilbudet.

Når voksne barn flytter hjemmefra, faller arealbehovet, og flere velger å leie ut. Det er mer attraktivt å leie ut i egen sokkel til personer en kjenner enn til personer med ulike utfordringer. Vi har også gjennom de siste årene observert at noen som har mulighet til å leie ut en sokkel kan synes det er verdifullt å være med på en dugnad f.eks. for å bosette flyktninger fra Ukraina, selv om inntektene ikke er viktig for dem.

Essensen i dette avsnittet er at i gruppen av eiere av sokkelboliger varierer størrelsen på reservasjonsleien, jo høyere husleien i markedet er jo flere ser at inntekten de kan oppnå ved utleie overstiger reservasjonsleia deres. Mengden tilbudte sokkelboliger til leie vil dermed være en stigende funksjon av husleien.

### 2.2.2. Sekundærboliger

For at en skal leie ut en sekundærbolig må avkastningen være minst like høy som avkastningen i alternative anvendelser<sup>2)</sup>. Reservasjonsleia (før inntektsbeskatning) kan da skrives som summen av<sup>xiii</sup> :

- Rentekostnader etter skatt, dette gjelder både renter på egenkapital og lån
- Drifts- og vedlikeholdskostnader
- Eiendomsskatten
- Formuesskattefordel
- Forventet nominelt verdifall på boligen (alternativt: fradrag for forventet verdistigning).
- Gevinstbeskatning
- En risikopremie knyttet til både verdiendring og drifts- og vedlikeholdskostnader

<sup>2)</sup> Avkastningen i alternative anvendelser må her forstås litt vidt. Når man velger å beholde og leie ut en sekundærbolig må dette være fordi man foretrekker det. Om avkastningen tilsynelatende er lavere enn ved salg kan det være at det å beholde boligen gir eieren en subjektiv verdi som kan handle om emosjoner eller opsjoner for framtidig bruk. Eller det kan også være fordi man setter pris på å leie ut til en bestemt leietaker. I den utvidede fortolkningen av avkastningen inngår disse komponentene.

Nettoleieinntekter er som hovedregel skattbare. Det betyr at for å finne den reservasjonsleien som leietaker må betale må netto reservasjonsleien omtalt over multipliseres med en faktor på  $1/(1-t)$ . Med den norske satsen på 0,22 på inntektsskatten blir den faktoren netto reservasjonsleien må multipliseres med for å finne (brutto) reservasjonsleien lik 1,28.

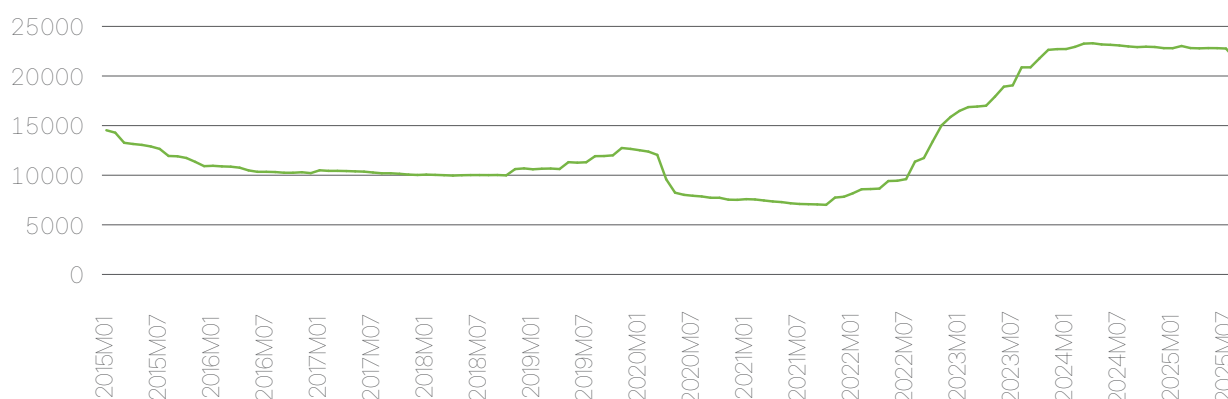
Selv om det her ikke blir gjennomført noen helhetlig empirisk analyse skal vi gå gjennom noen elementer som påvirker utleieres posisjon. Det har jo, i offentligheten, vært en del stemmer som har pekt på myndighetsskapte ulemper ved utleie av sekundærbolig. Dette danner grunnlag for de temaer som tas opp.

Rentekostnaden for en eier av en sekundærbolig har økt ganske kraftig, og dette har naturlig nok økt den kompensasjonen en utleier krever for å ikke gå ut av posisjonen som eier av en

sekundærbolig. Det er ikke opplagt hvilken rente som skal brukes når man beregner rentekostnaden. Beholder man bolig i mange år framover er det kanskje en slags langsiktig normalrente som skal brukes. Noen investorer har høyere avkastningskrav og vil kanskje bruke en høyere rente i beregning av den inntektsstrømmen de må ha for å forbli eiere. Her går vi ikke inn i noen diskusjon av verken normalrente eller hva som er rimelige avkastningskrav.

Det vi gjør er at vi beregner hvor stor kapitalkostnaden er per måned når vi tar utgangspunkt i renten på boliglån slik den rapporteres av SSB<sup>xiv</sup>). Denne omregner vi til en realrente, og beregner kapitalkostnadene i løpende kroner per måned på en portefølje av sekundærboliger verdt 5 millioner kroner. For å beregne realrenten bruker vi en 12 måneders fremadskuende mål på forventet inflasjon.

**Figur 2.2 Avkastningskrav per måned på en sekundærboligportefølje verdt 5 millioner kroner, i kroner**



Merk at figuren ikke viser reservasjonsleien, men en komponent i reservasjonsleien. En utleier vil også kreve kompensasjon for andre

komponenter som e.g. drift og vedlikehold, eiendoms- og formuesskatt mv.

Kapitalkostnaden forbundet med eie av

sekundærboliger har steget voldsomt fra pandemiperioden. Den har nesten blitt tredoblet fra sommeren 2021 til sommeren 2024.

Fram til og med 2021 inngikk sekundærboliger med 90 prosent av boligens antatte markedsverdi i fastsettelsen av skattbar formue, i 2022 økte satsen til 95 prosent. Etter dette har sekundærboliger blitt skattlagt med sin fulle antatte verdi. Det betyr at å holde en formue på 5 millioner kroner i form av en sekundærbolig (uavhengig av om den er utleid eller ikke) vil gi samme formuesskatteposisjon som å holde formuen i form av et bankinnskudd. Ut fra dette kan man argumentere for at sekundærboliger er nøytralt behandlet i forhold til formuesskatten<sup>xv</sup>. Selger man en sekundærbolig for 5 millioner og setter pengene i banken forblir formuesskatten uendret.

Resonnementet om nøytralitet overfor blir litt for enkelt da det finnes andre formuesobjekter som delvis skjermer for formuesskatt. Eksempelvis har aksjer, næringseiendom og aksjefond en verdsettingsrabatt på 20 prosent. Selger man en sekundærbolig verdt 5 mill. og plasserer i et av disse objektene vil den skattbare formuen reduseres med 1 million kroner. En eier av en sekundærbolig med en formue på mellom 1,76 millioner og 20,7 millioner har en marginal formuesskattesats på 1 prosent. Det betyr at å holde formue i form av sekundærbolig gir en formuesskatteulempelse på 10 000 kroner i året. Alt annet likt vil nok utleiende av sekundærboliger flytte sin formue over i andre objekter om ikke husleien dekker disse 10 000 kronene.

Selv om verdsettelsesrabatten for sekundærboliger har blitt redusert fra 10 prosent til null, er det verdt å merke seg at den relative verdsettelsesrabatten på sekundærboliger har økt. Med den relative verdsettelsesrabatten mener vi gevinsten ved å flytte formue

fra sekundærbolig til et annet objekt som f.eks. aksjefond. Årsaken er at selv om verdsettelsesrabatten på sekundærboliger har blitt redusert med 10 prosentpoeng siden 2021 så har verdsettelsesrabatten på for eksempel aksjefond blitt redusert med 25 prosentpoeng. Isolert sett (alt annet likt) vil økningen i den relative verdsettelsesrabatten virke i retning av at kostnaden ved å holde sekundærbolig heller enn aksjefond er redusert med 15 prosent.

Gevinsten ved å flytte penger fra eierskap til en sekundærbolig verdt 5 millioner var i 2021 lik  $5\,000\,000 \cdot (0,9 - 0,55) \cdot 0,01 = 17\,500$  kroner. I 2025 har denne gevinsten falt til 10 000 kroner. Verdien av å flytte 5 millioner fra eierskap har altså blitt redusert med 7 500 kroner fra 2021 til 2025. Isolert sett reduserer dette den husleien en må ha for å omplassere formue til aksjer, med 7 500 kroner.

Vår drøfting av formuesskatten på sekundærboliger er egentlig bare en anvendelse av det generelle prinsippet som ble belyst i en artikkel i Dagens Næringsliv. Viktigheten av å betrakte hvordan formuesskatten på en gitt formue, de facto varierer mellom formuesobjekter demonstreres tydelig av Markussen og Røed (2025). Effekten av formuesskatten må ses i lys av hvordan formuesskatten blir ved alternative plasseringer av formuen. Formuesskatten ved alternative plasseringer avhenger av strukturen i settet av (skattemessige) verdsettingsrabatter.

Drifts- og vedlikeholdskostnader har nok også økt noe mer enn inflasjonen gjennom de siste årene. Driverne for dette har vært energikostnader og kommunale avgifter. Svært mange kommuner har betydelige etterslep i vedlikehold og rehabilitering av vann- og avløpssystemene sine. Dette forventes å øke de (selvkostbaserte) avgiftene for vann- og

avgift. Hvorvidt økte avgifter kapitaliseres inn i reduserte priser på boliger er et empirisk sett uavklart spørsmål.

Det er ganske stor variasjon av den belastningen eiendomsskatten påfører boligeiere (både dem som eier en bolig de selv bor i og dem som eier en utleiebolig) i norske kommuner. Vi vet at Oslo kommune har redusert eiendomsskatten de siste 2 årene og har planer om fortsatt reduksjon. I forhold til de andre komponentene i kostnadene ved å eie en bolig som leies ut er eiendomsskatten i de fleste kommuner lav. Spesielt gjelder dette mindre boliger da (tilnærmet) alle kommuner som har eiendomsskatt har høyt bunnfradrag.

Om man kikker ut bakruta har økt kapitalverdi (dvs. økt boligpris) vært en viktig komponent i avkastningen ved å eie en sekundærbolig gjennom mange år. Forventningen om økte boligpriser de neste årene, påvirker forventet gevinst av å sitte med en sekundærbolig og vil derfor være en del av vurderingen av avkastningen på sekundærboliger. Eksempelvis har Samfunnsøkonomisk Analyse sine analyser en prognose på 36 prosent stigning i boligprisene i Oslo fra 2024 til 2028<sup>xvi</sup>). Forventninger om en slik vekst i boligprisene er et argument for å beholde sekundærboligen.

Et tilleggsmoment knyttet til vurderinger av forventet verdistigning på boliger som leies ut er at man oftest regner på en forventet prisstigning fram til et gitt salgstidspunkt. En slik tilnæringsmåte kan sies å neglisjere verdien av å kunne observere hva boligprisen faktisk blir og så velge om man selger eller ikke. Man kan si at når man eier en sekundærbolig, så eier man en salgsopsjon, denne har blitt kalt en *tenure-flexibility opsjon*<sup>xvii</sup>, som forsvinner om man selger. Denne opsjonen har større verdi,

jo større volatiliteten i framtidige boligpriser er, dette igjen presser reservasjonsleier nedover.

Gevinsten ved salg av personlig eide boligeiendommer skal i prinsippet regnes som skattbar inntekt. I praksis selges de aller fleste boliger uten at det utløser inntektsskatt på den nominelle gevinsten. Årsaken til dette er at hvis eieren av boligen har vært folkeregistrert i boligen i mer enn halvparten av de siste to årene utløses ikke gevinstbeskatning. Om man har eid en sekundærbolig i mange år kan det påhvile et ganske stort latent skattekrav på boligen.

Uansett, å selge en sekundærbolig utløser enten gevinstbeskatning eller behov for tilpasninger for å unngå skatten. Det blir da en avveining mellom det å beholde sekundærboligen og å pådra seg disse kostnadene ved tilpasning. Videre er det verdt å merke seg at i massen av sekundærboliger er det en stor variasjon i fordelingen av den latente gevinstbeskatningen. Dette, sammen med andre faktorer, bidrar til at det også er heterogenitet i fordelingen av reservasjonsleiene.

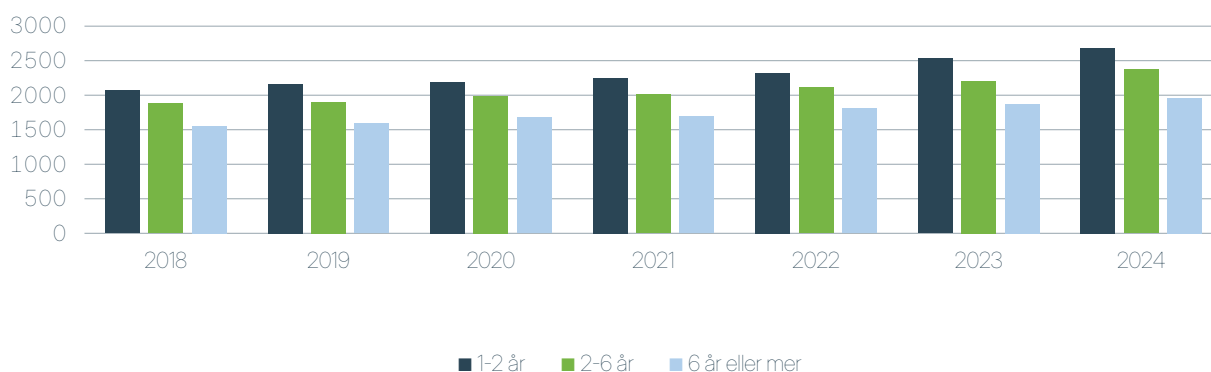
I oppsettet over komponenter i kostnadene med å drifte og leie ut sekundærboliger har vi satt opp en risikopremie. Med det menes det risiko knyttet til flere av de andre komponentene. Det være seg usikkerhet knyttet til framtidig verdiutvikling, renter, skatter og avgifter. Risikoen omfatter også problemer med å finne leietakere og til de vedlikeholdskostnadene en leietaker påfører en bolig. Her gis det ikke noen fullstendig analyse av utleieres risiko, men knyttes noen kommentarer og litt empiri til et spesielt fenomen som er beslektet – nemlig såkalte *botidsrabatter*<sup>xviii</sup>).

Over tid vil noen leietakere vise seg som gode leietakere som ikke påfører boligen urimelig mye slitasje og som ikke krever mye oppmerksomhet

som f.eks. purring på husleiebetalinger. Disse leietakerne kan få såkalte botidsrabatter. Stort sett vil dette ikke handle om eksplisitte rabatter, men om at utleier som har en leietaker hen ønsker å beholde, viser en viss

tilbakeholdenhet i forhold til økninger i husleien. En indikasjon på eksistensen av en botidsrabatt i det norske leiemarkedet finner man i data fra Leiemarkedsundersøkelsen, som vist i [figur 2.3](#):

**Figur 2.3** Årlige husleier per kvadratmeter, etter år og botid, kroner. Kilde: SSBs statistikkbank, [tabell 06230](#)



Bildet som [figur 2.3](#) viser er at noen leietakere får en botidsrabatt og at de som ikke får en botidsrabatt har større tilbøyelighet til å flytte ut. De som har bodd i to til seks år har typisk om lag ti prosent lavere leie enn de som nylig har flyttet inn. De som har leid boligen i seks år eller mer har 25 prosent lavere leie. Det er ikke opplagt hvor store deler av dette (om noe) handler om fenomenet botidsrabatt. Husleielovens regler for hvordan husleier kan justeres over tid, i eksisterende leieforhold vil produsere et kvalitativt lignende mønster.

Det er imidlertid rimelig å tro at det eksisterer en botidsrabatt, og det er vanskelig å se at konstante forskjeller mellom husleier med ulik varighet gjennom en periode med varierende husleievækst og inflasjon i sin helhet forklares av tregheter i husleiejustering som følge av husleielovens bestemmelser. Husleieforskjellene

tar vi derfor som en indikasjon på at det finnes slike botidsrabatter.

Fram til nå har kapittelet på en ufullstendig, men ganske detaljert, måte gått igjennom driverne bak kostnadene og lønnsomheten i utleie av sekundærboliger. En essens i denne gjennomgangen er at utleierne er forskjellige på måter som gjør at de ender opp med ulike reservasjonsleier selv om en del viktige kostnadskomponenter er like, så som renter, skattesatser og en del kommunale avgifter. Når reservasjonsleien varierer mellom eierne av sekundærboliger vil det gi en stigende tilbudskurve. Altså når husleien i markedet stiger vil flere leie ut. Når eksempelvis rentene, kommunale avgifter eller skattesatser stiger vil tilbudskurven skifte mot venstre, se for eksempel Emblem og Borgersen (2025)<sup>xix</sup>.

Sekundærboliger utgjør en viktig del av tilbudet

i de aller fleste lokale boligmarkeder i landet. Deler av diskusjonen om utviklingen av volumet på tilbudet av leide boliger handler om hvorvidt det lønner seg å investere i boliger for utleie. Dette er ett relevant spørsmål. To andre aspekter er viktig å trekke inn om vi skal forstå utviklingen av tilbudet på sekundærboliger.

For det første kan svaret på om det lønner seg å investere i sekundærboliger være et annet enn svaret på et spørsmål om det lønner seg å selge en sekundærbolig som man allerede eier. Ikke minst, for noen vil det kunne lønne seg å beholde sekundærboliger for utleie som man allerede eier, mens det for andre kan lønne seg å selge. Dette handler blant annet om tidshorisont på eierskapet. Det handler også om hvilken latent gevinstskatt som påhviler boligen. Man kan heller ikke se bort fra at rente- og kostnadsøkninger har fått noen til å starte utleie av en sekundærbolig (inntil videre) som man tidligere brukte som hytte i byen.

For det andre blir mange eiere av en sekundærbolig uten å ta en aktiv investeringsbeslutning. Arv, sammenslåing av husholdninger eller midlertidig fravær fra egen bolig kan gi et slikt eierskap. Vi kan omtale dette som passiv anskaffelse.

Vi mangler kunnskap om hvor stor del av sekundærboligene som stammer fra passiv anskaffelse, sammenliknet med bevisste investeringer. Om lag 9 000 boliger som nordmenn og utlendinger eier gjennom personlig eie illustrerer dette. Mange av disse eierne oppholder seg midlertidig i utlandet i forbindelse med arbeid eller andre forhold. Vi vet heller ikke hvor lenge slike eiere beholder boligene.

Husbanken er i dialog med SSB for å kunne utvikle microdata.no slik at bolig skal kunne brukes som analyseenhet. Dette vil gjøre det

lettere å identifisere passiv anskaffelse og hvor lenge en sekundærbolig eies.

### 2.2.3. Kommersiell utleie

Komponentene i kostnadene ved å eie og leie ut en bolig er i stor grad de samme som for personlig eiere som leier ut sekundærboliger. Dermed ligner komponentene i reservasjonsleia og deres størrelse de komponentene som eiere av sekundærboliger har. Noen forskjeller er det likevel.

Om man tenker seg at kommersielle aktørers utleie av boliger er organisert gjennom et selskap vil eierne ikke kunne påvirke sin formuesskatt gjennom å avhende selskapet, så lenge de forblir norske skattesubjekter og beholder formuen. Det er imidlertid verdt å merke seg at størrelsen på formuesskatten nok har økt ettersom verdsettelsesrabatten i formuesskattesystemet har blitt redusert gjennom de siste årene.

Her peker vi på to andre aspekt ved den skattemessige behandlingen av utleieboliger eid av selskaper som kun nevnes og ikke blir nærmere analysert. I den statusvurderingen som Husbanken leverte for 2024 ble asymmetrien mellom næringseiendom og boliger utleid som en del av næringsvirksomhet diskutert. Den skattemessige asymmetrien handler om at eierne av utleie-eiendommer ikke har muligheten til å anvende prinsippene for såkalte saldoavskrivninger. I årets rapport går vi ikke mer inn på dette. Det andre aspektet er bruk av den såkalte borettslagsmetoden for å unngå gevinstbeskatningen. Heller ikke det går vi inn på her<sup>xx</sup>).

Det er et tynt marked for kjøp og salg av utleie-eiendommer med mange boliger. Det vil derfor være ganske store transaksjonskostnader som kan skape betydelige tregheter i tilpasning til

eiere av slike store eiendommer. Vi kjenner likevel til at en del større utleie-eiendommer har blitt omsatt gjennom det siste året.

### Ikke-kommersielle aktører på boligmarkedet

Begrepet ikke-kommersielle leieboliger brukes av og til synonymt med leieboliger som er billige og ikke krever noe særlig fra offentlige budsjetter. Det er ikke dette som blir omtalt her. Vi ser på aktører som eksplisitt har uttalt andre motiver for å være utleier enn å tjene penger. Studentboliger tilbys av studentsamskipnader som er non-profit selskaper eid av studentene og har som målsetning å bidra til studenters velferd. Blant annet leier de ut boliger på en non-profit-basis. Kommunenes mål med sine boliger, er å gi et tilbud til innbyggere som har problemer med å skaffe og opprettholde et godt boforhold på egen hånd. Likevel, vet man at mange følger kommersielle aktører i sin husleiefastsettelse.

Vi drøfter utviklingen i kommunale leieboliger og studentboliger i neste delkapittel.

Både studentboligene og de kommunale boligene er viktige i og med deres aktiviteter er et bidrag til boforholdene til hushold (mange enslige, men også par med og uten barn) som har problemer med å greie å finne en tilfredsstillende bolig selv. Tilbudet fra disse ikke-kommersielle aktørene er viktige for balansen i resten av leiemarkedet. Kanskje først og fremst er det studentboligene som absorberer etterspørsel som ellers ville ha blitt rettet inn mot det 'ordinære' leiemarkedet.

## 2.3. Avsluttende kommentarer

Privatpersoner som eier én eller noen få utleide boliger utgjør nesten tre fjerdedeler av de utleide boligene i Norge. Noe mer enn halvparten av dette er det vi kaller for utleide sekundærboliger, resten er sokkelboliger.

Sokkelboligene skiller seg ut fordi den alternative anvendelsen av dem oftest er å innlemme dem som en del av eierens egen bolig. Valget om å leie ut eller ikke blir dermed et valg mellom å øke konsumet av boligareal eller å øke konsumet av andre varer og tjenester. I kapittelet diskuteres også kortfattet hvordan beslutningen om å leie ut eller ikke kan påvirkes av ønske om å bidra i forhold til individer eller grupper med spesielle problemer. Dette kan være fordrevne fra Ukraina eller studenter.

Utleide sekundærboliger er en viktig kilde til leieboliger i de aller fleste lokale boligmarkedene. I en langsiktig likevekt må naturlig nok eierne av slike boliger få minst like høy avkastning på disse som på alternative plasseringer av den kapitalen som er bundet opp i boligen. Den leien som akkurat gir samme avkastning som alternativ plassering kaller vi reservasjonsleie. Forventet verdistigning presser reservasjonsleie nedover, mens skatter og avgifter presser den oppover. Gjennom analysene nyanserer vi litt av den fortellingen som dominerer den offentlige samtalen om sekundærboliger og skatt. Et viktig poeng er at reservasjonsleien vil variere mellom eiere og potensielle eiere av sekundærboliger til leie.

I neste kapittel kommer vi til å presse dataene i Boforholdsregisteret som de ligger i microdata. no til å kunne bryte bildene av sammensetningen av tilbudet leide boliger på mindre geografiske områder, som eksempelvis kommuner.

## 3 Leietilbudet – utvikling over tid og geografisk variasjon

Dette kapittelet ser blant annet nærmere på utviklingen av tilbudet til bestemte grupper, som studenter og vanskeligstilte. Kapittelet bruker data mer systematisk for å analysere sammensetningen av tilbudet og hvilke faktorer som påvirker tilbudet på leiemarkedet.

Mye av statistikken om leie av bolig har betydelige tidsforsinkelser. Det gjør at vurderingene i kapitlet i begrenset grad fanger den aktuelle situasjonen i leiemarkedet. Mer oppdatert kunnskap kan blant annet bygge på tilnærminger fra NIBR-rapporten om leietilbudet som NIBR publiserte i 2024<sup>xxi</sup>.

NIBR-rapporten måler tilbudet ved antall annonser på FINN.no. En slik oversikt over utviklingen av tilbudet av nye leiekontrakter i et segment av markedet, kan være en viktig byggestein i en dagsaktuell overvåking av leiemarkedet.

Dette kapittelet har to hovedformål: for det første gi mer utfyllende beskrivelser av ulike typer utleie. For det andre drøfter vi hvordan boforholdsregisteret kan gi bedre beskrivelser av lokale leiemarkeder.

### 3.1. Kommunalt disponerte boliger

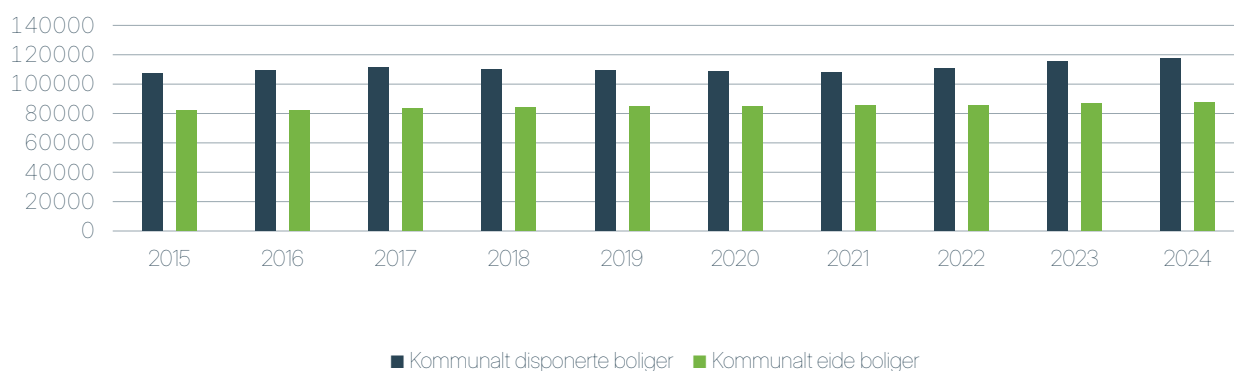
Undersøkelser av kommunalt disponerte boliger i KOSTRA viser at 42 prosent av den kommunale boligmassen var omsorgsboliger, 56 prosent var boliger til vanskeligstilte og to prosent av

boligene ble tildelt uten behovsprøving. Den siste kategorien er i hovedsak personalboliger.

Ved utgangen av 2024 var det totalt om lag 118 000 kommunalt disponerte boliger i Norge. 87 000 av disse var kommunalt eide boliger, og utgjør 74 prosent av den kommunalt disponerte boligmassen. De resterende boliger er enten innleide eller private boliger hvor kommunen har en disposisjonsrett.

Den kommunalt disponerte boligmassen økte med 2 000 enheter sammenlignet med 2023. Flere kommunalt innleide boliger utgjør økningen. Fra 2011 til 2024 var økningen på 17 000 boliger. Antall kommunalt disponerte boliger pr 1000 innbyggere har holdt seg stabil på rundt 20 boliger i hele perioden.

Økningene i antall kommunalt disponerte boliger er i stor grad sammenfallende med økninger i antall flyktninger som skal bosettes i kommunene. Et stort antall flyktninger, fra Syria og fra Ukraina virker som en sentral forklaringsfaktor for økningen i kommunalt disponert utleieboliger. Kommunene løste behovet gjennom økt innleie av boliger. Etter 2021 ble det i overkant av 7 200 flere innleide boligheter. Kommunalt eide boliger har hatt en økning på nesten 2300 boliger i perioden 2021-2024.

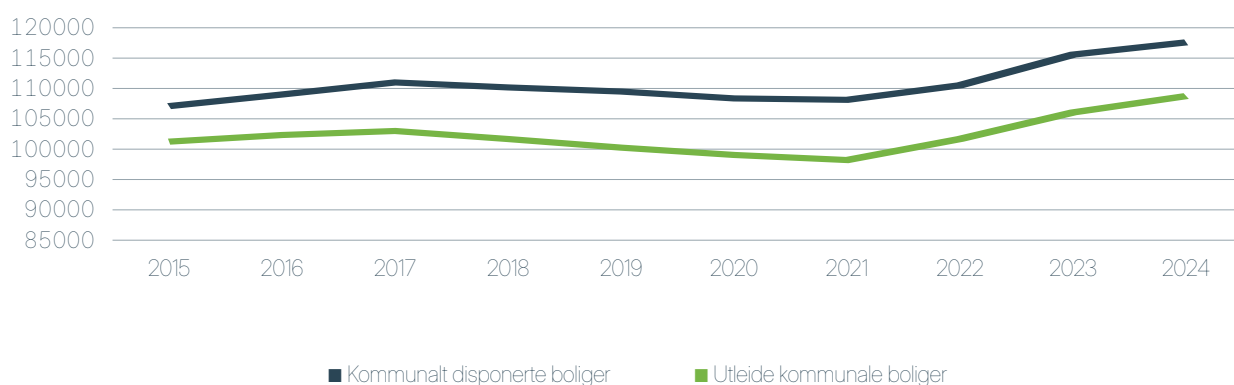


**Figur 3.1: Antall kommunalt disponerte boliger og kommunalt eide boliger i perioden 2015 – 2024. Kilde: [Tabell 12008](#), SSB statistikkbanken**

31. desember 2024 var 109 000 kommunale boliger leid ut, mot 106 000 boliger i 2023. I 2024 var totalt 8 800 kommunalt disponerte boliger tomme. Dette tilsvarer 7,52 prosent av

boligmassen, noe som er en liten nedgang fra året før og betyr at rundt 800 flere boliger var i bruk..

**Figur 3.2: Antall kommunalt disponerte boliger og antall utleide kommunalt disponerte boliger 2015 – 2024. Kilde: [Tabell 12008](#), SSB Statistikkbanken**



Figur 3.2 viser en nedgang i antall kommunale boliger som ble leid ut fra 2017 til 2021. Fra 2022 økte både kommunalt disponerte boliger og antall utleide boliger. Utviklingen sammenfaller med antallet flyktninger som skulle

til kommunene. Økningen flater ut i 2024 med lavere ankomst av flyktninger.

Oppsummert viser tallene fra KOSTRA en mindre endring av volumet på kommunalt disponerte

boliger fra 2023 til 2024, og endringen er drevet av økt innleie.

Husbanken møter i stor grad samme situasjon i leiemarkedet som i fjor. Det er fortsatt krevende å få i gang nye byggeprosjekter på grunn av høye kostnader, presset kommuneøkonomi og liten fleksibilitet i de statlige virkemidlene. Presset på leiemarkedet er høyt flere steder. Det er manglende investeringsvilje, særlig i distriktene, og leiemarkedet er også preget av at de høye bosettingstallene av flyktninger har bidratt til at det er få tilgjengelige utleieboliger i kommunene. En del distriktskommuner melder også at økt korttidsleie reduserer tilgjengeligheten av utleieboliger i kommunen.

Særlig kommunene, men også private, melder tilbake til Husbanken om behovet for bedre informasjon om og større grad av fleksibilitet av Husbanken med hensyn til tilvisningsavtaler. Flere peker på behovet for å gjeninnføre tilskudd til utleieboliger og en bedre statlig bostøtteordning som gjør husholdninger med lave inntekter i stand til å betale en mer kostnadsdekkende husleie. For å øke tilbudet av utleieboliger bør det legges til rette for å utrede og utvikle nye modeller og fondsløsninger for investering i utleieboliger. Styrket samarbeid mellom kommuner og private aktører, gjerne via næringsråd blir også trukket fram.

Fire av ti kommuner oppgir i Husbankens kommuneundersøkelse 2025 at de mangler tilgang på egnede kommunale boliger.<sup>3)</sup> 21 kommuner oppgir at de har svært store utfordringer. Det er en signifikant bedring i distriktskommunene, mens det er en motsatt utvikling i de mest sentrale kommunene. Det

er en nedgang på ti prosentpoeng i de mest sentrale kommunene som oppgir at de har tilstrekkelig antall egnede kommunalt disponerte boliger.

De siste årene har Husbanken gitt tilskudd til boligtiltak til flere prosjekter med formål å utvikle tiltak som skal hjelpe særlig vanskeligstilte grupper på leiemarkedet. Personer med rusavhengighet og/eller psykiske lidelse tilhører en av de mest sårbare gruppene på leiemarkedet, og en trygg og egnet bolig er avgjørende for å forebygge bostedsløshet. Erfaringen viser at det er særlig vanskelig å få etablert leieboliger og opprettholde trygge leieforhold for denne gruppen.

Mange kommuner møter motstand fra naboer når de planlegger boliger for personer med store hjelpebehov, som rusavhengighet, psykiske lidelser eller utviklingshemming. I 2023 fikk NTNU samfunnsforskning tilskudd til å jobbe sammen med kommuner for å finne gode eksempler og metoder for dialog i forbindelse med etablering og utvikling av boliger for personer som oppfattes som potensielt vanskelige å ha som naboer. Prosjektet, gjennomført med fire kommuner, hadde som mål å utvikle et verktøy for å hjelpe kommuner å forstå og håndtere NIMBY-holdninger, og skape trygghet, tillit og åpenhet i nabolagene. Prosjektet har utviklet et dialogverktøy for boligprosjekter for sårbare grupper. Som gir konkrete råd for å involvere naboer tidlig og på en strukturert måte, og på denne måten redusere konflikter og sikre lokal forankring. Det inneholder sjekklister og anbefalinger til bruk før, under og etter etablering. Erfaringene viser at tydelig og strukturert nabodialog reduserer skepsis og bygger tillit. Verktøyet skal videreutvikles til å bli en standardisert metode som kan brukes nasjonalt for å styrke lokalt

<sup>3)</sup> Husbankens kommuneundersøkelse ble sendt ut til alle landets kommuner i september 2025 for å få innsikt i kommunenes utfordringer i det boligsosiale arbeidet, blant annet utfordringer knyttet til leiemarkedet. 230 kommuner har besvart hele eller deler av undersøkelsen i 2025.

eierskap og fremme etablering av boligløsninger for utsatte grupper.

Kirkens Bymisjon Vestfold har erfart en økning i antall unge voksne (18-25 år) som tar kontakt. Stiftelsen fikk i 2023 tilskudd til å utvikle og teste en modell for helhetlig boligoppfølging, der både kommunen, frivilligheten og de unge selv deltar aktivt. Prosjektet ble forankret i Bo-team region sør og bygget på prinsippene om brukermedvirkning, tverrfaglig samarbeid og samskaping. Målet var å kartlegge kunnskapsnivå, bosituasjon og oppfølgingsbehov, og å gi unge voksne med sammensatte utfordringer bedre forutsetninger for å mestre egen hverdag og delta i samfunnet. Erfaringene fra prosjektet er at kommuner og samarbeidspartnere bør etablere strukturer som sikrer bolig og oppfølging i én felles modell. Prosjektet viser at det er mulig å oppnå gode resultater ved å kombinere fleksible boformer, tett samhandling og lokal forankring i både kommunale tjenester og frivillig sektor.

### 3.2. Studentboliger

I 2024 var det om lag 300 000 studenter i Norge. 14 studentsamskipnader hadde til sammen 274 266 medlemmer og 45 000 hybelenheter. Dette gir en nasjonal dekningsgrad på om lag 15 prosent. Regjeringen har som mål at det ferdigstilles 12 000 enheter innen 2030. Norsk studentorganisasjon (NSO) har mål om en nasjonal dekningsgrad

på 20 prosent. Dekningsgraden ved de ulike studentsamskipnadene varierer i betydelig grad og avspeiler lokale boligbehov og lokale boligmarkeder. Studentsamskipnaden i Oslo har eksempelvis 12 prosent dekning mens det er i overkant av 30 prosent i Ås.

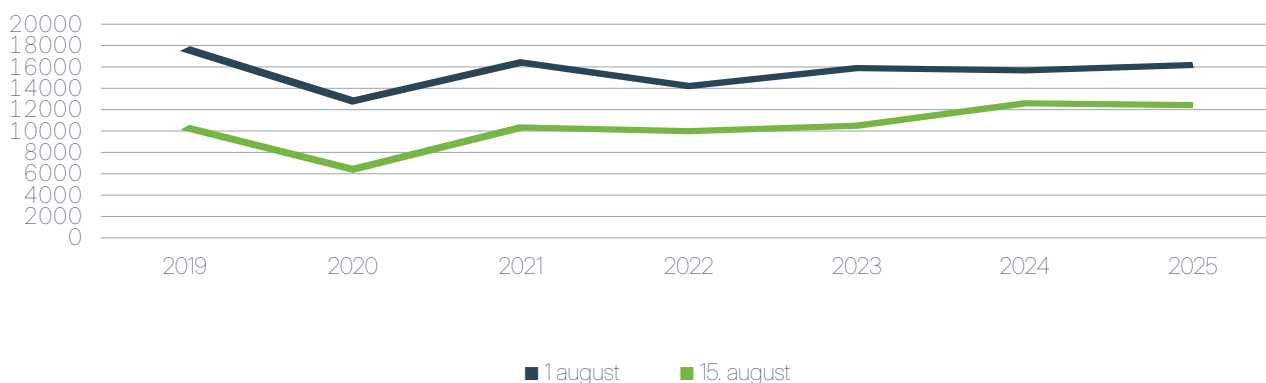
Forskjellene i dekningsgrad mellom studentsamskipnadene henger sammen med ulikheter i lokale boligmarkeder. Tilgang på annen utleie, press i leiemarkedet og studentenes etterspørsel varierer mellom studiestedene. Noen studiesteder har behov for en høyere dekningsgrad enn andre, slik forskjellen mellom Ås og Oslo viser.

Det er utfordringer knyttet til å vurdere behovet for studentboliger. De to vanligste måtene å måle dette på er dekningsgrad og ventelister. Begge indikatorene har svakheter. I denne statusvurderingen benyttes ventelister for å illustrere sammenhengen med press på leiemarkedet i perioden med størst etterspørsel etter studentboliger.

Antall studenter i kø ved norske studentsamskipnader varierer i stor grad mellom når på året det blir målt. I forbindelse med studiestart ved flere studiesteder i august skjer det en stor utskifting i beboermassen i studentboliger. Det er naturligvis på det tidspunktet etterspørselen etter studentboliger er høyest fordi tilgang på en bolig er avgjørende for om studenten kan starte studiene ved studiestedet hen har fått tilbud fra.

Figur 3.3 Antall studenter i kø nasjonalt per 1.8 og 15.8, 2019 – 2025.

Kilde: Studentsamskipnadene



Det er flere interessante utviklingstrekk som kan trekkes fram. Det er en påtagelig stabilitet i antall studenter i kø den 1.august. Den har variert i intervallet 12 000 til 18 000 i hele perioden 2019 til 2025. Det er også en stor nedgang i reduksjonen av antallet studenter som står i kø for studentbolig mellom 1.8 og 15.8 fra 2019 til 2025. Fra starten av perioden hvor det var en halvering av antallet studenter i kø fra 1.8 til 15.8, er denne nå redusert til en 25 prosents nedgang. Dette har sannsynligvis sammenheng med at det er vanskeligere for studenter å finne et annen leiebolig i områder med press i markedet, og at flere derfor velger å forbli i køen for å kunne få en studentbolig.

Fra 2025 kan studentsamskipnadene ta opp lån og motta tilskudd fra Husbanken til finansiering av studentboliger. Finansieringsmodellen bidrar til at leieprisene i studentsamskipnadenes boliger er lavere enn sammenlignbare enheter i det private markedet. Det som gir best sammenligningsgrunnlag for å vurdere prisforskjellen mellom privat og samskipnaden er å sammenligne utleide hybler i studentsamskipnaden og rom i private bofelleskap. Grunnen til dette er at det er forskjeller mellom samskipnadene med hensyn til hvordan de kategoriserer leilighetstyper.

Tabell 3.1 Leiepriser per måned for studentboliger og rom i privat bofelleskap i 2025

	Hybel hos samskipnaden	Rom i bofelleskap – privat
Oslo	5319	7897
Bergen	4679	6402
Trondheim	5466	5947
Stavanger	5355	6466

Kilde: Studentsamskipnadene og hybel.no

Leieprisene for hybler i studentsamskipnadenes boliger i de fire største byene ligger mellom 4 700 og 5 500 kroner per måned. Rom i private bofellesskap koster til sammenlikning fra rundt 6 000 kroner i Trondheim til 7 900 kroner i Oslo. Forskjellene i leiepriser mellom samskipnadene og det private markedet følger variasjoner i det lokale leiemarkedet. I Oslo ligger private leiepriser om lag 50 prosent høyere enn samskipnadene, i Bergen 37 prosent, i Stavanger 21 prosent og i Trondheim ni prosent. Tallene viser gjennomsnitt og skjuler store prisvariasjoner innen tilbudet hos den enkelte studentsamskipnad.

Flere studentboliger kan avlaste det ordinære leiemarkedet ved å gi studenter tilgang på rimelige leieboliger for studenter<sup>xxii)</sup>. Men

det er ikke helt åpenbart om bygging av nye studentboliger vil føre til bedre tilgjengelighet av leieboliger for vanskeligstilte. Grunnen til dette er at det norske utleieboligmarkedet er preget av privat småskalautleie, som kan være selektive med hensyn til hvem de leier ut. Likevel vil flere studentboliger kunne bidra til å lette presset på leiemarkedet gjennom at det reduserer konkurransen mellom studenter og husholdninger med lave inntekter på markedet.

Husbanken har utarbeidet en framskrivning på ferdigstillelse av studenthybler fram til og med 2030 basert på allerede gitte tilsagn. Med dette grunnlaget vil 7 675 hybelenheter stå ferdige i perioden 2025–2030. Nye tilsagn vil komme i tillegg

Tabell 3.2: Forventet ferdigstillelse av hybelenheter som har fått tilsagn (kun inkludert gitte tilsagn)

År	Hybelenheter under arbeid	Ferdigstilte hybelenheter
2022	1979	1292
2023	2496	752
2024	4502	662
2025	3007	2983
2026	1499	2753
2027	575	1202
2028	0	575
2029	162	0
2030	0	162

Kilde: Husbanken

Utfordringene rundt bygging av studentboliger har endret seg noe siden i fjor på grunn av økte tilskuddssatser og at Husbanken nå vil endre utbetalingsprofilen for tilskudd. I

fjor var studentsamskipnadene tydelig på at mulighetene for å bygge studentboliger med nøktern standard var forverret, særlig på grunn av økte rente- og byggekostnader. Og de ønsket byggelån fra Husbanken.

Det er manglende tilgang på tomter og utfordringer med tomgangsleie som nå oftere trekkes frem av samskipnadene som faktorer som gjør det utfordrende å framskaffe nye studentboliger. Utfordringer med tomgangsleie gjelder særlig for studiesteder der studieretninger legges ned og en endring til mer fleksible studieformer fører til lavere tilstedeværelse på studiestedet. Det gjør at færre studenter trenger en «permanent» studentbolig og redusert bruk av f.eks. kantine. Det påvirker samskipnadenes helhetlige økonomiske situasjon.

### 3.3. Hvordan skille sokkelboliger og sekundærboliger i statistikken?

Spørsmålet i overskriften her er enkelt å besvare når det gjelder en konkret bolig eller et konkret leieforhold. Det samme gjelder i utvalgsundersøkelser der respondentene selv oppgir om boligen er en sokkelbolig. Utfordringen oppstår når vi bruker data fra SSBs boforholdsregister. Mange (de fleste) sokkelboliger har ikke bolignummer, og blir dermed ikke registrert som bolig. Dette reduserer mulighetene til å beskrive sammensetningen av leieboligmassen på lavere geografiske nivåer. I denne analysen bruker vi dataene aktivt for å hente ut kunnskap og å tolke dem.

Dette delkapittelet er til dels litt teknisk. Diskusjonen av hvordan man kan identifisere sokkelboligene gir innsikt i det faktiske fenomenet. Vi tror også at en gjennomgang av denne typen er nyttig dels som en hjelp for å identifisere punkter hvor det er behov for at datakvaliteten bedres. Det er også nyttig som et verktøy for å tolke opplysninger som hentes fra Boforholdsregisteret.

Per 1. januar 2024 var 610 000 boforhold registrert som leieforhold i Boforholdsregisteret. Dette utgjør 23,6 prosent av alle husstander. Privatpersoner eier de fleste av disse utleide boligene, 53,7 prosent. I SØA sin datainnsamling i 2023 <sup>4)</sup> var 41 prosent av de utleide boligene sekundærboliger, mens 31 prosent var sokkelboliger. I tillegg kom det seks prosent i kategorien boliger utleid via utleiemegler. Disse tallene sett i sammenheng støtter opp om en hypotese om at man ikke får identifisert alle sokkelboligene i boforholdsregisteret.

De fleste sokkelboliger er eid av privatpersoner, mens en sekundærbolig per definisjon er en bolig som er eid av en eller flere privatpersoner. Her bruker vi Boforholdsregisteret analysert gjennom microdata.no. Disse analysene gjøres i to steg:

- Først beregner vi hvor mange boliger privatpersoner leier ut uten å bo i boligen selv.
- Deretter forsøker vi å identifisere hvilke av disse boligene som er sokkelboliger.

Gjennom forsøkene på å identifisere sokkelboliger får man også identifisert mengden av de utleide boligene eid av privatpersoner som ikke er sokkelboliger – dvs. de rene sekundærboligene. Analysene startes opp på et nasjonalt nivå, men målet er å kunne bryte tallene ned på kommunenivå.

Vi bruker tre delvis nestede definisjoner av hva en utleid sokkelbolig er.

- Sokkel\_1 er leide boliger med tre eller færre rom som er karakterisert som å ligge i bygningstypen Enebolig med hybelleilighet, sokkel o.l. Omfatter leide boliger med tre eller færre rom som ligger i bygningstypen

<sup>4)</sup> Se [tabell 2.1](#) foran.

«enebolig med hybelleilighet, sokkel eller lignende» (Bygningskategori 112).

- Sokkel\_2 er de som faller inn under Sokkel\_1 pluss de leide boligene med tre eller færre rom som ligger i en av de andre eneboligkategoriene.
- Sokkel\_3 er leide boliger med tre eller færre rom som ligger i vertikal- og horisontaldelt tomannsbolig.

Vi definerer som sokkelboliger alle boligene i klassene 2 og 3 når privatpersoner eier boligen. Som sekundærboliger regner vi med alle de bebodde boligene som er eid av en

privatperson som ikke bor der selv, og som ikke er en sokkelbolig. Dette innebærer at en bolig som ligger i sokkelen til en enebolig som eies av en kommersiell aktør regnes som å høre til kategorien kommersiell utleier.

Vi rapporterer i tabellens første linje leieandelen i det aktuelle geografiske området, med andre ord andelen av alle husstander som leier bolig. Resten av tabellen viser de ulike formene for utleie i prosent av det samlede utleie i kommunen.

Tabell 3.3 – Sammensetning av leietilbudet i utvalgte kommuner. Per 1.1.2024

	Norge	Oslo	Trondheim	Bergen	Stavanger	Tromsø
Leide boliger	24,0	31,9	31,8	29,8	25	28,4
Sekundær	39,6	31,7	30,3	37,2	40,2	29,5
Sokkel	13,8	3,5	10,8	7,6	16	27
Kommersiell	25,7	34,7	41,4	33,4	22,7	26,8
Kommune	10,1	8,41	6,2	9,7	8,7	5,3
Annet	10,8	21,1	10,1	11,2	12,2	11,2

Kilde: Boforholdsregisteret, hentet fra microdata.no

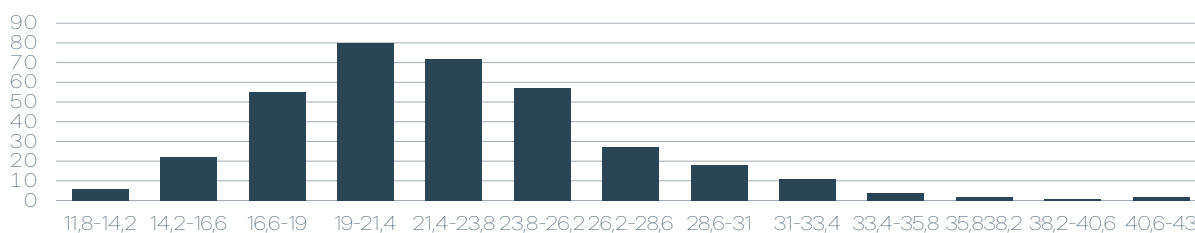
Tabellen viser forskjeller i hvilken rolle sokkelboliger spiller i de ulike markedene. Størst andel har de i 'eneboligbyene' Stavanger og Tromsø. Vi ser også at tilstedeværelsen av en kommersiell utleiesektor varierer i stor grad mellom de større byene.

Opplysninger om hvordan det samlede tilbudet av leide boliger fordeler seg på ulike utleietyper varierer noe mellom kilder. Likevel presenterer vi data fra flere kilder fordi de gir relevant og utfyllende informasjon. Vi vet blant annet at mange utleide sokkelboliger ikke fremgår av

Boforholdsregisteret slik registeret foreligger i microdata.no. Husbanken har derfor satt i gang flere tiltak for å bedre datakvaliteten.

Beskrivelsene her kan ses som en dokumentasjon av bakgrunnen for det omtalte utviklingsarbeidet. Vi presenterer disse dataene likevel da de er den beste kilden til å betrakte ulikheter mellom kommuner. Vi kan eksempelvis bruke microdata.no som kilde for å beskrive variasjonen i samlede leieandeler mellom norske kommuner. I figur 3.4 viser vi denne variasjonen i form av et histogram.

Figur 3.4 Fordelingen av leieandeler mellom norske kommuner, per 1.1.2024, i prosent. Kilde: Boforholdsregisteret, hentet fra microdata.no



Den horisontale akse viser leieandel klassifisert i 13 grupper. Den vertikale akse teller hvor mange kommuner som faller i hver av gruppene. Ta for eksempel den fjerde søylen: den viser oss at 80 kommuner har en leieandel på mellom 19,0 og 21,4 prosent. Figuren viser stor variasjon i hvor stor andel av husstandene i en kommune som leier bolig. Selv om de fleste kommunene ligger mellom litt under 20 prosent og litt over 25 prosent, så er det noen kommuner som skiller seg ut. Blant de med høyest leieandeler finner vi kommunene Åmot (i Innlandet fylke), Bardu og Utsira. De tre med laveste leieandeler er kommunene Siljan, Giske og Bømlo.

Fire av disse seks kommunene er små kommuner hvor små variasjoner i de absolutte antallene gir store utslag i andelene. De to andre Åmot og Bardu, er kommuner med ganske lavt innbyggertall og et arbeidsliv som domineres av militære aktiviteter. Disse har, kanskje ikke

veldig overraskende, spesielt høye andeler som leier bolig.

Samlet andel av norske husholdninger som leier bolig er ifølge dataene fra boforholdsregisteret steget fra 23,5 prosent i 2022 til 23,6 prosent ved inngangen til 2024. For å få et bilde av utviklingen i leieandelene i norske kommuner de siste årene viser vi i [tabellen 3.4](#) noen nøkkeltall<sup>5)</sup> for leieandelene i kommunene.

<sup>5)</sup> De nøkkeltallene som rapporteres er såkalte posisjonsmål i fordelingene av leieandeler i norske kommuner. Desil 1 er grenseverdien som er slik at 10 prosent av kommunene har en lavere leieandel, mens 90 prosent har en høyere andel. Øvre (nedre) kvartil er definert slik at 25 (75) prosent av kommunene har høyere og 75 (25) prosent har lavere leieandel. I tillegg rapporterer tabellen gjennomsnittets leieandel i kommunene og standardavviket (SD). Litt upresist kan man si at standardavviket gir gjennomsnittlig avvik fra gjennomsnittet.

Tabell 3.4 Fordelingen av leieandeler i norske kommuner, 2022 og 2024

År	2022	2024
Desil 1	16,2	16,8
Desil 2	17,7	18,6
Nedre kvartil	18,3	19,2
Median	21,1	21,8
Øvre kvartil	24,1	24,9
Desil 8	24,5	25,6
Desil 9	27,1	28,8
Gjennomsnitt	21,4	22,4
SD	4,4	4,8

Kilde: Boforholdsregisteret, hentet fra microdata.no

Tallene i tabellen over viser at hele fordelingen av leieandeler i norske kommuner har skiftet mot høyre, nesten som en slags parallellforskyvning. Med det mener vi at alle kuttene i fordelinga av leieandeler i kommunene (dvs. desiler og kvartiler) øker med om lag like mye.

### Sokkelboliger

Ulike utvalgsundersøkelser<sup>6)</sup> anslår at sokkelboligene utgjør litt under en tredjedel av alle utleide boliger. Boliger karakteriseres som en sokkelbolig hvis beboerne definerer den som en sokkel. Når registerdataene hentet fra Boforholdsregisteret i microdata.no brukes og sokkelbolig defineres som en kombinasjon av eierforhold, boligtype og størrelse, identifiserer man betydelig færre sokkelboliger og de utgjør da bare 13,8 prosent av de utleide boligene.

Årsaken til det ganske store spriket er innlysende. Boforholdsregisteret er bygd opp rundt bolignummer hentet fra matrikkelen. En veldig stor andel av de sokkel-enhetene som faktisk leies ut er ikke registrert med egne

bolignummer. I en viss forstand kan man klart si at det er utvalgsundersøkelsene som gir det mest korrekte anslaget. Vi prøver å trekke ut mest mulig kunnskap om lokale markeder for leie av bolig. Da blir datagrunnlaget i utvalgsundersøkelser for svakt.

Husbanken har hatt ute to eksterne prosjekter som har kombinert Folkeregister og matrikkel på en måte slik at en med en tilfredsstillende grad av sikkerhet kan identifisere hushold som leier sokkelboliger. Begge disse prosjektene<sup>xiii)</sup> (som har hatt et nært samarbeid, og som vi i det følgende kaller for Norkart/SØA) definerer sokkelbolig som en bolig som er en del av en annen bolig, dvs. bolignummer. Definisjonen omfatter det som vi i dagligtale kaller inneboende og tradisjonelle boliger i underetasjen over terrenget i en enebolig. Dette er helt i tråd med Husbankens forståelse av sokkelboligfenomenet.

Norkart/SØA anslår antallet registrerte sokkelboliger i landet til å være litt over 100 000, og relativt stabilt over tid. Dette tallet er sammenlignbart med vårt anslag på antall

<sup>6)</sup> Se kapittel 2.1.

sokkelboliger hentet fra Boforholdsregisteret. Vårt anslag (per 1.1. 2024) var på 85 000. Forskjellen er liten og handler nok om ulikheter i måten sokkelboliger eid av selskaper registreres og kanskje om i hvilke boligtyper man regner med at sokkelboliger kan finnes. Uansett, tallene er tilstrekkelig like. Norkart/SØA finner videre 143 000 leietakere i uregistrerte boliger, det som kan klassifiseres som sokkelboliger.

Når vi legger disse boligene til de øvrige boligene vi allerede har identifisert, anslår vi det samlede antallet leide boliger til om lag 750 000. Dette tilsvarer en samlet leieandel på 28 prosent. Når vi samtidig tar hensyn til uregistrerte boliger, utgjør sokkelboliger om lag 30 prosent av leiemarkedet. Vi vurderer disse anslagene som pålitelige fordi de samsvarer med nivåene i utvalgsundersøkelser.

Definisjonen som Norkart/SØA og Husbanken bruker innebærer at man kan finne sokkelboliger i de aller fleste hustypene. Av de uregistrerte boligene identifisert av Norkart/SØA som sannsynlige sokkelboliger ligger den alt overveiende andelen i ulike former for ene- eller tomannsboliger. Man finner også 2 500 slike uregistrerte boliger i blokk/bygård.

Oslo skiller seg på flere måter ut når det gjelder sokkelboligene. Oslo er det fylket hvor sokkelboligene utgjør den minste andelen av alle boliger med 4,7 prosent. Samtidig er Oslo det fylket hvor sokkelboligene utgjør den klart største andelen av registrerte eneboliger. Dette er nok en konsekvens av at Oslo er det fylket med klart færrest eneboliger og det fylket med størst press på både leie- og eiermarkedet.

Vi ser det som en fordel å bruke de tallene vi trekker fram fra Norkart/SØA-analysene, fordi de gir nivåer på både leieandeler og sokkelboligenes andel av leiemarkedet som

samsvarer med tallene fra utvalgsundersøkelser. Utvalgsundersøkelser gir gode nasjonale anslag, men matrikkelbaserte data gjør det mulig å bryte analysene ned på kommunenivå. Husbanken vil derfor videreføre arbeidet med å inkludere sokkelsegmentet i beskrivelser og analyser av lokale leiemarkeder.

