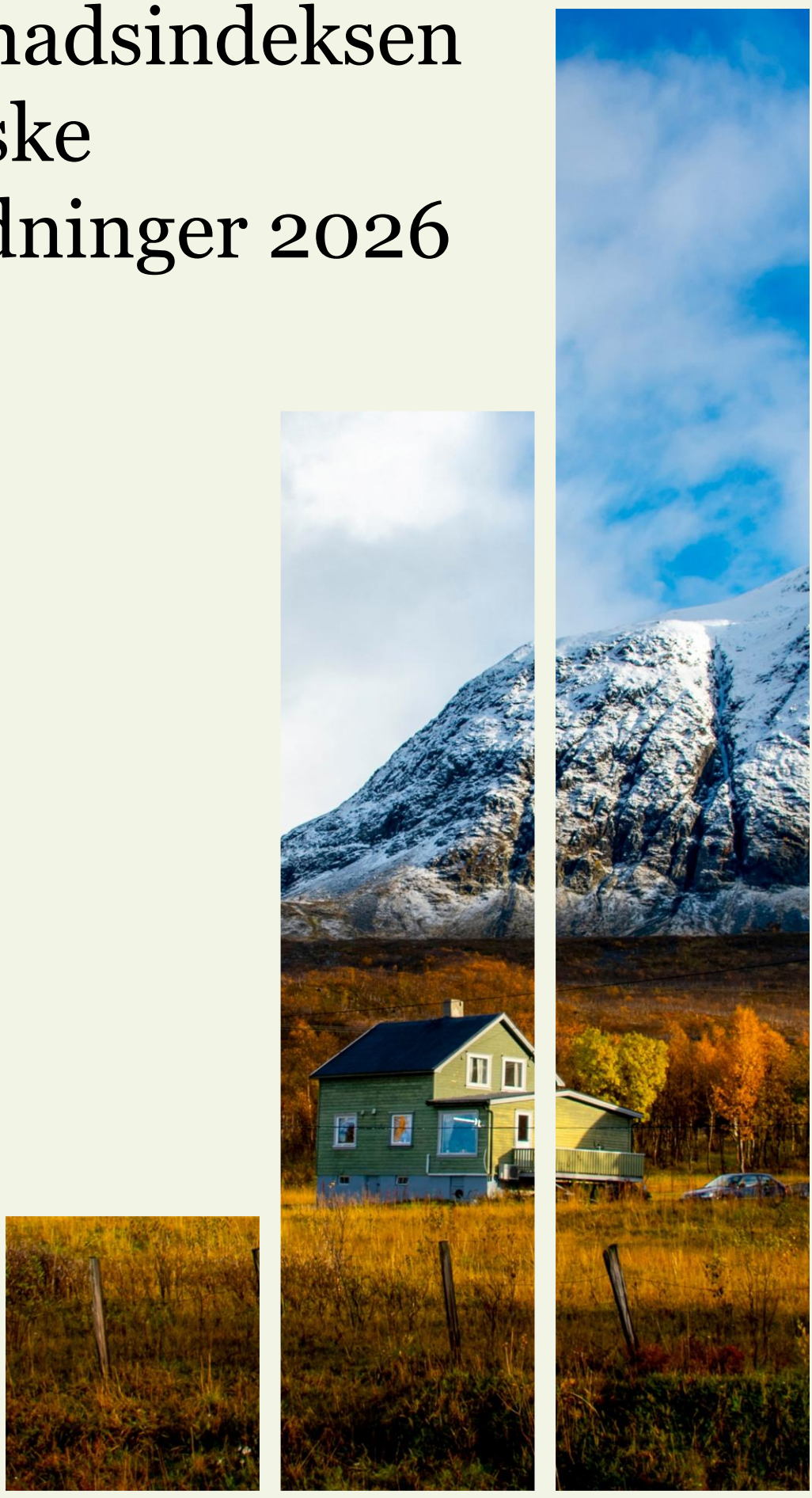
Bokostnadsindeksen for norske husholdninger 2026



Rapport 37-2026

SØA

Samfunns-
økonomisk
Analyse

Rapport nr. 37-2026
fra Samfunnsøkonomisk Analyse AS

ISBN-nummer:	978-82-8395-324-4
Oppdragsgiver:	Huseierne
Forsidefoto:	Awdo / Shutterstock
Tilgjengelighet:	Offentlig
Dato for ferdigstilling:	23.10.2026
Forfattere:	Bjørn Gran og Andreas Benedictow

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

SØA

Forord

Samfunnsøkonomisk analyse AS (SØA) har utviklet bokostnadsindeksen på oppdrag for og i samarbeid med Huseierne. Den ble første gang publisert i 2018. Dette er en årlig oppdatering av statistikk og analyser, og inkluderer nye tall for 2025, samt oppdaterte prognoser for årene 2026-2029.

Tidligere har rapporten blitt navngitt etter det siste året med fullstendige historiske tall. Rapporten som ble publisert i 2025, heter «Bokostnadsindeksen for norske husholdninger 2024», ettersom 2024 var det siste hele året med tilgjengelig statistikk. Fra og med i år navngis rapporten etter publiseringsåret. Årets rapport heter derfor «Bokostnadsindeksen for norske husholdninger 2026». Som følge av denne endringen i navngivningen finnes det ingen rapport med 2025 i tittelen.

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, 23. oktober 2026

Bjørn Gran
Prosjektleder

Samfunnsøkonomisk Analyse AS

Sammendrag

Bokostnadsindeksen for norske husholdninger måler bokostnader knyttet til en enebolig. Formålet er 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 både over tid og på tvers av regioner tilbake til 2010.

I denne rapporten oppdaterer vi bokostnadsindeksen med nye tall for 2025 og prognoser for utviklingen i perioden 2026-2029. Beregningene viser at samlede bokostnader til eiendomsskatt, kommunale avgifter, energi, renter, forsikring og generelt vedlikehold i 2025 summerte seg til 228 938 kroner for en husholdning med en standard enebolig på 120 kvadratmeter.

Den største utgiftskomponenten i 2025 var rentekostnader (58 prosent), deretter fulgte vedlikehold (18 prosent), energikostnader (10 prosent), kommunale avgifter (8 prosent), forsikring (5 prosent) og eiendomsskatt (1 prosent).

Bokostnadene økte med 4,5 prosent i 2025

Fra 2024 til 2025 økte bokostnadene med 4,5 prosent. Det var oppgang i fire kostnadselementer og nedgang i to.

I prosent er økningen størst for forsikringskostnader, med 14 prosent. Deretter følger vedlikehold med nesten 6 prosent og 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 5 prosent, til tross for noe lavere rente i løpet av året. Økningen kommer som følge av gjeldsvekst blant husholdningene.

Lavere energiforbruk som følge av relativt høye temperaturer, samt innføring av Norgespris fra 1. oktober og lavere forbruksavgift, bidro til å trekke ned energikostnadene med 2 prosent. Utgifter til eiendomsskatt gikk også ned, med 4,5 prosent. Nedgangen skyldes blant annet svak boligprisutvikling og at det har vært en relativt stor nedgang i enkelte befolkningsrike kommuner (som Oslo).

I 2025 var bokostnadene høyest i Oslo, med om lag 353 000 kroner. De laveste bokostnadene finner vi i Nordland, Troms og Finnmark, der Hasvik, Evenes og Værøy var kommunene med de aller laveste bokostnadene, i overkant av 135 000 kroner. Der er boligprisene og dermed rentekostnadene relativt lave, og strømprisene har vært lavere enn ellers i landet.

Siden før pandemien (2019) har bokostnadene økt med 78 prosent. Dette er betydelig mer enn økningen på 24 prosent i konsumprisene (KPI) i den samme perioden.

Bokostnadene ventes å øke med 7 prosent gjennom prognoseperioden

I 2026 venter vi en nedgang i bokostnadene, på 2 prosent. Lavere rentekostnader (ned 4 prosent) og energikostnader (ned 7 prosent) sørger for det. For sistnevnte er det spesielt lavere forbruksavgift og Norgespris som gir nedgangen, selv om noe økt forbruk trekker i motsatt retning. Økte utgifter til vedlikehold (7 prosent), eiendomsskatt (3 prosent), forsikring (2 prosent) og kommunale avgifter (1 prosent) demper nedgangen i bokostnadene.

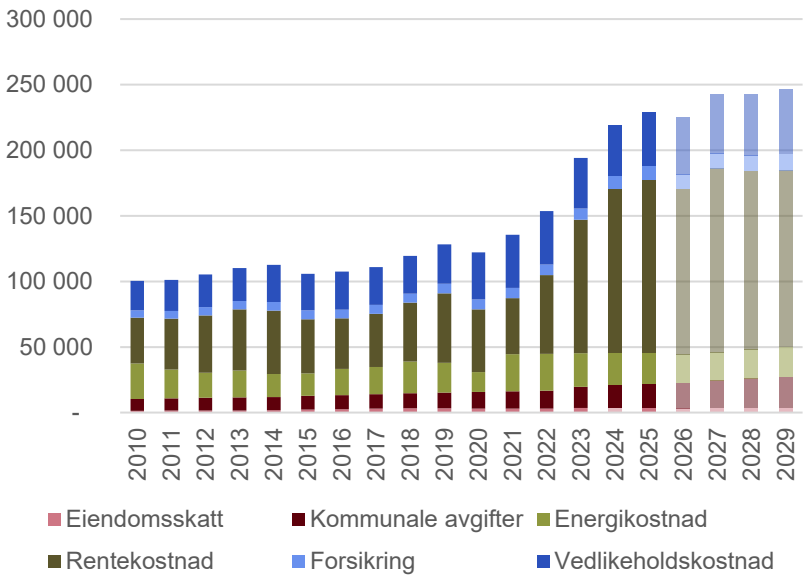
Videre utover i prognoseperioden venter vi en ny oppgang i bokostnadene. I 2027 venter vi en økning på 8 prosent. Høyere rente og gjeldsvekst gjør at rentekostnadene øker med 11 prosent. I tillegg bidrar kommunale gebyrer med en vekst på 8 prosent og eiendomsskatt på 6 prosent. Energikostnadene venter vi skal være om lag uendret.

I 2028 venter vi en økning i bokostnadene på kun 0,1 prosent, og 1 prosent i 2029. Lavere rente trekker ned rentekostnadene noe i begge disse årene, mens de andre utgiftskomponentene øker videre. Høyest vekst venter vi for kommunale avgifter med 7 prosent i 2028 og 6 prosent i 2029. Utgifter til forsikring ventes å øke med 5 prosent årlig, og vedlikeholdskostnader med om lag 4 prosent årlig. Energikostnadene øker noe i 2028 og 2029, men vil fortsatt være litt lavere enn i 2025.

Dersom prognosene slår til, vil gjennomsnittlig bokostnad for en husholdning med en enebolig på 120 kvadratmeter være 246 100 kroner i 2029. Dette er om lag 7 prosent høyere enn i 2025.

Bokostnadene har økt mer enn inntektene siden 2020. Som andel av en typisk (median) husholdningsinntekt etter skatt, har bokostnadene økt fra en bunn på 22 prosent i 2017 (og i 2020) til 33 prosent i 2025. Selv om våre prognoser tilsier at bokostnadene vil øke noe mindre enn lønn og inntekter framover, vil bokostnadene som andel av inntekt fortsatt være rundt 30 prosent ved utgangen av prognoseperioden.

Bokostnader med prognoser for 2026-2029. Kroner



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

Innhold

Forord I

Sammendrag II

1 Innledning 1
- 1.1 Boligtype og boligstørrelse 2
- 1.2 Hvilke kostnadselementer inngår 3
- 1.3 Geografisk inndeling 3
- 1.4 Metodeendringer årets utgave 4
- 1.5 Rapportens oppbygning 5

2 Bokostnadsindeksen – underkomponenter 6
- 2.1 Rentekostnader 6
- 2.2 Energikostnader 9
- 2.3 Vedlikeholdskostnader 17
- 2.4 Kommunale gebyrer 20
- 2.5 Eiendomsskatt 25
- 2.6 Forsikring 28

3 Bokostnadsindeksen - Resultater 31
- 3.1 Bokostnadsindeksen 31
- 3.2 Markeds- og myndighetsbestemte kostnader 34

4 Bokostnader og andre priser 37
- 4.1 Bokostnader sammenlignet med KPI og lønn 37
- 4.2 Husholdningsinntekt 39
- 4.3 Hva er bokostnader og hva er konsumpriser? 42

Vedlegg 1 49

1 Innledning

Bokostnadsindeksen måler kostnadene knyttet til å bo i en enebolig i Norge. Formålet er å øke kunnskapen om temaet og å få bedre oversikt over hvordan bokostnadene utvikler seg i ulike deler av landet over tid. Indeksen og analysene oppdateres årlig, med prognoser fire år frem i tid.

Bokostnadsindeksen viser utviklingen i boligeieres kostnader knyttet til boligen, både de samlede kostnadene og underkomponenter på et detaljert nivå. Indeksen er utformet både for å kunne sammenligne utviklingen over tid og mellom kommuner, og hvordan bokostnadene utvikler seg i forhold til pris- og inntektsveksten ellers i samfunnet.

Kostnadene ved å eie egen bolig varierer mye på tvers av landet. En viktig årsak er at det er 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. Energikostnader kan også variere betydelig mellom ulike deler av landet. Indeksen inkluderer også bokostnader knyttet til vedlikehold, og forsikring. For å følge regionale variasjoner er bokostnadsindeksen beregnet for alle norske kommuner.

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
  - Sammenlikne med utviklingen i andre priser og lønn

Generelt viser rapporten alle kostnader i nominell kroneverdi. I kapittel 3 justerer vi bokostnadene for utviklingen i både konsumpriser (KPI), lønn og husholdningsinntekt.

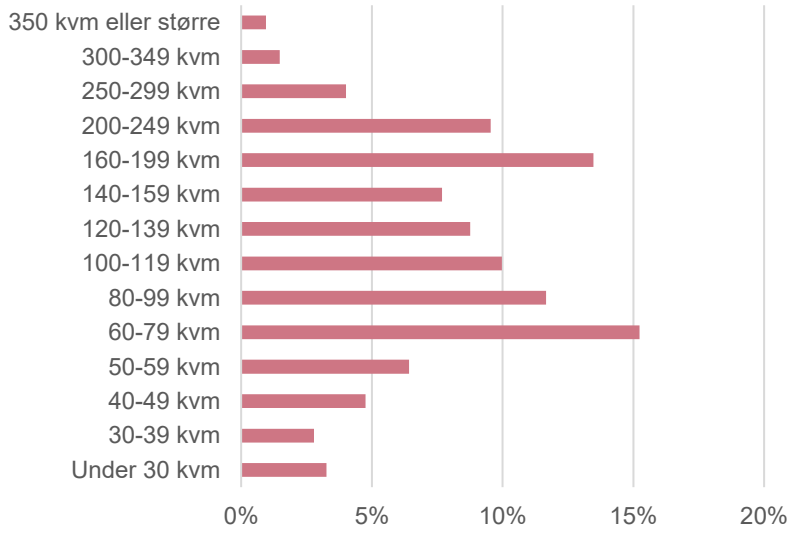
1.1 Boligtype og boligstørrelse

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 2026 var det 2 762 500 boliger[1] i Norge. 47 prosent av disse var eneboliger, 26 prosent leiligheter, 21 prosent tomannsboliger eller rekkehus, og resten bestod av andre bygningstyper.

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 intervall[2], tar figuren form som en pyramide med én topp, for 60-79 kvm.

Figur 1: Fordeling av boligmasse etter bruksareal. 2026



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, og at 97 prosent[3] av alle eneboliger i Norge er eid av privatpersoner.

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 (fram

[1] Bebodde og ubebodde, ifølge SSB.

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

[3] SSB tabell 14724

til 2025) og 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 levekårsundersøkelsen.[5]

1.3 Geografisk inndeling

Vi har samlet inn og beregnet alle kostnadselementene som inngår i bokostnadsindeksen for alle landets kommuner. For enkelte av kostnadselementene (eiendomsskatt og kommunale avgifter) foreligger det statistikk på kommunenivå, mens for andre kostnadselementer (rentekostnader, energikostnader, forsikring og vedlikehold) har vi beregnet tall på kommunenivå. Indeksen gir dermed sammenliknbar informasjon om utviklingen i alle konstandselementene 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, levekårsundersøkelsen 2015) Total bokostnad, samlebeløp for ulike poster som inngår i forbruk knyttet til bolig: Årlig sum for utgifter til husleie, fellesutgifter, renter på boliglån (avdrag ikke regnet med), boligforsikring, kommunale avgifter, elektrisitet og brensel, samt utgifter til vedlikehold.

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

1.3.2 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

Rentekostnader

Vi har nå inkludert informasjon fra Boliglånsundersøkelsen til Finanstilsynet om forskjeller i belåningsgrad mellom kommuner i tre sentralitetsklasser, henholdsvis sentrale kommuner (sentralitetsklasse 1 og 2), mellomsentrale kommuner (sentralitetsklasse 3 og 4) og mindre sentrale kommuner (sentralitetsklasse 5 og 6).[7] I tidligere rapporter la vi til grunn samme nivå på belåningsgrad i alle kommuner, tilsvarende gjennomsnittet som ble rapportert i Boliglånsundersøkelsen.

I 2025 var gjennomsnittlig belåningsgrad[8] 63,0 prosent. Belåningsgraden var lavest i de mest sentrale kommunene med 61 prosent, mens den var 66 prosent i mellomsentrale kommuner og 67 prosent i mindre sentrale kommuner.

Denne metodeendringen har liten betydning for gjennomsnittlige rentekostnader for landet samlet, men påvirker i noen grad beregnede rentekostnader i enkeltkommuner. Generelt beregner vi noe høyere rentekostnader i mindre sentrale kommuner pga. høyere gjeld, mens de blir litt lavere i sentrale kommuner (sammenlignet med tidligere rapporter).

Eiendomsskatt

Tidligere har kommunene rapportert eiendomsskattegrunnlaget til SSB (gjennom KOSTRA) på våren for inneværende år. Dette har imidlertid ikke skjedd de siste årene. Det har også vært en endring i rapporteringsrutinene, og fra og med 2025 skal kommunene kun rapportere «gjennomsnittlig eiendomsskatt for boliger i kommunen», mot tidligere «eiendomsskatt for en enebolig på 120 kvm».[9] For sistnevnte definisjon er det imidlertid rapportert tall for både 2023 og 2024. Det betyr at vi har to år med overlappende statistikk.

I denne rapporten beregninger vi fortsatt bokostnader for en enebolig på 120 kvadratmeter. For å opprettholde sammenligningen mellom kommuner, tar vi derfor utgangspunkt i 2024-nivået for «eiendomsskatt for en enebolig på 120 kvm». Vi benytter deretter endringen i variabelen «gjennomsnittlig

[7] Sentralitetsindeksen til SSB er basert på reisetid til arbeidsplasser og servicefunksjoner fra alle bebodde grunnkretser. Alle kommuner er klassifisert fra 1 (mest sentral) til 6 (minst sentral). For mer informasjon, se https://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/ny-sentralitetsindeks-for-kommunene

[8] Boliglånsundersøkelsen 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 låntaker allerede eier.

[9] I skjemaet til KOSTRA står det: «Vi ber dere oppgi et gjennomsnittstall beregnet som summen av årlig utskrevet eiendomsskatt for boliger i kommunen delt på alle boliger som det er utskrevet eiendomsskatt for.» Se SSB for nærmere spesifisering.

eiendomsskatt for boliger i kommunen» fra 2024 til 2025 for å beregne «eiendomsskatt for en enebolig på 120 kvm» i 2025.

Vi har gjennomført en ekstra kontroll av kommuner der den rapporterte eiendomsskatten på boliger har økt eller falt med mer enn 20 prosent fra 2024 til 2025. Dette gjelder totalt 59 kommuner.

For disse kommunene har vi undersøkt om endringene helt eller delvis kan forklares av endringer i skattesats, bunnfradrag eller taksering, eller om utviklingen samsvarer med kommunenes rapporterte inntekter fra eiendomsskatt på boliger i de to årene. Vi har også undersøkt om endringene kan underbygges av kommunale vedtak eller omtale i mediene.

Der vi har funnet informasjon som underbygger de rapporterte endringene, har vi beholdt tallene. For kommuner der vi ikke har funnet tilstrekkelig dokumentasjon eller plausible forklaringer på de store endringene, har vi i stedet lagt til grunn uendret eiendomsskatt fra 2024 til 2025. Dette gjelder 21 kommuner.

1.5 Rapportens oppbygning

I kapittel 2 presenteres kostnadselementene som inngår i indeksen med nye tall for 2025 og prognoser for perioden 2026-2029.

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.

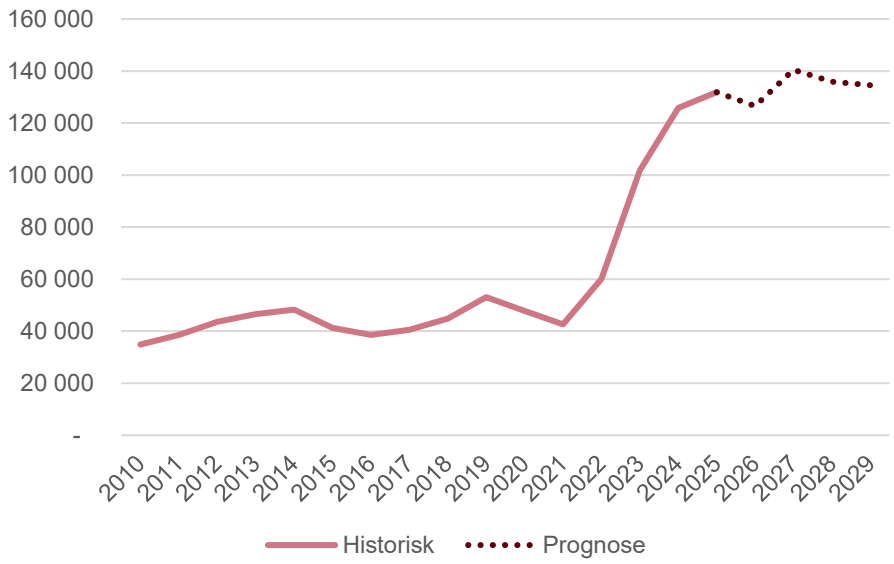
2 Bokostnadsindeksen – underkomponenter

I dette kapittelet gjør vi rede for utviklingen i de ulike kostnadskomponentene i bokostnadsindeksen, med særlig vekt på 2025 og prognoseperioden 2026-2029.

2.1 Rentekostnader

Vi har beregnet de årlige rentekostnadene for en husholdning med en enebolig på 120 kvadratmeter til 131 910 kroner i 2025. Dette er en økning på 5 prosent sammenlignet med 2024 og drøyt 200 prosent sammenliknet med gjennomsnittet frem til og med 2021.

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



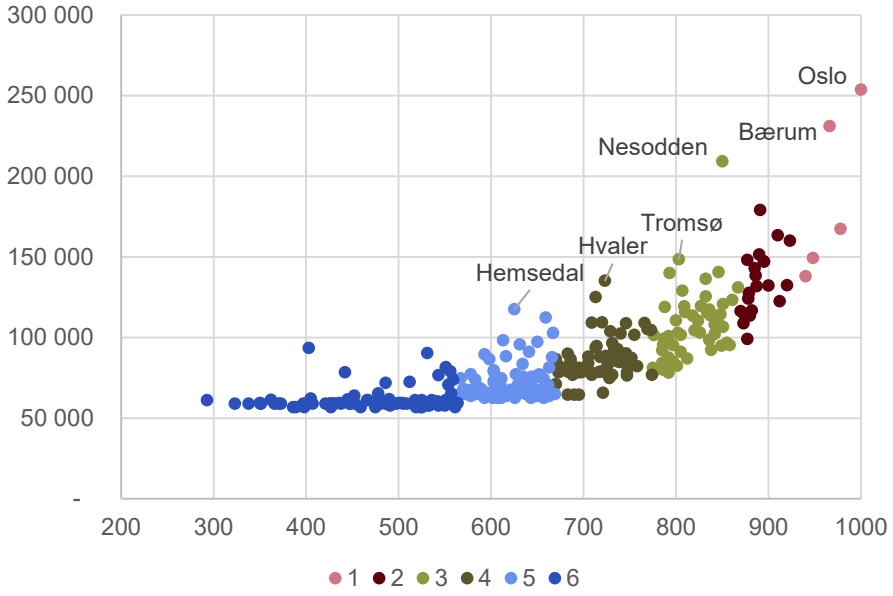
Kilde: SSB, Finanstilsynet og Norges Bank, bearbeidet av SØA

Etter flere renteøkninger i 2023, holdt Norges Bank styringsrenten uendret gjennom 2024. I 2025 satte imidlertid sentralbanken ned renten ved to anledninger, i juni og september. Når vi ser hele året under ett, falt gjennomsnittlig rente på rammelån[10] litt, fra 6,0 prosent i 2024 til 5,8 prosent i 2025.

[10] Tabell 12880 fra SSB.

Til tross for noe lavere rente, bidro gjeldsvekst blant husholdningene til at rentekostnadene økte i 2025. Gjeldsveksten følger av en økning i boligpriser på 5,9 prosent og en økning i belåningsgrad (fra 61,1 til 63,0 prosent).[11]

Figur 3 Sentralitet – Rentekostnader[12] (vertikal akse) i 2025 etter kommunenes sentralitet (horisontal akse)



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

2.1.1 Store regionale forskjeller

Figur 3 viser hvordan rentekostnadene varierer mellom kommuner etter sentralitet. Sentralitetsindeksen rangerer kommunene på en skala fra 0 til 1000 (der 1000 er mest sentral), gruppert i 6 klasser, fra 1 (mest sentral) til 6 (minst sentral).[13] 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 2025, på 254 000 kroner. Deretter følger andre kommuner i randsonen til Oslo. Bærum har de nest høyeste rentekostnadene. I motsatt ende er det en rekke kommuner der

[11] 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.

Nytt av året er at vi også tar hensyn til informasjon fra Boliglånsundersøkelsen til Finanstilsynet om forskjeller i belåningsgrad mellom kommuner i tre sentralitetsklasser, henholdsvis sentrale kommuner (sentralitetsklasse 1 og 2), mellomsentrale kommuner (sentralitetsklasse 3 og 4) og mindre sentrale kommuner (sentralitetsklasse 5 og 6). I 2025 var gjennomsnittlig belåningsgrad 63,0 prosent. Belåningsgraden var lavest i de mest sentrale kommunene med 61 prosent, mens den var 66 prosent i mellomsentrale kommuner og 67 prosent i mindre sentrale kommuner. Dette er første gang denne informasjonen er publisert i undersøkelsen.

[12] 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.

[13] 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

rentekostnadene er i underkant av 60 000 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 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 2025, og med henholdsvis 143 000, 147 000, 151 000 og 148 000 kroner. I Kristiansand derimot, var rentekostnadene noe lavere enn landsgjennomsnittet, med om lag 125 000 kroner.

2.1.2 Rentekostnadene holder seg høye

Fremover avhenger rentekostnadene av utviklingen i rentenivået og husholdningenes gjeld.

Etter to rentekutt på til sammen 0,5 prosentpoeng i 2025, satte Norges Bank opp renten med 0,25 prosentpoeng i mai 2026 og med ytterligere 0,25 prosentpoeng i september. I 2025 var gjennomsnittlig boliglånsrente på 5,8 prosent. Fremover har vi lagt til grunn SSBs siste anslag for boliglånsrente.[14] Det tilsier en rente på 5,4 prosent i 2026. Utover i prognoseperioden ventes det at styringsrenten holdes på dagens nivå også i 2027, før den settes ned. Det gir en boliglånsrente på 5,8 prosent i 2027, 5,4 prosent i 2028 og 5,1 prosent i 2029.[15]

Den andre komponenten som påvirker husholdningenes rentekostnader, er gjeldsnivået. Det er utfordrende å lage prognoser for utviklingen i gjennomsnittlig gjeldsbelastning. For å anslå gjelden, har vi koblet boligpriser med statistikk over belåningsgrad[16] fra Finanstilsynets boliglånsundersøkelse.[17] Bakgrunnen for dette er en antakelse 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. Deretter falt den litt fram til 2024 (61 prosent), men har siden økt igjen til 63 prosent i 2025. Historiske tall fra 2010 er gjengitt i Figur 4. Vi har lagt til grunn at belåningsgraden holdes fast på 2025-nivå ut prognoseperioden. Det innebærer at gjeldsveksten følger utviklingen i boligprisene. I prognoseperioden har vi lagt til grunn prognoser for boligprisene fra SSBs Konjunkturtendensene 2026/3 (publisert 15.

[14] Gjennomsnittlig rente på lån med pant i bolig (rammelån) fra SSBs Konjunkturtendensene 2026/3, publisert 15. september 2026.

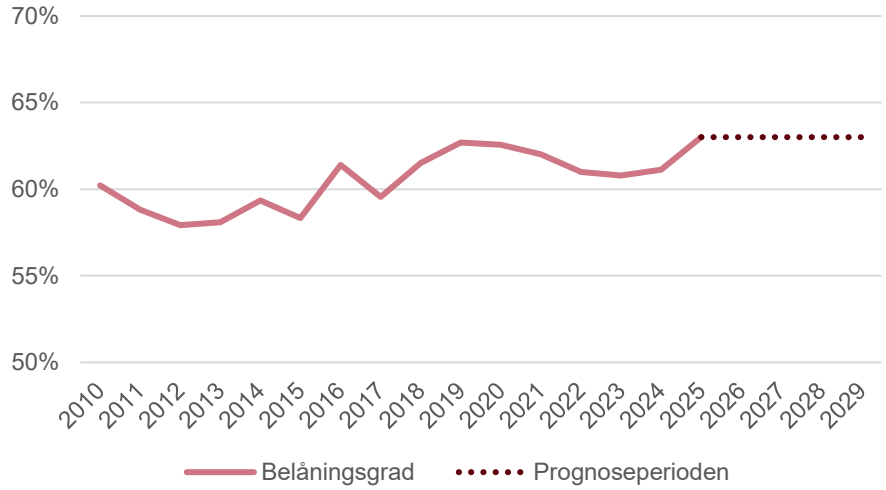
[15] I SSB sine prognoser er det lagt til grunn fire rentekutt gjennom 2027 og 2028, slik at styringsrenta er på 3,5 prosent i 2029.

[16] Boliglånsundersøkelsen 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.

[17] Som beskrevet i kapittel 1.4 har vi nå inkludert informasjon fra Boliglånsundersøkelsen til Finanstilsynet om forskjeller i belåningsgrad mellom kommuner i tre sentralitetsklasser, henholdsvis sentrale kommuner (sentralitetsklasse 1 og 2), mellomsentrale kommuner (sentralitetsklasse 3 og 4) og mindre sentrale kommuner (sentralitetsklasse 5 og 6).

september).[18] Der anslås en boligprisvekst nasjonalt på 3,1 prosent i 2026, 3,5 prosent i 2027, 4,0 prosent i 2028 og 4,6 prosent i 2029.

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



Kilde: SSB og Finanstilsynet, bearbeidet av SØA

Som følge av litt lavere rente i 2026, beregner vi en nedgang i rentekostnadene på 4 prosent sammenlignet med fjoråret. Økte boligpriser og medfølgende gjeldsvekst demper nedgangen. I 2027 venter vi høyere rentekostnader som følge av høyere rentenivå og priser. Senere i prognoseperioden venter vi litt lavere rentekostnader som følge av at styringsrenten settes noe ned, og til tross for at boligprisveksten tiltar noe og bidrar til høyere gjeldsopptak. Dette gir en økning i rentekostnadene med 11 prosent i 2027, før de faller med 3 prosent i 2028 og 1 prosent i 2029.

Dersom prognosene slår til, vil de årlige rentekostnadene for en husholdning med en enebolig på 120 kvadratmeter være på sitt høyeste i 2027 med 140 500 kroner, før de går ned til 134 600 kroner i 2029. Sistnevnte er fortsatt hele 124 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 23 353 kroner i 2025. Det er en nedgang på 2,2 prosent sammenlignet med i 2024.

Energikostnadene utgjøres av strømpriser (43 prosent av energikostnadene i 2025), nettleie (27 prosent), forbruksavgift (10 prosent), enova-avgift (1 prosent), elsertifikater (0 prosent) og merverdiavgift[19] (19 prosent). Utviklingen

[18] SSBs prognoser er på nasjonalt nivå. I SØAs konjunkturrapport Norsk økonomi lager vi prognoser på regionalt nivå. I prognosene for bokostnadsindeksen har vi kalibrert SØAs regionale boligprisprognoser slik at de i gjennomsnitt tilsvarer SSBs nasjonale prognoser. Ettersom høsten konjunkturrapport publiseres i november (etter bokostnadsindeksen), har vi lagt til grunn foreløpige prognoser per 14. oktober 2026. Disse er gjengitt i vedlegg til rapporten.

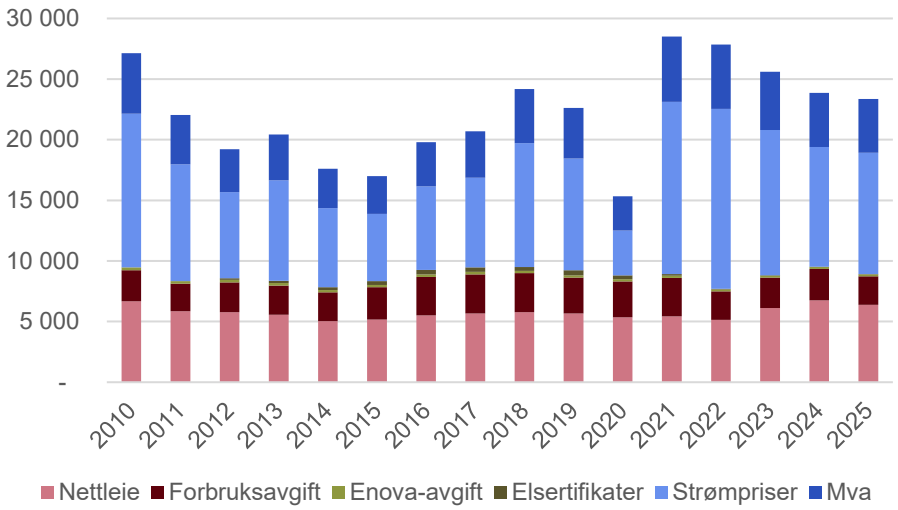
[19] Merverdiavgiften er på 25 prosent, men det er enkelte kommuner i landet hvor husholdningene er unntatt merverdiavgift.

i energikostnadene fra år til år avhenger av utviklingen i gjennomsnittlig energiforbruk og prisene på utgiftselementene.

Fra 2024 til 2025 falt det gjennomsnittlige energiforbruket med 4,0 prosent. Dette bidro, isolert sett, til å trekke ned energikostnadene. Det var en nedgang i alle utgiftselementene, med unntak av utgiftene til strøm som økte med 1 prosent (som følge av noe høyere strømpriser). Utgifter til forbruksavgift falt med 8 prosent, nettleie falt med 6 prosent, elsertifikater med 50 prosent (fra et veldig lavt nivå) og enova-avgift med 4 prosent.[20]

Innføringen av Norgespris fra 1. oktober bidro til å trekke ned energikostnadene i 2025. Vi har anslått at Norgespris og lavere forbruksavgift (sammenlignet med strømstøtte), bidro til å redusere energikostnadene med i gjennomsnitt om lag 1 500 kroner i fjor.

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 2024, og prognose

	2025	Endring fra snitt 2010 til 2020 og 2025	Endring fra 2024-2025	Prognose 2025-2029
Nettleie	6 380	13 %	-5,7%	21 %
Forbruksavgift	2 354	-14 %	-8,4%	-47 %
Enova-avgift	170	-16 %	-4,0%	-3 %
Elsertifikater	8	-96 %	-50,5%	-29 %
Strømpriser	9 999	26 %	1,4%	-6 %
Mva	4 440	17 %	-0,9%	-5 %
Samlet	**23 353**	**14 %**	**-2,2%**	**-3 %**

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

[20] Sistnevnte utvikler seg likt som energiforbruket ettersom avgiften er på 1 øre/kWh.

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.[21] Siden 2021 har det derimot vært store regionale forskjeller.

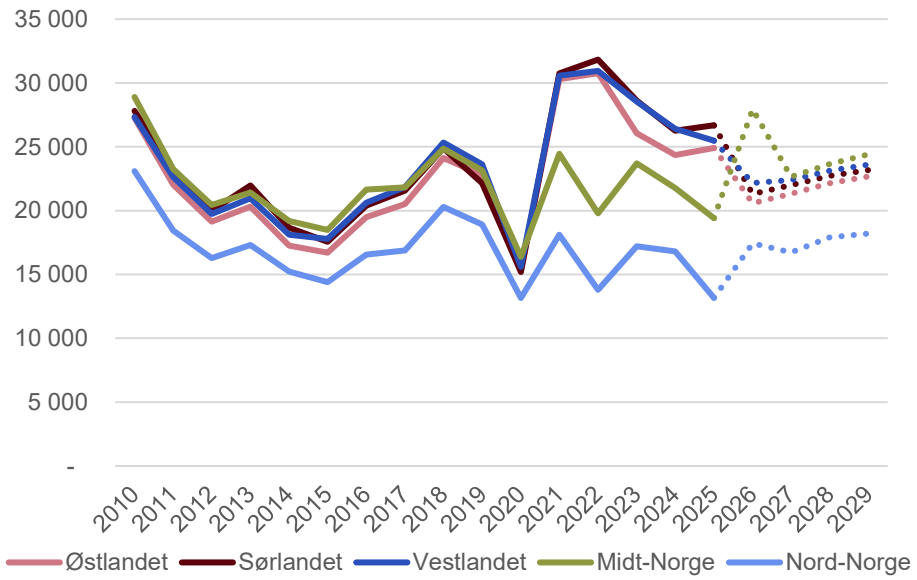
Store nedbørsmengder i Nord-Norge og flaskehalser i kraftnettet mellom nord og sør er en del av forklaringen. Høye energipriser i Europa blant annet som følge av kutt i gassleveransene fra Russland, smittet i større grad over på prisene i Sør-Norge som er mer integrert i det europeiske kraftmarkedet. 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. I 2025 økte prisforskjellene igjen, men forskjellene ble dempet av innføringen av Norgespris fra 1. oktober.

2.2.2 Energikostnadene dempes av pristiltak

Prognosen vår for 2026 er en økning i husholdningenes energikostnader i Midt- og Nord-Norge, og en nedgang i Sør-, Vest- og Østlandet. Nedgangen i Sør-, Vest- og Østlandet kommer som følge av innføringen av Norgespris, mens økning i Midt- og Nord-Norge følger av høyere kraftpriser der. Vi har lagt til grunn at husholdninger i Midt-Norge har Norgespris fra 4. kvartal 2026 (se omtale nedenfor).

Gjennomsnittet for hele landet gir en nedgang på 7 prosent sammenlignet med 2025. Det er lavere strømpriser og forbruksavgift som drar ned. Nedgangen blir dempet av at strømforbruket øker noe.

Figur 6: Energikostnader etter landsdel historisk og prognoser. Kroner



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

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

Vi venter en nedgang i energikostnadene på 1 prosent i 2027. Dette kommer som følge av et anslag om litt lavere energiforbruk. Økt nettleie bidrar til å dempe nedgangen i energikostnader.

I 2028 og 2029 venter vi at energikostnadene vil øke med henholdsvis 4 og 2 prosent. Det er spesielt økt nettleie som trekker opp.

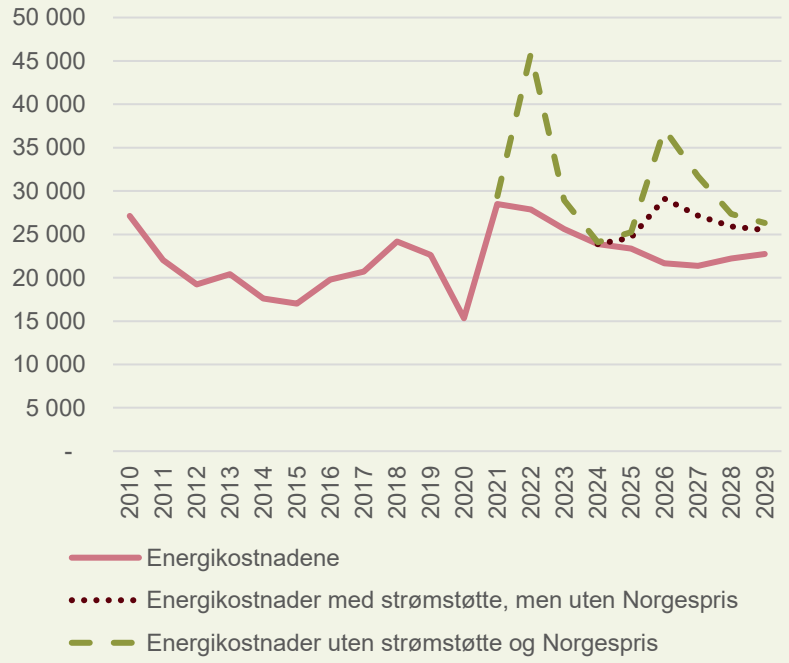
Vi har lagt til grunn en rekke ulike kilder i utarbeidelsen av både historisk statistikk og prognoser. Dette er dokumentert i resten av kapittelet.

Tekstboks A: **Strømstøtte og Norgespris reduserer energikostnadene**

Innføring av strømstøtte fra desember 2021 og Norgespris fra 1. oktober 2025 har bidratt til å redusere energikostnadene, se figuren nedenfor.

Strømstøtte bidro til lavere energikostnader til husholdningene fra 2022, mens Norgespris har ytterliggere redusert energikostnadene fra 2025 og 2026. For en gjennomsnittlig husholdning (med en enebolig på 120 kvadratmeter) har vi anslått at energikostnadene reduseres med om lag 1 300 kroner i 2025, 7 500 kroner i 2026, 5 800 kroner i 2027, 3 700 kroner i 2028 og 2 700 kroner i 2029. Dette er sammenlignet med en husholdning som har strømstøtte. Reduksjonen er enda større sammenlignet med uten strømstøtte, se figuren nedenfor.

Utvikling i energikostnadene med Norgespris og strømstøtte, og uten



2.2.3 Energiforbruk

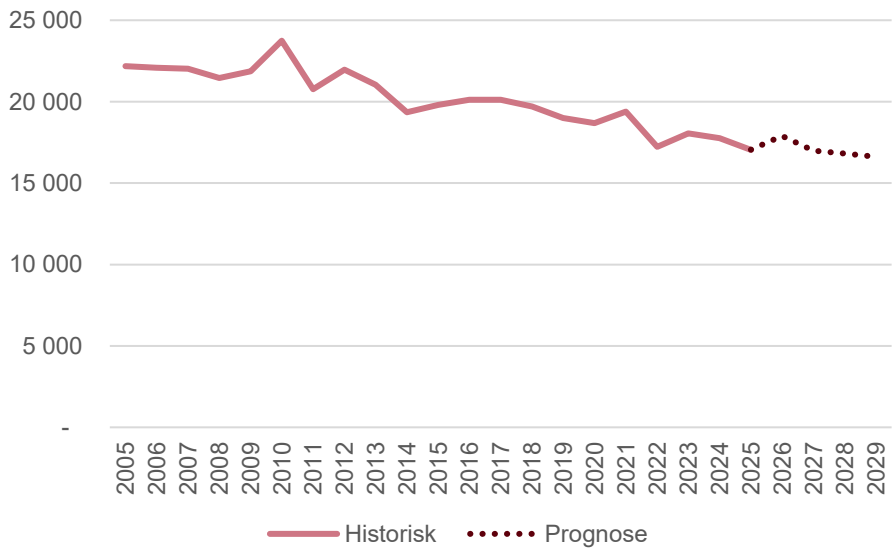
Utgiftene til energi påvirkes av forbruket. Det gjennomsnittlige energiforbruket falt fra 22 200 kWh i 2005 til 18 900 kWh i 2019.[22] Dette gir en gjennomsnittlig nedgang på 1,1 prosent i året. Energiforbruket falt videre i 2020, før det økte i

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

2021 som følge av en kald vinter og utstrakt bruk av hjemmekontor under pandemien. I 2022 falt energiforbruket med 11,6 prosent. Det skyldes både høye energipriser og varmere vær sammenlignet med året før. Nedgangen i bruk 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 kan ha bidratt til økningen. I 2024 og 2025 falt energiforbruket igjen, med til sammen 6 prosent. Det henger sammen med høye temperaturer og dermed redusert behov for oppvarming.[23]

Innføringen av Norgespris bidrar til mer forutsigbare og lavere kraftpriser enn vi har sett de siste årene. Det kan bidra til å dempe energieffektivisering. Samtidig ser vi at det gjennomsnittlig forbruk blant husholdningene også gikk ned før 2022, til tross for relativt lave kraftpriser. For 2026 har vi lagt til grunn statistikk fra husholdningenes elektrisitetsforbruk til og med september. Denne viser klar økning sammenlignet med fjoråret. Hovedforklaringen på dette er trolig at det var betydelig kaldere i januar og februar i år. Dersom vi legger til grunn samme forbruk som i fjor resten av året, får vi et anslag på at energiforbruket øker med 5 prosent i år. Deretter legger vi til grunn at energiforbruket beveger seg tilbake på trenden fra periode 2005-2025.

Figur 7: Gjennomsnittlig energiforbruk per husholdning fra 2005-2025. Prognose for 2026-2029 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 2026. Utviklingen i forbruksavgiften blir bestemt av myndighetene og den ble redusert fra om lag 14 øre/kWh i 2025 til 7,13 øre/kWh i 2026[24]. I Statsbudsjettet for 2027 er det foreslått en avgiftssats på 7,32 øre/kWh. Det er ikke opplyst om hvordan avgiftssatsen vil utvikle seg videre. I 2028 og 2029 legger vi til grunn at forbruksavgiften øker med samme takt som forventet vekst i konsumprisindeksen.

[23] 2024 og 2025 er hhv. det tredje varmeste og varmeste året som er registrert.

[24] I 2025 var den 9,79 øre/kWh i perioden januar til mars, 16,93 øre/kWh i perioden april til september, og 12,53 øre/kWh i oktober-desember.

2.2.5 Kraftpriser

Til prognosen for kraftpriser har vi lagt til grunn statistikk for realiserte kraftpriser fra NordPool fram til 9. oktober 2026, samt fremtidskontrakter fra NASDAQ[25] for resten av 2026 og for årene 2027-2029. Vi har videre lagt til grunn et prispåslag på 10 øre/kWh, som er gjennomsnittlig påslag på spotprisavtaler ifølge NVE.[26] 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.

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, videre til 75 og 77 øre/kWh i henholdsvis 2025 og 2026. I Statsbudsjettet er dette foreslått å øke til 79 øre/kWh i 2027.

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.

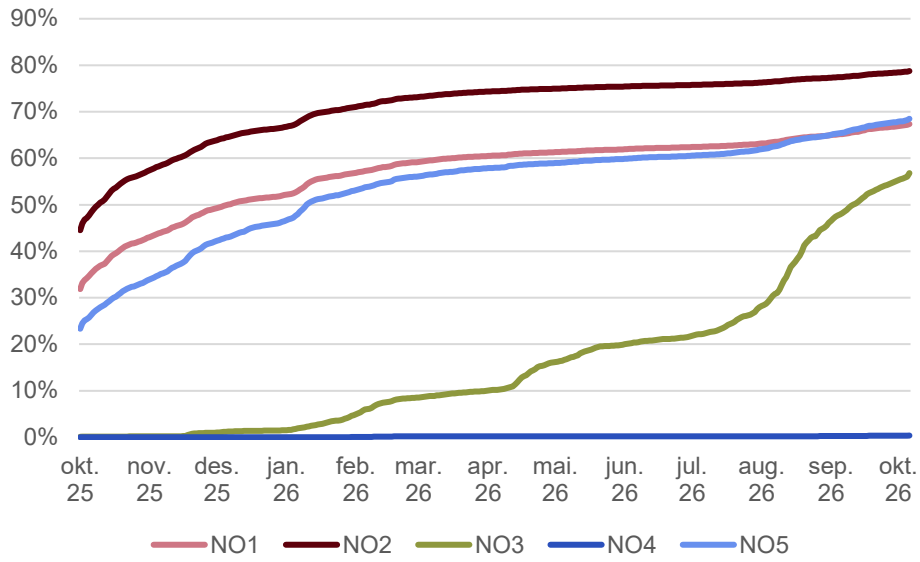
Fra 1. oktober 2025 ble Norgespris innført. Husholdninger kan dermed velge om de ønsker dagens strømstøtteordning eller om de vil tegne en fastprisavtale på 40 øre/kWh ekskludert merverdiavgift. Denne prisen gjelder til og med utgangen av 2026. I forslag til Statsbudsjettet 8. oktober ble det foreslått å øke dette til 45 øre/kWh i 2027. Vi har lagt til grunn dette, og deretter en økning i takt med konsumprisindeksen fra 2028.

Kraftprisene har økt klart i 2026. Dersom vi tar hensyn til strømstøtte (men ikke Norgespris), har kraftprisene økt med 50 prosent på Vestlandet, 25 prosent på Østlandet og 15 prosent på Sørlandet, mens de har tredoblet seg i Nord- og Midt-Norge (fra lave nivåer). I Nord-Norge er kraftprisene fortsatt lavere enn Norgespris, mens de nå er høyere i Midt-Norge. Dette har gjort at vi har fått en kraftig økning i husholdninger som har tegnet Norgespris i Midt-Norge.

[25] Vi har hentet ut priser per 9. oktober 2026.

[26] Se link.

Figur 8 Andel husholdninger med Norgespris etter prisområde



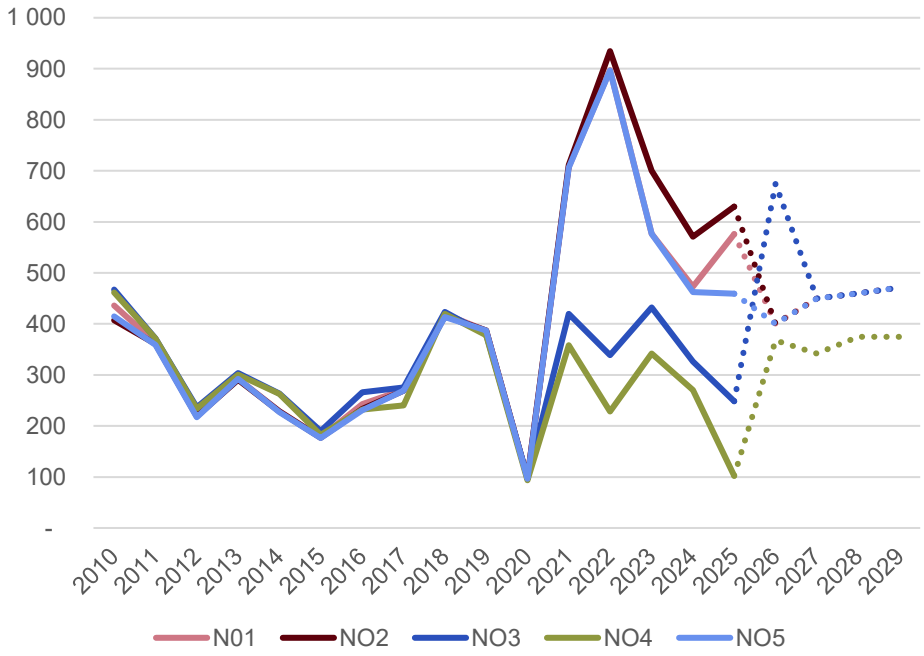
Kilde: Elhub. Note: Viser andelen av målepunktene som har Norgespris. Omtrentlig plassering av prisområdene er NO1=Østlandet, NO2=Sørlandet, NO3=Midt-Norge, NO4=Nord-Norge og NO5=Vestlandet.

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.

Vi har lagt til grunn at husholdninger i kommuner på Sør-, Vest- og Østlandet (herunder prisområdene NO1, NO2 og NO5) hadde Norgespris fra oktober 2025. I Midt-Norge var strømprisene imidlertid lavere enn Norgespris gjennom høsten 2025, før de skjøt fart på nyåret. Det tok imidlertid tid før husholdningene tegnet Norgespris her, jf. Figur 8. I løpet av september 2026 har imidlertid over 50 prosent av husholdningene Norgespris, og vi har derfor lagt til grunn dette fra og med 4. kvartal 2026 også her.

I prognoseperioden har vi lagt til grunn at husholdninger som bor i et prisområde der forventet spotpris er høyere enn 45 øre/kWh (fra 2027), vil velge Norgespris. Dette gjelder alle prisområder, med unntak av Nord-Norge også framover.

Figur 9: Kraftpris (spotpris) etter landsdel historisk og prognoser (inkludert Norgespris). Kroner per MWh



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

2.2.6 Elsertifikater

Prisen på elsertifikater er markedsbasert, og systemet fungerer slik at produsenter av fornybar elektrisitet får tildelt ett elsertifikat per megawattime (MWh) elektrisitet de produserer. Det skapes en etterspørsel etter elsertifikater gjennom at alle forbrukere av elektrisitet er pålagt å kjøpe elsertifikater for en bestemt andel av sitt elektrisitetsforbruk. Denne andelen (elsertifikatkvoten) 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. I 2025 og første halvår av 2026 har prisen falt videre til om lag 0,05 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.

Vi har lagt til grunn gjennomsnittet for første halvår i 2026 resten av prognoseperioden (0,04 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 strømnettet). 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.[27] Reguleringsmyndigheten (RME) fastsetter hvert år tillatt inntekt for nettselskapene basert på deres faktiske kostnader knyttet til drift, vedlikehold og investeringer i nettet.

For historiske tall fra 2010 til 2025 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. For 2026 har vi lagt til grunn statistikk fram til og med september. Dette gir om lag uendret nettleie i Øst- og Sørlandet og en liten nedgang i andre deler av landet.

Utgiftene til nettleie påvirkes av mange forhold. Framtidige investeringer i tilknytning til nettutbygging, vedlikehold av eksisterende nett, rentekostnader, drifts- og vedlikeholdskostnader og utvikling i kraftprisen[28] 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.[29] Dette tilsier en vekst på 9-10 prosent i 2027 og 2028, og 6 prosent i 2029.

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

2.3 Vedlikeholdskostnader

Vi har anslått de årlige kostnadene til vedlikehold for en gjennomsnittlig enebolig på 120 kvadratmeter til 40 813 kroner i 2025. Dette er en økning på 5,8 prosent fra året før.

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

[27] https://www.nve.no/reguleringsmyndigheten/bransje/bransjeoppgaver/inntektsrammer/

[28] 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.

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

bolig får lavere prioritet. I 2024 var vedlikeholdskostnadene om lag på samme nivå, før de økte klart i 2025, til om lag nivået i 2022.

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.[30] Formålet er å kartlegge utgifter til vanlig vedlikehold og reparasjoner. I dokumentasjonsnotatet[31] 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 kvadratmeter, og når vi justerer for størrelse, får vi en gjennomsnittlig kostnad på 40 575 kroner for en enebolig på 120 kvadratmeter.[32]

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.

[30] 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

[31] Se SSB.

[32] I rapporten Avskrivinger 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 renovert 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 tilsi at vårt anslag på vedlikeholdskostnader på om lag 40 000 kroner årlig er et relativt lavt anslag.

For å lage en tidsserie bakover (og prognoser framover) har vi derfor tatt utgangspunkt i SSBs statistikk over omsetning av byggevarer i butikkhandel.[33] 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

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 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 anslått økningen i utgiftene til vedlikehold til 5,8 prosent sammenlignet med året før. Dette er basert på statistikk over omsetning av byggevarer i butikkhandel. Ettersom konsumprisindeksen for vedlikehold og reparasjon av bolig viser en noe mindre økning i samme periode (med 4,7 prosent), tyder det på at norske husholdninger gjennomførte noe mer vedlikehold i 2025 sammenlignet med i 2024.

For 2026 er prognosen vår en økning på 6,8 prosent. Dette er basert på statistikk over omsetning av byggevarer i butikkhandel, som viser en klar økning i årets seks første måneder sammenlignet med samme periode i fjor.

Videre fremover har vi lagt til grunn at vedlikeholdskostnadene vil øke med en årlig vekst på 4 prosent i perioden 2027 til 2029. Det er som gjennomsnittlig årlig vekst fra 2010 til 2025.

I rapporten har vi lagt til grunn at vedlikeholdskostnader er like 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.

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.

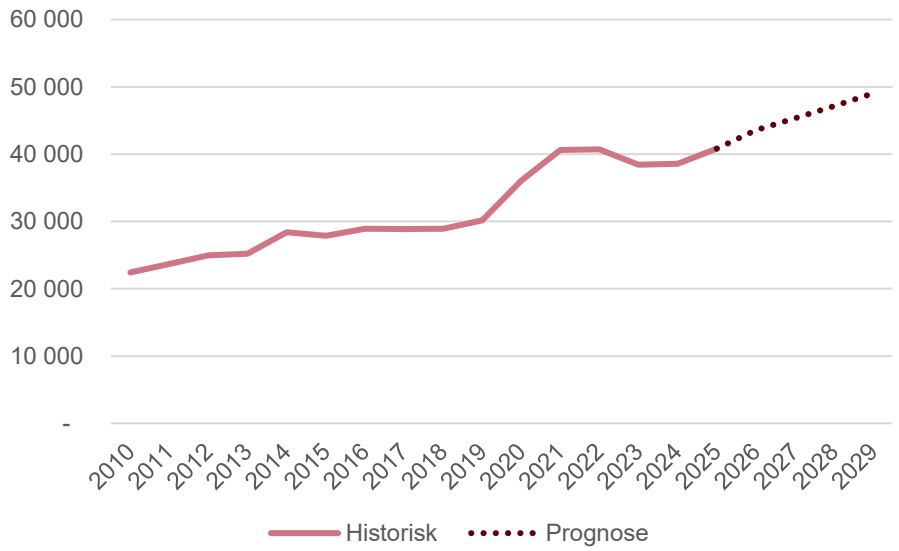
Norsk Naturskadepool har derfor utarbeidet en pristabell som anslår forskjeller i byggekostnader i ulike kommuner i landet. De understreker imidlertid at det også kan være variasjoner innenfor samme kommune eller prissone, men at de oppgir gjennomsnittsbetraktninger. Ifølge denne oversikten er byggekostnadene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

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

høyere enn landsgjennomsnittet) og lavere i distriktskommuner (anslått til 14 prosent lavere enn landsgjennomsnittet). Ifølge Norsk prisbok[34] er lønnskostnader ofte høyere i sentrale strøk mens transport og logistikk er dyrere i distriktene.

Dette betyr at anslagene på regionale forskjeller i byggekostnader er usikre. 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 vedlikeholdskostnadene etter område.

Figur 10: 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 18 929 kroner i kommunale gebyrer i 2025.[35] Dette er en økning på 5,0 prosent fra 2024.

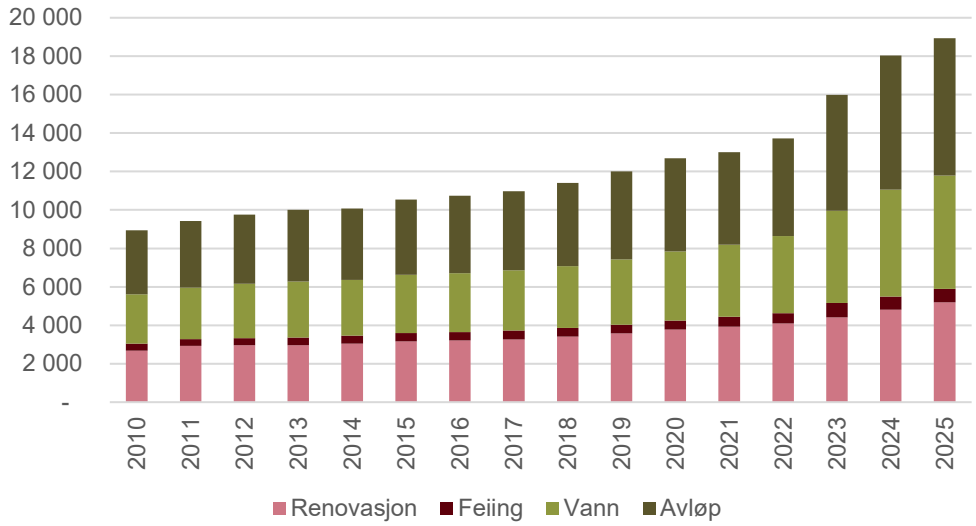
De kommunale avgiftene utgjøres av renovasjon (5 187 kroner i 2025), feiing (703 kroner), vann (5 898 kroner) og avløp (7 141 kroner). Fra 2024 til 2025 var økningen størst for renovasjon med 8 prosent, vann med 6 prosent, feiing med 3 prosent og avløp med 2 prosent.

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 2029. Videre i dette kapittelet omtaler vi endringene i kommunale avgifter inkludert mva.

[34] https://www.norskprisbok.no/

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

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



Kilde: SSB, bearbeidet av SØA

Tabell 2: Gjennomsnittlige kommunale gebyrer i 2025. Kroner for enebolig på 120 kvadratmeter og prosent endring fra 2010 og 2024, og prognose

	2025	Endring fra 2010-2025	Endring fra 2024-2025	Prognose 2025-2029
Renovasjon	5 187	93 %	7,9%	28 %
Feiing	703	100 %	3,3%	9 %
Vann	5 898	130 %	5,8%	24 %
Avløp	7 141	114 %	2,5%	22 %
Samlet	**18 929**	**112 %**	**5,0%**	**24 %**

Kilde: SSB, bearbeidet av SØA

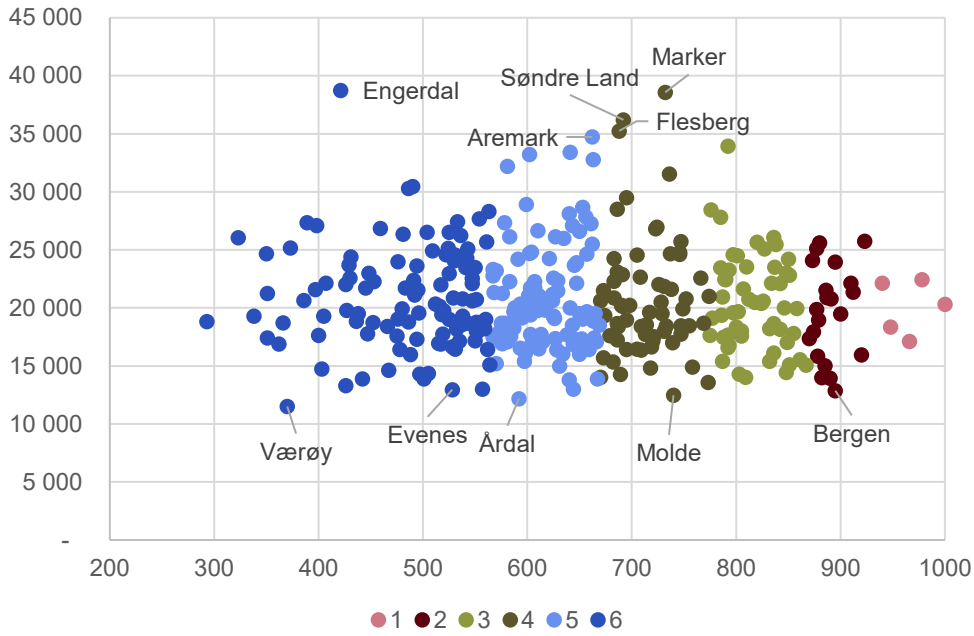
2.4.1 Stor variasjon i kommunale gebyrer

Det er stor variasjon i kommunale gebyrer mellom kommunene. I 2025 lå Værøy, Årdal, Molde, Bergen og Evenes kommune lavest med beregnede kommunale gebyrer på henholdsvis 11 506, 12 184, 12 473, 12 863 og 12 952 kroner for en husholdning med en enebolig på 120 kvadratmeter. I motsatt ende av skalaen, er det 173 kommuner hvor de kommunale avgiftene er høyere enn 20 000 kroner, og 55 kommuner med gebyrer over 25 000 kroner. I 2025 var gebyrene høyest i Engerdal med 38 751 kroner, Marker med 38 570, Søndre Land med 36 204 kroner, Flesberg med 35 251 kroner, og Aremark med 34 730 kroner.

Blant storbyene var gebyrene høyest i Oslo i 2025, med 20 324 kroner. Deretter følger Kristiansand med 15 406 kroner, Trondheim med 15 019 kroner, Tromsø med 14 293 kroner, Stavanger med 13 938 kroner og nevnte Bergen med 12 863 kroner.

Figur 12 illustrerer også hvordan de kommunale gebyrene varierer etter kommunens sentralitet.

Figur 12: Sentralitet – Kommunale avgifter (vertikal akse) i 2025 etter kommunenes sentralitet (horisontal akse)



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

2.4.2 Klar økning i kommunale gebyrer

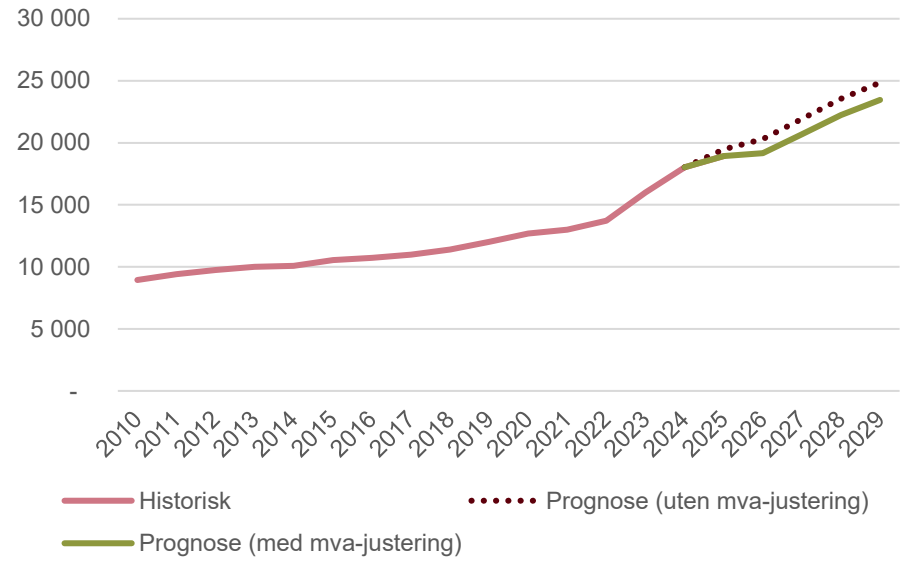
Vi anslår at de kommunale gebyrene vil øke i årene som kommer, men at veksten vil dempes i 2026 som følge av reduksjonen i mva. I 2026 ligger det an til en kostnadsvekst på 1,2 prosent. Dette er basert på statistikk fra SSB og rapporteringer fra kommunene, og derfor også svært nær de faktiske gebyrene som vil påløpe i år. Det vil imidlertid være stor geografisk variasjon også her, og de rapporterte tallene viser at gebyrene vil øke i 223 av landets 357 kommuner og reduseres i 134 kommuner.

Blant de 223 kommunene som øker gebyrene, er det 111 som øker med mellom 0-5 prosent, 61 med mellom 5-10 prosent, 41 med 10-20 prosent, og 10 kommuner som øker med mer enn 20 prosent.

Blant de 134 kommunene som reduserer gebyrene er det 81 som reduserer med 0-5 prosent, 34 kommuner med mellom 5-10 prosent, 15 kommuner med mellom 10-20 prosent og 4 kommune som reduserer gebyrene med mer enn 20 prosent.

Vi venter at de kommunale gebyrene vil ta seg klart opp igjen fra 2027, og vi venter en økning på 8,0 prosent dette året, før det avtar til 7,4 prosent i 2028 og 5,5 prosent i 2029. Prognosene for renovasjon og feiing er basert på historiske vekstrater på nasjonalt nivå for perioden 2019-2025, på henholdsvis 6,4 og 4,7 prosent.

Figur 13: Prognose kommunale gebyrer. Kroner for enebolig på 120 kvadratmeter



Kilde: SSB, bearbeidet av SØA

Dersom prognosene slår til, vil de kommunale gebyrene for en gjennomsnittlig husholdning med en enebolig på 120 kvadratmeter være på 23 455 kroner i 2029. Dette er om lag 1 390 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 2026. 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 2026 (vedtatt høsten 2025), og prognosen for 2027-2029 (fra økonomiplan). For de kommunene som ikke svarte innen fristen, gjennomførte vi manuelle søk etter informasjon om forventet utvikling i kommunale gebyrer fra kommunenes hjemmesider. For hele perioden 2026-2028 fikk vi informasjon fra 84 kommuner for vann og avløp. Disse 84 kommunene huser til sammen 3,8 millioner innbyggere, og dekker dermed en stor andel av landets innbyggere.

Til prognosene i bokostnadsindeksen har vi anvendt resultatene fra kartleggingen for de 84 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)[36] tyder på at de kommunale gebyrene til vann og avløp vil fortsette å øke i årene framover. I rapporten er det kommunale[37] investeringsbehovet i vann og avløp fra 2025 til 2045 beregnet til mellom 411 og 535 milliarder kroner, og med en forventningsverdi på 416 milliarder kroner.

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

[37] 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.

Det samlede investeringsbehovet fordeler seg med 229 milliarder kroner til ledningsfornyelse, 99 milliarder kroner til drikkevannsanlegg og nye overføringsledninger, 86 milliarder kroner til avløpsrenseanlegg[38] 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 i 2025 og 2026

Regjeringen foreslo 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 543 kroner i 2025, 1 128 kroner i 2026 og økende til nesten 1 400 kroner i 2029. 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.

[38] 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 2024-2029 med og uten redusert merverdiavgiftssats. Kroner

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Før mva-justering	12 541	13 582	14 096	15 348	16 566	17 430
Etter mva-justering	12 541	13 039	12 969	14 120	15 241	16 035
Endring pga mva-justering	**-**	543	1 128	1 228	1 325	1 394
Kommune med minst endring		176	402	440	477	500
Kommune med størst endring		1 372	3 332	3 627	3 914	4 118

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.

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

I 2025 var det 246 kommuner med eiendomsskatt på bolig i Norge, og gjennomsnittlig eiendomsskatt for en 120 kvadratmeter enebolig var på 3 167 kroner.[39] Dette er en nedgang på 4,5 prosent sammenlignet med 2024. Nedgangen skyldes blant annet svak boligprisutvikling[40] i 2023 og at det har vært en relativt stor nedgang i enkelte befolkningsrike kommuner (som Oslo).

Endring i rapportering til KOSTRA

Tidligere har kommunene rapportert eiendomsskattegrunnlaget til SSB (gjennom KOSTRA) på våren for inneværende år. Dette har imidlertid ikke skjedd de siste årene. Det har også vært en endring i rapporteringsrutinene fra kommunene, og fra og med 2025 skal

[39] Grunnlaget for beregningen er statistikk fra SSB (tabell 12503).

[40] Grunnlaget for eiendomsskatt hentes fra skattemeldingen to år tilbake i tid. I 2025 er grunnlaget for eiendomsskatt hentet fra skattemeldingen for 2023. Se Skatteetaten

kommunene gå bort fra å rapportere «eiendomsskatt for en enebolig på 120 kvm» og over til å rapportere «gjennomsnittlig eiendomsskatt for boliger i kommunen».[41] For sistnevnte variable er det rapportert tall også i 2023 og 2024. Det betyr at vi har to år med overlappende statistikk.

I denne rapporten beregninger vi bokostnader for en enebolig på 120 kvadratmeter. For å opprettholde sammenligningen mellom kommuner, tar vi derfor utgangspunkt i 2024-nivået for «eiendomsskatt for en enebolig på 120 kvm». Vi benytter deretter endringen i variabelen «gjennomsnittlig eiendomsskatt for boliger i kommunen» fra 2024 til 2025 for å beregne «eiendomsskatt for en enebolig på 120 kvm» i 2025.

Vi har gjennomført en ekstra kontroll av kommuner der den rapporterte eiendomsskatten på boliger har økt eller falt med mer enn 20 prosent fra 2024 til 2025. Dette gjelder totalt 59 kommuner.

For disse kommunene har vi undersøkt om endringene helt eller delvis kan forklares av endringer i skattesats, bunnfradrag eller taksering, eller om utviklingen samsvarer med kommunenes rapporterte inntekter fra eiendomsskatt på boliger i de to årene. Vi har også undersøkt om endringene kan underbygges av kommunale vedtak eller omtale i mediene.

Der vi har funnet informasjon som underbygger de rapporterte endringene, har vi beholdt tallene. For kommuner der vi ikke har funnet tilstrekkelig dokumentasjon eller plausible forklaringer på de store endringene, har vi i stedet lagt til grunn uendret eiendomsskatt fra 2024 til 2025. Dette gjelder 21 kommuner.

2.5.1 Regionale forskjeller

Det er stor variasjon mellom kommunene. Fra 2024 til 2025 er det fire kommuner som har avviklet eiendomsskatt, mens ingen nye har innført. Av de 246 kommunene som hadde eiendomsskatt i 2024, har 113 kommuner økt eiendomsskatten i 2025, i 53 kommuner er den uendret, mens 80 kommuner har redusert eiendomsskatten.

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

I tillegg falt boligprisene i store deler av landet i 2023, spesielt på Østlandet, mens de økte noe på Sør- og Vestlandet. Ettersom grunnlaget for eiendomsskatt hentes fra skattemeldingen to år tilbake i tid, bidrar lavere boligpriser i 2023 til nedgang i eiendomsskatten i 2025.

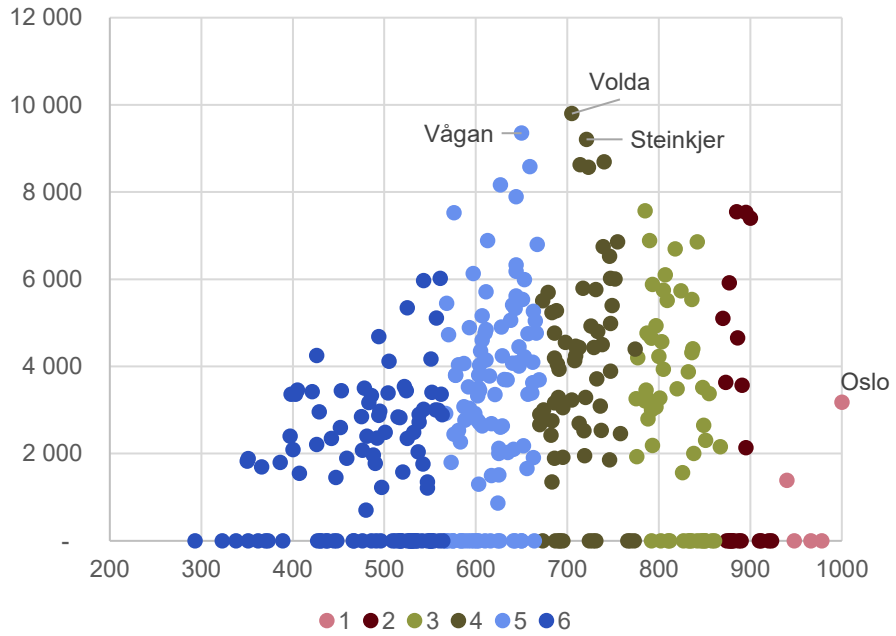
Som illustrert i Figur 14 påvirkes eiendomsskatten av sentralitet. Dette henger sammen med at boligprisene generelt er høyere i mer sentrale kommuner.

[41] I skjemaet til KOSTRA står det: «Vi ber dere oppgi et gjennomsnittstall beregnet som summen av årlig utskrevet eiendomsskatt for boliger i kommunen delt på alle boliger som det er utskrevet eiendomsskatt for.» Se SSB for nærmere spesifisering.

Unntakene er kommunene i sentralitetsklasse 1 (mest sentral), hvor kun Oslo og Lillestrøm har eiendomsskatt og skattenivået er relativt lavt.

I 2025 var eiendomsskatten høyest i Volda, Vågan og Steinkjer med over 9 000 kroner.

Figur 14: Sentralitet – Eiendomsskatt (vertikal akse) i 2025 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

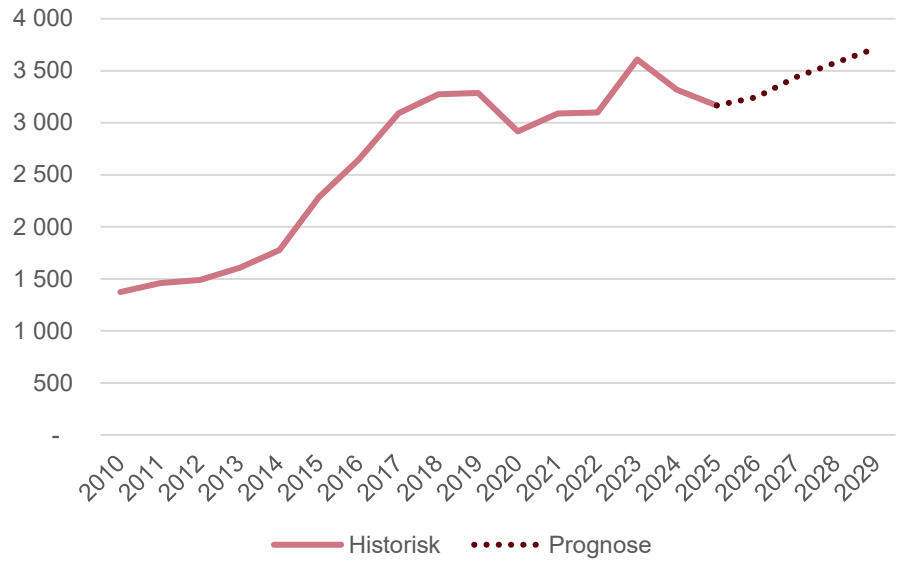
Vi har også laget prognoser for forventet utvikling i eiendomsskatten for perioden 2026 til 2029.

Nivået på eiendomsskatten skal i prinsippet reflektere verdien på eiendommen. I prognosen for årene 2026 til 2029 har vi lagt til grunn at eiendomsskatten vokser i takt med utviklingen i boligprisene med to års etterslep (som forklart over). Det vil si at endringen i eiendomsskatt i 2026 er basert på boligprisvekst i 2024, osv. For boligprisprognosene i 2026 og 2027 (som påvirker eiendomsskatt i henholdsvis 2028 og 2029) har vi lagt til grunn prognoser fra SSBs konjunkturtendensene 2026/3 (publisert 15. september).[42]

Vår prognose er at eiendomsskatten øker med snaut 3 prosent i 2026, mens den deretter er ventet å øke med henholdsvis 6, 4 og 4 prosent i 2027, 2028 og 2029.

[42] SSBs prognoser er på nasjonalt nivå. I SØAs konjunkturrapport Norsk økonomi lager vi prognoser på regionalt nivå. I prognosene for bokostnadsindeksen har vi kalibrert SØAs regionale boligprisprognoser slik at de i gjennomsnitt tilsvarer SSBs nasjonale prognoser. Ettersom høsten konjunkturrapport publiseres i november (etter bokostnadsindeksen), har vi lagt til grunn foreløpige prognoser per 14. oktober 2026. Disse er gjengitt i vedlegg til rapporten.

Figur 15: 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 10 767 kroner i 2025, hvorav 9 309 kroner er husforsikring og 1 458 kroner er innboforsikring. Dette er en økning på 14,1 prosent fra året før.

2.6.1 Indeksjustering

Tallene i bokostnadsindeksen er basert på statistikk fra Finans Norge[43] for gjennomsnittspremie på villaforsikring og innboforsikring. Ifølge denne statistikken økte gjennomsnittlig forsikringspremie med rundt 4,5 prosent årlig i en lengre periode, men de senere årene har veksten økt klart. De siste fem årene (fra 2020 til 2025) har årlig økning vært 8,0 prosent for villaforsikring og 5,4 prosent for innboforsikring, noe som gir en gjennomsnittlig økning på 7,6 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.

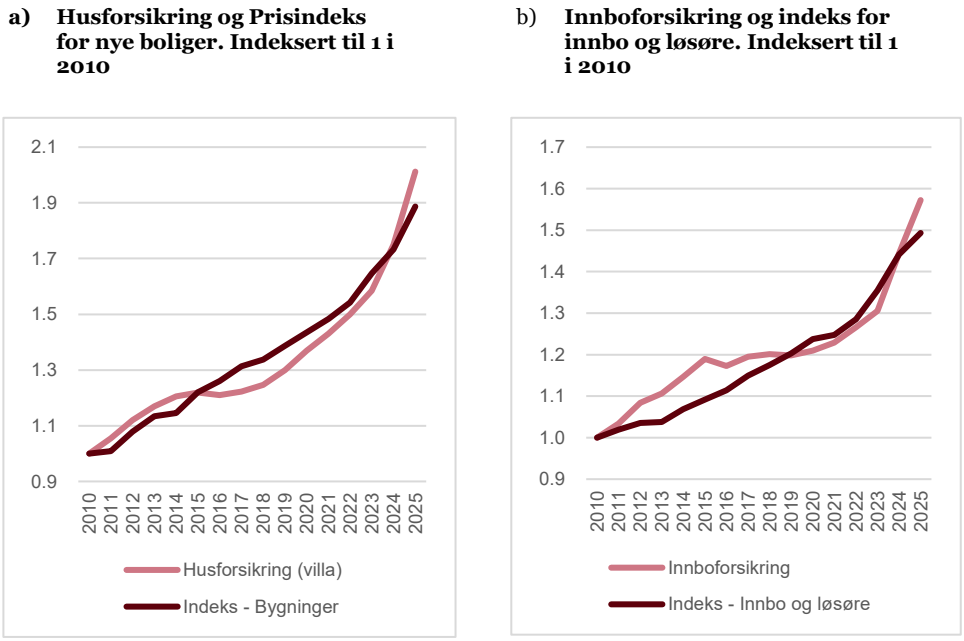
I Figur 16, sammenligner vi utviklingen i gjennomsnittlig premie for husforsikring og innbo med respektive indekser. Sammenligningen viser at gjennomsnittlig premie for **husforsikring** utviklet seg om lag som prisindeksen for nye eneboliger fra 2010 til 2015. I 2016 og 2017 økte imidlertid nyboligprisindeksen klart mer enn gjennomsnittspremien. Men siden 2018 har igjen gjennomsnittlig forsikringspremie økt raskere enn nyboligprisindeksen.

Gjennomsnittlig premie til **innboforsikring** vokste noe raskere enn konsumprisindeksen fra 2010 til 2015, før det var motsatt fram til 2023. I 2024

[43] Antall forsikringer og premieinntekter | Finans Norge

og 2025 økte imidlertid gjennomsnittlig forsikringspremie klart mer enn konsumprisindeksen.

Figur 16: 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 anslåtte[44] erstatninger i 2023 og 2024, men dette var lavere igjen i 2025.

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.

2.6.2 Kostnader til forsikring øker, men trolig med lavere takt

Indeksene som gjelder fra 1. januar 2026 viser en økning for bygninger på 2,3 prosent, mens for innbo og løsøre er den 2,5 prosent. Fra 1. januar 2027 er indeksene henholdsvis 4,5 prosent for bygninger og 3,4 prosent for innbo og løsøre.

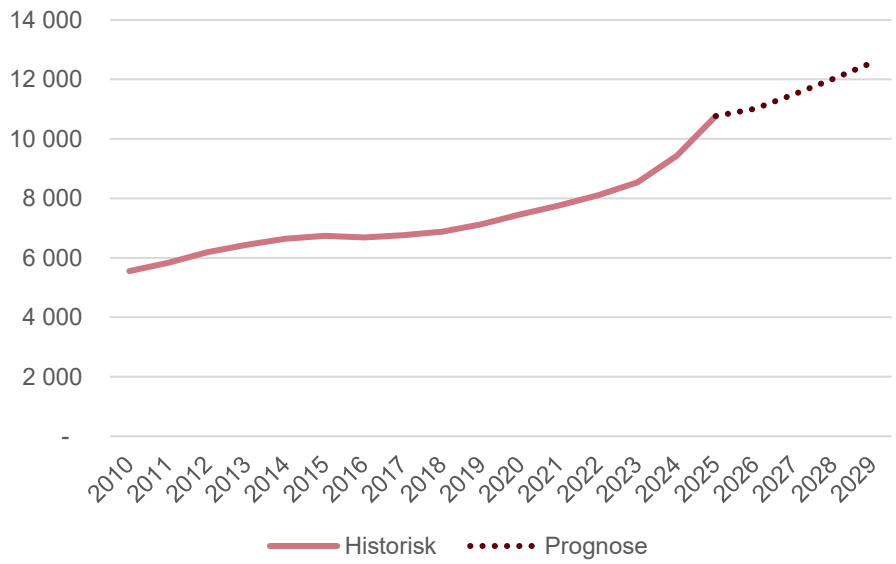
Vi har lagt dette til grunn for prognosene våre for hus- og innboforsikring i 2026 og 2027. For 2028 og 2029 har vi lagt til grunn gjennomsnittlig årlig

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

vekst for perioden 2010-2025 for villaforsikring og innboforsikring, på henholdsvis 4,8 og 3,1 prosent.

Disse forutsetningene gir et anslag på forsikringspremie for hus- og innboforsikring i 2029 på 12 565 kroner.

Figur 17: 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 2025 til eiendomsskatt, kommunale avgifter, energi, renter, forsikring og generelt vedlikehold summerte seg til 228 938 kroner for en husholdning med en standard enebolig på 120 kvadratmeter.

Den største utgiftskomponenten i 2025 var rentekostnader (58 prosent), deretter fulgte vedlikehold (18 prosent), energikostnader (10 prosent), kommunale avgifter (8 prosent), forsikring (5 prosent) og eiendomsskatt (1 prosent).

Tabell 4: Bokostnader for en husholdning med 120 kvadratmeter enebolig. Kroner i 2025 og prosent endring fra 2010 og 2024

	2025	Endring fra 2010-2025	Endring fra 2024-2025
Eiendomsskatt	3 167	131 %	-4,5 %
Kommunale avgifter	18 929	112 %	5,0 %
Energikostnader	23 353	-14 %	-2,2 %
Rentekostnader	131 910	278 %	4,9 %
Forsikring	10 767	94 %	14,1 %
Vedlikehold	40 813	82 %	5,8 %
Samlet	**228 938**	**128 %**	**4,5 %**

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 2024 til 2025 økte bokostnadene med 4,5 prosent. Det var oppgang i fire kostnadselementer og nedgang i to.

I prosent er økningen størst for forsikring, med 14 prosent. Deretter følger vedlikehold med nesten 6 prosent og 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 5 prosent, til tross for noe lavere rente i løpet av året. Økningen kommer som følge av gjeldsvekst blant husholdningene.

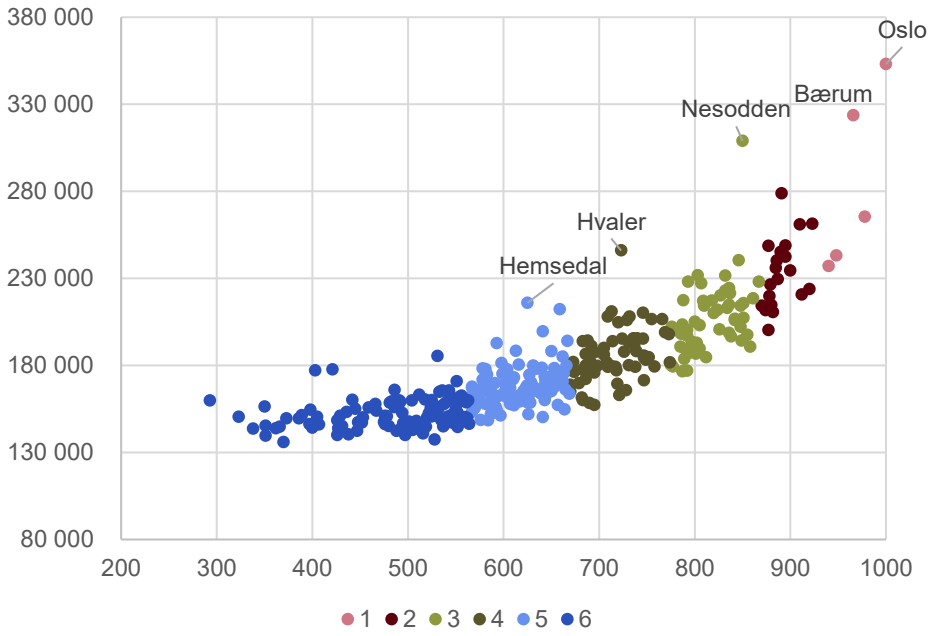
Energikostnadene falt med 2 prosent. Lavere energiforbruk som følge av relativt sett høye temperaturer, samt innføring av Norgespris fra 1. oktober og lavere forbruksavgift bidro til å trekke ned energikostnadene. Utgifter til eiendomsskatt gikk også noe ned, med 4,5 prosent.

3.1.1 Store regionale forskjeller

Bokostnadene er høyest i de mest sentrale kommunene, jf. Figur 18. 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 (før Norgespris ble innført).

I 2025 var bokostnadene høyest i Oslo, med om lag 353 000 kroner. De laveste bokostnadene finner vi i Nordland, Troms og Finnmark, der Hasvik, Evenes og Værøy var kommunene med de aller laveste bokostnadene, i overkant av 135 000 kroner. Der er boligprisene relativt lave og energikostnadene har vært lavere enn ellers i landet.

Figur 18: Sentralitet – Bokostnadene (vertikal akse) i 2025 etter kommunenes sentralitet (horisontal akse)



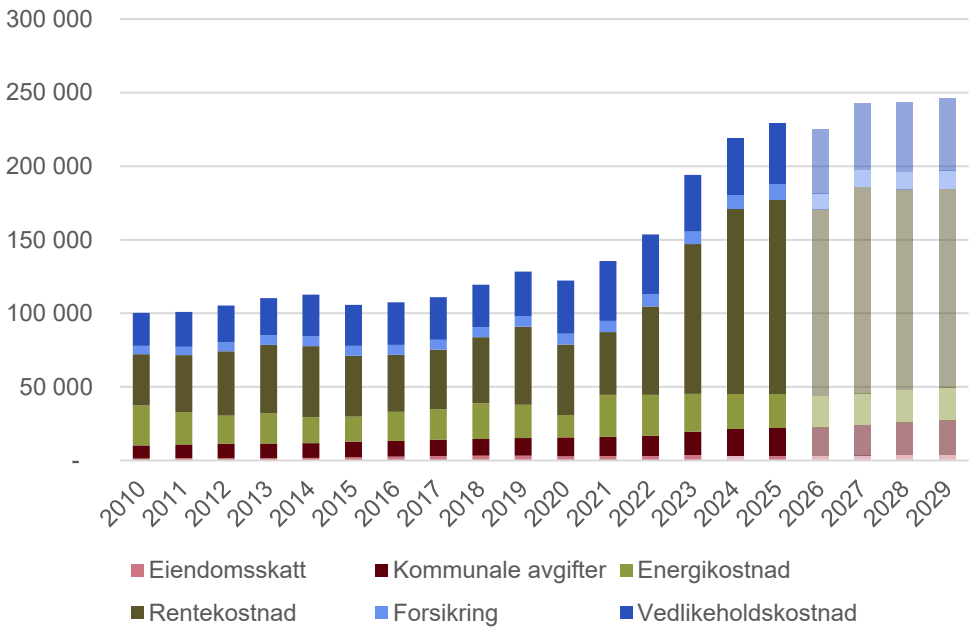
Kilde: SSB, Finanstilsynet Norges Bank, NVE, Nord Pool, Statsbudsjettet, Finans Norge og bearbeidet av SØA. Note: Sentralitetsindeksen rangerer kommunene etter sentralitet, på en skala fra 1 til 1000, gruppert i 6 klasser, fra 1 (mest sentral) til 6 (minst sentral)

3.1.2 Bokostnadene øker fremover

Etter flere år med kraftig økning i bokostnadene, får vi først en nedgang i 2026 før kostnadene igjen øker utover prognoseperioden.

I 2026 venter vi en nedgang i bokostnadene, på 2 prosent. Lavere rentekostnader (ned 4 prosent) og energikostnader (ned 7 prosent) sørger for det. For sistnevnte er det spesielt lavere forbruksavgift og Norgespris som gir nedgangen, men noe økt forbruk demper nedgangen. Økte utgifter til vedlikehold (7 prosent), eiendomsskatt (3 prosent), forsikring (2 prosent) og kommunale avgifter (1 prosent) demper nedgangen i bokostnadene.

Figur 19: Bokostnader – prognoser. Kroner



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

I 2027 anslår vi en økning i bokostnadene på 8 prosent. Noe høyere rente gjør at rentekostnadene øker med 11 prosent. I tillegg bidrar kommunale gebyrer med en vekst på 8 prosent og eiendomsskatt på 6 prosent. Energikostnadene venter vi skal være om lag uendret. I 2028 venter vi om lag uendrede bokostnader, før de øker med 1 prosent i 2029. Lavere rente trekker ned rentekostnadene noe i begge disse årene, mens de andre utgiftskomponentene øker videre. Høyest vekst venter vi for kommunale avgifter med 7 prosent i 2028 og 6 prosent i 2029. Utgifter til forsikring ventes å øke med 5 prosent årlig og vedlikeholdskostnader med om lag 4 prosent årlig. Energikostnadene øker noe både i 2028 og 2029, men vil fortsatt være litt lavere i 2029 enn i 2025.

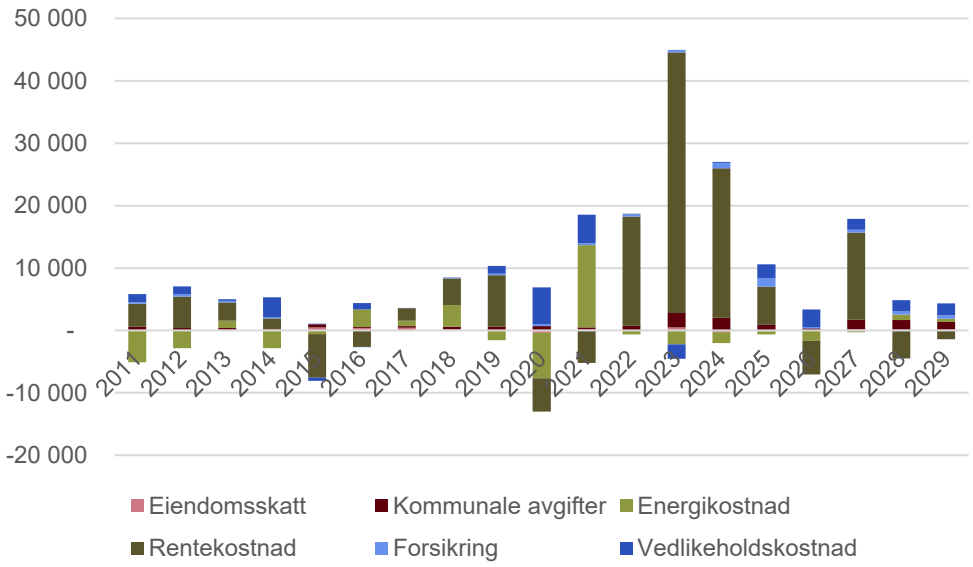
Dersom prognosene slår til, vil gjennomsnittlig bokostnad for en husholdning med en enebolig på 120 kvadratmeter være 246 100 kroner i 2029. Dette er 7 prosent høyere enn i 2025.

Tabell 5: Bokostnader for en husholdning med 120 kvadratmeter enebolig. Prognose 2026-2029

	2026	2027	2028	2029	2026-2029
Rentekostnader	3 %	6 %	4 %	4 %	17 %
Energikostnader	1 %	8 %	7 %	6 %	24 %
Vedlikehold	-7 %	-1 %	4 %	2 %	-3 %
Kommunale avgifter	-4 %	11 %	-3 %	-1 %	2 %
Eiendomsskatt	2 %	4 %	5 %	5 %	17 %
Forsikring	7 %	4 %	4 %	4 %	20 %
Samlet	-2 %	8 %	0 %	1 %	7 %

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

Figur 20: 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 kapittelet kategoriserer vi bokostnadene i henholdsvis markeds- og myndighetsbestemte kostnader.

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

Energikostnadene består av både markeds- og myndighetsbestemte underelementer. Vi har kategorisert kraftpriser[45] (inkl. mva) og nettleie (inkl. mva) som markedsbestemt, og forbruksavgift (inkl. mva), elsertifikater (inkl. mva) og enovaavgiften som myndighetsbestemt.[46]

3.2.1 Lavere avgifter – veksten i myndighetsbestemte kostnader avtar

Figur 21 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 15 prosent i 2023. Kraftig vekst i kommunale gebyrer (17 prosent) og eiendomsskatt (17 prosent) bidro til å trekke opp, mens det også var en økning i de myndighetsbestemte energikostnadene (7 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

[45] 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.

[46] 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.

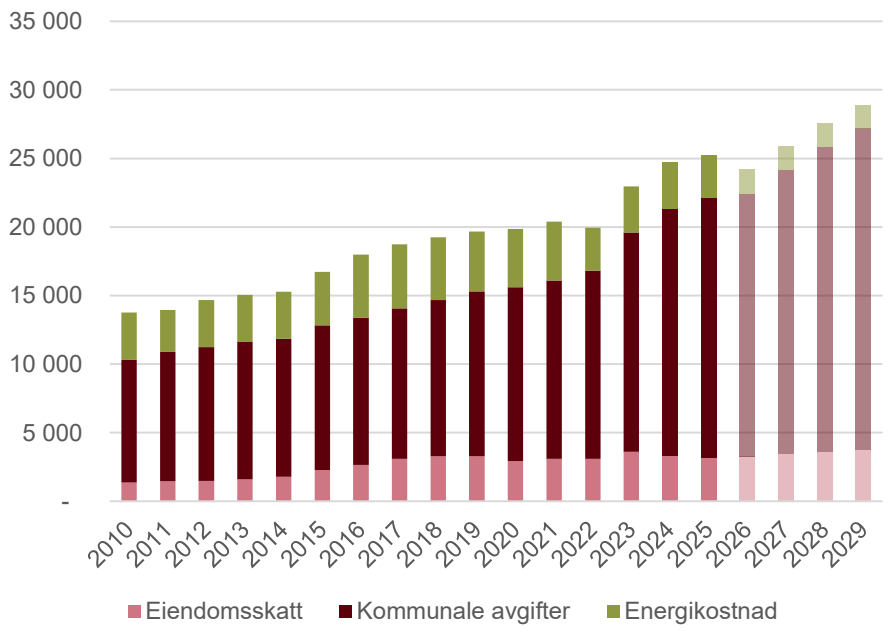
energikostnadene økte med 2 prosent, og eiendomsskatt gikk ned med 8 prosent.

I 2025 økte de myndighetsbestemte kostnadene med 2 prosent. 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 (ned med 8 prosent), og bidrar sammen med lavere eiendomsskatt (ned 5 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 43 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 1 prosent, til tross for et helt år med lavere merverdiavgift, og eiendomsskatt er ventet å øke med 3 prosent.

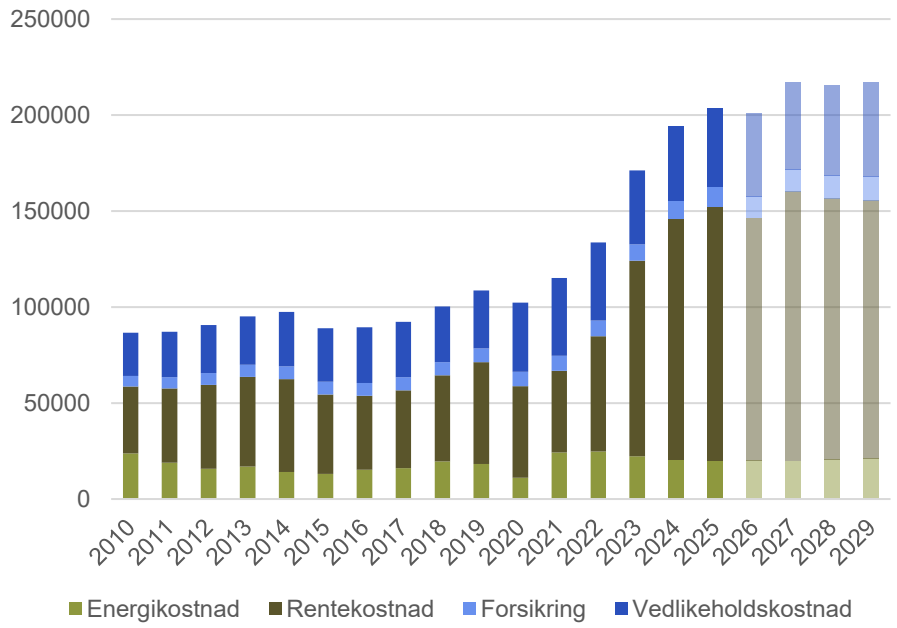
Videre venter vi at de myndighetsbestemte bokostnadene øker med 7 prosent i 2027 og 2028, før de økningen er 5 prosent i 2029. Det er først og fremst økning i kommunale avgifter som trekker opp.

Figur 21: Myndighetsbestemte bokostnader. Kroner



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

Figur 22: Markedsbestemte bokostnader. Kroner



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

3.2.2 De markedsbestemte bokostnadene øker i 2027

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.

I 2025 økte de markedsbestemte bokostnadene med 5 prosent. Utgifter til forsikring økte med 14 prosent, vedlikehold med 6 prosent og rentekostnader med 5 prosent, mens energikostnader gikk ned med 1 prosent.

I 2026 venter vi at de markedsbestemte bokostnadene går ned med1 prosent. Innføring av Norgespris på strøm, og en liten nedgang i renta, er forklaringen på lavere vekst i år. Høyere utgifter til vedlikehold og forsikring trekker opp veksten framover.

Vi venter en klar økning i bokostnadene i 2027, med 8 prosent. Dette kommer som en følge av økte renter i år som gir høyt rentenivå for 2027 samlet. I 2028 og 2029 venter vi at de markedsbestemte bokostnadene holder seg om lag uendret.

4 Bokostnader og andre priser

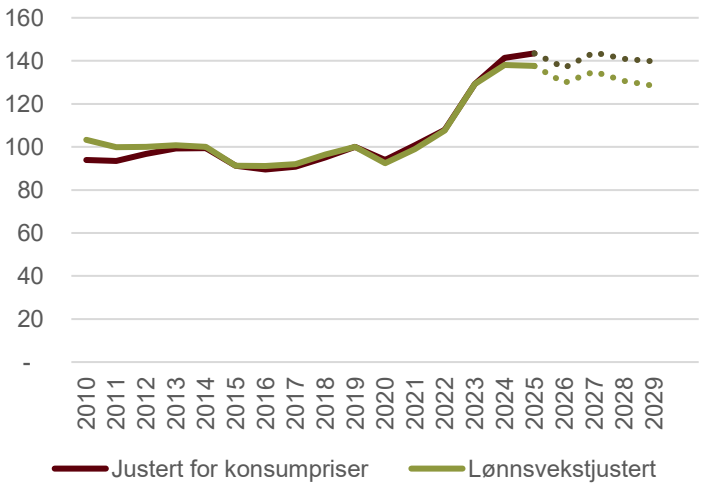
Bokostnadene viser utviklingen i bokostnadene i kroner og øre. Det er imidlertid nyttig å også se dem i sammenheng med utviklingen i andre priser og inntekter.

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 53 prosent fra 2020 til 2025. Det betyr altså at bokostnadene har økt 53 prosent mer enn konsumprisene i denne perioden Framover venter vi at konsumprisene vil øke noe mer i 2026, mens bokostnadene øker noe mer i 2027. For perioden 2025 til 2029 venter vi at konsumprisene vil vokse til sammen 3 prosent mer enn bokostnadene.

Figur 23: Bokostnadsindeksen –KPI-justert og justert for lønnsvekst. Indeks (2019=100)



Kilde: SSB, Finanstilsynet, Norges Bank, NVE, Nord Pool, Statsbudsjettet, Finans Norge og bearbeidet av SØA. Note: Vi har valgt 2019 som base-år ettersom dette er det siste året før pandemien og påfølgende perioder med klar økning i generelle konsumpriser, byggekostnader og energi.

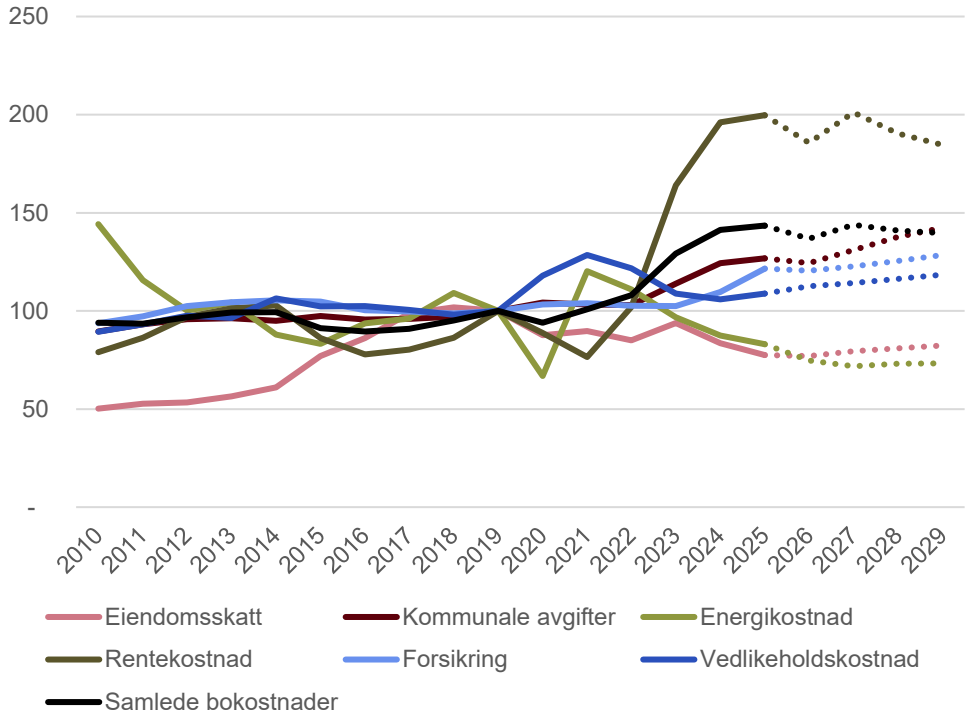
Vi får om lag det samme bildet når vi justerer for lønnsvekst i perioden. Justert for lønnsvekst var det en nedgang i samlede bokostnader på 11 prosent fra 2010 til 2020. Fra 2020 til 2025 har bokostnadene økt med 49 prosent også når vi justerer for lønnsvekst. Framover venter vi at lønningene vil øke noe mer enn bokostnadene i 2026, mens bokostnadene øker noe mer i 2027. For perioden 2025 til 2029 venter vi at lønningene til sammen vil øke 7 prosent mer enn bokostnadene. Til tross for denne nedgangen vil bokostnadene likevel ha økt 39 prosent mer enn lønningene fra 2020 til 2029.

Utvikling i underkomponenter sammenlignet med konsumprisene

I Figur 24 viser vi utviklingen i underkomponentene justert for konsumpriser. Fra 2010 til 2020 var veksten i rentekostnader, forsikring, vedlikehold og kommunale avgifter om lag lik som konsumprisene, mens eiendomsskatt økte klart mer og energikostnadene falt fra et høyt nivå i 2010. Fra 2020 til 2025 har det vært en klar økning (justert for KPI) i rentekostnader (med 125 prosent), energikostnader (med 24 prosent), kommunale avgifter (22 prosent) og forsikring (18 prosent), mens eiendomsskatt og vedlikehold har gått noe ned.

Framover venter vi at rentekostnader og energikostnader vil falle noe (justert for KPI), mens det vil være vekst i de andre kostnadselementene også sammenlignet med utviklingen i konsumprisene.

Figur 24: Bokostnadsindeksen – underkomponenter KPI-justert. 2019=100



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

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.[47] 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 med utviklingen i en typisk (median) husholdningsinntekt etter skatt. Dette vises i Figur 25.[48]

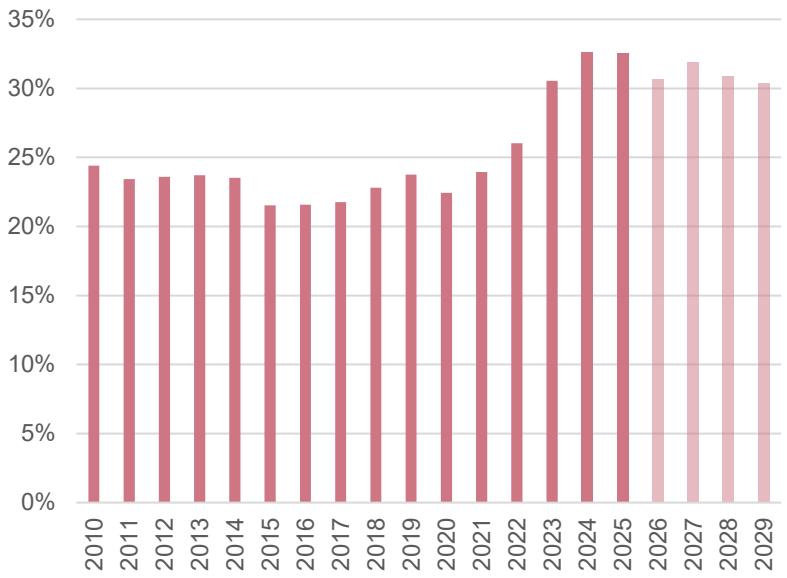
For en husholdning som bor i den «representative» eneboligen på 120 kvadratmeter og har hatt en inntektsutvikling som medianhusholdningen i Norge, har bokostnadene som andel av inntekten økt fra 22 prosent i 2017 (og i 2020) til 33 prosent i 2025. Vår prognose er at lønningene vil øke noe mer enn bokostnadene i 2026, mens det vil være motsatt i 2027.

[47] 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.

[48] 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.

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 25: 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 26 viser vi utviklingen i bokostnadene (for en enebolig på 120 kvadratmeter) som andel av inntekten for disse gruppene.

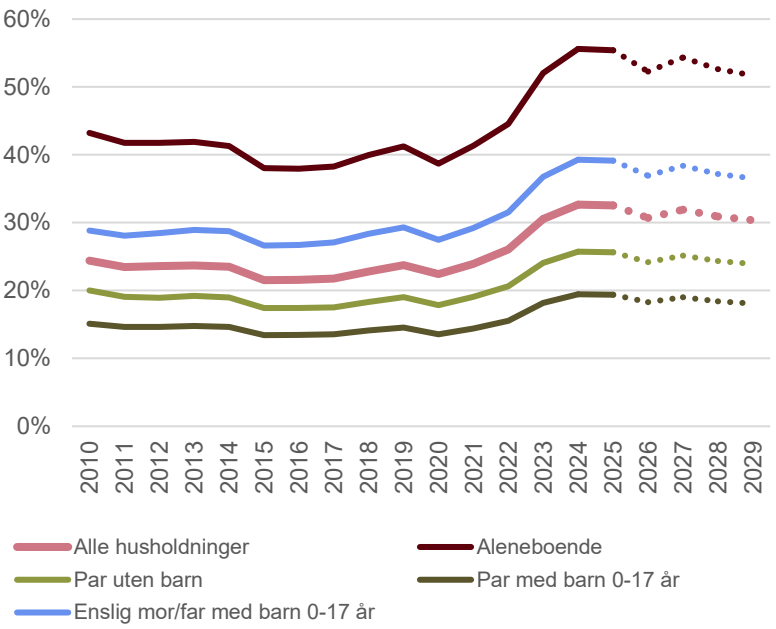
Utviklingen over tid er om lag lik mellom husholdningstypene, men det er stor variasjon i hvor stor andel av inntektene bokostnadene utgjør. Bokostnadene utgjør lavest andel av inntektene for «Par med barn 0-17 år», med 19 prosent i 2025. Deretter kommer «Par uten barn» med 26 prosent og «Alle husholdninger» med 33 prosent. Bokostnadene utgjør en klart høyere andel av inntektene for «Enslige mor/far med barn 0-17 år» med 39 prosent i 2025 og «Aleneboende» med hele 55 prosent.

Det er også for de to sistnevnte gruppene at andelen har økt mest fra 2020 til 2025. 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 2025.

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.

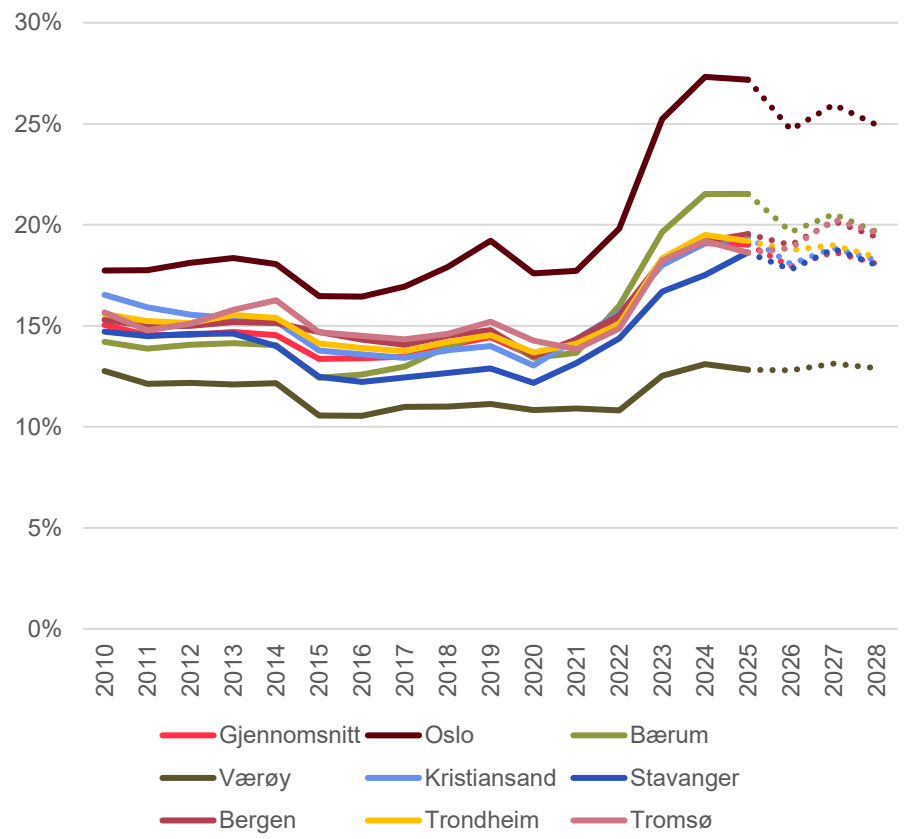
Figur 26: Bokostnader som andel av medianinntekt etter skatt for alle husholdninger, par uten barn, par med barn 0-17 år, enslig med barn og aleneboende



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 27, 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 27: 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?

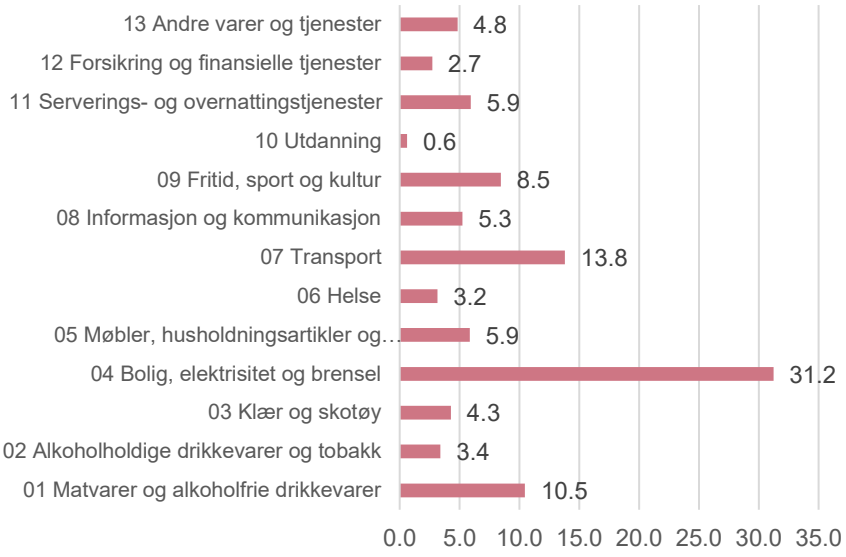
Bokostnadsindeksen og konsumprisindeksen er ment å fange opp litt forskjellige ting, og utfyller hverandre.

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.[49]

Formålet til konsumprisindeksen er å måle den løpende prisutviklingen for varer og tjenester etterspurt av private husholdninger. Konsumprisindeksen er strukturert i ulike konsumgrupper, som hver representerer en kategori av varer eller tjenester. Figur 28 viser de 13 hovedgruppene, med tilhørende vekter.

[49] 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.

Figur 28: Hovedgrupper i konsumprisindeksen, med vekter i 2026. 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, elektrisitet og brensel" kostnader knyttet til husleie, strøm og oppvarming. Denne hovedgruppen har en samlet vekt på 31 prosent av konsumprisindeksen i 2026, og om lag 80 prosent av dette er husleie. Underkategoriene til «Bolig, elektrisitet og brensel» er gjengitt i tabellen nedenfor.

Tabell 6 Vekter til underkategorier til Bolig, elektrisitet og brensel i Konsumprisindeksen. 2026

	Vekt i konsumprisindeksen (Prosent)	Andel av "Bolig, lys og brensel" (Prosent)
Betalt husleie	4,91	16
Beregnet husleie	20,6	66
Vedlikehold og reparasjon av bolig	0,15	0
Vannforsyning og diverse tjenester knyttet til bolig	1,87	6
Elektrisitet, fyringsoljer og annet brensel	3,69	12

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 29.

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 16 prosent fra 2020 til 2025,[50] mens rentekostnader (som i 2025 utgjør drøyt halvparten av bokostnadene) har økt med 176 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.[51] 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.

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

[50] Husleie slik den er beregnet i KPI har økt mindre i denne perioden enn i Leiemarkedsundersøkelsen (SSB), som viser en økning på 26 prosent i samme periode for treroms leiligheter.

[51] Se SSB for nærmere omtale av dette.

- **Energikostnader**: «Elektrisitet og brensel» i KPI har en høyere økning (80 prosent) fra 2020 til 2025 enn energikostnadene i bokostnadsindeksen (52 prosent).
- **Vedlikeholdskostnader**: I konsumprisindeksen inngår dette i gruppen «Vedlikehold og reparasjon av bolig» som har økt med 30 prosent fra 2020 til 2025. I bokostnadsindeksen måler vi vedlikeholdskostnader med utgangspunkt i informasjon fra levekårsundersøkelsen og SSBs statistikk over omsetning av byggevarer i butikkhandel.[52] Basert på denne metoden har vi beregnet en økning med 13 prosent fra 2020 til 2025.
- **Kommunale avgifter**: I bokostnadsindeksen tar vi utgangspunkt i statistikk fra KOSTRA over kommunenes rapportere avgifter for vann, avløp, renovasjon og feiing, og disse viser en økning på 49 prosent fra 2020 til 2025. I konsumprisindeksen inngår konsumgruppen «Vannforsyning og andre tjenester knyttet til bolig», med en økning på 16 prosent i samme periode.

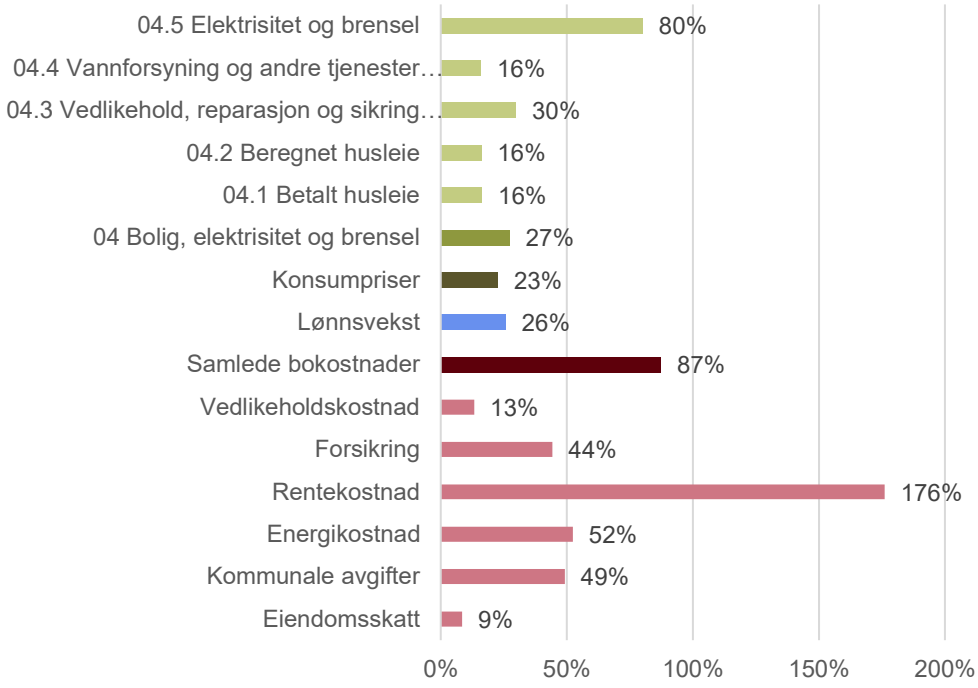
Figur 29 viser utviklingen i KPI og et utvalg av KPIs underkomponenter knyttet til bokostnader i grønne søyler, bokostnadsindeksen med alle underkomponenter i røde søyler, og lønn i blått.

Fra 2020 til 2025 økte bokostnadene målt ved bokostnadsindeksen med hele 87 prosent. Figur 29 viser at konsumpriser og lønn økte med henholdsvis 23 og 26 prosent i den samme perioden. Videre ser vi at alle hovedkomponentene i bokostnadsindeksen, bortsett fra vedlikeholdskostnader og eiendomsskatt, har økt mer enn både KPI og lønn i den samme perioden, og rentekostnadene med hele 176 prosent.

Figuren viser også at underkomponenten «Bolig, elektrisitet og brensel» i KPI har økt med 27 prosent. Denne underkomponenten kan splittes opp ytterligere, og da ser vi at disse har endret seg i svært ulik grad, fra 16 prosent vekst i husleie og vannforsyning, til 80 prosent vekst i «Elektrisitet og brensel» Som vi ser av Tabell 6 har sistnevnte underkomponent en vekt på kun 4 prosent i KPI, mens de to definisjonene av husleie har en vekt på til sammen drøyt 25 prosent.

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

Figur 29: Endring i bokostnader (rødt), lønn (blått) og konsumpriser med relevante undergrupper (grønt) fra 2020 til 2025. Prosent



Kilde: Bokostnadsindeksen og SSB.

4.3.1 KPI justert for bokostnader iht. bokostnadsindeksen

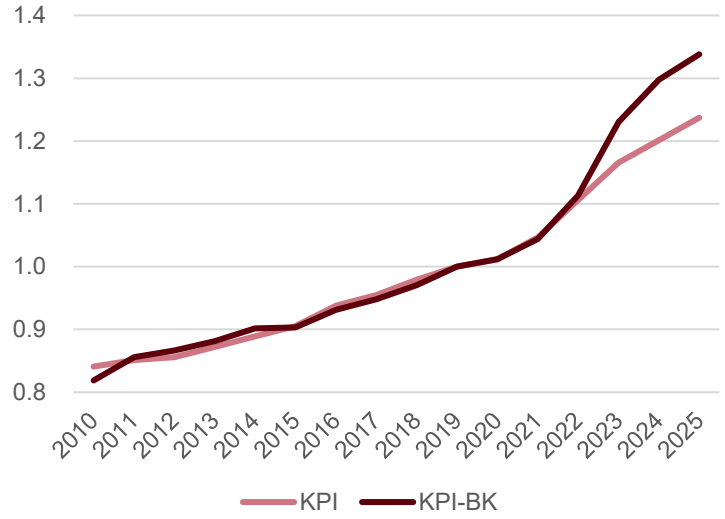
Det er interessant å se hvordan konsumprisindeksen hadde utviklet seg dersom man byttet ut «Bolig, elektrisitet og brensel» med utviklingen i Bokostnadsindeksen, men beholdt gjeldende vekter i konsumprisindeksen. Vi har gjort denne øvelsen i Figur 30. Den viser en svært sammenfallende utvikling mellom de to inflasjonsmålene i perioden fra 2010 til og med 2022, men deretter åpner det seg et stort gap. Det skyldes at vi måler en klart sterkere prisvekst når bokostnadene i KPI følger utviklingen i bokostnadsindeksen (KPI-BKI).

I Figur 31 har vi justert lønnsveksten for inflasjonen målt ved hhv. KPI og KPI-BKI. Det kan tolkes som to ulike mål på husholdningenes reallønnsutvikling. Når vi justerer lønn for KPI – som er standardmålet på reallønn – viser figuren at reallønnen falt med 1,6 prosent fra 2021 til 2023, og at den siden har økt og i 2025 var 2,7 prosent høyere enn i 2021.

Når vi justerer lønningene for KPI-BKI, får vi et annet bilde: Da faller reallønnen med 6,9 prosent fra 2021 til 2023, og til tross for en liten oppgang i 2025, var reallønnen fortsatt 5,2 prosent lavere i 2025 enn i 2021. Dette kan bidra til å forklare hvorfor mange husholdninger oppgir at de opplever å ha dårligere råd[53], selv om lønningene har økt mer enn KPI.

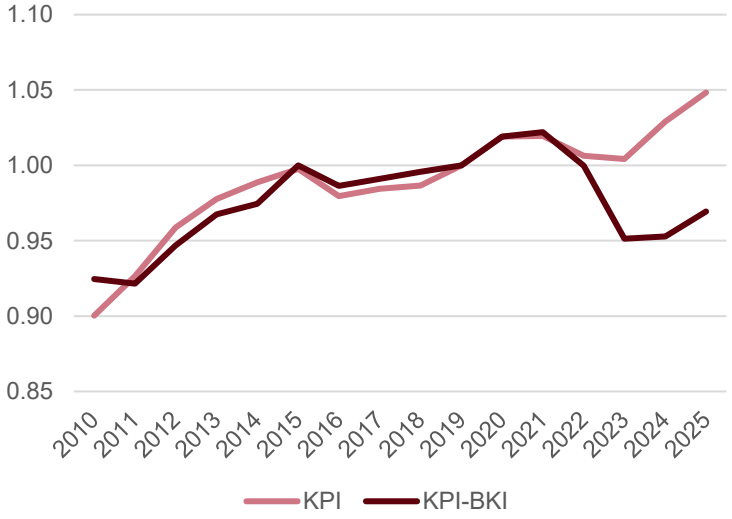
[53] Se for eksempel Utsyn over 2026, www.ssb.no, s. 47

Figur 30 Konsumprisindeksen og konsumprisindeksen justert for bokostnadsindeksen (2019=1)



Kilde: Konsumprisindeksen (SSB) og Bokostnadsindeksen for Huseierne

Figur 31 Lønnsutvikling justert for konsumprisindeksen (KPI) og konsumprisindeksen justert for bokostnadsindeksen (KPI-BKI) (2019=1)



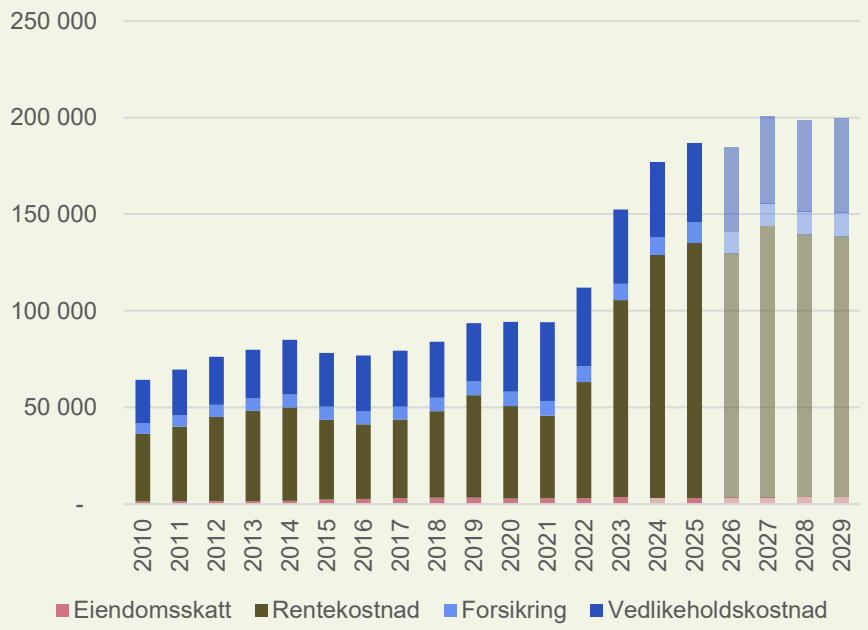
Kilde: Konsumprisindeksen (SSB), årslønn fra Konjunkturtendensene (SSB) og Bokostnadsindeksen for Huseierne

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 30 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 2025 økte bokostnader eksklusive kommunale avgifter og energikostnader med om lag 98 prosent. Ifølge Leiemarkedsundersøkelsen (SSB) økte husleien på en bolig med tre rom med 26 prosent i den samme perioden, mens KPI økte med 23 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 30. Bokostnader uten kommunale gebyrer og energikostnader



Vedlegg 1

Som beskrevet i kapittel 2.1 og 2.5 tar vi utgangspunkt i SSBs boligprisprognoser for å beregne prognoser for rentekostnader og eiendomsskatt. SSBs prognoser er på nasjonalt nivå. I SØAs konjunkturrapport Norsk økonomi lager vi prognoser på regionalt nivå. I prognosene for bokostnadsindeksen har vi kalibrert SØAs regionale boligprisprognoser slik at de i gjennomsnitt tilsvarer SSBs nasjonale prognoser. Ettersom høsten konjunkturrapport publiseres i november (etter bokostnadsindeksen), har vi lagt til grunn foreløpige prognoser per 14. oktober 2026. Disse er gjengitt i vedlegg til rapporten.

Tabell 7 Boligprisprognoser benyttet til beregning av rentekostnader og eiendomsskatt

	2026	2027	2028	2029
Akershus	0,8%	2,1%	5,5%	7,3%
Oslo	-0,1%	2,2%	5,6%	7,6%
Østfold	0,1%	2,0%	4,9%	6,5%
Innlandet	1,4%	2,7%	4,8%	6,0%
Buskerud	0,2%	2,2%	5,0%	6,6%
Vestfold	0,4%	2,3%	5,0%	6,3%
Telemark	4,0%	2,8%	4,8%	5,9%
Agder	4,3%	3,3%	5,2%	5,9%
Kristiansand	4,2%	3,5%	5,4%	6,0%
Rogaland	8,2%	5,2%	4,5%	4,0%
Stavanger	8,3%	5,3%	4,7%	4,0%
Vestland	8,5%	5,6%	4,6%	4,1%
Bergen	8,8%	5,8%	4,8%	4,3%
Møre og Romsdal	5,7%	4,3%	5,1%	4,9%
Trøndelag	2,1%	2,8%	5,8%	6,1%
Trondheim	1,8%	2,9%	6,0%	6,2%
Nordland	3,6%	3,8%	5,3%	5,8%
Troms	9,1%	7,1%	5,8%	4,9%
Tromsø	11,2%	8,2%	6,1%	4,8%
Finnmark	8,1%	5,2%	5,1%	4,6%

Kilde: SØA

SØA

Samfunns-
økonomisk
Analyse

post@samfunnsokonomisk-analyse.no

+47 970 43 859
Org.nr: 911 737 752

Borggata 2B
N-0650 Oslo