

Boligprisudviklingen

Resumé:

Papiret sammenligner Danmarks Statistiks officielle boligprisindeks med et Laspeyres indeks, som sammenvejer DST's priser med Rrealcreditrådets vægte. Laspeyres indekset stiger lidt langsommere end DST's officielle boligprisindeks. Forskellen er dog mindre end forskellen på stigningen i DST's boligprisindeks og RKR's kvadratmeterpris.

Nøgleord: udenrigshandel

Modelgruppepapirer er interne arbejdsrapporter. De konklusioner, der drages i papirerne, er ikke endelige og kan være ændret inden opstillingen af nye modelversioner. Det henstilles derfor, at der kun citeres fra modelgruppepapirerne efter aftale med Danmarks Statistik.

1. Indledning

Danmarks Statistiks boligprisindeks afspejler prisen på de handlede boliger. Hvis der i et år fx handles forholdsvis mange boliger i København, bliver den københavnske boligprisudvikling overrepræsenteret i det samlede boligprisindeks. Det er derfor relevant at sammenholde det samlede boligprisindeks med en alternativ sammenvejning af de boligprisindeks, som DST beregner for de 11 landsdele. Som alternative vægte kan man fx anvende Realkreditrådets vægte for boligmassens fordeling på de 11 landsdele.

2. Metode i boligprisberegningen

DST's boligprisindeks anvender ejendomsvurderingen. Nærmere bestemt beregnes i en given periode forholdet mellem de handlede ejendommers handelspris og vurderingspris. Dette forhold kaldes ofte 'afstandsprocenten'.

Hvis beregningen i to perioder, fx 4. kvartal 2014 og 1. kvartal 2015, anvender samme ejendomsvurdering, antages den relative forskel mellem de to perioders afstandsprocent at angive prisudviklingen mellem de to perioder. Metoden, der kaldes SPAR (Sales Price Appraisal Ratio), anvendes også i Sverige, Holland, Australien og New Zealand.

Boligprisformlen er dermed sammensat af to beregninger. For det første beregnes den gennemsnitlige afstandsprocent vha.:

$$AP = \frac{\sum_i H_i}{\sum_i E_i} = \sum_i \frac{H_i}{E_i} \cdot \frac{E_i}{\sum_i E_i}$$

AP afstandsprocent

H_i handelspris ejendom i

E_i ejendomsvurdering ejendom i

Det fremgår, at den gennemsnitlige afstandsprocent er et vejet gennemsnit af de handlede ejendommers afstandsprocent H_i/E_i med andelen i den samlede ejendomsvurdering $E_i/\sum_i E_i$ som vægte. Man kan opfatte H_i/E_i som prisen og vurderingen E_i som mængden.

Forskellen til vurderingsprisen dækker både over prisudviklingen siden vurderingstidspunktet og en eventuel systematisk forskel på vurderingspris og handelspris. Ideen er, at bruge forskellen på afstandsprocenten i to på hinanden følgende perioder, AP og AP_{-1} , til at repræsentere prisudviklingen mellem de to perioder. Boligprisindekset I beregnes derfor vha. udviklingen i afstandsprocenten:

$$I = I_{-1} \cdot AP/AP_{-1}$$

Afstandsprocenten beregnes for en given periode fx et år, så AP og AP_{-1} vedrører ikke de samme ejendomme. Dermed kan man ikke anskue udviklingen fra AP_{-1} til AP som sammenvejet af prisudviklingen på et bestemt udvalg af ejendomme, men man kan godt opfatte udviklingen fra AP_{-1} til AP som sammenvejet af prisudviklingen i de 11 landsdele. Landsdelene markeres i

den følgende ligning af j , der går fra 1 til 11, og det ovenfor anførte udtryk for AP anvendes.

$$\begin{aligned} AP/AP_{-1} &= \sum_j \frac{H^j}{E^j} \cdot \frac{E^j}{\sum_j E^j} / AP_{-1} = \sum_j AP^j \cdot \frac{E^j}{\sum_j E^j} / AP_{-1} \\ &= \sum_j \frac{AP^j}{AP_{-1}^j} \cdot \frac{AP_{-1}^j}{AP_{-1}} \cdot \frac{E^j}{\sum_j E^j} \end{aligned}$$

Det fremgår, at udviklingen i den samlede afstandsprocent AP mellem to perioder kan beskrives som en sammenvejning af udviklingen i de 11 landsdeles afstandsprocenter AP^j / AP_{-1}^j . Vægtene er landsdelenes andel af ejendomsvurderingen i slutårets sample korrigeret med landsdelenes afvigelse fra hele landets gennemsnitlige afstandsprocent i begyndelsesårets sample.

