

Verdiskaping fra aktive boligeiere



BOLIGFAKTA

Nr. 2 - 2018

Store ringvirkninger tilbake til samfunnet fra boligeiere



Det er sterk kultur for å eie egen bolig i Norge, og hele 8 av 10 nordmenn eier boligen de bor i. Eierlinja har ført til en av verdens best vedlikeholdte boligmasser og høy etterspørsel etter varer og tjenester i tilknytning til boligsektoren rundt om i landet. Denne aktiviteten gir igjen sterke vekstimpulser til norsk økonomi. Det norske folk bruker over tid stadig mer på kjøp, vedlikehold og oppussing av bolig. Den norske boligmodellen bidrar til stor verdiskaping og omfattende sysselsetting.

Det klart viktigste samfunnsøkonomiske bidraget fra boligeiere kommer fra all boligaktiviteten og ikke fra boligskatter og avgifter. Aktive boligeiere bidrar i stor grad til å øke aktiviteten i andre næringer gjennom deres rolle som forbrukere av en rekke varer og tjenester. Alle disse aktivitetene øker statens inntekter. Oppgraderinger bidrar til å øke kvaliteten og verdien på boligen ved et senere salg. Høy etterspørsel etter boliger gir også til økt aktivitet og flere arbeidsplasser i boligbyggebransjen. I tillegg øker statens inntekter fra boligeieres direkte og indirekte skatter og avgifter, men aktive boligeiere bidrar med mye mer til norsk verdiskaping og velferd gjennom andre kanaler enn gjennom formueskatt, eiendomsskatt og dokumentavgift.

Basert på dagens dekning av disse velferdsgodene i befolkningen, kan en si at boligeiere minst finansierer alle sykehjemsplassene pluss nesten 60 prosent av barnehageplassene her i landet gjennom ringvirkningene fra boligsektoren tilbake til samfunnet. Denne rapporten viser at selv om skattebidraget fra noen av hovedaktiviteter boligeiere foretar seg har økt fra 61 mrd. kr til 71 mrd. kr de siste to årene, fører høy kostnadsvekst til at skatteinntektene kun vokser litt mer enn velferdsutgiftene. Det er ingen tvil om at inntektene fra boligsektoren vil være viktige for å sikre fremtidens velferdstjenester.

Ringvirkninger fra aktive boligeiere

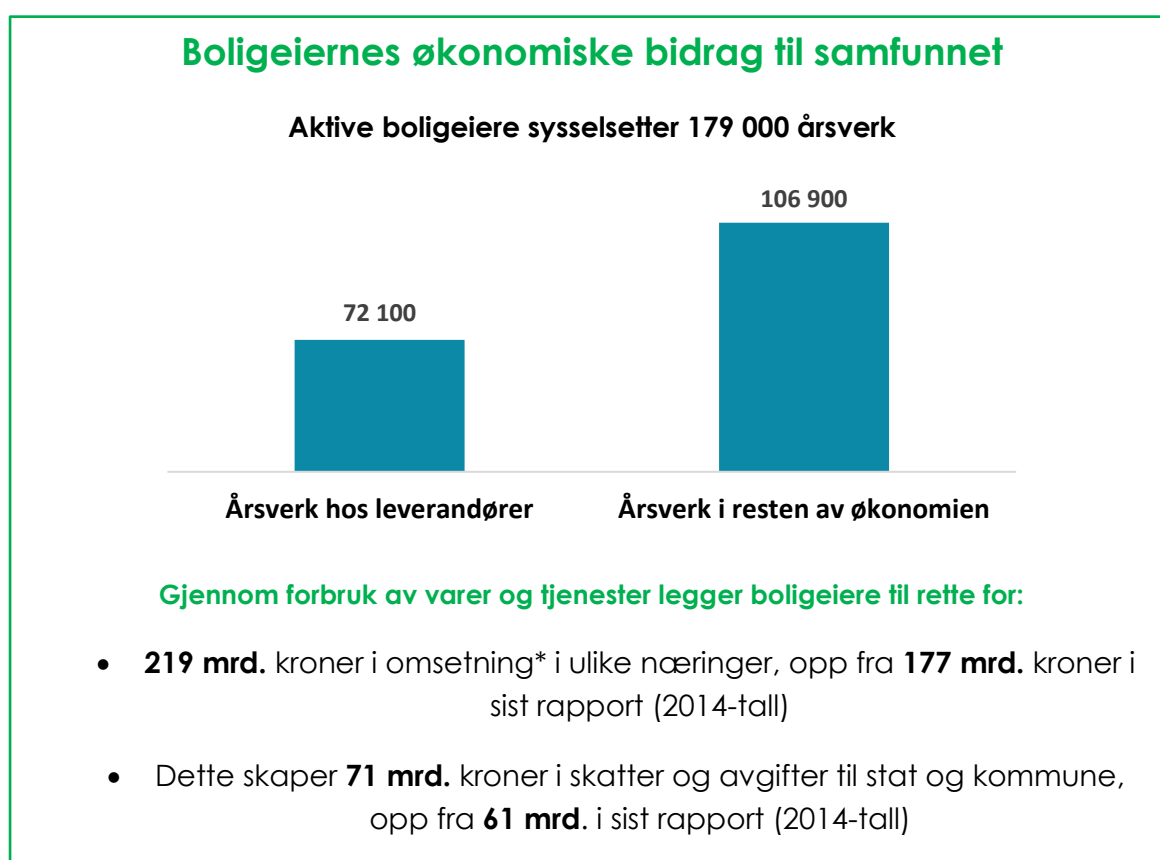
Økt omsetning og flere årsverk som følge av boligeiernes forbruk, øker skatter innbetalt til staten. **Det utgjør 71 mrd. kroner i skatter og avgifter som kan finansiere både:**

		Kostnad
	Hele sykehjemstilbudet i Norge på rundt 40 000 plasser	41 mrd.
	& 60 % av barnehage tilbudet for over 166 000 barn	30 mrd.

Merk: Kostnad per sykehjemsplass er noe under 1,05 mill. og per barnehageplass rundt 178 000 kr basert på 2015-tall (SSB Kostra).

Aktivitet og ringvirkninger hos boligeiere i Norge

Ulike former for aktivitet blant boligeiere skaper betydelige positive ringvirkninger for samfunnet. Gjennom aktiviteter som oppussing, vedlikehold og salg av bolig, bidrar boligeiere til økonomien. Boksen 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 underleverandører¹ og resten av norsk økonomi.



Kilde: NyAnalyse. *Omsetningen fordeler seg slik: Rundt 42 mrd. fra oppussing til bygg- og anleggsnæringen og rundt 28 mrd. til varehandelen, 146,5 mrd. til bygging av nye boliger og 2,2 mrd. til eiendomsmeglertjenester ved salg av nye boliger. I tillegg kommer 20,8 mrd. i direkte skatter og avgifter.

Sykehjemsplasser og barnehageplasser

Skatteinntektene som kan tilskrives mye av boligeiernes forbruk av varer og tjenester i økonomien kan finansiere rundt 67 900 sykehjemsplasser. I 2016 hadde vi i underkant

¹ I tillegg til ringvirkninger fra oppussing, vedlikehold og kjøp og salg av bolig, kommer innkjøp av møbler, hageutstyr og andre indirekte effekter. Disse er ikke inkludert i beregningene.

av 40 000 sykehjemsplasser her til lands. Med andre ord er skatteinntektene som boligeiere genererer viktige for å finansiere fremtidens eldreomsorg. Alternativt kan aktiviteten fra boligeiere finansiere 398 500 barnehageplasser, over 40 prosent mer enn antallet barnehageplasser det er behov for i dag (det var 282 500 barnehageplasser i 2016). Basert på dagens dekning av disse velferdsgodene i befolkningen, kan en alternativt si at boligeiere finansierer alle sykehjemsplassene og i underkant av 60 prosent av barnehageplassene her i landet. Merk at viktige ringvirkningseffekter som renteutgifter til bank og finanssektoren ikke er inkludert, slik at det totale bidraget trolig er større.

Oppussing skaper store ringvirkninger


Når boligeiere skal pusse opp skapes etterspørsel etter en rekke typer av leverandører til å utføre arbeidet og produsere de nødvendige materialene. Blant annet er dette arkitekter, elektrikere, rørleggere, håndverkere og forhandlere av oppussingsmaterialer. Ulike håndverkere vil som følge av høyere aktivitet ha behov for mer utstyr som igjen fører til etterspørsel og omsetning for underleverandører. Eksempelvis kan et arkitektkontor som følge av flere oppdrag ansette flere arkitekter.



Byggenæringen anslo at nordmenn brukte rundt 70 mrd. kroner på oppussing i 2016 (Prognosesenteret, NBBL). Våre anslag viser at rundt 40 prosent av disse går til varehandel og 60 prosent til bygg- og anleggsbransjen. Anslaget baserer seg på omsetningstall i de ulike næringene. Skattene og avgiftene som bedrifter innenfor bygg- og anlegg og varehandel bidrar med som følge av oppussing

blant boligeiere gir store velferdsvirkninger for stat og kommune.

SAMFUNNSBIDRAGET FRA BOLIGEIERE SOM FØLGE AV OPPUSSING AV BOLIGER

Oppussing totalt 2016	
Direkte årsverk	22 500
Indirekte årsverk (ringvirkning)	39 300
Skatte- og avgiftsbidrag (mill. kroner)	16 250
Kan finansiere årlig drift av enten:	
 Antall sykehjemsplasser	15 558



Antall barnehageplasser

91 265

Kilde: NyAnalyse. Snittkostnad per sykehjems- og barnehageplass er hhv. underkant av 1,05 mill. kr og drøye 178 000 kr (SSB 2015).

Bygging av nye boliger skaper jobber innen bygg og anlegg





Efterspørsel etter nye boliger gir høy aktivitet i bygg- og anleggsektoren knyttet til nybygg. Foreløpige tall viser at det ble fullført rundt 29 300 nye boliger i 2016 og 31 500 nye boliger i 2017 (SSB) over hele landet. Boligutbyggerne etterspør igjen tjenester fra byggentreprenører, anleggsarbeidere, arkitekter, ingeniører og etterspør materialer, tomter og inventar. 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 over 31 900 sykehjemsplasser eller 179 250 barnehageplasser til dagens kostnader.

SAMFUNNSBIDRAGET FRA BOLIGEIERE SOM FØLGE AV NYBYGG AV BOLIGER

Bygg og anlegg 2016	
Direkte årsverk	49 250
Indirekte årsverk (ringvirkning)	67 250
Skatte- og avgiftsbidrag (mill. kroner)	33 400
Kan finansiere årlig drift av enten:	
 Antall sykehjemsplasser	31 938
 Antall barnehageplasser	179 253

Kilde: NyAnalyse. Snittkostnad per sykehjems- og barnehageplass er hhv. underkant av 1,05 mill. kr og drøye 178 000 kr (SSB 2015).

Ringvirkninger hos eiendomsmeglere

Boligeiere som flytter vil også bidra til økonomien gjennom at de etterspør tjenester fra eiendomsmeglere ved kjøp og salg av bolig. I tillegg kommer omsetning og inntekter tilknyttet flyttebyråene som har sitt grunnlag i flytteaktiviteten i Norge, og takstbyrå som vurderer boligens stand. Flyttebyråenes og takstbyråenes aktivitet er ikke inkludert i regnskapet her. Det ble omsatt over 84 000 boliger til en samlet kjøpesum av 288 mrd. kr i 2016, hvorav rundt 23 % var nye boliger. Eiendomsmegleres vederlag ved salgene utgjorde totalt rundt 7,7 mrd. kr fra boliger. Dette inkluderer ikke utleie eller næringseiendom. I tillegg kommer MVA for tjenesten, som gir et direkte bidrag til skatteinntektene fra formidling av boliger.

SAMFUNNSBIDRAGET FRA FORMIDLING AV BOLIGER VIA EIENDOMSMEGLERE

Eiendomsmegling nye boliger 2016	
Direkte årsverk	350
Indirekte årsverk (ringvirkning)	360
Skatte- og avgiftsbidrag (mill. kroner)	900
Kan finansiere årlig drift av enten:	
 Antall sykehjemsplasser	840
 Antall barnehageplasser	4 950

Kilde: NyAnalyse. Snittkostnad per sykehjems- og barnehageplass er hhv. underkant av 1,05 mill. kr og drøye 178 000 kr (SSB 2015).



Direkte skatter og avgifter

Boligeiere betaler direkte skatter og avgifter som bidrar til samfunnsregnskapet gjennom eiendomsskatt, formueskatt og dokumentavgift. Til tross for at det beregnede skatte- og avgiftsbidraget fra boligeieres innbetalte formuesskatt, eiendomsskatt og dokumentavgift til norsk økonomi utgjorde rundt 21 mill. kr i 2016, er det relative bidraget fra direkte skatter lite i forhold til det totale skattebidraget fra boligeiere fra andre aktiviteter. Det er i

hovedsak oppussing og kjøp av boliger som generer de store ringvirkningene for norsk økonomi. I tillegg til skattene som inngår her kommer kommunale avgifter til vann- og avløp, gevinstbeskatning på sekundærbolig, skatt på utleie, rentefradrag for gjeldsrenter og andre mer indirekte avgifter som påbudte utgifter til boligforsikring, nettleie mm.

SAMFUNNSBIDRAGET FRA BOLIGEIERES DIREKTE SKATTER OG AVGIFTER

Direkte boligskatter 2016	
Direkte skatte- og avgiftsbidrag (mill. kroner)	20 800
Kan finansiere årlig drift av enten:	
 Antall sykehjemsplasser	19 900
 Antall barnehageplasser	116 750

Kilde: NyAnalyse. Snittkostnad per sykehjems- og barnehageplass er hhv. underkant av 1,05 mill. kr og drøye 178 000 kr (SSB 2015).

Andre effekter

Boligsektoren skaper 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 og økt aktivitet blant bilutleiefirmaer som igjen vil øke innbetalinger til staten i form av skatter og avgifter. Videre er verktøy og utstyr med hensyn til hus og hage heller ikke regnet med. I tillegg er heller ikke løpende utgifter knyttet til hjelp i hjemmet, som rengjøring, inkludert. På den andre siden er heller ikke rentefradraget tilknyttet boliglån tatt høyde for. Ikke-prissatte effekter kan også påvirke velferden til boligeiere. Å eie egen bolig kan 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 kvalitet og bedre funksjonalitet i boligen.

Metoden bak samfunnsregnskapet



Samfunnsregnskapet tallfester direkte og indirekte virkninger fra virksomheten på underleverandører og verdikjeden. Analysen baserer seg på regnskapstall fra 2016 og relevant informasjon fra bygg- og anleggsbransjen, bank og finansiering, eiendomsmeglerbransjen og varehandel. Regnskapet knyttet til nybygg og eiendomsmeglerbransjen er basert på tall for bruttoinvesteringer i bolig, kjøp av nye boliger samt transaksjonskostnader i 2016. Vederlag til eiendomsmegling baserer seg på Finanstilsynets årlige tall og var over 7,7 mrd. kr til boligformål i 2016, hvorav 23 % er anslått å gjelde for nybygg. I beregningene av samfunnsbidrag benyttes kryssløpstabellene fra Statistisk sentralbyrå (SSB) for varehandel (NACE: 47.521), bygg- og anleggsbransjen (NACE: 41.109) og eiendomsmeglerbransjen (NACE: 68.310). Kryssløpstabellene som følger med årlig Nasjonalregnskap viser blant annet hvordan samlet etterspørsel etter varer og tjenester er fordelt etter ulike næringer. De viser også tall for samlet omsetning, verdiskaping, overskudd, lønnskostnader samt skatter og avgifter. Det tas høyde for aktiviteten som ventes å slå ut i økt import, og ikke innenlands etterspørsel basert på bransjenes importandeler for innsatsfaktorer og underleverandører. Sammen danner dette grunnlaget for å anslå hvordan økt aktivitet i boligsektoren bidrar til økt omsetning i andre næringer.

Kilde: Se SSBs NACE-inndeling Norsk standard for næringsgruppering (SN2007) og Kryssløpstabeller tilknyttet årlige Nasjonalregnskap

Vedlegg -Ringer i vannet fra boligsektoren

Samfunnsregnskapet tallfester direkte og indirekte virkninger fra virksomhetene via både leverandører og underleverandører i verdikjeden og baserer seg på skatter fra lønn, bruttoprodukt, kjøp av varer og tjenester i Norge justert for import, driftsresultat og MVA. Tabellen oppsummerer antall årsverk boligeieres aktiviteter gir grunnlag for, samt samfunnsbidraget fra disse i form av sykehjems- og barnehageplasser.

FULLSTENDIG OVERSIKT OVER BOLIGEIERNES BIDRAG TIL NORSK ØKONOMI

Aktivitet	Oppussing Bygg og anlegg	Oppussing Varehandel	Nybygg Bygg- og anlegg	Eiendoms- meglerforetak	Direkte skatter og avgifter	Totalt
Antall årsverk direkte	16 154	6 354	49 234	353		72 095
Antall årsverk indirekte	21 538	17 769	67 246	355		106 908
Totalt antall årsverk	37 692	24 123	116 480	708		179 003
Direkte skatter og avgifter (Mill. kroner)	4 415	1 508	15 611	767	20 800	43 101
Indirekte skattebidrag (Mill. kroner)	5 600	4 738	17 772	94		28 205
Sum skatter- og avgifter (Mill. kroner)	10 015	6 246	33 383	879	20 800	71 324
Kan finansiere årlig drift av, enten:						
 Antall sykehjemsplasser	9 582	5 976	31 938	841	19 900	68 240
 Antall barnehageplasser	56 209	35 056	179 253	4 933	116 741	392 192

Kilde: NyAnalyse. Grunnlagstall fra SSB Kostra, Finanstilsynet, Statsbudsjettet 2018, SSB, SSB Kryssløpstabell og regnskapstall for 2016.



Huseiernes Landsforbund (HL) er en landsomfattende interesseorganisasjon for eiere av hus, leiligheter, sameier, borettslag og gårdeiere. Forbundet har 223 000 medlemmer.

Kontaktpersoner Huseiernes Landsforbund:

Generalsekretær Morten Andreas Meyer

tlf. 920 81 967

Leder, samfunnsavdelingen Kristin Gyldenskog

tlf. 41 40 27 47