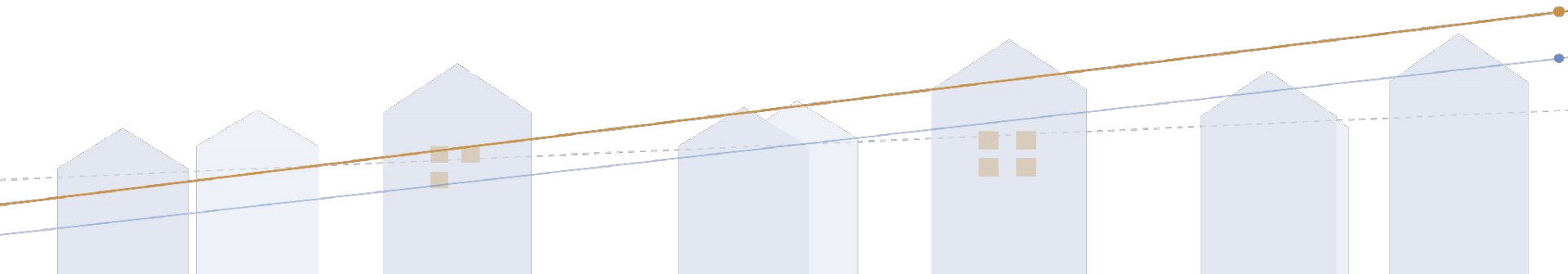


• HUSLEIEBAROMETERET

Leieprisene i Norge

Q2 2026

Et kunnskapsgrunnlag for det norske leiemarkedet for bolig, basert på faktiske kontraktsfestede leiepriser.



Vi sørger for riktige tall for å følge utviklingen av leiemarkedet

Som formidler og forvalter av faktiske leieforhold har Hybel en unik posisjon i norsk sammenheng – med direkte tilgang til kontraktsfestede leiepriser fra **over 50 000 inngåtte leiekontrakter**. Dataene analyseres kvartalsvis i samarbeid med **Menon Economics**, og publiseres kun som aggregerte tall. Mens de fleste andre kilder baserer seg på annonserte priser – hva utleiere ber om – viser våre tall hva som faktisk avtales. Resultatet er en nasjonal leieprisrapport med et presist bilde av prisutviklingen på tvers av boligtyper og geografi.

God lesing!

NØKKELTALL

SNITT LIEIEPRIS · Q2 2026

10 931kr

per måned (samlet)

ÅRLIG ENDRING · Q2 2026

+5,1 % ↑

Q2 2025 → Q2 2026

1-ROMS SNITT · Q2 2026

9 324kr

+6,0 % siste år

KOLLEKTIV SNITT · Q2 2026

6 521kr

+4,3 % siste år

INNHOOLD

■ Nasjonal utvikling	03
■ Leiepriser etter tettsteder	06
■ Oslo	09
■ Bergen	11
■ Stavanger & Sandnes	13
■ Trondheim	15
■ Studentindeksen	17

Leieprisene nasjonalt har vokst med 5,1 % siste år

Siden første kvartal 2023 har leieprisene i Norge økt med over 17 prosent — klart raskere enn konsumprisindeksen.

NØKKELTALL

↗ **+0,9 %**

SISTE KVARTAL
Q1 2026 → Q2 2026

↗ **+5,1 %**

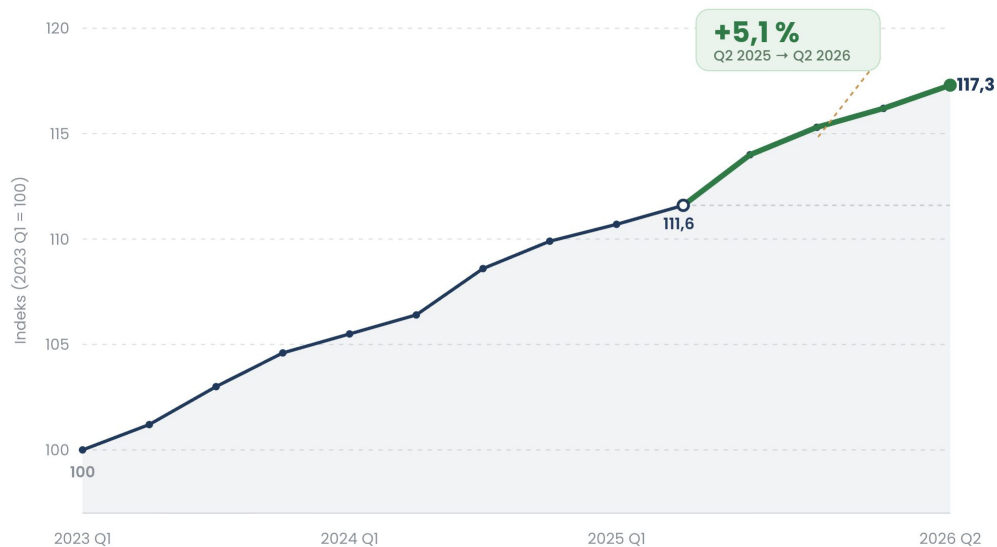
SISTE ÅR
Q2 2025 → Q2 2026

↗ **+17,3 %**

SIDEN Q1 2023

Leieprisindeks siden 2023 · hele landet

Kilde: Menon Economics, Hybel.no · indeks 2023 Q1 = 100



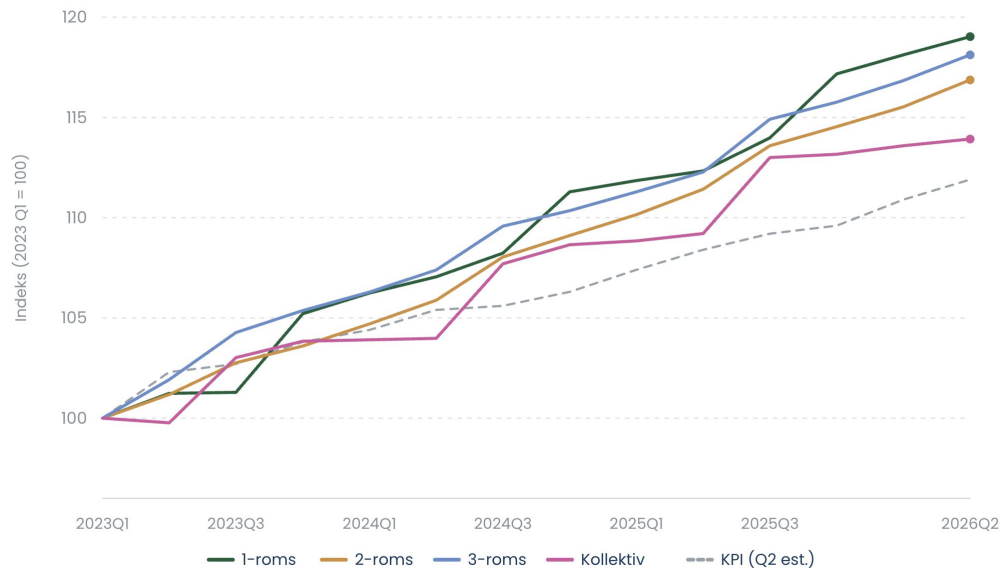
Leieprisene nasjonalt øker på tvers av boligtyper

For 1-roms, 2-roms og 3-roms fortsetter veksten i samme fart som før, mens kollektiv har vokst saktere over tid sammenlignet med andre typer – og er mer sesongpreget.

	1-roms	2-roms	3-roms	Kollektiv	Snitt
Leiepris Q2 2026	9 324	12 733	15 144	6 521	10 931
Endring Q2 2025 – Q2 2026	+6,0 %	+4,9 %	+5,2 %	+4,3 %	+5,1 %

Indeksert utvikling i leiepriser fordelt på boligtyper

Kilde: Menon Economics, Hybel.no



Differansen mellom gjengs leie og markedsleie er betydelig

I andre kvartal 2026 ligger markedsleien om lag 12 prosent høyere enn gjengs leie – 12 247 kr mot 10 931 kr.

NØKKELTALL

12 247 kr

MARKEDSLEIE

10 931 kr

GJENGSLIE

↑ +12 %

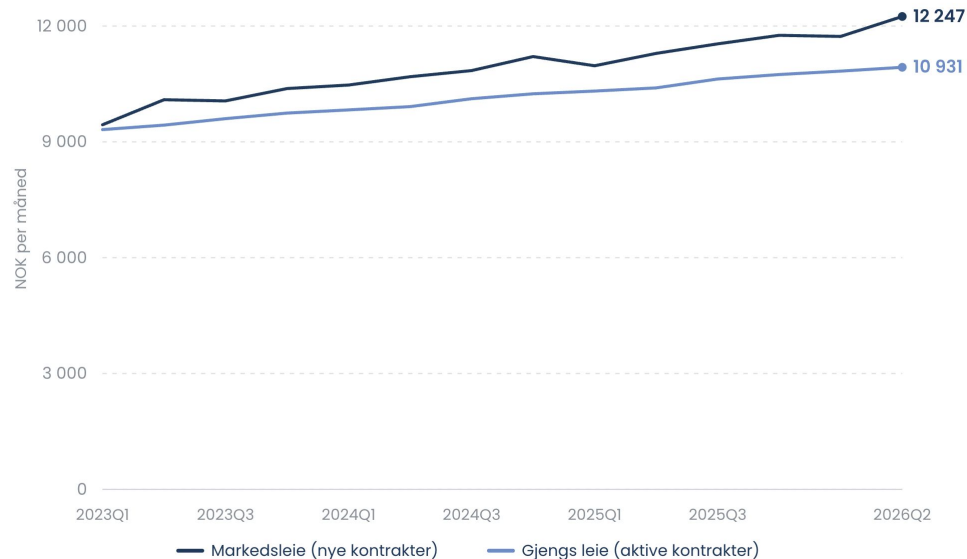
DIFFERANSE

FORSKJELLEN FORKLART

Markedsleie er prisen du kan få for boligen ved en helt ny utleie i dag. **Gjengs leie** er gjennomsnittet av leieprisen for lignende boliger i etablerte, løpende leieforhold.

Gjengs leie mot markedsleie · hele landet

Kilde: Menon Economics, Hybel.no

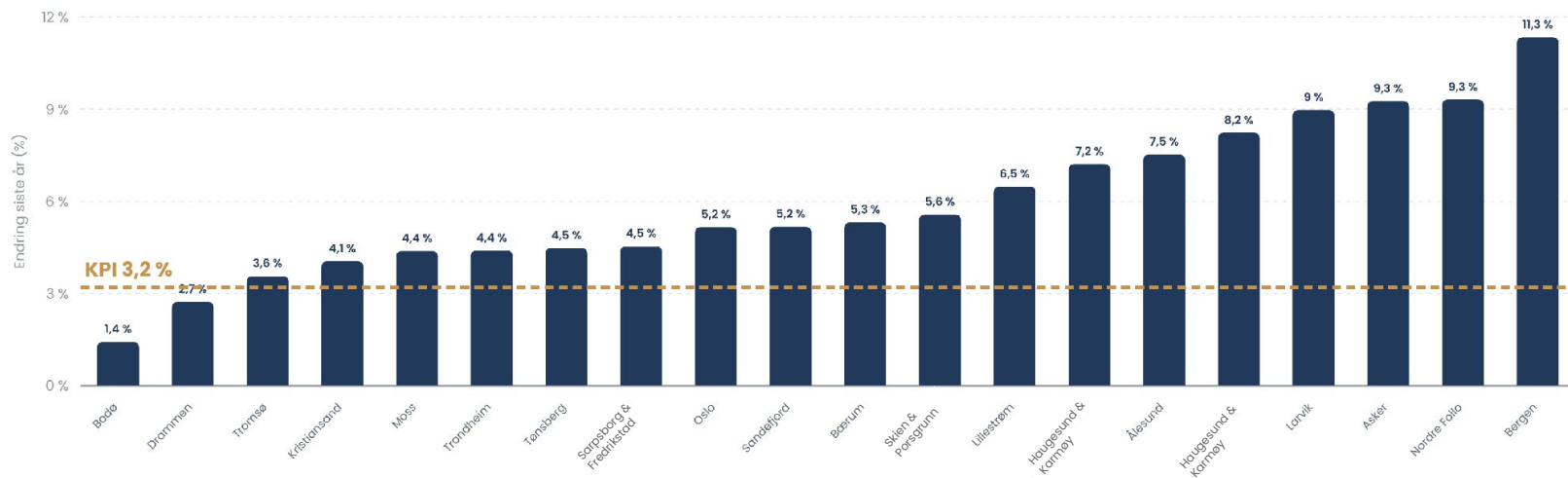


Vekst i leiepriser siste år — Norges 20 største markeder

Sortert fra lavest til høyest endring. Bergen øker klart mest med 11,3 prosent. Alle 20 markeder har nå vekst — Bodø vokser minst med 1,4 prosent. Stiplet linje viser konsumprisindeksen. Veksten er beregnet fra totalindeksen per by, og kan avvike marginalt fra snittveksten i den geografiske analysen.

Endring i leiepris siste år

Kilde: Menon Economics, Hybel.no · stiplet linje viser KPI · Q2 2026 estimert



Kun to av de største markedene har hatt prisvekst under KPI siste tre år

Bodø og Drammen er de eneste som skiller seg ut med det mest avdempede markedet, mens de fleste andre kommuner både ligger høyt og fortsetter å stige.

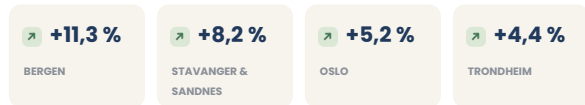
Bergen skiller seg mest ut, med både sterkest vekst det siste året og over de tre siste årene.



Klart høyest vekst i Bergen

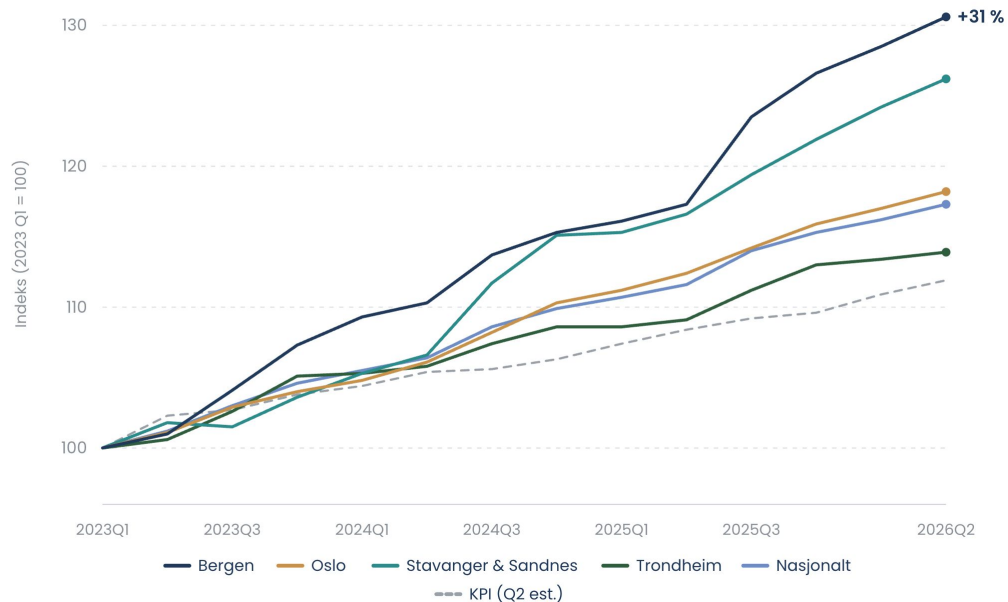
Veksten i Bergen fortsetter inn i andre kvartal – 31 prosent siden 2023, et tegn på et svært presset marked. Stavanger & Sandnes følger etter med 26 prosent, mens Oslo og Trondheim vokser mer moderat (henholdsvis 18 og 14 prosent).

VEKST ÅR OVER ÅR (TOTALINDEKS) · Q2 2025 → Q2 2026



Indeksert vekst: Oslo, Bergen, Stavanger & Sandnes, Trondheim og nasjonalt

Kilde: Menon Economics, Hybel.no



GEOGRAFISK ANALYSE

Oslo

By 1 av 4

Oslo har det høyeste prisnivået i Norge

Leieprisene i Oslo er de høyeste i landet, og holder en stabil vekst inn i andre kvartal.

NØKKELTALL (Snitt av boligtypene)

↗ **+1,0 %**

FRA Q1 26 - Q2 26

↗ **+5,0 %**

Q2 25 - Q2 26

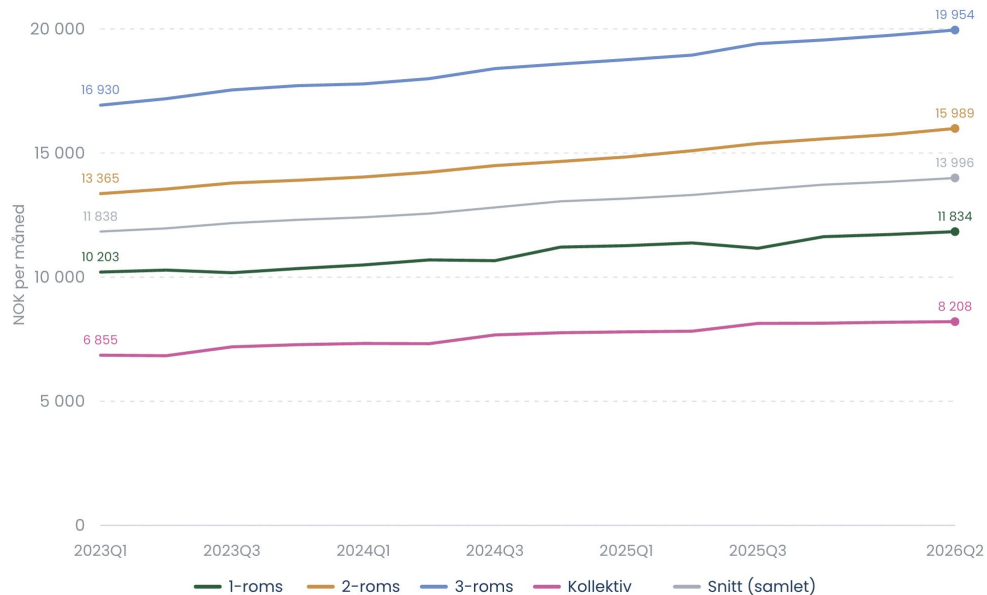
↗ **+17,3 %**

SIDEN Q2 23

	1-roms	2-roms	3-roms	Kollektiv	Snitt
Leiepris Q2 26	11 834	15 989	19 954	8 208	13 996
Årlig endring Q2 25 - Q2 26	+4,0 %	+5,9 %	+5,3 %	+4,9 %	+5,0 %
Endring siden Q2 23	+15,0 %	+18,0 %	+16,1 %	+20,1 %	+17,3 %

Prisutviklingen i Oslo — per boligtype

Kilde: Menon Economics, Hybel.no



GEOGRAFISK ANALYSE

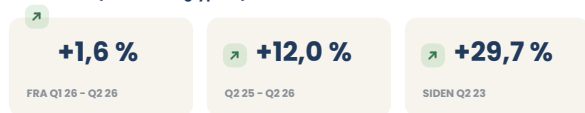
Bergen

By 2 av 4

Bergen har hatt kraftig vekst de siste årene

Bergen har sett en markant vekst i leieprisene — særlig for de minste boligene.

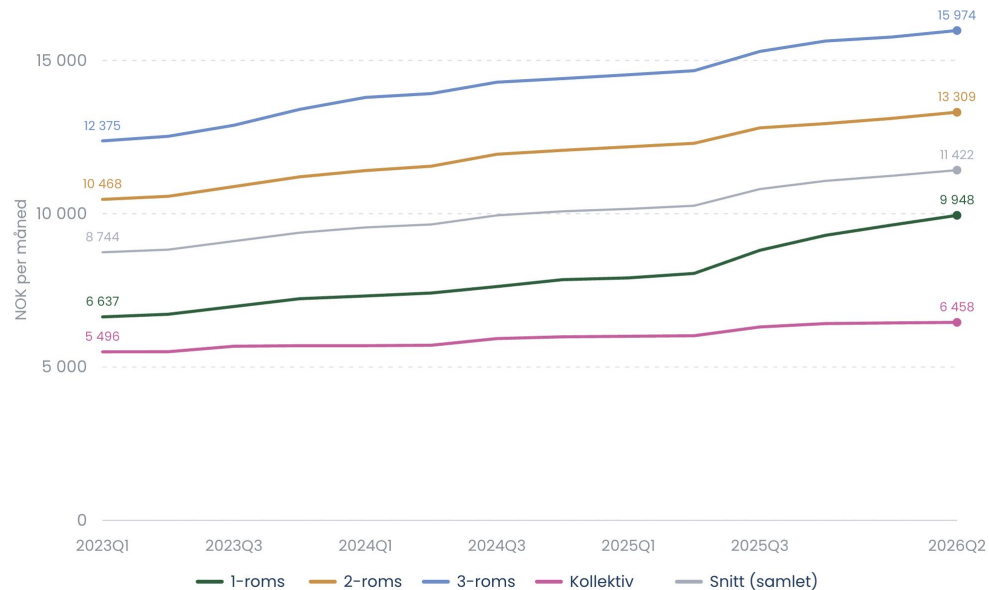
NØKKELTALL (Snitt av boligtypene)



	1-roms	2-roms	3-roms	Kollektiv	Snitt
Leiepris Q2 26	9 948	13 309	15 974	6 458	11 422
Årlig endring Q2 25 - Q2 26	+23,5 %	+8,2 %	+8,9 %	+7,2 %	+12,0 %
Endring siden Q2 23	+48,0 %	+25,9 %	+27,5 %	+17,4 %	+29,7 %

Prisutviklingen i Bergen — per boligtype

Kilde: Menon Economics, Hybel.no



GEOGRAFISK ANALYSE

Stavanger & Sandnes

By 3 av 4

Stavanger & Sandnes opplever sterk vekst fra et allerede høyt nivå

Stavanger & Sandnes har et høyere prisnivå enn både Bergen og Trondheim. En 1-roms leies for om lag samme pris som i Oslo.

NØKKELTALL (Snitt av boligtypene)

↗ **+1,6 %**

FRA Q1 26 – Q2 26

↗ **+8,5 %**

Q2 25 – Q2 26

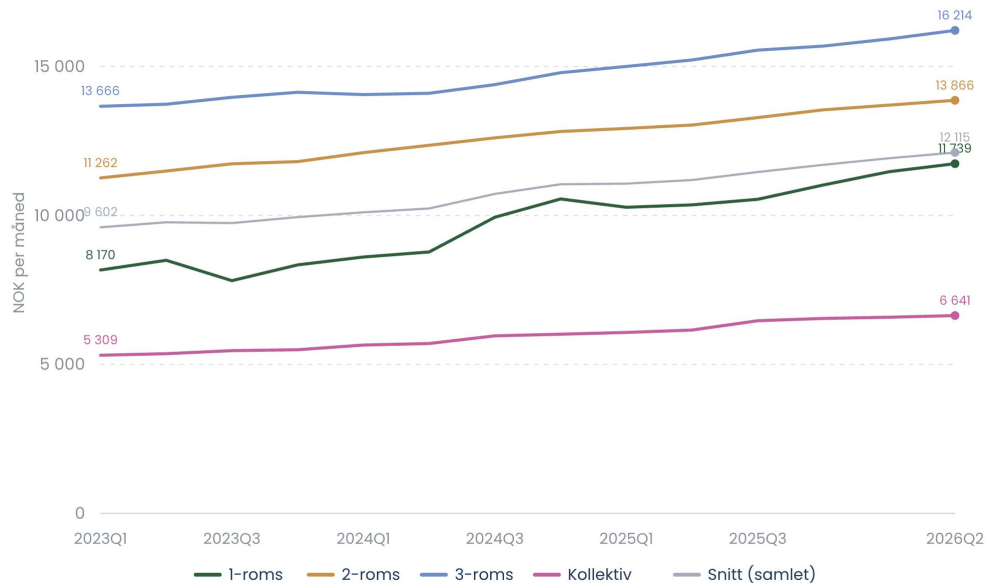
↗ **+25,2 %**

SIDEN Q2 23

	1-roms	2-roms	3-roms	Kollektiv	Snitt
Leiepris Q2 26	11 739	13 866	16 214	6 641	12 115
Årlig endring Q2 25 – Q2 26	+13,4 %	+6,4 %	+6,5 %	+7,9 %	+8,5 %
Endring siden Q2 23	+38,2 %	+20,6 %	+18,0 %	+23,9 %	+25,2 %

Prisutviklingen i Stavanger & Sandnes – per boligtype

Kilde: Menon Economics, Hybel.no



GEOGRAFISK ANALYSE

Trondheim

By 4 av 4

Mer moderat utvikling i Trondheim

Trondheim har en mer moderat prisutvikling og et lavere nivå enn Oslo, Stavanger & Sandnes og Bergen.

NØKKELTALL (Snitt av boligtypene)

↗ **+0,4 %**

FRA Q1 26 - Q2 26

↗ **+4,3 %**

Q2 25 - Q2 26

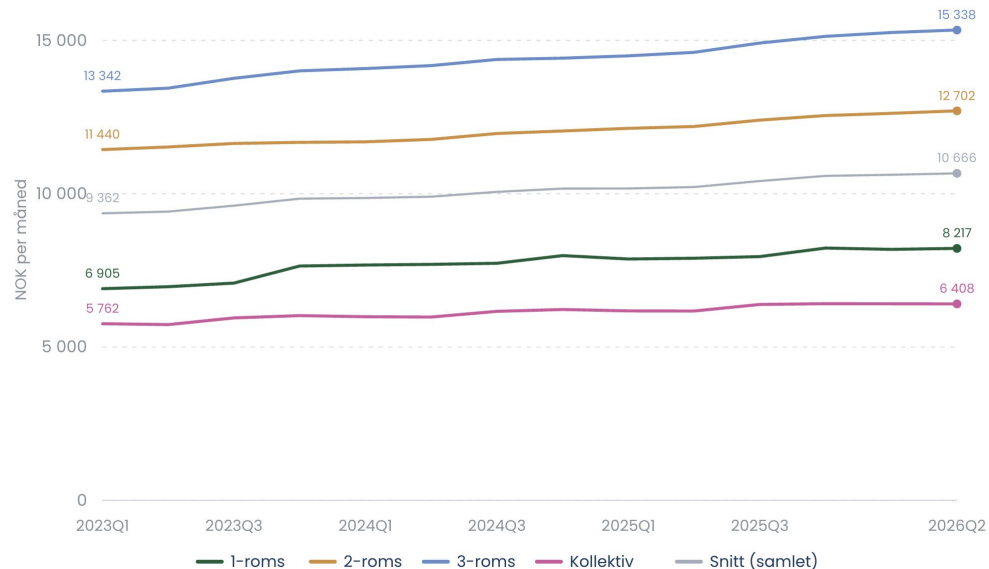
↗ **+13,5 %**

SIDEN Q2 23

	1-roms	2-roms	3-roms	Kollektiv	Snitt
Leiepris Q2 26	8 217	12 702	15 338	6 408	10 666
Årlig endring Q2 25 - Q2 26	+4,1 %	+4,2 %	+5,0 %	+3,8 %	+4,3 %
Endring siden Q2 23	+17,9 %	+10,2 %	+14,1 %	+11,8 %	+13,5 %

Prisutviklingen i Trondheim — per boligtype

Kilde: Menon Economics, Hybel.no



NY | Q2-RAPPORTEN

Studentindeksen

Hva må en student tjene for å leie bolig?

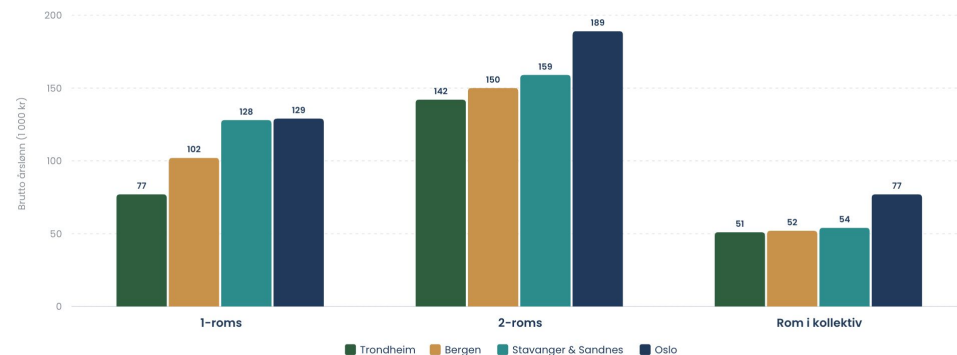
Hvor mye må en student tjene for å leie i pressområdene

Basert på data presentert i denne rapporten, og Studentbudsjettet 2025 fra Norsk studentorganisasjon, kan vi estimere hva en student må ha i brutto årslønn i tillegg til lån og stipend for å ha råd til å leie bolig i Oslo, Bergen, Stavanger & Sandnes, og Trondheim:

- For en **1-roms** må en student ha en brutto årslønn på **77 000 til 129 000 kroner**, i tillegg til maksimalt basislån på 167 000 kroner. Dette tilsvarer en stillingsprosent på **12 til 19 prosent**.
- For en **2-roms** må en student ha en brutto årslønn på **142 000 til 189 000 kroner**, i tillegg til maksimalt basislån på 167 000 kroner. Dette tilsvarer en stillingsprosent på **21 til 28 prosent**.
- For et **rom i kollektiv** må en student ha en brutto årslønn på **51 000 til 77 000 kroner**, i tillegg til maksimalt basislån på 167 000 kroner. Dette tilsvarer en stillingsprosent på **8 til 12 prosent**.

Nødvendig brutto årslønn utover basislån — per boligtype

Kilde: Menon Economics, Hybel.no og Studentbudsjettet 2025 (NSO) · månedlig underskudd × 12, 20 % skatt lagt til grunn



Takk for at du leste



KL

Kristian Larsen

Daglig leder, Hybel AS

Vi i Hybel ser det som en del av vårt oppdrag å bidra til et mer transparent og effektivt leiemarked. Derfor samarbeider vi med **Menon Economics** for å aggregere og analysere titusener av prispunkter for leieboliger i det norske markedet. Resultatet er Husleiebarometeret, der vi hvert kvartal måler temperaturen i det norske leiemarkedet.

Etter mange positive tilbakemeldinger på vår første rapport for Q1 2026 har vi nå laget Q2-rapporten. Denne utgaven dekker de **20 største lokale markedene** i Norge, og gir et enda bredere bilde av leieprisutviklingen enn tidligere. Bergen utmerker seg nok en gang med den høyeste veksten i landet, mens enkelte byer har en mer flat utvikling.

Rapporten kommer i en tid der mange skal ut på leiemarkedet for første gang. I juli får årets nye studenter vite hvor de har kommet inn, og skal finne seg et sted å bo før studiestart – noe vi tror gjør tallene særlig relevante nå. Takk for at du leste; har du innspill eller kommentarer, hører vi gjerne fra deg.

Metode

Hvordan leieprisene i denne rapporten er samlet inn og beregnet.

01

Datagrunnlag

All prisdata i rapporten er **aggregerte størrelser**, basert på faktiske kontraktsfestede leiepriser – ikke annonsedata.

02

Beregning av snitt

Gjennomsnittsprisene i hvert område beregnes som **gjennomsnittet av gjennomsnittet** for de ulike boligtypene, slik at utviklingen ikke påvirkes av endringer i sammensetningen av boligtyper i datasettet over tid.

03

Endring fra Q1

Q1-rapporten brukte rene gjennomsnitt for alle observasjoner. Dette endrer **ingen av konklusjonene**, men en våken leser kan se marginale forskjeller enkelte steder. Framtidige rapporter bruker metoden fra Q2.