

# Bokostnader og andre priser

Rapport nr. 02-2025

SØA

Samfunns-  
økonomisk  
Analyse

**Rapport nr. 02-2025**  
**fra Samfunnsøkonomisk Analyse AS**

ISBN-nummer: 978-82-8395-246-9  
Oppdragsgiver: Huseierne  
Tilgjengelighet: Offentlig  
Dato for ferdigstilling: 27.01.2025  
Forfattere: Andreas Benedictow og Bjørn Gran

Borggata 2B  
N-0650 Oslo  
Org.nr.: 911 737 752  
[post@samfunnsokonomisk-analyse.no](mailto:post@samfunnsokonomisk-analyse.no)

# Forord

Siden 2018 har Samfunnsøkonomisk analyse utarbeidet bokostnadsindeksen på oppdrag for Huseierne.

I denne rapporten forklarer vi kort bakgrunnen for bokostnadsindeksen, hvordan den beregnes og hva den er ment å fange opp. Deretter drøfter vi hvorfor bokostnadene og KPI har utviklet seg ulikt, herunder rollen husleie spiller i KPI og bokostnader.

Bokostnadsindeksen og denne rapporten er utarbeidet av Andreas Benedictow og Bjørn Gran.

Oslo, 27. januar 2025

**Bjørn Gran**  
Prosjektleder

Samfunnsøkonomisk Analyse AS

# Sammendrag

**Bokostnadene har økt langt mer enn konsumprisindeksen (KPI) de siste årene. Bokostnadsindeksen viser utviklingen i bokostnadene, mens KPI viser utviklingen i konsumpriser på bred basis.**

Fra 2020 til 2024 økte bokostnadene med til sammen 73 prosent, slik de måles i bokostnadsindeksen. I den samme perioden økte konsumprisindeksen (KPI) med 19 prosent. I 2021 økte bokostnadene med 10 prosent, spesielt på grunn av høyere energikostnader. Deretter økte de med 12 prosent i 2022, mens økningen i 2023 var på hele 25 prosent. Disse økningene følger i hovedsak av høyere rentekostnader, men veksten i kommunale avgifter tiltok også fra 2023.

Veksten i bokostnadene fortsatte i 2024, og i fjor høst var vår prognose for dette året en økning på 12 prosent. Også da var økningen drevet av høyere rentekostnader og kraftig økning i kommunale gebyrer.

Framover, fra 2025 til 2027, venter vi at bokostnadene vil holde seg om lag på dagens nivå. Det skyldes at en nedgang i rentekostnadene motsvares av at alle de andre kostnadskomponentene øker.

## **Bokostnadene har økt mer enn andre priser**

Bokostnadene økte om lag i takt med konsumprisene fra 2010 til 2020, men de har økt klart mer siden. Fra 2020 til 2024 økte bokostnadene 44 prosent mer enn konsumprisene. Fra 2025 til 2027 venter vi imidlertid at konsumprisene vil vokse til sammen 8 prosent mer enn bokostnadene.

Vi får et liknende bilde når vi sammenligner bokostnadene med lønnsvekst. Lønningene økte imidlertid 13 prosent mer enn bokostnadene fra 2010 til 2020, men fra 2020 til 2024 økte bokostnadene 44 prosent mer enn lønnveksten. Ifølge prognosene vil lønningene øke 11 prosent mer enn bokostnadene fra 2025 til 2027. Til tross for denne relative nedgangen vil bokostnadene likevel ha økt 28 prosent mer enn lønningene fra 2020 til 2027.

Ettersom bokostnadene har økt mer enn inntektene de siste årene, utgjør de nå en større andel av husholdningenes inntekt enn tidligere. For en typisk husholdning som eier en enebolig og har hatt en lønnsutvikling som medianhusholdningen i Norge, har bokostnadene som andel av husholdningsinntekten økt fra henholdsvis 21 og 22 prosent i 2017 og 2020 til 31 prosent i 2024.

Selv om vår prognose tilsier at bokostnadene vil øke mindre enn gjennomsnittlig lønnsvekst framover, vil bokostnadene som andel av

inntekt fortsatt være høye ved utgangen av prognoseperioden, med en andel på 28 prosent.

### **Hva er bokostnadene og hva er konsumpriser?**

Formålet til bokostnadsindeksen er å måle de løpende kostnadene ved å eie en vanlig bolig (hhv. enebolig på 120 kvadratmeter og leilighet på 70 kvadratmeter). Metoden legger vekt på sammenlignbarhet regionalt (mellom kommuner) og over tid.

Formålet til konsumprisindeksen (KPI) er å måle den løpende prisutviklingen for varer og tjenester etterspurt av private husholdninger, og vise hvordan inntekten må øke for at en gjennomsnittlig husholdning skal kunne opprettholde levestandarden, forstått som konsum av de samme varene, når prisene på varer og tjenester endrer seg. Konsumprisindeksen er strukturert i ulike konsumgrupper, som hver representerer en kategori av varer eller tjenester.

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

En viktig forskjell på KPI og bokostnadsindeksen, er at ved beregning av konsumprisindeksen skilles det mellom konsum og investeringer. KPI skal måle levekostnader knyttet til konsum, ikke investeringer. Derfor er noen av husholdningenes utgifter utelatt fra KPI. For eksempel inngår ikke rentekostnader i konsumprisindeksen direkte, men kun indirekte i den grad renten påvirker prisene på ulike varer og tjenester, herunder husleie. I KPI bruker man betalt og beregnet husleie, og det siste punktet er vanskelig statistisk fordi det innebærer å anslå en antatt husleie for en selv-eier, som selveieren slipper å betale.

Bolig er en investering, men yter også en boligjeneste. I KPI anslås verdien av boligjenesten ved hva det ville koste å leie boligen. Husleie kan imidlertid avvike fra kostnadene en boligeier faktisk står overfor.

Husleie er regulert og endres relativt langsomt, selv om den på lang sikt i betydelig grad må reflektere utleiers kostnader. Bokostnader kan derimot endres mye på kort tid, slik vi har sett de siste årene. Husleie har også økt noe mer enn normalt de siste årene, men langt mindre enn bokostnadene.

Særlig har vi sett at rentekostnadene kan endre seg mye på kort tid, og de utgjør en stor andel av bokostnadene. Dette fanger bokostnadsindeksen opp umiddelbart. Også i KPI finnes det enkeltkomponenter som kan endres mye på kort tid, men i sum har konsumprisene ikke endret seg på langt nær så mye som bokostnadene de siste årene.

Dette notatet drøfter viktige forskjeller på KPI og bokostnadene. For ytterligere informasjon viser vi til [ssb.no/konsumprisindeksen](https://ssb.no/konsumprisindeksen), [huseierne.no/bokostnad](https://huseierne.no/bokostnad), [SØA/enebolig](https://søa.enebolig) og [SØA/leilighet](https://søa.leilighet).

Kort fortalt måler KPI og bokostnadsindeksen forskjellige ting. Det er noe overlapp, men der det er overlapp måles bokostnadene i KPI først og fremst på en måte (husleie) som i liten grad reflekterer de store endringene som har vært i bokostnadene.

Bokostnadsindeksen kan betraktes som et supplement til KPI, og bidrar til å utfylle kostnadsbildet som husholdningene står overfor, med fokus på kostnadene knyttet til å bo.

# Innhold

<b>Forord</b>	<b>I</b>
<b>Sammendrag</b>	<b>II</b>
<b>1 Bokostnadsindeksen</b>	<b>1</b>
1.1 Forutsetninger og metode	1
1.2 Kraftig vekst i bokostnadene de siste årene	2
1.2.1 Store regionale forskjeller	3
<b>2 Bokostnader øker mer enn andre priser</b>	<b>5</b>
2.1 KPI og lønn	5
2.2 Husholdningsinntekt	6
<b>3 Hva er bokostnader og hva er konsumpriser?</b>	<b>8</b>

# 1 Bokostnadsindeksen

I 2018 utviklet Samfunnsøkonomisk Analyse, på oppdrag for Huseierne, en bokostnadsindeks for en gjennomsnittlig husholdning i Norge. Indeksen viser utviklingen i boligeieres kostnader knyttet til en enebolig, både de samlede kostnadene og underkomponenter på et detaljert nivå. I 2020 utviklet vi også en bokostnadsindeks for leiligheter i de seks storbyene Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger, Kristiansand og Tromsø. Indeksen omfatter rentekostnader, energikostnader, vedlikeholdskostnader, kommunale avgifter, forsikring og eiendomsskatt.

Kostnadene ved å eie egen bolig varierer mye både på tvers av landet og mellom husholdninger. For det første er det stor forskjell i boligpriser fra storbyene til de mindre kommunene i innlandet og langs kysten. Det gir seg blant annet utslag i hvor stort lån husholdningene tar 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. De siste årene har også energikostnadene variert mye på tvers av landet som følge av flaskehals i kraftoverføringen mellom ulike områder. Indeksen inkluderer også bokostnader knyttet til vedlikehold og forsikring. Det har vært et viktig delmål å få mer innsikt i regionale variasjoner. Bokostnadsindeksen er derfor utviklet på kommunenivå.

I praksis vil det også være store individuelle forskjeller. For det første kan det være store forskjeller i størrelsen på boliger. Videre kan det for eksempel være store forskjeller i belåningsgrad mellom husholdninger, som vil påvirke størrelsen på rentekostnadene for hver enkelt husholdning.

Det er ikke mulig å ta hensyn til alle slike forskjeller i én indeks, og man må gjøre noen prioriteringer. I bokostnadsindeksen har vi derfor vektlagt sammenlignbarhet over tid og på tvers av kommuner for en typisk enebolig.

## 1.1 Forutsetninger og metode

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. I de SØA (2024 og 2024b)<sup>1</sup> dokumenterer vi alle forutsetninger og metodevalg i detalj.

Den siste utgaven av bokostnadsindeksen er fra oktober 2024. Da oppdaterte vi bokostnadsindeksen for både enebolig og leilighet med historisk statistikk for perioden 2010 til 2023, og med prognoser for årene 2024 til 2027.

<sup>1</sup> SØA (2024): Bokostnadsindeksen for norske husholdninger (enebolig) og SØA (2024b): Bokostnadsindeksen for leiligheter



Prognosene for 2024 var relativt treffsikre, ettersom det allerede forelå informasjon om blant annet eiendomsskatt og kommunale avgifter (publisert av SSB), og vi hadde informasjon om rentenivå og strømpriser fra de første tre kvartalene av året. For årene 2025 til 2027 er rentekostnadene basert på SSBs rente- og boligprisprognoser publisert 13. september 2024. Disse er relativt konservative når det gjelder boligprisvekst framover. Prognosene for rentekostnader og dermed samlede bokostnader fremstår dermed som konservative gitt kunnskapsgrunnlaget i januar 2025.

### Vi beregner kostnader ved å eie og bo i en bolig

Formålet med bokostnadsindeksen er å måle kostnadene ved å eie og bo i en normal bolig. Vi har eksemplifisert dette med en enebolig på 120 kvadratmeter og en leilighet på 70 kvadratmeter.<sup>2</sup> 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.

## 1.2 Kraftig vekst i bokostnadene de siste årene

Bokostnadene holdt seg relativt stabile fra 2010 til 2017. Fra 2017 til 2019 økte de om lag 7 prosent årlig, først og fremst som følge av en liten økning i rentenivået. Bokostnadene falt imidlertid i 2020, og dette kom som følge av svært lave strømpriser og at styringsrenta ble satt til null i forbindelse med pandemien.

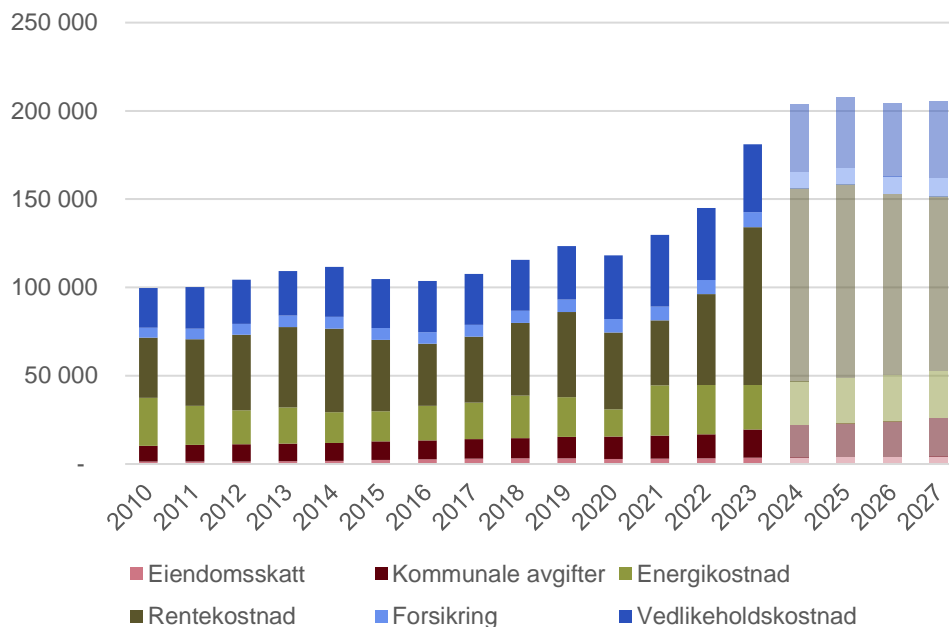
Fra 2021 har imidlertid bokostnadene økt klart. Dette året økte bokostnadene med 10 prosent, og det var spesielt på grunn av høyere energikostnader. Deretter økte bokostnadene med 12 prosent i 2022, mens økningen i 2023 var på hele 25 prosent. Økningen følger i hovedsak av høyere rentekostnader, men veksten i kommunale avgifter tiltok også fra 2023.

Veksten i bokostnadene fortsatte i 2024, og i fjor høst var vår prognose for dette året en økning på 12 prosent. Også da var økningen drevet av høyere rentekostnader og kraftig økning i kommunale gebyrer. Fra 2020 til 2024 har bokostnadene økt med til sammen 73 prosent.

<sup>2</sup> 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.

I 2025 venter vi en svak økning i bokostnadene, på 2 prosent. Videre utover i prognoseperioden venter vi at litt lavere rente vil bidra til å redusere bokostnadene noe. I motsatt retning trekker det at alle de andre utgiftskomponentene ventes å øke. Samlet tilsier våre prognoser en nedgang på 2 prosent i 2026 og om lag uendret i 2027.

Figur 1: Bokostnadsindeksen – prognoser. Kroner



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

### 1.2.1 Store regionale forskjeller

Bokostnadene er høyest i de mest sentrale kommunene. Det følger særlig av at boligprisene og dermed også at rentekostnadene er høyest i disse kommunene. Dette gjør også at veksten i bokostnadene har vært størst i sentrale kommuner for husholdninger med høyt gjeldsnivå.

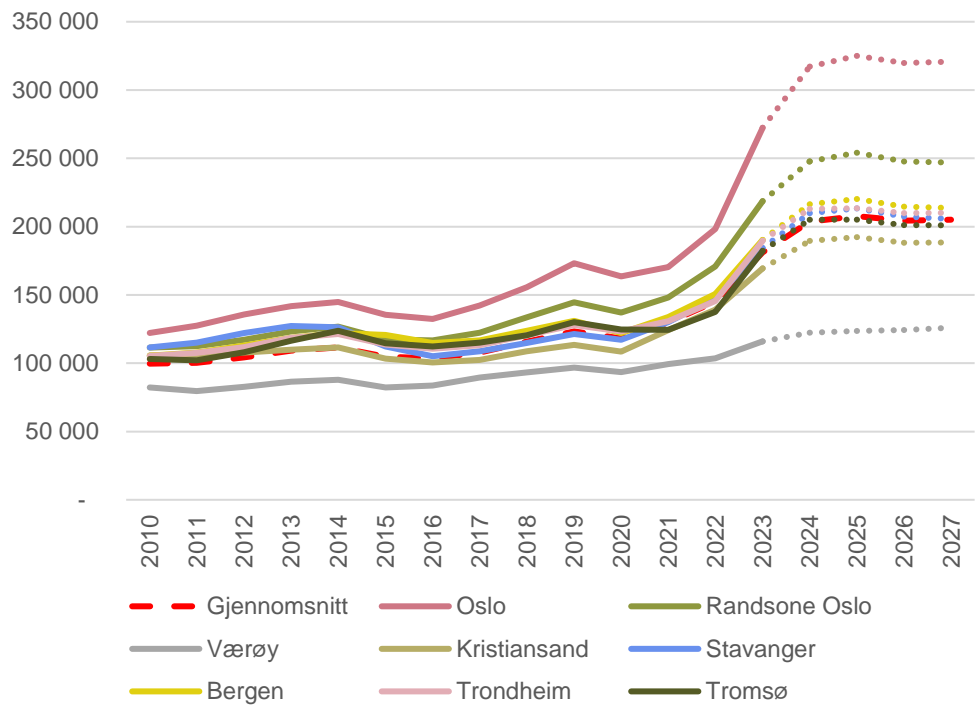
Dette illustreres i Figur 2 som viser utviklingen i bokostnadene i Oslo (med høyest bokostnader), kommunene i randsonene til Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger, Kristiansand, Stavanger og Værøy kommuner (som var den kommunen med lavest bokostnader i 2024).

Bokostnadene er klart høyest i Oslo og i kommunene som ligger i randsonen, mens bokostnadene i de andre storbyene ligger om lag likt som gjennomsnittet i landet.

Husholdninger som bor i en kommune med relativt lave boligpriser og med en lavere belåningsgrad enn gjennomsnittet, vil ha relativt lave rentekostnader og dermed også i mindre grad være påvirket av den kraftige renteøkningen i senere tid. Rentekostnadene utgjør en mindre del av bokostnadene, og samlede bokostnader har dermed heller ikke økt like mye.

Husholdninger som bor i en kommune med relativt høye boligpriser (for eksempel Oslo-regionen) og med høyere belåningsgrad enn gjennomsnittet (for eksempel husholdninger i etableringsfasen), har relativt høye rentekostnader og har dermed også i større grad blitt påvirket av renteøkningene fra 2022. Rentekostnadene utgjør en større andel av bokostnadene

Figur 2: Bokkostnadene i utvalgte byer og kommuner. Kroner



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

# 2 Bokostnader øker mer enn 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.

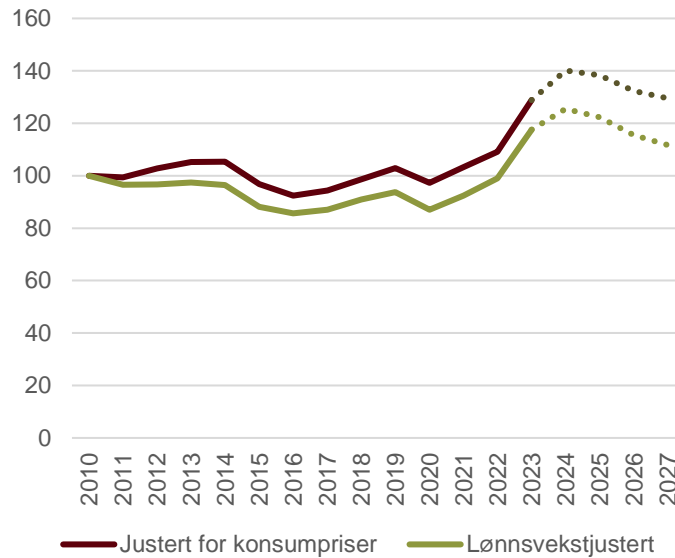
## 2.1 KPI og lønn

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 44 prosent fra 2020 til 2024. Det betyr altså at bokostnadene har økt 44 prosent mer enn konsumprisene i denne perioden. Framover venter vi imidlertid at konsumprisene vil vokse til sammen 8 prosent mer enn bokostnadene fra 2025 til 2027.

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 13 prosent fra 2010 til 2020. Fra 2020 til 2024 har bokostnadene økt med 44 prosent også når vi justerer for lønnsvekst. Vi venter at lønningene til sammen vil øke 11 prosent mer enn bokostnadene 2025 til 2027. Til tross for denne nedgangen vil bokostnadene likevel ha økt 28 prosent mer enn lønningene fra 2020 til 2027.

Figur 3: Bokostnadsindeksen –KPI-justert og justert for lønnsvekst. Indeks (2010=100)



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

## 2.2 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. Dette vises i Figur 4.<sup>3</sup>

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 henholdsvis 21 og 22 prosent i 2017 og 2020 til 31 prosent i 2024.

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 28 prosent ved utgangen av prognoseperioden.

<sup>3</sup> 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.

Figur 4: Bokostnader som andel av medianinntekt etter skatt for husholdninger



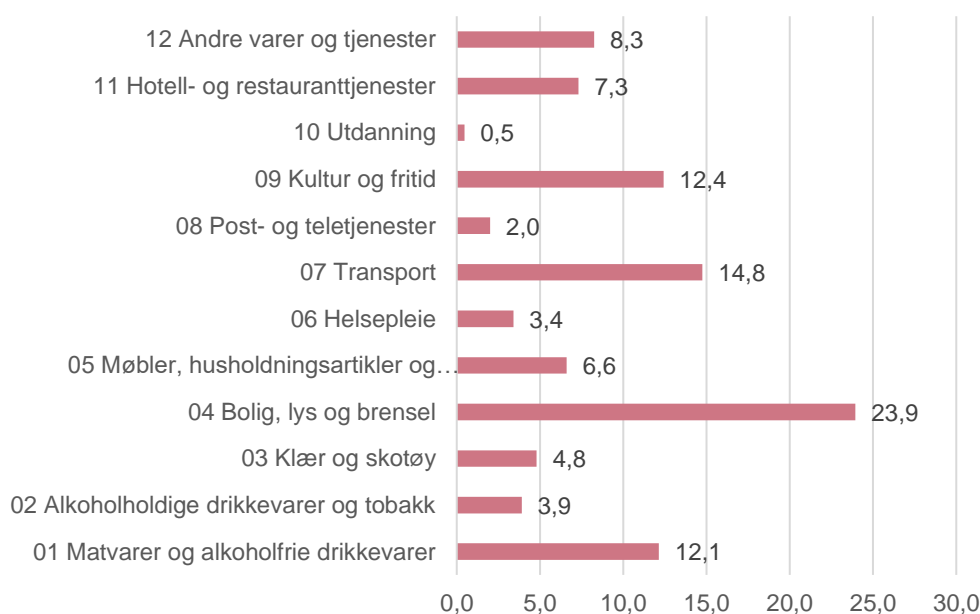
Kilde: SSB, Norges Bank, NVE, Norpool, Statsbudsjettet, Finans Norge og bearbeidet av SØA.

# 3 Hva er bokostnader og hva er konsumpriser?

Som beskrevet innledningsvis er formålet til bokostnadsindeksen å måle de løpende kostnadene ved å eie en representativ bolig (hvh. enebolig på 120 kvadratmeter og leilighet på 70 kvadratmeter). Metoden legger vekt på sammenlignbarhet regionalt (mellom kommuner) og over tid.<sup>4</sup>

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 5 viser de 12 hovedgruppene, med tilhørende vekter.

Figur 5: Hovedgrupper i konsumprisindeksen, med vekter. Prosent



Kilde: SSB.

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

Det er noe overlapp mellom konsumprisindeksen og bokostnadsindeksen. For eksempel inkluderer gruppen "Bolig, lys og brensel" kostnader knyttet til husleie, strøm og oppvarming. Denne hovedgruppen har en samlet vekt på 24

<sup>4</sup> 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.

prosent av konsumprisindeksen, og om lag 75 prosent av dette er husleie. Underkategoriene til «Bolig, lys og brensel» er gjengitt i tabellen nedenfor.

Tabell 1 Vekter til underkategorier til Bolig, lys og brensel i Konsumprisindeksen. 2024

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

En særlig utfordring med KPI, og som må innebære 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 rentebetaling 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 6.

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

For eksempel har husleie (slik den er beregnet i konsumprisindeksen) økt med 12 prosent fra 2020 til 2024,<sup>5</sup> mens rentekostnader (som i 2024 utgjør om lag halvparten av bokostnadene) har økt med 151 prosent i samme periode.

<sup>5</sup> Husleie slik den er beregnet i KPI har økt mindre i denne perioden enn i Leiemarkedsundersøkelsen (SSB), som viser en økning på 18 prosent i samme periode for tre roms leiligheter



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.<sup>6</sup> 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:

- **Energikostnader:** Energikostnader i bokostnadsindeksen og «Elektrisitet, fyringsolje og annet brensel» har utviklet seg om lag likt, men en økning på henholdsvis 61 og 71 prosent fra 2020 til 2024.
- **Vedlikeholdskostnader:** I konsumprisindeksen inngår dette i gruppen «Vedlikehold og reparasjon av bolig» som har økt med 23 prosent fra 2020 til 2024. I bokostnadsindeksen måler vi vedlikeholdskostnader med utgangspunkt i informasjon fra levekårsundersøkelsen og SSBs statistikk over omsetning av byggevarer i butikkhandel.<sup>7</sup> Basert på denne metoden har vi beregnet en økning med 7 prosent fra 2020 til 2024.
- **Kommunale avgifter:** I bokostnadsindeksen tar vi utgangspunkt i statistikk fra KOSTRA over kommunenes rapporterte avgifter for vann, avløp, renovasjon og feiing, og disse viser en økning på 43 prosent fra 2020 til 2024. I konsumprisindeksen inngår konsumgruppen «Vannforsyning og diverse tjenester knyttet til bolig», med en økning på 12 prosent i samme periode.

Bokostnadene økte kraftig i perioden fra 2020 til 2024. Figur 6 viser utviklingen i KPI og et utvalg av KPIs underkomponenter knyttet til bokostnader i grønne søyler, bokostnadsindeksen med alle underkomponenter i røde søyler, og lønn i blått.

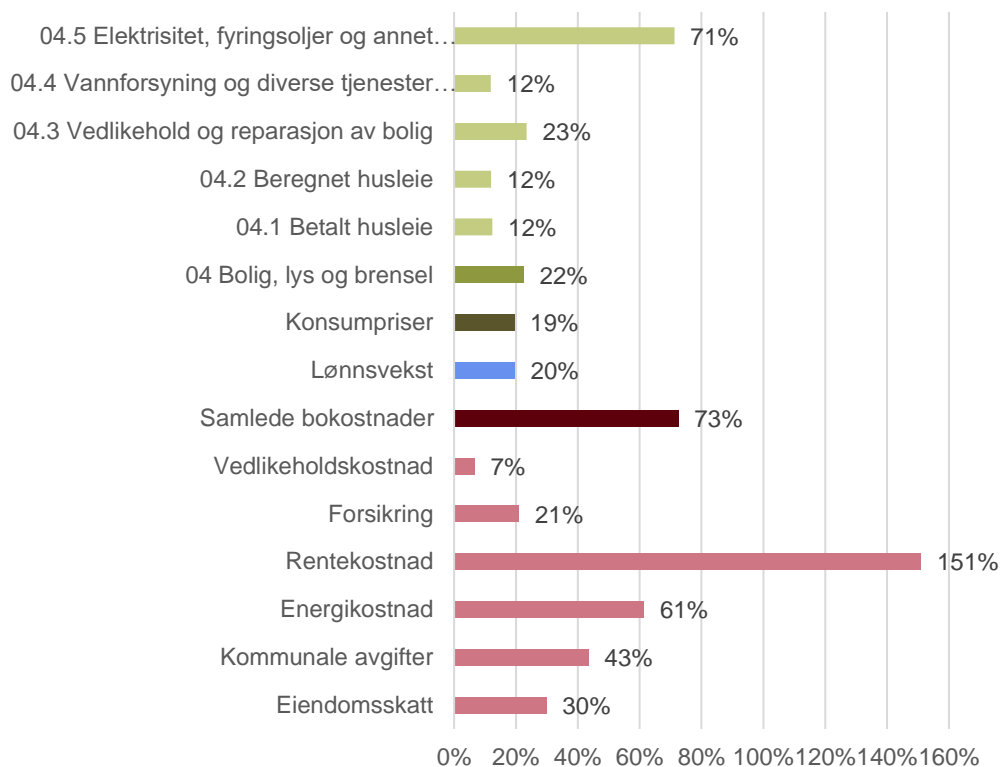
Fra 2020 til 2024 økte bokostnadene målt ved bokostnadsindeksen med hele 73 prosent. Figur 6 viser at konsumpriser og lønn begge økte med om lag 20 prosent i den samme perioden. Videre ser vi at alle hovedkomponentene i bokostnadsindeksen, bortsett fra vedlikeholdskostnader, har økt mer enn både KPI og lønn i den samme perioden, og rentekostnadene med hele 151 prosent.

<sup>6</sup> Se [SSB](#) for nærmere omtale av dette.

<sup>7</sup> NACE-kode 47.52 som omfatter butikkhandel med jernvarer, fargevarer, trelast og byggevarer ikke nevne annet sted.

Figuren viser også at underkomponenten «Bolig, lys, brensel» i KPI har økt med 22 prosent. Denne underkomponenten kan splittes opp ytterligere, og da ser vi at disse har endret seg i svært ulik grad, fra 12 prosent vekst i husleie, til 71 prosent vekst i «Elektrisitet, fyringsoljer og annet brensel». Som vi ser av Tabell 1 har sistnevnte underkomponent en vekt på kun 4 prosent i KPI, mens de to definisjonene av husleie har en vekt på til sammen 18 prosent.

Figur 6: Endring i bokostnader (rødt), lønn (blått) og konsumpriser med relevante undergrupper (grønt) fra 2020 til 2024. Prosent

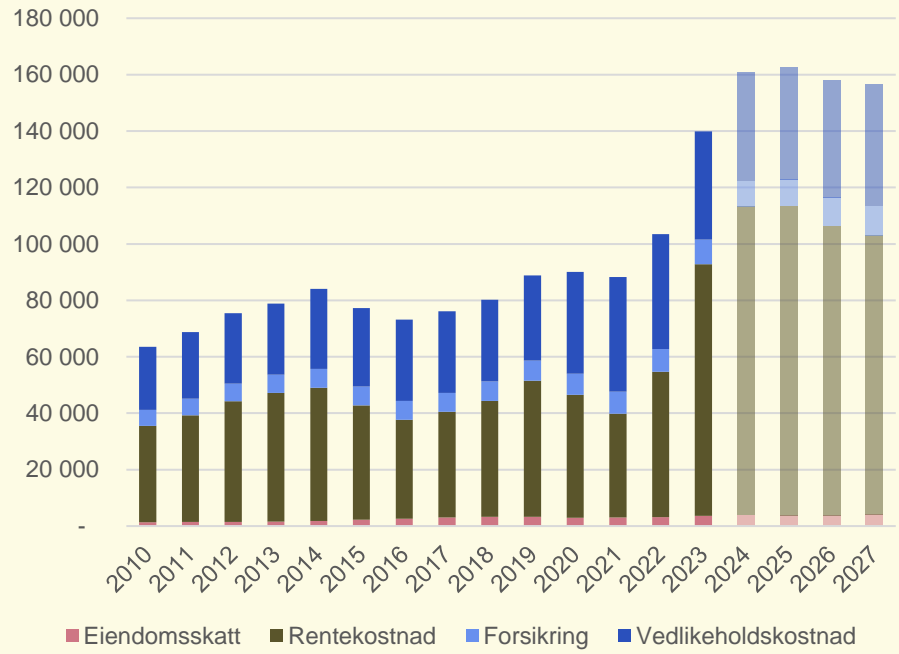


Kilde: Bokostnadsindeksen og SSB.

### 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 7 er bokostnadene beregnet uten energikostnader (strøm) og kommunale avgifter (som blant annet dekker vann og avløp). Den viser at de resterende bokostnadene også har økt langt mer enn KPI de siste årene. Det skyldes særlig økte rentekostnader. Fra 2020 til 2024 økte bokostnader eksklusive kommunale avgifter og energikostnader med om lag 78 prosent. Ifølge Leiemarkedsundersøkelsen (SSB) økte husleien på en bolig med tre rom med 18 prosent i den samme perioden, mens KPI økte med om lag 19 prosent. På lang sikt må det være et visst samsvar mellom utleiers kostnader og husleie, men på kort sikt vil husleiene ikke fullt ut reflektere store økninger i bokostnadene.

Figur 7. Bokostnader uten kommunale gebyrer og energikostnader



# SØA

Samfunns-  
økonomisk  
Analyse

[post@samfunnsokonomisk-analyse.no](mailto:post@samfunnsokonomisk-analyse.no)

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

Borggata 2B  
N-0650 Oslo