

24.09.2023

Bokostnadsindeksen for norske husholdninger 2022

Rapport 21-2023

Rapport nr. 21-2023 fra Samfunnsøkonomisk analyse AS

ISBN-nummer: 978-82-8395-190-5

Oppdragsgiver: Huseierne

Forsidefoto: Shutterstock

Tilgjengelighet: Offentlig

Dato for ferdistilling: 18. september 2023

Forfattere: Bjørn Gran og Andreas Benedictow

Samfunnsøkonomisk analyse AS

Borggata 2B
N-0650 Oslo

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

Forord

Samfunnsøkonomisk analyse AS (SØA) har utarbeidet denne rapporten om bokostnadsindeksen for eneboliger på oppdrag for Huseierne. Det er en årlig oppdatering av statistikk og analyser, og inkluderer nye tall for 2022, samt prognoser for årene 2023-2026.

Bokostnadsindeksen har til hensikt å vise en detaljert utvikling i bokostnadene for en gjennomsnittlig husholdning som bor i en enebolig. Beregningene er gjennomført for alle norske kommuner. På oppdrag for Huseierne har vi også utviklet en bokostnadsindeks for leiligheter for de seks største byene i Norge, også den med årlig oppdatering.

Takk til oppdragsgiver for et spennende prosjekt, gode innspill og et godt samarbeid underveis. Samfunnsøkonomisk analyse AS er ansvarlig for rapportens innhold.

Oslo, 18.9.2023

Andreas Benedictow
Prosjektleder
Samfunnsøkonomisk analyse AS

Sammendrag

I 2018 utviklet Samfunnsøkonomisk analyse en bokostnadsindeks for en gjennomsnittlig husholdning i Norge, som måler bokostnader knyttet til en enebolig på 120 kvm. Formålet er å få bedre oversikt over hvordan bokostnadene utvikler seg over tid, både de samlede kostnadene og underkomponenter på et relativt detaljert nivå. Kostnadene beregnes på kommunalt nivå, som muliggjør sammenlikninger på tvers av regioner, og vi har beregnet utviklingen siden 2010.

I denne rapporten oppdaterer vi bokostnadsindeksen med tall for 2022, og vi lager en prognose for utviklingen i perioden 2023-2026. Beregningene våre viser at samlede bokostnader i 2022 til eiendomsskatt, kommunale avgifter, energi, renter, forsikring og generelt vedlikehold summerte seg til 145 920 kroner for en representativ husholdning med en standard enebolig på 120 kvadratmeter.

Den største utgiftskomponenten i 2022 var rentekostnader (36 prosent), deretter fulgte vedlikehold (28 prosent), energikostnader (19 prosent), kommunale avgifter (9 prosent), forsikring (6 prosent) og eiendomsskatt (2 prosent).

Fra 2021 til 2022 økte bokostnadene med 13 prosent. Det har vært en økning i fem av kostnadselementene. Størst har økningen vært i rentekostnadene, både i prosent og i kroner, med henholdsvis 41 prosent og 15 232 kroner. Økningen kommer som en følge av en klar renteoppgang og økt gjeld som følge av høyere boligpriser. Det har også vært en økning i utgifter til kommunale avgifter (med 5 prosent), forsikring (4 prosent), eiendomsskatt (2 prosent) og vedlikehold (1 prosent). Økningen i bokostnadene i 2022 ble dempet av en nedgang på 1 prosent i energikostnader. Nedgangen i energikostnader kommer først og fremst som følge av en klar nedgang i energiforbruket, på 11 prosent. Høye kraftpriser og økt nettleie holder energikostnadene på et fortsatt høyt nivå.

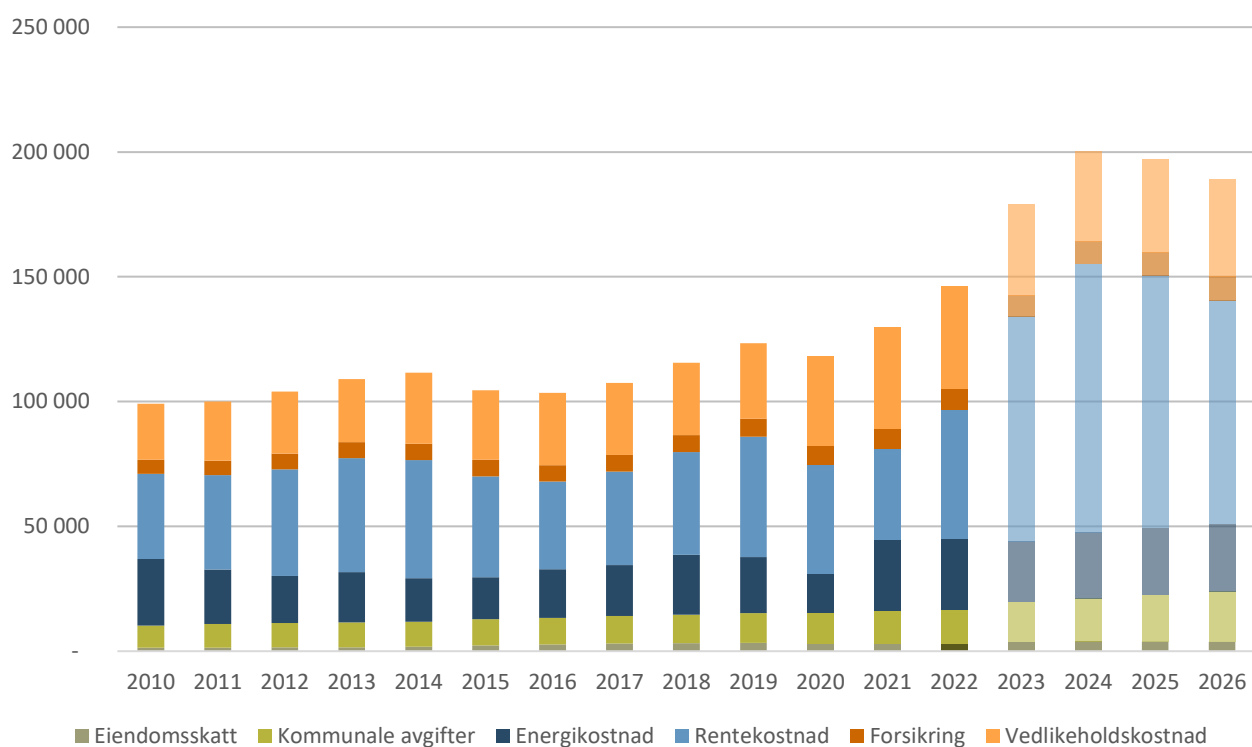
I 2022 var bokostnadene høyest i Oslo, med om lag 199 000 kroner. Rentekostnader trekker særlig opp i Oslo, der husholdningene har relativt høy gjeld. De laveste bokostnadene finner vi i kommuner i Troms og Finnmark, der Hasvik, Nesseby og Dyrøy har de aller laveste bokostnadene, på i underkant av 100 000 kroner.

I 2023 venter vi en økning i bokostnadene på hele 23 prosent. Det er oppgang i fire av kostnadselementene og nedgang i to. Økte rentekostnader bidrar klart mest også i år, med en oppgang på hele 74 prosent, eller 38 214 kroner. Det skyldes en klar økning i rentenivået, mens gjelden ventes å endres relativt lite. Økte kommunale avgifter og eiendomsskatt trekker også opp, med en økning på henholdsvis 17 og 14 prosent. Videre venter vi også en økning i utgifter til forsikring (4 prosent). Nedgang i energikostnader (med 13 prosent) og vedlikehold (11 prosent) bidrar til å trekke ned. Kraftprisene har vært lavere i år og bidrar til å trekke ned energikostnadene.

Også i 2024 venter vi en klar økning i bokostnadene (med 12 prosent). Også dette året er økte rentekostnader den viktigste årsaken, med en økning på 19 prosent, eller 17 268 kroner. Høyere kommunale avgifter (9 prosent), en ny økning i energikostnadene (9 prosent) og økt eiendomsskatt (6 prosent) og forsikring (4 prosent) bidrar også til økningen i bokostnadene neste år, mens vi venter at utgiftene til vedlikehold falle noe (ned 1 prosent).

Videre utover prognoseperioden venter vi at noe lavere rente vil bidra til å redusere bokostnadene noe. Samlet tilsier vår prognose er en nedgang på 1 prosent i 2025 og 4 prosent i 2026. Dersom prognosene slår til, vil gjennomsnittlig bokostnad for en husholdning med en enebolig på 120 kvadratmeter være 189 197 kroner i 2026. Dette er hele 30 prosent høyere enn i 2022.

Figur 0.1
Bokostnadsindeksen – prognoser. Kroner



Kilde: SØA

Innhold

Forord		III
Sammendrag		IV
1	Innledning	7
1.1	Boligtype og boligstørrelse	7
1.2	Hvilke kostnadselementer inngår	8
1.3	Geografisk inndeling	9
1.4	Rapportens oppbygning	10
2	Bokostnadsindeksen – 120 kvadratmeter enebolig	11
2.1	Rentekostnader	11
2.2	Energikostnader	14
2.3	Vedlikeholdskostnader	19
2.4	Kommunale gebyrer	21
2.5	Eiendomsskatt	25
2.6	Forsikring	28
3	Bokostnadsindeksen - Resultater	29
3.1	Bokostnadsindeksen	29
3.2	Markeds- og myndighetsbestemte kostnadselementer	32
3.3	Bokostnadene sammenlignet med andre priser	33

1 Innledning

I 2018 utviklet Samfunnsøkonomisk analyse en bokostnadsindeks for en gjennomsnittlig husholdning i Norge, som måler bokostnader knyttet til å bo i en enebolig på 120 kvm. Formålet var å øke kunnskapen om temaet og å få bedre oversikt over hvordan bokostnadene utvikler seg i ulike deler av landet over tid. Indeksen viser utviklingen i boligeieres kostnader knyttet til boligen, både de samlede kostnadene og underkomponenter på et detaljert nivå. Indeksen er også et effektivt virkemiddel for å sammenligne hvordan bokostnadene utvikler seg i forhold til både pris- og inntektsveksten ellers i samfunnet.

I denne rapporten oppdaterer vi bokostnadsindeksen med tall for 2022, og vi lager en prognose for utviklingen i bokostnadene i perioden 2023-2026.

Kostnadene ved å eie egen bolig varierer mye på tvers av landet. For det første er det stor forskjell i boligpriser fra storbyene til de mindre kommunene i innlandet og langs kysten, noe som blant annet gir seg utslag i hvor stort lån husholdningene må ta opp for å kjøpe boligen, og dermed direkte utslag i rentekostnadene. Videre er både eiendomsskatt og kommunale gebyrer bestemt i hver enkelt kommune, noe som gir grobunn for store kommunale variasjoner. Indeksen inkluderer også bokostnader knyttet til vedlikehold, energi og forsikring. Det har vært et viktig delmål å få mer innsikt i regionale variasjoner. Bokostnadsindeksen er derfor utviklet på kommunenivå.

Kort oppsummert gjør dermed bokostnadsindeksen det mulig å:

- Følge utviklingen i bokostnadene over **tid**, og sammenligne med andre priser og lønninger
- Følge med på hvordan bokostnadene varierer **geografisk**
- Følge og sammenlikne utviklingen i de ulike **kostnadskomponentene**
 - Herunder sammenlikne utviklingen i markeds- og myndighetsstyrte kostnadskomponenter

Generelt viser rapporten alle kostnader i nominell kroneverdi. Det er imidlertid også interessant å se hvordan bokostnadene har endret seg sammenlignet med det generelle pris- og lønnsnivået. I kapittel 3 justerer vi derfor bokostnadene for utviklingen i både konsumpriser (KPI) og lønninger.

1.1 Boligtype og boligstørrelse

Det er stor variasjon i boligstørrelse og -standard. Noen husholdninger bor i små 1-roms leiligheter på 20 kvadratmeter, mens andre husholdninger bor i store villaer på flere hundre kvadratmeter med egen hage. Standarden og størrelsen på boligen har selvfølgelig stor betydning for kostnadene ved å bo i den enkelte bolig. Den store variasjonen gjør det derfor utfordrende å definere en gjennomsnittlig eller representativ bolig for den norske befolkningen..

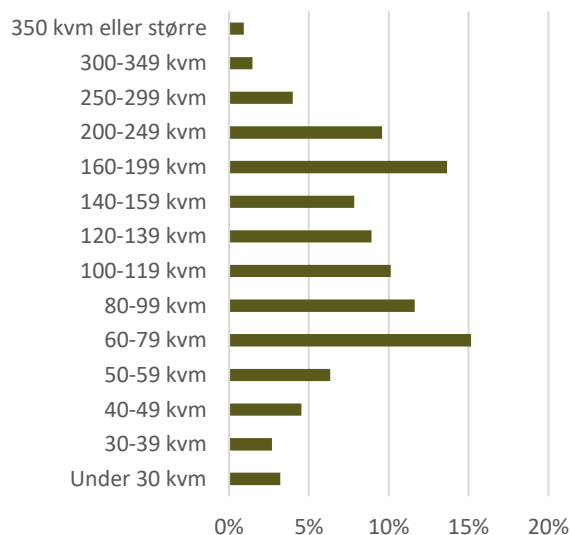
Ved inngangen til 2023 var det 2 694 000 boliger¹ i Norge. 48 prosent av disse var eneboliger, 25 prosent var leiligheter, 21 prosent var tomannsboliger eller rekkehus, og resten bestod av andre bygnings typer. Videre er nesten $\frac{3}{4}$ av boligmassen selveierboliger, mens bare 14 prosent er borettslag².

¹ Beboede og ubeboede, ifølge SSB.

² Videre er 8 prosent eid av private foretak, 3 prosent kommunalt eid, 0,5 prosent statlig- eller fylkeseie og 1,4 prosent har ikke opplysninger.

Figur 1.1 viser fordelingen etter bruksareal for alle boliger i Norge i 2023. Den viser at det er stor variasjon, og at det er størst andel boliger innenfor intervallet 60-79 kvadratmeter. Figuren er noe misvisende ettersom intervallene øker etter hvert som boligstørrelsen øker. Dersom man tar hensyn til antall kvadratmeter i hvert intervall³, er neste på listen 80-99 kvadratmeter, 100-119 kvadratmeter og 120-139 kvadratmeter.

Figur 1.1
Fordeling av boligmassen etter bruksareal.



Kilde: SSB

I beregningene av husholdningers bokostnader har vi lagt til grunn at boligen er en selveiet enebolig på 120 kvadratmeter. Forutsetningen om boligtype er

basert på at enebolig er den mest utbredte boligtypen blant alle husholdninger i landet.

Forutsetningen om størrelsen (120 kvadratmeter) er blant annet gjort med bakgrunn i at Statistisk sentralbyrå publiserer en rekke statistikker for eneboliger på 120 kvadratmeter, blant annet statistikk for eiendomsskatt og kommunale gebyrer. Videre viser Revold m.fl. (2018)⁴ at gjennomsnittlig boligstørrelse i Norge var 121 kvadratmeter i 2015.

1.2 Hvilke kostnadselementer inngår

Husholdningenes utgifter knyttet til å bo i egen bolig består av en rekke kostnadselementer. I bokostnadsindeksen har vi valgt å inkludere følgende:

- Rentekostnader
- Energikostnader
- Vedlikehold av egen bolig
- Kommunale gebyrer
- Eiendomsskatt
- Forsikring

Innledningsvis ble andre kostnadselementer også vurdert. Blant annet ble kostnadene til kommunikasjon (som bredbånd og tv-tjenester) vurdert ettersom dette inngår i de aller fleste husholdningers utgiftsposter. Vi har imidlertid valgt å utelate disse ettersom de er løsere knyttet til det å eie sin egen bolig, og er tettere knyttet direkte til konsum enn kostnadselementene på listen over. Dette er også i tråd med bokostnadsbegrepet som SSB opererer med i levekårsundersøkelsen.⁵

³ Rent teknisk har vi dividert antall boliger innenfor hver kategori med antall kvadratmeter i det aktuelle intervallet.

⁴ Revold, M.K, Sandvik, L. og With, M.L (2018): Bolig og boforhold – for befolkningen og utsatte grupper. SSB rapporter 2018/13.

⁵ SSB (Boforhold, levekårsundersøkelsen 2015) **Total bokostnad**, samlebeløp for ulike poster som inngår i forbruk knyttet til bolig: Årlig sum for utgifter til husleie, fellesutgifter, renter på boliglån (avdrag ikke regnet med), boligforsikring, kommunale avgifter, elektrisitet og brensel, samt utgifter til vedlikehold.

1.3 Geografisk inndeling

Vi har samlet inn og beregnet alle kostnadselementene som inngår i bokostnadsindeksen for alle landets kommuner. For enkelte av kostnadselementene (eiendomsskatt og kommunale avgifter) foreligger det statistikk på kommunenivå, mens for andre kostnadselementer (rentekostnader, energikostnader, forsikring og vedlikehold) har vi beregnet tall på kommunenivå. Indeksen gir dermed sammenliknbar informasjon om utviklingen i alle kostnadselementene på kommunenivå.

1.3.1 Fra 422 til 356 kommuner i 2020

I forbindelse med kommunereformen i 2020 slo 109 kommuner seg sammen med én eller flere kommuner og ble til 43.⁶ Dette innebærer at vi fra 1. januar 2020 har 356 kommuner i Norge.

Kommunesammenslåingen førte til at gjennomsnittlig innbyggertall i norske kommuner økte fra rett i underkant av 12 200 personer i 2016 til i overkant av 15 000 personer i 2020. Mediankommunene økte i samme periode fra 4 700 til 5 100 personer.

Det har også blitt færre småkommuner. Tallet på kommuner under 1000 innbyggere har sunket fra 27 til 21, antallet under 2000 innbyggere er redusert fra 93 til 71, mens antallet kommuner med en befolkning på under 3 000 personer har gått ned fra 157 til 126 (SSB).

I de fleste kommunesammenslåingene har kommuner blitt slått sammen fullt og helt. I noen tilfeller har kommuner blitt delt opp, eller grensene justert, ved

at mindre områder overføres fra eller til en annen kommune.

De mest omfattende oppdelingene er Snillfjord og Tysfjord. Snillfjord er delt i tre og er nå delt mellom Orkland, Hitra og Heim, mens Tysfjord er fordelt mellom Narvik og Hamarøy.

Figur 1.2
Kommuner som har slått seg sammen i 2020 i rødt



Kilde: Kommunal- og moderniseringsdepartementet

⁶ Kommunereformen begynte i 2014, da det var 428 kommuner i Norge. I løpet av 2017 og 2018 var det 11 kommuner som slo seg sammen til 5 kommuner, og antall kommuner ble redusert til 422 kommuner.

1.3.2 Kommuner som splitter opp

Det er enkelte kommuner som ikke har avgjort om de skal fortsette i dagens kommunestruktur eller splitte opp til gammel kommunestruktur. Dette gjelder blant annet Kinn kommune. Ålesund og Haram kommune som blir to kommuner fra 1. januar 2024.

I denne rapporten forholder vi oss til gjeldende kommunestruktur 1. januar 2022.

1.3.3 Aggregering til nasjonal og regionale indekser

I tillegg til indeksene på kommunalt nivå, har vi utarbeidet både en nasjonal indeks og regionale indekser på fylkesnivå. Disse indeksene er beregnet

ved et vektet gjennomsnitt av bokostnadene på kommunenivå, hvor antall innbyggere er benyttet for å vekte sammen kommunetallene.

1.4 Rapportens oppbygning

I kapittel 2 presenteres kostnadselementene som inngår i indeksen med oppdatering av tall for 2022 og prognoser for perioden 2023-2026.

I kapittel 3 samler vi alle de enkelte kostnadselementene i en bokostnadsindeks på kommunalt og nasjonalt nivå. Videre ser vi på utviklingen i bokostnadsindeksen, både nominelt og sammenlignet med prisvekst (KPI) og lønnsvekst.

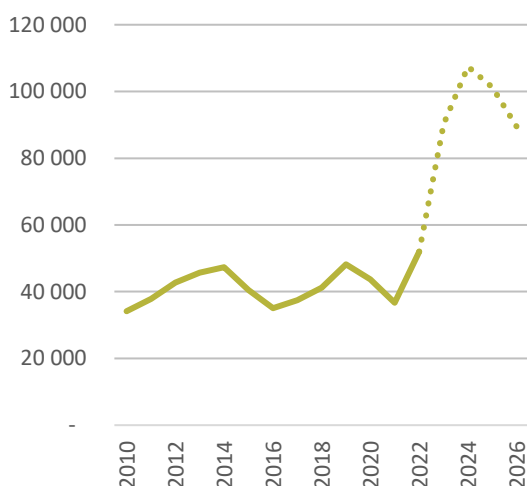
2 Bokostnadsindeksen – 120 kvadratmeter enebolig

I dette kapittelet går vi detaljert igjennom de ulike kostnadskomponentene i bokostnadsindeksen, henholdsvis rentekostnader, energikostnader, utgifter til vedlikehold, kommunale gebyrer, eiendomsskatt, samt kostnader knyttet til forsikring.

2.1 Rentekostnader⁷

Vi har beregnet de årlige rentekostnadene for en husholdning med en enebolig på 120 kvadratmeter til 51 966 kroner i 2022. Dette er en økning på hele 41 prosent sammenlignet med 2021.

Figur 2.1
Gjennomsnittlig årlig rentekostnad for en enebolig på 120 kvadratmeter. Kroner



Kilde: SSB og Norges Bank, bearbejdet av SØA

Både høyere renter og økt gjeld bidro til økningen i rentekostnadene i 2022. Gjennomsnittlig rente på

rammelån⁸ økte fra 2,1 prosent i 2021 til 2,9 prosent i 2022. Styringsrenten var på 0,5 prosent ved inngangen av 2022 og Norges Bank økte styringsrenten flere ganger i løpet av året. Ved utgangen av 2022 var styringsrenten på 2,75 prosent.⁹ Flere av rentehevingene kom mot slutten av året, og rentene til husholdningene (boliglånsrenten) økte derfor kraftig mest mot slutten av året.

I tillegg bidro økte boligpriser til å dra opp rentekostnadene noe. Boligprisene økte med om lag 4 prosent fra 2021 til 2022 når vi ser hele året under ett. Dette bidro til å øke gjeldsoptaket blant husholdningene, og vi har beregnet denne økningen til om lag 3 prosent.¹⁰

2.1.1 Store regionale forskjeller

Figur 2.2 viser hvordan rentekostnadene varierer mellom kommuner etter sentralitet. Sentralitetsindeksen rangerer kommunene på en skala fra 1 til 1000 (der 1000 er mest sentral), gruppert i 6 klasser, fra 1 (mest sentral) til 6 (minst sentral).¹¹ Rentekostnadene er tydelig høyere i sentrale kommuner, og forklaringen på dette er høyere boligpriser og dermed høyere gjeld.

Oslo skiller seg ut med klart høyest rentekostnader i 2022, på i overkant av 100 000 kroner. Deretter følger andre kommuner i randsonen til Oslo, og Bærum har de nest høyeste rentekostnadene. I motsatt ende er det en rekke kommuner der rentekostnadene er rett i overkant av 20 000 kroner. Fra figuren ser vi også at det er enkelte kommuner som skiller seg ut med høyere rentekostnader enn gjennom-

⁷ Vi ser her kun på rentekostnadene ved lånet og ikke avdrag. Sistnevnte er nedbetaling på lånet og dermed å betrakte som sparing.

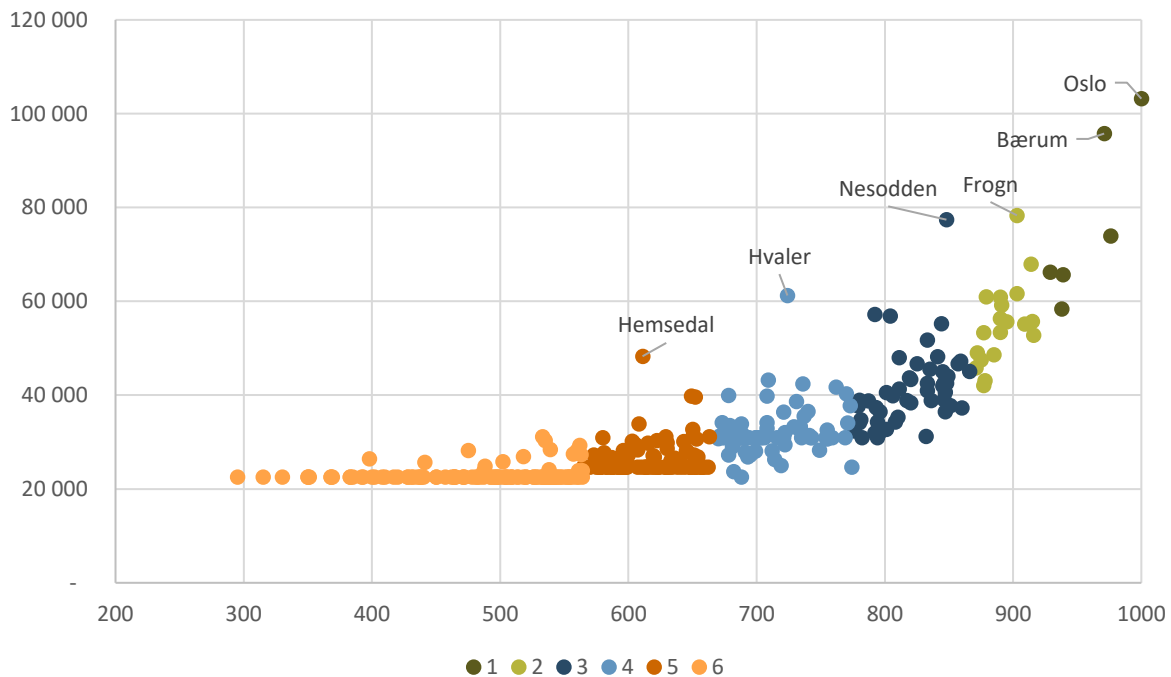
⁸ Tabell 12880 fra SSB.

⁹ Styringsrenten økte med 0,25 prosentpoeng i mars 2022, deretter med 0,5 prosentpoeng i både juni, august og september, og avsluttet med to rentehevinger på 0,25 prosentpoeng i november og desember. Samlet økte styringsrenten med 2,25 prosent poeng i løpet av året.

¹⁰ Utvikling i gjeld blant husholdningene er beregnet ved hjelp av Norwegian Aggregated model (NAM) i forbindelse med utarbeidelsen av konjunkturrapporten Norsk økonomi.

¹¹ Sentralitetsindeksen er basert på reisetid til arbeidsplasser og servicefunksjoner fra alle bebodde grunnkretser. For mer informasjon, se <https://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/ny-sentralitetsindeks-for-kommunene>

Figur 2.2 Sentralitet – Rentekostnader¹² (vertikal akse) i 2022 etter kommunenes sentralitet (horisontal akse)



Note: Sentralitetsindeksen rangerer kommunene etter sentralitet, på en skala fra 1 til 1000, gruppert i 6 klasser, fra 1 (mest sentral) til 6 (minst sentral)
Kilde: Beregninger fra SØA

snittet i sin sentralitetsklasse. Dette gjelder for eksempel Frogn i sentralitetsklasse 2, Nesodden som er i sentralitetsklasse 3, Hvaler i sentralitetsklasse 4 og Hemsedal i sentralitetsklasse 5.

2.1.2 Klar økning i rentekostnadene fremover

Våre prognoser tilsier at rentekostnadene vil øke kraftig framover. Norges Bank har gjennom 2023 økt styringsrenten videre fra 2,75 prosent ved inngangen av året til 4,00 prosent i august 2023, og det er utsikter til én renteheving til i september. For

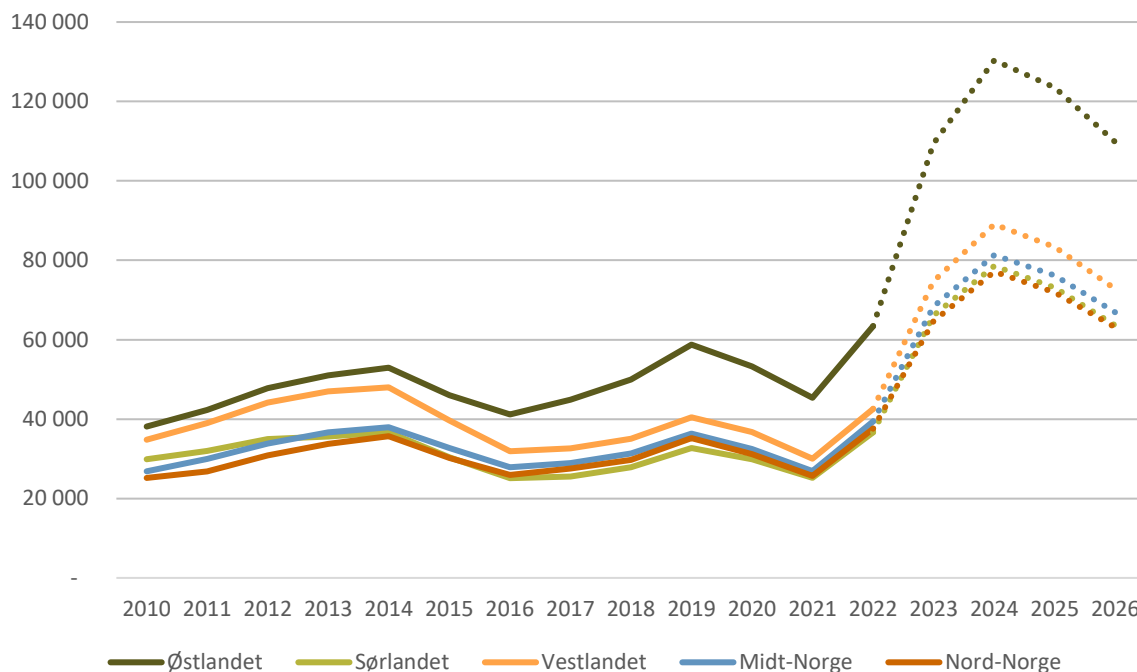
2023 venter vi en økning i rentekostnadene på hele 74 prosent, og en ytterligere økning på 19 prosent i 2024. Boligpriser og gjeld endrer seg ikke mye i 2023 og 2024. Utover i prognoseperioden venter vi at styringsrenten vil settes noe ned, og prognosen for 2025 og 2026 er en nedgang i rentekostnadene på henholdsvis 6 og 12 prosent, til tross for at boligpriser og gjeldsoptak ventes å øke noe de to siste årene av prognoseperioden.

