

11:27
og favoritter til MinFINN



Room to be rented out (4 / 5)

**1 ledig rom i et hyggelig tre-rom
guttekollektiv i Grünerløkka.**
KIRKEGÅRDSGATA 13 A, 0558 Oslo

Månedsteie	8 150 kr
Depositum	23 000 kr
Primærrom	12 m ²
Badrom	3
Soverom	3
Rom i bofelleskap	
01.08.2024	

Hva koster et
soverom i Oslo?

Leiemarkedet i Oslo

Sean Meling Murray (datajournalist), Marthe Hagelien
(journalist), Andreas Brattåker Støyva (journalist)

Publisert: 23. juli, 2024

Aftenposten

Metoderapport

Dataskup 2024

Innsendere

Sean Meling Murray	47232896	sean.murray@aftenposten.no
Marthe Hagelien	98091871	marthe.hagelien@aftenposten.no
Andreas Brattåker Støyva	95228060	andreas.brattaker.stoyva@aftenposten.no

Takk til:

Eirik Wallem Fossan (leder for visuell avdeling), Tommy Odland, Thomas Vinje, Hanne Mellingsæter og Jørgen Arnor G. Lom. Foto: Siri Øverland Eriksen, Charlotte Førde Skomsøy, Eiril Nås Høistad, Jan T. Espedal.

Publisert:

Fra 23. juli 2024.

Kontaktperson:

Sean Meling Murray - sean.murray@aftenposten.no
Aftenposten ved Sean Meling Murray
Postboks 1178 Sentrum
0107 Oslo

Redaksjon:

Aftenposten
Postboks 1178 Sentrum
0107 Oslo

Hva har en student i Oslo *faktisk* råd til?

Hvert år skriver aviser landet over om studenter som ikke finner plass å bo. Det skrives om lange køer for studentbolig, dyre og dårlige leiligheter og hundrevis av håpefulle på visning.

På et morgenmøte i Aftenposten der vi diskuterte leiemarkedet, dukket ordet «studentindeks» opp. En rekke spørsmål meldte seg umiddelbart:

Hvorfor finnes ikke en slik indeks? Hvordan ser leiemarkedet ut for studenter og unge voksne? Er fulltidsstudenten en myte? Og forsvinner flere og flere leieboliger? Er det billigere med hybel i utkanten av Oslo enn rom i kollektiv i sentrum, og hva har en student egentlig råd til?

For å finne svar ble løsningen å be en av annonsegiganten Finn om data.

Innledende møter med Finn

Første kontaktpunkt i Finn var en person som vi har samarbeidet med i forbindelse med kartsystemer. Vedkommende sendte oss videre til kolleger som jobbet med utleieannonser. Etter å ha opprettet kontakt med de riktige folkene, fulgte en meldingsutveksling der vi forklarte idéene våre. Vi formidlet også hvilke data vi var interessert i.

22. mars fikk vi et møte med PR-ansvarlig i Finn, i tillegg til en såkalt «product manager» og en dataanalytiker. Vi utdypet og forklarte behovene, og opplevde forståelse for prosjektet fra Finns side. Vi opplevde imidlertid at Finn ville legge føringer for hvilke kilder vi skulle benytte oss av i saken. Konkret gikk dette ut på at deres eksperter må få uttale seg i saken, hvis vi skulle få tilgang til dataen.

Dette premisset ble selvsagt avvist. Aftenposten kan ikke love motytelser for å motta data fra en ekstern leverandør. Møtet endte med en oppfordring om å sende en e-post til Finn der vi spesifiserte ønsket data. Den 3. april fikk vi avslag på henvendelsen, grunnet kapasitetshensyn.

Vi mistenkte at Finn ikke hadde forstått at vi jobbet med redaksjonelle saker. Det viste seg at kjernen i motstanden var en bekymring for at Aftenposten skulle lage en tjeneste for å finne leieannonser. Etter en ny samtale nådde vi endelig frem og datasettet ble oversendt 2. mai.

Hva har studentene råd til?

Med dataene i hus hadde vi flere spor vi ønsket å undersøke. Men det store spørsmålet var: *Hva har en student egentlig råd til?*

Ønsket var altså å utarbeide en slags sykepleier-indeks, men for studenter på leiemarkedet.

Dette er et langt vanskeligere problem å løse, og det finnes egentlig ingen fasit. For det første, hva mener vi egentlig med "en bolig" i denne sammenhengen?

Siden fokuset var på studenter, definerte vi en studentbolig som enten 1) en leilighet, 2) en hybel eller 3) et rom i et bofellesskap. Eneboliger, tomannsboliger og rekkehus ble derfor fjernet fra datasettet.

