

4. kvartal 2022

Husleie- indeksen

Prisutvikling i det norske
leiemarkedet.





02

Innholds- fortegnelse

Husleieindeksen 4. kvartal 2022

Introduksjon

Om Husleie.no

Metodikk

Prisutvikling i Norge

Prisutvikling i Oslo

Prisutvikling i Bergen

Prisutvikling i Trondheim

Prisutvikling i Stavanger/Sandnes

Prisutvikling Porsgrunn/Skien

Prisutvikling Drammen

Prisutvikling Kristiansand

Prisutvikling Ålesund

Indeksregulerer utleiare husleien?

Dette sier husleieloven om
indeksregulering

Indeksregulering

Husleien indeksreguleres

Kommer til å øke husleien

Leietaker betaler nok

Leietaker viser forståelse

Ikke konsekvent med å regulere
leien

Automatisk indeksregulering

Økte kostnader

Lønnsomt med boligutleie

En god investering

Kontakt oss



Introduksjon

I rapporten tar vi et dypdykk i vår brukerdatabase på rundt 70 000 utleiery og 50 000 leietakere, for å undersøke hvordan det står til i leiemarkedet og se nærmere på sikkerheten utleiery og leietakere har i sine leieforhold.

Vi i Husleie.no følger leiemarkedet tett og ønsker å tilgjengeliggjøre data og innsikt fra vår utleieplattform.

Indeksen som presenteres i rapporten er basert på gjennomsnittlig leiepris for 1, 2, 3 og 4-roms boliger.

For å bedre justere for sesongvariasjoner, og for å oppnå et mer nøyaktig resultat, oppdaterer vi kontinuerlig vårt voksende datamateriale.

Prisutviklingen er justert etter endringer i boligtyper og byer. Dermed viser Husleieindeksen en mest mulig korrekt utvikling i leiemarkedet. Detaljer om metode finner du i metodikk-kapittelet.

Det er ingen rapporteringsplikt på husleiepriser i Norge, noe som innebærer at det er få aktører i landet som kan tilby like presis data som i vår Husleieindeks.



Hvem er Husleie.no?

04



Husleie.no er en utleieplattform hvor utleiere selv kan administrere alle aspekter av et leieforhold – fra annonsering og kontraktskriving, hele veien til innkreving av husleien og utflytting. Kjernen i plattformen er en automatisert løsning for effektiv og systematisk innkreving av husleien.

I dag er det over en halv million norske husstander som leier bolig, og nordmenn betaler over 60 milliarder kroner i husleie hvert år. Leieprisene utgjør dermed en svært viktig del av både leietakers og utleiers privatøkonomi.



Metodikk

Husleie.no betjener om lag 20 prosent av det norske boligutleiemarkedet, og kan dermed tilby presis statistikk på gjennomsnittlige leiepriser per kvartal.

Vår rapport er basert på undersøkelser utført blant våre 75 000 utleiere og 50 000 leietakere.

Datamaterialet er begrenset til tall og beregninger angående kun leiligheter, hus og rekkehus med ett til fire rom.

Rapporten tilbyr innsikt i leieprisene de siste to årene, med fokus på fjerde kvartal 2022.

Husleieindeksen baserer seg på to kvantitative metoder for å best gi oversikt over endringer og trender i utleiemarkedet.

For å beregne prisutviklingen i markedet anvender vi en egenutviklet indeks. Dette gjør vi for å gi et best mulig bilde av den reelle prisutviklingen i markedet. Ved å ta i bruk den kvantitative statistiske analysen Fisher Index, har vi beregnet utviklingen og prisendringene i det norske leiemarkedet. Indeksen har 3. kvartal 2020 som basisperiode, som betyr at denne perioden startet på verdien 100.

I den andre delen av Husleieindeksen presenterer vi en undersøkelse blant våre brukere. I denne utgaven av Husleieindeksen anvender vi en kvantitativ spørreundersøkelse bestående av et utvalg på 105 utleiere. I undersøkelsen har vi stilt respondentene ulike spørsmål som angår hvordan utleiere forholder seg til indeksregulering av husleien.



inkluderer statistikk som beskriver karakteristikker ved boforholdet mellom leietaker og utleier.

Tallene som er anvendt er hentet fra våre databaser, bestående av Husleie.no sine eksklusive leiekontrakter fra både private og profesjonelle utleiere over hele landet. Hver måned øker datasettet med rundt tre tusen leiekontrakter.

For å sikre høy kvalitet i utvalget, er kun leiekontrakter som trådte i tredje kvartal av 2022 inkludert.

06





07

Husleieindeksen

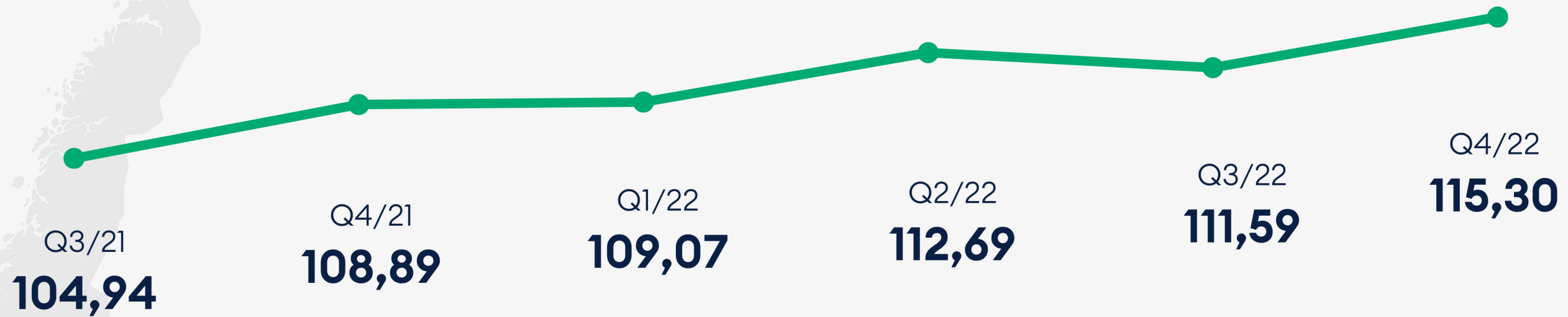
Husleie.no betjener om lag 20 % av det norske boligutleiemarkedet. I og med at det ikke er rapporteringsplikt på husleiepriser i Norge, er det ingen annen aktør i Norge som har et bedre grunnlag for å tilby en like presis statistikk som Husleie.no





Prisutvikling i Norge

08



Hva betyr dette tallet?

Husleieindeksen vises som en indeks og beskriver utviklingen av leieprisen med Q3 2020 som basisperiode.

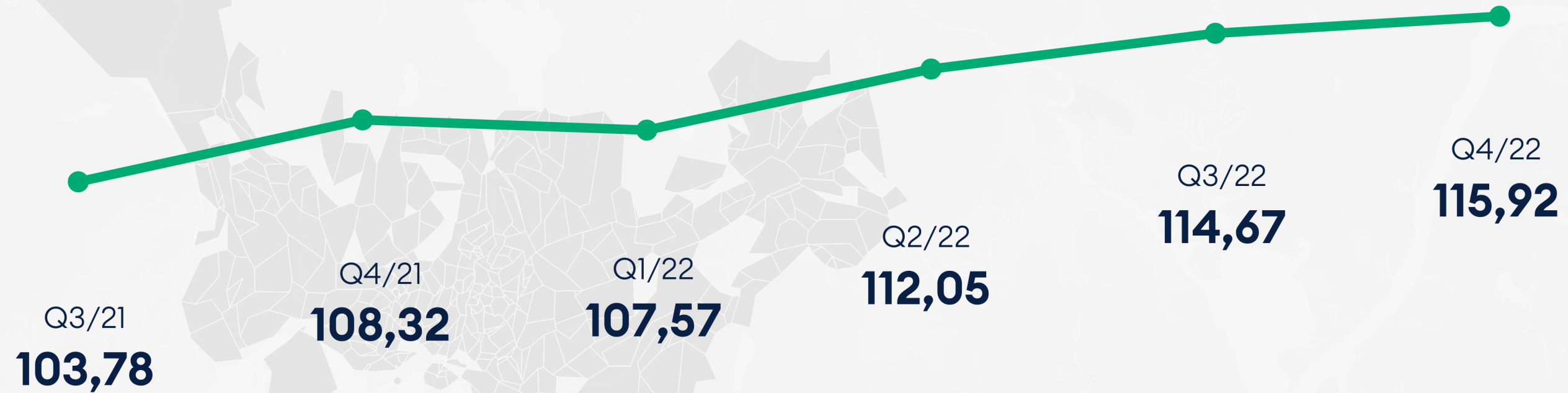
 **5,88 %**

Sammenlignet med 4. kvartal 2021

11 423 kr

Gjennomsnittlig leiepris i Norge,
4. kvartal 2022

Prisutvikling i Oslo



7 %

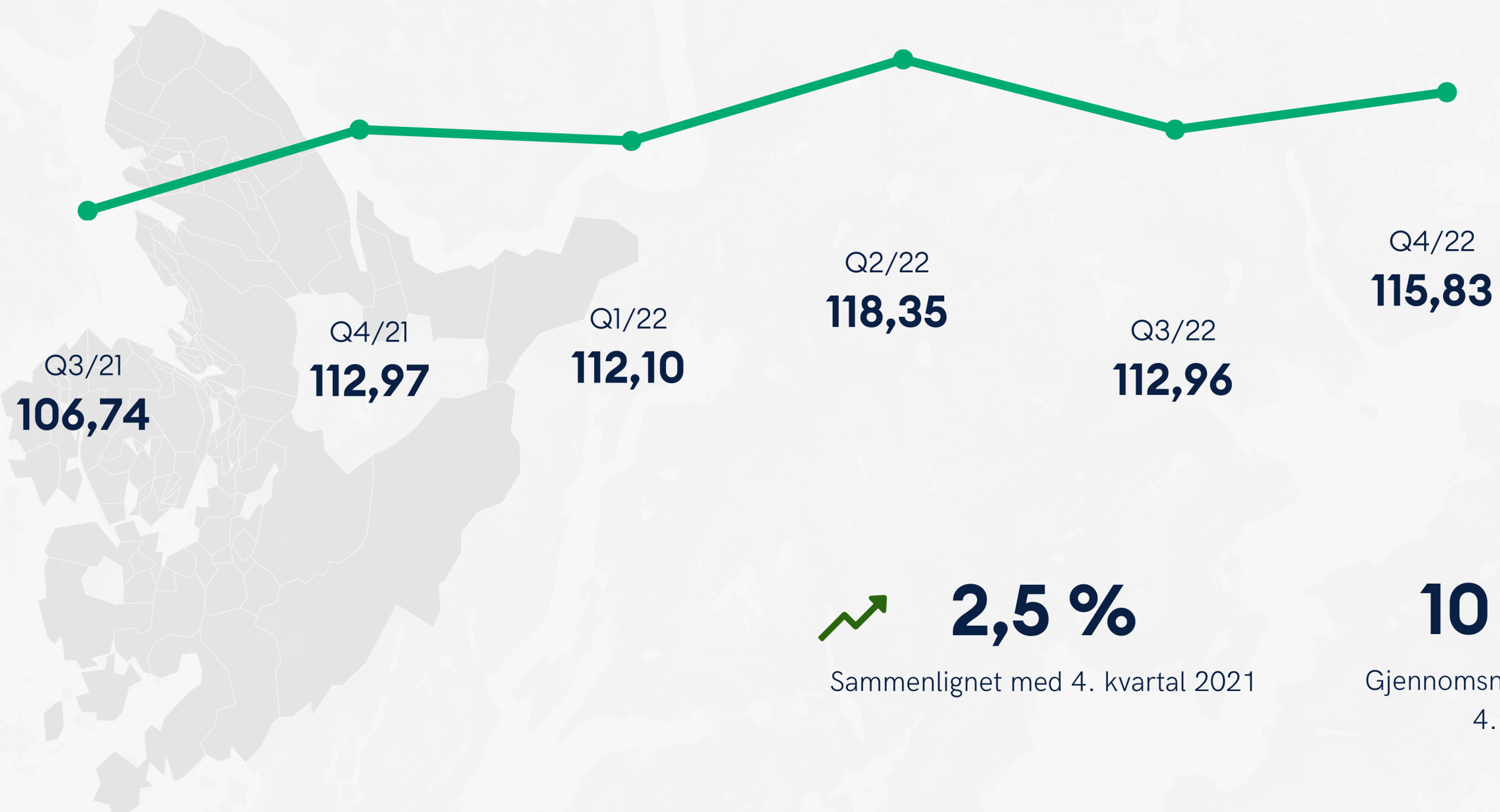
Sammenlignet med 4. kvartal 2021

14 788 kr

Gjennomsnittlig leiepris i Oslo,
4. kvartal 2022

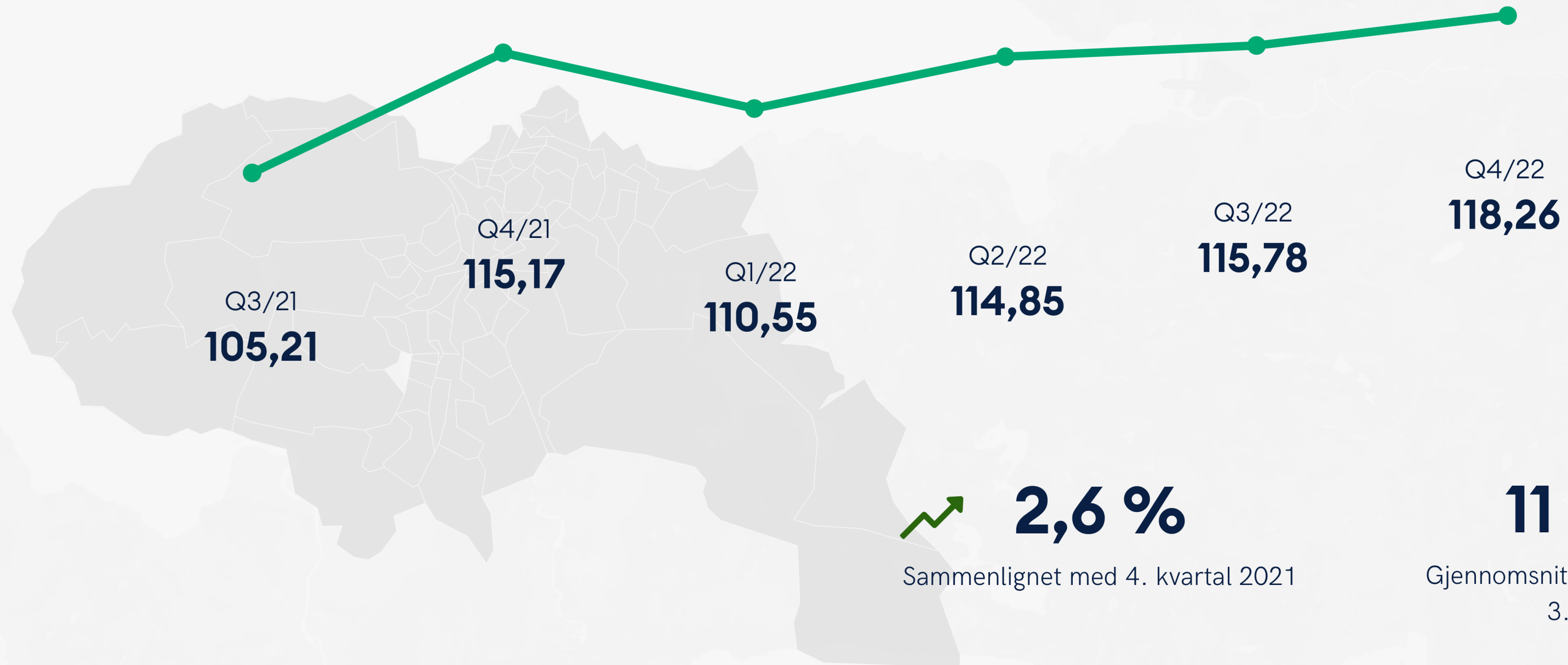
Prisutvikling i Bergen

10



Prisutvikling i Trondheim

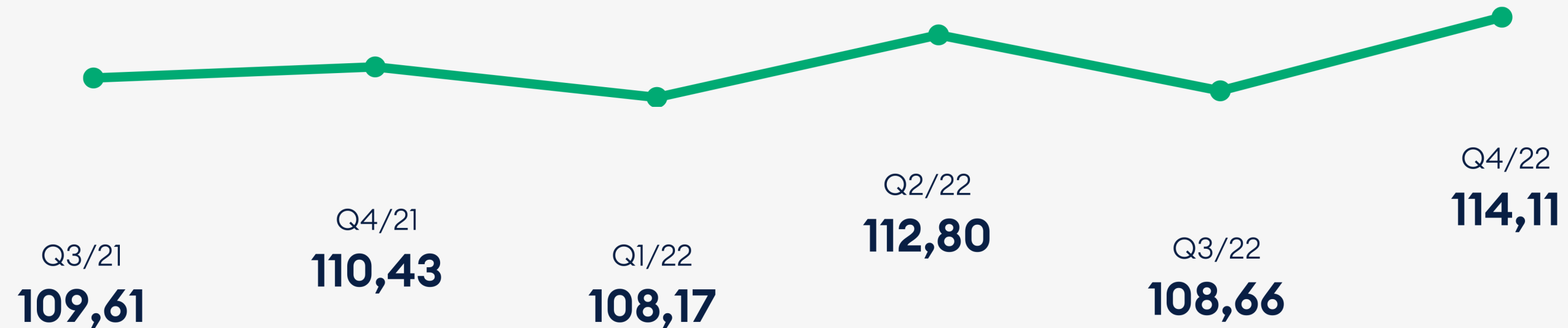
11





Prisutvikling i Stavanger/Sandnes

12



3,3 %

Sammenlignet med 4. kvartal 2021

10 760 kr

Gjennomsnittlig leiepris i Stavanger/sandnes,
4. kvartal 2022



Prisutvikling i Porsgrunn/Skien

13



2,8 %

Sammenlignet med 4. kvartal 2021

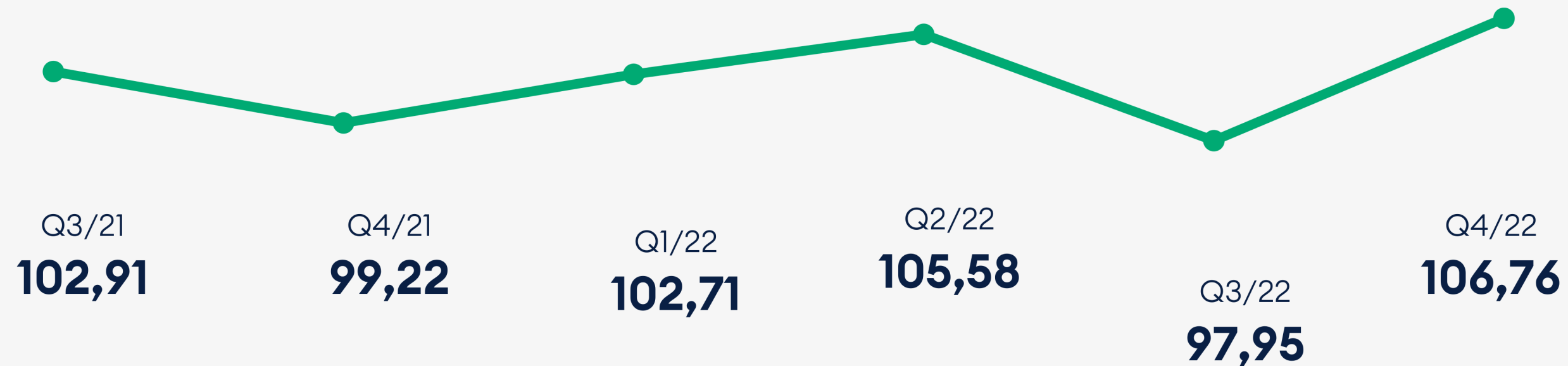
10 020 kr

Gjennomsnittlig leiepris i Porsgrunn/Skien, 4. kvartal 2022



📍 Prisutvikling i Drammen

14



7,6 %

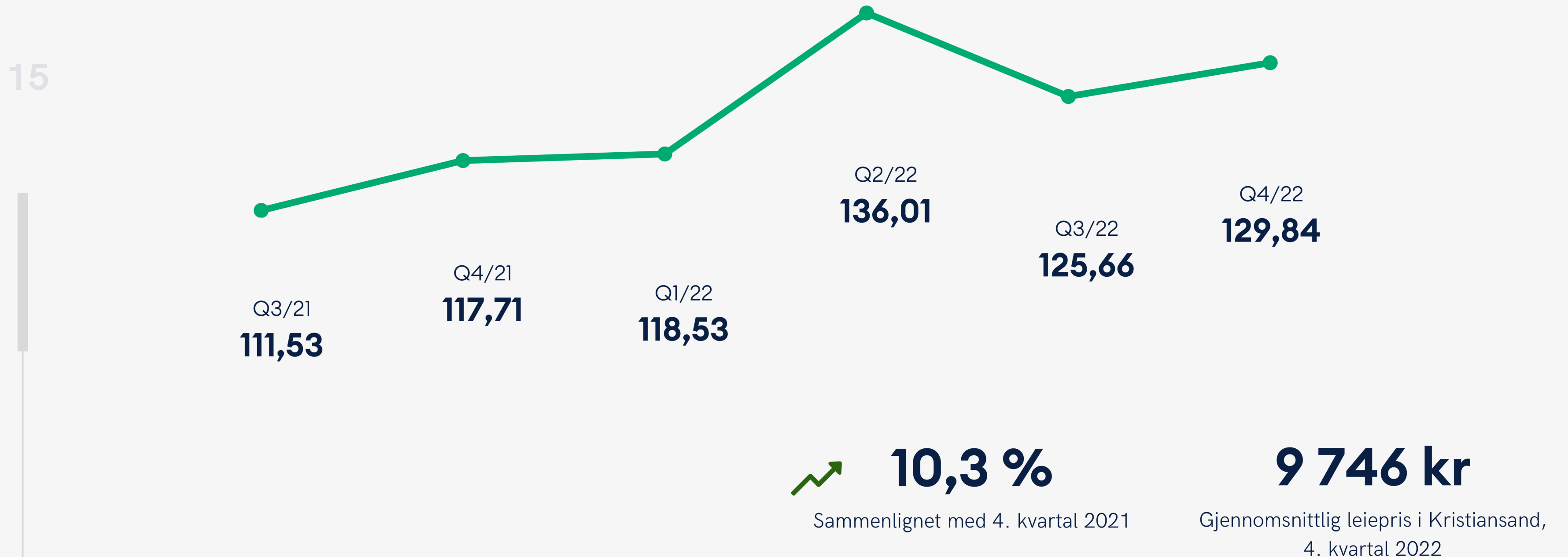
Sammenlignet med 4. kvartal 2021

12 335 kr

Gjennomsnittlig leiepris i Drammen,
4. kvartal 2022



📍 Prisutvikling i Kristiansand

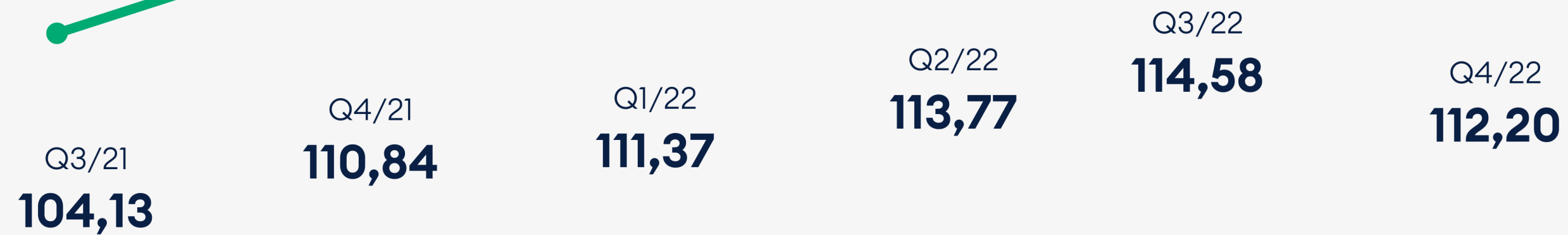


*All innsikt, statistikk og leiepriser som blir hentet fra Husleieindeksen eller våre nettsider må krediteres til Husleie.no.



Prisutvikling i Ålesund

16



1,23 %

Sammenlignet med 4. kvartal 2021

10 935 kr

Gjennomsnittlig leiepris i Ålesund,
4. kvartal 2022



Indeksregulerer utleiere husleien?

I denne delen av indeksen vil vi presentere funnene fra en spørreundersøkelse utført januar 2023 av utleiere som bruker utleietjenesten Husleie.no. Undersøkelsen tar for seg hvordan utleiere forholder seg til indeksregulering av husleien.



Dette sier husleieloven om indeksregulering

§ 4-2. Indeksregulering

Hver av partene kan kreve leien endret uten oppsigelse av leieforholdet med følgende begrensninger:

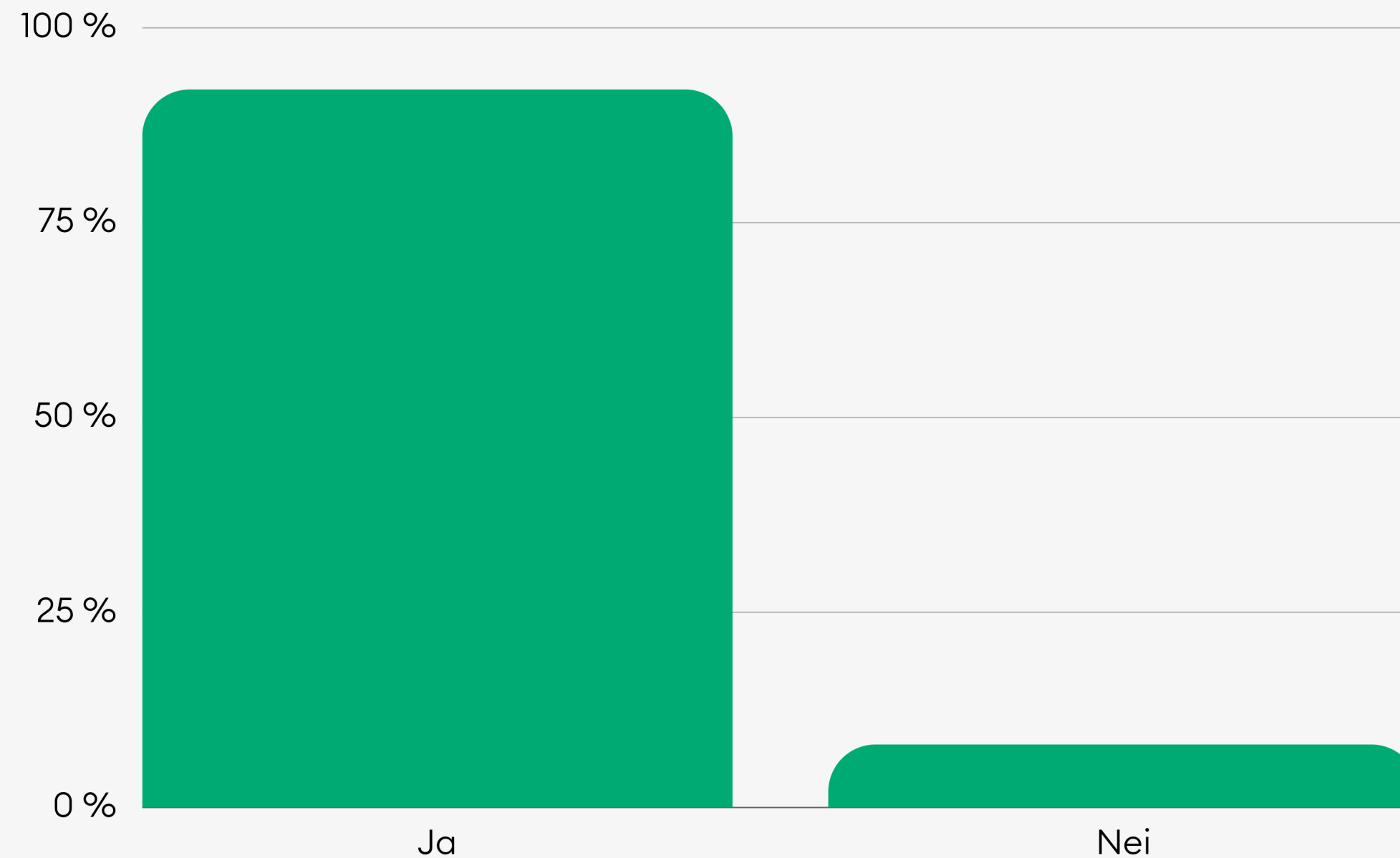
- a) endringen må ikke tilsvare mer enn endringen i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting,
- b) endringen kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk, og
- c) den annen part må gis skriftlig varsel med minst én måneds frist før endringen kan settes i verk.





Er du klar over at du har rett til å øke husleien én gang årlig i takt med den generelle prisveksten i samfunnet?

19

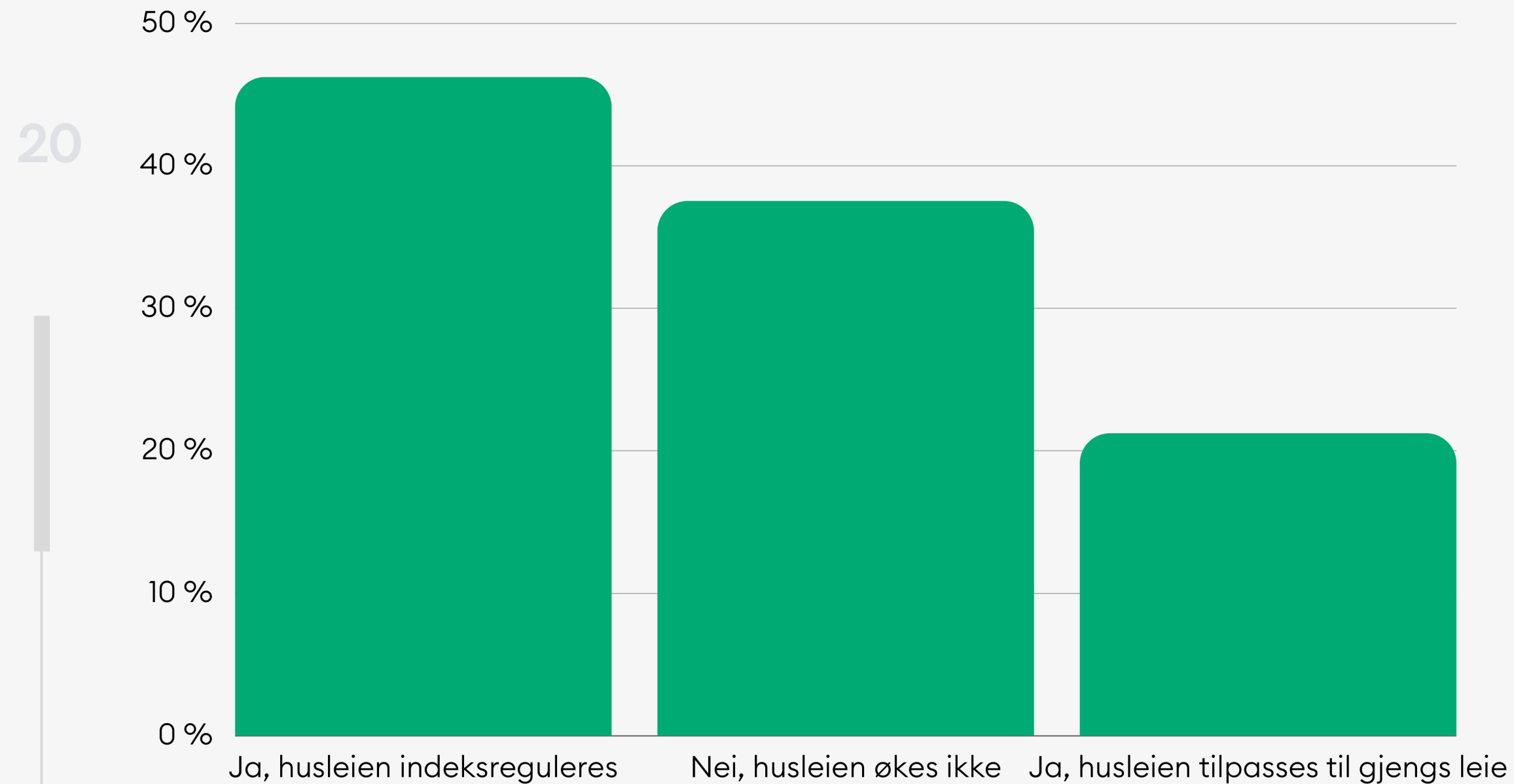


Indeksregulering

92 prosent av utleiere er klar over at de kan øke husleien i samsvar med endringene i konsumprisindeksen.



Øker du normalt husleien i løpet av en kontraktperiode?



Husleien indeksreguleres

46.2 prosent utleiery indeksregulerer husleien, mens hele 37.5 prosent svarer at de ikke gjennomfører en husleieøkning.

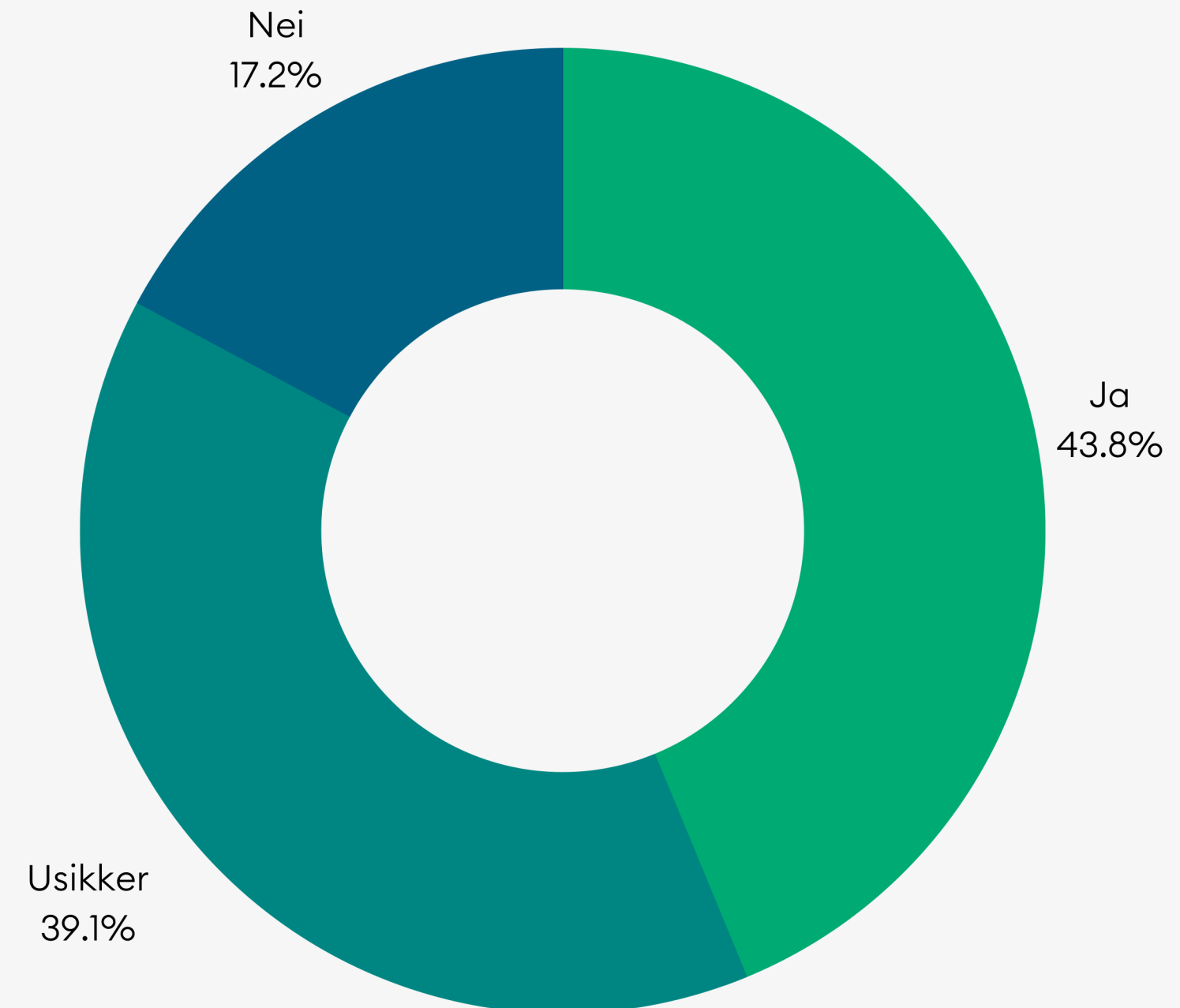


Kommer du til å indeksregulere leien ved neste mulighet?

21

Kommer til å øke husleien

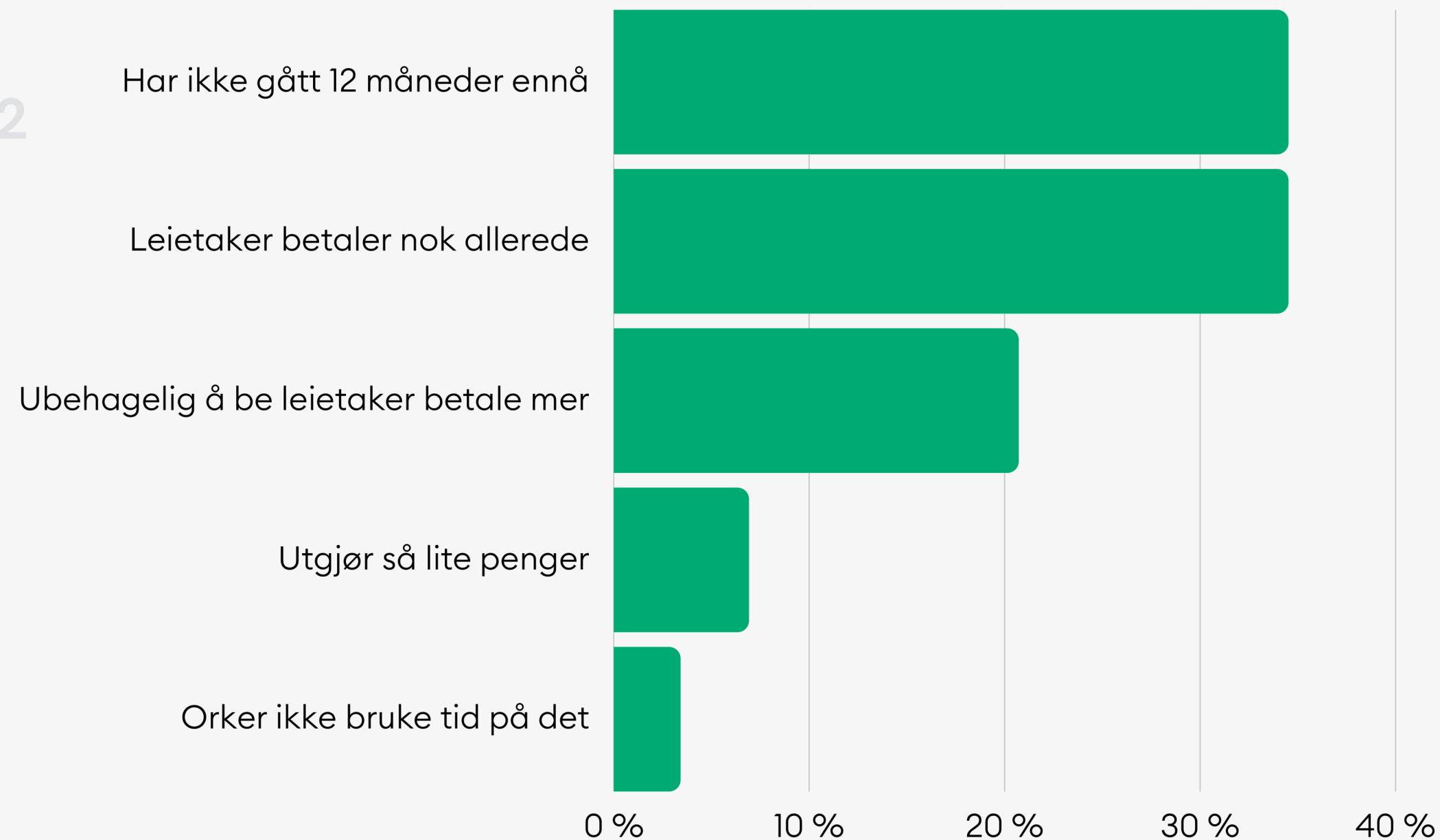
43.8 prosent av utleiere svarer at de vil øke husleien ved neste anledning. 17.2 prosent svarer at de ikke kommer til å indeksregulere leieprisen.





Hva er årsakene til at du ikke øker husleien?

22



Leietaker betaler nok

Utleiere som har mulighet til å øke husleien, svarer at leietaker allerede betaler høy nok husleie. Utleiere synes også det er ubehagelig å be leietaker om å betale mer i leie.

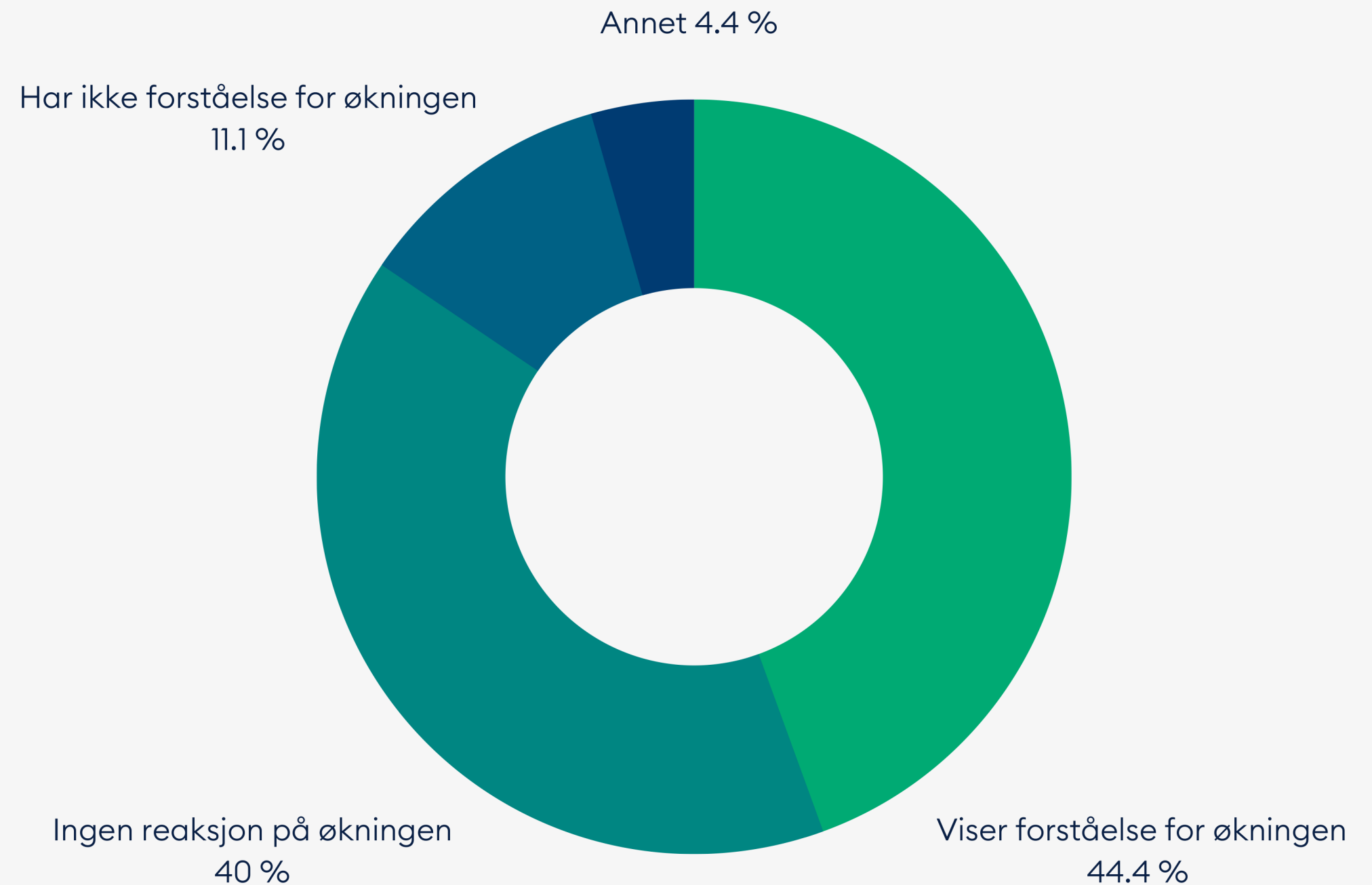


Hvordan reagerer leietaker på at husleien økes?

23

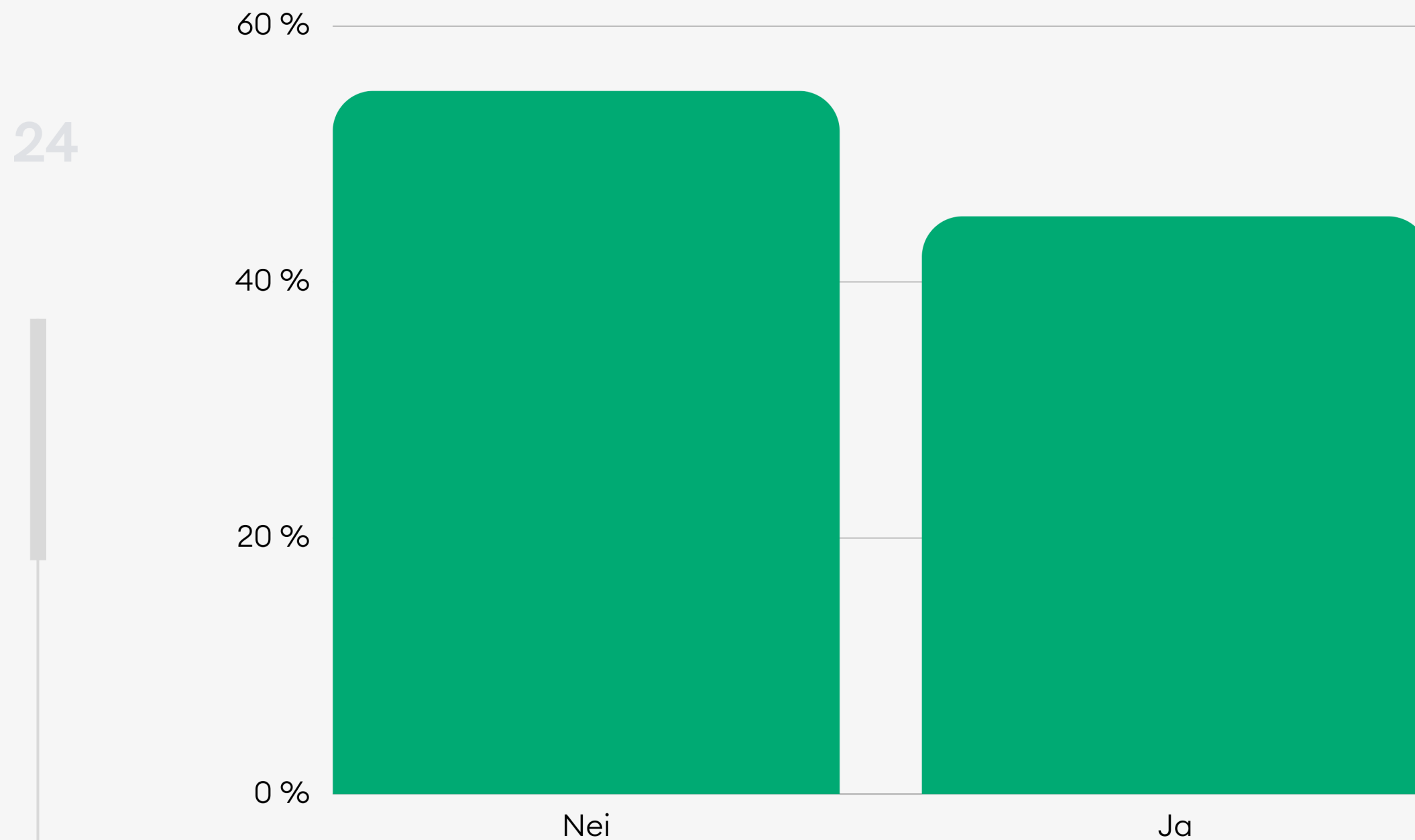
Leietaker viser forståelse

44.4 prosent av utleiere svarer at deres leietaker viser forståelse for at de har økt husleien. 40 prosent svarer at deres leietaker ikke har reagert på økningen.





Er du konsekvent med å indeksregulere husleien årlig?



Ikke konsekvent med å regulere leien

Størst andel utleiere, på 54.9 prosent, svarer at de ikke er konsekvent med å indeksregulere husleien.



Ville du valgt å aktivere automatisk indeksregulering dersom du hadde et Premium-abonnement hos Husleie.no?

25

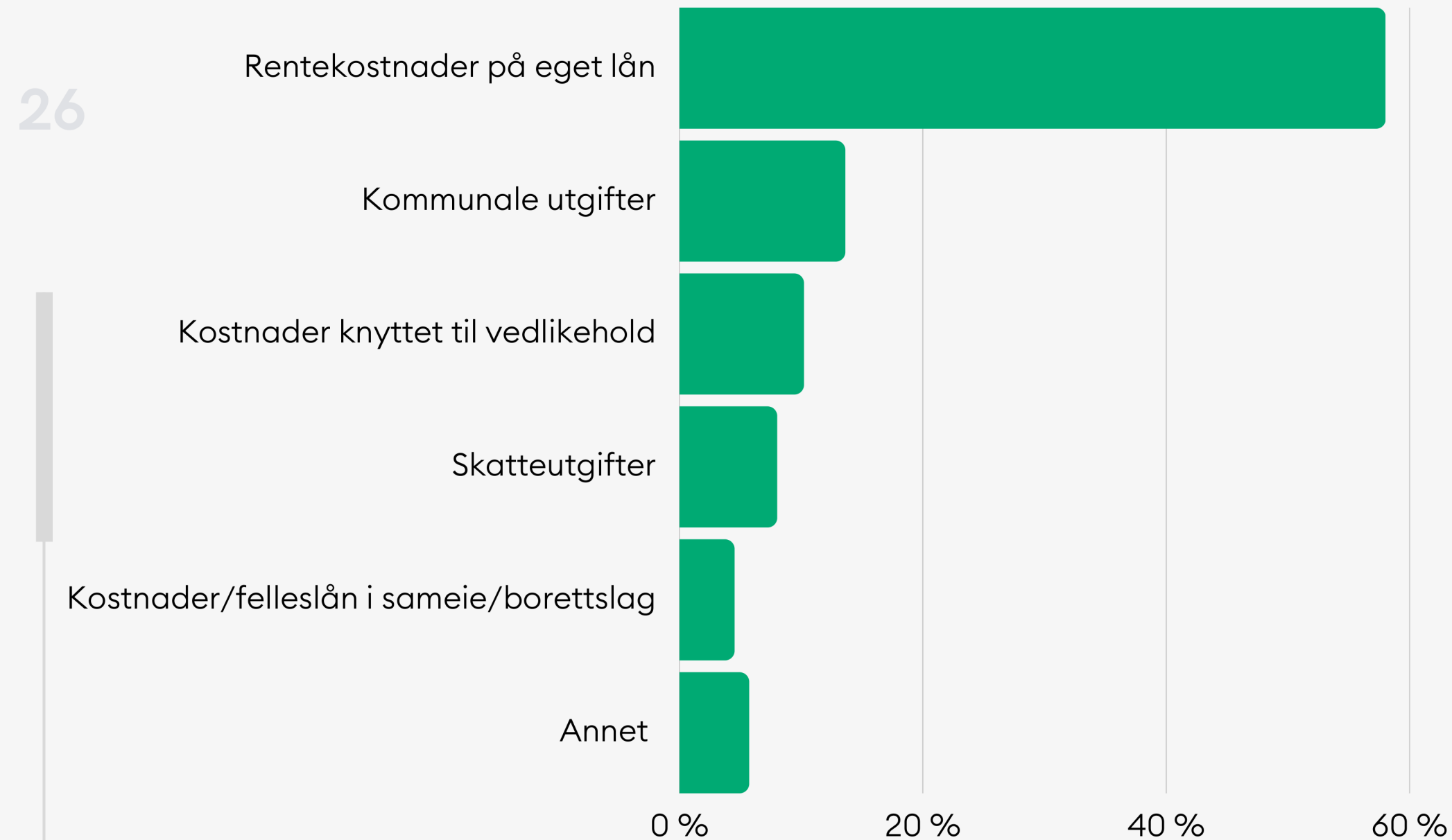
Automatisk indeksregulering

Flertallet av utleierye svarer at de ville latt Husleie.no automatisk indeksregulere husleien for deres leieforhold, dersom de hadde et abonnement.





Hvilke kostnader har økt mest for deg som utleier?



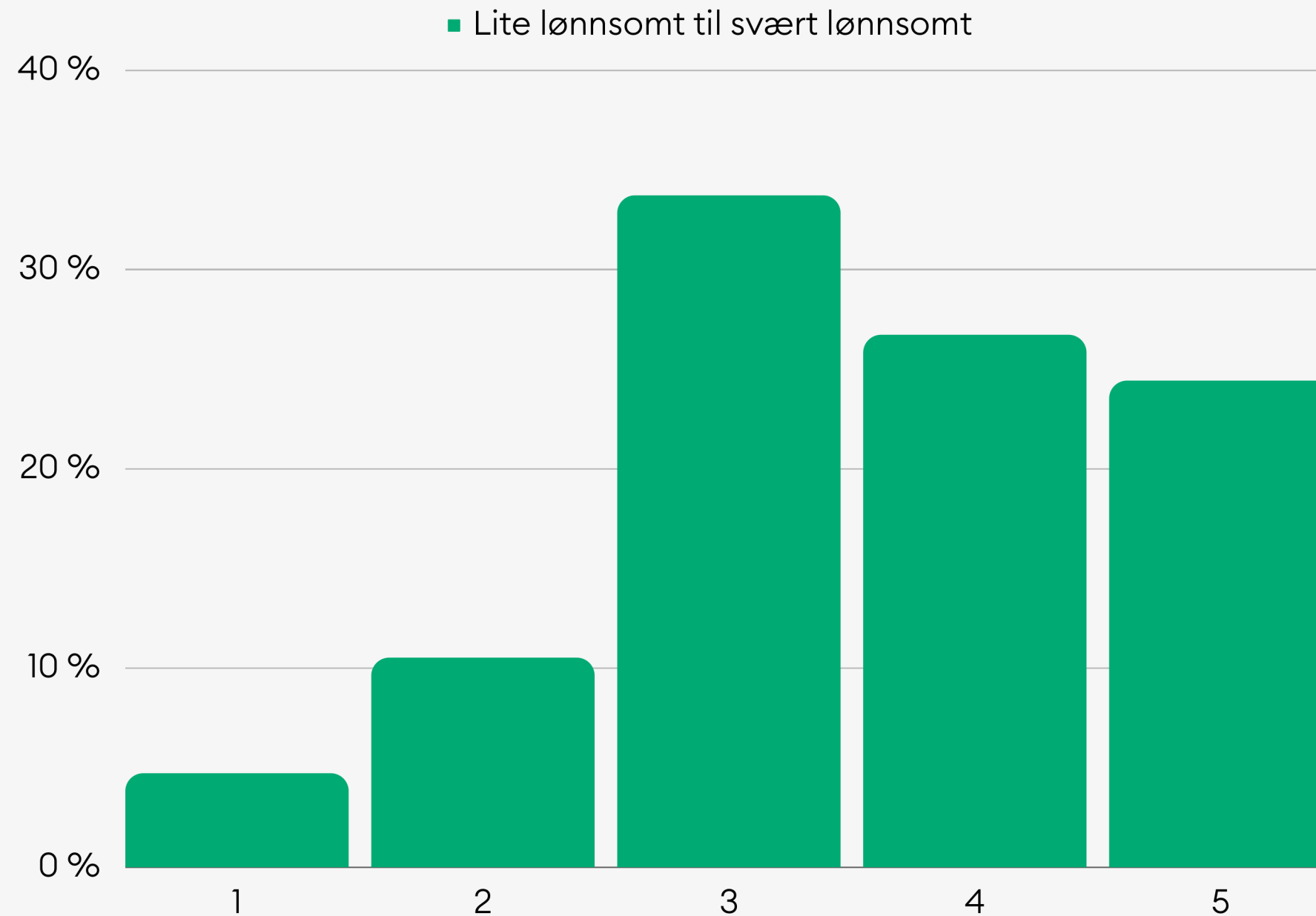
Økte kostnader

På hvilke kostnader som har økt mest det siste året, oppgir 58 prosent utleiere at det er rentekostnader på eget lån som har økt i størst grad.



På en skala fra 1 til 5, opplever du at det er lite lønnsomt eller svært lønnsomt å leie ut bolig det siste året?

27



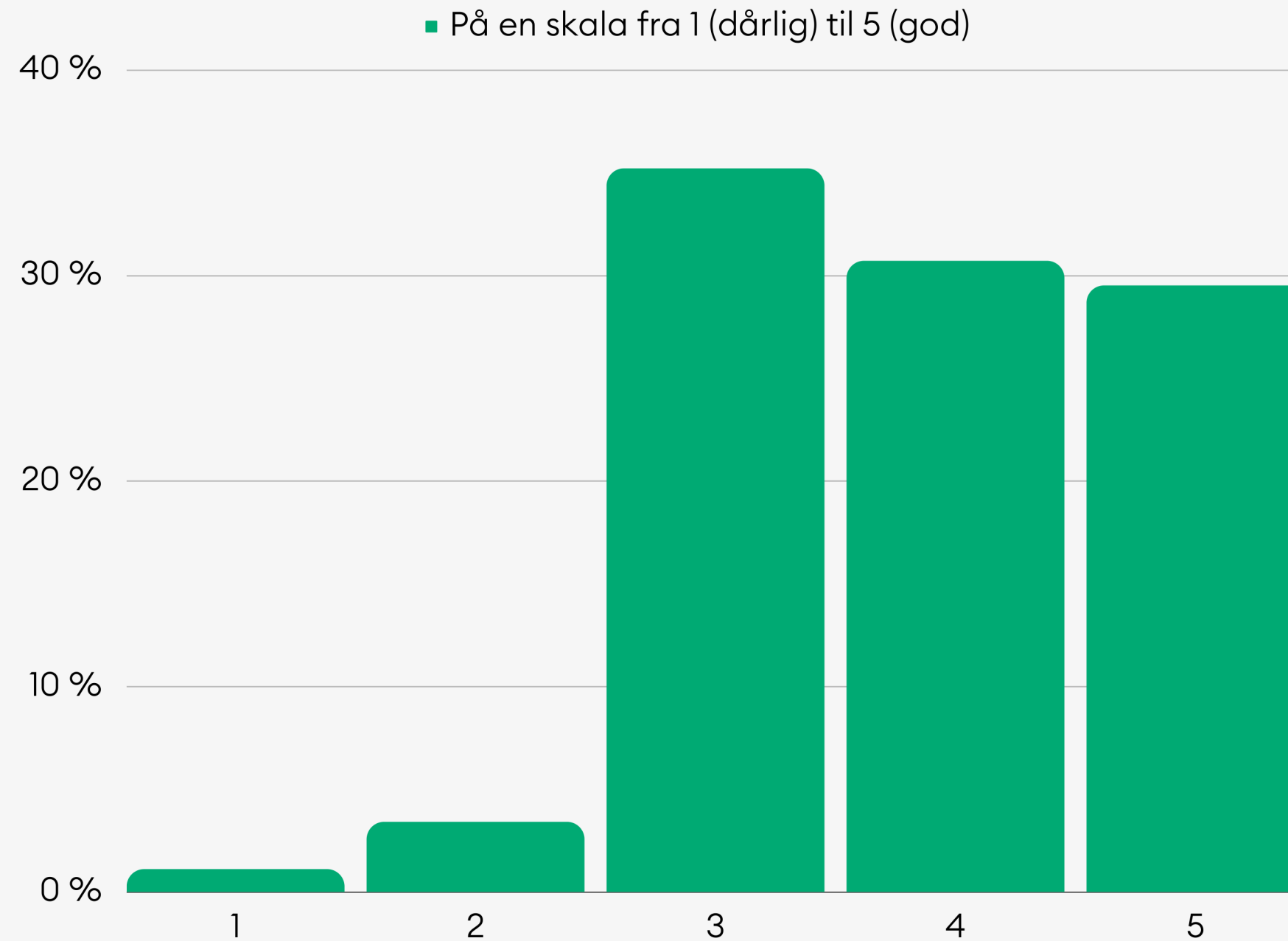
Lønnsomt med boligutleie

Flest utleiery mener at det er lønnsomt å drive med boligutleie. En mindre andel svarer at det har vært lite lønnsomt det siste året.



På en skala fra 1 til 5, tror du utleie av bolig vil være en veldig dårlig eller veldig god investering de neste 2 til 5 årene?

28



En god investering

I undersøkelsen oppgir flest utleiere at de tror boligutleie vil være en god investering de neste årene.



Kontakt oss

Har du spørsmål?

E-post

innsikt@husleie.no

Nettside

www.husleie.no/innsikt

[Last ned pressebilder](#)

