

14.01.2022

Prisdannelsen i det norske leie- markedet for boliger

Rapport 1-2022

Rapport nr. 1-2022 fra Samfunnsøkonomisk analyse AS

ISBN-nummer: 978-82-8395-131-8
Oppdragsgiver: Kommunal- og distriktsdepartementet
Forsidefoto: Tuva Mathilde Løland/Unsplash
Tilgjengelighet: Offentlig
Dato for ferdistilling: 14.01.2022
Forfattere: Andreas Benedictow, Marte Marie Frisell og Mathias Iversen
Kvalitetssikrer: Erling Røed Larsen

Samfunnsøkonomisk analyse AS

Borggata 2B
N-0650 Oslo

Org.nr.: 911 737 752
post@samfunnsokonomisk-analyse.no

Forord

Samfunnsøkonomisk analyse AS har på oppdrag fra Kommunal- og distriktsdepartementet¹ gjennomført en analyse av prisdannelsen i det norske leiemarkedet for boliger. Formålet har vært å gjennomføre en teoretisk og empirisk analyse av hovedmekanismer som kan forklare prisdannelsen, både generelt og for utsatte grupper spesielt. Takk til oppdragsgiver for et svært interessant prosjekt. Samfunnsøkonomisk analyse AS er ansvarlig for alt innhold i denne rapporten.

Oslo, 14. januar 2022

Andreas Benedictow
Prosjektleder
Samfunnsøkonomisk analyse AS

¹ Nytt navn fra 1. januar 2022, tidligere Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Sammendrag

I denne rapporten gjennomfører vi en teoretisk og empirisk analyse av prisdannelsen i det norske leiemarkedet for boliger.

En helt sentral forskjell på leiemarkedet for boliger og kjøpemarkedet, er at partene i leiemarkedet etablerer et lengre forhold, i form av en leieavtale med gjensidige framtidige forpliktelser. Dermed er det en rekke andre forhold som kan ha betydning for prisen. I tillegg til boligens beliggenhet, størrelse, standard og kvaliteter, kommer dermed også forhold ved utleier, leietaker og forholdet mellom dem.

Nær 20 prosent leier

I 2020 leide om lag 580 000 husholdninger boligen de bodde i. Dette tilsvarer knappe 20 prosent. Leieandelen har økt de senere årene blant alle aldersgrupper. Andelen leietakere er høyest blant unge og blant de aller eldste. Også blant innvandrere og økonomisk vanskeligstilte er leieandelen relativt høy. Geografisk ser vi at andelen er høyest i Oslo, Tromsø og Trondheim.

Utleiere er både privatpersoner (ikke-profesjonelle), som leier ut en del av egen bolig eller sekundærbolig, profesjonelle utleiere og offentlige utleiere, som kommuner og studentsamskipnader.

Størrelse og sentralitet viktig

Vi har oppdatert en analyse av Røed Larsen og Sommervoll (2011), med noen utvidelser og begrensninger. Vi benytter data fra Leiemarkedsundersøkelsen (LMU) i perioden 2012-2020. Hovedfokuset er på resultater fra 2020. De samme analysene er likevel også gjort på data for årene 2011 til 2019 for å avdekke eventuelle endringer og trender over tid.

Leiermarkedsundersøkelsen er en spørreundersøkelse hvor et utvalg leietakere rapporterer om seg selv, egen bolig, utleier og deres relasjon. Undersøkelsen kartlegger også et større utvalg bakgrunnsvariabler om respondenten, boligen og utleier. Ettersom det er en utvalgsundersøkelse, vil det være mulige feilkilder knyttet til utvalgets representativitet.

Modellen inkluderer en liste med hedoniske forklaringsvariabler, som omfatter størrelse på boligen, standard og kvaliteter, samt beliggenhet. Overordnet finner vi at særlig større areal på boligen og mer sentral beliggenhet er forbundet med høyere leiepris. Møblering har også betydning, men boligens standard ser ut til å ha relativt liten betydning. Nøyaktig måling av standard er dog utfordrende.

Relasjonen mellom utleier og leietaker påvirker prisen

Regresjonsresultatene viser at hvis utleier og leietaker er venner eller i familie, er dette forbundet med omtrent 15 prosent reduksjon i leiepris. Dette kan ha sin forklaring i økt opplevd sikkerhet for utleier, samtidig som utleier sparer seg for en selekteringsprosess og usikkerheten forbundet med å leie ut til fremmede. Dersom utleier er leietakers arbeidsplass, er det forbundet med en nær halvering av leieprisen. Kommunale boliger og boliger leid ut av studentsamskipnader går sammen med en prisrabatt på omtrent 10 prosent.

Tidsbestemte kontrakter er forbundet med prispåslag. Blant mulige årsaker til dette er at tidsbestemte avtaler er forbundet med økte kostnader ved hyppigere skift av leietaker og økt risiko for tomleie, men det kan også skyldes kvaliteter som øker leieprisen og som det ikke er kontrollert for i regresjonsanalysen. Økende varighet på leieforholdet er assosiert med økende leierabatt, som kan skyldes at en huseier rabatterer husleien for å holde på en god leietaker.

Profesjonell utleie assosieres med et prispåslag. Profesjonelle utleiery har gjerne større driftskostnader forbundet med utleie, bruker mindre tid på seleksjon av leietaker og priser heller inn en usikkerhetspremie. Det vil for en leietaker kunne virke fordelaktig å leie gjennom en profesjonell utleier som kanskje tilbyr for eksempel vaktmestertjeneste og et utleieforhold under mer ordnede former. Det kan også være eneste opsjon for folk som har vansker med å passere en mulig strengere screening hos ikke-profesjonelle utleiery.

Oslo skiller seg fra resten av landet

For å se om prisdannelsen er annerledes i byområder, er hovedregresjonen også gjennomført kun for leietakere i Oslo. Oslo er det største leiemarkedet i Norge, og har et relativt presset boligmarked. I hete boligmarkeder ser vi typisk at en del forhold som trekker opp prisene, betyr mindre.

Vi finner at effekten av boligens standard på leieprisen er lavere i Oslo enn i resten av landet. Det kan være at høyere pris gjør at størrelse og beliggenhet prioriteres foran standard i seleksjonsprosessen. Høy etterspørsel kan også tenkes å medføre at utleiery opplever høy standard som mindre viktig for å få leid ut. Utleie gjennomført av profesjonell utleier gir mindre påslag i Oslo enn i resten av landet.

Høyere leiepris for personer med lav inntekt og utenlandsk bakgrunn

Personer med lav inntekt og lav kjøpekraft vil ha færre valgmuligheter i leiemarkedet, og det er viktig å vite hvordan leiemarkedet virker for denne gruppen. Vi ser at både de med lav inntekt, de som mottar offentlig støtte og innvandrere opplever høyere leiepris enn andre.

Analysen viser at leietakere med utenlandsk landbakgrunn assosieres med høyere leiepris. Det kan skyldes at de ikke klarer å finne fram til de rimeligste leieboligene. Det kan også være spesielle kvaliteter ved boligene som leietakere med utenlandsk bakgrunn verdsetter høyere enn andre, for eksempel bedre mikrosentralitet, som vi ikke har kunnet kontrollere for. Det er også mulig at utleiery diskriminerer leietakere med utenlandsk landbakgrunn.

Det framkommer også at leietakere som mottar offentlig støtte, betaler en høyere husleie. Det kan tyde på at utleiery ser på offentlig støtte som noe som reflekterer negativt på leietaker, og derfor krever høyere leie. Støtte fra arbeidsgiver ser derimot ut til å ha motsatt effekt på leieprisen. Det kan skyldes at støtte fra arbeidsgiver gir en garanti for betalingsevnen.

Å bo alene er forbundet med en klar reduksjon i leieprisen. Her kan en tenke seg at utleiery priser inn i leien at færre personer gir redusert slitasje på boligen, mindre forbruk av strøm og vann eller at boligens kvaliteter gjør at man gjerne leier den alene.

Summary

In this report, we conduct a theoretical and empirical analysis of the price formation in the Norwegian rental market for housing. There are several factors that may affect the price. In addition to the home's location, size, standard and qualities, there are also conditions concerning the landlord, the tenant and the relationship between them.

Close to 20 percent rent

In 2020, about 580,000 households rented the home they lived in. This corresponds to just under 20 per cent. The share has increased in recent years among all age groups. The proportion of tenants is highest among young people and among the oldest. The share is also relatively high among immigrants and the financially disadvantaged. Geographically, we see that the proportion is highest in Oslo, Tromsø and Trondheim.

Landlords are both private individuals (non-professionals), who rent out a part of their own home or a secondary residence, professional landlords and public landlords, such as municipalities and student organizations.

Size and centrality important

We have updated an analysis by Røed Larsen and Sommervoll (2011), with some extensions and limitations. We use data from the Rental Market Survey for the period 2012-2020. We focus on results from 2020. Nevertheless, the same analyzes have also been done on data for the years 2011 to 2019 to uncover changes over time.

The rental market survey is a survey in which a sample of tenants report about themselves, their home, landlord and their relationship. The survey also maps a larger selection of background variables about the respondent, the home and the landlord. As it is a sample survey, there will be possible sources of error related to the sample's representativeness.

The model includes a list of hedonic explanatory variables, as the size of the home, standard and qualities, as well as location. Overall, we find that especially the size of the home and centrality are associated with higher rental prices. Furnishing is also important, but the standard of the home seems to have relatively little significance. Accurate measurement of standard is, however, challenging.

The relationship between landlord and tenant affects the price

The regressions show that if the landlord and tenant are friends or family, this is associated with an approximately 15 percent reduction in the rental price. The explanation may be that the landlord do not need the selection process and the uncertainty associated with renting out to strangers. If the landlord is the tenant's employer, it is associated with a halving of the rental price. Municipal housing and housing rented out by student associations go together with a price discount of approximately 10 percent.

Fixed-term contracts are associated with a higher rent. Possible reasons for this are that such contracts are associated with increased costs due to more frequent changes of tenant and increased risk of periods without a tenant, but this may also be due to qualities that increase the rental price but is not accounted for in data. Increasing the duration of the tenancy is associated with an increasing discount, perhaps to keep a good tenant.

Professional landlords are associated with a higher price. Professional landlords tend to have higher operating costs associated with renting, spend less time selecting tenants and rather include an uncertainty premium in the price. For a tenant, it may seem advantageous to rent through a professional landlord who may offer for instance a caretaker service. It may also be the only option for people who have difficulty passing a possible stricter screening with non-professional landlords.

Oslo differs

To check if the price formation is different in urban areas, the main regression has also been carried out for tenants in Oslo. Oslo is the largest rental market in Norway and has a relatively tight housing market. In hot housing markets, we typically see that factors that normally increase prices mean less.

We find that the effect of a home's standard on the rental price is lower in Oslo than in the rest of the country. It may be that a higher price means that size and location take precedence over standard. High demand may also mean that landlords experience a higher standard as less important for renting out. Rental carried out by a professional landlord gives less surcharges in Oslo than in the rest of the country.

Higher rental price for people with low income and of foreign background

People with low income and low purchasing power will have fewer choices in the rental market, and it is important to know how the rental market works for this group. We see that both those with low incomes, those who receive public support and immigrants experience higher rental prices.

The analysis shows that tenants of a foreign background are associated with a higher rental price. This may be because they find it harder to locate the most affordable rental housing. There may also be special qualities of a home that tenants of a foreign background value higher than others, for example micro-centrality, which we have not been able to control for. It is also possible that landlords discriminate against tenants of a foreign background.

It also appears that tenants who receive public support pay a higher rent. This may indicate that landlords view public support as something that reflects negatively on the tenant, and therefore requires higher rents. Support from the employer, on the other hand, seems to have the opposite effect on the rental price. This may be because support from the employer provides a guarantee for the ability to pay.

Living alone is associated with a clear reduction in the rental price. It is conceivable that landlords price into the rent that fewer residents reduce wear and tear on the home, consumption of electricity and water or that the qualities of the home mean that it is more suitable for single person households.

Innhold

Forord	III
Sammendrag	IV
Summary	VI
1 Innledning	10
2 Prisdannelsen i leiemarkedet	12
2.1 Leietakerne	12
2.1.1 Vanligst å leie i sentrale strøk	12
2.1.2 Mer utbredt å leie blant yngre voksne og blant de eldste	14
2.1.3 Stadig høyere andel leier bolig	14
2.1.4 Tidligere funn med hensyn til leietakerne:	15
2.2 Tilbudssiden – utleierne og leieboligene	15
2.2.1 Private utleiere dominerer	15
2.2.2 Tidligere funn med hensyn til utleierne og leieboligen	16
2.3 Leieavtalen og avtaleverket	17
2.3.1 Vi skiller på tidsubestemte og bestemte leieavtaler	17
2.3.2 Leieprisvern	17
2.3.3 Oppsigelsesadgangen er regulert av husleieloven	17
2.3.4 Begrensninger for utleier kan gi økt risiko, som påvirker leieprissettingen	17
2.3.5 Tidligere funn med hensyn til leieavtalen og avtaleverket	18
2.4 Forholdet mellom utleier og leietaker	18
2.4.1 Det finnes mange ulike typer leieforhold	18
2.4.2 Tidligere funn med hensyn til relasjon mellom utleier og leietaker.	19
3 Data og metoder	20
3.1 Leiemarkedsundersøkelsen	20
3.2 Datatrimming og trunkering	20
3.3 Regresjonsmodellen	21
4 Empiriske resultater	23
4.1 Hedoniske forhold har betydning for leieprisen	23
4.1.1 Større bolig gir høyere leiepris	23
4.1.2 Boligens kvaliteter	23
4.1.3 Beliggenhet	24
4.1.4 Storbymarkedet – Oslo skiller seg fra resten av landet	24
4.2 Kjennetegn ved aktørene og forholdet mellom dem	25
4.2.1 Leieavtalen og forholdet mellom utleier og leietaker	25
4.2.2 Kjennetegn ved leietaker	26
4.2.3 Leietid gir ulik prisrabatt	27
4.3 Heterogenitetsanalyse – utsatte og vanskeligstilte grupper i leiemarkedet	28

4.3.1	Lavinntektshusholdninger og mottakere av offentlig støtte	28
4.3.2	Innvandrere	30
4.4	Styrker og svakheter ved analysen	30
5	Politikimplikasjoner	31
6	Referanser	32
	Vedlegg A: Regresjonsresultater	33
	Vedlegg B: Variabelliste	37

1 Innledning

I denne rapporten gjennomfører vi en teoretisk og empirisk analyse av hovedmekanismer som kan forklare prisdannelsen i det norske leiemarkedet for boliger, både generelt og for utsatte grupper spesielt.

Analysen tar utgangspunkt i en oppdatering av Røed Larsen og Sommervoll (2011), med noen utvidelser og begrensninger. Vi besvarer følgende spørsmål (jf. figur 1.1):

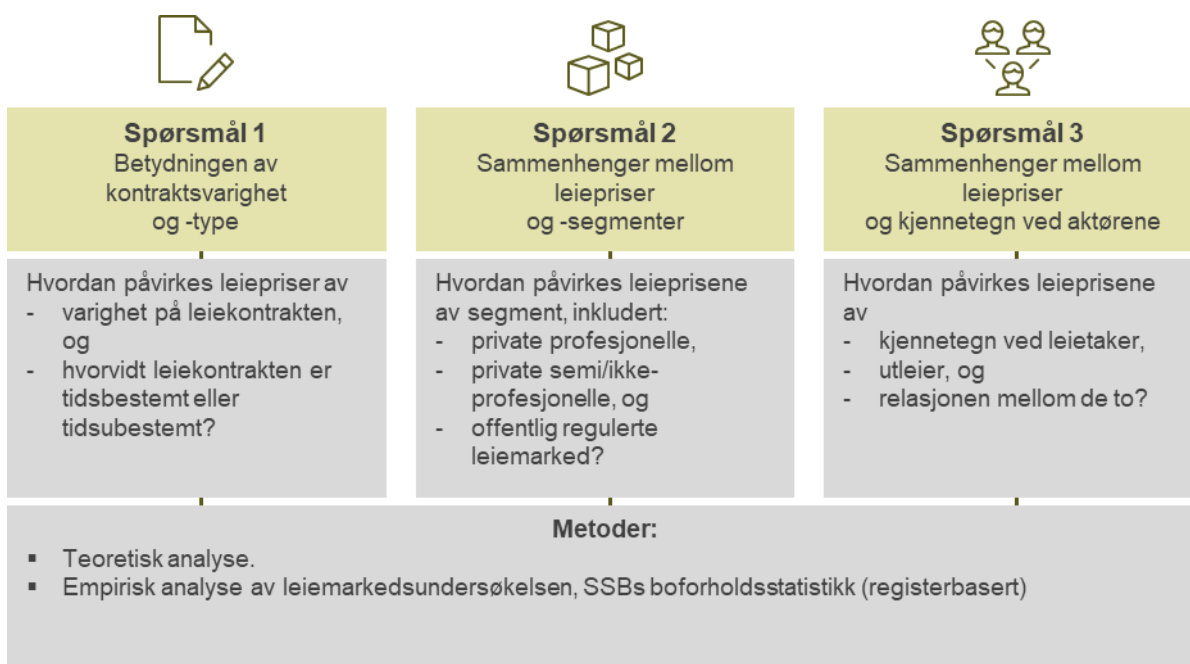
- Betydningen av varighet på leiekontrakten og hvorvidt leiekontrakten er tidsbestemt eller tidsubestemt for leieprisen.
- Hvordan leieprisene varierer med type utleier: private profesjonelle, private ikke-profesjonelle (småskala) og offentlige.
- Hvordan leieprisen varierer med kjennetegn ved leietaker, utleier og relasjonen mellom leietaker og utleier.

Spørsmålene analyseres generelt, for ulike grupper i befolkningen og for utsatte grupper spesielt. Den empiriske analysen benytter data fra SSBs leiemarkedsundersøkelse og boforholdsstatistikk.

Datagrunnlaget er leiemarkedsundersøkelsen fra 2011 til og med 2020, som betyr at vi kan studere utvikling over tid, noe Røed Larsen og Sommervoll ikke hadde mulighet til. Samtidig hadde den forrige analysen tilgang på informasjon som vi ikke har, blant annet forhold som hvem leietaker bor med, og hvor lang avstand det er til nærmeste sentrum. Førstnevnte ble kun hentet inn under LMU 2006 og sistnevnte krever kobling med personsensitiv registerdata på individnivå, som det ikke har vært anledning til i dette prosjektet.

I neste kapittel går vi igjennom viktige kjennetegn ved leiemarkedet, og hvordan disse tenkes å henge sammen med prisdannelsen. Her presenterer vi også deskriptiv statistikk med utgangspunkt i SSBs

Figur 1.1 Analysen besvarer tre overordnede spørsmål



registerbaserte boforholdsstatistikk, som er den mest egnende kilden til å si noe om omfang og antall i leiemarkedet. I kapittel 3 går vi igjennom data-grunnlaget for regresjonsanalysene, samt modellen som benyttes, før vi i kapittel 4 presenterer de empiriske resultatene. I kapittel 5 gir vi hovedfunnene og hva de kan bety for videre arbeid.

2 Prisdannelsen i leiemarkedet

En helt sentral forskjell på leiemarkedet for boliger og kjøpemarkedet, er at partene i leiemarkedet etablerer et lengre forhold, en leieavtale med gjensidige framtidige forpliktelser. Dermed er det en rekke andre forhold som kan ha betydning for prisen. I tillegg til boligens beliggenhet, størrelse, standard og kvaliteter, kommer dermed også forhold ved utleier, leietaker og forholdet mellom dem.

I dette kapittelet går vi igjennom sentrale kjennetegn ved leiemarkedet, med fokus på forhold som er viktige for å forstå prisdannelsen i dette markedet. Gjennomgangen inkluderer deskriptiv statistikk om leiemarkedet med utgangspunkt i boforholdsregisteret, for å belyse landskapet i leiemarkedet nå, og hvordan dette har utviklet seg over tid. Dette er registerdataene, som er en fulltelling av alle personer og husstander. Dermed er disse dataene best egnet for å si noe om nivåer og omfang, som antall leietakere, hvordan andelen av befolkningen som leier bolig varierer geografisk, over tid osv. Til sist i hvert delkapittel oppsummerer vi relevante empiriske funn fra analysen til Røed Larsen og Sommervoll (2011).

2.1 Leietakerne

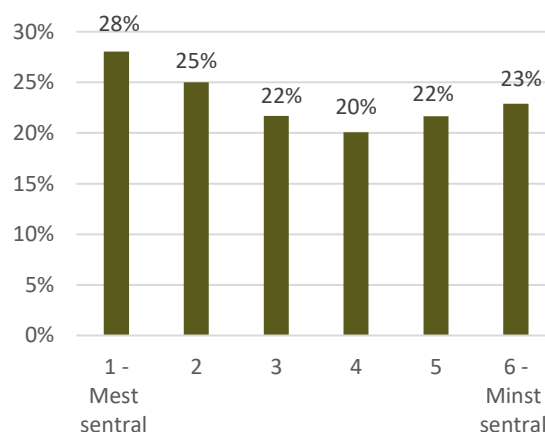
Leietakere fordeler seg ikke likt som boligeiere i alle deler av befolkningen. Overordnet ser vi at det er vanligst å leie boligen man bor i dersom man tilhører en sårbar/utsatt gruppe, for eksempel lavinntekts-husholdninger, og dersom man bor sentralt, se for eksempel. Benedictow m.fl. (2020).

2.1.1 Vanligst å leie i sentrale strøk

I 2020 var 18,2 prosent av innbyggere i Norge leietakere, det vil si i underkant av 963 000 personer (jf. figur 2.2 og 2.3). Samtidig er husholdninger som leier i gjennomsnitt mindre (består av færre personer) enn husholdninger som eier egen bolig, slik at andelen leietakere er 5,4 prosentpoeng høyere når

vi ser på husholdninger. Det er 580 000 husholdninger som leier boligen de bor i.

Figur 2.1 Andelen av alle husstander i hver av sentralitetsklassene som leier boligen de bor i, 2020.

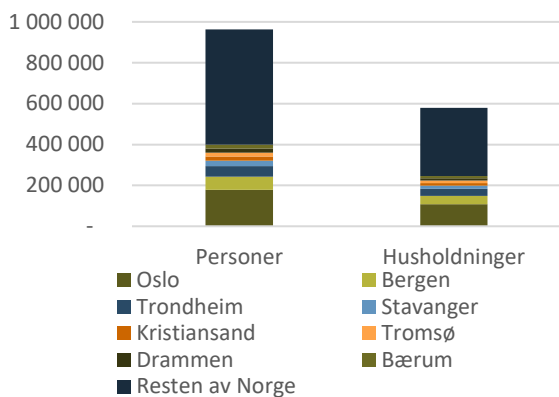


Kilde: SSBs boforholdsstatistikk, SØA

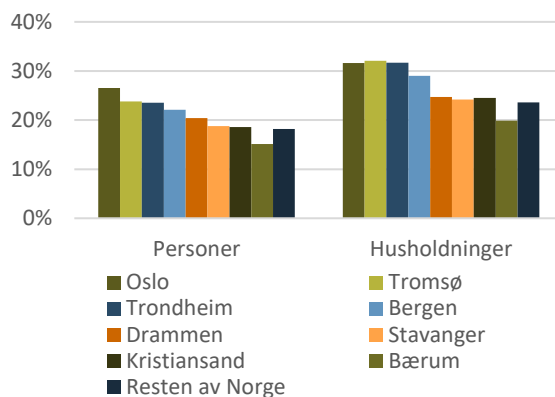
Figur 2.2 viser antallet som leier boligen de bor i for henholdsvis personer og husholdninger fordelt på større byer og landet for øvrig. Figur 2.3 viser andelen leietakere de samme stedene. Blant byene ser vi at andelen er høyest i Oslo, Tromsø og Trondheim. Det kan sees i sammenheng med høye boligpriser og en betydelig andel studenter. For øvrig er leieandelen høy i små og usentrale kommuner og generelt i kommuner med relativt høy andel studenter. Målt i andel av innbyggerne, er leieandelen høyest i Sogndal, Midt-Telemark, Ås, Volda og Tromsø (ikke vist).

Det er altså en u-formet sammenheng mellom utbredelse av leie: Andelen som leier er høyest i de mest sentrale områdene. Andelen faller så med lavere sentralitet, før den øker igjen blant de aller mest usentrale (jf. figur 2.1).

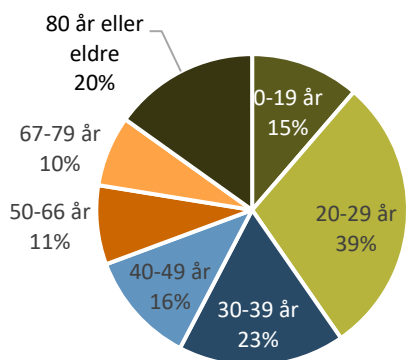
Figur 2.2 Antall leietakere i utvalgte kommuner og i resten av Norge, 2020.



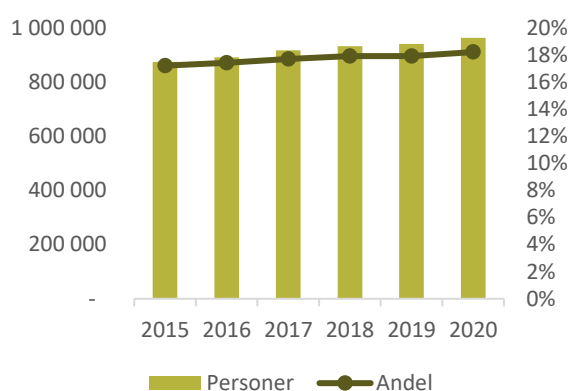
Figur 2.3 Andel leietakere i utvalgte kommuner og i resten av Norge, 2020.



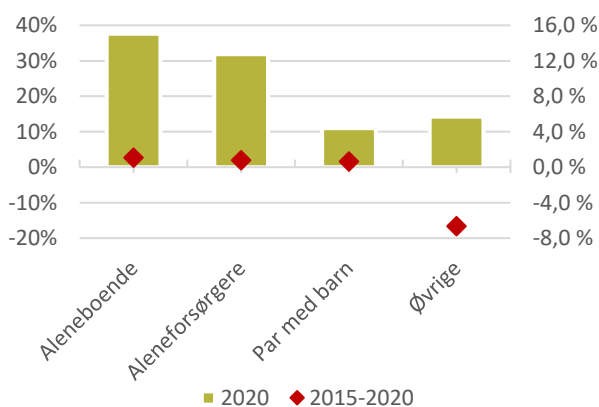
Figur 2.4 Andel leietakere av personer i ulike aldersgrupper, 2020.



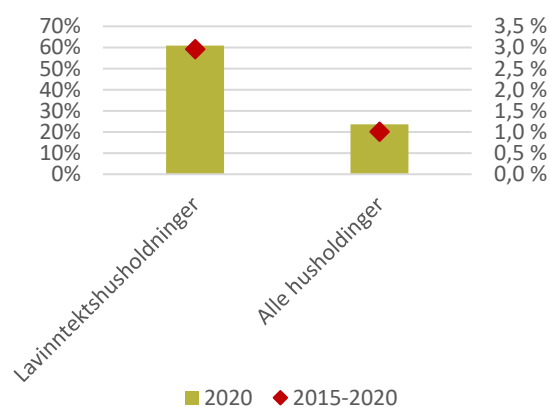
Figur 2.5 Antall innbyggere og andel av innbyggere i Norge som leier egen bolig over tid, 2015-2020.



Figur 2.6 Andel som leier i 2020 (venstre akse), og prosentpoengs endring fra 2015 til 2020 (høyre akse), for ulike husholdningstyper.



Figur 2.7 Andel som leier i 2020 (venstre akse), og prosentpoengs endring fra 2015 til 2020 (høyre akse), lavinntekts- og alle husholdninger.



Note: For lavinntekts-husholdninger benyttes EU60, dvs. husholdninger som har inntekt opptil 60 prosent av median husholdningsinntekt etter skatt.

Utvalgte kommuner er kommunene med høyest antall leietakere.

Kilde for figur 2.1-2.6: SSBs boforholdsstatistikk (registerbasert)

2.1.2 Mer utbredt å leie blant yngre voksne og blant de eldste

Det er flest som leier bolig blant yngre voksne og blant de eldste (jf. figur 2.4), og blant aleneboende og aleneforsørgere (jf. figur 2.6). Den høye andelen blant de to første gruppene kan knyttes til livsfaser, der det kan være en fordel å leie. Unge mennesker kan trenge fleksibilitet og tid til å bygge opp egenkapital og inntektsgrunnlag, og eldre som flytter fra en stor, ressurskrevende eiet bolig. For de to siste gruppene er betjeningsevne sentralt. Andelen som leier bolig, er generelt høyere i lavinntektshusholdninger (jf. figur 2.7).

Videre viser registerdataene at innvandrere i større grad leier bolig sammenlignet med befolkningen for øvrig (jf. figur 2.8). Blant innvandrere fra land i Afrika, Asia, Latin-Amerika mfl. var 43 prosent leietakere i 2020, mens andelen var 39 prosent blant innvandrere fra EU/EØS, Nord-Amerika, Australia og New Zealand. I den øvrige befolkningen var leietakerandelen kun 14 prosent

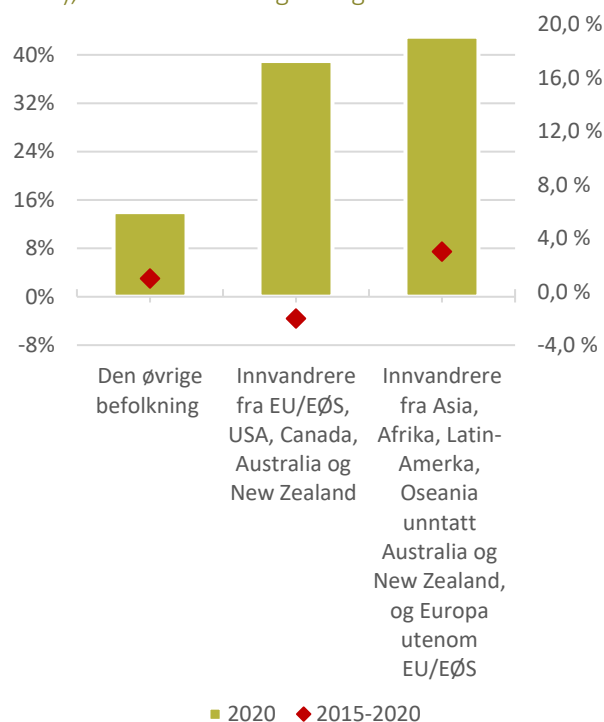
Leietakerandeler varierer også når vi ser på ulike grupper etter husholdningstype, inntektsnivå og innvandringsbakgrunn. Særlig aleneboende, aleneforsørgere, lavinntektshusholdninger og innvandrere fra Afrika, Asia, Latin-Amerika mfl. peker seg ut med relativt høye leietakerandeler.

2.1.3 Stadig høyere andel leier bolig

Overordnet ser vi at det er et økende antall personer som leier boligen de bor i. Som andel av den samlede befolkningen har boligleie økt med 1 prosentpoeng siden 2015, til 18,2 prosent i 2020 (jf. figur 2.5).

I perioden 2015 til 2020 har andelen leietakere økt med 1,1 prosentpoeng blant aleneboende, 0,8 prosentpoeng blant aleneforsørgere, og 0,6 prosentpoeng blant par med barn, mens andelen har falt med 6,7 prosentpoeng blant andre husholdningstyper (jf.

Figur 2.8 Andel som leier i 2020 (venstre akse), og prosentpoengs endring fra 2015 til 2020 (høyre akse), etter innvandringskategori.



Kilde: SSBs boforholdsstatistikk, SØA

figur 2.6). Andre husholdningstyper omfatter par uten hjemmeboende barn, enfamiliehusholdninger med voksne barn, og flerfamiliehusholdninger med og uten barn under 18 år.

Andelen som leier boligen de bor i, er høy blant lavinntektshusholdninger – og økningen har vært relativt stor i senere år. Fra 2015 til 2020 økte andelen leietakere i denne gruppen med tre prosentpoeng, mot kun ett prosentpoengs økning for alle husholdninger samlet (jf. figur 2.7).

Økningen er også høyest i gruppen med høyest leieandel når vi ser på ulike innvandringskategorier (jf. figur 2.8). Blant innvandrere med bakgrunn fra Asia, Afrika og Latin-Amerika mfl., har leietakerandelen økt med tre prosentpoeng, mens det har vært et fall i andelen leietakere blant innvandrere fra EU/EØS,

Nord-Amerika, Australia og New Zealand på to prosentpoeng i perioden. Blant den øvrige befolkningen har andelen som leier økt med ett prosentpoeng siden 2015.

2.1.4 Tidligere funn med hensyn til leietakerne:

Røed Larsen og Sommervoll (2011) fant at leieprisene varierer med ulike kjennetegn ved leietakeren. Hovedfunnene er:

- Leietakere som mottar offentlig støtte² har høyere leiepris: Forskerne peker på to mulige forklaringer. Den ene er at utleier går ut ifra at en leietaker som mottar støtte, tåler en høyere leie. Den andre er at utleier forbinder leietakere som mottar støtte, med høyere risiko.
- Innvandrere (utenlandskfødte personer) har høyere leiepriser: Å være født i utlandet er forbundet med nesten 9 prosent høyere husleie.
- Leietakere med bakgrunn fra land i Afrika har høyere leiepris: Dette kan skyldes at utleiere krever høyere leiepris av disse leietakerne, at disse leietakerne ikke er like gode som andre leietakere på å finne leiebøliger til lave priser, eller at disse leietakerne etterspør andre typer leiebøliger som i snitt har høyere pris.
- Lengre leielengde er forbundet med lavere leiepris, og reduksjonen i leieprisen er raskere for den øvrige befolkningen enn blant innvandrere. En mulig forklaring kan være at leietakere i den øvrige befolkningen i raskere finner rimeligere leieforhold, eller er tidligere ute med å forhandle ned leieprisen.

- Å være kvinne er forbundet med høyere leiepris.

2.2 Tilbudssiden – utleierne og leiebøligerne

På tilbudssiden i leiemarkedet har vi utleierne og deres utleiebøliger. Utleiere er både privatpersoner (ikke-profesjonelle), som leier ut en del av egen bolig eller sekundærbolig, profesjonelle utleiere som leier ut fem eller flere boligheter, utleieselskaper og offentlige utleiere, som kommuner og student-samskipnader.

2.2.1 Private utleiere dominerer

Dersom hver husholdning som leier, tilsvarer en leiebolig, er det omtrent 580 000 leiebøliger i Norge (jf. figur 2.1).

Det norske leiemarkedet består i hovedsak av private som leier ut en del av en bolig eller en ekstra bolig de disponerer (KMD, 2020; SØA, 2021). At det er så mange utleiere som er privatpersoner, og mange som leier ut en del av egen bolig, henger sammen med flere forhold.

Eierlinjen i norsk boligpolitikk, som går langt tilbake i tid og favoriserer boligeierskap, har bidratt til at en høy andel av befolkningen i Norge eier boligen de bor i, sammenlignet med nabolandene våre, se for eksempel Benedictow m.fl. (2020) og KMD (2020). Motsatt betyr dette at leiemarkedet er relativt lite i Norge, noe som kan være med å forklare at det er få profesjonelle utleieselskaper i Norge.

Skattereglene er i tillegg slik at leieinntekter er skattefritt for dem som leier ut mindre enn halvparten av egen bolig. Videre regnes en utleier skattemessig

² Formuleringen i spørsmålene i Leiemarkedsundersøkelsen, er om respondenten mottar støtte for å betale husleien, og om støtten betales av det offentlige, arbeidsgiver eller andre. Det er dermed ikke en presis defi-

nisjon av hva som ligger i begrepet «offentlig støtte», ettersom det vil avhenge av hva respondenten legger i det selv.

som en profesjonell utleier (næringsvirksomhet) dersom utleieren leier ut fem eller flere boligenheter. Normalt lønner det seg skattemessig at leieinntektene ikke regnes under næringsvirksomhet. Dette har medført at mange har tilpasset seg slik at de leier ut mindre enn halvparten av egen bolig, eller har færre enn fem utleieboliger.

De privatpersonene som leier ut en del av egen bolig, leier typisk ut en sokkelleilighet, loftsleilighet eller hybel. Disse utleierne vil ha leietakerne tett på seg, noe som påvirker hvilke typer leietakere de etter spør. Blant annet vil de muligens vektlegge ro og orden og at man kommer godt overens mer enn andre typer leietakere.

Utleiere som leier ut sekundærboliger, vil ikke være like tett på leietaker. Samtidig vil leietaker ha mindre anledning til å følge med på hvordan det går i utleieboligen, i motsetning til når utleieboligen for eksempel er i ens egen kjeller, noe som også kan gjøre at sekundærbolig-utleiere også i større grad selekterer leietaker etter hvem som anses å gi minst risiko for naboklager, skader på leiligheten, betalingsmislighold osv.

Det er uvisst hvor mange utleieboliger som er sekundærboliger, men ifølge SSB var det i 2019 314 139 personer som i sin skattemelding var registrert med en eller flere sekundærboliger.³ En del av disse er ikke utleiere, men eier flere boliger til egen disposisjon. Antallet personer som leier ut sekundærbolig, er dermed et sted under 314 000.

Det finnes også noen profesjonelle utleieselskaper, som Heimstaden, Selvaag Utleiebolig, Thon Eiendom og Steinar Moe Eiendom. I tillegg finnes det

selskaper som Anker studentboliger, som leier ut boliger til studenter.

I tillegg finnes det flere profesjonelle utleieformidlere, som Utleiemegleren, som formidler utleieboliger og forvalter utleieforhold på vegne av utleiebolig-eieren.

Videre er nesten alle 356 kommuner i Norge forvaltere av utleieboliger. Det er kommunene som har ansvar for å sikre at personer som ikke selv kan ivareta sine boliginteresser, har et sted å bo. Kommunene løser det blant annet gjennom å eie boliger som de leier ut, eller å disponere utleieboliger gjennom fremleie eller andre typer avtaler, som tilvinnings- og tildelingsavtaler. Til sammen har kommunene i underkant av 110 000 utleieboliger.

I tillegg har vi 14 studentsamskipnader, som forvalter og leier ut boliger til studenter.

2.2.2 Tidligere funn med hensyn til utleierne og leieboligen

Røed Larsen og Sommervoll (2011) finner at leieprisene varierer med ulike kjennetegn ved utleier og utleieboligen. Hovedfunnene er:

- Høyere standard, større areal, oppvarming og strøm inkludert, og mer sentral beliggenhet på utleieboligen er forbundet med høyere leiepris
- Å leie enebolig og hybel er forbundet med lavere leiepris sammenlignet med å leie leilighet
- Å leie i det private markedet er forbundet med høyere leiepris enn når utleier er kom-

³ Ifølge SSBs tabell 09838

muner, studentsamskipnader, slektninger og venner

- Profesjonell formidlingskanal er forbundet med høyere leiepris.
- Venner som formidlingskanal er forbundet med rabatt på leieprisen

2.3 Leieavtalen og avtaleverket

Leieavtalen er avtalen mellom utleier og leietaker som angir leieforholdets vilkår. Leieavtalen er regulert av husleieloven. Rammene og praksis for leieavtalene påvirker aktørenes tilpasninger, og har også betydning for prissettingen av leien. I dette kapittelet ser vi nærmere på viktige kjennetegn ved rammer og praksis for leieavtalene.

2.3.1 Vi skiller på tidsbestemte og bestemte leieavtaler

Leieavtaler kan inngås for bestemt eller ubestemt tid. Tidsbestemte leieavtaler har en fastsatt løpetid eller sluttdato, mens en tidsubestemt leieavtale løper til en av partene sier den opp.

Etter husleieloven skal en tidsbestemt leieavtale ikke ha kortere løpetid enn tre år – det er altså en lovbestemt minstetid på tre år. Det er likevel noen unntak. Når man leier ut del av egen bolig, som en lofts- eller sokkelbolig i egen enebolig, har man anledning til å sette løpetiden ned til ett år. Kommuner som leier ut boliger til vanskeligstilte, har også et unntak i husleieloven som gir dem adgang til å sette lavere løpetid enn tre år i tidsbestemte leieavtaler dersom det foreligger særlige grunner (jf. husleieloven § 11-1., sjette ledd).

2.3.2 Leieprisvern

Videre er det etter husleieloven et leieprisvern. Utleier står i utgangspunktet fritt til å sette leien ved inngåelse av ny leieavtale, men husleieloven sier at det ikke kan avtales en leie «som er urimelig i forhold til det som vanligvis oppnås på avtaletidspunk-

tet ved ny utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår» (jf. husleieloven § 4-1.).

Underveis i et leieforhold, står partene mindre fritt til å endre leieprisen. Først ett år etter forrige leiefastsetting kan leieprisen endres, og den kan ikke økes mer enn konsumprisveksten i samme periode (jf. husleieloven § 4-2.). For leieforhold som har vart i minst tre år kan leieprisen justeres til gjengs leie (jf. husleieloven § 4-3.).

2.3.3 Oppsigelsesadgangen er regulert av husleieloven

I tillegg er det etter husleieloven begrensninger for utleiers anledning til å si opp en tidsubestemt leieavtale: Leieavtalen kan kun sies opp av utleier dersom utleier selv eller familiemedlem skal benytte boligen, boligen skal rives eller bygges om, leietakeren har misligholdt avtalen, eller det foreligger annen saklig grunn (jf. husleieloven §9-5.).

I tillegg har leietakeren anledning til å protestere skriftlig mot utleiers oppsigelse innen en måned, og da faller oppsigelsen bort om ikke utleieren har reist søksmål mot leieren innen tre måneder etter at leierens frist løp ut (jf. §9-8.).

2.3.4 Begrensninger for utleier kan gi økt risiko, som påvirker leieprissettingen

Reguleringene av leieavtalen, skal bidra til å sikre forutsigbarhet og bostabilitet for leietakere. Samtidig legger de begrensninger for utleiers mulighetsrom i leieforhold, og medfører mindre fleksibilitet og avtalefrihet spesielt for utleier. For utleier representerer mindre handlingsrom isolert sett en økt risiko, som kan være prisdrivende – altså bidra til at leieprisen blir høyere.

Dersom en utleier for eksempel opplever et leieforhold som problematisk, kan bestemmelsene i husleieloven medføre at utleier «låses» til et uønsket

leieforhold. Risikoene er høyest knyttet til tidsbestemte leieavtaler, ettersom utleier kun kan si opp dersom en av kriteriene er oppfylt. Tidsbestemte leieavtaler gir mulighet til å gjøre større justeringer i leieprisen, utover indeksregulering og justering til gjengs-leie, minst hvert tredje år.

På den andre siden er hyppigere utskiftning av leietaker kostnadsdrivende for utleier. Det er tid- og ressurskrevende å søke ny leietaker, og utleier kan risikere å ha en periode uten leieinntekter, såkalte vakanser. For utleier kan det være mest gunstig å ha en tidsbestemt avtale såfremt leieforholdet er uten problemer.

2.3.5 Tidligere funn med hensyn til leieavtalen og avtaleverket

Røed Larsen og Sommervoll (2011) finner at leieprisene varierer med ulike kjennetegn ved leieavtalen og variasjoner knyttet til rammeverket for leieavtaler. Hovedfunnene er:

- Tidsbestemt leieavtale er forbundet med 6 prosent høyere leiepris. En mulig forklaring er at tidsbestemte avtaler i større grad gjelder boliger med kvaliteter som øker leieprisen, og som det ikke er kontrollert for i regresjonsanalyse. Andre mulige forklaringer kan være at tidsbestemte avtaler er forbundet med økte kostnader, ved hyppigere skifte av leietaker og dermed også flere runder med å søke nye leietakere, og økt risiko for tomleie.
- En mulig forklaring er at formelle kontrakter benyttes blant de mest ryddige og ordentlige utleierne, som er attraktive blant leietakerne, og som dermed kan sette høyere leiepris uten å skremme bort alle leiesøkere.

2.4 Forholdet mellom utleier og leietaker

Forholdet mellom utleier og leietaker er også funnet å ha betydning for leieprisen. En del leietakere benytter nettverket sitt, og finner utleier blant familie, venner eller bekjente av dem igjen. Andre leier av fremmede, men blir underveis i leieforholdet kjent med hverandre.

2.4.1 Det finnes mange ulike typer leieforhold

Det finnes ingen totaltelling over forholdet mellom utleier og leietaker. Men spørreundersøkelser avdekker at det er en del leietakere som leier av venner eller slektninger (se for eksempel leiemarkedsundersøkelsen). Å leie av bekjente eller bekjente av bekjente, vil trolig påvirke leieprisen. Det kan for eksempel tenkes at utleier er villig til å sette en lavere leiepris for personer den kjenner eller som bekjente går «god for».

Underveis i et leieforhold, vil partene kunne utvikle en relasjon som får betydning for leieprisen. For eksempel kan partene utvikle et vennskap, som kan gi rabatt. Det kan også være at partene utvikler et mer distansert forhold, men hvor de har god dialog og leieforholdet fungerer svært godt. En slik situasjon vil kunne tenkes at også er forbundet med lavere leiepris over tid, men kanskje ikke like stor rabatt som ved vennskapsforhold. Videre kan det i noen tilfeller utvikle seg til et dårlig/forsurnet forhold, hvor dialogen ikke er god, og det er mye uenigheter, klager osv. I slike tilfeller ville vi ikke ventet å se rabatt i leieprisen, men kanskje heller økt leiepris over tid, dersom leieforholdet i det hele tatt varer.

De dårligste leieforholdene vil sannsynligvis ha kort varighet, slik at det i de lengre leieforholdene vil være en seleksjon av velfungerende leieforhold.

Et mer distansert, profesjonelt forhold, som man kanskje kan vente å se mye av når et utleieselskap eller en utleiemegler er utleieforvalter, kan tenkes å

være forbundet med en høyere leiepris, ettersom en del leietakere kan tenke at det er verdt å betale litt ekstra for å være relativt sikker på at utleier er ryddig og forholder seg til lover og regler, samtidig som man slipper å være tett på en fremmedperson.

2.4.2 Tidligere funn med hensyn til relasjon mellom utleier og leietaker.

Røed Larsen og Sommervoll (2011) finner at leieprisene varierer med ulike relasjoner mellom utleier og leietaker. Hovedfunnene er:

- Å leie av venner og slekt er forbundet med en leieprisrabatt på over tre prosent.
- Profesjonell formidlingskanal er forbundet med høyere leiepris.
- Lengre leietid er forbundet med leieprisrabatt, og rabatten starter senere når leietaker er innvandrere enn fra den øvrige befolkningen.

3 Data og metoder

Den empiriske analysen tar utgangspunkt i tilnærmingen i Røed Larsen og Sommervoll (2011). Det finnes tre relevante datakilder, og SSB forvalter alle: Boforholdsstatistikkene, både registerbasert og levekårsundersøkelsen, og Leiemarkedsundersøkelsen. I kapitlet over har vi gått igjennom relevant informasjon fra den registerbaserte boforholdsstatistikken. I regresjonsanalysen benyttes data fra Leiemarkedsundersøkelsen.

3.1 Leiemarkedsundersøkelsen

Siden 2006 har SSB årlig kartlagt leieprisnivået på leide boliger i Norge. Kartleggingen bygger på en pilot fra 2005, som ble initiert av KMD og Husbanken ettersom det i Boligmeldingen fra 2003-2004 (St.meld. nr. 23) ble pekt på et behov for bedre og mer detaljert statistikk for leiemarkedet (Johannessen, 2010). Leiemarkedsundersøkelsen gir informasjon om viktige trekk i leiemarkedet og fastsettelse av husleier over en periode på 14 år.

Leiemarkedsundersøkelsen er en spørreundersøkelse hvor et utvalg leietakere rapporterer om seg selv, egen bolig, utleier og deres relasjon. Ettersom utvalgsenheten er adresse eller bolig som antas å være utleiebolig, er det kun én respondent som inviteres per utleiebolig. Hver respondent tilsvarende dermed også en utleiebolig og en husholdning.

SSB publiserer statistikk for Leiemarkedsundersøkelsen åpent tilgjengelig på sine nettsider, men spørreundersøkelsen omfatter betydelig mer informasjon enn det som er offentlig tilgjengelig på SSBs statistikkbank. Undersøkelsen kartlegger bakgrunnsvariabler om respondenten, boligen og utleier. For eksempel gir dataene både informasjon om kjønn, alder og landbakgrunn for respondenten (leietakeren), hvem som bor på adressen og hvem respondenten bor med, boligens størrelse, antall etasjer og hvorvidt boligen har heis og garasje. Det gis også informasjon om mer kvalitetsmessige for-

hold ved boligen, som hvorvidt den har parkett, balkong med gode solforhold, eller flislagt bad. Det gis i tillegg informasjon om størrelsen på husleien og hva som er inkludert og ikke, hvem respondenten leier av, og hvorvidt leiekontrakten er tidsbestemt eller ikke.

Leiemarkedsundersøkelsen gir informasjon som gjør det mulig å identifisere utsatte grupper etter ulike indikatorer som inntektsnivå, utdanningsnivå, innvandringsstatus og landbakgrunn.

Ettersom Leiemarkedsundersøkelsen er en utvalgsundersøkelse, vil det være mulige feilkilder knyttet til utvalgets representativitet for leietakere generelt, og kanskje spesielt for leietakere som er vanskeligstilte på boligmarkedet. Det vil også være risiko for en del tastefeil/feilopplysninger. Vi har gjennomgått dataene for å luke ut ekstreme verdier og åpenbare feil. Dette er spesielt knyttet til undersøkelsene gjennomført fra 2015. Da gikk undersøkelsen over til å bli en ren webundersøkelse, i motsetning til en tidligere miks av web-, postale skjema og telefonintervju. Ved telefonintervju er det blitt kontrollert for svarkonsistens mellom ulike spørsmål og operert med grenser for gyldige verdiger. Dette har ikke vært mulig med webskjemaet. Overgangen har derfor ført med seg en del feilsvar og mulige misforståelser av spørsmål. Dette kommer blant annet til syne gjennom et økt antall som oppgir svært urealistiske leiepriser. Samtidig har det ført til at flere gjennomfører undersøkelsen, og datagrunnlaget er derfor større for de senere årene.

3.2 Datatrimming og trunkering

I 2020 var bruttoutvalget i LMU 35 058 adresser, og nettoutvalget er på 10 071 respondenter.

Ved arbeid med data fra spørreundersøkelser av denne størrelsen er datatrimming helt nødvendig. Dette fordi enkelte kan misforstå spørsmål, huske

feil eller svare uriktig av annen grunn. Urimelig store avvik lukes derfor ut; eksempelvis respondenter som oppgir null i leiepris. Dette trenger dog ikke å være uriktig svart, men her kan det være spesielle forhold som forsvare prisen uten at de fanges opp i modellen vår, og de vil derfor ikke bidra med noe mer informasjon i analysen. Alle som oppgir leiepris under 1 000 eller over 30 000 kr er utelatt. Det samme gjelder for areal mindre enn 15 kvadratmeter eller over 200 kvadratmeter.⁴ Respondenter som har unnlatt å oppgi leieareal eller leiepris utelates også fra analysen.

3.3 Regresjonsmodellen

Hensikten med de kvantitative analysene er å belyse oppgaveelement 1, 2 og 3, som beskrevet i figur 1.1.

Det er gjennomført regresjonsanalyser for å oppdatere analysen til Røed Larsen og Sommervoll. Dette er gjort med data fra Leiemarkedsundersøkelsen (LMU) i perioden 2012-2020. Ved hjelp av regresjonsanalyse har vi estimert betydningen av ulike forhold for prissettingen i leiemarkedet.

Det er tatt utgangspunkt i grunnmodellen til Røed Larsen og Sommervoll (2009), som er spesifisert som følgende:

$$\ln(\text{månedlig leiepris}_i) = a + \sum_j b_j G_{ji} + \sum_k c_k H_{ki} + \sum_l d_l T_{li} + u_i,$$

$$i \in S, j \in J, k \in K, l \in L$$

der a er konstantledd, G er et sett med geografiske forklaringsvariabler, H et sett med hedoniske forklaringsvariabler, altså kjennetegn ved utleieboligen, og T et sett med kjennetegn ved leieforholdet, utleier og leietaker, for alle respondenter i . Se figur 3.1 for eksempler på variabler brukt i analysen.

Ettersom leiemarkedsundersøkelsen er en utvalgsundersøkelse, og utvalget ikke er det samme hvert år, har det ikke vært mulig å følge leietakere, leieobjekter eller utleiere over flere år. Resultatet fra analysene på leiemarkedsundersøkelsen viser derfor et tverrsnitt for hvert år (studerer akkurat årets utvalg kun på ett tidspunkt).

For at resultatene skal være dagsrelevante, ligger hovedfokus på resultater basert på data fra Leiemarkedsundersøkelsen 2020. De samme analy-

Tabell 3.1 Faktorer som påvirker leieprisen

Egenskaper ved leietaker/utleier	Egenskaper ved boligen	Kontraktsforhold	Egenskaper ved forholdet mellom utleier og leietaker
Leietaker mottar støtte	Møblert	Tidsbestemt kontrakt	Utleier er arbeidsgiver
Kjønn på leietaker	Geografisk lokasjon	Leiens varighet	Utleier er familie/venn
Bor alene	Oppvarming/strøm inkludert	Skriftlig kontrakt	
Leieboers landbakgrunn	Boligens standard		
Utleier er proff	Boligens størrelse		

⁴ Dette gjøres for å holde forutsetningene for analysen tilnærmet like som i analysen utført av Røed Larsen og Sommervoll (2011)

sene er allikevel også gjort på data for årene 2012 til 2019 for å avdekke eventuelle endringer/trender over tid.

Det er gjennomført flere regresjonsanalyser på forskjellige utvalg av datasettet for å avdekke forskjeller i prisdannelsen knyttet til geografi eller kjennetegn ved leietaker. I tillegg til hovedregresjonen på hele utvalget er det gjennomført egne regresjoner for leietakere i Oslo, samt to regresjoner for de med hhv. over eller under 300 000 i rapportert årlig inntekt etter skatt.

Vi understreker at data ikke gir mulighet til å avdekke kausale sammenhenger (årsakssammenhenger). Når vi for eksempel finner at det å være innvandrere er forbundet med en høyere leiepris, betyr dette at det er en sammenheng, men at det kan være andre forhold som opptrer i større eller mindre grad blant innvandrere som vi ikke har kunnet kontrollere for som gjør at vi observerer høyere leiepris for innvandrere. En sammenheng behøver altså ikke være en årsakssammenheng. En mulig forklaring kan for eksempel være at de som er i gruppen, i større grad enn øvrige velger bedre beliggenheter i forhold til kollektivknutepunkter, eller med finere utsikt. Dette er forhold vi ikke har data til å kunne ta høyde for.

4 Empiriske resultater

Med utgangspunkt i datagrunnlaget og den metodiske tilnærming beskrevet i de to foregående kapitlene, har vi gjennomført empiriske analyser for å studere prisdannelsen i leiemarkedet. I dette kapitlet presenteres hovedresultatene av regresjonsanalysene. Variabeloversikt og -beskrivelse, sammen med detaljerte resultater vises i henholdsvis vedlegg A og B.

Hovedregresjonen inneholder totalt 33 forklaringsvariabler. For å kunne presentere resultater på en lettfattelig og oversiktlig måte, vil det derfor kun være signifikante variabler som presenteres i dette kapitlet.

Regresjonen har relativt god statistisk forklaringskraft, med en R^2 på 0,53. Det betyr at variasjonen i modellens forklaringsvariabler forklarer 53 prosent av variasjonen i månedsleien. Det viser at prisdannelsen i leiemarkedet i stor grad henger sammen med egenskaper ved leietaker/utleier, relasjonen mellom dem, eller kvaliteter ved utleieobjektet. Det resterende forklares med særegne kvaliteter som til tross for betydning, ikke inngår i vår modell. Dette kan være kvaliteter som takhøyde, planløsning, mikrosentralitet eller andre forhold som data ikke dekker.

4.1 Hedoniske forhold har betydning for leieprisen

Modellen inkluderer en liste med hedoniske forklaringsvariabler, som omfatter størrelse på boligen, standard og kvaliteter, samt beliggenhet. Overordnet finner vi at større areal på boligen, høyere standard og mer sentral beliggenhet er forbundet med høyere leiepris. Dette er som forventet, og også i

samsvar med hvordan boligmarkedet for øvrig virker.

4.1.1 Større bolig gir høyere leiepris

Boligens størrelse er en naturlig del av grunnlaget for prising av et utleieobjekt. Det framkommer av modellen vår at en økning i boligens størrelse på én prosent er forbundet med en økning i leiepris på 0,3 prosent - alt annet likt. Dette innebærer at en økning i leilighetsstørrelse fra 50 til 60 kvadratmeter i 2020 gikk sammen med en økning i månedlig leiepris på rundt 6 prosent.⁵ Dette er i tråd med estimatet på 7 prosent i Røed Larsen og Sommervoll (2011) med data fra Leiemarkedsundersøkelsen i 2010. Vi ser i regresjonsresultatene for 2011 til og med 2019 at effekten har holdt seg stabil over tid.

4.1.2 Boligens kvaliteter

Estimatene for de hedoniske variablene viser at det er flere attributter ved leieobjektet som påvirker prisdannelsen. Å leie en bolig som er helt eller delvis møblert, er forbundet med en prisøkning på 5 prosent sammenlignet med en bolig som leies ut umøblert – alt annet holdt likt. Boligens standard ser derimot ut til å påvirke prisen lite, men en nøyaktig måling av en boligs standard opp mot en annen er utfordrende og komplekst. Her kommer datagrunnlaget til kort, men den gir likevel en pekepinn på effektens retning og nivå.

Et interessant resultat, er at effekten av boligens standard på leieprisen er lavere i Oslo enn den er i resten av landet. Her kan det skyldes at leietakere i Oslo ikke er så opptatt av standard, men det kan også være at høyere pris gjør at størrelse og beliggenhet prioriteres foran standard i seleksjonsprosessen. En annen mulig forklaring er at større press

⁵ $(60/50)^{0.331}$

på leiemarkedet gir mer makt til utleiery, og leieboere må i større grad kompromisse på en del punkter for å få seg en bolig. Samtidig fører høy etterspørsel relativt til tilbud til at det blir mindre viktig for utleier å pusse opp boligen for å tiltrekke potensielle leietakere. Utleier ser det ikke som økonomisk gunstig å pusse opp eller vedlikeholde en utleiebolig i samme grad som en privat bolig, da potensielt påslag i husleien ikke er stort nok. Det kan medføre at en del leieboliger holder lavere standard.

Videre viser analysen at leie av hybel gir rabatt sammenlignet med referanseobjektet, som er leilighet. Dette følger naturlig av at hybelleiligheter gjerne er en mindre del av en bolig med intern tilgang, eller en boenhet der for eksempel kjøkken eller bad deles med andre beboere. Regresjonen viser også at enebolig er forbundet med rimeligere leie enn leilighet. Forklaringen på dette er usikker, men modellen kontrollerer kun for geografi på fylkesnivå og mye av prisreduksjonen forbundet med leie av enebolig skyldes nok at eneboliger ofte ligger mindre sentralt til enn leiligheter. For å fange opp et skille mellom boligtyper, kan det være nødvendig med høyere presisjon i beliggenhet slik at en får kontrollert for tjenestetilgang. For eksempel ligger ingen eneboliger på Bislett, og for de enhetene som aktørene leier der, opptrer egenskapen «leilighet» sammen med egenskapen «svært sentralt». For å isolere disse to egenskapene, behøves høy granularitet i lokasjonsdimensjonen.

Videre viser analysen at dersom leien inkluderer oppvarming, er dette forbundet med et prispåslag tilsvarende fem prosent. Hvorvidt strøm er inkludert i leien, er det vanskelig å si noe om effektene av. Regresjonsresultatene viser at strøm inkludert i leien er forbundet med en liten reduksjon i leieprisen. Her er nok forklaringen at utleieenheter som inkluderer strøm i leieprisen også er kjennetegnet ved andre forhold, som ikke fanges opp i modellen.

4.1.3 Beliggenhet

Beliggenhet spiller en betydelig rolle i prissetting av en utleiebolig. Leiepriser varierer, på lik linje med boligpriser, ikke bare mellom landsdeler og byer, men også internt i bydeler og selv innenfor samme bygg. Grunnet begrensinger i data, er det ikke mulig å kontrollere for betydningen av mikrosentralitet. Analysen viser imidlertid en klar sammenheng mellom beliggenhet og prisdannelse i leiemarkedet.

Resultatene for 2020 viser at leieprisene i Oslo er forbundet med et prispåslag på hele 26 prosent sammenlignet med Viken, alt annet holdt likt. Møre og Romsdal er i andre enden av skalaen, og er assosiert med en leierabatt på omtrent 24 prosent sammenlignet med Viken.

4.1.4 Storbymarkedet – Oslo skiller seg fra resten av landet

For å se om prisdannelsen er annerledes i byområder, er hovedregresjonen også gjennomført kun for leietakere i Oslo. Som tidligere nevnt fremkommer det at standarden på boligen har mindre å si for leieprisen i Oslo enn i resten av landet. Det viser seg videre at påslaget i leie som følger av møblering også er en del mindre i Oslo. Det samme gjelder også for påslag dersom oppvarming er inkludert.

Utleie gjennomført av proff utleier gir mindre påslag i Oslo enn i resten av landet. Oslo er det største leiemarkedet i Norge, og med et svært presset boligmarked sammenlignet med andre steder. I hete boligmarkeder ser vi typisk at en del forhold som trekker opp prisene, betyr mindre. Til sammenligning er prisforskjellen mellom nye boliger og bruktboliger mindre i Oslo enn i andre områder. Attraktiviteten ved å leie av en profesjonell utleier vannes noe ut av at andre ting blir relativt viktigere i pressede boligmarkeder/områder hvor det er svært attraktivt å bo.

4.2 Kjennetegn ved aktørene og forholdet mellom dem

Som beskrevet i kapittel 2, er et sentralt trekk ved prisdannelsen i leiemarkedet, sammenlignet med markedet for kjøp og salg av boliger, at partene i leiemarkedet inngår et langsiktig leieforhold, hvor det også vil kunne gjøres endringer i leieprisen underveis i leieforholdet. Da vil også leieprisen kunne variere etter kjennetegn ved leietaker, utleier, og forholdet mellom de to. Regresjonsmodellen tillater å studere disse sammenhengene, og resultatene presenteres i det følgende.

4.2.1 Leieavtalen og forholdet mellom utleier og leietaker

Regresjonsresultatet viser at dersom utleier og leietaker er venner eller i familie, er dette forbundet med omtrent 15 prosent reduksjon i leiepris. Her er referansepunktet en privat utleier uten noen relasjon til leietaker foruten leieforholdet. Dette er en markant rabattering som høyst trolig har sin forklaring i økt opplevd sikkerhet for utleier, samtidig som utleier sparer seg for en selekteringsprosess og usikkerheten forbundet med å leie ut til fremmede. Dersom utleier er arbeidsplassen til leietaker, er det forventet en nærmere halvering av leieprisen. Dette skyldes nok at arbeidsplasser som ser det som nødvendig å tilby leiebolig til sine ansatte, subsidierer leien. Kommunale boliger og boliger leid ut av studentsamskipnader er også forbundet med en prisrabatt på omtrent 10 prosent.

Hvorvidt leieforholdet er kontraktsfestet ble av Røed Larsen og Sommervoll (2011) estimert å gi et leiepåslag tilsvarende 13,5 prosent. Dataene for 2020 viser samme tendens, med et noe høyere prispåslag på 15 prosent. Tidsbestemte kontrakter er forbundet med ytterligere prispåslag tilsvarende 6 prosent sammenlignet med kontrakt uten tidsbestemmelse.

Dersom utleier defineres som profesjonell utleier, assosieres dette med et prispåslag sammenlignet med en privat småskala utleier. Dette henger trolig sammen med at profesjonelle utleierye gjerne har større driftskostnader forbundet med utleie, og at de bruker mindre tid på seleksjon av leietaker og heller priser inn en usikkerhetspremie. Samtidig vil det for en leietaker kunne virke fordelaktig å leie gjennom en profesjonell utleier som kanskje tilbyr for eksempel vaktmestertjeneste og et leieforhold under mer ordnede former enn en privatperson kan tilby. Det kan også være eneste opsjon for folk som har vansker med å passere en mulig strengere screening hos ikke-profesjonelle utleierye.

Tabell 4.1 Andel av kontraktstyper, prosent.

Utleier	Skriftlig kontrakt	Tidsbestemt kontrakt
<i>Profesjonell</i>	98,5	42,0
<i>Privat</i>	97,5	23,5
<i>Venn/familie</i>	82,0	15,0
<i>Studentsamskipnad/kommunal</i>	96,5	62,0

Kilde: SØA

Som vist i tabell 4.1, er formalisering av leieforhold gjennom skriftlig kontrakt brukt i nesten alle tilfeller for privat, profesjonell eller kommunal utleie. Ifølge husleielovens §1-4. kan en avtale om leie gjøres både skriftlig og muntlig, men dersom en av partene krever en skriftlig kontrakt så må dette settes opp. Videre er en muntlig kontrakt etter loven like bindende som en skriftlig. Om det derimot skulle oppstå en uenighet eller tvist, er det mye lettere å håndtere dette med en skriftlig kontrakt. En muntlig kontrakt innebærer altså en økt risiko både for leietaker og utleier da det ved en eventuell tvist vil bli ord mot ord, og at det kan være vanskelig for begge partene å opprettholde sine rettigheter. Det er derfor også naturlig at muntlige avtaler er mest utbredt i leiefor-

hold mellom familie og venner, da bekjentskap gjerne fjerner noe usikkerhet.

Som nevnt i kapittel 2.3 er det begrensninger på regulering av husleie etter inngått kontrakt. De samme begrensningene på prissettingen eksisterer ikke ved oppretting av nye kontrakter. Det er derfor ikke overraskende at de profesjonelle aktørene i høyere grad benytter seg av tidsbestemte kontrakter. Ettersom tidsbestemte kontrakter kan lages både med og uten muligheten for oppsigelse kan også utleier leie ut med en kontrakt som garanterer leieinntekt gjennom hele kontraktens varighet. Dette taler i seg selv for at tidsbestemte kontrakter burde innebære en rabattering og ikke et prispåslag, men her er det altså andre effekter som er sterkere. Tilgjengelige data gir ikke muligheten til å se hvilken andel som er med og hvilken som er uten muligheten for oppsigelse og det er derfor heller ikke mulig å se direkte på effekten av manglende oppsigelsesmulighet.

Enkelte leieforhold har avtale om at leietaker utfører tjenester for utleier som en del av betalingen. Eksempler på tjenester kan være lufting av hund, klipping av gress eller annet vedlikeholdsarbeid. I modellen for 2020 ser vi at utføring av tjenester for utleier er assosiert med et prisavslag på tre prosent. Oslo er fylke hvor det ifølge utvalget er minst vanlig at tjenester inngår som en del av leieavtalen, med en andel på 11 prosent. Vestfold og Telemark er fylke hvor dette er mest vanlig: I 2020 opplyste 40 prosent av respondentene i Vestfold og Telemark at tjenester inngikk i leieavtalen. Dette har nok sitt opphav i at det i Oslo er en mye større andel profesjonelle utleiere, og tjenester som betaling er mye sjeldnere i proff-segmentet.

4.2.2 Kjennetegn ved leietaker

Analysen viser at høyere utdanning er korrelert med høyere leiepris. Resultatene er signifikante, og en leietaker med grunnskoleutdanning er forventet å

ha et avslag i leieprisene tilsvarende fire prosent sammenlignet med en leietaker med videregående utdanning (alt annet likt). Tilsvarende er universitets- og høgskoleutdanning forbundet med påslag tilsvarende tre prosent av månedsleien. Dette kan skyldes at det er variabler utelatt fra modellen som har en samvariasjon med variablene for utdanningsnivå. Dette sammenfaller med funn i Røed Larsen og Sommervoll (2011), og kan trolig forklares med at høyere utdanning er korrelert med høyere materiell standard eller sentralitet – begge punkter som det ikke er mulig å kontrollere for med gjeldende datagrunnlag.

Videre ser vi at leietakere med utenlandsk landbakgrunn assosieres med økt leiepris. Prispåslaget er på 2 prosent sammenlignet med leietakere med landbakgrunn fra Norge. Dette gjelder når det er kontrollert for alle andre attributter i hovedregresjonen. Dette kan ha flere forklaringer. Det kan skyldes at leietakerne ikke klarer å finne fram til de rimeligste leieboligene. Det kan også her være spesielle kvaliteter ved boligene som leietakere med utenlandsk bakgrunn verdsetter høyere enn andre, for eksempel bedre mikrosentralitet, som vi ikke har kunnet kontrollere for. Det er også mulig at utleiere diskriminerer leietakere med utenlandsk landbakgrunn.

Det framkommer av resultatene at leietakere som mottar offentlig støtte, betaler en høyere husleie. Dette er i tråd med Røed Larsen og Sommervolls resultater, samt kontroll-regresjon utført på data for årene 2011-2019. Påslaget i leiepris som følger av offentlig bostøtte ligger i størrelsesorden tre til fire prosent. Resultatene kan tyde på at utleiere ser på offentlig bostøtte som noe som reflekterer negativt på leietaker, og derfor krever høyere leie. Samtidig vil offentlig støtte gjøre en leietaker til en sikrere betaler, som igjen burde føre til leierabatt. Det kan derimot fra huseiers side være en tanke om at en leietaker som mottar støtte til husleien ikke er like opp-

tatt av å opponere mot leieprisen – eller at det følger et sosialt stigma med mottak av støtte, og at dette igjen reduserer antall mulige leieobjekter tilgjengelig for de som mottar støtte, og overskygger effekten av den økte betalingssikkerheten.

Støtte mottatt fra arbeidsgiver ser derimot ut til å ha motsatt effekt på leieprisen. Dette kan skyldes at støtte fra arbeidsgiver, som med offentlig støtte, sikrer betalingsevnen noe, men at det her ikke medfølger noe sosialt stigma som trekker i motsatt retning slik at sluttprisen derfor er noe rabattert.

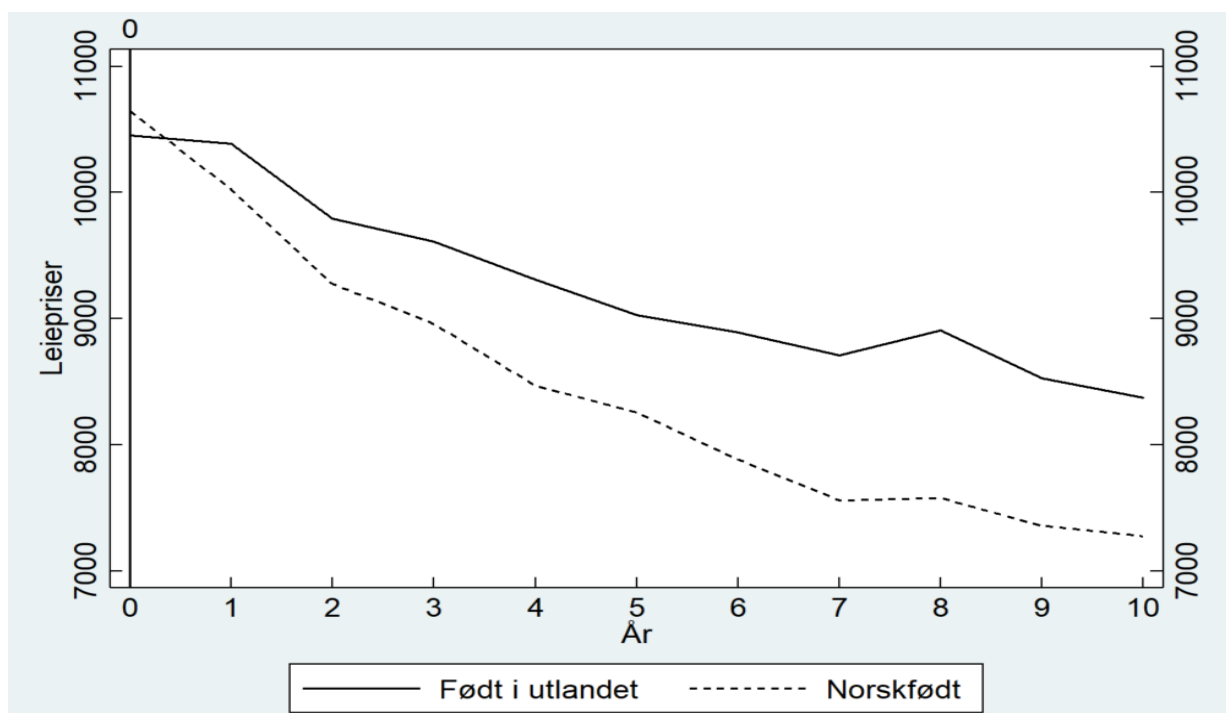
Å bo alene er forbundet med en leiereduksjon på i underkant av 20 prosent. Mulige forklaringer er at utleierysere priser inn at flere personer gir økt slitasje på boligen, mer forbruk av strøm og vann o.a. i leieprisen. Eller at boligens kvaliteter gjør at man gjerne leier den alene.

4.2.3 Leietid gir ulik prisrabatt

Varighet på leieforhold er en viktig faktor for prissettingen. En antagelse i modellen er at både leietaker og huseier til enhver tid vurderer alternativene til det gjeldende leieforholdet, og står fritt til å avslutte leieforholdet dersom de ønsker dette. For leietaker vil dette typisk være om det dukker opp et tilsvarende objekt som er rimeligere, eller et bedre leieobjekt til samme pris. For huseier vil det gjerne være en vurdering av nåværende leietaker opp mot mulige leietakere som avgjør om leieforholdet opprettholdes.

Som vist i figur 4.1, er økende varighet på leieforholdet assosiert med økende leierabatt. Med modellens forutsetninger lagt til grunn, vil en forklaring på leierabatteringen være at en huseier rabatterer husleien for å holde på en god leietaker, mens dårlige leieforhold sjelden varer lenge (se kapittel 2.4). Det kan være større kostnader forbundet med å bytte leietaker. Dette kan være annonsering, visninger og

Figur 4.1 Gjennomsnittlig husleienivå (i 2020-NOK/måned) i forhold til leielengde (år), etter innvandringsstatus, 2020.



Kilde: SØA

tap av potensiell leie i perioden man ser etter ny leietaker. Samtidig vil det være en risiko forbundet med nye ukjente leietakere kontra en leietaker boligeier allerede har kjennskap til.

I samsvar med resultatene til Røed Larsen og Somervoll (2011) viser analysen at fallet i husleienivået som oppstår, og vedvarer, etter første leieår er større for norskfødte enn for de født i utlandet. Videre er det tydelig at avstanden mellom leienivåene bare øker med leiens varighet. Der norskfødte har en gjennomsnittlig leiepris i overkant av 8 000 kroner per måned i det sjette leieåret, ser vi at leietakere med utenlandsk bakgrunn betaler i overkant av 9 000 kroner.

Det er viktig å presisere at figuren viser en gjennomsnittlig leiepris basert på antall leieår. Det betyr at det vi her omtaler som en leierabatt ikke betyr at huseier setter ned den nominelle leien etter hvert som tiden går, men velger å avstå fra å justere leien gjennom leieforholdet. Det er ikke unormalt å inflasjonsjustere leieprisen årlig. Dersom en med utenlandsk bakgrunn får justert opp leien sin tilsvarende 2 prosent ved årsskiftet og en norskfødt får justert leien sin opp med 1 prosent, vil dette fortsatt framgå i grafen som at den norskfødte har opplevd en rabattering.

4.3 Heterogenitetsanalyse – utsatte og vanskeligstilte grupper i leiemarkedet

En del personer opplever vansker med å finne seg et godt og egnet sted å bo på egenhånd. De som kvalifiserer for det, kan leie bolig av kommunen eller på annen måte få bolighjelp av kommunen. En del er dog ikke «vanskeligstilt nok» til å kvalifisere for kommunal bolig, men har problemer med å skaffe seg bolig på egen hånd, og er prisgitt leiemarkedet. Det er gode grunner til å rette ekstra oppmerksomhet mot akkurat disse gruppene, ettersom de er ekstra utsatt for eventuelle problemer i leiemarkedet. Vi

ser at både de med lav inntekt, de som mottar støtte og innvandrere opplever høyere leiepris enn andre, og løfter derfor fram disse gruppene i heterogenitetsanalysen.

4.3.1 Lavinntektshusholdninger og mottakere av offentlig støtte

Personer med lav inntekt og lav kjøpekraft vil ha færre valgmuligheter i leiemarkedet, og det er viktig å vite hvordan leiemarkedet virker for denne gruppen. Det vil for eksempel være interessant å undersøke i hvilken grad dårligere kjøpekraft på leiemarkedet betyr at man må ta til takke med dårligere boliger og dårligere vilkår. Dessuten kan lav inntekt og det å motta støtte fra det offentlige, dersom utleier kjenner til dette, oppleves som økt risiko for utleier, for eksempel for misligholdelse av leien. Da kan disse gruppene oppleve enda større vansker med å finne bolig i leiemarkedet.

Tabell 4.2 Husholdninger i utvalget, etter inntekt, antall husholdninger (frekvens) og andel av utvalget (prosent).

Inntekt etter skatt	Frekvens	Andel, %
Under 100 000	1 011	13
100 000-199 999	1 659	21
200 000-299 999	2 285	29
300 000-399 999	1 754	22
400 000 +	1 103	14

Note: SØAs resultater basert på data fra LMU 2020.
Kilde: SØA, basert på data fra LMU

Lavinntektsgrensen er av EU definert til 60 prosent av medianinntekten. Dette utgjorde i 2019 for en enslig forsørger med ett barn 308 800 kroner etter skatt. I tabell 4.2 vises en gruppert inntektsfordeling for LMU 2020. Til sammenligning var median husholdningsinntekt etter skatt for alle husholdninger 540 000 kroner i 2019, og for aleneboende var det

311 000 kroner. Vi ser at over halvparten av leietakerne i LMU har husholdningsinntekt som er lavere enn median inntekt for alle aleneboende. Dette stemmer godt med analysen av registerdata, hvor vi fant at det var tre ganger så vanlig å leie heller enn å eie bolig blant lavinntektshusholdninger enn i befolkningen samlet sett (Figur 2.7).

Resultater fra regresjon utført for de med inntekt under 300 000 etter skatt, viser at det er en del forskjeller i prisdannelsen for leieobjekter leid av de forskjellige innteksgruppene.

For de med inntekt under 300 000, heretter referert til som «lavinntekt», er det tydelig at det er en leierabatt forbundet med det å være kvinne. Dette er i motsetning til gruppen med inntekt over 300 000 hvor det å være kvinne ser ut til å opptre samtidig med seg et prispåslag.

Videre er det forbundet et mye mindre påslag ved skriftlig kontrakt for de i innteksgruppen under 300 000 sammenlignet med de som har høyere inntekt. Ved bruk av tidsbestemte kontrakter ser vi derimot at påslaget er noe større for de i lavinnteksgruppen.

Prisrabatten som konsekvens av at man leier av en bekjent eller et familiemedlem er nærmere dobbelt så stor for lavinnteksgruppen som for de resterende. Resultatene viser også at påslaget ved leie av profesjonell aktør versus privat utleier er noe høyere for lavinnteksgruppen enn for de resterende leietakerne. Dette kan ha sin forklaring i at det er mer usikkerhet forbundet med å leie ut til en person i lavinnteksgruppen, og at utleier derfor iligger leierisen en risikopremie. En annen mulighet er at de med lavinntekt oftere leier boliger med kvaliteter det

Tabell 4.3 Deskriptiv statistikk for variabler av interesse for utvalgte grupper, andel eller gjennomsnitt, 2020.

	Alle	Født i utlandet	Født i Norge	Lavinntekt	Mottar støtte
Kjennetegn ved respondenten					
Kvinne, %	48,5	40,0	51,3	53,0	59,0
Universitetsgrad, %	38,0	43,6	36,5	36,0	23,0
Oslo, %	28,0	33,7	26,1	28,0	30,5
Singel, %	39,0	35,5	39,9	37,5	43,0
Nettoinntekt < 300 000, %	63,5	55,5	65,9	100,0	91,0
Offentlig støtte til husleie	11,0	10,7	11,4	16,5	100,0
Kjennetegn ved utleieboligen					
Boligstørrelse, snitt kvm	68,5	66,6	69,2	65,0	62,4
Balkong, %	70,5	71,2	70,1	65,5	60,6
Varme inkludert, %	35,5	40,1	33,9	38,5	39,5
Strøm inkludert, %	18,0	21,2	16,6	20,5	23,4
Kjennetegn ved leieforholdet					
Formell kontrakt, %	96,5	96,9	96,5	97,0	97,7
Tidsbestemt kontrakt, %	31,5	37,7	29,5	33,0	45,8
Profesjonell utleier, %	27,5	27,5	27,4	27,5	25,4
Utleier er venn/familie, %	7,2	6,8	7,3	6,8	5,4
Antall respondenter	8 064	2 083	5 981	4 955	902

Kilde: SØA, basert på data fra LMU

ikke kontrolleres for i regresjonen. Det kan også være at de bor i veldig sentrumsnære områder hvor leieprisen er høyere eller at de som hører til lavinntektsgruppen har andre kvaliteter som for utleier taler for et prispåslag.

4.3.2 Innvandrere

I denne analysen regnes innvandrere som personer som er født i utlandet, og har utenlandskfødte foreldre.

Vi ser at innvandrere som gruppe skiller seg noe fra resten av utvalget med hensyn til flere forklaringsvariabler. Blant annet er innvandrerne i større grad menn, har i større grad universitetsutdannelse, og bor i større grad i Oslo.

Innvandrerne har også i større grad tidsbestemt kontrakt. Ettersom tidsbestemt kontrakt er forbundet med høyere leiepris (se kapittel 4.2.1), bidrar dette isolert sett til at innvandrere også i snitt har høyere leiepris.

I den fulle modellen kontrollerer vi for kontraktstype og en rekke andre forhold. Vi finner at det å være innvandrer, likevel er forbundet med å ha høyere leiepris, selv når vi sammenligner personer i innvandrergruppen og den øvrige befolkningen som er like med hensyn til alle forklaringsvariablene.

Vi observerer også en samvariasjon for innvandrergruppen mellom lavere leiepris og lengre leietid. Vi finner det tilsvarende for den øvrige befolkningen, men selv over tid ligger prisnivået for innvandrere på et høyere nivå enn for den øvrige befolkningen (figur 4.1).

4.4 Styrker og svakheter ved analysen

En leiepris avhenger i praksis av et stort antall variabler og det vil ikke være mulig å kontrollere for alle. Det er derfor fortsatt en del forhold som bestemmes

utenfor modellen. Dette skyldes først og fremst at datagrunnlaget ikke gir et detaljert nok bilde av boligen og aktørene til at alle effekter kan implementeres i modellen. Med en R^2 på 0,53 kan likevel modellen sies å ha brukbar forklaringskraft. Det betyr at variasjoner i modellens variable kan forklare 53 % av variasjonen i leieprisene.

Som tidligere nevnt har mikrosentralitet ofte stor innvirkning i boligpriser – og herunder også leiepriser. Andre variabler som det ikke er kontrollert for, men som er antatt å påvirke prisingen er blant andre utsikt, boligens alder, planløsning, innsyn og etasje.

Med regresjoner gjennomført for forskjellige grupper av leietakere vil det være en mulighet for at utelatte variabler påvirker resultatene. Det kan for eksempel være at leietakere med høyere inntekt jevnt over velger boliger med bedre utsikt eller beliggenhet vi ikke kan kontrollere for.

Å gjennomføre regresjonsanalyser med den samme modellen for hvert år bidrar til mer robuste resultater: Når resultater er konsistente over flere eller alle årene, kan vi være mer trygge på at resultatene ikke skyldes tilfeldigheter eller utvalgsproblemer i ett bestemt år. Det kan samtidig tenkes at forklaringskraften til enkelte variabler endres over tid, og at det derfor vil finnes naturlige variasjoner i koeffisienter. Dette kan eksempelvis være viktigheten av strøm inkludert i leien, som kan tenkes å variere ved store endringer i strømprisen. Slike effekter vil også kunne avdekkes med gjeldende oppsett.

5 Politikimplikasjoner

I likhet med Røed Larsen og Sommervoll (2011) finner vi at det er høyere leiepriser for større boliger, med høyere standard, som er sentralt lokalisert, har tidsbestemt leieavtale og er formidlet gjennom profesjonelle kanaler.

Vi finner at venner som formidlingskanal er forbundet med en leieprisrabatt. Det samme gjelder varigheten på leieforholdene.

Videre finner vi at en del utsatte og sårbare grupper i leiemarkedet typisk betaler høyere leiepris. Dette gjelder både innvandrere og personer som mottar støtte fra det offentlige (se kapittel 4.3).

Norske myndigheter har de siste årene hatt fokus på vanskeligstilte på boligmarkedet, og spesielt i leiemarkedet.

Det er gjennom årene fremmet mange forslag til endringer som vil kunne bedre forholdene for leietakere. Blant forslagene er å øke den lovbestemte minstetiden i leieavtaler fra tre til fem år. Det vil kunne øke bostabiliteten for leietakere, men det vil også kunne gjøre utleiere mer selektive når de «velger» leietaker. I en tidligere analyse finner SØA (2021) at en del private utleiere oppgir i spørreundersøkelse at en økning i den lovbestemte minstetiden kan gjøre utleiere mer selektive. Det er dermed ikke gitt at dette er riktig virkemiddel for å øke bostabiliteten.

Å gripe direkte inn i prisdannelsen, for eksempel ved å sette pristak eller på annen måte regulere prisnivået, vil også kunne virke mot sin hensikt. Blant annet vil et tak nødvendigvis måtte være begrensende for en del utleiere skal det ha noe for seg. Det ville kunne føre til at de trekker sine leiebøliger fra markedet, som igjen ville gjøre det vanskeligere å finne leiebolig for de som står bakerst i køen. Generelt er denne typen regulering regnet som lite effektiv i et samfunnsøkonomisk perspektiv.

Økonomisk støtte til leietakere med lav inntekt – altså at det offentlige betaler en del av leiekostnaden for de som har behov for det – har noen positive egenskaper. På denne måten styrkes denne gruppens kjøpekraft i leiemarkedet målrettet, uten at en griper inn i markedets virkemåte per se.

Andre tiltak som vil kunne bedre situasjonen spesielt for de vanskeligstilte, er tiltak som øker tilbudet av leiebøliger, slik at det blir mer konkurranse om leietakerne. Dette vil kunne gi leietakerne økt markedsmakt, dempe prisene og øke standarden på boligene. Et konkret tiltak i så måte kan være å bygge flere studentboliger.

6 Referanser

- Benedictow, A., Frisell, M., Gyene, M., & Flatval, V. S. (2020). *Vanskeligstilte på boligmarkedet og betydningen av et velfungerende leiemarked*. Rapport 20-2020, Samfunnsøkonomisk analyse. [betydning-for-annen-velferd---rapport-1-2019.pdf](#)
- Benedictow, A., Kostøl, F., Røtnes, R., & Walbækken, M. (2020). *Skatt i den norske boligmodellen*. Rapport 26-2020, Samfunnsøkonomisk analyse.
- Johannessen, R. (2010). *Hva viser leiemarkedsundersøkelsen?*
- KMD. (2020). *Alle trenger et trygt hjem. Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024)*. KMD. Hentet fra <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nasjonal-strategi-for-den-sosiale-boligpolitikken-2021-2024/id2788470/>
- Larsen, R. E., & Sommervoll, D. E. (2009). *The Impact on Rent from Tenant and Landlord*.
- Røed Larsen, E., & Sommervoll, D. E. (2011). *Prisdannelsen i det norske leiemarkedet: en teoretiske og empirisk analyse av hovedmekanismer generelt og utsatte grupper spesielt*.
- SØA. (2021). *Vurering av minstetid for tidsbestemte leieavtaler*. Hentet fra <https://www.regjeringen.no/contentassets/c9820d5244ba4995918b5c95bb807b7a/vurdering-av-minstetid-for-tidsbestemte-leieavtaler.pdf>
- Umblijs, J., von Simson, K., & Mohn, F. (2019). *Boligens betydning for annen velferd*. Institutt for samfunnsforskning. Hentet fra <https://www.regjeringen.no/contentassets/3b97235141f7403494c9d7ee35e565e4/institutt-for-samfunnsforskning---boligens->

Vedlegg A: Regresjonsresultater

Hovedregresjon									
VARIABLES	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
ln_strl	0.385*** (0.0128)	0.377*** (0.0121)	0.345*** (0.0121)	0.332*** (0.0117)	0.351*** (0.0105)	0.313*** (0.0104)	0.344*** (0.00930)	0.324*** (0.00950)	0.331*** (0.00962)
kvinne	-0.00396 (0.00918)	-0.00622 (0.00867)	0.000741 (0.00823)	-0.00609 (0.00771)	-0.0157** (0.00718)	-0.0105 (0.00739)	-0.0151** (0.00651)	-0.0119* (0.00653)	-0.00854 (0.00652)
oslo	0.286*** (0.0150)	0.260*** (0.0147)	0.253*** (0.0141)	0.245*** (0.0131)	0.249*** (0.0121)	0.240*** (0.0126)	0.265*** (0.0110)	0.253*** (0.0111)	0.259*** (0.0110)
rogaland	0.0874*** (0.0219)	0.0913*** (0.0193)	0.0793*** (0.0184)	0.129*** (0.0173)	-0.0407** (0.0169)	-0.0858*** (0.0171)	-0.0956*** (0.0150)	-0.0918*** (0.0155)	-0.117*** (0.0152)
møreogromsdal	-0.205*** (0.0303)	-0.221*** (0.0263)	-0.222*** (0.0271)	-0.203*** (0.0243)	-0.236*** (0.0236)	-0.235*** (0.0231)	-0.196*** (0.0201)	-0.228*** (0.0207)	-0.239*** (0.0207)
nordland	-0.159*** (0.0318)	-0.148*** (0.0270)	-0.204*** (0.0248)	-0.143*** (0.0244)	-0.158*** (0.0233)	-0.190*** (0.0225)	-0.173*** (0.0190)	-0.134*** (0.0195)	-0.146*** (0.0201)
innlandet	-0.182*** (0.0243)	-0.233*** (0.0218)	-0.241*** (0.0199)	-0.267*** (0.0193)	-0.281*** (0.0183)	-0.266*** (0.0188)	-0.224*** (0.0161)	-0.190*** (0.0162)	-0.226*** (0.0163)
vestfoldogtelemark	-0.0914*** (0.0220)	-0.124*** (0.0205)	-0.142*** (0.0199)	-0.126*** (0.0185)	-0.138*** (0.0176)	-0.171*** (0.0180)	-0.152*** (0.0159)	-0.147*** (0.0156)	-0.137*** (0.0159)
agder	-0.0747*** (0.0238)	-0.142*** (0.0229)	-0.169*** (0.0213)	-0.119*** (0.0202)	-0.178*** (0.0190)	-0.156*** (0.0187)	-0.178*** (0.0164)	-0.148*** (0.0170)	-0.191*** (0.0171)
vestland	0.0605*** (0.0174)	0.0293* (0.0160)	0.0324** (0.0149)	0.0613*** (0.0143)	0.0358*** (0.0136)	0.0112 (0.0139)	0.0422*** (0.0121)	0.0110 (0.0124)	0.00870 (0.0122)
trøndelag	0.0599*** (0.0186)	0.0417** (0.0166)	0.0517*** (0.0161)	0.0318** (0.0149)	0.0400*** (0.0141)	0.0387*** (0.0145)	0.0318** (0.0126)	0.0130 (0.0127)	0.0184 (0.0129)
tromsogfinnmark	-0.0557** (0.0253)	-0.0669*** (0.0213)	-0.116*** (0.0200)	-0.0528*** (0.0190)	-0.0427** (0.0182)	-0.0808*** (0.0184)	-0.0791*** (0.0170)	-0.0443*** (0.0167)	-0.0629*** (0.0172)
balkong	0.0241** (0.0103)	0.0127 (0.00973)	0.0264*** (0.00949)	0.0230** (0.00905)	0.0185** (0.00834)	0.0194** (0.00855)	0.0161** (0.00759)	0.0172** (0.00788)	0.0102 (0.00783)
moblert	0.0545*** (0.0105)	0.0524*** (0.00968)	0.0509*** (0.00919)	0.0449*** (0.00854)	0.0372*** (0.00784)	0.0298*** (0.00814)	0.0553*** (0.00714)	0.0639*** (0.00723)	0.0459*** (0.00711)
single	-0.130*** (0.0106)	-0.114*** (0.00964)	-0.148*** (0.00920)	-0.136*** (0.00874)	-0.126*** (0.00830)	-0.168*** (0.00840)	-0.162*** (0.00743)	-0.171*** (0.00737)	-0.165*** (0.00746)
kontrakt	0.174*** (0.0195)	0.204*** (0.0189)	0.157*** (0.0193)	0.199*** (0.0186)	0.162*** (0.0196)	0.177*** (0.0180)	0.159*** (0.0163)	0.118*** (0.0161)	0.152*** (0.0183)
tidsbestemt	0.0401*** (0.0103)	0.0610*** (0.00986)	0.0542*** (0.00960)	0.0746*** (0.00881)	0.0479*** (0.00809)	0.0443*** (0.00842)	0.0503*** (0.00753)	0.0517*** (0.00757)	0.0609*** (0.00753)
stonad_offentlig	0.0341** (0.0142)	0.0480*** (0.0137)	0.0299** (0.0135)	0.0285** (0.0130)	0.0318*** (0.0119)	0.0401*** (0.0118)	0.0400*** (0.0104)	0.0438*** (0.0107)	0.0379*** (0.0105)
stonad_arbeid	0.244*** (0.0605)	0.101* (0.0528)	-0.0600 (0.0456)	-0.0342 (0.0553)	0.0724 (0.0469)	-0.0253 (0.0454)	-0.129*** (0.0405)	-0.0645 (0.0446)	-0.0193 (0.0513)
tjenester	-0.0339*** (0.0106)	-0.0336*** (0.0100)	-0.0144 (0.00940)	-0.0235*** (0.00899)	-0.0331*** (0.00841)	-0.0343*** (0.00869)	-0.0229*** (0.00762)	-0.0339*** (0.00785)	-0.0283*** (0.00784)
strom	0.0276* (0.0157)	-0.0174 (0.0152)	-0.0139 (0.0149)	0.00898 (0.0120)	-0.0155 (0.0109)	-0.0193* (0.0109)	0.00495 (0.00972)	0.00348 (0.00983)	-0.00391 (0.00980)
varme	0.0617*** (0.0127)	0.0563*** (0.0127)	0.0690*** (0.0126)	0.0528*** (0.00992)	0.0611*** (0.00906)	0.0476*** (0.00917)	0.0425*** (0.00811)	0.0360*** (0.00818)	0.0497*** (0.00800)
utleier_venn	-0.237*** (0.0166)	-0.173*** (0.0163)	-0.181*** (0.0160)	-0.186*** (0.0144)	-0.186*** (0.0142)	-0.151*** (0.0139)	-0.142*** (0.0123)	-0.153*** (0.0130)	-0.155*** (0.0131)
utleier_proff	0.0510*** (0.0114)	0.0280** (0.0113)	0.0388*** (0.0110)	0.0495*** (0.0103)	0.0475*** (0.00919)	0.0674*** (0.00953)	0.0503*** (0.00850)	0.0725*** (0.00836)	0.0504*** (0.00824)
utleier_arbeid	-0.235*** (0.0293)	-0.392*** (0.0264)	-0.403*** (0.0258)	-0.415*** (0.0267)	-0.514*** (0.0228)	-0.358*** (0.0240)	-0.424*** (0.0224)	-0.432*** (0.0243)	-0.442*** (0.0253)
utleier_kom	-0.117*** (0.0153)	-0.149*** (0.0150)	-0.142*** (0.0148)	-0.152*** (0.0152)	-0.158*** (0.0138)	-0.138*** (0.0135)	-0.118*** (0.0119)	-0.0860*** (0.0132)	-0.0885*** (0.0129)
ln_hoystandard	0.138*** (0.0191)	0.120*** (0.0187)	0.134*** (0.0186)	0.124*** (0.0177)	0.0782*** (0.0172)	0.0494*** (0.0165)	0.0764*** (0.0145)	0.110*** (0.0162)	0.0942*** (0.0161)
ikke_fodt_i_norge	0.0258** (0.0118)	0.0358*** (0.00972)	0.0474*** (0.00956)	0.0131 (0.00903)	0.0181** (0.00852)	0.0176** (0.00839)	0.0255*** (0.00757)	0.0189** (0.00785)	0.0175** (0.00750)
leietid	-0.0179*** (0.00147)	-0.0245*** (0.00142)	-0.0200*** (0.00127)	-0.0204*** (0.00118)	-0.0187*** (0.00106)	-0.0148*** (0.00107)	-0.0143*** (0.000915)	-0.0159*** (0.000884)	-0.0152*** (0.000867)
hybel	-0.131*** (0.0131)	-0.146*** (0.0108)	-0.111*** (0.0109)	-0.147*** (0.0104)	-0.127*** (0.00988)	-0.116*** (0.0101)	-0.130*** (0.00876)	-0.145*** (0.00900)	-0.146*** (0.00917)
enebolig	-0.166*** (0.0139)	-0.190*** (0.0142)	-0.138*** (0.0123)	-0.156*** (0.0118)	-0.141*** (0.0112)	-0.160*** (0.0110)	-0.175*** (0.00997)	-0.178*** (0.0101)	-0.167*** (0.0100)
grunnskole	-0.0267** (0.0133)	-0.0227** (0.0111)	-0.0113 (0.0105)	-0.0297*** (0.00985)	-0.0149 (0.00932)	-0.0182* (0.00939)	-0.0239*** (0.00823)	-0.0343*** (0.00837)	-0.0414*** (0.00842)
universitet	0.0206 (0.0138)	0.0124 (0.0100)	0.0184* (0.00969)	0.0125 (0.00904)	0.0217*** (0.00837)	0.0243*** (0.00864)	0.00881 (0.00772)	0.0263*** (0.00781)	0.0273*** (0.00767)
Constant	6.881*** (0.0672)	7.036*** (0.0637)	7.193*** (0.0634)	7.284*** (0.0601)	7.385*** (0.0579)	7.631*** (0.0569)	7.496*** (0.0498)	7.579*** (0.0526)	7.582*** (0.0536)
Observations	4,979	5,431	5,493	5,774	6,703	7,752	8,445	8,331	8,064
R-squared	0.503	0.503	0.504	0.522	0.524	0.470	0.519	0.520	0.532

Standard errors in parentheses

*** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

Hovedregresjon for Oslo.

VARIABLES	(1) 2012	(2) 2013	(3) 2014	(4) 2015	(5) 2016	(6) 2017	(7) 2018	(8) 2019	(9) 2020
In_strl	0.471*** (0.0184)	0.500*** (0.0185)	0.481*** (0.0178)	0.447*** (0.0180)	0.483*** (0.0154)	0.468*** (0.0170)	0.479*** (0.0147)	0.478*** (0.0149)	0.454*** (0.0141)
kvinne	-0.0127 (0.0132)	-0.0165 (0.0136)	0.0125 (0.0130)	0.00455 (0.0125)	-0.0220** (0.0108)	-0.0109 (0.0124)	-0.0234** (0.0104)	-0.0153 (0.0106)	-0.00590 (0.00968)
balkong	-0.00128 (0.0139)	0.0160 (0.0144)	0.0258* (0.0142)	0.0287** (0.0137)	0.0238** (0.0116)	0.00430 (0.0131)	-0.0115 (0.0113)	-0.00150 (0.0116)	0.00501 (0.0106)
moblert	0.0870*** (0.0152)	0.0600*** (0.0154)	0.0266* (0.0143)	0.0657*** (0.0138)	0.0478*** (0.0117)	0.0232* (0.0136)	0.0263** (0.0116)	0.0414*** (0.0116)	0.0321*** (0.0106)
single	-0.107*** (0.0164)	-0.0466*** (0.0161)	-0.0920*** (0.0158)	-0.0954*** (0.0153)	-0.0692*** (0.0134)	-0.0957*** (0.0152)	-0.103*** (0.0133)	-0.101*** (0.0132)	-0.120*** (0.0121)
kontrakt	0.310*** (0.0336)	0.121** (0.0479)	0.181*** (0.0413)	0.0849* (0.0434)	0.180*** (0.0370)	0.149*** (0.0372)	0.205*** (0.0342)	0.0518* (0.0311)	0.212*** (0.0350)
tidsbestemt	0.00445 (0.0139)	-0.000348 (0.0143)	-0.00258 (0.0139)	0.0338*** (0.0130)	-0.0102 (0.0113)	0.00396 (0.0128)	0.0134 (0.0109)	0.00895 (0.0109)	0.000713 (0.0100)
stonad_offentlig	0.0134 (0.0219)	0.0250 (0.0221)	0.0273 (0.0221)	0.0283 (0.0219)	0.00186 (0.0176)	0.0691*** (0.0197)	0.0286* (0.0173)	0.0463*** (0.0173)	0.0203 (0.0154)
stonad_arbeid	0.213** (0.0836)	0.101 (0.0730)	-0.350*** (0.0695)	-0.0975 (0.0661)	-0.0872 (0.0685)	-0.168** (0.0674)	-0.341*** (0.0575)	0.0248 (0.0628)	-0.0920 (0.0692)
tjenester	-0.0649*** (0.0200)	-0.0922*** (0.0202)	-0.0524** (0.0208)	-0.0540*** (0.0196)	-0.0698*** (0.0167)	-0.0827*** (0.0187)	-0.0202 (0.0159)	-0.0455*** (0.0172)	-0.0609*** (0.0157)
strom	-0.000842 (0.0203)	-0.0675*** (0.0214)	-0.0441** (0.0203)	-0.0144 (0.0185)	-0.0290* (0.0159)	0.00561 (0.0176)	0.00451 (0.0151)	0.00303 (0.0150)	-0.0291** (0.0140)
varme	0.0417*** (0.0148)	0.0395** (0.0160)	0.0542*** (0.0155)	0.0329** (0.0138)	0.0384*** (0.0120)	0.0231* (0.0134)	0.0174 (0.0117)	-0.0109 (0.0116)	0.0267** (0.0105)
utleier_venn	-0.250*** (0.0270)	-0.184*** (0.0319)	-0.188*** (0.0312)	-0.283*** (0.0284)	-0.215*** (0.0246)	-0.159*** (0.0264)	-0.175*** (0.0223)	-0.198*** (0.0246)	-0.159*** (0.0234)
utleier_proff	0.0194 (0.0154)	-0.00374 (0.0167)	0.00986 (0.0162)	0.0327** (0.0153)	0.0301** (0.0129)	0.0180 (0.0146)	0.00231 (0.0124)	0.0188 (0.0122)	0.0227** (0.0112)
utleier_arbeid	-0.435*** (0.0661)	-0.630*** (0.0564)	-0.455*** (0.0570)	-0.464*** (0.0579)	-0.640*** (0.0460)	-0.370*** (0.0572)	-0.513*** (0.0476)	-0.719*** (0.0510)	-0.419*** (0.0506)
utleier_kom	-0.152*** (0.0240)	-0.159*** (0.0244)	-0.163*** (0.0241)	-0.146*** (0.0246)	-0.141*** (0.0216)	-0.218*** (0.0230)	-0.141*** (0.0204)	-0.119*** (0.0215)	-0.111*** (0.0195)
In_hoystandard	0.119*** (0.0295)	0.113*** (0.0290)	0.131*** (0.0304)	0.148*** (0.0294)	0.0838*** (0.0282)	0.0495* (0.0273)	0.0785*** (0.0244)	0.0405 (0.0272)	0.0511** (0.0248)
ikke_fodt_i_norge	0.0174 (0.0162)	0.0670*** (0.0143)	0.0436*** (0.0135)	0.0275** (0.0135)	0.0184 (0.0120)	0.00744 (0.0131)	0.0194* (0.0114)	0.0121 (0.0116)	-0.00216 (0.0105)
leietid	-0.0178*** (0.00225)	-0.0225*** (0.00251)	-0.0189*** (0.00213)	-0.0182*** (0.00198)	-0.0187*** (0.00165)	-0.0120*** (0.00193)	-0.0150*** (0.00154)	-0.0171*** (0.00148)	-0.0136*** (0.00140)
hybel	-0.0824*** (0.0243)	-0.138*** (0.0209)	-0.107*** (0.0224)	-0.191*** (0.0225)	-0.117*** (0.0205)	-0.135*** (0.0221)	-0.158*** (0.0200)	-0.151*** (0.0203)	-0.119*** (0.0200)
enebolig	-0.152*** (0.0450)	-0.110*** (0.0406)	-0.126*** (0.0331)	-0.0521 (0.0334)	-0.0868*** (0.0303)	-0.116*** (0.0338)	-0.157*** (0.0288)	-0.140*** (0.0346)	-0.155*** (0.0305)
grunnskole	0.00704 (0.0232)	-0.0516** (0.0201)	0.0237 (0.0198)	-0.0395** (0.0189)	0.0163 (0.0161)	-0.0221 (0.0177)	-0.000227 (0.0153)	-0.0290* (0.0158)	-0.0231 (0.0146)
universitet	-0.00547 (0.0187)	-0.0156 (0.0152)	0.00857 (0.0148)	-0.0398*** (0.0141)	-0.00161 (0.0121)	-0.00953 (0.0140)	-0.00748 (0.0120)	-0.00527 (0.0123)	-0.0190* (0.0112)
Constant	6.799*** (0.0970)	6.967*** (0.105)	6.940*** (0.101)	7.181*** (0.0992)	7.133*** (0.0909)	7.351*** (0.0937)	7.257*** (0.0861)	7.532*** (0.0869)	7.469*** (0.0840)
Observations	1,632	1,355	1,336	1,485	1,957	2,098	2,212	2,215	2,266
R-squared	0.560	0.615	0.631	0.598	0.618	0.522	0.581	0.586	0.583

Standard errors in parentheses

*** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

Leietaker har inntekt under 300 000

VARIABLES	(1) 2012	(2) 2013	(3) 2014	(4) 2015	(5) 2016	(6) 2017	(7) 2018	(8) 2019	(9) 2020
ln_strl	0.380*** (0.0147)	0.378*** (0.0145)	0.318*** (0.0145)	0.338*** (0.0139)	0.353*** (0.0127)	0.320*** (0.0127)	0.363*** (0.0112)	0.343*** (0.0113)	0.338*** (0.0121)
kvinne	0.00550 (0.0105)	0.00603 (0.0104)	0.00410 (0.00980)	-0.00363 (0.00925)	-0.0131 (0.00888)	-0.0171* (0.00927)	-0.0167** (0.00793)	-0.0173** (0.00802)	-0.0177** (0.00842)
oslo	0.290*** (0.0176)	0.273*** (0.0183)	0.255*** (0.0175)	0.244*** (0.0162)	0.262*** (0.0153)	0.259*** (0.0164)	0.274*** (0.0138)	0.279*** (0.0141)	0.268*** (0.0147)
rogaland	0.0409 (0.0273)	0.0511** (0.0251)	0.0428* (0.0235)	0.117*** (0.0223)	-0.0590** (0.0233)	-0.0797*** (0.0234)	-0.104*** (0.0194)	-0.0945*** (0.0199)	-0.139*** (0.0210)
møreogromsdal	-0.198*** (0.0358)	-0.204*** (0.0318)	-0.196*** (0.0333)	-0.195*** (0.0293)	-0.245*** (0.0291)	-0.219*** (0.0296)	-0.193*** (0.0248)	-0.218*** (0.0264)	-0.223*** (0.0266)
nordland	-0.173*** (0.0374)	-0.127*** (0.0324)	-0.210*** (0.0298)	-0.141*** (0.0296)	-0.122*** (0.0288)	-0.169*** (0.0285)	-0.156*** (0.0237)	-0.0927*** (0.0247)	-0.139*** (0.0269)
innlandet	-0.141*** (0.0272)	-0.184*** (0.0264)	-0.220*** (0.0234)	-0.251*** (0.0226)	-0.252*** (0.0223)	-0.257*** (0.0241)	-0.213*** (0.0196)	-0.156*** (0.0198)	-0.207*** (0.0209)
vestfoldogtelemark	-0.0952*** (0.0247)	-0.112*** (0.0244)	-0.133*** (0.0232)	-0.121*** (0.0223)	-0.134*** (0.0213)	-0.147*** (0.0222)	-0.161*** (0.0198)	-0.126*** (0.0194)	-0.130*** (0.0213)
agder	-0.0636** (0.0271)	-0.132*** (0.0269)	-0.169*** (0.0249)	-0.119*** (0.0246)	-0.176*** (0.0225)	-0.128*** (0.0231)	-0.154*** (0.0197)	-0.105*** (0.0205)	-0.184*** (0.0211)
vestland	0.0637*** (0.0203)	0.0505** (0.0196)	0.0426** (0.0181)	0.0652*** (0.0173)	0.0404** (0.0171)	0.0483*** (0.0180)	0.0717*** (0.0151)	0.0560*** (0.0155)	0.0405** (0.0160)
trøndelag	0.0588*** (0.0208)	0.0679*** (0.0199)	0.0503*** (0.0191)	0.0445** (0.0178)	0.0664*** (0.0174)	0.0696*** (0.0182)	0.0567*** (0.0151)	0.0396** (0.0157)	0.0375** (0.0165)
tromsogfinnmark	-0.0443 (0.0291)	-0.0302 (0.0268)	-0.101*** (0.0245)	-0.0585** (0.0237)	-0.0289 (0.0233)	-0.0394* (0.0239)	-0.0564*** (0.0217)	-0.0249 (0.0220)	-0.0588** (0.0238)
balkong	0.0204* (0.0117)	0.00521 (0.0117)	0.0195* (0.0112)	0.0106 (0.0107)	0.0193* (0.0101)	0.0171 (0.0105)	0.00714 (0.00895)	0.00399 (0.00934)	0.00377 (0.00972)
moblert	0.0621*** (0.0122)	0.0553*** (0.0117)	0.0570*** (0.0110)	0.0531*** (0.0102)	0.0444*** (0.00956)	0.0362*** (0.0102)	0.0626*** (0.00873)	0.0685*** (0.00880)	0.0562*** (0.00913)
single	-0.163*** (0.0124)	-0.145*** (0.0120)	-0.182*** (0.0112)	-0.153*** (0.0107)	-0.159*** (0.0106)	-0.186*** (0.0108)	-0.187*** (0.00936)	-0.201*** (0.00933)	-0.197*** (0.0100)
kontrakt	0.174*** (0.0229)	0.183*** (0.0242)	0.143*** (0.0242)	0.196*** (0.0234)	0.141*** (0.0243)	0.156*** (0.0230)	0.166*** (0.0205)	0.0989*** (0.0206)	0.105*** (0.0243)
tidsbestemt	0.0401*** (0.0119)	0.0621*** (0.0121)	0.0570*** (0.0116)	0.0661*** (0.0107)	0.0436*** (0.0100)	0.0389*** (0.0107)	0.0476*** (0.00919)	0.0623*** (0.00917)	0.0706*** (0.00966)
stonad_offentlig	0.0505*** (0.0149)	0.0630*** (0.0147)	0.0436*** (0.0144)	0.0316** (0.0136)	0.0368*** (0.0128)	0.0511*** (0.0129)	0.0405*** (0.0110)	0.0491*** (0.0112)	0.0453*** (0.0116)
stonad_arbeid	0.162* (0.0957)	0.184** (0.0857)	-0.301*** (0.0732)	-0.0129 (0.0891)	-0.129* (0.0670)	0.0102 (0.0669)	-0.117** (0.0513)	-0.0407 (0.0552)	-0.0639 (0.0643)
tjenester	-0.0317*** (0.0122)	-0.0213* (0.0122)	-0.00658 (0.0112)	-0.0163 (0.0108)	-0.0306*** (0.0104)	-0.0226** (0.0109)	-0.0270*** (0.00939)	-0.0334*** (0.00969)	-0.0197* (0.0102)
strom	0.0192 (0.0178)	-0.0197 (0.0185)	-6.84e-05 (0.0177)	-0.00368 (0.0141)	-0.0218* (0.0132)	-0.0223* (0.0135)	0.0143 (0.0116)	0.00865 (0.0118)	-0.00574 (0.0122)
varme	0.0646*** (0.0149)	0.0543*** (0.0156)	0.0739*** (0.0152)	0.0537*** (0.0118)	0.0531*** (0.0110)	0.0467*** (0.0115)	0.0409*** (0.00985)	0.0303*** (0.00993)	0.0505*** (0.0103)
utleier_venn	-0.241*** (0.0196)	-0.184*** (0.0199)	-0.191*** (0.0187)	-0.167*** (0.0173)	-0.181*** (0.0178)	-0.205*** (0.0180)	-0.164*** (0.0153)	-0.173*** (0.0166)	-0.190*** (0.0174)
utleier_proff	0.0572*** (0.0134)	0.0397*** (0.0142)	0.0425*** (0.0133)	0.0611*** (0.0127)	0.0678*** (0.0115)	0.0764*** (0.0122)	0.0607*** (0.0105)	0.0691*** (0.0103)	0.0619*** (0.0108)
utleier_arbeid	-0.249*** (0.0405)	-0.368*** (0.0387)	-0.348*** (0.0368)	-0.425*** (0.0392)	-0.528*** (0.0335)	-0.371*** (0.0377)	-0.445*** (0.0385)	-0.397*** (0.0401)	-0.545*** (0.0414)
utleier_kom	-0.101*** (0.0166)	-0.123*** (0.0169)	-0.129*** (0.0169)	-0.129*** (0.0171)	-0.135*** (0.0160)	-0.120*** (0.0158)	-0.103*** (0.0136)	-0.0741*** (0.0149)	-0.0761*** (0.0154)
ln_hoystandard	0.112*** (0.0218)	0.0933*** (0.0226)	0.117*** (0.0220)	0.117*** (0.0207)	0.0430** (0.0208)	0.0161 (0.0204)	0.0611*** (0.0176)	0.0807*** (0.0196)	0.0757*** (0.0204)
ikke_fodt_i_norge	-0.0101 (0.0137)	0.0170 (0.0122)	0.0189 (0.0121)	0.000665 (0.0114)	-0.00286 (0.0114)	-0.00640 (0.0112)	0.00622 (0.0100)	-0.000211 (0.0104)	-0.0100 (0.0104)
leietid	-0.0168*** (0.00173)	-0.0229*** (0.00179)	-0.0163*** (0.00159)	-0.0196*** (0.00149)	-0.0186*** (0.00141)	-0.0137*** (0.00145)	-0.0136*** (0.00121)	-0.0147*** (0.00118)	-0.0132*** (0.00125)
hybel	-0.127*** (0.0149)	-0.141*** (0.0129)	-0.0962*** (0.0129)	-0.146*** (0.0123)	-0.107*** (0.0120)	-0.120*** (0.0124)	-0.124*** (0.0104)	-0.138*** (0.0108)	-0.137*** (0.0116)
enebolig	-0.175*** (0.0163)	-0.207*** (0.0181)	-0.121*** (0.0153)	-0.184*** (0.0148)	-0.147*** (0.0146)	-0.177*** (0.0146)	-0.195*** (0.0128)	-0.190*** (0.0131)	-0.169*** (0.0135)
grunnskole	-0.0379** (0.0148)	-0.0135 (0.0130)	-0.00619 (0.0123)	-0.0200* (0.0116)	-0.0103 (0.0113)	-0.0214* (0.0117)	-0.0223** (0.0100)	-0.0364*** (0.0101)	-0.0561*** (0.0109)
universitet	0.0259 (0.0160)	0.0135 (0.0126)	0.0172 (0.0121)	0.00219 (0.0112)	0.0177* (0.0106)	0.0197* (0.0112)	0.000994 (0.00971)	0.0211** (0.00989)	0.0102 (0.0102)
Constant	6.957*** (0.0788)	7.085*** (0.0775)	7.325*** (0.0770)	7.277*** (0.0722)	7.460*** (0.0710)	7.684*** (0.0705)	7.444*** (0.0604)	7.577*** (0.0643)	7.641*** (0.0689)
Observations	3,696	3,731	3,830	3,772	4,397	5,030	5,541	5,347	4,955
R-squared	0.514	0.500	0.489	0.539	0.539	0.482	0.546	0.551	0.550

Standard errors in parentheses

*** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

Leietaker har inntekt over 300 000

VARIABLES	(1) 2012	(2) 2013	(3) 2014	(4) 2015	(5) 2016	(6) 2017	(7) 2018	(8) 2019	(9) 2020
ln_strl	0.376*** (0.0259)	0.362*** (0.0227)	0.392*** (0.0219)	0.296*** (0.0219)	0.326*** (0.0190)	0.288*** (0.0182)	0.289*** (0.0167)	0.269*** (0.0173)	0.301*** (0.0158)
kvinne	-0.0139 (0.0187)	-0.0229 (0.0157)	0.0153 (0.0150)	-0.00607 (0.0141)	-0.0118 (0.0123)	0.0122 (0.0123)	-0.0100 (0.0114)	-0.00161 (0.0112)	0.0111 (0.0102)
oslo	0.254*** (0.0285)	0.237*** (0.0243)	0.247*** (0.0233)	0.253*** (0.0223)	0.218*** (0.0196)	0.218*** (0.0193)	0.253*** (0.0180)	0.218*** (0.0181)	0.242*** (0.0163)
rogaland	0.127*** (0.0368)	0.126*** (0.0297)	0.119*** (0.0289)	0.139*** (0.0278)	-0.0353 (0.0244)	-0.108*** (0.0246)	-0.0832*** (0.0235)	-0.0800*** (0.0247)	-0.0976*** (0.0217)
møreogromsdal	-0.248*** (0.0555)	-0.245*** (0.0460)	-0.268*** (0.0456)	-0.207*** (0.0434)	-0.206*** (0.0401)	-0.251*** (0.0364)	-0.195*** (0.0339)	-0.235*** (0.0331)	-0.255*** (0.0324)
nordland	-0.122** (0.0594)	-0.173*** (0.0481)	-0.169*** (0.0438)	-0.143*** (0.0427)	-0.214*** (0.0392)	-0.203*** (0.0363)	-0.195*** (0.0316)	-0.183*** (0.0313)	-0.161*** (0.0296)
innlandet	-0.317*** (0.0533)	-0.331*** (0.0379)	-0.293*** (0.0369)	-0.289*** (0.0374)	-0.340*** (0.0320)	-0.278*** (0.0296)	-0.247*** (0.0281)	-0.238*** (0.0281)	-0.260*** (0.0254)
vestfoldogtelemark	-0.0719 (0.0473)	-0.145*** (0.0380)	-0.145*** (0.0385)	-0.120*** (0.0331)	-0.127*** (0.0315)	-0.191*** (0.0313)	-0.128*** (0.0264)	-0.157*** (0.0262)	-0.151*** (0.0234)
agder	-0.137*** (0.0486)	-0.135*** (0.0443)	-0.161*** (0.0405)	-0.117*** (0.0348)	-0.161*** (0.0356)	-0.203*** (0.0319)	-0.226*** (0.0294)	-0.217*** (0.0307)	-0.201*** (0.0301)
vestland	0.0317 (0.0336)	-0.0146 (0.0272)	0.00564 (0.0262)	0.0563** (0.0251)	0.0263 (0.0223)	-0.0503** (0.0217)	-0.0180 (0.0201)	-0.0672*** (0.0207)	-0.0519*** (0.0188)
trøndelag	0.0687* (0.0410)	-0.0208 (0.0302)	0.0729** (0.0299)	0.00784 (0.0271)	-0.0243 (0.0243)	-0.0162 (0.0241)	-0.0388* (0.0234)	-0.0233 (0.0218)	-0.0216 (0.0205)
tromsogfinnmark	-0.0990* (0.0505)	-0.130*** (0.0345)	-0.146*** (0.0338)	-0.0384 (0.0320)	-0.0606** (0.0290)	-0.137*** (0.0281)	-0.113*** (0.0271)	-0.0642** (0.0257)	-0.0811*** (0.0244)
balkong	0.0372* (0.0213)	0.0378** (0.0175)	0.0336* (0.0178)	0.0507*** (0.0168)	0.0244* (0.0146)	0.0331** (0.0149)	0.0450*** (0.0142)	0.0531*** (0.0145)	0.0264** (0.0132)
moblert	0.0203 (0.0206)	0.0411** (0.0171)	0.0284* (0.0165)	0.0279* (0.0155)	0.0105 (0.0138)	0.0111 (0.0134)	0.0298** (0.0125)	0.0423*** (0.0126)	0.0226** (0.0112)
single	-0.0428** (0.0203)	-0.0630*** (0.0164)	-0.0924*** (0.0160)	-0.113*** (0.0154)	-0.0738*** (0.0136)	-0.133*** (0.0133)	-0.111*** (0.0124)	-0.126*** (0.0122)	-0.120*** (0.0113)
kontrakt	0.168*** (0.0366)	0.235*** (0.0300)	0.175*** (0.0315)	0.207*** (0.0308)	0.215*** (0.0328)	0.204*** (0.0286)	0.149*** (0.0267)	0.144*** (0.0255)	0.207*** (0.0272)
tidsbestemt	0.0402** (0.0199)	0.0575*** (0.0170)	0.0471*** (0.0168)	0.0892*** (0.0155)	0.0535*** (0.0136)	0.0406*** (0.0136)	0.0464*** (0.0130)	0.0263** (0.0132)	0.0393*** (0.0119)
stonad_offentlig	-0.0309 (0.0467)	-0.000732 (0.0434)	0.0192 (0.0420)	0.0815* (0.0442)	0.0506 (0.0344)	-0.0325 (0.0344)	0.0291 (0.0345)	0.0233 (0.0365)	0.0284 (0.0293)
stonad_arbeid	0.249*** (0.0777)	0.0369 (0.0655)	0.0459 (0.0573)	-0.0578 (0.0729)	0.259*** (0.0654)	-0.0544 (0.0606)	-0.122* (0.0656)	-0.0907 (0.0747)	0.0817 (0.0837)
tjenester	-0.0302 (0.0211)	-0.0503*** (0.0174)	-0.0259 (0.0169)	-0.0334** (0.0161)	-0.0397*** (0.0142)	-0.0544*** (0.0142)	-0.0206 (0.0130)	-0.0375*** (0.0133)	-0.0475*** (0.0121)
strom	0.0816** (0.0327)	-0.00137 (0.0265)	-0.0537** (0.0273)	0.0458** (0.0225)	-0.00644 (0.0195)	-0.00865 (0.0185)	-0.0138 (0.0176)	-0.00654 (0.0176)	0.00162 (0.0164)
varme	0.0599** (0.0242)	0.0551** (0.0215)	0.0574*** (0.0216)	0.0537*** (0.0180)	0.0820*** (0.0157)	0.0508*** (0.0149)	0.0424*** (0.0142)	0.0505*** (0.0142)	0.0463*** (0.0125)
utleier_venn	-0.211*** (0.0310)	-0.146*** (0.0280)	-0.136*** (0.0306)	-0.210*** (0.0259)	-0.184*** (0.0235)	-0.0659*** (0.0215)	-0.105*** (0.0204)	-0.123*** (0.0210)	-0.105*** (0.0195)
utleier_proff	0.0423** (0.0215)	0.00161 (0.0184)	0.0186 (0.0190)	0.0302* (0.0175)	0.00705 (0.0152)	0.0477*** (0.0150)	0.0295** (0.0144)	0.0741*** (0.0141)	0.0278** (0.0125)
utleier_arbeid	-0.249*** (0.0421)	-0.415*** (0.0357)	-0.479*** (0.0356)	-0.437*** (0.0379)	-0.524*** (0.0312)	-0.344*** (0.0307)	-0.419*** (0.0284)	-0.449*** (0.0314)	-0.383*** (0.0310)
utleier_kom	-0.130*** (0.0425)	-0.244*** (0.0386)	-0.190*** (0.0322)	-0.180*** (0.0348)	-0.185*** (0.0283)	-0.170*** (0.0284)	-0.144*** (0.0260)	-0.109*** (0.0293)	-0.0949*** (0.0254)
ln_hoystandard	0.186*** (0.0395)	0.156*** (0.0335)	0.145*** (0.0347)	0.133*** (0.0336)	0.147*** (0.0311)	0.121*** (0.0280)	0.113*** (0.0256)	0.172*** (0.0288)	0.136*** (0.0262)
ikke_fodt_i_norge	0.120*** (0.0238)	0.0634*** (0.0165)	0.0805*** (0.0165)	0.0172 (0.0154)	0.0476*** (0.0135)	0.0523*** (0.0132)	0.0613*** (0.0124)	0.0509*** (0.0125)	0.0565*** (0.0110)
leietid	-0.0186*** (0.00277)	-0.0268*** (0.00233)	-0.0276*** (0.00210)	-0.0223*** (0.00197)	-0.0188*** (0.00162)	-0.0166*** (0.00157)	-0.0154*** (0.00142)	-0.0172*** (0.00136)	-0.0172*** (0.00119)
hybel	-0.131*** (0.0270)	-0.149*** (0.0195)	-0.146*** (0.0201)	-0.135*** (0.0193)	-0.163*** (0.0174)	-0.107*** (0.0171)	-0.137*** (0.0161)	-0.153*** (0.0160)	-0.155*** (0.0147)
enebolig	-0.135*** (0.0262)	-0.159*** (0.0228)	-0.178*** (0.0209)	-0.110*** (0.0201)	-0.130*** (0.0180)	-0.131*** (0.0166)	-0.138*** (0.0161)	-0.145*** (0.0163)	-0.148*** (0.0148)
grunnskole	0.0442 (0.0301)	-0.00318 (0.0221)	0.0105 (0.0208)	-0.0371** (0.0187)	-0.00510 (0.0169)	0.0115 (0.0161)	0.00511 (0.0149)	-0.0150 (0.0150)	0.00306 (0.0135)
universitet	0.00917 (0.0269)	0.0127 (0.0164)	0.0227 (0.0161)	0.0273* (0.0154)	0.0312** (0.0135)	0.0290** (0.0134)	0.0317** (0.0127)	0.0360*** (0.0127)	0.0546*** (0.0114)
Constant	6.794*** (0.129)	7.016*** (0.113)	7.010*** (0.111)	7.401*** (0.110)	7.293*** (0.102)	7.549*** (0.0971)	7.623*** (0.0889)	7.622*** (0.0917)	7.541*** (0.0858)
Observations	1,283	1,700	1,663	2,002	2,306	2,722	2,904	2,984	3,109
R-squared	0.479	0.526	0.556	0.494	0.516	0.468	0.484	0.482	0.525

Standard errors in parentheses

*** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

Vedlegg B: Variabelliste

Variabelnavn	Variabelbeskrivelse
Ln_strl	størrelse på utleieenhet i logaritmisk form
Kvinne	Dummy – leietaker er kvinne
Balkong	Dummy – boenhet inkluderer balkong
Moblert	en dummy som viser 0 om boligen ikke er møblert og 1 for alle grader av møblering
Single	Dummy - respondent bor alene
Kontrakt	Dummy for hvorvidt leieforholdet har skriftlig kontrakt
Tidsbestemt	Dummy for hvorvidt kontrakten er tidsbestemt
Stonad_offentlig	Dummy - leietaker mottar offentlig støtte til leiekostnad
Stonad_arbeid	Dummy . leietaker får støtte av arbeidsgiver til leiekostnad
Tjenester	Dummy - leietaker har opplyst om at det utføres tjenester for utleier som en del av leieavtalen
Strom	Dummy - strøm er inkludert i leie
Varme	Dummy - oppvarming inkludert i leie
Utleier_venn	Dummy - leieforholdet er mellom to personer som er venner eller i familie.
Utleier_kom	Dummy - kommunal utleie eller studentsamskipnad
Ln_hoystandard	en samlev variabel, hvor variabler om boenhetens standard er gitt 1 poeng hver og summert for å vise standard på logaritmisk form
Ikke_fodt_i_norge	Dummy - leietaker er født i utlandet
Leietid	diskret variabel for antall år leieforhold har pågått
Hybel	Dummy - boenhet er hybel
Enebolig	Dummy -boenhet er enebolig
Grunnskole	Dummy - leietaker har oppgitt grunnskole som høyeste utdanning (1-10. klasse)
Universitet	Dummy - leietaker har oppgitt universitets-/høgskoleutdanning eller doktorgrad som høyeste utdanningsnivå fullført
Oslo	dummy med verdi 1 dersom IO bor i Oslo fylke
Rogaland	dummy med verdi 1 dersom IO bor i Rogaland fylke
Møreogromsdal	dummy med verdi 1 dersom IO bor i Møre og Romsdal
Nordland	dummy med verdi 1 dersom IO bor i Nordland.
Innlandet	dummy med verdi 1 dersom IO bor i Innlandet
Vestfoldogtele-mark	dummy med verdi 1 dersom IO bor i Vestfold og Telemark
Agder	dummy med verdi 1 dersom IO bor i Agder
Vestland	dummy med verdi 1 dersom IO bor i Vestland
Trøndelag	dummy med verdi 1 dersom IO bor i Trøndelag
Tromsogfinnmark	dummy med verdi 1 dersom IO bor i Troms og Finnmark fylke



SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE