

08.09.2021

# Bokostnadsindeksen for norske husholdninger 2020

Av Samfunnsøkonomisk analyse på oppdrag for Huseierne



Rapport nr. 17-2021 fra Samfunnsøkonomisk analyse AS

ISBN-nummer: 978-82-8395-119-6

Oppdragsgiver: Huseierne

Forsidefoto: **Kartgrunnlag fra Kartverket, bearbeidet av SØA**

Tilgjengelighet: Offentlig

Dato for ferdistilling: 8. september 2021

Forfattere: Andreas Benedictow og Bjørn Gran

Samfunnsøkonomisk analyse AS

Borggata 2B  
N-0650 Oslo

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

## Forord

Samfunnsøkonomisk analyse AS (SØA) har utarbeidet denne rapporten på oppdrag for Huseierne. Rapporten bygger på SØA (2018) – Bokostnadsindeksen for norske husholdninger, og inkluderer en oppdatering med nye tall for 2020, samt en prognose på indeksen for årene 2021-2024.

Bokostnadsindeksen har til hensikt å vise en detaljert utvikling i bokostnadene for en gjennomsnittlig husholdning. Beregningene er gjennomført for alle norske kommuner.

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

Oslo, 05.10.2020

Andreas Benedictow  
Prosjektleder  
Samfunnsøkonomisk analyse AS

## Sammendrag

I 2018 utviklet Samfunnsøkonomisk analyse en bokostnadsindeks for en gjennomsnittlig husholdning i Norge, definert ved en enebolig på 120 kvm. Formålet var å få bedre oversikt over hvordan bokostnadene utvikler seg over tid, både de samlede kostnadene og underkomponenter på et relativt detaljert nivå. Kostnadene beregnes på kommunalt nivå, som muliggjør sammenlikninger på tvers av regioner.

I denne rapporten oppdateres bokostnadsindeksen med tall for 2020, og vi lager en prognose for bokostnadene for perioden 2021-2024. Beregningene våre viser at samlede bokostnader i 2020 til eiendomsskatt, kommunale avgifter, energikostnader, rentekostnader, forsikring og generelt vedlikehold summerte seg til 101 389 kroner for en representativ husholdning med en standard enebolig på 120 kvadratmeter.

Den største utgiftskomponenten i 2020 var rentekostnader (42 prosent), fulgt av vedlikeholdskostnader (22 prosent), energikostnader (13 prosent) og kommunale avgifter (13 prosent). Videre var 7 prosent av bokostnadene forsikrings, mens eiendomsskatt utgjorde 3 prosent.

Fra 2019 til 2020 falt bokostnadene med 13 prosent. Det har vært en nedgang i fire av kostnadselementene. Klart størst har nedgangen vært i energikostnadene, både i prosent og i kroner, med henholdsvis 38 prosent og 7 967 kroner. Hovedforklaringen på dette er svært lave kraftpriser i fjor. Det har også vært en nedgang i eiendomsskatt, rentekostnader og vedlikeholdskostnader, alle med om lag 10 prosent. Kommunale avgifter og forsikringer har imidlertid økt, med henholdsvis 6 og 5 prosent.

Vi venter en tydelig økning i bokostnadene de nærmeste årene. I 2021 tilsier prognosene en økning i bokostnadsindeksen på 7 prosent. Energiforbruk bidrar klart, og vi venter en økning på hele 83 prosent. Dette skyldes kraftige svingninger i kraftprisene. Kraftprisene i 2020 var de laveste siden 2000, mens kraftprisene hittil i år (2021) vært på et historisk høyt nivå. Vi venter også økning i eiendomsskatt (6 prosent), forsikring (4 prosent), kommunale avgifter (3 prosent) og vedlikeholdskostnader (2 prosent). Rentekostnadene demper økningen i bokostnadene i 2021, og vi venter en nedgang i rentekostnadene på 12 prosent. Styringsrenten ble satt ned til null prosent i mars 2020, men slo først ut i lavere renter for husholdningene noen måneder senere. Rentenivået har holdt seg lavt siden, som gjør at gjennomsnittlig rentenivå for kalenderåret blir lavere i 2021 enn i 2020.

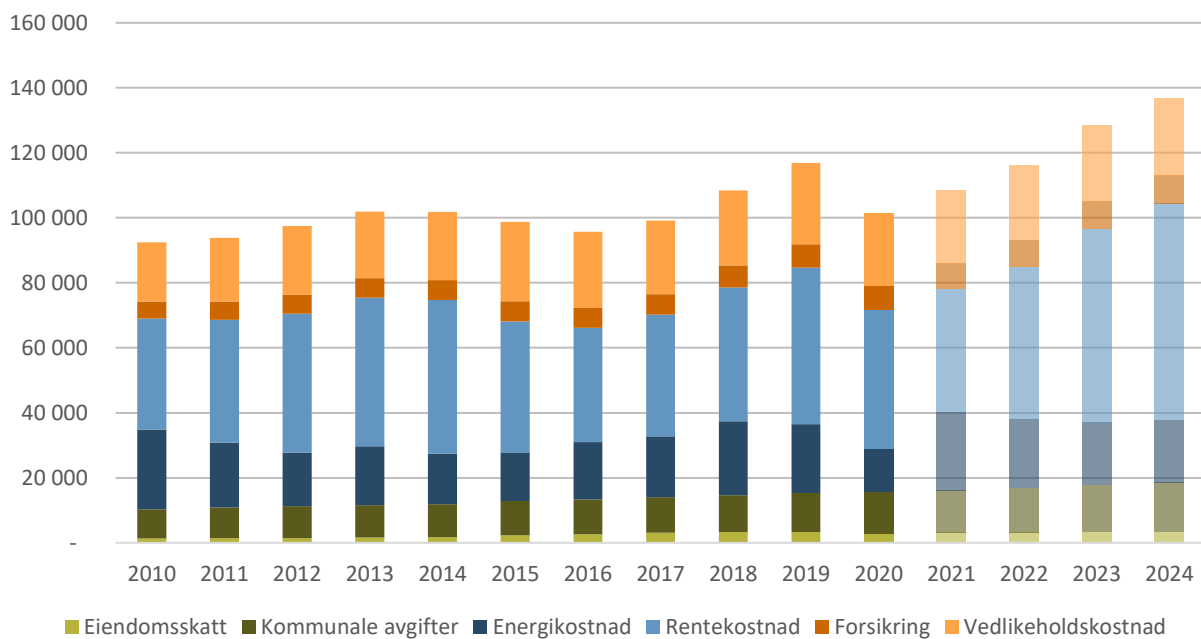
Også i 2022 ventes en vekst i bokostnadsindeksen på 7 prosent. Her bidrar økte rentekostnader, basert på en forutsetning om at styringsrenten skal settes opp med til sammen 1,5 prosentpoeng framover. Kommunale avgifter, forsikring og vedlikeholdskostnader er også ventet å øke jevnt gjennom prognoseperioden med vekstrater på om lag 2-5 prosent. Det som trekker ned i 2022 er energikostnadene, som ventes å bli noe lavere i 2022 sammenliknet med det svært høye nivået i 2021.

Videre utover i prognoseperioden venter vi fortsatt høy vekst i bokostnadene, med 11 prosent i 2023 og 7 prosent i 2024. Det er særlig økningen i rentekostnadene som bidrar til dette. Det er knyttet stor usikkerhet til hvordan renten vil utvikle seg i årene framover. Vi har lagt til grunn SSBs renteanslag i Konjunkturten- densene 2021/3 publisert 3. september.

Dersom prognosene slår til, vil gjennomsnittlig bokostnad for en husholdning med en enebolig på 120 kvadratmeter være 136 992 kroner i 2024. Dette er 35 prosent høyere enn i 2020.

Figur 1.1

Bokostnadsindeksen – prognoser. Kroner



Kilde: SØA

# Innhold

<b>Forord</b>	<b>IV</b>
<b>Sammendrag</b>	<b>V</b>
<b>1 Innledning</b>	<b>8</b>
1.1 Boligtype og boligstørrelse	8
1.2 Hvilke kostnadselementer inngår	9
1.3 Geografisk inndeling	10
1.3.1 Fra 422 til 356 kommuner i 2020	10
1.3.2 Aggregering til nasjonal og regionale indekser	10
1.4 Rapportens oppbygning	11
<b>2 Bokostnadsindeksen – 120 kvadratmeter enebolig</b>	<b>12</b>
2.1 Eiendomsskatt	12
2.1.1 Økning i eiendomsskatten i 2021	12
2.2 Kommunale gebyrer	13
2.2.1 Utsikter til høyere kommunale gebyrer	14
2.3 Energikostnader	15
2.3.1 Energikostnadene øker igjen i 2021	16
2.4 Rentekostnader	18
2.4.1 Utsikter til høyere rentekostnadene på sikt	18
2.5 Forsikring	19
2.5.1 Stabil vekst i kostnader til forsikring	20
2.6 Vedlikeholdskostnader	20
2.6.1 Vedlikeholdskostnadene øker gradvis	20
<b>3 Bokostnadsindeksen – Resultater</b>	<b>22</b>
3.1 Bokostnadsindeksen	22
3.1.1 Høyere bokostnader framover	23
3.2 Markeds- og myndighetsbestemte kostnadselementer	24
3.2.1 Stor økning i myndighetsbestemte bokostnader	24
3.2.2 Store svingninger i markedsbestemte bokostnader	25
3.3 Bokostnadene sammenlignet med andre priser	25
3.3.1 Høyere bokostnader i 2024	26
3.3.2 Myndighetsbestemte og markedsbestemte kostnader justert for pris- og lønnsvekst	26

# 1 Innledning

I 2018 utviklet Samfunnsøkonomisk analyse en bokostnadsindeks for en gjennomsnittlig husholdning i Norge, definert ved en enebolig på 120 kvm. Formålet var å øke kunnskapen om temaet og å få bedre oversikt over hvordan bokostnadene utvikler seg i ulike deler av landet over tid. Indeksen viser utviklingen i boligeieres kostnader knyttet til boligen, både de samlede kostnadene og underkomponenter på et detaljert nivå. Indeksen er også et effektivt virkemiddel for å sammenligne hvordan bokostnadene utvikler seg i forhold til både pris- og inntektsveksten ellers i samfunnet.

I denne rapporten oppdaterer vi bokostnadsindeksen med tall for 2020, og vi lager en prognose for utvikling i bokostnadene for perioden 2021-2024.

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

Kort oppsummert gjør dermed bokostnadsindeksen det mulig å:

- Følge utviklingen i bokostnadene over **tid**, og sammenligne med andre priser og lønninger
- Følge med på hvordan bokostnadene varierer **geografisk** (mellom kommuner)

- Følge og sammenlikne utviklingen i de ulike kostnads**komponentene**
  - Herunder sammenlikne utviklingen i markeds- og myndighetsstyrte kostnadskomponenter

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

## 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. Formålet med definisjonen vi har endt opp med er at den likevel skal gi en brukbar pekepinn på hvordan bokostnadene fordeler seg geografisk og utvikler seg over tid.

I 2020 var det 2 610 000 boliger<sup>1</sup> i Norge. 49 prosent av disse var eneboliger, 25 prosent var leiligheter, 21 prosent var tomannsboliger eller rekkehus, og resten bestod av andre bygningstyper. Videre er

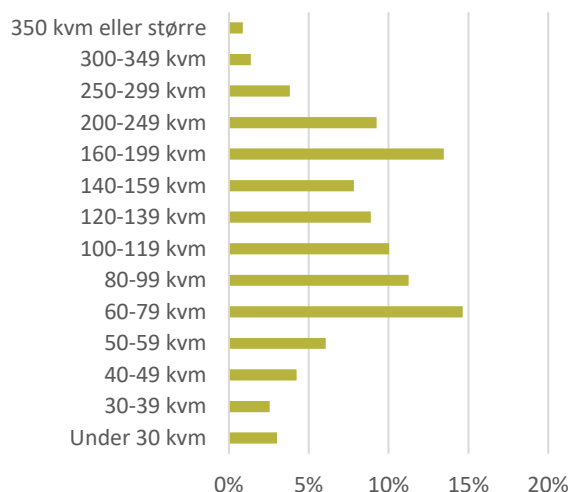
<sup>1</sup> Beboede og ubeboede, ifølge SSB.



nesten  $\frac{3}{4}$  av boligmassen selveierboliger, mens bare 14 prosent er borettslag<sup>2</sup>.

Figur 1.1 viser fordelingen etter bruksareal for alle boliger i Norge i 2020. Figuren 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<sup>3</sup>, er neste på listen 80-99 kvadratmeter, 100-119 kvadratmeter og 120-139 kvadratmeter.

Figur 1.1  
Fordeling av boligmassen etter bruksareal.



Kilde: SSB

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

Forutsetningen om størrelsen (120 kvadratmeter) er blant annet gjort med bakgrunn i at Statistisk sentralbyrå publiserer en rekke statistikker for eneboliger på 120 kvadratmeter, blant annet statistikk for eiendomsskatt og kommunale gebyrer. Videre viser Revold m.fl. (2018)<sup>4</sup> at gjennomsnittlig boligstørrelse i Norge var 121 kvadratmeter i 2015.

## 1.2 Hvilke kostnadselementer inngår

Som omtalt tidligere består husholdningenes utgifter knyttet til å bo i sin egen bolig av en rekke kostnadselementer. I bokostnadsindeksen har vi valgt å inkludere følgende:

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

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

<sup>2</sup> Videre er 7 prosent eid av private foretak, 3 prosent kommunalt eid, 0,5 prosent statlig- eller fylkeseie og 2 prosent har ikke opplysninger.

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

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

<sup>5</sup> 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.

### 1.3 Geografisk inndeling

Vi har utarbeidet alle kostnadselementene som inngår i bokostnadsindeksen for alle landets kommuner<sup>6</sup>. 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. Utviklingen av indeksen gir dermed sammenliknbar informasjon om utviklingen i alle konstandselementene på kommunenivå.

#### 1.3.1 Fra 422 til 356 kommuner i 2020

I forbindelse med kommunereformen i 2020 slo 109 kommuner seg sammen med én eller flere kommuner og ble til 43.<sup>7</sup> Dette innebærer at vi fra 1. januar 2020 har 356 kommuner i Norge.

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

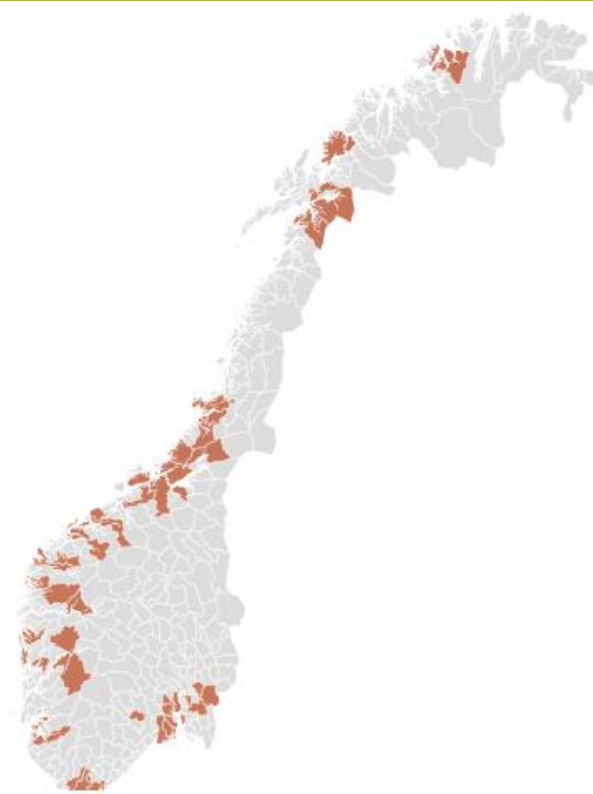
Det har også blitt færre småkommuner. Tallet på kommuner under 1000 innbyggere har sunket fra 27 til 21, antallet under 2000 innbyggere er redusert fra 93 til 71, mens antallet kommuner med en befolkning på under 3 000 personer har gått ned fra 157 til 126 (SSB).

I de fleste kommunesammenslåingene har kommuner blitt slått sammen fullt og helt. I noen tilfeller har kommuner blitt delt opp, eller grensene justert, ved at mindre områder overføres fra eller til en annen kommune.

<sup>6</sup> Vi har tatt utgangspunkt i gjeldende kommunestruktur 1. januar 2018.

De mest omfattende oppdelingene er Snillfjord og Tysfjord. Snillfjord er delt i tre og er nå delt mellom Orkland, Hitra og Heim, mens Tysfjord er fordelt mellom Narvik og Hamarøy.

Figur 1.2  
Kommuner som har slått seg sammen i rødt



Kilde: Kommunal- og moderniseringsdepartementet

#### 1.3.2 Aggregering til 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

<sup>7</sup> 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.

kommunenivå, hvor antall innbyggere er benyttet for å vekte sammen kommunetallene.

#### 1.4 Rapportens oppbygning

---

I kapittel 2 presenteres kostnadselementene som inngår i indeksen med oppdatering av tall for 2020 og prognoser for perioden 2021-2024. Metoden for utarbeidelsen av indeksen er dokumentert i detalj i rapporten «Bokostnadsindeks for norske husholdninger» (rapport nr. 23-2018 SØA). Eventuelle metodeendringer er beskrevet i denne rapporten.

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

## 2 Bokostnadsindeksen – 120 kvadratmeter enebolig

I dette kapitlet går vi detaljert igjennom de ulike kostnadskomponentene i bokostnadsindeksen, henholdsvis eiendomsskatt, kommunale gebyrer, energikostnader, rentekostnader, samt kostnader knyttet til forsikring og vedlikehold.

### 2.1 Eiendomsskatt

Eiendomsskatt er en kommunal skatt som kommuner kan vedta å innføre. 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 i 2021 være maksimalt 4 promille. Fram til og med 2019 var øvre grense på 7 promille, mens den var 5 promille i 2020.

I 2020 var det 246 kommuner med eiendomsskatt på bolig i Norge, og gjennomsnittlig eiendomsskatt for en 120 kvadratmeter enebolig var på 2 915 kroner.<sup>8</sup> Dette er en nedgang på 11,3 prosent sammenlignet med 2019.

Det er i hovedsak to årsaker til denne nedgangen. For det første har det vært flere kommuner som har avvirket eiendomsskatt enn som har innført.<sup>9</sup> For det andre ble det nye regler om at maksimal skattesats ble redusert fra 7 til 5 promille. Dette har ført til at eiendomsskatten er lavere i mange kommuner. Det er imidlertid stor variasjon mellom kommunene. Av de 244 kommunene som hadde eiendomsskatt i 2019 også, har 77 kommuner økt eiendomsskatten, 40 kommuner har uendret, mens 127 kommuner har redusert eiendomsskatt i 2020.<sup>10</sup>

#### 2.1.1 Økning i eiendomsskatten i 2021

Vi har også laget prognoser for forventet utvikling i eiendomsskatten for perioden 2021 til 2024.

Det er flere forhold som påvirker utviklingen i hvor mye husholdningene må betale i eiendomsskatt. Skattenivået påvirkes av både skattesats, verdsettelsen av boligverdiene og om en kommune har bunnfradrag. Statistisk sentralbyrå har allerede publisert statistikk over eiendomsskatt for 2021 og videre i dette avsnittet ser vi nærmere på utviklingen fra 2020 til 2021.

Som nevnt tidligere har regjeringen vedtatt å senke maksimal skattesats for eiendomsskatt for bolig fra 5 promille i 2020 til 4 promille i 2021. Tabell 2.1 viser hvordan kommunene fordeler seg på ulike skattesatser i perioden, og at det i 2020 var 98 kommuner som hadde en skattesats på mer enn 4 promille (70 av disse hadde skattesats på 5 promille, og resten mellom 4,1 og 4,9 promille). De fleste av disse satte ned skattesatsen til 4 promille i 2021 (91 av kommunene), mens 7 kommuner satte den ned med mer.

Tabell 2.1  
Antall kommuner fordelt etter skattesats.

	2019	2020	2021
Har ikke	104	112	105
0,01-2 promille	54	32	35
2,01-3 promille	45	50	55
3,01-4 promille	65	64	161
4,01-5 promille	33	98	0
5-7 promille	55	0	0
<b>Totalt antall</b>	<b>356</b>	<b>356</b>	<b>356</b>

Kilde: SSB, bearbeidet av SØA

Til tross for at en stor andel av kommunene har satt ned skattesatsen fra 2020 til 2021, har likevel den

<sup>8</sup> Grunnlaget for beregningen er statistikk fra SSB (tabell 12503).

<sup>9</sup> Det er 9 kommuner som har avvirket eiendomsskatt, mens 2 kommuner har innført.

<sup>10</sup> I rapport nr. 29-2020 «Bokostnadsindeksen for norske husholdninger – enebolig» beskriver vi mer detaljert om endringene i eiendomsskatt som følge av kommunesammenslåingen i 2020.

gjennomsnittlige eiendomsskatten for en enebolig på 120 kvadratmeter økt med 6,3 prosent til 3 099 kroner.

Det er stor variasjon mellom kommunene. Fra 2020 til 2021 er det én kommune som har avviklet eiendomsskatt, mens seks kommuner har innført. Av de 245 kommunene som hadde eiendomsskatt i 2020, har 77 kommuner økt eiendomsskatten i 2021, i 46 kommuner er den uendret, mens 122 kommuner har redusert eiendomsskatten.<sup>11</sup>

Hovedårsaken til at gjennomsnittlig eiendomsskatt for en 120 kvadratmeter enebolig har økt fra 2020 til 2021 er sammensetningseffekter. Eiendomsskatt i de 356 norske kommunene vektet sammen til en indeks for hele landet basert på innbyggertall i kommunene. Fra 2020 til 2021 øker eiendomsskatten i gjennomsnitt i sentrale (og befolkningsrike) kommuner, mens den i gjennomsnitt reduseres i mindre sentrale kommuner (og med liten befolkning).<sup>12</sup> Økningen i de sentrale kommunene får større vekt (på grunn av stor befolkning) og påvirker dermed det vektete gjennomsnittet mer enn mindre sentrale kommuner.

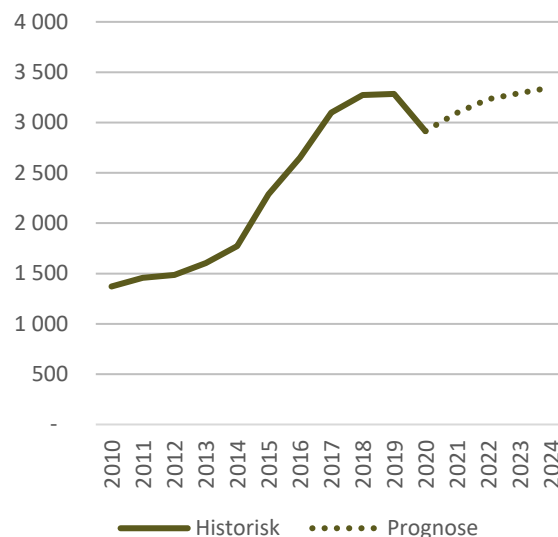
Flere regelendringer, retakseringer, mange kommuner som har slått seg sammen og fleksibilitet for kommunene til å tilpasse seg de nye regelverkene gjør at det er mange faktorer som kan påvirke nivået på eiendomsskatt i årene framover. På den ene siden blir flere kommuner truffet av at det øvre nivået på skattesatsen reduseres. Samtidig er det mange kommuner som ikke har eiendomsskatt i dag, og mange som har lavere skattesats enn 3 promille.

<sup>11</sup> Kommunene som har satt opp eiendomsskatten har i gjennomsnitt økt med 875 kroner, mens kommunene som har satt ned eiendomsskatten har i gjennomsnitt redusert med 885 kroner.

<sup>12</sup> Eiendomsskatten øker i gjennomsnitt for kommunene i sentralitetsklasse 1, 2 og 4, mens den er om lag uendret i klasse 3, og reduseres i klasse 5 og 6. Se [SSB](#) for mer om sentralitetsindeksen.

Figur 2.1

Gjennomsnittlig eiendomsskatt. Kroner per enebolig på 120 kvadratmeter.



Kilde: SSB

Nivået på eiendomsskatten skal i prinsippet reflektere verdien på eiendommen. I prognosen for årene 2022 til 2024 har vi derfor lagt til grunn at eiendomsskatten vokser i takt med utviklingen i boligprisene, og vi har lagt til grunn prognoser fra SSBs konjunkturtendensene 2021/3 (publisert 3. september).<sup>13</sup>

## 2.2 Kommunale gebyrer

En husholdning i Norge med en bolig på 120 kvadratmeter betalte i gjennomsnitt 12 686 kroner<sup>14</sup> i kommunale gebyrer i 2020.<sup>15</sup> Dette er en økning på 5,7 prosent fra 2019.

De kommunale avgiftene utgjøres av renovasjon (3 773 kroner i 2020), feiing (479 kroner), vann

<sup>13</sup> SSBs prognoser er på nasjonalt nivå. I SØAs Norsk økonomi nr.1 – 2021 har vi laget prognoser på regionalt nivå, og vi har justert disse prorsjonalt med SSBs prognoser.

<sup>14</sup> Grunnlaget for beregningen av kommunale gebyrer er basert på tallgrunnlag fra Statistisk sentralbyrå som bestilles årlig av Huseierne.

<sup>15</sup> Kommunetallene er vektet med innbyggertallet i kommunen.

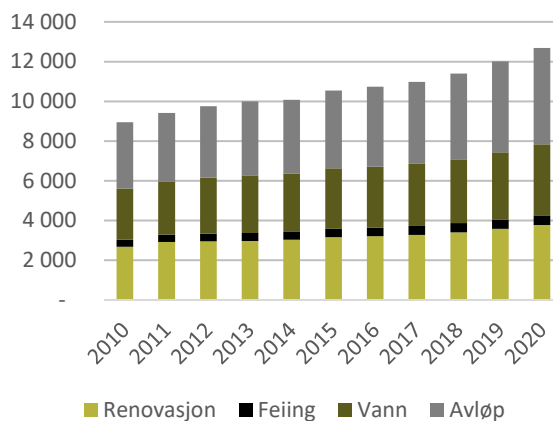
(3 590 kroner) og avløp (4 845 kroner). Fra 2019 til 2020 var økningen størst for vann og avløp med nesten 6 prosent, renovasjon økte med 5,5 prosent, mens økningen i feieavgiften var 4,2 prosent.

Det er stor variasjon i kommunale gebyrer mellom kommuner. I 2020 lå Årdal kommune lavest med beregnede kommunale gebyrer på 6 358 kroner for en husholdning med en enebolig på 120 kvadratmeter. Neste på listen er Kongsberg og Sola kommune med henholdsvis 8 019 og 8 133 kroner. I motsatt ende av skalaen, er det flere kommuner hvor de kommunale avgiftene er høyere enn 20 000 kroner. Dette gjelder 19 kommuner, og gebyrene er høyest i Sør-Aurdal med 25 493 kroner, Flesberg med 24 610 kroner, Engerdal med 23 239 kroner og Tolga med 23 144 kroner.

### 2.2.1 Utsikter til høyere kommunale gebyrer

Vi anslår at de kommunale gebyrene vil vokse i årene som kommer. I 2021 ligger det an til en kostnadsvekst på 2,5 prosent. Dette er basert på statistikk fra SSB og rapporteringer fra kommunene, og derfor også trolig svært nær de faktiske gebyrene som vil påløpe i år. Det vil imidlertid være stor geografisk variasjon også her, og de rapporterte tallene viser at gebyrene vil øke i 268 av landets 356 kommuner, reduseres i 83 kommuner, og at den vil være uendret i 5 kommuner.

Figur 2.2  
Gjennomsnittlige kommunale gebyrer. Kroner for enebolig på 120 kvadratmeter



Kilde: SSB, bearbejdet av SØA

Tabell 2.2  
Gjennomsnittlige kommunale gebyrer i 2020. Kroner for enebolig på 120 kvadratmeter og prosent endring fra 2010 og 2020

	2020	Endring fra	
		2010-2020	2019-2020
<b>Renovasjon</b>	3 773	40 %	5,5 %
<b>Feiing</b>	479	36 %	4,2 %
<b>Vann</b>	3 590	40 %	5,9 %
<b>Avløp</b>	4 845	45 %	5,8 %
<b>Samlet</b>	12 686	42 %	5,7 %

Kilde: SSB, bearbejdet av SØA

Det er stor variasjon blant de kommunene som øker gebyrene. Av de 268 kommunene er det 133 som øker gebyrene med mellom 0-5 prosent, 70 med mellom 5-10 prosent, 48 med mellom 10-20 prosent, og 17 kommuner som øker med mer enn 20 prosent. Det er også stor variasjon mellom de kommunene som reduserer gebyrene. Av de 83 kommunene er det 46 som reduserer med mellom 0-5 prosent, 21 kommuner med mellom 5-10 prosent, 10 kommuner med mellom 10-20 prosent og 6 kommune som reduserer gebyrene med mer enn 20 prosent.

En analyse fra Norsk vann (2021)<sup>16</sup> tyder på at de kommunale gebyrene vil fortsette å øke i årene som kommer. I denne rapporten er kommunalt investeringsbehov i vann- og avløpsanlegg fram til 2040 estimert til om lag 332 milliarder kroner. Investeringsbehovet gjelder kun kommunenes og de interkommunale selskaperens investeringer i vann- og avløpsanlegg som er finansiert av abonnentens vann- og avløpsgebyr.

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

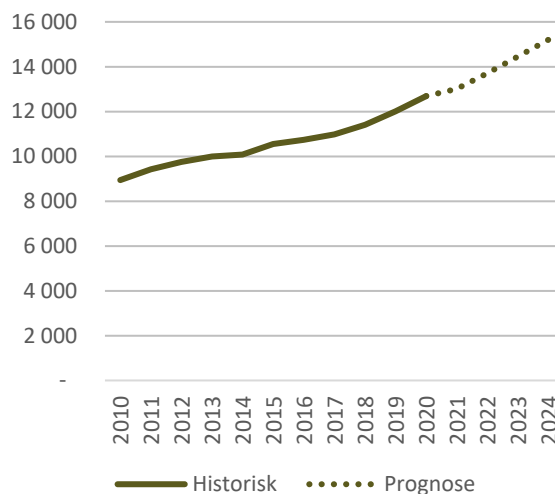
De kommunale vann- og avløpstjenestene finansieres med vann- og avløpsgebyrer fra abonnentene. I rapporten beregnes gjennomsnittlig vekst i årsgebyrer for vann- og avløp for husholdningsabonnentene til 6-7 prosent per år de neste 4-5 årene. Det er imidlertid variasjoner mellom kommuner. I rapporten beregnes forventet gebyrvekst i vann- og avløp for alle fylkene. Vi har lagt til grunn disse beregningene når vi har laget prognoser for perioden 2021-2024.

Vi kjenner ikke til tilsvarende beregninger for forventet utvikling i gebyrer for feiing og renovasjon. Vi har derfor lagt til grunn historiske vekstrater på nasjonalt nivå for perioden 2010-2020. For renovasjon har veksten vært på 3,5 prosent per år, og 3,1 prosent for feiing.

Disse forutsetningene tilsier en samlet vekst i kommunale avgifter på 5,4 prosent i 2022 og 2023, og 5,2 prosent i 2024.

<sup>16</sup> Norsk Vann (2021): Kommunalt investeringsbehov for vann og avløp 2021-2040. Rapport 259-2021

Figur 2.3  
Prognose kommunale gebyrer. Kroner for enebolig på 120 kvadratmeter



Kilde: SSB, bearbejdet av SØA

## 2.3 Energikostnader

Vi har beregnet de årlige energikostnadene for en husholdning med en enebolig på 120 kvadratmeter til 13 203 kroner i 2020. Dette er en nedgang på hele 38 prosent sammenlignet med 2019. Energikostnadene var på sitt laveste nivå siden 2010.

Nedgangen i energikostnaden kommer først og fremst fra et kraftig fall i kraftprisene. Ifølge tall fra NordPool falt kraftprisene med 75 prosent fra 2019. I tillegg fikk vi en nedgang i husholdningene forbruk av elektrisitet. Ifølge SSB falt elektrisitetsforbruket for en gjennomsnittlig husholdning med 4,5 prosent fra 2019 til 2020. Dette gjør at husholdningenes utgifter til for eksempel avgiften som går til Klima- og energifondet («enova-avgiften») ble redusert, selv om prisene på disse er uendret fra året før.



Videre falt utgiftene til nettleie og elsertifikater noe utover nedgangen i forbruk, som følge av noe lavere priser. Forbruksavgiften økte isolert sett, men lavere forbruk bidro til lavere samlede utgifter også til dette kostnadselementet.

Utgiftene til merverdiavgift er en funksjon av de andre kostnadselementene, og følger således samme utviklingen som summen av disse.

### 2.3.1 Energikostnadene øker igjen i 2021

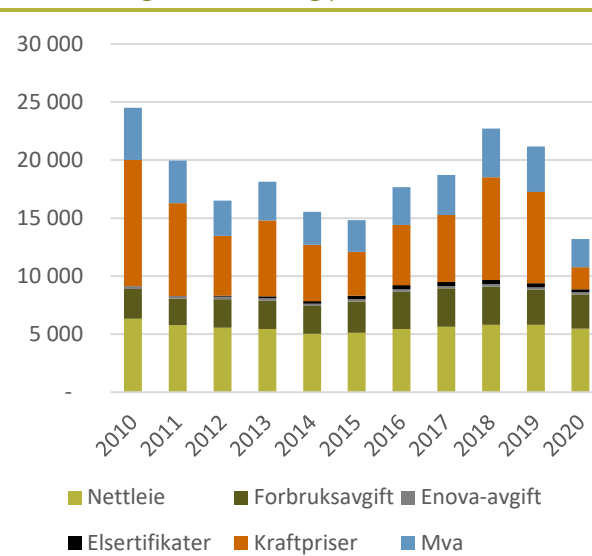
Prognosene tilsier en tydelig økning i husholdningenes energikostnader i 2021, før vi venter at energikostnadene faller noe årene etter. Oppgangen i 2021 kommer av en kraftig økning i kraftprisene, og vi venter at de samlede energikostnadene vil være på sitt høyeste nivå siden vi laget bokostnadsindeksen for første gang i 2010.

Videre venter vi at energikostnadene samlet vil falle noe fra 2022 til 2024. Dette er drevet av en nedgang i kraftprisene. En økning i nettleien vil dempe nedgangen.

Vi har lagt til grunn en rekke ulike kilder i prognoseperioden. For det første har vi lagt til grunn at husholdningenes energiforbruk er uendret fra 2020-nivå i perioden 2021-2024. Dette innebærer at vi rendyrker endringer i priser og avgiftsnivåer.

Figur 2.4

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



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

Tabell 2.3

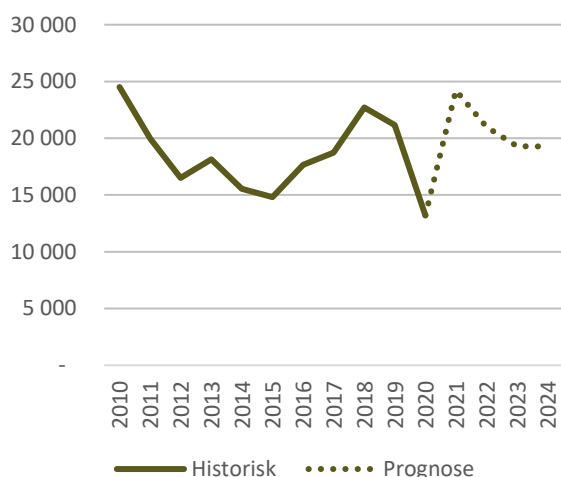
Gjennomsnittlige årlige energikostnader for en husholdning med enebolig på 120 kvm. Kroner og prosent endring fra 2010 og 2020

	2020	Endring fra	
		2010-2020	2019-2020
<b>Nettleie</b>	5 477	-13%	-6%
<b>Forbruksavgift</b>	2 958	15%	-3%
<b>Enova-avgift</b>	187	-22%	-5%
<b>Elsertifikater</b>	243		-31%
<b>Kraftpriser</b>	1 906	-82%	-76%
<b>Mva</b>	2 433	-46%	-38%
<b>Samlet</b>	13 203	-46%	-38%

Kilde: SSB, bearbejdet av SØA



Figur 2.5  
 Prognose gjennomsnittlige årlige energikostnader for en husholdning med enebolig på 120 kvm. Kroner



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

### Forbruksavgift og enova-avgift

Nivået for forbruksavgift og enova-avgift er allerede kjent for 2021. Dette året er forbruksavgiften på 16,69 øre/kWh, noe som er en økning på 3,5 prosent fra 2020. Utviklingen i forbruksavgiften blir bestemt fra myndighetene. I prognoseperioden har vi lagt til grunn en årlig vekst på 2,7 prosent. Dette er det samme som gjennomsnittlig årlig vekst de siste to årene.

### Kraftpriser

Til prognosen av kraftpriser har vi lagt til grunn statistikk for realiserede kraftpriser fra NordPool fram til utgangen av august 2021, samt future-kontrakter fra NASDAQ<sup>17</sup> for resten av 2021 og for årene 2022-2024. Disse tallene tyder på at kraftprisene vil bli nesten 5 ganger så høye i 2021 sammenlignet med de rekordlave kraftprisene i 2020. For 2022 handles det kontrakter med en gjennomsnittspris som er nesten 30 prosent lavere enn gjennomsnittsprisen i

2021. Dette tyder på at kraftprisen vil gå noe ned dersom det ikke skjer uforutsette hendelser som for eksempel lite nedbør eller en kald vinter. For 2023 og 2024 er det en ytterligere nedgang på henholdsvis 20 og 3 prosent. Prognosen innebærer at kraftprisene tar seg betydelig opp fra det svært lave nivået i 2020, men prisene de neste årene vil være mer på linje med prisnivået i både 2018 og 2019. Framtidige kraftpriser er svært usikre, og vil avhenge av blant annet nedbørsmengde, temperatur og klimapolitikk (CO<sub>2</sub>-priser) som påvirker både produksjon og forbruk blant husholdningene.

### Elsertifikater

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

Prisen på elsertifikater har økt gradvis siden den ble innført. I årsrapporten for 2019 fra NVE «Et norsk-svensk elsertifikatmarked» ble husholdningenes elsertifikatkostnad i 2019 anslått til 1,8 øre/kWh. I begynnelsen av 2019 falt prisene på elsertifikater på spotmarkedet kraftig. Dette fortsatte inn i 2020, og samlet sett for 2020 ble husholdningenes elsertifikatkostnad anslått til 1,3 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

<sup>17</sup> Vi har hentet ut gjeldende priser 1. september 2021.

handel av future-kontrakter for elsertifikater langt fram i tid.

Som følge av stor usikkerhet knyttet til utviklingen i dette kostnadselementet, har vi lagt til grunn 2020-nivå i hele prognoseperioden. Dette har liten betydning for husholdningenes samlede energikostnader, ettersom utgiftene til elsertifikater kun utgjør 1-2 prosent av samlede energikostnader.

### Nettleie

I 2021 har vi lagt til grunn publiserte tall fra NVE over beregnet nettleie for husholdninger på fylkesnivå (både fastledd og variabelt ledd), der nettleien er et veid gjennomsnitt av netteierne i fylket for perioden januar til juli i 2021. Dette tilsier en nedgang på 2 prosent i 2021.

For årene 2022-2024 har vi lagt til grunn framskrivinger av nettleie for husholdningene fra NVE (2018)<sup>18</sup>. De gir en vekst i nettleien på om lag 1 prosent i 2022, 3 prosent i 2023 og 2 prosent i 2024.

## 2.4 Rentekostnader<sup>19</sup>

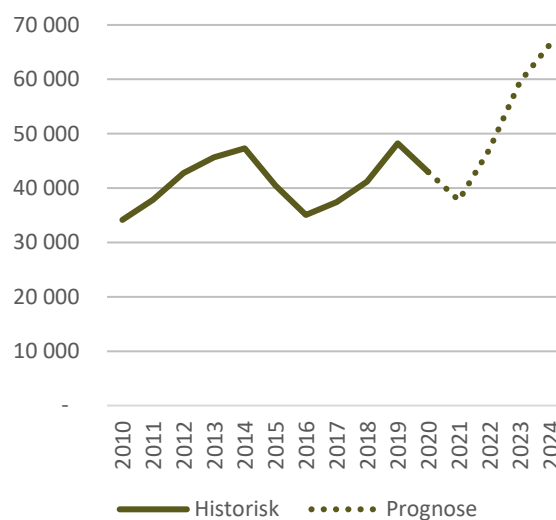
Vi har beregnet de årlige rentekostnadene for en husholdning med en enebolig på 120 kvadratmeter til 42 928 kroner i 2020. Dette er en nedgang på 11 prosent sammenlignet med 2019.

Det er spesielt lavere rente som bidrar til å redusere rentekostnadene. Gjennomsnittlig rente på rammelån<sup>20</sup> gikk ned fra 3,0 prosent i 2019 til 2,6 prosent i 2020. Norges Bank satte ned styringsrenten til null i mars 2020 etter utbruddet av covid-19, og renten har vært på dette nivået siden. Bankene fulgte opp med å redusere utlånsrenter til forbrukerne. En liten

økning i boligprisnivået fra 2019 til 2020 (beregnet til 2,7 prosent i vektet gjennomsnitt for de 356 kommunene) bidro til å dempe nedgangen i rentekostnadene noe.

Figur 2.6

Gjennomsnittlig årlig rentekostnad for en enebolig på 120 kvadratmeter. Kroner



Kilde: SSB og Norges Bank, bearbejdet av SØA

### 2.4.1 Utsikter til høyere rentekostnadene på sikt

Våre prognoser tilsier at rentekostnadene vil falle med 12 prosent i 2021, for deretter å økte betydelig i 2022, 2023 og 2024 med en økning på henholdsvis 25, 27 og 12 prosent. Dersom prognosene slår til, vil de årlige rentekostnadene for en husholdning med en enebolig på 120 kvadratmeter være på 66 576 kroner i 2024. Dette er hele 55 prosent høyere enn nivået i 2020.

Styringsrenten har vært null hittil i 2020. Norges Bank har imidlertid varslet at vi kan vente en økning i renten framover. I prognoseperioden har vi lagt til

<sup>18</sup> NVE (2018): Framskriving av nettleie for husholdninger. Rapport 55-2018.

<sup>19</sup> Vi ser her kun på rentekostnadene ved lånet og ikke avdrag. Sistnevnte er nedbetaling på lånet og dermed å betrakte som sparing.

<sup>20</sup> Tabell 12880 fra SSB.

grunn prognosene for gjennomsnittlig utlånsrente med pant i bolig fra Konjunkturtendensene 2021/3 til SSB (publisert 3. september). Disse tilsier et gjennomsnittlig rentenivå på 2,1 prosent i 2021, 2,5 prosent i 2022, 3,1 prosent i 2023 og 3,4 prosent i 2024.

Den andre komponenten som påvirker husholdningenes rentekostnader, er gjeldsnivået. Det er utfordrende å lage prognoser for utviklingen i gjennomsnittlig gjeldsbelastning. For å anslå gjeldsgraden i boligkostnadsindeksen historisk, har vi koblet boligpriser med statistikk over gjeldsnivå i forhold til primærboligens markedsverdi<sup>21</sup>. Bakgrunnen for dette er en hypotese om at gjeldsnivået blant husholdningene vil øke når boligprisene øker. Dette kan komme som følge av at husholdninger kjøper ny bolig eller at husholdningene tar opp mer gjeld med pant i eksisterende boliger. Samtidig kan husholdninger betale ned på eksisterende lån og dermed redusere gjeldsandelen.

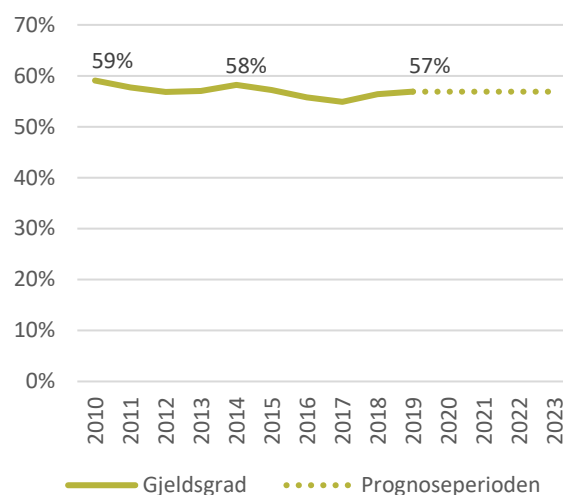
Vi har beregnet at gjeldsbelastningen for en gjennomsnittlig husholdning var på 57 prosent av boligens verdi i 2019. Dette er basert på Lindquist mfl. (2017) og statistikk fra SSB. Historiske tall fra 2010 er gjengitt Figur 2.7. I prognoseperioden har vi lagt til grunn at gjeldsbelastning i forhold til boligverdi holdes på 2019-nivå. Teknisk sett betyr dette at husholdningenes gjeldsnivå vil følge utviklingen i boligprisene.

Utviklingen i boligprisene vil derfor også påvirke rentekostnadene. I prognoseperioden har vi lagt til grunn prognoser fra SSBs Konjunkturtendensene 2021/3 (publisert 3. september).<sup>22</sup> Dette gir en nasjonal boligprisvekst på drøyt 4 prosent i 2022, før det faller til om lag 1,5 prosent i 2023 og 2024.

<sup>21</sup> Tabell 10315 fra SSB.

<sup>22</sup> SSBs prognoser er på nasjonalt nivå. I SØAs Norsk økonomi nr.1 – 2021 har vi laget prognoser på regionalt nivå, og vi har justert disse proporsjonalt med SSBs prognoser.

Figur 2.7  
Beregnet gjennomsnittlig gjeldsgrad i forhold til boligens markedsverdi. Prosent



Kilde: SSB og Norges Bank, bearbejdet av SØA

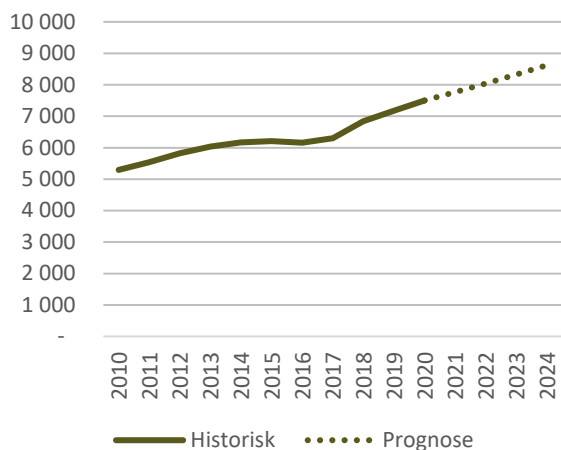
## 2.5 Forsikring

Vi har beregnet den årlige betalingen til husforsikring og innboforsikring for en gjennomsnittlig husholdning med en enebolig på 120 kvadratmeter til 7 500 kroner i 2020. Dette er en økning på 4,5 prosent fra året før.

Tallene i bokostnadsindeksen er basert på statistikk fra Finans Norge<sup>23</sup> for gjennomsnittspremie for villaforsikring og innboforsikring. Statistikken er kun oppgitt som gjennomsnitt, og det er derfor ikke mulig å anslå hvordan premiebetalingene varierer med størrelsen på boligen.

<sup>23</sup> [Antall forsikringer og premieinntekter | Finans Norge](#)

Figur 2.8  
Gjennomsnittlig årlig kostnad til husforsikring.  
Kroner



Kilde: SØA og SSB

### 2.5.1 Stabil vekst i kostnader til forsikring

Utviklingen i forsikringspremie har vært nokså jevn siden 2010, og gjennomsnittlig årlig vekst har vært 3,5 prosent. Ifølge Finans Norge indeksjusteres alle fullverdiforsikrede bygninger, og denne følger forventet utvikling i kostnadene ved å bygge en ny bolig. Hvert år (1. januar) får alle forsikrede bygninger en felles indeksregulering. I tillegg påvirkes prisen av det enkelte forsikringsselskapets skadeutvikling, markedsutvikling, type hus, hvor i landet huset ligger osv.

I prognoseperioden (2021-2024) har vi lagt til grunn historisk gjennomsnittlig årlig vekst mellom 2010-2020, på 3,5 prosent.

Disse forutsetningene gir et anslag på forsikringspremie for hus- og innboforsikring i 2024 på 8 621 kroner.

## 2.6 Vedlikeholdskostnader

Det siste elementet vi har inkludert i bokostnadsindeksen er kostnader til vedlikehold av egen bolig. For dette kostnadselementet har vi basert oss på tall fra SSB og Levekårsundersøkelsen, EU-SILC.

Formålet med denne variabelen i SSBs spørreundersøkelse er å kun fange opp vedlikehold, reparasjoner og oppussing som «do not change the dwelling's performance, capacity or expected service life»<sup>24</sup>. I spørreundersøkelsen har SSB ivaretatt dette kravet ved å spesifisere at nybygg og tilbygg ikke skal inkluderes, samt at oppgradering av boligen på mer enn 300 000 kroner utelates fra oppsummeringen. Dette gjøres for å forsøke å kontrollere for større oppussinger som gir en direkte oppgradering av boligens standard utover det å vedlikeholde den.

Tallene fra denne undersøkelsen<sup>25</sup> gir vedlikeholdskostnader på i gjennomsnitt 22 157 kroner i 2020 for en gjennomsnittlig husholdning med en enebolig på 120 kvadratmeter. Dette er en nedgang på 11,5 prosent fra 2019.

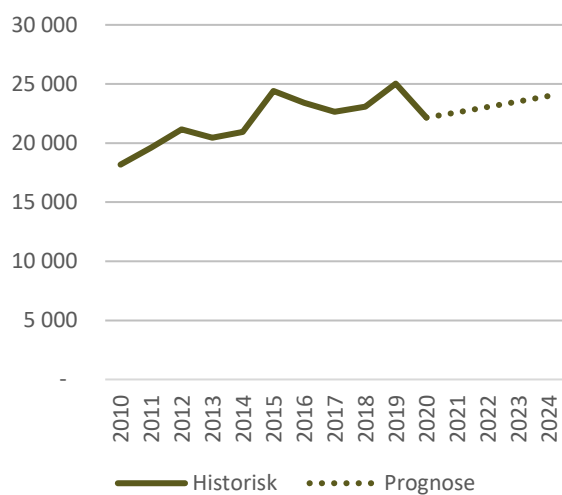
### 2.6.1 Vedlikeholdskostnadene øker gradvis

Årlige kostnader til vedlikehold har hatt en årlig gjennomsnittlig vekst på 2,0 prosent fra 2010 til 2020. Vi har lagt dette til grunn i våre prognoser for de neste fire årene. Dette gir et anslag på vedlikeholdskostnader i 2024 på 23 983 kroner.

<sup>24</sup> Internasjonale krav i EU-SILC.

<sup>25</sup> Spørsmålet som er stilt er: «Har [du/dere] i løpet av de siste 12 månedene hatt utgifter til vedlikehold, reparasjoner eller oppussing av boligen? Tar ikke med utgifter til nybygging eller tilbygging.

Figur 2.9  
Gjennomsnittlig årlig kostnad til vedlikehold av bolig. Kroner



Kilde: SØA og SSB

### 3 Bokostnadsindeksen – Resultater

I dette kapitlet oppsummerer vi interessante resultater fra bokostnadsindeksen.

#### 3.1 Bokostnadsindeksen

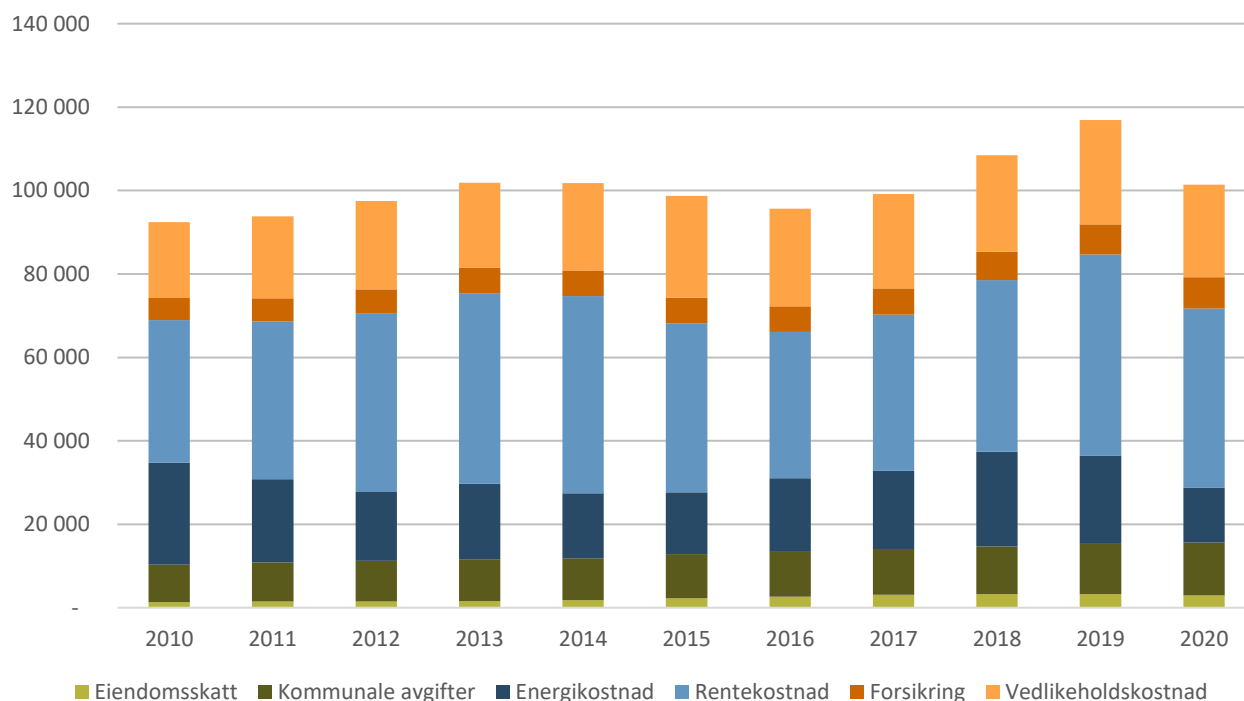
Beregningene våre viser at samlede bokostnader i 2020 til eiendomsskatt, kommunale avgifter, energikostnader, rentekostnader, forsikring og generelt vedlikehold summerte seg til 101 389 kroner for en husholdning med en standard enebolig på 120 kvadratmeter.

Den største utgiftskomponenten i 2020 var rentekostnader (42 prosent), deretter fulgte vedlikeholdskostnader (22 prosent), energikostnader (13 prosent), kommunale avgifter (13 prosent), forsikring (7 prosent) og eiendomsskatt (3 prosent).

Fra 2019 til 2020 falt bokostnadene med 13 prosent. Det har vært en nedgang i fire av kostnadselementene. Størst har nedgangen vært i energikostnadene, både i prosent og i kroner, med henholdsvis 38 prosent og 7 967 kroner. Hovedforklaringen på dette er svært lave kraftpriser i fjor. Det har også vært en nedgang i eiendomsskatt, rentekostnader og vedlikeholdskostnader, alle med om lag 11 prosent.

Når vi ser på de andre kostnadselementene, har det vært en økning på 6 prosent i kommunale avgifter og 5 prosent i forsikringer.

Figur 3.1  
Bokostnadsindeksen – utvikling over tid. Kroner



Kilde: SØA

Tabell 3.1  
Bokostnader for en husholdning med 120 kvadratmeter enebolig. Kroner og prosent endring fra 2010 og 2020

	2020	Endring fra	
		2010-2020	2019-2020
Eiendomsskatt	2 915	113%	-11,3 %
Kommunale avgifter	12 686	42%	5,7 %
Energikostnader	13 203	-46%	-37,6 %
Rentekostnader	42 928	26%	-11,0 %
Forsikring	7 500	42%	4,5 %
Vedlikehold	22 157	22%	-11,5 %
Samlet	101 389	10%	-13,3 %

Kilde: SØA

### 3.1.1 Høyere bokostnader framover

Vi venter en tydelig økning i bokostnadsindeksen i 2021, på 7 prosent. Energikostnadene bidrar klart, og vi venter en økning på hele 83 prosent. Dette skyldes kraftige svingninger i kraftprisene. Kraftprisene i 2020 var de laveste siden 2000, mens kraftprisene i hittil i 2021 vært på et historisk høyt nivå.<sup>26</sup> Vi venter også økning i eiendomsskatt (6 prosent), forsikring (4 prosent), kommunale avgifter (3 prosent) og vedlikeholdskostnader (2 prosent).

Rentekostnadene bidrar til å trekke ned bokostnadene i 2021, og vi venter en nedgang på 12 prosent. Styringsrenten ble satt ned til null prosent i mars 2020, men rentenedgangen slo først ut i lavere renter for husholdningene noen måneder senere. Rentenivået har holdt seg lavt siden, og gjør at gjennomsnittlig rentenivå for kalenderåret er lavere for 2021 sammenlignet med 2020.

I 2022 ventes en vekst i bokostnadsindeksen også på 7 prosent. Her bidrar økte rentekostnader, etter som vi legger til grunn at renten skal settes opp

framover. Kommunale avgifter, forsikring og vedlikeholdskostnader er ventet å øke jevnt gjennom prognoseperioden ned vekstrater på om lag 2-5 prosent. Det som trekker ned i 2022 er energikostnadene. Etter svært høye kraftpriser i 2021, er disse ventet å bli noe lavere i 2022.

Videre utover i prognoseperioden venter vi fortsatt høy vekst i bokostnadene, med 11 prosent i 2023 og 7 prosent i 2024. Det er først og fremst kraftig økning i rentekostnadene som bidrar til dette. Det er knyttet stor usikkerhet til hvordan styringsrenten vil utvikle seg i årene framover. I prognosene har vi lagt til grunn SSBs anslag i Konjunkturtendensene 2021/3 publisert 3. september.

Dersom prognosene slår til, vil gjennomsnittlig bokostnad for en husholdning med en enebolig på 120 kvadratmeter være 136 992 kroner i 2024. Dette er 35 prosent høyere enn i 2020.

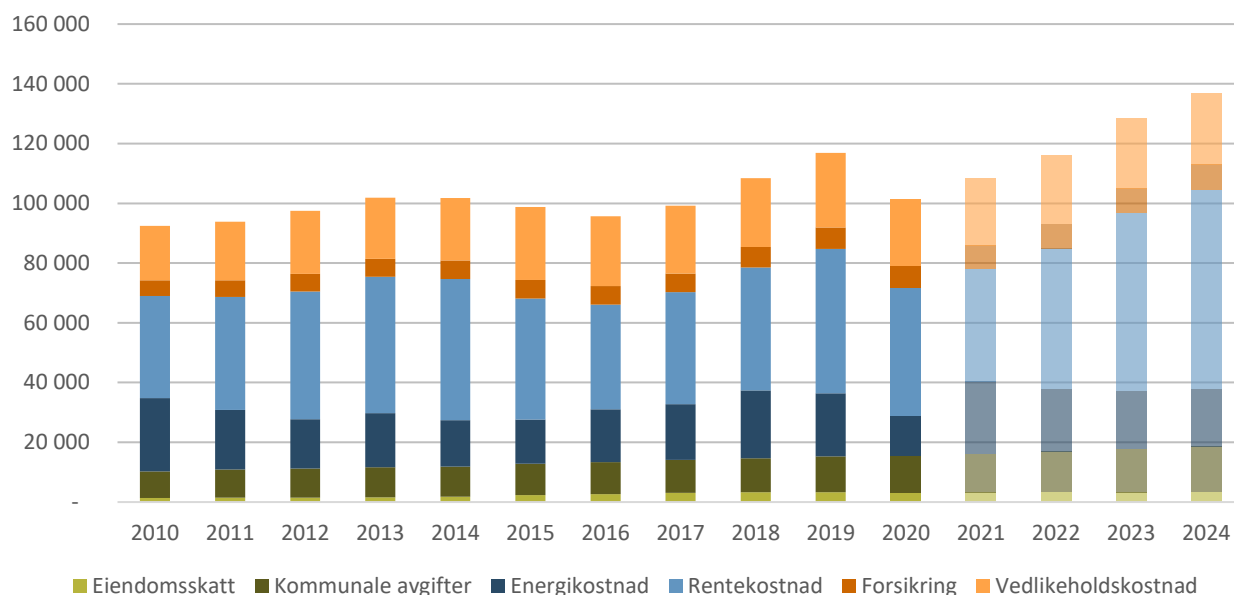
Tabell 3.2  
Bokostnader for en husholdning med 120 kvadratmeter enebolig. Prognose 2021-2024

	2021	2022	2023	2024	2020-2024
Eiendomsskatt	6 %	4 %	2 %	2 %	15 %
Kommunale avgifter	3 %	5 %	5 %	5 %	20 %
Energikostnader	83 %	-13 %	-8 %	0 %	46 %
Rentekostnader	-12 %	25 %	27 %	12 %	55 %
Forsikring	4 %	4 %	4 %	4 %	15 %
Vedlikehold	2 %	2 %	2 %	2 %	8 %
Samlet	7 %	7 %	11 %	7 %	35 %

Kilde: SØA

<sup>26</sup> Anslaget vårt for 2021 tilsier at kraftprisene samlet sett for året vil være det høyeste i perioden NordPool har rapportert historiske priser (1999).

Figur 3.2  
Bokostnadsindeksen – prognoser. Kroner



Kilde: SØA

### 3.2 Markeds- og myndighetsbestemte kostnadselementer

I «Bokostnadsindeks for norske husholdninger» (rapport nr. 23-2018 SØA) kategoriserte vi bokostnadene på henholdsvis markeds- og myndighetsbestemte kostnader.

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

Energikostnadene består av både markeds- og myndighetsbestemte underelementer. Vi har kategorisert utviklingen i kraftpriser (inkl. mva) og nett-

leie (inkl. mva) som markedsbestemt, og forbruksavgift (inkl. mva), elsertifikater (inkl. mva) og «enova-avgiften» som myndighetsbestemt.<sup>27</sup>

#### 3.2.1 Stor økning i myndighetsbestemte bokostnader

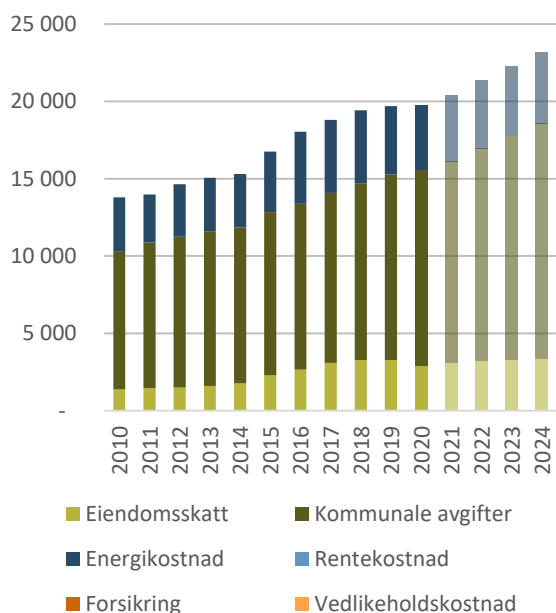
Figur 3.3 og Figur 3.4 viser en tydelig forskjell i utviklingen i markeds- og myndighetsbestemte bokostnader. Mens markedsbestemte bokostnader har svingt mye i perioden, har de myndighetsbestemte bokostnadene økt jevnt. Fra 2010 til 2020 har myndighetsbestemte bokostnader økt med 43 prosent. De markedsbestemte har økt med 4 prosent i den samme perioden, etter et kraftig fall fra 2019 til 2020.

<sup>27</sup> Sluttbrukerkundene (husholdningene) betaler mva på kraftpris, nettleie, forbruksavgift og elsertifikater. Vi har ikke skilt ut mva som egen variabel, men fordelt mva-utgiften til kilden for avgiften, dvs. at mva som betales på

toppen av kraftprisen er lagt til markedsbestemt, mens mva på toppen av forbruksavgift er lagt til myndighetsbestemt.

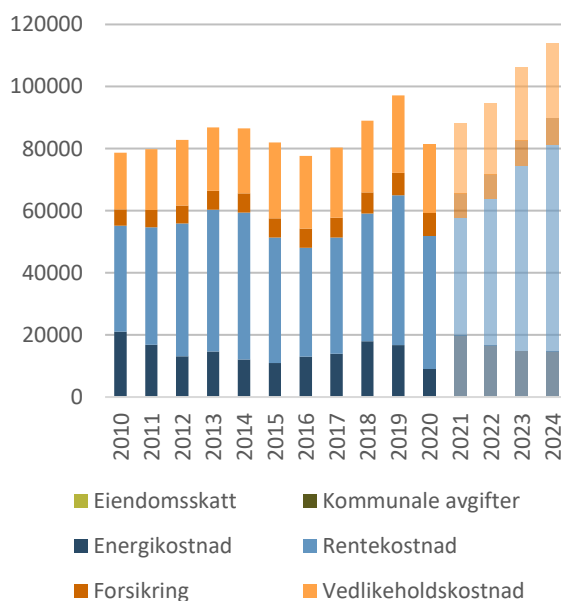


Figur 3.3  
Myndighetsbestemte bokostnader. Kroner



Kilde: SØA

Figur 3.4  
Markedsbestemte bokostnader. Kroner



Kilde: SØA

### 3.2.2 Store svingninger i markedsbestemte bokostnader

I 2021 venter vi en klar økning i de markedsbestemte bokostnadene, med 8 prosent. Dette følger først og fremst av økte energikostnader. Utover i prognoseperioden venter vi at veksten i de markedsbestemte kostnadene vil holde seg om lag på dette nivået. I 2022 og 2023 venter vi en vekst på henholdsvis 8 og 12 prosent, før det avtar til 7 prosent i 2024.

For myndighetsbestemte kostnader samlet venter vi stabil vekst framover. For 2021 anslår vi en økning på 3 prosent. Eiendomsskatt bidrar til å trekke opp veksten med en økning på 6 prosent, mens de myndighetsbestemte energikostnadene og kommunale avgifter øker med 3 prosent.

For årene 2022-2024 venter vi at myndighetsbestemte bokostnader øker med 4-5 prosent årlig. Det er først og fremst vekst i kommunale gebyrer som bidrar til dette.

### 3.3 Bokostnadene sammenlignet med andre priser

I forrige avsnitt viste vi at samlede bokostnader har økt i perioden 2010 til 2020 for en gjennomsnittlig husholdning. Det er imidlertid interessant å se hvordan bokostnadene har utviklet seg sammenlignet med andre priser i samfunnet.

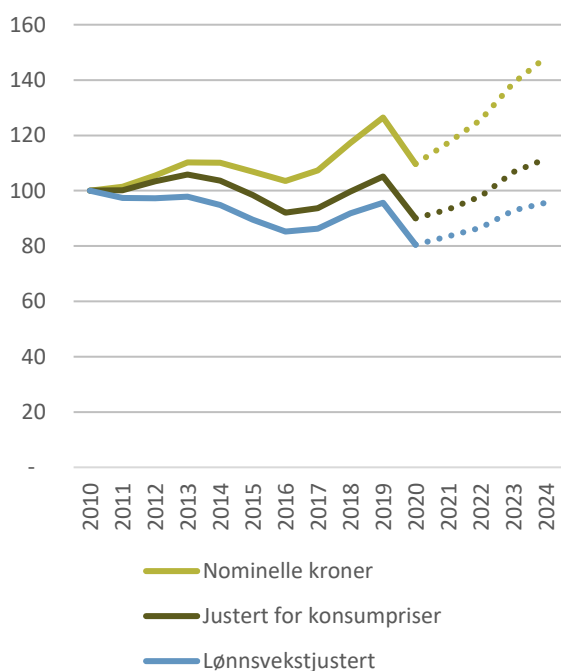
I dette avsnittet har vi derfor justert utviklingen i bokostnadene med utviklingen i konsumpriser og lønnsvekst i perioden. Det første er interessant for å se hvordan bokostnadene utvikler seg sammenlignet med priser på konsumgoder, mens sistnevnte viser hvordan bokostnadene har utviklet seg sammenlignet med husholdningenes nominelle kjøpekraft.

Når vi justerer for utviklingen i konsumpriser og lønnsvekst, finner vi at samlede bokostnader har falt med henholdsvis 10 og 20 prosent siden 2010.

### 3.3.1 Høyere bokostnader i 2024

Det er ventet at bokostnadene vil vokse kraftig fra det lave nivået i 2020. Justert for konsumprisene gir vår prognose en økning i bokostnadene på 24 prosent fra 2020 til 2024, og på 19 prosent dersom vi justerer for lønnsvekst.<sup>28</sup>

Figur 3.5  
Bokostnadsindeksen – nominelle kroner, KPI-justert og justert for lønnsvekst. Indeks (2010=100)



Kilde: SØA

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

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

Justert for konsumprisene har de myndighetsbestemte bokostnadene økt med 18 prosent fra 2010 til 2020. Når vi justerer for lønnsvekst i samme periode er det fortsatt en økning, men nå med 5 prosent fra 2010 til 2020.

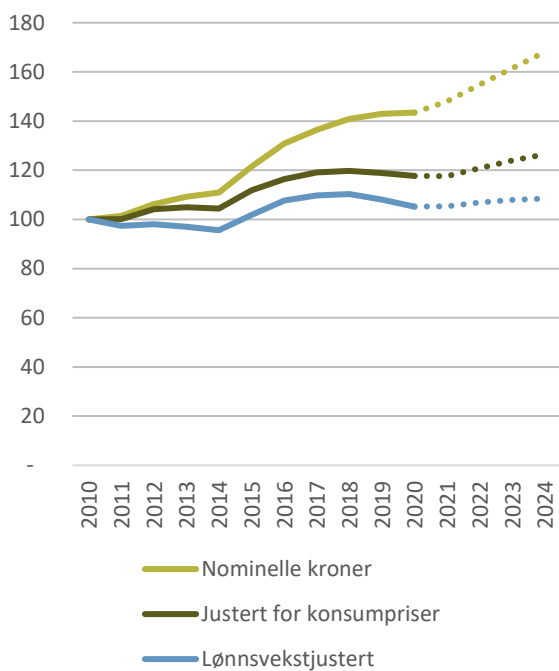
I perioden 2020-2024 vil ifølge våre prognoser de myndighetsbestemte bokostnadene vokse noe raskere enn både konsumprisene og lønningene, med en samlet realvekst på henholdsvis 7 og 3 prosent.

Markedsbestemte bokostnader har falt med 15 prosent justert for konsumpriser fra 2010 til 2020, og med 24 prosent justert for lønnsvekst.

Det er ventet en kraftig vekst i de markedsbestemte bokostnadene framover. I perioden 2020-2024 venter vi at de markedsbestemte bokostnadene vil vokse raskere enn både konsumprisene og lønnsveksten, med til sammen henholdsvis 28 og 23 prosent.

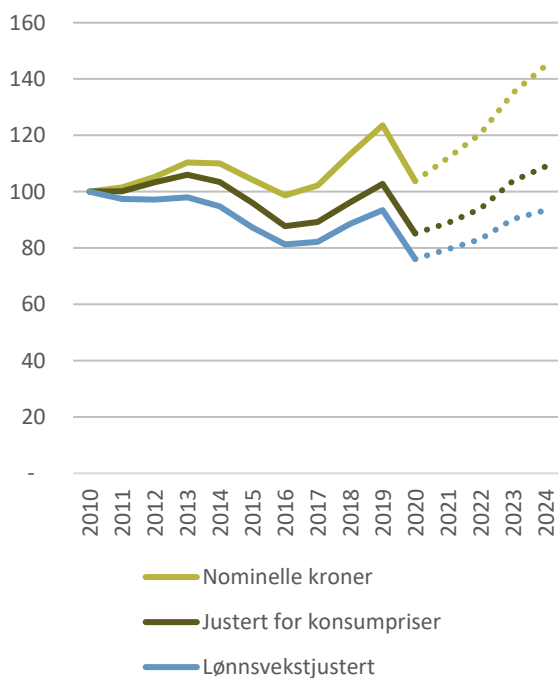
<sup>28</sup> Vi har lagt til grunn anslag for inflasjon og lønnsvekst SSBs Konjunkturtendensene 2021/3.

Figur 3.6  
 Myndighetsbestemte bokostnader – nominelle kroner, KPI-justert og justert for lønnsvekst. Indeks (2010=100)



Kilde: SØA

Figur 3.7  
 Markedsbestemte bokostnader – nominelle kroner, KPI-justert og justert for lønnsvekst. Indeks (2010=100)



Kilde: SØA



# SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE