

Bokostnadsindeks for leiligheter 2023

Rapport 32-2024



SØA

Samfunns-
økonomisk
Analyse

Rapport nr. 32-2024
fra Samfunnsøkonomisk Analyse AS

ISBN-nummer:	978-82-8395-237-7
Oppdragsgiver:	Huseierne
Forsidefoto:	Shutterstock (ved Trygve Finkelsen)
Tilgjengelighet:	Offentlig
Dato for ferdigstilling:	21.10.2024
Forfattere:	Bjørn Gran og Andreas Benedictow

Borggata 2B
N-0650 Oslo
Org.nr.: 911 737 752
post@samfunnsokonomisk-analyse.no

Forord

Samfunnsøkonomisk analyse AS (SØA) har utarbeidet denne rapporten på oppdrag for Huseierne. Bokostnadsindeksen for leiligheter er et supplement til Huseiernes bokostnadsindeks for eneboliger. Dette er en årlig oppdatering av statistikk og analyser, og inkluderer nye historiske tall for 2023, samt prognoser for årene 2024-2027.

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

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

Oslo, 21. oktober 2024

Bjørn Gran
Prosjektleder

Samfunnsøkonomisk Analyse AS

Sammendrag

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

I 2018 utviklet Samfunnsøkonomisk analyse, i samarbeid med Huseierne, en bokostnadsindeks for en gjennomsnittlig husholdning i Norge, som måler bokostnader knyttet til 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.

Det er stor variasjon i boligstørrelse og -standard. Noen husholdninger bor i små 1-roms leiligheter på 20 kvadratmeter, mens andre husholdninger bor i store villaer på flere hundre kvadratmeter og med egen hage. Standarden og størrelsen på boligen har selvfølgelig stor betydning for kostnadene ved å bo i den enkelte bolig. På landsbasis består beholdningen av boliger av 48 prosent eneboliger, 26 prosent leiligheter, 21 prosent tomannsboliger eller rekkehus. Oslo skiller seg spesielt mye fra landsgjennomsnittet. Der er hele 72 prosent av boligmassen leiligheter, mens kun 8 prosent er eneboliger, men også i andre større byer er det typisk en relativt stor andel leiligheter.

I denne utgaven oppdaterer vi bokostnadsindeksen med tall for 2023, og vi lager en prognose for utviklingen i bokostnadene i perioden 2024-2027. Beregningene våre viser at samlede bokostnader for en leilighet på 70 kvadratmeter i 2023 var 160 434 kroner som gjennomsnitt for de seks byene.

Den største utgiftskomponenten i 2023 var rentekostnader (70 prosent). Deretter følger vedlikeholdskostnader (11 prosent), energikostnader (9 prosent), kommunale avgifter (5 prosent), forsikring (3 prosent) og eiendomsskatt (2 prosent).

Fra 2022 til 2023 økte bokostnadene med 43 prosent. Det har vært en økning i fire av kostnadselementene. Størst har økningen vært i rentekostnadene, med 49 270 kroner eller 78 prosent. Det har også vært en økning i utgifter til eiendomsskatt (20 prosent), kommunale avgifter (15 prosent) og forsikring (7 prosent).

Økningen i de samlede bokostnadene i 2023 ble dempet av noe lavere energikostnader og nedgang i utgifter til vedlikehold. Nedgangen i energikostnadene kom til tross for en økning i energiforbruket med 4 prosent, og følger i all hovedsak av lavere strømpriser.

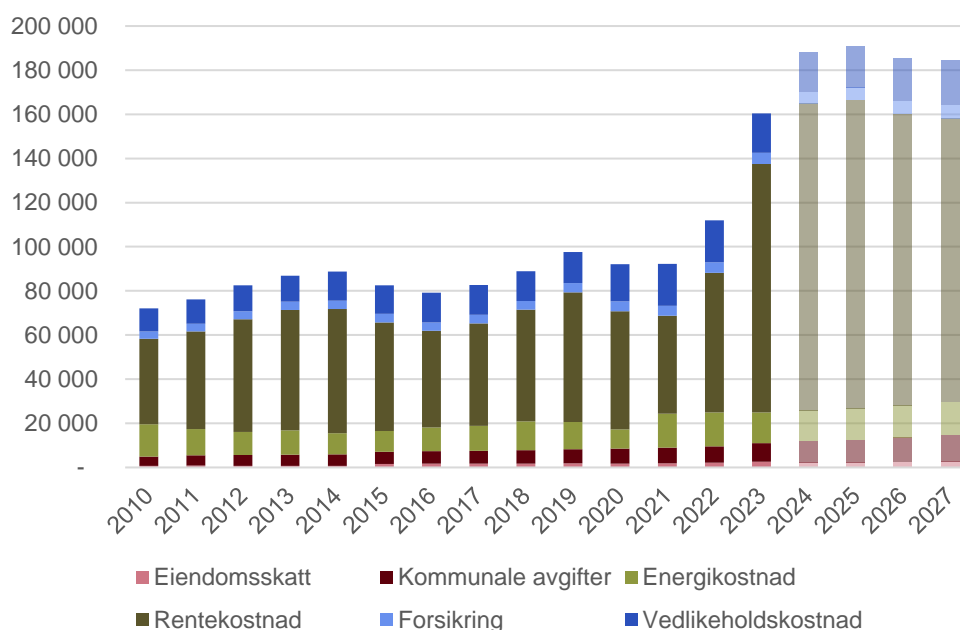
Det er stor variasjon i bokostnadene mellom byene. Byen med de høyeste bokostnadene er Oslo, der de beregnede bokostnadene for en leilighet på 70 kvadratmeter var på 189 700 kroner i 2023. Lavest var bokostnadene i Stavanger og Kristiansand, med henholdsvis 125 500 og 124 400 kroner. Imellom finner vi Tromsø med 136 800 kroner, Bergen med 138 700 kroner og Trondheim med 144 700 kroner.

I 2024 venter vi en økning i bokostnadsindeksen på 17 prosent. Det er oppgang i tre kostnadselementer, nedgang i to og én er ventet å være uendret. Økte rentekostnader bidrar mest også i 2024, med en økning på 24 prosent, eller 26 690 kroner. Det skyldes at rentenivået er høyt gjennom hele året, mens gjelden ventelig endres relativt lite. Økte kommunale avgifter trekker også opp, med en økning på 14 prosent. En liten nedgang i energikostnader (med 1 prosent), eiendomsskatt (11 prosent) og uendrede utgifter til vedlikehold demper veksten i de samlede bokostnadene.

I 2025 venter vi en økning i bokostnadene på 1 prosent. Høyere kommunale avgifter (6 prosent) og kostnadsøkninger til forsikring (5 prosent), energi (4 prosent) og vedlikehold (4 prosent) bidrar til økning i bokostnadene neste år, mens eiendomsskatt og rentekostnader ventes om lag uendret.

Videre utover i prognoseperioden venter vi at litt lavere rente vil bidra til å redusere bokostnadene noe, mens andre utgiftskomponenter vil øke. Samlet tilsier vår prognose en nedgang på 3 prosent i 2026 og ytterligere 1 prosent i 2027. Dersom prognosene slår til, vil gjennomsnittlig bokostnad for en husholdning med en leilighet på 70 kvadratmeter være 184 300 kroner i 2027. Dette er 15 prosent høyere enn i 2023.

Figur 0: Bokostnader med prognoser for 2024-2027. Kroner



Kilde: SSB, Norges Bank, NVE, Nord Pool, Statsbudsjettet, Finans Norge og bearbejdet av SØA.

Innhold

Forord	I
Sammendrag	II
1 Innledning	1
1.1 Boligtype	1
1.2 Leilighetstype	2
1.3 Hvilke kostnadselementer inngår?	3
1.4 Geografisk inndeling	4
1.5 Rapportens oppbygning	4
2 Bokostnadsindeksen – underkomponenter	5
2.1 Rentekostnader	5
2.2 Energikostnader	8
2.3 Vedlikeholdskostnader	12
2.4 Kommunale gebyrer	15
2.5 Eiendomsskatt	17
2.6 Forsikring	20
3 Bokostnadsindeksen - Resultater	22
3.1 Bokostnadsindeksen	22
3.2 Markeds- og myndighetsbestemte kostnader	25
3.3 Bokostnader øker mer enn andre priser	27

1 Innledning

Bokostnadsindeksen for leiligheter er et supplement til Huseiernes bokostnadsindeks for eneboliger. Dette er en årlig oppdatering av statistikk og analyser, og inkluderer nye tall for 2023 samt prognoser for årene 2024-2027.

I «Bokostnadsindeksen for norske husholdninger» beregner vi bokostnadene for en gjennomsnittlig husholdning i Norge som eier en enebolig på 120 kvadratmeter. Formålet er å øke kunnskapen om temaet og å få bedre oversikt både over hvordan bokostnadene utvikler seg over tid samt å kartlegge geografiske forskjeller. Indeksen viser utviklingen i boligeieres kostnader knyttet til boligen, både de samlede kostnadene og underkomponenter på et detaljert nivå. Indeksen er også et effektivt virkemiddel for å sammenligne hvordan bokostnadene utvikler seg i forhold til både inntekt og andre priser.

Vi dokumenterer at kostnadene ved å eie egen bolig varierer betydelig på tvers av landet og over tid. For det første er det store forskjeller i boligpriser fra storbyene til de mindre kommunene i innlandet og langs kysten. Det gir utslag i hvor stort lån husholdningene må ta opp for å kjøpe bolig, som dermed gir direkte utslag i rentekostnadene. Boligprisene har utviklet seg svært forskjellig over tid. Videre er både eiendomsskatt og kommunale gebyrer bestemt i hver enkelt kommune og gjenstand for stadige justeringer. De siste årene har vi også sett at energikostnadene varierer betydelig over landet. Dette åpner for store forskjeller mellom kommunene.

Det er også stor variasjon i boligstørrelse- og standard. Dette gjør det utfordrende å definere en representativ eller gjennomsnittlig bolig. For å ta hensyn til at mange bor i leiligheter i byene, beregner vi i denne rapporten bokostnadene knyttet til en leilighet på 70 kvadratmeter.

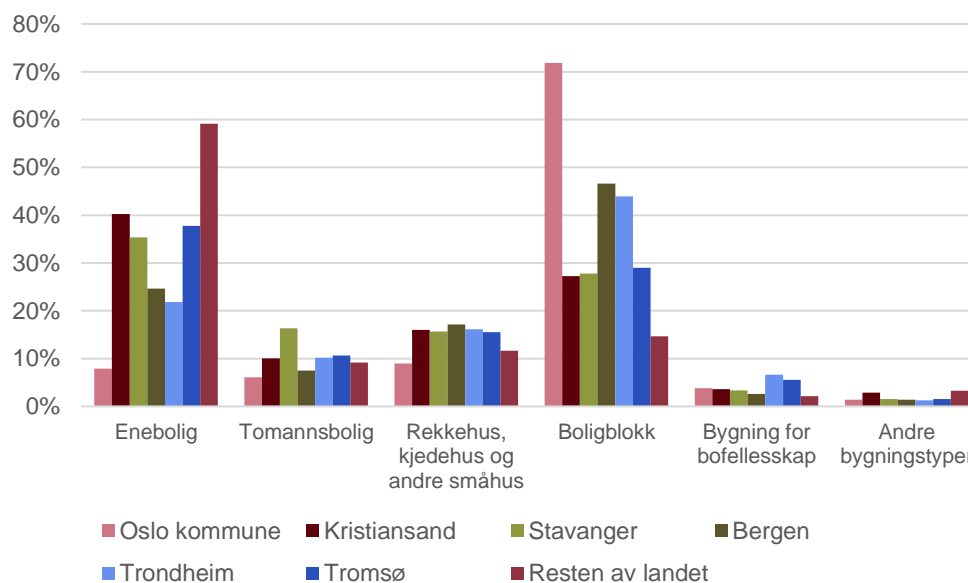
1.1 Boligtype

Ved inngangen til 2023 var det 2 720 882 boliger¹ i Norge. 48 prosent av disse var eneboliger, 26 prosent var leiligheter, 21 prosent var tomannsboliger eller

¹ Beboede og ubeboede, ifølge SSB.

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

Figur 1: Fordeling av boligmasse i utvalgte byer i Norge



Kilde: SSB tabell o6265

Selv om enebolig er den mest utbredte boligtypen i landet som helhet, er det i enkelte kommuner en større andel leiligheter enn eneboliger. Dette er mest tydelig i Oslo, der hele 72 prosent av boligmassen er leiligheter og kun 8 prosent er eneboliger, jf. Figur 1. Også i enkelte andre, større byer er det en relativt høy andel leiligheter. Dette gjelder både i Bergen med 47 prosent og Trondheim med 44 prosent. I Tromsø (29 prosent), Stavanger (28 prosent) og Kristiansand (27 prosent) er andelen leiligheter lavere, men høyere enn resten av landet (15 prosent).

I SØA (2020) utarbeidet vi første gang en bokostnadsindeks for leiligheter i de seks byene, Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger, Kristiansand og Tromsø. Indeksen oppdateres årlig, denne gangen med tall også for 2023 og prognoser for perioden 2024-2027.

1.2 Leilighetstype

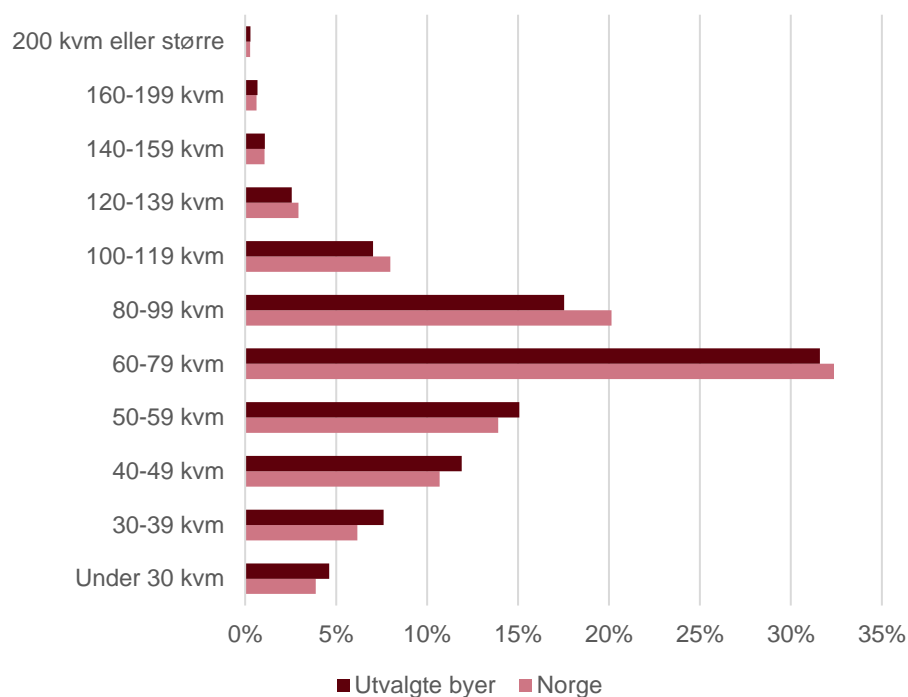
Det er stor variasjon i størrelsen på leiligheter. En leilighet kan variere fra en liten ett-roms på snaue 20 kvadratmeter til store leiligheter over flere etasjer og flere hundre kvadratmeter. Den store variasjonen i leilighetsstørrelser framkommer i Figur 2. Samtidig viser denne figuren at leiligheter i all hovedsak er mindre enn typiske eneboliger. I 2024 var nesten 90 prosent av alle leiligheter mindre enn 100 kvadratmeter.

Videre viser statistikken at om lag en tredjedel av alle leiligheter i Norge i 2024 var mellom 60 og 79 kvadratmeter. Det samme gjelder for de seks byene. Det er også en stor andel mindre leiligheter, spesielt i Oslo, Trondheim og Tromsø,

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.

hvor henholdsvis 42, 42 og 38 prosent av leilighetene er mindre enn 59 kvadratmeter, mens tallet er 35 prosent for landsgjennomsnittet.

Figur 2: Fordeling av leiligheter etter bruksareal (kvadratmeter) i Norge og de utvalgte byene. Prosent



Kilde: SSB tabell 06513

Når vi skal beregne bokostnadene for leiligheter, må vi legge til grunn forutsetninger om hvor stor en representativ leilighet er. Vi finner at vektet gjennomsnittlig leilighetsstørrelse er 70 kvadratmeter i de utvalgte byene og 73 kvadratmeter i landet som helhet.³ Medianleiligheten er et sted mellom 60-79 kvadratmeter. I analysen har vi derfor valgt å beregne bokostnadene for en leilighet på 70 kvadratmeter.

1.3 Hvilke kostnadselementer inngår?

Husholdningenes utgifter knyttet til å bo i egen bolig består av en rekke kostnadselementer. Vår vurdering er at disse elementene er om lag like dekkende for leiligheter som for eneboliger. I bokostnadsindeksen for leiligheter har vi derfor valgt å inkludere de samme kostnadselementene som for eneboliger. Det gjør det også enklere å sammenlikne bokostnadene for leiligheter og eneboliger. Kostnadselementene er:

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

³ Vi har beregnet det vektete gjennomsnittet ved å benytte midtverdien i alle intervallene (for eksempel 90 i intervallet 80-99 kvadratmeter og vektet dette med antall observasjoner i intervallet. Dette blir ikke helt presist ettersom vi ikke kjenner fordelingen innenfor hvert intervall, men vi mener at feilmarginen er relativt liten.

- Eiendomsskatt
- Forsikring

1.4 Geografisk inndeling

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

1.5 Rapportens oppbygning

I kapittel 2 presenteres kostnadselementene som inngår i indeksen. Årets rapport inkluderer oppdaterte tall for 2023 og nye prognoser for perioden 2024-2027.

I kapittel 3 slår vi sammen bokostnadene i de seks byene til en samlet bokostnadsindeks for leiligheter. Der ser vi også på utviklingen i markedsbestemte bokostnader og sammenlikner bokostnadene med andre priser og lønn.

2 Bokostnadsindeksen – underkomponenter

I dette kapitlet gjør vi rede for utviklingen i de ulike kostnadskomponentene i bokostnadsindeksen, med særlig vekt på 2023 og prognoseperioden 2024-2027.

2.1 Rentekostnader

Vi har beregnet rentekostnadene i 2023 for en leilighet på 70 kvadratmeter til 112 529 kroner i gjennomsnitt for de seks byene. Dette er en økning på hele 78 prosent sammenlignet med 2022.

Det var spesielt høyere renter som bidro til økningen i rentekostnadene i 2023. Styringsrenten var på 2,75 prosent ved inngangen til 2023 og Norges Bank økte den flere ganger i løpet av året. Ved utgangen av 2023 var styringsrenten på 4,5 prosent. Flere av rentehevingene kom i andre halvdel av 2023, og rentene til husholdningene (boliglånsrenten) økte derfor også mest mot slutten av året. Gjennomsnittlig rente på rammelån⁴ økte fra 2,9 prosent i 2022 til 5,0 prosent i 2023.

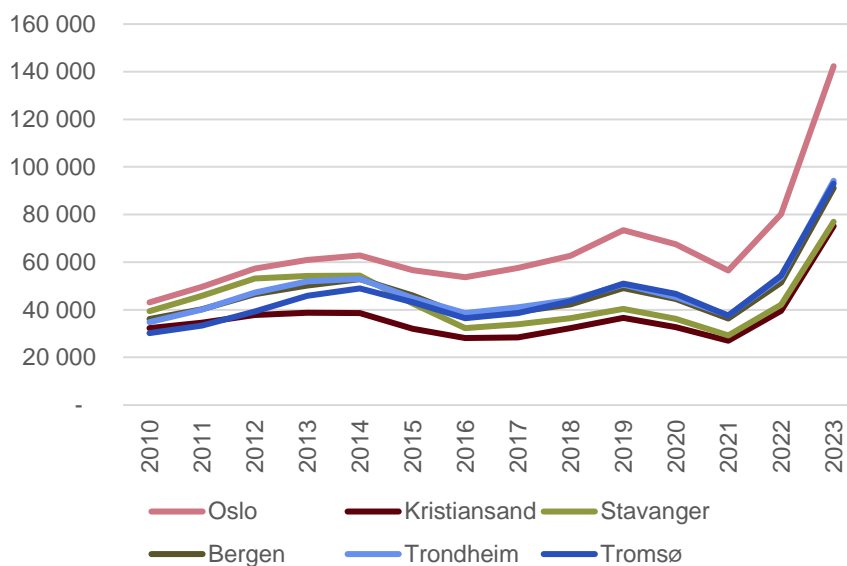
I tillegg bidro en svak gjeldsvekst i husholdningene til å øke rentekostnadene noe. Boligprisene økte med i gjennomsnitt om lag 1 prosent fra 2022 til 2023 i de seks byene.⁵

Rentekostnadene er klart høyest i Oslo med 142 300 kroner i 2023. Dette henger også sammen med høye boligpriser og høy gjeld i hovedstaden. Deretter følger Trondheim med rentekostnader på om lag 94 200 kroner, Tromsø med 93 000 kroner og Bergen med 91 200 kroner. Lavest er rentekostnadene i Stavanger og Kristiansand, med henholdsvis 77 000 og 75 200 kroner.

⁴ Tabell 12880 fra SSB.

⁵ Boligprisveksten var ujevnt fordelt. Boligprisene økte klart i Kristiansand, mens de falt i Tromsø.

Figur 3: Rentekostnader for en leilighet på 70 kvadratmeter



Kilde: SSB og Norges Bank, bearbejdet av SØA

2.1.1 Utsikter til klart høyere rentekostnader

Norges Bank økte renten flere ganger i 2023, og vi har lagt til grunn at den holdes uendret gjennom 2024. Rentenivået i 2024 blir dermed klart høyere enn året før. I 2023 var gjennomsnittlig boliglånsrente på 5,0 prosent, og den økte til 6,0 prosent i 2024. Det gir en økning i rentekostnadene på 24 prosent sammenliknet med 2023. Utover i prognoseperioden venter vi at styringsrenten vil settes noe ned, slik at rentekostnadene blir om lag uendret fra 2024 til 2025. I 2026 og 2027 venter vi at rentekostnadene faller noe, med henholdsvis 5 og 3 prosent. Nedgangen som følger av lavere renter, dempes av at økte boligpriser bidrar til høyere gjeldsoptak utover i prognoseperioden.

Dersom prognosene slår til, vil de årlige rentekostnadene for en husholdning med en leilighet på 70 kvadratmeter være på sitt høyeste i 2024 og 2025 med om lag 139 500 kroner, før de går ned til 128 300 kroner i 2027. Sistnevnte er fortsatt hele 103 prosent høyere enn nivået i 2022.

I prognoseperioden har vi lagt til grunn anslagene for gjennomsnittlig utlånsrente med pant i bolig fra SSBs Konjunkturtendensene 2024/3 (publisert 13. september 2024). De tilsier et gjennomsnittlig rentenivå på 6,0 prosent i 2024, 5,8 prosent i 2025, 5,2 prosent i 2026 og 4,8 prosent i 2027.

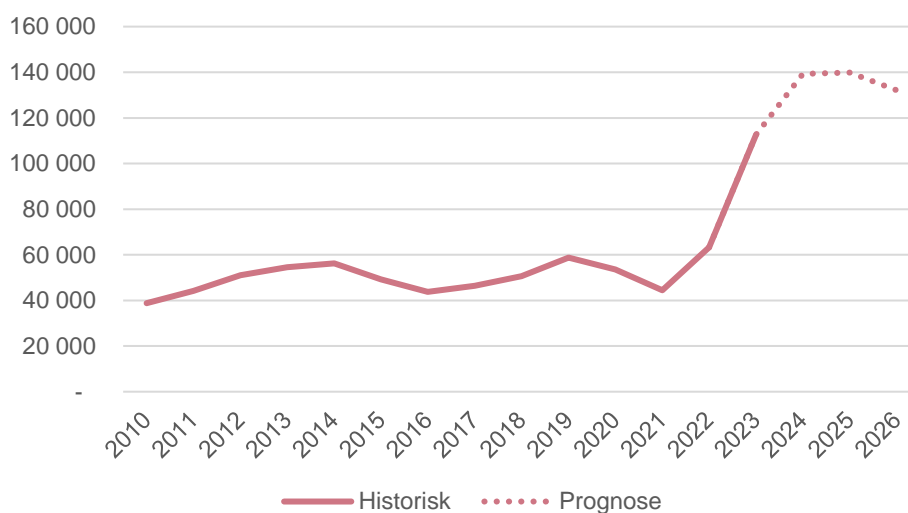
Den andre komponenten som påvirker husholdningenes rentekostnader, er gjeldsnivået. Det er utfordrende å lage prognoser for utviklingen i gjennomsnittlig gjeldsbelastning. For å anslå belåningsgraden i boligkostnadsindeksen historisk, har vi koblet boligpriser med statistikk over gjeldsnivå i forhold til primærboligens markedsverdi⁶. Bakgrunnen for dette er en hypotese om at gjeldsnivået blant husholdningene vil øke når boligprisene øker. Dette kan komme som følge av at husholdninger kjøper ny bolig eller at husholdningene tar opp mer gjeld med pant i eksisterende boliger. I motsatt retning trekker at husholdninger også kan betale ned på eksisterende lån og dermed redusere gjeldsandelen.

⁶ Tabell 10315 fra SSB.

Vi har beregnet at gjeldsbelastningen for en gjennomsnittlig husholdning var på 57 prosent av boligens verdi i 2015. Dette er basert på Lindquist mfl. (2017) og statistikk fra SSB. I prognoseperioden har vi lagt til grunn at gjeldsbelastning i forhold til boligverdi følger utviklingen i forholdet mellom boligpris og gjeldsoptak blant husholdningene. I prognoseperioden har vi tatt utgangspunkt i nasjonale prognoser for boligprisene fra SSBs Konjunkturtendensene 2024/3 (publisert 13. september). Dette gir en boligprisvekst med 2,4 prosent i 2024, 4,1 prosent i 2025, 4,3 prosent i 2026 og 4,4 prosent i 2027.⁷

SSBs prognoser er kun på nasjonalt nivå. I SØAs Norsk økonomi nr. 2 – 2024 har vi laget prognoser for boligpriser på regionalt nivå, herunder egne prognoser for de seks byene. Disse prognosene tilsier en litt høyere boligprisvekst enn nasjonalt i Stavanger, Kristiansand og Bergen i 2024. Boligprisveksten er lavest i Tromsø og Trondheim, mens Oslo er midt på treet i 2024. Utover i prognoseperioden venter SØA at boligprisveksten skal være høy i alle byer, og spesielt i Oslo. I prognosene for bokostnadsindeksen har vi kalibrert SØAs regionale boligprisprognoser slik at de i gjennomsnitt tilsvarer SSBs nasjonale prognoser.⁸

Figur 4: Gjennomsnittlig årlig rentekostnad for en leilighet på 70 kvadratmeter. Kroner



Kilde: SSB og Norges Bank, bearbejdet av SØA

⁷ Utvikling i gjeld blant husholdningene er beregnet ved hjelp av Norwegian Aggregated model (NAM) i forbindelse med utarbeidelsen av konjunkturrapporten Norsk økonomi, og er tilpasset boligprisprognosene til konjunkturtendensene til SSB. (Nymoens & Bårdsen, 2023).

⁸ Det gir økt sammenliknbarhet mellom bokostnadsindeksen for eneboliger og leilighetsindeksen. Dersom vi hadde lagt til grunn SØAs boligprisprognoser direkte, ville de beregnede rentekostnadene blitt høyere i alle byene utover i prognoseperioden.

2.2 Energikostnader

Vi har beregnet at energikostnadene for en leilighet på 70 kvadratmeter var på 13 860 kroner i gjennomsnitt for de seks byene i 2023. Det er en nedgang på 10 prosent sammenlignet med i 2022.

Nedgangen i energikostnadene kommer til tross for en økning i energiforbruket med 4 prosent, og følger i all hovedsak av lavere strømpriser. For en gjennomsnittshusholdning (med en enebolig på 70 kvadratmeter) falt utgiftene til strøm med drøyt 20 prosent fra 2022 til 2023.

De andre underkomponentene (med unntak av elsertifikater) bidro til å dempe nedgangen. Utgiftene til nettleie økte med nesten 13 prosent, forbruksavgift med 7 prosent og enova-avgift med 4 prosent.⁹

Til tross for nedgangen, holder utgiftene seg på et høyt nivå historisk og er 24 prosent høyere enn gjennomsnittet for perioden 2010 til 2020.

Tabell 1: Gjennomsnittlige årlige energikostnader for en husholdning med leilighet på 70 kvm. Kroner og prosent endring fra gjennomsnitt 2010-2020 og 2022

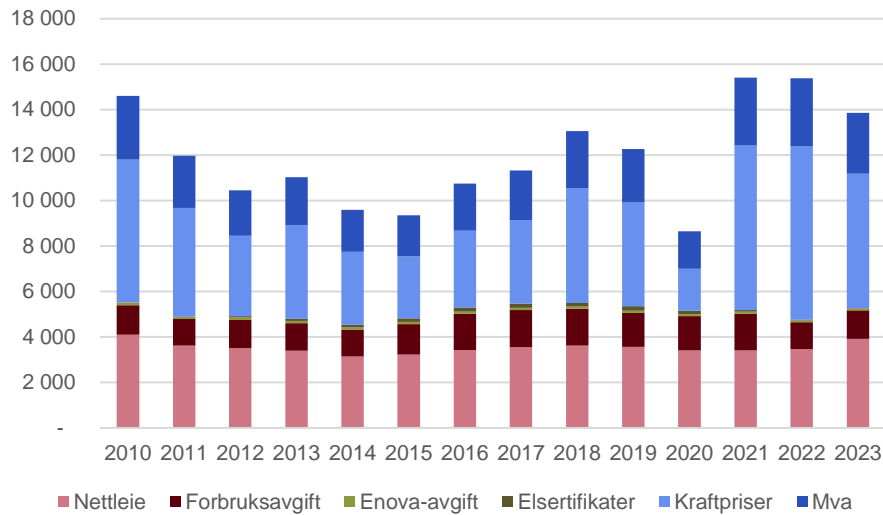
	2023	Endring fra snitt 2010 til 2020 og 2023	Endring fra 2022-2023
Nettleie	3 917	-5%	13%
Forbruksavgift	1 258	-3%	7%
Enova-avgift	89	-25%	4%
Elsertifikater	11		-48%
Strømpriser	5 908	-6%	-22%
Mva.	2 677	-4%	-11%
Samlet	13 860	-5%	-9,9%

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

Historisk har energikostnadene vært ganske like i de seks byene. Siden 2021 har det imidlertid vært store forskjeller. I Sør-Norge har prisene vært betydelig høyere. Dette gjør at energikostnadene var lavest i Tromsø og Trondheim i 2023, med henholdsvis 9 361 og 11 916 kroner. Husholdninger i Tromsø er også unntatt merverdiavgift. Deretter følger Oslo med 13 599 kroner (som følge av relativt lav nettleie) og de andre byene med 15-16 000 kroner.

⁹ Sistnevnte utvikler seg likt som energiforbruket ettersom avgiften er på 1 øre/kWh.

Figur 5: Gjennomsnittlige årlige energikostnader for en husholdning med leilighet på 70 kvm. Kroner

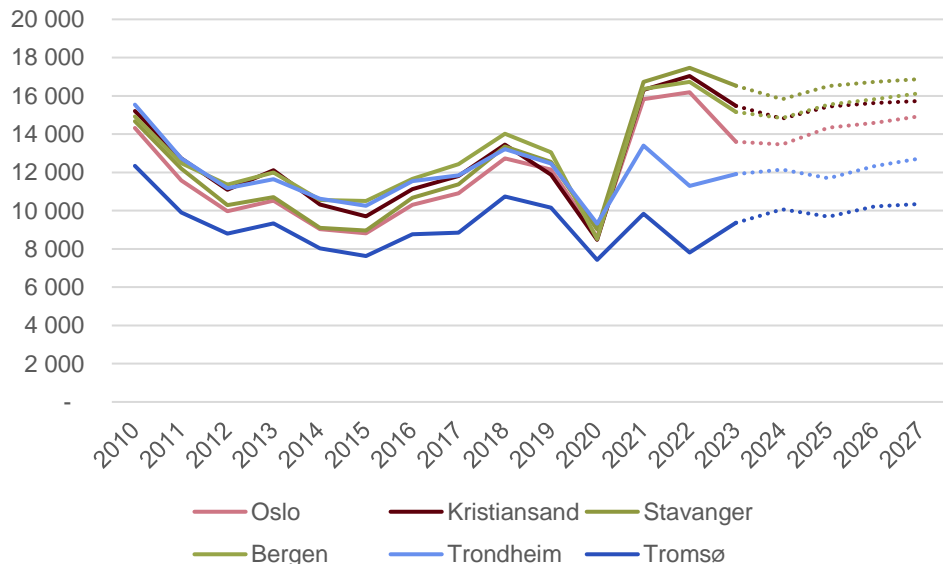


Kilde: Nord Pool, NVE og Statsbudsjettet, bearbejdet av SØA

2.2.1 Enerjikostnadene holder seg høye

Prognosene tilsier en nedgang i husholdningenes energikostnader i 2024 på Sør-, Vest- og Østlandet, om lag uendret i Midt-Norge og en liten økning i Nord-Norge. Nedgangen i 2024 kommer av lavere kraftpriser, mens økt nettleie bidrar til å dempe nedgangen.

Figur 6: Gjennomsnittlige årlige energikostnader for en husholdning med leilighet på 70 kvm. Kroner



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

Vi venter en økning i energikostnadene på om lag 4 prosent i 2025, før vi får en svak økning på 2 prosent i 2026 og 2027. Økningen i 2025 er først og fremst drevet av økte kraftpriser fra dagens lave nivå, mens økt nettleie bidrar til å trekke opp energikostnadene utover i prognoseperioden.

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

2.2.2 Energiforbruk

Utgiftene til energi påvirkes av forbruket. Det gjennomsnittlige energiforbruket falt fra 22 200 kWh i 2005 til 18 900 kWh i 2019.¹⁰ Dette gir en gjennomsnittlig nedgang på 1,1 prosent i året. Energiforbruket falt videre i 2020, før det økte i 2021. I 2022 falt energiforbruket kraftig. Energiforbruk per husholdning gikk ned med 11,6 prosent. Dette skyldes både høye energipriser og varmere vær sammenlignet med året før. Nedgangen i bruken av elektrisitet var enda større (13 prosent), mens det var en økning i bruk av ved til oppvarmingsformål. I 2023 økte energiforbruket per husholdning med 4 prosent. Kaldere vær og lavere priser på strøm er faktorer som kan ha bidratt til økningen fra året før.

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

I prognoseperioden har vi lagt til grunn en årlig nedgang i energiforbruket som er litt høyere enn snittet for perioden 2005-2019.

2.2.3 Forbruks- og enova-avgift

Nivået for forbruksavgift og enova-avgift er allerede kjent for 2024. Utviklingen i forbruksavgiften blir bestemt av myndighetene og for 2024 var den på 9,51 øre/kWh i perioden januar til mars og 16,44 øre/kWh i perioden april til desember. Dette gir et snittnivå for 2024 på 14,7 øre/kWh og en økning på 3,8 prosent fra året før. Fra 2025 til 2027 legger vi til grunn at forbruksavgiften øker med samme takt som forventet vekst i konsumprisindeksen.

2.2.4 Kraftpriser

Til prognosen av kraftpriser har vi lagt til grunn statistikk for realiserte kraftpriser fra Nord Pool fram til 4. september 2024, samt fremtidskontrakter fra NASDAQ¹¹ for resten av 2024 og for årene 2025-2027. 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/kWh¹² ekskl. mva., kompenserer staten for en viss andel av strømprisen over dette nivået. I desember 2021 kompenserer staten for 55 prosent av strømprisen over dette nivået, mens dette ble økt til 80 prosent i perioden januar til august og til 90 prosent fra september 2022. Dette ble redusert til 80 prosent i april og mai 2023, men økt igjen til 90 prosent fra juni 2023. Vi har lagt til grunn at støtteordningene opprettholdes på dette nivået i prognoseperioden, men at pristaket økes gradvis.¹³

Utviklingen hittil i år og prognosene for høsten tilsier at kraftprisene vil bli om lag 8 prosent lavere i 2024 sammenlignet med 2023. I 2025 er det ventet at kraftprisene vil øke noe, til om lag samme nivå som fjoråret, og at de vil holde seg på dette nivået i 2026 og 2027.

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

¹¹ Vi har hentet ut priser per 3. september 2024.

¹² Pristaket økte til 73 øre/kWh fra 1. januar 2024.

¹³ Dagens støtteordning ligger fast ut 2025, men det er usikkert hvordan en eventuell ordning vil se ut etter det. SØA har, på oppdrag for Huseierne med flere, utredet hvordan fremtidens støtteordning kan se ut, se [link](#).

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.

2.2.5 Elsertifikater

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

Prisen på elsertifikater (til husholdningene) økte gradvis fra det ble innført i 2012 fram til 2019. I årsrapporten for 2019 fra NVE «Et norsk-svensk elsertifikatmarked» ble husholdningenes elsertifikatkostnad i 2019 anslått til 2,1 øre/kWh. I begynnelsen av 2020 falt prisene på elsertifikater på spotmarkedet kraftig. Dette har fortsatt i årene etter. I 2021 var husholdningenes elsertifikatkostnad anslått til 0,6 øre/kWh, i 2022 var det 0,2 øre/kWh, i 2023 på 0,1 øre/kWh og i første halvår av 2024 var den også kun 0,1 øre/kWh.

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

Som følge av stor usikkerhet knyttet til utviklingen i dette kostnadselementet, har vi lagt til grunn gjennomsnittet for 2023 og første halvår i 2024 i hele prognoseperioden (0,1 øre/kWh). Dette har liten betydning for husholdningenes samlede energikostnader, ettersom utgiftene til elsertifikater historisk utgjør kun 0-2 prosent av samlede energikostnader, og de siste årene nesten ikke noe.

2.2.6 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.

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.¹⁴ Reguleringsmyndigheten (RME) fastsetter hvert år tillatt inntekt for nettselskapene basert på deres faktiske kostnader knyttet til drift, vedlikehold og investeringer i nettet.

¹⁴ <https://www.nve.no/reguleringsmyndigheten/bransje/bransjeoppgaver/inntektsrammer/>

Modellen påvirker imidlertid fordelingen mellom ulike forbrukere. Hvilket utslag den nye nettleiemodellen gir 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 betaler en mindre andel enn de gjorde tidligere, mens de med større boliger og mer samtidig forbruk av strøm betaler en større andel enn de gjorde tidligere.

For historiske tall fra 2010 til 2023 har vi lagt til grunn publiserte tall fra NVE over beregnet nettleie for husholdninger på fylkesnivå, der nettleien er et veid gjennomsnitt av netteierne i fylket.

Utgiftene til nettleie påvirkes av mange forhold. Framtidige investeringer i tilknytning til nettutbygging, vedlikehold av eksisterende nett, rentekostnader, drifts- og vedlikeholdskostnader og utvikling i kraftprisen¹⁵ er de viktigste forholdene som påvirker. I september 2024 publiserte NVE en rapport om utviklingen i nettleien fram til 2030. Vi har lagt framskrivingene der til grunn i vår rapport.¹⁶ Dette tilsier en høy vekst i nettleien i 2024, med nesten 13 prosent. Neste år er det forventet om lag uendret nettleie, før veksten blir på 9 prosent årlig både i 2026 og 2027.

Det er regionale forskjeller, og nettleien vil (ifølge NVE) øke mest på Østlandet, Midt-Norge og Nord-Norge, og minst på Sørlandet og Vestlandet.

2.3 Vedlikeholdskostnader

Vi har anslått de årlige kostnadene til vedlikehold for en gjennomsnittlig leilighet på 70 kvadratmeter til 17 925 kroner i 2023. Dette er en nedgang på 5,7 prosent fra året før.

Utgiftene til vedlikehold økte kraftig i pandemiåret 2020, blant annet som følge av at husholdningene både hadde mer tid og mer midler tilgjengelig til å prioritere oppussing og vedlikehold. I 2021 kom det en klar økning i prisene på byggevarer, som førte til at vedlikeholdskostnadene økte ytterligere. I 2022 økte den generelle inflasjonen kraftig, og bidro til at husholdningene fikk dårligere råd, som kan føre til at vedlikehold av egen bolig får lavere prioritet. I 2022 fulgte en utflating i husholdningenes vedlikeholdskostnader, og i 2023 en nedgang.

I 2022 endret vi metodikk for å anslå vedlikeholdskostnadene, og nedenfor forklarer vi metoden og forutsetningene som er lagt til grunn.

2.3.1 Nye beregninger av vedlikeholdskostnader

En leilighet har behov for vedlikehold for å opprette boligens funksjon og bruksverdi. Dette gjelder både arbeid inne i leiligheten, for eksempel våtrom, elektrisk anlegg, vinduer og overflater, og utvendig (i regi av sameiet) som for eksempel drenering, reparasjon av tak, yttervegger, oppganger, heis osv. Over tid vil det både være behov for vedlikehold for å opprettholde boligens standard fra byggeåret, samt oppgradering for å tilfredsstillte dagens

¹⁵ Kraftprisen påvirker nettleien gjennom nettapkostnaden for nettselskapene. Nettap betyr strøm som «forsvinner» på veien fra produsent til konsument, og det er netteier som må kompensere for dette. Økte kostnader til nettap bidrar dermed til økt nettleie for konsumentene.

¹⁶ NVE har framskrevet kostnadene til nettleie i faste 2023-kroner. Vi har derfor justert med prognosene for konsumpriser fra konjunkturtendensene til SSB (2024/3).

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

I denne rapporten forsøker vi å anslå gjennomsnittlige boutgifter norske husholdninger har for et gitt år. Det inkluderer både adferdsendringer og prisendringer. Med adferdsendringer mener vi virkningene av at husholdningen pusser opp mye eller lite et år, og med prisendringer mener vi endringer i vedlikeholdskostnader som følge av for eksempel endringer byggekostnader.

For å anslå størrelsen på utgifter til vedlikehold av egen bolig, har vi tatt utgangspunkt i tall fra SSBs Levekårsundersøkelse. I denne spørreundersøkelsen stilles husholdningene spørsmål om utgifter til materialer, frakt og arbeidskostnader de siste 12 månedene.¹⁷ Formålet er å kartlegge utgifter til vanlig vedlikehold og reparasjoner. I dokumentasjonsnotatet¹⁸ 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 13 948 kroner for husholdninger som eier en leilighet. Dette gjelder det husholdningen bruker innvendig i sin egen leilighet. I tillegg kommer eventuelle kostnader til vedlikehold som gjøres av sameiet. Det er ingen egen post knyttet til dette i Levekårsundersøkelsen og det er derfor utfordrende å trekke ut hvor stor denne kostnaden er herfra. Basert på samtaler med aktører innen boligforvaltning¹⁹ har vi lagt til grunn en årlig kostnad på 5 000 kroner per leilighet til vedlikehold via felleskostnader.

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

For å lage en tidsserie bakover (og prognoser framover) har vi derfor tatt utgangspunkt i SSBs statistikk over omsetning av byggevarer i butikkhandel.²⁰ Denne statistikken viser omsetningen i butikker som er rettet mot oppussing og renovering blant husholdningene, og vi har benyttet omsetningstallene til å anslå utviklingen i husholdningenes utgifter til vedlikehold over tid med utgangspunkt i nivået fra levekårsundersøkelsen i 2021.

¹⁷ 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

¹⁸ Se [SSB](#).

¹⁹ Kostnadene varierer mye med hvor gammelt boligselskapet er, hvor mye etterslep det er av vedlikehold, pålegg for utbedringer som er gitt mm. I et nytt boligselskap er det ofte andre forhold som spiller inn, hvor mange serviceavtaler som må gjelde (balansert ventilasjon, heiser, grannsikringsanlegg mm).

²⁰ NACE-kode 47.52 som omfatter butikkhandel med jernvarer, fargevarer, trelast og byggevarer ikke nevne annet sted.

2.3.2 Vedlikeholdskostnadene øker gradvis

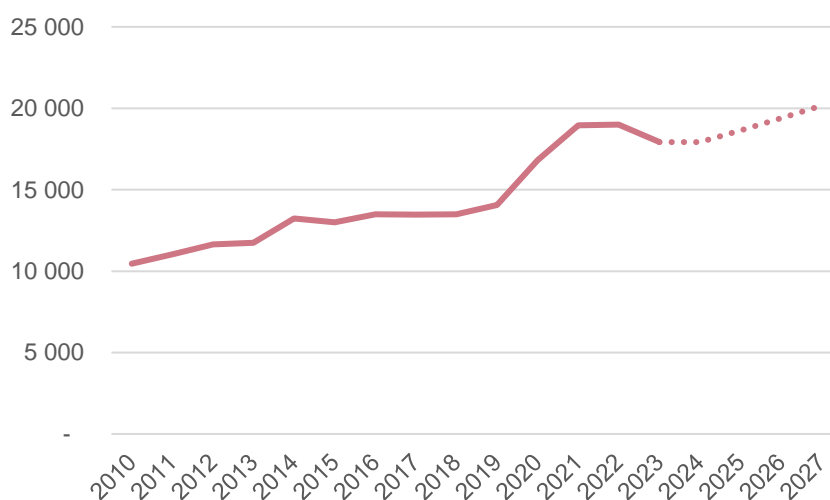
Utgiftene til vedlikehold økte kraftig i pandemiåret 2020, blant annet som følge av at husholdningene både hadde mer tid og mer midler tilgjengelig til å prioritere oppussing og vedlikehold. I 2021 og 2022 fikk vi en klar økning i prisene på byggevarer. Dette har ført til at vedlikehold har blitt dyrere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

Relativt høye byggekostnader og kostnader på byggevarer trekker i retning av høye utgifter til vedlikehold. Motsatt vil høy inflasjon og rentekostnader bidra til at husholdningenes økonomiske handlingsrom vil bli mindre, og kan potensielt føre til at vedlikehold reduseres eller utsettes til senere år. Samtidig vil fortsatt relativt høye energikostnader gjøre det attraktivt å gjennomføre vedlikehold som bidrar til å redusere energibehovet. Dette kan bidra til at husholdningene prioriterer vedlikehold selv om de har andre utgifter som øker. 2022 fikk vi en utflating i husholdningenes etterspørsel etter byggevarer, og i 2023 fikk vi en klar nedgang.

I 2024 venter vi at utgiftene til vedlikehold vil være om lag uendret sammenlignet med i fjor. Dette er basert på statistikk over omsetning av byggevarer i butikkhandel som viste om lag lik omsetning i årets fire første måneder sammenlignet med samme periode i fjor. Ettersom konsumprisindeksen (for vedlikehold og reparasjon av bolig) viser en liten økning i samme periode (med 3 prosent), tyder det på at norske husholdninger gjennomfører noe mindre vedlikehold i år sammenlignet med i fjor. Økte utgifter til andre forbruksvarer og høye rentekostnader får dermed følger for andre næringer.

Framover venter vi at utviklingen i vedlikeholdskostnadene vil øke litt mer enn tidligere på grunn av omstilling til høyere energipriser og nye klimakrav til boliger. Vår prognose for 2025 til 2027 tilsier en årlig økning på om lag 4 prosent. Dette er 1 prosentpoeng mer enn i perioden 2010-2019.

Figur 7: Gjennomsnittlig årlig kostnad til vedlikehold av bolig. Kroner



Kilde: SSB, og bearbeiding av SØA

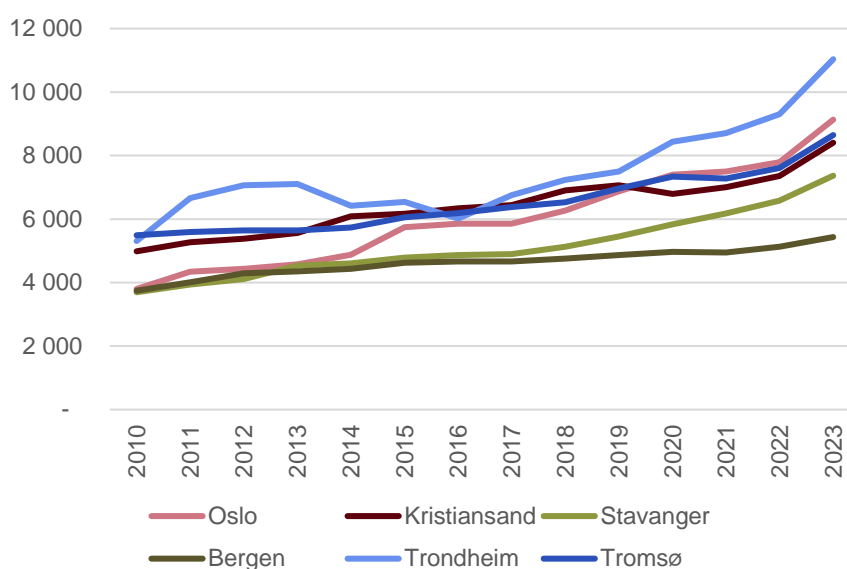
2.4 Kommunale gebyrer

Vi har beregnet at en husholdning med en leilighet på 70 kvadratmeter i gjennomsnitt betalte 8 459 kroner i kommunale gebyrer²¹ i 2023.²² Dette er en økning på 15 prosent siden 2022.

Blant de seks byene finner vi at de kommunale gebyrene²³ er høyest i Trondheim i 2023 med 11 036 kroner. Deretter følger Oslo med 9 133 kroner, Tromsø med 8 647 kroner, Kristiansand med 8 407 kroner, Stavanger med 7 367 kroner, og lavest er Bergen med 5 434 kroner.

Mellom 2022 og 2023 har de kommunale gebyrene økt i alle kommunene. Høyest har veksten vært i Trondheim og Oslo med 19 og 17 prosent. Lavest var veksten i Bergen med 6 prosent.

Figur 8: Gjennomsnittlig kommunale gebyrer for en leilighet på 70 kvm. Kroner



Kilde: SSB og kommunene, bearbeidet av SØA

2.4.1 Utsikter til kraftig økning

Prognosen vår tilsier at de kommunale gebyrene har vokst betydelig i år og vil fortsette å øke i årene som kommer. For 2024 anslår vi en kostnadsvekst på hele 14 prosent. Dette er basert på en gjennomgang av avgiftene som gjelder fra 1. januar 2024 for de valgte kommunene for vann- og avløp, samt rapporteringer fra kommunene for renovasjon (basert på enebolig med 120 kvadratmeter). Størst har veksten vært i Trondheim og Kristiansand med 17 prosent. Deretter følger Oslo og Stavanger med en økning på 15 prosent. Lavest har økningen vært i Bergen og Tromsø, med henholdsvis 6 og 3 prosent.

²¹ Dette inkluderer vann, avløp og renovasjon. Vi har lagt til grunn at leiligheten ikke har ildsted og at gebyrer til feiing dermed utgår.

²² Mens det for eneboliger er mer vanlig at hver enkelt enebolig faktureres direkte for de kommunale gebyrene, er det ofte tilfelle at eiere av leiligheter betaler sine kommunale gebyrer via fellesutgiftene til sitt borettslag eller sameie.

²³ Vi har beregnet årsgebyr for leilighet uten vannmåler, og dermed tatt utgangspunkt i en leilighet på 70 kvadratmeter i alle kommunene.

Tabell 2: Gjennomsnittlige kommunale gebyrer for en leilighet på 70 kvm.
Kroner og prosent

	2023	Endring fra 2010-2023	Endring fra 2022-2023
Oslo	9 133	140%	17%
Kristiansand	8 407	69%	14%
Stavanger	7 367	99%	12%
Bergen	5 434	45%	6%
Trondheim	11 036	108%	19%
Tromsø	8 647	57%	14%
Samlet	8 459	104%	15%

Kilde: SSB og kommunene, bearbeidet av SØA

I januar og februar 2024 gjennomførte SØA (på vegne av Huseierne) en kartlegging av utviklingen i kommunale gebyrer til vann, avløp og renovasjon for perioden 2024-2027. Vi kontaktet de 120 største kommunene i landet, og datainnsamlingen bestod av å sende epost med forespørsel om kommunens vedtak om kommunale gebyrer til vann, avløp og renovasjon for 2024 (vedtatt høsten 2023), og prognosen for 2025-2027 (fra økonomiplan). For de kommunene som ikke svarte innen 15. februar, gjennomførte vi manuelle søk etter informasjon om forventet utvikling i kommunale gebyrer fra kommunenes hjemmesider.

Lavere mva-sats på vann og avløp demper veksten noe

Regjeringen foreslår i Statsbudsjettet (7. oktober 2024) å redusere merverdiavgiftssatsen på vann og avløp fra 25 til 15 prosent. Vi har gått ut fra dette i beregningene. Det innebærer at vi har lagt til grunn redusert sats fra 1. mai 2025 og ut 2027.

For en gjennomsnittshusholdning innebærer dette noe lavere kommunale gebyrer enn det ellers ville vært. Vi har beregnet at for en husholdning i en leilighet på 70 kvadratmeter, gir dette en reduksjon i kommunale gebyrer på 388 kroner i 2025, 659 kroner i 2026 og 754 kroner i 2027. Vi ser likevel at utgiftene til kommunale gebyrer øker klart i perioden.

Størrelsen på reduksjonen avhenger av hvor mye man betaler i vann- og avløpsgebyrer i utgangspunktet. For de husholdningene som betaler lite, blir reduksjonen liten, mens de husholdningene som har høye gebyrer, blir reduksjonen større målt i kroner. Resultatene fra beregningene er oppsummert i Tabell 3 nedenfor.

Tabell 3: Gjennomsnittlige kommunale gebyrer i 2024-2027 med og uten redusert merverdiavgiftssats. Kroner

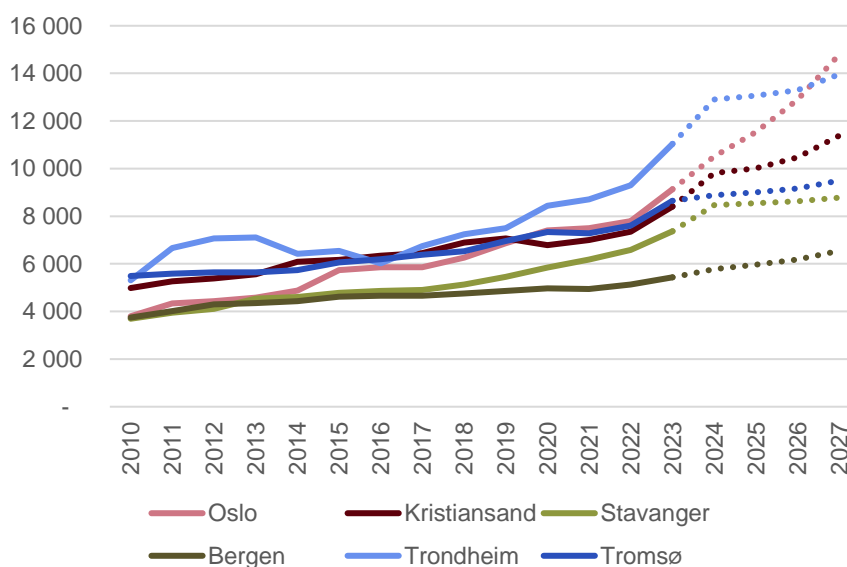
	2024	2025	2026	2027
Før mva-justering	9 631	10 572	11 584	12 804
Etter mva-justering	9 631	10 184	10 925	12 050
Endring pga mva-justering		388	659	754

Kilde: SSB, Statsbudsjettet og beregninger fra SØA.

Kartleggingen viser at de kommunale gebyrene vil vokse klart i Oslo de neste årene, og fra 2024 til 2027 er veksten ventet å bli på 41 prosent (justert for lavere mva-sats). Det er spesielt økningen i vann- og avløpsgebyrer som bidrar til dette. Veksten i Kristiansand og Bergen er også ventet å være relativt høy, med henholdsvis 16 og 13 prosent. Deretter følger Trondheim med 8 prosent, Tromsø med 7 prosent og Stavanger med 4 prosent.

Dersom prognosene slår til vil de kommunale gebyrene være klart høyest i Trondheim og Oslo i 2027, og klart lavest i Bergen.

Figur 9: Kommunale gebyrer. Leilighet på 70 kvadratmeter. Kroner



Kilde: SSB og kommunene, bearbeidet av SØA

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) verdsettelse av boligen, 2) eventuelt bunnfradrag og 3) skattesats.

Kommuner som har innført eiendomsskatt på bolig, kan velge å taksere eiendommene selv eller bruke Skatteetatens data for markedsverdi. Kommunen beregner videre et eiendomsskattegrunnlag på maksimum 70 prosent av beregnet markedsverdi. I tillegg kan kommunene redusere eiendomsskattegrunnlaget ytterligere ved bruk av et årlig bunnfradrag.

Satsene for skatten er ulik i kommunene, men skal fra 2021 være maksimalt 4 promille. Fram til og med 2019 var øvre grense på 7 promille, mens den var 5 promille i 2020.

I 2023 var det 248 kommuner med eiendomsskatt på bolig i Norge, og alle de seks bykommunene hadde eiendomsskatt dette året.

Vi har beregnet²⁴ at en husholdning med en leilighet på 70 kvadratmeter i gjennomsnitt betalte 2 612 kroner i eiendomsskatt i 2023.

Høyest var eiendomsskatten i Trondheim og Bergen, med henholdsvis om lag 4 600 og 4 000 kroner. Deretter følger Tromsø og Kristiansand med 2 800 og 2 400 kroner og Oslo og Stavanger med henholdsvis 1 700 og 1 600 kroner.

I gjennomsnitt har eiendomsskatten i de seks kommunene økt med 19,8 prosent. I flere av kommunene kan økningen i hovedsak forklares av høy boligprisvekst i 2021 (10,4 prosent nasjonalt). Det er den beregnede markedsverdien i 2021 som er grunnlaget for eiendomsskatten i 2023 for kommuner som benytter Skatteetatens beregnede markedsverdier som grunnlag.²⁵

Økningen var størst i Oslo i både kroner og prosent. I Oslo har vi beregnet eiendomsskatten på bydelsnivå, og som følge av sterk boligprisvekst gjør dette at leiligheter i stadig flere bydeler øker over nivået på bunnfradraget på 4 millioner kroner (i 2023 og økt til 4,7 millioner i 2024) og blir dermed gjenstand for eiendomsskatt. Boligprisvekst i seg selv øker skattegrunnlaget (boligprisene i Oslo økte med nesten 12 prosent i 2021) og den beregnede eiendomsskatten øker dermed betydelig i hovedstaden, dog fra et lavt nivå.

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

²⁴ Byene har varierende nivå på skattesats, bunnfradrag og andel av boligverdien som utgjør skattegrunnlaget. I tillegg er det forskjell mellom byene i metoden for å verdsette eiendommene i utgangspunktet. Enkelte byer benytter boligverdier beregnet fra Skatteetaten, mens andre byer benytter egen taksering. I tillegg har flere av bykommunene slått seg sammen, og innføring av nye regler om eiendomsskatt i 2020 har gitt ulike tilpasninger. Enkelte byer skal gjennomføre nye takseringer, mens andre har gjort «kontorjusteringer» av tidligere takstgrunnlag.

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

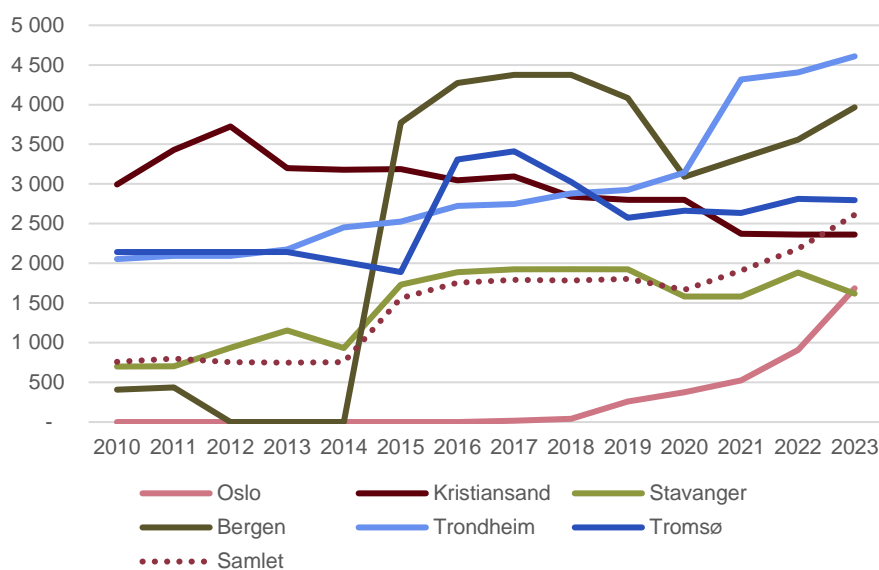
Dette er en forenkling. På den ene siden er kvadratmeterprisen på leiligheter i gjennomsnitt høyere enn for eneboliger. På den andre siden har bunnfradraget mer å si for leiligheter enn for eneboliger. Disse forholdene trekker i hver sin retning.

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

²⁵ Se [Skatteetaten](#).

nedgang i Tromsø og Stavanger, er at bunnfradraget har blitt økt i de to kommunene.²⁶

Figur 10: Gjennomsnittlig eiendomsskatt for en leilighet på 70 kvadratmeter. Kroner



Kilde: SSB og kommunene, bearbeidet av SØA

2.5.1 Økt eiendomsskatt også framover

Vi har også laget prognoser for forventet utvikling i eiendomsskatten for perioden 2024 til 2027.

Vanligvis rapporterer kommunene eiendomsskattegrunnlaget til SSB (gjennom KOSTRA) på våren for inneværende år. Dette har imidlertid ikke skjedd i 2024. Det pågår også en endring i rapporteringsrutinene fra kommunene, og fra og med neste år skal kommunene gå bort fra å rapportere «eiendomsskatt for en enebolig på 120 kvm» og over til å rapportere «gjennomsnittlig eiendomsskatt for boliger i kommunen». Dette påvirker ikke utformingen av bokstedsindeksen i år, men kan påvirke beregningen av eiendomsskatt i framtidige år.

Nivået på eiendomsskatten skal i prinsippet reflektere verdien på eiendommen. I praksis legges verdien to år før til grunn for beregningene.²⁷ I prognosen for årene 2024 til 2027 har vi derfor lagt til grunn at eiendomsskatten vokser i takt med utviklingen i boligprisene med to års etterslep. Det vil si at endringen i eiendomsskatt i 2024 er basert på boligprisvekst i 2022, osv. For boligprisprognosene i 2024 og 2025 (som påvirker eiendomsskatt i henholdsvis 2026 og 2027) har vi lagt til grunn prognoser fra SSBs konjunkturtrendene 2024/3 (publisert 13. september).²⁸ I tillegg kan kommunene endre bunnfradraget eller skattesatsen, som får direkte innvirkningen på eiendomsskatten en huseier skal betale.

²⁶ I Tromsø er bunnfradraget økt fra 100 000 til 145 000 kroner, mens det er økt fra 625 000 til 825 000 kroner i Stavanger.

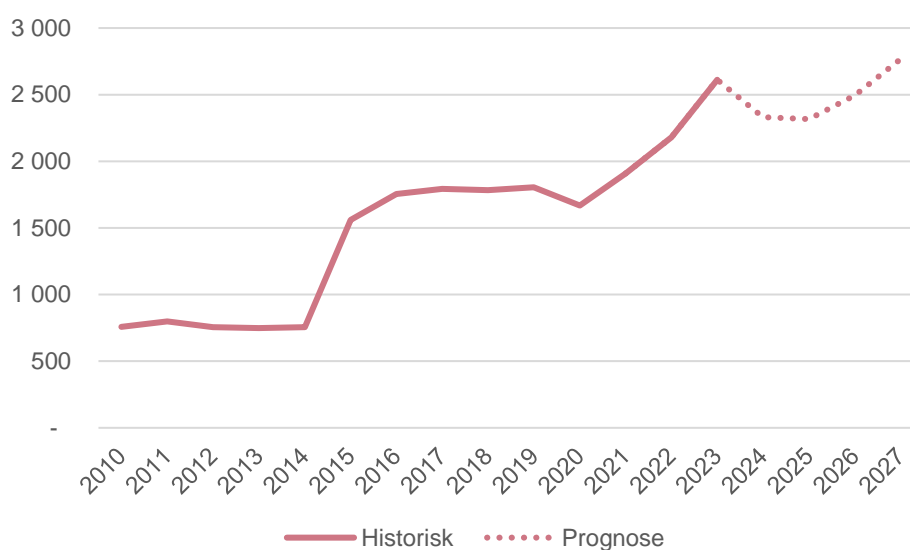
²⁷ Grunnlaget for eiendomsskatt hentes fra skattemeldingen to år tilbake i tid. I 2024 er grunnlaget for eiendomsskatt hentet fra skattemeldingen for 2022. Se [Skatteetaten](#)

²⁸ SSBs prognoser er på nasjonalt nivå. I SØAs Norsk økonomi nr.2 – 2024 har vi laget prognoser på regionalt nivå. I prognosene for bokstedsindeksen har vi kalibrert SØAs regionale boligprisprognoser slik at de i gjennomsnitt tilsvarer SSBs nasjonale prognoser.

I Oslo har bunnfradraget økt fra 4 til 4,7 millioner kroner i 2024, og skattesatsen er redusert fra 3 til 2,8 promille. Dette får utslag ved at færre boliger må betale eiendomsskatt og skatten blir lavere per enhet (dersom man ser bort fra boligprisvekst). Dette gjør at vi samlet får en nedgang i eiendomsskatt i Oslo i 2024. Vi har lagt til grunn uendret bunnfradrag og skattesats for alle kommuner ut prognoseperioden.

Dette tilsier at eiendomsskatten skal være om lag uendret i 2025. Eiendomsskatten er deretter ventet å øke med henholdsvis 8 og 11 prosent i 2026 og 2027. Årsaken til dette er at høy boligprisvekst i Oslo gjør at flere boliger får eiendomsskatt i løpet av prognoseperioden. Dette utgjør en usikkerhet ved prognosen ettersom byrådet har varslet at eiendomsskatten i Oslo skal gradvis trappes ned i løpet av de neste tre årene. Ettersom vi ikke vet hvordan (og om) denne tilpasningen vil bli, har vi lagt til grunn dagens politikk.

Figur 11: Gjennomsnittlig eiendomsskatt. Kroner per leilighet på 70 kvadratmeter



Kilde: SSB og prognoser SØA

2.6 Forsikring

Vi har beregnet den årlige betalingen til husforsikring og innboforsikring for en gjennomsnittlig husholdning med leilighet på kvadratmeter til 5 049 kroner i 2023. Dette er en økning på 6,6 prosent fra året før.

Tallene i bokostnadsindeksen er basert på statistikk fra Finans Norge²⁹ for gjennomsnittspremie for villaforsikring og innboforsikring.³⁰

2.6.1 Kostnader til forsikring øker

Forsikringspremien har i gjennomsnitt økt med 3,6 prosent årlig siden 2010, men veksten har tiltatt noe de senere årene. De siste fem årene (fra 2018 til 2023) har årlig økning vært 5,3 prosent for villaforsikring og 2,1 prosent for innboforsikring. Ifølge Finans Norge indeksjusteres alle fullverdiforsikrede

²⁹ [Antall forsikringer og premieinntekter | Finans Norge](#)

³⁰ Det foreligger ikke statistikk som skiller mellom enebolig og leilighet. Vi har derfor benyttet samme tallgrunnlag som for enebolig, men nedjustert dette med størrelsen på boligen, 70/120kvm.

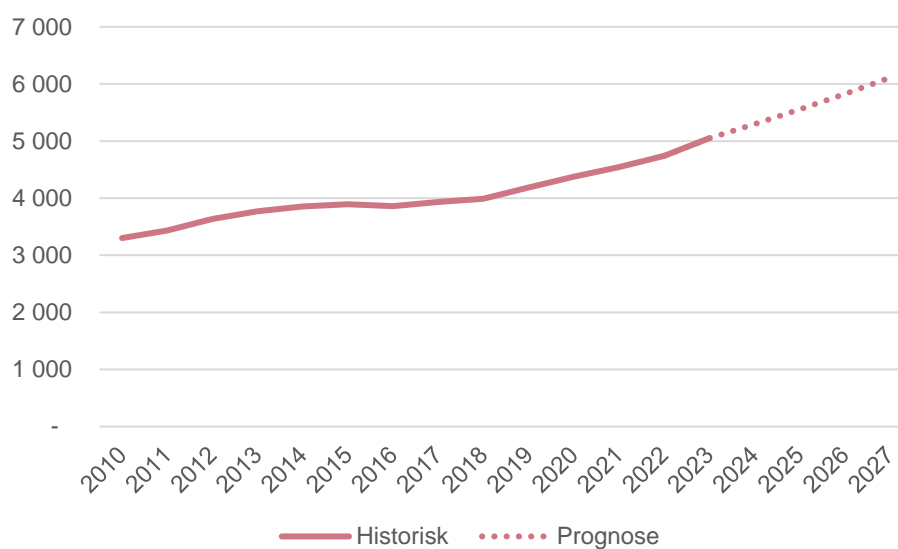
bygninger, og denne følger forventet utvikling i kostnadene ved å bygge en ny bolig. Hvert år (1. januar) får alle forsikrede bygninger en felles indeksregulering. I tillegg påvirkes prisen av det enkelte forsikringsselskapets skadeutvikling, markedsutvikling, type hus, hvor i landet huset ligger osv.

I tillegg vil uforutsette hendelser som mer ekstremvær som styrtregn og flom gi flere skader i årene som kommer og isolert sett vil dette dra i retning av høyere forsikringspremie.³¹

I prognoseperioden (2024-2027) har vi lagt til grunn gjennomsnittlig årlig vekst fra 2018-2023 for villaforsikring og innboforsikring, på 4,9 prosent.

Disse forutsetningene gir et anslag på forsikringspremie for hus- og innboforsikring i 2027 på 6 108 kroner.

Figur 12: Gjennomsnittlig årlig kostnad til forsikring. Kroner



Kilde: Finans Norge, og bearbeiding av SØA

³¹ Se for eksempel artikkel i [Dagens Næringsliv](#).

3 Bokostnadsindeksen - Resultater

I dette kapitlet oppsummerer vi hovedresultater fra bokostnadsindeksen for leiligheter.

3.1 Bokostnadsindeksen

Beregningene våre viser at samlede bokostnader for en leilighet på 70 kvadratmeter summerte seg til 160 434 kroner i 2023, i gjennomsnitt for de seks byene.

Den største utgiftskomponenten i 2023 var rentekostnader (70 prosent). Deretter følger vedlikeholdskostnader (11 prosent), energikostnader (9 prosent), kommunale avgifter (5 prosent), forsikring (3 prosent) og eiendomsskatt (2 prosent).

Tabell 4: Bokostnader for en husholdning med 70 kvadratmeter leilighet. Kroner i 2023 og prosent endring fra 2010 og 2022

	2023	Endring fra 2010-2023	Endring fra 2022-2023
Eiendomsskatt	2 612	245%	20%
Kommunale avgifter	8 459	104%	15%
Energikostnader	13 861	-5%	-10%
Rentekostnader	112 529	190%	78%
Forsikring	5 049	53%	7%
Vedlikehold	17 925	71%	-6%
Samlet	160 434	122,6%	43,4%

Kilde: SSB, Norges Bank, NVE, Nord Pool, Statsbudsjettet, Finans Norge og bearbeidet av SØA.

Fra 2022 til 2023 økte bokostnadene med 43 prosent. Det har vært en økning i fire av kostnadselementene. Størst har økningen vært i rentekostnadene, både i prosent og i kroner, med henholdsvis 78 prosent og 49 270 kroner. Økningen kommer primært som følge av renteøkningen i samme periode. Det har også vært en økning i utgifter til eiendomsskatt (20 prosent), kommunale avgifter (med 15 prosent) og forsikring (7 prosent).

Økningen i bokostnadene i 2023 ble dempet av noe lavere energikostnader og nedgang i utgifter til vedlikehold. Nedgangen i energikostnadene kommer til

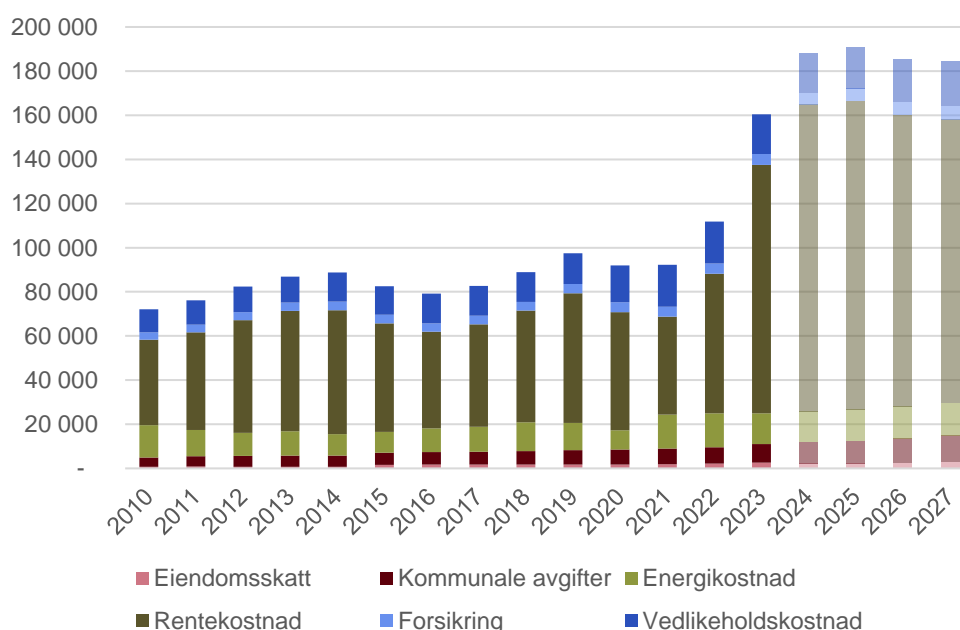
tross for en økning i energiforbruket med 4 prosent, og følger i all hovedsak av lavere strømpriser.

3.1.1 Forventet utvikling framover

I 2024 venter vi en økning i bokostnadsindeksen på 17 prosent. Det er oppgang i tre kostnadselementer, nedgang i to og én er ventet å være uendret.

Økte rentekostnader bidrar mest også i 2024, med en økning på 24 prosent, eller 26 690 kroner. Det skyldes at rentenivået er høyt gjennom hele året, mens gjelden ventelig endres relativt lite. Økte kommunale avgifter trekker også opp, med en økning på 14 prosent. En liten nedgang i energikostnader (1 prosent), eiendomsskatt (11 prosent) og uendrede utgifter til vedlikehold, bidrar til å dempe veksten i bokostnadene.

Figur 13: Bokostnadene for leiligheter. Gjennomsnitt for de seks byene. Kroner



Kilde: SSB, Norges Bank, NVE, Nord Pool, Statsbudsjettet, Finans Norge og bearbeidet av SØA.

I 2025 venter vi en svak økning i bokostnadene, på 1 prosent. Høyere kommunale avgifter (6 prosent) og økte kostnader til forsikring (5 prosent), energi (4 prosent) og vedlikehold (4 prosent), bidrar til økte i bokostnadene neste år, mens eiendomsskatt og rentekostnader ventes om lag uendret.

Videre utover i prognoseperioden venter vi at litt lavere rente vil bidra til å redusere bokostnadene noe, mens andre utgiftskomponenter vil øke. Samlet tilsier vår prognose en nedgang på 3 prosent i 2026 og 1 prosent i 2027. Dersom prognosene slår til, vil gjennomsnittlig bokostnad for en husholdning med en leilighet på 70 kvadratmeter være 183 300 kroner i 2027. Dette er 15 prosent høyere enn i 2023.

Tabell 5: Bokostnader for en husholdning med 70 kvadratmeter leilighet.
Prognose 2024-2027

	2024	2025	2026	2027	2024-2027
Eiendomsskatt	-11%	-1%	8%	11%	6%
Kommunale avgifter	14%	6%	7%	10%	42%
Energikostnader	-1%	4%	2%	2%	7%
Rentekostnader	24%	0%	-5%	-3%	14%
Forsikring	5%	5%	5%	5%	21%
Vedlikehold	0%	4%	4%	4%	12%
Samlet	17 %	1 %	-3 %	-1 %	15%

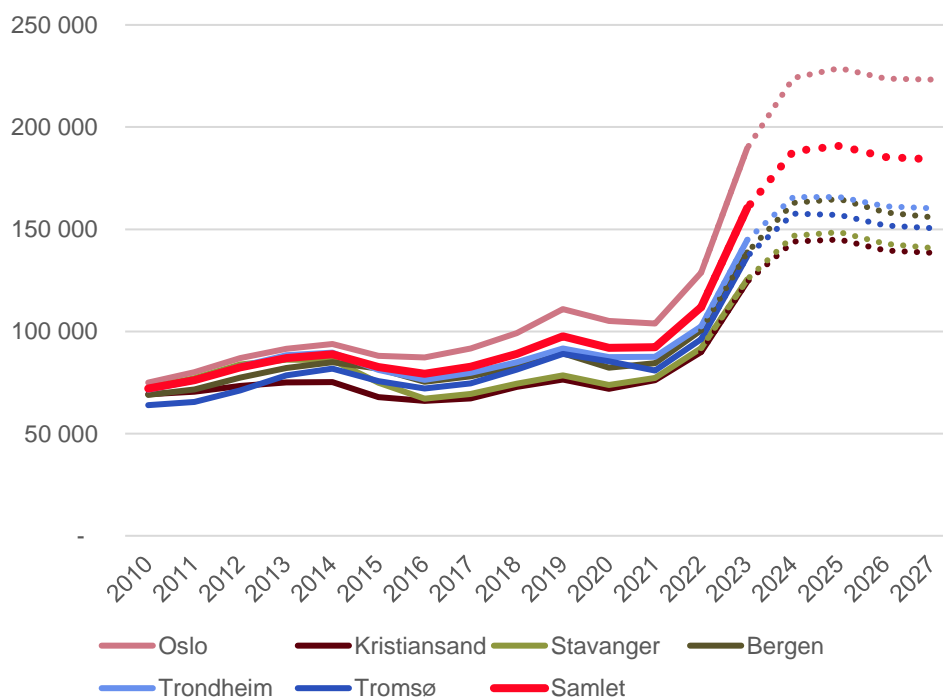
Kilde: SSB, Norges Bank, NVE, Nord Pool, Statsbudsjettet, Finans Norge og bearbeidet av SØA.

3.1.2 Store nivåforskjeller mellom byene

Det er stor variasjon i bokostnadene mellom byene. Byen med de høyeste bokostnadene er Oslo, der de beregnede bokostnadene for en leilighet på 70 kvadratmeter var på 189 700 kroner i 2023. Lavest var bokostnadene i Stavanger og Kristiansand, med henholdsvis 125 500 og 124 400 kroner. Imellom finner vi Tromsø med 136 800 kroner, Bergen med 138 700 kroner og Trondheim med 144 700 kroner.

Forskjellen i bokostnadene er i stor grad knyttet til forskjeller i boligpriser og dermed husholdningenes rentekostnader. Energikostnadene varierer betydelig som følge av ulike prisområder, med klart lavere kostnader i Tromsø (spesielt) og Trondheim. Det er også en del variasjon mellom byene i kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Figur 14: Bokostnader for leiligheter i byene. Kroner



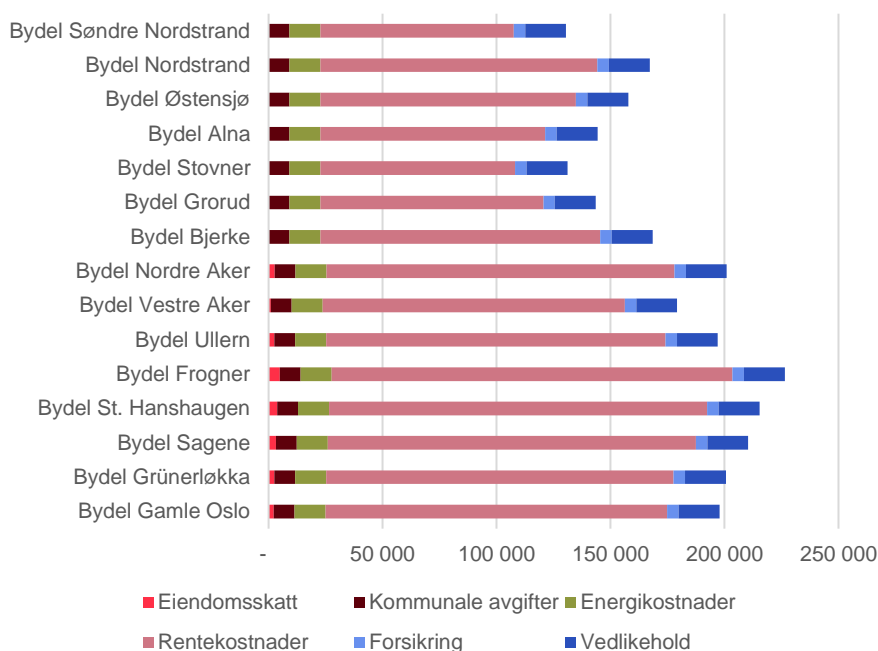
Kilde: SSB, Norges Bank, NVE, Nord Pool, Statsbudsjettet, Finans Norge og bearbeidet av SØA.

3.1.3 Også store forskjeller mellom bydeler i Oslo

Det er også store forskjeller i bokostnadene mellom bydelene i Oslo. Høyest er bokostnadene i bydel Frogner med drøyt 226 500 kroner. St. Hanshaugen (om lag 215 000 kroner) og Sagene (om lag 210 000 kroner) følger deretter. Lavest bokostnader finner vi i bydelene Alna, Grorud, Stovner og Søndre Nordstrand, på mellom 130-145 000 kroner.

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

Figur 15: Bokostnader i Oslos bydeler. 2023. Kroner



Kilde: SSB, Norges Bank, NVE, Nord Pool, Statsbudsjettet, Finans Norge og bearbeidet av SØA.

3.2 Markeds- og myndighetsbestemte kostnader

I dette kapitlet kategoriserer vi bokostnadene i henholdsvis markeds- og myndighetsbestemte kostnader.

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

Energikostnadene består av både markeds- og myndighetsbestemte underelementer. Vi har kategorisert kraftpriser (inkl. mva.) og nettleie (inkl.

mva.) som markedsbestemt, og forbruksavgift (inkl. mva.), elsertifikater (inkl. mva.) og enova-avgiften som myndighetsbestemt.³²

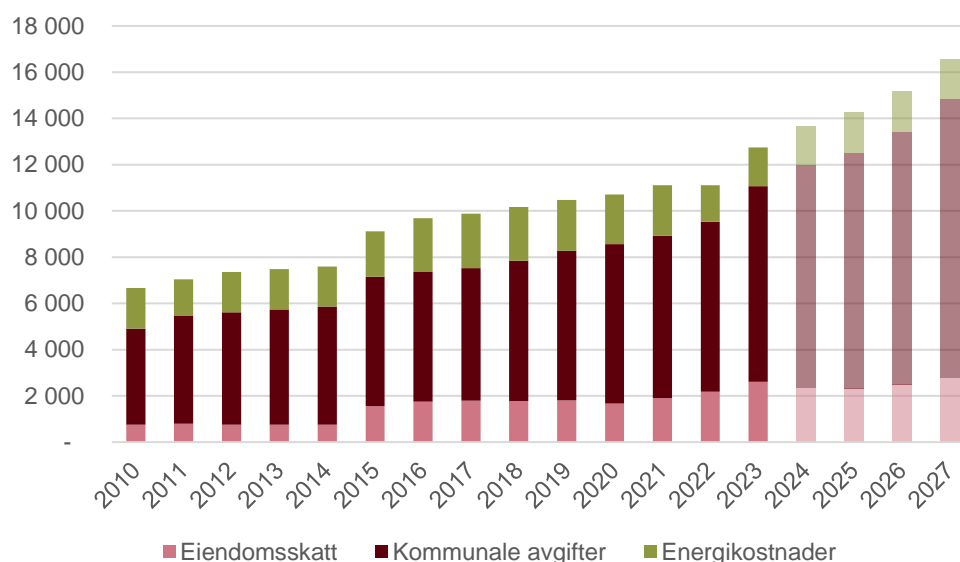
3.2.1 Klar økning i myndighetsbestemte kostnader

Figur 16 viser at de myndighetsbestemte bokostnadene økte hvert år fra 2010 til 2021, med til sammen 67 prosent. Fra 2021 til 2022 var de om lag uendret før det økte med 15 prosent i 2023. Kraftig vekst i kommunale gebyrer (15 prosent) og eiendomsskatt (20 prosent) bidra til å trekke opp, mens det også var en økning i de myndighetsbestemte energikostnadene (6 prosent).

Vi venter at de myndighetsbestemte bokostnadene vil øke med 7 prosent i 2024. Kommunale avgifter (økning på 14 prosent) bidrar mest til å trekke opp, mens nedgang i eiendomsskatt (11 prosent) trekker ned.

Framover venter vi at de myndighetsbestemte bokostnadene øker med 4 prosent i 2025, og med økende veksttakt til 9 prosent i 2027. Det er først og fremst økning i kommunale avgifter som bidrar til dette.

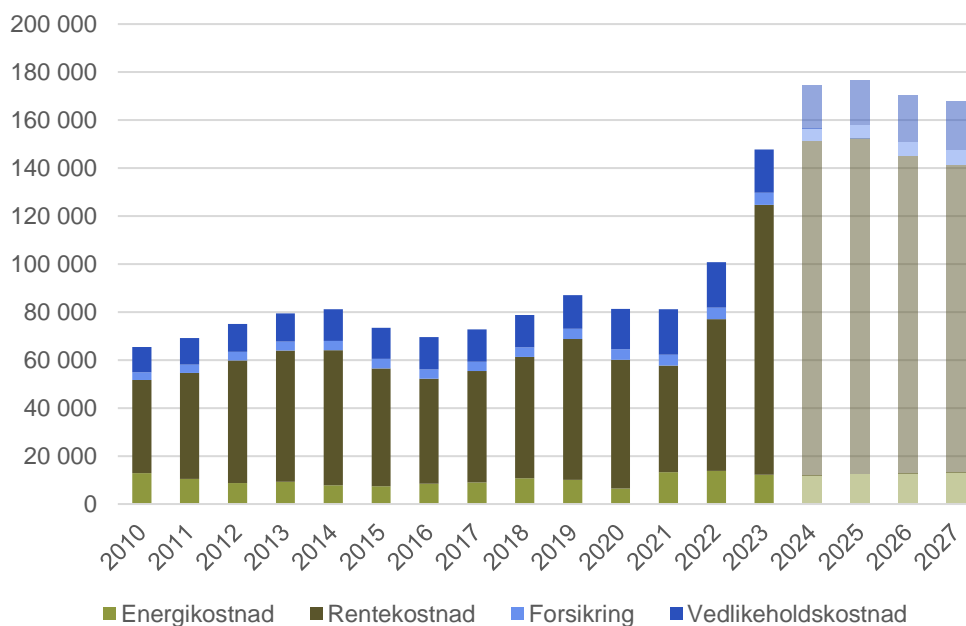
Figur 16: Myndighetsbestemte bokostnader. Kroner



Kilde: SSB, Norges Bank, NVE, Nord Pool, Statsbudsjettet, Finans Norge og bearbeidet av SØA.

³² 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 17: Markedsbestemte bokostnader. Kroner



Kilde: SSB, Norges Bank, NVE, Nord Pool, Statsbudsjettet, Finans Norge og bearbeidet av SØA.

3.2.2 Høyere renter har gitt en klar økning markedsbestemte bokostnader de siste årene

Etter en lengre periode med ganske stabil utvikling i de markedsbestemte bokostnadene, er vi nå inne i en periode med kraftig vekst. I 2022 fikk vi en klar økning i de markedsbestemte bokostnadene, med 24 prosent. Mens det økte med hele 47 prosent i 2023. Økningen i 2023 følger først og fremst av høyere rentekostnader, som økte med hele 78 prosent. Økte utgifter forsikring (7 prosent) bidro også noe, mens nedgang i de markedsbestemte energikostnadene (12 prosent) og vedlikehold (6 prosent) dempet økningen.

Vi venter at de markedsbestemte bokostnadene vil øke klart også i 2024, med 18 prosent, før veksten avtar i 2025 (opp 1 prosent) og det kommer en svak nedgang i 2026 og 2027 på henholdsvis 4 og 1 prosent. Nedgangen skyldes først og fremst noe reduserte rentekostnader i begge årene.

3.3 Bokostnader øker mer enn andre priser

I avsnitt 3.1 viste vi at samlede bokostnader økte med 123 prosent i perioden 2010 til 2023 for en gjennomsnittlig husholdning. Det er imidlertid viktig å se bokostnadene i sammenheng med andre priser og lønninger.

I dette kapitlet har vi derfor justert utviklingen i bokostnadene for utviklingen i henholdsvis konsumprisindeksen, lønnsvekst og husleie³³. Slik kan vi vise hvordan bokostnadene utvikler seg sammenlignet med henholdsvis priser på konsumgoder, husholdningenes nominelle kjøpekraft og til sist hvordan kostnadene ved å eie har utviklet seg sammenlignet med å leie.

³³ Vi har tatt utgangspunkt i SSBs statistikk fra leiemarkedsundersøkelsen og predikerte husleier i de seks byene, tabell 09897.

Siden statistikken for husleie kun strekker seg tilbake til 2012, ser vi på utviklingen fra 2012 til 2023, da bokostnadene økte med 95 prosent nominelt.

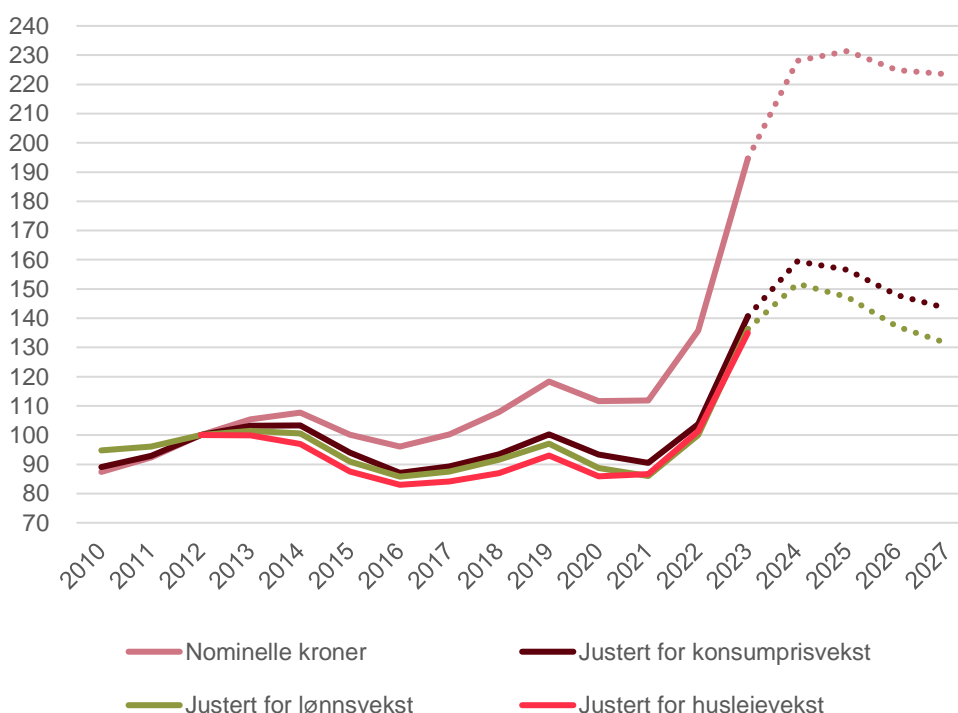
3.3.1 Økning sammenlignet med andre priser

Når vi justerer for utviklingen i konsumpriser finner vi at den reelle veksten i samlede bokostnader har vært på 41 prosent siden 2012. Når vi justerer for lønnsvekst har økningen vært på 36 prosent, mens bokostnadene har vokst 35 prosent mer enn husleien i samme periode. Det betyr at bokostnadene har økt relativt mye og utgjør en betydelig høyere andel av lønn og kostnader enn tidligere.

Utgifter til husleie vokste noe raskere enn kostnadene ved å eie fra 2012 til 2021. Imidlertid har kostnadene ved å eie økt med hele 74 prosent fra 2021 til 2023, mens leiekostnadene har økt med 12 prosent i samme periode. Husleie er regulert, og kan ikke følge med på store sprang i bokostnadene på kort sikt.

Når vi ser framover, venter vi at bokostnadene vil øke kraftig i 2024, for deretter å falle litt mot slutten av prognoseperioden. Nominelt øker bokostnadene med 15 prosent fra 2023 til 2027. Justert for konsumprisene gir vår prognose en økning i bokostnadene på 2 prosent i den samme perioden, og en nedgang på 4 prosent dersom vi justerer for lønnsvekst.³⁴ Fra bunnen i 2020 til toppen i 2025 er økningen i samlede bokostnader på 107 prosent nominelt og på henholdsvis 68 og 66 prosent når vi justerer for konsumpriser og lønninger. Vi har ikke prognoser for utviklingen i husleie fremover.

Figur 18: Bokostnadsindeksen – KPI-justert, justert for lønnsvekst og utvikling i husleie. Indeks (2012=100)



Kilde: SSB, Norges Bank, NVE, Nord Pool, Statsbudsjettet, Finans Norge og bearbejdet av SØA.

³⁴ Vi har lagt til grunn anslag for inflasjon og lønnsvekst SSBs Konjunkturtendensene 2024/3.

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.

Justert for konsumprisene har de myndighetsbestemte bokostnadene økt med 36 prosent fra 2010 til 2023. Når vi justerer for lønnsvekst i samme periode er det en økning på 24 prosent.

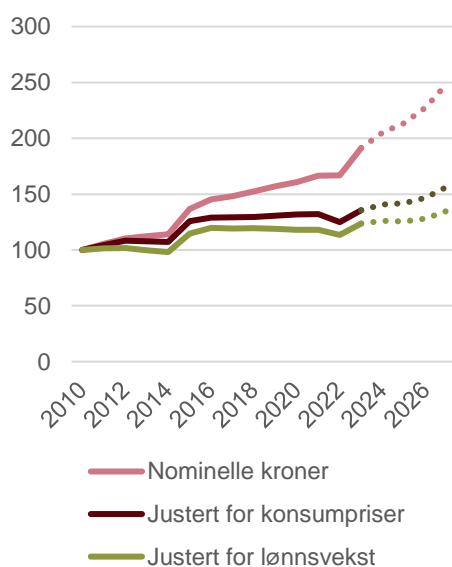
I perioden 2023-2027 vil ifølge våre prognoser de myndighetsbestemte bokostnadene vokse klart raskere enn konsumprisene, med en realvekst på 15 prosent. Sammenlignet med forventet lønnsvekst til økningen være på 9 prosent.

Markedsbestemte bokostnader har økt med 60 prosent justert for konsumpriser fra 2010 til 2023, og 46 prosent justert for lønnsvekst.

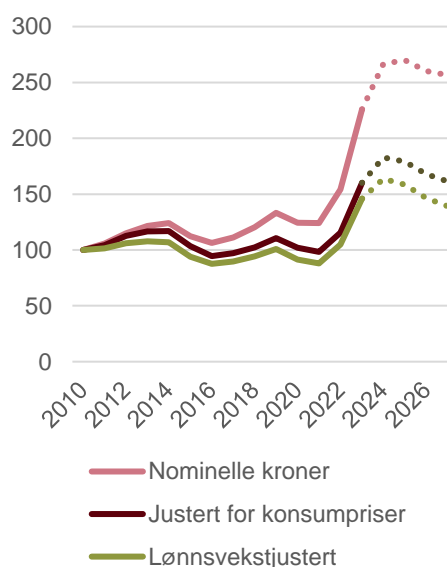
Det er ventet en liten nedgang i de markedsbestemte bokostnadene mot slutten av prognoseperioden. I perioden 2023-2027 venter vi at de markedsbestemte bokostnadene vil øke med 1 prosent justert for konsumprisene og falle med 5 prosent justert for forventet lønnsvekst.

Figur 19: Myndighetsbestemte og markedsbestemte bokostnader – nominelle kroner, KPI-justert og justert for lønnsvekst. Indeks (2010=100)

a. Myndighetsbestemte



b. Markedsbestemte



Kilde: SSB, Norges Bank, NVE, Nord Pool, Statsbudsjettet, Finans Norge og bearbejdet av SØA.

3.3.3 Bokostnader og husleie i de seks byene

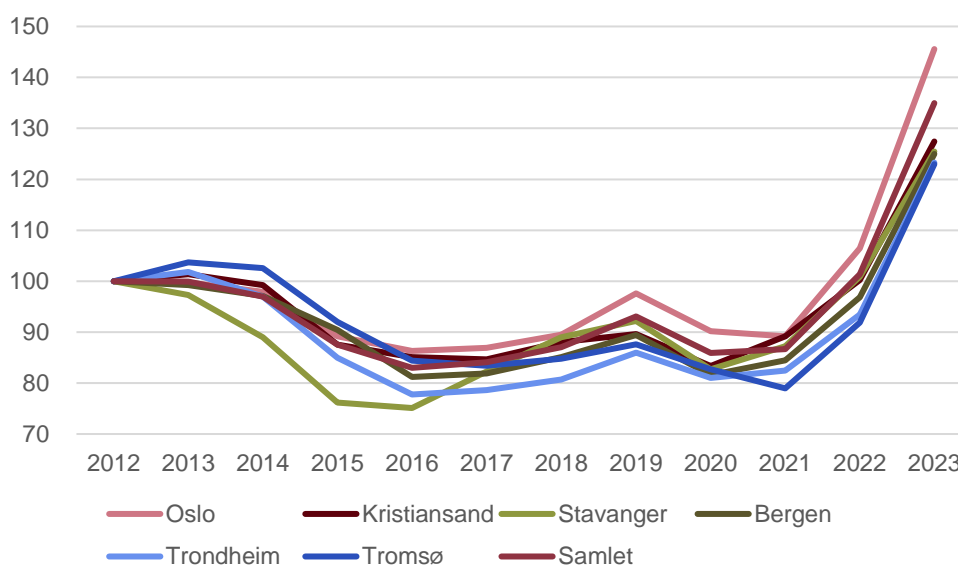
I Figur 20 viser vi utviklingen i bokostnadsindeksen i de seks byene justert for utviklingen i husleie i hver by.³⁵

Det er noe variasjon mellom byene i sammenhengen mellom bokostnader og husleie, men de følger stort sett de samme trendene: Husleiene vokste raskere enn kostnadene ved å eie i alle byene fra 2012 til 2016. Fra 2016 til 2019 økte kostnadene ved å eie raskere, mens dette snudde igjen i 2020. I 2021 utviklet kostnadene ved å eie seg om lag likt med husleie.

Siden 2021 har det vært en kraftig vekst i kostnadene ved å eie i alle storbyene. Det har også vært en klar økning i kostnadene ved å leie, men med en klart lavere veksttakt. Husleie er regulert, og kan ikke følge med på store sprang i bokostnadene på kort sikt. På lang sikt er det imidlertid grunn til å tro at utviklingen vil være relativt lik.

Fra 2021 til 2023 økte kostnadene ved å eie i Oslo med 63 prosent mer enn husleien. I Tromsø var forskjellen på 56 prosent, 49 prosent i Trondheim, 48 prosent i Bergen, 44 prosent i Stavanger og 43 prosent i Kristiansand. En viktig årsak til forskjellene er å finne i byenes ulike boligprisnivåer. I Oslo er boligprisene spesielt høye: dermed har boligeiere høyere gjeld og rammes i større grad av renteøkningene de siste årene.

Figur 20: Bokostnadsindeksen justert for utvikling i husleie. Indeks (2012=100)



Kilde: SSB, Norges Bank, NVE, Nord Pool, Statsbudsjettet, Finans Norge og bearbejdet av SØA.

³⁵ Vi har beregnet utviklingen i husleie i alle seks byene basert på statistikk fra leiemarkedsundersøkelsen og predikert husleie, SSB tabell 09897.

SØA

Samfunns-
økonomisk
Analyse

post@samfunnsokonomisk-analyse.no

+47 970 43 859
Org.nr: 911 737 752

Borggata 2B
N-0650 Oslo