

Husleie- indeksen

Q3 2021





02

Innholds- fortegnelse

Husleieindeksen Q3 2021

Introduksjon
Om Husleie.no
metodikk
Prisutvikling i Norge
Prisutvikling i Oslo
Prisutvikling i Bergen
Prisutvikling i Trondheim
Leiemarkedet etter valget
Kontakt oss



Introduksjon

03

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

Tidligere har vi publisert prisstatistikk på månedlig basis. Dette vil vi fortsette med, men nå lanserer vi også en kvartalsvis rapport bestående av en ny leieprisindeks over de største byene i Norge. Rapporten vil også ta for seg et nytt tema hvert kvartal, hvor vi undersøker våre brukere og kunder.

I den første rapporten har vi sett nærmere på hvorvidt endringer i skattepolitikken, som følge av regjeringsskiftet, fører til endringer i leiemarkedet.

Indeksen som presenteres i rapporten er basert på gjennomsnittlig leiepris for 1, 2, 3 og 4-roms boliger. Prisutviklingen er justert etter endringer i boligtyper og byer. Dermed viser Husleieindeksen en mest mulig korrekt utvikling i leiemarkedet. Detaljer om metode kan finnes i metodikk-kapittelet.

Det er ingen rapporteringsplikt på husleiepriser i Norge, noe som innebærer at det er få aktører i landet kan tilby like presise data som i vår Husleieindeks. Rapporten baserer seg på data fra hele vår brukerdatabase på rundt 60 000 utleiere og 50 000 leietakere.



Hvem er Husleie.no?

04



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

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. I vår ferske rapport, Husleieindeksen, har vi kommet frem til flere interessante og informative funn.



Metodikk

Husleie.no betjener om lag 15 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 60 000 utleiere og 50 000 leietakere.

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

Vår rapport tilbyr innsikt i leieprisene de siste to årene, med fokus på det tredje kvartalet i 2021.

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

For å undersøke leieprisene mest nøyaktig, er det anvendt en kvantitativ statistisk analyse. For å undersøke utleiers preferanser rundt utfallet etter regjeringsskiftet, er en kvantitativ spørreundersøkelse på 300 utleiere benyttet.

Den kvantitative statistiske analysen er gjennomført ved bruk av verktøyet Fisher Index. Verktøyet er benyttet for å måle utviklinger og prisendringer i leiemarkedet. Tallene vi har hentet ut viser ikke bare indeksreguleringen, men



06

inkluderer statistikk som beskriver karakteristikk 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 kraft i andre kvartal av 2021 inkludert.





07



Husleie- indeksen

Over 560 000 norske husstander bor i dag i leid bolig, og leieprisene utgjør dermed en svært viktig del av både leietakers og utleiers privatøkonomi. Husleie.no følger med på svigningene på leiemarkedet, og tilbyr innsikt i leieprisene på måned og kvartalsbasis.



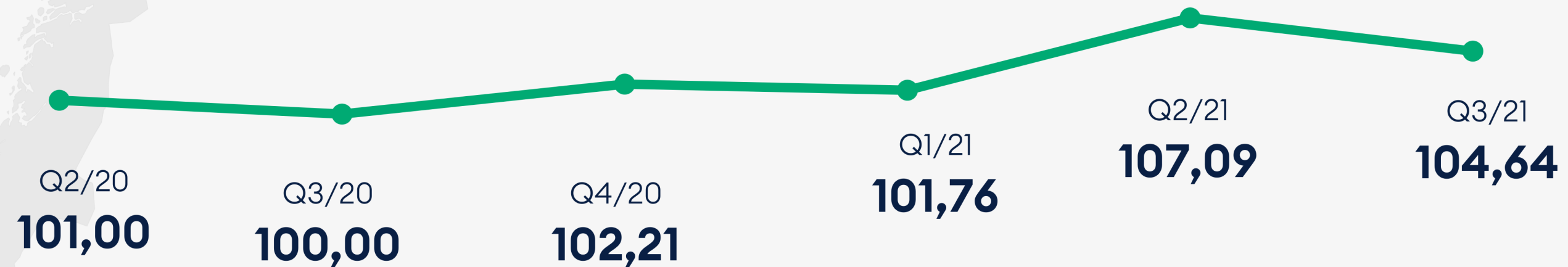
Oslo
Bergen
Trondheim





📍 Prisutvikling i Norge

08



Hva betyr dette tallet?

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

📈 **4,6%**

Sammenlignet med 3. kvartal 2020

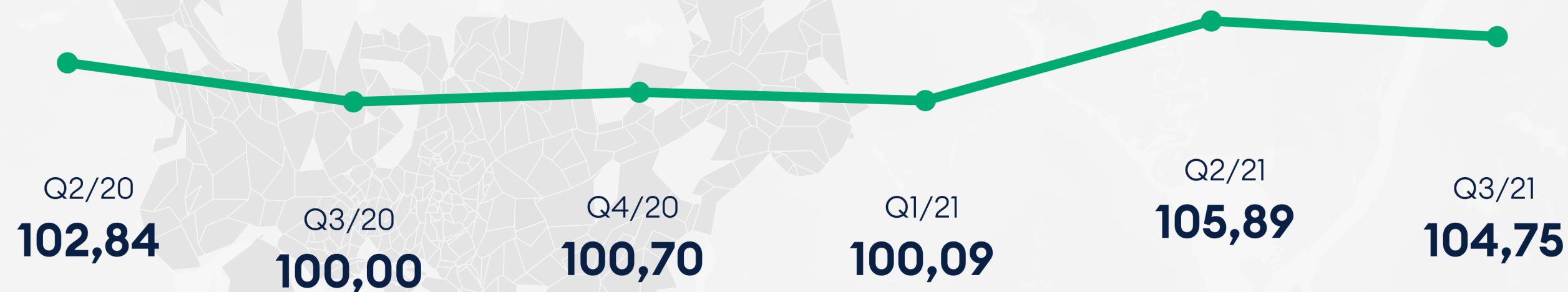
10 137 kr

Gjennomsnittlig leiepris i Norge,
3. kvartal



Prisutvikling i Oslo

09



 **4,7%**

Sammenlignet med 3. kvartal 2020

13 153 kr

Gjennomsnittlig leiepris i Oslo,
3 kvartal

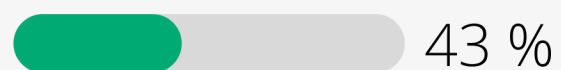


Oslo

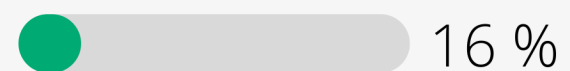
10

I sommer steg leieprisene kraftig både i juli og august. Begge månedene steg prisene med nesten 5 %. Nå har markedet roet seg ned, og det var ingen endring i leieprisene for september sammenlignet med august. Likevel har prisene stabilisert seg på et rekordnivå.

September er tradisjonelt sett en svært rolig måned i leiemarkedet i hovedstaden, noe som også vises i år. Men farten i markedet er bra - også etter at de aller fleste studentene har fått seg tak over hodet. Det er en nedgang i leieprisene på 2-roms som gjør at snittet i Oslo ikke går opp.



Tilbyr strøm
inkludert i husleien



Tillater dyrehold i
utleieenheten



Av leilighetene leies ut
devis møblert



📍 Prisutvikling i Bergen

11



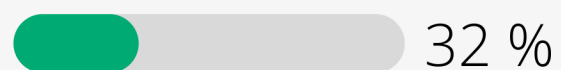


Bergen

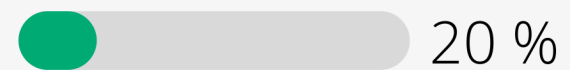
12

Leiemarkedet i Bergen har hatt en positiv vekst i 3 kvartal på 4 % sammenlignet med samme periode i fjor, men prisene svinger mye på månedsbasis. I juli var snittleieprisen 10 455 kr før den gikk ned til 9 407 kr i august. I september havnet prisen på bunnivået 7 737 kr per måned.

Vi har ikke målt så lave snittpriser i Bergen siden vi startet våre målinger tidlig 2020. Leiemarkedet i Bergen er i svært stor grad drevet av studenter, og når de ikke lenger er i markedet så faller prisene.



**Tilbyr strøm
inkludert i husleien**



**Tillater dyrehold i
utleieenheten**

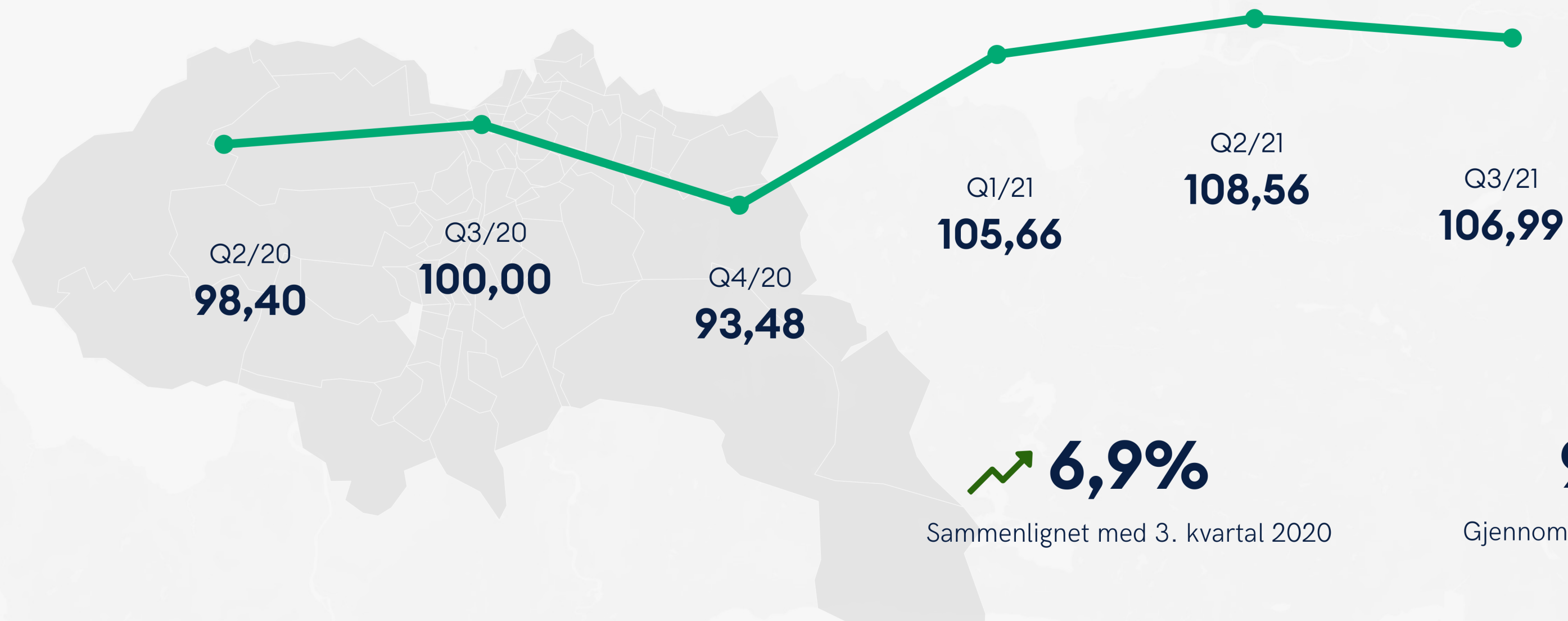


**Av leilighetene leies ut
devis møblert**



📍 Prisutvikling i Trondheim

13



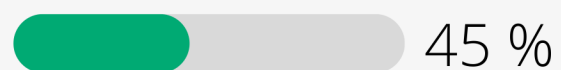


Trondheim

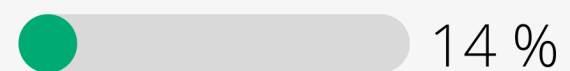
14

Leieprisen i Trondheim er stabil til tross for mange studenter. I juni var snittprisen per måned 10 740 kr, i juli falt prisen til 9 363 kr før august ente på 8 275 kr. Snittet i september ente på 9 470 kr.

Det er interessant å merke seg at Trondheim er den av de store byene i Norge som ligger nærmest Oslo i leiepris.



Tilbyr strøm
inkludert i husleien



Tillater dyrehold i
utleieenheten



Av leilighetene leies ut
devis møblert



Hva betyr en ny regjering for det norske leiemarkedet?

I en helt fersk undersøkelse foretatt blant utleiere og leietakere som bruker Husleie.no sin plattform, kommer det frem at mange utleiere forbereder seg på endringer etter den rødgrønne valgseieren



16

Vil leieprisen øke som følge av ny skattepolitikk?



Av utleiere svarer at det er svært eller ganske sannsynlig at de vil vurdere å øke husleien dersom formueskatten øker



Jeg tror ikke det er tvil om at leieprisene vil øke dersom formuesskatten og eventuelt verdifastsettelsen av sekundærboliger går opp til 100 %

Kjetil Olsen
CEO Husleie.no

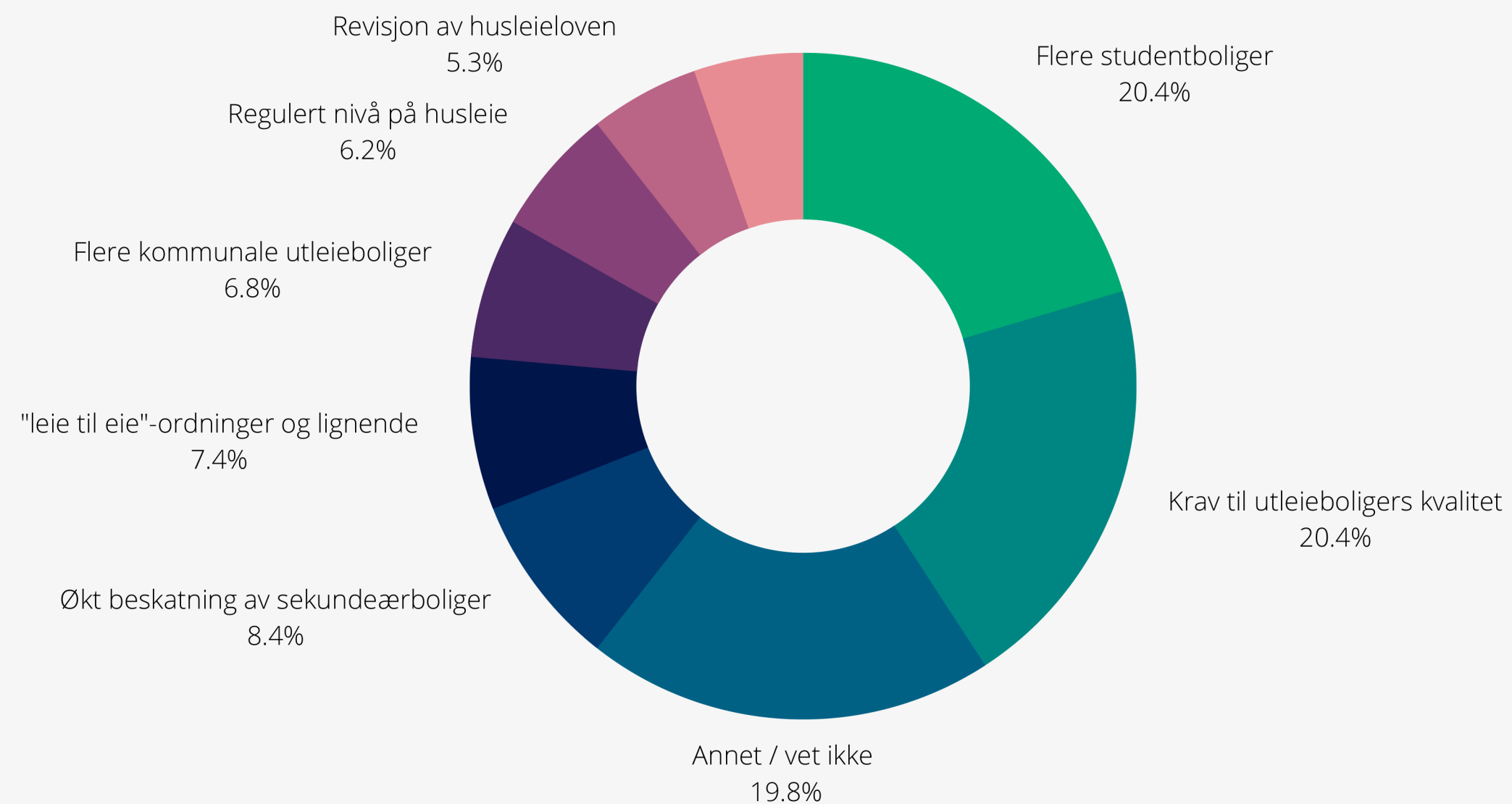




Hvilket av disse tiltakene tror du vil ha størst positiv effekt på utleiemarkedet generelt sett?

Flere studentboliger og økte krav

Utleiere peker spesielt på flere studentboliger og økte krav til utleier som viktige faktorer for et velfungerende utleiemarked

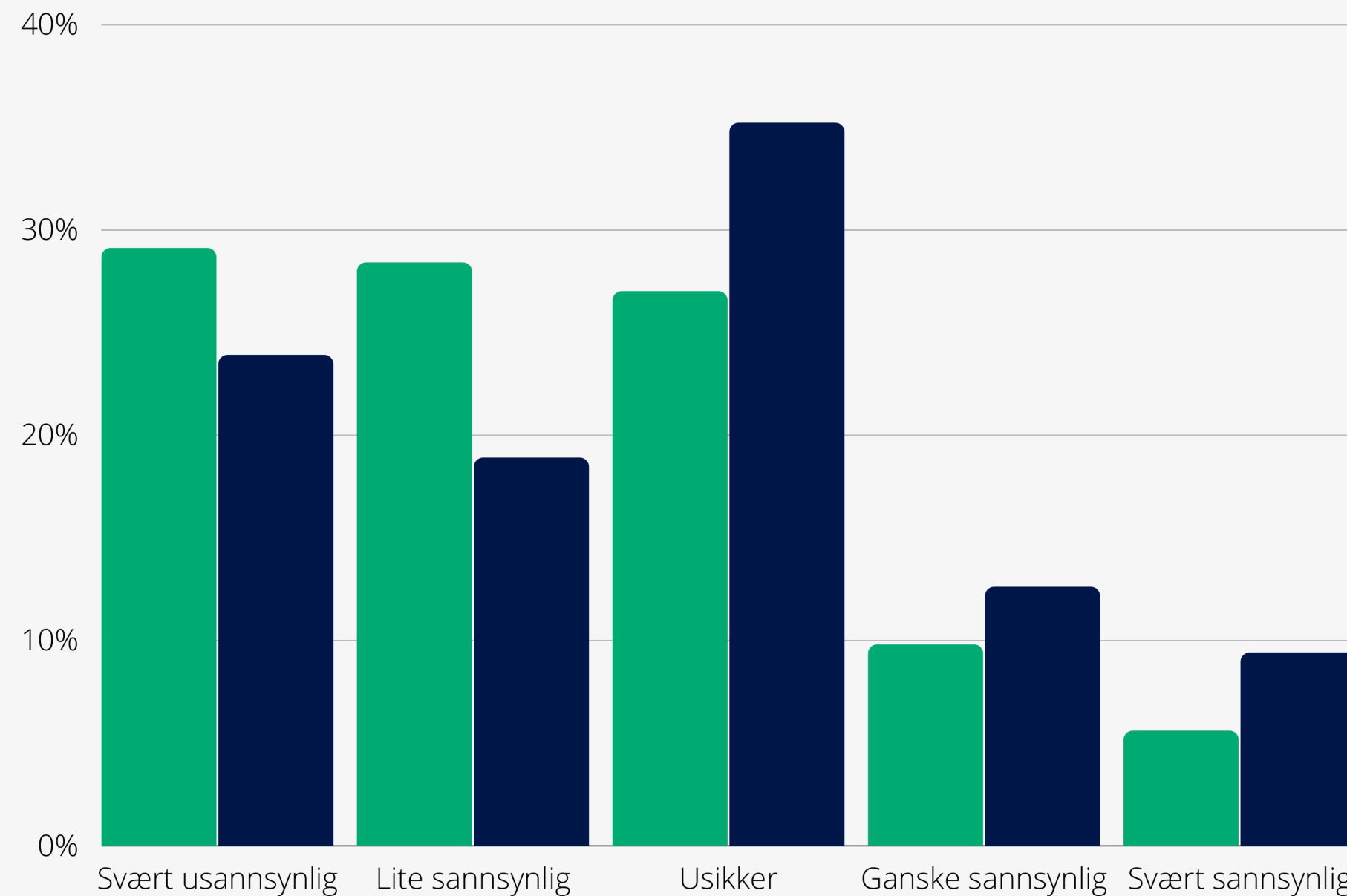




Hvis formueskatten øker vil du da vurdere å selge din utleiebolig?

■ Undersøkelse gjennomført aug. 21

■ Undersøkelse gjennomført okt. 21



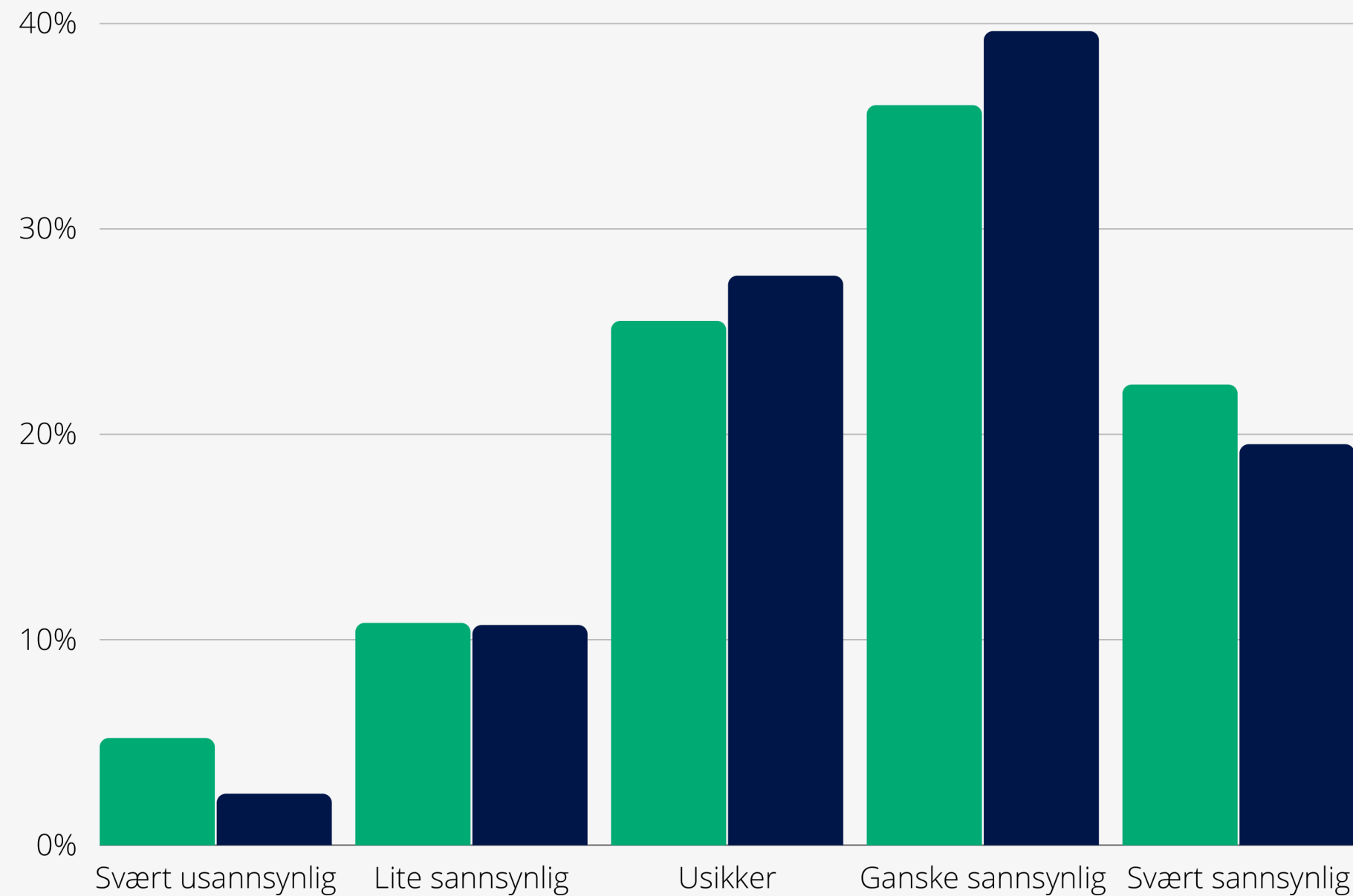
Større usikkerhet etter valget

Undersøkelsen viser at det er en større usikkerhet blant utleiere etter valget.



Hvis den skattemessige verdsettelsen av sekundærboliger økes, vil du da vurdere å øke husleien for fremtidige leietakere tilsvarende?

■ Undersøkelse gjennomført aug. 21
■ Undersøkelse gjennomført okt. 21



Økte leiepriser som følge av endret skattepolitikk?

Utleiere er fortsatt sikker i sin sak når det gjelder hvorvidt de vil øke leieprisen dersom verdsettelsen av sekundærbolig endres



Kontakt oss

Har du spørsmål?

E-post

innsikt@husleie.no

Nettside

www.husleie.no/innsikt

[Last ned pressebilder](#)