Deretter gjorde vi noen valg som avgrenset problemstillingen til noe vi kunne undersøke. Disse avgrensningene hadde **to påstander** som utgangspunkt:

Påstand #1: *De aller fleste studenter leter etter et rom i fellesskap med andre, eller en hybel alene.*

Vi valgte å rette fokus mot de enslige studentene og hvilke boligtyper som er mest aktuelle for disse.

- 1) leiligheter med to rom eller flere soverom (kollektiv),
- 2) rom i bofellesskap,
- 3) leiligheter mellom 10-30 kvadratmeter med ingen eller ett soverom, eller
- 4) hybler med ett soverom.

Da vi hadde avgrenset dataene til det vi mener er de boligene og boformene som er aktuelle for studenter, meldte det seg straks et sentralt spørsmål: Hvordan skal vi egentlig sammenligne priser på tvers av disse boligtypene? Det er fristende å regne ut en kvadratmeterpris, men dette er ikke helt uproblematisk. Hvor mange kvadratmeter leier egentlig en student? Vår løsning tok derfor utgangspunkt i følgende:

Påstand #2: *Den mest hensiktsmessige økonomiske størrelsen å sammenligne på tvers av boligtyper er pris per soverom.*

På Finn kategoriserer de boligtypene som leilighet, rom i bofellesskap og hybel. For å sammenligne på tvers av disse kategoriene, valgte vi å regne pris per soverom. Denne måten å løse det på er ikke uten svakheter. Vi regner strengt talt ut den

gjennomsnittlige prisen per oppgitte soverom. Det er trolig slik at ulike rom av ulike størrelser leies ut til ulike priser. Likevel er det en kvantifisering som gir stor fleksibilitet når man skal sammenligne boliger med ulike kvaliteter og beliggenhet.

Til slutt måtte vi definere og avgrense hvor mye penger en student har til disposisjon. Dette varierer fra person til person, og igjen la vi til grunn noen antagelser:

1. Den typiske fulltidsstudenten tar opp studielån.
2. De fleste studenter må forholde seg til inntektsgrensene satt av Lånekassen.
3. Et rimelig og konservativt anslag på faste utgifter per måned kan utarbeides med utgangspunkt i forbruksforskningsinstituttet SIFOs referansebudsjett.

For å beregne sistnevnte, brukte vi SIFO sitt referansebudsjett. Vi tok utgangspunkt i at utgiftene (mat, fritid, mediebruk og reise) til en person i 18-19 årsalderen er ca. 6174 kr. per måned.

Disponibel inntekt ble definert som summen av studiestøtten og eventuelle ekstraintekter. Beregningen vår tok utgangspunkt i at en student får 10.343 kr. utbetalt hver måned i studiestøtte. Beregningen tok ikke hensyn til hvordan studenten eventuelt disponerer førstegangsutbetalingen hvert semester, pålydende 27.580 kr. Videre har Lånekassen satt et tak på hvor mye en låntaker kan tjene før deler av studiestøtten blir omgjort til lån. For student med fullt lån og stipend er maksgrensen en bruttoinntekt på 214.213 kr. per år. I snitt tilsvarer dette 17.851 kroner i måneden. Vi har ikke tatt høyde for skatt.

Vi forutsatte også at du ikke kan bruke mer penger enn du får inn på konto. Utgiftene kunne derfor ikke overstige summen av studiestøtten og eventuelle ekstraintekter.

Datasettet

Utgangspunktet for sakene er samtlige bolig til leie-annonser i Oslo kommune som har vært aktive på Finn i perioden 1. april 2019 til og med 31. mai 2024. Dataene ble utlevert av Finn.

Rådataene inneholdt 319.054 rader og 14 kolonner. Hver annonse er representert som én rad i datasettet. De mest relevante kolonnene for vårt arbeid inneholdt informasjon om når annonsen var aktiv, geografi, egenskaper ved boligen (som antall soverom og kvadratmeter) og utleiepris.

Utfordringer

Datasettet hadde noen klare begrensninger. Dette ble klart for oss både i møte med domeneekspertene, altså Finn, og gjennom eget analysearbeid.

For det første var utleieprisene *annonserte* priser, ikke kontraktsfestede priser. Det betyr at den faktiske leieprisen kan være høyere eller lavere enn annonsert. Dessuten kunne de annonserte leieprisene også inneholde enkelte feil eller ekstremverdier. I tillegg hadde vi ingen informasjon om hvorvidt boligen faktisk ble leid ut eller ikke etter at annonsen var deaktivert.

For det andre hender det også at annonsørene skriver feil, eller fyller ut feil verdier i feil felt, når de oppretter eller oppdaterer annonsen. Det betyr at relevante kolonner, som for eksempel antall kvadratmeter og soverom, også kunne inneholde feilaktige verdier. Videre har ikke bolig til leie-annonser alltid en godt angitt publiseringsdato. De aller fleste utleierye er private, og svært mange gjenbraker sin gamle annonse.

For det tredje var det for få observasjoner av ulike boligtyper i enkelte bydeler til å lage meningsfulle sammenligninger på tvers av måneder. Dette gjaldt spesielt rekkehus, tomannsboliger og eneboliger.

Endelig kunne ikke informasjonen om antall soverom forventes å ha den samme kvaliteten som i bolig til salgs-annonser. Dette skyldes primært at utleierye bruker samme språk som i salgsannonser. I en utleieannonsen kan man f. eks. skrive at en leilighet har ett soverom, selv om det i realiteten er en sovehems. I salgsannonser er dette ikke tillatt. Det var også en mulighet for at rom i bofellesskap-annonsene averterte flere soverom, selv om annonsen bare oppga ett soverom til leie. På den andre siden, var det ikke alltid sikkert at alle soverommene som var oppgitt i disse annonsene faktisk var til leie.

Bearbeiding

På bakgrunn av begrensningene i dataene ble følgende valg tatt for å redusere mengden ekstremverdier:

- Vi fjernet alle annonser der utleieprisen faller utenfor 2.5-percentilen eller 97.5-percentilen for en gitt boligtype per måned per år.
- Leiligheter som har en oppgitt størrelse (i kvm) og som er utenfor 1-percentilen eller 99-percentilen er fjernet. Vi har gjort det samme for hybler.

Vi gjorde også noen valg i noen av kolonnene:

- Vi satte antall soverom til 1 for alle rom i bofellesskap-annonsene. På den måten fikk en nedre grense for antall soverom. Antagelsen er altså at det i hvert fall er *ett* soverom til leie per annonse av denne typen.
- Bydelene ble transformert fra Finns uortodokse geografiske inndeling til konkrete bydeler ved hjelp av Erik Bolstads [postnummer-datasett](#).

I tillegg fjernet vi andre uteliggende verdier. Disse omfattet:

- Alle boliger i Marka.
- Alle leiligheter som har flere enn 6 soverom, eller som mangler informasjon om antall soverom.

For å kunne si noe om fordelingen av prisene på soverommene, dupliserte vi radene i datasettet, slik at hver rad nå representerte ett soverom i stedet for én annonse. I praksis kunne altså en annonse nå være assosiert med flere rader, avhengig av hvor mange soverom som var oppgitt i annonsen.

Til slutt KPI-justerte vi leieprisene, slik at vi kunne sammenligne dem over tid.

Alle analysene ble gjort i R. Vi brukte i hovedsak R-pakkene **dplyr**, **tidyr** og **purrr** til datavask og -bearbeiding og **ggplot2** til fortløpende datavisualisering. Underveis i prosjektet laget vi presentasjoner i Quarto-dokumenter (<https://quarto.org/>) for å dele de foreløpige funnene med arbeidsgruppen.

For å teste og utfordre våre egne antagelser sjekket vi med eksperter underveis i prosessen. Vi ble utfordret på matematikk og metode av matematiker Tommy Odland og på databehandling av Thomas Vinje, dataanalytiker i Finn.

Leiekalkulatoren

Etter datavasken og kvalitetssikring fra eksterne eksperter, satt vi altså på en rekke definisjoner og forutsetninger som lot oss utforske leiedataene på en ny måte.

Premissene for analysen ble klargjort for leseren i form av en utvidet faktaboks og resultatene ble lagt frem i vår versjon av sykepleier-indeksen: **Leiekalkulatoren**. Denne ble bygget i Svelte.

Kalkulatoren tar utgangspunkt i annonsene som lå ute fra 1. januar 2023 til 31. mai 2024. Brukeren har kontroll over forventede inntekter og utgifter og kan i tillegg spesifere boligtype og ønsket bydel. Resultatet er en oversikt over hvor stor andel av

soverommene leseren har råd til å leie i hens foretrukne bydel. I tillegg vises samme andel for de resterende bydelene, slik at leseren kan sammenligne.

Fakta

Slik har vi jobbet

Datagrunnlaget inneholder samtlige bolig til leie-annonser i Oslo kommune som har vært aktive på Finn i perioden 1. april 2019 til og med 31. mai 2024.

Hver annonse dukker opp som én rad i datasettet, uavhengig av om den har vært aktiv hver dag i måneden, eller kun én dag. Hver annonse inneholder blant annet informasjon om den annonserte utleieprisen. Dersom prisen har endret seg i løpet av måneden, er snittet av utleieprisene oppgitt.

Datasettet har noen klare begrensninger. Det er viktig å understreke at utleieprisene er annonserte priser, ikke kontraktfestede priser. Det betyr at den faktiske leieprisen kan være høyere eller lavere enn annonsert.

Det hender også at annonsørene skriver feil, eller fyller ut feil verdier i feil felt, når de oppretter eller oppdaterer annonsen. For å begrense antallet annonser som inneholder feil eller ekstreme verdier, har vi fjernet noen rader. I hovedsak gjelder dette rader der utleieprisen, antall soverom eller boligareal enten mangler fullstendig, eller der verdiene for disse feltene overstiger gitte terskler. Disse tersklene er basert på fordelingen av dataene. I tillegg har vi fjernet boliger der oppgitt beliggenhet er i Marka.

For å si noe om studentenes tilgang til boliger, har vi gjort noen avgrensninger. Vi definerer en bolig som enten 1) en leilighet med to eller flere soverom, 2) en hybel eller liten leilighet med null eller ett soverom eller 3) et rom i et bofellesskap. Dette har vi gjort fordi vi forutsetter at de aller fleste enslige studenter er på jakt etter et rom i fellesskap med andre, en leilighet de kan dele med andre, eller en hybel/liten leilighet de kan leie alene.

Enkelte boligkategorier som det er relativt få av i datasettet, og som ikke primært retter seg mot studenter er utelatt. Dette for å luke ut feilkilder og kunne sammenligne priser over tid. Dette gjelder eneboliger, rekkehus, tomannsboliger og hybler med to eller flere soverom.

I kategorien rom i bofellesskap kan én annonse avertere flere ledige rom. Vi har forutsatt at én annonse er for ett rom. Antall rom i bofellesskap kan derfor være noe lavere enn den faktiske mengden som er tilgjengelig.

For å kunne sammenligne leiepriser på tvers av boligtyper, har vi regnet ut den gjennomsnittlige leieprisen pr. soverom i leiligheten. Vi har også laget et nytt datasett, der hvert soverom dukker opp som én rad. Dette har vi gjort for å kunne anslå mengden soverom som er tilgjengelige for studentene. I tillegg har vi indeksjustert de historiske utleieprisene, slik at de tilsvarer prisnivået i mai 2024. Når vi sammenligner bydeler og leilighetstyper over tid, bruker vi medianprisen av alle soverommene som mål på leiepris.



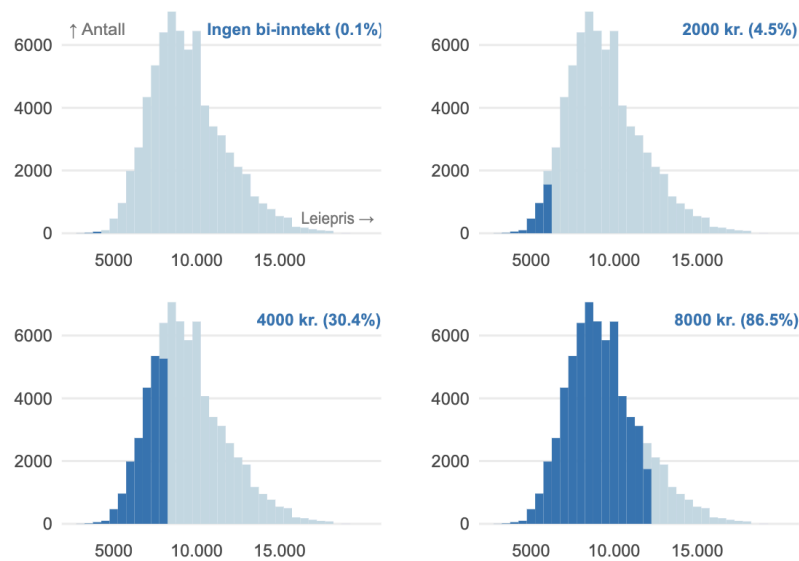
Til venstre er den utvidede faktaboksen med metodebeskrivelse. Leiekalkulatoren er til høyre.

Myten om heltidsstudenten

I tillegg til å la leseren utforske dataene på egne premisser, ønsket vi å gå dypere inn i andre tema. Et sentralt spørsmål som ofte dukker opp, er hvorvidt det egentlig er mulig å være fulltidsstudent eller ei. Med forutsetningene vi la til grunn, satt vi nå på et datasett som lot oss undersøke det.

Ved å plote fordelingen av leiepriser per soverom og fremheve andelen som en student ville hatt råd til med et forhåndsbestemt inntektsnivå, mener vi å ha produsert et interessant og relevant innspill til samfunnsdebatten om norske studenters muligheter til å studere på fulltid.

Grafikken viser fordelingen av leiepris pr. soverom i Oslo i perioden 1. jan. 2023 til 31. mai 2024. I mørkeblått er **andelen** en typisk student har råd til, gitt fire ulike inntektsnivåer.



Tallene gjelder fra 1. januar 2023 til 31. mai 2024. Alle prisene er justerte slik at de tilsvarer prisene i mai 2024. Det forutsettes at studenten får 10.343 kr. utbetalt hver måned fra Lånekassen. I tillegg antas det et månedlig forbruk (eks. husleie) på 6174 kr., jfr. SIFOs referansebudsjett.

Kilde: Finn

Etiske vurderinger

Vår studentindeks er, som de fleste andre estimater, en ufullstendig fremstilling av virkeligheten. Beregningene som ligger til grunn, er basert på det vi mener er rimelige antagelser. Men det var likevel viktig for oss å være helt tydelige og transparente på disse forutsetningene, slik at leserne kan ettergå og danne seg egne meninger om vår metode.

Funn og konsekvenser

Vi har gitt et viktig bidrag til diskusjonen om fulltidsstudenten. Ifølge våre beregninger og forutsetninger, hadde en student uten inntekt kun råd til å leie 0,1 prosent av soverommene i Oslo i perioden vi undersøkte.

Vi har også bidratt med analyser som viser prisutviklingen fra en students perspektiv, hvor i byen det koster mest og minst, og hvor vanskelig det er å få tak i utleierne. Til sammen utgjør dette en totalpakke som tar studentene og deres boligsituasjon i hovedstaden på alvor. Boligpolitikken i Oslo endres ikke over natten, men vi håper med dette arbeidet å ha bidratt til diskusjonen.

Vedlegg

Saksliste

Leieprisene i Oslo har økt kraftig siden 2019. Nå koster et soverom nesten 10.000 kroner.

https://www.aftenposten.no/sharedx/oslo/i/KMzd87/leieprisene-i-oslo-har-oekt-kraftig-siden-2019-naa-koster-et-soverom-nesten-10000-kroner?pwsig2=220649ff740c3082e17751ffc58bb7fb342bd787064f04f98424a13924e5b8d8_1730505600

Studiestøtten dekker så vidt husleien i Oslo: – Sånn skal det ikke være

https://www.aftenposten.no/sharedx/oslo/i/PpoKdb/studenter-uten-ekstra-inntekt-har-raad-til-aa-leie-01-prosent-av-leieboligene-i-oslo?pwsig2=015ae693fa85958ce7d9c5abfbb4994942b30ffe75ddaac1bf94c0db7de1ac3c_1730505600

Kun tre inviterte paret på visning, og ingen av utleierne valgte dem: – Det føles litt som tipping

https://www.aftenposten.no/sharedx/oslo/i/5EG98W/leiebolig-trafikken-paa-finn-oeker-med-25-prosent-naar-studentene-faar-svar-fra-samordna-opptak?pwsig2=7da9e7a671c8eb47350b9405a332608155e773b80daea92210d8b53546095544_1730505600

Her er «kriseløsningen» for studenter i Oslo. – Et tilbud vi egentlig ikke vil ha.

https://www.aftenposten.no/sharedx/oslo/i/8qpjzA/sio-og-anker-tilbyr-sovesal-til-bostedsloese-studenter?pwsig2=cf46879a6a7d7b99f1e484ee6ec6ca34f9cc9f87848bca11d33c08ba36d673ca_1730505600

Hvis alt går som planlagt, kan slike studentboliger stå klare i Oslo allerede neste høst

https://www.aftenposten.no/sharedx/oslo/i/VzzV7J/tomten-paa-haugerud-har-staat-t-ubrukt-siden-karlstua-barnehage-brant-ned-naa-ser-hoeyre-for-seg-aa-bruke-tomten-til-mobile-studentboliger?pwsig2=8d610bb7f9e313cf17dda5ce9103ec5c282ac1ee18572e8aece10f4c51f1df1c_1725667200