

02.10.2020

Bokostnadsindeks for leiligheter

Av Samfunnsøkonomisk analyse på
oppdrag for Huseierne

Rapport nr. 30-2020 fra Samfunnsøkonomisk analyse AS

ISBN-nummer: 978-82-8395-096-0

Oppdragsgiver: Huseierne

Forsidefoto: Robin fra Unsplash

Tilgjengelighet: Offentlig

Dato for ferdistilling: 2. oktober 2020

Forfattere: Andreas Benedictow og Bjørn Gran

Samfunnsøkonomisk analyse AS

Borggata 2B
N-0650 Oslo

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

Forord

Samfunnsøkonomisk analyse AS har utarbeidet denne rapporten på oppdrag for Huseierne. Den er en oppfølging av rapporten SØA (2018) – Bokostnadsindeksen for norske husholdninger, hvor det ble beregnet bokostnader for en enebolig på 120 kvadratmeter. I denne rapporten har vi tatt utgangspunkt i samme metodikk, men beregnet 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, 05.10.2020

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 2019 summerte seg til 90 503 kroner for en husholdning med en leilighet på 70 kvadratmeter.

Den største utgiftskomponenten i 2019 var rentekostnader (64 prosent), deretter energikostnader (13 prosent), vedlikeholdskostnader (10 prosent), kommunale avgifter (7 prosent), forsikring (5 prosent) og eiendomsskatt (2 prosent).

Over hele perioden fra 2010 til 2019 har bokostnadene økt med 24 prosent, og bokostnadene i 2019 er de høyeste gjennom hele perioden. Fra 2018 til 2019 økte bokostnadene med 11 prosent. Det er rentekostnadene (økning på 17 prosent), vedlikeholdskostnader (9 prosent), kommunale avgifter (7 prosent) og forsikring (3 prosent) og eiendomsskatt (1 prosent) som har dratt opp. Oppgangen har blitt dempet av lavere energikostnader (nedgang på 5 prosent).

Det er stor variasjon i bokostnadene mellom byene. Oslo er byen med de høyeste bokostnadene. I 2019 var de beregnede bokostnadene der for en leilighet på 70 kvadratmeter på 103 712 kroner. Lavest var kostnadene i Stavanger og Kristiansand med henholdsvis 72 250 og 70 475 kroner. Imellom finner vi Bergen med 81 810 kroner, Tromsø med 81 829 kroner og Trondheim med 85 148 kroner.

Forskjellen i bokostnadene er særlig knyttet til forskjeller i boligpriser og dermed rentekostnadene til husholdningene. Det er også en del variasjon mellom byene i eiendomsskatt kommunale avgifter og energikostnader, men her er forskjellene mindre.

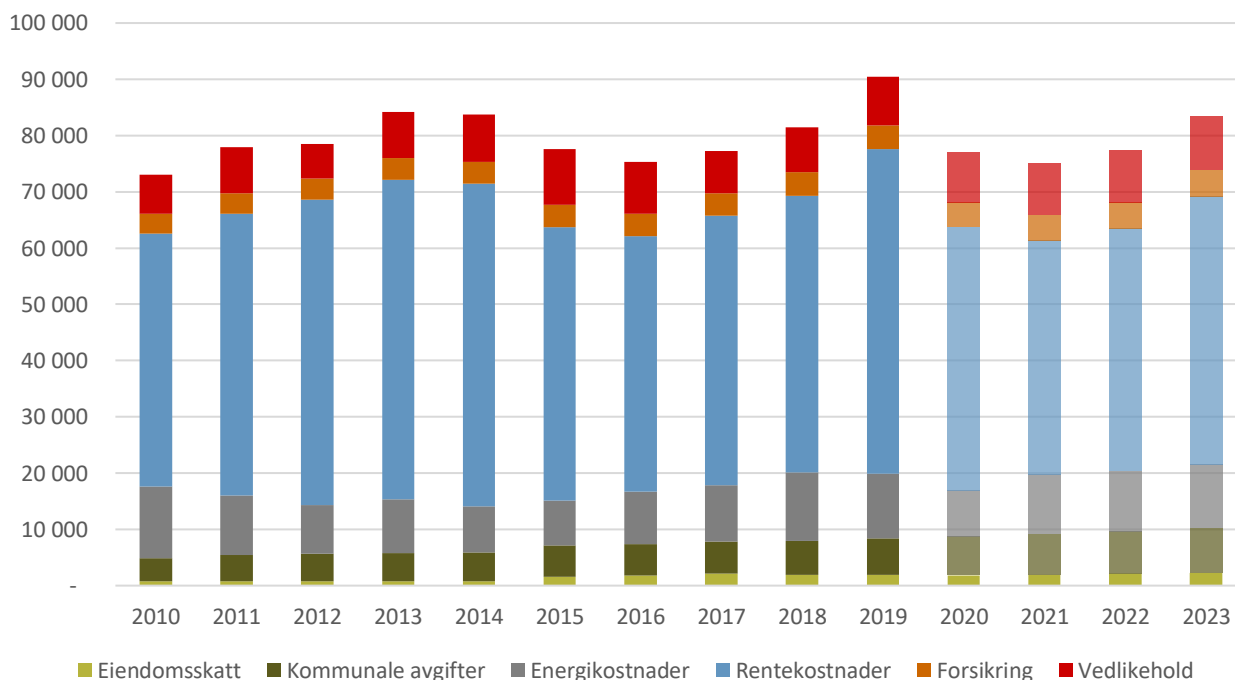
Vi venter en tydelig nedgang i bokostnadsindeksen for leiligheter i 2020, på 15 prosent. Dette skyldes nedgang i rentekostnader, energikostnader og eiendomsskatt med henholdsvis 19, 29 og 6 prosent. Fallet i rentekostnadene følger av at styringsrenten ble satt ned til null prosent i mars 2020 og nedgangen i energikostnadene kommer av et kraftig fall i kraftprisene. Nedgangen dempes av en økning i kommunale avgifter (7 prosent), vedlikeholdskostnader (2 prosent) og forsikring (3 prosent).

I 2021 ventes en videre nedgang i bokostnadsindeksen på 3 prosent. Det er rentekostnadene som trekker ned med et fall på 11 prosent, mens alle andre kostnadselementer øker. Vi har lagt til grunn at kraftprisene skal komme tilbake til mer normale nivåer, og dette gir en tydelig økning i energikostnadene. Kommunale avgifter, forsikring og vedlikeholdskostnader er også ventet å øke jevnt gjennom prognoseperioden ned vekstrater på om lag 2-5 prosent.

Videre utover i prognoseperioden venter vi tiltakende vekst i bokostnadene, til 3 prosent i 2022 og 8 prosent i 2023. Alle underkomponentene ventes å vokse i perioden.

Dersom prognosene våre slår til, vil gjennomsnittlig bokostnad for en husholdning med en leilighet på 70 kvadratmeter være 83 507 kroner i 2023. Dette er 8 prosent lavere enn i 2019.

Figur 1.1
Bokostnadsindeksen – utvikling over tid. Kroner



Kilde: SØA

Innhold

Forord	III
Sammendrag	IV
1 Innledning	7
1.1 Leilighetstype	8
1.2 Hvilke kostnadselementer inngår	9
1.3 Geografisk inndeling	9
1.3.1 Kommunereform	9
1.4 Rapportens oppbygning	10
2 Bokostnadsindeksen – 70 kvadratmeter leilighet	11
2.1 Eiendomsskatt	11
2.2 Kommunale gebyrer	14
2.2.1 Vann og avløp	14
2.2.2 Renovasjon	15
2.2.3 Feiing	15
2.2.4 Utsikter til høyere kommunale gebyrer	16
2.3 Energikostnader	17
2.3.1 Energibruk og energikilder	17
2.3.2 Kostnad ved innkjøp av elektrisitet	18
2.3.3 Energikostnadene faller kraftig i 2020, men kommer raskt opp	22
2.4 Rentekostnader	23
2.4.1 Utsikter til lavere rentekostnadene framover	26
2.5 Forsikring	27
2.5.1 Stabil vekst i kostnader til forsikring	28
2.6 Vedlikeholdskostnader	28
2.6.1 Vedlikeholdskostnadene øker gradvis	29
3 Bokostnadsindeksen – Resultater	30
3.1 Bokostnadsindeksen	30
3.1.1 Lavere bokostnader i 2020	31
3.2 Stor nivåforskjell mellom byene	31

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 derfor 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.

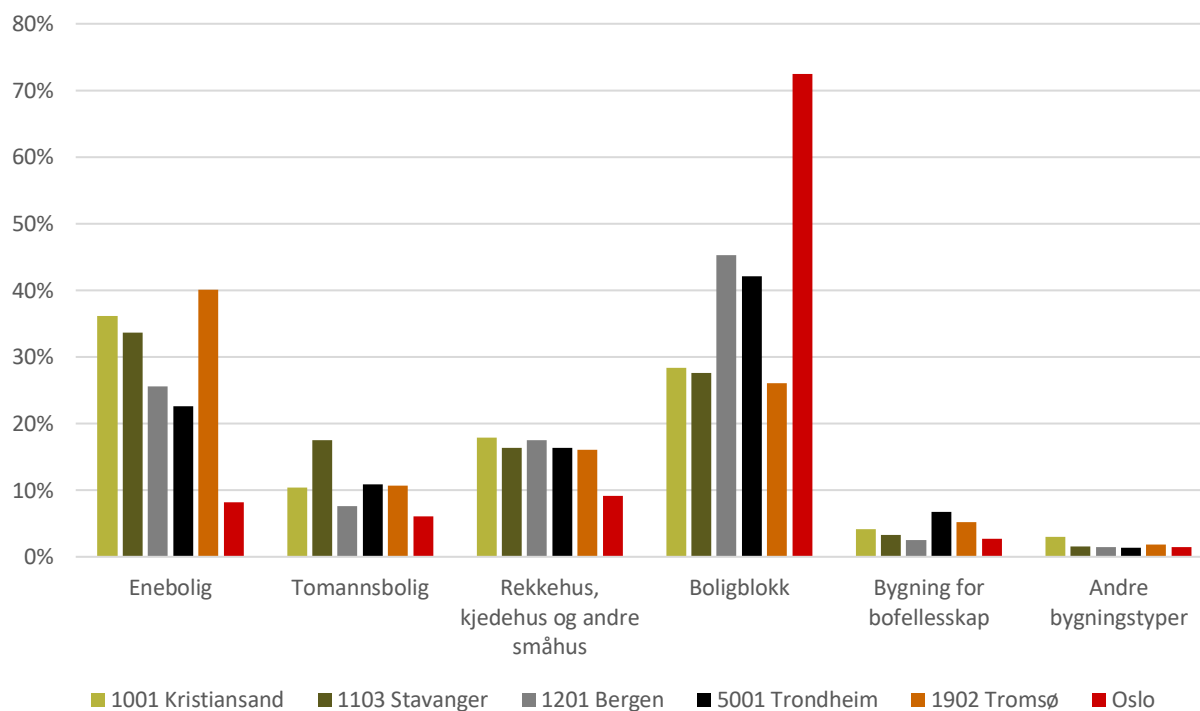
Selv om enebolig er den mest utbredte boligtypen i landet som helhet, er det i enkelte kommuner en større andel leiligheter enn eneboliger. Dette er mest tydelig i Oslo, der hele 72 prosent av boligmassen er leiligheter og kun 8 prosent er eneboliger. Også i enkelte andre, større byer er det en relativt 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 noe høyere enn gjennomsnittet på landsnivå, jf. Figur 1.1.

Ettersom det kan være relativt store forskjeller i bokostnadene for eneboliger og leiligheter, vil vi i denne rapporten utarbeide en bokostnadsindeks for leiligheter i de seks byene, Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger, Kristiansand og Tromsø. I 2020 lå 62 prosent av leilighetene i Norge i en av de seks byene som er med i dette utvalget.

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.

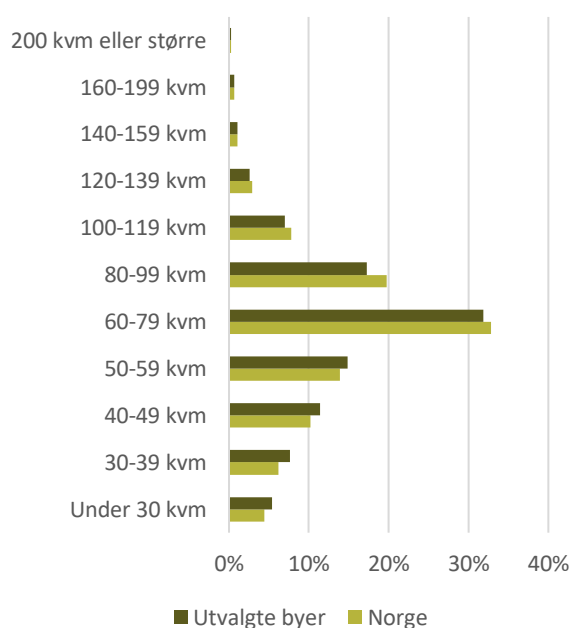
Når vi skal beregne bokostnadene for leiligheter må vi legge til grunn forutsetninger om hvor stor en representativ leilighet er. Vi finner at vektet gjennomsnittlig leilighetsstørrelse er 70 kvadratmeter for de utvalgte byene og 72 kvadratmeter i landet som helhet.³ Samtidig ligger medianleiligheten 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 SØA (2018) beregnet vi bokostnadene ved å eie en enebolig på 120 kvadratmeter for alle landets kommuner. I denne rapporten tar vi for oss en leilighetsindeks, og beregner denne for hver av de seks byene som inngår i utvalget. 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 112 000 personer per 1. januar 2020.
- 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 2020.
- Trondheim, som har slått seg sammen med Klæbu. Innbyggertallet i Trondheim kommune økte med 6 000 personer som følge av dette, til 205 000 personer per 1. januar 2020.

De tre andre byene var upåvirket av kommunereformen, og innbyggertallet per 1. januar 2020 var 693 000 personer i Oslo, 284 000 personer i Bergen og 77 000 personer i Tromsø.

1.4 Rapportens oppbygning

I kapittel 2 presenteres kostnadselementene som inngår i indeksen, samt hvilke metoder, kilder og forutsetninger som er benyttet for å utarbeide de enkelte kostnadselementene.

I kapittel 3 samler vi alle de enkelte kostnadselementene til en samlet bokostnadsindeks for leiligheter i de seks byene. Videre ser vi på utviklingen i leilighetsindeksen, nominelt og sammenlignet med prisvekst (KPI) og inntektsvekst (årslønnsvekst).

2 Bokostnadsindeksen – 70 kvadratmeter leilighet

2.1 Eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en kommunal skatt som mange kommuner utskriver med hjemmel i lov om eiendomsskatt av juni 1975 nr. 29 (eigedomsskatte-lova). Etter loven er det kommunestyret som avgjør om det skal skrives ut eiendomsskatt i kommunen.

Eiendomsskatte-loven §§ 11 til 13 regulerer hvilke skattesatser kommunene kan benytte ved utskriving av eiendomsskatt. Utgangspunktet er at kommunestyret fastsetter en generell skattesats som gjelder for alle typer eiendommer. Unntak fra dette utgangspunktet forutsetter hjemmel i loven. Her skal den generelle skattesatsen oppgis. Adgangen til å fastsette forskjellige (differensierte) skattesatser for ulike typer eiendommer reguleres av eiendomsskatte-loven § 12.

Selv om det er opp til kommunestyret å fastsette den generelle skattesatsen for eiendom, reguleres nivået og tillatt endringshastighet. Etter gjeldende regler kan en kommune som vil innføre eiendomsskatt maksimalt sette satsen til én promille det første året og deretter øke den med inntil én promille årlig inntil maksgrensen på fem promille nås. Før 2020 var grensen syv promille, og fra 2021 er det maksimalt fire promille.

Kommunene kan velge å taksere boligene på to måter. Den ene er at kommunen takserer selv gjennom at de engasjerer takstmenn til å taksere alle eiendommene i kommunen. Denne skal minimum oppdateres hvert tiende år. Den andre er at de benytter grunnlaget for formueskatt fra Skatteetaten. Boligverdiene er deretter nedjustert med en reduksjonsfaktor på 70 prosent.

I 2019 var det 252 kommuner⁴ med eiendomsskatt. Kommunene som har vært gjennom en kommunesammenslåing i 2020 har fått en overgangsperiode på tre år for å harmonisere skattesatser, verditakster og lignende.

De tre byene som ikke har vært gjennom en kommunesammenslåing, Oslo, Bergen og Tromsø, har alle eiendomsskatt. Nedenfor går vi gjennom status for disse kommunene, samt Kristiansand, Stavanger og Trondheim som har vært gjennom en kommunesammenslåing.

Kristiansand kommune

De gamle kommunene Kristiansand, Søgne og Songdalen hadde alle forskjellige eiendomsskatte-regimer før kommunesammenslåingen, med egne skattesatser, beregningsgrunnlag og takster. Eiendomsskatten for 2020 tar utgangspunkt i de gamle kommunenes regimer. I henhold til eiendomsskatte-lovens §13 skal eiendomsskatten i de tre gamle kommunene samordnes i løpet av en overgangsperiode på inntil tre år.

For gamle Kristiansand kommune senkes skattesatsen for bolig- og fritidseiendom fra 5,7 promille i 2019 til 5 promille i 2020. Det er ikke bunnfradrag, men skattegrunnlaget er satt til 40 prosent av markedsverdi.

Boligverdien som har vært lagt til grunn er kommunens egen taksering fra 2011. Det gjennomføres en ny taksering i år, og denne vil legges til grunn for 2021.

⁴ Antallet er basert på kommuneinndelingen i 2020. Ved gjeldende kommuneinndeling i 2019 var det 288 kommuner som hadde eiendomsskatt. Dette er én færre enn i 2018, og endringen kommer fra at 5 kommuner

innførte eiendomsskatt, mens 6 kommuner avsluttet bruk av eiendomsskatt.

Stavanger kommune

Stavanger kommune har slått seg sammen med Finnøy kommune og Rennesøy kommune. I 2019 var det eiendomsskatt på Finnøy og i Stavanger.

I gamle Stavanger kommune (i 2019) var skattesatsen på 3 promille, og med et bunnfradrag på 400 000 kroner.

Boligverdien som har vært lagt til grunn er kommunens egen taksering fra 2006. Det gjennomføres en ny taksering i år, og denne vil legges til grunn for 2021.

Bergen kommune

I Bergen er skattesatsen for bolig- og fritidseiendommer på 2,8 promille. Dette er en økning fra 2,6 promille i 2019. Skattegrunnlaget er 70 prosent av boligverdien, og det var et bunnfradrag i 2020 på 750 000 kroner. I 2019 var bunnfradraget 1 million kroner.

Kommunen har siden 2015 benyttet formuesgrunnlaget fra Skatteetaten ved verdsetting av boligene.

Trondheim kommune

Trondheim kommune har slått seg sammen med Klæbu kommune. I det som var gamle Klæbu er satsen satt til 3 promille i 2020, mens den er 5 promille i gamle Trondheim. Eiendomsskatten beregnes ut ifra eiendomsskattegrunnlaget, som er 70 prosent av boligverdien. I tillegg var det et bunnfradrag på 350 000 kroner.

Boligverdien som har vært lagt til grunn er kommunens egen taksering fra 2004, men som har blitt justert noe siden den gang. I 2019 var justeringsfaktoren 1,1 og denne er endret til 1,7 i 2020. Samtidig blir verdien nedjustert med 30 prosent og skattesatsen redusert fra 6,15 til 5 promille. Dette gjør at samlet eiendomsskatt er om lag uendret mellom årene.

Tromsø kommune

I Tromsø er skattesatsen for bolig- og fritidseiendommer på 4,4 promille. Skattegrunnlaget er 70 prosent av boligverdien, og det var et bunnfradrag i 2020 på 750 000 kroner.

Boligverdien som har vært lagt til grunn er kommunens egen taksering fra 2006.

Eiendomsskatt i Oslo

I 2019 var eiendomsskatten⁵ i Oslo på tre promille, og bunnfradraget⁶ er på inntil 4,6 millioner kroner. Eiendomsskatten beregnes videre ut ifra eiendomsskattegrunnlaget, som er 80 prosent av boligverdien⁷.

Disse særegne reglene for Oslo innebærer at verdien på leiligheten måtte minimum være på 5,75 millioner kroner for at eiendommen skulle motta et krav om eiendomsskatt i 2019, det samme som i 2018. I 2016 og 2017 var bunnfradraget kun på 4 millioner kroner. Dette innebærer at innslagspunktet for disse årene var en boligverdi på 5 millioner kroner.

25. juni 2019 avga Norges Høyesterett dom i saken om gyldighet av eiendomsskatt i Oslo kommune. I likhet med lagmannsretten fant Høyesterett at Oslo kommunes vedtak om utskrivning av eiendomsskatt

⁵ Skattesatsen var på 2 promille i 2016, men økte til 3 promille for boliger- og fritidseiendommer i 2017. Det generelle skattesatsen var på 3 promille i 2018.

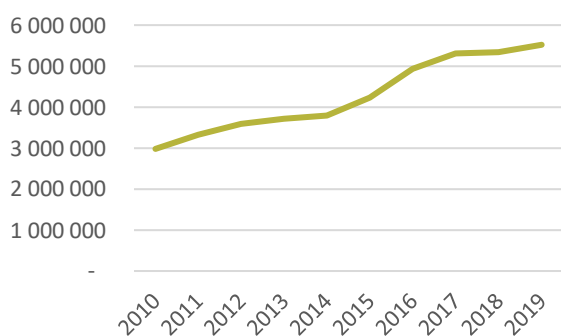
⁶ Bunnfradraget økte fra 4 millioner kroner i 2017 til 4,6 millioner kroner i 2018.

⁷ Boligverdien i Skatteetaten.

for 2016 kjennes ugyldig og Oslo kommune pålegges å tilbakebetale innbetalt eiendomsskatt for 2016. Kommunen har videre besluttet å betale tilbake en tredjedel av eiendomsskatten for 2017. Vi har tatt hensyn til dette i våre beregninger.

For å beregne eiendomsskatt for en leilighet på 70 kvadratmeter, må vi beregne hvor stor verdi leiligheten har. Dette varierer betydelig mellom bydeler i Oslo. I 2017 varierer boligprisene fra lavest i bydel Søndre Nordstrand på 3,3 millioner kroner til høyest i bydel Frogner med 6,6 millioner kroner. Med et innslagspunkt på 5,75 millioner kroner, var det om lag i halvparten av bydelene at vår «type-leilighet» fikk eiendomsskatt dette året.

Figur 2.1
Gjennomsnittlig boligpris for 70 kvm leilighet i Oslo



Kilde: SSB

Gjennomsnittlig eiendomsskatt

Gjennomgangen over viser at alle 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»⁸ 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 enebolig⁹ som oppgitt fra SSB, og vekter dette ned til en 70 kvadratmeter leilighet, dvs. 70/120 kvadratmeter.¹⁰

Basert på denne metoden finner vi at gjennomsnittlig eiendomsskatt for en leilighet på 70 kvadratmeter var 1 929 kroner i 2019. Oslo var lavest med 531 kroner, mens Bergen er høyest med 4 083 kroner.

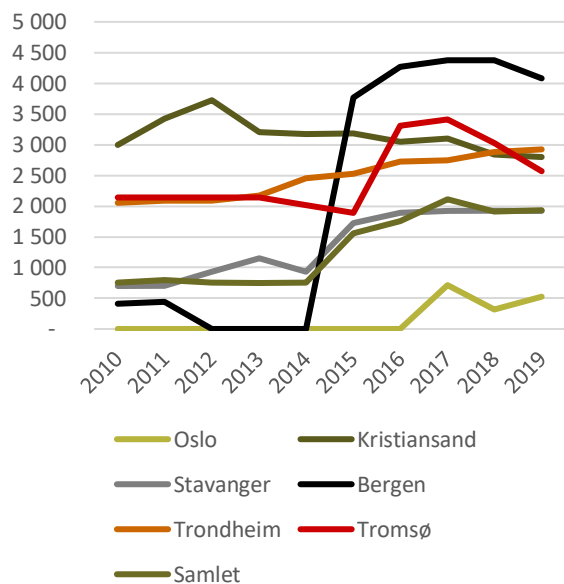
⁸ Som et alternativ til en ny alminnelig taksering kan kommunen i stedet vedta en generell økning av eiendomsskattetakstene.

⁹ 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.

¹⁰ Unntaket er Oslo hvor vi har beregnet eiendomsskatt for en gjennomsnittlig leilighet for hver bydel.

Figur 2.2
Gjennomsnittlig eiendomsskatt for en leilighet på 70 kvadratmeter. Kroner



Kilde: SSB og kommunene, bearbejdet av SØA

2.2 Kommunale gebyrer

Noen av kommunenes utgifter finansieres gjennom gebyrer fra innbyggerne. Dette gjelder tekniske tjenester som feiing, vannforsyning, avløp og renovasjon. De samlede gebyrene som kommunene kan kreve inn for disse tjenestene begrenses oppad av hva det koster å levere tjenesten, det vil si at selvkost setter en øvre ramme for hva kommunen kan kreve inn i kommunale avgifter.

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.

I beregningen av kommunale gebyrer for bokostnadsindeksen til enebolig benyttet vi tallgrunnlag fra

Statistisk sentralbyrå som bestilles årlig av Huseierne. Tallmaterialet gjengir vektete tall for årlige kommunale gebyrer for en bolig på 120 kvadratmeter for de fire tjenestene vann, avløp, feiing og renovasjon. Denne type tall finnes ikke for leilighet på 70 kvadratmeter. Dette innebærer at vi må gjøre noen egne beregninger.

2.2.1 Vann og avløp

Vi har beregnet nivået i 2020 basert på informasjon fra kommunenes nettsider.

Oslo

I 2020 var abonnementsgebyret for vann- og avløp 488,75 kroner per år. Vi har fordelt dette 50/50 på henholdsvis vann- og avløpsgebyret. Forbruksgebyrene er videre 15,51 kroner per m³ for vann og 23,28 kroner per m³ for avløp. Oslo kommune stipulerer at forbruket utgjør omtrent 1,3 m³ for hver kvadratmeter boligen har. Vi har lagt til grunn dette i våre beregninger.

For en leilighet på 70 kvadratmeter gir dette i 2020 en avgift på 1 656 kroner for vann og 2 363 kroner for avløp.

Kristiansand

I 2020 var abonnementsgebyret for vann- og avløp på henholdsvis 845 og 1780 kroner per år. Abonnenter som ikke har vannmåler, betaler for et stipulert forbruk av vann og utslipp av avløpsvann. Prisen regnes ut fra hvor mange kvadratmeter (m²) bruksarealet i boligen er. Forbruksgebyrene er 9,38 kroner per m² for vann og 17,43 kroner per m² for avløp.

For en leilighet på 70 kvadratmeter gir dette i 2020 en avgift på 1 502 kroner for vann og 3 000 kroner for avløp.

Stavanger

I Stavanger er abonnementsgebyret avhengig av størrelsen på boenheten. I 2020 var årsgebyret på fastleddet 7,7 kroner per m² for vann og 13,03 kroner per m² for avløp. Abonnenter som ikke har vannmåler, betaler for et stipulert forbruk av vann og utslipp av avløpsvann. Stavanger kommune stipulerer at forbruket utgjør 1,5 m³ for hver kvadratmeter boligen har. Forbruksgebyrene er 8,97 kroner per m² for vann og 15,68 kroner per m² for avløp.

For en leilighet på 70 kvadratmeter gir dette i 2020 en avgift på 1 481 kroner for vann og 2 559 kroner for avløp.

Bergen

I Bergen er abonnementsgebyret avhengig av størrelsen på boenheten. I 2020 var årsgebyret på fastleddet 6,96 kroner per m² for vann og 10,96 kroner per m² for avløp. Abonnenter som ikke har vannmåler, betaler for et stipulert forbruk av vann og utslipp av avløpsvann. Bergen kommune stipulerer at forbruket utgjør 1,3 m³ for hver kvadratmeter boligen har. Forbruksgebyrene er 10,31 kroner per m² for vann og 16,14 kroner per m² for avløp.

For en leilighet på 70 kvadratmeter gir dette i 2020 en avgift på 1 426 kroner for vann og 2 236 kroner for avløp.

Trondheim

I 2020 var abonnementsgebyret for vann- og avløp på henholdsvis 502 og 670 kroner per år. Abonnenter som ikke har vannmåler, betaler for et stipulert forbruk av vann og utslipp av avløpsvann. Prisen regnes ut fra hvor mange kvadratmeter (m²) bruksarealet i boligen er. Forbruksgebyrene er 34,50 kroner per m² for vann og 45,69 kroner per m² for avløp.

For en leilighet på 70 kvadratmeter gir dette i 2020 en avgift på 2 917 kroner for vann og 3 868 kroner for avløp.

Tromsø

Abonnenter som ikke har vannmåler, betaler for et stipulert forbruk av vann og utslipp av avløpsvann. Prisen regnes ut fra hvor mange kvadratmeter (m²) bruksarealet i boligen er. Forbruksgebyrene er 28,38 kroner per m² for vann og 32,41 kroner per m² for avløp.

For en leilighet på 70 kvadratmeter gir dette i 2020 en avgift på 1 987 kroner for vann og 2 269 kroner for avløp.

For alle byene har vi beregnet historiske tall for perioden 2010-2019 og prognoser for perioden 2021-2023 basert på utviklingen i utgifter til kommunale gebyrer fra bokostnadsindeksen for eneboliger for den respektive kommune.

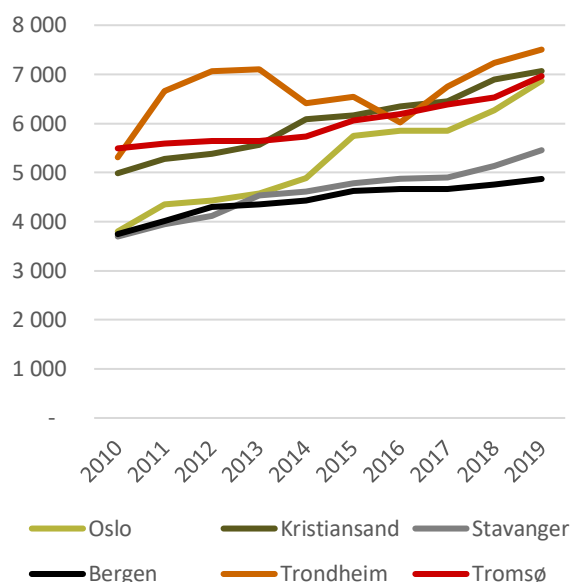
2.2.2 Renovasjon

Avgiftene til renovasjon avhenger av flere forhold. Dette er blant annet antall stopp, antall hentinger per uke, størrelsen på avfallsbeholderen, hvilken type avfallsbeholder (container, sekk, beholder, avfallsbrønn osv). Som en forenklet tilnærming har vi tatt utgangspunkt i beregnet avgift for en standard 120 kvadratmeter enebolig som oppgitt fra SSB, og vektet dette ned til en 70 kvadratmeter leilighet, dvs. 70/120 kvadratmeter.

2.2.3 Feiing

Vi har lagt til grunn at leiligheten ikke har ildsted og at gebyrer til feiing dermed utgår.

Figur 2.3
Gjennomsnittlig kommunale gebyrer for en leilighet på 70 kvadratmeter. Kroner



Kilde: SSB og kommunene, bearbeidet av SØA

Tabell 2.1
Gjennomsnittlige kommunale gebyrer for en leilighet på 70 kvadratmeter. Kroner og prosent

	2019	Endring fra	
		2010-2019	2018-2019
Oslo	6 869	81 %	10 %
Kristiansand	7 066	42 %	2 %
Stavanger	5 454	48 %	6 %
Bergen	4 869	30 %	2 %
Trondheim	7 504	41 %	4 %
Tromsø	6 963	27 %	7 %
Samlet	6 463	56 %	7 %

Kilde: SSB og kommunene, bearbeidet av SØA

2.2.4 Utsikter til høyere kommunale gebyrer

Prognosen vår tyder på at de kommunale gebyrene vil vokse i årene som kommer. For 2020 anslår vi en kostnadsvekst på 6,6 prosent. Dette er basert på statistikk fra SSB og rapporteringer fra kommunene, og derfor også trolig svært nær de faktiske gebyrene som vil påløpe i år.

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

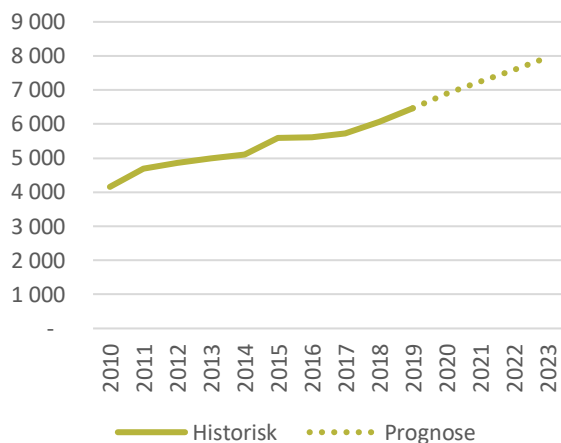
De kommunale vann- og avløpstjenestene finansieres med vann- og avløpsgebyrer fra abonnentene. I rapporten beregnes gjennomsnittlig vekst i årsgebyrer for vann- og avløp for husholdningsabonnentene til 4 prosent per år utover generell prisvekst. Det er imidlertid variasjoner mellom kommuner. I Norsk vann (2017) beregnes forventet gebyrvekst i vann- og avløp for fylker og de største byene i Norge. Vi har lagt til grunn disse beregningene når vi har laget prognoser for perioden 2021-2023.¹¹

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 2010-2019 på 3 prosent per år.

Disse forutsetningene tilsier en samlet vekst i kommunale avgifter på om lag 5 prosent per år for 2021-2023.

¹¹ For å beregne kostnadsveksten i nominelle kroner, har vi lagt til grunn anslaget for inflasjon fra SØAs prognoserapport «Norsk økonomi, rapport nr. 2 – 2020».

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



Kilde: SSB, bearbejdet av SØA

2.3 Energikostnader

Energikostnadene til en husholdning er avhengig av både den årlige energibruken, hvilken energikilde husholdningen benytter, samt prisutviklingen på energikildene. Nedenfor går vi gjennom forutsetningene vi har lagt til grunn i analysen.

2.3.1 Energibruk og energikilder

Energibruken for en husholdning varierer både med antall personer i husholdningen, boligstørrelse, boligens oppbygning og hvilke vaner husholdningsmedlemmene har. I tillegg vil utetemperaturen gjennom året påvirke hvor stort oppvarmingsbehov husholdningene har, og dermed samlet energibruk.

Vi har tatt utgangspunkt i statistikk fra SSB når vi har lagt til grunn gjennomsnittlig energibruk for en husholdning med en leilighet 70 kvadratmeter. Ifølge SSB var gjennomsnittlig årlig energiforbruk

på 156 kWh per kvadratmeter for leiligheter i 2012¹². Basert på dette forholdstallet blir det årlige energiforbruket for en leilighet på 70 kvadratmeter på 10 920 kWh i 2012.

Det finnes mange ulike oppvarmingskilder for en bolig. Ifølge Levekårsundersøkelsen til SSB er elektrisitet den mest utbredte. Om lag halvparten av husholdningene svarer at elektrisitet er den viktigste oppvarmingskilden. I 2015 var andelen av husholdningene som hadde ved eller pellets som viktigste oppvarmingskilde på 16 prosent, mens den var 38 prosent for vannbåren varme eller varmpumpe. For leiligheter er trolig andelen som har elektrisitet som viktigste oppvarmingskilde betydelig høyere.

Dersom man ser på energibruk etter energikilde, er det også elektrisitet som kommer klart høyest ut. Ifølge statistikken over energiforbruk i husholdninger fra 2017, utgjorde elektrisitet hele 83 prosent av energiforbruket. Deretter fulgte ved, pellets og vedbriketter med 12 prosent, gass og fjernvarme med 3 prosent og olje og parafin med 2 prosent.

Som en forenkling og med hensyn til datatilgjengelighet, har vi valgt å legge til grunn at en standard leilighet på 70 kvadratmeter kun benytter elektrisitet som oppvarmingskilde, og vi har derfor beregnet prisutviklingen på denne energikilden.

Utvikling i energibruk over tid

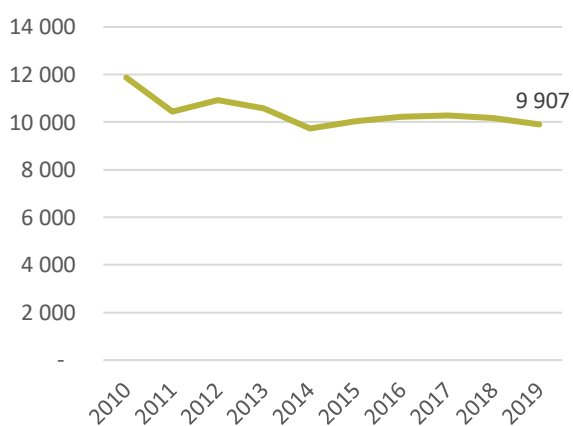
Energiforbruket til en husholdning varierer både gjennom dagen, årstidene og mellom år. Spesielt vil år med kalde vintre innebære et høyere energiforbruk ved oppvarming av boligen.

Vi har lagt til grunn statistikk fra SSB for utviklingen i energiforbruket per husholdning for å beregne utviklingen i forbruket til en husholdning som bor i en

¹² 2012 var det siste tilgjengelige statistikkåret med energiforbruk etter boligareal (Tabell 10573).

leilighet på 70 kvadratmeter. Denne statistikken viser at energiforbruket har vært nokså stabilt over tid, men det er noe svingninger mellom år. Som vi ser i Figur 2.5 var det et toppår i 2010, mens det laveste nivået ble registrert i 2014.

Figur 2.5
Gjennomsnittlig energiforbruk for en leilighet på 70 kvadratmeter 2010-2019. KWh



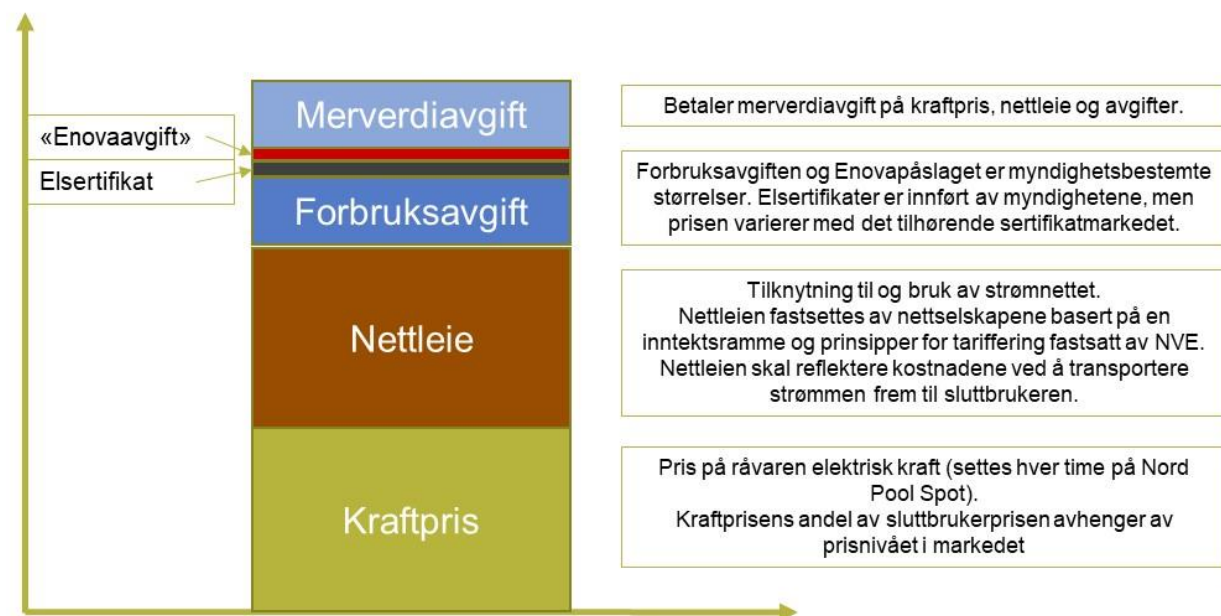
Kilde: SSB, bearbejdet av SØA

2.3.2 Kostnad ved innkjøp av elektrisitet

Strømregningen for en husholdning (sluttbruker) består av en rekke ulike komponenter. Overordnet kan elektrisitetskostnadene deles opp i råvaren elektrisk kraft (kraftprisen), bruk og tilknytning til strømnettet (nettleie), forbruksavgift og merverdiavgift. I tillegg kommer et påslag som er øremerket Energifondet (Enova-avgiften) og betaling av elsertifikater, jf. Figur 2.6. Prisene på de ulike komponentene bestemmes på forskjellige måter. Mens både kraftprisen og prisen på elsertifikater bestemmes på det åpne markedet, og dermed varierer med tilbud og etterspørsel, er nivået på nettleien bestemt av en inntektsramme fastsatt av NVE. Videre er nivået på forbruksavgift og «enovapåslaget» myndighetsbestemt.

I utarbeidelsen av bokostnadsindeksen for eneboliger har vi samlet inn statistikk for alle disse kostnadselementene på kommunenivå der dette har vært tilgjengelig. I de tilfeller statistikken ikke er fordelt på kommune, har vi gjort noen forutsetninger som dokumenteres i dette avsnittet.

Figur 2.6
Elektrisitetsprisen – hva består den av?



Kilde: Statnett, NVE, bearbejdet av SØA

Kraftprisen

Kraftprisen kan variere gjennom året, og den kan også variere regionalt. Norges kraftproduksjon består nesten utelukkende av vannkraft, og strømprisene er derfor svært tett knyttet til nedbørmengden og tidspunktet for nedbøren. Kraftprisene settes på den nordiske kraftbørsen Nord Pool Spot, hvor det i 2020 opereres med fem forskjellige geografiske prissoner i Norge. Husholdningene forholder seg imidlertid ikke direkte til kraftbørsen, men kjøper strøm fra strømselskapene hvor man kan velge mellom ulike strømvavtaler, som fast pris, standard variabel pris eller spotpris med påslag.

Vi har beregnet kraftprisen til sluttbrukerne på kommunenivå i tre steg:

1. Vi har samlet inn årlig statistikk over gjennomsnittlig kraftpris per kWh for de utvalgte byene etter prissone. Oslo inngår i prissone NO1, Kristiansand, Stavanger og Bergen inngår i prissone NO2, Trondheim i NO3 og Tromsø i NO4. Dette dekker utviklingen i prisen på råvaren elektrisitet som strømleverandørene kjøper inn fra strømprodusentene. Figur 2.7 viser utviklingen i kraftprisene i Oslo siden 2003, og viser at det har vært stor variasjon i kraftprisen i perioden.
2. Vi har oppjustert råvareprisen på kraft med 5 prosent for å representere sluttbrukerprisen til kundene. Forutsetningen for dette påslaget er avviket mellom råvareprisen hentet fra Nord Pool Spot og gjennomsnittlig sluttbrukerpris hentet fra NVE¹³. For

¹³ <https://energifaktanorge.no/norsk-energiforsyning/kraftmarkedet/>

årene 2010 til 2016 har vi beregnet dette avviket til 5 prosent.

3. Vi multipliserer gjennomsnittlig årlig kraftpris i med gjennomsnittlig energiforbruk per år.

Figur 2.7

Gjennomsnittlig årlig kraftpris for Oslo (geografisk område NO1) fra 2003-2019. Kroner per kWh



Kilde: Nord Pool Group

Nettleie

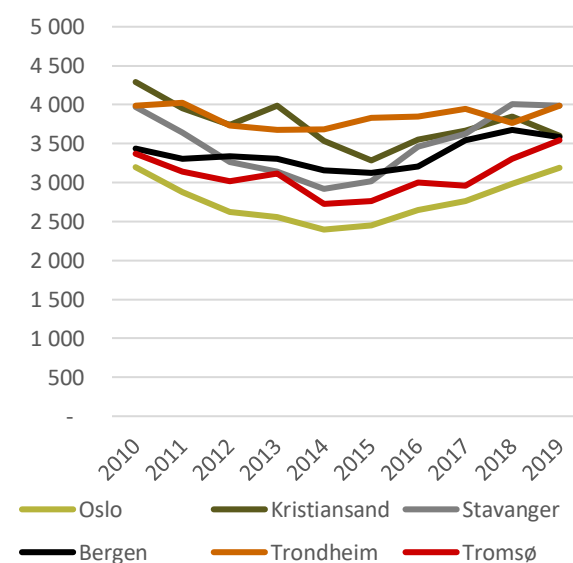
Det neste leddet i elektrisitetskostnadene, er nettleie. Nettleien blir fastsatt av de regionale nettselskapene basert på en inntektsramme og andre regler fastsatt av NVE. Nettleien som husholdningene står overfor skal reflektere kostnadene ved å transportere strømmen fram til sluttbrukeren.

Nettleien betales til netteier i det område man bor i og består av et fastledd og et variabelt ledd, hvor sistnevnte varierer med strømforbruket. Vi har basert beregningene av nettleie på statistikk på fylkesnivå fra NVE. NVE publiserer årlig data for beregnet nettleie for husholdninger på fylkesnivå (både fastledd og variabelt ledd), der nettleien er et veid gjennomsnitt av netteierne¹⁴ i fylket.

Basert på disse dataene har vi beregnet nettleien for en gjennomsnittlig leilighet på 70 kvadratmeter.

Figur 2.8

Årlig nettleie for en gjennomsnittlig husholdning med leilighet på 70 kvm. Kroner, ekskludert mva og forbruksavgift



Kilde: NVE

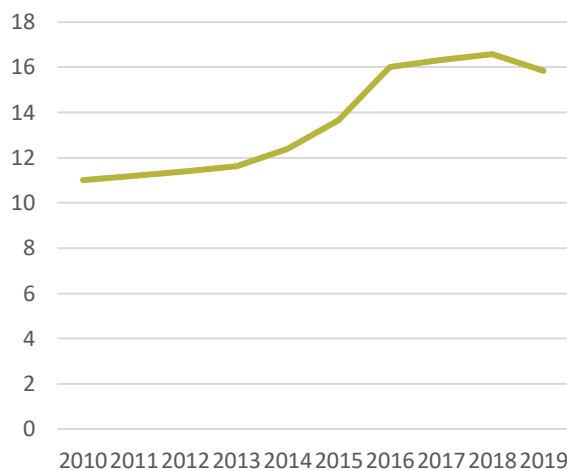
Forbruksavgift, enova-avgift og merverdiavgift

I tillegg kommer forbruksavgift, merverdiavgift og et påslag som er øremerket Energifondet (Enova).

Som vi ser fra Figur 2.9 økte forbruksavgiften jevnt fra 11,01 øre/kWh i 2010 til 16,58 øre/kWh i 2018, før den ble satt ned til 15,83 kroner i 2019. Påslaget som er øremerket Energifondet (Enova-avgiften) har i perioden vært fast på 1 øre/kWh.

¹⁴ I Oslo er dette Hafslund Nett AS og Glitre Energi Nett AS.

Figur 2.9
Forbruksavgift. Øre/kWh



Kilde: NVE og Statsbudsjettet

Elsertifikater

Elsertifikatorordningen ble startet opp i Norge i 2012. Ordningen er en markedsbasert støtteordning som skal bidra til å øke produksjon av fornybar elektrisitet i Norge og Sverige. Samlet mål for ny fornybar elektrisitetsproduksjon i det felles elsertifikatmarkedet er 28,4 TWh i 2020. Av dette har Norge forpliktet seg til å finansiere 13,2 TWh, mens Sverige finansierer 15,2 TWh.

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 leverandører 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 fra den ble innført. I 2012 var gjennomsnittlig sluttbrukerpris på 0,4 øre/kWh ekskludert merverdiavgift. Dette hadde økt til 1,8 øre/kWh i 2019.

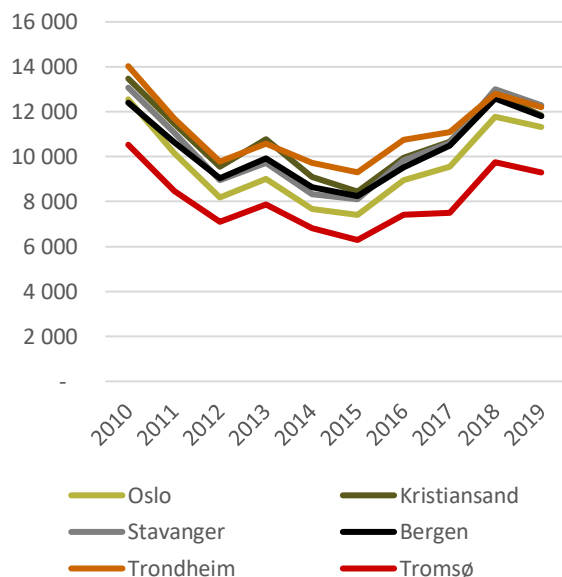
Samlede energikostnader

Basert på forutsetninger og statistikk dokumentert ovenfor har vi beregnet årlige energikostnader for en husholdning med en leilighet på 70 kvadratmeter.

Denne beregningen viser at samlede energikostnader har variert mye fra år til år siden 2010. Høyest var energikostnadene i 2010 før de falt med om lag 30 prosent til 2012. I perioden 2012 til 2016 viser beregningen vår at energikostnadene lå relativt stabilt før de økte igjen i 2017 og 2018. Utgifter til energikostnader falt noe i 2019. Svingningene i energikostnadene gjenspeiler i stor grad utviklingen i kraftpriser. Disse varierer mye fra år til år avhengig av blant annet nedbørsmengder, kvotepris på CO₂ og temperaturnivåer.

Når vi ser på utviklingen i energikostnader for husholdningene i de seks byene, ser vi at alle følger samme utvikling, men at det er noen nivåforskjeller. Særlig Tromsø skiller seg ut ettersom de er del av Nord-Norge, og dermed ikke betaler merverdiavgift på energikostnadene. Oslo har også noe lavere energikostnader som følge av litt lavere kostnader til nettleie sammenlignet med de andre byene.

Figur 2.10
Gjennomsnittlig årlige energikostnader for en husholdning med leilighet på 70 kvm. Kroner



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

2.3.3 Enerjikostnadene faller kraftig i 2020, men kommer raskt opp

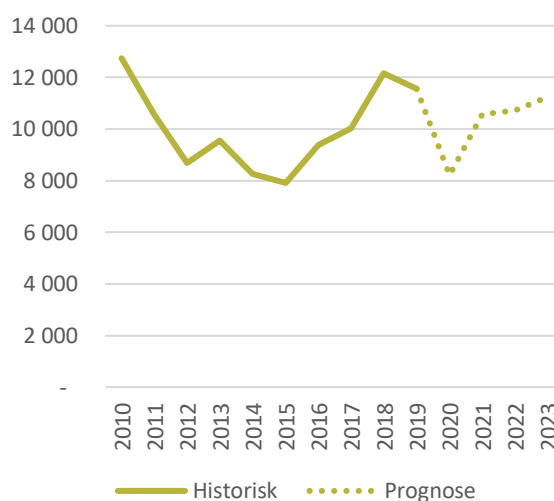
Prognosen vår tilsier en kraftig nedgang i husholdningenes energikostnader i 2020. Nedgangen i 2020 kommer av et kraftig fall i kraftprisene, mens en svak økning i forbruksavgiften og nettleien trekker i motsatt retning. Samlet sett venter vi et fall på om lag 30 prosent i husholdningenes energikostnader dette året.

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

Prognosene hviler på flere forutsetninger. For det første at husholdningenes energiforbruk er uendret

fra 2019-nivå i perioden 2020-2023. Dette innebærer at vi reddykker endringer i priser og avgiftsnivåer framover:

Figur 2.11
Prognose gjennomsnittlig årlige energikostnader for en husholdning med leilighet på 70 kvm. Kroner



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

Forbruksavgift og enova-avgift

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

Kraftpriser

Til prognosen av kraftpriser har vi lagt til grunn statistikk for realiserede kraftpriser fra NordPool fram til

august 2020, samt future-kontrakter fra NASDAQ¹⁵ for resten av 2020 og for årene 2021-2023. Disse tallene innebærer at kraftprisene vil bli om lag 70 prosent lavere i 2020 sammenlignet med i 2019. For 2021 handles det kontrakter med en gjennomsnittspris som er om lag 150 prosent høyere enn gjennomsnittsprisen i 2020. Dette betyr i så fall at kraftprisen vil ta seg opp igjen, dersom det ikke skjer uforutsette hendelser som for eksempel store mengder nedbør eller en mild vinter. For 2022 og 2023 følger det en ytterligere oppgang på henholdsvis 2 og 10 prosent. Prognosen innebærer dermed at kraftprisene tar seg betydelig opp fra det svært lave nivået i 2020, men nivået på prisene i 2023 vil fortsatt være lavere enn 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, og nådde et historisk bunnpunkt i juni 2019. Den gjennomsnittlige månedsprisen holdt seg lav resten av året.

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

Som følge av stor usikkerhet knyttet til utviklingen i dette kostnadselementet, har vi lagt til grunn 2019-nivå i hele prognoseperioden. Dette har liten betydning for husholdningenes samlede energikostnader, ettersom utgiftene til elsertifikater kun utgjør 1,5-2 prosent av samlede energikostnader.

Nettleie

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

2.4 Rentekostnader¹⁶

Rentekostnadene utgjør en stor del av bokostnadene for et stort antall husholdninger. I tillegg til en stor andel selveiere, har boligeierne i Norge høy belåningsgrad. Gjeldsveksten har lenge vært og er fortsatt svært høy. Den høye gjelden gjør norske husholdninger følsomme for renteendringer. Etter en lang periode med historisk lave renter satte sentralbanken opp renten høsten 2018, og fulgte opp med flere rentehevinger gjennom 2019. I 2020 har Norges Bank igjen satt ned styringsrenten som

¹⁵ Vi har hentet ut gjeldende priser 4. september 2020.

¹⁶ Vi ser her kun på rentekostnadene ved lånet og ikke avdrag. Sistnevnte er nedbetaling på lånet og dermed å betrakte som sparing.

følge av utbruddet av covid-19. I september 2020 er styringsrenten på null.

Rentekostnaden ved å eie en bolig er først og fremst avhengig av to forhold, nivået på renta og hvor mye gjeld husholdningen har. Videre er det flere under-elementer som påvirker disse to størrelsene, blant annet nivået på rentefradraget og boligprisene.

Vi har beregnet rentekostnadene for en gjennomsnittlig husholdning med en standard leilighet på 70 kvadratmeter i tre seg:

- Beregnet gjennomsnittlig boligpris for en 70 kvm leilighet i de seks byene.
- Anslått gjennomsnittlig gjeldsnivå i forhold til boligverdien
- Gjennomsnittlig årlig rentenivå (fratrukket rentefradrag)

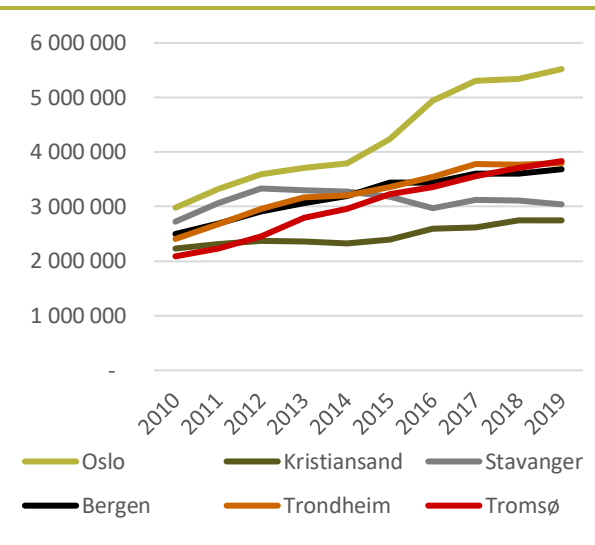
Boligpriser for en leilighet på 70 kvadratmeter

Første steg er å beregne gjennomsnittlig kvadratmeterpris for en leilighet på 70 kvadratmeter. Her har vi basert oss på statistikk over boligpriser for selveierboliger fra SSB¹⁷. Denne statistikken viser gjennomsnittlig kvadratmeterpris for leiligheter som er omsatt for årene 2010-2019.

Vi har videre multiplisert denne kvadratmeterprisen med 70 for å anslå boligprisen for en standard leilighet i de seks byene, samt bydelene i Oslo¹⁸.

Figur 2.12

Gjennomsnittlig boligpris for 70 kvm leilighet i de seks byene



Kilde: SSB

Gjennomsnittlig gjeldsnivå

De fleste boligkjøp er finansiert gjennom både lån fra banken og egenkapital fra egen sparing. Lånet fra banken innebærer at husholdningene må betale renter. Egenkapitalen som skytes inn har også en alternativ anvendelse, for eksempel sparing i aksjer, fond eller bankinnskudd.

Den offentlige statistikken over sammenhengen mellom husholdningers gjeld og boligformue er mangelfull. Dette knytter seg spesielt til at det er begrenset statistikk over husholdningers boligformue til markedsverdi. Det finnes imidlertid noe statistikk over dette i SSB, og Norges Bank har gjennomført flere analyser på temaet. Vi har tatt utgangspunkt i disse kildene.

¹⁷ Vi har basert oss på statistikk fra tabell 06035 Selveierboliger. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris og antall omsetninger (K)

¹⁸ Dette er en noe forenklet tilnærming ettersom kvadratmeterprisen gjerne er knyttet til boligstørrelsen direkte. Det er ofte slik at små boliger har høyere kvadratmeterpris enn store boliger. Vi har tatt hensyn til noe av dette ettersom vi kun ser på statistikk for leiligheter..

I bokostnadsindeksen for eneboliger (SØA, 2018) fant vi¹⁹ et forhold mellom gjeld og boligformue på i gjennomsnitt 57 prosent i 2015. Beregnet utvikling i perioden er basert på forholdet mellom husholdningenes gjeld (fratrukket studiegjeld) og markedsverdi på primærbolig fra SSBs formuesregnskap. Denne statistikken viser at forholdet mellom gjeld og markedsverdi på primærboliger har vært relativt stabilt fra 2010-2014. De siste årene har imidlertid belåningsgraden avtatt noe, først og fremst som følge av at veksten i boligformuen (markedsverdi på primærbosted) har økt mer enn gjelden for en gjennomsnittlig husholdning²⁰.

I Anundsen og Mæhlum (2017)²¹ finner forfatterne at median belåningsgrad er lavere i byene enn ellers i landet. En forklaring på disse forskjellene er at beregningen tar utgangspunkt i husholdningenes samlede gjeld (unntatt studiegjeld), og ikke bare den gjelden som gis med pant i boligen som kjøpes. Ettersom boligprisene er høyere i byene, vil for eksempel et billån av en viss størrelse trekke opp belåningsgraden mer i de delene av landet hvor boligprisnivået er lavere. Dette gjelder også andre lån som forbrukslån eller annen gjeld med pant i andre eiendeler. I rapporten finner forfatterne at i 2014 var median belåningsgrad for personer som kjøpte bolig i Oslo dette året på 84 prosent, mens gjennomsnittet i landet var 90 prosent.

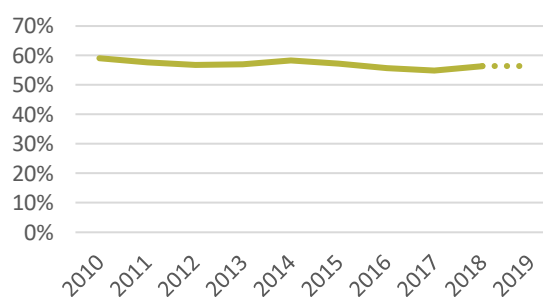
I beregningene av rentekostnadene i denne rapporten er vi ute etter å anslå belåningsgrad for alle boliger, det vil si både de som er kjøpt i angitt år og boligene som er kjøpt for flere år siden. Vi har ikke

funnet noen studier som viser om det er noen geografiske forskjeller når man ser på hele boligmasse.

I beregningen av rentekostnader for en gjennomsnittlig leilighet på 70 kvadratmeter i Oslo har vi lagt til grunn samme forutsetning om forhold mellom gjeld og boligformue som i SØA (2018), det vil si i gjennomsnitt 57 prosent i 2015. Utviklingen i denne er gjengitt i Figur 2.13.

Figur 2.13

Beregnet gjennomsnittlig gjeld i forhold til boligens markedsverdi. Prosent



Kilde: SSB og Norges Bank, bearbeidet av SØA

Rentenivå

Rentebetingelsene som en husholdning oppnår hos sin bank, varierer både med alderen til låntaker (mange banker opererer for eksempel med egne boliglån for unge) og med husholdningens økonomi. I beregningen av gjennomsnittlig rentenivå har vi derfor lagt til grunn tall fra SSB for gjennomsnittlig utlånsrente på lån med pant i bolig.²²

Vi har videre tatt hensyn til husholdningenes rentefradrag. Satsen for rentefradraget ble redusert fra

¹⁹ Basert på statistikk fra SSB og forskningsrapporter fra Norges Bank (Lindquist, K.G, Solheim, H. og Vatne, B.H. (2017): Husholdningenes gjeld og koplinger til boligmarkedet. Konsekvenser for finansiell stabilitet. Norges Bank – Aktuell kommentar nr.7 -2017.)

²⁰ Teknisk har vi benyttet nivået med en belåningsgrad på 57 prosent av boligformuen gjelde for en gjennomsnittlig husholdning i 2015 (beregnet basert på Lindquist m.fl. (2017), og justert denne med utviklingen i gjennomsnittlig gjeld (fratrukket studiegjeld) som andel av boligformue fra

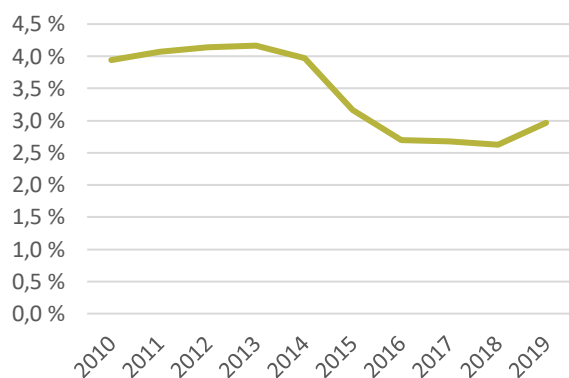
SSBs formuesregnskap for perioden 2010 til 2017. Ettersom statistikken for 2018 ikke er publisert enda, har vi lagt til grunn samme belåningsgrad i 2018 som året før. Dette innebærer at tallene for rentekostnad kan revideres når denne statistikken publiseres.

²¹ Anundsen, A. K. og Mæhlum, S. (2017): Regionale forskjeller i boligpriser og gjeld. Aktuell kommentar nr. 4 2017

²² Fra tabell 07200 Renter på utestående utlån, etter långiver, utlånstype og sektor.

28 prosent i 2013 til 24 prosent i 2017, videre til 23 prosent i 2018 og 22 prosent i 2019.

Figur 2.14
Utlånsrente, totale utlån med pant i bolig. Prosent

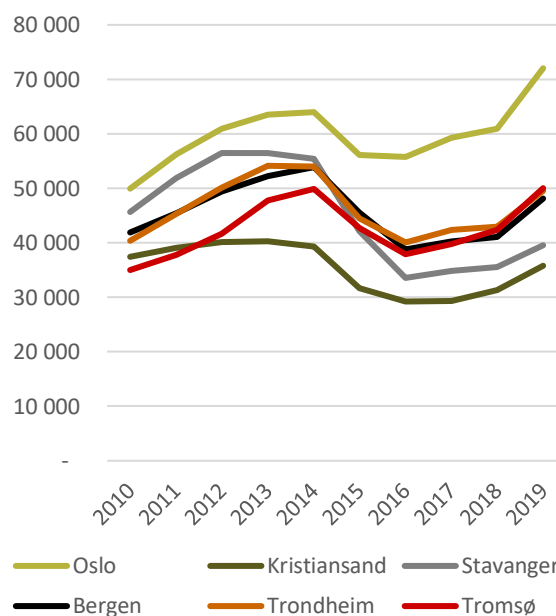


Kilde: SSB

Gjennomsnittlig rentekostnad

Basert på forutsetninger og statistikk dokumentert ovenfor har vi beregnet årlige rentekostnader for leilighet på 70 kvadratmeter i de seks byene. Resultatene viser at rentekostnadene er klart høyest i Oslo. I 2019 var den på om lag 72 000 kroner. Deretter følger Tromsø, Bergen og Trondheim, med om lag 50 000 kroner. Stavanger ligger rundt 40 000 kroner, og Kristiansand lavest med om lag 36 000 kroner.

Figur 2.15
Utvikling i rentekostnader for en leilighet på 70 kvadratmeter



Kilde: SSB

2.4.1 Utsikter til lavere rentekostnadene framover

Våre prognoser tilsier at rentekostnadene vil falle med 19 prosent i 2020 og ytterligere 11 prosent i 2021, for deretter å ta seg opp igjen i 2022 og 2023 med henholdsvis 3 og 11 prosent. Dersom prognosene slår til, vil de årlige rentekostnadene for en husholdning med en leilighet på 70 kvadratmeter være på 47 671 kroner i 2023.

Norges Bank satte ned styringsrenten til null i mars 2020 etter utbruddet av covid-19. Bankene fulgte opp med å redusere utlånsrenter til forbrukerne. I prognosene legger vi til grunn en gjennomsnittlig utlånsrente med pant i bolig på 2,2 prosent i 2020, 1,9 prosent i 2021, 1,9 prosent i 2022 og 2,0 prosent i

2023. Dette er basert på prognoser fra Samfunnsøkonomisk analyse (SØA).²³

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

Den andre komponenten som påvirker husholdningenes rentekostnader, er gjeldsnivået. Det er utfordrende å lage prognoser for utviklingen i gjennomsnittlig gjeldsbelastning. For å anslå belåningsgraden i boligkostnadsindeksen historisk, har vi koblet boligpriser med statistikk over gjeldsnivå i forhold til primærboligens markedsverdi²⁴. Bakgrunnen for dette er en hypotese om at gjeldsnivået blant husholdningene vil øke når boligprisene øker. Dette kan komme som følge av at husholdninger kjøper ny bolig eller at husholdningene tar opp mer gjeld med pant i eksisterende boliger. Samtidig kan husholdninger betale ned på eksisterende lån og dermed redusere gjeldsandelen.

Vi har beregnet at gjeldsbelastningen for en gjennomsnittlig husholdning var på 56 prosent av boligens verdi i 2018. Dette er basert på Lindquist mfl. (2017) og statistikk fra SSB. Historiske tall fra 2010 er gjengitt Figur 2.13. I prognoseperioden har vi lagt til grunn at gjeldsbelastning i forhold til boligverdi holdes på 2018-nivå. Teknisk sett betyr dette at husholdningenes gjeldsnivå vil følge utviklingen i boligprisene.

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

2.5 Forsikring

Det er to typer forsikringer for bolig. Husforsikring, også kalt boligforsikring, dekker selve bygningen utvendig og innvendig. En husforsikring dekker vanligvis bygningskasko ved uforutsette skader på huset (f. eks brann), skade på hage og tomt, naturskader og vannlednings- og innbruddsskade og skader på for eksempel garasje og påbygg eller lignende. Den andre typen er innboforsikring og dekker alt av løst inventar og eiendeler som hører til boligen.

Eiere av enebolig må tegne både husforsikring og innboforsikring selv. For eiere av leilighet vil som oftest husforsikringen dekkes gjennom borettslagforsikring (andelsleilighet) eller sameieforsikring (selveier). Hver enkelt andelseier eller selveier vil dermed betale sin del av forsikringspremien gjennom sine månedlige fellesutgifter. Innboforsikring tegnes for hver enkelt husstand også for leiligheter.

Det er begrenset med offentlig statistikk som viser utviklingen i forsikringspremier for husholdningene. I bokostnadsindeksen for eneboliger (SØA, 2018) var beregningene derfor basert på et eget uttrekk gjort av SSB fra Levekårsundersøkelsen, EU-SILC, som gjennomføres årlig.

I forbindelse med denne rapporten har vi gjort et eget uttrekk for personer som i undersøkelsen oppgir at de bor i leilighet. Felles for alle disse er at ingen oppgir å betale husforsikring direkte, men at dette er en del av de månedlige fellesutgiftene. Undersøkelsen er derfor ikke egnet til å måle størrelsen på forsikringer for leiligheter.

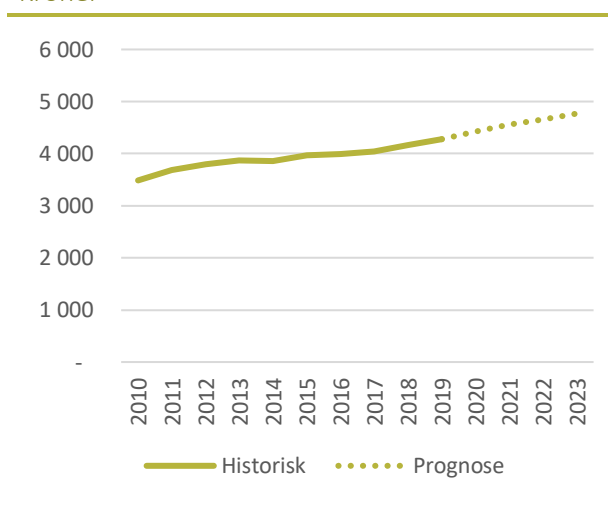
²³ Norsk økonomi, rapport nr. 2 – 2020

²⁴ Tabell 10315 fra SSB.

Vi har også vært i kontakt med Finans Norge for å undersøke om de har statistikk over husforsikring for leiligheter. Dette finnes imidlertid heller ikke her. Vi mener imidlertid at det er rimelig å legge til grunn at forsikringspremien til en viss grad følger boligens størrelse, slik at den typisk er lavere for en leilighet enn for en enebolig. I denne analysen har vi vektet med antall kvadratmeter (leilighet=70 kvm og enebolig=120 kvm), og beregnet forsikringspremien for leilighet basert på tallene for enebolig fra SØA (2018).

Denne forutsetningen gir oss en forsikringspremie for hus- og innboforsikring for en husholdning i en 70 kvadratmeter leilighet på 4 278 kroner i 2019. Dette er en økning på 23 prosent siden 2010, og 3 prosent fra 2018. Vi har ikke hatt tilstrekkelig datagrunnlag til å skille på nivået mellom byene som inngår i utvalget.

Figur 2.16
Gjennomsnittlig årlig kostnad til husforsikring.
Kroner



Kilde: SSB og bearbeidet av SØA

2.5.1 Stabil vekst i kostnader til forsikring

Utviklingen i forsikringspremie har vært nokså jevn siden 2010, med en gjennomsnittlig årlig vekst på 2,3 prosent. Ifølge Finans Norge indeksjusteres alle fullverdiforsikrede bygninger, og denne følger forventet utvikling i kostnadene ved å bygge en ny bolig. Hvert år (1. januar) får alle forsikrede bygninger en felles indeksregulering. I tillegg påvirkes prisen av det enkelte forsikringssselskapets skadeutvikling, markedsutvikling, type hus, hvor i landet huset ligger osv. Ifølge Finans Norges årlige rundskriv øker indeksen for bygninger (gjelder for husforsikring) med 3,5 prosent i 2020 og 3,3 prosent i 2021. For innboforsikring er indeksen 2,9 prosent opp i 2020 og 0,8 prosent i 2021. Vi har lagt dette til grunn i beregningene våre. For årene 2022 og 2023 har vi lagt til grunn gjennomsnittlig årlig vekst mellom 2010 og 2019 på 2,3 prosent.

Disse forutsetningene gir et anslag på forsikringspremie for hus- og innboforsikring i 2023 på 4 769 kroner, som er 11,5 prosent høyere enn i 2019.

2.6 Vedlikeholdskostnader

Det siste elementet vi har inkludert i bokostnadsindeksen er kostnader til vedlikehold av egen bolig. Tilsvarende som i SØA (2018) har vi basert tallgrunnlaget vårt 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»²⁵. I spørreundersøkelsen har man ivaretatt dette kravet ved å spesifisere at nybygg og tilbygg ikke skal inkluderes, samt at oppgradering av boli-

²⁵ Internasjonale krav i EU-SILC.

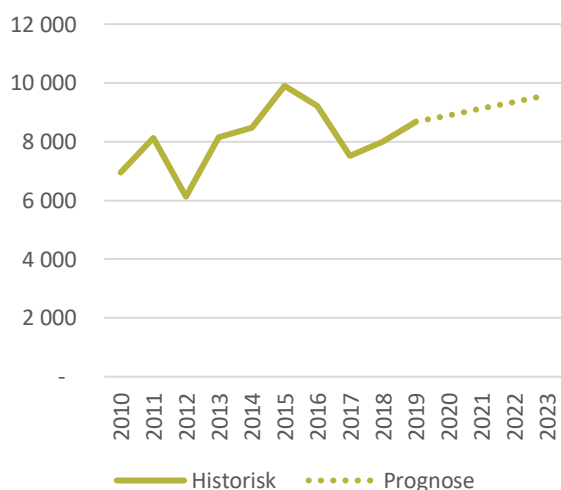
gen på mer enn 300 000 kroner utelates fra oppsummeringen. Dette gjøres for å forsøke å kontrollere for større oppussinger som gir en direkte oppgradering av boligens standard utover det å vedlikeholde den.

Tallene fra denne undersøkelsen²⁶ viser at en gjennomsnittlig husholdning med leilighet hadde vedlikeholdskostnader på 8 682 kroner i 2019. Dette er en økning på 25 prosent sammenlignet med 2010, og en økning på hele 9 prosent sammenlignet med 2018. Datagrunnlaget for undersøkelsen er relativt lite, og vi skiller derfor ikke på vedlikeholdskostnadene etter geografi. Årsaken at det blir mye støy i dataene, og dermed vanskelig å tolke om store endringer er reelle eller kun som følge av tilfeldigheter.

2.6.1 Vedlikeholdskostnadene øker gradvis

Mellom 2010 og 2019 har gjennomsnittlig vekst vært på 2,5 prosent per år. Vi har lagt dette til grunn i våre prognoser for de neste fire årene. Dette gir et anslag på vedlikeholdskostnader i 2023 på 9 583 kroner, som er 10 prosent høyere enn i 2019.

Figur 2.17
Gjennomsnittlig årlig kostnad til vedlikehold av leilighet. Kroner



Kilde: SSB og bearbeidet av SØA

²⁶ 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

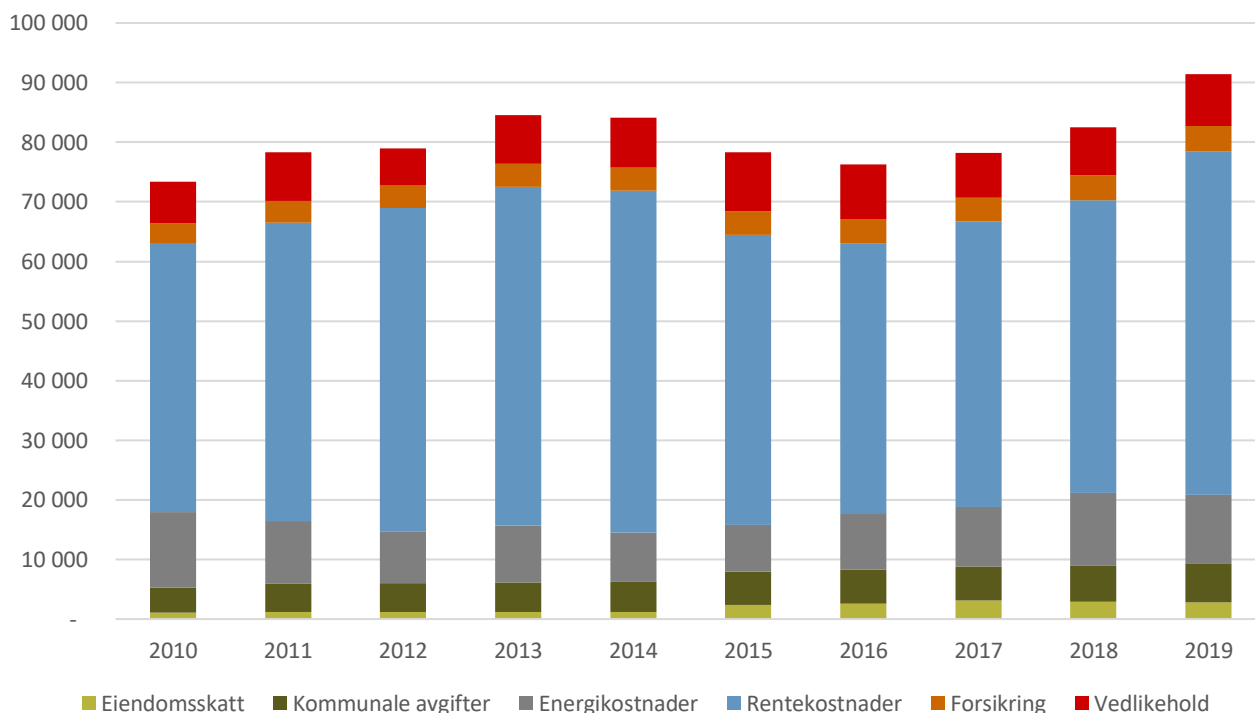
Beregningene våre viser at samlede bokostnader i 2019 til eiendomsskatt, kommunale avgifter, energikostnader, rentekostnader, forsikring og generelt vedlikehold summerte seg til 91 420 kroner for en husholdning med en leilighet på 70 kvadratmeter.

Den største utgiftskomponenten i 2019 var rentekostnader (63 prosent), deretter energikostnader (13 prosent), vedlikeholdskostnader (9 prosent),

kommunale avgifter (7 prosent), forsikring (5 prosent) og eiendomsskatt (3 prosent).

Over hele perioden fra 2010 til 2019 har bokostnadene økt med 25 prosent, og bokostnadene i 2019 er de høyeste gjennom hele perioden. Fra 2018 til 2019 økte bokostnadene med 11 prosent. Det er rentekostnadene (økning på 17 prosent), vedlikeholdskostnader (9 prosent), kommunale avgifter (7 prosent), forsikring (3 prosent) og eiendomsskatt (1 prosent) som har dratt opp. Oppgangen har blitt dempet av lavere energikostnader (nedgang på 5 prosent).

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 2019

	2019	Endring fra	
		2010-2019	2018-2019
Eiendomsskatt	2 846	159 %	-2 %
Kommunale avgifter	6 463	56 %	7 %
Energikostnader	11 555	-9 %	-5 %
Rentekostnader	57 596	28 %	17 %
Forsikring	4 278	23 %	3 %
Vedlikehold	8 682	25 %	9 %
Samlet	91 420	25 %	11 %

Kilde: SØA

3.1.1 Lavere bokostnader i 2020

Vi venter en tydelig nedgang i bokostnadsindeksen for leiligheter i 2020, på 15 prosent. Dette skyldes nedgang i rentekostnader, energikostnader og eiendomsskatt med henholdsvis 19, 29 og 6 prosent. Fallet i rentekostnadene følger av at styringsrenten ble satt ned til null prosent i mars 2020 og nedgangen i energikostnadene kommer av et kraftig fall i kraftprisene. Nedgangen dempes av en økning i kommunale avgifter (7 prosent), vedlikeholdskostnader (2 prosent) og forsikring (3 prosent).

I 2021 ventes en videre nedgang i bokostnadsindeksen på 3 prosent. Det er rentekostnadene som trekker ned med et fall på 11 prosent, mens alle andre kostnadselementer øker. Vi har lagt til grunn at kraftprisene skal komme tilbake til mer normale nivåer, og dette gir en tydelig økning i energikostnadene. Kommunale avgifter, forsikring og vedlikeholdskostnader er også ventet å øke jevnt gjennom prognoseperioden ned vekstrater på om lag 2-5 prosent.

Videre utover i prognoseperioden venter vi tiltakende vekst i bokostnadene, til 3 prosent i 2022 og 8 prosent i 2023. Alle underkomponentene ventes å vokse i perioden.

Dersom prognosene våre slår til, vil gjennomsnittlig bokostnad for en husholdning med en leilighet på 70 kvadratmeter være 83 507 kroner i 2023. Dette er 8 prosent lavere enn i 2019.

Tabell 3.2
Bokostnader for en husholdning med 120 kvadratmeter enebolig. Prognose 2020-2023

	2020	2021	2022	2023	2019-2023
Eiendomsskatt	-6 %	5 %	9 %	10 %	19 %
Kommunale Avgifter	7 %	5 %	5 %	5 %	23 %
Energikostnader	-29 %	29 %	1 %	5 %	-3 %
Rentekostnader	-19 %	-11 %	3 %	11 %	-17 %
Forsikring	3 %	3 %	2 %	2 %	11 %
Vedlikehold	2 %	2 %	2 %	2 %	10 %
Samlet	-15 %	-3 %	3 %	8 %	-8 %

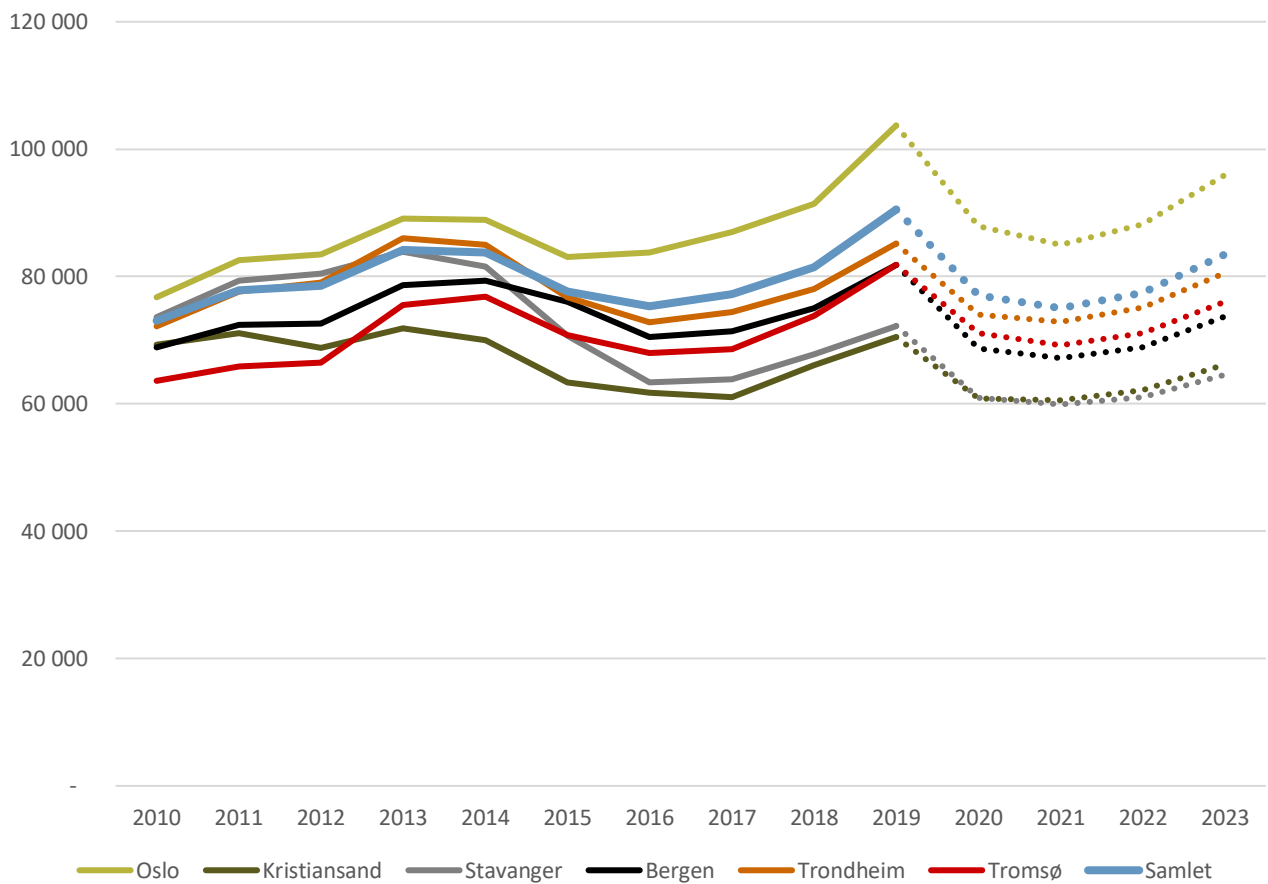
Kilde: SØA

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 103 712 kroner i 2019. Lavest var bokostnadene i Stavanger og Kristiansand med henholdsvis 72 976 og 72 039 kroner. Imellom finner vi Bergen med 84 082 kroner, Tromsø med 83 207 kroner og Trondheim med 86 875 kroner.

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. Kroner



Kilde: SØA



SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE