



Hybel

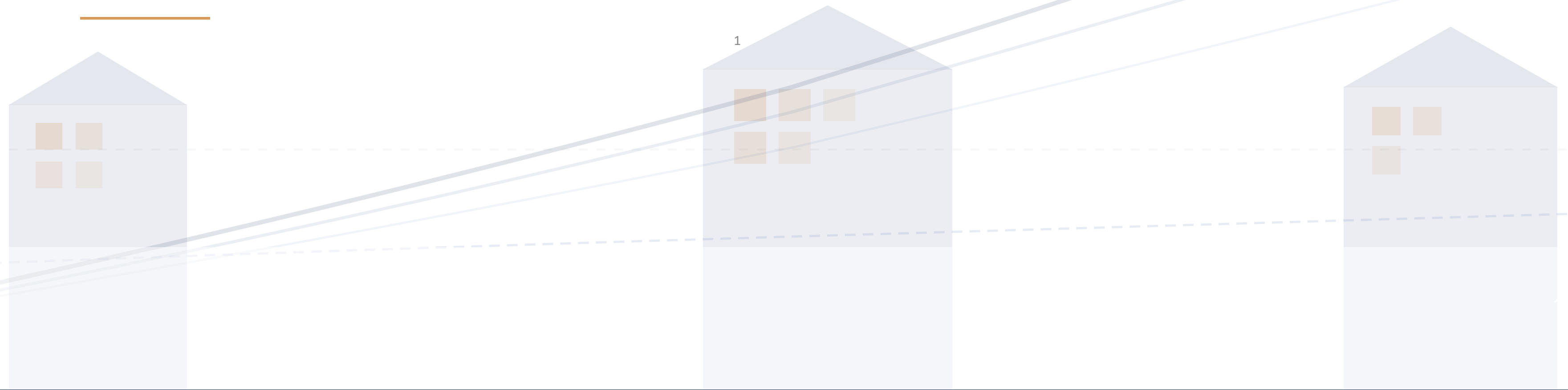


Menon
Economics

HYBEL

Husleiebarometeret

Q1 2026



OM RAPPORTEN

Et nytt kunnskapsgrunnlag for det norske leiemarkedet

Som formidler og forvalter av faktiske leieforhold besitter Hybel en unik posisjon i norsk sammenheng – med direkte tilgang til kontraktsfestede leiepriser. Alle data som publiseres er aggregerte tall og gjennomsnitt, og ingen sensitive enkeltdata deles. I samarbeid med **Menon Economics** systematiseres og analyseres datagrunnlaget kvartalsvis, og gjøres tilgjengelig for markedet.

De fleste eksisterende kilder til leieprisinformasjon baserer seg på annonserte priser – det vil si hva utleiere ber om, ikke hva som faktisk avtales mellom partene. Dette gir ikke nødvendigvis alltid et korrekt bilde av reell prisutvikling

Resultatet er en nasjonal leieprisrapport med et presist og løpende bilde av prisutviklingen – på tvers av boligtyper, geografi og demografiske grupper. Ambisjonen er å etablere et kunnskapsgrunnlag som fanger opp både kortsiktige markedsbevegelser og mer strukturelle utviklingstrekk i leiemarkedet.

God lesing!



Hybel



Menon
Economics

Nasjonalt

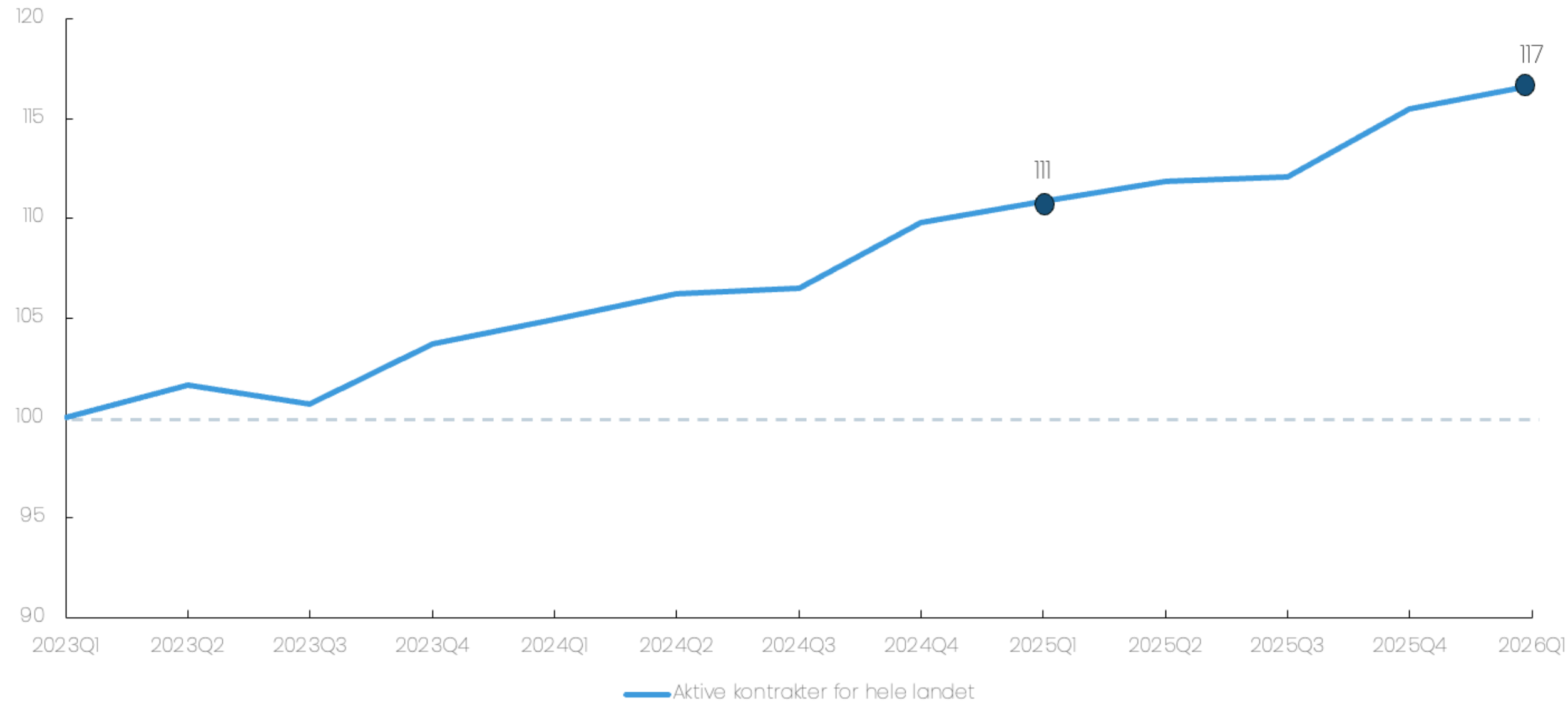


03



Nasjonalt overblikk for Q1 2026: Vekst på 5,2 % i leiemarkedet

Nasjonale leiepriser for aktive kontrakter i Q1 2026 har vokst 5,2 prosent siden Q1 2025
(indeksert, 2023Q1 = 100)



Nasjonale leiepriser øker mye, på tvers av boligtyper

Leieprisene har vokst mye de siste årene. Prisene varierer mellom 6 000 til 15 000 kroner per måned i gjennomsnitt for de ulike boligtypene, og årlig vekst ligger mellom 4.4 og 5.7 prosent.

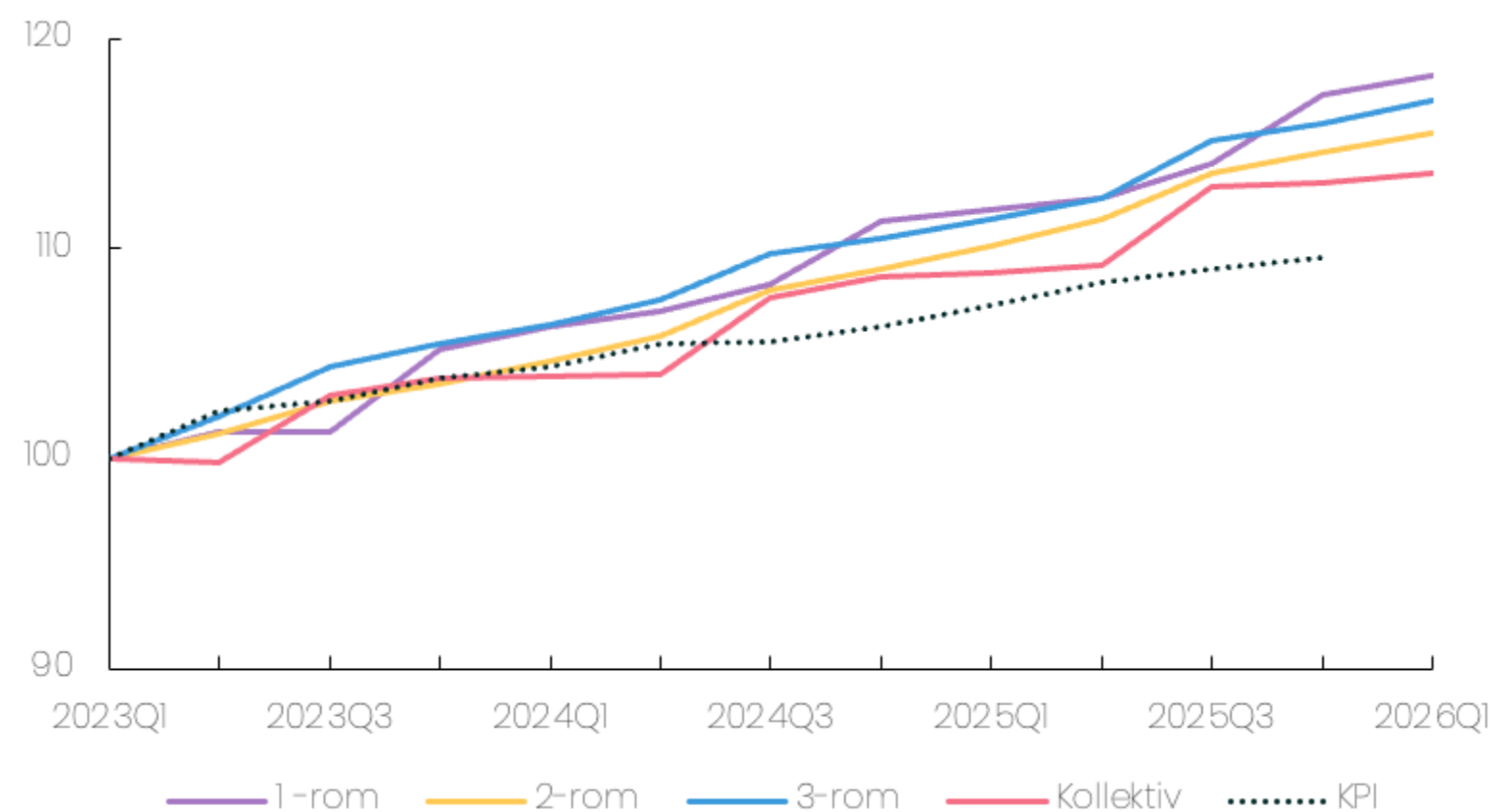
De siste årene har leieprisene vokst betydelig mer enn konsumprisindeksen (KPI). Prisveksten fra første kvartal 2025 til første kvartal 2026 for 1-roms, 2-roms, 3-roms og kollektiv har vært på henholdsvis 5.7, 4.9, 5.0 og 4.4 prosent.

Gjennomsnittlige nasjonale leiepriser for aktive kontrakter i første kvartal 2026 og prosentvis endring siden første kvartal 2025. Kilde: Menon Economics, Hybel.no

	1-roms	2-roms	3-roms	Kollektiv	Samlet
Leiepris	9 254,-	12 551,-	14 949,-	6 502,-	10 069,-
Prosentvis årlig endring	5,7 %	4,9 %	5,0 %	4,4 %	5,2 %

Indeksert kvartalsvis utvikling i nasjonale leiepriser siste tre år.

Kilde: Menon Economics, Hybel.no



*Tall for KPI er ikke klare for første kvartal 2026, så vi bruker fjerde kvartal 2025 som referanse.

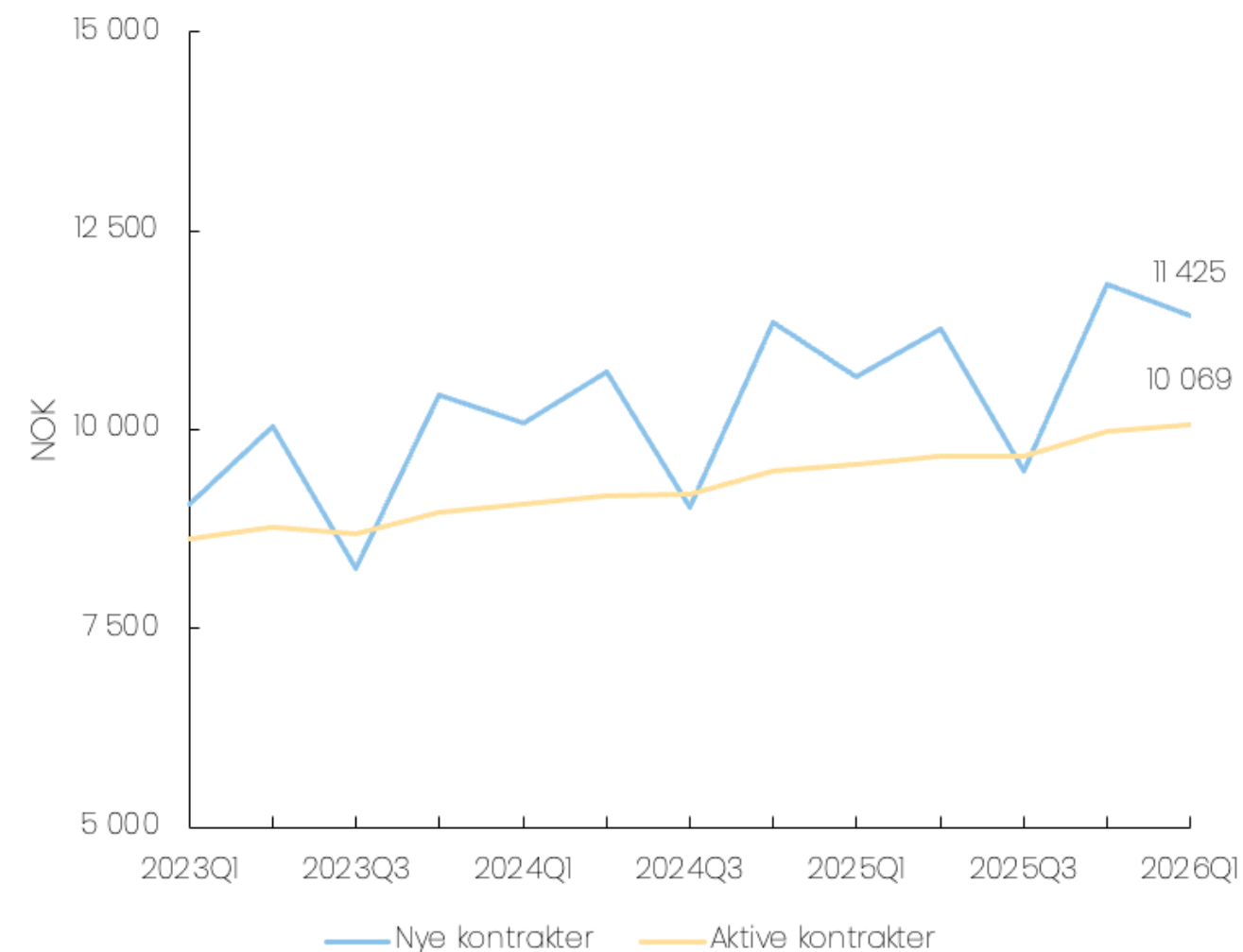
Markedsleie varierer og gjengs leie vokser stabilt

I leiemarkedet skilles det mellom gjengs leie, som er et gjennomsnitt av alle eksisterende kontrakter, og markedsleie, som er prisen en bolig kan leies ut for i dagens marked. Gjengs leie vil typisk ligge noe lavere.

Skillet er relevant både når en utleier skal justere leieprisen i en løpende kontrakt, og når en leietaker ønsker å vurdere om de betaler riktig pris.

I første kvartal 2026 var gjennomsnittsprisen på aktive kontrakter 10 069 kroner, mot 11 425 kroner for nye kontrakter. Når markedsleien vedvarende ligger over gjengs leie, betaler nye leietakere mer enn gjennomsnittet – og over tid trekker dette gjengs leie oppover.

Siden første kvartal i 2023 har forskjellen mellom aktive kontrakter (gjengs leie) og nye kontrakter (markedsleie) variert. Kilde: Menon Economics, Hybel.no



Årlig fall i Q3 skyldes til dels den store andelen av studentkontrakter for kollektiv og studentboliger

Fokus: Studenter i leiemarkedet

I denne rapporten retter vi særlig oppmerksomheten mot studenter, med fokus på Bergen, Oslo og Trondheim. Dette er de største studentbyene i Norge, hvor leiemarkedet er preget av tydelige sesongvariasjoner og høy etterspørsel.

07

Leiemarkedet i de tre største studiebyene

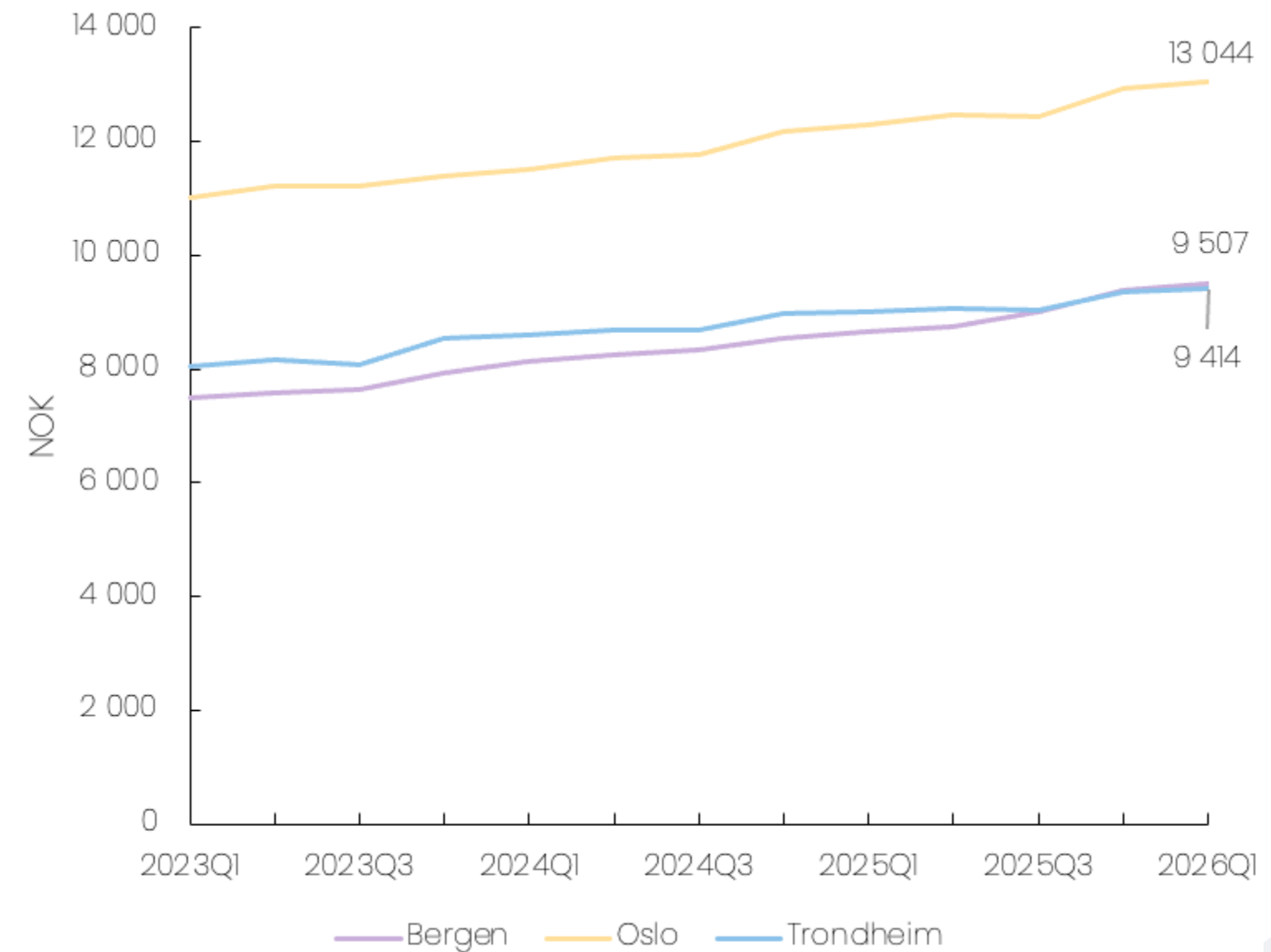
Bergen, Oslo og Trondheim er Norges tre største studiebyer. Disse byene fungerer som gode eksempler for å belyse situasjonen for mange norske studenter.

Våre hovedfunn viser at:

1. Leieprisene i Bergen, Oslo og Trondheim har vokst betydelig raskere enn konsumprisindeksen.
2. Markedsleie ligger stort sett høyere enn gjengs leie, noe som innebærer at studenter – som stadig re-entrer markedet – møter et høyere prisnivå enn gjennomsnittstall tilsier.
3. Studenter må ha deltidsjobb for å kunne leie bolig i Bergen, Oslo, eller Trondheim. Selv for det rimeligste alternativet, rom i kollektiv, kreves en betydelig arbeidsinntekt ved siden av studiene.

I det følgende presenteres hvert hovedfunn, før vi ser på byene hver for seg.

Gjennomsnittlig leiepris for Bergen, Oslo og Trondheim lå mellom 9 000 og 13 000 kroner i første kvartal 2026. Kilde: Menon Economics, Hybel.no



Hovedfunn



09

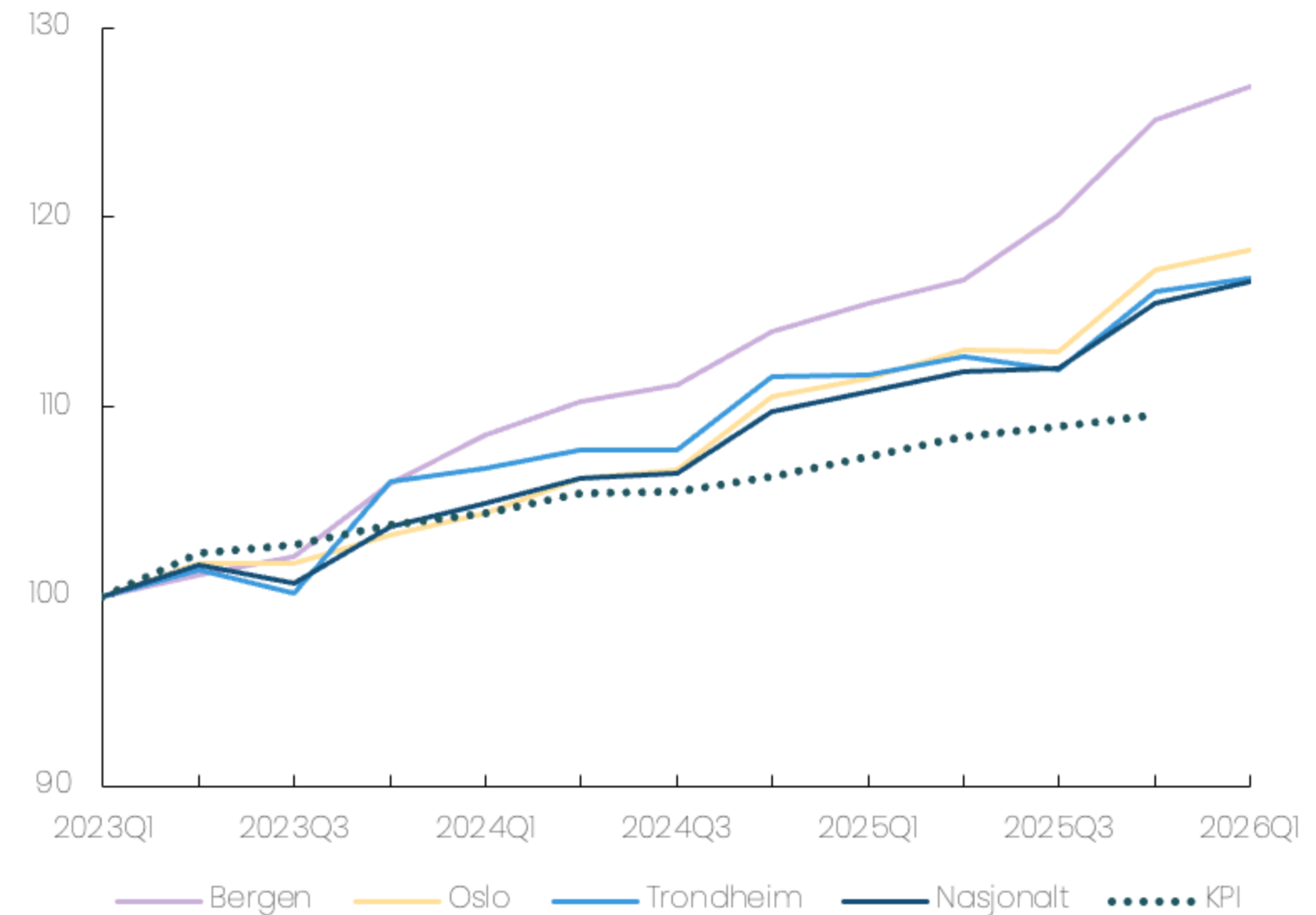
9

Funn 1: Leieprisene vokser betydelig raskere enn KPI

Leieprisene i Bergen, Oslo og Trondheim har økt med henholdsvis 27, 18 og 17 prosent siden første kvartal 2023, mens konsumprisindeksen (KPI) har økt med 10 prosent.* Når leieprisene vokser raskere enn den generelle prisutviklingen, innebærer det at boutgiftene øker i realverdi. Bergen har særlig høy leieprisvekst.

Utviklingen har flere viktige implikasjoner, men den viktigste i denne sammenheng er svekket kjøpekraft for husholdninger som leier. Dette gjelder særlig for grupper med lav inntekt eller begrenset økonomisk buffer, som studenter og unge i etableringsfasen.

Indeksert utvikling i leiepriser i Bergen, Oslo og Trondheim sammenlignet med konsumprisindeksen (KPI) viser at leieprisveksten er størst i Bergen, og at veksten har ligget betydelig over den generelle prisveksten siden første kvartal 2023 for alle de tre byene. Kilde: Menon Economics, Hybel.no



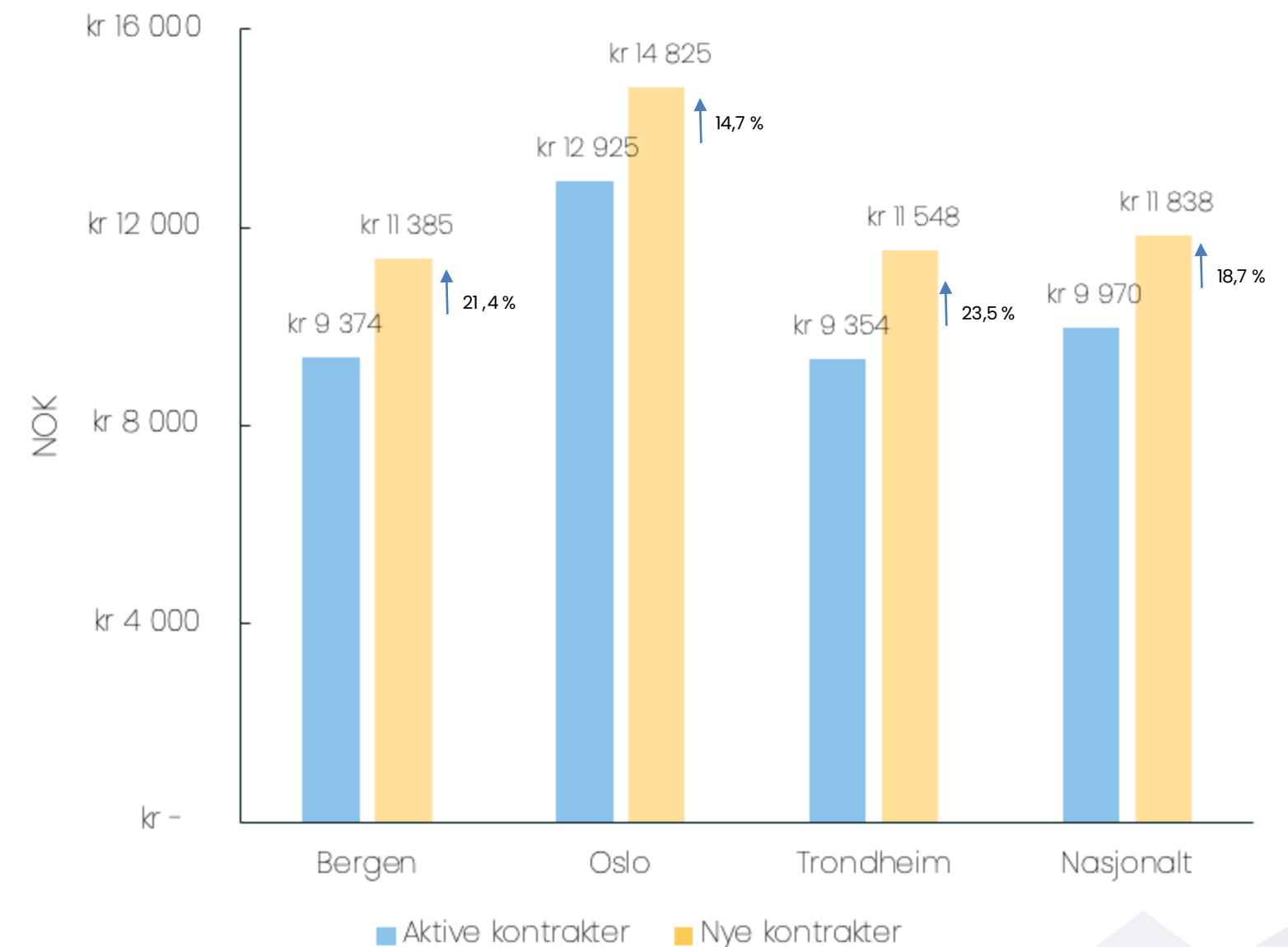
*Tall for KPI er ikke klare for første kvartal 2026, så vi bruker fjerde kvartal 2025 som referanse.

Funn 2: Forskjellen mellom markedsleie og gjengs leie er stor

Leieprisene i Oslo, Bergen og Trondheim er høyere for nye kontrakter enn for aktive kontrakter. Nye kontrakter gjenspeiler **markedsleie** – prisnivået basert på gjeldende tilbud og etterspørsel – mens aktive kontrakter gjenspeiler **gjengs leie**, som viser hva tilsvarende boliger faktisk leies ut for i løpende leieforhold.

At markedsleie er høyere enn gjengs leie har særlig store konsekvenser for studenter. De inngår nye kontrakter ved hvert studieår og møter derfor det oppdaterte markedsnivået langt hyppigere enn andre leietakere. Med høy mobilitet og gjentatt inntreden i markedet – ofte i perioder med høyt press – blir studenter systematisk eksponert for de høyeste prisene, noe som gir dem en vedvarende kostnadsulempe.

Forskjellen i leiepris på aktive og nye kontrakter er tydelig nasjonalt og i alle de tre byene. Figuren viser forskjellen i første kvartal 2026. Kilde: Menon Economics, Hybel.no



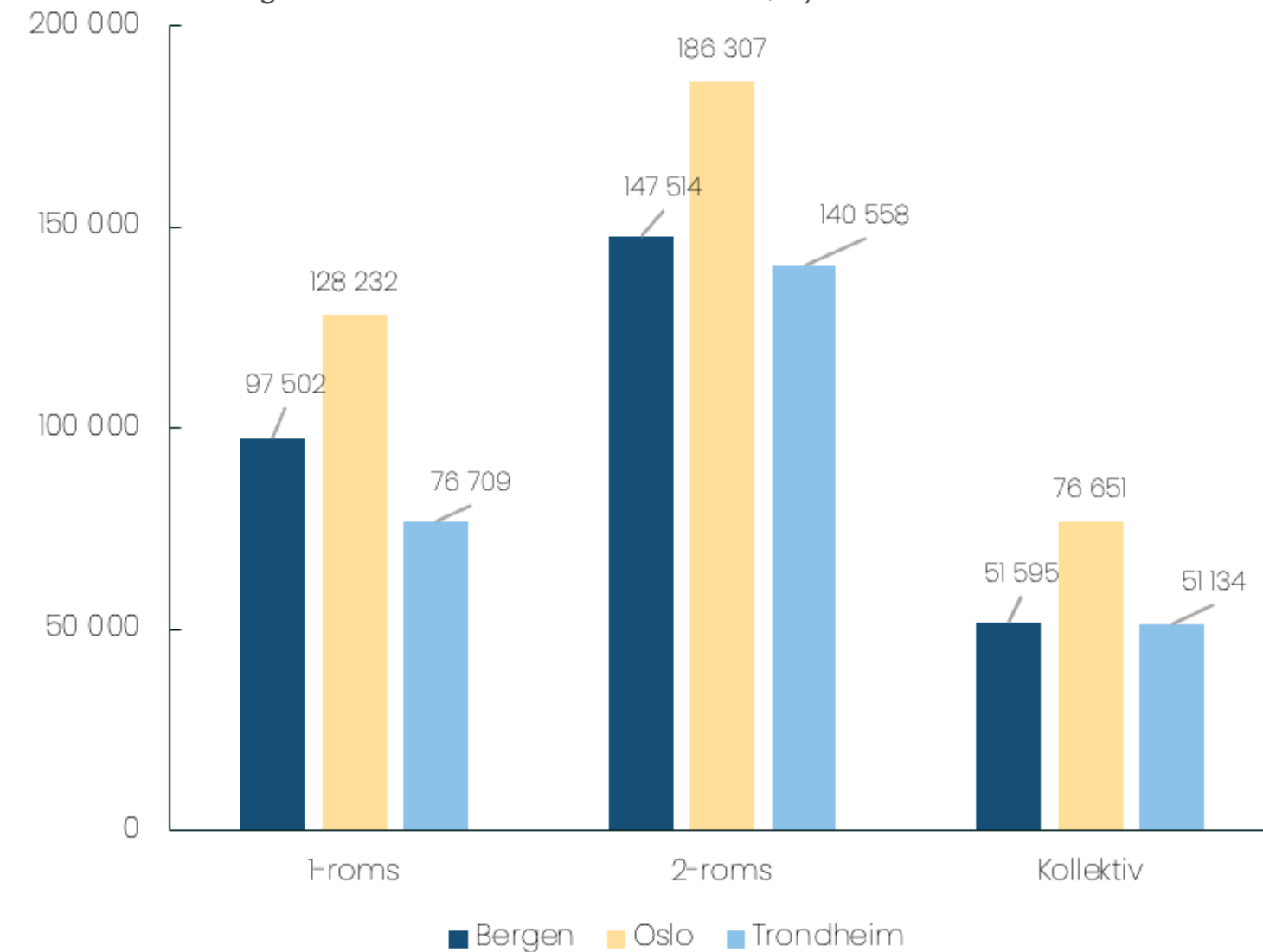
Funn 3: Bolig i pressområdene krever deltidsjobb

Basert på kontraktsdata for leieforhold og studentbudsjettet 2025 fra Norsk studentorganisasjon kan vi estimere hva en student må ha i brutto årslønn i tillegg til lån og stipend for å ha råd til å leie bolig i Bergen, Oslo eller Trondheim:

- For en 1-roms må en student ha en brutto årslønn på 76 000 til 128 000 kroner, i tillegg til maksimalt basislån på 167 000 kroner
- For en 2-roms må en student ha en brutto årslønn på 140 000 til 186 000 kroner, i tillegg til maksimalt basislån på 167 000 kroner
- For et rom i kollektiv må en student ha en brutto årslønn på 51 000 til 76 000 kroner, i tillegg til maksimalt basislån på 167 000 kroner

Selv for det rimeligste alternativet – rom i kollektiv – kreves en årslønn som for mange vil innebære jevnlig deltidsarbeid.

Studenter må jobbe mange timer i løpet av et år for å kunne leie et rom eller en bolig i studentbyene. Figuren viser brutto årslønn som kreves for å bo i de ulike boligtypene i Bergen, Oslo og Trondheim. Kilde: Menon Economic, Hybel.no



²Studentbudsjettet 2025. I analysen har vi erstattet posten «leiepris» med våre tall for de ulike boligtypene, ganget absoluttverdien til månedlige underskuddet med 12, og lagt til grunn 20 prosent skatt.

Geografisk analyse

Bergen, Oslo, og Trondheim

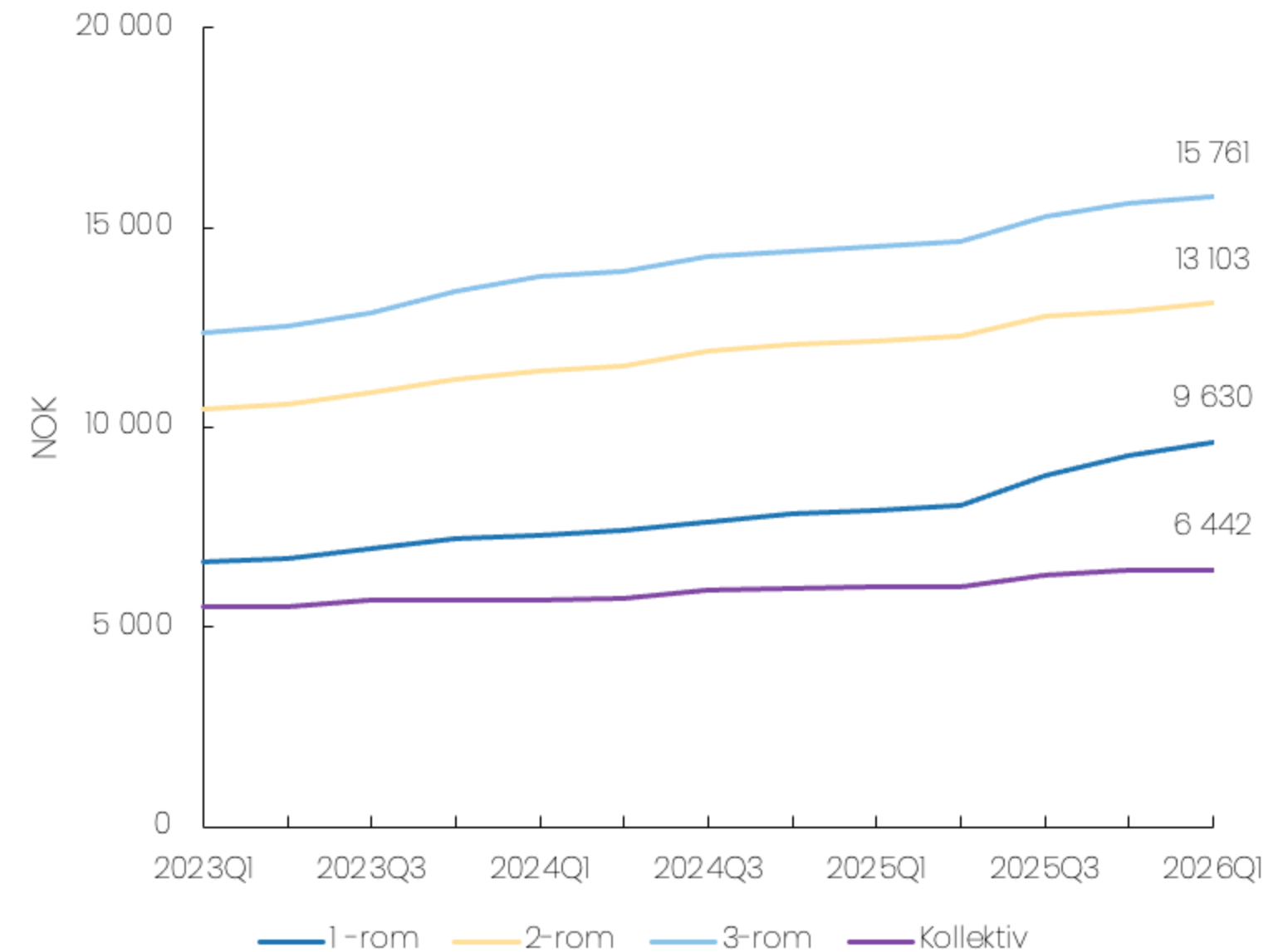
13

Bergen

Bergen har høyest prisvekst sammenlignet med Oslo og Trondheim, og prisnivået er høyt sammenlignet med de fleste andre norske byer.

- I første kvartal 2026 var gjennomsnittlig leiepris om lag 6 400 kroner per måned for ett rom i kollektiv
- I første kvartal 2026 var gjennomsnittsprisen om lag 9 600 kroner i måneden for en 1-roms
- I første kvartal i 2026 var gjennomsnittsprisen om lag 13 100 kroner i måneden for en 2-roms
- I første kvartal i 2026 var gjennomsnittsprisen om lag 15 800 kroner i måneden for en 3-roms

Prisutviklingen i Bergen viser et stort spenn mellom ulike boligtyper, der kollektiv er det billigste alternativet. Figuren viser tall for alle aktive kontrakter, som innebærer at dette er "gjengs leie" i Bergen. Kilde: Menon Economics, Hybel.no

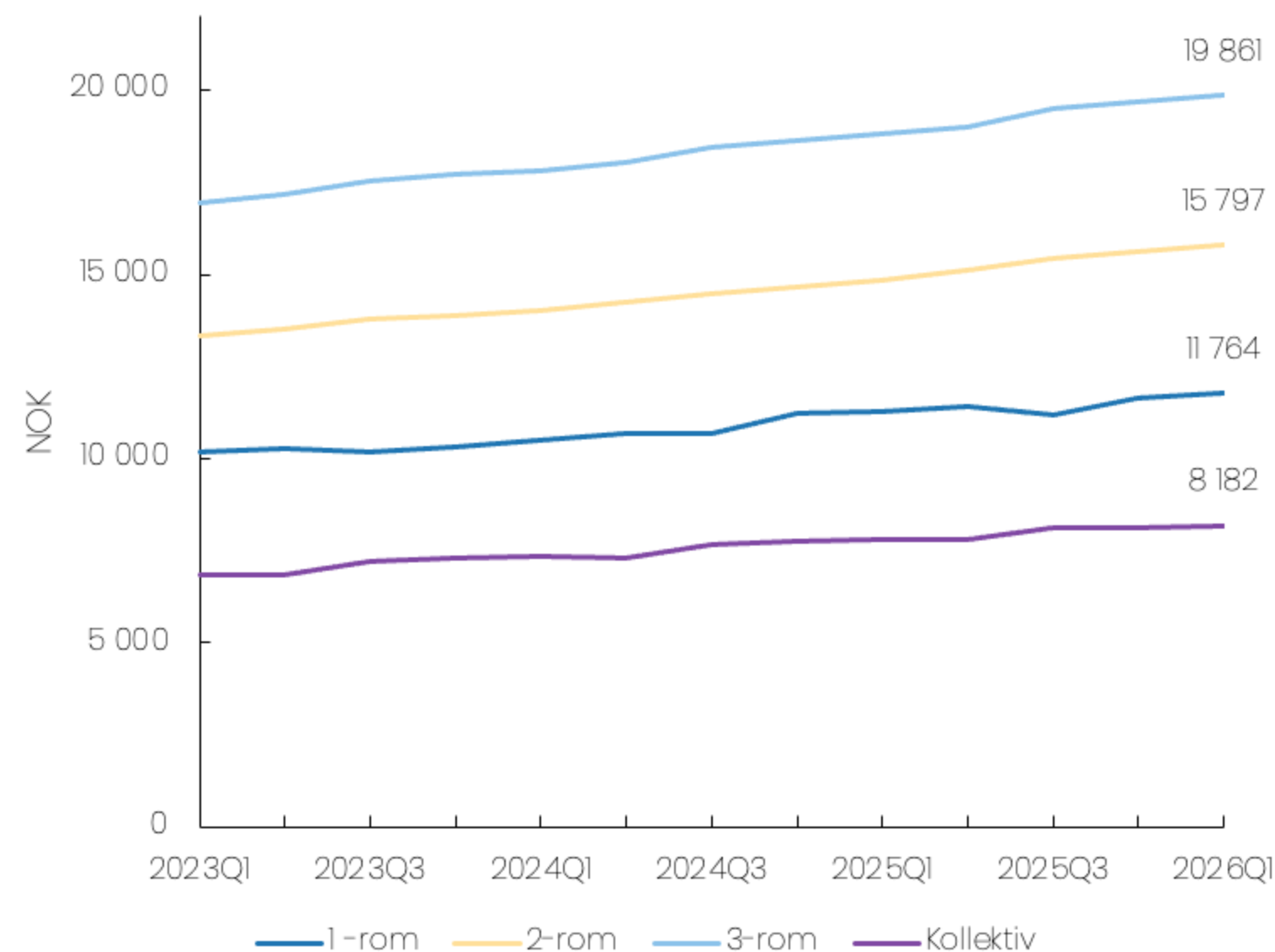


Oslo

I Oslo har veksten i leieprisene vært høy over mange år, og prisnivået er det klart høyeste i Norge.

- I første kvartal 2026 var gjennomsnittlig leiepris i om lag 8 200 kroner per måned for ett rom i kollektiv
- I første kvartal 2026 var gjennomsnittsprisen om lag 11 800 kroner i måneden for en 1-roms
- I første kvartal i 2026 var gjennomsnittsprisen om lag 15 800 kroner i måneden for en 2-roms
- I første kvartal i 2026 var gjennomsnittsprisen om lag 19 900 kroner i måneden for en 3-roms

Prisutviklingen i Oslo viser et stort spenn mellom ulike boligtyper, der kollektiv er det klart billigste alternativet. Dette er tall for aktive kontrakter, som betyr at dette er "gjengs leie" i Oslo. Kilde: Menon Economics, Hybel.no

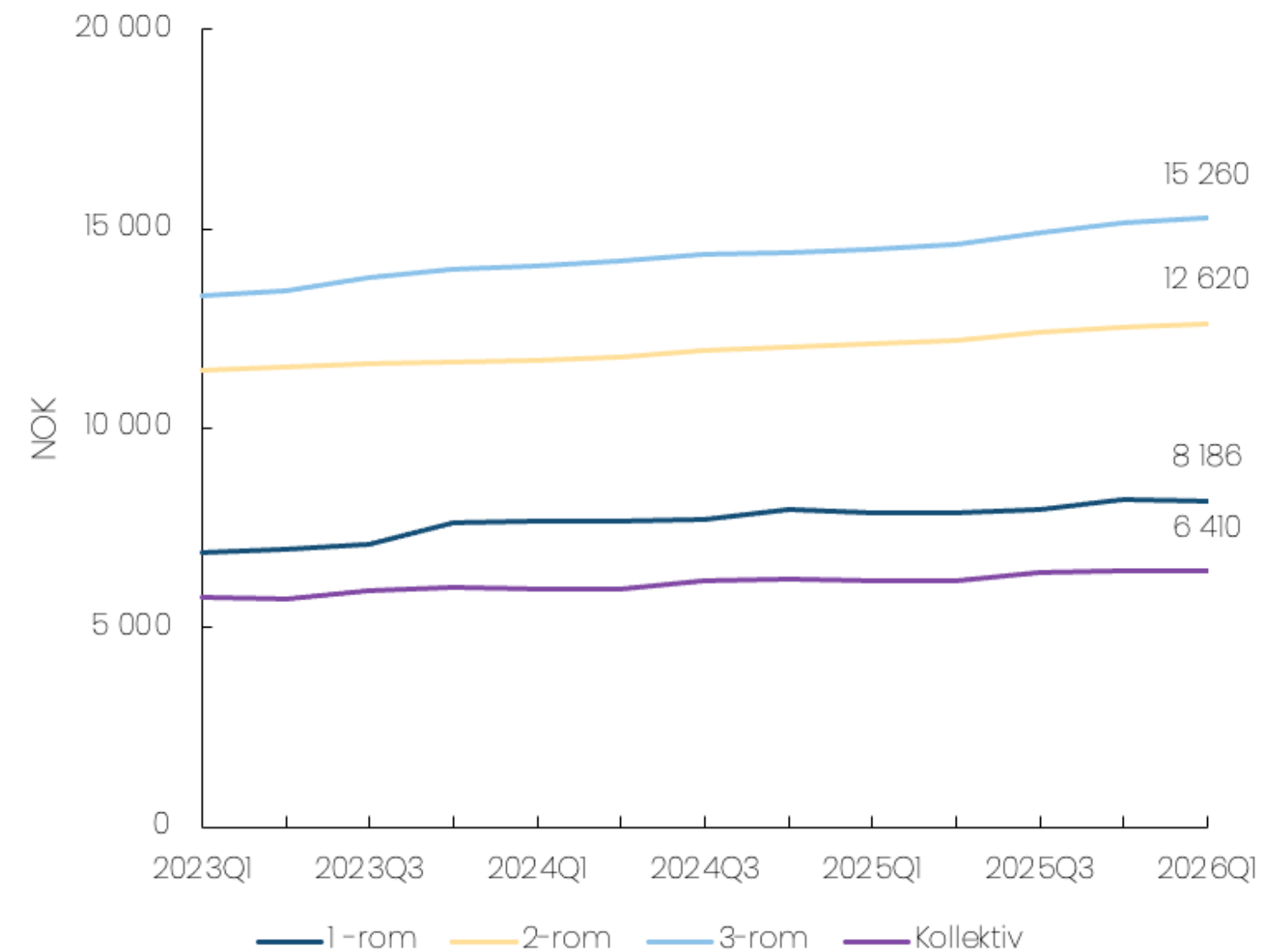


Trondheim

Trondheim har et høyt leieprisnivå i norsk sammenheng, omtrent på samme nivå som Bergen. Siden 2023 har prisene vokst med omtrent samme fart som for Oslo.

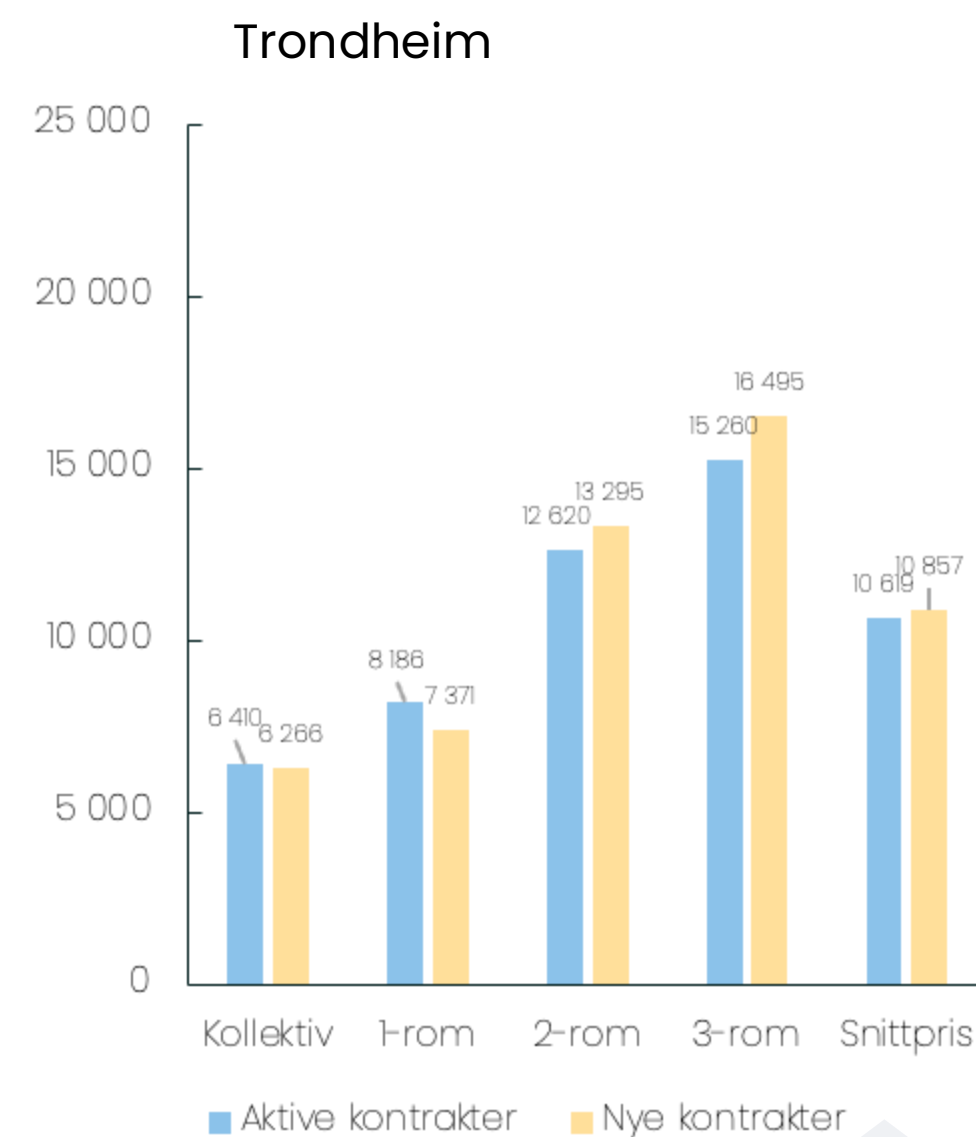
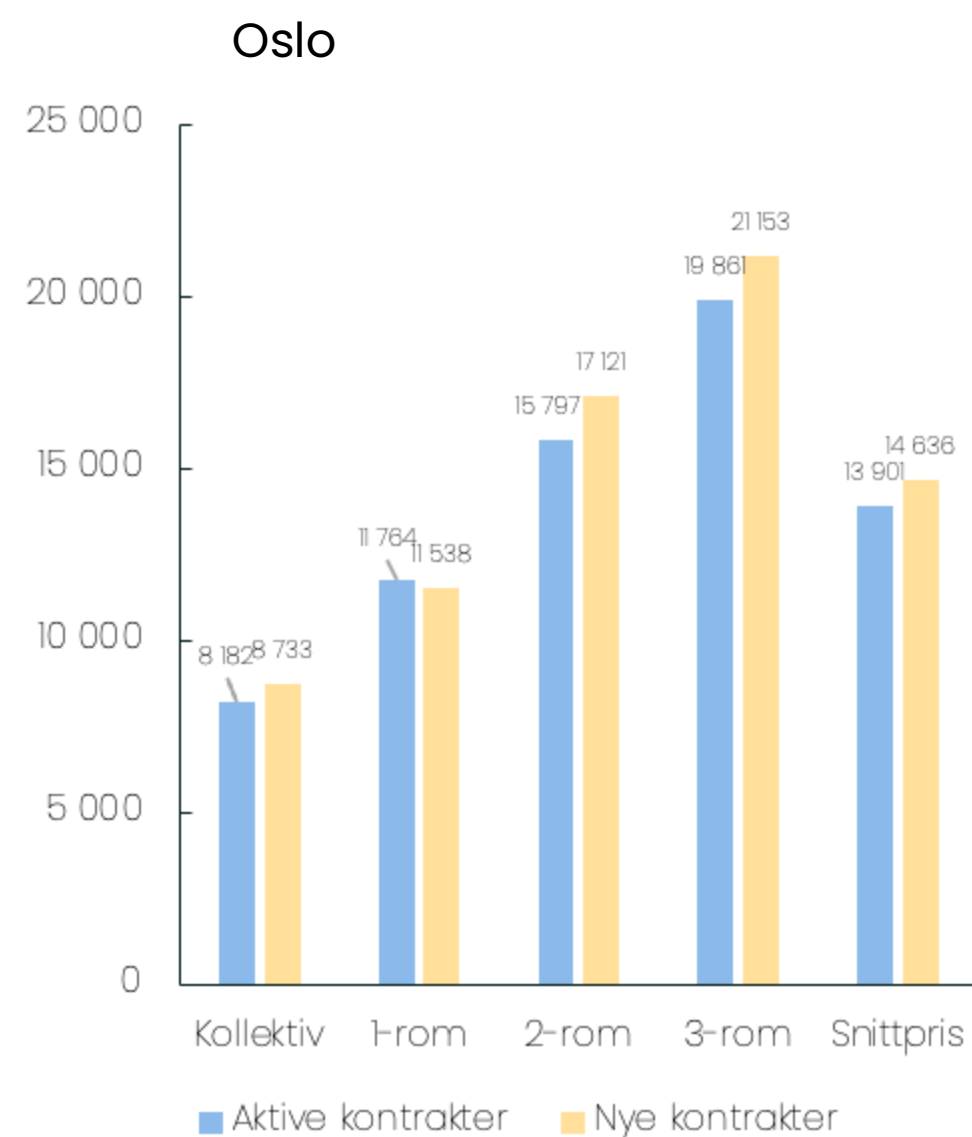
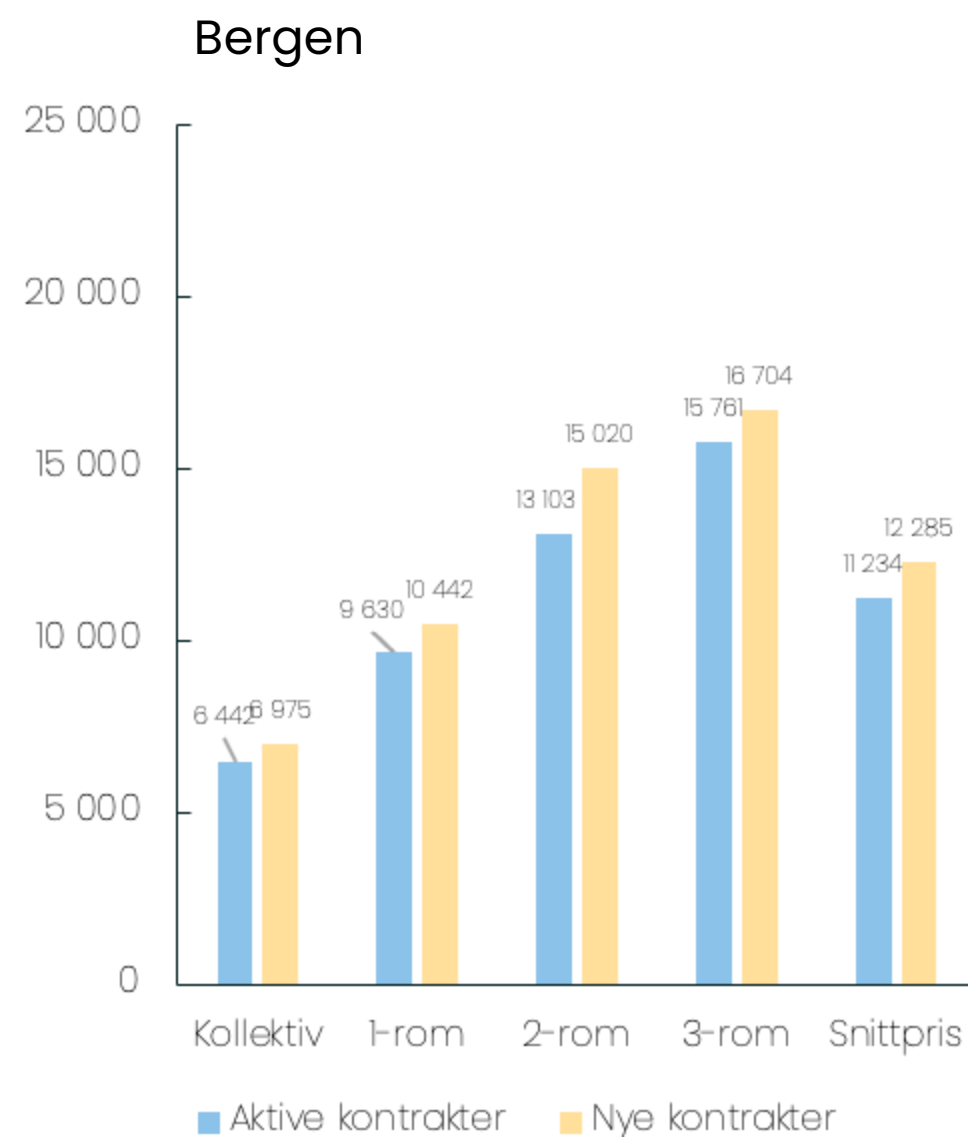
- I første kvartal 2026 var gjennomsnittlig leiepris om lag 6 400 kroner per måned for ett rom i kollektiv
- I første kvartal 2026 var gjennomsnittsprisen om lag 8 200 kroner i måneden for en 1-roms
- I første kvartal i 2026 var gjennomsnittsprisen om lag 12 600 kroner i måneden for en 2-roms
- I første kvartal i 2026 var gjennomsnittsprisen om lag 15 300 kroner i måneden for en 3-roms

Prisutviklingen i Trondheim viser et stort spenn mellom ulike boligtyper, der kollektiv er det billigste alternativet. Figuren viser tall for aktive kontrakter, som betyr at dette er "gjengs leie" i Trondheim. Kilde: Menon Economics, Hybel.no



Hva viser de første tallene for 2026?

I første kvartal 2026 lå prisen på nye kontrakter høyere enn prisen på aktive kontrakter på tvers av de fleste boligtypene, med unntak av 1-roms i Oslo, og 1-roms og kollektiv i Trondheim.



Når data møter boligmarkedet

Over en million nordmenn leier boligen de bor i. Hybel hjelper over 100 000 leietakere med å finne ny bolig hvert år, og bidrar til sikkerhet, automatisering og forenkling av over 50 000 leieforhold. Gjennom denne aktiviteten bygger vi opp et unikt datagrunnlag over faktiske leiepriser i Norge.

Vi ser det som en del av vårt oppdrag å bidra til et mer effektivt og transparent leiemarked. Derfor har vi, i samarbeid med Menon Economics, aggregert og analysert disse dataene for å lage denne rapporten – den første i en forhåpentligvis lang serie. Alle tall som publiseres er aggregerte gjennomsnitt. Ingen sensitive enkeltdata deles.

Rapporten viser at leieprisene vokser raskere enn konsumprisindeksen, med tydelige geografiske forskjeller og forskjeller mellom boligtyper. Denne første utgaven har særlig fokus på studentene, og viser at den gjennomsnittlige student må ha betydelig inntekt utover lån og stipend for å kunne bo i våre største studiebyer.

Takk for at du leste rapporten. Dersom du har du innspill eller kommentarer, scann gjerne QR-koden på neste side!



Kristian Gulli Larsen
Managing Director
Hybel AS



Hybel



Menon
Economics

Tilbakemeldinger til rapporten?