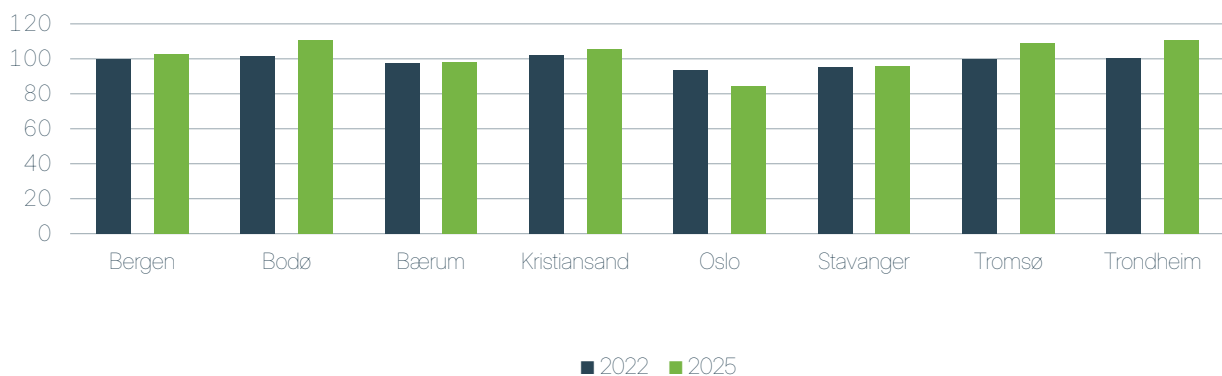
### Sekundærboliger

Det har gjennom de siste årene vært en god del oppmerksomhet om reduksjon i massen av sekundærboliger. En sentral påstand i denne debatten er at kostnaden ved det å eie sekundærboliger har blitt så høy at folk ikke lenger har råd til å beholde sine sekundærboliger og at det går ut over vanskeligstilte på boligmarkedet. Publiseringer av tall for antall sekundærboliger slik de publiseres av Samfunnsøkonomisk analyse (SØA) for Nef, spiller en stor rolle i denne debatten.

Tallene framkommer ved å sammenholde data fra matrikkel og å sjekke hvorvidt eieren av en bolig faktisk bor i den, og om eieren er en privatperson<sup>xxiv</sup>). Det er ingen grunn til å stille spørsmål ved hvordan disse dataene framkommer. Vi mener imidlertid det kan være grunn til å stille spørsmål ved en del av bruken og tolkningene av disse dataene. Spesielt kan vi være litt skeptiske til de kommentatorer som omtaler endringen i antall sekundærboliger som om det er helt sammenfallende med antall utleide sekundærboliger.

Figur 3.5 viser antall sekundærboliger i starten av 2022 og 2025, målt som andel av antallet ved inngangen til 2020. En del av disse boligene står tomme, og er kanskje ikke (lengre) egnet som boliger. Forekomsten av slike er nok størst i de mer rurale områdene. Vi betrakter derfor 8 bymessige kommuner her.

Figur 3.5 Mengde sekundærboliger, utvalgte byer 2022 og 2025, 2020 =100. Kilde Nef/Ambita/Samfunnsøkonomisk Analyse



Når utviklingen i perioden 2020 til 2022 og 2025 betraktes ser man ikke svært mye støtte til fortellingen om de forsvunne sekundærboligene. I de kommunene som betraktes i figuren er det bare Oslo og Stavanger som har redusert antall sekundærboliger fra 2020 til 2022, med mer enn 3 prosent. Videre, Oslo har en videre reduksjon på hele 9 prosentpoeng fram mot starten av 2025. Alle de andre kommunene har en økning i beholdningen av sekundærboliger.

En sekundærbolig er et fysisk objekt som kan anvendes på ulike måter. De kan leies/lånes ut, de kan fungere som hytte i byen, de kan rett og slett bare stå tomme eller de kan brukes til korttidsutleie. Gjennom ett år blir nok noen sekundærboliger anvendt som en kombinasjon av disse formene for bruk.

Figur 3.5 viser at det samlede antallet fysiske sekundærboliger i Norge ikke har gått ned. Dette gjelder selv om Oslo har hatt en tydelig reduksjon fra 2020 til inngangen av 2025. Tallene for antall fysiske sekundærboliger kan så sammenholdes med opplysningene fra Boforholdsregisteret over antall hushold som

leier en sekundærbolig <sup>7)</sup>. De nyeste dataene for bebodde sekundærboliger er per 1.1. 2024.

Som det framgår av figur 3.5 har det gjennom de siste årene vært ganske stor grad av stabilitet i antall sekundærboliger, unntatt i Oslo. Oslo har hatt en betydelig reduksjon. Fra 2022 til 2024 falt antall fysiske sekundærboliger fra 55 180 til 51 738, merk at dette var en del av en lengre trend. For eksempel var antall sekundærboliger i tredje kvartal i 2019 på 59 358 boliger.

Reduksjonen i antall fysiske sekundærboliger i Oslo fra 2022 til 2024 på 3 422 boliger har i flere sammenhenger blitt tolket som en reduksjon i mengden utleieboliger. En reduksjon på vel 3 000 leide boliger hadde innebåret en reduksjon i leieandelen på nesten ett prosentpoeng. Når man bruker boforholdsregisteret til å undersøke utviklingen i antall hushold i Oslo som leier en

<sup>7)</sup> Dateringen av tallene fra disse to kildene er ikke identisk. I Boforholdsregisteret får vi opplysninger per 1.1 i de aktuelle årene. NEF/SØA presenterer sine tall for fysiske sekundærboliger på kvartalsbasis. I analysene våre definerer vi antall fysiske sekundærboliger per 1.1. i f.eks. 2022 som gjennomsnittet av antallet i siste kvartal året før (2021) og første kvartal det aktuelle året (2022). Endringene fra kvartal til kvartal er så små at dette ikke er noen kritisk tilnærming.

bolig som er eid av en privatperson som ikke er en del av husholdet får man et litt overraskende resultat. I 2022 var det 37 250 hushold som leide en slik bolig. Samtidig som antall fysiske sekundærboliger sank med 3 400 boliger fra 2022 til 2024 vokste antall hushold som i Oslo leier en bolig som eies av andre privatpersoner med om lag 1 750.

Dataene referert over om eie av sekundærboliger og om leie av boliger eid av andre privatpersoner er konsistent med en fortelling om at når renten steg betydelig fra 2022 til 2024 ble det mye dyrere å eie en tom bolig i Oslo, f.eks. som en 'hytte i byen'. Ekstra boliger eid av privatpersoner ble dermed enten solgt eller eierne startet utleie. Vi vil imidlertid understreke at det trengs mer grundige analyser av både sekundærbolig-statistikken og klassifiseringene av leide boliger i Boforholdsregisteret før en trekker sikre konklusjoner om sammenhengen mellom tilbudet av leide boliger og beholdningen av sekundærboliger.

### Korttidsutleie

Korttidsutleie er i liten grad dokumentert og plattformene som driver med formidling er i liten grad interessert i å publisere eller dele data. Deler av denne korttidsutleien handler om at noen leier ut et rom i sin bolig av og til, deler handler om at man leier ut sin bolig ved (korte og) midlertidige fravær, som f.eks. ferie. Deler handler om at noen boliger brukes til korttidsutleie i stedet for som ordinære boliger. Det er dette siste fenomenet vi først og fremst er interessert i her. Vi er altså primært opptatt av å frambringe et slags første empirisk grunnlag for vurderinger av om Airbnb-aktige aktiviteter absorberer boliger som ellers kunne ha blitt brukt som ordinære leieboliger i noen markeder.

På oppdrag fra Husbanken har SØA, på tross

av problemene nevnt ovenfor, framskaffet og analysert data over korttidsutleie i fem norske byer <sup>xxv</sup>). De har videre gjort noen røffe anslag på hvor mange boliger som brukes til korttidsutleie, og som kunne ha blitt brukt som en ordinær bolig:

I Oslo var det i 2024, litt over 1 800 boliger som i all hovedsak brukes til korttidsutleie. Nivået har endret seg lite fra 2019. Dersom alle disse boligene hadde inngått i det ordinære leiemarkedet, ville leieandelen i Oslo økt med 0,6 prosentpoeng.

I Bergen, Trondheim og Stavanger er omfanget av korttidsleie og endringene ganske små.

Tromsø skiller seg ut. 800 boliger som kunne vært brukt som ordinære boliger, er bundet til korttidsutleie. Det er en dobling fra 2019. De boligene kunne økt leieandelen i Tromsø med 2,1 prosentpoeng, eller 7,6 prosent.

SØA omtaler selv disse beregningene som grove beste anslag og understreker den betydelige usikkerheten. Vi deler denne vurderingen, men mener at utviklingen i korttidsutleie krever nærmere analyser framover.

Husbankens kommuneundersøkelse gjennomført i september/oktober 2025, gir et bilde av hvordan kommunene vurderer situasjonen i dag, også utenfor de største byene. I undersøkelsen rapporterer om lag 20 prosent av de 230 kommunene som svarte at korttidsutleie (f.eks. gjennom plattformer som Airbnb) er et problem. De som rapporterer om korttidsleie som et problem er ikke tilfeldig plassert i landet. Man finner et cluster i Lofoten, Finnmarkskommuner (Nordkapp og Nesseby) og kommuner rundt de spektakulære vestlandsfjordene. Av større byer

rapporteres det om problemer fra Tromsø og Bergen.

### Kommersiell utleie

Norge skiller seg fra mange andre land når det gjelder sammensetningen av tilbudet av leide boliger. I flere land er tilbudet av leide boliger (mer eller mindre) dominert av store institusjonelle eiere, eksempelvis (selskaper eid av) pensjonsfond. Siden fjerde kvartal 2024 har SØA/NEF publisert tall for omfanget av kommersiell utleie. På samme måte som statistikken over sekundærboliger baserer denne seg på opplysninger fra matrikkelen.

Første kvartal 2024 fant SØA/NEF at nær 160 000 boliger i Norge var eid av Aksjeselskap eller Annet foretak<sup>8)</sup>. Tallet har ligget noenlunde stabilt også fram til i dag. Fram til andre kvartal 2025 ble antallet kommersielt eide boliger i Oslo redusert med om lag 3 000 boliger, men landet utenfor Oslo har hatt en vekst på om lag samme nivå.

Den kommersielle utleien finner vi i de større byene. En fjerdedel av denne typen utleie finnes i Oslo. Betrakter man de fire største byene finner man 45 prosent av de kommersielle utleieforholdene her. I om lag 25 prosent av norske kommuner utgjør kommersiell utleie mindre enn 10 prosent av leiesektoren.

### 3.4. Hensikten med analyser og beskrivelse av leietilbudet

Det boligtilbudet som leiemarkedet representerer er viktig for mange husstander. Spesielt er det nok slik at det er viktig for mange i målgruppen for den boligsosiale politikken. En viktig del av

Husbankens fagrolle er å øke det empiriske grunnlaget for forståelsen av variasjoner i hvordan de lokale leiemarkedene fungerer. Denne rapporten dokumenterer hvordan vi har fått fram en del data som er viktig i forhold til dette.

Arbeidet gir også retning for videre kunnskapsutvikling. Framover vil vi videreutvikle databaser som gjør det mulig å analysere lokale boligmarkeder over tid. Det betyr at vi fortsetter å beskrive sammensetningen av tilbudssiden i leiemarkedet i norske kommuner. Vi bygger opp tidsserier. Videre ønsker vi å utvikle mål for husleienivåer for ulike typer av leieforhold i ulike kommuner. Husleiedata for bostøttmottakere kan spille en viktig rolle her.

### 3.5. Avsluttende kommentarer

Tilbud rettet mot særskilte grupper avlaster i noen grad presset i det ordinære leiemarkedet. Fra 2021 til 2024 økte antall kommunalt disponerte boliger med nesten 10 000 boliger, en fjerdedel av veksten var kommunalt eide boliger. Vi ser økningen i sammenheng med bosetting av en stor andel flyktinger fra Ukraina, som ikke medfører en generell avlastning i det ordinære boligmarkedet. En del av økningen i omfanget av innleie har kanskje også absorbert tilbud som ellers ville ha gått ut i det ordinære leiemarkedet. Antall studentboliger skal øke med om lag 5 500 hybel-enheter gjennom 2025 og 2026.

Antallet sekundærboliger har vært noenlunde stabilt i de fleste av landets storbyer, men Oslo skiller seg ut. Fra 2022 til 2024 (begge deler målt per 1.1.), falt antall sekundærboliger i Oslo med 3 400 boliger. Tall for husstander som leier en sekundærbolig i Oslo steg med 1 750 i perioden 2022 til 2024.

<sup>8)</sup> Dette er omentrent det samme nivået man finner i Boforholdsregisteret på [microdata.no](https://microdata.no).

Funnene er forenlige med en utvikling der renteøkningen har gjort det vesentlig dyrere å eie en sekundærbolig som står tom, for eksempel som «hytte i byen». Flere eiere kan derfor ha valgt å selge eller leie ut boligene. Datagrunnlaget støtter ikke påstanden om en bred tilbaketrekning av sekundærboliger fra leiemarkedet.

Det er velkjent at mange faktisk utleide sokkelboliger ikke har eget bolignummer, og at utleie av dem ikke registreres i Boforholdsregisteret. Dette er uheldig da det er veldig gode grunner til å tro at utleie av sokkelboliger er en dominerende del av leiemarkedet i enkelte kommuner – spesielt der hvor boligmassen domineres av eneboliger. Husbanken har derfor satt i gang et arbeid som identifiserer sokkelboliger i kommunene. Nasjonale tall indikerer at man på denne måten

får anslag på omfanget av utleie av sokler som ligner på det vi finner i utvalgsundersøkelser.

Kapitlet identifiserer en betydelig nedgang i utleie fra kommersielle foretak i Oslo. Nedgangen var på 3 000 boliger fra starten av 2024 fram til andre kvartal 2025. Noen lignende tendens finner man ikke i resten av landet.

Drøftingene våre bygger på data som er ett til to år gamle. Som en indikator for situasjonen senhøsten 2025 supplerer vi med Husbankens kommuneundersøkelse. Sju av ti (71 prosent) kommuner rapporterer om et presset privat leiemarked i deres kommune, som er åtte prosentpoeng lavere enn i 2024. Likevel er andelene som opplever høyt press så pass høy at det gir grunn til en viss bekymring.



## 4 Leiemarkedets etterspørselsside

Kapittelet beskriver utviklingen på etterspørselssiden langs en del sentrale parametere, inkludert behovet og utviklingen i den kommunalt disponerte boligsektoren. Til slutt blir det presentert en demografidrevet modell for prediksjon av etterspørselen etter leieboliger.

Økonomiske og juridiske rammevilkår, sammen med demografiske forhold som husstandssammensetning, alderssammensetningen i befolkningen og innvandring, former etterspørselen etter leieboliger. Kapittelet ser på sentrale utviklingstrekk i etterspørselen etter utleieboliger, og tar de første stegene i arbeidet med å modellere etterspørselssiden. Med dette arbeidet legger vi grunnlaget for analyser av framtidig etterspørsel etter leieboliger. Tallene i kapittelet er i hovedsak hentet fra SSB sitt Boforholdsregister med de utfordringene som er nærmere beskrevet i [kapittel 2](#) og [3](#).

### 4.1. Utviklingstrekk i etterspørselen etter utleieboliger

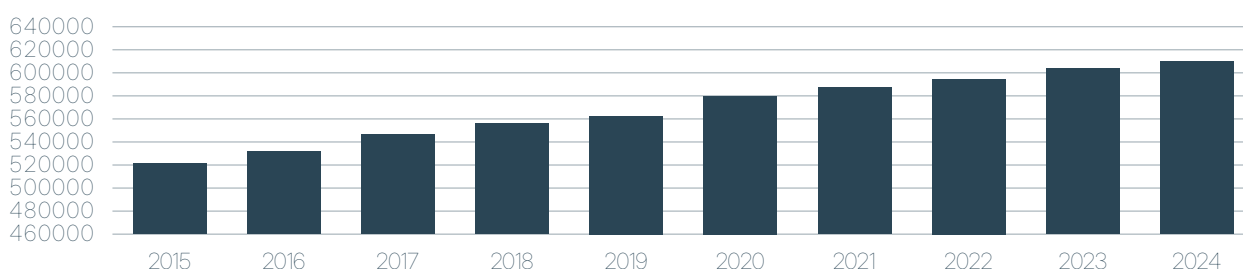
Boforholdsregisteret i SSB kartlegger boforholdene for alle husstander i Norge, inkludert disposisjonsform for bolig. Registeret viser at i 2024 var det 1 004 663 personer og 609 855 husstander som leier boligen de

bor i. Dette er en økning på henholdsvis 10 000 personer og om lag 4 500 husstander fra 2023<sup>xxvi</sup>). Det er en liten nedgang i andelen som leier bolig fra 23,7 prosent til 23,6 prosent. Det er også noe overraskende at økningen i antall husstander ikke er større, i lys av det høye antall flyktninger fra Ukraina bosatt i Norge i perioden. Likevel er det viktig å være klar over at Boligregisteret viser tall fra 1.1 2024, og fanger ikke opp mange av bosettingene i norske kommuner.

Figur 4.1 viser at veksten i husstander som leier har vært lavere enn trendveksten i perioden 2015 – 2024. Dette har sannsynligvis sammenheng med at befolkningssammensetningen har utviklet seg mot at det er flere personer i de aldersgruppene som historisk sett har hatt lavest leieandel.



Figur 4.1 Antall husstander som leier bolig i perioden 2015 til 2024. Kilde: [Tabell 11084](#), Boforhold registerbasert, statistikkbanken SSB



#### 4.1.1 Leietakere etter husstandsinnpekt

Husstander med lave inntekter leier oftere enn andre. Det vil si at det er mer sannsynlig å finne husstander med lave inntekter i et leieforhold enn husstander med høyere inntekter.

I perioden 2015 - 2024 økte leieandelen i alle inntektsgruppene med unntak av den høyeste inntektskvartilen. Økningen har vært klart størst blant de med de laveste inntektene <sup>xxvii</sup>).

Tabell 4.1: Andel husstander som leier etter inntektsgruppe i perioden 2015 til 2024.

Inntektsgruppe	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Lavinntekt, EU skala 60 pst.	57,9	58,5	59,5	59,8	60,2	60,8	60,5	60,3	60,3	62,2
Laveste inntektskvartil	50,8	51,4	52,1	52,5	52,7	53,1	59,9	52,3	52,4	53,2
2. inntektskvartil	21,4	21,6	21,8	21,9	21,8	22,3	22,1	22,3	22,6	22,4
3. inntektskvartil	11,4	11,5	12,0	11,9	11,9	12,3	12,4	12,7	12,9	12,1
Høyeste inntektskvartil	6,8	6,6	6,6	6,5	6,4	6,7	6,8	7,0	7,0	6,5

Kilde: SSB, Boforhold registerbasert, [tabell 11346](#)

Fra 2015 til 2024 økte leieandelen i inntektsgruppen lavinntekt målt etter EU60, med 4,3 prosentpoeng. I den laveste inntektskvartilen økte andelen med 2,4 prosentpoeng. Andelen leietakere i andre og tredje inntektskvartil har begge økt med 1 prosentpoeng i perioden, mens

i den høyeste inntektskvartilen har det vært en nedgang i leieandelen på 0,3 prosentpoeng.

Store endringer i leieandeler i inntektsgruppene fra 2023 til 2024 kan være tegn på et trendskifte. Fra 2015 og framover har det vært en stabil, men

liten vekst i leieandelen for alle inntektsgruppene. Fra 2023 til 2024 snudde utviklingen i de tre øverste inntektsgruppene. Leieandelen falt med 0,5 prosentpoeng i både tredje og høyeste inntektskvartil, og med 0,2 prosentpoeng i andre inntektskvartil. Samtidig økte leieandelen klart blant husstander med lavest inntekt. Gruppen lavinntekt EU60 har en økning på 1,9 prosentpoeng og laveste inntektskvartil en økning på 0,8 prosentpoeng.

Økningen i leieandelen blant de med de laveste inntektene, henger trolig sammen med bosettingen av et stort antall flyktninger fra Ukraina. I tillegg har det blitt vanskeligere for husholdninger med lave inntekter å bevege seg fra å leie til å eie en bolig. Økte inntektsforskjeller

forsterker utviklingen. Færre leieboliger fra kommersielle i Oslo, og økt omfang av korttidsleie kan forklare nedgangen i leieandelen i de øvrige inntektsgruppene<sup>xxviii</sup>

#### 4.1.2 Leietakere etter husholdnings- og aldersgrupper

Av om lag 610 000 husstander som leide bolig i 2024, var rundt 385 000 aleneboende, som utgjør 63 prosent av leietakerne i Norge<sup>xxix</sup>. Sammenlignet med 2015 økte antallet husstander som leier bolig med 89 000. Av disse var 65 000 aleneboende, som tilsvarer 73 prosent. Det er lavere enn i 2023 (77 prosent av veksten). Andelen av aleneboende som leier bolig har også gått ned fra 2023 med 0,1 prosentpoeng.

Tabell 4.2 Antall og andel som leier boliger etter husstandstype 2023 og 2024

	Antall husholdn.	Husholdn. prosent 2015	Husholdn. prosent 2023	Husholdn. prosent 2024
Husholdninger i alt	609855			37,2
Aleneboende	384760	36,6	37,2	36,8
Par uten hjemmeboende barn	80045	12,6	12,8	12,6
Par med små barn (yngste barn 0-5 år)	30327	14,2	14,2	14
Par med store barn (yngste barn 6-17 år)	22550	6,8	8,1	8,1
Mor/far med små barn (yngste barn 0-5 år)	10493	50,4	49,5	48,9
Mor/far med store barn (yngste barn 6-17 år)	24618	24,4	27,6	28,7
Enfamiliehushold m/voksne barn (yngste barn 18 år og over)	15804	7,3	8,5	8,5
Flerfamiliehushold med barn	4895	10,7	13,2	15,2
Flerfamiliehushold uten barn 0-17 år	36363	36,3	38,7	38,3

Kilde: SSB, Boforhold registerbasert, statistikkbanken [tabell 11082](#)

Antallet husstander som leier bolig økte fra 2015 til 2024 med nær 89 000 husstander. Par uten hjemmeboende barn utgjør 11 000 av økningen. Selv om prosentandelen som leier blant aleneboende og par uten hjemmeboende barn er tilnærmet uendret fra 2025, er det 76 000 flere husholdninger i disse gruppene som leier. En veldig tydelig drivkraft og/eller forklaringsfaktor bak at både antall personer og antall husholdninger som leier øker, er økningen i antall aleneboende.

Enslige mødre eller fedre med de yngste barna har den klart høyeste leieandelen. Leieandelen for denne gruppen i 2024 var 48,9 prosent, en nedgang på 0,6 prosentpoeng fra 2023. For de fleste andre husstandstyper gikk leieandelen også noe ned i samme periode. Leieandelen blant enslige mødre og fedre med barn i alderen seks til 17 år økte med over ett prosentpoeng fra 2023.

Det er flere av de faktorene som vi ser på her som påvirker leieandelen i Norge. Både alderssammensetningen i samfunnet, husholdningssammensetning og

inntektsfordeling påvirker leieandelene. Det er flere av disse faktorene som samvarierer, men tilgjengelig statistikk gir bare mulighet til å se på disse faktorene hver for seg. Dette er en svakhet, og gjør at kunnskapen om hvordan ulike kjennetegn ved husstandene faktisk påvirker sannsynligheten for å leie er begrenset. Det er for eksempel grunn til å tro at mye av forskjellene i leieandel mellom ulike husstandstyper handler om alder. For å få bedre forståelse av etterspørselssiden på leiemarkedet ville det vært sentralt å se nærmere på hvordan leieandelen av den ene faktoren påvirker etterspørselen etter leieboli korrigert for de andre faktorene.

Tabell 4.3 viser antall og andel leietakere etter aldersgruppe. 40 prosent i aldersgruppen 20-29 år leier boligen, og de utgjør nærmere en fjerdedel av leietakerne i Norge. Hvis vi tar med gruppen 0-19 utgjør dette nesten halvparten av leietakerne. Det innebærer at utviklingen i disse aldersgruppene er av stor betydning for etterspørselen etter utleieboliger. Andelene leietakere avtar med økende alder inntil den eldste aldersgruppen. Andelen som leier i aldersgruppen 67-79 er nede i ti prosent.

Tabell 4.3 Antall og andel leietakere etter aldersgrupper, 2024

	Antall	Andel
0-19 år	187814	15,3
20-29 år	268180	39,3
30-39 år	175983	23
40-49 år	121596	17,2
50-66 år	141189	12,1
67-79 år	65551	10,1
80 år eller eldre	44349	18

Kilde: SSB, Borhold registerbasert, statistikkbanken [tabell 11033](#)

I kapittel 4.2 analyserer vi hvordan disse forholdene vil påvirke etterspørselen etter leieboliger framover.

### 4.1.3. Leietakere i kommunalt disponerte boliger

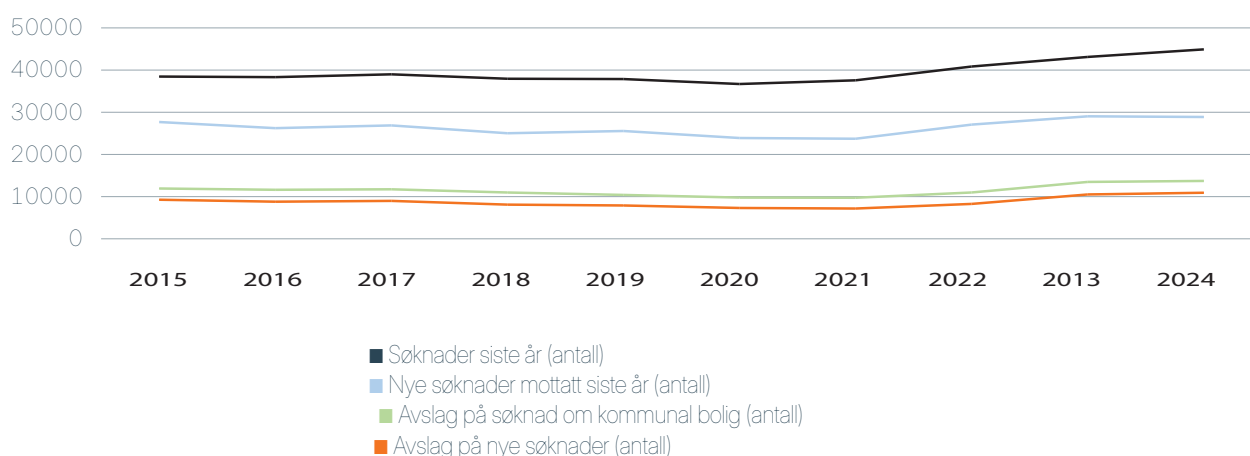
Tallene i dette delkapittelet bygger på KOSTRAS årlige rapportering<sup>xxx)</sup>. Antall søknader om kommunal bolig har ligget stabilt på om lag 38 000 fra 2015 til 2021. Men har økt de tre siste årene. I 2024 mottok kommunene totalt 44 909 søknader. 28 880 var fra personer/husstander som ikke hadde kommunal bolig fra før. Dette er samme nivå som året før. 16 110 søknader, tilsvarende 36 prosent av alle søknader i 2024, var fra husstander som allerede hadde en kommunal bolig. Det er en målsetting å øke beboergjennomstrømmingen i de kommunale boligene, men i praksis viser det seg at en stor

andel av avtalene blir videreført, noe tallene fra KOSTRA understøtter<sup>xxxi)</sup>.

Små kommuner får få søknader. I 2024 mottok 206 kommuner færre enn 50 søknader, mens 5 kommuner mottok over 1000 søknader. Oslo fikk flest søknader med 8 300. Trondheim mottok 1 700 søknader, etterfulgt av Bergen med 1 600 og Kristiansand med 1 200. Oslo hadde en klar økning, mens for de andre byene var søknadsinngangen på nivå som året før. Fra 2015 og fram til 2024 har Oslo hatt en økning på 52 prosent. Hvis en holder Oslo utenfor, er det en uendret søknadsinngang i landet ellers sammenlignet med 2015.

Andelen som får avslag på kommunal bolig, er 51 prosent og blant nye søknader er andelen 74 prosent.

Figur 4.2 Søknader og avslag på kommunale boliger etter statistikkvariabel og år. Kilde: SSB statistikkbanken [tabell 12012](#)



Søknader etter kommunalt disponert bolig har steget jevnt fra 2021, etter en periode fra 2015 med stabil søknadsinngang. Den samme utviklingen gjelder nye søknadene. SØA<sup>xxxi)</sup> har

foreslått søknadsinngangen som indikator på fortregning. Tallene må tolkes med varsomhet, ettersom søknadsinngangen utenfor Oslo er uendret sammenlignet med 2015.

På landsbasis viser også avslagsprosentene en oppadgående trend fra 2021. Selv om det er store kommunale variasjoner viser landstallene at det er press på den kommunalt disponerte boligmassen og at det er mer utfordrende for kommunene å tilby kommunal bolig.

I 2024 fikk 21 100 husstander tildelt bolig. Dette er 2 400 færre tildelinger enn året før. 14 300 var nyinnflyttede husstander som ikke hadde kommunal bolig fra før. Dette er en nedgang på 2 600 husstander fra året før. Tallene viser redusert gjennomstrømning i den kommunale utleieboligmassen. Kommunene blir mindre i stand til å hjelpe nye husstander med en ny bolig.

KOSTRA deler nyinnflyttede uten kommunal bolig fra før på ulike målgrupper. Av de 14 311 nyinnflyttede i 2024 var 16 prosent i gruppen med rus og/eller psykiske utfordringer, 33 prosent var flyktninger, 33 prosent hadde behov for tilrettelagt bolig og 18 prosent andre problemer.

I 2024 fikk om lag 4 600<sup>xxxiii)</sup> av de nyinnflyttede tilrettelagt bolig mot 4 800 året før. Dette er i hovedsak eldre og personer med funksjonsnedsettelse. Antallet har gått noe ned de siste tre årene, noe som er i tråd med data over beboere i boliger til helse- og omsorgsformål<sup>xxxiv)</sup>. 2 200 nyinnflyttede hadde psykiske lidelser og/eller rusproblemer. En ytterligere nedgang sammenlignet med årene før<sup>xxxv)</sup>. Rapporten peker på mangel på egnede boliger og svak prioritering av denne gruppen.

2 450 ble registrert i gruppen «nyinnflyttede med andre problemer» noe som utgjør kun 18 prosent av de nyinnflyttede. Dette er økonomisk vanskeligstilte husstander med uegnede boforhold som har problemer med å skaffe seg bolig selv. NOVAs kartlegging av

tildelingskriterier i kommunale boliger<sup>xxxvi)</sup> viser at kommunene i begrenset grad prioriterer denne gruppen, og at det ikke er nok boliger til å møte behovet i kommunen.

NOVA sin rapport peker på svakheter ved reguleringen av kommunale boliger. Kommunene praktiserer omfattende behovsprøving, gir stort rom for skjønn og tilbyr få rettighetsfestede løsninger. Mange kommuner gir mangelfull informasjon om ordningen, noe som kan føre til at personer med boligbehov verken søker eller benytter klagemulighetene. Krav til botid og oppgjør av tidligere gjeld til kommunen kan også hindre tildeling, blant annet for personer som nylig har avsluttet soning eller behandling.

Overordnede og generelle bestemmelser gir saksbehandlere rom for betydelig skjønn og vurderingene kan variere med holdninger og kompetanse.

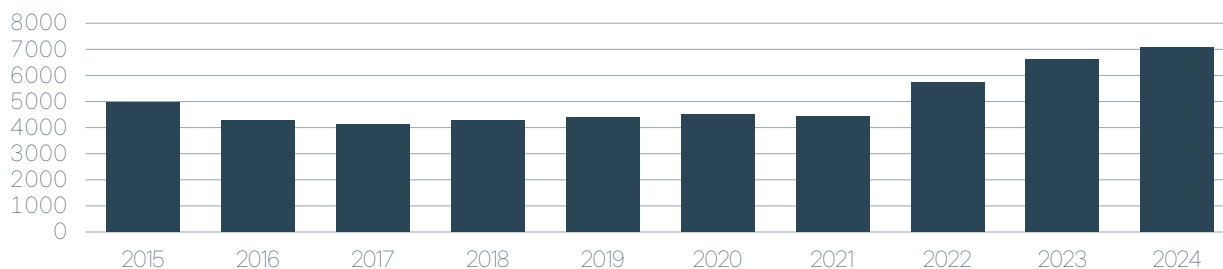
Kommunene praktiserer også ulike kriterier og informasjonsnivå. Disse forskjellene skaper store variasjoner mellom sentrale kommuner og distriktskommuner, og også mellom større bykommuner. Hvem som får tildelt kommunal bolig kan derfor variere betydelig fra kommune til kommune.

#### 4.1.4. Bruk av midlertidig botilbud

Utviklingen viser at kommunene har store utfordringer med å hjelpe vanskeligstilte husholdninger med en kommunal disponert bolig. Utviklingen i ventelister og bruk av midlertidig husvære i kommunene understøtter dette.

Figur 4.3 Antall husstander i midlertidig husvære, 2015 – 2024.

Kilde: SSB, statistikkbanken, [tabell 12015](#)



Kommunene registrerte 7 100 husstander i midlertidig husvære i 2024. Fram til 2021 lå antallet på omtrent 4000 husstander i midlertidig husvære. Etter det har det vært en sterk økning på 60 prosent, i kommunenes bruk av midlertidig husvære.

De store kommunene har flest opphold i midlertidige botilbud. Oslo hadde om lag 2 000, Bergen 500, Stavanger 400 og Trondheim 450. Alle storbyene har hatt en økning i antall opphold, og særlig i Trondheim har økningen vært betydelig med nær en dobling av husstander i midlertidig husvære. De fire byene hadde samlet 47 prosent av alle husstandene som oppholdt seg i midlertidig botilbud i 2024.

I 2024 er det 640 husstander med barn i midlertidig husvære. Dette er nærmere en fordobling av antallet barnefamilier i midlertidig husvære fra 2021 og nesten en tredobling fra 2020.

Kommunenes bruk av midlertidig botilbud kan gi en indikasjon på press og fortregning i leiemarkedet. I 2025 startet Husbanken arbeidet med å utvikle indikatorer som kan belyse omfanget av slik fortregning.

I statusvurderingen for 2024 pekte Husbanken

på at det var et press i leiemarkedet. Husbanken ønsket å se nærmere på en måte å måle og kvantifisere konsekvensene av et presset leiemarked. I tillegg ønsket Husbanken en vurdering av hva fortregningen innebærer for husstandenes bosituasjon, adferd på boligmarkedet og behov for hjelp for å få dekket sine boligbehov.

SØA<sup>xxxvii)</sup> har utviklet et forslag til indikatorsett for å følge press og fortregning på leiemarkedet over tid. Fortregningen deles inn i to kategorier.

- Indirekte og
- direkte fortregning

Med direkte fortregning menes at leietakeren må flytte fra nåværende bolig. Indirekte fortregning er når husholdningen ikke får innpass i en egnet bolig i det området en ønsker. Ut ifra denne forståelsen utvikles et sett av indikatorer som måler hvordan fortregning kan oppleves for husholdningene. En av disse indikatorene er mottakere av offentlig hjelp og antall husstander i midlertidige botilbud i kommunene. SØA konkluderer med at begge faktorene peker i retning av økt fortregning, med sterkest tegn i hovedstadsområdet. Dette bare understøtter analysene tidligere i dette kapittelet.

Statusvurderingen deler SØAs vurdering av at leiemarkedet er presset og at fortregningen øker, men Husbanken legger noen andre nyanser til grunn. Forskjellene gjelder særlig tilbudssiden, der Husbanken i denne vurderingen nyanserer bildet av en dramatisk nedgang i leietilbudet. Samtidig bygger statusvurderingen flere steder på funn fra SØAs rapport, blant annet når det gjelder hvordan faktorer som sterk vekst i leieprisene øker risikoen for fortregning, jf. kapittel fem.

Rapporten fra SØA er et godt bidrag for å øke kunnskapen om hvordan leiemarkedet fungerer, og hvordan vi kan måle press og fortregning på leiemarkedet. Rapporten gir konkrete forslag til indikatorsett som Husbanken kan videreutvikle og bruke i det videre arbeidet med kunnskapsutvikling på leiemarkedet.

## 4.2. Analytisk rammeverk for etterspørselen etter utleieboliger

Hvem som er leietakere, og endringer i sammensetning og utvikling over tid avhenger av en rekke forhold. Det blir ofte sagt at befolkningssammensetning og innvandring er de to viktigste faktorene for hvem som etterspør utleieboliger. Rammevilkår og økonomi på sin side er også av avgjørende betydning for hvor mange som etterspør leid bolig. Etter vår vurdering bør både demografi og rammevilkår inngå når en diskuterer og analyserer etterspørselen etter leid bolig. Uten at begge forhold trekkes inn, blir det en for smal inngang til temaet om etterspørsel etter utleieboliger. Gjennomgangen nedenfor forsøker å strukturere temaet slik at det gir et oppspill til arbeidet med å modellere et rammeverk eller struktur for å analysere framtidig etterspørsel etter utleieboliger.

### 4.2.1. Økonomiske og juridiske rammevilkår

De økonomiske og juridiske rammevilkårene bestemmer i stort etterspørselen etter utleieboliger. Rammevilkårene på boligsiden i Norge stimulerer til at husholdningene i stor grad skal eie sin egen bolig. Framstillingen nedenfor av faktorer som påvirker tilbud og etterspørsel er basert på Eide Bø sin artikkel i Samfunnsøkonomen<sup>xxxviii)</sup>

En mulig tilnærming til betydningen rammevilkårene har på etterspørselen etter leieboliger er å beregne en leieekvivalent som er beregnet som kostnaden med å eie sin egen bolig. Er leieprisen under kostnaden ved å eie sin egen bolig, vil dette stimulere til økt etterspørsel etter leieboliger og dermed økte priser. Motsatt ligger leieprisen over kostnaden knyttet til å eie egen bolig, vil dette medføre lavere etterspørsel etter utleieboliger. Det vil si at forhold som enten er med på å øke den relative kostnaden ved å eie egen bolig framfor å leie eller redusere denne vil føre til en endring i etterspørselen etter utleieboliger.

