

20.12.2023

# Kunnskapsgrunnlag om leie til eie og deleie

Rapport 36-2023

Rapport nr. 36-2023 fra Samfunnsøkonomisk analyse AS

ISBN-nummer: 978-82-8395-206-3

Oppdragsgiver: Husbanken

Forsidefoto: Annina Maria/Unsplash

Tilgjengelighet: Offentlig

Dato for ferdistilling: 20. desember 2023

Forfattere: Tobias Gamrath, Mathias Iversen  
og Marthe Norberg-Schulz

Kvalitetssikrer: Fernanda Winger Eggen

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 Husbanken kartlagt de vanligste modellene for leie til eie og deleie. Kartleggingen ligger til grunn for vurderinger av hvorvidt disse modellene er egnet for hjelpe lavinntektshusholdninger til å kjøpe bolig. Formålet med denne rapporten er å sammenlikne utfallet for utvalgte husholdningers økonomi hvis de inngår i en leie-til-eie- eller deleieavtale ved kjøp av samme bolig med startlån.

Oppdraget ble gjennomført i november og desember 2023. Beregningene som presenteres er gjort med utgangspunkt i tilgjengelige tall og statistikker per november. Samfunnsøkonomisk analyse AS er ansvarlig for alt innhold i denne rapporten.

Oslo, 20. desember 2023

Marthe Norberg-Schulz  
Prosjektleder  
Samfunnsøkonomisk analyse AS

## Sammendrag

Denne rapporten beskriver de mest utbredte modellene for leie til eie og deleie. De eksisterende modellene for både leie til eie og deleie er, helt overordnet, rettet mot boligkjøpere som har (utsikter for) god nok inntekt til å betjene et ordinært boliglån, men som ikke har tilstrekkelig egenkapital. Målgruppen er typisk unge førstegangskjøpere. Det er hovedsakelig boligbyggelag og utbyggere som tilbyr løsningene, og felles for deres ordninger er at de kun tilbys for nye boliger.

Ved leie til eie inngår husholdningen en leieavtale for boligen for et gitt antall år. Målet er at husholdningen skal ha klart å spare opp nok egenkapital til å kjøpe boligen når leieperioden er over. Det vanligste er at boligens verdiøkning tilfaller husholdningen i sin helhet, og at dette kan brukes som egenkapital ved kjøp av boligen.

Med deleie inngår kjøper et eierskap sammen med aktøren som tilbyr løsningen. Hvor stor andel kjøper må kjøpe som et minimum varierer. Flertallet av modellene vi har sett på har 50 prosent som minste mulige andel. Med deleie trenger kjøper bare å stille med den andelen av egenkapitalen som tilsvarer eierandelen. Tilsvarende betaler kjøper markedsmessig husleie for den andelen som eies av selger (aktøren som tilbyr deleie).

Rapporten sammenlikner videre hva det koster å kjøpe bolig med leie til eie og deleie, sammenliknet med å kjøpe en bolig med startlån. Dette gjør vi ved å beregne tre ulike husholdningers betalingsevne (likviditet) ved kjøp av bolig med (i) startlån, (ii) leie til eie og (iii) deleie. Vi hensyntar geografisk variasjon i bolig- og leiepriser ved å dele inn boligmarkedet etter kommunesentralitet. Helt konkret betyr det at vi beregner husholdningenes likviditet i de tre modellene hvis husholdningen kjøper bolig i Oslo, sentralitetsgruppene 1 og 2 (ekskl. Oslo), sentralitetsgruppe 3 og 4 samt sentralitetsgruppe 5 og 6.

De tre husholdningene er et par med barn, en enslig forsørger med barn og en enslig uten barn. Alle har inntekt lik lavinntektsgrensen for husholdningstypen de representerer.

Regneeksemplene viser sammenfattet at startlån er en mer fordelaktig løsning enn de eksisterende modellene for leie til eie og deleie. Startlån har lavere rente enn markedsrenten. Til et gitt lånebeløp vil derfor renteutgiftene med et startlån være lavere enn renteutgiftene ved et ordinært boliglån.

Våre beregninger viser at for lave nok lånebeløp vil lavinntektshusholdninger klare å betjene et lån med markedsvilkår, gitt dagens rentenivå. Lave nok lånebeløp er lån på nivå med gjennomsnittlig startlån i de minst sentrale kommunene, og særlig distriktskommunene.

Det er vårt inntrykk at boligene som tilbys med leie til eie eller deleie er langt dyrere enn det husholdningene vi har sett på har råd til. Det hjelper lite om husholdningen har råd til å finansiere boligkjøp gjennom leie til eie eller deleie, hvis det ikke tilbys boliger med en pris innenfor husholdningenes boligbudsjett.



# Innhold

<b>Forord</b>	<b>III</b>
<b>Sammendrag</b>	<b>IV</b>
<b>1 Om oppdraget</b>	<b>7</b>
<b>2 Modeller for leie til eie og deleie</b>	<b>8</b>
2.1 Leie til eie	8
2.2 Deleie	13
2.3 Bostart	16
<b>3 Par med to barn</b>	<b>19</b>
3.1 Oslo	20
3.2 Sentralitet 1 og 2 (ekskl. Oslo)	23
3.3 Sentralitet 3 og 4	25
3.4 Sentralitet 5 og 6	26
<b>4 Enslig forsørger med et barn</b>	<b>29</b>
4.1 Oslo	30
4.2 Sentralitet 1 og 2 (ekskl. Oslo)	32
4.3 Sentralitet 3 og 4	33
4.4 Sentralitet 5 og 6	34
<b>5 Enslig uten barn</b>	<b>37</b>
5.1 Oslo	38
5.2 Sentralitet 1 og 2 (ekskl. Oslo)	40
5.3 Sentralitet 3 og 4	41
5.4 Sentralitet 5 og 6	43
<b>6 Drøfting</b>	<b>45</b>
<b>Vedlegg A</b>	<b>46</b>
<b>Vedlegg B</b>	<b>48</b>

# 1 Om oppdraget

Husbanken har i flere utredninger fått innspill om å ta i bruk modeller for leie til eie og deleie for å gjøre det mulig for flere husholdninger med lav inntekt å kjøpe bolig. Dette er særlig aktuelt i dagens økonomiske situasjon, med økte leve- og lånekostnader. Det er imidlertid usikkert om leie til eie og deleie kan sammenliknes med startlånordningen med tanke på hvilke virkninger ordningene kan ha for vanskeligstilte på boligmarkedet. Husbanken ønsker derfor et oppdatert kunnskapsgrunnlag om leie-til-eie- og deleiemodeller, hvor oppmerksomheten rettes mot ordningenes måloppnåelse som tiltak for at husholdninger med lav inntekt skal kunne eie egen bolig, eller forebygge at flere blir vanskeligstilte på boligmarkedet.

Vi legger i denne rapporten vekt på å beskrive de mest utbredte modellene for leie til eie og deleie, og å vurdere hvor hensiktsmessig disse modellene er for husholdninger med lav inntekt som skal inn på boligmarkedet, sammenliknet med et ordinært boligkjøp med startlån. Vi vurderer ikke den samfunnsøkonomiske lønnsomheten i de ulike ordningene, men vi har sett nærmere på hva som må til for at leie til eie eller deleie skal være en reell løsning for husholdninger med lavinntekt.

For begrunnelser for offentlig finansierte virkemidler for at flere skal kunne eie egen bolig henvises leseren til bl.a. [Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken \(2021-2024\)](#) og Kommunal- og distriktsde-

partementet oversikt over [relevante dokumenter og forskning](#).

For en oppdatert beskrivelse av utviklingen i situasjonen på boligmarkedet for vanskeligstilte viser vi til vår egen rapport [Effekter av kostnadsøkninger og usikkerhet i boligmarkedet](#). Rapporten inkluderer prognoser for betjeningsevnen i ulike husholdninger for perioden 2023-2026.

Kapittel 2 oppsummerer de vanligste modellene for leie til eie og deleie. Det er en sammenfatning av hva vi har kunnet lese oss til på de ulike tilbydernes nettsider. Vi har også snakket med en tilbyder av leie til eie og deleie for å sikre at vi har forstått betingelsene i modellene riktig.

Kapittel 3-5 presenterer resultatene av eksempelberregninger, hvor vi har sammenliknet leie til eie og deleie med startlån for tre ulike husholdningstyper: (i) par med to barn, (ii) enslig forsørger med et barn og (iii) enslig uten barn. De tre kapitlene gjentar de viktigste forutsetningene for beregningene, slik at kapitlene kan leses for seg uten tap av informasjon.

Avslutningsvis drøfter vi begrensninger i regneeksemplene og oppsummerer sammenlikningene.

Vi har laget en egen modell til å predikere månedlig husleie. Modellen er en forenkling av den vi brukte i analysen av [Prisdannelsen i det norske leiemarkedet for boliger](#).<sup>1</sup> Denne beskrives i Vedlegg B.

---

<sup>1</sup> Modellen vi benyttet i analysen av prisdannelsen i leiemarkedet likner den Statistisk sentralbyrå bruker for å predikere månedlig leie i ulike prissoner (resultatet er SSBs Tabell 09897).

## 2 Modeller for leie til eie og deleie

I kartleggingen av de mest utbredte modellene for leie til eie og deleie, har vi tatt utgangspunkt i de største tilbyderne, og sett på hvilke modeller de tilbyr. Vi har også søkt å dekke tilbudet i ulike deler av landet. I dette arbeidet har vi hatt særlig stor nytte av Huseiernes og NBBLs oversikter over ulike modeller.<sup>2</sup>

De eksisterende modellene for både leie til eie og deleie er, helt overordnet, rettet mot boligkjøpere som har (utsikter for) god nok inntekt til å betjene et ordinært boliglån, men som ikke har tilstrekkelig egenkapital. Målgruppen er typisk unge førstegangskjøpere. Det er hovedsak boligbyggelag og utbyggere som tilbyr løsningene, og felles for deres ordninger er at de kun tilbys for nye boliger. Det er også eksempler på kommunale boligstiftelser som tilbyr leie til eie, så vel som private aktører som tilbyr leie til eie og deleie i bruktboligmarkedet. Sistnevnte samarbeider også med boligbyggelagene.

Vi vil i det følgende presentere de vanligste innretningene på modeller for leie til eie og deleie. Avslutningsvis presenterer vi kort to andre modeller.

### 2.1 Leie til eie

Leie til eie (også kalt leie før eie) er i hovedsak rettet mot personer som har tilstrekkelig inntekt til å betjene et boliglån (betjeningsevne), men som ikke har tilstrekkelig med oppsparte midler til å dekke egenkapitalkravet eller mulighet til å stille med tilleggsikkerhet (f.eks. foreldre som tar pant i egen bolig).<sup>3</sup>

Tabell 2.1 oppsummerer de ulike leie-til-eie-modellene vi har kartlagt. Listen er ikke nødvendigvis uttømmende med tanke på antall tilbydere eller detal-

jer, men det er vår oppfatning at den dekker bredden i tilbudet tilstrekkelig godt. Vi har inkludert både kommersielle aktører og kommunale boligstiftelser.

Ved leie til eie inngår husholdningen en leieavtale for boligen for et gitt antall år. Antallet år varierer noe mellom tilbyderne. For leie-til-eie-modellene vi har sett på er leieperioden mellom tre og fem år. I løpet av leieperioden får husholdningen mulighet til å kjøpe boligen. I de fleste tilfeller er det mulig å kjøpe boligen når som helst i løpet av leieperioden, gitt at husholdningen får finansieringsbevis fra en ordinær bank (har tilstrekkelig oppsparte midler). Det er et gjengs krav at husholdningen må ha rimelig mulighet til å få finansieringsbevis i løpet av leieperioden for at husholdningen skal kunne få inngått en leieavtale. Det innebærer bl.a. at husholdningen må ha fast/stabil inntekt og en ryddig økonomi.

Mange av de kommersielle aktørene som tilbyr leie til eie er boligbyggelag. For disse er medlemskap i boligbyggelaget et krav for å kunne melde interesse. Hvis flere er interessert i samme bolig, er stort sett ansiennitet den avgjørende faktoren (gitt at det økonomiske er på plass).

Husleien settes normalt til markedsleie, og følger bestemmelsene i husleieloven. Det vil si at husleien indeksreguleres i leieperioden. Unntaket er de kommunale boligstiftelsene vi har sett på, som tilbyr to løsninger: (i) Gjøvik boligstiftelse tilbyr husleie under markedsleie for å gi leietaker mulighet til å spare til egenkapital i leieperioden (sparedelen settes inn på egen konto) og (ii) Sortland boligstiftelse inkluderer avdrag på lån i husleie, som tilfaller leietaker ved kjøp.

<sup>2</sup> Se <https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/kjop-av-bolig/hva-er-leie-til-eie-deleie-bostart/> og <https://www.nbbl.no/boligpolitikk/boligetabell-ring/leie-til-eie/>.

<sup>3</sup> I tråd med utlånsforskriften skal det ikke innvilges lån som overstiger 85 prosent av boligens verdi. Det kan imidlertid suppleres med tilleggsikkerhet i form av pant i annen fast eiendom, kausjon eller garanti.



**Tabell 2.1**

**Eksempler på leie-til-eie-modeller**

Region	Tilbyder	Modell	Innretning	Kriterier
Hele landet	Address <i>Konsept under utvikling</i>	Leie til eie/Deleie ( <a href="#">link</a> )	<p>Husholdning finner en bolig i bruktboligmarkedet. Address kjøper boligen, og inngår en leieavtale med husholdningen for en periode på <b>fem år</b> (leieperioden kan forlenges ved behov). Husholdningen betaler et etableringsgebyr og får en rettighet til å kjøpe boligen til en forhåndsavtalt pris. I leieperioden betales markedsleie til Address. Der som den lokale markedsprisen for den aktuelle boligen har steget mer enn den forhåndsavtalte prisen, beholder kunden hele differansen og benytter det som egenkapital ved utkjøp av boligen i fremtiden.</p> <p>Hvis husholdningen har noe egenkapital fra før kan den benyttes til å bli medeier fra første dag. Da reduseres også husleien. Husholdningen kan også investere i boligen underveis i leieperioden. Address tilbyr spareavtale (kommer i tillegg til husleie), hvor pengene settes på en sparekonto i deres partnerbank.</p>	Husholdningen må en stabil og ordnet økonomi, ha mulighet til å betale husleien og ha utsikter for å kunne kjøpe boligen ved avtalens utløp. Husholdningen må betale et etableringsgebyr for å få rett til å kjøpe boligen. Dette gebyret refunderes ikke hvis husholdningen velger å ikke kjøpe boligen.
Troms og Finnmark	Bonord	Bonord boost ( <a href="#">link</a> )	Husholdningen leier boligen i inntil <b>tre år</b> . Avtalen inngås to år før ferdigstilling av boligen (nybolig). Husholdningen står fritt til å kjøpe boligen når som helst i løpet av byggeperioden eller leieperioden. Prisen på boligen fastsettes ved inngåelse av avtalen. Eventuell verdistigning tilfaller husholdningen og fungerer som husholdningens egenkapital. Husleien settes av Bonord utleiebolig. Husleien inkluderer finanskostnader, grunnleie, fiber og oppvarming. Forsikringer og strømgifter dekkes av leietaker.	Husholdningen må ha en reell mulighet til å få kjøpt boligen i avtaleperioden. Kjøper må være medlem av Bonord. Ansiennitet er avgjørende hvis flere viser interesse for samme bolig.
Nordland	MOBO Helgeland Boligbyggelag	Leie til eie ( <a href="#">link</a> )	Rettet mot førstegangskjøpere som har betjeningsevne, men mangler egenkapital. Pris på leilighetene i prosjektet ble satt høsten 2021. Kjøper får verdistigningen fram til leiestart i 2023. Leieperioden er satt til maksimalt <b>fire år</b> , og leietaker kan kjøpe boligen når som helst i løpet av denne perioden. Leieprisen settes ved oppstart av leieperioden og følger bestemmelsene i husleieloven. Leieprisen dekker felleskostnader til borettslaget (inkl. renter på boligens andel av fellesgjeld) og finanskostnader på innskuddet.	Kjøper må være førstegangskjøper og være medlem i MOBO. Det legges til grunn at kjøper har betjeningsevne, men mangler egenkapital. Hvis flere melder interesse på samme bolig, avgjøres det med loddtrekning.

KILDER: NBBL OG TILBYDERNES NETTSIDER (FØLG EGNE LINKER)

Nordland	Boligbyggelaget Nobl	Leie før eie ( <a href="#">link</a> )	Husholdningen leier boligen i <b>tre år</b> før den kan kjøpe (i enkelte tilfeller kan boligen kjøpes før leieperioden er over). Prisen på boligen settes når leieperioden starter. Verdiøkningen i leieperioden tilfaller husholdningen som egenkapital. Hvis verdiøkningen er mer enn 15 prosent, avtales det nærmere hvordan denne økningen fordeles mellom kjøper og boligbyggelaget.	Kjøper må være medlem i Nobl. Ansiennitet og kredittvurdering avgjør hvis det er flere som søker på samme bolig. Kjøper må klare å betjene bokostnadene i leieperioden. Det gjøres også en vurdering av om det er rimelig mulighet til at husholdningen vil få finansieringsbevis for kjøp av boligen i avtaleperioden.
Nordland	Sortland Boligstiftelse og Sortland kommune	Fra leie til eie ( <a href="#">link</a> )	Fem familier blir tatt inn i tiltaket hvert år. Husholdningen flytter inn i en bolig eid av Sortland Boligstiftelse. Målet er at de skal klare å overta boligen innen <b>fem år</b> . Boligstiftelsen setter en leie som inkluderer nedbetaling av lån, forsikring, kommunale avgifter samt tar høyde for noe renteøkning. For å holde husleien så lav som mulig legges det opp til at nødvendig vedlikehold utføres av leietakerne selv. Når husholdningen skal kjøpe boligen beregnes ny kjøpesum ut fra hva Sortland Boligstiftelse kjøpte boligen for, med fradrag fra hva som er nedbetalt på lånet. I tillegg kommer eventuell verdistigning husholdningen til gode som egenkapital.  Klarer ikke husholdningen å innfri kravet bankene har for å få overta boliglånet etter endt periode i tiltaket, kan det være et alternativ å kontakte husbanken for å undersøke mulighetene der for startlån eller andre midler.	Målgruppen er primært barnefamilier og enslige forsørgere. Andre målgrupper er flyktninger, funksjonshemmede, rusmisbrukere under rehabilitering, personer med medisinsk rehabilitering, personer med gjeldsordning samt unge. Kriteriene for utvelgelse er gitt av en styringsgruppe som er satt sammen av ansatte fra Sortland kommune, NAV Sortland og Sortland Boligstiftelse.
Trøndelag	Boligbyggelaget Midt	Årning ( <a href="#">link</a> )	Husholdningen leier boligen i inntil <b>fem år</b> til en lav og kostnadsdekkende leie. Husholdningen har rett til å kjøpe boligen når som helst innenfor leieperioden. Kjøpsprisen bestemmes ved starten av leieperioden. Verdiøkningen på boligen i leieperioden tilfaller husholdningen. Banken regner verdiøkningen som egenkapital når husholdningen søker om boliglån ved et eventuelt kjøp. Hvis verdiøkningen er større enn 15 prosent (bankenes krav til egenkapital), vil det overstigende tilfalle boligbyggelaget.  Boligverdien reguleres i henhold til Eiendom Norges boligprisindeks for Midt-Norge.	Kjøper må ha god nok inntekt til å kunne kjøpe bolig, men mangler egenkapital. Kjøper må være medlem i Boligbyggelaget Midt.
Trøndelag	Boligbyggelaget TOBB	Leie før eie ( <a href="#">link</a> )	Husholdningen leier boligen i inntil <b>fem år</b> . Husholdningen står fritt til å kjøpe boligen når som helst i løpet av leieperioden. Prisen på boligen er fast og settes når husholdningen inngår leieavtalen. En prisøkning i leieperioden inntil 15 prosent tilfaller leietaker og vil inngå som egenkapital i tillegg til mulig sparing i leieperioden. Verdiøkning utover 15 prosent går tilbake til boligbyggelaget.	Husholdningen må være i stand til å betjene kostnadene på boligen og samtidig spare mot et mulig kjøp i løpet av leieperioden. Kjøper må være medlem av TOBB og ansiennitet avgjør hvis det er flere som søker på samme bolig.

KILDER: NBBL OG TILBYDERNES NETTSIDER (FØLG EGNE LINKER)

Rogaland	Bate Boligbyggelag/LeieEie AS	LeieEie ( <a href="#">link</a> )	Husholdningen starter med å leie boligen til fast månedspris (indeksreguleres årlig). Målet er at husholdningen skal kunne kjøpe boligen innen <b>fem år</b> . Ved kjøp gjøres om lag 40 prosent av betalt husleie om til egenkapital. Husholdningen står fritt til å kjøpe boligen når som helst i løpet av leieperioden eller tre ut av avtalen med seks måneders oppsigelsestid. Hvis husholdningen ikke ønsker å kjøpe boligen faller oppsparte midler bort.  Boligverdien øker med forventet prisstigning i markedet i leieperioden.	For å få innvilget søknad om LeieEie må husholdningen ha betalingsevne til å håndtere månedlige leiekostnader og annen gjeld (i tillegg til alminnelige levekostnader). Kjøper må være medlem av Bate og ha lengst ansiennitet av de som melder forkjøpsrett (interesse) på boligen.
Grenland	Skien Boligbyggelag (SBBL)	Leie-før-Eie ( <a href="#">link</a> )	Husholdningen har mulighet til å leie boligen inntil <b>fem år</b> før de kjøper boligen. Prisen på boligen er fast og settes når leieavtalen inngås. En prisøkning i leieperioden tilfaller leietaker og vil inngå som egenkapital i tillegg til mulig sparing i leieperioden. En kjøpsopsjon tiltres tidligst etter tre års leie og frem til leieperiodens avslutning.	Leietaker må klare å betjene kostnadene på boligen.
Ringeriksregionen	Ringerike boligbyggelag (Ringbo)	Leie før eie ( <a href="#">link</a> )	Benytter samme modell som TOBB.	Samme kriterier som TOBB. Kjøper må være medlem i Ringbo.
Østlandet	Usbl	Leie til Eie ( <a href="#">link</a> )	Husholdningen kan leie boligen i inntil <b>fem år</b> . All verdøkning i bygge- og leieperioden tilfaller leietaker som egenkapital. Husholdningen kan bruke kjøpsretten når som helst i leieperioden. Kjøpsprisen på boligen fastsettes av megler og er dagens markedspris. Prisen er den samme i Leie til Eie-konseptet som ved tradisjonelt boligsalg.	Husholdningen må kunne betjene faste, månedlige bokostnader. Bruken av retten til å kjøpe boligen forutsetter at husholdningen har gyldig finansieringsbevis fra banken. Kjøper kan ikke eie bolig fra før. Kjøper må være medlem av Usbl.
Østfold	Halden Boligbyggelag (HABO)	Leie før eie ( <a href="#">link</a> )	Benytter samme modell som TOBB.	Samme kriterier som TOBB. Kjøper må være medlem i HABO.
Innlandet	Trysilhus	Leie til eie ( <a href="#">link</a> )	Husholdningen inngår en avtale om å kjøpe boligen til dagens pris. Husholdningen kan leie og bo i boligen i inntil <b>fem år</b> . Verdøkningen i leieperioden tilfaller husholdningen som egenkapital. Utbygger estimerer 5 prosent prisstigning i leieperioden. Det forutsetter at de resterende 10 prosentene spares over fem år (eller før). Husleien beregnes etter prisen på boligen som kjøpes.	Husholdningen må ha stabil inntekt og ryddig økonomi. Leieavtalen er bindende de første tre årene, og kan deretter sies opp med tre måneders oppsigelsestid.
Innlandet	Gjøvik og omegn boligbyggelag (GOBB)	Leie før eie ( <a href="#">link</a> )	Benytter samme modell som TOBB.	Samme kriterier som TOBB. Kjøper må være medlem i GOBB.

KILDER: NBBL OG TILBYDERNES NETTSIDER (FØLG EGNE LINKER)

Innlandet	Gjøvik boligstiftelse	Leie før eie ( <a href="#">link</a> )	<p>Gjøvik Boligstiftelse bygger boligen for en sum i år null, og inngår deretter et leieforhold med husholdningen med opsjon om å kjøpe boligen i <b>år fem</b> (ev. år tre) for prisen som Gjøvik Boligstiftelse har betalt for boligen i år null. Eventuell verdiøkning tilfaller husholdningen som egenkapital ved kjøp, samtidig som de ikke blir utsatt for økonomisk risiko i leieperioden. Den månedlige leien består av utgifter Gjøvik Boligstiftelse har til forvaltning, drift og vedlikehold, og renter på lånet. Siden renten på lånet er betydelig lavere enn avkastningskravet for utleieboliger, vil månedlig netto husleie bli lavere enn markedsleie for tilsvarende boliger. I gapet mellom boutgiftene i modellen og markedsleie, ligger det mulighet for sparing. Sparingen vil inngå som en del av den månedlige leien. Sparedelen avhenger av hvor mye husholdningen har råd til, utover leien som dekker utgiftene.</p> <p>Sparedelen av husleibeløpet som innbetales settes på en BSU-konto eller konto med tilsvarende sikkerhet i leietakers navn, slik at alle renter tilfaller leietaker og gir en transparent oversikt over beløpet som er blitt innbetalt. Hvis leieforholdet avbrytes så beholder leietaker kontoen med innbetalt beløp.</p>	Konseptbeskrivelsen for et leie-før-eie prosjekt i Gjøvik er barnefamilier med økonomiske utfordringer og førstegangssetablerere som har lav, men sikker inntekt. Med økonomiske utfordringer menes familier som i løpet av tre til fem år vil være i posisjon til å eie istedenfor å leie. Husholdningen må ha fast inntekt, tilfredsstillende bankens krav til finansiering ved framtidig kjøp, være førstegangskjøper på boligmarkedet, forplikte seg til spareplan over husleien i leieperioden og inngå en forpliktende leieavtale i tre eller fem år.
Storbyene	Nordr	Leie-til-eie ( <a href="#">link</a> )	Husholdningen tilbyr en tidsbestemt leieavtale på <b>tre år</b> fra innflytting. Minimum leietid er ett år. Det medfølger en valgfri kjøpsrett på boligen (opsjon) til den forhåndsbestemte prisen. Kjøpsretten kan benyttes når som helst i byggeperioden på om lag to år eller i leieperioden på tre år. Leieforholdet har en minimumsvarighet på ett år (ni måneder bindingstid og tre måneders oppsigelse). All eventuell verdistigning tilfaller leietaker som egenkapital. Leieprisen på boligen fastsettes av Utleiemegleren og skal være markedsmessig. Det betyr at leibeløpet skal samsvare med leie for en ny bolig med tilsvarende kvaliteter, i samme geografiske område. Felleskostnader er inkludert i leieprisen. Strøm- og vannforbruk kommer i tillegg.	Leie til eie tildeles kun til de som har mulighet til å få finansieringsbevis til kjøp av boligen i avtaleperioden. Å sende inn en søknad på Leie til eie er bindende. Den som får tilslag, er bundet til å leie boligen i minst ett år.
Oslo, Akershus og Trondheimsregionen	Fredensborg bolig	Leie til eie ( <a href="#">link</a> )	Husholdningen inngår en leieavtale på <b>tre år</b> med en valgfri rett til å kjøpe boligen. Kjøpsretten kan benyttes når som helst i byggeperioden på ca. to år eller i leieperioden på tre år. Prisen på boligen er forhåndsbestemt og justeres ikke i avtaleperioden. All eventuell verdistigning tilfaller husholdningen som egenkapital.	Husholdningen må ha evne til å betjene bokostnader og spare ved siden av. Husholdningen må en rimelig mulighet til å få finansieringsbevis i løpet av avtaleperioden. Det er ikke krav om å være førstegangskjøper. Det er mulig å allerede eie egen bolig når det søkes om Leie til eie.

KILDER: NBBL OG TILBYDERNES NETTSIDER (FØLG EGNE LINKER)

Det er ikke like godt beskrevet hos alle tilbyderne hva husleien inkluderer. Det er vårt inntrykk, basert på informasjonen vi har funnet, at husleien dekker utbygger/utleiers finanskostnader knyttet til innskuddet (borettslag) og felleskostnader (inkl. renter på fellesgjeld). Det er ikke alltid klart beskrevet om husleien også dekker avdrag på innskuddet og/eller fellesgjelden. Boligbyggelaget Nobl oppgir i beskrivelsen av et konkret prosjekt at avdrag på fellesgjeld inngår i felleskostnadene. Boligens totalpris reduseres dermed med samlet innbetalt avdrag ved kjøp av boligen.<sup>4</sup>

Det er valgfritt om husholdningen ønsker å kjøpe boligen. Hvis husholdningen ikke ønsker/har mulighet til å kjøpe boligen når leieperioden er over, må husholdningen flytte. Hvis husholdningen ønsker og har mulighet til å kjøpe boligen, er prisen på boligen i de fleste modellene den prisen som ble avtalt da avtalen ble inngått. Har boligen økt i verdi i løpet av leieperioden (og eventuelt byggeperioden), tilfaller hele eller deler av verdiøkning husholdningen. Enkelte av de kommersielle aktørene beholder eventuell verdiøkning utover 15 prosent (som er kravet til egenkapital i utlånsforskriften). Det er imidlertid vår oppfatning at det vanligste er at hele verdiøkningen tilfaller leietaker. Verdiøkningen leietaker oppnår gjennom leieperioden fungerer som egenkapital når husholdningen søker banken om finansieringsbevis. For de fleste ordningene vi har sett på mangler det informasjon om hva som legges til grunn i vurderingen av verdiøkning.

Ett av eksemplene vi har kartlagt skiller seg fra de øvrige, ved at boligens verdi følger forventet prisstigning i markedet, men ved eventuelt kjøp av boligen omgjøres om lag 40 prosent av det som er be-

talt i husleie til egenkapital som tilfaller husholdningen. Hvis husholdningen ikke ønsker eller har mulighet til å kjøpe boligen, beholder utbygger/utleier husleien i sin helhet.

Ved leie av en bolig eid av de kommersielle boligstiftelsene vi har sett på, opparbeider også leietaker egenkapital gjennom eventuell verdiøkning. Boligstiftelsene skiller seg fra de kommersielle tilbyderne ved at de tilbyr subsidiert husleie, i tillegg til at kjøpesummen er satt ved starten av leieperioden.

Felles for de fleste modellene er at kjøper ikke kan eie bolig fra før og/eller må være førstegangskjøper. Boligstiftelsene har i tillegg krav som er i tråd med mål for den boligsosiale politikken (bl.a. at målgruppen er barnefamilier/enslige forsørgere med økonomiske utfordringer).

Address er en privat aktør som utvikler et konsept som er en kombinasjon av leie til eie og deleie i bruktboligmarkedet (se hjemmesiden [her](#)). Modellen er beskrevet over. Konseptet skiller seg hovedsakelig fra de øvrige modellene vi har beskrevet, ved at det muliggjør kjøp av bruktbolig med leie til eie.

## 2.2 Deleie

---

Deleie er, som leie til eie, i hovedsak ment som et tilbud til kjøpere som har tilstrekkelig betjenings-evne, men som ikke har nok egenkapital til å kjøpe boligen alene (har ikke nok til 15 prosent av boligens verdi). Med deleie inngår kjøper et eierskap sammen med aktøren som tilbyr løsningen. Hvor stor andel kjøper må kjøpe som et minimum varierer. Flertallet av modellene vi har sett på har 50 prosent minste mulige andel.

<sup>4</sup> <https://www.nobl.no/vare-boliger/leie-for-eie/leie-for-eie-reinsletta-alle/>

Tabell 2.2

Eksempler på deleiemodeller

Region	Tilbyder	Modell	Innretning	Kriterier
Hele landet	Coo	Deleie ( <a href="#">link</a> )	Husholdningen kjøper og disponerer hele boligen selv. Coo bidrar med inntil 70 prosent av egenkapitalen bankene krever. Husholdningen må mao. kjøpe <b>minimum 30 prosent</b> . Coo står som deleier med like stor andel som andelen de stiller av egenkapitalen. Husholdningen betaler leie for den andelen Coo eier. Gjennom avdrag og forventet prisutvikling er målet at husholdningen kan spare opp nok egenkapital til å kjøpe hele boligen. Coo samarbeider med flere utbyggere om deleie.	Kundene må ha betjeningsevne til å kunne håndtere hele lånet selv samt noe egenkapital (minimum 30 prosent av egenkapitalen). Coo stiller krav til selve boligen (beliggenhet, omsetningshastighet i området, tilstandsrapporter mv.).
Hele landet	OBOS	Deleie ( <a href="#">link</a> )	OBOS Deleie tilbys for utvalgte nye borettslagsboliger (bygget av OBOS). Husholdningen må kjøpe <b>minimum 50 prosent</b> av boligen. For den andre halvdelens betales markedsleie til OBOS (lik andel av leien som eierandelen). OBOS og husholdningen deler felleskostnadene etter respektive eierandeler.	Boligen må være den boligen kjøper selv skal bo i. Kjøper må være medlem av OBOS. Kjøper må ha tilstrekkelig betjeningsevne og egenkapital til å dekke sin andel av egenkapitalkravet.
Nordland	T. Kolstad Eiendom	Deleie ( <a href="#">link</a> )	Husholdningen må kjøpe <b>minimum halve boligen</b> . Resten eies av TK Eiendom. Husholdningen betaler husleie tilsvarende markedsleie for TK Eiendom sin andel av boligen. Husholdningen kan så kjøpe seg opp i andel til husholdningen eier hele boligen selv.	Husholdningen må ha tilstrekkelig betjeningsevne. Husholdningen må også ha egenkapital tilsvarende husholdningens andel av boligen.
Trøndelag	TOBB	Deleie ( <a href="#">link</a> )	TOBB Deleie er et samarbeid med Coo (se over). Husholdningens andel kan være 30-90 prosent (må kjøpe <b>minimum 30 prosent</b> ), mens resten eies av Coo. Husholdningen bygger egenkapital gjennom verdøkning og avdrag på sin andel av boliglånet. Husholdningen får samme andel av verdøkningen som eierandelen. Felleskostnadene dekkes av boligkjøper.	Det stilles krav til avdrag på boliglånet for å sikre at husholdningen bygger opp egenkapital fra første avdrag. TOBB Deleie er forbeholdt TOBB-medlemmer. Konseptet kan benyttes på både bruktboliger og utvalgte nyboligprosjekt TOBB bygger.
Rogaland	Bate/LeieEie AS	DelEie ( <a href="#">link</a> )	Husholdningen kjøper en bolig sammen med LeieEie AS. DelEie blir tilbudt på borettslagsboliger, som er delvis finansiert gjennom et innskudd og delvis gjennom et felleslån fordelt på alle eierne. Husholdningen må kjøpe <b>minimum 10 prosent</b> av boligen. Husholdningen betaler felleskostnader til borettslaget pluss et månedlig vederlag til LeieEie AS. DelEie-avtalen varer i fem år. Målet er at husholdningen skal kunne kjøpe hele boligen i løpet av avtaleperioden. Det er mulig å øke eierandelen en gang i året.	Ordningen gjelder kun for borettslagsboliger. Kjøper må være medlem i Bate. Kjøper kan ikke ha betalingsanmerkninger, og må kunne håndtere de månedlige kostnadene og eventuell annen gjeld.

KILDER: NBBL OG TILBYDERNES NETTSIDER (FØLG EGNE LINKER)

Drammen	JM	Deleie ( <a href="#">link</a> )	<p>Husholdninger velger eierandel <b>fra 50 prosent</b> og oppover. Resten av boligen eier JM, og husholdningen betaler markedsleie for JM's andel. Fellesgjelden i borettslaget er avdragsfri de første fem årene (felleskostnadene er derfor lavere de første fem årene). Det betales et forskuddsbeløp på 100 000 kroner ved inngåelse av kjøpekontrakten. Eierandelen kan øke en gang i året.</p> <p>Kjøpesummen justeres med boligprisindeksen til Eiendom Norge beregnet fra tidspunktet kjøpekontrakten ble signert.</p>	Kjøper må ha finansieringsbevis for den andelen som ønskes kjøpt.
Asker	Neselva Hageby	Deleie	<p>Gjennom Neselva Deleie må husholdningen kjøpe <b>minimum 50 prosent</b> av boligen. Husholdningen kan når som helst kjøpe resterende andel av leiligheten, eller deler av Neselva Hagebys andel. Det må da kjøpes minimum 25 prosent av den resterende andelen.</p> <p>Hvis eierandelen økes i løpet av de første tre årene etter overtakelse, vil prisen være som ved overtakelse (ingen prisjustering de første tre årene). Etter de første tre årene reguleres prisen med Statistisk sentralbyrås prisindeks for brukte boliger, fra første overtakelse til kjøpet avtales.</p>	
Østlandet	Usbl	Deleie ( <a href="#">link</a> )	<p>Husholdningen må kjøpe <b>minimum 50 prosent</b> av boligen. Resten av boligen eies av Usbl, som husholdningen betaler en markedsmessig husleie til. Usbl og kjøper er som deleiere ansvarlige for hver sin andel av felleskostnadene. Summen settes etter hvor mye hver av partene eier av boligen. Eierandelen kan økes to ganger i året. Prisen på eierandelen er minimum det den var ved kontraktsinngåelse.</p> <p>Prisen justeres med prisindeksen til Eiendom Norge som gjelder for området.</p>	Kjøper må være medlem av Usbl. Må ha finansieringsbevis som dekker ønsket andel av boligen. Boligen må være kjøpers primærbolig (den boligen kjøper selv skal bo i).

KILDER: NBBL OG TILBYDERNES NETTSIDER (FØLG EGNE LINKER)

Med deleie trenger kjøper bare å stille med den andelen av egenkapitalen som tilsvarer eierandelen. Tilsvarende betaler kjøper markedsmessig husleie for den andelen som eies av selger (aktøren som tilbyr deleie); er eierskapet delt 50/50, betaler kjøper halvparten av markedsleie til selger. Det varierer mellom modellene om kjøper betaler felleskostnadene i sin helhet selv eller om disse kostnadene også deles tilsvarende eierbrøken.

Felles for flertallet av modellene er at eierandelen kan økes underveis i avtaleperioden, gjerne en til to ganger i året. Nå kjøpers eierandel øker, reduseres vederlaget (husleien) til selger tilsvarende. Det er som regel krav til at eierandelen økes med minimum ti prosent. Det er vår forståelse at det påløper administrasjonsgebyr og offentlig gebyr for tinglysning mv. hver gang eierbrøken endres.

Sammenliknet med leie til eie, finnes det tilbydere av deleie også for bruktboliger.

## 2.3 Bostart

---

Enkelte av boligbyggelagene inkludert i oversiktene over tilbyr også andre ordninger, som vi har kategorisert som bostartordninger. Ordningene innebærer i korte trekk at kjøper får mulighet til å kjøpe boligen til en rabattert pris, mot at selger har rett til å kjøpe boligen tilbake til en regulert pris den dagen boligen eventuelt selges. De to bostartordningene vi har kommet over er Boligbyggelaget Midts Hjelplin og OBOS Bostart. Begge ordningene tilbyr å kjøpe utvalgte nyboliger til 10 prosent lavere pris enn ordinær salgspris. Begge ordningene legger Eiendom Norges boligprisindeks til grunn ved tilbakekjøp.

I tillegg til de to ovennevnte ordningene har vi tatt med BOB Boligbyggelag sin ordning BOB Startlån Nybolig. Med BOB Startlån Nybolig får kjøper gjennom SpareBank 1 SR-Bank finansiering til hele boligen i nyboligprosjekter, selv om kjøper mangler hele eller deler av egenkapitalen.



**Tabell 2.3**

**Eksempler på deleiemodeller**

Region	Tilbyder	Modell	Innretning	Kriterier
Trøndelag	Boligbyggelaget Midt	Hjølpin ( <a href="#">link</a> )	<p>Ordningen tilbys for utvalgte nybyggboliger i Boligbyggelaget Midts borettslag. Prisen husholdningen betaler er om lag 10 prosent lavere enn ordinær salgpris. Dette utgjør inntil 40 prosent reduksjon på innskuddet. Husholdningen eier hele boligen. Boligbyggelaget Midt har rett til å kjøpe boligen til en regulert pris hvis husholdningen velger å selge.</p> <p>Hvis boligbyggelaget bruker kjøpsretten, blir prisen kun regulert i henhold til Eiendom Norges boligprisindeks for Midt-Norge (eventuelle oppgraderinger av boligen hensyntas ikke). Hvis boligbyggelaget ikke ønsker å kjøpe boligen kan den selges på det åpne markedet.</p>	Kjøper må være medlem i Boligbyggelaget Midt.
Hele landet	OBOS	Bostart ( <a href="#">link</a> )	OBOS Bostart er en ordning hvor kjøper kan kjøpe en nybolig til en lavere pris enn ordinær markedspris, mot at OBOS får retten til å kjøpe den tilbake. OBOS kan kjøpe boligen tilbake til opprinnelig salgpris, justert etter boligens verdi i markedet. Har det vært en verdistigning, får selger overskuddet. Prisen OBOS kan kjøpe for tar utgangspunkt i boligprisindeksen til Eiendom Norge, og beregnes fra da selger overtok boligen og fram til selger tar kontakt om tilbakekjøp.	Kjøper må være medlem av OBOS.
Vestland	BOB Boligbyggelag	BOB Startlån Nybolig ( <a href="#">link</a> )	SpareBank 1 SR-Bank tilbyr lånefinansiering til hele boligen i nyboligprosjekter til husholdninger som mangler hele eller deler av egenkapitalen.	For å få innvilget BOB Startlån Nybolig må kjøper ha betalingssevne til å håndtere lånet, inkludert fem prosentpoeng renteoppgang. Samlet gjeld kan ikke overstige fem ganger årsinntekt. Kjøper må være medlem i BOB samt være førstegangskjøper.

KILDER: NBBL OG TILBYDERNES NETTSIDER (FØLG EGNE LINKER)



### 3 Par med to barn

I dette kapittelet presenterer vi beregninger av betalingsevne (likviditet) for et *par med to barn* ved kjøp av bolig med (i) startlån, sammenliknet med kjøp av samme bolig gjennom (ii) leie til eie og (iii) deleie. Vi hensyntar geografisk variasjon i bolig- og leiepriser ved å dele inn boligmarkedet etter kommunesentralitet. Helt konkret betyr det at vi beregner husholdningens likviditet i de tre modellene hvis husholdningen kjøper bolig i Oslo, sentralitetsgruppe 1 og 2 (ekskl. Oslo), sentralitetsgruppe 3 og 4 samt sentralitetsgruppe 5 og 6.<sup>5</sup>

Tabell 3.1 presenterer hvilke forutsetninger som ligger til grunn for beregningene.

Startlån og tilskudd fra kommunene er overordnet rettet mot husholdninger med langvarige problemer med å få lån i vanlig bank til å kjøpe bolig. I regne-

eksemplene ser vi på husholdninger med inntekt lik lavinntektsgrensen for den relevante husholdningstypen.

Statistikkbanken til Husbanken viser at gjennomsnittlig startlån for en barnefamilie er 2,6 mill. kroner hittil i 2023. Gjennomsnittlig kjøpesum for barnefamiliene med startlån er 2,8 mill. kroner. Det tilsvarer en egenkapital (i form av tilskudd til etablering eller oppsparte midler) på 200 000 kroner. Det er betydelig geografisk variasjon i størrelsen på startlånet og kjøpesum. Faktisk beløp omtales nærmere i de følgende delkapitlene.

I sammenlikningen av startlån med leie til eie og deleie trenger vi å vite hvor mye husholdningen kan forvente å betale i husleie i leie- og deleieperioden. Vi har estimert forventet markedsleie ved å utnytte

**Tabell 3.1**

Forutsetninger for beregning av husholdningens likviditet ved boligkjøp. Par med to barn

Variabel	Kilde	Tall for 2023
Husholdningsinntekt etter skatt	SSBs Tabell 09593 <sup>1</sup>	581 447 kroner <sup>2</sup>
Alminnelig forbruk	SIFOs referansebudsjett <sup>3</sup>	417 042 kroner
Bokostnader	Bokostnadsindeksen <sup>4</sup>	29 645 kroner
Renteutgifter, markedsrente	SSBs Tabell 10729 <sup>5</sup>	5,46 pst.
Renteutgifter, startlån	Husbanken, flytende rente per november	3,84 pst.
Nedbetalingstid, startlån	Husbanken	50 år
Nedbetalingstid, markedsvilkår	Utlånsforskriften	30 år
Rentefradrag	Skatteetaten (skatt på alminnelig inntekt)	22 pst.
Lånebeløp, startlån	Husbanken	Se kap. 3.1-3.4 <sup>6</sup>
Kjøpesum	Husbanken	Se kap. 3.1-3.4 <sup>6</sup>
Egenkapital	Husbanken	Se kap. 3.1-3.4 <sup>6</sup>
Leieutgifter	Egen leieprismodell	Se Vedlegg B

1) Lavinntektsgrenser i kroner etter husholdningstype, EU-skala, 60 prosent av medianinntekt etter skatt per forbruksenhet.

2) Inntektsgrensen i 2021, justert med gjennomsnittlig lønnsvekst i 2022 og 2023.

3) Ett barn i barnehage og ett barn på SFO/AKS (deltid). Ingen bil.

4) Beregnet av Samfunnsøkonomisk analyse AS for Huseierne. Fratrullet renteutgifter. Vi har også trukket fra kostander til vedlikehold for å holde budsjettet på et nøkternt nivå (se [her](#)).

5) Utlånsrente på nye nedbetalingslån med pant i bolig til husholdninger.

6) Gjennomsnittlig startlån og kjøpesum etter husholdningstype og sentralitetsgruppe. Antar at husholdningen får tilskudd til etablering lik differansen mellom gjennomsnittlig startlån og kjøpesum som egenkapital.

KILDER: STATISTISK SENTRALBYRÅ, SIFO, HUSBANKEN, LOVDATA, SKATTEETATEN, HUSEIERNE OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

<sup>5</sup> Sentralitet er en indeks med verdi for hver enkelt kommune. Kommunene er klassifisert i seks grupper, hvor sentralitetsgruppe 1 er de mest sentrale

kommunene og 6 de minst sentrale. Sentralitetsgruppe 5 og 6 utgjør det som ofte omtales som distriktskommunene.

data på i overkant av 3 000 utleieobjekter lagt ut på Finn.no første halvår i 2023. Data er innhentet i forbindelse med et felteksperiment av diskriminering i leiemarkedet, på oppdrag fra Kommunal- og distriktsdepartementet.<sup>6</sup> Modellspesifikasjonen er en forenkling av tilnærmingen i den empiriske analysen av prisdannelsen i det norske leiemarkedet.<sup>7</sup> Vedlegg B beskriver modellen og datagrunnlaget nærmere.

I estimeringen av leieprisen har vi forutsatt at en bolig på 70 kvm kan regnes som en *nøktern og egnet bolig* for et par med to barn. Estimeringen tar hensyn til geografiske forskjeller i leiepriser.

For beregningene av leie til eie og deleie antar vi at husholdningene kjøper boligen eller kjøper seg opp til en eierandel på 100 prosent etter fem år. For deleie antar vi en eierandel på 50 prosent de første fem årene. Det innebærer at husholdningene betaler hhv. 100 og 50 prosent markedsleie de første fem årene.

Flertallet av modellene beskrevet over (se kapittel 2) tilsier at det er rimelig å legge til grunn at husholdningen får hele verdiøkningen til egenkapital ved leie til eie. For deleie antar vi at husholdningen får verdiøkning i henhold til eierandel (halvparten). For både leie til eie og deleie har vi antatt en verdiøkning på 2 prosent per år.<sup>8</sup>

Vedlegg A presenterer en sammenlikning av kostnader/gevinster ved de tre kjøpsmodellene (startlån, leie til eie og deleie) hvis boligen selges etter ti år.

I det følgende presenteres eksempelberegninger for de fire geografiske inndelingene nevnt over. Resultatene drøftes kort i kapittel 6.

## 3.1 Oslo

I 2023 er gjennomsnittlig startlån for en barnefamilie i Oslo om lag 3,6 mill. kroner. Gjennomsnittlig kjøpesum er om lag 3,7 mill. kroner samme år.<sup>9</sup> Differansen mellom lån og kjøpesum kan komme fra tilskudd til etablering eller oppspart egenkapital.

Markedsleie for en bolig på 70 kvm i Oslo er estimert til 20 240 kroner i måneden (se modellbeskrivelse i vedlegg B).

### 3.1.1 Startlån

Tabell 3.2 oppsummerer hvor mye husholdningen sitter igjen med ved et gjennomsnittlig startlån i Oslo med hhv. flytende og fast rente, etter at forbruks- og boutgifter er trukket fra.

Startlån med flytende rente er det lånet med lavest rente, og det eneste som gir positiv likviditet per år for husholdningen i Oslo. Beregningene indikerer at husholdningen akkurat får det til å gå rundt med dagens startlånvilkår: Husholdningen sitter igjen med om lag 3 440 kroner etter at alle utgifter er betalt.

Den lavest fastrenten Husbanken tilbyr, er lån med 10 års fastrente. Renten på dette lånet er 0,39 prosentpoeng høyere enn for startlånet med flytende rente. Beregningene indikerer at et startlån med 10 års fastrente resulterer i negativ årlig likviditet for husholdningen.

<sup>6</sup> [R23-2023 Diskriminering i det norske leiemarkedet for boliger.](#)

<sup>7</sup> [R1-2022 Prisdannelsen i det norske leiemarkedet.](#)

<sup>8</sup> Etter innspill fra en tilbyder av leie til eie.

<sup>9</sup> Tallene til grunn for beregningene er mer detaljert.

**Tabell 3.2**

Husholdningens likviditet med startlån. Par med to barn. Oslo. Årlige inntekter og utgifter. 2023

	Fastrente 10 år	Flytende rente
Utlånsrente	4,23 %	3,84 %
Netto husholdningsinntekt	581 447	581 447
- Alminnelig forbruk	417 072	417 072
- Bokostnader	29 645	29 645
+ Rentefradrag	33 136	30 118
= Gjeldsdisponibel inntekt	167 866	164 848
- Renter og avdrag	172 366	161 404
= Likviditet per år	- 4 500	3 444

Note: Gjeldsdisponibel inntekt er det beløpet husholdningen sitter igjen med til å betjene lånet når forbruksutgifter og bokostnader er trukket fra. Lånets nedbetalingstid er 50 år.

KILDER: HUSBANKEN, STATISTISK SENTRALBYRÅ, SIFO, HUSEIERNE OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

I Bokostnadsindeksen er vedlikeholdskostnader beregnet til 17 040 kroner årlig for en leilighet på 70 kvm. Vi har holdt vedlikeholdskostnader utenfor for å holde utgiftene på et nøkternt nivå. Hvis hele eller deler av denne utgiften tas med, vil husholdningens likviditet forverres med tilsvarende beløp.

### 3.1.2 Leie til eie

Tabell 3.3 presenterer beregnet årlig likviditet for et par med to barn hvis de kjøper *startlånboligen* gjennom leie til eie. Med startlånbolig mener vi en bolig

**Tabell 3.3**

Husholdningens likviditet med leie-til-eie. Par med to barn. Oslo. Årlige inntekter og utgifter. 2023

	Leieperioden	Eieperioden m/startlånvilkår	Eieperioden m/markedsvilkår
Husholdningsinntekt etter skatt	581 447	581 447	581 447
- Alminnelig forbruk	417 072	417 072	417 072
- Bokostnader	18 575	29 645	29 645
+ Rentefradrag		34 204	48 633
= Gjeldsdisponibel inntekt	145 800	168 934	183 363
- Husleie	242 904		
- Renter og avdrag		183 333	277 345
= Likviditet per år	- 97 104	- 14 400	- 93 982

Note: Gjeldsdisponibel inntekt er det beløpet husholdningen sitter igjen med til å betjene husleie og/eller lånet når forbruksutgifter og bokostnader er trukket fra. Lånets nedbetalingstid er 50 år for startlån og 30 år for ordinært lån til markedsvilkår.

KILDER: HUSBANKEN, STATISTISK SENTRALBYRÅ, SIFO, HUSEIERNE OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

med samme verdi som gjennomsnittlig kjøpesum for boliger kjøpt med startlån og samme størrelse på lånet som gjennomsnittlig startlån.

Med leie til eie er bokostnadene lavere i leieperioden, siden deler av bokostnadene inngår i husleien (kommunale avgifter mv.). Husholdningen kjøper boligen etter fem år, og da øker bokostnadene.

Estimert husleie for det vi anser som en nøktern og egnet bolig i det aktuelle området resulterer i en negativ årlig kontantstrøm for husholdningen. Husholdningen vil i praksis dermed ikke få godkjent leie til eie, gitt den estimerte husleien.

Den negative likviditeten er også hvert år større enn den årlige verdiøkningen på boligen. Hvis husholdningen skulle kjøpt boligen etter fem år, må da boliglånet også dekke det samlede underskuddet. Dette er hensyntatt i beregningen av den årlige kontantstrømmen ved kjøp av boligen etter fem år med hhv. startlån (med flytende rente) og ordinært lån til markedsvilkår. I begge tilfeller vil husholdningen gå i minus hvert år.

For eksempelets skyld har vi regnet på hvor stor husleierabatt eller inntektsøkning husholdningen må ha for å kunne spare opp tilstrekkelig egenkapi-

tal i løpet av en femårsperiode til å møte kravet om 15 prosent egenkapital.

Forutsatt at boligens verdi øker med 2 prosent årlig, vil verdiøkningen på startlånboligen tilsvare om lag 390 000 kroner i løpet av fem år. Denne verdiøkningen tilfaller husholdningen som egenkapital. Kjøpesummen, som ble bestemt ved starten av avtaleperioden, utgjør 90 prosent av boligens verdi etter fem år. For at lånet ikke skal utgjøre mer enn 85 prosent, trenger husholdningen ytterligere 230 000 kroner i egenkapital.

Antar vi at husholdningen får tilskudd til etablering lik differansen mellom gjennomsnittlig startlån og gjennomsnittlig kjøpesum, får et par med barn i Oslo om lag 170 000 kroner. Husholdningen trenger dermed å spare nærmere 60 000 kroner i løpet av leieperioden. Det tilsvarer 12 000 kroner i året. Skal husholdningen som allerede går 97 000 kroner i året i minus (jf. tabell 3.3) klare det, må husleien og/eller andre utgifter reduseres med nærmere 110 000 kroner i året. Alternativt må husholdningens inntekt (etter skatt) øke med tilsvarende beløp. Husholdningen vil i tillegg kun få det til å gå rundt med startlån i dette tilfellet.

### 3.1.3 Deleie

Tabell 3.4 presenterer beregnet årlig likviditet for et par med to barn hvis de kjøper *startlånboligen* gjennom deleie.

Vi legger til grunn at de bokostnadene som er knyttet til å eie bolig deles mellom husholdningen og boligbyggelaget (eller annen medeier) i tråd med eierbrøken (en del bokostnader dekkes kun av den som bor i boligen). I vårt eksempel vil det si at husholdningen må dekke halvparten av bokostnadene som skal deles. Husholdningen kjøper boligen etter fem år, og må da dekke bokostnadene i sin helhet. Husholdningen betaler markedsleie for den halvdelen utbygger eier i deleieperioden.

Beregningene viser at årlig likviditet blir negativ i både del- og heleieperioden. Husholdningen vil i praksis ikke få godkjent deleie, gitt våre forutsetninger. Skal husholdningen kunne betjene boligkjøp med deleie, kreves startlånvilkår i både del- og heleieperioden samt om lag 80 000 kroner rabatt i husleie i deleieperioden (samme utregning som beskrevet til venstre). Husholdningen vil imidlertid komme dårligere ut enn om hele boligen ble kjøpt med startlån med en gang.

**Tabell 3.4**

Husholdningens likviditet med deleie. Par med to barn. Oslo. Årlige inntekter og utgifter. 2023

	Deleieperioden	Etter kjøp av hele boligen m/startlånvilkår	Etter kjøp av hele boligen m/markedsvilkår
Husholdningsinntekt etter skatt	581 447	581 447	581 447
- Alminnelig forbruk	417 072	417 072	417 072
- Bokostnader	24 110	29 645	29 645
+ Rentefradrag	20 368	33 910	48 216
= Gjeldsdisponibel inntekt	160 633	168 640	182 946
- Renter og avdrag	116 154	181 760	274 966
- Husleie	121 452		
= Likviditet per år	- 76 973	- 13 120	- 92 019

Note: Gjeldsdisponibel inntekt er det beløpet husholdningen sitter igjen med til å betjene husleie og/eller lånet når forbruksutgifter og bokostnader er trukket fra. Lånets nedbetalingstid er 50 år for startlån og 30 år for ordinært lån til markedsvilkår.

KILDER: HUSBANKEN, STATISTISK SENTRALBYRÅ, SIFO, HUSEIERNE OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

## 3.2 Sentralitet 1 og 2 (ekskl. Oslo)

I 2023 er gjennomsnittlig startlån for en barnefamilie i kommuner i sentralitetsgruppe 1 og 2, foruten Oslo (som ligger i sentralitetsgruppe 1) om lag 3,3 mill. kroner. Gjennomsnittlig kjøpesum er om lag 3,3 mill. kroner samme år. Differansen mellom lån og kjøpesum (her 75 000 kroner) regnes som egenkapital.

Markedsleie for en bolig på 70 kvm i sentralitetsgruppe 1 og 2 er estimert til 14 190 kroner i måneden (se modellbeskrivelse i vedlegg B).

### 3.2.1 Startlån

Tabell 3.5 oppsummerer hvor mye husholdningen sitter igjen med ved et gjennomsnittlig startlån i sentralitetsgruppe 1 og 2 med hhv. flytende og fast rente.

**Tabell 3.5**

Husholdningens likviditet med Startlån. Par med to barn. Sentralitetsgruppe 1 og 2 eksklusiv Oslo. Årlige inntekter og utgifter. 2023

	Fastrente 10 år	Flytende rente
Utlånsrente	4,23 %	3,84 %
Netto husholdningsinntekt	581 447	581 447
- Alminnelig forbruk	417 072	417 072
- Bokostnader	29 645	29 645
+ Rentefradrag	30 261	27 505
= Gjeldsdisponibel inntekt	164 991	162 235
- Renter og avdrag	157 412	147 401
= Likviditet per år	7 579	14 834

Note: Gjeldsdisponibel inntekt er det beløpet husholdningen sitter igjen med til å betjene lånet når forbruksutgifter og bokostnader er trukket fra. Lånets nedbetalingstid er 50 år.

KILDER: HUSBANKEN, STATISTISK SENTRALBYRÅ, SIFO, HUSEIERNE OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

Husholdningen har positiv årlig likviditet både med 10 års fastrente og med flytende rente. Likviditeten er 7 579 kroner ved ti års fastrente, og 14 834 kroner for flytende rente.

### 3.2.2 Leie til eie

Tabell 3.6 presenterer beregnet årlig likviditet for et par med to barn hvis de kjøper *startlånboligen* gjennom leie til eie i sentralitetsgruppe 1 og 2.

Estimert husleie for det vi anser som en nøktern og egnet bolig i det aktuelle området resulterer i en negativ årlig kontantstrøm for husholdningen. Husholdningen vil i praksis dermed ikke få godkjent leie til eie, gitt den estimerte husleien. Likviditeten vil fortsette å være negativ hvis boligen kjøpes med ordinær lånefinansiering etter fem år (markedsvilkår).

Hvis husholdningen kjøper boligen etter fem år ved hjelp av startlån, vil den årlige likviditeten være positiv, men lavere enn dersom husholdningen kjøper boligen med startlån uten å leie først.

Positiv likviditet i leieperioden krever en årlig rabatt på om lag 25 000 kroner. Med en slik rabatt vil likviditet fortsatt bare være positiv i eieperioden hvis boligkjøpet finansieres med startlån.

### 3.2.3 Deleie

Tabell 3.7 presenterer beregnet årlig likviditet for et par med to barn hvis de kjøper *startlånboligen* gjennom deleie.

Vi legger til grunn at de bokostnadene som er knyttet til å eie bolig deles mellom husholdningen og boligbyggelaget (eller annen medeier) i tråd med eierbrøken (en del bokostnader dekkes kun av den som bor i boligen). I vårt eksempel vil det si at husholdningen må dekke halvparten av bokostnadene som skal deles.

Husholdningen kjøper boligen etter fem år, og må da dekke bokostnadene i sin helhet. Husholdningen betaler markedsleie for den halvdelen utbygger eier i deleieperioden.

Beregningene viser at årlig likviditet blir negativ i både del- og heleieperioden. Husholdningen vil i praksis ikke få godkjent deleie, gitt våre forutsetninger. Husholdningen har stort årlig underskudd i deleieperioden, og dersom de skal kjøpe seg opp til å eie hele boligen med lån til markedsvilkår etter fem år, øker likviditetsunderskuddet ytterligere. Årlig likviditet er positiv i heleieperioden dersom de får startlån i heleieperioden. Dette lånet må også dekke underskuddet fra deleieperioden.

Vi har for eksempelets skyld regnet på hvilke vilkår husholdningen måtte fått for at deleie skal være oppnåelig. Da kreves startlånsvilkår på lånet i deleie- og heleieperioden samt en rabatt på leien på rundt 10 000 kroner årlig. Med denne løsningen får husholdningen litt lavere årlig likviditet enn med startlån til tilsvarende kjøpesum, men de går også glipp av en mulig kapitalgevinst i og med at de bare får verdiøkningen på den delen av boligen de eier de første fem årene.

**Tabell 3.6**

Husholdningens likviditet med leie til eie. Par med to barn. Sentralitetsgruppe 1 og 2 (ekskl. Oslo). Årlige inntekter og utgifter. 2023

	Leieperioden	Eieperioden m/startlånsvilkår	Eieperioden m/markedsvilkår
Husholdningsinntekt etter skatt	581 447	581 447	581 447
- Alminnelig forbruk	417 072	417 072	417 072
- Bokostnader	18 575	29 645	29 645
+ Rentefradrag		28 522	40 555
= Gjeldsdisponibel inntekt	145 800	163 252	175 285
- Husleie	170 220		
- Renter og avdrag		152 878	231 274
= Likviditet per år	- 24 420	10 373	- 55 989

Note: Gjeldsdisponibel inntekt er det beløpet husholdningen sitter igjen med til å betjene husleie og/eller lånet når forbruksutgifter og bokostnader er trukket fra. Lånets nedbetalingstid er 50 år for startlån og 30 år for ordinært lån til markedsvilkår.

KILDER: HUSBANKEN, STATISTISK SENTRALBYRÅ, SIFO, HUSEIERNE OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

**Tabell 3.7**

Husholdningens likviditet med deleie. Par med to barn. Sentralitetsgruppe 1 og 2 (ekskl. Oslo). Årlige inntekter og utgifter. 2023

	Deleieperioden	Etter kjøp av hele boligen m/startlånsvilkår	Etter kjøp av hele boligen m/markedsvilkår
Husholdningsinntekt etter skatt	581 447	581 447	581 447
- Alminnelig forbruk	417 072	417 072	417 072
- Bokostnader	24 110	29 645	29 645
+ Rentefradrag	19 088	29 399	41 802
= Gjeldsdisponibel inntekt	159 354	164 129	176 532
- Renter og avdrag	108 857	157 582	238 389
- Husleie	85 110		
= Likviditet per år	- 34 614	6 548	- 61 856

Note: Gjeldsdisponibel inntekt er det beløpet husholdningen sitter igjen med til å betjene husleie og/eller lånet når forbruksutgifter og bokostnader er trukket fra. Lånets nedbetalingstid er 50 år for startlån og 30 år for ordinært lån til markedsvilkår.

KILDER: HUSBANKEN, STATISTISK SENTRALBYRÅ, SIFO, HUSEIERNE OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS



### 3.3 Sentralitet 3 og 4

I 2023 er gjennomsnittlig startlån for en barnefamilie i kommuner i sentralitetsgruppe 3 og 4 om lag 2,4 mill. kroner. Gjennomsnittlig kjøpesum er om lag 2,5 mill. kroner samme år. Differansen mellom lån og kjøpesum antas å være egenkapital (oppsparte midler, tilskudd til etablering mv.).

Markedsleie for en bolig på 70 kvm i sentralitetsgruppe 3 og 4 er estimert til 11 350 kroner i måneden (se modellbeskrivelse i vedlegg B).

#### 3.3.1 Startlån

Tabell 3.8 oppsummerer hvor mye husholdningen sitter igjen med ved et gjennomsnittlig startlån i sentralitetsgruppe 3 og 4 med hhv. flytende og fast rente. I begge tilfeller er husholdningens årlige likviditet positiv.

Husholdningen sitter igjen med 46 631 kroner i året til dagens rentesats for flytende rente på startlånet. Med 10 års fastrente sitter husholdningen igjen med 41 301 kroner årlig.

**Tabell 3.8**

Husholdningens likviditet med Startlån. Par med to barn. Sentralitetsgruppe 3 og 4. Årlige inntekter og utgifter. 2023

	Fastrente 10 år	Flytende rente
Utlånsrente	4,23 %	3,84 %
Netto husholdningsinntekt	581 447	581 447
- Alminnelig forbruk	417 072	417 072
- Bokostnader	29 645	29 645
+ Rentefradrag	22 235	20 210
= Gjeldsdisponibel inntekt	156 965	154 940
- Renter og avdrag	115 665	108 309
= <b>Likviditet per år</b>	<b>41 301</b>	<b>46 631</b>

Note: Gjeldsdisponibel inntekt er det beløpet husholdningen sitter igjen med til å betjene lånet når forbruksutgifter og bokostnader er trukket fra. Lånets nedbetalingstid er 50 år.

KILDER: HUSBANKEN, STATISTISK SENTRALBYRÅ, SIFO, HUSEIERNE OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

#### 3.3.2 Leie til eie

Tabell 3.9 presenterer beregnet årlig likviditet for et par med to barn hvis de kjøper *startlånboligen* gjennom leie til eie i sentralitetsgruppe 3 og 4. Husholdningens likviditet er positiv ved leie til eie til markedsvilkår for både leie- og eieperioden. Med et lån på 2,4 mill. kroner vil med andre ord husholdningen klare boligkjøp gjennom leie til eie. Beregningene indikerer at husholdningen trolig ikke hadde fått til-

**Tabell 3.9**

Husholdningens likviditet med leie til eie. Par med to barn. Sentralitetsgruppe 3 og 4. Årlige inntekter og utgifter. 2023

	Leieperioden	Eieperioden m/startlånvilkår	Eieperioden m/markedsvilkår
Husholdningsinntekt etter skatt	581 447	581 447	581 447
- Alminnelig forbruk	417 072	417 072	417 072
- Bokostnader	18 575	29 645	29 645
+ Rentefradrag		19 794	28 144
= Gjeldsdisponibel inntekt	145 800	154 524	162 874
- Husleie	136 188		
- Renter og avdrag		106 095	160 500
= <b>Likviditet per år</b>	<b>9 612</b>	<b>48 429</b>	<b>2 374</b>

Note: Gjeldsdisponibel inntekt er det beløpet husholdningen sitter igjen med til å betjene husleie og/eller lånet når forbruksutgifter og bokostnader er trukket fra. Lånets nedbetalingstid er 50 år for startlån og 30 år for ordinært lån til markedsvilkår.

KILDER: HUSBANKEN, STATISTISK SENTRALBYRÅ, SIFO, HUSEIERNE OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

**Tabell 3.10**

Husholdningens likviditet med deleie. Par med to barn. Sentralitetsgruppe 3 og 4. Årlige inntekter og utgifter. 2023

	Deleieperioden	Etter kjøp av hele boligen m/startlånsvilkår	Etter kjøp av hele boligen m/markedsvilkår
Husholdningsinntekt etter skatt	581 447	581 447	581 447
-Alminnelig forbruk	417 072	417 072	417 072
-Bokostnader	24 110	29 645	29 645
+ Rentefradrag	13 949	20 260	28 807
= Gjeldsdisponibel inntekt	154 214	154 990	163 538
-Renter og avdrag	79 546	108 595	164 282
-Husleie	68 094	-	-
<b>= Likviditet per år</b>	<b>6 574</b>	<b>46 395</b>	<b>-745</b>

Note: Gjeldsdisponibel inntekt er det beløpet husholdningen sitter igjen med til å betjene husleie og/eller lånet når forbruksutgifter og bokostnader er trukket fra. Lånets nedbetalingstid er 50 år for startlån og 30 år for ordinært lån til markedsvilkår.

KILDER: HUSBANKEN, STATISTISK SENTRALBYRÅ, SIFO, HUSEIERNE OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

delt startlån, siden de får positiv likviditet med leie til eie til markedsvilkår.

### 3.3.3 Deleie

Tabell 3.10 presenterer beregnet årlig likviditet for et par med to barn hvis de kjøper *startlånboligen* gjennom deleie i kommuner i sentralitetsgruppe 3 og 4. Beregningene indikerer at årlig likviditet er positiv i både deleie- og heleieperioden hvis vi legger startlånsvilkår til grunn i heleieperioden. Dersom vi legger markedsvilkår til grunn, blir årlig likviditet så vidt negativ i heleieperioden. For at det skal gå rundt for husholdningen med ordinært lån (markedsvilkår) må de redusere forbruket med drøyt 1 000 kroner i året, gitt våre forutsetninger. Nevnte utgiftsreduksjon virker overkommelig, men beregningen indikerer at det er lite rom for økte utgifter (enten renteøkning eller uforutsette hendelser).

## 3.4 Sentralitet 5 og 6

I 2023 er gjennomsnittlig startlån for en barnefamilie i kommuner i sentralitetsgruppe 5 og 6 (distrikts-

kommunene) om lag 1,8 mill. kroner. Gjennomsnittlig kjøpesum er om lag 1,9 mill. kroner samme år. Differansen mellom lån og kjøpesum antas å være egenkapital (oppsparte midler, tilskudd til etablering mv.).

Markedsleie for en bolig på 70 kvm i sentralitetsgruppe 5 og 6 er estimert til 8 520 kroner i måneden (se modellbeskrivelse i vedlegg B).

Estimert leiepris i distriktskommunene er beheftet med betydelig usikkerhet grunnet få observasjoner. Leieprisen vi har estimert er imidlertid i tråd med SSBs predikerte husleie for en toroms på 70 kvm i tettsteder med 2 000-19 999 innbyggere.<sup>10</sup>

### 3.4.1 Startlån

Tabell 3.11 oppsummerer hvor mye husholdningen sitter igjen med ved et gjennomsnittlig startlån i distriktskommunene med hhv. flytende og fast rente.

Beregningene viser at husholdningen har positiv kontantstrøm med både fast og flytende rente på

<sup>10</sup> SSBs Tabell 09897.

startlånet. Husholdningen sitter igjen med 66 147 kroner årlig med ti års fastrente og 70 060 kroner i året med flytende rente. Husholdningens økonomi er med andre ord robust mot renteøkninger.

Med et lån på 1,8 mill. kroner vil husholdningen også ha positiv likviditet med et lån til markedsvilkår (30 års nedbetalingstid og rente på 5,34 prosent).

**Tabell 3.11**

Husholdningens likviditet med Startlån. Par med to barn. Sentralitetsgruppe 5 og 6. Årlige inntekter og utgifter. 2023

	Fastrente 10 år	Flytende rente
Utlånsrente	4,23 %	3,84 %
Netto husholdningsinntekt	581 447	581 447
- Alminnelig forbruk	417 072	417 072
- Bokostnader	29 645	29 645
+ Rentefradrag	16 322	14 835
= Gjeldsdisponibel inntekt	151 052	149 565
- Renter og avdrag	84 905	79 505
<b>= Likviditet per år</b>	<b>66 147</b>	<b>70 060</b>

Note: Gjeldsdisponibel inntekt er det beløpet husholdningen sitter igjen med til å betjene lånet når forbruksutgifter og bokostnader er trukket fra. Lånets nedbetalingstid er 50 år.

KILDER: HUSBANKEN, STATISTISK SENTRALBYRÅ, SIFO, HUSEIERNE OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

### 3.4.2 Leie til eie

Tabell 3.12 presenterer beregnet årlig likviditet for et par med to barn hvis de kjøper *startlånboligen* gjennom leie til eie i distriktskommunene.

Husholdningen har positiv årlig likviditet også med markedsvilkår. Leie til eie er med andre ord en mulig løsning for denne husholdningen til disse betingelsene. Hvorvidt det selges boliger med leie til eie i den aktuelle prisklassen i disse kommunene, eller i det hele tatt, er et annet spørsmål (se kapittel 6).

### 3.4.3 Deleie

Tabell 3.13 presenterer beregnet årlig likviditet for et par med to barn hvis de kjøper *startlånboligen* gjennom deleie i distriktskommunene. Beregningene indikerer at husholdningen har positiv likviditet også med en deleieløsning til markedsvilkår.

At husholdningen har relativt god likviditet, også med lån til markedsvilkår, indikerer at husholdningen trolig kan få et ordinært boliglån til å kjøpe en bolig i distriktskommunene. Deleie kan dermed være en løsning hvis mangel på egenkapital er det som forhindrer husholdningen fra å kjøpe bolig.

**Tabell 3.12**

Husholdningens likviditet med leie til eie. Par med to barn. Sentralitetsgruppe 5 og 6. Årlige inntekter og utgifter. 2023

	Leieperioden	Eieperioden m/startlånvilkår	Eieperioden m/markedsvilkår
Husholdningsinntekt etter skatt	581 447	581 447	581 447
- Alminnelig forbruk	417 072	417 072	417 072
- Bokostnader	18 575	29 645	29 645
+ Rentefradrag		12 990	18 470
= Gjeldsdisponibel inntekt	145 800	147 720	153 200
- Husleie	102 294		
- Renter og avdrag		69 627	105 332
<b>= Likviditet per år</b>	<b>43 506</b>	<b>78 093</b>	<b>47 869</b>

Note: Gjeldsdisponibel inntekt er det beløpet husholdningen sitter igjen med til å betjene husleie og/eller lånet når forbruksutgifter og bokostnader er trukket fra. Lånets nedbetalingstid er 50 år for startlån og 30 år for ordinært lån til markedsvilkår.

KILDER: HUSBANKEN, STATISTISK SENTRALBYRÅ, SIFO, HUSEIERNE OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

**Tabell 3.13****Husholdningens likviditet med deleie. Par med to barn. Sentralitetsgruppe 5 og 6. Årlige inntekter og utgifter. 2023**

	Deleieperioden	Etter kjøp av hele boligen m/startlånvilkår	Etter kjøp av hele boligen m/markedsvilkår
Husholdningsinntekt etter skatt	581 447	581 447	581 447
-Alminnelig forbruk	417 072	417 072	417 072
-Bokostnader	24 110	29 645	29 645
+ Rentefradrag	9 715	13 308	18 922
= Gjeldsdisponibel inntekt	149 980	148 038	153 652
-Renter og avdrag	55 404	71 330	107 908
-Husleie	51 147	-	-
<b>= Likviditet per år</b>	<b>43 429</b>	<b>76 708</b>	<b>45 744</b>

Note: Gjeldsdisponibel inntekt er det beløpet husholdningen sitter igjen med til å betjene husleie og/eller lånet når forbruksutgifter og bokostnader er trukket fra. Lånets nedbetalingstid er 50 år for startlån og 30 år for ordinært lån til markedsvilkår.

KILDER: HUSBANKEN, STATISTISK SENTRALBYRÅ, SIFO, HUSEIERNE OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

## 4 Enslig forsørger med et barn

I dette kapittelet presenterer vi beregninger av betalingsevne (likviditet) for en *enslig forsørger med et barn* ved kjøp av bolig med (i) startlån, sammenliknet med kjøp av samme bolig gjennom (ii) leie til eie og (iii) deleie. Vi hensyntar geografisk variasjon i bolig- og leiepriser ved å dele inn boligmarkedet etter kommunesentralitet. Helt konkret betyr det at vi beregner husholdningens likviditet i de tre modellene hvis husholdningen kjøper bolig i Oslo, sentralitetsgruppe 1 og 2 (ekskl. Oslo), sentralitetsgruppe 3 og 4 samt sentralitetsgruppe 5 og 6.<sup>11</sup>

Tabell 4.1 presenterer hvilke forutsetninger som ligger til grunn for beregningene.

Startlån og tilskudd fra kommunene er overordnet rettet mot husholdninger med langvarige problemer med å få lån i vanlig bank til å kjøpe bolig. I regne-

eksemplene ser vi på husholdninger med inntekt lik lavinntektsgrensen for den relevante husholdningstypen.

Statistikkbanken til Husbanken viser at gjennomsnittlig startlån for en barnefamilie er 2,6 mill. kroner hittil i 2023. Gjennomsnittlig kjøpesum for barnefamiliene med startlån er 2,8 mill. kroner. Det tilsvarer en egenkapital (i form av tilskudd til etablering eller oppsparte midler) på 200 000 kroner. Det er betydelig geografisk variasjon i størrelsen på startlånet og kjøpesum. Det er også betydelig forskjell i lånebeløp for flere voksne med barn og enslig forsørger med barn. Faktisk beløp omtales nærmere i de følgende delkapitlene.

I sammenlikningen av startlån med leie til eie og deleie trenger vi å vite hvor mye husholdningen kan

**Tabell 4.1**

Forutsetninger for beregning av husholdningens likviditet ved boligkjøp. Enslig forsørger med et barn

Variabel	Kilde	Tall for 2023
Husholdningsinntekt etter skatt	SSBs Tabell 09593 <sup>1</sup>	359 938 kroner <sup>2</sup>
Alminnelig forbruk	SIFOs referansebudsjett <sup>3</sup>	203 208 kroner
Bokostnader	Bokostnadsindeksen <sup>4</sup>	29 645 kroner
Renteutgifter, markedsrente	SSBs Tabell 10729 <sup>5</sup>	5,46 pst.
Renteutgifter, startlån	Husbanken, flytende rente per november	3,84 pst.
Nedbetalingstid, startlån	Husbanken	50 år
Nedbetalingstid, markedsvilkår	Utlånsforskriften	30 år
Rentefradrag	Skatteetaten (skatt på alminnelig inntekt)	22 pst.
Lånebeløp, startlån	Husbanken	Se kap. 4.1-4.4 <sup>6</sup>
Kjøpesum	Husbanken	Se kap. 4.1-4.4 <sup>6</sup>
Egenkapital	Husbanken	Se kap. 4.1-4.4 <sup>6</sup>
Leieutgifter	Egen leieprismodell	Se Vedlegg B

1) Lavinntektsgrenser i kroner etter husholdningstype, EU-skala, 60 prosent av medianinntekt etter skatt per forbruksenhet.

2) Inntektsgrensen i 2021, justert med gjennomsnittlig lønnsvekst i 2022 og 2023.

3) Ett barn i barnehage og ett barn på SFO/AKS (deltid). Ingen bil.

4) Beregnet av Samfunnsøkonomisk analyse AS for Huseierne. Fratrasket renteutgifter. Vi har også trukket fra kostander til vedlikehold for å holde budsjettet på et nøkternt nivå (se [her](#)).

5) Utlånsrente på nye nedbetalingslån med pant i bolig til husholdninger.

6) Gjennomsnittlig startlån og kjøpesum etter husholdningstype og sentralitetsgruppe. Antar at husholdningen får tilskudd til etablering lik differansen mellom gjennomsnittlig startlån og kjøpesum som egenkapital.

KILDER: STATISTISK SENTRALBYRÅ, SIFO, HUSBANKEN, LOVDATA, SKATTEETATEN, HUSEIERNE OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

<sup>11</sup> Sentralitet er en indeks med verdi for hver enkelt kommune. Kommunene er klassifisert i seks grupper, hvor sentralitetsgruppe 1 er de mest

sentrale kommunene og 6 de minst sentrale. Sentralitetsgruppe 5 og 6 utgjør det som ofte omtales som distriktkommunene.

forvente å betale i husleie i leie- og deleieperioden. Vi har estimert forventet markedsleie ved å utnytte data på i overkant av 3 000 utleieobjekter lagt ut på Finn.no første halvår i 2023. Data er innhentet i forbindelse med et felteksperiment om diskriminering i leiemarkedet, på oppdrag fra Kommunal- og distriktsdepartementet.<sup>12</sup> Modellspekifikasjonen er en forenkling av tilnærmingen i den empiriske analysen av prisdannelsen i det norske leiemarkedet.<sup>13</sup> Vedlegg B beskriver modellen og datagrunnlaget nærmere.

I estimeringen av leieprisen har vi forutsatt at en bolig på 50 kvm kan regnes som en *nøktern og egnet bolig* for en enslig forsørger med et barn. Estimeringen tar hensyn til geografiske forskjeller i leiepriser.

For beregningene av leie til eie og deleie antar vi at husholdningene kjøper boligen eller kjøper seg opp til en eierandel på 100 prosent etter fem år. For deleie antar vi en eierandel på 50 prosent de første fem årene. Det innebærer at husholdning betaler hhv. 100 og 50 prosent markedsleie de første fem årene. Flertallet av modellene beskrevet over (se kapittel 2) tilsier at det er rimelig å legge til grunn at husholdningen får hele verdiøkningen til egenkapital ved leie til eie. For deleie antar vi at husholdningen får verdiøkning i henhold til eierandel (halvparten). For både leie til eie og deleie har vi antatt en verdiøkning på 2 prosent per år.<sup>14</sup>

Vedlegg A presenterer en sammenlikning av kostnader/gevinster ved de tre kjøpsmodellene (startlån, leie til eie og deleie) hvis boligen selges etter ti år.

I det følgende presenteres eksempelberegninger for de fire geografiske inndelingene nevnt over. Resultatene drøftes kort i kapittel 6.

## 4.1 Oslo

I 2023 er gjennomsnittlig startlån for en enslig forsørger med et barn i Oslo om lag 3,4 mill. kroner. Gjennomsnittlig kjøpesum er om lag 3,5 mill. kroner samme år.<sup>15</sup> Differansen mellom lån og kjøpesum kan komme fra tilskudd til etablering eller oppspart egenkapital.

Markedsleie for en bolig på 50 kvm i Oslo er estimert til 14 740 kroner i måneden (se modellbeskrivelse i vedlegg B).

### 4.1.1 Startlån

Tabell 4.2 oppsummerer hvor mye husholdningen sitter igjen med ved et gjennomsnittlig startlån i Oslo med hhv. flytende og fast rente, etter at forbruks- og boutgifter er trukket fra.

Startlån med flytende rente er det lånet med lavest rente, og det eneste som gir positiv likviditet per år for husholdningen i Oslo. Beregningene indikerer at husholdningen akkurat får det til å gå rundt med dagens startlånvilkår: Husholdningen sitter igjen med om lag 3 560 kroner etter at alle utgifter er betalt.

Den laveste fastrenten Husbanken tilbyr, er lån med 10 års fastrente. Renten på dette lånet er 0,39 prosentpoeng høyere enn for startlånet med flytende rente. Beregningene indikerer at et startlån med 10 års fastrente resulterer i negativ årlig likviditet for husholdningen.

<sup>12</sup> R23-2023 [Diskriminering i det norske leiemarkedet for boliger](#).

<sup>13</sup> R1-2022 [Prisdannelsen i det norske leiemarkedet](#).

<sup>14</sup> Etter innspill fra en tilbyder av leie til eie.

<sup>15</sup> Tallene til grunn for beregningene er mer detaljert.

**Tabell 4.2**

Husholdningens likviditet med Startlån. Enslig forsørger med et barn. Oslo. Årlige inntekter og utgifter. 2023

	Fastrente 10 år	Flytende rente
Utlånsrente	4,23 %	3,84 %
Netto husholdningsinntekt	359 938	359 938
- Alminnelig forbruk	203 208	203 208
- Bokostnader	29 645	29 645
+ Rentefradrag	31 177	28 338
= Gjeldsdisponibel inntekt	158 262	155 423
- Renter og avdrag	162 179	151 865
<b>= Likviditet per år</b>	<b>-3 916</b>	<b>3 558</b>

Note: Gjeldsdisponibel inntekt er det beløpet husholdningen sitter igjen med til å betjene lånet når forbruksutgifter og bokostnader er trukket fra. Lånets nedbetalingstid er 50 år.

KILDER: HUSBANKEN, STATISTISK SENTRALBYRÅ, SIFO, HUSEIERNE OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

Vi har holdt bokostnadene lik for en enslig forsørger som for et par med barn. Med en mindre bolig kan det være at bokostnadene kan tas noe ned. Den årlige likviditeten vil styrkes med tilsvarende beløpt som bokostnadene eventuelt reduseres.

#### 4.1.2 Leie til eie

Tabell 4.3 viser beregninger for husholdningen med en enslig forsørger med et barn, dersom husholdningen kjøper bolig i Oslo med leie til eie. Bokostna-

dene er lavere i leie- enn eieperioden, siden noen kostnader følger av å eie boligen.

Av beregningene fremgår det at husholdningen har negativ årlig likviditet i både leie- og eieperioden, selv hvis husholdningen hadde fått startlånsvilkår på boliglånet når boligen kjøpes etter fem år. Husholdningen ville dermed ikke fått godkjent leie til eie på en bolig til 3,5 mill. kroner, selv med støtte.

Dersom husholdningen får rundt 40 000 kroner i årlig rabatt på husleien i leieperioden, vil leie til eie med startlånsvilkår ha årlig positiv likviditet. Dersom husholdningen får en inntektsøkning på 60 000 vil husholdningen ha årlig positiv likviditet også med leie til eie til markedsvilkår.

#### 4.1.3 Deleie

Tabell 4.4 presenterer beregninger for en enslig forsørger som kjøper en bolig i Oslo med en deleie. Beregningene viser at husholdningen får negativ årlig likviditet i både deleie- og heleieperioden. Dette gjelder også selv om husholdningen får startlån i heleieperioden. For at husholdningen skal få positiv likviditet må husholdningen få gratis leie i deleieperioden og startlånsvilkår på lånet til den delen de eier. Det er tydelig at husholdningen ikke har mulighet til

**Tabell 4.3**

Husholdningens likviditet med leie til eie. Enslig forsørger med et barn. Oslo. Årlige inntekter og utgifter. 2023

	Leieperioden	Eieperioden m/startlånsvilkår	Eieperioden m/markedsvilkår
Husholdningsinntekt etter skatt	359 938	359 938	359 938
- Alminnelig forbruk	203 208	203 208	203 208
- Bokostnader	18 575	29 645	29 645
+ Rentefradrag		29 956	42 594
= Gjeldsdisponibel inntekt	138 155	157 041	169 679
- Husleie	176 820		
- Renter og avdrag		160 566	242 903
<b>= Likviditet per år</b>	<b>-38 665</b>	<b>-3 525</b>	<b>-73 224</b>

Note: Gjeldsdisponibel inntekt er det beløpet husholdningen sitter igjen med til å betjene husleie og/eller lånet når forbruksutgifter og bokostnader er trukket fra. Lånets nedbetalingstid er 50 år for startlån og 30 år for ordinært lån til markedsvilkår.

KILDER: HUSBANKEN, STATISTISK SENTRALBYRÅ, SIFO, HUSEIERNE OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

**Tabell 4.4**

Husholdningens likviditet med deleie Enslig forsørger med et barn. Oslo. Årlige inntekter og utgifter. 2023

	Deleieperioden	Etter kjøp av hele boligen m/startlånsvilkår	Etter kjøp av hele boligen m/markedsvilkår
Husholdningsinntekt etter skatt	359 938	359 938	359 938
- Alminnelig forbruk	203 208	203 208	203 208
- Bokostnader	24 110	29 645	29 645
+ Rentefradrag	19 128	30 784	43 771
= Gjeldsdisponibel inntekt	151 748	157 869	170 856
- Renter og avdrag	109 083	165 002	249 614
- Husleie	88 410		
= Likviditet per år	<b>-45 745</b>	<b>-7 133</b>	<b>-78 758</b>

Note: Gjeldsdisponibel inntekt er det beløpet husholdningen sitter igjen med til å betjene husleie og/eller lånet når forbruksutgifter og bokostnader er trukket fra. Lånets nedbetalingstid er 50 år for startlån og 30 år for ordinært lån til markedsvilkår.

KILDER: HUSBANKEN, STATISTISK SENTRALBYRÅ, SIFO, HUSEIERNE OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

å kjøpe en bolig til 3,5 mill. kroner med deleie, heller ikke med startlån.

## 4.2 Sentralitet 1 og 2 (ekskl. Oslo)

I 2023 er gjennomsnittlig startlån for en enslig forsørger med et barn i kommuner i sentralitetsgruppe 1 og 2 (utenom Oslo som tilhører sentralitetsgruppe 1) om lag 2,8 mill. kroner. Gjennomsnittlig kjøpesum er om lag 3,0 mill. kroner samme år. Differansen mellom lån og kjøpesum regnes som egenkapital.

Markedsleie for en bolig på 50 kvm i sentralitet 1 og 2 (ekskl. Oslo) er estimert til 10 830 kroner i måneden (se modellbeskrivelse i vedlegg B).

### 4.2.1 Startlån

Tabell 4.5 presenterer beregninger av årlig likviditet for en enslig forsørger med et barn som kjøper bolig i sentralitetsgruppe 1 og 2 (ekskl. Oslo) med startlån. Beregningen viser at husholdningen får positiv årlig likviditet med startlån med både ti års fastrente og flytende rente. Det viser at husholdningen har en viss buffer mot renteøkninger.

Husholdningen ville ikke klart å betjene tilsvarende lån (2,8 mill. kroner) til markedsvilkår.

**Tabell 4.5**

Husholdningens likviditet med Startlån. Enslig med et barn. Sentralitetsgruppe 1 og 2 (ekskl. Oslo). Årlige inntekter og utgifter. 2023

	Fastrente 10 år	Flytende rente
Utlånsrente	4,23 %	3,84 %
Netto husholdningsinntekt	359 938	359 938
- Alminnelig forbruk	203 208	203 208
- Bokostnader	29 645	29 645
+ Rentefradrag	25 681	23 342
= Gjeldsdisponibel inntekt	152 766	150 427
- Renter og avdrag	133 590	125 094
= Likviditet per år	<b>19 177</b>	<b>25 334</b>

Note: Gjeldsdisponibel inntekt er det beløpet husholdningen sitter igjen med til å betjene lånet når forbruksutgifter og bokostnader er trukket fra. Lånets nedbetalingstid er 50 år.

KILDER: HUSBANKEN, STATISTISK SENTRALBYRÅ, SIFO, HUSEIERNE OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

### 4.2.2 Leie til eie

Tabell 4.6 viser beregninger for en enslig forsørger med et barn som kjøper en bolig i sentralitetsgruppe 1 og 2 gjennom leie til eie. Beregningene indikerer at husholdningen får positiv årlig likviditet i leieperioden, men i eieperioden får husholdningen bare positiv likviditet dersom de får startlånbeholdninger på lånet. For at husholdningen skal få positiv likviditet i eieperioden også med markedsvilkår, må de få en



**Tabell 4.6**

Husholdningens likviditet med leie til eie. Enslig forsørger med et barn. Sentralitetsgruppe 1 og 2 (ekskl. Oslo). Årlige inntekter og utgifter. 2023

	Leieperioden	Eieperioden m/startlånsvilkår	Eieperioden m/markedsvilkår
Husholdningsinntekt etter skatt	359 938	359 938	359 938
- Alminnelig forbruk	203 208	203 208	203 208
- Bokostnader	18 575	29 645	29 645
+ Rentefradrag		22 983	32 679
= Gjeldsdisponibel inntekt	138 155	150 068	159 764
- Husleie	129 936		
- Renter og avdrag		123 189	186 360
= Likviditet per år	8 219	26 879	-26 596

Note: Gjeldsdisponibel inntekt er det beløpet husholdningen sitter igjen med til å betjene husleie og/eller lånet når forbruksutgifter og bokostnader er trukket fra. Lånets nedbetalingstid er 50 år for startlån og 30 år for ordinært lån til markedsvilkår.

KILDER: HUSBANKEN, STATISTISK SENTRALBYRÅ, SIFO, HUSEIERNE OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

inntektsøkning på 25 000 kroner etter skatt, eller en leierabatt på 100 000 kroner per år i leieperioden.

#### 4.2.3 Deleie

Tabell 4.7 presenterer beregninger for en enslig forsørger med et barn som kjøper en bolig i sentralitetsgruppe 1 og 2 (ekskl. Oslo) gjennom deleie. Beregningen viser at husholdningen har negativ årlig likviditet i deleieperioden og heleieperioden dersom boligen finansieres med et lån til markedsvilkår. Dersom husholdningen får startlån i både deleie- og heleieperioden, er likviditeten positiv i både del- og heleieperioden.

#### 4.3 Sentralitet 3 og 4

I 2023 er gjennomsnittlig startlån for en enslig forsørger med et barn i kommuner i sentralitetsgruppe 3 og 4 om lag 2,1 mill. kroner. Gjennomsnittlig kjøpesum er om lag 2,2 mill. kroner samme år. Differansen mellom lån og kjøpesum regnes som egenkapital, enten fra tilskudd til etablering eller oppsparte midler.

Markedsleie for en bolig på 50 kvm i sentralitet 3 og 4 er estimert til 8 720 kroner i måneden (se modellbeskrivelse i vedlegg B).

**Tabell 4.7**

Husholdningens likviditet med deleie. Enslig forsørger med et barn. Sentralitetsgruppe 1 og 2 ekskludert Oslo. Årlige inntekter og utgifter. 2023

	Deleieperioden	Etter kjøp av hele boligen m/startlånsvilkår	Etter kjøp av hele boligen m/markedsvilkår
Husholdningsinntekt etter skatt	359 938	359 938	359 938
- Alminnelig forbruk	203 208	203 208	203 208
- Bokostnader	24 110	29 645	29 645
+ Rentefradrag	15 003	23 983	34 101
= Gjeldsdisponibel inntekt	147 623	151 069	161 187
- Renter og avdrag	85 560	128 552	194 472
- Husleie	64 968		
= Likviditet per år	-2 905	22 517	-33 286

Note: Gjeldsdisponibel inntekt er det beløpet husholdningen sitter igjen med til å betjene husleie og/eller lånet når forbruksutgifter og bokostnader er trukket fra. Lånets nedbetalingstid er 50 år for startlån og 30 år for ordinært lån til markedsvilkår.

KILDER: HUSBANKEN, STATISTISK SENTRALBYRÅ, SIFO, HUSEIERNE OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

### 4.3.1 Startlån

Tabell 4.8 presenterer beregningene for startlån i sentralitet 3 og 4 for husholdningen med en enslig forsørger med et barn. Husholdningen har positiv årlig likviditet og har rom for å betjene startlånet også med økte renter. Husholdningen vil også kunne betjene et lån på 2,1 mill. kroner til markedsvilkår, gitt dagens rentenivå.

**Tabell 4.8**

Husholdningens likviditet med Startlån. Enslig forsørger med et barn. Sentralitetsgruppe 3 og 4. Årlige inntekter og utgifter. 2023

	Fastrente 10 år	Flytende rente
Utlånsrente	4,23 %	3,84 %
Netto husholdningsinntekt	359 938	359 938
- Alminnelig forbruk	203 208	203 208
- Bokostnader	29 645	29 645
+ Rentefradrag	19 618	17 831
= Gjeldsdisponibel inntekt	146 703	144 916
- Renter og avdrag	102 050	95 560
= Likviditet per år	<b>44 653</b>	<b>49 356</b>

Note: Gjeldsdisponibel inntekt er det beløpet husholdningen sitter igjen med til å betjene lånet når forbruksutgifter og bokostnader er trukket fra. Lånets nedbetalingstid er 50 år.

KILDER: HUSBANKEN, STATISTISK SENTRALBYRÅ, SIFO, HUSEIERNE OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

**Tabell 4.9**

Husholdningens likviditet med leie til eie. Enslig forsørger med et barn. Sentralitetsgruppe 3 og 4. Årlige inntekter og utgifter. 2023

	Leieperioden	Eieperioden m/startlånvilkår	Eieperioden m/markedsvilkår
Husholdningsinntekt etter skatt	359 938	359 938	359 938
- Alminnelig forbruk	203 208	203 208	203 208
- Bokostnader	18 575	29 645	29 645
+ Rentefradrag		16 405	23 326
= Gjeldsdisponibel inntekt	138 155	143 490	150 411
- Husleie	104 604		
- Renter og avdrag		87 931	133 021
= Likviditet per år	<b>33 551</b>	<b>55 559</b>	<b>17 390</b>

Note: Gjeldsdisponibel inntekt er det beløpet husholdningen sitter igjen med til å betjene husleie og/eller lånet når forbruksutgifter og bokostnader er trukket fra. Lånets nedbetalingstid er 50 år for startlån og 30 år for ordinært lån til markedsvilkår.

KILDER: HUSBANKEN, STATISTISK SENTRALBYRÅ, SIFO, HUSEIERNE OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

### 4.3.2 Leie til eie

Tabell 4.9 viser beregningen for en enslig forsørger med et barn som kjøper bolig i sentralitetsgruppe 3 og 4 gjennom leie til eie. Beregningen viser at husholdningen har positiv årlig likviditet i leie- og eieperioden med lånefinansiering til markedsvilkår. Beregningene viser at leie til eie kan være en aktuell løsning for husholdningen ved kjøp av bolig i denne prisklassen.

### 4.3.3 Deleie

Tabell 4.10 presenterer beregningene for en enslig forsørger med et barn som kjøper bolig i en kommune i sentralitetsgruppe 3 eller 4 gjennom deleie. Beregningene viser at husholdningen får positiv årlig likviditet med en deleiemodell, både med startlån og boliglån med markedsvilkår. Det viser at deleie kan være en aktuell kjøpsmodell for husholdningen i denne prisklassen.

## 4.4 Sentralitet 5 og 6

I 2023 er gjennomsnittlig startlån for en enslig forsørger med et barn i kommuner i sentralitetsgruppe 5 og 6 (distriktskommunene) om lag 1,7 mill. kroner.

**Tabell 4.10**

Husholdningens likviditet med deleie. Enslig forsørger med et barn. Sentralitetsgruppe 3 og 4. Årlige inntekter og utgifter. 2023

	Deleieperioden	Etter kjøp av hele boligen m/startlånvilkår	Etter kjøp av hele boligen m/markedsvilkår
Husholdningsinntekt etter skatt	359 938	359 938	359 938
- Alminnelig forbruk	203 208	203 208	203 208
- Bokostnader	24 110	29 645	29 645
+ Rentefradrag	11 919	17 144	24 377
= Gjeldsdisponibel inntekt	144 539	144 230	151 463
- Renter og avdrag	67 972	91 895	139 018
- Husleie	52 302		
= Likviditet per år	24 265	52 335	12 444

Note: Gjeldsdisponibel inntekt er det beløpet husholdningen sitter igjen med til å betjene husleie og/eller lånet når forbruksutgifter og bokostnader er trukket fra. Lånets nedbetalingstid er 50 år for startlån og 30 år for ordinært lån til markedsvilkår.

KILDER: HUSBANKEN, STATISTISK SENTRALBYRÅ, SIFO, HUSEIERNE OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

Gjennomsnittlig kjøpesum er om lag 1,8 mill. kroner samme år. Differansen mellom lån og kjøpesum regnes som egenkapital, enten fra tilskudd til etablering eller oppsparte midler.

Markedsleie for en bolig på 50 kvm i sentralitet 5 og 6 er estimert til 5 630 kroner i måneden. Estimert leiepris i distriktskommunene er beheftet med betydelig usikkerhet grunnet få observasjoner (se modellbeskrivelse i vedlegg B).

#### 4.4.1 Startlån

Tabell 4.11 viser hvor mye en enslig forsørger med et barn sitter igjen med hvert år ved kjøp en bolig til 1,8 mill. kroner med startlån med hhv. fast og flytende rente. I begge tilfeller tilsier den positive likviditeten at husholdningen vil klare seg uten startlån.

Gitt lånets størrelse vil husholdningen kunne betjene et lån til markedsvilkår. Det er imidlertid ikke gitt at husholdningen har tilstrekkelig egenkapital. Da kan leie til eie eller deleie være et alternativ.

**Tabell 4.11**

Husholdningens likviditet med Startlån. Enslig forsørger med et barn. Sentralitetsgruppe 5 og 6. Årlige inntekter og utgifter. 2023

	Fastrente 10 år	Flytende rente
Utlånsrente	4,23 %	3,84 %
Netto husholdningsinntekt	359 938	359 938
- Alminnelig forbruk	203 208	203 208
- Bokostnader	29 645	29 645
+ Rentefradrag	16 015	14 556
= Gjeldsdisponibel inntekt	143 100	141 642
- Renter og avdrag	83 308	78 010
= Likviditet per år	59 792	63 632

Note: Gjeldsdisponibel inntekt er det beløpet husholdningen sitter igjen med til å betjene lånet når forbruksutgifter og bokostnader er trukket fra. Lånets nedbetalingstid er 50 år.

KILDER: HUSBANKEN, STATISTISK SENTRALBYRÅ, SIFO, HUSEIERNE OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

#### 4.4.2 Leie til eie

Tabell 4.12 presenterer beregninger av den årlige likviditeten til en enslig forsørger med et barn som kjøper en bolig med leie til eie i distriktskommunene.

**Tabell 4.12**

Husholdningens likviditet med leie til eie. Enslig forsørger med et barn. Sentralitetsgruppe 5 og 6. Årlige inntekter og utgifter. 2023

	Leieperioden	Eieperioden m/startlånvilkår	Eieperioden m/markedsvilkår
Husholdningsinntekt etter skatt	359 938	359 938	359 938
- Alminnelig forbruk	203 208	203 208	203 208
- Bokostnader	18 575	29 645	29 645
+ Rentefradrag	-	11 565	16 444
= Gjeldsdisponibel inntekt	138 155	138 650	143 529
- Husleie	67 512	-	-
- Renter og avdrag	-	61 989	93 776
<b>= Likviditet per år</b>	<b>70 643</b>	<b>76 661</b>	<b>49 753</b>

Note: Gjeldsdisponibel inntekt er det beløpet husholdningen sitter igjen med til å betjene husleie og/eller lånet når forbruksutgifter og bokostnader er trukket fra. Lånets nedbetalingstid er 50 år for startlån og 30 år for ordinært lån til markedsvilkår.

KILDER: HUSBANKEN, STATISTISK SENTRALBYRÅ, SIFO, HUSEIERNE OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

Beregningen viser at husholdningen får positiv årlig likviditet selv om husholdningen ikke får startlån og må finansiere boligen med lån til markedsvilkår. Husholdningens årlige likviditet er stor nok til at husholdningen er robust mot rentehevinger. Beregningen viser at leie til eie kan være en aktuell løsning i distriktskommunene, hvis mangel på oppspart egenkapital er det som står i veien for boligkjøp.

#### 4.4.3 Deleie

Tabell 4.13 presenterer beregningene for husholdningen ved boligkjøp i distriktskommunene med deleie. Beregningen viser at husholdningen har positiv årlig likviditet med både startlån- og markedsvilkår. Dette viser at deleie kan være en aktuell løsning for husholdningen i kommuner i sentralitetsgruppe 5 og 6.

**Tabell 4.13**

Husholdningens likviditet med deleie. Enslig forsørger med et barn. Sentralitetsgruppe 5 og 6. Årlige inntekter og utgifter. 2023

	Deleieperioden	Etter kjøp av hele boligen m/startlånvilkår	Etter kjøp av hele boligen m/markedsvilkår
Husholdningsinntekt etter skatt	359 938	359 938	359 938
-Alminnelig forbruk	203 208	203 208	203 208
-Bokostnader	24 110	29 645	29 645
+ Rentefradrag	9 871	13 125	18 663
= Gjeldsdisponibel inntekt	142 491	140 211	145 748
-Renter og avdrag	56 290	70 353	106 429
-Husleie	33 756	-	-
<b>= Likviditet per år</b>	<b>52 445</b>	<b>69 858</b>	<b>39 319</b>

Note: Gjeldsdisponibel inntekt er det beløpet husholdningen sitter igjen med til å betjene husleie og/eller lånet når forbruksutgifter og bokostnader er trukket fra. Lånets nedbetalingstid er 50 år for startlån og 30 år for ordinært lån til markedsvilkår.

KILDER: HUSBANKEN, STATISTISK SENTRALBYRÅ, SIFO, HUSEIERNE OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

## 5 Enslig uten barn

I dette kapittelet presenterer vi beregninger av betalingsevne (likviditet) for en *enslig uten barn* ved kjøp av bolig med (i) startlån, sammenliknet med kjøp av samme bolig gjennom (ii) leie til eie og (iii) deleie. Vi hensyntar geografisk variasjon i bolig- og leiepriser ved å dele inn boligmarkedet etter kommunesentralitet. Helt konkret betyr det at vi beregner husholdningens likviditet i de tre modellene hvis husholdningen kjøper bolig i Oslo, sentralitetsgruppe 1 og 2 (ekskl. Oslo), sentralitetsgruppe 3 og 4 samt sentralitetsgruppe 5 og 6.<sup>16</sup>

Tabell 5.1 presenterer hvilke forutsetninger som ligger til grunn for beregningene.

Startlån og tilskudd fra kommunene er overordnet rettet mot husholdninger med langvarige problemer med å få lån i vanlig bank til å kjøpe bolig. I regne-

eksemplene ser vi på husholdninger med inntekt lik lavinntektsgrensen for den relevante husholdningstypen.

Statistikkbanken til Husbanken viser at gjennomsnittlig startlån for husholdninger uten barn er 1,8 mill. kroner hittil i 2023. Gjennomsnittlig kjøpesum for husholdninger uten barn med startlån er 2,0 mill. kroner. Det tilsvarer en egenkapital (i form av tilskudd til etablering eller oppsparte midler) på 200 000 kroner. Det er betydelig geografisk variasjon i størrelsen på startlånet og kjøpesum. Faktisk beløp omtales nærmere i de følgende delkapitlene.

I sammenlikningen av startlån med leie til eie og deleie trenger vi å vite hvor mye husholdningen kan forvente å betale i husleie i leie- og deleieperioden. Vi har estimert forventet markedsleie ved å utnytte

**Tabell 5.1**

Forutsetninger for beregning av husholdningens likviditet ved boligkjøp. Enslig uten barn

Variabel	Kilde	Tall for 2023
Husholdningsinntekt etter skatt	SSBs Tabell 09593 <sup>1</sup>	276 859 kroner <sup>2</sup>
Alminnelig forbruk	SIFOs referansebudsjett <sup>3</sup>	144 276 kroner
Bokostnader	Bokostnadsindeksen <sup>4</sup>	29 645 kroner
Renteutgifter, markedsrente	SSBs Tabell 10729 <sup>5</sup>	5,46 pst.
Renteutgifter, startlån	Husbanken, flytende rente per november	3,84 pst.
Nedbetalingstid, startlån	Husbanken	50 år
Nedbetalingstid, markedsvilkår	Utlånsforskriften	30 år
Rentefradrag	Skatteetaten (skatt på alminnelig inntekt)	22 pst.
Lånebeløp, startlån	Husbanken	Se kap. 5.1-5.4 <sup>6</sup>
Kjøpesum	Husbanken	Se kap. 5.1-5.4 <sup>6</sup>
Egenkapital	Husbanken	Se kap. 5.1-5.4 <sup>6</sup>
Leieutgifter	Egen leieprismodell	Se Vedlegg B

1) Lavinntektsgrenser i kroner etter husholdningstype, EU-skala, 60 prosent av medianinntekt etter skatt per forbruksenhet.

2) Inntektsgrensen i 2021, justert med gjennomsnittlig lønnsvekst i 2022 og 2023.

3) Ett barn i barnehage og ett barn på SFO/AKS (deltid). Ingen bil.

4) Beregnet av Samfunnsøkonomisk analyse AS for Huseierne. Fratrasket renteutgifter. Vi har også trukket fra kostander til vedlikehold for å holde budsjettet på et nøkternt nivå (se [her](#)).

5) Utlånsrente på nye nedbetalingslån med pant i bolig til husholdninger.

6) Gjennomsnittlig startlån og kjøpesum etter husholdningstype og sentralitetsgruppe. Antar at husholdningen får tilskudd til etablering lik differansen mellom gjennomsnittlig startlån og kjøpesum som egenkapital.

KILDER: STATISTISK SENTRALBYRÅ, SIFO, HUSBANKEN, LOVDATA, SKATTEETATEN, HUSEIERNE OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

<sup>16</sup> Sentralitet er en indeks med verdi for hver enkelt kommune. Kommunene er klassifisert i seks grupper, hvor sentralitetsgruppe 1 er de mest

sentrale kommunene og 6 de minst sentrale. Sentralitetsgruppe 5 og 6 utgjør det som ofte omtales som distriktkommunene.

data på i overkant av 3 000 utleieobjekter lagt ut på Finn.no første halvår i 2023. Data er innhentet i forbindelse med et felteksperiment av diskriminering i leiemarkedet, på oppdrag fra Kommunal- og distriktsdepartementet.<sup>17</sup> Modellspeifikasjonen er en forenkling av tilnærmingen i den empiriske analysen av prisdannelsen i det norske leiemarkedet.<sup>18</sup> Vedlegg B beskriver modellen og datagrunnlaget nærmere.

I estimeringen av leieprisen har vi forutsatt at en bolig på 30 kvm kan regnes som en *nøktern og egnet bolig* for en enslig uten barn. Estimeringen tar hensyn til geografiske forskjeller i leiepriser.

For beregningene av leie til eie og deleie antar vi at husholdningene kjøper boligen eller kjøper seg opp til en eierandel på 100 prosent etter fem år. For deleie antar vi en eierandel på 50 prosent de første fem årene. Det innebærer at husholdning betaler hhv. 100 og 50 prosent markedsleie de første fem årene. Flertallet av modellene beskrevet over (se kapittel 2) tilsier at det er rimelig å legge til grunn at husholdningen får hele verdiøkningen til egenkapital ved leie til eie. For deleie antar vi at husholdningen får verdiøkning i henhold til eierandel (halvparten). For både leie til eie og deleie har vi antatt en verdiøkning på 2 prosent per år.<sup>19</sup>

Vedlegg A presenterer en sammenlikning av kostnader/gevinster ved de tre kjøpsmodellene (startlån, leie til eie og deleie) hvis boligen selges etter ti år. I det følgende presenteres eksempelberegninger for de fire geografiske inndelingene nevnt over.

## 5.1 Oslo

I 2023 er gjennomsnittlig startlån for en enslig uten barn i Oslo om lag 2,2 mill. kroner. Gjennomsnittlig kjøpesum er om lag 2,7 mill. kroner samme år.<sup>20</sup> Differansen mellom lån og kjøpesum kan komme fra tilskudd til etablering og/eller oppspart egenkapital.

Markedsleie for en bolig på 30 kvm i Oslo er estimert til 13 120 kroner i måneden (se modellbeskrivelse i vedlegg B).

### 5.1.1 Startlån

Tabell 5.2 presenterer beregningene for en enslig uten barn som kjøper en bolig i Oslo med startlån. Beregningen viser at husholdningen har positiv årlig likviditet med både flytende og ti års fastrente. Det er i begge tilfeller rom for renteøkning.

**Tabell 5.2**

Husholdningens likviditet med Startlån. Enslig uten barn. Oslo. Årlige inntekter og utgifter. 2023

	Fastrente 10 år	Flytende rente
Utlånsrente	4,23 %	3,84 %
Netto husholdningsinntekt	276 859	276 859
- Alminnelig forbruk	144 276	144 276
- Bokostnader	29 645	29 645
+ Rentefradrag	20 671	18 788
= Gjeldsdisponibel inntekt	123 609	121 726
- Renter og avdrag	107 527	100 689
= Likviditet per år	<b>16 082</b>	<b>21 038</b>

Note: Gjeldsdisponibel inntekt er det beløpet husholdningen sitter igjen med til å betjene lånet når forbruksutgifter og bokostnader er trukket fra. Lånets nedbetalingstid er 50 år. KILDER: HUSBANKEN, STATISTISK SENTRALBYRÅ, SIFO, HUSEIERNE OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

<sup>17</sup> R23-2023 Diskriminering i det norske leiemarkedet for boliger.

<sup>18</sup> R1-2022 Prisdannelsen i det norske leiemarkedet.

<sup>19</sup> Etter innspill fra en tilbyder av leie til eie.

<sup>20</sup> Tallene til grunn for beregningene er mer detaljert.

Hvis boligen finansieres med startlån, sitter husholdningen igjen med om lag 16 000 kroner i året med ti års fastrente og 21 000 kroner i året med flytende rente.

Med dagens rentenivå vil denne husholdningen også ha positiv likviditet med et lån til markedsvilkår, men med svært lite rom for utgiftsøkninger.

### 5.1.2 Leie til eie

Tabell 5.3 viser beregninger for en enslig uten barn som kjøper en bolig med leie til eie i Oslo. Beregningen viser at husholdningen får negativ årlig likviditet i både leie- og eieperioden dersom boligen finansieres med lån til markedsvilkår når boligen kjøpes etter fem år. I leieperioden går husholdningen med minus, gitt den estimerte husleien.

**Tabell 5.3**

Husholdningens likviditet med leie til eie. Enslig uten barn. Oslo. Årlige inntekter og utgifter. 2023

	Leieperioden	Eieperioden m/startlånvilkår	Eieperioden m/markedsvilkår
Husholdningsinntekt etter skatt	276 859	276 859	276 859
- Alminnelig forbruk	144 276	144 276	144 276
- Bokostnader	18 575	29 645	29 645
+ Rentefradrag		20 611	29 306
= Gjeldsdisponibel inntekt	114 008	123 548	132 244
- Husleie	157 380		
- Renter og avdrag		110 473	167 123
<b>= Likviditet per år</b>	<b>-43 372</b>	<b>13 075</b>	<b>-34 880</b>

Note: Gjeldsdisponibel inntekt er det beløpet husholdningen sitter igjen med til å betjene husleie og/eller lånet når forbruksutgifter og bokostnader er trukket fra. Lånets nedbetalingstid er 50 år for startlån og 30 år for ordinært lån til markedsvilkår.

KILDER: HUSBANKEN, STATISTISK SENTRALBYRÅ, SIFO, HUSEIERNE OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

**Tabell 5.4**

Husholdningens likviditet med deleie. Enslig uten barn. Oslo. Årlige inntekter og utgifter. 2023

	Deleieperioden	Etter kjøp av hele boligen m/startlånvilkår	Etter kjøp av hele boligen m/markedsvilkår
Husholdningsinntekt etter skatt	276 859	276 859	276 859
- Alminnelig forbruk	144 276	144 276	144 276
- Bokostnader	24 110	29 645	29 645
+ Rentefradrag	10 678	20 246	28 787
= Gjeldsdisponibel inntekt	119 151	123 183	131 725
- Renter og avdrag	60 892	135 909	164 163
- Husleie	78 690		
<b>= Likviditet per år</b>	<b>-20 431</b>	<b>-12 726</b>	<b>-32 439</b>

Note: Gjeldsdisponibel inntekt er det beløpet husholdningen sitter igjen med til å betjene husleie og/eller lånet når forbruksutgifter og bokostnader er trukket fra. Lånets nedbetalingstid er 50 år for startlån og 30 år for ordinært lån til markedsvilkår.

KILDER: HUSBANKEN, STATISTISK SENTRALBYRÅ, SIFO, HUSEIERNE OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

Husholdningens årlige likviditet blir positiv dersom husholdningen får startlån i eieperioden. Da kreves det en rabatt på 44 000 kroner på leien for at husholdningen skal gå i pluss også i leieperioden. Dersom husholdningen skal gå i pluss med lånefinansiering til markedsvilkår kreves en lønnsøkning på om lag 45 000 kroner eller en reduksjon i leien på over 125 000 kroner per år. Husholdningen hadde med andre ord ikke fått godkjent leie til eie for å kjøpe en bolig med denne verdien.

### 5.1.3 Deleie

Tabell 5.4 presenterer regnestykket for en enslig uten barn som kjøper en bolig i Oslo med deleie. Beregningen viser at husholdningen får negativ årlig likviditet i både del- og heleieperioden dersom boligen finansieres til markedsvilkår. Dersom husholdningen får startlån i heleieperioden vil årlig likviditet fortsatt være negativ. For at husholdningen skal få positiv årlig likviditet kreves en lønnsøkning på over 25 000 kroner etter skatt. Selv med gratis leie i leieperioden får ikke husholdningen positiv likviditet hvis lånet på den delen de eier er gitt til markedsvilkår

## 5.2 Sentralitet 1 og 2 (ekskl. Oslo)

I 2023 er gjennomsnittlig startlån for en enslig uten barn i sentralitetsgruppe 1 og 2 (utenom Oslo) om lag 1,7 mill. kroner. Gjennomsnittlig kjøpesum er om lag 2,0 mill. kroner samme år. Differansen mellom lån og kjøpesum kan komme fra tilskudd til etablering og/eller oppspart egenkapital.

Markedsleie for en bolig på 30 kvm i sentralitetsgruppe 1 og 2 er estimert til 9 800 kroner i måneden (se modellbeskrivelse i vedlegg B).

### 5.2.1 Startlån

Tabell 5.5 viser beregningene for en enslig uten barn som kjøper bolig i kommuner i sentralitetsgruppe 1 og 2, foruten Oslo, med startlån.

**Tabell 5.5**

Husholdningens likviditet med Startlån. Enslig uten barn. Sentralitet 1 og 2 (ekskl. Oslo). Årlige inntekter og utgifter. 2023

	Fastrente 10 år	Flytende rente
Utlånsrente	4,23 %	3,84 %
Netto husholdningsinntekt	276 859	276 859
- Alminnelig forbruk	144 276	144 276
- Bokostnader	29 645	29 645
+ Rentefradrag	15 791	14 352
= Gjeldsdisponibel inntekt	118 728	117 290
- Renter og avdrag	82 140	76 916
<b>= Likviditet per år</b>	<b>36 589</b>	<b>40 374</b>

Note: Gjeldsdisponibel inntekt er det beløpet husholdningen sitter igjen med til å betjene lånet når forbruksutgifter og bokostnader er trukket fra. Lånets nedbetalingstid er 50 år.  
KILDER: HUSBANKEN, STATISTISK SENTRALBYRÅ, SIFO, HUSEIERNE OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

Beregningen viser at husholdningen får positiv årlig likviditet både med flytende og ti års fastrente. Husholdningens årlige likviditet er god nok til at husholdningen er robust mot renteøkninger. Husholdningens økonomi er også god nok til å finansiere samme bolig med et ordinært boliglån.

### 5.2.2 Leie til eie

Tabell 5.6 viser beregninger for en enslig uten barn som kjøper en bolig med leie til eie i sentralitetsgruppe 1 og 2, foruten Oslo. Beregningen viser at husholdningen har en liten negativ likviditet hvert år. Det endrer seg imidlertid i eieperioden, hvor likviditeten er positiv med startlån- og markedsvilkår.



**Tabell 5.6**

Husholdningens likviditet med leie til eie. Enslig uten barn. Sentralitetsgruppe 1 og 2 (ekskl. Oslo). Årlige inntekter og utgifter. 2023

	Leieperioden	Eieperioden m/startlånvilkår	Eieperioden m/markedsvilkår
Husholdningsinntekt etter skatt	276 859	276 859	276 859
- Alminnelig forbruk	144 276	144 276	144 276
- Bokostnader	18 575	29 645	29 645
+ Rentefradrag		14 495	20 610
= Gjeldsdisponibel inntekt	114 008	117 433	123 548
- Husleie	117 564		
- Renter og avdrag		77 694	117 536
<b>= Likviditet per år</b>	<b>-3 556</b>	<b>39 739</b>	<b>6 013</b>

Note: Gjeldsdisponibel inntekt er det beløpet husholdningen sitter igjen med til å betjene husleie og/eller lånet når forbruksutgifter og bokostnader er trukket fra. Lånets nedbetalingstid er 50 år for startlån og 30 år for ordinært lån til markedsvilkår.

KILDER: HUSBANKEN, STATISTISK SENTRALBYRÅ, SIFO, HUSEIERNE OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

Beregningene av leie til eie viser at husholdningen bare trenger en liten leierabatt eller inntektsøkning i leieperioden for at leie til eie skal være en aktuell løsning for husholdningen ved boligkjøp i den aktuelle prisklassen.

eperioden, med både startlån- og markedsvilkår. Deleie er dermed en aktuell løsning for denne husholdningen ved kjøp av bolig i den aktuelle prisklassen, hvis mangel på oppspart egenkapital er det som står i veien for boligkjøp.

### 5.2.3 Deleie

Tabell 5.7 viser regnestykket for en enslig uten barn som kjøper bolig i sentralitetsgruppe 3 og 4 gjennom deleie. Beregningen viser at husholdningen har positiv likviditet hvert år i både deleie- og heleie-

### 5.3 Sentralitet 3 og 4

I 2023 er gjennomsnittlig startlån for en enslig uten barn i sentralitetsgruppe 3 og 4 om lag 1,3 mill. kroner. Gjennomsnittlig kjøpesum er om lag 1,5 mill. kroner samme år. Differansen mellom lån og kjøpe-

**Tabell 5.7**

Husholdningens likviditet med deleie. Enslig uten barn. Sentralitetsgruppe 1 og 2 (ekskl. Oslo). Årlige inntekter og utgifter. 2023

	Deleieperioden	Etter kjøp av hele boligen m/startlånvilkår	Etter kjøp av hele boligen m/markedsvilkår
Husholdningsinntekt etter skatt	276 859	276 859	276 859
- Alminnelig forbruk	144 276	144 276	144 276
- Bokostnader	24 110	29 645	29 645
+ Rentefradrag	8 579	14 358	20 415
= Gjeldsdisponibel inntekt	117 051	117 296	123 353
- Renter og avdrag	48 921	96 387	116 424
- Husleie	58 782		
<b>= Likviditet per år</b>	<b>9 348</b>	<b>20 909</b>	<b>6 929</b>

Note: Gjeldsdisponibel inntekt er det beløpet husholdningen sitter igjen med til å betjene husleie og/eller lånet når forbruksutgifter og bokostnader er trukket fra. Lånets nedbetalingstid er 50 år for startlån og 30 år for ordinært lån til markedsvilkår.

KILDER: HUSBANKEN, STATISTISK SENTRALBYRÅ, SIFO, HUSEIERNE OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

sum kan komme fra tilskudd til etablering og/eller oppspart egenkapital.

Markedsleie for en bolig på 30 kvm i sentralitetsgruppe 1 og 2 er estimert til 7 800 kroner i måneden (se modellbeskrivelse i vedlegg B).

### 5.3.1 Startlån

Tabell 5.8 viser beregninger for en husholdning bestående av en enslig uten barn som kjøper en bolig i en kommune i sentralitetsgruppe 3 og 4 med startlån. Beregningen viser at husholdningen har relativt stort årlig overskudd. Husholdningens økonomi vil med andre ord tåle rentøkninger på startlånet. Husholdningen vil også kunne betjene et tilsvarende lån til markedsvilkår.

### 5.3.2 Leie til eie

Tabell 5.9 presenterer regneeksempler for en enslig uten barn som kjøper en bolig med leie til eie i kommuner i sentralitetsgruppe 3 og 4. Beregningen viser at husholdningen har årlig positiv likviditet både i leie- og eieperioden, både med startlån- og markedsvilkår.

**Tabell 5.8**

Husholdningens likviditet med Startlån. Enslig uten barn. Sentralitetsgruppe 3 og 4. Årlige inntekter og utgifter. 2023

	Fastrente 10 år	Flytende rente
Utlånsrente	4,23 %	3,84 %
Netto husholdningsinntekt	276 859	276 859
- Alminnelig forbruk	144 276	144 276
- Bokostnader	29 645	29 645
+ Rentefradrag	12 434	11 301
= Gjeldsdisponibel inntekt	115 372	114 239
- Renter og avdrag	64 678	60 565
<b>= Likviditet per år</b>	<b>50 693</b>	<b>53 674</b>

Note: Gjeldsdisponibel inntekt er det beløpet husholdningen sitter igjen med til å betjene lånet når forbruksutgifter og bokostnader er trukket fra. Lånets nedbetalingstid er 50 år.

KILDER: HUSBANKEN, STATISTISK SENTRALBYRÅ, SIFO, HUSEIERNE OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

### 5.3.3 Deleie

Tabell 5.10 viser likviditetsberegninger for en enslig uten barn som kjøper en bolig til om lag 1,5 mill. kroner med deleie. Beregningen viser at husholdningen har positiv årlig likviditet i både deleie- og heleieperioden, både med startlån- og markedsvilkår.

**Tabell 5.9**

Husholdningens likviditet med leie til eie. Enslig uten barn. Sentralitetsgruppe 3 og 4. Årlige inntekter og utgifter. 2023

	Leieperioden	Eieperioden m/startlånvilkår	Eieperioden m/markedsvilkår
Husholdningsinntekt etter skatt	276 859	276 859	276 859
- Alminnelig forbruk	144 276	144 276	144 276
- Bokostnader	18 575	29 645	29 645
+ Rentefradrag		10 433	14 834
= Gjeldsdisponibel inntekt	114 008	113 371	117 772
- Husleie	93 588		
- Renter og avdrag		55 920	84 596
<b>= Likviditet per år</b>	<b>20 420</b>	<b>57 450</b>	<b>33 176</b>

Note: Gjeldsdisponibel inntekt er det beløpet husholdningen sitter igjen med til å betjene husleie og/eller lånet når forbruksutgifter og bokostnader er trukket fra. Lånets nedbetalingstid er 50 år for startlån og 30 år for ordinært lån til markedsvilkår.

KILDER: HUSBANKEN, STATISTISK SENTRALBYRÅ, SIFO, HUSEIERNE OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

**Tabell 5.10**

Husholdningens likviditet med deleie. Enslig uten barn. Sentralitetsgruppe 3 og 4. Årlige inntekter og utgifter. 2023

	Deleieperioden	Etter kjøp av hele boligen m/startlånvilkår	Etter kjøp av hele boligen m/markedsvilkår
Husholdningsinntekt etter skatt	276 859	276 859	276 859
- Alminnelig forbruk	144 276	144 276	144 276
- Bokostnader	24 110	29 645	29 645
+ Rentefradrag	7 219	10 387	14 769
= Gjeldsdisponibel inntekt	115 692	113 325	117 707
- Renter og avdrag	41 167	55 673	84 222
- Husleie	46 794		
= Likviditet per år	27 731	57 652	33 485

Note: Gjeldsdisponibel inntekt er det beløpet husholdningen sitter igjen med til å betjene husleie og/eller lånet når forbruksutgifter og bokostnader er trukket fra. Lånets nedbetalingstid er 50 år for startlån og 30 år for ordinært lån til markedsvilkår.

KILDER: HUSBANKEN, STATISTISK SENTRALBYRÅ, SIFO, HUSEIERNE OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

## 5.4 Sentralitet 5 og 6

I 2023 er gjennomsnittlig startlån for en enslig uten barn i sentralitetsgruppe 5 og 6 (distriktskommunene) om lag 1,0 mill. kroner. Gjennomsnittlig kjøpesum er om lag 1,2 mill. kroner samme år. Differansen mellom lån og kjøpesum kan komme fra tilskudd til etablering og/eller oppspart egenkapital.

Markedsleie for en bolig på 30 kvm i sentralitetsgruppe 5 og 6 er estimert til 5 700 kroner i måneden (se modellbeskrivelse i vedlegg B).

### 5.4.1 Startlån

Tabell 5.11 viser regnestykket for husholdningen bestående av en enslig uten barn som kjøper bolig med startlån i en distriktskommune. Beregningene viser en årlig positiv likviditet som er relativt høy. Gitt at det selges boliger i den aktuelle prisklassen (1,2 mill. kroner) i distriktskommunene, vil en enslig uten barn med lavinntekt kunne lånefinansiere boligen til markedsvilkår.

### 5.4.2 Leie til eie

Tabell 5.12 viser beregningene for en enslig som kjøper en bolig i en kommune i sentralitetsgruppe 5

og 6 med leie til eie. Beregningen viser at husholdningen har positiv likviditet også med markedsvilkår.

**Tabell 5.11**

Husholdningens likviditet med Startlån. Enslig uten barn. Sentralitetsgruppe 5 og 6. Årlige inntekter og utgifter. 2023

	Fastrente 10 år	Flytende rente
Utlånsrente	4,23 %	3,84 %
Netto husholdningsinntekt	276 859	276 859
- Alminnelig forbruk	144 276	144 276
- Bokostnader	29 645	29 645
+ Rentefradrag	9 624	8 747
= Gjeldsdisponibel inntekt	112 562	111 685
- Renter og avdrag	50 063	46 879
= Likviditet per år	62 499	64 807

Note: Gjeldsdisponibel inntekt er det beløpet husholdningen sitter igjen med til å betjene lånet når forbruksutgifter og bokostnader er trukket fra. Lånets nedbetalingstid er 50 år.

KILDER: HUSBANKEN, STATISTISK SENTRALBYRÅ, SIFO, HUSEIERNE OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

### 5.4.3 Deleie

Tabell 5.13 presenterer beregnet likviditet hvis husholdningen kjøper en bolig i distriktskommunene med deleie. Denne løsningen har omtrent samme utfall som leie til eie. Begge løsningene er dermed et alternativ for boligkjøp i denne prisklassen.

**Tabell 5.12**

**Husholdningens likviditet med leie til eie. Enslig uten barn. Sentralitetsgruppe 5 og 6. Årlige inntekter og utgifter. 2023**

	Leieperioden	Eieperioden m/startlånsvilkår	Eieperioden m/markedsvilkår
Husholdningsinntekt etter skatt	276 859	276 859	276 859
- Almennelig forbruk	144 276	144 276	144 276
- Bokostnader	18 575	29 645	29 645
+ Rentefradrag		6 819	9 695
= Gjeldsdisponibel inntekt	114 008	109 757	112 633
- Husleie	68 454		
- Renter og avdrag		36 549	55 291
<b>= Likviditet per år</b>	<b>45 554</b>	<b>73 208</b>	<b>57 343</b>

Note: Gjeldsdisponibel inntekt er det beløpet husholdningen sitter igjen med til å betjene husleie og/eller lånet når forbruksutgifter og bokostnader er trukket fra. Lånets nedbetalingstid er 50 år for startlån og 30 år for ordinært lån til markedsvilkår.

KILDER: HUSBANKEN, STATISTISK SENTRALBYRÅ, SIFO, HUSEIERNE OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

**Tabell 5.13**

**Husholdningens likviditet med deleie. Enslig uten barn. Sentralitetsgruppe 5 og 6. Årlige inntekter og utgifter. 2023**

	Deleieperioden	Etter kjøp av hele boligen m/startlånsvilkår	Etter kjøp av hele boligen m/markedsvilkår
Husholdningsinntekt etter skatt	276 859	276 859	276 859
- Almennelig forbruk	144 276	144 276	144 276
- Bokostnader	24 110	29 645	29 645
+ Rentefradrag	5 445	6 910	9 825
= Gjeldsdisponibel inntekt	113 918	109 848	112 763
- Renter og avdrag	31 049	37 036	56 028
- Husleie	34 227		
<b>= Likviditet per år</b>	<b>48 641</b>	<b>72 811</b>	<b>56 735</b>

Note: Gjeldsdisponibel inntekt er det beløpet husholdningen sitter igjen med til å betjene husleie og/eller lånet når forbruksutgifter og bokostnader er trukket fra. Lånets nedbetalingstid er 50 år for startlån og 30 år for ordinært lån til markedsvilkår.

KILDER: HUSBANKEN, STATISTISK SENTRALBYRÅ, SIFO, HUSEIERNE OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

## 6 Drøfting

Regneeksemplene viser oppsummert at startlån er en mer fordelaktig løsning enn de *eksisterende* modellene for leie til eie og deleie. Startlån har lavere rente enn markedsrenten. Til et gitt lånebeløp vil derfor renteutgiftene med et startlån være lavere enn renteutgiftene ved et ordinært boliglån. Dagens modeller for leie til eie og deleie tilbys i all hovedsak av kommersielle aktører til markedsvilkår, og vil dermed ikke kunne konkurrere med et tilbud med gunstigere lånebetingelser.

Leie til eie og deleie er ikke rettet mot samme målgruppe som startlån. Leie til eie og deleie, slik modellene i dag er utformet, er primært innrettet mot personer som har betjeningsevne, men mangler tilstrekkelig egenkapital. Det vil ofte være unge mennesker med gode utsikter for lønnsøkning, men som ikke har rukket å spare opp nok egenkapital enda. Inntekten deres er ikke lav nok til å kvalifisere til å motta startlån. Det er imidlertid verdt å nevne at Stortinget har bedt regjeringen om å legge til rette for å inkludere unge og førstegangsetablerere i målgruppen for startlån som et forsøk i en tidsbegrenset periode.

Våre beregninger viser at for lave nok lånebeløp vil lavinntektshusholdninger (som er utgangspunktet for våre eksempler) klare å betjene et lån med markedsvilkår, gitt dagens rentenivå. Lave nok lånebeløp er lån på nivå med gjennomsnittlig startlån i de minst sentrale kommunene, og særlig distriktskommunene.

Hvis husholdningen klarer å betjene et ordinært lån, er ikke startlån i utgangspunktet et alternativ. Et betimelig spørsmål er imidlertid om det finnes boliger innenfor disse husholdningenes boligbudsjett hvis de må klare seg med det lånet de klarer å betjene til markedsvilkår. Det hjelper lite om husholdningen har råd til å finansiere boligkjøp gjennom leie til eie eller deleie, hvis det ikke tilbys boliger med en pris innenfor husholdningenes boligbudsjett.

Det er vårt inntrykk at boligene som tilbys med leie til eie eller deleie er langt dyrere enn det husholdningene vi har sett på har råd til.

For å få sammenliknbare resultater har vi antatt at hvis husholdningene kjøper bolig med leie til eie eller deleie har de egenkapital lik den summen som er forskjellen mellom gjennomsnittlig startlån og gjennomsnittlig kjøpesum for det gitte eksemplet. Det er trolig en svært optimistisk antakelse. Differansen mellom startlånets størrelse og kjøpesummen dekkes i flere tilfeller av et kommunalt tilskudd til etablering. Våre resultater for leie til eie og deleie fremstår derfor trolig bedre enn det de faktisk er.

Beregningene over indikerer at det kan være behov for nye ordninger rettet mot de husholdningene som ikke helt klarer å få kommersiell leie til eie eller deleie til å gå rundt, men som heller ikke kvalifiserer til startlån.

Det er mulig å se for seg et bredere tilbud av kommunal leie til eie. Det finnes eksempler på boligstiftelser som tilbyr subsidiert husleie i leieperioden, for å styrke leietakers mulighet til å sette av penger til egenkapital. Det har også blitt fremmet forslag (bl.a. av Norges Eiendomsmeglerforbund) om å vurdere andre måter å hjelpe boligkjøpere som ikke har tilstrekkelig egenkapital. Blant forslagene er lemping på egenkapitalkravet og/eller muliggjøre å stille med en form for egenkapitalgaranti/-forsikring som tilleggssikkerhet ved boligkjøp.

Vi har ikke vår gjennomgang av eksisterende leie-til-eie- eller deleiemodeller vurdert låntakers rettigheter. Gjennomgangen viser tydelig at det er noe ulike vilkår hos de ulike tilbyderne, og det er ikke alltid like klart beskrevet hvilke betingelser som gjelder. Norges Bank, Finanstilsynet og Forbrukerrådet er blant aktørene som har vektlagt behovet for standardisering og regulering av modeller for leie til eie og deleie av hensyn til forbrukerne.

## Vedlegg A

Som et tillegg til beregningene i kapittel 3-5, har vi beregnet samlet kostnad/gevinst ved å selge boligen etter 10 år for de tre modellene for boligkjøp. Med startlån eier husholdningen hele boligen i hele perioden. Med leie til eie leier husholdningen boligen de første fem årene, og eier hele boligen de siste fem årene. Med deleie har vi antatt at husholdninger er 50 prosent av boligen de første fem årene, og hele boligen de siste fem årene. Under forklarer vi vår tilnærming ved å ta utgangspunkt i husholdningen med to voksne og to barn.

Husholdningen kjøper en bolig til 3,7 mill. kroner med startlån. Startlånet er på om lag 3,6 mill. kroner, mens resten dekkes av oppspart egenkapital eller tilskudd til etablering. Husholdningen betaler renter og avdrag på startlånet i de ti årene husholdningen eier boligen. I løpet av ti år summerer avdragene seg til 297 000 kroner, mens samlede rentekostnader er 1,6 mill. kroner.

Vi antar at boligens verdi øker med to prosent hvert år. I løpet av ti år er den beregnede verdiøkningen 817 000 kroner. Dette er som normalt regnes som gevinst ved salg av bolig. For å sammenlikne de tre modellene for boligkjøp, hvor den ene innebærer eierskap i hele tiårsperioden, må vi imidlertid hensynta alle kostnader.

Med startlån er den årlige likviditeten, når alle utgifter til lån, forbruk og bokostnader er trukket fra, beregnet -4 500 kroner. Hvis det eneste som endres over tid er lånet størrelse og boligens verdi, vil beregnet likviditet det tiende året være -7 000 kroner (lavere lån gir mindre rentefradrag).<sup>21</sup> De årlige underskuddene må dekkes inn, og vi antar at det gjøres gjennom lavere avdrag. Totalt sett blir resultatet av regnestykket (boligprisvekst + avdrag + årlig likviditet - renteutgifter) for husholdningen -577 059 kroner over ti år, hvis boligen finansieres med startlån.

<b>Par med to barn</b>	<b>Oslo</b>	<b>Sentralitet 1-2 ekskl. Oslo</b>	<b>Sentralitet 3-4</b>	<b>Sentralitet 5-6</b>
Startlån	-577 059	-468 775	45 735	410 973
Leie til eie	-2 225 550	-1 378 384	-662 743	-49 075
Deleie	-2 052 999	-1 544 744	-711 116	-66 907
<b>Enslig med et barn</b>	<b>Oslo</b>	<b>Sentralitet 1-2 ekskl. Oslo</b>	<b>Sentralitet 3-4</b>	<b>Sentralitet 5-6</b>
Startlån	-538 460	-192 058	136 621	339 807
Leie til eie	-1 521 366	-776 445	-295 703	238 008
Deleie	-1 641 846	-947 374	-416 837	30 027
<b>Enslig uten barn</b>	<b>Oslo</b>	<b>Sentralitet 1-2 ekskl. Oslo</b>	<b>Sentralitet 3-4</b>	<b>Sentralitet 5-6</b>
Startlån	-97 130	150 114	322 747	487 638
Leie til eie	-1 128 853	-544 184	-182 263	199 065
Deleie	-948 580	-439 697	-113 519	226 919

<sup>21</sup> Dette er en forenkling, siden inntekt og forbruksutgifter vil endres over tid. Vi har imidlertid ingen forutsetninger for å si hvor store endringene vil være i disse størrelsene.

For leie til eie og deleie skille de første fem årene seg ut, hvor det betales husleie (helt eller delvis) hhv. i istedenfor eller i tillegg til renter og avdrag. Hvor stor andel husholdningen får av verdiøkningen er ulik mellom de to ordningene. For leie til eie antar vi at husholdningen får hele verdiøkningen. Husholdningen må betale leie, og vi antar at den likviditeten de sitter igjen med etter fem år med leieforhold blir overført til lånet. Det vil si at dersom likviditeten har vært negativ (husholdningen har gått i minus hvert år) vil lånet vokse (de må låne nok til å dekke akkumulert underskudd). Dersom likviditeten har vært positiv, vil lånet reduseres lik det de har klart å spare. I de tilfellene hvor likviditeten er under null, vil det i praksis bety at husholdningen mest sannsynlig ikke hadde fått innvilget leie til eie for en bolig til denne verdien. Vi gjennomfører likevel beregningen for å kunne sammenligne total gevinst over tid mellom de ulike kjøpsmodellene. Etter det femte året, hvor husholdningen kjøper boligen, beregnes likviditetsutviklingen over tid likt som for startlån.

For deleie utføres beregningen med samme forutsetninger som for leie til eie, bortsett fra at eierandelen er 50 prosent de første fem årene, og husholdningen får dermed bare 50 prosent av verdiøkningen. Verdiøkningen på den andre halvdel av boligen må husholdningen kjøpe av medeier.

Den samlede gevinsten/kostnaden ved å eie boligen er uttrykt ved summen av alle avdrag (justert for likviditetsunderskudd) og boligens verdiøkning, fratrukket renteutgifter og leieutgifter.

Resultatene indikerer at husholdningene i hovedsak bare sitter igjen med samlet nettogevinst etter ti år der hvor boligprisene, og dermed lånets størrelse, er lave. Vi har her lagt til grunn samme verdiøkning i alle deler av landet. Dette er en forenkling som trolig gir et noe skjevt bilde. Dessuten er resultatene for de sentralt beliggende områdene farget av at den årlige likviditeten er negativ. Dette betyr to ting: (i) husholdningen har ikke råd til å betale hele eller deler av avdragene og (ii) husholdningen hadde trolig ikke fått godkjent å kjøpe en bolig til denne verdien med denne ordningen.

## Vedlegg B

Vi estimerer leieprisen fra data innhentet i forbindelse med en analyse av diskriminering i leiemarkedet, hvor vi søkte på i overkant av 3 000 utleieboliger på Finn.no våren 2023. Dataene er kun brukt til å hente ut husleie og enkle kjennetegn ved utleieobjektet. Modellen er relativt presis, med unntak av utleie i distriktskommunene (sentralitetsgruppe 5 og 6) grunnet få observasjoner.

Hensikten med å estimere leieprisen fremfor å bruke Statistisk sentralbyrås tilgjengelige statistikk på leiepriser, er at vi ønsker å estimere leieprisen for ulike sentralitetsgrupper.

Vi estimerer en hedonisk modell på følgende form:

$$\text{Leiepris}_i = \beta_0 + \beta_1 \text{antallkvm}_i + \beta_2 (\text{antallkvm}_i)^2 + \varepsilon_i, i \in I$$

Der  $\beta_0$  er modellens konstantledd,  $\beta_1$  forklarer effekten av en ekstra kvadratmeter på leieprisen, og  $\beta_2$  forklarer effekten av det kvadrerte leddet av en ekstra kvadratmeter. Det kvadrerte leddet er inkludert i modellen for å ta høyde for at effekten av antall kvadratmeter på leieprisen ikke nødvendigvis følger en lineær trend (leien øker ikke like mye når antall kvadratmeter øker for store boliger). I praksis betyr dette at det er større forskjell i leiepris mellom en utleieenhet på 20 og 30 kvadratmeter, enn mellom en på 30 og 40 kvadratmeter.

Vi estimerer leieprisen separat for hver enkelt sentralitetsgruppe. Unntaket er for sentralitetsgruppe 5 og 6, hvor vi estimerer leieprisen etter kommunenes størrelse (tettsteder), og justerer for kommunesammensetning i denne sentralitetsgruppen. Våre estimater er i tråd med statistikken til Statistisk sentralbyrå.

Vi tar hensyn til eventuell heteroskedastisitet i dataen ved å estimere modellen med robuste standardfeil.





# SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE