



Leiepulsen

Leiemarkedet i Norge - med utleiers perspektiv



Januar - juni 2026

en del av

 Vend



Forord

Det norske leiemarkedet har sin helt egne dynamikk. Ulikt nabolandene våre drives ikke markedet her til lands av store eiendomsselskaper, men av vanlige folk som leier ut en sokkelleilighet eller en ekstra bolig. Det gjør markedet ekstra sensitivt for rentehopp, nye skatteregler og en strammere hverdagsøkonomi. Over én million nordmenn bor i dag i leid bolig, og dette tallet vil vokse i årene fremover.

Nærmere 70 prosent av alle leieforhold inngås mellom privatpersoner, men likevel vet vi overraskende lite om hvordan disse utleierne faktisk opplever hverdagen sin. Det ønsker vi å gjøre noe med. I denne rapporten har FINN.no og Qasa slått seg sammen for å gi et helhetlig bilde av leiemarkedet i Norge.

Nesten 2 500 private utleiere har delt sine erfaringer, noe som gir et sjeldent og ærlig innblikk i en stor del av boligmarkedet som altfor ofte blir oversett.

Anette Syversen

Utleieekspert i Vend og Norgessjef i Qasa

FINN og Qasa

To perspektiver, én rapport

FINN Eiendom er markedsplassen der både private og profesjonelle utleiere møter leietakere. Det gir oss en bred og unik oversikt over utviklingen i det norske leiemarkedet som helhet.

Qasa tar det ett steg videre. Som den transaksjonelle tjenesten i Vend-familien ser Qasa hva som faktisk skjer når en leiekontrakt inngås — ikke bare hva som annonseres, men alle stegene i prosessen. Sammen gir vi deg et bilde som ingen av oss kunne tegnet alene.

Det norske utleiemarked 2026 fra FINN og Qasa

FINN ser hele utleiemarkedet. Qasa ser hva som skjer i selve utleieprosessen. Sammen gir dette et fullstending bilde av norske leieforhold. Dette er det overordnet bildet for det norske leiemarkedet første halvår i 2026.

68 799

publiserte leieannonser i første halvår



↑ 7,5%

Prosentvis leieprisøkning
mot samme periode i fjor
på FINN

qasa

5 timer

Fra publisering hos
Qasa til første offisielle
søknad fra leietaker

qasa

17 dager

Mediantid fra en bolig publiseres
hos Qasa til leiekontrakten er
signert.



↓ 2,2%

Annonser publisert mot
samme periode i fjor på
FINN



Årets viktigste innsikter

1

De fleste utleiere er vanlige folk, ikke investorer

Utleie i Norge drives først og fremst av privatpersoner, ikke profesjonelle aktører.

4

Leieprisene stiger overalt, men i svært ulikt tempo

Det norske leiemarkedet er ikke ett marked, men mange lokale markeder med egen dynamikk.

2

Det er vanligere å sette ned prisen enn opp

Dersom leieprisen endrer seg fra det som sto i annonsen, er det dobbelt så vanlig å gå ned i pris enn opp.

5

Utleiere har et langsiktig perspektiv

54% av utleiere planlegger å leie ut i mer enn fem år.

3

Leilighet har svakest prisvekst

Det er ikke boligstørrelsen som avgjør hvor mye prisen stiger.

6

Skatt og nye regler bekymrer mest

Strengere regulering kan gjøre det mindre fristende å leie ut for mange.



Utleiernes stemme

Det norske leiemarkedet består ikke av store, profesjonelle aktører. Først og fremst er det privatpersoner som leier ut et rom, en sokkelleilighet eller en bolig de ikke bruker selv.

Vi ville høre stemmene deres. Nesten 2500 private utleiere har fortalt oss hva de tenker på, bryr seg om og bekymrer seg for. Hvordan opplever de leiemarkedet nå, og hva skal til for at de fortsetter å leie ut?

Svarene viser et mer sammensatt leiemarked enn folk tror.

Innsikt fra utleieundersøkelsen

Sommeren 2026 gjennomførte vi en undersøkelse med 2488 utleiere. Dette er hva de forteller.

Markedet preges av private utleiere som leier ut i liten skala. Nesten halvparten leier ut en del av sin egen bolig. Dette er privatpersoner som ønsker å bruke boligen sin på en mer fleksibel måte.

Hvilken type bolig leier du ut?	Svar
Del av egen bolig	47%
Sekundærbolig	33%
Flere boliger	9%
Enebolig/rekkehus	6%
Rom i egen bolig	2%
Annet	3%

Flertallet leier ut én bolig. Utleie i Norge ikke er forbeholdt dem med store eiendomsporteføljer — det er hverdagsøkonomi for vanlige folk.

Hvor mange boliger leier du ut?	Svar
1	61%
2-3	28%
4-5	6%
6+	5%

Mer enn halvparten av utleiere planlegger å leie ut i mer enn fem år. Det viser at privat utleie er en stabil og langsiktig inntektskilde, ikke bare en midlertidig løsning.

Hvor lenge planlegger du å leie ut?	Svar
Mer enn 5 år	54%
1-3 år	18%
3-5 år	9%
Mindre enn et år	4%
Vet ikke / avhenger av markedet	15%

“Ville heller ha en leietaker som hadde råd og som kunne leie over en lengre tidsperiode”

Økonomien styrer. Enten det handler om ekstra inntekt, å dekke boliglånet eller å spare til pensjon er motivasjonen praktisk og jordnær. Privat utleie er for mange en del av hverdagsøkonomien, ikke en investeringsstrategi.

Viktigste motivasjon for å leie ut	Svar
Ekstra inntekt	56%
Dekke boliglån / rentekostnader	37%
Pensjon / sparing / investering	30%
Leier ut i påvente av salg	9%
Familiesituasjon	4%
Midlertidig fravær	4%
Annet	6%

Vanskelige leietakere topper listen over bekymringer, tett fulgt av skatt, regler og økte kostnader. Mange er like usikre på fremtiden som på hverdagen her og nå.

Utleiers største bekymringer?	Svar
Problemer med leietaker	54%
Skatt og avgifter	36%
Nye regler eller politiske endringer	32%
Høye renter og driftskostnader	27%
Uenigheter, konflikter eller vanskelig oppsigelse	25%
Leieinntektene dekker ikke kostnadene	25%
Ingen spesielle bekymringer	10%
Annet	2%

80% av alle utleiende får mer enn 6 søknader på annonsen sin, og halvparten oppgir å få mer enn 10 per objekt. Konkurransen om boligene er hard.

Hvor mange søknader får du per annonse?	Svar
0-5	20%
6-10	30%
11-20	23%
20+	27%

Utleiere sier selv at lavere skatt og kostnader er de klart viktigste virkemidlene for å gjøre utleie mer attraktivt. Samtidig ønsker en tredjedel bedre beskyttelse for problemer med leietakere.

Hva ville gjort utleie mer attraktivt?	Svar
Lavere skatt på utleie	53%
Lavere renter eller kostnader	41%
Bedre beskyttelse ved problemer med leietakere	39%
Enklere regler for kontrakt og oppsigelse	24%
Mer forutsigbare vilkår	20%

Økt regulering, høyere skatt og økte kostnader kan redusere viljen til å leie ut. Dette er viktig fordi tilbudet i stor grad består av private småskalautleiere.

Hva ville gjort utleie mindre attraktivt?	Svar
Strengere regler for utleie	44%
Høyere bekastning av sekundærbolig	42%
Høyere kostnader/renter	37%
Lengre bindende kontrakter/reguleringer	28%
Økt administrativ byrde	25%

“Leietaker skal ha råd til å bo også, kommunale avgifter og strøm er blitt så sykt dyrt”

De fleste finner leietaker innen to til fire uker. Det er et aktivt marked, men det betyr også at utleierye raskt må ta beslutninger om hvem de stoler på.

Hvor lang tid tar det vanligvis å finne en leietaker?	Svar
Under 1 uke	18%
1-2 uker	35%
2-4 uker	33%
1-3 måneder	13%
Over 3 måneder	1%

Får utleierye et ufortjent dårlig rykte? 9 av 10 leiekontrakter endte opp med nøyaktig samme pris som annonsert. Av de som justerte husleien, var det faktisk dobbelt så vanlig å gå ned i pris enn opp.

Stemte faktisk husleie med annonseprisen?	Svar
Ja, samme pris	91,7%
Nei, lavere enn annonseprisen	5,6%
Nei, høyere enn annonseprisen	2,7%

“Lavere husleie gir fornøyde leietakere”

Kort oppsummert

De fleste utleiere er vanlige folk som leier ut en del av sitt eget hjem. De gjør det for å spe på inntekten eller betale på lånet, ikke for å maksimere gevinsten. De fleste vil fortsette i mange år, men bekymrer seg for vanskelige leietakere, økte kostnader, skatt og nye regler.

Mange prøver ikke engang å få høyest mulig pris. De velger heller en trygg leietaker de stoler på, og setter prisen litt lavere:

«Jeg kunne sikkert fått mer, men jeg synes det er dyrt nok å bo, for dem som ikke eier.»

Konklusjonen er klar: Etterspørselen er stor, men tilbudet er sårbart. Leiemarkedet er helt avhengig av at vanlige folk synes det fortsetter å være verdt strevet å leie ut.

Pulsen fra leiemarkedet

qasa

Boligen med aller flest søknader

2-roms leilighet i Bergen

med en månedlig leiepris på

8500 kr

qasa

1 **Bergen**

2 **Bodø**

3 **Sarpsborg**

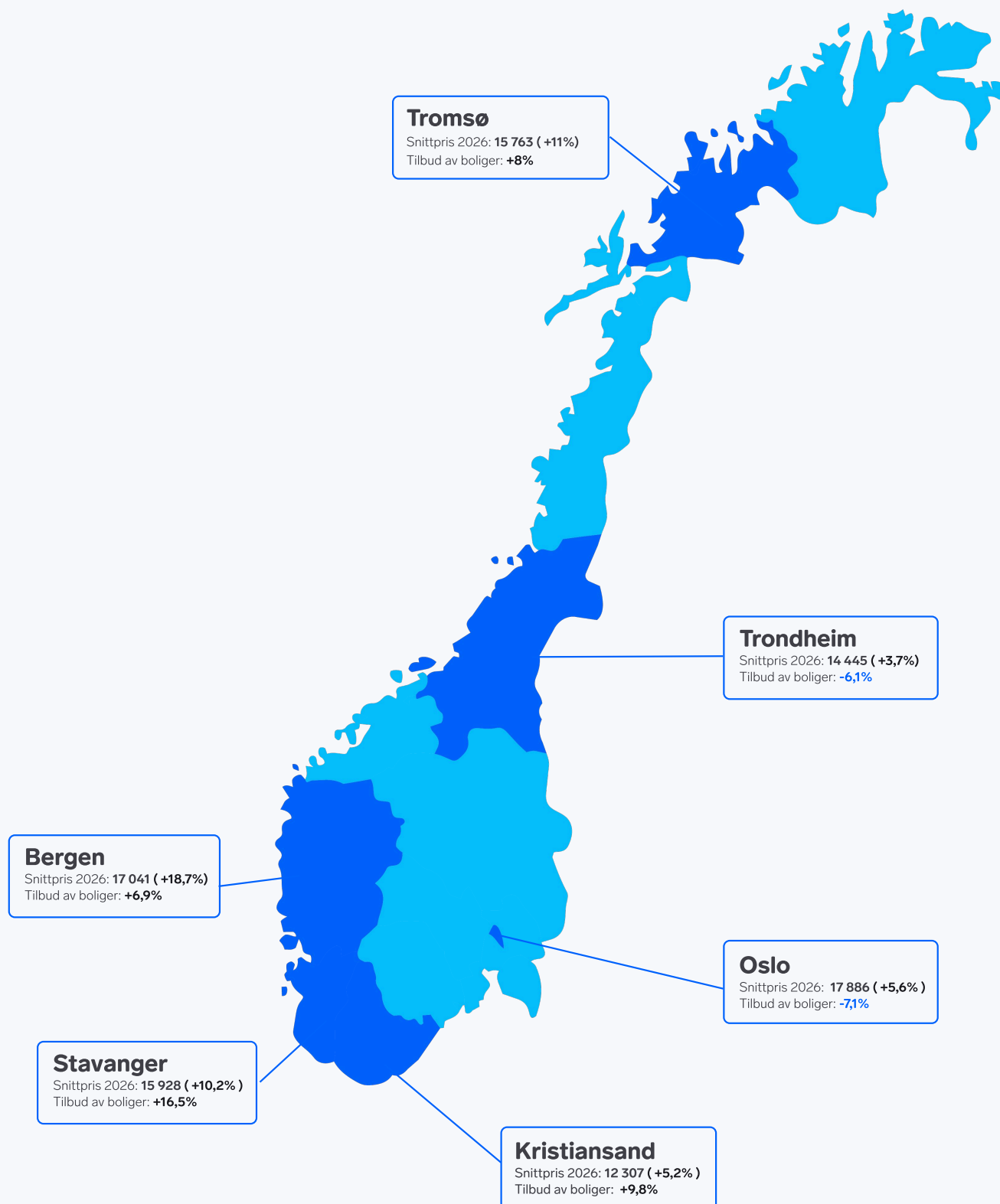
De tre byene i landet som opplever det aller høyeste trykket og har flest søkere per utleieobjekt.



Leiepriser og volumutvikling

Leiemarkedet i de største byene

Snitt leiepris per måned jan–juni 2026 sammenlignet med samme periode 2025



Antall annonser på FINN

Andre aktører ser bare biter av markedet, men FINN samler hele bildet. Med utgangspunkt i vårt store volum av både boliger og leietakere, gjør vi om Norges største markedsaktivitet til trygg innsikt. Slik gir vi et ufiltrert og komplett bilde av hvordan leiemarkedet faktisk beveger seg.

FINN annonser publisert første halvår - 2025 vs 2026

By	H1 2025	H1 2026	Endring H1 (%)
Bergen	4 437	4 745	+6,9%
Oslo	18 010	16 731	-7,1%
Stavanger	2 590	3 017	+16,5%
Tromsø	1 279	1 381	+8%
Kristiansand	2 184	2 397	+9,8%
Trondheim	6 144	5 769	-6,1%



Oslo

Fortsatt høyt trykk i Oslo

Prisutvikling

Måned	2025	2026	Endring (%)
Januar	16 151	17 040	+5,5%
Februar	16 206	16 960	+4,7%
Mars	16 351	17 384	+6,3%
April	16 931	18 106	+6,9%
Mai	17 896	18 801	+5,1%
Juni	18 055	19 124	+5,9%

Leieprisene har steget jevnt gjennom første halvår, og veksten er stabil sammenlignet med i fjor. Det er ingen tegn til at trykket i Oslo avtar framover.

Bergen

Full fart i leiemarkedet

Prisutvikling

Måned	2025	2026	Endring (%)
Januar	12 810	14 490	+13,1%
Februar	13 269	15 177	+14,4%
Mars	14 171	17 002	+20%
April	15 343	18 655	+21,6%
Mai	14 982	18 599	+24,1%
Juni	15 417	18 633	+20,9%

Bergen skiller seg ut som byen med den desidert sterkeste prisutviklingen så langt i år. Prisene har gått uavbrutt oppover måned for måned og vi ser dette på kryss av alle boligtyper også.

Trondheim

Fra nedgang til oppgang

Prisutvikling

Måned	2025	2026	Endring (%)
Januar	13 423	12 356	-7,9%
Februar	13 245	13 430	+1,4%
Mars	14 287	14 791	+3,5%
April	14 379	15 009	+4,4%
Mai	14 013	14 353	+2,4%
Juni	13 235	14 045	+6,1%

I Trondheim har prisene beveget seg litt opp og ned gjennom våren. Trondheim viser størst nedgang i leien for eneboliger av de seks største byene.

Stavanger

Stødig prisvekst gjennom halvåret

Prisutvikling

Måned	2025	2026	Endring (%)
Januar	13 773	15 492	+12,5%
Februar	14 049	15 941	+13,5%
Mars	14 188	15 625	+10,1%
April	14 739	15 845	+7,5%
Mai	14 865	16 220	+9,1%
Juni	15 160	16 825	+11%

Stavanger har hatt en jevn prisoppgang måned for måned, hele veien fra januar til juni. Veksten ligger tydelig over fjoråret og viser et marked som holder stø kurs oppover.

Kristiansand

Vårtopp etterfulgt av avdemping

Prisutvikling

Måned	2025	2026	Endring (%)
Januar	11 222	11 510	+2,6%
Februar	11 507	11 846	+2,9%
Mars	11 680	12 632	+8,2%
April	11 667	12 458	+6,8%
Mai	11 790	12 571	+6,6%
Juni	11 630	12 199	+4,9%

Kristiansand har en av de laveste prisveksten av byene vi følger, med en liten topp i mars. Jevnt over ligger leien her lavest av alle kategoriene, utenom for hybler.

Tromsø

Fra markant vekst til roligere marked

Prisutvikling

Måned	2025	2026	Endring (%)
Januar	14 111	17 277	+22,4%
Februar	14 719	17 542	+19,2%
Mars	14 520	16 416	+13,1%
April	14 600	16 026	+9,8%
Mai	14 321	15 903	+11%
Juni	14 347	16 096	+12,2%

Prisene har steget mye sammenlignet med i fjor, spesielt tidlig på året. Men utover våren har det roet seg, og nivået har flatet mer ut.

Bak overskriftene: Storbyene følger ulike leiespor

Utviklingen i leiemarkedet har skapt store overskrifter så langt i år. Men dykker vi ned i tallene, ser vi et langt mer nyansert bilde. Hva som faktisk skjer i markedet avhenger helt av hvilken by og hva slags bolig du ser på.

Leilighet

By	2025 (KR/MND)	2026 (KR/MND)	Endring (%)
Bergen	16 378	19 200	+17,2%
Oslo	19 671	20 522	+4,3%
Stavanger	15 137	16 571	+9,5%
Tromsø	15 818	17 472	+10,5%
Kristiansand	13 429	14 024	+4,4%
Trondheim	15 581	16 440	+5,5%
Norge totalt	10 413	11 076	+6,4%

Hybel

By	2025 (KR/MND)	2026 (KR/MND)	Endring (%)
Bergen	9 455	10 827	+14,5%
Oslo	12 383	13 136	+6,1%
Stavanger	10 122	11 405	+12,7%
Tromsø	8 605	9 549	+11%
Kristiansand	9 182	9 779	+6,5%
Trondheim	7 789	8 616	+10,6%
Norge totalt	7 776	8 288	+6,6%

Rom i kollektiv

By	2025 (KR/MND)	2026 (KR/MND)	Endring (%)
Bergen	6 611	7 659	+15,9%
Oslo	8 073	8 560	+6%
Stavanger	6 439	6 905	+7,2%
Tromsø	6 951	7 550	+8,4%
Kristiansand	5 869	6 044	+3%
Trondheim	6 195	6 377	+2,9%
Norge totalt	5 535	6 001	+8,4%

Enebolig

By	2025 (KR/MND)	2026 (KR/MND)	Endring (%)
Bergen	22 178	25 491	+14,9%
Oslo	30 327	30 169	-0,5%
Stavanger	27 212	28 431	+4,5%
Tromsø	24 516	25 043	+2,1%
Kristiansand	18 547	19 192	+3,5%
Trondheim	24 207	20 865	-13,8%
Norge totalt	13 812	14 959	+8,3%

Om statistikken

FINN er Norges største markedsplass for leiemarkedet. I denne rapporten bruker vi tall fra FINN for å vise utviklingen gjennom første halvår. Datagrunnlaget dekker alle annonser fra både private og profesjonelle utleiery i perioden januar til og med juni 2026.

Leieprisene i datagrunnlaget er basert på snittprisen innenfor 90-prosentilen av de annonserte prisene. Kategoriene som ligger til grunn for både leiepris- og volumutviklingen er enebolig, hybel, leilighet, rekkehus, rom i bofellesskap og tomannsbolig.

Søsterselskapet Qasa bidrar med innsikt i hva som skjer når leiekontrakter faktisk inngås, basert på signerte avtaler i samme periode.

I tillegg har 2488 utleiery fra hele landet fortalt oss hvordan de opplever hverdagen i markedet i dag.

Vi har mer data tilgjengelig! Ta kontakt med oss for enda mer innsikt om det norske leiemarkedet.



Nora Vigen Stabell
Kommunikasjonssjef, Eiendom og Reise
E: nora@vend.com



Isabelle Purits
Kommunikasjonssjef Qasa
E: isabelle@qasa.se



x



en del av