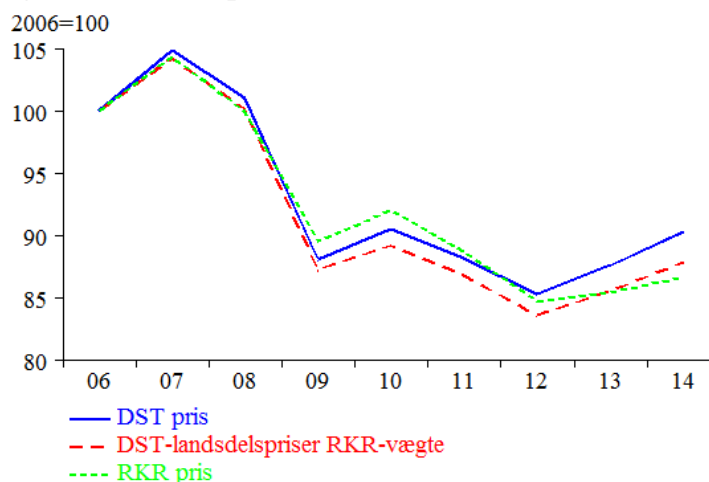
Der er fordele ved at udnytte ejendomsvurderingen på denne måde, ellers ville DST ikke bruge metoden, men det resulterende boligprisindeks kan kritiseres for at være baseret på en skiftende vægtning. Hvis der fx er forholdsvis mange bolighandler i området med den stærkeste prisstigning, vil indekset overvurdere prisstigningen.

3. Standardberegning

DST's boligprisindeks opgøres ikke bare for hele landet men også for de 11 landsdele. Vi kan derfor sammenveje landsdelenes prisudvikling i henhold til DST med RKR's vægte og tjekke forskellen til DST's boligprisindeks for hele landet. Hvis fx udviklingen i DST's samlede indeks overvejende er dikteret af prisudviklingen i København, kan det alternativt sammenvejede indeks afvige væsentligt fra DST's samlede indeks.

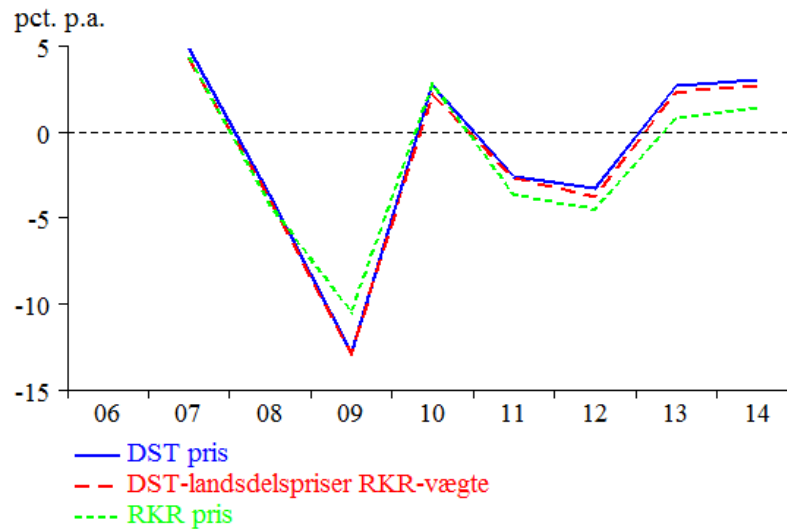
DST's samlede boligpris, DST's landsdelpriser sammenvejet med RKR-priser samt RKR's boligprisindeks er sammen holdt i figur 1 og 2. De to figurer viser indeks og procentvis stigning.

Figur 1: Parcelhuspris, indeks



Der er ikke stor forskel på de tre prisindeks, man kan godt se, at sammenvejningen af de 11 landsdelspriser med faste vægter giver et indeks, der gradvist daler i forhold til DST's officielle prisindeks. RKR's prisindeks er set over hele perioden til også faldet lidt i forhold til DST's indeks, men der er ikke tale om en jævn bevægelse. RKR's prisindeks har siden 2006 både angivet stærkere og svagere boligprisstigning end DST's samlede prisindeks.

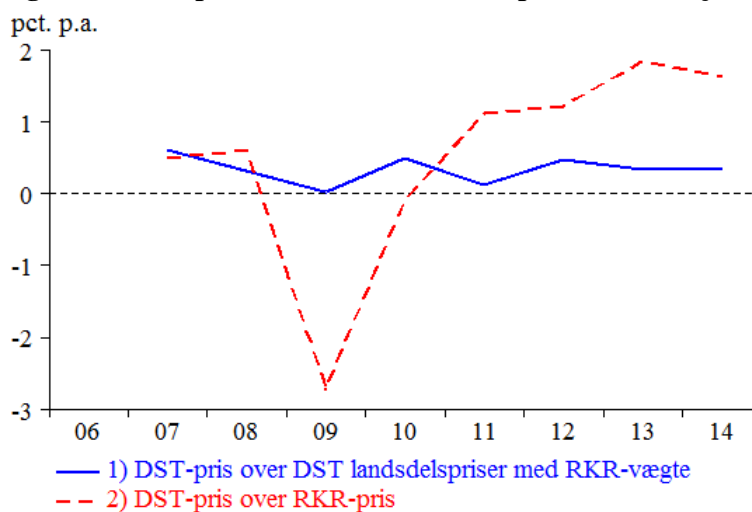
Figur 2: Parcelhuspris, ændring



Figur 2 bekræfter, at den procentvise stigning i de sammenvejede landsdelspriser er lidt mindre end stigningen i det officielle DST-prisindeks, men den årlige forskel fylder kun lidt sammenholdt med de årlige prisbevægelser.

I figur 3 sammenholdes den årlige stigning i det officielle DST-prisindeks med dels den årlige stigning i DST's landsdelspriser vejet med RKR-vægte dels den årlige stigning i RKR's prisindeks.

Figur 3: DST's pris i forhold til 1) DST's priser RKR-vejet og 2) RKR's pris



Forskellen på udviklingen i DST's samlede pris og den RKR-vægtede pris er systematisk men beskeden, og denne vægtbetingede forskel udgør kun en beskeden del af de seneste års merstigning i RKR's prisindeks.

Vi har afstået fra at sammenregne RKR's 11 landsdelspriser med DST-vægte, og dermed er der en tom celle i nedenstående tabel til standardberegning.

| Tabel 1. Standardberegning, eksempel: prisstigning 2012-2013 | | |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | DST's landsdelspriser | RKR's landsdelspriser |
| DST's vægte | 2,7% | |
| RKR's vægte | 2,3% | 0,8% |

Både figur 3 og tabellen, der har prisstigningen fra 2012 til 2013 som eksempel, illustrerer, at det afgørende skel mellem DST og RKR's prisindeks vedrører prisudviklingen i de 11 landsdele, ikke vægtene, jf. nedenstående tabel 2 med prisstigningen i de 11 landsdele.

Tabel 2: Prisstigning 2012-2013, DST og RKR

| 2012-13 | Hele landet | København by | København omegn | Nordsjælland | Bornholm | Østsjælland | Vest- og Sydsjælland | Fyn | Syddjælland | Østjylland | Vestjylland | Nordjylland |
|---------------|-------------|--------------|-----------------|--------------|----------|-------------|----------------------|--------|-------------|------------|-------------|-------------|
| DST | 2,70% | 7,91% | 6,72% | 2,94% | -2,22% | 3,03% | 0,27% | 0,54% | -1,15% | 2,20% | 0,51% | 0,41% |
| RKR | 0,81% | 8,10% | 5,64% | 0,92% | -4,34% | 2,76% | -2,73% | -0,53% | -2,16% | -0,07% | -0,92% | 0,08% |
| DST_RKR_vægte | 2,35% | 7,91% | 6,72% | 2,94% | -2,22% | 3,03% | 0,27% | 0,54% | -1,15% | 2,20% | 0,51% | 0,41% |

I princippet kan man forestille sig, at forskellen på de to metoders prisudvikling i de enkelte landsdele afspejler en anden vægtning inden for hver landsdel. I betragtning af den beskudne sammensætningseffekt i forhold til en opsplitning af hele landet i landsdele, er der dog sandsynligt, at prisforskellene mest afspejler resten af metodeforskellene.