Dersom prognosene slår til, vil de årlige rentekostnadene for en husholdning med en enebolig på 120

¹² Det er en rekke av de minst sentrale kommunene i datasettet som har mangelfulle data. Dette er små kommuner der antall omsetninger har vært under 10 enheter og dermed for lite til at det blir publisert statistikk. For kommuner som mangler tall, har vi lagt til grunn kvadratmeterpris for gjennomsnittet av kommuner med samme sentralitet. Det vil si at en kommune

som har sentralitet 6 (lavest sentralitet) får tilegnet boligpris som gjennomsnittet for alle kommuner med sentralitet 6. Dette gjelder for kommuner i sentralitetsklasse 5 og 6.

Figur 2.3 Rentekostnader etter landsdel historisk og prognoser. Kroner



Kilde: Beregninger fra SØA

kvadratmeter være på sitt høyeste i 2024 med 107 448 kroner, før de går ned til 89 493 kroner i 2026. Sistnevnte er fortsatt hele 72 prosent høyere enn nivået i 2022.

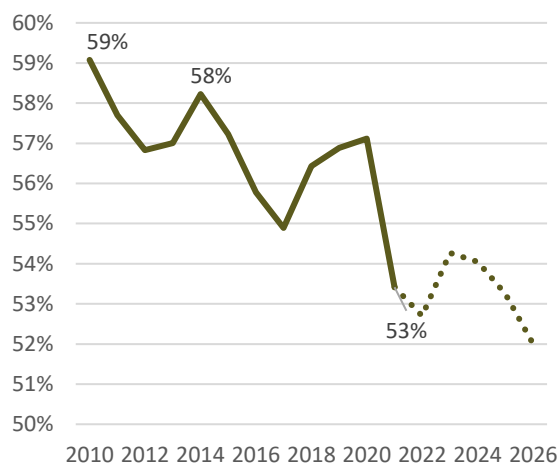
På tidspunktet denne rapporten ble skrevet (starten av september) var styringsrenten 4,0 prosent. Norges Bank har imidlertid varslet at vi kan vente ytterligere noe økning i renten i løpet av høsten 2023. I prognoseperioden har vi lagt til grunn anslagene for gjennomsnittlig utlånsrente med pant i bolig fra SSBs Konjunkturtrendene 2023/3 (publisert 8. september). De tilsier et gjennomsnittlig rentenivå på 4,9 prosent i 2023, 5,9 prosent i 2024, 5,6 prosent i 2025 og 4,9 prosent i 2026.

Den andre komponenten som påvirker husholdningenes rentekostnader, er gjeldsnivået. Det er utfordrende å lage prognoser for utviklingen i gjennomsnittlig gjeldsbelastning. For å anslå gjeldsgraden i boligkostnadsindeksen historisk, har vi koblet boligpriser med statistikk over gjeldsnivå i forhold til primærboligens markedsverdi¹³. Bakgrunnen for dette er en hypotese om at gjeldsnivået blant husholdningene vil øke når boligprisene øker. Dette kan komme som følge av at husholdninger kjøper ny bolig eller at husholdningene tar opp mer gjeld med pant i eksisterende boliger. I motsatt retning trekker at husholdninger også kan betale ned på eksisterende lån og dermed redusere gjeldsandelen.

¹³ Tabell 10315 fra SSB.

Figur 2.4

Beregnet gjennomsnittlig gjeldsgrad i forhold til boligens markedsverdi. Prosent



Kilde: SSB og Norges Bank, bearbejdet av SØA

Vi har beregnet at gjeldsbelastningen for en gjennomsnittlig husholdning var på 57 prosent av boligens verdi i 2020. Dette er basert på Lindquist mfl. (2017) og statistikk fra SSB. Historiske tall fra 2010 er gjengitt i Figur 2.4. I prognoseperioden har vi lagt til grunn at gjeldsbelastning i forhold til boligverdi følger utviklingen i forholdet mellom boligpris og gjeldsoptak blant husholdningene. I prognoseperioden har vi lagt til grunn prognoser for boligprisene fra SSBs Konjunkturtrendene 2023/3 (publisert 8. september).¹⁴ Dette gir en nedgang i boligprisene nasjonalt med 0,3 prosent i 2023 og 0,6 prosent i 2024. I 2025 og 2026 er prognosen en økning med henholdsvis 0,4 og 2,9 prosent.¹⁵

¹⁴ SSBs prognoser er på nasjonalt nivå. I SØAs Norsk økonomi nr.2 – 2023 har vi laget prognoser på regionalt nivå. I prognosene for bokostnadsindeksen har vi kalibrert SØAs regionale boligprisprognoser slik at de i gjennomsnitt tilsvarer SSBs nasjonale prognoser.

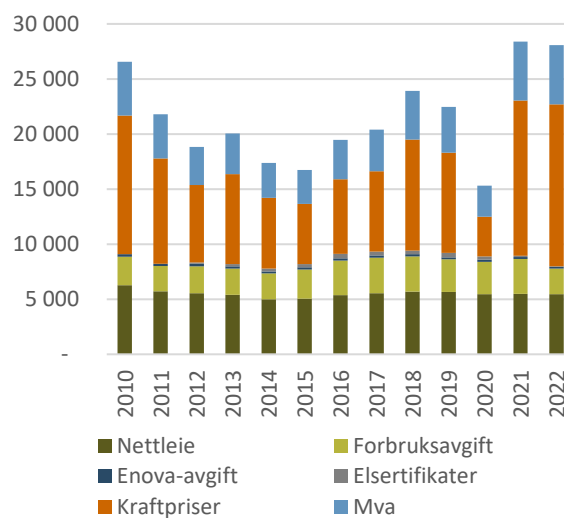
2.2 Energikostnader

Vi har beregnet de årlige energikostnadene for en husholdning med en enebolig på 120 kvadratmeter til 28 075 kroner i 2022. Det er en liten nedgang (1 prosent) sammenlignet med i 2021.

Nedgangen i energikostnader kommer først og fremst som følge av en klar nedgang i energiforbruket, på 11 prosent. Andre forhold som trekker ned er at forbruksavgiften ble satt ned fra 16,7 til 13,8 øre/kWh, en nedgang på 17 prosent.

Figur 2.5

Gjennomsnittlige årlige energikostnader for en husholdning med enebolig på 120 kvm. Kroner



Kilde: Nord Pool, NVE og Statsbudsjettet, bearbejdet av SØA

Årsaken til at energikostnadene holder seg høye, til tross for nedgang i forbruket, er at både kraftprisene og nettleien har økt. Kraftprisene (korrigeret for

¹⁵ Utvikling i gjeld blant husholdningene er beregnet ved hjelpe av Norwegian Aggregated model (NAM) i forbindelse med utarbeidelsen av konjunkturrapporten Norsk økonomi, og er tilpasset boligprisprognosene til konjunkturtrendene til SSB

strømstøtte) økte med om lag 18 prosent fra 2021 til 2022, mens nettleien økte med om lag 7 prosent.

2.2.1 Store regionale forskjeller

Historisk har det vært relativt små forskjeller i energikostnader mellom regioner. Unntaket har vært deler av Nord-Norge som er fritatt fra merverdiavgift og forbruksavgift.¹⁶ Siden 2021 har det derimot vært store regionale forskjeller.

Store nedbørsmengder i Nord-Norge og flaskehalser i kraftnettet mellom nord og sør er en del av forklaringen. Høye energipriser i Europa blant annet som følge av kutt i gassleveransene fra Russland, smitter i større grad over på prisene i Sør-Norge som er mer integrert i det europeiske kraftmarkedet. Dette har gitt utslag i store forskjeller i kraftprisene mellom ulike prisområder og dermed også utslag i energikostnader til husholdninger i ulike kommuner, jf. Figur 2.7. Forskjellene har imidlertid blitt betydelig mindre i 2023.

2.2.2 Energifkostnadene holder seg høye

Prognosene tilsier en nedgang i husholdningenes energikostnader i 2023 på Sør-, Vest- og Østlandet og en oppgang i Midt- og Nord-Norge, før de øker igjen i over hele landet i årene deretter. Nedgangen i 2023 kommer av lavere kraftpriser (spesielt i sommer) som følge av store nedbørsmengder. Prisene er ventet å øke igjen utover høsten og vinteren, men til et lavere nivå enn det vi hadde i fjor på samme tid.

Tabell 2.1

Gjennomsnittlige årlige energikostnader for en husholdning med enebolig på 120 kvm. Kroner og prosent endring fra 2010 og 2021

	2022	Endring fra	
		2010-2022	2021-2022
Nettleie	5 458	-13%	-0,4%
Forbruksavgift	2 326	-9%	-26,6%
Enova-avgift	172	-28%	-11,1%
Elsertifikater	42		-65,7%
Kraftpriser	14 715	17%	4,6%
Mva	5 363	10%	0,2%
Samlet	28 075	6%	-1,1%

Kilde: SSB, bearbeidet av SØA

Økningen i 2024 er først og fremst drevet av økte kraftpriser fra dagens lave nivå, mens økt nettleie bidrar til å trekke opp energikostnadene i hele prognoseperioden.

Figur 2.6

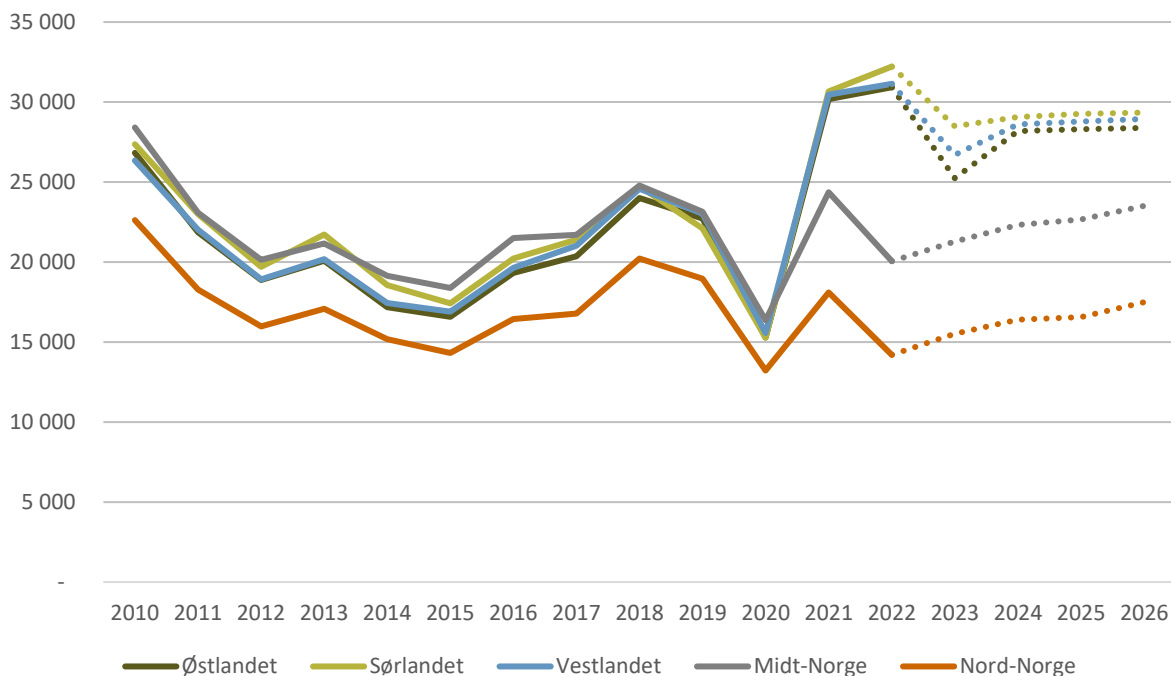
Prognose årlige energikostnader for en husholdning med enebolig på 120 kvm. Kroner



Kilde: Nord Pool, NVE og Statsbudsjettet, bearbeidet av SØA

¹⁶ Fritak fra merverdiavgift gjelder kommunene i Nordland og Troms og Finnmark, mens fritak fra forbruksavgift gjelder Finnmark og deler av Nord-Troms.

Figur 2.7 Energikostnader etter landsdel historisk og prognoser. Kroner



Kilde: Beregninger fra SØA

Vi har lagt til grunn en rekke ulike kilder i prognoseperioden, som er dokumentert i neste kapittel.

2.2.3 Forutsetninger

Energiforbruk

Utgiftene til energi påvirkes av forbruket. Det gjennomsnittlige energiforbruket falt fra 22 200 kWh i 2005 til 18 932 kWh i 2019.¹⁷ Dette gir en gjennomsnittlig nedgang på 1,1 prosent i året. Energiforbruket falt videre i 2020, før det økte i 2021. I 2022 falt energiforbruket kraftig. Energiforbruk per husholdning gikk ned med 11 prosent. Dette skyldes både høye energipriser og varmere vært sammenlignet med året før. Nedgangen i bruken av elektrisitet var

enda større (13 prosent), mens det var en økning i bruk av ved til oppvarmingsformål.

Utviklingen framover er usikker. Vi venter at kraftprisene blir noe lavere enn i 2022, men prisene er fortsatt tydelig høyere enn det de har vært de siste 10 årene. Relativt høye kraftpriser kan bidra til en raskere nedgang i energiforbruket framover enn vi har lagt til grunn, både som følge av at folk endrer adferd (som kortere dusj og lavere innetemperatur) og tiltak som isolasjon, varmepumpe og solceller.

I 2023 har vi lagt til grunn uendret energiforbruk sammenlignet med 2022, men utover prognoseperioden har vi lagt til grunn en årlig nedgang i energi-

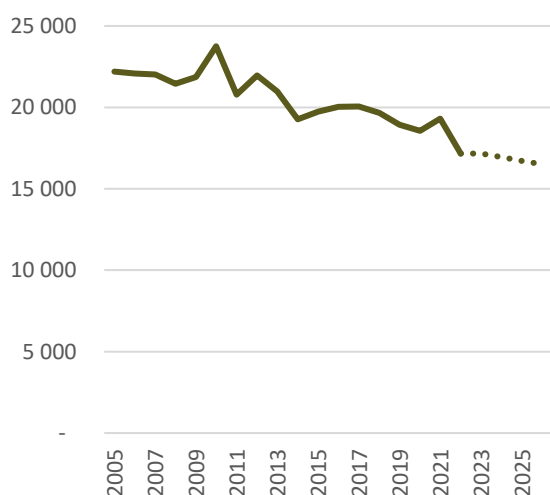
¹⁷ Forbruket var rekordhøyt i 2010. En viktig årsak til dette var at vinteren var veldig kald, se link til [SSB](#).

forbruket som er litt høyere enn snittet for perioden 2005-2019.

Forbruksavgift og enova-avgift

Nivået for forbruksavgift og enova-avgift er allerede kjent for 2023. Utviklingen i forbruksavgiften blir bestemt av myndighetene og for 2023 var den på 9,16 øre/kWh i perioden januar til mars 2023 og 15,84 øre/kWh i perioden april til desember 2023. Dette gir et snittnivå for 2023 på 14,2 øre/kWh. Fra 2024 til 2026 legger vi til grunn at forbruksavgiften øker med samme takt som forventet vekst i konsumprisindeksen. For 2024 tilsvarende dette et avgiftsnivå på 16,5 øre/kWh (Vi har her lagt til grunn at økningen gjelder fra avgiftsnivået i april-desember i 2023). For 2025 og 2026 gir dette en forbruksavgift på 16,9 og 17,3 øre/kWh.

Figur 2.8
Gjennomsnittlig energiforbruk per husholdning
frå 2005-2022. Prognose for 2023-2026 kWh



Kilde: SSB (tabell 11563 og 13929), og beregninger fra SØA

Kraftpriser

Til prognosen av kraftpriser har vi lagt til grunn statistikk for realiserte kraftpriser fra NordPool fram til 14. september 2023, samt future-kontrakter fra NASDAQ¹⁸ for resten av 2023 og for årene 2024-2026. Vi har også tatt hensyn til støtteordningen for strømpriser fra regjeringen som ble opprettet i desember 2021. Ordningen innebærer at hvis den gjennomsnittlige spotprisen der man bor blir over 70 øre/kWh ekskl. mva, kompenserer staten for en viss andel av strømprisen over dette nivået. I desember 2021 kompenserer staten for 55 prosent av strømprisen over dette nivået, mens dette ble økt til 80 prosent i perioden januar til august og til 90 prosent fra september 2022. Dette ble redusert til 80 prosent i april og mai 2023, men økt igjen til 90 prosent fra juni 2023. Vi har lagt til grunn at støtteordningene opprettholdes på dette nivået i prognoseperioden.

Utviklingen hittil i år og prognosene for høsten tyder på at kraftprisene vil bli om lag 23 prosent lavere i 2023 sammenlignet med 2022. I 2024 er det ventet at kraftprisene fortsatt vil holde seg høye, litt høyere enn gjennomsnittet for i år. For 2025 og 2026 handles det kontrakter med en gjennomsnittspris som er litt lavere enn i 2024 (nedgang på om lag 1 prosent per år). Dette tyder på at vi kan vente noe lavere kraftpriser enn i 2022, men fortsatt på et betydelig høyere nivå enn det vi har sett tidligere år.

Framtidige kraftpriser er svært usikre, og vil avhenge av blant annet den geopolitiske situasjonen, de europeiske landenes evne til å etablere alternative energikilder (til gass), nedbørsmengde, temperatur og klimapolitikk som påvirker både produksjon og forbruk blant husholdningene.

¹⁸ Vi har hentet ut kontrakter per 13. september 2023.

Elsertifikater

Prisen på elsertifikater er markedsbasert, og systemet fungerer slik at produsenter av fornybar elektrisitet får tildelt ett elsertifikat per megawattime (MWh) elektrisitet de produserer. Det skapes en etterspørsel etter elsertifikater gjennom at alle forbrukere av elektrisitet er pålagt å kjøpe elsertifikater for en bestemt andel av sitt elektrisitetsforbruk. Denne andelen (elsertifikatkvoten) økte gradvis hvert år til 2020, før den reduseres mot 2035 og ordningen avsluttes i 2036.

Prisen på elsertifikater (til husholdningene) økte gradvis fra det ble innført i 2012 fram til 2019. I årsrapporten for 2019 fra NVE «Et norsk-svensk elsertifikatmarked» ble husholdningenes elsertifikatkostnad i 2019 anslått til 2,1 øre/kWh. I begynnelsen av 2020 falt prisene på elsertifikater på spotmarkedet kraftig. Dette fortsatte inn i 2021 og 2022. I 2021 var husholdningenes elsertifikatkostnad anslått til 0,6 øre/kWh, i 2022 var det 0,2 øre/kWh og i første halvår av 2023 var det i gjennomsnitt kun 0,1 øre/kWh.

Utviklingen i elsertifikatkostnaden for strømkundene vil avhenge av utviklingen i spotprisen på elsertifikater og antall elsertifikater (andel av elektrisitetsforbruket) forbrukerne er pålagt å kjøpe. Det er lite handel av future-kontrakter for elsertifikater langt fram i tid.

Som følge av stor usikkerhet knyttet til utviklingen i dette kostnadselementet, har vi lagt til grunn gjennomsnittet for første halvår i 2023 i hele prognoseperioden (0,1 øre/kWh). Dette har liten betydning for husholdningenes samlede energikostnader, ettersom utgiftene til elsertifikater historisk utgjør kun 0-

2 prosent av samlede energikostnader, i 2022 kun 0,2 prosent.

Nettleie

Fra 1. juli 2022 ble det innført ny modell for nettleie. Tidligere har husholdningene betalt for forbruk i kWh (energiledd) og et fast månedlig beløp (fastledd) som har vært uavhengig av hvor mye og når man bruker strøm. Den nye modellen innebærer at fastleddet vil påvirkes av hvor mye strøm man etterspør samtidig (dvs. hvor mye kapasitet en husholdning har behov for i strømmettet). I den nye modellen vil de som bruker mye strøm samtidig (høyt effektbehov) betale mer enn de som fordeler forbruket jevnere utover døgnet (gjennom økt fastledd). Den andre endringen i ny modell for nettleie er at energileddet kan variere mellom natt/helg og dagtid i ukedagene.

Den nye modellen for nettleie skal ikke (i seg selv) gi mer inntekt til nettselskapene. Inntektene nettselskapene får fastsettes på bakgrunn av selskapets kostnader og er uavhengig av hvilken nettleiemodell som benyttes.¹⁹ Reguleringsmyndigheten (RME) fastsetter hvert år tillatt inntekt for nettselskapene basert på deres faktiske kostnader knyttet til drift, vedlikehold og investeringer i nettet.

Den nye modellen påvirker imidlertid fordelingen mellom ulike forbrukere. Hvilket utslag den nye nettleiemodellen gir for hver enkelt husholdning avhenger både av hvor stort energibehov boligene har (for eksempel størrelse og antall beboere) og hvor stor andel av dette som er elektrisitet. Litt forenklet vil det være slik at små boliger med lite samtidig forbruk av strøm betaler en mindre andel enn de gjorde tidligere, mens de med større boliger og mer samti-

¹⁹ <https://www.nve.no/reguleringsmyndigheten/bransje/bransjeoppgaver/inntektsrammer/>

dig forbruk av strøm betaler en større andel enn de gjorde tidligere.

For historiske tall fra 2010 til 2021 har vi lagt til grunn publiserte tall fra NVE over beregnet nettleie for husholdninger på fylkesnivå (både fastledd og variabelt ledd), der nettleien er et veid gjennomsnitt av netteierne i fylket. For 2022 har vi basert oss på statistikk fra SSB²⁰ over gjennomsnittlig kostnad til nettleie for norske husholdninger. Denne statistikken viser at nettleien i gjennomsnitt har økt med 7,0 prosent sammenlignet med 2021. Utgiftene til nettleie har fortsatt å øke i 2023, og i første halvår har det vært en økning på 6,5 prosent sammenlignet med første halvår i fjor. Vi har derfor lagt dette til grunn for i år.

Utgiftene til nettleie påvirkes av mange forhold. Framtidige investeringer i tilknytning til nettutbygging, vedlikehold av eksisterende nett, rentekostnader, drifts- og vedlikeholdskostnader og utvikling i kraftprisen²¹ er de viktigste forholdene som påvirker. Tidligere har NVE laget rapporter med framskriving av nettleiekostnader for husholdninger. Den siste rapporten vi kjenner til er fra 2018, og vi kjenner ikke til noen oppdatert framskrivinger etter dette.

Flere nettselskaper har varslet økt nettleie til kundene framover. Den største aktøren Elvia med nesten en tredjedel²² av kundene i Norge varsler at de skal øke nettleien med om lag 10 prosent²³ fra 1. oktober. Andre eksempler er BKK i Vestland og LNett i Rogaland som økte nettleien med 10 prosent i sommer, mens Glitre Nett på Sørlandet også øker nettleien fra 1. oktober (med om lag 10 prosent). I

tillegg har Tensio varslet en ytterligere økning fra høsten eller nyåret.²⁴ Til sammen utgjør disse aktørene over halvparten av nettkundene i Norge.

For årene 2024-2026 har vi lagt til grunn at økningen i nettleien vil holde seg høy også framover. I 2024 er vår prognose en økning på 10 prosent, før den vil gå ned til en vekst på om lag 6 prosent mot slutten av prognoseperioden.

2.3 Vedlikeholdskostnader

Vi har anslått de årlige kostnadene til vedlikehold for en gjennomsnittlig enebolig på 120 kvadratmeter til 40 874 kroner i 2022. Dette er en økning på 0,6 prosent fra året før.

Etter flere år med kraftig økning i vedlikeholdskostnadene, ser vi nå en utflating. Utgiftene til vedlikehold økte kraftig i pandemiåret 2020, blant annet som følge av at husholdningene både hadde mer tid og mer midler tilgjengelig til å prioritere oppussing og vedlikehold. I 2021 så vi en klar økning i prisene på byggevarer, noe som har ført til at vedlikehold har blitt dyrere å gjennomføre. I fjor endret vi metodikk for å anslå vedlikeholdskostnadene, og nedenfor forklarer vi metoden og forutsetningene som er lagt til grunn.

2.3.1 Ny beregning av vedlikeholdskostnader

En bolig har behov for vedlikehold for å opprette boligens funksjon og bruksverdi. Dette gjelder for eksempel drenering, tak, vinduer, yttervegger, våtrom, det elektriske og overflater innvendig i boligen. Over tid vil det både være behov for vedlikehold for å opp-

²⁰ Tabell 09387.

²¹ Kraftprisen påvirker nettleien gjennom nettapkostnaden for nettselskapene. Nettap betyr strøm som «forsviner» mellom produsent og konsument, og det er netteier som må kompensere for dette. Økte kostnader til nettap har

²² Se [europower](#).

²³ Se [Elvia](#).

²⁴ Se artikkel på [TV2.no](#).

rettholde boligens standard fra byggeåret, samt oppgradere for å tilfredsstille dagens levestandard. Dette omfatter blant annet at boligene har fått innlagt vann og elektrisitet, mens det i mer moderne tid omfatter kostnader knyttet til blant annet oppgradering av elektriske anlegg, nye standarder på våtrom og generelle behov for oppgradering av boligen.

I denne rapporten forsøker vi å anslå gjennomsnittlige utgifter blant norske husholdninger for et gitt år, dvs. at vi inkluderer både adferdsendringer og prisendringer. Med adferdsendringer inkluderer vi dermed virkningene av at husholdningen pusser opp mye eller lite et år, og med prisendringer fanger vi opp endringer i vedlikeholdskostnader som følge av for eksempel endringer byggekostnader.

For å anslå størrelsen på utgifter til vedlikehold av egen bolig, har vi tatt utgangspunkt i tall fra SSBs Levekårsundersøkelse. I denne spørreundersøkelsen stilles husholdningene spørsmål om utgifter til materialer, frakt og arbeidskostnader de siste 12 månedene.²⁵ Formålet er å kartlegge utgifter til vanlig vedlikehold og reparasjoner. I dokumentasjonsnotatet²⁶ til spørreundersøkelsen står det at: «Vanlig vedlikehold og reparasjoner er aktiviteter som må gjøres jevnlig for å opprettholde boligen i god stand, og det gjelder ikke aktiviteter som endrer boligens størrelse eller standard. For eksempel dersom respondenten har malt eller skiftet panel på huset regnes det som vanlig vedlikehold eller reparasjon, men dersom respondenten har bygget et nytt tilbygg regnes det ikke med».

I spørreundersøkelsen fra 2021 ble det oppgitt en gjennomsnittlig kostnad til vedlikehold på 51 531 kroner for husholdninger som eier en enebolig. Gjennomsnittlig størrelse for en enebolig er imidlertid noe høyere enn 120 kvadratmeter, og når vi justerer for størrelse, får vi en gjennomsnittlig kostnad på 40 575 kroner for en enebolig på 120 kvadratmeter.²⁷

Levekårsundersøkelsen er gjennomført årlig siden 1996, men det ble gjort noen endringer i undersøkelsen i 2021 som påvirker oppgitte utgifter til vedlikehold. Tidligere har det vært en grense hvor oppgraderinger og vedlikehold på mer enn 300 000 kroner har vært utelatt fra resultatene. Denne grensen er fjernet for undersøkelsen i 2021, og har forårsaket et brudd i statistikken som gjør at vi ikke kan basere oss på svar fra tidligere år.

For å lage en tidsserie bakover (og prognoser framover) har vi derfor tatt utgangspunkt i SSBs statistikk over omsetning av byggevarer i butikkhandel.²⁸ Denne statistikken viser omsetningen i butikker som er rettet mot oppussing og renovering blant husholdningene, og vi har benyttet omsetningstallene til å anslå utviklingen i husholdningenes utgifter til vedlikehold over tid med utgangspunkt i nivået fra levekårsundersøkelsen i 2021.

2.3.2 Vedlikeholdskostnadene øker gradvis

Utgiftene til vedlikehold økte kraftig i pandemiåret 2020, blant annet som følge av at husholdningene både hadde mer tid og mer midler tilgjengelig til å prioritere oppussing og vedlikehold. I 2021 og 2022

²⁵ Spørsmålet som er stilt er: Har [du/dere] i løpet av de siste 12 månedene hatt utgifter til vedlikehold eller reparasjon av boligen? Ta ikke med utgifter til nybygg, tilbygg eller andre utbedringer av boligens standard

²⁶ Se [SSB](#).

²⁷ I rapporten Avskrivninger av boliger, SSB-rapport 2017/20 anslø forfatterne renoveringsraten i bygningsmassen til 1,8 prosent per år. Dette ble beregnet fra et anslag på at det i 2014 ble renoveret for 56 milliarder kroner

(basert på opplysninger fra bygge- og arealstatistikken og et anslag på verdien av husholdningenes egeninnsats), og at bygningsverdien av boligmassen i Norge var 3 055 milliarder kroner ved utgangen av 2013. Dette kan tilsis at vårt anslag på vedlikeholdskostnader på om lag 40 000 kroner årlig er et relativt lavt anslag.

²⁸ NACE-kode 47.52 som omfatter butikkhandel med jernvarer, fargevarer, trelast og byggevarer ikke nevne annet sted.

fikk vi en klar økning i prisene på byggevarer. Dette har ført til at vedlikehold har blitt dyrere å gjennomføre.

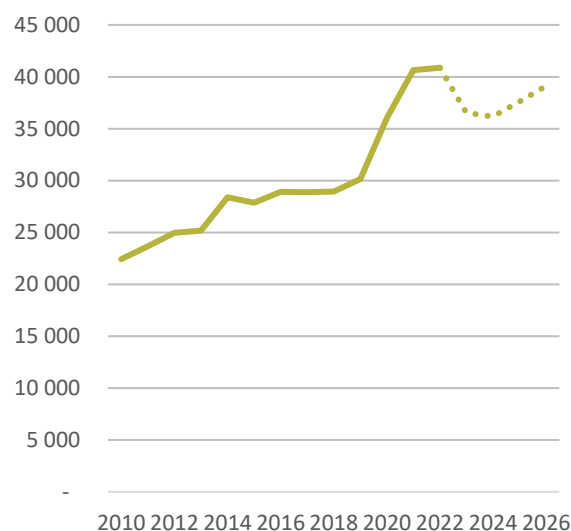
Det er usikkert hvordan utgiftene til vedlikehold vil utvikle seg i årene framover. Relativt høye byggekostnader og kostnader på byggevarer trekker i retning av høye utgifter til vedlikehold. Motsatt vil høy inflasjon og rentekostnader bidra til at husholdningenes økonomiske handlingsrom vil bli mindre, og kan potensielt føre til at vedlikehold reduseres eller utsettes til senere år. Samtidig vil fortsatt relativt høye energikostnader gjøre det attraktivt å gjennomføre vedlikehold som bidrar til å redusere energibehovet. Dette kan bidra til at husholdningene prioriterer vedlikehold selv om de har andre utgifter som øker.

I 2023 venter vi at utgiftene til vedlikehold vil reduseres noe sammenlignet med i fjor. Dette er basert på statistikk over omsetning av byggevarer i butikkhandel som viste en nedgang på 10 prosent i årets fire første måneder sammenlignet med samme periode i fjor. Nedgangen i omsetningen var tydeligst i mars og april (sammenlignet med i fjor), og tyder på at økte utgifter til andre forbruksvarer og høye rentekostnader nå har fått følger for andre næringer. Samtidig har materialkostnadene for enkelte byggevarer gått noe ned. Dette bidrar også til å redusere utgiftene til vedlikehold. Vi venter derfor en nedgang i vedlikeholdsutgiftene i år (10 prosent) og neste år (1 prosent).

Framover venter vi at utviklingen i vedlikeholdskostnadene vil øke litt mer enn tidligere på grunn av omstilling til høyere energipriser og nye klimakrav til boliger, og vår prognose for 2025 og 2026 er en årlig

økning på om lag 4 prosent. Dette er 1 prosentpoeng mer enn i perioden 2010-2019.

Figur 2.9
Gjennomsnittlig årlig kostnad til vedlikehold av bolig. Kroner



Kilde: SØA og SSB

2.4 Kommunale gebyrer

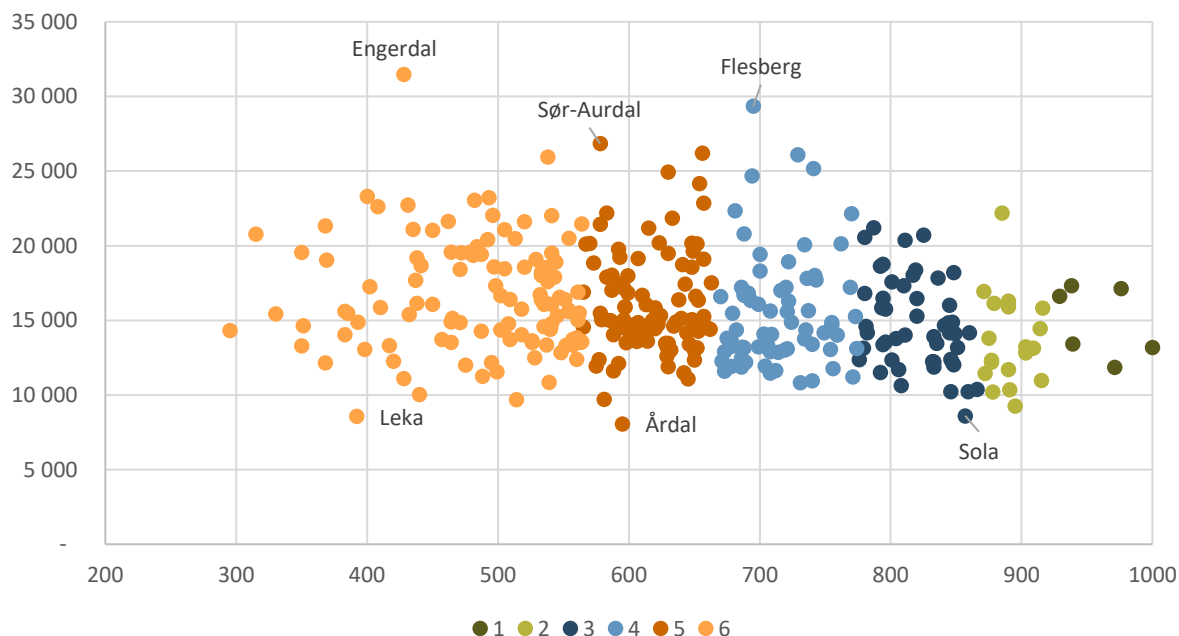
En husholdning i Norge med en bolig på 120 kvadratmeter betalte i gjennomsnitt 13 719 kroner²⁹ i kommunale gebyrer i 2022.³⁰ Dette er en økning på 5,5 prosent fra 2021.

De kommunale avgiftene utgjøres av renovasjon (4 093 kroner i 2022), feiing (534 kroner), vann (4 017 kroner) og avløp (5 074 kroner). Fra 2021 til 2022 var økningen størst for vann og avløp med henholdsvis med 7,0 og 5,5 prosent, mens økningen i renovasjon og feiing var henholdsvis 4,3 og 3,5 prosent.

²⁹ Grunnlaget for beregningen av kommunale gebyrer er basert på tallgrunnlag fra Statistisk sentralbyrå som bestilles årlig av Huseierne.

³⁰ Kommunetallene er vektet med innbyggertallet i kommunen.

Figur 2.10 Sentralitet – Kommunale avgifter (vertikal akse) i 2022 etter kommunenes sentralitet (horizontal akse)



Note: Sentralitetsindeksen rangerer kommunene etter sentralitet, på en skala fra 1 til 1000, gruppert i 6 klasser, fra 1 (mest sentral) til 6 (minst sentral)
Kilde: SSB

2.4.1 Høyere kommunale gebyrer i minst sentrale kommuner

Det er stor variasjon i kommunale gebyrer mellom kommunene. I 2022 lå Årdal, Leka og Sola kommune lavest med beregnede kommunale gebyrer på henholdsvis 8 060, 8 571 og 8 605 kroner for en husholdning med en enebolig på 120 kvadratmeter. Neste på listen var Bergen og Andøy kommune med henholdsvis 9 266 og 9 686 kroner. I motsatt ende av skalaen, er det 48 kommuner hvor de kommunale avgiftene er høyere enn 20 000 kroner. Gebyrene er høyest i Engerdal med 31 484 kroner, Flesberg med 29 354 kroner, Sør-Aurdal med 26 843 kroner, Sigdal med 26 211 kroner og Hurdal med 26 095 kroner.

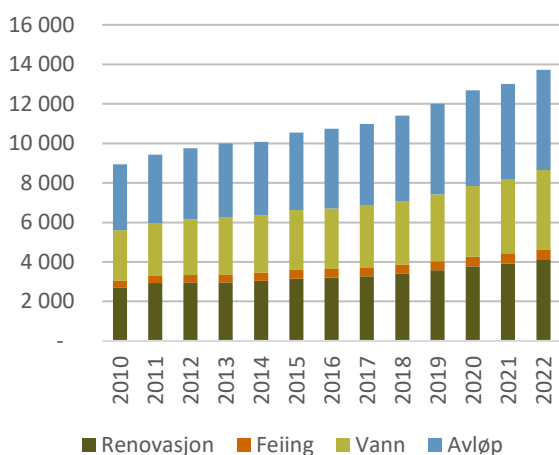
Figuren illustrerer også hvordan de kommunale gebyrene varierer etter kommunens sentralitet. Den vi-

ser at de kommunale gebyrene i gjennomsnitt er høyest i de minst sentrale kommunene. Dette kan henge sammen med forhold som lite befolkningsgrunnlag og lange avstander mellom husstandene, som isolert sett bidrar til å øke kostnadene per husholdning.

2.4.2 Utsikter til høyere kommunale gebyrer

Vi anslår at de kommunale gebyrene vil vokse klart i årene som kommer. I 2023 ligger det an til en kostnadsvekst på hele 16,8 prosent. Dette er basert på statistikk fra SSB og rapporteringer fra kommunene, og derfor også svært nær de faktiske gebyrene som vil påløpe i år. Det vil imidlertid være stor geografisk variasjon også her, og de rapporterte tallene viser at gebyrene vil øke i 326 av landets 356 kommuner, reduseres i 28 kommuner, og være uendret i 2 kommuner.

Figur 2.11
Gjennomsnittlige kommunale gebyrer. Kroner for enebolig på 120 kvadratmeter



Kilde: SSB, bearbejdet av SØA

Det er også stor variasjon blant de kommunene som øker gebyrene. Av de 325 kommunene er det 47 som øker gebyrene med mellom 0-5 prosent, 81 med mellom 5-10 prosent, 119 med mellom 10-20 prosent, og hele 79 kommuner som øker med mer enn 20 prosent. Det er også variasjon mellom de kommunene som reduserer gebyrene. Av de 29 kommunene er det 14 som reduserer med mellom 0-5 prosent, 5 kommuner med mellom 5-10 prosent, 8 kommuner med mellom 10-20 prosent og 1 kommune som reduserer gebyrene med mer enn 20 prosent.

Tabell 2.2
Gjennomsnittlige kommunale gebyrer i 2022. Kroner for enebolig på 120 kvadratmeter og prosent endring fra 2010 og 2021

	2022	Endring fra	
		2010-2022	2021-2022
Renovasjon	4 093	52 %	4,3 %
Feiing	534	52 %	3,5 %
Vann	4 017	56 %	7,0 %
Avløp	5 074	52 %	5,5 %
Samlet	13 719	53 %	5,5 %

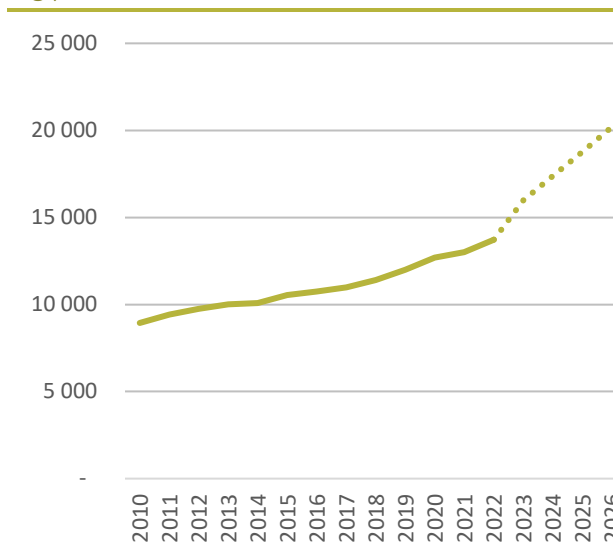
Kilde: SSB, bearbejdet av SØA

En analyse fra Norsk vann (2021)³¹ tyder på at de kommunale gebyrene vil fortsette å øke klart i årene som kommer. I denne rapporten er kommunalt investeringsbehov i vann- og avløpsanlegg fram til 2040 estimert til om lag 332 milliarder kroner. Investeringsbehovet gjelder kun kommunenes og de interkommunale selskaperes investeringer i vann- og avløpsanlegg som er finansiert av abonnentens vann- og avløpsgebyr.

Det samlede investeringsbehovet fordeler seg med 81 milliarder kroner til ledningsanlegg for vann, 114 milliarder kroner til ledningsanlegg for avløp, 65 milliarder kroner til vannbehandlingsanlegg og 72 milliarder kroner til avløpsrensning.

³¹ Norsk Vann (2021): Kommunalt investeringsbehov for vann og avløp 2021-2040. Rapport 259-2021

Figur 2.12
Prognose kommunale gebyrer. Kroner for enebolig på 120 kvadratmeter



Kilde: SSB, bearbejdet av SØA

De kommunale vann- og avløpstjenestene finansieres med vann- og avløpsgebyrer fra abonnentene. I rapporten beregnes gjennomsnittlig vekst i årsgebyrer for vann- og avløp for husholdningsabonnentene til 6-7 prosent per år de neste 4-5 årene. Det er imidlertid variasjoner mellom kommuner. I rapporten beregnes forventet gebyrvekst i vann- og avløp for alle fylkene.

Siden 2021 har imidlertid flere forhold inntruffet som påvirker kostnadsbildet. Byggekostnadene har økt³², rentene har økt (fra en styringsrente på 0 prosent i 2021 til 4 prosent i september 2023) og gir dermed høyere kapitalkostnader, og generell pris- og lønnsvekst har vært høyere enn ventet. Dette bidrar til å trekke opp kostnadene og dermed de kom-

munale gebyrene sammenlignet med det som ble beregnet i rapporten fra Norsk vann i 2021.

Videre beregner Norsk vann forventet årlig gebyrvekst de neste 20 årene. Dersom kommuner framskynder investeringer og vedlikehold, vil dette også kunne bidra til at veksten i gebyrene blir høyere på kort sikt, men lavere på litt lenger sikt. Dette kan være tilfelle for enkelte kommuner.

I forbindelse med utarbeidelsen av denne rapporten har vi kartlagt forventede endringer i gebyrer for de 30 største kommunene i landet, samt enkelte store kommuner som ligger i Oslofjordens nedbørsfelt.^{33,34} Vi har kartlagt gjeldende økonomiplan i kommunene og hatt epostkorrespondanse for å hente inn oppdaterte anslag. For de fleste kommuner ble prognosene utarbeidet høsten 2022.

Kartleggingen viser at det er store forskjeller mellom kommunene i hvor mye vann- og avløpsgebyrene skal øke i årene framover. For enkelte kommuner er prognosen en økning på helt opp til 60 prosent (Oslo) i perioden 2024 til 2026, mens de kommunene med lavest vekst ligger på 10-20 prosent i den samme perioden. Kartleggingen viser at den samlede veksten i vann- og avløpsgebyrene de neste tre årene trolig blir en del høyere enn anslagene fra Norsk Vann (2021).

For de kommunene vi ikke har gjennomført en kartlegging, har vi oppjustert anslagene fra Norsk Vann (2021) basert på dette avviket. Dette gir en forventet vekst i vann- og avløpsgebyrer på landsbasis på 11 prosent i 2024, 10 prosent i 2025 og 9 prosent i

³² Vi kjenner ikke til en egen kostnadsindeks for investeringer og vedlikehold av vann- og avløp, men SSB publiserer byggekostnadsindeks for veganlegg og boliger. For disse har kostnadene økt med henholdsvis 21 og 20 prosent fra 1. kvartal 2021 til 2. kvartal 2023.

³³ Kommunene som ligger i Oslofjordens nedbørsfelt vil få krav om å rense nitrogen fra avløpsvannet, og dette vil gi høyere kostnader.

³⁴ For de kommunene som har publisert prognoser har vi brukt dem. For de kommunene vi ikke har offentlig informasjon, har vi sendt epost. Av til sammen 35 kommuner har vi fått svar fra 28.

2026. Anslagene er gjort på fylkesnivå, og alle kommunene i et fylke er tilordnet den samme prosentvise endringen. Det kan bidra til at anslagene vil være for høye for noen kommuner og for lave for andre.

Vi kjenner ikke til tilsvarende beregninger for forventet utvikling i gebyrer for feiing og renovasjon. Vi har derfor lagt til grunn historiske vekstrater på nasjonalt nivå for siste femårsperiode 2017-2022. Dette gir en årlig kostnadsvekst for renovasjon på 4,6 prosent og feiing på 3,2 prosent.

Disse forutsetningene tilsier en samlet, gjennomsnittlig vekst i kommunale avgifter på nesten 9 prosent i 2024 og 8 prosent både i 2025 og 2026.

2.5 Eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en kommunal skatt som kommuner kan vedta å innføre. Det er flere forhold som påvirker hvor mye husholdningene må betale i eiendomsskatt: 1) verdsettelsen av boligen, 2) om en kommune har bunnfradrag og 3) skattesatsen.

Kommuner som har innført eiendomsskatt på bolig, kan velge å takserer eiendommene selv, eller bruke Skatteetatens data for markedsverdi. Kommunen beregner videre et eiendomsskattegrunnlag på maksimum 70 prosent av beregnet markedsverdi. I tillegg kan kommunene redusere eiendomsskattegrunnlaget ytterligere ved bruk av et årlig bunnfradrag. Satsene for skatten er ulik i kommunene, men skal fra 2021 være maksimalt 4 promille. Fram til og med 2019 var øvre grense på 7 promille, mens den var 5 promille i 2020.

Tabell 2.3 viser hvordan kommunene fordeler seg på ulike skattesatser i perioden, og at det i 2020 var 97 kommuner som hadde en skattesats på mer enn 4 promille. De fleste av disse satte ned skattesatsen til 4 promille i 2021 (90 av kommunene), mens 7 kommuner satte den ned mer.

Selv om maksimal skattesats ble satt ned i 2020 og 2021 har eiendomsskatten økt i flere kommuner i den samme perioden. Det kan altså skyldes at takseringsgrunnlaget er endret, at bunnfradraget er blitt mindre og at noen kommuner der satsen var lavere enn fire promille i utgangspunktet har hevet den.

I 2022 var det 253 kommuner med eiendomsskatt på bolig i Norge, og gjennomsnittlig eiendomsskatt for en 120 kvadratmeter enebolig var på 3 166 kroner.³⁵ Dette er en økning på 2,4 prosent sammenlignet med 2021.

Tabell 2.3
Antall kommuner fordelt etter skattesats.

	2019	2020	2021	2022	2023
Har ikke	104	124	107	106	108
0,01-2 promille	54	28	36	38	41
2,01-3 promille	45	46	53	61	59
3,01-4 promille	65	61	161	151	148
4,01-5 promille	33	97	0	0	0
5-7 promille	55	0	0	0	0
Totalt antall	356	356	356	356	356

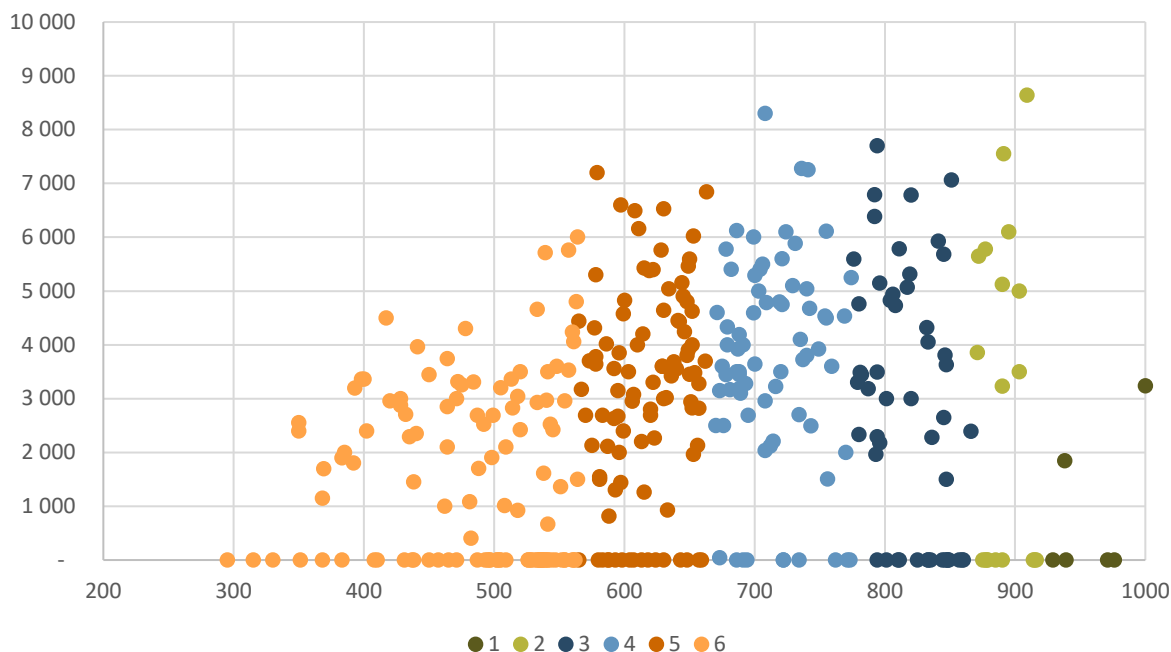
Kilde: SSB, bearbeidet av SØA

2.5.1 Regionale forskjeller

Det er stor variasjon mellom kommunene. Fra 2021 til 2022 var det to kommuner som avvirket eiendomsskatt, mens fire kommuner har innført. Av de

³⁵ Grunnlaget for beregningen er statistikk fra SSB (tabell 12503).

Figur 2.13 Sentralitet – Eiendomsskatt (vertikal akse) i 2022 etter kommunenes sentralitet (horisontal akse)



Note: Sentralitetsindeksen rangerer kommunene etter sentralitet, på en skala fra 1 til 1000, gruppert i 6 klasser, fra 1 (mest sentral) til 6 (minst sentral)
Kilde: SSB

249 kommunene som hadde eiendomsskatt i 2021, har den økt i 82 kommuner i 2022, i 102 kommuner er den uendret, mens den er redusert i 65 kommuner.³⁶

Som illustrert i Figur 2.13 øker eiendomsskatten med sentralitet. Dette henger sammen med at boligprisene generelt er høyere i mer sentrale kommuner. Unntakene er kommunene i sentralitetsklasse 1 (mest sentral), hvor kun Oslo og Lillestrøm har eiendomsskatt og skattenivået er relativt lavt.

I 2022 var eiendomsskatten høyest i Moss med 8 600 kroner. Deretter følger Giske med 8 300 kroner,

Rakkestad med 7 700 kroner, Trondheim med 7 600 kroner og Skaun med 7 300 kroner.

2.5.2 Klar økning i eiendomsskatten i 2023

Vi har også laget prognoser for forventet utvikling i eiendomsskatten for perioden 2023 til 2026.

Statistisk sentralbyrå har allerede publisert statistikk over eiendomsskatt for 2023 og den viser at den gjennomsnittlige eiendomsskatten for en enebolig på 120 kvadratmeter har økt med hele 13,8 prosent, til 3 604 kroner. Økningen kan i hovedsak forklares av høy boligprisvekst i 2021 (økning på 10,4 prosent). For kommuner som benytter Skatteetatens

³⁶ | kommunene der eiendomsskatten har økt har den i gjennomsnitt økt med 817 kroner, mens i kommunene der eiendomsskatten har blitt lavere er den i gjennomsnitt redusert med 767 kroner.

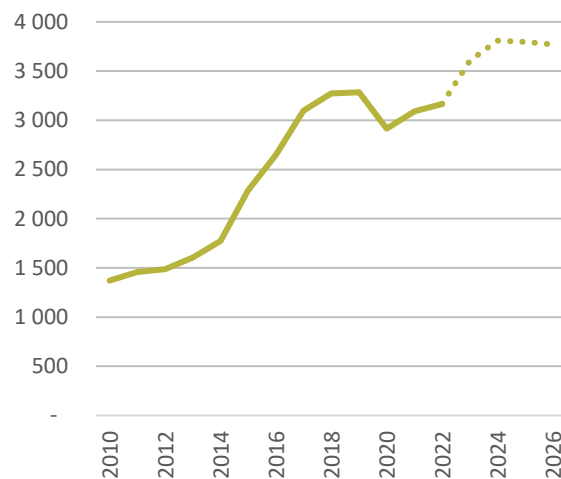
beregnete markedsverdier som grunnlag, er det den beregnede markedsverdien i 2021 som er grunnlaget for eiendomsskatten i 2023.³⁷

Også dette året er det stor variasjon mellom kommunene. Fra 2022 til 2023 er det seks kommuner som har avvirket eller latt være å kreve inn eiendomsskatt³⁸, mens én kommune har innført. Av de 247 kommunene som hadde eiendomsskatt i 2022, har 81 kommuner økt eiendomsskatten i 2023, i 103 kommuner er den uendret, mens 63 kommuner har redusert eiendomsskatten.³⁹

Eiendomsskatten har særlig økt i de mest sentrale kommunene. Det har blant annet vært en stor økning i Oslo som følge av høyere boligpriser. Økningen i de mest sentrale kommunene bidrar til å trekke opp landsgjennomsnittet. I de minst sentrale kommunene (sentralitetsklasse 5 og 6) har eiendomsskatten i gjennomsnitt gått noe ned.

Flere regelendringer, retakseringer, mange kommuner som har slått seg sammen og fleksibilitet for kommunene til å tilpasse seg de nye regelverkene betyr at det er mange faktorer som kan påvirke nivået på eiendomsskatt i årene framover. Mange kommuner har maksimalt tillatt skattesats, på 4 promille. I 2023 gjelder dette for 112 kommuner, mens 68 kommuner har mellom 3 og 4 promille, og 68 har lavere sats enn 3 promille. Det er også mange kommuner som ikke har eiendomsskatt i dag.

Figur 2.14
Gjennomsnittlig eiendomsskatt. Kroner per enebolig på 120 kvadratmeter.



Kilde: SSB

Nivået på eiendomsskatten skal i prinsippet reflektere verdien på eiendommen. I praksis legges verdien to år før til grunn for beregningene.⁴⁰ I prognosen for årene 2024 til 2026 har vi derfor lagt til grunn at eiendomsskatten vokser i takt med utviklingen i boligprisene med to års etterslep. Det vil si at endringen i eiendomsskatt i 2024 er basert på boligprisvekst i 2022, osv. For boligprisprognosene i 2023 og 2024 (som påvirker eiendomsskatt i henholdsvis 2025 og 2026) har vi lagt til grunn prognoser fra SSBs konjunkturtendensene 2023/3 (publisert 8. september).⁴¹

Dette tilsier at eiendomsskatten skal øke med om lag 6 prosent i 2024, før en forventet nedgang i boligprisene i 2023 og 2024 vil redusere eiendomsskatten noe i henholdsvis 2025 og 2026.

³⁷ Se [Skatteetaten](#).

³⁸ Det er enkelte kommuner som har latt være å kreve inn eiendomsskatt blant annet som følge av høye kraftinntekter i kommunen.

³⁹ Kommunene som har satt opp eiendomsskatten har i gjennomsnitt økt med 817 kroner, mens kommunene som har satt ned eiendomsskatten har i gjennomsnitt redusert med 767 kroner.

⁴⁰ Se [Skatteetaten](#).

⁴¹ SSBs prognoser er på nasjonalt nivå. I SØAs Norsk økonomi nr.2 – 2023 har vi laget prognoser på regionalt nivå. I prognosene for bokostnadsindeksen har vi kalibrert SØAs regionale boligprisprognoser slik at de i gjennomsnitt tilsvarer SSBs nasjonale prognoser.

2.6 Forsikring

Vi har beregnet den årlige betalingen til husforsikring og innboforsikring for en gjennomsnittlig husholdning med en enebolig på 120 kvadratmeter til 8 122 kroner i 2022. Dette er en økning på 4,3 prosent fra året før.

Tallene i bokostnadsindeksen er basert på statistikk fra Finans Norge⁴² for gjennomsnittspremie for villa-forsikring og innboforsikring. Statistikken er kun oppgitt som gjennomsnitt, og det er derfor ikke mulig å anslå hvordan premiebetalingene varierer med størrelsen på boligen eller geografisk. Vi har derfor lagt til grunn det samme nivået i alle kommuner.

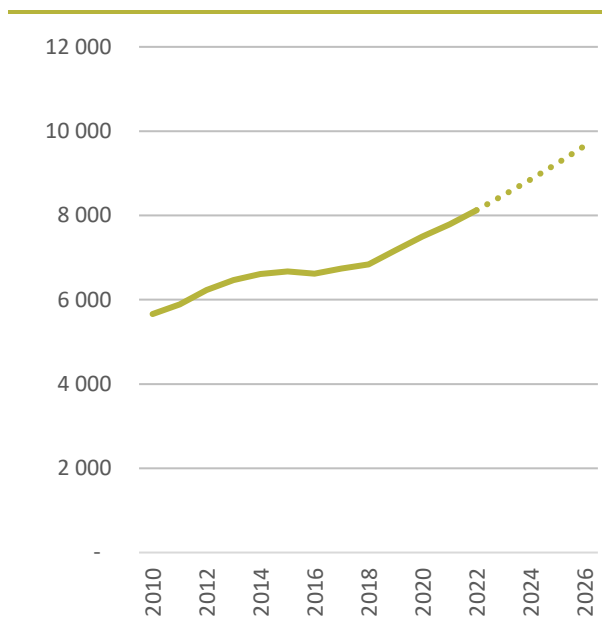
2.6.1 Stabil vekst i kostnader til forsikring

Gjennomsnittlig forsikringspremie har økt med 3,1 prosent årlig siden 2010, men veksten har tiltatt noe de senere årene. De siste fire årene (fra 2018 til 2022) har årlig økning vært 4,4 prosent. Ifølge Finans Norge indeksjusteres alle fullverdifikrede bygninger, og denne følger forventet utvikling i kostnadene ved å bygge en ny bolig. Hvert år (1. januar) får alle forsikrede bygninger en felles indeksregulering. I tillegg påvirkes prisen av det enkelte forsikringsselskapets skadeutvikling, markedsutvikling, type hus, hvor i landet huset ligger osv.

Mer ekstremvær framover som styrtregn og flom vil gi flere skader i årene som kommer og vil isolert sett dra i retning av høyere forsikringspremie.⁴³

Figur 2.15

Gjennomsnittlig årlig kostnad til husforsikring. Kroner



Kilde: SØA og SSB

I prognoseperioden (2023-2026) har vi lagt til grunn gjennomsnittlig årlig vekst fra 2018-2022, på 4,4 prosent.

Disse forutsetningene gir et anslag på forsikringspremie for hus- og innboforsikring i 2026 på 9 648 kroner.

⁴² [Antall forsikringer og premieinntekter | Finans Norge](#)

⁴³ Se for eksempel artikkel i [Dagens Næringsliv](#).

3 Bokostnadsindeksen - Resultater

I dette kapitlet oppsummerer vi hovedresultater fra bokostnadsindeksen.

3.1 Bokostnadsindeksen

Beregningene våre viser at samlede bokostnader i 2022 til eiendomsskatt, kommunale avgifter, energi, renter, forsikring og generelt vedlikehold summerte seg til 145 920 kroner for en husholdning med en standard enebolig på 120 kvadratmeter.

Den største utgiftskomponenten i 2022 var rentekostnader (36 prosent), deretter fulgte vedlikehold (28 prosent), energikostnader (19 prosent), kommunale avgifter (9 prosent), forsikring (6 prosent) og eiendomsskatt (2 prosent).

Fra 2021 til 2022 økte bokostnadene med 13 prosent. Det har vært en økning i fem av kostnadselementene. Størst har økningen vært i rentekostnadene, både i prosent og i kroner, med henholdsvis 41 prosent og 15 232 kroner. Økningen kommer som en følge av en klar renteoppgang.

Det har også vært en økning i utgifter til kommunale avgifter (med 5 prosent), forsikring (4 prosent), eiendomsskatt (2 prosent) og vedlikehold (1 prosent).

Tabell 3.1

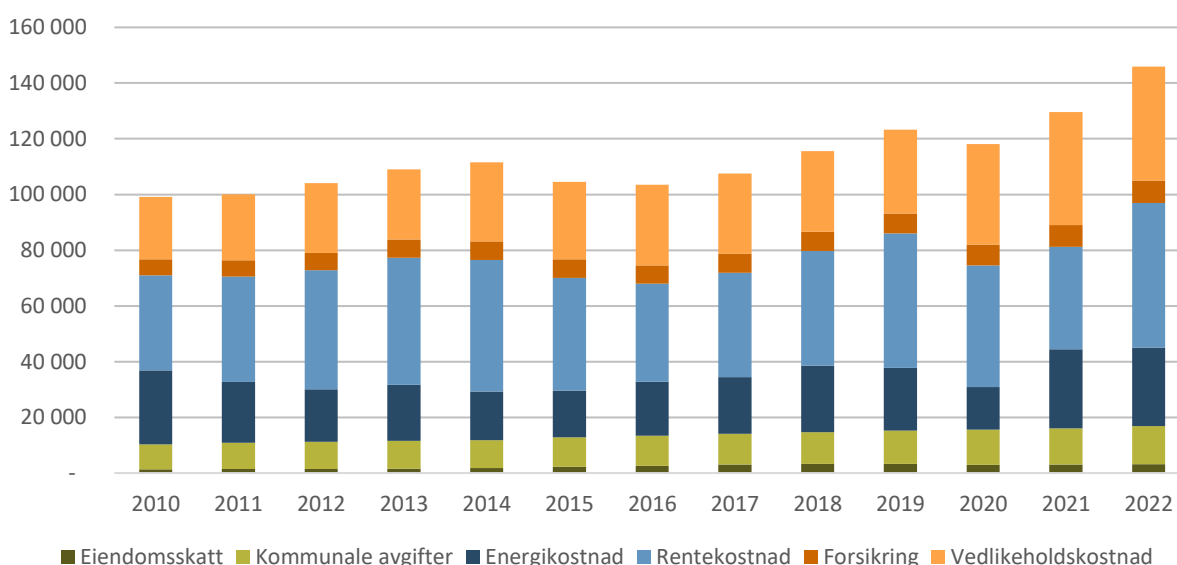
Bokostnader for en husholdning med 120 kvadratmeter enebolig. Kroner i 2022 og prosent endring fra 2010 og 2021

	2022	Endring fra	
		2010-2022	2021-2022
Eiendomsskatt	3 166	131%	2,4 %
Kommunale avgifter	13 719	53%	5,5 %
Energikostnader	28 075	6%	-1,1 %
Rentekostnader	51 966	52%	41,5 %
Forsikring	8 122	44%	4,3 %
Vedlikehold	40 874	82%	0,6 %
Samlet	145 920	47%	12,6 %

Kilde: SØA

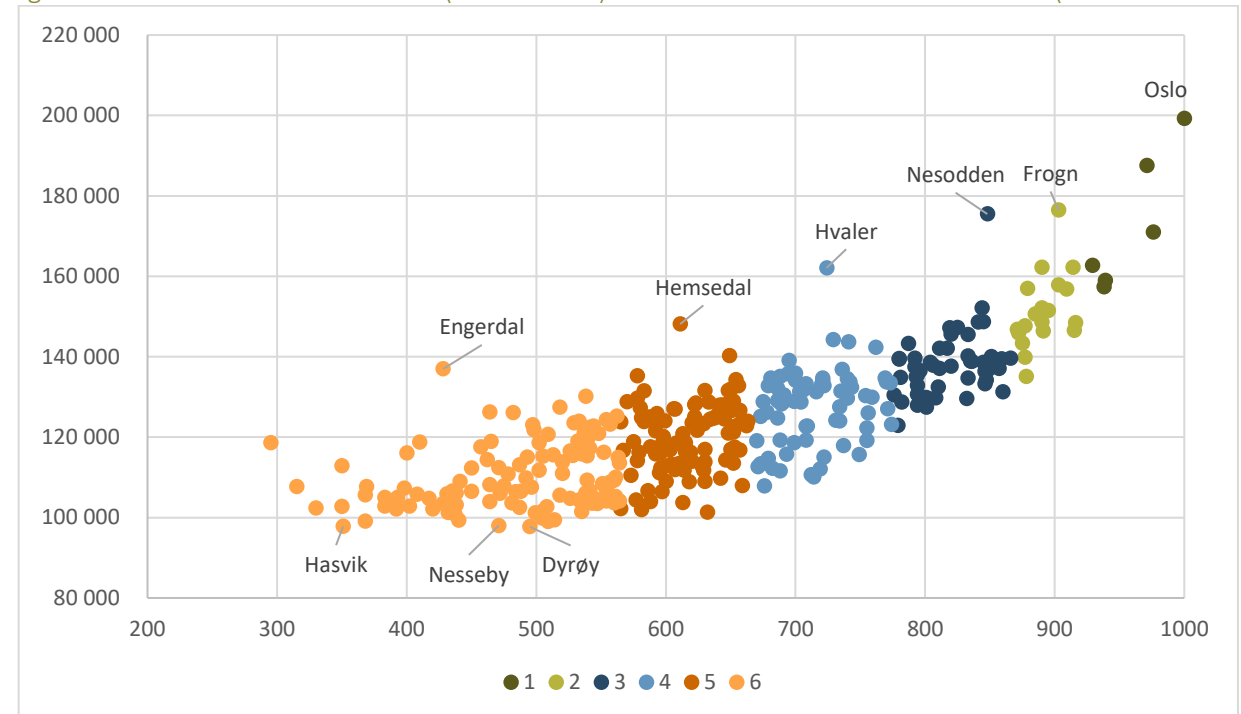
Økningen i bokostnadene i 2022 ble dempet av noe lavere energikostnader. Nedgangen i energikostnader kom først og fremst som følge av en klar nedgang i energiforbruket, på 11 prosent. Høye kraftpri-

Figur 3.1 Bokostnadsindeksen – utvikling over tid. Kroner



Kilde: SSB

Figur 3.2 Sentralitet – Bokostnadene (vertikal akse) i 2022 etter kommunenes sentralitet (horisontal akse)



Note: Sentralitetsindeksen rangerer kommunene etter sentralitet, på en skala fra 1 til 1000, gruppert i 6 klasser, fra 1 (mest sentral) til 6 (minst sentral)
Kilde: SSB

ser og økt nettleie holder energikostnadene på et fortsatt høyt nivå.

3.1.1 Store regionale forskjeller

Bokostnadene er høyest i de mest sentrale kommunene, jf. Figur 3.2. Det følger særlig av at boligprisene og dermed også rentekostnadene er høyest i disse kommunene. Høye strømpriser trekker også opp på Sørlandet, Vestlandet og Østlandet.

I 2022 var bokostnadene høyest i Oslo, med om lag 199 000 kroner. De laveste bokostnadene finner vi i kommuner i Troms og Finnmark, der Hasvik, Nesseby og Dyrøy hadde de laveste bokostnadene, på om lag 98 000 kroner. Her er boligprisene relativt lave, energikostnadene har vært lavere enn ellers i landet og det er ikke eiendomsskatt i disse kommunene.

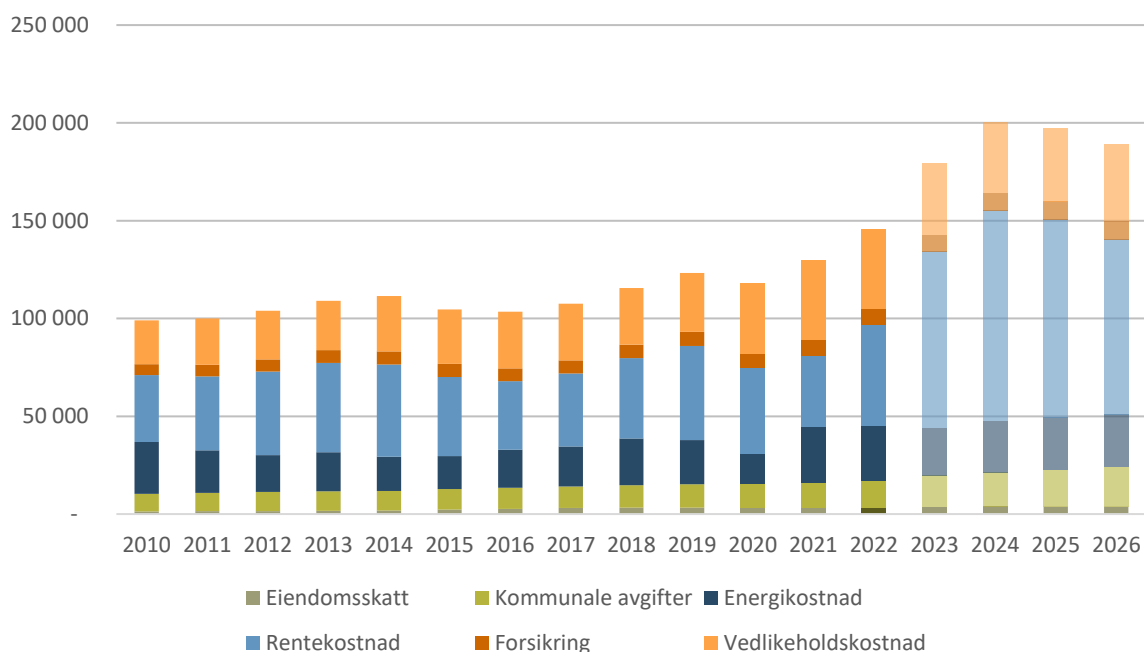
3.1.2 Kraftig økning i bokostnadene i 2023 og 2024

I 2023 venter vi en økning i bokostnadsindeksen på hele 23 prosent. Det er oppgang i fire kostnadselementer og nedgang i to.

Økte rentekostnader bidrar klart mest, med en økning på hele 74 prosent, eller 38 214 kroner. Det skyldes en klar økning i rentenivået, mens gjelden ventes å endres relativt lite. Økte kommunale avgifter og eiendomsskatt trekker også opp, med en økning på henholdsvis 17 og 14 prosent. Videre venter vi også en økning i utgifter til forsikring (4 prosent). Nedgang i energikostnader (med 13 prosent) og vedlikehold (11 prosent) bidrar til å trekke ned. Kraftprisene har vært lavere i år og bidrar til å trekke ned energikostnadene.

Også i 2024 venter vi en klar økning i bokostnadene, på 12 prosent. Også dette er drevet av økte

Figur 3.3
Bokostnadsindeksen – prognoser. Kroner



Kilde: SØA

rentekostnader, som neste år er ventet å øke med 19 prosent, eller 17 268 kroner. Høyere kommunale avgifter (9 prosent), økning i energikostnadene (9 prosent), eiendomsskatt (6 prosent) og forsikring (4 prosent) bidrar også til økning i bokostnadene neste år, mens utgiftene til vedlikehold ventes å falle noe (ned 1 prosent).

Videre utover i prognoseperioden venter vi at litt lavere rente vil bidra til å redusere bokostnadene noe. Samlet tilsier vår prognose en nedgang på 1 prosent i 2025 og 4 prosent i 2026. Dersom prognosene slår til, vil gjennomsnittlig bokostnad for en husholdning med en enebolig på 120 kvadratmeter være 189 197 kroner i 2026. Dette er hele 30 prosent høyere enn i 2022.

Tabell 3.2
Bokostnader for en husholdning med 120 kvadratmeter enebolig. Prognose 2023-2026

	2023	2024	2025	2026	2023-2026
Rentekostnader	41%	74%	19%	-6%	-12%
Energikostnader	-1%	-13%	9%	1%	1%
Vedlikehold	1%	-11%	-1%	4%	4%
Kommunale avgifter	5%	17%	9%	8%	8%
Eiendomsskatt	2%	14%	6%	0%	-1%
Forsikring	4%	4%	4%	4%	4%
Samlet	23%	12%	-1%	-4%	30%

Kilde: SØA

3.2 Markeds- og myndighetsbestemte kostnadselementer

Det er interessant å kategorisere bokostnadene i henholdsvis markeds- og myndighetsbestemte kostnader.

Vedlikeholdskostnader, forsikring og rentekostnader kan da regnes som markedsbestemte, mens eiendomsskatt og kommunale avgifter regnes som myndighetsbestemte.

Energikostnadene består av både markeds- og myndighetsbestemte underelementer. Vi har kategorisert kraftpriser (inkl. mva) og nettleie (inkl. mva) som markedsbestemt, og forbruksavgift (inkl. mva), elsertifikater (inkl. mva) og enovaavgiften som myndighetsbestemt.⁴⁴

3.2.1 Klar økning i myndighetsbestemte bokostnader

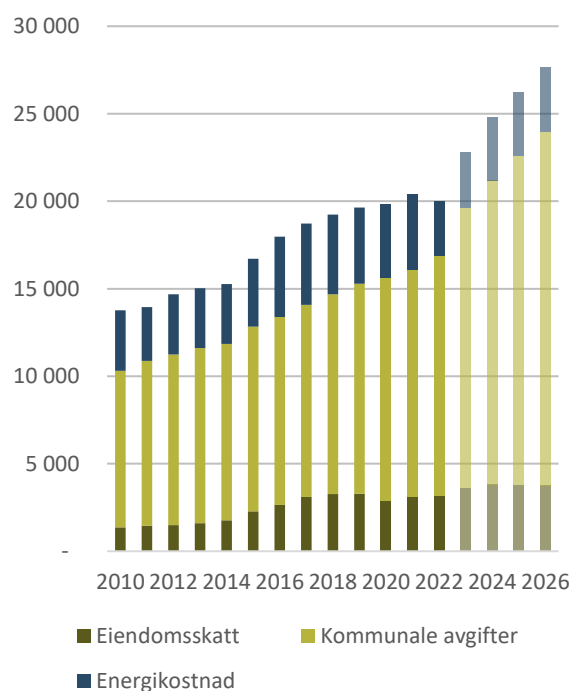
Figur 3.4 viser at de myndighetsbestemte bokostnadene økte hvert år fra 2010 til 2021, med til sammen 45 prosent. Fra 2021 til 2022 var det imidlertid en nedgang på 2 prosent. Lavere myndighetsbestemte energikostnader var årsaken til nedgangen, og det er lavere forbruksavgift på elektrisitet og lavere energiforbruk som er forklaringen på dette. I motsatt retning bidro økte kommunale avgifter (økning på 5 prosent) og eiendomsskatt (2 prosent) til å trekke opp kostnadene.

Vi venter at de myndighetsbestemte bokostnadene vil øke med hele 14 prosent i 2023. Kommunale avgifter (økning på 17 prosent) og eiendomsskatt (økning på 14 prosent) bidrar aller mest til å trekke opp.

Men også de myndighetsbestemte energikostnadene øker, med 2 prosent fra året før.

Framover venter vi at de myndighetsbestemte bokostnadene øker med 9 prosent i 2024 og henholdsvis 6 og 5 prosent i 2025 og 2026. Det er først og fremst økning i kommunale avgifter og forbruksavgift (i 2024) som bidrar til dette.

Figur 3.4
Myndighetsbestemte bokostnader. Kroner

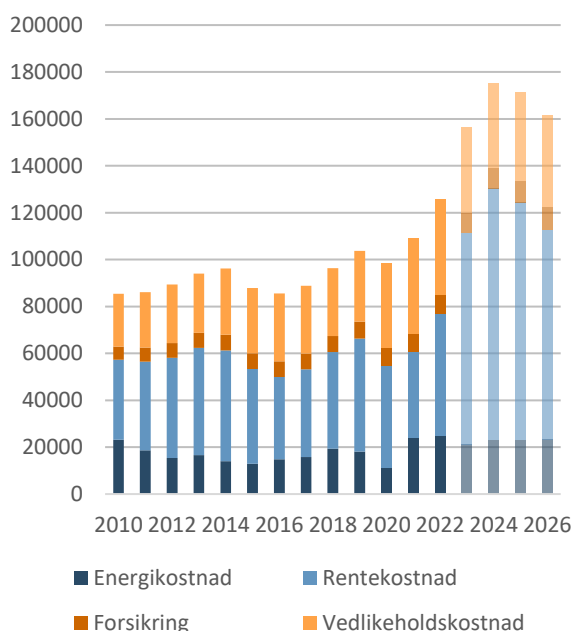


Kilde: SØA

⁴⁴ Sluttbrukerkundene (husholdningene) betaler mva på kraftpris, nettleie, forbruksavgift og elsertifikater. Vi har ikke skilt ut mva som egen variabel, men fordelt mva-utgiften til kilden for avgiften, dvs. at mva som betales på

toppen av kraftprisen er lagt til markedsbestemt, mens mva på toppen av forbruksavgift er lagt til myndighetsbestemt.

Figur 3.5
Markedsbestemte bokostnader. Kroner



Kilde: SØA

3.2.2 Nå også klar økning i markedsbestemte bokostnader

Etter en lengre periode med ganske stabil utvikling i de markedsbestemte bokostnadene, er vi nå inne i en periode med kraftig vekst. I 2021 og 2022 fikk vi en klar økning i de markedsbestemte bokostnadene, med henholdsvis 11 og 15 prosent. Økningen i 2022 følger først og fremst av høyere rentekostnader, som økte med hele 41 prosent. Økte utgifter til markedsbestemte energikostnader (4 prosent), forsikring (4 prosent) og vedlikehold (1 prosent) bidro også til økning i de samlede markedsbestemte bokostnadene.

Vi venter at de markedsbestemte bokostnadene vil fortsette å øke kraftig de neste årene. For 2023 og 2024 er prognosen en økning på henholdsvis 24 og 12 prosent. Dette skyldes først og fremst en kraftig

økning i rentekostnadene i begge årene. Deretter venter vi at de vil falle litt, med 2 prosent i 2025 og 6 prosent i 2026.

3.3 Bokostnadene sammenlignet med andre priser

I avsnitt 3.1 viste vi at samlede bokostnader har økt med 47 prosent i perioden 2010 til 2022 for en gjennomsnittlig husholdning. Det er imidlertid også interessant å se hvordan bokostnadene har utviklet seg sammenlignet med andre priser i samfunnet.

I dette avsnittet har vi derfor justert utviklingen i bokostnadene med utviklingen i konsumpriser og lønnsvekst i perioden. Det første er interessant for å se hvordan bokostnadene utvikler seg sammenlignet med priser på konsumgoder, mens sistnevnte viser hvordan bokostnadene har utviklet seg sammenlignet med husholdningenes nominelle kjøpekraft.

Når vi justerer for utviklingen i konsumpriser finner vi at den reelle veksten i samlede bokostnader har vært på 10 prosent siden 2010, mens når vi justerer for lønnsvekst finner vi at samlede bokostnader reelt sett har vært uendret siden 2010.

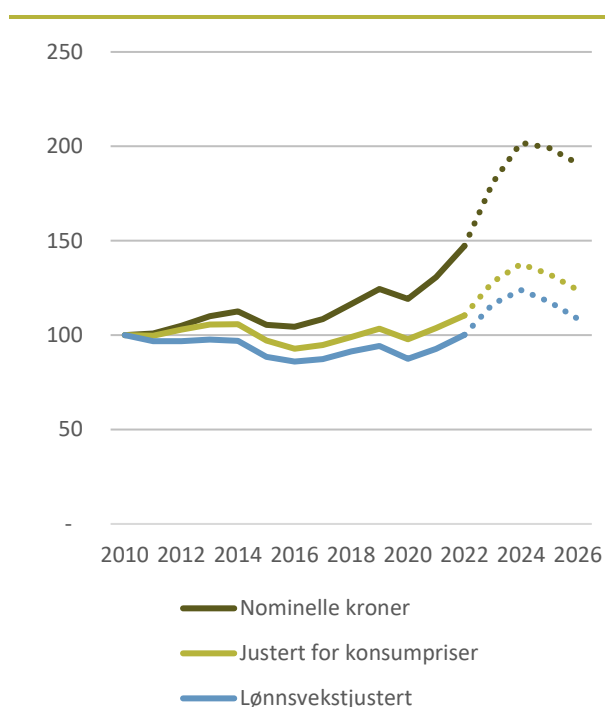
Når vi ser på utviklingen for ulike deler av landet, finner vi at veksten har vært høyest på Østlandet med en nominell vekst på 55 prosent fra 2010 til 2022. Høyest har økningen vært i Oslo med 64 prosent. Justert for konsumpriser gir dette en vekst på 16 prosent på Østlandet og 23 prosent i Oslo. Justert for lønnsvekst har økningen vært 6 prosent på Østlandet og 11 prosent i Oslo.

3.3.1 Økning sammenlignet med andre priser

Det er ventet at bokostnadene vil øke kraftig de neste årene, for deretter å falle litt mot slutten av prognoseperioden. Nominelt øker bokostnadene med 30 prosent fra 2022 til 2026. Justert for kon-

sumprisene gir vår prognose en økning i bokostnadene på 12 prosent i den samme perioden, og på 9 prosent dersom vi justerer for lønnsvekst.⁴⁵

Figur 3.6
Bokostnadsindeksen – nominelle kroner, KPI-justert og justert for lønnsvekst. Indeks (2010=100)



Kilde: SØA

3.3.2 Markeds- og myndighetsbestemte kostnader justert for pris- og lønnsvekst

Vi har også sett på utviklingen i markedsbestemte og myndighetsbestemte bokostnader sammenlignet med utviklingen i konsumpriser og lønnsvekst i perioden.

Justert for konsumprisene har de myndighetsbestemte bokostnadene økt med 9 prosent fra 2010 til 2022. Når vi justerer for lønnsvekst i samme periode er det en liten nedgang på 1 prosent.

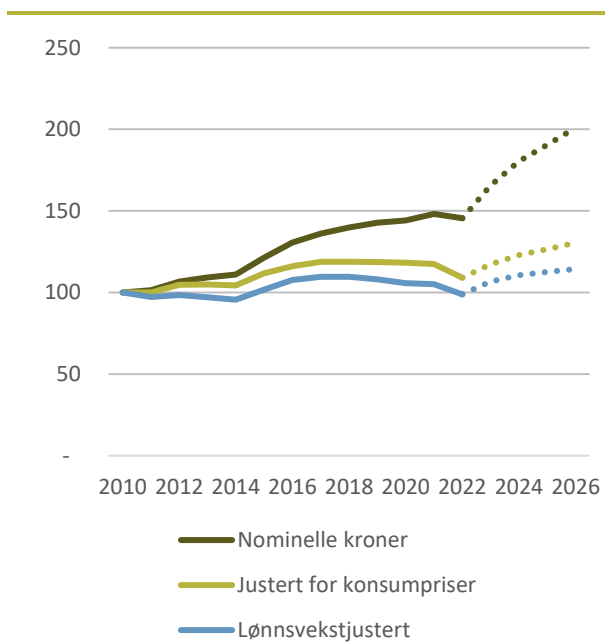
I perioden 2022-2026 vil ifølge våre prognoser de myndighetsbestemte bokostnadene vokse klart raskere enn konsumprisene, med en realvekst på 20 prosent. Sammenlignet med forventet lønnsvekst til økningen være på 16 prosent.

Markedsbestemte bokostnader har økt med 11 prosent justert for konsumpriser fra 2010 til 2022, mens de har vært uendret justert for lønnsvekst.

Det er ventet en klar realvekst i de markedsbestemte bokostnadene framover. I perioden 2022-2026 venter vi at de markedsbestemte bokostnadene vil vokse raskere enn både konsumprisene og lønnsveksten, med til sammen henholdsvis 11 og 7 prosent.

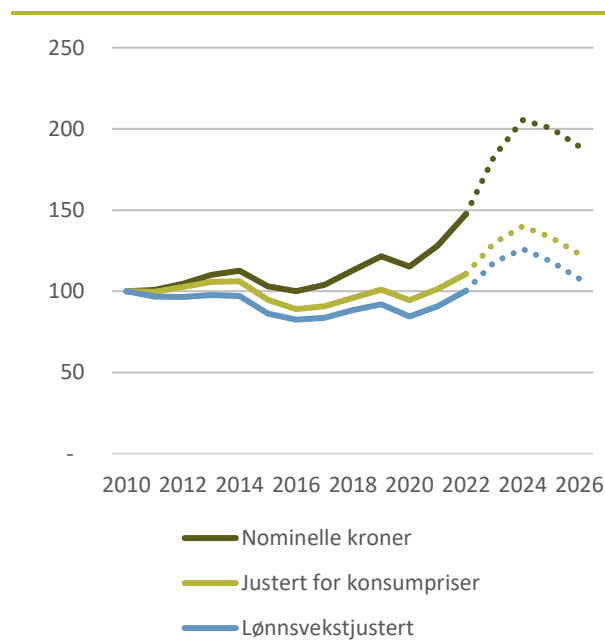
⁴⁵ Vi har lagt til grunn anslag for inflasjon og lønnsvekst SSBs Konjunkturtendensene 2023/3.

Figur 3.7
 Myndighetsbestemte bokostnader – nominelle kroner, KPI-justert og justert for lønnsvekst. Indeks (2010=100)



Kilde: SØA

Figur 3.8
 Markedsbestemte bokostnader – nominelle kroner, KPI-justert og justert for lønnsvekst. Indeks (2010=100)



Kilde: SØA



SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE