

RAPPORTER

BOLIGUTGIFTSBEGREPET I FORBRUKSUNDERSØKELSENE EN METODESTUDIE

AV
GRETE DAHL

**STATISTISK SENTRALBYRÅ
OSLO**

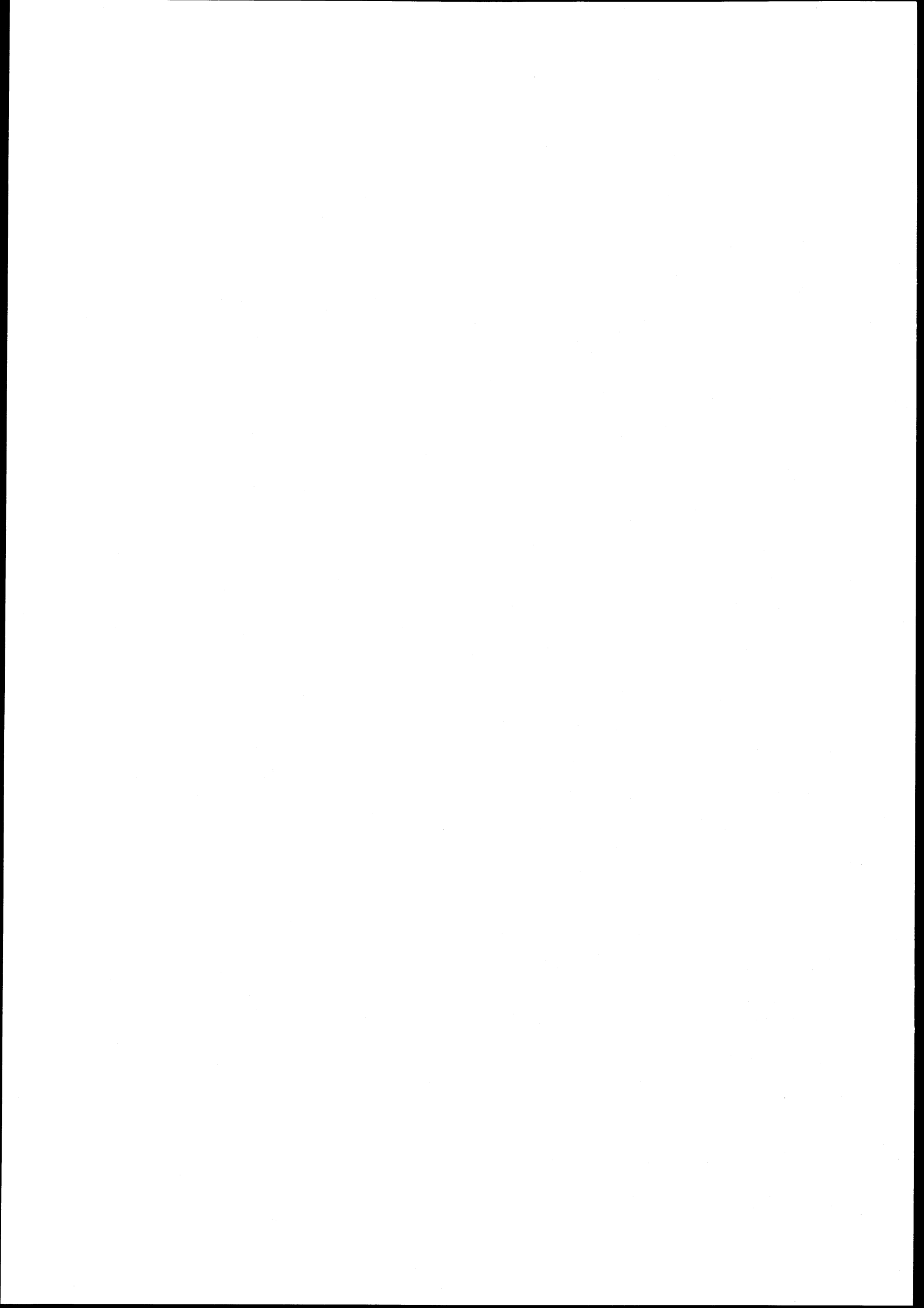
RAPPORTER FRA STATISTISK SENTRALBYRÅ 79/5

**BOLIGUTGIFTSBEGREPET I
FORBRUKSUNDERSØKELSENE**

EN METODESTUDIE

AV
GRETE DAHL

OSLO 1979
ISBN 82-537-0971-4

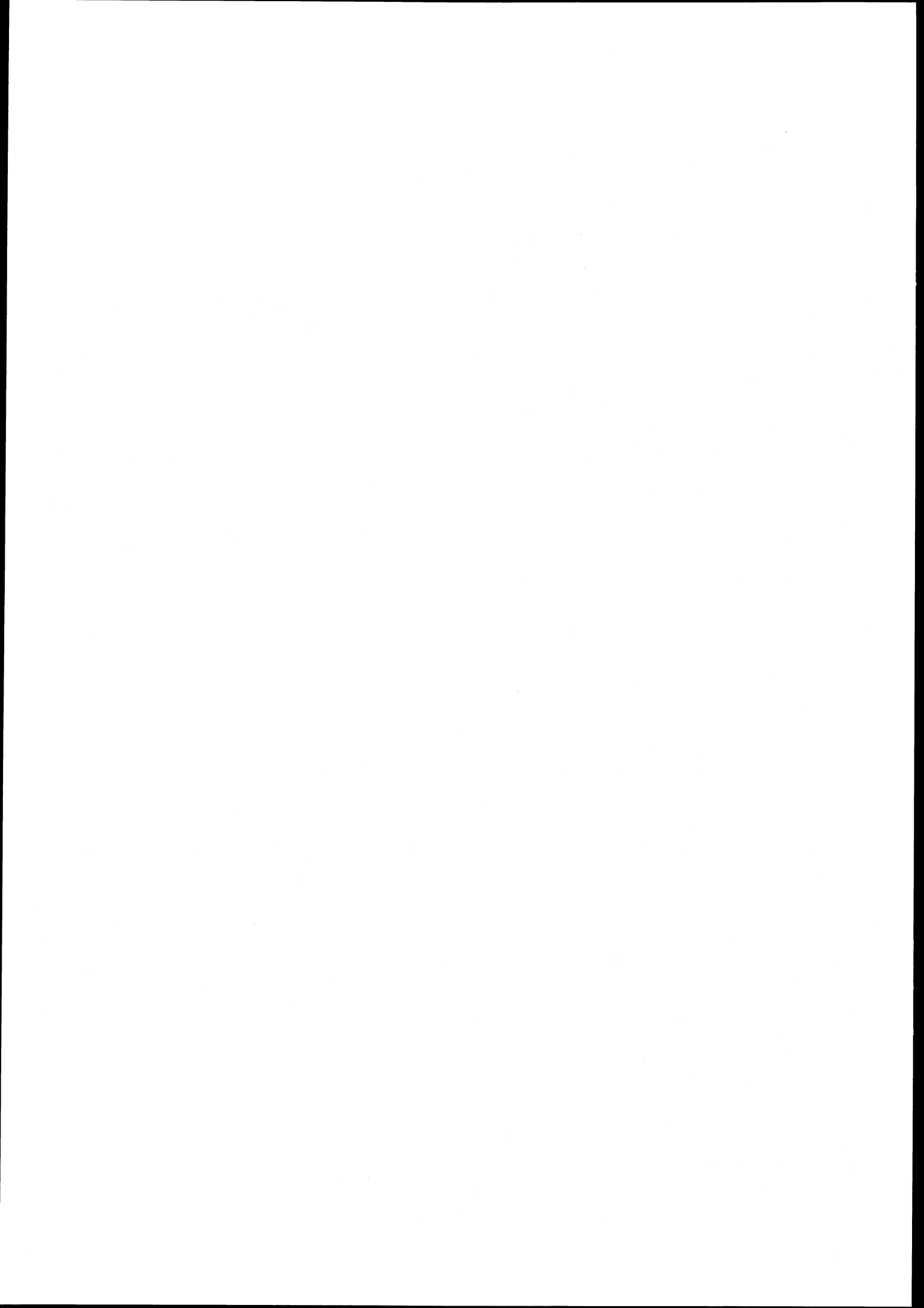


FORORD

Denne rapporten gir en vurdering av boligutgiftsbegrepet i Statistisk Sentralbyrås forbruksundersøkelser. Det er gjort rede for internasjonale anbefalinger for definisjon av boligutgiftene og foretatt sammenlikninger med det boligutgiftsbegrepet som nyttes i nasjonalregnskapet og i forbruksundersøkelser i andre land.

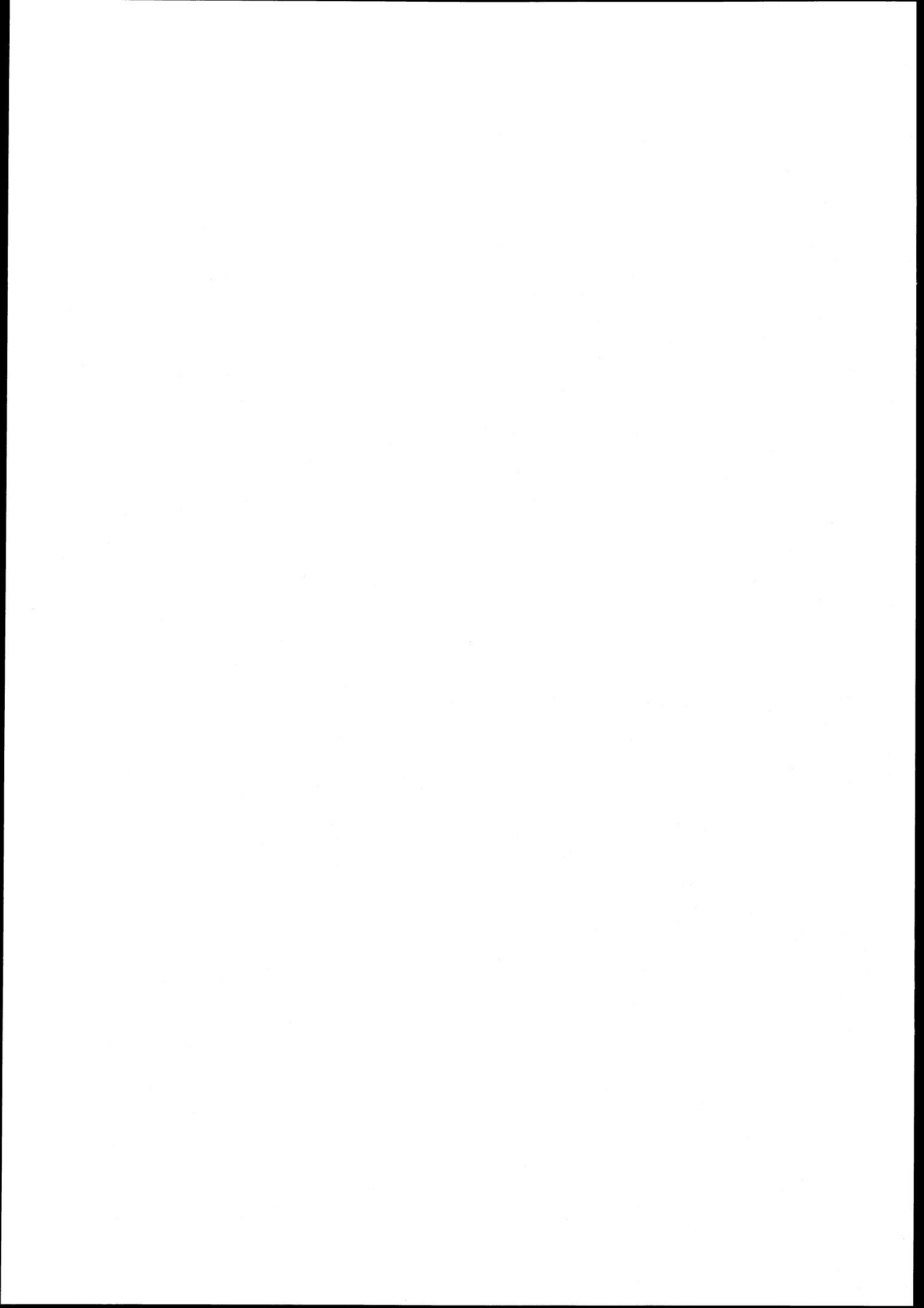
Statistisk Sentralbyrå, Oslo, 2. mai 1979

Odd Aukrust



INNHold

	Side
Tabellregister	7
Tekstdel	
1. Innledning	9
1.1. Formål med notatet	9
1.2. Sammenfatning av de viktigste konklusjonene	9
2. Definisjon og registrering av boligutgiftene i Statistisk Sentralbyrås forbruksundersøkelser. Tall fra undersøkelsen i 1973	13
2.1. Definisjon og registrering av boligutgiftene	13
2.2. Estimert boligutgift ved forbruksundersøkelsen i 1973	15
3. Internasjonale anbefalinger for definisjon og estimering av boligutgiftene ut fra hovedformålene med forbruksundersøkelsene	17
3.1. Generelt	17
3.2. Krav til definisjon og estimering av boligutgiftene	17
4. Detaljutforming av de anbefalte metodene for definisjon og estimering av boligutgiftene. Vurdering av mulighetene for å anvende alternative metoder	19
4.1. Selveid bolig	19
4.1.1. SNA's metoder	19
4.1.2. Alternative metoder	25
4.2. Leid bolig	29
4.3. Fri bolig	32
5. Anslag for underestimeringen av boligutgiftene i Statistisk Sentralbyrås forbruksundersøkelser. Underestimeringens betydning for de primære formålene med undersøkelsene	33
5.1. Anslag for underestimeringen av boligutgiftene	33
5.2. Underestimeringens betydning for de primære formålene med undersøkelsene	35
5.2.1. Estimert boligutgift i grupper av husholdninger	35
5.2.2. Vektgrunnlag til konsumprisindeksen	39
5.2.3. Estimert boligutgift i nasjonalregnskapet	40
6. Definisjon og beregning av boligutgiftene i nasjonalregnskapet	42
7. Definisjon og registrering av boligutgiftene i forbruksundersøkelser i andre land	45
7.1. Sverige og Danmark	45
7.2. England	46
7.3. Budsjettandeler for boligutgiftene ved forbruksundersøkelser i Norge, Sverige, Danmark og England	47
Litteratur	49
Vedlegg	
1. Beregnet boligutgift i følge produksjonsmetoden for selveide prosentliknede boliger yngre enn 90 år	51
2. Selveide prosentliknede boliger med avdrag på lån og gjennomsnittlig avdragsbeløp. Forbruksundersøkelsen 1975	55
3. Boliger etter leie-/eierforhold, boligens byggeår, størrelse og sanitærstandard. Gjennomsnittlig boligutgift pr. bolig. Forbruksundersøkelsen 1973	57
4. Estimert boligutgift for selveid regnskapsliknet bolig og for helt eller delvis fri bolig. 1973	61
Utkommet i serien Rapporter fra Statistisk Sentralbyrå	63



TABELLREGISTER

Tabeller i teksten

	Side
2. DEFINISJON OG REGISTRERING AV BOLIGUTGIFTENE I STATISTISK SENTRALBYRÅS FORBRUKSUNDERSØKELSER. TALL FRA UNDERSØKELSEN I 1973.	
1. Gjennomsnittlig boligutgift pr. husholdning for husholdninger med forskjellig eier-/leieforhold til boligen. Tall for boligens størrelse, alder og utstysstandard. Forbruksundersøkelsen 1973	16
2. Gjennomsnittlig boligutgift pr. husholdning i ulike bostedsstrøk og for husholdninger med forskjellig eier-/leieforhold til boligen. Tall for boligens størrelse, alder og utstysstandard. Forbruksundersøkelsen 1973	16
5. ANSLAG FOR UNDERESTIMERINGEN AV BOLIGUTGIFTENE I STATISTISK SENTRALBYRÅS FORBRUKSUNDERSØKELSER. UNDERESTIMERINGENS BETYDNING FOR DE PRIMÆRE FORMÅLENE MED UNDERSØKELSENE.	
3. Beregnet og faktisk estimert boligutgift og total forbruksutgift pr. husholdning for husholdninger med forskjellig eier-/leieforhold til boligen. Budsjettandeler. 1973	34
4. Boliger i alt og boliger uten/med underestimert boligutgift i forskjellige bostedsstrøk. Forbruksundersøkelsen 1973	37
5. Boliger med underestimert boligutgift i forskjellige bostedsstrøk etter boligens eier-/leieform. Forbruksundersøkelsen 1973	37
6. Boliger i alt og boliger uten/med underestimert boligutgift i forskjellige grupper for husholdningstype. Forbruksundersøkelsen 1973	37
7. Boliger med underestimert boligutgift i forskjellige grupper for husholdningstype, etter boligens eier-/leieform. Forbruksundersøkelsen 1973	38
8. Boliger i alt og boliger uten/med underestimert boligutgift i forskjellige grupper for hovedinntektstakers alder. Forbruksundersøkelsen 1973	38
9. Boliger med underestimert boligutgift i forskjellige grupper for hovedinntektstakers alder, etter boligens eier-/leieform. Forbruksundersøkelsen 1973	38
10. Beregnet og faktisk estimert boligutgift pr. husholdning for husholdninger i grupper for bostedsstrøk, husholdningstype og hovedinntektstakers alder. 1973	39
6. DEFINISJON OG BEREGNING AV BOLIGUTGIFTENE I NASJONALREGNSKAPET.	
11. Verdi av vareinnsats, avskrivning etc. og bruttoproduksjonsverdi i boligsektoren i basisåret 1970	43
12. Utviklingen av bruttoproduksjonsverdien i boligsektoren for året 1973	44
13. Verdi av vareinnsats, avskrivning etc. og bruttoproduksjonsverdi i boligsektoren i 1973	45
7. DEFINISJON OG REGISTRERING AV BOLIGUTGIFTENE I FORBRUKSUNDERSØKELSER I ANDRE LAND.	
14. Gjennomsnittlig boligutgift pr. uke i 1973 for husholdninger med leid- (umøbler/møblert), selveid- og fri bolig. England	47
15. Budsjettandeler for boligutgift pr. husholdning i Norge, Sverige, Danmark og England. Resultater fra forbruksundersøkelser	48

Tabeller i vedlegg

	Side
16. Beregnet og registrert boligutgift for selveide prosentliknede boliger yngre enn 90 år. Gruppeinndeling for boligens alder. Forbruksundersøkelsen 1973 ..	52
17. Beregnet og registrert boligutgift for selveide prosentliknede boliger yngre enn 90 år. Gruppeinndeling for bostedsstrøk. Forbruksundersøkelsen 1973	53
18. Selveide prosentliknede boliger med avdrag på lån og gjennomsnittlig avdragsbeløp pr. bolig (husholdning). Gruppeinndeling for boligens byggeår. 1975 ..	55
19. Selveide prosentliknede boliger med avdrag på lån og gjennomsnittlig avdragsbeløp pr. bolig (husholdning). Gruppeinndeling for bostedsstrøk. 1975	55
20. Boliger (husholdninger) etter leie-/eierforholdet til boligen. Forbruksundersøkelsen 1973	57
21. Boliger etter byggeår for boligen. Gjennomsnittlig alder på boligene. Forbruksundersøkelsen 1973	57
22. Boliger etter størrelse. Gjennomsnittlig boligstørrelse (leieareal). Forbruksundersøkelsen 1973	58
23. Andelen av boliger med vannklosett og bad for boliger med forskjellig eier-/leieform. Forbruksundersøkelsen 1973. Prosent	58
24. Registrert boligutgift pr. bolig (husholdning). Forbruksundersøkelsen 1973. Kroner	59

1. INNLEDNING

1.1. Formål med notatet

Fra tid til annen er det gjort en del innvendinger mot boligutgiftsbegrepet i Statistisk Sentralbyrås forbruksundersøkelser.

En innvending er at "boligutgiftene ikke dekker alle forbruksutgiftene i forbindelse med å bo". En tenker her på at boligutgiftene slik de er definert, underestimerer forbruksutgiftene i forbindelse med å bo, f.eks. for husholdninger med selveid bolig.

En annen innvending som blir gjort, er at "boligutgiftene ikke dekker alle utbetalingene (kostnadene) i forbindelse med å bo". Denne innvendingen kan konkretiseres ved å vise til at f.eks. avdrag på boliglån ikke er inkludert i boligutgiftene.

Private husholdningers boligutgifter og boligøkonomi har i seinere tid vært sentrale tema i offentlig boligpolitikk, og behovet for statistikk innen dette område er stort. Ved Byråets forbruksundersøkelser bør en ha som siktemål å tilfredsstille i hvert fall deler av dette behovet. De innvendingene som er gjort, synes derfor å rettferdiggjøre en vurdering og presisering av boligutgiftsbegrepet.

Formålet med notatet er å gjøre rede for hvordan boligutgiftene er definert i Byråets forbruksundersøkelser, og vurdere ulike spørsmål i forbindelse med å registrere og estimere boligutgiftene. En skal dessuten referere internasjonale anbefalinger for definisjon av boligutgift i forbruksundersøkelser og nasjonalregnskap, og gi oversikt over hvordan boligutgiftene blir definert og estimert i vårt nasjonalregnskap og i forbruksundersøkelser i en del andre land.

Definisjonen av boligutgiftene i Byråets forbruksundersøkelser skal drøftes i relasjon til de primære formålene med undersøkelsene. Primære formål er bruk av data til beregning av vekter i konsumprisindeksen, estimering av boligutgift i grupper av husholdninger og anvendelse av resultatene til å estimere privat boligutgift i nasjonalregnskapet.

I notatet har en nyttet statistiske talloppgaver over boligutgiftene i den utstrekning en har funnet det nødvendig for å belyse ulike metodespørsmål.

1.2. Sammenfatning av de viktigste konklusjonene

Dersom boligutgiftene skal kunne brukes som et "mål" på de tjenestene som boligene yter husholdningene, må det være en sammenheng mellom boligutgiftene og boligens alder, størrelse og utstysstandard. Dette må i hvert fall antas å gjelde for boliger med omtrent samme beliggenhet.

I kap. 2 har en vist at de estimerte boligutgiftene for selveide boliger i forbruksundersøkelsene, er lavere enn utgiftene for leide boliger. Dette gjelder i alle strøk av landet, og til tross for at de selveide boligene er atskillig større, har bedre utstysstandard og er noe yngre enn de leide boligene. Denne sammenstillingen avslører at boligutgiftene i Byråets forbruksundersøkelser ikke oppfyller rimelige krav som "mål" for boligytelser.

Hovedformålene med forbruksundersøkelsene er stort sett de samme i alle land hvor slike undersøkelser blir foretatt. Resultatene nyttes til

- i) å estimere og sammenlikne forbruksutgiftene i forskjellige husholdningsgrupper,
- ii) å revidere vektgrunnlaget i konsumprisindeksen,
- iii) å beregne (eventuelt korrigere) tallene for privat forbruk i nasjonalregnskapet.

Hovedformålene med forbruksundersøkelsene setter bestemte krav til definisjon av husholdningenes boligutgifter, og gjennom internasjonale organisasjoner og utvalg har landene samarbeidet for å komme fram til en felles akseptert definisjon av disse utgiftene. Den definisjonen som er anbefalt brukt, er gitt av De Forente Nasjoner i 1968 i "A System om National Accounts", (forkortet SNA).

I følge SNA skal boligutgiftene omfatte bruttoleien for boligene, dvs. både faktisk bruttoleie for leid bolig og beregnet bruttoleie for selveid eller fri bolig. Videre skal bruttoleien for fritidshus regnes med i boligutgiftene. I likhet med andre forbruksutgifter skal boligutgiftene verdsettes til markedspris.

Bruttoleien for leid bolig omfatter i følge SNA den husleien som betales for å disponere boligen, samt reparasjoner- og vedlikeholdsutgifter og eventuelle avgifter og forsikringspremier som ikke er inkludert i husleien. For leid bolig med innskott omfatter bruttoleien også renter på lån til innskott og beregnet rente på egenkapitalandelen av innskottet.

Bruttoleien for leid fritidshus er i prinsippet definert på samme måte som bruttoleien for leid bolig.

Beregnet bruttoleie for fri bolig og for selveid bolig eller fritidshus skal i følge SNA settes lik markedsleien dersom boligen/fritidshuset hadde vært leiet ut. Metodene som er foreslått nyttet for å estimere markedsleien, er beskrevet i kap. 3. Metodene går i korthet ut på:

- alt. 1. Anvende markedsleien for utleide boliger/fritidshus med tilsvarende utstyrsstandard og som er av samme størrelse og kvalitet som de frie og selveide boligene/fritidshusene.
- alt. 2. Estimere markedsleien ved de enkelte komponentene som inngår i produksjonen av bolig tjenestene, (tjenestene fra fritidshus). Komponentene er reparasjons- og vedlikeholdsutgifter, forsikring, avgifter, renter på lån, avskrivning, renter på egenkapital og en eventuell nettofortjeneste på boligene/fritidshusene.

I kap. 4 har en vurdert om det på praktisk-statistisk grunnlag er mulig å anvende SNA's definisjon og metoder for estimering av boligutgiftene i Byråets forbruksundersøkelser.

I følge SNA's definisjon, er boligutgiftene i Byråets forbruksundersøkelser ganske godt estimert for leide boliger uten innskott og for leide fritidshus. For leide boliger med innskott krever definisjonen at renter på egenkapitalandelen av innskottet legges til de registrerte utgiftene, (husleie, renter på lån, utgifter til reparasjon- og vedlikehold etc.). Fra og med undersøkelsen i 1978 registreres bolig innskottet for leide boliger. Dersom en i fremtiden også innhenter opplysninger om eventuelt lån til bolig innskott, skulle det være mulig å beregne renter på egenkapitalandelen av innskottet.

Definisjonen av boligutgiftene for selveide boliger og fritidshus i Byråets forbruksundersøkelser samsvarer dårlig med SNA's definisjon.

Av de to alternative estimeringsmetodene som er foreslått i SNA, (alt. 1 og 2, ovenfor), har en funnet at alt. 1 vanskelig kan nyttes i Byråets forbruksundersøkelser. Dette har sammenheng med at det ikke finnes et tilstrekkelig stort utvalg av leide boliger/fritidshus til å representere massen av selveide boliger/fritidshus med hensyn til kjennemerker ved boligene/fritidshusene som beliggenhet, utstyrsstandard, størrelse og kvalitet. Dette er en forutsetning for å kunne nytte metoden.

Estimeringsmetoden under alt. 2 forutsetter at boligutgiftene (markedsleien) estimeres ved de enkelte komponentene som inngår i produksjonen av bolig tjenestene. I tillegg til de faktisk registrerte utgiftskomponentene, som renter på boliglån, avgifter etc., omfatter boligutgiftene avskrivninger, renter på egenkapitalen og nettofortjeneste på boligene.

Ut fra de registreringene som blir foretatt i forbruksundersøkelsene fra og med 1978, synes det i prinsippet mulig å nytte metoden under alt. 2 for å estimere boligutgiftene for selveide, prosentliknede boliger. Opplysninger om boligens opprinnelige anskaffelsesverdi, byggeår (kjøpsår) og boliglån kan nyttes for å beregne avskrivninger på boligene og renter på egenkapitalen. Nettofortjenesten på boligene er en salderingspost for å komme fram til "riktig" markedsleie. Siden markedsleien ikke er kjent, er det imidlertid vanskelig å estimere nettofortjenesten. Det er imidlertid rimelig å tro at tallverdien av nettofortjenesten er liten i forhold til størrelsen på de totale boligutgiftene. Ved anvendelse av metoden under alt. 2, har en derfor foreslått å sette nettofortjenesten lik null for alle boligene.

Dersom nødvendige opplysninger blir innhentet, vil det i framtiden også være mulig å anvende denne metoden for regnskapsliknede boliger og fritidshus. For frie boliger vil det imidlertid være vanskelig å få registrert de opplysningene som er nødvendige for å nytte metoden. Det er tvilsomt om f.eks. opplysninger om lån til boligen kan oppgis av den husholdningen som disponerer boligen, dvs. oppgavegiver ved forbruksundersøkelsen. I de fleste tilfellene er det rimelig å anta at denne og liknende nødvendig informasjon om de frie boligene, kun besittes av boligeierne.

Det forbehold en må ta for anvendelse av estimeringsmetoden under alt. 2, er at kvaliteten på det innsamlede materialet ved forbruksundersøkelsene er god. Spørsmål om anskaffelseverdi, byggeår etc., er vanskelig å besvare for husholdningene, spesielt fordi de refererer til hendelser flere år tilbake i tiden. Etter hvert som materialet samles inn, bør derfor kvaliteten granskes.

Mulighetene for å innhente opplysninger om boligene fra andre kilder enn forbruksundersøkelsene, er kort omtalt i slutten av avsnitt 4.1. Takstverdiene for bolig og fritidshus i følge det nye takseringssystemet for bolig- og fritidseiendommer, synes å være et brukbart alternativ til de anskaffelsesverdiene som kan registreres ved forbruksundersøkelsene.

Ved å nytte tilnærmede metoder til de som er foreslått i SNA, har en i kap. 5 beregnet gjennomsnittlig bruttoleie for boligene for året 1973.

Bruttoleien pr. bolig, eller beregnet boligutgift pr. husholdning i 1973, er 7 218 kroner. Dette gir en gjennomsnittlig budsjettandel for boligutgiftene på 17,8 prosent. Estimert boligutgift pr. husholdning ved forbruksundersøkelsen i 1973 var 3 249 kroner, og budsjettandelen 8,9 prosent. Beregningene viser at underestimeringen av boligutgiftene ved forbruksundersøkelsene er størst for selveide, prosentliknede boliger (72 prosent), og for regnskapsliknede boliger (52 prosent). For leide boliger med innskott er boligutgiftene underestimert med 21 prosent.

Underestimeringen slår forskjellig ut i de enkelte husholdningsgruppene. En inndeling av husholdningene i grupper for bostedsstrøk, viser at boligutgift pr. husholdning er sterkere underestimert for husholdninger i spredtbygde strøk enn for husholdninger i Oslo, Bergen og Trondheim. Tilsvarende inndelinger etter husholdningstype og hovedinntektstakers alder, viser at boligutgiftene i Byråets forbruksundersøkelser er sterkere underestimert for fler-person-husholdninger enn for enslige og også sterker underestimert for husholdninger med hovedinntektstakers alder i gruppen 30-66 år enn for "yngre" og "eldre" husholdninger.

Resultatene fra forbruksundersøkelsene nyttes som vektgrunnlag til konsumprisindeksen. Som følge av underestimeringen av boligutgiftene i forbruksundersøkelsene, er den vekt disse blir tillagt i indeksen for lav. Totalindeksen gir derfor et uriktig bilde av prisutviklingen forutsatt at ikke prisene på boligjenestene utvikler seg på samme måte som gjennomsnittet av prisene på andre varer og tjenester som inngår i indeksen.

En annen ulempe med indeksberegningen er at prisene på tjenestene fra selveide boliger antas å endre seg likt med husleien for leide boliger. Dette synes uheldig da prisutviklingen på disse to boligmarkedene sannsynligvis er noe forskjellige. Dersom det i fremtiden blir mulig å følge SNA's anbefalinger for estimering av boligutgiftene i forbruksundersøkelsene, vil vektgrunnlaget til konsumprisindeksen kunne endres. Det bør da også vurderes om det er mulig å samle inn et prisgrunnlag som bedre ivaretar prisutviklingen for de tjenestene som leveres fra selveide boliger.

I avsnitt 5.2.3 har en sammenliknet boligutgiftene i forbruksundersøkelsen og nasjonalregnskapet i den hensikt å vurdere om boligutgiftene i forbruksundersøkelsene kan nyttes som korrektiv til tallene for privat boligutgift i nasjonalregnskapet. Sammenlikningen er foretatt for året 1973. (I kap. 6 har en skissert de metodene som nyttes for å beregne boligutgiftene i nasjonalregnskapet.)

I følge nasjonalregnskapstallene var total boligutgift i 1973 5 982 mill. kr. Registrert boligutgift pr. husholdning ved forbruksundersøkelsen i 1973 var 3 249 kr. Regnet om til tall for alle husholdninger (boliger) i landet, tilsvarer dette en total boligutgift på ca. 4 224 mill. kr. Boligutgiftene i nasjonalregnskapet er altså betraktelig større enn det estimatet som kan beregnes på grunnlag av registrert boligutgift i forbruksundersøkelsen. Resultatet er ikke overraskende. Som påvist tidligere, blir boligutgiftene sterkt underestimert ved de registreringene som foretas i forbruksundersøkelsen.

SNA's estimeringsmetode anvendt på opplysningene i forbruksundersøkelsen, gir en beregnet boligutgift pr. husholdning i 1973 på 7 218 kr. Omregnet til tall for hele landet, tilsvarer dette en total boligutgift på ca. 9 380 mill. kr. Estimatet er vel 50 prosent større enn boligutgiftene i nasjonalregnskapet. Ved beregningen av boligutgiftene i nasjonalregnskapet blir også SNA's definisjon lagt til grunn. Det er derfor overraskende at disse to beregningsmetodene gir en så stor forskjell i estimert total boligutgift. De beregningene som er foretatt på grunnlag av forbruksundersøkelsens tall, er riktignok usikre. Resultatet kan likevel tyde på at det er nødvendig med en kritisk gjennomgang av boligutgiftsberegningene i nasjonalregnskapet. Dersom det i fremtiden blir mulig å nytte SNA's metode for beregning av boligutgiftene i forbruksundersøkelsene, kan disse beregnede utgiftspostene bli nyttige korrektiv til boligutgiftene i nasjonalregnskapet.

Boligutgiftene i nasjonalregnskapet splittes i komponentene vareinnsats, avskrivning, indirekte skatter, subsidier, lønn og driftsresultat. Utgifter til reparasjon og vedlikehold utgjør en stor del av vareinnsatsen. En sammenlikning av reparasjons- og vedlikeholdsutgiftene i forbruksundersøkelsene og nasjonalregnskapet viser at disse utgiftene er størst i forbruksundersøkelsene. Dette gjelder for alle årene fra 1973 til 1976. De andre komponentene som inngår i boligutgiftene i nasjonalregnskapet, er ikke direkte sammenliknbare med oppgaver i forbruksundersøkelsene. En eventuell underestimering av en eller flere av disse komponentene kan derfor ikke påvises ut fra opplysninger i forbruksundersøkelsene.

SNA's definisjon av boligutgiftene blir heller ikke nyttet ved forbruksundersøkelser i Sverige og Danmark, se kap. 7. Med noen få unntak er definisjonen den samme i disse landene som i Byråets forbruksundersøkelser. For selveide boliger er verken avskrivninger, renter på egenkapitalen eller nettofortjeneste på boligene tatt med i boligutgiftene. Andelen av selveide boliger er imidlertid lavere både i Sverige og Danmark enn i Norge. Den mangelfulle registreringen av boligutgiftene fører derfor ikke til så sterk underestimering av utgiftene ved forbruksundersøkelser i disse landene som ved Byråets forbruksundersøkelser.

I de engelske forbruksundersøkelsene nyttes SNA's definisjon av boligutgiftene. I tillegg til faktiske utgifter som husleie for leide boliger, vannavgift, reparasjon etc., omfatter boligutgiftene en beregnet husleie for selveide og frie boliger. Beregnet husleie er et estimat på den leien som ville ha blitt betalt dersom boligene hadde vært leiet ut.

Ved undersøkelsen i England i 1973 utgjorde beregnet husleie 57 prosent av boligutgiftene for selveide boliger. Estimeringsmetoden førte til at boligutgiftene var høyere for selveide enn for leide boliger, kap. 7. Dersom beregnet husleie ikke var tatt med i boligutgiftene, ville disse vært atskillig større for leide enn for selveide boliger, jfr. resultatene fra Byråets forbruksundersøkelse i 1973, kap. 2.

2. DEFINISJON OG REGISTRERING AV BOLIGUTGIFTENE I STATISTISK SENTRALBYRÅS FORBRUKSUNDERSØKELSER. TALL FRA UNDERSØKELSEN I 1973

2.1. Definisjon og registrering av boligutgiftene

Ved forbruksundersøkelsene registreres private husholdningers utgifter til forskjellige forbruksvarer og -tjenester. I tabellsammenheng blir utgiftspostene aggregert i grupper etter varenes og tjenestenes art. Høyeste aggregeringsnivå er en inndeling i 9 hovedgrupper, og disse utgjør tilsammen husholdningenes totale forbruksutgifter.

En av hovedgruppene er utgifter til "bolig, lys og brensel". Denne består av undergruppene "bolig- og vedlikeholdsutgifter" og "lys og brensel". I notatet vil en med boligutgift mene de utgiftspostene som definisjonsmessig går inn under gruppen "bolig- og vedlikeholdsutgifter". Utgiftene under gruppen "lys og brensel" vil ikke bli omtalt.

Boligutgiftene i Byråets forbruksundersøkelser omfatter både den boligen som husholdningen bor i, utgifter til garasje og eventuelle utgifter til eie eller leie av fritidshus. Utgiftene er estimert delvis på grunnlag av faktiske og delvis stipulerte eller beregnede utgiftsposter.

Faktiske utgiftsposter er f.eks. renter på lån, forsikring og avgifter for selveide prosentliknede boliger og fritidshus, og betalt husleie for leide boliger. Faktiske utbetalinger som har karakter av sparing, f.eks. avdrag på lån, inngår imidlertid ikke i boligutgiftene. For regnskapsliknede og frie boliger er boligutgiftene delvis stipulerte, siden likningsansettelsene for husleien inngår som en del av boligutgiftene. For alle boligtyper er utbetalinger til reparasjon og vedlikehold regnet som en del av boligutgiftene. Utbetalinger i forbindelse med nybygging eller tilbygging er ikke regnet med. For leide boliger inngår en beregnet utgiftspost i reparasjons- og vedlikeholdsutgiftene. Verdien av eget reparasjonsarbeid er beregnet, basert på opplysninger om antall timer nyttet av husholdningen til slikt arbeid.

I oppstillingen nedenfor (pkt. i-v), har en spesifisert hvilke utgiftsposter som går inn i boligutgiftene. Av hensyn til de utredningene som følger seinere, har en funnet det hensiktsmessig å dele boligutgiftene inn i grupper etter husholdningenes eier-/leieforhold til boligene.

i) Selveid prosentliknet boligBoligutgifter i Byråets
forbruksundersøkelser:

Renter av boliglån

Forsikring av bolig (ikke innbo)

Vannavgift

Andre avgifter (festeavgift, renovasjonsavgift m.v. Fra og med undersøkelsen i 1978 er også eiendomsskatt regnet med)

Reparasjons- og vedlikeholdsutgifter (kjøp av materialer for egen regning og utbetaling for arbeid utført av andre i forbindelse med reparasjon og vedlikehold av bolig, tomt og fritidshus. Utbetalinger i forbindelse med nybygging/tilbygging er ikke inkludert)

Utgifter til fritidshus (renter av lån, forsikring, avgifter, og utgifter til leie av fritidshus).

ii) Selveid regnskapsliknet boligBoligutgifter i Byråets
forbruksundersøkelser:

Anslått brutto husleieverdi for boligen i følge skattelikningen

Reparasjons- og vedlikeholdsutgifter (samme definisjon som under pkt. i) - selveid prosentliknet bolig)

Utgifter til fritidshus (samme definisjon som under pkt. i) - selveid prosentliknet bolig).

iii) Leid bolig med innskottBoligutgifter i Byråets
forbruksundersøkelser:

Renter av boliglån

Husleie (leie av garasje, vaskekjeller og fryseboks er inkludert, men ikke utgifter til lys og oppvarming)Reparasjons- og vedlikeholdsutgifter (kjøp av materialer for egen regning og utbetaling for arbeid utført av andre i forbindelse med reparasjon og vedlikehold av bolig og fritidshus. I tillegg inngår beregnet verdi av eget arbeid i forbindelse med reparasjon og vedlikehold av bolig, (ikke fritidshus). Utbetalinger i forbindelse med nybygging/tilbygging er ikke inkludert)

Utgifter til fritidshus (samme definisjon som under pkt. i) - selveid prosentliknet bolig).

iv) Leid bolig uten innskottBoligutgifter i Byråets
forbruksundersøkelser:

Husleie (samme definisjon som under pkt. iii) - leid bolig med innskott)

Reparasjon- og vedlikeholdsutgifter (samme definisjon som under pkt. iii) - leid bolig med innskott)

Utgifter til fritidshus (samme definisjon som under pkt. i) - selveid prosentliknet bolig).

v) Fri boligBoligutgifter i Byråets
forbruksundersøkelser:

Verdi av fri bolig ved skattelikningen

Reparasjons- og vedlikeholdsutgifter (samme definisjon som under pkt. iii)-iv) - leid bolig)

Utgifter til fritidshus (samme definisjon som under pkt. i) - selveid prosentliknet bolig)

(Husleie. Dersom boligen bare er delvis fri, inkluderes betalt husleie i boligutgiftene. Samme definisjon av husleie som under pkt. iii)-iv) - leid bolig).

I kapitlene 3 og 4 skal en referere internasjonale anbefalinger for definisjon av boligutgiftene og trekke sammenlikninger med den definisjonen som nyttes i Byråets forbruksundersøkelser. Før dette, vil en imidlertid gi noen tall som viser hvilke estimater for boligutgift Byråets definisjon fører fram til. Tallene er hentet fra forbruksundersøkelsen i 1973.

2.2. Estimert boligutgift ved forbruksundersøkelsen i 1973

Gjennomsnittlig boligutgift for alle husholdningene i 1973 var 3 249 kroner. Beløpet utgjorde 8,9 prosent av total forbruksutgift, tabell 1.

For husholdninger med leid bolig var gjennomsnittlig boligutgift 4 038 kroner eller ca. 24 prosent høyere enn gjennomsnittet for alle husholdninger. Budsjettandelen var 11,4 prosent. Høyest boligutgift hadde husholdninger med leid bolig med innskott. For disse husholdningene var gjennomsnittlig boligutgift 6 054 kroner eller ca. 86 prosent høyere enn gjennomsnittet for alle husholdningene i utvalget.

For husholdninger med selveid bolig var gjennomsnittlig boligutgift 2 842 kroner eller ca. 13 prosent lavere enn gjennomsnittet for alle husholdningene. Budsjettandelen var 7,4 prosent. For de regnskapsliknede boligene var utgiftene 2 223 kroner og for de prosentliknede boligene 3 012 kroner.

Boligutgiftene slik de er definert og registrert i Byråets forbruksundersøkelser, er altså ganske forskjellige for husholdninger med leid og selveid bolig. Det synes rimelig at boligutgiftene skal være et "mål" på de tjenestene som boligene "yter" husholdningene, og at størrelsen på disse tjenestene er avhengig av blant annet boligens alder, størrelse og utstyrsstandard. Dersom den definisjonen av boligutgift som nyttes i Byråets forbruksundersøkelser er "riktig", ville en forvente høye boligutgifter for nye, store boliger av høy standard, og lave boligutgifter for eldre, små og dårlig utstyrte boliger. For boliger som er omtrent like med hensyn til disse kjennemerkene, vil en dessuten forvente høyere boligutgifter i storbyene enn i andre deler av landet. Dette har sammenheng med de forholdsvis høye prisene på bolig tjenester i pressområdene. Gjennomsnittlig boligutgift og boligens alder, størrelse og utstyrsstandard i ulike bostedsstrøk er gitt i tabell 2. Tallene er fra forbruksundersøkelsen 1973.

Tabellene 1 og 2 viser at leide boliger med innskott gjennomgående er større, yngre og har bedre sanitærstandard enn leide boliger uten innskott. Dette gjelder i alle bostedsstrøk. Det er derfor rimelig at boligutgiftene er høyere for leide boliger med innskott enn for leide boliger uten innskott. Tallene for leide boliger uten innskott i tabell 2, synes dessuten å avsløre en høyere "pris" på bolig tjenester i storbyene enn ellers i landet. Sammenliknet med landsgjennomsnittet, er leide boliger i Oslo, Bergen og Trondheim både mindre og eldre. Boligutgiftene er imidlertid betraktelig større.

Antakelsen om at boligutgiftene er "bestemt" av boligens alder, størrelse og utstyrsstandard, synes imidlertid å avdekke en mangelfull registrering av boligutgiftene for selveide boliger i Byråets forbruksundersøkelser. De selveide boligene er atskillig større, har bedre utstyrsstandard og er noe yngre enn de leide boligene. Til tross for dette er boligutgiftene lavere for de selveide enn for de leide boligene i alle strøk av landet, tabell 2.

Tabell 1. Gjennomsnittlig boligutgift pr. husholdning for husholdninger med forskjellig eier-/leieforhold til boligen. Tall for boligens størrelse, alder og utstyrsstandard. Forbruksundersøkelsen 1973

	Boligutgift pr. husholdning	Budsjettandel	Gjennomsnittlig boligstørrelse	Gjennomsnittlig alder på boligen	Andel av boligene med både bad og vannklosett
		(boligutgift i prosent av total forbruksutgift)			
	Kr	Prosent	m ²	År	Prosent
Alle boliger	3 249	8,9	90	37	73
Leide boliger i alt	4 038	11,4	64	37	69
med innskott	6 054	13,7	75	17	97
uten innskott	2 828	9,4	57	49	53
Selveide boliger i alt	2 842	7,4	108	35	76
prosentliknede	3 012	7,7	105	30	79
regnskapsliknede	2 223	6,2	117	54	66
Tjenestebolig, forpakterbolig, kårbolig (hel eller delvis fri bolig)	2 340	7,9	78	53	63

Tabell 2. Gjennomsnittlig boligutgift pr. husholdning i ulike bostedsstrøk og for husholdninger med forskjellige eier-/leieforhold til boligen. Tall for boligens størrelse, alder og utstyrsstandard. Forbruksundersøkelsen 1973

	Spredtbygd strøk				Tettbygd strøk utenom Oslo, Bergen, Trondheim				Oslo, Bergen, Trondheim			
	Boligutgift pr. husholdning	Gjennomsnittlig alder på boligen	Gjennomsnittlig alder på boligen	Andel av husholdningene med både bad og vannklosett	Boligutgift pr. husholdning	Gjennomsnittlig alder på boligen	Gjennomsnittlig alder på boligen	Andel av husholdningene med både bad og vannklosett	Boligutgift pr. husholdning	Gjennomsnittlig alder på boligen	Gjennomsnittlig alder på boligen	Andel av husholdningene med både bad og vannklosett
Alle boliger	2 254	101	42	61	3 536	88	32	81	4 547	71	36	77
Leide boliger i alt	2 559	67	43	53	3 895	65	36	69	4 697	62	36	76
med innskott ...	:	:	:	:	6 203	78	14	98	6 007	73	20	97
uten innskott ...	2 483	67	44	52	2 679	58	47	54	3 265	49	54	52
Selveide boliger i alt	2 199	110	40	64	3 565	104	29	89	4 137	114	35	88
prosentliknet ..	2 234	104	34	66	3 748	105	26	90	4 868	119	30	88
regnskapsliknet ..	2 102	126	58	57	2 450	101	58	81	:	:	:	:
Tjenestebolig, forpakterbolig, kårbolig (hel eller delvis fri bolig)	2 227	80	60	55	2 169	77	43	72	:	:	:	:

: Tall kan ikke oppgis på grunn av for få observasjoner.

3. INTERNASJONALE ANBEFALINGER FOR DEFINISJON OG ESTIMERING AV BOLIGUTGIFTENE UT FRA HOVEDFORMÅLENE MED FORBRUKSUNDERSØKELSENE

3.1. Generelt

Hovedformålene med forbruksundersøkelsene er stort sett de samme i alle land hvor slike undersøkelser blir foretatt. De to viktigste formålene er å registrere private husholdningers forbruksutgifter:

- i) til bruk ved revisjon av vektene i konsumprisindeksen, og for
- ii) estimering og sammenlikning av forbruket i forskjellige grupper av husholdninger.

I en del land, f.eks. England, blir data fra forbruksundersøkelsene også nyttet til

- iii) å beregne privat forbruk i nasjonalregnskapet.

Byråets forbruksundersøkelser er lite nyttet til dette formål. Bare i få tilfeller er det foretatt justeringer av poster i nasjonalregnskapet på grunnlag av opplysninger i forbruksundersøkelsene.

Hovedformålene med forbruksundersøkelsene setter bestemte krav til definisjon av husholdningenes forbruksutgifter, og til boligutgiftene som er en del av de totale forbruksutgiftene. Forbruksundersøkelsene har lange tradisjoner i de fleste land, og gjennom internasjonale organisasjoner og utvalg har landene samarbeidet for å komme fram til en felles akseptert definisjon av husholdningenes forbruksutgifter. Som et ledd i dette arbeidet er det også trukket opp retningslinjer for definisjon av boligutgiftene, og fremmet forslag til metoder for å estimere disse utgiftene.

The Conference of European Statisticians ga i 1966 anbefalinger for opplegg og gjennomføring av forbruksundersøkelser, og for definisjon av forbruksutgift ved undersøkelser i europeiske land [1].

Av anbefalingene går det fram at definisjonen av forbruksutgiftene prinsipielt skal være den samme i forbruksundersøkelser som i nasjonalregnskap [1], side 19: "In principle family budget enquiries should provide all the elements included in national accounts concept of consumers' expenditure".

Definisjonen av privat forbruksutgift (inkludert boligutgift) i det norske og i mange andre lands nasjonalregnskap, følger de anbefalingene som er gitt av De Forente Nasjoner i 1968 i "A System of National Accounts" [2], (forkortet SNA). En skal her gjøre rede for SNA's anbefalinger for definisjon og estimering av boligutgiftene.

3.2. Krav til definisjon og estimering av boligutgiftene

I følge SNA skal boligutgiftene omfatte bruttoleien for boligene, dvs. både faktisk bruttoleie for leid bolig og beregnet bruttoleie for selveid eller fri bolig. Videre skal bruttoleien for fritidshus regnes med i boligutgiftene. I likhet med andre forbruksutgifter skal boligutgiftene verdsettes til markedspris.

SNA innfører et skarpt skille mellom boligforbruk (boligutgift eller bruttoleie), og vareinnsats, boliginvestering og boligsparing. En tror det vil være nyttig å gi en omtale av disse begrepene før en ser nærmere på de enkelte komponentene som går inn i bruttoleien, og metodene for å estimere denne leien.

I SNA regnes verdien av boligene/fritidshusene som en del av landets realkapital. Boligforbruket (boligutgiftene eller bruttoleien) skal være et mål på de tjenestene som denne realkapitalen (boligene) yter husholdningene. I denne forstand regnes altså boligene/fritidshusene som produksjonsenheter, og verdien av de tjenestene som disse enhetene produserer er pr. definisjon satt lik boligutgiftene.

Dersom boligene yter tjenester til næringsvirksomhet, skal dette regnes som vareinnsats i de næringene det gjelder. Sagt på en annen måte, skal utgiftene til hus eller deler av hus som nyttes til næringsvirksomhet, ikke inngå i bruttoleien eller boligutgiftene.

Med boliginvestering forstås en økning av den realkapitalen som boligene representerer. Økningen skjer ved at nye boliger blir bygd eller ved tilbygging av eksisterende boliger. Utgifter til reparasjon og vedlikehold av boligene regnes imidlertid som boligforbruk. En skal referere det skillet SNA innfører mellom utgifter til reparasjon og vedlikehold og boliginvestering.

Reparasjons- og vedlikeholdsutgiftene dekker "skader" på boligene og bidrar til å holde dem i "skikkelig stand". Som investering regnes utlegg som fører til en økning i forventet levetid på boligene, eller som i vesentlig grad endrer karakteren på de tjenestene som boligene yter. Eksempler på reparasjons- og vedlikeholdsutgifter og investering er gitt i SNA [2], side 113: "Painting and re-decorating of dwellings should not be treated as gross fixed capital formation. On the other hand, the addition of rooms to dwellings, may be treated as fixed capital formation".

Boligsparing og boliginvestering er to sider av samme sak. For den enkelte husholdning kan en boliginvestering skje enten ved opplåning eller ved bruk av oppsparte deler av inntekten, (inntekt som ikke er nyttet til forbruk). Det siste tilfellet representerer bare en konvertering av sparing i f.eks. bank, aksjer etc., til sparing i bolig. I det første tilfellet vil boligsparingen, sett fra husholdningens synspunkt, først ta til når husholdningen betaler avdrag på boliglånet. Avdrag på boliglån er altså å betrakte som utlegg for å finansiere en boliginvestering, og skal derfor i følge SNA ikke inngå i boligutgiftene.

Bare en del av de tjenestene som boligene yter, omsettes på markedet. Markedsverdien av de øvrige tjenestene må beregnes. Boligutgiftene eller bruttoleien vil derfor bestå både av faktiske og beregnede utgiftsposter. En skal se nærmere på de enkelte komponentene i bruttoleien.

Faktisk bruttoleie for leid bolig vil hovedsakelig bestå av husleie og utgifter til reparasjon og vedlikehold som leietakeren betaler i tillegg til husleien. I tillegg kan komme renteutgifter for leid bolig med innskott, og utlegg til forskjellige kommunale avgifter i den utstrekning disse ikke er inkludert i husleien. Utgifter til forsikring av innbo inngår imidlertid ikke i boligutgiftene. Dette gjelder også for selveid eller fri bolig.

Utgiftene for leid fritidshus er i prinsippet definert på samme måte som utgiftene for leid bolig. Mange av de utgiftskomponentene som er nevnt ovenfor, vil imidlertid i praksis ikke forekomme ved leie av fritidshus.

Beregnet bruttoleie for fri bolig og for selveid bolig eller fritidshus skal i følge SNA settes lik markedsleien dersom boligen/fritidshuset hadde vært leiet ut. Det er foreslått to alternative metoder for å estimere denne markedsleien:

- i) anvende husleien for utleide bolig/fritidshus med tilsvarende utstyrsstandard og som er av samme størrelse og kvalitet som de frie og selveide boligene/fritidshusene, (seinere i notatet referert til som utleiemetoden),

- ii) estimere markedsleien med et beløp som dekker produksjonsverdien av de tjenestene som boligene/fritidshusene yter. Produksjonsverdien skal dekke utgifter til reparasjon og vedlikehold, forsikringspremie, vannavgift og andre avgifter (f.eks. renovasjonsavgift, festeavgift og eiendomsskatt), renter på lån, avskrivning, renter på egenkapital og eventuell nettofortjeneste på boligene/fritidshusene. (Metodene vil seinere i notatet bli kalt produksjonsmetoden.)

De anbefalte metodene for definisjon og estimering av boligutgiftene i SNA er generelt utformet. Metodene må derfor fortolkes og tilpasses forholdene i de enkelte land. Med utgangspunkt i leie-/eierforholdene til boliger i Norge vil en forsøke å gi en detalj-utforming av metodene. En vil sammenlikne definisjonen av boligutgift i SNA med den definisjonen som nyttes i Byråets forbruksundersøkelser og vurdere om det på praktisk-statistisk grunnlag er muligheter for å anvende SNA's definisjon.

Ved gjennomgåelsen vil boligene bli delt inn i tre hovedgrupper - selveid, leid og fri bolig. For hver eier-/leieform vil en også vurdere mulighetene av å nytte andre metoder til estimering av boligutgiftene enn de som er foreslått i SNA.

4. DETALJUTFORMING AV DE ANBEFALTE METODENE FOR DEFINISJON OG ESTIMERING AV BOLIG-UTGIFTENE. VURDERING AV MULIGHETENE FOR Å ANVENDE ALTERNATIVE METODER

4.1. Selveid bolig

Boforholdsundersøkelsen i 1973 [3], og forbruksundersøkelsen av samme år [4], viser at om lag 60 prosent av husholdningene bor i selveid bolig. Fritidshus eies av knapt 20 prosent av landets husholdninger.

De selveide boligene består hovedsakelig av frittliggende eneboliger og av våningshus på gårdsbruk. I noen utstrekning forekommer også selveide boliger i hus med flere boliger (leiligheter), f.eks. selveierleiligheter i rekkehus eller blokkbebyggelse.

Begrepet selveid bolig vil foruten selve boligen (leiligheten) omfatte fast utstyr som er installert i boligen, samt tomt og eventuelle uthus, f.eks. garasje. Hus eller deler av hus som nyttes til næringsvirksomhet, er ikke regnet med, jfr. avsnitt 3.2. Metodene for definisjon og estimering av boligutgiftene for selveid bolig vil i prinsippet også kunne nyttes for selveid fritidshus.

4.1.1. SNA's metoder

De to metodene som er foreslått i SNA for å estimere boligutgift eller bruttoleie for selveid bolig, inneholder begge et krav om å finne et estimat for markedsleien for boligen. Utleiemetoden består i å nytte utleieverdien eller markedsleien for "tilsvarende bolig". Ved produksjonsmetoden er det foreslått å beregne en markedsleie ved å summere de kostnadene som er forbundet med produksjonen av boligjenester.

For å kunne nytte utleiemetoden må det finnes et tilstrekkelig stort utvalg av leide boliger som er representative for hele massen av selveide boliger med hensyn på kjennemerker ved boligene som beliggenhet, alder, størrelse og kvalitet. Siden de fleste selveide boligene er frittliggende eneboliger, er det nærliggende å se på utleieprosenten for frittliggende eneboliger i landet.

Forbruksundersøkelsen i 1973 viste at ca. 10 prosent av de frittliggende eneboligene var leiet ut. Av disse var bare et fåtall knyttet til boligselskap. De fleste boligene var trolig bare midlertidig utleide av private husholdninger, på grunn av flyttinger etc. Utleien må derfor antas å være kortvarig, og i mange tilfeller til en "pris" som svarer dårlig til markedsleien, (f.eks. utleie til slekt og venner). Andelen av eneboliger som leies ut til "markedspris" er derfor atskillig lavere enn 10 prosent, og dette utvalget er ikke tilstrekkelig stort for å anvende utleiemetoden til beregning av boligutgiftene. Siden det er "spesielle grupper" av husholdninger som leier ut boliger, er det også sannsynlig at disse boligene er lite representative for hele massen av selveide boliger med hensyn til kjennemerker ved boligene som beliggenhet, alder, størrelse og utstyrsstandard.

Resonnementet bak produksjonsmetoden er at boligene er en del av landets realkapital og at denne kapitalen yter eller produserer boligjenester. Verdien av produksjonen er lik boligutgiftene eller bruttoleien. For å belyse produksjonsmetoden nærmere, skal en innføre to konti - en kapitalkonto for verdien av boligene og en utgifts-/inntektskonto for boligutgiftene. Debet- og kreditsiden av disse kontiene har samme betydning som i vanlig regnskapsføring.

For en husholdning med selveid bolig vil debet-siden av kapitalkontoen vise verdien av boligen. På kreditsiden står oppført eventuelle boliglån og egenkapitalen i boligen. (Egenkapitalen er differansen mellom verdien av boligen og lån til boligen.)

Kapitalkonto for bolig	
Debet	Kredit
Verdi av boligen	Lån til boligen Egenkapital i boligen

Eventuelle investeringer i boligen vil øke verdien av boligen (debet-siden). Dersom investeringene finansieres ved låneopptak, øker gjeldsposten lån til boligen tilsvarende. Dersom investeringene betales kontant eller ved konvertering av andre aktivaposter (bank, debitorstilgodehavende etc.), øker egenkapitalen i boligen selv om boligeierens totale egenkapital er uforandret. Egenkapitalen i boligen vil dessuten øke etter hvert som boliglånet avdras. Over tiden blir boligens verdi forringet på grunn av slitasje. Avskrivningene på boligen avspeiler denne verdiforringelsen.

Boligens verdi er et mål på den realkapitalen som er knyttet til boligen. Denne realkapitalen produserer boligjenester, og summen av alle utgiftene i forbindelse med denne produksjonen er lik boligutgiftene eller bruttoleien. Konto for boligutgifter (neste side) viser utgiftene og "inntektene" ved denne produksjonen.

På debet- (utgifts-) siden av konto for boligutgifter står oppført alle utgifter som er forbundet med produksjonen av boligjenester. Beløpet på kredit-siden er en sum av alle disse postene, dvs. lik boligutgiftene eller bruttoleien. Med parallell til nasjonalregnskapsterminologien, kap. 6, kan en si at kredit-siden av kontoen viser "total-inntekten" ved produksjonen av boligjenester. I kontooppstillingen på neste side er det gitt en detaljert spesifisering av de postene som inngår i bruttoleien i følge SNA.

Konto for boligutgifter

Debet	Kredit
Eiendomsskatt	} estimat for bruttoleie (markedsleie) = estimat for "total inntekt" ved produksjonen av bolig-tjenester
Festeavgift	
Vannavgift	
Renovasjonsavgift	
Andre avgifter	
Forsikring av bolig (ikke innbo)	
Reparasjons- og vedlikeholdsutgifter	
Renter på lån til boligen	
Renter på egenkapital i boligen	
Avskrivning på boligen	
Nettofortjeneste på boligen	

Ved anvendelse av produksjonsmetoden er det spesielt postene renter på egenkapital, avskrivning og nettofortjeneste som volder problemer, da det ikke er mulig å registrere disse postene. En skal seinere i dette avsnittet drøfte om og eventuelt hvordan disse utgiftene kan beregnes, men vil først knytte noen merknader til de øvrige utgiftspostene som inngår i bruttoleien.

I følge SNA er eiendomsskatt en indirekte skatt. Eiendomsskatt regnes som direkte skatt bare hvis den er en administrativ prosedyre for ilikning av inntektsskatt, [2], side 123. Slik eiendomsskatten utliknes i Norge [5], synes det uriktig å klassifisere eiendomsskatt som direkte skatt. I annen statistikk som utarbeides i Byrået, f.eks. nasjonalregnskapet og skattestatistikken [6], blir da også eiendomsskatt regnet som indirekte skatt.

Pr. definisjon er eventuelle indirekte skatter inkludert i markedsprisen for en vare. Siden bruttoleien for selveid bolig i prinsippet skal verdsettes lik markedsleien (leien til markedspris), synes det derfor rimelig at eiendomsskatten regnes med i boligutgiftene. Fra og med forbruksundersøkelsen i 1978 er eiendomsskatt regnet som en del av boligutgiftene for husholdninger med selveid prosentliknet bolig.

Forsikring av bolig omfatter betalt premie for boligforsikring. Innboforsikring er ikke inkludert. Ved forbruksundersøkelsene er både premie for boligforsikring og forskjellige typer avgifter inkludert i boligutgiftene for prosentliknede boliger.

Reparasjons- og vedlikeholdsutgiftene dekker utgifter til kjøp av materialer og lønn til håndverker m.v. i forbindelse med reparasjon og vedlikehold. Utbetalinger til investering i boligen, f.eks. i forbindelse med tilbygging, er ikke inkludert. En har tidligere (kap. 3), referert det skillet som SNA innfører mellom investering og reparasjon/vedlikehold. Som en følge av den spørreteknikken som blir nyttet ved forbruksundersøkelsene, mener en å få skilt reparasjons- og vedlikeholdsutgiftene ut fra investeringene. Husholdningene blir spurt både om utgifter til reparasjon og vedlikehold og om investeringer, ut fra de kriterier som er gitt i SNA. På denne måten "tvinges" husholdningene til å tenke på skillet mellom utgifter og investeringer, og en må tro at denne måten å spørre på fører til et brukbart estimat på reparasjons- og vedlikeholdsutgiftene.

Definisjonen av reparasjons- og vedlikeholdsutgiftene i SNA er uklar på ett punkt. Spørsmålet er om verdien av boligeierens (husholdningens) egen arbeidsinnsats til reparasjon og vedlikehold skal regnes med i boligutgiftene¹⁾. Siden den estimeringsmetoden som SNA foreslår, impliserer at "totalinntekten" fra produksjonen av bolig tjenester, eller bruttoleien, skal estimeres ved de enkelte komponentene produksjonen består av, synes det prinsipielt riktig at boligeierens (husholdningens) arbeidsinnsats inkluderes i bruttoleien. I praksis vil det imidlertid være vanskelig å få skilt arbeidsinnsats til reparasjon og vedlikehold fra "fritidsaktiviteter" av ulike slag, f.eks. stell av hage. Detaljerte spørsmålsformuleringer synes i hvert fall nødvendige for å få et brukbart estimat på den arbeidsinnsatsen som kun går til reparasjon og vedlikehold. Någjeldende praksis ved forbruksundersøkelsene er at husholdningenes arbeidsinnsats ikke inngår i boligutgiftene for husholdninger med selveid bolig. For husholdninger med leid bolig er egen arbeidsinnsats til reparasjon og vedlikehold mer entydig definert, og enklere å registrere. Verdien av arbeidsinnsatsen er tatt med i boligutgiftene for disse husholdningene, jfr. kap. 2.

Av de fire siste postene på konto for boligutgifter er det bare renter på lån som er inkludert i boligutgiftene ved Byråets forbruksundersøkelser. Avskrivninger og renter på egenkapitalen må beregnes ut fra opplysninger om boligens verdi og størrelsen på eventuelle lån til boligen. Utgiftsposten nettofortjeneste på boligen er å betrakte som en salderingspost for å komme frem til den reelle markedsleien for boligen. En skal først gi noen merknader til denne utgiftsposten, og seinere i avsnittet vurdere mulighetene av å beregne avskrivninger og renter på egenkapitalen.

Som ved annen produksjon vil det ved produksjonen av bolig tjenester fremkomme en nettofortjeneste. Dersom markedsleien for boligen er større enn produksjonskostnadene (registrerte utgifter + avskrivning og renter på egenkapitalen), vil nettofortjenesten være positiv. I motsatt fall "går produksjonen med tap" og nettofortjenesten er negativ.

Siden markedsleien ikke er kjent, synes det imidlertid vanskelig å finne et brukbart estimat på nettofortjenesten ved produksjonsmetoden. For boliger som ellers er like, vil trolig markedsleien være størst i deler av landet hvor etterspørselen etter bolig tjenester er høy. Isolert sett skulle dette tilsi en positiv og større nettofortjeneste for boliger i byer og tettsteder enn for boliger i spredtbygde strøk. På den annen side vil kanskje produksjonskostnader som vedlikeholdsutgifter, forsikring etc. være større for boliger i pressområder enn i øvrige deler av landet. De kriterier som blir lagt til grunn for å beregne avskrivninger og renter på egenkapitalen vil selvfølgelig også i høy grad påvirke størrelsen på nettofortjenesten. I alle tilfelle er det rimelig å tro at tallverdien av nettofortjenesten er liten i forhold til størrelsen på de totale boligutgiftene. Dersom det i fremtiden skulle lykkes å finne frem til brukbare metoder for å beregne avskrivninger og renter på egenkapitalen, synes det derfor å være en akseptabel løsning å sette nettofortjenesten lik null ved estimering av bruttoleien.

1) Som parallelt eksempel kan nevnes at verdien av egenproduserte matvarer skal inkluderes i forbruksutgiftene i følge SNA. Husholdningens arbeidsinnsats i forbindelse med denne produksjonen er en del av varenes verdi.

SNA foreslår at avskrivningene skal beregnes på grunnlag av boligens gjenanskaffelsesverdi, dvs. aktuell markedsverdi ved omsetning av boligen. I pressområder vil denne markedsverdien antakelig være høyere enn den summen en må betale for å oppføre tilsvarende bolig regnet til aktuelle priser (inflatert anleggsverdi). Selveierne oppnår på den måten en gevinst av sin boligkapital på grunn av etterspørselspresset på boligmarkedet. Ved å regne avskrivningene av markedsverdien for boligen, vil disse kapitalgevinstene indirekte påvirke størrelsen av avskrivningsbeløpet. Det har vært diskutert, blant annet av De Forente Nasjoner [7], om ikke kapitalgevinstene derfor burde komme til fradrag i de beregnede avskrivningsbeløpene. Det er hevdet på prinsipielt grunnlag at kapitalgevinster og -tap er å oppfatte som statusregulerende poster, og at de derfor ikke bør påvirke størrelsen av de løpende boligutgiftene. Disse tilrådingene fra De Forente Nasjoner, [2] og [7], tokes dithen at den inflaterte anleggsverdien helst bør legges til grunn for beregning av avskrivningene. En alternativ løsning er å nytte boligens gjenanskaffelsesverdi (verdi ved omsetning).

Direkte registreringer av inflatert anleggsverdi eller gjenanskaffelsesverdi er ikke mulig ved forbruksundersøkelsene.

Opplysninger fra husholdningene om gjenanskaffelsesverdien (omsetningsverdien) for boligene vil måtte bygge på husholdningenes egne skjønn og vurderinger av markedsprisforholdene. Slike opplysninger vil derfor være av liten verdi. Eiendomssalgsstatistikken i Byrået gir ikke spesifiserte opplysninger for private boliger. Statistikk som viser omsetningsverdien for boliger er derfor vanskelig tilgjengelig.

Fra og med forbruksundersøkelsen i 1978 er det foretatt registreringer av anskaffelsesverdien for selveide prosentliknede boliger i den hensikt å beregne den inflaterte anleggsverdien for boligene. Dersom kvaliteten av det innsamlede materialet er god, vil det i fremtiden være mulig å foreta liknende registreringer for alle selveide boliger og dermed skaffe et grunnlag for beregning av avskrivningene.

For boliger som er oppført av boligeieren er anskaffelsesverdien som registreres i forbruksundersøkelsene, lik den opprinnelige anleggsverdien for boligen. For kjøpte boliger er anskaffelsesverdien lik kjøpesummen. I tillegg registreres bygge- og innflyttingsår (kjøpsår) for boligene.

For boliger som er oppført av boligeieren (dvs. ikke skiftet eier), vil en få et noenlunde brukbart verdigrunnlag for beregning av avskrivningene ved å inflatere den opprinnelige anleggsverdien med en prisindeks for bolig, eventuelt byggekostnadsindeks. Investeringer i boligen etter at denne er oppført, kan vanskelig registreres ved forbruksundersøkelsene. Spesielt gjelder dette for eldre boliger. Verdigrunnlaget vil derfor ikke omfatte eventuelle investeringer, noe som kan føre til en for lav verdiansettelse for enkelte boliger.

For kjøpte boliger vil avskrivningene bli beregnet på grunnlag av inflatert verdi av kjøpesummen. Kjøpesummen er lik gjenanskaffelsesverdien (markedsverdien) på det tidspunkt kjøpet fant sted. I tillegg til inflatert verdi av de opprinnelige anleggskostnadene, vil kjøpesummen teoretisk sett "inkludere" kapitalgevinster som er oppnådd av selgeren, pluss eventuelle investeringer i boligen etter anleggsperioden. Verdien av en eventuell forringelse av boligen vil være trukket fra i kjøpesummen. Det ideelle ville jo være om kjøpesummen var lik inflatert verdi på kjøpetidspunktet av boligens opprinnelige anleggsverdi pluss verdien av eventuelle investeringer. Det er derfor fordelaktig at investeringene er "inkludert" i kjøpesummen. I hvilken utstrekning "fradrag" for verdiforringelse og "tillegg" for kapitalgevinst eliminerer hverandre er det imidlertid vanskelig å ha noen mening om. Når en får samlet inn opplysninger fra flere år vil en ved gransking av materialet lettere kunne vurdere om den inflaterte verdien av kjøpesummen er et brukbart verdigrunnlag for å beregne avskrivningene.

I vedlegg 1 har en beregnet avskrivningene for året 1973 for selveide prosentliknede boliger yngre enn 90 år ved å nytte brannforsikringssummen som et anslag for boligens verdi. Brannforsikringssummen for boligene er registrert ved forbruksundersøkelsen i 1973. Ved utregningene har en tilnærmet nyttet samme prinsipp som ved Berkap-beregningene i Byrådet [8].

Gjennomsnittlig avskrivningsbeløp pr. bolig i 1973 for alle prosentliknede boliger yngre enn 90 år, er 1 670 kroner, regnet i priser i 1973. Dersom det gjennomsnittlige avskrivningsbeløpet er like stort for regnskapsliknede boliger og for boliger som er 90 år eller eldre, tilsvarer dette en samlet avskrivning for alle selveide boliger på ca. 1 300 mill. kroner. Nasjonalregnskapets tall for alle boliger i landet i 1973 er på 1 449 mill. kroner.

På teoretisk grunnlag er det imidlertid vanskelig å tilrå bruk av brannforsikringssum som verdigrunnlag for beregning av avskrivningene. Tatt i betraktning de beregningsprinsippene som nyttes av forsikringsselskapene, vil en tro at brannforsikringssummen er et bedre estimat på den inflaterte anleggsverdien enn på omsetningsverdien av boligen. Det forhold at husholdningene nytter ulike typer forsikringer, gjør imidlertid sitt til at verdiansettelsen blir noe tilfeldig for de enkelte boligene.

I følge produksjonsmetoden skal også renter på egenkapitalen regnes med i boligutgiftene. Grunnlaget for renteberegningen er størrelsen på egenkapitalen og rentefoten. Egenkapitalen er lik nedskrevet verdi av boligen (dvs. verdi fratrukket avskrivninger) minus lån til boligen. Fra og med forbruksundersøkelsen i 1978 registreres lån til selveide prosentliknede boliger. Det skulle i prinsippet være mulig å registrere lån også for regnskapsliknede boliger, slik at renter på egenkapital kan beregnes for alle selveide boliger.

Inflatert anleggsverdi synes å være den mest relevante verdiansettelsen for å beregne nedskrevet verdi av boligen og dermed rentene. Ved å ta utgangspunkt i omsetningsverdien (dvs. verdi inklusive kapitalgevinster), vil beregnet rente blir stor, og antagelig bringe de totale boligutgiftene opp i et beløp som langt overstiger den leien som kan oppnås i markedet, jfr. tidligere omtale av nettofortjeneste på bolig.

Renter på egenkapital og lån gjenspeiler avkastningen på boligkapitalen. Ved å nytte inflatert anleggsverdi for å beregne renter på egenkapitalen, vil den avkastningsøkningen som skyldes generell prisøkning, i sin helhet bli regnet som avkastning på egenkapitalandelen, mens renter på lån er uforandret. Dette resultatet er ikke vanskelig å forsvare. Verdien av belånt kapital i boligen justeres ikke opp i overensstemmelse med den generelle prisøkningen, mens inflasjonen bidrar til en stadig økning av egenkapitalen. Det er rimelig at dette avspeiles i de beregnede renteutgiftene.

Rentefotens størrelse er ikke omtalt i SNA. Det synes imidlertid rimelig at rentefoten fastsettes slik at rentene på egenkapitalen er lik den avkastning boligeieren ville ha fått ved en alternativ plassering av pengene, f.eks. ved bankinnskudd. Da boliginvestering er en langsiktig pengeplassering, kan en god tilnærming være å nytte en rentefot lik den som oppnås ved langsiktige sparekontrakter (spareinnskudd med lang oppsigelsestid).

I vedlegg 1 har en beregnet renter på egenkapitalen for året 1973 for selveide, prosentliknede boliger yngre enn 90 år. Rentefoten er satt til 7 prosent. Gjennomsnittlig rente på egenkapitalen for boliger yngre enn 90 år er 6 270 kroner, regnet i priser i 1973. Som tidligere nevnt er gjennomsnittlige avskrivninger beregnet til 1 670 kroner pr. bolig. Ved beregningene er boligenes verdi satt lik brannforsikringssummen.

Ved å legge rente på egenkapital og avskrivning til de registrerte utgiftene (renter på lån, utgifter til reparasjon og vedlikehold, forsikring og forskjellige avgifter), kommer en frem til én beregnet boligutgift på 10 980 kroner og en budsjettandel for denne utgiftsposten på 22,6 prosent. De registrerte boligutgiftene i forbruksundersøkelsen i 1973 var på 3 040 kroner for selveide prosentliknede boliger yngre enn 90 år, og budsjettandelen var 7,5 prosent. Produksjonsmetoden fører altså til en tredobling av boligutgiftene for husholdninger med selveide prosentliknede boliger sammenliknet med de registrerte utgiftene i forbruksundersøkelsene. Boligutgiftene er høyest for nye boliger, og høyere for boliger i byer og tettsteder enn for boliger i spredtbygde strøk, vedlegg 1.

De boligene som beregningene omfatter, er både nyere og større enn gjennomsnittet for hele boligmassen. Boligene har en gjennomsnittlig alder på 22 år og en gjennomsnittlig boligflate på 105 m². For hele boligmassen er de tilsvarende tallstørrelsene 37 år og 90 m². En årlig boligutgift på 10 980 kroner (månedlig markedsleie lik 910 kroner) for disse boligene i 1973 synes ikke å være et urimelig resultat. Regnet om etter indeksen for bolig- og vedlikeholdsutgifter gir dette en gjennomsnittlig månedlig markedsleie for selveide boliger i 1978 på vel 1 300 kroner. En vil imidlertid minne om de innvendinger som tidligere er gjort med hensyn til å nytte brannforsikringssum som anslag på boligens verdi.

Ut fra de registreringer som er foretatt i forbruksundersøkelsene fra og med 1978, synes det altså i prinsippet mulig å anvende produksjonsmetoden for beregning av boligutgiftene for selveide prosentliknede boliger. Dersom nødvendige registreringer blir foretatt, vil det i fremtiden også være mulig å nytte metoden for regnskapsliknede boliger og fritidshus. Det forbehold en må ta er at kvaliteten på det innsamlede materialet er god. Spørsmål om byggeår, anskaffelsesverdi etc., er vanskelig å besvare for husholdningene, spesielt fordi de refererer til hendelser flere år tilbake i tiden. Etter hvert som materialet samles inn, bør derfor kvaliteten granskes. Før en eventuell praktisk anvendelse av metoden, må det også utarbeides detaljerte regler for beregning av avskrivningene og av rentene på egenkapitalen.

4.1.2. Alternative metoder

I dette avsnittet vil en vurdere mulighetene av å beregne boligutgiftene for selveide boliger og fritidshus på grunnlag av annen tilgjengelig statistikk og eventuelt etter andre metoder enn produksjonsmetoden.

Avdrag på lån

En metode som av og til blir nyttet for å estimere husholdningenes boligutgifter er å legge avdrag på boliglån til de registrerte boligutgiftene (avgifter, forsikringer, renter på lån og reparasjons- og vedlikeholdsutgifter).

Dersom summen av avdraget og de registrerte boligutgiftene skal være lik brutto-leien, må avdraget være like stort som summen av avskrivningene, rentene på egenkapitalen og eventuell nettofortjeneste. I de fleste tilfellene er imidlertid avdraget et lite beløp sammenliknet med summen av avskrivningene og rentene på egenkapitalen. Avdragenes størrelse varierer dessuten med avdragstiden og med den type belåning som er på boligene. Enkelte boliger er i det hele tatt ikke belånt. Dette fører til at størrelsen på den estimerte boligutgiften blir noe tilfeldig dersom avdrag på lån tas med.

Resultatene fra forbruksundersøkelsen i 1975 viste at 74 prosent av alle selveide prosentliknede boliger var belånt, vedlegg 2. For boliger med lån var gjennomsnittlig avdragsbeløp ca. 2 200 kroner, og i gjennomsnitt for alle prosentliknede boliger utgjorde beløpet vel 1 600 kroner. I vedlegg 1 har en beregnet avskrivning og rente på egenkapital for

si noe om. Dette vil vel variere både med de vurderingene som blir gjort av de enkelte boligeierne, med gjeldende husleiereguleringsbestemmelser og med likningspraksis i ulike strøk av landet.

I forbruksundersøkelsene estimeres boligutgiftene for regnskapsliknede boliger ved å legge reparasjons- og vedlikeholdsutgiftene til bruttoleieverdien. Registreringene er basert på opplysninger fra husholdningene. Jmført med de betraktningene som er gjort ovenfor, er det vanskelig å vurdere om dette fører til et godt estimat på boligutgiftene i følge SNA's definisjon. Talloppgavene i forbruksundersøkelsene tyder imidlertid på at metoden fører til en underestimering av utgiftene.

Ved forbruksundersøkelsen i 1973 var gjennomsnittlig boligutgift for regnskapsliknede boliger vel 2 150 kroner (ekskl. utgifter til fritidshus), vedlegg 3. Sammenliknet med en beregnet boligutgift for prosentliknede boliger i 1973 på vel 10 900 kroner, (vedlegg 1) synes dette lavt, selv om de regnskapsliknede boligene gjennomgående både er eldre og har dårligere sanitærstandard enn prosentliknede boliger.

Av boligutgiftene på vel 2 150 kroner utgjorde bruttoleieverdien ved likningen (husleien) knapt 1 400 kroner og reparasjons- og vedlikeholdsutgiftene ca. 750 kroner. Tallene tyder på at det spesielt er bruttoleieverdien som forårsaker de forholdsvise lave boligutgiftene. Som belegg for denne påstanden nytter en opplysninger om betalt husleie for leide boliger uten innskott. I 1973 var gjennomsnittlig husleie for disse boligene ca. 1 980 kroner. Leide boliger uten innskott var riktig nok noe yngre enn de regnskapsliknede boligene, men de var omtrent bare halvparten så store og hadde dårligere sanitærstandard. Denne lave bruttoleieverdien kan skyldes feilaktige opplysninger i forbruksundersøkelsen eller at den verdien som oppgis til likningsmyndighetene er lavere enn reell husleieverdi i markedet. Sistnevnte mulighet er vel forsåvidt ganske sannsynlig. Kvaliteten på opplysningene i forbruksundersøkelsen har en ikke vært i stand til å sjekke. På grunnlag av opplysninger i Byråets inntektsundersøkelser er det ikke mulig å få kjørt ut tall for den bruttoleieverdien som oppgis til likningsmyndighetene.

På grunnlag av de tallene som er lagt frem her og de drøftinger som er gjort, synes det vanskelig å tilrå bruk av likningsansettelser til å estimere boligutgiftene for regnskapsliknede boliger. Den estimeringsmetoden som nå nyttes ved å sette boligutgiftene lik summen av bruttoleieverdien og reparasjons- og vedlikeholdsutgiftene, synes å føre til en underestimering av boligutgiftene, hovedsakelig forklart ved at bruttoleieverdien (husleien) er lavt stipulert. Ulik likningspraksis i deler av landet kan også forårsake tilfeldige variasjoner i boligutgiftene; variasjoner som ikke samsvarer med forskjeller i reell markedsleie for boligene.

Prosentlikning

Ved prosentlikning av bolig tar en utgangspunkt i boligens likningsverdi (skatte-takst). Nettoinntekten ved likningen av å bo i egen bolig (skattegrunnlaget), settes lik 2,5 prosent av likningsverdien etter at denne er redusert med et bunnfradrag på 20 000 kroner. Sammenliknet med regnskapsliknet bolig gis det ikke fradrag for faktiske utgifter, som eiendomsskatt, festeavgift etc.

En mulig bruk av likningsansettelsene til estimering av boligutgiftene vil være å sette boligutgiftene lik summen av de faktiske utgiftene pluss nettoinntekten ved skatte-likningen, se oppstillingen på neste side.

Prosentliknet bolig

<u>Utgifter:</u>	<u>Inntekter:</u>
Eiendomsskatt	} Estimat for bruttoleien (markedsleien)
Festeavgift	
Vannavgift	
Renovasjonsavgift	
Andre avgifter	
Forsikring av bolig	
Reparasjons- og vedlikeholdsutgifter	
Renter av lån	

Nettoinntekten ved skattelikningen (2,5 prosent av boligens likningsverdi)	

Sammenliknet med produksjonsmetoden vil en få et brukbart estimat på markedsleien i følge SNA's definisjon dersom nettoinntekten ved skattelikningen tilsvarer summen av renter på egenkapital, avskrivning og nettofortjeneste på boligen. Den forholdsvis lave pro-sentsatsen på 2,5 tilsier at dette bare kan være oppfylt dersom nettofortjenesten er sterkt negativ. Dette skyldes bl.a. at boligens likningsverdi er atskillig lavere enn den verdien som iflg. SNA skal legges til grunn for å beregne avskrivninger og renter på egenkapitalen. Det forhold at likningsverdien (skattetaksten) kan være meget forskjellig for boliger av samme størrelse og standard gjør også sitt til at metoden vanskelig kan anvendes. Et utvalg som i 1973 utredet svakhetene ved det nåværende takseringssystem for boliger [10], fant at likningsverdien i ulike strøk av landet varierte fra mellom 3,9 til 91,0 prosent av boligenes omsetningsverdi.

Som for regnskapsliknede boliger synes det derfor vanskelig å forsvare bruk av likningsansettelser til estimering av boligutgiftene. Sum av nettoinntekt ved likningen og faktiske utgifter fører til et underestimat for boligutgiftene. Någjeldende takseringssystem vil i tillegg gi store tilfeldige utslag i boligutgiftene dersom nettoinntekten ved likningen nyttes som en boligutgiftskomponent.

Forslag til nytt takseringssystem for bolig- og fritidseiendommer

Høsten 1975 ble det nedsatt et utvalg med sikte på å utarbeide forslag til nytt takseringssystem for bolig- og fritidseiendommer. Bakgrunnen for at Finansdepartementet tok opp spørsmålet om et nytt takseringssystem, var det ujevne takstnivå som gjeldende takseringspraksis hadde ført til både på landsbasis og innen det enkelte distrikt. I utvalgets mandat het det bl.a. "Det nye takseringssystemet skal ikke bygge på omsetningsverdien, men vesentlig knytte seg til byggekostnader og rimelig tomteutgifter".

Utvalget som har gått under benevnelsen "Takseringsutvalget for bolig- og fritidseiendommer", avga sin innstilling våren 1978. Finansdepartementet har seinere utgitt innstillingen i serien Norges Offisielle Utredninger [11]. Selv om det enda ikke er truffet vedtak om gjennomføring av det nye systemet, vil en kort referere de viktigste punktene i innstillingen og vurdere mulighetene av å nytte likningsansettelser etter det nye systemet til estimering av boligutgiftene.

Det er foreslått at bolig, fritidshus og tomt takseres atskilt.

Boligene skal takseres med henblikk på å komme frem til deres produksjonsverdi. Produksjonsverdien fremkommer ved at det ligger opplysninger om den enkelte boligens areal, standard og type i et register. Dessuten må det foreligge en pris pr. arealenhet. Prisen tar utgangspunkt i byggekostnader av hus med normalstandard. På grunnlag av en byggekostnadsindeks blir så produksjonsverdien justert etter endringer i byggekostnadene. Systemet tar ikke hensyn til regionale forskjeller i prisene.

For å komme frem til takstverdien av boligen reduseres produksjonsverdien som følge av slitasje, elde og utidsmessighet ved å ta hensyn til boligens alder. Parallelt økes verdien dersom det har skjedd betydelig modernisering eller ombygninger av boligen.

Ved å nytte en reduksjonsfaktor på takstverdien kommer en frem til skattetaksten (likningsverdien). Reduksjonsfaktoren er foreslått satt slik at det gjennomsnittlige takstnivået ikke heves på grunn av det nye systemet. (Etter prøvetakseringer har utvalget foreslått en reduksjonsfaktor på 65 prosent.)

Taksering av fritidshus er foreslått etter omtrent samme prinsipp som for bolig.

Tomtene foreslås taksert etter et prissonesystem hvor salgpris pr. m² tomteareal legges til grunn ved takseringen. Den enkelte kommune deles inn i prissoner, og tomtetakst fremkommer ved å multiplisere sonepris med tomteareal.

Som verdigrunnlag for beregning av renter på egenkapital og avskrivning på bolig/fritidshus, foreslår De Forente Nasjoner enten den inflaterte anleggsverdien eller omsetningsverdien, jfr. avsnitt 4.1.1. Etter det nye takseringssystemet vil takstverdien for bolig/fritidshus være et brukbart estimat på den inflaterte anleggsverdien. Tomtetaksten vil i større grad avspeile omsetningsverdien. Til tross for denne "blandingen" av inflatert anleggsverdi og omsetningsverdi synes det mulig at disse takstverdiene kan legges til grunn for å beregne renter på egenkapital og avskrivning på boligene/fritidshusene i følge produksjonsmetoden i SNA. Forutsetningen må i så fall være en lett adgang til registeret og at bruken av det ikke er altfor kostbar.

Sammenliknet med gjeldende takseringssystem, vil de nye reglene bidra til et jevnere takstnivå på landsbasis. En estimeringsmetode som går ut på nytte nettoinntekten av boligene ved likningen som en komponent i boligutgiftene, synes derfor også mer tilfredsstillende etter det nye systemet.

4.2. Leid bolig

Leide boliger utgjør mellom 30-35 prosent av boligmassen. Ca. 40 prosent av de leide boligene er boliger med innskott, f.eks. aksje, andel eller obligasjon. De fleste leide boligene ligger i blokkbebyggelse eller i andre større hus i byer og tettsteder.

Bruttoleien eller boligutgiftene for leid bolig omfatter i følge SNA den husleien som betales for å disponere boligen, samt reparasjons- og vedlikeholdsutgifter og eventuelle avgifter og forsikringspremier som ikke er inkludert i husleien. For leid bolig med innskott omfatter bruttoleien også renter på lån til innskott og beregnet rente på egenkapitalandelen av innskottet.

Konto for boligutgifter

Husleie	} Estimat for bruttoleie for leid bolig uten innskott	} Estimat for bruttoleie for leid bolig med innskott
Reparasjons- og vedlikeholdsutgifter		
Forsikringspremie (f.eks. vindusforsikring)		
Avgifter (f.eks. vannavgift)		

Renter på lån til innskott		
Beregnet rente på egenkapitalandelen av innskottet		

Estimert boligutgift for leid bolig i forbruksundersøkelsene er i ganske god overensstemmelse med SNA's definisjon. Av postene i kontooppstillingen er det bare renter på egenkapital som ikke inngår i boligutgiftene. En skal gi noen merknader til de enkelte utgiftspostene og vurdere mulighetene av å beregne renter på egenkapitalen.

Reparasjons- og vedlikeholdsutgiftene for leid bolig i forbruksundersøkelsene omfatter alle utbetalinger til materialer, lønn til håndverker etc., pluss verdien av husholdningenes egen arbeidsinnsats til reparasjon og vedlikehold. Som nevnt i avsnitt 4.1.1 er dette i samsvar med SNA's definisjon av boligutgiftene.

Fra og med forbruksundersøkelsen i 1978 blir husholdninger med leid bolig spurt om eventuelle utgifter til forsikringspremie og avgifter som ikke er inkludert i husleien. I fremtiden vil disse utgiftene bli tatt med i boligutgiftene.

Renter på lån blir registrert for husholdninger som har tatt opp lån til finansiering av boliginnskott. Forbruksundersøkelsene viser at om lag 35 prosent av husholdningene med leid bolig med innskott betaler renter på lån.

I følge SNA skal husleien omfatte leie både for det rom (areal) som blir stilt til disposisjon, og leie for bruk av utstyr som vanligvis er installert i boligen, f.eks. lys- og varmeanlegg, sanitæranlegg etc. Denne definisjonen er lagt til grunn i forbruksundersøkelsene. I tillegg er utgifter til leie av garasje, fryseboks, vaskekjeller etc., regnet med i husleien. Dette synes å være en rimelig tolkning av SNA's definisjon gitt at boligutgiftene skal omfatte de samme typer utgiftsposter for leide som for selveide boliger, jfr. avsnitt 4.1.1.

Til tross for dette, er registrert husleie ved forbruksundersøkelsene ikke noe entydig begrep. Dette skyldes ulike utleievilkår for boligene. De største definisjonsforskjellene finner en mellom boliger med og uten innskott, og for boliger som leies ut møblert/ikke møblert.

For husholdninger som leier møblert bolig, vil husleien også inkludere en godtgjørelse for "bruk av møbler". Dette fører til en definisjonsmessig forskjellig registrering av husleien (og boligutgiftene) for husholdninger som leier møblert bolig sammenliknet med andre husholdninger. Den delen av husleien som er godtgjørelse for "bruk av møbler", kan imidlertid vanskelig skilles ut ved de registreringene som blir foretatt i forbruksundersøkelsene.

Under drøftingen av forskjellene i husleie for boliger med og uten innskott vil en trekke sammenlikninger med definisjon av boligutgift for selveide boliger.

For husholdninger med leid bolig uten innskott vil husholdningene selv ikke ha plassert noen kapital i boligen. Den husleien som betales for å disponere boligen pluss eventuelle utgifter til reparasjon og vedlikehold, avgifter etc., må derfor betraktes som et godt estimat på boligutgiftene for disse husholdningene.

Mange av husholdningene med leid bolig med innskott er borettshavere, dvs. at boligene eies av et borettslag. Borettslagets utgifter blir dekket ved husleie fra boretts-haverne. Borettslagets kontooppstillinger over verdien av boligene og over utgiftene til drift av boligene skal legges til grunn for å se litt nærmere på de utgiftspostene som inn-går i husholdningenes husleie.

Kapitalkonto for boligene
(borettslagets regnskap)

Verdi	Lån Egenkapital (innskott fra borettsøverne)
-------	--

Konto for utgifter til drift av boligene
(borettslagets regnskap)

Skatter (hovedsakelig eiendomsskatt) Festeavgift Vannavgift Renovasjonsavgift Andre avgifter Forsikring av boligene Utgifter til ytre vedlikehold og reparasjon Renter på lån Lønn, honorarer (f.eks. til vaktmester) Avskrivning på boligene	} Totale utgifter som betales av borettsøverne i form av husleie
--	--

Posten skatter er hovedsakelig eiendomsskatt. For en del eldre borettslag kan pos-ten også inkludere inntekts- og formuesskatt. Renter på lån er for de fleste borettslag en stor utgiftspost. Posten omfatter renter på alle lån som er opptatt av eller overdratt til borettslaget i forbindelse med oppføringen av boligene. I borettslagets regnskaper blir vanligvis avdrag på lån regnes som avskrivning på boligene. Denne metoden kan for ellers like boliger gi forskjellig avskrivningsbeløp avhengig av lånetype, avdragstid etc. Norske Boligbyggelags Landsforbund [12], har også poengtert det uheldige ved metoden, spesielt etter at ordningen med utjammingslån er tatt i bruk av Husbanken. (Regnskapsmessig sett kan ordningen med utjammingslån føre til negative avdrag i de første årene av avdrags-tiden.)

En sammenlikning med konto for boligutgifter for selveid bolig, avsnitt 4.1.1, viser at renter på egenkapital og nettofortjeneste ikke inngår i borettslagets utgifter og dermed heller ikke i borettsøvernes husleie. Som økonomisk organisasjon bygger boretts-lagene på det såkalte "non-profit-prinsippet". Driften skal ikke gi overskudd til forde-ling blant borettsøverne. Postene renter på egenkapital og nettofortjeneste er derfor ikke tatt med på borettslagets utgiftskonto.

Borettslagets egenkapital er lik verdien av innskottene fra borettsøverne. Sammen-liknet med SNA's definisjon av boligutgift for selveid bolig, synes det rimelig at renter på egenkapitalen tas med i boligutgiftene. Slik husleien er definert for leid bolig med innskott, må renter på egenkapitalen beregnes for de enkelte boligene dersom denne utgif-ten skal komme med i boligutgiftene ved forbruksundersøkelsene.

For den enkelte borettslaster er egenkapitalen lik verdien av innskottet minus eventuelt lån som er tatt opp for å betale innskottet. Som for selveid bolig burde verdien av borettslasterens egenkapital i de enkelte årene justeres for endringer i priser, avskrivninger, ny-investeringer og for eventuell nedbetaling av lån, både privat lån og borettslagets lån. Det synes imidlertid meget vanskelig å få tilstrekkelig informasjon til å foreta disse beregningene da en del av opplysningene bare finnes i borettslagets regnskaper. En praktisk mulig løsning vil være å beregne rentene på grunnlag av inflatert verdi av det opprinnelige innskottet minus privat lån til boliginnskott. På den måten vil en i hvert fall sikre at rentene på egenkapitalen i noen grad blir tatt med i boligutgiftene.

Fra og med forbruksundersøkelsen i 1978 registreres opprinnelig verdi av innskottet for leide boliger med innskott. Dersom en også innhenter opplysninger om lån til boliginnskott, vil det i fremtiden være mulig å beregne renter på egenkapitalen etter den metoden som er foreslått.

En har nedenfor beregnet renter på egenkapitalen for leide boliger med innskott ved forbruksundersøkelsen 1973. Renter på lån, husleie og andre utgifter som inngår i de totale boligutgiftene, er registrert ved forbruksundersøkelsen.

I følge NBBL's statistikk [13] var gjennomsnittlig boliginnskott for boliger med innskott oppført i 1973, på vel 28 000 kroner. I beregningen er dette beløpet nyttet som et anslag på gjennomsnittlig inflatert verdi av boliginnskottene for alle boliger med innskott i forbruksundersøkelsen 1973. Dette er selvfølgelig en grov tilnærming. Over årene er det skjedd en økning både i boligstørrelse og standard. Gjennomsnittlig boliginnskott for boliger bygget i 1973 er derfor antagelig høyere enn det beløpet en ville få ved å regne om de opprinnelige innskottsverdiene til priser i 1973. Siden de fleste boliger med innskott er husbankfinansierte, vil også eventuelle endringer i Husbankens utlånspraksis over årene være av betydning.

I beregningene har en forutsatt at rentefoten er 7 prosent p.a. for egenkapital og 6 prosent p.a. for lån. Ved forbruksundersøkelsen i 1973 var gjennomsnittlig renteutgift for lån for leide boliger med innskott 321 kroner, vedlegg 3. Med rentefot på 6 prosent p.a. tilsvarer dette et gjennomsnittlig lån på ca. 5 350 kroner. (Lån til innskott er ikke registrert ved undersøkelsen.) Gjennomsnittlig rente på egenkapital for alle husholdningene er da 7 prosent av 22 650, (28 000 - 5 350) dvs. ca. 1 590 kroner.

Gjennomsnittlig registrert boligutgift for leid bolig med innskott i forbruksundersøkelsen 1973 var 6 054 kroner. Ved å legge renter på egenkapital til de registrerte utgiftene blir boligutgiftene 7 644 kroner. Gjeldende estimeringsmetode hvor renter på egenkapital ikke inngår i boligutgiftene, gir altså en underestimert utgift på ca. 21 prosent, regnet i gjennomsnitt for alle leide boliger med innskott. Underestimeringen blir prosentvis noe større for boliger som ikke er belånt, og mindre for boliger med lån til boliginnskott.

4.3. Fri bolig

Fri bolig er en naturalytelse som gis f.eks. i forbindelse med en kåravtale eller som en form for lønnsutbetaling fra arbeidsgiver til arbeidstaker. I følge SNA, [2], skal naturalytelser som husholdningene mottar, regnes med i deres forbruksutgifter. Verdien av fri bolig skal verdsettes lik bruttotoleien (markedsleien) for boligen.

Vel 5 prosent av husholdningene bor i helt eller delvis frie boliger. Ved forbruksundersøkelsene estimeres boligutgiftene for husholdninger med fri bolig ved å nytte bruttoleieverdien ved skattelikningen. Dersom boligen bare er delvis fri, inngår i tillegg de utgiftene som husholdningene faktisk har på boligen, f.eks. utgifter til reparasjon og vedlikehold etc., se kap. 2.

Som parallell til de vurderingene som tidligere er gjort for selveide regnskapsliknede boliger, avsnitt 4.1.2, vil en tro at denne estimeringsmetoden fører til et underestimat for boligutgiftene, spesielt fordi bruttoleieverdien ved likningen er lavt stipulert. Det synes imidlertid vanskelig å tilrå alternative og bedre estimeringsmetoder.

For selveide boliger har en tidligere, (avsnittene 4.1.1.-2), antydnet muligheten av å beregne boligutgiftene etter produksjonsmetoden. Grunnlaget for beregningene er opplysninger registrert ved forbruksundersøkelsen, eventuelt kombinert med opplysninger om boligene fra det nye registeret for bolig- og fritidseiendommer. I praksis vil det imidlertid være vanskelig å få registrert tilsvarende opplysninger for frie som for selveide boliger i forbruksundersøkelsen. Det er tvilsomt om f.eks. opplysninger om lån til boligen kan oppgis av den husholdningen som disponerer boligen. I de fleste tilfellene er det rimelig å anta at slik informasjon kun besittes av boligeieren.

Gjeldende estimeringsmetode vil slå uheldig ut i den utstrekning resultatene fra forbruksundersøkelsene nyttes til å sammenlikne boligutgiftene for grupper av husholdninger. Estimater for gjennomsnittlig boligutgift for alle husholdninger vil imidlertid bli lite påvirket av metoden, da husholdninger med hel eller delvis fri bolig utgjør en liten del av boligmassen.

5. ANSLAG FOR UNDERESTIMERING AV BOLIGUTGIFTENE I STATISTISK SENTRALBYRÅS FORBRUKSUNDERSØKELSER. UNDERESTIMERINGENS BETYDNING FOR DE PRIMÆRE FORMÅLENE MED UNDERSØKELSENE

I dette kapitlet vil en foreta beregninger som viser hvor mye boligutgiftene blir underestimert ved forbruksundersøkelsene. En vil videre drøfte hva denne underestimeringen betyr for tilfredsstillelsen av de primære formålene med undersøkelsene. Primære formål er estimering av boligutgiftene i grupper av husholdninger, bruk av data til beregning av vekster i konsumprisindeksen og anvendelse av resultatene til å estimere boligutgift i nasjonalregnskapet.

5.1. Anslag for underestimeringen av boligutgiftene

For å tallfeste størrelsen på underestimeringen har en beregnet gjennomsnittlig boligutgift i husholdningene med utgangspunkt i anbefalt definisjon av boligutgiftene. Et mål på underestimeringen er forskjellen mellom denne beregnede boligutgiften og den faktisk estimerte utgiften ved forbruksundersøkelsene, se tabell 3.

De anbefalte metodene for estimering av boligutgiftene krever informasjon om boligene og om husholdningenes boligøkonomi utover det som i dag registreres i forbruksundersøkelsene og i annen statistikk i Byrået. I beregningene her har en derfor nyttet tilnærmede estimeringsmetoder. En skal kort skissere de metodene som er nyttet. Beregningene er foretatt for året 1973.

Definisjon av boligutgift i Byråets forbruksundersøkelser for leid bolig uten innskott er i ganske god overensstemmelse med den definisjonen som er anbefalt internasjonalt. For leide boliger uten innskott er derfor beregnet boligutgift satt lik den faktisk estimerte boligutgiften ved forbruksundersøkelsene, tabell 3.

Beregnet boligutgift for leid bolig med innskott omfatter faktisk estimert boligutgift pluss renter på egenkapitalandelen av innskottet. Gjennomsnittlig innskottsverdi i 1973-priser er satt til 28 000 kroner i følge oppgaver fra Norske Boligbyggelags Landsforbund. Gjennomsnittlig lånebeløp er beregnet med utgangspunkt i oppgaver over betalte renter på boliglån ved forbruksundersøkelsen 1973. Rentefoten for lån er satt til 6 prosent p.a., og for egenkapitalandelen av innskottet til 7 prosent p.a. Denne beregningen er tidligere omtalt i avsnitt 4.2.

For selveide prosentliknede boliger er boligutgiftene beregnet ved en tilnærmet bruk av produksjonsmetoden i SNA. Boligenes verdi er satt lik brannforsikringssummen. I vedlegg 1 har en beregnet boligutgiftene for boliger yngre enn 90 år etter denne metoden, jfr. omtale i avsnitt 4.1.1. Boliger på 90 år eller mer utgjør ca. 7 prosent av alle selveide prosentliknede boliger. For disse har en foreløpig funnet det vanskelig å spesifisere regler for beregning av renter på egenkapital og avskrivning. Det synes imidlertid rimelig at boligutgiftene (markedsleien) ikke er så høy for disse boligene som for de yngre boligene. I beregningene her har en skjønnsmessig satt boligutgiftene pr. bolig for boliger på 90 år eller mer til halve verdien av gjennomsnittlig boligutgift for boliger yngre enn 90 år.

Produksjonsmetoden vil teoretisk sett også være den beste metoden for å beregne boligutgiftene for selveide, regnskapsliknede boliger og for helt eller delvis frie boliger. Men selv en tilnærmet bruk av metoden er ikke mulig på grunnlag av de opplysningene som registreres i forbruksundersøkelsene. For å skaffe et omtrentlig anslag på boligutgiftene for disse boligene har en nyttet det kjennskap en har til sammenhengen mellom boligutgiftene og boligens beliggenhet, alder, størrelse og husholdningens økonomiske status for leide boliger uten innskott. Boligutgiftene for leide boliger uten innskott er forholdsvis godt estimert ved forbruksundersøkelsene, og den estimerte sammenhengen mellom utgiftene og forklaringsfaktorene er gitt i vedlegg 4.

Tabell 3. Beregnet og faktisk estimert boligutgift og total forbruksutgift pr. husholdning for husholdninger med forskjellig eier-/leieforhold til boligen. Budsjettandeler. 1973

	Estimerte tall pr. husholdning ved forbruksundersøkelsen 1973			Beregnete tall pr. husholdning 1973			Underestimering av boligutgiftene
	Gjennomsnittlig boligutgift	Gjennomsnittlig total forbruksutgift	Budsjettandel	Gjennomsnittlig boligutgift	Gjennomsnittlig total forbruksutgift	Budsjettandel	
	Kr	Kr	Prosent	Kr	Kr	Prosent	Prosent
Alle boliger	3 249	36 632	8,9	7 218	40 601	17,8	55
Leide boliger i alt ...	4 038	35 324	11,4	4 635	35 921	12,9	13
med innskott	6 054	44 276	13,7	7 644	45 866	16,7	21
uten innskott	2 828	29 949	9,4	2 828	29 949	9,4	0
Selveide boliger i alt	2 842	38 192	7,4	9 306	44 656	20,8	69
prosentliknede	3 012	38 852	7,7	10 595	46 436	22,8	72
regnskapsliknede ...	2 223	35 787	6,2	4 607	38 171	12,1	52
Tjenestebolig, forpakterbolig, kårbolig (hel eller delvis fri bolig)	2 340	29 735	7,9	3 282	30 677	10,7	29

Beregnet boligutgift pr. bolig (husholdning) i 1973 er 7 218 kroner. Dette gir en budsjettandel for boligutgiftene på 17,8 prosent. Estimert boligutgift og budsjettandelen ved undersøkelsen i 1973 var henholdsvis 3 249 kroner og 8,9 prosent. Beregningene viser at underestimeringen av boligutgiftene ved forbruksundersøkelsene er spesielt stor for selveide, prosentliknede boliger (72 prosent), og for regnskapsliknede boliger (52 prosent). For leide boliger med innskott er underestimeringen på 21 prosent, tabell 3.

Siden de estimeringsmetodene som er nyttet bare er tilnærmelser til de metodene som er internasjonalt anbefalt, er de beregnede utgiftene noe usikre. Som en har antydnet i avsnitt 4.2 er kanskje de beregnede boligutgiftene for leid bolig med innskott for høye, siden boliginnskottet og dermed rentene på egenkapitalen er satt noe høyt. På den annen side er de beregnede boligutgiftene antakelig lavere enn markedsleien både for selveide, regnskapsliknede boliger og for helt eller delvis frie boliger, vedlegg 4. Brannforsikringssummen er nyttet som verdigrunnlag for beregning av renter på egenkapital og avskrivning for selveide, prosentliknede boliger. Som nevnt i avsnitt 4.1.1 kan dette føre til tilfeldige forskjeller i beregnet utgift for de enkelte boligene, slik at utgiftene ikke samsvarer med faktisk markedsleie for boligene. Regnet i gjennomsnitt for alle boliger kan brannforsikringssummen likevel være et relevant verdigrunnlag.

Graden av usikkerhet for beregnet boligutgift kan en vanskelig si noe om, men selve nivået for gjennomsnittlig utgift pr. bolig (husholdning) virker ikke urimelig. I følge SNA skal boligutgiftene være et mål på markedsleien for boligen. I gjennomsnitt for alle boliger tilsvarer de beregnede boligutgiftene en markedsleie i 1973 på ca. 600 kroner pr. bolig pr. måned. Regnet om etter indeksen for bolig- og vedlikeholdsutgifter utgjør disse beregnede boligutgiftene i 1978 (markedsleien pr. måned) ca. 860 kroner pr. bolig.

5.2. Underestimeringens betydning for de primære formålene med undersøkelsene

5.2.1. Estimert boligutgift i grupper av husholdninger

På grunn av mangelfulle opplysninger har det vært vanskelig å beregne boligutgiftene etter de anbefalte metodene for delgrupper av husholdninger. Med utgangspunkt i fordelingen av boliger etter eier-/leieform i forskjellige husholdningsgrupper vil en likevel anslå den underestimeringen som skjer ved forbruksundersøkelsene. De husholdningsgruppene en har valgt å se på, er de som er mest vanlige ved tabellfremstillinger i forbruksundersøkelsen.

Bostedsstrøk

Tabell 4 viser at andelen av boliger med underestimert boligutgift er høyest for husholdninger i spredtbygde strøk (86 prosent), og lavest i Oslo, Bergen og Trondheim (64 prosent). I spredtbygde strøk er dessuten de selveide boligene sterkest representert blant boliger med undestimert boligutgift. I storbyene er andelen størst for leide boliger med innskott, tabell 5. Dette indikerer en sterkere prosentvis underestimering av boligutgiftene for husholdninger i spredtbygde strøk enn for husholdninger i storbyene.

For å beregne den prosentvise underestimeringen av gjennomsnittlig boligutgift for husholdninger i ulike bostedsstrøk har en lagt til grunn fordelingen av boliger med underestimert boligutgift eller eier-/leieform, og totalandelen av boliger med underestimerte boligutgifter. For boliger med samme eier-/leieform har en videre forutsatt at underestimeringen prosentvis er den samme i alle bostedsstrøk, f.eks. er utgiftene for selveide,

prosentliknede boliger underestimert med 72 prosent både i spredtbygde strøk, tettbygde strøk og i storbyene, tabell 3. Forholdet mellom nivåene for beregnet boligutgift ("riktig" estimert) for boliger med forskjellig eier-/leieform, antas videre å være det samme i alle bostedsstrøk. Dersom nivået for gjennomsnittlig utgift for alle boliger er satt lik 1,0 er forholdstallene for de andre boligene disse:

selveid, prosentliknet bolig	1,468
selveid, regnskapsliknet bolig	0,638
helt eller delvis fri bolig	0,455
leid bolig med innskott	1,059

Prosentvis underestimering av gjennomsnittlig boligutgift for husholdninger i spredtbygde strøk er da:

$$0,86 (72 \cdot 1,468 \cdot 0,66 + 52 \cdot 0,638 \cdot 0,24 + 29 \cdot 0,455 \cdot 0,09 + 21 \cdot 1,059 \cdot 0,01) = 0,86 \cdot 79,13 \approx 68\%$$

Tilsvarnde beregninger viser at gjennomsnittlig boligutgift er underestimert med 61 prosent for husholdninger i tettbygd strøk og med 25 prosent for husholdninger i Oslo, Bergen, Trondheim. Ved å legge til grunn estimert boligutgift ved forbruksundersøkelsen i 1973, gir dette høyest beregnet boligutgift for husholdninger i tettbygd strøk og lavest gjennomsnittlig utgift for husholdninger i Oslo, Bergen og Trondheim, tabell 10. Analoge forutsetninger og metoder er nyttet for å beregne boligutgiftene for husholdninger i grupper for husholdningstype og hovedinntektstakers alder. Ved beregningene har en forutsatt at kjennemerkene bostedsstrøk, husholdningstype og hovedinntektstakers alder er uavhengige.

Husholdningstype

Av husholdningstypene enslige, ektepar uten barn og ektepar med barn er andelen av boliger med underestimerte boligutgifter lavest for enslige (59 prosent), og høyest for ektepar uten barn (81 prosent), tabell 6. For enslige utgjør dessuten de selveide boligene en forholdsvis liten andel av det totale antall boliger med underestimerte boligutgifter, tabell 7. Den prosentvise underestimeringen av boligutgiftene er derfor mindre for enslige enn for andre typer av husholdninger. For enslige er underestimeringen 39 prosent, for ektepar uten barn 57 prosent og for ektepar med barn 56 prosent, tabell 10.

Hovedinntektstakers alder

Boligutgiftene ved forbruksundersøkelsene er sterkest underestimert for husholdninger med hovedinntektstakers alder i gruppene 50-66 år og 30-49 år. Boligutgiftene er minst underestimert for husholdninger med hovedinntektstaker under 30 år, tabell 10. Andelen av boliger med underestimert boligutgifter og fordelingen av disse boligene etter eier-/leieform i forskjellige grupper for hovedinntektstakers alder, er referert i tabellene 8 og 9.

Tabell 4. Boliger i alt og boliger uten/med underestimert boligutgift i forskjellige bostedsstrøk. Forbruksundersøkelsen 1973¹⁾

	Spredtbygd strøk		Tettbygd strøk utenom Oslo, Bergen, Trondheim		Oslo, Bergen, Trondheim	
	Prosent	Antall	Prosent	Antall	Prosent	Antall
Alle boliger	100	1 435	100	1 343	100	577
Leide boliger uten innskott (ikke underestimert bolig- utgift)	14	202	22	299	36	208
Boliger med underestimert boligutgift	86	1 233	78	1 044	64	369

1) Uppgitt eier-/leieform for 6 boliger.

Tabell 5. Boliger med underestimert boligutgift i forskjellig bostedsstrøk etter boligens eier-/leieform. Forbruksundersøkelsen 1973

	Spredtbygd strøk		Tettbygd strøk utenom Oslo, Bergen, Trondheim		Oslo, Bergen, Trondheim	
	Prosent	Antall	Prosent	Antall	Prosent	Antall
I alt	100	1 233	100	1 044	100	369
Selveid prosentliknet bolig	66	816	66	690	20	73
Selveid, regnskapsliknet bolig .	24	299	10	109	8	30
Helt eller delvis fri bolig	9	109	7	69	6	22
Leid bolig m/innskott	1	9	17	176	66	244

Tabell 6. Boliger i alt og boliger uten/med underestimert boligutgift i forskjellige grupper for husholdningstype. Forbruksundersøkelsen 1973¹⁾

	Enslig		Ektepar uten barn		Ektepar med barn		Andre husholdninger	
	Prosent	Antall	Prosent	Antall	Prosent	Antall	Prosent	Antall
Alle boliger	100	544	100	703	100	963	100	1 145
Leide boliger uten innskott (ikke underestimert bolig- utgift)	41	224	19	137	23	218	11	130
Boliger med under- estimert boligutgift .	59	320	81]	566	77	745	89	1 015

Tabell 7. Boliger med underestimert boligutgift i forskjellige grupper for husholdningstype, etter boligens eier-/leieform. Forbruksundersøkelsen 1973

	Enslige		Ektepar uten barn		Ektepar med barn		Andre husholdninger	
	Prosent	Antall	Prosent	Antall	Prosent	Antall	Prosent	Antall
I alt	100	320	100	566	100	745	100	1 015
Selveid, prosentliknet bolig	52	167	56	315	60	449	64	648
Selveid, regnskapsliknet bolig	13	41	18	100	12	91	20	206
Helt eller delvis fri bolig	16	51	9	54	8	56	4	39
Leid bolig m/innskott	19	61	17	97	20	149	12	122

Tabell 8. Boliger i alt og boliger uten/med underestimert boligutgift i forskjellige grupper for hovedinntektstakers alder. Forbruksundersøkelsen 1973¹⁾

	Hovedinntektstakers alder							
	Under 30 år		30-49 år		50-66 år		67 år og over	
	Prosent	Antall	Prosent	Antall	Prosent	Antall	Prosent	Antall
Alle boliger	100	405	100	1 157	100	1 161	100	632
Leide boliger uten innskott (ikke underestimert boligutgift)	62	250	15	170	13	153	22	136
Boliger med underestimert boligutgift .	38	155	85	987	87	1 008	78	496

1) Uoppgitt eier-/leieform for 6 boliger.

Tabell 9. Boliger med underestimert boligutgift i forskjellige grupper for hovedinntektstakers alder etter boligens eier-/leieform. Forbruksundersøkelsen 1973

	Hovedinntektstakers alder							
	Under 30 år		30-49 år		50-66 år		67 år og over	
	Prosent	Antall	Prosent	Antall	Prosent	Antall	Prosent	Antall
I alt	100	155	100	987	100	1 008	100	496
Selveid, prosentliknet bolig	40	62	61	599	63	632	58	286
Selveid, regnskapsliknet bolig	5	8	15	148	19	191	18	91
Helt eller delvis fri bolig	23	35	5	55	4	46	13	64
Leid bolig m/innskott	32	50	19	185	14	139	11	55

Tabell 10. Beregnet og faktisk estimert boligutgift pr. husholdning for husholdninger i grupper for bostedsstrøk, husholdningstype og hovedinntektstakers alder. 1973

	Estimert bolig- utgift pr. hus- holdning. Forbruksunder- søkelsen 1973	Underesti- mering av gjennom- snittlig boligutgift	Beregnet bo- ligutgift pr. husholdning 1973
	Kr	Prosent	Kr
Alle husholdninger (boliger)	3 249	55	7 218
<u>Bostedsstrøk</u>			
Spredtbygd strøk	2 254	68	7 040
Tettbygd strøk utenom Oslo, Bergen, Trondheim	3 536	61	9 070
Oslo, Bergen, Trondheim	4 547	25	6 060
<u>Husholdningstype</u>			
Enslige	2 222	39	3 640
Ektepar uten barn	2 979	57	6 930
Ektepar med barn	4 796	56	10 900
Andre husholdninger	2 929	69	9 450
<u>Hovedinntektstakers alder</u>			
Under 30 år	4 206	21	5 320
30-49 år	4 174	63	11 280
50-66 år	2 769	67	8 390
67 år og over	2 102	56	4 780

5.2.2. Vektgrunnlaget til konsumprisindeksen

De to hovedkomponentene som inngår i beregningen av konsumprisindeksen er vektgrunnlaget som angir den betydning eller vekt som prisendringene for den enkelte vare tillegges i indeksen, og prisgrunnlaget for de enkelte varene.

Vektgrunnlaget blir ajourført etter hvert som forbruksvarene og forbrukets sammensetning endrer seg. Siden 1974 har en som vektgrunnlag nyttet resultatene fra forbruksundersøkelsen i 1973. Indeksens basisår er 1974.

For de fleste varene blir prisgrunnlaget samlet inn hver måned. Dette skjer med oppgaver over prisene i detaljforretninger. Av praktiske grunner vil det ikke være mulig å samle inn priser på alle merker, modeller o.l. for varer som inngår i private husholdningers forbruk. Det er derfor valgt ut ca. 700 spesifiserte varer - representantvarene - som til sammen representerer prisendringene for hele spekteret av varer og tjenester som inngår i private husholdninger forbruk.

Boligutgiftene utgjør 9,4 prosent av vektgrunnlaget. Av disse utgiftene er ca. 28 prosent renter av lån, forsikring og avgifter på selveid, prosentliknet bolig, 43 prosent husleie for leid bolig og for selveid, regnskapsliknet bolig og 29 prosent vedlikeholdsutgifter for alle typer boliger.

Prisene på tjenestene fra selveide, prosentliknede boliger, dvs. renter av lån, forsikring og avgifter, antas å endre seg likt med husleien for leide boliger. Prisgrunnlaget (husleien) blir samlet inn ved kvartalsvise husleieundersøkelser. Prisgrunnlaget for vedlikeholdsutgiftene er prisene på forskjellige typer maling og lakk, ovner, vinduer, gulvbelegg, lønn til håndverkere etc.

Jamført med de betraktninger som er gjort i tidligere avsnitt om definisjon av boligutgiftene i SNA, er den vekt som boligutgiftene blir tillagt i indeksen for lav. Spesielt gjelder dette for selveide, prosentliknede boliger, men også til en viss grad for andre typer boliger. Dette fører til at prisene for andre varer og tjenester blir tillagt for stor vekt ved indeksberegningen. Totalindeksen vil derfor gi et uriktig bilde av prisutviklingen forutsatt at ikke prisene på bolig tjenestene utvikler seg på samme måte som gjennomsnittet av prisene på andre varer og tjenester som inngår i indeksen.

En annen ulempe ved beregningsmetoden er at prisene på tjenestene fra selveide boliger antas å endre seg likt med husleien for leide boliger. For mange leide boliger eksisterer det husleiereguleringsbestemmelser og andre lover og regler som direkte eller indirekte påvirker prisene. Markedet for selveide boliger har i større grad karakteren av et fritt boligmarked, hvor prisene er bestemt av tilbudet av og etterspørselen etter bolig tjenester. Det er derfor grunn til å tro at prisutviklingen kan være forskjellig i disse to boligmarkedene.

Det er ikke særlig konstruktivt å påvise mulige svakheter ved gjeldende indeksberegning uten å skissere alternative og bedre metoder. Som nevnt i kap. 4., kan det i fremtiden synes mulig å komme frem til et bedre estimat på husholdningenes boligutgifter i forbruksundersøkelsene ved å bruke estimeringsmetoder som er foreslått i SNA. Dersom en finner det ønskelig, vil da også vektgrunnlaget til indeksen kunne endres. Det vil likevel gjenstå et stort problem med å samle inn det prisgrunnlaget som er nødvendig for å beregne indeksen. En tenker f.eks. på "pris" på renter av egenkapital, "pris" på avskrivning på bolig etc. De praktisk-statistiske problemene i forbindelse med dette synes imidlertid å være store. I denne forbindelse skal nevnes et arbeid som er utført i Danmark i 1978 [14], selv om resultatene fra arbeidet ikke synes særlig oppløftende med hensyn til å finne en bedre metode for indeksberegningene.

Prisindeksene i Danmark (reguleringspristallet og forbrugerprisindekset) beregnes etter omtrent samme metode som konsumprisindeksen i Byrådet. I begge land nyttes husleie for leid bolig som prisrepresentant for tjenester fra selveide boliger. Arbeidsgruppen som ble nedsatt i 1977, fikk i oppdrag å vurdere mulighetene av å stille opp en metode for å beregne verdi og prisutvikling for selveide boliger til bruk ved beregning av prisindeksene.

Etter å ha vurdert mulighetene for å samle inn et relevant prisgrunnlag for boligutgiftene definert i overensstemmelse med SNA's anbefalinger, konkluderer arbeidsgruppen med at selveide boliger helst bør utgå av indeksen, både i vekt- og prisgrunnlaget. Konklusjonen er begrunnet med at de praktisk-statistiske problemene i forbindelse med å beregne verdi- og prisutvikling for selveide boliger etter SNA's opplegg, er meget store. På den annen side mente gruppen at de metodene som nå nyttes ved indeksberegningene, teoretisk sett ikke lenger er holdbare. I Danmark er andelen av selveide boliger økt i de seinere årene. Etter å ha studert forholdene på boligmarkedet, fant gruppen det vanskelig å forsvare bruk av husleien som prisrepresentant for tjenestene fra de selveide boligene. Disse konklusjonene fra Danmark bør kanskje føre til en nyvurdering av indeksberegningen i Byrådet. Til tross for at det i de seinere årene har vært en økning i andelen av selveide boliger i Danmark, er denne andelen atskillig høyere i Norge.

5.2.3. Estimert boligutgift i nasjonalregnskapet

Primærstatistikk fra ulike statistikkområder blir lagt til grunn ved oppstillingen av nasjonalregnskapstallene. Resultatene fra forbruksundersøkelsene er også til dels nyttet som støttemateriale for å beregne privat forbruk i nasjonalregnskapet.

I dette avsnittet vil en sammenlikne boligutgiftene i forbruksundersøkelsene og nasjonalregnskapet, og vurdere om boligutgiftene i forbruksundersøkelsene kan nyttes som korrektiv til tallene for privat boligutgift i nasjonalregnskapet. Sammenlikninger skal foretas for året 1973.

Privat boligutgift i nasjonalregnskapet er satt lik verdien av produksjonen (brutto-produksjonsverdien) i boligsektoren. Sektoren omfatter alle boliger og fritidshus, både leide og selveide. Metodene som blir nyttet for å beregne boligutgiftene, er utviklet med sikte på å følge de tilrådinger som er gitt i SNA for definisjon og estimering av boligutgiftene. I kap. 6 er det gjort rede for disse metodene, og de skal derfor ikke omtales nærmere her.

I 1973 var privat boligutgift i nasjonalregnskapet 5 982 mill. kroner. Boligutgift pr. husholdning ved forbruksundersøkelsen i 1973 var 3 249 kroner. Regnet om til tall for alle husholdninger (boliger) i landet utgjør dette ca. 4 224 mill. kroner. Boligutgiftene i nasjonalregnskapet er altså betraktelig høyere enn det estimatet som kan beregnes på grunnlag av registrert boligutgift i forbruksundersøkelsene. Resultatet er ikke overraskende. Som påvist tidligere i notatet, er boligutgiftene i Byråets forbruksundersøkelser sterkt underestimert.

I avsnitt 5.1. har en beregnet boligutgiftene pr. husholdning ved forbruksundersøkelsen i 1973 ved å nytte tilnærmede estimeringsmetoder til de som er foreslått i SNA. Beregnet boligutgift pr. husholdning er 7 218 kroner. Omregnet til tall for hele landet tilsvarer dette en boligutgift på ca. 9 380 mill. kroner. Dette estimatet er vel 50 prosent høyere enn boligutgiftene i nasjonalregnskapet.

Siden SNA's definisjon av boligutgiftene er lagt til grunn ved begge beregningsmetodene, er denne forskjellen i estimert total boligutgift overraskende stor. Riktignok er det heftet usikkerhet til tallet for beregnet boligutgift pr. husholdning i forbruksundersøkelsen. Det er likevel urimelig å mene at denne usikkerheten er stor nok til å forklare en overestimering av boligutgiftene på vel 50 prosent. Resultatet kan tyde på at det er nødvendig med en kritisk gjennomgang av boligutgiftsberegningene i nasjonalregnskapet.

Boligutgiftene i nasjonalregnskapet er splittet i komponentene vareinnsats, avskrivning, indirekte skatter, subsidier, lønn og driftsresultat, se kap. 6. Komponenten vareinnsats består hovedsakelig av utgifter til reparasjon og vedlikehold av boligene. Disse utgiftene er direkte sammenliknbare med oppgaver i forbruksundersøkelsene.

I nasjonalregnskapstallene for 1973 utgjorde reparasjons- og vedlikeholdsutgiftene 1 021 mill. kroner av samlet vareinnsats på 1 395 mill. kroner. Ved forbruksundersøkelsen i 1973 var utgiftene til reparasjon og vedlikehold pr. husholdning (bolig) 1 013 kroner. For alle boliger i landet tilsvarer dette et beløp på ca. 1 340 mill. kroner. For årene 1974, -75 og -76 er nasjonalregnskapstallene for reparasjon og vedlikehold henholdsvis 1 186, 1 324 og 1 488 mill. kroner. Tilsvarende estimat beregnet på grunnlag av opplysninger i forbruksundersøkelsene, er henholdsvis 1 988, 2 354 og 2 818 mill. kroner. Sammenlikningene tyder på at reparasjons- og vedlikeholdsutgiftene i nasjonalregnskapet er underestimert. Spesielt for årene etter 1973 har en ganske stor tiltro til de estimerte utgiftene til reparasjon og vedlikehold i forbruksundersøkelsene. Dette har sammenheng med selve måten opplysningene er innhentet på, og at oppgavegiverne blir forklar skillet mellom investering i bolig og utgifter til reparasjon og vedlikehold, se kap. 4.

De andre komponentene som inngår i boligutgiftene i nasjonalregnskapet, er ikke direkte sammenliknbare med oppgaver i forbruksundersøkelsene. En eventuell underestimering av en eller flere av disse utgiftspostene kan derfor ikke påvises ut fra opplysninger i forbruksundersøkelsene.

6. DEFINISJON OG BEREGNING AV BOLIGUTGIFTENE I NASJONALREGNSKAPET

De tilrådinger som er gitt i SNA [2], er lagt til grunn ved definisjon av boligutgiftene i nasjonalregnskapet.

Nasjonalregnskapet har en egen produksjonssektor for bolig. Sektoren omfatter alle boliger og fritidshus, både leide og selveide.

Boligutgiftene er satt lik verdien av produksjonen (bruttoproduksjonsverdien) i denne sektoren, og er et mål på de tjenestene som boligene og fritidshusene yter ("produserer"). Bruttoproduksjonsverdien er regnet til markedspris og består av komponentene vareinnsats, avskrivning, indirekte skatter (netto), lønn og driftsresultat. Netto indirekte skatter er differansen mellom indirekte skatter og subsidier. Oppstillingen nedenfor viser de enkelte komponentene som deltar i "produksjonen" av bolig tjenester, og resultatet av produksjonen - bruttoproduksjonsverdien - som i sin helhet regnes som privat forbruk (boligutgift). Markedsverdien av bruttoproduksjonen er beregnet ved å legge til indirekte skatter og trekke fra subsidier.

Debet	Konto for boligutgifter (Produksjonssektor for bolig)	Kredit
Vareinnsats		Subsidier
Avskrivning	} Bruttoproduksjonsverdi = boligutgift (regnet til markedspris)	
Lønn		
Driftsresultat		
Indirekte skatter		

I symboler kan dette skrives slik:

$$X = H + D + L + E + T_i - U$$

X = bruttoproduksjonsverdi = boligutgifter

H = vareinnsats

D = avskrivning

L = lønn

E = driftsresultat

T_i = indirekte skatter

U = subsidier

En skal kort forklare hvordan bruttoproduksjonsverdien eller boligutgiftene blir beregnet. En mer detaljert forklaring av beregningsmåten er gitt i [15].

Året 1970 er regnet som basisår. For dette året har en beregnet verdien av bruttoproduksjonens enkelte komponenter, og dermed verdien av bruttoproduksjonen. Verdien av de enkelte komponentene og bruttoproduksjonsverdien i 1970 er gitt i tabell 11.

Tabell 11. Verdi av vareinnsats, avskrivning etc. og bruttoproduksjonsverdi i boligsektoren i basisåret 1970

	Mill. kr (1970-priser)
Vareinnsats (H)	995
+ Avskrivning (D)	1 082
+ Lønn (L)	39
+ Driftsresultat (E)	2 160
+ Indirekte skatter (T ₁)	122
- Subsidiar (U)	55
= Bruttoproduksjonsverdi (X)	4 343

For seinere år (etter 1970) beregnes bruttoproduksjonsverdien først, uavhengig av dens enkelte komponenter. Etter at bruttoproduksjonsverdien er beregnet, splittes den på komponentene vareinnsats, avskrivning, lønn osv. For år etter 1970 beregnes driftsresultat residuallt, mens verdien av de øvrige komponentene beregnes på samme måte som i basisåret. I slutten av avsnittet skal en gjøre rede for disse beregningene, men først litt om den metoden som nyttes for å utvikle verdien av bruttoproduksjonen for årene etter basisåret.

Beregning av bruttoproduksjonsverdien for årene etter basisåret

Som tidligere nevnt er bruttoproduksjonsverdien et uttrykk for markedsverdien av de tjenestene som boligene yter. Dersom alle boligene hadde vært leide boliger, ville derfor summen av husleiene og andre utgifter knyttet til boligene, f.eks. reparasjonsutgifter, være et estimat på bruttoproduksjonsverdien.

I nasjonalregnskapet utvikles bruttoproduksjonsverdien for årene etter basisåret med en beregnet husleie for alle boliger, pluss utgifter til reparasjon. Ved beregning av husleien skiller en mellom boliger oppført i basisåret og seinere, og boliger oppført før basisåret. En nytter denne tredelingen for utviklingen av bruttoproduksjonsverdien:

- i) tjenester levert fra (= beregnet husleie for) boliger oppført i basisåret og seinere
- ii) reparasjoner
- iii) nettotjenester levert fra (= beregnet husleie for) boliger oppført før basisåret.

I tabell 12 har en gitt tall for bruttoproduksjonsverdien i 1973, utviklet etter denne tredelingen.

i) Tjenester levert fra boliger oppført i basisåret og seinere

Tjenestene beregnes på grunnlag av bruttoinvesteringene i boliger og fritidshus. Verdien av tjenestene settes til 6 prosent av halvparten av bruttoinvesteringene i året. (En regner med at halvparten av bruttoinvesteringene resulterer i ferdige boliger i beregningsåret, halvparten i neste.) For hvert år fra og med basisåret kumuleres verdien av tjenestene, og inflateres med konsumprisindeksens delindeks for gruppen bolig- og vedlikeholdsutgifter.

Bruttoinvesteringene i boliger beregnes ut fra Husbankes statistikk og fra Byråets bygge- og arealstatistikk. Oppgaver fra bl.a. fritidshusundersøkelsene blir lagt til grunn for å beregne bruttoinvesteringene i fritidshus.

ii) Reparasjoner

Verdien av reparasjonene beregnes uavhengig av boligsektoren og fremkommer i tilknytning til produksjonsberegningene for bygge- og anleggsvirksomhet.

iii) Nettotjenester levert fra boliger oppført før basisåret

Nettotjenestene er lik bruttotjenestene av boligene oppført før basisåret minus reduksjon i tjenestene (avskrivning) på grunn av riving av eldre boliger. I basisåret er avskrivningene satt til 2,2 prosent av bruttotjenestene.

I basisåret er nettotjenestene residualt bestemt. Bruttoproduksjonsverdien for boliger oppført i 1970 og tidligere, regnet i 1970-priser, er 4 343 mill. kroner, (tabell 11). For å komme frem til verdien av nettotjenestene levert fra boliger oppført før 1970 må en trekke fra reparasjonene i 1970 og verdien av tjenestene levert fra boliger oppført i 1970.

For år etter basisåret beregnes nettotjenestene med utgangspunkt i nivåene for bruttotjenestene og avskrivningene i basisåret. Volumet av avskrivningene forutsettes konstant over årene, og like stort som i basisåret. Nettotjenestene inflateres med konsumprisindeksens delindeks for gruppen bolig- og vedlikeholdsutgifter.

Tabell 12. Utvikling av bruttoproduksjonsverdien i boligsektoren for året 1973

	Mill. kr (1973-priser)	
<u>i) Tjenester levert fra boliger oppført i 1970 og seinere</u>		
6 prosent av halvparten av bruttoinvesteringene i boliger og fritidshus i 1973 ¹⁾ :		
$0,06 \cdot 0,5 \cdot 5\ 914 =$	177	
+ Kumulert og inflatert verdi av tjenester, beregnet på grunnlag av bruttoinvesteringene i årene 1970-72 =	<u>937</u>	1 114
<u>ii) Reparasjoner</u>		1 021
<u>iii) Nettotjenester levert fra boliger oppført før 1970</u>		
Inflatert verdi av bruttotjenestene ²⁾ i 1970	4 309	
- Kumulert og inflatert verdi av avskrivningsbeløpet i 1970 (på grunn av riving av eldre boliger)	<u>462</u>	<u>3 847</u>
Bruttoproduksjonsverdi 1973		<u>5 982</u>
1) Bruttoinvesteringer i 1973: 5 914 mill. kroner. 2) Bruttotjenestene i 1970: 3 570 mill. kroner.		

Verdien av bruttoproduksjonens enkelte komponenter for året 1973 er gitt i tabell 13.

Beregning av bruttoproduksjonens enkelte komponenterH - Vareinnsats

Denne komponenten består av utgifter til vannforsyning, renovasjon, forsikringer, teknisk tjenesteyting, reparasjoner etc. Verdien av vareinnsatsen blir delvis anslått og delvis beregnet i tilknytning til øvrige sektorberegninger.

D - Avskrivning

Byråets Berkap-beregninger nyttes for å anslå avskrivningene. Verdien av boligene avskrives lineært over 90 år.

T_i - Indirekte skatter

Oppgaver fra kommuneregnskapene blir lagt til grunn for å beregne verdien av indirekte skatter. Indirekte skatter er eiendomsskatt og en del andre kommunale avgifter.

U - Subsidier

Som subsidier er blant annet regnet tilskudd over offentlige fonds.

L - Lønn

Komponenten omfatter lønn til vaktmester o.l. Grunnlaget for beregningene er oppgaver fra arbeidsmarkedsstatistikken.

Verdien av avskrivningene, indirekte skatter, subsidier og lønn beregnes uavhengig av sektorberegningene forøvrig.

E - Driftsresultat

I basisåret er driftsresultatet satt til 2,7 prosent av nedskreven gjenanskaffelsesverdi av boligmassen. Dette er ment å reflektere den inntekt skattemyndighetene beregner av selveid bolig.

I år etter basisåret bestemmes driftsresultatet residualt ved

$$X = (H + D + T_i - U + L).$$

Tabell 13. Verdi av vareinnsats, avskrivning etc. og bruttoproduksjonsverdi i boligsektoren i 1973

	Mill. kr (1973-priser)
Vareinnsats (H)	1 395
+ Avskrivning (D)	1 449
+ Indirekte skatter (T _i)	143
- Subsidier (U)	90
+ Lønn (L)	59
+ Driftsresultat (E)	3 026
= Bruttoproduksjonsverdi (X)	5 982

7. DEFINISJON OG REGISTRERING AV BOLIGUTGIFTENE I FORBRUKSUNDERSØKELSER I ANDRE LAND.

7.1. Sverige og Danmark

I Sverige er det gjennomført forbruksundersøkelser i 1958, 1969 og 1978, og i Danmark i 1966, 1971 og 1976. Den oversikten som gis her, er knyttet til den svenske undersøkelsen i 1969 [16], og til den danske i 1971 [17], da resultatene fra de siste undersøkelsene ennå ikke er klare. Ved undersøkelsen i Sverige deltok vel 3 000 husholdninger. Utvalget var representativt for alle private husholdninger i landet. Undersøkelsen i Danmark i 1971 omfattet bare lønsmottakerhusholdninger. Utvalget var på knapt 1 000 husholdninger.

Definisjonen av boligutgiftene ved de svenske og danske undersøkelsene er stort sett den samme som i Byråets undersøkelser.

Som boligutgift regnes husholdningenes faktiske utgifter til bolig og fritidshus, f.eks. husleie, renter på lån, reparasjons- og vedlikeholdsutgifter etc. Avdrag på lån og utbetalinger i forbindelse med ombygging/tilbygging er ikke regnet med. For selveide boliger regnes ikke renter på egenkapitalen, avskrivninger eller eventuell "nettofortjeneste" på boligen med i boligutgiftene. Utgiftene for frie boliger beregnes ut fra verdsettingen ved skattelikningen.

På et par punkter er det forskjeller i definisjonen av boligutgiftene i Byråets forbruksundersøkelser og i undersøkelsene i Sverige og Danmark. Definisjonsforskjellene har imidlertid liten betydning for størrelsen på estimert total boligutgift pr. husholdning i de tre landene.

Ved Byråets forbruksundersøkelser regnes verdien av egen arbeidsinnsats til reparasjon og vedlikehold av leid bolig som en del av boligutgiftene. Dette synes å være i samsvar med de anbefalingene som er gitt i SNA [2], jfr. kap. 4. Ved undersøkelsen i 1973 utgjorde beløpet 6 prosent av gjennomsnittlig boligutgift for alle husholdninger. Verdien av egen arbeidsinnsats regnes ikke som boligutgift ved de svenske og danske undersøkelsene.

Til forskjell fra de norske og danske forbruksundersøkelsene, inngår utgifter til hage i boligutgiftene i de svenske forbruksundersøkelsene. Utgifter til hage omfatter kjøp og leie av gressklipper, hageplanter, frø etc. Ved undersøkelsen i 1969 utgjorde disse utgiftene vel 2 prosent av de totale boligutgiftene. En kan ikke se at den definisjonen som nyttes i Sverige, er i samsvar med de anbefalingene som er gitt i SNA. I følge utgiftsgrupperingene i SNA skal utgifter til kjøp og leie av gressklipper føres under komsgruppen "møbler, husholdningsartikler etc.", og utgifter til hageplanter og frø under gruppen "fritidsutstyr".

I avsnitt 7.3. har en sammenliknet budsjettandelen for boligutgiftene ved de svenske, danske og engelske forbruksundersøkelsene med resultatene i Byråets forbruksundersøkelse i 1973.

7.2. England

Siden 1957 er det holdt løpende forbruksundersøkelser i England. Vel 7 000 husholdninger deltar hvert år.

I tillegg til faktiske utgifter som husleie for leide boliger, vannavgift, reparasjoner etc., omfatter boligutgiftene en beregnet husleie for selveide og frie boliger. Avdrag på boliglån og boliginvesteringer er imidlertid ikke regnet med i boligutgiftene.

Beregnet husleie (rateable value) for selveide og frie boliger er et estimat for den leien som ville ha blitt betalt dersom boligene hadde vært leiet ut. Fastsettelsen av "the rateable value" skjer med visse års mellomrom. For mellomliggende år inflateres verdien med en husleieindeks. (Fra og med 1975 er det nyttet en indeks som brukes i nasjonalregnskapet. Indeksen viser økningen i husleien og i boligsubsidiene i den offentlige sektor, og i husleien i den private sektor.)

Utgifter til reparasjon og vedlikehold omfatter innkjøp av varer som maling, lakk etc., og utbetalinger for reparasjons- og vedlikeholdsutgifter som utføres av andre. Verdi av reparasjons- og vedlikeholdsarbeid som husholdningen selv utfører, er ikke inkludert.

Beløp som husholdningene mottar som godtgjørelse for eventuell bortleie av deler av leiligheten trekkes fra boligutgiftene. Det samme gjelder utgifter som eventuelt refunderes av det offentlige, f.eks. hel eller delvis tilbakebetaling av offentlige avgifter.

For å vise hvordan beregnet husleie for selveid og fri bolig slår ut i total boligutgift, har en i tabell 14, neste side, referert noen tall fra undersøkelsen i 1973 [18].

For husholdninger med fri bolig utgjør beregnet husleie 82 prosent av boligutgiftene, og for husholdninger med selveid bolig 57 prosent. Boligutgiftene er høyere for selveid enn for leid bolig. En ser at dersom beregnet husleie ikke var inkludert i boligutgiftene, ville disse være atskillig lavere for selveid enn for leid bolig, sammenlign resultatene fra Byråets forbruksundersøkelser (kap. 2).

Tabell 14. Gjennomsnittlig boligutgift pr. uke i 1973 for husholdninger med leid - (umøblert/møblert), selveid- og fri bolig. England

	Leid bolig		Selveid bolig	Fri bolig
	Umøblert	Møblert		
	£			
Boligutgift i alt	3,89	5,99	6,65	3,70
Av dette:				
Reparasjon og vedlikehold	0,27	0,14	1,34	0,42
Beregnet husleie (rateable value)	-	-	3,76	3,02
Øvrige utgifter, f.eks. husleie for leid bolig, avgifter, forsikring etc.	3,62	5,85	1,55	0,26
	Prosent			
Boligutgift i alt	100	100	100	100
Av dette:				
Reparasjon og vedlikehold	7	2	20	11
Beregnet husleie (rateable value)	-	-	57	82
Øvrige utgifter	93	98	23	7
Tallet på husholdninger	3 205	264	3 470	187

7.3. Budsjettandeler for boligutgiftene ved forbruksundersøkelsene i Norge, Sverige, Danmark og England

For lønnsinntakerhusholdninger er boligutgiftenes andel av total forbruksutgift atskillig større i Sverige, Danmark og England enn i Norge, se tabell 15, nedenfor. I Sverige og England er også gjennomsnittlig budsjettandel for alle husholdninger høyere enn i Norge, (tall mangler for Danmark).

Tabell 15. Budsjettandeler for boligutgift pr. husholdning i Norge, Sverige, Danmark og England. Resultater fra forbruksundersøkelser

	Budsjettandel for boligutgiftene ¹⁾
	Prosent
<u>1973 Norge:</u>	
Alle husholdninger	8,9
Lønsmottakerhusholdninger	9,3
<u>1969 Sverige:</u>	
Alle husholdninger	15,0
Lønsmottakerhusholdninger	15,3
<u>1971 Danmark:</u>	
Lønsmottakerhusholdninger	15,1
<u>1973 England:</u>	
Alle husholdninger	13,5
Lønsmottakerhusholdninger	12,9

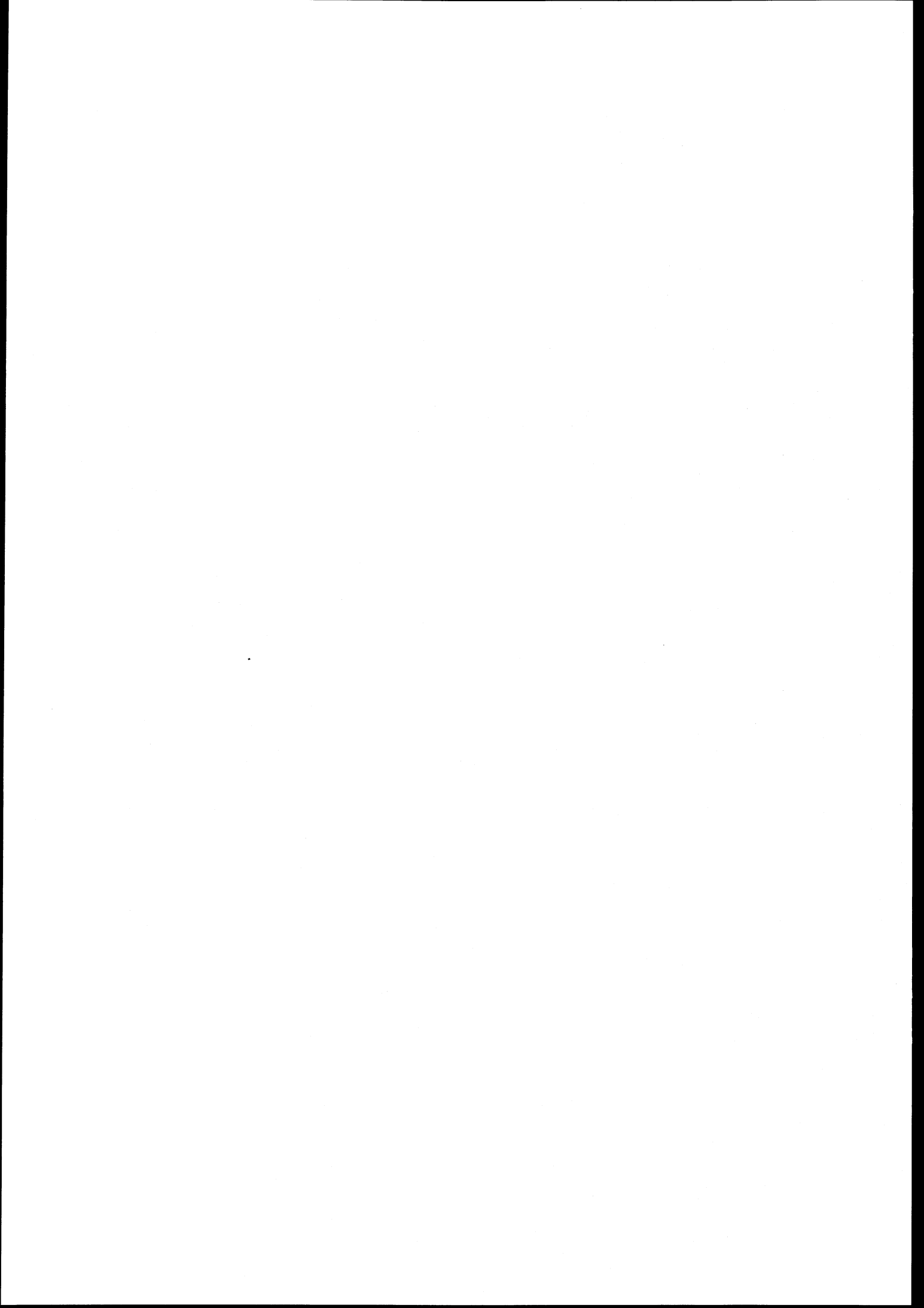
1) Eksklusiv utgifter til lys og brensel.

Resultatene i Norge, Sverige og Danmark er ikke uventet. Selv om det i disse landene nesten ikke er forskjeller i definisjonen av boligutgiftene, så vil den definisjonen som nyttes, likevel føre til forskjellig størrelse på boligutgiftene. Definisjonen fører til sterkest underestimering av utgiftene i land hvor andelen av selveide boliger er størst. I Norge er ca. 60 prosent av boligene selveide, i Sverige vel en tredjedel og i Danmark knapt halvparten.

I England inngår en beregnet husleie for selveide og frie boliger i boligutgiftene. Det er derfor rimelig at budsjettandelen for boligutgiftene er høyere i England enn i Norge. Sammenliknet med resultatene i Sverige og Danmark, kan imidlertid budsjettandelen i den engelske undersøkelsen virke noe lav. Definisjonsulikheter alene, kan imidlertid ikke forklare forskjellene mellom budsjettandelene. Resultatene kan tyde på at forbruksmønsteret i England er forskjellig fra det en finner i de nordiske land. Dette kan gjelde sammensetningen av forbruket regnet i realverdi, eller også forskjellige forhold mellom prisen på bolig tjenester og prisen på andre varer og tjenester i disse landene. Disse forhold skal imidlertid ikke drøftes nærmere her.

LITTERATUR

- [1] UN. Conference of European statisticians: "Recommendations concerning family budget enquiries in Europe. ST/CES/6", New York 1966.
- [2] UN. Department of economic and social affairs. Statistical office: "A system of national accounts. ST/STAT/SER.F/2/Rev.3", New York, 1968.
- [3] Statistisk Sentralbyrå: "Boforholdsundersøkelsen 1973", NOS A 673, Oslo 1974.
- [4] Statistisk Sentralbyrå: "Forbruksundersøkelsen 1973", NOS A 705, Oslo 1975.
- [5] Lov nr. 29 om eidegdomsskatt til kommunane, datert 6. juni 1975.
- [6] Statistisk Sentralbyrå: "Skattestatistikk 1975", NOS A 906, Oslo 1975.
- [7] UN. Department of economic and social affairs. Statistical affairs: "Guidelines on principles of a system of price and quantities, ST/ESA/STAT/SER.M/59", New York 1977.
- [8] Tennøe, Thomas: "Norges realkapital fordelt på årgang", IO 71/12, Oslo 1971.
- [9] Rundskriv nr. 554/avd. I av 24/6-76 fra Riksskattestyret: "Prosentlikning mv. av bolig- og fritidseiendommer", Oslo 1976.
- [10] Norges Offisielle Utredninger, NOU 1973:3: "Skattlegging av boliger", Oslo 1973.
- [11] Norges Offisielle Utredninger, NOU 1978:36: "Taksering av bolig- og fritidseiendommer", Oslo 1978.
- [12] Norges Boligbyggelags Landsforbund: "Driftsregnskapsutredning - 1975", Oslo 1975.
- [13] Norske Boligbyggelags Landsforbund: "Byggekostnadsstatistikk 1973", Oslo 1974.
- [14] Danmark. Danmarks Statistik: "Rapport fra arbeidsgruppen av lejeværdi af ejerboliger i pristallene", København 1978.
- [15] Korbøl, Leif: "Det norske nasjonalregnskapet". Dokumentasjonsnotat nr. 9. IO 76/15, Oslo 1976.
- [16] Sverige. Statistiska Centralbyrån: "Hushållsbudgetundersøkningen 1969", Statistiska meddelanden, P 1971:9, Stockholm 1971.
- [17] Danmark. Danmarks Statistik: "Forbrugsundersøkelsen 1971", Statistiske undersøgelser nr. 34, København 1977.
- [18] England. Department of employment: "Family expenditure survey 1973", London 1974.
- [19] Kommunal- og arbeidsdepartementet: "Om visse boligspørsmål", St.meld. nr. 92 (1974-75)
- [20] Rundskriv nr. 537/avd. I av 20/9-76 fra Riksskattestyret: "Om ligningen av prosentlignede boligselskaper", Oslo 1976.



BEREGNET BOLIGUTGIFT I FØLGE PRODUKSJONSMETODEN FOR SELVEIDE PROSENTLIKNEDE BOLIGER YNGRE ENN 90 ÅR. FORBRUKSUNDERSØKELSEN 1973

Boligutgiftene er beregnet ved å summere de enkelte komponentene som inngår i produksjonen av boligjenester. Komponentene er:

Registrert ved forbruksundersøkelsen	}	Festeavgift
		Vannavgift
		Renovasjonsavgift
		Andre avgifter
		Forsikring av bolig
		Reparasjons- og vedlikeholdsutgifter
Beregnete utgiftstall	}	Renter på lån
		Avskrivning
		Renter på egenkapital

I følge SNA skal også eiendomsskatt og nettofortjeneste på boligen regnes med i boligutgiftene, jfr. avsnitt 4.1.1. Ved beregningene er verdien av disse to utgiftspostene satt lik null.

Avskrivning og rente på egenkapital er beregnede størrelser. Utgangspunktet for å beregne disse størrelsene er verdien av boligen og eventuelle lån til boligen. Metoden forutsetter at verdien av boligen før avskrivning skal settes lik de opprinnelige anleggskostnadene regnet frem til priser i beregningsåret. Som anslag for denne verdien har en nyttet brannforsikringssummen for boligen.

En har forutsatt at boligene avskrives lineært over 90 år. Boliger som er 90 år eller eldre er holdt utenfor beregningene.

Bare renter på lån, men ikke lånets størrelse er registrert ved forbruksundersøkelsen i 1973. Ved beregningene har en estimert lånebeløpet ved å nytte en rentefot på 6 prosent p.a. Renter på egenkapitalen er beregnet ved å nytte en rentefot på 7 prosent p.a.

En innfører disse symbolene for å forklare de beregningene som er foretatt:

x_i = brannforsikringssum, boligens verdi ($i=1,2,..n$, antall boliger/husholdninger)

$\bar{x} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i$ = gjennomsnittlig brannforsikringssum

$a = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n \frac{x_i}{90}$ = gjennomsnittlig avskrivning på boligene i 1973

z_i = alder på bolig nr. i (år)

$b = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n \frac{x_i \cdot z_i}{90}$ = gjennomsnittlig avskrivning på boligene fra byggeår og til og med 1973

m_i = renteutgift på boliglån for husholdning nr. i

$c = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n \frac{m_i \cdot 100}{6}$ = gjennomsnittlig boliglån

$d = \bar{x} - b - c$ = gjennomsnittlig egenkapital

$e = \frac{d \cdot 7}{100}$ = beregnet rente på egenkapital

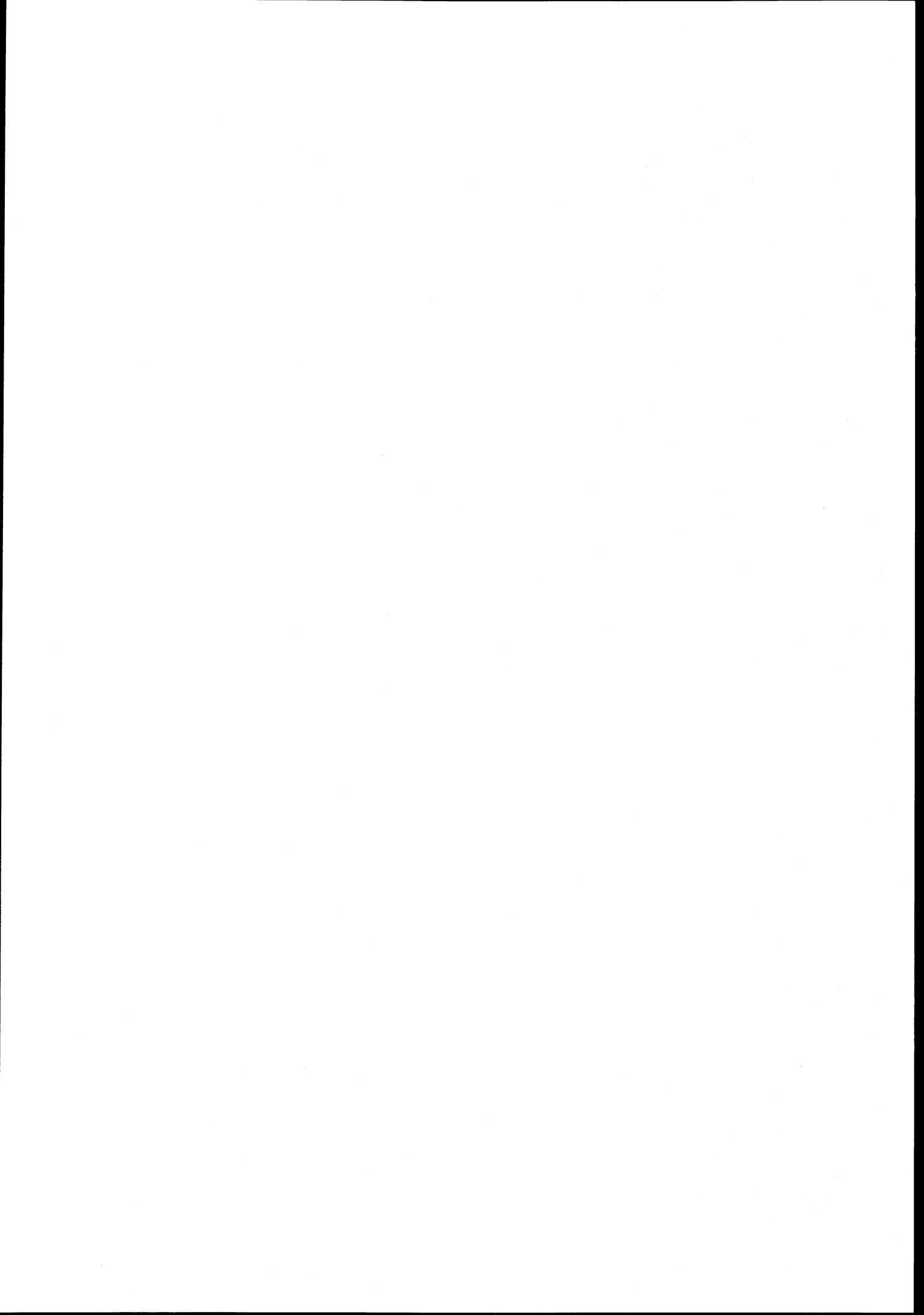
f = gjennomsnittlig boligutgift registrert ved forbruksundersøkelsen 1973, dvs. sum av avgifter, forsikring, reparasjons- og vedlikeholdsutgifter og renter på boliglån.

Tabell 16. Beregnet og registrert boligutgift for selveide prosentliknede boliger yngre enn 90 år. Gruppeinndeling for boligens alder. Forbruksundersøkelsen 1973

	Måle- enhet	Alle hushold- ninger	Byggeår for boligene			1960 og senere
			Fra 1884- 1919	Fra 1920- 1945	Fra 1946- 1959	
Brannforsikringssum (\bar{x})	Kr	150 700	129 000	138 600	142 300	166 000
Avskrivning på bolig i 1973 (a)	"	1 670	1 430	1 540	1 580	1 840
Avskrivning fra byggeår og til og med 1973 (b)	"	33 740	98 230	62 310	30 870	11 490
Beregnet boliglån (c)	"	27 410	7 330	10 640	16 710	45 800
Beregnet egenkapital (d) ..	"	89 550	23 440	65 650	94 720	108 710
Beregnet rente på egen- kapital i 1973 (e)	"	6 270	1 640	4 600	6 630	7 610
Avskrivning + rente på egenkapital (a+e)	"	7 940	3 070	6 140	8 210	9 450
<u>Registrerte</u> boligutgifter ved forbruksundersøkelsen i 1973 (f)	"	3 040	1 630	1 750	2 440	4 250
<u>Beregnete</u> boligutgifter i 1973 (a+e+f)	"	10 980	4 700	7 890	10 650	13 700
<u>Registrert månedlig bolig-</u> <u>utgift</u> i 1973	"	250	140	150	200	350
<u>Beregnet månedlig bolig-</u> <u>utgift</u> i 1973	"	910	390	660	890	1 140
<u>Registrert total forbruks-</u> <u>utgift</u> i 1973	"	40 660	30 050	31 400	39 590	47 060
<u>Beregnet total forbruks-</u> <u>utgift</u> i 1973 (registrert total forbruksutgift +a+e)	"	48 600	33 120	37 540	47 800	56 510
Budsjettandel for regis- trert boligutgift	Prosent	7,5	5,4	5,6	6,2	9,0
Budsjettandel for beregnet boligutgift	"	22,6	14,2	21,0	22,3	24,2
Tallet på husholdninger/ boliger (n)	Abs. tall	1 097	105	166	354	472

Tabell 17. Beregnet og registrert boligutgift for selveide prosentliknede boliger yngre enn 90 år. Gruppeinndeling for bostedsstrøk. Forbruksundersøkelsen 1973

	Måle- enhet	Alle hushold- ninger	Bostedsstrøk		
			Spredt- bygd strøk	Tettbygd strøk	
				I alt	Oslo, Bergen, Trondheim
Brannforsikringssum (\bar{x})	Kr	150 700	132 000	169 900	197 200
Avskrivning på bolig i 1973 (a) ...	"	1 670	1 470	1 890	2 190
Avskrivning fra byggeår og til og med 1973 (b)	"	33 740	31 310	36 230	64 090
Beregnet boliglån (c)	"	27 410	17 770	37 320	52 190
Beregnet egenkapital (d)	"	89 550	82 920	96 350	80 920
Beregnet rente på egenkapital i 1973 (e)	"	6 270	5 800	6 740	5 660
Avskrivning + rente på egenkapital (a+e)	"	7 940	7 270	8 630	7 850
<u>Registrerte boligutgifter ved forbruksundersøkelsen i 1973 (f) ..</u>	"	3 040	2 280	3 820	4 880
<u>Beregnete boligutgifter i 1973 (a+e+f)</u>	"	10 980	9 550	12 450	12 730
<u>Registrert månedlig boligutgift i 1973</u>	"	250	190	320	410
<u>Beregnet månedlig boligutgift i 1973</u>	"	910	800	1 040	1 060
<u>Registrert total forbruksutgift i 1973</u>	"	40 660	35 810	45 640	57 070
<u>Beregnet total forbruksutgift i 1973 (registrert total forbruksutgift +a+e)</u>	"	48 600	43 080	54 270	64 920
Budsjettandel for registrert boligutgift	Prosent	7,5	6,4	8,4	8,6
Budsjettandel for beregnet boligutgift	"	22,6	22,2	22,9	19,6
Tallet på husholdningen/boligen (n)	Abs. tall	1 097	556	541	54



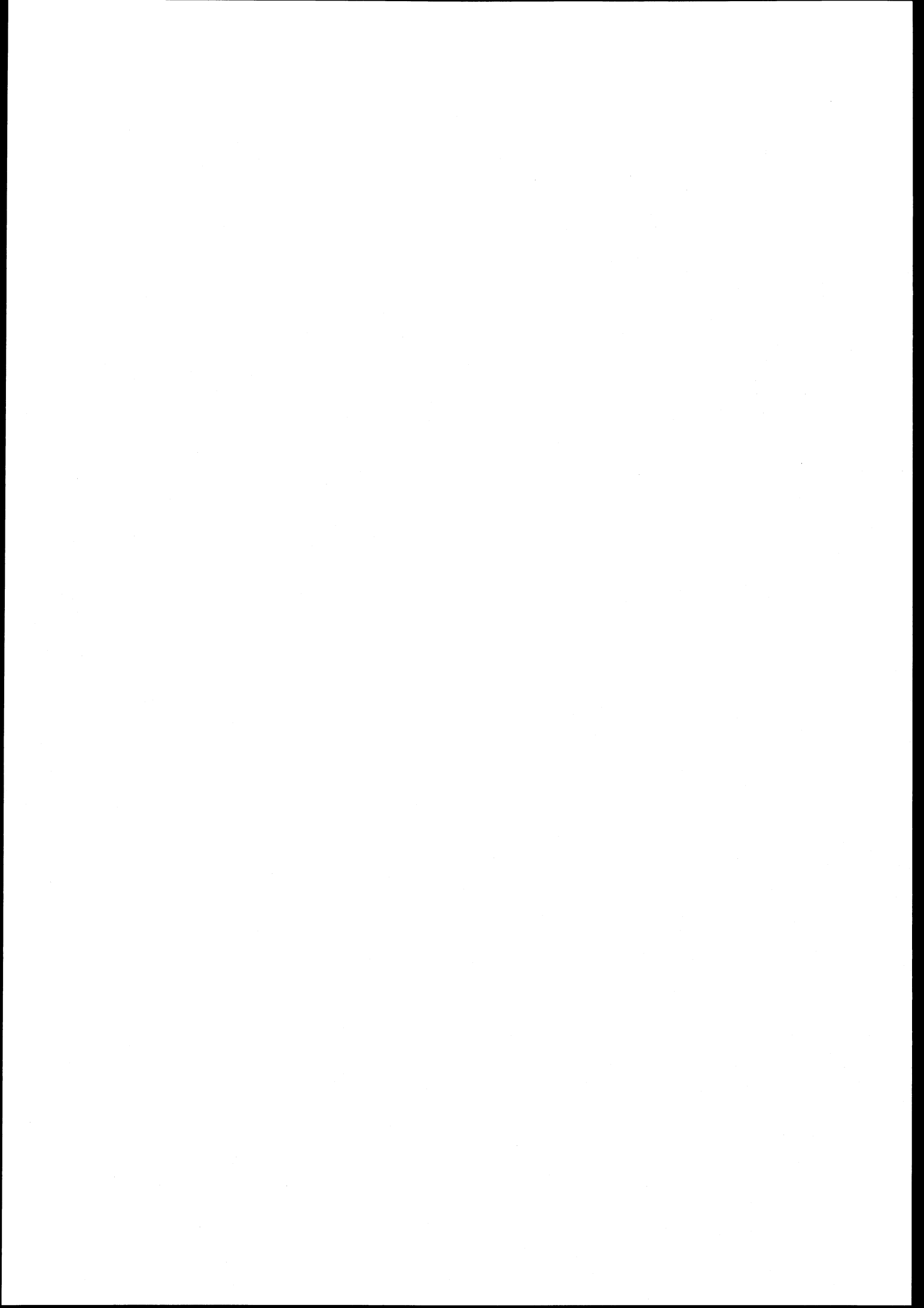
SELVEIDE PROSENTLIKNEDE BOLIGER MED AVDRAG PÅ LÅN OG GJENNOMSNIITTLIG AVDRAGSBELOP.
FORBRUKSUNDERSØKELSEN 1975. (TALLENE ER IKKE FRAFALLSVEID).

Tabell 18. Selveide prosentliknede boliger med avdrag på lån og gjennomsnittlig avdragsbeløp pr. bolig (husholdning). Gruppeinndeling for boligens byggeår. 1975

	Måle- enhet	Alle boli- ger	Byggeår for boligene					Uopp- gitt
			Før 1900	1900- 1919	1920- 1945	1946- 1959	1960 og senere	
Selveide prosentliknede boliger i alt	Abs. tall	551	33	55	92	156	214	(1)
Av dette:								
Boliger med avdrag på lån	"	408	14	29	48	132	184	(1)
Andel av boliger med avdrag på lån	Prosent	74	42	53	52	85	86	
Gjennomsnittlig avdragsbeløp for boliger med avdrag	Kr	2 206	2 362	1 944	2 010	1 463	2 794	
Gjennomsnittlig avdragsbeløp for alle boligene	"	1 633	1 002	1 025	1 049	1 238	2 402	

Tabell 19. Selveide prosentliknede boliger med avdrag på lån og gjennomsnittlig avdragsbeløp pr. bolig (husholdning). Gruppeinndeling for bostedsstrøk. 1975

	Måle- enhet	Alle bolig- ger	Spredt- bygde strøk	Tettbygde strøk	
				I alt	Oslo, Bergen, Trondheim
Selveide prosentliknede boliger i alt	Abs. tall	551	181	370	52
Av dette:					
Boliger med avdrag på lån	"	408	122	286	43
Andel av boliger med avdrag på lån	Prosent	74	67	77	83
Gjennomsnittlig avdragsbeløp for boliger med avdrag	Kr	2 206	1 899	2 337	3 102
Gjennomsnittlig avdragsbeløp for alle boligene	"	1 633	1 280	1 806	2 565



BOLIGER ETTER LEIE-/EIERFORHOLD, BOLIGENS BYGGEÅR, STØRRELSE OG SANITÆRSTANDARD.
GJENNOMSNIITTLIG BOLIGUTGIFT PR. BOLIG (HUSHOLDNING). FORBRUKSUNDERSØEKLSEN 1973

Tabell 20. Boliger (husholdninger) etter leie-/eierforholdet til boligen. Forbruksundersøkelsen 1973. (Ikke frafallsveid)

	Prosent	Antall
Alle boliger (husholdninger)	100	3 361
Husholdninger med:		
Leid bolig i alt	34	1 138
Leid bolig uten innskott	21	709
Leid bolig med innskott	13	429
Forpakterbolig, kårbolig, tjenestebolig	6	200
Selveid bolig i alt	60	2 017
Selveid prosentliknet bolig	47	1 579
Selveid regnskapsliknet bolig	13	438
Uoppgitt	0	6

Tabell 21. Boliger etter byggeår for boligen. Gjennomsnittlig alder på boligene. Forbruksundersøkelsen 1973. (Frafallsveid)

	I alt	Byggeår					Gjennomsnittlig alder på boligene
		Før 1900	1900-1919	1920-1945	1946-1959	1960 og senere	
		Proent					År
Alle boliger	100	12	12	18	29	29	37
Leid bolig i alt	100	11	14	20	28	27	37
Leid bolig uten innskott	100	18	22	26	21	14	49
Leid bolig med innskott	100	1	1	11	39	48	17
Forpakterbolig, kårbolig, tjenestebolig	100	23	17	17	20	22	53
Selveid bolig i alt	100	12	10	17	31	31	35
Selveid prosentliknet bolig ..	100	9	9	16	32	35	30
Selveid regnskapsliknet bolig	100	24	13	20	28	15	54

Tabell 22. Boliger etter størrelse. Gjennomsnittlig boligstørrelse (leieareal).
Forbruksundersøkelsen 1973. (Frafallsveid)

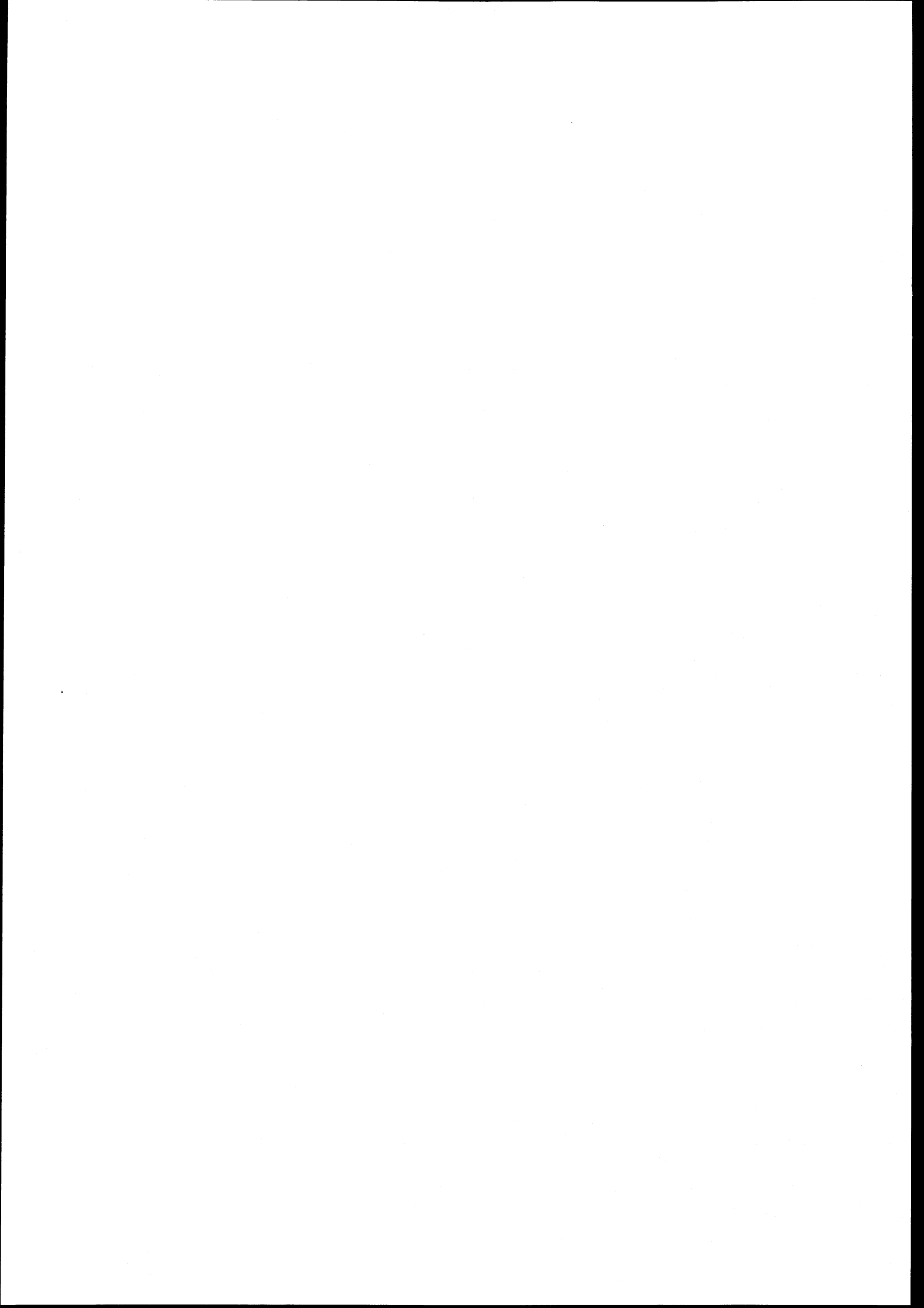
	I alt	Boligstørrelse				Gjennomsnittlig boligstørrelse m ²
		70 m ² og mindre	71-90 m ²	91-120 m ²	121 m ² og over	
		Prosent				
Alle boliger	100	33	26	26	16	90
Leid bolig i alt	100	60	27	11	2	64
Leid bolig uten innskott	100	73	15	8	3	57
Leid bolig med innskott	100	39	45	15	1	75
Forpakterbolig, kårbolig, tjenestebolig	100	53	22	13	12	78
Selveid bolig i alt	100	13	26	36	25	108
Selveid prosentliknet bolig	100	13	26	38	23	105
Selveid regnskapsliknet bolig ...	100	15	24	28	33	117

Tabell 23. Andelen av boliger med vannklosett og bad for boliger med forskjellig eier-/leieform. Forbruksundersøkelsen 1973. Prosent. (Frafallsveid)

	I alt	Med vannklosett, ikke bad	Med bad, ikke vannklosett	Med både bad og vannklosett	Med verken bad eller vannklosett
Alle boliger	100	9	3	73	15
Leid bolig i alt	100	17	1	69	13
Leid bolig uten innskott	100	25	1	53	21
Leid bolig med innskott	100	2	-	97	1
Forpakterbolig, kårbolig, tjenestebolig	100	7	5	63	25
Selveid bolig i alt	100	4	4	76	16
Selveid bolig, prosentliknet	100	3	3	79	15
Selveid bolig, regnskapsliknet	100	6	7	66	21

Tabell 24. Registrert boligutgift pr. bolig (husholdning). Forbruksundersøkelsen 1973.
 (Frafallsveid). Kroner

	Alle boliger (husholdninger)	Leid bolig			Forpak- terbo- lig, kår- bolig, tje- neste- bolig	Selveid bolig		
		Alle leide boliger	Uten inn-skott	Med inn-skott		Alle selveide boliger	Pro-sent-liknet	Regn-skaps-liknet
<u>Boligutgifter i alt</u>	3 249	4 038	2 828	6 054	2 340	2 842	3 012	2 223
<u>Renter av lån</u>	732	153	18	376	30	1 183	1 502	21
" eget hus ...	660	-	-	-	-	1 160	1 478	-
" leid leilighet	44	120	-	321	-	-	-	-
" fritidshus .	27	32	18	55	30	23	24	21
<u>Forsikring</u>	79	11	8	15	10	130	162	13
" eget hus	68	-	-	-	-	120	153	-
" fritidshus	10	11	8	15	10	10	9	13
<u>Vannavgift</u>	60	3	2	5	1	104	132	1
" eget hus	59	-	-	-	-	103	131	-
" fritidshus	1	3	2	5	1	1	1	1
<u>Andre skatter og avgifter</u>	102	21	14	31	35	161	201	18
" eget hus	86	-	-	-	-	150	191	-
" fritidshus	16	21	14	31	35	11	10	18
<u>Husleie og leie av fritidshus</u>	1 264	2 717	2 008	3 898	1 278	324	25	1 415
Husleie, leid leilighet ..	1 049	2 666	1 980	3 811	1 070	-	-	-
Leie av fritidshus	33	50	28	87	34	21	23	16
Brutto leieverdi, regnskapsliknet bolig	172	-	-	-	-	302	-	1 399
Verdi av fri bolig	11	1	1	-	174	-	-	-
<u>Reparasjons- og vedlikeholdsutgifter</u>	1 013	1 134	778	1 728	986	940	990	756
Tallet på boliger (husholdninger)	3 361	1 138	709	429	200	2 017	1 579	438



ESTIMERT BOLIGUTGIFT FOR SELVEID REGNSKAPSLIKNET BOLIG OG FOR HELT ELLER DELVIS
FRI BOLIG. 1973

Estimeringen av boligutgiftene for selveide regnskapsliknede boliger og for helt eller delvis frie boliger er foretatt i to trinn:

1. For leide boliger uten innskott er boligutgiftene ganske godt estimert ved forbruksundersøkelsene. En antar at disse boligutgiftene er bestemt av boligens beliggenhet, alder, størrelse og av husholdningens økonomiske status. Som mål på økonomisk status er nyttet husholdningens totale forbruksutgift ekskl. boligutgift. En skal knytte noen merknader til de valgte forklaringsfaktorene.

Det synes rimelig at boligutgiftene (markedsleien) er avhengig av boligens alder og størrelse, og at boligutgiftene for ellers like boliger, varierer med boligens beliggenhet, f.eks. at utgiftene er høyere i storbyene enn i mindre sentrale strøk av landet. Markedsleien for boligene vil dessuten være høyere for luksuspregede boliger enn for boliger med en mer nøktern standard. En tenker her f.eks. på boliger med kostbare tapeter, parkettgulv, spesielle oppvarmingsystemer etc. Faktorer som måler slike standardforskjeller blir ikke registrert i forbruksundersøkelsene. Det er imidlertid rimelig at husholdninger med luksuspregede boliger også har et generelt høyt forbruk til andre varer og tjenester. Husholdningens totale forbruksutgift ekskl. boligutgift, er derfor nyttet som mål på husholdningens økonomiske status og som en indikator på boligens standard.

En har forutsatt at regresjonen av boligutgiftene for leid bolig uten innskott med hensyn på forklaringsfaktorene er lineær. Disse variable er nyttet:

Y = boligutgift, (kr)

$X_1 = \begin{cases} 1 & \text{hvis boligen er i Oslo, Bergen eller Trondheim} \\ 0 & \text{ellers} \end{cases}$

X_2 = boligens alder, (år)

X_3 = boligens størrelse, (netto boligareal i m²)

X_4 = husholdningens totale forbruksutgift minus boligutgift, (kr).

Regresjonsmodell:

$$Y_i = \alpha + \alpha_1 X_{1i} + \alpha_2 X_{2i} + \alpha_3 X_{3i} + \alpha_4 X_{4i} + u_i$$

$i=1,2..n$, antall leide boliger uten innskott

u_i er et tilfeldig restledd med forventning null og konstant spredning.

For å estimere koeffisientene ($\alpha_0, \dots, \alpha_4$), er nyttet "minste kvadraters metode", basert på opplysninger fra 516 husholdninger med leid bolig uten innskott ved forbruksundersøkelsen i 1973. Resultatene er gitt nedenfor. (Standardavvikene på de estimerte koeffisientene er gitt i parentes.)

$$\hat{Y} = 648 + 1\,072,92 \cdot X_1 - 11,05 \cdot X_2 + 31,73 \cdot X_3 + 0,0229 \cdot X_4$$

(393,63) (5,07) (6,50) (0,0086)

De estimerte koeffisientene viser at boligutgiftene for leid bolig uten innskott er høyere i storbyene enn ellers i landet. Boligutgiftene avtar med boligens alder og øker med boligstørrelsen og med nivået for husholdningens økonomiske status.

2. Den estimerte sammenhengen mellom boligutgiftene og forklaringsfaktorene antar en gjelder også for selveide regnskapsliknede boliger og for helt eller delvis frie boliger. Ved å sette inn gjennomsnittsverdiene av forklaringsfaktorene for disse boligene får en estimert gjennomsnittlig boligutgift.

Beregnet gjennomsnittlig boligutgift for selveide regnskapsliknede boliger er

$$\hat{Y} = 648 + 1\,072,92 \cdot 0,07 - 11,05 \cdot 54 + 31,73 \cdot 117 + 0,0229 \cdot 33\,564$$

$$\hat{Y} = 4\,607 \text{ kroner}$$

Beregnet gjennomsnittlig boligutgift for helt eller delvis frie boliger er

$$\hat{Y} = 648 + 1\,072,92 \cdot 0,11 - 11,05 \cdot 53 + 31,73 \cdot 78 + 0,0229 \cdot 27\,395$$

$$\hat{Y} = 3\,282 \text{ kroner}$$

I avsnittene 4.1.2. og 4.3. er det påvist at definisjonen av boligutgift i Byråets forbruksundersøkelser fører til en underestimering av utgiftene både for regnskapsliknede boliger og for helt eller delvis frie boliger. Estimert boligutgift ved forbruksundersøkelsen i 1973 var henholdsvis 2 223 kroner for selveid regnskapsliknet bolig og 2 340 kroner for helt eller delvis fri bolig. Beregnet boligutgift etter den metoden som er nyttet her, fører altså til en vesentlig økning i utgiftene. Dette gir tiltro til metoden. De beregnede boligutgiftene er likevel usikre. De viktigste årsakene til dette skal nevnes.

Bare en del av boligutgiftene for leide boliger uten innskott er forklart ved de uavhengige variable som er spesifisert i modellen. Selv om regresjonskoeffisientene til alle forklaringsfaktorene er signifikante, tyder dette på en for enkel eller eventuelt delvis feilspesifisert modell. Dersom det teoretisk hadde vært mulig å finne en bedre modell, ville sikkerheten på estimert boligutgift vært større.

Et annet forhold som bidrar til usikkerhet, er at den estimert sammenhengen mellom boligutgiftene og boligenes beliggenhet, alder etc. for leide boliger uten innskott også antas å gjelde for regnskapsliknede og helt eller delvis frie boliger. Størsteparten av de leide boligene uten innskott er leiligheter i blokk eller større hus. De mest vanlige boligtypene for regnskapsliknede og helt eller delvis frie boliger er eneboliger og våningshus på gårdsbruk. Det er grunn til å tro at forholdene på boligmarkedet er forskjellige for disse boligtypene, og at dette avspeiles i markedsløien. Med den modellspesifikasjonen som er nyttet, vil en f.eks. tro at bruk av hage eller andre utearealer gir at additivt tillegg i boligutgiftene for eneboliger sammenliknet med blokkleiligheter. Isolert sett fører dette til at boligutgiftene for regnskapsliknede og helt eller delvis frie boliger i hvert fall ikke er overestimert ved den metoden som er nyttet.

Utkommet i serien Rapporter fra Statistisk Sentralbyrå

- 79/1 Sosioøkonomisk gruppering. En diskusjon av retningslinjer og en oversikt over andres grupperinger.
- 79/2 Det norske nasjonalregnskapet. Dokumentasjonsnotat nr. 7. Sektorberegninger for samferdselsektorene og reparasjon av kjøretøyer mv.
- 79/3 Undersøkelse av renholdsbedrifter 1977.
- 79/4 Deltidsundersøkelsen 1978.
- 79/5 Boligutgiftsbegrepet i forbruksundersøkelsene. En metodestudie.
- 79/6 MAFO - Makromodell for folketrygden. En skisse av en budsjettmodell.

Pris kr 11,00

Publikasjonen utgis i kommisjon hos H. Aschehoug & Co. og Universitetsforlaget, Oslo, og er til salgs hos alle bokhandlere.

ISBN 82-537-0971-4