

# Statusvurdering om leiemarkedet 2024

Sentrale utviklingstrekk og utfordringer



# Husbankens rapportserie

Husbanken arbeider for å forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet, hjelper flere med å skaffe og beholde en egnet bolig, og støtter kommunene i deres boligpolitiske arbeid.

Husbanken har også en nasjonal kunnskapsrolle innen boligsosiale spørsmål. Denne rollen innebærer å:

- Styrke kunnskapsgrunnet for å utvikle boligpolitikken.
- Sørge for relevant kunnskap for å videreutvikle boligsosiale virkemidler.
- Gi kommunene god opplæring, veiledning og rådgivning i det boligsosiale arbeidet.

I Husbankens rapportserie publiserer vi resultater fra undersøkelser, utredninger og analyser som er gjennomført internt eller i samarbeid med andre aktører.

Henvendelser om dette notatet/denne rapporten kan rettes til:

Husbanken, ved Kunnskapsdirektør  
Hans Christian Sandlie  
Grønland 53, Drammen  
Telefon: 32 26 27 86  
[Hans.Sandlie@husbanken.no](mailto:Hans.Sandlie@husbanken.no)

# Forord

Leiemarkedet har en sentral rolle i norsk boligpolitikk og bidrar til at alle kan ha et trygt sted å bo. Denne rapporten er utarbeidet som en del av Husbankens nasjonale fagrolle for leiemarkedet, slik det er definert i Boligmeldingen (Meld. St. 13 2023–2024). Rapporten søker å gi en helhetlig statusvurdering av leiemarkedet i Norge, med vekt på utviklingstrekk, utfordringer og geografisk variasjon.

Rapporten har som mål å gi et balansert bilde av leiemarkedets kompleksitet. Det er mange ulike interesser som møtes på leiemarkedet: leietakere har behov for trygghet og forutsigbarhet, utleiende har krav til lønnsomhet og kommunene har ansvar for å sikre boliger til vanskeligstilte. Det er krevende å finne løsninger som ivaretar alles behov. I tillegg påvirker lover, økonomi og sosiale forhold leiemarkedet, noe som gjør situasjonen mer kompleks.

Rapporten tar utgangspunkt i tilgjengelig statistikk, forskning og analyser for å gi et oppdatert kunnskapsgrunnlag som kan styrke beslutningsgrunnlaget for boligpolitiske tiltak. Den gir en helhetlig oversikt over leiemarkedets dynamikk og belyser konkrete utfordringer som boligmangel, økonomisk sårbarhet blant leietakere og regionale forskjeller i markedet.

Arbeidet med rapporten har involvert bred kunnskapsinnhenting fra relevante aktører, både fra forskningsmiljøer, Husbankens brukerråd og våre egne regionkontorers kontakt med bransje og kommuner. Det er også lagt vekt på Husbankens egne analyser og erfaringer fra arbeid med boligsosiale virkemidler. Arbeidsgruppen har vært bredt sammensatt med representanter fra Husbankens nasjonale kontorer. Husbankens regionkontorer har bidratt med viktige innspill til rapporten. Jeg takker for alle bidrag.

Det er første gang Husbanken utarbeider en statusrapport for leiemarkedet. Jeg håper denne rapporten gir en tydelig og nyansert oversikt over dagens utfordringer og utviklingen i leiemarkedet. Målet er å bidra til en dypere forståelse og styrket innsats for å utvikle et trygt, forutsigbart og velfungerende leiemarked i Norge.

Jan Hjelle  
Husbankdirektør

Rapporten er skrevet av Ragnhild Dahl, Kari Eika, Mari Wigum Frøseth, Viggo Nordvik, Bjørn Johan Pedersen, Linn Pettersen og Hermund Urstad.

# Innhold

<b>Forord</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>Leiemarkedets etterspørselsside</b>	<b>33</b>
<b>Sammendrag – utviklingstrekk og utfordringsbildet</b>	<b>5</b>	3.1	Hvem er leietakerne?	33
<b>1 Innledning</b>	<b>7</b>	3.2	Et nærmere blikk på ulike grupper leietakere	38
1.1 Bakgrunn	7	3.3	Noen generelle utviklingslinjer	44
1.2 Formål og avgrensning	8	3.4	Søkere til kommunale boliger	49
1.3 Husleielovutvalget	9	3.5	Befolkningsendring og boligbehov	51
1.4 Rapportens oppbygging	10	3.6	Avsluttende kommentarer	52
<b>2 Leiemarkedets tilbudsside</b>	<b>11</b>	<b>4</b>	<b>Leiepriser og leietakeres økonomiske situasjon</b>	<b>54</b>
2.1 Manglende statistikkgrunnlag om leieboliger	11	4.1	Statistikk på leiepriser	54
2.2 Størrelse og sammensetning av tilbudssiden på leiemarkedet	12	4.2	Bostøtteregisteret – Husbankens egen kilde til data om leiepriser	60
2.3 Utleie fra privatpersoner	15	4.3	Historisk utvikling i leiepriser	66
2.4 Profesjonelle utleiery	17	4.4	Fastsettelse av leiepriser	68
2.5 Studentboliger	19	4.5	Leietakeres økonomiske situasjon	71
2.6 Kommunal utleie	21	4.6	Avsluttende kommentarer	75
2.7 Økt omfang av kortidsutleie	25	<b>5</b>	<b>Konklusjon og veien videre</b>	<b>77</b>
2.8 Kvaliteten på utleieboligmassen	26			
2.9 Manglende boligbygging og knapphet på leieboliger	28			
2.10 Mangel på kommunale boliger	30			
2.11 Avsluttende kommentarer	31			

# Sammendrag – utviklingstrekk og utfordringsbildet

Det er beregnet at det er om lag 605 000 utleieboliger i Norge, hvor flertallet er leid ut av privatpersoner. Småskalautleie utgjør 70 prosent av tilbudet, mens profesjonell utleie og kommunale utleie utgjør henholdsvis ca.13 prosent og 17 prosent.

Nær én million personer, eller i underkant av 24 prosent av norske husholdninger, leier boligen de bor i. Det er vanlig å leie når man er ung og er i etableringsfasen, men det er samtidig anslått at 183 000 husholdninger er langtidsleietakere. Disse kjennetegnes av lav inntekt, lav utdanning og mottak av sosialhjelp og bostøtte. Flest leieboere er det blant aleneboende, men også grupper som aleneforeldre og innvandrere er overrepresentert blant leietakere.

Leiemarkedet er preget av ubalanse mellom tilbud og etterspørsel, som fører til økt press på sårbare grupper og høyere leiepriser. Geografiske forskjeller gir ulike utfordringer, med press på storbyene og aldrende befolkning i distriktene. Det forventes fortsatt press på leiemarkedet i årene framover, og det vil med de gjeldende rammevilkårene bli utfordrende å etablere flere utleieboliger og oppgradere eksisterende utleieboligmasse. Nedenfor oppsummerer vi de mest sentrale utviklingstrekkene i leiemarkedet, fremtredende utfordringer og geografiske variasjoner.

## Utviklingstrekk

### Økende press på markedet

- Fra 2015–2023 har antallet leietakere økt dobbelt så mye som befolkningsveksten.
- De høye antallet flyktninger fra Ukraina har ført til økt etterspørsel etter utleieboliger.
- Fremover er det forventet at flere leietakere vil være aleneboende, eldre eller lavinntektsgrupper, med lavere økonomisk handlingsrom.

### Strukturelle endringer på tilbudssiden

- Profesjonelle utleieryttere trekker seg i økende grad ut av markedet på grunn av lav lønnsomhet.

### Leiepriser og økonomi

- Leieprisene har økt betydelig de siste årene, men mindre enn bokostnadene for eiere.
- Leietakere har betydelig lavere inntekt og dermed dårligere forutsetning for å håndtere økte boutgifter enn boligeiere

## Utfordringsbildet

### Økt etterspørsel, lavt tilbud

- Etterspørselen etter leieboliger har økt raskere enn tilbudet, særlig på grunn av flyktningsstrømming og økte etableringsbarrierer for boligeie.
- Lav boligbygging og manglende lønnsomhet i utleiemarkedet har ført til knapphet på utleieboliger.

### Kommunale utfordringer

- Kommunene sliter med å skaffe og vedlikeholde kommunale boliger på grunn av høye kostnader og presset økonomi.
- Økte boligsosiale utfordringer.
- Økning i ventelister og bruk av midlertidige løsninger for vanskeligstilte.

### Økonomisk sårbarhet blant leietakere

- Mange leietakere bruker en stor andel av inntekten på husleie og står i fare for å misligholde bostedene.
- Diskriminering og mangel på boliger for lavinntektsgrupper øker faren for bostedsløshet.

### Korttidsutleie og konkurranse

- Når flere leier ut boliger for korttidsbruk, for eksempel via Airbnb, blir det færre boliger til langtidsleie. Dette gjelder både i storbyer og på populære feriesteder i distriktene.

### Manglende statistikk og kunnskap

- Fraværet av nasjonale data om leieboliger gjør det vanskelig å analysere og håndtere markedets utfordringer effektivt. Det finnes eksempelvis ikke statistikk som gir fullstendig informasjon om leiepriser og utviklingen i leieprisene.

## Geografisk variasjon

### Storbyer

- Oslo har den største andelen profesjonelle utleiery (40 prosent) og høyeste leiepriser.
- Korttidsutleie er mest utbredt i Oslo og Tromsø.
- Markedet i storbyene har høy andel unge leietakere og lav inntekt.

### Distriktene

- Flere kommunalt disponerte boliger per innbygger, ofte rettet mot eldre og vanskeligstilte.
- Lavere boligpriser og begrenset etterspørsel gjør det utfordrende å bygge nye boliger.

### Studentkommuner

- Høye leiepriser og begrenset antall studentboliger fører til press på det private leiemarkedet.
- Samskipnadene sliter med å få etablert boliger med nøkterne leiepriser.

# 1 Innledning

## 1.1 Bakgrunn

Med boligmeldingen Ein heilskapeleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet (Meld St. 13 (2023–2024) varslet regjeringen en økt innsats for leiemarkedet. Målet er at leiemarkedet skal være trygt og forutsigbart. I meldingen lanserte regjeringen fire mål for en fornyet leiemarkeds-politikk:

- Trygge leieforhold
- Et tilstrekkelig tilbud av utleieboliger
- Solid kunnskap om leiemarkedet
- En bærekraftig kommunal utleiesektor

Et av tiltakene i denne satsingen er at regjeringen gir Husbanken en fagrolle på leiemarkedet. Husbankens fagrolle kan deles inn i følgende hovedpunkter:

- Utvikle kunnskap om leiemarkedet
- Formidle kunnskap og skape arenaer for kunnskapsdeling
- Gi faglige råd og analyser til departementet
- Støtte kommunene

Med fagrollen for leiemarkedet får Husbanken et utvidet samfunnsoppdrag. Tidligere har Husbankens samfunnsansvar i hovedsak vært knyttet til virkemidler og boligløsninger for vanskeligstilte på boligmarkedet, ikke markedet som helhet. Regjeringen skriver i boligmeldingen at fagrollen handler om å sørge for solid,

relevant og helhetlig kunnskap om leiemarkedet, inkludert kunnskap om behovet for korrigerende tiltak for å nå boligpolitiske mål, og om å se de juridiske og økonomiske virkemidlene i sammenheng. Dette innebærer at Husbanken må bygge opp en bredere kompetanse om rammevilkårene som påvirker både tilbud og etterspørsel på leiemarkedet, hvordan leiemarkedet fungerer og hva som driver priutviklingen.

Vi vet mindre om leiemarkedet enn om eierdelen av boligmarkedet. Husbanken skal sørge for et oppdatert kunnskapsgrunnlag om hvordan leiemarkedet fungerer, blant annet når det gjelder boforhold og bomiljø, mekanismer for prisdanning, hvor det er markedssvikt, og hvordan funksjonsmåten i leiemarkedet påvirker og blir påvirket av ulikhet i inntekt og formue. Regjeringen mener videre at det er behov for systematisert kunnskap om regionale variasjoner, distriktutfordringer og utfordringer i pressområdene.

I tildelingsbrevet for 2024 fikk Husbanken i oppdrag fra Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) å utarbeide en statusvurdering om leiemarkedet som beskriver sentrale utviklingstrekk og utfordringer. Dette oppdraget svares ut gjennom denne rapporten.

## 1.2 Formål og avgrensning

Husbanken vil med denne rapporten gi en balansert statusvurdering av leiemarkedet ut fra tilgjengelig kunnskap hentet fra statistikk, rapporter og forskning, samt noen egne analyser. Rapporten gir en gjennomgang av utviklingstrekk og utfordringer for leiemarkedets tilbud- og etterspørselsside, samt utviklingen i leietakernes boligøkonomi. I tillegg vurderes statistikken på leiemarkedet.

Statusrapporten utgjør et viktig utgangspunkt for fagrollen Husbanken skal ha for leiemarkedet. Beskrivelsene i rapporten danner et viktig kunnskapsgrunnlag som kan styrke beslutningsgrunnlaget for å utforme boligpolitiske tiltak. Den gir en overordnet fremstilling av leiemarkedets dynamikk, samtidig som den tar opp konkrete utfordringer som knapphet på boliger, økonomisk sårbarhet blant leietakere, og regionale forskjeller i markedet.

Rapporten tar utgangspunkt i tilgjengelig statistikk, forskning og analyser. I forbindelse med arbeidet med rapporten har Husbanken hatt kontakt med sentrale forskningsmiljøer som SSB og BOVEL, samt hentet inn kunnskap fra Husbankens brukerråd og erfaringer fra kontakten som Husbankens regionkontor har

med bransje og kommuner. Det er også hentet inn flere FoU rapporter, som er benyttet i utarbeidelsen av rapporten. Disse har spesielt vært rettet mot å bygge opp og hente inn kunnskap om leiemarkedet utover den delen av markedet som gir boligløsninger til vanskeligstilte husholdninger.

Analysene i rapporten dekker hovedsakelig perioden fra 2015 til 2023. Denne avgrensningen er gjort av praktiske årsaker fordi det er enklest å finne data fra denne perioden, blant annet fra SSBs statistikkbank og annen tilgjengelig statistikk. Avgrensningen innebærer at rapporten ikke kan si noe sikkert om effekten av: endringene i skattesystemet for sekundærboliger i 2012 eller innføringen av utlånsforskriften i 2015. Husbanken vil vurdere om fremtidige rapporter bør utvide tidslinjen for analysene for å dekke en lengre periode.

Statusrapporten tar i liten grad opp juridiske problemstillinger, siden dette er utførlig behandlet i utredningen Husleielovutvalget nylig overleverte til Regjeringen (NOU 2024:19). Siden statusrapporten likevel bygger på og utfyller denne utredningen, er det en kort oppsummering av utredningen nedenfor.



### 1.3 Husleielovutvalget

Husleielovutvalget presenterer i **Ny boligleielov** (NOU 2024:19) en omfattende gjennomgang av det norske leiemarkedet og et forslag til en ny boligleielov. Lovforslaget skal styrke leietakernes rettigheter, sikre botrygghet og balansere interessene mellom leietakere og utleiere. Utredningen viser at det norske leiemarkedet er relativt lite og preget av privat småskalautleie, hvor to tredjedeler av boligene leies ut av enkeltpersoner.

Selv om leiemarkedet er lite er markedet viktig for mange husholdninger, særlig unge og mobile grupper, studenter og husholdninger med kortsiktige boligbehov. Kommunale boliger, tilvisningsboliger og studentboliger utgjør et mindre, men kritisk segment, som avhjelper presset på det private leiemarkedet.

Utredningen fremhever styrker i leiemarkedet, som fleksibilitet og lav økonomisk risiko for leietakere. Disse fordelene gjør leie attraktivt for mange, spesielt i økonomisk usikre tider. Samtidig påpeker utvalget betydelige utfordringer, inkludert manglende botrygghet, diskriminering og økonomisk press på leietakere, som ofte bruker en større del av inntekten sin på bolig sammenlignet med boligeiere. Diskriminering i leiemarkedet og begrenset tilgang til kommunale boliger bidrar ytterligere til utfordringsbildet.

En viktig del av utvalgets analyse er behovet for å balansere reguleringene for å styrke leietakernes situasjon uten å redusere utleiernes insentiver. Styrkede rettigheter for leietakerne

representerer økte kostnader for utleierne som kan gi et redusert tilbud av boliger. Dermed kan utvidede rettigheter ende opp med å bidra til redusert bostabilitet. Utvalget foreslår flere tiltak for å øke botryggheten, som innføring av ufravelige minstekrav til boligstandard, lengre minstetid for leiekontrakter og rett til å forlenge visse avtaler. Et forslag for å balansere kravene er husleiers adgang til å justere husleien til markedsleie – mot dagens gjengse leie – hvert tredje år. Utvalget foreslår tiltak for å klargjøre regelverket og redusere konfliktnivået mellom partene, blant annet gjennom bedre reklamasjonsordninger og tydeligere regler om vedlikeholdsansvar.

Utredningen peker også på langsiktige utviklingstrekk som kan påvirke markedet, inkludert økt etterspørsel etter leieboliger på grunn av migrasjon, flere studenter og høyere barrierer for boligeie. Tilbudssiden er imidlertid stabil, men begrenset, med liten andel profesjonelle utleiere og få nye leieboliger.

Utvalget understreker at en ny boligleielov må suppleres med boligsosiale virkemidler som bostøtte og kommunale boliger, og tiltak som fremmer boligbygging for å sikre et velfungerende marked. Statusrapporten fra Husbanken er et første skritt mot å bygge et solid kunnskapsgrunnlag for boligpolitiske tiltak. Rapporten gir en oversikt over hvordan leiemarkedet fungerer og tar opp konkrete utfordringer som boligknapphet, økonomisk sårbarhet blant leietakere, regionale forskjeller i markedet.

## 1.4 Rapportens oppbygging

Rapporten er delt inn i tre hoveddeler. Den første tar for seg etterspørselssiden på leiemarkedet, den andre ser nærmere på tilbudssiden og den siste tar for seg leieprisstatistikk og husholdningenes boligøkonomiske situasjon. Kapitlene har samme hovedstruktur, først en situasjonsbeskrivelse, deretter en omtale av utviklingstrekk, og det avslutter med utfordringene.

Situasjonsbeskrivelsen av både etterspørselssiden og tilbudssiden bruker rammebetingelser, som for eksempel, skatt, lover, demografi, innvandring og pris- og lønnsutvikling, for å forklare både hvorfor tilbudssiden er sammenlagt slik den er og som en del av forklaringen på etterspørselen etter leieboliger. Utviklingstrekk på etterspørsels- og tilbudssiden er i stor grad basert på statistikkilder fra SSB. Husbanken har tatt utgangspunkt i de nyeste tilgjengelige data, og supplert med artikler og tilgjengelig FoU. Husbankens boligundersøkelse, behovsmelding og kommuneundersøkelsen har også blitt benyttet som et kunnskapsgrunnlag. I tillegg til FoU bestilt av Husbanken og andre kilder som for eksempel Husleielovutvalgets rapport.

Delen om leiepriser og husholdningenes boligøkonomi gir en gjennomgang av de ulike datakildene for prisstatistikk. Beskrivelsen av utviklingstrekkene er basert på SSB sin leiemarkedsundersøkelse. Husbanken har i tillegg foretatt egne analyser basert på opplysninger fra bostøtteregisteret i Husbanken. Disse analysene bidrar til å øke kunnskapen om leieprisdannelsen, gir bedre innsikt i leiepriser på geografisk nivå og øker kunnskapen om situasjonen til husholdningene med de laveste inntektene i leiemarkedet.

Delen om husholdningenes boligøkonomi er basert på flere kilder, i tillegg til egne analyser basert på SSB statistikk for å beskrive utviklingen i husholdningenes boligøkonomi.

## 2 Leiemarkedets tilbudsside

### 2.1 Manglende statistikkgrunnlag om leieboliger

Det finnes ikke nasjonale registerdata om leieboliger og kontraktsforhold. Dette gjør at statistikk om tilbudssiden i leiemarkedet er preget av vesentlige mangler. Gjennom matrikkel og grunnbok er det gode data om boliger og eierforhold, men mindre om hvordan boligene blir brukt, herunder hvilke boliger som tilbys for utleie og av hva slags type eiere.

Utvalgsundersøkelser er derfor særlig viktige for leiemarkedet. Det foreligger en del kunnskap om sammensetningen av tilbudssiden fra leiemarkedsundersøkelsen (de store byene) og fra levekårsundersøkelsen (hele landet), som SSB gjennomfører.

Ulike registre gir grunnlag for litt ulik statistikk. Bostøtteregisteret har opplysninger om leieboliger for dem som leier og søker om bostøtte.

SSB har en særskilt statistikk for kommunale boliger (gjennom kommune-stat-rapporteringen KOSTRA), og Husbanken har oversikt over studentboliger som samskipnadene bygger og forvalter. Boforholdsregisteret (SSB), som omfatter hele befolkningen, gir opplysninger om leietakerhusholdningene, og boligene disse bor i. Dette registeret gir det beste anslaget for det totale antallet leieboliger (som faktisk blir utleid), men utfordringer i statistikken gjør at det er en viss usikkerhet knyttet til anslaget.

Flere kommersielle aktører har data om utleieboliger fra den delen av utleiemarkedet som de formidler, eksempler er Utleiemegleren og finn.no. Her er det utfordringer både når det gjelder sammenliknbarhet og representativitet, og at dataene ikke blir samlet inn systematisk og løpende av en uavhengig statistikkprodusent.

## 2.2 Størrelse og sammensetning av tilbudssiden på leiemarkedet

Dette avsnittet beskriver størrelsen på leiemarkedet, sammensetning av og utviklingen i de ulike utleierkategoriene, geografisk fordeling av leieboligene og hva som påvirker tilbudet av boligene.

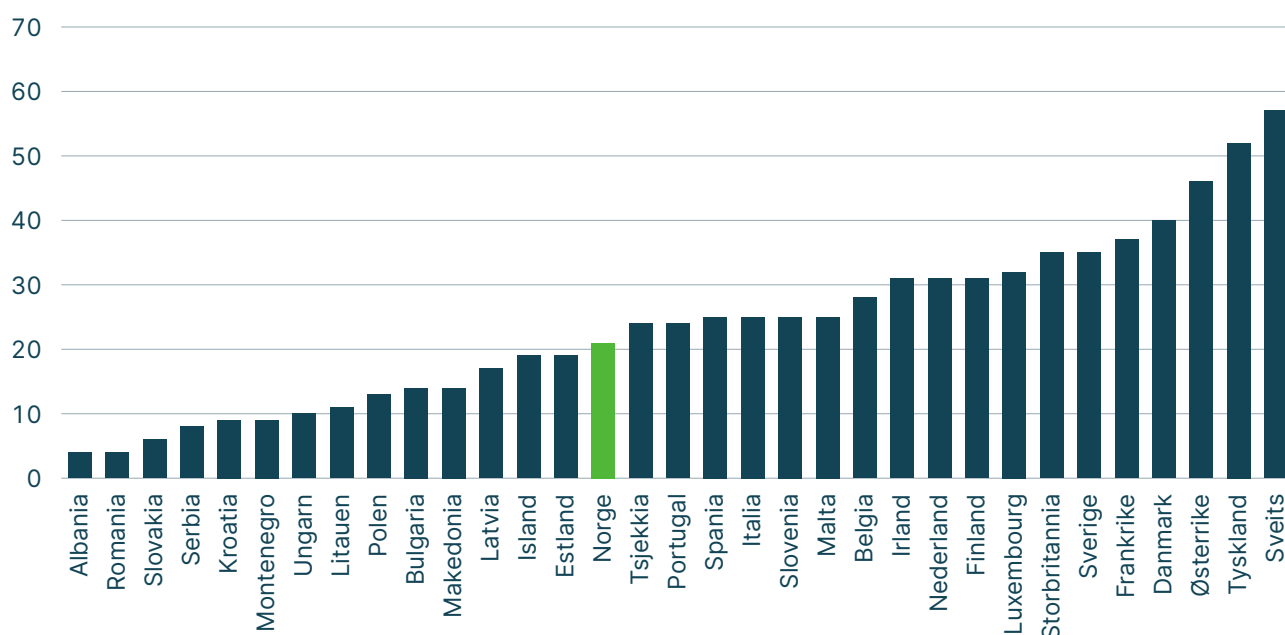
Som nevnt finnes det ikke et register over utleieboliger for å beregne antall utleieboliger, eller plassering og sammensetning av utleieboligmassen på det norske leiemarkedet. I mangel av et register, kan man bruke boforholdsregisteret og levekårsundersøkelsen som er viktige kilder til opplysninger om leieboligene.

Dersom vi antar at hver husstand som leier representerer en utleiebolig, er det om lag 605 200

utleieboliger i Norge i 2023 i henhold til boforholdsregisteret<sup>1)</sup>. Disse er ulikt fordelt geografisk, med høyest konsentrasjon i og omkring storbyene. Boligene varierer i omfang og størrelse, og spenner fra eneboliger, leiligheter, rekkehus, bofellesskap, studentboliger til sokkelboliger.

Sammenlignet med mange andre europeiske land, har Norge en relativt lav leieandel (se figur 2.1). Andelen er lavere enn i Øst-Europa, på nivå med sør-europeiske land og betydelig lavere enn i Sverige og Danmark<sup>a)</sup>. Forklaringen på den lave leiedelen er den norske eiermodellen med mål om at flest mulig skal få eie egen bolig. Modellen bidrar til at store deler av befolkningen får ta del i boligprisveksten.

Figur 2.1: Andelen av befolkningen som leier boligen de bor i fordelt på europeiske land. Kilde: Eurostat, bearbeidet av SØA<sup>2)</sup>



<sup>1)</sup> Tallet er hentet fra SSB statistikkbanken: tabell 11084 Boforhold, registerbasert.

<sup>2)</sup> SØA (2024): Leiemarkedets effekt på makroøkonomien – Bidrar det norske leiemarkedet til en mer fleksibel økonomi. Rapport 30/24.

## 2.2.1 Sammensetning og utvikling av leiemarkedet- SSBs levekårsundersøkelser som kilde

Det norske leiemarkedet består av vidt forskjellige utleiere med ulike kjennetegn og skala på utleievirksomheten. I lovutredningen fra Husleielovutvalget er utleiere kategorisert og definert på følgende måte<sup>b)</sup>:

- **Privatpersoner som leier ut sokkelboliger:** Når utleieren bor i samme hus, kaller man ofte utleieboligen for en sokkelbolig, uavhengig av om den ligger i kjelleren, hovedplanet eller på loftet
- **Privatpersoner som leier ut en eller flere sekundærboliger:** En sekundærbolig er en bolig som utleieren eier i tillegg til sin egen. Eieren bor vanligvis ikke i samme hus og leier ut boliger i et begrenset omfang. I tråd med skattelovens normer regnes det som sekundærbolig når utleier leier ut færre enn fem boliger
- **Næringsdrivende utleiere:** Utleie i næringsøyemed og i et visst omfang, nærmere bestemt til fem boliger eller flere.
- **Kommunale utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet:** Boliger som for personer som ikke selv klarer å skaffe seg eller beholde en tilfredsstillende bolig. Kommunene eier boligene selv. I tillegg til de kommunale boligene kan kommunene disponere boliger til vanskeligstilte gjennom innleie eller tildelingsrett
- **Studentsamskipnader:** Student-samskipnadene er organisasjoner som er underlagt studentsamskipnadsloven og som har til oppgave å ta seg av studenters velferd
- **Boligstiftelser:** En stiftelse er en drifts- eller organisasjonsform som er eid av formålet, og alle vedtak som fattes i stiftelsen, må være i tråd med formålets interesse. Boligstiftelser har til oppgave å tildele bolig til visse, ofte utsatte grupper, på boligmarkedet.

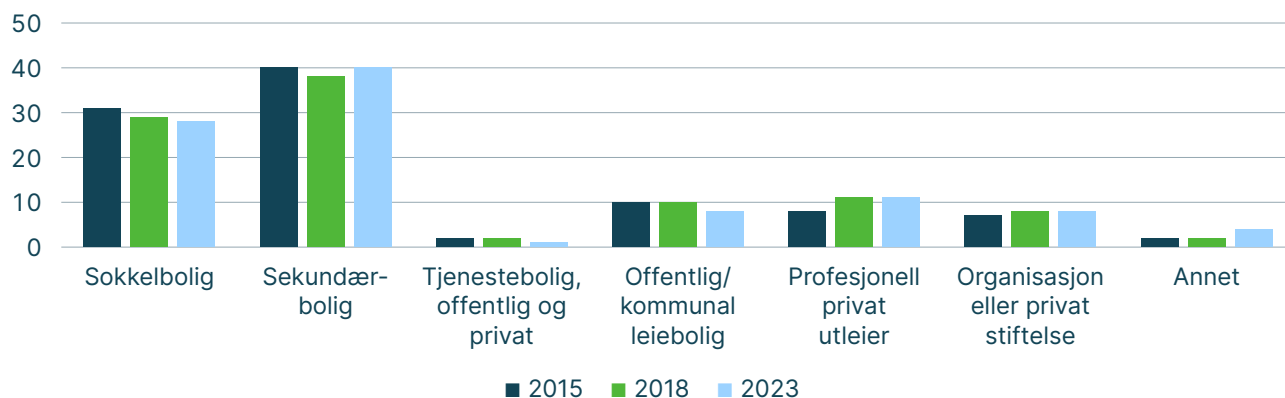
I motsetning til et aksjeselskap, er det ingen eiere som kan ut et overskudd av driften

- **Arbeidsgivere som leier ut tjenesteboliger:** Gjelder boliger i tilknytning til arbeidsforholdet

Figur 2.2 er basert på levekårsundersøkelsene i 2015, 2018 og 2023 og viser hvilken type utleier, leietagerne oppgir at de leier bolig av. Siden levekårsundersøkelsen er en utvalgsundersøkelse, bør sammenligninger over tid tolkes med varsomhet da tilfeldige variasjoner i utvalget kan påvirke resultatene. Figuren viser at sammensetningen av tilbyderne på leiemarkedet har vært relativt stabil over perioden. Små-skala utleie av sokkel og sekundærboliger fra privatpersoner dominerer markedet og utgjør om lag 7 av 10 boliger i 2023. I tillegg er det innslag av mellomstore og store profesjonelle private aktører. For landet samlet utgjør tilbudet fra profesjonelle utleiere omtrent 11 prosent av tilbudet i 2023. Kommunene disponerer om lag 115 000 boliger til utleie i 2023 i henhold til KOSTRA. I henhold til levekårsundersøkelsen utgjør de offentlige/kommunale utleieboligene under 10 prosent, men forklaringen er trolig at leietagere i kommunale boliger er underrepresentert i utvalget. De 14 studentsamskipnadene disponerte til sammen 44 200 boliger og faller innunder kategorien «Organisasjon eller privat stiftelse». I tillegg tilbyr arbeidsgivere utleieboliger, der Forsvaret disponerer om lag 1 650 boliger og 6 000 hybler til sine ansatte og Statsbygg disponerer om lag 330 boliger<sup>c)</sup>.

Før en videre beskrivelse av de ulike kategoriene, blir utviklingen i leietilbudet presentert, basert på analyser utført av Samfunnsøkonomisk analyse (SØA) på vegne av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF)/ Ambita der grunnbok, matrikkel og registrerte salg/kjøp er kilde.

Figur 2.2: Sammensetning av utleiesektoren.

Kilde: SSB Levekårsundersøkelsen 2015, 2018 og 2023<sup>1)</sup>

### 2.2.2 Sammensetning og utvikling i leiemarkedet – grunnbok, matrikkel og registrerte kjøp og salg som kilde (NEF/Ambita)

SØA har i 2024 kartlagt eierskap til boliger der eieren ikke selv bor, på oppdrag for Norges Eiendomsmeglerforbund, med data fra Ambita<sup>d)</sup>. SØA skriver at dette er boliger som trolig i stor grad er utleid. Boligene kan imidlertid stå tomme og/eller være ubeboelig. Det er også viktig å være klar over at sokkelboliger ikke er inkludert i denne statistikken.

Statistikken skiller mellom 1) utenlandskeide boliger i Norge (som er eid av a) nordmenn bosatt i utlandet, b) utlendinger bosatt i utlandet og c) utenlandske foretak), 2) norske profesjonelle eiere i det norske boligmarkedet (som AS, stiftelser og kommuner) og 3) sekundærboliger eid av privatpersoner i Norge.

Tallene viser en generell nedgang i boliger som eier ikke bor i selv, utviklingen er særlig tydelig i Oslo, der det er nedgang i alle de tre hovedkategoriene fra sommeren 2023 til sommeren 2024.

NEF utgir kvartalsvis statistikk over sekundærboliger, som viser en nedgang i sekundærboliger på landsbasis siden 2019. I Oslo er reduksjonene på over 8 000 boliger. SØA trekker frem at i flere andre, større byer har det vært en oppgang de siste par årene, som har dempet nedgangen nasjonalt, men at fra midten av 2024 ser de tegn til nedgang også i de andre storbyene.

Antallet institusjonelt (norsk)eide boliger har økt i landet totalt, men økningen har avtatt og som andel av boligmassen stoppet veksten opp ved inngangen til 2024. I Oslo har institusjonelt eide boliger gått klart ned siden høsten 2023, som primært kommer av en nedgang i boliger eid av aksjeselskaper. SØA konkluderer med at utenlandske foretak og privatpersoner er lite representert i det norske boligmarkedet. Fra 2023 til 2024 har det også vært en klar nedgang i antall boliger i Norge eid av utenlandske statsborgere i utlandet og nordmenn i utlandet, men en liten økning fra 2023 til 2024 slik at beholdningen er på om lag 2 000 boliger<sup>e)</sup>.

<sup>1)</sup> Hentet fra NOU 2024:19 "Ny Boligleielov", side 34

## 2.3 Utleie fra privatpersoner

Av [figur 2.2](#) ser vi at utleie av sokkel- og sekundærboliger fra privatpersoner utgjør den klart største delen av leiemarkedet. Andelen som leier av privatpersoner, er på om lag 7 av 10 boliger. Et anslag blir dermed at vi i 2023 har omtrent 420 000 utleieboliger som blir leid ut av privatpersoner i landet som helhet.

Tilbudet av småskalautleie fra privatpersoner er ofte preget av at utleieren har utleievirk-somheten som bi-inntekt, og derfor har en mer kortsiktig tidshorison på utleievirk-somheten<sup>f)</sup>. Disse aktørene kan trekke boligene forholdsvis raskt inn og ut av markedet. Dette er gunstig i den forstand at man kan tilpasse tilbudet av utleieboliger til situasjoner med raske endringer i etterspørselen som ved økte flyktningean-komster. På den annen side kan fleksibiliteten medføre redusert bostabilitet for leietagerne.

Det er også nærliggende å tenke at utleie av egen bolig, kan gjøre at man blir mer selektiv til hvem man vil leie ut til, som gir økt risiko for diskriminering og kan skape barrierer for visse typer leietagere med sosiale problemer<sup>g)</sup>. Særlig kan dette gjelde ved utleie av sokkelboligene der eier bor tett på leietager.

### 2.3.1 Utleie av sokkelboliger

Utleie fra privatpersoner kan igjen deles inn i utleie av sokkelboliger og sekundærboliger. Sokkelboliger blir definert som boliger der man leier ut en del av egen bolig. Andelen sokkelboliger utgjør anslagsvis 30 prosent av utleieboligene i henhold til levekårsundersøkelsen.

SØA (2023) finner at det er geografisk variasjon i andelen som leier sokkelboliger<sup>h)</sup>. Oslo har den laveste andelen der 20 prosent av leietagerne bor i en sokkelbolig, etterfulgt av leietagere i

sentralitetsgruppe 5 og 6 hvor om lag 25 prosent av leietagerne bor i sokkelbolig. De høyeste andelenene befinner seg i sentralitetsgruppe 1 (eksklusive Oslo) til 4 hvor over 33 prosent av leietagerne bor i en sokkelbolig. Fordelingen gjenspeiler i stor grad den geografiske fordelingen av eneboliger. Den relativt lavere andelen i distriktene har å gjøre med andelen sekundærboliger i distriktskommunene.

Inntekt fra utleie av sokkelbolig er skattefrie dersom man leier ut mindre enn halvparten av boligen man bor i<sup>i)</sup>. Økte husleier vil, alt annet likt, gi høyere inntekt og insentiv til å leie ut sokkelenheten. Tilbøyeligheten til å leie ut sokkelboligen øker trolig med størrelsen på boligutgiftene, som i hovedsak består av gjeld og rentenivå. Boligeierens livssituasjon har trolig også betydning, og nyetablerte boligeiere har større sannsynlighet for å leie ut. Tilbøyeligheten avtar etter hvert som eiers inntekter øker og barna vil ta i bruk utleiedelen<sup>j)</sup>.

SØA finner at det har vært en generell nedgang i boliger som eieren ikke bor i selv de siste årene<sup>k)</sup>. De peker på flere mulige årsaker til nedgangen. Selv om husleiene har økt, gjør høye renter og boligpriser det vanskelig å tjene på utleieboliger i dagens marked – særlig i Oslo.

Statistikken dekker imidlertid ikke sokkelboligutleie. For husholdninger som kan leie ut deler av boligen, er kapitalkostnaden den samme uavhengig av om de leier ut eller ikke, slik at både utviklingen med økte renter og økte leiepriser de siste årene gir insentiver til å leie ut<sup>l)</sup>.

### 2.3.2 Utleie av sekundærbolig

Det største segmentet på leiemarkedet er sekundærboligene som utgjør om lag 40 prosent av boligene i henhold til levekårsundersøkelsen.

Det gir et grovt anslag på at det er om lag 242 000 sekundærboliger som ble brukt til utleie i landet som helhet i 2023. Disse er eid av privatpersoner som eier en eller inntil fem boliger i tillegg til den de selv bor i. Sekundærboliger har ulike anvendelser:

- Utleie
- Fritidsbolig/pendlerbolig/stå tom
- Kortidsutleie.

Fordelingen av sekundærboliger på disse tre kategoriene varierer mellom geografiske områder og over tid. Per 4. kvartal 2022 utgjorde sekundærboliger om lag 25 prosent av boligene i distriktskommunene. Videre utgjorde boligene 15 prosent av boligene i Oslo, 10 prosent i kommuner i sentralitetsklasse 1 og 2 og mellom 10 og 15 prosent i sentralitetsklasse 3 og 4<sup>m</sup>).

Avhengig av hvilken kilde vi benytter, får vi ulik mengde sekundærboliger. SSB benytter data fra inntekts- og formuesbeskatningen til personer og finner at det i 2021 var 257 800 sekundærboliger. I dataene inngår kun boliger som er eid av privatpersoner og som inngår i skattegrunnlaget<sup>n</sup>). NEF/Ambita benytter data fra matrikkelen for registrerte kjøp og salg. I tredje kvartal 2024 er det registrert 394 510 sekundærboliger i landet i henhold til denne statistikken<sup>o</sup>).

Vi vet ikke hvor mange av sekundærboligene som blir brukt som utleieboliger. SSB identifiserer antall boliger der minst en av eierne av en sekundærbolig bor i en husholdning som har nettoinntekt eller underskudd fra utleie av fast eiendom. De oppgir at denne fremgangsmåten vil overdrive antallet sekundærboliger som blir utleid, da inntektene kan stamme fra en annen eiendom enn sekundærboligen som er med i beregningen. De finner indikasjon på at om lag halvparten av boligene for landet som helhet blir brukt til utleie, med en høyere andel

for storbyene. I Oslo kan om lag 70 prosent av sekundærboligene knyttes til næringsinntekter<sup>p</sup>).

Sekundærbolig er en finansiell investering der alternativet er å selge boligen. Investeringsbeslutningen vil avhenge av at husleien må være høy nok til å dekke driftskostnader ved boligen, og samtidig gi eier like høy kapitalavkastning som ved alternativ plassering<sup>q</sup>).

Investeringsbeslutningen består av flere faktorer. Blant investeringsfaktorene på inntektssiden inngår dagens leiepriser, forventet etterspørsel, forutsigbarhet og stabilitet i leieforholdene, forventet utvikling i leiepriser og boligpriser og forholdet mellom disse, potensialet for lønnsomme oppgraderinger og positiv verdiutvikling. På kostnadssiden fremhever de faktorer som dagens kostnadsnivå og forventninger om utviklingen i kostnader, forventninger om nødvendig vedlikehold, skatte- og avgiftstrykk, kostnader ved kjøp og salg, administrasjonskostnader, hvordan boligen finansieres (egenkapital og gjeld), rentenivå og andre driftskostnader som forsikringer<sup>r</sup>).

I perioden 2019–2024 har antallet sekundærboliger i Oslo sunket med over 8 000 enheter. Samtidig har økningen i andre deler av landet bidratt til å dempe den nasjonale nedgangen. Fra midten av 2024 ser man imidlertid tegn til en tilsvarende nedgang i andre storbyer. Flere faktorer kan forklare denne utviklingen, blant annet økte boliglånsrenter og høyere eierkostnader som forsikringer, kommunale avgifter og skatter<sup>s</sup>).

En stor svakhet ved statistikkgrunnlaget er at det gir begrenset innsikt i hvor mange sekundærboliger som leies ut, og ulike kilder gir svært varierende svar. Husbanken kan derfor ikke fastslå hvor stor andel av sekundærboligene som faktisk leies ut, eller i hvilken grad tilførselen av



disse boligene har bidratt til å dempe boligprisveksten og gjort det lettere for flere å gå fra leie til eie. En reduksjon av sekundærboliger påvirker balansen mellom eie- og leiemarkedet som kan øke presset i leiemarkedet. I praksis kan reduserte investeringer i sekundærboliger ikke bare forskyve balansen i markedene, men også bidra til redusert boligbeholdning. Dersom færre sekundærboligkjøpere fører til lavere salg i nyboligprosjekter, kan dette gjøre at prosjektene ikke oppfyller bankenes krav til forhåndssalg, og utbyggerne må utsette eller avlyse igangsettingen<sup>1)</sup>. Bø (2017) finner at økte kostnader

ved å eie sekundærbolig i Oslo øker eierandelen, og samtidig øker leieprisene noe- som kan svekke kjøpekraften til de fattigste i samfunnet<sup>u)</sup>.

Eierlinjen utgjør en bærebjelke i norsk boligpolitikk og reflekterer troen på at boligeierskap gir betydelige fordeler for både lokalsamfunn og de enkelte husstandene. Selv om salg av utleide sekundærboliger kan øke presset i leiemarkedet er det gunstig at dette gir husstander mulighet til å bli boligeier.

## 2.4 Profesjonelle utleiere

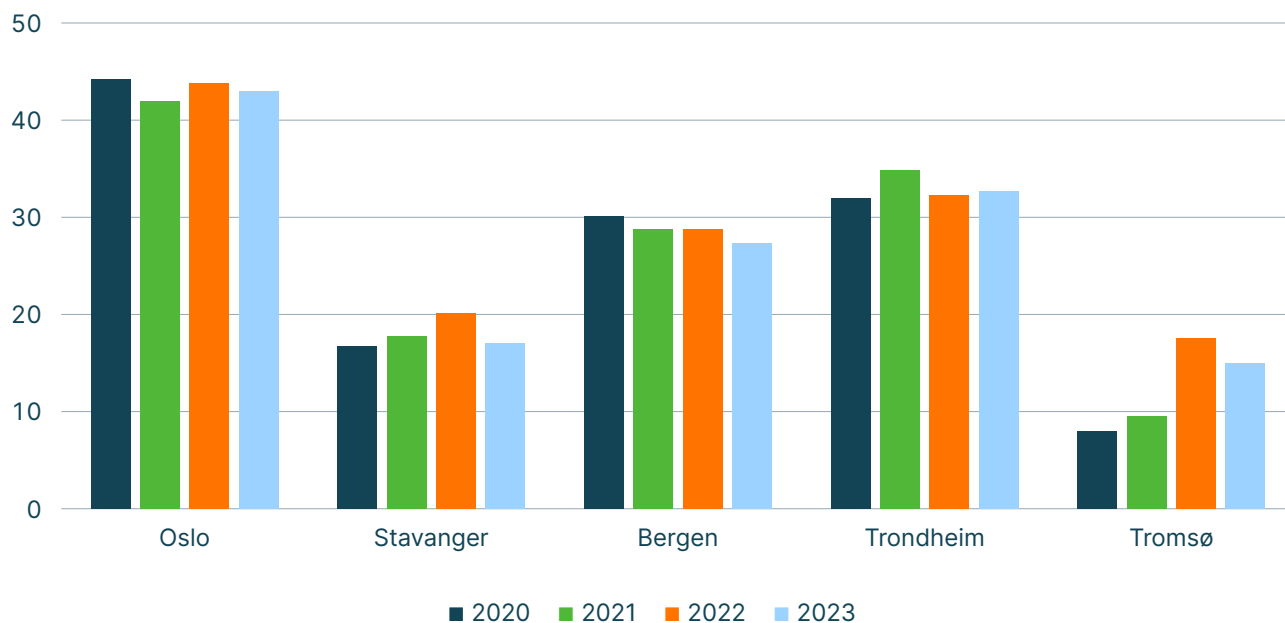
Det norske leiemarkedet kjennetegnes ved at andelen utleie fra næringsdrivende er forholdsvis lav. I levekårsundersøkelsen kan man skille ut leietagere som oppgir at de leier fra «profesjonelle» definert som en bedrift, foretak eller stiftelse som driver med utleie av boligeiendom<sup>v)</sup>. Om lag 11 prosent av boligene eies av de profesjonelle utleierne for landet som helhet i henhold til denne definisjonen i 2023. Dette tilsvarer et antall på anslagsvis 72 650 boliger.

Det er geografiske forskjeller i utbredelsen av tilbudet fra næringsdrivende. Utleie fra profesjonelle har først og fremst utbredelse i og omkring storbyene. I kommuner med sentralitet 3 og 4 er andelen som oppgir at de leier av en privat profesjonell utleier litt over ti prosent, mens den i kommuner med sentralitet 5 og 6 er noe lavere<sup>w)</sup>.

[Figur 2.3](#) viser den prosentvise andelen utleie fra privat gårdeier eller gårdselskap i Oslo, Stavanger, Bergen, Trondheim og Tromsø i perioden 2020–2023 i henhold til leiemarkedsundersøkelsen<sup>1)</sup>. Sammenstillingen viser at det er forskjeller mellom byene med hensyn til hvor stor andelen utleie fra private gårdeiere utgjør. Den klart høyeste andelen finner vi i Oslo hvor andelen har vært mellom 40–45 prosent i perioden 2020–2023. I Trondheim har den profesjonelle andelen vært mellom 30 og 35 prosent, i Bergen like under 30 prosent og i Stavanger mellom 15 og 20 prosent. I Tromsø var andelen 8 prosent i 2020 og har steget til 15 prosent i 2023. Andelen er også rimelig stabil innenfor den enkelte by i perioden med unntak av Tromsø, hvor det har vært en nærmere fordobling av andelen.

<sup>1)</sup> Merk at tall for Stavanger og Tromsø må tolkes med varsomhet grunnet få observasjoner.

Figur 2.3: Andel utleiery som er private gårdeiere/gårdselskap i utvalgte byer. 2020–2023. Kilde: SSBs leiemarkedsundersøkelse, statistikkbanken tabell 09896.



Flere profesjonelle aktører har de siste årene meldt at de vil selge seg ned eller ut av markedet<sup>x</sup>). Statistikken over leieboliger er imidlertid preget av svakheter, slik at det er vanskelig å vite effekten av dette ut ifra tilgjengelig statistikk.

Tilbudet i det private leiemarkedet påvirkes av hvor lønnsomt det er å leie ut boliger. Husleielovutvalget påpeker at inntekten fra utleie kan komme både som løpende leieinntekter og som forventet verdistigning på boligen. Større utleievirksomheter har som regel et krav til avkastning på boliginvesteringene. Dersom avkastningen over tid faller under dette nivået, vil de trekke seg ut av markedet.

De samme faktorene som påvirker investeringsbeslutningen for sekundærboligeiere gjelder her. På kostnadssiden inngår blant annet boligprisnivået, kommunale avgifter,

skatt, rentekostnadene, forsikring og vedlikeholdskostnadene. Skattereglene varierer avhengig av type utleie. Næringsutleie har høyest skattenivå, fulgt av utleie av sekundærboliger, mens utleie av sokkelenheter ofte er skattefritt<sup>y</sup>).

Nivået på leien har trolig stor betydning for lønnsomheten<sup>z</sup>). Ved tidsbestemte leieavtaler som ikke sies opp, har ikke utleier mulighet til å justere leien til markedsleie dersom den er høyere enn gjengs leie. Etter dagens regler kan leien justeres med KPI hvert år og med gjengs leie hvert tredje år. I perioden 2021–2023 økte bokostnadene med 83 prosent, og husleien med 12 prosent. Selv om husleien de siste to årene har økt betydelig- og klart mer enn tidligere, har den altså økt langt mindre enn bokostnadene, som i stor grad sammenfaller med utleiers kostnader<sup>aa</sup>).

## 2.5 Studentboliger

I 2023 var det om lag 300 000 studenter ved høyskoler og universiteter i Norge. De 14 studentsamskipnadene hadde til sammen 274 285 medlemmer og 44 223 hybelenheter.

Studentsamskipnader finansierer studentboliger gjennom lån og tilskudd fra Husbanken og tilbyr studentboliger som del av et større velferdstilbud. Kunnskapsdepartementet har hittil tildelt tilskudd en gang årlig til prosjekter. Fra og med 2025 vil denne oppgaven bli overført til Husbanken slik at Husbanken vil utbetale og forvalte både tilskudd og lån til studentboligbygging.

Studentboliger kan avlaste det ordinære leiemarkedet med tilgang på rimelige leieboliger. Samskipnadene har generelt lavere husleier enn markedet ellers, noe som er i tråd med formålet med Husbankens ordning. [Tabell 2.1](#) viser eksempler på gjennomsnittlig husleienivå på hybelleiligheter i de fem store samskipnadene, opp mot estimert husleienivå for 1-roms leiligheter på 20 kvm i markedet ellers. Her ser vi at leieprisene for studentboliger ligger vesentlig under leieprisene i det private utleiemarkedet, der prisene har økt kraftig.

**Tabell 2.1: Leieprisnivå i samskipnadene for 2023 og estimert markedsleienivå 2023 og 2022. Beløp i kroner.**

Samskipnad	Samskipnadens snittleie per måned for hybelleiligheter	Sted	Estimert månedlig leie for 1-romsleiligheter 2023	Estimert månedlig leie for 1-romsleiligheter 2022
SiO	7 206	Oslo	8 700–10 100	8 200–9 100
SiT	5 993	Trondheim	7 500–8 200	6 500–7 500
Sammen	4 904	Bergen	7 200–8 000	6 800–7 300
NAS	5 168	Tromsø	8 000	3 800–7 400
SiS	5 394	Stavanger	7 100	5 800–6 300

Kilde: Husbankens studentboligstatistikk

Studenter er ofte attraktive leietakere for utleiere<sup>ab)</sup>. De er sikre betalere, samtidig som de gjerne gir mindre slitasje på boligen. I tillegg gir studenter muligheten for et stabilt leieforhold over en periode på tre til fem år, noe som er relativt langvarig i norsk sammenheng.

Begrepet «studentbolig» kan omfatte mer enn bare de boligene som tilbys av studentsamskipnadene. Mange private utleiere retter seg bevisst mot studenter, særlig i byer som Gjøvik, Hamar, Trondheim og Oslo<sup>ac)</sup>. Til tross for studentenes

status som attraktive leietakere, viser tall fra studentboligundersøkelsen at det er en betydelig mangel på studentboliger i Norge. Dette kommer frem av [tabell 2.2](#), som viser tall fra Norges studentorganisasjon på antall studenter i kø for studentboliger per 1. august 2024.

En utfordring med å vurdere behovet for og dekningen av studentboliger er at ulike målemetoder gir svært forskjellige resultater. Ventelistene for studentboliger fanger for eksempel ikke opp at mange studenter allerede

bor i private leieforhold eller hjemme, og de inkluderer også studenter som ennå ikke har fått studieplass. Videre vil ventelistene variere ut fra tidspunkt på året. Et alternativt som brukes istedenfor ventelister, er dekningsgrad. Dekningsgrad gir en enkel og sammenlignbar indikator på tvers av region og år, og den reflekterer delvis kapasiteten til

studentsamskipnadene. Denne indikatoren har imidlertid også begrensninger, ettersom den ikke viser det totale boligbehovet. Behovet for studentboliger påvirkes av lokale forhold, som press i det private boligmarkedet, og av at ikke alle studenter søker studentbolig, enten fordi de bor hjemme eller har andre boformer. Dette beskrives nærmere i [kapittel 3](#).

**Tabell 2.2: Antall studenter i kø for studentbolig etter samskipnad per 1. august 2024**

Samskipnad	Antall studenter i kø
Norges arktiske samskipnad	804
Nord studentsamskipnad	135
Studentsamskipnaden i Innlandet	145
Studentsamskipnaden i Indre Finnmark	9
Studentsamskipnaden i Gjøvik, Ålesund og Trondheim	1 955
Studentsamskipnaden i Stavanger	600
Studentsamskipnaden i Agder	654
Studentsamskipnaden i Molde	139
Studentsamskipnaden i Oslo	6 860
Studentsamskipnaden i Sørøst Norge	383
Studentsamskipnaden i Volda	0
Studentsamskipnaden i Østfold	0
Studentsamskipnaden i Ås	584
Studentsamskipnaden på Vestlandet	3 408

Kilde: NSO, Køtall 1. august 2024

Samskipnadene har meldt om at mulighetene for å bygge studentboliger med nøktern husleie er blitt forverret. Rentenivået, og dermed rentekostnadene knyttet til byggelån har økt kraftig, og samskipnadene er opptatt av at Husbanken bør kunne tilby byggelån. Samskipnadene opplever at dårligere økonomisk rammebetingelser er et hinder for å holde byggeprosjekter innenfor kostnadsgrensene, og viser til at tilskuddsandelen har falt med 10 prosentpoeng fra 2022. I statsbudsjettet

for 2025 er fallet i tilskuddsandelen hentet inn igjen ved at den er økt fra 28 til 40 prosent av prosjektkostnadene.

Studentboliger kan avlaste det ordinære leiemarkedet med tilgang på rimelige leieboliger, og i kommuner med mange studenter opplever vanskeligstilte hardere konkurranse om gode steder å bo. I en studie av studenters betydning for leiemarkedet stiller imidlertid forskere fra BOVEL spørsmål om hvorvidt bygging

av studentboliger ville bedret leietilbudet til vanskeligstilte<sup>ad</sup>). Det norske leiemarkedet er preget av private småkalautleiere som leier ut en del av egen bolig eller en ekstrabolig de eier. Slike utleiere bor gjerne nær utleieboligen, har ofte et personlig forhold til leietaker og er selektive med hvem de leier ut til. Dette kan gjøre det vanskelig for personer med sosiale utfordringer å få bolig. Økt bygging av studentboliger frigjør dermed ikke nødvendigvis flere boliger til vanskeligstilte, siden mange utleiere kan velge å bruke boligen selv. Videre kan lavere leiepriser

øke hjemmeboende studenters etterspørsel i det private markedet.

Flere studentboliger kan likevel bidra til å stabilisere leieprisene og redusere konkurransen mellom studenter og vanskeligstilte på markedet. En styrking av studentboligpolitikken kan avhjelpe bolig mangelen og bedre situasjonen for utsatte grupper. Samtidig bør kommunene i studenttette områder satse på flere kommunale boliger for å støtte dem som ikke får tilgang til det private leiemarkedet.

## 2.6 Kommunal utleie

Kommunale utleieboliger er boligpolitiske virkemiddel for å ivareta boligbehovene for de som ikke er i stand til å skaffe seg eller beholde en egnet bolig på egenhånd. Dette kan være:

- Personer med økonomiske vansker, sosiale problemer, psykiske lidelser og/eller rusproblematikk.
- Flyktninger.
- Personer som har behov for en tilpasset bolig grunnet nedsatt funksjonsevne og/eller alderdom.

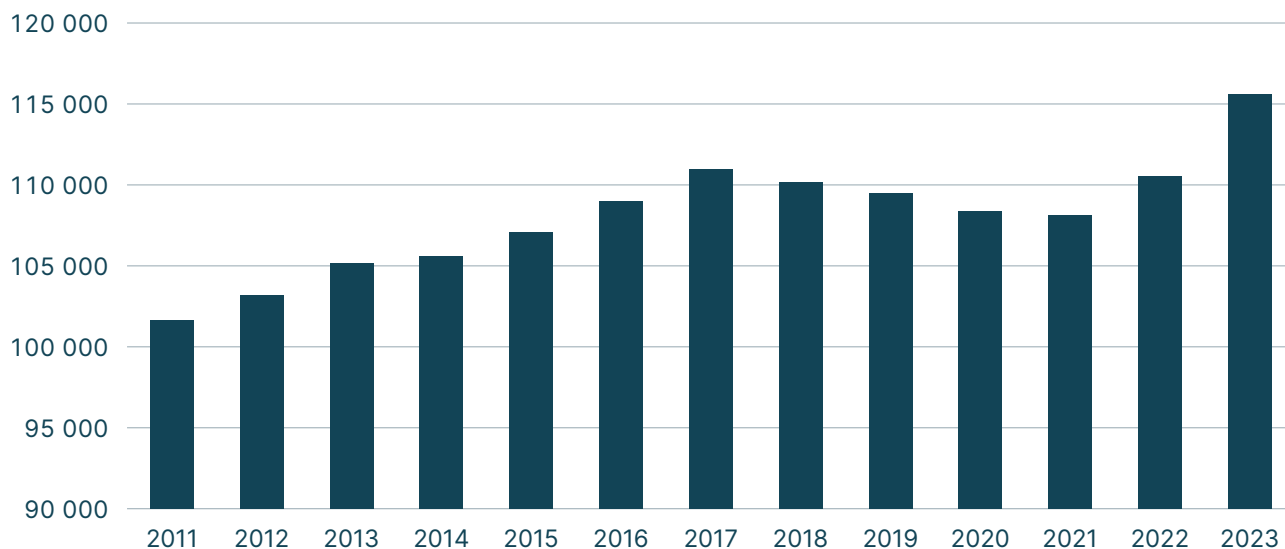
Boligstatistikken<sup>ae</sup> viser at den kommunale boligmassen har en annen sammensetning enn den øvrige boligmassen. Mens halvparten av boligene i Norge er eneboliger, utgjør andelen eneboliger kun syv prosent av kommunale boliger. En drøy tredjedel (34 prosent) av de kommunale boligene er i boligblokk, mot en fjerdedel for alle boliger. En av fire (25 prosent) av de kommunale boligene er bofellesskap, mens de utgjør under tre prosent av den totale boligmassen.

Begrepet «kommunalt disponerte utleieboliger» blir brukt ofte for å beskrive boliger som kommunen har råderett over og dermed bestemmer hvem som får tildelt. Det kan være andre enn kommunen som eier boligen. Eieren kan stå som utleier, men da på bakgrunn av en beslutning eller vedtak fra kommunen. SSB har undersøkt<sup>af</sup> sammensetningen av kommunalt disponerte boliger som viste at 42 prosent av boligmassen var tilrettelagte omsorgsboliger, 56 prosent var boliger til vanskeligstilte og to prosent av boligene ble tildelt uten behovsprøving. Det siste er i hovedsak personalboliger. Kommunene eier 75 prosent av boligene.

Ved utgangen av 2023 var det totalt 115 583 kommunalt disponerte boliger i Norge (se [figur 2.4](#)), hvorav 106 055 var utleid<sup>ag</sup>). Det gir oss et anslag på at de utleiede kommunalt disponerte boligene utgjør om lag 17 prosent av utleieboligene totalt. En forklaring på avviket fra [figur 2.2](#) er trolig at leietakere i kommunale utleieboliger er underrepresentert i levekårsundersøkelsen.

Figur 2.4: Antall kommunalt disponerte boliger fra 2011–2023.

Kilde: SSB statistikkbanken tabell I2008 og 06490.



I 2011 var det 101 670 kommunalt disponerte boliger i Norge, og antall boliger økte betydelig fram til 2017. Fra 2017 til 2021 var det en nedgang i antall boliger. Kommunene reduserte antall innleide boliger og private eide boliger med kommunal disposisjonsrett. Reduksjonen i tilbudet har sammenhengen med at det ble bosatt langt færre flyktninger i kommunene i denne perioden enn årene før. Fra 2022 har det igjen vært en stor økning i antall kommunalt disponerte boliger, noe som sammenfaller med de høye ankomstene av flyktninger fra Ukraina. De to siste årene har antallet boliger økt med 7 455 enheter, hvorav 5 052 i 2023 som er den høyeste økningen registrert i KOSTRA på ett år. Dette er det høyeste antallet boliger kommunene har hatt disponibelt, og kommer i all hovedsak av økt innleie.

Det er store geografiske forskjeller i kommunalt disponerte utleieboliger. I distriktskommunene utgjør kommunalt disponerte boliger per desember 2022 anslagsvis 25 prosent

av de utleiede boligene mens de i Oslo utgjør 10 prosent av utleieboligene, i sentralitetsgruppe 1–2 (eksklusive Oslo) anslagsvis 15 prosent og i sentralitetsklasse 3 og 4 ca. 17 prosent. Bildet gjenspeiler en høy andel eldre over 80 år som leier i distriktene. Eldre i distriktene flytter i større grad i omsorgsbolig når de ikke klarer å bo hjemme lenger som igjen henger sammen med et utilstrekkelig tilbud av egnede boliger i det ordinære markedet i distriktskommunene<sup>ah)</sup>.

### 2.6.1 For få kommunale utleieboliger

Hvor stor andel kommunalt disponerte utleieboliger det er behov for blir blant annet påvirket av de boligsosiale behovene hos innbyggerne, statlige lån- og tilskuddsordninger, kommunenes prioritering av ulike virkemidler og det økonomiske handlingsrommet til kommunene.

Som vi redegjør for i kapitel 3 om etterspørselen på leiemarkedet, har kommunene i de senere årene hatt et stort behov for flere boliger, ikke minst som følge av det høye antallet flyktninger

fra Ukraina, flere eldre med behov for en egnet bolig og at det er blitt stadig mer krevende for lavinntektsgrupper og trygdede å etablere seg på eiermarkedet.

Flere utviklingstrekk gjør det utfordrende å fremskaffe nok boliger for kommunene. Høye bygge- og finansieringskostnader og generell usikkerhet i boligmarkedet har gitt et sterkt fall i boliginvesteringene. Samlet reduserer dette kommunenes evne til å bygge- og rehabiliterer både utleieboliger, omsorgsboliger og sykehjem.

Den sterke økningen i bygge- og rentekostnader gjør det å bygge langt dyrere, noe fallet i boliginvesteringene reflekterer. En boligblokk som ved inngangen av 2020 kostet 100 mill. kroner å bygge, koster nå ca. 125 mill. kroner<sup>ai)</sup>. I flere tilfeller er lønnsomheten så svak eller negativ, at prosjektet blir utsatt eller kansellert<sup>aj)</sup>.

Både kommuner og utbyggere melder til Husbanken at de får bygget færre utleieboliger enn ønsket som en direkte konsekvens av manglede tilskudd til utleieboliger. Blant annet har en del kommuner planer om å bytte ut eldre utleieenheter, med nye og mer egnede boliger. Periodevist bortfall av tilskuddet har gjort dette krevende. Ressurspersoner i kommunene opplever også at det er vanskeligere å få politisk gjennomslag for anskaffelse av utleieboliger etter at tilskuddet ble fjernet<sup>ak)</sup>.

Når nye utleieboliger i kommunene blir finansiert med salg av gamle og uegnede boliger, og utleieboligene faller i verdi, krever det salg av flere boliger for å anskaffe en ny. Denne situasjonen er særlig krevende for mange distriktskommuner, som generelt opplever fall i boligprisene<sup>al)</sup>.

### 2.6.2 Boliger med tilvisningsavtaler

Kommunene kan benytte tilvisningsavtaler til å skaffe flere egnede utleieboliger i samarbeid

med private utbyggere og Husbanken. Private utbyggere/utleieselskap finansierer prosjektet med gunstige lån fra Husbanken, og kan få dekket inntil 85 prosent av prosjektkostnad ved å bygge, kjøpe eller bygge om boliger til utleie. Tilvisningsavtalen gir kommunen rett til å tilvise økonomisk vanskeligstilte til 40 prosent av boligene. Boligene som kommunen ikke trenger, blir leid ut på det ordinære leiemarkedet. Ordningen bidrar til å frigjøre ressurser for kommunene da kommunene får tilgang på flere utleieboliger uten at de må være økonomisk ansvarlig for bygging/kjøp, drift og vedlikehold av boligene.

Tilvisningsboligene bidrar til å realisere flere egnede utleieboliger i gode bomiljøer der beboerne i større grad får forutsigbarhet om botid og leieprisutvikling. For beboere som er tilvist fra kommunen, skal leiekontrakten ha en varighet på minimum tre år i henhold til husleieloven. Øvrige beboere skal ha minimum fem års leiekontrakt. Ordningen forutsetter at det er kommunene som initierer prosessen og utlyser et behov for utleieboliger med kommunal tilvisningsrett.

I tillegg til å bidra til flere, egnede boliger for vanskeligstilte, er målet med ordningen at det skal bli bygd flere utleieboliger av profesjonelle aktører med et langsiktig perspektiv; ordningene er tenkt å bidra til profesjonalisering av det private utleiemarkedet. Det ordinære leiemarkedet er preget av et stort innslag av utleie av sokkel- og sekundærboliger fra privatpersoner, med boliger som ofte er lite egnet og har en høy leiepris i forhold til kvalitet og beliggenhet. Ved å øke antallet leieboliger forvaltet av profesjonelle, kan forhandlingsstyrken til leietakerne overfor utleiende øke ved at tilbudet øker, og man kan stimulere til konkurranse som presser useriøse utleiende til å redusere leie eller oppgradere boligen<sup>am)</sup>.

I perioden 2014–2023 har Husbanken finansiert om lag 4 400 tilvisingsboliger, der kommunene kan disponere inntil 40 prosent av boligene. Dette er et viktig supplement til leiemarkedet, men relativt beskjedent sett i sammenheng med at det er om lag 605 000 husholdninger som leide bolig i 2023 og 115 600 kommunalt disponerte utleieboliger.

I en evaluering av ordningen som ble utført i 2020 finner man fra intervjuene at boligene som er bygget gjennom tilvisnings- og tildelingsavtaler i de aller fleste tilfeller ikke ville blitt realisert uten ordningene da de ikke er privatøkonomisk lønnsomme<sup>an)</sup>. Uten ordningene ville færre boliger blitt tilgjengelige for vanskeligstilte, og kommunene ville hatt færre ressurser til sitt boligsosiale arbeid. Evalueringen viser at ordningene i seg selv har bidratt til flere kommunalt disponerte utleieboliger.

Funnene viser videre at både kommunene, utleieselskapene og Leieboerforeningen, oppfatter at utleieboligene med tilvisningsavtaler har høy og god standard. Tilvisningsboligene har ofte bedre bomiljø, langsiktighet og stabilitet og betydelig mindre eller ingen stigma ved at man trenger hjelp til å bo.

Gjennom 2024 har det vært en markert nedgang i etterspørselen etter lånet sammenlignet med tidligere år. I dialog med Husbanken fremhever kommunene og aktørene at økonomiske forhold og rammebetingelser utgjør de største hindringene for å bygge flere tilvisningsboliger. Høye byggekostnader, økte renter og lave leienivåer gjør utleieprosjektene økonomisk krevende. Det er utfordrende for aktører å sette en husleie som er høy nok til å få økonomi i prosjektene, samtidig som leien kan betjenes av vanskeligstilte på boligmarkedet. Avvik mellom husleienivå og kostnadsnivå gjelder særlig i presskommunene med høyest boligpris og

distriktskommuner med lavest husleie. Tilbudet av utleieboliger og tilvisningsboliger vil i tillegg være påvirket av flere andre økonomiske forhold, som blant annet beskatning av sekundærbolig, innretningen av lån til utleieboliger, Husbankens rentenivå og avviklingen av tilskudd til utleieboliger.

I distriktene er tomtekostnadene lave, men leieinntektene er også lave. Dette gjør at det blir enda mer utfordrende å regne prosjektene hjem. I byene er situasjonen motsatt i og med at det er mangel på tomter og dermed høye tomtepriser og mulighet for høye leieinntekter. Utfordringen blir forsterket av lang saksbehandlingstid knyttet til reguleringsprosesser.

Manglende kjennskap til trepartsmodellen mellom Husbanken, kommunene og bransjen kan også være en utfordring. I 2023 evaluerte Oslo Economics tilskudd til utleieboliger og undersøkte også forhold ved tilvisningsboliger. I en spørreundersøkelse til 95 kommuner av ulik størrelse svarte om lag halvparten at de ikke benyttet tilvisningsavtaler, 27 prosent sa at de i liten eller noen grad benyttet tilvisningsavtaler og 13 prosent at de i stor grad benyttet tilvisningsavtaler (11 prosent vet ikke)<sup>ao)</sup>. Relativt få kommuner benytter ordningen og kommunene opplever at utbyggere har manglende interesse og/eller manglende kunnskap om ordningen, herunder gjennomføring og forankring av prosesser i kommunen.



## 2.7 Økt omfang av korttidsutleie

Innslaget av korttidsutleie kan påvirke både husleienivået og tilgangen på utleieboliger i det ordinære leiemarkedet. Det er derfor interessant å se nærmere på i hvilken grad korttidsutleie er komplementær eller i konkurranse med ordinær utleie.

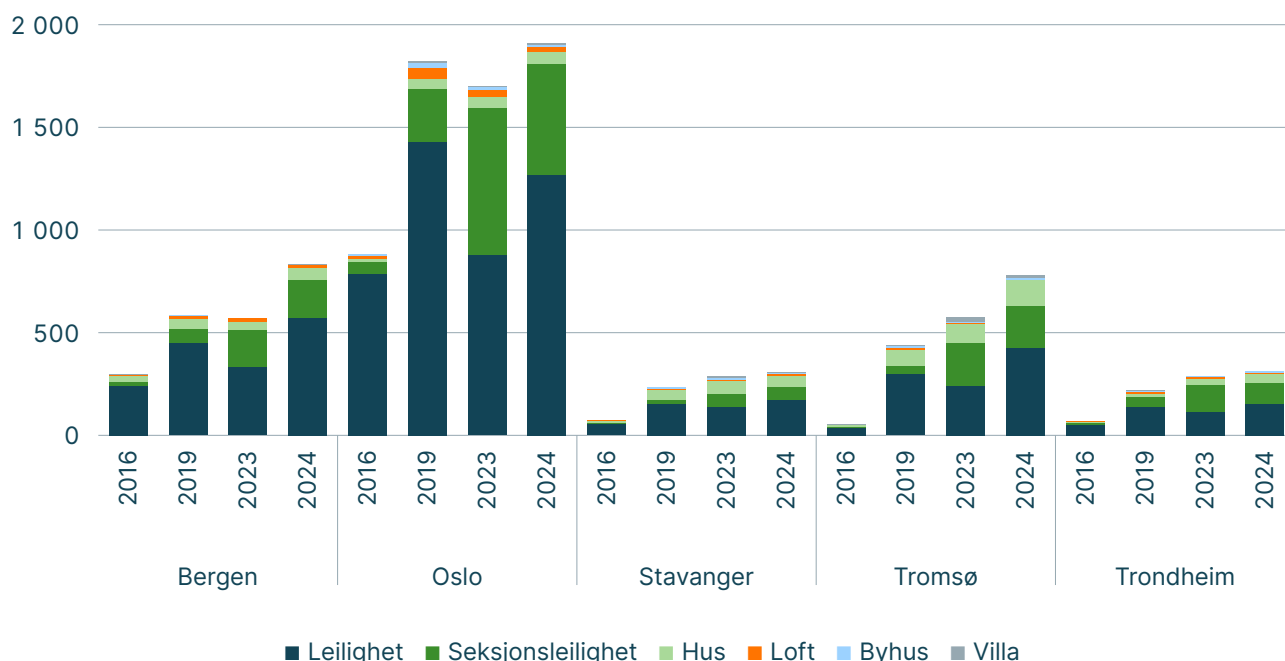
**«En del medlemmer i Tromsø rapporterer om at Airbnb er et stort problem, her forsvinner utleieboliger til fordel for korttidsutleie da det er mer lukrativt å drive med korttidsutleie.»**

– Sitat fra brukerrådet

Figur 2.5 viser omfanget av korttidsutleie i byene Oslo, Bergen, Stavanger, Tromsø og Trondheim. Figuren omfatter et mål på boliger som det er stor sannsynlighet for at kunne blitt benyttet som mer varig bosted, enten som primærbolig eller ordinær leiebolig, men som heller blir brukt til korttidsleie gjennom Airbnb eller Vrbo.

Figuren viser at det har vært en økning i alle de fem byene over perioden. Tromsø har den sterkeste veksten der antallet boliger som er utleid i minst tre måneder og kunne ha vært brukt til mer varig bosted har økt med 1 000 prosent. I Stavanger og Trondheim har det vært en tredobling i slike boliger og i Bergen og Oslo en dobling<sup>ap)</sup>.

Figur 2.5: Antall unike, hele boliger som tilbys for leie via Airbnb og Vrbo, som er reservert i mer enn 90 dager det aktuelle året, og som er boligtyper som kan benyttes som mer varig bosted (primærbolig eller ordinær boligleie) 2016–2024. Kilde: Samfunnsøkonomisk analyse 2024, basert på data fra Airdna.



SØA ser også på sentrale indikatorer med hensyn til press i boligmarkedet og turisme for de fem byene for årene 2016, 2019 og 2023: innbyggertall og befolkningsvekst, andel leietakere, andel studenter, studentboligdekning, turistovernattinger og vekst i turistovernattinger. Spesielt i Oslo vurderer de det til at utviklingen de siste årene kan ha ført til økt konkurranse mellom korttidsleie og ordinær utleie. Oslo skiller seg ut ved at det har vært sterkest press i markedet målt ved at boligprisene og leieprisene har økt desidert mest. Samtidig er det her det har vært klart høyest vekst i antallet turistovernattinger med 36 prosent

flere turistovernattinger over perioden og der omfanget av boliger som trolig blir brukt til korttidsleie er størst.

SØA peker også på at Tromsø skiller seg ut med sterk prisvekst i boligmarkedet og svært mange turister i forhold til befolkningen, og at det kan indikere økt risiko for konkurranse mellom korttidsleie og ordinær utleie. De viser også til at Tromsø i tillegg er den av byene hvor det har vært den desidert sterkeste veksten i omfanget av boligene som trolig blir brukt til korttidsleie fremfor mer varig bosted.

## 2.8 Kvaliteten på utleieboligmassen

Boligstandarden er generelt høy i Norge, og dette gjelder også kvaliteten på utleieboligene<sup>aq)</sup>. Over hele perioden 2012–2023 har en svært høy andel av både eiere og leierne oppgitt at de er fornøyd med boligen de bor i totalt sett. Leierne har imidlertid gjennomgående scoret lavere enn eierne når det gjelder tilfredshet med boligen.

I 2023 er 93 prosent av leietakerne fornøyd med boligen sin. Selv om det store flertallet av leietakere er fornøyd med boligen sin er andelen enda høyere blant boligeiere hvor andelen er omtrent

97 prosent. Leietakernes tilfredshet har økt noe siden 2012, mens boligeiernes tilfredshet har falt. Dette har redusert forskjellen i tilfredshet mellom gruppene med 1,5 prosentpoeng i perioden.

Husbankens boligundersøkelse viser det samme bildet. 9 av 10 er fornøyd med boligen de bor i. Her viser imidlertid resultatene en svak økning i de som er fornøyd med boligen fra 2022. Det er en svak tendens til at leietakere er mindre fornøyd med boligen enn de som eier.

**Tabell 2.2: Andel som oppgir at de er fornøyd med boligen totalt sett etter disposisjonsform. 2012, 2015, 2018 og 2023.**

Disposisjonsform	2012	2015	2018	2023
Selveier	98,3	98,6	98,8	97,3
Andels- eller aksjeeier	97,2	98,8	98,4	96,9
Leier	92,3	93,7	93,9	92,8

Kilde: SSB Levekårsundersøkelsen, statistikkbanken tabell 14076

Levekårsundersøkelsen til SSB viser videre at om lag tre fjerdedeler er fornøyd med størrelsen på boligen de bor i<sup>(ar)</sup>. Noe overraskende er de som er leietakere i noen grad mer fornøyd med størrelsen på boligen, men bare om lag 2 prosentpoeng. I løpet av perioden fra 2015 har leietakerne i større grad blitt fornøyd med størrelsen på boligen, mens de som eier er i noe mindre grad fornøyd med størrelsen på boligen. SSB sitt boforholdsregister viser at 6,4 prosent av husholdningene i Norge bor trangt, men blant leietakerne er det 13,9 som bor trangt.

Imidlertid viser Levekårsundersøkelsen at 16,9 prosent synes at boligen er for liten, andelen er redusert fra 2015 fra rundt 19 prosent. 5,6 prosent av de som eier opplever at boligen de bor er i for liten. Også denne andelen viser en liten positiv utvikling.

Sammenlignet med de som eier bor leietakere dårligere med hensyn til trangboddhet, støy, forurensing, dårligere lysforhold<sup>(as)</sup>. I tillegg er det omtrent dobbelt så stor andel blant leietakerne som blir plaget med fukt og råte i boligen. Kvaliteten på leieboligene er imidlertid overordnet god. 93 prosent av leietakerne svarer at de er fornøyd med

boligen sin i levekårsundersøkelsen 2023. Livskvalitetsundersøkelsen viser at 41 prosent av de som leier i slutten av 20 årene er lite fornøyd med boligen. De som leier av kommune og samskipnader er mindre fornøyd.

Levekårsundersøkelsen viser at både eiere og leietakere også i meget høy grad er fornøyd med nærmiljøet. Henholdsvis 97,1 prosent for eiere og 95,5 prosent for leietakere. Husbankens boligundersøkelse viser at 97 prosent av respondentene føler seg trygge i bomiljøet og nærområdet. Det er ingen store forskjeller mellom de som eier og leier boligen med hensyn til de øvrige bomiljøfaktorene.

NTNU Samfunnsforskning har undersøkt bosituasjonen for utviklingshemmede. Undersøkelsen viser at de kommunale bofellesskapene bygd før 2006 lider av dårlig standard eller manglende oppussing, mens dette ikke gjelder i like stor grad boligene som personen eier selv. I de kvalitative intervjuene nevner også enkelte kommuner problemet med etterslep på vedlikehold i kommunale bofellesskap. Manglende praksis for vedlikehold av kommunale boliger med lite gjennomstrømning kan være årsak til problemet<sup>(at)</sup>.

**Tabell 2.3: Husholdninger som bor trangt, med få rom og få kvm etter boligens eierform. Andel. 2015–2023.**

Disposisjonsform	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Selveier	4,1	4	4	3,9	3,9	3,8	3,5	3,5	3,5
Andels/aksje-eier	7,3	7,2	7,2	7	6,9	6,7	6,5	6,3	6,3
Leier	13,2	13,5	13,7	14	14	14	13,9	14	13,9
I alt	6,6	6,6	6,7	6,7	6,7	6,6	6,4	6,4	6,4

Kilde: SSB statistikkbanken, tabell 11091

## 2.9 Manglende boligbygging og knapphet på leieboliger

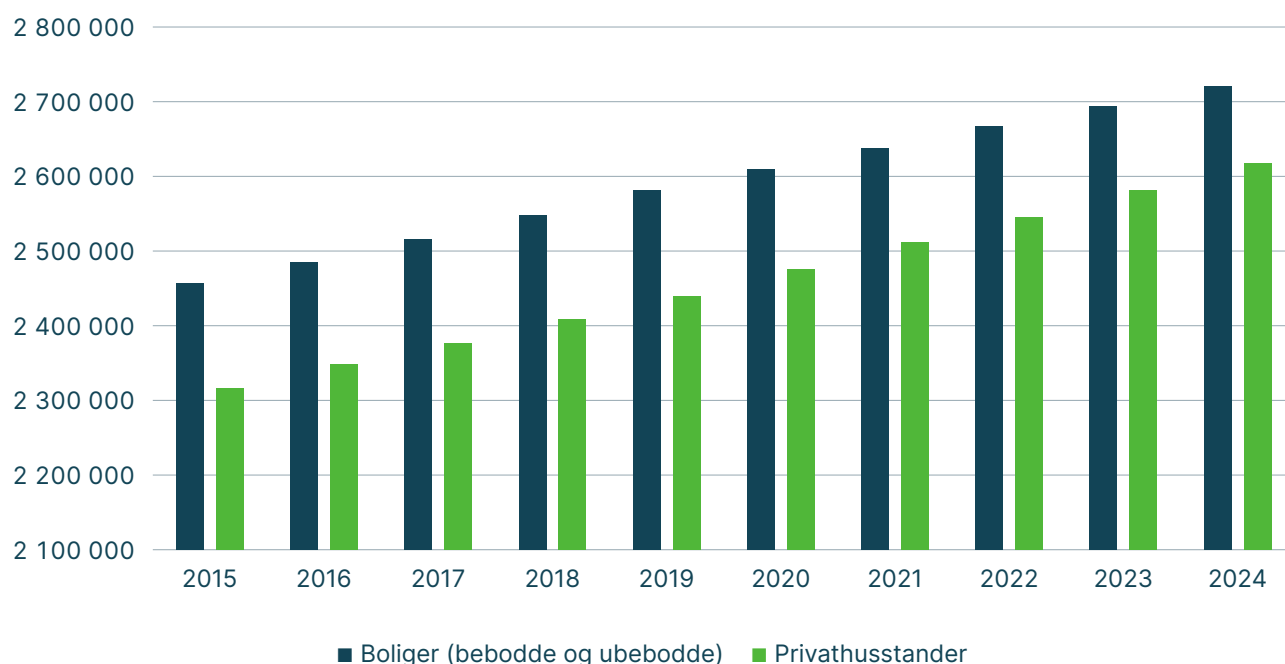
Husleielovutvalget skriver at det mest grunnleggende tiltaket for å styrke tilbudet av leieboliger, sørge for stabile og håndterbare leiepriser og styrke leieres forhandlingsposisjon i leieforhold, er å bygge nok boliger totalt sett i samfunnet<sup>au</sup>. Husbanken slutter seg til denne vurderingen.

Figur 2.6 viser utviklingen i boligmassen og antallet husstander i perioden 2015–2019. I 2024, var det 2,7 millioner boliger og 2,6 millioner husstander for landet som helhet. Makrotallene i figuren indikerer at det er god plass til norske hushold i den norske boligmassen. En slik konklusjon må både nyanseres og vurderes med et kritisk blick. En del av boligene i boligmassen er gamle og har vært til

dels svært dårlig vedlikeholdt gjennom mange år. En del av boligene ligger usentralt i mindre sentrale kommuner. Kort sagt, det er ikke sikkert at boligmassen gir det tilbudet som blir etterspurt. Spesielt sentralt i landet kan det være et slags underskudd på boliger.

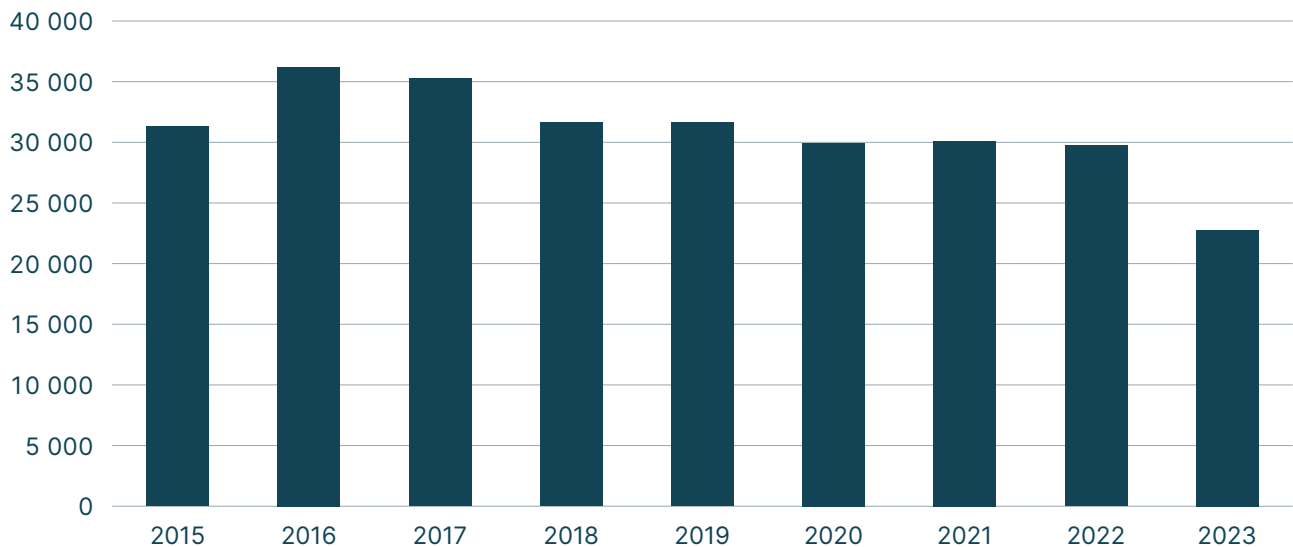
Tar man utgangspunkt i en situasjon hvor det er balanse i boligmarkedet burde veksten i boligmassen ligge på nivå med veksten i antall hushold. De siste årene har boligbyggingen nasjonalt ligget under veksten i antall hushold. På den annen side hadde man i perioder tidligere større vekst i antall boliger enn i antall hushold.

Figur 2.6: Antallet boliger og privathusholdninger. 2015–2024. Kilde: SSB statistikkbanken, tabell 10149 (boliger) og tabell 09747 (husholdninger).



Figur 2.7: Igangsettelse bolig for hele landet. Antall. 2015–2023.

Kilde: SSB statistikkbanken, tabell 05940.



Husstandsveksten gir en overordnet indikasjon på behovet for boligbygging, men demografiske endringer betyr over tid behov for en noe annen sammensetning av boligmassen. Det er også behov for boligbygging i distrikter hvor det er befolkningsnedgang eller fraflytting. Det er for eksempel en utfordring i distriktene at eldre bor spredt i uegnede boliger. En annen utfordring er lav tilgang på mindre boenheter for leie eller salg for yngre grupper som vil bo og jobbe i distriktene uten å etablere seg langsiktig. I flere distriktskommuner, er mangel på leieboliger et hinder for rekruttering og vekst<sup>av)</sup>.

Den norske økonomien er i en periode med høye renter, høye byggekostnader og stor usikkerhet, spesielt innen bolig- og byggesektoren. Dette har ført til svært lave boliginvesteringer de siste årene. [Figur 2.7](#) viser igangsetting av boliger i perioden 2015–2023. I 2023 ble kun 22 700 boliger igangsatt, det laveste nivået siden 2010. Så langt i år er rundt 10 000 boliger igangsatt.

Noe som tilsier få ferdigstilte boliger i årene som kommer.

Den sterke veksten i renter, økningen i byggekostnader, tregheter i prisdannelsen på tomter og usikkerheten i boligmarkedet har ført til et fall i nyboligsalget og en oppbremsing av boligbyggingen. Å bygge boliger for utleie er spesielt risikofyllt fordi det medfører en langsiktig forpliktelse. Når man bygger for utleie kommer den største kostnaden under bygging, mens den usikre inntektsstrømmen kommer spredt ut over en lengre periode inn i framtiden.

KDD har bedt Husbanken om å utvikle verktøy som skal hjelpe kommunene i sin boligpolitiske planlegging. Kjernen i dette arbeidet er analyser av sammenhengen mellom demografi og boligbehov. Dette bidrar til bedre oversikt over udekket boligbehov og gir verdifull innsikt i utviklingen i leiemarkedet.

## 2.10 Mangel på kommunale boliger

I BOVELs undersøkelse av kommunale boliger til vanskeligstilte, gjennomført i 2023, svarer om lag 9 av 10 av de 170 spurte kommunene at det er behov for flere boliger i «noen» (51 prosent) eller «høy» (38 prosent) grad<sup>aw</sup>. Dette samsvarer godt med det kommunene melder i dialog med Husbanken. Både distrikts- og presskommuner melder at de trenger flere egnede utleieboliger som svarer til behovene til innbyggerne. Dette omfatter blant annet behovet for flere mindre utleieboliger til en aldrende befolkning i distriktene og større utleieboliger for barnefamilier i presskommuner.

Det er ikke samsvar mellom den kommunale boligmassen og boligbehovet til målgruppene. Utfordringsbildet til de som bor i kommunale boliger har blitt mer komplekst, med en økt andel som trenger oppfølging og tjenester i tillegg til bolig. Derfor jobber de boligsosiale tjenester og helse- og omsorgstjenester tettere sammen i tverrfaglige team med NAV, psykiatrien, barnevernet og boligkontoret. Som følge av denne utviklingen og det økte behovet for kommunale boliger, har flere kommuner reorganisert det boligsosiale arbeidet<sup>ax</sup>.

I takt med at det blir vanskeligere for folk å kjøpe egen bolig, rapporterer kommunene om en økende gruppe innbyggere som ikke kvalifiserer for ordinært boliglån, men som samtidig ikke regnes som vanskeligstilte på boligmarkedet. Denne gruppen kan likevel finansiere en egnet leiebolig. I leiemarkedet må derfor vanskeligstilte i økende grad konkurrere med mer betalingsdyktige og mer attraktive leietakere.

I Husbankens behovsmelding for 2024 rapporterer åtte av ti kommuner at risikoen er fra middels til høy for at målgrupper får lengre ventetid på kommunal utleiebolig. Fire av ti kommuner oppgir at de i stor grad har utfordringer med å tilby midlertidig botilbud til innbyggere som har behov. Kommunene har tydelig dårligere tilgang på boliger til personer med rusmiddelavhengighet og/eller psykiske lidelser sammenlignet med 2022.

### 2.10.1 Boligkjøpsmodeller

Boligkjøpsmodeller som ligger mellom offentlig og kommersiell sektor omtales ofte som den tredje boligsektor. Eksempler er leie til eie og deleie. Modellene er ment å treffe dem som faller mellom to stoler ved at de ikke kvalifiserer for en kommunal bolig, men heller ikke klarer å skaffe et stabilt boforhold i leiemarkedet. Flere kommuner etterspør et rammeverk for slike boligkjøpsmodeller fra Husbanken.

Det er to barrierer for at dette tilbudet ikke er utbredt på tross av at flere kommuner melder interesse: liten kjennskap til ordningen i kommunen og at kommunen må binde opp kapital frem til utleier kjøper boligen<sup>ay</sup>.

### 2.10.2 Økt bruk av midlertidig botilbud

Kommunenes bruk av midlertidige botilbud økte sterkt alt i 2022, en klar indikasjon på at antall bostedsløse er i ferd med å øke. I 2023 ble det rapportert om ca 6.600 husstander som oppholdt seg i midlertidige botilbud. Dette er det høyeste nivået som noen gang er registrert. I løpet av de siste to årene har antallet økt med 50 prosent. Bruken av midlertidige botilbud til personer som er uten et sted å bo gir grunn til bekymring. Over 500 barnefamilier var blant disse, og antallet lange opphold over tre måneder øker<sup>az</sup>.

## 2.11 Avsluttende kommentarer

Boligbyggingen har vært for lav til å holde tritt med befolkningsutviklingen. Dette bidrar til press både på boligmarkedet generelt og på leiemarkedet spesielt. Selv om det ser ut som om boligbyggingen skal ta seg noe opp i årene framover, vil den være lavere enn befolkningsveksten flere steder. Vi vil i årene framover sannsynligvis oppleve press på leiemarkedet og da særlig i og rundt store byer. Utfordringen i mindre sentrale kommuner er særlig at boligmassen er uegnet og spredt. Mange eldre bor i boliger som er lite tilpasset og tilgjengelig utenfor kommunesentra, og det er få utleieboliger for yngre og nødvendig arbeidskraft i næringer i distriktskommunene.

Vi her i en periode med lavt nyboligssalg og lav igangsetting av boliger, som betyr at vi kan forvente at få boliger blir ferdigstilt de nærmeste årene. Dette sammen med demografiske forhold, rentereduksjoner og reallønnsøkning gjør at boligprisveksten sannsynligvis vil bli høy framover.

Med sterk forventet realvekst i boligprisene fremover og høye lånekostnader, vil det være utfordrende å etablere seg på kjøpemarkedet og mange vil etterspørre leieboliger. Husbankens boligundersøkelse for 2024 viser at andelen blant grupper med lavinntekt som forventer å bli værende i leiemarkedet har økt markant siden 2023.

Målt ved den månedlige kostnaden, er det nå dyrere å eie fremfor å leie bolig i, og det er også forventet å være det i årene frem mot 2027<sup>ba</sup>). Det kan bety at flere som har valget mellom å eie og leie bolig, vil velge å leie bolig selv om forventet boligprisvekst fortsatt gjør det mest lønnsomt å eie bolig.

Flere kommuner melder om at boligfremskaffelsen har blitt mer krevende og at bosettingen av flyktninger kan gå på bekostning av andre grupper vanskeligstilte. Allerede nå er det sterke indikasjoner på at det ikke er nok kommunalt disponerte boliger til å dekke boligbehovet til vanskeligstilte og at det sannsynligvis vil bli flere bostedsløse i årene framover.

Oppsummert vil konsekvensene av manglende boligbygging av eie og leieboliger og fortsatt stor etterspørsel etter leieboliger sannsynligvis føre til fortsatt press på leiemarkedet og økte leiepriser fremover. Konsekvensene for leietakerne blir nærmere presentert i kapittel om etterspørsel og i kapitlet om leiepriser og boligøkonomi.

## Referanser

- a) SØA (2024): Leiemarkedets effekt på makroøkonomien – Bidrar det norske leiemarkedet til en mer fleksibel økonomi. Rapport 30/24.
- b) NOU (2024): 19 (2024). Ny boligleielov. Kommunal- og distriktsdepartementet
- c) NOU (2024): 19 (2024). Ny boligleielov. Kommunal- og distriktsdepartementet
- d) NEF/Ambita.(2024) Eierskap i det norske boligmarkedet- en kartlegging av boliger der eieren ikke selv bor. Rapport 9/2024. Tilgjengelig fra: [Eierskap-i-det-norske-boligmarkedet.pdf](#)
- e) SØA (2024): Leiemarkedets effekt på makroøkonomien – Bidrar det norske leiemarkedet til en mer fleksibel økonomi. Rapport 30/24.
- f) Sandlie, Hans Christian og Sørvoll, Jardar (2014). Et velfungerende leiemarked? Profesjonell utleie og offentlig-privat samarbeid. NOVA-Notat 4/14
- g) Sandlie, Hans Christian og Seeberg, Marie Louise (2013): Fremtidens leiemarked i et internasjonalt arbeidsmarked. NOVA-notat 1/13.
- h) Benedictow, Andreas, Iversen, Mathias og Norberg-Schulz, Marthe (2023): Utleiere og tilbudet i det norske markedet for utleieboliger. SØA. Rapport 13/2023.
- i) Skatteetaten (2021): «Leier du ut bolig eller hytte? Sjekk skattereglene». Pressemelding. Skatteetaten. Tilgjengelig fra: [Leier du ut bolig eller hytte? Sjekk skattereglene! - Skatteetaten](#)
- j) SSB (2004): «Leiemarkedet – kjennetegn og prisdannelse». Tilgjengelig fra: [Leiemarkedet-kjennetegn og prisdannelse](#).
- k) NEF/Ambita.(2024) Eierskap i det norske boligmarkedet- en kartlegging av boliger der eieren ikke selv bor. Rapport 9/2024. Tilgjengelig fra: [Eierskap-i-det-norske-boligmarkedet.pdf](#)
- l) SØA (2024): Leiemarkedets effekt på makroøkonomien – Bidrar det norske leiemarkedet til en mer fleksibel økonomi. Rapport 30/24.
- m) SØA (2024): Leiemarkedets effekt på makroøkonomien – Bidrar det norske leiemarkedet til en mer fleksibel økonomi. Rapport 30/24.
- n) Abrahamsen, Olav (2023). «Sekundærboliger eies i økende grad av eldre og formuende». SSB. Tilgjengelig fra: [Sekundærboliger eies i økende grad av eldre og formuende – SSB](#)
- o) NEF/Ambita.2024. Sekundærboliger 2024 Q1. Tilgjengelig fra: [Sekundærboliger\\_2024Q1\\_kort.pdf](#)
- p) Abrahamsen, Olav (2023). «Sekundærboliger eies i økende grad av eldre og formuende». SSB. Tilgjengelig fra: [Sekundærboliger eies i økende grad av eldre og formuende – SSB](#)
- q) SSB (2004): «Leiemarkedet – kjennetegn og prisdannelse». Tilgjengelig fra: [Leiemarkedet-kjennetegn og prisdannelse](#).
- r) Oslo Economics (2024) Utleieres fortjeneste og leietakeres økonomi. Notat utarbeidet for Husleielovutvalget. Rapport 46/2024.
- s) NRK (2024): «Boligutleie er historisk ulønnsomt. Tilgjengelig fra: [Boligutleie er historisk ulønnsomt – NRK Norge – Oversikt over nyheter fra ulike deler av landet](#). Publisert: 27.3.2024.
- t) SØA (2024): Leiemarkedets effekt på makroøkonomien – Bidrar det norske leiemarkedet til en mer fleksibel økonomi. Rapport 30/24.
- u) Bø, Erling Eide (2017): «Slik påvirker kjøp av bolig nummer to prisene i Oslo». Tilgjengelig fra: [Slik påvirker kjøp av bolig nummer to prisene i Oslo](#). Publisert: 5.9.2017
- v) Sørvoll, Jardar og Sandlie, Hans Christian (2014) Et velfungerende leiemarked? Profesjonell utleie og offentlig-privat samarbeid. NOVA Notat 4/2014.
- w) Benedictow, Andreas, Iversen, Mathias og Norberg-Schulz, Marthe (2023): Utleiere og tilbudet i det norske markedet for utleieboliger. SØA. Rapport 13/2023.
- x) E24 (2023): «Tollefsen boligigigant vil selge for over 20 milliarder» Tilgjengelig fra: [Tollefsens boligigigant vil selge for over 20 milliarder – E24](#). Publisert: 24.10.2023.
- y) NOU (2024): 19 (2024). Ny boligleielov. Kommunal- og distriktsdepartementet
- z) Oslo Economics (2024) Utleieres fortjeneste og leietakeres økonomi. Notat utarbeidet for Husleielovutvalget. Rapport 46/2024.
- aa) SØA (2024): Leiemarkedets effekt på makroøkonomien – Bidrar det norske leiemarkedet til en mer fleksibel økonomi. Rapport 30/24.
- ab) Flåto, Maja, Monkerud, Lars Chr. Og Astrup, Kim (2023): Studenters betydning for leiemarkedet. NOVA rapport 17/2023. Oslo: OsloMet.
- ac) Flåto, Maja, Monkerud, Lars Chr. Og Astrup, Kim (2023): Studenters betydning for leiemarkedet. NOVA rapport 17/2023. Oslo: OsloMet.
- ad) Flåto, Maja, Monkerud, Lars Chr. Og Astrup, Kim (2023): Studenters betydning for leiemarkedet. NOVA rapport 17/2023. Oslo: OsloMet.
- ae) SSB (2024) Statistikkbanken tabell 10149. Tilgjengelig fra: [10149: Boliger, etter bygningstype og eieform \(K\) 2012 - 2024. Statistikkbanken](#) (Hentet 11.12.24)
- af) Holmøy, Aina SSB (2018) Bruk av kommunale boliger rapporter 2018/15:Tilgjengelig fra: [Bruk av kommunale boliger](#) (Hentet 11.12.24)
- ag) Husbanken (2024) En analyse av KOSTRA. Oppdrag levert til KDD, ikke publisert.
- ah) Benedictow, Andreas, Iversen, Mathias og Norberg-Schulz, Marthe (2023): Utleiere og tilbudet i det norske markedet for utleieboliger. SØA. Rapport 13/2023.
- ai) SSB (2024): BYggekostnads kalkulator. Tilgjengelig fra: [Byggekostnads kalkulator – SSB](#)
- aj) Bjøru, Emil Cappelen mfl (2023): Effekter av kostnadsøkninger og usikkerhet i boligmarkedet. SØA-rapport 14/2023.
- ak) Oslo Economics/NIBR (2023). Evaluering av tilskudd til utleieboliger. Rapport 43/2023. Tilgjengelig fra: 30171.pdf
- al) Bjøru, Emil Cappelen mfl (2023): Effekter av kostnadsøkninger og usikkerhet i boligmarkedet. SØA-rapport 14/2023.
- am) Frisell, Marte Marie m.fl. (2020) Evalueringer av erfaringer og praksis knyttet til tildelings- og tilvisningsavtaler. SØA-Rapport 25/2020.
- an) Frisell, Marte Marie m.fl. (2020) Evalueringer av erfaringer og praksis knyttet til tildelings- og tilvisningsavtaler. SØA-Rapport 25/2020.
- ao) Oslo Economics (2023) Evaluering av tilskudd til utleieboliger.
- ap) Frisell, Marte Marie, Iversen, Mathias og Larsen, Erling Røed (2024): Omfang og betydningen av kortidsleie for det ordinære leiemarkedet. SØA-rapport 36/2024.
- aq) SSB (2024): Statistikkbanken tabell 14076
- ar) SSB (2024): Statistikkbanken tabell 14076
- as) SSB (2024): Statistikkbanken tabell 14076
- at) Tøssebro, Jan og Wendelborg, Christian: Utklingshemmedes bosituasjon 2021. NTNU Samfunnsforskning.
- au) NOU (2024): 19 (2024). Ny boligleielov. Kommunal- og distriktsdepartementet
- av) NOU (2020): 15 (2020). Det handler om Norge. Kommunal- og moderniseringsdepartementet
- aw) Osnes, Siri Myrvold og Sørvoll, Jardar (2023): Kommunale utleieboliger til vanskeligstilte på boligmarkedet i Norge 2023. En rapport fra en spørreundersøkelse om boligtildeling, husleiekontrakter og husleiefastsettelse i norske kommuner. BOVEL-notat 2/23.
- ax) Osnes, Siri Myrvold og Sørvoll, Jardar (2023): Kommunale utleieboliger til vanskeligstilte på boligmarkedet i Norge 2023. En rapport fra en spørreundersøkelse om boligtildeling, husleiekontrakter og husleiefastsettelse i norske kommuner. BOVEL-notat 2/23.
- ay) Gamrath, Tobias, Iversen, Mathias og Norberg-Schulz, Marthe (2023): Kunnskapsgrunnlag om leie til eie og deleie. SØA-rapport 36/2023.
- az) SSB (2024): Statistikkbanken tabell 12015.
- ba) Gamrath, Tobias, Gran, Bjørn og Schulz-Norberg, Marthe (2024): Er det billigere og eie eller leie bolig? SØA-notat 1/2024.



## 3 Leiemarkedets etterspørselsside

### 3.1 Hvem er leietakerne?

Definisjonen av leietakere varierer, noe som påvirker hvordan de blir telt og målt i ulike datakilder. Selv om leietakere klart skiller seg fra de som bor i en eid bolig, er det ingen klar definisjon eller tydelig avgrensning mot de som oppholder seg i en institusjon eller er bostedsløse. Dataene om leietakere er dels basert på koblinger av registerdata som boforholdsregisteret, og dels på utvalgsundersøkelser som levekårsundersøkelsen. Eksempelvis regnes husstander som disponerer en bolig uten å betale husleie også som leietakere i levekårsundersøkelsen. Denne gruppen har siden 2012 utgjort i underkant av 10 prosent av leietakerne<sup>a)</sup>. Studenter regnes også som en egen husstand selv om de er folkeregistrert hos foreldrene. Andre grupper som oppholder seg i institusjoner, avtjener verneplikt eller oppholder seg midlertidig i en annen kommune vil være knyttet til boligen som de står oppført med i folkeregistret. Derfor må vi tolke og sammenligne data om leietakere med varsomhet. Dataene vil likevel gi et godt inntrykk av sammensetningen og situasjonen for leietakerne i Norge.

Husleieloven gjelder bruksrett av husrom mot vederlag og vil normalt være regulert gjennom en leieavtale som angir husleie og tidsrom avtalene gjelder. Likevel viser levekårsundersøkelsen i 2023 at 12,5 prosent ikke hadde en leiekontrakt, og rundt halvparten av alle leietakerne har også en løpende ikke tidsavgrenset kontrakt. 15 prosent oppgir å betale en redusert husleie.

Hvem som er leietakere, og endringer i sammensetning og utvikling over tid avhenger av en rekke ulike forhold. Befolkningssammensetning og innvandring de to viktigste faktorene for hvem som etterspør utleieboliger. Økonomi på sin side er av avgjørende betydning for mulighetene for å gå fra leid til eid bolig.

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 fullført utdanning, kommer i fast jobb og finner en partner å bo sammen med. Andelen boligeiere øker med alder, men i den siste fasen i livet 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 befolkningssammensetningen over tid. I Norge blir det færre barn og unge, og da har antallet personer som bor i leid bolig begynt å gå ned blant disse. Andelen over 50 år som eier bolig er stabilt høyt, men et økende antall personer i disse aldersgruppene gjør at antallet leietakere blant den eldre delen av befolkningen øker.

Befolkningens fordeling på type husholdninger har også stor betydning. Aleneboende er den typen husholdninger hvor flest er leietakere, og den aller høyeste andelen er blant eneforsørgere med små barn. Motsatt er det for barnefamilier med to forsørgere og barn i skolealder, som har den klart laveste andelen leietakere av alle grupper. I Norge blir husholdningene stadig mindre, og i 2024 består 40,8 prosent av kun en person. I 2015<sup>1)</sup> var andelen 37,9 prosent. Disse endringene er tydelig i sammensetningen av leietakere, og aleneboende står for 77 prosent av økningen blant de som leier bolig.

Innvandring og endringer i ankomst av flyktninger er det andre forholdet som har særlig betydning for endringer i etterspørselen etter utleieboliger. Dette er grupper som ofte kun planlegger tidsbegrensede opphold i forbindelse med arbeid, eller som mangler kapital og inntekt til å kjøpe bolig. Eierandelen blant personer med innvandrerbakgrunn er 62 mot 85 prosent av den øvrige befolkningen. Siden 2015 er det blitt 118 000 flere som bor i leid bolig, og innvandrere står for 66 prosent av økningen. Flyktninger vil ofte gjennomgå kvalifiseringsprogram de første årene, og mange blir boligeiere over tid. Innvandrere er en sammensatt gruppe, men betydningen for etterspørselen er tydelig. Under pandemien i 2020 og 2021 stoppet innvandringen nesten opp, og da var det ingen endring i antall leietakere i Norge. Den store tilstrømmingen av flyktninger fra Ukraina har endret dette i stor grad, og etterspørselen har økt i betydelig grad.

### 3.1.1 Om lag en million personer bor i leid bolig

Rett i underkant av en million personer bor i leid bolig<sup>b)</sup>. SSBs tall fra 2023 viser at disse er fordelt på 605 000 husstander som utgjør 23,7 prosent av alle husstandene i Norge.

Det er to hovedgrupper av leietakere. Den største av de to gruppene er unge som sparer egenkapital til boligkjøp eller som har et kortvarig boligbehov et sted, for eksempel som følge av arbeid og studier. Den andre gruppen, er langtidsleietakerne, som ofte har lav inntekt, lav utdanning og mottak av sosialhjelp og bostøtte<sup>c)</sup>. Den lave inntekten gjør det krevende å kjøpe bolig. Det er anslått at 183 000 husholdninger er langtidsleietakere. Av disse er 37 000 husholdninger med barn. Anslaget baserer seg på data fra levekårsundersøkelsen fra 2018, og omfatter personer over 30 år som hadde leid i minst fem år og som ikke bor i omsorgsbolig<sup>d)</sup>. I Forbrukerrådets undersøkelse av energieffektivisering og energifattigdom i leieboliger, gjennomført i 2024, svarte 4 av 10 respondenter at de hadde vært leietakere i 7 år eller mer<sup>2)</sup>.

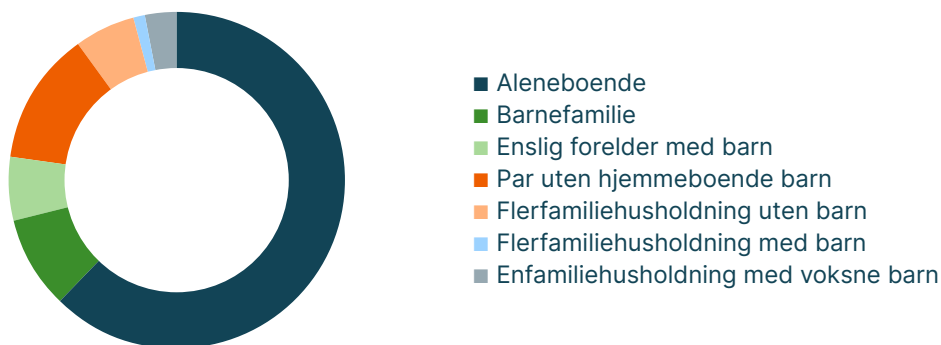
### 3.1.2 Flest aleneboende

Aleneboende utgjør 63 prosent av husholdningene på leiemarkedet. Enslige er med andre ord sterkt overrepresenterte blant leietakerne. Aleneforsørgere er også overrepresentert på leiemarkedet. Antall husstander som leier bolig totalt har økt med i overkant av 82 000 fra 2015. Av disse er 63 000 aleneboende og de står for 77 prosent av økningen.

<sup>1)</sup> Sammenligningen gjøres med 2015 da dette er første året statistikken ble publisert

<sup>2)</sup> Dataene ble samlet inn i mars og april 2024. 2 603 respondenter har besvart spørsmålene, noe som gir en feilmargen på ± 2 prosent i hele utvalget. Feilmarginene for tall i undergrupper er større. De som leier bolig, er i fokus i denne studien, og med 447 leieboere i utvalget som representerer befolkningen på omkring én million leieboere, blir feilmarginen omtrent ± 5 prosentpoeng.

Figur 3.1 Husholdningene på leiemarkedet etter husholdningstype. Andel. Kilde: SSB statistikkbanken, tabell 11082.



SSBs boforholdsregister gir en mer detaljert fremstilling av husholdningenes fordeling på ulike husholdningstyper, med en mer finmasket fordeling av særlig barnefamiliene. Her fremgår også hvor stor andel av husholdningene av denne typen som leier i antall og i andel av husholdningene.

Tabell 3.1 viser at den desidert største gruppen leietakere er aleneboende, med over 380 000 som leier. 37 prosent av alle aleneboende i Norge leier bolig. Den nest største enkeltgruppen er par uten hjemmeboende barn som utgjør 80 000 husstander. Husstander med barn under 18 år er inndelt i seks kategorier og utgjør samlet 106 000 husstander. Her er det store forskjeller både i antall og andel i kategoriene av leietakere.

Tabell 3.1: Husholdninger som leier bolig, antall husholdninger og leierandelen i husholdningstypen. 2023.

Husholdningstype	Antall husholdninger som leier bolig	Leieandel, Husholdninger (prosent)
Aleneboende	382 396	37,2
Par uten hjemmeboende barn	79 839	12,8
Par med små barn (yngste barn 0–5 år)	30 944	14,2
Par med store barn (yngste barn 6–17 år)	21 609	8,1
Mor/far med små barn (yngste barn 0–5 år)	10 763	49,5
Mor/far med store barn (yngste barn 6–17 år)	23 211	27,6
Enfamiliehusholdninger med voksne barn (yngste barn 18 år og over)	15 659	8,5
Flerfamiliehusholdninger med barn	4 085	13,2
Flerfamiliehusholdninger uten barn 0–17 år	35 092	38,7

Kilde: SSB statistikkbanken, tabell 11082: Husholdninger, eierform

Gruppen enslig mor eller far med små barn er husholdningsgruppen med absolutt høyest andel leietakere, og her bor halvparten, eller 10 700 husstander, av alle i leid bolig. Selv om andelen leietakere synker blant foreldre med eldre barn, er den fortsatt høyere enn gjennomsnittet for alle leietakere, med 28 prosent. Dette tilsvarer en økning på over 3 prosent siden 2015. Foreldre med små barn er ofte yngre enn foreldre med eldre barn, og leietakere er mer vanlig i de yngre aldersgruppene. Dette gjelder både par med barn og enslige forsørgere.

Betydningen av å vokse opp i leiebolig er undersøkt i forskningen, og mye tyder på at dette har en negativ innvirkning på videre utfall i livet som for helse, utdanning og arbeid<sup>e)</sup>. Det ser ut om de negative konsekvensene er størst for de eldre barna.

### 3.1.3 Vanligere å være leieboer i større byer

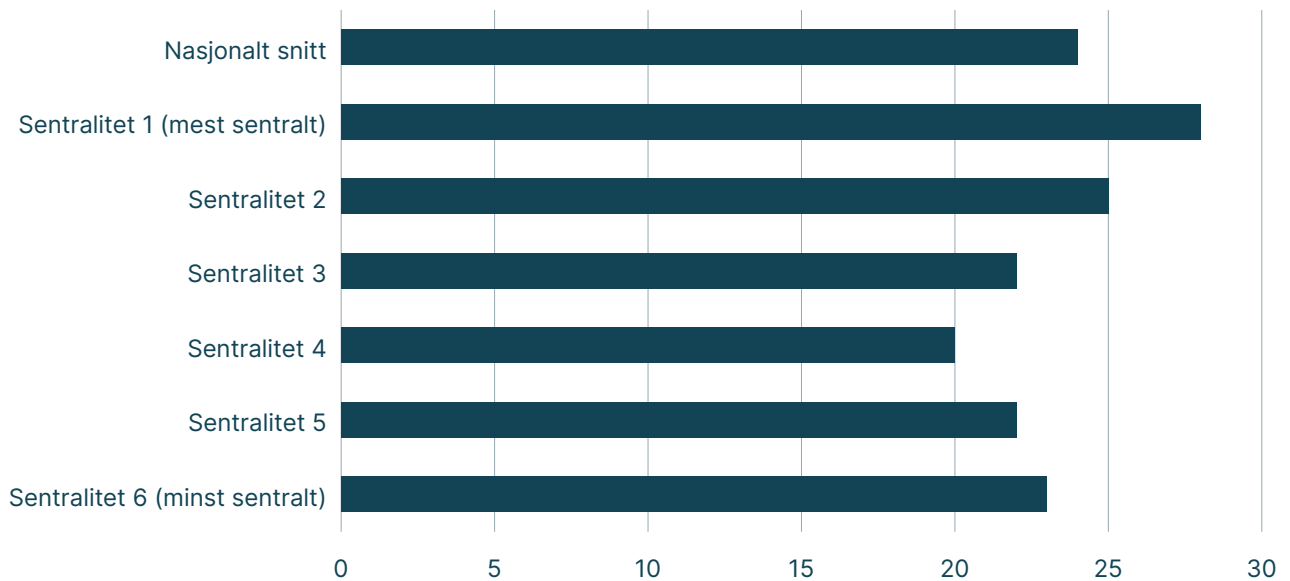
Å være leieboer er vanligere i Oslo og andre store byer enn i mindre sentrale områder. Blant landets mest sentrale kommuner leier 28 prosent av husholdningene boligen i 2023, mot ned mot 20 prosent i mindre sentrale kommuner<sup>f)</sup>. Lavest leieandel har de mellom-sentrale kommunene i sentralitetsklasse fire. Kommuner med en lav andel leietakere finner vi særlig på Sør- og Vestlandet.

Blant storbyene har Oslo flest husholdninger som leier, men det er stor variasjon mellom bydelene: det er mer enn tre ganger så mange som leier på St. Hanshaugen (48 prosent av husholdningene leier) som på Østensjø (14 prosent leier). Forskjellene avhenger av flere forhold, blant annet er utleie er særlig populært i sentrumsbydelene. Mens i bydeler med mange borettslag er det restriksjoner for utleie som gir færre utleieboliger. Et interessant trekk med Oslo er at økningen i antall leietakere har flatet ut fra 2021 til 2023.

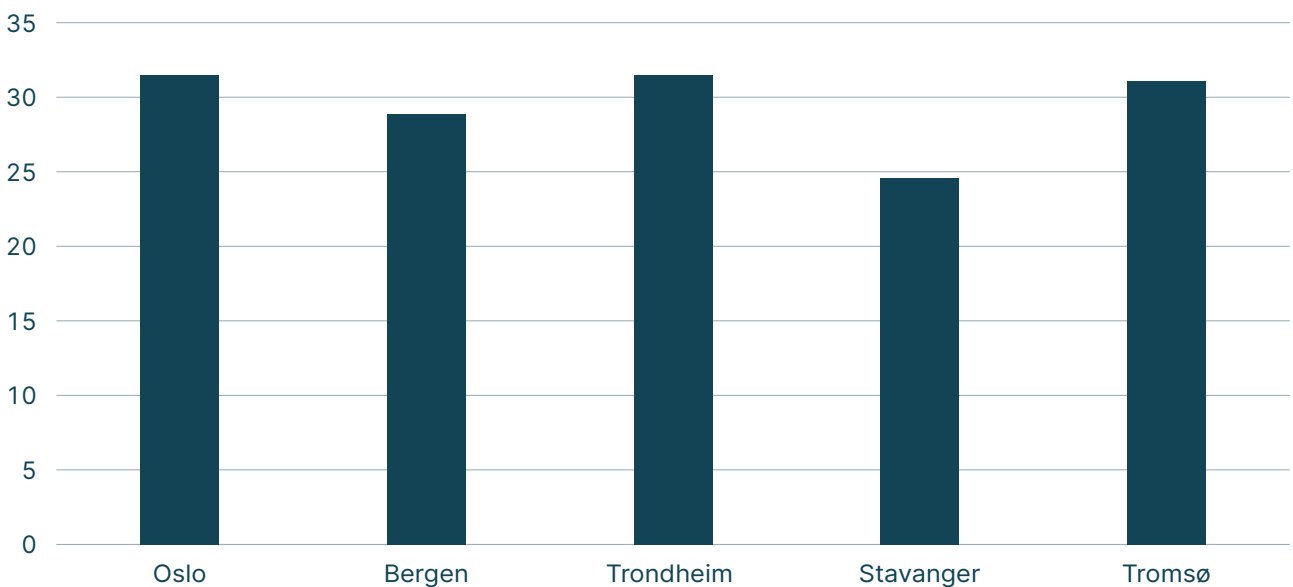
Leieandelen blant husholdningene varierer mye mellom kommuner, og det er ikke bestandig slik at leieandelen er lav i mindre sentrale kommuner. I Norges minste kommune, Utsira, leier 33 av 99 husholdninger. Årsaken er at kommunen har tatt imot mange flyktninger fra Ukraina, og fra før har Norges høyeste dekningsgrad for kommunale boliger. Åmot er en annen, mindre, kommune med høy leieandel, 37 prosent av husholdningene her leier – fordi det er mange studenter og 2 000 ansatte i Rena militærleir. Kommuner med en lav andel leietakere finner vi særlig på Sør- og Vestlandet utenom byene.

Mange leietakere er det også i utdanningssentra som Midt-Telemark (Bø), Ås og Sogndal, og i kommuner med høy næringsvirksomhet knyttet til turisme, fiskeri og forsvar, bl.a. Hemsedal, Gol, Træna, Båtsfjord og Bardu. Vurdering av tilbud og etterspørsel etter utleieboliger på kommunenivå må ta hensyn til lokale forhold, og i mange tilfeller vil ikke variasjonen mellom kommuner ha noen sammenheng med levekårsutfordringer.

Figur 3.2: Leieandel blant husholdninger etter sentralitet. 2023. Kilde: SSB statistikkbanken, tabell 11084.



Figur 3.3 Leieandel blant husholdningene etter storby. 2023. Kilde: SSB statistikkbanken, tabell 11084.



## 3.2 Et nærmere blikk på ulike grupper leietakere

Leietakere er en sammensatt gruppe. Her gir vi en nærmere beskrivelse av en del av de mest sentrale kjennetegnene og husstandstypene som finnes blant leietakere.

### 3.2.1 Enslige

Husholdningene i Norge blir stadig mindre, og grunnen er både at flere bor alene, og at færre bor i større husholdninger. I 2024 består 40,8 prosent av husholdningene av én person, og det er tre prosentpoeng flere enn i 2014<sup>g)</sup>, og utgjør 1 067 700 personer, eller hver femte person. Dette er også sterkt medvirkende til at det blir flere aleneboende blant leietakerne. Mer enn 6 av 10 husholdninger på leiemarkedet er aleneboende. Dette er en utvikling som har vedvart over tid og data fra levekårsundersøkelsene<sup>h)</sup> fra 2011 viser at det er enslig mellom 16 til 67 år som har hatt den klart største økningen i andelen som leier.

Aleneboende er en ikke en homogen gruppe, men de har noen særtrekk og utfordringer som skiller dem fra andre på leiemarkedet. Det første er boligutgiftene noe som veier tyngre i husholdningsøkonomien for de aleneboende enn for folk i husholdninger der det bor flere. Aleneboende bruker i snitt 55 000 kroner mer til bolig i året enn det par uten barn bruker per person<sup>i)</sup>. Samtidig er det færre som er trangbodde enn ellers i befolkningen. Høyest er leieandelen blant enslige i hovedstaden med 48 prosent<sup>j)</sup>. Her finner man også landets høyeste leiepriser.

SSBs livskvalitetsundersøkelse viser at enslige i størst grad rapporterer lav tilfredshet med livet sammenlignet med andre husholdningstyper<sup>k)</sup>. Helsedirektoratets kunnskapsoppsummering om ulikheter i helse og livskvalitet i Norge viser at enslige skårer betydelig lavere på alle subjektive livskvalitetsindikatorer enn resten

av befolkningen. Enslige har ofte dårligere levekår og livskvalitet enn personer som bor sammen med en partner eller har en kjæreste<sup>l)</sup>. Sosialhjelpsmottakere, personer med lav inntekt og enslige går igjen blant dem som opplever fattigdomsproblemer.

Økonomiske vansker er mest utbredt blant enslige og personer med lav inntekt. Det var åtte prosent av befolkningen som oppga å ha hatt minst ett betalingsproblem det siste året. Andelene for henholdsvis enslige forsørgere og enslige mellom 25 og 44 år var 26 og 20 prosent. Betalingsproblemene har økt de siste par årene. For enslige mellom 25 og 44 år har andelen med betalingsproblemer nær doblet seg på få år<sup>m)</sup>. Den vanligste typen betalingsvansker er problemer med å betale boutgifter. Fem prosent av befolkningen har ikke klart å betale boutgifter minst en gang siste tolv måneder. Blant enslige i alderen 25 til 44 år og enslige forsørgere var andelen det dobbelte, ti prosent.

### 3.2.2 Barnefamilier

Barnefamilier er en prioritert gruppe i boligpolitikken. Startlån er brukt aktivt for å få barnefamilier fra leie til å bli boligeiere. Barnefamilier er i utgangspunktet en gruppe som i liten grad er leietakere, men dette gjelder husstander med to forsørgere som bor sammen med barna. Det er samlet sett 106 000 husstander med barn under 18 år som leier bolig, noe som betyr at 18 prosent av husstandene som leier er barnefamilier. Det er særlig blant enslig med barn at andelen leietakere er høy. 50 prosent av enslige med barn under skolealder leier bolig, og 28 prosent for de med eldre barn. Enslige med barn er i en spesielt økonomisk sårbar situasjon, med bare en inntekt som skal dekke alle utgifter til flere personer.

Av 84 300 husholdninger som leier og bor trangt var om lang 30 000 barnefamilier, noe som er en økning med 2 500 fra 2015. Det har blitt færre med ett barn som bor trangt, men en økning blant de med to og flere. Husbankens boligsosiale monitor<sup>n)</sup> viser at det var 10 820 barnefamilier med lav inntekt som bodde trangt i 2023, men sammenlignet med 2019 er dette en nedgang på 2 000 husstander.

### 3.2.3 Innvandrere

Det finnes totalt 931 000 innvandrere i Norge. Legger vi til personer født i Norge med innvandrereforeldre blir antallet 1 153 000<sup>o)</sup>. Disse utgjør henholdsvis 16,8 og 20,8 prosent av befolkningen i Norge. Innvandrere er en mangfoldig og sammensatt gruppe, og det er store variasjoner mellom ulike nasjonaliteter og innvandreregrupper. Innvandrere med polsk bakgrunn er den største enkeltgruppen, etterfulgt av Ukraina og Syria. Det er bosatt innvandrere over hele landet. Imidlertid varierer antallet og andelen innvandrere mye mellom kommunene. Det er flest innvandrere på det sentrale Østlandet, og den høyeste andelen av befolkningen er det i Lørenskog<sup>p)</sup> med 38,7 prosent, etterfulgt av Ullensaker og Oslo. Også en del mindre kystkommuner har høy innvandrereandel, særlig i Nord-Norge.

Innvandrere er overrepresentert blant leietakere. Eierandelen blant personer med innvandrerebakgrunn er 62 mot 85 prosent av den øvrige befolkningen<sup>q)</sup>. SSB deler innvandrere i to grupper ut fra landbakgrunn, hvor den som tidligere ble omtalt som «ikke vestlig» og gjelder innvandrere fra Asia, Afrika, Latin-Amerika, Oseania unntatt Australia og New Zealand, og Europa utenom EU/EØS. Den andre gruppen EU/EØS, USA, Canada, Australia og New Zealand, inkluderer arbeidsinnvandring fra EU-land i

Øst-Europa som ofte er leietakere. Den andre gruppen inkluderer land hvor det er mange flyktninger fra Asia og Afrika. Her er også personer fra Ukraina med.

Andelen i befolkningen som er leietakere i gruppen fra EU/ESØ m.fl. var 37,8 prosent i 2023 og har gått ned med 5,5 prosentpoeng siden 2018. I den andre gruppen med innvandrere fra Asia, Afrika m.fl. har leieandelen økt over tid, og 43 prosent av alle i gruppen bor leid bolig. Her utgjør økningen av personer fra Ukraina kun en mindre del<sup>1)</sup>. I perioden fra 2015 til 2023 har det blitt 118 000 flere leietakere i Norge og 60 prosent av økningen er blant innvandrere fra Asia, Afrika m.fl.

Det er videre interessant å se nærmere på andelen leietaker på kommunenivå, og da for gruppen innvandrere fra Asia, Afrika m.fl.<sup>r)</sup> Høyest andel har Midt-Telemark med 65 prosent som flere av de andre mindre studiestedene som Sogndal og Volda. Ellers har alle de større kommunene i Nord-Norge som Bodø, Narvik, Hammerfest og Tromsø en andel på over 50 prosent. Kommunene i Sør-Norge har en klart lavere andel. I Oslo og kommunene rundt som har en relativt høy innvandreandel ligger andelen leietaker rundt 40 prosent. Lørenskog som har høyest innvandrereandel i landet har 33 prosent.

Leieandelen blant innvandrere er relativt høy, men samtidig er det store variasjoner mellom ulike innvandreregrupper etter landbakgrunn, botid og bostedskommune. Lavest andel leietakere og under landsnittet, er det for personer med bakgrunn fra Sri Lanka, Vietnam, Pakistan og Bosnia-Hercegovina. Motsatt er det for personer fra Somalia hvor 77,3 prosent bor i leid bolig. Også for Syria og Eritrea er andelen leietakere høy. For personer som er fra land i

<sup>1)</sup> Her er kun flyktninger bosatt i 2022 inkludert

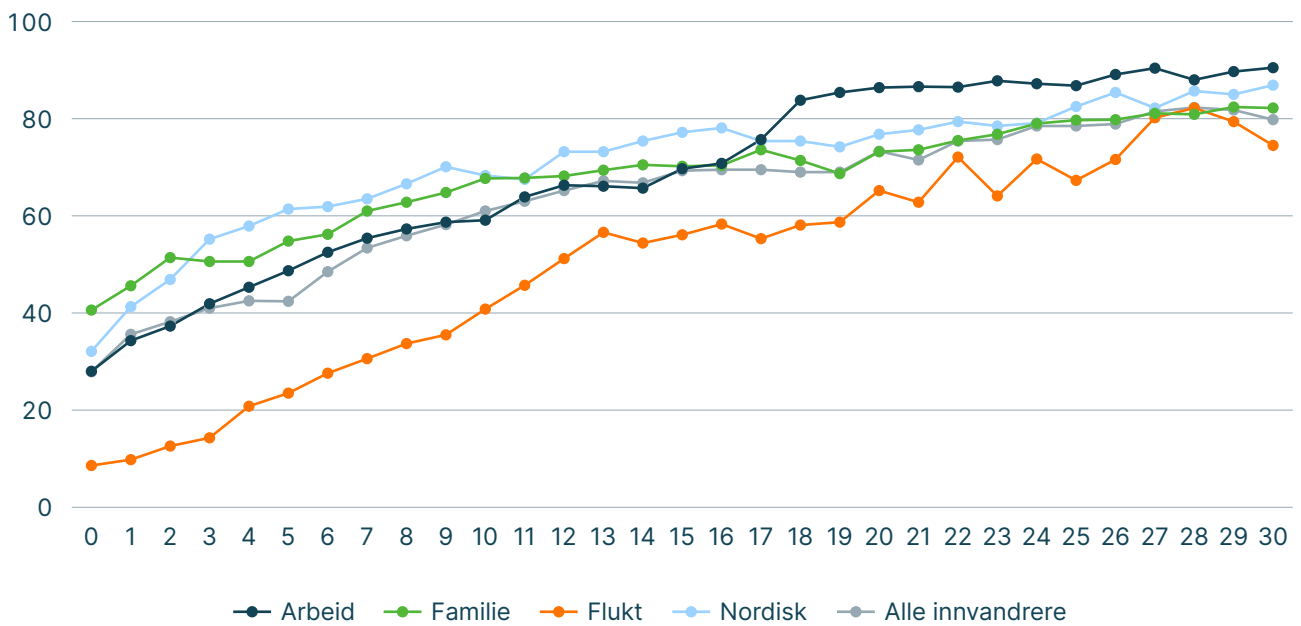
Øst-Europa med mange arbeidsinnvandrere som Polen og Latvia er leieandelen på rundt 45 prosent.

Det tar tid å etablere seg i en egen eid bolig, derfor kan man forvente at eierandelen øker med økt botid. Innvandrere med bakgrunn fra EU/EØS-land har i snitt en eierandel på nivå med befolkningen ellers etter 20 år, mens man må opp i en gjennomsnittlig botid på 28 år for

innvandrere fra Afrika og Asia for å se tilsvarende andeler<sup>1)</sup>.

Figur 3.4 viser bakgrunnen for opphold i Norge, og utviklingen i eierandeler over tid. Det er tydelig at personer med nordisk bakgrunn og ved familiegjenforening raskere går fra leie til leie. Over tid er det imidlertid arbeidsinnvandrere som oppnår høyest eierandel, mens flyktninger blir liggende etter de andre gruppene og forblir i større grad leietakere.

**Figur 3.4: Eierandel etter botid blant personer med innvandrerbakgrunn** Kilde: SSB Boforhold, registerbasert<sup>1)</sup>



<sup>1)</sup> Figuren er figur 6 i SSB (2023: Innvandrere og deres barn eier sjeldnere bolig og bor trangere – SSB. Innvandrere i Norge.



### 3.2.4 Om boligbehov til bosetting av flyktninger

Bosetting av flyktninger som enten kommer fra mottak i Norge eller som overføringsflyktninger gjennom FN, utløser ofte et behov for å framskaffe utleieboliger i kommunene. SSB har beregnet at det er 315 000 personer eller 5,7 prosent av befolkningen som har flyktningbakgrunn i Norge<sup>u)</sup>, Husbanken har over tid bidratt med finanseringen for et betydelig antall boliger for denne gruppen. Oslo Economics har i evaluering av tilskudd til utleieboliger pekt<sup>u)</sup> på at flyktninger har vært den viktigste driveren for etterspørselen etter ordningen. Data over kommunale boliger i KOSTRA underbygger dette, og den kommunalt disponerte boligmassen øker klart mest i perioder med høye bosettingstall. Dette var tydelig i 2016 med det store antallet flyktninger fra Syra og nå fra Ukraina.

Husbanken har beregnet at rundt 1/3 av husstandene med flyktninger fra Ukraina ble bosatt i kommunal bolig i 2023. De øvrige er da i hovedsak bosatt i private leieforhold, ofte med bistand fra kommunen. Fleksibiliteten i det private leiemarkedet er svært viktig for bosettingsarbeidet, noe som ble godt dokumentert og ved forrige «flyktningebølge» i 2015 og 2016. Da var det en mobilisering og holdningsendring som ga økt tilgang på private utleieboliger. Det viser en rapport fra NIBR fra 2018<sup>v)</sup> skrevet på oppdrag fra Husbanken og IMDi. Etter hvert som behovet for boliger til flyktninger avtok fra 2018, ble en del av boligene brukt til andre vanskeligstilte grupper.

Fullskalainvasjonen i Ukraina bidro til den største flyktningstrømmen i Europa etter andre verdenskrig, og mange ukrainere fikk midlertidig kollektiv beskyttelse i Norge fra 2022. Tall fra UDI viser at nær 88 000 personer fra Ukraina har fått innvilget kollektiv beskyttelse i Norge<sup>w)</sup> og disse

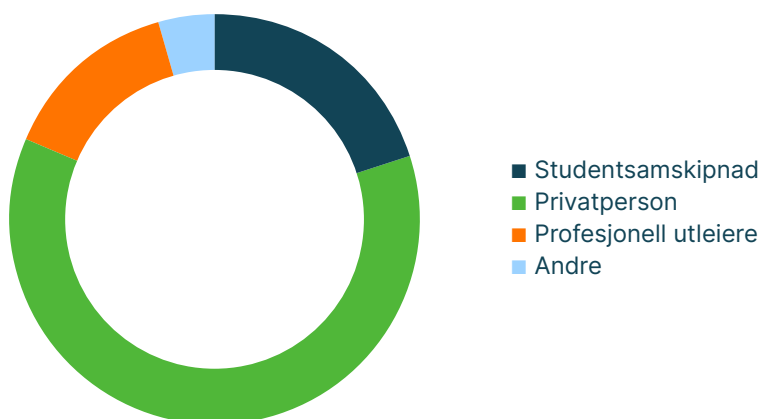
vil i stor grad påvirke utviklingen både for leietakere totalt, og andelen innvandrere de neste årene. Integrerings- og mangfoldsdirektoratet (IMDi) har anmodet kommunene om bosetting av 37 000 flyktninger i 2024. Fordi det kom færre flyktninger enn ventet første halvdel av 2024 har behovet for bosetting blitt nedjustert til 29 000 flyktninger i juni 2024. Kommunene har så langt vedtatt å ta imot over 28 000 flyktninger. Imidlertid er det krig og uroligheter i Midtøsten som kan gi økninger i antall flyktninger.

### 3.2.5 Studenter

SSB anslår at studenter utgjør nær 20 prosent av leietakerne i Norge<sup>x)</sup>. I 2023 var det registrert 300 000 studenter<sup>y)</sup>. Det er nærmere 33 000 flere enn i 2015, men 5 000 færre enn toppåret 2021. Av de 300 000 registrerte studentene i 2023 var nær halvparten fra 19 til 24 år, mens 63 000 var fra 25 til 29 år. 90 000 var over 30 år. Etter en topp i 2021 har antall studenter under 25 år gått ned med 5 000 i Norge. Antallet studenter over 30 år har økt med nær 12 000 personer siden 2018.

SSBs levekårsundersøkelse blant studenter gir innsikt i studentenes bosituasjon. Den viser at leiebolig er den vanligste boformen, og åtte av ti studenter i alderen 18–21 år leier bolig. Samtidig eier 42 prosent av alle studentene boligen de bor i. Blant fulltidsstudenter i alderen 19–34 år er andelen boligeiere 22 prosent, en økning fra tidligere målinger<sup>z)</sup>. [Figur 3.5](#) viser at det er vanligst at studenter leier bolig av en privatperson. Dette utgjør over 60 prosent av alle leieforholdene, mens 20 prosent leier av en studentsamskipnad og 14 prosent leier gjennom en profesjonell utleier.

Figur 3.5: Studenter som leier fordelt etter utleietype. 2021.

Kilde: SSB Levekårsundersøkelsen studenter 2021<sup>1)</sup>

SSB peker i rapporten om studenters levekår på at studentmassen er sammensatt av personer med ulik sosial og økonomisk bakgrunn, hvor tilgang, krav og preferanser til bolig kan variere tilsvarende. Økonomi spiller en viktig rolle da stor del av studenters inntekt går til å dekke boustgifter, særlig blant yngre studenter. Boligbehovet for studenter vil variere både etter alder og type studie. De yngste studentene kan foretrekke å bo hjemme hos foreldrene om de bor i nærheten av studiestedet, mens andre må flytte. Blant de eldre studentene over 25 år vil nok flere disponere en egen bolig, alene eller sammen med en partner. Dette gjelder også studenter over 30 år som ofte følger videre- eller etterutdanninger. Mange utdanningstilbud er samlingsbaserte og krever ikke at studentene bor fast på studiestedet. Omtrent 33 prosent av studentene i levekårsundersøkelsen oppgir at de er deltidsstudenter og samme andel følger nettbasert undervisning. 79 prosent av deltidsstudentene oppgir å bo i eid bolig.

Denne utviklingen har betydning for hvor mange av studentene som har behov for å leie en bolig. Etter hvert som antall barn og unge i Norge vil bli redusert, vil det sannsynligvis bli færre av de yngre studentene. Samfunnsutviklingen og ny teknologi, som kunstig intelligens, skaper nye kompetansebehov som vil kreve at flere voksne tar videreutdanning.

Det er studenter over det meste av landet og 32 kommuner har over 1 000 studenter. Det er klart flest studenter i de store bykommunene. Oslo har 89 000 studenter, og ellers har Bergen, Trondheim, Stavanger, Kristiansand og Tromsø alle over 10 000 studenter. Ås kommune med 21 100 innbyggere, hadde 7 400 studenter i 2023. Åmot som har stor militær aktivitet gjennom Rena leir har også 3 700 studenter.

<sup>1)</sup> Tallene er hentet fra tabell 4.2 i Lervåg, M.-L., Engvik, M. og Dalen, H. B. (2022): Studenters levekår 2021. En levekårsundersøkelse blant studenter i høyere utdanning. SSB rapport 4/2022.

### 3.2.6 Sosialhjelpsmottakere

De fleste som mottar sosialhjelp, leier bolig. Av de over 150 000 husholdningene som mottok sosialhjelp i 2023 var det kun i overkant av 11 000 som eide egen bolig. De aller fleste, om lag 90 000 leide bolig av en privatperson og 33 000 leide bolig fra kommunen. Eierandelen blant sosialhjelpsmottakere er betydelig høyere i kommuner med under 10 000 innbyggere. Dette har nok sammenheng med et begrenset utleiemarked i mindre kommuner. I større kommuner er det svært få sosialhjelpsmottakere som eier sin egen bolig. Et annet trekk ved de minste kommunene er at andelen som leier kommunal bolig er langt høyere enn i de større kommunene.

I 2023 hadde 16 500 flere husholdninger behov for sosialhjelp. Dette er en økning på 16 prosent. Årsakene til den store økningen er det høye antallet flyktninger som er bosatt i kommunene, sammen med høy prisvekst og levekostnader. 80 prosent av økningen i sosialhjelpsutgiftene i denne perioden kom som følge av flyktingene fra Ukraina<sup>aa)</sup>. Antallet sosialhjelpsmottakere, utenom ukrainere, har økt noe de to siste årene, og andelen mottakere i 2023 var likevel historisk sett relativt lav og lavere enn i årene før pandemien.

### 3.2.7 Personer med utviklingshemming

Med ansvarsreformen fra 1991 ble det et velferds politisk mål at personer med utviklingshemming i størst mulig grad skal bo i vanlige boliger og motta nødvendig tjenester der. Artikkel 19 i FN-konvensjonen omhandler «retten til et selvstendig liv og til å være en del av samfunnet» og statenes plikt til å sikre «at mennesker med nedsatt funksjonsevne har anledning til å velge bosted, og hvor og med hvem de vil bo, på lik linje med andre, og ikke må bo i en bestemt boform»<sup>ab)</sup>.

NTNU<sup>ac)</sup> har kartlagt at den dominerende boformen for personer med utviklingshemming er bofellesskap med fellesareal. Stort sett er det bofellesskap der beboeren leier en leilighet av kommunen. Samlet sett viser undersøkelsen at personer med utviklingshemming sjelden eier boligen sin, eierandelen er ca. 25 prosent. Mange blir boende hjemme hos foreldrene lenger enn de ønsker. For de som leier, er utleier i de aller fleste tilfellene kommunen. Det å leie på det private markedet forekommer meget sjeldent. Her skiller personer med utviklingshemming seg fra andre vanskeligstilte på boligmarkedet, som i stor grad leier bolig i det private markedet. Personer med utviklingshemming har ofte behov for spesielt tilrettelagte boliger som i liten grad tilbys i det private markedet.

**«For personer med nedsatt funksjonsevne er prisen det verste. Når man lever av en vanlig uføretrygd, går det kanskje akkurat rundt og det private leiemarkedet er overhodet ikke aktuelt.»**

– Sitat fra brukerrådet

### 3.3 Noen generelle utviklingslinjer

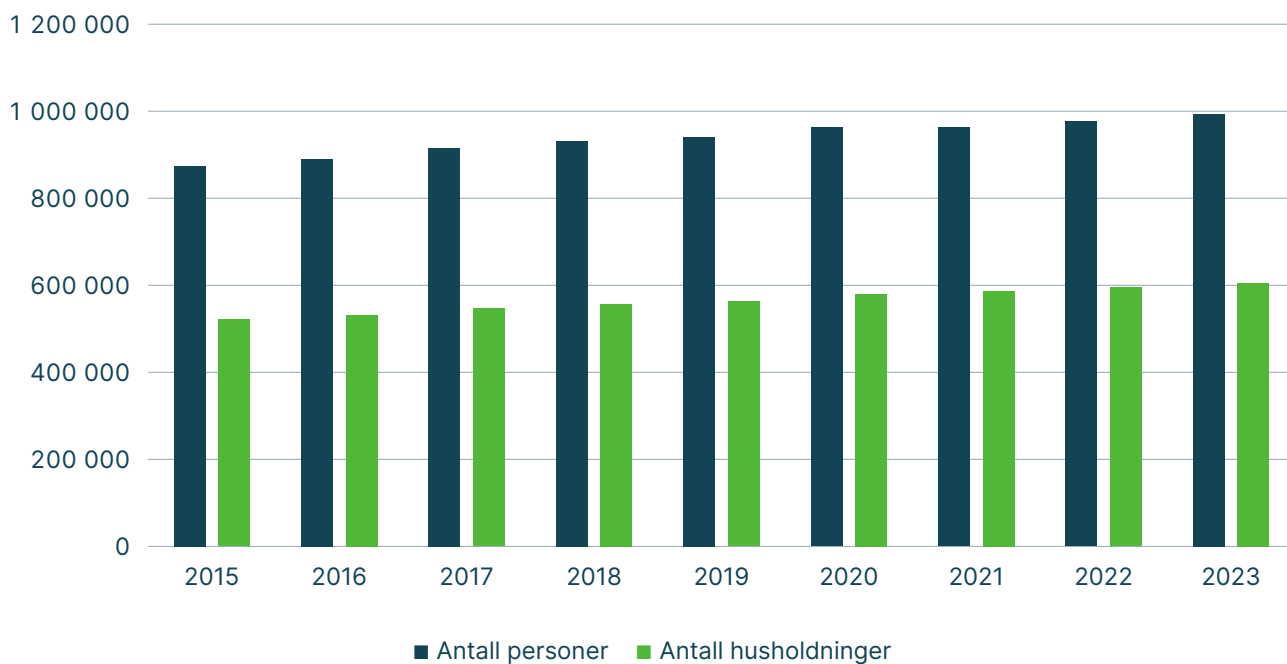
Boforholdsstatistikken ble etablert i 2015 og gir et godt grunnlag for å følge utviklingen siden da. For tidligere perioder finner vi kun begrensede data om leietakerne i levekårsundersøkelsene.

Siden 2015 er det blitt 118 000 flere som bor i leid bolig, og antall husstander totalt som leier bolig har økt med i overkant av 82 000. Tallene

viser at økningen i husstander er noe høyere enn økningen i antall personer. Dette har sammenheng med at antallet aleneboende leietakere øker mer enn andre husstandstyper. Figuren viser at økningen har vært forholdsvis jevn, med unntak av pandemien i 2020 og 2021 da økningen stoppet.

Figur 3.6: Personer og husholdninger som leier bolig. Antall. 2015 til 2023.

Kilde: SSB statistikkbanken tabell 11038 (personer), tabell 11082 (husholdninger).



### 3.3.1 Det blir flere leietakere med svak økonomi

Veksten i leietakere er mer enn dobbelt så sterk som befolkningsveksten i perioden. Data fra boforholdsregisteret<sup>ad)</sup> viser at befolkningen har økt med rundt 323 000 personer i perioden 2015 til 2023, tilsvarende seks prosent, samtidig har antall leietakere økt med 118 300 tilsvarende 13,5 prosent. I samme periode økte antall husstander som leier med 84 000 som tilsvarer en økning på 16,1 prosent. Aleneboende står for 77 prosent av økningen.

Leieandelen øker hos de med lavest inntekt. Fra 2015 til 2023 har leieandelen blant

husholdninger med lavinntekt, målt etter EU60, gått fra 57,9 til 60,3 prosent, tilsvarende en økning på 2,4 prosentpoeng<sup>ae)</sup>. Andelen økte i perioden 2015–2023 i alle inntektsfordelingene. Blant husholdningene med de 25 prosent laveste inntektene (laveste inntektskvartil), som allerede hadde det høyest leieandel, økte leierandelen mest. Over halvparten av husholdningene i denne gruppa leier.

Som tidligere beskrevet så øker antall leietaker mye blant aleneboende og innvandrere, og det er husstander som ofte har lavere inntekter enn befolkningen ellers. Det kan forklare noe av økningen.

Tabell 3.2: Utvikling i andel leietakere i husholdninger etter inntektskvartil. 2015 og 2023.

Inntektsgruppe	2015	2023	2015–2023
Alle husholdninger	22,6	23,7	1,1
Laveste inntektskvartil	50,8	52,4	1,6
Andre inntektskvartil	21,4	22,6	1,2
Tredje inntektskvartil	11,4	12,9	1,5
Høyeste inntektskvartil	6,8	7	0,2

Kilde: SSB statistikkbanken, tabell 11346

### 3.3.2 Endringer i leierandelen for de fleste aldersgruppene

Data fra boforholdsregisteret viser at befolkningen øker i Norge. Figur 3.8 viser utviklingen for ulike aldersgrupper. Det har vært en økning for de fleste gruppene, men fra 2020 er det endringer. Antallet i de to største gruppene, under 19 år og unge mellom 20 og 29 har en liten nedgang i antall som bor i leid bolig. De andre aldersgruppene har en øking i antallet, men den er størst blant de mellom 50 og 66 år og 67 og 79 år. For gruppen over 80 år er antallet relativt stabilt.

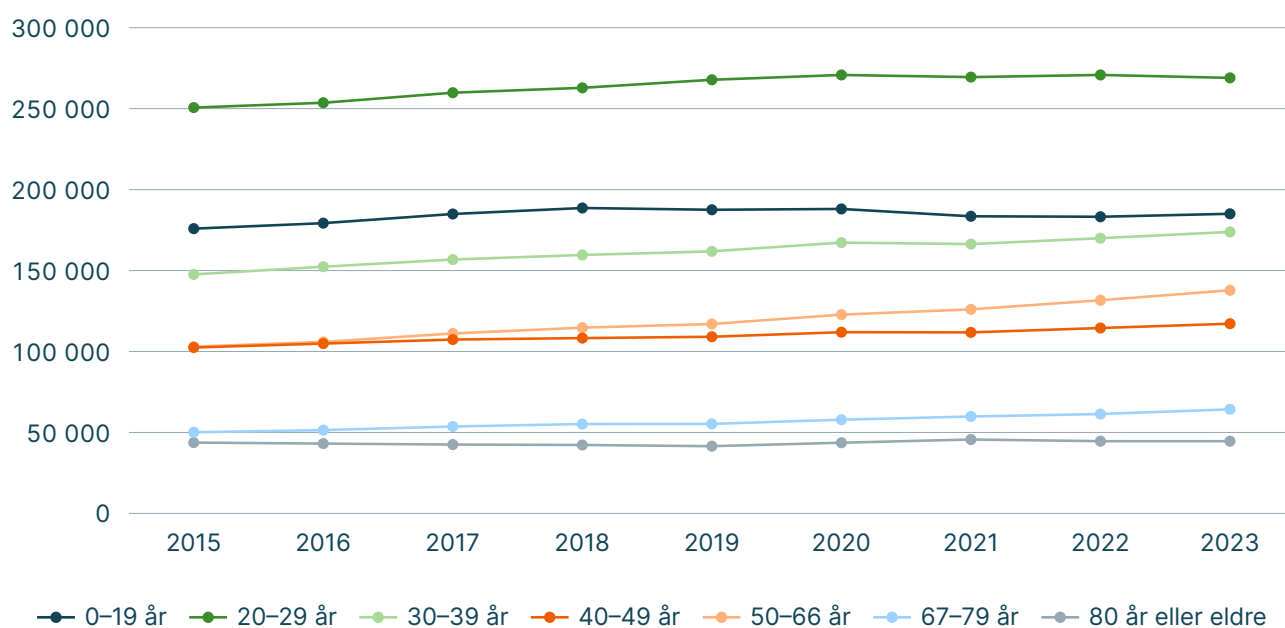
Mens det er en nedgang i befolkningen for de yngre aldersgruppene, har antall personer mellom 67 og 80 år økt med 142 000. Økningen i personer i gruppen gjør at antallet leietakere øker, men andelen er fortsatt rundt ti prosent, som er den laveste av alle gruppene. 8 300

bodde i omsorgsbolig og det er kun en mindre økning på 780 personer siden 2015. Utenom de eldste eldre er det en klar tendens til at det ble flere leietaker blant de over 50 år og færre blant de yngste.

Et interessant utviklingstrekk er at blant gruppen med den eldste delen av befolkningen på over 80 år var 22,2 prosent leietakere i 2015, mens dette er redusert til 19,0 prosent i 2023. I denne gruppen finner man personer som flytter fra egen eid bolig til leid omsorgsbolig. Endringen kan tilskrives en økning i gruppen på nærmere 40 000 og at bedre helse gjør at flere klarer seg selv i egen eid bolig. Ved utgangen av 2023 bodde det om lag 14 000 personer over 80 i omsorgsboliger og tilsvarende<sup>af)</sup>. Dette er 3 000 færre enn i 2015. I 2023 var det samme antall sykehjemsplasser (39 754) som i 2015.

Figur 3.7: Utvikling i leietakere fordelt på alder. Antall. 2015–2023.

Kilde: SSB statistikkbanken, tabell 11033.



Tallene indikerer at det er en liten «eldrebølge» blant seniorerne i leiemarkedet. Antall eldre i Norge vil øke sterkt framover og dette vil føre til flere eldre leietakere. SSB har i en artikkel beskrevet større økonomisk ulikhet blant seniorer<sup>ag)</sup>. En del vil ikke ha reelle muligheter til å kjøpe seg en egnet bolig, og leie blir da et alternativt. Dette forutsetter tilstrekkelig tilgang på egnede utleieboliger eller andre støtteordninger. Regjeringen har gjennom «Bo trygt hjemme reformen»<sup>ah)</sup> igangsatt et eldreboligprogram som Husbanken har et overordnet ansvar for. Målet er blant annet å tilrettelegge for flere aldersvennlige boliger og sosiale boformer.

### «Det er altfor få leieboliger tilpasset eldre.»

– Sitat fra brukerrådet

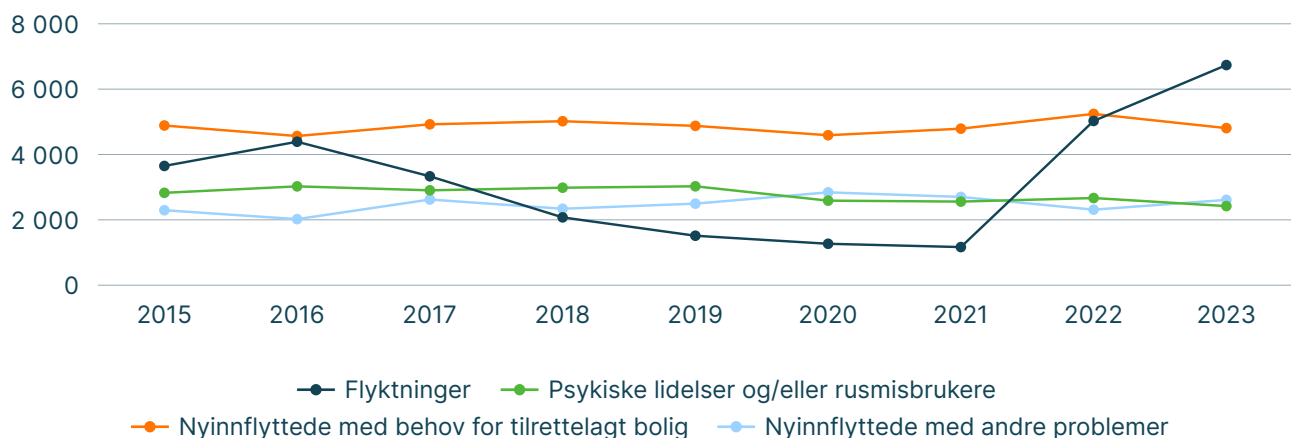
### 3.3.3 Flere flyktninger bosettes i kommunale utleieboliger

16 883 husstander ble tildelt ny kommunal bolig i 2023. 6 737 husstander var flyktninger, og 4 800 husstander fikk tilrettelagt bolig. Dette er i hovedsak eldre og personer med

funksjonsnedsettelse. 2 420 av de nyinnflyttede fikk bolig ut fra psykiske lidelser og/eller rusproblemer. Dataene viser at et stort flertall av husstandene som tildeles kommunal bolig ut fra helsemessige årsaker, eller fordi at de er flyktninger. Øvrige vanskeligstilte i gruppen «nyinnflyttede med andre problemer», utgjorde kun 15 prosent av de som kommunene har angitt målgruppe for. I en periode med høy etterspørsel og økende priser i leiemarkedet kan en forvente at flere i denne målgruppen søker kommunal bolig, men i realiteten er denne gruppen svært avhengig av å få bolig i det private markedet.

Utviklingen i tildeling av utleieboliger viser at flyktninger i 2023 utgjorde den største enkeltgruppen som fikk kommunal utleiebolig. Utviklingen blant de øvrige gruppene nyinnflyttede er forholdsvis stabil. I 2021 var det et unormalt lavt antall flyktninger som ble bosatt, og kun 1 166 husstander i målgruppen flyktninger ble tildelt kommunal bolig. Det lave antallet i 2021 har sammenheng med pandemien. Dette endret seg dramatisk med krigen i Ukraina. I 2023 ble 6 737 husstander i målgruppen flyktninger bosatt i kommunalt disponert bolig<sup>ai)</sup>.

Figur 3.8: Utvikling i nyinnflyttede i kommunal bolig etter målgruppe. Antall. 2015–2023. Kilde: SSB/Husbanken 2023 Kilde: SSB statistikkbanken, tabell 13140.



I Husbankens behovsmelding for 2024 rapporterer åtte av ti kommuner at risikoen er fra middels til høy for at andre målgrupper får lengre ventetid på kommunal utleiebolig. Kommunene har tydelig dårligere tilgang på boliger til personer med rusmiddelavhengighet og/eller psykiske lidelser sammenlignet med 2022. KOSTRA-data viser at ventelistene for kommunal bolig økte med 25 prosent i 2023.

### 3.3.4 Konsekvenser for vanskeligstilte grupper på leiemarkedet

Presset på utleiemarkedet gir utfordringer for usatte grupper. Selv om det er om lag 115 000 kommunale boliger er dette i stor grad forbeholdt klart definerte grupper som eldre, personer med funksjonsnedsettelse, rus- og psykiske problemer, samt flyktninger. Kommunene opplever også sterk økning i behovet for tjenester og bolig til en aldrende befolkning, samt nye grupper yngre med omfattende tjenestebehov. Selv om kommunene stort sett har klart å bosette et stort antall flyktninger legger dette press på boligmassen, og løses i stor grad gjennom å leie inn fra det private markedet. Dette gjør at tilgangen på utleieboliger totalt sett blir redusert, og det blir vanskeligere for andre å skaffe seg en bolig.

I 2023 ble det rapportert fra kommunene om totalt 6 596 husstander som var helt uten bolig og som fikk akuttovernatting i midlertidige botilbud. Dette er det høyeste nivået som noen gang er registrert i KOSTRA. Dette er en økning på 50 prosent på to år, og 510 av disse var barnefamilier. Dette tyder på at tilgangen særlig på leieboliger til vanskeligstilte i de større byene har blitt redusert. Fire av ti kommuner oppgir at de i stor grad har utfordringer med å tilby midlertidig botilbud til innbyggere som har behov.

**«Med såpass lite regulering som det er i dag, opplever mange barnefamilier at de ikke får fornyet leiekontrakten, og så blir det mange tusen kroner i økte utgifter ved å inngå en ny leieavtale.»**

– Sitat fra brukerrådet

**«Det er et stort problem å finne boliger som er store nok. Å leie privat blir for dyrt, kommunale leiligheter blir ofte for små.»**

– Sitat fra brukerrådet

Fortrengningseffektene har også bidratt til økte leiepriser, som rammer de mest sårbare på boligmarkedet. Mange vanskeligstilte ender opp i dyre boliger med lav standard, som ofte er det eneste tilgjengelige alternativet. Ifølge Husbankens behovsmelding for 2024 vurderer åtte av ti kommuner risikoen for lengre ventetid på kommunale boliger som middels til høy.

Situasjonen for personer med rusavhengighet eller psykiske lidelser har forverret seg fra 2022 til 2023, spesielt i større byer, der etterspørselen overstiger tilbudet. Over halvparten av kommunene melder om dårlig tilgang på boliger til barnefamilier med lav inntekt, og kun tre av ti kommuner rapporterer at de har god tilgang på boliger for personer med utviklingshemming. Disse forholdene illustrerer de komplekse utfordringene kommunene står overfor i arbeidet med å møte boligbehovene til ulike sårbare grupper<sup>a)</sup>.



## 3.4 Søkere til kommunale boliger

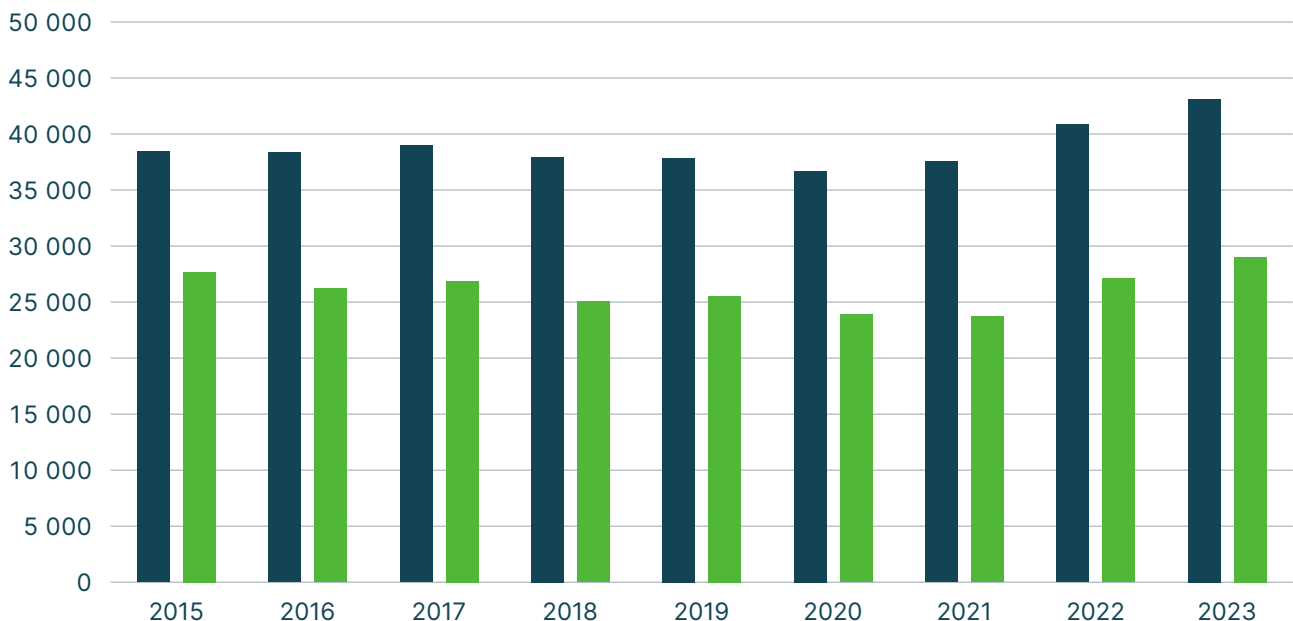
### 3.4.1 Et tilbud for de mest vanskeligstilte leietakerne

Gjennom KOSTRA-rapportering oppgir kommunene hvor mange som søker om kommunal bolig. Dette vil være et uttrykk for etterspørselen etter slike boliger. De som får tildelt kommunal bolig tilhører i hovedsak prioriterte målgrupper av vanskeligstilte og tildelingen skjer etter streng behovsprøving. Det finnes ikke noe allment utleietilbud rettet mot det bredere sjiktet av husholdninger med lavere inntekt, slik en del andre europeiske land har. Som beskrevet under punktet sosialhjelpsmottaker bodde kun i overkant av 20 prosent av disse i kommunal bolig. De blir ofte bedt om å skaffe privat leiebolig selv, eventuelt med tidsbegrenset økonomisk

sosialhjelp til å dekke husleie og med kommunal garanti for depositum fra NAV.

Figur 3.9 viser at kommunene mottok 43 000 søknader i 2023, som er omtrent 5 000 flere enn hva som har vært normalt i perioden siden 2015. 29 000 var søknader fra personer/husstander som ikke disponerte kommunal bolig fra før. Det er om lag 2 000 flere enn året før. Under pandemien var søkertallene klart lavere uten at vi har god forklaring på dette. Mange av kommunene har retningslinjer og praksis om at leietaker må søke på nytt om de fortsatt har behov for bolig når kontrakten utløper. Disse inngår i totaltallet på søknader.

Figur 3.9: Søknad på boliger som kommunen disponerer. 2015 til 2023. Kilde: SSB statistikkbanken tabell I2012.



14 078 søknader, tilsvarende 28 prosent av alle søknader i 2023, var fra husstander som allerede hadde en kommunal bolig. Det er en målsetting å øke beboer-gjennomstrømmingen i de kommunale boligene, men i praksis viser det seg at en stor andel av avtalene blir videreført og kan da ikke tilbys nye boligsøkere. Selv om det har vært en viss økning i antall søknader, er andelen søkere per 1 000 innbygger fem, som i 2015. Bosetting av flyktninger påvirker ikke søknadsinngangen på kommunale boliger i særskilt grad. Årsaken til dette er knyttet til den norske modellen hvor det er kommunene og IMDi som avtaler bosetting. Flyktninger i mottak eller overføringsflyktninger som oppholder seg i utlandet søker ikke selv om bolig som andre grupper, men det er kommunen som framskaffer boligene som står klare ved ankomst.

### 3.4.2 Manglende samsvar mellom behovene til målgruppene og den kommunale boligmassen

Det er ikke samsvar mellom den kommunale boligmassen og boligbehovet til målgruppene<sup>ak</sup>). Utfordringsbildet til de som bor i kommunale boliger har blitt mer komplekst. Det er en økt andel som har behov for oppfølging og tjenester i tillegg til bolig.

I 2023 var det totalt 9 528 kommunalt disponerte boliger som ikke ble leid ut. Dette tilsvarer ni prosent av boligmassen, noe som er en liten økning fra året før. I evalueringen til Oslo Economics<sup>al</sup>) oppgir 60 prosent av kommunene at vedlikeholdet er en utfordring i stor eller svært stor grad. Dette gjelder både løpende vedlikehold, klargjøring av boliger ved skifte av leietakere og større oppgraderinger og rehabilitering. Funn i undersøkelsen tyder på at det kan være mer hensiktsmessig for en kommune å anskaffe nye boliger framfor å rehabilitere, da det tar tid å lyse ut anbud. Større utbedringer er også avhengig av at kommunen har

budsjettmidler. Den økonomiske situasjonen i kommunene har vært vanskelig i 2024, og det vil være krevende å få satt av mer midler til rehabilitering og bygging av nye boliger.

Videre oppgir kommunene at en viktig årsak til at boligene ikke er leid ut, er at boligene ikke er egnet for brukergruppene ut fra størrelse, standard, beliggenhet og bestemte behov hos leietakerne. 45 prosent av kommunene oppgir manglende samsvar mellom behov og tilgjengelige boliger som årsak til at boliger står ledig. I spørreundersøkelsen fra BOVEL til kommunene oppgir de mest sentrale kommunene at det er særlig utfordrende å framskaffe større egnede boliger til barnefamilier, mens de mindre kommunene oppgir at de i større grad mangler en- og toromsboliger. Kommunene er imidlertid samstemte i at de har størst utfordringer med å framskaffe boliger til flyktninger og personer med rusproblemer og psykiske lidelser (ROP). Når det gjelder den siste gruppen så er det ikke en ny problemstilling, og dette er en gruppe kommunene strever med å finne gode løsninger for. Det er i tillegg en relativt liten gruppe.

Slik situasjonen er i leiemarkedet nå er det være behov for flere kommunale boliger. Imidlertid er det utfordrende for kommunene å framskaffe flere utleieboliger med de rammevilkårene og de økonomiske virkemidlene som er i dag.

Øvrige grupper vanskeligstilte vil fortsatt være avhengig av det private markedet og tilgangen på boliger. Flere utleieboliger eksempelvis gjennom tilvisningsavtaler, utbedring og istandsetting av eksisterende boligmasse vil være et positivt bidrag.

### 3.5 Befolkningsendring og boligbehov

Leie av bolig er i stor grad betinget av livsfase. De fleste av oss bor i en eid bolig. Samtidig har de aller fleste av oss i en eller flere faser i livet leid bolig. En av de viktigste driverne for etterspørsel etter leid bolig er den samlede befolkningen og sammensetningen av befolkningen etter alder.

I årene som kommer er det forventet av befolkningen eldre, samtidig som befolkningsveksten er antatt å bli lavere enn den har vært. Veksten er forventet å være sterkest i og omkring de store byene, mens mange distriktskommuner er forventet å ha et fall i befolkningen frem mot 2050. Slike framskrivninger er usikre, men de peker mot et Norge med lavere befolkningsvekst, flere eldre og færre yngre. Konsekvensen for leiemarkedet kan være lavere etterspørsel etter leieboliger fra unge, kortsiktige leietakere. I byområdene, særlig Oslo, kan det framskrevne scenarioet peke mot at det vil bli flere langsiktige leietakere med lav inntekt<sup>am</sup>). Dersom utviklingstrekkene med mindre husholdninger, at man senere etablerer seg som familie og økt integrering i det europeiske arbeidsmarkedet fortsetter, øker etterspørselen etter relativt kortvarig leie.

Størrelsen på den aldersgruppen som i størst grad leier bolig (25–34 år) vil ifølge hovedalternativet i SSBs befolkningsframskrivninger bli redusert med nesten 20 000 personer. Dette tallet avhenger av hvordan innvandringen blir framover. SSB har flere alternative utviklingsbaner for befolkningsutviklingen. I et alternativ med lav innvandring blir reduksjonen i gruppen unge voksne så høy som om lag 46 000 personer, mens høy innvandring gir en vekst på 10 000 i gruppa unge voksne. Motstykket til utviklingen i gruppen unge voksne finner man i gruppen 75 til 90 år. I hovedalternativet vokser denne gruppen med så mye som vel 150 000 personer. Størrelsen på gruppen 75–90 blir i liten grad

påvirket av variasjoner i innvandringen. Merk at endringen i befolkningsstruktur som her blir beskrevet på nasjonalt nivå nok vil bli enda mer markert i en del mindre sentrale deler av landet.

Færre unge voksne vil kunne bidra til et skift nedover i etterspørselen etter leid bolig. Flere har antydning at en vekst i den eldre delen av befolkningen vil gi økt leie-etterterspørsel<sup>an</sup>). Foreløpig ser en i liten grad en overgang til leie blant eldre. Men det er usikkerhet knyttet til framtidig etterspørsel fra eldre med hensyn til leiebolig. Mange eldre bor i dag utenfor kommunesentra i lite egnede boliger med lav boligverdi. Dette kan isolert sett bidra til å øke etterspørselen etter aldersvennlige leieboliger i eller ved kommunesentra.

Et annet utviklingstrekk som kan påvirke balansen mellom etterspørselen etter eide og leide boliger, er en mulig trend mot økende økonomisk ulikhet<sup>ao</sup>). Dette kan føre til en større gruppe som får problemer med å etablere seg som eiere, og dermed øke etterspørselen etter leieboliger. Akkurat hvordan denne påvirkningen blir er mer usikkert. Men det er sterke indiksjoner på at presset i leiemarkedet er høyt nå, og det vil øke i de nærmeste årene framover.

Det største usikkerhetsmomentet i prognosene for leiemarkedets utvikling er effekten av krig og uro i verden. Hvor mange flyktninger som vil ankomme Norge de kommende årene, er svært usikkert. Flyktninger bosettes nesten utelukkende i leiemarkedet, og målet er å fordele bosettingen over hele landet. Måltallet for bosetting i 2025 er 18 900 flyktninger og fordrevne og det er forventet at 750 er enslige mindreårige<sup>ap</sup>). Norge må også forberede seg på at mange av ukrainerne som hittil har kommet, vil bli boende selv om krigen i hjemlandet slutter<sup>aq</sup>). Det tilsier at presset i leiemarkedet blir langvarig.

### 3.6 Avsluttende kommentarer

Etterspørselen etter utleieboliger har endret seg over tid, og det tydeligste utviklingstrekket er antall husholdninger som er leier bolig har økt. Dette gir behov for flere boliger. Kjennetegn og sammensetningen av husstandene som leier er stort sett stabilt, men over tid er det tegn på endring. Det blir stadig flere enslige i Norge og dette fører til at flere av leietakerne er aleneboende. Det tilsier et økt behov for mindre boliger, gjerne med fellesskapsløsninger. Enslige er en gruppe som oftere har lav inntekt og som er særlig utsatt for kostnadsøkninger, noe som vanskeliggjør overgangen til å eie bolig. Par med to inntekter har bedre muligheter til å gå fra leie til eie.

Husbanken vurderer at mange vanskeligstilte på boligmarkedet vil få ytterligere utfordringer med å få dekket sitt boligbehov i det private markedet de nærmeste årene. De viktigste faktorene som vil påvirke dette er økte boligpriser, omfanget av nyankomne flyktninger og konkurranse med mer betalingsdyktige leietakere. Demografiske endringer, som medfører større behov for utleieleiligheter til eldre i kommunenes sentrumsområder, er også særlig påtrengende i mange distriktskommuner.

I takt med at det blir mer utfordrende for folk å kjøpe egen bolig, rapporterer kommunene om en økende gruppe av innbyggere som ikke får ordinært boliglån i bank, men som heller ikke er ansett som vanskeligstilte på boligmarkedet, i den forstand at de vil kunne finansiere egnet, leid bolig. I leiemarkedet må derfor vanskeligstilte i økende grad konkurrere med mer betalingsdyktige leietakere. I den økte konkurransen om utleieboliger taper husstander og personer med den laveste betalingsevnen.

Betydningen av særlig de kommunalt disponerte utleieboligene øker i en tid der nybyggingen faller og presset i leiemarkedet øker, men kapasiteten er begrenset og ventelistene øker. Det er behov for flere gode og rimelige leieboliger, og kommunene kan bidra til dette. Imidlertid må de prioritere økte behov fra de brukergruppene med de aller største behovene, og det er usikkert i hvor stor grad de kan nå andre grupper blant annet ut fra svak kommuneøkonomi. Disse vil i større grad være avhengig av tilbudet i det private leiemarkedet.

## Referanser

- a) SSB (2024): Statistikkbanken tabell 14064. Tilgjengelig fra: [14064: Leieforhold og leieutgifter. Husholdninger, etter statistikkvariabel, husleietype og år. Statistikkbanken](#) (Hentet 25.11.24)
- b) SSB (2024) Statistikkbanken Boforhold, registerbasert. Tilgjengelig fra: [Boforhold, registerbasert](#). (Hentet 25.11.24)
- c) Revold, Mathias Killengreen, Sandvik, Lene og With, Mari Lande (2018). Bolig og boforhold - for befolkningen og utsatte grupper. Rapporter 2018/13, Statistisk sentralbyrå. Som gjengitt av Erlend Eide Bø (2023) [Leiemarkedets rolle og fremtid](#).
- d) Oslo Economics (2021) Det norske leiemarkedet og situasjonen for langtidsleietakere. Rapport 11/2021.
- e) Umblijs, Janis, von Simson, Kristine og Mohn, Ferdinand (2019) Boligens betydning for annen velferd - En gjennomgang av nasjonal og internasjonal forskning. Institutt for samfunnsforskning Rapport 1/2019
- f) Revold, Mathias Killengren og With, Mari Lande (2023): «Leietakere mindre fornøyd med livet» SSB analyse 3/2022. Tilgjengelig fra: [Leietakere mindre fornøyd med livet – SSB](#) (Hentet 25.11.24)
- g) Andersen, Aspen (2024): «Husholdningene blir stadig mindre». Tilgjengelig fra: [Husholdningene blir stadig mindre – SSB](#) (Hentet 25.11.24)
- h) SSB (2024): Statistikkbanken tabell 14068. Tilgjengelig fra: [14068: Boligeierskap. Husholdninger \(prosent\), etter statistikkvariabel, husholdningstype og år. Statistikkbanken](#) (Hentet 25.11.24)
- i) Linnerud, Knut Olav (2024): Aleneboende må prioritere boligutgifter foran andre forbruks-goder. Tilgjengelig fra: [Aleneboende må prioritere boligutgifter foran andre forbruks-goder – SSB](#) (Hentet 25.11.24)
- j) SSB (2024) Statistikkbanken tabell 06079. Tilgjengelig fra [06079: Privathusholdninger og personer i privathusholdninger, etter husholdningsstørrelse \(prosent\) \(K\) \(B\) 2005 - 2024. Statistikkbanken](#) (Hentet 25.11.24)
- k) Gram, Karin Hamre (2023): «Dårligere livskvalitet blant enslige». Tilgjengelig fra: [Dårligere livskvalitet blant enslige – SSB](#) (Hentet 25.11.24)
- l) Helsedirektoratet (2023): «Indikatorer for ulikhet i helse i Norge» i Kunnskapsoppsummering om ulikheter i helse og livskvalitet i Norge siden 2014. Tilgjengelig fra: [Indikatorer for ulikhet i helse i Norge - Helsedirektoratet](#) (Hentet 25.11.24)
- m) With, Mari Lande (2024): «Flere har økonomiske vansker». Tilgjengelig fra: [Flere har økonomiske vansker – SSB](#) (Hentet 02.12.24)
- n) Husbanken (2024): Boligsosial monitor – Barn og unges boforhold. Tilgjengelig fra: [Norge - Barn og unges boforhold - Boligsosial monitor](#) (Hentet 25.11.24)
- o) SSB (2024): Innvandrere og norskfødte med innvandrerforeldre. Tilgjengelig fra: [Innvandrere og norskfødte med innvandrerforeldre – SSB](#) (hentet 21.1.25)
- p) SSB (2024): Innvandrer andel på kommune-kart. Tilgjengelig fra: [Innvandrerandel på kommune-kart – SSB](#) (Hentet 21.1.25).
- q) Oppøyen, Madeleine Schlyter (2023): Innvandrere og deres barn eier sjeldnere bolig og bor trangere. Tilgjengelig fra: [Innvandrere og deres barn eier sjeldnere bolig og bor trangere – SSB](#) (Hentet 25.11.24)
- r) SSB (2024) Statistikkbanken 11036: Eierstatus, etter innvandringsbakgrunn. Personer (prosent) og år. Statistikkbanken (hentet 25.11.24)
- s) Oppøyen, Madeleine Schlyter (2023): Innvandrere og deres barn eier sjeldnere bolig og bor trangere. Tilgjengelig fra: [Innvandrere og deres barn eier sjeldnere bolig og bor trangere – SSB](#) (Hentet 25.11.24)
- t) SSB (2024): «Personer med flyktningbakgrunn». Tilgjengelig fra: [Personer med flyktningbakgrunn – SSB](#) (Hentet 25.11.24)
- u) Oslo Economics/NIBR (2023). Evaluering av tilskudd til utleieboliger. Rapport 43/2023. Tilgjengelig fra: [30171.pdf](#) (Hentet 25.11.24)
- v) Søholt, Susanne m.f. (2018) Flere flyktninger bosatt raskere - Hvordan fikk kommunene det til? Tilgjengelig fra: [NIBR's rapport-/notat-mal](#) (hentet 25.11.24)
- w) UDI (2025): Statistikk om Ukrainasituasjonen. Tilgjengelig fra: [Statistikk om Ukrainasituasjonen - UDI](#) (Hentet 21.1.25)
- x) Revold, Mathias Killengren og With, Mari Lande (2023): «Leietakere mindre fornøyd med livet» SSB analyse 3/2022. Tilgjengelig fra: [Leietakere mindre fornøyd med livet – SSB](#) (Hentet 25.11.24)
- y) SSB (2024): Statistikkbanken tabell 03814. Tilgjengelig fra: [03814: Studenter i høyere utdanning i Norge, etter region, kjønn, statistikkvariabel og år. Statistikkbanken](#) (Hentet 25.11.24)
- z) Lervåg, Maj-Lisa, Engvik, Maria og Dalen, Håvard B. (2022): Studenters levekår 2021. En levekårsundersøkelse blant studenter i høyere utdanning. SSB rapport 34/2022. Tilgjengelig fra: [Studenters levekår 2021. En levekårsundersøkelse blant studenter i høyere utdanning \(ssb.no\) \(2022\)](#) (Hentet 25.11.24)
- aa) Lima, Ivar (2024): «Mange nyankomne flyktninger ga sterk vekst i sosialhjelp-utgiftene. Arbeid og velferd 2/2024. Tilgjengelig fra: [06\\_0224\\_arbeidogvelferd\\_Sosialhjelp2023.pdf \(2024\)](#) (Hentet 02.12.24)
- ab) NOU (2016): 17 (2016). På lik linje, s. 140. Barne- og likestillingsdepartementet.
- ac) Tøssebro, Jan og Wendelborg, Christian: Utviklingshemmedes bosituasjon 2021. NTNU Samfunnsforskning.
- ad) SSB (2024): Statistikkbanken tabell 11033. Tilgjengelig fra: [11033: Personer, etter region, alder, kjønn, eierstatus, statistikkvariabel og år. Statistikkbanken \(ssb.no\)](#) (Hentet 25.11.24)
- ae) SSB (2024) Statistikkbanken tabell 11346. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/statbank/table/11346/tableViewLayout1/> (Hentet 25.11.24)
- af) SSB (2024): Statistikkbanken tabell 04469. Tilgjengelig fra [04469: Bebuar i bustader kommunen disponerer til pleie- og omsorgsformål, etter region, alder, statistikkvariabel og år. Statistikkbanken](#) (Hentet 25.11.24)
- ag) Omholt, Elisabeth Løyland (2024): «Større økonomisk ulikhet blant seniorer». Tilgjengelig fra: [Større økonomisk ulikhet blant seniorer – SSB](#) (Hentet 02.12.24)
- ah) Meld. St. 24 (2022-2023): Fellesskap og meistring – Bu trygt heime. Helse- og omsorgsdepartementet.
- ai) SSB (2024): «Kommunale boliger».Tilgjengelig fra: [Kommunale boliger – SSB](#) (Hentet 25.11.24)
- aj) Husbankens (2023): Årsrapport 2023.
- ak) Osnes, Siri Myrvold og Sørvoll, Jardar (2023): Kommunale utleieboliger til vanskeligstilte på boligmarkedet i Norge 2023. En rapport fra en spørreundersøkelse om boligtildeling, husleiekontrakter og husleiefastsettelse i norske kommuner. BOVEL-notat 2/23.
- al) Oslo Economics/NIBR (2023). Evaluering av tilskudd til utleieboliger. Rapport 43/2023. Tilgjengelig fra: [30171.pdf](#) (Hentet 25.11.24)
- am) Tømmerås, A. og Thomas, M. J. (2022): Nasjonale befolkningsfremskrivninger 2022. SSB rapport 29/2022, som referert av Bæ, Erlend Eide: Leiemarkedets rolle og fremtid. Tilgjengelig fra: [Leiemarkedets rolle og fremtid](#). (Hentet 25.11.24)
- an) Oust, Are, Olaussen, Jon Olav og Sønstebo, Ole Jakob (2023): Innspill til husleielovutvalget. NTNU Handelshøyskolen, Senter for Bolig- og Miljøøkonomi. Tilgjengelig fra: [Innspill-til-husleielovutvalget\\_Are-Oust.pdf \(regjeringen.no\)](#) (Hentet: 9.10.24).
- ao) Støstad, Morten Nyborg (2024): «Økonomisk fastfood» Publisert nrk.no 24.11.2024. Tilgjengelig fra: [Økonomisk fast food](#).
- ap) Imdi (2024): "Ber kommunene bosette 18 900 flyktninger i 2025" Tilgjengelig fra: [Ber kommunene bosette 18 900 flyktninger i 2025 | IMDi](#) (Hentet 21.1.25)
- aq) Hernes, Vilde m.fl (2023): "Reception, settlement and integration of Ukrainian refugees in Norway: Experiences and perceptions of Ukrainians refugees and municipal stakeholders (2022-2023). NIBR-rapport 11/2023. OsloMet.

## 4 Leiepriser og leietakeres økonomiske situasjon

### 4.1 Statistikk på leiepriser

For å kunne svare på spørsmålet om hva det koster å leie en bolig i Norge er det behov for statistikk som omfatter leiepriser og informasjon om boligen, slik som hvor den ligger, type bolig, boligens størrelse og standard, lengde på leieforholdet og type leieforhold. I dag finnes det ingen statistikkilder som gir fullstendig informasjon om leieprisene i Norge. Det finnes derimot flere ulike statistikker som gir informasjon om leieprisene basert på ulike utvalg og data, som både kan si noe om leieprisnivå og/eller utvikling i leiepriser over tid. Dette er:

- Eiendom Norge – husleieindeks
- Husleie.no – husleieindeksen
- Leiemarkedsundersøkelsen (LMU) – husleie og predikert husleie
- Levekårsundersøkelsen (EU SILC) – husleie
- Bostøtteregisteret – husleie
- Frishsenteret – Leieprisindeks
- Boligbygg – Oslo
- Utleiemegleren

I denne delen presenteres kort hvilke kilder vi har på leiepriser i Norge, styrker og svakheter ved kildene og hva som er hovedfunnene i siste oppdatering av statistikken. Gjennomgangen gir også en vurdering av i hvilken grad de ulike statistikkildene egner seg til å si noe om utviklingen i leiepriser over tid.

#### 4.1.1 Eiendom Norges leieprisindeks

Eiendom Norges utleieboligprisstatistikk som blir publisert kvartalsvis (i januar, april, juli og oktober), får mye oppmerksomhet i media og er ofte brukt som kilde for endring i leiepriser over tid<sup>a)</sup>. Leieprisindeksen til Eiendom Norge omfatter kun de fire største byene (Oslo, Bergen, Trondheim og Stavanger og Sandnes), og det blir beregnet en storbyindeks som er et vektet snitt av de fire byindeksene, for å si noe om det generelle leieprisnivået og utvikling over tid. Statistikken rapporterer snittpriser for hus og leiligheter, mens prisindeks og antall aktive annonser blir oppgitt for hus og leiligheter samlet.

Eiendom Norges leieprisindeks baserer seg på data fra mange ulike kilder (FINN, Utleiemegleren, Heimstaden, Krogsveen, Quality Living, Sem & Johnsen, Eiendomsmegler 1 SR og USBL fra og med 2012). Gjennomsnittshusleier for hus og leiligheter er basert på data for utropspriser på FINN.no fra profesjonelle aktører. Rapporterte indekser er basert på månedlig leiepris for kontrakter inngått i et gitt kvartal for utleiende nevnt ovenfor. Der dato for inngått kontrakt ikke er tilgjengelig blir dato for leiestart brukt.

#### Nøkkeltall 3. kvartal 2024

Storbyindeksen viser at økningen i leiepriser for de fire siste kvartalene for alle storbyene samlet

var på 7,4 prosent. Til sammenligning var tilsvarende økning 3. kvartal 2023 på 9,8 prosent, 6 prosent i 2022 og 1,3 prosent i 2021.

Det er stor variasjon mellom de ulike byene i storbyindeksen i prisutvikling i leiepriser. Leieprisene har økt mest det siste året i Bergen med en økning på 8,4 prosent og Oslo med en økning på 7,7 prosent, og minst i Trondheim med 5,4 prosent og Stavanger og Sandnes med 5,2 prosent.

Snittprisen på leiligheter varierer også betydelig mellom de 4 storbyene, fra 15 075 kroner i Trondheim til 18 941 kroner i Oslo.

**Tabell 4.1: Utvikling i leiepriser og gjennomsnittlige leiepriser for leiligheter. Vekst i prosent fra tredje kvartal 2023, beløp i kroner. 3. Kvartal 2024.**

Indeks (Eiendom Norge)	Endring fra K3 2023	Snittpris leilighet
Storbyindeks	7,4	-
Oslo	7,7	18 941
Bergen	8,4	16 416
Trondheim	5,4	15 075
Stavanger og Sandnes	5,2	16 589

Kilde: Eiendom Norge, Utleieboligprisstatistikken, 3. kvartal 2024

#### 4.1.2 Husleie.no – husleieindeksen

Husleieindeksen til husleie.no er basert på gjennomsnittlig leiepris for 1, 2, 3 og 4-romsboliger hentet fra en brukerdatabase på rundt 100 000 utleiery og 70 000 leietakere<sup>b)</sup>. Husleie.no betjener over 20 prosent av det norske utleiemarkedet.

Husleieindeksen blir beregnet ved å bruke den kvantitative statistiske analysen Fisher Index. Indeksen har 3. kvartal 2020 som basisperiode (verdien 100). I statistikken for tredje kvartal 2024 er kun leiekontrakter som trådte i kraft 3. kvartal 2024 inkludert.

Leieprisstatistikken til Eiendom Norge og husleie.no viser svært ulike tall, både når det gjelder utviklingen i leiepriser og nivået på gjennomsnittlig leiepris. Mens statistikken fra Eiendom Norge viser at gjennomsnittlig leiepris

for en leilighet i Oslo var nesten 19 000 kroner, så er tilsvarende gjennomsnittstall basert på husleie.no sine data nesten 3 000 kroner lavere – 16 013 kroner. Både Eiendom Norge og Husleie.no presenterer bare gjennomsnittspriser, uten å ta hensyn til kvaliteter ved boligen som størrelse, standard, beliggenhet osv. At snittprisen hos Eiendom Norge ligger vesentlig høyere enn hos husleie.no avhenger av at Eiendom Norges gjennomsnitt er beregnet ut ifra utropspriser hos profesjonelle aktører, mens husleie.no bruker databaser omfatter private småskala utleiery.

Eiendom Norge viser en prisstigning siste år i Oslo på 7,7 prosent, mens tilsvarende tall hos husleie.no er -0,2 prosent. Igjen er det grunn til å tro at dette henger sammen med at datagrunnlaget for beregningen av de to husleieindeksene er svært forskjellig.

Tabell 4.2: Utvikling i leiepriser og gjennomsnittlige leiepris. Vekst i prosent fra tredje kvartal 2023, beløp i kroner. 3. kvartal 2024.

Indeks (Husleie.no)	Endring fra K3 2023	Snittpris
Landet	4,36	12 487
Oslo	-0,18	16 013
Bergen	9,6	12 150
Trondheim	5,09	12 688
Stavanger og Sandnes	8,25	12 957
Porsgrunn/Skien	0,4	10 393
Drammen	12,84	13 944
Kristiansand	-7,06	10 492
Ålesund	11,16	11 585
Tromsø	18,94	12 644

Kilde: Husleie.no, Husleieindeksen, 3. kvartal 2024



#### 4.1.3 SSB – Leiemarkedsundersøkelsen

SSB gjennomfører årlig en utvalgsundersøkelse om husleienivåer i Norge – Leiemarkedsundersøkelsen (LMU)<sup>c)</sup>. Undersøkelsen har rundt 10 000 respondenter årlig. Undersøkelsen gir statistikk på leiepriser ned på bydelsnivå for de største byene i Norge. I tillegg gir undersøkelsen informasjon om leieprisenivå for tettsteder i tre størrelseskategorier: inntil 2 000 innbyggere, 2 000–20 000 innbyggere og flere enn 20 000 innbyggere. LMU gir også mulighet for å se på priser for leiligheter av ulik størrelse og antall rom.

Tabell 4.3 viser predikert månedlig leie<sup>1)</sup> for en 2-roms på 50 kvadratmeter i ulike prissoner for 2022 og 2023. I motsetning til leieprisindeksen til Eiendom Norge og Husleie.no så omfatter LMU både nye og gamle leieforhold. I tillegg gir LMU mulighet til å se på husleiepriser for boliger av ulik størrelse og antall rom, og for de største byene er det også mulig å se på prisvariasjon mellom ulike prissoner. Som tabell 4.3 viser kan variasjonen innenfor samme by være stor. I Oslo varierer predikert månedlig leie for en toroms på 50 kvadratmeter mellom 12 500 i Søndre Nordstrand, Grorud, Stovner og Alna til 14 400 kroner i prissonen Sentrum, Frogner, Ullern og St. Hanshaugen.

Tabell 4.3: Predikert månedlig leie for en 2-roms på 50 kvm etter prissone. Beløp i kroner og endring i prosent. 2022 og 2023

Område	2022	2023	Endring fra 2022 til 2023
Tromsø	10 700	11 400	7 %
Kristiansand	8 400	9 200	10 %
Stavanger	9 200	10 100	10 %
Trondheim – Lerkendal og Heimdal	10 100	10 700	6 %
Trondheim – Midtbyen, Østbyen og Nedre Elvehavn	10 900	11 800	8 %
Bergen – øvrige bydeler	9 700	10 400	7 %
Bergen – Bergenhus	10 600	11 500	8 %
Oslo – Søndre Nordstrand, Grorud, Stovner og Alna	11 700	12 500	7 %
Oslo – Østsjø, Nordstrand og Bjerke	12 200	13 000	7 %
Oslo – Grünerløkka, Gamle Oslo, Sagene, Nordre Aker og Vestre Aker	12 900	14 000	9 %
Oslo – Sentrum, Frogner, Ullern og St.Hanshaugen	13 200	14 400	9 %
Akershus – nærliggende Oslo kommuner	10 900	11 800	8 %
Utkant Akershus	9 300	10 200	10 %
Tettsteder med 20 000 innbyggere eller flere	8 600	9 200	7 %
Tettsteder med 2 000–19 999 innbyggere	7 400	8 000	8 %
Tettsteder med 200–1 999 innbyggere	6 200	6 700	8 %

Kilde: SSB statistikkbanken, tabell 09897

<sup>1)</sup> Anslag på hva en standard bolig uten balkong, møblement, garasje, strøm og oppvarming koster å leie i måneden.

#### 4.1.4 Leieprisindeksen til Frischsenteret/BOVEL

Frischsenteret utarbeider en landsdekkende leieprisindeks. Indeksen baserer seg på opplysninger i annonser fra Finn.no koblet med opplysninger fra geodata fra SSB, som gir informasjon om boligens nærhet til servicesenter og trafikkknutepunkt<sup>d</sup>). Indeksen gir anslag for leiepriser og tar hensyn til kjennetegn ved boligen, boligens beliggenhet og kommunen boligen ligger i. Indeksen er konstruert ved å estimere en (logget) snittpris for en gitt boligtype (i en gitt omegn) per kommune, slik at forskjellen mellom kommuner enkelt kan blir fremstilt ved å sammenligne den enkelte kommunes prisnivå med et gjennomsnitt for alle kommuner.

Formålet er å lage statistikk på hvor mye det koster å leie en bolig som tar hensyn til type bolig, størrelse, antall rom, beliggenhet og hva som er inkludert i leien. Leieprisindeksene skal kunne si noe om hvor mye leiekostnadene for en bolig endrer seg over tid. Frischsenteret/Bovel har så langt sett på data fra 2022 og 2023, laget prisindeks for hele landet og for kommuner, inndelt i grupper etter antall innbyggere og beregnet prisøkning fra 2022 til 2023.

Rapporten om studenters betydning for leiemarkedet bruker leieprisindeksen for å vise variasjonen i lokale leiepriser<sup>e</sup>). Det blir tatt forbehold om at utviklingen av leieprisindeksen er et pågående arbeid, og at det kan skje justeringer og endringer i indeksen som kan påvirke resultatene som presenteres i rapporten. I rapporten blir leieprisene i alle landets kommuner presentert som et proposjonsmessig avvik fra snittnivået for alle kommuner. Laveste estimerte prisnivå ligger 56 prosent under snittet, mens høyeste ligger 100 prosent over.

Leieprisindeksen, slik den blir presentert i rapporten til NOVA, gir en oversikt over forskjellen i leiepriser mellom kommuner i Norge. Videreutviklingen av indeksen vil forhåpentligvis gjøre at vi får en vesentlig forbedret kunnskap og statistikk om leiepriser i Norge.

#### 4.1.5 Andre kilder

I tillegg til de som allerede er nevnt ovenfor, er det flere kilder med interessant informasjon om leiepriser, men som i liten grad kan blir brukt til å si noe om geografisk variasjon i leiepriser. Dette gjør dem mindre relevant i dette arbeidet. Nedenfor er det likevel en kort gjennomgang av disse kildene.

#### SSB – Levekårsundersøkelsen (EU SILC)

Levekårsundersøkelsen (EU SILC) er en årlig spørreundersøkelse som SSB gjennomfører, som blant annet samler inn informasjon om boutgifter både for boligeiere og leietakere<sup>f</sup>). Levekårsundersøkelsen omfatter befolkningen generelt, og er ikke spesielt rettet mot leietakere. Dette betyr at antall leietakere som besvarer undersøkelsen hvert år er ganske lavt, og ligger på rundt 1 000. Antallet leietakere som besvarer undersøkelsen begrenser hvilke andre variabler man kan se leieprisene opp imot, for eksempel geografi. Basert på den årlige statistikken som blir publisert av SSB fra denne undersøkelsen er det mulig å få informasjon om leiepriser for alle leietakere, leietakerne som betaler redusert husleie og leietakere som betaler markedsleie. [Tabell 4.4](#) viser at leietakere som betaler redusert leie har i snitt 2 500 kroner lavere leie enn leietakere som betaler markedsleie. Det er ikke mulig å differensiere leiepriser fra levekårsundersøkelsen etter andre viktige faktorer som geografi og størrelse på boligen.

Tabell 4.4: Gjennomsnittlig leiepriser per måned for leietakere for alle leietakere, leietakere som betaler redusert husleie og leietakere som betaler markedsleie. Gjennomsnittspris i kroner og endring i prosent. 2022 og 2023.

Type leietaker	Snitt 2022	Antall 2022	Snitt 2023	Antall 2023	Endring fra 2022 til 2023 i prosent
Alle leietakere	8 068	1 008	8 610	930	7 %
Leietakere som betaler redusert husleie	5 808	168	6 494	154	12 %
Leietakere som betaler markedsleie	8 528	716	9 061	624	6 %

Kilde: Statistikkbanken- bostøtte, husbanken.no

### Boligbyggs statistikk for leiepriser i Oslo

Boligbygg presenter statistikk for leiepriser i Oslo. Statistikken er utarbeidet av Opinion med data fra Finn.no<sup>9)</sup>. I statistikken blir både markedsleie og gjengs leie presentert. Markedsleie er gjennomsnittlig husleie i leiekontrakter som er inngått gjeldende kvartal. Gjengs leie er etablert leienivå på stedet, ved leie av lignende husrom på lignende avtalevilkår. Gjengs leie må forstås som en forsinket speiling av utviklingen i markedsleie.

Statistikken viser markedsleie for ulike prissoner/bydeler i Oslo for siste 8 kvartal for ulike typer boliger: hybel (20 kvm), 1 rom (35 kvm), 2 rom (55 kvm), 3 rom (70 kvm), 4 rom (100 kvm) og 5 rom (130 kvm).

Statistikken gir også mulighet for å sammenligne markedsleie og gjengs leie for ulike typer boliger i ulike prissoner i Oslo. Statistikken blir brukt som grunnlag for en leieprisveileder for utleieboliger i Oslo.

### Utleiemegleren

Utleiemegleren forvalter mer enn 17 000 boliger. Data fra Utleiemegleren inngår som en del av leieprisindeksen til Eiendom Norge. Utleiemeglerens prisstatistikk viser gjennomsnittlige leiepriser på inngåtte kontrakter mellom utleier og leietaker gjennom Utleiemegleren<sup>h)</sup>. Statistikken gir mulighet for å se på utvikling over de siste 5 årene i gjennomsnittlige leiepriser for nye kontrakter for ulike boligtyper (1-roms, 2-roms, 3-roms og 4-romsleiligheter) for områdene hele landet, Asker og Bærum, Bergen, Oslo, Trondheim, Tromsø, Stavanger, Drammen og Romerike. I tillegg gir statistikken mulighet for å se på utviklingen i gjennomsnittlige leiepriser for hele Utleiemeglerens portefølje.

#### 4.1.6 Oppsummering

Leiemarkedsundersøkelsen til SSB utpeker seg som kilden som per i dag gir best informasjon om leiepriser i Norge. Statistikken fra LMU inkluderer viktig informasjon om boligen som størrelse og antall rom. Det er imidlertid store begrensninger i muligheten til å se på geografisk variasjon i leiepriser basert på LMU. Husbanken har derfor satt i gang arbeidet med å undersøke leiepriser hentet fra bostøtteregisteret for blant annet å få mer informasjon om geografisk variasjon i leiepriser.

## 4.2 Bostøtteregisteret – Husbankens egen kilde til data om leiepriser

I bostøtteregisteret ligger det informasjon om husleie for alle leietakere som har søkt bostøtte, både de som har fått innvilget bostøtte og de som har fått avslag. I statistikkbanken til Husbanken er informasjon om gjennomsnittlig

boutgifter til alle leietakere som har søkt og alle leietakere som har fått bostøtte fordelt etter år. Tallene for 2023 og så langt i 2024 presenteres i [tabell 4.5](#).

Tabell 4.5: Gjennomsnittlig husleie blant leietakere som har søkt om og fått utbetalt bostøtte og per april 2024. Gjennomsnittspris i kroner, antall mottakere og endring i prosent. 2023 og 2024.

Status	Snitt 2023	Antall 2023	Snitt 2024	Antall 2024	Endring fra 2023 til 2024 i prosent
Utbetaling	9 653	132 513	10 005	115 047	4 %
Søknad	9 712	160 534	10 074	128 223	4 %

Kilde: Statistikkbanken- bostøtte, husbanken.no

### 4.2.1 Leieprisindeks basert på bostøttedata

Dataene i bostøtteregisteret gjør det mulig å se leiepriser i forhold til geografi, antall personer i husstanden, inntekt og flere andre relevante indikatorer. Informasjon fra bostøtteregisteret blir utlevert til SSB og ligger i statistiktjenesten microdata.no. Dette gjør det mulig å koble data fra bostøtteregisteret med andre type opplysninger, som for eksempel egenskaper ved boligen. Antall bostøttesøkere i 2023 var i overkant av 160 000, noe som gjør bostøtteregisteret til en god kilde til informasjon om leiepriser i Norge. Husbanken har derfor satt i gang et arbeid med å lage en leieprisindeks etter geografi basert på kobling av informasjon om leiepriser i bostøtteregisteret og data om boligens egenskaper fra microdata.no.

Det er to viktige argumenter for å gå inn i slike analyser:

1. Bredden i den geografiske spredningen.
2. Det at det er faktiske husleier som inngår i datamaterialet, til forskjell fra husleiekrav hentet fra annonser.

To andre trekk ved denne datakilden som er fordelaktig, er for det første at man kan skille ut ulike former for utleie. Dermed kan man se hvordan de ulike markedssegmentene skiller seg fra hverandre, og hvordan dette er ulikt i ulike kommuner. Videre er ikke datasettet begrenset av opplysninger om boliger som er formidlet gjennom annonser eller gjennom formidlingsfirmaer.

Siden bostøtteordningen er rettet mot husstander med høye bostøttegifter og lave inntekter, vil data fra bostøttere registeret trolig være konsentrert mot den nedre delen av husleiefordelingen. Dette er viktig å være oppmerksom på. Sammenlignet med andre kilder til husleiedata, bortsett fra SSBs leiemarkedsundersøkelse, er utvalget av leieforhold i bostøttedataene imidlertid godt kjent. Datagrunnlaget omfatter alle leietakere som søker bostøtte, uavhengig av hvordan boligen er skaffet.

I databasen som er tilgjengelig fra 2014 fram til i dag, ligger det opplysninger om leieforholdene til alle leietakere som har søkt bostøtte. For 2020 gir det vel 100 000 observasjoner. Her brukes kun opplysninger fra 2020, da SSB enda ikke har lastet opp nyere årganger. De analysene som blir lagt frem her blir mer som smakebiter å regne av hva man kan gjøre ved hjelp av denne datakilden, enn som fullstendig ferdigstilte analyser.

### Spesifikasjoner – Teknisk dokumentasjon

Husleiedataene blir analysert innen rammen av en enkel regresjonsmodell. Det vil si at man 'forklarer' variasjon og nivå på husleiene gjennom å dekomponere husleiene i prisen på ulike egenskaper ved boligene som leies. Som forklaringsfaktorer brukes bruksareal og dummier for tre bygningstyper (enebolig, blokk og rekkehus), dummier for antall rom og for byggeår. Det viktigste er at man bruker dummier for hver kommune.

Regresjonsmodellen som brukes er en såkalt semilogaritmisk spesifisering. Det vil si at man estimerer den naturlige logaritmen til husleien som summen av et sett koeffisienter multiplisert med forklaringsvariablene. Den semilogaritmiske spesifiseringen velges pragmatisk fordi dette oftest gir best føyning til data, se f.eks. Osland (2001)<sup>1</sup>. En kan også merke seg at den

BOVEL-indeksen for leiemarkedet som er under utvikling bruker akkurat den samme spesifiseringen.

$$(1) \ln(hl_{ik}) = \alpha + \beta_i X_i + \gamma_k K_k + \varepsilon_{ik}$$

$X_i$  er et sett av egenskaper for bolig i

$K_k$  er kommunedummier

$\alpha$ ,  $\beta_i$  og  $\gamma_k$  er koeffisienter som skal estimeres.

$\varepsilon_{ik}$  er et normalfordelt restledd

Det å bruke dummier for hver kommune gjør at man kan predikere en husleie for boliger med bestemte egenskaper i hver enkelt kommune. Sagt på en annen måte, man kan illustrere hvordan husleienivået i Norge varierer geografisk.

Ligning (1) kan altså brukes til å predikere den forventede naturlige logaritmen til husleien. Et naturlig mål for husleien til en bolig med gitte egenskaper i en bestemt kommune kan man da si er anti-logaritmen til denne, dvs.:  $e^{E[\ln(h)]}$ . Det kan imidlertid vises at dette gir medianen i fordelingen av husleier og ikke forventningen. Husbanken kommer her til å bruke prediksjoner av medianen som mål på predikerte husleier.

Sekundær- og sokkelboliger blir definert pragmatisk ut fra de opplysningene som er tilgjengelige i boforholds- og bostøttere registeret. Leide boliger i eneboliger, hvor boligen har tre eller færre rom blir regnet som sokkelbolig. Sekundærbolig er en leid bolig som blir eid av en privatperson og som ikke er en sokkelbolig ifølge definisjonen foran.

### Empiriske resultater

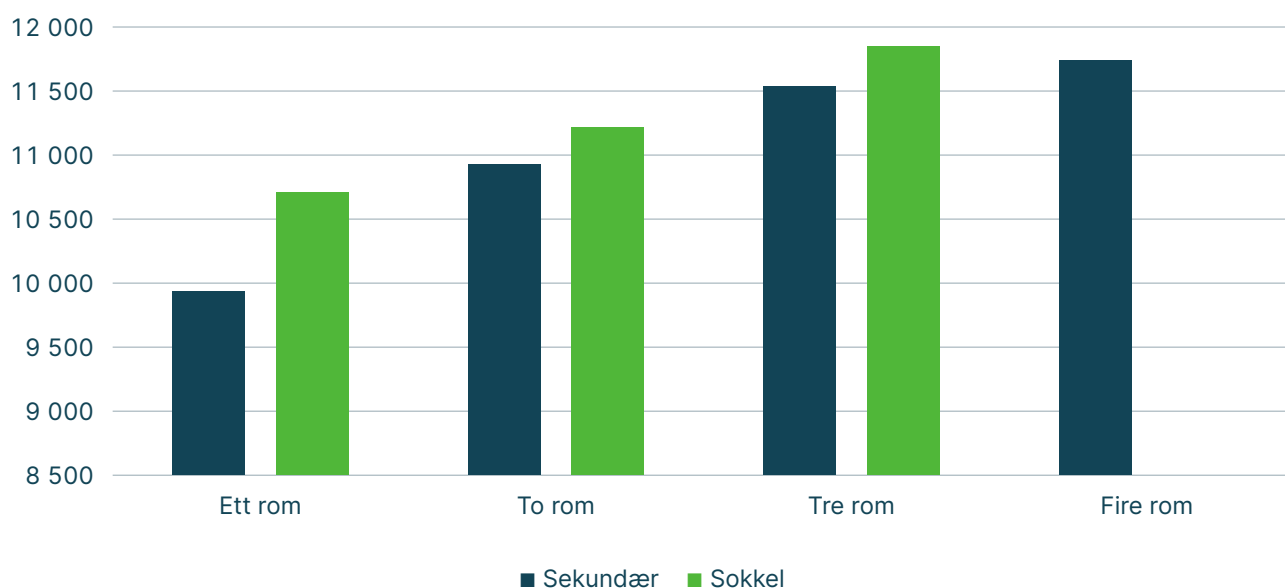
Foreløpig er det blitt estimert regresjonsligninger for sokkelboliger og for sekundærboliger. Regresjonsligninga for sekundærboliger er estimert på et sett med 34 969 observasjoner. Den estimerte ligninga føyer data godt og målet for føyningen til data  $R^2$ , justert for antall frihetsgrader er 0,344. For sokkelboliger er antall observasjoner lik 8 614, og føyningsmålet  $R^2$ , justert for antall frihetsgrader er lik 0,305. Alt i alt har begge disse to estimeringene tilfredsstillende statistiske egenskaper.

I den semilogaritmiske spesifikasjonen som brukes her er det ikke rett fram å tolke de enkelte koeffisientene. For å illustrere estimeringsresultatene beregnes det her heller marginaleffekter på husleiene.

Den statistiske modellen er spesifisert slik at både antall rom og størrelse, målt i bruksareal, inngår som forklaringsfaktorer. Antall kvadratmeter bidrar til at den statistiske modellen fungerer bedre, men størrelsen på sammenhengen er ikke sterk. For sekundærboliger er den predikerte husleien for en toroms bolig på henholdsvis 30 og 60 kvadratmeter lik 10 370 og 11 041 kroner i måneden. Er boligen på 90 kvadratmeter er predikert husleie 11 760 kroner. For sokkelboligene er mønsteret svært likt.

Forskjellene mellom boliger av ulik størrelse er større når man predikerer husleier etter antall rom.

Figur 4.1: Predikerte husleier etter antall rom. Sekundær- og sokkelboliger. Bostøttmottakere i 2020. Kilde: SSB, microdata.no.



Kanskje litt overraskende er husleiene predikert å være noe høyere i sokkelboliger enn i sekundærboligene. Forskjellen mellom de predikerte husleiene er mindre jo flere rom det er i boligene, dette gjelder uavhengig av om man måler forskjellene absolutt eller relativt. Dette er et eksempel på et trekk som kun blir nevnt her, men som kanskje blir analysert nærmere etter hvert som databasen over estimeringer blir utviklet videre. Det er mulig å undersøke om dette trekket også gjelder i lokale boligmarkeder.

I denne fasen av disse analysene er det viktigste å dokumentere og se på tidlige analyser av den geografiske variasjonen i husleiene. For hver av de kommunene Husbanken har tilstrekkelig observasjoner til å beregne predikerte husleier blir det beregnet en slik typisk husleie for hver av kommunene. Til å begynne med rapporter vi noen utvalgte funn fra fordelingene av husleier og husleiedifferanser i kommunene.

Tabell 4.6: Fordeling av husleier i sekundær- og sokkelboliger. Bostøttmottakere 2020.

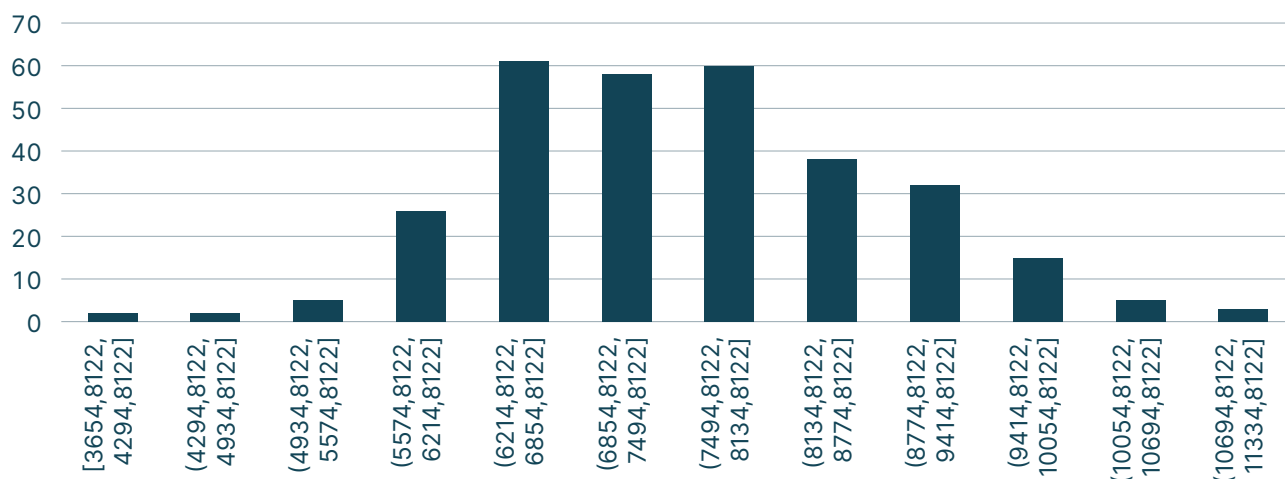
Ulike mål på fordeling av husleier	Sekundærboliger	Sokkelboliger	Sokkel-Sekundær
1. desil	5 949	6 138	-568
Nedre kvartil	6 413	6 646	-123
Median	7 100	7 479	333
Øvre kvartil	7 792	8 502	678
9. desil	8 611	9 177	1 214
Gjennomsnitt	7 196	7 580	322
Standardavvik	1 084	1 237	821
Variasjonskoeffisient	0,151	0,163	
N	340	307	305

Kilde: SSB, microdata.no

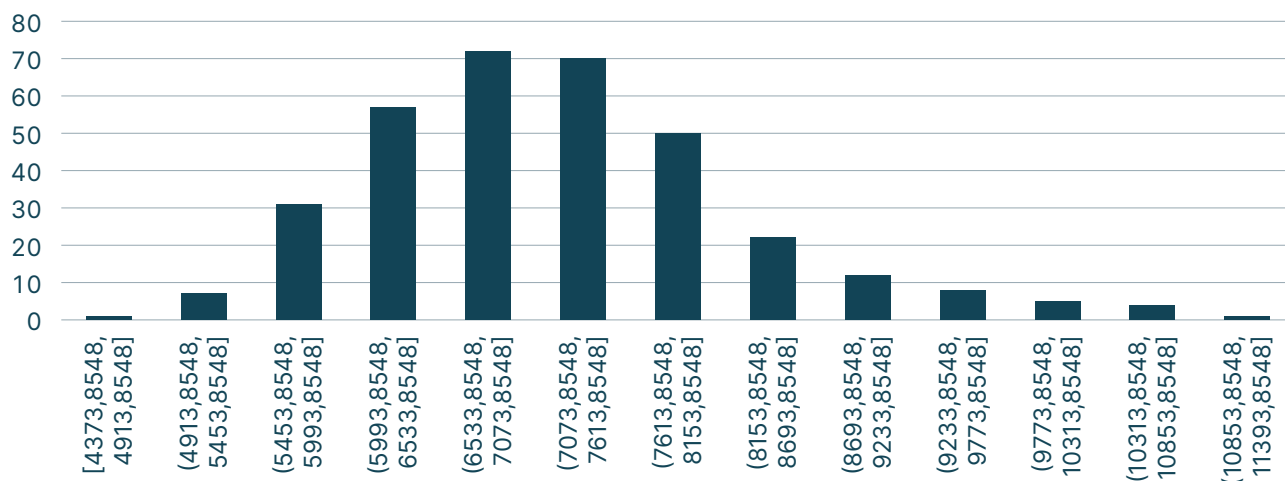
Tabellen dokumenterer med all tydelighet at det er relativt stor spredning i husleienivåene mellom norske kommuner. Både for sekundærboliger og for sokkelboliger ligger variasjonskoeffisienten på rundt 0,15. Data fra SSBs statistikkbank, viser at variasjonskoeffisienten i boligpriser mellom kommuner er mer enn dobbelt så stor med 0,394. Variasjonen er altså relativt sett klart større mellom kommuner når det gjelder boligpriser enn det den er i markedet for leie av bolig.

Disse fordelingene av husleienivåer og -differanser, kan man så beskrive mer detaljert i form av noen figurer.

Figur 4.2: Predikerte husleier i sokkelboliger alle kommuner. Bostøttemottakere i 2020. Kilde: SSB, microdata.no.



Figur 4.3: Predikerte husleier i sekundærboliger i alle kommuner. Microdata.no. Bostøttemottakere i 2020. Kilde: SSB, microdata.no.



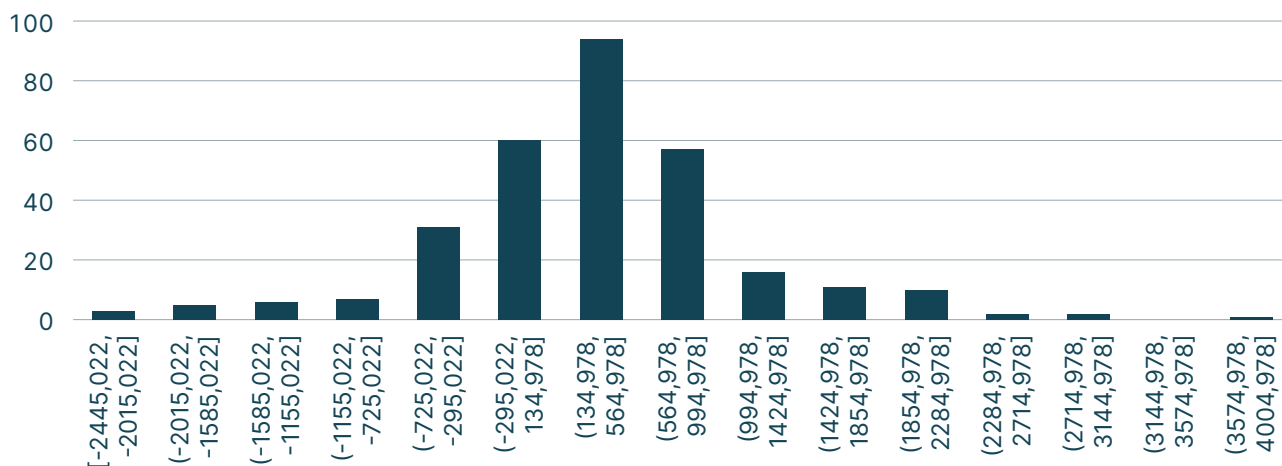
Figur 4.2 viser fordelingen av husleier i sokkelboliger, mens figur 4.3 viser spredningen mellom kommunene i den månedlige husleien for en sekundærbolig på 55 kvadratmeter i kommunene.

Dataene presentert hittil viser at i gjennomsnitt ligger husleiene i sokkelboligene litt, men ikke

mye, over husleiene i sekundærboligene. Dette er imidlertid ikke et mønster som gjelder konsistent på tvers av kommuner. Dette viser figur 4.4. Figuren viser hvordan differansen mellom en sokkel- og en sekundærbolig fordeler seg mellom kommuner. Differansen er beregnet for en toroms bolig med et bruksareal på 55 kvadratmeter.



Figur 4.4: Differansen i predikerte husleier i sokkel- og sekundærboliger i alle kommuner. Bostøttemottakere i 2020. Kilde: SSB, microdata.no.



Det er en betydelig tyngde i fordelingen av differansen på begge sider av null. Uttrykt på en annen måte er det et betydelig antall kommuner hvor det er dyrere å leie en sokkelbolig, enn det er å leie en sekundærbolig. Samtidig er det også mange kommuner hvor sokkelboligene har en lavere leie enn den forventede leien i sekundærboligmarkedet.

#### Videre arbeid

Gjennomgangen her av noen analyser av husleier ved hjelp av data, satt sammen av opplysninger fra boforholds- og bostøtteregisteret, har et ganske foreløpig preg. Dels handler dette om kapasitet og prioriteringer, og dels handler det om tilgang på data. Enda mer oppdaterte opplysninger om de husleiene som bostøttemottakere betaler, er i ferd med å bli gjort tilgjengelige i SSBs portal microdata.no.

Videre arbeid med disse analysene i Husbanken vil starte med en gjennomgang av hvorvidt det vil være hensiktsmessig å aggregere noen av de minste kommunene, slik at estimater blir noe mer presise.

Arbeidet med husleieindekser på lavt geografisk nivå har verdi som dokumentasjon i seg selv. I tillegg er dataene ment å danne grunnlag for videre analyser av husleiedannelse og sammenhenger mellom ulike segmenter i leiemarkedet. Det er også mulig at man ved å kombinere data hentet fra BOVELs husleieindeks og Husbankens analyser av bostøttemottakerne kan bidra til bedre empirisk kunnskap om sammenhengene mellom ulike segmenter av leiemarkedet.

### 4.3 Historisk utvikling i leiepriser

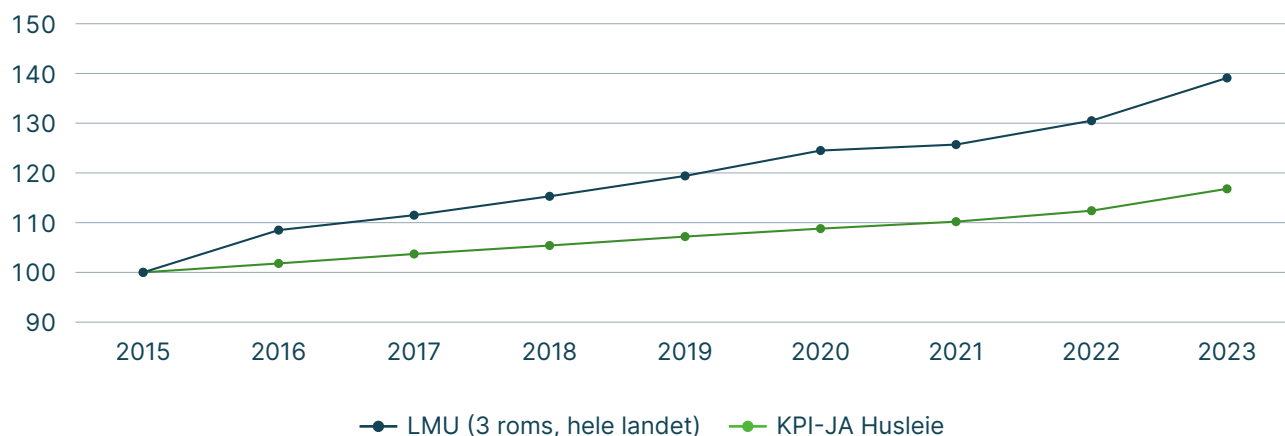
Selv om leieprisene har økt betydelig de siste årene er husleiene, sammenlignet med boligprisene, historisk lave. En oversikt over den historiske utviklingen i boligpriser, byggekostnader, leiepriser og lønn i perioden 1970 til 2022 viser at boligprisene følger byggekostnadene, mens leieprisene følger lønnsutviklingene. Boligprisene har økt betydelig mer enn lønnen i løpet av perioden. Dette har vært mulig på grunn av svært lave utlånsrenter, men dette har endret seg de siste årene<sup>1)</sup>.

I motsetning til våre nordiske naboland, har Norge ikke en prisregulert leiesektor og den kommunale boligsektoren er liten og strengt behovsprøvd. Dette gjør at det er pris som balanserer leiemarkedet i Norge<sup>k)</sup>.

I og med at statistikken om leiepriser er mangelfull, finnes det ikke så mange kilder å gå til for å vise den historiske utviklingen i leiepriser i Norge over tid. De ulike kildene gir også her ulike svar. [Figur 4.5](#) viser utviklingen i leiepriser for perioden 2015 til 2023 basert på LMU og delindeksen om husleier i KPI. I figuren er 2015 referanseår (=100).

LMU og KPI har til dels samme datagrunnlag, men har ulikt formål. Indeksen KPI JA beregner husleie ved å følge et fast utvalg på om lag 2 500 utleieboliger basert på Leiemarkedsundersøkelsen (LMU)<sup>1)</sup>. Mens husleieindeksen i KPI prøver å fange opp rene prisendringer, er LMU en årlig undersøkelse for å få informasjon om leieprisenivået. LMU har til hensikt å si noe om hvordan leiemarkedet er sammensatt og i tillegg gi informasjon om leieprisenivået innenfor ulike deler av leiemarkedet<sup>1)</sup>.

**Figur 4.5: Utviklingen i leiepriser basert på leiemarkedsundersøkelsen til SSB og informasjon om husleier i KPI SSB. Indeks, referanseår=2015. 2015–2023.**  
Kilde: Statistikkbanken SSB, tabell 09895 (LMU) og tabell 11120 (KPI-JA Husleie)<sup>2)</sup>



<sup>1)</sup> For en mer inngående forklaring på hvordan KPI JA Husleie beregnes, og forskjellene mellom KPI Husleie og LMU se SSB (2012): Husleier i Konsumprisindeksen. Tilgjengelig fra Husleier i Konsumprisindeksen 2012 – SSB. Hentet 4.11.24.

<sup>2)</sup> Indeksberegning av tall fra LMU er gjort av Husbanken.

Dersom vi ser på predikterte leiepriser fra LMU viser figur 4.5 at leieprisene har økt med 39 prosent fra 2015 til 2023. Indeksen for husleie i KPI viser en økning på 17 prosent i løpet av samme periode, altså mindre enn halvparten så stor økning som LMU<sup>1)</sup>. Ifølge indeksen fra LMU har det vært en betydelig økning på 14 prosentpoeng i leieprisene de siste to årene. I indeksen fra KPI er veksten i samme periode vesentlig mer moderat med drøyt 6 prosentpoeng, men også her peker de to siste årene seg ut med tydelig høyere prisvekst enn den foregående perioden. Til sammenligning rapporterer Eiendom Norge basert på sin storbyindeks at leieprisene har økt med 20 prosent fra andre kvartal 2022 til andre kvartal 2024<sup>m)</sup>.

Husleielovutvalget har også i sin utredning brukt LMU for å se på utvikling i leiepriser over tid, og viser til at leieprisene har utviklet seg ganske ulikt i de forskjellige delene av landet de siste ti årene. Dette viser at graden av leieprisregulering er ulik i ulike deler av landet. I perioden 2013 til 2023 har KPI steget med 39 prosent. Av de store byene har leieprisene vokst mest i Oslo med i overkant av 50 prosent. I Kristiansand og Stavanger har derimot leieprisene økt mindre enn KPI i løpet av perioden, med henholdsvis 35 og i overkant av 20 prosent.

På oppdrag fra Husbanken har SØA analysert likviditetsbelastningen ved å eie og å leie bolig<sup>n)</sup>. Analysene viser at frem til 2022 var utgiftene til boliglån og drifts- og vedlikeholdskostnader i en eid bolig, lavere enn leien for en typisk bolig. Etter 2022 har denne differansen snudd. Renteutgiftene for bolig har økt med 167 prosent

fra 2020 til 2024, mens leiekostnadene ifølge SØAs beregninger har økt med 20 prosent i samme periode<sup>2)</sup>.

For å sammenligne kostnadsforskjellen mellom å eie og leie, undersøker SØA hvordan de relative kostnadene for en treromsleilighet har utviklet seg over tid i Oslo, Trondheim, Bergen, Stavanger, Sandnes, Kristiansand og Tromsø. Beregningen viser at forskjellen mellom eie- og leieutgifter er størst i Oslo og Kristiansand, fordi det er her boligprisene har økt mest de to siste årene. Mer detaljerte analyser av eie- og leieutgiftene i ulike delområder av de seks byene i analysene viser at selv om det er til dels store forskjeller i boutgifter innad i byene, er utgiftene ved å leie lavere enn ved å eie i nesten alle delområder i 2024. Det eneste unntaket er enkelte bydeler i Oslo.

I følge SØA viser prognoser for boutgift- og boligprisutvikling at eie- og leiekostnadene vil nærme seg hverandre igjen i årene som kommer, men at eieutgiftene vil fortsette å være høyere enn leiene. Det er likevel forventet en boligprisvekst som betyr at det likevel vil lønne seg å kjøpe bolig. Høye eieutgifter vil sannsynligvis gjøre det vanskeligere for mange å kjøpe bolig i årene fremover, noe som kan føre til at flere forblir i leiemarkedet.

<sup>1)</sup> SSB (2024) påpeker at det er noen utfordringer knyttet til å bruke LMU til å se på utvikling over tid fordi utvalget til undersøkelsen trekkes uavhengig hvert år. Leieprisene som samles inn i undersøkelsen vil dermed påvirkes av hvem som kommer med i utvalget, noe som gjør at endringer fra et år til et annet kan gjenspeile forskjeller i utvalget fremfor en reell prisendring. De predikerte leieprisene, som benyttes i figuren som presenteres, er imidlertid mindre beheftet med denne typen usikkerhet.

<sup>2)</sup> Analysene til SØA ser på bokostnadene for å eie og leie i sine analyser. Bokostnadene ved å eie inkluderer rentekostnader (minus rentefradrag), eieendomsskatt, kommunale avgifter, husforsikring, innboforsikring, vedlikehold og energikostnader. Bokostnadene ved å leie inkluderer husleie (hentet fra LMU), innboforsikring og energikostnader

## 4.4 Fastsettelse av leiepriser

Dagens regler for leieprisfastsettelse bygger på at markedet balanserer forholdet mellom tilbud og etterspørsel i leiemarkedet. Leieprisen skal reflektere boligens markedsverdi, og husleieloven regulerer muligheten til å justere leieprisen underveis i leieforholdet. Leien kan justeres årlig i tråd med konsumprisindeksen (KPI), og første justering kan skje tidligst ett år etter kontraktens oppstart. For å ta høyde for at leieprisene kan utvikle seg i en annen retning enn KPI over tid har partene i leieforholdet rett til å krevne at husleien blir justert til gjengs leie hvert tredje år, som er et gjennomsnitt av leieprisene i etablerte tilsvarende leieforhold. Det er opp til partene å bli enig om hva gjengs leie er. I og med at statistikken på leiepriser er mangelfull, vil det nok i mange tilfeller være vanskelig å finne svar på hva som faktisk er gjengs leie i det området som leieboligen ligger<sup>o)</sup>.

I forbindelse med husleielovutvalgets utredning ble det våren 2024 gjennomført en undersøkelse blant Leieboerforeningens medlemmer, og blant medlemmer i bransjeorganisasjonene Huseierne og Norsk Eiendom. Undersøkelsene viser at leieprisen i nye leieforhold ofte blir fastsatt ved å sammenligne boligen med lignende boliger på markedet. Bruk av konsumprisjustering av leieprisen underveis i tidsbestemte leieforhold er svært vanlig blant profesjonelle utleiery (ni av ti), og mindre vanlig blant private utleiery (seks av ti). Mindre bruk av KPI-justering blant private utleiery henger nok i alle fall delvis sammen med at det er vanligere med ettårskontrakter i slike leieforhold. Undersøkelsene viser videre at muligheten til å justere leieprisen til gjengs leie sjelden brukes. Bare en av fem leietakere som hadde bodd minimum fire år i samme leieforhold oppga at de hadde fått tilpasset leien til gjengs leie.

En hensikt med dagens regelverk er å sørge for stabilitet og forutsigbarhet i boutgifter for leietakere. Husleielovutvalget presenterer en sammenligning av gjennomsnittlige boutgifter for eiere og leiere de siste årene, og viser at utviklingen tyder på at dagens regelverk beskytter leietakere mot plutselige svingninger i boutgifter. I og med at husleier kan bli endret tilsvarende fjorårets KPI har prisstigningen en forsinket påvirkning på leieprisene.

### 4.4.1 Kostnadsøkning, økt etterspørsel og lavere boligbygging påvirker leieprisene

Leieprisene avhenger i stor grad av rentenivået og andre kostnader knyttet til å eie en bolig<sup>p)</sup>. En analyse av forholdet mellom leiepris og boligpris i perioden 1970 til 2022, viser at husleiene i 2022 var historisk lave, sammenlignet med boligprisene. En sammenligning av boligpriser, byggekostnader, leiepriser og lønn i samme periode viser at utviklingen i byggekostnader og boligpriser følger hverandre, mens leiepriser følger lønnsutviklingen. At boligprisene har kunnet stige mye mer enn lønnsutviklingen i samme periode skyldes lave utlånsrenter, men dette har som kjent endret seg i perioden etter 2022<sup>q)</sup>.

Ifølge blant annet Oust mfl. 2023 vil det dominerende utviklingstrekket i leiemarkedet de neste årene være at husleien vil øke. Lav boligbygging gjør at både bolig- og leieprisene i byene vil øke. I tillegg vil miljø- og klimautfordringen, en aldrende befolkning og urbanisering i tillegg bidra til å drive prisene oppover.

#### 4.4.2 Egenskaper ved boligen, egenskaper ved leietaker og forholdet mellom utleier og leietaker

SØA undersøkte i 2022 prisdannelsen i det norske leiemarkedet basert på data fra Leiemarkedsundersøkelse. Formålet var å gjennomføre en teoretisk og empirisk analyse av hovedmekanismer som forklarer prisdannelsen i leiemarkedet<sup>7)</sup>. Analysene ser også på forskjell i prisfastsettelsen mellom ulike grupper i leiemarkedet.

Leiemarkedet skiller seg fra det øvrige boligmarkedet ved at partene i leiemarkedet får en mer langvarig relasjon når de inngår en leiekontrakt. Dette gjør at kjennetegn ved utleier, leietaker og relasjonen mellom dem har betydning for prisfastsettelsen, i tillegg til egenskaper ved boligen som beliggenhet, størrelse og standard.

SØA viser at faktorene som har mest betydning for husleia er størrelse og beliggenhet. Om boligen er møblert har også noe å si, mens boligens standard ser ut til å ha mindre betydning. Boligens standard kan imidlertid være vanskelig å måle.

Relasjonen mellom utleier og leietaker påvirker også prisen, og de som leier av familie og venner har i gjennomsnitt 15 prosent lavere husleie. Å leie av sin egen arbeidsplass gir nær en halvering av husleia. Kommunale boliger og boliger leid ut av samskipnader har også omtrent 10 prosent lavere husleie enn andre boliger.

Motsatt er det slik at tidsbestemte kontrakter og profesjonelle utleiere har høyere husleie. Leietakere med lav inntekt, de som mottar offentlig støtte og leietakere med innvandrerbakgrunn opplever høyere priser enn andre. Personer som bor alene, betaler betydelig lavere husleie enn de som bor flere sammen.

#### 4.4.3 Husleiefastsettelse i den kommunale utleiesektoren er i stor grad markedsbasert

Kommunale utleieboliger er et av de viktigste virkemidlene rettet mot de mest vanskeligstilte på boligmarkedet. Tildeling av kommunal bolig er sterkt behovsprøvd, og det er ofte ikke tilstrekkelig å være økonomisk vanskeligstilt for å få tilgang på en kommunal bolig. Boligene er ofte forbeholdt personer som i tillegg har utfordringer med rus og psykiske lidelser, nedsatt funksjonsevne eller av andre årsaker ikke får tilgang på ledige boliger i det private markedet. I Norge er kommunale utleieboliger ment som et midlertidig botilbud, men mange husholdninger bor likevel i kommunale boliger over lang tid.

BOVEL gjennomførte i 2023 en kartlegging av husleiefastsettelsen i den kommunale utleiesektoren, over ti år etter forrige kartlegging ble gjennomført<sup>8)</sup>. Undersøkelsen viser at sju av ti kommuner krever en form for markedsbasert husleie i alle eller de fleste nye leieforhold (57 prosent gjengs leie og 12 prosent markedsleie). Åtte av ti kommuner oppgir at de justerer husleiene årlig tilsvarende KPI, som er maks økning av husleie i eksisterende leieforhold. Markedsleie blir vurdert som mest rasjonelt for kommunene, og beboerne skal i stedet få økonomisk støtte gjennom sosialhjelp og bostøtte for å kompensere for høy husleie. Dette forutsetter at beboerne tar økonomisk rasjonelle valg når det gjelder hvor lenge de fortsetter å bo i den kommunale boligen, og beboerne vil ønske å flytte fra dyre kommunale boliger så fort de kan. Mye tyder imidlertid på at beboere i kommunale utleieboliger ikke har så mange alternativer i det private leie- og eiemarkedet, og dermed ikke har mulighet til å gjøre økonomisk rasjonelle valg for hvor og hvordan de skal bo. Dette gjør at det er grunn til å følge nøye med på leieprisene på kommunale boliger og bostøttingsbelastningen for de som bor der. Foreløpig

finnes det for lite kunnskap om leieprisene i kommunale boliger.

En stor andel av de som bor i kommunale leieboliger mottar bostøtte. I 2023 var det 116 000 kommunalt disponerte leieboliger i Norge og 54 000 bostøttesøkere bodde i en kommunal bolig. I og med at alle som søker bostøtte må oppgi husleie i søknaden er bostøtteregisteret en kilde med potensiale til god informasjon om leiepriser i kommunale boliger. I tillegg vil det etter hvert foreligge systematisk kunnskap om nivået på husleier i kommunale boliger og kommunale leieboeres faktiske boutgifter for hele landet dersom alle kommuner begynner å bruke Kobo.

#### 4.4.4 Studenters betydning for leieprisene

Leieprisene er ofte høyere i kommuner med mange studenter enn ellers<sup>1)</sup>. Dette viser en rapport som har sett på hvilken betydning studenter har på leiemarkedet. Kun 14 prosent av studentene leier bolig gjennom en student-skipnad, noe som betyr at de aller fleste studentene er leietakere i det ordinære private leiemarkedet. Tilbudet av studentboliger er relativt likt over hele landet. Studenter blir ofte sett som sikre betalere og attraktive leietakere.

For å se hvilken betydning studenter har på leieprisene har Frischsenteret i samarbeid med NOVA utviklet en leieprisindeks. Indeksen tar utgangspunkt i opplysninger i annonser fra Finn.no og gir anslag for leiepriser, gitt ulike trekk ved boligen, boligens omegn og kommunen boligen ligger i. Det estimeres en (logget) snittpris for en gitt boligtype (i en gitt omegn) per kommune, slik at forskjellene mellom kommuner enkelt kan blir fremstilt ved å sammenligne den enkelte kommunes prisnivå med et gjennomsnitt (over kommuner).

Leieprisindeksen viser at den geografiske variasjonen i leiepriser er betydelig. Det laveste estimerte prisnivået for en referansebolig ligger 56 prosent under snittet for alle kommuner, mens høyeste estimerte snittnivå ligger 100 prosent over. Analysene viser at de store studentkommunene gjennomgående har høyere estimert leiepriser enn snittet for alle kommuner. Videre analyser viser i tillegg at de fleste av de store studentkommunene har relativt sett høy andel av husholdninger med lavinntekt.

## 4.5 Leietakeres økonomiske situasjon

For å vurdere betydningen av leiepriser må de bli vurdert i sammenheng med leietakeres økonomiske situasjon. En viktig forskjell mellom leietakere og huseiere er at leietakere i snitt har betydelig lavere inntekt<sup>1)</sup>. Leietakere vil derfor ofte være i dårligere økonomisk stand til å håndtere økte boutgifter enn huseiere med boliglån.

### 4.5.1 Boutgiftsbelastningen er høyere for husholdninger som leier

Bolig er en stor utgiftspost for de fleste husholdninger. Boutgiftsbelastning blir målt som et forholdstall mellom boutgifter og disponibel inntekt<sup>2)</sup>. Det finnes ingen entydig, fast grense for hvor stor andel av inntekten boutgiftene kan utgjøre for at belastningen skal bli definert som høy, men det har vært argumentert for at en terskelverdi mellom 25 og 40 prosent<sup>u)</sup>. I hvilken grad høy boutgiftsbelastning er et problem for husholdningene, avhenger av hvor mye husholdningen har igjen til annet forbruk når boutgiftene er betalt. I tillegg vil det være avhengig av livsfase i hvilken grad høy boutgiftsbelastning utgjør en risiko og levekårsproblem for husholdningene.

Data fra levekårsundersøkelsen EU SILC viser at boutgiftsbelastningen er betydelig høyere blant husholdninger som leier bolig enn blant de som eier<sup>v)</sup>. Dette innebærer at leietakere bruker en større andel av sin disponible inntekt på boutgifter sammenlignet med boligeiere<sup>w)</sup>. Denne forskjellen gjelder også når lavinntekts-husholdninger som leier sammenlignes med lavinntekts-husholdninger som eier sin egen bolig<sup>x)</sup>.

Figur 4.6 viser utviklingen i andelen med boutgiftsbelastning over 40 prosent (heretter omtalt som høy boutgiftsbelastning) for leietakere, andels- og aksjeeiere og selveiere i perioden 2011 til 2023. Gjennom hele perioden er det en betydelig høyere andel av leietakere som har høy boutgiftsbelastning, sammenlignet med boligeiere. Andelen leietakere med høy boutgiftsbelastning har svingt både opp og ned i løpet av perioden, men har alle årene vært rundt 30 prosent eller høyere, med en topp i 2022 på 37 prosent.

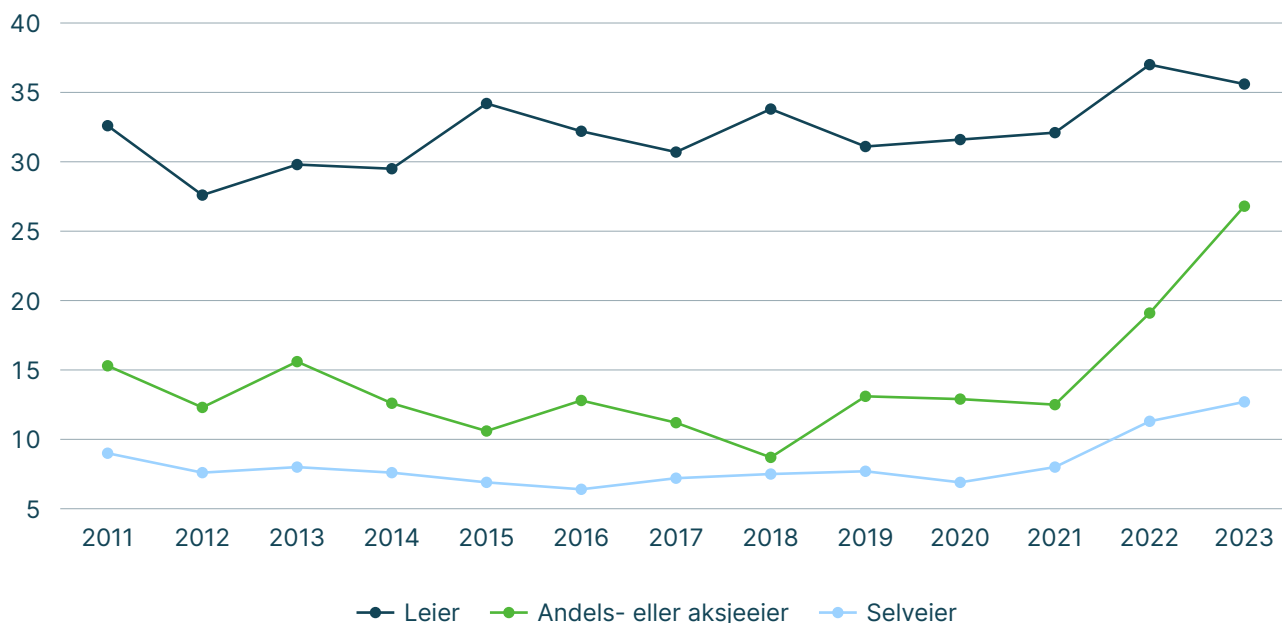
Det er en tydelig økning i andelen med høy boutgiftsbelastning i alle gruppene fra 2021 til 2022, men denne er desidert størst blant andels- og aksjeeiere. Fra 2022 til 2023 går andelen med høy boutgiftsbelastning ned med litt over ett prosentpoeng for leietakere til 36 prosent, omtrent ett prosentpoeng opp blant selveiere til 13 prosent, mens den fortsetter å øke betydelig fra 19 til 27 prosent blant andels- og aksjeeiere.

Dette betyr at forskjellene mellom leietakere og andels- og aksjeeiere i andelen som har høy boutgiftsbelastning har blitt betydelig mindre etter renteøkningene. Forskjellen mellom leietakere og selveiere er derimot omtrent den samme.

<sup>1)</sup> Omtales nærmere i kapittel 3.3.1 Det blir flere leietakere med svak økonomi

<sup>2)</sup> En annen måte å måle boutgiftsbelastning på er residualmodellen, hvor man ser hvor mye disponibel inntekt som er igjen etter at boutgiftene er betalt. Altså hvor mye husholdningene har igjen til annet forbruk. I en slik tilnærming må man fastsette et slags minimumsbeløp til annet forbruk per forbruksenhet, for eksempel med bakgrunn i SIFOs referansebudsjett.

Figur 4.6: Andel med boutgiftsbelastning over 40 prosent etter disposisjonsform. 2011–2023. Kilde: SSB Levekårsundersøkelsen, tabell 14059.



Å se på leietakeres boutgiftsbelastning er én måte å få informasjon om deres økonomiske situasjon. En annen måte er så se på hvor mye husstandene har igjen til annet forbruk når husleien er betalt. I et notat utarbeidet til Husleielovutvalget viser Oslo Economics at omtrent en av fire husstander som leier hadde en inntekt som ikke dekker både SIFO-utgifter og den prediktert husleien for husstanden<sup>y</sup>). Oslo Economics kategoriserer denne gruppen til å ha «høy leie». All inntekt er lagt til grunn i beregningene, også skattefrie overføringer som bostøtte. Dersom bostøtten hadde blitt holdt utenfor hadde andelen husholdninger med høy leie vært 6,3 prosent høyere, tilsvarende 6 300 husstander.

Et formål med disse analysene er å undersøke hvordan leietakere er rustet til å håndtere økte leiepriser, ved å beregne for hver husstand hvordan økt leie slår ut i andelen med høy leie.

Analysene viser at det er store forskjeller mellom ulike grupper, både i hvor stor andel som per i dag har høy leie, og i hvordan økte husleier vil påvirke deres økonomiske situasjon. Mer enn en av tre enslige har høy leie med dagens leieprisnivå, og andelen vil øke til fire av ti med en 5 prosent vekst i husleier. Enslige med barn har en betydelig lavere andel med høy leie i dag – 17 prosent, men med en 5 prosent økning i leieprisnivået vil andelen med høy leie øke med nesten 7 prosentpoeng (samme som for enslige).

Med dagens leieprisnivå er andelen med høy leie høyest blant de yngste leietakerne under 30 år, hvor mer enn en av tre har høy leie. I aldersgruppene 30–44 år, 45–66 år og 67 år og eldre er andelen mellom 21 til 26 prosent. Med økte leiepriser vil derimot andelen med høy leie øke særlig blant de eldste leietakerne.



#### 4.5.2 Leietakere strever med å betale boutgiftene sine

Samfunnsøkonomisk analyse (SØA) har på oppdrag fra Husbanken laget et regneeksempel for å illustrere hvordan den økonomiske situasjonen til leietakere har utviklet seg over tid (tabell 4.7). I eksempelet blir månedlige bokostnader og utgifter til annet forbruk beregnet for en enslig kvinne med ett barn som leier en toromsleilighet for perioden 2021 til 2027. Inntekten i eksempelet er satt til inntekt etter skatt lik grensen for OECD-skala 50 prosent.

I eksempelet går husstanden i minus alle årene som beregningen er gjort for. Husstanden går imidlertid mindre i minus per år utover i perioden. I 2021 gikk husstanden med 44 000 kroner i minus, mens prognosene for 2027 tilsier at husstanden da vil gå 26 500 kroner i minus. Selv om den økonomiske situasjonen for eksempelhusstanden er bedre i 2027 går den fortsatt tydelig i minus. Det viser at det ikke vil gå rundt økonomisk over tid å betale for en gjennomsnittlig leiebolig for leietakere med lavinntekt<sup>1)</sup>.

Tabell 4.7: Prognoser for den økonomiske utviklingen til en enslig kvinne med ett barn og uten bil som leier en toroms leilighet. 2021–2026.

Nøkkel tall	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Husholdningsinntekt etter skatt	265 300	279 300	293 824	309 557	323 230	336 103	347 943
Leiekostnad	114 360	118 560	127 440	131 659	135 522	139 199	142 773
Bokostnader (strøm)	11 010	10 984	9 901	9 778	10 182	10 408	10 624
SIFO-budsjett, enslig kvinne med ett barn i barnehage uten bil	184 344	195 780	198 768	203 856	209 837	215 531	221 064
Netto	-44 414	-46 024	-42 285	-35 736	-32 311	-29 034	-26 518

Kilde: Samfunnsøkonomisk analyse, beregning gjort for Husbanken

SIFOs undersøkelse av den økonomiske tryggheten blant husstandene i Norge understøtter at leietakere er i en vanskelig økonomisk situasjon. Leietakere, og særlig de med lav inntekt, opplever svekket botrygghet og vesentlig lavere økonomisk trygghet enn eiere, som følge av sterk vekst i husleier og andre levekostnader. Leietakere rapporterer om større utfordringer

med å håndtere boutgiftene enn boligeiere og høyere mislighold av betalingsforpliktelser. Mens en av tre leietakere rapporterer å ha redusert utgiftene til mat for å håndtere boutgifter det siste halvåret, gjelder dette for en av fem boligeiere. En undersøkelse fra Forbrukerrådet i 2024 viser det samme – 35 prosent av leietakere oppgir å ikke har råd til å varme opp boligen

<sup>1)</sup> Et tilsvarende regneeksempel ble presentert i Husbankens årsrapport for 2023. Beregningene som presenteres i tabell 4.6 er oppdatert med tall og prognoser per november 2024. En viktig endring fra den forrige beregningen er at lønnsveksten i fjor var høyere enn antatt og høyere lønnsvekst i prognosen. I de nye prognosene er leiekostnadene litt høyere, men strømkostnader og SIFO-budsjettet litt lavere enn i forrige prognose. Selv om husstanden går i minus alle år også i eksempelet med de nyeste beregningene går husstanden betydelig mindre i minus i den nyeste beregningen sammenlignet med den forrige. Dette viser tydelig usikkerheten forbundet med økonomiske prognoser, og at er viktig å holde denne typen beregningen så oppdatert som mulig.

tilstrekkelig, mens dette gjelder 20 prosent av boligeiere. Dette kan både ha sammenheng med at leietakere har lavere inntekt og at standarden på leieboliger ofte er lavere enn i eieboliger<sup>2)</sup>.

På oppdrag fra Husbanken har SIFO analysert betalingsproblemer blant leietakere og boligeiere, og hvem som står i fare for å bli vanskeligstilte på boligmarkedet. SIFO anslår at omtrent en fjerdedel av leietakere står i fare for å misligholde husleia i tiden som kommer, selv om de har unngått dette så langt. Det betyr at en betydelig andel av leietakerne står i fare for å havne i en svært vanskelig boligsituasjon.

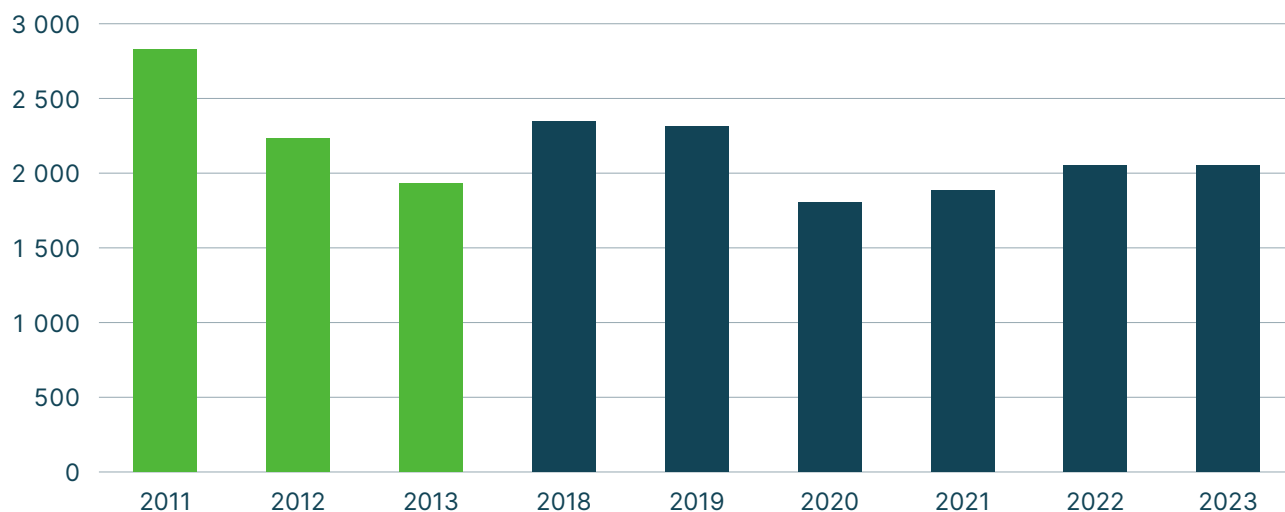
Tall fra Kredinor viser at leietakere har flere inkassosaker og større økonomiske utfordringer enn boligeiere. Omtrent 20 prosent av befolkningen er leietakere, men leietakere står for 80 prosent av de aktive inkassosakene hos Kredinor. Forklaringen på at hovedvekten av aktive inkassokrav ligger hos leietakere er at denne gruppen i mye mindre grad gjør opp

inkassokravene sine enn boligeiere. Analysene til Kredinor understreker også at leietakere har større økonomiske utfordringer enn boligeiere. På spørsmål om man ville klart å håndtere en uforutsett utgift på 10 000 kroner svarer halvparten av leietakerne nei. Tilsvarende andel blant boligeiere er 20 prosent<sup>aa)</sup>.

#### Utkastelser fra leid bolig

Tall fra Politidirektoratet bearbeidet av Husbanken viser at det ble foretatt 2 053 utkastelser i 2023, som er tilsvarende antall som året før (figur 4.7). Selv om nivået på antall utkastelser har økt noe de siste to årene er det fortsatt godt under nivået før koronapandemien. I 2019 ble det til sammenlikning gjennomført 2 314 utkastelser. Reduksjon i antall utkastelser har vært et tiltak for å forebygge bostedsløshet siden tidlig på 2000-tallet. At antallet holder seg stabilt til tross for økte husleier og levekostnader kan tyde på at dette tiltaket blir fulgt opp av kommunene. Det er viktig å følge utviklingen videre.

Figur 4.7: Gjennomførte begjæringer om utkastelse fra leid bolig 2011–2023. Kilde: Politidirektoratet og Husbanken



## 4.6 Avsluttende kommentarer

Statistikken på leiepriser i Norge er mangelfull og gir ikke tilstrekkelig grunnlag til å se på husleienivåene, etter geografi og egenskaper ved boligen. Husleieindeksen som er under utvikling av Frischsenteret/BOVEL og utviklingen av en husleieindeks basert på bostøttestatistikk kan føre til bedre statistikk på leiepriser enn det vi har i dag. Det er også mulig at man ved å kombinere data hentet fra Bovels husleieindeks og Husbankens analyser av bostøttemottakere kan bidra til bedre empirisk kunnskap om sammenhengene mellom de ulike segmentene av leiemarkedet.

Selv om leieprisene har økt betydelig de siste årene er husleiene, sammenlignet med boligprisene, historisk lave. Rentekostnadene for bolig har økt med 167 prosent fra 2020 til 2024, mens leiekostnadene har økt med 20 prosent i samme periode<sup>ab)</sup>. Leietakere i eksisterende leieforhold har et visst leieprisvern, begrenset til tre år. Det betyr at det er en viss risiko for at noen leietakere kan oppleve ganske kraftige husleieøkninger i de nærmeste årene. Dette er en utvikling Husbanken vil følge. Analyser av husleiedannelsen kan også gi grunnlag for å forutsi hvordan husleien i nye leieforhold kan utvikle seg over tid.

Selv om bokostnadene for å eie bolig har økt mer enn husleiene de senere årene har leietakere som gruppe betydelig lavere inntekt enn boligeiere. Leietakere vil derfor ofte være i dårligere økonomisk stand til å håndtere økte boutgifter enn huseiere med boliglån.

Bostøtte er det viktigste boligsosiale virkemiddelet for leietakere med høye boutgifter og lave inntekter. I Bustadmeldinga ble det varslet at bostøtten skal videreutvikles og forenkles som et av tiltakene knyttet til innsatsområde 2 – leiemarkedet skal være trygt og forutsigbart. Det siste halvåret har det kommet noen endringer i bostøtten

- Fra 1. juli ble grensen for hvor høye boutgifter som kan inngå i beregningen av bostøtte, det såkalte boutgiftstaket, økt med 4 000 kroner.
- Fra 1. oktober ble inntekt for 18- og 19-åringer som bor hjemme skjermet, slik at den ikke påvirker bostøtteutbetalingene.
- Fra 1. januar 2025: Skjerming av inntekt for mottakere av AAP og dagpenger slik at måneder med tre utbetalinger ikke fører til redusert bostøtte.

Ved utgangen av 2023 hadde mer enn tre av fire bostøttemottakere boutgifter som var høyere enn boutgiftstaket i bostøtteordningen. Både innretningen og størrelsen av boutgiftstaket har vært kritisert fra flere hold, blant annet ekspertgruppen som evaluerte bostøtteordningen i 2022. I november 2024 leverte Husbanken et innspill til en mer treffsikker innretning av boutgiftstakene i bostøtteordningen til KDD. Målet er å finne en innretning på boutgiftstakene som i større grad gjenspeiler de faktiske boutgiftene på leiemarkedet.

## Referanser

- a) Eiendom Norge (2024): Utleieboligprisstatistikken K3 2024. Tilgjengelig fra: [Utleieboligrapporter - Eiendom Norge](#) (Hentet: 9.10.24).
- b) Husleie.no (2024) : Husleieindeksen. Prisutviklingen i det norske leiemarkedet. 3. kvartal 2024. Tilgjengelig fra: [Husleieindeksen Q3-24](#) (Hentet 9.10.24).
- c) SSB (2024): Leiemarkedsundersøkelsen. Tilgjengelig fra: [Leiemarkedsundersøkelsen – SSB](#) (Hentet: 9.10.24)
- d) Flåto, Maja, Monkerud, Lars Chr. og Astrup, Kim (2023): Studenters betydning for leiemarkedet. NOVA rapport 17/2023. Oslo: OsloMet/NOVA.
- e) Flåto, Maja, Monkerud, Lars Chr. og Astrup, Kim (2023): Studenters betydning for leiemarkedet. NOVA rapport 17/2023. Oslo: OsloMet/NOVA.
- f) SSB (2024): Boforhold, levekårsundersøkelsen. Tilgjengelig fra: [Boforhold, levekårsundersøkelsen – SSB](#) (Hentet: 9.10.24)
- g) Boligbygg (2024): Leieprisveileder for utleieboliger i Oslo. Tilgjengelig fra: [Boligbygg - Markedsleie \(reeltime.no\)](#) (Hentet: 9.10.24)
- h) Utleiemegleren (2024): Leieprisstatistikk. Tilgjengelig fra: [Utleiemegleren | Presse - Leieprisstatistikk - Utleiemegleren](#) (Hentet: 9.10.24)
- i) Osland, Liv. «Den hedonistiske metoden og estimering av attributtpriser.» Norsk økonomisk tidsskrift 115.1 (2001): 1-22.
- j) Oust, Are, Olaussen, Jon Olav og Sønstebø, Ole Jakob (2023): Innspill til husleielovutvalget. NTNU Handelshøyskolen, Senter for Bolig- og Miljøøkonomi. Tilgjengelig fra: [Innspill-til-husleielovutvalget\\_Are-Oust.pdf \(regjeringen.no\)](#) (Hentet: 9.10.24).
- k) Bø, Erlend Eide (2023): Leiemarkedets rolle og fremtid. Innspill til husleielovutvalget. Forskningsavdelingen SSB. Tilgjengelig fra: [Leiemarkedets-rolle-og-fremtid\\_Erlend-Eide-Bo.pdf \(regjeringen.no\)](#) (Hentet 9.10.24).
- l) SSB (2024): Konsumprisindeksen – Beskrivelse av datakilder og utvalg. Tilgjengelig fra: [Konsumprisindeksen – SSB](#) (Hentet 31.10.24)
- m) Eiendom Norge (2024): Fortsatt frisk vekst i leieprisene. Publisert 9. oktober 2024. Tilgjengelig fra: [Fortsatt frisk vekst i leieprisene - Eiendom Norge](#) (Hentet: 29.11.24).
- n) Gamrath, Tobias, Gran, Bjørn og Schulz-Norberg, Marthe (2024): Er det billigere og eie eller leie bolig? SØA-notat 1/2024.
- o) NOU (2024): 19 (2024). Ny boligleielov. Kommunal- og distriktsdepartementet.
- p) Bjørn, Emil Cappelen m.fl (2023): Effekter av kostnadsøkninger og usikkerhet i boligmarkedet. Rapport 14/2023. Oslo: Samfunnsøkonomisk analyse.
- q) Oust, Are, Olaussen, Jon Olav og Sønstebø, Ole Jakob (2023): Innspill til husleielovutvalget. NTNU Handelshøyskolen, Senter for Bolig- og Miljøøkonomi. Tilgjengelig fra: [Innspill-til-husleielovutvalget\\_Are-Oust.pdf \(regjeringen.no\)](#) (Hentet: 9.10.24).
- r) Benedictow, Andreas, Frisell, Marte Marie, og Iversen, Mathias (2022). Prisdannelsen i det norske leiemarkedet for boliger. Rapport 1/2022. Oslo: Samfunnsøkonomisk analyse.
- s) Sørvoll, Jardar og Osnes, Siri Myrvold (2023): Markedsleie i dyrtid: Husleiefastsettelse i den kommunale utleiesektoren i 2023. Tidsskrift for boligforskning, 6 (1).
- t) Flåto, Maja, Monkerud, Lars Chr. og Astrup, Kim (2023): Studenters betydning for leiemarkedet. NOVA rapport 17/2023. Oslo: OsloMet/NOVA.
- u) Normann, Tor Morten (2017): Hvordan måle boutgiftsbelastning? En diskusjon av forholdet mellom inntekter og utgifter til bolig. SSB notat 6/2017.
- v) SSB statistikkbanken (2024): Tabell 14049: Boligøkonomi. Husholdninger etter statistikkvariabel, eierstatus og år. Tilgjengelig fra: [14059: Boligøkonomi, etter eierstatus. Husholdninger 2011 - 2023. Statistikkbanken \(ssb.no\)](#) (Hentet 9.10.24).
- w) Poppe, Christian (2023): Utsatte grupper i dyrtiden. En kommentert tabellrapport for Husbanken. SIFO-notat 7/2023.
- x) Husbanken (2022): Årsrapport 2021. Alle skal bo godt og trygt.
- y) Oslo Economics (2024): Utleieres fortjeneste og leietakeres økonomi. Notat utarbeidet for Husleielovutvalget. Rapport 46/2024.
- z) Forbrukerrådet (2024): Kalde hjem – Energieffektivisering og energifattigdom i leieboliger. Tilgjengelig fra: [Kalde hjem – Energieffektivisering og energifattigdom i leieboliger \(forbrukerradet.no\)](#) (Hentet 9.10.24).
- aa) Kredinor (2024): Kredinor Innsikt. 3/2024. Tilgjengelig fra: [Kredinor-Innsikt\\_3\\_2024.pdf](#) (Hentet: 9.10.24)
- ab) Gamrath, Tobias, Gran, Bjørn og Schulz-Norberg, Marthe (2024): Er det billigere og eie eller leie bolig? SØA-notat 1/2024.

## 5 Konklusjon og veien videre

I årene fremover blir befolkningen eldre, samtidig som aldersgruppen 25–34 år, som tradisjonelt utgjør en stor del av etterspørselen etter leieboliger, blir redusert. Befolkningsveksten er forventet å være sterkest i og rundt de store byene, mens mange distriktskommuner vil oppleve en befolkningsnedgang frem mot 2050. Samtidig viser prognosene at inntektsforskjellene vil øke.

Et stort usikkerhetsmoment i den fremtidige utviklingen i leiemarkedet er effekten av krig og uro i verden. Det er derfor stor usikkerhet knyttet til hvor mange flyktninger som vil ankomme Norge i årene fremover, og flyktningene blir nesten uten unntak bosatt i leieboliger. Det kan tilsi at presset i leiemarkedet blir langvarig.

Husholdningene på leiemarkedet har allerede nå betydelige utfordringer med å betale boutgiftene sine, og både botrygghet og økonomiske sikkerhet har blitt betydelig redusert. Det er grunnlag for å anta at mange vanskeligstilte på boligmarkedet vil få ytterligere utfordringer med å få dekket sitt boligbehov de nærmeste årene og at mange får problemer med å betale sine boutgifter. Viktige årsaker til denne utviklingen er lav boligbygging, økte boutgifter, økt tilstrømming av flyktninger, større inntektsforskjeller og økt konkurranse fra mer betalingssterke leietakere. Det har også blitt vanskeligere å kjøpe egen bolig, noe som gjør det mer krevende å gå fra å leie til å eie. Dette vil også forsterke presset på leiemarkedet.

Vanskeligstilte må i økende grad konkurrere med mer betalingsdyktige, og ofte også på andre måter mer attraktive, leietakere. I den økte konkurransen om utleieboliger taper husstander og personer med den laveste betalingsevnen.

Kommunene har allerede nå utfordringer med å skaffe boligløsninger til vanskeligstilte innbyggere. Husholdninger i midlertidige boligløsninger i kommunene har økt med 50 prosent på to år. Betydningen av særlig de kommunalt disponerte utleieboligene øker i en tid der nybyggingen faller og presset i leiemarkedet øker. Samtidig er tiltak for å øke husholdningenes botrygghet for å unngå betalingsproblemer og utkastelser viktig

Arbeidet med statusvurderingen har avdekket store utfordringer med tilgjengelig statistikk på leiemarkedet. Husbanken vil derfor framover prioritere å se nærmere på hvordan utnyttede eksisterende statistikk kan bli bedre utnyttet, og fortsette arbeidet med å sette sammen data fra boforholds- og bostøtterregisteret. Dette vil øke kompetansen om leieprisdannelse og sammenhenger mellom de ulike segmentene av leiemarkedet.

Statusvurderingen for leiemarkedet 2024 har samlet inn verdifull kunnskap, informasjon og statistikk som bidrar til å styrke både rapportens innhold og Husbankens faglige rolle på leiemarkedet. Målet er at Husbanken skal gi KDD enda bedre faglige råd for å utvikle mer treffsikre virkemidler og være en sterkere støttespiller for kommunene i arbeidet med å skape et velfungerende leiemarked.

I arbeidet med å videreutvikle fagrollen for leiemarkedet vil Husbanken legge vekt på å etablere en mer utvidet kontakt med aktørene på leiemarkedet og kunnskapsmiljøer. Dette er viktig både for å innhente kunnskap og formidle kunnskap, slik at kunnskapstilfanget om leiemarkedet forbedres.