Med denne tilnærmingen er det mange forhold som påvirker etterspørselen etter utleieboliger i stort. Forhold som påvirker kostnadene ved å eie bolig og dermed leieekvivalenten er; boligpriser, forventning om boligpriser, rentenivå, skattefradrag for boliglånsrente, skatt på bolig, depresieringsrate, kostnaden ved å eie bolig som kjøps- og flyttekostnader. Leiealternativet medfører ekstra kostnader som usikkerheten om hvor lenge du kan leie boligen. Det siste elementet gjør at forhold som påvirker husholdningenes botrygghet, for eksempel gjennom Husleielovens bestemmelser om minstetider for leiekontrakter, kan inkorporeres i modellen. Reduseres usikkerheten knyttet til å leie for leietakeren, for eksempel som

følge av forslagene til endringer forslått av husleielovutvalget, vil det gjøre det relativt sett mer attraktivt å leie enn å eie.

Denne modellen viser sammenhengen mellom kostnadene ved å eie og ved å leie. Det er vanskelig empirisk å beregne disse størrelsene. Særlig på grunn av svakheter i data, særlig på husleier, og at noen av faktorene ikke kan observeres direkte som risikopremien ved å eie og kostnadene ved usikkerheten i leieforholdet. Selv om det er vanskelig å tallfeste, gir rammeverket en mulighet til å diskutere ulike faktorer som påvirker etterspørselen etter utleieboliger.

Vi kan ikke redusere valget mellom eie og leie til et rent kostnadsminimeringsproblem. Samtidig må slike kostnadssammenligninger være sentralt i beskrivelsen av eie-leie-valget. Kredittrasjonering, forstått som at ikke alle husholdninger har tilgang på kreditt som muliggjør et boligkjøp, er et av de momentene som må med for å nyansere den rene kostnadsbaserte beskrivelsen av 'valget'. Det samme gjelder selvfølgelig preferanser med hensyn til disposisjonsform.

Behandlingen av valget mellom eie og leie som et kostnadsminimeringsproblem mister det faktum at disposisjonsretten til boligen er sterkere for en eier enn for en leietaker. Hanssen og Skak (2008) har en fascinerende analyse hvor de viser hvordan retten til å endre sin bolig er sterkere i en eid enn i en leid bolig<sup>xxxix</sup>. For dem som har økonomisk mulighet til dette vil det vri etterspørselen mot boligeie, spesielt om man har ønsker om individuelle tilpasninger. En eier kan endre boligen etter egne preferanser, mens en utleier vil ikke være like positiv til det.

#### 4.2.2. Demografi

Gitt de økonomiske og juridiske rammebetingelsene, påvirker demografiske forhold etterspørselen etter utleieboliger.

Særlig husstandssammensetning, alderssammensetningen i befolkningen, innvandring og utviklingen på befolkningens størrelse.

##### Utviklingen i alderssammensetningen

Det å være leietaker er i stor grad knyttet til livsfase, og de fleste som leier er under 30 år. I denne fasen er det mange som leier bolig fram til de har fullført utdanning, kommer i fast jobb og finner en partner å kjøpe bolig sammen med. Andelen boligeiere øker med alder. I livets siste fase blir flere leietakere når de ikke kan bo hjemme lengre og flytter til en omsorgsbolig. Selv som denne strukturen holder seg rimelig fast, skjer det endringer i alders- og befolkningssammensetningen over tid.

SSB framskriver befolkningen etter aldersgrupper. I denne første tilnærmingen til å framskrive en framtidig etterspørsel etter leieboliger bruker vi SSB sitt hovedalternativ og ser i første omgang på årene fram til 2060. Husbanken legger til grunn en uendret leieandel i aldersgruppene i perioden fram til 2060.

Det er likevel interessant å observere utviklingen i leieandelene innenfor hver aldersgruppe. Leieandelene øker jevnt fra 2016 til 2024 for alle aldersgruppene med unntak for gruppen 80 + hvor det er en nedgang i perioden og gruppen 67 – 79 hvor leieandelen er stabil. Nedgangen i den eldste aldersgruppen er på fire prosentpoeng. Det vil si at det ikke ser ut som at det blir vanligere for den eldste aldersgruppen å leie bolig.

Tabell 4.4: Andel leietakere innenfor aldersgrupper, 2016 – 2024

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
0-19 år	14,3	14,8	15,1	15	15,2	14,9	15	15,1	15,3
20-29 år	36,8	37,4	37,6	38,4	38,9	39,2	39,5	39,4	39,3
30-39 år	22,3	22,7	22,8	22,8	23,2	22,9	23	23,1	23
40-49 år	14,2	14,6	14,9	15,1	15,7	15,8	16,2	16,7	17,2
50-66 år	10,1	10,4	10,6	10,6	11	11,2	11,5	11,9	12,1
67-79 år	10	10	9,9	9,7	9,8	9,9	9,8	10,1	10,1
80 år +	21,7	21,2	20,7	19,9	20,3	20,3	19,5	19	18

Kilde: SSB statistikkbanken, [tabell 14](#)

Det er hensiktsmessig å starte en predikering av antall leietakere med faste leieandeler gitt ved leieandelen i 2024 og antall personer og ikke antall husholdninger, særlig fordi SSB gjør framskrivninger av befolkningen fordelt på aldersgrupper. I denne analysen velger Husbanken å benytte anslaget for antall leietakere innenfor de ulike aldersgruppene som et uttrykk for etterspørselen etter leieboliger for denne aldersgruppen. Det vil si konstant leieandel innenfor de ulike aldersgruppene.

Husbankens Boligundersøkelse<sup>x1)</sup> er en spørreundersøkelse blant et representativt utvalg fra den norske befolkningen som gir kunnskap

om blant annet den norske befolkningens preferanser med hensyn til disposisjonsform. Undersøkelsen viser at 93 prosent av de spurte ønsker å eie sin egen bolig. Dette er over 10 prosentpoeng over de som faktisk eier sin bolig<sup>x1i)</sup> i Norge. Preferansen for å eie bolig har vært stabil i hele perioden undersøkelsen har blitt gjennomført. Dette gir grunnlag for å legge til grunn konstante leieandeler i analyser med et kortere tidsperspektiv, som fram mot 2030.

Tabell 4.5: Antall leietakere i aldersgrupper og totalt, 2030 – 2060

	2030	2040	2050	2060
0 - 19 år	185274	184667	189703	182551
20 - 29 år	278694	270387	250462	266081
30 - 39 år	184388	177607	171743	159519
40 - 49 år	131645	140743	135574	130949
50 - 66 år	147350	149071	160235	159963
67 - 79 år	70269	82102	83228	89781
80 + år	62827	83412	105457	120859
Total	1060450	1087992	1096405	1109706

Kilde: SSB, statistikkbanken [tabell 14282](#) og [tabell 11083](#), Husbanken 2025

I 2024 er 1 004 662 personer leietakere. Med konstant leieandel vil den totale etterspørselen etter leieboliger øke med 55 788 personer til 2030. Utviklingen i etterspørselen vil flate noe ut i resten av perioden. I den neste 30 årsperioden vil etterspørselen øke med 49 256 personer.

Det vil si at total økning i etterspørselen etter leieboliger fra 2024 til 2060 er på 105 000 personer. Økningen er relativt moderat sammenlignet med perioden 2015 til 2024 hvor antall personer som leide økte med om lag 130 000 personer.

Økningen i etterspørselen fram til 2030 er relativt jevnt fordelt mellom aldersgruppene, mens det er de eldste gruppene som driver økningen i etterspørselen fram til 2060, som følge av at det blir flere personer i disse gruppene. De to eldste aldersgruppene utgjør om lag 77 500 personer av økningen på 105 000 personer.

Anslagene bygger på at leieandelen innenfor hver aldersgruppe ikke endrer seg. Da

følger etterspørselen etter leieboliger i hovedsak utviklingen i antall personer i de ulike aldersgruppene. Dette er en forenkling, særlig fordi leieandelen samlet økte med 1,2 prosentpoeng i perioden 2015–2024.

Ser vi på de siste fem årene, har leieandelen derimot kun økt med 0,2 prosentpoeng. Hvis leieandelen øker like mye de neste fem årene, vil etterspørselen etter leieboliger øke med om lag 9 000 personer. Dette tyder på at konstante leieandeler gir et rimelig anslag for etterspørselen fram mot 2030.

I Husbankens Boligundersøkelse svarer respondentene også på hvilken disposisjonsform de ser for seg at de har om 5 år. Svarene tyder på at mange tar hensyn til egen økonomi og økonomiske rammebetingelser når de vurderer dette. I undersøkelsen oppgir 89 prosent av de spurte at de ser for seg at de er eiere om 5 år. 7 prosent ser for seg at de er leietakere. Høyest andel som sier at de er leietaker om 5 år finner vi blant de yngste,

gruppen som har under 300 000 kroner i inntekt, enslige barneforsørgere og aleneboende. Dette er gruppene som i dag med størst sannsynlighet er å finne på leiemarkedet. Andelen av leietakere som ser for seg at de blir boligeiere har gått betydelig ned i perioden fra 2022<sup>xliii</sup>. Rammebetingelsene trekker sannsynligvis i retning av høyere leieandeler. Dette tydeliggjør at faktorer som økonomiske rammevilkår, husholdningssammensetning og inntektsutvikling påvirker leieandelene i samfunnet.

#### 4.2.3. Videre utvikling av en etterspørselsmodell

Framskrivningene over er et startpunkt for å strukturere og analysere etterspørselssiden på leiemarkedet. I denne analysen har Husbanken brukt faste leieandeler innenfor aldersgruppene og justert anslagene med en femårig trend i utviklingen av leieandeler. Denne tilnærmingen fanger ikke opp faktorer som påvirker leieandeler innenfor aldersgrupper og dermed også utviklingen i andelen som leier bolig i Norge. Husbanken vil derfor jobbe videre med hvordan andre faktorer påvirker leieandelene innenfor hver aldersgruppe og utvikle en etterspørselsmodell.

### 4.3. Avsluttende kommentarer

Til tross for et høyt antall flyktninger fra Ukraina har veksten i antall husstander i leiemarkedet avtatt noe. Andelen husstander som leier bolig gikk svakt ned fra 2023 til 2024, og økningen i antall husstander i leieforhold var lavere enn den langsiktige trendveksten.

Drevet av økte inntektsforskjeller, at det er vanskeligere for lavinntektsgrupper å kjøpe seg en bolig og høy bosetting av flyktninger i kommunene, har leiemarkedet blitt ytterligere

konsentrert mot husholdninger med de laveste inntektene.

Det er en stor mangel på kommunalt disponerte boliger, særlig i Oslo og de andre store byene. Dette innebærer at et viktig sikkerhetsnett for de mest vanskeligstilte i samfunnet er betydelig svekket. Det er totalt sett en økning i søknadsinngangen til kommunalt disponerte boliger, særlig drevet av økningen i Oslo. Oslo mottar fem ganger så mange søknader om kommunalt disponert bolig som Trondheim og Bergen og har hatt en kraftig økning i søknadsinngangen.

Til tross for at landet samlet har en økning i søknadsinngangen, er det færre tildelinger av kommunal bolig. Antall tildelinger av kommunal bolig til gruppen med psykiske lidelser og/eller rusproblemer og husstander med økonomiske problemer og uegnede boforhold har blitt redusert. Avslagene på søknad om kommunalt disponert bolig viser også en økende trend.

Økningen i bruk av midlertidig husvære i kommunene har vært på 60 prosent siden 2021. Alle storbyene har hatt en økning i antall opphold, og særlig i Trondheim har økningen vært betydelig med en dobling av husstander i midlertidig husvære. Det er en fordobling av barnefamilier i midlertidig husvære fra 2021 og nesten en tredobling fra 2020.

Med en etterspørselsmodell der vi holder uendret leieandelene innenfor aldersgruppene, har Husbanken beregnet at den totale etterspørselen etter leieboliger vil øke med 55 788 personer fram til 2030. Utviklingen i etterspørselen vil flate noe ut i resten av perioden. Totalt økt etterspørsel etter leieboliger fra 2024 til 2060 er på om lag 105 000 personer, som er relativt moderat sammenlignet med perioden

2015 til 2024 hvor antallet økte med over 130 000 personer.

av de eldste aldersgruppene og at det blir flere personer i disse gruppene.

Økningen i etterspørselen fram til 2030 er relativt jevnt fordelt mellom aldersgruppene, mens økningen i etterspørselen fram til 2060 er drevet



## 5 Leiepriser og leietakeres økonomiske situasjon

Det er stor interesse for leiemarkedet og leieprisene i Norge. Utleiere og leietakere har sterke motstridende interesser når det kommer til leiepriser. Tall fra Husleietvistutvalget (HTU) viser at mange av sakene som kommer inn til utvalget handler om leiepriser og uenighet om betaling og leieprinsnivå. I 2024 var krav om betaling av skyldig leie den tvistetypen som økte mest<sup>xliii</sup> .

### 5.1. Hva koster det å leie en bolig?

Hva det koster å leie en bolig er det vanskelig å finne et enkelt svar på, men det er bred enighet om at det har blitt betydelig dyrere å leie i Norge de siste årene. I dag finnes det ingen statistikkilder som gir fullstendig informasjon om leieprisene i Norge. Svaret på hva det koster å leie en bolig og hvor mye leieprisene har økt, varierer derfor avhengig av hvilken kilde man bruker.

Husbankens statusvurdering om leiemarkedet 2024 hadde en gjennomgang av de ulike kildene til leieprinsnivåer som finnes i dag, med en vurdering av styrker og svakheter<sup>xliiv</sup>. Gjennomgangen viste at leiemarkedsundersøkelsen til SSB (LMU) utpeker seg som den offentlig tilgjengelige kilden som per i dag gir best informasjon om leiepriser i Norge. I denne rapporten bruker derfor Husbanken i hovedsak LMU som kilde til informasjon om leiepriser. Statistikken fra LMU inkluderer viktig informasjon om boligen som størrelse og antall rom, som andre statistikkilder mangler. Samtidig har undersøkelsen klare

begrensninger i muligheten til å se på geografisk variasjon i leiepriser.

Ifølge LMU kostet det i 2024 mellom 7400 og 15 800 kroner å leie en standard toromsleilighet på 50 kvadratmeter, avhengig av hvor i landet boligen ligger ([tabell 5.1](#))<sup>9)</sup>. Det kostet dobbelt så mye å leie en standard toroms i Oslo som på et mindre tettsted, og slik har det vært i hele perioden fra 2012 til 2024.

Tabell 5.1 viser at det også er relativt store forskjeller i leiepriser innad i de store byene, med høyere leiepriser jo mer sentral og attraktiv beliggenhet boligen har. I Oslo er det nesten 20 prosent, tilsvarende 2500 kroner, i forskjell i predikert leie for en standard toroms i de billigste bydelene Søndre Nordstand, Grorud, Stovner og Alna og de dyreste bydelene Sentrum, Frogner, Ullern og St. Hanshaugen. I Bergen er det 1400 kroner i forskjell mellom Bergenhus (12 600 kroner) og øvrige bydeler (11 200 kroner) og i Trondheim 1100 kroner i forskjell i predikert leie mellom Lerkendal og Heimdal (11 500 kroner) og Midtbyen, Østbyen og Nedre Elvehavn (12 600 kroner). Det skjuler seg nok også store geografiske forskjeller i de gjennomsnittlige leieprisene for samlekategoriene små, mellomstore og store tettsteder, men LMU gir ikke mulighet for å se nærmere på variasjonen innenfor disse gruppene.

<sup>9)</sup> Tabellen viser predikert månedlig leie, som vil si at det basert på leiepriser i LMU er gjort et anslag på hva en standard bolig uten balkong, møblement, garasje, strøm og oppvarming koster å leie i måneden.

Tabell 5.1: Predikert månedlig leie for en 2roms-leilighet på 50 kvm etter prissone. 2024. Beløp i kroner.

Prissone	Predikert månedlig leie
Oslo - Sentrum, Frogner, Ullern og St.Hanshaugen	15800
Oslo - Grunerløkka, Gamle Oslo, Sagene, Nordre Aker og Vestre Aker	15300
Oslo - Østensjø, Nordstrand og Bjerke	14300
Oslo - Søndre Nordstrand, Grorud, Stovner og Alna	13300
Bergen - Bergenhus	12600
Bergen - øvrige bydeler	11200
Trondheim - Midtbyen, Østbyen og Nedre Elvehavn	12600
Trondheim - Lerkendal og Heimdal	11500
Stavanger	11100
Kristiansand	10100
Tromsø	12600
Akershus - nærliggende Oslo kommuner	12700
Utkant Akershus	10900
Tettsteder med 20 000 innbyggere eller flere	9900
Tettsteder med 2 000 - 19 999 innbyggere	8700
Tettsteder med 200 - 1 999 innbyggere	7400

Kilde: Leiemarkedsundersøkelsen SSB, [tabell 09897](#)

Presset på leiemarkedet i byer og tettsteder blir forsterket av at stadig flere søker seg jobber i sentrale strøk og at det er flere studenter i byene. I følge SØA går veien fra press til fortrengning gjennom en gradvis forskyvning i både etter-spørsel og tilgjengelighet på boliger<sup>xiv</sup>). At stadig flere med gode inntekter flytter til sentrale strøk, øker både viljen og evnen til å betale for

sentrumsnære boliger, uten at tilgangen på boliger øker tilsvarende. Mangelen på leieboliger i attraktive strøk gjør at utleierye både står friere til å øke husleiene og til å velge hvilken type leietakere de vil ha. Dette fører til at leietakere med svakere økonomi eller som av andre grunner ikke når opp i konkurransen om leieboliger, blir nødt til å finne seg bolig i mindre attraktive områder

hvor leieprisene og konkurransen om leieboligene er lavere.

## 5.2. Leieprisene har økt betydelig de siste årene

Økte leiepriser har fått hyppig medieomtale de seneste årene, og økningene har blant annet vært omtalt som «dramatiske»<sup>xlvi</sup>. Medieoppslagene er stort sett basert på tall fra aktører som husleie.no, Eiendom Norge og Utleiemegleren. Som omtalt i den forrige statusvurderingen om leiemarkedet i 2024 gir disse statistikkildene informasjon om ulike deler av leiemarkedet.

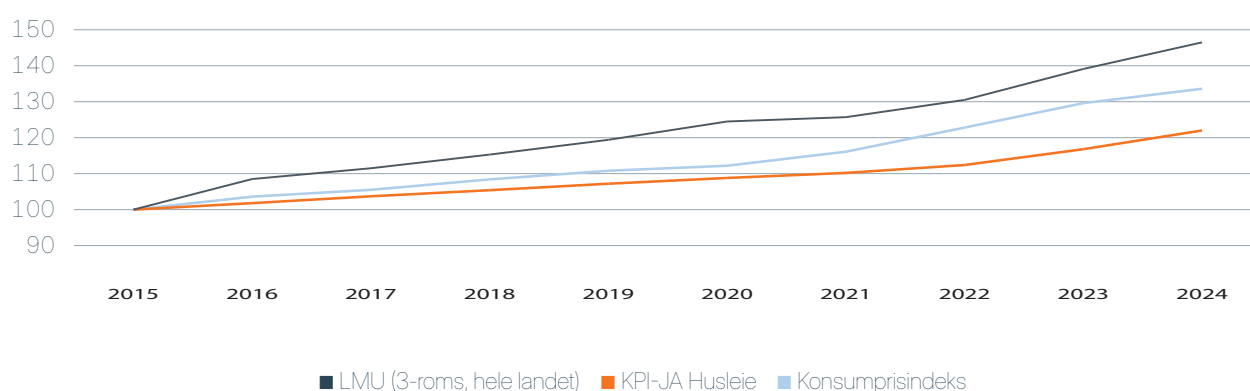
Figur 5.1 viser utviklingen i leiepriser for perioden 2015 til 2024 basert på Leiemarkedsundersøkelsen (LMU) og delindeksen om husleier i konsumprisindeksen justert for avgiftsendringer (KPI JA Husleie). I tillegg viser figuren hvordan den generelle konsumprisen (KPI totalindeks) har utviklet seg i samme periode. I figuren er 2015 referanseår (=100).

LMU og KPI JA husleie bygger delvis på samme datagrunnlag, men har ulikt formål. Beregningen av KPI JA husleie følger et fast utvalg på om lag 2500 utleieboliger, som er trukket fra LMU. Formålet med KPI JA husleie er å måle rene endringer i leieprisen for samme bolig over tid, mens LMU har som formål å gi informasjon om nivået på leieprisene i Norge.

Begge indeksene i [figur 5.1](#) (LMU og KPI JA husleie) viser at husleiene har økt betydelig fra 2023 til 2024 selv om styringsrenta har holdt seg stabil på 4,5 prosent gjennom 2024. Indeksen for LMU viser en økning i leiepriser på i overkant av syv prosentpoeng fra 2023 til 2024, mens KPI husleie viser en økning på i overkant av fem prosentpoeng. Mange venter at leieprisene vil fortsette å stige selv om renta holder seg stabil eller går ned. Dette skyldes at husleia i eksisterende leieforhold i henhold til husleieloven kun kan øke tilsvarende KPI per år, og justeres til gjengs leie hvert tredje år. Store renteøkninger kan derfor gi økte leiepriser over flere år, også etter at renten har stabilisert seg.



Figur 5.1: Utviklingen i leiepriser basert på leiemarkedsundersøkelsen til SSB og informasjon om husleier i KPI SSB. Indeks, referanseår=2015. 2015 – 2024. Kilde: SSB statistikkbanken [tabell 09895](#) (LMU), [tabell 11120](#) (KPI-JA Husleie), [tabell 08184](#) (konsumprisindeks) (Indeksberegningen av tall fra LMU er gjort av Husbanken)



Samfunnsøkonomisk analyse (SØA) har brukt tall fra LMU og sammenligner utviklingen i gjennomsnittlig leiepriser per kvadratmeter for ett- og toromsleiligheter i hele landet med utviklingen i KPI totalindeks og prisindeksen på brukte blokkleiligheter<sup>xlvii</sup>. SØA konkluderer med at leieprisene har økt kraftig etter 2019, og at økningen har vært større enn KPI og boligprisene når man sammenligner prisene for ett- og toromsleiligheter med prisene på små brukte blokkleiligheter. En egen analyse for Oslo viser et annet mønster enn for landet samlet. I Oslo har prisene på brukte boliger økt mer enn leieprisene i samme periode. SØA peker på at lønnsutviklingen i perioden har vært omtrent på nivå med konsumprisindeksen. Det innebærer at leieprisene i deler av perioden har økt mer enn lønningene.

### 5.2.1. Geografisk variasjon i utviklingen av leiepriser

Tabell 5.2 viser utviklingen i leiepriser i perioden 2015 til 2024 etter prissoner i LMU presentert

som en indeks. Det er geografisk variasjon i hvor mye leieprisene har økt.

Stavanger skiller seg ut med lav økning i leiepriser i perioden, kun 13 prosent og betydelig lavere enn KPI husleie som har økt med 22 prosent. Små og mellomstore tettsteder har en leieprisvekst på rundt 28-30 prosent i løpet av perioden, som er lavere enn utviklingen i totalindeksen til KPI med 34 prosent økning.

Bergen, Trondheim og store tettsteder har hatt prisøkning tilsvarende KPI i løpet av perioden. Kristiansand har hatt en økning på 40 prosent og Akershus og Oslo 43-45 prosent. Størst prisøkning finner vi i Tromsø med 52 prosent.

Tabell 5.2: Predikerte leiepriser for en toromsleilighet på 50 kvm, fordelt etter prissone, KPI totalindeks og KPI husleie. Indeks, referanseår=2015. 2015 – 2024.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Oslo	100	103	107	112	114	118	119	124	133	145
Bergen	100	103	106	108	109	111	111	114	123	134
Trondheim	100	104	108	111	112	114	113	117	125	134
Stavanger	100	92	86	85	87	91	91	94	103	113
Kristiansand	100	101	104	107	110	113	111	117	128	140
Tromsø	100	105	110	117	123	125	127	129	137	152
Akershus - nær Oslo	100	105	108	113	116	119	117	124	134	144
Utkant Akershus	100	104	108	111	112	116	118	122	134	143
Tettsteder store	100	100	103	108	109	111	112	116	124	134
Tettsteder mellom	100	97	100	104	106	103	104	109	118	128
Tettsteder små	100	96	98	105	109	105	104	109	118	130
KPI JA husleie*	100	102	104	105	107	109	110	112	117	122
KPI totalindeks**	100	104	106	108	111	112	116	123	130	134

Kilde: SSBs statistikkbank, [tabell 11120](#). Indeksen er beregnet av Husbanken. Tallene for Oslo, Bergen og Trondheim er et uvektet snitt av utviklingen i prissonene som byene er del opp i LMU

\* SSBs statistikkbank: [tabell 09895](#)

\*\* SSBs statistikkbank: [tabell 08184](#)

### 5.3. Leie versus eie

Leiemarkedet i Norge er markedsstyrt, og det er leieprisene som balanserer markedet<sup>xlviii</sup>. Når man skal vurdere leieprisene – både nivå og utvikling over tid – avhenger vurderingene av hva man sammenligner med. Forenklet kan man si at alternativet til å leie bolig er å eie, og at det dermed er naturlig å sammenligne leieprisene med kostnadene knyttet til eie.

Leieprisene avhenger i stor grad av rentenivået og andre kostnader knyttet til å eie en bolig, men leietakernes betalingsevne setter også en grense for prisnivået. Oust m.fl. viser at leieprisene historisk har fulgt lønnsutviklingen, mens boligprisene har fulgt byggekostnadene<sup>xlix</sup>. Boligeiernes boutgifter påvirkes naturlig nok av boligpriser, men er også svært avhengig av rentenivået og hvor mye lån man har. Lave renter

har bidratt til at boligprisene har økt mer enn inntektene.

Historisk har det i mange år vært billigere å eie en bolig i Norge sammenlignet med å leie tilsvarende bolig. Økte renter har de siste årene ført til en kraftig vekst i kostnadene ved å eie bolig. Leieprisene har også økt, men betydelig mindre enn kostnadene forbundet med renteøkningen. Rentekostnadene for bolig har økt med 167 prosent fra 2020 til 2024, mens leiekostnadene har økt med 20 prosent i samme periode<sup>1)</sup>.

En viktig grunn til at leieprisene har økt mindre enn rentekostnadene er bestemmelser i husleieloven som regulerer hvor mye og hvor ofte leieprisen i eksisterende leieforhold kan øke. Disse bestemmelsene beskytter leietakere fra plutselige prisøkninger. Ifølge husleieloven har utleier anledning til å justere husleia en gang i året tilsvarende endringen i konsumprisindeksen. I tillegg kan husleia bli justert i henhold til gjengs leie hvert tredje år. Muligheten til å regulere til gjengs leie er en beskyttelse mot å bli fanget i en økonomisk ufordelaktig leiekontrakt – både for leietaker og utleier. For leietaker dersom leieprisene i markedet går ned mer enn KPI og for utleier dersom leieprisene øker mer enn KPI.

Økte kostnader ved å eie bolig skaper press i leiemarkedet av flere grunner. Det øker etterspørselen etter leieboliger fordi det blir vanskeligere å kjøpe bolig og det gjør det mindre attraktivt å leie ut fordi husleia ikke kan økes tilsvarende eiekostnadene<sup>1)</sup>.

Leietakere har lavere inntekt enn boligeiere, og har ikke mulighet til å håndtere like store økninger i boutgifter som boligeiere. Dette er nok en viktig forklaring på hvorfor leieprisene i nye leieforhold ikke har økt like mye som

økningene i renter og bokostnader skulle tilsi. Samtidig er leieprisene forventet å fortsette å øke selv om renteøkningene har stoppet opp.

For mange leietakere er det ikke et reelt alternativ å eie bolig. De har ikke valgt å leie bolig, det er den muligheten de står igjen med når de ikke kan kjøpe bolig. Det er derfor gode grunner til å vurdere leieprisene først og fremst ut fra leietakernes økonomiske situasjon.

#### 5.4. Leietakernes økonomiske situasjon og konsekvensene av økte leiepriser

Leietakere har lavere inntekt enn boligeiere, noe som betyr at deres grenser for hvor høye boutgifter de kan håndtere ligger lavere enn hos boligeiere. SIFOs økonomiske trygghetsbarometer viser at én av tre leietakere er økonomisk utrygge<sup>iii)</sup>. Det vil si at de har begrensede muligheter til å håndtere uforutsette utgifter, har lite eller ingen sparepenger og ofte må redusere forbruket. For disse husstandene kan selv små kostnadsøkninger få store konsekvenser for økonomien.

SØA viser at leieprisene har økt markant de seneste årene og tidvis raskere enn lønnsveksten. SØA har laget eksempelberegninger for typiske husstander på leiemarkedet for å illustrere deres risiko for fortrenkning i ulike leiemarkeder. Beregningene viser den økonomiske situasjonen for ulike husstandstyper – enslig, enslig forsørger med ett barn, par uten barn og par med to barn – alle med inntekt lik grensen for lavinntekt (EU60) for sin husstandstype. Beregningene viser hvordan redusert realinntekt og økte leiepriser og levekostnader øker risikoen for fortrenkning.

Beregningene viser at lavinntektskusstander,

som har inntekt akkurat på grensa for å havne i EU60, ikke har råd til å betale gjennomsnittlig leiekostnad for en bolig av passende størrelse for husstanden. For de fleste eksempelhusstandene krever økonomien at de bosetter seg i områder kategorisert som «tettsteder med over 20 000 innbyggere» for at inntekten skal dekke gjennomsnittlig husleie. Dette viser hvordan husstander med lav inntekt blir presset ut av de største byene. Situasjonen er særlig krevende for par med to barn uten bil, der regnestykket går i minus uavhengig av prissone.

Samtidig viser beregningene at den økonomiske situasjonen er bedre, eller mindre ille, i 2024 og 2025 enn i 2022 og 2023. Prognosene for årene frem til 2028 gir også grunn til å forvente en bedring i den økonomiske situasjonen for de fleste husstandstypene. Den siste undersøkelsen av befolkningens økonomiske trygghet viser også at selv om andelen økonomisk utrygge leietakere er høy, er andelen tre prosentpoeng lavere i 2024 sammenlignet med i 2023.

#### 5.4.1. Lønnsutvikling og leiepriser

Fra november 2023 til november 2024 økte månedslønnen i snitt med 3000 kroner, tilsvarende en vekst på 5,3 prosent. Månedslønnen økte minst i jobbene med lavest lønn, slik at lønnsulikheten mellom gruppene ble noe større. I gruppen med de ti prosent laveste lønningene var lønnsveksten fra 2023 til 2024 4,9 prosent, mens den økte med mellom 5,2 og 5,5 prosent i de øvrige gruppene<sup>liii)</sup>. For hjemmehjelper har for eksempel månedslønnen fra 2023 til 2024 økt med 3,8 prosent, tilsvarende 1 560 kroner i måneden.

Basert på predikerte leiepriser for en toromsleilighet på 50 kvadratmeter fra Leiemarkedsundersøkelsen, vil mellom 45 og 90 prosent av lønnsveksten for en hjemmehjelp med gjennomsnittslønn gå til å dekke økt husleie. Andelen varierer etter hvilken prissone leieboligen ligger i<sup>10)</sup>.

Gjennomsnittlig månedslønn for heltidsansatte i salg og service, hjemmehjelp og renhold og hjelpearbeider var i november 2024 omkring 42-44 000 kroner<sup>11)</sup>. Med skatt på 27 prosent vil netto inntekt være omtrent 31 000 – 32 000 kroner i måneden. Mens en leietaker som bor på et lite tettsted med denne inntekten bruker en fjerdedel av lønna si på husleie, vil en leietaker i Oslo bruke nesten halvparten av lønna si på husleie.

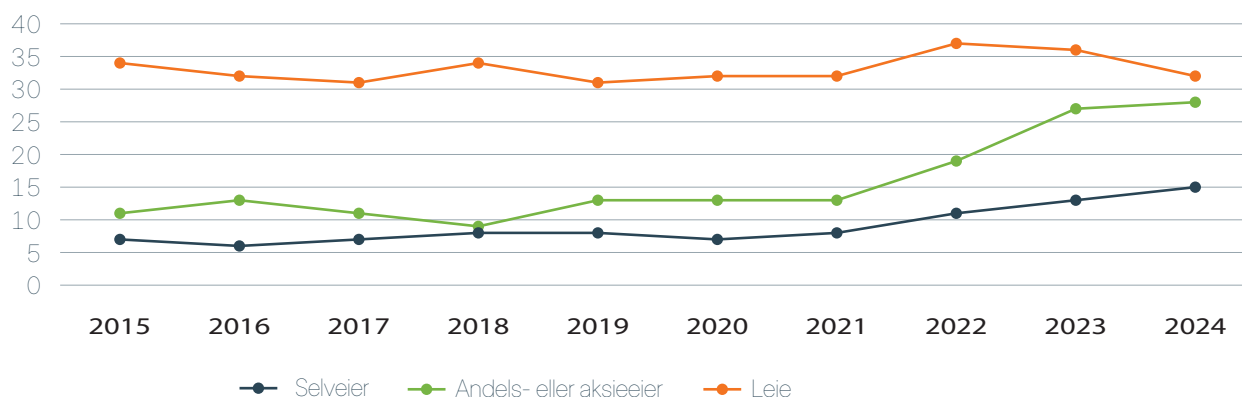
#### 5.4.2. Ingen økning i andelen leietakere med høy boutgiftsbelastning

Boutgiftsbelastning er et mål på hvor stor andel av husstandens disponible inntekt som går til bolig. SSB har argumentert for at terskelverdien for hva som er en høy boutgiftsbelastning ligger et sted mellom 25 og 40 prosent<sup>liv)</sup>. [Figur 5.2](#) viser at forskjellene mellom leietakere og boligeiere i omfanget av husstander med boutgiftsbelastning over 40 prosent har blitt betydelig mindre de siste årene.

<sup>10)</sup> SSB statistikkbank [tabell 09897](#)

<sup>11)</sup> Tallene er hentet for salg og service og renhold, hjelpearbeider mv. er hentet fra [tabell 11422](#) i SSBs statistikkbank. Tallene for hjemmehjelp er hentet følgende sak fra hjemmesiden til SSB: Månedslønnen økte med 3 000 kr – SSB

Figur 5.2: Andel med boutgiftsbelastning over 40 prosent etter disposisjonsform. 2015–2024. Kilde: Levekårsundersøkelsen, SSB statistikkbank, [tabell 14059](#)



Endringen i andelen med høy boutgiftsbelastning fra 36 prosent i 2023 til 32 prosent i 2024 er ikke statistisk signifikant ( $p=0,07$ ).

Levekårsundersøkelsen omfatter relativt få leietakere, omtrent 1000 personer per år. Det gjør at det må relativt store endringer til fra et år til et annet for at endringen skal kunne sies å være statistisk signifikant. En rimelig tolkning er derfor at andelen med høy boutgiftsbelastning ser ut til å ha gått noe ned fra 2023 til 2024, men at det først vil være mulig å slå fast om denne endringen er reell når undersøkelsen oppdateres med nye tall.

Ser vi på andelen med boutgiftsbelastning over 60 prosent har denne gått klart ned blant leietakere, fra 17 prosent i 2022 til 12 prosent i 2024. Denne endringen er statistisk signifikant. Blant husstander som eier andels- eller aksjebolig har andelen med så høy boutgiftsbelastning økt fra fire til åtte prosent i samme periode. For selveiere er utviklingen nokså stabil, med en økning fra tre til fire prosent.

Dersom vi legger til grunn at andelen med høy boutgiftsbelastning har gått ned blant leietakere,

til tross for at leieprisene har gått opp, kan man tenke seg flere mulige forklaringer på dette:

En mulig forklaring er at det har blitt flere leietakere med høyere inntekt. Når det blir vanskeligere å gå fra leie til eie, kan personer med relativt god inntekt bli værende lengre i leiemarkedet. Tall fra boforholdsregisteret, presentert i [tabell 3.1](#), gir ikke støtte til en slik utvikling. Derimot viser levekårsundersøkelsen en økning i leieandelen i andre og tredje inntektskvartil fra 2023 til 2024<sup>12)</sup>. At leietakere med høyere inntekt ser ut til å være overrepresentert i levekårsundersøkelsen 2024, tyder på at nedgangen i boutgiftsbelastning blant leietakere egentlig handler om utvalgsforskjeller heller enn reelle forskjeller.

En annen mulig forklaring er at økte leiepriser har ført til en fortregning av leietakere med lave inntekter. Dette kan både ha skjedd ved at leieprisene har presset leietakerne ut av byene til billigere områder, har tvunget leietakere til å gå ned i størrelse og kvalitet for å redusere husleia eller fått flere leietakere til å dele på husleia ved å leie flere sammen. I følge samkjøperindeksen

<sup>12)</sup> SSB statistikkbanken [tabell 14067](#)

for førstegangskjøper har det vært en tendens til at flere førstegangskjøpere kjøper bolig sammen med andre. Dette gjelder både for landet som helhet og for de fleste byene <sup>lv)</sup>.

## 5.5. Bostedsløshet og utkastelser fra leid bolig

Fortrengning på leiemarkedet kan skje på flere måter ved at leietakere tilpasser hvor og hvordan de bor. Den mest alvorlige formen for fortrengning er at leietakere blir stående uten bolig og blir bostedsløse.

Husbankens anslag på bostedsløse per november 2024 var 4700, en økning på 500 bostedsløse fra 2023. Som omtalt i [kapittel 4](#) har det i tillegg vært en betydelig økning i antall husstander som oppholder seg i midlertidig botilbud de siste årene, også blant barnefamilier og unge. I uke 48 i 2025 ble det gjennomført en ny nasjonal kartlegging av bostedsløse i Norge, som vil gi viktig kunnskap om omfanget av bostedsløshet i Norge.

Reduksjon i antall utkastelser har vært et tiltak for å forebygge bostedsløshet siden tidlig på 2000-tallet. Tall fra Politidirektoratet viser at det ble foretatt 2100 utkastelser fra leieboliger i 2024. Dette er en økning på 40 fra året før. Selv om det er en liten økning, er antall utkastelser fortsatt godt under nivået før 2020, til tross for økte husleier og leiekostnader de siste årene.

## 5.6. Bostøtten i 2025

Bostøtten er det viktigste virkemiddelet for å hjelpe leietakere med høye boutgifter og lave inntekter med å bo i en egnet bolig. Husbankens analyse av bostøtten i 2025 tyder på at mange

bostøttemottakere opplever boutgiftene som svært belastende for husstandsøkonomien<sup>lv)</sup>. Prisvekst og økt press i leiemarkedet rammer spesielt dem med lav inntekt. Analysene viser at bostøtten fortsatt bidrar til å gjøre boutgiftene mer håndterbare for mottakerne. Samtidig viser analysene at bostøtten over tid har fått svekket evne til å redusere boutgiftenes belastning for husstandene.

Flere har pekt på at grensene for hvor høye boutgifter som blir lagt til grunn i beregningen av bostøtten – de såkalte boutgiftstakene – er for lave. De siste årene har mer enn tre av fire bostøttemottakere hatt boutgifter som har vært høyere enn boutgiftstaket i bostøtteordningen. Når bostøtten ikke reduserer den økonomiske byrden ved boutgiftene for husstander med lav inntekt tilstrekkelig, vil presset på andre virkemidler og da særlig økonomisk sosialhjelp øke.

## 5.7. Oppsummering

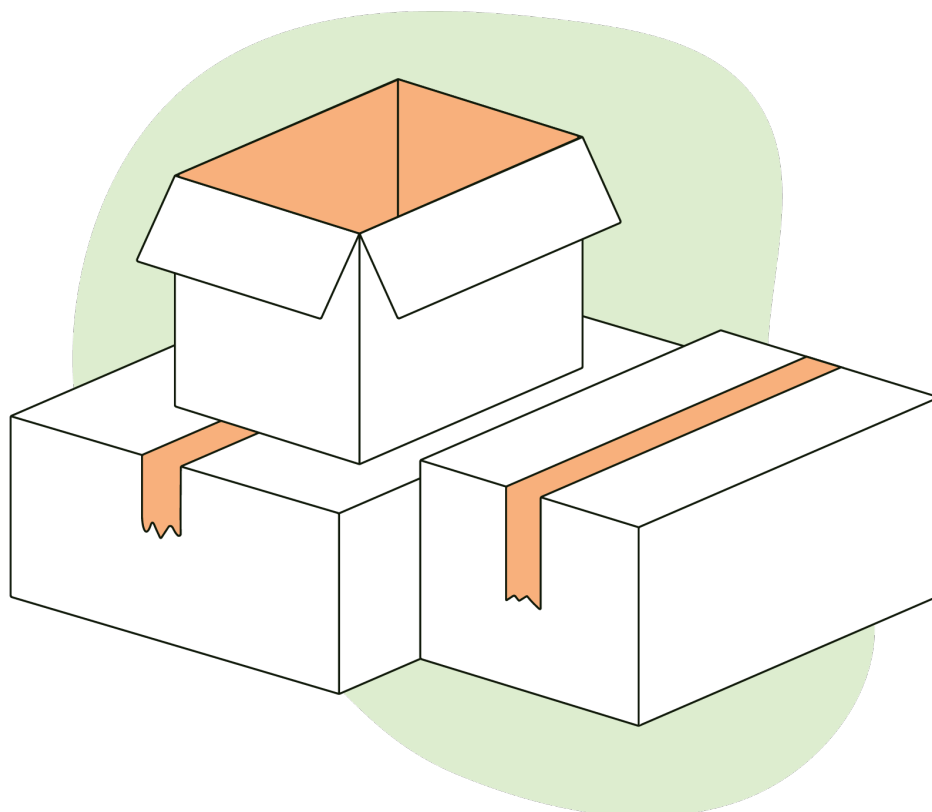
Det er stor interesse for leiemarkedet og leiepriser i Norge, og utleiery og leietakere har sterke motstridende interesser. Leieprisene er påvirket både av kostnadene ved å eie bolig og av hvor mye leietakerne kan betale. Det er store geografiske forskjeller i prisnivå, og i de store byene varierer leieprisene betydelig mellom ulike områder. Leieprisen har økt markant de siste årene. For en treromsleilighet har husleia økt med 47 prosent siden 2015. Bare fra 2023 til 2024 økte prisene med sju prosentpoeng, til tross for stabil styringsrente. Mye tyder på at leieprisene vil fortsette å øke.

Mangel på leieboliger gjør at utleiery har større frihet til å øke prisene og velge de leietakerne de vil ha. Dette øker risikoen for fortrengning,

Særlig blant husstander med lave inntekter. Fortrengningen kan innebære flytting til rimeligere områder, valg av mindre eller dårligere boliger eller at flere må dele bolig.

En av tre leietakere er økonomisk utrygge, og mange husstander med lav inntekt har ikke råd til gjennomsnittlige leiepriser. Prognoser viser likevel en viss bedring i økonomien fram mot 2028.

Den mest alvorlige formen for fortrengning er at leietakere blir stående uten leiebolig og blir bostedsløse. De siste årene har antallet bostedsløse økt, og flere bor i midlertidige botilbud, også barnefamilier. Bostøtten skal hjelpe leietakere med høye boutgifter og lave inntekter til å ha en egnet bolig. Husbankens analyse av bostøtten i 2025 tyder på at ordningen har fått svekket effekt, og at flere bostøttmottakere enn tidligere nå har behov for sosialhjelp i tillegg.



## 6 Konklusjon og veien videre

Leiemarkedet i Norge er fortsatt preget av press, særlig i storbyene. Tilbudet av leieboliger har vært relativt stabilt, med unntak av Oslo med en betydelig nedgang i kommersiell utleie. Sammen med økt etterspørsel gir dette press i leiemarkedet.

Det er fortsatt svært krevende å øke tilgangen på utleieboliger, både i det ordinære markedet og blant kommunalt disponerte boliger. Høye byggekostnader, presset kommuneøkonomi og begrenset fleksibilitet i statlige virkemidler gjør det vanskelig å realisere nye prosjekter. Mange kommuner melder om utfordringer med å skaffe egnede boliger til vanskeligstilte grupper, og Husbankens kommuneundersøkelse viser at fire av ti kommuner har betydelige problemer med tilgang på kommunale boliger.

Etterspørselen etter leieboliger har i økende grad blitt konsentrert mot husholdninger med lave inntekter. Økte inntektsforskjeller, vanskeligere eieretablering og høy bosetting av flyktninger har forsterket denne utviklingen. Samtidig viser prognosene en moderat vekst i etterspørselen frem mot 2030 og videre mot 2060, drevet av aldrende befolkning. Forholdet mellom eieretablering for husstander i de lavere deler av inntektsfordelingen er særdeles viktig for å forstå utviklingen av etterspørselen etter leid bolig. Startlån eller andre tiltak for å stimulere til eieretablering er en viktig del av politikken for å sikre gode og trygge boforhold i leide boliger.

Leieprisene har økt betydelig, og forskjellene mellom geografiske områder er store. I Oslo må en hjemmehjelper bruke nær halvparten av

lønnen på husleie, mens tilsvarende husstand på et lite tettsted bruker en fjerdedel. En av tre leietakere er økonomisk utrygge, og bostedsløshet har økt.

Bostøtten har mistet noe av sin evne til å redusere bostedsløsheten, og flere mottakere har behov for sosialhjelp i tillegg. Mangelen på kommunalt disponerte boliger er en kritisk utfordring, særlig i storbyene, og økt bruk av midlertidige botilbud understreker alvoret.

### 6.1. Hva bekymrer mest?

Risikoen for økt sosial ulikhet og fortrenghing i leiemarkedet øker. Presset i storbyene gjør at husstander med svak økonomi fortrenghes til mindre attraktive områder eller må tilpasse seg gjennom deling av bolig eller midlertidige løsninger. Den mest alvorlige formen for fortrenghing er bostedsløshet, som har økt de siste årene. Og det er indikasjoner på at den fortsetter å stige. Et relatert fenomen er deling av bolig. Det vil si folk som går sammen om å leie en bolig, uten at de egentlig har noe annet til felles enn ei ytterdør. Dette kan være gode løsninger i enkelte faser av livet, og det kan være problematisk i andre faser og situasjoner. Vi trenger mer kunnskap om både omfanget av slike løsninger og om opplevelser av det.

Svekkelsen av det boligsosiale sikkerhetsnettet bidrar til at mange ikke får den hjelpen de har behov for. I perioder med økende priser taper de boligsosiale virkemidlene effekt, og mangelen på kommunalt disponerte boliger og

økende avslag på søknader gjør at kommunene har mindre mulighet til å hjelpe vanskeligstilte husstander. Økningen i midlertidige botilbud og lange ventelister på kommunal bolig er tydelige indikatorer på dette.

I tillegg ser vi strukturelle utfordringer som kan forsterke presset: økt korttidsutleie i enkelte kommuner, lav investeringsvilje og en demografisk utvikling som vil øke behovet for tilrettelagte boliger. Uten justeringer i bostøtten kan flere husstander risikere å bli avhengig av å supplere med sosialhjelp.

## 6.2. Hva bør aktørene være oppmerksomme på fremover?

Fremover må Husbanken, kommunene og departementet rette innsatsen mot å løse de underliggende utfordringene i leiemarkedet. Det innebærer å sørge for et sterkere og sosialt bærekraftig leiemarked gjennom tre hovedspor:

- Styrke balansen mellom tilbud og etterspørsel: Vi må arbeide for å øke tilgangen på egnede leieboliger, både gjennom nybygging og bedre utnyttelse av eksisterende boligmasse. Dette krever samarbeid mellom offentlige og private aktører og utvikling av modeller som gjør investering i utleieboliger mer attraktivt.
- Redusere risikoen for fortregning og bostedsløshet: Tiltak som styrker botrygghet for leietakere med lav inntekt og sårbare grupper må prioriteres. Kommunene må ha tilstrekkelig kapasitet til å tilby boliger til dem som ikke kan skaffe seg bolig på egen hånd, og det må utvikles strategier for å håndtere økningen i midlertidige botilbud.
- Styrke økonomisk trygghet og sosial bærekraft: Det er avgjørende å sørge for

at husstander med lave inntekter har reelle muligheter til å bo trygt og stabilt. I lys av dette bør man vurdere hva som skal til for å tilpasse bostøtteordningen til dagens leiemarked. Samtidig må vi forbedre kunnskapsgrunnlaget for at beslutninger bygger på oppdatert og presis informasjon om press, fortregning og utviklingstrekk.

En mer treffsikker politikk forutsetter bedre data. Det gjelder både detaljerte beskrivelser av lokale leiemarkeder, indikatorer for press og fortregning, og modeller som kan predikere etterspørsel på kort og lang sikt. Et styrket kunnskapsgrunnlag er en forutsetning for å prioritere riktige tiltak og fordele ressursene der behovet er størst.

Husbanken vil videreutvikle sin fagrolle ved å kombinere analyse, kunnskapsformidling og strategisk samarbeid med kommuner og statlige myndigheter for å bidra til et mer balansert og inkluderende leiemarked.

---

## Referanser

- i) Mamre, Mari O, Astrup, Kim og Emblem, Anne Wenche (2025): Tiltak for flere utleieboliger, NIBR-rapport 2025:1
- ii) SØA (2025): Sokkelboligmarkedets omfang og utvikling. SØA-rapport 33/2025. og Norkart (2025): Bedre boligregister. Rapport N-4119|2025.
- iii) Oslo Economics (2024), Utleieres fortjeneste og leietakernes økonomi, Oslo Economics Rapport 2024:46
- iv) Arnott, Richar (1995): «Time for revisionism on rent control?» Journal of economic perspectives 9.1 (1995): 99-120.
- v) SØA (2021): Vurdering av minstetid for tidsbestemte leieavtaler. SØA-rapport 5/2021.
- vi) SØA (2023): Utleiere og tilbudet i det norske markedet for utleieboliger. SØA-rapport 13/2023.
- vii) Nef/SØA (2024): Eierskap i det norske boligmarkedet – en kartlegging av boliger der eieren ikke selv bor.
- viii) Oust, Are, Olaussen, Jon Olaf og Sønstebø, Ole Jacob (2024): Innspill til Husleielovutvalget, Senter for Bolig- og Miljøøkonomi, NTNU Trondheim
- ix) Nordvik, Viggo (1996): Mot et mer ustabilt leiemarked, Samfunnsspeilet 1996:4, SSB
- x) Wessel, Terje (2002): «Fra leie til eie-konvertering av leiegårder i norske byer.» Tidsskrift for samfunnsforskning 43.3 (2002): 299-331.
- xi) SØA (2025): Fortrengning i leiemarkedet, SØA-rapport 27:2025
- xii) En mer utfyllende og formell analyse av valget om å leie ut eller ikke finnes i Nordvik, Viggo. «Utilisation of the stock of owner-occupied single-family houses: An econometric analysis.» Urban Studies 37.7 (2000): 1171-1183.
- xiii) Se f.eks. Bø, Erlend Eide (2024): Leiemarkedets rolle og framtid, Samfunnsøkonomen 2024:3
- xiv) SSBs Statistikkbank tabell10745

- <sup>xv)</sup> Markussen, Simen og Røed, Knut (2025), Formuesskatten er ikke en skatt på norsk eierskap, Dagens Næringsliv 1.10.26. Formuesskatten er ikke en skatt på norsk eierskap | DN
- <sup>xvi)</sup> SØA (2025): Fortrengning i leiemarkedet, SØA-rapport 27:2025
- <sup>xvii)</sup> Nordvik, Viggo (2000): «Tenure flexibility and the supply of private rental housing.» *Regional Science and Urban Economics* 30.1 (2000): 59-76.
- <sup>xviii)</sup> En klassisk referanse på dette er Guasch, J. Luis, & Marshall, Robert C. (1987): «A theoretical and empirical analysis of the length of residency discount in the rental housing market.» *Journal of Urban Economics* 22.3 (1987): 291-311
- <sup>xix)</sup> Borgersen, Trond-Arne & Emblem, Anne Wenche (2023): «Direct and Indirect Effects of Housing Market Policies using an Augmented DiPasquale-Wheaton framework.» *Tidsskrift for boligforskning* 6.1 (2023): 4-29.
- <sup>xx)</sup> Nærmere omtale av denne modellen finnes i en artikkel hentet fra Advokatfirmaet Bulls hjemmeside: Hvordan borettslagsmodellen gjør at man kan unngå unødig gevinstskatt ved salg av utleiegård
- <sup>xxi)</sup> Mamre, Mari O, Astrup, Kim og Emblem, Anne Wenche (2025): Tiltak for flere utleieboliger, NIBR-rapport 2025:1
- <sup>xxii)</sup> Flåto, Maja, Monkerud, Lars Chr. og Astrup, Kim (2023): Studenters betydning for leiemarkedet, NOVA rapport 17/2023.
- <sup>xxiii)</sup> SØA (2025): Sokkelboligmarkedets omfang og utvikling. SØA-rapport 33/2025.
- <sup>xxiv)</sup> Se f.eks. NEF/Ambita/SØA (2025): Boliger eier ikke bor i - sekundærboliger, profesjonelt eide boliger og utenlandsk eierskap. 2025, Q2.

- xxv) SØA (2024): Omfang og betydning av korttidsleie for det ordinære leiemarkedet. SØA-rapport 36/2024
- xxvi) SSB: Statistikkbanken, Boforhold registerbasert [Tabell 11 038 og 11084](#) Oslo
- xxvii) SSB: Statistikkbanken, Boforhold registerbasert [Tabell 11346](#)
- xxviii) Husbanken: Statusvurdering om leiemarkedet 2024. Husbankens rapportserie 1/2025
- xxix) SSB: Statistikkbanken, Boforhold registerbasert [Tabell 11082](#)
- xxx) Husbankens kommende KOSTRA rapportering (2025)
- xxxi) SSB: Statistikkbanken [tabell 12012](#)
- xxxii) SØA (2025): Fortrengning i leiemarkedet. SØA-rapport 27/2025
- xxxiii) SSB: Statistikkbanken [tabell 13140](#)
- xxxiv) SSB: Statistikkbanken, [tabell 04469](#)
- xxxv) Riksrevisjonen (2025): Helse- og velferdstjenester til personer med samtidig rusmiddellidelser og psykiske lidelser Dokument 3:5 (2024–2025)
- xxxvi) Sørvoll, Jardar, Osnes, Siri Myrøld, Christiansen, Ina Marie & Flåto, Maja: Tildelingskriterier og vilkår for leie av kommunale utleieboliger i Norge. OsloMet BOVEL-notat 5/25
- xxxvii) SØA (2025): Fortrengning i leiemarkedet. SØA-rapport 27/2025
- xxxviii) Bø, Erlend Eide (2024): Leiemarkedets rolle og framtid: Oslo: Samfunnsøkonomen 2024:3
- xxxix) Hansen, Jørgen Drud, & Skak, Morten (2008): «Adaptation investments and homeownership.» Journal of Housing Economics 17.1 (2008): 102-115.
- xl) Husbanken (2025): Boligundersøkelsen 2025
- xli) SSB: Statistikkbanken, [tabell 11038](#)

- xlii) Husbanken (2025): Boligundersøkelsen 2025
- xliii) Husleietvistutvalget (2025): Årsrapport 2024. Tilgjengelig fra: f74cfa72fa01a8afa4dc5bfb-d7a439cc00cb0b3b.pdf
- xliv) Husbanken (2025): Statusvurdering om leiemarkedet 2024. Sentrale utviklingstrekk og utfordringer. Tilgjengelig fra: Statusvurdering om leiemarkedet 2024
- xlvi) SØA (2025): Fortrengning i leiemarkedet. SØA-rapport 27/2025.
- xlvii) Husleieprisene fortsetter opp: – Dramatisk økning | Finansavisen
- xlviii) SØA (2025): Fortrengning i leiemarkedet. SØA-rapport 27/2025.
- xlvi) Bø, Erlend Eide (2025): «Leiemarkedets rolle og fremtid». Samfunnsøkonomen, 3/2024.  
Tilgjengelig fra: Leiemarkedets rolle og fremtid - Samfunnsøkonomen
- xlix) Oust, Are, Olaussen, Jon Olaf og Sønstebø, Ole Jakob (2023): Innspill til husleielovutvalget. NTNU Handelshøyskolen, Senter for Bolig- og Miljøøkonomi, Tilgjengelig fra: Innspill-til-husleielovutvalget\_Are-Oust.pdf
- i) Gamrath, Tobias, Gran, Bjørn og Schulz-Norberg, Marthe (2024): Er det billigere og eie eller leie bolig? SØA-notat 1/2024.
- ii) SØA (2025): Fortrengning i leiemarkedet. SØA-rapport 27/2025.
- iii) Gyüre, Krisztina & Lylum, Markus (2024): Den økonomiske (u)tryggheten har stabilisert seg. SIFOs økonomiske trygghetsbarometer 2024. SIFO-rapport 9/2024.
- iiii) Bye, Knut Snellingen (2025): Månedslønnen økte med 3000 kroner. SSB, artikler om lønn, tilgjengelig fra: Månedslønnen økte med 3 000 kr – SSB
- liv) Normann, Tor Morten (2017): Hvordan måle boutgiftsbelastning? En diskusjon av forholdet mellom inntekter og utgifter til bolig. SSB notat 6/2017.

<sup>iv)</sup> NEF/SØA/Ambita (2025): Samkjøperindeksen 2025Q2. NEF.

<sup>ivi)</sup> Husbanken (2025): Bostøtten i 2025. Hvor treffsikker er ordningen? Husbankens rapportserie 5/2025.





**Husbanken**