



# Implementering av grunn i inntekts- og kapitalregnskapet

TALL

SOM FORTELLER

NOTATER / DOCUMENTS

2019 / 2

Marius Scheele, Nils Amdal, Ella Tenmann Melsom, Gang Liu og Dior Kurta

I serien Notater publiseres dokumentasjon, metodebeskrivelser, modellbeskrivelser og standarder.

© Statistisk sentralbyrå  
Ved bruk av materiale fra denne publikasjonen  
skal Statistisk sentralbyrå oppgis som kilde.

Publisert 14. januar 2019

ISBN 978-82-537-9865-3 (elektronisk)

<b>Standardtegn i tabeller</b>	<b>Symbol</b>
Tall kan ikke forekomme	.
Oppgave mangler	..
Oppgave mangler foreløpig	...
Tall kan ikke offentliggjøres	:
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

Inntekts- og kapitalregnskapet (IKR) har til nå manglet beholdningsstørrelser for grunn, samt hatt ufullstendige tall for kjøp og salg av grunn. I tillegg har det ikke vært beregnet tall for leie av grunn som er konsistente med det som anses som leiekostnader av bolig og næringseiendom i realregnskapet.

Denne utredningen har hatt som formål å forbedre beregningene som gjøres av leie av grunn, samt kjøp og salg av grunn på tvers av sektorer. De nye beregningene skal sikre at tallene harmonerer med beholdningstallene som beregnes i et eget produksjonsløp.

Nye kilder har blitt tatt i bruk for å øke kvaliteten på beregningene, i tillegg til å dekke flere sektorer enn tidligere. Det har også blitt utformet et beregningssystem som er implementert i det eksisterende produksjonssystemet til IKR.

Statistisk sentralbyrå, 17.12.2018

Lise D. Mc Mahon

## Sammendrag

Inntekts- og kapitalregnskapet (IKR) viser alle inntekts- og utgiftstransaksjoner frem til sparing og netto finansinvesteringer, samt beholdningen av realkapital grunn. Regnskapet deler økonomien i sektorer, og beskriver transaksjoner mellom disse. Grunn er i nasjonalregnskapet definert som ikke-produsert kapital og er derfor ikke en del av realregnskapet, hvor kun produsert kapital inngår. Endringer i beholdningen av grunn innen hver sektor i en periode skal være gitt ved kjøp og salg, samt volumendringer og omvurderinger av grunn. IKR har til nå manglet beholdningsstørrelser for grunn, samt hatt ufullstendige tall for kjøp og salg av grunn. I tillegg har det ikke vært beregnet tall for leie av grunn som er konsistente med tallene for leie av bolig og næringseiendom i realregnskapet. I realregnskapet finnes kun tall på leiekostnader av produsert kapital, som betyr at leie av grunn fjernes fra kostnadene. Dersom resultatene fra prosjektet implementeres, kan det også føre til mindre endringer i leieinntektene og -kostnadene i realregnskapet.

Dette prosjektet har hatt som formål å forbedre beregningene som gjøres av leie av grunn, samt kjøp og salg av grunn på tvers av sektorer og type grunn. De nye beregningene skal også sikre at tallene harmonerer med beholdningstallene som beregnes i et eget produksjonsløp. Med årlige tall på beholdninger av grunn, er det nødvendig med en dekomponering av verdiendringen på henholdsvis transaksjoner, omvurderinger og volumendringer.

Nye kilder har blitt tatt i bruk for å øke kvaliteten på beregningene, samt dekke flere sektorer enn tidligere. Primært er dette arealbruksstatistikk og tinglysningsstatistikk. Ved å benytte de nye kildene ble det også funnet støtte for den eksisterende fordelingen av leiekostnader på henholdsvis bygg og grunn, på 95/5 prosent fordeling. Det har også blitt utformet et system for å kunne gjøre disse beregningene til den årlige publiseringen av IKR.

## Innhold

<b>Forord</b> .....	<b>3</b>
<b>Sammendrag</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Introduksjon</b> .....	<b>6</b>
<b>2. Verdien av grunn i åpnings- og sluttbalansen</b> .....	<b>6</b>
<b>3. Dekomponering av verdiendringene</b> .....	<b>7</b>
3.1. Transaksjoner .....	7
3.2. Andre faktiske volumendringer.....	11
3.3. Prisendringer.....	11
3.4. Bidrag fra de ulike verdiendringene.....	11
<b>4. Gruppering av anvendelsestypene og vurdering av sektorkobling</b> .....	<b>12</b>
4.1. Anvendelsestyper.....	12
4.2. Sektorkobling .....	13
<b>5. Leie av grunn</b> .....	<b>14</b>
5.1. Andelen grunn av leieinntekter.....	15
5.2. Metode for ulike sektorer.....	17
<b>6. Produksjonssystem</b> .....	<b>18</b>
6.1. Innhenting av verdier av grunn.....	18
6.2. Beregning av transaksjoner .....	19
6.3. Leie av grunn .....	19
<b>7. Konklusjon og veien videre</b> .....	<b>19</b>
<b>Referanser</b> .....	<b>20</b>

## 1. Introduksjon

Dette notatet tar for seg behandlingen av grunn som kapital i Nasjonalregnskapet. Notatet tar sikte på å dekomponere estimerte beholdningsendringer av grunn i transaksjoner, volumendringer og omvurderinger. Videre diskuteres også leie av grunn og betydningen dette har innenfor Nasjonalregnskapets rammer.

## 2. Verdien av grunn i åpnings- og sluttbalansen

Utgangspunktet for beregningene er nasjonalregnskapets start- og sluttbalanse av grunn for årene 2011-2014, fordelt på sektor og anvendelsestype.

Balansetabellene for grunn ble estimert i et prosjekt i 2016 (Liu, 2016<sup>1</sup>). Det er brukt forskjellige kilder og metoder i beregningen av de ulike formålstypene. Her er en kort oppsummering av resultatene fra notatet:

### Grunn under boliger

Det finnes ikke spesifikk informasjon om verdien på grunn under bolig, kun verdi for bolig og grunn samlet. Derfor må det brukes en indirekte metode i beregningen av verdien av grunn med boligformål. For husholdningene blir grunnverdien beregnet som differansen mellom markedsverdien av eiendommer totalt og beholdningsverdien av boliger. Informasjon om markedsverdien av eiendommer totalt estimeres av SSB, hvor blant annet transaksjonsdata fra finn.no er en viktig input- og verdien av kun bygningene er fra nasjonalregnskapets realregnskap. Dette ga en land-bygning-rate på 85,3 % i 2011. Boligverdien i realregnskapet blir utviklet med en kostnadsprisindeks og dersom markedsprisen på eiendom øker mer enn kostnadsprisen over en periode, vil dette være en kilde til overestimering av grunnverdien, ved at omvurderingen av bygningene feilaktig blir tillagt grunnverdien. For andre sektorer enn husholdningssektoren mangler man den kombinerte eiendomsverdien for grunn og bolig. Det er imidlertid tall i nasjonalregnskapet for boligkapitalen for alle sektorer, og dette, kombinert med grunn-bygning-ratioen fra husholdningssektoren, er brukt til å beregne verdi av grunn med boligformål for alle sektorer.

### Grunn under andre bygninger

Nasjonalregnskapet har tall for kapitalbeholdningen av bygninger utenom bolig fordelt på sektor, men mangler data på markedstransaksjoner. Grunn-bygning-raten er derfor bestemt utfra en antagelse om at grunnen under forretningsbygg er mindre verdt enn grunnen under boliger, gitt samme størrelse, kvalitet og beliggenhet. Raten ble satt til 50 % av raten for boliger, 42,7 % i 2011.

### Grunn under andre strukturer

Grunnen i denne kategorien refererer i stor grad til grunnen under veier, rørledninger mv. På grunn av mangel på bedre kilder brukes en direkte metode med samme enhetspris som grunn under skogbruk.

### Landbruks- og skogbruksareal

SSB publiserer årlige data over gjennomsnittlig kjøpspris per registrerte transaksjon av landbruks- og skogbruksareal, i fritt salg. Siden vi ønsker pris per enhet (km<sup>2</sup>) grunn, er ikke denne statistikken optimal. Men statistikken inkluderer størrelsesintervaller, så det ble gjort noen antagelser rundt gjennomsnittlig størrelse per salg mv. utfra dette. Det endte med en pris på 12,55 millioner kroner per km<sup>2</sup> for landbruksareal og 2,17 millioner per km<sup>2</sup> for skogbruksareal i 2011. Arealet brukt til landbruk og skogbruk er hentet fra arealbruksstatistikken.

---

<sup>1</sup> Gang Liu, 2016: "Including land as a balance sheet item in the Norwegian National Accounts»

## Friareal og tilhørende overflatevann

For grunn under friareal og tilhørende overflatevann er enhetsprisen for skogbruk brukt sammen med arealet fra arealbruksstatistikken.

## Annen grunn

Annen grunn består blant annet av våtmark, innsjøer og andre grunntyper som det er vanskelig å generere noen økonomisk gevinst fra. Kategorien har derfor fått verdien 0.

## Andeler

Tabell 2.1 viser en oppdatert oversikt over andelene areal og verdi for de ulike grunntypene som andel av totalt grunnareal og -verdi, for Norge totalt i 2016:

**Tabell 2.1 Grunnverdi og -areal fordelt på type grunn. 2016**

Land (AN.211)	Andel verdi	Andel areal
1.1 Grunn under boliger (AN.21111)	66.7 %	0.5 %
1.2.1 Grunn under andre bygninger enn boliger (AN.211121)	20.0 %	0.3 %
1.2.2 Grunn under andre strukturer (AN.211122)	0.1 %	0.7 %
2.1 Grunn under landbruksareal (AN.21121)	5.2 %	3.4 %
2.2 Grunn til skogbruk (AN.21122)	7.9 %	37.4 %
2.3 Grunn knyttet til akvakultur (AN.21123)	0.0 %	0.0 %
3. Grunn under friareal og tilhørende overflatevann (AN.2113)	0.0 %	0.1 %
4. Annen grunn (AN.2119)	0.0 %	57.5 %

Nasjonalregnskapsberegninger og Arealbruksstatistikken

Som man ser ut ifra tabellen over er det veldig stor variasjon mellom grunntypene i verdien per kvm. Det er grunntypene skog og annen grunn som står for nesten hele landets areal, mens det er grunn under boliger, og deretter grunn under andre bygninger som står for nesten all verdien.

## 3. Dekomponering av verdiendringene

I dette prosjektet har vi forsøkt å dekomponere verdiendringene på transaksjoner, faktiske volumendringer og nøytrale og reelle gevinster og tap, med utgangspunkt i sammenhengen vist under.

**Tabell 3.1 Sammenheng mellom inngående og utgående balanse**

Verdien av grunn i åpningsbalansen
+ Transaksjoner (netto)
+ Faktiske volumendringer
+ Nøytrale gevinster og tap
+ Reelle gevinster og tap
= Verdien av grunn i sluttbalansen

SNA2008 (UN, 2009) and ESA2010 (Eurostat, 2013)

### 3.1. Transaksjoner

#### Datagrunnlag

Tinglysningsstatistikken som er brukt til å beregne transaksjoner av grunn, kommer fra seksjon for eiendoms-, areal og primærnæringsstatistikk. Statistikken er en fulltelling, og omfatter alle tinglyste omsetninger av fast eiendom i et år. Vi har tilgang til informasjon om både kjøper- og selgersektor, omsetningsform, areal, om eiendommen selges med eller uten bygning, kjøpesum og hva som er formålet med kjøpet av eiendommen. Det er strenge krav til registrering i forbindelse med tinglysning av fast eiendom, og frafall forekommer derfor i liten grad.

Datasettene vi har fått fra fagseksjonen omfatter alle tinglysninger registrert for årene 2011 til 2016. Vi ønsker konsoliderte data som kun dekker transaksjoner mellom sektorer i inntekts- og kapitalregnskapet og har eliminert interne transaksjoner. Sektorinformasjonen er ikke tilgjengelig i det opprinnelige

datagrunnlaget, men påføres etter vårt ønske basert på kobling av sektorkode på organisasjonsnummer i Virksomhets- og Foretaksregisteret. Tinglysninger med personnummer kommer inn som husholdningssektor. Siden kommunene er rapportør for de tinglyste dataene har vi bedt fagseksjonen om å dele kommune i fem grupperinger, fordelt etter sentralitet. Gruppene består av Oslo og Bærum, andre kommuner i Akershus, andre større byer, andre større byområder og til slutt andre kommuner.

Hver årgang inneholder mellom 29 000 og 34 000 observasjoner, hvorav mellom 5200 og 5900 observasjoner er salg av tomter uten bygning. For tinglysningene med bygning er i gjennomsnitt 86 prosent solgt i fritt salg og 78 prosent har bolig som formål. For tinglysningene uten bygning er tilsvarende andeler 77 og 48 prosent. Det vil si at det er under halvparten av tomtene som er tiltenkt bolig. Andre større formålsgrupper inkluderer hytter og annen fritidseiendom eller «annet», som kan være en blanding av flere formålsgrupper, for eksempel både bolig og forretning.

I datagrunnlaget er tinglysninger omkodet til gave dersom salgssum er under en nedre grense for hva en bolig i fritt salg bør omsettes for. Det er ikke et krav om at eiendommen er utlyst for salg på det åpne markedet for at det skal registreres som fritt salg. I tillegg omkodes observasjoner der salgssum er lavere enn 2 kroner til avgiftsgrunnlaget. Salgssum kan fortsatt være 0 eller 1 kroner dersom omsetningene er fritatt for dokumentavgift eller står registrert med avgiftsgrunnlag lik 0.

Eiendomsprisen vil avhenge av faktorer som størrelse, sentralitet, kvalitet på eiendommen, om eiendommen er med eller uten bygning, om eiendommen kommer med ulike restriksjoner på bruk mv. Korrelasjonen mellom areal og pris er høyere i mer sentrale strøk. For 2015 er korrelasjonskoeffisienten målt til 0,27 i Oslo og Bærum, mens den kun er 0,07 i de minst sentrale strøkene.

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris er gjennomgående høyere for tinglysningene med bygning enn for de uten bygning, for alle eiendommer i fritt salg. For omsetninger av eiendommer med boligformål inkludert bygg er gjennomsnittlig kvadratmeterpris høyere enn for alle formål sett under ett. For omsetninger av eiendommer uten bygg er gjennomsnittlig kvadratmeterpris høyere for boligformål enn for andre formål i årene 2012, 2014 og 2015.

Kilden viser at eiendommer i byer og tettbygde strøk har høyere salgspris enn tilsvarende eiendommer i tettsteder og mindre sentrale strøk. Beregnet gjennomsnittlig kvadratmeterpris i Oslo og Bærum er gjennomgående høyere enn i mindre byer. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris er også høyere i de større byene utenom Oslo og Bærum enn i andre kommuner i Akershus.

### Metode

Med utgangspunkt i datagrunnlaget summeres alle kjøp og salg av eiendommer mellom sektorer i et gitt år. Tabellene 3.2-3.4 viser sektorvise transaksjonene for alle typer eiendommer med og uten bygning. Det store bildet er omtrent det samme år for år. Ikke-finansielle foretak er en nettokjøper av grunn uten bygning, for alle anvendelsestyper samlet, og husholdningssektoren er en nettosalger. Offentlig forvaltning er også en nettosalger av grunneiendommer. I tillegg har sektorene finansielle foretak og ideelle organisasjoner små tall for alle år.

Tabell 3.2 viser transaksjoner av eiendommer uten bygg i 2015 mellom sektorer. Radene viser kjøp for hver sektor, og kolonnene viser salg for hver sektor, av tinglyste eiendommer uten bygning. Ikke-finansielle foretak har ifølge



datagrunnlaget kjøpt tomter for underkant av 3 milliarder kroner i 2015. Nesten 2 milliarder kroner av dette var eiendommer fra husholdningene, i underkant av 1 milliard var fra offentlig forvaltning, og det var kun kjøp i mindre grad fra de resterende to sektorene. Sektoren har også solgt tomteeiendommer for over 1 milliard kroner, for det meste til husholdningene. Husholdningene har solgt grunneiendommer for mer enn 2 milliarder og kjøpt for over 1 milliard. Som det fremgår av tabellen er offentlig forvaltning en betydelig aktør i kjøp og salg av ren grunn. Sektoren er en nettoselger av grunneiendommer i alle årene vi har data for.

**Tabell 3.2 Transaksjoner av eiendommer uten bygning, i millioner kroner. 2015**

	Ikke-finansielle foretak	Finansielle foretak	Offentlig forvaltning	Ideelle organisasjoner	Husholdninger	Sum
Ikke-finansielle foretak	0	6	784	77	1798	2665
Finansielle foretak	7	0	0	0	9	16
Offentlig forvaltning	178	0	0	13	332	523
Ideelle organisasjoner	3	0	5	0	3	11
Husholdninger	1037	7	221	18	0	1283
Sum	1225	13	1010	108	2142	4498

Note: Tall er basert på egne beregninger.

Tabell 3.3 viser transaksjoner av tinglyste eiendommer med bygning i 2015 mellom alle sektorene. Bildet er her noe annerledes enn i tabellen over. Ikke-finansielle foretak kjøpte eiendommer for nesten 17 milliarder i 2015, men solgte eiendommer for over det firdobbelte, omtrent 72 milliarder kroner. Sektoren har i hovedsak handlet eiendommer med husholdningene. Offentlig sektor er også her en betydelig aktør i eiendomsmarkedet. Sektoren kjøpte i 2015 eiendommer for 11 milliarder kroner og solgte for 7 milliarder kroner. Dette gjør sektoren til en nettokjøper av eiendommer med bygg. Sektoren har for det meste kjøpt fra ikke-finansielle foretak og husholdninger. Husholdningssektoren er også en nettokjøper av eiendommer med bygning. Husholdningene har kjøpt eiendommer med bolig eller annet bygg for om lag 68 milliarder kroner i 2015 og solgt tilsvarende for 16 milliarder kroner.

**Tabell 3.3 Transaksjoner av eiendommer med bygning, i millioner kr. 2015.**

	Ikke-finansielle foretak	Finansielle foretak	Offentlig forvaltning	Ideelle organisasjoner	Husholdninger	Sum
Ikke-finansielle foretak	0	823	1845	303	13886	16857
Finansielle foretak	179	0	840	0	274	1293
Offentlig forvaltning	8945	109	0	169	2167	11390
Ideelle organisasjoner	175	0	37	0	149	361
Husholdninger	62754	212	4161	723	0	67850
Sum	72053	1144	6883	1195	16476	97751

Note: Tall er basert på egne beregninger.

Disse tabellene gir totalen av de sektorvise eiendomstransaksjonene i 2015. Videre brukes en tomteandel på 5 prosent til å estimere verdien av eiendoms-transaksjonene inkludert bygg. Sammen med eiendomstransaksjonene av rene tomter kommer en fram til resultatene i tabell 3.4. Begrunnelse for valget av tomteandel på 5 prosent er nærmere beskrevet i kapittel 4.1. Husholdningssektoren blir etter denne operasjonen en nettokjøper av grunn for alle år med informasjon. Sektoren de kjøper fra og selger til er hovedsakelig ikke-finansielle foretak. Dette kan blant annet skyldes at husholdningene selger eiendommer til utbyggere som så bygger leiligheter og boliger som selges tilbake til husholdningssektoren. Husholdningenes tomteverdi går fra 1 milliard til i overkant av 4 milliarder kroner når en tar med 5 prosent av verdien av eiendommene med bygg, der de ikke-finansielle foretakene selger til husholdningene.

**Tabell 3.4 Transaksjoner av eiendom uten bygning samt 5 prosent av eiendommene med bygning, i millioner kroner. 2015**

	Ikke-finansielle foretak	Finansielle foretak	Offentlig forvaltning	Ideelle organisasjoner	Husholdninger	Sum
Ikke-finansielle foretak	0	47	876	92	2492	3507
Finansielle foretak	16	0	42	0	23	81
Offentlig forvaltning	625	5	0	21	440	1091
Ideelle organisasjoner	12	0	7	0	10	29
Husholdninger	4175	18	429	54	0	4676
Sum	4828	70	1354	167	2965	9384

Note: Tall er basert på egne beregninger.

Det er gjort forsøk på å estimere en salgssum for tinglyste eiendomstransaksjoner der det mangler verdi, noe som utgjør opptil 10 prosent av datagrunnlaget for enkelte år. Det ble både forsøkt med estimering av verdi for de manglende observasjonene ved bruk av regresjonsestimering og en estimering basert på gjennomsnittspriser. Resultatene fra disse metodene ga små utslag på totalene, slik

at merverdien av dette ekstraarbeidet ikke var høy nok å ta dette i bruk. Ideen er å få til noen beregninger som med enkelthet kan gjøres fra år til år.

### 3.2. Andre faktiske volumendringer

Grunn kan ikke produseres, og volumendringer forekommer derfor normalt ved at anvendelsen av grunnen endres. Dette kan f.eks. skje ved at noe går fra å være landbrukseiendom til å bli grunn under bolig. Grunn med boligformål har en høyere verdi enn grunn med landbruksformål, og det vil i et slikt tilfelle bli en volumøkning i grunnverdien totalt. SSB publiserer statistikken «Arealbruk og arealressurser», som beskriver areal som er bebygget, og klassifiserer dette etter bruksformål. Det er endringene fra år til år for hver grunntype i denne statistikken som er brukt i beregningene av andre volumendringer. Statistikken har data for 2011 og 2013-2016, mens det for 2012 er det brukt et aritmetisk gjennomsnitt av 2011 og 2013. Statistikken omfatter alle kommuner i Norge, og bygger på en rekke ulike grunnlagsdata<sup>2</sup>. Dataene er basert på kart, registre og bruk av geografiske informasjonssystemer (GIS). Bruksformålet er delt inn i 19 grunntyper, som aggregeres opp til 8 kategorier. Dette vil vi komme tilbake til i del 4.1.

Statistikken gir ingen informasjon om sektorplasseringen av de ulike arealtypene. Sektorfordelingen av endring i areal er derfor basert på andre data og antagelser, som er diskutert nærmere i del 4.2. På grunn av mangel på informasjon, bruker vi årsveksten fra arealbruksstatistikken for de ulike arealtypene på alle sektorer.

### 3.3. Prisendringer

Prisendringer på grunn vil også påvirke grunnens verdi og forklare en del av balanseendringene fra år til år. Prisendringene deles opp i nøytrale gevinster og tap og reelle gevinster og tap. Førstnevnte tilsvare veksten i det generelle prisnivået, og her brukes en generell prisindeks (konsumdeflatoren<sup>3</sup> i nasjonalregnskapet) som kilde. Reelle gevinster og tap er prisendring utover dette. Med tall på inngående og utgående balanse, transaksjoner, andre faktiske volumendringer og den generelle prisveksten, kan reelle gevinster og tap beregnes som en residual utfra sammenhengen i tabell 3.1.

### 3.4. Bidrag fra de ulike verdiendringene

I enkelte år er det store verdiendringer fra åpnings- til sluttbalansen for noen typer grunn. Beregningene i nasjonalregnskapet gir en vekst i grunnverdien for Norge totalt på 10,2 % i 2012, 4,2 % i 2013, 4,0 % i 2014 og 15,1 % i 2015.

Tabell 3.5 viser at eiendomstransaksjonene i liten grad forklarer balanseendringene. Resten forklares av andre volumendringer og omvurderinger. For Norge totalt er summen av transaksjonene for hver grunntype 0 i alle år, så alle volumendringer for Norge er forklart av andre volumendringer. Det varierer fra år til år hvor mye de ulike komponentene bidrar til verdiendringene.

I tabell 3.5 er det en oversikt over inngående og utgående balanse for 2015, samt komponentene som forklarer verdiendringene, fordelt på sektor. Verdien av grunn totalt økte med i overkant av 600 milliarder kroner i 2015. Det klart største bidraget kom fra reelle prisendringer, som sto for hele 84 prosent av verdiveksten. Nøytrale prisendringer og andre volumendringer sto for henholdsvis 10 og 6 prosent av veksten. I absolutt verdi var det husholdningssektoren som hadde høyest vekst, mens sektoren med høyest prosentvise vekst var ikke-finansielle foretak.

<sup>2</sup> F.eks. Matrikkelen, Arealressurs kartdata, Veidatabase, Felles kartbase, N50, Kulturdepartementets register for idrettsanlegg, Primærdata Kystkontur, Stamnetthavner, Automatic Identification System, Vegetasjonskart over Svalbard, Teknisk situasjon. For mer informasjon se statistikkens nettside.

<sup>3</sup> Eventuelt prisen på innenlandsk sluttanvendelse

**Tabell 3.5 Inngående balanse (IB) og utgående balanse (UB), nettokjøp, andre volumendringer og omvurderinger fordelt på sektor, i milliarder kroner. 2015.**

	Ikke-finansielle foretak	Finansielle foretak	Offentlig forvaltning	Husholdninger	Ideelle organisasjoner	Sum Norge
2015 IB	420.8	17.3	114.3	3487.3	14.9	4054.7
Netto kjøp	-1.3	0.0	-0.3	1.7	-0.1	0.0
Andre volumendringer	5.9	0.3	1.8	27.9	0.2	36.1
Nøytrale prisendringer	6.3	0.3	1.7	52.3	0.2	60.8
Reelle prisendringer	79.3	0.9	10.8	423.2	1.0	515.3
2015 UB	511.0	18.7	128.4	3992.4	16.2	4666.9

Note: Tall er basert på egne beregninger.

I tabell 3.6 er noen av resultatene fra prosjektet fremstilt på en litt annen måte. Her er det tall for inngående og utgående balanse, samt komponentene som forklarer verdiendringene, fordelt på type grunn, for Norge totalt i 2012. Dette året økte grunnverdien for Norge samlet med i underkant av 350 milliarder kroner. Over 300 milliarder av verdiendringen kom fra økt verdi av grunn under bolig, mens bidraget til vekst fra grunn under andre bygninger var på 83 milliarder. Verdien av grunn knyttet til skogbruk og akvakultur falt i 2012. Også dette året var det de reelle prisendringene som sto for det meste av verdiendringen.

**Tabell 3.6 Inngående og utgående balanse, samt bidrag av de ulike komponentene for Norge, fordelt på type grunn, i milliarder kroner. 2012**

	IB 2012	Transaksjoner	Andre volumendringer	Nøytrale prisendringer	Reelle prisendringer	UB 2012
1.1 Grunn under boliger (AN.21111)	2250.8	0.0	18.3	54.5	233.6	2557.1
1.2.1 Grunn under andre bygninger enn boliger (AN.211121)	742.6	0.0	4.8	18.0	59.8	825.1
1.2.2 Grunn under andre strukturer (AN.211122)	4.8	0.0	0.0	0.1	-0.5	4.4
2.1 Grunn under landbruksareal (AN.21121)	137.7	0.0	0.6	3.3	-25.4	116.2
2.2 Grunn til skogbruk (AN.21122)	262.0	0.0	-0.1	6.3	-27.3	241.0
2.3 Grunn knyttet til akvakultur (AN.21123)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
3. Grunn under friareal og tilhørende overflatevann (AN.2113)	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1
4. Annen grunn (AN.2119)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Note: Tall er basert på egne beregninger.

## 4. Gruppering av anvendelsestypene og vurdering av sektorkobling

### 4.1. Anvendelsestyper

Anvendelsestypene er gruppert etter anbefalinger av EUROSTAT/OECD «task force on land and other non-financial assets<sup>4</sup>»:

**Tabell 4.1 Typer grunn**

Kode	Grunntype
AN.21111	Grunn under boliger
AN.211121	Grunn under andre bygninger enn boliger
AN.211122	Grunn under andre strukturer
AN.21121	Grunn under landbruksareal
AN.21122	Grunn til skogbruk
AN.21123	Grunn knyttet til akvakultur
AN.2113	Grunn under friareal og tilhørende overflatevann
AN.2119	Annen grunn

<sup>4</sup> Eurostat-OECD compilation guide on land estimation

Både tinglysningsdataene og arealbruksstatistikken har egne arealinndelinger som er aggregert til å passe med de gruppene vi trenger. Tabell 4.2 og 4.3 viser hvordan aggregeringen er gjort i henholdsvis arealbruksstatistikken og tinglysningsdata-settet.

**Tabell 4.2 Gruppering av typer grunn i arealbruksstatistikken.**

Aggregater	Grupper i arealbruksstatistikken					
	Grunn under boliger	Boligbebyggelse	Fritidsbebyggelse			
Grunn under andre bygninger enn boliger	Næring, offentlig og privat tjenesteyting	Undervisning og barnehage	Helse- og sosialinstitusjoner	Kultur og religiøse aktiviteter	Bebygde område for landbruk og fiske	
Grunn under andre strukturer	Transport, telekommunikasjon og teknisk infrastruktur	Beredskapsstasjoner og Forsvaret	Uklassifisert bebyggelse og anlegg			
Landbruksareal	Jordbruksareal					
Grunn til skogbruk	Skog					
Grunn under fritidsareal og tilhørende overflate	Grønne områder, idretts- og sportsområder					
Annen grunn	Åpen fastmark	Våtmark	Bart fjell, grus- og blokkmark	Varig snø, is og bre	Ferskvann	Uklassifisert ubebygde område

**Tabell 4.3 Gruppering typer grunn i tinglysningsdataene:**

Aggregater	Grupper i datasettet med tinglysninger					
	Grunn under boliger	Bolig	Fritid			
Grunn under andre bygninger enn boliger	Annet	Industri/bergverk	Institusjon	Forretning/se- ntrum		
Grunn under andre strukturer	Friareal/dirett sanlegg	Kommunikasjonsareal	Uoppgitt	Tom	Offentlig vei	Verneområde
Landbruksareal	Landbruk					

## 4.2. Sektorkobling

Det er gjort en del antagelser i beregningene av balansene om hvilke sektorer som eier de ulike typene grunn. Med tilgang på mer data har det vært mulig å se nærmere på disse sektorkoblingene. I all hovedsak støtter tallene vurderingene som er gjort, men noen endringer er implementert i beregningene av verdien av grunn som følge av ny informasjon.

Sektorfordelingen av grunn under boliger beholdes som i de publiserte nasjonalregnskapstallene. Alle sektorene har verdier for grunn under bolig, men hele 99 prosent av verdien tilhørte husholdningssektoren i 2011.

For grunn under andre bygninger har vi derimot foreslått noen endringer. I den tidligere grupperingen var ikke denne anvendelsestypen fordelt til husholdningene. Bebygde område for landbruk og fiske går innunder dette aggregatet, og det er naturlig å anta at denne typen grunn tilhører selvstendig næringsdrivende i husholdningssektoren. Dermed bør en del av grunnen under andre bygninger tilfalle husholdningene. I tillegg har vi sett på fordelingen av beholdningen av ulike arter fast realkapital i nasjonalregnskapet, og funnet en fordeling av næringsseidom, helse- og sosialinstitusjoner, undervisning og barnehage og kultur og religiøse aktiviteter. Hvis man kun går ut fra arealfordelingen ville husholdningene fått en veldig stor andel av grunnen under andre bygninger. Man kan imidlertid argumentere for at bebygde område for landbruk og fiske har en lavere verdi per kvadratmeter enn næringsseidom. Sistnevnte ligger blant annet ofte i mer sentrale

strøk. Derfor forslår vi at sektoren ikke-finansielle foretak får en høyere andel av verdien enn det arealstatistikken skulle tilsi, og motsatt for husholdningssektoren.

Grunn under andre strukturer er i publiserte tall kun koblet til sektoren offentlig forvaltning. Etter å ha sett på fordelingen av realkapitalen i nasjonalregnskapet, foreslår vi at en liten del av dette skal tilhøre ikke-finansiell sektor.

For landbruksgrunn beholdes den eksisterende sektorfordelingen da denne kun tilhører husholdningssektoren.

Når det gjelder grunn i Norge som eies direkte av en hjemmehørende enhet i utlandet (utlending), vil en i nasjonalregnskapet konvensjonelt betrakte enheten som eid av en (fiktiv) enhet hjemmehørende i Norge. Denne fiktive enheten vil igjen være eid fra utlandet, og inntekt som opptjenes gjennom bruk av grunnen vil tilfalle utlandet som formuesinntekt fra Norge til utlandet.

Når det gjelder land under skogbruk foreslår vi noen endringer. I tidligere tabeller er denne grunnen koblet 100 prosent til ikke-finansiell sektor. Statistikk for skogeiendommer og skogareal viser at det er husholdningssektoren som har klart størst eierandel, men at også noe av skogeiendommene tilhører andre sektorer. Basert på tall fra statistikken fordeles 80 % til husholdningene, mens resten går til ikke-finansielle foretak.

Friareal har til nå kun vært koblet til offentlig sektor, men basert på nye kilder bør også ideell sektor ha noe av denne verdien.

Definisjonen av grunn i SNA 2008 (UN, 2009) sier at eierrettighetene over grunnen skal være klare og at eierne skal kunne oppnå økonomisk utbytte av å holde eller bruke grunnen. Annen grunn er klassifisert som grunn uten økonomisk verdi i de publiserte nasjonalregnskapstallene og det er derfor ikke viktig med sektorfordeling av denne grunnen. Denne grunntypen har heller ikke nødvendigvis en klar eiersektor<sup>5</sup>.

## 5. Leie av grunn

Grunn er definert som ikke-produsert, ikke-finansiell kapital, og regnes ikke som bruttoinvesteringer i fast kapital. Den leie som en grunneier mottar fra en leietager utgjør en form for formuesinntekt (og tilsvarende en formuesutgift for leietager)<sup>6</sup>. Leien av grunn, også kalt grunnrente, anses som en netto leie der den som har bruksretten trekker fra vedlikeholdskostnader av grunn før leie betales.

I henhold til ESA kan en ikke ta med leieinntekter fra grunn som produksjon fordi grunn er naturkapital, og ikke produsert kapital. Leieinntekten regnes derfor som grunnrente og føres som formuesinntekt i inntekts- og kapitalregnskapet, mens den ikke kommer inn i realregnskapet som en del av produksjonen.

*“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.” – § 4.73, side 98, ENS 1995*

<sup>5</sup> I slike tilfeller sier man normalt at det er offentlig sektor som er eier.

<sup>6</sup> Leien omfatter også leie som skal betales til eierne av innlands vannveier for rettet til å utnytte disse rekreasjoner og andre formål herunder fiske.

## 5.1. Andelen grunn av leieinntekter

I datagrunnlaget til nasjonalregnskapet, både til real- og inntekts- og kapitalregnskapet antas det at leieinntekten omfatter både leie av bygg og grunnen under bygget. Det er kun leieinntekter fra bygg skal være med i beregningen av produksjonen i regnskapene. Derfor splittes leieinntektene i to for å kunne skille inntekter knyttet til produsert realkapital fra inntekter knyttet til ikke-produsert ikke-finansiell kapital. Andelen av leieinntektene fordelt til grunn har historisk vært på 5 prosent. Hovedsakelig var dette opprinnelig ment å dekke festeavgifter, noe som er vanligst tilknyttet bolighus og hyttetomter.

Det store spørsmålet er hvor rimelig andelen på 5 prosent er. Det har vært diskutert flere ganger om anslaget er for lavt eller for høyt, uten at man har greid å komme til en konsensus om et bedre anslag. Anslaget kan betraktes som en sjablongregel som blir brukt i både realregnskapet og inntekts- og kapitalregnskapet. Det mangler dokumentasjon på begrunnelsen for valget av 5 prosent, derfor var det viktig å teste om vi kunne finne noe empirisk hold for denne andelen. Dette har vi gjort ved å sammenligne salgssummen på eiendom uten bygning med eiendom med bygning fra tinglysningsstatistikken. Det er et av dette prosjektets bidrag.

Tinglysningsstatistikken inkluderer ikke leieinntekter, men kjøpesum blir i det videre brukt som et anslag på leieinntektene. Datamaterialet inkluderer heller ikke spesifisering av verdien av grunn under bygget, men det har informasjon om omsetningsverdi for de fleste tinglysninger, både med og uten bygg. Det er også informert om eiendommens areal for store deler av tinglysningene, og dette inkluderer ikke arealet av et eventuelt bygg. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris beregnes ved å finne gjennomsnittet av salgssum per kvadratmeter.

Det er testet med to forskjellige metoder å regne ut gjennomsnittlig kvadratmeterpris, som gir veldig ulike resultater. Den ene metoden går ut på å vekte hver eiendom likt, og den andre metoden går ut på å vekte hver kvadratmeter likt. Dersom en veier hver eiendom likt, gitt ved metode 1 under, noe som ikke er et helt urimelig utgangspunkt, så blir gjennomsnittlig kvadratmeterpris gitt ved gjennomsnittet av salgssum over areal. Annerledes blir det om en veier hver kvadratmeter likt, gitt ved metode 2, da er gjennomsnittlig kvadratmeterpris gitt ved gjennomsnittet av salgssum over gjennomsnittet av areal.  $S_i$  er salgssummen for den enkelte eiendom og  $A_i$  er oppgitt areal for den enkelte eiendom.

$$\text{Metode 1: } \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n S_i / A_i$$

$$\text{Metode 2: } \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n S_i / \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n A_i$$

Prosjektgruppen har valgt å gå for den første metoden. Resultatene fra metode 1 vil utdypes under. Det er også kjørt ut resultater fra det større datagrunnlaget med alle tinglysninger, og ikke bare mellom sektorer. Fremgangsmåten har derfor vært å komme fram til gjennomsnittlig kvadratmeterpris for de ulike årgangene, gjerne fordelt på sentralitet og med og uten bygg. Et estimat på tomteandelen vil være gitt ved gjennomsnittlig kvadratmeterpris for tinglysningene uten bygg delt på gjennomsnittlig kvadratmeterpris for tinglysninger med bygg. Dette gir en tomteandel for alle tinglysningene fra 3,9 prosent til 8,5 prosent i perioden 2011-2015. Høyest andel er det i 2013, men det er mangelfull arealinformasjonen dette året. Sett bort ifra 2013 ligger tomteandelen mellom 3,9 og 6,0 prosent. Dette betyr at eiendommene uten bygg selges i gjennomsnitt til 3,9-6,0 prosent av gjennom-

snittsverdien til eiendommene med bygg. For observasjoner med bolig som formål, som også står for de fleste observasjonene, reduseres tomteandelene til 3,3-5,8 prosent i denne perioden

**Tabell 5.1 Estimert tomteandelsprosent. 2011-2015**

	Bolig	Alle formål
2011	3.9 %	6.0 %
2012	4.0 %	4.9 %
2013	5.8 %	8.5 %
2014	4.5 %	5.3 %
2015	3.3 %	3.9 %

Note: Tall er basert på egne beregninger.

Resultatene fra beregningene av tomteandelen gir en andel som er på linje med det som er brukt i realregnskapet. Ser en bort i fra 2013, viser våre anslag basert på datagrunnlaget en tomteverdi på 3,9-6,0 prosent av eiendomsverdien med bygg, for perioden 2011-2015. For boligformål er dette anslaget på 3,3-4,5 prosent for denne perioden. Disse resultatene gir ikke noe grunnlag for å endre på fungerende praksis i realregnskapet. Inputen til realregnskapet blir laget i mange forskjellige beregningssystem avhengig av næring og sektor. Følgelig har det vært en stor fordel at satsen har vært den samme da det sikrer konsistent behandling av leieinntekter over tid. Det kan også vurderes å bruke en dynamisk tomteandel til produksjonsberegningene i realregnskapet. Siden det er knyttet stor usikkerhet til andelen, er det ikke sikkert at produksjonsberegningene blir noe mer riktig av å beregne denne på nytt hvert år. Med datamaterialet tilgjengelig kan man heller følge med over tid om den blir liggende høyere/lavere over flere år, og i så fall vurdere den på nytt da.

Et alternativ for å vurdere om hvor robust anslaget på 5 prosent er kan være å se på hva foretakene har rapportert i sine årsregnskap. Vi har som mål å sammenligne forholdet mellom leieinntekter (av eiendom) og verdien av eiendommene i balansen mot tilsvarende størrelser i nasjonalregnskapet. I en oversikt fra Finansavisens bilag 24/11 2017 gjengis informasjon fra 37 av de største eiendomselskapene i landet. Leie inntekter og eiendomsverdier er hentet ut. Utregning viser at leieinntektene utgjør 5,6 prosent av eiendomsverdien, som også kan omtales som avkastning på investeringen i eiendom. En tilsvarende beregning i nasjonalregnskapet der leieinntekter for næringsbygg fra kryssløpet og beholdningen av næringsbygg(realkapital) for markedsrettede ikke-finansielle næringer gir forholdstallet er 5,5 prosent. Dette er grove anslag hvor vi ikke korrigerer for at splitten mellom leie av grunn og bygning er gjennomført for alle sektorer. Hvis vi korrigerer på tallene i begge kildene ville avkastningen bli justert ned i begge tilfeller men konklusjonen om at avkastningen er rimelig like ville ha stått seg.

Sammenhengen mellom avkastning på grunn og bygg kan begrunnes med at på langsikt vil avkastning på ulike investeringsobjekt tendere til å konvergere mot den samme avkastningsrate, i hvert fall i teorien. Gitt denne antakelsen vil verdsettingen av grunn kunne beregnes ved å dividere leieinntektene av grunn med 5 prosent. Fra tabell 4.2.1 nedenfor finner vi at ikke-finansielle foretak har en beregnet leieinntekt av grunn på 6 848 millioner kroner. Dividert på 5 prosent blir det ca. 137 milliarder kroner. Denne metoden gir en verdsettelse av grunn under næringsbygg på bare 25 prosent av det som fremkommer i rapporten til Liu. Dette kan være verdt å se nærmere på i en senere studie.

Det finnes også mulighet til å vurdere 5 prosent andel brukt i ikke-markedsrettet virksomhet. Som nevnt ovenfor kan man finne frem til tall/estimat for leieinntekter i statsforvaltningen og se på størrelsen i forhold til verdien på offentlige næringsbygg. Siden offentlig forvaltning fører inntektene netto i form av å konsolidere bort leie mellom enheter innenfor forvaltningen må man gjøre noen ekstra antakelser



for å komme frem til hva brutto leieinntekter kan være for forvaltningen som helhet. Fra årsrapporten til Statsbygg finner man informasjon om totale leieinntekter de har og at Statsbygg forvalter 1/3 av statens bygningsmasse. Følgelig multipliseres Statsbyggs totale leieinntekter med 3 og multipliserer så med 95 prosent for å finne estimat for leieinntekt knyttet til bygg uten grunn. Deretter beregnes forholdet mellom brutto leieinntekt for statsforvaltningen og verdien av næringsbygg (produkt 008200) i realregnskapet. Resultatet viser en gjennomsnittlig avkastning på næringsbygg for årgangene 2005 – 2015 på 5,4 prosent. Verdsettingen av grunn gir her et estimat på 12,7 milliarder som er langt unna estimat beregnet i rapporten til Liu. Gitt estimerte leie av grunn på 638 millioner gir dette en avkastning på grunn gitt verdsettingen i rapporten på 0,2 prosent. Dette resultat bygger ikke opp under 5 prosent antakelsen men hvorfor avviket er stort bør sees nærmere på. Metode for ulike sektorer

Siden man har ulike kilder for husleieberegninger i de ulike sektorene og det er litt ulik praksis hvordan leie av grunn lages i dag, er det litt forskjellige metoder som burde brukes til å lage tall for leie av grunn. I hovedsak er likevel metoden å knytte leieinntektene i realregnskapet mot 5 %-satsen for hver sektor.

### **Husholdningssektoren**

Vi må ta en beslutning på hvordan vi eventuelt skal beregne leie av grunn for husholdningenes eide boliger. I dag er verdien av grunn implisitt med i næringen for boligjenester. Vi har noen tall for leie av grunn i husholdningssektoren, som passer nokså godt med 5 prosent av betalt husleie. Det er usikkert hvordan tallene som ligger inne er laget, og hvert år utvikles de bare med 3 prosent. Dersom vi skal inkludere et estimat på imputert leie av grunn, egen bolig, vil tallet bli veldig mye høyere. I så fall vil leie av grunn kunne beregnes ved å ta 5 prosent av produksjonen og konsumet av boligjenester og legge til som en formuesinntekt og -utgift, og en må da trekke fra tilsvarende verdi fra produksjon og konsum. Det står i ESA at dersom man ikke kan skille verdien av bygningen fra verdien av grunnen kan den kombinerte verdien plasseres i kategorien der verdien er størst. Vi må altså ikke skille ut leien av grunn, men dersom man skal få en symmetrisk behandling mot kapitalregnskapet burde man registrere leie av grunn for seg, også for eide boliger. Det må tas en beslutning på dette.

### **Ikke-finansielle foretak**

Leie av grunn beregnes allerede på grunnlag av oppgitt leieinntekter i regnskapene rapportert via næringsoppgaven i dag.

### **Finansielle foretak**

I forbindelse med ny regnskapsrapportering for banker og kredittforetak må det gjøres endringer i omkodingskatalogen til bank- og kredittforetakssektorene. Det vil da bli lagt inn 95 prosent produksjon og produktinnsats av poster som inneholder leieinntekter og -kostnader. Resterende 5 prosent settes til leie av grunn. For sektorene skadeforsikring, livsforsikring og pensjonskasser er alle faktorer på poster som i dag henføres til produkt 682020 nedjustert med 5 prosent og differansen fra gammel og ny lagt på leie av grunn. Dette gjøres fordi det ikke er en konkret post som benyttes til leie av eiendom, men man har brukt faktorer på driftskostnad poster for å beregne verdier av produkter.

### **Offentlig forvaltning**

Utfordringen med beregning av leieinntekter og -utgifter i offentlig forvaltning er at leietransaksjoner innenfor forvaltningen blir netto ført (dvs. konsoliderte og det er ikke i henhold til anbefalinger i SNA 2008/ESA 2010). Dagens registrerte leieinntekter og -utgifter viser leieforhold offentlig forvaltning har overfor andre sektorer. For statsforvaltningen kan man finne leieforhold knyttet til Statsbygg og

forsvarsbygg i egne regnskap, men ellers er det ikke lett å finne informasjon. For kommuneforvaltningen er det tilnærmet umulig å spore opp leieforhold internt i forvaltningen på en enkel måte.

Alternative løsninger:

- A) Den enkleste løsningen er å skille ut 5 prosent av leieinntektene og - utgiftene som leie av grunn og korrigere dette mot konsum/produktinnsats. Resten av leien blir betraktet som nettoført.
- B) Alternativt kan man for statsforvaltningen regne med leieinntekter i statsbygg og forsvarsbygg inkludert i leie av grunn, men sørge for at leie knyttet til stats- og forsvarsbygg har samme beløp på begge sider. Det er litt usikkert om vi kan finne en tilsvarende intern leie for kommuneforvaltningen. Fordelen med å inkludere de interne leieforholdene er å gi et riktigere estimat på avkastning av grunn.

### Ideelle organisasjoner

Manglende data vil enkleste metode være å ta 5 prosent leieinntekter og utgifter og føre som leie av grunn. Beløpene er små og knapt noen effekt. I tillegg minimerer revisjonsbyrden, dessuten kan beløpet lett føres tilbake til 1978.

### Utlandet

Utleie av grunn til utlendinger fanges opp i den kvartalsvise utvalgsundersøkelsen UT-tjenester, som del av beløpet som rapporteres på kode 702000 Leie av fast eiendom. Det er presisert i veiledningen at dette skal omfatte kontrakter på mindre enn et år. Utlendinger som leier eiendom i Norge for mer enn et år antas å ha økonomisk virksomhet i Norge på vedvarende basis og skal i nasjonalregnskapet behandles som norsk enhet (innlending). Norske enheters leie av grunn i utlandet fanges i samme undersøkelse. Det er rimelig å bruke 5 prosent regelen i utskillelse av leie av grunn også i denne kilden.

Bruk av eksport/import av leie av næringsbygg gir størrelser på leie av grunn på opptil 12 millioner kroner for den enkelte årgang. Også her kan beløpet lett føres tilbake til 1978.

### Forslag

**Tabell 5.2 Leie av grunn, med 5 %-regelen. Inntekter og utgifter i millioner kroner. 2015**

	Inntekter, nå	Inntekter, forslag	Utgifter, nå	Utgifter, forslag
Ikke-finansielle foretak	5687	6848	19507	4936
Finansielle foretak	0	1327	0	2770
Offentlig forvaltning	13849	462	4	863
Husholdninger <sup>7</sup>	1193	1785	1260	2826
Ideelle organisasjoner	52	75	10	139
Utlandet	0	12	0	2

Note: Tall er basert på egne beregninger.

## 6. Produksjonssystem

### 6.1. Innhentning av verdier av grunn

Beholdningstallene av grunn beregnes i et eget system utenfor det eksisterende IKR systemet og det er derfor nødvendig med et delsystem som kan hente tallene til IKR databaser. Delsystemet består av et tilpassningsprogram i Excel som gjør dataene tilrettelagt for innlesing i hovedsystemet til IKR (i SAS EG) som er hovedsystemet. Tallene for beholdning er avtalt beregnet i løpet av juni for år t-2, som er

<sup>7</sup> Dersom vi tar 5 % grunnandel av imputert husleie så får vi 8067 mill. i 2015, dette går inn på begge sider.

i god tid før publisering av IKR i september. Beholdningstallene er kun beregnet på hovedsektor, og må derfor plasseres i sin helhet på en valgt detaljert sektor.

## 6.2. Beregning av transaksjoner

Produksjonsopplegget for transaksjonene er allerede på plass og klart til å implementeres i inntekts- og kapitalregnskapets SAS-opplegg. Seksjon for primærnæringsstatistikk publiserer tinglysningsstatistikken, som er grunnlaget for transaksjonsdataene. Foreløpige tall vil være tilgjengelige allerede en måned etter kvartalets utløp, og endelige tall for år t vil være tilgjengelig allerede i august i år t+1. Det er liten forskjell mellom foreløpige og endelige tall, så det er gode muligheter for å benytte foreløpige kvartalstall til kvartalsopplegget til IKR. Fagseksjonen er positivt innstilt til å opprette en leverandøravtale med nasjonalregnskapet, og deres beregningsopplegg er ferdigstilt.

Arealbruksstatistikken, som brukes i volumberegningene, er også klart til august året etter, for år t.

## 6.3. Leie av grunn

I det eksisterende produksjonssystemet til IKR, beregnes de fleste størrelser for de ikke-finansielle og finansielle sektorene ved hjelp av omkodingskataloger. Omkodingskatalogen inneholder hvilke poster fra regnskapene som kodes til hvilke arter. Det kan også spesifiseres hvor stor andel av postene som skal brukes. Et resultat av prosjektet er at 5 prosent av leiekostnadene i selskapene skal henføres til leie av grunn, de resterende 95 prosent skal inngå i produktinnsatsen. Fokus på dette aspektet kan bidra til å forbedre beregningene av tallene.

## 7. Konklusjon og veien videre

Utredningen har gitt gode resultater på de forskjellige områdene. Implementeringen av tallene i IKR er dermed klart til å gjennomføres i hovedrevisjonen 2019. Med nye beregninger og tall for flere av sektorene, fører bidragene fra prosjektet til bedre konsistens i og mellom regnskapene. Det fører også til bedre oppfyllelse av rapporteringsforpliktelsene, spesielt overfor Eurostat.

I tillegg til de konkrete resultatene har prosjektet også avdekket områder innenfor beregninger av beholdning av grunn som bør jobbes videre med i det løpende arbeidet. Per i dag er arbeidet organisert slik at balanse og resultat tall beregnes i ulike systemer på nasjonalregnskapet. Fremover bør det sees nærmere på om beholdningsstørrelsene kan beregnes i IKR systemet, ved at utgående beholdning i et år bestemmes av beregnede transaksjoner, omvurderinger og andre volumendringer. På denne måten vil det være mulig å beregne beholdninger på mer detaljerte sektorer enn i dag. Med bedre integrasjon av grunnbeholdninger i IKR vil det uansett være nødvendig med et nærmere samarbeid mellom de ansvarlige for systemet for å sikre at tallene henger sammen.

Det er knyttet utfordringer til verdien av grunn, særlig for noen av grunntypene. F.eks. er enhetsprisen på skog brukt både på friareal og andre strukturer. Dette er noe som burde sees nærmere på.

Fremover er det naturlig å se nærmere på inntekter sektorer har på leie av grunn som en avkastning på sektorens beholdning av grunn. Avkastning på kapital bør ikke ha store variasjoner og bør også være i tråd med avkastning på andre kapitalobjekter. Større fokus på dette aspektet kan bidra til å forbedre beregningene av tallene.

## Referanser

European Commission 2010: European System of Accounts (ESA 2010).

EUROSTAT, 2015: Eurostat-OECD compilation guide on land estimation

Liu, Gang (2016): Including land as a balance sheet item in the Norwegian National Accounts, Notater 2016/01, Statistisk sentralbyrå.

Statistisk sentralbyrå 1999: Det europeiske nasjonalregnskapssystem (ENS 1995)

United Nations 2009: The System of National Accounts (SNA 2008)