

17.10.2022

Bokostnadsindeksen for norske husholdninger 2021

Rapport 23-2022

Rapport nr. 23-2022 fra Samfunnsøkonomisk analyse AS

ISBN-nummer: 978-82-8395-153-0

Oppdragsgiver: Huseierne

Forsidefoto: Shutterstock

Tilgjengelighet: Offentlig

Dato for ferdistilling: 10. oktober 2022

Forfattere: Bjørn Gran og Andreas Benedictow

Samfunnsøkonomisk analyse AS

Borggata 2B
N-0650 Oslo

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

Forord

Samfunnsøkonomisk analyse AS (SØA) har utarbeidet denne rapporten på oppdrag for Huseierne. Rapporten bygger på SØA (2018) – Bokostnadsindeksen for norske husholdninger, og inkluderer en oppdatering med nye tall for 2021, samt en prognose på indeksen for årene 2022-2025.

Bokostnadsindeksen har til hensikt å vise en detaljert utvikling i bokostnadene for en gjennomsnittlig husholdning. Beregningene er gjennomført for alle norske kommuner.

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

Oslo, 10.10.2022

Andreas Benedictow
Prosjektleder
Samfunnsøkonomisk analyse AS

Sammendrag

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

I denne rapporten oppdaterer vi bokostnadsindeksen med tall for 2021, og vi lager en prognose for utviklingen i bokostnadene i perioden 2022-2025. Beregningene våre viser at samlede bokostnader i 2021 til eiendomsskatt, kommunale avgifter, energi, renter, forsikring og generelt vedlikehold summerte seg til 130 616 kroner for en representativ husholdning med en standard enebolig på 120 kvadratmeter.

Den største utgiftskomponenten i 2021 var vedlikehold (31 prosent), deretter fulgte rentekostnader (30 prosent), energikostnader (21 prosent), kommunale avgifter (10 prosent), forsikring (6 prosent) og eiendomsskatt (2 prosent).

Fra 2020 til 2021 økte bokostnadene med 12 prosent. Det har vært en økning i fem av kostnadselementene. Størst har økningen vært i energikostnadene, både i prosent og i kroner, med henholdsvis 89 prosent og 12 676 kroner. Hovedforklaringen på dette er svært høye kraftpriser i 2021, mens kraftprisene var svært lave i 2020. Det har også vært en økning i utgifter til vedlikehold (med 13 prosent), eiendomsskatt (6 prosent), forsikring (4 prosent) og kommunale avgifter (3 prosent). Rentekostnadene trakk i motsatt retning, med en nedgang på 10 prosent.

Det er store regionale forskjeller. I 2021 var bokostnadene høyest i Oslo, med om lag 174 000 kroner. Det er særlig rentekostnader og energikostnader som trekker opp i Oslo. De laveste bokostnadene finner vi i kommuner i Finnmark, der Hasvik, Nesseby og Bardu skiller seg ut med de laveste bokostnadene, i overkant av 90 000 kroner.

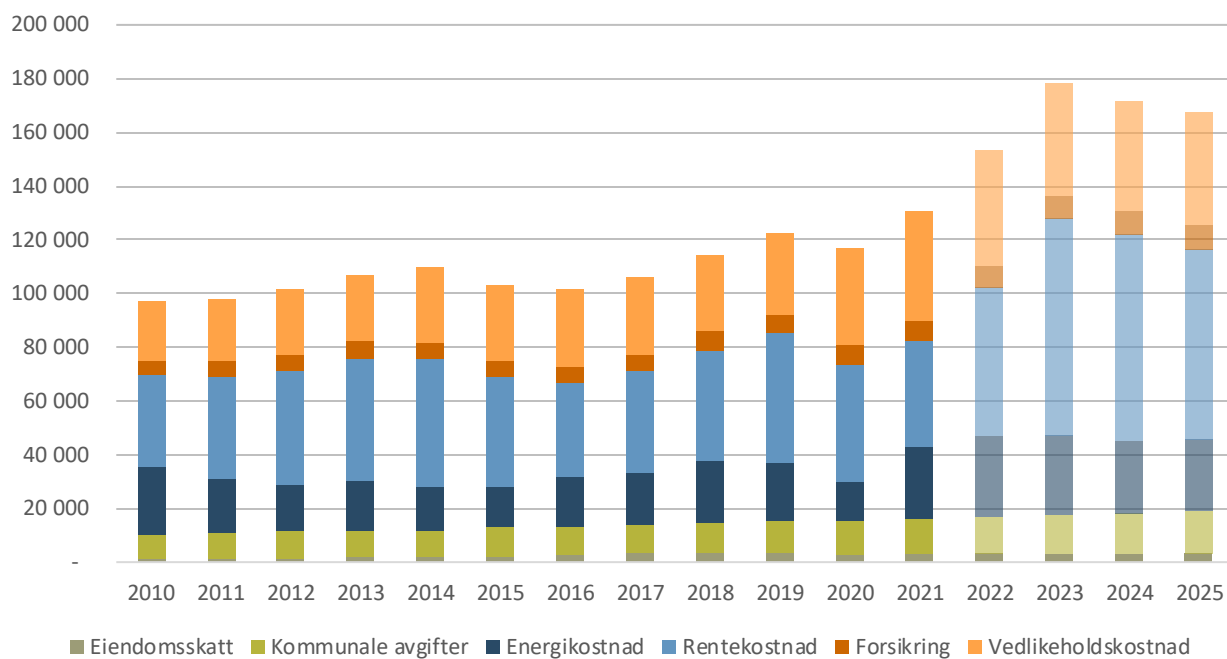
Vi venter en tydelig økning i bokostnadsindeksen i 2022, på 18 prosent samlet og med oppgang i alle kostnadselementene. Økte rentekostnader bidrar klart mest, med en økning på 41 prosent, eller 16 083 kroner. Det skyldes en klar økning i rentenivået, mens gjelden ventes å endres relativt lite. Energifkostnadene trekker også opp, med en økning på 11 prosent sammenlignet med det allerede høye prisnivået i 2021. Videre venter vi også en økning i utgifter til vedlikehold (6 prosent), kommunale avgifter (6 prosent), forsikring (4 prosent) og eiendomsskatt (2 prosent).

Også i 2023 venter vi en klar økning i bokostnadene drevet av økte rentekostnader. Neste år er rentekostnadene ventet å øke med 46 prosent, eller hele 25 557 kroner. Høyere kommunale avgifter (5 prosent) og forsikring (4 prosent) bidrar også til økning i bokostnadene neste år, mens vi venter at utgiftene til vedlikehold (ned 3 prosent), energikostnader (ned 2 prosent) og eiendomsskatt vil falle noe (ned 3 prosent).

Videre utover prognoseperioden venter vi at noe lavere rente og en moderat nedgang i kraftprisene (men fortsatt høyt prisnivå historisk) vil bidra til å redusere bokostnadene noe. Samlet tilsier vår prognose er en nedgang på 4 prosent i 2024 og 2 prosent i 2025.

Dersom prognosene slår til, vil gjennomsnittlig bokostnad for en husholdning med en enebolig på 120 kvadratmeter være 167 286 kroner i 2025. Dette er hele 28 prosent høyere enn i 2021.

Figur 0.1
Bokostnadsindeksen – prognoser. Kroner



Kilde: SØA

Innhold

Forord		III
Sammendrag		IV
1	Innledning	7
1.1	Boligtype og boligstørrelse	7
1.2	Hvilke kostnadselementer inngår	8
1.3	Geografisk inndeling	8
1.4	Rapportens oppbygning	10
2	Bokostnadsindeksen – 120 kvadratmeter enebolig	11
2.1	Rentekostnader	11
2.2	Energikostnader	13
2.3	Vedlikeholdskostnader	18
2.4	Kommunale gebyrer	20
2.5	Eiendomsskatt	23
2.6	Forsikring	25
3	Bokostnadsindeksen - Resultater	27
3.1	Bokostnadsindeksen	27
3.2	Markeds- og myndighetsbestemte kostnadselementer	30
3.3	Bokostnadene sammenlignet med andre priser	31

1 Innledning

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

I denne rapporten oppdaterer vi bokostnadsindeksen med tall for 2021, og vi lager en prognose for utviklingen i bokostnadene i perioden 2022-2025.

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

Kort oppsummert gjør dermed bokostnadsindeksen det mulig å:

- Følge utviklingen i bokostnadene over **tid**, og sammenligne med andre priser og lønninger

- Følge med på hvordan bokostnadene varierer **geografisk**
- Følge og sammenlikne utviklingen i de ulike **kostnadskomponentene**
 - Herunder sammenlikne utviklingen i markeds- og myndighetsstyrte kostnadskomponenter

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

1.1 Boligtype og boligstørrelse

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

Ved inngangen til 2022 var det 2 667 000 boliger¹ i Norge. 48 prosent av disse var eneboliger, 25 prosent var leiligheter, 21 prosent var tomannsboliger eller rekkehus, og resten bestod av andre bygnings typer. Videre er nesten $\frac{3}{4}$ av boligmassen selveierboliger, mens bare 14 prosent er borettslag².

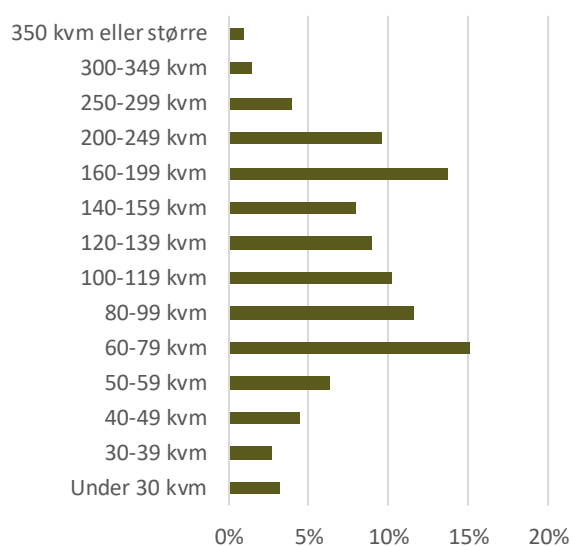
Figur 1.1 viser fordelingen etter bruksareal for alle boliger i Norge i 2022. Den viser at det er stor variasjon, og at det er størst andel boliger innenfor inter-

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.

vallet 60-79 kvadratmeter. Figuren er noe misvisende ettersom intervallene øker etter hvert som boligstørrelsen øker. Dersom man tar hensyn til antall kvadratmeter i hvert intervall³, er neste på listen 80-99 kvadratmeter, 100-119 kvadratmeter og 120-139 kvadratmeter.

Figur 1.1
Fordeling av boligmassen etter bruksareal.



Kilde: SSB

I beregningene av husholdningers bokostnader har vi lagt til grunn at boligen er en selveiet enebolig på 120 kvadratmeter. Forutsetningen om boligtype er basert på at enebolig er den mest utbredte boligtypen blant alle husholdninger i landet.

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

1.2 Hvilke kostnadselementer inngår

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

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

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

1.3 Geografisk inndeling

Vi har samlet inn og beregnet alle kostnadselementene som inngår i bokostnadsindeksen for alle lan-

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

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

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

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

1.3.1 Fra 422 til 356 kommuner i 2020

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

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

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

I de fleste kommunesammenslåingene har kommuner blitt slått sammen fullt og helt. I noen tilfeller har kommuner blitt delt opp, eller grensene justert, ved at mindre områder overføres fra eller til en annen kommune.

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

1.3.2 Kommuner som splitter opp

Det er enkelte kommuner som ikke har avgjort om de skal fortsette i dagens kommunestruktur eller splitte opp til gammel kommunestruktur. Dette gjelder blant annet Kinn kommune, Kristiansand kommune (Søgne og Songdalen tilbake som egne kommuner) og Ålesund kommune (Haram blir egen kommune).

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

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

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



Kilde: Kommunal- og moderniseringsdepartementet

1.3.3 Aggregering til nasjonal og regionale indekser

I tillegg til indeksene på kommunalt nivå, har vi utarbeidet både en nasjonal indeks og regionale indekser på fylkesnivå. Disse indeksene er beregnet ved et vektet gjennomsnitt av bokostnadene på kommunenivå, hvor antall innbyggere er benyttet for å vekte sammen kommunetallene.

1.4 Rapportens oppbygning

I kapittel 2 presenteres kostnadselementene som inngår i indeksen med oppdatering av tall for 2021 og prognoser for perioden 2022-2025. Metoden for utarbeidelsen av indeksen er dokumentert i detalj i rapporten «Bokostnadsindeks for norske husholdninger» (rapport nr. 23-2018 SØA). Eventuelle metodeendringer er beskrevet i denne rapporten.

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

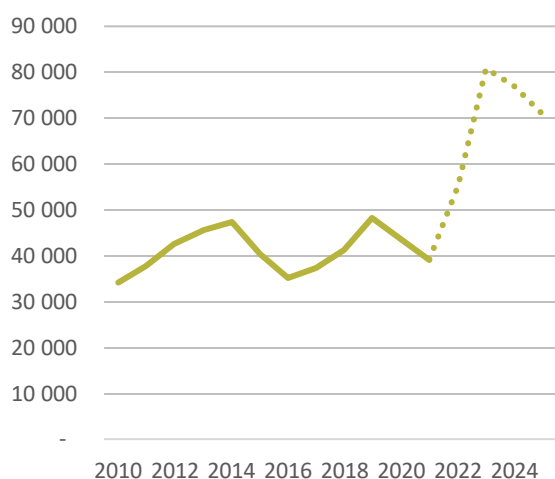
2 Bokostnadsindeksen – 120 kvadratmeter enebolig

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

2.1 Rentekostnader⁷

Vi har beregnet de årlige rentekostnadene for en husholdning med en enebolig på 120 kvadratmeter til 39 175 kroner i 2021. Dette er en nedgang på 10 prosent sammenlignet med 2020.

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



Kilde: SSB og Norges Bank, bearbejdet av SØA

Det er lavere rente som bidrar til å redusere rentekostnadene. Gjennomsnittlig rente på rammelån⁸ gikk ned fra 2,6 prosent i 2020 til 2,1 prosent i 2021. Norges Bank satte ned styringsrenten til null i mars

2020 etter utbruddet av covid-19, og renten var på dette nivået fram til slutten av september 2021, da styringsrenten økte til 0,25 prosent og videre til 0,5 prosent i desember 2021. For husholdningene slo imidlertid disse rentehevingene ut i en liten økning i boliglånsrente først helt på slutten av året.

Nedgangen i rentekostnader ble dempet av kraftig vekst i boligprisene. Fra 2020 til 2021 økte boligprisenivået klart over hele landet (beregnet til 11,4 prosent i vektet gjennomsnitt for de 356 kommuner).

2.1.1 Store regionale forskjeller

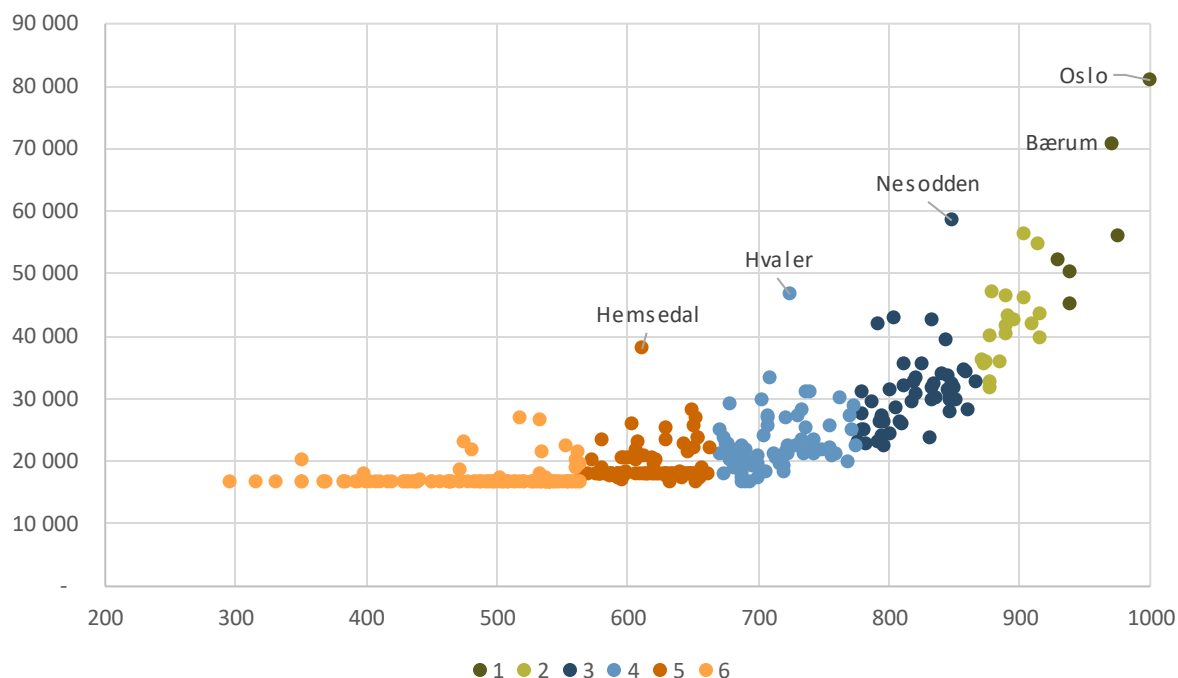
Figur 2.2 viser hvordan rentekostnadene varierer mellom kommuner etter sentralitet. Sentralitetsindeksen rangerer kommunene på en skala fra 1 til 1000 (der 1000 er mest sentral), gruppert i 6 klasser, fra 1 (mest sentral) til 6 (minst sentral).⁹ Rentekostnadene er tydelig høyere i sentrale kommuner, og forklaringen på dette er høyere boligpriser og dermed høyere gjeld.

Oslo skiller seg ut med klart høyest rentekostnader i 2021, på i overkant av 80 000 kroner. Deretter følger andre kommuner i randsonen til Oslo, med Bærum med de nest høyeste rentekostnadene. I motsatt ende er det en rekke kommuner der rentekostnadene er under 20 000 kroner. Fra figuren ser vi også at det er enkelte kommuner som skiller seg ut med høyere rentekostnader enn gjennomsnittet i sin sentralitetsklasse. Dette gjelder for Nesodden som er i sentralitetsklasse 3, Hvaler i sentralitetsklasse 4 og Hemsedal i sentralitetsklasse 5.

⁷ Vi ser her kun på rentekostnadene ved lånet og ikke avdrag. Sistnevnte er nedbetaling på lånet og dermed å betrakte som sparing.
⁸ Tabell 12880 fra SSB.

⁹ Sentralitetsindeksen er basert på reisetid til arbeidsplasser og servicefunksjoner fra alle bebodde grunnkretser. For mer informasjon, se <https://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/ny-sentralitetsindeks-for-kommunene>

Figur 2.2 Sentralitet – Rentekostnader¹⁰ (vertikal akse) i 2021 etter kommunenes sentralitet (horizontal akse)



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

2.1.2 Utsikter til klart høyere rentekostnadene

Våre prognoser tilsier at rentekostnadene vil øke kraftig framover. Norges Bank har gjennom 2022 økt styringsrenten fra 0,5 prosent ved inngangen av året til 1,75 prosent i august 2022, og det er utsikter til flere rentehevinger utover høsten. For 2022 og 2023 venter vi en økning i rentekostnadene på henholdsvis 41 og 46 prosent, før rentekostnadene faller noe i 2024 (ned 5 prosent) og 2025 (ned 8 prosent). Dersom prognosene slår til, vil de årlige ren-

tekostnadene for en husholdning med en enebolig på 120 kvadratmeter være på 70 802 kroner i 2025. Dette er hele 81 prosent høyere enn nivået i 2021.

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

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

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

4,2 prosent i 2023, 4,1 prosent i 2023 og 3,7 prosent i 2025.

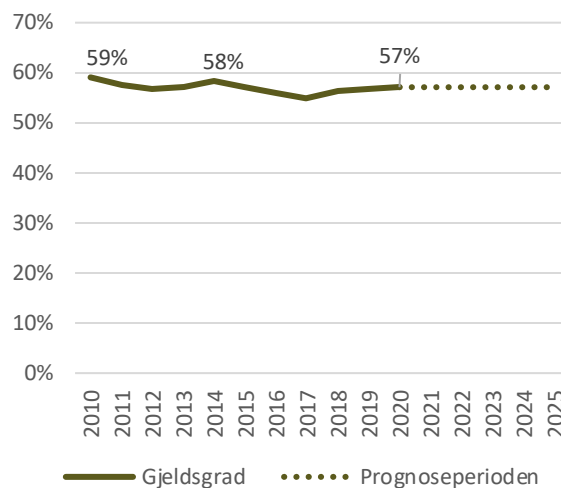
Den andre komponenten som påvirker husholdningenes rentekostnader, er gjeldsnivået. Det er utfordrende å lage prognoser for utviklingen i gjennomsnittlig gjeldsbelastning. For å anslå gjeldsgraden i boligkostnadsindeksen historisk, har vi koblet boligpriser med statistikk over gjeldsnivå i forhold til primærboligens markedsverdi¹¹. Bakgrunnen for dette er en hypotese om at gjeldsnivået blant husholdningene vil øke når boligprisene øker. Dette kan komme som følge av at husholdninger kjøper ny bolig eller at husholdningene tar opp mer gjeld med pant i eksisterende boliger. Samtidig kan husholdninger betale ned på eksisterende lån og dermed redusere gjeldsandelens.

Vi har beregnet at gjeldsbelastningen for en gjennomsnittlig husholdning var på 57 prosent av boligens verdi i 2020. Dette er basert på Lindquist mfl. (2017) og statistikk fra SSB. Historiske tall fra 2010 er gjengitt Figur 2.3. I prognoseperioden har vi lagt til grunn at gjeldsbelastning i forhold til boligverdi holdes på 2020-nivå. Teknisk sett betyr dette at husholdningenes gjeldsnivå vil følge utviklingen i boligprisene.

Utviklingen i boligprisene vil derfor også påvirke rentekostnadene. I prognoseperioden har vi lagt til grunn prognoser fra SSBs Konjunkturtendensene 2022/3 (publisert 9. september).¹² Dette gir en nasjonal boligprisvekst på 5,7 prosent i 2022, før de venter et boligprisfall på 2,5 prosent i både 2023 og 2024. I 2025 er prognosen en økning med 2,0 prosent.

¹¹ Tabell 10315 fra SSB.

Figur 2.3
Beregnet gjennomsnittlig gjeldsgrad i forhold til boligens markedsverdi. Prosent



Kilde: SSB og Norges Bank, bearbejdet av SØA

2.2 Energikostnader

Vi har beregnet de årlige energikostnadene for en husholdning med en enebolig på 120 kvadratmeter til 26 984 kroner i 2021. De viser en økning på hele 89 prosent sammenlignet med de svært lave energikostnadene i 2020. Energikostnadene var i fjor på sitt høyeste nivå i bokostnadsindeksens historie (tidsseriene går tilbake til 2010).

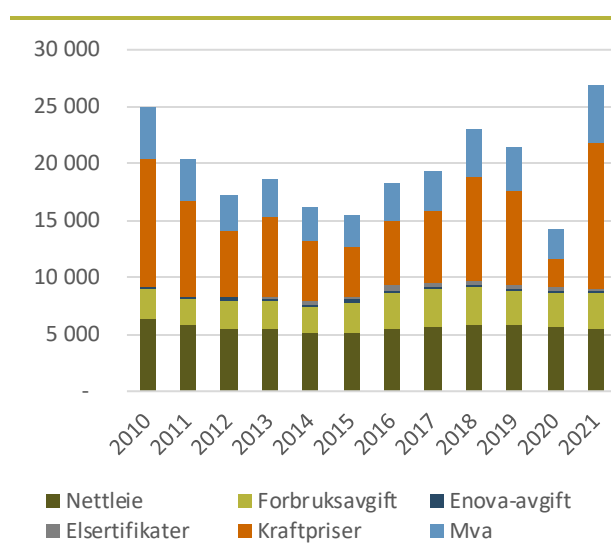
Økningen i energikostnadene kommer først og fremst fra en kraftig økning i kraftprisene. Ifølge tall fra NordPool, økte kraftprisene med hele 400 prosent fra 2020. I tillegg fikk vi en liten økning i husholdningenes forbruk av elektrisitet. Ifølge SSB økte elektrisitetsforbruket for en gjennomsnittlig husholdning med 0,8 prosent fra 2020 til 2021. Dette gjør at

¹² 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.

husholdningenes utgifter til for eksempel avgiften som går til Klima- og energifondet («enova-avgiften») økte litt, selv om prisen (1 øre) var uendret fra året før. Også forbruksavgiften økte noe fra 2020 til 2021, med om lag 4 prosent.

Figur 2.4

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



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

Nedgang i utgiftene til nettleie og elsertifikater bidro til å dempe økningen i energikostnadene noe, med en nedgang på henholdsvis 2 og 61 prosent. Kostnader til elsertifikater utgjør imidlertid kun 0,4 prosent av energikostnadene i 2021 og endringer i denne har derfor liten betydning for samlede utgifter.

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

Tabell 2.1

Gjennomsnittlige årlige energikostnader for en husholdning med enebolig på 120 kvm. Kroner og prosent endring fra 2010 og 2020

	Endring fra		
	2021	2010-2021	2020-2021
Nettleie	5 484	-13%	-2%
Forbruksavgift	3 173	23%	4%
Enova-avgift	193	-19%	1%
Elsertifikater	121		-61%
Kraftpriser	12 919	15%	407%
Mva	5 093	11%	93%
Samlet	26 984	8%	89%

Kilde: SSB, bearbeidet av SØA

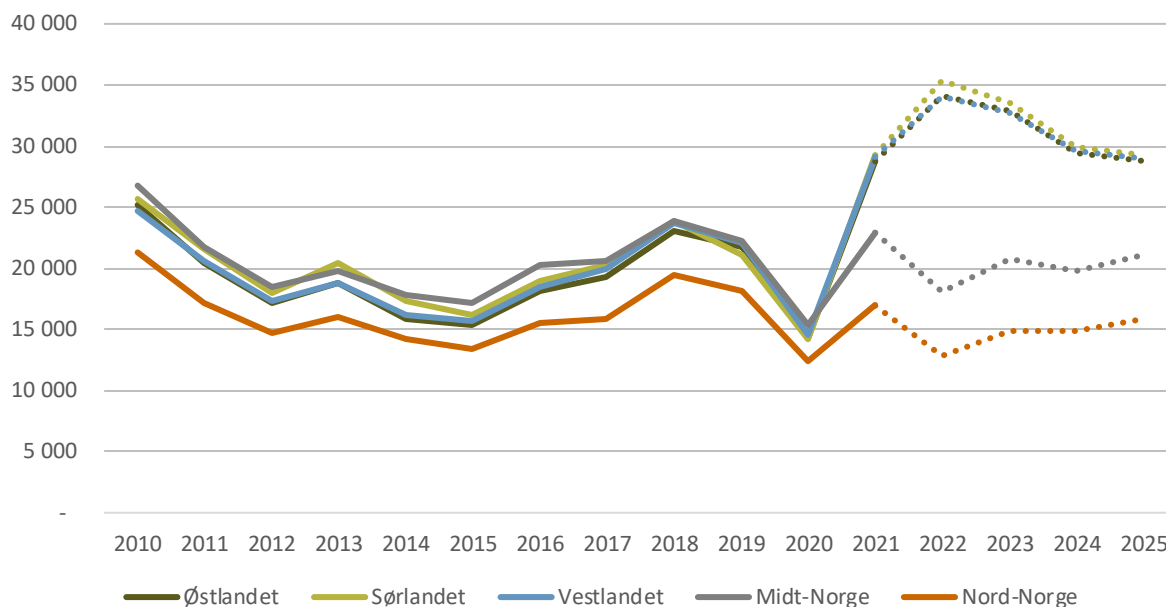
2.2.1 Store regionale forskjeller

Historisk har det vært relativt små forskjeller i energikostnader mellom regioner. Unntaket har vært deler av Nord-Norge som er fritatt fra merverdiavgift og forbruksavgift.¹³ I 2021 og hittil i 2022 har det derimot vært store regionale forskjeller.

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

¹³ Fritak fra merverdiavgift gjelder kommunene i Nordland og Troms og Finnmark, mens fritak fra forbruksavgift gjelder Finnmark og deler av Nord-Troms.

Figur 2.5 Energikostnader etter landsdel historisk og prognoser. Kroner



Kilde: Beregninger fra SØA

energikostnader til husholdninger i ulike kommuner, jf. Figur 2.5.

2.2.2 Energikostnadene videre opp i 2022

Prognosene tilsier en videre økning i husholdningenes energikostnader i 2022. Vi forventer at energikostnadene holder seg høye også i 2023, før vi forventer at de faller noe årene etter. Oppgangen i 2022 kommer av en videre økning i kraftprisene og tross strømstøtte gir dette en klar oppgang i utgiftene til elektrisitet for husholdningene.

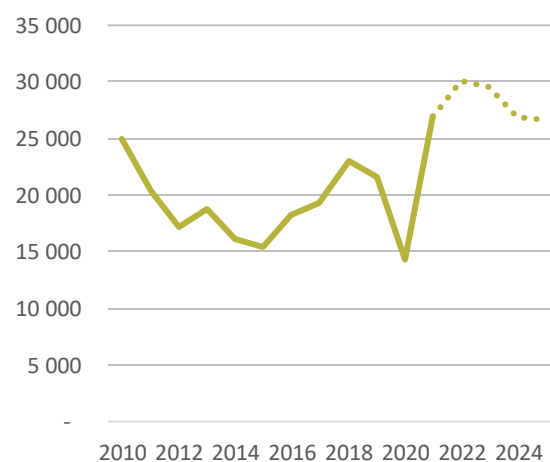
Lavere forbruksavgift og nedgang i pris på elsertifikater demper økningen noe i 2022, mens økt nettleie trekker i motsatt retning.

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

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

Figur 2.6

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



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

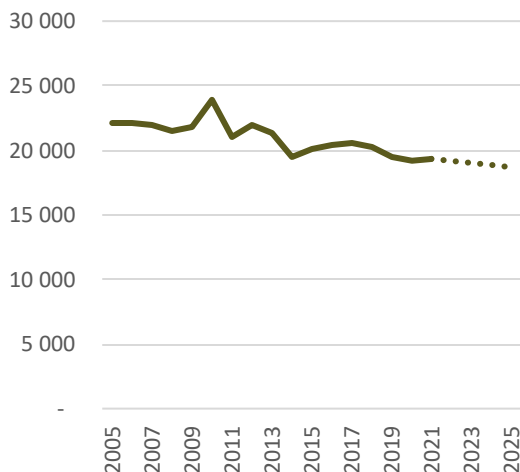
2.2.3 Forutsetninger

Energiforbruk

Utgiftene til energi påvirkes av forbruket. Det gjennomsnittlige energiforbruket har falt fra i gjennomsnitt 22 188 kWh i 2005 til 19 340 kWh i 2021. Dette gir en gjennomsnittlig nedgang på 0,9 prosent i året. I prognoseperioden har vi lagt til grunn en årlig nedgang i energiforbruket på 0,9 prosent (tilsvarende den gjennomsnittlige årlige nedgangen fra 2005 til 2021).

Høye kraftpriser kan bidra til en raskere nedgang i energiforbruket framover enn vi har lagt til grunn, både som følge av at folk endrer adferd (som kortere dusj og lavere innetemperatur) og tiltak som isolasjon, varmepumpe og solceller.

Figur 2.7
Gjennomsnittlig energiforbruk per husholdning
frå 2005-2021. KWh



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

Forbruksavgift og enova-avgift

Nivået for forbruksavgift og enova-avgift er allerede kjent for 2022. Utviklingen i forbruksavgiften blir bestemt av myndighetene og for 2022 var den på 8,91 øre/kWh i perioden januar til mars 2022 og 15,41 øre/kWh i perioden april til desember 2022. Dette gir et snittnivå for 2022 på 13,8 øre/kWh. Fra 2023 til 2025 legger vi til grunn at forbruksavgiften øker med samme takt som forventet vekst i konsumprisindeksen. For 2023 tilsvarer dette et avgiftsnivå på 15,9 øre/kWh (Vi har her lagt til grunn at økningen gjelder fra avgiftsnivået i april-desember i 2022). For 2024 og 2025 gir dette en forbruksavgift på 16,1 og 16,4 øre/kWh.

Kraftpriser

Til prognosen av kraftpriser har vi lagt til grunn statistikk for realiserte kraftpriser fra NordPool fram til utgangen av august 2022, samt future-kontrakter fra NASDAQ¹⁴ for resten av 2022 og for årene 2023-2025. Vi har også tatt hensyn til støtteordningen for strømpriser fra regjeringen som ble opprettet i desember 2021. Ordningen innebærer at hvis den gjennomsnittlige spotprisen der man bor blir over 70 øre/kWh ekskl. mva, kompenserer staten for en viss andel av strømprisen over dette nivået. I desember 2021 kompenserer staten for 55 prosent av strømprisen over dette nivået, mens dette ble økt til 80 prosent i perioden januar til august og til 90 prosent fra september 2022. Vi har lagt til grunn at støtteordningene opprettholdes på dette nivået i prognoseperioden.

Utviklingen hittil i år og prognosene for høsten tyder på at kraftprisene vil bli om lag 25 prosent høyere i 2022 sammenlignet med 2021. I 2023 er det ventet at kraftprisene fortsatt vil holde seg høye, om lag på

¹⁴ Vi har hentet ut kontrakter handlet 5. september 2022.

samme nivå som gjennomsnittet for i år. For 2024 og 2025 handles det kontrakter med en gjennomsnittspris som er om lag 20 prosent lavere enn kraftprisene i 2022. Dette tyder på at vi kan vente noe lavere kraftpriser utover prognoseperioden, men fortsatt på et betydelig høyere nivå enn det vi har sett tidligere år.

Framtidige kraftpriser er svært usikre, og vil avhenge av blant annet den geopolitiske situasjonen, de europeiske landenes evne til å etablere alternative energikilder (til gass), nedbørsmengde, 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 2019 falt prisene på elsertifikater på spotmarkedet kraftig. Dette fortsatte inn i 2020 og 2021. I 2020 var husholdningenes elsertifikatkostnad anslått til 1,6 øre/kWh, i 2021 var det 0,6 øre/kWh og i første halvår av 2022 var det i gjennomsnitt kun 0,3 øre/kWh.

Utviklingen i elsertifikatkostnaden for strømkundene vil avhenge av utviklingen i spotprisen på elsertifikater og antall elsertifikater (andel av elektrisitetsfor-

bruket) forbrukerne er pålagt å kjøpe. Det er lite handel av future-kontrakter for elsertifikater langt fram i tid.

Som følge av stor usikkerhet knyttet til utviklingen i dette kostnadselementet, har vi lagt til grunn gjennomsnittet for første halvår i 2022 i hele prognoseperioden (0,3 øre/kWh). Dette har liten betydning for husholdningenes samlede energikostnader, ettersom utgiftene til elsertifikater historisk utgjør kun 0,5-2 prosent av samlede energikostnader.

Nettleie

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

Den nye modellen for nettleie skal ikke (i seg selv) gi mer inntekt til nettselskapene. Inntektene nettselskapene får fastsettes på bakgrunn av selskapets kostnader og er uavhengig av hvilken nettleiemodell

som benyttes.¹⁵ Reguleringsmyndigheten (RME) fastsetter hvert år tillatt inntekt for nettselskapene basert på deres faktiske kostnader knyttet til drift, vedlikehold og investeringer i nettet.

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

I 2021 har vi lagt til grunn publiserte tall fra NVE over beregnet nettleie for husholdninger på fylkesnivå (både fastledd og variabelt ledd), der nettleien er et veid gjennomsnitt av nettleierne i fylket for perioden januar til desember i 2021. Dette tilsier en nedgang på 1,6 prosent i 2021. NVE har ikke publisert statistikk for 2022 som følge av innføring av ny modell for nettleie. For 2022 har vi derfor basert oss på statistikk fra SSB¹⁶ over gjennomsnittlig kostnad til nettleie for norske husholdninger for første halvår i år. Denne statistikken viser at nettleien i gjennomsnitt har økt med 2,2 prosent sammenlignet med 2021.

For årene 2023-2025 har vi lagt til grunn framskrivinger av nettleie for husholdningene fra NVE¹⁷. De gir en vekst i nettleien på om lag 3 prosent i 2023, 2 prosent i 2024 og 2 prosent i 2025.

2.3 Vedlikeholdskostnader

Vi har anslått de årlige kostnadene til vedlikehold for en gjennomsnittlig enebolig på 120 kvadratmeter til 40 575 kroner i 2021. Dette er en økning på 12,6 prosent fra året før.

Vi har endret metodikk for å anslå vedlikeholdskostnadene i årets utgave av bokostnadsindeksen, og nedenfor forklarer vi metoden og forutsetningene som er lagt til grunn.

2.3.1 Ny beregning av vedlikeholdskostnader

En bolig har behov for vedlikehold for å opprette boligens funksjon og bruksverdi. Dette gjelder for eksempel drenering, tak, vinduer, yttervegger, våtrom, det elektriske og overflater innvendig i boligen. Over tid vil det både være behov for vedlikehold for å opprettholde boligens standard fra byggeåret, samt oppgradering for å tilfredsstille dagens levestandard. Historisk har dette for eksempel inkludert kostnader i forbindelse med at husholdningene har fått innlagt vann og elektrisitet, mens det i mer moderne tid omfatter kostnader knyttet til blant annet oppgradering av elektriske anlegg, nye standarder på våtrom og generelle behov for oppgradering av boligen.

For å anslå størrelsen på utgifter til vedlikehold av egen bolig, har vi tatt utgangspunkt i tall fra SSB og Levekårsundersøkelsen, EU-SILC. I denne spørreundersøkelsen stilles husholdningene spørsmål om utgifter til materialer, frakt og arbeidskostnader de

¹⁵ <https://www.nve.no/reguleringsmyndigheten/bransje/bransjeoppgaver/inntektsrammer/>

¹⁶ Tabell 09387.

¹⁷ NVE (2018): Framskriving av nettleie for husholdninger. Rapport 55-2018.

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. For eksempel dersom respondenten har malt eller skiftet panel på huset regnes det som vanlig vedlikehold eller reparasjon, men dersom respondenten har bygget et nytt tilbygg regnes det ikke med».

I spørreundersøkelsen fra 2021 ble det oppgitt en gjennomsnittlig kostnad til vedlikehold på 51 531 kroner for husholdninger som eier en enebolig. Gjennomsnittlig størrelse for en enebolig er imidlertid noe høyere enn 120 kvadratmeter, og når vi justerer for størrelse, får vi en gjennomsnittlig kostnad på 40 575 kroner for en enebolig på 120 kvadratmeter.²⁰

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

For å lage en tidsserie bakover har vi derfor tatt utgangspunkt i SSBs statistikk over omsetning av

byggevarer i butikkhandel.²¹ Denne statistikken viser omsetningen i butikker som er rettet mot oppussing og renovering blant husholdningene, og benyttes til å anslå utviklingen av husholdningenes utgifter til dette.

2.3.2 Vedlikeholdskostnadene øker gradvis

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

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

For 2022 venter vi at utgiftene til vedlikehold vil øke noe sammenlignet med i fjor. Dette er basert på statistikk over omsetning av byggevarer i butikkhandel som viste en økning på 6 prosent i årets fire første måneder sammenlignet med samme periode i fjor. Fortsatt høye kostnader på byggevarer og materiell,

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

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

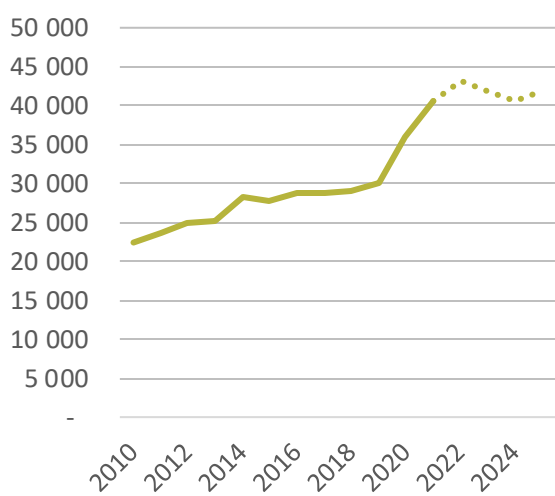
²¹ NACE-kode 47.52 som omfatter butikkhandel med jernvarer, fargevarer, trelast og byggevarer ikke nevne annet sted.

samt incentiver for husholdningene til å gjennomføre energieffektiviseringstiltak, gjør at vi venter at utgiftene til vedlikehold vil holde seg på et høyt nivå i år og i begynnelsen av 2023.

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

Figur 2.8

Gjennomsnittlig årlig kostnad til vedlikehold av bolig. Kroner



Kilde: SØA og SSB

2.4 Kommunale gebyrer

En husholdning i Norge med en bolig på 120 kvadratmeter betalte i gjennomsnitt 13 005 kroner²² i kommunale gebyrer i 2021.²³ Dette er en økning på 2,5 prosent fra 2020.

De kommunale avgiftene utgjøres av renovasjon (3 924 kroner i 2021), feiing (517 kroner), vann (3 753 kroner) og avløp (4 811 kroner). Fra 2020 til 2021 var økningen størst for feiing med nesten 8 prosent, renovasjon og vann med om lag 4 prosent, mens avløpsgebyrene gikk ned med nesten 1 prosent.

2.4.1 Høyere kommunale gebyrer i minst sentrale kommuner

Det er stor variasjon i kommunale gebyrer mellom kommuner. I 2021 lå Ullensaker²⁴ og Årdal kommune lavest med beregnede kommunale gebyrer på henholdsvis 5 714 og 6 993 kroner for en husholdning med en enebolig på 120 kvadratmeter. Neste på listen er Leka, Sola og Bergen med henholdsvis 7 625, 8 133 og 8 910 kroner. I motsatt ende av skalaen, er det flere kommuner hvor de kommunale avgiftene er høyere enn 20 000 kroner. Dette gjelder 35 kommuner, og gebyrene er høyest i Flesberg med 26 199 kroner, Tolga med 26 156 kroner, Sør-Aurdal med 26 054 kroner, Hurdal med 26 011 kroner og Engerdal med 25 183 kroner.

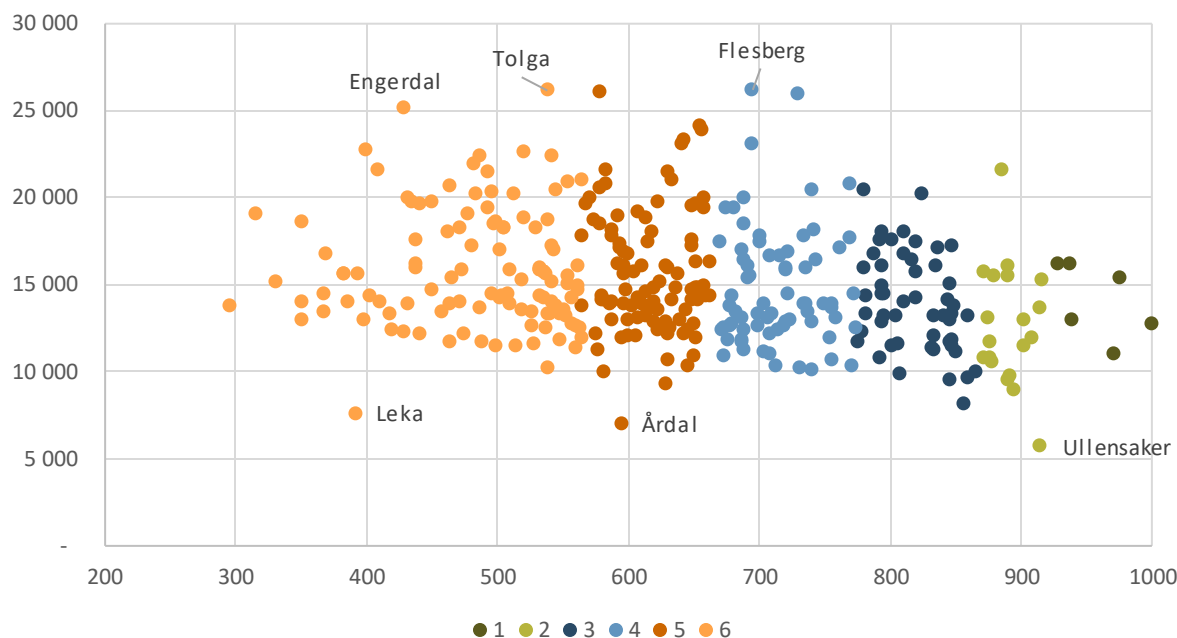
Figuren illustrerer også hvordan de kommunale gebyrene varierer etter kommunens sentralitet. Den viser at de kommunale gebyrene i gjennomsnitt er høyest i de minst sentrale kommunene. Dette kan henge sammen med forhold som lite befolknings-

²² Grunnlaget for beregningen av kommunale gebyrer er basert på tallgrunnlag fra Statistisk sentralbyrå som bestilles årlig av Huseierne.

²³ Kommunetallene er vektet med innbyggertallet i kommunen.

²⁴ Reduksjonen i Ullensaker er midlertidig som følge av tilbakeføring av oppsparte midler, se [link](#).

Figur 2.9 Sentralitet – Kommunale avgifter (vertikal akse) i 2021 etter kommunenes sentralitet (horisontal akse)



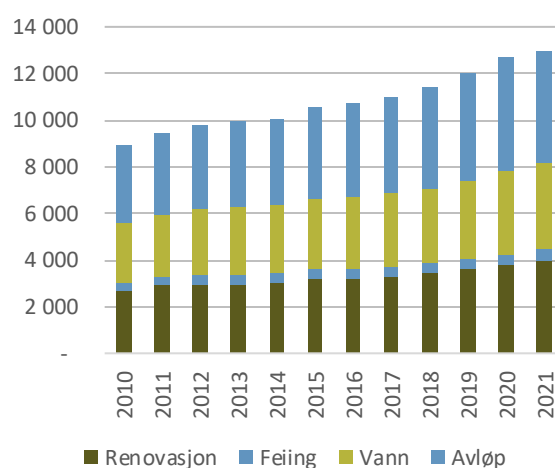
Note: Sentralitetsindeksen rangerer kommunene etter sentralitet, på en skala fra 1 til 1000, gruppert i 6 klasser, fra 1 (mest sentral) til 6 (minst sentral)
Kilde: SSB

grunnlag og lange avstander mellom husstandene, som isolert sett bidrar til å øke kostnadene per husholdning.

2.4.2 Utsikter til høyere kommunale gebyrer

Vi anslår at de kommunale gebyrene vil vokse klart i årene som kommer. I 2022 ligger det an til en kostnadsvekst på 5,8 prosent. Dette er basert på statistikk fra SSB og rapporteringer fra kommunene, og derfor også trolig svært nær de faktiske gebyrene som vil påløpe i år. Det vil imidlertid være stor geografisk variasjon også her, og de rapporterte tallene viser at gebyrene vil øke i 286 av landets 356 kommuner, reduseres i 65 kommuner, og at den vil være uendret i 5 kommuner.

Figur 2.10 Gjennomsnittlige kommunale gebyrer. Kroner for enebolig på 120 kvadratmeter



Kilde: SSB, bearbejdet av SØA

Det er stor variasjon blant de kommunene som øker gebyrene. Av de 286 kommunene er det 114 som øker gebyrene med mellom 0-5 prosent, 106 med mellom 5-10 prosent, 48 med mellom 10-20 prosent, og 18 kommuner som øker med mer enn 20 prosent. Det er også stor variasjon mellom de kommunene som reduserer gebyrene. Av de 65 kommunene er det 33 som reduserer med mellom 0-5 prosent, 16 kommuner med mellom 5-10 prosent, 12 kommuner med mellom 10-20 prosent og 4 kommuner som reduserer gebyrene med mer enn 20 prosent.

Tabell 2.2

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

	2021	Endring fra	
		2010-2021	2020-2021
Renovasjon	3 924	46 %	4,0 %
Feiing	517	47 %	7,9 %
Vann	3 753	46 %	4,5 %
Avløp	4 811	44 %	-0,7 %
Samlet	13 005	45 %	2,5 %

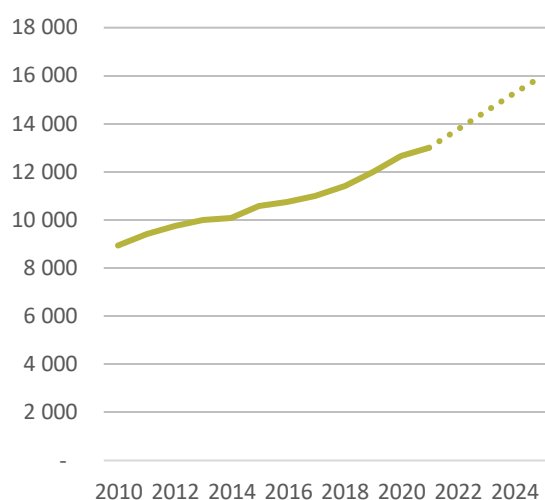
Kilde: SSB, bearbeidet av SØA

En analyse fra Norsk vann (2021)²⁵ 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.

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

Figur 2.11

Prognose kommunale gebyrer. Kroner for enebolig på 120 kvadratmeter



Kilde: SSB, bearbeidet av SØA

De kommunale vann- og avløpstjenestene finansieres med vann- og avløpsgebyrer fra abonnentene. I rapporten beregnes gjennomsnittlig vekst i årsgebyrer for vann- og avløp for husholdningsabonnentene til 6-7 prosent per år de neste 4-5 årene. Det er imidlertid variasjoner mellom kommuner. I rapporten beregnes forventet gebyrvekst i vann- og avløp for alle fylkene. Vi har lagt til grunn disse beregningene når vi har laget prognoser for perioden 2022-2025.

Vi kjenner ikke til tilsvarende beregninger for forventet utvikling i gebyrer for feiing og renovasjon. Vi har derfor lagt til grunn historiske vekstrater på nasjo-

²⁵ Norsk Vann (2021): Kommunalt investeringsbehov for vann og avløp 2021-2040. Rapport 259-2021

nalt nivå for perioden 2010-2021. For både renovasjon og feiing har veksten vært på 3,5 prosent per år.

Disse forutsetningene tilsier en samlet, gjennomsnittlig vekst i kommunale avgifter på om lag 5 prosent årlig fra 2023 til 2025.

2.5 Eiendomsskatt

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

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

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

Selv om maksimal skattesatsen ble satt ned i 2020 og 2021 har eiendomsskatten økt i flere kommuner

i den samme perioden. Det kan altså skyldes at takseringsgrunnlaget er endret, at bunnfradraget er blitt mindre og at noen kommuner der satsen var lavere enn fire promille i utgangspunktet har hevet den.

I 2021 var det 251 kommuner med eiendomsskatt på bolig i Norge, og gjennomsnittlig eiendomsskatt for en 120 kvadratmeter enebolig var på 3 093 kroner.²⁶ Dette er en økning på 6,1 prosent sammenlignet med 2020.

Tabell 2.3
Antall kommuner fordelt etter skattesats.

	2019	2020	2021	2022
Har ikke	104	112	105	102
0,01-2 promille	54	32	36	39
2,01-3 promille	45	50	54	64
3,01-4 promille	65	65	161	151
4,01-5 promille	33	97	0	0
5-7 promille	55	0	0	0
Totalt antall	356	356	356	356

Kilde: SSB, bearbejdet av SØA

2.5.1 Regionale forskjeller

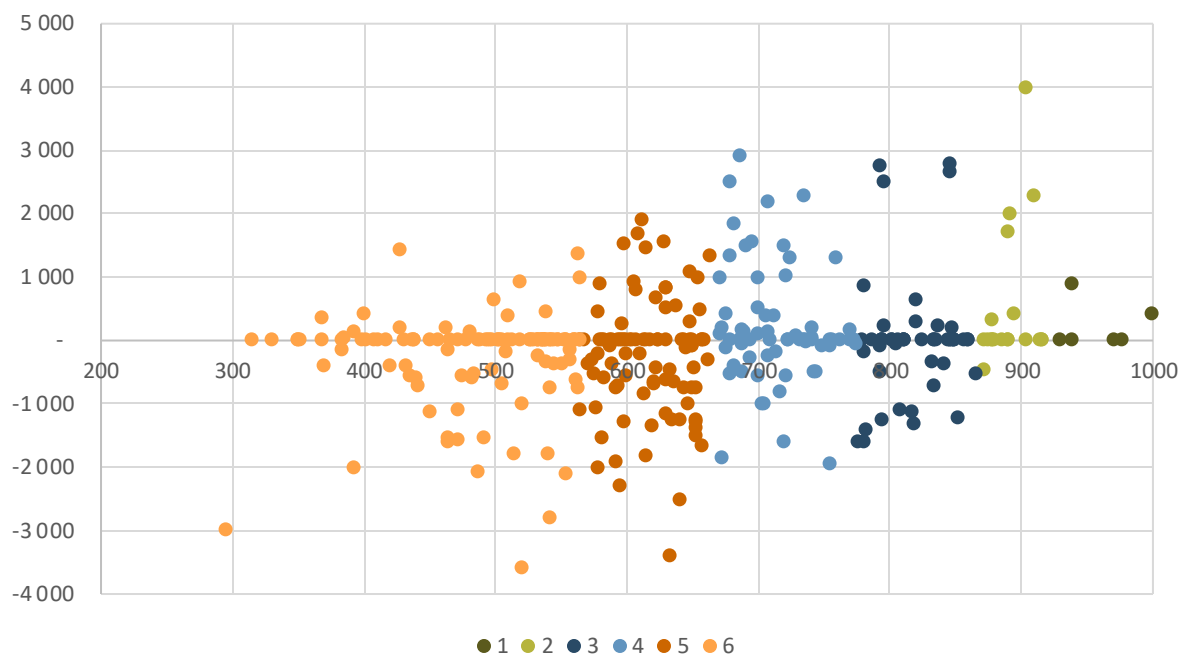
Det er stor variasjon mellom kommunene. Fra 2020 til 2021 er det én kommune som har avvirket eiendomsskatt, mens seks kommuner har innført. Av de 245 kommunene som hadde eiendomsskatt i 2020, har den økt i 76 kommuner i 2021, i 45 kommuner er den uendret, mens den er redusert i 124 kommuner.²⁷

Hovedårsaken til at gjennomsnittlig eiendomsskatt foren 120 kvadratmeter enebolig har økt fra 2020 til 2021 er sammensetningseffekter. Eiendomsskatt i

²⁶ Grunnlaget for beregningen er statistikk fra SSB (tabell 12503).

²⁷ I kommunene der eiendomsskatten har økt har den i gjennomsnitt økt med 953 kroner, mens i kommunene der eiendomsskatten har blitt lavere er den i gjennomsnitt redusert med 883 kroner.

Figur 2.12 Sentralitet – Endring i eiendomsskatt (vertikal akse) fra 2020 til 2021 etter kommunenes sentralitet (horisontal akse)



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

de 356 norske kommunene vektes sammen til en indeks for hele landet basert på innbyggertall i kommunene. Fra 2020 til 2021 øker eiendomsskatten i gjennomsnitt i sentrale (og befolkningsrike) kommuner, mens den i gjennomsnitt reduseres i mindre sentrale kommuner (og med liten befolkning).²⁸ Økningen i de sentrale kommunene får større vekt (på grunn av stor befolkning) og påvirker dermed det vektete gjennomsnittet mer enn mindre sentrale kommuner. Dette er illustrert i Figur 2.12.

2.5.2 Videre økning i eiendomsskatten i 2022

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

Statistisk sentralbyrå har allerede publisert statistikk over eiendomsskatt for 2022 og den viser at den gjennomsnittlige eiendomsskatten for en enebolig på 120 kvadratmeter har økt med 2,4 prosent, til 3 166 kroner.

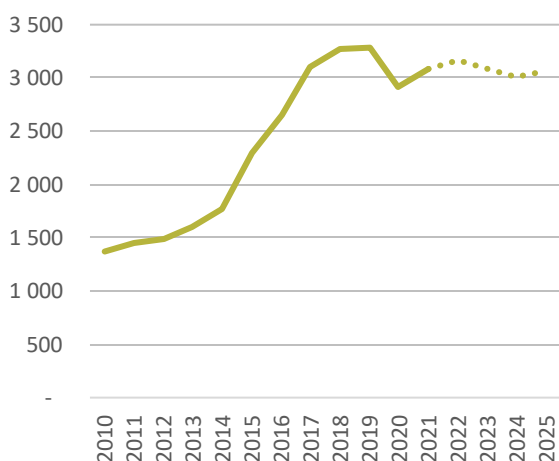
Også dette året er det stor variasjon mellom kommunene. Fra 2021 til 2022 er det én kommune som har avviklet eiendomsskatt, mens fire kommuner

²⁸ Eiendomsskatten øker i gjennomsnitt for kommunene i sentralitetsklasse 1, 2 og 4, mens den er om lag uendret i klasse 3, og reduseres i klasse 5 og 6. Se [SSB](#) for mer om sentralitetsindeksen.

har innført. Av de 250 kommunene som hadde eiendomsskatt i 2021, har 82 kommuner økt eiendomsskatten i 2022, i 103 kommuner er den uendret, mens 65 kommuner har redusert eiendomsskatten.²⁹

Flere regelendringer, retaksringer, mange kommuner som har slått seg sammen og fleksibilitet for kommunene til å tilpasse seg de nye regelverkene gjør at det er mange faktorer som kan påvirke nivået på eiendomsskatt i årene framover. På den ene siden har mange kommuner maksimalt tillatt skattesats (4 promille). I 2022 gjaldt dette for 118 kommuner, mens 33 kommuner hadde mellom 3-4 promille. Samtidig er det mange kommuner som ikke har eiendomsskatt i dag, og mange som har lavere skattesats enn 3 promille.

Figur 2.13
Gjennomsnittlig eiendomsskatt. Kroner per enebolig på 120 kvadratmeter.



Kilde: SSB

Nivået på eiendomsskatten skal i prinsippet reflektere verdien på eiendommen. I prognosen for årene 2023 til 2025 har vi derfor lagt til grunn at eiendomsskatten vokser i takt med utviklingen i boligprisene, og vi har lagt til grunn prognoser fra SSBs konjunkturtendensene 2022/3 (publisert 9. september). De tilsier at boligprisene skal noe ned de nærmeste to årene, for deretter å øke noe.

2.6 Forsikring

Vi har beregnet den årlige betalingen til husforsikring og innboforsikring for en gjennomsnittlig husholdning med en enebolig på 120 kvadratmeter til 7 784 kroner i 2021. Dette er en økning på 3,8 prosent fra året før.

Tallene i bokostnadsindeksen er basert på statistikk fra Finans Norge³⁰ for gjennomsnittspremie for villa-forsikring og innboforsikring. Statistikken er kun oppgitt som gjennomsnitt, og det er derfor ikke mulig å anslå hvordan premiebetalingene varierer med størrelsen på boligen eller geografisk. Vi har derfor lagt til grunn det samme nivået i alle kommuner.

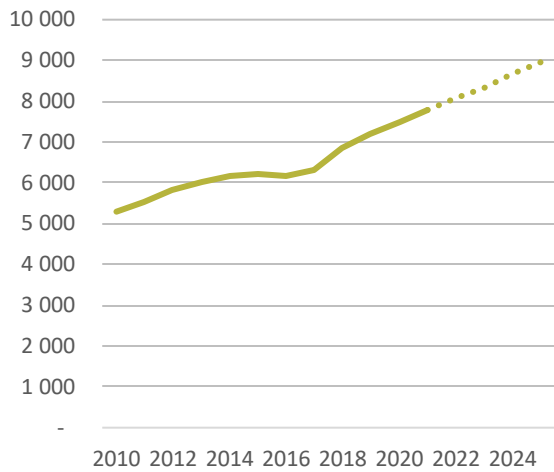
2.6.1 Stabil vekst i kostnader til forsikring

Utviklingen i forsikringspremie har vært nokså jevn siden 2010, med en gjennomsnittlig årlig vekst på 3,6 prosent. Ifølge Finans Norge indeksjusteres alle fullverdiforsikrede bygninger, og denne følger forventet utvikling i kostnadene ved å bygge en ny bolig. Hvert år (1. januar) får alle forsikrede bygninger en felles indeksregulering. I tillegg påvirkes prisen av det enkelte forsikringsselskapets skadeutvikling, markedsutvikling, type hus, hvor i landet huset ligger osv.

²⁹ Kommunene som har satt opp eiendomsskatten har i gjennomsnitt økt med 817 kroner, mens kommunene som har satt ned eiendomsskatten har i gjennomsnitt redusert med 767 kroner.

³⁰ [Antall forsikringer og premieinntekter | Finans Norge](#)

Figur 2.14
Gjennomsnittlig årlig kostnad til husforsikring.
Kroner



Kilde: SØA og SSB

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

Disse forutsetningene gir et anslag på forsikringspremie for hus- og innboforsikring i 2025 på 8 956 kroner.

3 Bokostnadsindeksen - Resultater

I dette kapitlet oppsummerer vi interessante resultater fra bokostnadsindeksen.

3.1 Bokostnadsindeksen

Beregningene våre viser at samlede bokostnader i 2021 til eiendomsskatt, kommunale avgifter, energi, renter, forsikring og generelt vedlikehold summerte seg til 130 616 kroner for en husholdning med en standard enebolig på 120 kvadratmeter.

Den største utgiftskomponenten i 2021 var vedlikehold (31 prosent), deretter fulgte rentekostnader (30 prosent), energikostnader (21 prosent), kommunale avgifter (10 prosent), forsikring (6 prosent) og eiendomsskatt (2 prosent).

Fra 2020 til 2021 økte bokostnadene med 12 prosent. Det har vært en økning i fem av kostnadselementene. Størst har økningen vært i energikostnadene, både i prosent og i kroner, med henholdsvis 89 prosent og 12 676 kroner. Hovedforklaringen på dette er svært høye kraftpriser i 2021, mens kraftprisene var svært lave i 2020. Det har også vært en økning i utgifter til vedlikehold (med 13 prosent), ei-

endomsskatt (6 prosent), forsikring (4 prosent) og kommunale avgifter (3 prosent).

Økningen i bokostnadene i 2021 ble dempet av lavere rentekostnader, som falt med 10 prosent sammenlignet med 2020.

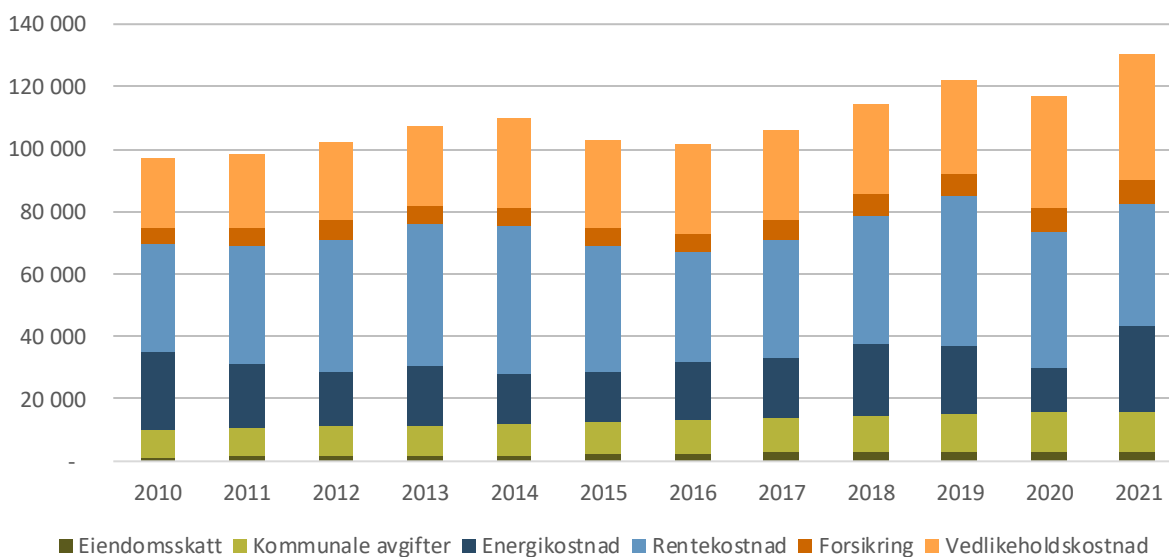
Tabell 3.1

Bokostnader for en husholdning med 120 kvadratmeter enebolig. Kroner og prosent endring fra 2010 og 2020

	2021	Endring fra	
		2010-2021	2020-2021
Eiendomsskatt	3 093	126%	6,1 %
Kommunale avgifter	13 005	45%	2,5 %
Energi	26 984	8%	88,6 %
Rentekostnader	39 175	15%	-10,0 %
Forsikring	7 784	47%	3,8 %
Vedlikehold	40 575	81%	12,6 %
Samlet	130 616	34%	11,7 %

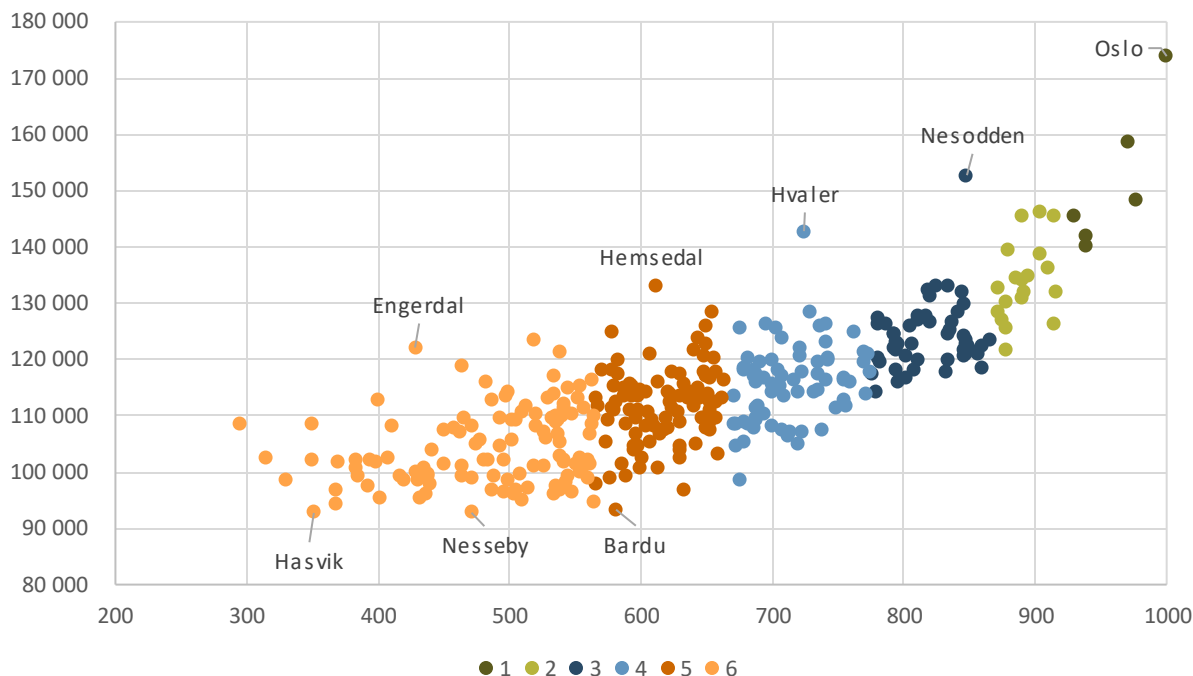
Kilde: SØA

Figur 3.1 Bokostnadsindeksen – utvikling over tid. Kroner



Kilde: SSB

Figur 3.2 Sentralitet – Bokostnadene (vertikalakse) i 2021 etter kommunenes sentralitet (horisontalakse)



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

3.1.1 Store regionale forskjeller

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

I 2021 var bokostnadene høyest i Oslo, med om lag 174 000 kroner. De laveste bokostnadene finner vi i kommuner i Finnmark, med Hasvik, Nesseby og Bardu som skiller seg ut med de laveste bokostnadene, i overkant av 90 000 kroner. Her er boligprisene relativt lave, energikostnadene har vært lavere enn ellers i landet og det er ikke eiendomsskatt i disse kommunene.

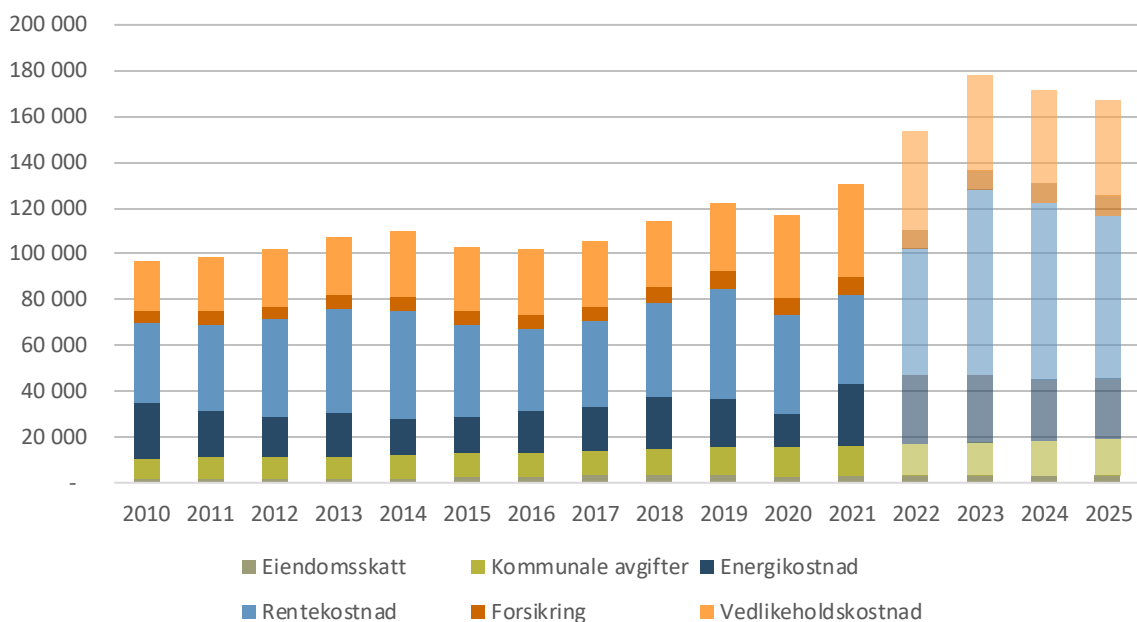
3.1.2 Kraftig økning i bokostnadene

Vi venter en tydelig økning i bokostnadsindeksen i 2022, på 18 prosent samlet, og med oppgang i alle kostnadselementene.

Økte rentekostnader bidrar klart mest, med en økning på 41 prosent, eller 16 083 kroner. Det skyldes en klar økning i rentenivået, mens gjelden ventes å endres relativt lite. Energikostnadene trekker også opp, med en økning på 11 prosent sammenlignet med det allerede høye prisnivået i 2021. Videre venter vi også en økning i utgifter til vedlikehold (6 prosent), kommunale avgifter (6 prosent), forsikring (4 prosent) og eiendomsskatt (2 prosent).

Også i 2023 venter vi en klar økning i bokostnadene, også dette drevet av økte rentekostnader. Neste år er rentekostnadene ventet å øke med 46 prosent, eller hele 25 557 kroner. Høyere kommunale avgifter (5 prosent) og forsikring (4 prosent) bi-

Figur 3.3
Bokostnadsindeksen – prognoser. Kroner



Kilde: SØA

drar også til økning i bokostnadene neste år, mens vi venter at utgiftene til vedlikehold (ned 3 prosent), energikostnader (ned 2 prosent) og eiendomsskatt vil falle noe (ned 3 prosent).

Videre utover prognoseperioden venter vi at noe lavere rente og en moderat nedgang i kraftprisene (men fortsatt høyt prisnivå historisk) vil bidra til å redusere bokostnadene noe. Samlet tilsier vår prognose er en nedgang på 4 prosent i 2024 og 2 prosent i 2025. Dersom prognosene slår til, vil gjennomsnittlig bokostnad for en husholdning med en enebolig på 120 kvadratmeter være 167 286 kroner i 2025. Dette er hele 28 prosent høyere enn i 2021.

Tabell 3.2
Bokostnader for en husholdning med 120 kvadratmeter enebolig. Prognose 2022-2025

	2022	2023	2024	2025	2021-2025
Eiendomsskatt	2%	-3%	-2%	2%	2%
Kommunale avgifter	6%	5%	5%	5%	6%
Energikostnader	11%	-2%	-9%	-1%	11%
Rentekostnader	41%	46%	-5%	-8%	41%
Forsikring	4%	4%	4%	4%	4%
Vedlikehold	6%	-3%	-3%	3%	6%
Samlet	18%	16%	-4%	-2%	18%

Kilde: SØA

3.2 Markeds- og myndighetsbestemte kostnadselementer

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

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

Energikostnadene består av både markeds- og myndighetsbestemte underelementer. Vi har kategorisert utviklingen i kraftpriser (inkl. mva) og nettleie (inkl. mva) som markedsbestemt, og forbruksavgift (inkl. mva), elsertifikater (inkl. mva) og «enova-avgiften» som myndighetsbestemt.³¹

3.2.1 Jevn økning i myndighetsbestemte bokostnader

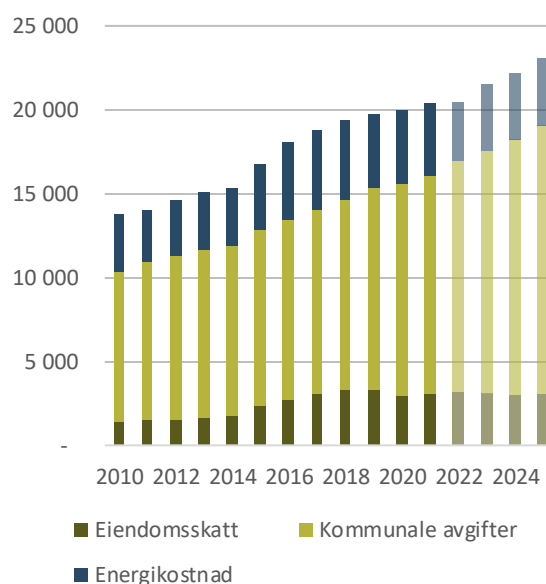
Figur 3.4 viser at de myndighetsbestemte bokostnadene har økt jevnt siden 2010. For perioden 2010 til 2021 har økningen vært på 48 prosent. Fra 2020 til 2021 var det en økning på 2 prosent. Økning i eiendomsskatt (6 prosent) og kommunale avgifter (3 prosent) bidro til å trekke opp, mens de myndighetsbestemte energikostnadene trakk ned (nedgang på 2 prosent). For sistnevnte bidro lavere kostnader til elsertifikater til å trekke ned kostnadene.

Framover ventet vi at de myndighetsbestemte bokostnadene vil være om lag uendret i 2022. Kommunale avgifter (økning på 6 prosent) og eiendomsskatt (økning på 2 prosent) bidrar til å trekke opp, mens de myndighetsbestemte energikostnadene går ned med 18 prosent. Her er det lavere forbruks-

avgift på elektrisitet som bidrar til å trekke ned kostnadene.

For årene 2023-2025 ventet vi at myndighetsbestemte bokostnadene øker med 3-5 prosent årlig. Det er først og fremst økning i forbruksavgift (i 2023) og kommunale avgifter som bidrar til dette.

Figur 3.4
Myndighetsbestemte bokostnader. Kroner

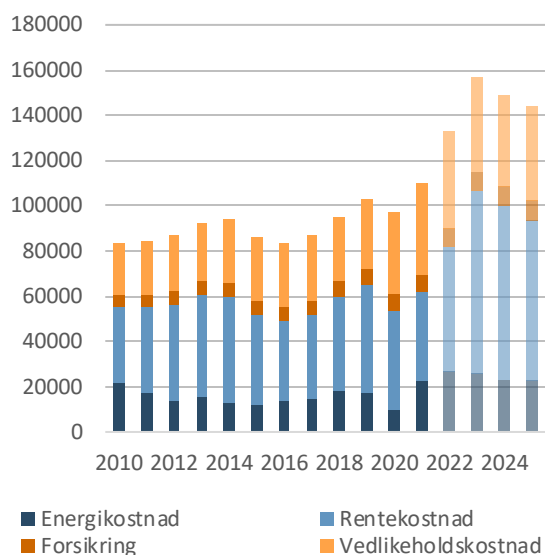


Kilde: SØA

³¹ Sluttbrukerkundene (husholdningene) betaler mva på kraftpris, nettleie, forbruksavgift og elsertifikater. Vi har ikke skilt ut mva som egen variabel, men fordelt mva-utgiften til kilden for avgiften, dvs. at mva som betales på

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

Figur 3.5
Markedsbestemte bokostnader. Kroner



Kilde: SØA

3.2.2 Nå også klar økning i markedsbestemte bokostnader

I 2021 fikk vi en klar økning i de markedsbestemte bokostnadene, med 14 prosent. Dette følger først og fremst av økte energikostnader, som økte med nesten 130 prosent. Økte utgifter til vedlikehold (13 prosent) og forsikring (4 prosent) bidro også til økning i de markedsbestemte bokostnadene. Lavere rentekostnader (ned 10 prosent) bidro til å dempe økningen.

Vi venter at de markedsbestemte bokostnadene vil fortsette å øke kraftig de neste årene. For 2022 og 2023 er prognosen en økning på henholdsvis 21 og 18 prosent. Dette skyldes først og fremst en kraftig økning i rentekostnadene i begge årene, og økning i energikostnadene i 2022. Deretter venter vi at de markedsbestemte bokostnadene vil falle, med 5 prosent i 2024 og 3 prosent i 2025.

3.3 Bokostnadene sammenlignet med andre priser

I avsnitt 3.1 viste vi at samlede bokostnader har økt med 34 prosent i perioden 2010 til 2021 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 lønnsvekst i perioden. Det første er interessant for å se hvordan bokostnadene utvikler seg sammenlignet med priser på konsumgoder, mens sistnevnte viser hvordan bokostnadene har utviklet seg sammenlignet med husholdningenes nominelle kjøpekraft.

Når vi justerer for utviklingen i konsumpriser finner vi at de samlede bokostnadene har økt med 7 prosent siden 2010, mens når vi justerer for lønnsvekst finner vi at samlede bokostnader har falt med 5 prosent siden 2010.

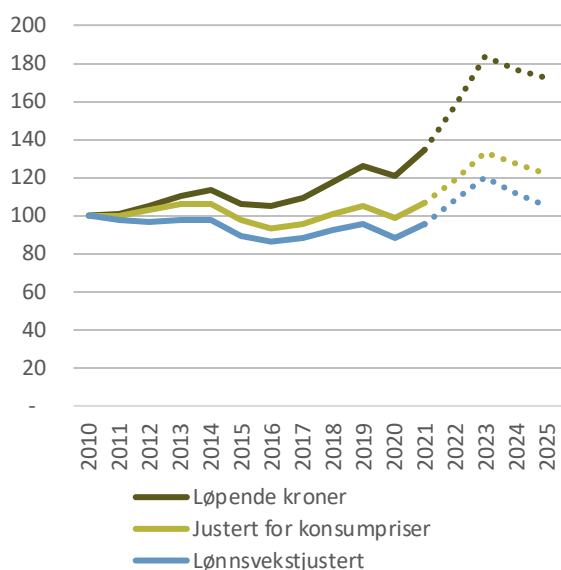
3.3.1 Økning sammenlignet med andre priser

Det er ventet at bokostnadene vil vokse kraftig de neste årene før det faller litt mot slutten av prognoseperioden. Nominelt øker bokostnadene med 28 prosent fra 2021 til 2025. Justert for konsumprisene gir vår prognose en økning i bokostnadene på 14

prosent i den samme perioden, og på 10 prosent dersom vi justerer for lønnsvekst.³²

Figur 3.6

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



Kilde: SØA

I perioden 2021-2025 vil ifølge våre prognoser de myndighetsbestemte bokostnadene vokse noe raskere enn konsumprisene, med en realvekst på 1 prosent, og noe lavere enn lønningene, med en realnedgang på 3 prosent.

Markedsbestemte bokostnader har økt med 5 prosent justert for konsumpriser fra 2010 til 2021, mens de har falt med 6 prosent justert for lønnsvekst.

Det er ventet en kraftig vekst i de markedsbestemte bokostnadene framover. I perioden 2021-2025 venter vi at de markedsbestemte bokostnadene vil vokse raskere enn både konsumprisene og lønnsveksten, med til sammen henholdsvis 16 og 12 prosent.

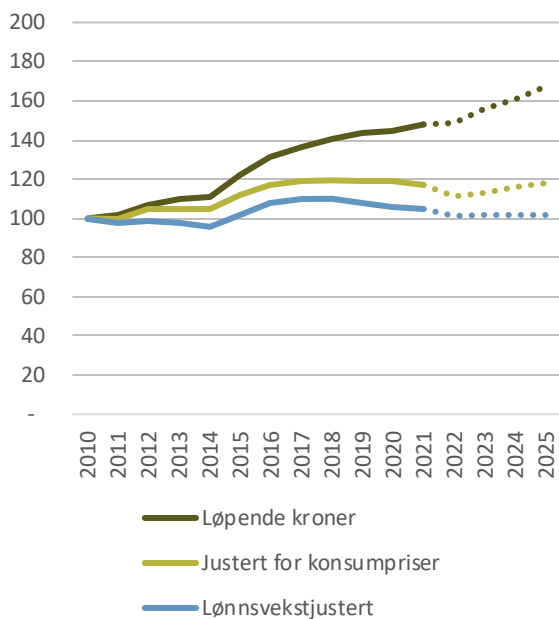
3.3.2 Markeds- og myndighetsbestemte kostnader justert for pris- og lønnsvekst

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

Justert for konsumprisene har de myndighetsbestemte bokostnadene økt med 17 prosent fra 2010 til 2021. Når vi justerer for lønnsvekst i samme periode er det fortsatt en økning, men nå med 5 prosent.

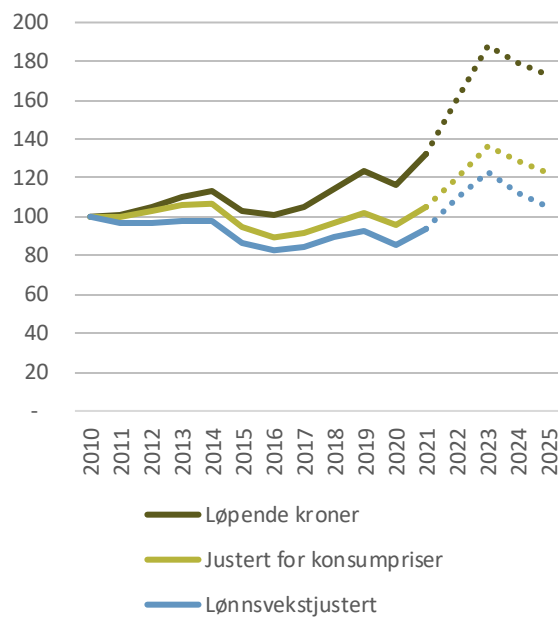
³² Vi har lagt til grunn anslag for inflasjon og lønnsvekst SSBs Konjunkturtendensene 2022/3.

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



Kilde: SØA

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



Kilde: SØA



SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE