

Bokostnadsindeks for norske husholdninger 2023

Rapport 31-2024



SØA

Samfunns-
økonomisk
Analyse

Rapport nr. 31-2024 fra Samfunnsøkonomisk Analyse AS

ISBN-nummer:	978-82-8395-236-0
Oppdragsgiver:	Huseierne
Forsidefoto:	Christiane Ylven Vibe
Tilgjengelighet:	Offentlig
Dato for ferdigstilling:	21.10.2024
Forfattere:	Bjørn Gran og Andreas Benedictow

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

Forord

Samfunnsøkonomisk analyse AS (SØA) har utarbeidet denne rapporten om bokostnadsindeksen for eneboliger på oppdrag for Huseierne. Det er en årlig oppdatering av statistikk og analyser, og inkluderer nye tall for 2023, samt prognoser for årene 2024-2027.

Bokostnadsindeksen har til hensikt å vise en detaljert utvikling i bokostnadene for en gjennomsnittlig husholdning som bor i en enebolig. Beregningene er gjennomført for alle norske kommuner. På oppdrag for Huseierne har vi også utviklet en bokostnadsindeks for leiligheter for de seks største byene i Norge, også den med årlig oppdatering.

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

Oslo, 21. oktober 2024

Bjørn Gran
Prosjektleder

Samfunnsøkonomisk Analyse AS

Sammendrag

I 2018 utviklet Samfunnsøkonomisk analyse, i samarbeid med Huseierne, en bokostnadsindeks for en gjennomsnittlig husholdning i Norge, som måler bokostnader knyttet til en enebolig. Formålet var å øke kunnskapen om temaet og å få bedre oversikt over hvordan bokostnadene utvikler seg i ulike deler av landet over tid. Kostnadene beregnes på kommunalt nivå, som muliggjør sammenlikninger på tvers av regioner, og vi har beregnet utviklingen siden 2010.

I denne rapporten oppdaterer vi bokostnadsindeksen med tall for 2023, og vi lager en prognose for utviklingen i perioden 2024-2027. Beregningene våre viser at samlede bokostnader i 2023 til eiendomsskatt, kommunale avgifter, energi, renter, forsikring og generelt vedlikehold summerte seg til 181 166 kroner for en husholdning med en standard enebolig på 120 kvadratmeter.

Den største utgiftskomponenten i 2023 var rentekostnader (49 prosent), deretter fulgte vedlikehold (21 prosent), energikostnader (14 prosent), kommunale avgifter (9 prosent), forsikring (5 prosent) og eiendomsskatt (2 prosent).

Fra 2022 til 2023 økte bokostnadene med 25 prosent. Det har vært en økning i fire av kostnadselementene. Størst har økningen vært i rentekostnadene, både i prosent og i kroner, med henholdsvis 73 prosent og 37 750 kroner. Økningen kommer primært som følge av renteøkningen i samme periode. Det har også vært en økning i utgifter til kommunale avgifter (med 17 prosent), eiendomsskatt (14 prosent) og forsikring (7 prosent). Økningen i bokostnadene i 2023 ble dempet av noe lavere energikostnader og nedgang i utgifter til vedlikehold. Nedgangen i energikostnadene kommer til tross for en økning i energiforbruket med 4 prosent, og følger i all hovedsak av lavere strømpriser.

I 2023 var bokostnadene høyest i Oslo, med over 270 000 kroner. Rentekostnader trekker særlig opp i Oslo, der husholdningene har relativt høy gjeld. De laveste bokostnadene finner vi i kommuner i Nordland, Troms og Finnmark, der Vevelstad, Dyrøy og Hasvik hadde de laveste bokostnadene, på om lag 115 000 kroner.

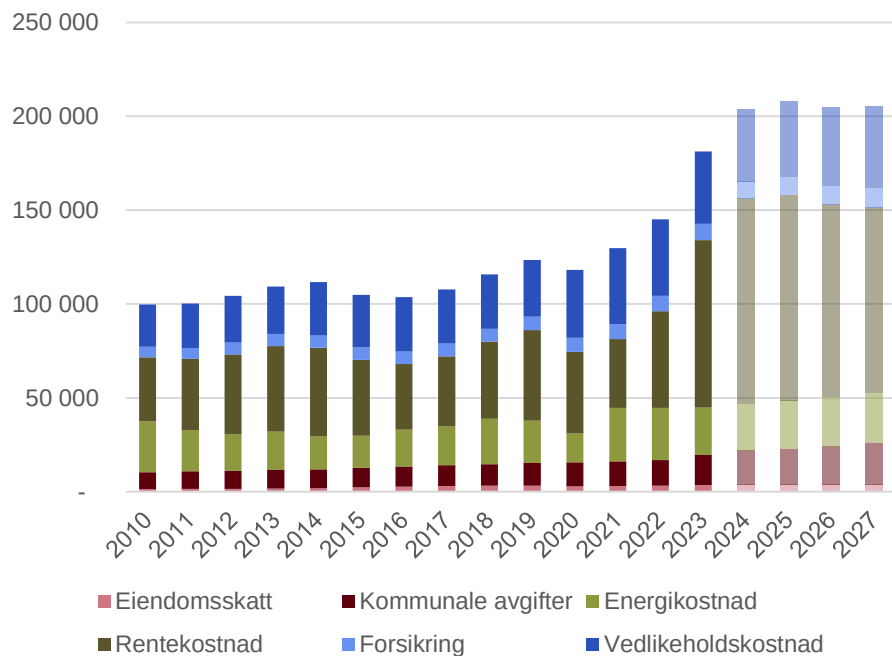
I 2024 venter vi en økning i bokostnadsindeksen på 12 prosent. Det er oppgang i fire kostnadselementer, nedgang i én og én er ventet å være uendret. Økte rentekostnader bidrar mest også i 2024, med en økning på 23 prosent, eller 20 260 kroner. Det skyldes at rentenivået er høyt gjennom hele året, mens gjelden ventelig endres relativt lite. Økte kommunale avgifter trekker også opp, med en økning på 14 prosent. Videre venter vi også en økning i eiendomsskatt og utgifter til forsikring (begge 5 prosent). En liten nedgang i energikostnader (med 2 prosent)

og uendret utgifter til vedlikehold bidrar til å dempe veksten i bokostnadene.

I 2025 venter vi en svak økning i bokostnadene, på 2 prosent. Høyere kommunale avgifter (5 prosent), økning i forsikring (5 prosent), energikostnadene (4 prosent) og vedlikehold (4 prosent) bidrar til økning i bokostnadene neste år, mens eiendomsskatt og rentekostnader ventes å være om lag uendret.

Videre utover i prognoseperioden venter vi at litt lavere rente vil bidra til å redusere bokostnadene noe, mens andre utgiftskomponenter vil øke. Samlet tilsier vår prognose en nedgang på 2 prosent i 2026 og om lag uendret i 2027. Dersom prognosene slår til, vil gjennomsnittlig bokostnad for en husholdning med en enebolig på 120 kvadratmeter være 205 150 kroner i 2027. Dette er 13 prosent høyere enn i 2023.

Bokostnadsindeksen – prognoser. Kroner



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

Innhold

Forord	I
Sammendrag	II
1 Innledning	1
1.1 Boligtype og boligstørrelse	2
1.2 Hvilke kostnadselementer inngår	3
1.3 Geografisk inndeling	3
1.4 Rapportens oppbygning	4
2 Bokostnadsindeksen – underkomponenter	5
2.1 Rentekostnader	5
2.2 Energikostnader	8
2.3 Vedlikeholdskostnader	14
2.4 Kommunale gebyrer	16
2.5 Eiendomsskatt	21
2.6 Forsikring	24
3 Bokostnadsindeksen - Resultater	26
3.1 Bokostnadsindeksen	26
3.2 Markeds- og myndighetsbestemte kostnader	29
3.3 Bokostnader øker mer enn andre priser	31

1 Innledning

I 2018 utviklet Samfunnsøkonomisk analyse og Huseierne en bokostnadsindeks for en gjennomsnittlig husholdning i Norge, som måler bokostnader knyttet til å bo i en enebolig. Formålet var å øke kunnskapen om temaet og å få bedre oversikt over hvordan bokostnadene utvikler seg i ulike deler av landet over tid.

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 inntektsveksten ellers i samfunnet.

Kostnadene ved å eie egen bolig varierer mye på tvers av landet. For det første er det stor forskjell i boligpriser fra storbyene til de mindre kommunene i innlandet og langs kysten. Det gir seg blant annet utslag i hvor stort lån husholdningene må ta opp for å kjøpe boligen, og dermed i rentekostnadene. Videre er både eiendomsskatt og kommunale gebyrer bestemt i hver enkelt kommune, noe som gir grobunn for store kommunale variasjoner. Indeksen inkluderer også bokostnader knyttet til vedlikehold, energi og forsikring. Det har vært et viktig delmål å få mer innsikt i regionale variasjoner. Bokostnadsindeksen er derfor utviklet på kommunenivå.

Kort oppsummert gjør dermed bokostnadsindeksen det mulig å:

- Følge utviklingen i bokostnadene over **tid**, og sammenligne med andre priser og lønninger
- Følge med på hvordan bokostnadene varierer **geografisk**
- Følge og sammenlikne utviklingen i de ulike **kostnadskomponentene**
 - Herunder sammenlikne utviklingen i markeds- og myndighetsstyrte kostnadskomponenter

Generelt viser rapporten alle kostnader i nominell kroneverdi. Det er imidlertid også interessant å se hvordan bokostnadene har endret seg sammenlignet med det generelle pris- og lønnsnivået. I kapittel 3 justerer vi derfor bokostnadene for utviklingen i både konsumpriser (KPI) og lønninger.

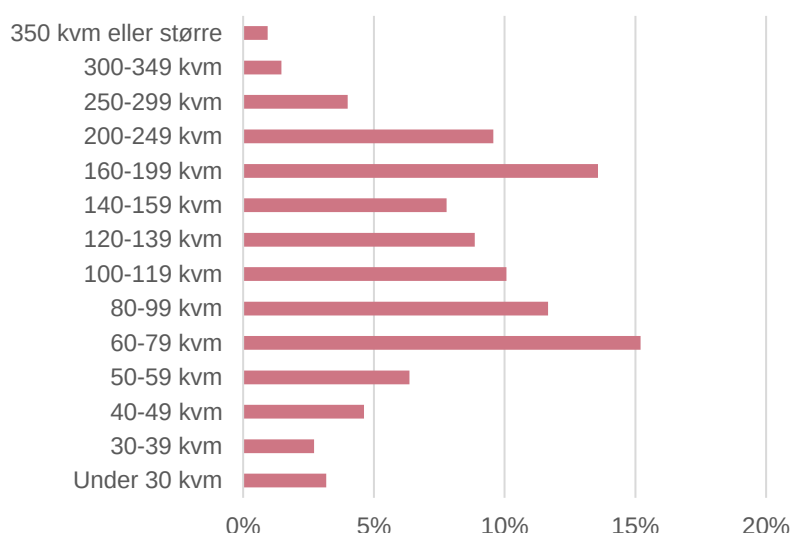
1.1 Boligtype og boligstørrelse

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 med egen hage. Standarden og størrelsen på boligen har selvfølgelig stor betydning for kostnadene ved å bo i den enkelte bolig. Den store variasjonen gjør det derfor utfordrende å definere en gjennomsnittlig eller representativ bolig for den norske befolkningen.

Ved inngangen til 2024 var det 2 720 882 boliger¹ i Norge. 48 prosent av disse var eneboliger, 26 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.

Figur 1 viser fordelingen etter bruksareal for alle boliger i Norge i 2024. Den viser at det er stor variasjon, og at det er størst andel boliger innenfor intervallet 60-79 kvadratmeter. Figuren er noe misvisende ettersom intervallene øker etter hvert som boligstørrelsen øker. Dersom man tar hensyn til antall kvadratmeter i hvert intervall³, er neste på listen 80-99 kvadratmeter, 100-119 kvadratmeter og 120-139 kvadratmeter.

Figur 1: Fordeling av boligmasse etter bruksareal



Kilde: SSB

I beregningene av husholdningers bokostnader har vi lagt til grunn at boligen er en selveiet enebolig på 120 kvadratmeter. Forutsetningen om boligtype er basert på at enebolig er den mest utbredte boligtypen blant alle husholdninger i landet.

Forutsetningen om størrelsen (120 kvadratmeter) er blant annet gjort med bakgrunn i at Statistisk sentralbyrå publiserer en rekke statistikker for eneboliger på 120 kvadratmeter, blant annet statistikk for eiendomsskatt og

¹ Beboede og ubeboede, ifølge SSB.

² Videre er 8 prosent eid av private foretak, 3 prosent er kommunalt eid og 0,5 prosent statlig- eller fylkeseid. For 1,4 prosent har vi ikke opplysninger.

³ Rent teknisk har vi dividert antall boliger innenfor hver kategori med antall kvadratmeter i det aktuelle intervallet.

kommunale gebyrer. Videre viser Revold m.fl. (2018)⁴ at gjennomsnittlig boligstørrelse i Norge var 121 kvadratmeter i 2015.

1.2 Hvilke kostnadselementer inngår

Husholdningenes utgifter knyttet til å bo i egen bolig består av en rekke kostnadselementer. I bokostnadsindeksen har vi valgt å inkludere følgende:

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

Innledningsvis ble andre kostnadselementer også vurdert. Blant annet ble kostnadene til kommunikasjon (som bredbånd og tv-tjenester) vurdert ettersom dette inngår i de aller fleste husholdningers utgiftsposter. Vi har imidlertid valgt å utelate disse ettersom de er løsere knyttet til det å eie sin egen bolig, og er tettere knyttet direkte til konsum enn kostnadselementene på listen over. Dette er også i tråd med bokostnadsbegrepet som SSB opererer med i levekårsundersøkelsen.⁵

1.3 Geografisk inndeling

Vi har samlet inn og beregnet alle kostnadselementene som inngår i bokostnadsindeksen for alle landets kommuner. For enkelte av kostnadselementene (eiendomsskatt og kommunale avgifter) foreligger det statistikk på kommunenivå, mens for andre kostnadselementer (rentekostnader, energikostnader, forsikring og vedlikehold) har vi beregnet tall på kommunenivå. Indeksen gir dermed sammenliknbar informasjon om utviklingen i alle kostnadselementene på kommunenivå.

1.3.1 Fra 422 til 356 kommuner i 2020

I forbindelse med kommunereformen i 2020 slo 109 kommuner seg sammen med én eller flere kommuner og ble til 43.⁶ Dette innebar at vi fra 1. januar 2020 hadde 356 kommuner i Norge.

Kommunesammenslåingen førte til at gjennomsnittlig innbyggertall i norske kommuner økte fra rett i underkant av 12 200 personer i 2016 til i overkant av 15 000 personer i 2020. Mediankommunene økte i samme periode fra 4 700 til 5 100 personer.

⁴ Revold, M.K, Sandvik, L. og With, M.L (2018): Bolig og boforhold – for befolkningen og utsatte grupper. SSB rapporter 2018/13.

⁵ SSB (Boforhold, levekårsundersøkelsen 2015) Total bokostnad, samlebeløp for ulike poster som inngår i forbruk knyttet til bolig: Årlig sum for utgifter til husleie, fellesutgifter, renter på boliglån (avdrag ikke regnet med), boligforsikring, kommunale avgifter, elektrisitet og brensel, samt utgifter til vedlikehold.

⁶ Kommunereformen begynte i 2014, da det var 428 kommuner i Norge. I løpet av 2017 og 2018 var det 11 kommuner som slo seg sammen til 5 kommuner, og antall kommuner ble redusert til 422 kommuner.

1.3.2 Fra 356 til 357 kommuner i 2024

Ålesund og Haram kommune skilte lag 1. januar 2024, og det gjør at vi har 357 kommuner i Norge per d.d.

I denne rapporten forholder vi oss til gjeldende kommunestruktur fra 1. januar 2024.

1.3.3 Nasjonal og regionale indekser

I tillegg til indeksene på kommunalt nivå, har vi utarbeidet både en nasjonal indeks og regionale indekser på fylkesnivå. Disse indeksene er beregnet ved et vektet gjennomsnitt av bokostnadene på kommunenivå, hvor antall innbyggere er benyttet for å vekte sammen kommunetallene.

1.4 Rapportens oppbygning

I kapittel 2 presenteres kostnadselementene som inngår i indeksen med oppdatering av tall for 2023 og prognoser for perioden 2024-2027.

I kapittel 3 samler vi alle de enkelte kostnadselementene i en bokostnadsindeks på kommunalt og nasjonalt nivå. Videre ser vi på utviklingen i bokostnadsindeksen, både nominelt og sammenlignet med prisvekst (KPI) og lønnsvekst.

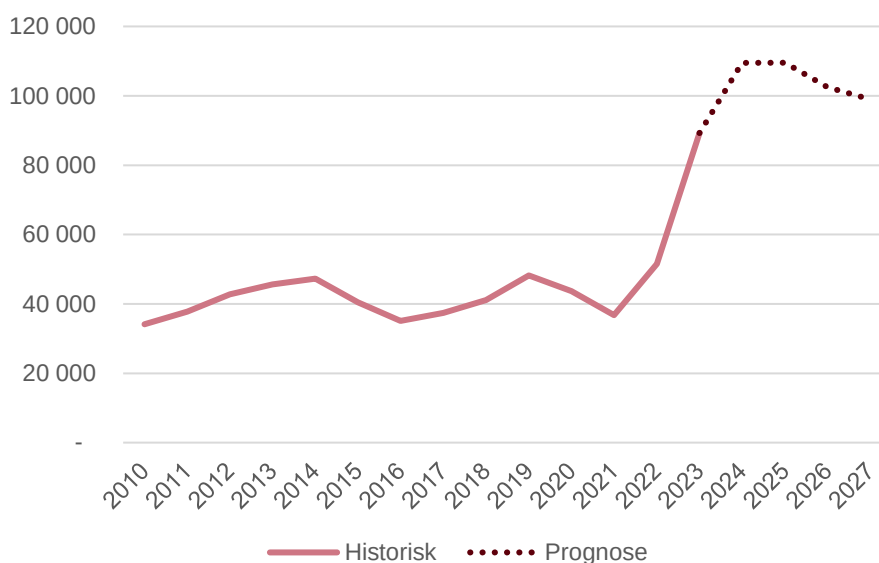
2 Bokostnadsindeksen – underkomponenter

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

2.1 Rentekostnader

Vi har beregnet de årlige rentekostnadene for en husholdning med en enebolig på 120 kvadratmeter til 89 257 kroner i 2023. Dette er en økning på hele 73 prosent sammenlignet med 2022.

Figur 2: Gjennomsnittlig årlig rentekostnad for en enebolig på 120 kvadratmeter. Kroner



Kilde: SSB og Norges Bank, bearbejdet av SØA

Det var spesielt høyere renter som bidro til økningen i rentekostnadene i 2023. Gjennomsnittlig rente på rammelån⁷ økte fra 2,9 prosent i 2022 til 5,0 prosent i 2023. Styringsrenten var på 2,75 prosent ved inngangen til 2023 og Norges Bank økte den flere ganger i løpet av året. Ved utgangen av 2023 var styringsrenten på 4,5 prosent.⁸ Flere av rentehevingene kom i andre halvdel

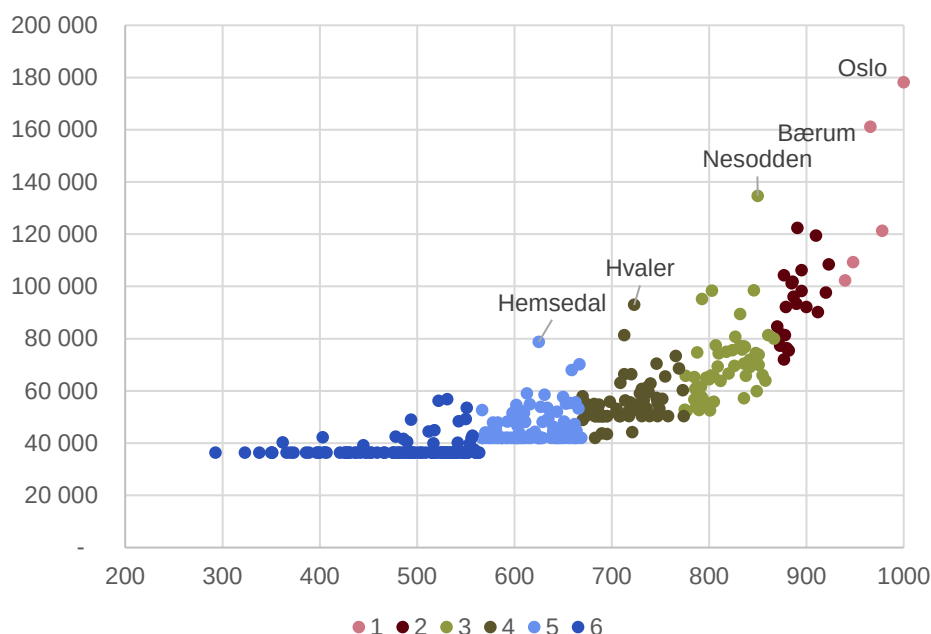
⁷ Tabell 12880 fra SSB.

⁸ Styringsrenten økte med 0,25 prosentpoeng i mars og mai 2023, deretter med 0,5 prosentpoeng i juni, og avsluttet med tre rentehevinger på 0,25 prosentpoeng i august, september og desember. Samlet økte styringsrenten med 1,75 prosent poeng i løpet av året.

av 2023, og rentene til husholdningene (boliglånsrenten) økte derfor også mest mot slutten av året.

I tillegg bidro en svak gjeldsvekst blant husholdningene til å dra opp rentekostnadene noe. Vi har beregnet økningen i gjeld i 2023 til om lag 0,5 prosent.⁹

Figur 3: Sentralitet – Rentekostnader¹⁰ (vertikal akse) i 2023 etter kommunenes sentralitet (horisontal akse)



Kilde: SSB og Norges Bank, bearbeidet av SØA. Note: Sentralitetsindeksen rangerer kommunene etter sentralitet, på en skala fra 1 til 1000, gruppert i 6 klasser, fra 1000/1 (mest sentral) til 0/6 (minst sentral)

2.1.1 Store regionale forskjeller

Figur 3 viser hvordan rentekostnadene varierer mellom kommuner etter sentralitet. Sentralitetsindeksen rangerer kommunene på en skala fra 0 til 1000 (der 1000 er mest sentral), gruppert i 6 klasser, fra 1 (mest sentral) til 6 (minst sentral).¹¹ Rentekostnadene er tydelig høyere i sentrale kommuner, og forklaringen på dette er høyere boligpriser og dermed høyere gjeld.

Oslo skiller seg ut med klart høyest rentekostnader i 2023, på nesten 180 000 kroner. Deretter følger andre kommuner i randsonen til Oslo. Bærum har de nest høyeste rentekostnadene. I motsatt ende er det en rekke kommuner der rentekostnadene er i underkant av 40 000 kroner. Fra figuren ser vi også at det er enkelte kommuner som skiller seg ut med høyere rentekostnader enn

⁹ Utvikling i gjeld blant husholdningene er beregnet ved hjelp av Norwegian Aggregated model (NAM) i forbindelse med utarbeidelsen av konjunkturrapporten Norsk økonomi.

¹⁰ Det er en rekke av de minst sentrale kommunene i datasettet som har mangelfulle data. Dette er små kommuner der antall omsetninger har vært under 10 enheter og dermed for lite til at det blir publisert statistikk. For kommuner som mangler tall, har vi lagt til grunn kvadratmeterpris for gjennomsnittet av kommuner med samme sentralitet. Det vil si at en kommune som har sentralitet 6 (lavest sentralitet) får tilegnet boligpris som gjennomsnittet for alle kommuner med sentralitet 6. Dette gjelder for kommuner i sentralitetsklasse 5 og 6.

¹¹ Sentralitetsindeksen er basert på reisetid til arbeidsplasser og servicefunksjoner fra alle bebodde grunnkretser. For mer informasjon, se <https://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/ny-sentralitetsindeks-for-kommunene>

gjennomsnittet i sin sentralitetsklasse. Dette gjelder for eksempel Nesodden som er i sentralitetsklasse 3, Hvaler i sentralitetsklasse 4 og Hemsedal i sentralitetsklasse 5.

2.1.2 Klar økning i rentekostnadene i 2024

Norges Bank økte renten flere ganger i 2023. Rentenivået i 2024 blir dermed klart høyere enn i fjoråret. For 2024 venter vi en økning i rentekostnadene på 23 prosent sammenliknet med 2023. I 2023 var gjennomsnittlig boliglånsrente på 5,0 prosent, og den økte til 6,0 prosent i 2024. Utover i prognoseperioden venter vi at styringsrenten vil settes noe ned, slik at prognosen for 2025 er på om lag uendrede rentekostnader. I 2026 og 2027 venter vi noe nedgang, med henholdsvis 6 og 3 prosent. Nedgangen i rentekostnader som følge av lavere renter, dempes av at økte boligpriser bidrar til høyere gjeldsopptak utover i prognoseperioden.

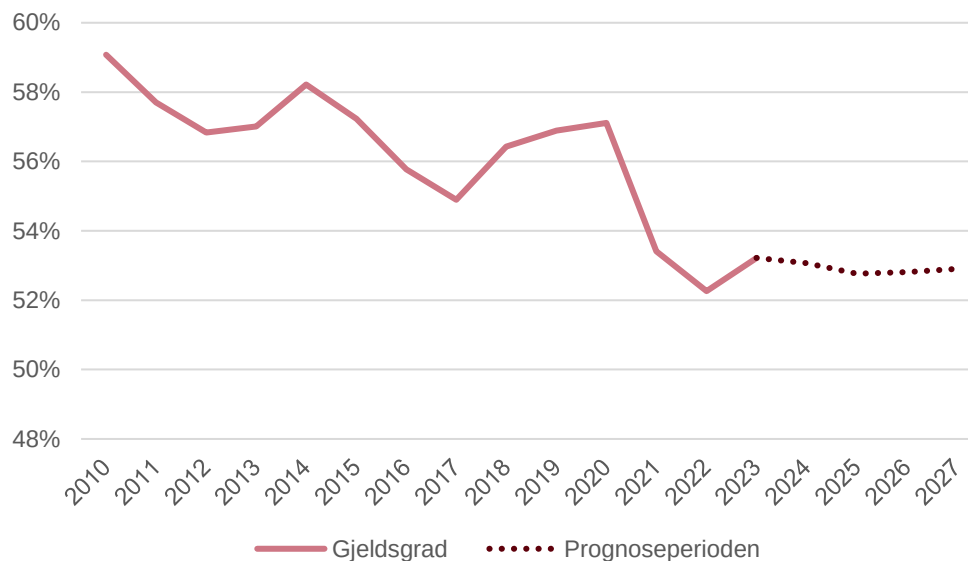
Dersom prognosene slår til, vil de årlige rentekostnadene for en husholdning med en enebolig på 120 kvadratmeter være på sitt høyeste i 2024 med 109 500 kroner, før de går ned til 98 900 kroner i 2027. Sistnevnte er fortsatt hele 92 prosent høyere enn nivået i 2022.

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

Den andre komponenten som påvirker husholdningenes rentekostnader, er gjeldsnivået. Det er utfordrende å lage prognoser for utviklingen i gjennomsnittlig gjeldsbelastning. For å anslå belåningsgraden i boligkostnadsindeksen historisk, har vi koblet boligpriser med statistikk over gjeldsnivå i forhold til primærboligens markedsverdi¹². Bakgrunnen for dette er en hypotese om at gjeldsnivået blant husholdningene vil øke når boligprisene øker. Dette kan komme som følge av at husholdninger kjøper ny bolig eller at husholdningene tar opp mer gjeld med pant i eksisterende boliger. I motsatt retning trekker at husholdninger også kan betale ned på eksisterende lån og dermed redusere gjeldsandelen.

¹² Tabell 10315 fra SSB.

Figur 4: Beregnet gjennomsnittlig belåningsgrad i forhold til boligens markedsverdi. Prosent



Kilde: SSB og Norges Bank, bearbejdet av SØA

Vi har beregnet at gjeldsbelastningen for en gjennomsnittlig husholdning var på 57 prosent av boligens verdi i 2015. Dette er basert på Lindquist mfl. (2017) og statistikk fra SSB. Historiske tall fra 2010 er gjengitt i Figur 4. I prognoseperioden har vi lagt til grunn at gjeldsbelastning i forhold til boligverdi følger utviklingen i forholdet mellom boligpris og gjeldsoptak blant husholdningene. I prognoseperioden har vi lagt til grunn prognoser for boligprisene fra SSBs Konjunkturtendensene 2024/3 (publisert 13. september).¹³ Dette gir en boligprisvekst nasjonalt med 2,4 prosent i 2024, 4,1 prosent i 2025, 4,3 prosent i 2026 og 4,4 prosent i 2027.¹⁴

2.2 Energikostnader

Vi har beregnet de årlige energikostnadene for en husholdning med en enebolig på 120 kvadratmeter til 25 227 kroner i 2023. Det er en nedgang på 9,2 prosent sammenlignet med i 2022.

Nedgangen i energikostnadene kommer til tross for en økning i energiforbruket med 4 prosent, og følger i all hovedsak av lavere strømpriser. For en gjennomsnittshusholdning (med en enebolig på 120 kvadratmeter) falt utgiftene til strøm med nesten 20 prosent fra 2022 til 2023.

De andre underkomponentene (med unntak av elsertifikater) bidro til å dempe nedgangen, og utgiftene til nettleie økte med nesten 16 prosent, forbruksavgift med 7 prosent og enova-avgift med 4 prosent.¹⁵

¹³ SSBs prognoser er på nasjonalt nivå. I SØAs Norsk økonomi nr.2 – 2024 har vi laget prognoser på regionalt nivå. I prognosene for bokostnadsindeksen har vi kalibrert SØAs regionale boligprisprognoser slik at de i gjennomsnitt tilsvarer SSBs nasjonale prognoser.

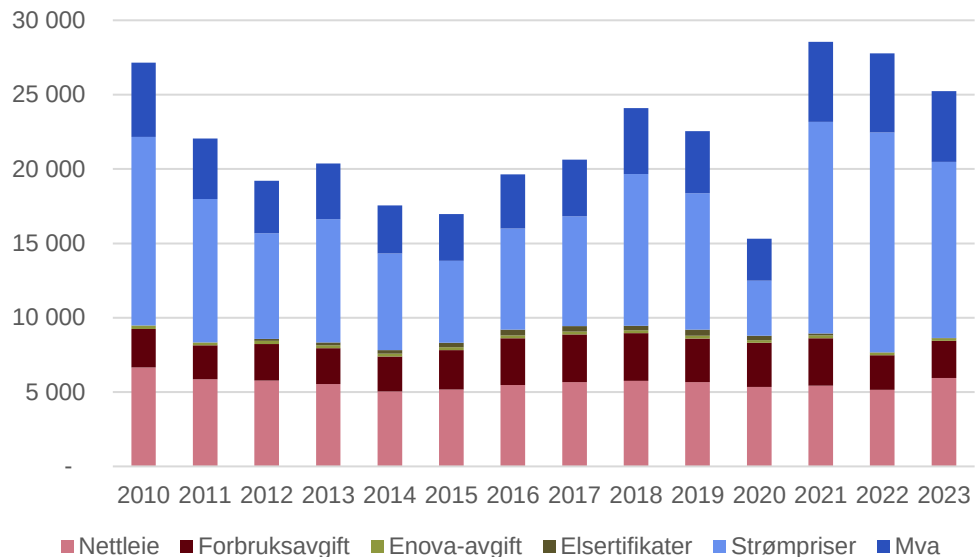
¹⁴ Utvikling i gjeld blant husholdningene er beregnet ved hjelp av Norwegian Aggregated model (NAM) i forbindelse med utarbeidelsen av konjunkturrapporten Norsk økonomi, og er tilpasset boligprisprognosene til konjunkturtendensene til SSB

¹⁵ Sistnevnte utvikler seg likt som energiforbruket ettersom avgiften er på 1 øre/kWh.

Til tross for nedgangen, holder utgiftene seg på et høyt nivå historisk og er 23 prosent høyere enn gjennomsnittet for perioden 2010 til 2020.

Strømstøtten bidrar til å dempe energikostnadene i 2023. Uten strømstøtte ville energikostnadene vært om anslagsvis 4 300 kroner høyere, gitt uendret strømforbruk.¹⁶

Figur 5: Gjennomsnittlige årlige energikostnader for en husholdning med enebolig på 120 kvm. Kroner



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

Tabell 1: Gjennomsnittlige årlige energikostnader for en husholdning med enebolig på 120 kvm. Kroner og prosent endring fra gjennomsnitt 2010-2020 og 2022

	2023	Endring fra snitt 2010 til 2020 og 2023	Endring fra 2022-2023
Nettleie	5 952	6%	15,8%
Forbruksavgift	2 487	-9%	6,9%
Enova-avgift	179	-12%	4,0%
Elsertifikater	22	-91%	-47,6%
Strømpriser	11 840	50%	-19,9%
Mva	4 747	26%	-10,6%
Samlet	25 227	23%	-9,2%

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

2.2.1 Store regionale forskjeller

Historisk har det vært relativt små forskjeller i energikostnader mellom regioner. Unntaket har vært deler av Nord-Norge som er fritatt fra

¹⁶ Strømstøtten er beregnet ut fra anslått forbruk for en husholdning med en enebolig på 120 kvadratmeter og SSBs beregning av strømstøtte per kWh i 2023, fra tabell 09007.

merverdiavgift og forbruksavgift.¹⁷ Siden 2021 har det derimot vært store regionale forskjeller.

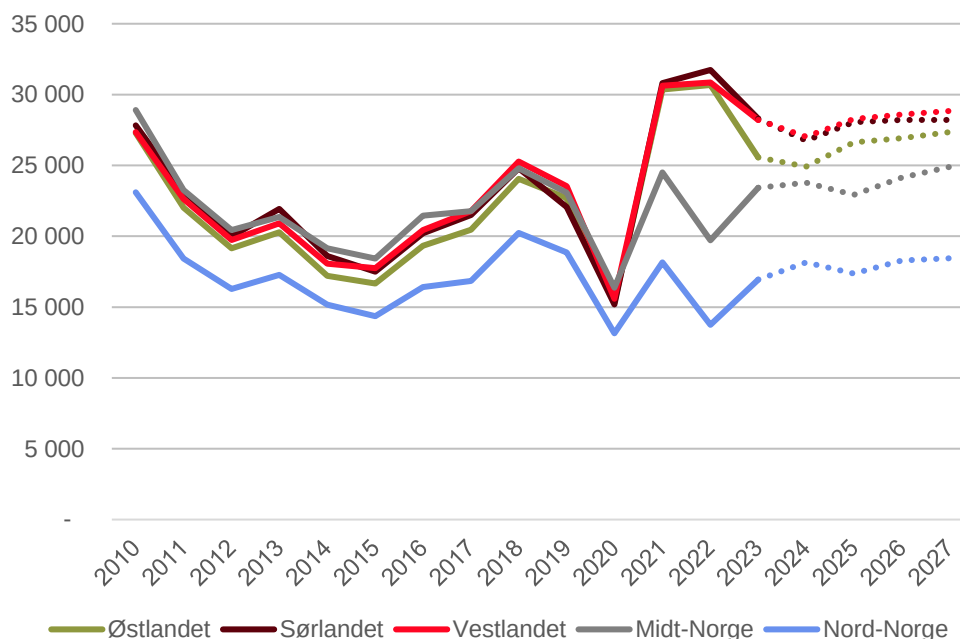
Store nedbørsmengder i Nord-Norge og flaskehalser i kraftnettet mellom nord og sør er en del av forklaringen. Høye energipriser i Europa blant annet som følge av kutt i gassleveransene fra Russland, smittet i større grad over på prisene i Sør-Norge som er mer integrert i det europeiske kraftmarkedet. Dette har gitt utslag i store forskjeller i kraftprisene mellom ulike prisområder og dermed også utslag i energikostnader til husholdninger i ulike kommuner, jf. Figur 6. Stort kraftoverskudd i Nord-Sverige er også en viktig forklaring for lavere kraftpriser i nordlige deler av Norge. Forskjellene har imidlertid blitt betydelig mindre i 2023.

2.2.2 Energifkostnadene holder seg høye

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

Vi venter en økning i energikostnadene på om lag 4 prosent i 2025, før vi får en svak økning på henholdsvis 2 og 1 prosent i 2026 og 2027. Økningen i 2025 er først og fremst drevet av økte kraftpriser fra dagens lave nivå, mens økt nettleie bidrar til å trekke opp energikostnadene utover i prognoseperioden.

Figur 6: Energifkostnader etter landsdel historisk og prognoser. Kroner



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

Vi har lagt til grunn en rekke ulike kilder i utarbeidelsen av både historisk statistikk og i prognoseperioden. Dette er dokumentert i resten av kapittelet.

¹⁷ Fritak fra merverdiavgift gjelder kommunene i Nordland og Troms og Finnmark, mens fritak fra forbruksavgift gjelder Finnmark og deler av Nord-Troms.

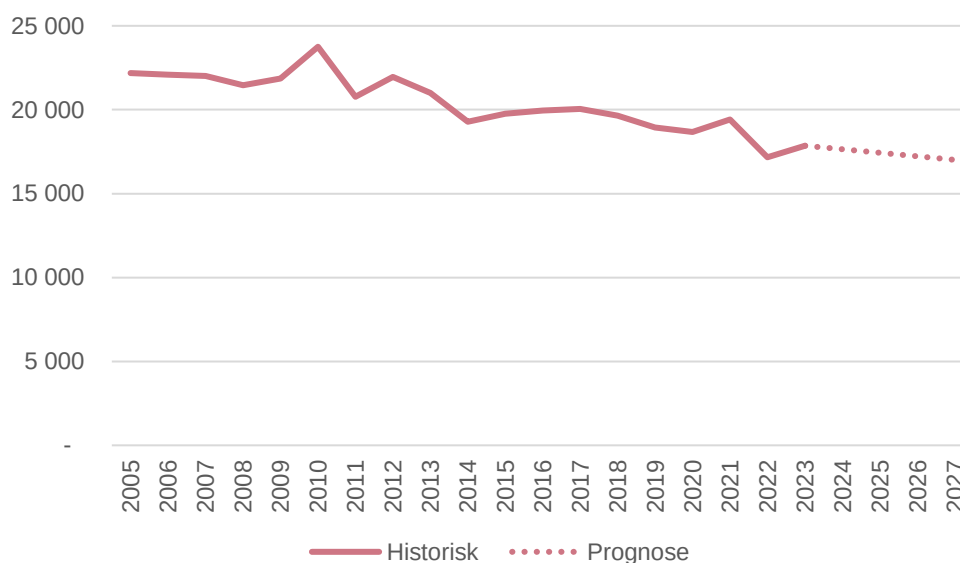
2.2.3 Energiforbruk

Utgiftene til energi påvirkes av forbruket. Det gjennomsnittlige energiforbruket falt fra 22 200 kWh i 2005 til 18 900 kWh i 2019.¹⁸ Dette gir en gjennomsnittlig nedgang på 1,1 prosent i året. Energiforbruket falt videre i 2020, før det økte i 2021. I 2022 falt energiforbruket kraftig. Energiforbruk per husholdning gikk ned med 11,6 prosent. Dette skyldes både høye energipriser og varmere vær sammenlignet med året før. Nedgangen i bruken av elektrisitet var enda større (13 prosent), mens det var en økning i bruk av ved til oppvarmingsformål. I 2023 økte energiforbruket per husholdning med 4 prosent. Kaldere vær og lavere priser på strøm er faktorer som kan ha bidratt til økningen fra året før.

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

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

Figur 7: Gjennomsnittlig energiforbruk per husholdning fra 2005-2023. Prognose for 2024-2027 KWh



Kilde: SSB (tabell 11563 og 13929), og beregninger fra SØA

2.2.4 Forbruks- og enova-avgift

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

¹⁸ Forbruket var rekordhøyt i 2010. En viktig årsak til dette var at vinteren var veldig kald, se link til [SSB](#).

2.2.5 Kraftpriser

Til prognosen av kraftpriser har vi lagt til grunn statistikk for realiserte kraftpriser fra NordPool fram til 4. september 2024, samt fremtidskontrakter fra NASDAQ¹⁹ for resten av 2024 og for årene 2025-2027. Vi har også tatt hensyn til støtteordningen for strømpriser fra regjeringen som ble opprettet i desember 2021. Ordningen innebærer at hvis den gjennomsnittlige spotprisen der man bor blir over 70 øre/kWh²⁰ ekskl. mva, kompenserer staten for en viss andel av strømprisen over dette nivået. I desember 2021 kompenserer staten for 55 prosent av strømprisen over dette nivået, mens dette ble økt til 80 prosent i perioden januar til august og til 90 prosent fra september 2022. Dette ble redusert til 80 prosent i april og mai 2023, men økt igjen til 90 prosent fra juni 2023. Vi har lagt til grunn at støtteordningene opprettholdes på dette nivået i prognoseperioden, men at pristaket økes gradvis.²¹

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

Framtidige kraftpriser er svært usikre, og vil avhenge av blant annet den geopolitiske situasjonen, de europeiske landenes evne til å etablere alternative energikilder (til gass), nedbørsmengde, temperatur og klimapolitikk som påvirker både produksjon og forbruk blant husholdningene.

2.2.6 Elsertifikater

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

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

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

Som følge av stor usikkerhet knyttet til utviklingen i dette kostnadselementet, har vi lagt til grunn gjennomsnittet for 2023 og første halvår i 2024 i hele prognoseperioden (0,1 øre/kWh). Dette har liten betydning for husholdningenes samlede energikostnader, ettersom utgiftene til elsertifikater

¹⁹ Vi har hentet ut priser per 3. september 2024.

²⁰ Prikstaket økte til 73 øre/kWh fra 1. januar 2024.

²¹ Dagens støtteordning ligger fast ut 2025, men det er usikkert hvordan en eventuell ordning vil se ut etter det. SØA har, på oppdrag for Huseierne med flere, utredet hvordan fremtidens støtteordning kan se ut, se [link](#).

historisk utgjør kun 0-2 prosent av samlede energikostnader, og de siste årene nesten ikke noe.

2.2.7 Nettleie

Fra 1. juli 2022 ble det innført ny modell for nettleie. Tidligere har husholdningene betalt for forbruk i kWh (energiledd) og et fast månedlig beløp (fastledd) som har vært uavhengig av hvor mye og når man bruker strøm. Den nye modellen innebærer at fastleddet vil påvirkes av hvor mye strøm man etterspør samtidig (dvs. hvor mye kapasitet en husholdning har behov for i strømmettet). I den nye modellen vil de som bruker mye strøm samtidig (høyt effektbehov) betale mer enn de som fordeler forbruket jevnere utover døgnet (gjennom økt fastledd). Den andre endringen i ny modell for nettleie er at energileddet kan variere mellom natt/helg og dagtid i ukedagene.

Den nye modellen for nettleie skal ikke (i seg selv) gi mer inntekt til nettselskapene. Inntektene nettselskapene får fastsettes på bakgrunn av selskapets kostnader og er uavhengig av hvilken nettleiemodell som benyttes.²² Reguleringsmyndigheten (RME) fastsetter hvert år tillatt inntekt for nettselskapene basert på deres faktiske kostnader knyttet til drift, vedlikehold og investeringer i nettet.

Modellen påvirker imidlertid fordelingen mellom ulike forbrukere. Hvilket utslag den nye nettleiemodellen gir for hver enkelt husholdning avhenger både av hvor stort energibehov boligene har (for eksempel størrelse og antall beboere) og hvor stor andel av dette som er elektrisitet. Litt forenklet vil det være slik at små boliger med lite samtidig forbruk av strøm betaler en mindre andel enn de gjorde tidligere, mens de med større boliger og mer samtidig forbruk av strøm betaler en større andel enn de gjorde tidligere.

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

Utgiftene til nettleie påvirkes av mange forhold. Framtidige investeringer i tilknytning til nettutbygging, vedlikehold av eksisterende nett, rentekostnader, drifts- og vedlikeholdskostnader og utvikling i kraftprisen²³ er de viktigste forholdene som påvirker. I september 2024 publiserte NVE en rapport om utviklingen i nettleien fram til 2030. Vi har lagt framskrivingene der til grunn i vår rapport.²⁴ Dette tilsier en høy vekst i nettleien i 2024, med nesten 13 prosent. Neste år er det forventet om lag uendret nettleie, før veksten blir på 9 prosent årlig både i 2026 og 2027.

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

²² <https://www.nve.no/reguleringsmyndigheten/bransje/bransjeoppgaver/inntektsrammer/>

²³ Kraftprisen påvirker nettleien gjennom nettapkostnaden for nettselskapene. Nettap betyr strøm som «forsvinner» på veien fra produsent til konsument, og det er netteier som må kompensere for dette. Økte kostnader til nettap bidrar dermed til økt nettleie for konsumentene.

²⁴ NVE har framskrevet kostnadene til nettleie i faste 2023-kroner. Vi har derfor justert med prognosene for konsumpriser fra konjunkturtendensene til SSB (2024/3).

2.3 Vedlikeholdskostnader

Vi har anslått de årlige kostnadene til vedlikehold for en gjennomsnittlig enebolig på 120 kvadratmeter til 38 431 kroner i 2023. Dette er en nedgang på 5,7 prosent fra året før.

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

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

2.3.1 Nye beregninger av vedlikeholdskostnader

En bolig har behov for vedlikehold for å opprettholde boligens funksjon og bruksverdi. Dette gjelder for eksempel drenering, tak, vinduer, yttervegger, våtrom, det elektriske og overflater innvendig i boligen. Over tid vil det både være behov for vedlikehold for å opprettholde boligens standard fra byggeåret, samt oppgraderinger for å tilfredsstille dagens bostandard. Dette omfatter kostnader knyttet til blant annet oppgradering av elektriske anlegg, nye standarder på våtrom og generelle behov for oppgradering av boligen.

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

For å anslå størrelsen på utgifter til vedlikehold av egen bolig, har vi tatt utgangspunkt i tall fra SSBs Levekårsundersøkelse. I denne spørreundersøkelsen stilles husholdningene spørsmål om utgifter til materialer, frakt og arbeidskostnader de siste 12 månedene.²⁵ Formålet er å kartlegge utgifter til vanlig vedlikehold og reparasjoner. I dokumentasjonsnotatet²⁶ til spørreundersøkelsen står det at: «Vanlig vedlikehold og reparasjoner er aktiviteter som må gjøres jevnlig for å opprettholde boligen i god stand, og det gjelder ikke aktiviteter som endrer boligens størrelse eller standard. For eksempel dersom respondenten har malt eller skiftet panel på huset regnes det som vanlig vedlikehold eller reparasjon, men dersom respondenten har bygget et nytt tilbygg regnes det ikke med».

²⁵ Spørsmålet som er stilt er: Har [du/dere] i løpet av de siste 12 månedene hatt utgifter til vedlikehold eller reparasjon av boligen? Ta ikke med utgifter til nybygg, tilbygg eller andre utbedringer av boligens standard

²⁶ Se [SSB](#).

I spørreundersøkelsen fra 2021 ble det oppgitt en gjennomsnittlig kostnad til vedlikehold på 51 531 kroner for husholdninger som eier en enebolig. Gjennomsnittlig størrelse for en enebolig er imidlertid noe høyere enn 120 kvadratmeter, og når vi justerer for størrelse, får vi en gjennomsnittlig kostnad på 40 575 kroner for en enebolig på 120 kvadratmeter.²⁷

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

For å lage en tidsserie bakover (og prognoser framover) har vi derfor tatt utgangspunkt i SSBs statistikk over omsetning av byggevarer i butikkhandel.²⁸ Denne statistikken viser omsetningen i butikker som er rettet mot oppussing og renovering blant husholdningene, og vi har benyttet omsetningstallene til å anslå utviklingen i husholdningenes utgifter til vedlikehold over tid med utgangspunkt i nivået fra levekårsundersøkelsen i 2021.

2.3.2 Vedlikeholdskostnadene øker gradvis

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

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

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

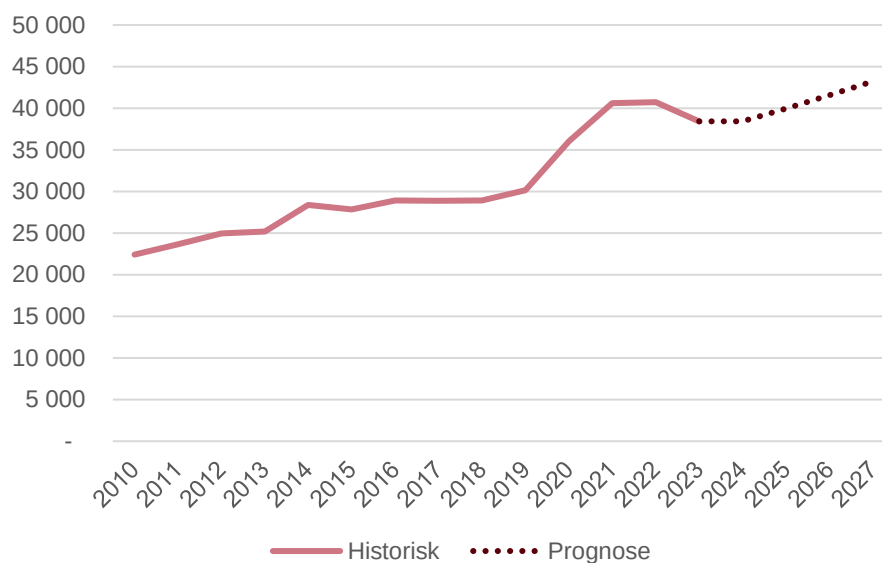
Framover venter vi at utviklingen i vedlikeholdskostnadene vil øke litt mer enn tidligere på grunn av omstilling til høyere energipriser og nye klimakrav til

²⁷ I rapporten Avskrivninger av boliger, SSB-rapport 2017/20 anslo forfatterne renoveringsraten i bygningsmassen til 1,8 prosent per år. Dette ble beregnet fra et anslag på at det i 2014 ble renoveret for 56 milliarder kroner (basert på opplysninger fra bygge- og arealstatistikken og et anslag på verdien av husholdningenes egeninnsats), og at bygningsverdien av boligmassen i Norge var 3 055 milliarder kroner ved utgangen av 2013. Dette kan tilsa at vårt anslag på vedlikeholdskostnader på om lag 40 000 kroner årlig er et relativt lavt anslag.

²⁸ NACE-kode 47.52 som omfatter butikkhandel med jernvarer, fargevarer, trelast og byggevarer ikke nevne annet sted.

boliger. Vår prognose for 2025 til 2027 tilsier en årlig økning på om lag 4 prosent. Dette er 1 prosentpoeng mer enn i perioden 2010-2019.

Figur 8: Gjennomsnittlig årlig kostnad til vedlikehold av bolig. Kroner



Kilde: SSB, og bearbeiding av SØA

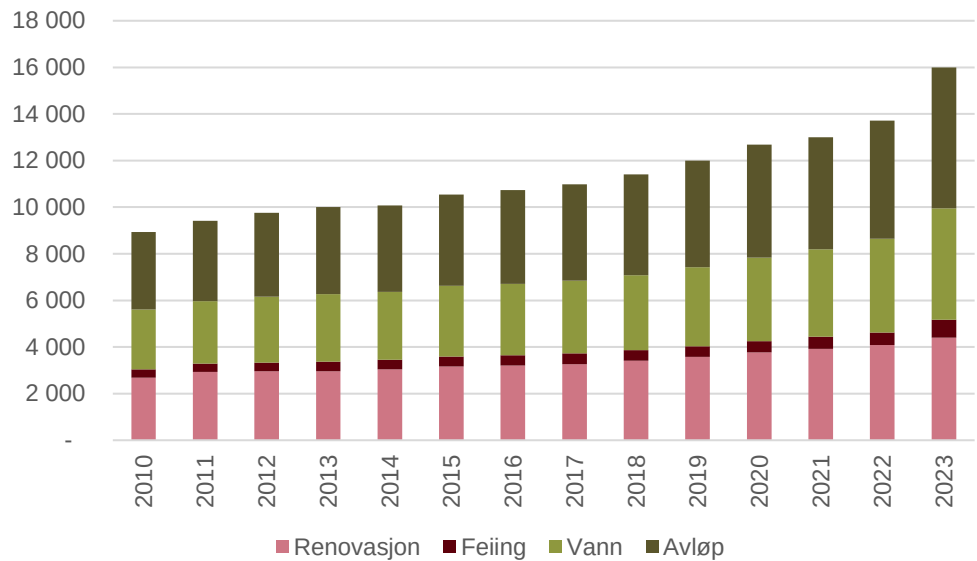
2.4 Kommunale gebyrer

En husholdning i Norge med en bolig på 120 kvadratmeter betalte i gjennomsnitt 15 992 kroner i kommunale gebyrer i 2023.²⁹ Dette er en økning på 16,6 prosent fra 2022.

De kommunale avgiftene utgjøres av renovasjon (4 404 kroner i 2023), feiing (766 kroner), vann (4 786 kroner) og avløp (6 037 kroner). Fra 2022 til 2023 var økningen størst for feiing med 43 prosent, vann og avløp med 19 prosent for begge, mens økningen i renovasjon var på nesten 8 prosent.

²⁹ Grunnlaget for beregningen av kommunale gebyrer er basert på tallgrunnlag fra Statistisk sentralbyrå som bestilles årlig av Huseierne.

Figur 9: Gjennomsnittlige kommunale gebyrer. Kroner for enebolig på 120 kvadratmeter



Kilde: SSB, bearbeidet av SØA

Tabell 2: Gjennomsnittlige kommunale gebyrer i 2023. Kroner for enebolig på 120 kvadratmeter og prosent endring fra 2010 og 2022

	2023	Endring fra 2010-2023	Endring fra 2022-2023
Renovasjon	4 404	64%	7,6%
Feiing	766	117%	43,2%
Vann	4 786	86%	19,1%
Avløp	6 037	81%	19,0%
Samlet	15 992	79%	16,6%

Kilde: SSB, bearbeidet av SØA

2.4.1 Stor variasjon i kommunale gebyrer

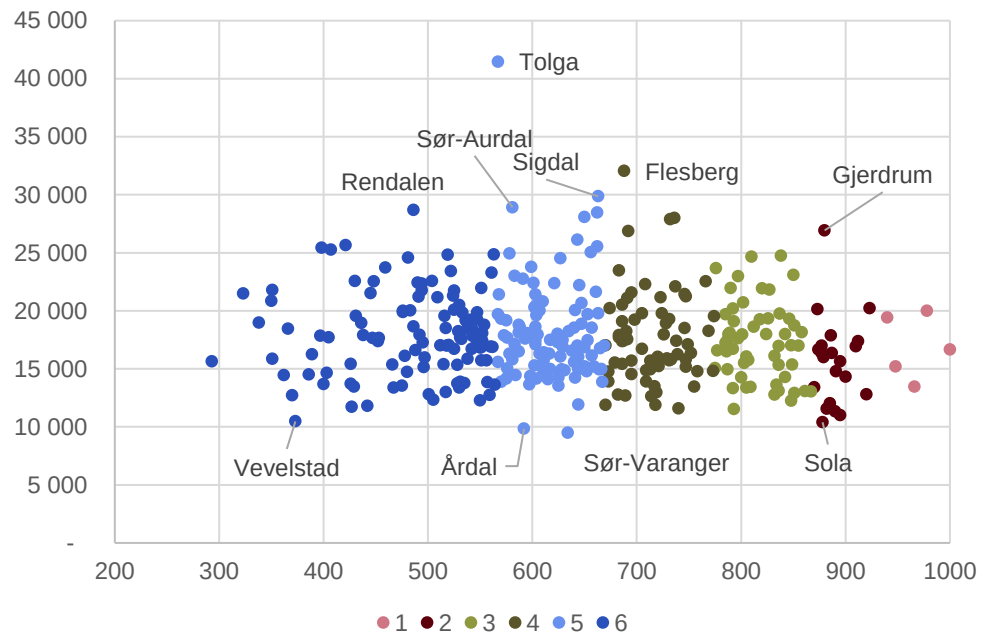
Det er stor variasjon i kommunale gebyrer mellom kommunene. I 2023 lå Sør-Varanger, Årdal, Sola og Vevelstad kommune lavest med beregnede kommunale gebyrer på henholdsvis 9 478, 9 834, 10 296 og 10 468 kroner for en husholdning med en enebolig på 120 kvadratmeter.³⁰ Neste på listen var Bergen, Stavanger og Bodø kommune med drøyt 11 000 kroner. I motsatt ende av skalaen, er det 83 kommuner hvor de kommunale avgiftene er høyere enn 20 000 kroner, og 17 kommuner med gebyrer over 25 000 kroner. I 2023 var gebyrene høyest i Tolga med 41 453 kroner, Flesberg med 32 043

³⁰ Årdal og Sola er gjengangere på listen over kommuner med lave kommunale gebyrer, mens Sør-Varanger og Vevelstad kommune er nye i 2023. For Sør-Varanger skyldes det midlertidig svært lave gebyrer til renovasjon i 2023, mens disse mer enn dobles til 2024. For Vevelstad skyldes det midlertidig lave avløpsgebyrer i 2023.

kroner, Sigdal med 29 859 kroner, Sør-Aurdal med 28 919 kroner, og Rendalen med 28 674 kroner.³¹

Figur 10 illustrerer også hvordan de kommunale gebyrene varierer etter kommunens sentralitet.

Figur 10: Sentralitet – Kommunale avgifter (vertikal akse) i 2023 etter kommunenes sentralitet (horisontal akse)



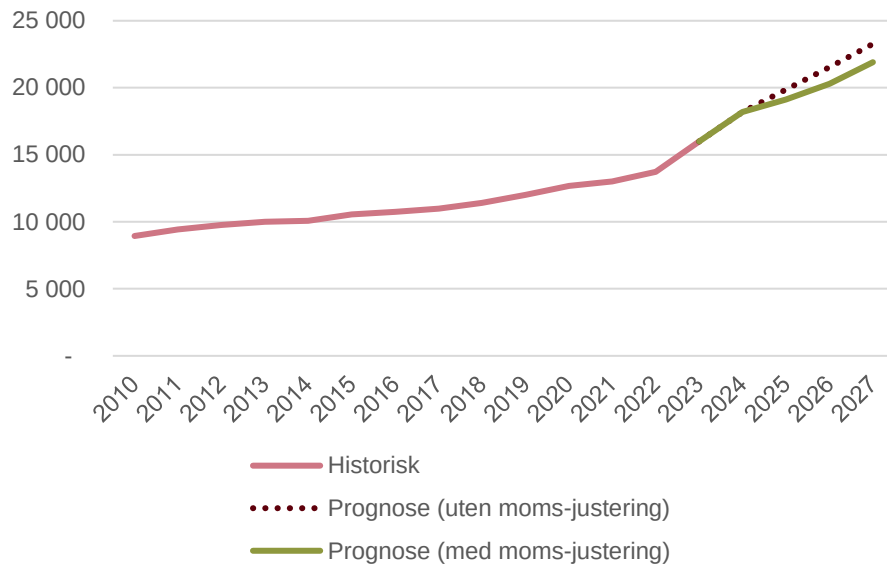
Note: Sentralitetsindeksen rangerer kommunene etter sentralitet, på en skala fra 1 til 1000, gruppert i 6 klasser, fra 1 (mest sentral) til 6 (minst sentral). Kilde: SSB

2.4.2 Klar økning i kommunale gebyrer

Vi anslår at de kommunale gebyrene vil vokse klart i årene som kommer. I 2024 ligger det an til en kostnadsvekst på 13,8 prosent. Dette er basert på statistikk fra SSB og rapporteringer fra kommunene, og derfor også svært nær de faktiske gebyrene som vil påløpe i år. Det vil imidlertid være stor geografisk variasjon også her, og de rapporterte tallene viser at gebyrene vil øke i 325 av landets 357 kommuner, reduseres i 29 kommuner, og være uendret i 3 kommuner.

³¹ De høye kostnadene synes å være midlertidige i Tolga kommune. I 2022 var de på snaut 26 000 kroner og i 2024 er de drøyt 28 000 kroner. De høye utgiftene i 2023 skyldes midlertidig høye vann- og avløpsgebyrer. Ifølge en sak i lokalavisen Arbeidets rett (18. juli 2023) sendte ikke Tolga kommune ut faktura for fjerde og siste termin i 2023, og utgiftene til vann og avløp ble dermed lavere enn det som ligger i KOSTRA.

Figur 11: Prognose kommunale gebyrer. Kroner for enebolig på 120 kvadratmeter



Kilde: SSB, bearbejdet av SØA

Blant de 325 kommunene som øker gebyrene, er det 47 som øker med mellom 0-5 prosent, 82 med mellom 5-10 prosent, 114 med 10-20 prosent, og hele 82 kommuner som øker med mer enn 20 prosent.

Når vi ser på de årlige kronebeløpene, finner vi at det er 30 kommuner som øker årsgebyret med over 5 000 kroner og 3 av disse øker med mer enn 10 000 kroner. Blant de 29 kommunene som reduserer gebyrene er det 12 som reduserer med 0-5 prosent, 12 kommuner med mellom 5-10 prosent, 4 kommuner med mellom 10-20 prosent og 1 kommune som reduserer gebyrene med mer enn 20 prosent.

En analyse fra Norsk vann (2021)³² tyder på at de kommunale gebyrene vil fortsette å øke klart i årene som kommer. I denne rapporten er kommunalt investeringsbehov i vann- og avløpsanlegg fram til 2040 estimert til om lag 332 milliarder kroner. Dette gjelder kun kommunenes og de interkommunale selskapenes investeringer i vann- og avløpsanlegg som er finansiert av abonnentens vann- og avløpsgebyr.

Det samlede investeringsbehovet fordeler seg med 81 milliarder kroner til ledningsanlegg for vann, 114 milliarder kroner til ledningsanlegg for avløp, 65 milliarder kroner til vannbehandlingsanlegg og 72 milliarder kroner til avløpsrensingsanlegg.

De kommunale vann- og avløpstjenestene finansieres med vann- og avløpsgebyrer fra abonnentene. I rapporten til Norsk vann beregnes gjennomsnittlig vekst i årsgebyrer for vann- og avløp for husholdningsabonnentene til 6-7 prosent per år de neste 4-5 årene. Det er imidlertid variasjoner mellom kommuner. I rapporten beregnes forventet gebyrvekst i vann- og avløp for alle fylkene.

³² Norsk Vann (2021): Kommunalt investeringsbehov for vann og avløp 2021-2040. Rapport 259-2021

Siden 2021 har imidlertid flere forhold inntruffet som påvirker kostnadsbildet. Byggekostnadene har økt³³, rentene har økt (fra en styringsrente på 0 prosent i 2021 til 4,5 prosent fra desember 2023) og gir dermed høyere kapitalkostnader, og generell pris- og lønnsvekst har vært høyere enn ventet. Dette bidrar til å trekke opp kostnadene og dermed de kommunale gebyrene, sammenlignet med det som ble beregnet i 2021.

Videre beregner Norsk vann forventet årlig gebyrvekst de neste 20 årene. Dersom kommuner framskynder investeringer og vedlikehold, vil dette også kunne bidra til at veksten i gebyrene blir høyere på kort sikt, men lavere på litt lenger sikt. Dette kan være tilfelle for enkelte kommuner.

I januar og februar 2024 gjennomførte SØA på vegne av Huseierne, en kartlegging av utviklingen i kommunale gebyrer til vann, avløp og renovasjon for perioden 2024-2027. Vi kontaktet de 120 største kommunene i landet, og datainnsamlingen bestod av å sende epost med forespørsel om kommunens vedtak om kommunale gebyrer til vann, avløp og renovasjon for 2024 (vedtatt høsten 2023), og prognosen for 2025-2027 (fra økonomiplan). For de kommunene som ikke svarte innen 15. februar, gjennomførte vi manuelle søk etter informasjon om forventet utvikling i kommunale gebyrer fra kommunenes hjemmesider. For hele perioden 2024-2027 fikk vi informasjon fra snaut 80 kommuner for vann og avløp, og om lag 60 kommuner for renovasjon. Disse kommunene huser til sammen henholdsvis 3,6 og 3,2 millioner innbyggere, og dekker dermed en stor andel av landets innbyggere.

Kartleggingen viste at gebyrene på vann og avløp i gjennomsnitt vil øke med henholdsvis 60 og 57 prosent fra 2023 til 2027, mens økningen er på 20 prosent for renovasjon. Samlet gir dette en økning i kommunale gebyrer (utenom feiing) på 46 prosent for utvalget. Økningen er størst i 2024 for alle gebyrtyper, med i gjennomsnitt 17 prosent for vann, 16 prosent for avløp og 11 prosent for renovasjon. Dette er om lag ett prosentpoeng høyere enn «fasiten» fra KOSTRA-rapporteringen i juni 2024, og tyder på at kartleggingen av de 80 kommunene gir et representativt bilde av utviklingen i landets vann-, avløp- og renovasjonsgebyrer.

Lavere moms-sats på vann og avløp demper veksten noe

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

For en gjennomsnittshusholdning innebærer dette noe lavere kommunale gebyrer enn det ellers ville vært. Vi har beregnet at for en husholdning i en enebolig på 120 kvadratmeter, gir dette en reduksjon i kommunale gebyrer på 747 kroner i 2025, 1 239 kroner i 2026 og 1 364 kroner i 2027. Vi ser likevel at utgiftene til kommunale gebyrer øker klart i perioden.

³³ Vi kjenner ikke til en egen kostnadsindeks for investeringer og vedlikehold av vann- og avløp, men SSB publiserer byggekostnadsindeks for veganlegg og boliger. For begge disse har kostnadene økt med 25 prosent fra 1. kvartal 2021 til 2. kvartal 2024.

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

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

	2024	2025	2026	2027
Før mva-justering	12 541	14 007	15 487	17 048
Etter mva-justering	12 541	13 260	14 248	15 684
Endring pga mva-justering		747	1 239	1 364
Kommune med minst endring		295	491	543
Kommune med størst endring		2 102	3 489	3 843

Kilde: SSB, Statsbudsjettet og beregninger fra SØA.

I 2025 avtar veksten noe, spesielt for renovasjonsgebyrer, mens veksten holder seg fortsatt høy for vann og avløp i hele prognoseperioden. For årene 2025 er forventet vekst for både vann- og avløpsgebyrer på om lag 6 prosent, før det øker til 7-8 prosent i 2026 og om lag 10 prosent i 2027. For renovasjon er forventet vekst på rundt 2-3 prosent årlig i hele prognoseperioden.

Til prognosene i bokostnadsindeksen har vi anvendt resultatene fra kartleggingen for de 80 kommunene vi har informasjon om vann- og avløpsgebyrer, og de 60 kommunene vi har informasjon om renovasjonsgebyrer. For de resterende kommunene i landet, har vi lagt til grunn gjennomsnittlig gebyrutvikling i kommunene i utvalget.

For feiling har vi lagt til grunn historiske vekstrater på nasjonalt nivå for perioden 2010-2023. Dette gir en årlig kostnadsvekst på 6,1 prosent.

Disse forutsetningene tilsier en samlet, gjennomsnittlig vekst i kommunale avgifter på drøyt 5 prosent i 2025, 6 prosent i 2026 og 8 prosent i 2027.³⁴

2.5 Eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en kommunal skatt som kommuner kan vedta å innføre. Det er flere forhold som påvirker hvor mye husholdningene må betale i eiendomsskatt: 1) verdsettelse av boligen, 2) eventuelt bunnfradrag og 3) skattesats.

Kommuner som har innført eiendomsskatt på bolig, kan velge å takserer 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.

³⁴ Dersom kommunene i utvalget er representative, vil metoden gi et godt anslag for landsgjennomsnittet. Anslagene vil imidlertid kunne gi feil for enkeltkommuner.

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

Tabell 4 viser hvordan kommunene fordeler seg på ulike skattesatser i perioden, og at det i 2020 var 97 kommuner som hadde en skattesats på mer enn 4 promille. De fleste av disse satte ned skattesatsen til 4 promille i 2021 (90 av kommunene), mens 7 kommuner satte den ned mer.

Tabell 4: Antall kommuner fordelt etter skattesats

	2019	2020	2021	2022	2023
Har ikke	104	124	107	106	108
0,01-2 promille	54	28	36	38	41
2,01-3 promille	45	46	53	61	59
3,01-4 promille	65	61	161	151	148
4,01-5 promille	33	97	0	0	0
5-7 promille	55	0	0	0	0
Totalt antall	356	356	356	356	356

Kilde: SSB.

Selv om maksimal skattesats ble satt ned i 2020 og 2021 har eiendomsskatten økt i flere kommuner i den samme perioden. Det kan altså skyldes at takseringsgrunnlaget er endret, at bunnfradraget er blitt mindre og at noen kommuner der satsen var lavere enn fire promille i utgangspunktet har hevet den.

I 2023 var det 248 kommuner med eiendomsskatt på bolig i Norge, og gjennomsnittlig eiendomsskatt for en 120 kvadratmeter enebolig var på 3 604 kroner.³⁵ Dette er en økning på 13,8 prosent sammenlignet med 2022. Økningen kan i hovedsak forklares av høy boligprisvekst i 2021 (økning på 10,4 prosent). For kommuner som benytter Skatteetatens beregnede markedsverdier som grunnlag, er det den beregnede markedsverdien i 2021 som er grunnlaget for eiendomsskatten i 2023.³⁶

2.5.1 Regionale forskjeller

Det er stor variasjon mellom kommunene. Fra 2022 til 2023 er det seks kommuner som har avviklet eller latt være å kreve inn eiendomsskatt³⁷, mens én kommune har innført. Av de 247 kommunene som hadde eiendomsskatt i 2022, har 81 kommuner økt eiendomsskatten i 2023, i 103 kommuner er den uendret, mens 63 kommuner har redusert eiendomsskatten.³⁸

Eiendomsskatten har særlig økt i de mest sentrale kommunene. Det har blant annet vært en stor økning i Oslo som følge av høyere boligpriser. Økningen i de mest sentrale kommunene bidrar til å trekke opp landsgjennomsnittet. I de

³⁵ Grunnlaget for beregningen er statistikk fra SSB (tabell 12503).

³⁶ Se [Skatteetaten](#).

³⁷ Det er enkelte kommuner som har latt være å kreve inn eiendomsskatt blant annet som følge av høye kraftinntekter i kommunen.

³⁸ Kommunene som har satt opp eiendomsskatten har i gjennomsnitt økt med 817 kroner, mens kommunene som har satt ned eiendomsskatten har i gjennomsnitt redusert med 767 kroner.

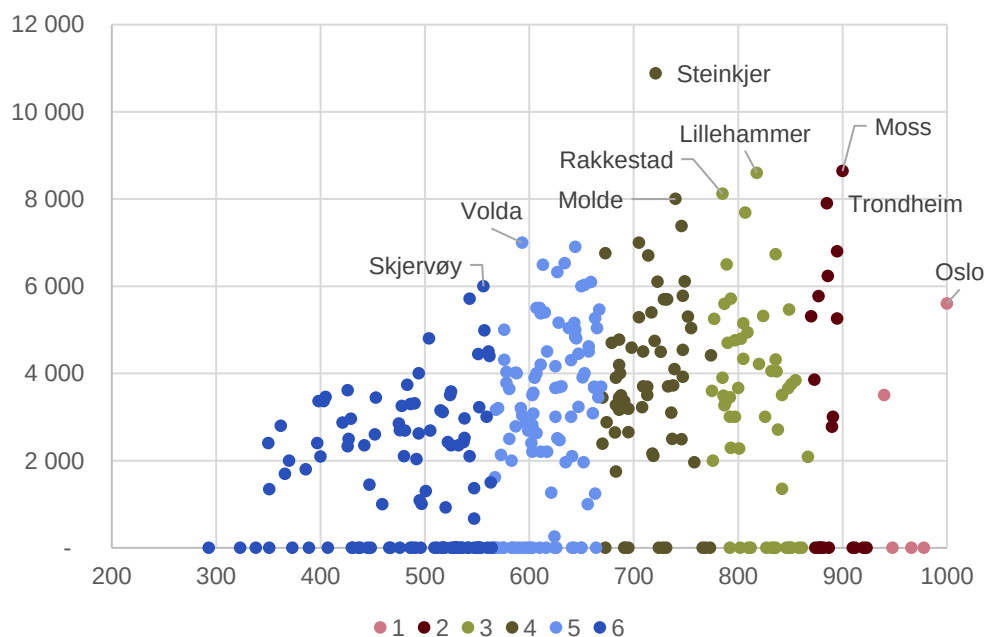
minst sentrale kommunene (sentralitetsklasse 5 og 6) har eiendomsskatten i gjennomsnitt gått noe ned.

Flere regelendringer, retakseringer, mange kommuner som har slått seg sammen og fleksibilitet for kommunene til å tilpasse seg de nye regelverkene betyr at det er mange faktorer som kan påvirke nivået på eiendomsskatt i årene framover. Mange kommuner har maksimalt tillatt skattesats, på 4 promille. I 2023 gjelder dette for 112 kommuner, mens 68 kommuner har mellom 3 og 4 promille, og 68 har lavere sats enn 3 promille. Det er også mange kommuner som ikke har eiendomsskatt i dag.

Som illustrert i Figur 12 påvirkes eiendomsskatten av sentralitet. Dette henger sammen med at boligprisene generelt er høyere i mer sentrale kommuner. Unntakene er kommunene i sentralitetsklasse 1 (mest sentral), hvor kun Oslo og Lillestrøm har eiendomsskatt og skattenivået er relativt lavt.

I 2023 var eiendomsskatten høyest i Steinkjer med 10 878 kroner. Deretter følger Moss med 8 640 kroner, Lillehammer med 8 600 kroner, Rakkestad med 8 120 kroner og Molde med 8 000 kroner.

Figur 12: Sentralitet – Eiendomsskatt (vertikal akse) i 2023 etter kommunenes sentralitet (horisontal akse)



Kilde: SSB. Note: Sentralitetsindeksen rangerer kommunene etter sentralitet, på en skala fra 1 til 1000, gruppert i 6 klasser, fra 1 (mest sentral) til 6 (minst sentral)

2.5.2 Svak økning i eiendomsskatten framover

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

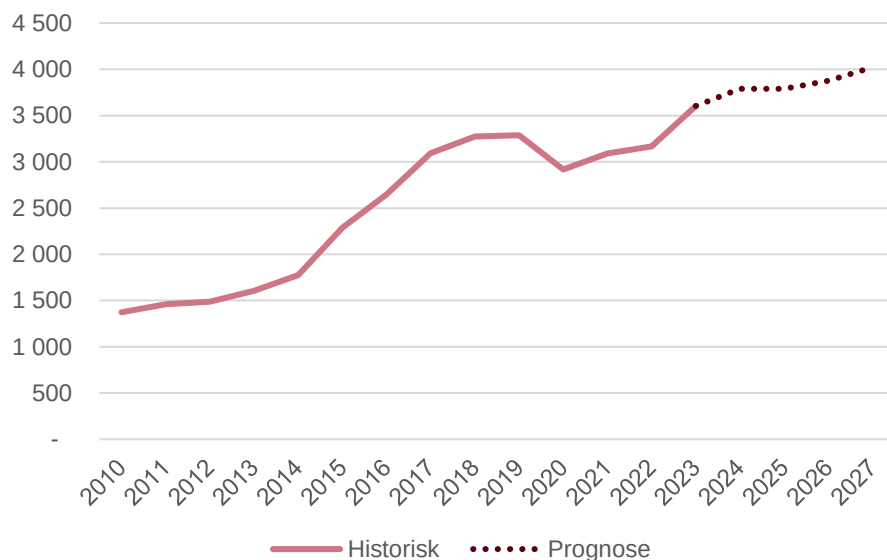
Vanligvis rapporterer kommunene eiendomsskattegrunnlaget til SSB (gjennom KOSTRA) på våren for inneværende år. Dette har imidlertid ikke skjedd i 2024. Det pågår også en endring i rapporteringsrutinene fra kommunene, og fra og med neste år skal kommunene gå bort fra å rapportere «eiendomsskatt for en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

bokostnadsindeksen i år, men kan påvirke beregningen av eiendomsskatt i framtidige år.

Nivået på eiendomsskatten skal i prinsippet reflektere verdien på eiendommen. I praksis legges verdien to år før til grunn for beregningene.³⁹ I prognosen for årene 2024 til 2027 har vi derfor lagt til grunn at eiendomsskatten vokser i takt med utviklingen i boligprisene med to års etterslep. Det vil si at endringen i eiendomsskatt i 2024 er basert på boligprisvekst i 2022, osv. For boligprisprognosene i 2024 og 2025 (som påvirker eiendomsskatt i henholdsvis 2026 og 2027) har vi lagt til grunn prognoser fra SSBs konjunkturtendensene 2024/3 (publisert 13. september).⁴⁰

Dette tilsier at eiendomsskatten skal øke med om lag 5 prosent i 2024, mens den vil være om lag uendret i 2025. Eiendomsskatten er deretter ventet å øke med henholdsvis 2 og 4 prosent i 2026 og 2027.

Figur 13: Gjennomsnittlig eiendomsskatt. Kroner per enebolig på 120 kvadratmeter



Kilde: SSB og prognoser SØA

2.6 Forsikring

Vi har beregnet den årlige betalingen til husforsikring og innboforsikring for en gjennomsnittlig husholdning med en enebolig på 120 kvadratmeter til 8 655 kroner i 2023. Dette er en økning på 6,6 prosent fra året før.

Tallene i bokostnadsindeksen er basert på statistikk fra Finans Norge⁴¹ for gjennomsnittspremie på villaforsikring og innboforsikring. Statistikken er kun oppgitt som gjennomsnitt, og det er derfor ikke mulig å anslå hvordan

³⁹ Grunnlaget for eiendomsskatt hentes fra skattemeldingen to år tilbake i tid. I 2024 er grunnlaget for eiendomsskatt hentet fra skattemeldingen for 2022. Se [Skatteetaten](#)

⁴⁰ SSBs prognoser er på nasjonalt nivå. I SØAs Norsk økonomi nr.2 – 2024 har vi laget prognoser på regionalt nivå. I prognosene for bokostnadsindeksen har vi kalibrert SØAs regionale boligprisprognoser slik at de i gjennomsnitt tilsvarer SSBs nasjonale prognoser.

⁴¹ [Antall forsikringer og premieinntekter | Finans Norge](#)

premiebetalingene varierer med størrelsen på boligen eller geografisk. Vi har derfor lagt til grunn det samme nivået i alle kommuner.

2.6.1 Kostnader til forsikring øker

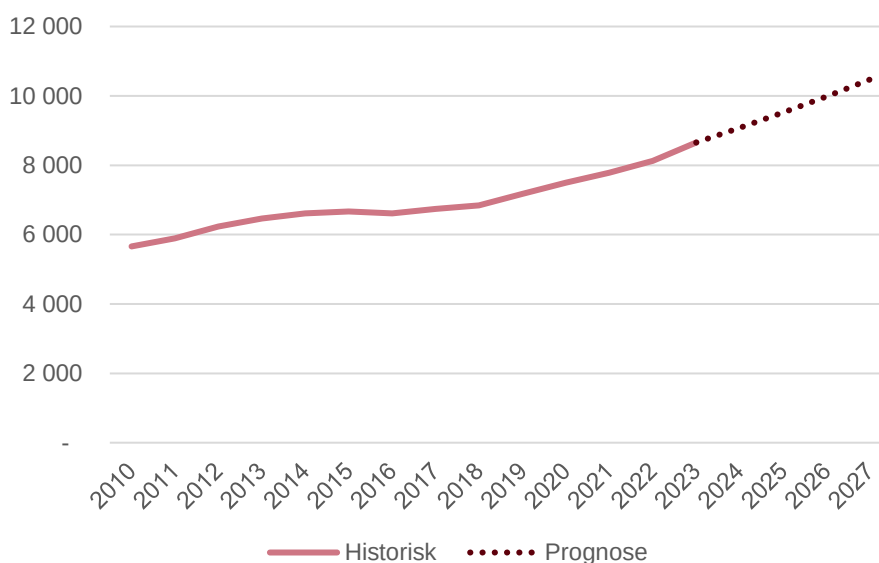
Forsikringspremien har i gjennomsnitt økt med 3,6 prosent årlig siden 2010, men veksten har tiltatt noe de senere årene. De siste fem årene (fra 2018 til 2023) har årlig økning vært 5,3 prosent for villaforsikring og 2,1 prosent for innboforsikring. Ifølge Finans Norge indeksjusteres alle fullverdiforsikrede bygninger, og denne følger forventet utvikling i kostnadene ved å bygge en ny bolig. Hvert år (1. januar) får alle forsikrede bygninger en felles indeksregulering. I tillegg påvirkes prisen av det enkelte forsikringsselskapets skadeutvikling, markedsutvikling, type hus, hvor i landet huset ligger osv.

I tillegg vil uforutsette hendelser som mer ekstremvær som styrtregn og flom gi flere skader i årene som kommer og isolert sett vil dette dra i retning av høyere forsikringspremie.⁴²

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

Disse forutsetningene gir et anslag på forsikringspremie for hus- og innboforsikring i 2027 på 10 471 kroner.

Figur 14: Gjennomsnittlig årlig kostnad til husforsikring. Kroner



Kilde: Finans Norge, og bearbeiding av SØA

⁴² Se for eksempel artikkel i [Dagens Næringsliv](#).

3 Bokostnadsindeksen - Resultater

I dette kapitlet oppsummerer vi hovedresultater fra bokostnadsindeksen.

3.1 Bokostnadsindeksen

Beregningene våre viser at samlede bokostnader i 2023 til eiendomsskatt, kommunale avgifter, energi, renter, forsikring og generelt vedlikehold summerte seg til 181 166 kroner for en husholdning med en standard enebolig på 120 kvadratmeter.

Den største utgiftskomponenten i 2023 var rentekostnader (49 prosent), deretter fulgte vedlikehold (21 prosent), energikostnader (14 prosent), kommunale avgifter (9 prosent), forsikring (5 prosent) og eiendomsskatt (2 prosent).

Tabell 5: Bokostnader for en husholdning med 120 kvadratmeter enebolig. Kroner i 2023 og prosent endring fra 2010 og 2022

	2023	Endring fra 2010-2023	Endring fra 2022-2023
Eiendomsskatt	3 604	162 %	14 %
Kommunale avgifter	15 992	79 %	17 %
Energikostnader	25 227	-7 %	-9 %
Rentekostnader	89 257	162 %	73 %
Forsikring	8 655	53 %	7 %
Vedlikehold	38 431	71 %	-6 %
Samlet	181 166	82 %	24,9 %

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

Fra 2022 til 2023 økte bokostnadene med 25 prosent. Det har vært en økning i fire av kostnadselementene. Størst har økningen vært i rentekostnadene, både i prosent og i kroner, med henholdsvis 73 prosent og 37 750 kroner. Økningen kommer primært som følge av renteøkningen i samme periode. Det har også vært en økning i utgifter til kommunale avgifter (med 17 prosent), eiendomsskatt (14 prosent) og forsikring (7 prosent).

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

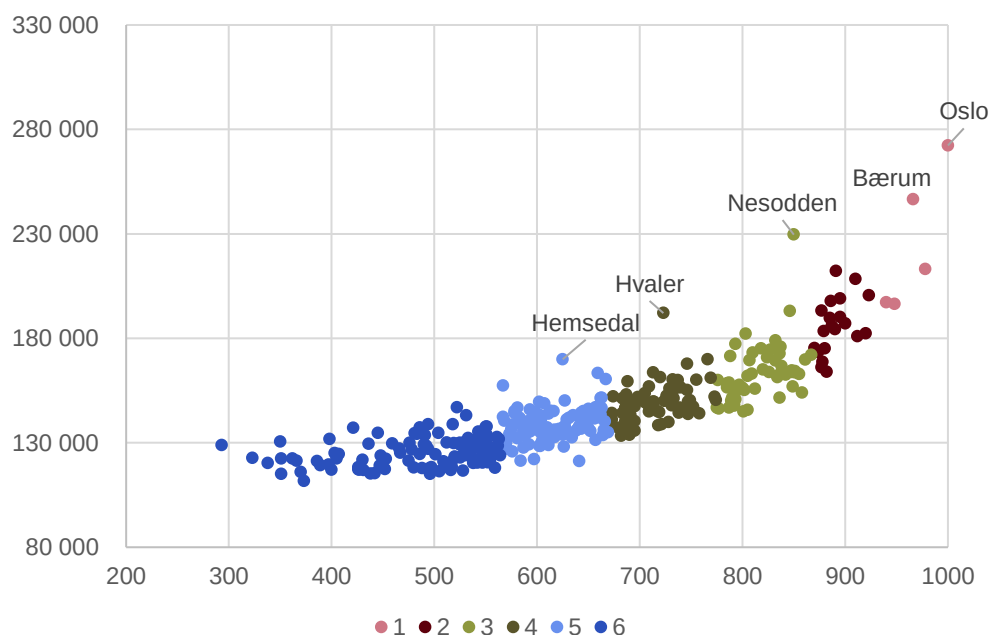
tross for en økning i energiforbruket med 4 prosent, og følger i all hovedsak av lavere strømpriser.

3.1.1 Store regionale forskjeller

Bokostnadene er høyest i de mest sentrale kommunene, jf. Figur 15. Det følger særlig av at boligprisene og dermed også rentekostnadene er høyest i disse kommunene. Høye strømpriser trekker også opp på Sørlandet, Vestlandet og Østlandet.

I 2023 var bokostnadene høyest i Oslo, med over 270 000 kroner. De laveste bokostnadene finner vi i kommuner i Nordland, Troms og Finnmark, der Vevelstad, Dyrøy og Hasvik hadde de laveste bokostnadene, på om lag 115 000 kroner. Her er boligprisene relativt lave, energikostnadene har vært lavere enn ellers i landet og det er ikke eiendomsskatt i disse kommunene.

Figur 15: Sentralitet – Bokostnadene (vertikal akse) i 2023 etter kommunenes sentralitet (horisontal akse)



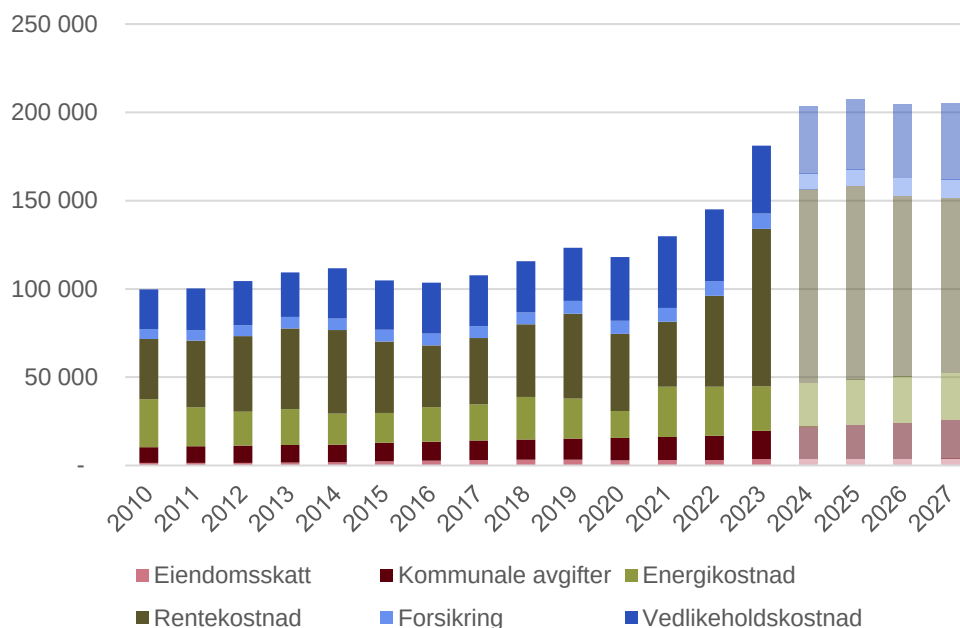
Kilde: SSB, Norges Bank, NVE, Norpool, Statsbudsjettet, Finans Norge og bearbeidet av SØA.
Note: Sentralitetsindeksen rangerer kommunene etter sentralitet, på en skala fra 1 til 1000, gruppert i 6 klasser, fra 1 (mest sentral) til 6 (minst sentral)

3.1.2 Litt om utviklingen framover

I 2024 venter vi en økning i bokostnadsindeksen på 12 prosent. Det er oppgang i fire kostnadselementer, nedgang i én og én er ventet å være uendret.

Økte rentekostnader bidrar mest også i 2024, med en økning på 23 prosent, eller 20 260 kroner. Det skyldes at rentenivået er høyt gjennom hele året, mens gjelden ventelig endres relativt lite. Økte kommunale avgifter trekker også opp, med en økning på 14 prosent. Videre venter vi også en økning i eiendomsskatt og utgifter til forsikring (begge 5 prosent). En liten nedgang i energikostnader (med 2 prosent) og uendret utgifter til vedlikehold bidrar til å dempe veksten i bokostnadene.

Figur 16: Bokostnadsindeksen – prognoser. Kroner



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

I 2025 venter vi en svak økning i bokostnadene, på 2 prosent. Høyere kommunale avgifter (5 prosent), økning i forsikring (5 prosent), energikostnadene (4 prosent) og vedlikehold (4 prosent) bidrar til økning i bokostnadene neste år, mens eiendomsskatt og rentekostnader ventes å være om lag uendret.

Videre utover i prognoseperioden venter vi at litt lavere rente vil bidra til å redusere bokostnadene noe, mens andre utgiftskomponenter vil øke. Samlet tilsier vår prognose en nedgang på 2 prosent i 2026 og om lag uendret i 2027. Dersom prognosene slår til, vil gjennomsnittlig bokostnad for en husholdning med en enebolig på 120 kvadratmeter være 205 155 kroner i 2027. Dette er 13 prosent høyere enn i 2023.

Tabell 6: Bokostnader for en husholdning med 120 kvadratmeter enebolig. Prognose 2024-2027

	2024	2025	2026	2027	2024-2027
Rentekostnader	23%	0%	-6%	-3%	11%
Energikostnader	-2%	4%	2%	1%	5%
Vedlikehold	0%	4%	4%	4%	12%
Kommunale avgifter	14%	5%	6%	8%	37%
Eiendomsskatt	5%	0%	2%	4%	12%
Forsikring	5%	5%	5%	5%	21%
Samlet	12%	2%	-2%	0%	13%

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

3.2 Markeds- og myndighetsbestemte kostnader

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

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

Energikostnadene består av både markeds- og myndighetsbestemte underelementer. Vi har kategorisert kraftpriser (inkl. mva) og nettleie (inkl. mva) som markedsbestemt, og forbruksavgift (inkl. mva), elsertifikater (inkl. mva) og enovaavgiften som myndighetsbestemt.⁴³

3.2.1 Klar økning i myndighetsbestemte kostnader

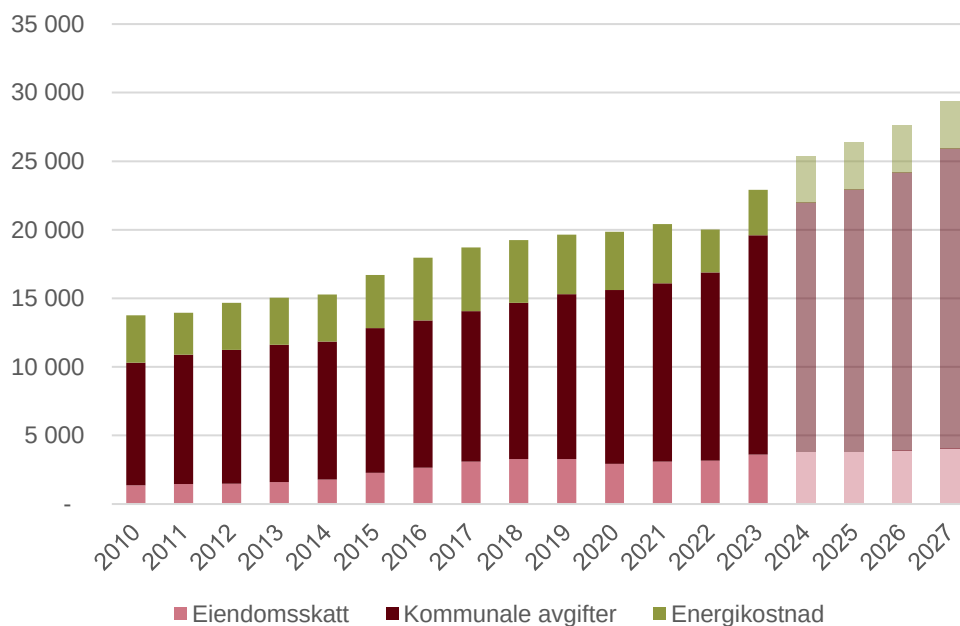
Figur 17 viser at de myndighetsbestemte bokostnadene økte hvert år fra 2010 til 2021, med til sammen 48 prosent. Fra 2021 til 2022 var det imidlertid en nedgang på 2 prosent før det økte med 14 prosent i 2023. Kraftig vekst i kommunale gebyrer (17 prosent) og eiendomsskatt (14 prosent) bidra til å trekke opp, mens det også var en økning i de myndighetsbestemte energikostnadene (6 prosent).

Vi venter at de myndighetsbestemte bokostnadene vil øke med 11 prosent i 2024. Kommunale avgifter (økning på 14 prosent) bidrar mest til å trekke opp. Men også eiendomsskatt og de myndighetsbestemte energikostnadene øker, med henholdsvis 5 og 2 prosent fra året før.

Framover venter vi at de myndighetsbestemte bokostnadene øker med 4 prosent i 2025, 5 prosent i 2026 og 6 prosent i 2027. Det er først og fremst økning i kommunale avgifter som bidrar til dette.

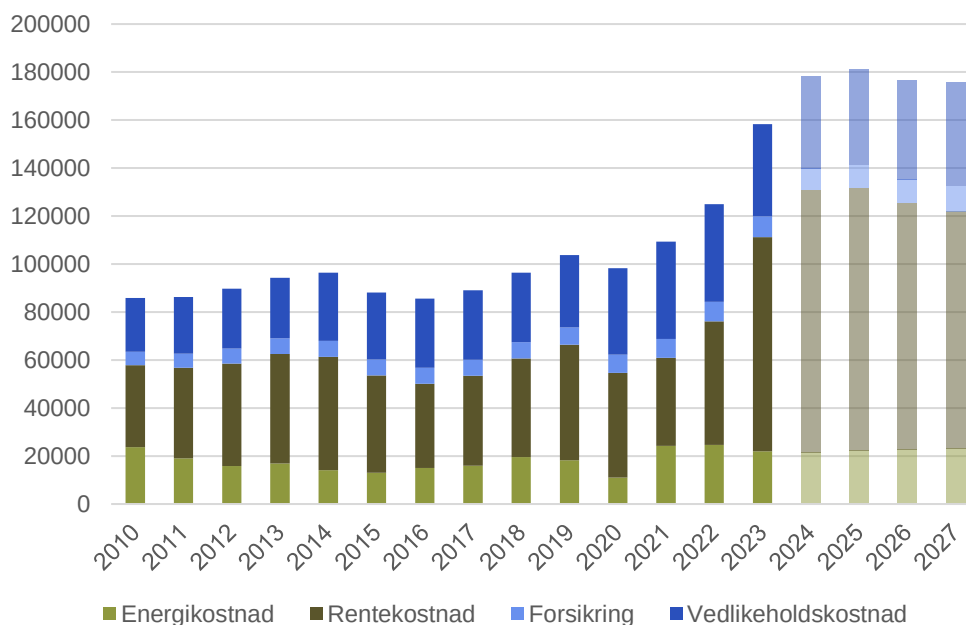
⁴³ Sluttbrukerkundene (husholdningene) betaler mva på kraftpris, nettleie, forbruksavgift og elsertifikater. Vi har ikke skilt ut mva som egen variabel, men fordelt mva-utgiften til kilden for avgiften, dvs. at mva som betales på toppen av kraftprisen er lagt til markedsbestemt, mens mva på toppen av forbruksavgift er lagt til myndighetsbestemt.

Figur 17: Myndighetsbestemte bokostnader. Kroner



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

Figur 18: Markedsbestemte bokostnader. Kroner



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

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

Etter en lengre periode med ganske stabil utvikling i de markedsbestemte bokostnadene, er vi nå inne i en periode med kraftig vekst. I 2021 og 2022 fikk vi en klar økning i de markedsbestemte bokostnadene, med henholdsvis 11 og 15 prosent. Mens det økte med hele 23 prosent i 2023. Økningen i 2023 følger først og fremst av høyere rentekostnader, som økte med hele 73 prosent. Økte utgifter forsikring (7 prosent) bidro også noe, mens nedgang i de

markedsbestemte energikostnadene (11 prosent) og vedlikehold (6 prosent) dempet økningen.

Vi venter at de markedsbestemte bokostnadene vil øke klart også i 2024, med 13 prosent, før veksten vil avta i 2025 (2 prosent) og en svak nedgang i 2026 og 2027 med henholdsvis 2 og 1 prosent. Nedgangen skyldes først og fremst noe reduserte rentekostnader i begge årene.

3.3 Bokostnader øker mer enn andre priser

I avsnitt 3.1 viste vi at samlede bokostnader har økt med 82 prosent i perioden 2010 til 2023 for en gjennomsnittlig husholdning. Det er imidlertid viktig å se bokostnadene i sammenheng med andre priser og lønninger.

I dette kapitlet har vi derfor justert utviklingen i bokostnadene for utviklingen i henholdsvis konsumprisindeksen og lønnsveksten. Det første for å se hvordan bokostnadene utvikler seg sammenlignet med priser på konsumgoder, mens sistnevnte viser hvordan bokostnadene har utviklet seg sammenlignet med husholdningenes nominelle kjøpekraft.

3.3.1 Økning sammenlignet med andre priser

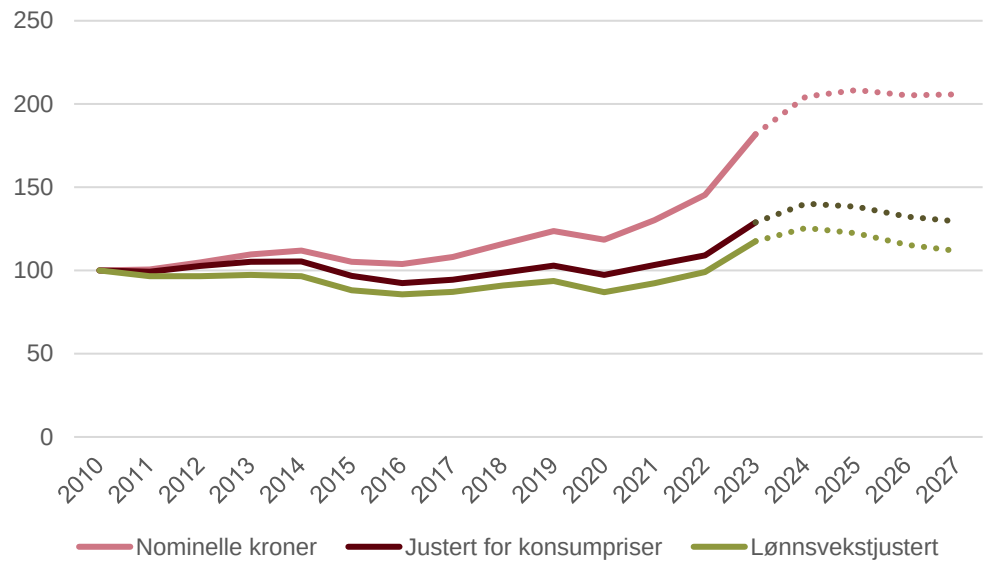
Når vi justerer for utviklingen i konsumpriser finner vi at den reelle veksten i samlede bokostnader har vært på 29 prosent siden 2010, mens når vi justerer for lønnsvekst har den vært på 18 prosent. Det betyr at bokostnadene har økt relativt mye og utgjør en betydelig høyere andel av lønna enn tidligere.

Når vi ser på utviklingen i bokostnadene i ulike deler av landet, har veksten vært høyest på Østlandet med en *nominell* vekst på 94 prosent fra 2010 til 2023. Høyest har økningen vært i Oslo med 123 prosent. *Justert for konsumpriser* gir dette en vekst på 38 prosent på Østlandet og hele 58 prosent i Oslo. *Justert for lønnsvekst* har økningen vært 26 prosent på Østlandet og 44 prosent i Oslo.

Når vi ser framover, venter vi at bokostnadene vil øke kraftig i 2024, for deretter å falle litt mot slutten av prognoseperioden. Nominelt øker bokostnadene med 13 prosent fra 2023 til 2027. Justert for konsumprisene gir vår prognose en økning i bokostnadene på 1 prosent i den samme perioden, og en nedgang på 5 prosent dersom vi justerer for lønnsvekst.⁴⁴ Fra bunnen i 2020 til toppen i 2025 er økningen i samlede bokostnader på 76 prosent nominelt og på henholdsvis 42 og 41 prosent når vi justerer for konsumpriser og lønninger.

⁴⁴ Vi har lagt til grunn anslag for inflasjon og lønnsvekst SSBs Konjunkturtendensene 2024/3.

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



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

3.3.2 Markeds- og myndighetsbestemte kostnader justert for pris- og lønnsvekst

Vi har også sett på utviklingen i markedsbestemte og myndighetsbestemte bokostnader sammenlignet med utviklingen i konsumpriser og lønnsvekst.

Justert for konsumprisene har de myndighetsbestemte bokostnadene økt med 18 prosent fra 2010 til 2023. Når vi justerer for lønnsvekst i samme periode er det en økning på 8 prosent.

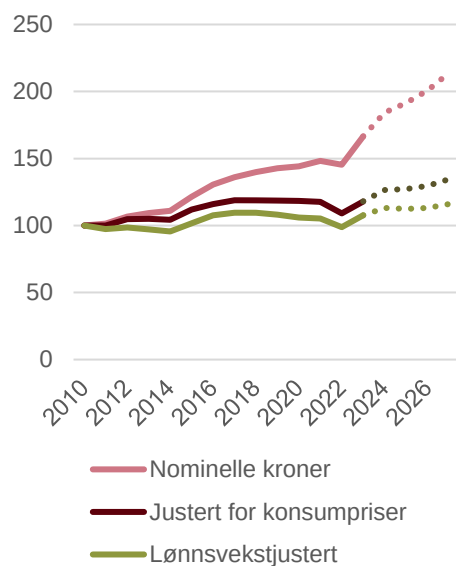
I perioden 2023-2027 vil ifølge våre prognoser de myndighetsbestemte bokostnadene vokse klart raskere enn konsumprisene, med en realvekst på 14 prosent. Sammenlignet med forventet lønnsvekst til økningen være på 8 prosent.

Markedsbestemte bokostnader har økt med 31 prosent justert for konsumpriser fra 2010 til 2023, og 19 prosent justert for lønnsvekst.

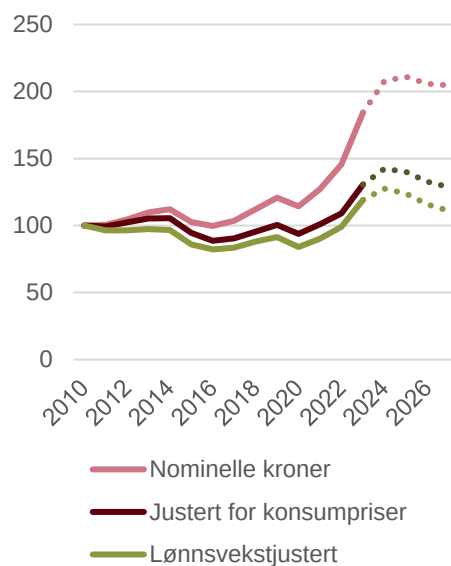
Det er ventet en liten nedgang i de markedsbestemte bokostnadene mot slutten av prognoseperioden. I perioden 2023-2027 venter vi at de markedsbestemte bokostnadene vil falle med 1 prosent justert for konsumprisene og 7 prosent justert for forventet lønnsvekst.

Figur 20: Myndighetsbestemte og markedsbestemte bokostnader – nominelle kroner, KPI-justert og justert for lønnsvekst. Indeks (2010=100)

a. Myndighetsbestemte



b. Markedsbestemte



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

