



Hybel



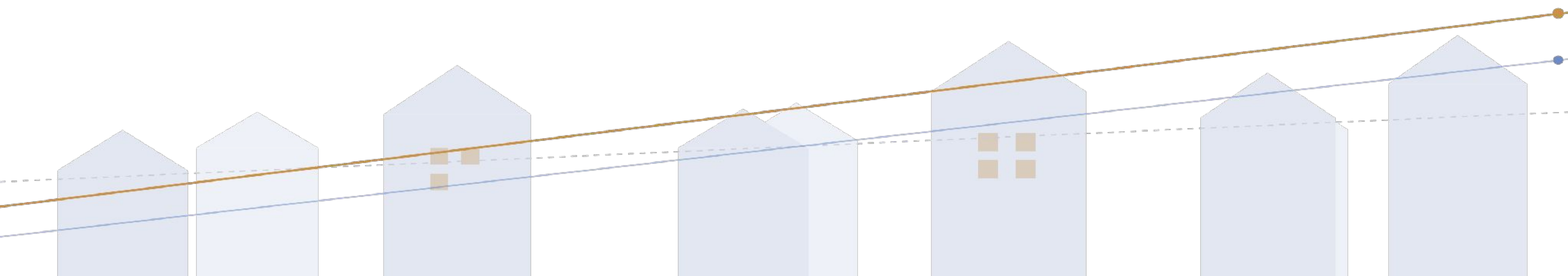
Menon
Economics

• HUSLEIEBAROMETERET

Leieprisene i Norge

Q3 2026

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



Annonsen viser hva utleier ber om. Vi viser hva leietakerne faktisk betaler.

De fleste tall om leiemarkedet bygger på annonser. Utfordringen med dette er at annonsert pris er et utgangspunkt, ikke en avtale. Den sier lite om hva leietakerne faktisk betaler, og enda mindre om hva de betalte i fjor.

Hybel formidler og forvalter leieforhold over hele landet. Det gir oss tilgang til noe få andre har, leieprisene i over 55 000 signerte kontrakter, både nye og løpende. Sammen med Menon Economics analyserer vi dem hvert kvartal. Tallene publiseres kun som aggregerte tall.

Resultatet er det mest presise bildet vi har av hva det koster å leie bolig i Norge, fordelt på boligtyper og byer, og over tid. Det trenger leietakere, utleiere og politikere og andre når de skal ta beslutninger relatert til leiemarkedet.

God lesing!

NØKKELTALL

SNITT LEIEPRIS

11 165 kr

per måned (samlet)

ÅRLIG ENDRING

+5,1 %

Q3 2025 → Q3 2026

1-ROMS SNITT

9 477 kr

+6,0 % siste år

KOLLEKTIV SNITT

6 762 kr

+4,5 % siste år

INNHold

Nasjonal utvikling	03
Leiepriser etter tettsteder	06
Oslo	09
Oslos bydeler	11
Bergen	15
Stavanger & Sandnes	17
Trondheim	19
Studentindeksen	21

Leieprisene nasjonalt har vokst med 5,1 % siste år

- Siden første kvartal 2023 har leieprisene i Norge økt med om lag 20 prosent. Konsumprisindeksen har i samme periode økt med om lag 12 prosent (til og med Q2 2026)
- Siste år er veksten 5,1 prosent. Årsveksten har ligget på rundt 5 prosent i hvert kvartal siden 2024
- Fra andre til tredje kvartal steg gjengs leie med 2,1 prosent, om lag som i samme periode i 2024 og 2025

NØKKELTALL

+2,1 %

SISTE KVARTAL

Q2 2026 → Q3 2026

+5,1 %

SISTE ÅR

Q3 2025 → Q3 2026

+19,8 %

SIDEN Q1 2023

KPI: om lag +12 %

Indeksert vekst i leiepriser for hele landet (gjengs leie). Q1 2023 = 100



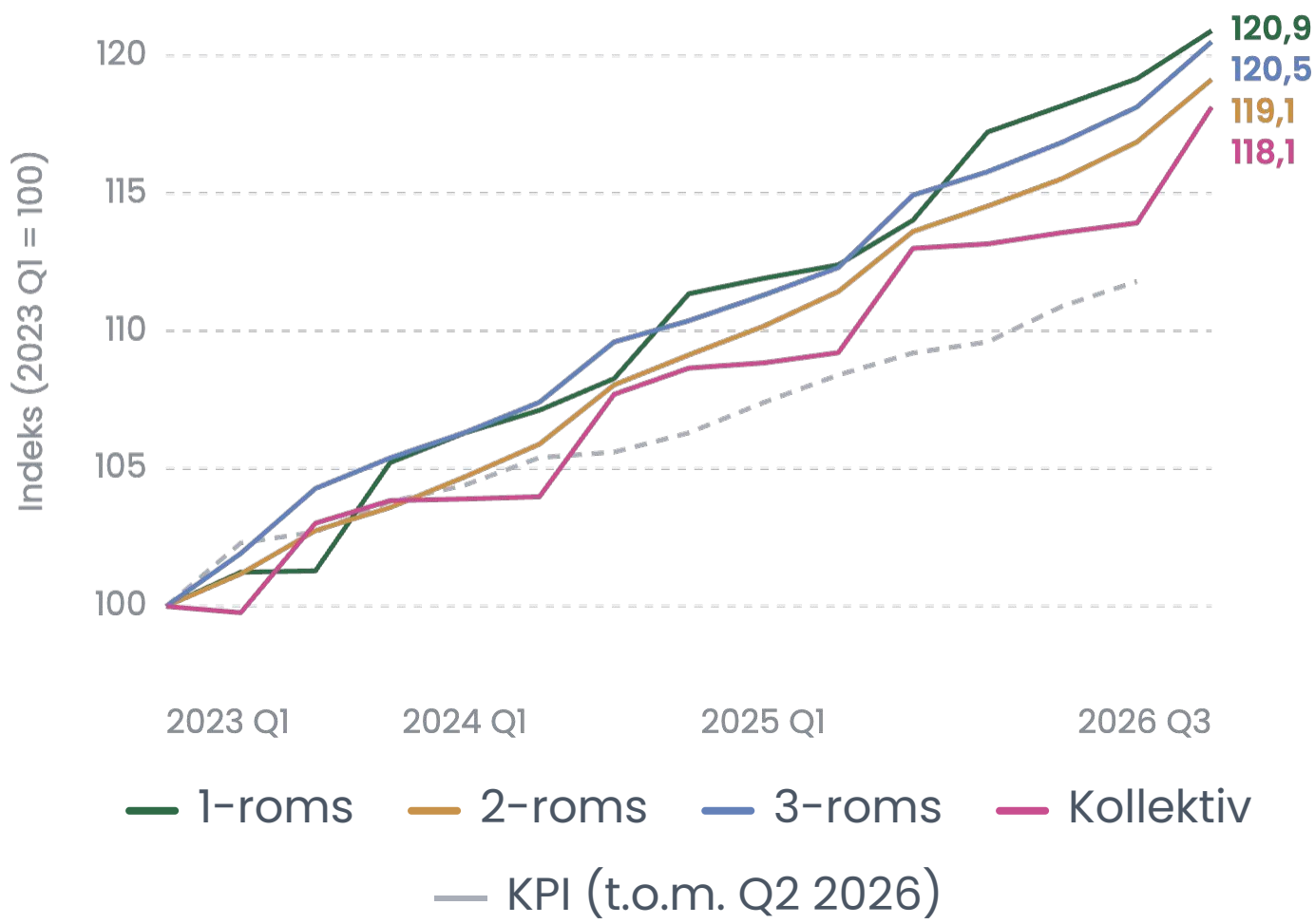
Kilde: Menon Economics, Hybel.no · indeks 2023 Q1 = 100

Leieprisene øker for alle boligtyper

- Årsveksten er høyest for 1-roms (6,0 prosent) og lavest for kollektiv (4,5 prosent). 2- og 3-roms vokser med om lag 5 prosent
- Siden første kvartal 2023 har alle fire boligtyper vokst med 18–21 prosent, klart raskere enn konsumprisindeksen

	1-roms	2-roms	3-roms	Kollektiv	Snitt
Leiepris Q3 2026	9 477	12 974	15 446	6 762	11 165
Endring siste år	+6,0 %	+4,9 %	+4,8 %	+4,5 %	+5,1 %

Indeksert utvikling i leiepriser (gjengs leie) fordelt på boligtyper. Q1 2023 = 100



Kilde: Menon Economics, Hybel.no · KPI: SSB

Differansen mellom gjengs leie og markedsleie er mindre enn i andre kvartal

- I tredje kvartal 2026 ligger markedsleien 9,6 prosent over gjengs leie: 12 240 kroner mot 11 165 kroner. I andre kvartal var differansen på 12 prosent
- Markedsleien er uendret fra andre til tredje kvartal (0,0 %), mens gjengs leie steg med 2,1 prosent. De to foregående årene steg markedsleien med 1–2 prosent i samme periode
- Siste år har markedsleien økt med 6,1 prosent, mot 8,4 prosent i andre kvartal

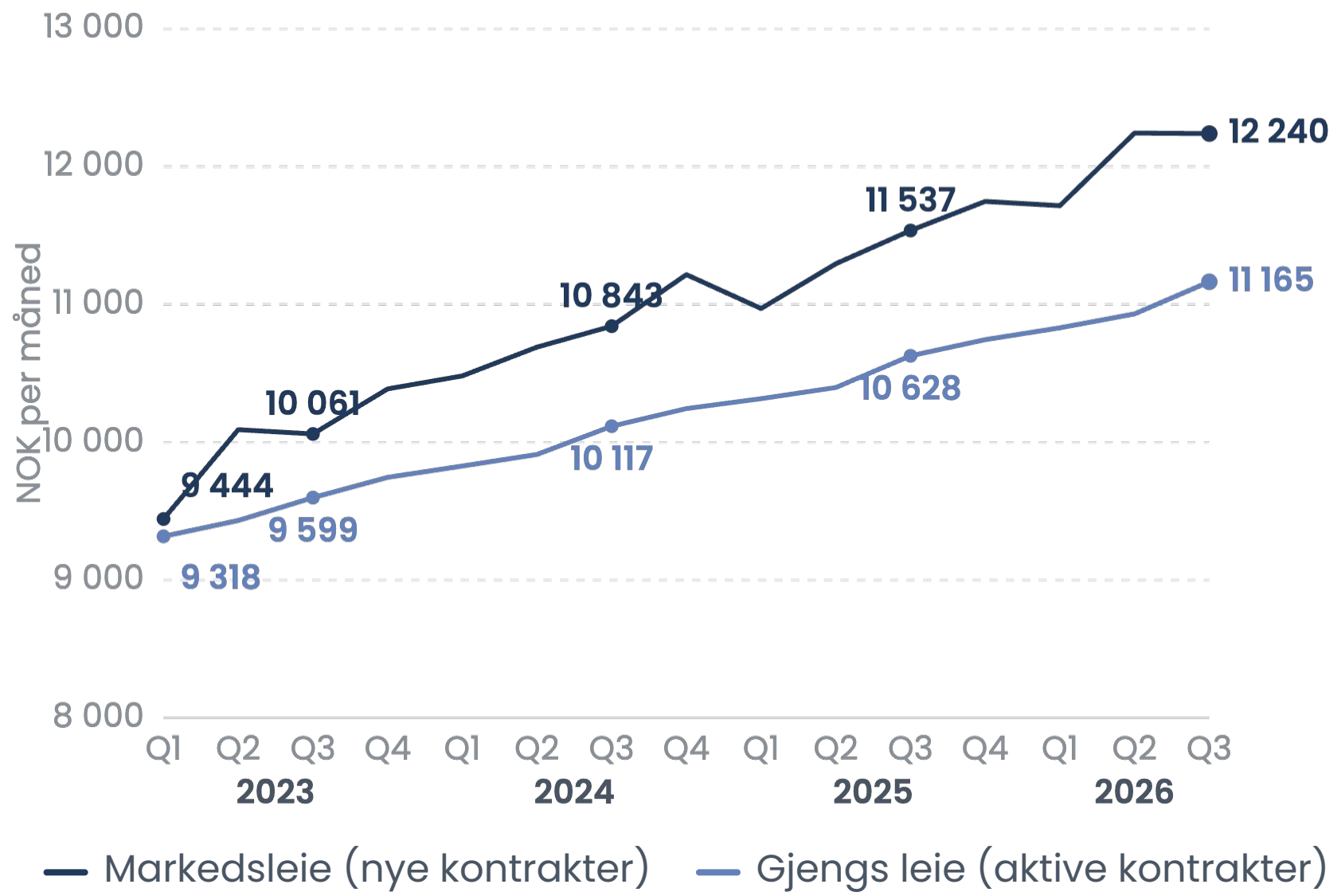
12 240 kr **11 165 kr** **+9,6 %**

MARKEDSLEIE GJENGs LEIE 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 (alle aktive kontrakter) og markedsleie (kontrakter inngått i kvartalet), hele landet. Kroner per måned



Kilde: Menon Economics, Hybel.no · aksen starter på 8 000 kr · tall vist for Q1 2023 og hvert tredje kvartal

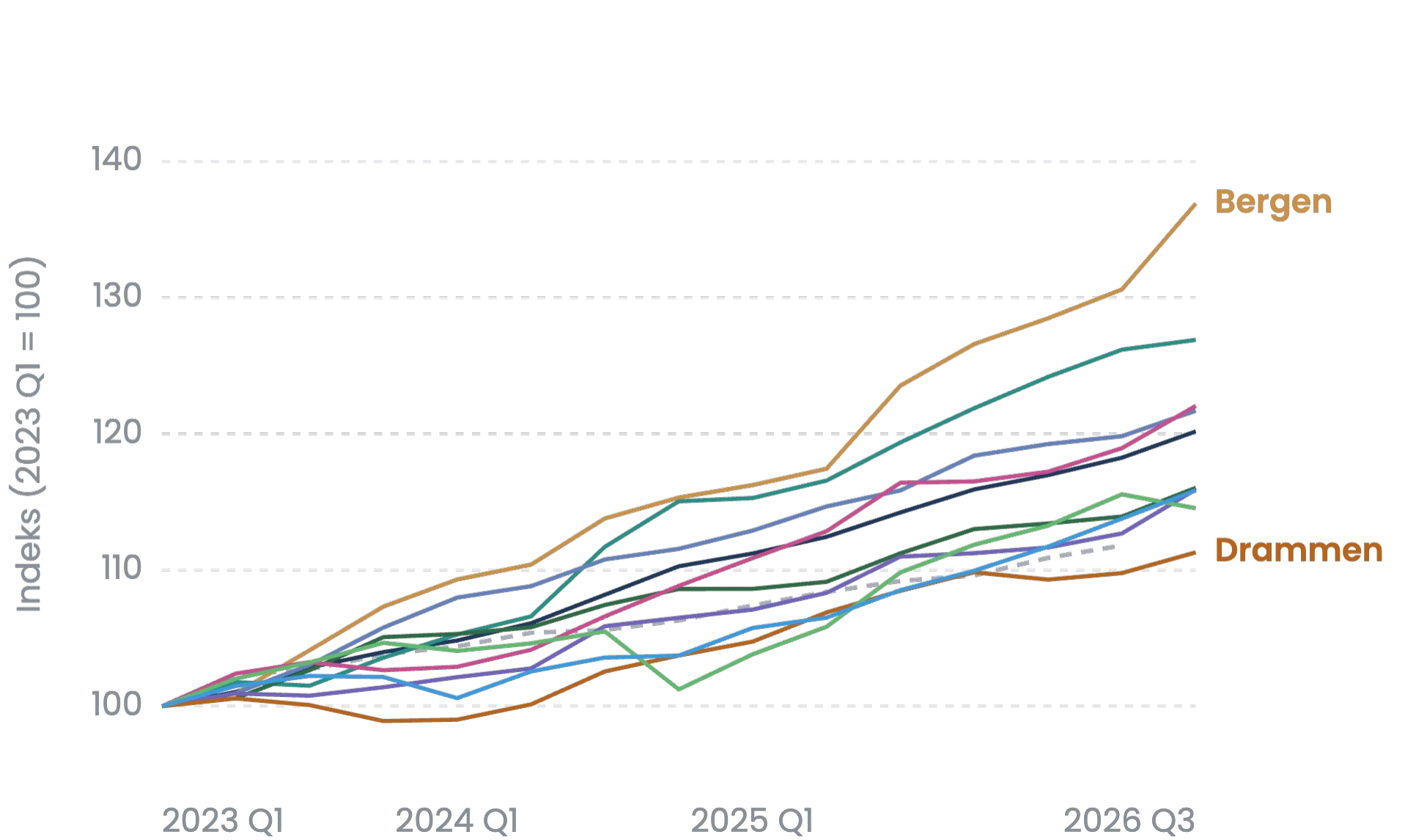
Store geografiske variasjoner

- Leieprisene i de ti største tettstedene har vokst raskere enn konsumprisindeksen siden første kvartal 2023, med unntak av Drammen
- Høyest vekst finner vi i Bergen (37 prosent), Stavanger & Sandnes (27 prosent) og Bærum (22 prosent)
- Lavest vekst finner vi i Lillestrøm (16 prosent), Asker (15 prosent) og Drammen (11 prosent)

VEKST SIDEN Q1 2023 • HØYEST TIL LAVEST

Bergen	36,9 %
Stavanger & Sandnes	26,9 %
Bærum	22,0 %
Sarpsborg & Fredrikstad	21,7 %
Oslo	20,2 %
Trondheim	16,0 %
Kristiansand	15,9 %
Lillestrøm	15,8 %
Asker	14,5 %
Drammen	11,3 %

Indeksert vekst i gjengs leie, Norges største tettsteder (1–10). Q1 2023 = 100



Kilde: Menon Economics, Hybel.no · stiplet linje viser KPI (SSB), +11,8 % siden Q1 2023 · fargekoder i rangeringen til venstre · rangeringen bygger på boligtypevektede totaler (25 prosent på hver boligtype)

Flere mellomstore tettsteder på topp

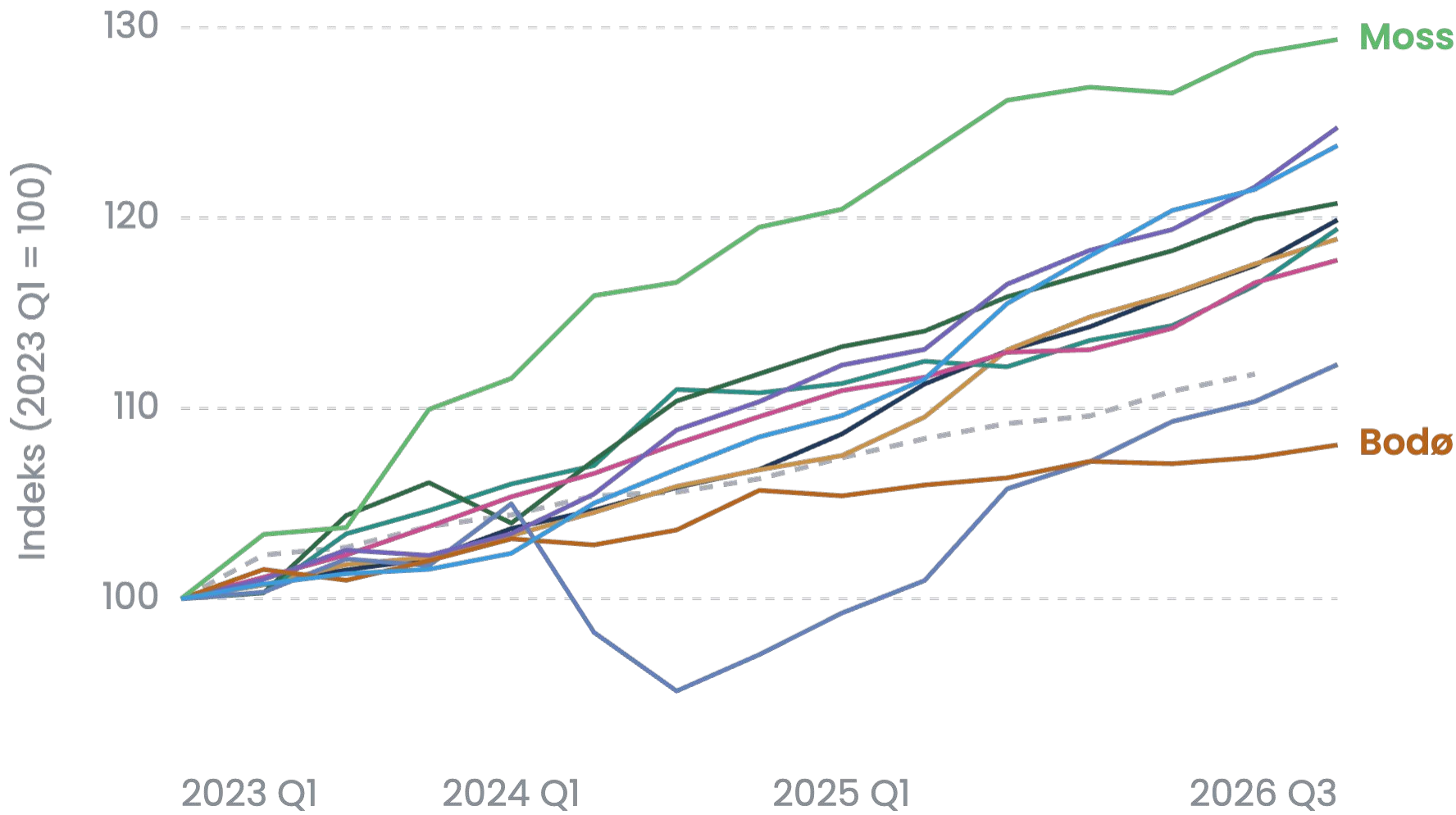
- Også i tettsted 11–20 har leieprisene vokst raskere enn konsumprisindeksen siden første kvartal 2023, med unntak av Bodø
- Høyest vekst finner vi i Moss (29 prosent), Ålesund (25 prosent) og Larvik (24 prosent)
- Lavest vekst finner vi i Tønsberg (18 prosent), Nordre Follo (12 prosent) og Bodø (8 prosent)

VEKST SIDEN Q1 2023 • HØYEST TIL LAVEST

Moss*	29,4 %
Ålesund	24,7 %
Larvik	23,8 %
Sandefjord	20,8 %
Skien & Porsgrunn	19,9 %
Tromsø	19,4 %
Haugesund & Karmøy	18,9 %
Tønsberg	17,8 %
Nordre Follo	12,3 %
Bodø	8,1 %

*Moss har for få kollektivkontrakter til å inngå i totalen. Totalen for Moss er derfor et snitt av 1-, 2- og 3-roms. Dette kan prege tallet for vekst.

Indeksert vekst i gjengs leie, Norges største tettsteder (11–20). Q1 2023 = 100



Kilde: Menon Economics, Hybel.no · stiplet linje viser KPI (SSB), +11,8 % siden Q1 2023 · fargekoder i rangeringen til venstre

Vekst siden Q1 2023 og siste år — Norges 20 største tettsteder

Sortert etter størrelse. Boligtypevektede totaler; Moss uten kollektiv.

#	Tettsted	Vekst siden Q1 2023	Siste år
1	Oslo	20,2 %	5,2 %
2	Bergen	36,9 %	10,8 %
3	Stavanger & Sandnes	26,9 %	6,3 %
4	Trondheim	16,0 %	4,3 %
5	Sarpsborg & Fredrikstad	21,7 %	5,0 %
6	Bærum	22,0 %	4,8 %
7	Kristiansand	15,9 %	4,4 %
8	Drammen	11,3 %	2,6 %
9	Asker	14,5 %	4,3 %
10	Lillestrøm	15,8 %	6,7 %

#	Tettsted	Vekst siden Q1 2023	Siste år
11	Skien & Porsgrunn	19,9 %	6,1 %
12	Haugesund & Karmøy	18,9 %	5,2 %
13	Tromsø	19,4 %	6,5 %
14	Sandefjord	20,8 %	4,2 %
15	Nordre Follo	12,3 %	6,2 %
16	Tønsberg	17,8 %	4,3 %
17	Ålesund	24,7 %	7,1 %
18	Bodø	8,1 %	1,6 %
19	Moss*	29,4 %	2,5 %
20	Larvik	23,8 %	7,2 %

• GEOGRAFISK ANALYSE

Oslo

By 1 av 4

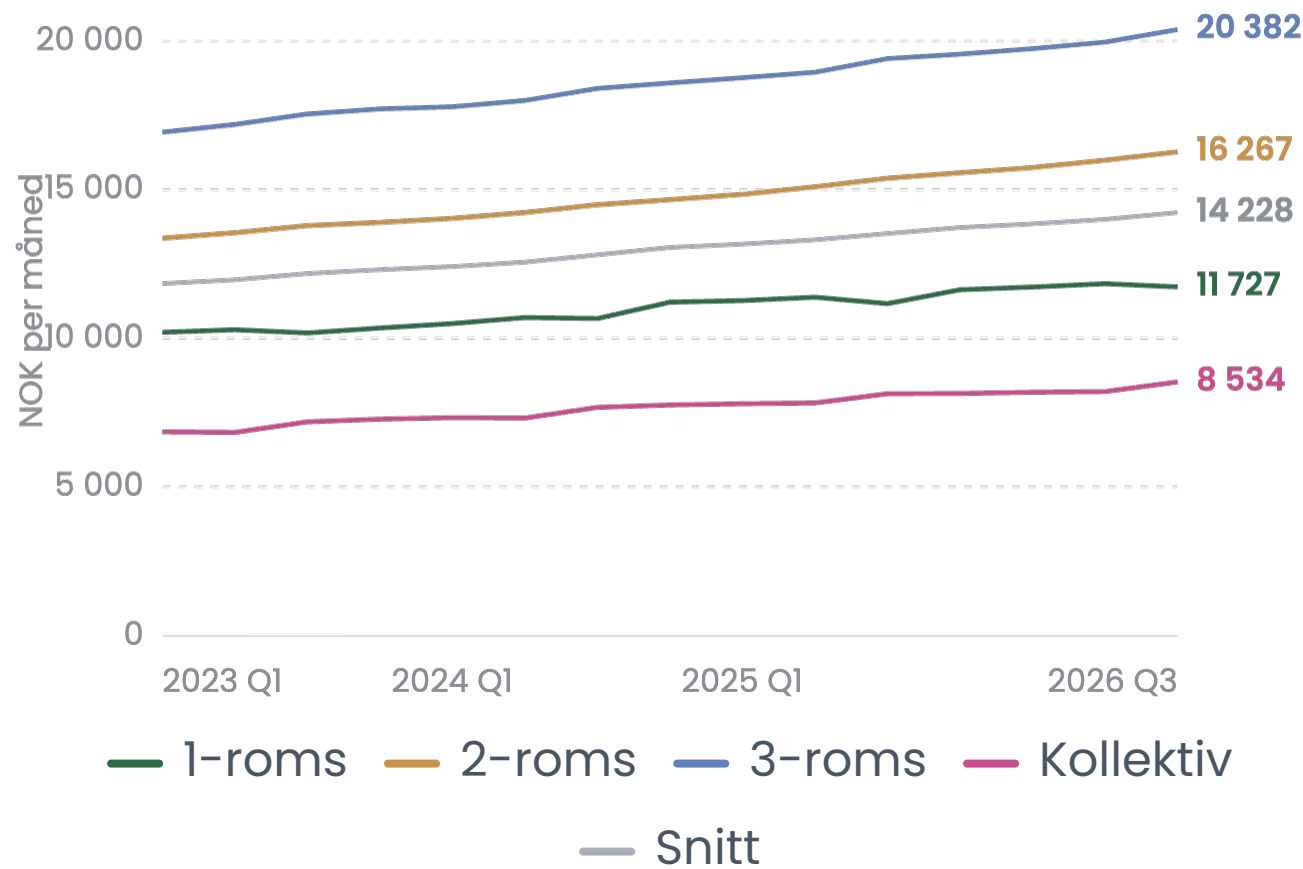
Leieprisene i Oslo er høyest i landet

Oslo har det høyeste prisnivået i landet og veksten holder seg på om lag 5 prosent i året

Vi ser at 1-roms har falt svakt fra andre til tredje kvartal (-0,9 prosent), og markedisleien for 1-roms er lavere enn gjengs leie i tredje kvartal. Det er trolig en sesongeffekt, da tredje kvartal er innflyttingskvartalet for studenter, og mange rimelige 1-roms inngås da

	1-roms	2-roms	3-roms	Kollektiv	Snitt
Leiepris Q3 26	11 727	16 267	20 382	8 534	14 228
Endring siste år	+5,0 %	+5,7 %	+5,0 %	+4,9 %	+5,2 %
Siden Q1 2023	+14,9 %	+21,7 %	+20,4 %	+24,5 %	+20,2 %

Utvikling i gjengs leie i Oslo i kroner per måned, fordelt på boligtyper



Kilde: Menon Economics, Hybel.no

NØKKELTALL • SNITT AV BOLIGTYPE

+1,6 %	+5,2 %	+20,2 %
Q2 26 → Q3 26	Q3 25 → Q3 26	SIDEN Q1 2023

• NY I Q3-RAPPORTEN

Oslos bydeler

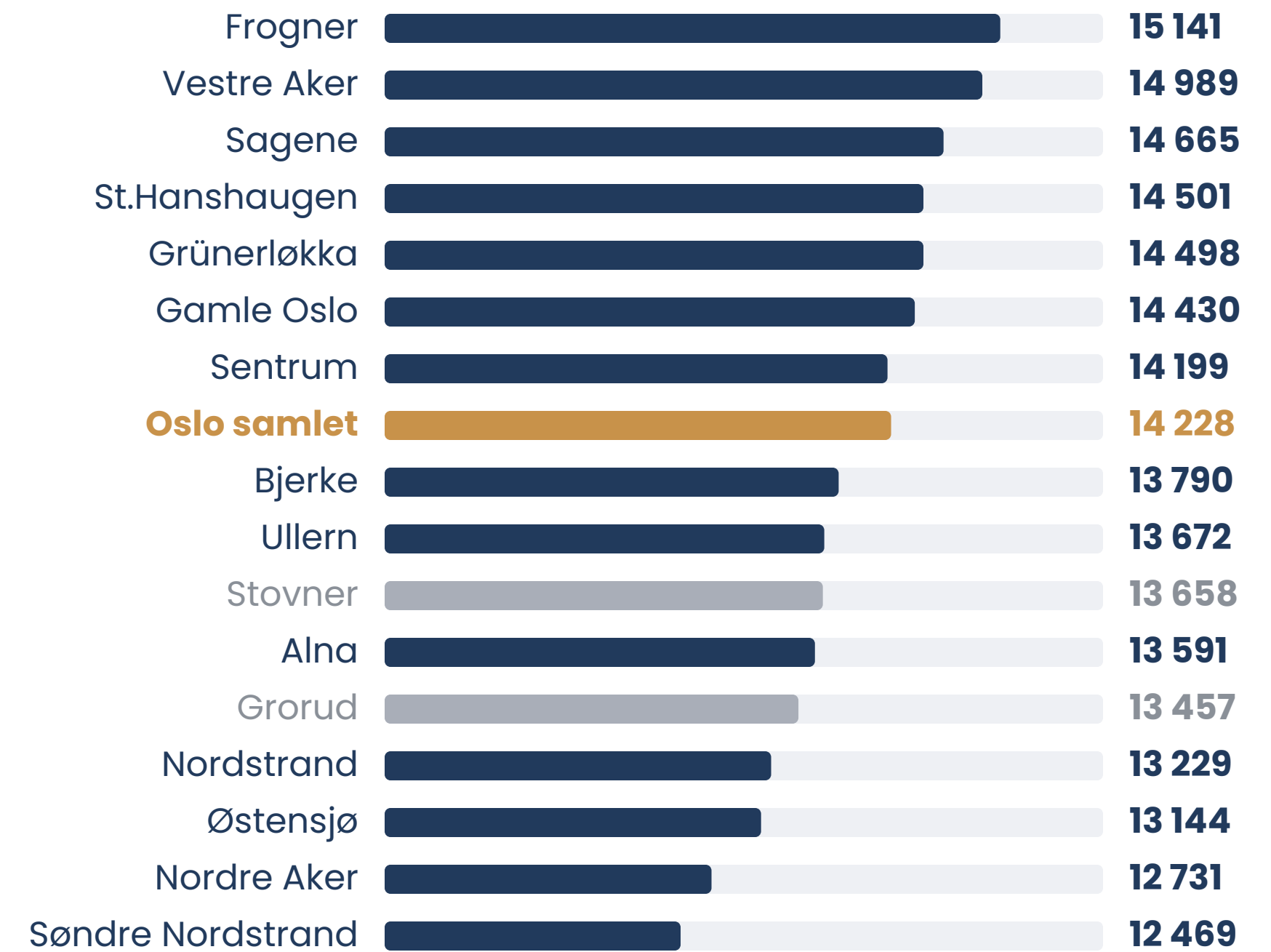
Gjengs leie og markedsleie i 16 bydeler

Frogner og Vestre Aker har høyest leiepris, Søndre Nordstrand lavest

Ulike bydeler – ulik pris: Gjengs leie er høyest i Frogner (15 141 kr) og Vestre Aker (14 989 kr), og lavest i Søndre Nordstrand (12 469 kr). Spennet er om lag 2 700 kroner, eller 21 prosent. Siste år har veksten vært sterkest i Alna (6,9 prosent) og Frogner (6,7 prosent), mot 5,2 prosent for Oslo samlet.

Bydel er koblet fra postnummer. Grorud og Stovner har færrest kontrakter og er holdt utenfor rangeringen.

Gjengs leie i Oslos bydeler · snitt av boligtypene · kr/mnd, Q3 2026



Kilde: Menon Economics, Hybel.no · aksene starter på 10 000 kr · grå: færrest kontrakter

Gjengs leie og markedsleie i Oslos bydeler

Markedsleie vises bare der bydelen har et høyt antall nye kontrakter i kvartalet. Utelatt: Alna, Grorud, Stovner, Østensjø.

Bydel	Gjengs leie (kr)	Siste år	Siden Q1 2023	Markedsleie (kr)	Marked vs. gjengs
Frogner	15 141	6,7 %	19,9 %	17 477	15,4 %
Vestre Aker	14 989	5,6 %	25,9 %	14 649	-2,3 %
Sagene	14 665	3,7 %	22,0 %	15 963	8,9 %
St.Hanshaugen	14 501	4,2 %	19,2 %	15 471	6,7 %
Grünerløkka	14 498	6,1 %	28,4 %	15 540	7,2 %
Gamle Oslo	14 430	6,2 %	25,0 %	15 510	7,5 %
Sentrum	14 199	5,3 %	21,9 %	15 041	5,9 %
Bjerke	13 790	6,0 %	19,4 %	14 608	5,9 %
Ullern	13 672	2,3 %	16,6 %	14 155	3,5 %
Stovner	13 658	1,6 %	12,3 %	–	–
Alna	13 591	6,9 %	21,7 %	–	–
Grorud	13 457	13,6 %	37,8 %	–	–
Nordstrand	13 229	6,3 %	20,4 %	14 676	10,9 %
Østensjø	13 144	5,9 %	27,7 %	–	–
Nordre Aker	12 731	5,1 %	24,9 %	13 898	9,2 %
Søndre Nordstrand	12 469	3,5 %	15,8 %	13 477	8,1 %

Gjengs leie per boligtype i Oslos bydeler

Kroner per måned. Celler med færre enn 30 aktive kontrakter er tomme (–). Snitt = likevektet snitt av de fire boligtypene.

Bydel	1-roms	2-roms	3-roms	Kollektiv	Snitt	Siste år (snitt)
Frogner	13 246	16 794	21 915	8 608	15 141	6,7 %
Vestre Aker	15 613	16 585	18 841	8 918	14 989	5,6 %
Sagene	13 871	16 612	20 280	7 899	14 665	3,7 %
St.Hanshaugen	12 714	16 454	20 026	8 810	14 501	4,2 %
Grünerløkka	12 469	16 401	20 516	8 608	14 498	6,1 %
Gamle Oslo	12 213	16 661	20 426	8 418	14 430	6,2 %
Sentrum	11 673	16 176	19 980	8 969	14 199	5,3 %
Bjerke	12 788	15 925	20 047	6 400	13 790	6,0 %
Ullern	10 476	15 655	20 344	8 213	13 672	2,3 %
Stovner	–	16 572	–	7 473	13 658	1,6 %
Alna	–	15 380	18 177	7 510	13 591	6,9 %
Grorud	–	–	–	–	13 457	13,6 %
Nordstrand	11 948	14 941	19 172	6 854	13 229	6,3 %
Østensjø	–	14 467	18 666	–	13 144	5,9 %
Nordre Aker	7 471	14 414	19 591	9 449	12 731	5,1 %
Søndre Nordstrand	10 782	14 386	18 611	6 099	12 469	3,5 %
Oslo samlet	11 727	16 267	20 382	8 534	14 228	5,2 %

• GEOGRAFISK ANALYSE

Bergen

By 2 av 4

Bergen har den sterkeste veksten i landet

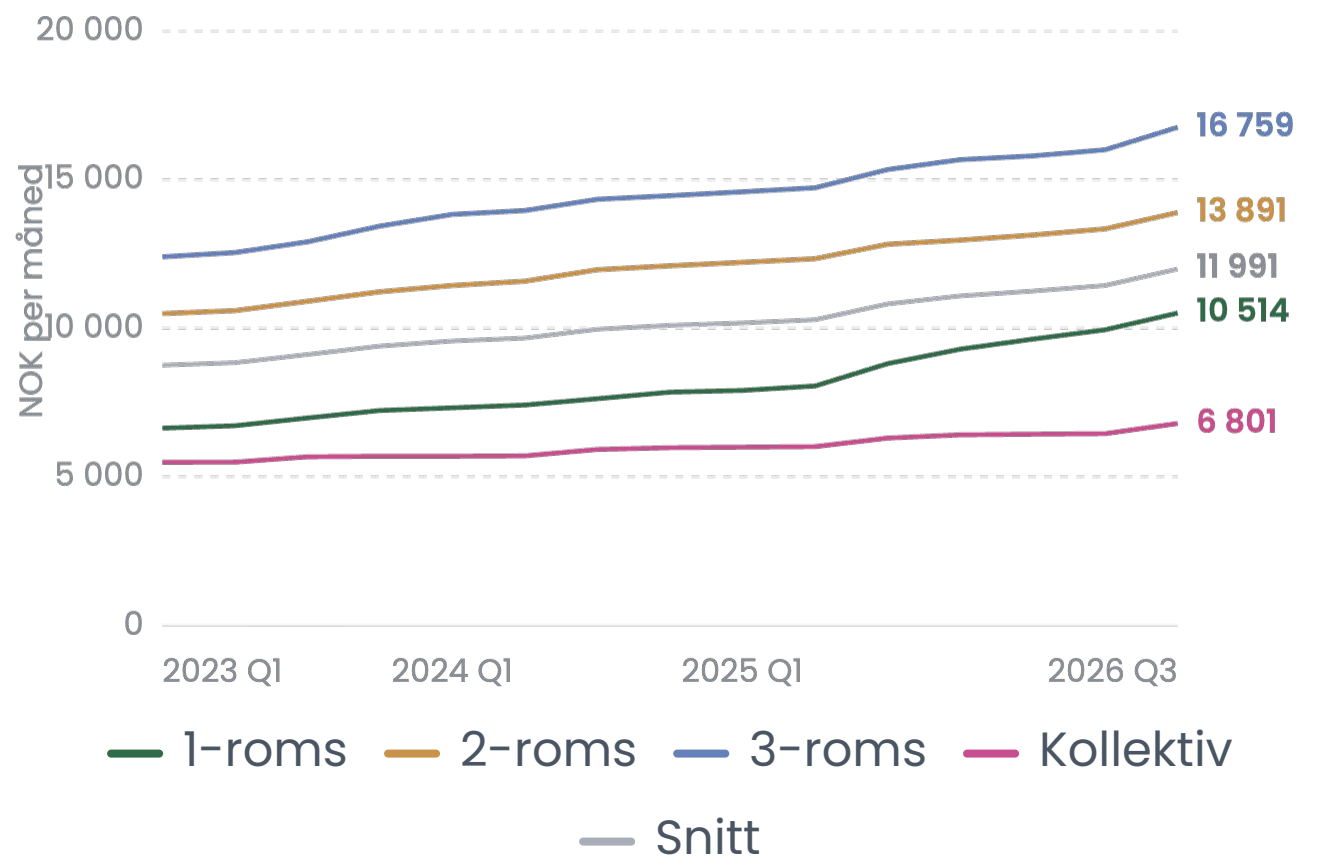
I Bergen tiltok veksten fra andre til tredje kvartal for alle boligtyper

Vi ser at 1-roms skiller seg ut med en årsvekst på 19,3 prosent og en vekst på 58 prosent siden første kvartal 2023. En 1-roms i Bergen koster nå om lag 90 prosent av en 1-roms i Oslo, mot rundt 65 prosent i 2023

	1-roms	2-roms	3-roms	Kollektiv	Snitt
Leiepris Q3 26	10 514	13 891	16 759	6 801	11 991
Endring siste år	+19,3 %*	+8,3 %	+9,3 %	+7,8 %	+10,8 %
Siden Q1 2023	+58,3 %	+32,3 %	+35,2 %	+23,7 %	+36,9 %

**Deler av veksten for 1-roms i Bergen skyldes endret sammensetning av boliger i utvalget, ikke dyrere boliger. Hvis vi anvender en repeat-metode der vi ser på utviklingen i leie for én og én bolig, er leien om lag 10 prosent høyere enn året før for 1-roms.*

Utvikling i gjengs leie i Bergen i kroner per måned, fordelt på boligtyper



Kilde: Menon Economics, Hybel.no
*Sammensetningseffekten gir merkbart utslag bare for 1-roms i Bergen, men gir til gjengjeld et nokså stort utslag

NØKKELTALL • SNITT AV BOLIGTYPE
+4,8 %
Q2 26 → Q3 26

+10,8 %
Q3 25 → Q3 26

+36,9 %
SIDEN Q1 2023

• GEOGRAFISK ANALYSE

Stavanger & Sandnes

By 3 av 4

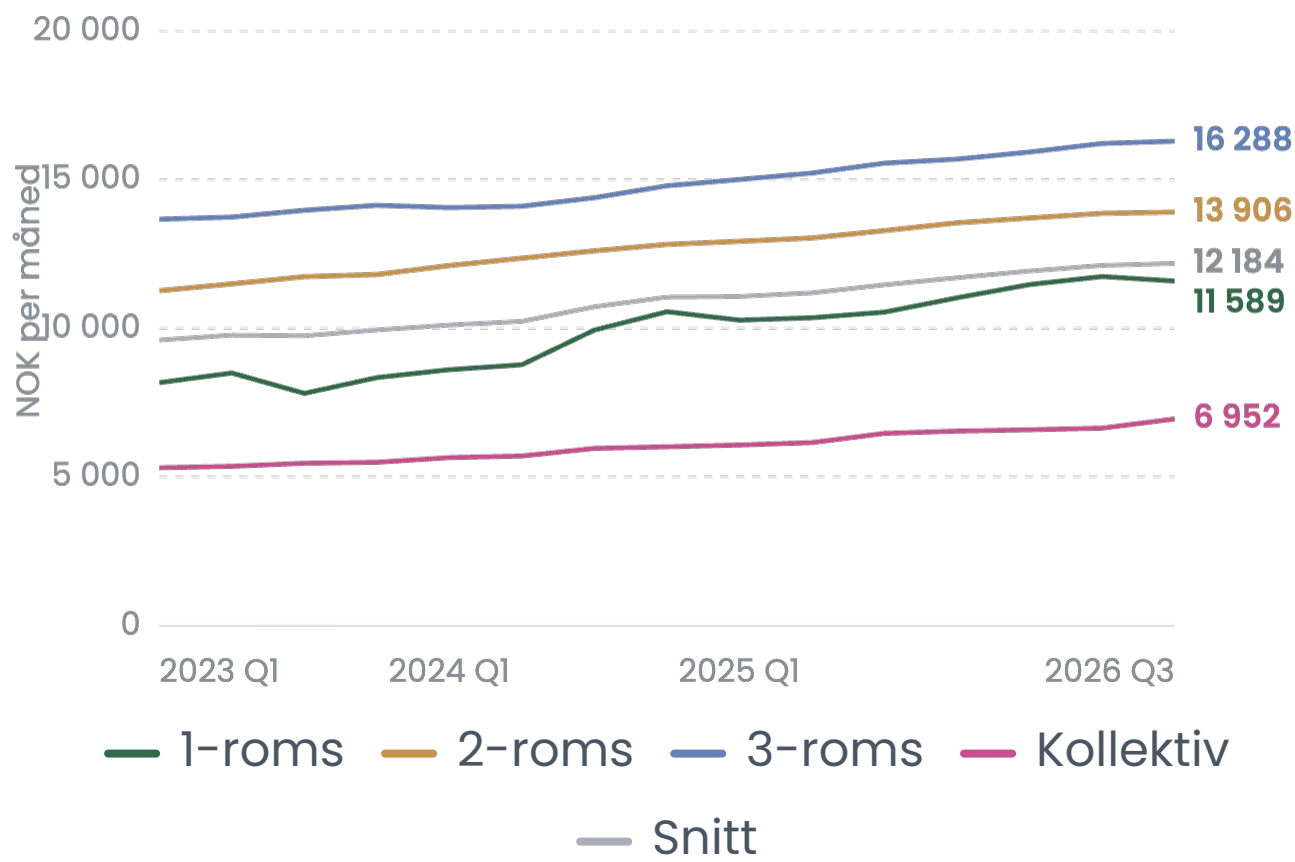
Veksten i Stavanger & Sandnes avtar

I Stavanger & Sandnes er det et høyere prisnivå enn i Bergen og Trondheim, men veksten har avtatt: fra andre til tredje kvartal steg snittet med 0,6 prosent

Datagrunnlaget er tynnere enn i de andre storbyene, særlig for 1-roms, og tallene svinger derfor mer fra kvartal til kvartal

	1-roms	2-roms	3-roms	Kollektiv	Snitt
Leiepris Q3 26	11 589	13 906	16 288	6 952	12 184
Endring siste år	+9,9 %	+4,7 %	+4,7 %	+7,5 %	+6,3 %
Siden Q1 2023	+41,8 %	+23,5 %	+19,2 %	+30,9 %	+26,9 %

Utvikling i gjengs leie i Stavanger & Sandnes i kroner per måned, fordelt på boligtyper



Kilde: Menon Economics, Hybel.no

NØKKELTALL • SNITT AV BOLIGTYPENE

+0,6 %
Q2 26 → Q3 26

+6,3 %
Q3 25 → Q3 26

+26,9 %
SIDEN Q1 2023

• GEOGRAFISK ANALYSE

Trondheim

By 4 av 4

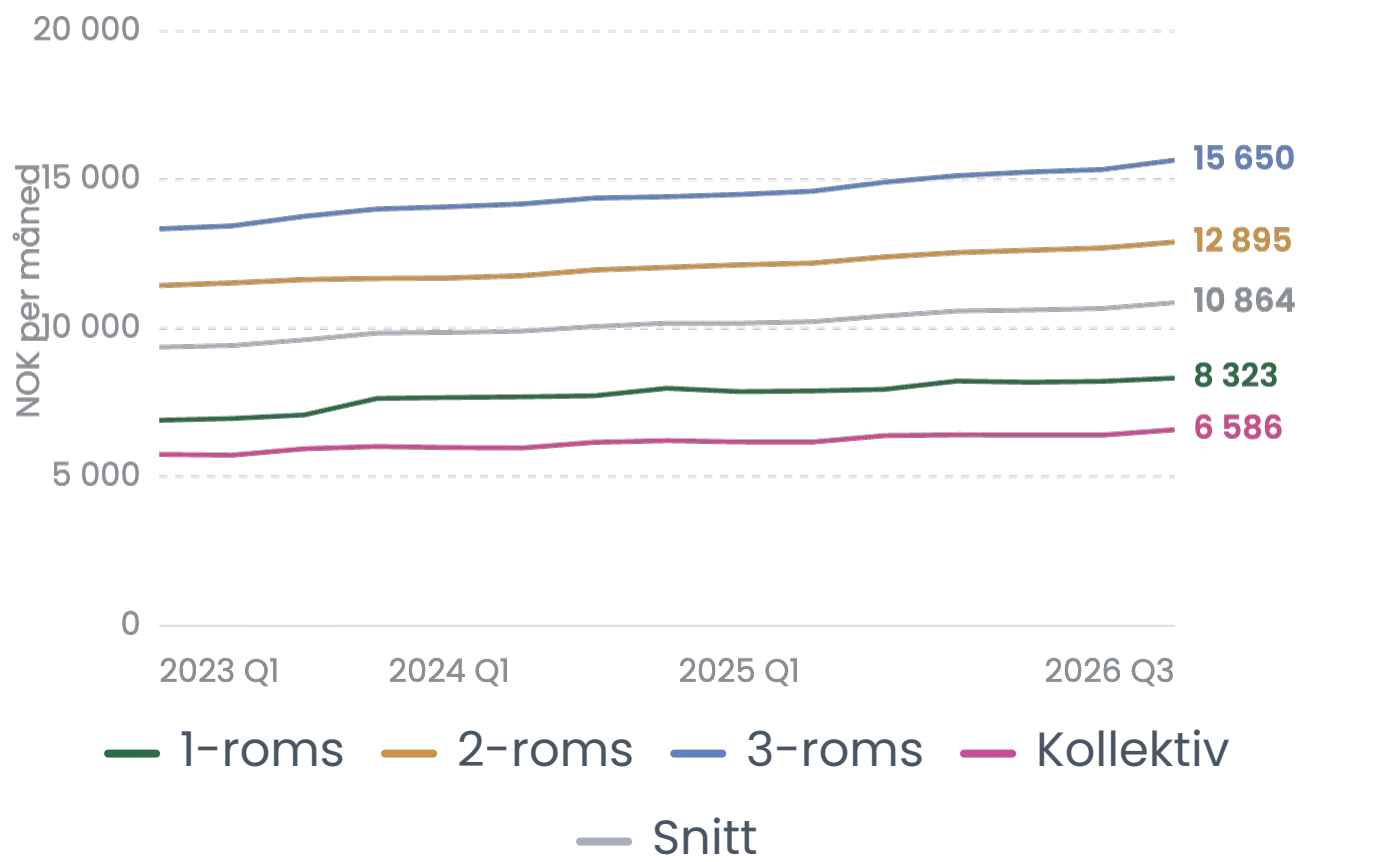
Trondheim har det laveste prisnivået av storbyene

Veksten i Trondheim har holdt et mer moderat nivå enn de andre storbyene, og er den rimeligste byen av de norske storbyene.

Vi ser at en 1-roms i Trondheim leies for om lag 8 300 kroner, 70–80 prosent av nivået i Oslo, Bergen og Stavanger & Sandnes

	1-roms	2-roms	3-roms	Kollektiv	Snitt
Leiepris Q3 26	8 323	12 895	15 650	6 586	10 864
Endring siste år	+4,7 %	+4,0 %	+4,9 %	+3,1 %	+4,3 %
Siden Q1 2023	+20,5 %	+12,7 %	+17,3 %	+14,3 %	+16,0 %

Utvikling i gjengs leie i Trondheim i kroner per måned, fordelt på boligtyper



Kilde: Menon Economics, Hybel.no

NØKKELTALL • SNITT AV BOLIGTYPENE

+1,9 %
Q2 26 → Q3 26

+4,3 %
Q3 25 → Q3 26

+16,0 %
SIDEN Q1 2023

• STUDENTINDEKSEN

Studentindeksen

Hva må en student tjene for å leie bolig?

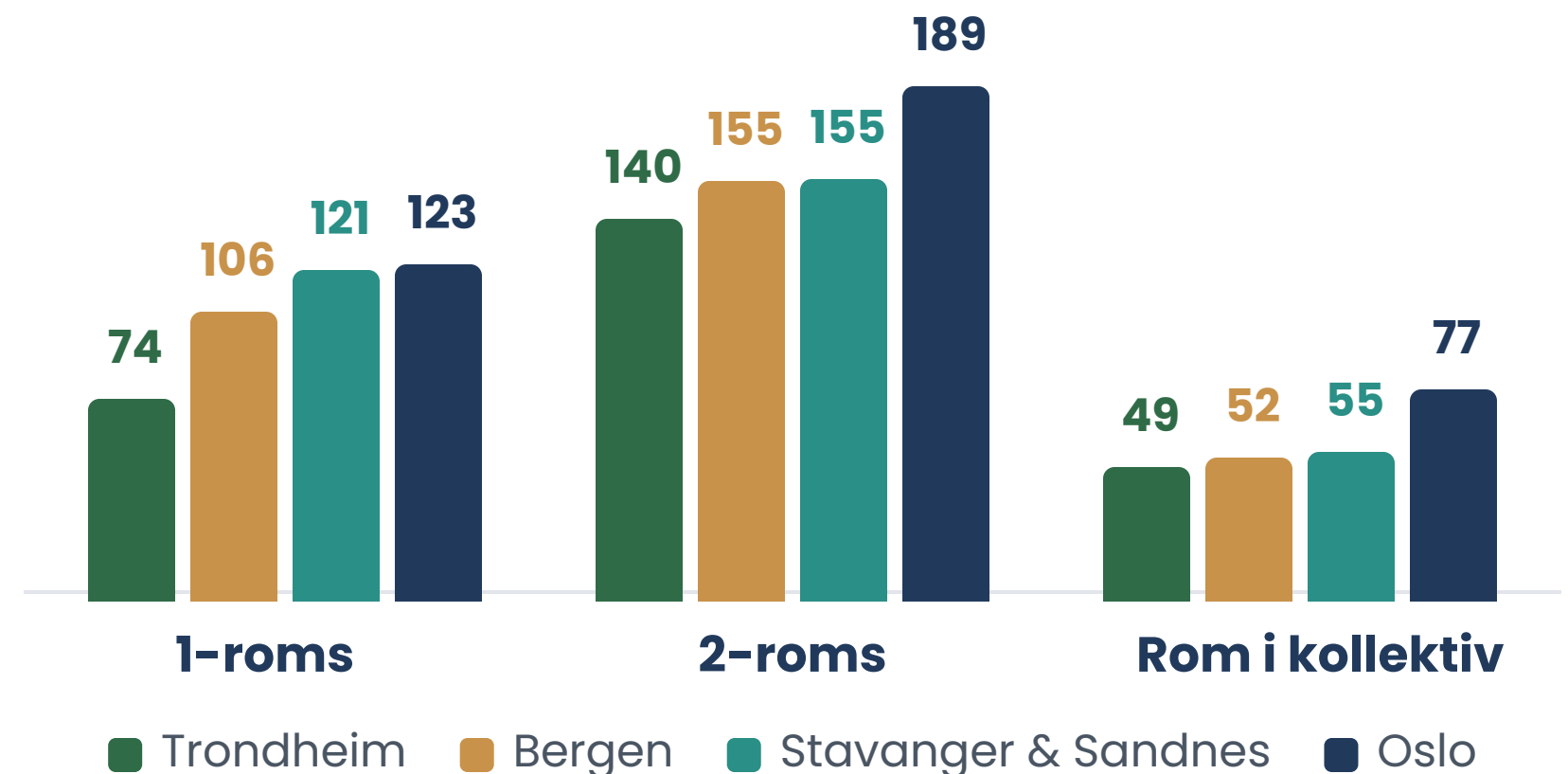
Hvor mye må studentene tjene for å leie bolig i pressområdene?

Basert på leieprisene i denne rapporten og Studentbudsjettet 2026 fra Norsk studentorganisasjon¹ kan vi anslå 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 **74 000 til 123 000 kroner**, i tillegg til maksimal studiestøtte på 170 000 kroner. Det tilsvarer en stillingsprosent på 11 til 18 prosent
- For en 2-roms må en student ha en brutto årslønn på 140 000 til 189 000 kroner. Det tilsvarer en stillingsprosent på 21 til 28 prosent
- For et rom i kollektiv må en student ha en brutto årslønn på 49 000 til 77 000 kroner. Det tilsvarer en stillingsprosent på 7 til 12 prosent
- Studiestøtten økte med 2,1 prosent til 15 488 kroner per måned for studieåret 2026/27. Det demper behovet for inntekt noe sammenlignet med Q2-rapporten, som brukte Studentbudsjettet 2025

Brutto årslønn som kreves utover studiestøtten for å leie de ulike boligtypene i Oslo, Bergen, Stavanger & Sandnes og Trondheim

1 000 kroner per år



¹ Studentbudsjettet 2026 (NSO): studiestøtte 15 488 kroner per måned, utgifter utenom leie 12 332 kroner per måned. Vi har erstattet posten «leiepris» med gjengs leie for de ulike boligtypene (Q3 2026), ganget det månedlige underskuddet med 12 og lagt til 20 prosent for skatt. Stillingsprosent er regnet mot medianlønn for alle ansatte i 2025 (SSB): 55 800 kroner per måned. Kilde: Menon Economics, Hybel.no

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 om å aggregere og analysere titusener av prispunkter fra faktiske leiekontrakter. Resultatet er Husleiebarometeret, der vi hvert kvartal måler temperaturen i det norske leiemarkedet.

Utviklingen i den tredje utgaven viser langt på vei det samme som vi har sett de siste to kvartalene, leieprisene vokser fortsatt langt raskere enn prisene ellers i samfunnet. Bergen er fortsatt den byen med sterkest vekst, og de geografiske variasjonene er store – med spenn fra 8 til 37 prosent siden Q1 2023.

Nytt denne gangen er at vi har brutt Oslo ned på bydelsnivå. Der trer forskjellene tydelig frem, både i leieprisnivå og i hvor fort prisene har vokst.

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. Gjengs leie omfatter alle aktive kontrakter; markedsleie bare kontrakter inngått i kvartalet.

02

Beregning av snitt

Snittet i hvert område er et likevektet snitt av de fire boligtypene (25 prosent hver), slik at utviklingen ikke påvirkes av endringer i sammensetningen av boligtyper over tid. Moss har for få kollektivkontrakter og er beregnet uten kollektiv.

03

Terskler og bydeler

Celler med for få aktive kontrakter vises ikke, og markedsleie for bydeler vises bare der det er et tilstrekkelig antall nye kontrakter i kvartalet. Bydel er koblet fra postnummer. Grorud og Stovner har færrest kontrakter og er holdt utenfor rangeringen.