

23.10.2019

Bokostnadsindeks for leiligheter i Oslo

Av Samfunnsøkonomisk analyse på oppdrag for Huseierne

Rapport nr. 26-2019 fra Samfunnsøkonomisk analyse AS

ISBN-nummer: 978-82-8395-058-8

Oppdragsgiver: Huseierne

Forsidefoto:

Tilgjengelighet: Offentlig

Dato for ferdistilling: 23. oktober 2019

Forfattere: Andreas Benedictow og Bjørn Gran

Samfunnsøkonomisk analyse AS

Borggata 2B
N-0650 Oslo

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

Forord

Samfunnsøkonomisk analyse AS har utarbeidet denne rapporten på oppdrag for Huseierne. Den er en oppfølging av rapporten SØA (2018) – Bokostnadsindeksen for norske husholdninger, hvor det ble beregnet bokostnader for en enebolig på 120 kvadratmeter. I denne rapporten har vi tatt utgangspunkt i samme metodikk, men beregnet en bokostnadsindeks for en leilighet på 70 kvadratmeter i Oslo.

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

Oslo, 09.08.2019

Andreas Benedictow
Prosjektleder
Samfunnsøkonomisk analyse AS

Sammendrag

I 2018 utviklet Samfunnsøkonomisk analyse en bokostnadsindeks for en gjennomsnittlig husholdning, definert ved en enebolig på 120 kvm. Formålet var å få bedre oversikt over hvordan bokostnadene utvikler seg over tid, både samlet og fordelt på 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.

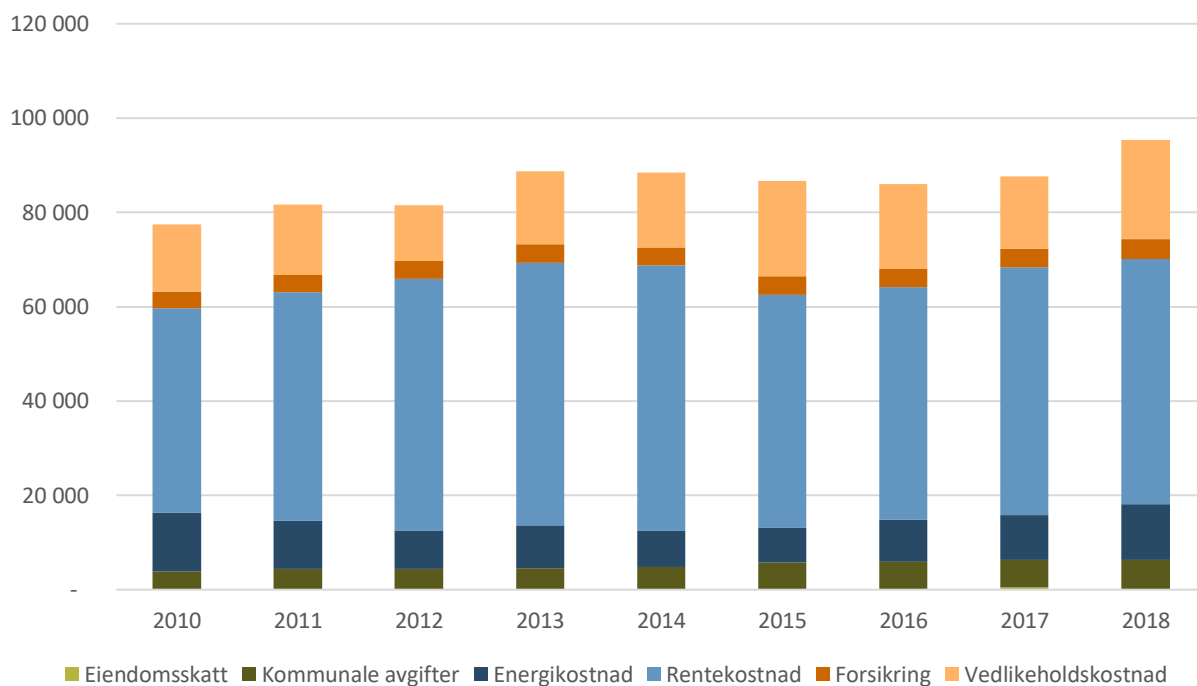
I denne rapporten har vi derfor beregnet bokostnadene for en husholdning som bor i leilighet i Oslo. Når vi skal beregne bokostnadene for leiligheter må vi legge til grunn forutsetninger om hvor stor denne leiligheten skal være. Vi finner at gjennomsnittlig leilighetsstørrelse er 69 kvadratmeter i Oslo, mot 72 kvadratmeter i landet som helhet. Samtidig ligger medianleiligheten et sted mellom 60-79 kvadratmeter. Utgangspunktet for beregningene er derfor en leilighet på 70 kvadratmeter.

Beregningene våre viser at samlede bokostnader i 2018 til eiendomsskatt, kommunale avgifter, energikostnader, rentekostnader, forsikring og generelt vedlikehold summerte seg til 95 310 kroner for en husholdning med en leilighet på 70 kvadratmeter i Oslo. Til sammenligning utgjør dette 66 prosent av bokostnadene for en enebolig på 120 kvadratmeter i Oslo dette året.

Den største utgiftskomponenten i 2018 var rentekostnader (55 prosent), deretter fulgte vedlikeholdskostnader (22 prosent) og energikostnader (12 prosent). Mens kommunale avgifter og forsikring utgjør henholdsvis 7 og 4 prosent av de årlige bokostnadene, betaler den gjennomsnittlige leilighetseieren eiendomsskatt på kun 106 kroner dette året.

Over hele observasjonsperioden fra 2010 til 2018 har bokostnadene økt med 23 prosent, og i 2018 var bokostnadene de høyeste gjennom hele perioden. I 2018 økte bokostnadene med 9 prosent. Det er energikostnadene (24 prosent) og kostnader til vedlikehold (37 prosent) som har bidratt mest. Disse kostnadene svinger mye fra år til år. Av andre bokostnader har kommunale avgifter økt med 7 prosent, mens utgifter til forsikring har økt med 3 prosent. Rentekostnadene har derimot vært om lag uendret fra 2017. Til slutt har det vært en nedgang i eiendomsskatt som følge av høyere bunnfradrag, noe som gir en nedgang fra 501 kroner til 106 kroner.

Figur 1.1
Bokostnadsindeksen – utvikling over tid. Kroner



Kilde: SØA

Innhold

Forord	III
Sammendrag	IV
1 Innledning	7
1.1 Leilighetstype	8
1.2 Hvilke kostnadselementer inngår	9
1.3 Beregning av leilighetsindeks for bydeler i Oslo	9
1.4 Rapportens oppbygning	9
2 Bokostnadsindeksen – 70 kvadratmeter leilighet	10
2.1 Eiendomsskatt	10
2.2 Kommunale gebyrer	11
2.3 Energikostnader	12
2.3.1 Energibruk og energikilder	12
2.3.2 Kostnad ved innkjøp av elektrisitet	13
2.4 Rentekostnader	17
2.5 Forsikring	20
2.6 Vedlikeholdskostnader	20
3 Bokostnadsindeksen – Resultater	22
3.1 Bokostnadsindeksen	22
3.2 Stor variasjon mellom bydeler	23
3.3 Bokostnadene sammenlignet med lønns- og prisvekst	24
3.4 Bokostnadene for leilighet og enebolig sammenlignet	24

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 derfor utfordrende å definere en representativ eller gjennomsnittlig bolig

I 2018 var det 2 547 732 boliger¹ i Norge. 50 prosent av disse var eneboliger, 24 prosent var leiligheter, 21 prosent var tomannsboliger eller rekkehus, og

resten bestod av andre bygningstyper. Videre er nesten $\frac{3}{4}$ av boligmassen selveierboliger, mens bare 14 prosent er borettslag².

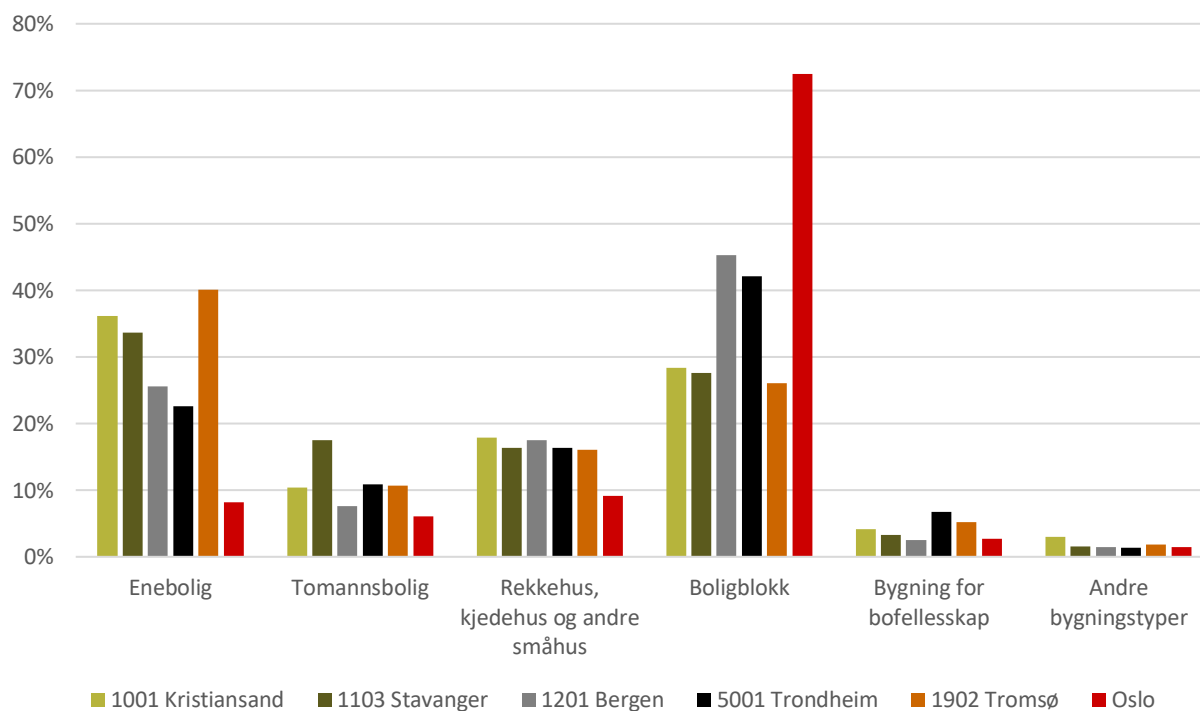
Selv om enebolig er den mest utbredte boligtypen i landet som helhet, er det i enkelte kommuner en større andel leiligheter enn eneboliger. Dette er mest tydelig i Oslo, der hele 72 prosent av boligmassen er leiligheter og kun 8 prosent er eneboliger. Bokostnadsindeksen for eneboliger er derfor mindre representativt for den typiske boligeier i Oslo. Også i enkelte andre, større byer er det en relativt høy andel leiligheter. Dette gjelder både i Bergen med 45 prosent og Trondheim med 42 prosent, betydelig høyere enn eneboligandelen på henholdsvis 26 og 23 prosent. I Kristiansand, Stavanger og Tromsø er imidlertid andelen leiligheter bare marginalt høyere enn gjennomsnittet på landsnivå, jf. Figur 1.1.

Ettersom det kan være relativt store forskjeller i bokostnadene for eneboliger og leiligheter, vil vi i denne rapporten utarbeide en bokostnadsindeks for leiligheter i Oslo.

¹ Beboede og ubeboede, ifølge SSB.

² Videre er 7 prosent eid av private foretak, 3 prosent kommunalt eid, 0,5 prosent statlig- eller fylkeseie og 2 prosent har ikke opplysninger.

Figur 1.1
Fordeling av boligmasse i utvalgte byer i Norge



Kilde: SØA

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 2019 var nesten 90 prosent av alle leiligheter mindre enn 100 kvadratmeter.

Videre viser statistikken at om lag en tredjedel av alle leiligheter i Norge i 2019 var mellom 60 og 79

kvadratmeter. Det samme gjelder for Oslo. Det er også en stor andel mindre leiligheter, spesielt i Oslo, hvor 27 prosent av leilighetene er mellom 40-59 kvadratmeter, mens 15 prosent av leilighetene er mellom 80-99 kvadratmeter.

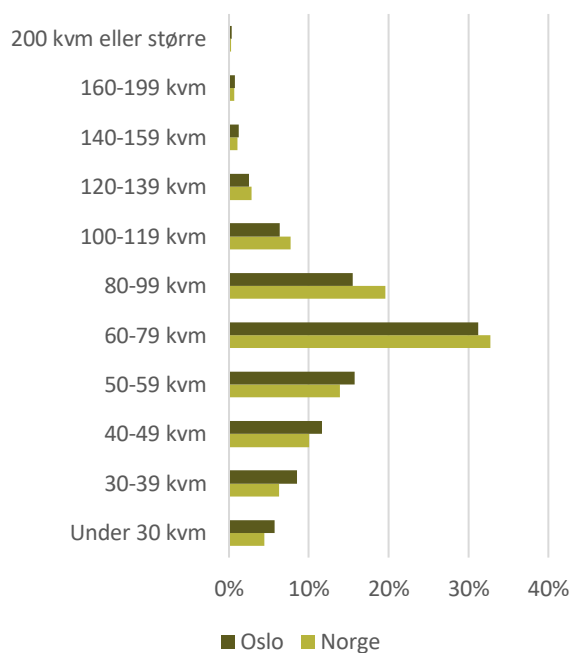
Når vi skal beregne bokostnadene for leiligheter må vi legge til grunn forutsetninger om hvor stor denne leiligheten skal være. Vi finner at vektet gjennomsnittlig leilighetsstørrelse er 69 kvadratmeter i Oslo og 72 kvadratmeter i landet som helhet.³ Samtidig ligger medianleiligheten et sted mellom 60-79 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.

I analysen har vi derfor valgt å beregne bokostnadene for en leilighet på 70 kvadratmeter. Dette virker å være en god representasjon for en gjennomsnittlig leilighet.

Figur 1.2
Fordeling av leiligheter etter bruksareal (kvadratmeter) i Norge og Oslo. Prosent



Kilde: SSB

1.2 Hvilke kostnadselementer inngår

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

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

1.3 Beregning av leilighetsindeks for bydeler i Oslo

I SØA (2018) beregnet vi bokostnadene ved å eie en enebolig på 120 kvadratmeter for alle landets kommuner. I denne rapporten tar vi for oss en leilighetsindeks, men vi beregner dette kun for Oslo i denne omgang. Årsaken til dette er at Oslo skiller seg ut med betydelig høyere andel leiligheter enn de andre byene. Vi beregner imidlertid bokostnadene for alle bydelene i Oslo.

Det kan være aktuelt å utvide dette til flere kommuner eller byer ved senere anledninger.

1.4 Rapportens oppbygning

I kapittel 2 presenteres kostnadselementene som inngår i indeksen, samt hvilke metoder, kilder og forutsetninger som er benyttet for å utarbeide de enkelte kostnadselementene.

I kapittel 3 samler vi alle de enkelte kostnadselementene til en samlet bokostnadsindeks for leiligheter i Oslo. Videre ser vi på utviklingen i leilighetsindeksen, nominelt og sammenlignet med prisvekst (KPI) og inntektsvekst (årslønnsvekst).

2 Bokostnadsindeksen – 70 kvadratmeter leilighet

2.1 Eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en kommunal skatt som mange kommuner utskriver med hjemmel i lov om eiendomsskatt av juni 1975 nr. 29 (eigedomsskatte-lova). Etter loven er det kommunestyret som avgjør om det skal skrives ut eiendomsskatt i kommunen.

Eiendomsskatte-loven §§ 11 til 13 regulerer hvilke skattesatser kommunene kan benytte ved utskriving av eiendomsskatt. Utgangspunktet er at kommunestyret fastsetter en generell skattesats som gjelder for alle typer eiendommer. Unntak fra dette utgangspunktet forutsetter hjemmel i loven. Her skal den generelle skattesatsen oppgis. Adgangen til å fastsette forskjellige (differensierte) skattesatser for ulike typer eiendommer reguleres av eiendomsskatte-loven § 12.

Selv om det er opp til kommunestyret å fastsette den generelle skattesatsen for eiendom, reguleres nivået og tillatt endringshastighet. Etter gjeldende regler kan en kommune som vil innføre eiendomsskatt maksimalt sette satsen til to promille det første året og deretter øke den med inntil to promille årlig inntil maksgrensen på syv promille nås.

I 2018 var det 289 kommuner⁴ med eiendomsskatt på bolig Norge. Dette er en økning på 9 kommuner fra 2017, og kommer fra at det er 12 kommuner som har innført eiendomsskatt, mens det er 3 kommuner som har avviklet eiendomsskatten.

Eiendomsskatt i Oslo

I 2019 var eiendomsskatten⁵ i Oslo på tre promille, og bunnfradraget⁶ er på inntil 4,6 millioner kroner.

Eiendomsskatten beregnes videre ut ifra eiendoms-skattegrunnlaget, som er 80 prosent av boligverdien⁷.

Disse særegne reglene for Oslo innebærer at verdien på leiligheten må minimum være på 5,75 millioner kroner for at eiendommen vil motta et krav om eiendomsskatt i 2019, det samme som i 2018. I 2016 og 2017 var bunnfradraget kun på 4 millioner kroner. Dette innebærer at innslagspunktet for disse årene var en boligverdi på 5 millioner kroner.

25. juni 2019 avga Norges Høyesterett dom i saken om gyldighet av eiendomsskatt i Oslo kommune. I likhet med lagmannsretten fant Høyesterett at Oslo kommunes vedtak om utskriving av eiendomsskatt for 2016 kjennes ugyldig og Oslo kommune pålegges å tilbakebetale innbetalt eiendomsskatt for 2016. Kommunen har videre besluttet å betale tilbake en tredjedel av eiendomsskatten for 2017. Vi har tatt hensyn til dette i våre beregninger.

For å beregne eiendomsskatt for en leilighet på 70 kvadratmeter, må vi beregne hvor stor verdi leiligheten har. Dette varierer betydelig mellom bydeler i Oslo, og i 2018 varierer boligprisene fra lavest i bydel Søndre Nordstrand på 3,0 millioner kroner til høyest i bydel Frogner med 6,2 millioner kroner. Med et innslagspunkt på 5,75 millioner kroner, var det kun i Frogner at vår «type-leilighet» fikk eiendomsskatt dette året.

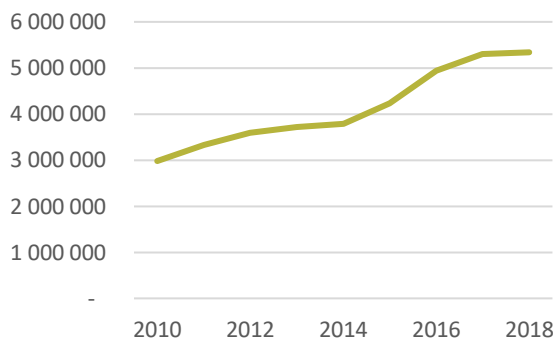
⁴ Dette gjelder kommuner som har oppgitt en verdi for eiendomsskatt på bolig på 120 kvadratmeter.

⁵ Skattesatsen var på 2 promille i 2016, men økte til 3 promille for boliger- og fritidseiendommer i 2017. Det generelle skattesatsen var på 3 promille i 2018.

⁶ Bunnfradraget økte fra 4 millioner kroner i 2017 til 4,6 millioner kroner i 2018.

⁷ Boligverdien i Skatteetaten.

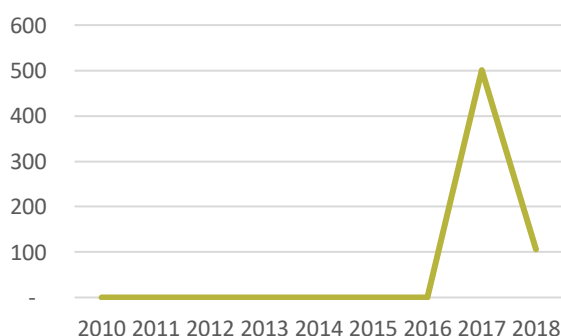
Figur 2.1
Gjennomsnittlig boligpris for 70 kvm leilighet i Oslo



Kilde: SSB

I 2017 var imidlertid innslagspunktet for eiendomsskatt på 5 millioner kroner, og gjør at det også var eiendomsskatt i bydel Gamle Oslo, Grünerløkka, Sagene, St. Hanshaugen, Frogner, Ullern og Nordre Aker. Eiendomsskatten varierer fra lavest i Gamle Oslo med 249 kroner til høyest i Frogner med 2 241 kroner. Når vi vekter eiendomsskatt med befolkningsgrunnlag i bydelene, får vi en gjennomsnittlig eiendomsskatt i 2017 på 501 kroner.

Figur 2.2
Eiendomsskatt i Oslo. Kroner per leilighet på 70 kvadratmeter



Kilde: SSB

2.2 Kommunale gebyrer

Noen av kommunenes utgifter finansieres gjennom gebyrer fra innbyggerne. Dette gjelder tekniske tjenester som feiing, vannforsyning, avløp og renovasjon. De samlede gebyrene som kommunene kan kreve inn for disse tjenestene begrenses oppad av hva det koster å levere tjenesten, det vil si at selvkost setter en øvre ramme for hva kommunen kan kreve inn i kommunale avgifter.

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.

I beregningen av kommunale gebyrer for bokostnadsindeksen til enebolig benyttet vi tallgrunnlag fra Statistisk sentralbyrå som bestilles årlig av Huseierne. Tallmaterialet gjengir vektete tall for årlige kommunale gebyrer for en bolig på 120 kvadratmeter for de fire tjenestene vann, avløp, feiing og renovasjon. Denne type tall finnes ikke for leilighet på 70 kvadratmeter. Dette innebærer at vi må gjøre noen egne beregninger.

Vi har beregnet nivået i 2018 basert på informasjon fra Oslo kommunes nettside⁸. Som en forenkling har vi lagt til grunn at utviklingen i kommunale gebyrer har vært lik for leiligheter som for eneboliger, og vi har dermed lagt til grunn den samme prosentvise veksten i perioden 2010 til 2018.

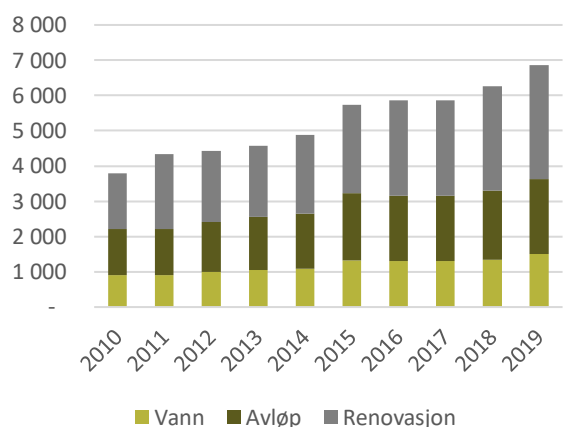
Vi har beregnet at en leilighet på 70 kvadratmeter i Oslo betalte om lag 6 265 kroner i kommunale gebyrer i 2018. Av dette var 1 341 kroner til vannavgift,

⁸ <https://www.oslo.kommune.no/vann-og-avlop/priser-beregninger-og-vannmaler/vann-og-avlopsgebyrer/>

1 952 kroner til avløp⁹ og 2 971 kroner til renovasjon¹⁰. Vi har lagt til grunn at leiligheten ikke har ildsted og at gebyrer til feiing dermed utgår. De kommunale gebyrene varierer ikke mellom bydeler.

Figur 2.3

Gjennomsnittlig kommunale gebyrer. Kroner for leilighet på 70 kvadratmeter i Oslo



Kilde: SSB og Oslo kommune, bearbejdet av SØA

Tabell 2.1

Gjennomsnittlig kommunale gebyrer i 2018. Kroner for leilighet på 70 kvadratmeter og prosent endring fra 2010 og 2018

	2018	Endring fra	
		2010-2018	2017-2018
Feiing	0	-	-
Vann	1 341	47 %	2,9 %
Avløp	1 952	50 %	5,0 %
Renovasjon	2 971	87 %	10,4 %
Samlet	6 265	65 %	7,0 %

Kilde: SSB og Oslo kommune, bearbejdet av SØA

⁹ I 2019 var abonnementsgebyret for vann- og avløp 442,5 kroner per år. Vi har fordelt dette 50/50 på henholdsvis vann- og avløpsgebyret. Forbruksgebyrene er videre 14,04 kroner per m³ for vann og 21,06 kroner per m³ for avløp. Oslo kommune stipulerer at forbruket utgjør omtrent 1,3 m³ for hver kvadratmeter boligen har. Vi har lagt til grunn dette i våre beregninger.

¹⁰ Avgiftene til renovasjon avhenger av flere forhold. Dette er blant annet antall stopp, antall hentinger per uke, størrelsen på avfallsbeholderen,

2.3 Energikostnader

Energikostnadene til en husholdning er avhengig av både den årlige energibruken, hvilken energikilde husholdningen benytter, samt prisutviklingen på energikildene. Nedenfor går vi gjennom forutsetningene vi har lagt til grunn i analysen.

2.3.1 Energibruk og energikilder

Energibruken for en husholdning varierer både med antall personer i husholdningen, boligstørrelse, boligens oppbygning og hvilke vaner husholdningsmedlemmene har. I tillegg vil utetemperaturen gjennom året påvirke hvor stort oppvarmingsbehov husholdningene har, og dermed påvirke samlet energibruk.

Vi har tatt utgangspunkt i statistikk fra SSB når vi har lagt til grunn gjennomsnittlig energibruk for en husholdning med en leilighet 70 kvadratmeter. Ifølge SSB var gjennomsnittlig årlig energiforbruk på 156 kWh per kvadratmeter for leiligheter i 2012¹¹. Basert på dette legger vi til grunn et årlig energiforbruk for en leilighet på 70 kvadratmeter på 10 920 kWh.

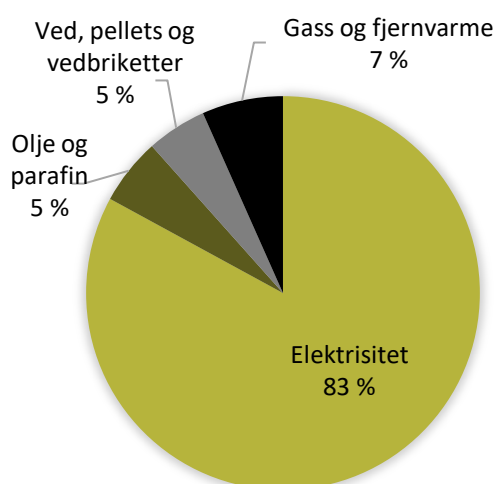
Det finnes mange ulike oppvarmingskilder for en bolig. Ifølge Levekårsundersøkelsen til SSB er elektrisitet den mest utbredte. Om lag halvparten av husholdningene svarer at elektrisitet er den viktigste oppvarmingskilden. I 2015 var andelen av husholdningene som hadde ved eller pellets som viktigste oppvarmingskilde på 16 prosent, mens den var 38 prosent for vannbåren varme eller varmepumpe.

hvilke type avfallsbeholder (container, sekk, beholder, avfallsbrønn osv). Som en forenklet tilnærming har vi tatt utgangspunkt i beregnet avgift for en standard 120 kvadratmeter enebolig som oppgitt fra SSB, og vektet dette ned til en 70 kvadratmeter leilighet, dvs. 70/120 kvadratmeter.

¹¹ 2012 var det siste tilgjengelige statistikkåret med energiforbruk etter boligareal (Tabell 10573).

Dersom man ser på energibruk etter energikilde, er det også elektrisitet som kommer klart høyest ut. Ifølge statistikken over energiforbruk i husholdninger fra 2017, utgjorde elektrisitet hele 83 prosent av energiforbruket. Deretter fulgte ved, pellets og vedbriketter med 12 prosent, gass og fjernvarme med 3 prosent og olje og parafin med 2 prosent. På regionnivå er siste publiserte tall fra 2012, og denne viser at i Oslo utgjorde elektrisitet 83 prosent av energiforbruket også her, se Figur 2.4.

Figur 2.4
Gjennomsnittlig energiforbruk per husholdning etter energikilde i 2012 i Oslo. Prosent



Kilde: SSB

Som en forenkling og med hensyn til datatilgjengelighet, har vi valgt å legge til grunn at en standard leilighet på 70 kvadratmeter benytter elektrisitet som sin oppvarmingskilde, og vi har derfor beregnet prisutviklingen på denne energikilden.

Et alternativ til dette, er å utvikle en egen indeks for brenselpriser som tar hensyn til prisendringer på både elektrisitet, fjernvarme og andre typer brensel. Vi har imidlertid valgt å ikke gjøre det i utarbeidelsen av denne indeksen.

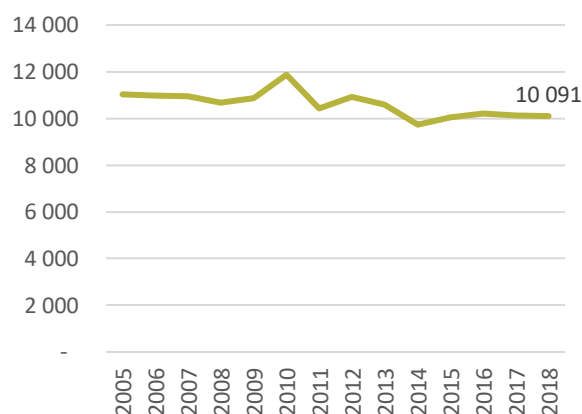
Utvikling i energibruk over tid

Energiforbruket til en husholdning varierer både gjennom dagen, årstidene og mellom år. Spesielt vil

år med kalde vintre innebære et høyere energiforbruk ved oppvarming av boligen.

Vi har lagt til grunn utviklingen i energiforbruket per husholdning fra SSB for å beregne utviklingen i forbruket til en husholdning som bor i en leilighet på 70 kvadratmeter. Denne viser at energiforbruket har vært nokså stabilt, men det er noen svingninger mellom år. Som vi ser fra Figur 2.5 var det et toppår i 2010, mens det laveste nivået ble registrert i 2014.

Figur 2.5
Gjennomsnittlig energiforbruk for en leilighet på 70 kvadratmeter 2005-2018. KWh



Kilde: SSB, bearbejdet av SØA

2.3.2 Kostnad ved innkjøp av elektrisitet

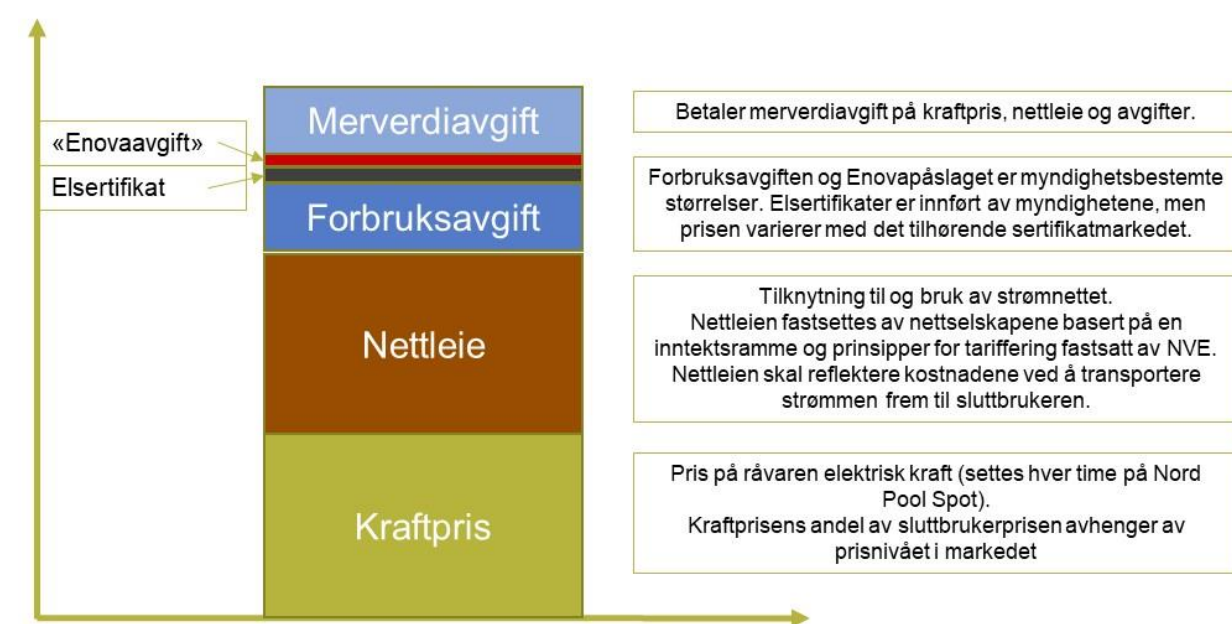
Strømregningen for en husholdning (sluttbruker) består av en rekke ulike komponenter. Overordnet kan elektrisitetskostnadene deles opp i råvaren elektrisk kraft (kraftprisen), bruk og tilknytning til strømmettet (nettleie), forbruksavgift og merverdiavgift. I tillegg kommer et påslag som er øremerket Energifondet (Enova-avgiften) og betaling av elsertifikater, jf. Figur 2.6. Prisene på de ulike komponentene bestemmes på forskjellige måter. Mens både kraftprisen og prisen på elsertifikater bestemmes på det åpne markedet, og dermed varierer med tilbud og etterspørsel, er nivået på nettleien bestemt av en inntekts-

ramme fastsatt av NVE. Videre er nivået på forbruksavgift og «enovapåslaget» myndighetsbestemt.

I utarbeidelsen av bokostnadsindeksen har vi samlet inn statistikk for alle disse kostnadselementene

på kommunenivå der dette har vært tilgjengelig. I de tilfeller statistikken ikke er fordelt på kommune, har vi gjort noen forutsetninger som dokumenteres i dette avsnittet.

Figur 2.6
Elektrisitetsprisen – hva består den av?



Kilde: Statnett, NVE, bearbeidet av SØA

Kraftprisen

Kraftprisen kan variere gjennom året, og den kan også variere regionalt. Norges kraftproduksjon består nesten utelukkende av vannkraft, og strømprisene er derfor svært tett knyttet til nedbørmengden og tidspunktet for nedbøren. Kraftprisene settes på den nordiske kraftbørsen Nord Pool Spot, hvor det i 2018 opereres med fem forskjellige geografiske prissoner i Norge. Husholdningene forholder seg imidlertid ikke direkte til kraftbørsen, men kjøper strøm fra strømselskapene hvor man kan velge mellom ulike strømvavtaler, som fast pris, standard variabel pris eller spotpris med påslag.

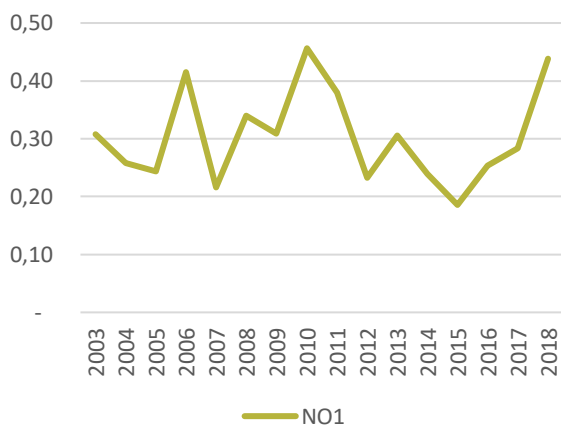
Vi har beregnet kraftprisen til sluttbrukerne på kommunenivå i tre steg:

1. Vi har samlet inn årlig statistikk over gjennomsnittlig kraftpris per kWh for Oslo som inngår i prissone NO 1. Dette dekker utviklingen i prisen på råvaren elektrisitet som strømlleverandørene kjøper inn fra strømprodusentene. Figur 2.7 viser utviklingen i kraftprisene i Oslo siden 2003, og viser at det har vært stor variasjon i kraftprisen i perioden.
2. Vi har oppjustert råvareprisen på kraft med 5 prosent for å representere sluttbrukerprisen til kundene. Forutsetningen for dette

påslaget er avviket mellom råvareprisen hentet fra Nord Pool Spot og gjennomsnittlig sluttbrukerpris hentet fra NVE¹². For årene 2010 til 2016 har vi beregnet dette avviket til 5 prosent.

3. Vi multipliserer gjennomsnittlig årlig kraftpris i med gjennomsnittlig energiforbruk per år.

Figur 2.7
Gjennomsnittlig årlig kraftpris for Oslo (geografisk område NO1) fra 2003-2018. Kroner per kWh



Kilde: Nord Pool Group

Nettleie

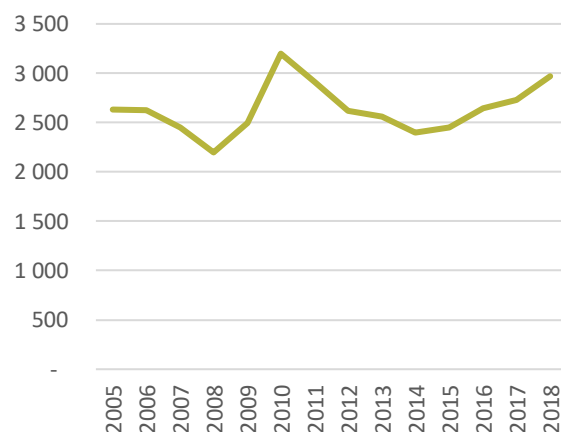
Det neste leddet i elektrisitetskostnadene, er nettleie. Nettleien blir fastsatt av de regionale nettselskapene basert på en inntektsramme og andre regler fastsatt av NVE. Nettleien som husholdningene står overfor skal reflektere kostnadene ved å transportere strømmen fram til sluttbrukeren.

Nettleien betales til netteier i det område man bor i og består av et fastledd og et variabelt ledd, hvor sistnevnte varierer med strømforbruket. Vi har basert beregningene av nettleie på statistikk på fylkesnivå fra NVE. NVE publiserer årlig data for beregnet

nettleie for husholdninger på fylkesnivå (både fastledd og variabelt ledd), der nettleien er et veid gjennomsnitt av netteierne¹³ i fylket.

Basert på disse dataene har vi beregnet nettleien for en gjennomsnittlig leilighet på 70 kvadratmeter. Årlig nettleiekostnad varierer betydelig mellom fylker, se Figur 2.7 hvor vi har gjengitt årlig nettleiekostnad for utvalgte fylker. Basert på våre forutsetninger var nettleien i 2017 lavest i Akershus med 4 845 kroner, og høyest i Sogn og Fjordane med 8 222 kroner.

Figur 2.8
Årlig nettleie for en gjennomsnittlig husholdning med leilighet på 70 kvm i Oslo. Kroner, ekskludert mva og forbruksavgift



Kilde: NVE

Forbruksavgift, enova-avgift og merverdiavgift

I tillegg kommer forbruksavgift, merverdiavgift og et påslag som er øremerket Energifondet (Enova).

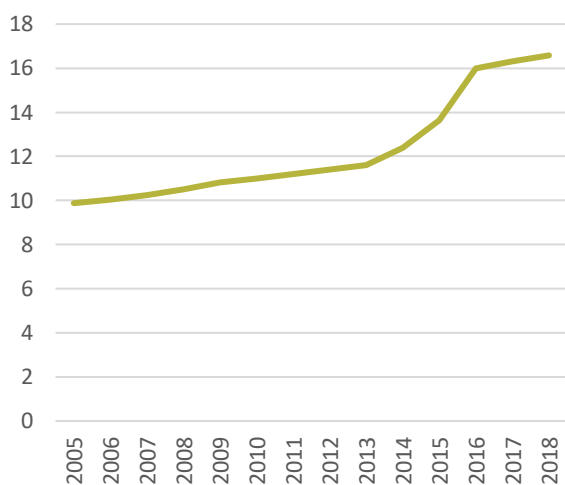
Som vi ser fra Figur 2.9 har forbruksavgiften økt jevnt de siste ti årene, fra 10,5 øre/kWh i 2007 til 16,58 øre/kWh i 2018. Påslaget som er øremerket

¹² <https://energifaktanorge.no/norsk-energiforsyning/kraftmarkedet/>

¹³ I Oslo er dette Hafslund Nett AS og Glitre Energi Nett AS.

Energifondet (Enova-avgiften) har i perioden vært fast på 1 øre/kWh.

Figur 2.9
Forbruksavgift. Øre/kWh



Kilde: NVE og Statsbudsjettet

Elsertifikater

Elsertifikatordningen ble startet opp i Norge i 2012. Ordningen er en markedsbasert støtteordning som skal bidra til å øke produksjon av fornybar elektrisitet i Norge og Sverige. Samlet mål for ny fornybar elektrisitetsproduksjon i det felles elsertifikatmarkedet er 28,4 TWh i 2020. Av dette har Norge forpliktet seg til å finansiere 13,2 TWh, mens Sverige finansierer 15,2 TWh.

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

Prisen på elsertifikater har økt gradvis fra den ble innført. I 2012 var gjennomsnittlig sluttbrukerpris på 0,5 øre/kWh inkludert merverdiavgift. Dette hadde økt til 2,3 øre/kWh i 2018.

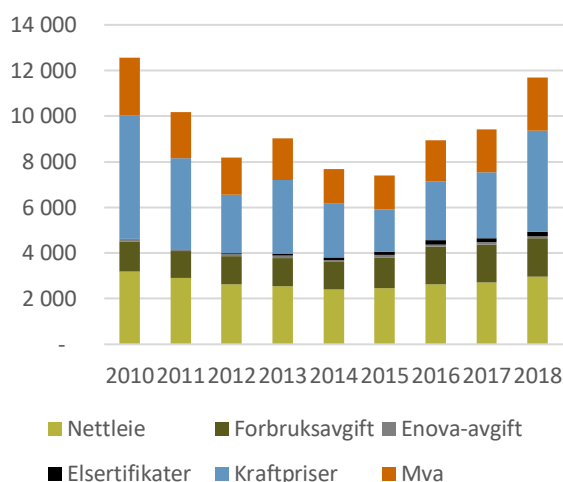
Samlede energikostnader

Basert på forutsetninger og statistikk dokumentert ovenfor har vi beregnet årlige energikostnader for en husholdning med en leilighet på 70 kvadratmeter.

Denne beregningen viser at samlede energikostnader har variert mye fra år til år siden 2010. Høyest var energikostnadene i 2010 før de falt med 35 prosent til 2012. I perioden 2012 til 2015 viser beregningen våre at energikostnadene lå på om lag 7 500-9 000 kroner, før de har økt til om lag 9 400 kroner i 2017. Svingningene i energikostnadene gjenspeiler i stor grad utviklingen i kraftpriser. Disse varierer mye fra år til år avhengig av nedbørsmengder og temperaturnivåer.

Fra 2017 til 2018 har de samlede energikostnadene økt med 24 prosent. Økningen i energikostnadene kommer først og fremst fra høyere kraftpriser, og husholdningenes utgifter til dette økte med 54 prosent mellom 2017 og 2018. Videre har det vært økning i både kostnader til nettleie og elsertifikater. Forbruksavgiften og avgiften som går til Energifondet («Enova-avgiften») har vært om lag uendret fra 2017. Merverdiavgiften er en funksjon av de andre kostnadskomponentene, og følger således samme utviklingen som summen av disse.

Figur 2.10
Gjennomsnittlig årlige energikostnader for en husholdning med leilighet på 70 kvm. Kroner



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

Tabell 2.2
Gjennomsnittlige årlige energikostnader for en husholdning med enebolig på 120 kvm. Kroner og prosent endring fra 2010 og 2018

	2018	Endring fra	
		2010-2018	2017-2018
Nettleie	2 970	-7 %	9 %
Forbruksavgift	1 673	28 %	1 %
Enova-avgift	101	-15 %	0 %
Elsertifikater	182		5 %
Kraftpriser	4 426	-18 %	54 %
Mva	2 338	-7 %	24 %
Samlet	11 689	-7 %	24 %

Kilde: SSB, bearbeidet av SØA

2.4 Rentekostnader¹⁴

Rentekostnadene utgjør en stor del av bokostnadene for et stort antall husholdninger. I tillegg til en

¹⁴ Vi ser her kun på rentekostnadene ved lånet og ikke avdrag. Sistnevnte er nedbetaling på lånet og dermed å betrakte som sparing.

¹⁵ Vi har basert oss på statistikk fra tabell 06035 Selveierboliger. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris og antall omsetninger (K)

stor andel selveiere, har boligeierne i Norge høy belåningsgrad. Gjeldsveksten har lenge vært og er fortsatt svært høy. Den høye gjelden gjør norske husholdninger følsomme for en renteoppgang. Etter en lang periode med historisk lave renter satte sentralbanken opp renten høsten 2018, og har fulgt opp med to rentehevinger til før juli 2019.

Rentekostnaden ved å eie en bolig er først og fremst avhengig av to forhold, nivået på renta og hvor mye gjeld husholdningen har. Videre er det flere under-elementer som påvirker disse to størrelsene, blant annet nivået på rentefradraget og boligprisene.

Vi har beregnet rentekostnadene for en gjennomsnittlig husholdning med en standard leilighet på 70 kvadratmeter i tre seg:

- Beregnet gjennomsnittlig boligpris for en 70 kvm leilighet.
- Anslått gjennomsnittlig gjeldsnivå i forhold til boligverdien
- Gjennomsnittlig årlig rentenivå (fratrasket rentefradrag)

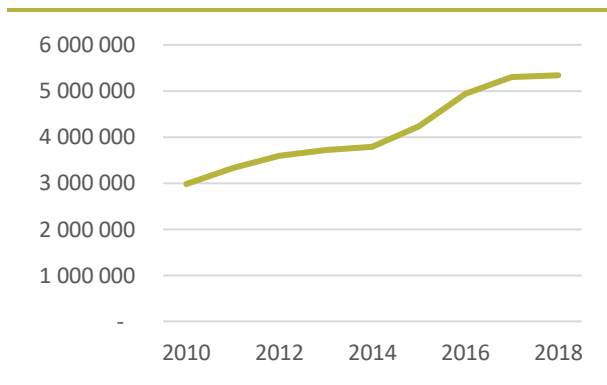
Boligpriser for en leilighet på 70 kvadratmeter

Første steg er å beregne gjennomsnittlig kvadratmeterpris for en leilighet på 70 kvadratmeter. Her har vi basert oss statistikk over boligpriser for selveierboliger fra SSB¹⁵. Denne statistikken viser gjennomsnittlig kvadratmeterpris for leiligheter som er omsatt for årene 2002-2018.

Vi har videre multiplisert denne kvadratmeterprisen med 70 for å anslå boligprisen for en standard leilighet i de ulike bydelene¹⁶.

¹⁶ Dette er en noe forenklet tilnærming ettersom kvadratmeterprisen gjerne er knyttet til boligstørrelsen direkte. Det er ofte slik at små boliger har høyere kvadratmeterpris enn store boliger. Vi har tatt hensyn til noe av dette ettersom vi kun ser på statistikk for leiligheter..

Figur 2.11
Gjennomsnittlig boligpris for 70 kvm leilighet i Oslo



Kilde: SSB

Gjennomsnittlig gjeldsnivå

De fleste boligkjøp er finansiert gjennom både lån fra banken og egenkapital fra egen sparing. Lånet fra banken innebærer at husholdningene må betale renter. Egenkapitalen som skytes inn har også en alternativ anvendelse, for eksempel sparing i aksjer, fond eller bankinnskudd.

Den offentlige statistikken over sammenhengen mellom husholdningers gjeld og boligformue er mangelfull. Dette knytter seg spesielt til at det er begrenset statistikk over husholdningers boligformue til markedsverdi. Det finnes imidlertid noe statistikk over dette i SSB, og Norges Bank har gjennomført flere analyser på temaet. Vi har tatt utgangspunkt i disse kildene.

I bokostnadsindeksen for eneboliger (SØA, 2018) fant vi¹⁷ et forhold mellom gjeld og boligformue på i gjennomsnitt 57 prosent i 2015. Utviklingen i perio-

den er beregnet basert på forholdet mellom husholdningenes gjeld (fratrasket studiegjeld) og markedsverdi på primærbolig fra SSBs formuesregnskap. Denne statistikken viser at forholdet mellom gjeld og markedsverdi på primærboliger har vært relativt stabilt fra 2010-2014, men at forholdet har sunket noe de siste årene. Først og fremst som følge av at veksten i boligformuen (markedsverdi på primærbosted) har økt mer enn gjelden for en gjennomsnittlig husholdning¹⁸.

I Anundsen og Mæhlum (2017)¹⁹ finner forfatterne at median belåningsgrad, det vil si boligpris i forhold til gjeld, for husholdninger som kjøpte bolig i 2014, er lavere i byene enn ellers i landet. En forklaring til disse forskjellene er at beregningen tar utgangspunkt i husholdningenes samlede gjeld (unntatt studiegjeld), og ikke bare den gjelden som gis med pant i boligen som kjøpes. Ettersom boligprisene er høyere i byene, vil for eksempel et billån med lik størrelse trekke opp belåningsgraden i de delene av landet hvor boligprisnivået er lavere. Dette gjelder også andre lån som forbrukslån eller annen gjeld med pant i andre eiendeler. I rapporten finner forfatterne at i 2014 var median belåningsgrad for personer som kjøpte bolig i Oslo dette året på 84 prosent, mens gjennomsnittet i landet var 90 prosent.

I beregning av rentekostnadene i denne rapporten er vi ute etter å anslå gjeldsgrad for alle boliger, det vil si både de som er kjøpt i angitt år og boligene som er kjøpt for flere år siden. Vi har ikke funnet noen studier som viser om det er noen geografiske forskjeller når man ser på hele boligmassen.

¹⁷ Basert på statistikk fra SSB og forskningsrapporter fra Norges Bank (Lindquist, K.G, Solheim, H. og Vatne, B.H. (2017): Husholdningenes gjeld og koplinger til boligmarkedet. Konsekvenser for finansiell stabilitet. Norges Bank – Aktuell kommentar nr.7 -2017.)

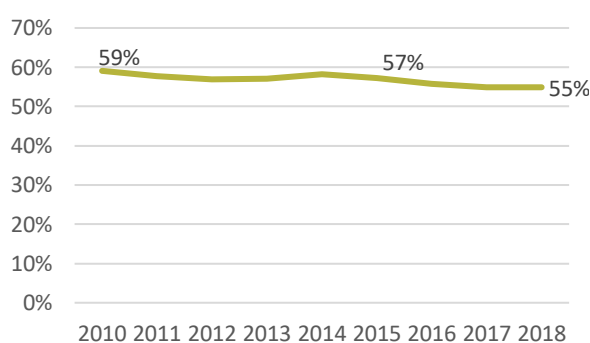
¹⁸ Teknisk har vi benyttet nivået med en gjeldsgrad på 57 prosent av boligformuen gjelde for en gjennomsnittlig husholdning i 2015 (beregnet basert på Lindquist m.fl. (2017), og justert denne med utviklingen i gjennomsnittlig gjeld (fratrasket studiegjeld) som andel av boligformue fra SSBs

formuesregnskap for perioden 2010 til 2017. Ettersom statistikken for 2018 ikke er publisert enda, har vi lagt til grunn samme gjeldsgrad i 2018 som året før. Dette innebærer at tallene for rentekostnad kan revideres når denne statistikken publiseres.

¹⁹ Anundsen, A. K. og Mæhlum, S. (2017): Regionale forskjeller i boligpris og gjeld. Aktuell kommentar nr. 4 2017

I beregningen av rentekostnader for en gjennomsnittlig leilighet på 70 kvadratmeter i Oslo har vi lagt til grunn samme forutsetning om forhold mellom gjeld og boligformue som i SØA (2018), det vil si i gjennomsnitt 57 prosent i 2015. Utviklingen i denne er gjengitt i Figur 2.12.

Figur 2.12
Beregnet gjennomsnittlig gjeldsgrad i forhold til boligens markedsverdi. Prosent



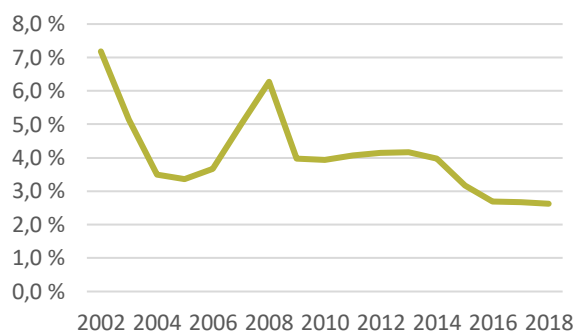
Kilde: SSB og Norges Bank, bearbejdet av SØA

Rentenivå

Rentebetingelsene som en husholdning oppnår hos sin bank, varierer både med alderen til lånetaker (mange banker opererer for eksempel med egne boliglån for unge) og med husholdningens økonomi. I utarbeidelse av gjennomsnittlig rentenivå har vi derfor lagt til grunn tall fra SSB for gjennomsnittlig utlånsrente på lån med pant i bolig.²⁰

Vi har videre lagt til grunn husholdningenes rentefradrag. Satsen for rentefradraget ble redusert fra 28 prosent i 2013 til 24 prosent i 2017 og videre til 23 prosent i 2018.

Figur 2.13
Utlånsrente, totale utlån med pant i bolig. Prosent

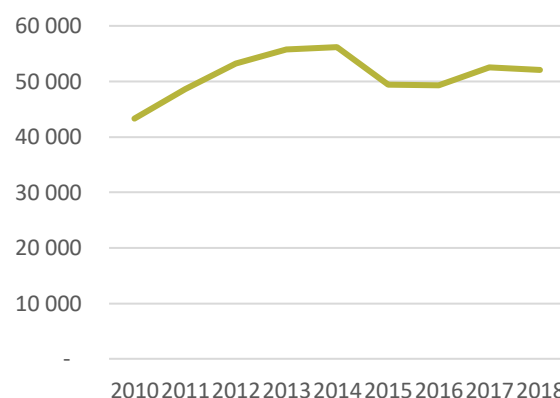


Kilde: SSB

Gjennomsnittlig rentekostnad

Basert på forutsetninger og statistikk dokumentert ovenfor har vi beregnet årlige rentekostnader for leilighet på 70 kvadratmeter i Oslo til i gjennomsnitt 52 098 kroner i 2018. Det er betydelig variasjon mellom bydelene, fra Søndre Nordstrand som er lavest med 33 295 kroner til Frogner som er høyest med 68 268 kroner.

Figur 2.14
Gjennomsnittlig årlig rentekostnad for en leilighet på 70 kvadratmeter. Kroner



Kilde: SSB og Norges Bank, bearbejdet av SØA

²⁰ Fra tabell 07200 Renter på utestående utlån, etter långiver, utlånstype og sektor.

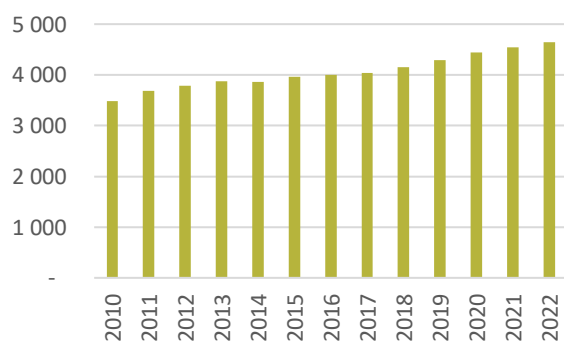
2.5 Forsikring

Det er to type forsikringer for bolig. Husforsikring, også kalt boligforsikring, dekker selve bygningen utvendig og innvendig. En husforsikring dekker vanligvis bygningskasko ved uforutsette skader på huset (f. eks brann), skade på hage og tomt, naturskader og vannlednings- og innbruddsskade og skader på for eksempel garasje og påbygg eller lignende. Den andre typen er innboforsikring og dekker alt av løst inventar og eiendeler som hører til boligen.

Eiere av enebolig må tegne både husforsikring og innboforsikring selv. For eiere av leilighet vil som of-

Figur 2.15

Gjennomsnittlig årlig kostnad til husforsikring. Kroner



Kilde: SSB

test husforsikringen dekkes gjennom borettslagforsikring (andelsleilighet) eller sameieforsikring (selveier). Hver enkelt andelseier eller selveier vil dermed betale sin del av forsikringspremien gjennom sine månedlige fellesutgifter. Innboforsikring tegnes for hver enkelt husstand også for leiligheter.

Det er begrenset med offentlig statistikk som viser utviklingen i forsikringspremier for husholdningene. I bokostnadsindeksen for eneboliger (SØA, 2018) var beregningene derfor basert på et eget uttrekk gjort av SSB fra Levekårsundersøkelsen, EU-SILC, som gjennomføres årlig.

I forbindelse med denne rapporten har vi gjort et eget uttrekk for personer som i undersøkelsen oppgir at de bor i leilighet. Felles for alle disse er at ingen oppgir å betale husforsikring direkte, men at dette er en del av de månedlige fellesutgiftene. Undersøkelsen er derfor ikke egnet til å måle størrelsen på forsikringer for leiligheter.

Vi har også vært i kontakt med Finans Norge for å undersøke om de har statistikk over husforsikring for leiligheter. Dette finnes imidlertid heller ikke her. Vi mener imidlertid at det er rimelig å legge til grunn at forsikringspremien for leilighet er lavere enn for enebolig. I denne analysen har vi vektet med antall kvadratmeter (leilighet=70 kvm og enebolig=120 kvm), og beregnet forsikringspremien for leilighet basert på tallene for enebolig fra SØA (2018).

Denne forutsetningen gir oss en forsikringspremie for hus- og innboforsikring for en husholdning i en 70 kvadratmeter leilighet i Oslo til 4 150 kroner i 2018. Dette er en økning på 19 prosent siden 2010. Vi har ikke hatt datagrunnlag til å skille på nivået mellom bydeler.

2.6 Vedlikeholdskostnader

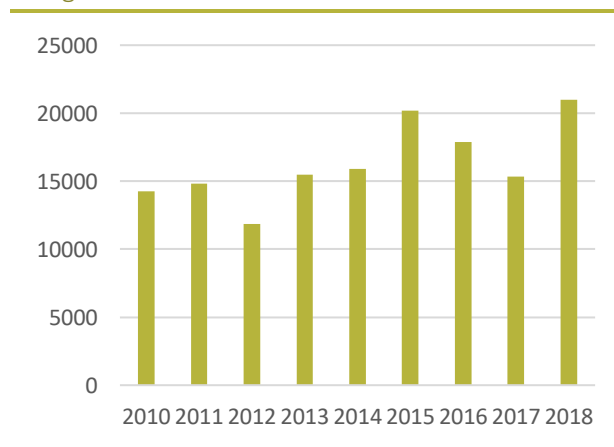
Det siste elementet vi har inkludert i bokostnadsindeksen er kostnader til vedlikehold av egen bolig. Tilsvarende som i SØA (2018) har vi basert tallgrunnlaget vårt på tall fra SSB og Levekårsundersøkelsen, EU-SILC.

Formålet med denne variabelen i SSBs spørreundersøkelse er å kun fange opp vedlikehold, reparasjoner og oppussing som «do not change the

dwelling's performance, capacity or expected service life»²¹. I spørreundersøkelsen har man ivaretatt dette kravet ved å spesifisere at nybygg og tilbygg ikke skal inkluderes, samt at oppgradering av boligen på mer enn 300 000 kroner utelates fra oppsummeringen. Dette gjøres for å forsøke å kontrollere for større oppussinger som gir en direkte oppgradering av boligens standard utover det å vedlikeholde den.

Tallene fra denne undersøkelsen²² viser at en gjennomsnittlig husholdning med leilighet i Oslo²³ hadde vedlikeholdskostnader på i gjennomsnitt 21 003 kroner i 2018, og dette er en økning på hele 47 prosent fra 2010 og skyldes til en viss grad at det er store svingninger mellom år. I 2018 var økningen stor fra året før. Vi har ikke hatt grunnlag til å skille i vedlikeholdskostnadene for leilighetseiere i ulike bydeler.

Figur 2.16
Gjennomsnittlig årlig kostnad til vedlikehold av leilighet i Oslo. Kroner



Kilde: SSB

²¹ Internasjonale krav i EU-SILC.

²² Spørsmålet som er stilt er: «Har [du/dere] i løpet av de siste 12 månedene hatt utgifter til vedlikehold, reparasjoner eller oppussing av boligen? Tar ikke med utgifter til nybygging eller tilbygging.

²³ Vi har gjort et eget uttrekk for Oslo, og det er 159 husholdninger med leilighet som inngikk i undersøkelsen i 2018. I perioden 2010-2018 er antall respondenter i Oslo i gjennomsnitt 155 husholdninger.

3 Bokostnadsindeksen – Resultater

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

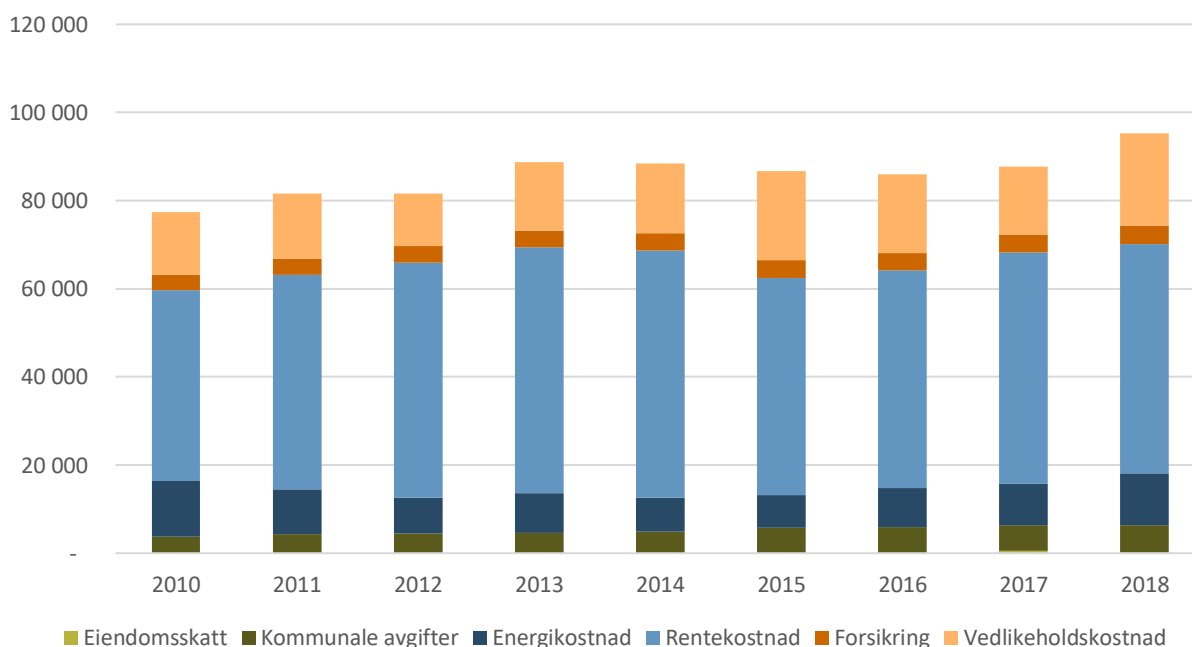
3.1 Bokostnadsindeksen

Beregningene våre viser at samlede bokostnader i 2018 til eiendomsskatt, kommunale avgifter, energikostnader, rentekostnader, forsikring og generelt vedlikehold summerte seg til 95 310 kroner for en husholdning med en leilighet på 70 kvadratmeter i Oslo.

Den største utgiftskomponenten i 2018 var rentekostnader (55 prosent), deretter fulgte vedlikeholdskostnader (22 prosent) og energikostnader (12 prosent). Mens kommunale avgifter og forsikring utgjør henholdsvis 7 og 4 prosent av de årlige bokostnadene, betaler den gjennomsnittlige leiligheten eiendomsskatt på kun 106 kroner dette året.

Over hele perioden fra 2010 til 2018 har bokostnadene økt med 23 prosent, og bokostnadene i 2018 er de høyeste gjennom hele perioden. Fra 2017 til 2018 økte bokostnadene med 9 prosent. Det er energikostnadene (24 prosent) og kostnader til vedlikehold (37 prosent) som har bidratt mest. Sistnevnte svinger mye fra år til år. Av andre bokostnader har kommunale avgifter økt med 7 prosent, mens utgifter til forsikring har økt med 3 prosent. Rentekostnadene har derimot vært om lag uendret fra 2017. Til slutt har det vært en nedgang i eiendomsskatt som følge av høyere bunnfradrag, noe som gir en nedgang fra 501 kroner til 106 kroner.

Figur 3.1
Bokostnadsindeksen – utvikling over tid. Kroner



Kilde: SØA

Tabell 3.1

Bokostnader for en husholdning med 70 kvadratmeter leilighet. Kroner og prosent endring fra 2010 og 2018

	2018	Endring fra	
		2010-2018	2017-2018
Eiendomsskatt	106	-	-79 %
Kommunale avgifter	6 265	65 %	7 %
Energikostnader	11 689	-7 %	24 %
Rentekostnader	52 098	20 %	-1 %
Forsikring	4 150	19 %	3 %
Vedlikehold	21 003	47 %	37 %
Samlet	95 310	23 %	9 %

Kilde: SØA

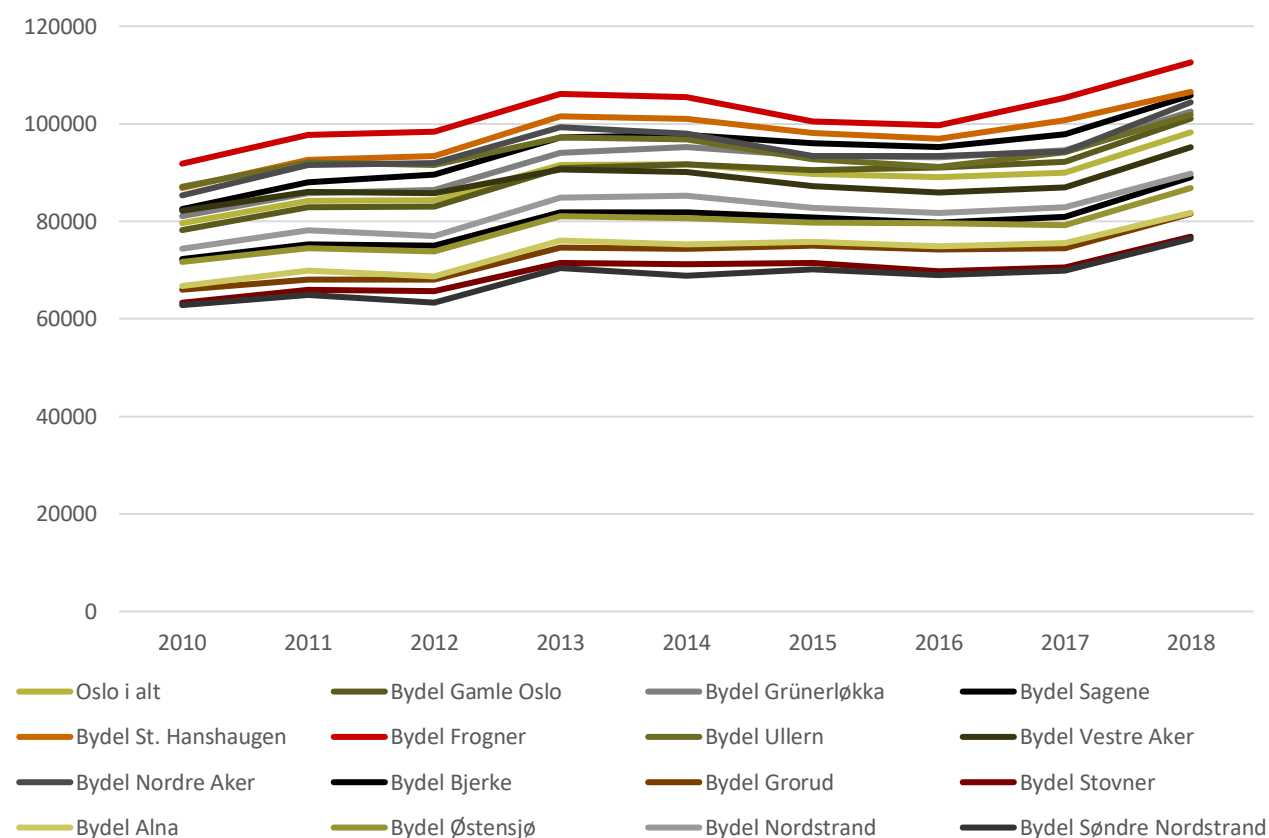
3.2 Stor variasjon mellom bydeler

Det er stor variasjon i bokostnadene mellom de 15 bydelene. Den bydelen med høyest bokostnader er Frogner med 112 583 kroner i 2018. Lavest er Søndre Nordstrand med 76 401 kroner.

Forskjellen i bokostnadene i våre beregninger er kun knyttet til forskjeller i boligpriser. Dette får først og fremst utslag for rentekostnadene. I tillegg påvirker det betalt eiendomsskatt, men dette forklarer veldig lite av forskjellene.

Figur 3.2

Bokostnadsindeksen – utvikling over tid. Kroner



Kilde: SØA

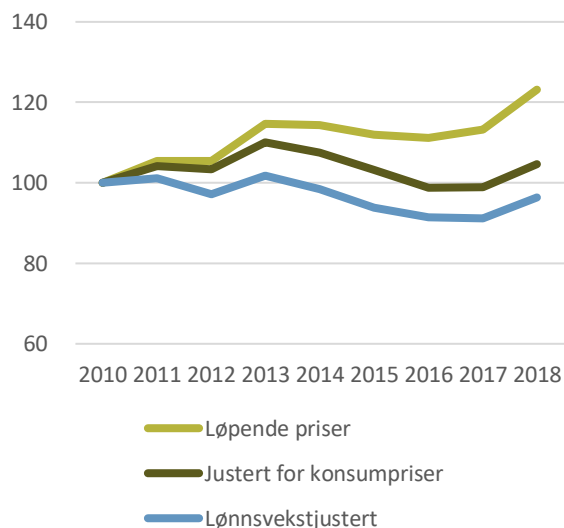
3.3 Bokostnadene sammenlignet med lønns- og prisvekst

I forrige avsnitt viste vi at samlede bokostnader har økt i perioden 2010 til 2018 for en gjennomsnittlig husholdning. 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 lønninger 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 inntekter.

Når vi justerer for utviklingen i konsumprisene finner vi at de samlede bokostnadene har økt med 5 prosent siden 2010. Sammenlignet med lønnsvekst i perioden, finner vi at samlede bokostnader har falt med 4 prosent. Beregningene våre viser at bokostnadene har økt mellom 2016 og 2018, også etter at man tar hensyn til konsumprisvekst og lønnsvekst. Justert for konsumprisvekst var veksten i bokostnader på 5,8 prosent fra 2017 til 2018, og den var på 5,7 prosent justert for lønnsvekst.

Figur 3.3
Bokostnadsindeksen – løpende priser, KPI-justert og justert for lønnsvekst. Indeks (2010=100)



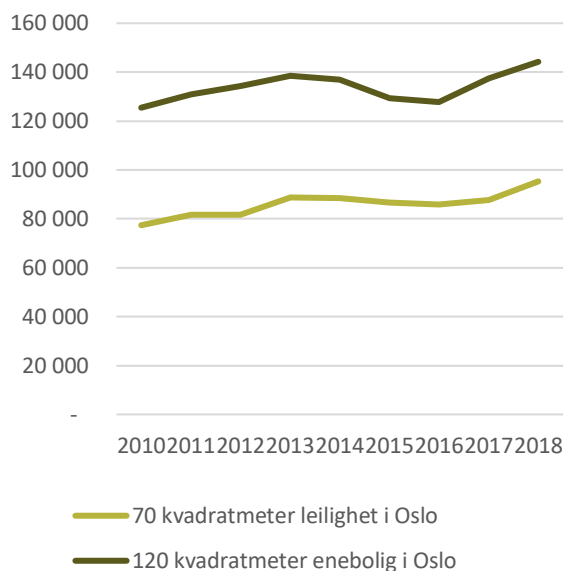
Kilde: SØA

3.4 Bokostnadene for leilighet og enebolig sammenlignet

Det er interessant å sammenligne bokostnadene for leilighet og enebolig. I SØA (2018) beregnet vi bokostnadene for enebolig på 120 kvadratmeter i alle kommuner, deriblant Oslo, mens vi i denne rapporten beregnet bokostnadene for en leilighet på 70 kvadratmeter i Oslo.

I Figur 3.4 vises utviklingen i de to bokostnadsindeksene. Bokostnadene er betydelig høyere for enebolig, men utviklingen er nokså lik for de to.

Figur 3.4
Bokostnadsindeksen – leilighet (70 kvm) og enebolig (120 kvm). Kroner



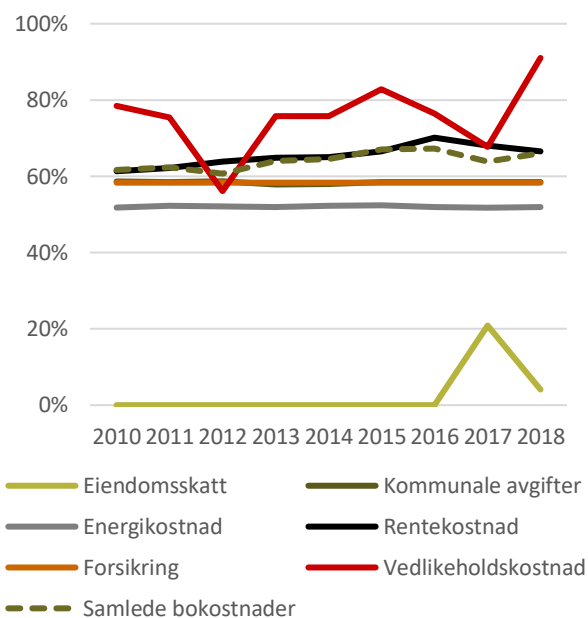
Kilde: SØA

Det er interessant å studere utviklingen i hver enkelt underkomponent i bokostnadsindeksen. I Figur 3.5 vises bokostnadene (underkomponentene) for leiligheter som andel av bokostnadene for eneboliger i Oslo.

Som et utgangspunkt når man skal analysere forskjellene i de to bokostnadsindeksene er det nyttig å merke seg at forholdstallet mellom 70 og 120 kvadratmeter er 58,3%. Dersom forholdstallet for en kostnadskomponent er høyere enn dette, betyr det bokostnadene per kvadratmeter er høyere i leilighet enn i en enebolig.

For det første ser vi at forholdstallet er 66 prosent når vi ser på de samlede bokostnadene i 2018. Beregningene våre viser dermed at det samlet sett er høyere bokostnader per kvadratmeter i en leilighet enn i en enebolig.

Figur 3.5
Bokostnadsindeksen – leilighet (70 kvm) og enebolig (120 kvm). Kroner



Kilde: SØA

Det er først og fremst rentekostnadene som trekker opp bokostnadene for leiligheter. Dette er den dominerende utgiftsposten (55 prosent for leilighetseiere), og følger av at kvadratmeterprisen er betydelig høyere for leiligheter enn for eneboliger.

Den andre komponenten som trekker opp, er vedlikeholdskostnader. Her er tallmaterialet basert på tall fra SSB og Levekårsundersøkelsen, EU-SILC. For eneboliger er spørreundersøkelsen gjennomført for alle eneboligeiere i Norge samlet, mens for leiligheter har vi fått egne tall for leilighetseiere i Oslo. Vedlikeholdskostnadene som er oppgitt i spørreundersøkelsen varierer en del fra år til år, men i gjennomsnitt over perioden er vedlikeholdskostnadene per kvadratmeter leilighet høyere enn for eneboliger.

Bokostnadene for forsikring og kommunale gebyrer er i beregningene den samme per kvadratmeter for leilighet og enebolig. Forsikring følger teknisk av at

vi har beregnet forsikringspremien for en leilighet som en andel av forsikringspremien for en enebolig basert på antall kvadratmeter. For kommunale gebyrer er både vann- og avløpsgebyrene beregnet ut fra antall kvadratmeter, mens vi også har beregnet renovasjonsgebyrene på samme måte. At vi utelater feiegebyrer for en leilighet, har minimal innvirkning på bokostnadene.

Energikostnadene har vi beregnet til å være lavere per kvadratmeter for en leilighet sammenlignet med enebolig. I perioden utgjør energikostnadene i en leilighet 52 prosent av energikostnadene for en enebolig. Også eiendomsskatten er lavere per kvadratmeter for leiligheter. Den aktuelle leilighetstypen i våre beregninger (70 kvadratmeter) betaler kun eiendomsskatt i 2017 og 2018, og da bare henholdsvis 21 og 4 prosent av eiendomsskatten til en enebolig på 120 kvadratmeter.



SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE