

*Trude Nygård Evensen (red), Erlend Dysvik,
Jakob Kalko og Arild Thomassen*

**Nærmere studie av eiendomsdrift i
nasjonalregnskapet**

Kvalitetsprosjekt

© Statistisk sentralbyrå, desember 2010 Ved bruk av materiale fra denne publikasjonen skal Statistisk sentralbyrå oppgis som kilde.	Standardtegn i tabeller	Symbol
ISBN 978-82-537-7997-3 Trykt versjon	Tall kan ikke forekomme	.
ISBN 978-82-537-7998-0 Elektronisk versjon	Oppgave mangler	..
ISSN 1891-5906	Oppgave mangler foreløpig	...
Emne: 09.90	Tall kan ikke offentliggjøres	:
Trykk: Statistisk sentralbyrå	Null	-
	Mindre enn 0,5 av den brukte enheten	0
	Mindre enn 0,05 av den brukte enheten	0,0
	Foreløpig tall	*
	Brudd i den loddrette serien	—
	Brudd i den vannrette serien	
	Desimaltegn	,

Forord

Notatet er en rapport fra et kvalitetsprosjekt knyttet til statistikkgrunnlag og beregning av tall for næringen eiendomsdrift i nasjonalregnskapet. Prosjektet startet opp i februar 2009, siste prosjektmøte var i januar 2010 og prosjektgruppens resultater ble lagt frem for Seksjon for nasjonalregnskap i mai 2010. Formålet med prosjektet har vært å bedre kvaliteten (nøyaktigheten) på næringstallene for næringen eiendomsdrift. Herav var også hensikten å bedre forståelsen - tolkningen - av regnskapstall/strukturstatistikk og av tilsvarende nasjonalregnskapstall for næringen. Spesielt har det vært et ønske å lære mer om hvordan eiendomsverdiene føres. Følgende personer har deltatt i prosjektet:

Jacob Kalko (Seksjon for bygg/tjenestestatistikk), Arild Thomassen (Seksjon for bygg/tjenestestatistikk) og Erlend Dysvik (Seksjon for nasjonalregnskap). Trude Nygård Evensen (Seksjon for nasjonalregnskap) har vært prosjektleder. I tillegg har Tom Bang, Seksjon for regnskapsstatistikk (970), vært behjelpelig med å svare på en rekke spørsmål fra prosjektgruppen. Han har også deltatt på et prosjektmøte.

I tilknytning til denne rapporten legges det også frem et selvstendig notat som gir en detaljert dokumentasjon av beregningen av nasjonalregnskapstall for næringen eiendomsdrift for året 2007 (Dysvik, 2010).

Sammendrag

Næringen eiendomsdrift i nasjonalregnskapet er en relativt stor næring, som i tillegg har vokst kraftig i de siste årene (endelige tall t.o.m. 2007 var de siste som forelå ved utarbeiding av denne rapporten). Nasjonalregnskapets tall for næringen er basert på strukturstatistikk for den samme næringen. I nasjonalregnskapet har det ofte vært usikkerhet knyttet til om strukturstatistikens tall for inntekter og utgifter oppfattes riktig i forhold til beregning av nasjonalregnskapsstørrelser. På denne bakgrunnen ble det opprettet et prosjekt.

Prosjektgruppen har som en del av prosjektet foretatt en dokumentasjon av beregningsopplegget i nasjonalregnskapet og av utarbeidingen av strukturstatistikken for næringen. Hovedlinjene i beregningsopplegget for nasjonalregnskapet inkluderes i denne rapporten, mens detaljert beregningsopplegg dokumenteres i et separat notat (Dysvik, 2010).

Næringene innen eiendomsdrift driver i hovedsak med utvikling og salg av eiendom, kjøp og salg av eksisterende eiendom, utleie av eiendom, eiendomsmekling og ulike former for eiendomsforvaltning. Næringen 70.202 *Utleie av egen fast eiendom*, var i hele den perioden vi har sett på den største av næringene innen eiendomsdrift, målt ved andel driftsinntekter. Næringen 70.112 *Utvikling og salg av egen fast eiendom ellers* har i løpet av årene 2003-2007 økt sin andel av næringens driftsinntekter i alt. Veksten i rapportert omsetning i denne underliggende næringen har i noen år vært formidabel og prosjektgruppen har derfor sett nærmere på veksten i næringen.

Prosjektgruppen har videre sett nærmere på ulike problemstillinger knyttet til det bakenforliggende regnskapsmaterialet for næringen eiendomsdrift og bruk av strukturstatistikens tallmateriale for beregning av tallstørrelser til nasjonalregnskapet.

Basert på gjennomgangen av ulike problemstillinger, har prosjektgruppen utarbeidet en liste med forslag til endringer i beregningsopplegget i nasjonalregnskapet. ***Samlet sett gir forslaget til nytt beregningsopplegg for næringene som tidligere gikk inn næringen eiendomsdrift en oppjustering av bruttoproduktet i forhold til dagens publiserte nasjonalregnskapstall, i hovedsak som følge av en nedjustering av produktinnsatsen.*** Prosjektgruppens forslag innebærer at nye beregnede tallstørrelser er mer direkte basert på strukturstatistikens nye tallgrunnlag etter næringsstandard SN2007, men med enkelte konkrete justeringer av beregningsopplegget. Litt forenklet kan vi kort si at disse justeringene i hovedsak er relatert til at den underliggende regnskapsføringen til enhetene som inngår i strukturstatistikken for næringen ikke stemmer overens med prinsippene for beregningen av nasjonalregnskapsstørrelser. Endringer i nasjonalregnskapets beregningsopplegg gjennomføres i forbindelse med hovedrevisjonen 2011 (HR2011). En oppdatert dokumentasjon av beregningsopplegget for næringen etter HR2011 publiseres i samband med publiseringen av HR2011.

Prosjektgruppen har også enkelte forslag til endringer knyttet til utarbeidingen av strukturstatistikk for eiendomsdrift. Det viktigste i forhold til strukturstatistikken er imidlertid at Seksjon for nasjonalregnskap ønsker at innholdet i strukturstatistikken kvalitetssikres bedre.

Innhold

Forord	3
Sammendrag	4
Innhold	5
1. Innledning	6
1.1. Bakgrunn for prosjektet.....	6
1.2. Prosjektets mandat og prosjektgruppens sammensetning	6
1.3. Næringen eiendomsdrift – oversikt og avgrensning.....	7
2. Oversikt over dagens kilder og beregninger	10
2.1. Nasjonalregnskapet	10
2.2. Strukturstatistikk for eiendomsdrift.....	15
3. Utvikling i nasjonalregnskapets tallserier – sammenligning med strukturstatistikken	20
4. Aktiviteten i næringene	23
4.1. Innledning	23
4.2. Aktiviteten i næringene – noen hovedpunkter.....	23
4.3. Boligbyggelag (SN2007:41.101/SN2002:70.111).....	26
4.4. Utvikling og salg av fast eiendom ellers (SN2007:41.109/SN2002:70.112).....	28
4.5. Kjøp og salg av fast eiendom ellers (SN2007:68.100/SN2002:70.120).....	31
4.6. Utleie av egen fast eiendom ellers (SN2007:68.209/SN2002:70.202).....	33
4.7. Eiendomsmekling (SN2007:68.310/SN2002:70.310)	36
4.8. Eiendomsforvaltning (SN2002: 70.20).....	37
4.9. Mer om omsetningsøkningen i eiendomsutvikling (SN2002:71.11/ SN2007:41.1)	41
5. Problemstillinger relatert til eiendomsdrift	47
5.1. Innledning	47
5.2. Leie, kjøp og salg av eiendom, herav grunn (tomter)- prinsipper.....	47
5.3. Problemstillinger knyttet til fastsetting av verdien på tomter (grunn).....	51
5.4. Regnskapsføring knyttet til kjøp og salg av eiendom	56
5.5. Mer om regnskapsføringen på post 3900 i NO-skjemaet.....	61
5.6. Eiendomsutvikling - varekostnader /fremmedytelser	62
5.7. Regnskapsføring knyttet til utleie av eiendom	64
5.8. Andre spørsmål knyttet til regnskapsføring.....	65
5.9. Strukturstatistikkens tall for bruttoinvesteringer	65
6. Prosjektgruppens forslag til nytt beregningsopplegg	68
6.1. Innledning	68
6.2. Forslag til endringer i strukturstatistikken.....	68
6.3. Forslag til endringer i beregningsopplegget i nasjonalregnskapet	69
Referanser	75
Vedlegg A. Detaljerte, beregnede, endelige nasjonalregnskapstall for næring 23700 eiendomsdrift. 1993-2007	76
Vedlegg B. Detaljerte regnskapstall fra strukturstatistikken for eiendomsdrift. Bedrifter	78
Figurregister	86
Tabellregister	87

1. Innledning

1.1. Bakgrunn for prosjektet

Næringen eiendomsdrift i nasjonalregnskapet er en relativt stor næring, med beregnet produksjon lik 99 milliarder og beregnet bruttoprodukt lik 44 milliarder i endelig årsregnskap for året 2005. Denne næringen har vokst kraftig på 2000-tallet, både når det gjelder produksjon og investeringer. I nasjonalregnskapet har det ofte vært usikkerhet om produksjonen i næringen oppfattes riktig. Dette henger sammen med for liten kjennskap til aktiviteten i næringen og hvordan aktørene fører regnskapene sine. På grunn av denne usikkerheten, er nivået og veksten i strukturstatistikkens tallmateriale for de senere statistikkårgangene ikke innarbeidet i nasjonalregnskapet i sin helhet. En sammenligning av tallseriene for eiendomsdrift i nasjonalregnskapet og i strukturstatistikken er vist i kapittel 3 i denne rapporten.

Formålet med prosjektet har vært å bedre kvaliteten (nøyaktigheten) på nærings-tallene for næringen eiendomsdrift. Herav var også hensikten å bedre forståelsen - tolkningen - av regnskapstall/strukturstatistikk og av tilsvarende nasjonalregnskapstall for næringen. Spesielt har det vært et ønske å lære mer om hvordan eiendomsverdiene føres. Gjennom bedre kjennskap til næringen og derav muligheter til utad å omtale endringer på dette næringsområdet, kan dette også bedre kvaliteten (relevansen) for brukerne av nasjonalregnskapet.

Et formål med prosjektet har også vært at det indirekte har skullet bidra til økt kvalitet (relevans) gjennom økt forståelse av tall for investeringer i bygninger i andre næringer i nasjonalregnskapet.

1.2. Prosjektets mandat og prosjektgruppens sammensetning

Som prosjektmål spesifiserer prosjektskrivet følgende: *Prosjektarbeidet bør lede til et Notat som gir en dokumentasjon av praksis knyttet til regnskapsføringen for enheter innen eiendomsdrift og videre behandling av næringen i strukturstatistikken og i nasjonalregnskapet. Næringen vil bli splittet i ny standard for næringsgruppering, og dokumentasjonen bør følge ny næringsstandard.*

Videre bør prosjektgruppen gi forslag til føring av de ulike delene i nasjonalregnskapet framover. Eventuelle endringer i føringsmåten kan gjennomføres som en del av den forestående hovedrevisjonen av nasjonalregnskapet, og ergo må det også foreligge forslag til beregning av tall for årganger som går bakover i tid (konsistent tallserie).

Følgende personer har deltatt i prosjektet:

Seksjon for bygg/tjenestestatistikk (460): Jacob Kalko,
Seksjon for bygg/tjenestestatistikk (460): Arild Thomassen,
Seksjon for nasjonalregnskap (930): Erlend Dysvik,
Seksjon for nasjonalregnskap (930): Trude Nygård Evensen (prosjektleder)

I tillegg har Tom Bang, Seksjon for regnskapsstatistikk (970), vært behjelpelig med å svare på en rekke spørsmål fra prosjektgruppen. Han har også deltatt på et prosjektmøte.

1.3. Næringen eiendomsdrift – oversikt og avgrensning

Per 2009 omfatter næringen eiendomsdrift i nasjonalregnskapets realregnskap (NR-REA) følgende næringer i henhold til Statistisk sentralbyrås næringsstandard SN2002:

Tabell 1.3.1. Eiendomsdrift i nasjonalregnskapets realregnskap (NR-REA) per 2009

Kode i NR-REA	Navn i NR-REA	Kode i SN2002	Navn i SN2002
23700	Eiendomsdrift	70.1	Omsetning og drift av egen fast eiendom
		<i>Herav:</i>	
		70.111	<i>Boligbyggelag</i>
		70.112	<i>Utvikling og salg av fast eiendom ellers</i>
		70.120	<i>Kjøp og salg av egen fast eiendom</i>
		70.202	Utleie av egen fast eiendom ellers
		70.3	Omsetning og drift av fast eiendom på oppdrag
		<i>Herav:</i>	
		70.310	<i>Eiendomsmekling</i>
		70.321	<i>Eiendomsforvaltning</i>
		70.322	<i>Vaktmestertjenester</i>

I det kvartalsvise nasjonalregnskapet (KNR) blir det ikke utarbeidet så detaljerte næringstall, så her utarbeides og publiseres det ikke egne tallstørrelser for næringen eiendomsdrift. Eiendomsdrift inngår i næringshovedgruppen forretningsmessig tjenesteyting, og for denne gruppen utarbeides det tallstørrelser også i KNR:

Tabell 1.3.2. Næring i KNR der eiendomsdrift inngår

KNR kode	KNR navn	Koder i NR-REA
2371	Forretningsmessig tjenesteyting	23700 – 23752

Næringsstandarden SN2002¹ bygger direkte på den internasjonale næringsstandard NACE Rev.1². Denne er nå revidert og foreligger i en ny versjon: NACE Rev. 2. På bakgrunn av NACE Rev 2. har Statistisk sentralbyrå utviklet en ny nasjonal næringsstandard; SN2007³. Den nye næringsstandard skal innarbeides i nasjonalregnskapet som en del av den forestående hovedrevisjonen av nasjonalregnskapet som skal ferdigstilles i 2011. I strukturstatistikken skal ny næringsstandard innarbeides fra og med foreløpige og endelige tall for regnskapsåret 2008 og i korttidsstatistikken er den nye næringsstandard allerede innarbeidet (f.o.m. 1. kvartal 2009)

Tabell 1.3.3 viser endringer i næringskoder ved overgang til ny næringsstandard for næringer, næringsgrupper og næringsundergrupper relatert til eiendomsdrift i SN2002:

¹ Statistisk sentralbyrås Standard for næringsgruppering SN94 bygget direkte på NACE Rev 1. Denne var gjenstand for en mindre oppdatering i 2002: NACE Rev 1.1 Dette ga opphav også til noen oppdateringer i den norske standarden: SN2002. SN2002 foreligger ikke i trykket, publisert utgave, men det gjør SN94 (se Statistisk sentralbyrå, 1994)

² Nomenclature generale des activites economiques dan les Communautes Europeenes. Rev 1

³ Statistisk sentralbyrå (2008)

Tabell 1.3.3. Nye næringskoder (SN2007) for næringer klassifisert som eiendomsdrift etter gammel næringsstandard (SN2002)

Ny næringsstandard (SN2007)		"Gammel" næringsstandard (SN2002)	
Kode	Beskrivelse	Kode	Beskrivelse
41.1	Utvikling av byggeprosjekter		Utvikling og salg av egen fast eiendom
41.101	Boligbyggelag	70.111	Boligbyggelag
41.109	Utvikling og salg av fast eiendom ellers	70.112	Utvikling og salg av fast eiendom ellers
68	Omsetning og drift av fast eiendom		
68.1	Kjøp og salg av fast eiendom		
68.10	Kjøp og salg av fast eiendom		
68.100	Kjøp og salg av egen fast eiendom	70.120	Kjøp og salg av egen fast eiendom
68.2	Utleie av egen eller leid fast eiendom		
68.20	Utleie av egen eller leid fast eiendom		
68.2011)	Borettslag	70.2011)	Borettslag
68.209	Utleie av fast eiendom ellers	70.202	Utleie av fast eiendom ellers
68.3	Omsetning og drift av fast eiendom på oppdrag		
68.31	Eiendomsmegling		
68.310	Eiendomsmegling	70.310	Eiendomsmekling
68.32	Eiendomsforvaltning		
68.320	Eiendomsforvaltning	70.321	Eiendomsforvaltning
81	Tjenester tilknyttet eiendomsdrift		
81.1	Kombinerte tjenester tilknyttet eiendomsdrift		
81.109	Andre kombinerte tjenester tilknyttet eiendomsdrift		
81.101	Vaktmestertjenester	70.322	Vaktmestertjenester

¹⁾ Ikke markedsrettet virksomhet, og dermed ikke med i næring 23700 Eiendomsdrift i nasjonalregnskapet.

Tabell 1.3.3 viser at en viktig forskjell mellom ny (SN2007) og gammel (SN2002) næringsstandard, er at **Omsetning og drift av fast eiendom** er opprettet som et eget næringshovedområde: L, som omfatter næring 68 etter ny næringsstandard. Tidligere inngikk næringene relatert til eiendomsdrift i næringshovedområdet **Forretningsmessig tjenesteyting**.

En annen, betydelig, forskjell mellom ny og tidligere næringsstandard, er at næring 41.1. Utvikling av byggeprosjekter, i henhold til ny standard blir en del av næringshovedområde F Bygge- og anleggsvirksomhet (SN41-43), som en del av næring 41 Oppføring av bygninger.

Næring 41.1. Utvikling av byggeprosjekter, også forkortet til "Eiendomsutvikling", består i henhold til ny næringsstandard (SN2007) av to næringsundergrupper; *Boligbyggelag* og *Utvikling og salg av fast eiendom ellers*. På dette mest detaljerte næringsnivået dekker disse næringene samme typen virksomhet som tidligere.

Den tidligere næringen 70.11 *Utvikling og salg av egen fast eiendom* dekket i tillegg delnæringen 70.120 *Kjøp og salg av egen fast eiendom*. Denne næringsundergruppen blir ikke overført til næringshovedområde F.

En siste vesentlig forskjell mellom ny og gammel næringsstandard, er at aktivitet innen den tidligere næringshovedgruppen 70.3 nå er flyttet over til næringshovedgruppen 81.1 Kombinerte tjenester tilknyttet eiendomsdrift. Denne næringshovedgruppen er etter ny standard en del av næringshovedområdet N *Forretningsmessig tjenesteyting*, som også omfatter en rekke andre næringshovedgrupper (ikke tatt med i tabellen). I historiske tallserier som dekker næring 70.3 inngår også denne virksomheten. Dette gjelder deler av den tidligere næringsundergruppen 70.321 *Eiendomsforvaltning*, samt 70.322 *Vaktmester-*

tjenester. Etter ny standard vil næring 81.109 *Andre kombinerte tjenester tilknyttet eiendomsdrift* omfatte den delen av tidligere næring 70.321 som dekker hjelpe-tjenester for offentlig administrasjon. Ny næringskode for *vaktmestertjenester* blir 81.101 og omfatter, som tidligere, vedlikehold, tilsyn med tekniske installasjoner, mindre reparasjoner samt utvendig rengjøring.

Næringsundergruppene som etter ny næringsstandard vil befinne seg innen næringshovedområdet **L Omsetning og drift av fast eiendom**, får nye næringskoder, men på det mest detaljerte næringsnivået (5-siffer) dekker også disse næringene samme type virksomhet som tidligere. I kapittel 4 gis en beskrivelse av de enkelte næringene som gikk inn i nasjonalregnskapsnæringen eiendomsdrift før innføring av ny næringsstandard.

Merk at næringsundergruppen Borettslag er vurdert å drive boligjenester i tilknytning til egen bolig og ikke markedsrettet produksjon. Den inngår derfor ikke i den markedsrettede næringen eiendomsdrift i nasjonalregnskapet, verken etter ny eller gammel næringsstandard, og omfattes heller ikke av strukturstatistikken.

Tabell 1.3.4 viser den planlagte næringsfordelingen i nasjonalregnskapet etter hovedrevisjonen 2011 for næringer som tidligere inngikk i næringen eiendomsdrift, samt for enkelte tilgrensende næringer:

Tabell 1.3.4. Planlagt næringsfordeling i nasjonalregnskapet etter hovedrevisjonen 2011

Ny NR-kode ¹⁾	SN2007	Gml. NR-kode	SN2002	Lang term
23411	4 1-1	700	70.11	Utvikling av byggeprosjekter
23412	4 1-2	452	45.211+45.22	Oppføringer av bygninger
23420	42	453	45.212+45.23+45.24 +45.25	Anleggsvirksomhet
23430	43	451,454,455	45.1+45.3+45.4+45.5	Spesialisert bygge- og anleggsvirksomhet
23680	68-1+68-209+68-3	700	70.1+70.202+70.3	Omsetning og drift av fast eiendom
23688	704,705	Egne beregninger + 70.201	Egne beregninger + 68.201	Boligtjenester, egen bolig, borettslag og sameie
23810	81	747	74.7	Tjenester tilknyttet eiendomsdrift

¹⁾ Prefiks 23 før den egentlige næringskoden står for markedsrettet virksomhet.

I omtale og beskrivelse av eiendomsdrift i historiske tallserier og dokumentasjon av dagens beregningsopplegg, tar prosjektgruppen utgangspunkt i de næringsundergrupper i næringsstandarden SN2002 som inngår i næringen eiendomsdrift i dagens nasjonalregnskap.

Men for diskusjon av valg av beregningsløsninger i forbindelse med HR2011 velger prosjektgruppen å ta utgangspunkt i den nye nasjonalregnskapsnæringen 680 Omsetning og drift av fast eiendom, samt næringsgruppe 41-1 Utvikling av byggeprosjekter.

Ved sammenligning av endelige nasjonalregnskapstall for næringen eiendomsdrift etter SN2002 og forslag til beregnede tallstørrelser i forbindelse med HR2011, blir tall for de deler av den tidligere næringen eiendomsdrift som flyttes over til forretningsmessig tjenesteyting (gjelder 81.101 *Vaktmestertjenester* og deler av 81.109 *Andre kombinerte tjenester tilknyttet eiendomsdrift*⁴⁾) trukket inn.

Vi *utelater* dermed å se på nytt beregningsopplegg og problemstillinger knyttet til næringsundergrupper som i henhold til SN2007 ligger innenfor **næringshovedområdet F Forretningsmessig tjenesteyting**.

⁴⁾ Sammenligningen blir ikke her helt korrekt, i og med at det ikke er en nøyaktig en-til-en-sammenheng mellom enhetene som her inngår i næringsundergruppen etter henholdsvis ny og gammel næringsstandard.

Vi ser **heller ikke** på beregningsopplegg eller tallstørrelser for **Borettslag** som inngår i nasjonalregnskapsnæringen *Boligtjenester, egen bolig, borettslag og sameie* og som er en opprettet næring for produksjon til eget bruk. Borettslag er også utelatt fra dokumentasjon av dagens beregningsopplegg og i omtale av tallmateriale og serier som er utarbeidet per i dag.

Merk at ved omtale av næringer, vil vi videre i dette notatet normalt ikke skille mellom ulike næringsnivåer i omtalen av næringshovedgrupper (3-siffer koder), næringsgrupper (4-siffer koder) og næringsundergrupper (5-siffer koder), men normalt kort og godt omtale alle nivåer som *næringer*. Antall siffer i næringskoden spesifiserer imidlertid hvilket næringsnivå som blir omtalt.

2. Oversikt over dagens kilder og beregninger

2.1. Nasjonalregnskapet

Figur 2.1.1 gir en hovedoversikt over beregningssystemet for endelig årlig nasjonalregnskap (NR-REA), med vekt på beregning av tall for næringen eiendomsdrift.

Generelt beregnes først verditall i løpende priser for ulike næringer på bakgrunn av ulike typer grunnlagsstatistikk. De størrelsene som beregnes **for de enkelte næringer** er **produksjon**, forelt på ulike produkter, **produktinnsats** fordelt på ulike produkter, samt **bruttoinvesteringer i fast kapital** fordelt på ulike investeringsarter. (En investeringsart kan utgjøre et bestemt produkt eller summen av ulike fastsatte produkter.) I tillegg til næringstall beregnes det tall for **konsum** i husholdninger, offentlig forvaltning og ideelle organisasjoner, samt **eksport og import**. Av figuren ser vi at tall for eksport og import ikke overføres direkte fra kildene, men via utenriksregnskapet (UR) som er en konsistent del av nasjonalregnskapet.

For næringen eiendomsdrift er kilden til beregningen av verditallene **strukturstatistikk**. Strukturstatistikk for eiendomsdrift utarbeides ved Seksjon for bygg/tjenestestatistikk på bakgrunn av innrapporterte tall for det aktuelle regnskapsåret. Statistikken for en gitt årgang bygger på næringsoppgaven (NO) som alle foretak må fylle ut, samt et tilleggsskjema (TS) for et utvalg av foretakene innen næringshovedområdet. Det er utformet et TS tilknyttet innhenting og bearbeiding av strukturstatistikk for de fleste næringer, og det har mange fellesstrekk, men det kan variere litt fra næring til næring hvilke opplysninger det blir bedt om. Tilleggsskjemaet for eiendomsdrift er utformet ved Seksjon for bygg/tjenestestatistikk, og innhentes/rapporteres direkte til Statistisk sentralbyrå.

Strukturstatistikken har hovedfokus (både ved innsamling og publisering) på **foretak** som enhetsnivå, mens i nasjonalregnskapet er det **bedrift** som er statistisk enhet. Fra Seksjon for bygg-/tjenestestatistikk mottar Seksjon for nasjonalregnskap **estimerte bedriftstall** på et femsifret næringsnivå og fordelt på de detaljerte postene fra NO-skjemaet og TS-skjemaet. Merk at de detaljerte regnskapspostene for bedrifter som benyttes for beregning av tallstørrelser i nasjonalregnskapet i hovedsak er estimerte størrelser (fra beregningsopplegget for strukturstatistikk) som normalt ikke blir publisert i samband med publisering av strukturstatistikk. En dokumentasjon av omfang, innhenting og bearbeiding av strukturstatistikken for næringen eiendomsdrift er gitt i avsnitt 2.2.

Ved Seksjons for nasjonalregnskap er det utformet standardiserte regler for hvordan de ulike postene i NO og TS skal benyttes for beregning av de ulike størrelsene i nasjonalregnskapet. Det er ikke alle poster under driftsinntekter som skal regnes med som produksjon i nasjonalregnskapet. Poster under driftskostnader skal fordeles på størrelsene produktinnsats og lønnskostnader i nasjonalregnskapet

og en mindre, mer ubetydelig, del på størrelsen bruttoinvesteringer i fast kapital.⁵ Fra et år til et annet kan det forekomme endringer knyttet til enkelte poster i NO eller TS-skjemaet, og dermed endres også ”oppskriften”.

Beregnet samlet ”karakteristisk” produksjon fordeles på produkter som er ”karakteristisk” for næringen (for næringen eiendomsdrift er det produkter relatert til eiendomsdrift som er ”karakteristiske”), og det gjøres også andre næringsspesifikke tilpasninger i beregningene.

Tall for hjelpeforetak inngår ikke i strukturstatistikken. Seksjon for nasjonalregnskap mottar tall for hjelpeforetak på separate filer fra Seksjon for bygge- og tjenestestatistikk som ved beregning av nasjonalregnskapstall blir lagt til ved beregning av totaltall for næringen. Det er kun kostnadstallene for hjelpeforetakene som blir benyttet ved beregning av nasjonalregnskapstall for næringen, disse legges til på kostnadssiden.⁶ Tallene for hjelpeforetak som legges til for næringen eiendomsdrift er til relativt sett små.

I tillegg blir tall for Statsbygg og Forsvarbygg lagt til.

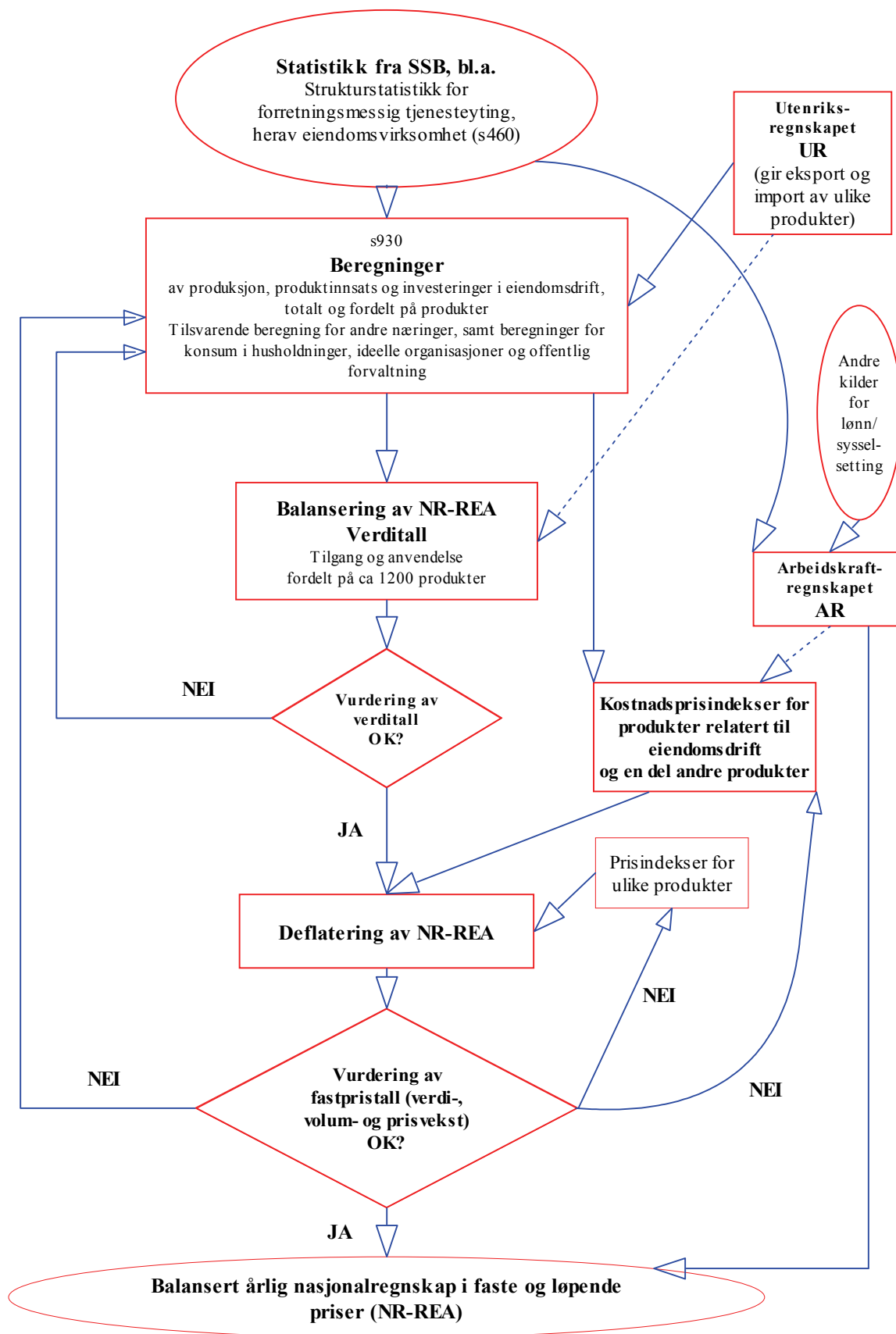
Figur 2.2.2 viser sammenhengen mellom strukturstatistikken bedriftstall for næringen eiendomsdrift og beregningen av tallstørrelser til nasjonalregnskapet for den samme næringen (det vil si beregninger som inngår i boksen ”Beregninger” i figur 2.2.1 i mer detalj).

En detaljert beskrivelse av beregningene av for næringen eiendomsdrift, som blant annet viser hvordan de enkelte poster i NO og TS for næringen eiendomsdrift blir benyttet for beregning av tallstørrelser i nasjonalregnskapet, er gitt i et separat notat som publiseres i tilknytning til denne rapporten (Dysvik, 2010).

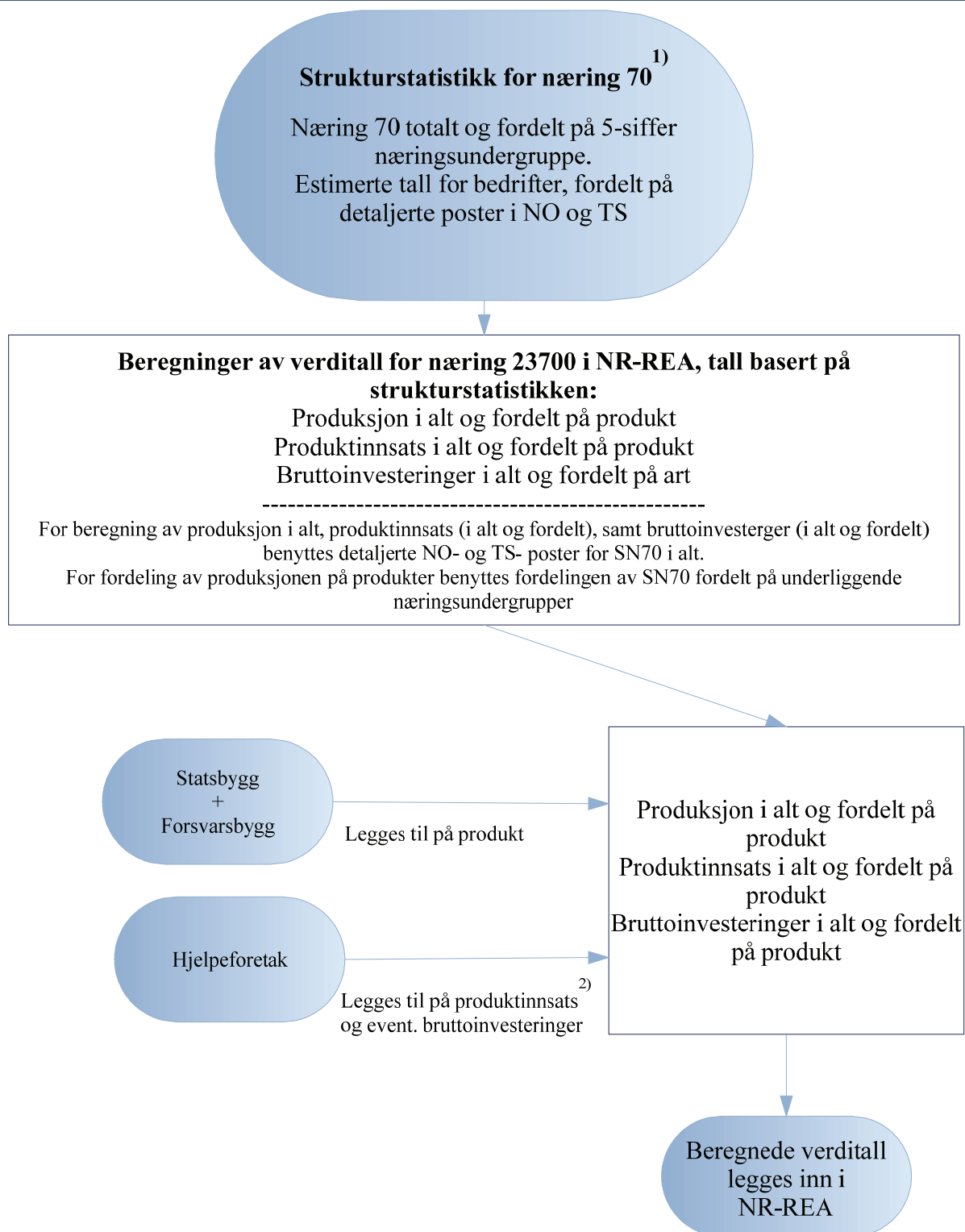
⁵ At en (mindre) del av utgiftene som utgiftsføres under driftskostnader regnes som investeringer i fast kapital skyldes at man forsøker å ta hensyn til hva som skal regnes som henholdsvis produktinnsats og investeringer i henhold til internasjonale retningslinjer for nasjonalregnskap (1993 SNA og ESA95).

⁶ Dette skyldes en antagelse om at oppførte inntekter i regnskapene til hjelpeforetakene, hvis de er eksterne, allerede inngår i produksjonen i de foretakene de fungerer som hjelpeforetak for, og hvis det er interne inntekter (internleveranser i forhold til foretak de fungerer som hjelpeforetak for) ønskes disse holdt utenfor både på inntektssiden og kostnadssiden. Oppførte kostnader i hjelpeforetakene, imidlertid, antas *ikke* å inngå i regnskapene til de foretakene de fungerer som hjelpeforetak for.

Figur 2.2.1. Hovedoversikt over beregningssystemet for årlig nasjonalregnskap (NR-REA), med vekt på beregning av tall for eiendomsvirksomhet



Figur 2.2.2. Beregning av verditall for næring 23700 Eiendomsdrift. Sammenheng mellom strukturstatistikkenes tall for bedrifter for næringen og beregninger i nasjonalregnskapet (boksen "Beregninger" i figur 2.2.1)



¹Basert på næringsstandard SN2002

²I tillegg blir tall for lønnskostnadene i hjelpeforetakene lagt til ved beregninger av lønnskostnader

Beregnete verditall for næringen eiendomsdrift legges inn i det samordnede datasystemet for NR-REA. Figur 2.1.1 viser videre at når alle beregnede verditall for tilganger og anvendelser for hele den norske økonomien er på plass i datasystemet, **balanseres NR-REA i løpende priser**. Balanseringen viser hvordan samlet tilgang (produksjon + import) av et gitt produkt stemmer overens med samlet anvendelse (produktinnsats + konsum + investering + eksport). Dette gjøres for hvert av de 1200 produktene i NR-REA (og for alle produkter sett under ett). Et endelig balansert NR-REA må gi samlet tilgang lik samlet etterspørsel.

Etter den første balanseringen går man tilbake og gjør korreksjoner i verditalle for enten tilgang og/eller anvendelse. Slike justeringer gjøres generelt for alle produkter, også for produkter tilknyttet næringen eiendomsdrift. For eksempel må produksjonen av produktet ”*Forretningsbygg, husleie*” stemme overens med samlet beregnet anvendelse av det samme produktet i form av produktinnsats, konsum og investering, og hvis det er et relativt stort avvik i opprinnelig beregnede tallstørrelser for produksjon og anvendelse, kan det være nødvendig å gjøre korreksjoner (normalen er at det gjøres korreksjoner). Normalt gjøres det flere runder med balansering før NR-REA er endelig avstemt i verdi.

Figur 2.1.1 viser også hvordan arbeidskraftregnskapet (AR) er en integrert del av nasjonalregnskapet. Tall for ulike lønns- og sysselsettingsvariable blir beregnet på bakgrunn av noen av de samme kildene som benyttes for beregning av næringsvise tall for produksjon, produktinnsats og investeringer (i dette tilfellet strukturstatistikk for eiendomsdrift, oppsummering av poster i NO som er knyttet til lønnskostnader), i tillegg til ulike generelle kilder for sysselsetting og lønn (som arbeidskraftundersøkelsene (AKU) og lønnsstatistikk). Ulike variable for sysselsetting og lønn, inklusive lønnskostnader, publiseres sammen med andre størrelser fra NR-REA. Bruttoproduktet (verdiskapingen) i en næring fratrukket lønnskostnadene gir næringens driftsresultat. AR gir sysselsettingstall som er konsistent med tallene for produksjon og produktinnsats, noe som gir muligheter for å studere produktivitet mv.

Figur 2.1.1 viser videre at når regnskapet er avstemt i verdi er det klart for **deflatering**. Deflatering skjer ved at det **for hvert enkelt produkt er tilordnet en prisindeks** som skal vise prisutviklingen i forhold til året før. Et verditall for et produkt i løpende priser (altså prissettet for den gjeldende årgangen) delt på prisutviklingen for det gitte produktet viser verdien i faste priser.

For produktene relatert til eiendomsdrift benyttes det kostnadsprisindekser. Kostnadsprisindeksene blir generert i systemet, som en sammenveiing av lønnsindeksen for næringen (hentes fra AR) og beregnet prisutvikling for produktinnsatsen i næringen. Merk at i henhold til Eurostats retningslinjer for fastprisberegninger er bruk av kostnadsindekser en såkalt C-metode, det vil si en ikke-anbefalt metode.

Når NR-REA er deflatert, må regnskapet balanseres også i faste priser. Etter deflatering og balansering blir fastpristallene (samt de fremkomne volum- og prisendringene) vurdert, noe som også medfører en ny vurdering av verditalle. Åpenbart urimelig fastpristall kan skyldes enten urimelige prisindekser på produktene, urimelige verditall, eller både urimelige verditall og prisindekser. Vurderingen av de beregnede fastpristallene vil som regel føre til enkelte korreksjoner. Ved korreksjoner av verditall må delprosessen med balansering av NR-REA i verdi kjøres på nytt, før ny deflatering. Til sist fremkommer et balansert regnskap i løpende og faste priser for hele norsk økonomi.

2.2. Strukturstatistikk for eiendomsdrift

2.2.1. Dokumentasjon av kilder, utvalg, innsamling, samt beregninger på foretaksnivå

Strukturstatistikken for eiendomsdrift publiseres som en del av strukturstatistikken for eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet. Formålet med strukturstatistikk er først og fremst å gi detaljert informasjon om aktiviteten i ulike næringer på bakgrunn av regnskapstall. Utarbeiding og utforming av statistikken er basert på normen til EUs forordning for strukturstatistikk. EUs forordning for strukturstatistikk legger imidlertid vekt på *foretak* som statistisk enhet. Blant annet på grunn av nasjonalregnskapets krav om *bedrift* som statistisk enhet, blir det også utarbeidet en del hovedtall på bedriftsnivå. Statistikken ble første gang publisert i 1979, og er publisert i dagens form siden 1995. Sammenlignbare publiserte tall er utarbeidet for årene 1999-2008. Strukturstatistikken kan bli korrigert i forbindelse med revisjon av siste års statistikk, noe som kan gi avvik i forhold til tidligere publiserte data. I tillegg vil ajourføring av næringskoder i Bedrifts- og foretaksregisteret kunne medføre endringer for enkelte av næringene. Slike endringer vil ikke gjenspeiles i tallene for tidligere år.

For et utvalg av foretakene, herunder alle flerbedriftsforetak, bygger statistikken på næringsoppgave (NO) og et tilleggskjema (TS) med utfyllende opplysninger. NO blir enten sendt inn sammen med TS, eller rapportert inn elektronisk via Skattedirektoratet.

Informasjon som regnskapstall og omsetning for alle enbedriftsforetak som ikke er med i utvalget blir hentet fra følgende kilder:

- Elektronisk innleverte næringsoppgaver til Skatteetaten
- Manntallet over merverdiavgiftspliktige (Momsregisteret)
- Resterende enbedriftsforetak får tilsendt skjema for rapportering av omsetning gjennom Strukturundersøkelsen.

Fra og med statistikkåret 2004 innhentes også sysselsettingstall for enheter som inngår i utvalget via Arbeidstaker/arbeidsgiverregisteret (Aa-registeret).

Til hjelp ved innhenting av opplysningene brukes Bedrifts- og foretaksregisteret (BoF) i Statistisk sentralbyrå. Dette registeret ajourføres jevnlig med opplysninger fra Momsregisteret, Enhetsregisteret, ulike bransjeorganisasjoner og direkte fra enkelte foretak.

Populasjonen består av alle aktive foretak i næringsområdet i statistikkåret. Populasjonen er inndelt i delpopulasjoner, kalt strata, etter kriteriene næring og antall sysselsatte. Enkelte strata fulltelles, fra andre blir det trukket et representativt antall foretak. Til sammen utgjør disse foretakene det utvalget som skal sende inn fullstendig sett av opplysninger, dvs. NO og TS. De detaljerte regnskapsopplysningene fra utvalget sammenholdes med den informasjon som kommer fra de administrative registrene og Strukturundersøkelsen. Til sammen danner disse grunnlaget for beregningen av den økonomiske strukturen i næringen.

Det er hentet inn et fullstendig sett av oppgaver (NO og TS) fra et utvalg foretak. For de foretak utenfor utvalget er det innhentet omsetningstall og andre vesentlige regnskapsopplysninger fra NO levert elektronisk til Skattedirektoratet og fra årsregnskap i Regnskapsregisteret i Brønnøysund. Videre er det innhentet omsetningstall fra foretak i Momsregisteret og fra KOSTRA.

For foretak der, de ovennevnte kildene ikke gir informasjon, er omsetningen innhentet ved hjelp av ”små” skjema som sendes ut og behandles parallelt med TS som sendes til foretak i utvalget.

Beregninger på foretaksnivå, oppsummering:

- For de foretakene i utvalget hvor det foreligger NO og TS er ingen variabler estimerte. For disse foretakene er skjemaopplysningene benyttet.
- For foretakene utenfor utvalget benyttes eventuelt foreliggende data fra elektronisk innleverte NO. For disse foretakene blir kun opplysninger fra TS estimerte.
- For aksjeselskaper utenfor utvalget som ikke har levert NO elektronisk til Skatteetaten er det innhentet bestemte regnskapsopplysninger fra Regnskapsregisteret for aksjeselskaper. En del poster i Regnskapsregisteret er identiske med opplysningene i NO og kan derfor hentes direkte fra Regnskapsregisteret.
- For foretak med omsetning ifølge Momsregisteret, der regnskapsopplysninger nevnt overfor er ukjente, estimeres de øvrige poster i NO og TS ut fra nøkler i utvalget.
- For foretak med omsetning fra KOSTRA, der regnskapsopplysninger nevnt overfor er ukjente, estimeres de øvrige poster i NO og TS ut fra nøkler i utvalget.
- For et resterende antall enheter, der ingen av regnskapsopplysningene nevnt over er kjente, innhentes omsetningsopplysninger via ”små” skjema . De øvrige postene i NO, samt TS, estimeres ut fra nøkler i utvalget.

2.2.2. Spesielt om investeringsberegningene

Foretak i utvalget har ved utfylling av TS gitt opplysninger om investeringer i materielle anleggsmidler fordelt på tilgang og avgang, samt typer. For disse enhetene brukes de oppgitte bruttoinvesteringene direkte i estimeringen av næringens totale bruttoinvesteringer

For *foretakene utenfor utvalget* foreligger ikke disse opplysningene, og bruttoinvesteringene må derfor estimeres på grunnlag av poster i NO.

Bruttoinvestering defineres som summen av tilganger minus avganger til salgspris av aktiverte og fullførte investeringer i året, for investeringer med levetid mer enn ett år.

Formel for å beregne investeringene:

$$\text{sumNO} = (\text{balanse år T}) - (\text{balanse år T-1}) - p3800 - p3850 - p3895 + p7800 + p6000 + p6050 - \{[p1000 + p1020 + p1080 + p1000x + p1020x + p1080x] / (p1000 + p1020 + p1080 + p1000x + p1020x + p1080x + (\text{balanse år T}) + (\text{balanse år T-1}))\} * [p6000 + p6050 + p7800 - p3800 - p3895];$$

Hvor:

$$\text{balanse år T} = \text{sum}(p1105, p1115, p1117, p1160, p1180, p1205, p1221, p1225, p1239, p1280, p1290);$$

$$\text{balanse år T-1} = \text{sum}(p1105x, p1115x, p1117x, p1160x, p1180x, p1205x, p1221x, p1225x, p1239x, p1280x, p1290x);$$

der:

$$\text{sumNo} = \text{Sum bruttoinvesteringer beregnet på grunnlag av poster i NO}$$

p = post i NO

Sum NO multipliseres med en *korreksjonsfaktor* som utledes fra utvalget som forholdet mellom bruttoinvesteringer oppgitt på TS/sumNO. Det kan nemlig forekomme forskjeller mellom disse verdiene av følgende grunner:

- Fusjoner/fisjoner. Bruttoinvesteringer som følge av fusjoner/fisjoner skal ikke oppgis i TS.
- Avskrivninger/nedskrivninger (p6000/6050) kan relatere seg til immaterielle eller finansielle anleggsmidler og er dermed en potensiell feilkilde.

- Gevinst ved salg av anleggsmidler (p3800/p3850) kan relatere seg til salg av finansielle anleggsmidler og er dermed en potensiell feilkilde.

Da vi antar at utvalget er representativt for populasjonen, antar vi også at differanser mellom (korrekte) bruttoinvesteringer oppgitt på TS og foretakets investeringer beregnet via NO vil opptre på foretak utenfor utvalget. Disse får derfor korrigert estimerte bruttoinvesteringer (som gjøres via NO) med en korreksjonsfaktor.

Når bruttoinvesteringene er beregnet, splittes de i totale tilganger og totale avganger ved bruk av nøkler fra utvalget. Tilganger og avganger fordeles ut på henholdsvis

- Maskiner, redskaper og inventar
- Transportmidler
- Bygninger og anlegg

Også dette skjer via nøkler fra utvalget som viser hvordan totale avganger fordeler seg på de ulike anleggsmidlene.

Tilgang tomt estimeres via en nøkkel i utvalget som viser forholdet mellom tilgang tomt - og tilgang bygg og anlegg.

Ved **fusjoner/fisjoner** kan beregningen av bruttoinvesteringer i foretak utenfor utvalget gi feil resultat. Ved fisjon vil det estimeres for lave bruttoinvesteringer, ved fusjon for høye. Her foreligger det en mulighet for å legge inn bruttoinvesteringer, fordelt på tilganger og avganger, samt type, inklusiv tilgang på tomt for hvert enkelt foretak. Disse tallene vil overstyre beregningene nevnt over.

2.2.3. Beregninger, bedriftsnivå

I de tilfeller hvor foretaket består av en bedrift er foretakstall = bedriftstall.

For flerbedriftsforetakene skjeler vi mellom enhetene i utvalget og utenfor utvalget. Alle flerbedriftsforetak er i utgangspunktet inkludert i utvalget – men i tilfeller med manglende svar blir disse lagt utenfor utvalget.

- **Flerbedriftsforetak i utvalget** blir bedt om å fordele følgende variable på bedriftene i foretaket i prosent:
 - lønn (post 5000 i NO)
 - omsetning
 - driftskostnader
 - tilganger, investeringer
 - avganger, investeringer

Driftskostnadsposter utenom lønn blir fordelt på bedriftene ut fra nøkler for foretaket. Alle bedrifter i et foretak får dermed samme fordelingsnøkkel, men naturligvis med forskjellig andel ut fra opplysningene gitt i TS.

Alle investeringstilganger på bedriftene blir fordelt på de tidligere nevnte anleggstyper etter samme fordeling som foretaket har. Det samme gjør seg gjeldende for avganger.

- **Flerbedriftsforetak, utenfor utvalget:**
 - Lønnspostene 5000, 5400, 5420, 5900 og 5300 fordeles etter antall ansatte. Post 5600 fordeles på de eiere bedriften har.
 - Omsetningen fordeles manuelt på bedriftene av revisorene.
 - Resten av variablene fordeles etter omsetningen til hver bedrift

Vi får også inn omsetningsopplysninger fra *fremmede bedrifter*. Dette er bedrifter som har fått tildelt næringskode innen næring 70, men er plassert i foretak utenfor

populasjon av foretak i næring 70, for eksempel i foretak innen industri. Også for disse bedriftene estimeres poster i NO og bruttoinvesteringer.

2.2.4. Definisjon av variabler i strukturstatistikken

Omsetning er definert som enhetens driftsinntekter fratrukket offentlige tilskudd, spesielle offentlige avgifter vedrørende salget og gevinst ved salg av anleggsmidler. Skatter og avgifter er inkludert, merverdiavgift er ikke inkludert.

	Post i NO
+ Salgsinntekt og uttak – avgiftspliktig	p3000
+ Salgsinntekt og uttak – avgiftsfri	p3100
+ Salgsinntekt og uttak, utenfor avgiftsområdet	p3200
+ Uopptjent inntekt	p3500
+ Leieinntekt fast eiendom	p3600
+ Leieinntekt av rettigheter - jakt, fiske mv.	p3650
+ Annen leieinntekt	p3695
+ Provisjonsinntekt	p3700
+ Annen driftsrelatert inntekt	p3900
= Omsetning	

Bruttoinvesteringer er definert som netto anskaffelser av fast kapital som bygninger og anlegg, maskiner, verktøy, redskap, inventar og transportmidler (unntatt til privat bruk), både nye og brukte. Påkostninger er lagt til, mens salg av brukt realkapital er trukket fra. Bruttoinvestering oppgis med fradrag for inngående merverdiavgift og med tillegg av investeringsavgift.

Anskaffelse av tomt omfatter verdien av tomter (kostpris) som er anskaffet i løpet av referanseåret.

2.2.5. Litt om usikkerhet i tallmaterialet

Tabell 2.2.1 viser hvor stor av den beregnede omsetningen i de ulike næringsundergruppene innen eiendomsdrift som er beregnet fra ulike datakilder, for statistikkårene 2002, 2004 og 2007. Jmfør omtalen av datakildene og beregningene ovenfor, har vi at vi samlet sett har mest fullstendig informasjon for de enhetene som befinner seg *i utvalget*. For enheter *utenfor utvalget* har vi mest informasjon for de enhetene som frivillig likevel innrapporterer NO-skjemaet.

Har vi ikke tilgang på NO-skjemaet er omsetningen altså beregnet på bakgrunn av regnskapsopplysninger fra Regnskapsregisteret for aksjeselskaper (RIB). Har man heller ikke dette, beregnes omsetning ut fra opplysninger om omsetning innrapportert til momsregisteret. Til sist gjenstår et mindre antall enheter som man heller ikke har momsopplysninger for. Til disse blir det altså sendt ut en lite skjema, med spørsmål om omsetning. Et enda mindre antall mottar man ikke opplysninger fra, og for disse blir omsetning estimert.

Med andre ord kan man forvente at det er best kvalitet på den delen av strukturstatistikkens tall som er direkte basert på utvalget, mens de laveste nivåene representerer dårligst kvalitet (størst usikkerhet) i det beregnede tallmaterialet.

Tabell 2.2.1 viser at omsetningen hentet fra regnskapsopplysninger for enheter i utvalget som andel av samlet beregnet omsetning har økt fra 2002 til 2007 for samtlige næringsundergrupper innen eiendomsdrift. Andelen omsetning fra utvalget er størst for næring 70.111, her utgjør andelen omsetning fra utvalget over 70 prosent både i 2004 og i 2007.

Ser vi på hvor stor del av omsetningen som samlet sett er hentet *enten* fra innrapporterte regnskapsopplysninger for enheter i utvalget *eller* fra frivillig innrapporterte NO-skjemaer, utgjør dette samlet sett over 90 prosent av samlet beregnet omsetning for regnskapsåret 2007 innen alle næringsundergruppene. Andelen av samlet omsetning var høyest i næring 71.111 med 99,1 prosent og

lavest i næring 70.120 med 91 prosent. Tilsvarende andeler for regnskapsåret 2002 varierte mellom 20 og 54 prosent. ***Dette er generelt en klar indikasjon på forbedret kvalitet (lavere usikkerhet) på beregnede regnskapsstørrelser i strukturstatistikken fra 2002 til 2007.***

Samlet sett er det en svært lav andel av samlet omsetning for foretak for regnskapsåret 2007 som ble estimert, faktisk 0 prosent for de fleste næringsundergruppene. For regnskapsåret 2002 varierte den estimerte andelen mellom 0 prosent (for næring 71.111) og hele 25 prosent (for næring 70.202.)

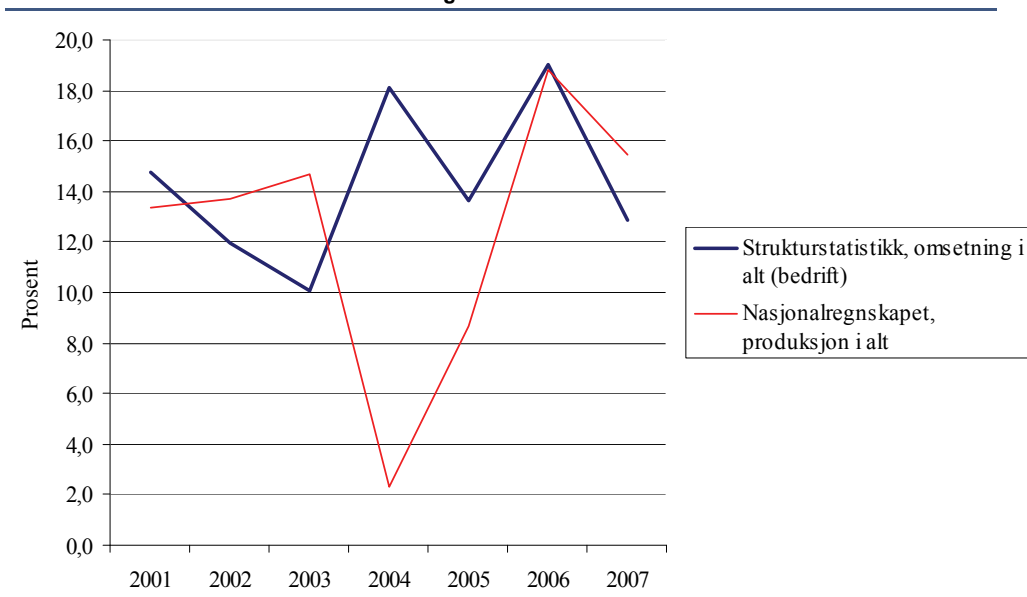
Tabell 2.2.1 Andel beregnet omsetning fra ulike kilder

Næring	Kilde	2001	2004	2007
70.111 Boligbyggelag				
	NO, utvalg	45,2 %	77,3 %	73,6 %
	NO, Utenfor utvalg	0,7 %	8,5 %	25,8 %
	RIB	47,6 %	12,2 %	0,2 %
	Moms	0,0 %	0,8 %	0,4 %
	Lite skjema	6,5 %	0,1 %	0,0 %
	Estimert	0,0 %	1,1 %	0,0 %
70.112 Utvikling og salg av fast eiendom ellers				
	NO, utvalg	22,7 %	27,1 %	29,6 %
	NO, Utenfor utvalg	13,5 %	48,4 %	66,8 %
	RIB	55,9 %	18,4 %	2,4 %
	Moms	0,2 %	0,3 %	1,2 %
	Lite skjema	3,4 %	0,1 %	0,0 %
	Estimert	4,3 %	5,8 %	0,0 %
70.120 Kjøp og salg av egen fast eiendom				
	NO, utvalg	4,2 %	8,6 %	16,0 %
	NO, Utenfor utvalg	15,9 %	67,2 %	75,0 %
	RIB	55,2 %	14,8 %	5,9 %
	Moms	0,4 %	1,6 %	3,1 %
	Lite skjema	2,3 %	0,2 %	0,0 %
	Estimert	22,0 %	7,6 %	0,0 %
70.202 Utleie av fast eiendom ellers				
	NO, utvalg	7,4 %	15,7 %	19,9 %
	NO, Utenfor utvalg	10,8 %	52,5 %	72,2 %
	RIB	42,8 %	18,4 %	5,8 %
	Moms	0,6 %	4,1 %	1,4 %
	Lite skjema	13,1 %	1,5 %	0,4 %
	Estimert	25,3 %	7,8 %	0,2 %
70.310 Eiendomsmeikling				
	NO, utvalg	37,3 %	42,5 %	40,5 %
	NO, Utenfor utvalg	16,7 %	38,2 %	53,9 %
	RIB	41,7 %	16,0 %	1,6 %
	Moms	0,8 %	1,3 %	2,8 %
	Lite skjema	3,4 %	0,2 %	0,0 %
	Estimert	0,2 %	1,8 %	1,1 %
70.320 Eiendomsforvaltning				
	NO, utvalg	21,5 %	31,9 %	34,3 %
	NO, Utenfor utvalg	9,7 %	41,2 %	59,4 %
	RIB	43,3 %	17,6 %	2,4 %
	Moms	1,5 %	3,6 %	3,0 %
	Lite skjema	5,7 %	1,1 %	0,6 %
	Estimert	18,4 %	4,7 %	0,4 %

3. Utvikling i nasjonalregnskapets tallserier – sammenligning med strukturstatistikken

Figur 3.1 viser beregnet utvikling i nasjonalregnskapets endelige tall for samlet produksjon i næringen eiendomsdrift, samt utviklingen i publiserte tall for omsetning i henhold til strukturstatistikken for tilsvarende næring for årene 2000-2007. Som figuren viser, gir nasjonalregnskapets tallserie en annerledes beskrivelse av den løpende utviklingen i næringen enn strukturstatistikkenes omsetningstall. Det største avviket mellom strukturstatistikkenes og nasjonalregnskapets beskrivelse av utviklingen i næringen er for året 2004. For dette året viser strukturstatistikken en økning i omsetningsverdien i forhold til foregående år på om lag 18 prosent, mens økningen i verdien av produksjonen i nasjonalregnskapet var på drøyt 2 prosent, altså en forskjell på 16 prosentpoeng!

Figur 3.1. Utvikling i beregnet produksjon i nasjonalregnskapet og publisert omsetning i strukturstatistikken for næringen eiendomsdrift. Årene 2000-2007



Tabell 3.1 gir en sammenstilling av strukturstatistikkenes tall for omsetning og nasjonalregnskapets tall for beregnet produksjon på nivåform. Tabellen viser at mens nasjonalregnskapets tall for produksjon for årene 2000 til og med 2003 gir et høyere nivå enn strukturstatistikkenes tall for omsetning, impliserer nasjonalregnskapets tall for årene 2004 til 2007 et betydelig fradrag i forhold til strukturstatistikkenes tall for samlet omsetning.

Jamfør avsnitt 2.1, blir det i nasjonalregnskapet lagt til tall for Statsbygg og Forsvarsbygg som *ikke* er med i strukturstatistikken. Korrigerer vi for dette tillegget, blir avviket større for de første årene i tallserien, og mindre for de siste årene. I verdi er avviket størst for året 2006, da det var på nær 12 milliarder kroner.

Tabell 3.1. Sammenligning mellom beregnet produksjon i nasjonalregnskapet og samlet omsetning i strukturstatistikken i næring 70 Omsetning og drift av fast eiendom. Millioner kroner, løpende priser

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Strukturstatistikk, omsetning i alt (foretak) ¹	58 052	66 101	75 028	82 571	97 688	110 509	130 356	147 423
Strukturstatistikk, omsetning i alt (bedrift) ¹	58 987	67 693	75 796	83 446	98 559	112 005	133 305	150 497
Nasjonalregnskapet, produksjon i alt	60 129	68 177	77 508	88 902	90 977	98 896	117 516	135 659
Avvik 1 ²	-1 142	-484	-1 712	-5 457	7 582	13 109	15 789	14 838
Tillegg for Statsbygg og Forsvarsbygg	2 240	2 160	3 826	4 770	6 539	4 021	4 086	6 662
Avvik 2 ⁴	-3 382	-2 644	-5 538	-10 227	1 043	9 088	11 703	8 176
Avvik 1, prosent ⁵	-1,9	-0,7	-2,3	-6,5	7,7	11,7	11,8	9,9
Avvik 2, prosent ⁵	-5,7	-3,9	-7,3	-12,3	1,1	8,1	8,8	5,4

¹Publiserte tall, statistikkbanken. ²Avvik mellom produksjon i nasjonalregnskapet og publisert omsetning i strukturstatistikken (basert på bedrift). ³Tall for Statsbygg og Forsvarsbygg er med i nasjonalregnskapet, men ikke i strukturstatistikken. ⁴Avvik mellom produksjon i nasjonalregnskapet og publisert omsetning i strukturstatistikken (basert på bedrift), korrigert for tillegget for Statsbygg og Forsvarsbygg. ⁵Avvik i prosent av publisert omsetning i strukturstatistikken (basert på bedrift).

Detaljerte, beregnede, endelige nasjonalregnskapstall for næring 23700 eiendomsdrift for årene 1993-2007 er gjengitt i vedlegg A i denne prosjekt-rapporten.

Begrepet produksjon i nasjonalregnskapet er ikke fullt ut overensstemmende med begrepet omsetning i strukturstatistikken. Kan avviket skyldes bruk av ulike begreper? Avsnitt 2.2.4 definerer begrepet omsetning som nyttes i strukturstatistikken ut fra hvilke poster i næringsoppgaven (NO) som ligger til grunn. Jamfør detaljert dokumentasjon som er vedlagt dette notatet (Dysvik, 2010), baserer beregningen av produksjon i nasjonalregnskapet seg i hovedsak på de samme postene i NO, men det korrigeres for salgsinntekter, avanse og egenutviklet programvare oppgitt på tilleggsskjema (TS) til NO, samt at det gjøres fradrag for beholdningsendring av ferdigvarer og anslag for grunn. Forskjellen i begrepene produksjon og omsetning bør i prinsippet bety mindre for næringen eiendomsdrift enn for næringer som i større grad driver med enten salg eller vareproduksjon (men fradraget for grunn kan relativt sett bety noe mer for denne næringen). Umiddelbart skulle man ikke tro at denne ulikheten i begreper skulle gi så store forskjeller i utviklingen som er vist her. En nærmere sjekk på den detaljerte dokumentasjonen (Dysvik, 2010) på hvorvidt dette stemmer, viser at samlet produksjon for året 2007 ble beregnet til nær 153 milliarder kroner på bakgrunn av postene i strukturstatistikken. ***Differansen på 153 milliarder og 136 milliarder er korreksjoner som ble gjort som en del av balanseringsprosessen av nasjonalregnskapet (se figur 2.2.1).***

Nasjonalregnskapet er basert på det overordnede prinsipp at all tilgang i form av produksjon eller import må ha sin anvendelse. Tilgang av det enkelte produkt (og totalt) må altså avstemmes mot anvendelsen. Når det gjelder eiendomsdrift, har man i nasjonalregnskapet ikke funnet anvendelse til tilgangen som strukturstatistikken oppgir, og produksjonen er derfor kortet ned.

Tabell 3.3. Beregnet produksjon i næring 23700 Eiendomsdrift for året 2007 med næringsstandard SN2002, før og etter balansering av nasjonalregnskapet

Produkt	Beregnete tallstørrelser på	
	bakgrunn av strukturstatistikken	Endelige tall, etter balansering
Eiendomsomsetning	52 105	39 568
Boligtjeneste, husleie utenom egen bolig	1 363	1 363
Forretningsbygg, husleie	78 544	75 500
Eiendomsformidling på oppdrag	12 593	12 659
Leie av lisenser, patenter, royalties mv.	2 894	2 894
Sum, andre ikke-karakteristiske produkter	6 066	3 675
Produksjon i alt	153 565	135 659

Tabell 3.3 viser at det spesielt er produksjon av produktene *eiendomsomsetning* og *husleie forretningsbygg* som ble korrigert gjennom balanseringsprosessen. *Eiendomsomsetning* ble justert ned med 12,5 mrd kroner og *husleie forretningsbygg* nedjustert med om lag 3 mrd kroner. **Totalt ble produksjonen nedjustert med 17,9 mrd.**

Nedjusteringen som ble gjort i nasjonalregnskapet i forhold til strukturstatistikken for de seneste årene må også ses på bakgrunn av at man var usikker på hvordan man skulle forstå den sterke veksten som strukturstatistikken viste, herav usikkerhet knyttet til den bakenforliggende regnskapsføringen i strukturstatistikken og hvordan dette tallmaterialet burde benyttes i beregningen av nasjonalregnskapstall i forhold til å ivareta nasjonalregnskapets definisjoner. **Dette var da også bakgrunnen for at dette prosjektet ble nedsatt.**

Tabell 3.4 viser en oppsummering av de hovedtallene som i utgangspunktet ble beregnet for for næringen eiendomsdrift på bakgrunn av strukturstatistikk, samt nasjonalregnskapets endelige tall for året 2007.

Tabell 3.4. Nasjonalregnskapstall for næring 23700 Eiendomsdrift 2007. Beregnede tallstørrelser på bakgrunn av strukturstatistikk og endelige tall etter balansering .

	Produksjon	Produktinnsats	Bruttoprodukt	Lønnskostnader	Investeringer
Tall beregnet ¹	153 565	89 596	63 969	15 103	75 174
Endelige tall ...	135 659	89 596	46 063	15 103	56 179
Avvik	17 906	-	17 906	-	18 995

¹ Beregnet på bakgrunn av strukturstatistikk

Beregnet produksjon ble altså nedjustert med 17,9 mrd, mens produktinnsatsen ikke ble justert. Dette medførte at korreksjonen på bruttoproduktet i verdi var identisk med korreksjonen på produksjon. De lønnskostnadene som ble beregnet på bakgrunn av tall fra strukturstatistikken ble ikke korrigert. Merk imidlertid at definisjonen av lønnskostnader i nasjonalregnskapet avviker fra definisjonen i strukturstatistikken, så på bakgrunn av disse definisjonsendringene er tallene forskjellige. Beregnede bruttoinvesteringer ble nedjustert med om lag 19 milliarder kroner.

4. Aktiviteten i næringene

4.1. Innledning

Jamfør avsnitt 1.1 er bakgrunnen for prosjektet å få bedre kjennskap til aktiviteten innen eiendomsdrift og hvordan aktørene fører regnskapene sine. Avsnitt 4.3 - 4.8 gir en detaljert beskrivelse av aktiviteten i de ulike næringene som inngår i (SN2002) 70 *Eiendomsdrift* på det mest detaljerte næringsnivået, basert på tall fra strukturstatistikken.

Blant annet forsøker vi her å gi noen svar på spørsmål som:

- Hva slags enheter (hvilke aktører) inngår i de ulike næringene innen eiendomsdrift?
- Hva slags aktivitet(er) er de ulike delnæringene involvert i?
- Hvordan er kostnadssammensetningen?
- Er det spesifikke poster som skiller seg ut?
- Hvor mye investerer de (nivå) og hva investerer de i (hvilke kapitalarter)?

I avsnitt 4.9-4.10 ser vi nærmere på utviklingen i strukturstatistikken de seneste årene innen enkelt næringer som har vokst spesielt sterkt og/eller er interessante i forhold til problemstillinger vi skal se på videre i denne rapporten (kapittel 5). Vi forsøker også å gi noen synspunkter på hvorvidt utviklingen i tallseriene virker rimelige eller ikke. På grunn av brudd i strukturstatistikken historiske tallserier, har vi kun analysert tallserier fra og med 1998 til og med 2007. Tall for denne perioden skal i hovedsak være sammenlignbare.

For lesere som ikke har nytte av detaljert kjennskap til de enkelte næringene innen eiendomsdrift, gis det i avsnitt 4.2 en beskrivelse av næringene innen eiendomsdrift sett under ett, der det trekkes frem noen hovedpunkter fra avsnittene 4.3-4.10.

Når det gjelder regnskapsføring, ser vi i dette kapitlet kun på informasjon som fremkommer ved analyse av tallmaterialet i strukturstatistikken. Informasjon om den bakenforliggende regnskapsføringen, spesielt knyttet til kjøp og salg av eiendom, fremkommer i kapittel 5.

Merk at en del av tallmaterialet som presenteres i dette kapitlet normalt ikke blir publisert i samband med publisering av strukturstatistikken. Dette gjelder tall for driftsinntekter og driftskostnader for *bedrifter*, herav fordelingen på regnskapsposter, samt bruttoinvesteringer for *bedrifter fordelt på arter* (samt fordelt på tilganger og avganger). Jamfør dokumentasjonen av strukturstatistikken, er driftsinntekter og driftsutgifter (og herav fordeling på inntekts-/utgiftsposter) tallstørrelser som *foretak* fører i sine regnskaper. Tilsvarende tallmateriale for *bedrifter* er estimert som en del av arbeidet med strukturstatistikken. Jamfør dokumentasjonen av nasjonalregnskapet i kapittel 2, bygger nasjonalregnskapets realregnskap imidlertid på *bedrift* som statistisk enhet, og derfor er det strukturstatistikken tallmateriale for bedrifter som er input ved beregning av tallstørrelser for disse næringene i nasjonalregnskapet.

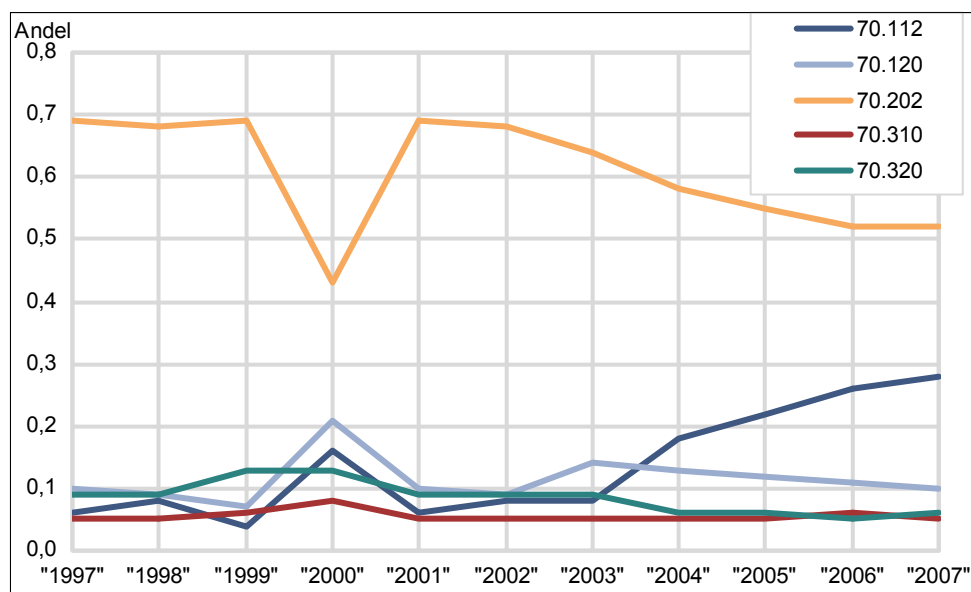
4.2. Aktiviteten i næringene – noen hovedpunkter

Næringene innen eiendomsdrift driver i hovedsak med utvikling og salg av eiendom, kjøp og salg av eksisterende eiendom, utleie av eiendom, eiendoms-mekling og ulike former for eiendomsforvaltning.

Figur 4.2.1 viser strukturstatistikken tall for driftinntekter i næringene innen eiendomsdrift som andel av driftsinntektene innen eiendomsdrift i alt for årene 1997-2007. Figuren viser at næringen 70.202 *Utleie av egen fast eiendom*, i hele denne perioden var den største av næringene innen eiendomsdrift, målt ved andel

driftsinntekter. Næringen 70.112 *Utvikling og salg av egen fast eiendom ellers* har i løpet av årene 2003-2007 økt sin andel av næringens driftsinntekter i alt.

Figur 4.2.1. Driftsinntekter i næringene innen eiendomsdrift som andel av driftsinntektene innen næring (SN2002)70 Eiendomsdrift. 1997-2007



Tabell 4.10.1 viser noen nøkkeltall for de enkelte næringer innen eiendomsdrift, for eiendomsdrift sett under ett og forretningsmessig tjenesteyting eksklusive databehandling sett under ett.

Tabellen viser at næringene innen eiendomsdrift, sett under ett, var lite sysselsettingsintensive, relativt til næringene innen forretningsmessig tjenesteyting, eksklusive databehandling, sett under ett. Derfor er også omsetningen per sysselsatt innen eiendomsdrift relativt høy. Omsetningen per bedriftsenhet for året 2007 var imidlertid den samme som for forretningsmessig tjenesteyting, eksklusive databehandling, sett under ett, i 2002 var den litt lavere.

Næringen 70.111 *Boligbyggelag* var den delnæringen innen eiendomsdrift som hadde den høyeste omsetning per bedriftsenhet, men ser vi omsetning per sysselsatt er bildet et helt annet: Næringen 70.112 *Utvikling og salg av egen fast eiendom ellers* er da den næringen innen eiendomsdrift som hadde høyest omsetning per sysselsatt.

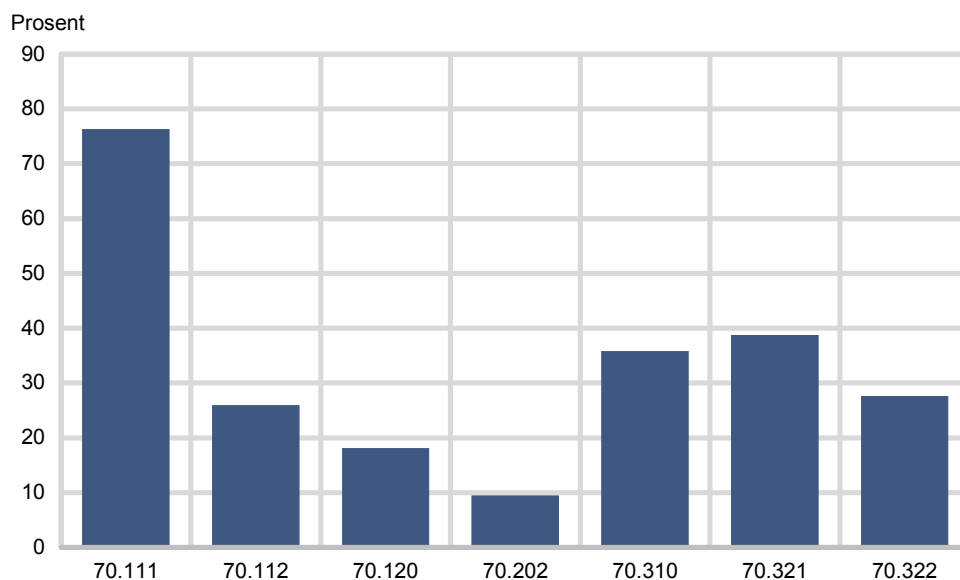
Det er karakteristisk for foretakene innenfor eiendomsdrift (eksklusiv eiendomsmekling/forvaltning) at det i bedriftsstrukturen stort sett ikke er innslag av andre næringer. De fleste foretakene innen eiendomsdrift er en-bedriftsforetak.

Tabell 4.2.1 Enkelte analysetall basert på strukturstatistikk. Næringer innen eiendomsdrift og sammenlignet med forretningsmessig tjenesteyting i alt¹⁾. 2002 og 2007.

Næring (SN2002):	Omsetning per bedriftsenhet (millioner kroner)		Sysselsatte per bedrift		Omsetning per sysselsatt	
	2002	2007	2002	2007	2002	2007
71.111 Boligbyggelag	14,1	18,5	14,1	16,0	1,0	1,2
71.112 Utvikling og salg av egen fast eiendom ellers	9,2	14,1	0,7	0,8	13,3	18,1
70.120 Kjøp og salg av egen fast eiendom	2,2	2,9	0,4	0,5	6,0	6,0
70.202 Utleie av egen fast eiendom ellers	2,2	2,4	0,5	0,5	4,6	4,8
70.310 Eiendomsmekling	3,6	4,7	3,2	3,1	1,1	1,5
70.32 Eiendomsforvaltning	2,8	3,1	1,7	1,7	1,6	1,8
70 Eiendomsdrift	2,7	3,5	0,7	0,7	3,6	4,7
Forretningsmessig tjenesteyting ¹⁾ ..	3,1	3,5	2,7	2,6	1,1	1,6

¹⁾Eksklusive databehandling

Selv om det finnes enkelte større enheter innen eiendomsdrift, kjennetegnes næringen eiendomsdrift sett under ett av mange, små enheter. Figur 4.10.2 viser konsentrasjonsgrad for næringer innen eiendomsdrift i prosent, d.v.s. hvor stor prosentandel av omsetningen i næringen de 20 største enhetene (målt ved omsetning) står for. Figuren viser at med unntak av *70.111 Boligbyggelag*, er ikke konsentrasjonsgraden i næringen så høy (under 40 prosent i alle næringer).

Figur 4.2.2. Konsentrasjonsgrad i prosent. 2007

Rapporterte/beregnete investeringer i strukturstatistikken for næringer innen eiendomsdrift er i hovedsak knyttet til investeringer i eiendom. For næringene som driver med utvikling, kjøp og salg, av eiendom er investeringstallene influert av eiendom som kjøpes inn for videreutvikling/videresalg.

Samlet sett har omsetningen innen eiendomsdrift (i henhold til strukturstatistikken tall) økt markant i de seneste årene i perioden vi har sett på (til og med 2007). Veksten er spesielt sterk innenfor delnæringen *70.112 Utvikling og salg av egen fast eiendom ellers*. Ser vi på utviklingen relatert til noe annen statistikk, virker det ikke urimelig at veksten i denne perioden har vært sterk. I kapittel 5 ser vi likevel nærmere på mulige problemstillinger knyttet til det bakenforliggende regnskapsmaterialet og bruk av strukturstatistikken tallmateriale for beregning av tallstørrelser til nasjonalregnskapet.

4.3. Boligbyggelag (SN2007:41.101/SN2002:70.111)

I henhold til årsrapportene for et utvalg av de største foretakene innen næringen, har enhetene som inngår i næringen boligbyggelag som hovedmål av skaffe boliger til andelseiere gjennom borettslag, samt å forvalte boliger for andelseierne. Foretakene kan være en del av et konsern, hvor det også inngår foretak som yter vaktmestertjenester, tjenester tilknyttet kjøp og salg av eiendommer, bygging (utvikling) av eiendommer og lignende, samt eiendomsmevling.

I tillegg til å utvikle og selge nye boligprosjekter driver boligbyggelagene forvaltning av borettslagene og omsetning av brukte boliger i borettslagene dvs. meglervirksomhet. Produksjonen i denne næringen er dermed sammensatt av tre ulike tjenester, som trolig alle har en stor andel av den totale omsetningen.

I 2007 forvaltet Boligbyggelag tilsluttet NBBL 253 000 boliger for tilknyttede borettslag. I tillegg har boligbyggelagene forretningsførsel for mange andre boligselskaper, slik at de til sammen forvalter rundt 378 000 boliger. I 2007 skiftet om lag 26 000 brukte boliger eier i de tilknyttede borettslagene. Gjennomsnittsprisen på disse boligene var kroner 1 746 000.

I 2007 bestod næringen av 112 bedrifter som til sammen omsatte for 2 milliarder kroner, det vil si litt i underkant av 19 millioner kroner i gjennomsnitt per enhet. Bedriftene i næringen sysselsatte til sammen 1796 personer, det vil si om lag 16 personer i gjennomsnitt per bedrift.

Tabell 4.3.1 viser noen sentrale strukturtall for næringen. Fra tabellen ser vi at det er ingen stor forskjell mellom antall bedrifter og antall foretak i næringen, næringen er altså ganske homogen. De 20 største enhetene i næringen, målt ved omsetning, stod i 2007 til sammen for 76 prosent av omsetningen i næringen.

Tabell 4.3.1. Struktur i næring 70.111 Boligbyggelag. 1998, 2002 og 2007

	1998		2002		2007	
	Foretak	Bedrifter	Foretak	Bedrifter	Foretak	Bedrifter
Antall enheter	112	122	109	116	101	112
Samlet omsetning (millioner kroner)	1 029	1 037,2	1 643,5	1 639,1	2 077,6	2 075,0
Konsentrasjonsgrad ¹	75,3		74,7		76,4	
Antall sysselsatte personer	1 364	1 379	1 643	1 634	1 798	1 796
Konsentrasjonsgrad ²	66,4		64,2		64,8	

¹ Omsetningen i de 20 største enhetene i næringen (størrelse målt ved omsetning) som andel av samlet omsetning i næringen. Prosent.

² Sysselsettingen i de 20 største enhetene i næringen som andel av samlet sysselsetting i næringen. Prosent.

Tabell 4.3.2 viser noen økonomiske nøkkeltall i næringen, for årene 2002 og 2007. Fra dokumentasjonen av strukturstatistikken, avsnitt 2.2.4, ser vi at det ikke er stor forskjell mellom definisjonen av omsetning i strukturstatistikken og det som føres som driftsinntekter i regnskapene (enkelte poster utelates ved beregning av omsetning). Nivået på samlede driftsinntekter er derfor omtrent det samme som nivået på samlet omsetning, men litt høyere. Samlet sett var nivået på driftskostnadene i 2007 nær på høyde med nivået på samlede driftsinntekter, noe som resulterte i et, relativt sett, magert driftsresultat. Næringens samlede bruttoinvesteringer var negative i 2007.

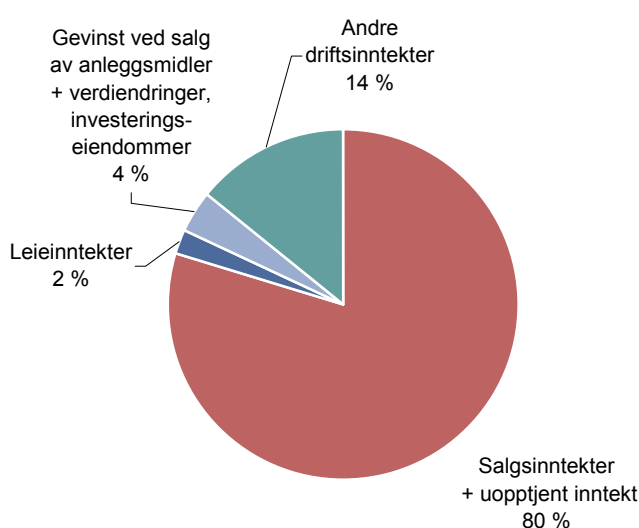
Tabell 4.3.2. Økonomiske nøkkeltall i næring 70.111 Boligbyggelag. Bedrifter. Millioner kroner. 2002 og 2007

	2002	2007
Driftsinntekter i alt	1 656	2 166
Driftskostnader i alt	1 576	2 149
Driftresultat	50	18
Bruttoinvesteringer i alt	32	-54

Figur 4.3.1 viser fordelingen av driftsinntektene på ulike regnskapsposter⁷. Figur 3.2.1 viser at til sammen 80 prosent av driftsinntektene i 2007 var ført som salgsinntekter eller uopptjent inntekt, og at kun 2 prosent var ført som leieinntekter. 14 prosent av driftsinntektene er ført på andre poster.

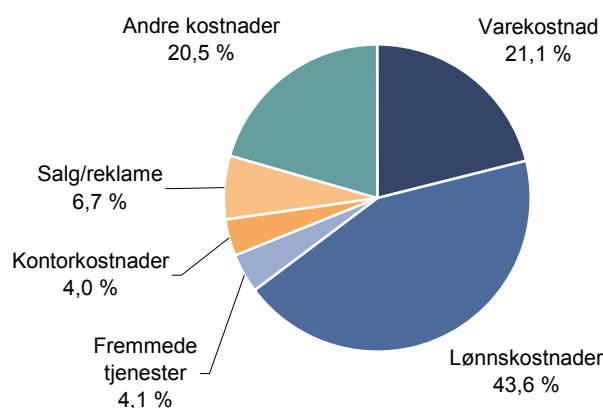
Det gule feltet i figuren, gevinst ved salg av anleggsmidler og verdiendringer, investeringseiendommer, er inntekter som er ført på postene 3800 og 3850. Dette er poster som utelates ved beregning av "omsetning" i strukturstatistikken og som også utelates ved beregning av "produksjon" i nasjonalregnskapet. Normalt er derfor disse postene ikke av så stor interesse i sammenheng med nasjonalregnskapet. I dette prosjektet har vi imidlertid sett nærmere på innholdet i disse postene i sammenheng med at vi har ønsket å se nærmere på regnskapsføring knyttet til kjøp og salg av tomter (kapittel 5). Derfor har vi valgt å inkludere disse postene i oversikten over driftsinntekter for hver enkelt næring også i dette kapitlet.

Figur 4.3.1. Fordeling av driftsinntekter på ulike typer inntekter. Næring 70.111 Boligbyggelag . Bedrifter. 2007



Figur 4.3.2 viser fordelingen av driftskostnader på ulike utgiftsposter. Figuren viser at lønnskostnader og varekostnader er de største identifiserbare postene. Det er også noe innslag av salgs-/reklamekostnader.

Figur 4.3.2. Fordeling av driftskostnader på ulike typer kostnader. Næring 70.111 Boligbyggelag. Bedrifter. 2007



⁷ Driftsinntektene, spesifisert på detaljerte inntektsposter, er dessuten gjengitt i vedlegg A i denne rapporten.

Tabell 4.3.3 gir en detaljert oversikt over bruttoinvesteringene i næringen som er foretatt i løpet av regnskapsåret 2007. Størstedelen av investeringene (tilganger) i dette regnskapsåret var knyttet til bygninger og anlegg, men en forholdsvis stor del av investeringene var knyttet til investeringer i maskiner, verktøy og inventar. Imidlertid var avgangen høyere enn tilgangen, både når det gjelder bygninger og anlegg, samt maskiner, verktøy og inventar, slik at de samlede bruttoinvesteringene blir negative.

Tabellen viser også strukturstatistikkens beregnede utgifter til kjøp av tomt for bedrifter i næringen. Salg av tomt oppgis/beregnes ikke i strukturstatistikken. Kun et mindre beløp var knyttet til kjøp av tomt i 2007. Merk at kjøp av tomt *ikke* er inkludert i bruttoinvesteringene.

Tabell 4.3.3. Bruttoinvesteringer i næring 70.111 Boligbyggelag. Bedrifter. Millioner kroner. 2007

	Tilgang	Avgang	Bruttoinvestering
Maskiner, verktøy, inventar	24,8	39,7	-15,0
Transportmidler	1,8	1,2	0,5
Bygninger og anlegg	29,5	69,3	-39,8
(Tomt)	6,3	-	
I alt (uten tomt)	56,0	110,3	-54,3

4.4. Utvikling og salg av fast eiendom ellers (SN2007:41.109/SN2002:70.112)

Jamfør årsrapportene for et utvalg av de største foretakene innen næringen driver disse foretakene med kjøp av tomter, samt utvikling, salg og oppføring av boliger. Foretakene utvikler både bolig- og næringseiendommer.

Blant de største enhetene i næringen for statistikkåret 2007 finner vi AS som er skilt ut fra større entreprenørvirksomheter. Eksempler på slike selskap er Skanska bolig AS, Veidekke Eiendom AS, og NCC Bolig AS. En del av de mindre av foretakene i næringen ser ut til, ut fra navnet, i hovedsak å være knyttet til utbygging/utvikling av ett enkelt område, for eksempel gjelder dette selskap som Lodalen E2 DA, Kringsjølia AS og Sørums Terrasse AS.

Selvvaagbygg AS befinner også blant de største selskapene innen næringen i statistikk til og med 2007. Dette selskapet har blitt påført en ny næringskode i BoF i løpet av 2009, nemlig bygge- og anleggsvirksomhet, og burde sannsynligvis vært plassert i denne næringen også for tidligere statistikkårganger.

Særtrekk ved næringen:

- Produktene varierer betydelig fra regulert tomt til bebygd eiendom for ulike formål
- Produktene bearbeides over lang tid, ofte flere år.
- Det er ingen årlig sammenheng mellom omsetning, bearbeiding og timeverk.
- Omsetningen er mer konjunkturfølsom enn byggevirksomheten.

Enhetene i næringen baserer seg på ulike bokføringsprinsipper. Noen bokfører verdiøkning på eiendom fortløpende. (Dette er omtalt som en problemstilling i avsnitt 5.4).

Tabell 4.4.1 viser noen sentrale strukturtall for næringen. Tabellen viser at antall enheter i næringen, både på foretaksnivå og bedriftsnivå, har økt kraftig fra 1997 til 2007. I 1997 omsatte i alt 608 bedrifter for til sammen 3,2 milliarder kroner, noe som gir en gjennomsnittlig årlig omsetning per bedrift i næringen på 5,3 millioner kroner. I 2007 omsatte 3 119 bedrifter for totalt 43,9 milliarder kroner, noe som gir gjennomsnittlig årlig omsetning per bedrift på 14,1 millioner kroner.

Tabell 4.4.1 Struktur i næring 70.112 Utvikling og salg av fast eiendom ellers. 1998, 2002 og 2007

	1998		2002		2007	
	Foretak	Bedrifter	Foretak	Bedrifter	Foretak	Bedrifter
Antall enheter	604	608	1 198	1 210	3 101	3 119
Samlet omsetning (millioner kroner, løpende priser)	3 257,5	3 202,4	11 115,2	11 099,9	42 748,7	43 873,8
Konsentrasjonsgrad ¹⁾	56,6%		44,7%		25,9%	
Antall sysselsatte personer	500	499	788	833	2 360	2 425
Konsentrasjonsgrad ²⁾	22,4%		24,1%		12,9%	

¹⁾ Omsetningen i de 20 største enhetene i næringen (målt ved omsetning) som andel av samlet omsetning i næringen. Prosent.

²⁾ Sysselsettingen i de 20 største enhetene i næringen som andel av samlet sysselsetting i næringen. Prosent.

Tabell 4.4.1 viser videre at næringen er relativt homogen, i den forstand at det ikke er så stor forskjell på foretaksnivå og bedriftsnivå (et stort innslag av enbedriftsforetak). Og selv om det finnes noen store enheter i næringen er ikke konsentrasjonsgraden så veldig stor: De 20 største foretakene i næringen stod for 26 prosent av omsetningen i 2007, og bare 13 prosent av sysselsettingen i næringen. Konsentrasjonsgraden var imidlertid høyere i statistikkårgangene 2002 og 1998.

Næringen er relativt lite sysselsettingsintensiv: Antall sysselsatte representerer i gjennomsnitt mindre enn én sysselsatt per bedriftsenhet. Dette gjelder for alle årgangene vi her ser på. Fra regnskapstallene presentert nedenfor, ser vi at næringen imidlertid henter inn/betaler for arbeidskraft i form av betaling for tjenester.

Antall foretak og bedriftsenheter i næringen er mer enn femdoblet fra 1998 til 2007. Mens det var kun 604 foretak og 608 bedrifter i næringen i 1998, var det registrert over 3 000 foretak og bedriftsenheter i 2007. I tillegg har omsetningen per bedriftsenhet økt, fra drøyt 5 millioner kroner i 1998 til over 14 millioner kroner i 2007. Med mindre enn en sysselsatt person per bedriftsenhet i gjennomsnitt kan heller ikke denne næringen innen eiendomsdrift beskrives om sysselsettingsintensiv.

Tabell 4.4.2 viser noen økonomiske nøkkeltall i næringen, for årene 2002 og 2007, mens figur 4.3.1 og 4.3.2 viser fordelingen av henholdsvis driftsinntekter og driftsutgifter på ulike regnskapposter.

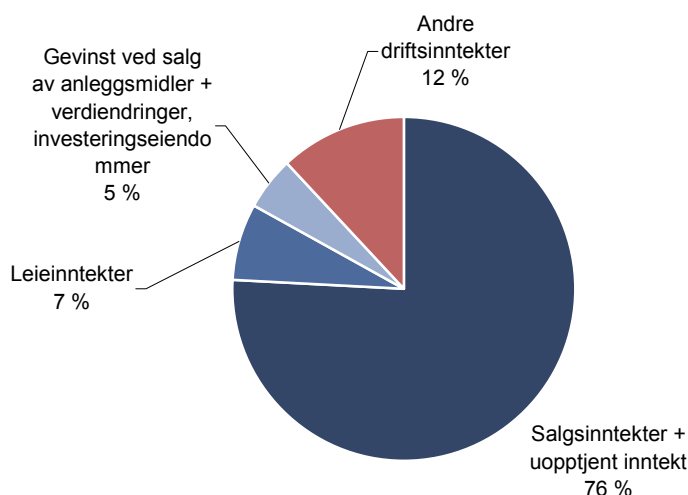
Tabell 4.4.2. Økonomiske nøkkeltall i næring 70.112 Utvikling og salg av fast eiendom ellers. Millioner kroner. Bedrifter. 2002 og 2007

	2002	2007
Driftsinntekter i alt	11 182	46 107
Driftskostnader i alt	9 450	36 512
Driftresultat	1 732	9 596
Bruttoinvesteringer i alt	1 792	7 218

Tabell 4.4.2 viser at rapporterte driftsinntekter har mer enn firedoblet seg i perioden 2002-2007. Strukturstatistikkens tall for investeringer i næringen har økt om lag like mye i samme periode. Driftskostnadene har økt noe mindre, slik at oppgitt driftsresultat er nær seks ganger så stort i 2007 som i 2002 og utgjorde 21 prosent av de rapporterte driftsinntektene.

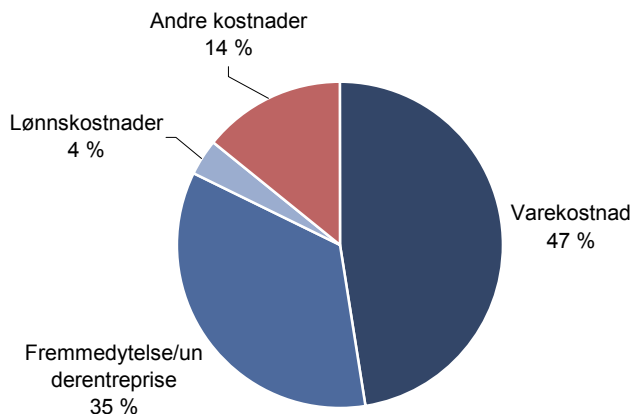
Også for denne næringen er det ikke så stor forskjell på oppgitte driftsinntekter og beregnet omsetning i strukturstatistikken: Det som betyr noe for skillet mellom begrepene omsetning og driftsinntekter for denne næringen er oppgitt gevinst ved salg ved salg av anleggsmidler og verdiendringer, som jamfør figur 4.3.1 utgjorde om lag 5 prosent av de oppgitte driftsinntektene i 2007.

Figur 4.4.1. Fordeling av driftinntekter på ulike inntekter. Næring 70.112 Utvikling og salg av fast eiendom ellers. Bedrifter. 2007



Av samlede rapporterte⁸ driftsinntekter på drøyt 46 milliarder kroner i 2007, var 76 prosent ført som salgsinntekter eller uopptjent inntekt, mens 7 prosent var ført som leieinntekt. 5 prosent var ført som gevinst ved salg av anleggsmidler eller regnskapsførte verdiendringer tilknyttet balanseførte eiendeler som har antatt å øke i verdi.

Figur 4.4.2. Fordeling av driftskostnader på ulike typer kostnader. Næring 70.112 Utvikling og salg av fast eiendom ellers. Bedrifter. 2007



Når det gjelder driftskostnader, er varekostnader og fremmedytelser/underentrepriser de dominerende postene. Lønnskostnader utgjør bare en liten del kostnadsbildet, noe som henger sammen med den lave sysselsettingen i næringen og den store andelen førte utgifter til fremmedytelse/underentrepriser.

⁸ Rapporterte tall for foretak i utvalget, estimerte tall for bedrift, jamfør omtalen av tilsvarende tallmateriale for næring 70.111 Boligbyggelag. og dokumentasjonen av strukturstatistikken.

Tabell 4.4.3. Bruttoinvesteringer i næring 70.112 Utvikling og salg av fast eiendom ellers. Bedrifter. Millioner kroner. 2007

	Tilgang	Avgang	Bruttoinvestering
Maskiner, verktøy, inventar	404,5	45,8	358,6
Transportmidler	15,0	40,1	-25,1
Bygninger og anlegg	10 946,6	4 062,3	6 884,3
(Tomt)	1 078,3	-	-
I alt (uten tomt)	11 366,1	4 148,2	7 217,8

Tabell 4.4.3 gir en detaljert oversikt over strukturstatistikkens oppgitte bruttoinvesteringer i næringen for regnskapsåret 2007. Investeringene i næringen knytter seg først og fremst til investeringer i bygninger og anlegg. Men det føres også relativt høye tall for avgang av bygninger og anlegg. I tillegg til investeringer i bygninger og anlegg, oppgir strukturstatistikken at næringen hadde utgifter til kjøp av tomter på vel 1 milliard kroner i 2007⁹. Merk at siden denne næringen driver med utvikling av eiendom, der de kjøper tomter med eller uten bygningsmasse for videre utvikling og salg, kommer disse kjøpene med i strukturstatistikkens tall for investeringer i næringen. Investeringene i bygninger og anlegg, samt oppgitt kjøp av tomt, knytter seg nok da i første rekke til eiendom som utvikles videre for salg, og ikke til eiendom som skal benyttes som driftsmidler i ordinær forstand. I kapittel 5 om problemstillinger denne prosjektgruppen har sett nærmere på, finner vi at den måten det er beregnet investeringer på i strukturstatistikken ikke er uproblematisk, og tallene kan være høyere enn det som er reelt.

4.5. Kjøp og salg av fast eiendom ellers (SN2007:68.100/SN2002:70.120)

Det er ingen veiledende tekst i standard for næringsgruppering 2002 som angir hvilken type aktivitet som skal inngå i denne næringen. Men foretakene som inngår i næringen i dag driver med kjøp og salg av bolig og fritidseiendommer, samt kjøp og salg av tomter til næringsformål.

Samtlige av de 50 største foretaksenhetene i næringen i 2007 var organisert som AS. Svært mange av disse selskapene var oppført med 0 sysselsatte, men det finnes også et eksempel på foretak med opp mot 50 sysselsatte. Ut fra navnsetting, ser det ut til at det også innen denne næringen finnes foretak som er knyttet opp mot konkrete enkeltprosjekter, eksempler på dette er Eikeleina AS, Randabergveien 130 AS og Sverdrup plataa AS. Merk at i henhold til definisjonene av foretak og bedrifter i ESA, burde foretak som er registrert uten sysselsatte strengt tatt ikke registreres som egne foretak. En del av foretakene som er gitt næringskoden 70.120 i BoF for statistikkårgangen 2007 grenser for øvrig opp mot næringen *Utvikling og salg av egen fast eiendom ellers*. For disse bør det nok foretas en ny næringsvurdering.

Tabell 4.5.1. Struktur i næring 70.120 Kjøp og salg av fast eiendom ellers. 1998, 2002 og 2007

	1998		2002		2007	
	Foretak	Bedrifter	Foretak	Bedrifter	Foretak	Bedrifter
Antall enheter	1 975	1 971	3 770	3 768	4 881	4 902
Samlet omsetning (millioner kroner, løpende priser)	3 407,4	3 337,9	8 318,8	8 382,7	14 329,5	14 353,0
<i>Konsentrasjonsgrad</i> ¹⁾	23,1%		18,8%		18,0%	
Antall sysselsatte personer	1 300	1 288	1 391	1 392	2 384	2 401
<i>Konsentrasjonsgrad</i> ²⁾	4,5%		3,1%		1,9%	

¹⁾ Omsetningen i de 20 største enhetene i næringen (målt ved omsetning) som andel av samlet omsetning i næringen. Prosent.

²⁾ Sysselsettingen i de 20 største enhetene i næringen som andel av samlet sysselsetting i næringen. Prosent.

I likhet med næringen som driver med utvikling av eiendom, er det heller ikke stor forskjell på foretak og bedrifter i denne næringen: De fleste foretakene i næringen er enbedriftsforetak. Også i denne næringen har veksten i antall enheter i næringen

⁹ Dette er *ikke* regnet som bruttoinvesteringer, jamfør omtale av tilsvarende tallmateriale for næring 70.111 Boligbyggelag.

vært stor med mer enn en fordobling. Konsentrasjonsgraden i næringen er ikke stor: De 20 største foretakene i næringen stod for 18 prosent av omsetningen i næringen i 2007, men bare 2 prosent av sysselsettingen.

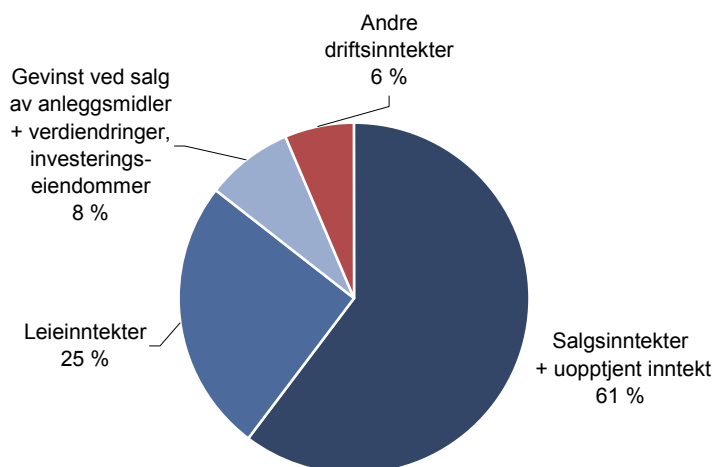
Vi ser at antallet foretak som er plassert i næringen er høyere enn antall bedrifter. Dette betyr at det kan være en del bedrifter med som er knyttet til foretak i andre næringer som er plassert i næring 70.120.

Tabell 4.5.2 Økonomiske nøkkeltall i næring 70.120 Kjøp og salg av fast eiendom ellers. Bedrifter. Millioner kroner. 2002 og 2007

	2002	2007
Driftsinntekter i alt	8 965	15 649
Driftskostnader i alt	6 231	11 365
Driftsresultat	2 737	4 283
Bruttoinvesteringer i alt	1 610	5 924

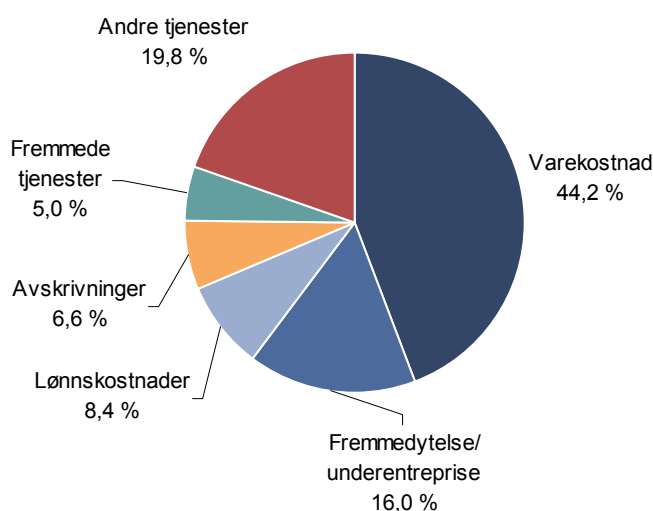
Endringen i registrerte driftsinntekter fra 2002 til 2008 er om lag på linje med endringen i beregnet omsetning. For denne næringen har driftsresultatet som andel av oppgitte driftsinntekter faktisk gått ned, fra knapt over 30 prosent til om lag 27 prosent fra 2002 til 2007. Strukturstatistikkens beregnede tall for investeringer er imidlertid nær 4 ganger så høye i 2007 som i 2002.

Figur 4.5.1. Fordeling av driftsinntekter på ulike inntekter. Næring 70.120 Kjøp og salg av fast eiendom ellers. Bedrifter. 2007



Drøyt 60 prosent av driftsinntektene i næringen føres som salgsinntekter og uoppgitt inntekt. I tillegg oppgis 25 prosent av driftsinntektene som leieinntekter. At oppgitte leieinntekter er forholdsvis høye, kan indikere at en del av bedriftene i næringen har en bredere virksomhet enn kun kjøp og salg av eiendom. Kanskje leier de ut eiendommer i en mellomperiode før videresalg? Men som det er pekt på tidligere kan det også være en grunn til å se nærmere på om de enhetene som inngår i næringen i dag har en korrekt næringsplassering.

Varekostnader, samt fremmedytelse/underentreprise er de største kostnads-komponentene i denne næringen. Jmfør beskrivelsen av problemstillinger knyttet til kjøp og salg av eiendom senere i denne rapporten, har vi at de opprinnelige kostnadene til kjøp av eiendom inngår i varekostnadene for enheter som driver med kjøp og salg av eiendom. Det er derfor ikke overraskende at oppgitte varekostnader blir forholdsvis høye.

Figur 4.5.2. Fordeling av driftskostnader på ulike typer kostnader. Næring 70.120 Kjøp og salg av fast eiendom ellers. Bedrifter. 2007**Tabell 4.5.3. Bruttoinvesteringer i næring 70.120 Kjøp og salg av fast eiendom ellers. Bedrifter. Millioner kroner, 2007**

	Tilgang	Avgang	Bruttoinvestering
Maskiner, verktøy, inventar	184,2	69,0	115,2
Transportmidler	23,5	4,7	18,9
Bygninger og anlegg	8 583,9	2 794,2	5 789,7
(Tomt)	975,9	-	-
I alt (uten tomt)	8 791,6	2 867,8	5 923,8

I likhet med næring 70.112 *Utvikling og salg av fast eiendom*, blir strukturstatistikkens beregnede investeringstall også for denne næringen påvirket av at næringen driver med kjøp av eiendom som blir videresolgt. Også for denne næringen er den måten det er beregnet investeringer på i strukturstatistikken problematisk, og tallene kan være for høye i forhold til virkeligheten. Dette kommer vi tilbake til i avsnitt 5.9.

4.6. Utleie av egen fast eiendom ellers (SN2007:68.209/SN2002:70.202)

I veiledningen til standarden for næringsgruppering 2002 står det at følgende type aktivitet skal inngå i næringen: *Omfatter også apartmentsleiligheter og utleie av jordbruksarealer. Offentlig eiendomsdrift grupperes under 75.14 Hjelpetjenester for offentlig administrasjon.*

I næringen inngår noen store kommunale foretak som leier bygninger/eiendommer, som Omsorgsbygg Oslo KF, Boligbygg Oslo KF og Bergen bolig og byfornyelse KF. Entra eiendom AS er et eksempel på et statlig eid eiendomsselskap som inngår i tallene for 2007. De største foretakene utenom de kommunale foretakene inngår ofte i konserner som driver med utleie, forvaltning, drift, kjøp, salg og utvikling av fast eiendom. Thon Olav eiendomsselskap ASA er det største av disse selskapene. Foretak i næringen leier ut eiendommer til så vel næringslivet (kontorer/-kjøpesentre) som til private – men det ser ut som de største foretakene har spesialisert seg mot kun en av disse kundegruppene.

Tabell 4.6.1. Struktur i næring 70.202 Utleie av egen fast eiendom ellers. 1998, 2002 og 2007

	1998		2002		2007	
	Foretak	Bedrifter	Foretak	Bedrifter	Foretak	Bedrifter
Antall enheter	9 732	9 852	19 903	20 008	30 247	30 441
Samlet omsetning (millioner kroner, løpende priser)	22 706	23 844	43 844	44 204	71 809	72 821
<i>Konsentrasjonsgrad1</i>)	15,1%		9,7%		9,4%	
Antall sysselsatte personer	10 058	9 875	9 328	9 545	14 529	15 031
<i>Konsentrasjonsgrad2</i>)	8,1%		4,5%		3,6%	

¹ Omsetningen i de 20 største enhetene i næringen (målt ved omsetning) som andel av samlet omsetning i næringen. Prosent.

² Sysselsettingen i de 20 største enhetene i næringen som andel av samlet sysselsetting i næringen. Prosent.

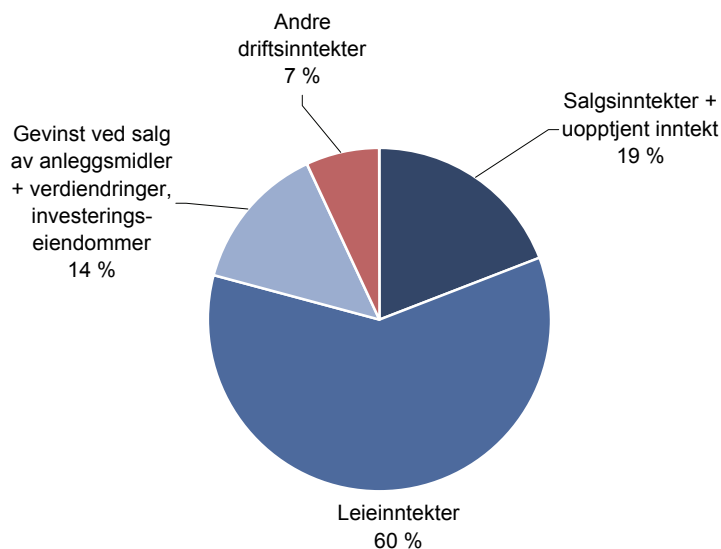
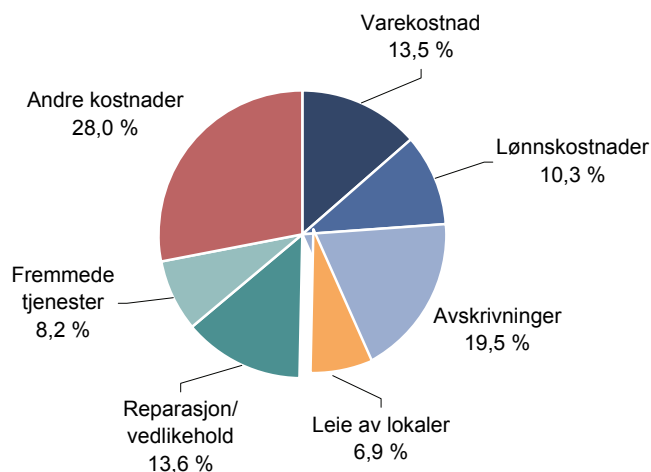
Med over 30 000 bedriftsenheter (og foretak) i næringen for året 2007, er dette den næringen innen eiendomsdrift som består av flest enheter. Det er også den næringen innen eiendomsdrift som har størst omsetning. Målt ved sysselsetting er enhetene for næringen sett under ett ikke så store; i gjennomsnitt sysselsetter de ikke mer enn 2 personer per enhet. I likhet med andre næringer innen eiendomsdrift, har veksten i antall enheter i næringen fra 1998 til 2007 vært kraftig, fra i underkant av 10 000 foretak (og bedrifter) i 1998 til drøyt 30 000 foretak (og bedrifter) i 2007. Omsetningen er også mer enn tredoblet i samme periode.

Tabell 4.6.2. Økonomiske nøkkeltall i næring 70.202. Utleie av egen fast eiendom ellers. Millioner kroner. Bedrifter. 2002 og 2007

	2002	2007
Driftsinntekter i alt	46 827	85 643
Driftskostnader i alt	24 412	47 824
Driftresultat	22 415	37 819
Bruttoinvesteringer i alt	25 270	56 255

For denne næringen er det større forskjell på rapporterte driftsinntekter og beregnet omsetning enn for de andre næringene innen eiendomsdrift som vi hittil har sett på. Figur 4.5.1 viser at om lag 14 prosent av driftsinntektene i 2007 var knyttet til gevinst ved salg av anleggsmidler og/eller verdiendringer på investeringseiendommer. Rapporterte driftsinntekter økte fra 47 milliarder kroner i 2002 til 86 milliarder kroner i 2007. Driftsresultatet utgjorde nesten halvparten av de oppgitte driftsinntektene i 2002, men som andel av driftsinntektene var det en svak nedgang fra 2002 til 2007. Dermed er utleienæringen den næringen innen eiendomsdrift som har høyest driftsresultat, både totalt og som andel av driftsinntektene.

60 prosent av driftsinntektene er oppgitt som utleieinntekter, 19 prosent er registrert som salgsinntekter + uopptjent inntekt, mens 7 prosent er andre driftsinntekter. Merk at senere i denne rapporten (avsnitt 5.7) stiller vi spørsmålsteget ved hvorfor en næring som i hovedsak driver med utleie av eiendom har en såpass høy andel av driftsinntektene oppgitt som annet enn utleieinntekter.

Figur 4.6.1. Fordeling av driftsinntekter på ulike inntekter. Næring 70.202. Utleie av egen fast eiendom ellers Bedrifter. 2007**Figur 4.6.2. Fordeling av driftskostnader på ulike typer kostnader. Næring 70.202. Utleie av egen fast eiendom ellers. Bedrifter. 2007**

Figur 4.6.2 viser at for utleienæringen er kostnadsbildet noe mer fragmentert enn for mange av de andre næringene innen eiendomsdrift. Avskrivninger er den største identifiserbare kostnadsposten, fulgt av reparasjon/vedlikehold og varekostnader. Det er ingen enkelte kostnadskomponenter som er klart dominerende.

Tabell 4.6.3. Bruttoinvesteringer i næring 70.202 Utleie av egen fast eiendom ellers. Bedrifter. Millioner kroner. 2007

	Tilgang	Avgang	Bruttoinvestering
Maskiner, verktøy, inventar	4 500,9	260,5	4 240,4
Transportmidler	1 105,3	120,3	985,0
Bygninger og anlegg	74 835,4	23 805,4	51 030,0
(Tomt)	5 936,0	-	-
I alt (uten tomt)	80 441,6	24 186,2	56 255,4

Siden enheter i næringen i hovedsak driver med utleie av eiendom, er det naturlig nok investeringer i bygninger og anlegg som utgjør størstedelen av investeringene.

4.7. Eiendomsmekling (SN2007:68.310/SN2002:70.310)

Foretak som er plassert i denne næringen driver med formidling av boliger og næringsseiendommer, nye som brukte. Virksomhet som oppgir at de driver med taksering av fast eiendom blir også plassert i denne næringen. Foretakenes tjenester omfatter også oppgjørstjenester. I henhold til SN2002 skal utleie av ferieboliger (utenom arrangerte reiser) også inngå i denne næringen. Noen av de største foretakene som er plassert i denne næringen er tilknyttet konserner innen bank og finans, slik som DNB NOR eiendom AS, Fearnley finanseier AS, Glitnir norsk næringsmegling AS, osv. Enkelte av de større, kjente eiendomsmegler-virksomhetene, for eksempel Eiendomsmegler 1, er fordelt på ulike AS (foretak) basert på lokalisering.

Tabell 4.7.1 Struktur i næring 70.310 Eiendomsmekling. 1998, 2002 og 2007

	1998		2002		2007	
	Foretak	Bedrifter	Foretak	Bedrifter	Foretak	Bedrifter
Antall enheter	523	619	908	1 069	1 318	1 581
Samlet omsetning (millioner kroner, løpende priser)	2 000,2	2 006,7	3 810,5	3 811,4	7 414,8	7 412,4
Konsentrasjonsgrad1)	38,7%		39,5%		35,8%	
Antall sysselsatte personer	2 170	2 168	3 454	3 454	4 824	4 825
Konsentrasjonsgrad2)	29,7%		35,8%		30,6%	

¹⁾ Omsetningen i de 20 største enhetene i næringen (målt ved omsetning) som andel av samlet omsetning i næringen. Prosent.

²⁾ Sysselsettingen i de 20 største enhetene i næringen som andel av samlet sysselsetting i næringen. Prosent.

1581 bedriftsenheter var plassert i denne næringen i 2007, en vekst på 962 enheter i forhold til statistikkårgangen 1998. Næringen sysselsatte i gjennomsnitt 3,1 personer per bedriftsenhet i 2007, og sett bort fra næring 70.111 Boligbyggelag, er dette en høyere sysselsetting per bedriftsenhet enn for andre næringer innen eiendomsdrift. Omsetning og driftsinntekter innen eiendomsmekling har blitt om lag fordoblet fra 2002 til 2007. Driftsresultatet som andel av driftsinntektene har økt fra om lag 5 prosent i 2002 til 11 prosent i 2007.

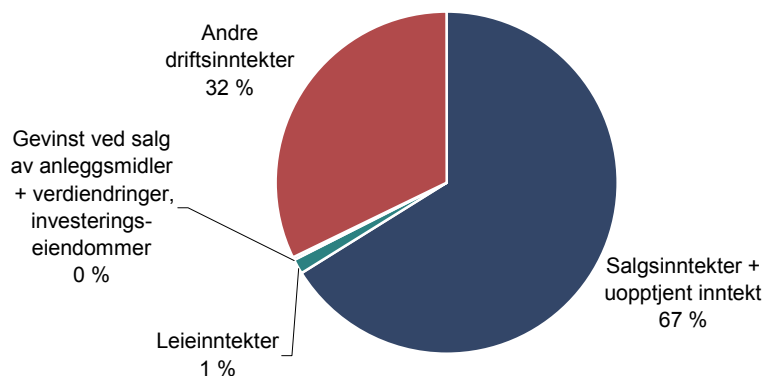
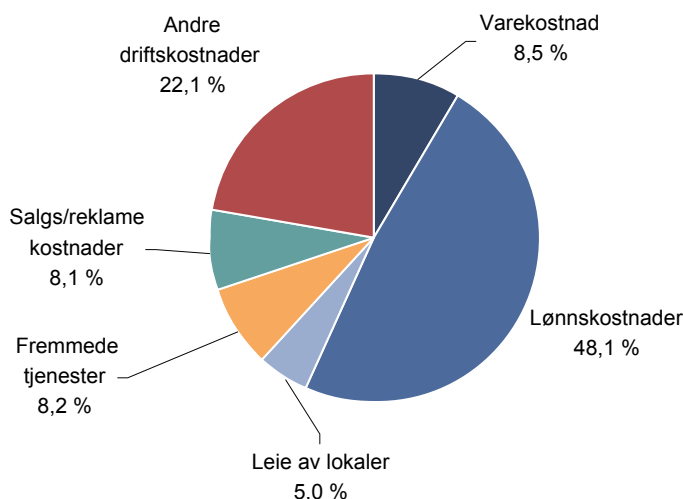
67 prosent av driftsinntektene er oppgitt som salgsinntekter og uoppgitt inntekt, mens hele 32 prosent er oppgitt som andre driftsinntekter. For denne næringen er dette i hovedsak provisjoner.

Tabell 4.7.2. Økonomiske nøkkeltall i næring 70.310. Eiendomsmekling. Millioner kroner. Bedrifter. 2002 og 2007

	2002	2007
Driftsinntekter i alt	3 827	7 427
Driftskostnader i alt	3 632	6 630
Driftresultat	195	797
Bruttoinvesteringer i alt	78	124

Lønnskostnader utgjør nesten halvparten av de totale driftskostnadene innen eiendomsmekling. Men næringen oppgir også en del kostnader knyttet til salg/reklame, varekostnader og kontorkostnader.

Bruttoinvesteringene i næringen var på 124 millioner kroner i 2007. Av dette var mesteparten knyttet til investeringer i maskiner, utstyr og inventar.

Figur 4.7.1. Fordeling av driftsinntekter på inntektsposter. Næring 70.310 Eiendomsmekling. Bedrifter. 2007**Figur 4.7.2. Fordeling av driftskostnader på ulike typer kostnader. Næring 70.310 Eiendomsmekling. Bedrifter. 2007****Tabell 4.7.3. Bruttoinvesteringer i næring 70.310 Eiendomsmekling. Bedrifter. Millioner kroner. 2007**

	Tilgang	Avgang	Bruttoinvestering
Maskiner, verktøy, inventar	121,2	10,3	111,0
Transportmidler	47,5	74,7	-27,2
Bygninger og anlegg	39,9	0,0	39,9
(Tomt)	0,0	-	-
I alt (uten tomt)	208,7	85,0	123,7

4.8. Eiendomsforvaltning (SN2002: 70.20)

Jamfør avsnitt 1.3, kan næringsgruppen 70.21 *Eiendomsforvaltning* videre deles opp på de mer detaljerte næringsundergruppene 70.321 *Eiendomsforvaltning*, og 70.322 *Vaktmestertjenester*. Tall oppdelt på de mest detaljerte næringene i denne næringsgruppen finnes imidlertid kun for de siste årene i tallserien. I dette avsnittet presenteres derfor tall for næringene innen denne næringsgruppen samlet.

I veiledningen til SN2002 står det følgende: *Omfatter forvaltning på kontraktsbasis av så vel boligbygg som næringsbygg og næringseiendommer.*

Foretakene i næringen 70.321 *Eiendomsforvaltning* driver med rådgivnings-tjenester for gårdeiere og leietakere. Tjenestene kan også inkludere forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommer. *Total facility management* er et nøkkelbegrep i denne bransjen. Jmfør avsnitt 3.1 er det en del av enhetene i næringen som i ved overgang til ny næringsstandard SN2007 ikke lengre skal inngå i Næringshovedområdet for omsetning og drift av fast eiendom.

Som omtalt senere i dette notatet (avsnitt 6.3, inngår det også i næringen for disse årgangene noen kommunalt eide foretak som gjennom KOSTRA også inngår som en del av offentlig forvaltning i nasjonalregnskapet. Fra og med 2010 får disse enhetene sektorkode offentlig forvaltning i BoF og de vil dermed heller ikke inngå i årganger av strukturstatistikk for næringen eiendomsdrift som produseres etter 2010.

Tabell 4.8.1. Struktur i næring 70.32 Eiendomsforvaltning

	1998		2002		2007	
	Foretak	Bedrifter	Foretak	Bedrifter	Foretak	Bedrifter
Næring 70.32						
Eiendomsforvaltning						
Antall enheter	1 391	1 400	2 313	2 349	3 105	3 213
Samlet omsetning	3 285,6	3 539,7	6 996,6	6 658,6	9 043,7	9 962,5
(millioner kroner)						
<i>Konsentrasjonsgrad</i> ¹	39,10 %		38,80 %		31,70 %	
Antall sysselsatte personer	2018	2479	3718	4047	4978	5409
<i>Konsentrasjonsgrad</i> ²	21,70 %		28,40 %		24,50 %	
Herav næring 70.321						
Eiendomsforvaltning						
Antall enheter				1 849	1 734	1 834
Samlet omsetning				5 938,1	7 302,0	7 365,2
(millioner kroner)						
Antall sysselsatte personer				3 016	3 063	3 096
Herav næring 70.322						
Vaktmestertjenester						
Antall enheter				494	1 371	1 379
Samlet omsetning (millioner kroner)				720,5	1 741,6	2 597,3
Antall sysselsatte personer				1 031	1 915	2 313

¹Omsetningen i de 20 største enhetene i næringen (målt ved omsetning) som andel av samlet omsetning i næringen. Prosent. ²Sysselsettingen i de 20 største enhetene i næringen som andel av samlet sysselsetting i næringen. Prosent.

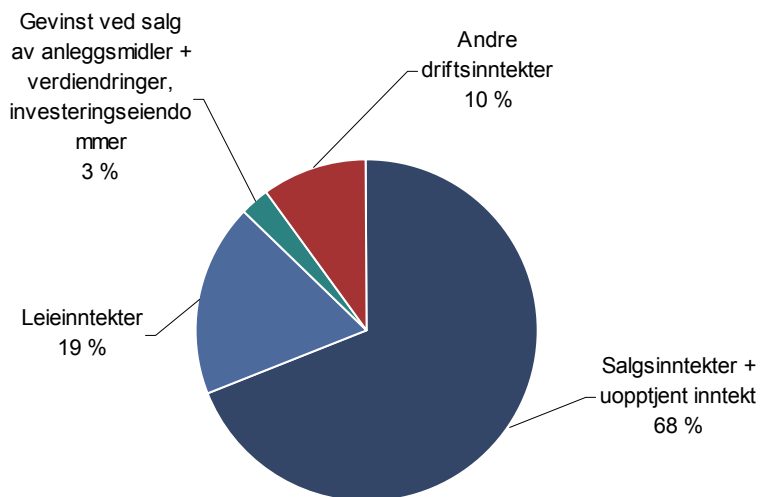
Enhetene som inngår i næringen 70.322 *Vaktmestertjenester* driver med vaktmestertjenester, renhold og enkle håndverkstjenester/vedlikeholdstjenester. I forbindelse med overgang til ny standard SN2007 flyttes samtlige foretak som inngår i denne næringsundergruppen fra omsetning og drift av fast eiendom til 81.1 *Tjenester tilknyttet eiendomsdrift*. Tabell 4.8.1 og 4.8.2 viser den fulle deknningen av næring 70.32 etter næringsstandard SN2002.

For 70.32 *Eiendomsforvaltning* under ett, ble antall foretak og bedriftsenheter mer enn fordoblet fra 1998 til 2007, mens omsetningen ble nær tredoblet i løpet av den samme perioden. Av de 3213 bedriftsenhetene innen 70.32 *Eiendomsforvaltningen* i året 2007 var 43 prosent knyttet til næringen 70.322 *Vaktmestertjenester* mens denne næringens andel av omsetningen bare utgjorde 26 prosent. Antall sysselsatte per bedriftsenhet var om lag 1,7 i gjennomsnitt både for enheter innen 70.321 *Eiendomsforvaltning* og 70.322 *Vaktmestertjenester*.

Tabell 4.8.2. Økonomiske nøkkeltall i næring 70.32 Eiendomsforvaltning. Millioner kroner. Bedrifter. 2002 og 2007

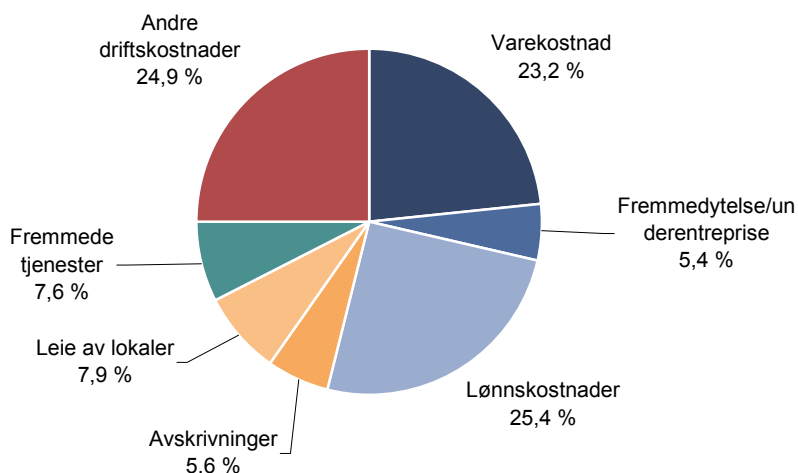
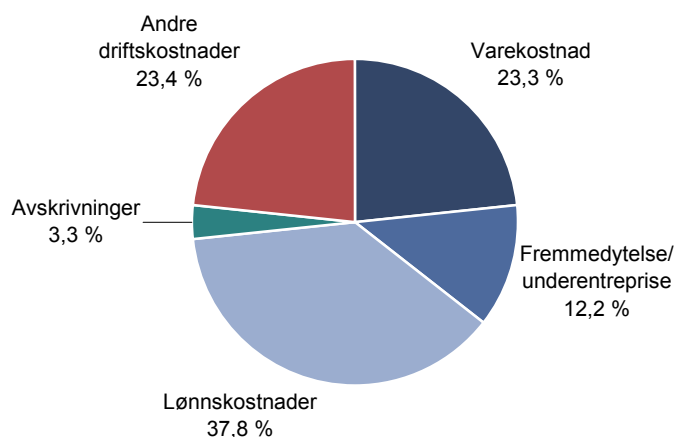
	2002	2007
70.321 Eiendomsforvaltning:		
Driftsinntekter i alt	6 002	7 670
Driftskostnader i alt	5 350	6 205
Driftresultat	653	1 465
Bruttoinvesteringer i alt	2 132	2 001
70.322 Vaktmestertjenester:		
Driftsinntekter i alt	722	2 620
Driftskostnader i alt	615	1 811
Driftresultat	106	808
Bruttoinvesteringer i alt	73	95

Rapporterte driftsinntekter har økt mer fra 2002 til 2007 innen 70.322 Vaktmestertjenester enn innen 70.321 Eiendomsforvaltning, men driftsinntektene i næringen vaktmestertjenester utgjorde i 2007 fortsatt en underordnet andel av driftsinntektene i næringsgruppen 70.32 i alt. 68 prosent av driftsinntektene i næringsgruppen 70.32 er rapportert som salgsinntekter og uopptjent inntekt, mens 19 prosent er oppgitt som leieinntekter.

Figur 4.8.1. Fordeling av driftsinntekter på ulike inntektsposter. Næring 70.32 Eiendomsforvaltning. Bedrifter. 2007

Lønnskostnader og varekostnader er dominerende elementer i kostnadsstrukturen for næring 70.32 Eiendomsforvaltning. Det er også en viss andel knyttet til fremmedytelse/underentreprise. Utover dette er kostnadssammensetningen innen 70.321 Eiendomsforvaltning og 70.322 Vaktmestertjenester likevel noe forskjellig:

For næringen 70.321 Eiendomsforvaltning utgjør varekostnader og lønnskostnader til sammen nesten halvparten av de totale driftskostnadene. Det er også et visst innslag av kostnader knyttet til fremmede tjenester og leie av lokaler. For næringen 70.322 Vaktmestertjenester utgjør lønnsandelen alene 38 prosent, andelen fremmede tjenester + fremmedytelser er om lag den samme som for 70.321. Andelen andre utgifter totalt, herav leieutgifter, er lavere for vaktmestertjenester enn for eiendomsforvaltning.

Figur 4.8.2.a. Fordeling av driftskostnader på ulike typer kostnader. Næring 70.321 Eiendomsforvaltning. Bedrifter. 2007**Figur 4.8.2.b. Fordeling av driftskostnader på ulike typer kostnader. Næring 70.322 Vaktmestertjenester. Bedrifter. 2007**

Næringen 70.321 *Eiendomsforvaltning* investerte hovedsakelig i bygninger og anlegg, og samlet sett utgjorde bruttoinvesteringene 2 milliarder kroner i 2007. Samlede bruttoinvesteringer i næring 70.322 *Vaktmestertjenester* utgjorde kun 95 millioner kroner i 2007, og vel halvparten av dette var investeringer i maskiner, utstyr og inventar.

Tabell 4.8.3.a Bruttoinvesteringer i næring 70.321 Eiendomsforvaltning. Bedrifter. Millioner kroner. 2007

	Tilgang	Avgang	Brutto-investering
Maskiner, verktøy, inventar	243,0	15,4	227,6
Transportmidler	28,2	0,3	27,9
Bygninger og anlegg	2 825,7	1 080,1	1 745,6
(Tomt)	590,3	-	-
I alt (uten tomt)	3 096,8	1 095,8	2 001,0

Tabell 4.8.3.b Bruttoinvesteringer i næring 70.322 Vaktmestertjenester. Bedrifter.
Millioner kroner. 2007

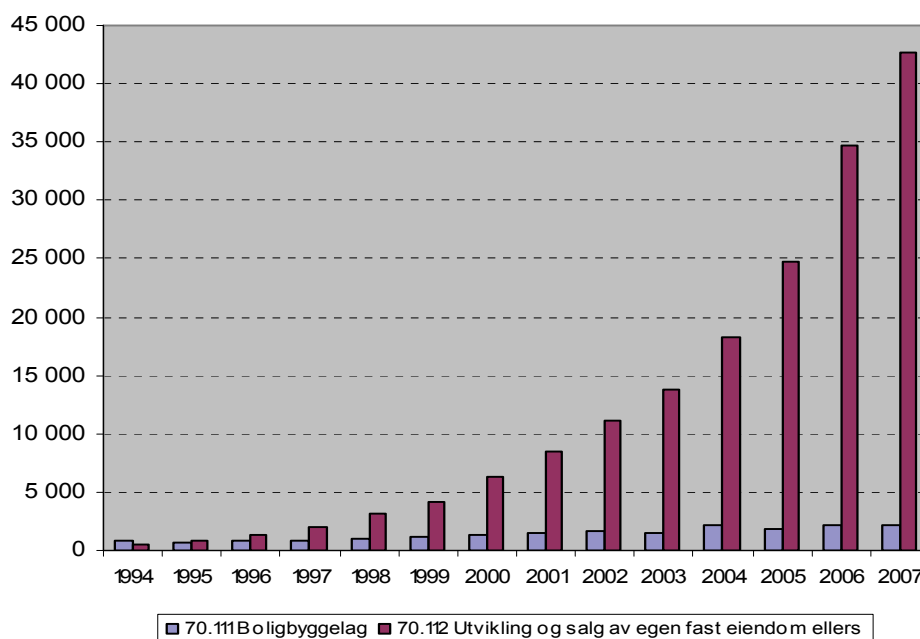
	Tilgang	Avgang	Bruttoinvestering
Maskiner, verktøy, inventar	58,7	8,9	49,8
Transportmidler	52,5	8,1	44,4
Bygninger og anlegg	4,0	2,9	1,1
(Tomt)	0,0	-	-
I alt (uten tomt)	115,2	19,9	95,3

4.9. Mer om omsetningsøkningen i eiendomsutvikling (SN2002:71.11/ SN2007:41.1)

4.9.1. Økt omsetning i eiendomsutvikling sett under ett og sammenlignet med bygge- og anleggsvirksomhet

Næringen "Utvikling av byggeprosjekter", som jamfør avsnitt 1.3 består av *boligbyggelag* og *utvikling og salg av fast eiendom ellers*, var i årene etter andre verdenskrig dominert av boligsamvirker. Mot slutten av nittitallet begynner andre aktører å investere kraftig i utvikling og salg av fast eiendom. Figur 4.9.1 viser at omsetningen var om lag like store i disse to undergruppene i 1995. Deretter har utvikling og salg av byggeprosjekter utenom boligbyggelagsystemet hatt en formidabel økning i omsetningen målt i løpende kroner (43 ganger høyere), mens omsetningen i boligbyggelagene bare har doblet seg i samme periode. Samlet sett har omsetningen innen *eiendomsutvikling* i gjennomsnitt steget med 33 prosent årlig i perioden i perioden 1995 til 2007.

Figur 4.9.1. Omsetning i eiendomsutvikling (70.11). Foretak*. 1994 – 2007. Millioner kroner, løpende priser



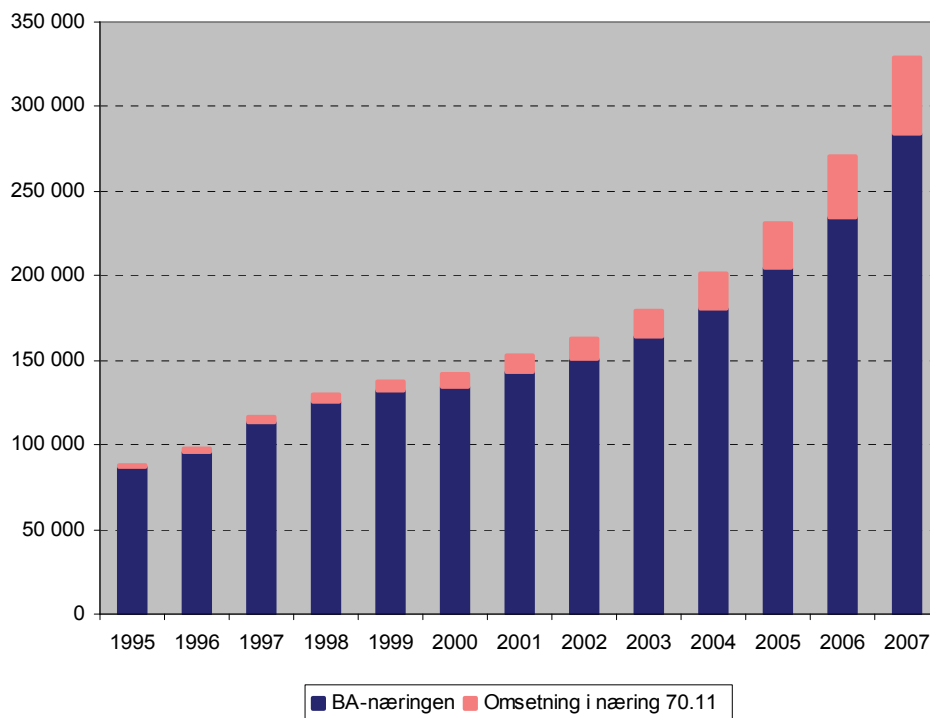
* Bedrifter i årene 1994 - 1997

Jamfør avsnitt 1.3 blir eiendomsutvikling etter ny næringsstandard en del av bygge- og anleggsvirksomhet (BA). Og uansett innplassering i hovednæring, er det en sammenheng mellom aktiviteten i eiendomsutvikling (med rolle som byggherre) og andre deler av BA-virksomhet (med rolle som entreprenør). Derfor er det interessant å sammenligne utviklingen i eiendomsdrift med utviklingen i BA generelt.

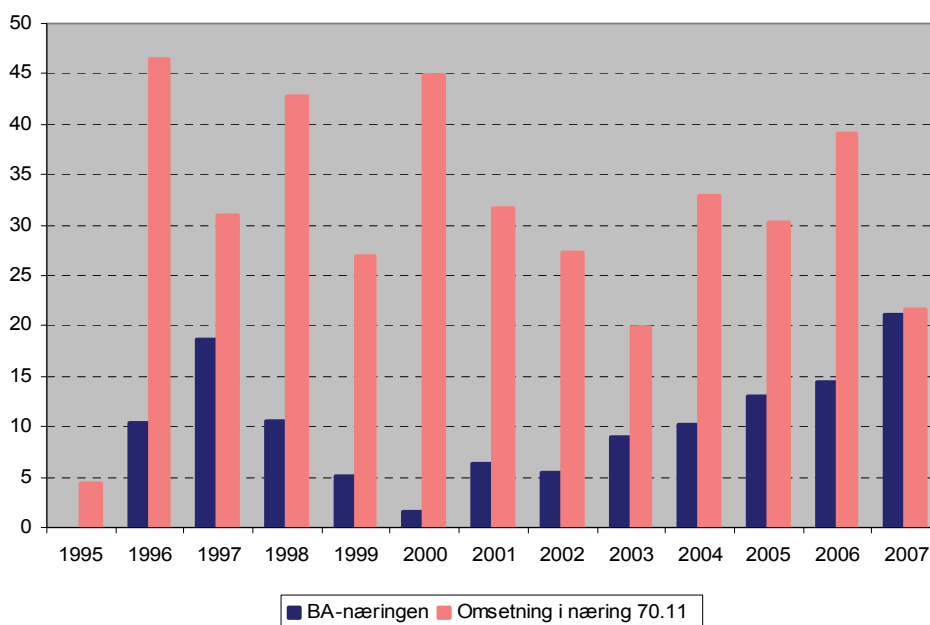
Figur 4.9.2 viser omsetningen i BA-virksomhet (næring 45 i SN2002) og i eiendomsutvikling (næringsgruppe 70.11 i SN2002) målt i løpende priser, mens figur 4.8.3 viser den årlige endringen i samlet omsetning i tilsvarende næringsgrupper i prosent. Figurene viser at det også har vært en sterk vekst innen BA-

virksomhet, men eiendomsutvikling har økt sterkere enn BA. I 2006 utgjorde eiendomsutvikling nær 16 prosent av den samlede omsetningen i ”nye BA” (dvs SN2002: 45 BA + SN2002:70.11 Eiendomsutvikling), mens andelen i 1995 lå på under 2 prosent.

Figur 4.8.2. Omsetning i BA-virksomhet (SN2002:45) og eiendomsutvikling (SN2002:70.11). 1995 – 2007. Millioner kroner



Figur 4.9.3. Omsetningen i BA-virksomhet (SN2002:45) og i eiendomsutvikling (SN2002:70.11). 1995 – 2007. Årsvekst i prosent



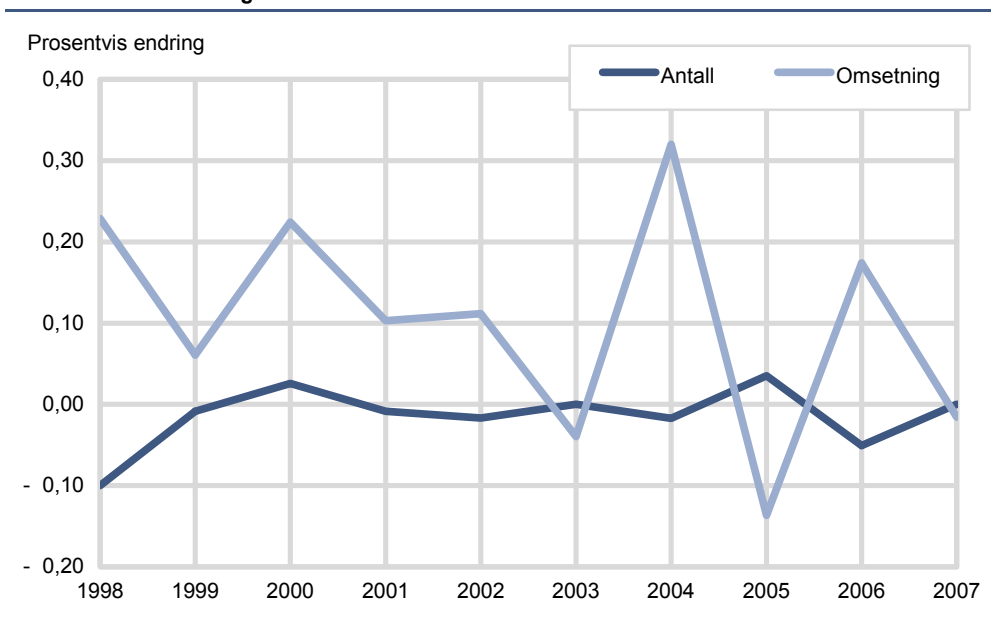
Er den formidable økningen i samlet omsetning innen eiendomsutvikling som strukturstatistikken viser rimelig? M.a.o: Kan vi stole på tallene i strukturstatistikken? Videre ser vi nærmere på utviklingen i hver av næringsundergruppene 70.111 og 70.112 separat og forsøker å gi en forsiktig vurdering. Selv om utviklingen i næringsundergruppen 70.112 er mest interessant, med sterkst økning

i omsetning og størst andel av samlet omsetning, starter vi med et blikk på næring 70.111 Boligbyggelag.

4.9.2. Utviklingen i boligbyggelag

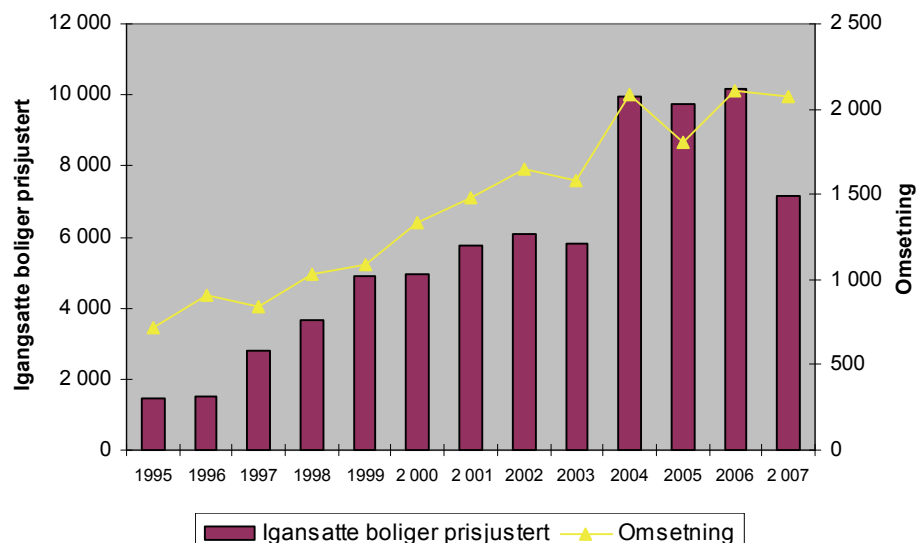
Figur 4.9.4 viser prosentvis årlig endring i henholdsvis samlet omsetning i løpende priser og i antall enheter innen næringen 70.111 Boligbyggelag. Figur 4.9.4 viser at den årlige prosentvise endringen i omsetningen i løpende priser har vært relativt variabel i den perioden vi ser på. Antall enheter innen boligbyggelag har vært relativt stabil over perioden 1998-2007, for et par av årgangene har utviklingen vært negativ. Omsetningen innen boligbyggelag henger altså ikke direkte sammen med utviklingen i antall enheter

Figur 4.9.4. Næring 70.111 Boligbyggelag. Årlig prosentvis endring i antall enheter og omsetning. 1998-2007.



For å vurdere utviklingen innen 70.111 Boligbyggelag, har vi sett på den løpende utviklingen i næringen sammenlignet med igangsatte boliger i boligbyggelag justert med prisutviklingen. Jmfør beskrivelsen av næringen i avsnitt 4.3, har vi at produksjonen i denne næringen er sammensatt av tre ulike tjenester som trolig alle har en stor andel av den totale omsetningen. Disse tjenestene bør derfor mest rimelig justeres med ulike prisindekser. Det er imidlertid ikke bygget ut mange relevante prisindekser for tjenester i tilknytning til eiendomsdrift. Boligprisindeksen (BPI) er trolig en akseptabel prisindikator for utvikling og salg boliger, mens vi venter på gode kvartalsvise prisindekser for nye flerbolighus. Også meglerprovisjonen har en tendens til å følge boligprisutviklingen.

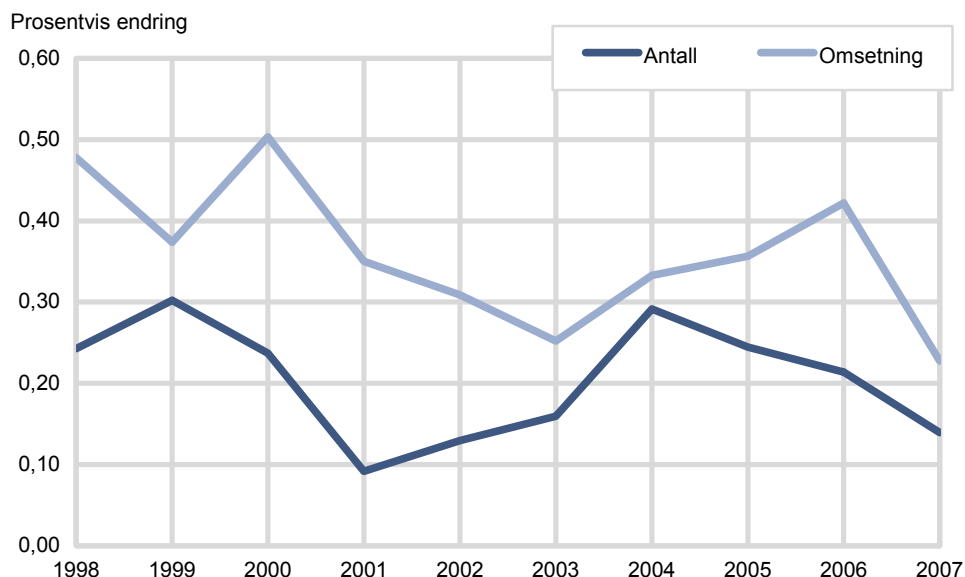
I figur 4.9.5 sammenlignes omsetningen i boligbyggelagene som er medlemmer av NBBL med igangsatte boliger (volum) justert med BPI. Figuren viser at kurven som viser utviklingen i igangsatte boliger i boligbyggelag tilsluttet NBBL, prisjustert med BPI, tett følger utviklingen i omsetningen målt i løpende priser. ***Dette er en indikasjon på at utviklingen som fremkommer ved strukturstatistikkens tall for denne næringen virker rimelig.***

Figur 4.9.5. Igangsatte boliger i boligbyggelag* justert med BPI og omsetningen i næringen. Millioner kroner. 1995 – 2007

Kun medlemmer i NBBL

4.9.3. Utvikling i næringen SN2002: 70.112 Utvikling og salg av egen fast eiendom ellers

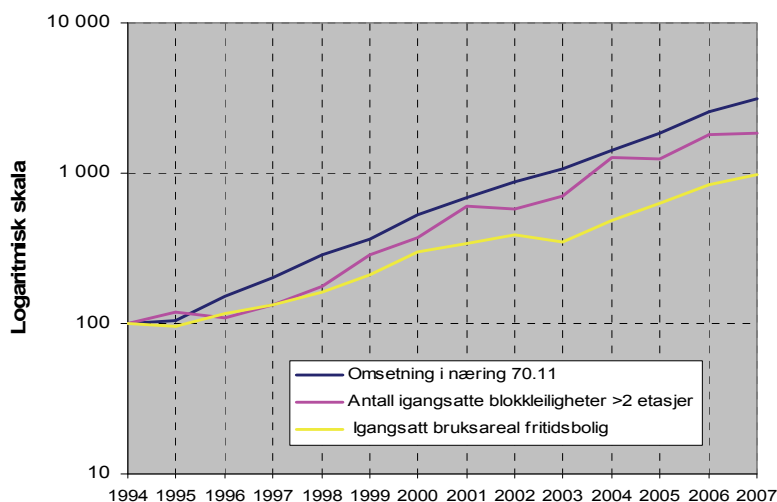
Figur 4.9.6 viser prosentvis endring i samlet omsetning i løpende priser og antall enheter i næringen 70.112 *Utvikling og salg av egen fast eiendom ellers*. Figuren gir enda et bilde på **den formidable økningen i omsetningen som statistikkgrunnlaget viser for næringen 70.112 *Utvikling og salg av egen fast eiendom ellers* i perioden 1998-2007**. Årlig økning i samlet omsetning på opp mot 50 prosent må anses som meget spesielt. Imidlertid er veksten i antall enheter også sterk, dog ikke fullt så sterk. Kurven som viser den prosentvise endringen i antall enheter følger i stor grad den prosentvise endringen i omsetning.

Figur 4.9.6. Næring 70.112. Utvikling og salg av egen fast eiendom ellers. Prosentvis årlig endring i antall enheter og omsetning. 1998-2007

For å sannsynliggjøre den kraftige veksten som statistikken viser for eiendomsutvikling i denne perioden, har vi sett på produksjonen i aktuelle byggsektorer hvor eiendomsutviklere er sentrale aktører, nemlig leiligheter i blokkbebyggelse og utvikling av hytteprosjekter. Antall igangsatte leiligheter og igangsatt bruksareal til fritidsbygninger er brukt som mål på volumutviklingen. Volumutviklingene er omregnet til verdiindekser ved hjelp av boligprisindeksen.

Sammenligningen er vist med logaritmisk skala¹⁰ i figur 4.8.7. Figuren viser at utviklingen i omsetningen i løpende priser i stor grad følger den prisjusterte utviklingen i henholdsvis igangsatte blokkleiligheter og igangsatt bruksareal til fritidsbolig. **Dette gir en indikasjon på at den kraftige utviklingen i omsetningen som fremkommer i strukturstatistikkens tallmateriale ikke virker helt urimelig.**

Figur 4.9.7. Omsetningen i eiendomsutvikling (70.11). Igangsatte boliger i blokker på mer en 2 etasjer og igangsatt bruksareal til fritidsboliger, justert med boligprisutviklingen. Verdiindekser. 1994 = 100



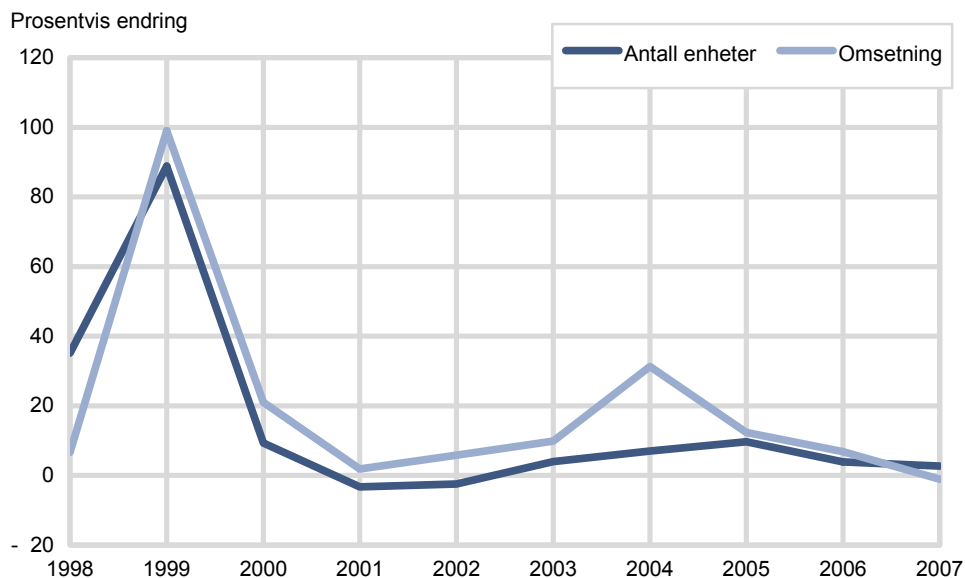
4.9.4. Mer om utviklingen i andre næringer innen eiendomsdrift

Delnæringen 70.112 *Utvikling og salg av egen fast eiendom ellers*, er den enkeltnæringen innenfor eiendomsdrift som har hatt sterkest vekst i den tidsperioden vi ser på. Men også andre underliggende næringer innen eiendomsdrift har hatt vekst. Nedenfor har vi trukket frem utviklingen for et par av de andre delnæringene som er interessante å se på, enten pga av størrelse (70.202) eller i forhold til problemstillinger vi ser på senere i rapporten (kapittel 5).

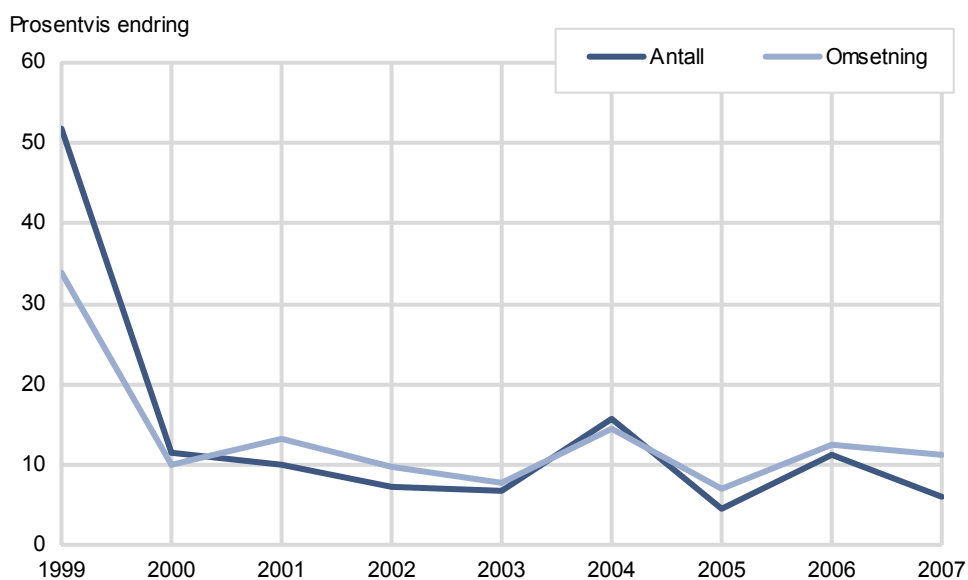
Figur 4.10.1 og 4.10.2 viser prosentvis årlig endring i antall bedrifter og rapportert omsetning innenfor næringene 70.120 *Kjøp og salg av egen fast eiendom* og 70.202 *Utleie av egen fast eiendom ellers* for årene 1999-2007. Strukturstatistikken gir den sterkeste veksten for begge disse næringene i de første årene i denne tidsperioden. For øvrig viser figurene at veksten i omsetning henger nært sammen med utviklingen i antall enheter.

¹⁰ Logaritmisk skala er benyttet fordi veksten er så formidabel i den perioden vi ser på.

Figur 4.10.1. Næring (SN2002) 70.120 Kjøp og salg av egen fast eiendom. Prosentvis årlig endring i antall enheter og omsetning. 1998-2007



Figur 4.10.2. Næring (SN2002) 70.202 Utleie av egen fast eiendom ellers. Prosentvis årlig endring i antall enheter og omsetning. 1999-2007



5. Problemstillinger relatert til eiendomsdrift

5.1. Innledning

I dette kapitlet ser vi nærmere på ulike problemstillinger relatert til eiendomsdrift som vi har diskutert i prosjektgruppen.

En hypotese ved beregning av årlige nasjonalregnskapstall for næringen eiendomsdrift har vært at de samlede inntekter knyttet til salg av eiendom (inkludert verdien av grunnen) tas med i salgsinntektene/eller andre poster i NO-skjemaet som benyttes for beregning av produksjon i nasjonalregnskapet. I så fall kan dette ha vært en medvirkende årsak til den kraftige veksten innen eiendomsdrift de siste årene. Inntekter knyttet til salg av grunn er i henhold til internasjonale regelverk for utarbeiding av nasjonalregnskap ikke regnet som produksjon. ***Vi har derfor spesielt lagt vekt på å se nærmere på regnskapsføring knyttet til kjøp og salg av eiendom, derav tomter (grunn).***

Jamfør kapittel 4, er veksten i strukturstatistikkens tall for omsetning i den perioden vi har sett på spesielt sterk innen eiendomsutvikling (næring SN:2002:70.112). Denne næringen kjøper eiendom (rene tomter eller tomter med eksisterende bygg) for å utvikle og selge ferdige bygninger. Hva er det som føres som salgsinntekter for denne næringen? Blir hele salgssummen av en eiendom rapportert som salgsinntekter? Er det slik at verdien av tomter også er inkludert? Salgsoppgaver tyder på at den underliggende eiendomsverdien kan utgjøre en relativt stor andel av en eiendoms samlede verdi (10-30 prosent). Dette er derfor viktig å vite om dette er med eller ikke.

Vi innleder kapitlet med å gi en oversikt over nasjonalregnskapets bakenforliggende retningslinjer knyttet til leie, kjøp og salg av eiendom (herav grunn), nemlig retningslinjene i ENS 1995¹¹. Videre har vi lagt vekt på å se nærmere på føringen av inntekter og kostnader for eiendomsutviklere (SN2007:41.109). Vi peker også på andre problemstillinger relatert til grunn, ser på hvordan enheter innen eiendomsutvikling fører inntekter og utgifter i regnskapene sine, ser på problemstillinger knyttet til eiendomsmeklertjenester m.v.

Problemstillingene er i vesentlig grad knyttet til hvilken regnskapsføring som ligger til grunn for foretakenes utfylling av de enkelte poster knyttet til driftsinntekter og driftskostnader i NO-skjemaet. Hvilke regnskapsregler ligger til grunn for føringen, og hva vet man om praksis knyttet til regnskapsføringene? Kan man stole på at foretakene fyller ut NO-skjemaet korrekt?

Mange av problemstillingene vi har sett på er ikke uavhengige av hverandre, men henger til en viss grad sammen. Det gjør det vanskelig å gi en god kronologisk oversikt over problemstillingene.

5.2. Leie, kjøp og salg av eiendom, herav grunn (tomter)-prinsipper

5.2.1. Det europeiske nasjonalregnskapssystem ENS 1995 om grunn

I dette avsnittet gjengis samtlige punkter i ENS 1995 (Statistisk sentralbyrå, 1999) som på en eller annen måte er knyttet til grunn/tomter, enten i form av fastsetting av kapital og bestemmelse av type kapital, eller i form av hva som skal regnes med som ulike typer inntekter. Teksten i dette avsnittet er i hovedsak (all tekst i kursiv)

¹¹ Oversatt norsk utgave av *The European System of national and Regional Accounts (ESA 1995)*, det europeiske rammeverket for utarbeiding av nasjonalregnskap. For norsk utgave, se Statistisk sentralbyrå (1999).

direkte avskrift fra ENS 1995, med henvisning til paragrafer og avsnitt i ENS¹² der teksten er hentet fra:

Produksjon (P.1)

Grunn er ikke særskilt nevnt under avnittet om produksjon, men følgende avsnitt gir en omtale av produksjon av eiendomstjenester:

Registreringstidspunkt og verdisetting av produksjon

§ 3.64 K. Omsetning og drift av fast eiendom. Utleie og forretningsmessig tjenesteyting:

Produksjon av eiendomstjenester i næringsbygninger måles som verdien av forfalt leie.

Grunn er definert som naturkapital (se §7.40 nedenfor) og ikke bruttoinvesteringer i fast kapital, men bruttoinvesteringer i fast kapital inkluderer utbedringer av grunn og kostnader knyttet til eierskifte av grunn, i tillegg til bygninger mv som måtte befinne seg på tomten:

Bruttoinvesteringer i fast kapital (P.51)

§3.105 (s. 71): Det skilles mellom følgende typer bruttoinvesteringer i fast realkapital:

- a) *anskaffelser minus avhendelse av faste materielle eiendeler,*
 - 1. *boliger,*
 - 2. *andre bygninger og anlegg,*
 - 3. *maskiner og utstyr,*
 - 4. *livdyr og frukttrebestand,*
- b) *anskaffelser minus avhendelse av immaterielle eiendeler*
- c) *større utbedringer av materielle ikke-produserte eiendeler, særlig de som gjelder grunn (anskaffelse av ikke-produserte eiendeler er imidlertid ikke inkludert),*
- d) *kostnader i forbindelse med eierskifte i forbindelse med ikke-produserte eiendeler, for eksempel grunn og patentbeskyttede eiendeler (anskaffelse av disse eiendelene er imidlertid ikke inkludert).*

§ 3.106 (s. 72) Større utbedringer av grunn omfatter:

- a) *landgjenvinning fra havet ved bygging av diker, bølgebrytere og demninger for dette formålet,*
- b) *rydding av skog, stein, osv. for å innlemme ny grunn i produksjonen,*
- c) *c) drenering av myr eller vanning av ørken ved bygging av diker, grøfter, og vanningskanaler,*
- d) *d) forebygging av flom eller erosjon fra havet eller elver ved bygging av bølgebrytere, diker eller flomvern.*

Disse aktivitetene kan føre til betydelige nye anlegg som bølgebrytere, flomvern og demninger, men disse blir ikke direkte brukt til å produsere andre varer og tjenester slik de fleste anlegg blir. De bygges for å skaffe mer eller bedre grunn, og det er grunnen, en ikke-produsert eiendel, som behøves til produksjonen. En demning som er bygd for å produsere elektrisitet, tjener et ganske annet formål enn en demning som er bygd for å holde havet ute. Bare bygging av den sistnevnte typen demning bør klassifiseres som en utbedring av grunn.

Registreringstidspunkt og verdisetting av bruttoinvestering i fast realkapital

§ 3.115 (s.73) Avhendelse av brukt realkapital ved salg verdisettes til (basis)priser etter fradrag av eventuelle kostnader for selgeren i forbindelse med eierskifte.

¹² Det pågår en prosess med å revidere ESA95 (ENS 1995 er en oversatt versjon av denne), og det foreligger per i dag et endelig utkast. Så langt vi kan se gir ikke utkastet noen endringer i prinsippene knyttet til behandling av tomter/grunn, og leie av og investeringer i eiendom. Revidert ESA (utkast) gir en del utdypninger knyttet til beregninger for investeringer og stipulert leie av egen bolig i forhold til eksisterende ESA, men dette berører ikke direkte problemstillinger som er berørt i denne rapporten.

§ 3.116 (s. 73) *Kostnader i forbindelse med eierskifte kan gjelde både for produsert kapital, herunder fast realkapital, og for ikke-produsert kapital, for eksempel grunn.*

Disse kostnadene integreres i kjøperprisen når det dreier seg om produsert kapital. Når det dreier seg om grunn og annen ikke-produsert kapital, må de holdes atskilt fra selve kjøpet og salget og registreres som en egen kategori i klassifikasjonen av bruttoinvestering i fast realkapital.

Grunnrente (D.45)

Leie av grunn

§ 4.72 (s. 98) *Den leie som en grunneier mottar fra en leier, utgjør en form for formuesinntekt.*

Denne posisjonen omfatter også leie som skal betales til eierne av innlands vannveier for retten til å utnytte disse til rekreasjon og andre formål, herunder fiske.

En grunneier skal være forpliktet til å betale grunnavgift eller å påta seg visse vedlikeholdskostnader utelukkende fordi han eier grunnen. Per konvensjon registreres slik avgift eller slike kostnader som betalt av den personen som har bruksrett til grunnen, og som anses å trekke disse beløpene fra den leie han ellers ville være forpliktet til å betale grunneieren.

§ 4.73 (s. 98) *Leie av grunn omfatter ikke bygninger og boliger som ligger på den. Sistnevnte leie anses som betaling for en markedsstjeneste som eieren yter leieren av bygningen eller boligen, og registreres som leierens produktinnsats eller konsum. Dersom det ikke finnes noe objektivt grunnlag for å dele opp leien i henholdsvis leie av grunn og leie av bygninger, skal hele beløpet anses som leie av grunn når verdien av grunnen antas å være høyere enn verdien av bygningene, og i motsatt fall som leie av bygninger.*

Anskaffelser minus avhendelser av ikke-finansiell ikke produsert kapital (K.2)

§ 6.06 (s. 141) *Definisjon: Ikke-finansiell, ikke produsert kapital består av grunn og annen naturkapital som kan benyttes til produksjon av varer og tjenester, samt ikke-produserte eiendeler.*

§ 6.07 (s. 141) *Grunn defineres som selve grunnen, herunder jord og tilhørende overflatevann. Tilhørende overflatevann omfatter vann i innlandet (magasiner, innsjøer, elver, osv.) som det kan utøves eiendomsrett over.*

§ 6.08 (s. 141) *Følgende anses ikke som grunn:*

- a) bygninger og andre anlegg på eller gjennom grunnen (veier, tunneler, osv.)
- b) vingårder, frukthager eller andre plantasjer samt all voksende bestand,
- c) grunnforekomster,
- d) ikke avlede-/dyrkede biologiske ressurser,
- e) underjordiske vannressurser.

Bokstav a) og b) er produsert fast realkapital, mens c), d) og e) er naturkapital.

§ 6.09 (s. 141). *Anskaffelse og avhendelse av grunn verdisettes til løpende markedspriser på det tidspunkt anskaffelsen/avhendelsen skjer. Transaksjoner i grunn registreres til samme verdi både på kjøpers og selgers konto. Denne verdien omfatter ikke kostnader i forbindelse med eier skifte av grunn, som behandles som bruttoinvestering i fast realkapital.*

Verdsetting av poster i balansen

Naturkapital (AN.21)

Grunn (AN.211)

§7.40 (s. 157) Kostnader ved grunnforbedringer og ved eierskifte av grunn registreres i kapitalkontoen som bruttoinvestering i fast realkapital atskilt fra selve grunnen.¹³

Dersom verdien av grunnen ikke kan skilles fra verdien av bygninger og andre anlegg som er oppført på grunnen, må disse eiendelene klassifiseres samlet med utgangspunkt i den delen som har antatt høyest verdi.

Grunn verdisettes til løpende markedspris i balansen.

Denne prisen er ikke nødvendigvis lik summen av alle delene som inngår i kostnaden ved anskaffelse av grunnen på anskaffelsestidspunktet. Det er ikke sikkert at løpende markedspris dekker kostnader ved eierskifte av grunn, eller kostnader ved grunnforbedring som ikke allerede er fullstendig nedskrevet. Derfor kan det være nødvendig å oppføre disse beløpende helt eller delvis som kapitaltap på kontoen for omvurdering.

Vedlegg 7.1 Definisjon av de enkelte kategoriene av eiendeler

Grunn (AN.211): *Grunn og overflatevann som det er fastsatt eiendomsrett til. Omfatter også vesentlige forbedringer som ikke fysisk kan atskilles fra grunnen. Omfatter ikke bygninger og andre anlegg som er plassert på eller går gjennom grunnen, avlinger, trær og dyr, grunnforekomster, ikke-avlede/-dyrkede biologiske ressurser og vannressurser under jorden. Omfatter grunn under bygninger og anlegg, grunn under oppdyrking, grunn til rekreasjon og tilhørende overflatevann, samt annen grunn og tilhørende overflatevann som definert nedenfor.*

Grunn under bygninger og anlegg (AN.2111):

Grunn der det er oppført boliger, næringsbygninger og anlegg, eller der det er nedlagt fundamenter til slike bygninger, herunder gårdsplasser og hager som anses som en integrert del av bygninger av gårdsbruk- eller ikke-gårdsbruk og tilkjørsveier til gårdsbruk.

5.2.2. Er omtalen av grunn i ESA1995 konsistent?

ENS 1995 uttrykker klart at grunn er ikke-produsert kapital som ikke skal regnes med som bruttoinvestering i fast kapital. Imidlertid skal grunnforbedringer regnes som bruttoinvesteringer (produsert kapital). Grunnforbedringer som ikke fysisk kan skilles fra grunnen skal inngå i verdien av grunnen ved oppføring i balansen. I virkeligheten vil man så og si aldri ha mulighet for å kunne skille verdien av historisk gjennomførte grunnforbedringer fra verdien av grunnen. Dermed vil man aldri kunne avskrive verdien av grunnforbedringer korrekt.

ESA95¹⁴ bygger på 1993 SNA. Inkonsistensen ved at grunnforbedringer kategoriseres som bruttoinvesteringer i fast kapital, mens verdien av grunnforbedringene i balansen oppføres sammen med verdien av grunnen er den samme i 1993 SNA. Dette forholdet ble tatt opp til debatt i forbindelse med revisjonen av 1993 SNA i et notat av Charles Aspen, OECD¹⁵. I notatet ble det

¹³ Denne teksten står i motsvar til Definisjon av de enkelte kategoriene av eiendeler, vedlegg 7.1 i ENS 1995. Under kategorien Naturkapital (AN21), underpost Grunn (AN.211), er følgende definert (s164) – vår utheving: *Grunn og overflatevann som det er fastsatt eiendomsrett til. Omfatter også vesentlige forbedringer som ikke fysisk kan atskilles fra grunnen. Omfatter ikke bygning og andre anlegg som er plassert på eller gjennom grunnen, avlinger, trær og dyr, grunnforekomster, ikke-avlede/ -dyrkede biologiske ressurser og vannressurser under jorden. Omfatter grunn under bygninger og anlegg, grunn under oppdyrking, grunn til rekreasjon og tilhørende overflatevann samt annen grunn og tilhørende overflatevann, som definert over.*

¹⁴ *European System of National and Regional Accounts 1995*. Den europeiske utgaven som ENS 1995 er en oversettelse av.

¹⁵ *The Treatment of Land Improvements (Aspen, 2009)*

foreslått at man skulle forsøke å føre grunnforbedringer separat også i balansen. Hvis det ikke er mulig å identifisere verdien av grunnen, anbefales det at summen behandles på samme måte som verdien av bygninger og land sett under ett.

ESA95 tilrår videre av verdien av grunnen fastsettes til løpende markedspris i balansen. Men kjenner man egentlig noen gang markedsprisen til den rene grunnverdien? Til hvilket tidspunkt skal man regne med historiske grunnforbedringer som en del av markedsprisen for grunnen? Dette gir ikke ESA eller SNA noen svar på. Vi ser mer på denne problemstillingen i neste avsnitt.

Når det gjelder leieinntekter, så uttrykker ESA ved omtalen av leieinntekter for grunn, at disse ikke regnes som produksjon, men som en grunnrente som inngår i inntektsregnskapet (NR-INS). Det åpnes imidlertid opp for å føre hele beløpet knyttet til leie av en eiendom inklusive grunn som leie av bygning, gitt at det "ikke finnes objektive grunnlag for å dele opp leien og gitt at verdien av bygningen overskrider verdien av grunnen (hvis verdien av grunnen er størst skal den samlede leieinntekten føres som leie av grunn). Ved omtale av produksjonen, uttrykkes det derimot at "*produksjon av eiendomstjenester i næringsbygninger måles som verdien av forfalt leie*". Dette motstykket kan i praksis føre til ulik behandling av inntekter knyttet til leie av grunn i ulike deler av nasjonalregnskapet, noe som kan gi opphav til inkonsistens i føringen av leieinntekter og i forholdet mellom leie (produksjon) og bruttoinvesteringer.

5.3. Problemstillinger knyttet til fastsetting av verdien på tomter (grunn)

5.3.1. Markedspris på tomter

Hva er egentlig markedspris for en tomt, mer spesifisert markedsprisen for en tomt uten noen form for bebyggelse, opparbeidelse, eller uten noen form for grunnforbedringer som er gjennomført noen gang? Eksisterer det i det hele tatt noen slik pris?

Det er ikke vanskelig å identifisere prisen ved kjøp av en tomt, eller et stykke landareal. Men den reelle markedsprisen på tomten er kritisk avhengig av faktorer som hva tomten er regulert til i offentlige reguleringsplaner og/eller hva det er mulig å benytte tomten til. Hvis tomten er regulert til boligformål er markedsprisen vesentlig høyere enn om den tilsvarende tomten er regulert til for eksempel landbruksformål. Hvis tomten er regulert til bolig- eller næringsformål - vil prisen øke ytterligere ved den graden av mulighet for utnyttelse som tomten er regulert til. Kan man da hevde at markedsverdien reflekterer tomtens/landområdets sanne grunnverdi?

Videre vil markedsprisen for grunnen som selges også avhenge av statusen til omkringliggende landarealer. Er omkringliggende tomtearealer opparbeidet øker markedsprisen, typisk er prisen for tomter i byer mange ganger høyere enn prisen for en tomt av tilsvarende størrelse i spredtbygde strøk. Også innen en by vil prisen på en tomt avhenge av typen bebyggelse/opparbeidning av naboeiendommene. For eksempel ga bestemmelsen om byggingen av operaen i Bjørvika i Oslo, samt ombyggingen av veiene i området, straks en betydelig vekst i markedsverdien for tomtene i området.

Ved salg av en "råtomt" som kan utnyttes til boligbygging vil markedsprisen normalt øke hvis det er lagt infrastruktur som kloakk, vann og elektrisitet til området. Dette, til tross for at selve tomten ikke (foreløpig) er berørt. Grunnforbedringer i området berører altså markedsverdien til tomten, og ikke grunnforbedringer på selve tomten alene. Man kan liste opp en rekke tilsvarende

Notatet kommer også med et par andre forslag i tilknytning til dette; betalingen av renter tilknyttet grunnforbedringer og kostnader knyttet til eierskifte av grunn.

eksempler på at kvalitet/opparbeiding av nærområder kan påvirke prisen på tomter i nærområdet; adgang og avstand til friområder, kollektivtransport, skoler og barnehager, standarden på veier og gangarealer i nærområdet, osv.

I praksis har man intet annet valg enn å legge til grunn den faktiske markedsprisen ved et salg av en tomt, uten å kunne ta hensyn til momenter som nevnt over. Dette betyr at en viss grad av grunnforbedring som regel vil være en ubestemt del av markedsprisen for grunnen.

Jamfør ovenstående avsnitt, skal verdien av grunnen bli kapitalisert sammen med verdien av grunnforbedringene som blir opparbeidet over tid. M.a.o. går verdien av historiske grunnforbedringer på et eller annet tidspunkt over til å bli en del av verdien av grunnen. Men det er et tidsaspekt her som det er vanskelig å forholde seg til i teori og praksis.

I tillegg til å problemer ved å skille prisen på grunn fra den tilknyttede prisen på opparbeiding av tomten, kan det i mange tilfeller også være vanskelig å skille prisen på en bygning fra prisen for en tomt. Dette er trolig vanskeligere jo eldre bebyggelsen er. For eksempel kan det tenkes at en utbygger kjøper en tomt med en bygning for å bygge ut tomten med en annen type bebyggelse (for eksempel erstatte eldre eneboliger med ny blokkbebyggelse). I slike tilfeller er det fra utbyggerens side kun en ulempe av det allerede eksisterer en bygning på tomten, siden det vil påfalle utgifter til rivning, det er tomten utbygger er interessert i. Fra selgers synspunkt, vil likevel den eksisterende bygningen ha en verdi som ønskes erstattet. Hva er da verdien av henholdsvis tomten og bygningsmassen i et slikt tilfelle?

Prosjektgruppen kunne her lett formulert en rekke flere eksempler på problemstillinger knyttet til verdifastsetting av grunn. ***Oppsummert vil vi konkludere med at fastsetting av en markedspris på grunn er vanskelig både prinsipielt og i praksis. Ut fra dette vil en fastsetting av en grunnverdi alltid måtte bli en prinsipiell og praktisk tilnærning.*** Vi kommer tilbake til praktiske tilnærninger for fastsetting av grunnverdier, og problemstillinger i tilknytningen til dette i senere avsnitt.

5.3.2. Dagens føring i nasjonalregnskapet - tallstørrelser relatert til eiendom

Føring av leieinntekter

Jamfør retningslinjene i ENS 1995 avsnitt, skal inntekter knyttet til salg av tomter altså *ikke* regnes med som produksjon i nasjonalregnskapet (og utgifter knyttet til kjøp av tomter skal ikke regnes som investering). Heller ikke leieinntekter knyttet til utleie av grunn/tomter skal regnes med som produksjon.

I nasjonalregnskapets realregnskap (NR-REA) forsøker man å ta hensyn til føringene i ESA om at inntekter fra utleie av tomter/grunn ikke skal regnes som produksjon, men som kapitalinntekt. I praksis har man ikke hatt tilgang til troverdig informasjon om hvor stor del av en inntekt knyttet til leie av fast eiendom som kan tilskrives tomtens grunnverdi.

Ved beregning av produksjon for ulike næringer i nasjonalregnskapet, basert på strukturstatistikk for næringen, spesifisert på poster i NO-skjemaet blir det gjort et skjønnsmessig fradrag fra følgende post: **3600 Leieinntekt fast eiendom.**

Det blir ***antatt at 5 prosent av leieinntektene fra fast eiendom kan tilskrives leie av grunn***, og disse 5 prosentene blir altså trukket fra ved beregning av produksjon i nasjonalregnskapet.

Tilsvarende blir 5 prosent trukket ut av *post 6300 Leie av lokale* ved beregning av produktinnsats.

Korreksjonen knyttet til utleie gjøres for samtlige næringer som blir beregnet ved hjelp av strukturstatistikk, og ikke bare for næringer relatert til eiendomsdrift. Selv om næringer innen eiendomsdrift produserer størstedelen av leieinntektene, er det svært mange næringer som fører noe inntekter knyttet til utleie av fast eiendom.

Det har blitt benyttet det samme anslaget (5 prosent) som skal trekkes ut i en årrekke. Anslaget er ikke opprinnelig skriftlig begrunnet, pga et svært tynt informasjonsgrunnlag.

Jamfør foregående avsnitt, åpner imidlertid ESA opp for at man ikke må dele opp leien av eiendom i leie av bygninger og leie av grunn dersom man ikke har har informasjonsgrunnlag nok til dette. Leien kan i stedet føres som leie av bygninger dersom man antar at verdien knyttet til (leie av) bygningen er større enn verdien knyttet til grunnen. Videre impliserer §3.64 at det ikke skal gjøres noe slikt skille for næringsbygninger. Det står ikke noe om leie knyttet til annen type eiendom, men man må vel anta at det samme gjelder her? Er da den korreksjonen av leieinntekter som gjøres i dagens beregninger unødvendig i forhold til prisnippene i ESA, eller, enda verre, en feiltolkning av prinsippene i ESA?

De 5 prosentene av leieinntektene som trekkes ut ved beregning av produksjon, skal i stedet anses som kapitalinntekt og legges til ved beregning av kapitalinntekt i det institusjonelle sektorregnskapet (NR-INS). Datagrunnlaget til NR-INS er NO-skjemaene i NO-basen. Det er utformet en generell ”oppskrift” for bruk av NO-postene for beregning av ulike størrelser i nasjonalregnskapet som skal gjelde for både NR-REA og NR-INS. Slik vi har forstått, blir da leieinntekter knyttet til grunn hentet fra posten(e) i NO som er knyttet til dette, og i prinsippet skal en andel (5%) fra leieinntekter ført under driftskostnadene, post 3600, også føres over fra driftsinntekter til kapitalinntekter. Det gjøres imidlertid ingen konsistenssjekk av disse spesielle tallstørrelsene opp mot den summen som konkret trekkes ut fra NR-REA (fradraget gjøres av de enkelte næringsberegnerne, så det er ingen kontroll på summen), annet enn at produksjonen i NR-INS avstemmes mot produksjonen i alt i NR-REA. Dette beregningsopplegget *kan* gi en kilde til inkonsistens mellom NR-REA og NR-INS.

Prosjektgruppen anbefaler at man på nytt tar opp til diskusjon rutinen med å trekke fra en andel av leieinntektene som skal tilskrives grunn. Er dette riktig/nødvendig i forhold til ESA, og skaper ikke et slikt fradrag mer bry og nye kilder til inkonsistens enn ved å la strukturstatistikens tallstørrelsene for leieinntekter inngå i produksjonen i sin helhet? Siden dette beregningsprinsippet gjelder flere næringer enn eiendomsdrift, må diskusjonen skje på et bredere grunnlag enn innenfor prosjektet.

Seniorer vi har snakket med i Seksjon for nasjonalregnskap, antyder at fradraget på 5% opprinnelig kanskje var ment å dekke festeavgifter (som man jo kan fastslå er rene grunnavgifter). Til dette har prosjektgruppen følgende bemerkninger:

- Loven knyttet til feste av eiendom har blitt vesentlig endret de senere årene, og det har blitt mindre vanlig å feste tomt enn tidligere.
- Festeavgifter er, i alle fall i dag, vanligst knyttet til hyttetomter og eventuelt boliger i spredtbygde strøk. Slike inntekter tilfaller da i hovedsak bønder og skogeiere, og i mindre grad enheter innen eiendomsutvikling.
- Regler for regnskapsføring tilsier at slike festeavgifter ikke føres som leieinntekter under driftsinntekter, men også i enhetenes regnskaper vil føres som kapitalinntekter.

Prosjektgruppen påpeker at *hvis* man også i fremtiden skal trekke fra et anslag for grunn, bør de samlede inntektene som antas leie av grunn, og som trekkes fra ved beregning av produksjon i NR-REA, sjekkes bedre opp mot beregningen av kapitalinntekt i NR-INS. Dette bør gjøres for å oppnå bedre konsistens mellom NR-REA og NR-INS.

Og gitt at man ønsker å fortsatt trekke fra en andel av leieinntektene som er antatt knyttet til leie av grunn, kan man finne mer informasjon slik at man kan foreta et mer kvalifisert anslag? I senere avsnitt ser vi mer på dette.

5.3.3. Hvilke opplysninger gir strukturstatistikken om kjøp og salg av grunn?

Strukturstatistikken oppgir *utgifter til kjøp av tomt* som en egen post (som vist i tabeller for de ulike næringsundergruppene i kapittel 3, samt i vedlegg). Det blir imidlertid *ikke samlet inn data om salg av tomt*.

Jamfør avsnitt 5.4, har vi at kjøp av tomt – og inntekter fra denne - i mange tilfeller ikke vil skje i samme regnskapsperiode. Enten skal tomten ”bearbeides” (bygg skal settes opp), eller også avventer kjøper med videresalg på grunn av mulig prisstigning. Dette gjør at vi ikke kan gjøre noen antakelser om inntekter knyttet til salg av tomt ut fra de førte utgiftene til kjøp av tomt i samme referanseperiode.

Inntekter knyttet til salg av eiendom føres som hovedregel på post 3000/3100/3200. Det kan ikke ut fra NO identifiseres inntekter som stammer fra salg av eiendom, og da følgelig heller ikke den videre fordelingen på tomt og bygning. Det skjernes heller ikke mellom salg av tomt og bygning i notene i årsregnskapene, i hvert fall ikke på de største enhetene.

Når det gjelder leieinntekter, skjernes det heller ikke mellom inntekter knyttet til henholdsvis tomt og bygg i NO. For de største enhetene skjernes det heller ikke mellom leieinntekter fra tomt og bygg i notene i årsregnskapene.

5.3.4. Taksering av tomteverdi ved salg av bygninger

Et nylig utskrevet prospekt for salg av en ny leilighet viser at tomteverdien er spesifisert. Altså er det mulig å skille ut tomteverdien som andel av en bygnings salgsverdi ved kjøp av denne leiligheten. I henhold til kontakt med Norges Takseringsforbund, virker det som om dette er allmenngyldig ved salg av bygninger:

Fra Norges Takseringsforbund¹⁶ får vi oppgitt at tomteverdien teknisk beregnes på bakgrunn av størrelse på tomten, all form for opparbeidelse på tomten, samt et markedsverdiinnslag for beliggenhet. Tomteverdien og bebyggelse på tomten er beregnet separat.

Det er likevel opp til vurdering om tomteverdien og bebyggelsen på tomten skal beregnes i ett, slik at tomteverdi i fremtiden settes lik markedsverdi for bygningen med tomt fratrukket teknisk verdi av bebyggelse. Grunnen til at de vurderer å gjøre om på beregningene er at utførelsene av beregningene spriker noe fra hvem som utfører beregningene, og hvor i landet beregningene gjøres. Det foreligger her et ønske om at en ny metode kunne gjøre beregningene mer konsistente.

Alle takster på bygninger inneholder teknisk verdiberegning som inkluderer teknisk beregnet tomteverdi, dvs. at det gjelder også for forretningsbygg og industribygg samt alle andre bygg.

I praksis er det altså ikke den reelle grunnverdien til tomten som blir spesifisert, i og med at det er den bearbejdede tomten som blir taksert. Markedsverdien av beliggenheten vil også avhenge av hvordan nærområdene er utformet; bearbejding, bebyggelse, tilrettelegging til området, etc, jamfør avsnitt 5.3. I henhold til omtalen er beregningene heller ikke standardiserte.

Likevel, finnes det altså opplysninger om tomteverdier ved kjøp/salg av bygninger, selv om opplysningene teoretisk sett ikke overensstemmer helt med de

¹⁶ På bakgrunn av telefonsamtale med Rolf Erling Eidsvold, fagsjef.

opplysningene vi er på jakt etter. ***På denne bakgrunn skulle det være mulig å innhente flere opplysninger knyttet til inntekter relatert til tomteverdi ved kjøp/salg av bygninger. Slike opplysninger kan eventuelt også benyttes for å vurdere hvilken andel av leieinntekter av fast eiendom som kan relateres til grunn.***

En salgsoppgave som prosjektgruppen har sett på antyder en tomteverdi som andel av eiendommens samlede takst på rundt 45 prosent. Dette er for en leilighet i et sentralt strøk.

5.3.5. Annen informasjon om verdien av grunn - tomtepris for enebolig

Statistikken er hentet fra de kvartalsvise prisundersøkelsene til prisindeksen for nye eneboliger. I denne statistikken dreier det seg kun om byggeklare tomter. Det er ikke korrigert for at sammensetningen av boligmassen (beliggenhet og størrelse) variere over tid.

Prisene i denne undersøkelsen er knyttet til kvartalet eneboliger er registrert fullført i GAB. I figuren er derfor både prisindeksen for nye eneboliger (i figuren kalt byggepris ny enebolig) og tomteprisene tilbakeført med ett år for å treffe "kjøpekontraktstidspunktet" bedre. Uansett vet vi ikke nøyaktig når tomtene er kjøpt.

Data fra denne statistikken (tabell 5.3.1) viser at ***gjennomsnittlig tomtekostnad per kvadratmeter bruksareal til bolig som andel av totale kostnader varierer mellom 16 og 18 prosent i perioden 1993 til 2006 avhengig av gjennomsnittlig boligstørrelse m.m.*** I Oslo ligger tomtekostnadene på mellom 23 og 32 prosent i samme periode.

Kan man anta tomteprisen for eneboliger er representativ også for annen boligeiendom, og eventuelt også for næringseiendom?

Boligblokker med leiligheter har som hovedregel en høyere tomteutnyttelse per boligenhet enn det som er tilfellet med eneboliger. På denne bakgrunn kan man anta at hvis man trekker inn boligmasse med leiligheter, så vil dette *isolert sett trekke ned tomteverdi som andel av verdien av eiendommen.*

På den annen side ligger boligblokker i større grad enn eneboliger innenfor tettbygde strøk. Som omtalt over, er tomteverdien i Oslo høyere enn i resten av landet, og generelt virker det rimelig å anta tomteverdien i tettbygde områder relativt sett er høyere i tettbygde områder enn i spredtbygde områder. *Isolert sett trekker dette i retning av en høyere tomteverdi som andel av verdien av eiendommen.*

Tabell 5.3.1. Gjennomsnittlige tomtekostnader som andel av totale kostnader per kvm bruksareal bolig for ny enebolig

	Hele landet	Oslo
1993	0,182	0,280
1994	0,176	0,269
1995	0,171	0,234
1996	0,169	0,272
1997	0,166	0,283
1998	0,162	0,272
1999	0,158	0,281
2000	0,162	0,286
2001	0,162	0,256
2002	0,164	0,261
2003	0,166	0,265
2004	0,170	0,304
2005	0,178	0,315
2006	0,173	0,299

Samlet sett, kan tomtekostnaden for eneboliger som andel av verdien av eiendommen, også være ganske representativ for all boligeiendom.

På bakgrunn av denne statistikken, ***virker et anslag for tomtekostnaden som andel av verdien av en boligeiendom på 17 prosent ikke urimelig.***

Tomteverdi som andel av verdien av eiendommen kan videre benyttes som et estimat for andelen av leieinntekt for utleie av eiendom som er knyttet til tomteverdien.

Hva da med næringseiendom? Vi vil anta at verdien av tomter som andel av verdien av en næringseiendom varierer i enda større grad med type næringseiendom og beliggenhet enn det som er tilfellet med boligeiendom, og det er vanskelig å gi et eget anslag for dette. For et bedre estimat i fremtiden, kan et utgangspunkt være å se nærmere på takseringen av næringstomter (se ovenstående avsnitt om taksering av tomteverdi ved salg av eiendom), for å anslå verdien av tomten som andel av verdien av ulike typer næringseiendom.

5.4. Regnskapsføring knyttet til kjøp og salg av eiendom

5.4.1. Norske regnskapsregler og internasjonale regnskapsstandarder

Regnskapsloven tillater bruk av to ulike sett med regnskapsregler for norske selskaper (AS, ASA, mv): Internasjonale standarder IFRS og norske regnskapsregler (norsk standarder). Når det gjelder den internasjonale regnskapsstandarden finnes det en IAS40, som skal gjelde for regnskapsføring i tilknytning til kjøp og salg av tomter. Norske og internasjonale regnskapsstandarder har litt ulike regler knyttet til regnskapsføring ved kjøp og salg av tomter.

5.4.2. Regnskapsregler knyttet til kjøp og salg av tomter

Nedenfor følger en beskrivelse av reglene innen både internasjonal standard IFRS og norske regnskapsregler.

Vi ser på et eksempel der et selskap (AS e.l.) kjøper en tomt til 10 millioner kroner, og der tomteverdien etter 1 år vurderes til 15 millioner kroner pga generell prisoppgang på eiendommer, etc. Året etter selges tomten, til prisen 15 millioner kroner. Det påløper visse omkostninger ved salget, for eksempel annonseutgifter, utgifter til meglere, eller lignende, la oss si for eksempel 1 million kroner totalt.

Regnskapsføring etter IFRS, for et gitt eksempel knyttet til kjøp/salg av tomt:

ÅR 1 **Hendelse:** Kjøp av tomt til 10 millioner kroner.

Regnskapsføring: Kjøpet berører ikke driftsresultatet (verken driftsinntekter eller driftskostnader), men føres opp som eiendel i balansen med verdi 10 millioner kroner.

ÅR 2 **Hendelse:** Tomteverdien vurderes økt til 15 millioner kroner.

Regnskapsføring: I balansen føres verdien tilknyttet tomten lik 15 millioner kroner.

I tillegg inntektsføres verdiøkningen på 5 millioner kroner under driftsinntekter, post 3850 Verdiendringer investeringseiendommer i NO.

ÅR 3: **Hendelse:** Tomten selges til 15 millioner kroner (altså ingen ytterligere verdiøkning). Det påløper visse kostnader ved salget, totalt sett 1 million kroner.

Regnskapsføring: Verdien av tomten går ut av balansen (settes lik null). Kostnadene vedrørende salget blir ført som driftskostnader fordelt på poster etter hvilke typer kostnader dette er (for eksempel fordelt på post 7330 Salgs og reklameposter og 6700 Fremmed tjeneste (regnskap, rev.hon., rådgivning og lignende). Driftsinntektene blir ikke berørt av salget.

Regnskapsføring etter norske regnskapsregler (norsk standard), for et gitt eksempel knyttet til kjøp/salg av tomt:

År 1 **Hendelse:** Kjøp av tomt til 10 millioner kroner.

Regnskapsføring: Kjøpet *berører ikke driftsresultatet* (verken driftsinntekter eller driftskostnader), men føres opp som eiendel i *balansen* med verdi 10 millioner kroner.

År 2 **Hendelse:** Tomteverdien vurderes økt til 15 millioner kroner.

Regnskapsføring: I *balansen* føres verdien tilknyttet tomten fortsatt lik 70 millioner kroner, det er etter de norske reglene ikke lov å regnskapsføre verdiøkningen.

Det føres heller ingen inntekter eller utgifter som berører driftsregnskapet.

År 3: **Hendelse:** Tomten selges til 15 millioner kroner (altså ingen ytterligere verdiøkning). Det påløper visse kostnader ved salget, totalt sett 1 million kroner.

Regnskapsføring: Verdien av tomten går ut av *balansen* (settes lik null) – som ved regnskapsføring etter IFRS.

Men under *driftsinntekter* vil det etter norske regnskapsregler føres inntekter vedrørende salget lik differansen mellom verdiøkningen i perioden (5 millioner) og samlede kostnader ved salget (1 million), altså 4 millioner kroner i vårt eksempel. Disse netto inntektene (4 millioner kroner) føres på post 3800 *Gevinst ved avgang av anleggsmidler* i NO.

Vi ser at for hvert av regnskapsårene (her år 2 og 3) gir valg av regnskapsregler (norske regler kontra internasjonal standard) innvirkning på både balanse og driftsresultat. For perioden år 1 til år 3 under ett blir imidlertid driftsresultatet det samme. Samlet sett kan man anse de norske regnskapsreglene som mer forsiktige enn de internasjonale, i og med at man i henhold til norske regler ikke har anledning til å skrive opp verdien av antatt verdioppgang i balansen.

Normalt vil det gå flere år enn tre år fra kjøp av tomt til salg, kanskje i blant så mye som 10 eller 20 år. Forskjellen med hensyn på regnskapsføring vil derfor fordele seg utover flere år.

Gitt at verdien på tomten *ikke* vurderes å øke i en gitt periode, men at det i stedet vurderes et *tap* (nedskrivning av verdien)? I et slikt tilfelle tillater både norske og internasjonale regnskapsregler (IFRS) at balansen nedskrives med den vurderte verdien av tapet. I tillegg føres tapet i driftsregnskapet. Dette føres da som utgift på post 7800 *Tap ved avgang anleggsmidler*.

5.4.3. Om regnskapsregler knyttet til kjøp og salg av bygninger

Gitt at vi ser på tilfeller med kjøp og salg av bygningseiendom inklusive tomt, hvilke regnskapsregler gjelder da?

Etter norske regnskapsregler blir bokføringen den samme som i eksemplet med kjøp og salg av tomt over. I tillegg vil det imidlertid føres avskrivninger av bygningsmassen.

Etter IFRS er imidlertid ikke reglene for regnskapsføring ved kjøp og salg av bygninger helt i overensstemmelse med regnskapsføringen i eksemplet over: Dersom bedriften *vet* at de skal selge, er det en egen standard (IFRS 5) som skal følges. Man skal velge laveste av virkelig verdi og historisk kost og ingen avskrivninger. Det blir da ingen urealisert inntekt (post 3850). Dersom salget er mer spontant, vil ovennevnte beskrivelse av IFRS ved kjøp og salg av tomter gjelde (med tillegg av avskrivninger).

Ellers er det slik at etter IFRS kan man ikke verdiendre (valgfritt). Derfor kan faktisk norske og internasjonale standarder bli like.

5.4.4. Regnskapsregler knyttet til kjøp og salg av eiendom, for virksomheter der kjøp og salg av eiendom er hovedbeskjeftigelsen

Omtalte regnskapsregler i avsnitt 5.4.2 og 5.4.3 gjelder for virksomheter der eiendom (bygninger og tomter) er regnet som *driftsmidler* for virksomheten. For enheter *der hovedbeskjeftigelsen er kjøp og salg av eiendom*, skal imidlertid ikke eiendomsmassen som kjøpes og selges regnes som *driftsmidler* og dermed gjelder andre regnskapsregler. ***Dette betyr at for enheter der hovedbeskjeftigelsen er kjøp og salg av eiendom, så vil inntektene knyttet til salget av eiendom inngå i rapporterte salgsinntekter (post 3100). Rapporterte salgsinntekter knyttet til salget vil da være brutto salgsinntekter, der den opprinnelige tomteverdien også er en del av salgsinntekten.*** Dette vil gjelde både for næring SN2002: 70.112 *Utvikling og salg av egen fast eiendom ellers* og 70.112 *Kjøp og salg av egen fast eiendom*.

Nedenfor har forsøkt å sette opp et eksempel på et T-skjema for en virksomhet som driver med utvikling av eiendom. I eksemplet ser vi på en enhet som over 3 perioder kjøper en eiendom (bygning inkl. tomteverdi), bygger på en ekstra etasje og selger den renoverte/påbygde eiendommen.

Periode 1: Kjøp av eiendom for følgende verdi: **1000**

Periode 2: Utgifter knyttet til renovering/påbygging, verdi: **200** (= utgifter til entreprenør etc.)

Periode 3: Salg av renoverte/påbygd eiendom, verdi: **2000**

Vi ser i eksemplet bort fra andre inntekter, utgifter og andre eiendeler. I tillegg forutsettes det at arbeidene som gjøres kun er påkostninger og ikke vedlikehold. Dette gir følgende balanse- og resultatregnskapskonti i de ulike periodene (ser her også bort fra avskrivninger på eiendommen):

	Resultatregnskap		Balanse	
	Driftsinntekter	Driftskostnader		
Periode 1:	Ingen føring	Ingen føring	Bygning : +1000	Motsvarende reduksjon i finansielle eiendeler/(økt gjeld): Verdi: - 1000
Periode 2:	Ingen føring	Ingen føring (Utgifter til entreprenør som utføres i perioden (200) kommer ikke inn før ved salget – her periode 3.) ¹	Økt bygningsverdi:200 = samlet verdi av bygning: + 1200¹	Motsvarende reduksjon i finansielle eiendeler (eller økt gjeld):200. Verdi = -1200
Periode 3:	Salgsinntekter: + 2000	Varekostnader: 1200 ²	Verdi av bygning (1200) går ut av balansen	

¹ Tar vi hensyn til avskrivninger, kan 4% av verdien av eiendommen i periode 1 trekkes fra som avskrivning i periode 2, slik at balanseført verdi i periode 2 blir lik $1200 - (0,04 \cdot 1000) = 1160$. Avskrivningene, verdi 40, får sin motpost i resultatregnskapet (trekkes fra driftskostnadene).

² Tar vi hensyn til avskrivninger, kan også 4% av verdien av eiendommen i periode 2 trekkes fra som avskrivning i periode 3, Gitt salg sent i år 3 kan det føres avskrivninger for år 3 også.

5.4.5. Bruk av norske regnskapsregler eller IFRS – hva er vanlig praksis?

Det er fortsatt mest vanlig å benytte norske regnskapsregler ved regnskapsføring blant norske selskaper, blant annet fordi disse totalt sett anses som enklere å bruke. Generelt er alle konserner pålagt å følge IFRS for føring av konsernregnskaper, men mange konserner velger likevel fortsatt norske regnskapsregler for føring av regnskaper for de enkelte datterselskaper, samt morselskap. Vi har sett på

regnskapsføringen til en del av de største enhetene i næringen eiendomsutvikling (41.1-SN 2007), samtlig av disse benytter norske regnskapsregler.

Blant eiendomsselskapene til Olav Thon (innen næringen *utleie av egen, fast eiendom*) og andre børsnoterte eiendomsselskaper, er imidlertid bruk av IFRS praksis. Det skal stå oppgitt i regnskapet til det enkelte selskap hvilke regnskapsregler som benyttes for føring av regnskapet. Opplysningene fremkommer på førstesiden av innsendt regnskap og man kan få det bekreftet i notene i regnskapet.

Seksjon for regnskapsstatistikk skal kunne skaffe en fullstendig oversikt over hvor mange enheter (foretak) som benytter hhv norsk og internasjonal standard, men prosjektgruppen mener at en slik mer nøyaktig opplysning ikke bringer oss noe lenger i forhold til problemstillingen.

5.4.6. Mer om regnskapsføring i strukturstatistikken – post 3800 og 3900 i NO

Fra avsnitt 5.4 ser vi at postene 3800 og 3850 er sentrale i forhold til føringer av eventuelle verdiendringer knyttet til tomt eller bygningseiendom eller gevinster ved salg (i henhold til respektive norske eller internasjonale regnskapsregler). Så da kan kanskje en analyse av tall som er ført på disse postene gi noen indikasjoner på gevinster knyttet til salg av tomter?

Posten *3800 Gevinst ved avgang av anleggsmidler* skal inkludere gevinst ved avgang av *alle* typer anleggsmidler. Som anleggsmidler inngår ikke bare tomter, bygninger og anlegg, men også maskiner, utstyr, biler og andre transportmidler, etc.

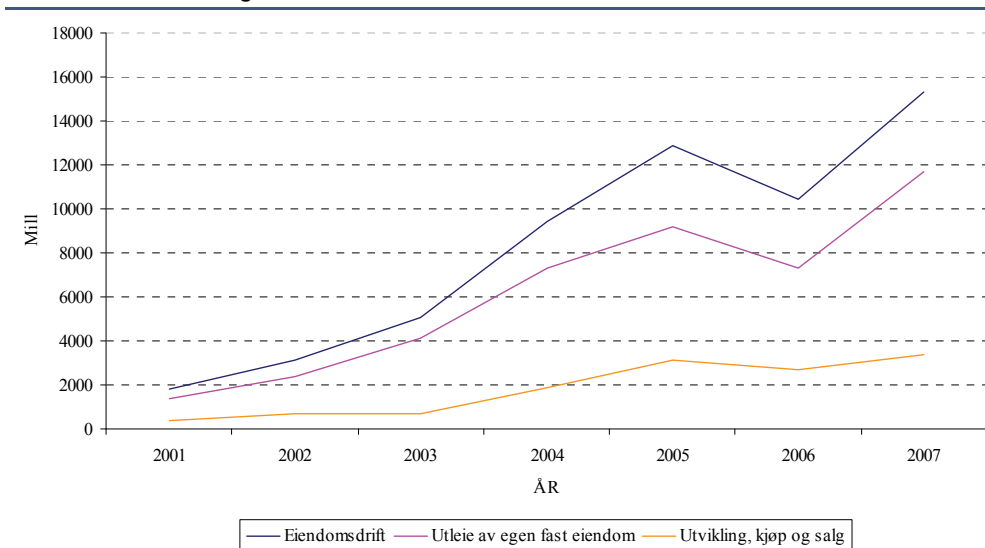
Vi har også stilt spørsmål ved innholdet i post *3900 Annen driftsrelatert inntekt*. Fra strukturstatistikken ser vi at det er en relativt stor andel av inntektene som føres på denne posten. Kan det tenkes at noe av gevinsten ved salg av eiendom i stedet føres her (altså at foretakene ikke følger regnskapsreglene fullt ut)?

I henhold til informasjon fra revisorer ved Seksjon for regnskapsstatistikk, er post 3900 en slags sekkepost der foretakene fører alle typer (drifts)inntekter som ikke konkret kommer inn under de andre postene. Dette kan være mye rart. Det er vanlig at revisor ikke legger så stor vekt på hva som føres på denne posten kontra hva som føres på andre poster for driftsinntekter: Det som er viktig, er det beløpet som fremkommer til beskatning.

Imidlertid er foretakene sannsynligvis mer bevisste på regnskapsføringen knyttet til kjøp og salg av eiendom, herav mulige realiserbare verdiendringer. Dette skyldes at dette er verdifulle eiendeler i foretakenes balanse.

Slik sett skal innholdet i postene 3800 og 3850 (i alle fall det som er knyttet til eiendom) være mer pålitelig enn fordelingen av driftsinntekter på post 3900 og postene for salgsinntekter mv.

Figur 5.4.1 viser strukturstatistikkenes tall for post 3800 Gevinst ved avgang av anleggsmidler for hver av næringene *eiendomsdrift, utleie av fast eiendom, samt utvikling, kjøp og salg*. Figuren viser at de rapporterte inntektene på denne posten har økt betydelig i perioden 2001-2007 for næringene *eiendomsdrift* og *utleie av egen fast eiendom*. Næringen *utleie av egen fast eiendom* er også den næringen som har størst verdier ført opp på denne posten. For næringen *utvikling, kjøp og salg*, har imidlertid rapporterte inntekter på denne posten vært lavere og mer stabile.

Figur 5.4.1. Inntekter, NO-post 3800 Gevinst ved avgang av anleggsmidler. Strukturstatistikk for næringer innen eiendomsdrift. Millioner kroner. 2001-2007

Når det gjelder post 3850, ga strukturstatistikken for eiendomsdrift totalt (SN2002:70) en samlet verdi på kun 538 millioner kroner i 2007, og enda lavere tall i tidligere statistikkårganger.

5.4.7. Regnskapsføring knyttet til kjøp og salg av tomter – prosjektgruppens konklusjoner

Foretak som benytter bygninger og grunn som driftsmidler:

Merk at både post 3800 (den posten som benyttes for føring av driftinntekter tilknyttet økt tomteverdi etter norske regnskapsregler) og post 3850 (den posten som benyttes for føring av driftinntekter tilknyttet økt tomteverdi etter IFRS) holdes utenfor ved beregning av produksjon i nasjonalregnskapet basert på poster i NO. **Økte tomteverdier og salg av tomter skal, hvis foretakene følger regnskapsreglene, dermed, prinsipielt sett, ikke slå ut i økt produksjon i nasjonalregnskapet.** Tilsvarende holdes de samme postene (p3800 og 3850) utenfor ved beregning av definert omsetning i strukturstatistikken. Gitt korrekt regnskapsføring **skal ergo økte verdier av tomter og salg av tomter heller ikke gi beregnet omsetning i strukturstatistikken.**

I utgangspunktet finner vi ingen begrunnelser for hvorfor foretak ikke skulle følge regnskapsreglene på dette området. Ved gjennomgang av regnskapet for noen enheter, har vi imidlertid funnet enkelte "rariteter" som gir oss grunn til å stille spørsmål ved om de alltid følger reglene, jamfør avsnitt om utfylling av post 3900 i NO nedenfor. **For foretak som benytter bygninger og grunn som driftsmidler må vi likevel på et generelt grunnlag anta at foretakene følger regnskapsreglene knyttet til kjøp og salg av tomter (og bygninger inkl. tomter).**

Foretak der kjøp og salg av eiendom utgjør hovedbeskjeftigelsen:

For enheter der kjøp og salg av eiendom utgjør den største delen av virksomheten, får vi imidlertid bekreftet hypotesen om at inntekter knyttet til salget i sin helhet er med i de førte salgsinntektene i NO. På den andre siden er de opprinnelige kostnadene til kjøpet av eiendommen også med på driftskostnadssiden, som varekjøp og da for samme periode som salget (med andre ord en slags bruttoføring).

At salgsinntekter knyttet til kjøp/salg av eiendom inngår i salgsinntektene for eiendomsutviklere og enheter som driver med kjøp/salg av eiendom representerer ingen feilføring i enhetenes utfylling av NO og i underliggende regnskaper, i forhold til regnskapsreglene. Det virker derfor heller ikke fornuftig at strukturstatistikken skal foreta noen justeringer i forhold til dette. **Det er imidlertid**

viktig å vite hva som ligger til grunn i regnskapstallene ved tolkning og analyse av tallmaterialet i strukturstatistikken.

I forhold til nasjonalregnskapet, er dette inntekter vi ikke ønsker å inkludere som produksjon, her ønsker vi kun å implementere en nettogevinst¹⁷ knyttet til salget. ***Dette betyr at for enheter med kjøp og salg av eiendom som hovedbeskjeftigelse, kan vi ikke benytte det generelle beregningsopplegget for beregning av produksjon på bakgrunn av rapporterte salgsinntekter og varekostnader, men må foreta en justering. Denne justeringen må gjøres for de detaljerte næringene der kjøp og salg av eiendom utgjør hovedbeskjeftigelsen, dvs. for næring 41.109 (SN2002:70.112) Utvikling og salg av egen fast eiendom ellers og 68.100 (SN2002:70.112) Kjøp og salg av egen fast eiendom.*** Merk at dette krever et separat beregningsopplegg og vurdering av tallstørrelser for delnæringene innen eiendomsdrift av den ansvarlige næringsberegner før tallene legges inn for balansering i NR-REA.

Det er imidlertid vanskelig å gi et fasitsvar på hvor mye av inntektene (og kostnadene) som skal korrigeres for disse næringene. I kapittel 6 stilles det opp et forslag.

5.5. Mer om regnskapsføringen på post 3900 i NO-skjemaet

En detaljert gjennomgang av regnskaper for enheter med de største føringene på post 3900 i NO-skjemaet¹⁷ viser at flere av enhetene har ført hele salgssummen ved salg av eiendom på denne posten. Andre har ført inntekter knyttet til gevinst ved salg av aksjer på denne posten.

Prosjektgruppen har tatt kontakt med et par av de enhetene i næringen som hadde ført hele inntekten på post 3900. Det viste seg at disse føringene var forskuddterte altså ikke mottatte inntekter. Merk at dette innebærer en feilføring i forhold til gjeldene regnskapsregler. Dette blir også feil i forhold til periodiseringsprinsipper i nasjonalregnskapet som innebærer at det kun er inntekter/kostnader som er påløpt i perioden som skal regnes med som produksjon/driftskostnader.

Gevinst ved salg av aksjer skal regnes som finansinntekter, og skal ikke være produksjon i nasjonalregnskapet. ***Aksjeinntekter skal være finansinntekter også i forhold til gjeldene regnskapsregler, og her er reglene helt klare og det gis ikke rom for tolkninger. Dette er altså rene feilføringer i regnskapene til disse virksomhetene.***

Organiseringen av eiendomsnæringen er noe spesiell: Mange rene eiendommer er organisert som AS. En mulig forklaring/hypotese på regnskapsføringen av aksjeinntekter som driftsinntekter *kunne* derfor kanskje være at når en slik eiendom er ferdig utviklet og selges, så føres inntektene som salg av aksjer i stedet for salgsinntekter. Vi kan ikke tilbakevise at dette kan være forklaringen bak den kreative regnskapsføringen, ***men uansett er ikke en slik regnskapsføring gyldig i henhold til regnskapsreglene.***

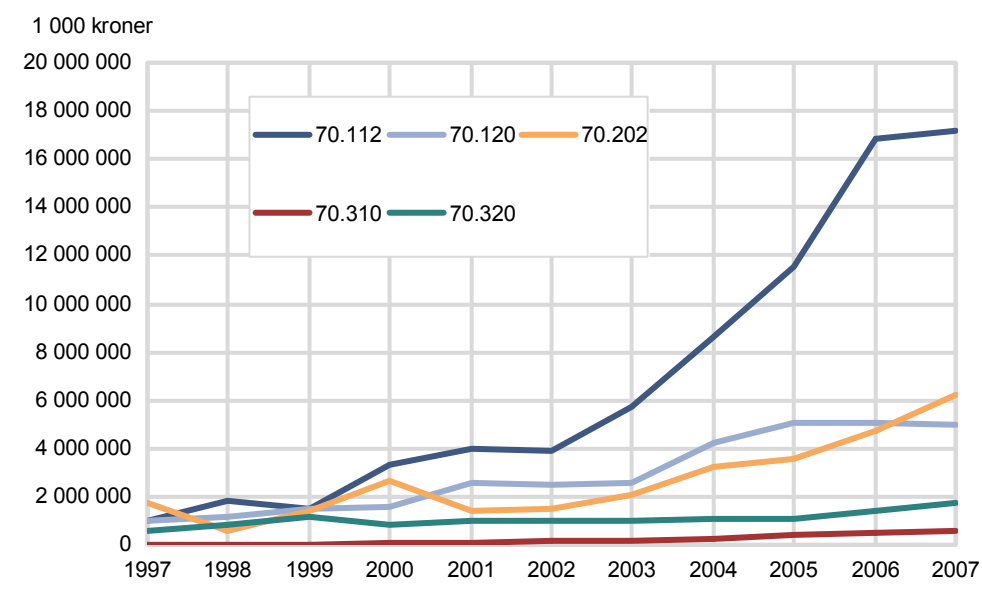
Prosjektgruppen har stilt spørsmål om hvorfor selskapenes revisor ikke oppdager og peker på slike feilføringer. Svaret vi har fått er at det kan hende at slike feilføringer *blir* oppdaget, og at det da skal ligge merknader til regnskapet i revisors beretning. (For å oppdage det må man da få tak i og lese revisors beretning – å gjøre dette for et stort antall foretak ville være en meget uoverkommelig jobb i en løpende driftsprosess). For øvrig kan kunne det tenkes at stor arbeidsbyrde for revisor før tidsfrist for godkjenning av regnskaper kanskje kunne føre til at revisor *ikke* oppdaget feil. Dessuten blir ikke alle oppdagede feil nødvendigvis rettet.

¹⁷ Prosjektgruppen har utarbeidet et separat notat om dette (dys, dato 2009). Notatet må unntas offentlighet pga referanse til konkrete virksomheter og gjengivelse av detaljerte regnskapstall.

5.6. Eiendomsutvikling - varekostnader /fremmedytelser

Jamfør tidlegere avsnitt, fant vi at salgsinntektene til enheter innen eiendomsutvikling og kjøp og salg av eiendom inkluderer inntekter knyttet til salget av en eiendom i sin helhet. Strukturstatistikken (figur 5.6.1) viser en sterk vekst i varekostnadene, spesielt for næring (SN2002) 70.112 *Utvikling og salg av egen fast eiendom*. Betyr dette at utgiftene knyttet til utvikling (bygging/ombygging) av en eiendom også inngår?

Figur 5.6.1. Utvikling i strukturstatistikken tall for varekostnader for ulike næringer (SN2002) innen eiendomsdrift. 1997-2007.



Ut fra kjennskap til næringen, og ved å se på regnskap for konkrete enheter i næringen, fremgår det klart at næringen fører utgifter knyttet til entreprenør som driftskostnader. **Utgifter til entreprenører/byggematerialer skal/må inngå som produktinnsats i næringen i nasjonalregnskapet. Dette er det ikke tatt høyde for i dagens nasjonalregnskap. Det vil si at kostnadene kommer med som produktinnsats i alt, men er ført på andre produkter i produktinnsatsen, og ikke på produkter som har med entreprenørtjenester å gjøre. Dette har den implikasjonen at investeringene knyttet til bygg blir overvurdert i regnskapet, i og med at hele produksjonen for entreprenørene fordeles til investering, i tillegg til produksjonen av produktet eiendomsomsetning fra næring 70.112 har blir lagt til. Prosjektgruppen anbefaler at dette beregningsopplegget endres i forbindelse med hovedrevisjonen.** Dette betyr imidlertid at næringen vil bruke forholdsvis mindre av andre produkter (i det vesentlige tjenester).

Regnskaper for konkrete virksomheter viser at noen enheter har relativt store varekostnader og et relativt lite beløp knyttet til fremmedytelser. Dette er mistenkelig, i og med at de burde hatt relativt store utgifter knyttet til entreprenørtjenester. Andre virksomheter har ikke ført utgifter på NO-posten varekostnader i det hele tatt, men har store førte utgifter på posten fremmedytelser.

Kan det være slik at det kan variere om virksomhetene fører utgifter til byggematerialer eller ikke, avhengig av hvordan kontraktene med entreprenøren er spesifisert? Dvs enten

- som totalentrepriser der byggherre betaler for en total som innebærer både tjenester og materialer (entreprenøren fører utgiftene til byggevarer som del av sine kostnader),

- eller der utgifter til byggevarer – eller deler av det – belastes byggherren direkte, mens kontrakten med entreprenøren kun omfatter tjenesteleveransen?

Prosjektgruppen har hatt kontakt med 3 ulike enheter innen næringen SN2002: 70.112, og har fått bekreftet at de førte varekostnadene til disse enhetene også inneholder utgifter til fremmedytelser. Vi må altså ta høyde for at ikke alle utgifter til fremmedytelser faktisk føres på posten fremmedytelser. Prosjektgruppen har imidlertid ikke fått noen indikasjoner på at oppgitte varekostnader inkluderer byggematerialer ellers, så vi ser bort fra denne muligheten.

Hvordan vi skal korrigere oppgitte varekostnader for å ta hensyn til at disse tallene inkluderer fremmedytelser er imidlertid ikke opplagt:

Tabell 6.6.1. Enheter i næring (SN2002: 70.112) Utvikling og salg av egen fast eiendom ellers Føring av varekostnader og fremmedytelser i NO. Strukturstatistikk for året 2007.

	Omsetning 1000kr	NO, post		Antall enheter
		4005 1000 kr	NO post 4500 1000 kr	
Næring 70. 112 i alt	42 748 376	17 197 477	12 338 190	3 101
Foretak som bare har ført varekostnader, men ikke fremmed ytelse	19 066 679	11 376 237	0	2 178
Foretak som bare har ført fremmedytelse, men ikke varekostnad	13 728 159	0	7 325 808	
Foretak som har ført tall i begge poster	9 953 538	5 821 240	5 012 382	
4005	Varekostnad			
4500	Fremmedytelse og underentreprise			

1. Vi kan enten velge å konkludere med at det er enheter som har ført tall i begge poster som skal utgjøre nøkkelgrunnet. I så fall skal den totale summen av post 4005 og post 4500 fordeles i forholdet 53:47.

2. Vi kan også velge, kun å omfordele summen av varekostnad på de bedriftene som bare har ført tall på varekostnad. Her kan vi enten velge en nøkkel som ovenfor (53:47), eller summere de to nederste tabellene for å lage en nøkkelfordeling av dette. Da blir forholdet varekostnader/fremmedytelser noe annerledes (32:68).

Merk også at jamfør avsnitt 5.4.4, så vil rapporterte varekostnader i næringen SN2002: 70.112, samt 70.120, også inkludere de opprinnelige utgiftene til kjøp av eiendommen.

Det kan også stilles spørsmål ved om reviderte tall fortsatt skal beregnes "brutto" det vil si at utgiftene til entreprenører inngår både i produktinnsats og i salgskostnader. Kanskje ville en bedre tilnærming til produksjonsbegrepet i nasjonalregnskapet være netto, det vil si at utgifter til entreprenører nettes ut?

Prosjektgruppen anbefaler at produksjonen innen utvikling av eiendom fortsatt føres brutto med hensyn til leveranser fra entreprenørene, fordi dette gir bedre oversikt og bedre grunnlag for justering i forbindelse med balansering av NR-REA. Inntil videre kan vi heller ikke se at det foreligger noen konkrete anbefalinger i ESA i tilknytning til dette. Temaet bruttoføring/nettoføring i forhold til leveranser fra entreprenørtjenster har vært berørt i forbindelse med prosessen i tilknytning til revidert ESA, men diskusjonen førte ikke til noen anbefalinger fra Eurostat knyttet til dette. Det viktigste må være at vi vet hva som ligger i inntektene/beregnet produksjon og at utgiftene kommer med på riktig produkt i produktinnsatsen. Metoden kan eventuelt justeres i forbindelse med neste hovedrevisjon hvis vi finner at det er nyttig.

5.7. Regnskapsføring knyttet til utleie av eiendom

5.7.1. Om regnskapsregler knyttet til utleie av tomter

Leieinntekter knyttet til utleie av tomt kommer med under post 3600 Leieinntekter i NO, både etter norske og internasjonale regnskapsregler. Dette gjelder både ved utleie av råtomt (tomt som ikke er bebygget) og ved utleie av bygninger inklusive tomt.

5.7.2. Inntekter knyttet til utleie av boligeiendom kontra utleie knyttet til utleie av forretningseiendom

Det finnes ikke informasjon fra nærings siden per i dag for å skille mellom disse to formene for utleie. I dag benyttes (på anvendelsessiden) data fra husleieundersøkelsen for å spesifisere den samlede summen som husholdningene benytter på utgifter til husleie (en del tas ut som husleie til næringen eiendomsdrift). Opplegget har svakheter. ***Det hadde vært en kvalitetsheving i forhold til balansering av nasjonalregnskapet i fremtiden å kunne få opplysninger fra nærings siden om dette forholdet.***

Skatteetaten henter imidlertid allerede inn et skjema, *RF1189b Årsoppgjør for utleie mv av fast eiendom*, der utleiende av fast eiendom må gi om opplysninger om utleieinntekter fordelt på ulike typer utleie. Statistisk sentralbyrå mottar en kopi av de innsendte opplysningene. Dette er materiale som burde kunne utnyttes. (Vi kommer tilbake til dette i avsnitt 6.2.)

5.7.3. Utleie av eiendom – avgrensning mot andre næringer

Prosjektgruppen har stilt spørsmål ved ***avgrensningen mellom næringen som driver med utleie av fast eiendom (70.202) og enheter innen eiendomsutvikling (SN2002:70.112)***. Mange enheter i næring 70.202 fører en del inntekter på post 3100. Kan dette indikere at mange virksomheter som driver med utleie av eiendom også driver med eiendomsutvikling?

I strukturstatistikken ser man på størrelsesforholdet mellom de ulike inntektspostene (fordelingen på post 3100 *Salgsinntekter* og 3600 *Leieinntekter fast eiendom*) for å bestemme hvilken næring enheten skal plasseres i. Det kan godt være en del enheter som driver med utleie også driver med utvikling (eller omvendt).

Når det gjelder regnskapsføring for enheter innen næringen utleie av egen fast eiendom (SN2002: 70.202) viser det seg at om lag 23 prosent av driftsinntektene til næringen er ført på postene 3000 *Salgsinntekt og uttak, avgiftspliktig*, 3100 *Salgsinntekt og uttak, avgiftsfri* og 3200 *Salgsinntekt og uttak, utenfor avgiftsområdet*. Herav er om lag 10 prosent ført på post 3000, 5,5 prosent på post 3100 og 8 prosent på post 3200. I utgangspunktet virker det ikke helt rimelig at alle disse postene brukes til å føre leieinntekter? Et foretak vi fant førte alle leieinntektene sine på post 3100 (avgiftsfri inntekt). Spesielt det at en tjeneste som i utgangspunktet ikke er momsbelagt føres som avgiftspliktig salgsinntekt virker da noe underlig?

Dersom flere foretak innen denne næringen driver både med utleie, utvikling og kjøp og salg av eiendommer vil dette medføre at de samme problemene som er i næringene 41.1 og 68.1 også gjelder til en viss grad i 68.2 Den høye føringen av inntekter på postene 3000-3200 gir indikasjon på at dette kan være tilfelle, men den høye føringen på post 3800 tyder på det motsatte.

En forklaring på føringen på post 3000, avgiftspliktig salgsinntekt, kan være at selv om utleie av bygg er momsfri, kan utleier frivillig velge å registrere omsetningen som avgiftspliktig (med moms). Dersom utleier velger en slik løsning, vil de få fradrag på inngående moms - og også på investeringer. ***Prosjektgruppen har fått bekreftet at dette stemmer; altså at mange utleiende frivillig velger å registrere***

omsetningen som momspliktig, og dette forklarer hvorfor noen foretak fører inntekten som avgiftspliktig omsetning.

For å kartlegge *omfanget* av dette, ville det være aktuelt **å se mer på bakenforliggende regnskapsdata og sammenligne med årsregnskaper mv for ulike enheter. Prosjektgruppen har imidlertid ikke hatt anledning til dette.**

Merk at selv om frivilling momsregistrering forklarer hvorfor leieinntekter i stor grad føres på post 3000, gir ikke dette noen forklaring på føringen av leieinntekter på post 3100 og 3200.

Siden fordelingen av driftsinntektene på disse ulike postene for driftsinntekter ikke påvirker skattbar inntekt, så er ikke fordelingen på de ulike postene et forhold revisorer vanligvis legger vekt på. Men et tips kan være å sjekke føringen av salgsinntekter og uteinntekter for noen av disse enhetene (de største av disse) opp mot innsendte momsoppgaver for disse enhetene. **Prosjektgruppen har heller ikke hatt ressurser til å gå videre med dette.**

5.8. Andre spørsmål knyttet til regnskapsføring

Spørsmål knyttet til føring på post 4295 Beholdningsendring av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer: Bør ikke periodiserte inntekter som føres på post 3900 egentlig burde vært ført på post 4295?

Regnskapsregler tilsier at alle hovedinntekter skal føres å post 3100. Posten 4295 gjelder varelager, og et bygg skal ikke regnes som dette. I denne sammenheng er det mer aktuelt å se på post 4995 *Beholdningsendring av egentilvirkede anleggsmidler*, selv om denne skal gjelde driftsmidler og dermed heller ikke er helt aktuell i denne sammenheng. Salg som ikke er kontraktsfestet, eller sagt på en annen måte, bygg i egenregi vil være varelager i balansen og beholdningsendring (post 4295) benyttes i resultatet.

5.9. Strukturstatistikkens tall for bruttoinvesteringer

I tilknytning til drøftinger rundt balanseføring for næring 70.112 og 70.120, fant prosjektgruppen ut at **metoden som er benyttet for estimering av investeringer i strukturstatistikken for disse konkrete næringene (med utgangspunkt i poster i balansen) må ha ført til feil det vil si for høye investeringstall for de siste årgangene med strukturstatistikk (t.o.m. 2007).**

Forklaring:

For enheter som er utenfor utvalget beregnes bruttoinvesteringene på følgende måte:

Balanse periode t =
 $p1105+p1115+p1160+p1205+p1221+p1225+p1239+p1280+p1290+p1180$)

Balanse i periode t-1 = $p1105x + p1115x + p1160x + p1205x + p1221x + p1225x + p1239x + p1280x + p1290x + p1180x$)

p = post

Variabel 1= Balanse i periode t – balanse periode t-1 , -p3800, -p3895, p7800, p6000, p6050

Kort fortalt: Bruttoinvesteringer beregnes via differensen på utgående og inngående balanse. For å få rette investeringstall må det i tillegg korrigeres for gevinst ved salg anleggsmidler, tap ved salg av anleggsmidler, samt avskrivninger og nedskrivninger.

I tillegg gjøres noen korreksjoner for immaterielle anleggsmidler, slik at avskrivninger/nedskrivninger på disse ikke påvirker regnestykket for materielle anleggsmidler.

La oss ta et helt enkelt eksempel (uten avskrivninger) for en enhet der virksomheten *ikke* er relatert til kjøp og salg av eiendom (dvs som *ikke* tilhører næring (SN2002) 70.112 eller 70.120):

Bygg er bokført med verdi 2 MNOK 1. januar. Det selges for 3 MNOK. Balanseverdi 31. desember = 0. Gevinst ved salg av anleggsmidler (post 3800) = 1 MNOK.

Ved bruk av metoden for beregning av bruttoinvesteringer i strukturstatistikken får vi følgende bruttoinvesteringer:

0 MNOK – 2 MNOK- 1MNOK = - 3 MNOK

Tar vi et tilsvarende eksempel for en enhet som driver med kjøp og salg av eiendom som hovedvirksomhet (nace 70.112 eller 70.120) – og gitt at tall er ført korrekt i regnskap, det vil si gevinst er ikke ført i P3800, men hele salgsværdien i post 3100, blir bruttoinvesteringen beregnet slik:

0 MNOK - 2MNOK - 0MNOK (post 3800) = - 2 MNOK.

Det er altså gevinsten ved salget som ikke inkluderes i beregningen.

Siden vi har konkludert med at hele salgssummen (brutto) føres i post 3100, burde formelen for beregning av bruttoinvesteringer innenfor disse to næringene ha vært endret. Men siden det ikke finnes noen kostnadspost på næringsoppgaven som kan indikere kjøp av bygninger, er vi umiddelbart usikre på hvordan dette kunne vært fanget opp.

5.9.1. Anvendelse av eiendomsmeklertjenester

I nasjonalregnskapet føres all anvendelse av produksjonen av eiendomsmeklertjenester som del av bruttoinvesteringene i bolig. Dette er i tråd med de prinsipielle retningslinjene for nasjonalregnskapet.

I forbindelse med arbeidet med prosjektet har vi imidlertid avdekket at virksomheter som kjøper og selger eiendom inkluderer utgifter til eiendomsmeglertjenester i driftskostnadene, under post 6700 *Fremmedtjenester (regnskap, revisorhonorar, rådgivning mv)* i NO. Denne posten inneholder imidlertid også en rekke *andre* typer utgifter, så man kan ikke ut fra regnskapene trekke ut hvor stor del av de førte utgiftene på denne posten som gjelder utgifter til eiendomsmeklertjenester. At utgifter til denne tjenesten er med i kostnadene, innebærer da også at de inntektene som er oppført inkluderer eiendomsmeglertjenestene. Vi får dermed en bruttoføring knyttet til dette for de gitte enhetene innen næringen eiendomsdrift som driver med utvikling og kjøp og salg av eiendom, som ikke påvirker bruttoproduktet i næringen. Imidlertid får vi en oppbåsing av verdien som går til investering i nasjonalregnskapet lik den verdien som inngår i næringens driftsutgifter, og dette kan/vil skape problemer ved balanseringen av nasjonalregnskapet.

I neste kapittel stilles det opp et forslag til justering av eiendomsmeglertjenestene.

5.9.2. Litt om utfisjonering av eiendomsselskaper fra annen virksomhet

I løpet av nittitallet pågikk en utbredt utfisjonering av eiendomsselskaper fra annen virksomhet. Dette skjedde generelt innenfor ulike typer næringsvirksomhet. Dette hadde samband med den skattereformen som ble innført på denne tiden, og gjaldt spesielt for (mindre) virksomheter der personlige eierne var direkte involvert i driften av selskapet.

Slike eiere ble etter den skattereformen som da ble innført påført en *personinntekt* som kom i tillegg til eiers lønnsinntekt (som del av eiers samlede lønnsinntekt) og som eier da skattet av. Denne personinntekten ble beregnet på basis av årsresultatet for den virksomheten som eier var involvert i. Det eksisterte et generelt aktivitetskrav i forhold til hvor mange timer en eier skulle/kunne være involvert i driften før beregning av personinntekt skulle tre i kraft.

For eiendomsselskaper derimot, ble det ikke påregnet personinntekt, dette ut fra antakelsen om at forvaltning av eiendom i liten grad krevde eiers arbeidsinnsats. På denne bakgrunn var det lønnsomt for eiere som var personlig involvert i driften å skille ut et eiendomsselskap fra kjernevirksomheten og videre ”styre” inntektene over fra den opprinnelige virksomheten mot inntekter i eiendomsselskapet. Dette kunne gjøres ved å påføre relativt høye leieutgifter for selskaper innen kjernevirksomheten (med lavere driftsresultat i kjernevirksomheten som resultat) som ble betalt til det tilknyttede eiendomsselskapet.

En ny skattereform ble innført på 2000-tallet (ca 2004-2005), og nå gjelder andre regler. Det er ikke lenger skattemessig lønnsomt i forhold til eiers samlede beregnede lønnsinntekt å utfisjonere eiendomsdrift. (Det er imidlertid heller ikke lønnsomt å fusjonere inn igjen den eiendomsvirksomheten som tidligere ble fisjonert ut.)

I tillegg til skattemotivert utfisjonering av eiendomsdrift var, og er fortsatt, **spredning av risiko** et motiv for utfisjonering. Ved utfisjonering av eiendomsverdiene i virksomheten til et eget selskap kunne selskapet som drev kjernevirksomheten gå konkurs uten at eiendomsverdiene ville gå tapt. Dette var et viktig motiv både for store og små virksomheter.

Mye kan tyde på at eiendomsdrift i dag i langt større grad utføres av mer profesjonelle aktører. Et ønske om at eiendommen skal forvaltes profesjonelt og å konsentrere styring av virksomheten om styring av kjernevirksomheten kan også være et motiv for utfisjonering av eiendomsselskaper fra annen virksomhet, eller ved å overlate eie og styring av eiendom til andre aktører og heller leie eiendom enn å eie selv.

6. Prosjektgruppens forslag til nytt beregningsopplegg

6.1. Innledning

Jamfør bakgrunn for prosjektet skissert i kapittel 1 og sammenligningen av nasjonalregnskapets og strukturstatistikkens tall i kapittel 3, har næringen eiendomsdrift vokst kraftig på 2000-tallet, både når det gjelder produksjon og investeringer. Siden man ved balansering av nasjonalregnskapet ikke har funnet anvendelse til de produksjonstallene som i utgangspunktet ble beregnet på bakgrunn av strukturstatistikken, har produksjonen ved balansering av nasjonalregnskapet for de seneste beregningsårene blitt justert ned. I kapittel 4 har vi sett nærmere på tall fra strukturstatistikken for de ulike næringene innen eiendomsdrift. Sammenstillingen av tall fra strukturstatistikken med annen statistikk gir indikasjoner på at den kraftige veksten som strukturstatistikken viser for denne perioden ikke nødvendigvis er urimelig.

En nærmere gjennomgang av den bakenforliggende regnskapsføringen som ligger til grunn for strukturstatistikkens oppgitte regnskapstall fordelt på ulike poster i NO-skjemaet, peker imidlertid ut problemer knyttet til strukturstatistikkens tall og nasjonalregnskapets bruk av den. Prosjektgruppen foreslår dermed noen justeringer i forhold til dette.

6.2. Forslag til endringer i strukturstatistikken

- Enhetsproblematikk: I kapittel 4 pekes det på enkelte enheter eller næringsområder der næringsplassering av de enkelte enhetene bør vurderes på nytt
- Enkelte av de kommunale foretak i næringen eiendomsforvaltning: Enheter må fjernes fra markedsrettet virksomhet og plasseres i forvaltning, pga dobbelttelling med statistikk for offentlig forvaltning. Jamfør konklusjonene i rapporten fra arbeidsgruppen om offentlig forvaltning i BoF (Evensen (red), 2009). Tall som leveres nasjonalregnskapet for årene 2007 og 2008 (etter SN2007) må være uten disse enhetene. Fra og med 1.1.2010 blir sektorkoden endret i BoF, så dette skal ikke være noen problemstillinger for senere årganger av strukturstatistikk (med trekkgrunnlag etter 1.1.2010).
- Investeringer som har blitt for høye i næring 70.112 og 70.120.
- Seksjon 460 hevder at det lar seg ikke gjøre å gjøre, innenfor tilgjengelig tidsramme, å foreta nye tilbakegående beregninger av strukturstatistikkens tall for investeringer for disse næringene. Det er derfor vanskelig å vite hvor mye strukturstatistikkens tall for investeringer for næringen eiendomsdrift som bør korrigeres ved beregning av reviderte nasjonalregnskapstall for næringen.
- For øvrig bør det legges til at denne problemstillingen ikke nødvendigvis vil medføre en revisjon av de eksisterende tallseriene for investeringer i næringen eiendomsdrift i nasjonalregnskapet, da nasjonalregnskapet allerede har justert ned investeringene i forhold til strukturstatistikken pga problemer ved balansering.
- Fra og med statistikkårgangen 2008 er metoden for estimering av investeringstall i strukturstatistikken for de berørte (og andre) næringer lagt om. Estimeringene vil f.o.m. 2008 basere seg på saldorskjemaet. Denne konkrete problemstillingen gjelder derfor bare tilbakegående investeringstall.
- ***Problemstillinger vi har sett på viser imidlertid at det er mange problemer knyttet til tallfesting av investeringer innen eiendom, spesielt i tilknytning til eiendomsutvikling og kjøp og salg av eiendom. Det er viktig at Seksjon 460***

ser særskilt på beregningsrutiner – og beregnede tall i strukturstatistikken for disse næringene. Seksjon for regnskapsstatistikk bør konsulteres i forhold til opplegget for beregning av investeringer basert på rapporterte regnskapsopplysninger. Hvis det nye opplegget basert på saldoskjemaet ikke gir troverdige investeringstall, må det vurderes hva som skal gjøres videre.

- I forhold til balansering av nasjonalregnskapet ville det være meget nyttig å kunne *skille mellom inntekter knyttet til husleie av forretningsbygg og utgifter knyttet til husleie av boligeiendom* i strukturskjemaet, eller annen statistikk. Dette er for sent i forhold til strukturstatistikk for årgangen 2009, men kan være aktuelt å innføre som et spørsmål i tilleggskjemaet for senere statistikkårganger.

Et interessant alternativ, jmf. avsnitt 5.7.2, kan være å benytte informasjon i skjema *RF 1189b Årsoppgjør for utleie mv av fast eiendom*, som er et obligatorisk skjema som alle som leier ut fast eiendom når eiendommen skal regnskapslignes må fylle ut.

I skjemaet må utleieinntekter spesifiseres på 6 ulike utleieobjekter; bolig, fritidseiendom, industri, forretning, tomt og annet. På kostnadssiden må det spesifiseres blant annet festeavgifter, en type informasjon som det også kunne være interessant å studere i forhold til føring av tallstørrelser for eiendomsdrift i nasjonalregnskapet.

Dette skjemaet mottar Statistisk sentralbyrå fra Skatteetaten allerede i dag, sammen med øvrige SLN-data. De skal nå også være tilrettelagt som SAS-filer. Statistisk sentralbyrå har imidlertid ikke benyttet seg av denne informasjonen til nå. Prosjektgruppen ivrer for at Statistisk sentralbyrå, ved Seksjon 460, i så nær fremtid som mulig ser nærmere på disse dataene og foretar en vurdering av hvorvidt informasjonen i disse utfylte skjemaene kan benyttes uten revidering av materialet.

Generelt ønsker vi i nasjonalregnskapet at innholdet i strukturstatistikken kvalitetssikres bedre. Det bør følges med på hva som generelt skal ligge til grunn for utfylling av postene, også i forhold til forklaring av utvikling og hvordan vi skal benytte tallmaterialet ved beregning av nasjonalregnskapstall, og det er viktig å følge opp tallstørrelser som kan virke urimelige. Når det gjelder post 3900, der vi fant noen urimeligheter, bør det være mulig å legge inn en automatisk kontroll på at post 3900 ikke er for stor, uten at det tar for mye ressurser for å følge opp dette.

6.3. Forslag til endringer i beregningsopplegget i nasjonalregnskapet

Ved beregning av reviderte nasjonalregnskapstall i forbindelse med hovedrevisjonen 2011 (HR2011), beregnes nasjonalregnskapstall for året 2007 på nytt på et detaljert grunnlag basert på ny strukturstatistikk med ny næringsfordeling (basert på SN2007 i stedet for SN2002).

I tillegg til å ta inn et nytt tallgrunnlag fra strukturstatistikken foreslår prosjektgruppen noen endringer i beregningsopplegget i forhold til tidligere beregningsopplegg: Nedenfor følger en liste over forslag til endringer i beregningsopplegget i nasjonalregnskapet for næringer innen eiendomsdrift som kan gjennomføres i forbindelse med hovedrevisjonen 2011.

Merk at Seksjon for nasjonalregnskap må ta stilling til hvilke av forslagene som skal gjennomføres i forbindelse med denne hovedrevisjonen (forslagene til endringer berører også andre størrelser i NR-REA enn de som direkte er knyttet til

næringen eiendomsdrift¹⁸), og forslagene til ulike anslag må prøves ut ved ny balansering av NR-REA før de kan betraktes som endelige.

Punkt 1-3 er her endringer som initieres etter forslag fra andre arbeidsgrupper, mens de resterende punktene er prosjektgruppens forslag.

1. **Omkodinger av næringer etter ny næringsstandard (selvsagt), jamfør formålet med hovedrevisjonen 2011 (HR2011).** Denne næringen har *viktige næringsendringer*:

Følgende undernæringer blir etter SN2007 en del av bygg- og anleggsvirksomhet:

41.101	Boligbyggelag
41.109	Utvikling og salg av fast eiendom ellers

Følgende næringer blir en del av næringsområdet *forretningsmessig tjenesteyting*:

81.109	Andre kombinerte tjenester tilknyttet eiendomsdrift
81.101	Vaktmestertjenester

Følgende næringer gjenstår som *eiendomsdrift*:

68.100	Kjøp og salg av egen fast eiendom
68.201	Borettslag
68.209	Utleie av fast eiendom ellers
68.310	Eiendomsmegling
68.320	Eiendomsforvaltning

2. **Statsbygg og Forsvarsbygg:** Tas ut av markedsrettet virksomhet og plasseres i statlig forvaltning. Jamfør konklusjonene i rapporten fra arbeidsgruppen om offentlig forvaltning i BoF *Evensen (red)*, 2009.

Å ta ut tall for Stats- og Forsvarsbygg fra næringen eiendomsdrift gir isolert sett en nedjustering av produksjonen på 6662 mill og 5671 mill for produktinnsatsen. Dette gir en nedjustering av bruttoproduktet på 991 millioner kroner, mens investeringene reduseres med 1865 millioner kroner.

3. **Fjerning av en del kommunale enheter fra strukturstatistikk for næringen pga dobbelttelling med statistikk for offentlig forvaltning,** jamfør konklusjonene i rapporten fra arbeidsgruppen om offentlig forvaltning i BoF *Evensen (red)*, 2009. Enheter fjernes fra markedsrettet virksomhet i strukturstatistikken og plasseres i offentlig forvaltning. Dette berører spesielt undernæringen 68.320 Eiendomsforvaltning, men også andre undernæringer innen tidligere SN2002: 70.1 *Eiendomsdrift* er berørt.

For næringen eiendomsdrift, gir en fjerning av disse enhetene isolert sett en nedjustering av produksjonen på 2085 millioner kroner, og en nedjustering av produktinnsatsen på 2456 millioner kroner. Dette medfører, isolert sett, en *økning* av bruttoproduktet på 371 millioner kroner. Bruttoinvesteringer blir isolert sett *oppjustert* med 123 millioner kroner, siden rapporterte negative bruttoinvesteringer for disse gitte foretakene.

4. **Justering av verdien av produksjon og produktinnsats for enheter som har kjøp og salg av eiendom som hovedbeskjeftigelse,** dvs. for utbyggere (41.109) og enheter som driver med kjøp og salg av egen fast eiendom (68.100).

¹⁸ Indirekte via balanseringen, eller ved direkte forslag til justering.

Vi har fått bekreftet av verdien av eiendommene i sin helhet ved salg føres som salgsinntekter i regnskapet (gjelder altså kun for enheter med kjøp og salg av eiendom som hovedbeskjeftigelse). På kostnadssiden, føres de opprinnelige utgiftene til kjøp av eiendommen som varekostnad (i samme periode som salget foretas).

Ergo bør verdien av inntekter og varekostnader justeres for de opprinnelige utgiftene til kjøpet av eiendommen. Hvordan skal vi justere for dette?

En mulig løsning er følgende: For næring 41.1 settes 17 % av produksjonen som et estimat for hvor mye som skulle trekkes fra på begge sider. Dette er på bakgrunn av statistikk fra Seksjon for bygg/tjenestestatistikk, som indikerer at andelen av verdien av eneboliger ved salg som er knyttet til tomten er ca. 17 prosent på landsbasis (høyere for Oslo-området). Man kan anta at den samme prosenten er representativ for den opprinnelige (tomte)kostnaden til utbyggere (næring SN2007: 41.109), og at 17 prosent av salgsinntektene (foreløpig brukt sum karakteristiske inntekter) er relatert til opprinnelig utgifter til kjøp av eiendommen som har blitt utviklet og solgt. Den beregnede verdien trekkes både fra produksjon og fra produktinnsats (fra posten varekostnad).

For næring 68.100 *Kjøp og salg av eiendom* kan verdien av produksjonen nettes med hele verdien av varekostnaden (post 4005), slik at det står 0 i varekostnader. Dette kan gjøres på bakgrunn av antakelsen om at enheter tilknyttet denne næringen ikke gjør noe med eiendommen og det virker derfor urimelig at de har føringer på post 4005 i det hele tatt.

En annen mulig løsning er å bruke avgangspost for investeringer i NO-skjemaet. Dette kan gi en bedre praksis dersom retorikken rundt problemstillingen er korrekt.

Prosjektgruppens forslag til estimat som kan nyttes for justering av strukturstatistikens tall for produksjon og produktinnsats er på 11722 millioner kroner for året 2007. Bruttoproduktet som beregnes på bakgrunn av strukturstatistikken blir ikke endret som en følge av dette. Merk at dette er et forslag til et anslag som må ”prøves ut” gjennom ny balansering av NR-REA og ikke kan betraktes som endelig.

- 5. Omgruppering av produktinnsatsen, spesielt for utbyggere (SN2007: 41.109), der det tas hensyn til at denne næringen har vesentlige leveranser fra entreprenører.** Prosjektgruppen anbefaler at reviderte tall for utbyggere fortsatt beregnes ”brutto” i den forstand at utgiftene til entreprenører inngår både i produktinnsats og i salgskostnader. Alternativet ville være at utgifter til entreprenører nettes ut av inntektene og utgiftene til næringen eiendomsutvikling. Prosjektgruppen mener at en bruttoføring gir større muligheter for justering i forbindelse med balansering av NR-REA. Inntil videre kan vi ikke se at det foreligger noen konkrete anbefalinger i ESA i tilknytning til dette (men temaet har vært berørt i forbindelse med prosessen i tilknytning til revidert ESA). Det viktigste må være at vi vet hva som ligger i inntektene/beregnet produksjon og at utgiftene kommer med på riktig produkt i produktinnsatsen. Metoden kan eventuelt justeres i forbindelse med neste hovedrevisjon hvis vi finner at det er nyttig.

Men tidligere har man i NR-REA ikke tatt hensyn til at næringen eiendomsdrift har produktinnsats knyttet til leveranser fra bygg- og anleggsnæringen. Produktinnsatsen må derfor omgrupperes fra mindre (relativt sett) innsats av (andre) tjenester til mer bruk av tjenester fra bygg- og anleggsnæringen.

I tillegg til utgifter ført på NO post 4500 Fremmedytelse og underentreprise, blir også en stor andel av utgiftene som føres som varekostnader antatt å være utgifter til entreprenører (prosjektgruppen har vært i kontakt med noen utbyggere som har bekreftet dette). Vi antar at dette gjelder 60 prosent av de rapporterte varekostnadene til utbyggere.

6. **En høyere andel av leieinntektene relateres til utleie av boliger (på bekostning av utleie av forretningsbygg).** Justeringen gjøres på bakgrunn av poster i balansen som skiller mellom ulike typer eiendeler. Fordelingen av verdien av eiendom på boligeiendom og annen eiendom tilsier at boligeiendom utgjør 8 prosent. Den samme andel antas å være representativ for fordelingen av utleieinntekter på boligeiendom og utleie av forretningsbygg.
7. **Investeringer i boligbygg tas med som investeringer i næringen eiendomsdrift,** siden de har inntekter knyttet til utleie av boligeiendom (tas fra investeringene i forretningsbygg). Per i dag investerer de kun i forretningsbygg. Dette kan gi en overestimering av investeringene i forretningsbygg.
8. **Gjennomgang av post 3900 Annen driftsrelatert inntekt.** Samlet sett er føringene i strukturstatistikken på post 3900 mistenkelig høye. Som en del av prosjektet ble det derfor foretatt en gjennomgang av enheter som hadde ført en større del av i sin inntekt (gjærne hele inntekten) på post 3900. Det viste seg en stor del av disse føringene gjaldt salg av eiendom (feilføring i forhold til post), men for andre enheter viste disse inntektene å være inntekter fra salg av aksjer. I sistnevnte tilfelle blir dette feil i forhold til nasjonalregnskapet (skulle vært finansinntekt), men også i henhold til reglene for regnskapsføring.

For året 2007 foreslår prosjektgruppen å korrigere for feilføringene på følgende måte:

Inntekter ført på post 3900 tas med som *karakteristisk produksjon* for næringene som driver med kjøp og salg av eiendom som hovedbeskjeftigelse (disse inntektene regnes generelt ellers som ikke-karakteristisk produksjon). Deretter gjøres det en justering av totalen som beskrevet under pkt. 4 ovenfor. Når det gjelder ”funnene” av aksjeinntekter, så er disse i hovedsak relatert til næring 68.209 Utleie. *I prinsippet* bør en verdi tilsvarende ”funnet” av aksjeinntekter og antatt tilsvarende feilføring for ”resten” av enhetene i næringen som helhet trekkes ut, men dette er små tall i den store sammenheng og vi kjenner ikke til i hvilken grad våre funn av rapporterte aksjeinntekter er representative for resten av populasjonen som ikke er gjennomgått. Vi foreslår derfor at det ikke gjøres noen justeringer i forhold til dette.

Når det gjelder justering av tilbakegående tall i forbindelse med HR2011, foreslår prosjektgruppen av det foretas en skjønnsmessig justering i tråd med justeringen for 2007.

Når det gjelder senere beregningsår, **bør tallene i strukturstatistikken kvalitetssikres bedre** slik at tallene i nasjonalregnskapet ikke skal måtte korrigeres i forhold til dette (se også avsnitt 6.2).

9. **Utgifter til eiendomsmeglertjenester:** Utgifter til eiendomsmeglertjenester ved salg av eiendom er bekreftet tatt med i næringens førte driftskostnader i strukturstatistikken, normalt ført på post 6700 *Fremmedtjenester (regnskap, revisorhonorar, rådgivning mv)*, og da tilsvarende inkludert i inntektene knyttet til salg av eiendom. Siden all anvendelse av eiendomsmeglertjenester i NR-REA føres som del av

investering, fører dette til ubalanser ved balansering av NR-REA. Dette kan rettes opp ved

- a. Å la noe av anvendelsen av eiendomsmeklertjenester inngå som produktinnsats i næringene innen eiendomsdrift.
- b. Å ta ut et stipulert beløp knyttet til bruk av eiendomsmeklertjenester både fra produksjon og produktinnsats innen eiendomsdrift (eiendomsutvikling og kjøp og salg av eiendom).

I begge tilfeller a) og b) er det behov for et anslag for hvor mye næringene innen eiendomsdrift fører som kostnader knyttet til eiendomsmeklingstjenester. Siden verdien av eiendomsmeklertjenester ikke kan skilles ut fra post 6700 (her kan det også inngå mye annet), må man finne en annen måte å anslå dette på.

Prosjektgruppen forslag til anslag:

Anslaget bygger på eiendomsdrifts andel av markedet for omsetning av eiendommer. Ved å finne andelen av omsetningen av eiendommer knyttet til eiendomsdrift er det antatt at kostnadene til eiendomsmekling kan proporsjonalfordeles mellom privatmarkedet og bedriftsmarkedet (her eiendomsdrift).

Tabell 6.3.1. Omsetning av fast eiendom, etter tid, statistikkvariabel og region

Kvartal	Tinglyst beløp (mill. kr), hele landet
2007K1	55 464
2007K2	62 787
2007K3	73 378
2007K4	75 978
Sum	267 607

Tinglyst beløp omfatter hovedsakelig kjøpesummer, men for vederlagsfri omsetning har en brukt 'salgsverdi' oppgitt på skjøtet.

	Beregnet produksjon i NR på bakgrunn av strukturstatistikk (før korreksjon ved balansering av NR-REA)
Produksjon relatert til næring SN2002: 70:112 Eiendomsutvikling	40 860
Produksjon relatert til næring SN2002: 70.120 Kjøp og salg av egen fast eiendom	10 522
Eiendomsdrift i alt	51 382
Eiendomsdrift som andel av markedet	19 %

Beregnet produksjon av eiendomsmeklingstjenester 7 300

Bruk av eiendomsmeklingstjenester innen eiendomsdrift 1 402

Eiendomsdrift	Næringsfordeling
Næring 23411 utvikling	1 115
Næring 23680 kjøp salg	287

10. **Justering av leieinntekter knyttet til inntekter fra leie av grunn.** Det blir i dag trukket fra en skjønsmessig andel (5 prosent) fra post 3600 leieinntekter, som er antatt å relatere seg til leie av grunn. Dette skyldes at i henhold til ESA skal ikke leie av grunn regnes som produksjon (grunn er naturkapital og ikke produsert kapital). Imidlertid tilsier ESA også at når det gjelder leieinntekter fra bygninger (der leieinntekten som er relatert til grunnverdien ikke kan skilles ut), *ikke* skal splittes opp i leieinntekt relatert til grunn og leieinntekt relatert til bygning, men føres som produksjon i sin helhet. Spørsmålet blir derfor: Er det riktig at leieinntekter knyttet til grunn alene (for eksempel festeavgifter) føres under post 3600? Vi har fått opplyst at festeavgifter føres på post 3600.

Videre (gitt føring under post 3600), er det trolig at næringen eiendomsdrift har noe særlig inntekt knyttet til utleie av grunn alene (altså uten bygninger)? Er det ikke for det meste bønder/skogeiere mv som mottar slike inntekter fra festetomter?

Merk at loven om festeavgifter ble endret for noen år siden, og at en stor andel av festetomter ble solgt ut? ***Merk dessuten at denne problemstillingen ikke kun berører næringen eiendomsdrift, siden så å si alle næringer har inntekter fra utleie av eiendom.***

Så langt har man ikke gått vekk fra tidligere praksis med å trekke fra 5 prosent.¹⁹

Prosjektgruppens gjennomgang av det eksisterende detaljerte beregningsopplegget har dessuten medført noen forslag til detaljerte endringer i beregningsopplegget som ikke vil slå ut som endringer i hovedtall for næringen, men som til en viss grad påvirker balanseringen av produkter i nasjonalregnskapet:

11. I hovedsak forslås det at beregnet produktinnsats fra poster i NO der man ikke kjenner detaljert produktspesifisering i større grad allokteres til samleprodukter enn å fordele kostnadene utover en rekke detaljerte produkter.
12. Brutto eiendomsinvestering i næring 23411 føres nå på investeringsartene 009100 og 009200 som er kjøp/salg brukte boliger og kjøp/salg brukte næringsbygg.

Beregning av tallstørrelser for årene før 2007:

Tall for årene 2002-2006 beregnes og legges inn i systemet på nytt av ansvarlig næringsberegner. Dette gjøres ved at nye beregnede detaljerte tallstørrelser for året 2007 regnes tilbake ved hjelp av strukturstatistikkens tall for årlig endring i hver av de detaljerte næringene innen eiendomsdrift (basert på SN2002).

Tilbakeregning av NR-REA for årene 1978-2001 vil skje maskinelt, dette gjelder alle næringer og da også for næringer innen eiendomsdrift.

Nytt detaljert beregningsopplegg etter HR2011 dokumenteres i et eget notat som publiseres i samband med publiseringen av HR2011. Dette notatet vil også inkludere endelige tall, og vise differansen mellom tall som er beregnet på grunnlag av strukturstatistikken og endelige tall etter ny balansering av NR-REA. Detaljert dokumentasjon av det nye beregningsopplegget vil omfatte næringene (SN2007) 68 *Omsetning og drift av fast eiendom* og 41.1 *Utvikling av byggeprosjekter*, mens tall for næring 81.1 *Kombinerte tjenester tilknyttet eiendomsdrift* integreres i beregningsopplegget for næringer innen forretningsmessig tjenesteyting.

¹⁹ I den gjeldene Inventory for Norge (Dokumentasjon av beregningsopplegget som må leveres Eurostat) dokumenteres dagens praksis med å trekke fra 5 prosent av leieinntekter og –utgifter for å justere for (et anslag for) leieinntekter relatert til grunnverdien. Eurostat har ikke reagert på denne praksisen.

Referanser

Dysvik, Erlend (2010): *Dokumentasjon av beregninger for næringen eiendomsdrift i nasjonalregnskapet*, Notater 2010/43, Statistisk sentralbyrå.

Aspden, Charles (2004): *The treatment for land Improvements. An Issue Paper Prepared for the December 2004 Meeting of the Advisory expert Group on National accounts*. SNA/M2.04/09, OECD.

Evensen, Trude Nygård (2004): *Kvalitetsarbeid knyttet til kvartalsvis nasjonalregnskap (KNR). Rapport fra prosjektgruppen*, Notater 2004/42, Statistisk sentralbyrå.

Evensen, Trude Nygård (red) (2009): *Offentlig forvaltning i BoF. Rapport fra en arbeidsgruppe i 2009*. Notater 2009/52, Statistisk sentralbyrå

Institut National de la Statistique et des Études Économiques (2007): *Object: Articulation activities products in the field of the section F-Construction (NACE rev 2, CPA 2008)*. Updatated version of document, Paris

Statistisk sentralbyrå (1999): *Det europeiske nasjonalregnskapssystem ENS 1995, Norges offisielle statistikk C522*, Oslo-Kongsvinger.

Vedlegg A. Detaljerte, beregnede, endelige nasjonalregnskapstall for næring 23700 eiendomsdrift. 1993-2007

Nasjonalregnskapet. Endelige tall for næring 23700 Eiendomsdrift. Millioner kroner, løpende priser, samt 1 000 personer

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Produksjon i alt	13 332	14 695	17 144	21 191	28 662	36 916	53 343	60 129
<i>Herav fordeling på ulike produkter:</i>								
Eiendomsomsetning	2 121	2 357	2 750	3 399	4 574	6 274	9 163	12 095
Boligtjeneste, husleie utenom egen bolig	500	531	582	687	865	950	977	1 021
Forretningsbygg, husleie	9 128	10 062	11 776	14 589	19 698	24 297	36 275	39 404
Eiendomsformidling på oppdrag	1 526	1 682	1 963	2 426	3 403	4 951	6 792	7 505
Leie av lisenser, patenter, royalties mv.	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum, andre ikke-karakteristiske produkter	57	63	73	90	122	444	136	104
Produktinnsats i alt	5 474	6 297	7 631	9 946	13 445	17 326	26 258	29 091
Bruttoprodukt	7 858	8 398	9 513	11 245	15 217	19 590	27 085	31 038
Lønnskostnader	1 945	2 162	2 425	2 839	3 548	4 247	5 469	6 561
Netto næringssskatter og -subsidier	-38	-2	40	120	161	183	189	229
Kapitalslit	1 094	1 212	1 395	1 608	1 947	2 270	2 729	3 149
Driftsresultat	4 857	5 026	5 653	6 678	9 561	12 890	18 698	21 099
Bruttoinvestering i fast realkapital	3 442	4 536	5 680	7 433	11 088	12 978	16 801	17 518
Sysselsatte personer (1000)	8,5	9,0	9,8	11,0	13,3	14,9	18,1	20,3
Sysselsatte normalårsverk (1000)	7,2	7,7	8,3	9,3	11,3	12,6	15,3	17,2
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	
Produksjon i alt	68 177	77 508	88 902	90 977	98 896	117 516	135 659	
<i>Herav fordeling på ulike produkter:</i>								
Eiendomsomsetning	14 979	15 766	20 000	27 340	25 432	35 003	39 568	
Boligtjeneste, husleie utenom egen bolig	1 065	1 117	1 162	1 179	1 226	1 293	1 363	
Forretningsbygg, husleie	43 467	50 914	53 506	51 234	59 065	64 988	75 500	
Eiendomsformidling på oppdrag	7 939	9 000	12 835	9 796	11 472	13 308	12 659	
Leie av lisenser, patenter, royalties mv.	559	611	1 240	1 173	1 661	2 771	2 894	
Sum, andre ikke-karakteristiske produkter	168	100	159	255	40	153	3 675	
Produktinnsats i alt	31 555	36 667	41 943	49 165	54 946	75 899	89 596	
Bruttoprodukt	36 622	40 841	46 959	41 812	43 950	41 617	46 063	
Lønnskostnader	7 055	7 705	8 092	9 045	10 371	12 597	15 103	
Netto næringssskatter og -subsidier	166	197	199	234	282	316	355	
Kapitalslit	3 522	3 852	4 201	4 649	5 256	6 968	9 084	
Driftsresultat	25 879	29 087	34 467	27 884	28 041	21 736	21 521	
Bruttoinvestering i fast realkapital	17 747	19 519	18 025	16 944	25 193	37 685	56 179	
Sysselsatte personer (1000)	20,2	22,6	22,3	23,9	25,5	28,8	31,4	
Sysselsatte normalårsverk (1000)	17,1	18,9	19,2	20,6	22,0	25,2	27,9	

Aktivitet i næring 23700 eiendomsdrift som andel av samlet aktivitet i næringsgruppen forretningsmessig tjenesteyting. Prosent

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Produksjon	15,8	15,6	16,3	17,7	19,7	21,4	25,5	25,7	26,4	29,2	32,8	31,2	30,4	31,0	31,1
Bruttoprodukt	17,6	17,3	17,8	18,7	21,1	22,9	26,5	26,8	28,5	30,0	33,2	27,9	26,2	23,2	22,2
Driftsresultat	40,6	38,3	40,0	44,1	51,4	59,8	68,0	68,1	68,9	69,9	71,9	55,6	48,9	44,7	39,5
Brutto-investeringer i fast kapital	56,4	58,1	58,1	58,0	62,8	58,4	67,3	68,8	71,6	70,1	79,4	70,5	62,0	68,7	89,3
Sysselsatte personer	5,7	5,8	5,8	6,1	6,5	6,5	7,2	7,6	7,4	8,0	8,4	8,8	8,8	9,0	9,2

Aktivitet i næring 23700 eiendomsdrift som andel av samlet aktivitet i fastlands-Norge. Prosent

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Produksjon	1,1	1,1	1,2	1,4	1,8	2,1	2,9	3,1	3,3	3,7	4,1	3,9	3,9	4,2	4,3
Bruttoprodukt	1,3	1,3	1,4	1,6	2,0	2,3	3,1	3,3	3,7	3,9	4,3	3,6	3,6	3,1	3,1
Driftsresultat	3,1	3,1	3,2	3,8	5,2	6,6	9,7	10,2	11,4	12,2	12,9	9,7	8,8	6,4	6,0
Brutto-investeringer i fast kapital	3,4	3,9	4,2	4,9	6,5	6,9	8,8	9,0	8,6	9,3	8,9	7,4	9,5	12,2	15,9
Sysselsatte personer	0,4	0,4	0,5	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	0,9	1,0	1,0	1,1	1,1	1,2	1,3

Vedlegg B. Detaljerte regnskapstall fra strukturstatistikken for eiendomsdrift. Bedrifter

Fordeling av driftsinntekter. Bedrifter i næring 70.111 Boligbygge lag

1000 NOK	1999	2001	2003	2005	2007
3000	84 196	280 231	508 446	599 221	774 651
3100	199 012	444 056	343 084	396 252	432 332
3200	148 907	318 984	388 628	538 255	428 584
3300	0	0	0	-920	-686
3400	1 283	997	1 888	6 516	6 235
3500	0	0	-39 737	37	89 400
3600	12 392	13 214	20 601	43 879	45 633
3650			0	0	0
3695	0	94	801	1 248	3 281
3700	28 395	26 251	15 948	28 322	41 230
3800	125 901	16 977	37 069	10 533	49 570
3850				0	35 609
3870					0
3895	0	0	0	0	0
3900	616 474	395 529	339 425	186 827	259 877
Sum driftsinntekter	1 216 560	1 496 333	1 616 153	1 810 170	2 165 716

Fordeling av driftsinntekter. Bedrifter i næring 70.112

1000 NOK	1999	2001	2003	2005	2007
3000 Salgsinntekt og uttak, avgiftspliktig	547 290	3 981 198	929 101	2 812 597	6 062 913
3100 Salgsinntekt og uttak, avgiftsfri	2 172 755	1 372 949	3 934 153	7 485 896	10 804 316
3200 Salgsinntekt og uttak, utenfor avgifts området	1 034 474	2 015 420	3 345 235	10 611 651	16 955 026
3300 Spesielle offentlige avgifter, vedrørende salg	0	0	0	-22	-70
3400 Offentlig tilskudd/refusjon	116 047	1 247	37 557	142 546	8 525
3500 Uopptjent inntekt	5 428	3 991	-39 839	529 852	1 151 744
3600 Leieinntekt fast eiendom	284 332	727 872	775 754	1 565 333	3 237 091
3650 Leieinntekt av rettigheter, jakt og fiske			1	24	32
3695 Annen leieinntekt	9 386	6 269	24 655	53 144	138 838
3700 Provisjonsinntekt	100	970	8 426	30 656	237 423
3800 Gevinst ved salg av anleggsmidler	12 998	114 369	213 207	1 593 338	2 050 008
3850 Verdiendringer, investeringseiendommer				-31 617	175 136
3870 Verdiendringer, biologiske eiendeler				0	0
3895 Inntektsføring fra negativ saldo	0	103	0	0	0
3900 Annen driftsrelatert inntekt	109 534	439 652	4 746 104	2 041 826	5 286 375
Sum driftsinntekter	4 292 344	8 664 040	13 974 354	26 835 224	46 107 357

Fordeling av driftsinntekter. Bedrifter i næring 70.120

1000 NOK	1999	2001	2003	2005	2007
3000Salgsinntekt og uttak, avgiftspliktig	698 456	1 616 278	634 985	1 561 506	2 381 550
3100Salgsinntekt og uttak, avgiftsfri	2 066 398	1 211 007	1 430 926	2 661 896	3 269 314
3200Salgsinntekt og uttak, utenfor avgifts området	1 348 971	3 996 410	3 815 945	4 962 879	3 566 562
3300Spesielle offentlige avgifter, vedrørende salg	0	0	81	-24 571	-28 403
3400Offentlig tilskudd/refusjon	0	3 864	5 212	2 759	3 083
3500Uopptjent inntekt	0	11 703	458 661	19 190	172 869
3600Leieinntekt fast eiendom	2 191 704	886 700	2 174 054	3 070 023	3 700 213
3650Leieinntekt av rettigheter, jakt og fiske			0	0	0
3695Annen leieinntekt		36 296	119 859	164 244	247 293
3700Provisjonsinntekt	50 994	12 677	18 888	57 933	88 971
3800Gevinst ved salg av anleggsmidler	51 870	269 750	429 422	1 536 528	1 287 618
3850Verdiendringer, investeringseiendommer				0	-23 146
3870Verdiendringer, biologiske eiendeler				0	0
3895Inntektsføring fra negativ saldo	0	15	0	972	0
3900Annen driftsrelatert inntekt	847 227	150 282	541 323	1 092 538	926 179
Sum driftsinntekter	7 255 620	8 194 982	9 629 356	15 105 897	15 592 103

Fordeling av driftsinntekter. Bedrifter i næring 70.202

1000 NOK	1999	2001	2003	2005	2007
3000Salgsinntekt og uttak, avgiftspliktig	1 932 815	1 826 934	2 831 748	4 889 904	6 935 351
3100Salgsinntekt og uttak, avgiftsfri	379 364	910 250	1 190 122	1 949 088	3 928 955
3200Salgsinntekt og uttak, utenfor avgifts området	114 463	335 917	2 094 589	2 287 743	5 479 582
3300Spesielle offentlige avgifter, vedrørende salg	-121	505	1 973	-368	-3 891
3400Offentlig tilskudd/refusjon	536 612	195 561	188 440	326 165	799 729
3500Uopptjent inntekt	27 546	17 148	1 277 760	134 583	21 734
3600Leieinntekt fast eiendom	26 176 580	32 390 322	35 744 366	42 298 393	48 769 923
3650Leieinntekt av rettigheter, jakt og fiske			1 276	5 043	3 841
3695Annen leieinntekt	680 869	884 852	900 129	2 620 363	2 644 610
3700Provisjonsinntekt	12 007	87 307	1 084 686	166 830	173 355
3800Gevinst ved salg av anleggsmidler	2 189 253	1 264 657	4 097 596	9 161 841	11 693 981
3850Verdiendringer, investeringseiendommer				1	311 285
3870Verdiendringer, biologiske eiendeler				18	-66
3895Inntektsføring fra negativ saldo	0	1 121	0	122 548	0
3900Annen driftsrelatert inntekt	94 264	2 604 933	1 923 651	3 914 813	4 863 165
Sum driftsinntekter	32 143 652	40 519 507	51 336 336	67 876 965	85 621 554

Fordeling av driftsinntekter. Bedrifter i næring 70.310

1000 NOK	1999	2001	2003	2005	2007
3000	77 504	797 852	1 868 340	2 821 616	4 534 460
3100	868 845	510 015	187 407	192 706	282 882
3200	128 905	487 160	42 119	58 831	98 395
3300	0	0	149	76	-46
3400	0	37	2 673	1 221	729
3500	0	36 324	1 341	1 602	1 671
3600	4 747	70 015	34 353	62 847	73 558
3650			0	86	70
3695	323 072	212 748	372 834	22 262	22 019
3700	587 850	711 685	512 044	1 612 836	1 874 888
3800	56 201	1 273	3 446	17 282	13 234
3850				0	0
3870				0	0
3895	0	0	0	0	0
3900	454 560	737 648	1 078 872	1 011 652	524 495
Sum driftsinntekter	2 501 684	3 564 757	4 103 578	5 803 017	7 426 355

Fordeling av driftsinntekter. Bedrifter i næring 70.320

1000 NOK	1999	2001	2003	2005	2007
3000 Salgsinntekt og uttak, avgiftspliktig	1 296 338	2 384 786	4 250 807	4 030 636	5 792 233
3100 Salgsinntekt og uttak, avgiftsfri	1 123 853	959 340	211 747	518 655	619 587
3200 Salgsinntekt og uttak, utenfor avgifts området	251 139	305 378	927 707	714 213	652 160
3300 Spesielle offentlige avgifter, vedrørende salg	0	0	28	379	255
3400 Offentlig tilskudd/refusjon	1 977	42 167	166 679	40 438	40 080
3500 Uopptjent inntekt	1 100 968	4 889	-20 821	3 836	10 419
3600 Leieinntekt fast eiendom	502 171	909 705	895 971	1 463 173	1 803 124
3650 Leieinntekt av rettigheter, jakt og fiske			12	56	292
3695 Annen leieinntekt	113 127	31 085	121 106	133 172	102 840
3700 Provisjonsinntekt	1 315	11 822	25 946	38 280	38 913
3800 Gevinst ved salg av anleggsmidler	23 197	19 760	239 622	570 158	247 498
3850 Verdiendringer, investeringseiendommer				110	38 766
3870 Verdiendringer, biologiske eiendeler				0	0
3895 Inntektsføring fra negativ saldo	0	24	0	0	0
3900 Annen driftsrelatert inntekt	442 716	924 900	517 042	536 972	942 963
Sum driftsinntekter	4 856 801	5 593 856	7 335 846	8 050 078	10 289 130

Strukturstatistikk for statistikkårgangen 2007 for næringer innen eiendomsdrift (SN2002). Beregnede tall for bedrifter.1000 kroner.

Driftskostnader. 1000 kroner, løpende priser

Post i NO	Betegnelse	Næring (SN2002)						
		70.111	70.112	70.120	70.202	70.310	70.321	70.322
4005 ...	Varekostnad	453 172	17 323 429	5 019 398	6 449 366	563 648	1 442 556	421 641
	Beholdningsendring av varer under							
4295 ...	tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	34 868	645 783	345 138	351 785	7 858	18 689	-418
4500 ...	Fremmedytelse og underentreprise	33 836	12 666 860	1 815 836	1 847 537	184 655	335 195	221 578
	Beholdningsendring av egentilvirkede							
4995 ...	anleggsmidler	185	-151 651	-115 160	65 070	829	13 690	943
5000 ...	Lønn, feriepenger mv	728 272	1 142 519	831 816	3 981 213	2 572 221	1 264 082	577 716
5300 ...	Annen oppgavepliktig godtgjørelse	16 994	19 965	7 979	61 198	12 028	13 531	6 872
5400 ...	Arbeidsgiveravgift	112 127	165 758	113 041	577 771	361 330	186 795	84 331
5420 ...	Innberetningspliktig pensjonskostnad	65 460	37 502	16 322	207 949	39 364	40 590	9 701
5600 ...	Arbeidsgodtgjørelse til eiere i ANS	574	5 222	5 197	20 343	2 411	841	6 685
5900 ...	Anne personalkostnad	53 923	46 641	43 774	202 016	209 143	78 092	14 069
5950 ...	Egen pensjonsordning	0	0	10	621	44	34	163
	Avskrivninger på varige driftsmidler og							
6000 ...	immaterielle eiendeler	46 893	637 681	749 561	9 343 600	117 748	350 536	60 183
	Nedskrivninger på varige driftsmidler og							
6050 ...	immaterielle eiendeler	858	44 899	48 542	224 092	9 809	18 226	0
	Frakt og transportkostnad vedrørende							
6100 ...	salg	41	21 393	2 991	32 928	1 010	2 305	656
6200 ...	Energi, brensel vedrørende produksjon	1 853	23 349	22 313	263 344	1 314	82 346	7 196
6300 ...	Leie lokale	39 612	369 735	221 447	3 286 999	328 997	491 482	32 140
6310 ...	Leasing leie av bil	0	59	93	2 207	659	95	2 007
6340 ...	Lys, varme	11 844	57 842	126 129	1 210 390	14 029	150 261	14 351
	Renovasjon, vann, avløp, rengjøring med							
6395 ...	mer	10 929	100 474	168 478	1 524 202	37 502	233 271	12 130
	Leie maskiner, inventar, transportmidler							
6400 ...	og lign.	20 060	75 018	67 132	339 145	85 620	53 950	40 534
	Verktøy, inventar mv som ikke skal							
6500 ...	aktiveres	34 103	62 169	77 511	435 215	76 502	58 431	50 194
6600 ...	Reparasjon og vedlikehold av bygning	30 242	309 646	340 754	6 516 497	7 194	154 011	15 460
6695 ...	Reparasjon og annet vedlikehold	9 929	79 521	111 392	1 295 987	21 831	96 987	19 879
	Fremmedtjenester (regnskap,							
6700 ...	revisorhonorar, rådgivning mv)	88 340	817 409	563 298	3 923 743	542 029	473 752	43 495
	Kontorkostnad, kostnader til elektronisk							
6995 ...	kommunikasjon mv	86 277	113 770	79 051	428 054	294 694	105 193	29 493
7000 ...	Drivstoff, transportmidler	3 228	16 444	18 751	86 598	15 311	16 425	24 566
7020 ...	Vedlikehold mv, transportmidler	1 907	9 374	12 613	62 367	7 949	7 799	21 704
7040 ...	Forsikring og avgifter på transportmidler	671	7 935	9 247	40 526	7 691	2 882	12 823
7080 ...	Bilkostnader, bruk av privat i næring	0	430	910	13 410	2 069	1 588	3 486
7099 ...	Privat bruk av næringsbil	0	177	20	1 490	693	151	1 636
7155 ...	Reise-, diett- og bilgodtgjørelse	7 903	21 601	20 419	70 292	53 572	18 695	4 677
7165 ...	Reise og diettkostnader	6 827	45 556	37 885	113 436	44 482	32 499	7 690
7295 ...	Provisjonskostnader	2 026	48 219	16 055	73 797	35 811	10 666	482
7330 ...	Salgs og reklamekostnader	144 861	255 278	90 714	430 758	535 077	250 808	12 640
7350 ...	Representasjonskostnader	0	29	39	177	144	20	53
7370 ...	Representasjonskostnader	1 978	16 535	9 259	35 062	20 939	5 474	800
7490 ...	Kontingenter	15 483	8 095	5 608	131 360	21 049	10 391	1 207
7495 ...	Kontingenter	0	14	21	3 213	536	35	133
7500 ...	Forsikringspremie	13 799	73 763	89 393	821 714	48 937	35 519	9 458
7565 ...	Garanti og servicekostnad	1 448	55 622	11 794	53 354	13 700	646	1 271
7600 ...	Lisens, patentkostnad	611	3 083	3 468	25 411	60 322	384	935
7700 ...	Annen kostnad	61 689	1 185 204	215 136	2 706 184	226 280	123 380	29 549
7800 ...	Tap ved avgang anleggsmidler	162	50 398	32 449	183 335	1 743	-17 866	2 068
7830 ...	Tap på fordringer	6 496	99 307	129 499	370 165	40 678	40 025	4 597
	Konstaterte tap på fordringer, kontrakter							
7895 ...	mm	0	55	130	2 565	443	306	478
Sum driftskostnader		2 149 481	36 512 112 11	365 453 47	816 486 6	6 629 895	6 204 768	1 811 252

Bruttoinvesteringer 2007. Bedrifter innen eiendomsdrift.1000 kr

Næring (SN2002)	Maskiner, verktøy, inventar	Transportmidler	Bygninger og anlegg	Tomt, tilgang
70.111	-14 962	526	-39 833	6 293
70.112	358 344	-25 144	6 884 347	1 078 340
70.120	115 207	18 871	5 789 726	975 873
70.202	4 240 421	984 972	51 030 017	5 935 988
70.310	110 963	-27 189	39 946	0
70.321	227 569	27 862	1 745 598	590 377
70.322	49 769	44 385	1 107	0

Næring (SN2002)	Maskiner, verktøy, inventar		Transportmidler		Bygninger og anlegg		tomt1
	Tilganger	Avganger	Tilganger	Avganger	Tilganger	Avganger	Tilganger
70.111	24 763	39 725	1 758	1 232	29 515	69 348	6 293
70.112	404 160	45 816	14 985	40 129	10 946 605	4 062 258	1 078 340
70.120	184 188	68 981	23 530	4 659	8 583 922	2 794 196	975 873
70.202	4 500 948	260 527	1 105 300	120 328	74 835 370	23 805 353	5 935 988
70.310	121 238	10 275	47 518	74 707	39 946	0	0
70.321	242 990	15 421	28 194	332	2 825 654	1 080 056	590 377
70.322	58 671	8 902	52 485	8 100	4 012	2 905	0

Figurregister

2.2.1.	Hovedoversikt over beregningssystemet for årlig nasjonalregnskap (NR-REA), med vekt på beregning av tall for eiendomsvirksomhet	12
2.2.2.	Beregning av verditall for næring 23700 Eiendomsdrift. Sammenheng mellom strukturstatistikkens tall for bedrifter for næringen og beregninger i nasjonalregnskapet (boksen "Beregninger" i figur 2.2.1).....	13
3.1.	Utvikling i beregnet produksjon i nasjonalregnskapet og publisert omsetning i strukturstatistikken for næringen eiendomsdrift. Årene 2000-2007	20
4.2.1.	Driftsinntekter i næringene innen eiendomsdrift som andel av driftsinntektene innen næring (SN2002)70 Eiendomsdrift. 1997-2007	24
4.2.2.	Konsentrasjonsgrad i prosent. 2007.....	25
4.3.1.	Fordeling av driftsinntekter på ulike typer inntekter. Næring 70.111 Boligbyggelag . Bedrifter. 2007	27
4.3.2.	Fordeling av driftskostnader på ulike typer kostnader. Næring 70.111 Boligbyggelag. Bedrifter. 2007	27
4.4.1.	Fordeling av driftinntekter på ulike inntekter. Næring 70.112 Utvikling og salg av fast eiendom ellers. Bedrifter. 2007	30
4.4.2.	Fordeling av driftskostnader på ulike typer kostnader. Næring 70.112 Utvikling og salg av fast eiendom ellers. Bedrifter. 2007	30
4.5.1.	Fordeling av driftsinntekter på ulike inntekter. Næring 70.120 Kjøp og salg av fast eiendom ellers. Bedrifter. 2007.....	32
4.5.2.	Fordeling av driftskostnader på ulike typer kostnader. Næring 70.120 Kjøp og salg av fast eiendom ellers. Bedrifter. 2007	33
4.6.1.	Fordeling av driftsinntekter på ulike inntekter. Næring 70.202. Utleie av egen fast eiendom ellers Bedrifter. 2007.....	35
4.6.2.	Fordeling av driftskostnader på ulike typer kostnader. Næring 70.202. Utleie av egen fast eiendom ellers. Bedrifter. 2007.....	35
4.7.1.	Fordeling av driftsinntekter på inntektsposter. Næring 70.310 Eiendomsmekling. Bedrifter. 2007	37
4.7.2.	Fordeling av driftskostnader på ulike typer kostnader. Næring 70.310 Eiendomsmekling. Bedrifter. 2007	37
4.8.1.	Fordeling av driftsinntekter på ulike inntektsposter. Næring 70.32 Eiendomsforvaltning. Bedrifter. 2007	39
4.8.2.a.	Fordeling av driftskostnader på ulike typer kostnader. Næring 70.321 Eiendomsforvaltning. Bedrifter. 2007	40
4.8.2.b.	Fordeling av driftskostnader på ulike typer kostnader. Næring 70.322 Vaktmestertjenester. Bedrifter. 2007.....	40
4.9.1.	Omsetning i eiendomsutvikling (70.11). Foretak*. 1994 – 2007. Millioner kroner, løpende priser	41
4.8.2.	Omsetning i BA-virksomhet (SN2002:45) og eiendomsutvikling (SN2002:70.11). 1995 – 2007. Millioner kroner	42
4.9.3.	Omsetningen i BA-virksomhet (SN2002:45) og i eiendomsutvikling (SN2002:70.11). 1995 – 2007. Årsvekst i prosent.....	42
4.9.4.	Næring 70.111 Boligbyggelag. Årlig prosentvis endring i antall enheter og omsetning. 1998-2007.	43
4.9.5.	Igangsatte boliger i boligbyggelag* justert med BPI og omsetningen i næringen. Millioner kroner. 1995 – 2007	44
4.9.6.	Næring 70.112. Utvikling og salg av egen fast eiendom ellers. Prosentvis årlig endring i antall enheter og omsetning. 1998-2007	44
4.9.7.	Omsetningen i eiendomsutvikling (70.11). Igangsatte boliger i blokker på mer en 2 etasjer og igangsatt bruksareal til fritidsboliger, justert med boligprisutviklingen. Verdiindekser. 1994 = 100	45
4.10.1.	Næring (SN2002) 70.120 Kjøp og salg av egen fast eiendom. Prosentvis årlig endring i antall enheter og omsetning. 1998-2007	46
4.10.2.	Næring (SN2002) 70.202 Utleie av egen fast eiendom ellers. Prosentvis årlig endring i antall enheter og omsetning. 1999-2007	46
5.4.1.	Inntekter, NO-post 3800 Gevinst ved avgang av anleggsmidler. Strukturstatistikk for næringer innen eiendomsdrift. Millioner kroner. 2001-2007..	60
5.6.1.	Utvikling i strukturstatistikkens tall for varekostnader for ulike næringer (SN2002) innen eiendomsdrift. 1997-2007.	62

Tabellregister

1.3.1.	Eiendomsdrift i nasjonalregnskapets realregnskap (NR-REA) per 2009	7
1.3.2.	Næring i KNR der eiendomsdrift inngår	7
1.3.3.	Nye næringskoder (SN2007) for næringer klassifisert som eiendomsdrift etter gammel næringsstandard (SN2002)	8
1.3.4.	Planlagt næringsfordeling i nasjonalregnskapet etter hovedrevisjonen 2011	9
2.2.1-	Andel beregnet omsetning fra ulike kilder	19
3.1.	Sammenligning mellom beregnet produksjon i nasjonalregnskapet og samlet omsetning i strukturstatistikken i næring 70 Omsetning og drift av fast eiendom. Millioner kroner, løpende priser	21
3.3.	Beregnet produksjon i næring 23700 <i>Eiendomsdrift</i> for året 2007 med næringsstandard SN2002, før og etter balansering av nasjonalregnskapet	22
3.4.	Nasjonalregnskapstall for næring 23700 <i>Eiendomsdrift</i> 2007. Beregnede tallstørrelser på bakgrunn av strukturstatistikk og endelige tall etter balansering ..	22
4.2.1	Enkelte analysetall basert på strukturstatistikk. Næringer innen eiendomsdrift og sammenlignet med forretningsmessig tjenesteyting i alt ¹⁾ . 2002 og 2007.	25
4.3.1.	Struktur i næring 70.111 <i>Boligbyggelag</i> . 1998, 2002 og 2007	26
4.3.2.	Økonomiske nøkkeltall i næring 70.111 <i>Boligbyggelag</i> . Bedrifter. Millioner kroner. 2002 og 2007	26
4.3.3.	Bruttoinvesteringer i næring 70.111 <i>Boligbyggelag</i> . Bedrifter. Millioner kroner. 2007	28
4.4.1.	Struktur i næring 70.112 <i>Utvikling og salg av fast eiendom</i> ellers. 1998, 2002 og 2007	29
4.4.2.	Økonomiske nøkkeltall i næring 70.112 <i>Utvikling og salg av fast eiendom</i> ellers. Millioner kroner. Bedrifter. 2002 og 2007	29
4.4.3.	Bruttoinvesteringer i næring 70.112 <i>Utvikling og salg av fast eiendom</i> ellers. Bedrifter. Millioner kroner. 2007	31
4.5.1.	Struktur i næring 70.120 <i>Kjøp og salg av fast eiendom</i> ellers. 1998, 2002 og 2007	31
4.5.2.	Økonomiske nøkkeltall i næring 70.120 <i>Kjøp og salg av fast eiendom</i> ellers. Bedrifter. Millioner kroner. 2002 og 2007	32
4.5.3.	Bruttoinvesteringer i næring 70.120 <i>Kjøp og salg av fast eiendom</i> ellers. Bedrifter. Millioner kroner, 2007	33
4.6.1.	Struktur i næring 70.202 <i>Utleie av egen fast eiendom</i> ellers. 1998, 2002 og 2007	34
4.6.2.	Økonomiske nøkkeltall i næring 70.202. <i>Utleie av egen fast eiendom</i> ellers. Millioner kroner. Bedrifter. 2002 og 2007	34
4.6.3.	Bruttoinvesteringer i næring 70.202 <i>Utleie av egen fast eiendom</i> ellers. Bedrifter. Millioner kroner. 2007	35
4.7.1.	Struktur i næring 70.310 <i>Eiendomsmekling</i> . 1998, 2002 og 2007	36
4.7.2.	Økonomiske nøkkeltall i næring 70.310. <i>Eiendomsmekling</i> . Millioner kroner. Bedrifter. 2002 og 2007	36
4.7.3.	Bruttoinvesteringer i næring 70.310 <i>Eiendomsmekling</i> . Bedrifter. Millioner kroner. 2007	37
4.8.1.	Struktur i næring 70.32 <i>Eiendomsforvaltning</i>	38
4.8.2.	Økonomiske nøkkeltall i næring 70.32 <i>Eiendomsforvaltning</i> . Millioner kroner. Bedrifter. 2002 og 2007	39
4.8.3.a	Bruttoinvesteringer i næring 70.321 <i>Eiendomsforvaltning</i> . Bedrifter. Millioner kroner. 2007	40
4.8.3.b	Bruttoinvesteringer i næring 70.322 <i>Vaktmestertjenester</i> . Bedrifter. Millioner kroner. 2007	41
5.3.1.	Gjennomsnittlige tomtkostnader som andel av totale kostnader per kvm bruksareal bolig for ny enebolig	55
6.6.1.	Enheter i næring (SN2002: 70.112) <i>Utvikling og salg av egen fast eiendom</i> ellers Føring av varekostnader og fremmedytelser i NO. Strukturstatistikk for året 2007.	63
6.3.1.	Omsetning av fast eiendom, etter tid, statistikkvariabel og region	73