

03.12.2021

Bokostnadsindeks for leiligheter

Av Samfunnsøkonomisk analyse på oppdrag for Huseierne

Rapport nr. 18-2021 fra Samfunnsøkonomisk analyse AS

ISBN-nummer: 978-82-8395-120-2

Oppdragsgiver: Huseierne

Forsidefoto: **Robin fra Unsplash**

Tilgjengelighet: Offentlig

Dato for ferdistilling: 3. desember 2021

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 (nr. 23-2018) – Bokostnadsindeksen for norske husholdninger (eneboliger) og SØA (nr. 30-2020) - Bokostnadsindeks for leiligheter, og inkluderer en oppdatering med nye tall for 2020, samt en prognose på indeksen for årene 2021-2024.

I denne rapporten beregner vi en bokostnadsindeks 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, 06.09.2021

Andreas Benedictow
Prosjektleder
Samfunnsøkonomisk analyse AS

Sammendrag

I 2018 utviklet Samfunnsøkonomisk analyse en bokostnadsindeks for en gjennomsnittlig husholdning, definert ved en enebolig på 120 kvm. Formålet var å få bedre oversikt over hvordan bokostnadene utvikler seg over tid, både samlet og fordelt på underkomponenter på et relativt detaljert nivå, samt hvordan kostnadene varierer i ulike deler av landet.

Det er stor variasjon i boligstørrelse og -standard. Noen husholdninger bor i små 1-roms leiligheter på 20 kvadratmeter, mens andre husholdninger bor i store villaer på flere hundre kvadratmeter og med egen hage. Standarden og størrelsen på boligen har selvfølgelig stor betydning for kostnadene ved å bo i den enkelte bolig. På landsbasis består beholdningen av boliger av 50 prosent eneboliger, 24 prosent leiligheter, 21 prosent tomannsboliger eller rekkehus. Oslo skiller seg spesielt mye fra landsgjennomsnittet. Der er hele 72 prosent av boligmassen leiligheter, mens kun 8 prosent er eneboliger.

I denne rapporten har vi derfor beregnet bokostnadene for en husholdning som bor i leilighet i de seks byene Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger, Kristiansand og Tromsø. For Oslo har vi også beregnet indeksen på bydelsnivå. Når vi skal beregne bokostnadene for leiligheter må vi legge til grunn forutsetninger om hvor stor den representative leiligheten skal være. Vi finner at gjennomsnittlig leilighetsstørrelse er 70 kvadratmeter for de utvalgte byene og 72 kvadratmeter i landet som helhet. Samtidig ligger medianleiligheten et sted mellom 60-79 kvadratmeter. Utgangspunktet for beregningene er derfor en leilighet på 70 kvadratmeter.

Beregningene våre viser at de gjennomsnittlige bokostnadene for de seks byene i 2020 summerte seg til 86 523 kroner for en husholdning med en leilighet på 70 kvadratmeter.

Den største utgiftskomponenten i 2020 var rentekostnader (62 prosent), deretter fulgte vedlikeholdskostnader (14 prosent), energikostnader (9 prosent), kommunale avgifter (8 prosent), forsikring (5 prosent) og eiendomsskatt (2 prosent).

Fra 2019 til 2020 falt bokostnadene med 8 prosent. Det har vært en nedgang i tre av kostnadselementene. Målt i prosent, har nedgangen vært størst i energikostnadene, med 33 prosent. Hovedforklaringen på dette er svært lave kraftpriser i fjor. Det har også vært en nedgang i eiendomsskatt (2 prosent) og rentekostnader (9 prosent). Målt i kroner, har nedgangen i rentekostnader vært størst, med nesten 5 400 kroner.

Når vi ser på de andre kostnadselementene, har det vært en økning på 12 prosent i vedlikeholdskostnader, 7 prosent i kommunale avgifter og 5 prosent i forsikringer.

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 99 394 kroner i 2020. Lavest var bokostnadene i Stavanger og Kristiansand med henholdsvis 68 487 og 67 301 kroner. Imellom finner vi Bergen med 76 750 kroner, Tromsø med 80 121 kroner og Trondheim med 82 023 kroner.

For landet samlet venter vi så å si uendrede bokostnader for leiligheter i 2021 sammenliknet med året før. Her er det kostnadselementer som drar i ulike retninger. Energikostnadene bidrar til å trekke opp kostnadene, med en ventet økning på hele 74 prosent. Dette skyldes kraftige svingninger i kraftprisene. Kraftprisene i 2020 var de laveste siden 2000, mens kraftprisene i hittil i år (2021) vært på et historisk høyt nivå. Vi venter også økning i eiendomsskatt (28 prosent), forsikring (4 prosent), vedlikeholdskostnader (3 prosent) og kommunale avgifter (2 prosent).

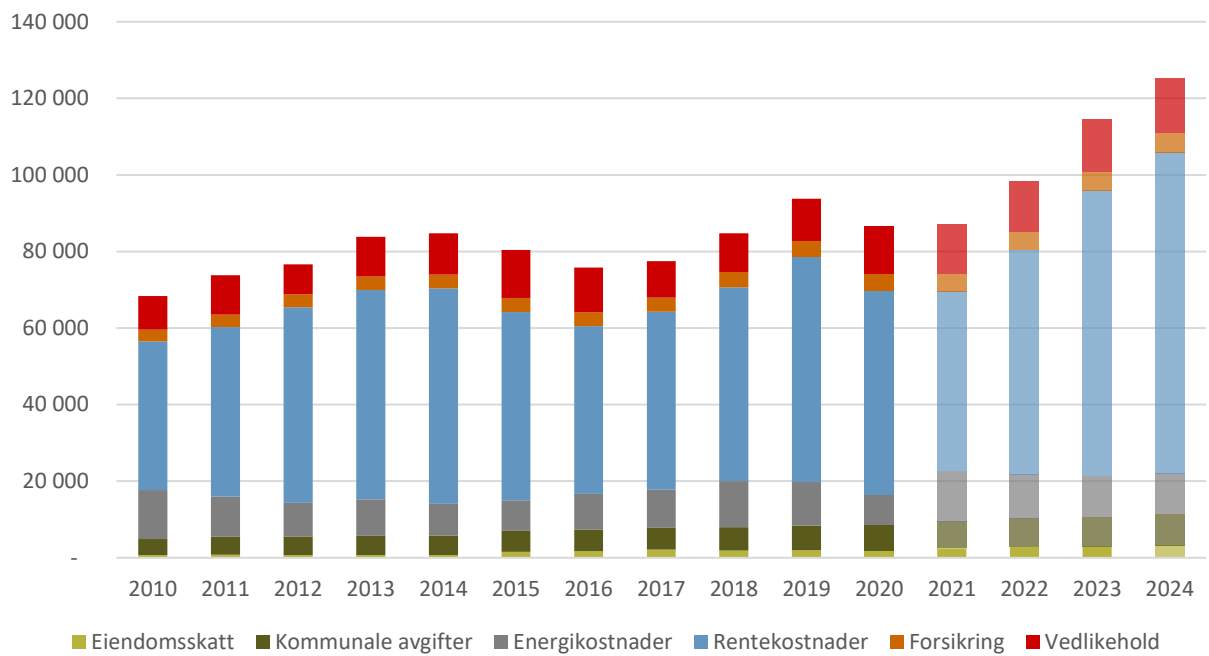
Rentekostnadene trekker i motsatt retning, og vi venter en nedgang på 12 prosent for 2021. Selv om nedgangen i prosent er relativt liten (sammenlignet med for eksempel energikostnadene), utgjør dette et betydelig beløp per husholdning. Dette gjør at bokostnadene samlet sett vil holde seg om lag uendret for en leilighetseier fra 2020 til 2021.

I 2022 venter vi en vekst i bokostnadsindeksen på 13 prosent. Her bidrar økte rentekostnader, ettersom vi venter at renten skal settes noe opp framover. Høyere boligpriser bidrar til økt eiendomsskatt, mens kommunale avgifter, forsikring og vedlikeholdskostnader er ventet å øke jevnt gjennom prognoseperioden med vekstrater på om lag 3-5 prosent. Det som trekker ned i 2022 er energikostnadene. Etter svært høye kraftpriser i 2021, er disse ventet å bli noe lavere i 2022.

Videre utover i prognoseperioden venter vi fortsatt høy vekst i bokostnadene, med 17 prosent i 2023 og 9 prosent i 2024. Det er først og fremst en kraftig økning i rentekostnadene som fører til dette. Det er knyttet stor usikkerhet til hvordan styringsrenten vil utvikle seg i årene framover. I prognosene har vi lagt til grunn SSBs renteanslag i Konjunkturtendensene 2021/3 publisert 3. september.

Dersom prognosene slår til, vil gjennomsnittlig bokostnad for en husholdning med en leilighet på 70 kvadratmeter være 125 118 kroner i 2024. Dette er 45 prosent høyere enn i 2020.

Figur 1.1
Bokostnadsindeksen for leiligheter. Kroner



Kilde: SØA

Innhold

Forord	III
Sammendrag	IV
1 Innledning	8
1.1 Leilighetstype	9
1.2 Hvilke kostnadselementer inngår	10
1.3 Geografisk inndeling	10
1.3.1 Kommunereform	10
1.4 Rapportens oppbygning	10
2 Bokostnadsindeksen – 70 kvadratmeter leilighet	12
2.1 Eiendomsskatt	12
2.1.1 Økt eiendomsskatt framover?	12
2.2 Kommunale gebyrer	13
2.2.1 Utsikter til høyere kommunale gebyrer	14
2.3 Energikostnader	15
2.3.1 Energikostnadene øker igjen i 2021	16
2.4 Rentekostnader	17
2.4.1 Utsikter til høyere rentekostnadene på sikt	18
2.5 Forsikring	19
2.5.1 Stabil vekst i kostnader til forsikring	19
2.6 Vedlikeholdskostnader	20
2.6.1 Vedlikeholdskostnadene øker gradvis	20
3 Bokostnadsindeksen – Resultater	21
3.1 Bokostnadsindeksen	21
3.1.1 Høyere bokostnader framover	22
3.2 Stor nivåforskjell mellom byene	23

1 Innledning

I SØA (2018) «Bokostnadsindeksen for norske husholdninger» beregnet vi bokostnadene for en gjennomsnittlig husholdning som eier en enebolig på 120 kvadratmeter. Formålet med rapporten var å øke kunnskapen om temaet og å få bedre oversikt både over hvordan bokostnadene utvikler seg over tid samt å kartlegge geografiske forskjeller. Indeksen viser utviklingen i boligeieres kostnader knyttet til boligen, både de samlede kostnadene og underkomponenter på et detaljert nivå. Indeksen er også et effektivt virkemiddel for å sammenligne hvordan bokostnadene utvikler seg i forhold til både pris- og inntektsvekst ellers i samfunnet.

I SØA (2018) finner vi at kostnadene ved å eie egen bolig varierer betydelig på tvers av landet. For det første er det store forskjeller i boligpriser fra storbyene til de mindre kommunene i innlandet og langs kysten, noe som gir seg utslag i hvor stort lån husholdningene må ta opp for å kjøpe boligen, og dermed direkte utslag i rentekostnadene. Videre er både eiendomsskatt og kommunale gebyrer bestemt i hver enkelt kommune, noe som gir grobunn for stor kommunal variasjon.

Det er stor variasjon i boligstørrelse- og standard. Dette gjør det utfordrende å definere en representativ eller gjennomsnittlig bolig

I 2020 var det 2 610 000 boliger¹ 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 nesten $\frac{3}{4}$ av boligmassen selveierboliger, mens bare 14 prosent er borettslag².

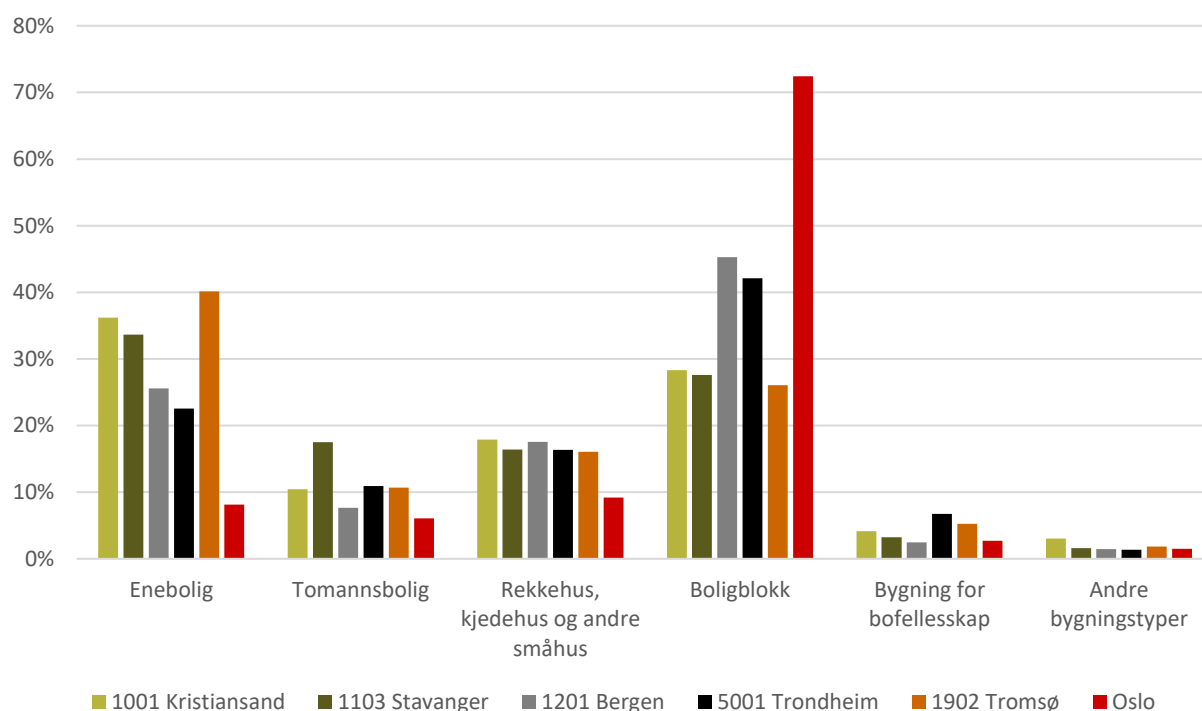
Selv om enebolig er den mest utbredte boligtypen i landet som helhet, er det i enkelte kommuner en større andel leiligheter enn eneboliger. Dette er mest tydelig i Oslo, der hele 72 prosent av boligmassen er leiligheter og kun 8 prosent er eneboliger, jf. Figur 1.1. Også i enkelte andre, større byer er det en relativt høy andel leiligheter. Dette gjelder både i Bergen med 45 prosent og Trondheim med 42 prosent. I Tromsø (27 prosent), Stavanger (27 prosent) og Kristiansand (26 prosent) er andelen leiligheter mer på linje med landsgjennomsnittet.

I SØA (2020) utarbeidet vi første gang en bokostnadsindeks for leiligheter i de seks byene, Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger, Kristiansand og Tromsø. I denne rapporten oppdaterer vi bokostnadsindeksen med historiske tall for 2020, og vi lager prognoser for perioden 2021-2024.

¹ Beboede og ubeboede, ifølge SSB.

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

Figur 1.1
Fordeling av boligmasse i utvalgte byer i Norge



Kilde: SØA

1.1 Leilighetstype

Det er stor variasjon i størrelsen på leiligheter. En leilighet kan variere fra en liten 1-roms leilighet på snau 20 kvadratmeter til store leiligheter over flere etasjer på flere hundre kvadratmeter. Den store variasjonen i leilighetsstørrelser framkommer i Figur 1.2. Samtidig viser denne figuren at leiligheter i all hovedsak er mindre enn typiske eneboliger. I 2020 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 2020 var mellom 60 og 79

kvadratmeter. Det samme gjelder for de seks byene. Det er også en stor andel mindre leiligheter, spesielt i Oslo, Trondheim og Tromsø, hvor henholdsvis 42, 41 og 38 prosent av leilighetene er mindre enn 59 kvadratmeter, mens tallet er 35 prosent for landsgjennomsnittet.

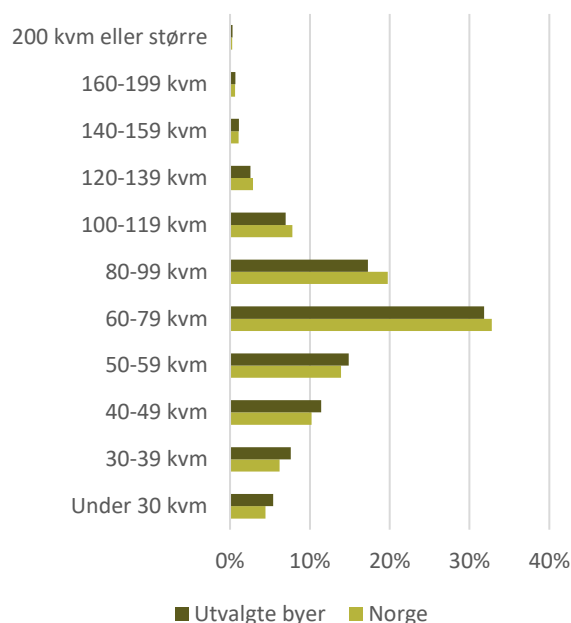
Når vi skal beregne bokostnadene for leiligheter, må vi legge til grunn forutsetninger om hvor stor en representativ leilighet er. Vi finner at vektet gjennomsnittlig leilighetsstørrelse er 70 kvadratmeter for de utvalgte byene og 72 kvadratmeter i landet som helhet.³ Samtidig ligger medianleiligheten et sted mellom 60-79 kvadratmeter.

³ Vi har beregnet det vektete gjennomsnittet ved å benytte gjennomsnittsverdien i alle intervallene (for eksempel 90 i intervallet 80-99 kvadratmeter og vektet dette med antall observasjoner i intervallet. Dette blir ikke helt

presist ettersom vi ikke kjenner fordelingen innenfor hvert intervall, men vi mener at feilmarginen er relativt liten.

I analysen har vi derfor valgt å beregne bokostnadene for en leilighet på 70 kvadratmeter.

Figur 1.2
Fordeling av leiligheter etter bruksareal (kvadratmeter) i Norge og de utvalgte byene. Prosent



Kilde: SSB

1.2 Hvilke kostnadselementer inngår

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

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

1.3 Geografisk inndeling

I denne rapporten beregninger vi en bokostnadsindeks for leiligheter i byene Oslo, Kristiansand, Stavanger, Bergen, Trondheim og Tromsø. For Oslo har vi også beregnet indeksen på bydelsnivå.

1.3.1 Kommunereform

I forbindelse med kommunereformen i 2020 slo 109 kommuner seg sammen med én eller flere kommuner og ble til 43. Blant de seks byene er det tre som har vært gjennom en kommunesammenslåing i 2020. Dette er

- Kristiansand, som har slått seg sammen med Songdalen og Søgne. Innbyggertallet i Kristiansand kommune økte med 18 000 personer som følge av dette, til snaut 113 000 personer per 1. januar 2021.
- Stavanger, som har slått seg sammen med Finnøy og Rennesøy. Innbyggertallet i Stavanger kommune økte med 8 000 personer som følge av dette, til om lag 144 000 personer per 1. januar 2021.
- Trondheim, som har slått seg sammen med Klæbu. Innbyggertallet i Trondheim kommune økte med 6 000 personer som følge av dette, til 208 000 personer per 1. januar 2021.

De tre andre byene var upåvirket av kommunereformen, og innbyggertallet per 1. januar 2021 var 697 000 personer i Oslo, 286 000 personer i Bergen og 77 000 personer i Tromsø.

1.4 Rapportens oppbygning

I kapittel 2 presenteres kostnadselementene som inngår i indeksen med oppdatering av tall for 2020 og prognoser for perioden 2021-2024. Metoden for utarbeidelsen av indeksen er dokumentert i detalj i

rapporten «Bokostnadsindeks for leiligheter» (rapport nr. 30-2020 SØA). Eventuelle metodeendringer er beskrevet i denne rapporten.

I kapittel 3 samler vi alle de enkelte kostnadselementene til en samlet bokostnadsindeks for leiligheter i de seks byene.

2 Bokostnadsindeksen – 70 kvadratmeter leilighet

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 i 2021 ligge mellom 1 og 4 promille. Fram til og med 2019 var øvre grense på 7 promille, mens den var 5 promille i 2020.

I 2020 var det 246 kommuner med eiendomsskatt på bolig i Norge, og alle de seks bykommunene hadde eiendomsskatt dette året.

Vi har beregnet⁴ at en husholdning med en leilighet på 70 kvadratmeter i gjennomsnitt betalte 1 920 kroner i eiendomsskatt i 2020. Dette er en nedgang på 2,0 prosent fra 2019.

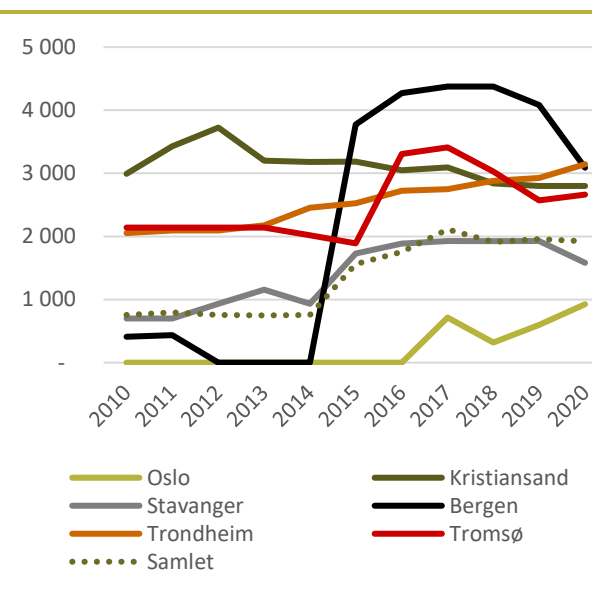
Høyest var eiendomsskatten i Bergen og Trondheim, med om lag 3 100 kroner. Deretter følger Kristiansand og Tromsø med mellom 2 700 og 2 800 kroner. Lavest følger Stavanger og Oslo med henholdsvis 1 600 og 900 kroner.

⁴ 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

Figur 2.1

Gjennomsnittlig eiendomsskatt for en leilighet på 70 kvadratmeter. Kroner



Kilde: SSB og kommunene, bearbejdet av SØA

2.1.1 Økt eiendomsskatt framover?

Vi har også laget prognoser for forventet utvikling i eiendomsskatten for perioden 2021 til 2024.

Det er flere forhold som påvirker utviklingen i hvor mye husholdningene må betale i eiendomsskatt. Skattenivået påvirkes av både skattesats, verdsettelsen av boligverdiene og om en kommune har bunnfradrag. Statistisk sentralbyrå har allerede publisert statistikk over eiendomsskatt for 2021.

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 vektet 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 for hver.

Nivået på eiendomsskatten skal i prinsippet reflektere verdien på eiendommen. I prognosen for årene 2022 til 2024 har vi derfor lagt til grunn at eiendomsskatten vokser i takt med utviklingen i boligprisene, og vi har lagt til grunn prognoser fra konjunkturten-densene 2021/3 til SSB (publisert 3. september).⁵

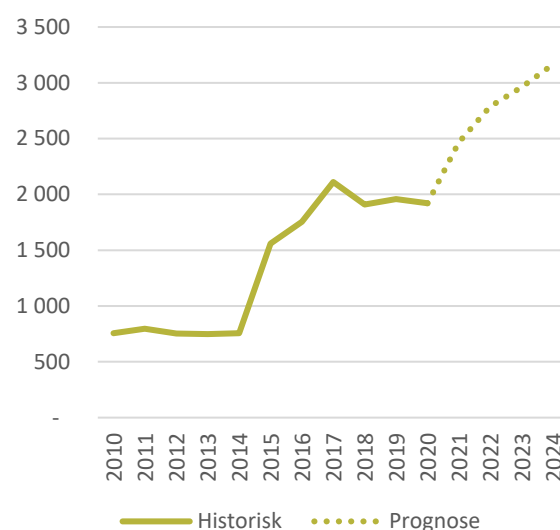
Vi ser en kraftig økning i det gjennomsnittlige nivået på eiendomsskatt i de seks byene. Det er imidlertid spesielt to byer som bidrar til å dra dette opp, nemlig Trondheim og Oslo. I Trondheim har vi lagt til grunn kommunens rapportering i KOSTRA for en enebolig med 120 kvadratmeter, som viser en økning fra 5 390 kroner i 2020 til 7400 kroner i 2021, en økning på 37 prosent.⁶ Dette bidrar klart til å trekke opp gjennomsnittet.

Oslo skiller seg også ut med kraftig økning, men fra et lavt nivå. Årsaken til den kraftige økningen, er høy boligprisvekst. Høy boligprisvekst over tid bidrar til at stadig flere leiligheter på 70 kvadratmeter får en høyere verdi en 5,7 millioner kroner (som er innslagspunktet for å betale eiendomsskatt). Basert på anslått kvadratmeterpris i 2021, har vi beregnet at gjennomsnittsprisen for en 70 kvadratmeter leilighet er høyere enn 5,7 millioner kroner i 8 bydeler (Gamle Oslo, Grünerløkka, Sagene, St. Hanshau-gen, Frogner, Ullern, Vestre og Nordre Aker).

Boligprisvekst får stor betydning for gjennomsnittlig eiendomsskatt når prisen på leiligheter i stadig flere bydeler er høyere enn 5,7 millioner kroner. Vi illustrerer dette gjennom et regneeksempel. Dersom en leilighet koster 5,9 millioner kroner i 2020, gir dette

en eiendomsskatt på 390 kroner.⁷ Dersom boligpri-sene øker med ti prosent, vil boligprisen for den samme boligen være 6,49 millioner kroner i 2021. Beregnet eiendomsskatt for den samme boligen er dermed 1 629 kroner. En økning på 10 prosent i bo-ligprisene gir dermed en økning i eiendomsskatt på hele 318 prosent i dette utvalgte eksempelet.

Figur 2.2
Gjennomsnittlig eiendomsskatt. Kroner per leilig-het på 70 kvadratmeter



Kilde: SSB og SØA

2.2 Kommunale gebyrer

Vi har beregnet at en husholdning med en leilighet⁸ på 70 kvadratmeter i gjennomsnitt betalte 6 890 kroner i kommunale gebyrer⁹ i 2020. Dette er en økning på 6,6 prosent siden 2019.

⁵ SSBs prognoser er på nasjonalt nivå. I SØAs Norsk økonomi nr.1 – 2021 har vi laget prognoser på regionalt nivå, og vi har justert disse prorsjonalt med SSBs prognoser.

⁶ Vi benytter denne informasjonen når vi anslår eiendomsskatt for en leilighet på 70 kvadratmeter (se metode forrige side).

⁷ <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendoms-skatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/#gref>

⁸ 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.

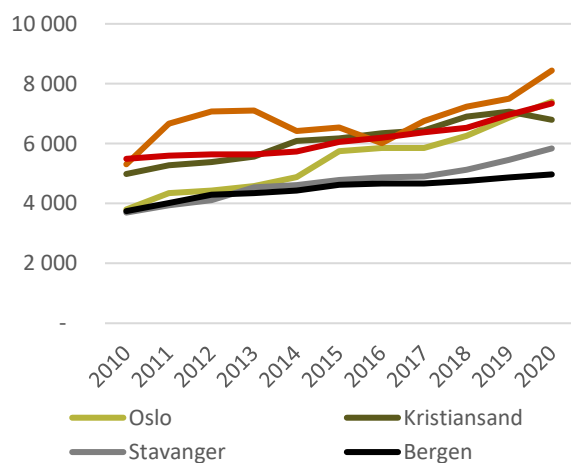
⁹ Dette inkluderer vann, avløp og renovasjon. Vi har lagt til grunn at leiligheten ikke har ildsted og at gebyrer til feiing dermed utgår.

Av de seks byene finner vi at de kommunale gebyrene er høyest i Trondheim med 8 441 kroner i 2020. Deretter følger Oslo med 7 400 kroner, Tromsø med 7 341 kroner, Kristiansand med 6 791 kroner, Stavanger med 5 839 kroner, og lavest er Bergen med 4 971 kroner.

De kommunale gebyrene har økt i alle kommunene fra 2019 til 2020, med unntak av Kristiansand, hvor de falt med 4 prosent. Økningen har vært størst i Trondheim og Oslo, med henholdsvis 12 og 8 prosent.

Figur 2.3

Gjennomsnittlig kommunale gebyrer for en leilighet på 70 kvadratmeter. Kroner



Kilde: SSB og kommunene, bearbejdet av SØA

Tabell 2.1

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

	2020	Endring fra	
		2010-2020	2019-2020
Oslo	7 400	95%	8%
Kristiansand	6 791	36%	-4%
Stavanger	5 839	58%	7%
Bergen	4 971	33%	2%
Trondheim	8 441	59%	12%
Tromsø	7 341	34%	5%
Samlet	6 890	66%	7%

Kilde: SSB og kommunene, bearbejdet av SØA

2.2.1 Utsikter til høyere kommunale gebyrer

Prognosen vår tilsier at de kommunale gebyrene vil vokse i årene som kommer. For 2021 anslår vi en kostnadsvekst på 1,8 prosent. Dette er basert på en gjennomgang av avgiftene som gjelder fra 1. januar 2021 for de valgte kommunene for vann- og avløp, samt rapporteringer fra kommunene for renovasjon (basert på enebolig med 120 kvadratmeter).

En analyse fra Norsk vann (2021)¹⁰ 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 332 milliarder kroner. Investeringsbehovet gjelder kun kommunenes og de interkommunale selskaperes investeringer i vann- og avløpsanlegg som er finansiert av abonnentens vann- og avløpsgebyr.

De kommunale vann- og avløpstjenestene finansieres med vann- og avløpsgebyrer fra abonnentene. I rapporten beregnes gjennomsnittlig vekst i årsgebyrer for vann- og avløp for husholdningsabonnentene

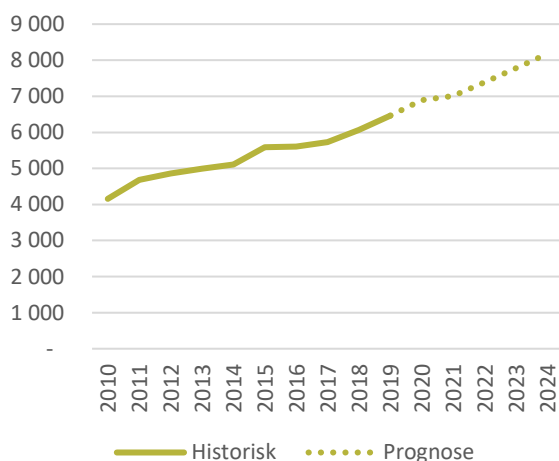
¹⁰ Norsk Vann (2021): Kommunalt investeringsbehov for vann og avløp 2021-2040. Rapport 259-2021

til 5-7 prosent per år de neste 4-5 årene. Det er imidlertid variasjoner mellom kommuner. I rapporten fra Norsk vann (2021) beregnes forventet gebyrvekst i vann- og avløp for alle fylkene. Vi har lagt til grunn disse beregningene når vi har laget prognoser for perioden 2022-2024.

Vi kjenner ikke til tilsvarende beregninger for forventet utvikling i gebyrer for renovasjon. Vi har derfor lagt til grunn historiske vekstrater på nasjonalt nivå for perioden 2010-2020 på 3,5 prosent per år.

Disse forutsetningene tilsier en samlet vekst i kommunale avgifter på om lag 5 prosent per år for 2022-2024.

Figur 2.4
Prognose kommunale gebyrer. Leilighet på 70 kvadratmeter. Kroner



Kilde: SSB, bearbejdet av SØA

2.3 Energikostnader

Vi har beregnet at en husholdning med en leilighet på 70 kvadratmeter i gjennomsnitt betalte 7 590 kroner i energikostnader i 2020. Dette er en nedgang

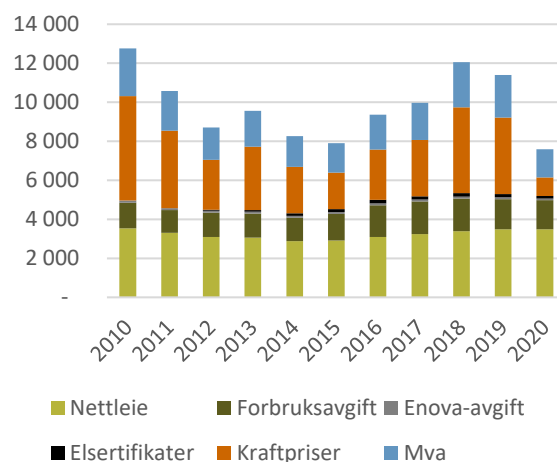
på hele 33 prosent sammenlignet med 2019. Energifondene var på sitt laveste nivå siden 2010.

Nedgangen i energikostnaden kommer først og fremst fra et kraftig fall i kraftprisene. Ifølge tall fra NordPool falt kraftprisene med 75 prosent fra 2019. I tillegg fikk vi en nedgang i husholdningene forbruk av elektrisitet. Ifølge SSB falt elektrisitetsforbruket for en gjennomsnittlig husholdning med 4,5 prosent fra 2019 til 2020. Dette gjør at husholdningenes utgifter til for eksempel avgiften som går til Klima- og energifondet («enova-avgiften») ble redusert, selv om prisene på disse er uendret fra året før.

Videre falt utgiftene til nettleie og elsertifikater noe utover nedgangen i forbruk, som følge av noe lavere priser. Forbruksavgiften økte isolert sett, men lavere forbruk bidro til lavere samlede utgifter også til dette kostnadselementet.

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

Figur 2.5
Gjennomsnittlige årlige energikostnader for en husholdning med leilighet på 70 kvm. Kroner



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

Tabell 2.2

Gjennomsnittlige årlige energikostnader for en husholdning med leilighet på 70 kvm. Kroner og prosent endring fra 2010 og 2020

	2020	Endring fra	
		2010-2020	2019-2020
Nettleie	3 481	-2%	0%
Forbruksavgift	1 497	15%	-3%
Enova-avgift	93	-22%	-5%
Elsertifikater	121		-31%
Kraftpriser	950	-82%	-76%
Mva	1 449	-41%	-34%
Samlet	7 590	-41%	-33%

Kilde: SSB, bearbeidet av SØA

Energi-kostnadene er tilnærmet like i de seks byene, men er lokale forskjeller som påvirker prisene. Samlet sett har vi beregnet at energikostnadene var lavest i Tromsø og Oslo i 2020 med henholdsvis 6 812 og 7 138 kroner. I Oslo er det relativt lav nettleie som trekker ned, mens husholdninger i Tromsø (del av Nord-Norge) er unntatt merverdiavgift. Høyest var energikostnadene i Kristiansand og Trondheim med henholdsvis 8 409 og 8 519 kroner. Begge steder er det relativt høy nettleie som trekker opp.

2.3.1 Energi-kostnadene øker igjen i 2021

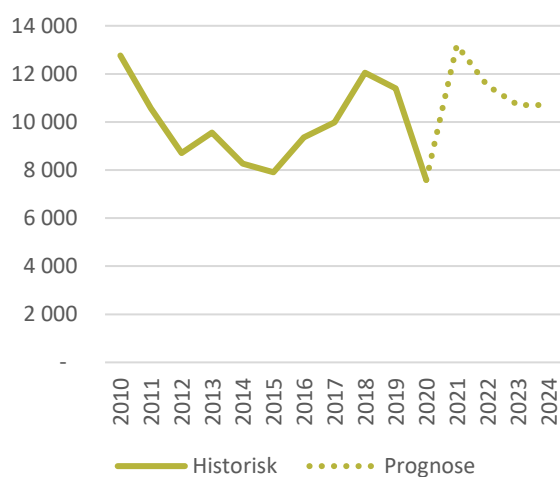
Prognosene tilsier en tydelig økning i husholdningenes energikostnader i 2021, før vi venter at de faller noe årene etter. Oppgangen i 2021 kommer av en kraftig økning i kraftprisene, og vi venter at de samlede energikostnadene vil være på sitt høyeste nivå i perioden vi har data for, det vil si siden 2010.

Vi venter imidlertid at energikostnadene vil falle noe fra 2022-2024. Dette er drevet av en nedgang i kraftprisene. Motsatt venter vi at en økning i nettleien isolert sett vil trekke energikostnadene noe opp.

Vi har lagt til grunn en rekke antakelser i prognoseperioden. For det første har vi lagt til grunn at husholdningenes energiforbruk er uendret fra 2020-nivå i perioden 2021-2024. Dette innebærer at vi rendyrker endringer i priser og avgiftsnivåer.

Figur 2.6

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



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

Forbruksavgift og enova-avgift

Nivået for forbruksavgift og enova-avgift er allerede kjent for 2021. Dette året er forbruksavgiften på 16,69 øre/kWh, noe som er en økning på 3,5 prosent fra 2020. Utviklingen i forbruksavgiften blir bestemt fra myndighetene. I prognoseperioden har vi lagt til grunn en årlig vekst på 2,7 prosent. Dette er det samme som gjennomsnittlig årlig vekst de siste to årene.

Kraftpriser

Til prognosen av kraftpriser har vi lagt til grunn statistikk for realiserte kraftpriser fra NordPool fram til utgangen av august 2021, samt future-kontrakter fra

NASDAQ¹¹ for resten av 2021 og for årene 2022-2024. Disse tallene tyder på at kraftprisene vil bli nesten 5 ganger så høye i 2021 sammenlignet med de rekordlave kraftprisene i 2020. For 2022 handles det kontrakter med en gjennomsnittspris som er nesten 30 prosent lavere enn gjennomsnittsprisen i 2021. Dette tyder på at kraftprisen vil gå noe ned dersom det ikke skjer uforutsette hendelser som for eksempel lite nedbør eller en kald vinter. For 2023 og 2024 er det en ytterligere nedgang på henholdsvis 20 og 3 prosent. Prognosen innebærer at kraftprisene tar seg betydelig opp fra det svært lave nivået i 2020, men prisene de neste årene vil være mer på linje med prisnivået i både 2018 og 2019. Framtidige kraftpriser er svært usikre, og vil avhenge av blant annet nedbørsmengde, temperatur og klimapolitikk (CO₂-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. Dette fortsatte inn i 2020, og

samlet sett for 2020 ble husholdningenes elsertifikatkostnad anslått til 1,3 øre/kWh.

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

Som følge av stor usikkerhet knyttet til utviklingen i dette kostnadselementet, har vi lagt til grunn 2020-nivå i hele prognoseperioden. Dette har liten betydning for husholdningenes samlede energikostnader, ettersom utgiftene til elsertifikater kun utgjør 1-2 prosent av samlede energikostnader.

Nettleie

I 2021 har vi lagt til grunn publiserte tall fra NVE over beregnet nettleie for husholdninger på fylkesnivå (både fastledd og variabelt ledd), der nettleien er et veid gjennomsnitt av nettleierne i fylket for perioden januar til juli i 2021. Dette tilsier en nedgang på 1 prosent i 2021.

For årene 2022-2024 har vi lagt til grunn framskrivinger av nettleie for husholdningene fra NVE (2018)¹². De gir en vekst i nettleien på om lag 1 prosent i 2022, 3 prosent i 2023 og 2 prosent i 2024.

2.4 Rentekostnader¹³

Vi har beregnet de årlige rentekostnadene for en husholdning med en leilighet på 70 kvadratmeter til 53 368 kroner i 2020. Dette er en nedgang på 9 prosent sammenlignet med 2019.

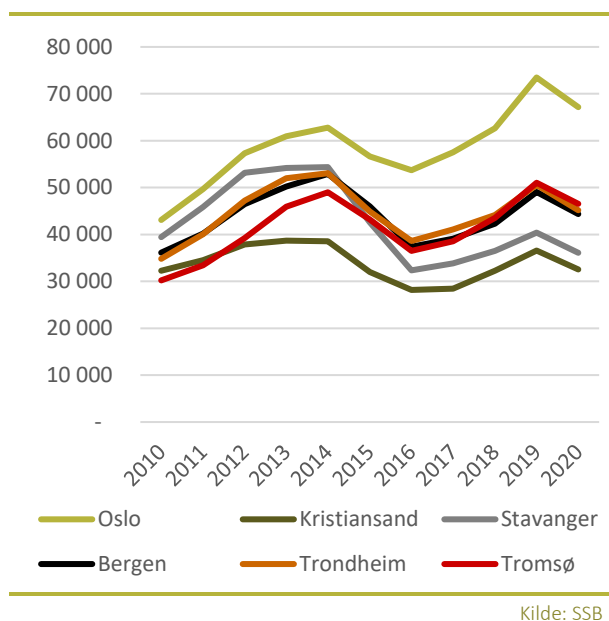
¹¹ Vi har hentet ut gjeldende priser 1. september 2021.

¹² NVE (2018): Framskriving av nettleie for husholdninger. Rapport 55-2018.

¹³ Vi ser her kun på rentekostnadene ved lånet og ikke avdrag. Sistnevnte er nedbetaling på lånet og dermed å betrakte som sparing.

Det er spesielt lavere rente som bidrar til å redusere rentekostnadene. Gjennomsnittlig rente på rammelån¹⁴ gikk ned fra 3,0 prosent i 2019 til 2,6 prosent i 2020. Norges Bank satte ned styringsrenten til null i mars 2020 etter utbruddet av covid-19, og renten har vært på dette nivået siden. Bankene fulgte opp med å redusere utlånsrenter til forbrukerne. En økning i boligprisnivået fra 2019 til 2020 (beregnet til snaut 5 prosent for de seks byene samlet) bidro til å dempe nedgangen i rentekostnadene noe.

Figur 2.7
Utvikling i rentekostnader for en leilighet på 70 kvadratmeter



Rentekostnadene er klart høyest i Oslo med 67 175 kroner i 2020. Dette er henger sammen med høye boligpriser i hovedstaden. De neste byene på lista er Tromsø, Trondheim og Bergen med rentekostnader på om lag 44-46 000 kroner. Lavest er Stavanger og Kristiansand med henholdsvis om lag 36 000 og 33 000 kroner.

¹⁴ Tabell 12880 fra SSB.

2.4.1 Utsikter til høyere rentekostnadene på sikt

Våre prognoser tilsier at rentekostnadene vil falle med 12 prosent i 2021, for deretter å økte betydelig i 2022, 2023 og 2024 med en økning på henholdsvis 25, 27 og 13 prosent. Dersom prognosene slår til, vil de årlige rentekostnadene for en husholdning med en leilighet på 70 kvadratmeter være på 83 877 kroner i 2024. Dette er hele 57 prosent høyere enn nivået i 2020.

Styringsrenten har vært null hittil i 2020. Norges Bank har imidlertid varslet at vi kan vente en økning i renten framover. I prognoseperioden har vi lagt til grunn prognosene for gjennomsnittlig utlånsrente med pant i bolig fra SSBs Konjunkturtendensene 2021/3 (publisert 3. september). De tilsier et gjennomsnittlig rentenivå på 2,1 prosent i 2021, 2,5 prosent i 2022, 3,1 prosent i 2023 og 3,4 prosent i 2024.

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 sett i forhold til primærboligens markedsverdi¹⁵. 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 gjeldsandelene.

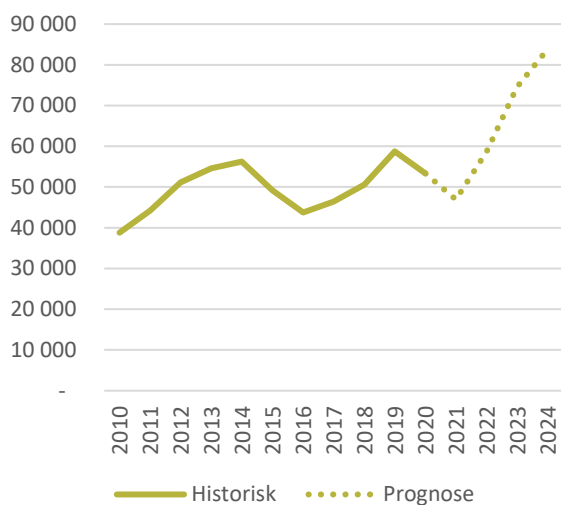
Vi har beregnet at gjeldsbelastningen for en gjennomsnittlig husholdning var på 57 prosent av boligens verdi i 2019. Dette er basert på Lindquist mfl. (2017) og statistikk fra SSB. I prognoseperioden har

¹⁵ Tabell 10315 fra SSB.

vi lagt til grunn at gjeldsbelastning i forhold til boligverdi holdes på 2019-nivå. Teknisk sett betyr dette at husholdningenes gjeldsnivå vil følge utviklingen i boligprisene.

Utviklingen i boligprisene vil derfor også påvirke rentekostnadene. I prognoseperioden har vi lagt til grunn prognoser fra konjunkturtendensene 2021/3 til SSB (publisert 3. september).¹⁶ Dette gir en nasjonal boligprisvekst på drøyt 4 prosent i 2022, før det faller til om lag 1,5 prosent i 2023 og 2024. Vi venter at leilighetsprisene i de seks storbyene vil vokse med om lag 1 prosentpoeng mer per år.

Figur 2.8
Gjennomsnittlig årlig rentekostnad for en leilighet på 70 kvadratmeter. Kroner



Kilde: SSB og Norges Bank, bearbeidet av SØA

2.5 Forsikring

Vi har beregnet den årlige betalingen til husforsikring og innboforsikring for en gjennomsnittlig husholdning med leilighet på kvadratmeter til 4 375 kroner i 2020. Dette er en økning på 4,5 prosent fra året før.

Tallene i bokostnadsindeksen er basert på statistikk fra Finans Norge¹⁷ for gjennomsnittspremie for villa-forsikring og innboforsikring.¹⁸

2.5.1 Stabil vekst i kostnader til forsikring

Utviklingen i forsikringspremie har vært nokså jevn siden 2010, og gjennomsnittlig årlig vekst har vært 3,5 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.

I prognoseperioden (2021-2024) har vi lagt til grunn historisk gjennomsnittlig årlig vekst mellom 2010-2020, på 3,5 prosent.

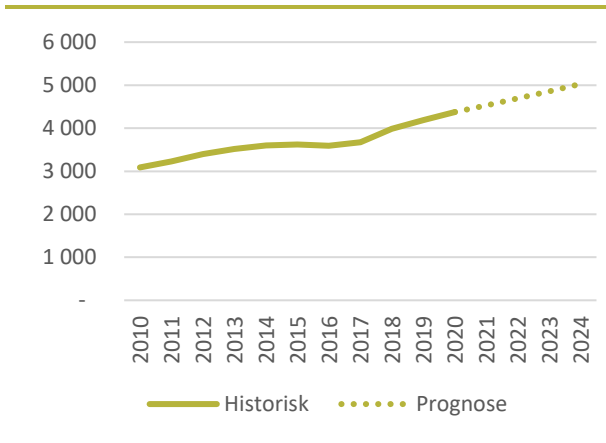
Disse forutsetningene gir et anslag på forsikringspremie for hus- og innboforsikring i 2024 på 5 029 kroner.

¹⁶ SSBs prognoser er på nasjonalt nivå. I SØAs Norsk økonomi nr.1 – 2021 har vi laget prognoser på regionalt nivå, og vi har justert disse proporsjonalt med SSBs prognoser.

¹⁷ [Antall forsikringer og premieinntekter | Finans Norge](#)

¹⁸ 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.

Figur 2.9
Gjennomsnittlig årlig kostnad til husforsikring.
Kroner



Kilde: SSB og bearbejdet av SØA

2.6 Vedlikeholdskostnader

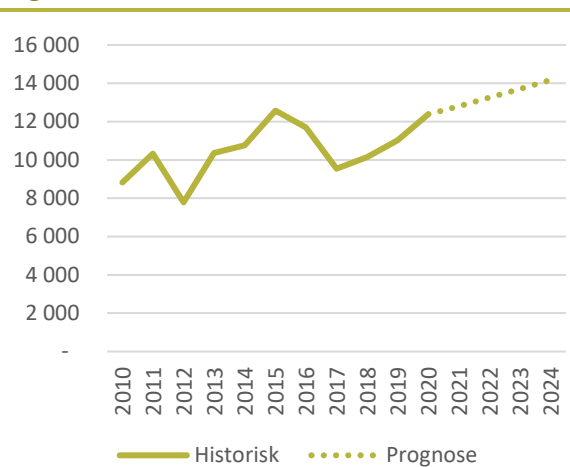
Det siste elementet vi har inkludert i bokostnadsindeksen er kostnader til vedlikehold av egen bolig. For dette kostnadselementet har vi basert oss på tall fra SSB og Levekårsundersøkelsen, EU-SILC.

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»¹⁹. 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.

¹⁹ Internasjonale krav i EU-SILC.

Tallene fra denne undersøkelsen²⁰ gir en vedlikeholdskostnader på i gjennomsnitt 12 380 kroner i 2020 for en gjennomsnittlig husholdning med en leilighet. Dette er en økning på 12,3 prosent fra 2019.

Figur 2.10
Gjennomsnittlig årlig kostnad til vedlikehold av leilighet. Kroner



Kilde: SSB og bearbejdet av SØA

2.6.1 Vedlikeholdskostnadene øker gradvis

Årlige kostnader til vedlikehold har hatt en årlig gjennomsnittlig vekst på 3,4 prosent fra 2010 til 2020. Vi har lagt dette til grunn i våre prognoser for de neste fire årene. Dette gir et anslag på vedlikeholdskostnader i 2024 på 14 172 kroner.

²⁰ 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.

3 Bokostnadsindeksen – Resultater

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

3.1 Bokostnadsindeksen

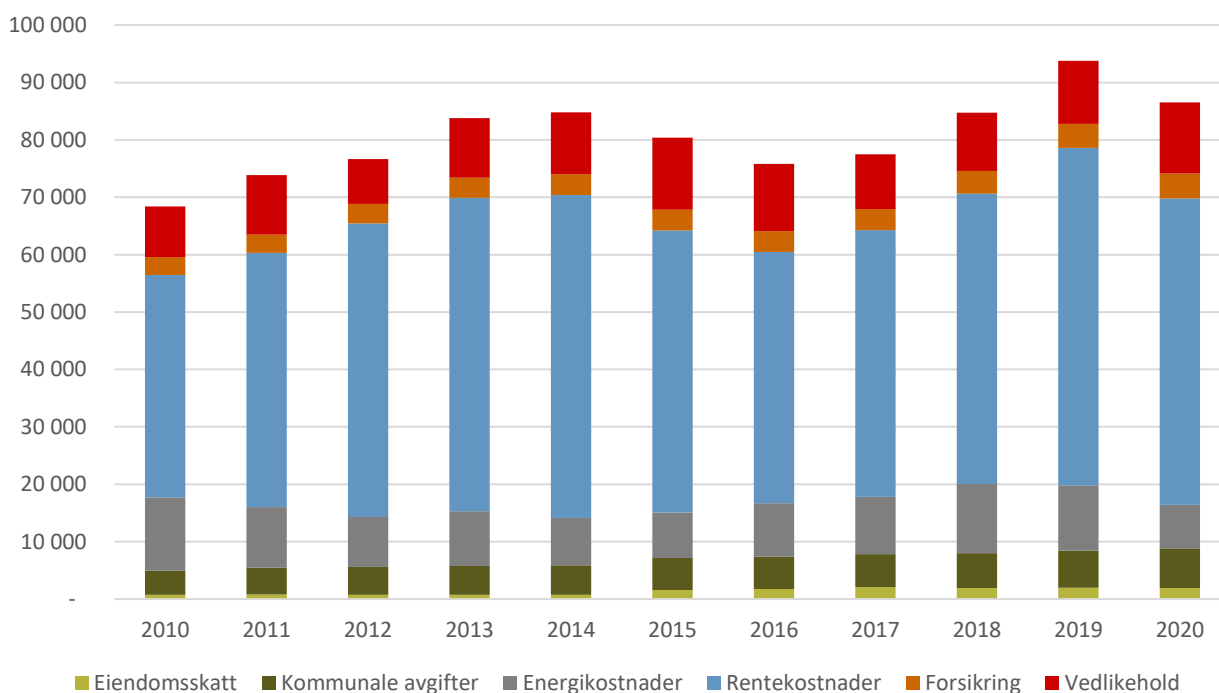
Beregningene våre viser at samlede bokostnader i 2020 til eiendomsskatt, kommunale avgifter, energikostnader, rentekostnader, forsikring og generelt vedlikehold summerte seg til 86 523 kroner for en husholdning med en leilighet på 70 kvadratmeter.

Den største utgiftskomponenten i 2020 var rentekostnader (62 prosent), deretter vedlikeholdskostnader (14 prosent), energikostnader (9 prosent), kommunale avgifter (8 prosent), forsikring (5 prosent) og eiendomsskatt (2 prosent).

Fra 2019 til 2020 falt bokostnadene med 8 prosent. Det har vært en nedgang i tre av kostnadselementene. Målt i prosent, har nedgangen vært størst i energikostnadene, med 33 prosent. Hovedforklaringen på dette er svært lave kraftpriser i fjor. Det har også vært en nedgang i eiendomsskatt (2 prosent) og rentekostnader (9 prosent). Målt i kroner, har nedgangen i rentekostnader vært størst, med nesten 5 400 kroner.

Når vi ser på de andre kostnadselementene, har det vært en økning på 12 prosent i vedlikeholdskostnader, 7 prosent i kommunale avgifter og 5 prosent i forsikringer.

Figur 3.1
Bokostnadsindeksen. Kroner



Kilde: SØA

Tabell 3.1

Bokostnader for en husholdning med 70 kvadratmeter leilighet. Kroner og prosent endring fra 2010 og 2020

	2020	Endring fra	
		2010-2020	2019-2020
Eiendomsskatt	1 920	154 %	-2 %
Kommunale avgifter	6 890	66 %	7 %
Energikostnader	7 590	-41 %	-33 %
Rentekostnader	53 368	38 %	-9 %
Forsikring	4 375	42 %	5 %
Vedlikehold	12 380	40 %	12 %
Samlet	86 523	27 %	-8 %

Kilde: SØA

3.1.1 Høyere bokostnader framover

Vi venter om lag uendrede bokostnader i 2021 sammenliknet med året før. Her er det kostnadselementer som drar i ulike retninger. Energikostnadene bidrar til å trekke opp kostnadene, og vi venter en økning på hele 74 prosent. Dette skyldes kraftige svingninger i kraftprisene. Kraftprisene i 2020 var de laveste siden 2000, mens kraftprisene i hittil i år (2021) vært på et historisk høyt nivå.²¹ Vi venter også økning i eiendomsskatt (28 prosent), forsikring (4 prosent), vedlikeholdskostnader (3 prosent) og kommunale avgifter (2 prosent).

Rentekostnadene trekker i motsatt retning, og vi venter en nedgang på 12 prosent for dette kostnadselementet. Selv om nedgangen i prosent er relativt liten (sammenliknet med for eksempel energikostnadene), utgjør dette et betydelig beløp per husholdning. Dette gjør at bokostnadene samlet sett vil holde seg om lag uendret for en leilighetseier fra 2020 til 2021.

I 2022 venter vi en vekst i bokostnadsindeksen på 13 prosent. Her bidrar økte rentekostnader, etter som vi venter at renten skal settes noe opp framover. Høyere boligpriser bidrar til økt eiendomsskatt, mens kommunale avgifter, forsikring og vedlikeholdskostnader er også ventet å øke jevnt gjennom prognoseperioden ned vekstrater på om lag 3-5 prosent. Det som trekker ned i 2022 er energikostnadene. Etter svært høye kraftpriser i 2021, er disse ventet å bli noe lavere i 2022.

Videre utover i prognoseperioden venter vi fortsatt høy vekst i bokostnadene, med 17 prosent i 2023 og 9 prosent i 2024. Det er først og fremst kraftig økning i rentekostnadene som bidrar til dette. Det er knyttet stor usikkerhet til hvordan styringsrenten vil utvikle seg i årene framover. I prognosene har vi lagt til grunn SSBs anslag i Konjunkturtendensene 2021/3 publisert 3. september.

Dersom prognosene slår til, vil gjennomsnittlig bokostnad for en husholdning med en leilighet på 70 kvadratmeter være 125 118 kroner i 2024. Dette er 45 prosent høyere enn i 2020.

Tabell 3.2

Bokostnader for en husholdning med 70 kvadratmeter leilighet. Prognose 2021-2024

	2021	2022	2023	2024	2020-2024
Eiendomsskatt	28 %	13 %	6 %	7 %	65 %
Kommunale Avgifter	2 %	5 %	5 %	5 %	19 %
Energikostnader	74 %	-13 %	-7 %	0 %	41 %
Rentekostnader	-12 %	25 %	27 %	13 %	57 %
Forsikring	4 %	4 %	4 %	4 %	15 %
Vedlikehold	3 %	3 %	3 %	3 %	14 %

²¹ Anslaget vårt for 2021 tilsier at kraftprisene samlet sett for året vil være det høyeste i perioden NordPool har rapportert historiske priser (1999).

Samlet	0 %	13 %	17 %	9 %	45 %
--------	-----	------	------	-----	------

Kilde: SØA

henholdsvis 68 487 og 67 301 kroner. Imellom finner vi Bergen med 76 750 kroner, Tromsø med 80 121 kroner og Trondheim med 82 023 kroner.

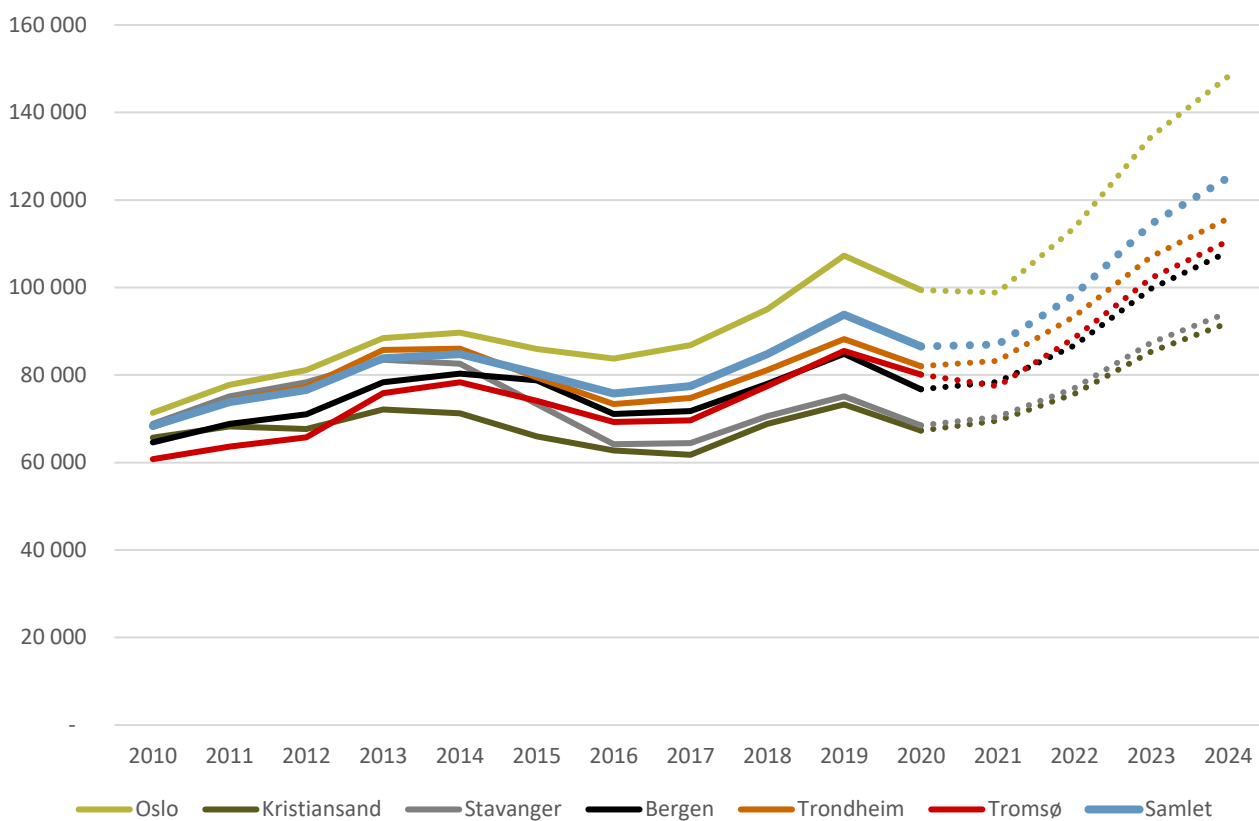
3.2 Stor nivåforskjell mellom byene

Det er stor variasjon i bokostnadene mellom byene. Byen med de høyeste bokostnadene er Oslo, der de beregnede bokostnadene for en leilighet på 70 kvadratmeter var på 99 394 kroner i 2020. Lavest var bokostnadene i Stavanger og Kristiansand, med

Forskjellen i bokostnadene er i stor grad knyttet til forskjeller i boligpriser og dermed husholdningenes rentekostnader. Det er også en del variasjon mellom byene i eiendomsskatt, kommunale avgifter og energikostnader, men der er forskjellene mindre.

Figur 3.2

Bokostnadsindeksen i byene. Kroner



Kilde: SØA

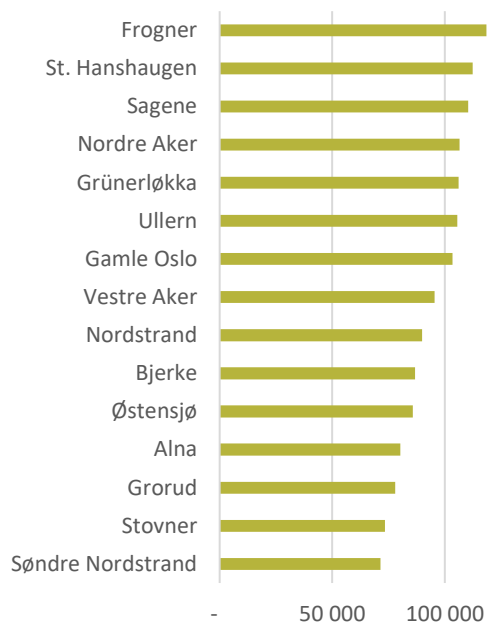
3.2.1 Også store forskjeller mellom bydeler i Oslo

Det er også store forskjeller i bokostnadene mellom bydelene i Oslo. Høyest er bokostnadene i bydel

Frogner med nesten 120 000 kroner. St. Hanshaugen, Sagene, Norge Aker, Grünerløkka følger deretter med om lag 110 000 kroner. Lavest finner vi bydelene Alna, Grorud, Stovner og Søndre Nordstrand med mellom 70-80 000 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 de bydelene med relativt høye boligpriser.

Figur 3.3
Bokostnadsindeksen i 2020, bydeler i Oslo. Kroner



Kilde: SØA



SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE