

17.10.2022

Bokostnadsindeksen for leiligheter 2021

Rapport 24-2022

Rapport nr. 24-2022 fra Samfunnsøkonomisk analyse AS

ISBN-nummer: 978-82-8395-154-7

Oppdragsgiver: Huseierne

Forsidefoto: Shutterstock

Tilgjengelighet: Offentlig

Dato for ferdistilling: 10. oktober 2022

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 på oppdrag for Huseierne. Rapporten bygger på SØA (nr. 23-2018) – Bokostnadsindeksen for norske husholdninger (eneboliger) og SØA (nr. 30-2020) - Bokostnadsindeks for leiligheter, og inkluderer en oppdatering med nye tall for 2021, samt en prognose på indeksen for årene 2022-2025.

I denne rapporten beregner vi bokostnadene for en leilighet på 70 kvadratmeter i Oslo, Bergen, Trondheim, Kristiansand, Stavanger og Tromsø.

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

Oslo, 10.10.2022

Andreas Benedictow
Prosjektleder
Samfunnsøkonomisk analyse AS

Sammendrag

I 2018 utviklet Samfunnsøkonomisk analyse en bokostnadsindeks for en gjennomsnittlig husholdning i Norge, definert ved 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, samt hvordan kostnadene varierer i ulike deler av landet.

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 og med egen hage. Standarden og størrelsen på boligen har selvfølgelig stor betydning for kostnadene ved å bo i den enkelte bolig. På landsbasis består beholdningen av boliger av 50 prosent eneboliger, 24 prosent leiligheter, 21 prosent tomannsboliger eller rekkehus. Oslo skiller seg spesielt mye fra landsgjennomsnittet. Der er hele 72 prosent av boligmassen leiligheter, mens kun 8 prosent er eneboliger. Også i andre større byer er det typisk en relativt stor andel leiligheter.

I denne rapporten har vi beregnet bokostnadene for en husholdning som bor i en 70 kvadratmeter leilighet i de seks byene Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger, Kristiansand og Tromsø. For Oslo har vi også beregnet indeksen på bydelsnivå. Vi har også beregnet gjennomsnittet for de seks byene, som vi omtaler som bokostnadsindeksen for leiligheter.

I denne rapporten oppdaterer vi bokostnadsindeksen med tall for 2021, og vi lager en prognose for utviklingen i bokostnadene i perioden 2022-2025. Beregningene våre viser at samlede bokostnader for en leilighet på 70 kvadratmeter i 2021 var i gjennomsnitt 95 204 kroner i de seks byene.

Den største utgiftskomponenten i 2021 var rentekostnader (50 prosent), deretter vedlikeholdskostnader (20 prosent), energikostnader (15 prosent), kommunale avgifter (7 prosent), forsikring (5 prosent) og eiendomsskatt (3 prosent).

Fra 2020 til 2021 økte bokostnadene med 4 prosent. Det har vært en økning i fem av kostnadselementene. Størst har økningen vært i energikostnadene, både i prosent og i kroner, med henholdsvis 81 prosent og 6 571 kroner. Hovedforklaringen på dette er svært høye kraftpriser i 2021, mens kraftprisene var svært lave i 2020. Det har også vært en økning i utgifter til vedlikehold (med 13 prosent), eiendomsskatt (29 prosent), forsikring (4 prosent) og kommunale avgifter (2 prosent). Rentekostnadene trakk i motsatt retning, med en nedgang på 11 prosent, eller 6 119 kroner.

Det er store forskjeller på i bokostnadene i de ulike byene. Byen med de høyeste bokostnadene er Oslo, der de beregnede bokostnadene for en leilighet på 70 kvadratmeter var på 107 947 kroner i 2021. Lavest var bokostnadene i Stavanger og Kristiansand, med henholdsvis 78 687 og 78 157 kroner. Imellom finner vi Tromsø med 83 486 kroner, Bergen med 86 339 kroner og Trondheim med 89 679 kroner.

Vi venter en tydelig økning i bokostnadsindeksen i 2022, på 25 prosent samlet, og med oppgang i alle kostnadselementene. Økte rentekostnader bidrar klart mest til oppgangen, med en økning på 41 prosent, eller 19 418 kroner. Det skyldes en klar økning i rentenivået, mens gjelden ventes å endres relativt lite. Energifkostnadene trekker også opp, med en økning på 13 prosent sammenlignet med det allerede høye

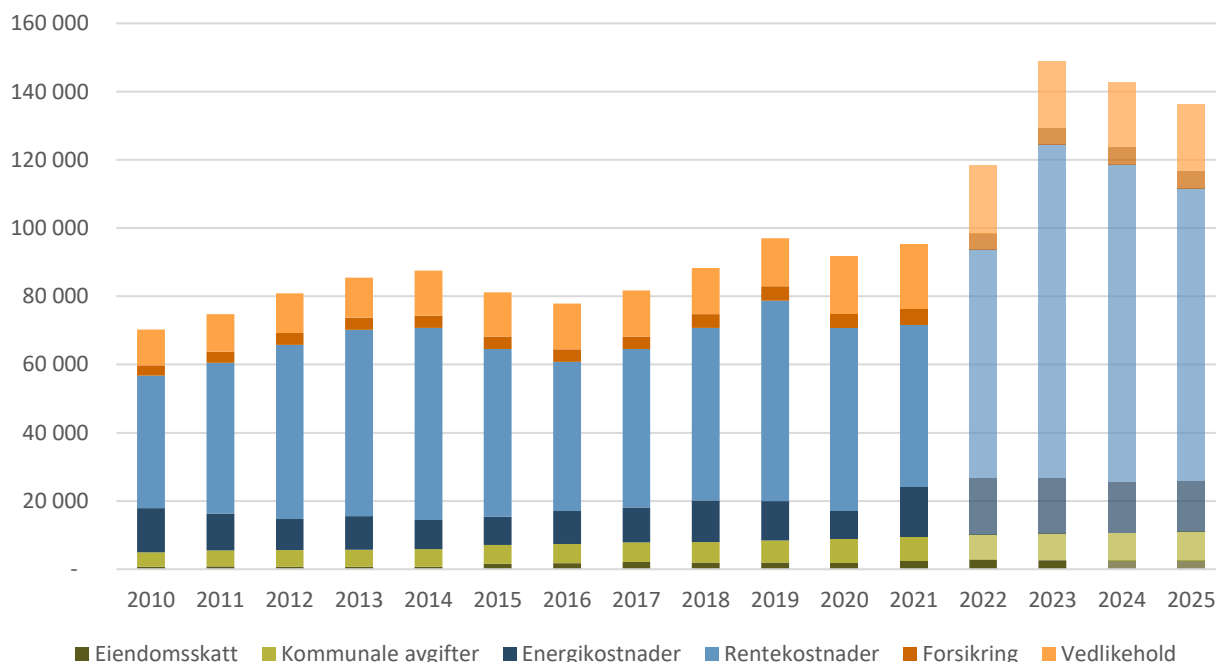
prisnivået i 2021. Videre venter vi også en økning i utgifter til vedlikehold (6 prosent), kommunale avgifter (6 prosent), forsikring (4 prosent) og eiendomsskatt (14 prosent).

Også i 2023 venter vi en klar økning i bokostnadene, særlig drevet av økte rentekostnader. Neste år er rentekostnadene ventet å øke med 46 prosent, eller hele 30 953 kroner. Høyere kommunale avgifter (5 prosent) og forsikring (4 prosent) bidrar også til økning i bokostnadene neste år, mens vi venter at utgiftene til vedlikehold (ned 3 prosent), energikostnader (ned 2 prosent) og eiendomsskatt (ned 6 prosent) vil falle noe.

Videre utover prognoseperioden venter vi at noe lavere rente og en moderat nedgang i kraftprisene (men fortsatt høyt prisnivå historisk) vil bidra til å redusere bokostnadene noe. Samlet tilsier vår prognose en nedgang på 4 prosent både i 2024 og 2025.

Dersom prognosene slår til, vil gjennomsnittlig bokostnad for en husholdning med en leilighet på 70 kvadratmeter være 136 331 kroner i 2025. Dette er hele 43 prosent høyere enn i 2021. Når vi ser på de ulike byene, er økningen størst i Oslo med 48 prosent til 159 661 kroner i 2025, mens økningen er minst i Kristiansand med 33 prosent til 104 311 kroner.

Figur 0.1
Bokostnadsindeksen – prognoser. Kroner



Kilde: SØA

Innhold

Forord	III
Sammendrag	IV
1 Innledning	7
1.1 Leilighetstype	7
1.2 Hvilke kostnadselementer inngår	9
1.3 Geografisk inndeling	9
1.4 Rapportens oppbygning	9
2 Bokostnadsindeksen – 70 kvadratmeter leilighet	10
2.1 Rentekostnader	10
2.2 Energikostnader	11
2.3 Vedlikeholdskostnader	15
2.4 Kommunale gebyrer	17
2.5 Eiendomsskatt	19
2.6 Forsikring	21
3 Bokostnadsindeksen - Resultater	23
3.1 Bokostnadsindeksen	23
3.2 Stor nivåforskjell mellom byene	24
3.3 Markeds- og myndighetsbestemte kostnadselementer	26
3.4 Bokostnadene sammenlignet med andre priser	27

1 Innledning

I SØA (2018) «Bokostnadsindeksen for norske husholdninger» beregnet vi bokostnadene for en gjennomsnittlig husholdning som eier en enebolig på 120 kvadratmeter. Formålet med rapporten var å øke kunnskapen om temaet og å få bedre oversikt både over hvordan bokostnadene utvikler seg over tid samt å kartlegge geografiske forskjeller. 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 inntektsvekst ellers i samfunnet.

I SØA (2018) finner vi at kostnadene ved å eie egen bolig varierer betydelig på tvers av landet. For det første er det store forskjeller i boligpriser fra storbyene til de mindre kommunene i innlandet og langs kysten, noe som 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 stor kommunal variasjon.

Det er stor variasjon i boligstørrelse- og standard. Dette gjør det utfordrende å definere en representativ eller gjennomsnittlig bolig

Ved inngangen til 2022 var det 2 667 000 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.

Selv om enebolig er den mest utbredte boligtypen i landet som helhet, er det i enkelte kommuner en større andel leiligheter enn eneboliger. Dette er mest tydelig i Oslo, der hele 72 prosent av boligmassen er leiligheter og kun 8 prosent er eneboliger, jf. Figur 1.1. Også i enkelte andre, større byer er det en relativt høy andel leiligheter. Dette gjelder både i Bergen med 46 prosent og Trondheim med 43 prosent. I Tromsø (28 prosent), Stavanger (27 prosent) og Kristiansand (27 prosent) er andelen leiligheter mer på linje med landsgjennomsnittet (25 prosent).

I SØA (2020) utarbeidet vi første gang en bokostnadsindeks for leiligheter i de seks byene, Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger, Kristiansand og Tromsø. I denne rapporten oppdaterer vi bokostnadsindeksen med tall for 2021, og vi lager en prognose for utviklingen i bokostnadene i perioden 2022-2025.

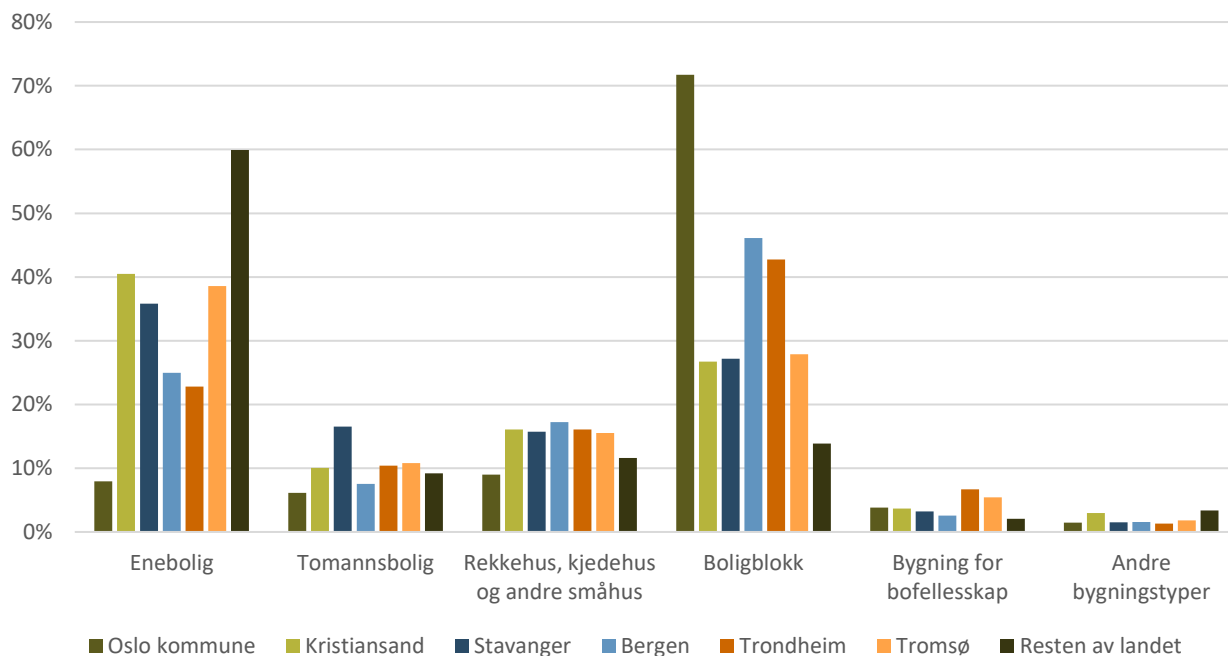
1.1 Leilighetstype

Det er stor variasjon i størrelsen på leiligheter. En leilighet kan variere fra en liten 1-roms leilighet på snau 20 kvadratmeter til store leiligheter over flere etasjer på flere hundre kvadratmeter. Den store variasjonen i leilighetsstørrelser framkommer i Figur 1.2. Samtidig viser denne figuren at leiligheter i all hovedsak er mindre enn typiske eneboliger. I 2020 var nesten 90 prosent av alle leiligheter mindre enn 100 kvadratmeter.

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 Fordeling av boligmasse i utvalgte byer i Norge



Kilde: SSB tabell 06265

Videre viser statistikken at om lag en tredjedel av alle leiligheter i Norge i 2022 var mellom 60 og 79 kvadratmeter. Det samme gjelder for de seks byene. Det er også en stor andel mindre leiligheter, spesielt i Oslo, Trondheim og Tromsø, hvor henholdsvis 41, 42 og 38 prosent av leilighetene er mindre enn 59 kvadratmeter, mens tallet er 35 prosent for landsgjennomsnittet.

Når vi skal beregne bokostnadene for leiligheter, må vi legge til grunn forutsetninger om hvor stor en representativ leilighet er. Vi finner at vektet gjennomsnittlig leilighetsstørrelse er 70 kvadratmeter for de utvalgte byene og 72 kvadratmeter i landet som hel-

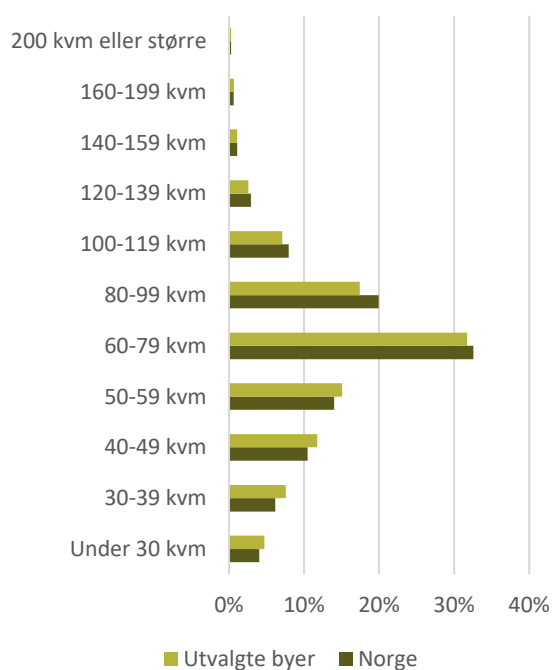
het.³ Samtidig ligger medianleiligheten et sted mellom 60-79 kvadratmeter.

I analysen har vi derfor valgt å beregne bokostnadene for en leilighet på 70 kvadratmeter.

³ Vi har beregnet det vektete gjennomsnittet ved å benytte gjennomsnittsverdien i alle intervallene (for eksempel 90 i intervallet 80-99 kvadratmeter og vektet dette med antall observasjoner i intervallet. Dette blir ikke helt

presist ettersom vi ikke kjenner fordelingen innenfor hvert intervall, men vi mener at feilmarginen er relativt liten.

Figur 1.2
Fordeling av leiligheter etter bruksareal (kvadratmeter) i Norge og de utvalgte byene. Prosent



Kilde: SSB tabell 06513

1.2 Hvilke kostnadselementer inngår

Husholdningenes utgifter knyttet til å bo i egen bolig består av en rekke kostnadselementer. I bokostnadsindeksen for leiligheter har vi valgt å inkludere de samme kostnadselementene som for eneboliger:

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

1.3 Geografisk inndeling

Vi har samlet inn og beregnet alle kostnadselementene som inngår i bokostnadsindeksen for leiligheter i byene Oslo, Kristiansand, Stavanger, Bergen, Trondheim og Tromsø. For Oslo har vi også beregnet indeksen på bydelsnivå.

1.4 Rapportens oppbygning

I kapittel 2 presenteres kostnadselementene som inngår i indeksen med oppdatering av tall for 2021 og prognoser for perioden 2022-2025. Metoden for utarbeidelsen av indeksen er dokumentert i detalj i rapporten «Bokostnadsindeks for leiligheter» (rapport nr. 30-2020 SØA). Eventuelle metodeendringer er beskrevet i denne rapporten.

I kapittel 3 samler vi alle de enkelte kostnadselementene til en samlet bokostnadsindeks for leiligheter i de seks byene.

2 Bokostnadsindeksen – 70 kvadratmeter leilighet

I dette kapitlet 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 Rentekostnader⁴

Vi har beregnet rentekostnadene i 2021 for en leilighet på 70 kvadratmeter til 47 506 kroner i gjennomsnitt for de seks byene. Dette er en nedgang på 11 prosent sammenlignet med 2020.

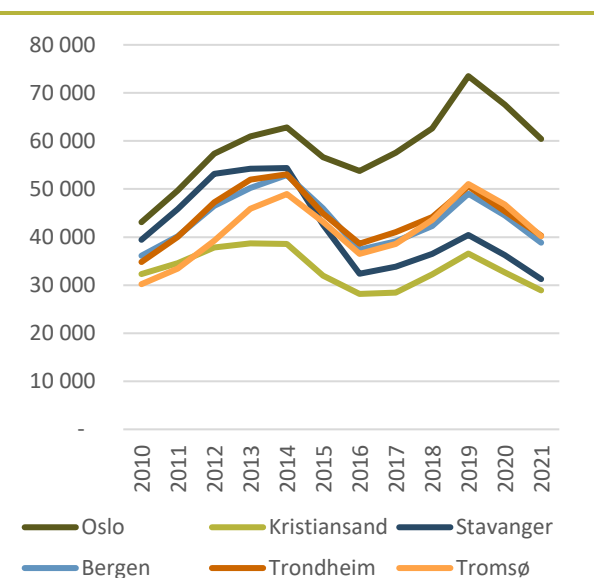
Det er lavere rente som bidrar til å redusere rentekostnadene. Norges Bank satte ned styringsrenten til null i mars 2020 etter utbruddet av covid-19, og renten var på dette nivået fram til slutten av september 2021, da styringsrenten økte til 0,25 prosent og videre til 0,5 prosent i desember 2021. For husholdningene slo imidlertid disse rentehevingene ut i en liten økning i boliglånsrente først helt på slutten av året. Gjennomsnittlig rente på rammelån⁵ gikk ned fra 2,6 prosent i 2020 til 2,1 prosent i 2021.

Nedgangen i rentekostnader ble dempet av kraftig vekst i boligprisene. Fra 2020 til 2021 økte boligprisnivået for de seks byene med i gjennomsnitt 10 prosent.

Rentekostnadene er klart høyest i Oslo med 60 387 kroner i 2021. Dette er henger sammen med høye boligpriser og høy gjeld i hovedstaden. De neste byene på lista er Tromsø, Trondheim og Bergen med rentekostnader på om lag 40 000 kroner. Lavest er Stavanger og Kristiansand med henholdsvis om lag 31 000 og 29 000 kroner.

Figur 2.1

Utvikling i rentekostnader for en leilighet på 70 kvadratmeter



Kilde: SSB og Norges Bank, bearbejdet av SØA

2.1.1 Utsikter til klart høyere rentekostnader

Våre prognoser tilsier at rentekostnadene vil øke kraftig framover. Norges Bank har gjennom 2022 økt styringsrenten fra 0,5 prosent ved inngangen av året til 1,75 prosent i august 2022, og det er utsikter til flere rentehevinger utover høsten. For 2022 og 2023 venter vi en økning i rentekostnadene på henholdsvis 41 og 46 prosent, før rentekostnadene faller noe i 2024 (ned 5 prosent) og 2025 (ned 8 prosent). Dersom prognosene slår til, vil de årlige rentekostnadene for en husholdning med en leilighet på 70 kvadratmeter være på 85 751 kroner i 2025. Dette er hele 81 prosent høyere enn nivået i 2021.

⁴ Vi ser her kun på rentekostnadene ved lånet og ikke avdrag. Sistnevnte er nedbetaling på lånet og dermed å betrakte som sparing.

⁵ Tabell 12880 fra SSB.

På tidspunktet denne rapporten ble skrevet (starten av september) var styringsrenten på 1,75 prosent. Norges Bank har varslet at vi kan vente videre økning i renten framover. I prognoseperioden har vi lagt til grunn anslagene for gjennomsnittlig utlånsrente med pant i bolig fra SSBs Konjunkturtendensene 2022/3 (publisert 9. september). Disse tilsier et gjennomsnittlig rentenivå på 2,8 prosent i 2022, 4,2 prosent i 2023, 4,1 prosent i 2023 og 3,7 prosent i 2025

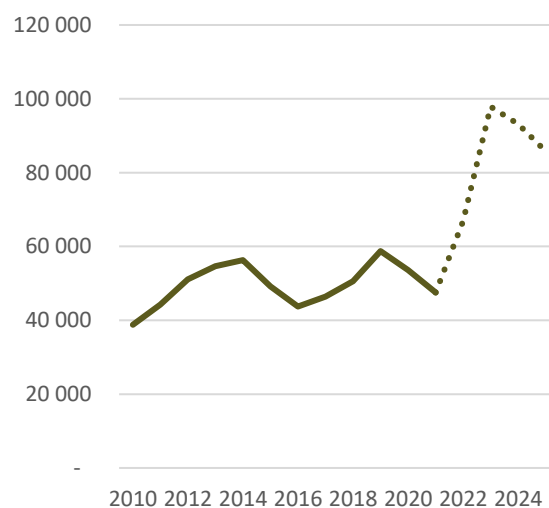
Den andre komponenten som påvirker husholdningenes rentekostnader, er gjeldsnivået. Det er utfordrende å lage prognoser for utviklingen i gjennomsnittlig gjeldsbelastning. For å anslå historisk gjeldsgrad, har vi koblet boligpriser med statistikk over gjeldsnivå i forhold til primærboligens markedsverdi⁶. 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. Samtidig kan husholdninger også betale ned på eksisterende lån og dermed redusere gjeldsandelen.

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. I prognoseperioden har vi lagt til grunn at gjeldsbelastning i forhold til boligverdi holdes på 2020-nivå. Teknisk sett betyr dette at husholdningenes gjeldsnivå vil følge utviklingen i boligprisene.

Utviklingen i boligprisene vil derfor også påvirke rentekostnadene. I prognoseperioden har vi lagt til

grunn boligprisprognoser fra SSBs Konjunkturtendensene 2022/3 (publisert 9. september).⁷ Dette gir en nasjonal boligprisvekst på 5,7 prosent i 2022 og deretter et boligprisfall på 2,5 prosent i både 2023 og 2024. I 2025 er prognosen en økning med 2,0 prosent.

Figur 2.2
Gjennomsnittlig årlig rentekostnad for en leilighet på 70 kvadratmeter. Kroner



Kilde: SSB og Norges Bank, bearbejdet av SØA

2.2 Energikostnader

Vi har beregnet energikostnadene i 2021 for en leilighet på 70 kvadratmeter til 14 722 kroner i gjennomsnitt for de seks byene. Dette er en økning på hele 81 prosent sammenlignet med de svært lave energikostnadene i 2020. Energikostnadene var i

⁶ Tabell 10315 fra SSB.

⁷ SSBs prognoser er på nasjonalt nivå. I SØAs Norsk økonomi nr.1 – 2022 har vi laget prognoser på regionalt nivå, og vi har justert disse proporsjonalt med SSBs prognoser.

fjor på sitt høyeste nivå i bokostnadsindeksen sin historie (tidsseriene går tilbake til 2010).

Økningen i energikostnaden kommer først og fremst fra en kraftig økning i kraftprisene. Ifølge tall fra NordPool, økte kraftprisene med hele 400 prosent fra 2020. I tillegg fikk vi en liten økning i husholdningene forbruk av elektrisitet. Ifølge SSB økte elektrisitetsforbruket for en gjennomsnittlig husholdning med 0,8 prosent fra 2020 til 2021. Dette gjør at husholdningenes utgifter til for eksempel avgiften som går til Klima- og energifondet («enova-avgiften») økte litt, selv om prisen (1 øre) var uendret fra året før. Også forbruksavgiften økte noe fra 2020 til 2021, med om lag 4 prosent.

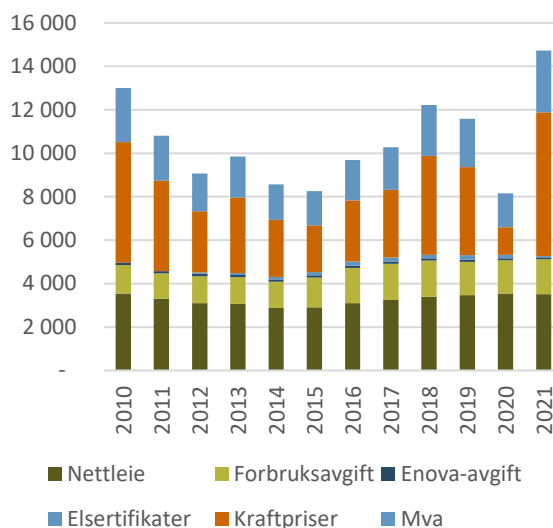
Nedgang i utgiftene til nettleie og elsertifikater bidro til å dempe økningen i energikostnadene noe, med en nedgang på henholdsvis 1 og 61 prosent. Kostnader til elsertifikater utgjør imidlertid kun 0,4 prosent av energikostnadene i 2021 og endringer i denne har derfor liten betydning for samlede utgifter.

Utgiftene til merverdiavgift er en funksjon av de andre kostnadselementene, og følger således samme utviklingen som summen av disse.

Historisk har energikostnadene vært tilnærmet lik i de seks byene. I 2021 (og spesielt hittil i 2022) har det imidlertid vært store forskjeller. I Sør-Norge har prisene vært betydelig høyere. Dette gjør at energikostnadene har vært lavest i Tromsø og Trondheim, med henholdsvis 9 888 kroner og 12 865 kroner. Husholdninger i Tromsø er også unntatt merverdiavgift. Deretter følger Oslo med 14 811 kroner (som følge av relativt lav nettleie) og de andre byene med om lag 16 000 kroner.

Figur 2.3

Gjennomsnittlige årlige energikostnader for en husholdning med leilighet på 70 kvm. Kroner



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

Tabell 2.1

Gjennomsnittlige årlige energikostnader for en husholdning med leilighet på 70 kvm. Kroner og prosent endring fra 2010 og 2020

	2021	Endring fra	
		2010-2021	2020-2021
Nettleie	3 509	-1%	-1%
Forbruksavgift	1 605	23%	4%
Enova-avgift	96	-19%	1%
Elsertifikater	60		-61%
Kraftpriser	6 608	19%	421%
Mva	2 844	14%	83%
Samlet	14 722	13%	81%

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

2.2.1 Energikostnadene videre opp i 2022

Det har vært en kraftig økning i kraftprisene, og til tross for strømstøtte gir dette en klar oppgang i utgiftene til elektrisitet for husholdningene. Utviklingen hittil i år og prognosene for resten av året, tilsier en klar økning i husholdningenes energikostnader også i 2022. Vi venter at energikostnadene holder seg høye også i 2023, før de faller noe årene etter. Oppgangen i 2022 kommer av en videre

Lavere forbruksavgift og nedgang i pris på elsertifikater demper økningen noe i 2022, mens økt nettleie trekker i motsatt retning.

Videre venter vi at energikostnadene samlet vil falle noe fra 2023 til 2025. Dette er drevet av en nedgang i kraftprisene. Økning i nettleien vil dempe nedgangen noe.

Vi har lagt til grunn en rekke ulike kilder i prognoseperioden, og forutsetningene er dokumentert under.

2.2.2 Forutsetninger

Energiforbruk

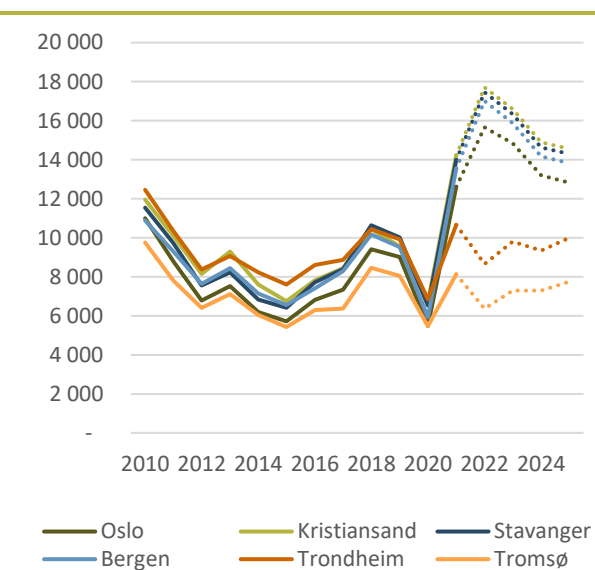
Utgiftene til energi påvirkes av forbruket. Ifølge tall fra SSB har det det gjennomsnittlige energiforbruket per husholdning gått ned med i gjennomsnitt 0,9 prosent i året.⁸ I prognoseperioden har vi lagt til grunn en årlig nedgang i energiforbruket på 0,9 prosent (tilsvarende den gjennomsnittlige årlige nedgangen fra 2005 til 2021).

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 kor-

tere eller kaldere dusj og lavere innetemperatur) og tiltak som isolasjon, varmepumpe og solceller.

Figur 2.4

Prognose gjennomsnittlige årlige energikostnader for en husholdning med leilighet på 70 kvm. Kroner



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

Forbruksavgift og enova-avgift

Nivået for forbruksavgift og enova-avgift er allerede kjent for 2022. Utviklingen i forbruksavgiften blir bestemt av myndighetene og for 2022 var den på 8,91 øre/kWh i perioden januar til mars 2022 og 15,41 øre/kWh i perioden april til desember 2022. Dette gir et snittnivå for 2022 på 13,8 øre/kWh. Fra 2023 til 2025 legger vi til grunn at forbruksavgiften øker med samme takt som forventet vekst i konsumprisindeksen. For 2023 tilsvarer dette et avgiftsnivå på 15,9 øre/kWh (Vi har her lagt til grunn at økningen gjelder fra avgiftsnivået i april-desember i 2022). For 2024

⁸ Se tabell 11563

og 2025 gir dette en forbruksavgift på 16,1 og 16,4 øre/kWh.

Kraftpriser

Til prognosen av kraftpriser har vi lagt til grunn statistikk for realiserte kraftpriser fra NordPool fram til utgangen av august 2022, samt future-kontrakter fra NASDAQ⁹ for resten av 2022 og for årene 2023-2025. 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. 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 25 prosent høyere i 2022 sammenlignet med 2021. I 2023 er det ventet at kraftprisene fortsatt vil holde seg høye, om lag på samme nivå som gjennomsnittet for i år. For 2024 og 2025 handles det kontrakter med en gjennomsnittspris som er om lag 20 prosent lavere enn kraftprisene i 2022. Dette tyder på at vi kan vente noe lavere kraftpriser utover prognoseperioden, 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, tempe-

ratur og klimapolitikk som påvirker både produksjon og forbruk blant husholdningene.

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 2019 falt prisene på elsertifikater på spotmarkedet kraftig. Dette fortsatte inn i 2020 og 2021. I 2020 var husholdningenes elsertifikatkostnad anslått til 1,6 øre/kWh, i 2021 var det 0,6 øre/kWh og i første halvår av 2022 var det i gjennomsnitt kun 0,3 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 2022 i hele prognoseperioden (0,3 øre/kWh). Dette har liten betydning for

⁹ Vi har hentet ut kontrakter handlet 5. september 2022.

husholdningenes samlede energikostnader, etter som utgiftene til elsertifikater historisk utgjør kun 0,5-2 prosent av samlede energikostnader.

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 etter spør 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. Regelverket åpner for flere måter å bestemme både fastleddet og hvordan energileddet skal variere over tid. Dette gjør at nettselskapene kan velge ulike løsninger.

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.¹⁰ 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 vil gi 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 vil betale en mindre andel enn de gjør i dag, mens de med større boliger og mer samtidig forbruk av strøm vil betale en større andel enn de gjør i dag.

I 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 nettleierne i fylket for perioden januar til desember i 2021. Dette tilsier en nedgang på 1,6 prosent i 2021. NVE har ikke publisert statistikk for 2022 som følge av innføring av ny modell for nettleie. For 2022 har vi derfor basert oss på statistikk fra SSB¹¹ over gjennomsnittlig kostnad til nettleie for norske husholdninger for første halvår i år. Denne statistikken viser at nettleien i gjennomsnitt har økt med 2,2 prosent sammenlignet med 2021.

For årene 2023-2025 har vi lagt til grunn framskrivinger av nettleie for husholdningene fra NVE¹². De gir en vekst i nettleien på om lag 3 prosent i 2023, 2 prosent i 2024 og 2 prosent i 2025.

2.3 Vedlikeholdskostnader

Vi har anslått de årlige kostnadene til vedlikehold for en gjennomsnittlig leilighet på 70 kvadratmeter til 18 948 kroner i 2021. Dette er en økning på 12,6 prosent fra året før.

Vi har endret metodikk for å anslå vedlikeholdskostnadene i årets utgave av bokostnadsindeksen, og

¹⁰ <https://www.nve.no/reguleringsmyndigheten/bransje/bransjeoppgaver/inntektsrammer/>

¹¹ Tabell 09387.

¹² NVE (2018): Framskrivning av nettleie for husholdninger. Rapport 55-2018.

nedenfor forklarer vi metoden og forutsetningene som er lagt til grunn.

2.3.1 Ny beregning av vedlikeholdskostnader

En leilighet (og en boligblokk) har behov for vedlikehold for å opprette boligens funksjon og bruksverdi. Dette gjelder både arbeid inne i leiligheten, for eksempel våtrom, elektrisk anlegg, vinduer og overflater, og utvendig (i regi av sameiet) som for eksempel drenering, tak, yttervegger, oppganger, heis osv. Over tid vil det både være behov for vedlikehold for å opprettholde boligens standard fra byggeåret, samt oppgradering for å tilfredsstille dagens levestandard. Historisk har dette for eksempel inkludert kostnader i forbindelse med at husholdningene 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.

For å anslå størrelsen på utgifter til vedlikehold av egen bolig, har vi tatt utgangspunkt i tall fra SSB og Levekårsundersøkelsen, EU-SILC. I denne spørreundersøkelsen stilles husholdningene spørsmål om utgifter til materialer, frakt og arbeidskostnader de siste 12 månedene.¹³ Formålet med spørsmålet er å kartlegge utgifter til vanlig vedlikehold og reparasjoner. I dokumentasjonsnotatet¹⁴ 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 stan-

dard.». Det står også presisert at man ikke skal ta med utgifter som dekkes av borettslag eller sameiet.

I spørreundersøkelsen fra 2021 ble det oppgitt en gjennomsnittlig kostnad til vedlikehold på 13 948 kroner for husholdninger som eier en leilighet. Dette gjelder det husholdningen bruker innvendig i sin egen leilighet. I tillegg kommer eventuelle kostnader til vedlikehold som gjøres av sameiet. Det er ingen egen post knyttet til dette i Levekårsundersøkelsen og det er derfor utfordrende å trekke ut hvor stor denne kostnaden er herfra. Basert på samtaler med aktører innen boligforvaltning¹⁵ har vi lagt til grunn en årlig kostnad på 5 000 kroner per leilighet til vedlikehold via felleskostnader.

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 har vi derfor tatt utgangspunkt i kostnadsnivået fra levekårsundersøkelsen, justert for anslåtte felleskostnader som forklart over. Deretter har vi lagt til grunn utviklingen i SSBs statistikk over omsetning av byggevarer i butikkhandel¹⁶ bakover til 2010. Denne statistikken viser omsetningen i butikker som er rettet mot oppussing og renovering blant husholdningene, og benyt-

¹³ 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

¹⁴ Se [SSB](#).

¹⁵ Kostnadene varierer mye med hvor gammelt boligselskapet er, hvor mye etterslep det er av vedlikehold, pålegg for utbedringer som er gitt

mm. I et nytt boligselskap er det ofte andre forhold som spiller inn, hvor mange serviceavtaler som må gjelde (balansert ventilasjon, heiser, grannsikringsanlegg mm).

¹⁶ NACE-kode 47.52 som omfatter butikkhandel med jernvarer, fargevarer, trelast og byggevarer ikke nevne annet sted.

tes derfor til å anslå utviklingen av husholdningenes vedlikeholdsutgifter.

2.3.2 Vedlikeholdskostnadene øker gradvis

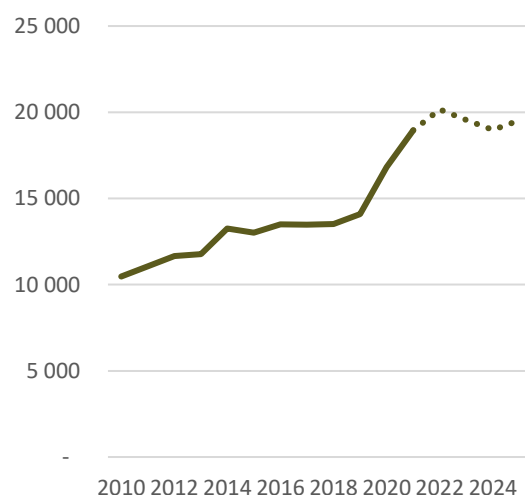
Utgiftene til vedlikehold økte kraftig i pandemiåret 2020, blant annet som følge av at husholdningene både hadde mer tid og mer midler tilgjengelig til å prioritere oppussing og vedlikehold. Vi har også sett en klar økning i prisene på byggevarer i 2021 og 2022. Dette har ført til at vedlikehold har blitt dyrere å gjennomføre.

Det er usikkert hvordan utgiftene til vedlikehold vil utvikle seg i årene framover. Høye byggekostnader og kostnader på byggevarer trekker i retning av høye utgifter til vedlikehold. Motsatt vil høye energi- og rentekostnader bidra til at husholdningenes økonomiske handlingsrom vil bli mindre, og kan potensielt føre til at vedlikehold utsettes til senere år. Samtidig vil høye energikostnader gjøre det mer attraktivt å gjennomføre vedlikehold som bidrar til å redusere energibehovet. Dette gjelder dog i mindre grad enn for eneboliger. Dette kan likevel bidra til at husholdningene prioriterer vedlikehold selv om de har andre utgifter som øker.

For 2022 venter vi at utgiftene til vedlikehold vil øke noe sammenlignet med i fjor. Dette er basert på statistikk over omsetning av byggevarer i butikkhandel som viste en økning på 6 prosent i årets fire første måneder sammenlignet med samme periode i fjor. Fortsatt høye priser på byggevarer og materiell, samt incentiver for husholdningene til å gjennomføre energieffektiviseringstiltak, gjør at vi venter at utgiftene til vedlikehold vil holde seg på et relativt høyt nivå i år og i begynnelsen av 2023.

Utover prognoseperioden venter vi at økte utgifter generelt (blant annet økte bokostnader) vil føre til at husholdningene vil gjennomføre noe mindre vedlikehold. Samtidig venter vi at byggekostnadene (og priser på byggevarer) vil gå noe ned. Dette bidrar også til å redusere vedlikeholdskostnadene. Vår prognose er en nedgang på 3 prosent i 2023 og 2024. I 2025 har vi lagt til grunn en normalisering, ved en økning på 3 prosent. Dette er tilsvarende årlig vekstrate i perioden 2010-2019.

Figur 2.5
Gjennomsnittlig årlig kostnad til vedlikehold av bolig. Kroner



Kilde: SØA og SSB

2.4 Kommunale gebyrer

Vi har beregnet at en husholdning med en leilighet¹⁷ på 70 kvadratmeter i gjennomsnitt betalte 7 011 kro-

¹⁷ Mens det for eneboliger er mer vanlig at hver enkelt enebolig faktureres direkte for de kommunale gebyrene, er det ofte tilfelle at eiere av leiligheter

betaler sine kommunale gebyrer via fellesutgiftene til sitt borettslag eller sameie.

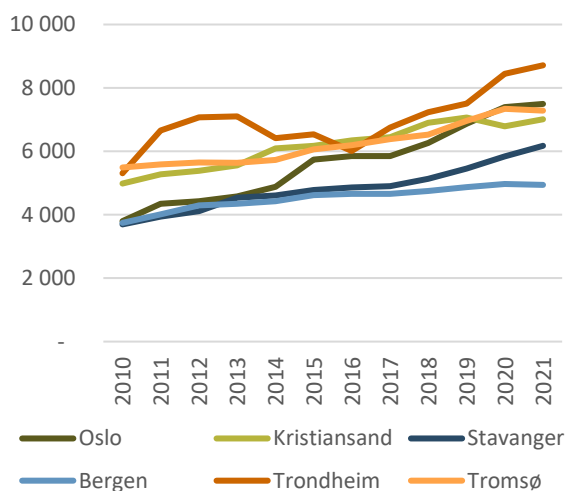
ner i kommunale gebyrer¹⁸ i 2021. Dette er en økning på 1,8 prosent siden 2020.

Av de seks byene finner vi at de kommunale gebyrene er høyest i Trondheim i 2021 med 8 713 kroner. Deretter følger Oslo med 7 495 kroner, Tromsø med 7 280 kroner, Kristiansand med 7 007 kroner, Stavanger med 6 175 kroner, og lavest er Bergen med 4 943 kroner.

Mellom 2020 og 2021 har de kommunale gebyrene økt i Stavanger (5,7 prosent), Trondheim (3,2 prosent), Kristiansand (3,2 prosent) og Oslo (1,3 prosent), mens de har gått litt ned i Tromsø (0,8 prosent) og Bergen (0,6 prosent).

Figur 2.6

Gjennomsnittlig kommunale gebyrer for en leilighet på 70 kvadratmeter. Kroner



Kilde: SSB og kommunene, bearbejdet av SØA

Tabell 2.2

Gjennomsnittlige kommunale gebyrer for en leilighet på 70 kvadratmeter. Kroner og prosent

	2021	Endring fra	
		2010-2021	2020-2021
Oslo	7 495	97%	1,3%
Kristiansand	7 007	41%	3,2%
Stavanger	6 175	67%	5,7%
Bergen	4 943	32%	-0,6%
Trondheim	8 713	64%	3,2%
Tromsø	7 280	33%	-0,8%
Samlet	7 011	69%	1,8%

Kilde: SSB og kommunene, bearbejdet av SØA

2.4.1 Utsikter til høyere kommunale gebyrer

Prognosen vår tilsier at de kommunale gebyrene vil vokse i årene som kommer. For 2022 anslår vi en kostnadsvekst på 4,8 prosent. Dette er basert på en gjennomgang av avgiftene som gjelder fra 1. januar 2022 for de valgte kommunene for vann- og avløp, samt rapporteringer fra kommunene for renovasjon (basert på enebolig med 120 kvadratmeter).

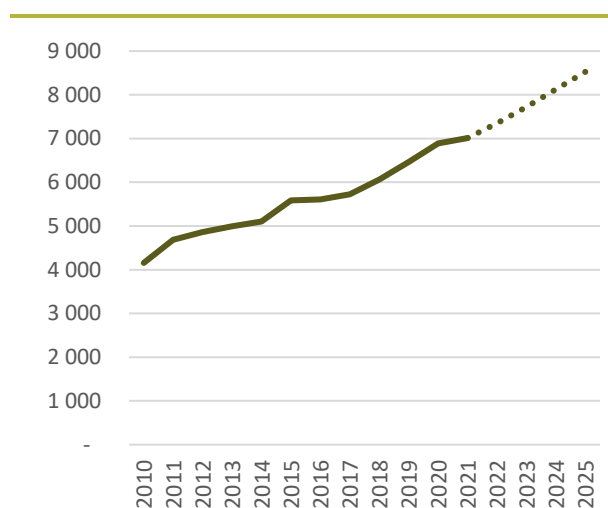
En analyse fra Norsk vann (2021)¹⁹ tyder på at de kommunale gebyrene vil fortsette å øke i årene som kommer. I denne rapporten er kommunalt investeringsbehov i vann- og avløpsanlegg fram til 2040 estimert til om lag 332 milliarder kroner. Investeringsbehovet gjelder kun kommunenes og de interkommunale selskaperes investeringer i vann- og avløpsanlegg som er finansiert av abonnentens vann- og avløpsgebyr.

¹⁸ Dette inkluderer vann, avløp og renovasjon. Vi har lagt til grunn at leiligheten ikke har ildsted og at gebyrer til feiling dermed utgår.

¹⁹ Norsk Vann (2021): Kommunalt investeringsbehov for vann og avløp 2021-2040. Rapport 259-2021

De kommunale vann- og avløpstjenestene finansieres med vann- og avløpsgebyrer fra abonnentene. I rapporten beregnes gjennomsnittlig vekst i årsgebyrer for vann- og avløp for husholdningsabonentene til 5-7 prosent per år de neste 4-5 årene. Det er imidlertid variasjoner mellom kommuner. I rapporten fra Norsk vann (2021) beregnes forventet gebyrvekst i vann- og avløp for alle fylkene. Vi har lagt til grunn disse beregningene når vi har laget prognoser for perioden 2023-2025.

Figur 2.7
Prognose kommunale gebyrer. Leilighet på 70 kvadratmeter. Kroner



Kilde: SSB, bearbejdet av SØA

Vi kjenner ikke til tilsvarende beregninger for forventet utvikling i gebyrer for renovasjon. Vi har derfor

lagt til grunn historiske vekstrater på nasjonalt nivå for perioden 2010-2021 på 3,5 prosent per år.

Disse forutsetningene tilsier en samlet vekst i kommunale avgifter på om lag 5 prosent per år for 2023-2025.

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 taksere 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.

I 2021 var det 251 kommuner med eiendomsskatt på bolig i Norge, og alle de seks bykommunene hadde eiendomsskatt dette året.

Vi har beregnet²⁰ at en husholdning med en leilighet på 70 kvadratmeter i gjennomsnitt betalte 2 476 kro-

²⁰ Byene har varierende nivå på skattesats, bunnfradrag og andel av boligverdien som utgjør skattegrunnlaget. I tillegg er det forskjell mellom byene i metoden for å verdsette eiendommene i utgangspunktet. Enkelte byer benytter boligverdier beregnet fra Skatteetaten, mens andre byer benytter egen taksering. I tillegg har flere av bykommunene slått seg sammen, og innføring av nye regler om eiendomsskatt i 2020 har gitt ulike tilpasninger. Enkelte byer skal gjennomføre nye takseringer, mens andre har gjort «kontorjusteringer» av tidligere takstgrunnlag.

I bokostnadsindeksen for eneboliger baserer vi oss på rapporteringer fra kommunene til SSB over hva en gjennomsnittlig enebolig på 120 kvadratmeter betaler i eiendomsskatt årlig i kommunene. For å sikre sammenlignbarhet med denne indeksen tar vi derfor utgangspunkt i statistikken fra SSB og benytter dette som et anslag på eiendomsskatt for en leilighet i samme kommune. Vi tar dermed utgangspunkt i beregnet eiendomsskatt for en standard 120 kvadratmeter enebolig som oppgitt fra SSB, og vektet dette ned til en 70 kvadratmeter leilighet, dvs. 70/120 kvadratmeter.

ner i eiendomsskatt i 2021. Dette er en økning på hele 29 prosent fra 2020.

Høyest var eiendomsskatten i Trondheim og Bergen, med henholdsvis om lag 4 300 og 3 300 kroner. Deretter følger Tromsø og Kristiansand med 2 600 og 2 400 kroner. Lavest følger Oslo og Stavanger med henholdsvis 1 760 og 1 600 kroner.

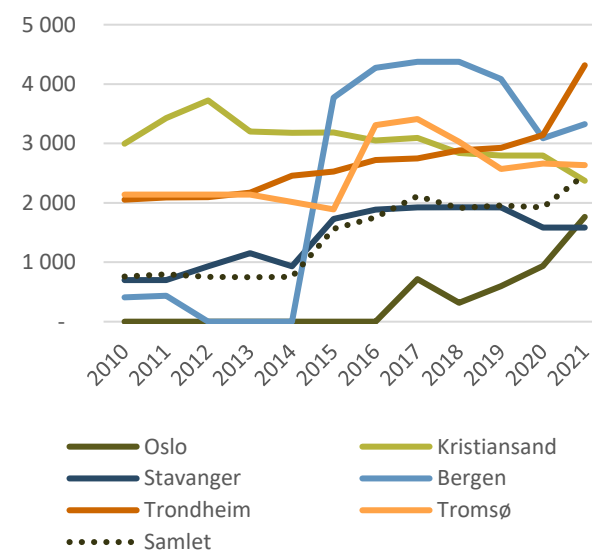
Fra 2020 til 2021 var det en kraftig økning i det gjennomsnittlige nivået på eiendomsskatt i de seks byene. Det er imidlertid spesielt to byer som bidrar til å dra dette opp, nemlig Trondheim og Oslo. I Trondheim har vi lagt til grunn kommunens rapportering i KOSTRA for en enebolig med 120 kvadratmeter, som viser en økning fra 5 390 kroner i 2020 til 7 400 kroner i 2021, en økning på 37 prosent.²¹ Dette bidrar klart til å trekke opp gjennomsnittet.

Oslo skiller seg også ut med kraftig økning, men fra et lavt nivå. Årsaken til den kraftige økningen, er høy boligprisvekst. Høy boligprisvekst over tid bidrar til at stadig flere leiligheter på 70 kvadratmeter får en høyere beregnet verdi enn 5,7 millioner kroner (som er innslagspunktet for å betale eiendomsskatt). Basert på anslått kvadratmeterpris i 2021, har vi beregnet at gjennomsnittsprisen for en 70 kvadratmeter leilighet er høyere enn 5,7 millioner kroner i 8 bydeler (Gamle Oslo, Grünerløkka, Sagene, St. Hanshaugen, Frogner, Ullern, Vestre og Nordre Aker).

Boligprisvekst får stor betydning for gjennomsnittlig eiendomsskatt når prisen på leiligheter i stadig flere

bydeler er høyere enn 5,7 millioner kroner. Vi illustrerer dette gjennom et regneeksempel. Dersom en leilighet koster 5,9 millioner kroner i 2020, gir dette en eiendomsskatt på 390 kroner.²² Dersom boligprisene øker med ti prosent, vil boligprisen for den samme boligen være 6,49 millioner kroner i 2021. Beregnet eiendomsskatt for den samme boligen er dermed 1 629 kroner. En økning på 10 prosent i boligprisene gir dermed en økning i eiendomsskatt på hele 318 prosent i dette utvalgte eksempelet. Boligprisveksten i Oslo bidrar dermed til en kraftig økning i den beregnede eiendomsskatten for en leilighet på 70 kvadratmeter.

Figur 2.8
Gjennomsnittlig eiendomsskatt for en leilighet på 70 kvadratmeter. Kroner



Kilde: SSB og kommunene, bearbejdet av SØA

Dette er en forenkling. På den ene siden er kvadratmeterprisen på leiligheter i gjennomsnitt høyere enn for eneboliger. På den andre siden har bunnfradraget mer å si for leiligheter enn for eneboliger. Disse forholdene trekker i hver sin retning.

Unntaket er Oslo hvor vi har beregnet eiendomsskatt for en gjennomsnittlig leilighet i alle bydelene.

²¹ Vi benytter denne informasjonen når vi anslår eiendomsskatt for en leilighet på 70 kvadratmeter (se metode fotnote 4).

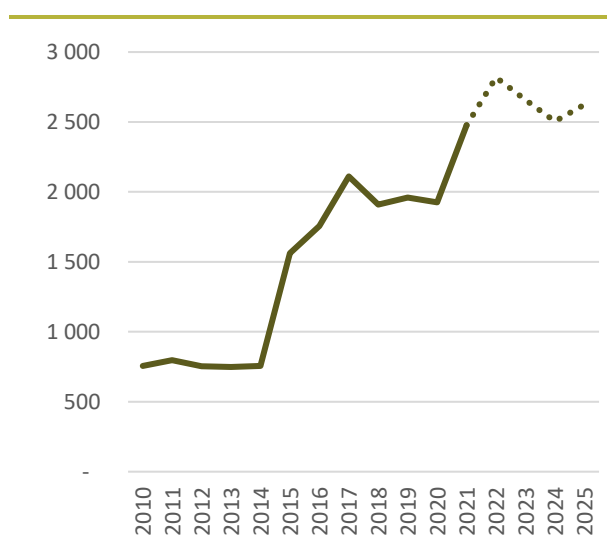
²² <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/#gref>

2.5.1 Økt eiendomsskatt også framover

Vi har også laget prognoser for forventet utvikling i eiendomsskatten for perioden 2022 til 2025.

Det er flere forhold som påvirker utviklingen i hvor mye husholdningene må betale i eiendomsskatt. Skattenivået påvirkes av både skattesats, verdsettelsen av boligverdiene og om en kommune har bunnfradrag. Statistisk sentralbyrå har allerede publisert statistikk over eiendomsskatt for 2022.

Figur 2.9
Gjennomsnittlig eiendomsskatt. Kroner per leilighet på 70 kvadratmeter



Kilde: SSB og SØA

Rapporteringene fra kommunene til KOSTRA tyder på en klar økning i eiendomsskatten i Stavanger (19 prosent), Bergen og Tromsø (begge 7 prosent), mens den øker med 2 prosent i Trondheim og er uendret i Kristiansand. I Oslo har vi beregnet eiendomsskatten på bydelsnivå, og som følge av sterk

boligprisvekst gjør dette at leiligheter i stadig flere bydeler øker over nivået på 5,7 millioner kroner og blir dermed gjenstand for eiendomsskatt. Boligprisvekst i seg selv øker skattegrunnlaget og den beregnede eiendomsskatten øker dermed betydelig i hovedstaden, dog fra et lavt nivå.

Nivået på eiendomsskatten skal i prinsippet reflektere verdien på eiendommen. I prognosen for årene 2023 til 2025 har vi derfor lagt til grunn at eiendomsskatten vokser i takt med utviklingen i boligprisene, og vi har lagt til grunn prognoser fra konjunkturtenkningen 2022/3 til SSB (publisert 9. september).²³

2.6 Forsikring

Vi har beregnet den årlige betalingen til husforsikring og innboforsikring for en gjennomsnittlig husholdning med leilighet på kvadratmeter til 4 541 kroner i 2021. Dette er en økning på 3,8 prosent fra året før.

Tallene i bokostnadsindeksen er basert på statistikk fra Finans Norge²⁴ for gjennomsnittspremie for villaforsikring og innboforsikring.²⁵

2.6.1 Stabil vekst i kostnader til forsikring

Utviklingen i forsikringspremie har vært nokså jevn siden 2010, med en gjennomsnittlig årlig vekst på 3,6 prosent. Ifølge Finans Norge indeksjusteres alle fullverdiforsikrede 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,

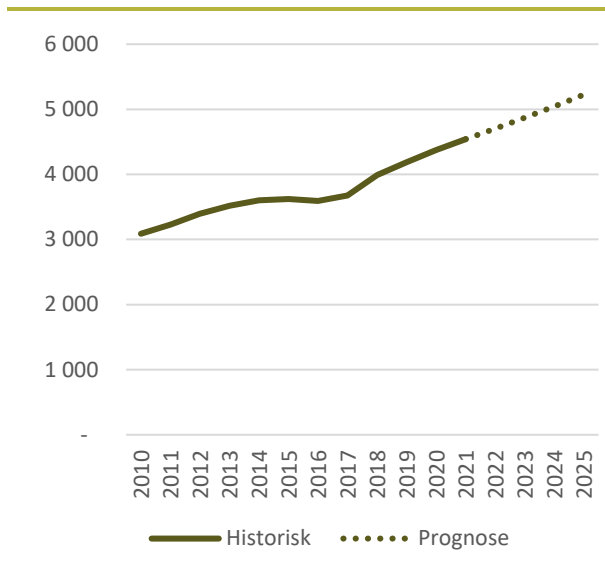
²³ Prognosene til SSB er en nedgang i boligprisene på 2,5 prosent i 2023 og 2024, og en økning i boligprisene på 2,0 prosent i 2025.

²⁴ Antall forsikringer og premieinntekter | Finans Norge

²⁵ Det foreligger ikke statistikk som skiller mellom enebolig og leilighet. Vi har derfor benyttet samme tallgrunnlag som for enebolig, men nedjustert dette med størrelsen på boligen, 70/120kvm.

markedsutvikling, type hus, hvor i landet huset ligger osv.

Figur 2.10
Gjennomsnittlig årlig kostnad til husforsikring.
Kroner



Kilde: SSB og bearbejdet av SØA

I prognoseperioden (2022-2025) har vi lagt til grunn historisk gjennomsnittlig årlig vekst mellom 2010-2021, på 3,6 prosent.

Disse forutsetningene gir et anslag på forsikringspremie for hus- og innboforsikring i 2025 på 5 224 kroner.

3 Bokostnadsindeksen - Resultater

I dette kapittelet oppsummerer vi interessante resultater fra bokostnadsindeksen for leiligheter.

3.1 Bokostnadsindeksen

Beregningene våre viser at samlede bokostnader for en leilighet på 70 kvadratmeter i 2021 summerte seg til 95 204 kroner i gjennomsnitt for de seks byene.

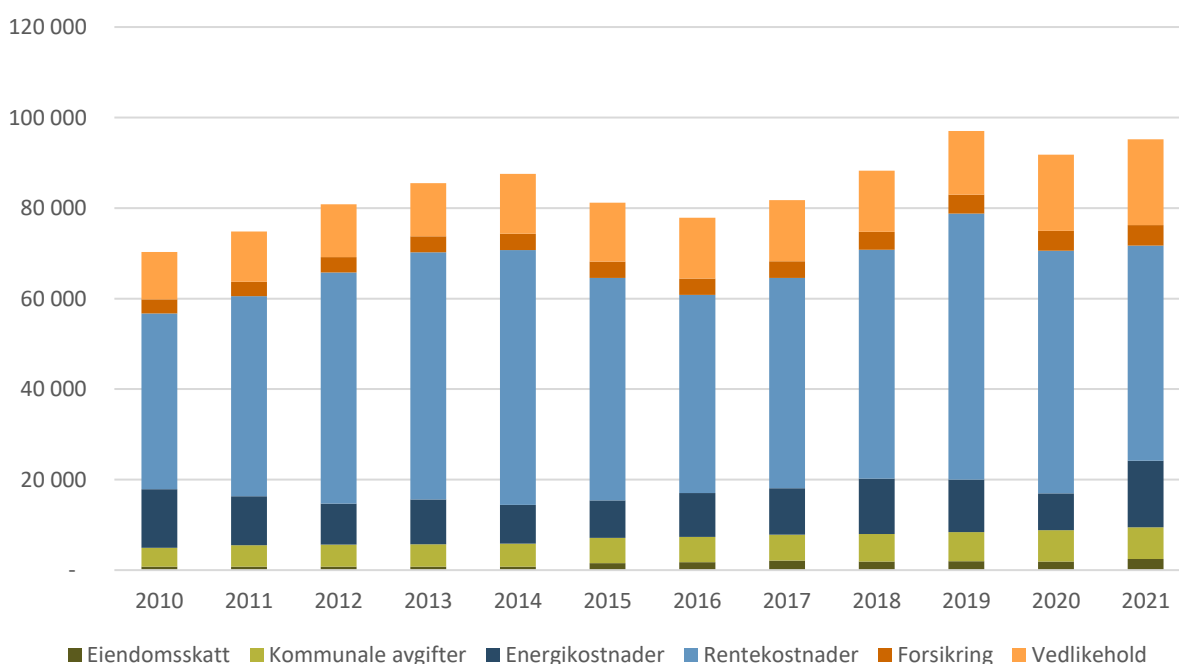
Den største utgiftskomponenten i 2021 var rentekostnader (50 prosent), deretter vedlikeholdskostnader (20 prosent), energikostnader (15 prosent), kommunale avgifter (7 prosent), forsikring (5 prosent) og eiendomsskatt (3 prosent).

Fra 2020 til 2021 økte bokostnadene med 4 prosent. Det har vært en økning i fem av kostnadselementene. Størst har økningen vært i energikostnadene, både i prosent og i kroner, med henholdsvis 81 prosent og 6 571 kroner. Hovedforklaringen på

dette er svært høye kraftpriser i 2021, mens kraftprisene var svært lave i 2020. Det har også vært en økning i utgifter til vedlikehold (med 13 prosent), eiendomsskatt (29 prosent), forsikring (4 prosent) og kommunale avgifter (2 prosent).

Økningen i bokostnadene i 2021 ble dempet av lavere rentekostnader, som falt med 11 prosent, eller 6 119 kroner, sammenlignet med 2020. Dette tilsvarer om lag økningen i energikostnader dette året.

Figur 3.1 Bokostnadsindeksen for leiligheter. Kroner



Kilde: SØA

Tabell 3.1

Bokostnader for en husholdning med 70 kvadratmeter leilighet. Kroner og prosent endring fra 2010 og 2020

	2021	Endring fra	
		2010-2021	2020-2021
Eiendomsskatt	2 476	227%	29%
Kommunale avgifter	7 011	69%	2%
Energikostnader	14 722	13%	81%
Rentekostnader	47 506	22%	-11%
Forsikring	4 541	47%	4%
Vedlikehold	18 948	81%	13%
Samlet	95 204	35%	4%

Kilde: SØA

3.1.1 Kraftig økning i bokostnadene

Vi venter en tydelig økning i bokostnadsindeksen i 2022, på 25 prosent samlet, og med oppgang i alle kostnadselementene.

Økte rentekostnader bidrar klart mest, med en økning på 41 prosent, eller 19 418 kroner. Det skyldes en klar økning i rentenivået, mens gjelden ventes å endres relativt lite. Energikostnadene trekker også opp, med en økning på 13 prosent sammenlignet med det allerede høye prisnivået i 2021. Videre venter vi også en økning i utgifter til vedlikehold (6 prosent), kommunale avgifter (6 prosent), forsikring (4 prosent) og eiendomsskatt (14 prosent).

Også i 2023 venter vi en klar økning i bokostnadene, også dette drevet av økte rentekostnader. Neste år er rentekostnadene ventet å øke med 46 prosent, eller hele 30 953 kroner. Høyere kommunale avgifter (5 prosent) og forsikring (4 prosent) bidrar også til økning i bokostnadene neste år, mens vi venter at utgiftene til vedlikehold (ned 3 prosent), energikostnader (ned 2 prosent) og eiendomsskatt vil falle noe (ned 6 prosent).

Videre utover prognoseperioden venter vi at noe lavere rente og en moderat nedgang i kraftprisene (men fortsatt høyt prisnivå historisk) vil bidra til å redusere bokostnadene noe. Samlet tilsier vår prognose er en nedgang på 4 prosent både i 2024 og 2025. Dersom prognosene slår til, vil gjennomsnittlig bokostnad for en husholdning med en leilighet på 70 kvadratmeter være 136 331 kroner i 2025. Dette er hele 43 prosent høyere enn i 2021.

Tabell 3.2

Bokostnader for en husholdning med 70 kvadratmeter leilighet. Prognose 2022-2025

	2022	2023	2024	2025	2021-2025
Eiendomsskatt	14%	-6%	-6%	5%	6%
Kommunale Avgifter	5%	5%	5%	5%	22%
Energikostnader	13%	-2%	-9%	-1%	0%
Rentekostnader	41%	46%	-5%	-8%	81%
Forsikring	4%	4%	4%	4%	15%
Vedlikehold	6%	-3%	-3%	3%	3%
Samlet	25%	26%	-4%	-4%	43%

Kilde: SØA

3.2 Stor nivåforskjell mellom byene

Det er stor variasjon i bokostnadene mellom byene. Byen med de høyeste bokostnadene er Oslo, der de beregnede bokostnadene for en leilighet på 70 kvadratmeter var på 107 947 kroner i 2021. Lavest var bokostnadene i Stavanger og Kristiansand, med henholdsvis 78 687 og 78 157 kroner. Imellom finner vi Tromsø med 83 486 kroner, Bergen med 86 339 kroner og Trondheim med 89 679 kroner.

Forskjellen i bokostnadene er i stor grad knyttet til forskjeller i boligpriser og dermed husholdningenes rentekostnader. I 2021 var det også større forskjeller i energikostnader, med betydelig lavere kostnader i Tromsø (spesielt) og Trondheim. Det er også en del variasjon mellom byene i eiendomsskatt og kommunale avgifter, men der er forskjellene mindre i kroner.

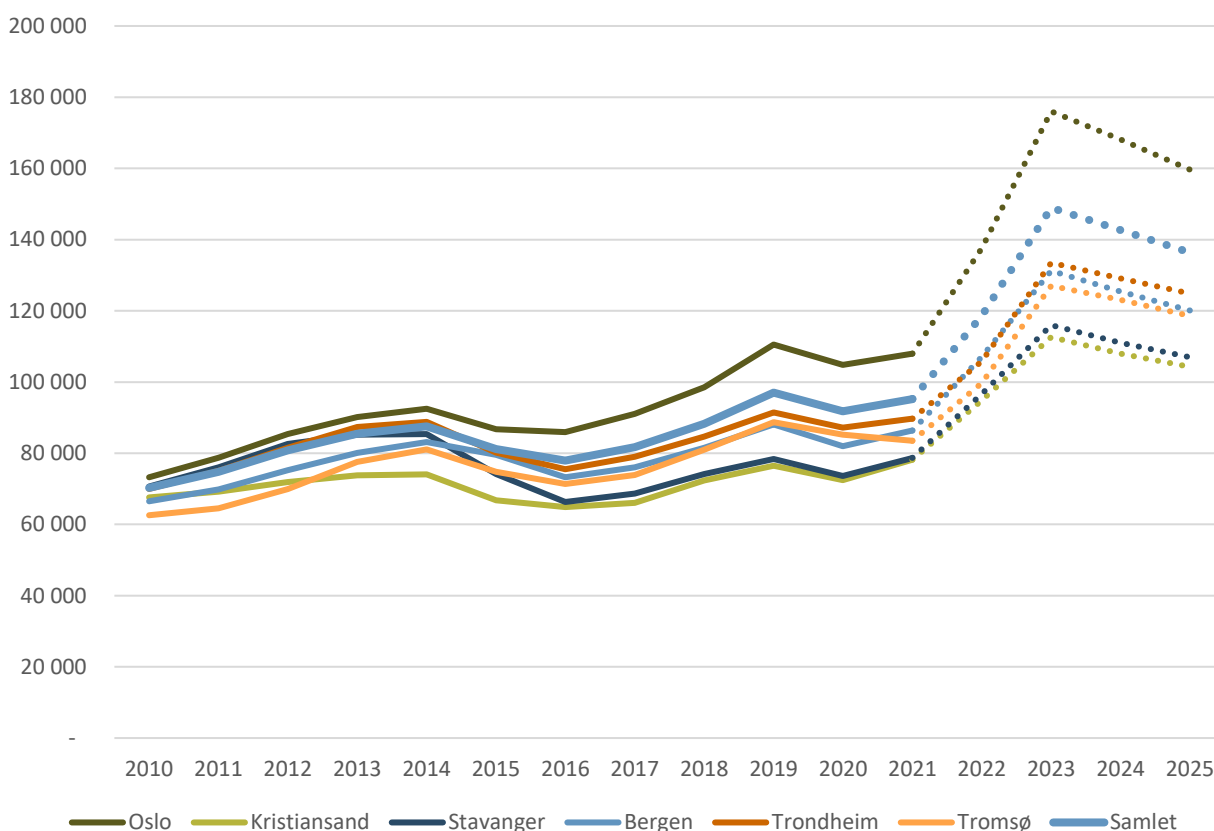
3.2.1 Også store forskjeller mellom bydeler i Oslo

Det er også store forskjeller i bokostnadene mellom bydelene i Oslo. Høyest er bokostnadene i bydel Frogner med drøyt 126 000 kroner. St. Hanshaugen og Sagene følger deretter med om lag 120 000 kroner. Lavest finner vi bydelene Alna, Grorud, Stovner

og Søndre Nordstrand med mellom 80-90 000 kroner.

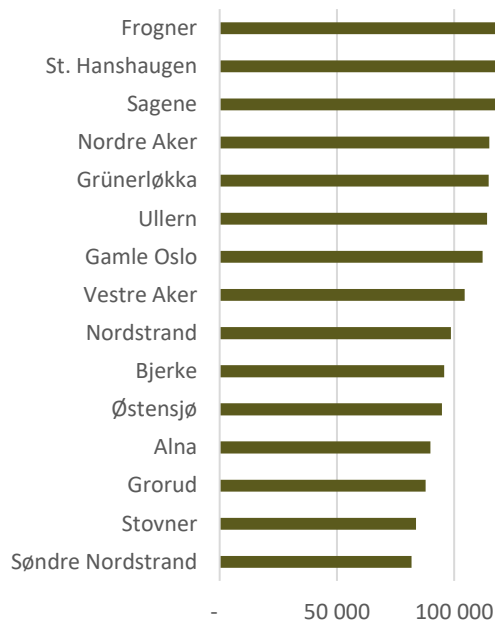
Forskjellene mellom bydelene forklares først og fremst av forskjeller i boligpriser og dermed husholdningenes rentekostnader. I tillegg er det forskjeller i hvilke bydeler en typisk 70 kvadratmeter stor leilighet betaler eiendomsskatt. Dette gjelder kun de bydelene med relativt høye boligpriser.

Figur 3.2 Bokostnadsindeksen i byene. Kroner



Kilde: SØA

Figur 3.3
Bokostnadsindeksen i 2021, bydeler i Oslo. Kroner



Kilde: SØA

3.3 Markeds- og myndighetsbestemte kostnadselementer

Det kan være 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 kate-

gorisert utviklingen i kraftpriser (inkl. mva) og nettleie (inkl. mva) som markedsbestemt, og forbruksavgift (inkl. mva), elsertifikater (inkl. mva) og «enova-avgiften» som myndighetsbestemt.²⁶

3.3.1 Jevn økning i myndighetsbestemte bokostnader

Figur 3.4 viser at de myndighetsbestemte bokostnadene har økt jevnt siden 2010. For perioden 2010 til 2021 har økningen vært på 75 prosent. Fra 2020 til 2021 var det en økning på 6 prosent. Økning i eiendomsskatt (29 prosent) og kommunale avgifter (2 prosent) bidro til å trekke opp, mens de myndighetsbestemte energikostnadene trakk ned (nedgang på 2 prosent). For sistnevnte bidro lavere kostnader til elsertifikater til å trekke ned kostnadene.

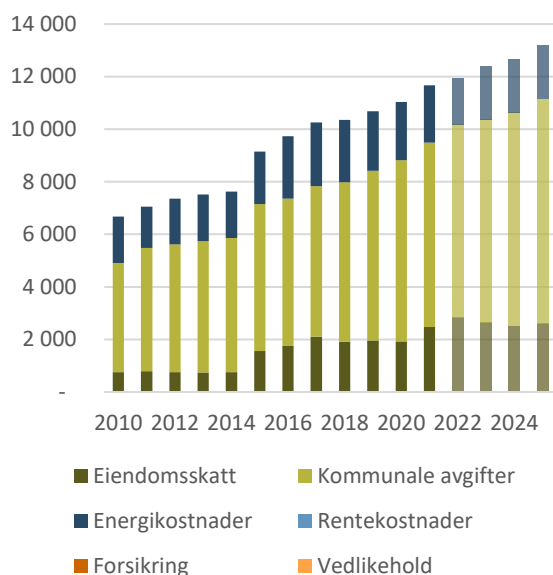
Framover venter vi at de myndighetsbestemte bokostnadene vil øke med 2 prosent i 2022. Eiendomsskatt (økning med 14 prosent) og kommunale avgifter (økning på 5 prosent) bidrar til å trekke opp, mens de myndighetsbestemte energikostnadene går ned med 18 prosent. Her er det lavere forbruksavgift på elektrisitet som bidrar til å trekke ned kostnadene.

For årene 2023-2025 venter vi at myndighetsbestemte bokostnadene øker med 2-5 prosent årlig. Det er først og fremst økning i forbruksavgift (i 2023) og kommunale avgifter som bidrar til dette.

²⁶ 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

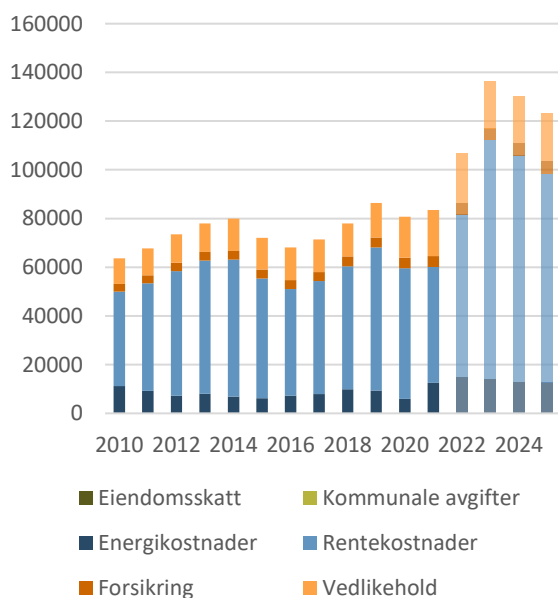
toppen av kraftprisen er lagt til markedsbestemt, mens mva på toppen av forbruksavgift er lagt til myndighetsbestemt.

Figur 3.4
Myndighetsbestemte bokostnader. Kroner



Kilde: SØA

Figur 3.5
Markedsbestemte bokostnader. Kroner



Kilde: SØA

3.3.2 Nå også klar økning i markedsbestemte bokostnader

I 2021 fikk vi en økning i de markedsbestemte bokostnadene, med 3 prosent. Dette følger først og fremst av økte energikostnader, som økte med drøyt 110 prosent. Økte utgifter til vedlikehold (13 prosent) og forsikring (4 prosent) bidro også til økning i de markedsbestemte bokostnadene. Lavere rentekostnader (ned 11 prosent) bidro til å dempe økningen.

Vi venter at de markedsbestemte bokostnadene vil fortsette å øke kraftig de neste årene. For 2022 og 2023 er prognosen en økning på 28 prosent begge årene. Dette skyldes først og fremst en kraftig økning i rentekostnadene i begge årene, og økning i energikostnadene i 2022. Deretter venter vi at de markedsbestemte bokostnadene vil falle, med 5 prosent både i 2024 og 2025.

3.4 Bokostnadene sammenlignet med andre priser

I avsnitt 3.1 viste vi at samlede bokostnader har økt med 35 prosent i perioden 2010 til 2021 i gjennomsnitt for de seks byene. Det er imidlertid 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.

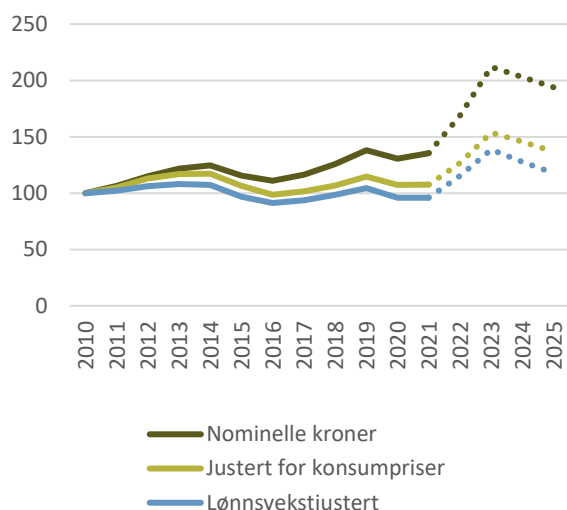
Når vi justerer for utviklingen i konsumpriser finner vi at de samlede bokostnadene har økt med 7 prosent siden 2010, mens når vi justerer for lønnsvekst

finner vi at samlede bokostnader har falt med 4 prosent siden 2010.

3.4.1 Økning sammenlignet med andre priser

Det er ventet at bokostnadene vil vokse kraftig de neste årene før det faller litt mot slutten av prognoseperioden. Nominelt øker bokostnadene med 43 prosent fra 2021 til 2025. Justert for konsumprisene gir vår prognose en økning i bokostnadene på 27 prosent i den samme perioden, og på 23 prosent dersom vi justerer for lønnsvekst.²⁷

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



Kilde: SØA

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

Vi har også sett på utviklingen i markedsbestemte og myndighetsbestemte bokostnader sammenlig-

net med utviklingen i konsumpriser og lønnsvekst i perioden.

Justert for konsumprisene har de myndighetsbestemte bokostnadene økt med 39 prosent fra 2010 til 2021. Når vi justerer for lønnsvekst, er økningen på 24 prosent.

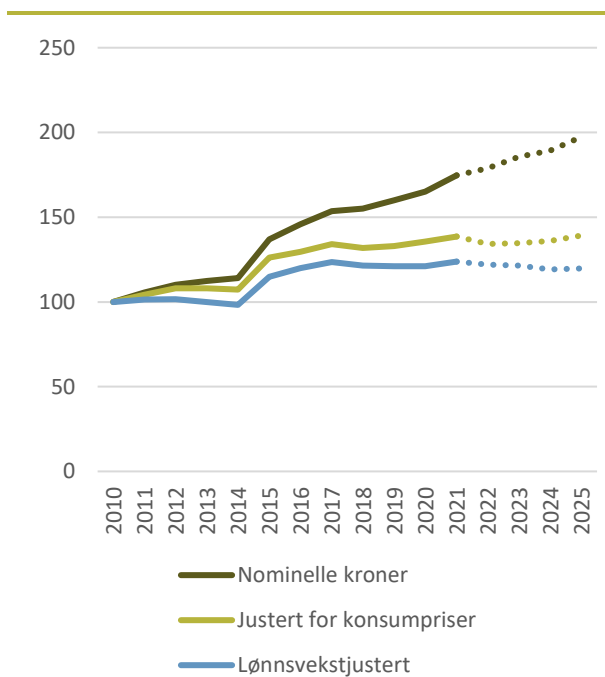
I perioden 2021-2025 vil ifølge våre prognoser de myndighetsbestemte bokostnadene vokse i takt med konsumprisene, og noe lavere enn lønningene, med en realnedgang på 3 prosent.

Markedsbestemte bokostnader har økt med 4 prosent justert for konsumpriser fra 2010 til 2021, mens de har falt med 7 prosent justert for lønnsvekst.

Det er ventet en kraftig vekst i de markedsbestemte bokostnadene framover. I perioden 2021-2025 ventet vi at de markedsbestemte bokostnadene vil vokse raskere enn både konsumprisene og lønnsveksten, med til sammen henholdsvis 31 og 26 prosent.

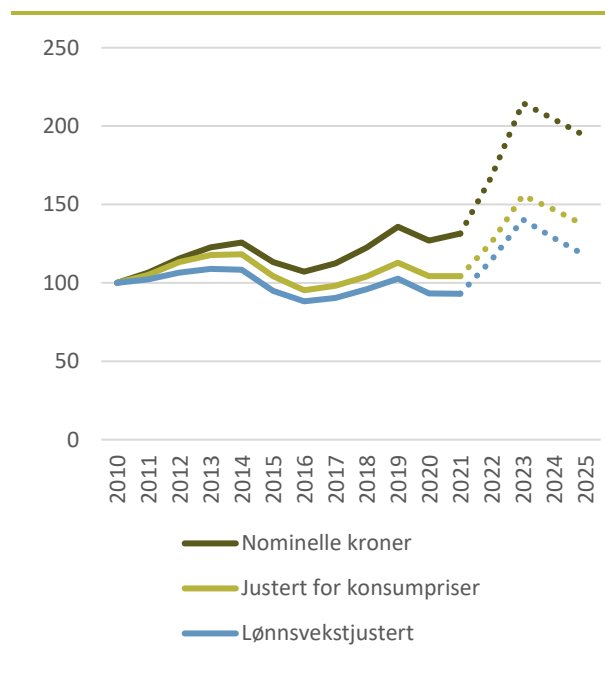
²⁷ Vi har lagt til grunn anslag for inflasjon og lønnsvekst SSBs Konjunkturtendensene 2022/3.

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