

Bokostnadsindeksen for norske husholdninger 2024

Rapport 28-2025



SØA

Samfunns-
økonomisk
Analyse

Rapport nr. 28-2025 fra Samfunnsøkonomisk Analyse AS

ISBN-nummer:	978-82-8395-272-8
Oppdragsgiver:	Huseierne
Forsidefoto:	Vlad Orlov / Shutterstock
Tilgjengelighet:	Offentlig
Dato for ferdigstilling:	03.11.2025
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 på oppdrag for Huseierne. Det er en årlig oppdatering av statistikk og analyser, og inkluderer nye tall for 2024, samt nye prognoser for årene 2025-2028.

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, 3. november 2025

Bjørn Gran
Prosjektleder

Samfunnsøkonomisk Analyse AS

Sammendrag

I 2018 utviklet Samfunnsøkonomisk analyse, i samarbeid med Huseierne, bokostnadsindeksen for norske husholdninger. Den 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 2024, og vi lager en prognose for utviklingen i perioden 2025-2028. Beregningene våre viser at samlede bokostnader i 2024 til eiendomsskatt, kommunale avgifter, energi, renter, forsikring og generelt vedlikehold summerte seg til 219 422 kroner for en husholdning med en standard enebolig på 120 kvadratmeter.

Den største utgiftskomponenten i 2024 var rentekostnader (57 prosent), deretter fulgte vedlikehold (18 prosent), energikostnader (11 prosent), kommunale avgifter (8 prosent), forsikring (4 prosent) og eiendomsskatt (2 prosent).

Fra 2023 til 2024 økte bokostnadene med 13 prosent. Det har vært en økning i tre av kostnadselementene. Rentekostnadene har økt mest, både i prosent og i kroner, med henholdsvis 23 prosent og 23 900 kroner. Det har også vært en økning i utgifter til kommunale avgifter (13 prosent) og forsikring (13 prosent), mens vedlikeholdskostnadene var nær uendret. Økningen i bokostnadene i 2024 ble dempet av lavere energikostnader og eiendomsskatt (ned hhv. 7 og 8 prosent). Nedgangen i energikostnadene kommer først og fremst av lavere strømpriser, mens nettleien økte.

I 2024 var bokostnadene høyest i Oslo, med om lag 345 000 kroner. De laveste bokostnadene finner vi i Nordland, Troms og Finnmark, der Vevelstad, Bindal og Værøy var kommunene med de aller laveste bokostnadene, rundt 130 000 kroner. Der er boligprisene relativt lave og energikostnadene har vært lavere enn ellers i landet.

I 2025 venter vi en økning i bokostnadsindeksen på 4 prosent. Det er oppgang i fem kostnadselementer og nedgang i én. I prosent er økningen størst for vedlikeholdskostnader, med 10 prosent, og forsikring, med 8 prosent. Deretter følger en økning i kommunale avgifter, med 5 prosent. Denne økningen blir dempet av en reduksjon i mva.-satsen fra 1. juli 2025, fra 25 til 15 prosent. Rentekostnadene øker med 3 prosent fra året før, til tross for noe lavere rente mot slutten av året. Økningen kommer som følge av økte boligpriser og medfølgende gjeldsvekst blant husholdningene. Energifkostnadene øker med 1 prosent. Økningen i energikostnader blir dempet av noe lavere forbruksavgift og innføring av Norgespris fra 1. oktober 2025, som først

og fremst er aktuell for husholdninger på Sør-, Vest- og Østlandet. Eiendomsskatt er det eneste utgiftskomponenten som går ned fra 2024 til 2025, med 1 prosent.

I 2026 venter vi en nedgang i bokostnadene, på 3 prosent. Lavere rentekostnader (ned 5 prosent) og energikostnader (ned 16 prosent) bidrar til å trekke ned. For sistnevnte er det spesielt lavere forbruksavgift og Norgespris som gir nedgangen. Økte utgifter til kommunale avgifter (8 prosent), vedlikehold (4 prosent), eiendomsskatt (3 prosent) og forsikring (2 prosent) demper nedgangen i bokostnadene neste år.

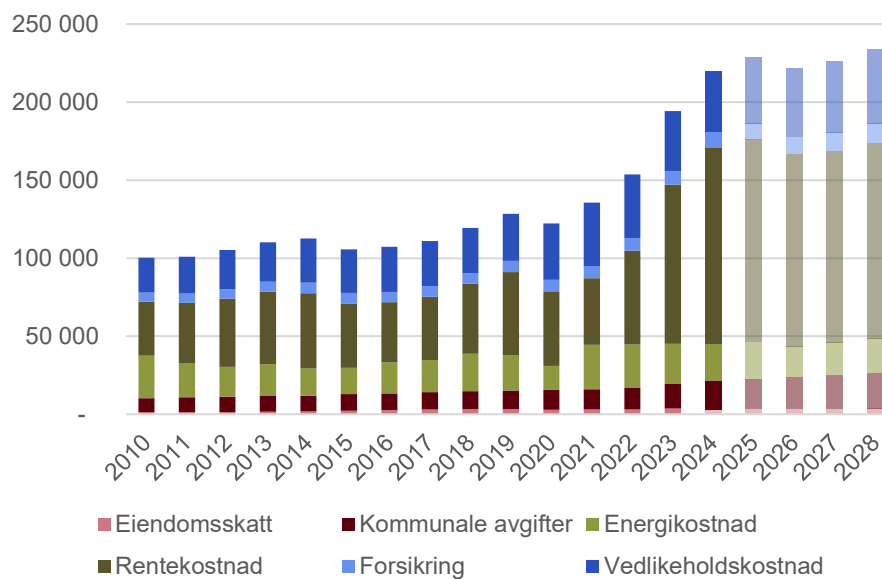
Videre utover i prognoseperioden venter vi svak vekst i bokostnadene i 2027 og 2028, på henholdsvis 2 og 3 prosent. Noe lavere rente gjør at rentekostnadene går litt ned, men gjeldsvekst trekker i motsatt retning. De andre utgiftskomponentene øker imidlertid videre. Høyest vekst venter vi for kommunale avgifter med 8 prosent i 2027 og 6 prosent i 2028. Utgifter til forsikring ventes å øke med 6-7 prosent årlig, og energikostnadene med om lag 5 prosent årlig. Sistnevnte øker imidlertid etter en stor nedgang i 2026. Eiendomsskatt og vedlikehold venter vi også vil vokse, med om lag 4 prosent årlig.

Dersom prognosene slår til, vil gjennomsnittlig bokostnad for en husholdning med en enebolig på 120 kvadratmeter være 233 900 kroner i 2028. Det er 7 prosent høyere enn i 2024, og hele 91 prosent høyere enn bunnen i 2020.

I 2021 var energikostnader den viktigste årsaken til økte bokostnader. Siden har høyere renter vært den viktigste årsaken til økning hvert år. Fremover øker alle kostnadskomponentene, og særlig kommunale avgifter, med unntak av lavere energikostnader som trekker ned i 2026, og rentekostnader som går noe ned i 2025-2027, men øker igjen i 2028.

Bokostnadene har økt mer enn inntektene de siste årene. Som andel av en typisk (median) husholdningsinntekt etter skatt, har bokostnadene økt fra en bunn på 22 prosent i 2020 til 33 prosent i 2024. Selv om våre prognoser tilsier at bokostnadene vil øke noe mindre enn lønn og inntekter framover, vil bokostnadene som andel av inntekt fortsatt være nær 30 prosent ved utgangen av prognoseperioden.

Bokostnader med prognoser for 2025-2028. Kroner



Kilde: SSB, Norges Bank, NVE, Nord Pool, Statsbudsjettet, Finans Norge og bearbejdet 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	16
2.4 Kommunale gebyrer	18
2.5 Eiendomsskatt	23
2.6 Forsikring	26
3 Bokostnadsindeksen - Resultater	29
3.1 Bokostnadsindeksen	29
3.2 Markeds- og myndighetsbestemte kostnader	32
3.3 Bokostnader øker mer enn andre priser	36

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 beregnet 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), lønn og husholdningsinntekt.

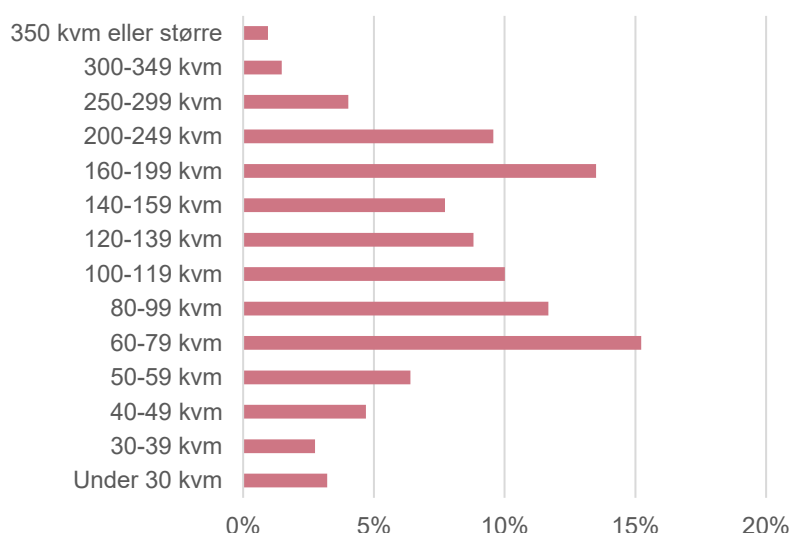
1.1 Boligtype og boligstørrelse

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 2025 var det 2 743 743 boliger¹ i Norge. 47 prosent av disse var eneboliger, 26 prosent leiligheter, 21 prosent tomannsboliger eller rekkehus, og resten bestod av andre bygningstyper. Videre er nesten $\frac{3}{4}$ av boligmassen selveierboliger, mens 14 prosent er borettslag².

Figur 1 viser fordelingen av boligmassen etter bruksareal for alle boliger i Norge i 2025. 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, tar figuren form som en pyramide med én topp, for 60-79 kvm.

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 tettere knyttet direkte til konsum, enn kostnadselementene på listen over. Dette er også i tråd med bokostnadsbegrepet som SSB opererer med i levkårsundersøkelsen.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 og 357 i 2024

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.

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 kommunestrukturen gjeldende fra 1. januar 2024.

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, levkårsundersøkelsen 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 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.

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

1.4 Metodeendringer årets utgave

I årets utgave har vi lagt til grunn en ny kilde for å beregne husholdningenes belåningsgrad. Dette påvirker beregningen av **rentekostnader**. Tidligere har vi tatt utgangspunkt i Lindquist mfl. (2017), og beregnet en gjennomsnittlig belåningsgrad på 57 prosent i 2015. Vi har deretter benyttet statistikk fra SSB (tabell 10315) for å beregne en tidsserie før og etter dette året.

I årets utgave har vi imidlertid endret statistikkilde til Finanstilsynets «Boliglånsundersøkelse». Denne angir gjennomsnittlig belåningsgrad for nye nedbetalingslån og rammekreditter for årene 2015-2024. For årene før 2015 benytter vi statistikk fra SSB (tabell 10315) for å beregne en tidsserie tilbake til 2010.

Årsaken til omleggingen er at vi mener Finanstilsynets boliglånsundersøkelsen gir et mer presist mål på en typisk husholdnings belåningsgrad, og undersøkelsen gjennomføres årlig.

Endringen innebærer en liten økning i belåningsgrad sammenlignet med tidligere utgaver av bokostnadsindeksen, fra i gjennomsnitt 56 prosent til 60 prosent over perioden 2010-2024. Dette gir igjen noe høyere rentekostnader, spesielt de siste årene.

1.5 Rapportens oppbygning

I kapittel 2 presenteres kostnadselementene som inngår i indeksen med nye tall for 2024 og prognoser for perioden 2025-2028.

I kapittel 3 samler vi alle de enkelte kostnadselementene i en bokostnadsindeks på kommunalt og nasjonalt nivå. Videre ser vi på utviklingen i bokostnadsindeksen over tid, både nominelt og sammenlignet med prisvekst (KPI), lønnsvekst og utvikling i medianinntekt i kapittel 4.

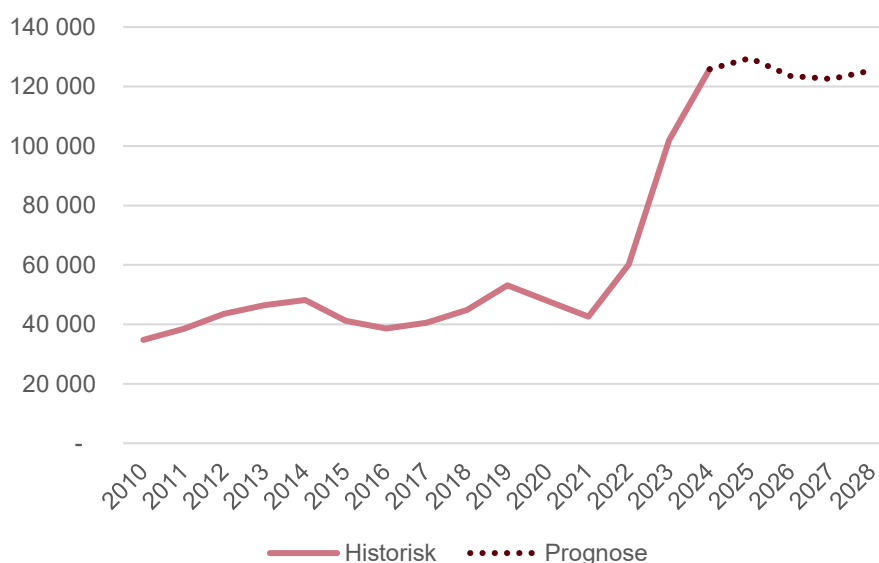
2 Bokostnadsindeksen – underkomponenter

I dette kapitlet gjør vi rede for utviklingen i de ulike kostnadskomponentene i bokostnadsindeksen, med særlig vekt på 2024 og prognoseperioden 2025-2028.

2.1 Rentekostnader

Vi har beregnet de årlige rentekostnadene for en husholdning med en enebolig på 120 kvadratmeter til 125 825 kroner i 2024. Dette er en økning på 23 prosent sammenlignet med 2023 og hele 190 prosent sammenliknet med gjennomsnittet frem til og med 2021.

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



Kilde: SSB, Finanstilsynet og Norges Bank, bearbeidet av SØA

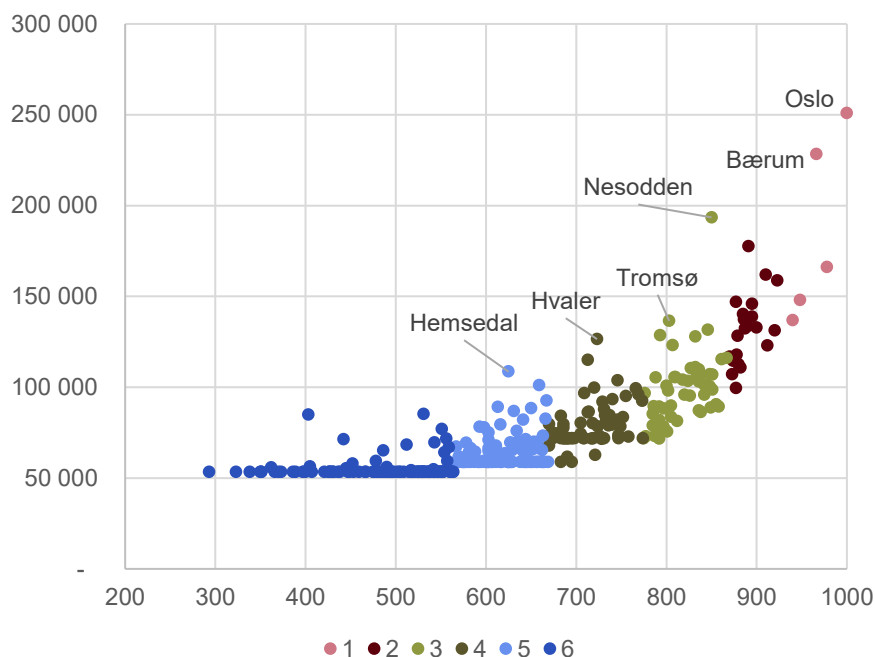
Etter flere renteøkninger i 2023, holdt Norges Bank styringsrenten uendret gjennom 2024. Når vi ser hele året under ett, økte gjennomsnittlig rente på rammelån⁷ fra 5,0 prosent i 2023 til 6,0 prosent i 2024.

I tillegg til høyere rente, bidro også en gjeldsvekst blant husholdningene på snaut 3 prosent til å dra opp rentekostnadene noe. Gjeldsveksten kan

⁷ Tabell 12880 fra SSB.

tilskrives en økning i boligpriser på 2,3 prosent, og en liten økning i belåningsgrad (fra 60,8 til 61,1 prosent).⁸

Figur 3: Sentralitet – Rentekostnader⁹ (vertikal akse) i 2024 etter kommunenes sentralitet (horisontal akse)



Kilde: SSB, Finanstilsynet og Norges Bank, bearbejdet 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).¹⁰ 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 2024, på 250 000 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 overkant av 50 000 kroner. Fra figuren ser vi også at det er enkelte kommuner som skiller seg ut med høyere rentekostnader enn gjennomsnittet i sin sentralitetsklasse. Dette gjelder for eksempel Nesodden

⁸ Vi benytter Finanstilsynets «Boliglånsundersøkelse» til å beregne belåningsgrad. Basert på andelen nye nedbetalingslån og rammekreditter, beregner vi et vektet gjennomsnitt av de to. Dette gir gjennomsnittlig belåningsgrad i vår indeks.

⁹ 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.

¹⁰ 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>

som er i sentralitetsklasse 3, Hvaler i sentralitetsklasse 4 og Hemsedal i sentralitetsklasse 5.

I byene Trondheim, Bergen, Stavanger og Tromsø, var rentekostnadene høyere enn landsgjennomsnittet i 2024, og med henholdsvis 140 000, 139 000, 133 000 og 137 000 kroner. I Kristiansand derimot, var rentekostnadene lavere enn landsgjennomsnittet, med om lag 111 000 kroner.

2.1.2 Rentekostnadene holder seg høye

Fremover avhenger rentekostnadene av utviklingen i rentenivået og husholdningenes gjeldsnivå.

Norges Bank satt ned renten med 0,25 prosentpoeng i juni 2025 og med ytterligere 0,25 prosentpoeng i september. I 2024 var gjennomsnittlig boliglånsrente på 6,0 prosent. Fremover har vi lagt til grunn SSBs siste anslag for boliglånsrente.¹¹ Det tilsier en rente på 5,9 prosent i 2025. Utover i prognoseperioden ventes det at styringsrenten settes ytterligere noe ned, slik at boliglånsrenten faller til 5,4 prosent i 2026, 5,1 prosent i 2027 og 5,0 prosent i 2028.

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 belåningsgrad¹² fra Finanstilsynets «Boliglånundersøkelse».¹³ 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 tar opp mer gjeld med pant i eksisterende bolig. I motsatt retning trekker at husholdninger også kan betale ned på eksisterende lån og dermed redusere gjeldsandelen.

Gjennomsnittlig belåningsgrad økte gradvis fra om lag 58 prosent i 2015 til nesten 63 prosent i 2019. Belåningsgraden har deretter falt noe, og lå i 2024 på om lag 61 prosent. Historiske tall fra 2010 er gjengitt i Figur 4. I prognoseperioden har vi lagt til grunn at belåningsgraden holdes fast på 2024-nivå ut prognoseperioden. Det innebærer at gjeldsveksten følger utviklingen i boligprisene. I prognoseperioden har vi lagt til grunn prognoser for boligprisene fra SSBs Konjunkturtendensene 2025/3 (publisert 16. september).¹⁴ Dette gir en boligprisvekst nasjonalt med 4,5 prosent i 2025, 3,6 prosent i 2026, 4,7 prosent i 2027 og 4,0 prosent i 2028.

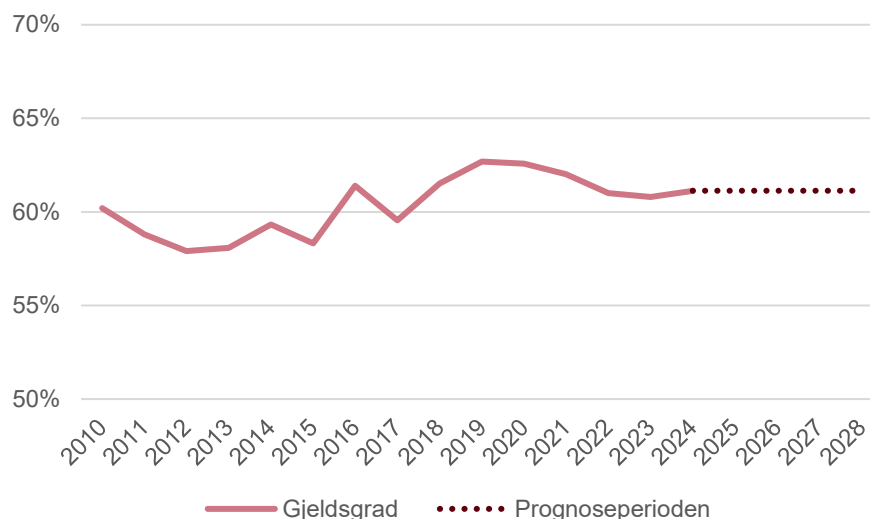
¹¹ Gjennomsnittlig rente på lån med pant i bolig (rammelån) fra SSBs Konjunkturtendensene 2025/3, publisert 16. september 2025.

¹² Boliglånundersøkelsen angir belåningsgrad for nye nedbetalingslån og rammekreditter som er inngått høsten det gjeldende året. Dette inkluderer både de som har byttet bolig eller refinansiert lånet med pant i boligen lånetaker allerede eier.

¹³ I avsnitt 1.4 beskriver vi hvordan vi har beregnet en tidsserie fra 2010 til 2024.

¹⁴ SSBs prognoser er på nasjonalt nivå. I SØAs Norsk økonomi nr.1 – 2025 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.

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



Kilde: SSB og Finanstilsynet, bearbeidet av SØA

Til tross for noe rentenedgang i 2025, beregner vi en økning i rentekostnadene på 3 prosent sammenlignet med fjoråret. Dette kommer som følge av økte boligpriser og medfølgende gjeldsvekst. Utover i prognoseperioden venter vi lavere rentekostnader som følge av at styringsrenten settes noe ned. Dette gir en nedgang i rentekostnadene med 5 prosent i 2026 og 1 prosent i 2027, før de øker med 2 prosent i 2028. Nedgangen i rentekostnader som følge av lavere renter, dempes av at økte boligpriser bidrar til høyere gjeldsoptak 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 2025 med 129 550 kroner, før de går ned til 122 500 kroner i 2027. Sistnevnte er fortsatt hele 104 prosent høyere enn nivået i 2022.

2.2 Energikostnader

Vi har beregnet de årlige energikostnadene for en husholdning med en enebolig på 120 kvadratmeter til 23 872 kroner i 2024. Det er en nedgang på 6,8 prosent sammenlignet med i 2023.

Energikostnadene utgjøres av strømpriser (41 prosent av energikostnadene i 2024), nettleie (28 prosent), forbruksavgift (11 prosent), enova-avgift (1 prosent), elsertifikater (0 prosent) og merverdiavgift¹⁵ (19 prosent). Utviklingen i energikostnadene fra år til år avhenger av utviklingen i gjennomsnittlig energiforbruk og prisene på utgiftselementene.

Fra 2023 til 2024 falt det gjennomsnittlige energiforbruket med 1,6 prosent. Dette bidro, isolert sett, til å trekke ned energikostnadene. Hovedforklaringen til nedgangen var imidlertid lavere strømpriser. For en gjennomsnittshusholdning (med en enebolig på 120 kvadratmeter) falt utgiftene til strøm med nesten 18 prosent fra 2023 til 2024. I tillegg var det

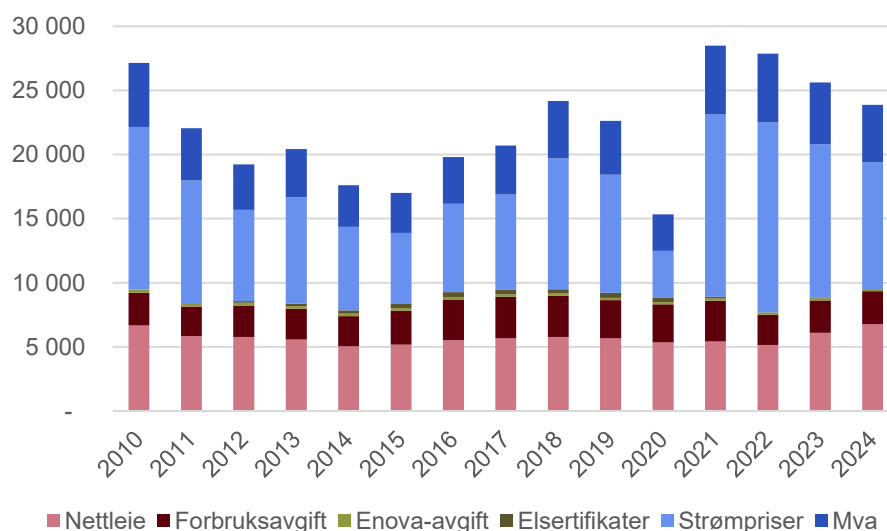
¹⁵ Merverdiavgiften er på 25 prosent, men det er enkelte kommuner i landet hvor husholdningene er unntatt merverdiavgift. Dette gjelder

nedgang i utgifter til elsertifikater, med en nedgang på 22 prosent, og enova-avgift på 1,6 prosent.¹⁶

Nedgangen i energikostnadene ble dempet av en økning på 10,8 prosent i nettleie, og økning på 2,1 prosent i forbruksavgiften.

Strømsstøtten bidrar også til å dempe energikostnadene i 2024 noe. Uten strømsstøtte ville de samlede energikostnadene vært om anslagsvis 1 300 kroner høyere, gitt uendret strømforbruk.¹⁷

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 2023 og 2023

	2024	Endring fra snitt 2010 til 2020 og 2024	Endring fra 2023-2024
Nettleie	6 766	20 %	10,8%
Forbruksavgift	2 569	-7 %	2,1%
Enova-avgift	178	-13 %	-1,6%
Elsertifikater	17	-93 %	-21,8%
Strømpriser	9 864	24 %	-17,6%
Mva	4 479	18 %	-7,1%
Samlet	23 872	16 %	-6,8%

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

¹⁶ Sistnevnte utvikler seg likt som energiforbruket ettersom avgiften er på 1 øre/kWh.

¹⁷ Strømsstøtten er beregnet ut fra anslått forbruk for en husholdning med en enebolig på 120 kvadratmeter og SSBs beregning av strømsstøtte per kWh i 2024, fra tabell 09007.

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 merverdiavgift og forbruksavgift.¹⁸ Siden 2021 har det derimot vært store regionale forskjeller.

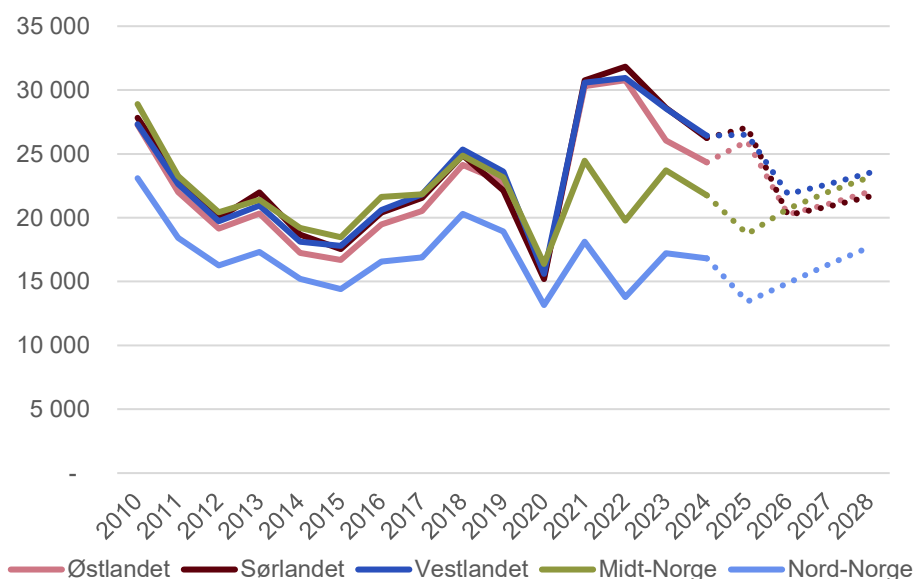
Store nedbørsmengder i Nord-Norge og flaskehalser i kraftnettet mellom nord og sør er en del av forklaringen. Høye energipriser i Europa blant annet som følge av kutt i gassleveransene fra Russland, smittet i større grad over på prisene i Sør-Norge som er mer integrert i det europeiske kraftmarkedet. 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 ble imidlertid betydelig mindre i 2023 og holdt seg på dette nivået i 2024.

2.2.2 Energifkostnadene går ned som følge av «pristiltak»

Prognosen vår for 2025 er en økning i husholdningenes energikostnader på Sør-, og Østlandet, om lag uendret på Vestlandet og en nedgang i Midt-Norge og Nord-Norge. Forskjellene mellom landsdelene har dermed økt igjen.

Gjennomsnittet for hele landet gir en økning på 1 prosent sammenlignet med 2024. Strømprisene bidrar med en økning på 3 prosent, til tross for innføring av Norgespris fra 1. oktober, mens nedgang i forbruksavgiften trekker ned. Utgiftene til nettleie er om lag uendret fra 2024.

Figur 6: Energifkostnader etter landsdel historisk og prognoser. Kroner



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

Vi venter en nedgang i energikostnadene på hele 16 prosent i 2026. Dette kommer som følge av innføring av Norgespris, som bidrar til å dempe strømprisene for husholdninger på Sør-, Vest- og Østlandet. I tillegg vil reduksjonen i forbruksavgift bidra til å trekke ned energikostnadene. Økt nettleie bidrar til å dempe nedgangen i energikostnader.

¹⁸ Fritak fra merverdiavgift gjelder kommunene i Nordland og Troms og Finnmark, mens fritak fra forbruksavgift gjelder Finnmark og deler av Nord-Troms.

I 2027 og 2028 venter vi at energikostnadene vil øke med 5 prosent begge år. Det er spesielt økt nettleie som trekker opp.

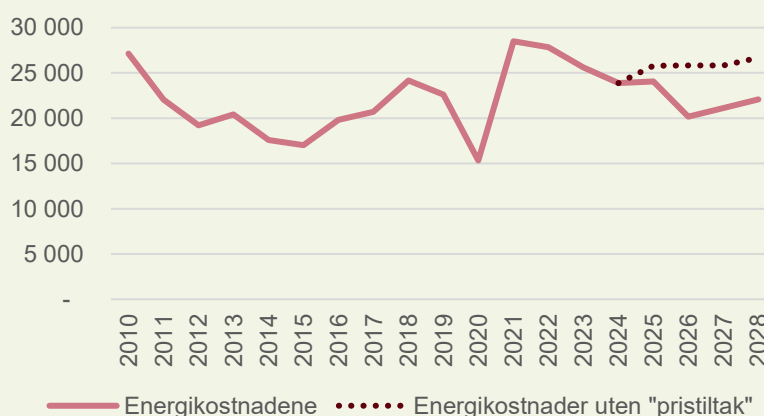
Vi har lagt til grunn en rekke ulike kilder i utarbeidelsen av både historisk statistikk og prognoser. Dette er dokumentert i resten av kapitlet.

Tekstboks A: Norgespris og lavere forbruksavgift reduserer energikostnadene

Innføring av Norgespris fra 1. oktober 2025 og forslaget om reduksjon av forbruksavgiften til 4,18 øre/kWh vil bidra til å redusere energikostnadene framover.

For en gjennomsnittlig husholdning (med en enebolig på 120 kvadratmeter) har vi anslått at energikostnadene reduseres med om lag 1 700 kroner i 2025, 5 600 kroner i 2026, 4 700 kroner i 2027 og 4 600 kroner i 2028, se figuren nedenfor.

Utvikling i energikostnadene med Norgespris og lavere forbruksavgift, og uten



2.2.3 Energiforbruk

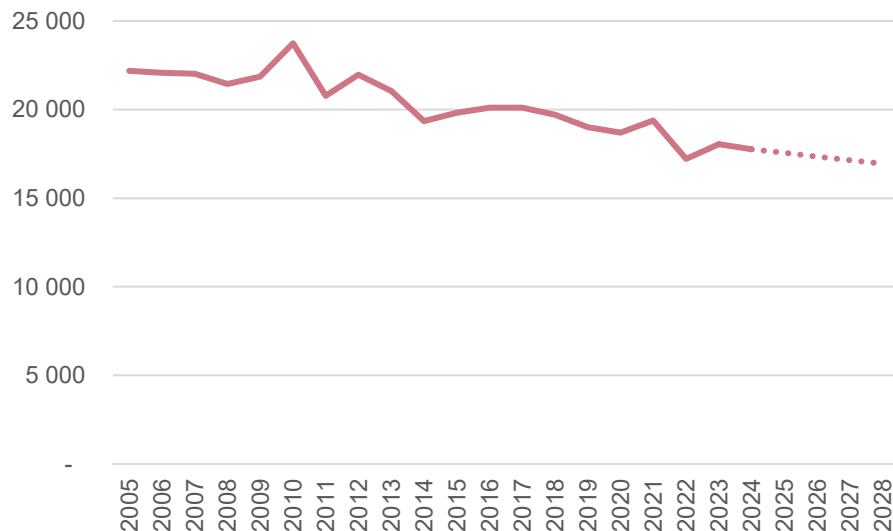
Utgiftene til energi påvirkes av forbruket. Det gjennomsnittlige energiforbruket falt fra 22 200 kWh i 2005 til 18 900 kWh i 2019.¹⁹ Dette gir en gjennomsnittlig nedgang på 1,1 prosent i året. Energiforbruket falt videre i 2020, før det økte i 2021. I 2022 falt energiforbruket kraftig. Energiforbruk 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. I 2024 falt energiforbruket igjen, med nesten 2 prosent sammenlignet med året før. Dette henger trolig sammen med at 2024 var et varmt år (det tredje varmeste som er registrert i Norge).

Utviklingen framover er usikker. Innføring av Norgespris bidrar til mer forutsigbare og lavere kraftpriser enn de siste årene. Dette kan bidra til mindre

¹⁹ Forbruket var rekordhøyt i 2010. En viktig årsak til dette var at vinteren var veldig kald, se link til [SSB](#).

energieffektivisering framover. Samtidig ser vi at det gjennomsnittlig forbruk blant husholdningene også gikk ned til tross for relativt lave kraftpriser før 2022. I prognoseperioden har vi lagt til grunn en årlig nedgang i energiforbruket som snittet fra 2005-2024, på 1,2 prosent.

Figur 7: Gjennomsnittlig energiforbruk per husholdning fra 2005-2024. Prognose for 2025-2028 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 2025. Utviklingen i forbruksavgiften blir bestemt av myndighetene og for 2025 er den på 9,79 øre/kWh i perioden januar til mars og 16,93 øre/kWh i perioden april til desember. I revidert statsbudsjett ble det imidlertid innført nye lettelser i forbruksavgiften, og fra 1. oktober 2025 ble den redusert til 12,53 øre/kWh.²⁰ Dette gir et snittnivå for 2025 på 14,05 øre/kWh og en nedgang på 4,5 prosent fra året før. I Statsbudsjettet for 2026 er det foreslått å redusere avgiftssatsen til 4,18 øre/kWh og lik sats hele året. Det gir en klar nedgang fra tidligere år. Det er ikke opplyst om hvordan avgiftssatsen vil utvikle seg videre. I 2027 og 2028 legger vi til grunn at forbruksavgiften øker med samme takt som forventet vekst i konsumprisindeksen.

2.2.5 Kraftpriser

Til prognosen av kraftpriser har vi lagt til grunn statistikk for realiserte kraftpriser fra NordPool fram til 15. september 2025, samt fremtidskontrakter fra NASDAQ²¹ for resten av 2025 og for årene 2026-2028. Vi har videre lagt til grunn et prispåslag på 10 øre/kWh, som er gjennomsnittlig påslag på spotprisavtaler ifølge NVE.²² Vi har også tatt hensyn til støtteordningen for strømpriser fra regjeringen som ble opprettet i desember 2021, og innføring av Norgespris fra 1. oktober 2025.

²⁰ <https://lovdata.no/dokument/STV/forskrift/2025-06-20-1183>

²¹ Vi har hentet ut priser per 15. september 2025.

²² Se [link](#).

Tekstboks B: Norgespris og strømstøtteordningen

Strømstøtteordningen ble opprettet i desember 2021. Ordningen innebar at hvis den gjennomsnittlige spotprisen der man bor blir over 70 øre/kWh ekskl. mva., kompenserer staten for en viss andel av strømprisen over dette nivået. Dette nivået økte til 73 øre/kWh i 2024 og videre til 75 øre/kWh i 2025.

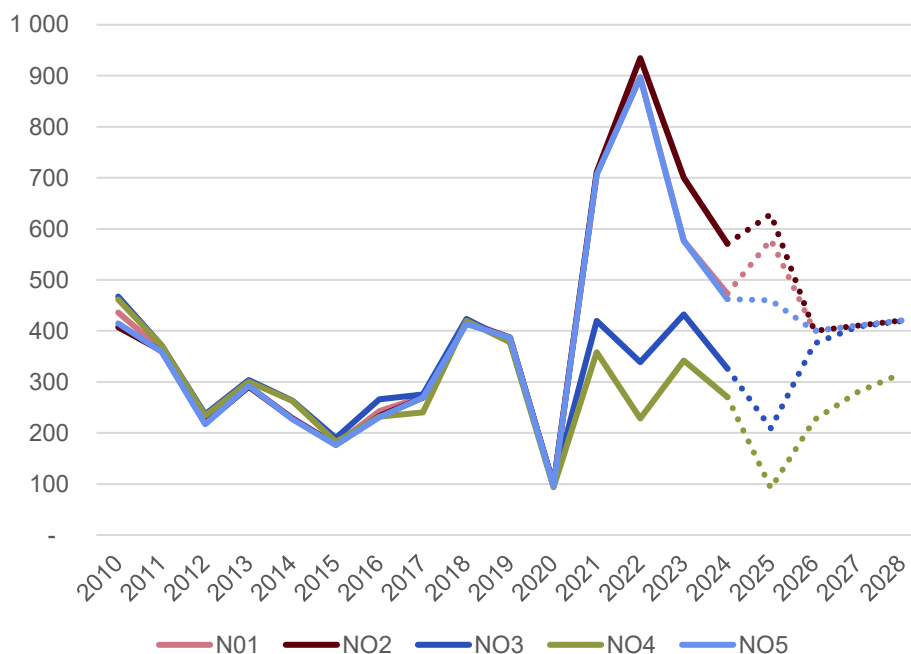
I desember 2021 kompenserte staten for 55 prosent av strømprisen over dette nivået, mens dette ble økt til 80 prosent i perioden januar til august og til 90 prosent fra september 2022. Dette ble redusert til 80 prosent i april og mai 2023, men økt igjen til 90 prosent fra juni 2023 og har vært på dette nivået siden. Vi har lagt til grunn at støtteordningen opprettholdes på dette nivået i prognoseperioden, men at pristaket gradvis økes i takt med konsumprisindeksen.

Fra 1. oktober 2025 innføres også Norgespris. Husholdninger kan dermed velge om de ønsker dagens strømstøtteordning eller om de vil tegne en fastprisavtale på 40 øre/kWh ekskludert merverdiavgift. Denne prisen gjelder til og med utgangen av 2026. Vi er per nå ikke kjent med hvordan prisen vil utvikle seg etter dette, men vi har i prognosen lagt til grunn en økning i takt med konsumprisindeksen fra 2027.

I prognoseperioden har vi lagt til grunn at husholdninger som bor i et prisområde der forventet spotpris er høyere enn 40 øre/kWh, vil velge Norgespris. Dette gjelder for Sør-, Vest- og Østlandet (herunder prisområdene NO1, NO2 og NO5).

Utviklingen hittil i år og prognosene for høsten tyder på at kraftprisene vil øke med 22 prosent på Østlandet og 10 prosent på Sørlandet sammenlignet med 2024. På Vestlandet er prisene om lag uendret, mens de har gått klart ned i Midt-Norge (36 prosent) og Nord-Norge (66 prosent). Innføring av Norgespris vil dempe kraftprisene klart på Sør-, Vest og Østlandet. I Midt-Norge og Nord-Norge ventes kraftprisene å øke. Blir utviklingen i kraftprisene slik som fremtidskontraktene per 15. september 2025 tilsier, vil det være fordelaktig å velge Norgespris på Sør-, Vest- og Østlandet, mens husholdningene i Midt- og Nord-Norge fortsatt vil ha lavere spotpriser til tross for økningen.

Figur 8: Kraftpris (spotpris) etter landsdel historisk og prognoser (inkludert Norgespris). Kroner per MWh



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

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, vind, 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 og 2024 på 0,1 øre/kWh og i første halvår av 2025 var den på kun 0,06 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 første halvår i 2025 i hele prognoseperioden (0,06 øre/kWh). Dette har liten betydning for

husholdningenes samlede energikostnader, ettersom utgiftene til elsertifikater 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.²³ 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 2024 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 kraftprisen²⁴ 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.²⁵ Dette tilsier om lag uendret²⁶ nettleie i 2025, før veksten blir på mellom 9-10 prosent årlig fra 2026 til 2028.

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

²³ <https://www.nve.no/reguleringsmyndigheten/bransje/bransjeoppgaver/inntektsrammer/>

²⁴ 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.

²⁵ NVE har framskrevet kostnadene til nettleie i faste 2023-kroner. Vi har derfor justert med prognosene for konsumpriser fra (sist tilgjengelige) konjunkturtendensene til SSB.

²⁶ Prognosen er en liten nedgang i faste kroner, men dette gir uendret nettleie justert for inflasjon. Ifølge NVE er hovedårsaken til nedgangen en reduksjon i systemdriftskostnader i transmisjonsnettet fra 2024 til 2025.

2.3 Vedlikeholdskostnader

Vi har anslått de årlige kostnadene til vedlikehold for en gjennomsnittlig enebolig på 120 kvadratmeter til 38 565 kroner i 2024. Dette er om lag det samme som 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 2024 var vedlikeholdskostnadene om lag som året før.

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

2.3.1 Beregning 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.²⁷ Formålet er å kartlegge utgifter til vanlig vedlikehold og reparasjoner. I dokumentasjonsnotatet²⁸ 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».

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

²⁷ 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

²⁸ Se [SSB](#).

kvadratmeter, og når vi justerer for størrelse, får vi en gjennomsnittlig kostnad på 40 575 kroner for en enebolig på 120 kvadratmeter.²⁹

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.³⁰ 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

Relativt høye byggekostnader og kostnader for byggevarer trekker i retning av høye utgifter til vedlikehold. Motsatt bidrar høy inflasjon og rentekostnader til at husholdningenes økonomiske handlingsrom er 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.

I 2025 har vi lagt til grunn at utgiftene til vedlikehold vil øke med 10 prosent sammenlignet med i fjor. Dette er basert på statistikk over omsetning av byggevarer i butikkhandel som viser en klar økning i årets fire første måneder sammenlignet med samme periode i fjor. Ettersom konsumprisindeksen (for vedlikehold og reparasjon av bolig) viser en noe mindre økning i samme periode (med 5 prosent), tyder det på at norske husholdninger gjennomfører mer vedlikehold i år sammenlignet med i fjor.

Videre fremover har vi lagt til grunn at vedlikeholdskostnadene vil øke litt mer enn tidligere på grunn av nye klimakrav til boliger, med en årlig vekst på 4 prosent i perioden 2026 til 2028. Dette er nesten 1 prosentpoeng mer årlig enn i perioden 2010-2019.

I rapporten har vi beregnet like vedlikeholdskostnader over hele landet, selv om det trolig er geografiske forskjeller, både når det gjelder byggekostnader og behov for vedlikehold. For eksempel er det forskjeller i utvendig slitasje fra vind og vær i ulike deler av landet, samt innad i en kommune. Fuktig klima kan gjøre huset ekstra utsatt for fuktskader, mugg og sopp. Sterk vind og saltpåvirkning kan slite på maling, korrosjon av metall og vinduer. Mens i innlandet kan mye snø og gjentatte væromslag (frost-tining) slite på fasade. Værforhold og klima vil dermed kunne påvirke vedlikeholdskostnadene. Vi har imidlertid ikke tilstrekkelig datagrunnlag til å beregne disse forskjellene.

²⁹ 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.

³⁰ NACE-kode 47.52 som omfatter butikkhandel med jernvarer, fargevarer, trelast og byggevarer ikke nevne annet sted.

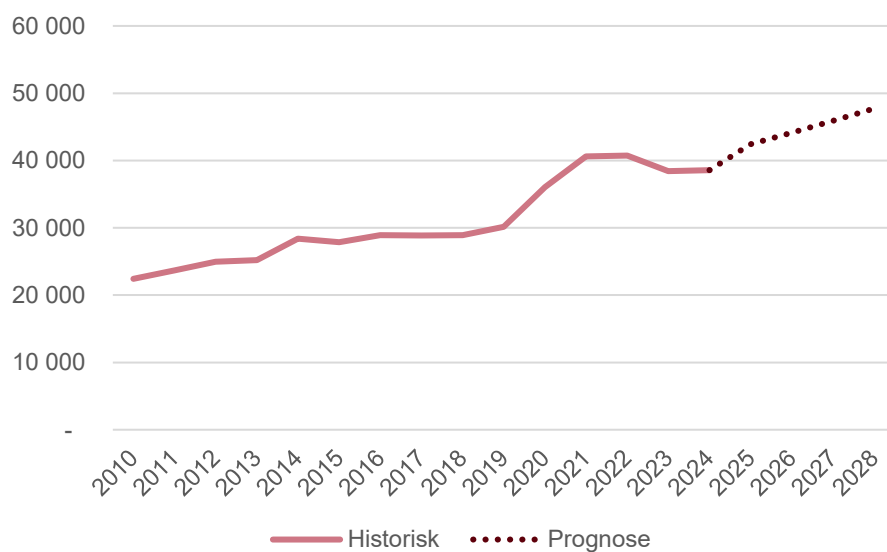
Norsk Naturskadepool har utarbeidet en indeks som forsikringsselskapene kan benytte til å beregne og indeksjustere verdien på bygninger. Ifølge Norsk Naturskadepool viser erfaringstall fra SSB at kostnadene ved gjenoppføring av bygning varierer med geografisk beliggenhet, og knytter det til klima, transport, lønn og markedsforhold.

Norsk Naturskadepool har derfor utarbeidet en pristabell som anslår forskjeller i byggekostnader i ulike kommuner i landet. De understreker imidlertid at det også kan være variasjoner innenfor samme kommune eller prissone, men at de oppgir gjennomsnittsbetraktninger. Ifølge denne oversikten er byggekostnadene typisk høyere i de største byene (anslått til 7 prosent høyere enn landsgjennomsnittet) og lavere i distriktskommuner (anslått til 14 prosent lavere enn landsgjennomsnittet).

Ifølge Norsk prisbok³¹ er lønnskostnader ofte høyere i sentrale strøk mens transport og logistikk er dyrere i distriktene. Samlet sett er gjerne byggekostnadene høyere i distriktene.

Dette betyr at anslagene på regionale forskjeller i byggekostnader ikke er entydige. Vi har heller ikke et godt grunnlag for å anslå hvordan ytre forhold påvirker behovet for vedlikehold i ulik grad rundt om i landet. Derfor har vi konkludert med å ikke differensiere på vedlikeholdskostnadene etter område.

Figur 9: Gjennomsnittlig årlig kostnad til vedlikehold av bolig. Kroner



Kilde: SSB, og bearbeiding av SØA

2.4 Kommunale gebyrer

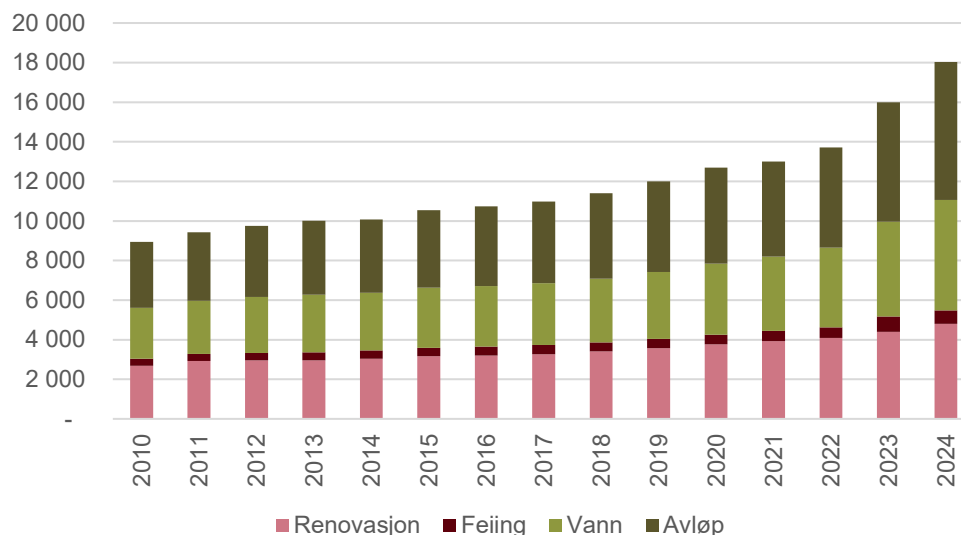
En husholdning i Norge med en bolig på 120 kvadratmeter betalte i gjennomsnitt 18 029 kroner i kommunale gebyrer i 2024.³² Dette er en økning på 12,7 prosent fra 2023.

³¹ <https://www.norskprisbok.no/>

³² Grunnlaget for beregningen av kommunale gebyrer er basert på tallgrunnlag fra Statistisk sentralbyrå som bestilles årlig av Huseierne.

De kommunale avgiftene utgjøres av renovasjon (4 807 kroner i 2024), feiing (681 kroner), vann (5 573 kroner) og avløp (6 968 kroner). Fra 2023 til 2024 var økningen størst for vann med 16 prosent, avløp med 15 prosent, renovasjon med 9 prosent, mens det var en nedgang for feiing på 11 prosent.

Figur 10: Gjennomsnittlige kommunale gebyrer. Kroner for enebolig på 120 kvadratmeter



Kilde: SSB, bearbeidet av SØA

Tabell 2: Gjennomsnittlige kommunale gebyrer i 2024. Kroner for enebolig på 120 kvadratmeter og prosent endring fra 2010 og 2023

	2024	Endring fra 2010-2024	Endring fra 2023-2024
Renovasjon	4 807	79%	9,1%
Feiing	681	93%	-11,0%
Vann	5 573	117%	16,4%
Avløp	6 968	109%	15,4%
Samlet	18 029	102%	12,7%

Kilde: SSB, bearbeidet av SØA

2.4.1 Stor variasjon i kommunale gebyrer

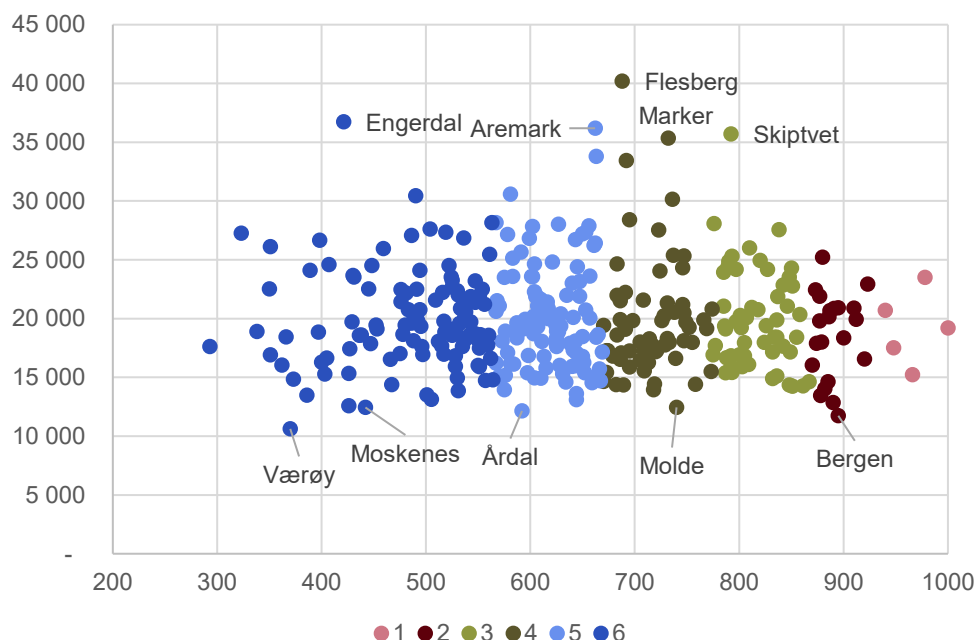
Det er stor variasjon i kommunale gebyrer mellom kommunene. I 2024 lå Værøy, Bergen, Årdal, Moskenes og Molde kommune lavest med beregnede kommunale gebyrer på henholdsvis 10 620, 11 735, 12 140, 12 441 og 12 448 kroner for en husholdning med en enebolig på 120 kvadratmeter. I motsatt ende av skalaen, er det 145 kommuner hvor de kommunale avgiftene er høyere enn 20 000 kroner, og 42 kommuner med gebyrer over 25 000 kroner. I 2024 var gebyrene høyest i Flesberg med 40 198 kroner, Engerdal med 36 733 kroner, Aremark med 36 191 kroner, Skiptvet med 35 698 kroner, og Marker med 35 339 kroner.

Av storbyene ligger Oslo høyest i 2024 med 19 215 kroner. Deretter følger Tromsø med 15 920 kroner, Kristiansand med 14 901 kroner, Trondheim med

14 616 kroner, Stavanger med 12 860 kroner og nevnte Bergen med 11 735 kroner.

Figur 11 illustrerer også hvordan de kommunale gebyrene varierer etter kommunens sentralitet.

Figur 11: Sentralitet – Kommunale avgifter (vertikal akse) i 2024 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

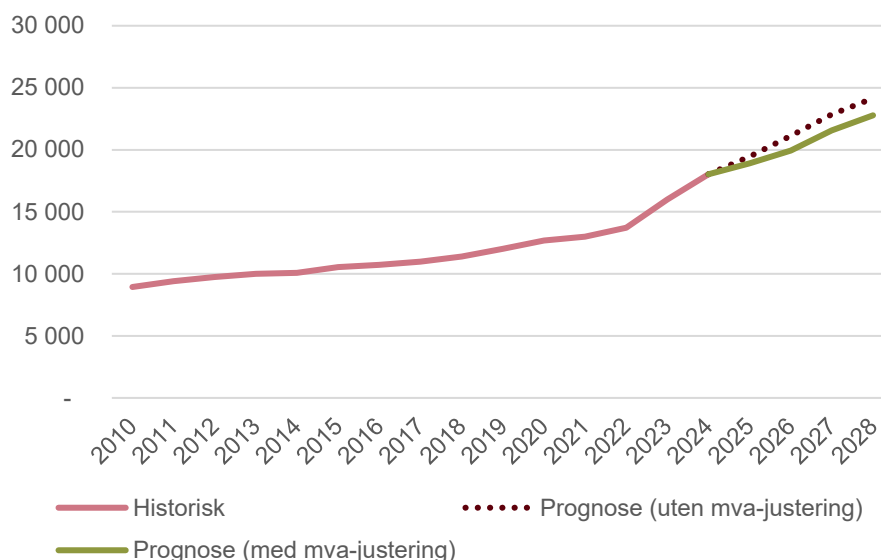
2.4.2 Klar økning i kommunale gebyrer

Regjeringen vedtok i Statsbudsjettet for 2025 å redusere merverdiavgiften på vann og avløp fra 25 til 15 prosent fra 1. juli 2025. I bokostnadsindeksen tar vi hensyn til dette. Vi har også beregnet gebyrutviklingen uten merverdiavgift ettersom dette viser den underliggende utviklingen i kostnadene til vann- og avløp. Vi har beskrevet dette nærmere i tekstboks C. Vi har videre lagt til grunn at den reduserte satsen vil gjelde ut prognoseperioden 2028. Videre i dette kapittelet omtaler vi endringene i kommunale avgifter inkludert mva.

Vi anslår at de kommunale gebyrene vil øke i årene som kommer, også når vi tar hensyn til reduksjonen i mva. I 2025 ligger det an til en kostnadsvekst på 4,9 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 258 av landets 357 kommuner og reduseres i 99 kommuner.

Blant de 258 kommunene som øker gebyrene, er det 102 som øker med mellom 0-5 prosent, 75 med mellom 5-10 prosent, 57 med 10-20 prosent, og 24 kommuner som øker med mer enn 20 prosent.

Figur 12: Prognose kommunale gebyrer. Kroner for enebolig på 120 kvadratmeter



Kilde: SSB, bearbejdet av SØA

Når vi ser på de årlige kronebeløpene, finner vi at det er 15 kommuner som øker årsgebyret med over 5 000 kroner og 3 av disse øker med mer enn 10 000 kroner. Blant de 99 kommunene som reduserer gebyrene er det 53 som reduserer med 0-5 prosent, 22 kommuner med mellom 5-10 prosent, 21 kommuner med mellom 10-20 prosent og 3 kommune som reduserer gebyrene med mer enn 20 prosent.

Prognosen vår for 2026 er en økning på 5,4 prosent, mens det veksten tiltar til 8,2 prosent i 2027 og 5,6 prosent i 2028. Prognosene for renovasjon og feiing er basert på historiske vekstrater på nasjonalt nivå for perioden 2019-2024, på henholdsvis 6,1 og 4,8 prosent.

Dersom prognosene slår til, vil de kommunale gebyrene for en gjennomsnittlig husholdning med en enebolig på 120 kvadratmeter være på 22 779 kroner i 2028. Dette er om lag 1 370 kroner lavere enn uten reduksjonen i mva.

Prognosen for vann og avløp er basert på en kartlegging SØA har gjennomført på vegne av Huseierne i januar og februar 2025. 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 og avløp for 2025 (vedtatt høsten 2024), og prognosen for 2026-2028 (fra økonomiplan). For de kommunene som ikke svarte innen 17. februar, gjennomførte vi manuelle søk etter informasjon om forventet utvikling i kommunale gebyrer fra kommunenes hjemmesider. For hele perioden 2025-2028 fikk vi informasjon fra 89 kommuner for vann og avløp. Disse 89 kommunene huser til sammen 3,9 millioner innbyggere, og dekker dermed en stor andel av landets innbyggere.

Til prognosene i bokostnadsindeksen har vi anvendt resultatene fra kartleggingen for de 89 kommunene vi har informasjon om vann- og avløpsgebyrer. For de resterende kommunene i landet, har vi lagt til grunn gjennomsnittlig gebyrutvikling i kommunene i utvalget. Dersom kommunene i utvalget er representative, vil metoden gi et godt anslag for landsgjennomsnittet. Anslagene vil imidlertid kunne gi feil for enkeltkommuner.

En analyse fra Norsk vann (2025)³³ tyder på at de kommunale gebyrene til vann og avløp vil fortsette å øke i årene framover. I rapporten er de kommunale³⁴ investeringsbehovet i vann og avløp fra 2025 til 2045 beregnet til å ligge mellom 411 og 535 milliarder kroner, og med en forventningsverdi på 416 milliarder kroner.

Det samlede investeringsbehovet fordeler seg med 229 milliarder kroner til ledningsfornyelse, 99 milliarder kroner til drikkevannsanlegg og nye overføringsledninger, 86 milliarder kroner til avløpsrenseanlegg³⁵ og nye overføringsledninger, 3 milliarder kroner til biogass og slambehandling.

De kommunale vann- og avløpstjenestene finansieres med vann- og avløpsgebyrer fra abonnentene. I rapporten til Norsk vann beregnes gjennomsnittlig vekst i årsgebyrer (i faste 2025-kroner) for vann- og avløp for husholdningsabonnentene til 3,5 prosent per år de neste 20 årene. I tillegg kommer generell prisvekst. Dersom vi for eksempel legger til grunn en gjennomsnittlig prisvekst på 2 prosent årlig, gir dette en årsvekst for husholdningene på 5,5 prosent årlig fram til 2045.

For landsgjennomsnittet innebærer dette en dobling fra 2025 til 2045. Dette fordeler seg imidlertid ulikt mellom ulike deler av landet. Veksten er ventet å være størst i Østfold, Møre og Romsdal og Telemark med økning på henholdsvis 138, 132 og 129 prosent. I Akershus og Oslo er veksten ventet å være lavest, med henholdsvis 45 og 51 prosent de neste 20 årene.

Tekstboks C: Lavere moms-sats demper veksten noe

Regjeringen foreslår i Statsbudsjettet for 2025 å redusere merverdiavgiftssatsen på vann og avløp fra 25 til 15 prosent. Det var først foreslått å redusere satsen fra 1. mai, men dette ble endret til 1. juli. Vi har tatt hensyn til dette i beregningene.

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 542 kroner i 2025, 1 190 kroner i 2026, 1 300 kroner i 2027 og 1 371 kroner i 2028. Vi ser likevel at utgiftene til kommunale gebyrer øker klart i perioden.

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.

³³ Norsk Vann (2025): Kommunalt investeringsbehov for vann og avløp 2025-2045. Rapport 294-2025

³⁴ Rapporten har kartlagt det kommunale investeringsbehovet i vann- og avløpsinfrastruktur de neste 20 årene, og inkluderer ikke private anlegg, opparbeiding og drift av overvannsanlegg og eventuelle endringer i driftskostnader som følge av investeringene.

³⁵ Beregningene i rapporten har lagt til grunn at EUs reviderte avløpsdirektiv blir innført i sin helhet i Norge.

Tabell 3: Gjennomsnittlige vann- og avløpsgebyrer i 2024-2028 med og uten redusert merverdiavgiftssats. Kroner

	2024	2025	2026	2027	2028
Før mva-justering	12 541	13 554	14 880	16 249	17 140
Etter mva-justering	12 541	13 012	13 690	14 949	15 769
Endring pga mva-justering	-	542	1 190	1 300	1 371
Kommune med minst endring		235	517	565	596
Kommune med størst endring		1 372	3 014	3 292	3 473

Kilde: SSB, Statsbudsjettet og beregninger fra SØA.

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 taksere eiendommene selv eller bruke Skatteetatens data for markedsverdi. Kommunen beregner videre et eiendomsskattegrunnlag på maksimum 70 prosent av beregnet markedsverdi. I tillegg kan kommunene redusere eiendomsskattegrunnlaget ytterligere ved bruk av et årlig bunnfradrag. Satsene for skatten er ulik i kommunene, men skal 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	2024
Har ikke	103	124	106	105	107	106
0,01-2 promille	55	28	37	39	42	47
2,01-3 promille	45	46	53	61	59	63
3,01-4 promille	65	61	157	148	148	140
4,01-5 promille	33	97	2	1	0	0
5-7 promille	55	0	1	2	0	0
Totalt antall	253	232	250	251	249	250

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 2024 var det 250 kommuner med eiendomsskatt på bolig i Norge, og gjennomsnittlig eiendomsskatt for en 120 kvadratmeter enebolig var på 3 320 kroner.³⁶ Dette er en nedgang på 8,0 prosent sammenlignet med 2023. Nedgangen skyldes at noen kommuner har satt ned skattesatsen og at det har vært en relativt stor nedgang i enkelte befolkningsrike kommuner (som Oslo).

2.5.1 Regionale forskjeller

Det er stor variasjon mellom kommunene. Fra 2023 til 2024 er det to kommuner som har avviklet eiendomsskatt, mens tre kommuner har innført. Av de 247 kommunene som hadde eiendomsskatt i 2023, har 74 kommuner økt eiendomsskatten i 2024, i 116 kommuner er den uendret, mens 57 kommuner har redusert eiendomsskatten.

Eiendomsskatten har gått ned i de noen av de mest sentrale kommunene. Det har blant annet vært en nedgang i Oslo som følge av høyere bunnfradrag og noe lavere skattesats. Nedgangen i befolkningsrike kommuner bidrar til å trekke ned landsgjennomsnittet.

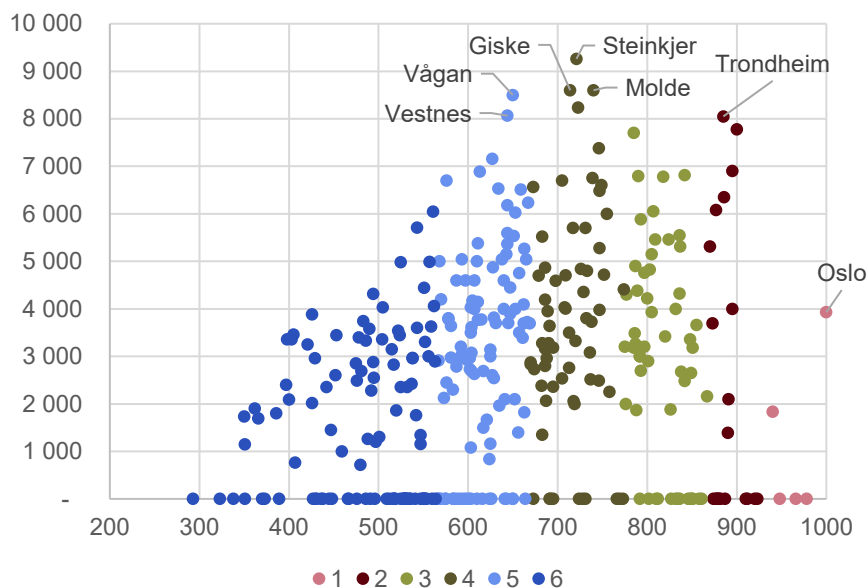
Flere regelendringer, retakseringer, mange kommuner som har slått seg sammen og fleksibilitet for kommunene til å tilpasse seg de nye regelverkene betyr at det er mange faktorer som kan påvirke nivået på eiendomsskatt i årene framover. Mange kommuner har maksimalt tillatt skattesats, på 4 promille. I 2024 gjelder dette for 105 kommuner, mens 35 kommuner har mellom 3 og 4 promille, 63 kommuner har mellom 2 og 3 promille og 47 har lavere sats enn 2 promille. Det er også mange kommuner som ikke har eiendomsskatt i dag.

Som illustrert i Figur 13 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 2024 var eiendomsskatten høyest i Steinkjer med 9 261 kroner. Deretter følger Molde og Giske med 8 600 kroner, Vågan med 8 500 kroner, Hvaler med 8 232 kroner, Vestnes med 8 064 kroner og Trondheim med 8 050 kroner.

³⁶ Grunnlaget for beregningen er statistikk fra SSB (tabell 12503).

Figur 13: Sentralitet – Eiendomsskatt (vertikal akse) i 2024 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 2025 til 2028.

Tidligere har kommunene rapportert eiendomsskattegrunnlaget til SSB (gjennom KOSTRA) på våren for inneværende år. Dette har imidlertid ikke skjedd de to siste årene. 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.

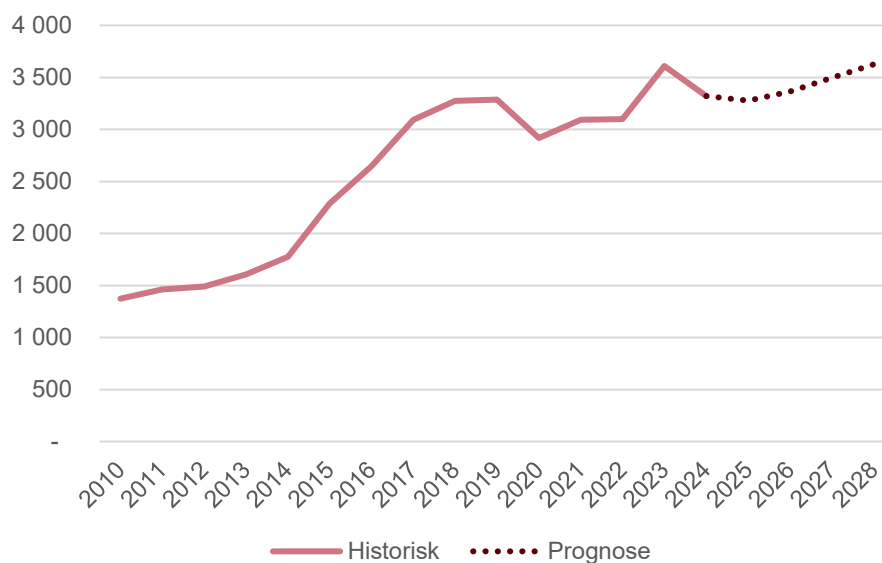
Nivået på eiendomsskatten skal i prinsippet reflektere verdien på eiendommen. I praksis legges verdien to år før til grunn for beregningene.³⁷ Dette forklarer for eksempel den store økningen i eiendomsskatt i 2023, som i hovedsak kommer av høy boligprisvekst i 2021. I prognosen for årene 2025 til 2028 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 2025 er basert på boligprisvekst i 2023, osv. For boligprisprognosene i 2025 og 2026 (som påvirker eiendomsskatt i henholdsvis 2027 og 2028) har vi lagt til grunn prognoser fra SSBs konjunkturtendensene 2025/3 (publisert 16. september).³⁸

³⁷ Grunnlaget for eiendomsskatt hentes fra skattemeldingen to år tilbake i tid. I 2024 er grunnlaget for eiendomsskatt hentet fra skattemeldingen for 2022. Se [Skatteetaten](#)

³⁸ SSBs prognoser er på nasjonalt nivå. I SØAs Norsk økonomi nr.1 – 2025 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.

Vår prognose er at eiendomsskatten faller med 1 prosent i 2025, mens den deretter er ventet å øke med henholdsvis 3, 4 og 4 prosent i 2026, 2027 og 2028.

Figur 14: 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 9 812 kroner i 2024, hvorav 8 457 kroner er husforsikring og 1 355 kroner er innboforsikring. Dette er en økning på 13,4 prosent fra året før.

2.6.1 Indeksjustering

Tallene i bokostnadsindeksen er basert på statistikk fra Finans Norge³⁹ for gjennomsnittspremie på villaforsikring og innboforsikring. Ifølge denne statistikken har gjennomsnittlig forsikringspremie økt med 4,0 prosent årlig siden 2010, men veksten har tiltatt de senere årene. De siste fem årene (fra 2019 til 2024) har årlig økning vært 6,8 prosent for villaforsikring og 4,3 prosent for innboforsikring, noe som gir en gjennomsnittlig økning på 6,5 prosent årlig.

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. Den årlige indeksomregning av premiegrunnlag for bygning (husforsikring) er basert på SSBs "Prisindeks for nye eneboliger", mens indeks for privat innbo og løsøre (innboforsikring) er basert på Konsumprisindeksen fra SSB.

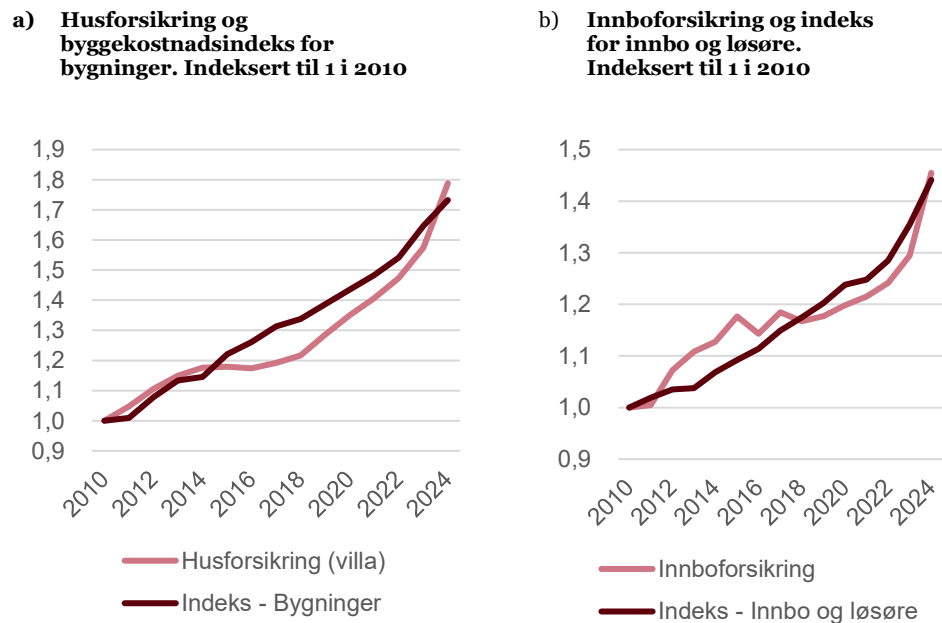
I Figur 15, sammenligner vi utviklingen i gjennomsnittlig premie for husforsikring og innbo med respektive indekser. Sammenligningen viser at gjennomsnittlig premie for **husforsikring** utviklet seg om lag som

³⁹ [Antall forsikringer og premieinntekter | Finans Norge](#)

byggekostnadsindeksen fra 2010 til 2015. I 2016 og 2017 økte imidlertid byggekostnadsindeksen klart mer enn gjennomsnittspremien. Men siden 2018 har igjen gjennomsnittlig forsikringspremie økt raskere enn byggekostnadsindeksen.

Gjennomsnittlig premie til **innboforsikring** vokste noe raskere enn konsumprisindeksen fra 2010 til 2015, før det var motsatt fram til 2023. I 2024 økte imidlertid gjennomsnittlig forsikringspremie klart mer enn konsumprisindeksen.

Figur 15: Utvikling i hus- og innboforsikring og indeks for bygninger og innbo og løsøre. Indeksert til 1 i 2010



Kilde: Norsk Naturskadepool, Finans Norge, og bearbeiding av SØA

Som beskrevet i kapittel 2.3.2 har Norsk Naturskadepool utarbeidet en kostnadsindeks for oppføring av bygninger med anslag på hvordan byggekostnadene varierer med geografisk beliggenhet. Ifølge denne oversikten er byggekostnadene typisk høyere i de største byene (anslått til 7 prosent høyere enn landsgjennomsnittet) og lavere i distriktskommuner (anslått til 14 prosent lavere enn landsgjennomsnittet).

I tillegg til indeksregulering, påvirkes forsikringspremien av andre faktorer som antall skader, hvert enkelt forsikringsselskaps skadeutvikling, markedsutvikling, type hus, hvor i landet huset ligger osv. For eksempel viser Finans Norge sin statistikk en stor økning i anslåtte⁴⁰ erstatninger i 2023 og 2024.

Statistikken til Finans Norge over gjennomsnittspremie er kun oppgitt som gjennomsnitt, og ettersom det er flere forhold som påvirker det endelige premiegrunnlaget, har vi ikke gjort anslag på hvordan dette varierer geografisk.

⁴⁰ Med anslått erstatning menes betalte erstatninger pluss erstatningsavsetninger for de skader som har skjedd i den tidsperioden statistikken omfatter.

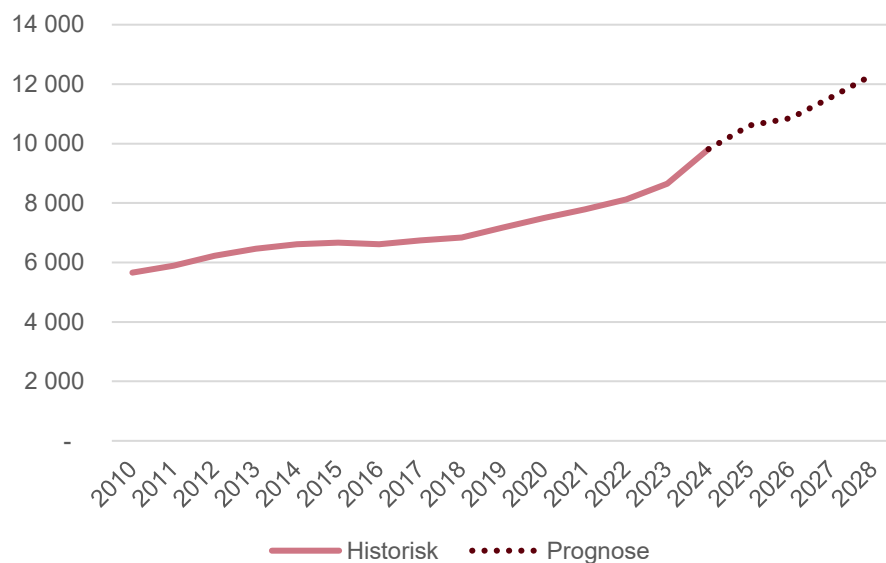
2.6.2 Kostnader til forsikring øker

Indeksene som gjelder fra 1. januar 2025 viser en økning for bygninger på hele 8,9 prosent, mens for innbo og løsøre er den 3,6 prosent. Fra 1. januar 2026 er indeksene henholdsvis 2,3 prosent for bygninger og 2,5 prosent for innbo og løsøre.

Vi har lagt dette til grunn for prognosene våre for hus- og innboforsikring i 2025 og 2026. For 2027 og 2028 har vi lagt til grunn gjennomsnittlig årlig vekst for perioden 2019-2024 for villaforsikring og innboforsikring, på henholdsvis 6,8 og 4,3 prosent.

Disse forutsetningene gir et anslag på forsikringspremie for hus- og innboforsikring i 2028 på 12 318 kroner.

Figur 16: Gjennomsnittlig årlig kostnad til hus- og innboforsikring. Kroner



Kilde: Finans Norge, Norsk Naturskadepool og bearbeiding av SØA

3 Bokostnadsindeksen - Resultater

I dette kapittelet oppsummerer vi hovedresultater fra bokostnadsindeksen.

3.1 Bokostnadsindeksen

Beregningene viser at samlede bokostnader i 2024 til eiendomsskatt, kommunale avgifter, energi, renter, forsikring og generelt vedlikehold summerte seg til 219 422 kroner for en husholdning med en standard enebolig på 120 kvadratmeter.

Den største utgiftskomponenten i 2024 var rentekostnader (57 prosent), deretter fulgte vedlikehold (18 prosent), energikostnader (11 prosent), kommunale avgifter (8 prosent), forsikring (4 prosent) og eiendomsskatt (2 prosent).

Tabell 5: Bokostnader for en husholdning med 120 kvadratmeter enebolig. Kroner i 2024 og prosent endring fra 2010 og 2023

	2024	Endring fra 2010-2024	Endring fra 2023-2024
Eiendomsskatt	3 320	142 %	-8,0 %
Kommunale avgifter	18 029	102 %	12,7 %
Energikostnader	23 872	-12 %*	-6,8 %
Rentekostnader	125 825	262 %	23,5 %
Forsikring	9 812	73 %	13,4 %
Vedlikehold	38 565	72 %	0,3 %
Samlet	219 422	119 %	13,0 %

Kilde: SSB, Finanstilsynet Norges Bank, NVE, Nord Pool, Statsbudsjettet, Finans Norge og bearbeidet av SØA. * Energikostnadene var betydelig høyere i 2010 enn det som var vanlig på den tiden, blant annet fordi vinteren var uvanlig kald og det var perioder med lite nedbør det året.

Fra 2023 til 2024 økte bokostnadene med 13 prosent. Det har vært en økning i tre av kostnadselementene. Rentekostnadene har økt mest, både i prosent og i kroner, med henholdsvis 23 prosent og 23 900 kroner. Det har også vært en økning i utgifter til kommunale avgifter (13 prosent) og forsikring (13 prosent), mens vedlikeholdskostnadene var nær uendret.

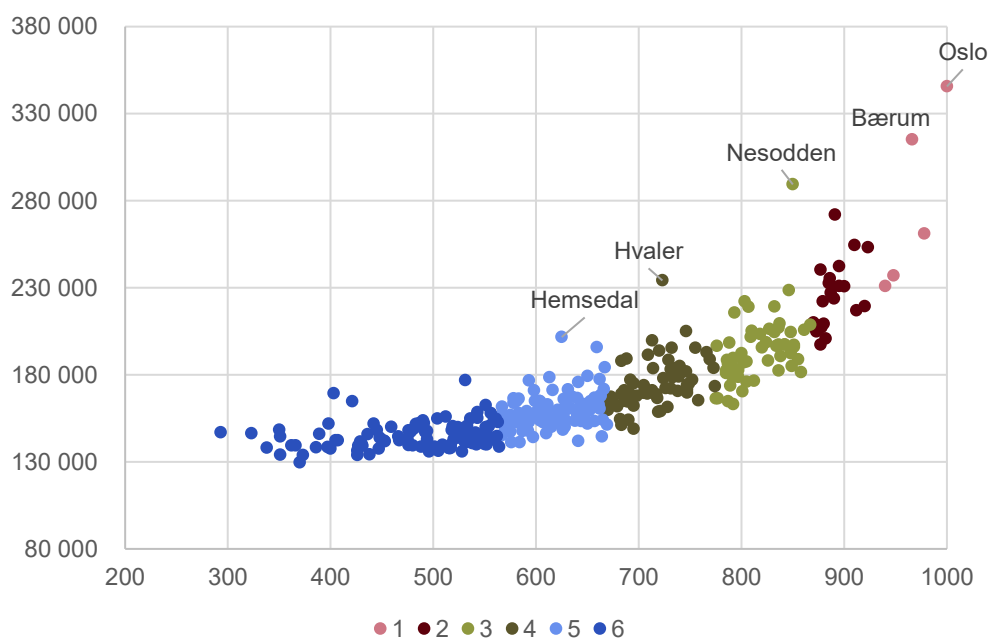
Økningen i bokostnadene i 2024 ble dempet av lavere energikostnader og eiendomsskatt (ned hhv. 7 og 8 prosent). Nedgangen i energikostnadene kommer først og fremst av lavere strømpriser, mens nettleien økte.

3.1.1 Store regionale forskjeller

Bokostnadene er høyest i de mest sentrale kommunene, jf. Figur 17. 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 2024 var bokostnadene høyest i Oslo, med om lag 345 000 kroner. De laveste bokostnadene finner vi i Nordland, Troms og Finnmark, der Vevelstad, Bindal og Værøy var kommunene med de aller laveste bokostnadene, rundt 130 000 kroner. Der er boligprisene relativt lave og energikostnadene har vært lavere enn ellers i landet.

Figur 17: Sentralitet – Bokostnadene (vertikal akse) i 2024 etter kommunenes sentralitet (horisontal akse)



Kilde: SSB, Finanstilsynet Norges Bank, NVE, Nord Pool, 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 Fremover flater bokostnadene ut på et høyt nivå

Etter flere år med kraftig økning i bokostnadene, trekker kostnadskomponentene i ulik retning fremover, som gjør at det kun blir mindre endringer samlet sett.

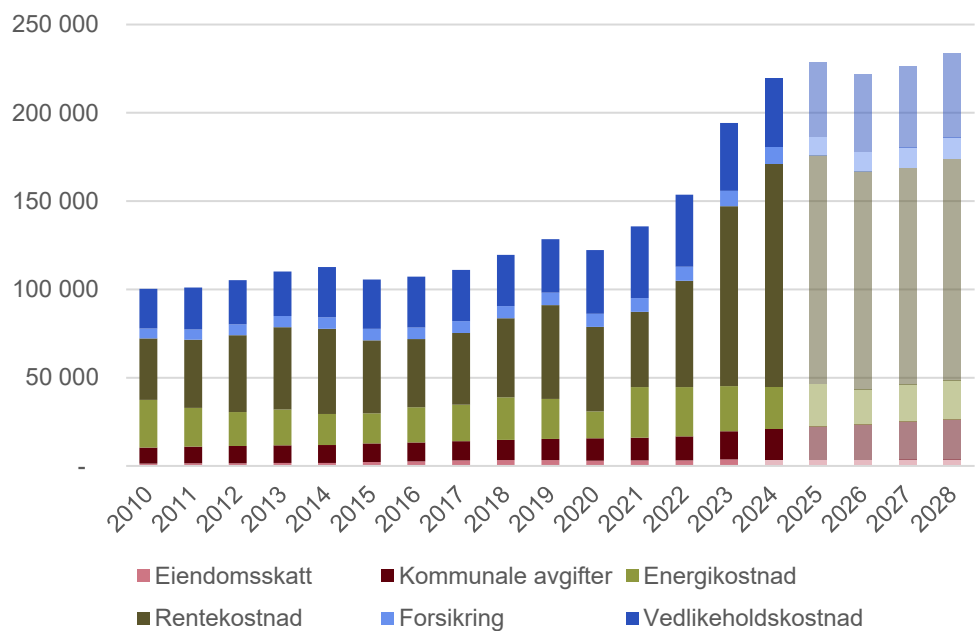
I 2025 venter vi en økning i bokostnadsindeksen på 4 prosent. Det er oppgang i fem kostnadselementer og nedgang i én.

I prosent er økningen størst for vedlikeholdskostnader og forsikring, med henholdsvis 10 og 8 prosent. Deretter følger kommunale avgifter, med en økning på 5 prosent. Økningen i kommunale avgifter blir dempet av at mva.-satsen på vann og avløp ble redusert fra 25 til 15 prosent fra 1. juli 2025.

Rentekostnadene øker med 3 prosent, til tross for noe lavere rente i løpet av året. Økningen kommer som følge av gjeldsvekst blant husholdningene. Energikostnadene øker med 1 prosent. Økningen i energikostnader blir dempet av noe lavere forbruksavgift og innføring av Norgespris fra 1. oktober 2025 som først og fremst er aktuell for husholdninger på Sør-, Vest- og Østlandet.

Eiendomsskatt er det eneste utgiftskomponenten som går ned fra 2024 til 2025, med 1 prosent.

Figur 18: Bokostnader – prognoser. Kroner



Kilde: SSB, Finanstilsynet, Norges Bank, NVE, Nord Pool, Statsbudsjettet, Finans Norge og bearbeidet av SØA.

I 2026 venter vi en nedgang i bokostnadene, på 3 prosent. Lavere rentekostnader (ned 5 prosent) og energikostnader (ned 16 prosent) sørger for det. For sistnevnte er det spesielt lavere forbruksavgift og Norgespris som gir nedgangen. Økte utgifter til kommunale avgifter (8 prosent), vedlikehold (4 prosent), eiendomsskatt (3 prosent) og forsikring (2 prosent) demper nedgangen i bokostnadene neste år.

Videre utover i prognoseperioden venter vi svak vekst i bokostnadene, på 2 og 3 prosent i henholdsvis 2027 og 2028. Noe lavere rente gjør at rentekostnadene går litt ned også i 2027, men gjeldsvekst trekker i motsatt retning og sørger for ny oppgang i rentekostnadene i 2028. De andre utgiftskomponentene øker imidlertid videre. Høyest vekst venter vi for kommunale avgifter med 8 prosent i 2027 og 6 prosent i 2028. Utgifter til forsikring ventes å øke med 6-7 prosent årlig, og energikostnadene med om lag 5 prosent årlig. Sistnevnte øker imidlertid fra en stor nedgang i 2026. Eiendomsskatt og vedlikehold venter vi også vil vokse, med om lag 4 prosent årlig.

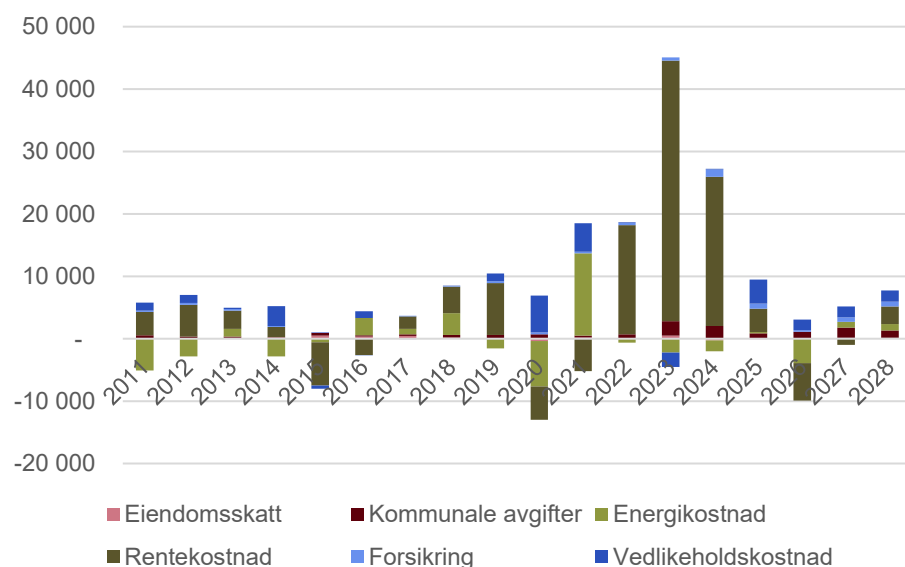
Dersom prognosene slår til, vil gjennomsnittlig bokostnad for en husholdning med en enebolig på 120 kvadratmeter være 233 900 kroner i 2028. Dette er 7 prosent høyere enn i 2024.

Tabell 6: Bokostnader for en husholdning med 120 kvadratmeter enebolig.
Prognose 2025-2028

	2025	2026	2027	2028	2025- 2028
Rentekostnader	3 %	-5 %	-1 %	2 %	0 %
Energikostnader	1 %	-16 %	5 %	5 %	-7 %
Vedlikehold	10 %	4 %	4 %	4 %	24 %
Kommunale avgifter	5 %	5 %	8 %	6 %	26 %
Eiendomsskatt	-1 %	3 %	4 %	4 %	9 %
Forsikring	8 %	2 %	6 %	7 %	26 %
Samlet	4 %	-3 %	2 %	3 %	7 %

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

Figur 19: Bokostnader. Endring fra året før. Kroner



Kilde: SSB, Finanstilsynet, Norges Bank, NVE, Nord Pool, 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 kraftpriser⁴¹ (inkl. mva) og nettleie (inkl. mva) som markedsbestemt, og forbruksavgift (inkl. mva), elsertifikater (inkl. mva) og enovaavgiften som myndighetsbestemt.⁴²

3.2.1 Lavere avgifter – veksten i myndighetsbestemte kostnader avtar

Figur 20 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). I 2024 økte de myndighetsbestemte kostnadene videre, med 8 prosent. Det var spesielt kommunale gebyrer som bidro til dette, med 13 prosent. Mens de myndighetsbestemte energikostnadene økte med 2 prosent, og eiendomsskatt gikk ned med 8 prosent.

Vi venter at de myndighetsbestemte bokostnadene vil øke med 3 prosent i 2025. Kommunale avgifter (økning på 5 prosent) trekker opp, til tross for at merverdiavgiften reduseres fra 25 til 15 prosent fra 1. juli 2025. Lavere forbruksavgift på elektrisitet fra 1. oktober 2025 reduserer de myndighetsbestemte energikostnadene med 6 prosent, og bidrar sammen med lavere eiendomsskatt (ned 1 prosent) til å dempe veksten i bokostnadene.

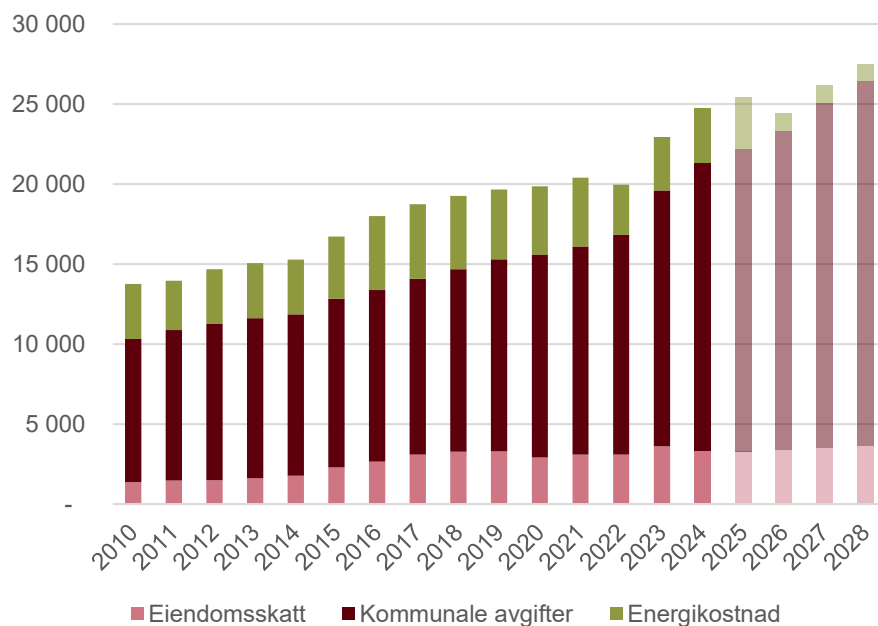
I 2026 venter vi at de myndighetsbestemte bokostnadene vil gå ned med 4 prosent. Dette følger av klar nedgang i forbruksavgiften på elektrisitet, som gjør at de myndighetsbestemte energikostnadene faller med hele 66 prosent. Energikostnadene utgjør en relativt liten andel av de myndighetsbestemte kostnadene, og nedgangen dempes dermed av økte kommunale avgifter og eiendomsskatt. Kommunale avgifter øker med 5 prosent, til tross for et helt år med lavere merverdiavgift, og eiendomsskatt er ventet å øke med 3 prosent.

Videre venter vi at de myndighetsbestemte bokostnadene øker med 7 prosent i 2027 og 5 prosent i 2028. Det er først og fremst økning i kommunale avgifter som trekker opp.

⁴¹ Med innføring av både strømstøtte og Norgespris, har i praksis myndighetene grepet inn i hvilken pris husholdningene betaler for strøm. Vi beholder imidlertid strømpriser i kategorien markedsbestemte, ettersom de er det i utgangspunktet.

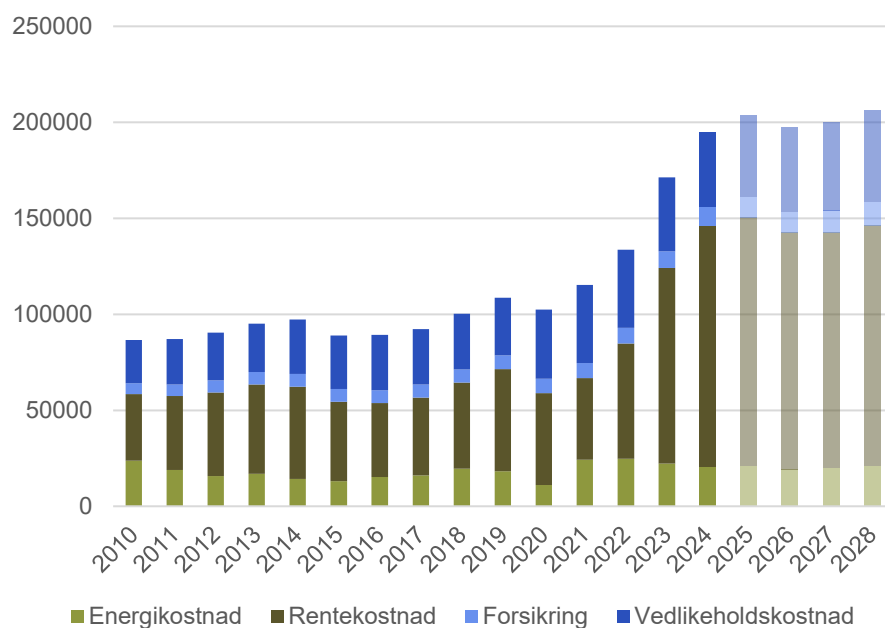
⁴² Sluttbrukerkundene (husholdningene) betaler mva på kraftpris, nettleie, forbruksavgift og elsertifikater. Vi har ikke skilt ut mva som egen variabel, men fordelt mva-utgiften til kilden for avgiften, dvs. at mva som betales på toppen av kraftprisen er lagt til markedsbestemt, mens mva på toppen av forbruksavgift er lagt til myndighetsbestemt.

Figur 20: Myndighetsbestemte bokostnader. Kroner



Kilde: SSB, Finanstilsynet, Norges Bank, NVE, Nord Pool, Statsbudsjettet, Finans Norge og bearbejdet av SØA.

Figur 21: Markedsbestemte bokostnader. Kroner



Kilde: SSB, Finanstilsynet, Norges Bank, NVE, Nord Pool, Statsbudsjettet, Finans Norge og bearbejdet av SØA.

3.2.2 De markedsbestemte bokostnadene holder seg på et høyt nivå

Etter en lengre periode med ganske stabil utvikling i de markedsbestemte bokostnadene, har vi hatt flere år med kraftig vekst. I 2021 og 2022 fikk vi en klar økning i de markedsbestemte bokostnadene, med henholdsvis 13 og 16 prosent. Mens det økte med hele 28 prosent i 2023 og 14 prosent i 2024. Økningen i 2024 følger først og fremst av høyere rentekostnader, som økte

med 23 prosent. Økte utgifter forsikring (13 prosent) bidro også, mens nedgang i de markedsbestemte energikostnadene (8 prosent) og om lag uendret utgifter til vedlikehold (0,3 prosent) dempet økningen.

Vi venter at de markedsbestemte bokostnadene vil øke med 5 prosent i 2025, mens de vil falle med 3 prosent i 2026. Innføring av Norgespris på strøm, og en liten nedgang i renta, er forklaringen til lavere vekst i år og nedgang neste år. Høyere utgifter til vedlikehold og forsikring trekker opp veksten framover.

I 2027 og 2028 venter vi at de markedsbestemte bokostnadene vil øke med henholdsvis 1 og 3 prosent.

4 Bokostnader og andre priser

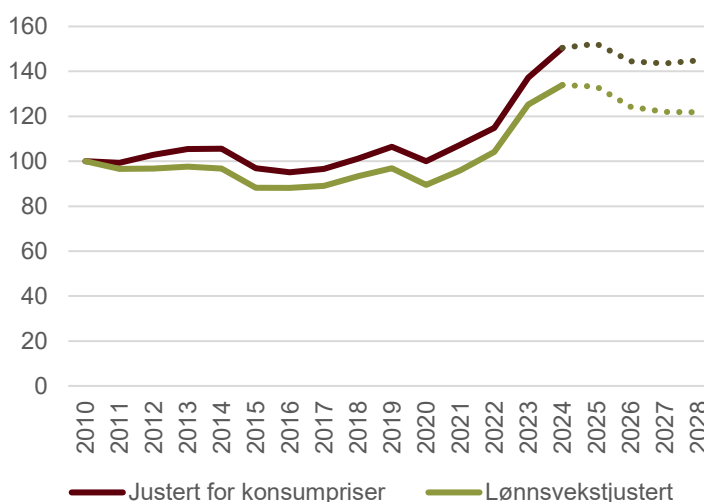
Bokostnadene viser utviklingen i bokostnadene i kroner og øre. Det er imidlertid nyttig å også se dem i sammenheng med utviklingen i andre priser og inntekter.

4.1 Bokostnader sammenlignet med KPI og lønn

Vi har sammenliknet utviklingen i bokostnadene med utviklingen i 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.

Når vi justerer for utviklingen i konsumpriser finner vi at bokostnadene økte om lag i takt med konsumprisene fra 2010 til 2020, men at bokostnadene har økt klart mer siden. Justert for konsumprisene har veksten i samlede bokostnader vært på 50 prosent fra 2020 til 2024. Det betyr altså at bokostnadene har økt 50 prosent mer enn konsumprisene i denne perioden. Framover venter vi at bokostnadene og konsumprisene vil øke om lag like mye i 2025, men at konsumprisene vil vokse noe mer deretter. For perioden 2024 til 2028 venter vi at konsumprisene vil vokse til sammen 4 prosent mer enn bokostnadene.

Figur 22: Bokostnadsindeksen –KPI-justert og justert for lønnsvekst. Indeks (2010=100)



Kilde: SSB, Finanstilsynet, Norges Bank, NVE, Nord Pool, Statsbudsjettet, Finans Norge og bearbeidet av SØA.

Vi får om lag det samme bildet når vi justerer for lønnsvekst i perioden. Justert for lønnsvekst var det en nedgang i samlede bokostnader på 10 prosent fra 2010 til 2020. Fra 2020 til 2024 har bokostnadene økt med 50 prosent også når vi justerer for lønnsvekst. Framover venter vi at bokostnadene og lønningene vil øke om lag like mye i 2025, men at lønningene vil vokse noe mer deretter. For perioden 2024 til 2028 venter vi at lønningene til sammen vil øke 9 prosent mer enn bokostnadene. Til tross for denne nedgangen vil bokostnadene likevel ha økt 36 prosent mer enn lønningene fra 2020 til 2028.

Tekstboks D. Vi beregner kostnader ved å eie og bo i en bolig

Ved utvikling av en indeks, er det nødvendig å ta en rekke valg med hensyn til hvilke forutsetninger som skal legges til grunn. Vi har valgt forutsetninger og metode med den hensikt å lage en indeks som i størst mulig grad viser kostnadene ved å eie en «representativ» enebolig og leilighet i Norge og hvordan kostnadene utvikler seg over tid og sted. Utviklingen i indeksen vil dermed ikke passe perfekt for den enkelte husholdning, men har som hensikt å speile utviklingen og regionale forskjeller i bokostnadene til en husholdning som eier en helt vanlig bolig. Vi har eksemplifisert dette med en enebolig på 120 kvadratmeter og en leilighet på 70 kvadratmeter.⁴³ Indeksen måler utviklingen i kostnader til energi, rente, kommunale avgifter, eiendomsskatt, vedlikehold og forsikring.

Husholdninger som bor i en bolig har mange flere utgifter i det daglige, noen som er helt eller delvis knyttet til boligen (som for eksempel internett, telefon, evt. brøyting av uteplass, felleskostnader ved trappevask, styrehonorar og utgifter til fellesareal i sameier og borettslag, osv.) og kostnader som tilkommer i forbindelse med flytting (for eksempel dokumentavgift, meglerkostnader, osv.). Dette er ikke inkludert i bokostnadsindeksen.

Det å eie en egen bolig har også stor nytte for mange husholdninger, og det kan også gi inntekter for eksempel gjennom utleie. I

bokostnadsindeksen ser vi på de rene kostnadene ved å bo og eie egen bolig, og vi tar ikke hensyn til eventuelle inntekter.

4.2 Husholdningsinntekt

Ettersom bokostnadene har økt mer enn inntektene de siste årene, utgjør de nå en større andel av husholdningenes inntekt enn tidligere. For å eksemplifisere dette har vi sammenlignet utviklingen i bokostnadsindeksen

⁴³ 120 kvm enebolig fordi dette er en etablert standard i SSBs statistikk, 70 kvm på leilighet fordi det er gjennomsnittlig størrelse på leiligheter i Norge.

med utviklingen i en typisk (median) husholdningsinntekt etter skatt. Dette vises i Figur 23.⁴⁴

For en husholdning som bor i den «representative» eneboligen på 120 kvadratmeter og har hatt en inntektsutvikling som medianhusholdningen i Norge, har bokostnadene som andel av inntekten økt fra 22 prosent i 2017 (og i 2020) til 33 prosent i 2024. Vår prognose er at det vil holde seg på dette nivået også i 2025, dvs. at økningen i inntekter og bokostnader er om lag like høye.

Selv om vår prognose tilsier at bokostnadene vil øke mindre enn lønn og inntekter framover, vil bokostnadene som andel av inntekt fortsatt være høye, med 30 prosent ved utgangen av prognoseperioden.

Figur 23: Bokostnader som andel av medianinntekt etter skatt for alle husholdninger



Kilde: SSB, Finanstilsynet, Norges Bank, NVE, Nord Pool, Statsbudsjettet, Finans Norge og bearbeidet av SØA.

Inntekt varierer mellom husholdningstyper. I inntektsstatistikken til SSB inkluderer også oversikt over kategoriene «Aleneboende», «Par uten barn», «Par med barn 0-17 år» og «Enslig mor/far med barn 0-17 år». I Figur 24 viser vi utviklingen i bokostnadene (for en enebolig på 120 kvadratmeter) som andel av inntekten for disse gruppene.

Utviklingen over tid er om lag lik mellom husholdningstypene, men det er stor variasjon i hvor stor andel av inntektene bokostnadene utgjør. Bokostnadene utgjør lavest andel av inntektene for «Par med barn 0-17 år», med 19 prosent i 2024. Deretter kommer «Par uten barn» med 26 prosent og «Alle husholdninger» med 33 prosent. Bokostnadene utgjør en klart høyere andel

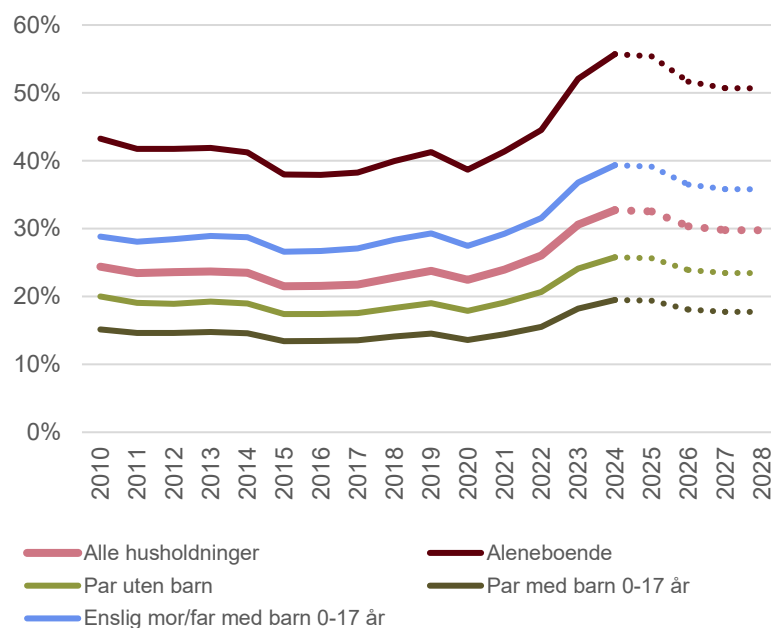
⁴⁴ Som inntektsmål baserer vi oss her på SSB tabell 06944, og husholdningers median inntekt etter skatt. Hensikten med dette målet er ikke å anslå eksakt hvor stor andel av inntekten en gjennomsnittsfamilie har på bokostnader. Hensikten er imidlertid å gi et bilde på at når bokostnadene øker mer enn inntektene, vil bokostnadene stadig utgjøre en større andel av en husholdnings inntekter. For ordens skyld, gjennomsnittsstørrelsen på en bolig i Norge er mellom 120-130 kvm, basert på et vektet gjennomsnitt av SSB tabell 06513.

av inntektene for «Enslige mor/far med barn 0-17 år» med 39 prosent i 2024 og «Aleneboende» med hele 56 prosent.

Det er også for de to sistnevnte gruppene at andelen har økt mest fra 2020 til 2024. For «Aleneboende» og «Enslige mor/far med barn 0-17 år» har bokostnadene som andel av inntekt økt med henholdsvis 17 og 12 prosentpoeng, mens økningen har vært på 8 og 6 prosentpoeng for henholdsvis «Par uten barn» og «Par med barn 0-17 år». I gjennomsnitt for alle husholdninger, har økningen vært på 10 prosentpoeng fra 2020 til 2024.

Beregningene som vises i figuren må tolkes med varsomhet. I alle beregningene har vi sammenlignet med samme nivå for bokostnadene, og dette vil også kunne variere mellom husholdningstyper. Spesielt gjelder det energikostnader, hvor antall personer i husholdningen vil påvirke energiforbruket, og ikke minst rentekostnader. For sistnevnte vil blant annet tidspunkt for kjøp av boligen og livsfase ha stor betydning for gjeldsnivået (herunder belåningsgrad), og dermed også i stor grad påvirke de reelle rentekostnadene for den aktuelle husholdningen. Vi har ikke analysert dette, og beregningene vi viser er derfor stiliserte eksempler basert på ulike forutsetninger om inntekt.

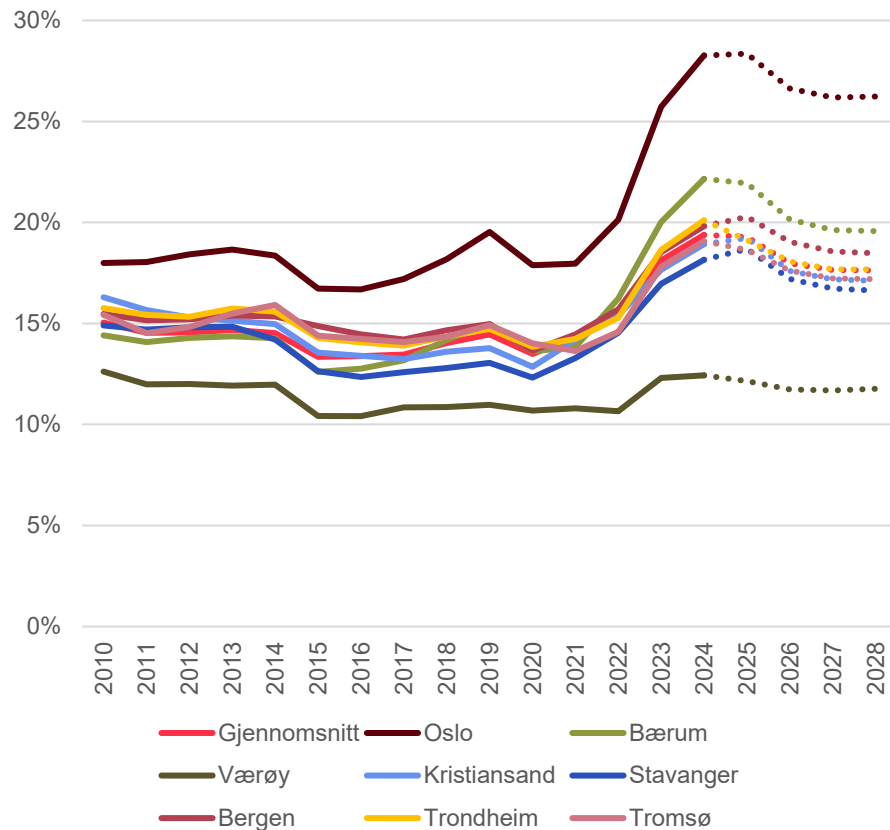
Figur 24: Bokostnader som andel av medianinntekt etter skatt for alle husholdninger, par uten barn, par med barn 0-17 år, enslig med barn og aleneboende



Kilde: SSB, Finanstilsynet, Norges Bank, NVE, Nord Pool, Statsbudsjettet, Finans Norge og bearbeidet av SØA.

Bokostnadene som andel av inntekt varierer også stort i ulike deler av landet. Dette har vi eksemplifisert i Figur 25, hvor vi viser bokostnadene som andel av medianinntekt etter skatt for «Par med barn 0-17 år» i et utvalg kommuner. Figuren nedenfor viser at bokostnadene som andel av medianinntekt var klart størst i Oslo. Deretter følger kommunene i randsonen til Oslo, mens de andre storbyene er om lag som snittet i Norge. I distriktskommuner er andelen klart lavere, og har vært nokså stabil sammenlignet med inntektsutviklingen.

Figur 25: Bokostnader som andel av medianinntekt etter skatt for husholdningstype par med barn 0-17 år



Kilde: SSB, Finanstilsynet, Norges Bank, NVE, Nord Pool, Statsbudsjettet, Finans Norge og bearbeidet av SØA.

4.3 Hva er bokostnader og hva er konsumpriser?

Bokostnadsindeksen og konsumprisindeksen er ment å fange opp litt forskjellige ting, og utfyller hverandre.

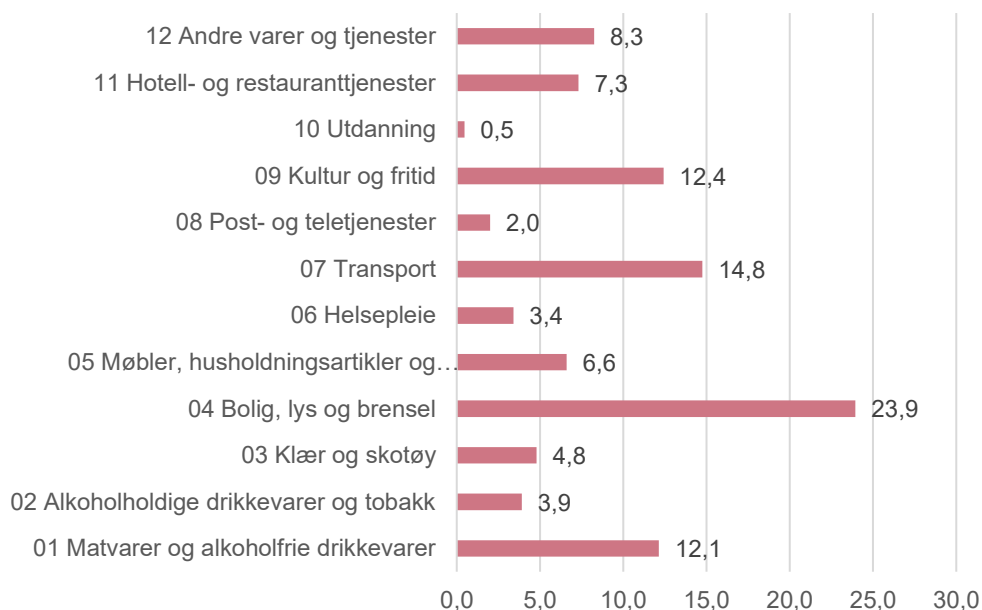
Som beskrevet innledningsvis i denne rapporten er formålet til bokostnadsindeksen å måle de løpende kostnadene ved å eie en representativ bolig (hhv. enebolig på 120 kvadratmeter og leilighet på 70 kvadratmeter). Metoden legger vekt på sammenlignbarhet regionalt (mellom kommuner) og over tid.⁴⁵

Formålet til konsumprisindeksen er å måle den løpende prisutviklingen for varer og tjenester etterspurt av private husholdninger. Konsumprisindeksen er

⁴⁵ I Norge eier de fleste sin egen bolig, og nyter dermed godt av formuesveksten som økte boligpriser har medført over tid. Det er imidlertid begrenset i hvilken grad man kan nyttiggjøre seg denne formuesøkningen til betaling av løpende kostnader knyttet til boligen. Bokostnadsindeksen måler utviklingen i disse kostnadene, uavhengig av inntekt og formue.

strukturert i ulike konsumgrupper, som hver representerer en kategori av varer eller tjenester. Figur 26 viser de 12 hovedgruppene, med tilhørende vekter.

Figur 26: Hovedgrupper i konsumprisindeksen, med vekter. Prosent



Kilde: SSB.

Hver av disse gruppene består av flere undergrupper som dekker spesifikke produkter eller tjenester innenfor kategorien. Vekten til hver gruppe i KPI beregnes basert på husholdningenes faktiske forbruksmønster, slik at indeksen reflekterer betydningen av prisendringer i de ulike kategoriene for en gjennomsnittlig husholdning.

Det er noe overlapp mellom konsumprisindeksen og bokostnadsindeksen. For eksempel inkluderer gruppen "Bolig, lys og brensel" kostnader knyttet til husleie, strøm og oppvarming. Denne hovedgruppen har en samlet vekt på 24 prosent av konsumprisindeksen, og om lag 75 prosent av dette er husleie. Underkategoriene til «Bolig, lys og brensel» er gjengitt i tabellen nedenfor.

Tabell 7 Vekter til underkategorier til Bolig, lys og brensel i Konsumprisindeksen. 2024

	Vekt i konsumprisindeksen (Prosent)	Andel av "Bolig, lys og brensel" (Prosent)
Betalt husleie	4,42	18
Beregnet husleie	13,52	56
Vedlikehold og reparasjon av bolig	0,15	1
Vannforsyning og diverse tjenester knyttet til bolig	1,90	8
Elektrisitet, fyringsoljer og annet brensel	3,95	16

En særlig utfordring med KPI, og som fordrer varsomhet i tolkningen av KPI, er punktet om beregnet husleie. Siden leiemarkedet er så lite i Norge, og siden det er så ensartede leieboliger i markedet, er det svært vanskelig å bruke leiemarkedet til å anslå hypotetiske leier i eiemarkedet. Det betyr at man må estimere en modell basert på et begrenset utvalg boliger i noen få

markedet til å beregne en hypotetisk leie av mange større hus i mange flere områder. Siden det er vanskelig å vite sammenhengen mellom en faktisk husleie for en 50 m2 leilighet på Skøyen i Oslo og en mulig husleie for et 250 m2 hus i Larvik, vil dette være en vanskelig øvelse. En alternativ metode er å si at boligkonsumet hadde blitt beregnet ved rentebetalinger for et fullfinansiert hus. Da ville det i Norge høyst sannsynlig ha framkommet større tall for boligkonsumet av selveide hus. Disse to metodene, leieekvivalensprinsippet og den partielle brukerkostmetoden, vil i økonomier der om lag halvparten av markedet er leieobjekter og halvparten eieobjekter ofte gi nokså like beregninger. Men i den norske økonomien, der eiemarkedet er mye større og mye mer sammensatt av ulike objekter enn leiemarkedet, vil leieekvivalensprinsippet kunne underestimere boligkonsumet.

Hovedforklaringene på den store forskjellen på utviklingen i konsumprisindeksen og bokostnadsindeksen er at de måler ulike ting, at enkelte av bokostnadene kan endre seg mye fra år til år og at endringer fanges opp ulikt.

Spesielt rente- og energikostnader har endret seg mye på kort tid, som til sammen utgjør en stor andel av bokostnadene. Dette fanger bokostnadsindeksen opp umiddelbart, og den kan dermed endre seg mer enn for eksempel husleie som er regulert, og som også har økt langt mindre enn bokostnadene slik de er beregnet i KPI, se Figur 27.

Bokostnadsindeksen viser at kostnader knyttet til bolig har økt klart mer enn konsumprisindeksen. KPI dekker et mye bredere spekter av varer og tjenester, der noen komponenter har økt mye i pris, andre lite og noen har falt i pris, og har til sammen altså økt mindre enn bokostnader alene, slik de beregnes i bokostnadsindeksen.

For eksempel har husleie (slik den er beregnet i konsumprisindeksen) økt med 12 prosent fra 2020 til 2024,⁴⁶ mens rentekostnader (som i 2024 utgjør om lag halvparten av bokostnadene) har økt med 163 prosent i samme periode.

Ved beregning av konsumprisindeksen skilles det mellom konsum og investeringer. Innenfor rammeverket til konsumprisindeksen regnes en bolig som en investering, og rentekostnader knyttet til denne faller dermed utenom indeksen mål.⁴⁷ I bokostnadsindeksen måler vi derimot de løpende utgiftene som en husholdning har i forbindelse med å eie en bolig.

Rentekostnader inngår dermed ikke i konsumprisindeksen direkte, men kun indirekte i den grad det påvirker prisene på ulike varer og tjenester. Konsumprisindeksen vil derfor heller ikke måle husholdningenes økte kostnader til rentebetalinger, slik det gjøres i bokostnadsindeksen. Over tid er det imidlertid rimelig å vente et betydelig samsvar mellom bokostnader og husleie, slik at for eksempel (noe av de) økte rentekostnadene vil lempes over i økt husleie, slik at det fanges opp i konsumprisene med et etterslep. Dette avhenger imidlertid av prismekanismene og reguleringer i leiemarkedet, og samtidig i hvilken grad dette påvirker størrelsene «betalt» og «beregnet» husleie som inngår i konsumprisindeksen.

⁴⁶ Husleie slik den er beregnet i KPI har økt mindre i denne perioden enn i Leiemarkedsundersøkelsen (SSB), som viser en økning på 18 prosent i samme periode for tre roms leiligheter

⁴⁷ Se [SSB](#) for nærmere omtale av dette.

I tillegg til betalt og beregnet husleie er det også noen andre komponenter som inngår både i konsumprisindeksen og bokostnadsindeksen:

- **Energikostnader:** Energikostnader i bokostnadsindeksen og «Elektrisitet, fyringsolje og annet brensel» har utviklet seg om lag likt, men en økning på henholdsvis 56 og 71 prosent fra 2020 til 2024.
- **Vedlikeholdskostnader:** I konsumprisindeksen inngår dette i gruppen «Vedlikehold og reparasjon av bolig» som har økt med 23 prosent fra 2020 til 2024. I bokostnadsindeksen måler vi vedlikeholdskostnader med utgangspunkt i informasjon fra levekårsundersøkelsen og SSBs statistikk over omsetning av byggevarer i butikkhandel.⁴⁸ Basert på denne metoden har vi beregnet en økning med 7 prosent fra 2020 til 2024.
- **Kommunale avgifter:** I bokostnadsindeksen tar vi utgangspunkt i statistikk fra KOSTRA over kommunenes rapporterte avgifter for vann, avløp, renovasjon og feiing, og disse viser en økning på 42 prosent fra 2020 til 2024. I konsumprisindeksen inngår konsumgruppen «Vannforsyning og diverse tjenester knyttet til bolig», med en økning på 12 prosent i samme periode.

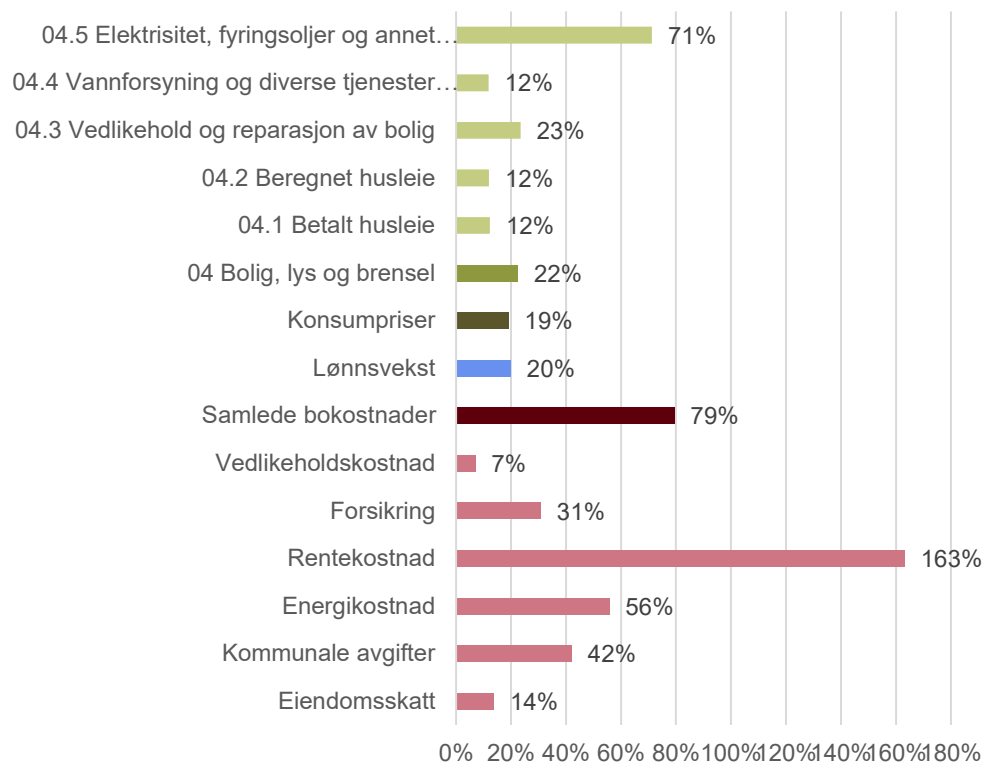
Bokostnadene økte kraftig i perioden fra 2020 til 2024. Figur 27 viser utviklingen i KPI og et utvalg av KPIs underkomponenter knyttet til bokostnader i grønne søyler, bokostnadsindeksen med alle underkomponenter i røde søyler, og lønn i blått.

Fra 2020 til 2024 økte bokostnadene målt ved bokostnadsindeksen med hele 79 prosent. Figur 27 viser at konsumpriser og lønn begge økte med om lag 20 prosent i den samme perioden. Videre ser vi at alle hovedkomponentene i bokostnadsindeksen, bortsett fra vedlikeholdskostnader, har økt mer enn både KPI og lønn i den samme perioden, og rentekostnadene med hele 163 prosent.

Figuren viser også at underkomponenten «Bolig, lys, brensel» i KPI har økt med 22 prosent. Denne underkomponenten kan splittes opp ytterligere, og da ser vi at disse har endret seg i svært ulik grad, fra 12 prosent vekst i husleie, til 71 prosent vekst i «Elektrisitet, fyringsoljer og annet brensel». Som vi ser av Tabell 7 har sistnevnte underkomponent en vekt på kun 4 prosent i KPI, mens de to definisjonene av husleie har en vekt på til sammen 18 prosent.

⁴⁸ NACE-kode 47.52 som omfatter butikkhandel med jernvarer, fargevarer, trelast og byggevarer ikke nevne annet sted.

Figur 27: Endring i bokostnader (rødt), lønn (blått) og konsumpriser med relevante undergrupper (grønt) fra 2020 til 2024. Prosent



Kilde: Bokostnadsindeksen og SSB.

Tekstboks E. Justering av husleie utover KPI

Dersom utleier ønsker å øke husleien utover KPI, må dette skje via en vurdering av gjengs leie eller ved en gjensidig avtale: Dersom leieavtalen spesifiserer at leietaker skal betale strøm og vann separat, kan disse kostnadene økes direkte uten at det regnes som en husleieøkning. I Figur 28 er bokostnadene beregnet uten energikostnader (strøm) og kommunale avgifter (som blant annet dekker vann og avløp). Den viser at de resterende bokostnadene også har økt langt mer enn KPI de siste årene. Det skyldes særlig økte rentekostnader. Fra 2020 til 2024 økte bokostnader eksklusive kommunale avgifter og energikostnader med om lag 88 prosent. Ifølge Leiemarkedsundersøkelsen (SSB) økte husleien på en bolig med tre rom med 18 prosent i den samme perioden, mens KPI økte med om lag 19 prosent. På lang sikt må det være et visst samsvar mellom utleiers kostnader og husleie, men på kort sikt vil husleiene ikke fullt ut reflektere store økninger i bokostnadene.

Figur 28. Bokostnader uten kommunale gebyrer og energikostnader

