

Fortrengning i leiemarkedet

Rapport nr. 27-2025

SØA

Samfunns-
økonomisk
Analyse

Rapport nr. 27-2025
fra Samfunnsøkonomisk Analyse AS

ISBN-nummer:	978-82-8395-271-1
Oppdragsgiver:	Husbanken
Tilgjengelighet:	Offentlig
Dato for ferdigstilling:	10.10.2025
Forfattere:	Andreas Benedictov, Emil C. Bjøru, Marte Marie Frisell, Mathias Iversen, Aksel Bøe Lanestedt, Tyra Merker
Kvalitetssikrer:	Erling Røed Larsen

Borggata 2B
N-0650 Oslo
Org.nr.: 911 737 752
post@samfunnsokonomisk-analyse.no

Forord

På oppdrag for Husbanken har Samfunnsøkonomisk Analyse (SØA) kartlagt fortregning i leiemarkedet. Prosjektet belyser og måler graden og konsekvensene av et presset leiemarked, og gir vurderinger av hva fortregningen innebærer med hensyn til husholdningenes bosituasjon og behov for hjelp for å få dekket sine boligbehov.

Prosjektet er gjennomført i perioden juni til september 2025.
Samfunnsøkonomisk Analyse AS er ansvarlig for rapportens innhold.

Oslo, 10. oktober 2025

Andreas Benedictow

Prosjektleder

Samfunnsøkonomisk Analyse AS

Sammendrag

Leiemarkedet er presset og tegnene på fortrenkning øker, drevet av blant annet for lite boligbygging, svakere utleieavkastning og økt korttidsutleie, mens offentlige og private “sikkerhetsventiler” som studentboliger og sokkelboliger kun delvis avlaster presset.

Vi har undersøkt utviklingen i pressfaktorer og fortrenkning i det norske leiemarkedet. På tvers av datakilder peker pressindikatorene mot et strammere marked de siste årene, særlig i storbyene. Boligbyggingen har ikke holdt tritt med demografiske behov, spesielt i sentrale områder, og lavere netto avkastning på utleie svekker insentivene til å tilby langtidsutleie. Samtidig har korttidsutleie tatt en større del av boligbeholdningen i attraktive strøk. Andelen og antallet husholdninger som leier har økt, ikke minst som følge av bosetting av flyktninger, mens annonsemengden på Finn.no har falt og objekter omsettes raskere. Leieprisene har økt markant, tidvis raskere enn lønnsveksten. Tilbudssiden svekkes av færre sekundærboliger og en viss nedgang i profesjonelt eide utleieboliger. Økt kapasitet i kommunale og studentboliger – og trolig flere sokkelleiligheter – demper noe av presset, men monner ikke nok til å endre hovedbildet.

Indikatorer som ligger nær faktiske utfall, tyder også på økt fortrenkning. Det er flere søknader og avslag i kommunal boligforvaltning, flere husholdninger mottar bostøtte og depositumsgaranti, og flere bor i midlertidige botilbud. Målt bokostnadsbelastning og trangboddhet gir et mer sammensatt bilde, men er forenlig med fortrenkning når de mest utsatte husholdningene i større grad faller utenfor ordinære målinger eller tilpasser seg ved å bo trangere. Geografiske forskjeller er tydelige, med sterkest tegn i hovedstadsområdet.

Samlet peker funnene mot økende knapphet på – og konkurranse om – langtidsleie, samt flere tegn til faktisk fortrenkning. Dette taler for tiltak som øker tilgangen på egnede boliger der etterspørselen er størst, styrker det private langtidsleietilbudet, og samtidig forsterker sikkerhetsnettet (kommunale boliger, målrettet bostøtte og innpass-tiltak) i områder med høy risiko.

Innhold

Forord	I
Sammendrag	II
1 Innledning	1
1.1 Datakilder	1
1.2 Leseveiledning	2
2 Norsk økonomi, bolig- og leiemarkedet	3
2.1 Nye økonomiske tider	3
2.2 Endringer i leiemarkedet og behov for kunnskapsgrunnlag	7
2.2.1 Lav tilførsel av nye boliger og reduserte insentiver til å leie ut	7
2.2.2 Økt etterspørsel etter leieboliger mange steder	14
2.2.3 Flere veier inn i boligmarkedet	19
2.2.4 Diskriminering forsterkes i pressede markeder	19
2.3 Fra press til fortrenkning	19
3 Hvordan forstå fortrenkning i leiemarkedet	20
3.1 Mange forhold kan føre til fortrenkning	21
3.2 Hva leder til fortrenkning?	21
3.2.1 Markedsresponser i bolig- og leiemarkedet	22
3.2.2 Samspillet med korttidsutleie	23
3.2.3 Boligtiltak	24
3.3 Samfunnsmessige konsekvenser av fortrenkning	25
3.4 Geografiske forskjeller	29
3.5 Risiko for fortrenkning i leiemarkedet blant ulike husholdningstyper	31
3.5.1 Hvilke grupper er utsatte?	31
3.5.2 Eksempelberegninger for typiske husholdninger	33
4 Indikatorer for press og fortrenkning	41
4.1 Det bygges for få boliger i pressområdene	41
4.2 Lavere utleielønnsomhet	44
4.3 Korttidsutleie har økt kraftig i Norge de siste årene	45
4.4 Flere leier bolig	48
4.5 Færre flytter til leid bolig	49
4.6 Færre annonserte utleieboliger	50
4.7 Færre utleieboliger	55
4.8 Trangboddhet og fortrenkning	57
4.8.1 Antall og andel leietakere som bor trangt	57
4.8.2 Antall og andel leietakere som bor i kollektiv	59
4.9 Flere som trenger offentlig hjelp?	61
4.9.1 Utvikling i søknader om kommunal bolig	62

4.9.2 Annen kommunal hjelp og midlertidige botilbud	66
4.10 Utvikling i leiepriser og bokostnader	67
5 Omfang og utvikling i press og fortrenghing	71
5.1 Press i leiemarkedet	71
Lønnsomhet ved utleie og investeringsinsentiver	72
Korttidsleie som konkurrent til langtidsleie	72
Flytte- og omsetningsindikatorer	72
Annonsemarkedet for leieboliger indikerer økt press	72
Leiepriser og bokostnader	72
Antall utleieboliger og eiersammensetning	73
Sokkelleiligheter som stabilisator	73
5.2 Fortrenghingsindikatorer og (sosiale) konsekvenser	75
Etterspørsel etter kommunale boliger: tydeligere tegn til fortrenghing	76
Mottakere av offentlig hjelp: økende avhengighet av støtte	76
Midlertidige botilbud øker	76
Trangboddhet (SSB): trolig økende press, men med geografiske forskjeller	76
6 Referanser	79

1 Innledning

I denne rapporten ser vi på balansen mellom tilbuds- og etterspørselssiden på leiemarkedet, konsekvensene av et presset leiemarked, vurderer i hvilken grad press fører til fortrenkning og hva fortrenkning innebærer med hensyn til husholdningers bosituasjon, adferd på boligmarkedet samt om de søker offentlig hjelp for å få dekket sine boligbehov.

Siden 2020 har det vært store endringer i Norsk økonomi, og rammene for husholdningene, myndigheter og virksomheter er på mange måter endret. Inflasjonen har kommet ned fra svært høye nivåer, men er fortsatt høyere enn Norges Banks inflasjonsmål. Rentene er betydelig høyere enn vi lenge var blitt vant til. Dette har også satt sitt preg på bolig- og leiemarkedet. Boligbyggingen har falt kraftig. Boligprisene har økt og ventes å øke betraktelig mer de neste årene. Dette har ført til at det har blitt dyrere å eie bolig, og flere ser dermed til leiemarkedet for et sted å bo.

I samme periode har det blitt et ekstra press på leiemarkedet grunnet rekordhøyt antall flyktninger til Norge fra Ukraina. Samtidig har det blitt mindre gunstig å leie ut for mange utleiere, både på grunn av økte renter, høyere eiekostnader som vedlikehold mv. uten tilsvarende økning i utleieinntektene. Høye boligpriser gjør det mindre attraktivt å kjøpe bolig for å leie ut, og mange selger nå utleieboliger for å redusere kostnader og realisere kapitalgevinst. Kombinasjonen av økt etterspørsel og redusert tilbud har medført et forsterket press i leiemarkedet.

I et presset leiemarked øker risikoen for fortrenkning. Når leietakere må flytte fra en bolig eller et område gradvis blir mindre tilgjengelig for leietakere, sier vi at de fortrenkes. Det kan skje som følge av at andre grupper leietakere kommer inn, eller at det blir færre leieboliger, for eksempel som følge av redusert lønnsomhet i utleie.

I denne rapporten benytter vi en rekke datakilder for å etablere et indikatorsett til vurdering av press og risiko for fortrenkning i leiemarkedet.

1.1 Datakilder

Vi benytter registerdata fra microdata.no til å se på flyttemønstre, annonsedata fra Finn.no til å lage indikatorer for tilbud og etterspørsel i

leiemarkedet, data fra NEF/SØA/Ambita som måler beholdningen av ulike kategorier utleieboliger, data fra SSB til ulike indikatorer på trangboddhet, leiepriser og bruk av offentlig hjelpeordninger.

1.2 Leseveiledning

I kapittel 2 beskriver vi utviklingen i norsk økonomi med særlig fokus på boligmarkedet og leiemarkedet spesielt. Vi viser hvordan norsk økonomi og rammebetingelsene for husholdningen har endret seg og peker på faktorer som tilsier at presset i leiemarkedet har økt på grunn av en kombinasjon av økt etterspørsel og svak utvikling på tilbudssiden. I kapittel 3 drøfter hva fortrenkning i leiemarkedet kan bestå i, mekanismene som er i sving og konsekvensene for ulike grupper og på samfunnsnivå. Her har vi også noen eksempelberegnninger for typiske husholdninger. I kapittel 4 etablerer vi et indikatorsett basert på datakildene beskrevet over og drøfter dem separat og i sammenheng. Kapittel 5 oppsummerer og konkluderer.

2 Norsk økonomi, bolig- og leiemarkedet

De siste årenes økonomiske utvikling og innvandring har medført et økt press i leiemarkeder i mange områder i Norge. I dette kapittelet går vi igjennom de ulike forholdene som har betydning for presset, og dermed risiko for fortrengning, i leiemarkedet. Først ser vi på de makroøkonomiske forholdene, dernest spesifikt på leiemarkedet. En komplett oversikt over og vurderinger av indikatorer finnes i kapittel 4.

2.1 Nye økonomiske tider

Leiemarkedet og balansen i det påvirkes i stor grad av den generelle økonomiske utviklingen i landet. Perioden etter 2019 har vært preget av usikkerhet og store endringer i økonomiske forhold.

Norsk økonomi har vært gjennom et kraftig aktivitetsfall som følge av pandemien, etterfulgt av en gjeninnhenting. I 2023 og i fjor var imidlertid den økonomiske veksten svak. Høye renter og høy inflasjon bidro til lav konsumvekst i husholdningene og fallende boligbygging, som var viktige faktorer i den svake konjunkturutviklingen. Husholdningene har opplevd sjokk i form av økte priser på både strøm og nødvendighetsgoder som mat og drikke (se figur 2.1).

Inflasjonen tiltok betydelig fra 2021, og i løpet av de siste fire årene har prisnivået generelt økt med bortimot 20 prosent. Mat- og drikkevarer har i samme periode økt med om lag 30 prosent (se figur 2.1).

Den sterke inflasjonen preget lønnsoppgjøret i 2022, hvor krav om reallønnsvekst stod sentralt. Forhandlingene resulterte i en ramme på 3,7 prosent, men det skjedde noe glidning i løpet av året siden arbeidsmarkedet var svært stramt. Årslønnsveksten endte derfor på 4,3 prosent i 2022. Kronekursvekkelse gjorde at TBUs inflasjonsanslag foran lønnsoppgjøret var lavere enn det fasiten til slutt viste for 2022. Med en inflasjon på 5,8 prosent falt dermed reallønnen med 1,5 prosent, som er en historisk sett kraftig nedgang.

I 2023 ble frontfagsrammen 5,2 prosent, og årslønnsveksten ble ikke høyere enn det, på tross av et stramt arbeidsmarked. Inflasjonen endte på 5,5 prosent, slik at det ble en svak nedgang i reallønnen også dette året. I fjor var

rammen også 5,2 prosent, men årslønnsveksten ble 5,6 prosent, hele 2,5 prosent mer enn inflasjonen.

Det tar gjerne noe tid før økt inflasjon slår ut i økte lønninger, derfor blir det gjerne store svingninger i reallønn når inflasjonen svinger mye: Først øker inflasjonen mer enn lønnsveksten, deretter kommer lønnsveksten opp etter at inflasjonen har falt.

I år venter SØA at lønnsveksten blir noe lavere, med 4,3 prosent. Fremover venter vi at lønnsveksten avtar, til 3,8 prosent i neste år, 3,5 prosent i 2027 og 3,3 prosent i 2028, se SØA (2025a). Anslagene er nærmere, men noe mer pessimistiske enn bedriftenes anslag i Norges banks regionale nettverk, som i september-rapporten venter en lønnsvekst på 4,5 prosent i år og 4,0 prosent i 2026 (Norges Bank, 2025).

Videre forventer vi at prisveksten blir 2,8 prosent i år, som følge av fallende utenlandsk inflasjon og et kraftig fall i strømprisene. Deretter venter vi at inflasjonen avtar ytterligere noe i tråd med lavere utenlandsk inflasjon, til 2,7 prosent neste år og 2,6 prosent i 2028.

Selv om inflasjonen blir liggende over inflasjonsmålet gjennom hele prognoseperioden, betyr dette likevel at det ligger an til reallønnsvekst hvert år. Våre prognoser for årslønnsvekst og inflasjon innebærer en reallønnsvekst på 1,6 prosent i år, før den avtar gradvis gjennom prognoseperioden til om lag 1 prosent de påfølgende to årene og 0,6 prosent i 2028.

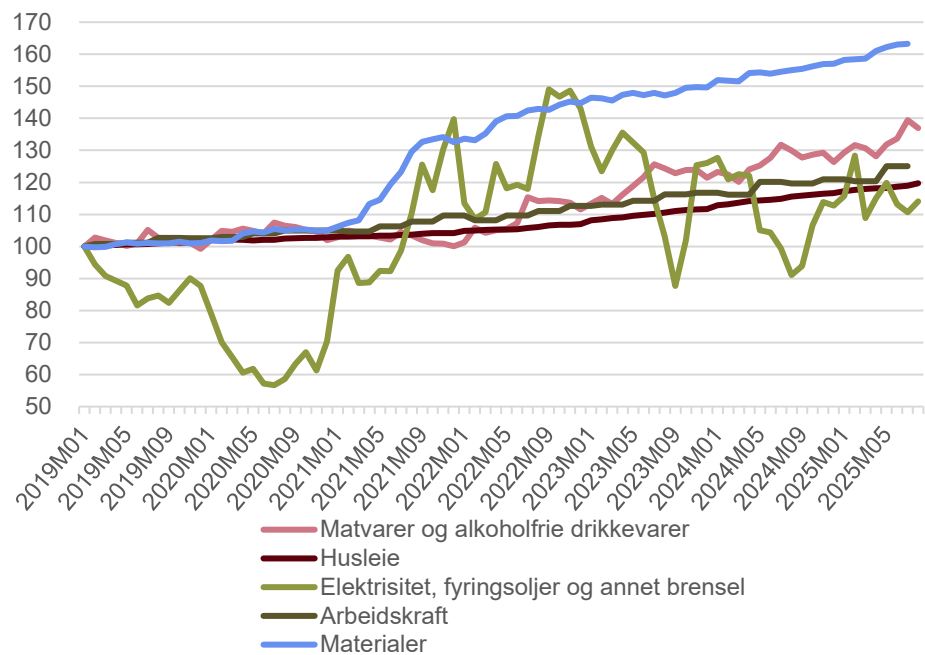
Husholdninger med lav inntekt har en større del av sitt konsum knyttet til nødvendighetsvarer, som mat- og drikke, og har opplevd en større nedgang i kjøpekraft enn gjennomsnittshusholdningen. Lavinntekts-husholdningen har også mindre oppsparte midler som kan glatte ut forbruket over tid. De rammes dermed i større grad av økte kostnader og usikkerhet (SØA, 2023a).

Bokostnadsindeksen for norske husholdninger viser dessuten at bokostnadene har økt betydelig mer enn konsumprisindeksen de seneste årene, se SØA (2024a). Det henger sammen med at bokostnadene ikke fanges fullt opp i KPI, som dokumentert i SØA (2025c)

Byggebransjen har også vært spesielt hardt rammet av den høye inflasjonen. De siste fire årene har kostnadene for byggematerialer økt med bortimot 50 prosent (se figur 2.1). Det har bidratt til at det for tiden bygges svært få boliger, spesielt i pressområdene.

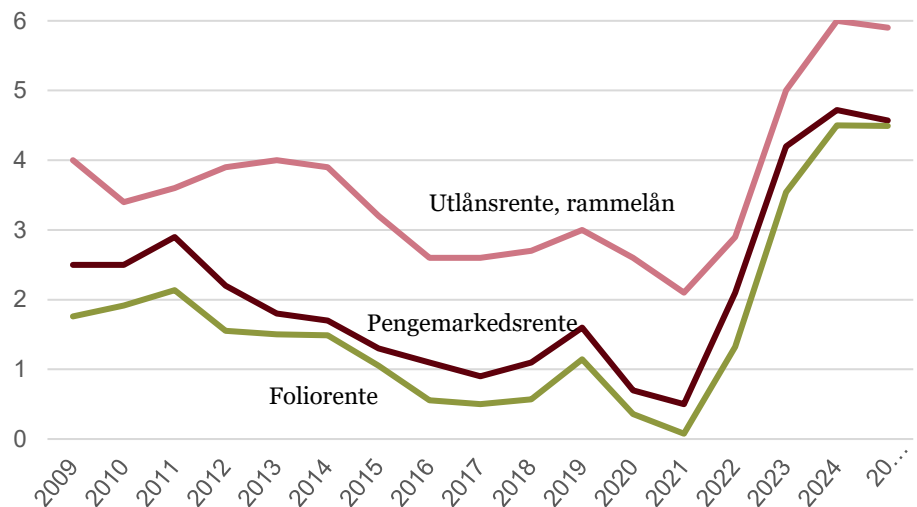
Både husholdninger og byggebransjen påvirkes av økningen i rentenivået. Norges Bank økte styringsrenten fra 0 prosent til 4,5 prosent fra høsten 2021 til årsslutt 2023, noe som har gjort at både boliglån for husholdningene og lånefinansiering av byggeprosjekter for boligbyggere har blitt betydelig dyrere (se figur 2.2). I juni satte Norges bank styringsrenten ned til 4,25 prosent og i september til 4,0 prosent. Den signaliserer framtidige rentekutt, men samtidig har rentebanen blitt hevet i forhold til tidligere.

Figur 2.1 Utvikling i priser for mat- og drikkevarer, husleie, elektrisitet, fyringsolje og annet brensel, samt i byggekostnader fordelt på arbeidskraft og materialer, januar 2019 til august (juli for byggekostnader) 2025. Januar 2019=100.



Kilde: Konsumprisindeksen og byggekostnadsindeksen, SSB.

Figur 2.2 Norske renter. Prosent



* 2025 første halvår

Kilde: SSB og Norges bank

Usikkerhet og økte kostnader medførte at etterspørselen etter nye boliger falt dramatisk våren 2022, og har siden vært svært lav, noe som også har ført til kraftig fall i byggingen av nye boliger (se også kapittel 2.2.1 for mer informasjon om utviklingen i nyboligmarkedet). SØA ventet at det vil ferdigstilles få boliger også i år og de kommende årene. Prognosene tilsier at den lave boligbyggingen framover vil gi et boligunderskudd i sentrale områder. Dette gjelder særlig for Oslo. Veldig lav boligbygging over lang tid i hovedstaden vil bidra til sterkt prispress fremover.

Samtidig venter SØA at boligbyggingen tar seg opp gjennom perioden, som følge av at lavere renter og reallønnsvekst vil gi boligprisvekst som øker lønnsomheten i boligbyggingen.

Bygge- og anleggsnæringen i Norges Banks regionale nettverk ser lysere på fremtiden enn på lenge, og man må over fire år tilbake i tid for å finne en lignende tiltro til økt produksjonsvekst (Norges Bank, 2025). I nettverket er det enkelte boligbyggere som melder at de vil sette i gang flere prosjekter utover høsten, spesielt i de store byene. Det oppleves også økt aktivitet innen statlig finansierte bygge- og anleggsprosjekter (Norges Bank, 2025).

Med krigene i Ukraina og på Gaza som fortsatt pågår, geopolitisk uro og handels-/tollkrig er usikkerheten framover fortsatt høy. Trolig vil inflasjonen og dermed også rentene ikke komme ned til nivåene som var normale på 2010-tallet.

SØA venter at boliglånsrenten vil gå ned fra toppen på om lag 6 prosent i 2024 til rundt 5 prosent i løpet av 2027. Samtidig venter SØA at reallønnsveksten vil være positiv i hele perioden 2025-2028.

Veksten i husholdningenes konsum ventes å øke som følge av lavere renter og reallønnsvekst, som sammen med økt boligbygging vil bidra til en forsiktig konjunkturoppgang. Se Tabell 2.1 for SØAs prognoser for norsk økonomi i perioden 2025-2028 fra mars 2025.

Tabell 2.1 Makroøkonomiske regnskapstall og prognoser i Norsk økonomi – boligmarkedet nr. 1 - 2025. Vekst fra året før i prosent der ikke annet framgår.

										Prognoser			
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024		2025	2026	2027	2028
BNP Fastlands-Norge	2,2	1,9	2,3	-2,8	4,5	4,3	0,7	0,6		1,5	2,0	2,1	2,0
Eksportmarkedsvekst	5,6	4,3	3,4	-7,5	10,1	8,2	1,7	2,3		2,0	2,1	2,5	3,0
Eksport av trad. varer	0,9	2,0	5,1	-0,8	6,7	-1,8	5,3	1,9		2,2	2,1	2,6	3,0
Offentlig konsum	1,9	0,6	1,1	-0,5	3,6	1,8	3,4	2,4		1,8	1,9	2,0	1,7
Konsum i husholdninger	2,2	1,4	1,0	-6,2	5,1	7,8	-1,2	1,2		2,0	2,3	2,3	2,0
Petroleumsinvesteringer	-5,4	0,7	14,3	-3,3	-0,9	-6,0	10,2	9,6		1,0	-5,0	-5,0	-4,0
Boliginvesteringer	7,3	-6,5	-1,1	-1,6	3,5	0,4	-18,3	-19,1		-8,3	19,4	14,6	9,2
Næringsinvesteringer	9,2	3,1	10,3	-5,3	3,2	2,7	2,9	-3,3		-3,3	-2,3	-0,4	0,1
Offentlige investeringer	2,6	8,1	7,5	-1,1	-2,5	1,5	4,1	3,5		3,2	3,8	3,0	2,5
Arbeidsledighet (AKU), nivå	4,2	3,8	3,7	4,6	4,4	3,2	3,6	4,0		4,0	4,0	3,9	3,9
Sysselsatte personer	1,1	1,6	1,6	-1,5	1,1	3,7	1,3	0,6		0,3	0,2	0,7	0,9
Årslønn	2,3	2,8	3,5	3,1	3,5	4,3	5,2	5,6		4,3	3,8	3,5	3,3
Inflasjon (KPI)	1,8	2,7	2,2	1,3	3,5	5,8	5,5	3,1		2,8	2,7	2,7	2,6
Inflasjon (KPI-JAE)	1,4	1,6	2,2	3,0	1,7	3,9	6,2	3,7		3,1	2,9	2,7	2,6
Oljepris i dollar	54	71	64	41,8	70,7	100,9	82,5	80,5		71,8	70,6	69,8	69,0
Kronekurs (I44)	-0,8	0,1	2,9	6,7	-5,3	1,2	8,5	0,8		0,8	0,0	0,0	0,0
Foliorente, nivå	0,5	0,6	1,1	0,4	0,1	1,3	3,5	4,5		4,3	3,8	3,5	3,5
Pengemarkedsrente, nivå	0,9	1,1	1,6	0,7	0,5	2,1	4,2	4,7		4,5	4,1	3,8	3,8
Utlånsrente rammelån, nivå	2,6	2,7	3,0	2,6	2,1	2,9	5,0	6,0		5,8	5,5	5,1	5,1
Rente i euroområdet	-0,3	-0,3	-0,4	-0,4	-0,5	0,3	3,4	3,6		2,5	2,0	2,0	2,0
Boligpris	5,0	1,4	2,5	4,3	10,5	5,2	-0,5	2,7		8,5	6,5	5,6	4,7
-Oslo	6,2	0,0	3,6	6,2	10,0	4,6	0,4	3,9		9,8	9,1	7,1	6,2
-Kristiansand	2,1	0,6	2,2	4,4	9,6	7,6	4,2	4,5		12,3	6,6	5,5	4,6
-Stavanger	1,0	-0,7	0,0	1,7	7,9	6,1	3,8	7,0		15,3	7,9	5,5	4,6
-Bergen	2,5	-0,3	1,8	4,3	8,6	4,9	0,0	6,5		13,9	8,1	5,4	4,5
-Trondheim	4,0	-0,3	0,7	3,0	9,7	6,1	-1,1	0,5		4,0	5,5	5,8	5,4
-Tromsø	3,4	1,4	3,3	3,7	7,3	3,5	-2,1	1,9		10,2	6,6	5,6	4,7

Noter: Norsk økonomi nr. 1 – 2025 ble publisert 28. mars 2025. Siden da har nyboligsalget vært svakere enn antatt, som kan peke mot et senere oppsving i boligbyggingen enn prognosene tilsier. BNP Fastlands-Norge har utviklet seg noe sterkere enn antatt, men arbeidsledigheten har likevel økt mer hittil i år enn det som følger av SØAs prognoser. SØAs anslag for 2025 er om lag på linje med SSBs i skrivende stund siste anslag fra juni 2025 (AKU-ledighet 4,1, boliginvesteringer -11,1 og BNP Fastlands-Norge 1,7 prosent).

Alle historiske boligpriser refererer til boligprisstatistikken til Eiendom Norge.

Kilde: SSB, Eiendom Norge og SØA

2.2 Endringer i leiemarkedet og behov for kunnskapsgrunnlag

I dette delkapitlet ser vi nærmere på leiemarkedet. I denne bakgrunnsbeskrivelsen benytter vi flere indikatorer. Disse indikatorene, og flere andre, beskrives nærmere i kapittel 4.

Husbanken har gjennomgått leiemarkedets status, og slår fast at det i perioden fra 2015 til 2023 var et økende press på markedet (Dahl, et al., 2025).

En rekke forhold har bidratt til økt press i leiemarkedet de siste årene. Dette presset har oppstått gjennom begrensning eller reduksjon av tilbudet av utleieboliger og gjennom en konsentrasjon av og økt etterspørselen etter utleieboliger. Dessuten har leie blitt mer gunstig sammenlignet med å eie for en del grupper. Noen forhold gjør seg særlig gjeldende i byer og andre befolkningsrike områder, mens andre gjelder spesielt i distriktene. I dette kapitlet gjennomgår vi forholdene som har bidratt til økt press i leiemarkedet.

2.2.1 Lav tilførsel av nye boliger og reduserte insentiver til å leie ut

Utleieboliger kan legges til eller trekkes fra markedet relativt raskt. Det gjelder spesielt hos de som leier ut en del av egen bolig. Det finnes ingen registre over antall utleieboliger, noe som gjør at man ikke har full oversikt over tilbudssiden.¹ Samtidig er det i overkant av 605 000 husholdninger som leier, som gir en pekepinn på tilbudet av utleieboliger.

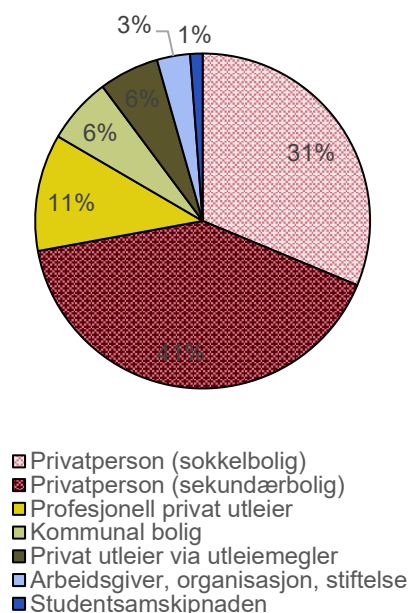
De ulike aktørene som leier ut er svært forskjellige, fra store profesjonelle selskaper til enkeltpersoner som leier ut en del av egen bolig. Det bidrar til å gjøre markedet uoversiktlig.

Overordnet kan en si at det er tre kategorier av utleiere: (i) privatpersoner, (ii) private utleievirksomheter og (iii) kommuner (kommunalt disponerte boliger). Studentsamskipnadene kan eventuelt regnes som en fjerde kategori (SØA, 2023c).

Ifølge en spørreundersøkelse til leietakere gjennomført av Opinion og SØA våren 2023, leier 72 prosent av leietakerne av privatpersoner, 11 prosent av privat profesjonell utleier, 6 prosent via utleiemegler, 6 prosent leier kommunal bolig og 3 prosent av arbeidsgiver, organisasjon eller stiftelse. Denne fordelingen er illustrert i figuren under. I underkant av halvparten av de som leier av privatperson oppgir at de bor i del av utleiers bolig, mens de resterende leier sekundærbolig (SØA, 2023c). Tallene er i tråd med levkårsundersøkelsen til SSB gjennomført i 2023.

¹ To pågående prosjekter hvor Norkart og SØA samarbeider kartlegger denne høsten utleietilbudet i Norge i oppdrag for Husbanken. Det ene prosjektet kartlegger antallet sokkelboliger ved hjelp av matrikkelen, og det andre prosjektet kartlegger, så langt det lar seg gjøre, alle utleieboliger, samt belyser hvordan et leieboligregister kan utvikles og bedres. Prosjektene vil gi bedre oversikt over utleietilbudet i Norge, samt kunne lede til et register over utleieboliger.

Figur 2.3 Fordeling av type utleiere i leiemarkedet



Note: Basert på en spørreundersøkelse gjennomført av Opinion og SØA i 2023. Privatperson er delt i «sokkelbolig» og «sekundærbolig» på bakgrunn av respondentenes svar på om utleier bor i (del av) samme bolig («ja» er sokkelbolig, «nei» er sekundærbolig).

Kilde: Opinion og SØA, se SØA (2023c)

De ulike aktørene som leier ut boliger, har ulik motivasjon for å drive med utleie. For de minste aktørene, særlig de med kun én utleieenhet, er investering/kapitalgevinst relativt viktig (SØA, 2023c). Aktører med flere enn 100 enheter oppgir næringsvirksomhet som sin viktigste motivasjon for å drive utleie, men legger også relativt høy vekt på et ønske om å bidra til et bedre utleietilbud. Kapitalgevinst blir vektlagt mer i sentrale områder, der boligprisene også har steget mer, enn i distriktene (SØA, 2023c).

De største profesjonelle utleierne er hovedsakelig lokalisert i sentrale kommuner, og spesielt i Oslo. I de mest sentrale kommunene og i distriktene er det vanligst at privatpersoner leier ut en sekundærbolig, mens det i de øvrige kommunene er mer vanlig å leie ut del av egen bolig (sokkelbolig) (SØA, 2023c).

Om lag en tredel av leiemarkedet utgjøres av sokkelboliger, rom som leies ut i for eksempel bofellesskap eller som hybler. Der er insentivene annerledes: Der er kostnadene i stor grad gitt (uavhengig av om en leier ut), og når kostnadene, som rentene, øker blir det mer attraktivt å leie ut slike enheter. Med andre ord kan utleie av del av egen bolig motvirke nedgangen i sekundærboliger og profesjonelt eide boliger, i hvert fall på kort sikt

Svært lav tilførsel av boliger de siste årene

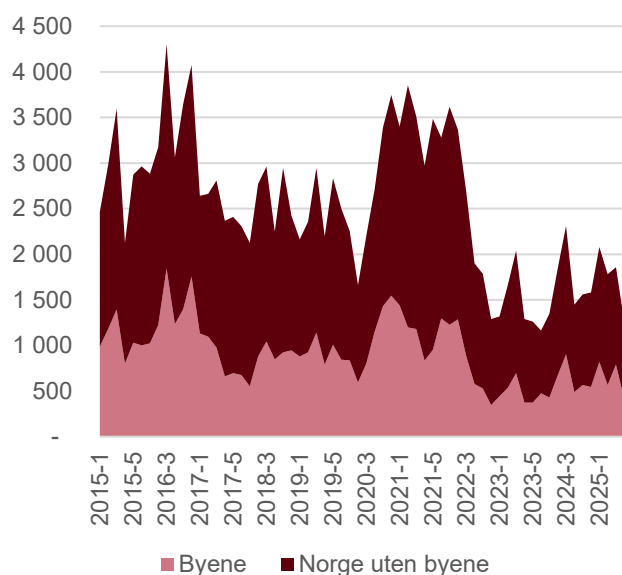
Siden 2022 har salget av nye boliger vært svært lavt, som etter hvert har ført til et kraftig fall i byggingen av nye boliger.

Figurene under viser en nedgang i antall nye boliger solgt. I figur 2.4 oppsummeres disse tallene for hele landet utenom byene og byene Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger, Kristiansand og Tromsø samlet. Figuren viser

at antall solgte nyboliger falt kraftig rundt 2022, og har siden vært lavt. Det gjør at tilførselen av nye boliger nå er på historisk lave nivåer.² Bildet er mer eller mindre det samme i hele landet.

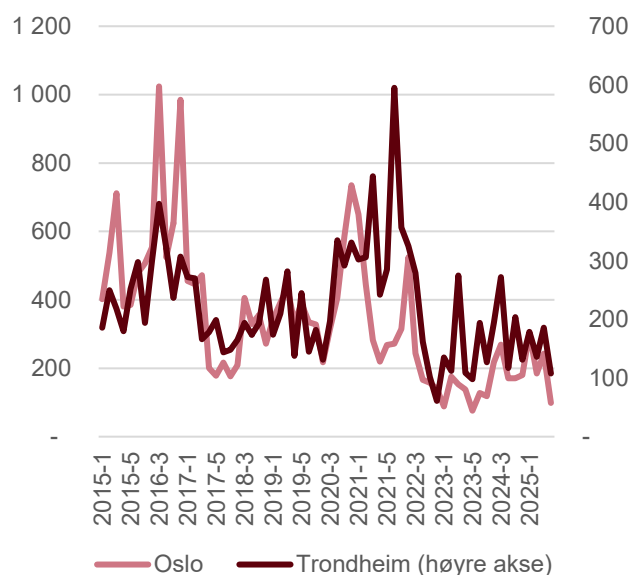
De resterende panelene i figuren viser utviklingen i nyboligsalget i de største norske byene hver for seg. Med unntak av Stavanger, viser disse figurene liknende fall og lave nivåer på nyboligsalget etter 2021. Et unntak er Stavanger, som har hatt et oppsving i nyboligsalget første halvår i 2025.

Figur 2.4 Antall solgte boliger i hele Norge og følgende seks byer samlet: Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger, Kristiansand og Tromsø, stablet, februar 2015 til august 2025.



Kilde: Econ nye boliger/SØA

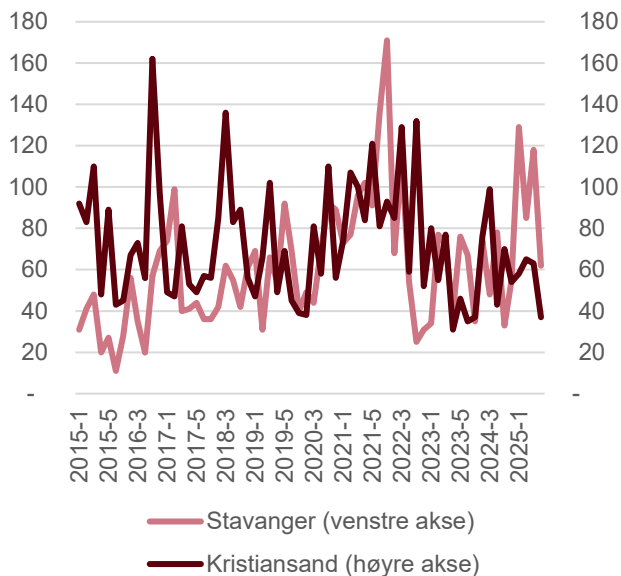
Figur 2.5 Antall solgte boliger i Oslo (venstre akse) og Trondheim (høyre akse), februar 2015 til august 2025.



Kilde: Econ nye boliger/SØA

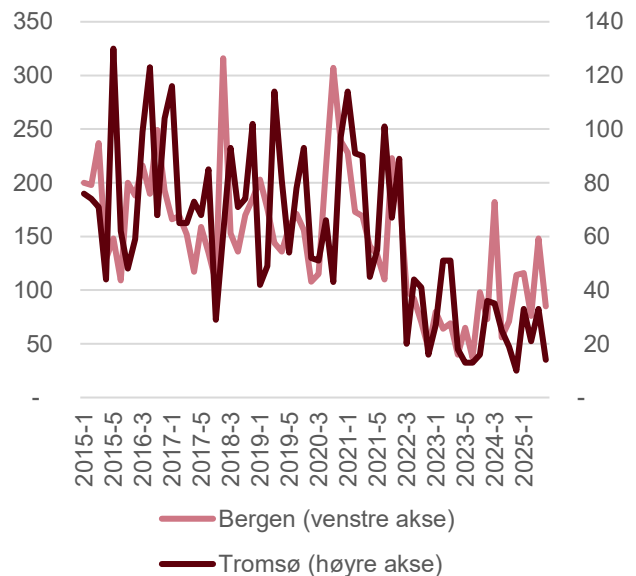
² Se nyhetssak i DN.no om tallene her: <https://www.dn.no/eiendom/boligpriser/boligsalg/boligkjop/darligste-nyboligsalg-siden-2008/2-1-1861154>

Figur 2.6 Antall solgte boliger i Stavanger (venstre akse) og Kristiansand (høyre akse), februar 2015 til august 2025.



Kilde: Econ nye boliger/SØA

Figur 2.7 Antall solgte boliger i Bergen (venstre akse) og Tromsø (høyre akse), februar 2015 til august 2025.



Kilde: Econ nye boliger/SØA

Lavere tilførsel av nye boliger har, isolert sett, minst to effekter på leiemarkedet. For det første blir tilførselen av mulige utleieboliger lavere ved at færre boliger eksisterer i markedet. For det andre bidrar færre nye boliger til høyere boligprisutvikling enn vi ellers ville hatt. Høyere boligpriser for kjøpere, og potensielle utleiende, gjør det mindre lønnsomt å investere i boliger til helt eller delvis utleie. Høyere boligpriser betyr isolert sett at utleie blir mindre lønnsomt, uten en tilsvarende økning i leieprisene. Også dette trekker i retning av at færre utleieboliger blir tilgjengelige i leiemarkedet.

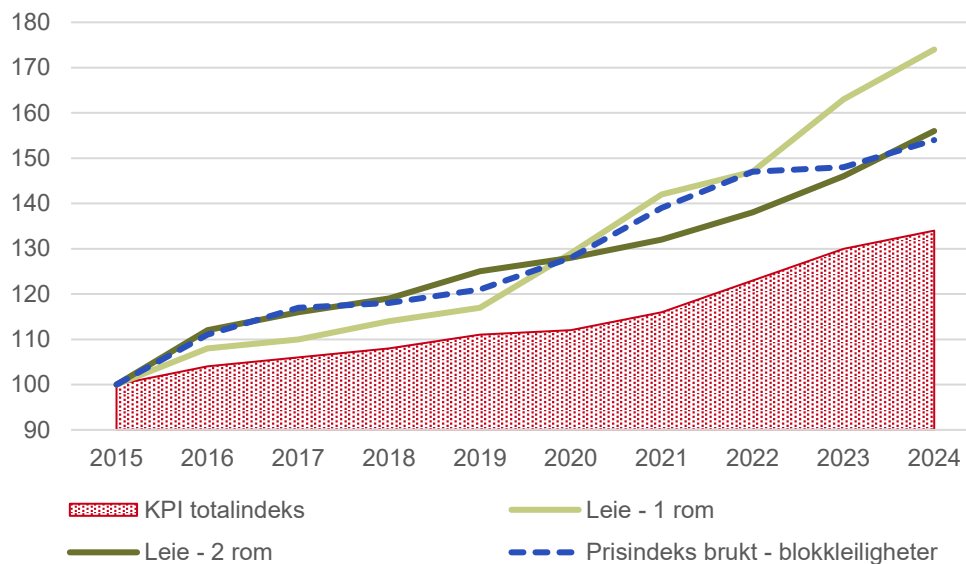
Dyrere å eie bolig

Kostnadene for å eie bolig har økt betraktelig de siste åra. Ifølge Bokostnadsindeksen, utarbeidet av SØA i samarbeid med Huseierne, økte bokostnadene fra 2022 til 2023 med 25 prosent (SØA, 2024a). Ifølge prognosene i samme rapport er det ventet at bokostnadene holder seg på et nytt og høyere nivå framover, som tilsvarer nærmest en doubling sammenlignet med normalen i årene før pandemien. Kostnadselementene som inngår er rentekostnader, energikostnader, vedlikehold av egen bolig, kommunale gebyrer, eiendomsskatt og forsikring. Rentekostnader, vedlikehold, kommunale gebyrer, eiendomsskatt og dels forsikring er det boligeier/utleier som bærer direkte. Ved utleie varierer det hvorvidt strøm og vannforbruk er inkludert i husleien eller ei.

Ettersom utleiende kun har mulighet til å øke leien underveis i et leieforhold med indeksjustering en gang i året og til gjengs leie hvert tredje år (Husleieloven), vil en slik rask kostnadsøkning som vi har sett de siste årene ikke kunne overføres til leietaker med en gang. Det vil være et etterslep. Dermed vil det i perioder med raske og store kostnadsøkninger være en periode hvor det er betraktelig mindre attraktivt å drive med utleie. Dette problemet er spesielt stort i Oslo (se Figur 2.9).

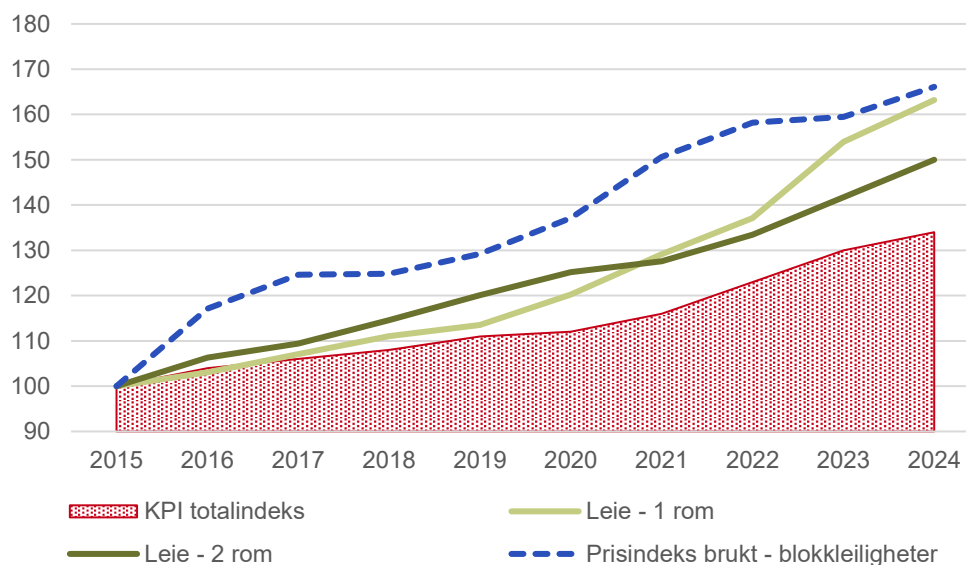
Samtidig ser vi at leieprisene har økt kraftig i årene etter 2019, og mer enn både den generelle prisveksten, målt ved konsumprisindeksen (KPI), og lønninger, og prisene på små blokkleiligheter, som illustrert for Norge i Figur 2.8 og Oslo i Figur 2.9.³

Figur 2.8 Utvikling i husleieprisen i **hele landet** per kvm for 1- og 2-roms og prisindeks for brukte blokkleiligheter, samt KPI totalindeksen (den generelle prisutviklingen), 2015 til 2024. Indeksert: 2015=100



Kilde: SSB tabell 09895 og 03014

Figur 2.9 Utvikling i husleieprisen i **Oslo** per kvm for 1- og 2-roms og prisindeks for brukte blokkleiligheter, samt KPI totalindeksen (den generelle prisutviklingen), 2015 til 2024. Indeksert: 2015=100



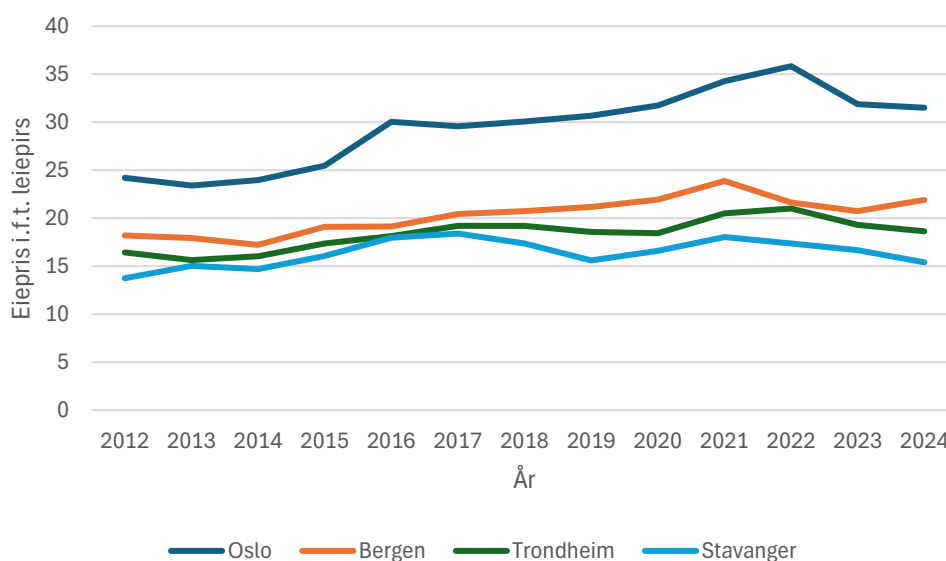
³ I perioden vi ser på her var den generelle lønnsutviklingen om lag på linje med konsumprisindeksen. Det betyr at reallønnsveksten var nær null, og at man får om lag det samme bildet om man sammenlikner utviklingen i husleie med utviklingen i KPI (som i figuren) eller med lønn (ikke i figuren).

Økte kostnader ved eie av bolig skaper press i leiemarkedet, både ved at det er mindre attraktivt å leie ut ettersom husleia ikke kan økes tilsvarende med en gang og at færre kan kjøpe bolig slik at flere etterspør leieboliger (se kapittel 2.2.2). Blant annet viser Are Oust, professor i finansiell økonomi ved NTNU, til at det aldri har vært mindre lønnsomt å leie ut bolig.⁴

De reduserte insentivene ved utleie kan også illustreres ved å sammenlikne prisen for å leie med kostnader knyttet til å eie bolig. Fra 2020 til 2024 økte bokostnadene målt ved bokostnadsindeksen med hele 73 prosent, langt mer enn både boligpriser og husleie.

SØA (2025) beregner såkalte P/E-rater⁵, som også gir grunnlag for en sammenlikning av prisen ved henholdsvis å eie og leie. I rapporten viser SØA hvordan disse ratene har utviklet seg for noen av Norges største byer over tid. Dette er illustrert i figuren under. Som vist i kan det høyere nivået for Oslo-raten indikere at det er mindre gunstig å leie ut i Oslo, sammenliknet med de tre andre byene. Figuren viser også en svak økning i P/E-raten i alle de fire byene i løpet av perioden. Dette kan indikere at det over tid har blitt mindre gunstig å leie ut i disse byene, selv om også husleiene har økt mer enn vanlig.

Figur 2.10 Beregnet P/E-rate for eiepris mot årlig leiepris, 4 norske byer, 2012-2024



Note: Data er hentet fra Eiendom Norge. Eiepriser er beregnet ved å ta utgangspunkt i kvadratmeterpriser i august 2024. Disse er multiplisert med 70 kvadratmeter, og ekstrapolert bakover i tid ved bruk av Eiendom Norges bruktboligprisindekser. Leiepriser er beregnet ved å ta utgangspunkt i gjennomsnittlig leiepriser for leiligheter for K1 2025. Disse er ekstrapolert bakover ved bruk av Eiendom Norges leieprisindekser. Vi ser på årlige leier.

Kilde: Eiendom Norge/SØA (2025)

Færre sekundærboliger

Som følge av økte kostnader uten tilsvarende økning i leieinntekter har det blitt mindre attraktivt å eie for å leie ut sekundærboliger, slik at antallet sekundærboliger har falt. Også flere store, profesjonelle utleieaktører har solgt

⁴ Se saken her: <https://www.nrk.no/norge/boligutleie-er-historisk-ulonnsomt-1.16820555>

⁵ «P/E» står for «Price/Earnings»

et større antall utleieboliger.⁶ En rapport SØA har utarbeidet for NEF og Ambita viser at så mange som 15.000 leieobjekter er solgt i løpet av et par år.⁷ Se også tekstboks 2.1.

Når utleieboliger tas ut av leiemarkedet og selges (men ikke til noen som ellers ville leid bolig i det samme markedet), økes presset i leiemarkedet.

Tekstboks 2.1 Kraftig fall i antall boliger eier ikke bor i selv

SØA kartlegger for NEF og Ambita hvert kvartal boliger der eier ikke bor selv, presumptivt for å leie ut. Dette gjelder boliger i Norge eid av privatpersoner og selskaper i Norge og av Nordmenn, utenlandske statsborgere og utenlandske selskaper.

I 2. kvartal 2025 fortsatte den svake utviklingen i både privateide sekundærboliger og boliger eid av AS. Det er særlig tydelig i Oslo, der det har vært en kraftig nedgang i sekundærboliger siden 2019 og AS-eide boliger de siste to årene. I landet utenom Oslo faller også antallet sekundærboliger, mens antall AS-eide boliger flatet ut i fjor sommer etter å ha økt klart. Boliger eid av nordmenn i utlandet falt klart fra 2023 til 2024, men har i stor grad flatet ut fra 2024 til 2025. Boliger eid av utlendinger bosatt i utlandet har vært stabilt over toårsperioden, mens boliger eid av utenlandske foretak har økt i tiltakende grad. Se SØA/NEF/Ambita (2025b) for en nærmere omtale og et omfattende statistisk materiale.

Husleiene har økt klart de siste årene, men enda høyere økning i renter, bokostnader og høye boligpriser gjør det vanskelig å regne hjem kjøp av bolig for utleie i dagens marked, spesielt i Oslo. Videre har formuesbeskatningen på sekundærbolig økt. De siste 10 årene er verdsettingsrabatten på sekundærboliger redusert fra 40 til 0 prosent. Det gjør det også mindre lønnsomt å eie sekundærbolig for å leie ut.

Redusert krav til egenkapital for boliglån

Fra årsskiftet ble utlånsforskriftens minstekrav til egenkapital ved boligkjøp senket fra 15 til 10 prosent. Det senker terskelen for førstegangskjøpere som har manglet oppspart egenkapital, og gjør boligkjøp mindre avhengig av foreldrehjelp, som typisk gis nettopp til egenkapital. Samtidig har innstramningen trolig bidratt til den kraftige prisoppgangen tidlig på året. Høyere priser innebærer mer gjeld og gjør nåløyet trangere for husholdninger som er begrenset av inntektskravene i regelverket (betjeningsevne og gjeldsgrad)ⁱ

Endringen slår ut i favør av husholdninger med lite egenkapital, men høye inntekter. Dette er typisk nyutdannede som akkurat har begynt å jobbe og skal kjøpe sin første bolig. Slik kan endringen ha bidratt til ytterligere press på de rimeligste leilighetene i byene og høyere boligpriser. Boligprisene økte kraftig

⁶ Se [Sekundærboliger og profesjonelt eide boliger](#). Se også DN: [Ivar Tollefsens Heimstaden Bostad har solgt 354 leiligheter i Oslo på et år | DN](#)

⁷ Se saken her: [Nå er 15.000 leieobjekter borte i Oslo: – Vi styrer mot en krise | DN](#)

på nyåret, rett etter endringen i utlånsforskriften. Det kan i sin tur føre til en (ytterligere) vridning mot at det er de med høyere inntekter som får muligheten til å bo i de mest attraktive områdene i byene. Høyere boligpriser kan også bidra til å svekke leiemarkedet, ved å forsterke tendensen vi har sett de seneste årene til at utleierye reduserer beholdningen av utleieboliger, og realiserer gevinst. Det trekker i motsatt retning i den grad økte boligpriser kan bidra til å få fart på boligbyggingen igjen, og på den måten øke det samlede tilbudet av boliger.

Korttidsutleie har økt kraftig i Norge de siste årene

Airbnb og tilsvarende tjenester har gjort det mulig for folk som ønsker å leie ut en del av boligen de selv bor i eller hele boligen i korte perioder, for eksempel når de er bortreist, å supplere inntekten sin med korttidsleie. Etter hvert har det blitt en økende praksis der boliger kun brukes til korttidsutleie, og dermed mer direkte på bekostning av langtidsutleie, selv om noen slike boliger trolig ikke ville endt opp i leiemarkedet uten fortjenestemulighetene som ligger i hyppig korttidsutleie. Samtidig er det en økende bekymring internasjonalt og en del steder i Norge at korttidsleie går på bekostning av fastboende som ønsker et langsiktig sted å bo (eie eller leie). Omfanget av korttidsleie har økt betydelig i Norge de siste årene, noe som kan gi økt risiko for at korttidsleie øker presset i leiemarkedet. I denne rapporten viser vi hvordan antallet boliger som utelukkende benyttes til korttidsleie i de store byene har økte raskt. Tabell 2.2 viser den prosentvise økningen av boliger som er utleid minst 180 dager per år i byene i henholdsvis i 2023 og perioden 2016-2023.

Tabell 2.2 Prosentvis økning i antall unike, hele boliger som tilbys for leie via Airbnb og Vrbo, som er reservert for utlån i minst 180 dager per år, og som er boligtyper som kan benyttes som mer varig bosted (primærbolig eller ordinær boligleie)

	Oslo	Bergen	Stavanger	Tromsø	Trondheim
Siste år (2022-2023)	60 %	52 %	55 %	88 %	75 %
2016-2023	86 %	79 %	286 %	958 %	310 %

Kilde: AirDNA, beregnet av SØA

2.2.2 Økt etterspørsel etter leieboliger mange steder

Det er ikke bare en strammere tilbudsside som skaper økt press i leiemarkedet, men også et økt behov for leieboliger.

Demografiske drivkrefter

Demografiske drivkrefter bidrar også til et økt behov for leieboliger, herunder befolkningsvekst, sentralisering, stadig flere små husholdninger og økt antall eldre.

A) Kraftig økning i befolkningsveksten, i hovedsak grunnet økt antall flyktninger

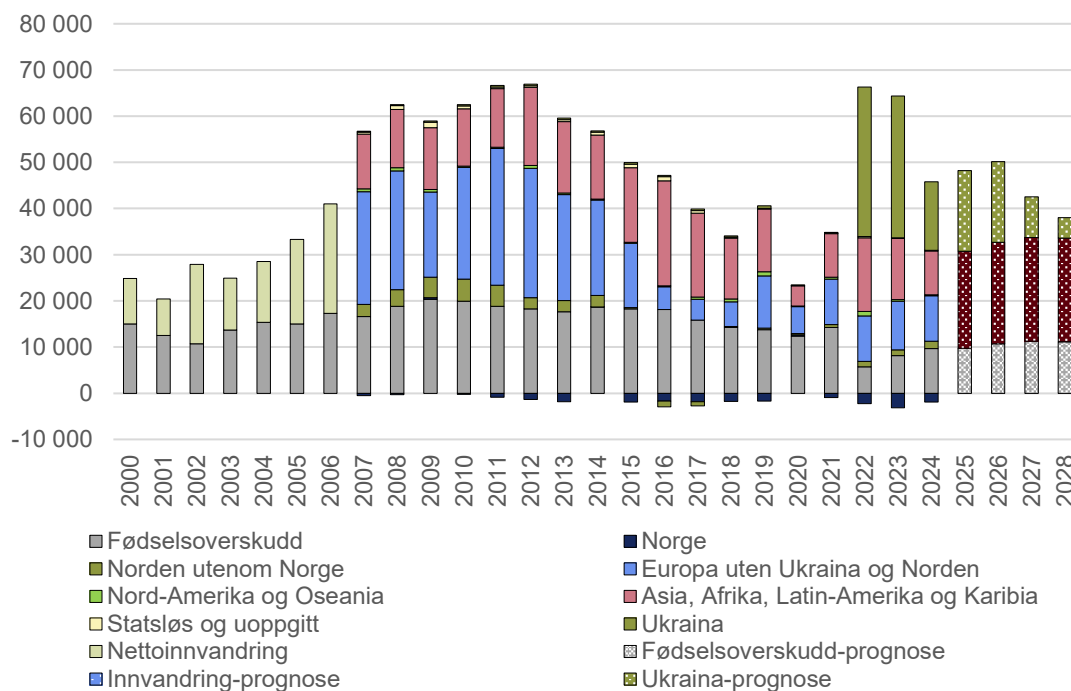
Befolkningsveksten økte kraftig i 2022 og 2023, og var på henholdsvis om lag 64 000 og 61 000 personer (se Figur 2.11). Dette er først og fremst drevet av høy innvandring fra Ukraina (SØA, 2025a). Ved inngangen til 2024 var det 65 000 innvandrere fra Ukraina i Norge, og nærmere 1 700 norskfødte med foreldre fra Ukraina (IMDi, 2025). Ukrainere er bosatt mer spredt utover landet enn andre personer med innvandrerbakgrunn. Gruppen skiller seg altså ut fra andre innvandrergrupper ved at de i større grad øker presset på bolig/leiemarkedet i middels sentrale - og distriktskommuner. Det er imidlertid ikke opplagt at innvandringen fra Ukraina vil vedvare i samme omfang, både

på grunn av innstramminger i rettighetene til opphold og muligheter til stans i krigshandlingene i Ukraina.

I forbindelse med prosjektet «Tiltak for velfungerende leiemarkeder i distriktskommuner», som SØA gjør på oppdrag for Distriktssenteret og Husbanken, gjennomfører vi et stort antall intervjuer med leieaktører i distriktene. Mange av kommunene vi snakker med, opplever at de «støvsugde» det private leiemarkedet for å bosette flyktninger fra Ukraina i 2022, 2023 og 2024, spesielt. Mange kommuner benyttet fremleie av private boliger for å bosette flyktningene. Til tross for at mange også opplevde at utleietilbudet økte ved at boliger som ellers ikke hadde blitt tilbudt til utleie nå kom på markedet, typisk sokkelboliger, var effekten i mange kommuner at utleiemarkedet ble strammere. Dermed fikk andre som ellers ville skaffet seg leiebolig i det private markedet på egenhånd større vansker med dette. Bosetting av flyktninger kan med andre ord ha fortrenget andres muligheter til å leie boliger i distriktskommuner.

Dersom Ukrainske flyktninger flytter til hjemlandet i betydelig grad en gang i framtiden, vil markedssituasjonen i leiemarkeder i svært mange kommuner kunne snu fra stram til romslig.

Figur 2.11 Befolkningsvekst fra fødselsoverskudd og nettoinnvandring etter landbakgrunn. Antall personer. 2000-2028¹



1) Prognose fra 2025.
Kilde: SSB og SØA

B) «Alle» vil bo i tettsteder og i byene

En vedvarende trend er at en stadig større andel av befolkningen bor i tettsteder og byer, hvor tilgangen på tomter til å bygge nye boliger er lavere og det er dyrere og mer tidkrevende å bygge boliger (Meld. St. 5 (2019-2020), 2019). Dette gir økt press i bolig- og leiemarkedet i tettsteder i distriktene og i de mest attraktive områdene i byene. Vi ser denne utviklingen også i distriktene, hvor det etter hvert har blitt et høyt nivå på bolig- og leiepriser i

kommunens tettsted(er), mens prisene faller kraftig med økende avstand til tettstedet.

C) Flere aleneboende

Antallet aleneboende har økt. Siden 2015 har også aleneboende som andel av alle husholdninger økt fra 38 til 41 prosent (ifølge SSB). Flere aleneboende øker behovet for boliger. Det er i tillegg dyrere å bo alene, slik at behovet for rimeligere boliger og leieboliger øker.

D) Økning i antallet eldre

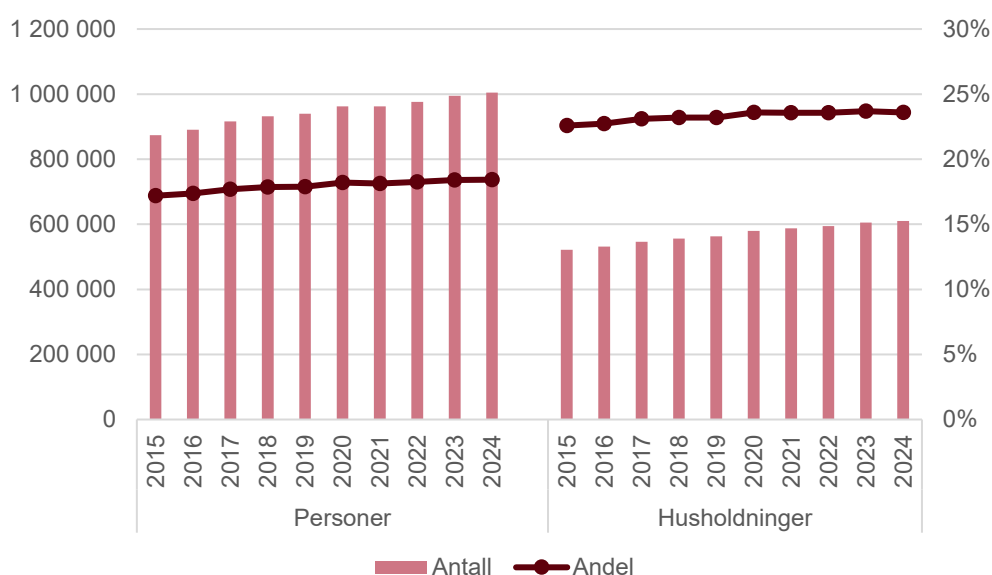
Økt antall og andel eldre, spesielt i distriktskommuner, skaper en vridning i behovet for boliger, slik at kommuner med et overskudd av boliger likevel mangler *egne* boliger for innbyggerne sine. De stadig flere eldre gir større behov for tilrettelagte leiligheter og lavere behov for eneboliger. Ofte er det leieboliger som er mest realistisk for gruppen, da boligen de eier gjerne ligger svært usentralt til og har eldre standard, og dermed har lav verdi, slik at kjøpekraften på boligmarkedet heller ikke er høy. Samtidig er det mangel på universelt utformede leiligheter beliggende i kommunenes tettsted(er). De få moderne, mer sentralt beliggende leilighetene kan dermed prises svært høyt, både ved salg og utleie.

For eldre med lite egenkapital kan det være mer realistisk å kunne leie heller enn å kjøpe en sentralt beliggende og universelt utformet leilighet, samtidig som vårt inntrykk er at det ofte er ingen eller svært få leieleiligheter i tettsteder i distriktskommuner.

Stadig flere leier bolig

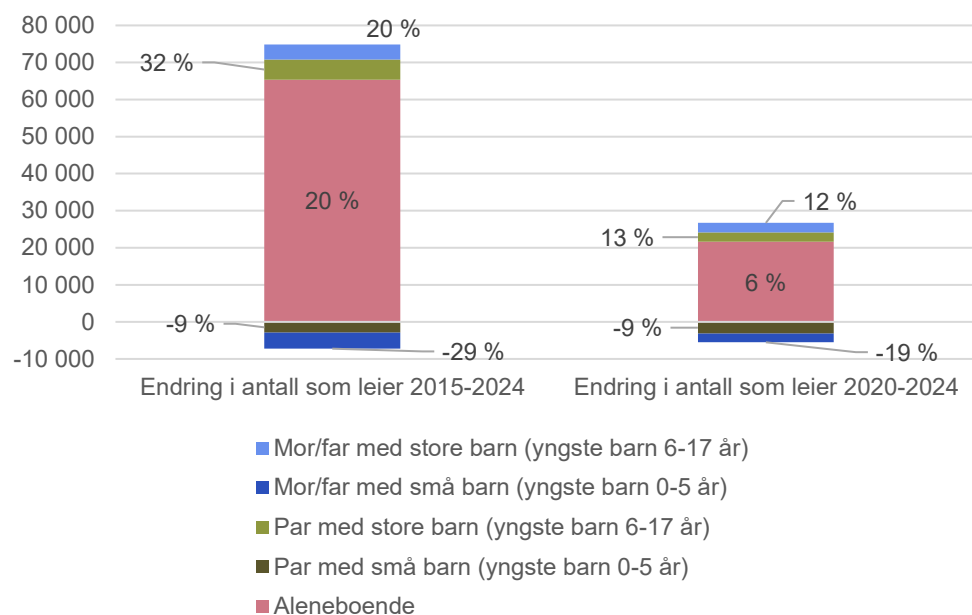
Andelen som leier øker, både når vi ser på husholdninger og personer, se Figur 2.12. I 2015 var andelen av husholdninger som leier 22,6 prosent, mens den i 2024 var 23,6 prosent, altså en økning på ett prosentpoeng på nesten ti år. I antall har det blitt nesten 90 000 flere husholdninger som leier i samme periode.

Figur 2.12 Antall og andel av hhv. personer og husholdninger som leier i hele Norge, 2015-2024.



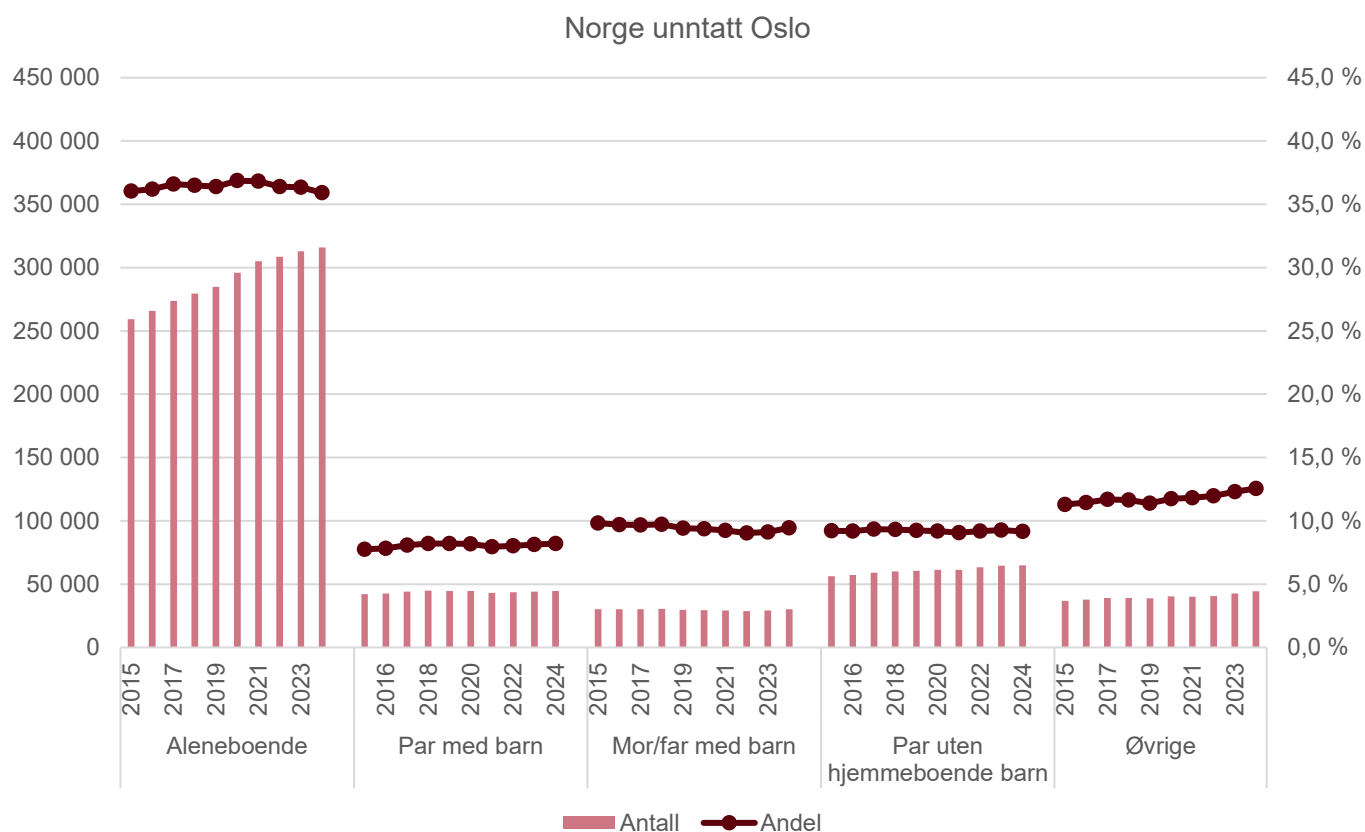
Kilde: SSB tabell 11084 og 11038

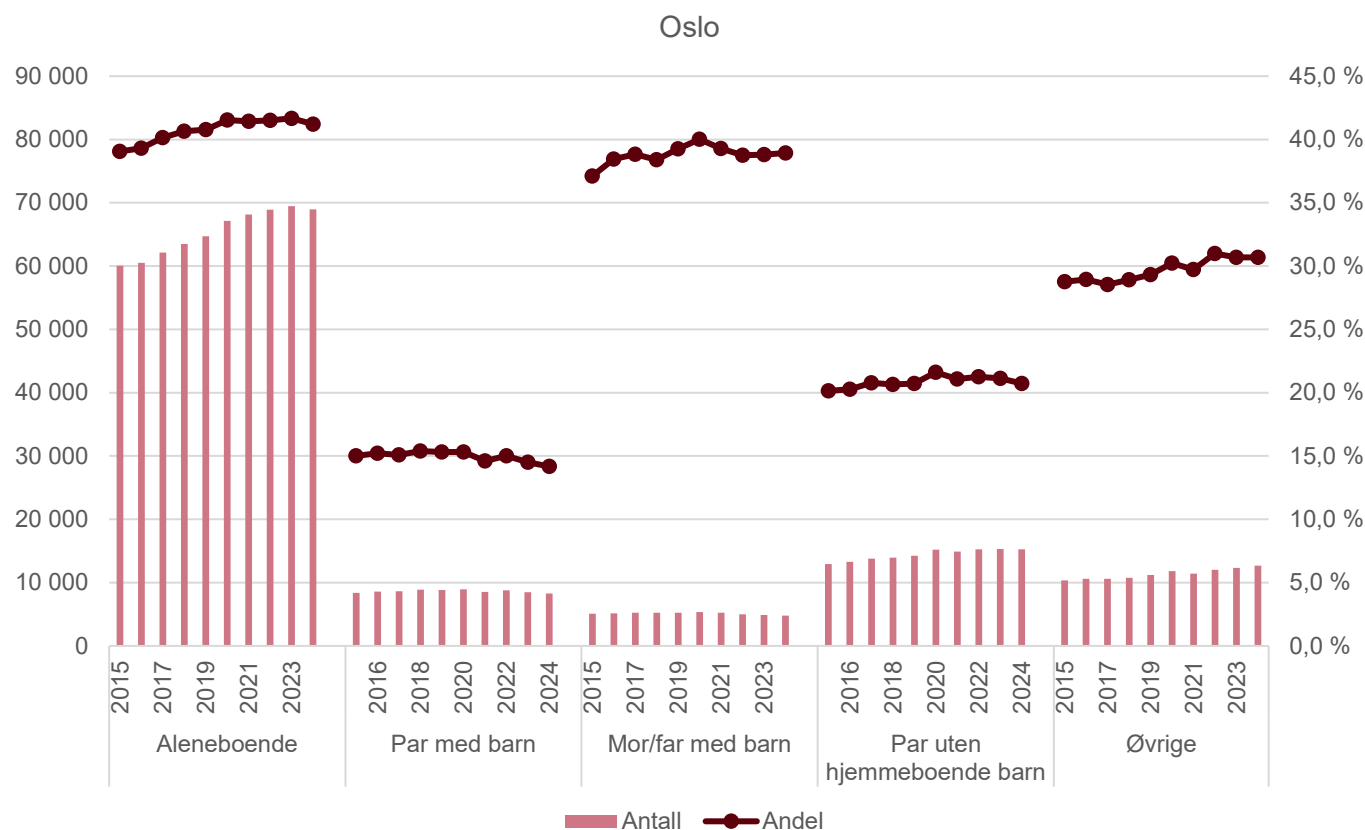
Figur 2.13 Endring i husholdninger som leier etter husholdningstyper i perioden 2015-2024 og 2020-2024.



Kilde: SSB tabell 11082

Figur 2.14 Antall og andel husholdninger som leier etter husholdningstyper i hhv. hele Norge unntatt Oslo og Oslo, 2015-2024.





Note: Kategorien øvrige er en sammenslåing av «flerfamiliehusholdninger med og uten barn.
Kilde: SSB tabell 11082

Vi ser at leie er betydelig mer vanlig blant aleneboende enn blant de fleste andre husholdningstyper (se Figur 2.14). Aleneboende husholdninger som leier har økt med 20 prosent siden 2015, og med 6 prosent kun fra 2020 til 2024. Det har også vært en økning i par og aleneforsørgere med store barn (6-17 år) som leier (se Figur 2.13), mens det har vært en nedgang for par med små barn.

Økningen i antallet og andelen som leier er høyere blant husholdninger enn blant personer, både på landsbasis og i Oslo. Det er altså flere husholdninger som leier, og disse består i større grad av færre personer. Dette betyr at det er økt behov for mindre boliger og leieboliger.

I Oslo har det vært en økning i andelen av husholdninger som leier bolig på hele fire prosentpoeng fra 2015 til 2024, fra 29,9 prosent til 34,0 prosent. I hovedstaden er det 13 238 flere husholdninger som leier bolig i 2024 sammenlignet med 2015.

For alle husholdningstypene i Figur 2.14, er en høyere andel som leier i Oslo enn landet for øvrig, og i Oslo er det også betydelig større forskjeller mellom husholdningstypene. I Oslo er det nærmest like vanlig å leie blant aleneforsørgere (mor/far med barn) som blant aleneboende.

Utviklingen i leiemarkedet må også sees i sammenheng med det høye antallet flyktninger som har kommet til Norge etter 2021, spesielt grunnet krigen i Ukraina. Blant innvandrere er andelen som leier bolig heller enn å eie rundt tre ganger høyere enn blant befolkningen for øvrig på landsbasis (beregninger basert på tall fra SSBs tabell 11035). Kraftig økning i innvandringen som

beskrevet over påvirker dermed også antallet og andelen av befolkningen som leier. Perioder der det kommer mange flyktninger til landet, som fra Syria for snart 10 år siden, og fra Ukraina de siste årene, skaper økt press i leiemarkedet, og kan bidra til fortrenkning av andre grupper i leiemarkedet.

2.2.3 Flere veier inn i boligmarkedet

En annen indikasjon på at presset i boligmarkedet øker er utviklingen blant førstegangskjøpere. Samkjøperindeksen for førstegangskjøpere viser at flere førstegangskjøpere har kjøpt sammen de siste årene, både nasjonalt og i de fleste byene (NEF/SØA/Ambita, 2025). De kjøper også mindre boliger (kvm), og i Oslo får de også stadig mer hjelp av foreldre (data NEF og SØA har bestilt fra SSB viser at i aldersgruppen 20-29 år har andelen i Oslo som får foreldrehjelp økt fra 52 prosent i 2015 til 67 prosent i 2024). Videre kjøper de mer usentralt når boligprisene øker mye (NEF/SØA/Ambita, 2025).

2.2.4 Diskriminering forsterkes i pressede markeder

Utleier og leietaker inngår en relasjon, og valg av leietaker gjennomføres typisk ikke som en tilnærmet anonym budrunde hvor den som byr høyest vinner som ved salg, men det er heller en vurdering av hvilke leietakere som vil gi det smidigste leieforholdet. Derfor kan leietakeres karaktertrekk i større grad påvirke hvem utleier tildeler boligen, i tillegg til kontraktens vilkår. Dette åpner for mer seleksjon og diskriminering i leiemarkedet.

Diskriminering forekommer på leiemarkedet, og noen grupper er betydelig mer utsatt enn andre (SØA, 2023b; SØA, 2022). Blant annet finner tidligere undersøkelser at søkere med arabisk klingende navn i mindre grad får positiv respons på henvendelser om å leie bolig, og at det har vært en økning i denne formen for diskriminering fra 2012 til 2023. Funnene viser også at diskrimineringen forekommer i større grad i mer pressede markeder (SØA, 2023b). Diskriminering og seleksjon/fordommer kan føre til at man enten ikke får innpass, eller må betale en «risikopremie», altså høyere leiepris, enn andre. Både de med lav inntekt, de som mottar offentlig støtte og innvandrere opplever høyere leiepris enn andre (SØA, 2022).

Litteraturen tyder på at økt press i leiemarkedet fører til økt diskriminering, og dermed forsterker fortrenkningen av enkelte grupper som generelt både har størst behov for å leie og som allerede er sårbare i leiemarkedet. Det er sannsynlig at også økt usikkerhet kan ha en liknende virkning, da det virker på samme måte som økte kostnader.

2.3 Fra press til fortrenkning

I dette kapitlet har vi beskrevet en rekke forhold som karakteriserer norsk økonomi, boligmarkedet og spesielt leiemarkedet. For å kartlegge press og fortrenkning i leiemarkedet trenger man gode indikatorer. I kapittel 4 har vi samlet et større indikatorsett, som omfatter indikatorer på kategoriene «press i leiemarkedet» og «fortrenkning i leiemarkedet». Indikatorene i den første kategorien belyser risiko for fortrenkning: jo mer presset leietakere og potensielle leietakere er, desto større er risikoen for at de fortrenkes. Indikatorene i den andre kategorien beskriver fortrenkning mer direkte. Først skal vi i kapittel 3 se nærmere på hva som menes med fortrenkning, hva som leder til fortrenkning og samfunnsmessige konsekvenser. Vi ser også på geografiske forskjeller og forskjeller mellom ulike husholdningstyper.

3 Hvordan forstå fortrenghing i leiemarkedet

For å forstå fortrenghing i leiemarkedet, presenterer vi her litteratur og teori om fortrenghing. Dette vil bidra til å forstå årsaker til, og konsekvenser av fortrenghing, samt hva som kjennetegner gruppene som har høyere risiko for å bli fortrenghet i leiemarkedet.

En viktig drivkraft til fortrenghing er trolig at norsk økonomi er i raskere endring enn boligbeholdningen. Økonomien utvikler seg i et relativt høyt tempo, mens det tar lang tid å omstille boligmassen. Da vil det vise seg i form av høye boligpriser, flyttemønstre og lignende, og fortrenghing, både i eie- og leiemarkedet. Endringene i arbeidsmarkedet følger av overgangen fra industriøkonomi til en stadig mer spesialisert kunnskapsøkonomi. En stadig økende andel av det vi skal produsere, er immaterielle produkter, som i stor grad skapes i sentrale strøk. Det øker befolkningspresset på sentrale områder, både i form av arbeidskraft som søker jobber og flere studenter i byene. Det gir også mer utenforskap, ved at folk som før ble "altnuligpersoner" nå i mindre grad klarer å omstille til eller utdanne seg til kunnskapsarbeidere, og dermed også vil slite med å tilpasse seg økende boligpriser og leiekostnader. Dette er i tråd med hypotesen om at ny teknologi gjør vinnere av dem som har ferdigheter der teknologien er komplementær og tapere av dem som har ferdigheter der teknologien er substitutter.⁸

Veien fra press til fortrenghing går gjennom en gradvis forskyvning i både etterspørsel og boligtilgjengelighet. Når befolknings- og inntektsvekst konsentreres i sentrale områder, øker betalingsvilligheten for sentrumsnære boliger, samtidig som utbyggingstakten ikke holder tritt. I leiemarkedet fører dette til at utleiende får økt forhandlingsmakt, noe som gir høyere leiepriser og strengere seleksjon av leietakere. Husholdninger med svakere økonomi eller usikker tilknytning til arbeidsmarkedet vil dermed møte høyere terskler for å konkurrere om boliger. Over tid gir dette en sosial og geografisk sortering, der lavinntektsgrupper, unge voksne og nyankomne i arbeidslivet fortrenghes fra attraktive områder til randsoner eller mindre byer. Denne mekanismen forsterkes ytterligere når teknologisk og økonomisk omstilling øker ulikhetene i inntekt og jobbtrygghet. Dermed blir fortrenghing ikke bare et resultat av fysisk knapphet, men også av økende forskjeller i markedsrett og sosial kapital i boligmarkedet.

I dette kapitlet skal vi se nærmere på hva som menes med fortrenghing, hva som leder til fortrenghing og samfunnsmessige konsekvenser. Vi ser også på

⁸ Se for eksempel Katz (1999), s. 1532

geografiske forskjeller og forskjeller mellom ulike husholdningstyper. Deretter vil vi i kapittel 4 presentere et større indikatorsett, som dekker de to kategoriene 1) *press i leiemarkedet*, som belyser risiko for fortrenkning: jo mer presset leietakere og potensielle leietakere er, desto større er risikoen for at de fortrenkes, og 2) *fortrenkning i leiemarkedet*, hvis indikatorer beskriver fortrenkning mer direkte. I kapittel 5 oppsummerer vi hovedfunnene fra kapittel 4, og drøfter hva det samlede datagrunnlaget sier om utviklingen i pressfaktorer og fortrenkning i Norge.

3.1 Mange forhold kan føre til fortrenkning

Det er hensiktsmessig å dele fortrenkning på leiemarkedet i to typer:

- 1) **Direkte fortrenkning**
- 2) **Indirekte fortrenkning**

Med direkte fortrenkning menes at leietakere må flytte fra nåværende leiebolig. Indirekte fortrenkning er når folk ikke får innpass i leiemarkedet i et område.

Direkte fortrenkning innebærer med andre ord at leietaker må flytte fra nåværende bolig. Årsaker til direkte fortrenkning kan være:

- Etter initiativ fra utleier, ved oppsigelse av kontrakt eller ikke fornyelse av utgått kontrakt, for eksempel grunnet at boligen skal:
 - o omdisponeres til eget bruk
 - o selges
 - o brukes til korttidsutleie
- Etter initiativ fra leietaker da vedkommende ikke har råd til å husleie, for eksempel grunnet at:
 - o husleia økes med indeksregulering/til gjengs leie ved ny kontraktinngåelse
 - o at leietaker har fått redusert inntekt eller økte kostnader på andre områder.

Indirekte fortrenkning skjer når (potensielle) leietakere ikke har råd til egnet bolig der de ønsker, og dermed:

- a) ikke får innpass i det ønskede markedet og må bo lengre unna, eller
- b) får leid bolig der de ønsker, men må ta til takke med en bolig som egentlig ikke er egnet for dem (for liten, for lav standard osv.).

3.2 Hva leder til fortrenkning?

Når etterspørsel av en vare eller tjeneste overgår tilbudet vil man ha et etterspørselsoverskudd. I et velfungerende marked vil da tilbudet og/eller prisen øke til markedet er i likevekt, der tilbud er lik etterspørsel. I likevektspunktet vil da prisen være slik at antallet som etterspør godet er nøyaktig like antallet som tilbyr godet.

Det er i overkant av 2,7 millioner boliger i Norge, mens det er i underkant av 2,6 millioner husholdninger, ifølge SSB (2025) & Andersen (2024). Med andre ord er det en bolig til hver husholdning – og vel så det.

Imidlertid er det også slik at mange av boligene ikke ligger der folk helst vil bo. Derfor er det uttalt boligmangel og kraftig prisvekst enkelte steder.

Dette skjer når områder med begrenset areal og tilgang på boliger blir så attraktive at prisene drives opp, slik at færre med lav inntekt og formue har råd til å bo der. Når en gruppe utelukkes fra et boligmarked på denne måten, omtaler vi det som fortregning – de fortrenses fra markedet, og må finne husly annet sted eller på annen måte. Økt konkurranse om boliger kan skape større press både i eie- og leiemarkedet.

I praksis er det ofte ikke mulig eller hensiktsmessig at alle skal kunne bo i de aller mest attraktive områdene. For det første er preferansene for bolig ulike. Folk vil ønske å bo i ulike områder og ulike typer boliger. For det andre vil antall tilgjengelige boliger i et fungerende marked gradvis øke der folk vil bo, slik at tilgangen på boliger vil øke over tid.

Problemet oppstår når økningen i etterspørsel etter boliger i et område over lengre tid er større enn økningen i tilbudet. Det kan skyldes markedssvikter som flaskehalser i boligbyggingen, treg markedsrespons eller andre barrierer. Da kan de med lavere inntekt og/eller formue ekskluderes fra boligområder i et betydelig omfang. Dette gir ulemper for den enkelte og for samfunnet.

3.2.1 Markedsrespons i bolig- og leiemarkedet

Fortregning kan oppstå både av forhold ved etterspørselssiden og tilbudssiden. Forhold ved de to som bidrar til økt (risiko) for fortregning, kommer til syne i form av økte priser.

Økt tilflytting til et spesifikt område, både innenlands tilflytting og innvandring, og flere små husholdninger er eksempler på forhold som kan drive opp etterspørselen etter boliger generelt, herunder leieboliger. Uten tilsvarende økning i tilbudet, vil leieprisen drives opp.

Leieboliger kan også trekkes fra markedet dersom utleier ønsker å benytte boligen til noe annet eller selge den. Det kan blant annet skyldes endringer i utleiers preferanser eller endringer i beskatning, rentenivå eller andre forhold som påvirker lønnsomheten ved utleievirksomhet. For en gitt etterspørsel vil leieprisen da drives opp.

Økte bokostnader, som dokumentert i Bokostnadsindeksen (SØA, 2024a), kan også gi insentiver til utleiere til å øke husleien eller trekke boligen fra leiemarkedet. I motsatt retning trekker det at om lag 1/3 av norske leieboliger utgjør en del av utleiers bolig, i form av en hybel eller sokkelbolig. For disse utleierne er kostnadene ofte uavhengig av utleie og utleieboligen kan ikke selges. Dermed øker insentivet til å leie ut når kostnadene øker, men også insentivet til å øke husleien.

Lavere tilførsel av nye boliger enn befolkningsveksten skulle tilsi, som presentert i kapittel 2.2.1, kan også gi lavere tilførsel av utleieboliger. Samtidig kan det føre til økte priser på eide boliger slik at færre kan kjøpe egen bolig, som i sin tur gir økt etterspørsel etter leieboliger som også driver leieprisen opp.

Dahl mfl. (2025) poengterer at boligbyggingen har vært for lav til å holde tritt med befolkningsutviklingen, noe som bidrar til press på både boligmarkedet og leiemarkedet. De viser til at igangsettelsen av nye boliger har falt fram mot 2023, med særlig lave tall det året. De peker på sterk renteøkning, høye

byggekostnader, treggheter i prisdannelsen på tomter og usikkerhet i boligmarkedet, som årsaker til fall i nyboligsalg og boligbygging. Dette drøftes også blant annet i SØA (2025) samt i kapittel 2.

Iden mfl. (2025) peker på at høye rentekostnader gjør eie av bolig mindre attraktivt mens leie av bolig blir mer lønnsomt, som øker presset på leieboliger. Byggekostnadene trekkes fram som en årsak til at nye boliger spesifikt har steget i pris. Byggekostnadene har økt spesielt mye i Norge på grunn av fallet i kronekursen, som har løftet materialprisene ytterligere her.

Emblem & Borgersen (2025) diskuterer den lave tilbudselasticiteten i boligmarkedet. De legger først til grunn at kortsiktig tilbudselasticitet i boligmarkedet nødvendigvis er perfekt uelastisk, ettersom boliger tar tid å bygge. De forsøker videre også å finne ut hvorfor boligelasticitet er lav også langsiktig. Lav elasticitet i boligmarkedet tilsier at økt etterspørsel ikke utløser tilstrekkelig vekst i boligtilbudet. Som årsak til lav elasticitet pekes det på boligtilbudskjedene. Disse kjedene representerer alle beslutninger, tjenester og produkter som skal til for å produsere boligtilbud. Friksjoner i disse kjedene og markedsrett, bidrar til redusert tilbud og høyere priser. Friksjoner indikerer her en flaskehals, som hindrer økt etterspørsel i å materialisere økt tilbud. Som årsak til slik friksjon rapporteres blant annet ineffektivt organiserte boligtilbudskjeder, og høye transaksjonskostnader.

Flåto mfl. (2023) undersøkte studenters betydning for leiemarkedet i byene og studiesentre. Resultatene viser blant annet at generelt er leieprisene gjerne høyere i studentkommuner enn ellers. Ifølge de kvalitative dataene oppfattes studenter som attraktive utleiere, og stor tilstedeværelse av studenter kan skape problemer for vanskeligstilte husholdninger. Kun 14 prosent av studenter leier bolig gjennom studentskipnad, som betyr at en stor majoritet konkurrerer på det ordinære leiemarkedet. Særlig i storbyene skaper høye leiepriser utfordringer for vanskeligstilte husholdninger, både med å klare husleien og i det hele tatt å finne leiebolig. Blant disse er det mange barnefamilier. Antallet kommunalt disponerte boliger vises også å ha betydning for innvirkningen av studenter og leiepris på utfordringene for vanskeligstilte, ettersom studenter og vanskeligstilte kan konkurrere om de samme leieboligene. Få kommunalt disponerte boliger vil dermed kunne gjøre effekten av flere studenter mer negativ for vanskeligstilte grunnet større konkurranse.

3.2.2 Samspillet med korttidsutleie

Ettersom boliger som kan benyttes til eie, eller til langsiktig utleie, også kan benyttes til korttidsutleie, kan bruk av korttidsutleie påvirke tilbudet på ordinært bolig- og leiemarked.

En analyse utført av den islandske sentralbanken (Elíasson & Ragnarsson, 2018) viser en signifikant positiv sammenheng mellom leiligheter lagt ut til korttidsleie på Airbnb og boligpriser. Det dokumenteres at veksten av Airbnb har gitt en ekstra årlig økning på 2 prosent i boligprisene per år fra slutten av 2014 ut 2017. Dette må sees i sammenheng med økt etterspørsel etter (kjøp av) boliger med tanke på utleie. Det finnes ikke nyere forskning som kan belyse hvorvidt den samme sammenheng kan finnes i Norge.

Det kan også være en konflikt mellom lang- og korttidsutleie. Fra flere populære turistdestinasjoner i Norge meldes det om vanskeligheter med å skaffe langtidskontrakter i leiemarkedet fordi mange utleiere prioriterer korttidsutleie på plattformer som Airbnb, der det er muligheter for høyere

fortjeneste (Hannigan, 2024). Boligmangel skal blant annet ha medført at arbeidsgivere har vansker med å rekruttere arbeidstakere. Fagernes & Hovdal (2025) omtaler stort omfang av turisme via Airbnb i Lofoten i sommer. Her vises det blant annet til en spørreundersøkelse av 48 bedrifter i 16 ulike bransjer, der 71 prosent av bedriftene oppgir at de ikke klarer å rekruttere sesongarbeidere, ettersom de ikke finner sted å bo.

Leick mfl. (2024) studerer Airbnb-basert turisme og de lokale boligmarkedene i fire norske byer. De empiriske dataene som blir brukt dekker perioden fra 2012 til 2018, og utelater dermed Covid-19. Begrunnelsen for dette er at pandemien i stor grad påvirket turisme. Målet med analysen er å kartlegge hvorvidt disse markedene er komplementære eller konkurrerende. Et konkurrerende marked betyr at økt turisme i et område via Airbnb, går på bekostning av det ordinære bolig- og leiemarkedet og øker prisene i disse markedene. Eksempler på slik konkurranse er Berlin, Barcelona og Utrecht, der konsekvensene blant annet har vært økte priser og gentrifisering. De viser imidlertid også til at det kan være komplementære effekter mellom markedet for korttidsutleie og markedet for ordinær boligleie, i den forstand at Airbnb-turisme potensielt kan bidra til å redusere ordinære leiepriser. Analysen viser at hverken boligpriser eller leiepriser i de norske byene langsiktig øker av nytt utlyst Airbnb-tilbud. I Trondheim vises det at Airbnb-utlysninger har sammenheng med redusert leie på det ordinære boligmarkedet. Det vises til at dette kan komme av en utbalansering, der etterspørsel er spesielt lav fra studenter (som utgjør en stor del av leiemarkedet) på sommeren, mens etterspørselen i denne perioden er høy fra turister. Dette vil i sin tur bety at utleiende som tjener på Airbnb i turistsesongen, kan ta lavere priser på det ordinære leiemarkedet ellers. I Stavanger vises det en positiv sammenheng mellom lavere leiepriser og økning i Airbnb-utlysninger, som tyder på at lavere leiepris får utleiende til å vurdere korttidsleie som alternativ. I Bergen er det en positiv sammenheng mellom økt leiepris og økning i Airbnb utlysninger. Dette tyder på at korttidsleiens betydning for langtidsleie kan være kompleks, og at omfang av korttidsutleie ikke nødvendigvis er forbundet med negative effekter på langtidsleie. Ettersom analysen kun dekker perioden fram til 2018, er det mulig at korttidsutleie påvirker markedet for langtidsleie annerledes i dag. Den kraftige økningen i korttidsleie i Norge de siste årene som diskutert i kapittel 2.2.1, kan øke risikoen for at korttidsutleie fortrenger langtidsleie.

Omfanget og betydning av korttidsleie for det ordinære leiemarkedet kartlegges også i SØA (SØA, 2024c), som omtalt i kapittel 2.2.1. Blant kjennetegnene på markeder hvor korttidsleie konkurrerer mot ordinær boligleie, vises det i litteraturgjennomgang at sentral eller attraktiv beliggenhet i en by, popularitet blant turister, og press ellers i boligmarkedet er klare kjennetegn. I disse markedene, vil effekten av korttidsleie på markedet for leieboliger, være redusert tilgang på leieboliger og/eller økt leiepris. Videre kartlegges også utviklingen i presset i boligmarkedet gitt turismen de siste årene. Her vises det at spesielt Oslo kan ha hatt en utvikling de siste årene som gir risiko for økt konkurranse mellom korttidsleie og ordinær utleie. Der har bolig- og leiepriser steget desidert mest, samtidig som det har vært klart høyest vekst i antall turistovernattinger i løpet av de siste årene. I Tromsø har korttidsleie økt betraktelig mer enn i de øvrige byene, noe som også kan tyde på at det er økt risiko for konkurranse mellom korttidsleie og ordinær leie her.

3.2.3 Boligtiltak

Diamond mfl. (2019) analyserer effekten av husleiereguleringen i San Fransisco i 1979 der man satt et tak på årlig vekst i husleie, etter en periode med tilbudsunderskudd av boliger, samt høy inflasjon. Målet var å hindre

fortrengning av lavinntektshusholdninger. Analysen bruker en lovendring i 1994, som inkluderte mindre utleiebygg bygget før 1979 i husleiereguleringen. Resultatet viser at leiere som bodde i regulerte boliger da lovendringen ble innført har 10 til 20 prosent større sannsynlighet for å bli boende på lang- og mellomlang sikt. Det var også særlig høy effekt på minoriteters sannsynlighet for å bli boende. For de som hadde bodd kortere i utleieboligen før reguleringen inntraff, og de som bodde i generelt dyrere områder, hadde reguleringen derimot en negativ effekt på sannsynlighet for å bli boende. Husleiereguleringen ser altså ut til å ha økt fortrengning i de dyrere områdene av San Fransisco. Det vises til at utleiery i dyrere områder, tjener mest på å unngå leieboligreguleringer, og har slik insentiv til å fjerne boligene fra utleiemarkedet ved salg, evt. via renovasjon unngå regulering. Førstnevnte reduserer tilbud av utleieboliger og sistnevnte resulterer i dyrere renoverte utleieboliger. Altså økt press på leietakere. Påvirkede utleiery reduserte tilbudet av utleieboliger med 15 prosent, som trolig økte utleiepriser langsiktig. Renovasjon ledet også til en overføring av leiligheter til høyinntektshusholdninger og slik sett en gentrifiseringsprosess.

Baeten mfl. (2017) drøfter fortrengning i Sverige i etterkant av storskala renovasjoner av boligtilbudet i det såkalte «miljonprogrammet» der et stort antall boliger ble bygget mellom 1965 og 1974. En stor andel av disse boligene har i nyere tid blitt renovert, og det vises at leieprisøkninger fra disse renovasjonene har medført fortrengning. De estimerer at sannsynligheten for å flytte er 1,8 ganger høyere i renoverte leiligheter sammenlignet med ikke-renoverte leiligheter. Spesielt lavinntektshusholdninger har større sannsynlighet for å flytte fra nyrenoverte leiligheter. Artikkelen beskriver også hvordan fortrengning gjennom renovering har utviklet seg. Offentlige boligselskaper har solgt deler av sin boligbeholdning fra «miljonprogrammet» til private investorer, og en lovendring i 2011 gjorde at offentlige boligselskaper må agere som private bedrifter. I tillegg slapp private utleiery fra 2011 å sette utleie etter leienivået satt av offentlig selskaper. Dette har ført til renovering etterfulgt av høy vekst i leiepriser og til slutt fortrengning, som særlig går utover lavinntektshusholdninger.

3.3 Samfunnsmessige konsekvenser av fortrengning

På samfunnsnivå fører fortrengning til endringer av hele områders karakter, bomiljøer og befolkningssammensetning, og fører til gentrifisering, segregering, økt ulikhet, økt behov for boligsosiale virkemidler og utfordringer i arbeidsmarkedet, som beskrevet videre i dette kapittelet.

Gentrifisering

Gentrifisering er når områder hvor arbeiderklassen/de med lavere inntekter tradisjonelt har bodd, i stadig større grad bebos av grupper med høyere inntekter. Over tid endres befolkningssammensetningen ved at økt bostedsattraktivitet øker boligprisene og lavinnteksgruppene/arbeiderklassen fortrenses. Det blir høyere innslag av investorer og høyt utdannede.

Gentrifisering gjør områder mer attraktive gjennom økt tilbud av goder og tjenester, som kafeer og restauranter, flere arbeidsplasser, økte investeringer og bedret vedlikehold av bygg, som gjør området triveligere, og isolert sett er et gode for hele befolkningen. Gentrifisering knyttes ofte til økende sosial ulikhet, eksklusjon og segregering, fordi lavinnteksgrupper over tid kan ekskluderes fra de sentrale og attraktive delene av byen, som blir mer

homogene med hensyn til sosioøkonomisk status.⁹ De som eier boliger i områdene som gentrifiseres, får økt sine boligformuer.

Zuk mfl. (2018) drøfter fortrenkning i lys av gentrifisering og offentlige investeringer i en amerikansk kontekst. Her pekes det blant annet på at gentrifisering av et område krever tilflyttere som typisk har høyere inntekt og/eller utdanningsbakgrunn. Tilflytterne kan tiltrekkes ved tilbud av lokale jobber, muligheter for rekreasjon, et ønske om en spesifikk livsstil etc. Gentrifisering diskuteres her som en årsak til fortrenkning, ettersom gradvise forbedringer av nabolag og tilflytting av middels- og høyinntektshusholdninger også fører til økte priser på leiemarkedet. Offentlig finansierte prosjekter som har som intensjon å bedre infrastrukturen i nabolag identifiseres også som en medvirkende faktor som kan øke et områdes verdi og lede til gentrifisering.

Urbanisering og gentrifisering fører til høyere konkurranse om boliger. Dersom tilbudet av nye boliger ikke kan holde følge med økningen i etterspørsel, vil dette innebære press på bolig- og leiemarkedet og høyere boligpriser og leiepriser. Tilflytting til sentrale strøk fører til fortrenkning via økt etterspørsel etter eie- og leieboliger og høyere boligpriser og leiepriser.

Gentrifisering er altså forbundet med fortrenkning på leiemarkedet. Ofte økes leieprisene mer enn den generelle prisutviklingen skulle tilsi. Fortrenkning av leietakere kan forsterkes i områdene som gentrifiseres om de også blir attraktive for turister, blant annet gjennom Airbnb (se kapittel 2.2.1).

Økt segregering

De som fortrenkes er oftest grupper med lave inntekter og formuer, som er sårbare eller vanskeligstilte på bolig- og leiemarkedet. Fortrenkning og gentrifisering fører til segregering ved at det blir opphopning av mer velstående husholdninger i de attraktive byområdene, og opphopning av lavinntektshusholdninger og sosiale problemer i de minst attraktive bydelene og nabokommunene med lavere bolig- og leiepriser.

Verma mfl. (2019) dokumenteres segregeringen i sammenheng med økte boligpriser i perioden 2000 til 2015 i San Fransisco. Mengden lavinntektshusholdninger steg i mange byer og nabolag der boligpriser var relativt lave. Mange lavinntektshusholdninger og spesifikke etniske grupper flyttet til områder i de billige utkantene av byer/nabolag, som konsekvens av økte bolig- og leiepriser. Fortrenkningen av særlig latin- og afroamerikanske lavinntektshusholdninger, bidro altså til segregering etter både etnisk og sosioøkonomisk bakgrunn. Segregeringen gjorde at tilgangen til høyressursnabolag i større grad hang sammen med etnisitet enn med inntekt.

Historisk sett har Oslo hatt de tydeligste segregeringsmønstrene i Norge (NOU 2020:16). Andre større byer har et mindre klart skille mellom områder med gode og dårlige levekår, der fordelingen av levekårsutfordringer beskrives som et lappeteppe av områder med ujevn fordeling av levekårsutfordringer. Det er videre en sammenheng mellom segregering etter innvandrerbakgrunn og sosioøkonomisk segregering, ettersom innvandrere i gjennomsnitt har lavere inntekt og formue enn den øvrige befolkningen. Økonomisk ulikhet i samfunnet kan også bidra til større forskjeller i boligpriser, som gir mindre valgfrihet på boligmarkedet for folk med lave eller middels inntekter. Dette bidrar til økt segregering og viser et samspill med ulikhet. Økt ulikhet kan bidra til økt fortrenkning, som bidrar til segregering etter inntekt (og

⁹ Les mer her: <https://snl.no/gentrifisering>

innvandringsbakgrunn). Videre kan segregering i seg selv lede til økt økonomisk ulikhet.

OECD (2018) rapporter at byer ofte er delt, i den forstand at barrierer skaper ekskluderende områder og ufordelaktige konsentrasjoner. Ulikheter i tilgang til økonomiske muligheter og tjenester på tvers av sosioøkonomiske grupper, kan forsterke sosiale forskjeller. Her beskrives en sirkeleffekt, der økt ulikhet i en by reduserer sosial mobilitet, som fører til segregering, ved at lavinntektshusholdninger i større grad bosetter seg der boligpriser og leiepriser er lavest. Når segregerte områder først har oppstått, vises det at disse områdene manifesterer seg ved at det blir vanskelig for lavinntektshusholdninger å bosette seg utenfor «deres» område. Til slutt vises det at økt segregering også leder til økt ulikhet via negative nabolagseffekter i lavinntektsområder. Det vises også til en komparativ studie av Estland, Nederland, Sverige og Storbritannia, der det vises at når høye nivåer av segregering har oppstått starter disse områdene å «låse» seg, slik at det blir enda vanskeligere å flytte til et bedre nabolag.

Økt ulikhet

Økt segregering medfører som nevnt økt ulikhet, som også medfører ytterligere segregering, slik at de to virker forsterkende på hverandre (NOU 2020:16). Ulikheten i samfunnet øker ved at de som fortrenges må ta til takke med dårligere boligforhold. Disse forverrede forholdene inkluderer typisk også lengre pendlingsavstand og/eller færre muligheter på arbeidsmarkedet, en dårligere og/eller trangere bolig og/eller mindre attraktive nabolag. Det er risiko for at man må bo i nabolag preget av sosiale utfordringer og hyppige flyttinger.

Gode og trygge boforhold er viktig for å kunne realisere effekter på andre velferdsområder, som utdanning, helse og arbeidsmarkedstilknytning ifølge Umblijs mfl. (2019). Det å bo i nabolag med høyere gjennomsnittlig inntekt og utdanningsnivå, samt lavere kriminalitet ser ut til å ha en positiv sammenheng med utdannings-, arbeidsmarkeds- og helseutfall, og vice versa. På denne måten driver segregering opp ulikheten, og demper sosial mobilitet.

Chetty mfl. (2016), studerer effekten av utsettelse for bedre nabolag på barn. Her vises det til at individer som bor i områder med høy grad av fattigdom, får dårligere resultat, enn de som bor i områder med lav fattigdom, når det gjelder økonomiske, helsemessige og akademiske utfall. Grunnlaget for analysen er et eksperiment i USA på 1990-tallet, som bestod av at et tilfeldig utvalg av familier som bodde i lavinntektsområder fikk subsidiert bolig i høyinntektsområder. Studier gjort på dette eksperimentet har vist at flytting til områder med lavere fattigdom forbedret mental- og fysisk helse, samt generell tilfredshet og trygghet, men at det ikke har økt inntekt eller ansettelsesrate for voksne. Det vises derimot at langsiktige inntektsnivå og utdanning spesifikt for barn som deltok i eksperimentet og fikk bedret nabolag var substansielt høyere, enn kontrollgruppen.

Økt behov for boligsosiale virkemidler

Segregering og økt ulikhet kan også medføre en økning i antall sårbare og vanskeligstilte husholdninger på boligmarkedet, og dermed øke behovet for kommunens og statens boligsosiale virkemidler, som midlertidige botilbud, utleieboliger disponert av kommunen, bostøtte og sosialhjelp. Det kan igjen føre til økte offentlige kostnader og legger et press på boligsosiale virkemidler og kommunenes tjenester.

Segregering medfører at behovene for boligsosiale virkemidler konsentreres i bydelene og nabokommunene med lavere boligpriser, slik at det blir store forskjeller i hvordan bydelene/kommunene må bruke ressursene sine. Områdene som omgir bydeler og kommuner med høyt boligmarkeds- og leiemarkedspress vil måtte bruke mye ressurser på blant annet kommunalt disponerte boliger, bostøtte og sosialhjelp.

Stokstad & Barlindhaug (2020) utreder blant annet hvorvidt leiegårdsloven bidrar til å realisere boligpolitiske målsettinger, herunder å styrke eierlinjen og skaffe utleieboliger til vanskeligstilte på boligmarkedet. De undersøker også om leiegårdsloven sikrer god spredning av utleieboliger til vanskeligstilte, samt ulempene som medføres av bruk av leiegårdsloven, og om fordelene oppveier ulempene. Leiegårdsloven gir kommunene forkjøpsrett til leiegårder som overdras. Loven kan potensielt bidra til å skaffe utleieboliger til vanskeligstilte som ellers kan bli fortrenge. I utredningen, kommer forfatterne likevel fram til at loven i liten grad bidrar til dette, selv om de fant en økt bruk av forkjøpsretten til dette formålet i Oslo.

Barlindhaug mfl. (2018) ser på årsaker til flytting fra Oslo til områdene rundt. 53 prosent oppgir økonomi eller høye boligpriser som en ganske viktig- eller en svært viktig grunn for ikke å flytte til en annen bolig i samme område. Av disse svarer 21 prosentpoeng ganske viktig, og 32 prosentpoeng svært viktig. Selv om mange av disse kan ønske en oppgradering av bolig i form av størrelse eller kvalitet, og slik sett ikke fortrenge, kan en andel av disse føle seg nødt til å flytte til et mindre presset marked. I så fall vil dette konsentrere fortrenge husholdninger i områdene rundt Oslo, og andre områder med høyt press, og kunne kreve større behov for boligsosiale virkemidler i disse områdene.

Utfordring med rekruttering og matching i arbeidslivet

I et optimalt arbeidsmarked vil arbeidstakere alltid være i den jobben der de har best kombinasjon av trivsel og verdiskapning – noe som både gir høyest mulig lønn for den enkelte, høyest mulig velferd, og størst verdiskapning for samfunnet.

I områder hvor mange virksomheter og økonomiske aktører klumper seg sammen, oppstår gjerne agglomerasjonseffekter: Deling av ressurser og infrastruktur, bedre tilgang på leverandører, samarbeidspartnere og kunder, spesialisering og tilgang på mange arbeidstakere gjør virksomheter mer effektive. Det kan øke innovasjon og verdiskapningen. Dermed blir virksomhetene enda mer attraktive og tiltrekker seg enda mer produktiv og innovativ arbeidskraft. Det dannes en positiv spiral.

Fortrengning og segregering kan bremse agglomerasjonseffekter, særlig i de store byene. Deler av arbeidskraften må flytte lengre unna, og vil være mindre interesserte i jobbene som krever lang pendlevei. Gruppene som har høy risiko for å fortrenge har også en del fellestrekk, noe som innebærer at arbeidskraften som blir fortrenge sannsynligvis i stor grad tilhører bestemte yrkesgrupper. Den resterende poolen av arbeidskraft er trolig en mer homogen gruppe, noe som kan hemme mulighetene for optimal matching mellom arbeidstakere og ulike jobber, og igjen hemme innovasjon. Det vil i så fall dempe verdiskapningen.

Moretti og Hsieh (2019) peker på at misallokering av arbeidskraft tydelig vises gjennom variasjon av inntekt i amerikanske byer. Misallokering av arbeidskraft indikerer et imperfekt arbeidsmarked, der samlet produksjon hadde vært

høyere om arbeidere jobbet andre steder enn det de faktisk gjør. Stor variasjon av inntekt i et yrke innad i et land kan indikere misallokering av arbeidskraft, ettersom lønn er en indikasjon på produktiviteten til arbeidere. Med bruk av blant annet data fra 220 metropolområder, finner Hsieh og Moretti at restriksjoner mot nybygging i byer med høy produktivitet har redusert veksten i USA med 36 prosent i perioden 1964 til 2009. Videre finner de at denne misallokeringen kommer av begrenset mengde boliger i de mest produktive byene. På grunn av de nevnte agglomerasjonseffektene, kan større byer med større markeder ofte oppnå høyere produktivitet enn landet ellers. Det vises til at særlig New York og San Francisco-området har hatt restriksjoner mot nybygging, noe som har satt en begrensning på agglomerasjonseffektene disse stedene. Resultatet av press på bolig- og leiemarkedet i Norge vil kunne gi tilsvarende resultat, en misallokering av arbeidskraft. Ved økte leiepriser og påfølgende utflytting fra sentrale byområder, kan en del arbeidere bli utestengt fra de høyproduktive arbeidsplassene som nyter av agglomerasjonseffekter.¹⁰

3.4 Geografiske forskjeller

Når det gjelder fortrengning i leiemarkedet, tenker man gjerne på dette som et problem i de store byene hvor boligprisene og -veksten er høy.

Samtidig er det mange distriktskommuner hvor tilbudet av leieboliger er svært lavt, og profesjonelle utleieaktører ikke er til stede i det hele tatt. Her vil en økning i antall flyktninger som skal bosettes kunne skape store utfordringer med å finne egnede leieboliger. Bare en liten økning i etterspørselen etter leieboliger skaper stor risiko for å fortrenge noen som var avhengige av akkurat dette utleiemarkedet for å ha et sted å bo. Vi ser at ukrainske flyktninger fordeler seg mer jevnt i alle kommunene i enn andre flyktning- og innvandrergupper har gjort, noe som gjør denne problemstillingen særlig aktuell. En utfordring er at fortrengning i leiemarkedet kan være vanskeligere å oppdage og måle i små kommuner, sammenlignet med større byer. Dette skyldes både strukturen i boligmarkedet og hvordan boligløsningene er organisert.

Kalstø mfl. (2024) peker på at presset på NAV/de kommunale boligkontorene har økt grunnet økt pris på boligleie og at flere sliter med å betjene boliglånene sine. Flere av kommunene her, nevner også omfanget av ukrainske flyktninger som en medvirkende årsak til at det har blitt vanskeligere å finne både midlertidige og mer varige boliger til alle som trenger det. Denne bølgen av innvandring i kommuner i Norge, betyr uvanlig høy befolkningsvekst mange steder, og dermed økt etterspørsel av boliger. I en pressemelding fra Regjeringen i april 2025 omtales bosettingen av ukrainske flyktninger som har ankommet Norge så langt.¹¹ Blant de 10 øverste kommunene med høyest andel ukrainske flyktninger er alle innen sentralitetsklasse 5 eller 6, noe som altså medfører relativt høyt press tross lave absolutte tall på tilflyttingen.

I Lindquist mfl. (2025) beregnes mengden norske husholdninger som ikke eier bolig, men har kjøpekraft til å kjøpe. Krav til at mulige kjøpere skal kunne

¹⁰ Se også oppsag om agglomerasjon i Finansavisen: <https://www.finansavisen.no/samfunn/2025/06/12/8270756/ny-forskning-arbeidsmarkedet-pa-kollisjonskurs-med-boligmarkedet-i-oslo?zephrossoott=4G94Mk>

¹¹ <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/nesten-85-000-ukrainske-flyktninger-bosatt-i-kommune-norge/id3114219/>

kjøpe er at husholdningen har økonomi til å kunne dekke nødvendige utgifter til livsopphold og faste utgifter ved boligeierskap og kan betjene gjeld selv ved økte renter, og innfri utlånsforskriftens krav. De finner at om lag 10 prosent av de som ikke eier bolig i landet som helhet har kjøpekraft til å kjøpe, og at for Oslo er det tilsvarende tallet 5 prosent. Dette er nok en indikasjon på at overgangen fra leie til eie er vanskeligere i Oslo og andre steder der boligprisene er høye. Forskjeller i valget mellom leie- og eie i Oslo og andre steder påvirkes også av andre forhold, for eksempel demografiske forskjeller, muligheter for arbeid mm.

Stende (2024) rapporterer store geografiske forskjeller i husleienivået i Norge. Her fremlegges det statistikk over gjennomsnittlig leiepris for en 2-roms 50 kvadratmeter leilighet i utvalgte byer og landet som helhet. Det vises at leieprisen er høyest i storbyene, og forklares at dette trolig har sammenheng med høyere press i leiemarkedene der. Distriktskommuner kan også oppleve press på bolig- og leiemarkedet, særlig kan det oppstå press på spesifikke typer bolig, for eksempel familieboliger i forbindelse med bosetting av flyktningfamilier.

Andøy kommune (2024) drøfter et problem som gjelder i flere distriktskommuner, at kostnadene ved å bygge nye boliger overstiger boligenes markedsverdi. Det vises også til at flere av Husbankens virkemidler som kan bidra til mer boligbygging i Andøy har vært lite brukt i nyere tid, og at bruk av disse kan bidra å styrke boligtilbudet. På etterspørselssiden kommer økt press fra et økende antall eldre med særskilte boligbehov, samt bosettingen av ukrainske flyktninger. Kommunen forventer også økt etterspørsel fra yngre innbyggere grunnet nye næringer og forsvarssatsning. Et skjult leiemarked grunnet utleie via sosiale medier som facebook-grupper eller bekjente, resulterer også i et imperfekt utleiemarked der noen får større tilgang på leieboliger på bekostning av andre. Som resultat av sistnevnte, lav tilførsel av nye boliger, og økende etterspørsel, rapporteres stadig flere søknader på kommunale boliger fra personer som vanligvis ville kommet inn på leiemarkedet på egenhånd, noe som indikerer fortrengning i Andøy.

Flere av disse faktorene er også gjeldende i andre distriktskommuner. I (NOU 2020:15) vises det en forventet vekst blant personer over 55 år (og særlig blant de over 80) i kommuner med sentralitet på 4 eller høyere i perioden 2020 til 2030. En aldrende befolkning gir økende behov for tilpassede boliger også i mindre sentrale kommuner.

Dahl mfl. (2025) beskriver utviklingstrekk og utfordringer i det norske leiemarkedet. Blant disse er mangel på kommunale utleieboliger og en uegnet og spredt boligmasse. De peker særlig på behovet for flere mindre og tilpassede utleieboliger til en aldrende befolkning i distriktene. Flere kommuner varsler om at bosetting av flyktninger kan gå på bekostning av andre grupper vanskeligstilte, og at det kan bli flere bostedsløse i årene framover. Dette viser at press på boligmarkedet og fortrengning, kan være et klart problem også utenfor storbyene.

3.5 Risiko for fortrenkning i leiemarkedet blant ulike husholdningstyper

3.5.1 Hvilke grupper er utsatte?

Lavinntektsgrupper er særlig utsatt for fortrenkning i leiemarkedet. I tillegg har enkelte grupper større sannsynlighet for å diskrimineres og selekteres på bolig- og leiemarkedet. Variasjoner knyttet til tilbudet av boliger, boligpriser og bokostnader kan også i stor grad påvirke hvilke geografiske områder risikoen for fortrenkning er høyest. Vi vil her drøfte typiske kjennetegn på utsatte grupper og områdene der risikoen er høyest.

Kjennetegn på husholdninger med høy risiko for fortrenkning

Gyüre mfl. (2024) deler norske husholdninger i fire grupper, basert på økonomisk trygghet, og finner at andelen økonomisk «trygge» har falt fra 65% til 50% i perioden 2021 til 2024. Det vises særlig til økte bokostnader og høyere husleie. Lavere inntektshusholdninger er overrepresentert i gruppen økonomisk utrygge.

Diskriminering er en annen faktor som kan øke risikoen for fortrenkning. SØA (2023b), kartlegger forekomsten av etnisk diskriminering i det norske leiemarkedet. SØA benyttet tre fiktive mannlige profiler til å søke på utleieboliger på Finn. Profilene var identiske, bortsett fra at to hadde norskklippingende navn, hvorav en hadde jobb og en var arbeidsledig, mens én hadde arabiskklippingende navn med jobb. Det vises at søkeren med norskklippingende navn og jobb fikk oftere positiv respons enn søkeren med arabiskklippingende navn og jobb, samt at forskjellene økte med husleienivå. Dette indikerer at diskriminering kan oppstå på grunn av utleiers antakelser om betalingsevne og ikke bare preferanser. I samsvar med dette, var et annet funn at diskriminering av søkeren med arabiskklippingende navn var større i mer pressede leiemarkeder, særlig i Oslo. Grupper som typisk blir diskriminert på leiemarkedet har altså høyere risiko for fortrenkning ved økt press enn den resterende befolkningen, uavhengig av inntektsnivå.

SØA (2022) analyser hovedmekanismene som kan forklare prisdannelsen i det norske leiemarkedet. Blant faktorer som påvirker pris diskuteres hvordan leieprisen varierer med kjennetegn ved leietaker. Det vises at husholdninger som har lav inntekt, husholdninger som mottar støtte og innvandrere opplever høyere leiepris enn andre, som forsterker utfordringene for disse gruppene. Trolig kommer prispåslaget forbundet med lavinntekt og støttemottakelse, av en risikopremie fra utleiere, evt. som et resultat av andre effekter som også påvirker pris, som at lavinntektshusholdninger bor sentrumsnært. Dyb & Zeiner (2021) undersøkte bostedsløshet i Norge i 2020. Kjennetegn ved bostedsløse kan gi en indikasjon på kjennetegn ved personer med høy risiko for fortrenkning, ettersom bostedsløshet kan være en konsekvens. De finner at det blant bostedsløse i 2020 var 71 prosent menn og 29 prosent kvinner, og gjennomsnittsalderen var 38 år. Mange bostedsløse har uføretrygd/sosialhjelp som viktigste inntektskilde, lav fullført utdanning og i stor grad mangler arbeidsmarkedstilknytning. Videre er det færre som har fullført videregående skole eller høyere utdanning, og færre har sivilstatus som gift/samboende. Andelen bostedsløse som er avhengige av rusmidler var 50 prosent i 2020, og andelen med psykisk lidelser tilsvarende år var 34 prosent, og det har vært en økende andel bostedsløse med innvandrerbakgrunn.

Thorsen (2017) undersøker hvem er utsatt på boligmarkedet og hva som kjennetegner disse. Et funn er at boligeiere generelt er langt mindre utsatt på boligmarkedet enn leiere, uavhengig av andre forhold. Videre er en større andel av enslige forsørgere vanskeligstilte enn både aleneboende, par med barn og par uten barn. Par uten barn er desidert minst sannsynlig å være vanskeligstilte på boligmarkedet. Innvandrere, spesielt fra utenfor EØS overrepresentert blant vanskeligstilte. Antall barn i en husholdning har også stor betydning for sannsynligheten for å være vanskeligstilt, og særlig husholdninger med tre eller flere barn har høy andel vanskeligstilte.

Geografisk variasjon i risikofaktorer

Bokostnadsindeksen for norske husholdninger er en årlig oppdatering av statistikk, analyser og prognoser over bokostnader knyttet til å bo i en enebolig (SØA, 2024a). Kostnadene som oppstår ved eie av egen bolig varierer mye på tvers av landet, noe som tilsier variasjon i den geografiske risikoen for fortrenkning på boligmarkedet. Bokostnadene har på landsbasis økt med 25 prosent fra 2022 til 2023, og prognosene tilsier en ytterligere økning på 12 prosent i 2024 og 2 prosent i 2025.¹² Justert for lønnsvekst har bokostnadsvekst vært 18 prosent fra 2010 til 2023, som betyr at bokostnader har blitt en betydelig større del av husholdningenes budsjett. Bokostnader er høyest og har steget mest i de mest sentrale kommunene, som indikerer høyest risiko for fortrenkning der. På Østlandet generelt, og særlig i Oslo, har bokostnadene økt mest, med henholdsvis 26 og 44 prosent. Denne økte belastningen er raskest og tydeligst for boligeiere, blant annet fordi renteøkninger har stått for en betydelig del av økningen, og det tar tid før økte bokostnader slår inn i husleia. På lengre sikt må det imidlertid være en sammenheng mellom bokostnader og husleie, slik at utleie ikke blir ulønnsomt. De siste årene har dårligere lønnsomhet vært en viktig årsak til at mange har solgt utleieboliger, som dermed har forsvunnet ut av leiemarkedet.¹³

Geografiske forskjeller i boligbygging påvirker også risiko for fortrenkning. Kommuner som i større grad tilrettelegger for boligbygging og faktisk bygger boliger, vil ha større evne til å møte økt etterspørsel og slik redusere press på både eie- og leiemarkedet. I boligvennlighetskåringen for norske kommuner (SØA, 2024) rangeres norske kommuner etter hvor gode de er til å fremme boligbygging. Kommuner med dårligere plassering på boligvennlighetskåringen, vil generelt ha økt risiko for fortrenkning. Eksempelvis kommer Oslo dårlig ut i kåringen, der det over lang tid har vært bygget for få boliger sammenliknet med etterspørselen og boligprisene har økt mye. Kristiansand er en kommune som ofte har gjort det godt i kåringen, der boligbyggingen har hengt godt med og boligprisveksten har vært mer moderat.

I årsrapporten til Husbanken (2025) analyseres blant annet status på det boligsosiale arbeidet i kommunene. Lav innsats i kommunene på det boligsosiale arbeidet, kan være en kilde til økt risiko for fortrenkning fra bolig- og leiemarkedet. Det vises blant annet at distriktskommuner har dårligere tilgang på egnede boliger for eldre. Halvparten av kommunene oppgir også at det ikke bygges tilstrekkelig med boliger i kommunen. Dette gjelder også distriktskommuner. Halvparten av kommunene har fra middels til svært dårlig

¹² En oppdatering med historiske tall tom 2024 og oppdaterte prognoser til 2028 blir tilgjengelig fra Huseierne og SØA i november 2025.

¹³ <https://nef.no/wp-content/uploads/2025/08/2025-Q2-Sekundaerboliger-og-profesjonelt-eide-boliger.pdf>

tilgang på ferdigregulerte tomter og denne tilgangen er også dårligere i de mer sentrale kommunene. Samarbeidet med private utbyggere rapporteres som klart dårligst i distriktskommuner.

Husbanken vurderer også målsettingen om at leie skal være et trygt alternativ. Omtalte utfordringer her inkluderer det private leiemarkedet, tilgang på kommunale boliger, bosetting av flyktninger, tilgang på egnede boliger til sårbare grupper og utfordringer i arbeidet med de mest vanskeligstilte. Det rapporteres her at presset i det private leiemarkedet har økt enda mer i 2024 enn 2023. Viktige årsaker til dette er økt tilstrømming av flyktninger og økte levekostnader, samt lav boligbygging og manglende lønnsomhet i utleiemarkedet. Kun to av ti kommuner rapporterer at de har tilstrekkelig med egnede kommunale boliger. Det vises at 40 prosent av nybosatte i kommunale boliger i 2024 var flyktninger, og at færre med rus- og psykiske problemer, eller behov for tilpasset bolig fikk kommunal bolig noe som tyder på fortrenkning av disse gruppene fra leiemarkedet. Seks av ti kommuner sier også at de har store utfordringer med å skaffe midlertidig bolig, og flere kommuner sier at de møter utfordringer med «Not In My Backyard»-holdninger. I prosesser med å etablere egnede boliger for sårbare grupper møter altså kommuner i økende grad på protester fra naboer. Få kommuner mener det settes av nok ressurser til det boligsosiale arbeidet.

3.5.2 Eksempelberegninger for typiske husholdninger¹⁴

I denne delen viser vi eksempelberegninger for typiske husholdninger som har risiko for fortrenkning på leiemarkedet, inspirert av eksempelberegningene i prosjektet «Effekter av kostnadsøkninger og usikkerhet på boligmarkedet» i oppdrag for Husbanken (2023) og arbeidet med Fagarbeiderindeksen for LO (Samfunnsøkonomisk Analyse, 2024). Dette for å illustrere risiko for fortrenkning i leiemarkedet for ulike husholdninger i ulike leiemarkeder, samt hvordan risikoen øker med endringer i forutsetninger, som redusert realinntekt og økte priser (generelle priser og leiepriser).

Vi tar utgangspunkt i fire husholdninger uten bil: Enslig, enslig forsørger med ett barn, par uten barn og par med to barn.

Utgifter til alminnelig forbruker beregnet ved hjelp av SIFOs referansebudsjett.¹⁵ SIFOs referansebudsjett omfatter vanlige, løpende utgifter til mat, klær, hygieneartikler og lignende og utgifter til sjeldnere innkjøp av varige forbruksgjenstander som blant annet møbler og elektronisk utstyr. Budsjettet omfatter ikke utgifter til bolig, feriereiser, gaver og helsetjenester utover et årlig lege- og tannlegebesøk. I Finanstilsynets rundskriv for praksis av lån til forbrukere, står det spesifisert at dersom livsoppholdsvurderingene baseres på satsene til SIFO, må finansforetakene inkludere et tillegg utover referansebudsjettet som er tilstrekkelig til å ta hensyn til relevante utgiftstyper som ikke ligger inne i referansebudsjettet (f.eks. helsetjenester, feriereiser, gaver mv.) (Finanstilsynet, 2022).

I tråd med Finanstilsynets ovennevnte spesifiseringer inkluderer vi et tillegg i husholdningenes forbruksbudsjetter. Tilleggene utgjør 18 000 kroner i året per

¹⁴ I tidligere arbeider for Husbanken har vi brukt OECD-skala 50 prosent som lavinntektsmål. Det er imidlertid noe lavt (se f.eks. <https://www.oslomet.no/forskning/forskningsnyheter/halvparten-av-alle-aleneforeldre-i-norge-har-ikke-rad-til-nok-mat>) og vi bruker i denne rapporten EU-skala 60 prosent, som er det SSB bruker i sine artikler om lavinntekt. Se f.eks. her: <https://www.ssb.no/inntekt-og-forbruk/inntekt-og-formue/statistikk/inntekts-og-formuesstatistikk-for-husholdninger/artikler/fall-i-inntektsulikheten>

¹⁵ <https://www.oslomet.no/om/sifo/referansebudsjettet>

voksen og 4 500 kroner i året per barn. For husholdninger uten bil er det også inkludert et tillegg på 7 000 kroner i året til reiseutgifter.

Leiepriser er hentet fra Leiemarkedsundersøkelsen til SSB¹⁶, og i eksempelberegningene benytter vi både gjennomsnittstall for landet og predikert leie for ulike områder i landet.

Husholdningsinntektene vi bruker i beregningene er hentet fra inntektsstatistikken til SSB, og er øvre grenser for hva som regnes som lavinntekt for husholdningstypen. SSB benytter ofte følgende definisjon på lavinntekt: En person har lavinntekt dersom vedkommende har en inntekt som tilsvarende 60 prosent eller mindre av medianinntekten i befolkningen, etter skatt og per forbruksenhet.¹⁷ Med per forbruksenhet menes per justert antall husholdningsmedlemmer, dvs. at man justerer inntektsgrensen etter husholdningstype eller antall forbrukere, på en slik måte at inntekten tilsvarende hvor mye man må tjene for å ha like god råd som andre husholdningstyper.¹⁸ En slik justering er ment å fange opp det at det er noe enklere for en husholdning å håndtere utgiftene ved et ekstra husholdningsmedlem siden det er stordriftsfordeler i produksjonen av husholdningsvelferd. For eksempel kan man beholde antall kjøkken og bad når antallet husholdningsmedlemmer går fra én til to. At inntektene vi legger til grunn er lavinntektsgrenser, innebærer at alle med lavinntekt har mindre inntekt enn det vi bruker i eksempelberegningene. Altså vil alle med lavinntekt være verre stilt økonomisk enn det som framkommer av beregningene basert på lavinntektsgrensen. For å bedre illustrere den økonomiske situasjonen til de med lavinntekt har vi også tatt utgangspunkt i hva SSB rapporterte som desilfordelt gjennomsnittlig inntekt etter skatt blant de med lavinntekt og beregnet en gjennomsnittlig lavinntekt. Dette er inkludert i tabellene under overskriften «Eksempelberegninger basert på gjennomsnittlig lavinntekt» under.

Hva leieprisene, forbruksutgiftene, bokostnadene og lønnsinntektene blir i framtiden er ukjent, men ved bruk av prognosene fra SØAs «Norsk økonomi – boligmarkedet» med relativt ferske prognoser for norsk økonomi de neste fire årene kan vi diskutere hvordan sannsynlig utvikling vil kunne bli.

Lavinntektshusholdninger sliter særlig med å få leiebolig i byene

Beregningene tar altså utgangspunkt i fire husholdninger: i) enslig, ii) enslig forsørger med ett barn, iii) par uten barn og iv) par med to barn. Videre deler vi eksemplene i to hovedgrupper, 1) der husholdningsinntekten er på lavinntektsgrensen, se tabell 3.1 – 3.4 for de fire husholdningstypene, og 2) en enda lavere og kanskje mer representativ lavinntekt: gjennomsnittlig lavinntekt, se tabell 3.5 – 3.8 for de fire husholdningstypene.

Når vi ser på gruppen med gjennomsnittlig lavinntekt, er det ingen av husholdningstypene som har råd til leieboligstypene vi har inkludert i beregningene.

¹⁶ <https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/boligpriser-og-boligprisindekser/statistikk/leiemarkedsundersokelsen>

¹⁷ EU benytter samme målemetode når de betegner hvor mange personer som er at-risk-of-poverty.

¹⁸ Skalaen for forbruksjustering tar utgangspunkt i median inntekt etter skatt for enslige. Se her for mer informasjon: <https://www.ssb.no/inntekt-og-forbruk/inntekt-og-formue/artikler/hvor-mange-er-fattige-i-norge>

Eksempelberegninger basert på inntekt på lavinntektsgrensen

Beregningene viser at den eneste av eksempelhusholdningene som har råd til å leie bolig til markedspris i de største byene er enslig forsørger. Å gå fra å leie bolig i bydeler rundt Oslo sentrum til store tettsteder kan innebære en årlig besparelse på om lag 60 000-70 000 kroner.

Den enslige forsørgeren har best råd ifølge beregningene.¹⁹

Lavinntektshusholdningen med enslig forsørger har råd til å bo både i kommuner rundt Oslo og mindre sentrale steder, mens enslig (uten barn) ikke har råd til å bo i kommuner rundt Oslo. Det skyldes at forskjellen mellom inntekten på lavinntektsgrensen for enslige og enslige forsørgere er større enn utgiftsforskjellene ifølge SIFO-budsjettet mellom de to husholdningstypene. Med andre ord, så har enslige med barn både høyere inntekter og utgifter enn enslige, men differansen er også større. Videre har par uten barn om lag samme økonomiske situasjon som den enslige forsørgeren, men par med to barn er verst stilt, som følge av utgiftene som følger av å ha barn.²⁰

¹⁹ At den enslige forsørgeren har best råd har delvis sammenheng med at forbruksenhetsjusteringen i lavinntektsskalaen til SSB/EU og skaleringen etter personer i SIFO-budsjettet ikke er i overenstemmelse. Dette er en svakhet ved metoden og følger av at vi forholder oss til lavinntektsgrensene for å definere inntekt. SIFOs referansebudsjett inneholder anslag på diverse utgifter for ulike persontyper (kvinne/mann/barn etter alder). Samtidig justeres lavinntektsgrensen (EU-skala 60 prosent) ved bruk av forbruksenheter for å ta høyde for ulike husholdningstyper (par/enslig/med eller uten barn). Det er ikke slik at forskjellen i hhv. utgifter og inntekt(sbehov) mellom enslig med barn og enslig er lik i SIFOs referansebudsjett og lavinntektsstatistikken. Dermed kan det oppstå slike – ikke nødvendigvis logiske – sammenhenger, som at enslig forsørger har bedre råd enn enslig, fordi forbruksenhetsjusteringen gir relativt mer inntekt enn SIFOs referansebudsjett gir utgifter. Man kunne tenkt seg at forskjellen i lavinntektsgrensen var lik forskjellen i utgifter SIFOs referansebudsjett etter husholdningstype, men slik er det ikke, da disse datakildene ikke har noe direkte med hverandre å gjøre. Uansett hvordan vi hadde definert inntekter og utgifter og forskjeller i disse mellom husholdningstypene, ville det ha vært forutsetningsstyrt på denne måten. Derfor er beregningene å anse som eksempler, ikke fasit for de ulike husholdningstypene.

²⁰ Merk at dette gjelder selv om lavinntektsgrensen er høyere for par med barn enn uten. Igjen følger dette av at det ikke er overenstemmelse mellom forbruksenhetsjusteringen og forskjellen i utgifter mellom husholdningstyper ifølge SIFOs referansebudsjett.

Tabell 3.1 Eksempelberegning – Lavinntektshusholdning med enslig kvinne og ett barn i barnehage og uten bil. Gjennomsnittlig årlig leie for en toroms 40 kvm bolig. Inntekt etter EU-skala 60 prosent for husholdningstypen. Tall i tusen kroner

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Husholdningsinntekt etter skatt, inkl. barnetrygd	347	375	396	413	429	444	459
Leiekostnad, landsgjennomsnitt ¹	119	127	133	136	140	144	148
Bokostnader (strøm)	9	8	8	8	8	8	9
SIFO-budsjett, inkl. tillegg og reise	223	227	233	244	251	257	264
Netto	-3	13	23	25	30	34	38
Netto, leie av toroms i Oslo²	-30	-17	-17	-16	-12	-9	-6
Netto, leie av toroms i Akershus-kommuner nær Oslo	-7	8	13	14	19	23	27
Netto, leie av toroms i tettsted med over 20 000 innbyggere	19	37	44	47	52	57	62

¹ Leiekostnaden er en gjennomsnittlig leie for en toroms bolig (landsgjennomsnitt) fra SSB tabell 09895, Leiemarkedsundersøkelsen, tall etter 2024 er framskrevet med prognoser for KPI-vekst.

² Grünerløkka, Gamle Oslo, Sagene, Nordre Aker og Vestre Aker. Leiekostnaden her og de neste to radene er predikert månedlig leie basert på Leiemarkedsundersøkelsen.

Noter: Inntekten er EU-skala 60 prosent for enslig forsørger med ett barn hentet fra SSB tabell 09593, Lavinntektsgrenser i kroner (årsinntekt) basert på ulike avstander til medianinntekt. Inntekten er framskrevet med prognoser for årslønnsvekst.

Energikostnader er hentet fra rapport publisert i oktober 2024 (<https://samfunnsokonomisk-analyse.no/publikasjoner/bokostnadsindeks-for-leiligheter-2023>) og framskrevet med KPI

SIFO-budsjettkostnad er for en husholdning med kvinne 30-51 år (verken student eller gravid), jente 4-6 år i barnehage, uten bil. Tall etter 2024 er framskrevet med prognoser for KPI-vekst

Prognoser for KPI-vekst og årslønnsvekst er hentet fra Norsk økonomi - boligmarkedet nr. 1 - 2025

(<https://samfunnsokonomisk-analyse.no/publikasjoner/norsk-okonomi-boligmarkedet-1-2025>)

Tabell 3.2 Eksempelberegning – Lavinntektshusholdning med enslig mann uten bil. Gjennomsnittlig årlig leie for en toroms 40 kvm bolig. Inntekt etter EU-skala 60 prosent for husholdningstypen. Tall i tusen kroner.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Husholdningsinntekt etter skatt	265	286	302	315	327	338	349
Leiekostnad, landsgjennomsnitt	119	127	133	136	140	144	148
Bokostnader (strøm)	9	8	8	8	8	8	9
SIFO-budsjett, inkl. tillegg og reise	160	168	171	180	184	189	194
Netto	-23	-18	-10	-10	-6	-4	-2
Netto, leie av toroms i Oslo¹	-49	-48	-50	-51	-49	-47	-46
Netto, leie av toroms i Akershus-kommuner nær Oslo	-26	-23	-20	-20	-17	-15	-13
Netto, leie av toroms i tettsted med over 20 000 innbyggere	-0	6	11	12	16	19	22

¹ Leiekostnaden er en gjennomsnittlig leie for en toroms bolig (landsgjennomsnitt) fra SSB tabell 09895, Leiemarkedsundersøkelsen, tall etter 2024 er framskrevet med prognoser for KPI-vekst.

² Grünerløkka, Gamle Oslo, Sagene, Nordre Aker og Vestre Aker. Leiekostnaden her og de neste to radene er predikert månedlig leie basert på Leiemarkedsundersøkelsen.

Noter: Inntekten er EU-skala 60 prosent for en enslig hentet fra SSB tabell 09593, Lavinntektsgrenser i kroner (årsinntekt) basert på avstand til medianinntekt. Inntekten er framskrevet med prognoser for årslønnsvekst.

Energikostnader er hentet fra rapport publisert i oktober 2024 (<https://samfunnsokonomisk-analyse.no/publikasjoner/bokostnadsindeks-for-leiligheter-2023>) og framskrevet med KPI

SIFO-budsjettkostnad er for en husholdning med kvinne 30-51 år (verken student eller gravid), jente 4-6 år

i barnehage, uten bil. Tall etter 2024 er framskrevet med prognoser for KPI-vekst
 Prognoser for KPI-vekst og årslønnsvekst er hentet fra Norsk økonomi - boligmarkedet nr. 1 - 2025
<https://samfunnsøkonomisk-analyse.no/publikasjoner/norsk-okonomi-boligmarkedet-1-2025>)

Tabell 3.3 Eksempelberegning – Lavinntektshusholdning med par uten barn og bil. Gjennomsnittlig årlig leie for en toroms 40 kvm bolig. Inntekt etter EU-skala 60 prosent for husholdningstypen. Tall i tusen kroner.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Husholdningsinntekt etter skatt	397	429	453	472	490	507	524
Leiekostnad, landsgjennomsnitt	119	127	133	136	140	144	148
Bokostnader (strøm)	9	8	8	8	8	8	9
SIFO-budsjett, inkl. tillegg og reise	276	291	292	306	314	322	331
Netto	-6	2	20	22	28	32	37
Netto, leie av toroms i Oslo¹	-33	-27	-20	-19	-15	-11	-8
Netto, leie av toroms i Akershus-kommuner nær Oslo	-10	-2	10	11	17	21	25
Netto, leie av toroms i tettsted med over 20 000 innbyggere	16	27	41	44	50	55	60

¹ Leiekostnaden er en gjennomsnittlig leie for en toroms bolig (landsgjennomsnitt) fra SSB tabell 09895, Leiemarkedsundersøkelsen, tall etter 2024 er framskrevet med prognoser for KPI-vekst.

² Grünerløkka, Gamle Oslo, Sagene, Nordre Aker og Vestre Aker. Leiekostnaden her og de neste to radene er predikert månedlig leie basert på Leiemarkedsundersøkelsen.

Noter: Inntekten er EU-skala 60 prosent for par uten barn hentet fra SSB tabell 09593, Lavinntektsgrenser i kroner (årsinntekt) basert på ulike avstander til medianinntekt. Inntekten er framskrevet med prognoser for årslønnsvekst.

Energikostnader er hentet fra rapport publisert i oktober 2024 (<https://samfunnsøkonomisk-analyse.no/publikasjoner/bokostnadsindeks-for-leiligheter-2023>) og framskrevet med KPI
 SIFO-budsjettkostnad er for en husholdning med kvinne 30-51 år (verken student eller gravid), jente 4-6 år i barnehage, uten bil. Tall etter 2024 er framskrevet med prognoser for KPI-vekst

Prognoser for KPI-vekst og årslønnsvekst er hentet fra Norsk økonomi - boligmarkedet nr. 1 - 2025
<https://samfunnsøkonomisk-analyse.no/publikasjoner/norsk-okonomi-boligmarkedet-1-2025>)

Tabell 3.4 Eksempelberegning – Lavinntektshusholdning med par med to barn og uten bil. Gjennomsnittlig årlig leie for en treroms 70 kvm bolig. Inntekt etter EU-skala 60 prosent for husholdningstypen. Tall i tusen kroner.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Husholdningsinntekt etter skatt	559	603	637	665	690	714	738
Leiekostnad, landsgjennomsnitt	139	148	156	160	164	169	173
Bokostnader (strøm)	15	14	14	14	15	15	15
SIFO-budsjett, inkl. tillegg og reise	470	493	506	535	549	564	579
Netto	-66	-52	-38	-44	-38	-34	-30
Netto, leie av toroms i Oslo¹	-115	-108	-104	-113	-108	-106	-103
Netto, leie av toroms i Akershus-kommuner nær Oslo	-85	-76	-67	-74	-69	-65	-62
Netto, leie av toroms i tettsted med over 20 000 innbyggere	-52	-38	-26	-32	-26	-21	-17

¹ Leiekostnaden er en gjennomsnittlig leie for en treroms bolig (landsgjennomsnitt) fra SSB tabell 09895, Leiemarkedsundersøkelsen, tall etter 2024 er framskrevet med prognoser for KPI-vekst.

² Grünerløkka, Gamle Oslo, Sagene, Nordre Aker og Vestre Aker. Leiekostnaden her og de neste to radene er predikert månedlig leie basert på Leiemarkedsundersøkelsen.

Noter: Inntekten er EU-skala 60 prosent for par med to barn hentet fra SSB tabell 09593, Lavinntekstgrenser i kroner (årsinntekt) basert på ulike avstander til medianinntekt. Inntekten er framskrevet med prognoser for årslønnsvekst. Energikostnader er hentet fra rapport publisert i oktober 2024 (<https://samfunnsokonomisk-analyse.no/publikasjoner/bokostnadsindeks-for-leiligheter-2023>) og framskrevet med KPI SIFO-budsjettkostnad er for en husholdning med kvinne 30-51 år (verken student eller gravid), jente 4-6 år i barnehage, uten bil. Tall etter 2024 er framskrevet med prognoser for KPI-vekst Prognoser for KPI-vekst og årslønnsvekst er hentet fra Norsk økonomi - boligmarkedet nr. 1 - 2025 (<https://samfunnsokonomisk-analyse.no/publikasjoner/norsk-okonomi-boligmarkedet-1-2025>)

Eksempelberegninger basert på gjennomsnittlig lavinntekt

Her setter vi en lavere inntekt for eksempelhusholdningene, gjennomsnittlig lavinntekt²¹ (ikke bare på grensen til lavinntekt), som er mer representativ for gruppen lavinntektshusholdninger. Da er det ingen av husholdningene som har råd til leieboligtypene vi har inkludert i beregningene. Dette gjelder i hele perioden 2022-2028. Dette følger av at vi her ser på lavere inntekter, men de samme husholdningsutgiftene og leieboligtypene. For å finne leieboliger til markedspris som husholdningene har råd, til må vi til små, usentrale tettsteder og mindre boliger enn de vi har med i regneeksemplene.

Tabell 3.5 Eksempelberegning – Lavinntektshusholdning med enslig kvinne og ett barn i barnehage og uten bil. Gjennomsnittlig årlig leie for en toroms 40 kvm bolig. Inntekt etter EU-skala 60 prosent for husholdningstypen. Tall i tusen kroner

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<i>Husholdningsinntekt etter skatt, inkl. barnetrygd</i>	269	291	308	321	333	345	356
<i>Leiekostnad, landsgjennomsnitt¹</i>	119	127	133	136	140	144	148
<i>Bokostnader (strøm)</i>	9	8	8	8	8	8	9
<i>SIFO-budsjett, inkl. tillegg og reise</i>	223	227	233	244	251	257	264
Netto	-81	-72	-66	-68	-66	-65	-65
Netto, leie av toroms i Oslo²	-108	-101	-106	-109	-108	-109	-109
Netto, leie av toroms i Akershus-kommuner nær Oslo	-85	-76	-76	-78	-77	-76	-76
Netto, leie av toroms i tettsted med over 20 000 innbyggere	-58	-47	-45	-46	-44	-42	-41

¹ Leiekostnaden er en gjennomsnittlig leie for en toroms bolig (landsgjennomsnitt) fra SSB tabell 09895, Leiemarkedsundersøkelsen, tall etter 2024 er framskrevet med prognoser for KPI-vekst.

² Grünerløkka, Gamle Oslo, Sagene, Nordre Aker og Vestre Aker. Leiekostnaden her og de neste to radene er predikert månedlig leie basert på Leiemarkedsundersøkelsen.

Noter: Inntekten gjennomsnittlig lavinntekt basert på EU-skala 60 prosent for enslig forsørger med ett barn hentet fra SSB tabell 09593. Inntekten er framskrevet med prognoser for årslønnsvekst.

Energikostnader er hentet fra rapport publisert i oktober 2024 (<https://samfunnsokonomisk-analyse.no/publikasjoner/bokostnadsindeks-for-leiligheter-2023>) og framskrevet med KPI

SIFO-budsjettkostnad er for en husholdning med kvinne 30-51 år (verken student eller gravid), jente 4-6 år i barnehage, uten bil. Tall etter 2024 er framskrevet med prognoser for KPI-vekst

Prognoser for KPI-vekst og årslønnsvekst er hentet fra Norsk økonomi - boligmarkedet nr. 1 - 2025 (<https://samfunnsokonomisk-analyse.no/publikasjoner/norsk-okonomi-boligmarkedet-1-2025>)

²¹ Basert på oversikten over desilfordelt inntekt her: <https://www.ssb.no/inntekt-og-forbruk/inntekt-og-formue/artikler/hvor-mange-er-fattige-i-norge>

Tabell 3.6 Eksempelberegning – Lavinntektshusholdning med enslig mann uten bil.
Gjennomsnittlig årlig leie for en toroms 40 kvm bolig. Inntekt etter EU-skala 60 prosent for husholdningstypen. Tall i tusen kroner.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Husholdningsinntekt etter skatt	205	221	233	243	253	262	270
Leiekostnad, landsgjennomsnitt	119	127	133	136	140	144	148
Bokostnader (strøm)	9	8	8	8	8	8	9
SIFO-budsjett, inkl. tillegg og reise	160	168	171	180	184	189	194
Netto	-83	-83	-78	-81	-80	-80	-81
Netto, leie av toroms i Oslo¹	-109	-113	-118	-122	-123	-124	-125
Netto, leie av toroms i Akershus-kommuner nær Oslo	-86	-87	-88	-91	-91	-91	-92
Netto, leie av toroms i tettsted med over 20 000 innbyggere	-60	-59	-57	-59	-58	-57	-57

¹ Leiekostnaden er en gjennomsnittlig leie for en toroms bolig (landsgjennomsnitt) fra SSB tabell 09895, Leiemarkedsundersøkelsen, tall etter 2024 er framskrevet med prognoser for KPI-vekst.

² Grünerløkka, Gamle Oslo, Sagene, Nordre Aker og Vestre Aker. Leiekostnaden her og de neste to radene er predikert månedlig leie basert på Leiemarkedsundersøkelsen.

Noter: Inntekten er gjennomsnittlig lavinntekt basert på EU-skala 60 prosent for en enslig hentet fra SSB tabell 09593. Inntekten er framskrevet med prognoser for årslønnsvekst.

Energikostnader er hentet fra rapport publisert i oktober 2024 (<https://samfunnsokonomisk-analyse.no/publikasjoner/bokostnadsindeks-for-leiligheter-2023>) og framskrevet med KPI

SIFO-budsjettkostnad er for en husholdning med kvinne 30-51 år (verken student eller gravid), jente 4-6 år i barnehage, uten bil. Tall etter 2024 er framskrevet med prognoser for KPI-vekst

Prognoser for KPI-vekst og årslønnsvekst er hentet fra Norsk økonomi - boligmarkedet nr. 1 - 2025 (<https://samfunnsokonomisk-analyse.no/publikasjoner/norsk-okonomi-boligmarkedet-1-2025>)

Tabell 3.7 Eksempelberegning – Lavinntektshusholdning med par uten barn og bil.
Gjennomsnittlig årlig leie for en toroms 40 kvm bolig. Inntekt etter EU-skala 60 prosent for husholdningstypen. Tall i tusen kroner.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Husholdningsinntekt etter skatt	307	332	350	365	379	392	405
Leiekostnad, landsgjennomsnitt	119	127	133	136	140	144	148
Bokostnader (strøm)	9	8	8	8	8	8	9
SIFO-budsjett, inkl. tillegg og reise	276	291	292	306	314	322	331
Netto	-96	-95	-82	-85	-83	-83	-82
Netto, leie av toroms i Oslo¹	-123	-124	-122	-126	-126	-126	-127
Netto, leie av toroms i Akershus-kommuner nær Oslo	-100	-99	-92	-95	-94	-94	-93
Netto, leie av toroms i tettsted med over 20 000 innbyggere	-74	-70	-61	-63	-61	-60	-58

¹ Leiekostnaden er en gjennomsnittlig leie for en toroms bolig (landsgjennomsnitt) fra SSB tabell 09895, Leiemarkedsundersøkelsen, tall etter 2024 er framskrevet med prognoser for KPI-vekst.

² Grünerløkka, Gamle Oslo, Sagene, Nordre Aker og Vestre Aker. Leiekostnaden her og de neste to radene er predikert månedlig leie basert på Leiemarkedsundersøkelsen.

Noter: Inntekten er gjennomsnittlig lavinntekt basert på EU-skala 60 prosent for par uten barn hentet fra SSB tabell 09593. Inntekten er framskrevet med prognoser for årslønnsvekst.

Energikostnader er hentet fra rapport publisert i oktober 2024 (<https://samfunnsokonomisk-analyse.no/publikasjoner/bokostnadsindeks-for-leiligheter-2023>) og framskrevet med KPI

SIFO-budsjettkostnad er for en husholdning med kvinne 30-51 år (verken student eller gravid), jente 4-6 år i barnehage, uten bil. Tall etter 2024 er framskrevet med prognoser for KPI-vekst

Tabell 3.8 Eksempelberegning – Lavinntektshusholdning med par med to barn og uten bil. Gjennomsnittlig årlig leie for en treroms 70 kvm bolig. Inntekt etter EU-skala 60 prosent for husholdningstypen. Tall i tusen kroner.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<i>Husholdningsinntekt etter skatt</i>	433	467	493	515	535	553	572
<i>Leiekostnad, landsgjennomsnitt</i>	139	148	156	160	164	169	173
<i>Bokostnader (strøm)</i>	15	14	14	14	15	15	15
<i>SIFO-budsjett, inkl. tillegg og reise</i>	470	493	506	535	549	564	579
Netto	-191	-188	-182	-194	-194	-194	-196
Netto, leie av toroms i Oslo¹	-241	-244	-248	-262	-264	-266	-269
Netto, leie av toroms i Akershus-kommuner nær Oslo	-211	-212	-211	-224	-224	-226	-228
Netto, leie av toroms i tettsted med over 20 000 innbyggere	-178	-174	-170	-182	-181	-182	-183

¹ Leiekostnaden er en gjennomsnittlig leie for en treroms bolig (landsgjennomsnitt) fra SSB tabell 09895, Leiemarkedsundersøkelsen, tall etter 2024 er framskrevet med prognoser for KPI-vekst.

² Grünerløkka, Gamle Oslo, Sagene, Nordre Aker og Vestre Aker. Leiekostnaden her og de neste to radene er predikert månedlig leie basert på Leiemarkedsundersøkelsen.

Noter: Inntekten er gjennomsnittlig lavinntekt basert på EU-skala 60 prosent for par med to barn hentet fra SSB tabell 09593. Inntekten er framskrevet med prognoser for årslønnsvekst.

Energikostnader er hentet fra rapport publisert i oktober 2024 (<https://samfunnsokonomisk-analyse.no/publikasjoner/bokostnadsindeks-for-leiligheter-2023>) og framskrevet med KPI

SIFO-budsjettkostnad er for en husholdning med kvinne 30-51 år (verken student eller gravid), jente 4-6 år i barnehage, uten bil. Tall etter 2024 er framskrevet med prognoser for KPI-vekst

Prognoser for KPI-vekst og årslønnsvekst er hentet fra Norsk økonomi - boligmarkedet nr. 1 - 2025 (<https://samfunnsokonomisk-analyse.no/publikasjoner/norsk-okonomi-boligmarkedet-1-2025>)

4 Indikatorer for press og fortrenkning

I dette kapitlet etablerer vi et sett med indikatorer på press og fortrenkning i leiemarkedet, og presenterer disse etter datakilde. Kapitlet inneholder alle indikatorene som ble benyttet i bakgrunnskapitlet (2), og ytterligere noen flere. Betydningen av de ulike indikatorene hver for seg og samlet sett, drøftes i kapittel 5.

Som drøftet i kapittel 3 kan fortrenkning arte seg på mange ulike måter. Derfor er det komplisert å måle både omfang og utvikling. Det finnes ingen enkeltindikator som gir et godt mål av fortrenkning, og det er nødvendig å se mange ulike forhold i sammenheng.

Risiko for at leietakere fortrenkes henger tett sammen med utviklingen i norsk økonomi, med lokale variasjoner, husholdningenes økonomi, boligmarkedet generelt, og spesielt forholdet mellom tilbud og etterspørsel i leiemarkedet. I dette kapitlet presenterer vi et indikatorsett som belyser omfang av og utvikling i press og fortrenkning i leiemarkedet. I kapittel 5 oppsummerer vi funnene og konkluderer.

4.1 Det bygges for få boliger i pressområdene

Den norske befolkningen vokser hvert år, og vi trenger stadig tilførsel av nye boliger. Vi er nå inne i en periode med høy befolkningsvekst, særlig på grunn av mange Ukrainske flyktninger. Samtidig faller ferdigstillingen av boliger kraftig etter flere år med svakt nyboligsalg. Dette skaper press i markedene for både eie- og leieboliger, se kapittel 2 for en nærmere omtale. I Figur 4.1a viser ferdigstilling av nye boliger og befolkningsvekst for Norge samlet. Aksene er kalibrert slik at når det bygges én ny bolig per to nye personer (en slags likevekt - ettersom det i gjennomsnitt bor to personer i hver bolig), er den blå linjen øverst i søylene. Er linjen over søylene bygges det for lite, og omvendt. Over tid er dette en indikator for press i boligmarkedet.

Figuren viser at det ble bygget rikelig med boliger på begynnelsen av 2000-tallet, også nok til å matche den store strømmen av arbeidsinnvandrere fra Øst-Europa. Så kom imidlertid finanskrisen og en kraftig nedgang i boligbyggingen mens befolkningsveksten var på det høyeste. Dermed oppstod det et underskudd i boligforsyningen, som sammen med lave renter kulminerte i svært høy boligprisvekst: I Oslo toppet det seg med en 12-månedersvekst i boligprisene på rundt 25 prosent høsten 2016. Etter hvert

kom imidlertid boligbyggingen opp igjen, hjulpet av lave renter og høyere priser, og befolkningsveksten kom ned. Dermed fikk vi noen år med rikelig boligtilførsel nasjonalt, og en periode med moderat boligprisvekst. Nå står vi imidlertid igjen i en situasjon der befolkningsveksten er høy mens boligbyggingen faller kraftig. Dermed åpner det seg for et nytt «gap» mellom tilbud og etterspørsel.

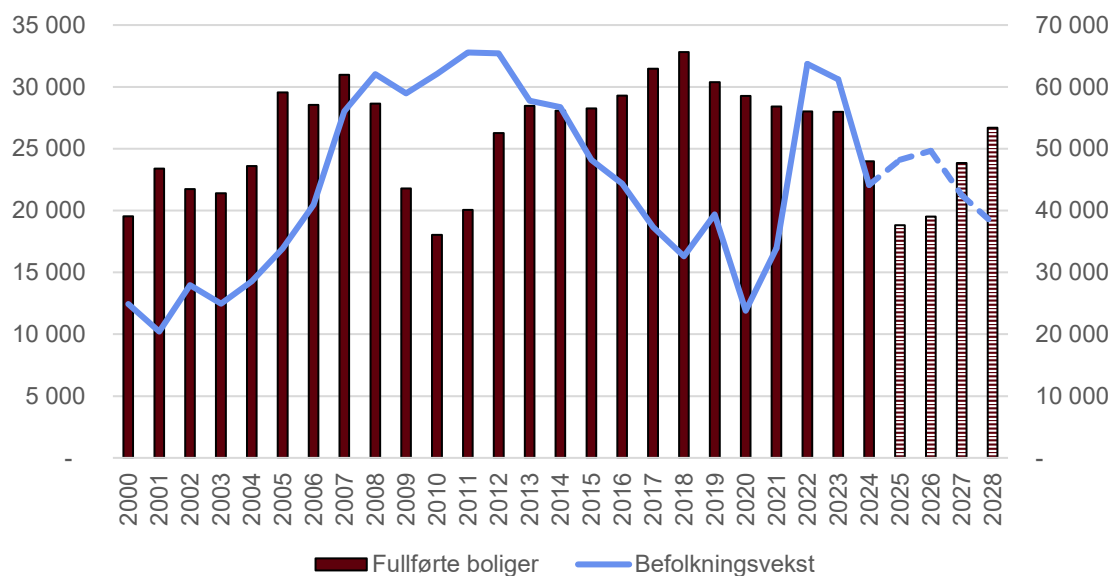
Kombinert med lavere renter og god lønnsvekst er det dermed duket for relativt høy boligprisvekst fremover. Høy boligprisvekst bidrar også til forventninger om at boligbyggingen vil ta seg opp mot slutten av prognoseperioden, slik at gapet etter hvert lukkes igjen. Rentenivået er imidlertid en joker her. Forventninger om rentenedgang har blitt skjøvet stadig lenger frem. Hvis rentene blir høyere enn forutsatt, kan boligprisveksten bli lavere enn prognosene tilsier på kort sikt. Høyere renter og lavere boligpriser vil imidlertid også legge en demper på boligbyggingen. Dermed kan boligprisveksten bli enda høyere litt lenger frem i tid, særlig i pressområder.

Det er store regionale forskjeller. Oslo er det fremste eksemplet på at det bygges for lite. Der er (den latente) befolkningsveksten høy og tilbudssiden er særlig svak, se figur 4.1b. Kristiansand fremholdes gjerne som et eksempel på et sted der boligbyggingen har vært bedre tilpasset befolkningsutviklingen, som vist i Figur 4.1c. Dette manifesterer seg blant annet i langt høyere boligpriser og husleier i Oslo.

Akershus er et annet eksempel på et område der det har vært bygget for få boliger over tid. I Stavanger er det i ferd med å bli et problem med for lav boligbygging iht. befolkningsutviklingen. Trondheim er et annet eksempel på et område der boligbyggingen har vært bedre tilpasset befolkningsutviklingen, mer som i Kristiansand. Forskjellene gjenspeiles også i boligprisene på disse stedene, ved at boligprisene gjennomgående er høyere der boligbyggingen ikke holder tritt. Se SØA (2025a) for en mer detaljert regional gjennomgang.

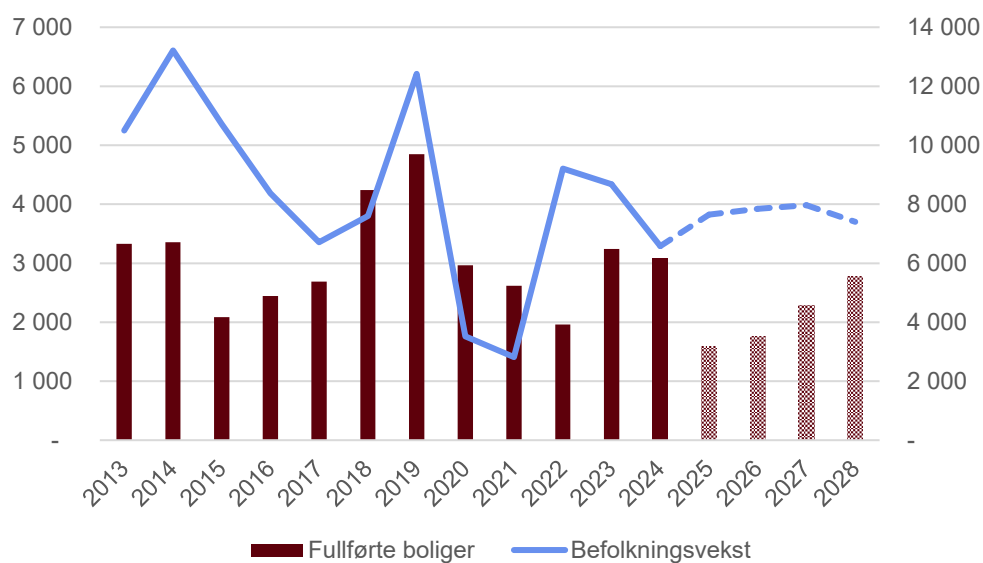
I SØA (2025) beregnes akkumulert boligunderskudd for å illustrere effekten av at det bygges for lite (eller for mye) over tid. Først beregnes årlig boligunderskudd ved differansen mellom befolkningsvekst og ferdigstilling av boliger hvert år (gitt antakelsen om at det bor to personer i hver bolig). Det tilsvarer gapet mellom linje og søyle i figurene 4.1a-c. Akkumulert boligunderskudd beregnes deretter ved å summere boligunderskudd for hvert enkelt år (akkumulert boligunderskudd i 2020 er summen av akkumulert boligunderskudd i 2019 og underskuddet i 2020, osv.). Som vist i Figur 4.1d indikerer disse beregningene et akkumulert boligunderskudd på om lag 40 000 boliger i Oslo siden finanskrisen i 2008.

Figur 4.1a Befolkningsvekst (høyre akse) og antall fullførte boliger (venstre akse). Norge



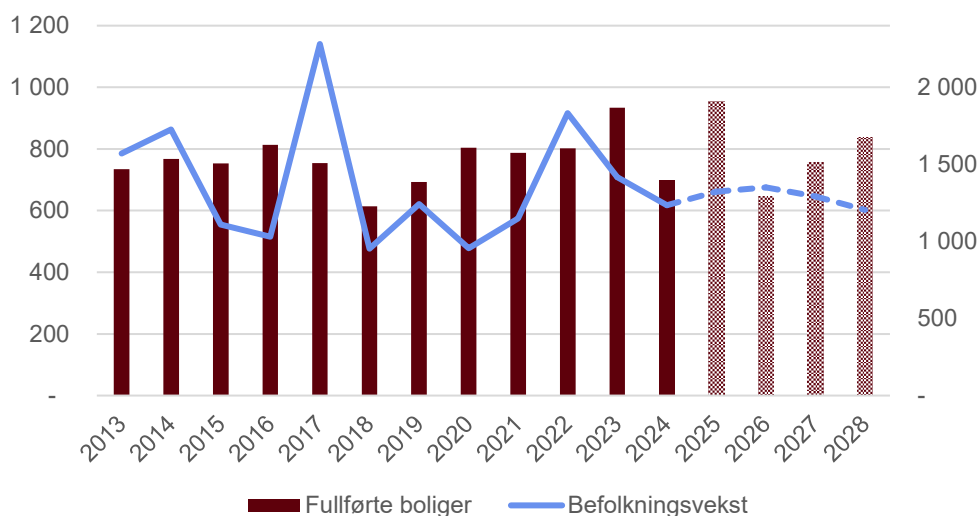
Kilde: SSB og prognose SØA

Figur 4.1b Befolkningsvekst (høyre akse) og antall fullførte boliger (venstre akse). Oslo



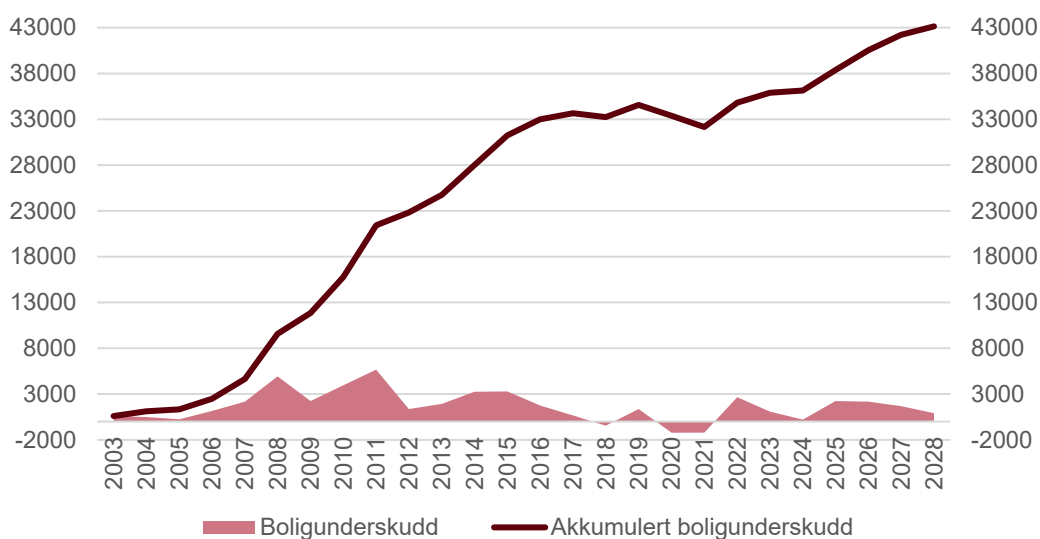
Kilde: SSB og SØA

Figur 4.1c Befolkningsvekst (høyre akse) og antall fullførte boliger (venstre akse). Kristiansand



Kilde: SSB og SØA

Figur 4.1d Årlig boligunderskudd og Akkumulert boligunderskudd. Oslo



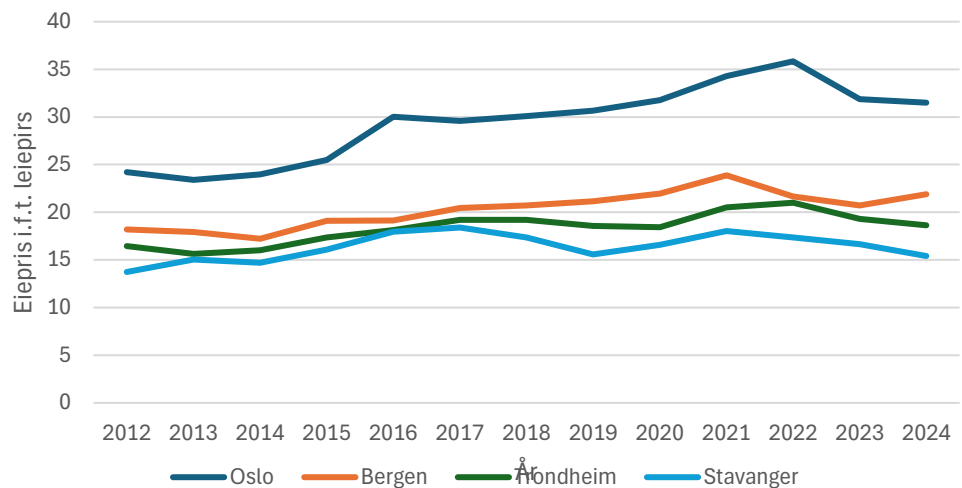
Kilde: SSB og SØA

4.2 Lavere utleielønnsomhet

Hvor lønnsomt det er å leie ut har betydning for hvor mange utleieboliger som blir tilgjengelige i markedet. Dersom det å eie bolig over tid blir mindre lønnsomt, kan dette redusere tilbudet av utleieboliger i markedet. SØA (2025) beregner såkalte P/E-rater²² i en nylig rapport, som gir grunnlag for en sammenlikning av prisen ved henholdsvis å eie og leie. I rapporten viser SØA

hvordan disse ratene har utviklet seg for noen av Norges største byer over tid. Dette er illustrert i figuren under. Det høyere nivået for Oslo-raten indikere at det er mindre gunstig å leie ut i Oslo, sammenliknet med de tre andre byene. Figuren viser også en økning i P/E-raten i alle de fire byene i løpet av perioden. Dette kan indikere at det over tid har blitt mindre gunstig å leie ut i disse byene, selv om husleien har økt mer enn normalt.

Figur 4.2 Beregnet P/E-rate for eiepris mot årlig leiepris, 4 norske byer, 2012-2024



Note: Data er hentet fra Eiendom Norge. Eiepriser er beregnet ved å ta utgangspunkt i kvadratmeterpriser i august 2024. Disse er multiplisert med 70 kvadratmeter, og ekstrapolert bakover i tid ved bruk av Eiendom Norges bruktboligprisindekser. Leiepriser er beregnet ved å ta utgangspunkt i gjennomsnittlig leiepriser for leiligheter for K1 2025. Disse er ekstrapolert bakover ved bruk av Eiendom Norges leieprisindekser. Vi ser på årlige leier. Kilde: Eiendom Norge/SØA (2025)

4.3 Korttidsutleie har økt kraftig i Norge de siste årene

Airbnb ble laget for at folk som ønsket å leie ut en del av boligen de selv bodde i eller hele boligen i korte perioder der de var bortreist kunne supplere inntekten sin med korttidsleie. Samtidig er det en økende bekymring internasjonalt og en del steder i Norge at korttidsleie går på bekostning av fastboende som ønsker et langsiktig sted å bo (eie eller leie). Omfanget av korttidsleie har økt betydelig i Norge de siste årene, noe som kan gi økt risiko for at korttidsleie øker presset i leiemarkedet.²³

I flere områder med turisme har det blitt en kraftig økning i tilbudet av korttidsutleie, i stor grad formidlet via Airbnb. Dette gjelder for eksempel i byene Bergen, Oslo, Stavanger, Tromsø og Trondheim (SØA, 2024c). Det finnes mange eksempler bare de siste årene på saker i media om at lokalbefolkningen opplever at de utkonkurreres i bolig- og leiemarkedet av Airbnb, blant annet i Tromsø (SØA, 2024c).²⁴ I en analyse av data for Airbnb og Vrbo utført i fjor, fant SØA at omfanget av boliger som 1) benyttes til korttidsutleie gjennom Airbnb eller Vrbo og 2) er sannsynlig at konkurrerer med primærbolig eller ordinær leiebolig, er desidert størst i Oslo, etterfulgt av Bergen og Tromsø (SØA, 2024c). At boliger i større grad benyttes i sin helhet

²³ Se for eksempel denne saken: https://www.dn.no/reiseliv/airbnb/korttidsutleie/hotell/norge-med-storst-airbnb-vekst-i-europa-eksplosjonsartet/2-1-1859882?zephro_sso_ott=0Yzetw

²⁴ Les også for eksempel denne saken: <https://www.nrk.no/tromsogfinnmark/venner-og-familier-spleiser-pa-bolig-i-tromso-for-a-leie-ut-pa-airbnb-1.17272885>

til korttidsutleie, reduserer tilbudet av boliger til lokalbefolkningen, og bidrar til økt press i bolig- og leiemarkedet.

Figuren under bygger på samme analyse som SØA (2024c) nevnt i avsnittet over. De viser hvor mange boliger som har vært tilgjengelige for korttidsutleie gjennom Airbnb og Vrbo i Oslo, Bergen, Stavanger, Tromsø og Trondheim, som det er sannsynlig at benyttes *i sin helhet* til korttidsutleie gjennom året, altså at det er usannsynlig at boligen kan benyttes som bolig (langtidsleie eller eie) det aktuelle året. For å isolere de som i sin helhet benyttes til korttidsutleie, har vi forsøkt tre grenser boliger som er utleid i henholdsvis minst 90 dager (3 måneder), 180 dager (6 måneder) og 270 dager (9 måneder).

I figurene har vi kun inkludert objekter der hele boligen leies ut, i motsetning til kun ett rom eller deler av boligen.

Videre har vi kun inkludert boligtyper som kunne ha vært leid ut på langsiktige kontrakter i leiemarkedet, for eksempel leiligheter («Apartment», «Serviced apartment», og «Condo»), hus («House» og «Villa»), rekkehus («Townhouse») og hybelleiligheter («Loft» og «Studio»). Vi har ekskludert en rekke andre boligtyper, eksempelvis ulike telt («Tipi» og «Yurt»), hoteller og fremkomstmidler («Boat» og «Camper/RV»). Merk at vi har utelatt boligtyper som det kan tenkes at også kan inneholde noen boliger der det ville vært mulig å bo permanent. Dette gjelder eksempelvis diverse fritidsboliger («Vacation Home», «Tiny house» og liknende).

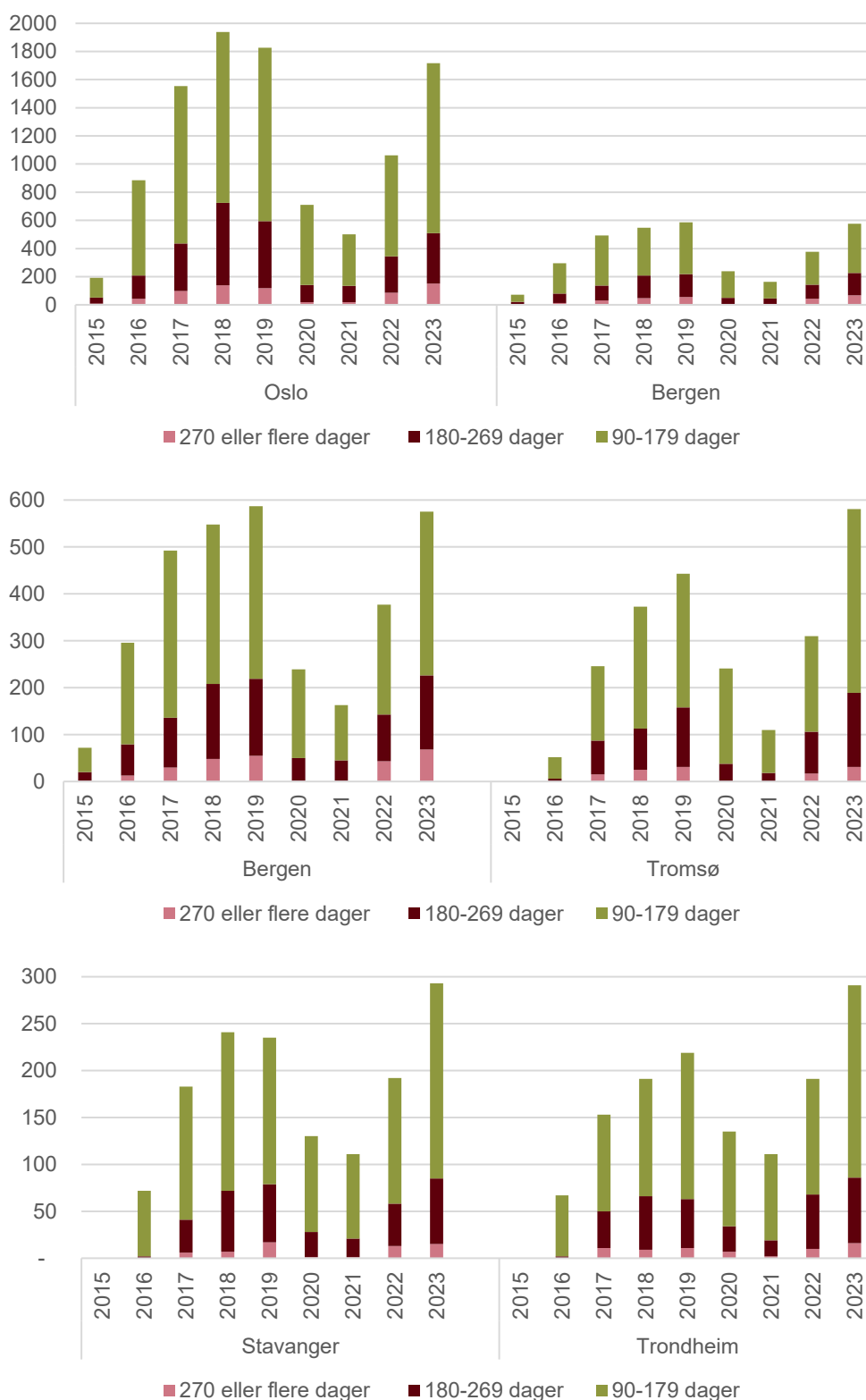
Ettersom det er utleierne som klassifiserer boligen sin i Airbnb og Vrbo, er det mulighet for feilregistrering. Sannsynligvis har vi utelatt boliger som kan benyttes som varig bosted. Videre er det sannsynlig at en del boliger som leies ut til korttidsleie i sin helhet ikke summeres til minst 90 utleide dager i året. Vi forventer derfor at figuren under er en konservativ telling av boliger som er tilgjengelige for korttidsleie gjennom de to tjenestene.

På den andre siden kan det være tilfeller hvor boliger leies ut i minst 90 dager samlet gjennom året selv om noen bor der fast, dersom man er flittig til å bo hos foreldre eller kjæreste, eventuelt på hytte man disponerer, i ferier, helger mfl. Derfor kan det være nyttig å belyse ulike grenser, også 180 og 270 dager total utleie gjennom året.

At antallet boliger som i sin helhet er utleid minst 270 dager i året er betydelig lavere enn minst 90 dager i året, kan henge sammen med at høysesongene for turisme er begrenset gjennom året, slik at det kun er de mest attraktive utleieboligene som har høyere belegg enn 90 dager samlet gjennom året.

Boligene som i sin helhet er utleid i totalt seks måneder eller mer i løpet av et år, er det helt usannsynlig at også kan være et varig bosted. Grensen for hvor lenge man må bo i egen bolig for at den skal regnes som primærbolig ved salg (for at man skal unngå gevinstskatt) er 12 av de siste 24 månedene, altså i snitt 6 måneder i året de siste to årene.

Figur 4.3 Beregnet Antall unike, hele boliger som tilbys for leie via Airbnb og Vrbo, som er reservert for utlån i henholdsvis minst 90, 180 og 270 dager det aktuelle året, og som er boligtyper som kan benyttes som mer varig bosted (primærbolig eller ordinær boligleie), 2015 til 1. oktober 2024.



Note: Boligtypene (på engelsk) som er inkludert er som følger: Apartment, Condominium (condo), House, Loft, Serviced apartment, Studio, Townhouse, Villa. Vi har ekskludert en rekke boligtyper fra dataene som helt opplagt ikke kunne vært en utleiebolig/permanent bosted. Dette gjelder følgende boligtyper (på engelsk): Shepherd's hut, Farm stay, Cabon, Guest Suite, Bungalow, Cottage, Aparthotel, Boutique hotel, Dome house, Caper/RV, Other, Hostel, Hotel, Bed & Breakfast, NA, Yurt, Tipi, Vacation home, Guest house, Casa particular (Cuba), Tent, Tiny house, Boat, Barn, Place, Chalet.
Kilde: Airdna, bearbeidet av SØA

Figurene viser at antallet boliger som utelukkende benyttes til korttidsleie i de store byene økte raskt i årene før koronapandemien. Etter fallet i pandemien har økningen igjen skutt fart, og overgikk allerede i 2023 nivåene fra før pandemien i flere av byene. Kun i løpet av det siste fulle året i datasettet (2023) har antallet slike boliger skutt i været. Tabellen under viser den prosentvise økningen av boliger som er utleid minst 180 dager per år i byene i henholdsvis i 2023 og perioden 2016-2023. For Tromsø har slike utleieobjekter vokst med 958 prosent i perioden 2016-2023.

Tabell 4.1 Prosentvis økning i antall unike, hele boliger som leies ut via Airbnb og Vrbo i minst 180 dager per år, og som er boligtyper som kan benyttes som mer varig bosted (primærbolig eller ordinær boligleie)

	Oslo	Bergen	Stavanger	Tromsø	Trondheim
Siste år (2022-2023)	60 %	52 %	55 %	88 %	75 %
2016-2023	86 %	79 %	286 %	958 %	310 %

Kilde: AirDNA, beregnet av SØA

4.4 Flere leier bolig

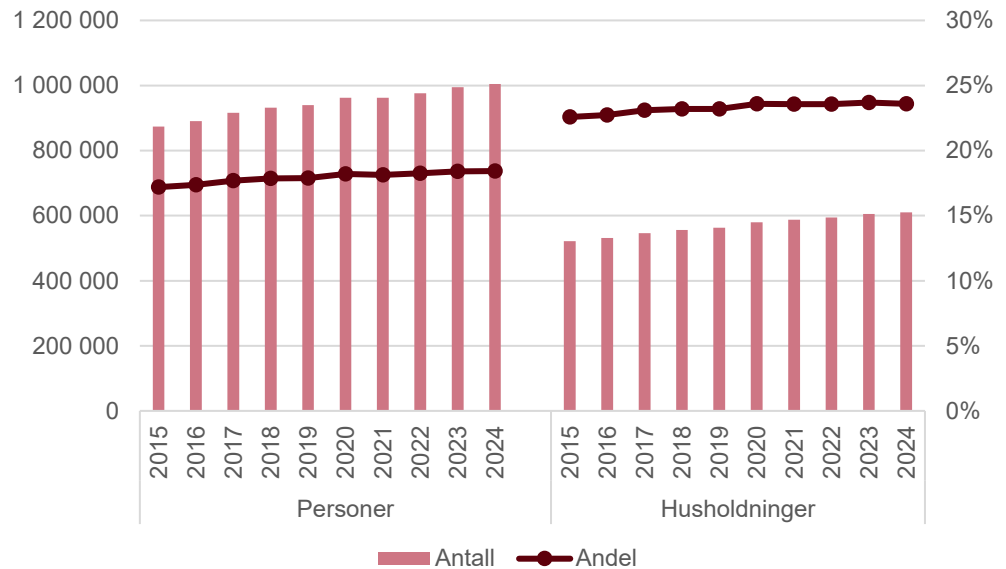
Andelen som leier har økt, både når vi ser på husholdninger personer. Det har med andre ord vært en vridning mot at flere bor i en leid bolig, se Figur 4.4.

På landsbasis i 2015 var andelen husholdninger som leier 22,6 prosent, mens den i 2024 var 23,6 prosent, altså en økning på ett prosentpoeng på nesten ti år. I antall har det blitt nesten 90 000 flere husholdninger som leier i samme periode.

Andelen som leier er også høyere blant husholdninger enn blant personer, og økningen i andelen som leier de siste ti årene er høyere blant husholdningene. Dette peker mot at leie er vanligere blant små husholdninger.

At både andelen og antallet husholdninger som leier øker, betyr at etterspørselen etter leieboliger har økt. Uten en tilsvarende økning i tilbudet av leiebolig, vil dette medføre et økt press i leiemarkedet.

Figur 4.4 Antall og andel av hhv. personer og husholdninger som leier i hele Norge, 2015-2024.



Kilde: SSB tabell 11084 og 11038

4.5 Færre flytter til leid bolig

Statistikk for omfang og utvikling i flytting kan belyse mange av forholdene som kan knyttes til fortregning på leiemarkedet.

Direkte fortregning er at man ikke kan fortsette å bo i nåværende leiebolig. Direkte fortregning vil vi dermed kunne identifisere som en flytting. For å analysere flytting benytter vi microdata.no.

Vi har indentifisert personer over 25 år, som bor i en annen bolig et år sammenlignet med året før, ved hjelp av kjennetegn ved boligen.

I Microdata.no finnes det ingen variabler som angir om en person eller husholdning har flyttet. Vi har derfor definert en flytting ved at en person bor i en bolig med andre kjennetegn med hensyn til bygningstype, byggeår og bruksareal et år sammenlignet med året før.²⁵

Vi ekskluderer personer som er 25 år eller yngre ettersom denne gruppen i stor grad består av studenter. Studenter utgjør en særskilt gruppe på leiemarkedet, som ofte skiller seg vesentlig fra andre leietakere når det gjelder både etterspørsel og tilbud. Studentenes leieforhold er typisk midlertidige og knyttet til utdanningsperioden, slik at deres flyttemønster ikke nødvendigvis gir uttrykk for tilgang på ulike markeder eller fortregning. Mange studenter er dekket av egne boligtilbud gjennom studentsamskipnader og studentboligstiftelser, som fungerer i et separat delmarked og ikke er direkte sammenlignbart med det ordinære private utleiemarkedet. Studentboligmarkedet har ofte egne prisnivåer, tilskuddsordninger og reguleringer, som gjør at dynamikken mellom tilbud og etterspørsel skiller seg

²⁵ Dette innebærer at i noen særtilfeller vil vi ikke fange opp flyttingen. Det kan for eksempel gjelde i tilfeller der en person flytter flere ganger mellom boliger i løpet av et kalenderår, eller flytter til en annen bolig, men som har like kjennetegn med hensyn til bygningstype, byggeår og bruksareal.

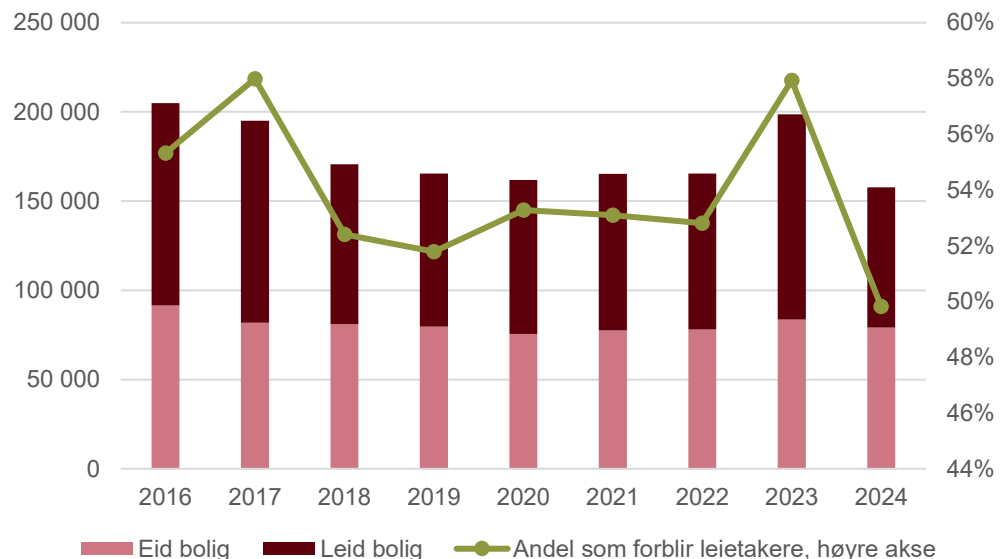
fra det ordinære leiemarkedet. Å inkludere studenter ville derfor kunne gi et misvisende bilde av fortrenkningseffekter.

Figur 4.5 Figur 4.5 viser antall personer som flyttet fra leid bolig, fordelt på om de flytter til en ny leiebolig eller en eid bolig, fra 2016 til 2024. Etter en nedgang i samlet antall leieboere som flytter de første to-tre årene, er bildet temmelig stabilt til og med 2022. I 2023 kom det en kraftig økning, som ble mer enn reversert i 2024, som hadde det laveste antall flyttinger fra leid bolig i perioden.

Andelen leietakere som flytter til ny leiebolig er illustrert ved den grønne linjen i Figur 4.1. Den viser et liknende mønster, med en kraftig økning i 2023 og fall til et lavt nivå i 2024.

2024 var både antall som bor i leid bolig og andelen som forblir leietaker på det laveste i observasjonsperioden. Det kan tyde på at det er blitt vanskeligere å få leiebolig, og kan være indikasjoner på økt fortrenkning, men det kan også skyldes en bevegelse fra leie til eie.

Figur 4.5 Antall personer som flytter fra en leid bolig til hhv. en eid eller leid bolig (søyler, venstre akse), og andel som flytter fra en leid bolig til en annen leid bolig.



Kilde: Microdata.no

Note: Kun personer over 25 år er inkluderte.

Utviklingen er lik på tvers av innvandringsstatus (hvorvidt man selv er født i Norge eller utlandet og hvorvidt foreldrene er født i Norge eller utlandet). Ettersom vi har betinget på at personen flyttet fra en leid bolig i Norge fra året før til en annen eid eller leid bolig i Norge det aktuelle året, vil nyankomne flyktninger ikke komme med. Flyktninger kommer først med når de flytter fra sin første til sin neste bolig i Norge.

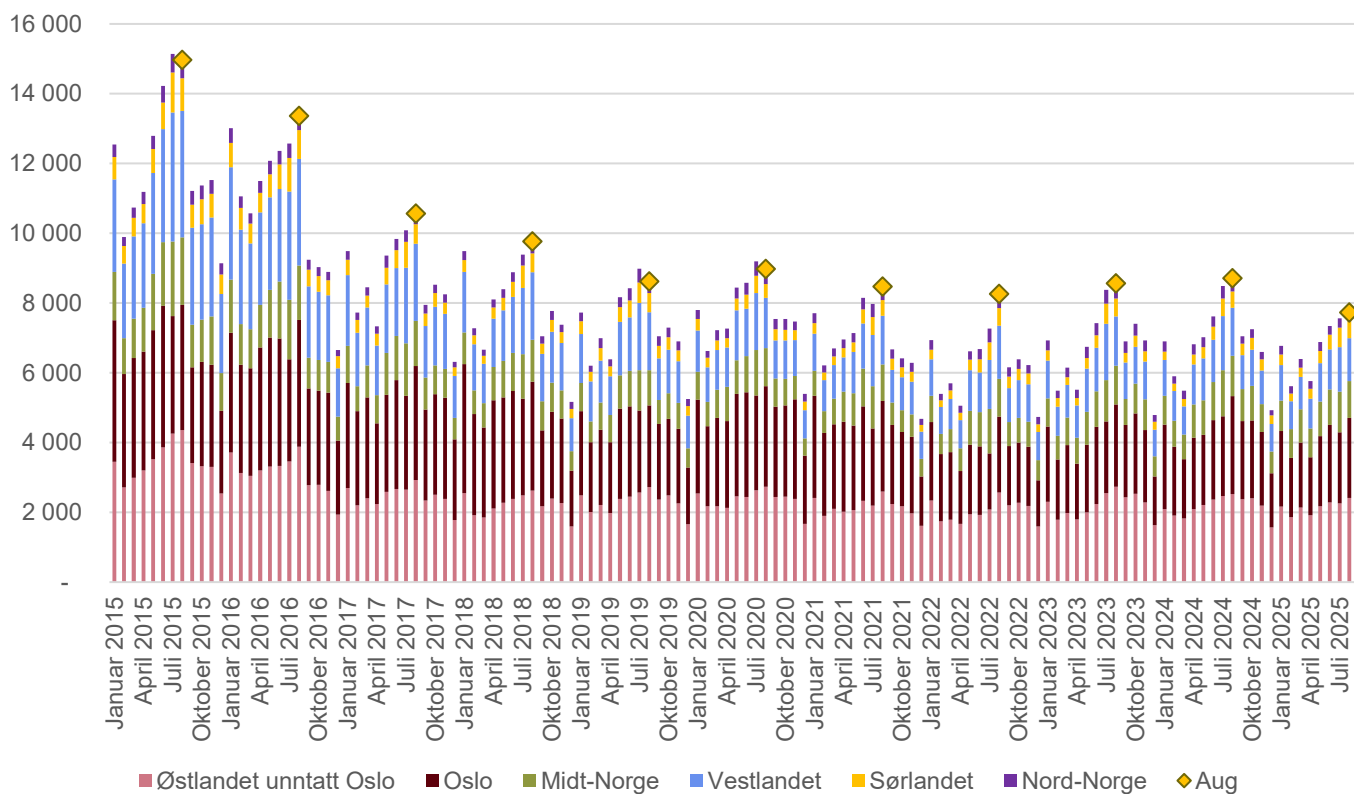
4.6 Færre annonserte utleieboliger

Finn.no er den største digitale markedsplassen i Norge for formidling av leieboliger. Statistikk fra Finn.no kan dermed gi verdifull innsikt om leiemarkedene i Norge.

SØA har fått tilgang på data fra Finn.no for antall annonserte utleieboliger og gjennomsnittlig antall aktive dager per annonsering for bydeler i Oslo, et utvalg byer i Norge samt for alle fylker i Norge.²⁶

Antall annonserte utleieboliger og utvikling i dette over tid indikerer hvorvidt tilgangen på utleieboliger er god og hvorvidt den har blitt bedre, dårligere eller er uendret. Alt annet likt, kan et fall i annonserte utleieboliger indikere økt press og dermed økt risiko for fortregning i leiemarkedet.

Figur 4.6 Antall annonseringer for utleieboliger på Finn.no i Norge, fordelt etter landsdeler med Oslo for seg (stabilede søyler), samt totalt antall annonseringer i hele Norge i august hvert år (indikator), januar 2015 til august 2025.



Note: Østlandet unntatt Oslo inkluderer Akershus, Buskerud, Innlandet, Telemark, Vestfold og Østfold. Sørlandet inkluderer kun Agder. Vestlandet inkluderer Rogaland og Vestland. Midt-Norge inkluderer Møre og Romsdal og Trøndelag. Nord-Norge inkluderer Nordland, Troms og Finnmark.
Kilde: Finn.no

Gjennomsnittlig antall aktive dager per annonserte utleiebolig viser hvor lenge en bolig er tilgjengelig på markedet, ofte omtalt som liggetid. Kortere liggetid indikerer høy etterspørsel etter utleieboliger, og dermed også økt risiko for at noen vil ha utfordringer med å finne seg en leiebolig, og dermed kunne bli fortregnt.

Figur 4.6 viser antall annonserte utleieboliger på Finn.no i Norge fordelt etter landsdeler månedlig fra januar 2015 til august 2025. De stabilede søylene for hver landsdel gir til sammen totalt antall annonseringer av utleieboliger for hele Norge. For å synliggjøre variasjoner mellom år, har vi lagt til en indikator

²⁶ Før 2018 finnes ikke direkte data om aktive annonser; et proxy ble brukt basert på sidevisninger (45 dagers standardperiode, spikes og trafikkmønstre). Etter 2018 registreres aktiv-status direkte. Proxy gir små avvik (f.eks. -10,2 % i Oslo 2018, -1,74 % totalt).

som viser antall annonserte utleieboliger i hele Norge i august hvert år, som er måneden med høyest aktivitet.

Tilbudet av utleieboliger via Finn.no er desidert høyest på Østlandsområdet, og spesielt i Oslo. Variasjoner mellom områder i Norge kan både henge sammen med faktiske forskjeller i tilbudet, men også i geografiske forskjeller i hvordan utleieboliger formidles. Sannsynligvis benyttes digitale markedsplasser i mindre grad i distriktene. Basert på intervjuer med kommuner og utleieaktører i andre prosjekter, blant annet i «Tiltak for mer velfungerende leiemarkeder i distriktskommuner» som SØA gjør i oppdrag for Husbanken og Distriktssenteret, er det vanligere i distriktskommuner for leietakere og utleiere å finne hverandre gjennom nettverk og muntlig spredning i lokalsamfunnet. I så fall fremstår distriktsområder som mindre utleiemarkeder enn de i realiteten er.

Vi ser at det er en betydelig sesongvariasjon gjennom året. Antall annonserte utleieboliger er ofte på det laveste nivået gjennom året sent på vinteren/tidlig på våren, og øker gjennom våren og sommeren. Det annonseres flest utleieboliger i juli/august.

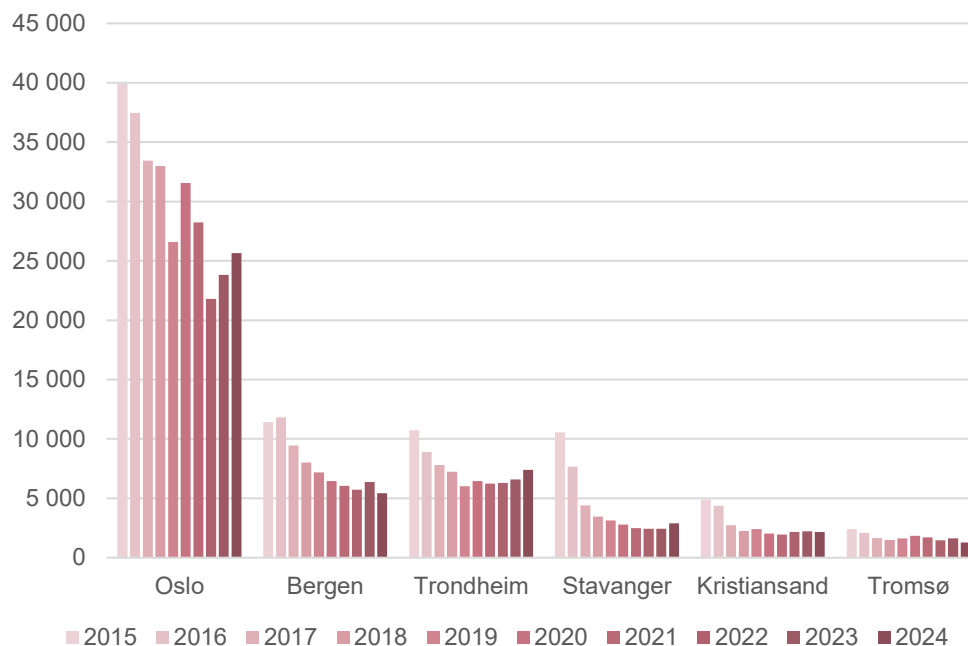
Figuren viser at det har vært en nedgang i antall annonserte utleieboliger gjennom perioden, til og med 2022. Deretter økte antallet noe i 2023 og 2024. Når vi ser på antallet til og med august hvert år, er 2025 det svakeste året med unntak for 2022. Samtidig har antallet leietakere økt med rundt 65 000 personer fra 2019 til 2024 (se kapittel 2.2.2). Totalt ble det annonsert i underkant av 5 500 færre utleieboliger i 2024 sammenlignet med 2019. Dette kan tyde på at spesielt utsatte grupper (de med lave inntekter og som kan ha høyere risiko for diskriminering, se kapittel 2.2.4) kan ha større utfordringer med å finne seg egnede leieboliger nå sammenlignet med tidligere.

Figur 4.7 viser antall annonserte utleieboliger på Finn.no årlig for seks utvalgte byer; Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger, Kristiansand og Tromsø. Vi ser at tilbudet av utleieboliger via Finn.no er betydelig høyere i Oslo enn i de andre byene. Deretter følger Bergen og Trondheim, der antallet har ligget rundt 6-7 000 de siste årene, Stavanger og Kristiansand med 2-3 000. Tromsø er det minste markedet blant disse byene, med rundt 1 500 annonserte utleieboliger på Finn.no.

I samtlige byer har det vært et klart fall i antall annonserte utleieboliger på Finn.no i perioden fra 2015 til 2024 samlet. Bortsett fra i Trondheim, er det også færre annonserte utleieboliger i 2024 enn i 2019. I Oslo, Trondheim og Stavanger har det imidlertid vært en liten oppgang de siste årene.

Overordnet er bildet dermed det samme for storbyene som for landet samlet: antall annonser indikerer en reduksjon i tilbudet av leieboliger over tid.

Figur 4.7 Antall annonseringer for utleieboliger på Finn.no etter utvalgte byer i Norge, 2015 til 2024.



Kilde: Finn.no

Figur 4.8 viser antall annonserte utleieboliger på Finn.no årlig for bydelsområder i Oslo. Vi ser at tilbudet av utleieboliger via Finn.no er betydelig høyere i Indre by-områdene enn i de Ytre by-områdene. I 2024 er Indre by øst det største markedet, etterfulgt av Indre by vest. Marka og Ytre by sør er de minste.

I samtlige byområder har det vært en nedgang i antall annonserte utleieboliger på Finn.no i perioden fra 2015 til 2022, etterfulgt av en økning. Også på dette nivået gjenfinner vi dermed mønsteret som indikerer at tilbudet av leieboliger er redusert over tid, selv om det har økt litt de siste par årene.

Figur 4.8 Antall annonseringer for utleieboliger på Finn.no, etter områder i Oslo, 2015 til 2024.



Note: Marka er utelatt
Kilde: Finn.no

Figur 4.9 Gjennomsnittlig antall aktive dager per oppføring for utleieboliger på Finn.no fordelt etter områder i Oslo, 2015 til 2024.



Note: Gjennomsnittlig antall aktive dager for områdene i Oslo er vektet ved antall oppføringer og gjennomsnittlig antall klikk per oppføring for bydelene i Oslo. Marka er utelatt.
Kilde: Finn.no

Figur 4.9 viser gjennomsnittlig antall aktive dager per oppføring for utleieboliger på Finn.no fordelt etter områder i Oslo. Antall aktive dager i snitt per annonse har vist en fallende trend de siste årene i alle områdene i Oslo, men spesielt i Ytre by vest, som består av St. Hanshaugen, Ullevål, Bygdøy, Frogner, Uranienborg, Majorstuen og Sogn. Det er også i dette området i Oslo at fallet i annonserte utleieboliger på Finn.no, altså i tilbudet, har vært størst, se Figur 4.9. Dette betyr at boligene i gjennomsnitt blir raskere leid ut, som er konsistent med at presset i leiemarkedet har økt

4.7 Færre utleieboliger

Statistikk fra Ambita beregnet av SØA på oppdrag fra NEF viser at det har vært et betydelig nedslag av boliger som i stor grad har vært benyttet til utleie (SØA, 2025b). Dette omtales også i kapittel 2.2.1. Nedgangen i antall både privateide sekundærboliger og boliger eid av AS har fortsatt gjennom første halvår 2025. Det er særlig tydelig i Oslo, der det har vært en kraftig nedgang i sekundærboliger siden 2019 og AS-eide boliger de siste to årene. I landet utenom Oslo faller også antallet sekundærboliger, mens antall AS-eide boliger flatet ut i fjor sommer etter å ha økt klart.²⁷

Det er flere årsaker til nedgangen i slike (potensielle) utleieboliger, først i sekundærboliger og etter hvert i boliger eid av foretak. En årsak kan være at formuesbeskatningen på sekundærbolig har økt. Selv om husleiene har økt, gjør imidlertid høye renter og høye boligpriser det vanskelig å regne hjem kjøp av bolig for utleie i dagens marked, spesielt i Oslo. Det demper etterspørselen etter sekundærboliger.

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

Disse tallene støtter og forklarer indikasjonene på en svakere tilbudsside i leiemarkedet dokumentert over, spesielt i Oslo.

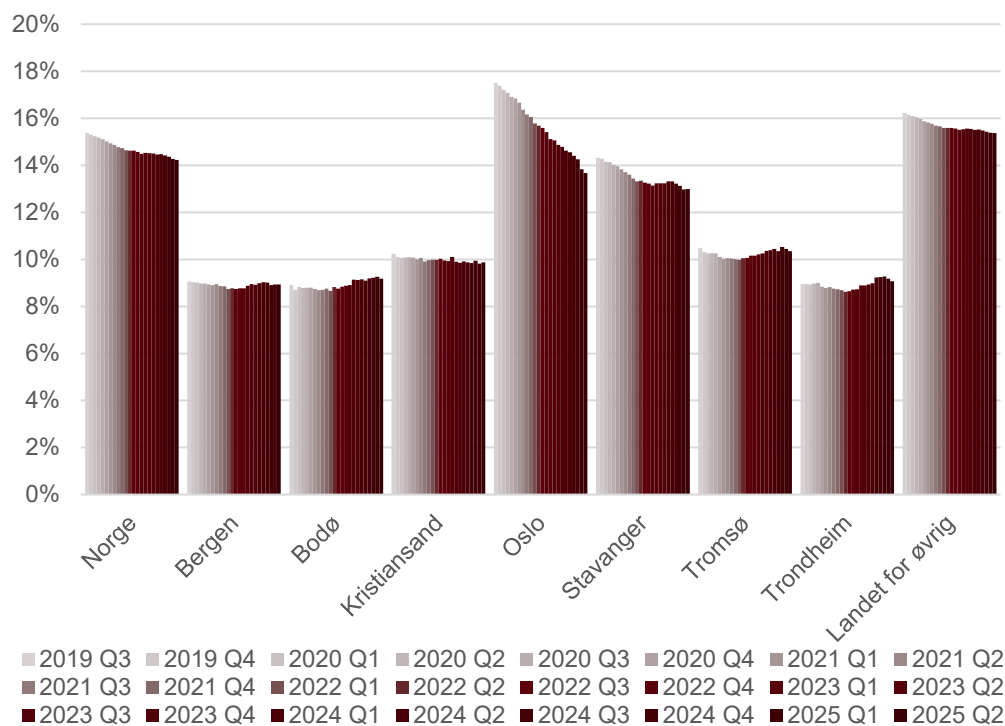
Tallene viser at det har vært en økning i antall kommunale boliger siden 2023, som avlaster leiemarkedet noe. Det har også vært en økning i antall studentboliger. Dette bidrar til å redusere presset.

I tillegg kommer utleieboliger som er en del av utleiers egen bolig. Dette er typisk (og omtales ofte som) sokkelboliger, men kan også være for eksempel del av en leilighet, med eller uten egne fasiliteter som bad og kjøkken. Slike boliger utgjør om lag 1/3 av utleieboligene i Norge. I motsetning til sekundærboliger og profesjonelt eide utleieboliger, som blir mindre attraktive for utleier når vedlikeholds- og rentekostnader øker, er slike kostnader faste for utleiere av sokkelboliger, samtidig som inntektsbehovet øker. Når kostnadene øker kan det dermed slå ut i at profesjonelle eiere og sekundærboligeiere selger seg ut, som dokumentert her, så blir det mer attraktivt å leie ut sokkelbolig, se SØA (2024b). Dessverre finnes det ikke data på tidsutvikling i antall sokkelboliger. Vi inkluderer likevel denne kategorien

²⁷ Boliger eid av nordmenn i utlandet falt klart fra 2023 til 2024, men har i stor grad flatet ut fra 2024 til 2025. Boliger eid av utlendinger bosatt i utlandet har vært stabilt over toårsperioden, mens boliger eid av utenlandske foretak har økt noe.

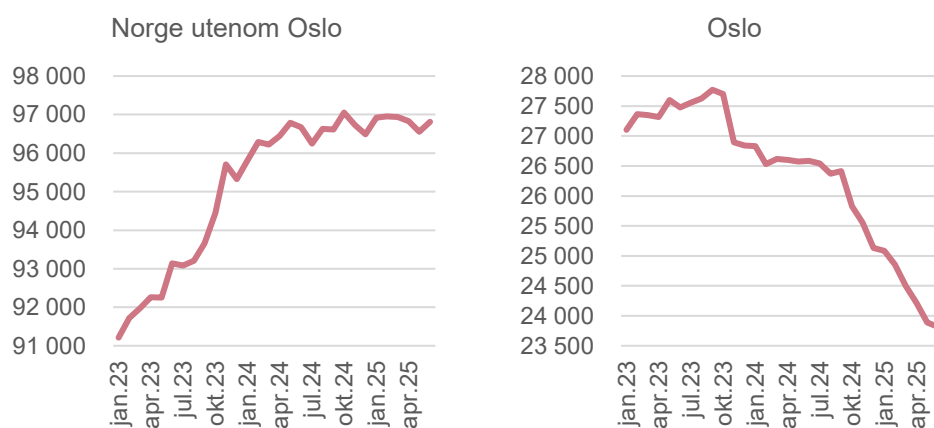
boliger i indikatorsettet, basert på antakelsen om at tilbudet øker når bokostnadene øker.

Figur 4.10 Sekundærboliger i Norge, større byer og landet for øvrig. Andel av boligmassen. 2019 Q3 – 2025 Q2.



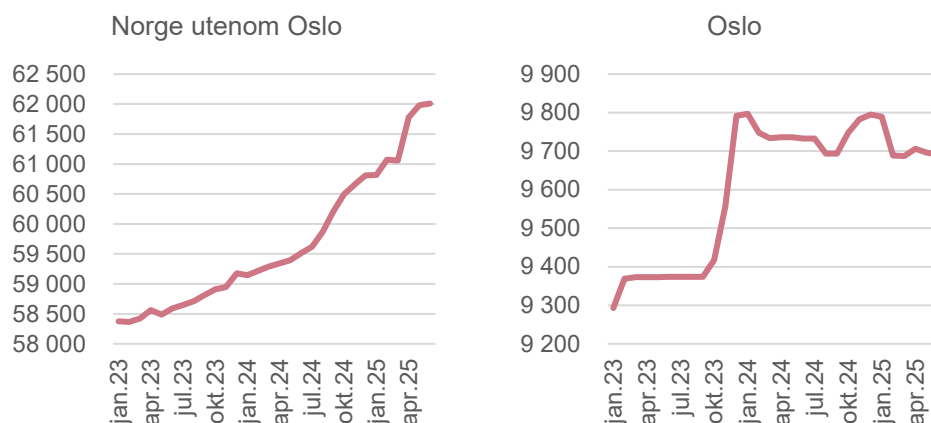
Kilde: NEF, SØA og Ambita: <https://nef.no/historisk-boligstatistikk/>

Figur 4.11 Antall boliger eid av AS. Jan 23 - jun 25.



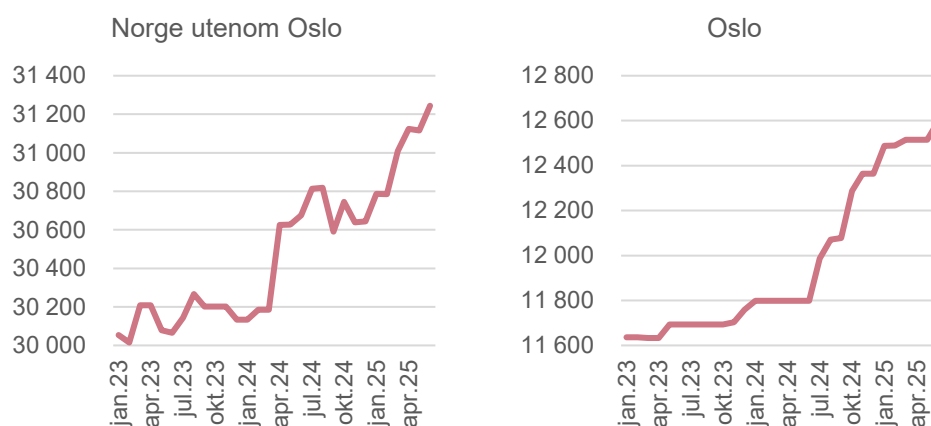
Kilde: NEF, SØA og Ambita: <https://nef.no/historisk-boligstatistikk/>

Figur 4.12 Antall kommunalt eide boliger. Jan 23 - jun 25.



Kilde: NEF, SØA og Ambita: <https://nef.no/historisk-boligstatistikk/>

Figur 4.13 Antall studentboliger. Jan 23 - jun 25.



Kilde: NEF, SØA og Ambita: <https://nef.no/historisk-boligstatistikk/>

4.8 Trangboddhet og fortrenkning

Trangboddhet kan være en indikator på fortrenkning i leiemarkedet både ved direkte og indirekte fortrenkning.

Dersom man må flytte til en bolig hvor man blir trangbodd, kan det indikere at man flytter fordi man må, eller at det er så dårlig tilgang på egne boliger at man ender med å måtte flytte til en uegna bolig, altså en for liten bolig.

Når fortrenkning i leiemarkedet ikke arter seg som en flytting, men heller at man må bli boende i en bolig som ikke er egnet (for eksempel fordi den blir for liten ved familieforøkelse), vil dette komme til uttrykk ved at flere leietakere generelt blir trangbodde.

4.8.1 Antall og andel leietakere som bor trangt

Å få det dårligere ved en flytting kan indikere at man flyttet fordi man måtte og ikke fordi man ønsket. Dermed kan flyttinger fra en romslig til en trang bolig indikere at flyttingen er forbundet med fortrenkning fra den første boligen.

Tekstboks 4.1 Trangboddhet

Husholdninger regnes som trangbodd dersom: 1. Antall rom i boligen er mindre enn antall personer eller én person bor på ett rom, og 2. Antall kvadratmeter (p-areal) er under 25 kvm per person.

Kilde: SSB

Figur 4.14 viser antall og andel som bor trangt hhv. blant husholdninger som leier og eier bolig hhv. i hele Norge og i Oslo. Både i hele Norge og i Oslo ser vi at utviklingen over tid har vært en økning av leietakere som er trangbodde, mens utviklingen for boligeiere har vært svakt fallene og mer stabil. Både blant boligeiere og -leiere er det mer vanlig å være trangbodd i Oslo enn i Norge samlet sett, og andelen som bor trangt er betydelig høyere blant leietakere enn blant de som eier boligen de bor i.

Figur 4.14 Antall (søyler, venstre akse) og andel (linje, høyre akse) som bor trangt blant hhv. husholdninger som leier og eier, i helge Norge og Oslo, 2015 til 2024.

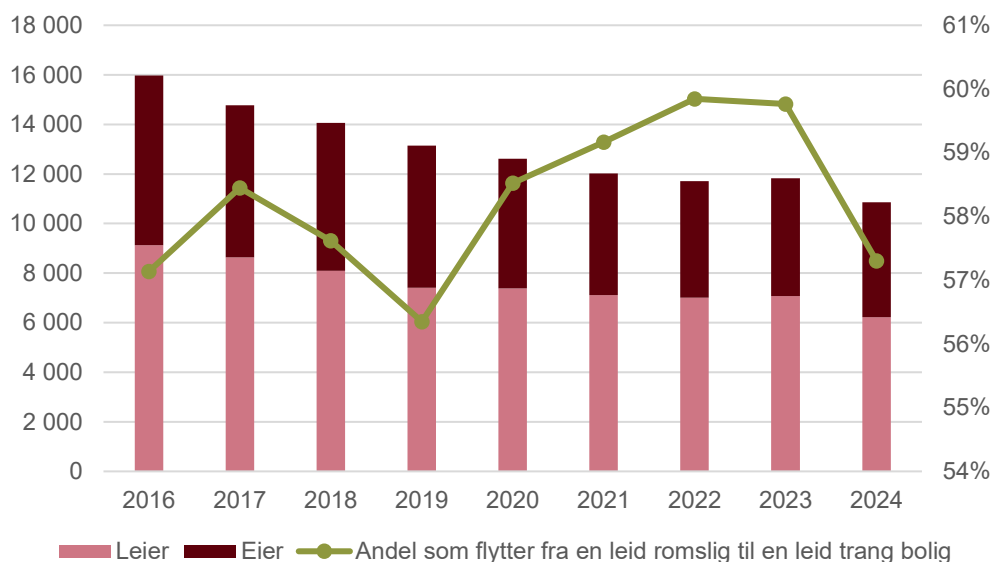


Kilde: SSB tabell 11091

Figur 4.15 viser utviklingen for personer som i året før bodde romslig i en leid bolig, for så å flytte og ble trangbodd til hhv. en eid eller leid bolig det aktuelle året.

I perioden 2019 til 2023 var det en økning i andelen av leietakerne som flyttet fra en romslig leiebolig til en trang leiebolig. Andelen falt igjen til like over 2019-nivå i 2024.

Figur 4.15 Antall personer flytter fra en leid bolig hvor de bor **romslig** til hhv. en eid eller leid bolig hvor de bor **trangt** det aktuelle året (søyler, venstre akse), og andel som flytter fra en leid romslig bolig til en leid trang bolig (linje, høyre akse).



Kilde: Microdata.no

Note: Kun personer over 25 år er inkluderte. Se tekstboks 4.1 for definisjon av å bo romslig eller trangt.

4.8.2 Antall og andel leietakere som bor i kollektiv

Andelen personer som bor i kollektiv kan være en indikator på fortrenghing i leiemarkedet både ved direkte og indirekte fortrenghing. Når fortrenghing i leiemarkedet ikke arter seg som en flytting, men heller at man må bli boende i en bolig som ikke er egnet (for eksempel ved at man må dele boligen med personer utenfor husstanden), vil dette komme til uttrykk ved at flere personer blir boende i kollektiv istedenfor å bli en selvstendig husstand i egen bolig. Ved direkte fortrenghing, altså når man blir nødt til å flytte fra boligen man bor i, kan mangelen på rimelige, egne leieboliger gjøre at flere flytter i kollektiv. Slik kan andelen som bor i kollektiv være en indikator på både direkte og indirekte fortrenghing.

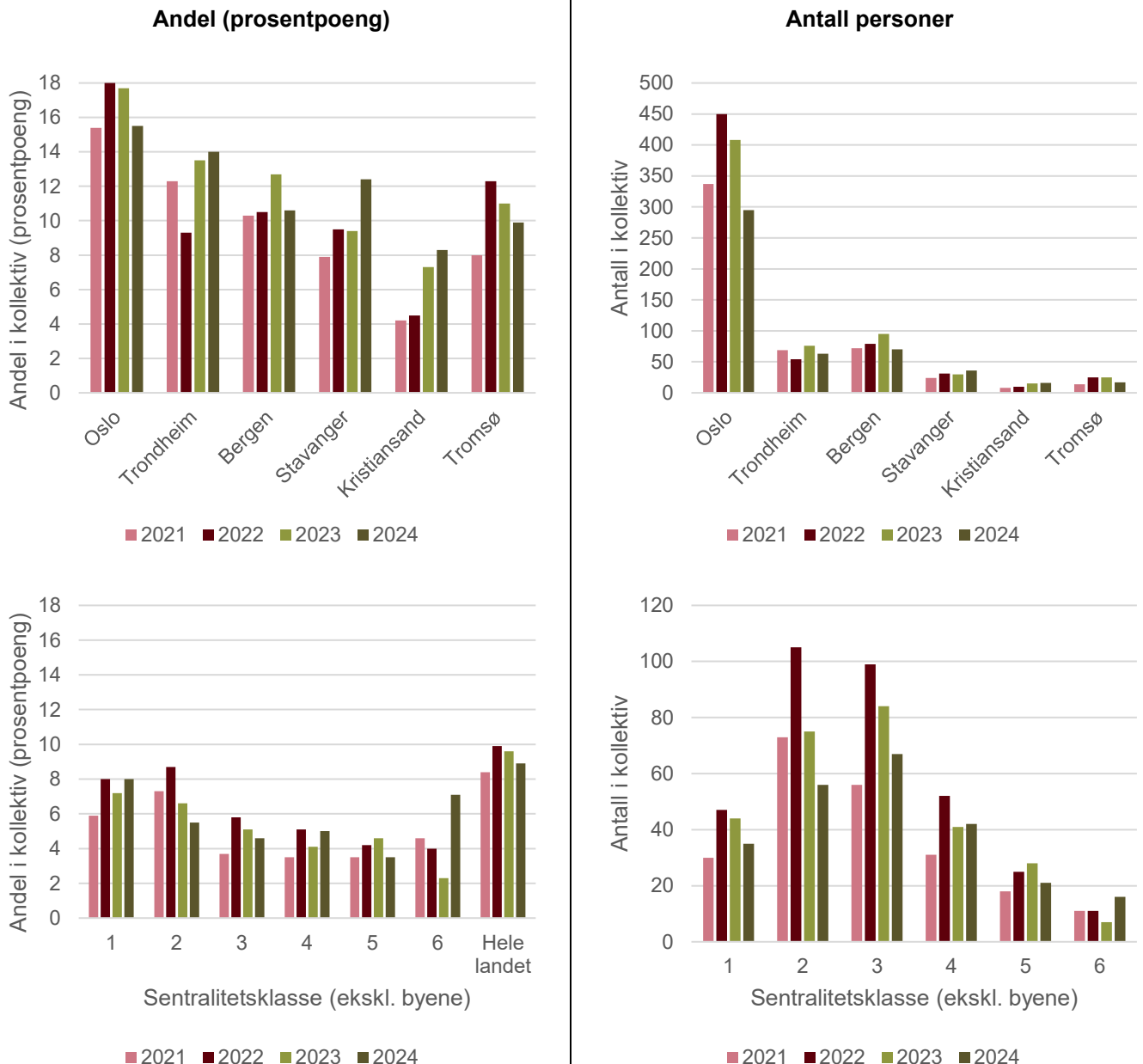
I figurene under oppsummerer vi tall fra SSBs leiemarkedsundersøkelse i årene 2021-2022.

Som i tidligere delkapitler ekskluderer vi personer som er 25 år eller yngre ettersom denne gruppen i stor grad består av studenter. Videre ekskluderer dataene personer som er over 25 år som bor i en bolig tilknyttet en studentsamskipnad eller studentboligstiftelse. Studenter utgjør en særskilt gruppe på leiemarkedet, som ofte skiller seg vesentlig fra andre leietakere når det gjelder både etterspørsel og tilbud. Studentenes valg av kollektiv som boform skyldes trolig i større grad preferanser, eksempelvis et ønske om å opprette et sosialt nettverk i en ny by, sammenliknet med andre grupper i

befolkningen. Dersom valget om å i bofellesskap er et ønske, vil antall og andel personer i kollektiv være en dårlig indikator på fortrengning.

Videre er mange studenter dekket av egne boligtilbud gjennom studentsamskipnader og studentboligstiftelser, som fungerer i et separat delmarked og ikke er direkte sammenlignbart med det ordinære private utleiemarkedet. Studentboligmarkedet har ofte egne prisnivåer, tilskuddsordninger og reguleringer, som gjør at dynamikken mellom tilbud og etterspørsel skiller seg fra det ordinære leiemarkedet. Å inkludere studenter ville derfor kunne gi et misvisende bilde av fortrengningseffekter.

Figur 4.16 Andel and antall respondenter i Leiemarkedsundersøkelsen som bor i kollektiv etter bostedsby eller -sentralitetsklasse

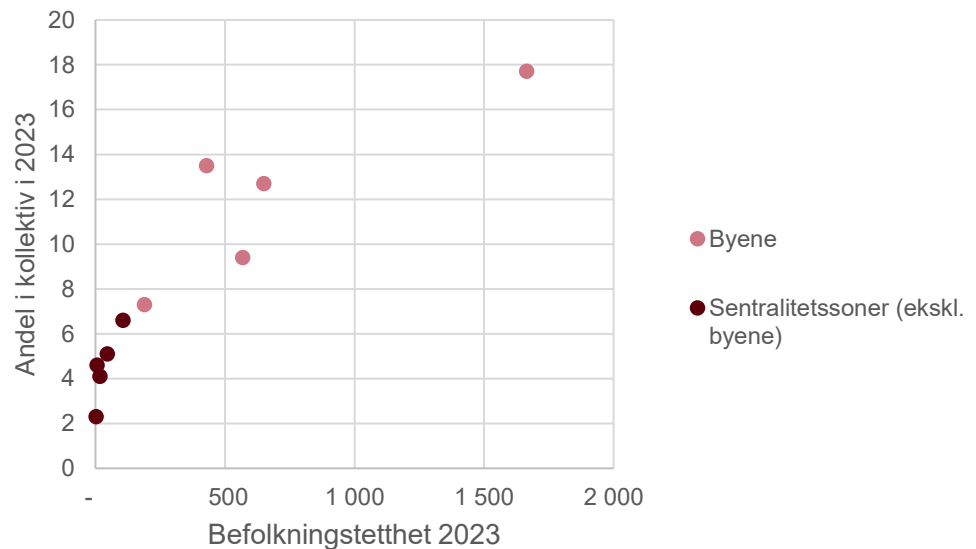


Kilde: Leiemarkedsundersøkelsen

Note: Byene er ekskludert fra sentralitetsklassene. Nordre Follo er flyttet fra sentralitetsklasse 1 til 2 fra 2024

Tall fra Leiemarkedsundersøkelsen indikerer at andelen personer som bor i kollektiv avtar med sentralitet; i byene er det en høyere andel personer som bor i kollektiv, sammenlignet med mindre sentrale områder. Denne statistiske sammenhengen er illustrert i figuren under. Ettersom dataene kun inkluderer personer over 25 år som ikke bor i studentboliger, kan tallene indikere at flere personer blir boende i upassende boliger i byer og mer sentrale områder.

Figur 4.17 Sammenheng mellom befolkningstetthet (befolkning per km² landareal) og andel respondenter i kollektiv i 2023 for henholdsvis byene i figuren over og sentralitetssonene ekskl. disse byene



Kilder: SSB-tabell 11342 (Areal og befolkning, etter region, statistikkvariabel og år), SSBs oversikt over klassifikasjon av sentralitet per kommunenummer²⁸, samt SSBs befolkningsundersøkelse

Når det gjelder utviklingen i andelen av respondentene som bor i kollektiv over tid, viser dataene stor lokal variasjon (venstre kolonne i figuren). I noen byer og sentralitetssoner (eksempelvis Oslo og Tromsø) ser andelen som bor i kollektiv ut til å ha gått gradvis ned siden 2022. Tallene for landet som helhet følger samme mønster, men dette drives i hovedsak av utviklingen i Oslo, ettersom det er svært mange respondenter som bor i Oslo i undersøkelsen. Andre steder (Trondheim, Stavanger og Kristiansand) har andelen respondenter som bor i kollektiv økt gradvis de siste årene. Det er derfor ikke entydig hvorvidt denne indikatoren på fortregning viser forbedring eller forverring over tid.

4.9 Flere som trenger offentlig hjelp?

En økning i antallet husholdninger som har behov for offentlig hjelp kan være en indikasjon på at flere husholdninger har blitt presset ut av det private leiemarkedet. Selv om det også kan være andre årsaker til endringer i antall søkere som trenger hjelp, kan både antall søkere og antall leietakere i kommunale boliger være relevante indikatorer for fortregning. Videre vil det

²⁸ Se csv-fil på SSBs nettside:
<https://www.ssb.no/klasse/klassifikasjoner/128/korrespondanser/1417>

også være relevant å undersøke utviklingen i annen kommunal hjelp knyttet til bolig, samt midlertidige botiltak.

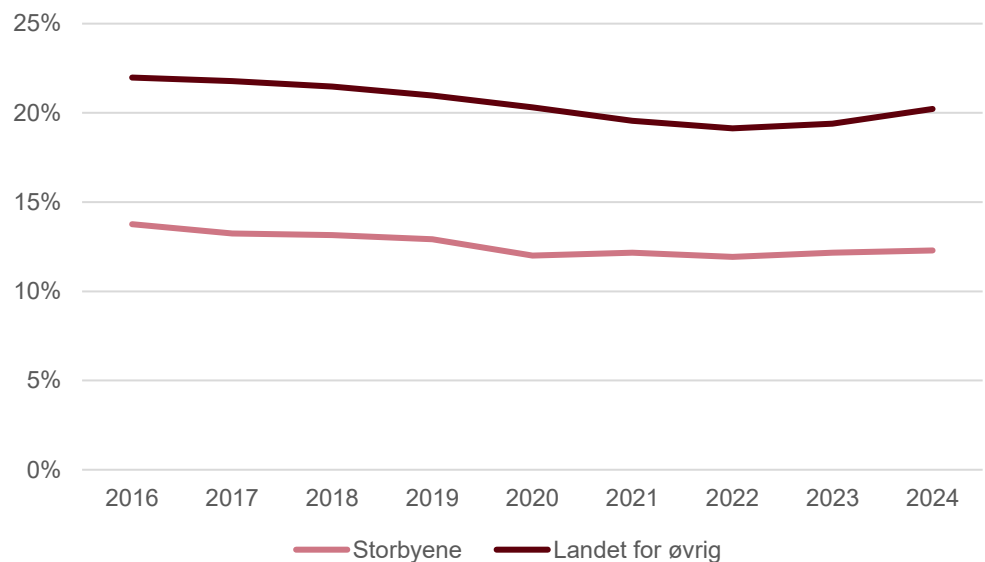
I det følgende gjør vi først rede for utviklingen i søknader om kommunal bolig. Deretter undersøker vi utviklingen i annen kommunal hjelp knyttet til bolig, og midlertidige botiltak.

4.9.1 Utvikling i søknader om kommunal bolig

Overordnet utvikling

Figur 4.18 viser utviklingen i leie av kommunal bolig i henholdsvis storbyene og landet for øvrig. Det er i denne sammenheng viktig å bemerke at antallet kommunale boliger har økt i løpet av perioden, som vist i kapittel 4.7. Imidlertid har andelen av leietakerne som leier kommunale boliger vært relativt stabil, med en svak nedgang i løpet av perioden. Dette betyr at *antallet* husholdninger i kommunale boliger har økt. Videre viser figuren at det er en stabil forskjell på andelen av leietakere i kommunalt disponerte boliger mellom storbyene og landet for øvrig. I storbyene utgjør denne gruppen 12-14 prosent av det totale antallet leietakere, mens gruppen utgjør 19-22 prosent av leietakerne i landet for øvrig.

Figur 4.18 Andel av leietakere som leier en kommunalt disponert utleiebolig. 2016-2024



Kilde: SSB tabell 12008 og 11084

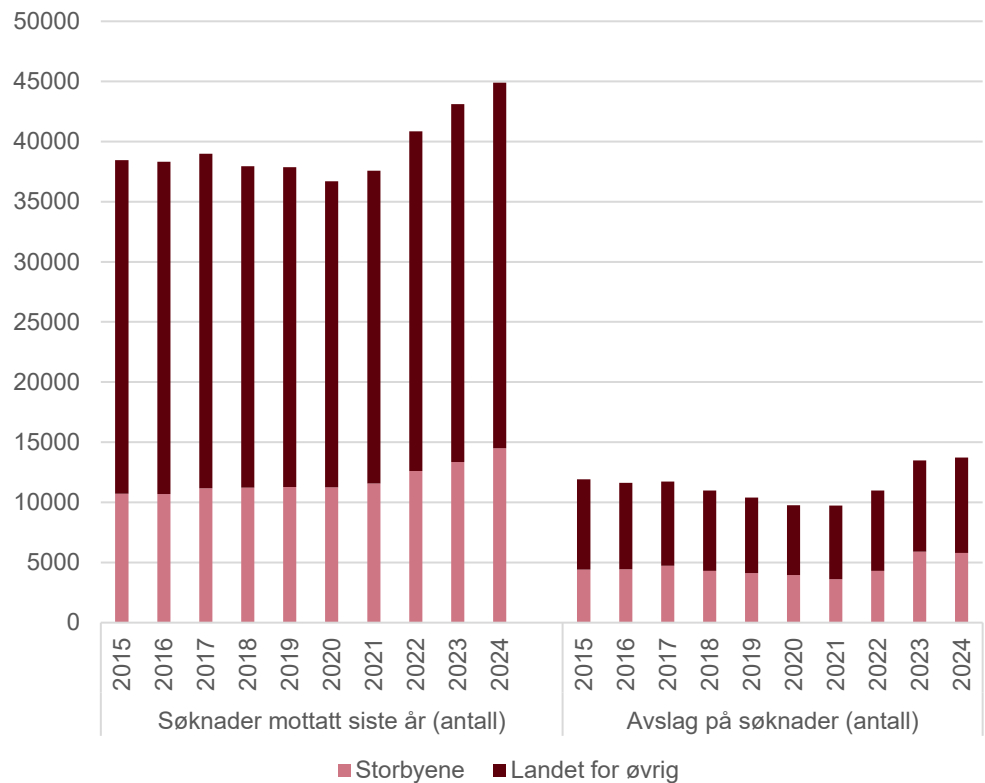
Note: Brøken er antall utleide boliger av kommunalt disponerte utleieboliger per 31.12. i år t delt på antall husholdninger som leier bolig per 1.1 i år t+1.

Det er ikke kun andel og antall leietakere i kommunalt disponerte boliger som gir informasjon om eventuell fortrenghing. Også antallet søknader (uavhengig av hvorvidt de har blitt innvilget) har informasjonsverdi. Dette er fordi valget om å søke om kommunal bolig er et mål på hvor presset husholdningene føler seg i leiemarkedet. Dersom mange husholdninger har problemer med å lykkes i et privat leiemarked, kan dette føre til en økning i søknader om støtte. Antallet søknader kan derfor være en indikator på fortrenghing i det private leiemarkedet.

Figur 4.19 viser antallet søknader (venstre panel i figuren) og antallet avslag (høyre panel i figuren) på søknader om boliger som kommunen disponerer.

Figuren viser en relativt rask økning i antallet søknader i årene 2020-2024. Denne økningen har funnet sted i hele landet. Med økningen i søknader følger også en økning i avslag. Økningen i avslag er imidlertid mindre enn økningen i søknader, som innebærer at også flere søkere har fått tilbud om kommunal bolig i perioden.

Figur 4.19 Antall søknader og avslag på boliger som kommunen disponerer, fordelt på storbyene samlet (Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger og Kristiansand), og landet for øvrig. 2015-2024



Kilde: SSB tabell 12012

Utvikling i storbyene

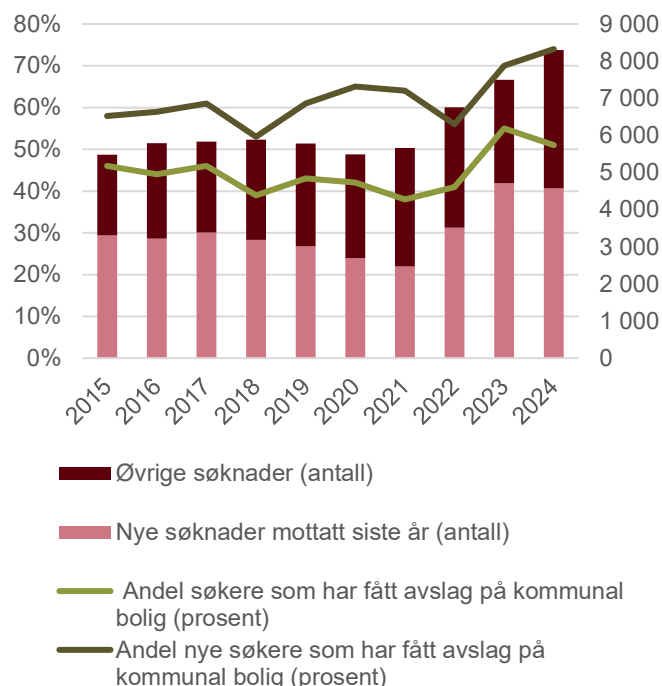
Mye tyder på at det private leiemarkedet i storbyene i stadig mindre grad dekker behovene for de som må leie bolig. En indikator på dette er økt «etterspørsel» etter kommunalt disponerte utleieboliger, som er det vi ser. Storbynettverket, som består av Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger og Kristiansand, lyste august 2025 ut et prosjekt for å kartlegge kommunaløkonomiske konsekvenser av ikke å ha tilstrekkelig med kommunale boliger (Oslo kommune, sak 25/3961). Prosjektet er lyst ut fordi storbyene i Norge opplever at de mangler kommunale boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet, samtidig som at boliginvesteringer er kapitalkrevende samtidig som kommuneøkonomien gir lite handlingsrom. Storbyene opplever at det ikke er samsvar med den kommunale boligmassen og behovet for egnede boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet og at dette gapet har vært økende over tid. Videre i utlysningen oppgis det at Storbyene opplever økende bruk av kostbare midlertidige overnattingstilbud og sosialhjelp til boligformål.

Figurene under viser antall søknader om kommunale boliger, samt andelen søknader som ble avslått. Samlet sett viser figuren at storbyene, med unntak av Trondheim, står overfor større pågang fra husholdninger som søker om

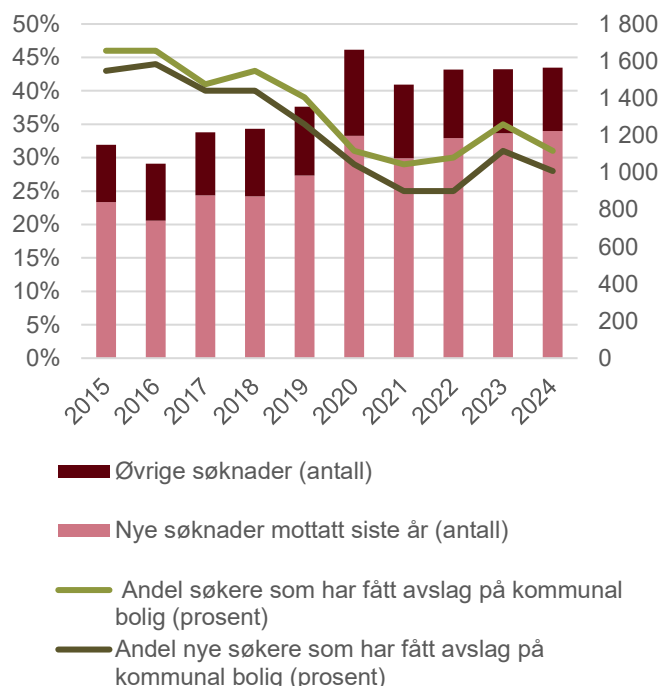
kommunal bolig. Dette kan være en indikasjon på at husholdningene presses ut av det private leiemarkedet.

Figur 4.20 Antall søknader på boliger som kommunen disponerer (søyler, høyre akse), samt andel av søknader som får avslag (linjer, venstre akse), fordelt på nye og øvrige. 2015-2024

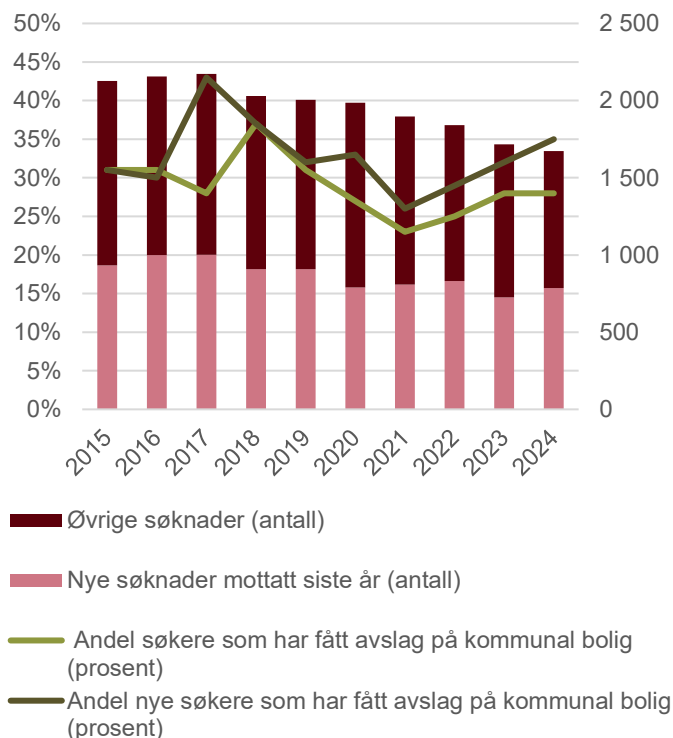
Oslo



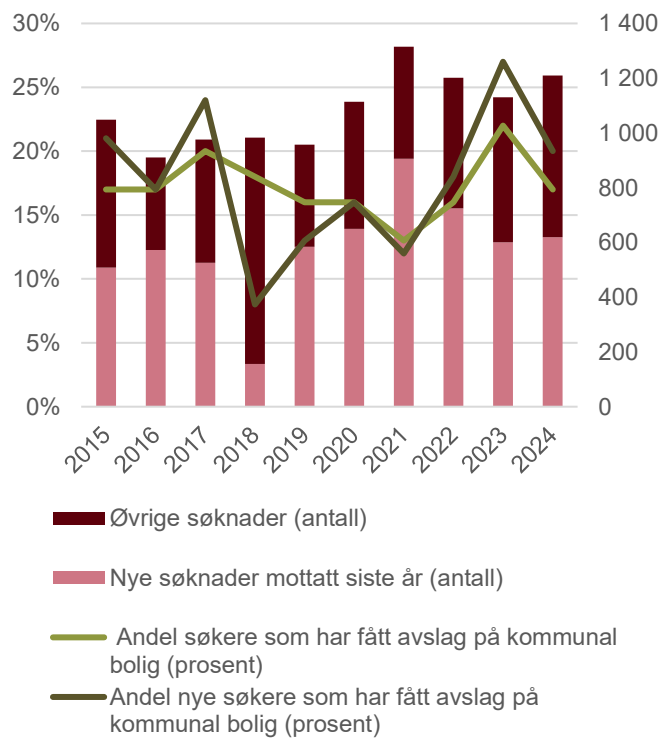
Bergen



Trondheim



Kristiansand



Kilde: SSB tabell

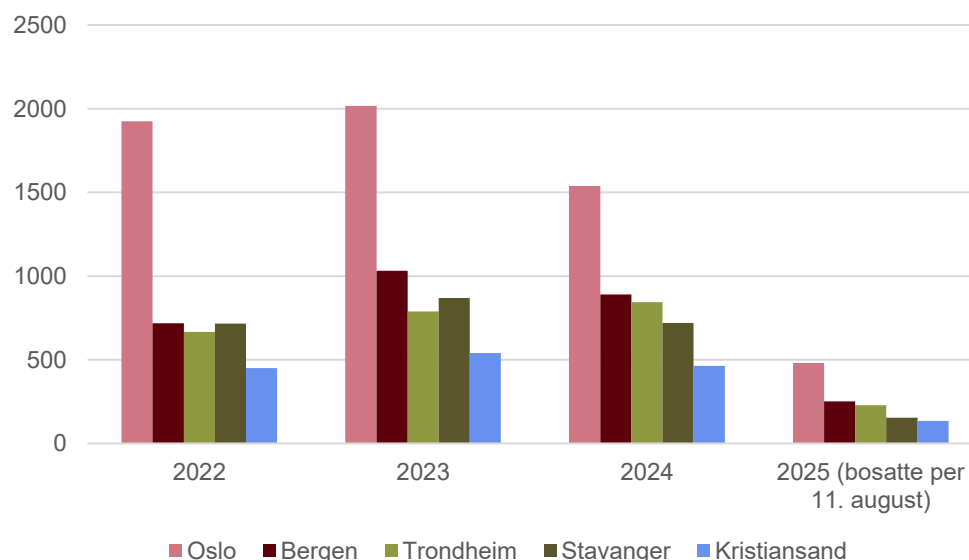
Siden 2020 har det vært en betydelig økning i søknader til kommunalt disponert utleiebolig i Oslo kommune, og i samme periode har det også vært noe økning i andelen av søkere som er nye søkere, se Figur 4.20. I 2024 sammenlignet med 2020 er det også høyere antall (nye) søkere per 1000 innbyggere, som peker mot at en økende andel av innbyggerne ikke finner seg bolig i det private markedet og må søke om kommunalt disponert utleiebolig. Trenden i samme periode peker også mot en økning i avslag på søknaden om kommunalt disponert utleiebolig. Utviklingen kan tyde på at flere husholdninger faller utenfor det ordinære leiemarkedet og søker offentlig hjelp for å kunne bo trygt og godt, samtidig som det ikke er en tilsvarende økning i tilbudet, som fører til flere avslag. I Bergen ser vi videre at utviklingen er noe mer moderat enn i Oslo og har, i motsetning til i Oslo, flatet ut de siste årene. Etter 2020 har nivået stabilisert seg på mellom 1500 og 1600 søknader årlig. Andelen av søkerne som får avslag har gradvis gått ned blant alle søkerne, og avslagsprosenten ligger noe lavere for nye søkere, i motsetning til i Oslo. Begge trendene peker dermed i samme retning; at antall husholdninger i kommunale boliger har økt.

I Trondheim har antallet søkere til kommunalt disponerte utleieboliger falt jevnt år for år siden 2017. Etter at avslagsprosenten falt i årene fram til 2021, har den siden vært økende. Sistnevnte kan tyde på at det, til tross for stadig færre søkere, blir vanskeligere å få tilgang til kommunal bolig i byen.

I Kristiansand har antallet søkere vært høyere i perioden etter 2020 enn perioden før. Avslagsprosenten økte kraftig i 2022 og 2023, og har falt noe igjen i 2024, men i perioden etter 2015 er det kun fjoråret og i 2017 at avslagsprosenten var høyere.

Videre har Oslo kommune, samt de andre fire storbyene, har bosatt et betydelig antall flyktninger i årene siden 2022 (se Figur 4.21), samme år hvor søkere til kommunale boliger økte i Oslo, Bergen, og Kristiansand. Dette bidrar til en økt etterspørsel etter kommunale boliger.

Figur 4.21 Antall bosatte flyktninger i Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger og Kristiansand, 2022 til august 2025.



Kilde: IMDi

4.9.2 Annen kommunal hjelp og midlertidige botilbud

I tillegg til kommunale boliger, tilbyr kommunene en rekke annen bistand knyttet til mottakerens bosituasjon. Utviklingen i ytelsen av disse tjenestene er derfor også en relevant indikator for hvor presset husholdningene er i boligmarkedet. Figur 4.22 viser utviklingen i slike tjenester i henholdsvis storbyene og landet for øvrig.

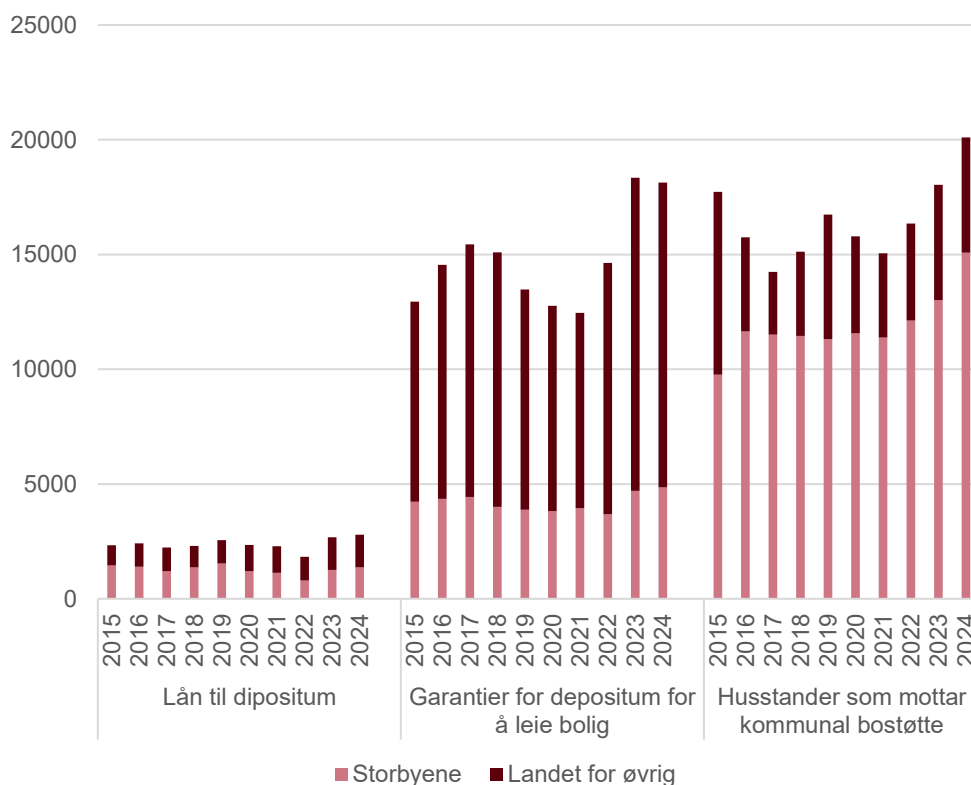
Samlet sett ser vi en økning i antallet som mottar annen bostøtte enn kommunal bolig fra kommunen. Økningen i andre støtteordninger knyttet til mottakerens bosituasjon indikerer også et økt press på husholdningene, og kan tyde på at flere har problemer med å klare seg i det private markedet.

I Oslo kommune er det vanligste virkemiddelet kommunal bostøtte. I Oslo har det fra 2021 og fram til 2024, parallelt med økningen i søknader om kommunale boliger, også vært en betydelig økning i husstander som mottar bostøtte (35 prosent), etter en periode hvor antallet bostøttemottakere hadde vært stabilt siden 2016 (ikke vist, se SSB tabell 12013). I 2024 var det over 10 000 husstander som mottok kommunal bostøtte i Oslo.

Både Trondheim og Kristiansand kommune har hatt betydelig økning i bruk av garantier for depositum til å leie bolig i perioden etter 2020, hvor antall husstander som får slik garanti har økt med rundt 2,5 ganen de siste fem åra i hver av byene (ikke vist, se SSB tabell 12013).

I Bergen kommune har bruken av andre boligsosiale virkemidler, kommunal bostøtte, lån til depositum, og garantier for depositum for å leie bolig, vært relativt stabil i perioden siden 2015.

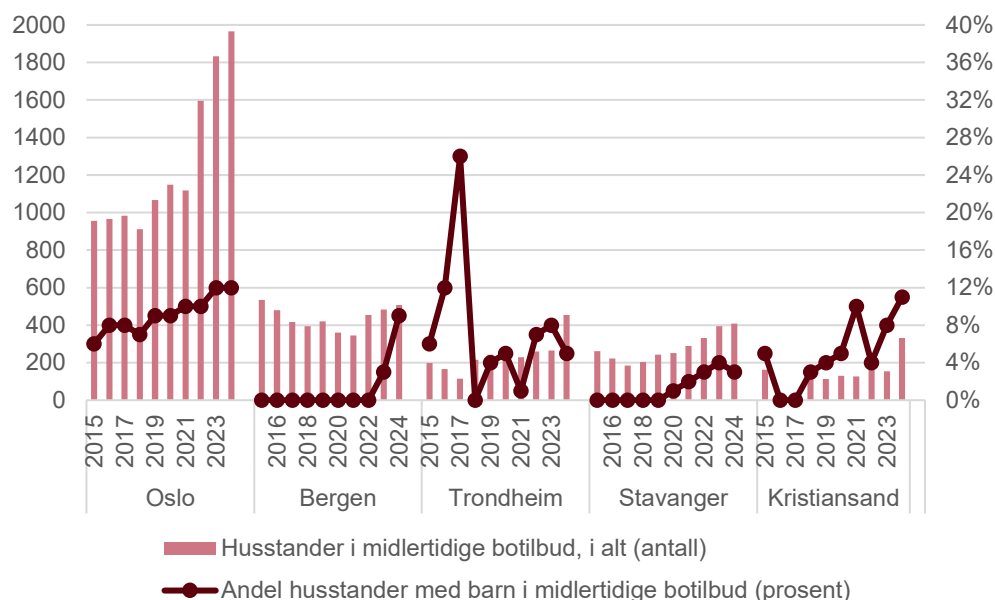
Figur 4.22 Antall som mottar annen kommunal behjelp, etter type hjelp (lån/garantier for depositum og bostøtte), fordelt på storbyene samlet (Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger og Kristiansand), og landet for øvrig. 2015-2024



Kilde: SSB tabell 12013

Til slutt kan utviklingen i midlertidige botilbud si noe om hvordan kommunene er i stand til å møte den økte etterspørselen fra husholdninger som både trenger og har krav på støtte. Figur 4.23 viser utviklingen i midlertidige botilbud i storbyene. I samtlige storbyer er det en økning i midlertidige botilbud i perioden 2015-2024. Disse økningen kan tyde på at kommunene ikke har tilgang på tilstrekkelig antall kommunalt disponerte boliger.

Figur 4.23 Antall husstander i midlertidig botilbud (søylar, venstre akse) og andel av husstander med barn i midlertidig botilbud (linje, høyre akse). 2015-2024



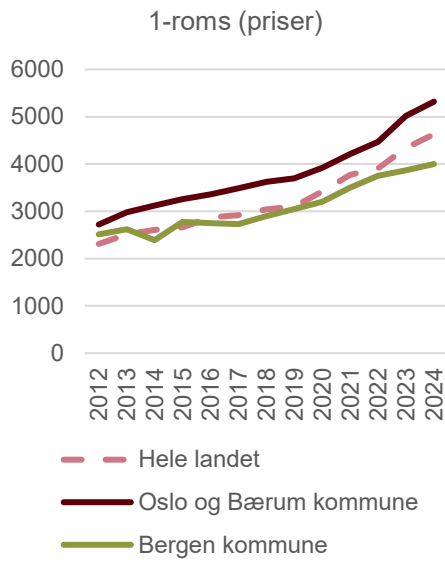
Kilde: SSB tabell 12015

4.10 Utvikling i leiepriser og bokostnader

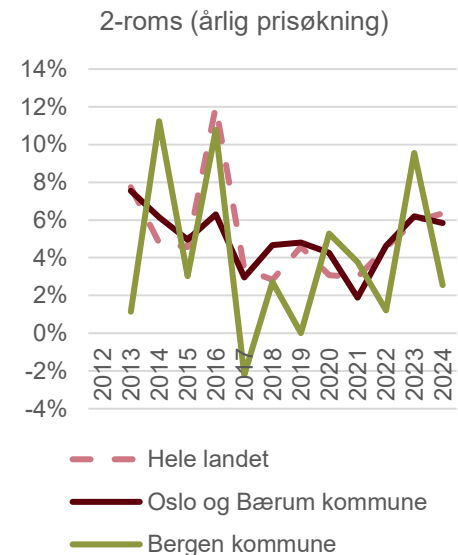
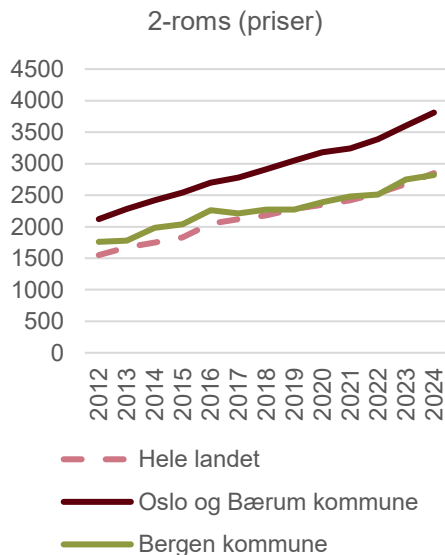
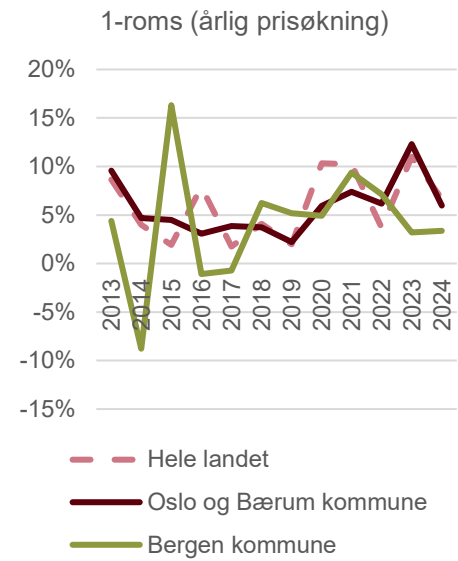
Som beskrevet i kapittel 2.2 ser vi at leieprisene har økt kraftig i årene etter 2019, og mer enn både den generelle prisveksten, målt ved konsumprisindeksen (KPI), og prisene på små blokkleiligheter. Dette er illustrert for i Figur 2.8 og Oslo i Figur 2.9. Figur 4.24 viser utviklingen i årlige leiepriser per kvadratmeter for henholdsvis ettroms- og toroms-leiligheter i Norge og byene der leiemarkedsundersøkelsen har en sammenhengende tidsserie. Venstre kolonne i figuren viser at prisene på begge typer leiligheter har steget i perioden 2012-2024. Høyre kolonne i figuren viser videre at den prosentvise årlige veksten på 1-roms-leiligheter har økt, noe som betyr at prisøkningen på denne leilighetstypen ikke bare øker, men at den øker stadig raskere.

Figur 4.24 Gjennomsnittlig leie per kvm (kr), etter prissone, antall rom og år for henholdsvis 1-, 2- og 3-romsleiligheter

Priser (kroner per år per kvm)



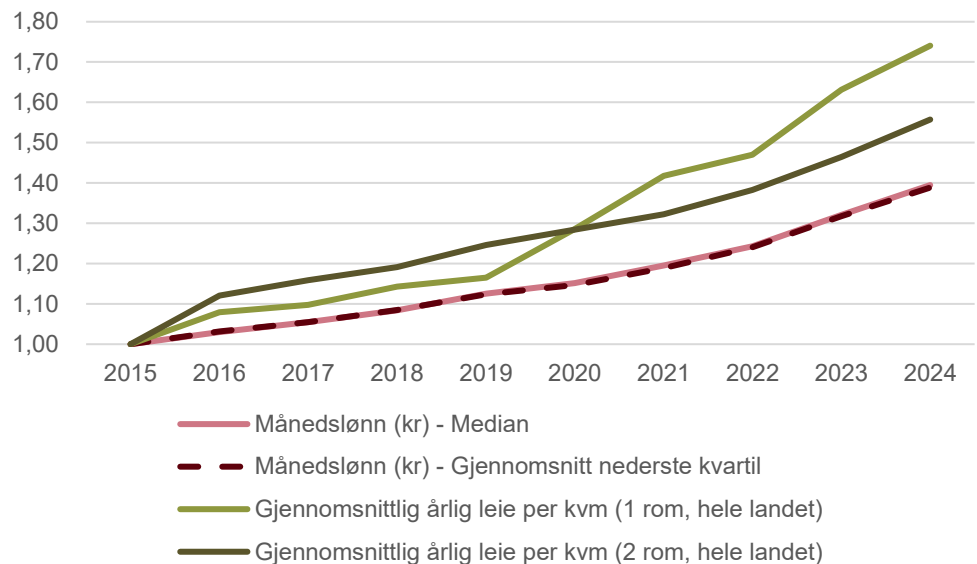
Prosentvis økning fra året før



Kilde: SSB tabell 09895

Økte leiepriser i seg selv er imidlertid ikke ensbetydende med at det har blitt dyrere å bo. Dersom leietakernes lønn vokser i samme takt som husleien, vil leietakerne ikke oppleve en trangere økonomi. Utviklingen i husleie må derfor ses i sammenheng med lønnsutvikling. Figur 4.25 viser relativ utvikling i lønn (både medianlønn i befolkningen og gjennomsnittlig lønn i nederste inntektskvartil) sammenliknet med relativ utvikling i leiepriser for henholdsvis ett- og to-romsleiligheter i Norge. Figuren viser at leieprisen har økt mer enn lønna i perioden 2015-2024. Mens månedslønn (både medianlønn i hele befolkningen og gjennomsnitt i nederste inntektskvartil) har økt 39 prosent i perioden, har leieprisen til ett- og to-romsleiligheter steget med henholdsvis 74 og 56 prosent. Dette viser at det også relativt til lønn har blitt dyrere å leie. Dette legger et stadig større press på leietakere, og kan derfor bidra til fortrengning.

Figur 4.25 Relativ utvikling i leiepriser og relativ lønnsutvikling 2015-2024

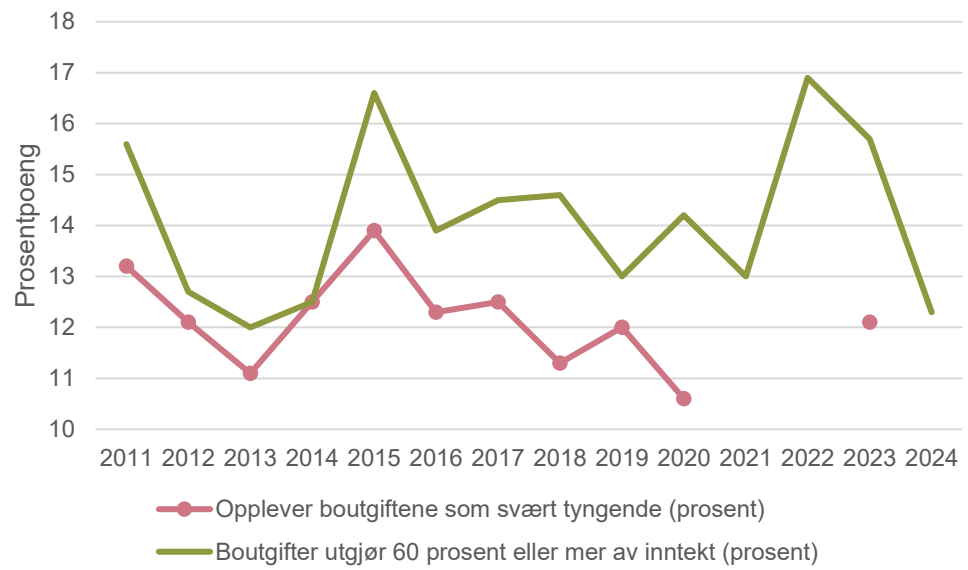


Kilde: SSB-tabeller 09895 og 11419

SSB gjennomfører en årlig levekårsundersøkelse. Som en del av undersøkelsen kartlegger SSB hvor stor boutgiftsbelastning respondentene har. Boutgiftsbelastningen er i denne sammenheng definert andelen av inntekt etter skatt som brukes på boutgifter. Dersom en husholdning bruker en stor andel av sin inntekt på å bo, vil en økning i bokostnader som en andel av lønn legge økt press på husholdningen, og kan derfor føre til mer fortregning. Figur 4.26 viser utvikling i andelen leietakere der husholdningens boutgifter utgjør en stor andel av inntekt etter skatt. Som figuren viser, er andelen husholdninger med høyest faktisk belastning (boutgifter utgjør over 60 prosent av inntekt) relativt stabil i perioden 2011-2024. Også andelen respondenter som opplever boutgiftene som svært tyngende er relativt stabil i perioden.

Selv om dette kan tyde på at leietakere i levekårsundersøkelsen ikke opplever en økt belastning, hverken faktisk eller opplevd, så utelukker ikke dette endringer i fortregning. Dette er fordi husholdninger som ikke lenger hadde råd til å bo i en bolig allerede kan ha flyttet til billigere (og mindre egnet) bolig. Dersom de allerede har tilpasset seg, vil deres boutgifter kunne være uendret, selv om deres bosituasjon er forverret. Det at leiepriser har økt betydelig mer enn lønn, samtidig som andelen husholdninger som opplever boutgifter som tyngende er stabil, kan dermed være konsistent med fortregning.

Figur 4.26 Utvikling i boutgifter og opplevd belastning for leietakere, 2011-2024



Kilde: SSB-tabell 14059

5 Omfang og utvikling i press og fortrengning

I dette kapitlet oppsummerer vi hovedfunnene fra de empiriske analysene i kapittel 4, samt drøfter hva det samlede datagrunnlaget sier om utviklingen i pressfaktorer og fortrengning i Norge. Funnene oppsummeres i to tabeller, der vi har delt indikatorene i to hovedkategorier, henholdsvis «press i leiemarkedet» og «fortrengning». Samlet sett peker indikatorene mot økt press og økt fortrengning.

Det vil være en glidende/overlappende overgang mellom pressindikatorer - som skal si noe om risiko for fortrengning - og indikatorer på faktisk fortrengning. Blant annet vil fortrengningsindikatorene også være indikatorer og ikke presise mål. I dette kapitlet kategoriserer vi indikatorene der vi mener de passer best, men det ligger altså i sakens natur at plasseringen ikke alltid er like opplagt. Imidlertid mener vi at alle indikatorene sier noe relevant om press og/eller mer direkte om fortrengning, og at kategoriseringen er et nyttig hjelpemiddel for å se alle indikatorene i sammenheng.

5.1 Press i leiemarkedet

På tvers av datakilder peker de fleste indikatorene i samme retning: presset i leiemarkedet har økt de siste årene, se Tabell 5.1. Presset forsterkes særlig i større byer. Enkelte forhold trekker i motsatt retning – som flere kommunale boliger, flere studentboliger og en mulig økning i sokkelleiligheter – men disse elementene ser snarere ut til å dempe, enn å oppheve, et bredt og vedvarende press både fra etterspørsels- og tilbudssiden.

Byggeaktivitet og demografi

Indikatorer for boligbygging viser at det bygges for lite målt mot befolkningsutviklingen, særlig i sentrale strøk. For Oslo peker funnene på en langvarig underdekning: tilførselen av nye boliger holder ikke tritt med veksten i antall husholdninger (og den latente etterspørselen fra mange andre som nå ikke har råd til å flytte til Oslo), noe som forplanter seg til leiemarkedet gjennom høy konkurranse om tilgjengelige leieboliger. Samtidig finnes regional variasjon: enkelte byer (bl.a. Kristiansand) har byggeaktivitet bedre tilpasset befolkningsveksten, som kan bidra til et mer balansert lokalt marked.

Lønnsomhet ved utleie og investeringsinsentiver

Den inverse av P/E, E/P, som er en indikator på lønnsomhet, har falt, særlig i de største byene. Det betyr at netto avkastning ved utleie svekkes relativt til boligprisene, gitt nivået på leieinntekter og eierkostnader. Når utleie blir relativt mindre lønnsomt, reduseres insentivene for både profesjonelle og private eiere til å tilby boliger i langtidsleie. Færre nye utleieinvesteringer og/eller konvertering til annen bruk reduserer tilbudet, som igjen øker presset i leiemarkedet.

Korttidsleie som konkurrent til langtidsleie

Indikatorer for korttidsleie (AirDNA) viser at stadig flere boliger benyttes til korttidsutleie, i mange tilfeller eksklusivt. Hver bolig som tas ut av langtidsmarkedet svekker tilbudssiden, og effekten er størst i pressområder og områder som er særlig attraktive for sesongutleie. Til sammen betyr det redusert tilgjengelighet for langtidsleietakere og økt konkurranse om de enhetene som fortsatt annonseres.

Etterspørselssiden: hvem leier – og hvor mange?

SSB-tall indikerer at andelen husholdninger som leier har økt, og at antallet husholdninger i leiemarkedet har vokst. De siste årene er markedet imidlertid påvirket av høy innvandring og bosetting av flyktninger, som i stor grad etterspør mindre og mellomstore leieenheter. Når flere husholdninger konkurrerer om et tilbud som ikke øker tilsvarende, – både på pris og på tilgang. Bosetting av flyktninger kan føre til fortrengning av andre grupper.

Flytte- og omsetningsindikatorer

Mikrodata på flytting viser for 2024 en nedgang i antall leietakere som flytter fra en leiebolig til en annen, og også en nedgang i andelen slike flyttere som går til leie. Isolert kan dette tolkes som lavere mobilitet, men i et presset marked er en sannsynlig tolkning at færre flytter fordi det er vanskeligere å finne nytt leieobjekt til akseptable vilkår. Lavere omløpshastighet, gitt sterk etterspørsel, er derfor forenlig med økt knapphet.

Annonsemarkedet for leieboliger indikerer økt press

Data fra annonsemarkedet (Finn.no) understøtter bildet av et stramt marked: antall utleieannonser er ned over tid – også i storbyene – samtidig som "aktive dager" per annonse faller. Med andre ord: færre objekter legges ut, og de som legges ut tas raskere av markedet. Begge deler er klassiske knapphetsindikatorer.

Leiepriser og bokostnader

Leieprisindikatorer og målt bokostnad viser markant prisvekst de siste årene, og i perioder raskere enn lønnsveksten. Høyere leie gjør terskelen for inngang i leiemarkedet høyere for nye husholdninger og kan svekke flyttemuligheter for eksisterende leietakere. Prisveksten er i seg selv en symptommåler på press,

og bidrar dessuten til at leietakere blir værende lenger i nåværende bolig – igjen med lavere omløp som følge.

Antall utleieboliger og eiersammensetning

På tilbudssiden peker registerdata (Ambita m.fl.) på en nedgang i antall sekundærboliger (eid av privatpersoner), og i noen byer også nedgang i profesjonelt eide utleieboliger. Dette reduserer tilbudet i leiemarkedet og trekker i retning av økt press – særlig der alternative tilbudskanaler er få.

Samtidig finnes det to dempende faktorer: flere kommunale boliger og flere studentboliger har blitt tilført enkelte steder. Dette bedrer tilgjengeligheten for prioriterte grupper og avlaster presset lokalt (for eksempel når studenter flytter til studentboliger fra vanlige leieboliger og dermed frigjør disse), men volumene er foreløpig for små til å veie opp for tilbudsutfallet i det brede private markedet. Totalvirkningen i denne indikatorgruppen vurderes derfor som blandet på nasjonalt nivå: effekten av færre sekundærboliger og profesjonelle eiere motvirkes delvis av målrettet offentlig/ideell utbygging. I Oslo derimot, tilsier nettoeffekten en klar økning i presset.

Sokkelleiligheter som stabilisator

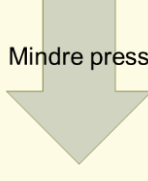
Et særskilt moment er sokkelleiligheter (her kort for alle utleieenheter som er del av utleiers egen bolig). Når eierkostnader stiger – renter, strøm, kommunale avgifter – vil flere eiere ha økonomiske insentiver til å leie ut del av egen bolig. Tilbudet av sokkelenheter kan dermed øke når kostnadene øker, fordi eier har (de økte) kostnadene uansett og økt behov for leieinntekter for å dekke dem. Selv om det p.t. mangler god tidsserie som dokumenterer denne utviklingen, har SØA (2024b) tidligere pekt på at sokkelleiligheter utgjør nær 1/3 av alle utleieboliger og er et viktig stabiliserende element. Vi tar derfor sokkelboliger med i indikatorlisten, selv om indikatoren ikke er tallfestet, ettersom det er gode grunner til å tro at tilbudet av disse har økt i tråd med kostnadsøkningene de siste årene.

Samlet peker indikatorene mot økt press i leiemarkedet

For lite boligbygging i sentrale områder, svakere lønnsomhet i utleie, økende forekomst av korttidsleie, flere husholdninger som etterspør leie, færre annonser og kortere annonsetid, samt sterkere leieprisvekst enn inntektsvekst. På tilbudssiden forsterkes knappheten av færre sekundærboliger og en viss nedgang i profesjonelt utleieeierskap. Dette motvirkes delvis av målrettet offentlig/ideell kapasitet (kommunale og studentboliger) og sannsynlig økning i tilbudet av sokkelleiligheter, som fungerer som sikkerhetsventiler. Samlet er nettobildet likevel tiltagende knapphet på og konkurranse om tilgjengelige leieboliger, særlig i storbyregionene.

Tabell 5.1 Vurdering av pressindikatorer i etter tema/datakilde

Tema/Datakilde	Funn per indikator	Endring del-indikator	Endring i press
Boligbygging (SSB og prognose SØA)	=> Økt press i store delmarkeder, men regional variasjon - Oslo: bygges for lite ift. befolkningsutvikling - Kristiansand: boligbygging tilpasset befolkningsutvikling	 	 Økt press
Utleie-lønnsomhet (SØA)	- Økning i P/E-rater i de fleste store byene viser at det har blitt relativt mindre lønnsomt å leie ut. Dette vil påvirke tilbudssiden i leiemarkedet negativt.		 Økt press
Økning i korttidsleie (Airdna)	- Stadig flere boliger benyttes (utelukkende) til korttidsleie		 Økt press
Husholdninger som leier (SSB)	- Andelen husholdninger som leier har økt/vridning mot å leie - Antall husholdninger som leier har økt - Høyt antall bosatte flyktninger i senere år	  	 Økt press
Flyttedata (microdata)	-Nedgang i 2024 i antall leiere som flytter til leiebolig - Nedgang i 2024 i andelen flyttere som flytter til leiebolig	 	 Økt press
Annonseringer (finn.no)	-Nedgang i antall annonseringer over tid (også i byene) -Aktive dager for annonsene blir mindre over tid	 	 Økt press
Leiepriser og bokostnader (SSB)	=> Økt press -Leiepriser har økt kraftig de siste årene (selv relativt til lønn)		 Økt press

Tema/Datakilde	Funn per indikator	Endring del-indikator	Endring i press
Antall utleieboliger (NEF/Ambita/SØA)	=> Økt press men flere boliger i noen delmarkeder - Nedgang i sekundærboliger (overalt) - Nedgang i profesjonelt eide boliger (Oslo, utflating ellers) - Flere kommunale boliger demper presset - Og flere studentboliger demper presset	   	 Uvisst
Sokkelboliger (SØA)	- Tilbudet av utleieboliger som er del av eiers egen bolig, vil kunne øke når kostnadene øker, fordi kostnadene er uavhengige av utleie, mens behovet for leieinntekt øker -Pt. finnes det ikke tall på tidsutviklingen, men vi vil likevel fremheve denne faktoren som et viktig stabiliserende element (SØA, 2024b)	 	 Mindre press

5.2 Fortreningsindikatorer og (sosiale) konsekvenser

I forrige kapittel så vi at flere indikatorer samtidig peker mot økt press. Da øker samtidig risikoen for fortrenning: husholdninger med svakere betalingsevne får vanskeligere for å bli boende, og nye husholdninger stenges ute fra ettertraktede områder. Her skal vi se på indikatorer som går mer direkte på fortrenning og sosiale konsekvenser.

På tvers av indikatorene ser vi klare tegn som er forenlige med økt fortrenning i leiemarkedet, se Tabell 5.2. Det mest tydelige er at flere husholdninger må be om offentlig hjelp, flere søker kommunale boliger, flere får avslag, og flere havner i midlertidige botilbud. Andre indikatorer peker i samme retning, men mer indirekte eller med større usikkerhet, som bokostnadsbelastning og trangboddhet. Geografiske forskjeller – særlig hovedstadsområdet vs. resten av landet – går igjen også her.

Bokostnader og belastning (SSB) – indirekte tegn, men ingen klar konklusjon

Leieprisene har blitt relativt dyrere over tid, men andelen med høy bokostnadsbelastning ser ikke ut til å øke tilsvarende. Også opplevd økonomisk belastning blant leietakere ser ut til å være omtrent uendret.

I et marked med økende knapphet kan fravær av økning i andelen med høy kostnadsbelastning og i opplevd økonomisk belastning – til tross for høyere

leie – skyldes fortregning: de mest utsatte husholdningene kan ha falt ut av det ordinære leiemarkedet og dermed ikke lenger inngå i målt «andel». Samtidig finnes alternative forklaringer (målemetode, sammensetningseffekter og støtteordninger). Derfor fremstår denne indikatoren som forenlig med økt fortregning, men kan også ha andre årsaker.

Etterspørsel etter kommunale boliger: tydeligere tegn til fortregning

Antall søknader om boliger som kommunen disponerer har økt. Samtidig stiger antallet avslag, noe som indikerer at etterspørselen etter trygge og rimelige leiealternativer øker raskere enn kapasiteten. Etter en periode med nedgang snudde andelen leietakere som bor i kommunalt disponert bolig til oppgang fra 2022, hvilket kan tyde på at kommunene i noen grad absorberer husholdninger som ellers ville stått uten bolig. Når flere søker, flere avvises og flere likevel plasseres i kommunale enheter, beskriver det et marked der stadig flere ikke finner fotfeste i privat langtidsleie. Dette er et av de mer direkte tegnene på tiltagende fortregning.

Mottakere av offentlig hjelp: økende avhengighet av støtte

Utviklingen i bostøtte og depositumsgarantier trekker i samme retning. Når flere husholdninger trenger løpende bostøtte for å håndtere månedlig leie, signaliserer det at prisnivået overstiger betalingsevnen for en økende del av befolkningen. Økt omfang av kommunale garantier for depositum peker mot at terskelen for å komme inn i leiemarkedet er blitt høyere. Selv om endringer i regelverk og praksis kan påvirke volumene, styrker samvariasjonen med de øvrige indikatorene tolkningen om mer fortregning.

Midlertidige botilbud øker

Antall husholdninger i midlertidige botilbud øker. Når ordinære leieboliger ikke er tilgjengelige til priser og vilkår husholdningene kan bære, ender flere i midlertidige løsninger. Sammen med veksten i søknader om og avslag på kommunale boliger og økningen i bostøtte og depositumsgarantier, danner dette en sammenhengende kjede av indikatorer fra inngang, via etablering, til hjelpetiltak – som alle trekker i retning av større fortregning.

Trangboddhet (SSB): trolig økende press, men med geografiske forskjeller

Bildet for trangboddhet er nyansert. Leietakere bor i økende grad trangt, mens situasjonen for eiere er motsatt, noe som er særlig tydelig i Oslo. Samtidig har andelen som bor trangt ligget relativt stabilt over tid. Mobilitetsdata antyder at en større andel flytter til trange boliger, selv om det var en nedgang i dette i 2024. Flere bor i kollektiv i tettbygde strøk, men det er ingen klar utviklingstrend over tid. Sett i sammenheng med pris- og tilgangsbildet er en rimelig tolkning at leietakere som flytter tilpasser seg ved å akseptere mindre areal. Stabil totalandel kan reflektere at de som ikke har råd til slike tilpasninger, forsvinner ut av målepopulasjonen. Den samlede vurderingen heller derfor mot økt fortregning, men med tydelige geografiske forskjeller.

Samlet peker indikatorene mot økt fortregning i leiemarkedet

Samlet sett ser vi flere tegn på faktisk fortregning. Det tilskrives vekst i midlertidige botilbud, flere mottakere av bostøtte og depositumsgaranti, og økt etterspørsel (og avslag) i kommunal boligforvaltning. Indikatorer som bokostnadsbelastning og trangboddhet krever nyanser og forbehold, men er ikke i konflikt med dette bildet: de kan tvert imot være konsistente med fortregning når prispresset øker uten at andelsmålene stiger.

Økt fortregning, særlig i storbyområder, med økende press på kommunale ordninger og flere husholdninger som faller utenfor det ordinære leiemarkedet, taler for tiltak som både demper prispresset (f.eks. økt langtids-tilbud) og styrker sikkerhetsnettet (tilgang på kommunale boliger, målrettet bostøtte og innpass-tiltak som depositumsgarantier), samtidig som man følger utviklingen tett i områder med høyest risiko. For å redusere det samlede presset i boligmarkedet er det avgjørende at det bygges nok egnede boliger der de etterspørres.

Tabell 5.2 Vurdering av fortregningsindikatorer etter tema/datakilde

Tema/Datakilde	Funn per indikator	Endring del-indikator	Endring i fortregning
Bokostnader og belastning (SSB)	-Ingen endring i andel med høyest bokostnadsbelastning (sammen med relativt dyrere leiepriser) kan indikere økt fortregning	?	Uvisst
	-Ingen endring i opplevd belastning for leietakere (sammen med relativt dyrere leiepriser) kan indikere økt fortregning	?	
Etterspørsel etter kommunale boliger (SSB)	-Antall søknader på boliger som kommunen disponerer har økt	↑	Mer fortregning
	-Antall avslag på boliger som kommunen disponerer har økt	↑	
	- Andel av leietakere som leier en kommunalt disponert utleiebolig snudde til oppgang fra 2022	↑	
Mottakere av offentlig hjelp (SSB)	- Flere husstander mottar kommunal bostøtte	↑	Mer fortregning
	- Flere husstander får garantier for depositum for å leie bolig	↑	
Antall husstander i midlertidig botilbud (SSB)	- Flere husstander i midlertidige botilbud	↑	Mer fortregning

Tema/Datakilde	Funn per indikator	Endring del-indikator	Endring i fortregning
Trangboddhet (SSB)	=> Trolig økt fortregning, men geografiske forskjeller - flere leietakere bor trangt (omvendt for eiere) (ekstra tydelig i Oslo) - Andel som bor trangt relativt stabil - større andel flytter til trang bolig (men nedgang i 2024) - flere bor i kollektiv i tettbebygde strøk, men ingen tydelig indikasjon på økning over tid	   	 Uvisst

6 Referanser

- Andersen, E. (2024). *Husholdningene blir stadig mindre*. Hentet fra SSB:
<https://www.ssb.no/befolkning/barn-familier-og-husholdninger/statistikk/familier-og-husholdninger/artikler/husholdningene-blir-stadig-mindre#:~:text=Den%20langsiktige%20utviklingen%20med%20stadig%20mindre%20husholdninger%20fortsetter.,tall%20fra%20statist>
- Andøy kommune. (2024). Kunnskapsgrunnlag for boligsosial handlingsplan for Andøy 2024-2028.
- Baeten, G., Westin, S., Molina, I., & Pull, E. (2017). Pressure and violence: Housing renovation and displacement in Sweden. *Environment and planning*.
- Barlindhaug, R., & Bjørg Langset, M. N. (2018). *Bo- og flyttemotiver blant barnefamilier i Oslo*. By- og regionsforskningsinstituttet NIBR, NIBR-rapport 2018:14.
- Chetty, R., Hendren, N., & Katz, L. F. (2016). The effects of exposure to better neighborhoods on children: new evidence from the moving to opportunity experiment. *American Economic Review*, ss. 855-902.
- Dahl, R., Eika, K., Frøseth, M. W., Nordvik, V., Pedersen, B. J., Pettersen, L., & Urstad, H. (2025). *Statusvurdering om leiemarkedet 2024*. Husbanken.
- Diamond, R., McQuade, T., & Qian, F. (2019). The effects of rent control expansion on tenants, landlords and inequality: Evidence from San Francisco. *American Economic Review*.
- Dyb, E., & Zeiner, H. (2021). *Bostedsløse i Norge 2020 - en kartlegging*. By- og regionsforskningsinstituttet NIBR, NIBR rapport 2021:10.
- Elíasson, L., & Ragnarsson, Ö. P. (2018). *Short-term renting of residential apartments - Effects of Airbnb in the Icelandic housing market*. Central Bank of Iceland.
- Emblem, A. W., & Borgersen, T.-A. (2025). The housing supply chain and the elasticity of housing supply. *Tidsskrift for boligforskning*.
- fagernes, H., & Hovdal, R. L. (2025). *Airbnb-boom har ført til boligkrise: Sykepleiere bor i fjøs*. Hentet fra DN:
<https://www.dn.no/reiseliv/airbnb/leiemarkedet/lofoten/airbnb-boom-har-fort-til-boligkrise-sykepleiere-bor-i-fjos/2-1-1846056>
- Finanstilsynet. (2022). *Praksis for lån til forbrukere*. Rudskriv 6/2022.

- Flåto, M., Mokerud, L. C., & Astrup, K. (2023). *Studenters betydning for leiemarkedet*. Oslo: Velferdsforskningsinstituttet NOVA, NOVA rapport nr 17/23.
- Gyüre, K., & Lynum, M. (2024). *Den økonomiske (u)tryggheten har stabilisert seg*. Forbruksforskningsinstituttet SIFO, SIFO-Rapport 9-2024.
- Hannigan, C. (2024). *Turist-boom i Tromsø: - Mange mennesker på en gang*. Hentet fra VG: <https://www.vg.no/nyheter/i/Xjbl6B/frykter-konsekvensene-av-turist-boom-i-tromsoe-jeg-er-bekymret>
- Husbanken. (2025). Alle skal bo godt og trygt. *Årsrapport 2024*.
- Iden, A. E., Nordbø, E. W., & Hallerud, K. (2025). *Nordlig nedgang i boligbyggingen*. Oslo: Norges Bank, Bankplassen blogg.
- IMDi. (2025). *Integrering av flyktninger fra Ukraina*.
- Katz, L. F. (1999). "Changes in the wage structure and earnings inequality." *Handbook of labor economics*. Vol. 3. Elsevier, 1999. 1463-1555.
- Kalstø, Å. M., & Nicolaisen, H. (2024, Mars). Sosialhjelp og sosiale tjenester i 2023 - Flere mottakere og press på førstelinjen. *Arbeid og velferd*.
- Leick, B., Kivedal, B. K., & Eklund, M. A. (2024). Complement or competition? Airbnb-based tourism and local housing markets in four Norwegian cities.
- Lindquist, K.-G., Solheim, H., & Vatne, B. H. (2025). Boligkjøpekraft blant norske husholdninger som ikke eier bolig. *Tidsskrift for boligforskning*.
- Meld. St. 5 (2019-2020). (2019). *Levende lokalsamfunn for fremtiden*. KMD.
- Moretti, E., & Hsieh, C.-T. (2019). Housing constraints and spatial missallocation. *American Economic Journal: Macroeconomics*, ss. 1-39.
- NEF/SØA/Ambita. (2025). *Samkjøperindeksen 2025Q2*. NEF.
- Norges Bank. (2025). *Regionalt nettverk* (3. utg.).
- NOU 2020:15. (2020). *Det handler om Norge*. Kommunal- og moderniseringsdepartementet.
- NOU 2020:16. (2020). *Levekår i byer - gode lokalsamfunn for alle*. Kunnskapsdepartementet & Kommunal- og moderniseringsdepartementet.
- OECD. (2018). *Divided cities: Understanding Intra-urban Inequalities*. OECD Publishing, <https://doi.org/10.1787/9789264300385-en>. Hentet fra OECD Publishing: <https://doi.org/10.1787/9789264300385-en>
- Regjeringen. (2025). Nesten 85 000 ukrainske flyktninger bosatt i kommune Norge.

- Samfunnsøkonomisk Analyse. (2024). *LOs boligindeks 2024: Hvor skal arbeidsfolka bo? Rapport nr. 39-2024.*
- SSB. (2025). *Boliger, etter bygningstype*. Hentet fra Statistikkbanken, tabell 06265: <https://www.ssb.no/statbank/table/06265>
- Stende, F. L. (2024). *Oslo har fortsatt det dyreste leiemarkedet i Norge*. SSB.
- Stokstad, S., & Barlindhaug, R. (2020). *Hvordan fungerer leiegårdsloven i praksis?* By- og regionsforskningsinstituttet NIBR, NIBR-rapport 2020:6.
- SØA. (2022). *Prisdannelsen i det norske leiemarkedet for boliger*.
- SØA. (2023a). *Effekter av kostnadsøkninger og usikkerhet i boligmarkedet*.
- SØA. (2023b). *Diskriminering i det norske leiemarkedet for boliger*.
- SØA. (2023c). *Utleiere og tilbudet i det norske leiemarkedet for boliger*.
- SØA. (2024). *Omfang og betydning av korttidsleie for det ordinære leiemarkedet*.
- SØA. (2024a). *Bokostnadsindeks for norske husholdninger 2023*.
- SØA. (2024b). *Leiemarkedets effekt på makroøkonomien – bidrar det norske leiemarkedet til en mer fleksibel økonomi? Rapport 30-2024*.
- SØA. (2024c). *Omfang og betydning av korttidsleie for det ordinære leiemarkedet*.
- SØA. (2025). *Bolighorisont 2030: Hva bremser boligbyggingen, og hva kan få opp byggetakten?*
- SØA. (2025a). *Norsk økonomi - boligmarkedet*.
- SØA. (2025b). *Sekundærboliger og profesjonelt eide boliger 2025 Q2*. NEF.
- SØA. (2025c). *Bokostnader og andre priser, Rapport 2-2025*. Oslo: Samfunnsøkonomisk Analyse.
- Thorsen, L. R. (2017). *Vanskeligstilte på boligmarkedet*. SSB.
- Umblijs, J., Simonsen, K. V., & Mohn, F. (2019). *Boligens betydning for annen velferd*. Oslo: Institutt for samfunnsforskning.
- Verma, P., Rinzler, D., & Zuk, M. (2019). *Rising housing costs and Re-segregation in the San Francisco bay area*. University of California, Berkeley & California Housing Partnership Corporation.
- Zuk, M., Bierbaum, A. H., & Chapple, K. (2018). *Gentrification, Displacement, and the role of public investment*.

SØA

Samfunns-
økonomisk
Analyse

post@samfunnsokonomisk-analyse.no

+47 970 43 859
Org.nr: 911 737 752

Borggata 2B
N-0650 Oslo