



02.10.2020

# Bokostnadsindeksen for norske husholdninger 2020

Av Samfunnsøkonomisk analyse på oppdrag for Huseierne



Rapport nr. 29-2020 fra Samfunnsøkonomisk analyse AS

ISBN-nummer: 978-82-8395-095-3

Oppdragsgiver: Huseierne

Forsidefoto: Kartgrunnlag fra Kartverket, bearbeidet av SØA

Tilgjengelighet: Offentlig

Dato for ferdistilling: 2. oktober 2020

Forfattere: Andreas Benedictow og Bjørn Gran

Samfunnsøkonomisk analyse AS

Borggata 2B  
N-0650 Oslo

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

## Forord

Samfunnsøkonomisk analyse AS (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 2019, samt en prognose på indeksen for årene 2020-2023.

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, 05.10.2020

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 var 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.

I denne rapporten oppdateres bokostnadsindeksen med tall for 2019, og vi lager en prognose for bokostnadene for perioden 2020-2023. Beregningene våre viser at samlede bokostnader i 2019 til eiendomsskatt, kommunale avgifter, energikostnader, rentekostnader, forsikring og generelt vedlikehold summerte seg til 116 392 kroner for en representativ husholdning med en standard enebolig på 120 kvadratmeter.

Den største utgiftskomponenten i 2019 var rentekostnader (41 prosent), fulgt av vedlikeholdskostnader (22 prosent) og energikostnader (18 prosent). Videre var 10 prosent av bokostnadene kommunale avgifter, mens forsikring og eiendomsskatt utgjorde henholdsvis 6 og 3 prosent.

Over hele dataperioden fra 2010 til 2019 økte bokostnadene med 18 prosent, og i 2019 er de høyeste gjennom hele perioden. Fra 2018 til 2019 økte bokostnadene med 8 prosent. Det var en oppgang i alle kostnadselementene med unntak av energikostnadene. Klart størst var økningen i rentekostnadene, med en oppgang på 18 prosent. Hovedforklaringen på dette er økte renter, men også høyere gjeld. Det var også en økning på 8 prosent i vedlikeholdskostnader, 5 prosent i kommunale avgifter og 3 prosent i forsikring, mens eiendomsskatten økte med 0,4 prosent. Energifkostnadene falt med 6 prosent.

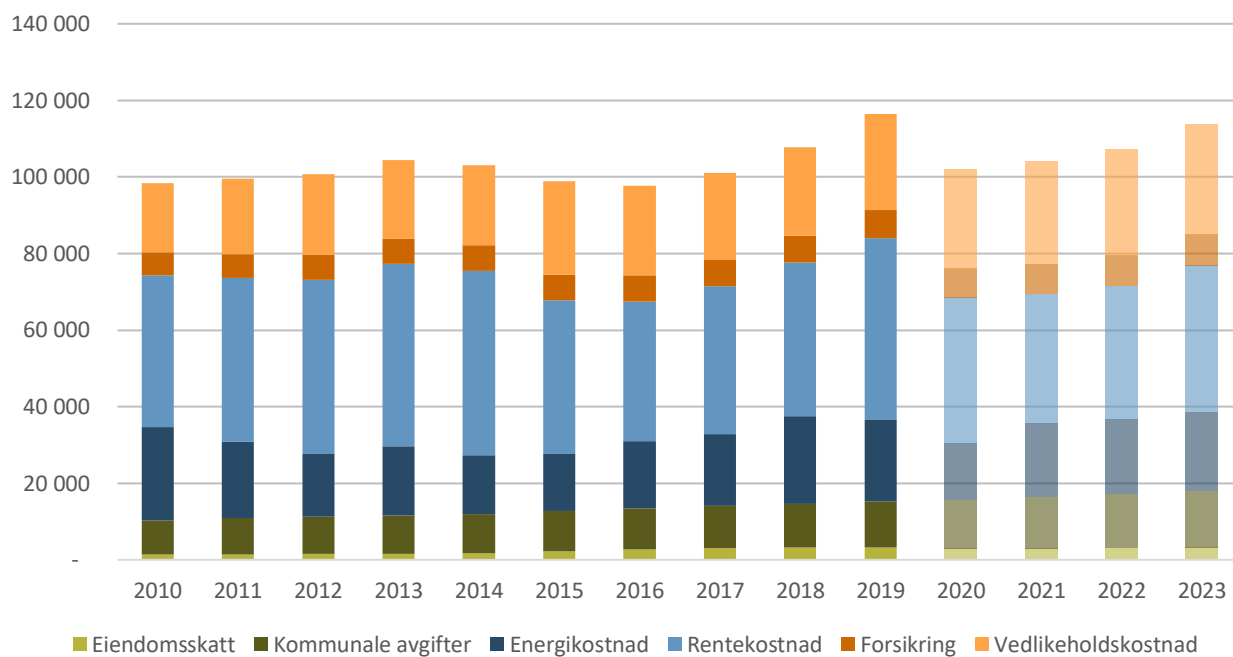
For 2020 venter vi en tydelig nedgang i bokostnadene, på hele 12 prosent. Dette skyldes særlig en klar nedgang i rentekostnader, energikostnader og eiendomsskatt, på henholdsvis 19, 32 og 10 prosent. Fallet i rentekostnadene følger av at styringsrenten ble satt ned til null prosent i mars 2020, nedgangen i energikostnadene kommer av et kraftig fall i kraftprisene, mens eiendomsskatten primært falt i kommuner som måtte sette ned skattesatsen til maksimalt 5 promille. Den samlede nedgangen dempes av en økning i kommunale avgifter (6 prosent), vedlikeholdskostnader (4 prosent) og forsikring (3 prosent).

I 2021 ventes bokostnadene å øke med 2 prosent. Også dette skyldes i hovedsak økte energikostnader, ettersom vi har lagt til grunn at kraftprisene skal komme tilbake til mer normale nivåer. Kommunale avgifter, forsikring og vedlikeholdskostnader er også ventet å øke jevnt gjennom prognoseperioden, med vekstrater på om lag 3-5 prosent. Lavere renteutgifter trekker bokostnadene ned neste år. Vi venter at rentenivået skal holde seg uendret fra dagens nivå (dvs. september 2020), etter en klar nedgang i vår. Dermed blir rentenivået i gjennomsnitt lavere neste år.

Også videre utover i prognoseperioden venter vi at bokostnadene vil øke, med 3 prosent i 2022 og 6 prosent i 2023. Det følger av vekst i alle underkomponentene, med unntak av eiendomsskatt hvor vi har lagt til grunn uendret nivå ut prognoseperioden.

Dersom prognosene våre slår til, vil gjennomsnittlig bokostnad for en husholdning med en enebolig på 120 kvadratmeter være 113 876 kroner i 2023. Dette er 2 prosent lavere enn i 2019.

Figur 1.1  
Bokostnadsindeksen – prognoser. Kroner



Kilde: SØA

# Innhold

<b>Forord</b>		<b>IV</b>
<b>Sammendrag</b>		<b>V</b>
<b>1 Innledning</b>		<b>8</b>
1.1	Boligtype og boligstørrelse	8
1.2	Hvilke kostnadselementer inngår	9
1.3	Geografisk inndeling	10
	1.3.1 Fra 422 til 356 kommuner i 2020	10
	1.3.2 Aggregering til nasjonal og regionale indekser	11
1.4	Rapportens oppbygning	11
<b>2 Bokostnadsindeksen – 120 kvadratmeter enebolig</b>		<b>12</b>
2.1	Eiendomsskatt	12
	2.1.1 Nedgang i eiendomsskatten i 2020	12
2.2	Kommunale gebyrer	14
	2.2.1 Utsikter til høyere kommunale gebyrer	14
2.3	Energikostnader	16
	2.3.1 Energikostnadene faller kraftig i 2020, men kommer raskt opp	16
2.4	Rentekostnader	18
	2.4.1 Utsikter til lavere rentekostnadene framover	18
2.5	Forsikring	19
	2.5.1 Stabil vekst i kostnader til forsikring	20
2.6	Vedlikeholdskostnader	20
	2.6.1 Vedlikeholdskostnadene øker gradvis	20
<b>3 Bokostnadsindeksen – Resultater</b>		<b>22</b>
3.1	Bokostnadsindeksen	22
	3.1.1 Lavere bokostnader i 2020	23
3.2	Markeds- og myndighetsbestemte kostnadselementer	24
	3.2.1 Stor økning i myndighetsbestemte bokostnader	24
	3.2.2 Fall i markedsbestemte bokostnader	25
3.3	Bokostnadene sammenlignet med andre priser	25
	3.3.1 Lavere bokostnader i 2023	26
	3.3.2 Myndighetsbestemte og markedsbestemte kostnader deflatert	26

# 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 2019, og vi lager en prognose for utvikling i bokostnadene for perioden 2020-2023.

Kostnadene ved å eie egen bolig varierer 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 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. Det har vært et viktig delmål å få mer innsikt i disse regionale variasjonene. 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** (mellom kommuner)

- Følge og sammenlikne utviklingen i de ulike kostnads**komponentene**
  - Herunder sammenlikne utviklingen i markeds- og myndighetsstyrte kostnadskomponenter

Generelt viser rapporten alle kostnader i nominell kroneverdi. Det er imidlertid også interessant for 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. Vi tar også for oss utviklingen som andel av husholdningenes inntekter.

## 1.1 Boligtype og boligstørrelse

Det er stor variasjon i boligstørrelse og -standard blant boligeiere. 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. Formålet med definisjonen vi har endt opp med er at den likevel skal gi en brukbar pekepinn på hvordan bokostnadene fordeler seg geografisk og utvikler seg over tid.

I 2020 var det 2 610 000 boliger<sup>1</sup> i Norge. 49 prosent av disse var eneboliger, 25 prosent var leiligheter, 21 prosent var tomannsboliger eller rekkehus, og resten bestod av andre bygningstyper. Videre er

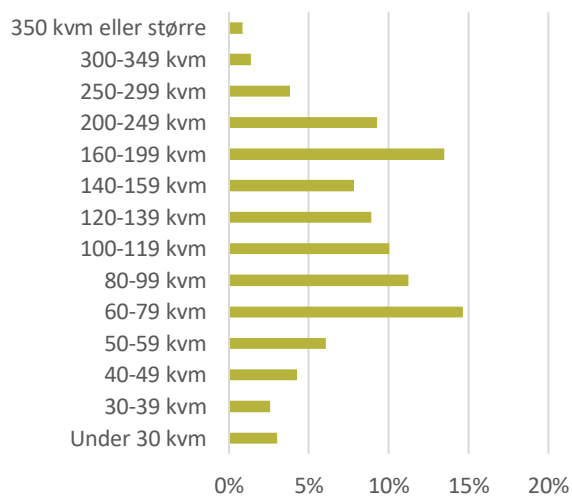
<sup>1</sup> Beboede og ubeboede, ifølge SSB.



nesten  $\frac{3}{4}$  av boligmassen selveierboliger, mens bare 14 prosent er borettslag<sup>2</sup>.

Også størrelsen på boligene varierer betydelig, både mellom boligtyper og innad blant boligtyper. I Figur 1.1 viser vi fordelingen etter bruksareal for alle boliger i Norge i 2020. Figuren viser at det er stor variasjon, og at det er størst andel boliger innenfor intervallet 60-79 kvadratmeter. Figuren er noe misvisende ettersom intervallene øker etter hvert som boligstørrelsen øker. Dersom man tar hensyn til antall kvadratmeter i hvert intervall<sup>3</sup>, 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 forutsetninger om at boligen er en selveiet enebolig på 120 kvadratmeter. Forutsetningen om boligtype er basert på at enebolig er det mest utbredte blant alle husholdninger i landet. Når

det gjelder boligstørrelse, ser vi fra Figur 1.1 at det er betydelig variasjon i dette.

Forutsetningen om størrelsen på eneboligen (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 rapporten Revold m.fl. (2018)<sup>4</sup> at gjennomsnittlig boligstørrelse i Norge var 121 kvadratmeter i 2015.

## 1.2 Hvilke kostnadselementer inngår

Som omtalt tidligere består husholdningenes utgifter knyttet til å bo i sin egen bolig av en rekke kostnadselementer. I bokostnadsindeksen har vi valgt å inkludere følgende:

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

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

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

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

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

med bokostnadsbegrepet som SSB opererer med i levekårsundersøkelsen.<sup>5</sup>

### 1.3 Geografisk inndeling

Vi har utarbeidet alle kostnadselementene som inngår i bokostnadsindeksen for alle landets kommuner<sup>6</sup>. 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. Utviklingen av indeksen gir dermed sammenliknbar informasjon om utviklingen i alle konstandselementene 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.<sup>7</sup> Dette innebærer at vi fra 1. januar 2020 har 356 kommuner i Norge.

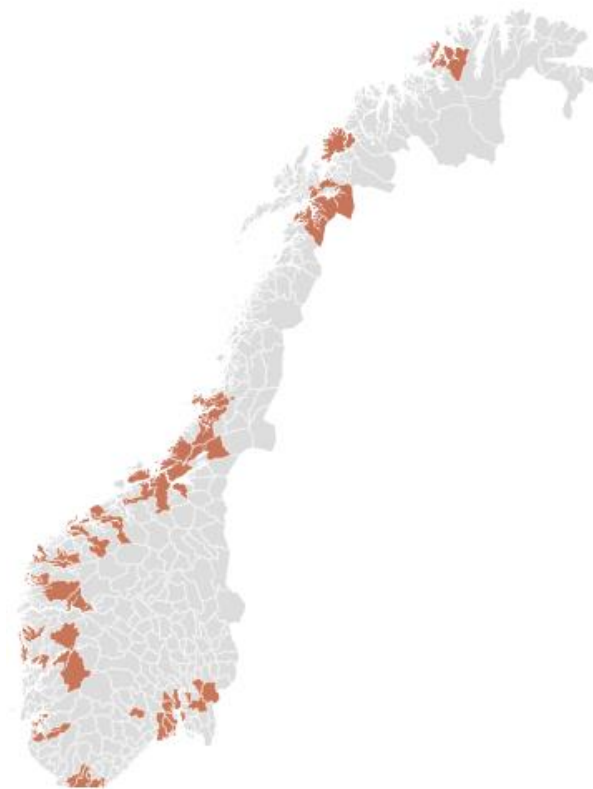
Kommunesammenslåingen har ført til at gjennomsnittlig innbyggertall i norske kommuner har økt fra rett i underkant av 12 200 personer i 2016 til i overkant av 15 000 personer i 2020. Mediankommunene har i samme periode økt sitt folketall fra 4 700 til 5 100 personer.

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.

Figur 1.2  
Kommuner som har slått seg sammen i rødt



Kilde: Kommunal- og moderniseringsdepartementet

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> Vi har tatt utgangspunkt i gjeldende kommunestruktur 1. januar 2018.

<sup>7</sup> 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.

Vektet sammen basert på antall boliger

Bokostnadsindeksen som ble publisert i 2019 var basert på kommuneinndelingen dette året, dvs. 422 kommuner. Det er kun et fåtall statistikker som er oppdatert med tidsserier for de nye kommuneinndelingene.

For de statistikkene det foreligger tidsserier for den nye kommuneinndelingen, har vi benyttet dette. For de statistikkene der dette ikke foreligger, har vi laget tidsserier ved å vekte sammen tall for «gamle» kommuner.

I de tilfeller vi har vektet sammen tall, har vi benyttet antall eneboliger i kommunen som vekt.

### 1.3.2 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 2019 og prognoser for perioden 2020-2023. 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 inntektsvekst (årslønnsvekst).

## 2 Bokostnadsindeksen – 120 kvadratmeter enebolig

### 2.1 Eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en kommunal skatt som kommuner kan vedta å innføre. Kommuner som har innført eiendomsskatt på bolig, kan velge å taksere eiendommene selv, eller bruke Skatteetatens data for markedsverdi. Kommunen beregner videre et eiendomsskattegrunnlag på maksimum 70 prosent av beregnet markedsverdi. I tillegg kan kommunene redusere eiendomsskattegrunnlaget ytterligere ved bruk av et årlig bunnfradrag. Satsene for skatten er ulik i kommunene, men skal ligge mellom 1 og 5 promille. Fram til 2020 var øvre grense på 7 promille.

I 2019 var det 253 kommuner<sup>8</sup> med eiendomsskatt på bolig i Norge, og gjennomsnittlig eiendomsskatt for en 120 kvadratmeter enebolig var på 3 284 kroner.<sup>9</sup> Dette er en økning på 0,4 prosent sammenlignet med 2018.

Det er imidlertid stor variasjon mellom kommunene. Av de 248 kommunene som hadde eiendomsskatt i 2018 også, har 106 kommuner økt eiendomsskatt, 72 kommuner har uendret og 69 kommuner har redusert eiendomsskatt i 2019.

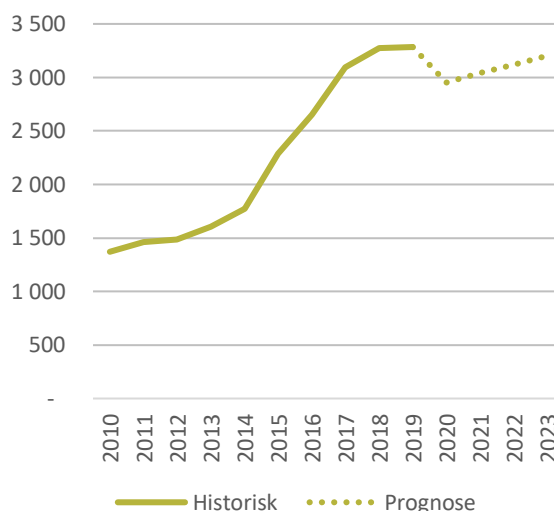
#### 2.1.1 Nedgang i eiendomsskatten i 2020

Vi har også laget prognoser for forventet utvikling i eiendomsskatten for perioden 2020 til 2023.

Det er flere endringer som påvirker beregningen av eiendomsskatt fra 2019 til 2020. Som nevnt i forrige avsnitt har regjeringen vedtatt å senke maksimal sats for eiendomsskatt på bolig fra 7 til 5 promille. Dette slår inn i 2020. I 2021 skal dette reduseres til 4 promille. I tillegg er verdivurderingen endret mange steder. Et tredje element er at det er mange kommuner som har slått seg sammen, og som ikke

har harmonisert systemet for eiendomsskatt innad i den nye kommunen.

Figur 2.1  
Gjennomsnittlig eiendomsskatt. Kroner per enebolig på 120 kvadratmeter.



Kilde: SSB

Statistisk sentralbyrå har allerede publisert statistikk over eiendomsskatt for 2020. For å forstå utviklingen er det nyttig å dele inn i kommuner som har slått seg sammen (43 kommuner), og kommuner som ikke har slått seg sammen (313 kommuner). Av de kommunene som ikke har slått seg sammen var det 218 kommuner som hadde eiendomsskatt i 2019. Disse fordelte seg med 80 kommuner som hadde en sats for eiendomsskatt på bolig mellom 1-3 promille, 86 kommuner med en skattesats mellom 3,1 og 5 promille, og 52 kommuner med en sats på mellom 5,1 og 7 promille. Når vi ser på fordelingen for de samme kommunene i 2020, finner vi at alle i sistnevnte kategori redusert skattesatsen til maks 5 promille. Dette følger av nye regler. Videre er det i

<sup>8</sup> Antallet er basert på kommuneinndelingen i 2020. Ved gjeldende kommuneinndeling i 2019 var det 288 kommuner som hadde eiendomsskatt. Dette er én færre enn i 2018, og endringen kommer fra at 5 kommuner

innførte eiendomsskatt, mens 6 kommuner avsluttet bruk av eiendomsskatt.

<sup>9</sup> Grunnlaget for beregningen er statistikk fra SSB (tabell 12503).

2020 færre kommuner med en skattesats mellom 1 og 3 promille.

Tabell 2.1  
Antall kommuner fordelt etter skattesats. Kommuner som ikke har slått seg saman (og sammenslåtte kommuner i parantes)

	2019	2020
Har ikke skatt	95 (8)	92 (18)
1-3 promille	80 (20)	71 (5)
3,1-5 promille	86 (12)	150 (11)
5,1-7 promille	52 (3)	0 (0)
Ikke avklart	-	0 (9)
<b>Totalt antall</b>	<b>313 (43)</b>	<b>313 (43)</b>

Kilde: SSB, bearbejdet av SØA

Når vi tar for oss skatteendringene i hver kommune, finner vi at 89 kommuner satte opp satsen fra 2019 til 2020, 69 kommuner satte ned skattesatsen, mens 60 kommuner har uendret skattesats. Dette viser at det i hovedsak er de kommunene med skattesats over 5 promille som satte ned skattesatsen, mens flere av kommunene med lavere skattesats, økte satsen i 2020. I tillegg til skattesats har verdigrundingen av eiendommene betydning for hvor mye en husholdning betaler i eiendomsskatt.

For de 43 kommunene som har vært gjennom en kommunesammenslåing i 2020, er bildet mer komplisert. De sammenslåtte kommunene har fått en overgangsperiode på tre år for å harmonisere skattesatser, verditakster og lignende. Ifølge SSB har 38 av 43 kommuner startet denne harmoniseringen i 2020, mens 5 kommuner<sup>10</sup> vil begynne dette arbeidet i 2021.

<sup>10</sup> Dette er Stavanger, Sogndal, Ålesund, Heim og Hammerfest. For disse kommunene har SSB ikke fått inn eiendomsskatteopplysninger for 2020. Enkeltkommunene som inngår i disse 5 sammenslåtte kommunen, fortsetter med hvert sitt eiendomsskatte regime i 2020, og har dermed ingen felles opplysninger om eiendomsskatt for de nye, sammenslåtte kommunene. For disse kommunene har vi i beregningene lagt til grunn uendret eiendomsskatt sammenlignet med 2019.

Blant de 38 kommunene, er det 6 kommuner som har bestemt at de ikke skal ha eiendomsskatt, mens det er 32 kommuner som har bestemt at de skal ha generell eiendomsskatt i 2020. Men ettersom 12 av disse har fritak for bolig, står vi igjen med 20 kommuner med eiendomsskatt for bolig.

I statistikken fra SSB finner vi opplysninger om eiendomsskatt for en enebolig på 120 kvadratmeter for 16 av disse kommunene.<sup>11</sup> For de resterende 4 kommunene mangler opplysningene. For disse har vi lagt til grunn opplysningene for 2019. Dette gjelder Kristiansand, Sunnfjord, Molde og Senja.

Samlet sett for både kommuner som har slått seg sammen og de som ikke har det, ventes det en nedgang i gjennomsnittlig eiendomsskatt på 10,1 prosent i 2020. Dette er basert på publisert statistikk fra Statistisk sentralbyrå over rapporterte nivåer fra kommunene.

Flere regelendringer, retakseringer, 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 blir flere kommuner truffet av at øvre nivået på skattesatsen reduseres. Samtidig er det mange kommuner som ikke har eiendomsskatt i dag, og mange som har lavere skattesats enn 3 promille.

Nivået på eiendomsskatten skal i prinsippet reflektere verdien på eiendommen. I prognosen for årene 2021 til 2023 har vi derfor lagt til grunn at eiendomsskatten vokser i takt med utviklingen i boligprisene,

<sup>11</sup> De 16 kommunene er: Moss, Aurskog-Høland, Kinn, Voss, Stad, Volda, Hustadvika, Trondheim, Steinkjer, Nærøysund, Hamarøy, Lillestrøm, Lindesnes, Namsos og Narvik.

og vi har lagt til grunn SØAs prognoser fra Norsk økonomi nr.2 – 2020.

## 2.2 Kommunale gebyrer

Vi har beregnet at en husholdning i Norge med en bolig på 120 kvadratmeter i gjennomsnitt betalte 12 004 kroner<sup>12</sup> i kommunale avgifter i 2019.<sup>13</sup> Dette er en økning på 5,3 prosent fra 2018.

De kommunale avgiftene utgjøres av renovasjon (3 576 kroner i 2019), feiing (459 kroner), vann (3 390 kroner) og avløp (4 579 kroner). Fra 2018 til 2019 var økningen størst for vann, avløp og renovasjon, mens feieavgiften kun har økt med 0,3 prosent.

Det er stor variasjon i kommunale gebyrer mellom kommuner. I 2019 lå Årdal kommune lavest med beregnet kommunale gebyrer på 6 050 kroner for en husholdning med en enebolig på 120 kvadratmeter. Neste på listen er Sola og Kongsberg kommune med henholdsvis 7 503 og 7 975 kroner. I motsatt ende av skalaen, er det flere kommuner hvor de kommunale avgiftene er høyere enn 20 000 kroner. Dette gjelder Hægebostad, Engerdal, Flesberg, Tolga, Flakstad, Drangedal, Søndre Land, Hurdal, Gjerstad, Hjartdal, Gjerdrum, Høylandet og Nordre Land.

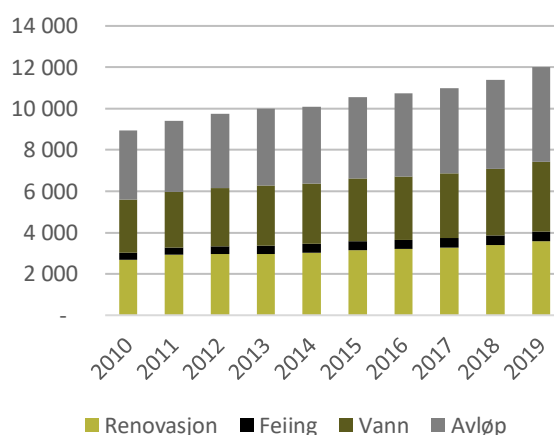
### 2.2.1 Utsikter til høyere kommunale gebyrer

Vi anslår at de kommunale gebyrene vil vokse i årene som kommer. I 2020 ligger det an til en kostnadsvekst på 5,7 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, og de rapporterte tallene viser at

gebyrene vil øke i 282 av landets 356 kommuner, reduseres i 69 kommuner, og at den vil være uendret i 5 kommuner.

Figur 2.2

Gjennomsnittlig kommunale gebyrer. Kroner for enebolig på 120 kvadratmeter



Kilde: SSB, bearbejdet av SØA

Tabell 2.2

Gjennomsnittlig kommunale gebyrer i 2019. Kroner for enebolig på 120 kvadratmeter og prosent endring fra 2010 og 2019

	2019	Endring fra	
		2010-2019	2018-2019
<b>Renovasjon</b>	3 576	33 %	4,8 %
<b>Feiing</b>	459	30 %	0,3 %
<b>Vann</b>	3 390	32 %	5,5 %
<b>Avløp</b>	4 579	37 %	6,0 %
<b>Samlet</b>	12 004	34 %	5,3 %

Kilde: SSB, bearbejdet av SØA

Det er også stor variasjon blant de kommunene som øker gebyrene. Av de 282 kommunene er det 120 som øker gebyrene med mellom 0-5 prosent, 93

<sup>12</sup> Grunnlaget for beregningen av kommunale gebyrer er basert på tallgrunnlag fra Statistisk sentralbyrå som bestilles årlig av Huseierne.

<sup>13</sup> Kommunetallene er vektet med innbyggertallet i kommunen.

med mellom 5-10 prosent, 53 med mellom 10-20 prosent, og 16 kommuner som øker med mer enn 20 prosent. Det er også stor variasjon mellom de kommunene som reduserer gebyrene. Av de 69 kommunene er det 40 som reduserer med mellom 0-5 prosent, 16 kommuner med mellom 5-10 prosent, 12 kommuner med mellom 10-20 prosent og én kommune som reduserer gebyrene med mer enn 20 prosent.

En analyse fra Norsk vann (2017) tyder på at de kommunale gebyrene vil fortsette å øke i årene som kommer. I denne rapporten er kommunalt investeringsbehov i vann- og avløpsanlegg fram til 2040 estimert til om lag 280 milliarder kroner. Dette anslaget er basert på dagens kostnadsnivå.

Rapporten beskriver videre at 64 prosent av investeringsbehovet er knyttet til fornyelse av vann- og avløpsnett, og det anslås at dagens investeringsnivå må økes med 50 prosent for å ta igjen vedlikeholdsetterslepet og for å ha en bærekraftig forvaltning av infrastrukturen fram til 2040. I tillegg til vedlikeholdsetterslep kommer investeringsbehovet knyttet til forventet befolkningsvekst. Dette innebærer behov for økt kapasitet i infrastruktur. Videre beskriver rapporten tiltak som må gjennomføres for å overholde krav i lover og forskrifter, som rensekraft, økt fokus på sikkerhet og beredskap og ulike klimatilpasningstiltak.

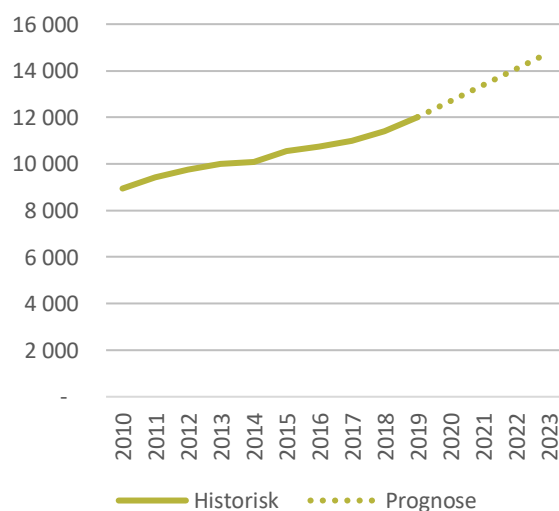
De kommunale vann- og avløpstjenestene finansieres med vann- og avløpsgebyrer fra abonnentene. I rapporten beregnes gjennomsnittlig vekst i årsgebyrer for vann- og avløp for husholdningsabonnentene til 4 prosent per år utover generell prisvekst. Det er

imidlertid variasjoner mellom kommuner. I rapporten beregnes forventet gebyrvekst i vann- og avløp for alle fylkene, og for Bergen og Oslo. Vi har lagt til grunn disse beregningene når vi har laget prognoser for perioden 2020-2023.<sup>14</sup>

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 perioden 2010-2019. For renovasjon har veksten vært på 3,2 prosent per år, og 3,0 prosent for feiing.

Disse forutsetningene tilsier en samlet vekst i kommunale avgifter på 5,5 prosent i 2021 og 5,0 prosent i både 2022 og 2023.

Figur 2.3  
Prognose kommunale gebyrer. Kroner for enebolig på 120 kvadratmeter



Kilde: SSB, bearbejdet av SØA

<sup>14</sup> For å beregne kostnadsveksten i nominelle kroner, har vi lagt til grunn anslaget for inflasjon fra SØAs prognoserapport «Norsk økonomi, rapport nr. 2 – 2020».

## 2.3 Energikostnader

Vi har beregnet de årlige energikostnadene for en husholdning med en enebolig på 120 kvadratmeter til 21 461 kroner i 2019. Dette er en nedgang på hele 6 prosent sammenlignet med det høye nivået i 2018. Til tross for nedgangen var energikostnadene på sitt tredje høyeste nivå siden 2010.

Nedgangen i energikostnaden kommer først og fremst fra en nedgang husholdningenes forbruk av elektrisitet, og en nedgang i kraftpriser. Ifølge SSB falt elektrisitetsforbruket for en gjennomsnittlig husholdning med 2,6 prosent fra 2018 til 2019. Dette gjør at husholdningenes utgifter til for eksempel elsertifikater og avgiften som går til Klima- og energifondet («enova-avgiften») ble redusert, selv om prisene på disse er uendret fra året før.

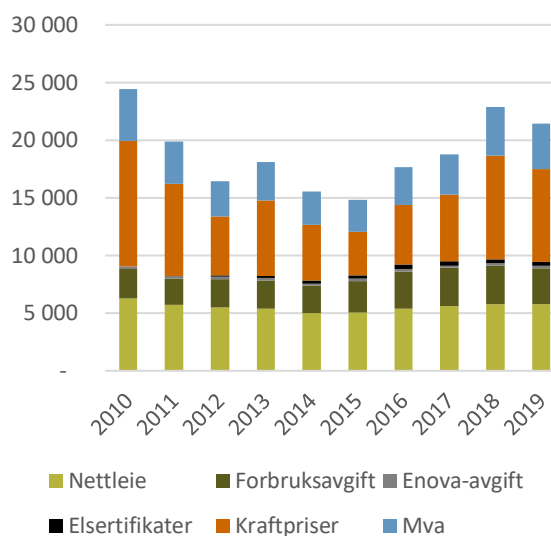
Videre falt kraftprisene og forbruksavgiften i 2019, og ga en nedgang på henholdsvis 10 og 7 prosent fra året før. Utgiftene til nettleie var om lag uendret fra året før, mens utgiftene til merverdiavgift falt. Sistnevnte er en funksjon av de andre kostnadselementene, og følger således samme utviklingen som summen av disse.

### 2.3.1 Energikostnadene faller kraftig i 2020, men kommer raskt opp

Prognosene tilsier en kraftig nedgang i husholdningenes energikostnader i 2020, før vi venter at energikostnadene tar seg opp årene etter. Nedgangen i 2020 kommer av et kraftig fall i kraftprisene, mens en økning i forbruksavgiften og nettleien trekker i motsatt retning. Samlet sett venter vi et fall på om lag 30 prosent i husholdningenes energikostnader dette året.

Figur 2.4

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



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

Tabell 2.3

Gjennomsnittlige årlige energikostnader for en husholdning med enebolig på 120 kvm. Kroner og prosent endring fra 2010 og 2019

	2019	Endring fra	
		2010-2019	2018-2019
<b>Nettleie</b>	5 802	-7 %	0 %
<b>Forbruksavgift</b>	3 098	20 %	-7 %
<b>Enova-avgift</b>	199	-17 %	-3 %
<b>Elsertifikater</b>	359		-3 %
<b>Kraftpriser</b>	8 027	-26 %	-10 %
<b>Mva</b>	3 975	-12 %	-6 %
<b>Samlet</b>	21 461	-12 %	-6 %

Kilde: SSB, bearbejdet av SØA

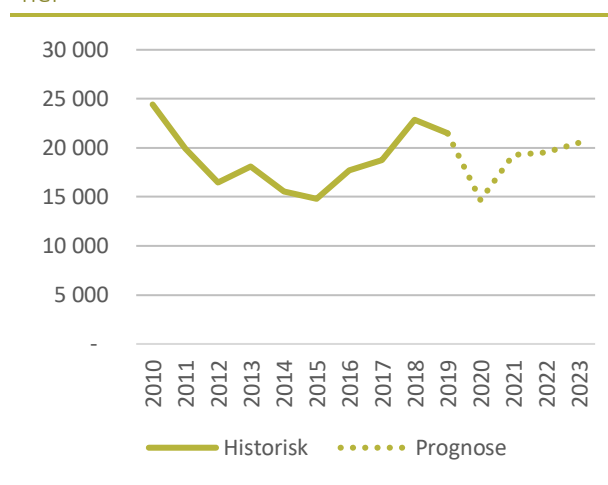
Vi venter at energikostnadene vil øke igjen utover i prognoseperioden. Dette er først og fremst drevet av en forventning om at kraftprisene vil komme tilbake mot mer «normale» nivåer. Samtidig venter vi at en økning i nettleien vil trekke energikostnadene opp.



Vi har lagt til grunn en rekke ulike kilder i prognoseperioden. For det første har vi lagt til grunn at husholdningenes energiforbruk er uendret fra 2019-nivå i perioden 2020-2023. Dette innebærer at vi rendyrker endringer i priser og avgiftsnivåer.

Figur 2.5

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



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

### Forbruksavgift og enova-avgift

Nivået for forbruksavgift og enova-avgift er allerede kjent for 2020. Dette året er forbruksavgiften på 16,13 øre/kWh, noe som er en økning på 1,9 prosent fra 2019. Utviklingen i forbruksavgiften blir bestemt fra myndighetene. I prognoseperioden har vi lagt til grunn en årlig vekst på 3,9 prosent. Dette er det samme som gjennomsnittlig årlig vekst siden 2010.

### Kraftpriser

Til prognosen av kraftpriser har vi lagt til grunn statistikk for realiserte kraftpriser fra NordPool fram til august 2020, samt future-kontrakter fra NASDAQ<sup>15</sup> for resten av 2020 og for årene 2021-2023. Disse

tallene tyder på at kraftprisene vil bli om lag 70 prosent lavere i 2020 sammenlignet med i 2019. For 2021 handles det kontrakter med en gjennomsnittspris som er om lag 150 prosent høyere enn gjennomsnittsprisen i 2020. Dette tyder på at kraftprisen vil ta seg opp igjen dersom det ikke skjer uforutsette hendelser som for eksempel store mengder nedbør eller en mild vinter. For 2022 og 2023 er det en ytterligere oppgang på henholdsvis 2 og 10 prosent. Prognosen innebærer at kraftprisene tar seg betydelig opp fra det svært lave nivået i 2020, men prisene vil i 2023 fortsatt være lavere enn i både 2018 og 2019. Framtidige kraftpriser er svært usikre, og vil avhenge av blant annet nedbørsmengde, temperatur og klimapolitikk (CO<sub>2</sub>-priser) 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) økes gradvis hvert år til 2020 før den reduseres mot 2035, og ordningen avsluttes i 2036.

Prisen på elsertifikater har økt gradvis siden den ble innført. I årsrapporten for 2019 fra NVE «Et norsk-svensk elsertifikatmarked» ble husholdningenes elsertifikatkostnad i 2019 anslått til 1,8 øre/kWh. I begynnelsen av 2019 falt prisene på elsertifikater på spotmarkedet kraftig, og nådde et historisk bunnpunkt i juni 2019. Den gjennomsnittlige månedsprisen holdt seg lav resten av året.

<sup>15</sup> Vi har hentet ut gjeldende priser 4. september 2020.

Utviklingen i elsertifikatkostnaden for strømkundene vil avhenge av utviklingen i spotprisen på elsertifikater og antall elsertifikater (andel av elektrisitetsforbruket) forbrukerne er pålagt. 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 2019-nivå i hele prognoseperioden. Dette har liten betydning for husholdningenes samlede energikostnader, ettersom utgiftene til elsertifikater kun utgjør 1,5-2 prosent av samlede energikostnader.

#### Nettleie

I 2020 har vi lagt til grunn publiserte tall fra NVE over beregnet nettleie for husholdninger på fylkesnivå (både fastledd og variabelt ledd), der nettleien er et veid gjennomsnitt av netteierne i fylket for perioden januar til juli i 2020. Dette tilsier en økning på 2,5 prosent i 2020.

For årene 2020-2023 har vi lagt til grunn framskrivinger av nettleie for husholdningene fra NVE (2018)<sup>16</sup>. De gir en vekst i nettleien på om lag 5 prosent i 2021, 1 prosent i 2022 og 3 prosent i 2023.

## 2.4 Rentekostnader<sup>17</sup>

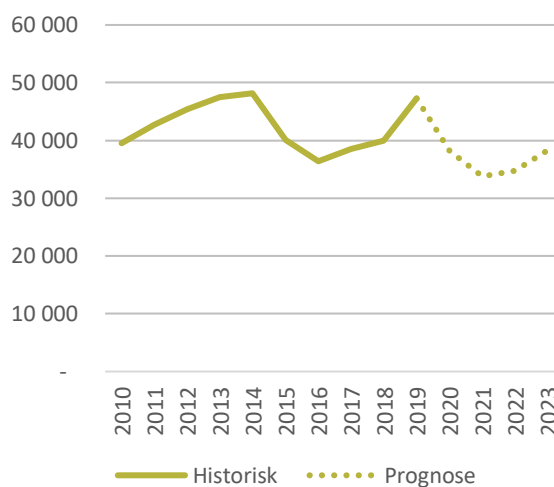
Vi har beregnet de årlige rentekostnadene for en husholdning med en enebolig på 120 kvadratmeter til 47 280 kroner i 2019. Dette er en økning på 18 prosent sammenlignet med 2018.

Det er spesielt økt rente som bidrar til å trekke opp rentekostnadene. Gjennomsnittlig rente på utlån med pant i bolig<sup>18</sup> økte fra 2,6 prosent i 2018 til 3,0

prosent i 2019. I tillegg bidro økte boligpriser (beregnet til 2,7 prosent) og reduksjon i rentefradraget (fra 23 til 22 prosent) til å trekke opp rentekostnadene ytterligere.

Figur 2.6

Gjennomsnittlig årlig rentekostnad for en enebolig på 120. Kroner



Kilde: SSB og Norges Bank, bearbejdet av SØA

### 2.4.1 Utsikter til lavere rentekostnadene framover

Våre prognoser tilsier at rentekostnadene vil falle med 19 prosent i 2020 og ytterligere 12 prosent i 2021, for deretter å ta seg opp igjen i 2022 og 2023 med en vekst på henholdsvis 3 og 10 prosent. Deresom prognosene slår til, vil de årlige rentekostnadene for en husholdning med en enebolig på 120 kvadratmeter være på 38 338 kroner i 2023.

Norges Bank satte ned styringsrenten til null i mars 2020 etter utbruddet av covid-19. Bankene fulgte opp med å redusere utlånsrenter til forbrukerne. I

<sup>16</sup> NVE (2018): Framskriving av nettleie for husholdninger. Rapport 55-2018.

<sup>17</sup> Vi ser her kun på rentekostnadene ved lånet og ikke avdrag. Sistnevnte er nedbetaling på lånet og dermed å betrakte som sparing.

<sup>18</sup> Tabell 07200 fra SSB.

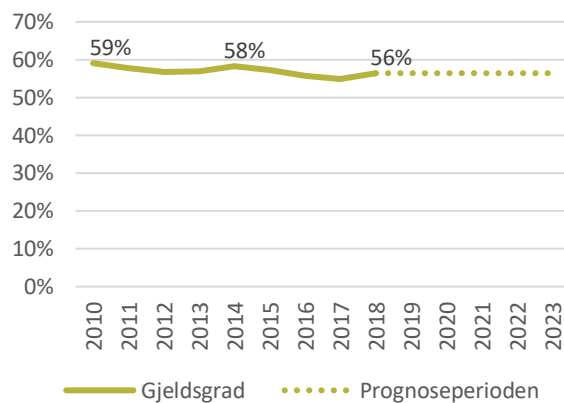
prognosene legger vi til grunn en gjennomsnittlig utlånsrente med pant i bolig på 2,2 prosent i 2020, 1,9 prosent i 2021, 1,9 prosent i 2022 og 2,0 prosent i 2023. Dette er basert på prognoser fra Samfunnsøkonomisk analyse (SØA).<sup>19</sup>

I 2019 bidrar også et lavere rentefradrag (22 prosent) til at rentekostnadene øker noe dette året. I perioden 2020 til 2023 legger vi til grunn at rentefradragssatsen blir værende på dette nivået.

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 markedsverdi<sup>20</sup>. 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 gjeldsandelen.

Vi har beregnet at gjeldsbelastningen for en gjennomsnittlig husholdning var på 56 prosent av boligens verdi i 2018. Dette er basert på Lindquist mfl. (2017) og statistikk fra SSB. Historiske tall fra 2010 er gjengitt Figur 2.7. I prognoseperioden har vi lagt til grunn at gjeldsbelastning i forhold til boligverdi holdes på 2018-nivå. Teknisk sett betyr dette at husholdningenes gjeldsnivå vil følge utviklingen i boligprisene.

Figur 2.7  
Beregnet gjennomsnittlig gjeldsgrad i forhold til boligens markedsverdi. Prosent



Kilde: SSB og Norges Bank, bearbejdet av SØA

Utviklingen i boligprisene vil påvirke rentekostnadene. I prognoseperioden har vi lagt til grunn SØAs boligprisprognoser fra Norsk Økonomi nr. 2 – 2020.

## 2.5 Forsikring

Den årlige betalingen til husforsikring og innboforsikring for en gjennomsnittlig husholdning med en enebolig på 120 kvadratmeter var på 7 333 kroner i 2019. Dette er en økning på 2,7 prosent fra året før.

Tallene i bokostnadsindeksen er basert på et eget uttrekk gjort av SSB fra Levekårsundersøkelsen, EU-SILC<sup>21</sup>, som gjennomføres årlig. I denne undersøkelsen spørres det kun om forsikringspremie for husforsikring. I tillegg kommer utgifter til innboforsikring. Dette er basert på statistikk fra Finans Norge<sup>22</sup> og gjennomsnittlig forsikringspremie til innboforsikring.

<sup>19</sup> Norsk økonomi, rapport nr. 1 – 2020

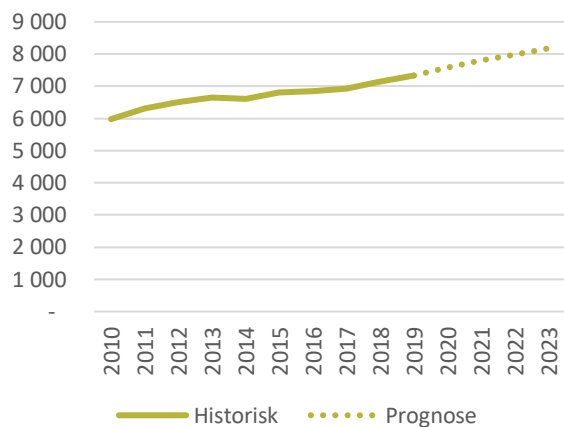
<sup>20</sup> Tabell 10315 fra SSB.

<sup>21</sup> Spørsmålet som er stilt er: «Hvor mye betaler (du/dere) i forsikringspremie hvert år for boligforsikring? (Innboforsikring regnes ikke med). SSB

har trukket fra alle respondentene som har svart at beløpet inkluderer annen forsikring enn boligforsikring.

<sup>22</sup> <https://www.finansnorge.no/statistikk/skadeforsikring/nokkeltall/premie/>

Figur 2.8  
Gjennomsnittlig årlig kostnad til husforsikring.  
Kroner



Kilde: SØA og SSB

### 2.5.1 Stabil vekst i kostnader til forsikring

Utviklingen i forsikringspremie har vært nokså jevn siden 2010, og gjennomsnittlig årlig vekst har vært 2,3 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. Ifølge Finans Norges årlige rundskriv er indeksen for bygninger (gjelder for husforsikring) på 3,5 prosent i 2020 og 3,3 prosent i 2021. For innboforsikring er indeksen 2,9 prosent i 2020 og 0,8 prosent i 2021. Vi har lagt dette til grunn i beregningene våre. For årene 2022 og 2023 har vi lagt til grunn gjennomsnittlig årlig vekst mellom 2010 og 2019 på 2,3 prosent.

Disse forutsetningene gir et anslag på forsikringspremie for hus- og innboforsikring i 2023 på 8 176 kroner.

## 2.6 Vedlikeholdskostnader

Det siste elementet vi har inkludert i bokostnadsindeksen er kostnader til vedlikehold av egen bolig. Tilsvarende som for husforsikring har vi basert oss på tall fra SSB og Levekårsundersøkelsen, EU-SILC.

Formålet med denne variabelen i SSBs spørreundersøkelse er å kun fange opp vedlikehold, reparasjoner og oppussing som «do not change the dwelling's performance, capacity or expected service life»<sup>23</sup>. I spørreundersøkelsen har SSB ivaretatt dette kravet ved å spesifisere at nybygg og tilbygg ikke skal inkluderes, samt at oppgradering av boligen på mer enn 300 000 kroner utelates fra oppsummeringen. Dette gjøres for å forsøke å kontrollere for større oppussinger som gir en direkte oppgradering av boligens standard utover det å vedlikeholde den.

Tallene fra denne undersøkelsen<sup>24</sup> viser at en gjennomsnittlig husholdning på 120 kvadratmeter hadde vedlikeholdskostnader på i gjennomsnitt 25 030 kroner i 2019, og dette er en økning på 8,5 prosent fra 2018.

### 2.6.1 Vedlikeholdskostnadene øker gradvis

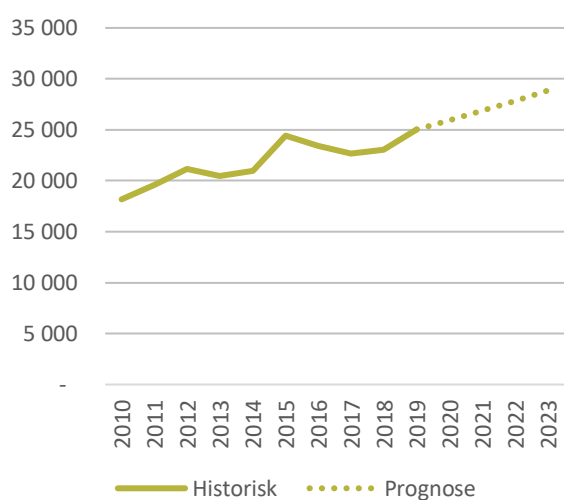
Med unntak av et avvik i 2015, har utviklingen i vedlikeholdskostnader vært relativt jevn siden 2010. Mellom 2010 og 2019 har gjennomsnittlig vekst vært på 3,6 prosent. Vi har lagt dette til grunn i våre

<sup>23</sup> Internasjonale krav i EU-SILC.

<sup>24</sup> Spørsmålet som er stilt er: «Har [du/dere] i løpet av de siste 12 månedene hatt utgifter til vedlikehold, reparasjoner eller oppussing av boligen? Tar ikke med utgifter til nybygging eller tilbygging.

prognoser for de neste fire årene. Dette gir et anslag på vedlikeholdskostnader i 2023 på 28 853 kroner.

Figur 2.9  
Gjennomsnittlig årlig kostnad til vedlikehold av bolig. Kroner



Kilde: SØA og SSB

### 3 Bokostnadsindeksen – Resultater

I dette kapitlet oppsummerer vi interessante resultater fra bokostnadsindeksen.

#### 3.1 Bokostnadsindeksen

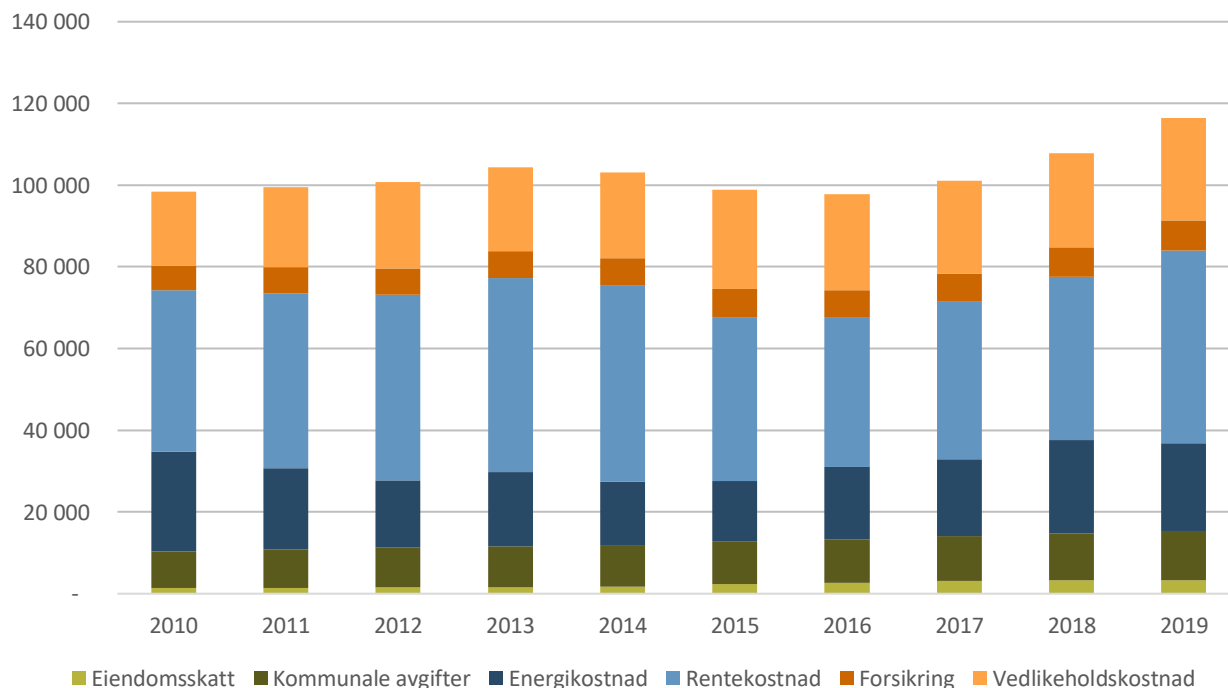
Beregningene våre viser at samlede bokostnader i 2019 til eiendomsskatt, kommunale avgifter, energikostnader, rentekostnader, forsikring og generelt vedlikehold summerte seg til 116 392 kroner for en husholdning med en standard enebolig på 120 kvadratmeter.

Den største utgiftskomponenten i 2019 var rentekostnader (41 prosent), deretter fulgte vedlikeholdskostnader (22 prosent), energikostnader (18 prosent), kommunale avgifter (10 prosent), forsikring (6 prosent) og eiendomsskatt (3 prosent).

Over hele perioden fra 2010 til 2019 har bokostnadene økt med 18 prosent, og bokostnadene i 2019 er de høyeste gjennom hele perioden. Fra 2018 til 2019 økte bokostnadene med 8 prosent. Da økte alle kostnadselementene med unntak av energikostnadene. I 2019 var det rentekostnadene som økte klart mest, både prosentvis og i kroner, med henholdsvis 18 prosent og 7 263 kroner. Hovedforklaringen på dette er økte renter, men økt gjeld bidro også noe.

Når vi ser på de andre kostnadselementene har det vært en økning på 8 prosent i vedlikeholdskostnader, 5 prosent i kommunale avgifter, 3 prosent i forsikring, om lag uendret eiendomsskatt (0,4 prosent), mens energikostnadene har falt med 6 prosent.

Figur 3.1  
Bokostnadsindeksen – utvikling over tid. Kroner



Kilde: SØA

Tabell 3.1

Bokostnader for en husholdning med 120 kvadratmeter enebolig. Kroner og prosent endring fra 2010 og 2019

	2019	Endring fra	
		2010-2019	2018-2019
Eiendomsskatt	3 284	140 %	0,4 %
Kommunale avgifter	12 004	34 %	5,3 %
Energikostnader	21 461	-12 %	-6,2 %
Rentekostnader	47 280	19 %	18,2 %
Forsikring	7 333	23 %	2,7 %
Vedlikehold	25 030	38 %	8,5 %
Samlet	116 392	18 %	8,0 %

Kilde: SØA

### 3.1.1 Lavere bokostnader i 2020

Vi venter en tydelig nedgang i bokostnadsindeksen i 2020, på 12 prosent. Dette skyldes nedgang i rentekostnader, energikostnader og eiendomsskatt med henholdsvis 19, 32 og 10 prosent. Fallet i rentekostnadene følger av at styringsrenten ble satt ned til null prosent i mars 2020, nedgangen i energikostnadene kommer av et kraftig fall i kraftprisene, mens eiendomsskatten primært falt i kommuner som måtte sette ned skattesatsen til maksimalt 5 promille. Nedgangen dempes av en økning i kommunale avgifter (6 prosent), vedlikeholdskostnader (4 prosent) og forsikring (3 prosent).

I 2021 ventes en vekst i bokostnadsindeksen på 2 prosent. Her bidrar økte energikostnader, ettersom vi har lagt til grunn at kraftprisene skal komme tilbake til mer normale nivåer. Kommunale avgifter, forsikring og vedlikeholdskostnader er også ventet å øke jevnt gjennom prognoseperioden ned vekst-rater på om lag 3-5 prosent. Det som trekker ned i 2021 er rentekostnadene. Vi venter at rentenivået skal holde seg uendret fra dagens nivå (dvs. september 2020), etter en markert nedgang som følge

av koronautbruddet i mars. Dermed blir gjennomsnittlig rentenivå lavere neste år enn i år.

Videre utover i prognoseperioden venter vi tiltakende vekst i bokostnadene, til 3 prosent i 2022 og 6 prosent i 2023. Alle underkomponentene ventes å vokse disse årene.

Dersom prognosene våre slår til, vil gjennomsnittlig bokostnad for en husholdning med en enebolig på 120 kvadratmeter være 113 876 kroner i 2023. Dette er 2 prosent lavere enn i 2019.

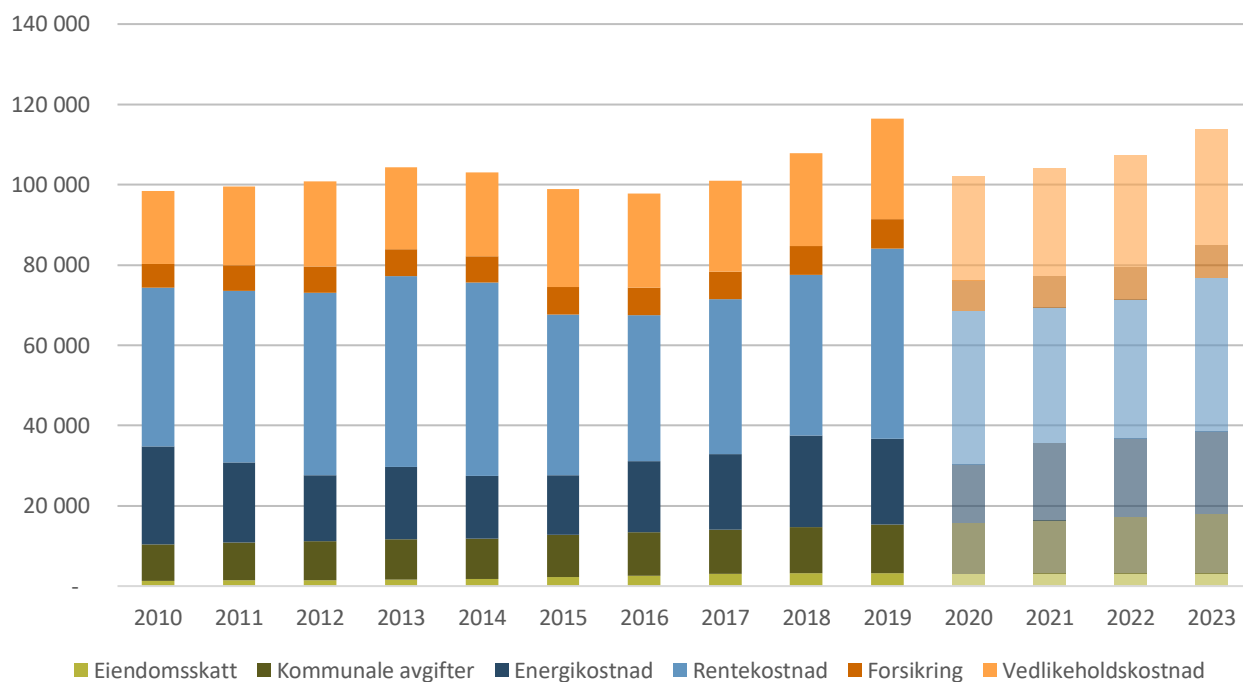
Tabell 3.2

Bokostnader for en husholdning med 120 kvadratmeter enebolig. Prognose 2020-2023

	2020	2021	2022	2023	2019-2023
Eiendomsskatt	-10 %	3 %	3 %	3 %	-2 %
Kommunale avgifter	6 %	6 %	5 %	5 %	23 %
Energikostnader	-32 %	31 %	1 %	5 %	-4 %
Rentekostnader	-19 %	-12 %	3 %	10 %	-19 %
Forsikring	3 %	3 %	2 %	2 %	11 %
Vedlikehold	4 %	4 %	4 %	4 %	15 %
Samlet	-12 %	2 %	3 %	6 %	-2 %

Kilde: SØA

Figur 3.2  
Bokostnadsindeksen – prognoser. Kroner



Kilde: SØA

### 3.2 Markeds- og myndighetsbestemte kostnadselementer

I «Bokostnadsindeks for norske husholdninger» (rapport nr. 23-2018 SØA) kategoriserte vi bokostnadene på henholdsvis markeds- og myndighetsbestemte kostnader.

Vi har kategorisert vedlikeholdskostnader, forsikring og rentekostnader 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.<sup>25</sup>

#### 3.2.1 Stor økning i myndighetsbestemte bokostnader

Figur 3.3 og Figur 3.4 viser en tydelig forskjell i utviklingen i markeds- og myndighetsbestemte bokostnader. Mens markedsbestemte bokostnader har svingt mye i perioden, har de myndighetsbestemte bokostnadene økt jevnt. Fra 2010 til 2019 har myndighetsbestemte bokostnader økt med 44 prosent.

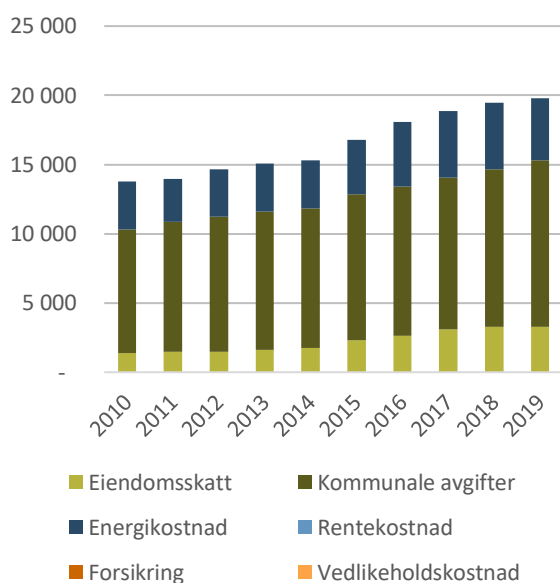
<sup>25</sup> Sluttbrukerkundene (husholdningene) betaler mva på kraftpris, nettleie, forbruksavgift og elsertifikater. Vi har ikke skilt ut mva som egen variabel, men fordelt mva-utgiften til kilden for avgiften, dvs. at mva som betales på

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



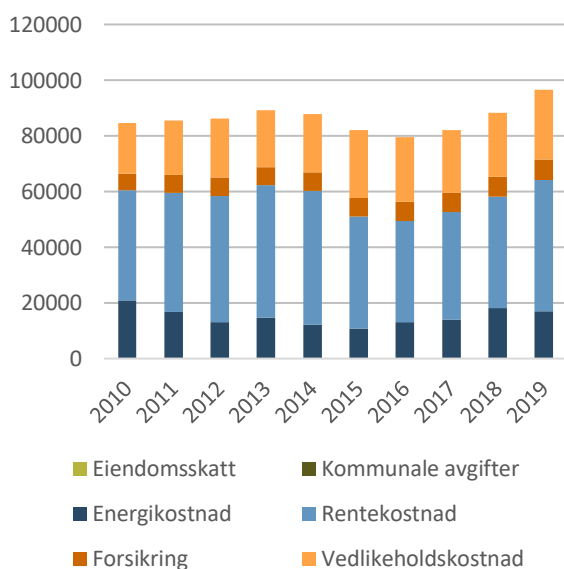
De markedsbestemte har økt med 14 prosent i den samme perioden.

Figur 3.3  
Myndighetsbestemte bokostnader. Kroner



Kilde: SØA

Figur 3.4  
Markedsbestemte bokostnader. Kroner



Kilde: SØA

### 3.2.2 Fall i markedsbestemte bokostnader

I 2020 venter vi et klart fall i de markedsbestemte bokostnadene, med 15 prosent. Dette følger av lavere rentekostnader og energikostnader. Utover i prognoseperioden venter vi at veksten i de markedsbestemte kostnadene vil ta seg opp, i tråd med at kraftprisene normaliserer seg og at vi ikke venter noen videre nedgang i rentenivået. I 2021 venter vi en vekst på 1 prosent, før det tar seg opp til 7 prosent i 2023.

For myndighetsbestemte kostnader samlet venter vi stabil vekst framover. For 2020 anslår vi en økning på 2 prosent. Kommunale gebyrer bidrar til å trekke opp veksten med en økning på 6 prosent, mens de myndighetsbestemte energikostnadene øker med 2 prosent. Det som trekker ned, er lavere eiendomsskatt med en nedgang på 10 prosent.

For årene 2021-2023 venter vi at myndighetsbestemte bokostnader øker med 4 prosent årlig. Det er først og fremst vekst i kommunale gebyrer som bidrar til dette, men vi venter også et positivt bidrag fra noe høyere myndighetsbestemte energikostnader.

### 3.3 Bokostnadene sammenlignet med andre priser

I forrige avsnitt viste vi at samlede bokostnader har økt i perioden 2010 til 2019 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

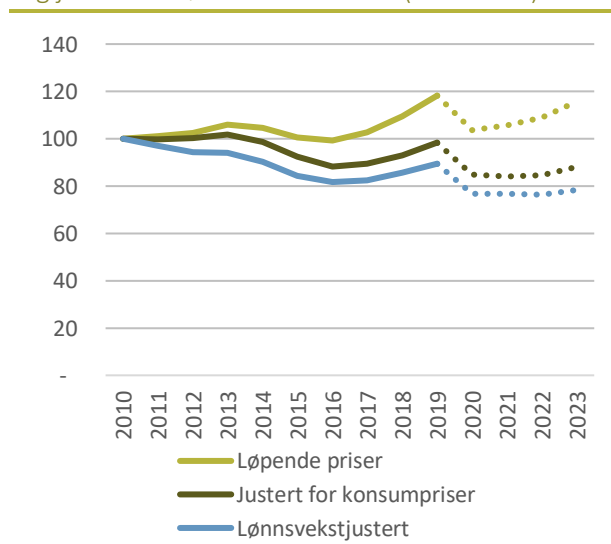
viser hvordan bokostnadene har utviklet seg sammenlignet med husholdningenes nominelle kjøpekraft.

Når vi justerer for utviklingen i konsumpriser og lønnsvekst, finner vi at samlede bokostnader har falt med henholdsvis 2 og 11 prosent siden 2010. Beregningene våre viser imidlertid at bokostnadene økte i 2019, også etter at man tar hensyn til konsumprisvekst og lønnsvekst, med henholdsvis 5,6 og 4,3 prosent.

### 3.3.1 Lavere bokostnader i 2023

Det kraftige fallet i 2020 gjør at veksten i bokostnadene vil være lavere enn både konsumpris- og lønnsveksten i prognoseperioden. Justert for konsumprisene gir vår prognose en nedgang i bokostnadene med 10 prosent fra 2019 til 2023, og med 12 prosent dersom vi justerer for lønnsvekst.<sup>26</sup>

Figur 3.5  
Bokostnadsindeksen – løpende priser, KPI-justert og justert for lønnsvekst. Indeks (2010=100)



Kilde: SØA

<sup>26</sup> Vi har lagt til grunn anslag for inflasjon og lønnsvekst fra SØAs prognoserapport «Norsk økonomi, rapport nr. 1 – 2020».

### 3.3.2 Myndighetsbestemte og markedsbestemte kostnader deflatert

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

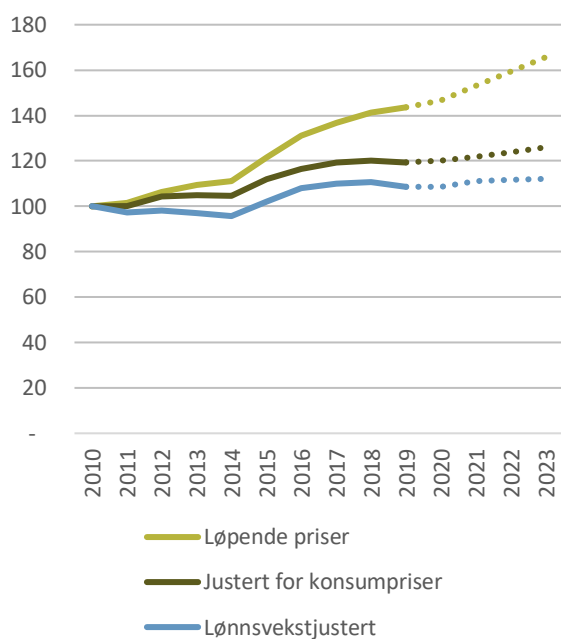
Justert for konsumprisene har de myndighetsbestemte bokostnadene økt med 19 prosent fra 2010 til 2019. Når vi justerer for lønnsvekst i samme periode er det fortsatt en økning, men nå med 9 prosent fra 2010 til 2019.

I perioden 2019-2023 vil ifølge våre prognoser de myndighetsbestemte bokostnadene vokse noe raskere enn både konsumprisene og lønningene, med en samlet realvekst på henholdsvis 6 og 3 prosent.

Markedsbestemte bokostnader har falt med 5 prosent justert for konsumpriser fra 2010 til 2019, og med 14 prosent justert for lønnsvekst. Det har imidlertid vært en økning i begge tilfeller når vi ser på utviklingen fra 2018 til 2019.

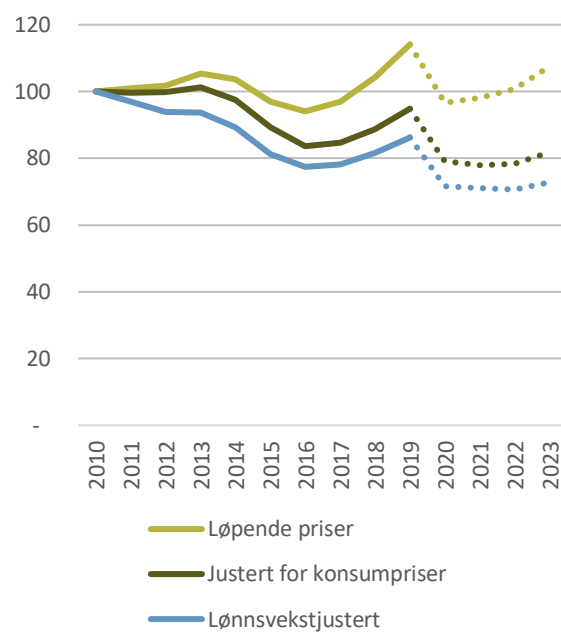
De markedsbestemte bokostnadene faller kraftig i 2020. I perioden 2021-2023 venter vi imidlertid at de vil vokse noe raskere enn både konsumprisene og lønnsveksten, med til sammen henholdsvis 3 og 2 prosent.

Figur 3.6  
 Myndighetsbestemte bokostnader – løpende priser, KPI-justert og justert for lønnsvekst. Indeks (2010=100)



Kilde: SØA

Figur 3.7  
 Markedsbestemte bokostnader – løpende , KPI-justert og justert for lønnsvekst. Indeks (2010=100)



Kilde: SØA



# SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE