

24.09.2023

Bokostnadsindeksen for leiligheter 2022

Rapport 22-2023

Rapport nr. 22-2023 fra Samfunnsøkonomisk analyse AS

ISBN-nummer: 978-82-8395-191-2

Oppdragsgiver: Huseierne

Forsidefoto: Shutterstock

Tilgjengelighet: Offentlig

Dato for ferdistilling: 18. september 2023

Forfattere: Bjørn Gran og Andreas Benedictow

Samfunnsøkonomisk analyse AS

Borggata 2B
N-0650 Oslo

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

Forord

Samfunnsøkonomisk analyse AS (SØA) har utarbeidet denne rapporten på oppdrag for Huseierne. Bokostnadsindeksen for leiligheter er et supplement til Huseiernes bokostnadsindeks for eneboliger. Dette er en årlig oppdatering av statistikk og analyser, og inkluderer nye tall for 2022, samt prognoser for årene 2023-2026.

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 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 2018 utviklet Samfunnsøkonomisk analyse en bokostnadsindeks for en gjennomsnittlig husholdning i Norge, som måler bokostnader knyttet til en enebolig på 120 kvm. Formålet er å få bedre oversikt over hvordan bokostnadene utvikler seg over tid, både de samlede kostnadene og underkomponenter på et relativt detaljert nivå, 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 48 prosent eneboliger, 25 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 utgaven oppdaterer vi bokostnadsindeksen med tall for 2022, og vi lager en prognose for utviklingen i bokostnadene i perioden 2023-2026. Beregningene våre viser at samlede bokostnader for en leilighet på 70 kvadratmeter i 2022 var 112 601 kroner i gjennomsnitt i de seks byene.

Den største utgiftskomponenten i 2022 var rentekostnader (57 prosent), deretter følger vedlikeholdskostnader (17 prosent), energikostnader (14 prosent), kommunale avgifter (7 prosent), forsikring (4 prosent) og eiendomsskatt (2 prosent).

Fra 2021 til 2022 økte bokostnadene med 22 prosent. Det har vært en økning i fem av kostnadselementene. Størst har økningen vært i rentekostnadene, både i prosent og i kroner, med henholdsvis 44 prosent og 19 362 kroner. Økningen kommer som en følge av en klar renteoppgang gjennom året. Det har også vært en økning i utgifter til eiendomsskatt (med 14 prosent), kommunale avgifter (5 prosent), forsikring (4 prosent), vedlikehold (1 prosent) og energikostnader (0,4 prosent).

Energikostnadene var uendret i 2022. Energiforbruk og priser trekker i ulike retninger. Det var en klar nedgang i energiforbruket fra 2021 til 2022, på 11 prosent. Høye kraftpriser og økt nettleie holder energikostnadene på et fortsatt høyt nivå.

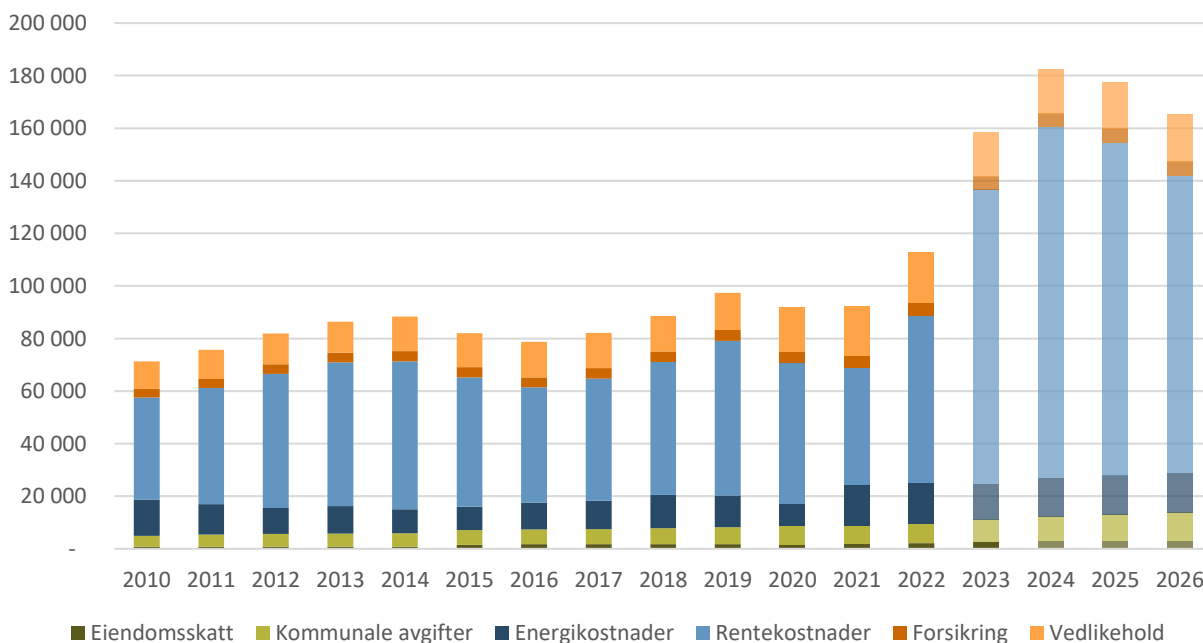
Det er stor variasjon i bokostnadene mellom byene. Byen med de høyeste bokostnadene er Oslo, der de beregnede bokostnadene for en leilighet på 70 kvadratmeter var på 129 275 kroner i 2022. Lavest var bokostnadene i Stavanger og Kristiansand, med henholdsvis 92 428 og 91 389 kroner. Imellom finner vi Tromsø med 97 518 kroner, Bergen med 101 499 kroner og Trondheim med 103 183 kroner.

I 2023 venter vi en økning i bokostnadene på hele 41 prosent. Det er oppgang i fire kostnadselementer og nedgang i to. Økte rentekostnader bidrar klart mest, med en økning på hele 76 prosent, eller 48 180 kroner. Det skyldes en klar økning i rentenivået, mens gjelden ventes å endres relativt lite. Økte kommunale avgifter og eiendomsskatt trekker også opp, med en økning på henholdsvis 15 og 20 prosent. Videre venter vi også en økning i utgifter til forsikring (4 prosent). Nedgang i energikostnader (med 12 prosent) og vedlikehold (11 prosent) trekker ned. Kraftprisene har vært lavere i år og bidrar til å trekke ned energikostnadene.

Også i 2024 venter vi en klar økning i bokostnadene (med 15 prosent), også dette året særlig drevet av økte rentekostnader. Neste år er rentekostnadene ventet å øke med 19 prosent, eller 21 507 kroner. Høyere kommunale avgifter (11 prosent), energikostnader (8 prosent), eiendomsskatt (13 prosent) og forsikring (4 prosent) bidrar også til økning i bokostnadene neste år, mens vi venter at utgiftene til vedlikehold vil falle noe (ned 1 prosent).

Videre utover prognoseperioden venter vi at noe lavere rente vil bidra til å redusere bokostnadene noe. Samlet tilsier vår prognose en nedgang på 3 prosent i 2025 og 7 prosent i 2026. Dersom prognosene slår til, vil gjennomsnittlig bokostnad for en husholdning med en leilighet på 70 kvadratmeter være 165 583 kroner i 2026. Dette er hele 47 prosent høyere enn i 2022. Når vi ser på de ulike byene, er økningen størst i Oslo med 53 prosent til 198 183 kroner i 2026. Økningen er minst i Kristiansand og Stavanger, med om lag 35 prosent, til henholdsvis 123 515 og 125 054 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	12
2.3 Vedlikeholdskostnader	15
2.4 Kommunale gebyrer	18
2.5 Eiendomsskatt	20
2.6 Forsikring	23
3 Bokostnadsindeksen - Resultater	25
3.1 Bokostnadsindeksen	25
3.2 Stor nivåforskjell mellom byene	26
3.3 Markeds- og myndighetsbestemte kostnadselementer	28
3.4 Bokostnadene sammenlignet med andre priser	29

1 Innledning

Bokostnadsindeksen for leiligheter er et supplement til Huseiernes bokostnadsindeks for eneboliger. Dette er en årlig oppdatering av statistikk og analyser, og inkluderer nye tall for 2022, samt prognoser for årene 2023-2026.

I «Bokostnadsindeksen for norske husholdninger» beregner vi bokostnadene for en gjennomsnittlig husholdning i Norge som eier en enebolig på 120 kvadratmeter. Formålet er 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. De siste årene har vi også sett at energikostnadene varierer betydelig over landet. Dette åpner for store forskjeller mellom kommunene.

Det er også stor variasjon i boligstørrelse- og standard. Dette gjør det utfordrende å definere en representativ eller gjennomsnittlig bolig. For å ta hensyn til at mange bor i leiligheter i byene, beregner vi i

denne rapporten bokostnadene knyttet til en leilighet på 70 kvadratmeter.

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

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 2022, og vi lager en prognose for utviklingen i bokostnadene i perioden 2023-2026.

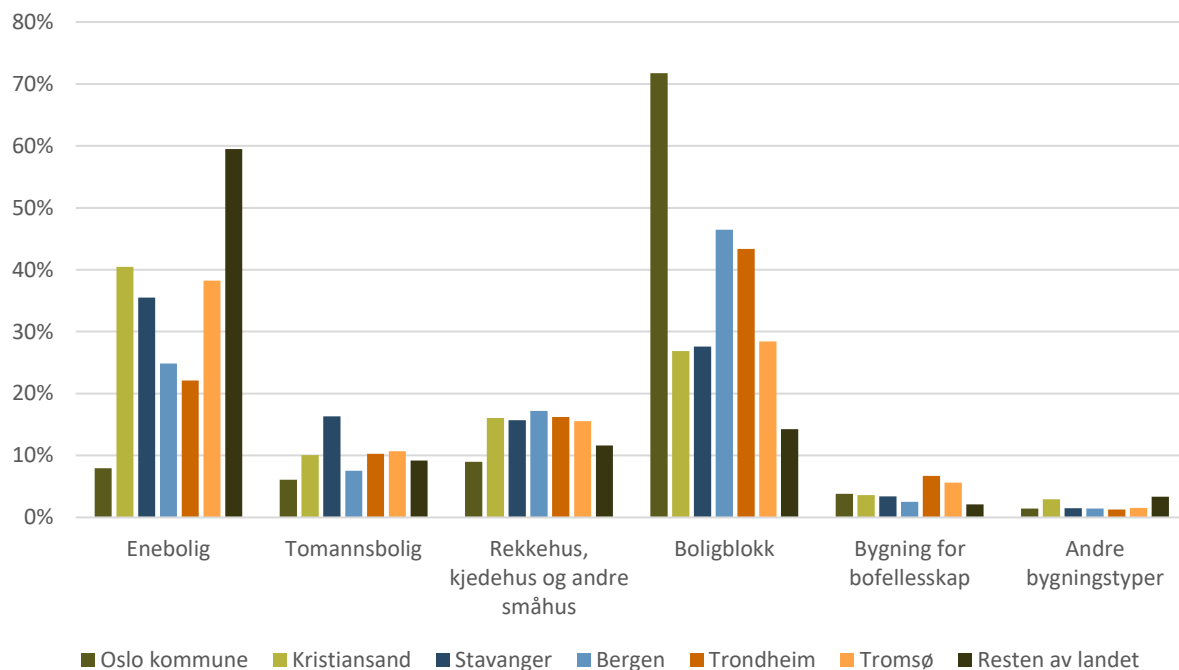
1.1 Leilighetstype

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 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

1.2. Samtidig viser denne figuren at leiligheter i all hovedsak er mindre enn typiske eneboliger. I 2023 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 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.

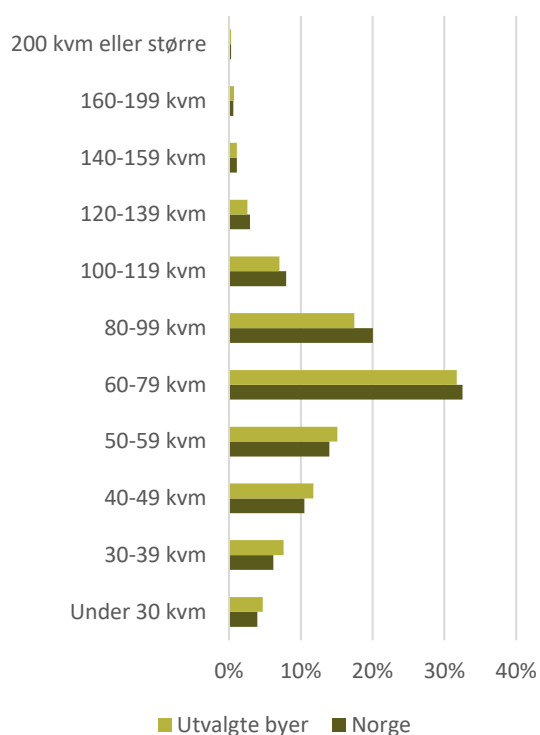
Når vi skal beregne bokostnadene for leiligheter, må vi legge til grunn forutsetninger om hvor stor en re-

presentativ leilighet er. Vi finner at vektet gjennomsnittlig leilighetsstørrelse er 70 kvadratmeter i de utvalgte byene og 73 kvadratmeter i landet som helhet.³ Medianleiligheten er 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. Vår vurdering er at disse elementene er om lag like dekkende

for leiligheter som for eneboliger. I bokostnadsindeksen for leiligheter har vi valgt å inkludere de samme kostnadselementene som for eneboliger. Det gjør det også enklere å sammenlikne bokostnadene for leiligheter og eneboliger. Kostnadselementene er:

- 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 2022 og prognoser for perioden 2023-2026.

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

2.1 Rentekostnader⁴

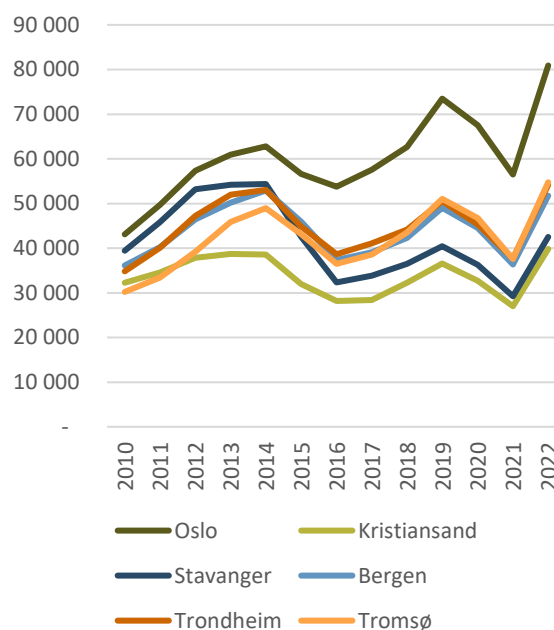
Vi har beregnet rentekostnadene i 2022 for en leilighet på 70 kvadratmeter til 63 791 kroner i gjennomsnitt for de seks byene. Dette er en økning på hele 44 prosent sammenlignet med 2021.

Både høyere renter og økt gjeld bidro til økningen i rentekostnadene i 2022. Gjennomsnittlig rente på rammelån⁵ økte fra 2,1 prosent i 2021 til 2,9 prosent i 2022. Styringsrenten var på 0,5 prosent ved inngangen av 2022 og Norges Bank økte styringsrenten flere ganger i løpet av året. Ved utgangen av 2022 var styringsrenten på 2,75 prosent.⁶ Flere av rentehevingene kom mot slutten av året, og rentene til husholdningene (boliglånsrenten) økte derfor mest mot slutten av året.

I tillegg bidro økte boligpriser til å dra opp rentekostnadene noe. Boligprisene økte med om lag 5 prosent fra 2021 til 2022 i de seks byene.

Rentekostnadene er klart høyest i Oslo med 80 907 kroner i 2022. Dette henger sammen med høye boligpriser og høy gjeld i hovedstaden. De neste byene på lista er Tromsø og Trondheim med rentekostnader på om lag 55 000 kroner, og Bergen med om lag 52 000 kroner. Lavest er Stavanger og Kristiansand med henholdsvis om lag 42 000 og 40 000 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 2023 økt styringsrenten videre fra 2,75 prosent ved inngangen av året til 4,00 prosent i august 2023, og det er utsikter til én renteheving til i september. For 2023 venter vi en økning i rentekostnadene på hele 76 prosent, og en ytterligere økning på 19 prosent i 2024. Boligpriser og gjeld ventas ikke å endre seg mye i 2023 og 2024. Utover i prognoseperioden venter vi at styringsrenten vil settes noe ned, og prognosen for 2025 og 2026 er en nedgang i rentekostnadene på henholdsvis 5 og 11 prosent, til tross for

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.

⁶ Stryingsrenten økte med 0,25 prosentpoeng i mars 2022, deretter med 0,5 prosentpoeng i både juni, august og september, og avsluttet med to rentehevinger på 0,25 prosentpoeng i november og desember. Samlet økte styringsrenten med 2,25 prosent poeng i løpet av året.

at boligpriser og gjeldsopptak ventes å øke noe de to siste årene av prognoseperioden.

Dersom prognosene slår til, vil de årlige rentekostnadene for en husholdning med en leilighet på 70 kvadratmeter være på sitt høyeste i 2024 med 133 478 kroner, før de går ned til 112 793 kroner i 2026. Sistnevnte er fortsatt hele 77 prosent høyere enn nivået i 2022.

I prognoseperioden har vi lagt til grunn anslagene for gjennomsnittlig utlånsrente med pant i bolig fra SSBs Konjunkturtendensene 2023/3 (publisert 8. september). De tilsier en gjennomsnittlig boliglånsrente på 4,9 prosent i 2023, 5,9 prosent i 2024, 5,6 prosent i 2025 og 4,9 prosent i 2026.

Den andre komponenten som påvirker husholdningenes rentekostnader, er gjeldsnivået. Det er utfordrende å lage prognoser for utviklingen i gjennomsnittlig gjeldsbelastning. For å anslå historisk gjeldsgrad, har vi koblet boligpriser med statistikk over gjeldsnivå i forhold til primærboligens markedsverdi⁷. Bakgrunnen for dette er en hypotese om at gjeldsnivået blant husholdningene vil øke når boligprisene øker. Dette kan komme som følge av at husholdninger kjøper ny bolig eller at husholdningene tar opp mer gjeld med pant i eksisterende boliger. I motsatt retning trekker at husholdninger også kan betale ned på eksisterende lån og dermed redusere gjeldsandelen.

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 følger utviklingen i forholdet mellom boligpris og gjeldsopptak blant husholdningene. Fremover har vi lagt til grunn prognoser for boligprisene fra SSBs Konjunkturtendensene 2023/3 (publisert 8. september).⁸ Dette gir en nedgang i boligprisene nasjonalt med 0,3 prosent i 2023 og 0,6 prosent i 2024. I 2025 og 2026 er prognosen en økning med henholdsvis 0,4 og 2,9 prosent.⁹

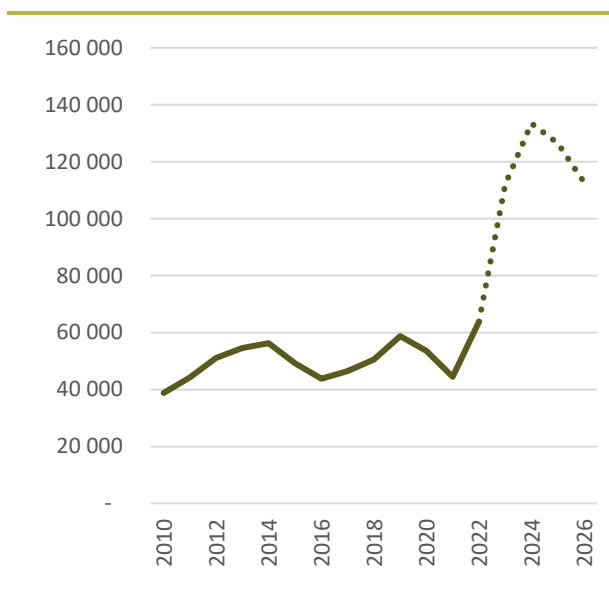
SSBs prognoser er på nasjonalt nivå. I SØAs Norsk økonomi nr. 2 – 2023 har vi laget prognoser for boligpriser på regionalt nivå, herunder egne prognoser for de seks byene. Disse prognosene tilsier en litt større nedgang enn nasjonalt i byene 2023 og 2024, med unntak av Stavanger og Kristiansand der vi har hatt en økning også i 2023. I 2025 og 2026 venter vi en boligprisvekst i byene som er sterkere enn nasjonalt. Spesielt gjelder dette for Oslo. I prognosene for bokostnadsindeksen har vi kalibrert SØAs regionale boligprisprognoser slik at de i gjennomsnitt tilsvare SSBs nasjonale prognoser.

⁷ Tabell 10315 fra SSB.

⁸ 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.

⁹ Utvikling i gjeld blant husholdningene er beregnet ved hjelp av Norwegian Aggregated model (NAM) i forbindelse med utarbeidelsen av konjunkturrapporten Norsk økonomi, og er tilpasset boligprisprognosene til konjunkturtendensene til SSB

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 berejnet at energikostnadene i 2022 for en leilighet på 70 kvadratmeter var på 15 722 kroner i gjennomsnitt for de seks byene. Det er om lag det samme som i 2021, og dermed fortsatt det høyeste i indeksens historie.

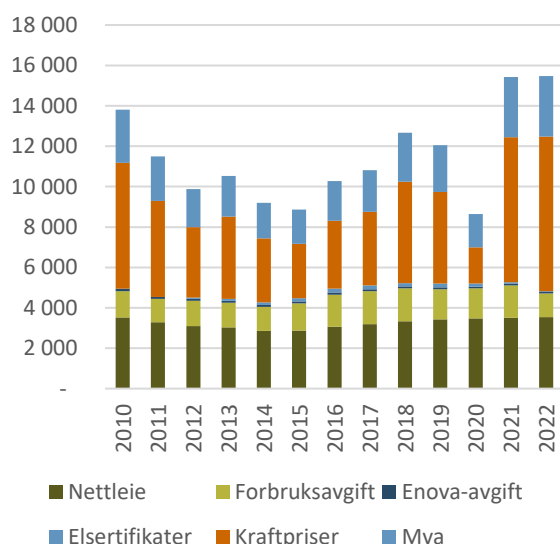
Det er flere forhold som trekker i ulike retninger. Det har vært en klar nedgang i energiforbruket på 11 prosent. Andre forhold som trekker ned er at forbruksavgiften ble satt ned fra 16,7 til 13,8 øre/kWh, en nedgang på 17 prosent.

Årsaken til at energikostnadene holder seg høye, til tross for nedgang i forbruket, er at både kraftprisene og nettleien har økt. Kraftprisene (korrigert for strømstøtte) økte med om lag 18 prosent fra 2021 til 2022, mens nettleien økte med om lag 7 prosent.

Historisk har energikostnadene vært ganske like i de seks byene. Siden 2021 har det imidlertid vært

store forskjeller. I Sør-Norge har prisene vært betydelig høyere. Dette gjør at energikostnadene var lavest i Tromsø og Trondheim i 2022, med henholdsvis 8 535 og 11 507 kroner. Husholdninger i Tromsø er også unntatt merverdiavgift. Deretter følger Oslo med 15 863 kroner (som følge av relativt lav nettleie) og de andre byene med 17-18 000 kroner.

Figur 2.3
Gjennomsnittlige årlige energikostnader for en husholdning med leilighet på 70 kvm. Kroner



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

2.2.1 Energikostnadene holder seg høye

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

Tabell 2.1

Gjennomsnittlige årlige energikostnader for en husholdning med leilighet på 70 kvm. Kroner og prosent endring fra 2010 og 2021

	2022	Endring fra	
		2010-2022	2021-2022
Nettleie	3 539	0%	1%
Forbruksavgift	1 177	-10%	-27%
Enova-avgift	85	-28%	-11%
Elsertifikater	21		-66%
Kraftpriser	7 648	23%	7%
Mva	3 010	14%	1%
Samlet	15 480	12%	0,4%

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

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

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

2.2.2 Forutsetninger

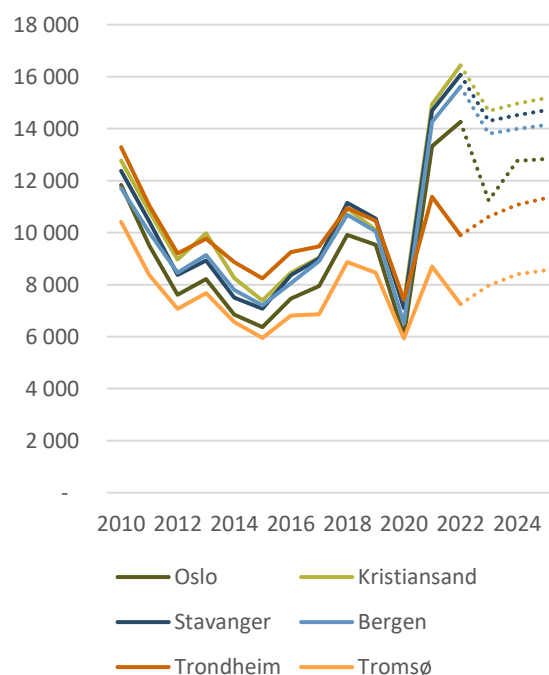
Energiforbruk

Utgiftene til energi påvirkes av forbruket. Det gjennomsnittlige energiforbruket falt fra 11 033 kWh i 2005 til 9 414 kWh i 2019.¹⁰ Dette gir en gjennomsnittlig nedgang på 1,1 prosent i året. Energiforbruket falt videre i 2020, før det økte i 2021. I 2022 falt energiforbruket kraftig. Energiforbruk per husholdning gikk ned med 11 prosent. Dette skyldes både høye energipriser og varmere vært sammenlignet med året før. Nedgangen i bruken av elektrisitet var enda større (13 prosent), mens det var en økning i bruk av ved til oppvarmingsformål.

¹⁰ Forbruket var rekordhøyt i 2010. En viktig årsak til dette var at vinteren var veldig kald, se link til [SSE](#).

Figur 2.4

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



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

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

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

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

Forbruksavgift og enova-avgift

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

Kraftpriser

Til prognosen for kraftpriser har vi lagt til grunn statistikk for realiserte kraftpriser fra NordPool fram til 14. september 2023, samt future-kontrakter fra NASDAQ¹¹ for resten av 2023 og for årene 2024-2026. Vi har også tatt hensyn til støtteordningen for strømpriser fra regjeringen som ble opprettet i desember 2021. Ordningen innebærer at hvis den gjennomsnittlige spotprisen der man bor blir over 70 øre/kWh ekskl. mva, kompenserer staten for en viss andel av strømprisen over dette nivået. I desember 2021 kompenserer staten for 55 prosent av strømprisen over dette nivået, mens dette ble økt til 80 prosent i perioden januar til august og til 90 prosent fra september 2022. Dette ble redusert til 80 prosent i april og mai 2023, men økt igjen til 90 prosent fra juni 2023. Vi har lagt til grunn at støtteordningene opprettholdes på dette nivået i prognoseperioden.

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

Framtidige kraftpriser er svært usikre, og vil avhenge av blant annet den geopolitiske situasjonen, de europeiske landenes evne til å etablere alternative energikilder (til gass), nedbørsmengde, vind, temperatur 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 2020 falt prisene på elsertifikater på spotmarkedet kraftig. Dette fortsatte inn i 2021 og 2022. I 2021 var husholdningenes elsertifikatkostnad anslått til 0,6

¹¹ Vi har hentet ut kontrakter per 13.september 2023.

øre/kWh, i 2022 var det 0,2 øre/kWh og i første halvår av 2023 var det i gjennomsnitt kun 0,1 øre/kWh.

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

Som følge av stor usikkerhet knyttet til utviklingen i dette kostnadselementet, har vi lagt til grunn gjennomsnittet for første halvår i 2023 i hele prognoseperioden (0,1 øre/kWh). Dette har liten betydning for husholdningenes samlede energikostnader, ettersom utgiftene til elsertifikater historisk utgjør kun 0-2 prosent av samlede energikostnader, i 2022 kun 0,2 prosent.

Nettleie

Fra 1. juli 2022 ble det innført ny modell for nettleie. Tidligere har husholdningene betalt for forbruk i kWh (energiledd) og et fast månedlig beløp (fastledd) som har vært uavhengig av hvor mye og når man bruker strøm. Den nye modellen innebærer at fastleddet vil påvirkes av hvor mye strøm man 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.

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.¹² Reguleringsmyndigheten (RME) fastsetter hvert år tillatt inntekt for nettselskapene basert på deres faktiske kostnader knyttet til drift, vedlikehold og investeringer i nettet.

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

For tallene fra 2010 til 2021 har vi lagt til grunn publiserte tall fra NVE over beregnet nettleie for husholdninger på fylkesnivå (både fastledd og variabelt ledd), der nettleien er et veid gjennomsnitt av nettleierne i fylket. For 2022 har vi basert oss på statistikk fra SSB¹³ over gjennomsnittlig kostnad til nettleie for norske husholdninger. Denne statistikken viser at nettleien i gjennomsnitt har økt med 7,0 prosent sammenlignet med 2021. Utgiftene til nettleie har fortsatt å øke i 2023, og i første halvår har det vært en økning på 6,5 prosent sammenlignet med første halvår i fjor. Vi har derfor lagt dette til grunn for i år.

Utgiftene til nettleie påvirkes av mange forhold. Framtidige investeringer i tilknytning til nettutbyg-

¹² <https://www.nve.no/reguleringsmyndigheten/bransje/bransjeoppgaver/inntektsrammer/>

¹³ Tabell 09387.

ging, vedlikehold av eksisterende nett, rentekostnader, drifts- og vedlikeholdskostnader og utvikling i kraftprisen¹⁴ er de viktigste forholdene som påvirker. Tidligere har NVE laget rapporter med framskrivning av nettleiekostnader for husholdninger. Den siste rapporten vi kjenner til er fra 2018, og vi kjenner ikke til noen oppdatert framskrivning etter dette.

Flere nettselskaper har varslet økt nettleie til kundene framover. Den største aktøren Elvia, med nesten en tredjedel¹⁵ av kundene i Norge varsler at de skal øke nettleien med om lag 10 prosent¹⁶ fra 1. oktober. Andre eksempler er BKK i Vestland og LNett i Rogaland som økte nettleien med 10 prosent i sommer, mens Glitre Nett på Sørlandet også øker nettleien fra 1. oktober (med om lag 10 prosent). I tillegg har Tensio varslet en ytterligere økning fra høsten eller nyåret.¹⁷ Til sammen utgjør disse aktørene over halvparten av nettkundene i Norge.

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

2.3 Vedlikeholdskostnader

Vi har anslått de årlige kostnadene til vedlikehold for en gjennomsnittlig leilighet på 70 kvadratmeter til 19 065 kroner i 2022. Dette er en økning på 0,6 prosent fra året før.

Etter flere år med kraftig økning i vedlikeholdskostnadene, ser vi nå en utflating. Utgiftene til vedlikehold økte kraftig i pandemiåret 2020, blant annet

som følge av at husholdningene både hadde mer tid og mer midler tilgjengelig til å prioritere oppussing og vedlikehold. I 2021 så vi en klar økning i prisene på byggevarer, noe som har ført til at vedlikehold har blitt dyrere å gjennomføre.

I fjor endret vi metodikk for å anslå vedlikeholdskostnadene. Nedenfor forklarer vi metoden og forutsetningene som er lagt til grunn.

2.3.1 Ny beregning av vedlikeholdskostnader

En leilighet 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, reparasjon av 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 tilfredsstillere dagens levestandard. Dette omfatter blant annet at boligene har fått innlagt vann og elektrisitet, mens det i mer moderne tid omfatter kostnader knyttet til blant annet oppgradering av elektriske anlegg, nye standarder på våtrom og generelle behov for oppgradering av boligen.

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

¹⁴ Kraftprisen påvirker nettleien gjennom nettapkostnaden for nettselskapene. Nettap betyr strøm som «forsvinner» mellom produsent og konsument, og det er netteier som må kompensere for dette. Økte kostnader til nettap har

¹⁵ Se [europower](#).

¹⁶ Se [Elvia](#).

¹⁷ Se artikkel på [TV2.no](#).

for eksempel endringer i byggekostnader, både til materialer og arbeidskraft.

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.¹⁸ Formålet med spørsmålet er å kartlegge utgifter til vanlig vedlikehold og reparasjoner. I dokumentasjonsnotatet¹⁹ til spørreundersøkelsen står det at: «Vanlig vedlikehold og reparasjoner er aktiviteter som må gjøres jevnlig for å opprettholde boligen i god stand, og det gjelder ikke aktiviteter som endrer boligens størrelse eller standard.» 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 boligforvaltning²⁰ 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 opp-

graderinger 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 butikkhandel²¹ bakover til 2010. Denne statistikken viser omsetningen i butikker som er rettet mot oppussing og renovering blant husholdningene, og benyttes 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. I 2021 og 2022 fikk vi en klar økning i prisene på byggevarer. Dette har ført til at vedlikehold har blitt dyrere å gjennomføre.

Det er usikkert hvordan utgiftene til vedlikehold vil utvikle seg i årene framover. Relativt høye byggekostnader og kostnader på byggevarer trekker i retning av høye utgifter til vedlikehold. Motsatt vil høy inflasjon og rentekostnader bidra til at husholdningenes økonomiske handlingsrom vil bli mindre, og kan potensielt føre til at vedlikehold reduseres eller utsettes til senere år. Samtidig vil fortsatt relativt

¹⁸ 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

¹⁹ Se [SSB](#).

²⁰ 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).

²¹ NACE-kode 47.52 som omfatter butikkhandel med jernvarer, fargevarer, trelast og byggevarer ikke nevne annet sted.

høye energikostnader gjøre det attraktivt å gjennomføre vedlikehold som bidrar til å redusere energibehovet. Dette kan bidra til at husholdningene prioriterer vedlikehold selv om de har andre utgifter som øker.

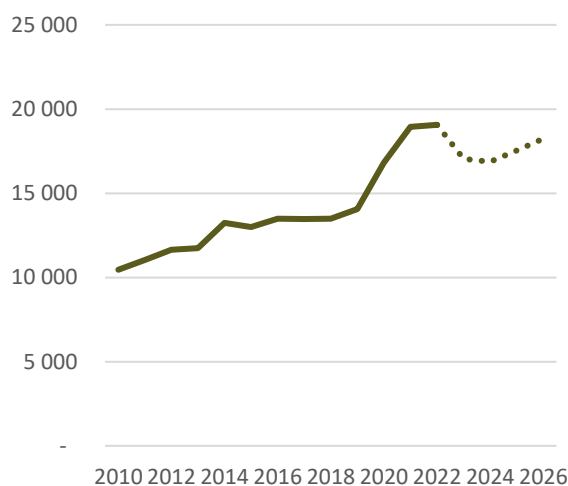
I 2023 venter vi at utgiftene til vedlikehold vil reduseres noe sammenlignet med i fjor. Dette er basert på statistikk over omsetning av byggevarer i butikkhandel som viste en nedgang på 10 prosent i årets fire første måneder sammenlignet med samme periode i fjor. Nedgangen i omsetningen var tydeligst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

Framover venter vi at utviklingen i vedlikeholdskostnadene vil øke litt mer enn tidligere på grunn av omstilling til høyere energipriser og nye klimakrav til boliger, og vår prognose for 2025 og 2026 er en årlig økning på om lag 4 prosent. Dette er 1 prosentpoeng mer enn i perioden 2010-2019.

2.4 Kommunale gebyrer

Vi har beregnet at en husholdning med en leilighet på 70 kvadratmeter i gjennomsnitt betalte 7 346 kroner i kommunale gebyrer²² i 2022.²³ Dette er en økning på 4,8 prosent siden 2021.

Figur 2.5
Gjennomsnittlig årlig kostnad til vedlikehold av bolig. Kroner



Kilde: SØA og SSB

Blant de seks byene finner vi at de kommunale gebyrene er høyest i Trondheim i 2022 med 9 306 kroner. Deretter følger Oslo med 7 792 kroner, Tromsø med 7 608 kroner, Kristiansand med 7 356 kroner, Stavanger med 6 587 kroner, og lavest er Bergen med 5 128 kroner.

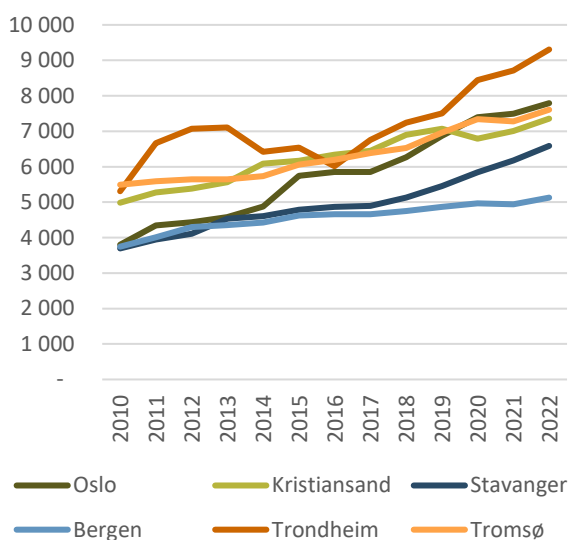
Mellom 2021 og 2022 har de kommunale gebyrene økt i alle kommunene. Størst har veksten vært i Trondheim og Stavanger med nesten 7 prosent. I de andre kommunene har veksten vært på om lag 4-5 prosent.

²² Dette inkluderer vann, avløp og renovasjon. Vi har lagt til grunn at leiligheten ikke har ildsted og at gebyrer til feiing dermed utgår.

²³ 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.

Figur 2.6
Gjennomsnittlig kommunale gebyrer for en leilighet på 70 kvadratmeter. Kroner



Kilde: SSB og kommunene, bearbeidet av SØA

Tabell 2.2
Gjennomsnittlige kommunale gebyrer for en leilighet på 70 kvadratmeter. Kroner og prosent

	2022	Endring fra	
		2010-2022	2021-2022
Oslo	7 792	105%	4,0%
Kristiansand	7 356	48%	5,0%
Stavanger	6 587	78%	6,7%
Bergen	5 128	37%	3,7%
Trondheim	9 306	75%	6,8%
Tromsø	7 608	39%	4,5%
Samlet	7 346	76,8%	4,8%

Kilde: SSB og kommunene, bearbeidet av SØA

2.4.1 Utsikter til høyere kommunale gebyrer

Prognosen vår tilsier at de kommunale gebyrene har vokst betydelig i år og vil fortsette å øke i årene som kommer. For 2023 anslår vi en kostnadsvekst på hele 15 prosent. Dette er basert på en gjennomgang av avgiftene som gjelder fra 1. januar 2023 for de valgte kommunene for vann- og avløp, samt rapporter fra kommunene for renovasjon (basert på enebolig med 120 kvadratmeter). Størst har veksten vært i Trondheim og Oslo med henholdsvis 19 og 17 prosent. Deretter følger Kristiansand og Tromsø med en økning på 14 prosent og Stavanger med en økning på 12 prosent. Lavest har økningen vært i Bergen, med 6 prosent.

En analyse fra Norsk vann (2021)²⁴ tyder på at de kommunale gebyrene vil fortsette å øke klart i årene som kommer. I denne rapporten er kommunalt investeringsbehov i vann- og avløpsanlegg fram til 2040 estimert til om lag 332 milliarder kroner. Investeringsbehovet gjelder kun kommunenes og de interkommunale selskapenes investeringer i vann- og avløpsanlegg som er finansiert av abonnentens vann- og avløpsgebyr.

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

Siden 2021 har imidlertid flere forhold inntruffet som påvirker kostnadsbildet. Byggekostnadene har

²⁴ Norsk Vann (2021): Kommunalt investeringsbehov for vann og avløp 2021-2040. Rapport 259-2021

økt²⁵, rentene har økt (fra en styringsrente på 0 prosent i 2021 til 4 prosent i september 2023) og gir dermed høyere kapitalkostnader, og generell pris- og lønnsvekst har vært høyere enn ventet. Dette bidrar til å trekke opp kostnadene og dermed de kommunale gebyrene sammenlignet med det som ble beregnet i rapporten fra Norsk vann i 2021.

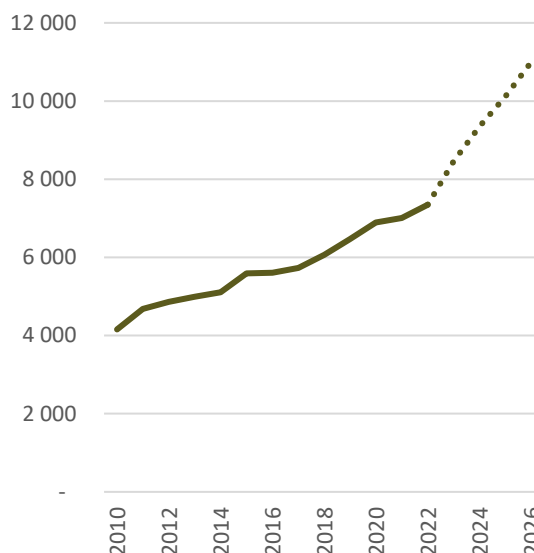
Videre beregner Norsk vann forventet årlig gebyrvekst de neste 20 årene. Dersom kommunene framskynder investeringer og vedlikehold, vil dette også kunne bidra til at veksten i gebyrene blir høyere på kort sikt, men lavere på litt lenger sikt (etter 2030). Dette kan være tilfelle for enkelte kommuner.

I forbindelse med utarbeidelsen av denne rapporten har vi kartlagt forventede endringer i gebyrer for de seks byene. Vi har kartlagt gjeldende økonomiplan i kommunen og hatt epostkorrespondanse med de kommunene hvor vi ikke har funnet oppdatert informasjon offentlig. For de aktuelle kommunene er prognosen utarbeidet høsten 2022.

Kartleggingen viser at det er store forskjeller mellom kommunene i hvor mye vann- og avløpsgebyrene skal øke i årene framover. I Oslo er vann- og avløpsgebyrene ventet å vokse med hele 60 prosent i perioden 2024 til 2026. Dette er klart høyest av storbyene. I de andre byene ligger forventet økning på mellom 14 prosent (Tromsø) og 26 prosent (Kristiansand).

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 feiing og renovasjon. Vi har derfor lagt til grunn historiske vekstrater på nasjonalt nivå for siste femårsperiode 2017-2022. Dette gir en årlig vekst for renovasjon på 4,6 prosent og feiing på 3,2 prosent.

Disse forutsetningene tilsier en samlet, gjennomsnittlig vekst i kommunale avgifter på nesten 11 prosent i 2024 og 8-9 prosent i 2025 og 2026.

2.5 Eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en kommunal skatt som kommuner kan vedta å innføre. Det er flere forhold som påvirker hvor mye husholdningene må betale i eien-

²⁵ Vi kjenner ikke til en egen kostnadsindeks for investeringer og vedlikehold av vann- og avløp, men SSB publiserer byggekostndsindeks for veg-

anlegg og boliger. For disse har kostnadene økt med henholdsvis 21 og 20 prosent fra 1. kvartal 2021 til 2. kvartal 2023.

domsskatt: 1) verdsettelsen av boligen, 2) om en kommune har bunnfradrag og 3) skattesatsen.

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

I 2022 var det 253 kommuner med eiendomsskatt på bolig i Norge, og alle de seks bykommunene hadde eiendomsskatt dette året.

Vi har beregnet²⁶ at en husholdning med en leilighet på 70 kvadratmeter i gjennomsnitt betalte 2 181 kroner i eiendomsskatt i 2022. Dette er en økning på hele 14 prosent fra 2021.

Høyest var eiendomsskatten i Trondheim og Bergen, med henholdsvis om lag 4 400 og 3 600 kroner. Deretter følger Tromsø og Kristiansand med 2 800

og 2 400 kroner og Stavanger og Oslo med henholdsvis 1 900 og 900 kroner.

Fra 2021 til 2022 var det en stor 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 Stavanger og Oslo. I Stavanger har vi lagt til grunn kommunens rapportering i KOSTRA for en enebolig med 120 kvadratmeter, som viser en økning fra 2 711 kroner i 2021 til 3 232 kroner i 2022, en økning på 19 prosent.²⁷ 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. Vi har beregnet at boligverdien²⁸ for en 70 kvadratmeter leilighet er høyere enn 5,7 millioner kroner i 7 bydeler i 2022 (Gamle Oslo, Grünerløkka, Sagene, St. Hanshaugen, Frogner, Ullern 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 med et regneeksempel. Dersom en lei-

²⁶ 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 veker dette ned til en 70 kvadratmeter leilighet, dvs. 70/120 kvadratmeter.

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.

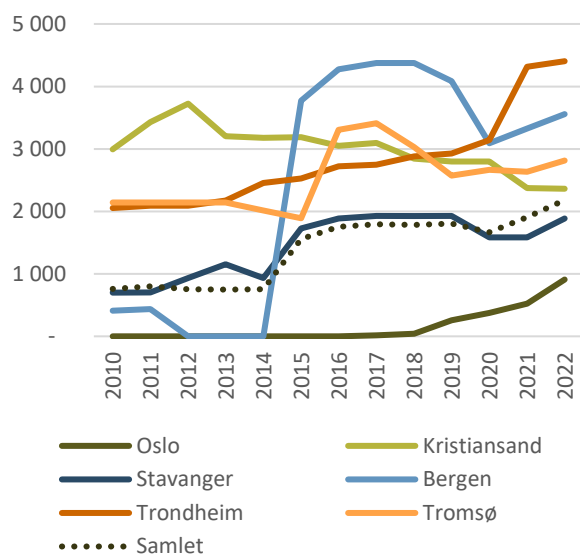
Unntaket er Oslo hvor vi har beregnet eiendomsskatt for en gjennomsnittlig leilighet i alle bydelene.

²⁷ Vi benytter denne informasjonen når vi anslår eiendomsskatt for en leilighet på 70 kvadratmeter (se metode fotnote 4).

²⁸ Boligverdien som legges til grunn for eiendomsskatt i Oslo 2022 er basert på boligverdien i skattemeldingen i 2020, se [link](#). Det betyr at det er boligprisenivået to år tidligere som avgjør skattegrunnlaget. Denne metoden å beregne skattegrunnlaget på er først innarbeidet i årets utgave av bokostnadsindeksen. I tidligere rapporter har vi beregnet eiendomsskatt basert på anslått boligverdi i samme år. Det betyr at beregnet eiendomsskatt for en 70 kvadratmeters leilighet er nedjustert noe i Oslo sammenlignet med tidligere rapporter.

lighet koster 5,9 millioner kroner i 2020, gir dette en eiendomsskatt på 390 kroner.²⁹ 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 eksempelet. Boligprisveksten i Oslo bidro dermed til den kraftige økningen i den beregnede eiendomsskatten for en leilighet på 70 kvadratmeter i 2022.

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



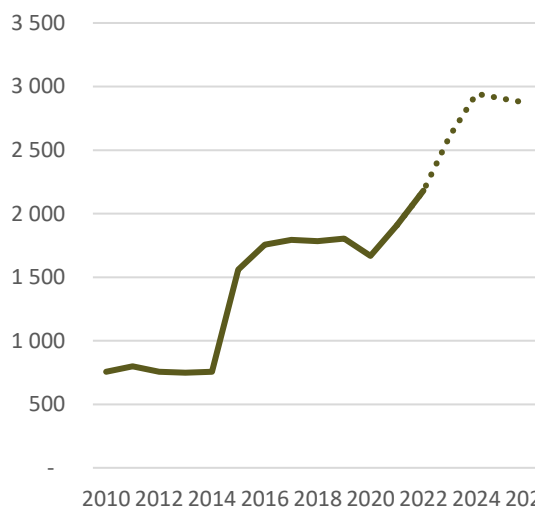
Kilde: SSB og kommunene, bearbejdet av SØA

2.5.1 Økt eiendomsskatt også framover

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

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 2023.

Figur 2.9
Gjennomsnittlig eiendomsskatt. Kroner per leilighet på 70 kvadratmeter



Kilde: SSB og SØA

I gjennomsnitt har eiendomsskatten i de seks kommunene økt med 19,8 prosent. Økningen i flere av kommunene kan i hovedsak forklares av høy boligprisvekst i 2021 (økning på 10,4 prosent). For kommuner som benytter Skatteetatens beregnede markedsverdier som grunnlag, er det den beregnede markedsverdien i 2021 som er grunnlaget for eiendomsskatten i 2023.³⁰

Økningen har vært størst i Oslo med hele 85 prosent. I Oslo har vi beregnet eiendomsskatten på by-

²⁹ <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/#qref>

³⁰ Se Skatteetaten.

delsnivå, 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 (vekst på nesten 12 prosent i 2021) og den beregnede eiendomsskatten øker dermed betydelig i hovedstaden, dog fra et lavt nivå.

Rapporteringene fra kommunene til KOSTRA viser imidlertid en variert utvikling i de andre kommunene. Det har vært en økning på 11 prosent i Bergen og 5 prosent i Trondheim, mens det er uendret i Kristiansand, og nedgang på 1 prosent i Tromsø og 14 prosent i Stavanger. En viktig årsak til nedgang i Tromsø og Stavanger, er at bunnfradraget har blitt økt i de to kommunene.³¹

Nivået på eiendomsskatten skal i prinsippet reflektere verdien på eiendommen. I praksis legges verdien to år før til grunn for beregningene. I prognosen for årene 2024 til 2026 har vi derfor lagt til grunn at eiendomsskatten vokser i takt med utviklingen i boligprisene, med to års etterslep.³² Det vil si at endringen i eiendomsskatt i 2024 er basert på boligprisvekst i 2022, osv. For boligprisprognosene i 2023 og 2024 (som påvirker eiendomsskatt i henholdsvis 2025 og 2026) har vi lagt til grunn nasjonale prognoser fra SSBs konjunkturtendensene 2023/3 (publisert 8. september), men justert utviklingen i byene basert på SØAs boligprisprognoser for disse byene i konjunkturrapporten Norsk økonomi – boligmarkedet nr. 2 2023 (publisert 13. september), som forklart i kapittel 2.1.

Dette tilsier at eiendomsskatten skal øke med om lag 13 prosent i 2024, før en forventet nedgang i bo-

ligprisene vil redusere eiendomsskatten noe utover prognoseperioden.

2.6 Forsikring

Vi har beregnet den årlige betalingen til husforsikring og innboforsikring for en gjennomsnittlig husholdning med leilighet på kvadratmeter til 4 738 kroner i 2022. Dette er en økning på 4,3 prosent fra året før.

Tallene i bokostnadsindeksen er basert på statistikk fra Finans Norge³³ for gjennomsnittspremie for villa-forsikring og innboforsikring.³⁴

2.6.1 Stabil vekst i kostnader til forsikring

Gjennomsnittlig forsikringspremie har økt med 3,1 prosent årlig siden 2010, men veksten har tiltatt noe de senere årene. De siste fire årene (fra 2018 til 2022) har årlig økning vært 4,4 prosent. Ifølge Finans Norge indeksjusteres alle 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, markedsutvikling, type hus, hvor i landet huset ligger osv.

Mer ekstremvær framover som styrtregn og flom vil gi flere skader i årene som kommer og vil isolert sett dra i retning av høyere forsikringspremie.³⁵

³¹ I Tromsø er bunnfradraget økt fra 100 000 til 145 000 kroner, mens det er økt fra 625 000 til 825 000 kroner i Stavanger.

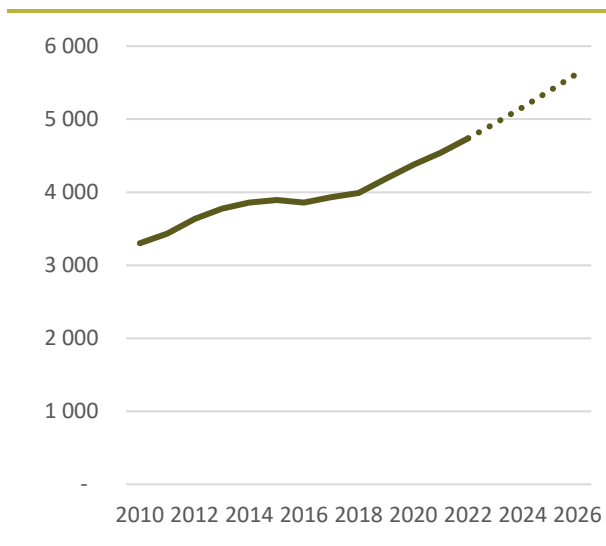
³² Se [Skatteetaten](#)

³³ [Antall forsikringer og premieinntekter | Finans Norge](#)

³⁴ 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.

³⁵ Se for eksempel artikkel i [Dagens Næringsliv](#).

Figur 2.10
Gjennomsnittlig årlig kostnad til husforsikring.
Kroner



Kilde: SSB og bearbejdet av SØA

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

Disse forutsetningene gir et anslag på forsikringspremie for hus- og innboforsikring i 2026 på 5 628 kroner.

3 Bokostnadsindeksen - Resultater

I dette kapittelet oppsummerer vi hovedresultater fra bokostnadsindeksen for leiligheter.

3.1 Bokostnadsindeksen

Beregningene våre viser at samlede bokostnader for en leilighet på 70 kvadratmeter i 2022 summerte seg til 112 601 kroner i gjennomsnitt for de seks by-ene.

Den største utgiftskomponenten i 2022 var rentekostnader (57 prosent), deretter vedlikeholdskostnader (17 prosent), energikostnader (14 prosent), kommunale avgifter (7 prosent), forsikring (4 prosent) og eiendomsskatt (2 prosent).

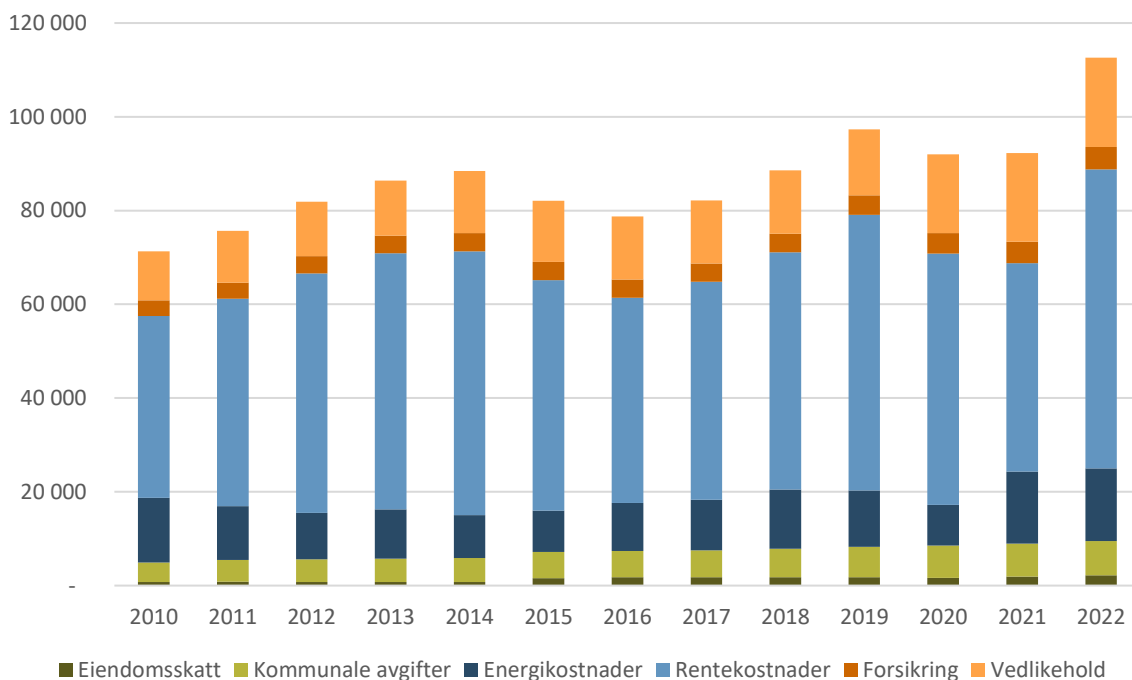
Fra 2021 til 2022 økte bokostnadene med 22 prosent. Det har vært en økning i fem av kostnadselementene. Størst har økningen vært i rentekostnadene, både i prosent og i kroner, med henholdsvis 44 prosent og 19 362 kroner. Økningen kommer

som en følge av en klar renteoppgang gjennom året.

Det har også vært en økning i utgifter til eiendomsskatt (med 14 prosent), kommunale avgifter (5 prosent), forsikring (4 prosent), vedlikehold (1 prosent) og energikostnader (0,4 prosent).

Energikostnadene var uendret i 2022. Energiforbruk og priser trekker i ulike retninger. Det var en klar nedgang i energiforbruket fra 2021 til 2022, på 11 prosent. Høye kraftpriser og økt nettleie holdt energikostnadene fortsatt på et høyt nivå.

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 2021

	2022	Endring fra	
		2010-2022	2021-2022
Eiendomsskatt	2 181	188%	14%
Kommunale avgifter	7 346	77%	5%
Energikostnader	15 480	12%	0%
Rentekostnader	63 791	64%	44%
Forsikring	4 738	44%	4%
Vedlikehold	19 065	82%	1%
Samlet	112 601	58,0%	22%

Kilde: SØA

3.1.1 Kraftig økning i bokostnadene i 2023 og 2024

I 2023 venter vi en økning i bokostnadsindeksen på hele 41 prosent. Det er oppgang i fire kostnadselementer og nedgang i to.

Økte rentekostnader bidrar klart mest, med en økning på hele 76 prosent, eller 48 180 kroner. Det skyldes en klar økning i rentenivået, mens gjelden ventes å endres relativt lite. Økte kommunale avgifter og eiendomsskatt trekker også opp, med en økning på henholdsvis 15 og 20 prosent. Videre venter vi også en økning i utgifter til forsikring (4 prosent). Nedgang i energikostnader (med 12 prosent) og vedlikehold (11 prosent) bidrar til å trekke ned. Kraftprisene har vært lavere i år og bidrar til å trekke ned energikostnadene.

Også i 2024 venter vi en klar økning i bokostnadene (med 15 prosent), også dette drevet av økte rentekostnader. Neste år er rentekostnadene ventet å øke med 19 prosent, eller 21 507 kroner. Høyere kommunale avgifter (11 prosent), økning i energikostnadene (8 prosent), eiendomsskatt (13 prosent) og forsikring (4 prosent) bidrar også til økning i bo-

kostnadene neste år, mens vi venter at utgiftene til vedlikehold vil falle noe (ned 1 prosent).

Videre utover i prognoseperioden venter vi at litt lavere rente vil bidra til å redusere bokostnadene noe. Samlet tilsier vår prognose en nedgang på 3 prosent i 2025 og 7 prosent i 2026. Dersom prognosene slår til, vil gjennomsnittlig bokostnad for en husholdning med en leilighet på 70 kvadratmeter være 165 583 kroner i 2026. Dette er hele 47 prosent høyere enn i 2022.

Tabell 3.2

Bokostnader for en husholdning med 70 kvadratmeter leilighet. Prognose 2023-2026

	2023	2024	2025	2026	2022-2026
Eiendomsskatt	20%	13%	-1%	-1%	32%
Kommunale Avgifter	15%	11%	8%	9%	50%
Energikostnader	-12%	8%	1%	1%	-3%
Rentekostnader	76%	19%	-5%	-11%	77%
Forsikring	4%	4%	4%	4%	19%
Vedlikehold	-11%	-1%	4%	4%	-4%
Samlet	41 %	15 %	-3 %	-7 %	47%

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 129 275 kroner i 2022. Lavest var bokostnadene i Stavanger og Kristiansand, med henholdsvis 92 428 og 91 389 kroner. Imellom finner vi Tromsø med 97 518 kroner, Bergen med 101 499 kroner og Trondheim med 103 183 kroner.

Forskjellen i bokostnadene er i stor grad knyttet til forskjeller i boligpriser og dermed husholdningenes rentekostnader. I 2022 var det også store 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.

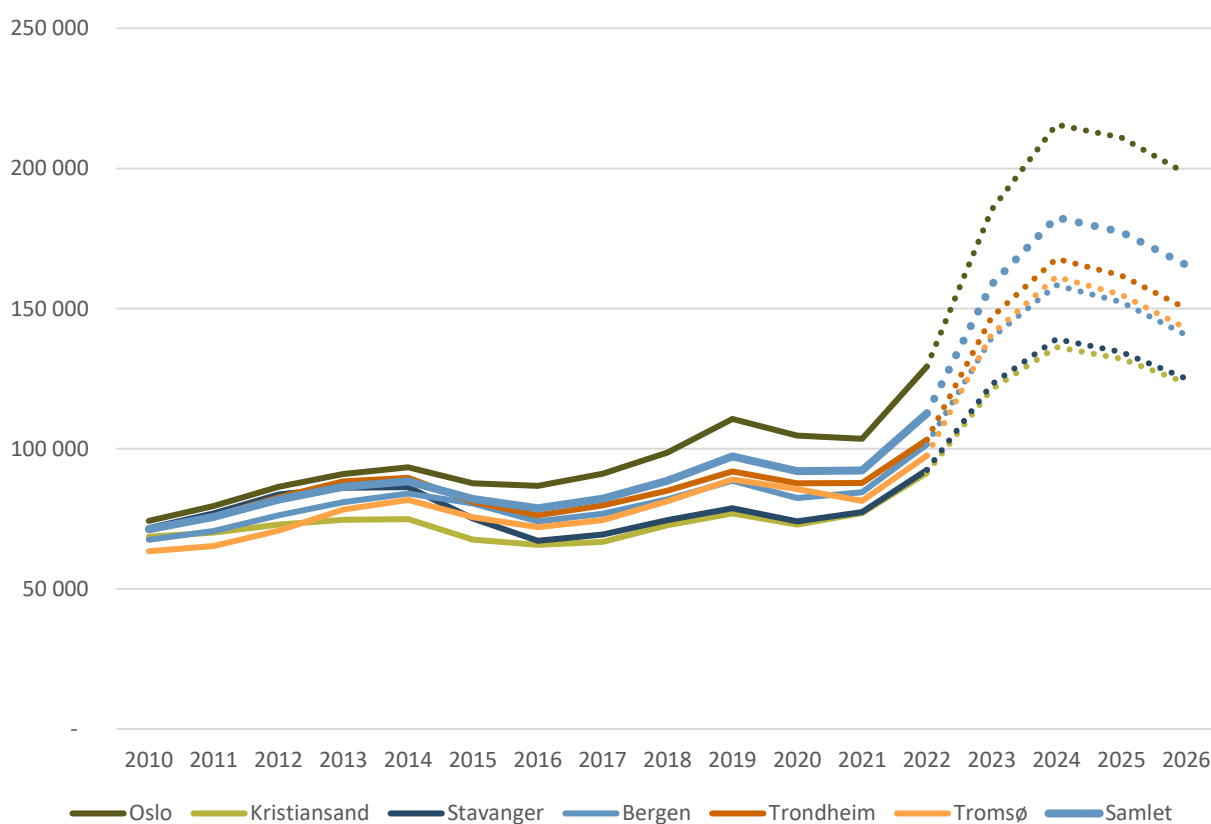
3.2.1 Også store forskjeller mellom bydeler i Oslo

Det er også store forskjeller i bokostnadene mellom bydelene i Oslo. Høyest er bokostnadene i bydel Frogner med drøyt 151 000 kroner. St. Hanshaugen (om lag 145 000 kroner) og Sagene (om lag 142 000 kroner) følger deretter. Lavest bokostnader finner vi

i bydelene Alna, Grorud, Stovner og Søndre Nordstrand, på mellom 95-105 000 kroner.

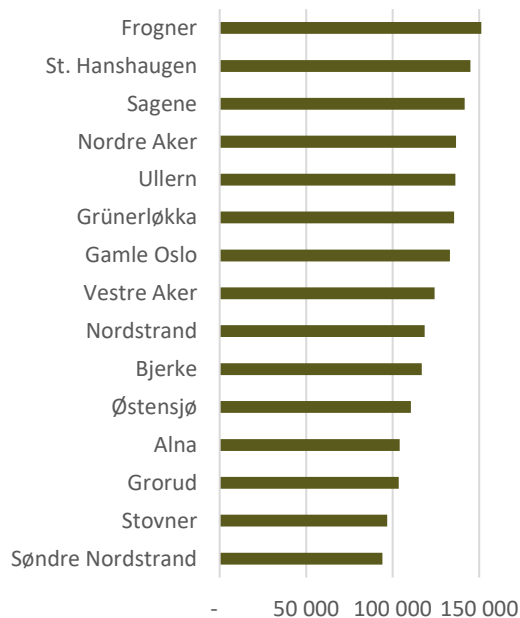
Forskjellene mellom bydelene forklares først og fremst av forskjeller i boligpriser og dermed husholdningenes rentekostnader. I tillegg er det forskjeller i hvilke bydeler en typisk 70 kvadratmeter stor leilighet betaler eiendomsskatt. Dette gjelder kun bydelene med relativt høye boligpriser.

Figur 3.2 Bokostnadsindeksen i byene. Kroner



Kilde: SØA

Figur 3.3
Bokostnadsindeksen i 2022, bydeler i Oslo. Kroner



Kilde: SØA

3.3 Markeds- og myndighetsbestemte kostnadselementer

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

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

Energikostnadene består av både markeds- og myndighetsbestemte underelementer. Vi har kate-

gorisert kraftpriser (inkl. mva) og nettleie (inkl. mva) som markedsbestemt, og forbruksavgift (inkl. mva), elsertifikater (inkl. mva) og «enova-avgiften» som myndighetsbestemt.³⁶

3.3.1 Klar økning i myndighetsbestemte bokostnader

Figur 3.4 viser at de myndighetsbestemte bokostnadene har økt hvert år fra 2010 til 2021. For perioden 2010 til 2022 var økningen på til sammen 67 prosent. Fra 2021 til 2022 var bokostnadene om lag uendret. Økning i eiendomsskatt (14 prosent) og kommunale avgifter (5 prosent) bidro til å trekke opp, mens de myndighetsbestemte energikostnadene trakk ned (nedgang på 27 prosent). For sistnevnte bidro lavere forbruksavgift og et lavere energiforbruk til å trekke ned kostnadene.

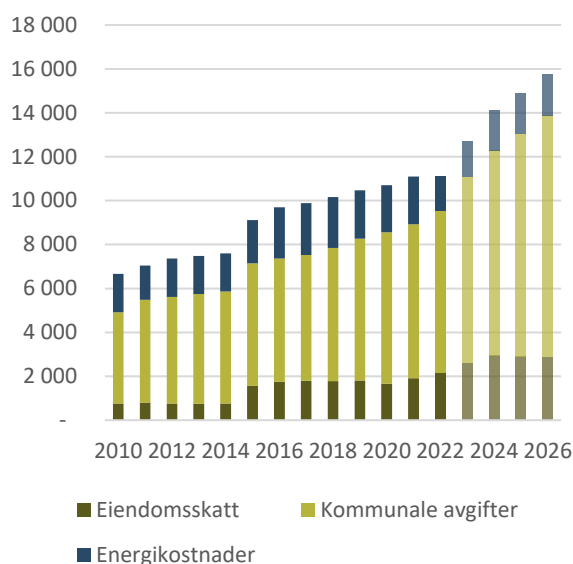
Vi venter at de myndighetsbestemte bokostnadene vil øke med 14 prosent i 2023. Særlig eiendomsskatt (øker 20 prosent) og kommunale avgifter (øker 15 prosent) trekker opp, mens de myndighetsbestemte energikostnadene kun øker med 2 prosent.

Videre framover venter vi at myndighetsbestemte bokostnader øker med 11 prosent i 2024 og henholdsvis 5 og 6 prosent i 2025 og 2026. I 2024 venter vi en klar økning i alle kostnadselementer, mens utover prognoseperioden er det særlig kommunale avgifter som trekker opp.

³⁶ 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

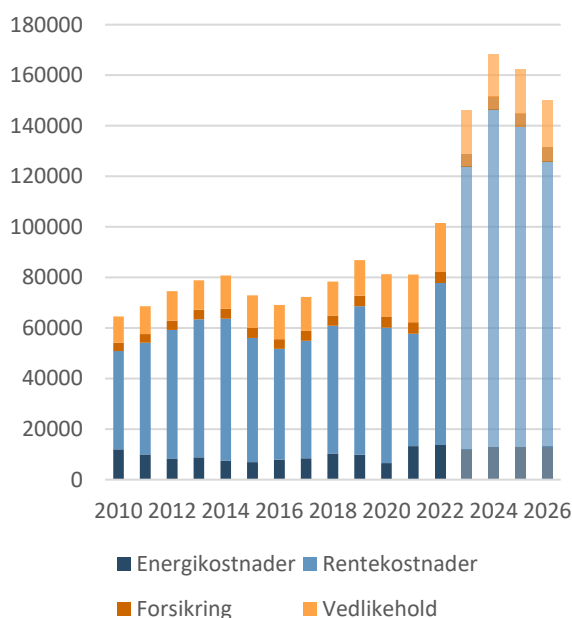
toppen av kraftprisen er lagt til markedsbestemt, mens mva på toppen av forbruksavgift er lagt til myndighetsbestemt.

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

Etter en lengre periode med ganske stabil utvikling i de markedsbestemte bokostnadene, er vi nå inne i en periode med kraftig vekst. I 2022 fikk vi en økning i de markedsbestemte bokostnadene på hele 25 prosent. Økningen følger først og fremst av økte rentekostnader (44 prosent). Økte utgifter til markedsbestemte energikostnader (5 prosent), forsikring (4 prosent) og vedlikehold (1 prosent) bidro også til økning i de markedsbestemte bokostnadene.

Vi venter at de markedsbestemte bokostnadene vil fortsette å øke kraftig de neste årene. For 2023 og 2024 er prognosen en økning på henholdsvis 44 og 15 prosent. Også disse årene skyldes det først og fremst en kraftig økning i rentekostnadene. Deretter venter vi at de markedsbestemte bokostnadene vil falle, med 4 prosent i 2025 og 8 prosent i 2026.

3.4 Bokostnadene sammenlignet med andre priser

I avsnitt 3.1 viste vi at samlede bokostnader har økt med 58 prosent i perioden 2010 til 2022 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.

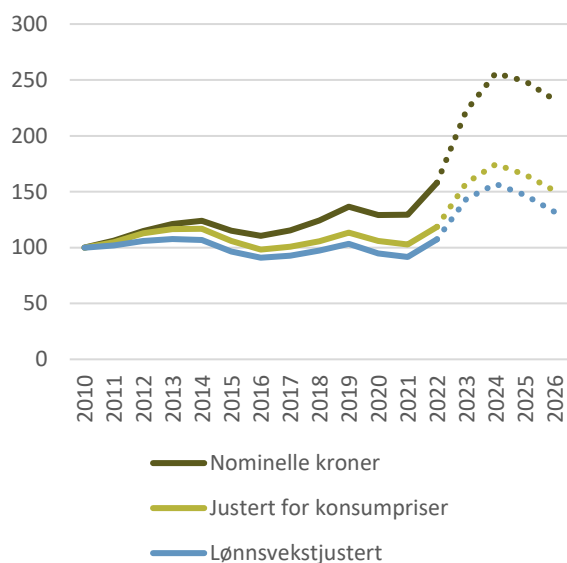
Når vi justerer for utviklingen i konsumpriser finner vi at de samlede bokostnadene har økt med 18 pro-

sent siden 2010, mens når vi justerer for lønnsvekst har økningen vært på 7 prosent.

3.4.1 Klar økning fremover sammenlignet med andre priser

Det er ventet at bokostnadene vil vokse kraftig de neste årene før de faller litt mot slutten av prognoseperioden. Nominelt øker bokostnadene med 47 prosent fra 2022 til 2026. 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.³⁷

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 sammenlignet med utviklingen i konsumpriser og lønnsvekst i perioden.

Justert for konsumprisene har de myndighetsbestemte bokostnadene økt med 25 prosent fra 2010 til 2022. Når vi justerer for lønnsvekst, er økningen på 13 prosent.

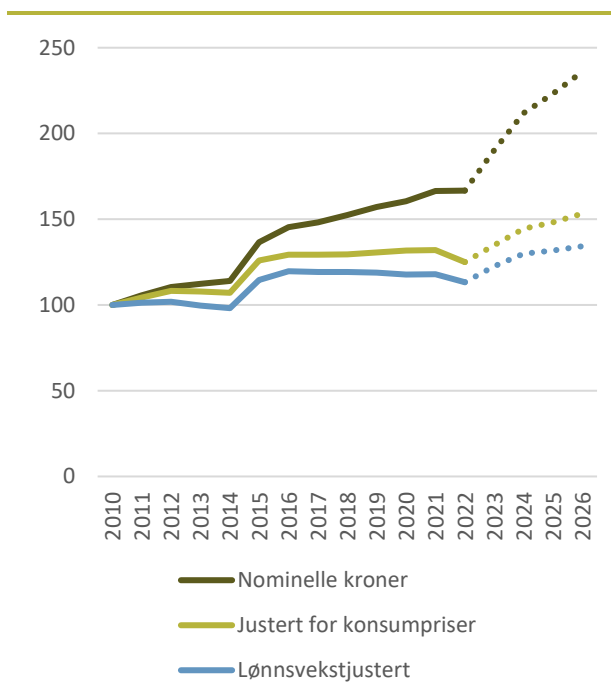
I perioden 2022-2026 vil ifølge våre prognoser de myndighetsbestemte bokostnadene vokse klart raskere enn konsumprisene, med en realvekst på 23 prosent. Sammenlignet med forventet lønnsvekst til økningen være på 19 prosent.

Markedsbestemte bokostnader har økt med 18 prosent justert for konsumpriser fra 2010 til 2022, mens de har økt med 7 prosent justert for lønnsvekst.

Det er ventet en kraftig realvekst i de markedsbestemte bokostnadene framover. I perioden 2022-2026 venter vi at de markedsbestemte bokostnadene vil vokse raskere enn både konsumprisene og lønnsveksten, med til sammen henholdsvis 28 og 24 prosent.

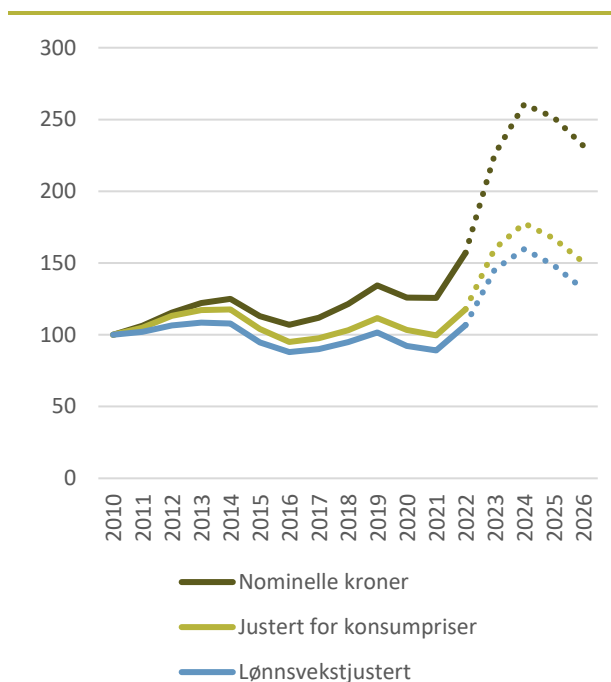
³⁷ Vi har lagt til grunn anslag for inflasjon og lønnsvekst SSBs Konjunkturtendensene 2023/3.

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



Kilde: SØA

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



Kilde: SØA



SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE