



Leiemarkedet 2025

Sentrale utviklingstrekk og utfordringer

Husbankens statusvurdering om leiemarkedet 2025 viser at leiemarkedet fortsatt er presset og leieprisene øker, særlig i de store byene. Det er krevende å øke tilgangen på leieboliger, både ordinære og kommunale. Samlet gir dette økt risiko for sosial ulikhet og fortregning.

Privat utleie dominerer – ulike lønnsomhetsvurderinger påvirker tilbudet

Husbanken anslår at det er om lag 750 000 leide boliger i Norge. Private aktører står for om lag sju av ti leieboliger. Utleiernes vurdering av lønnsomhet påvirker omfanget av private utleieboliger og hvordan tilbudet utvikler seg. For eiere av sekundærboliger vil blant annet forventninger om prisvekst, skatter og avgifter påvirke hvor attraktivt det er å leie ut. I de fleste kommuner er det ingen nedgang i antallet sekundærboliger, mens det har vært en betydelig reduksjon i Oslo. Samtidig viser statistikken at antallet husstander som leier en sekundærbolig i Oslo har økt, noe som tyder på at flere enn før velger å leie ut sekundærboligene her.

Mangel på kommunale boliger – flere får avslag

Det er mangel på egnede kommunalt disponerte boliger, særlig i Oslo og de andre store byene. Dette svekker et sentralt sikkerhetsnett for de mest vanskeligstilte. Kommunene blir mindre i stand til å hjelpe nye søkere med en kommunal bolig, og flere får avslag. Dette viser seg også ved at det har vært en betydelig økning i kommunenes bruk av midlertidig botilbud.

Etterspørselen øker, men veksten avtar

Til tross for høy bosetting av flyktninger fra Ukraina har veksten i antall husholdninger i leiemarkedet avtatt noe. Husbankens prognoser viser moderat vekst i etterspørselen fremover, betydelig lavere enn i siste 10 årsperiode. Økningen fram mot 2030 er relativt jevnt fordelt mellom aldersgruppene, mens økningen fram mot 2060 er drevet av de eldste aldersgruppene. Samtidig vil leiemarkedet sannsynligvis i større grad bli konsentrert mot husholdninger med lave inntekter.

Leieprisene øker, og mange leietakere er økonomisk utrygge

Leieprisene har økt markant de siste årene. Husleien for en treromsleilighet har økt med nesten 50 prosent fra 2015 til 2024, og med sju prosentpoeng fra 2023 til 2024. Det er forventet at leieprisene vil fortsette å øke fremover. Det er store geografiske forskjeller i leieprisnivået, og i de store byene varierer leieprisene betydelig mellom ulike områder. Leieprisene i Oslo er over dobbelt så høye som i mindre kommuner. En av tre leietakere er økonomisk utrygge. Det betyr at selv små økninger i boutgifter kan få store konsekvenser for husholdningenes økonomi. Prognosene viser en viss bedring i leietakernes økonomi frem mot 2028.



Hovedfunn

Forsterket innsats for å løse utfordringene i leiemarkedet

Et velfungerende og godt leiemarked er avgjørende for at alle skal ha mulighet til å bo godt og trygt. Å løse utfordringene på leiemarkedet vil kreve forsterket innsats og samarbeid mellom ulike aktører.

Det er behov for å:

Styrke balansen mellom tilbud og etterspørsel ved å øke tilgangen på egnede leieboliger, både gjennom nybygging og bedre utnyttelse av eksisterende boligmasse.

Redusere risikoen for fortregning og bostedsløshet ved å iverksette tiltak som styrker botryggheten for leietakere.

Styrke økonomisk trygghet og sosial bærekraft slik at husstander med lave inntekter har reelle muligheter til å bo trygt og godt.

Behov for bedre statistikk og mer kunnskap

Et solid kunnskapsgrunnlag er nødvendig for å utvikle og iverksette boligpolitikk, både nasjonalt og lokalt, og for å støtte kommunene i deres planarbeid. Mangelfull statistikk gjør det krevende å analysere omfanget av tilbudssiden og utviklingen i leiemarkedet.

I arbeidet med statusvurderingen 2025 har Husbanken derfor prioritert å videreutvikle statistikken om tilbudssiden, for å få bedre

oversikt over leieboligene både på nasjonalt nivå og i kommunene.

Husbanken vil fortsette arbeidet med å forbedre kunnskapsgrunnlaget, blant annet gjennom bedre identifisering av sokkelboliger og mer detaljerte analyser av tilbudssiden.

Økt risiko for sosial ulikhet og fortregning

Det er fortsatt krevende å øke tilgangen på utleieboliger, både i det ordinære markedet og kommunalt disponerte boliger. Høye byggekostnader, presset kommuneøkonomi og begrenset fleksibilitet i statlige virkemidler gjør det vanskelig å realisere nye prosjekter.

Mangel på leieboliger gjør at utleierye har større frihet til å øke prisene og velge de leietakerne de vil ha. Dette øker risikoen for fortregning, særlig blant husstander med lave inntekter. Fortregningen kan innebære flytting til rimeligere områder, valg av mindre eller dårligere boliger eller at flere må dele bolig.

I perioder med økende priser taper de boligsosiale virkemidlene effekt, og mangelen på kommunalt disponerte boliger gjør at kommunene har mindre mulighet til å hjelpe vanskeligstilte husstander. Den mest alvorlige formen for fortregning er at leietakere blir stående uten leiebolig og blir bostedsløse. De siste årene har antallet bostedsløse økt, og flere bor i midlertidige botilbud, også barnefamilier.

Om statusvurderingen

Statusvurderingen av leiemarkedet gir en helhetlig vurdering av utviklingstrekk og utfordringer i det norske leiemarkedet, med vekt på tilbud, etterspørsel, leiepriser og geografiske forskjeller. Rapporten bygger på tilgjengelig statistikk, forskning og analyser, og skal bidra til et oppdatert kunnskapsgrunnlag for boligpolitiske tiltak.