

**BOLIG ER ARBEIDENDE KAPITAL.**  
**Verdiskaping fra aktive boligeiere.**



---

**BOLIGFAKTA**

Nr. 3 – 2016

April 2016

## Bolig er arbeidende kapital

Mens det over tid har vært en utvikling hvor husholdningsutgiftene til mat og klær synker, bruker det norske folk stadig mer av sine inntekter på kjøp, vedlikehold og oppussing av bolig. I takt med veksten i den norske boligformuen roper kritikerne om uforholdsmessige skattefordeler, manglende aksjeinvesteringer og overinvestering i bolig. Boliginvesteringer blir i slike anledninger gjerne omtalt som investeringer i «død kapital». Det vil si investeringer som verken genererer arbeidsplasser eller inntekter. Huseiernes Landsforbund viser med denne rapporten at dette ikke er tilfelle. Vår påstand er at bolig er arbeidende kapital.

### Hva er «arbeidende kapital»?

Det er i årenes løp gjort mange utredninger og forsøk på å finne en akseptabel definisjon av «arbeidende kapital». Særlig i forbindelse med sporadiske skattereformer har det vært et politisk ønske å skille investeringer i «arbeidende kapital» fra andre investeringer. Så langt har fagøkonomene og politikerne ikke lyktes med en slik avgrensning og klargjørende definisjon.

I et innlegg i Aftenposten, onsdag 3. februar 2016, skriver jussprofessor Jarle Møen i Senter for Skatteforskning ved Norges Handelshøyskole at: «*Begrepet arbeidende kapital er i økonomisk forstand meningsløst. Arbeidende kapital er et retorisk fyndord for den kapitalen som produserer tjenester for eierne av norsk næringsliv*».

Når fagøkonomer og politikere så langt ikke har maktet å definere «arbeidende kapital» skal heller ikke vi forsøke det i dette kompendiet. Vi vil allikevel påstå at *hus- og boligeierne i Norge er med på å skape arbeidende kapital* gjennom sine investeringer og drift av eiendomsmassen i landet vårt. Vi er derfor helt uenig med «Alliansen for norsk privat eierskap» og NHO om at *ikke-arbeidende kapital* er den kapitalen som yter tjenester til private husholdninger.

Vår tilnærming til en definisjon av «arbeidende kapital» er den investerte kapital som gir bidrag til verdiskapningen i samfunnet. Bolig og eiendom har store sysselsettingsvirkninger hos leverandører og underleverandører som gjør at bolig bør defines som «arbeidende kapital». I denne definisjonen tenker vi oss summen av betalte skatter og avgifter for å erverve og eie hus og bolig, herunder kjøp av varer og tjenester til nybygg, rehabilitering og vedlikehold, samt omsetning av hus og bolig.

### Nybygg og drift av boligmassen bidrar betydelig til samfunnsøkonomien.

Det klart viktigste samfunnsøkonomiske bidraget fra boligeiere kommer fra all boligaktiviteten i tillegg til boligskatte og avgifter. Aktive huseiere bidrar i stor grad til å øke aktiviteten i andre næringer gjennom deres rolle som etterspørrere av en rekke varer og tjenester. Alle disse aktivitetene øker statens og kommunenes skatteinntekter.

Boligeiernes viktigste bidrag til samfunnets inntekter er ringvirkninger fra:

- Oppussing
- Nybygg
- Kjøp og salg av boliger
- Faktiske skatter som boligeierne bidrar med

## Oppussing skaper store ringvirkninger

Når boligeiere skal pusse opp, oppstår et behov for leverandører til å utføre arbeidet og nødvendige materialer. Blant annet er dette elektrikere, rørleggere, håndverkere og forhandlere av oppussingsmaterialer. Ulike håndverkere vil som følge av høyere aktivitet ha behov for mer utstyr og personell noe som igjen fører til mer aktivitet for underleverandører. Eksempelvis kan et elektrikerfirma som følge av flere oppdrag øke størrelsen på sine næringslokaler. Dette vil øke omsetning av fast eiendom som igjen vil føre til økte skatteinntekter.

Byggenæringens landsforening anslo at nordmenn ville bruke i overkant av 65 milliarder kroner på oppussing i 2015<sup>1</sup>. Anslag viser at 40 prosent av disse går til varehandel og 60 prosent til bygg- og anleggsbransjen.

Etterspørselen fra boligeiere knyttet til oppussing fører til betydelige ringvirkningseffekter i bygg- og anleggsbransjen. Eksempler på slike utgifter er bruk av håndverkere, elektrikere, rørleggere og annet profesjonelt personell som er nødvendig i forbindelse med oppussingsprosessen. Skattene og avgiftene som bedrifter innenfor bygg og anlegg bidrar med som følge av oppussing blant boligeiere gir store velferdsvirkninger for stat og kommune. Sammen med skattene og avgiftene fra varehandelindustrien som følge av oppussing utgjør disse omtrent 15 milliarder kroner.

### Samfunnsbidraget fra boligeiere som følge av oppussing av boliger i 2015

	Bygg- og anleggsbransjen
<b>Totalt antall årsverk</b>	<b>57 000</b>
<b>Totalt skatte- og avgiftsbidrag (mill. kroner)</b>	<b>15 000</b>
<b>Kan finansiere årlig drift av enten:</b>	
<b>(a) Antall sykehjemsplasser</b>	<b>16 500</b>
<b>(b) Antall barnehageplasser</b>	<b>93 000</b>

Kilde: NyAnalyse

<sup>1</sup> Fafo (2014) [http://www.bnl.no/globalassets/dokumenter/rapporter/fafo.no\\_pub\\_rapp\\_20361\\_20361.pdf](http://www.bnl.no/globalassets/dokumenter/rapporter/fafo.no_pub_rapp_20361_20361.pdf)

## Bygging av nye boliger skaper mange jobber innen bygg og anlegg

Høy etterspørsel etter bolig gir høy aktivitet i bygg- og anleggssektoren knyttet til nybygg av boliger. Denne aktiviteten har igjen store velferdseffekter i form av arbeidsplasser og finansiering av offentlige velferdsgoder. Skatte- og avgiftsbidraget som følge av nybygg til boligformål kan finansiere hele 30 000 sykehjemsplasser eller 181 000 barnehageplasser.

### Samfunnsbidraget fra boligeiere som følge av nybygg av boliger

	Bygg- og anleggsbransjen
<b>Totalt antall årsverk</b>	<b>97 000</b>
<b>Totalt skatte- og avgiftsbidrag (mill. kroner)</b>	<b>27 800</b>
<b>Kan finansiere årlig drift av enten:</b>	
<b>(a) Antall sykehjemsplasser</b>	<b>30 000</b>
<b>(b) Antall barnehageplasser</b>	<b>181 000</b>

Kilde: NyAnalyse

## Ringvirkninger ved kjøp og salg av boliger

Boligeiere som flytter ofte vil også bidra til økonomien gjennom at de etterspør tjenester fra eiendomsmeglere ved kjøp og salg av bolig<sup>2</sup>. I tillegg kommer omsetning og inntekter tilknyttet flyttebyråene som har sitt grunnlag i flytteaktiviteten i Norge.

### Samfunnsbidraget fra boligselgere

	Eiendomsmeglerbransjen
<b>Totalt antall årsverk</b>	<b>600</b>
<b>Totalt skatte- og avgiftsbidrag (mill. kroner)</b>	<b>750</b>
<b>Kan finansiere årlig drift av enten:</b>	
<b>(a) Antall sykehjemsplasser</b>	<b>900</b>
<b>(b) Antall barnehageplasser</b>	<b>4 600</b>

Kilde: NyAnalyse

<sup>2</sup> Vi har valgt å se på anslagene av samfunnsbidraget fra eiendomsmeglere tilknyttet aktiviteten til nye boliger. Dette er for å ikke overdrive effekten av bidraget.

## Skatter og avgifter

Boligeiere bidrar til samfunnsregnskapet gjennom at de betaler eiendomsskatt, formuesskatt samt dokumentavgift. Til tross for at skatte- og avgiftsbidraget fra boligeiere til norsk økonomi utgjør rundt 18 milliarder kroner i 2015, er det relative bidraget fra disse skattene lite i forhold til det totale skattebidraget fra boligeiere på ca 61 milliarder kroner. Med andre ord bidrar boligeiere til norsk økonomi med over dobbelt så mye gjennom etterspørsel etter varer og tjenester, som det de betaler gjennom eiendomsskatt, formuesskatt og dokumentavgift.

### Samfunnsbidraget fra boligeiere i direkte skatter og avgifter

	Direkte skatter og avgifter
<b>Eiendomsskatt</b>	<b>4 700</b>
<b>Dokumentavgift</b>	<b>8 800</b>
<b>Formuesskatt</b>	<b>4 500</b>
<b>Totalt skatter- og avgifter (mill kroner)</b>	<b>18 000</b>
<b>Kan finansiere enten</b>	
<b>(a) Antall sykehjemsplasser</b>	<b>19 700</b>
<b>(b) Antall barnehageplasser</b>	<b>110 500</b>

Kilde: NyAnalyse



### Samlede skatter og avgifter fra aktive boligeiere

Boligeierne pusser opp boligen sin, bygger nye boliger og kjøper og selger bruktbolig. Disse aktivitetene tilfører samfunnet 61 milliarder kroner i skatter og avgifter.

Dette kan finansiere enten 67 000 sykehjemsplasser<sup>3</sup>  
eller 388 000 barnehageplasser.<sup>4</sup>

<sup>3</sup>Basert på korrigert brutto driftskostnad pr. sykehjemsplass, beregnet til 914 000 kroner pr. år. I 2015 hadde vi i underkant av 40 000 sykehjemsplasser her til lands.

<sup>4</sup>Anslått gjennomsnittskostnad beregnet til 162 700 kroner per plass (Kunnskapsdepartementet). 388 000 barnehageplasser er rundt 58 000 flere enn det er behov for i dag.

# Aktivitet og ringvirkninger hos boligeiere i Norge

Ulike former for aktivitet blant boligeiere skaper betydelige positive ringvirkninger for samfunnet.

Gjennom aktivitet som oppussing, vedlikehold og salg av bolig, bidrar boligeiere til økonomien. Boksen nedenfor viser hvor mange personer boligeiere bidrar til å sysselsette, både gjennom direkte etterspørsel etter varer og tjenester fra en rekke bedrifter, og indirekte gjennom at disse bedriftene vil øke sin etterspørsel etter varer og tjenester fra sine underleverandører<sup>5</sup>.

## **Boligeiernes totale økonomiske bidrag til samfunnet**

**Gjennom sin etterspørsel etter varer og tjenester skaper boligeiere**

- **177 milliarder kroner i omsetning i ulike næringer**

**Dette sysselsetter**

- **155 000 årsverk hos leverandører og underleverandører**

Kilde: NyAnalyse

## **Andre effekter**

Boligsektoren medfører ytterligere ringvirkninger fra innkjøp og aktiviteter som ikke er inkludert i samfunnsregnskapet. Resultatene herfra kan derfor anses å være et minimumsanslag. Eksempelvis er kjøp av interiør som møbler og tepper ikke inkludert, det samme gjelder utgifter til flytting. Når boligeiere flytter vil de som regel ha behov for en eller annen form for hjelp, enten dette er i form av leiebil eller et flyttebyrå. At noen ønsker å kjøpe ny bolig vil derfor bidra til økt aktivitet blant flyttebyråer og bilutleiefirmaer som igjen vil øke skatteinntektene til stat og kommune. Videre er verktøy og utstyr med hensyn til hus og hage heller ikke regnet med. I tillegg er heller ikke løpende utgifter knyttet til rengjøring inkludert. Ikke prissatte effekter kan også påvirke velferden til boligeiere. Når man eier en bolig kan dette øke følelsen av stabilitet og trygghet, men dette er vanskelig å måle. Til slutt kan oppussing ha en positiv effekt på boligeiere i form av økt trivsel og bedre funksjonalitet.

---

<sup>5</sup> I tillegg til ringvirkninger fra oppussing, vedlikehold samt kjøp og salg av bolig, kommer innkjøp av møbler, hageutstyr og andre indirekte effekter som er mindre direkte koblet til selve boliger spesielt. Disse er ikke inkludert i beregningene.

## Vedlegg - Ringer i vannet fra boligsektoren

Boligsektoren skaper gjennom vedlikehold, oppussing og etterspørsel etter boliger direkte og indirekte ringvirkningseffekter. Boligsektoren bidrar med både direkte og indirekte skatter og avgifter til stat og kommune som kan finansiere offentlig velferd og tjenesteyting. Samfunnsregnskapet tallfester direkte og indirekte virkninger fra virksomheten på underleverandører og verdikjeden. Det er lagt til grunn at det ble kjøpt om lag 31 000 nye boliger til en verdi av litt under 112 mrd. kroner i 2015. Dette tallet inkluderer også vederlag til eiendomsmegling på om lag 1,9 mrd. kroner. Opplysninger om antall nye boliger og transaksjonskostnader er hentet fra Eiendom Norge, Selvaag Bolig ASA og Finanstilsynet. Nøkkeltall for de ulike bransjene er hentet fra SSB. Det samme er tall for skatter og avgifter på eiendom.

### Fullstendig oversikt over boligeiernes bidrag til norsk økonomi

Aktivitet	Oppussing Bygg- og anlegg	Oppussing Varehandel	Nybygg Bygg- og anlegg	Eiendoms megler- foretak	Skatter og avgifter	Totalt
Antall årsverk direkte	15 000	5 900	41 000	300		62 200
Antall årsverk indirekte	20 000	16 500	56 000	300		92 800
Totalt antall årsverk						155 000
Skatte og-avgiftsbidrag Direkte (mill. kroner)	4 100	1 400	13 000	650	18 000	37 150
Skatte-og avgiftsbidrag Indirekte (mill. kroner)	5 200	4 400	14 800	80		24 480
Skatter- og avgifter Summert (mill. kroner)	9 300	5 800	27 800	745	18 000	61 645
Kan finansiere årlig drift av enten:						
(a) Antall sykehjemsplasser	10 200	6 300	30 100	900	19 700	ca 67 000
(b) Antall barnehageplasser	57 200	35 700	181 000	4 600	110 500	Ca 388 000



Huseiernes Landsforbund (HL) er en landsomfattende interesseorganisasjon for eiere av hus, leiligheter, sameier, borettslag og gårdeiere.

Forbundet har over 218.000 medlemmer som tilbys juridisk, teknisk og økonomisk rådgivning.

I tillegg har medlemmene tilgang på mange verdifulle rabattavtaler.

**Kontaktpersoner Huseiernes Landsforbund:**

Generalsekretær Peter Batta,  
tlf. 900 30 048

Utredningssjef Kristin Gyldenskog,  
Tlf. 41 40 27 47