Statistisk sentralbyrå
Statistics Norway

Måling av boutgiftene til boligeiere og leietakere

Inkludert måling av barnepassutgifter

Audun Langørgen, Erlend Eide Bø og Lasse Eika

TALL SOM FORTELLER
RAPPORTER / REPORTS
2026/33

I serien Rapporter publiseres analyser og kommenterte statistiske resultater fra ulike undersøkelser. Undersøkelser inkluderer både utvalgsundersøkelser, tellinger og registerbaserte undersøkelser.

© Statistisk sentralbyrå

Publisert: 13. november 2026

ISBN 978-82-587-2144-1 (elektronisk)
ISSN 1892-7513 (elektronisk)

Standardtegn i tabeller	Symbol
Ikke mulig å oppgi tall Tall finnes ikke på dette tidspunktet fordi kategorien ikke var i bruk da tallene ble samlet inn.	.
Tallgrunnlag mangler Tall er ikke kommet inn i våre databaser eller er for usikre til å publiseres.	..
Vises ikke av konfidensialitetshensyn Tall publiseres ikke for å unngå å identifisere personer eller virksomheter.	:
Desimaltegn	,

Forord

Langørgen, Barstad, Eika og Aarskaug Wiik (2024) utarbeidet forslag til supplerende fattigdomsmål. I rapporten fra 2024 pekes det på at noen av beregningene og målemetodene med fordel kan videreutvikles før man eventuelt tar disse indikatorene i bruk. I denne rapporten følger vi opp noen av disse anbefalingene ved å videreutvikle metodene for beregning av boutgifter og barnepassutgifter. Formålet er å benytte boutgifter og barnepassutgifter til å beregne ulike supplerende fattigdomsmål basert på forskjellige inntektsbegreper. Rapporten er skrevet på oppdrag for Bufdir. Vi ønsker å takke Madeleine Schlyter Oppøyen og Tor Morten Normann for nyttige innspill og kommentarer underveis i arbeidet.

Statistisk sentralbyrå, 2. november 2026

Linda Nøstbakken

Sammendrag

Formålet med denne rapporten er å videreutvikle supplerende fattigdomsmål basert på ulike inntektsmål der boutgifter og barnepassutgifter er fratrukket i inntektsbegrepet. Inntektsmålene viser hvor mye husholdene disponerer til annet forbruk etter at boutgifter og/eller barnepassutgifter er betalt.

Boutgiftene består av ulike komponenter for boligeiere og leietakere. Vi benytter data fra Leiemarkedsundersøkelsen til å anslå betalt husleie for alle leietakerhushold. Vi benytter data fra levekårsundersøkelsen EU-SILC til å anslå årlige vedlikeholdsutgifter for alle hushold som er boligeiere. Videre benytter vi grunnlagsdata for foreldrefradraget til å beregne husholdenes barnepassutgifter.

Vi beregner flere varianter av inntektsmål der hhv. boutgifter, renteutgifter og barnepassutgifter er fratrukket. Vi finner at andelen med vedvarende lavinntekt blant leietakere og boligeiere er sensitiv overfor hvilke komponenter som er fratrukket i inntektsmålet. Resultatene er i noen grad også sensitive overfor valg av metode for å beregne boutgiftene.

Abstract

This report investigates income definitions and methods for measuring poverty. More specifically, the aim is to develop supplementary poverty measures based on alternative income definitions. Thus, income is defined exclusive of housing costs, interest costs and childcare expenses. The corresponding income measures reflect the amount of income that is disposable for household consumption after housing costs and/or childcare expenses are subtracted.

The components included in housing costs are different for homeowners and tenants. We employ data from the Norwegian Rental Market Survey to estimate models for rental payments by tenant households. The EU Statistics on Income and Living Conditions (EU-SILC) survey is used to analyze annual maintenance costs for homeowners. For measuring household childcare expenses, we employ tax reported data on parental deduction for childcare costs.

We construct several alternative income measures in which housing costs, interest payments, and childcare expenses are subtracted. We find that the proportion of tenants and homeowners exposed to persistent income poverty is rather sensitive to alternative income definitions. To some extent, the results are also sensitive to the specification of models for analyzing housing costs of tenants and homeowners, respectively.

Innhold

Forord **3**

Sammendrag **4**

Abstract **5**

1. Innledning **7**
1.1. Avgrensning mellom boligeiere og leietakere 8
1.2. Oppsummering og diskusjon 9
1.3. Konklusjon og anbefalinger 12

2. Boutgiftene til leietakere **14**
2.1. Videreutvikling av eksisterende modell 14
2.2. Utvidelser av modellen med flere variabler 16
2.3. Resultater 17
2.4. Beregning av bostøtte 23

3. Boutgiftene til boligeiere **24**
3.1. Beregning av driftsutgifter 24
3.2. Beregning av kommunale gebyrer og eiendomsskatt 24
3.3. Beregning av renteutgifter 25
3.4. Nærmere om vedlikeholdskostnader 26
3.5. Datakilder og definisjoner av vedlikeholdskostnader 27
3.6. Forslag til beregningsmetode 28

4. Barnepassutgifter **35**
4.1. Bakgrunn 35
4.2. Datagrunnlag 35
4.3. Beregninger 36

5. Sensitivitet ved beregning av indikator for vedvarende lavinntekt **39**
5.1. Revidert boforholdsregister 39
5.2. Mulige forbedringer 40
5.3. Nye beregninger av leiepriser og vedlikeholdskostnader 41
5.4. Barnepassutgifter 44

Referanser **46**

Vedlegg A: Alternative forklaringsvariabler for vedlikeholdskostnader **47**

Figurregister **49**

Tabellregister **50**

1. Innledning

Formålet med denne rapporten er å videreutvikle metoder for måling av inntektsbaserte fattigdomsmål. Langørgen, Barstad, Eika og Aarskaug Wiik (2024) utarbeidet forslag til supplerende fattigdomsmål på oppdrag fra Bufdir, spesielt med sikte på måling av barnefattigdom. I rapporten fra 2024 pekes det på at noen av beregningene og målemetodene med fordel kan videreutvikles før man eventuelt tar disse indikatorene i bruk. Denne rapporten følger opp disse anbefalingene ved å videreutvikle metodene for beregning av boutgifter og barnepassutgifter.

Statistisk sentralbyrå benytter et mål på vedvarende lavinntekt for å identifisere hushold med lave inntekter. Ifølge definisjonen har husholdet lav inntekt dersom inntekten faller under lavinntektsgrensen på 60 prosent av medianinntekten målt over en tre-års-periode. Indikatoren for lavinntekt er basert på *inntekt etter skatt*, som benyttes som en viktig definisjon i den offisielle inntektsstatistikken.

Rapporten fra 2024 foreslår å beregne vedvarende lavinntekt (se boks 2) basert på *boligutvidet inntekt*. Denne nye rapporten beskriver forbedringer av det nært beslektede inntektsmålet *inntekt etter rente- og boutgifter* (se boks 1), som tilsvarer boligutvidet inntekt uten verdien av boligkonsum.

Det er blant annet mål på husholdenes boutgifter som det er aktuelt å videreutvikle. Det tidligere arbeidet viser at både nivået og sammensetningen av barnefattigdom er sensitivt overfor endringer i inntekstdefinisjonen som tar hensyn til at boutgiftene varierer betydelig mellom hushold. Dette skyldes at det er betydelig variasjon i boutgiftene innenfor ulike inntektsgrupper. For det første bruker leietakerne i gjennomsnitt en relativt stor andel av inntektene på boutgifter. For det andre bruker boligeiere med høy belåningsgrad på boligen en relativt høy andel av inntektene på boutgifter, særlig i perioder med et høyt rentenivå. Derfor vil et fattigdomsmål som er avledet fra inntekt etter boutgifter gi relevant supplerende informasjon om utbredelsen av fattigdom.

Foruten å ta hensyn til boutgifter ønsker Bufdir å utforske mulighetene for å beregne flere supplerende fattigdomsindikatorer som tar hensyn til barnepassutgifter. Til dette formålet foreslår vi å benytte informasjon om egenbetaling i barnehage og SFO hentet fra Skatteetaten. I denne rapporten er det gjort nærmere undersøkelser av datakvaliteten.

Ved måling av SSBs indikator for vedvarende lavinntekt foretas det ulike operasjonelle valg knyttet til blant annet måleperiode, avgrensning av populasjonen, definisjon av hushold og definisjon av lavinntektsgrensen. I utgangspunktet vil vi benytte samme definisjoner som ved beregning av indikatoren for vedvarende lavinntekt. Grunnen er at de nye fattigdomsmålene skal være basert på en beregningsmetode som er sammenliknbar med målet for vedvarende lavinntekt. I denne rapporten vurderer vi operasjonelle tilpasninger som er hensiktsmessige for å kunne foreta de etterspurte utvidelsene av inntektsbegrepet.

Boks 1: Inntektsbegreper

Inntekt etter skatt er et sentralt begrep i SSBs inntekts- og formuesstatistikk for hushold og danner utgangspunktet for inntektsmålene som diskuteres i denne rapporten:

Inntekt etter skatt = yrkesinntekt + kapitalinntekt + overføringer − skatt

der:

- *Yrkesinntekt* omfatter lønnsinntekt og netto næringsinntekt.
- *Kapitalinntekt* omfatter blant annet inntekter fra verdipapirer og renteinntekter på bankinnskudd, men ikke renteutgifter.
- *Overføringer* omfatter pensjoner, dagpenger, barnetrygd, sosialhjelp, bostøtte mv.
- *Skatt* omfatter utlignet inntekts- og formuesskatt samt medlemsavgift til folketrygden.

Inntekt etter rente- og boutgifter er inntekt etter skatt fratrukket rente- og boutgifter.

For leietakere tilsvarer boutgiftene estimert husleie. For boligeiere omfatter boutgiftene renteutgifter på boliglån, vedlikeholdskostnader, boligforsikring, kommunale gebyrer og eiendomsskatt. I dette inntektsmålet trekkes alle renteutgifter fra, både renteutgifter knyttet til boliglån og andre lån. Beregningen av de ulike utgiftskomponentene er beskrevet i kapittel 2 og 3.

Begge inntektsmålene beregnes også **fratrukket barnepassutgifter**. Som beskrevet i kapittel 4 omfatter barnepassutgifter i denne sammenhengen egenbetaling i barnehage og SFO, men ikke utgifter til dagmamma, transport eller lignende.

Boks 2: Vedvarende lavinntekt

Inntektsmålene beskrevet i denne rapporten kan benyttes til å beregne andelen personer i hushold med vedvarende lavinntekt, som er en vanlig indikator på fattigdom. Personer i hushold med vedvarende lavinntekt har økt risiko for levekårsutfordringer, materielle mangler og fattigdom.

Personer med årlig lavinntekt er personer i hushold med inntekt per forbruksenhet under 60 prosent av medianinntekten det aktuelle året. Personer med vedvarende lavinntekt er personer i hushold der samlet inntekt per forbruksenhet over tre år er lavere enn summen av lavinntektsgrensene for de samme tre årene, justert med konsumprisindeksen (KPI).

Når inntektsmålet endres, beregnes også lavinntektsgrensene på nytt med det aktuelle inntektsmålet.

Husholdsinntektene beregnes *per forbruksenhet* for å gjøre inntektene sammenlignbare på tvers av hushold med ulik størrelse og sammensetning. For eksempel deles inntekten til et hushold med to voksne og to barn på 2,1, basert på en antakelse om at et slikt hushold trenger 2,1 ganger så høy inntekt som en enslig person for å oppnå samme økonomiske levestandard.

Utvalget for beregning av vedvarende lavinntekt omfatter personer som er bosatt i et privathushold ved utgangen av hvert av de tre årene som inngår i beregningen. Personer som er fast bosatt i institusjon eller studerer i utlandet, omfattes derfor ikke. Det samme gjelder personer som innvandrer eller blir født etter det første året i treårsperioden. Alder, bostedskommune og andre tidspunktbestemte kjennetegn måles normalt ved utgangen av det siste året i perioden.

For en mer detaljert beskrivelse vises det til kapittel 2 i Eika og Langørgen (2025).

1.1. Avgrensning mellom boligeiere og leietakere

Boutgiftene til boligeierne består av renteutgifter på boliglån, utgifter til vedlikehold, boligforsikring, kommunale avgifter og eiendomsskatt. Boutgiftene til leietakerne består hovedsakelig av betalt husleie. Siden det inngår ulike komponenter i boutgiftene til de to gruppene, er det vesentlig å kunne identifisere hvilke hushold som er hhv. boligeiere eller leietakere.

Skillet mellom leietakere og boligeiere er *ikke* av betydning for SSBs mål for vedvarende lavinntekt basert på inntekt etter skatt. Det er imidlertid av stor betydning for å beregne boutgiftene som inngår i beregningen av inntekt etter boutgifter. For dette spesielle formålet er det relevant at vi ser nærmere på datakvaliteten i avgrensningen mellom leietakere eller boligeiere.

Langørgen mfl. (2024) benytter data fra boforholdsregisteret til å bestemme hvilke hushold som er hhv. leietakere eller boligeiere. Nærmere undersøkelser viser at det er noen inkonsistenser mellom ulike registerdatakilder som innebærer at det ikke er fullt sammenfall mellom hvilke hushold som blir regnet som leietakere eller boligeiere. Blant annet finnes det slike forskjeller mellom boforholdsregisteret og skattemeldingene. Boforholdsregisteret er derfor nylig revidert, med justeringer i beregningsmetodene som klassifiserer hushold som enten boligeiere eller leietakere, se Oppøyen (2026).

1.2. Oppsummering og diskusjon

Ved valg av beregningsmetode er det aktuelt å foreta en avveining mellom ulike hensyn:

- Hensynet til forståelighet, gjennomførbarhet og ressursbruk tilsier at vi prioriterer enkelhet i metodebruken.
- Hensynet til nøyaktighet, presisjon og pålitelighet tilsier at vi prioriterer metoder som er noe mer sofistikerte, men som vil være mer utfordrende med hensyn til forståelighet, gjennomføring og ressursbruk.

Ifølge håndboken til Canberra-gruppen (2011) er det relevant å inkludere følgende komponenter i de løpende boutgiftene til boligeierne: Renteutgifter, vedlikeholdsutgifter, forsikringsutgifter og eiendomsskatt. I prinsippet er det relevant å inkludere renteutgifter til boliglån som en komponent i boutgiftene. Vi har imidlertid ikke data som skiller mellom renteutgifter på boliglån og renteutgifter på andre typer lån. En mulighet er å benytte anslag på renteutgifter til pantsatte lån som et grovt anslag på renteutgifter til boliglån (Langørgen mfl., 2024). Av hensyn til enkelhet foreslår vi i stedet å trekke fra alle typer renteutgifter i inntektsmålet, slik at vi beregner inntekt etter bo- og renteutgifter. Renteutgiftene blir trukket fra både for boligeierne og leietakerne. Langørgen mfl. (2024) anslår at over 80 prosent av husholdenes renteutgifter er knyttet til boliglån.

For boligeierne er det utført nye analyser av vedlikeholdsutgifter basert på spørreundersøkelsen EU-SILC. Resultatene tyder på at det er betydelige uforklarte variasjoner i vedlikeholdsutgiftene. Dette kan til dels skyldes at vedlikeholdsutgiftene varierer mye mellom hushold og over tid, men det kan også skyldes at respondentene strever med å gi nøyaktige svar på spørsmål om størrelsen på de årlige vedlikeholdsutgiftene.

I analysen av vedlikeholdsutgifter estimerer vi fire alternative modeller som kan benyttes til å anslå nivået på normale eller faktiske utgifter til vedlikehold for hvert hushold. Modell a er en regresjonsmodell som kun inneholder boligens bruksareal målt i kvadratmeter. Modell b inkluderer i tillegg et konstantledd, som tillater at vedlikeholdskostnadene ikke varierer proporsjonalt med boligens størrelse.

I analysen inkluderer vi enkelte kjennetegn ved husholdet for å undersøke hvordan slike kjennetegn samvarierer med vedlikeholdsutgiftene, betinget på kjennetegn ved boligen. Modell c inkluderer i tillegg indikatorvariabler for husholdets tilhørighet til inntektsgrupper (kvintilgrupper). Videre inkluderer modell d i tillegg indikatorvariabler for husholdsgrupper etter alder og familietype. Vi finner at alle modeller gir lav forklaringskraft, men at modell d forklarer noe mer av variasjonene i de rapportere vedlikeholdsutgiftene. I avveiningen mellom enkelhet og nøyaktighet anbefaler vi

modell b dersom det legges størst vekt på enkelhet, og modell d dersom det legges størst vekt på nøyaktighet.

For leietakerne er det utført nye analyser av betalt husleie basert på utvalgsdata i Leiemarkedsundersøkelsen (LMU). Vi tar utgangspunkt i en grunnmodell som SSB benytter til å anslå husleiepriser for 400 boligtyper gruppert etter geografisk beliggenhet, antall rom og kvadratmeter for en bolig med gitte egenskaper. Brukerbehovet er blant annet knyttet til husleielovens formuleringer om «gjengs» leiepris. Modellen anslår typisk husleie for boliger med visse kjennetegn for ulike regioner og størrelser.

Som det enkleste alternativet foreslår vi at en variant av grunnmodellen blir benyttet til å anslå betalt husleie for hushold som er leietakere i henhold til boforholdsregisteret. Den foreslåtte varianten utelater enkelte variabler fra grunnmodellen som inngår i LMU, men som ikke inngår i boforholdsregisteret. Dessuten foreslår vi at betalt husleie blir anslått på grunnlag av faktisk varighet av leieforholdet for hvert hushold.[1] Denne metoden avviker fra beregningen av typisk husleie basert på LMU, der man i stedet har beregnet forventet leiepris under antakelsen om at det blir inngått en ny leiekontrakt for en gitt utleiebolig. Grunnmodellen viser at leieprisen avtar relativt til varigheten av leieforholdet, noe som blant annet kan skyldes friksjoner i justeringen av leieprisen.

Vi videreutvikler grunnmodellen ved å inkludere flere forklaringsvariabler som benyttes til å estimere mer sofistikerte varianter av modellen. For det første inkluderer vi forklaringsvariabler som er målt på postnummernivå innenfor kommunene. En variabel som bidrar til økt forklaringskraft er (log av) kvadratmeterprisen på eierboliger, der vi benytter medianen innenfor hvert postnummerområde. Resultatene viser at det er høy korrelasjon mellom leiemarkedspriser og boligmarkedspriser på postnummernivå. Vi får derfor økt presisjon i anslaget på leiemarkedsprisene ved å inkludere boligmarkedsprisen som en forklaringsvariabel på postnummernivå. Den postnummerspesifikke medianen til boligprisen er avledet fra verdsettingen i skattemeldingene. Ved å benytte medianboligprisen antar vi at eventuelle prediksjonsfeil i verdsettingen får liten betydning for estimeringsresultatene.

Ved å inkludere flere variabler på postnummernivå undersøker vi om variablene bidrar til økt forklaringskraft i modellen for betalt husleie. Foruten (i) medianboligprisen foreslår vi å inkludere følgende variabler i en mer sofistikert variant av modellen: (ii) Andelen av beboerne i postnummerområdet som er innvandrere fra land i Afrika og Vest-Asia. (iii) Mediangjeld blant boligeiere innenfor postnummerområdet. For disse variablene estimerer vi en signifikant positiv koeffisient for leieprisen på boliger som befinner seg i samme postnummerområde. Tolkningen av de empiriske resultatene blir drøftet nærmere i kapittel 2.

I forslaget til en mer sofistikert modell inkluderer vi også sentralitetsindeksen til SSB (Høydahl, 2020). Denne indeksen er et mål på tilgang på arbeidsplasser og servicefunksjoner for hver enkelt kommune. Vi benytter den til å fange opp at leiemarkedsprisen øker betydelig med kommunenes sentralitet. Vi finner at sentralitetsindeksen overtar mye av betydningen som indikatorer for prissoner etter tettstedstype har for å forklare regionale variasjoner i grunnmodellen. I en sofistikert variant av modellen foreslår vi derfor å redusere antallet indikatorer for prissoner. Begrunnelsen for dette er at sentralindeksen inneholder informasjon på et mer finmasket geografisk nivå som kan forklare variasjoner i leieprisen både innenfor og mellom prissonene i grunnmodellen.

Tilsvarende som for grunnmodellen lager vi en variant av den sofistikerte modellen som utelater enkelte variabler fra grunnmodellen som inngår i LMU, men som ikke inngår i boforholdsregisteret. Vi sammenlikner resultater fra grunnmodellen med en mer sofistikert variant, og finner at den mer

[1] Informasjonen om leieforholdets varighet er avledet fra adresseopplysninger i boforholdsregisteret.

sofistikerte gir noe mindre prediksjonsfeil i LMU. I avveiningen mellom enkelhet og nøyaktighet anbefaler vi grunnmodellen dersom det legges størst vekt på enkelhet, og en mer sofistikert modell dersom det legges størst vekt på nøyaktighet.

Det kan være hensiktsmessig at SSB benytter et felles modellverktøy til å analysere og beregne leiemarkedspriser. På sikt kan det være formålstjenlig å utvikle grunnmodellen som foreslått i denne rapporten, slik at SSB kan benytte en mer sofistikert modell til flere av de aktuelle anvendelsene. Ved å benytte data på grunnkrets- eller postnummernivå i disse analysene, finner vi at modellene får høyere forklaringskraft. En annen mulig anvendelse kunne være å utvikle en kalkulator for «gjengs» leie eller markedsleie basert på at brukerne har kjennskap til hvilket postnummer som boligen tilhører. Alternativt kan man oppnå noe høyere detaljeringsgrad og presisjon ved å benytte data på grunnkretsnivå.

Basert på data i boforholdsregisteret sammenlikner vi resultater fra tre ulike metoder for å beregne boutgiftene:

- Nullalternativet: Metodene som er benyttet av Eika og Langørgen (2025) og Langørgen og Eika (2026).
- Alternativ A: Enkel variant for beregning av vedlikeholdsutgifter og enkel variant for beregning av betalt husleie.
- Alternativ B: Noe mer sofistikerte varianter både for beregning av vedlikeholdsutgifter og betalt husleie.

Vi benytter de tre alternativene til å beregne tre varianter av inntekt etter rente- og boutgifter, og tre tilhørende varianter av indikatoren for vedvarende lavinntekt. Vi finner at nivå, sammensetning og geografisk fordeling av personer med vedvarende lavinntekt i begrenset grad er sensitiv overfor valg av beregningsmetode. For noen anvendelser kan det være ønskelig å benytte mer sofistikerte metoder som i alternativ B. På et mer aggregert nivå forventer vi imidlertid at hovedfunnene vil være nokså robuste overfor forskjeller mellom beregningsmetodene. Dette tilsier at alternativ A kan anbefales som en enklere metode.

Tabell 1.1 viser andelen personer med vedvarende lavinntekt i ulike befolkningsgrupper og for ulike inntektsmål og beregningsmetoder. Vi finner at andelen med vedvarende lavinntekt er betydelig høyere for inntekt etter rente- og boutgifter enn for inntekt etter skatt. Dette gjelder ikke minst blant leietakere, noe som har sammenheng med en tendens til at leietakere har relativt høye boutgifter i forhold til inntekten. Nullalternativet gir høyere anslag på andelen med vedvarende lavinntekt sammenliknet med alternativ A og B. I sammenlikningen mellom de to sistnevnte alternativene gir alternativ B en høyere andel leietakere som har vedvarende lavinntekt. Forskjellen mellom alternativene - blant barn som er leietakere - er på 0,6 prosentpoeng. Blant boligeiere som ikke er barnefamilier finner vi en lavere andel med vedvarende lavinntekt i alternativ B enn i alternativ A.

Kapittel 4 beregner husholdenes utgifter til barnepass basert på data i skattemeldingene. Vi finner at fratrekk fra barnepassutgifter i inntektsmålene i mindre grad påvirker andelen med vedvarende lavinntekt. Andel med vedvarende lavinntekt blant barnefamilier som er leietakere anslås å være 0,5-0,8 prosentpoeng høyere etter at barnepassutgifter er trukket fra i inntektsmålet. Siden barnepassutgifter utgjør en mindre komponent i forhold til inntektene, kan denne komponenten i praksis være av mindre betydning for målingen av hvilke hushold som har vedvarende lavinntekt.

Tabell 1.1 Andel med vedvarende lavinntekt for ulike inntektsmål, prosent, 2022-2024

	Alle			Barn	
	Alle	Leietakere	Boligeiere	Leietakere	Boligeiere
Inntekt etter skatt	9,1	32,1	3,8	44,5	3,7
fratrukket barnepassutgifter	9,1	31,9	3,8	46,0	4,1
inntekt etter rente- og boutgifter, nullalternativet	14,4	48,4	6,4	56,0	6,4
Alternativ A	13,9	46,7	6,2	54,7	6,2
Alternativ B	13,1	46,9	5,2	55,3	6,3
Alternativ A, fratrukket barnepassutgifter	13,9	46,7	6,3	56,5	6,9

Note: Utvalget er begrenset til personer som er bosatt i et privathushold alle årene 2022-2024, utenom studenthushold.

Avslutningsvis vil vi skissere muligheter for ytterligere videreutvikling av metodene for å beregne leiemarkedspriser og vedlikeholdskostnader. Det finnes flere registerdata som kan benyttes for slike formål. En mulighet er å ta i bruk data i skattemeldingene om utleie av bolig som rapporteres inn av alle som har skattepliktige utleieinntekter fra fast eiendom i Norge. Skattemeldingene inneholder informasjon om leiepriser og fradrag for blant annet vedlikeholdskostnader. Dette omfatter imidlertid ikke skattefrie utleieinntekter blant hushold som leier ut en del av sin egen bolig. En annen mulighet er å benytte data fra finn.no i kombinasjon med matrikkeldata til å analysere utropspriser i leiemarkedet. Før slike data eventuelt kan tas i bruk er det behov for å gjøre nærmere undersøkelser av datakvaliteten, noe som det ikke har vært rom for innenfor rammene av dette prosjektet.

Forbedringspotensialet i boforholdsregisteret er i stor grad knyttet til tilfeller der flere hushold er registrert i samme bolig. Dette kan skyldes feil eller mangler i husholds- og boligregistrene, men også utfordringer med å koble hushold til riktig bolig. Forbedringer i både grunnlagsdataene til boforholdsregisteret og koblingsmetoden kan derfor øke kvaliteten på statistikken. Dette kan gi mer presise boligopplysninger, særlig for unge voksne, men antas å ha begrenset betydning for analyser av hushold med barn.

På sikt kan det være hensiktsmessig å opprette et leiekontraktsregister der utleiere kan rapportere inn mye av det som finnes i LMU. Siden de fleste leieforhold har skriftlig leiekontrakt, vil det trolig være nyttig for utleiere å få en tilrettelagt digital rutine for å inngå leiekontrakter. Man kunne starte med en frivillig ordning som en pilot, og/eller ta sikte på å dekke behovet for rapportering i skattepliktige leieforhold. Foruten Bufdir, SSB, Skatteetaten og kommunene er det trolig flere instanser som kan finne betydelig nytteverdi i et slikt register.

Vi forventer å få tilgang til vesentlig mer detaljerte registerdata om barns deltakelse i barnehage og SFO og mottak av moderasjonsordninger i nær framtid, fordi Kunnskapsdepartementet ønsker å samle inn dette til et sentralt register i SSB.[2] Disse opplysningene vil gjøre det enklere å skille mellom barnepassutgifter i barnehager og SFO på husholdsnivå. Deltakelsesregisteret vil imidlertid ikke gi fullstendig informasjon om foreldrenes egenbetaling. Det kan derfor være aktuelt å kombinere et slikt register med informasjon om barnepassutgifter i skattemeldingene.

1.3. Konklusjon og anbefalinger

I denne rapporten vurderer vi flere alternativer for beregning av hhv. boligeiernes vedlikeholdsutgifter og leietakernes betalte husleie. I kapittel 4 undersøker vi også data for

[2] Se https://www.regjeringen.no/contentassets/779c1ff063d04f958110f771b59c5e29/horingsnotat-om-individregistre-over-barn-i-barnehager-og-grunnskoleopplaring.pdf.

barnepassutgifter som rapporteres i skattemeldingene. Vi finner noen utfordringer med datakvaliteten som bør vurderes nærmere ved anvendelser av slike data.

For vedlikeholdsutgiftene anbefaler vi å benytte en enkel metode, modell b, der vedlikeholdsutgiften er en lineær funksjon av antall kvadratmeter og et konstantledd. Resultatet kan tolkes som et mål på normal vedlikeholdsutgift for en gitt bolig. Vi finner at en mer sofistikert variant av modellen i beskjeden grad bidrar til å øke forklaringskraften. Hvis man ønsker å benytte en modell med større presisjon, foreslår vi heller å vurdere registerdata om utleiernes vedlikeholdskostnader som et alternativ til EU-SILC.

Vi foreslår at oppdatering av modellen for vedlikeholdskostnader kan gjøres ved å framføre nivået fra basisperioden basert på den foretrukne prisindeksen for vedlikeholdsutgifter. Alternativt kan man benytte en løpende oppdatering basert på tre-års-perioder med data fra EU-SILC. Hvilken av de to metodene som er mest hensiktsmessig, vil avhenge av formålet med statistikken og eventuelle rammer for videre produksjon og vedlikehold.

For betalt husleie anbefaler vi å benytte en relativt enkel metode, modell 1a, som tilsvarer grunnmodellen etter at den er tilpasset variabler som inngår i boforholdsregisteret. Vi foreslår at betalt husleie blir anslått på grunnlag av faktisk varighet av leieforholdet for hvert hushold. Hensikten er å anslå faktisk betalt husleie, og ikke hva som er hypotetisk markedsleie for en ny kontrakt. Videre anbefaler vi at betalt husleie blir anslått basert på modellen som utelater enkelte variabler som ikke inngår i boforholdsregisteret.

Hvis man ønsker å benytte en modell med større forklaringskraft, anbefaler vi at grunnmodellen videreutvikles i tråd med forslagene i denne rapporten. Vi vurderer det som hensiktsmessig at videreutvikling av grunnmodellen skjer som et koordinert arbeid i SSB, slik at en mer sofistikert variant eventuelt kan benyttes av SSB til flere forskjellige formål.

Ved eventuell videreutvikling av grunnmodellen foreslår vi å inkludere enkelte aggregerte variabler enten på grunnkretsnivå eller postnummernivå. Spesielt finner vi at median kvadratmeterpris for eierboliger på postnummer- eller grunnkretsnivå bidrar til å gi modellen økt forklaringskraft. Videre finner vi at aggregering til grunnkretsnivå kan gi noe høyere presisjon enn postnummernivå. På den annen side kan boligens postnummer være et mer kjent og forståelig begrep blant folk flest. En interessant mulighet kan derfor være å benytte en modell for leiemarkedspriser til å lage en kalkulator for husleie etter postnummer og kjennetegn ved boligen.

2. Boutgiftene til leietakere

Boutgiftene til leietakerne består hovedsakelig av faktisk betalt husleie, men med fratrekk for bostøtte for de husholdene som er mottakere av bostøtteordninger. I praksis observerer vi faktisk betalt husleie kun for et utvalg av hushold som rapporterer inn data gjennom Leiemarkedsundersøkelsen (LMU). Derfor er det av interesse å utvikle en modell for betalt husleie som kan brukes til å predikere betalt husleie for alle leietakerhushold i befolkningen. Formålet er å benytte en slik modell til å beregne boutgiftene for ethvert hushold som leier bolig.

2.1. Videreutvikling av eksisterende modell

SSB har fra før en modell for å predikere leiepriser for gitt boligstørrelse og geografisk plassering. Såkalt predikert månedlig leie publiseres per 2025 for 16 geografiske områder, også omtalt som prissoner, og 25 kombinasjoner av antall rom og bruksareal. Det gir en tabell med 400 celler (SSB tabell 09897). Modellen baserer seg på data fra Leiemarkedsundersøkelsen (LMU). Det er en såkalt hedonisk regresjonsmodell som brukes for å estimere sammenhenger mellom egenskaper ved boligen og priser i leiemarkedet. Modellen benyttes av SSB til å anslå typisk husleie etter boligens størrelse, antall rom og region, der brukerbehovet er knyttet til å kunne anslå «gjengs» husleie (SSB, 2026).

Langørgen mfl. (2024) benytter tabellen med 400 celler som anslag på betalt husleie blant alle leietakerhushold. De foreslår imidlertid at modellen kan videreutvikles med sikte på å gi mer presise anslag, samt å fange opp flere forskjeller etter kjennetegn som varierer mellom kommuner, nabolag og hushold.

Boks 3: Grunnmodell

LMU har fra og med 2014 benyttet en generalisert lineær modell (GLM) med log-link (McCullagh & Nelder, 1989). Den sentrale forskjellen fra en vanlig log-lineær modell er hvor i modellen log-transformasjonen plasseres. I logmodellen transformeres responsvariabelen y direkte, og man modellerer E[log(y)]. I GLM-en er det i stedet forventningsverdien som transformeres, og man modellerer log[E(y)]. Denne varianten av prediksjonsmodellen har blitt brukt tilnærmet uforandret siden 2014, men antall prissoner ble redusert fra 17 til 16, da en prissone hadde for lite datagrunnlag. Grunnmodellen har altså log husleie som utfallsvariabel, mens forklaringsvariablene er antall rom (dummyer), prissoner (dummyer), areal (log), standard (log), om leien inkluderer tjenesteyting, oppvarming og strøm eller møblert leilighet, balkong, høy etasje (4 etasje eller høyere), garasje, hybel/sokkelleilighet, enebolig/rekkehus, og om leiekontrakten er inngått for to eller tre år siden (start1) eller fire eller flere år siden (start før). Variabelen «standard» består av summen av følgende attributter og tjenester: kabeltv/parabol, varmekabel bad, flislagt bad, parkett/tregulv i stue, bredbånd og peis. Dvs. at «standard» viser antallet av disse komponentene som er inkludert i leieboligen.

Husleielovutvalget uttrykte en bekymring for at dagens modell for prediksjon av leiepriser i liten grad gjenspeiler lokal variasjon i leieprisnivå (NOU, 2024). Å inkludere forklaringsvariabler på kommunenivå eller for mindre geografiske enheter kan gi mulighet til en større differensiering mellom og innad i kommuner enn i den eksisterende modellen. Samtidig gir det en mer krevende datainnhenting enn å bare basere seg på data fra LMU.

På bakgrunn av den økende interessen for informasjon om leiemarkedet, er det startet opp et arbeid i SSB for å videreutvikle grunnmodellen (Boks 3). Et foreløpig delprosjekt (SSB, 2026) rapporterer resultater som omhandler metoder for å beregne typisk husleie for en gitt bolig. Mens SSB (2026) omhandler metoder for å beregne typisk husleie for en gitt bolig, er formålet med denne rapporten å beregne faktiske boutgifter. Siden formålene er nært beslektet, kan vi derfor bygge videre på resultatene i SSB (2026).

I denne rapporten bruker vi kun data fra 2025, siden vi for den årgangen kan koble observasjoner i LMU til grunnkrets og postnummer. Fordelen er at vi kan analysere sammenhenger mellom

leiemarkedspriser og aggregerte data på grunnkrets- og postnummernivå. Dermed kan vi utnytte idéen om at en mer finmasket geografisk inndeling kan fange opp mer av variasjonene i leiemarkedsprisen som har sammenheng med boligens beliggenhet. At vi bruker data for ett år istedenfor to betyr at det er halvparten så mange observasjoner som modellen vanligvis inneholder. Det brukes her i underkant av 6000 observasjoner i modellkjøringene. Koblingen av data på grunnkrets- eller postnummernivå betyr at variabler som inntekt, formue, utdanning og boligpriser her kan måles for små geografiske enheter, noe som tillater større geografisk variasjon i leiepriser enn i grunnmodellen.

Hovedsakelig vil vi vise resultater for postnummer heller enn grunnkretser. Postnummer brukes av posten for sortering av post, og er dermed ikke spesifikt skapt for statistikkformål, men de dekker mindre geografiske områder, gjerne tilsvarende nabolag og er mye bedre kjent i befolkningen enn grunnkretser. Postnummer er noe større enn grunnkretser, det finnes cirka 5100 av dem i Norge.[3] Landets kommuner er delt opp i cirka 14 000 grunnkretser, som er små geografisk sammenhengende områder, mest mulig ensartet når det gjelder natur og næringsgrunnlag, kommunikasjonsforhold og bygningsmessig struktur.[4]

Vi måler treffsikkerhet ved R^2 og *Median Absolute Percentage Error* (MAPE). R^2 er et mål på andelen av variansen i data som forklares av modellen, mens MAPE viser hvor stor prediksjonsfeilen er for medianobservasjonen.

Boks 4: Estimeringsmetode

Resultatene kommer fra en 10-folds kryssvalidering. Datasettet deles tilfeldig i 10 like store deler. Deretter trenes modellen på 9/10 av datasettet, mens den siste delen brukes som valideringsdatasett. Dette gjøres for 10 separate regresjoner, slik at alle observasjoner har blitt brukt som valideringsdatasett 1 gang. Tabellene viser snittet av disse 10 regresjonene. LMU-modellen bruker vanligvis data for to år, men vi bruker kun data for ett år, fordi data med grunnkrets eller postnummer påkoblet kun er tilgjengelig for leiemarkedsundersøkelsen 2025. Siden det kun er data for én årgang, kan man ikke sammenligne resultatene direkte med resultatene som vanligvis presenteres for LMU-modellen. Det reduserte datagrunnlaget gjør at man kan forvente en noe dårligere treffsikkerhet.

Den første kolonnen i tabell 2.2 viser estimeringsresultater fra grunnmodellen. Vi finner at leieprisen øker med antall kvadratmeter. En økning i boligens størrelse på 10 prosent bidrar til at leieprisen øker med 2,4 prosent. Vi finner at leieprisen øker med antall rom for et gitt antall kvadratmeter. Leieprisen variere betydelig mellom prissoner. Vi finner at leieprisen er høyest i de store byene, særlig bydeler på Oslo vest, mens leieprisen er lavest i mindre distriktskommuner.

Koeffisienter for variablene som fanger opp varigheten av leieforholdet viser en tendens til at leieprisen avtar med varigheten. Med andre ord finner vi at kontrakter som er inngått for flere år siden er priset lavere enn nye kontrakter. Leiepriser i eksisterende leiekontrakter er regulert, og kan kun oppjusteres proporsjonalt med KPI. Hvis markedsprisene på utleie øker mer enn KPI vil leieprisene i nye kontrakter bli høyere enn i eksisterende kontrakter. En ekstra årsak kan være at leiekontraktene ikke automatisk blir justert for prisstigningen. Når leieprisen holdes konstant i en del av de eksisterende leieforholdene, kan dette bidra til at leieprisen øker relativt mindre enn KPI i gjennomsnitt.

Grunnmodellen inkluderer ulike attributter ved boligen som påvirker leieprisen. Som forventet viser resultatene at leieprisen øker med økende standard på boligen. I tillegg til variabelen «standard» finner vi at tilgang til balkong og garasje øker leieprisen, og prisen øker med etasjen i boliger med

[3] I våre kjøringer er det litt flere, da vi bruker postnummer og kommune som identifiserende enhet, slik at et postnummer som splittes mellom to kommuner vil telle som to separate enheter.
[4] https://www.ssb.no/klass/klassifikasjoner/1/koder.

flere etasjer. Leiligheter har relativt høy leiepris sammenliknet med eneboliger og rekkehus, og hybler og sokkelleiligheter.

Leieprisen blir påvirket negativt av om leietaker må yte noen ekstra tjenester i tillegg til husleien. Grunnmodellen fanger opp at leieprisen blir høyere når strøm og oppvarming er inkludert, samt når boligen er møblert.

2.2. Utvidelser av modellen med flere variabler

Vi har testet ut forskjellige ekstra variabler eller interaksjoner. Se også omtale av andre modellvarianter i SSB (2026). De relevante variablene blir kort presentert her.

Sentralitetsindeksen (dokumentert av Høydahl, 2020) er et mål på tilgang på arbeidsplasser og servicefunksjoner for hver enkelt kommune. Sentralitetsindeksen er rangert fra 0 til 1000, med Oslo satt til 1000.[5] Den er målt på kommunenivå, og vi benytter den til å fange opp at leiemarkedsprisen øker betydelig med kommunenes sentralitet. Nivået på indeksen varierer også betydelig mellom de 16 prissonene som inngår i grunnmodellen. Vi finner at indeksen er korrelert med variasjoner i leiepriser på kommunenivå. Sentralitetsindeksen varierer imidlertid ikke mellom bydeler. Vi vil derfor supplere sentralitetsindeksen ved å benytte informasjon på postnummernivå som beskriver geografiske variasjoner innenfor kommuner. Videre har vi en dummyvariabel kalt storby (for kommunene Oslo, Bergen og Trondheim). Vi har også brukt interaksjoner av disse variablene med dummyer for antall rom. Dette er med tanken at det i pressede boligmarkeder, som de største byene, ofte er flere som deler en utleieleilighet, se SSB (2026). Dermed kan verdien av et ekstra rom, gitt størrelse, være større.

Vi rapporterer ikke her alle de forskjellige testede variantene, kun grunnmodellen og fire varianter som vi synes virker lovende. Vi har ønsket å forbedre treffsikkerhet og forklaringskraft i modellen uten å legge til for mange ekstra variabler.

Den første varianten, modell 2, legger kun til den enkeltvariabelen som gir kraftigst økning av forklaringskraft. Det er median kvadratmeterpris på boliger eid av beboere innenfor postnummerområder (i log-form).[6] Vi inkluderer denne variabelen basert på en hypotese om at det er høy positiv samvariasjon mellom boligpriser og leiemarkedspriser på et detaljert geografisk nivå. De empiriske resultatene gir støtte til denne hypotesen. Dermed kan vi bruke medianboligprisen innenfor postnummerområder til å fange opp uobserverte områdespesifikke kjennetegn som påvirker både boligpriser og leiepriser.

Modell 3 inkluderer i tillegg andelen av postnummerets beboere fra lavinntektsland (Afrika og Vest-Asia), median (log) gjeld blant postnummerets boligeiere og kommunens sentralitetsindeks.

Modell 4 inkluderer i tillegg til kvadratmeterpris også et antall andre variabler: Interaksjon mellom storby og antall rom; andel av postnummerets beboere med høy utdannelse, andel beboere med innvandringsbakgrunn fra lavinntektsland; andelen av postnummerets boliger i enebolig, blokk; postnummerets median nettoformue, median nettoformue blant boligeiere, median gjeld blant boligeiere (alle i log-form).

Modell 5 er en variant der vi går bort fra å benytte inndelingen etter prissoner. Dette fordi vi ser at koeffisientene for mange av prissonene ikke lenger er signifikante når vi inkluderer log

[5] I praksis bruker vi sentralitetsindeksen/1000, for å unngå veldig små parameterverdier.
[6] Median kan være et nyttig alternativ til gjennomsnitt fordi gjennomsnitt i større grad kan påvirkes av ekstremverdier, særlig i postnummer eller grunnkretser med få innbyggere. Vi har også forsøkt med gjennomsnittsverdier, men med noe dårligere resultater. Kvadratmeterprisen på boliger eid av beboere er målt med beregnede boligverdier fra skattemeldingen delt på boligareal fra boforholdsregisteret.

kvadratmeterpris på postnummernivå. Vi inkluderer imidlertid dummyer for store tettsteder (prissone 13) og små tettsteder (prissone 14 og 15), samt (log) median kvadratmeterpris på boliger eid av beboere innenfor postnummeret, andel av postnummerets beboere fra lavinntektsland, median (log) gjeld blant postnummerets boligeiere, og kommunens sentralitetsindeks interagert med antall rom.

Vi har testet et antall variabler, men ikke endt opp med å benytte disse i det videre arbeidet. Grunnen er at disse variablene i liten grad bidrar til å forklare variasjoner i leieprisene, betinget på de andre variablene som inngår i analysen.

For det første benytter vi ekstra forklaringsvariabler på kommunenivå hentet fra Grønt hefte (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2025). Dette er kriteriedata for beregning av rammetilskudd til kommunene. Vi bruker kriteriedata for 2025. Her har vi utforsket log befolkning, den inverse av befolkningen (den inverse av befolkningen gir større vekt til små kommuner), reiseavstand, samt log opphopningsindeks. Reiseavstand er gjennomsnittlig reiseavstand for innbyggerne i en kommune til nærmeste sonesenter (definert som variabelen reiseavstand sone (gjennomsnitt) fra kriteriedata, delt på kommunens innbyggertall). Opphopningsindeksen er en kombinasjon av andelen innbyggere som arbeidsledige og som har lav inntekt.

For det andre har vi også undersøkt flere variabler fra mikrodata aggregert opp til postnummernivå, i tillegg til de som allerede er nevnt fordi de er inkludert i modellene. Blant annet har vi testet ut andel beboere med vedvarende lavinntekt, andel sosialhjelpsmottakere, andel med lav/ukjent utdanning, median og gjennomsnittlig inntekt etter skatt, median og gjennomsnittlig gjeld, samt andelen av beboerne innenfor postnummeret som er boligeiere.[7]

2.3. Resultater

Resultatene presenteres i Tabell 2.1. Det er en tydelig forbedring å hente ved å legge til median kvadratmeterpris for eierboliger etter postnummer. I modell 2 stiger forklaringskraften, R^2, fra 0,677 til 0,702, en økning på 3,7 prosent. Medianfeilen faller fra 12,63 til 11,63, en forbedring på 7,9 prosent. De ekstra variablene i variant 3 og 4 gir en liten forbedring utover dette. Modell 5 har like bra forklaringskraft som modell 2, men noe høyere medianfeil (forbedringen fra grunnmodellen er på 6,7 prosent). Tabell 2.2 – 2.4 viser koeffisientverdiene og t-verdiene for de forskjellige modellvariantene.[8]

Tabell 2.1 Resultater ved ekstra variabler, postnummer

	R2	Median absolutt prosentvis feil
1) Grunnmodell	0,677	12,63
1a) Grunnmodell for boforholdsreg.	0,670	12,98
2) Log kvadratmeterpris (postnr)	0,702	11,63
2a) Log kvmpris for boforholdsreg.	0,696	12,01
3) Mod. 2 pluss sentralitet og to pnr-variable	0,706	11,67
4) Mod. 3 pluss div. signifikante var.	0,715	11,52
5) Uten priss., pluss sent. og interaksjoner	0,709	11,78
5a) Uten priss. for boforholdsreg.	0,702	12,17

Kilde: Beregninger gjort på datamateriale fra leiemarkedsundersøkelsen.

Generelt sett er parameterverdiene relativt like mellom de forskjellige variantene, men parameterverdiene for prissonene blir mindre, og delvis insignifikante når kvadratmeterprisen på

[7] Inntekts- og formuesvariabler på postnummernivå er også forsøkt i vanlig form i tillegg til log-form. Det er benyttet postnummerspesifikke gjennomsnitt og medianer hhv. blant alle beboere og blant boligeiere. Alle aggregater fra mikrodata er aggregert fra husholdsnivå og vektet etter antall medlemmer i husholdet.

[8] Tabell 1.2 viser beregninger på hele datasettet, i motsetning til kryssvalideringen som ligger bak resultatene i tabell 1.1.

bolig inkluderes. Det tyder på at den lokale variasjonen i boligpriser i ganske stor grad kan overføres til leiepriser.

I modell 3, 4 og 5 finner vi at for et gitt nivå på boligprisen, er det en tendens til at områder med høyere andel bosatte fra land i Afrika og Vest-Asia har relativt høy leiemarkedspris. Siden modellen er utviklet i denne rapporten, kjenner vi ikke til andre analyser som viser en slik empirisk sammenheng. Flere ulike mekanismer kan tenkes å bidra til samvariasjonen. For eksempel kan friksjoner og andre markedsmessige forhold bidra til at leieprisen er relativt jevnere fordelt mellom dyre og billige postnummerområder innenfor samme by sammenliknet med boligprisen (Bracke, 2015). Områder med lave boligpriser kan dermed få en positiv «utjevningseffekt» på leiepriser, og denne effekten kan være positivt korrelert med andelen innvandrere fra lavinntektsland hvis de er overrepresentert i billigere områder. En annen mulig forklaring kan være at det finnes diskriminering i leiemarkedet, slik at innvandrere fra lavinntektsland må betale en høyere leiepris for å få innpass i leiemarkedet. Disse resultatene må imidlertid tolkes med varsomhet, ettersom estimeringsmetoden ikke gir grunnlag for en kausal tolkning av resultatene.

For et gitt nivå på boligprisen, finner vi en tendens til at leieprisen er relativt høy i postnummerområder hvor boligeierne har høy gjeld. I teorien kan eiere med høy gjeld benytte seg av muligheten til å finansiere høye lånekostnader ved å leie ut en del av sin egen bolig. For utleiere generelt vil det være en avveining mellom å leie ut boligen til en høyest mulig pris, eller å få inn flere søknader for å kunne finne fram til en pålitelig og stabil leietaker. Som en plausibel mekanisme kan det tenkes at utleiere med høye lånekostnader i større grad vil prioritere å leie ut boligen til en høyere pris. Vi tar imidlertid forbehold om at metoden ikke gir grunnlag for å konkludere om hvilke mekanismer som forklarer de empiriske funnene.

Koeffisienten for sentralitetsindeksen er generelt positiv, noe som tyder på at økt sentralitet gir høyere leiepris innad i prissoner. Signifikansen for prissonene blir samtidig lavere, noe som indikerer at sentralitet til en viss grad fanger opp variasjonen mellom prissoner.

For noen av modellvariantene viser vi også resultater når vi tilpasser dem for data tilgjengelig i boforholdsregisteret. Hensikten er å bruke de estimerte parameterverdiene til å predikere husleie basert på informasjon som finnes i boforholdsregisteret. Dette legger til rette for at vi kan anslå leieprisen for alle hushold i populasjonen av leietakere. I boforholdsregisteret mangler det opplysninger om boligstandard (Log standard), og balkong og garasje. Disse variablene er derfor utelatt.

Opplysninger om hvorvidt leien inkluderer oppvarming/strøm, ytelse av tjenester eller om boligen er møblert mangler også i boforholdsregisteret. De tre sistnevnte variablene inkluderes i modellen for å forklare leieprisnivå, men i prediksjonene settes disse variablene lik 0. Det betyr at vi beregner leieprisen under antakelsen om at husleien ikke inkluderer strøm/oppvarming eller ekstra tjenester, og boligen er umøblert. Denne metoden er valgt for å gjøre målingen av husleie mest mulig sammenliknbar på tvers av hushold.

Å utelate de tre variablene som mangler i boforholdsregisteret gir en mindre svekkelse av treffsikkerheten for alle modellvarianter, men de utvidede modellene uten disse variablene er fortsatt mer treffsikre enn grunnmodellen.

Vi har også undersøkt de samme modellvariantene med verdier aggregert til grunnkretsnivå, istedenfor postnummernivå. Treffsikkerheten blir da marginalt høyere, noe som trolig skyldes at grunnkretser i enda større grad fanger opp lokal informasjon. På den annen side viser resultatene at postnummernivå gir modeller som er nesten like treffsikre som ved bruk av grunnkretsnivå. SSB (2026) viser detaljerte resultater fra analyser på grunnkretsnivå, men resultatene er ikke direkte sammenliknbare fordi det er forskjeller mellom modellspesifikasjonene i disse to arbeidene.

Tabell 2.2 Parameterverdier, postnummer

	1) Grunnmodell		1a) Grunnmodell for boforholdsreg.		2) Pluss log kvmpris (pnr)		2a) Log kvmpris (pnr) for boforholdsreg.	
	koeffisient	t-verdi	koeffisient	t-verdi	Koeffisient	t-verdi	koeffisient	t-verdi
Ant_rom=1	-0,359	-13,59	-0,359	-13,37	-0,350	-13,88	-0,350	-13,68
Ant_rom=2	-0,241	-13,91	-0,234	-13,44	-0,236	-14,50	-0,230	-14,09
Ant_rom=3	-0,140	-9,26	-0,133	-8,76	-0,132	-9,21	-0,125	-8,74
Ant_rom=4	-0,053	-3,55	-0,048	-3,23	-0,050	-3,57	-0,046	-3,29
Log_areal	0,242	17,92	0,275	20,42	0,259	20,30	0,288	22,81
Prissone=1	0,182	13,44	0,153	11,39	-0,004	-0,26	-0,037	-2,47
Prissone=2	0,164	13,57	0,144	11,77	-0,009	-0,68	-0,034	-2,51
Prissone=3	0,079	4,16	0,064	3,39	-0,022	-1,17	-0,039	-2,09
Prissone=4	0,066	2,56	0,058	2,17	0,073	2,94	0,067	2,59
Prissone=5	-0,031	-1,52	-0,074	-3,70	-0,048	-2,37	-0,088	-4,44
Prissone=6	-0,130	-7,94	-0,148	-8,97	-0,031	-1,95	-0,045	-2,77
Prissone=8	-0,048	-2,98	-0,077	-4,73	-0,012	-0,75	-0,037	-2,35
Prissone=9	-0,133	-6,44	-0,150	-7,15	-0,034	-1,71	-0,046	-2,30
Prissone=10	-0,095	-4,77	-0,112	-5,62	0,035	1,73	0,024	1,20
Prissone=11	-0,228	-11,02	-0,246	-11,86	-0,036	-1,70	-0,045	-2,14
Prissone=12	-0,055	-2,56	-0,085	-3,94	0,001	0,06	-0,024	-1,17
Prissone=13	-0,257	-20,17	-0,280	-21,53	-0,076	-5,50	-0,090	-6,40
Prissone=14	-0,412	-29,71	-0,436	-31,01	-0,119	-6,87	-0,132	-7,50
Prissone=15	-0,565	-34,13	-0,595	-35,66	-0,191	-9,06	-0,206	-9,67
Prissone=16	-0,193	-10,81	-0,193	-10,58	-0,034	-1,92	-0,027	-1,53
Log_standard	0,115	10,30			0,102	9,71		
Tjeneste	-0,004	-0,57	-0,005	-0,62	-0,006	-0,78	-0,006	-0,84
Oppv/strøm	0,047	7,58	0,057	9,04	0,041	6,98	0,050	8,35
Start1	-0,096	-13,55	-0,094	-13,19	-0,095	-14,30	-0,094	-14,00
Start før	-0,194	-27,37	-0,194	-26,95	-0,191	-28,59	-0,191	-28,17
Balkong	0,048	6,70			0,043	6,29		
Etasje høy	0,074	8,65	0,079	9,06	0,045	5,37	0,048	5,65
Garasje	0,030	4,37			0,030	4,68		
Hybel/sokk	-0,118	-12,93	-0,127	-13,74	-0,098	-11,23	-0,105	-11,96
Enebolig/rekke	-0,073	-6,38	-0,063	-5,46	-0,050	-4,70	-0,041	-3,75
Møblert	0,024	3,98	0,027	4,45	0,024	4,23	0,027	4,65
Log kvmpris pnr					0,368	24,51	0,381	25,13
Konstantledd	8,618	132,01	8,720	135,66	4,583	26,07	4,534	25,45
Antall observasjoner	5911	5911	5911	5911	5911	5911	5911	5911

Kilde: Beregninger gjort på datamateriale fra leiemarkedsundersøkelsen.

Tabell 2.3 Parameterverdier, postnummer utvidet

		3) Utvidet 1		4) Utvidet, interaksjon
	Koeffisient	t-verdi	Koeffisient	t-verdi
Ant_rom=1	-0,353	-14,07		
Ant_rom=2	-0,235	-14,41		
Ant_rom=3	-0,132	-9,24		
Ant_rom=4	-0,052	-3,74		
Log_areal	0,260	20,45	0,257	20,22
Prissone=1	0,011	0,69	0,131	4,11
Prissone=2	-0,005	-0,40	0,136	4,42
Prissone=3	-0,014	-0,72	0,137	4,29
Prissone=4	0,056	1,95	0,203	5,45
Prissone=5	-0,021	-1,01	0,100	2,93
Prissone=6	-0,026	-1,61	0,113	3,65
Prissone=8	0,013	0,80	0,138	4,44
Prissone=9	-0,020	-1,03	0,117	3,64
Prissone=10	0,026	1,29	0,012	0,60
Prissone=11	-0,025	-1,16	-0,035	-1,57
Prissone=12	0,032	1,46	0,048	2,15
Prissone=13	-0,056	-3,89	-0,055	-3,84
Prissone=14	-0,087	-4,71	-0,066	-3,51
Prissone=15	-0,144	-6,54	-0,109	-4,81
Prissone=16	-0,030	-1,73	-0,001	-0,04
Log_standard	0,096	9,05	0,103	9,89
Tjeneste	-0,006	-0,91	-0,003	-0,47
Oppv/strøm	0,042	7,06	0,041	7,08
Start1	-0,096	-14,58	-0,095	-14,91
Start før	-0,192	-28,60	-0,192	-29,07
Balkong	0,041	6,05	0,045	6,72
Etasje høy	0,050	5,94	0,036	4,28
Garasje	0,030	4,73	0,034	5,32
Hybel/sokk	-0,105	-11,94	-0,103	-11,61
Enebolig/rekke	-0,055	-5,14	-0,039	-3,67
Møblert	0,025	4,47	0,019	3,39
Log kvmpris pnr	0,266	14,79	0,151	5,25
And innv lavinn pnr	0,232	4,26	0,213	3,00
Log gjeld eiere pnr	0,147	7,24	0,154	5,92
Sentralitet	0,235	3,28	0,360	4,73
Ant_rom=1, storby=0			-0,250	-8,16
Ant_rom=1, storby=1			-0,497	-14,81
Ant_rom=2, storby=0			-0,174	-9,84
Ant_rom=2, storby=1			-0,351	-13,69
Ant_rom=3, storby=0			-0,075	-4,78
Ant_rom=3, storby=1			-0,250	-10,15
Ant_rom=4, storby=0			-0,018	-1,17
Ant_rom=4, storby=1			-0,138	-5,21
And høy utd pnr			0,180	3,58
And enebolig pnr			-0,105	-3,21
And blokk pnr			0,071	2,62
Log nettoformue pnr			-0,011	-2,35
Log nettoformue eiere pnr			0,032	2,41
Konstantledd	3,335	11,82	3,907	10,73
Antall observasjoner	5911	5911	5904	5904

Kilde: Beregninger gjort på datamateriale fra leiemarkedsundersøkelsen.

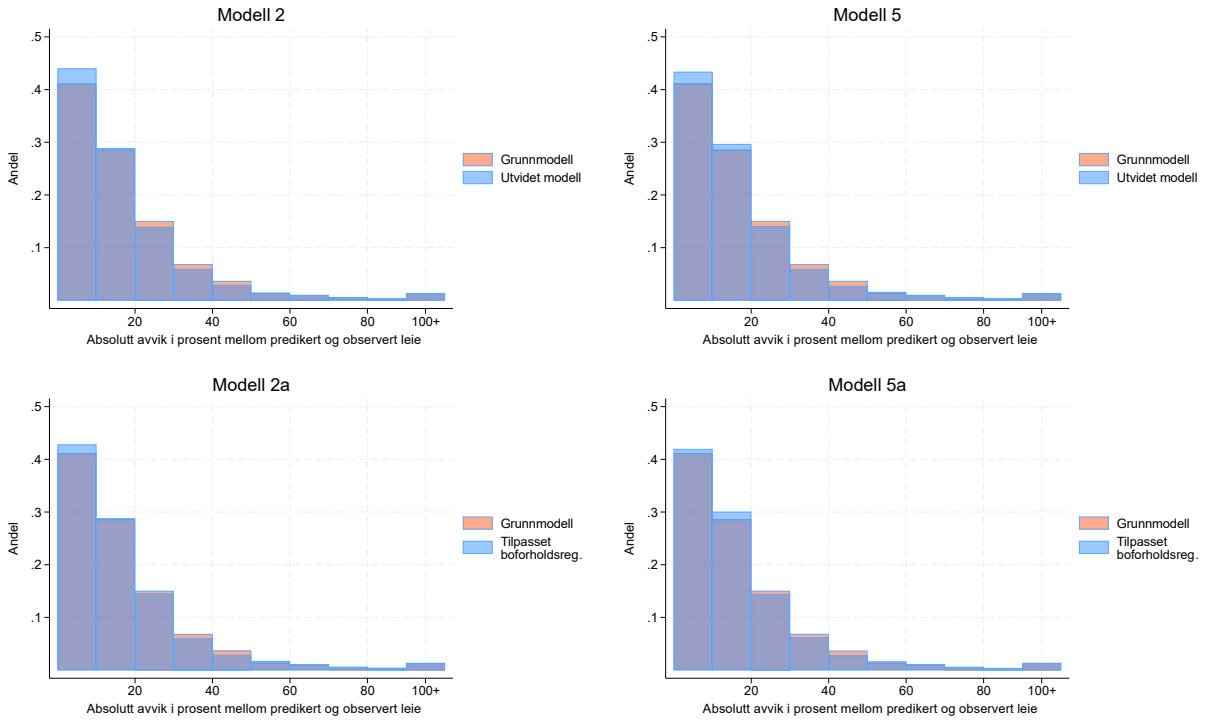
Tabell 2.4 Parameterverdier, modell uten prissone

	5) Uten prissone		5a) Uten prissone, for boforholdsreg.	
	Koeffisient	t-verdi	Koeffisient	t-verdi
Ant_rom=1	0,440	2,89	0,387	2,47
Ant_rom=2	0,409	4,52	0,335	3,78
Ant_rom=3	0,482	5,41	0,443	5,06
Ant_rom=4	0,184	1,90	0,155	1,61
Log_areal	0,255	20,55	0,286	23,03
Log_standard	0,101	9,89		
Tjeneste	-0,010	-1,43	-0,010	-1,50
Oppv/strøm	0,043	7,43	0,053	9,06
Start1	-0,094	-14,61	-0,093	-14,33
Start før	-0,190	-28,74	-0,190	-28,40
Balkong	0,041	6,28		
Etasje høy	0,050	6,14	0,052	6,37
Garasje	0,035	5,70		
Hybel/sokk	-0,107	-12,41	-0,116	-13,33
Enebolig/rekke	-0,048	-4,60	-0,041	-3,83
Møblert	0,022	4,06	0,025	4,46
Log kvmpris pnr	0,288	20,35	0,264	18,63
And innv lavinn pnr	0,291	6,19	0,283	5,95
Log gjeld eiere pnr	0,155	8,23	0,172	9,08
Sentralitet	0,788	7,18	0,822	7,69
Ant rom=1*sentralitet	-0,911	-5,44	-0,849	-4,94
Ant rom=2*sentralitet	-0,752	-7,04	-0,658	-6,31
Ant rom=3*sentralitet	-0,723	-6,82	-0,667	-6,43
Ant rom=4*sentralitet	-0,284	-2,47	-0,245	-2,14
Tettsted stor	-0,052	-6,28	-0,055	-6,53
Tettsted liten	-0,098	-7,13	-0,108	-7,76
Konstantledd	2,519	10,86	2,573	11,03
Antall observasjoner	6064	6064	6064	6064

Kilde: Beregninger gjort på datamateriale fra leiemarkedsundersøkelsen.

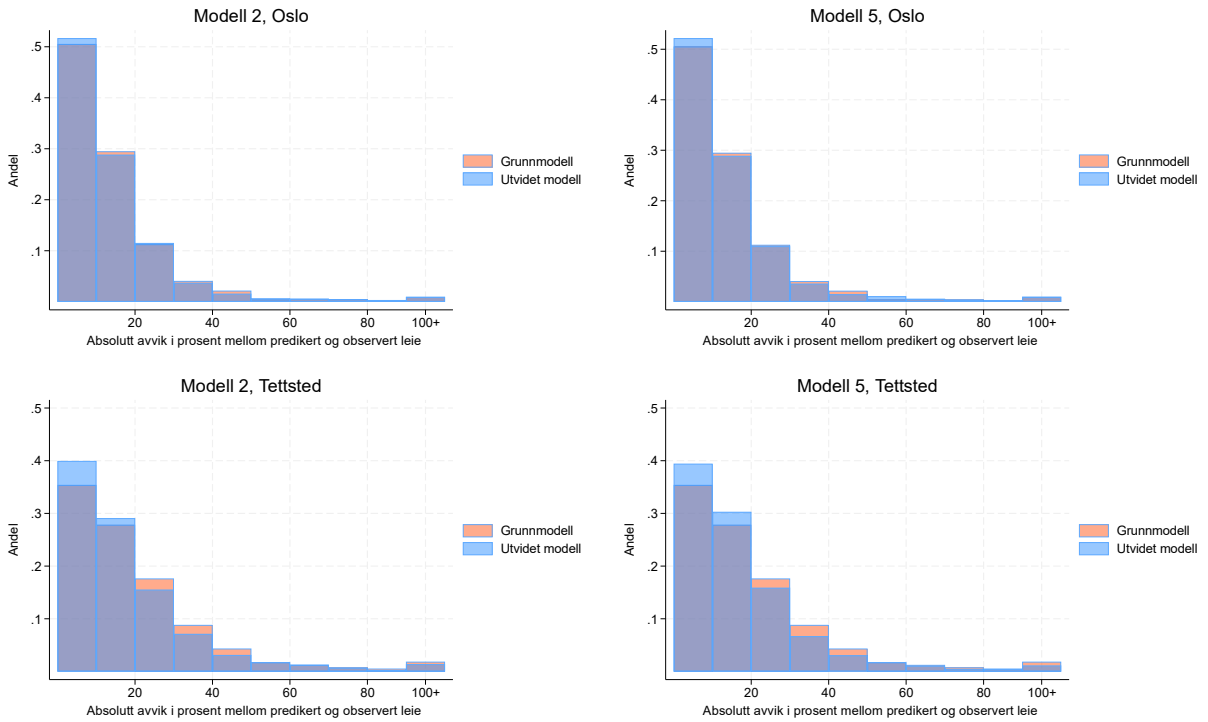
Figur 2.1 viser fordelingen av prediksjonsfeil for grunnmodellen, og for modell 2 (inkludert log kvadratmeterpris) og 5 (uten prissoner). Som i tabell 2.1 kan man også her se at de utvidede modellene gir noe bedre treffsikkerhet, ved at en noe større andel av observasjonene har feil på under 10 prosent. Figurer for modell 3 og 4 er utelatt, da de er svært like figurene for modell 2.

Figur 2.1 Fordeling av feil, grunnmodell og utvidete modeller



I figur 2.2 ser vi på fordelingen av feil for modell 2 og 5 i Oslo (prissone 1 – 4) og i områdene som består av tettsteder (prissone 13 – 15). Treffsikkerheten i alle modellene er relativt god for Oslo, og bedringen i treffsikkerhet ved å endre modell er også mindre for Oslo enn for de mindre sentrale områdene. Det kan tyde på at de ekstra variablene forklarer en del geografisk heterogenitet i leiepriser, som allerede er hensyntatt i grunnmodellen med oppdelingen av Oslo i flere prissoner.

Figur 2.2 Fordeling av feil, Oslo og mindre tettsteder



2.4. Beregning av bostøtte

Bostøtte er en viktig støtteordning for hushold med lav inntekt og høye boutgifter. De fleste mottakerne er leietakere, men også boligeiere kan motta bostøtte. Ordningen finansieres i utgangspunktet av Husbanken og inngår i SSBs mål for inntekt etter skatt og de inntektsmålene som benyttes i denne rapporten.

I tillegg er det enkelte hushold som mottar kommunalt finansiert bostøtte, fortrinnsvis i Oslo og Bergen. SSB mottar opplysninger om denne støtten på personnivå, men opplysningene benyttes ikke i den offisielle statistikken fordi datakvaliteten er usikker. Kommunalt finansiert bostøtte er derfor ikke inkludert i inntektsmålene i denne rapporten. Langørgen mfl. (2024) viser at slik bostøtte i gjennomsnitt utgjorde 900 kroner per forbruksenhet blant leietakerhushold i 2021. Beløpet er høyere blant hushold med lav inntekt i Oslo og Bergen.

Mottakere av bostøtte fikk også ekstraordinær strømstøtte i 2019 og 2021–2024. Denne støtten er heller ikke inkludert i inntektsmålene. I toppåret 2022 mottok hushold som hadde bostøtte hele året 12 800 kroner + 1 200 kroner per husholdsmedlem, uavhengig av faktiske strømutgifter.

I denne rapporten er verken kommunalt finansiert bostøtte eller ekstraordinær strømstøtte inkludert, slik at inntektsbegrepet er konsistent med den offisielle statistikken. Det kan imidlertid vurderes om disse komponentene bør inkluderes i beregningen av inntekt etter rente- og boutgifter.

3. Boutgiftene til boligeiere

Formålet med inntektsmålet *inntekt etter boutgifter* er å måle hvor store økonomiske ressurser husholdene har disponibelt til annet konsum etter at boutgiftene er trukket fra inntekt etter skatt. Hushold med samme inntekt etter skatt kan ha svært ulike boutgifter som følge av forskjeller i husleie, renteutgifter og andre boligrelaterte kostnader. Inntektsmålet søker derfor å gjøre husholdenes økonomiske ressurser mer sammenlignbare på tvers av hushold og over tid.

I Langørgen mfl. (2024) består boligeiernes boutgifter av driftsutgifter, boligrelaterte skatter og avgifter, samt renteutgifter på boliglån. Driftsutgifter inkluderer vedlikeholdskostnader og boligforsikring, mens boligrelaterte skatter og avgifter inkluderer kommunale gebyrer og eiendomsskatt. Informasjon om disse utgiftene er i begrenset grad tilgjengelig på person- eller husholdsnivå i registerdata og må derfor beregnes. Utgiftene anslås med utgangspunkt i statistikker og anslag over ulike kostnader, og tilordnes ulike boliger basert på registeropplysninger om boligenes størrelse, kommune og ligningsverdi. Dette kapittelet diskuterer mulige justeringer av beregningsopplegg til Langørgen mfl. (2024).

3.1. Beregning av driftsutgifter

Med beregningsopplegget til Langørgen mfl. (2024) anslås de årlige vedlikeholdskostnadene for en gjennomsnittlig eid primærbolig til om lag 56 000 kroner i 2025. Vedlikehold utgjør dermed den klart største av de beregnede komponentene av boutgiftene til boligeiere. Valg av metode for å beregne vedlikeholdskostnadene har derfor stor betydning for inntektsmål som inkluderer boutgifter. I dette kapittelet drøfter vi beregningen av vedlikeholdskostnader nærmere og foreslår justeringer av metoden.

Utgifter til boligforsikring er basert på tall fra Finans Norge for gjennomsnittlig premie på boligforsikring for eneboliger, som var om lag 9 300 kroner i 2025.[9] Langørgen mfl. (2024) fordeler kostnadene proporsjonalt med boligens bruksareal. Siden denne utgiftsposten er relativt liten, har vi ikke undersøkt nærmere om fordelingen mellom boliger kan gjøres mer raffinert. Denne komponenten kan oppdateres årlig med statistikk fra Finans Norge.

3.2. Beregning av kommunale gebyrer og eiendomsskatt

Kommunale gebyrer omfatter gebyrer for vann og avløp, renovasjon samt tilsyn og feiing. Vi benytter rapporterte gebyrer for kommunen der boligen ligger, som skal gjelde for en «standardbolig» på 120 kvadratmeter (SSBs tabell 12842). Gebyrene for leiligheter er redusert med om lag to tredeler, på bakgrunn av prisanslag i SØA (2022b). For primærboliger utgjør de beregnede kommunale gebyrene i gjennomsnitt rundt 17 000 kroner i 2025.

Fordelingen av kommunale gebyrer mellom boliger kan i prinsippet gjøres mer presis enn ved kun å skille mellom kommune og boligtype (leilighet versus øvrige boliger). Vi antar imidlertid at en ytterligere differensiering vil ha begrenset betydning for resultatene. Det kan tenkes at gebyrene varierer noe med forbruket på husholdsnivå, men vi ser bort fra slike variasjoner for en gitt kommune og boligtype.

Eiendomsskatt er beregnet med informasjon om bunnfradrag og skattesats for boliger i kommunen der boligen ligger (SSBs tabell 14674), og primærboligens anslåtte markedsverdi i skattemeldingen.[10]

[9] Tall fra Finans Norge er basert på opplysninger fra forsikringselskapene og er hentet her: https://www.finansnorge.no/tema/statistikk-og-analyse/forsikring/

[10] Enkelte kommuner benytter ikke verdiene fra skattemeldingen som grunnlag for eiendomsskatten, men fastsetter i stedet egne takster. Videre benytter kommuner som bruker verdiene fra skattemeldingen verdien fastsatt for året før skatteåret. Dette er ikke hensyntatt i beregningene. For alle primærboliger beregnes eiendomsskatten derfor med utgangspunkt i 70

For primærboliger utgjør eiendomsskatten i gjennomsnitt om lag 4 200 kroner i 2025. Også denne utgiftsposten er relativt beskjeden for de fleste hushold, og beregningen bygger på et pålitelig datagrunnlag. Vi har derfor ikke vurdert justeringer.[11]

Tabellene for beregning av kommunale gebyrer og eiendomsskatt oppdateres årlig, slik at beregningene for et gitt år kan baseres på statistikk fra samme år.

3.3. Beregning av renteutgifter

Mens renteinntekter er inkludert i inntekt etter skatt, er det ikke noen tilsvarende fratrekk for renteutgifter. En begrunnelse er at dette fungerer som en grov korreksjon for at boligeiernes fordeler av egen bolig ikke er inkludert i inntekten. Denne metoden gir imidlertid et problem med sammenliknbarheten av inntektsmålet mellom hushold som er leietakere og boligeiere med varierende belåningsgrad på boligen. Langørgen m,fl. (2024) foreslår derfor å benytte *inntekt etter rente- og boutgifter* som et alternativt inntektsmål. Dette tilsvarer inntekt etter skatt med fratrekk for rente- og boutgifter. Registerinformasjon om renteutgifter er tilgjengelig fra skattemeldingen. Langørgen m.fl. (2024) foreslår av pragmatiske grunner å ikke skille mellom renteutgifter knyttet til boliglån og andre lån (studielån, billån, forbruksgjeld, mm). Renteutgifter på studielån kan tolkes som faste utgifter, mens høye renteutgifter på forbruksgjeld heller kan være et uttrykk for dårlig økonomistyring enn en indikator for hushold med dårlig råd.

Imidlertid kan det skilles mellom renteutgifter på pantsatt gjeld, studielån og usikret gjeld (Langørgen mfl., 2024). Usikret gjeld inkluderer forbrukslån, som kan forstås som en kostbar kilde til å finansiere et høyt forbruk i forhold til inntekten, eller negativ sparing. Opptak av usikret gjeld kan være en indikator for at husholdet har dårlig økonomistyring, snarere enn at husholdet har dårlig råd.

Når formålet er å måle inntekten som er disponibel til forbruk utenom boligkonsum, er det relevant å trekke fra renteutgifter på boliglån til primærboliger. For de fleste boligeiere utgjør renteutgifter på boliglån den klart største delen av samlede renteutgifter. Leietakere har derimot gjennomgående lave renteutgifter.

Dersom alle renteutgifter skal trekkes fra inntektsmålet, kan opplysningene om renteutgifter i skattemeldingen benyttes direkte. Dersom man i stedet ønsker å bare trekke fra renteutgifter knyttet til boliglån, foreligger det en databegrensning. Vi har ikke grunnlagsdata som eksplisitt skiller mellom renteutgifter på boliglån og andre lån. Samlet gjeld kan imidlertid fordeles på (i) pantsatt gjeld, (ii) usikret gjeld og (iii) studiegjeld i Lånekassen. Vi legger da til grunn at boligeiernes pantsatte gjeld i hovedsak tilsvarer boliglån. Denne informasjonen kan, sammen med antakelser om rentesats, brukes til å anslå hvor stor del av renteutgiftene som er knyttet til boliglån:

i. Renten på pantsatt gjeld er antatt å tilsvare den gjennomsnittlige renten på husholdenes lån med pant i bolig fra banker og kredittforetak, hentet fra SSBs tabell 07200.
ii. Renten på studielån er antatt å følge den flytende renta i Lånekassen (og at den er lik 0 før nedbetalingen starter).
iii. Renten på usikret gjeld er antatt å tilsvare gjennomsnittlig nominell rente på forbrukslån, rammekreditt og annen usikret gjeld, og hentes fra Gjeldsregisteret.

prosent av boligens beregnede formuesgrunnlag fra skattemeldingen inneværende år. Beregningene tar ikke hensyn til kommunespesifikke regler for taksering eller særskilte fritak, med unntak av kommuner der boliger og fritidsboliger fullt ut er fritatt for eiendomsskatt. Boliger som ikke regnes som primærbolig i skattemeldingen, for eksempel gårdsbruk, får ikke beregnet eiendomsskatt i våre beregninger.

[11] På litt sikt kan det være mulig å få mer detaljerte data (på eiernivå) for kommunal eiendomsskatt. SSB har en pågående datainnsamling, men det er behov for å undersøke feilkilder og bearbeide dataene før de kan tas i bruk.

Metoden består av tre steg. Først anslår vi renteutgifter for hver av de tre lånetypene som beskrevet i punkt i, ii og iii. I andre steg bruker vi disse anslagene til å beregne andeler av renteutgiftene for hver av de tre lånetypene. I tredje steg fordeler vi de faktiske renteutgiftene på de tre lånetypene basert på andelene fra det andre steget. Dersom beregningene skal oppdateres regelmessig over tid, er det mulig å oppdatere disse beregningene basert på årlige registerdata. Alternativt kan man benytte den enklere metoden som trekker fra alle renteutgifter i inntektsmålet.

3.4. Nærmere om vedlikeholdskostnader

Inntektsmålet *inntekt etter boutgifter* reflekterer hvor mye inntekt husholdene har disponibelt til annet forbruk etter at kostnadene ved å bo er dekket. Det sentrale formålet med inntektsmålet er å gjøre inntekten mest mulig sammenlignbar på tvers av ulike hushold og over tid. Beregnede vedlikeholdskostnader inngår som en boutgift for boligeiere, og representerer utgifter som hushold kan ha til varer og håndverkertjenester i forbindelse med oppussing og vedlikehold. Kostnadene må beregnes fordi vi ikke har registerinformasjon om disse. Det må da avklares hvilke utgifter som bør inngå, hvordan utgiftene fordeles mellom hushold og over tid, og hvordan dette skal måles.

Et sentralt spørsmål er hvor grensen skal trekkes mellom vedlikehold og investering. Vedlikehold kan defineres som kostnader knyttet til å opprettholde boligens eksisterende standard, mens arbeider som øker standarden eller verdien kan betraktes som investeringer. I praksis er det imidlertid vanskelig å trekke et klart skille mellom vedlikehold og standardheving. Ved oppussing av for eksempel bad eller kjøkken vil kostnadene kunne inneholde elementer av begge deler.

En annen sentral problemstilling er om de beregnede vedlikeholdskostnadene skal reflektere

i. husholdenes faktiske vedlikeholdsutgifter, eller
ii. kostnaden ved å opprettholde boligens standard (vedlikeholdsbehovet)

Faktiske utgifter avhenger av husholdenes økonomi, prioriteringer og tidspunktet for gjennomføring av vedlikeholdsarbeider. Faktiske vedlikeholdsutgifter kan virke mest konsistente med inntektsmålets formål om å måle inntekten etter at kostnadene ved å bo er dekket.

Samtidig representerer også nødvendig vedlikehold som ikke utføres en økonomisk kostnad. Et vedlikeholdsbegrep basert på underliggende vedlikeholdsbehov framstår derfor som mer i tråd med Haig-Simons' inntektsdefinisjon, der redusert formue som følge av økende vedlikeholdsetterslep blir definert som negativ inntekt.

Vedlikeholdsbehovet kan forstås som kostnaden ved å opprettholde boligens standard, uavhengig av om arbeidet faktisk utføres. Det tilsvarende utgiftsbegrepet forstås som kostnadene for å gjennomføre et normalt vedlikehold. Siden det i perioder kan oppstå betydelige etterslep i vedlikeholdet, vil dette imidlertid bidra til de konseptuelle vanskelighetene med å skille mellom «normalt» vedlikehold og standardheving.

Hushold som bor i et sameie eller borettslag betaler implisitt for en del av boligens normale vedlikehold gjennom husleien til sameiet eller borettslaget. Det løpende vedlikeholdsbehovet vil dermed legge beslag på en del av den disponible kontantinntekten til husholdet. Eiere av boliger som driver separat vedlikehold vil til dels kunne utføre løpende vedlikehold, og til dels vil det være fornuftig å spare opp midler med sikte på å finansiere et utsatt vedlikeholdsbehov. På bakgrunn av dette synes det relevant å benytte utgifter til normalt vedlikehold som et grovt anslag på løpende kostnader til vedlikehold.

Et vedlikeholdsbegrep basert på normalt vedlikehold er uavhengig av husholdenes preferanser og valg, utover valg av bolig. Videre kan høye faktiske vedlikeholdskostnader være knyttet til høyere materiell levestandard enn lave kostnader, på samme måte som man vanligvis betrakter konsum. Dette er særlig relevant dersom datakildene ikke skiller tydelig mellom vedlikehold og standardheving. Dette taler for å basere beregningene på normalt vedlikehold: I den grad høye (lave) vedlikeholdskostnader er uttrykk for høy (lav) materiell levestandard, bør forskjellen ikke inngå i inntektsmålet.

I praksis kan forskjellen mellom et vedlikeholdsbegrep basert på vedlikeholdsbehovet og et begrep basert på faktiske utgifter påvirke hvilke variabler vi ønsker å bruke for å fordele beregnede vedlikeholdskostnader. Som vist senere er vedlikeholdskostnadene høyere blant hushold med høy inntekt enn blant hushold med lav inntekt. Dette kan for eksempel skyldes at hushold med høy inntekt har utgifter som i større grad inkluderer standardheving, og/eller at hushold med lav inntekt har boliger med et vedlikeholdsbehov som ikke blir dekket.

3.5. Datakilder og definisjoner av vedlikeholdskostnader

Langørgen mfl. (2024) beregner vedlikeholdskostnader basert på KPI-justerte anslag i Samfunnsøkonomisk analyse (2022a) og (2022b). Disse anslagene er igjen basert på gjennomsnittlige utgifter i Levekårsundersøkelsen EU-SILC (SILC) 2021. Anslagene skiller mellom to boligtyper: leiligheter og andre boligtyper (enebolig, rekkehus, småhus, mv.). Vedlikeholdskostnadene til leiligheter er beregnet som gjennomsnittet fra SILC pluss kr 5 000 for vedlikehold via felleskostnader (SØA, 2022b). Langørgen mfl. (2024) antar at utgiftene varierer proporsjonalt med boligenes størrelse. Med denne framgangsmåten blir den gjennomsnittlige vedlikeholdskostnaden for eide primærboliger om lag 50 300 kroner i 2022 (beløp i løpende kroner, ikke vektet etter antallet husholdmedlemmer).

Vedlikeholdskostnadene i SILC er selvrapporterte og skal inkludere utgifter *til materialer, frakt og arbeidskostnader de siste 12 månedene* knyttet til *vedlikehold eller reparasjon av boligen*. Det kan i intervjuet presiseres at utgifter til nybygg, tilbygg eller andre utbedringer av boligens standard ikke skal inkluderes. Definisjonen ligger nær definisjonen vi ønsker å bruke, ved at den eksplisitt avgrenser mot standardhevende tiltak. Det er imidlertid grunn til å anta at de rapporterte utgiftene kan inkludere kostnader knyttet til arbeider som både innebærer vedlikehold og standardheving. For eksempel virker det naturlig å rapportere hele beløpet knyttet til oppussing av et slitent kjøkken, selv om det nye kjøkkenet også representerer en standardheving.

Prognosesenteret anslår at samlede utgifter til ROT (renovering, ombygging og tilbygg) i boliger i 2022 var på 94,5 milliarder kroner, hvorav 59 % er knyttet til løpende vedlikehold (Elnan, 2022). Om vi fordeler vedlikeholdet på eide primærboliger blir dette kr 29 700 (94,5mrd. * 0,59/1,876 mill.[12]). Prognosesenteret stiller mer detaljerte spørsmål om oppusningen enn SILC, og prøver mer eksplisitt å skille mellom vedlikehold og standardheving. Spesielt spør de om utgifter til ulike *arbeider* i boligen, og så om viktigste årsaken til arbeidet, som igjen kan være "nødvendig vedlikehold".

I undersøkelser som kartlegger utgifter, er det ofte grunn til å frykte betydelig underrapportering. En viktig årsak er at respondentene kan glemme utgifter som ligger tilbake i tid. Dette er for eksempel sannsynligvis tilfelle i Forbruksundersøkelsen (Eika, Mogstad og Vestad, 2020). For større vedlikeholdsutgifter de siste 12 månedene kan det samtidig forekomme noe overrapportering, dersom respondentene inkluderer utgifter de hadde for mer enn 12 måneder siden.

[12] Antallet eide primærboliger, 1,876 mill. er basert på egne beregninger.

I data fra Forbruksundersøkelsen 2022 er den gjennomsnittlige vedlikeholdskostnaden for hushold beregnet til 3 500 kroner årlig (SSB tabell 14225). Forbruksundersøkelsen inkludere kun mindre vedlikeholdskostnader, tilsvarende det leietakere er ansvarlige for i en sammenlignbar bolig. Større vedlikeholdsarbeider faller derfor utenfor. Dette fører til at vedlikeholdskostnadene i Forbruksundersøkelsen er forholdsvis lave.

Nivået i Forbruksundersøkelsen er av samme størrelsesorden som driftsutgiftene som legges til grunn i bostøtten for selveierboliger uten felleskostnader. Der får alle boliger dekket rundt 15 000 kroner per år, som skal dekke ytre vedlikehold og forsikringer av boligen (Husbanken, 2026). I St.prp. nr. 11 (2008–2009, *Ei styrkt bustøtte*) er inntrykket at dette skal dekke mindre arbeider, mens renter og avdrag på lån knyttet til større arbeider kan inngå i *godkjente boutgifter* (som er beløpet som bostøtten først og fremst skal dekke).

Ulike datakilder gir svært ulike anslag for vedlikeholdskostnader. Forskjellene skyldes dels ulik datainnsamling og rapportering, men først og fremst at kildene bygger på forskjellige definisjoner av vedlikehold og i praksis måler ulike kostnadsbegreper, fra løpende mindre reparasjoner til langsiktige kostnader knyttet til å opprettholde boligens standard.

I praksis legger det tilgjengelige datagrunnlaget betydelige begrensninger på hvilke sammenhenger det er mulig å undersøke og ta hensyn til i analyser av vedlikeholdsutgiftene. Enhver praktisk beregningsmetode innebærer derfor betydelige forenklinger, både når nivået på vedlikeholdskostnadene skal fastsettes og når kostnadene skal fordeles mellom boliger.

Spesielt varierer et husholds vedlikeholdskostnader betydelig fra år til år. Utgiftene er beskjedne de fleste år, men kan øke kraftig i forbindelse med større, uregelmessige vedlikeholdsarbeider, for eksempel på tak, drenering, kledning, vinduer, bad eller kjøkken. Husholdene må derfor ikke bare dekke løpende vedlikeholdsbehov, men også finansiere større arbeider, enten gjennom løpende inntekt, oppsparte midler eller låneopptak. Faktiske vedlikeholdskostnader i et enkelt år er dermed et støyende mål på boligens langsiktige vedlikeholdsbehov. Det er derfor krevende å identifisere systematiske sammenhenger mellom vedlikeholdskostnader og kjennetegn ved boliger og hushold.

3.6. Forslag til beregningsmetode

Ved tilordning av beregnede vedlikeholdskostnader til husholdene er det ønskelig og oppnåelig å benytte en enkel, transparent og forholdsvis velbegrunnet metode. Problemet ligger i at ulike kilder og avveininger kan gjøre at ulike velbegrunnede metoder kan gi ganske ulike anslag for vedlikeholdskostnadene. Utfordringene er både knyttet til å sette et nivå for en typisk bolig, og fordele utgifter mellom ulike boliger.

Valg av datagrunnlag og nivå på vedlikeholdsutgiftene

Som beskrevet ovenfor er det SILC som gir de høyeste anslagene for vedlikeholdskostnader. En innvending mot disse anslagene er at de rapporterte utgiftene kan inkludere kostnader knyttet til standardheving.[13]

Anslagene fra Prognosesenteret kan virke mer tilforlatelige, men har den ulempen at datagrunnlaget og analysene i liten grad er tilgjengelige for forskere og offentligheten. Dette gjør det vanskelig å etterprøve og diskutere anslagene kritisk på grunnlag av åpne og lett tilgjengelige kilder.

[13] En ad hoc-preget og lite robust måte å håndtere dette på er å toppkode de høyeste verdiene. Det er imidlertid ikke åpenbart at høye utgifter representerer feilrapportering, og det er heller ikke åpenbart at de i stor grad inkluderer standardheving.

Dersom vi i utgangspunktet legger SILC eller Prognosesenterets anslag til grunn, vil vedlikeholdskostnadene likevel kunne være undervurdert sammenlignet med definisjonen innledningsvis. Verken SILC eller Prognosesenteret fanger opp vedlikeholdsarbeider som ikke er utført, men som ville vært nødvendige for å opprettholde boligens standard.

Nivået kan også baseres på Forbruksundersøkelsen, som bare inkluderer mindre vedlikeholdskostnader. Ett argument for denne løsningen er at hushold til en viss grad kan påvirke tidspunktet for når større vedlikeholdsarbeider gjennomføres. Siden mange lavinntektsperioder er forbigående, kan hushold i noen grad tilpasse tidspunktet for kostbare vedlikeholdsarbeider til perioder med høyere inntekt. Muligheten for slik tilpasning vil imidlertid variere mellom hushold og mellom ulike typer vedlikeholdsbehov.

Vedlikeholdskostnader kan også utelates fullstendig. Dette kan begrunnes både med at kostnadene er vanskelige å måle, og med at boligeiere har fordeler som ikke inngår i inntektsmålet, som gevinster knyttet til gjeld og boligen. I offisiell statistikk basert på Levekårsundersøkelsen inngår vedlikeholdskostnader verken i målet på total boutgift eller total bokostnad. Dette har blant annet sammenheng med utfordringer knyttet til måling av slike kostnader og variasjonen over tid (se kapittel 3.1 i Oppøyen (2025) for en grundigere diskusjon). En ulempe er imidlertid at denne utelatelsen kan bidra til systematisk undervurdering av boligeiernes boutgifter og undervurdering av andelen boligeiere med vedvarende lavinntekt basert på inntekt etter boutgifter.

Som diskutert innledningsvis mener vi at boutgiftene burde inkludere vedlikeholdskostnader som både dekker løpende vedlikeholdsbehov og finansiere større arbeider gjennom (f.eks.) oppsparte midler eller låneopptak. Det er hensiktsmessig å benytte en definisjon som skiller mellom vedlikehold og standardheving, noe som er i tråd med SILC og Prognosesenteret. Av pragmatiske grunner vil vi basere beregningene på grunnlagsdata fra SILC: Dette er data som vi og andre forskere har tilgang til, og som samles inn for alle EU-land for å lage sammenliknbar offisiell statistikk.

Fordeling

Om man enes om et typisk nivå for vedlikeholdskostnader, er det fortsatt utfordrende å tilpasse dette nivået til ulike boliger og hushold. Langørgen mfl. (2024) skiller mellom to boligtyper, leiligheter og andre boliger, og antar videre at kostnadene er proporsjonale med boligstørrelsen, slik at en bolig som er dobbelt så stor har dobbelt så høye kostnader. Denne tilnærmingen er åpenbart grov.

Som påpekt innledningsvis er det utfordrende å anslå hvordan vedlikeholdskostnadene varierer med boligens og husholdets kjennetegn. Utvalgene i SILC er begrensede, samtidig som vedlikeholdskostnadene er svært skjevt fordelt. De fleste hushold rapporterer ingen eller beskjedne utgifter i løpet av et år, mens et lite antall hushold har svært høye kostnader knyttet til større vedlikeholdsarbeider. Derfor er det krevende å identifisere systematiske sammenhenger mellom vedlikeholdskostnader og ulike kjennetegn.

Beregninger

I vårt forslag til metode for å tilordne vedlikeholdskostnader for primærboliger tar vi utgangspunkt i grunnlagsdata fra SILC 2021–2024 og estimerer sammenhengen mellom rapporterte vedlikeholdskostnader og boligens størrelse, samt husholdenes inntekt.

Tabell 3.1 viser resultater fra beregninger med fire ulike regresjonsmodeller. Modell a viser sammenhengen mellom boareal og de rapporterte vedlikeholdskostnadene i en modell uten konstantledd. Denne modellen tilsvarer at vedlikeholdskostnadene er proporsjonale med boligens

størrelse. Da blir vedlikeholdskostnadene i praksis en kostnad per kvadratmeter, som her er beregnet til 289 kroner.

Tabell 3.1 Vedlikeholdskostnader som funksjon av boligareal og husholdsinntekt

Modell	a	b	c	d
Boareal	289	225	199	177
	(9)	(22)	(23)	(24)
Konstantledd		12 287		
		(3 339)		
1. inntektskvintil			1 652	-13 599
			(4 079)	(4 439)
2. inntektskvintil			5 764	-8 496
			(4 068)	(4 204)
3. inntektskvintil			18 793	2 878
			(4 452)	(4 512)
4. inntektskvintil			21 376	8 870
			(4 316)	(4 491)
5. inntektskvintil			27 815	17 709
			(4 735)	(5 185)
Aleneboende 16-44 år				23 430
				(5 454)
Aleneboende 45-66 år				9 478
				(3 615)
Par u/ barn, 16-44 år				28 242
				(6 937)
Par u/ barn, 45-66 år				4 370
				(3 403)
Par m/ barn 0-6 år				40 221
				(4 447)
Par m/ barn 7-17 år				16 040
				(3 515)
Par m/ barn 18 år +				1 497
				(4 947)
Enslig forsørger m/barn 0-17 år				34 986
				(9 355)
Enslig forsørger m/barn 18 år +				14 003
				(6 742)
Flerfamiliehushold og uklassifiserte				12 499
				(20 789)
R^2	0,0106	0,0117	0,0154	0,0255
Antall observasjoner	15 671	15 671	15 671	15 671

Note: Tabellen rapporterer regresjoner av årlige vedlikeholdskostnader på boligareal, inntektskvintil og husholdstype blant selveiere, basert på SILC 2021–2024. Utgiftene er prisjustert til 2025-kroner ved hjelp av delindeksen i KPI for vedlikehold, reparasjon og sikring av bolig. For leiligheter er vedlikeholdskostnadene økt med 40 prosent for å ta hensyn til vedlikeholdsarbeid som finansieres gjennom felleskostnader. Denne justeringen tilsvarer i gjennomsnitt de 5 000 kronene SØA (2022b) legger til vedlikeholdsbehovet i leiligheter. Rapporterte utgifter som overstiger 99,5-persentilen, er erstattet med verdien ved 99,5-persentilen, i tråd med offisiell statistikk. I modell d er det en referansekategori som omfatter aleneboende og par over 67 år. Observasjonene er vektet med husholdsvekter som korrigerer for husholdets størrelse og frafall. Koeffisientenes er mål i kroner med standardfeil i parentes.

Sammenhengen mellom boligareal og vedlikeholdskostnader er relativt svak. Modellen forklarer 1 prosent av variasjonen i vedlikeholdskostnadene (determinasjonskoeffisient[14] R^2 er 0,0106). Som forklart er det forventet at vedlikeholdskostnadene varierer mye fra år til år for samme hushold, og at faktiske utgifter ett år derfor er svært støyete mål på langsiktige vedlikeholdskostnader. Det er derfor forventet at forklaringskraften av modellen er svak. Selv om modellen forklarer en begrenset del av variasjonen i de observerte utgiftene, kan de estimerte sammenhengene likevel gi et rimelig grunnlag for å tilordne gjennomsnittlige vedlikeholdskostnader etter boligens størrelse. Merk at

[14] Determinasjonskoeffisient R^2 uttrykker hvor stor andel av den totale variasjonen i utfallsvariabelen (rapporterte vedlikeholdskostnader) som regresjonsmodellen forklarer (boligareal, inntektskvintil),

koeffisienten er statistisk signifikant (standardfeilen i parentes er lav i forhold til koeffisienten). Dette innebærer at koeffisienten neppe først og fremst reflekterer statistisk støy og tilfeldigheter.

Modell b i tabell 3.1 inkluderer et konstantledd i tillegg til koeffisient for boareal. Modellen innebærer dermed at en del av vedlikeholdskostnadene antas å være uavhengige av boligens størrelse, mens resten varierer proporsjonalt med boligarealet. Modellen treffer ikke spesielt mye bedre når vi legger til konstantleddet. Det er likevel naturlig å inkludere et konstantledd, ettersom selv små boliger må forventes å ha et visst vedlikeholdsbehov som ikke varierer med arealet. I praksis gir modell b en høyere (lavere) predikert vedlikeholdsutgift for spesielt små (store) boliger sammenliknet med modell a.

Modell c i tabell 3.1 inkluderer dummyvariabler for inntektskvintil i stedet for et felles konstantledd. Dette innebærer at hver inntektsgruppe får sitt eget konstantledd, slik at hushold i ulike inntektsgrupper kan ligge på ulike kostnadsnivåer gitt samme boareal. Inntektskvintilene er definert ved å dele alle hushold i befolkningen inn i fem like store grupper etter inntekt etter skatt per forbruksenhet i husholdet (SSB tabell 09557). Grenseverdiene mellom kvintilene er dermed beregnet på grunnlag av hele befolkningen, ikke bare husholdene i SILC-utvalget.

Sammenhengen er som forventet positiv: Høyere inntekt er assosiert med høyere rapporterte vedlikeholdskostnader. En mulig forklaring er at hushold med høy inntekt kan ha utgifter som dekker mindre prekære behov, mens hushold med lav inntekt kan utsette eller unnlate vedlikehold som de ellers ville ha utført. Det kan også være at hushold med høy inntekt i mindre grad utfører vedlikeholdsarbeid selv, eller har boliger med en standard som er mer kostbar å opprettholde. Husholdenes inntektsrang påvirker dermed trolig de observerte vedlikeholdskostnadene gjennom flere kanaler enn forskjeller i det underliggende vedlikeholdsbehovet.

Modell d i tabell 3.1 inkluderer dummyvariabler for husholdstype i tillegg til inntektskvintil. Husholdstype bidrar vesentlig til modellens forklaringskraft; R^2 øker fra 0,0154 til 0,0255. Det er en tydelig livsfasegradient i de rapporterte vedlikeholdskostnadene. Hushold med små barn rapporterer høye vedlikeholdskostnader, mens eldre hushold rapporterer lavere kostnader.

Det kan være mange forklaringer på dette mønsteret. Yngre hushold kan oftere kjøpe boliger med vedlikeholdsetterslep eller ha ønsker om å tilpasse boligen til egne behov. Eldre hushold kan i større grad nedprioritere vedlikehold. Det er også mulig at noen hushold velger å flytte fremfor å gjennomføre større oppgraderinger av boligen. Videre kan det være generasjonsforskjeller i grensedragningen mellom vedlikehold og standardheving, noe som kan påvirke hvilke utgifter som rapporteres.

Det er ikke opplagt at forskjellene primært reflekterer systematiske variasjoner i boligenes underliggende vedlikeholdsbehov. Mønsteret kan i stedet skyldes forskjeller i preferanser, økonomiske ressurser og tilpasninger gjennom livsløpet. Resultatene illustrerer dermed en generell utfordring ved å bruke observerte vedlikeholdskostnader som mål på kostnadene ved å opprettholde en gitt boligstandard.

Tabell 3.2 viser gjennomsnittlige predikerte vedlikeholdskostnader etter boareals-, inntekts- og husholdsgruppe for hver av modellene rapportert i tabell 3.1. Den øverste raden viser at det beregnede vedlikeholdsbehovet for boliger under 80 kvm øker med om lag 8 000 kroner når et konstantledd inkluderes i modellen (fra modell a til modell b). Videre ser vi at de predikerte vedlikeholdskostnadene for hushold i første og andre inntektskvintil reduseres 10-14 000 kroner når det tas hensyn til inntektskvintil (fra modell b til modell c), mens de øker tilsvarende i de høyeste kvintilene. Valget av om inntektskvintil inkluderes eller ikke har dermed betydelig innvirkning på de beregnede vedlikeholdskostnadene. Til slutt ser vi at vedlikeholdskostnader for eldre og

middelaldrende hushold synker med 12-17 000 kroner, mens vedlikeholdskostnadene til par med barn øker med 22 500 kroner, når vi inkluderer husholdstype som forklaringsvariabel.

Tabell 3.2 Predikerte vedlikeholdskostnader, etter boareal-, inntekts- og husholdsgruppe

	a	b	c	d
Boareal: 0-80 kvm	18 900	27 000	26 400	28 200
Boareal: 81-120 kvm	30 100	35 800	35 400	33 200
Boareal: 121-160 kvm	41 400	44 700	45 100	45 300
Boareal: 161-200 kvm	53 600	54 200	54 600	56 300
Boareal: 201+ kvm	77 000	72 500	72 400	72 100
1. inntektskvintil	40 200	43 700	29 400	29 400
2. inntektskvintil	43 500	46 300	35 700	35 700
3. inntektskvintil	47 100	49 100	51 300	51 300
4. inntektskvintil	48 000	49 800	54 400	54 400
5. inntektskvintil	53 700	54 300	64 800	64 800
Eldre	40 300	43 800	40 600	23 600
Middelaldrende	50 900	52 100	54 400	42 200
Andre	47 400	49 300	50 600	49 800
Par med små barn	51 300	52 400	51 000	73 500

Note: Tabellen viser predikerte årlige vedlikeholdskostnader basert på SILC 2021–2024. Kolonnene viser prediksjoner fra de fire regresjonsmodellene beskrevet i teksten. Tallene er gjennomsnittlige predikerte kostnader for hver boareal-, inntekts- og husholdsgruppe. *Par med små barn* omfatter par med yngste barn i alderen 0-6 år. *Andre* omfatter i hovedsak hushold med yngste barn i alderen 7-17 år, samt barnløse hushold der de voksne er under 45 år. *Middelaldrende* omfatter enslige og par i alderen 45-66 år, samt hushold med yngste barn 18 år eller eldre. *Eldre* omfatter enslige og par over 67 år. Utgiftene er prisjustert til 2025-kroner ved hjelp av delindeksen i KPI for vedlikehold, reparasjon og sikring av bolig.

Endring over tid

Faktiske vedlikeholdskostnader endres over tid som følge av endringer i priser, vedlikeholdsbehov og husholdenes atferd. Tabell 3.3 viser for eksempel at hushold rapporterte vesentlig høyere vedlikeholdskostnader i 2021, under koronapandemien, enn i de påfølgende årene, da rentenivået var høyt. Denne utviklingen kan tyde på at endringer i økonomiske rammebetingelser som påvirker husholdenes atferd har vært en viktig drivkraft bak variasjoner over tid, snarere enn endringer i vedlikeholdsbehov eller prisnivå.

Tabell 3.3 Vedlikeholdskostnader beregnet for ulike år

	2021	2022	2023	2024
Boareal	271	217	224	185
	(45)	(45)	(49)	(39)
Konstantledd	12 231	12 046	6 417	19 197
	(6 489)	(6 497)	(7 412)	(6 343)
R^2	0,0142	0,0114	0,0127	0,0084
Antall observasjoner	4 075	3 930	3 788	3 878
Beregnet kostnad for en bolig på 145 kvm	51 600	43 600	38 900	46 000

Note: Tabellen rapporterer regresjoner av årlige vedlikeholdskostnader på boligareal, basert på selveiere i SILC for hvert år 2021-2024. Utgiftene er prisjustert til 2025-kroner ved hjelp av delindeksen i KPI for vedlikehold, reparasjon og sikring av bolig. For leiligheter er vedlikeholdskostnadene økt med 40 prosent for å ta hensyn til vedlikeholdsarbeid som finansieres gjennom felleskostnader. Rapporterte utgifter som overstiger 99,5-persentilen, er erstattet med verdien ved 99,5-persentilen, i tråd med offisiell statistikk. Observasjonene er vektet med husholdsvekter som korrigerer for husholdets størrelse og frafall. Koeffisientenes standardfeil i parentes.

Når vedlikeholdskostnader skal beregnes for ulike år, kan de enten estimeres på nytt for hvert år (alternativ A) eller fremskrives ved hjelp av prisjustering av tidligere beregninger (alternativ B). Som diskutert innledningsvis avhenger valget av hva som er formålet med beregningene. Dersom målet er å anslå husholdenes faktiske vedlikeholdsutgifter, taler det for å basere beregningene på observerte utgifter i det enkelte år. Dersom målet derimot er å anslå kostnadene ved å gjennomføre et normalt vedlikehold, kan det være aktuelt å se bort fra kortsiktige endringer i husholdenes vedlikeholdsatferd. Dette blir imidlertid igjen et spørsmål om hva vi legger i begrepet «normalt» vedlikehold, der vi enten kan inkludere eller glatte ut årlige svingninger i utgiftsnivået.

Tabell 3.3 illustrerer denne problemstillingen. Bør beregnede boutgifter for boligeiere være høyere i 2021 fordi mange hushold valgte å gjennomføre vedlikeholds- og oppussingsprosjekter under koronapandemien? Hvis det høye nivået hovedsakelig reflekterer prioriteringer og mer tid hjemme kan det argumenteres for at de ekstraordinært høye utgiftene ikke utgjør normalt vedlikehold. På den annen side innebærer de relativt høye vedlikeholdsutgiftene i 2021 at boligeierne har relativt mindre igjen som kan disponeres til forbruk etter at de boligrelaterte utgiftene er betalt.

Dersom man baserer seg på koeffisienter som prisjusteres fra år til år (alternativ B), vil resultatene være følsomme for hvilke årganger som inngår i den opprinnelige estimeringen og for valg av prisindeks. I beregningene ovenfor benyttes data fra perioden 2021-2024. Dette er de tilgjengelige årgangene av SILC der variabelen for vedlikeholdskostnader ikke er toppkodet på et restriktivt nivå. I 2020 ble vedlikeholdskostnadene for eksempel begrenset til maksimalt 300 000 kroner.

Ved prisjustering kan delindeksen i KPI for *Vedlikehold, reparasjon og sikring av bolig* benyttes. Denne indeksen fanger opp utviklingen i material- og arbeidskostnader og vurderes som egnet til formålet, selv om det underliggende vedlikeholdsbegrepet er noe ulikt det vi beregner. Delindeksen i KPI er avgrenset til å omfatte mindre vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som leietakere normalt er ansvarlige for. Denne avgrensningen er i tråd med definisjonene som benyttes i Forbruksundersøkelsen og Nasjonalregnskapet.

Med en slik tilnærming vil det være hensiktsmessig å re-estimere vedlikeholdskostnadene med jevne mellomrom, og/eller i forbindelse med andre revisjoner av statistikken.

En alternativ tilnærming (alternativ C) er å re-estimere vedlikeholdskostnadene hvert år, men basere beregningene på et glidende vindu av flere årganger, for eksempel 3 eller 4 årganger. Dette vil gjøre estimatene mindre følsomme for midlertidige endringer i husholdenes atferd og redusere betydningen av valg av prisindeks. Metode A og C benytter en løpende oppdatering av tallgrunnlaget i EU-SILC, til forskjell fra metode B som framfører nivået på vedlikeholdsutgiftene ved hjelp av en prisindeks.

Langørgen mfl. (2024) kommer til relativt høye vedlikeholdskostnader fordi beregningene bygger på SILC 2021, et år der mange hushold rapporterte høye vedlikeholdskostnader.

Oppsummering og diskusjon

Vi kan ta stilling til følgende:

1. Valg av metode for å beregne vedlikeholdsutgift på husholdsnivå i en basisperiode
2. Valg av metode for å oppdatere de beregnede vedlikeholdsutgiftene over tid

Som diskutert ovenfor kan valg av metode avhenge av inntektsbegrepet og om vi ønsker å måle faktisk vedlikeholdsutgift eller utgifter til et «normalt» vedlikehold.

Beregning av *faktisk vedlikeholdsutgift*: For dette formålet er det relevant å benytte modell c eller d i Tabell 3.1 til å predikere husholdets vedlikehold. Disse modellene tar hensyn til at faktisk vedlikehold øker med inntektsrangen til husholdet. Modell d tar også hensyn til at vedlikeholdsutgiftene avtar med husholdets alder.

Det er nærliggende å estimere modell c eller d basert på årlige data og oppdatere estimeringene over tid basert på det løpende årlige datagrunnlaget i SILC. På denne måten vil vi også kunne fange opp årlige svingninger i nivået på de faktiske vedlikeholdsutgiftene. Ved å la nivået variere både med inntektskvintil, husholdstype og årgang kommer vi nærmest et begrep om faktisk betalte utgifter til vedlikehold. I praksis vil vi med denne metoden glatte over betydelige variasjoner som vi finner i

SILC, men som vi ikke kan observere for hele populasjonen, siden vi mangler registerdata for faktiske vedlikeholdsutgifter. Denne metoden kan derfor betraktes som en hybrid mellom faktisk og normalt vedlikehold.

Beregning av *normal vedlikeholdsutgift*: For dette formålet er det relevant å benytte modell b i tabell 3.1 til å predikere husholdets vedlikeholdsutgift. Sammenlignet med modell c og d er modell b noe enklere å beregne som en komponent av boutgiftene. Vi foreslår å estimere modell b over en basisperiode på 3 eller 4 år slik at svingninger i nivået glattes ut noe over tid. Vi har her benyttet en estimeringsperiode på 4 år, men for å oppnå konsistens med måleperioden for *vedvarende lavinntekt* kan man i stedet benytte en estimeringsperiode på 3 år. Videre har vi to alternative forslag til oppdatering av beregningene. I alternativ (i) vil estimeringene bli oppdatert på grunnlag av SILC med delvis overlappende tidsperioder på 3 år som sammenfaller med måleperioden for vedvarende lavinntekt. I alternativ (ii) framføres nivået fra basisperioden basert på den foretrukne prisindeksen for vedlikeholdsutgifter. I sistnevnte alternativ kan det imidlertid før eller siden være et behov for å oppdatere beregningene basert på SILC for å fange opp langsiktige trender i nivået.

I vedlegget vurderer vi andre variabler enn boareal, inntekt og husholdsgruppe for å fordele vedlikeholdskostnader mellom ulike boliger og hushold. Vi foreslår å utelate disse variablene i beregningene av vedlikeholdsutgifter enten fordi de ikke forklarer noe særlig av variasjonen, eller fordi de i begrenset grad kan antas å reflektere det underliggende vedlikeholdsbehovet.

Mulige forbedringer
Det vil trolig være krevende å utvikle presise modeller for vedlikeholdskostnader slik disse er definert innledningsvis. Én mulig forbedring er å benytte skatteopplysninger om vedlikeholdskostnader for utleiere som fører regnskap. Slike data omfatter trolig et større utvalg enn det som er tilgjengelig i spørreundersøkelser, og kan dermed gi bedre muligheter til å analysere hvordan vedlikeholdskostnadene varierer med boligens egenskaper. Siden dette er data som rapporteres inn som fradrag i skattemeldingene, kan disse dataene være mer pålitelige enn svarene i spørreundersøkelsen EU-SILC.

En annen mulighet er å benytte grunnlagsdata fra Prognosesenterets undersøkelser om renovering, ombygging og tilbygg (ROT). Disse undersøkelsene inneholder mer detaljert informasjon om gjennomførte arbeider enn det som er tilgjengelig i for eksempel SILC, og kan derfor gi et bedre grunnlag for å skille mellom vedlikehold og standardheving.

Det er imidlertid usikkert i hvilken grad disse datakildene vil gi vesentlig forbedrede anslag på vedlikeholdskostnader slik de er definert innledningsvis, herunder kostnader knyttet til nødvendig vedlikehold som ikke er gjennomført. En nærmere vurdering av disse datakildene har ligget utenfor rammene for prosjektet.

En tredje mulighet er å beregne (større) vedlikeholdskostnader med utgangspunkt i forventet levetid og utskiftingskostnader for ulike bygningskomponenter. For eksempel kan kostnaden ved et bad eller et tak fordeles over komponentens forventede levetid. Slike beregninger vil imidlertid være krevende og trolig følsomme for nødvendige antakelser.

4. Barnepassutgifter

Bufdir ønsker at det beregnes fattigdomsindikatorer som tar hensyn til barnepassutgifter. Slike indikatorer kan blant annet belyse hvordan andelen med lavinntekt påvirkes av endringer i moderasjonsordninger. Ved å trekke fra barnepassutgifter i inntekten kommer vi fram til et inntektsmål som viser hvor mye husholdet kan disponere til andre varer og tjenester utenom barnepass. Det er av interesse å benytte slike inntektsmål som grunnlag for ett eller flere inntektsbaserte fattigdomsmål.

4.1. Bakgrunn

Moderasjonsordningene for barnehage og SFO er blitt betydelig utvidet over tid. Siden 2015 har stadig flere grupper fått rett til gratis kjernetid i barnehage, og særlig de siste årene har maksimalprisen blitt kraftig redusert, fra 3 000 kroner per måned fram til juni 2023 til 1 200 kroner fra august 2025. For SFO sto kommunene tidligere relativt fritt til å fastsette foreldrebetalingen, men fra 2022 ble det innført krav om gratis halvdagsplass for alle elever på 1. trinn. Ordningen ble utvidet til 3. trinn i 2024. I tillegg skal foreldrebetaling for barnehage og SFO (til og med 4. trinn) ikke overstige 6 prosent av husholdets samlede inntekt.

I Langørgen m.fl. (2024) beregnes ikke egenbetaling i barnehager og SFO. Vi har imidlertid registerdata fra skattemeldingene som kan benyttes for å fastslå foreldres egenbetaling i barnehager og SFO. Foreldrebetalingen trekkes fra inntektsmålet, som dermed angir hvor mye inntekt husholdene har disponibelt etter at utgifter til barnehage og SFO er betalt. Disponibel inntekt reduseres da for hushold med barn i barnehage og SFO.

En alternativ tilnærming for å ta høyde for offentlige tjenester i inntektsmål er å legge *verdien* av tjenestene til inntekten, se kapittel 10 i Langørgen m.fl. (2024). Med denne framgangsmåten vil den beregnede inntekten i utgangspunktet øke, ettersom barnehage og SFO har en verdi for de som benytter seg av det.

Som diskutert i kapittel 10 i Langørgen m.fl. (2024) er det imidlertid en del utfordringer knyttet til operasjonaliseringen av slike inntektsmål. Blant annet er de følsomme for antakelser om ulike husholds behov for og nytte av offentlige tjenester.

Å trekke fra utgifter er enklere, både å beregne og å formidle. Inntektsmålet må imidlertid tolkes med en viss varsomhet. Barnefamilier uten barnepassutgifter vil isolert sett komme "bedre" ut enn barnefamilier med slike utgifter, selv om sistnevnte mottar tjenester med høy verdi.

Over tid har de gjennomsnittlige barnepassutgiftene blitt dempet av stadig gunstigere moderasjonsordninger. Samtidig trekker økt deltakelse i barnehage og SFO de gjennomsnittlige utgiftene blant barnefamilier opp. En stabil utvikling i gjennomsnittsutgiftene kan derfor skjule en trend som er gunstig for barnefamilier, med lavere pris per barn i barnehage og SFO kombinert med økt deltakelse. Ved analyser av utviklingen over tid bør det derfor undersøkes om endringer i barnepassutgiftene skyldes endrede priser og moderasjonsordninger eller endringer i deltakelsen.

4.2. Datagrunnlag

Vi har tilgang til registerdata om foreldrenes egenbetaling for barnehage og SFO, innhentet av Skatteetaten i forbindelse med beregningen av foreldrefradraget. Opplysningene omfatter de beløpene som faktisk er betalt, det vil si etter at eventuelle moderasjonsordninger er tatt hensyn til. Beløpene rapporteres av eierne av barnehagene og SFO-tilbudene, hovedsakelig kommuner, bydeler og private barnehager. Opplysningene er knyttet til foreldrene, og ikke direkte til det enkelte barn.

Registerdata om foreldrebetaling er kun hentet til SSB fra og med 2022. Det blir derfor vanskelig å gjøre beregninger før det. Som beskrevet nedenfor er det også noen problemer med datastrukturen. Det er også utfordrende å splitte barnepassutgiftene på ulike komponenter, for eksempel å skille barnehage fra SFO.

Foreldrefradrag gis for barn til og med det året de fyller 11, samt for eldre barn med særskilte behov for pleie og omsorg. Fradraget omfatter utgifter til barnehage, dagmamma, SFO og lignende tilbud, samt reiseutgifter knyttet til tilsynet.

I beregningene benytter vi opplysninger om de faktiske betalingene, og ikke størrelsen på fradraget. Årsaken er at fradraget er begrenset oppad av et tak som kan være lavere enn de faktiske utgiftene. Taket har også endret seg over tid. I 2026 ble det redusert fra 25 000 kroner for første barn og 15 000 for øvrige barn, til henholdsvis 15 000 og 10 000.

Opplysninger om selve fradraget er derfor mindre egnet som grunnlag for å beregne husholdenes utgifter til barnepass, for eksempel for å anslå utgifter utenom barnehage og SFO, eller beregne utgifter før 2022.

Merk at vi sannsynligvis i framtiden får tilgang til mer detaljert registerdata om barns deltakelse i barnehage og SFO, og bruk av moderasjonsordninger. Bakgrunnen er at det skal etableres et sentralt register for slike opplysninger (lovvedtak 69, 2024-2025). Disse dataene vil gjøre det enklere å beregne barnepassutgifter på husholdsnivå, og å skille mellom barnehage og SFO.

4.3. Beregninger

Registerdataene om foreldrebetaling som er hentet til SSB har en kuriøs utfordring: Det framstår som at Skatteetaten i mange tilfeller har mottatt opplysninger knyttet til én forelder og deretter opprettet en tilsvarende observasjon knyttet til den andre forelderen. Dette fører i utgangspunktet til dobbelttelling av utgifter. Slik dataene er lagret i SSB, er det ikke mulig å identifisere slike dubletter direkte, og opplysningene brukes foreløpig ikke i offisiell statistikk.

For å unngå dobbelttelling av utgifter undersøker vi om foreldrepar har identiske opplysninger om både utgift og oppgavegiver (organisasjonsnummeret til den rapporterende enheten). Når dette er tilfelle, halverer vi den registrerte utgiften for hver av observasjonene. Metoden antas å gi korrekt samlet utgift for de aller fleste hushold.

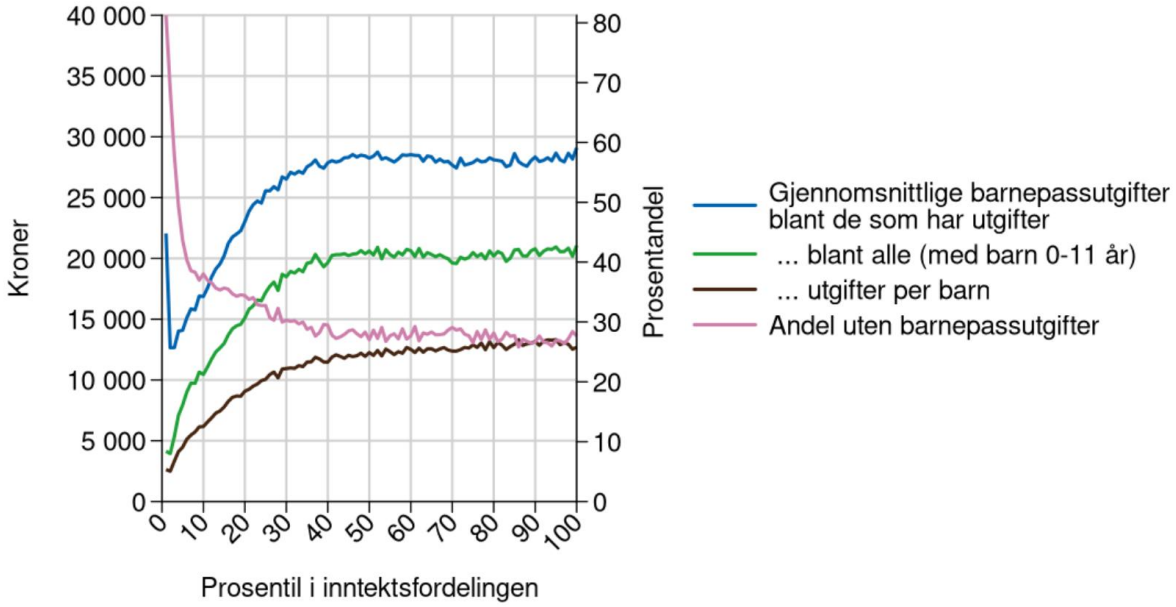
Figur 4.1 viser andelen hushold uten barnepassutgifter og gjennomsnittlige utgifter, etter husholdsinntekt i 2024. Til figuren er alle hushold med barn i alderen 0–11 år rangert etter inntekt etter skatt per forbruksenhet og delt inn i 100 like store grupper. Hushold uten barn i denne aldersgruppen er utelatt.

Figuren viser at om lag 80 prosent av husholdene i den laveste inntektsprosentilen ikke hadde barnepassutgifter. Andelen faller med inntekten, til i underkant av 30 prosent for de fleste inntektsgruppene. Denne sammenhengen kan skyldes lavere deltakelse i barnehage og SFO blant hushold med lav inntekt, særlig færre med heltidsplass, samt flere med gratis heltidsplass. Datakilden som vi bruker her gir ikke grunnlag for å skille mellom barn som har gratis heltidsplass og barn som ikke benytter barnehage/SFO.

Figuren viser også at de gjennomsnittlige barnepassutgiftene blant hushold med positive utgifter øker fra om lag 13 000 kroner i de laveste inntektsgruppene til rundt 28 000 kroner blant de øverste

to tredjedelene av inntektsfordelingen.[15] Barnepassutgifter per barn blant hushold med barn i alderen 0-11 år øker fra om lag kroner 3 000 i bunnen av inntektsfordelingen til om lag kroner 13 000 i den øvre halvdelen av inntektsfordelingen. Denne økningen skyldes at deltakelsen i barnepassordninger øker med inntekten, men også at moderasjonsordninger bidrar til økt pris per barn med økende inntekt.

Figur 4.1 Foreldrebetaling etter husholdsinntekt, hushold med barn 0-11 år, 2024



Note: Utvalget består av hushold med minst ett barn mellom 0 og 11 år ved utgangen av 2024.

For figur 4.2 har vi avgrenset utvalget ytterligere og delt husholdene inn i tre grupper med relativt homogent behov for barnepass og likeartede moderasjonsordninger i 2024. Hushold med barn som ved utgangen av 2024 var 0, 1, 6 eller 9–11 år, er utelatt. De gjenværende husholdene klassifiseres etter antall barn i barnehagealder (2–5 år) og SFO-alder (7–8 år).[16]

Blant hushold som bare har barn i barnehagealder, er det kun 8 prosent som ikke har registrerte barnepassutgifter. Hele 68 prosent har utgifter rundt 25 000 kroner per barn. Dette er nær maksimalprisen i perioden, som i utgangspunktet var 25 500 kroner per år.

Om lag 3 prosent har registrerte utgifter over 30 000 kroner per barn. Dette kan skyldes problemer med dubletter i datagrunnlaget, men også andre forhold, som barnepassutgifter knyttet til barn i andre hushold, barn over 11 år eller lignende.

Omkring 34 prosent av husholdene med bare SFO-barn hadde ikke barnepassutgifter. Sannsynligvis har mange av disse gratis halvdagsplass. Øvrige hushold har stort sett under 20 000 i utgifter per barn. For eksempel i Oslo kostet en heltidsplass i utgangspunktet 12 700 kroner i 2024.

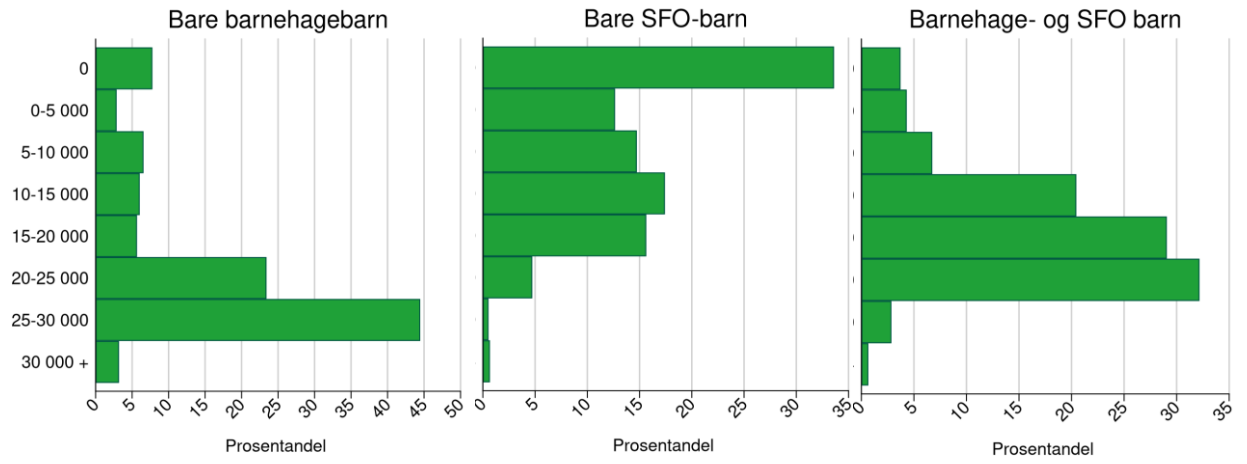
Hushold som har både barn i barnehagealder og barn i SFO-alder, har vanligvis utgifter rundt 20 000 kroner per barn. Dette nivået ligger mellom utgiftene for hushold med bare barnehagebarn og hushold med bare SFO-barn.

[15] Helt i bunnen av inntektsfordelingen finner vi gjennomsnittlige utgifter på om lag kroner 22 000 blant hushold som har positive barnepassutgifter. Merk imidlertid at dette utgjør en svært spesiell seleksjon, siden flertallet i 1. prosentilgruppe ikke har barnepassutgifter.

[16] For SFO benyttes her aldersgruppen 7-8 år for å ha grupper med homogent behov for barnepass og likeartede moderasjonsordninger i 2024. 9-åringer hadde ikke gratis halvdags plass på høsten (4. klasse) i 2024.

Kapittel 5 viser hvordan andelen med vedvarende lavinntekt endres om vi trekker disse utgiftene fra inntektsmålet.

Figur 4.2 Fordeling av foreldrebetaling per barn, etter barnas alder, 2024



Note: Figuren viser fordelingen av hushold etter foreldrebetaling per barn, separat for hushold der (i) alle barn under 12 år er barnehagebarn (2–5 år), (ii) alle barn under 12 år er SFO-barn (7–8 år), og (iii) hushold har barn i begge grupper. Hushold med barn i alderen 0, 1, 6 eller 9–11 år er utelatt.

5. Sensitivitet ved beregning av indikator for vedvarende lavinntekt

Formålet med denne rapporten er for det første å videreutvikle metodene for å beregne husholdenes boutgifter og utgifter til barnepass. For det andre er siktemålet å beregne inntektsmål der boutgifter og utgifter til barnepass er trukket fra. For det tredje er hensikten å benytte slike inntektsmål til å beregne ett eller flere fattigdomsmål. Siden det endelige formålet er å utvikle mer presise og pålitelige metoder for måling av fattigdom, vil vi undersøke i hvilken grad aktuelle fattigdomsmål er sensitive overfor endringer i metoder for å beregne husholdenes boutgifter. Videre studerer vi hvordan målingen av fattigdom blir påvirket om vi også trekker fra barnepassutgifter i inntekt etter boutgifter.

I Norge har vi ikke et offisielt fattigdomsmål, men SSBs mål for vedvarende lavinntekt benyttes ofte som en indikator for fattigdom. Hushold med vedvarende lavinntekt er i risikogruppen for å oppleve levekårsutfordringer, materielle mangler og fattigdom. Kapitel 3 i Langørgen mfl. (2024) drøfter og forklarer SSBs mål på vedvarende lavinntekt.

Personer med årlig lavinntekt er i utgangspunktet personer i hushold med husholdsinntekt under 60 prosent av medianen det aktuelle året. Personer med vedvarende lavinntekt har samlet husholdsinntekt over tre år som er mindre enn summen av lavinntektsgrensene de samme tre årene (justert med Konsumprisindeksen, KPI). Dette kapittelet viser hvordan andelen barn i hushold med vedvarende lavinntekt påvirkes av hvordan inntektsmålet beregnes.

5.1. Revidert boforholdsregister

I 2026 reviderte Statistisk sentralbyrå den registerbaserte statistikken om boforhold for perioden 2015-2025. Revisjonen innebærer blant annet en ny metode for å klassifisere boligeierskap og tydeligere synliggjøring av usikkerhet i statistikken. Statistikken viser at færre eier bolig, sammenlignet med før revisjonen (Oppøyen, 2026). I forbindelse med revisjonen ble det tatt et bevisst valg om å prioritere metodisk åpenhet i boforholdsstatistikken, og usikkerhet synliggjøres ved å utvide bruken av kategorien «uoppgitt» for hushold med usikker kobling til bolig (beskrevet nærmere under «Mulige forbedringer»).

Endringene innebærer at boligkjennetegn for omtrent 6 prosent av husholdene er ukjent. Fra før av var det også ca 3 prosent med manglende boligkjennetegn, slik at det er en økning på ca 3 prosent.[17] Økningen skyldes at man i mindre grad enn før vil basere seg på usikre antakelser og beregningsmetoder.

Sammenlignet med det opprinnelige boforholdsregisteret er det reviderte boforholdsregisteret vesentlig forbedret ved at variabelen som angir om hushold eier eller leier er justert, se Oppøyen (2026). Revisjonen innebærer å bruke registerinformasjon om eierskap fra Matrikkelen, Skatteetatens eiendomsregister og personlig skattemelding for *alle* hushold, og gå helt bort fra imputering som tidligere ble gjort for hushold som var knyttet til en annen bolig enn sin folkeregistrerte adresse. I hovedsak regnes nå hushold som boligeiere om de (i) er registrert bosatt i en bolig som de er registrert å eie, eller om de (ii) står oppført med primærbolig i skattemeldingen. Andre hushold regnes som leietakere. Når vi nedenfor sammenligner opprinnelig og revidert boforholdsregister har vi imidlertid gjort en lignende justering også av det opprinnelige

[17] Andelen med manglende boligkjennetegn inkluderer enkelte bosatte som er utelatt fra boforholdsregisteret, men som inkluderes i våre beregninger. Våre beregninger inkluderer i utgangspunktet alle som er bosatt i et privathushold på slutten av året. For å inngå i beregningen av vedvarende lavinntekt må man riktig nok være bosatt i et privathushold på slutten av alle de tre årene som inngår i beregningen.

boforholdsregisteret, som vi også tidligere har gjort i Eika og Langørgen (2025) og Langørgen og Eika (2026).

Når vi beregner bokostnader benytter vi særlig bostedsregion, informasjon om husholdet er eier eller leier, samt boligstørrelse og antall rom. Bostedsregion er basert på adresseopplysninger i befolkningsregisteret, som er utfylt (i.e. ikke manglende) for alle bosatte i vår grunnlagsdata.

For hushold med ukjent boligstørrelse settes denne lik gjennomsnittet blant lignende hushold, etter bostedsregion, eie/leie forhold, antallet husholdsmedlemmer og husholdsinntekt.

Tabell 5.1 viser at andelen med vedvarende lavinntekt påvirkes lite når vi endrer metoden som vi har brukt i våre tidligere beregninger til å ta i bruk det revidert boforholdsregisteret: andelen øker 0,1 prosent. Merk imidlertid at dette kan skyldes at metodene som vi tidligere har benyttet er nært beslektet med de metodene som benyttes i det reviderte boforholdsregisteret.

Tabellen viser også en svak økning i andelen barn med vedvarende lavinntekt fra 2021-2023, til 2022-2024. Økningen kommer sannsynligvis delvis av Ukrainere som kom i 2022, og derfor først er i det senere utvalget. I resten av kapittelet studerer vi andelen med lavinntekt over treårsperioden 2022-2024.

Tabell 5.1 Andel med vedvarende lavinntekt, inntekt etter rente- og boutgifter

	Alle	Barn	Leietakere (alle)	Boligeiere (alle)
Opprinnelig boforholdsregister, 2021-2023	14,2	13,7	48,8	6,5
Revidert boforholdsregister, 2021-2023	14,3	13,8	49,0	6,4
Revidert boforholdsregister, 2022-2024	14,4	14,0	48,4	6,4

Note: Utvalget er begrenset til personer som er bosatt i et privathushold alle årene 2022-2024, utenom studenthushold.

5.2. Mulige forbedringer

Siden Boforholdsregisteret bygger utelukkende på andre administrative registre, medfølger også usikkerhet i datakvaliteten fra SSBs husholds- og boligstatistikk. En kilde til målefeil i den registerbaserte boforholdsstatistikken, som vi baserer oss på, er knyttet til tilfeller der flere hushold er registrert bosatt i samme bolig. Noen av de viktigste grunnene til at dette skjer er at:

> (1) personer bor et annet sted enn registrert, for eksempel på grunn av ikke oppdaterte flyttinger,
>
> (2) boliger ikke er registrert, for eksempel dersom det er flere boenheter i samme bygning, som sokkelleiligheter eller hybler, og
>
> (3) feil sammensetning av hushold, for eksempel dersom man antar at noe som faktisk er ett hushold, er to hushold, for eksempel kollektiver (Oppøyen, 2026).

Ti prosent av hushold plasseres derfor i en bolig gjennom statistisk kobling, altså en sannsynlig match blant de ledige boligene i området de er registret bosatt i. For mange hushold er dette så enkelt som at de er feilaktig folkeregistrert i naboleiligheten, og plasseres inn i sin faktiske leilighet. Andre blir flyttet til en ledig bolig lenger unna i samme grunnkrets eller - i sjeldne tilfeller - innad i kommunen. Hushold beholder boliginformasjonen hvis de blir plassert i en bolig på samme adresse som de er folkeregistrert i, eller i samme grunnkrets og boligtype. Mens de som ikke oppfyller disse kravene anses å ha en mer usikker kobling til bolig og får «uoppgitt» boliginformasjon i boforholdsstatistikken (Oppøyen, 2026). Tidligere analyser har pekt på at forbedringer i både husholds- og boligstatistikken vil forbedre kvaliteten på boforholdsregisteret knyttet til punktene over, men også selve koblingsmetoden (DNN-metoden) mellom bolig og hushold bør gjennomgås

mer inngående, blant annet å vurdere om enkelte boligtyper som sokkel- og utleieboliger fanges godt nok opp i dagens metode (SSB Notater 2026/17).

For beregning av inntekt etter boutgifter bør utvalget ikke begrenses av f.eks. manglende boligopplysninger, derfor må boligopplysninger for slike hushold imputeres. Denne imputeringen kan sannsynligvis gjøres bedre enn det vi har gjort, f.eks. ved å bruke alternative kilder som EU-SILC for å beregne sannsynligheten for at f.eks. studenter egentlig bor i kollektiv. Vårt hovedfokus er hushold med barn, og vi antar at det ikke er alt for mange hushold med barn som bor i kollektiv, muligens er det heller ikke så mange barn som bor i en hybel som ikke er registrert som egen bolig.

5.3. Nye beregninger av leiepriser og vedlikeholdskostnader

Tabell 5.2-5 viser andelen barn i hushold med lav inntekt etter rente- og boutgifter over perioden 2022-2024, når vi benyttet ulike metoder for å beregne leiepriser og vedlikeholdskostnader.

Som utgangspunkt benytter vi metodene i Langørgen mfl. (2024) til å beregne boutgifter på husholdsnivå. Beregnet husleie er da basert på gjennomsnittlig predikert husleie (SSB tabell 09897) innenfor 400 husholdsgrupper etter prissone, antall rom og bruksareal. Disse metodene blir anvendt på det reviderte boforholdsregisteret kombinert med våre beregninger av manglende boligkjennetegn. Resultatene fra disse beregningene kaller vi for nullalternativet.

Tabell 5.2 viser hvordan andelen med lavinntekt endres når vi går fra nullalternativet til metodene som er foreslått i kapittel 2 og 3, dvs. modell b for å beregne vedlikeholdskostnader og modell 1a for å beregne leiepriser. Tredje og femte kolonne, *brutto endring fra nullalternativet*, viser hvor stor andel i utvalget som får endret sin status. Endringen i status er beregningsteknisk, og brutto endring viser andelen av befolkningen som enten går fra fattig til ikke-fattig, eller motsatt, som en konsekvens av en gitt endring i beregningsmetoden. Brutto endringen i andelen fattige er målt i prosentpoeng.

Den nye beregningen av vedlikeholdskostnader innebærer først og fremst at de beregnede kostnadene blir noe lavere, som forklart i kapittel 2. Da stiger inntekt etter rente- og boutgifter for mange boligeiere. Dette bidrar til å trekke andelen med lavinntekt ned blant boligeiere. På den annen side øker medianinntekten og lavinntektsgrensa, noe som bidrar til å trekke andelen med lavinntekt opp. Tabell 5.2 viser at andelen med lavinntekt endres ubetydelig når vi endrer beregningsmetode for vedlikeholdskostnader. Det er imidlertid en betydelig andel, 0,8 prosent, som får endret sin status. Altså er det en del som går fra lavinntekt til ikke lavinntekt, og omtrent like mange som går motsatt vei. Tabell 5.3 viser at anslaget for andelen leietakere med lavinntekt blir noe høyere, pga høyere lavinntektsgrense, mens andelen boligeiere med lavinntekt avtar, pga lavere beregnede vedlikeholdskostnader.

Den nye beregningen av leiemarkedspriser gir jevnt over lavere beregnet husleie, noe som reduserer andelen leietakere med lavinntekt. Hovedgrunnen er at tabellen brukt for nullalternativet er beregnet for nye leiekontrakter, mens den nye beregningen skiller mellom hushold med ny og gammel leiekontrakt. For å implementere dette i registerdata benytter vi flytteopplysninger: bare de som har flyttet de siste to årene er antatt å ha en ny kontrakt. For å vise betydningen av dette har vi inkludert beregninger basert på nye beregninger av leiepriser, men der alle er antatt å ha en ny kontrakt. Andelen med lavinntekt er da tilnærmet likt nullalternativet, og det er stor grad av overlapp i hvilke hushold som har lav inntekt sammenliknet med nullalternativet. Resultatene tyder på at når boutgiftene inkluderer beregnet husleie for nye kontrakter, så vil faktisk betalt husleie bli overvurdert, ikke minst i eksisterende langvarige leieforhold. Dermed blir inntekt etter boutgifter undervurdert blant leietakere, og andelen leietakere med vedvarende lavinntekt blir overvurdert.

Tabell 5.2 Nye beregninger av leiepriser og vedlikeholdskostnader, 2022-2024

	Alle		Barn	
	Andel lavinntekt	Brutto endring fra nullalternativet	Andel lavinntekt	Brutto endring fra nullalternativet
Nullalternativet	14,4		14,0	
Ny beregning av vedlikeholdskostnader	14,4	0,8	14,0	0,8
Ny beregning av leiepris	13,8	0,7	13,6	0,6
Leiepris, nye kontrakter	14,3	0,3	14,0	0,2
Ny beregning av vedlikeholdskostnader og leiepris (Alternativ A)	13,9	1,1	13,6	0,9

Note: Utvalget er begrenset til personer som er bosatt i et privathushold alle årene 2022-2024, utenom studenthushold.

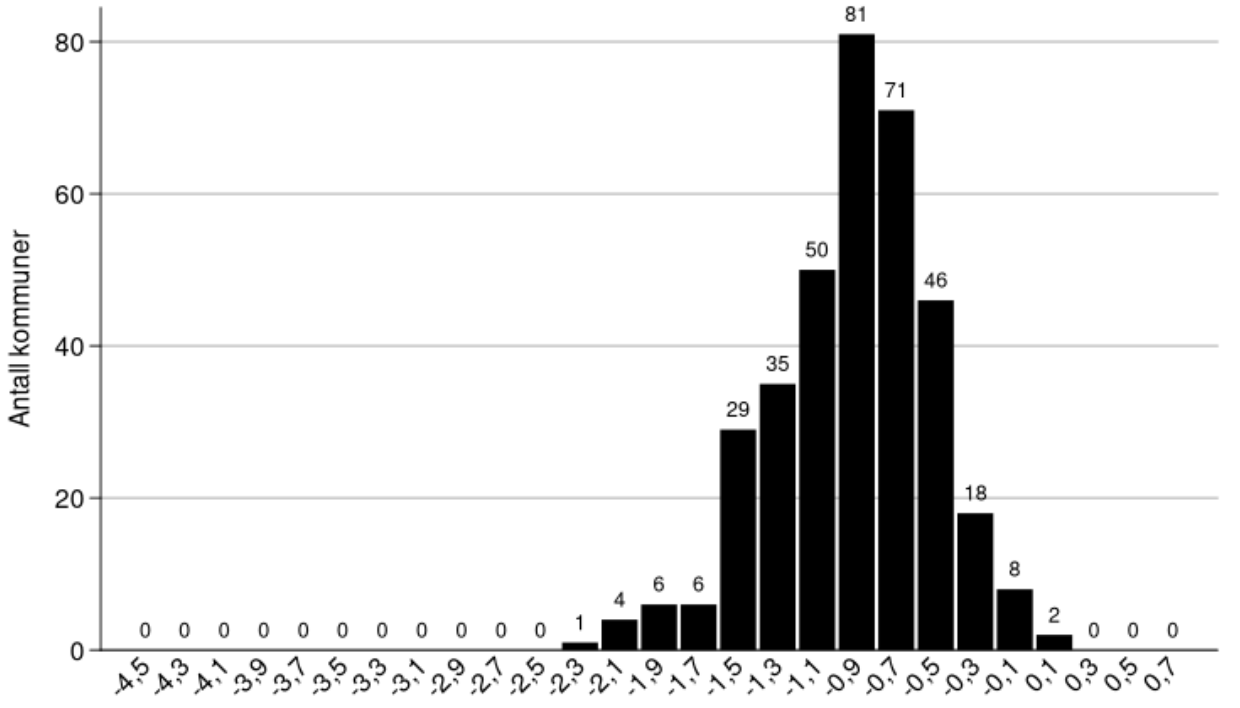
Tabell 5.3 Vedvarende lavinntekt blant barn, leietaker vs boligeier og innvandrerforeldre vs norskfødte forelder, 2022-2024

	Barn, leietakere	Barn, boligeiere	Barn av innvandrere	Barn av norskfødte
Nullalternativet	56,0	6,4	50,4	11,6
Ny beregning av vedlikeholdskostnader	57,6	6,1	51,4	11,5
Ny beregning av leiepris	53,0	6,5	48,9	11,2
Ny beregning av vedlikeholdskostnader og leiepris (Alternativ A)	54,7	6,2	49,9	11,2

Note: Utvalget er begrenset til personer som er bosatt i et privathushold alle årene 2022-2024, utenom studenthushold.

Den siste raden i tabell 5.2 og 5.3 viser resultater når vi kombinerer ny beregning av vedlikeholdskostnader (metode b) med ny beregning av leiepris (modell 1a). Denne kombinasjonen kaller vi for alternativ A. Med dette alternativet blir andelen med vedvarende lavinntekt 0,5 prosentpoeng lavere enn i nullalternativet. Reduksjonen kommer både blant boligeiere, noe som skyldes at de nye beregningene gir et lavere nivå på vedlikeholdsutgiftene, og blant leietakerne, der de med gamle kontrakter får beregnet lavere leiepris.

Figur 5.1 Antall kommuner etter netto endring (prosentpoeng) i andelen personer med vedvarende lavinntekt – fra Nullalternativet til Alternativ A



Note: Utvalget er begrenset til personer som er bosatt i et privathushold alle årene 2022-2024, utenom studenthushold.

Figur 5.1 viser antall kommuner etter *netto* endring fra nullalternativet til Alternativ A. Netto endringen er målt i prosentpoeng, og viser differansen mellom prosentandelen fattige på kommunenivå når vi går fra nullalternativet til å benytte alternativ A som beregningsmetode. Særlig blant små kommuner er det en høy andel med netto endring som avviker fra landsgjennomsnittet på -0,5 prosentpoeng. Dette kommer blant annet av at det er flere boligeiere med lav inntekt, men stor bolig i disse kommunene, som får beregnet vesentlig lavere vedlikeholdskostnader med Alternativ A.

Tabell 5.4 viser hvordan lavinntektsandelene endres når vi bruker ulike modeller for å beregne leiepriser og vedlikeholdskostnader. Om vi går fra modell b til modell c for å beregne vedlikeholdskostnader tar vi hensyn til at hushold med lav inntekt rapporterer lavere vedlikeholdskostnader enn de med høyere inntekt. Andelen barn med lavinntekt går da ned 0,6 prosentpoeng. Bruker vi heller modell d, som tar hensyn til at barnefamilier rapporterer høyere vedlikeholdskostnader enn andre, går andelen barn med lavinntekt opp igjen til et noe høyere nivå enn vi finner med Alternativ A. Andelen lavinntekt blant alle personer forblir på et lavere nivå, fordi en del eldre hushold går motsatt vei av barnefamiliene.

Tabell 5.4 viser også at andelen lavinntekt nesten ikke påvirkes av hvilken modell vi bruker for å beregne leiepriser, og at forholdsvis få endrer status. Går vi for eksempel fra modell 1a (Alternativ A) til modell 5a, er det 0,2 prosent av barna som går fra lavinntekt til ikke lavinntekt, og omtrent like mange som går motsatt vei.

I tabell 5.4. viser vi også resultater for alternativ B, som kombinerer metode d for beregning av vedlikeholdskostnader med modell 5a for beregning av leiepris. Spesifikasjonene i alternativ B er noe mer sofistikert, inkluderer flere forklaringsvariabler, og gir noe høyere presisjon og forklaringskraft i analysene. Andelen med vedvarende lavinntekt blant alle hushold er 0,8 prosentpoeng lavere i alternativ B sammenliknet med alternativ A. Fordi vedlikehold påvirker boligeiere, mens leiepris påvirker leietakere, er bruttoendringen av både endret vedlikehold og endret leiepris i alternativ B omtrent lik bruttoendringen av endret vedlikehold (modell d) pluss bruttoendringen av endret leiepris (modell 5a). Bruttoendringen fra alternativ A til alternativ B er på 2,6 prosentpoeng blant leietakere og 1,2 prosentpoeng blant boligeiere.

Tabell 5.4 Alternative beregninger av leiepriser og vedlikeholdskostnader, 2022-2024

	Alle		Barn	
	Andel lavinntekt	Brutto endring fra Alternativ A	Andel lavinntekt	Brutto endring fra Alternativ A
Alternativ A	13,9		13,6	
Vedlikeholdskostnader: modell c	13,2	0,7	13,0	0,6
Vedlikeholdskostnader: modell d	13,1	1,0	13,7	0,4
Leiepris: Modell 2a	13,9	0,4	13,6	0,3
Leiepris: Modell 5a	13,9	0,5	13,6	0,4
Alternativ B	13,1	1,5	13,8	0,8

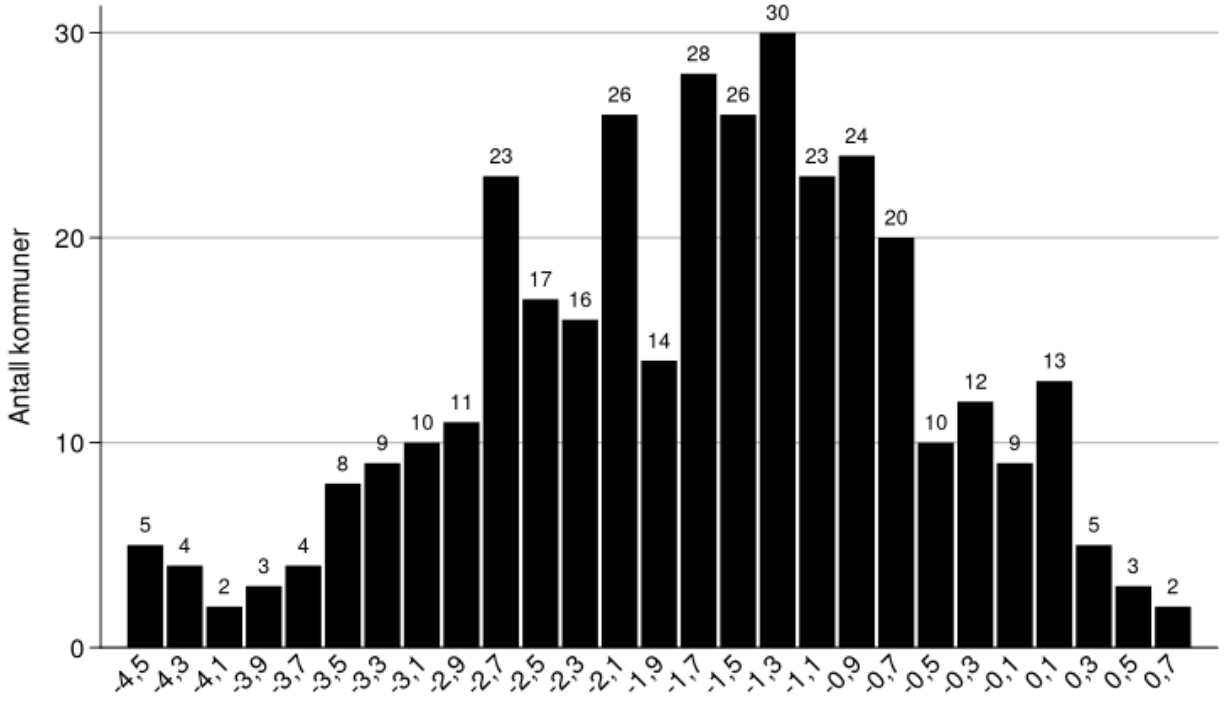
Note: Utvalget er begrenset til personer som er bosatt i et privathushold alle årene 2022-2024, utenom studenthushold.

Tabell 5.5 Brutto endring fra Alternativ A, 2022-2024

	Alle		Barn	
	Leietakere	Boligeiere	Leietakere	Boligeiere
Vedlikeholdskostnader: modell c	0,2	0,8	0,2	0,7
Vedlikeholdskostnader: modell d	0,3	1,2	0,3	0,5
Leiepris: Modell 2a	2,0	0,1	2,0	0,0
Leiepris: Modell 5a	2,5	0,1	2,5	0,1
Alternativ B	2,6	1,2	2,6	0,5

Note: Utvalget er begrenset til personer som er bosatt i et privathushold alle årene 2022-2024, utenom studenthushold.

Figur 5.2 Antall kommuner etter netto endring (prosentpoeng) i andelen personer med vedvarende lavinntekt – fra Alternativ A til Alternativ B



Note: Utvalget er begrenset til personer som er bosatt i et privathushold alle årene 2022-2024, utenom studenthushold.

Figur 5.2 viser antall kommuner etter *netto* endring fra Alternativ A til Alternativ B. Særlig blant små kommuner er det en høy andel med netto endring som avviker betydelig fra landsgjennomsnittet på -0,8 prosentpoeng. Dette kommer blant annet av at leietakere i lite sentrale kommuner får beregnet vesentlig lavere leiepris med Alternativ B, fordi leieprismodell 5-a inkluderer en koeffisient for sentralitet.

Tabell 5.6 Vedvarende lavinntekt blant barn, leietaker vs boligeier og innvandrerforeldre vs norskfødte forelder, 2022-2024

	Leietakere	Boligeiere	Barn av innvandrere	Barn av norskfødte
Alternativ A	54,7	6,2	49,9	11,2
Vedlikeholdskostnader: modell c	54,5	5,5	49,5	10,6
Vedlikeholdskostnader: modell d	54,9	6,3	50,1	11,3
Leiepris: Modell 2a	55,0	6,1	50,2	11,2
Leiepris: Modell 5a	55,0	6,1	50,1	11,2
Alternativ B	55,3	6,3	50,2	11,3

Note: Utvalget er begrenset til personer som er bosatt i et privathushold alle årene 2022-2024, utenom studenthushold.

5.4. Barnepassutgifter

Tabell 5.7 viser hvordan andelen med vedvarende lavinntekt endres når barnepassutgifter blir fratrukket i inntektsmålet, som beskrevet i kapittel 4. Barnepassutgiftene reduserer inntekten for hushold som har slike utgifter, noe som igjen reduserer lavinntektsgrensen. Andelen barn med vedvarende lavinntekt anslås rundt 0,7 prosent høyere når vi inkluderer barnepassutgifter. Andelen med vedvarende lavinntekt blant alle personer derimot, endres lite når vi inkluderer barnepassutgiftene. Dette fordi lavinntektsgrensen reduseres noe, slik at enkelte hushold uten barnepassutgifter går fra rett under til rett over grensen.

Tabell 5.7 Vedvarende lavinntekt når vi inkluderer barnepassutgifter, 2022-2024

	Alle		Barn	
	Andel lavinntekt	Brutto endring	Andel lavinntekt	Brutto endring
Inntekt etter skatt	9,1		10,0	
... fratrukket barnepassutgifter	9,1	0,5	10,5	0,8
inntekt etter rente- og boutgifter	13,9		13,6	
... fratrukket barnepassutgifter	13,9	0,6	14,5	1,2

Note: inntekt etter rente- og boutgifter er beregnet med Alternativ A. Utvalget er begrenset til personer som er bosatt i et privathushold alle årene 2022-2024, utenom studenthushold.

Referanser

Bracke, P. (2015). House prices and rents: Microevidence from a matched data set in Central London. Real Estate Economics, 43(2), 403-431.

Canberragruppen (2011). Handbook of Household Income Statistics, Second Edition 2011. Geneve: United Nations.

Eika, L. og Langørgen, A. (2025). *Drivere bak utviklingen i fattigdom blant barn*. SSB Rapporter 2025/7.

Eika, L., Mogstad, M. og Vestad, O. (2020). What can we learn about household consumption expenditure from data on income and assets? Journal of Public Economics, 2020, 189, https://doi.org/10.1016/j.jpubeco.2020.104163

Elnan, K. (2022). Oppussing, vedlikehold eller bare ROT? Prognosesenteret blogg https://blogg.prognosesenteret.no/oppussing-vedlikehold-eller-bare-rot.

Husbanken (2026). Veileder, Regelverk for bostøtte. https://husbanken.no/kommune/bostotte/veileder-i-regelverk-for-bostotte/

Kommunal- og distriktsdepartementet (2025): *Grønt hefte: Inntektssystemet for kommuner og fylkeskommuner*. https://www.regjeringen.no/no/tema/kommuner-og-regioner/kommuneokonomi/gront-hefte/id547024/?expand=factbox3124366.

Langørgen, A., Barstad, A., Eika, L og Wiik, K. Aa. (2024). *Måling av barnefattigdom – Utredning av supplerende fattigdomsmål*. SSB Rapporter 2024/7.

Langørgen, A. og Eika, L. (2026). *Levekostnader, inntekter og levekår: Utviklingen for ulike befolkningsgrupper*. SSB Rapporter 2026/4.

Oppøyen, M., S. (2025). *Beregning av bokostnader - En kartlegging av SSBs datakilder med informasjon om bokostnader og fremgangsmåter for å beregne bokostnader*. SSB Notater 2025/16

Oppøyen, M., S. (2026) *Endringer i statistikken om boforhold*. Artikkel på SSB.no: Endringer i statistikken om boforhold – SSB

McCullagh, P. og Nelder, J. A. (1989): *Generalized Linear Models*, *2nd Edition.* Chapman and Hall, London.

NOU (2024): *Ny boligleielov*. Norges offentlige utredninger, 2024:19, https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2024-19/id3059742/.

Høydahl, E. (2020): *Sentralitetsindeksen*, SSB Notater 2020/4.

Samfunnsøkonomisk analyse (2022a). *Bokostnadsindeksen for norske husholdninger 2021*. Samfunnsøkonomisk analyse Rapport 23-2022. https://www.huseierne.no/globalassets/pdf/bokostnadsindeks/r23-2022-bokostnadsindeks_eneboliger.pdf

Samfunnsøkonomisk analyse (2022b). *Bokostnadsindeks for leiligheter 2021*. Samfunnsøkonomisk analyse Rapport 24-2022. https://www.huseierne.no/globalassets/pdf/bokostnadsindeks/r24-2022-bokostnadsindeks_leiligheter.pdf

SSB (2026): *Predikerte leiepriser i Leiemarkedsundersøkelsen: Metodedokumentasjon og vurdering av mulige forbedringer*, kommende SSB Notat.

St.prp. nr. 11 (2008–2009). *Ei styrkt bustøtte.* https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/stprp-nr-11-2008-2009-/id534793/

Vedlegg A: Alternative forklaringsvariabler for vedlikeholdskostnader

Vi har vurdert om andre variabler enn boareal kan benyttes til å fordele vedlikeholdskostnader mellom boliger og hushold. Disse variablene forkastes enten fordi de har liten forklaringskraft, eller fordi de i begrenset grad kan antas å reflektere det underliggende vedlikeholdsbehovet.

Vi beregner først residualet mellom rapporterte og beregnede vedlikeholdskostnader for boligeiere i SILC 2021–2024. Deretter undersøker vi i hvilken grad alternative variabler kan forklare disse residualene. Vi benytter modell d som utgangspunkt for beregningene.

Tabell A.1 viser at boligtype *ikke* ser ut til å være en vesentlig forklaringsvariabel. Forklaringskraften (R^2) er lav, noe som tyder på at boligtype forklarer lite av variasjonen i residualene. Den største forskjellen finner vi mellom *rekkehus eller tomannsbolig* og *tre- eller firemannsbolig*, men denne forskjellen fremstår ikke som intuitivt rimelig. Resultatene gir ikke sterke holdepunkter for at vedlikeholdskostnader bør behandles ulikt for leiligheter og andre boligtyper: *rekkehus og tomannsbolig*, som er relativt vanlige boligtyper, ligger lavere enn leiligheter. På en annen side er det nesten 9 000 kroner som skiller leiligheter og eneboliger og det kan argumenteres for at denne forskjellen kunne blitt hensyntatt i beregningene av vedlikeholdskostnader.

Tabell A.1 Residualer forklart ved boligtype

	Koeffisient	Standardfeil
Enebolig	2 657	1 719
Rekkehus eller tomannsbolig	-11 439	2 642
Tre-, eller firemannsbolig	6 481	8 615
Leilighet	-6 059	2 896
R^2		0,0013

Note: Residual mellom rapporterte og beregnede vedlikeholdskostnader forklart med boligtype. Basert på selveiere i SILC 2021–2024. Utgiftene er prisjustert til 2025-kroner ved hjelp av delindeksen i KPI for vedlikehold, reparasjon og sikring av bolig. For leiligheter er vedlikeholdskostnadene økt med 40 prosent for å ta hensyn til vedlikeholdsarbeid som finansieres gjennom felleskostnader. Rapporterte utgifter som overstiger 99,5-persentilen, er erstattet med verdien ved 99,5-persentilen, i tråd med offisiell statistikk. Observasjonene er vektet med husholdsvekter som korrigerer for husholdets størrelse og frafall.

I hovedspesifikasjonen utelater vi boliger i borettslag o.l., fordi disse antas å ha betydelige vedlikeholdskostnader som finansieres gjennom felleskostnadene. Slike utgifter skal ikke rapporteres som vedlikeholdskostnader i SILC, men vi ønsker likevel å inkludere dem i våre beregnede boutgifter. For selveierleiligheter øker vi derfor de rapporterte vedlikeholdskostnadene med 40 prosent for å ta hensyn til vedlikeholdsarbeid som finansieres gjennom felleskostnadene. Denne justeringen utgjør i gjennomsnitt om lag 5 000 kroner, som tilsvarer tillegget SØA (2022b) legger til vedlikeholdsbehovet for leiligheter. Implisitt antar vi dermed at de samlede vedlikeholdskostnadene i borettslagsboliger tilsvarer vedlikeholdskostnadene i sammenlignbare selveierboliger, betinget på boligstørrelse, og eventuelt inntektskvintil og husholdstype.

Tabell A.2 undersøker om vedlikeholdskostnadene rapportert i SILC faktisk skiller seg mellom selveier- og borettslagsboliger. Vi estimerer først modell d ovenfor i et utvalg som inkluderer begge eiertypene. Deretter gjentar vi analysen fra tabell A.1 i dette utvidede utvalget og inkluderer en indikatorvariabel for borettslag. Koeffisienten er relativt liten, noe som tyder på at de rapporterte vedlikeholdskostnadene i borettslagsboliger i liten grad avviker fra kostnadene i selveierboliger. Resultatene for hovedspesifikasjonen synes derfor i begrenset grad å være følsomme for om borettslagsleiligheter inkluderes i beregningene.

Tabell A.2 Residualer forklart ved boligtype og borettslag/selveier

	Koeffisient	Standardfeil
Enebolig	3 077	1 712
Rekkehus eller tomannsbolig	-8 376	2 406
Tre-, eller firemannsbolig	4 959	7 099
Leilighet	-3 201	2528
Borettslag	-1 384	2 884
R^2		0,0011

Note: Residual mellom rapporterte og beregnede vedlikeholdskostnader forklart med boligtype og indikator for borettslag. Basert på boligeiere i SILC 2021–2024. Utgiftene er prisjustert til 2025-kroner ved hjelp av delindeksen i KPI for vedlikehold, reparasjon og sikring av bolig. For leiligheter er vedlikeholdskostnadene økt med 40 prosent for å ta hensyn til vedlikeholdsarbeid som finansieres gjennom felleskostnader. Rapporterte utgifter som overstiger 99,5-persentilen, er erstattet med verdien ved 99,5-persentilen, i tråd med offisiell statistikk. Observasjonene er vektet med husholdsvekter som korrigerer for husholdets størrelse og frafall.

Tabell A.3 viser determinasjonskoeffisienten (R^2) fra regresjoner der residualene forklares av alternative boligkjennetegn. En mer fleksibel spesifikasjon av boareal (polynom), eller dummyvariabler for antallet rom i boligen bidrar ikke vesentlig til å forklare residualene. Dette tyder på at en lineær sammenheng med boareal i hovedsak fanger opp den systematiske variasjonen knyttet til boligens størrelse.

Videre ser vi at fylke forklarer litt av residualene. De estimerte residualene er høyest i Oslo, Nordland og Vestfold og Telemark, og lavest i Rogaland, Trøndelag, Troms og Finnmark. Det kunne tenkes at f.eks. klimatiske forhold bidrar til høyere vedlikeholdskostnader i enkelte deler av landet, som det kunne vært ønskelig å ta hensyn til. Vi antar imidlertid at det ikke er den sammenhengen vi har avdekket her – klimaet bidrar neppe til større vedlikeholdsbehov i Oslo enn andre deler av landet.

Tabell A.3 R^2 når residualer forklares med alternative variabler

	R^2
Boareal, polynom	0,0004
Antall rom	0,0012
Fylke	0,0030

Note: Determinasjonskoeffisient (R^2) fra regresjoner der residualet mellom rapporterte og beregnede vedlikeholdskostnader forklares av alternative variabler. Hver regresjon inkluderer enten dummyvariabler for antall rom eller fylke, eller et fjerdegradspolynom i boareal. Beregningene er basert på selveiere i SILC 2021–2024.

Figurregister

Figur 2.1 Fordeling av feil, grunnmodell og utvidete modeller 22
Figur 2.2 Fordeling av feil, Oslo og mindre tettsteder 22
Figur 4.1 Foreldrebetaling etter husholdsinntekt, hushold med barn 0-11 år, 2024 37
Figur 4.2 Fordeling av foreldrebetaling per barn, etter barnas alder, 2024 38
Figur 5.1 Antall kommuner etter netto endring (prosentpoeng) i andelen personer med vedvarende lavinntekt – fra Nullalternativet til Alternativ A 42
Figur 5.2 Antall kommuner etter netto endring (prosentpoeng) i andelen personer med vedvarende lavinntekt – fra Alternativ A til Alternativ B 44

Tabellregister

Tabell 1.1 Andel med vedvarende lavinntekt for ulike inntektsmål, prosent, 2022-2024 12
Tabell 2.1 Resultater ved ekstra variabler, postnummer 17
Tabell 2.2 Parameterverdier, postnummer 19
Tabell 2.3 Parameterverdier, postnummer utvidet 20
Tabell 2.4 Parameterverdier, modell uten prissone 21
Tabell 3.1 Vedlikeholdskostnader som funksjon av boligareal og husholdsinntekt 30
Tabell 3.2 Predikerte vedlikeholdskostnader, etter boareal-, inntekts- og husholdsgruppe 32
Tabell 3.3 Vedlikeholdskostnader beregnet for ulike år 32
Tabell 5.1 Andel med vedvarende lavinntekt, inntekt etter rente- og boutgifter 40
Tabell 5.2 Nye beregninger av leiepriser og vedlikeholdskostnader, 2022-2024 42
Tabell 5.3 Vedvarende lavinntekt blant barn, leietaker vs boligeier og innvandrerforeldre vs norskfødte forelder, 2022-2024 42
Tabell 5.4 Alternative beregninger av leiepriser og vedlikeholdskostnader, 2022-2024 43
Tabell 5.5 Brutto endring fra Alternativ A, 2022-2024 43
Tabell 5.6 Vedvarende lavinntekt blant barn, leietaker vs boligeier og innvandrerforeldre vs norskfødte forelder, 2022-2024 44
Tabell 5.7 Vedvarende lavinntekt når vi inkluderer barnepassutgifter, 2022-2024 45
Tabell A.1 Residualer forklart ved boligtype 47
Tabell A.2 Residualer forklart ved boligtype og borettslag/selveier 48
Tabell A.3 R^2 når residualer forklares med alternative variabler 48