

Sammenvejning af kvartalsvise boligprisindeks

Resumé:

Modelgruppen har i længere tid sammenvejet de kvartalsvise boligprisindeks til et årsvist indeks ved at sammenveje med antallet af bolighandler. Det afspejler formentlig, at der var engang, hvor DST ikke offentliggjorde et bud på årets boligprisindeks, så snart man havde foreløbige prisindeks for de fire kvartaler. Man ventede til mere eller mindre alle årets handler var indberettet, så man fik et mere endeligt skøn på årets boligpris. Dermed ville vi fx på nuværende tidspunkt have fire foreløbige kvartalsvise boligprisindeks for 2022, men ikke noget officielt bud på årsindekset for 2022. Så skal man selvfølgelig sammenregne de kvartalsvise indeks.

I dag er kadencen at offentliggøre første version af årets indeks, når første version af fjerde kvartals indeks foreligger. Det har ændret behovet for en sammenvejning. Samtidig offentliggøres salgs- og vurderingsværdi af de handlede ejendomme, og så er det nærliggende at sammenveje kvartalets priser med vurderingerne, for prisopførelsen er baseret på ejendommenes salgpris relativt til deres vurderingspris. Man kalder det nævnte prisforhold for afstandsprocenten.

Nøgleord: Boligprisindeks, kvartalsvis, årsvis

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.

Boligprisindekset for enfamiliehuse angiver udviklingen i den såkaldte afstandsprocent, som er forholdet mellem summen H af de handlede enfamiliehuses pris og summen V af deres vurdering. Afstandsprocenterne (afstandskvotienterne om man vil) for et års fire kvartaler kan skrives: H_1/V_1 , H_2/V_2 , H_3/V_3 og H_4/V_4 . Afstandsprocenten for hele årets observationer er summen af de fire tællere divideret med de summen af de fire nævnere:
 $(H_1+H_2+H_3+H_4)/(V_1+V_2+V_3+V_4)$.

Boligprisindekset er bestemt af udviklingen fra periode til periode i afstandsprocenten. Hvis indekset kaldes I_t , bliver formlen:

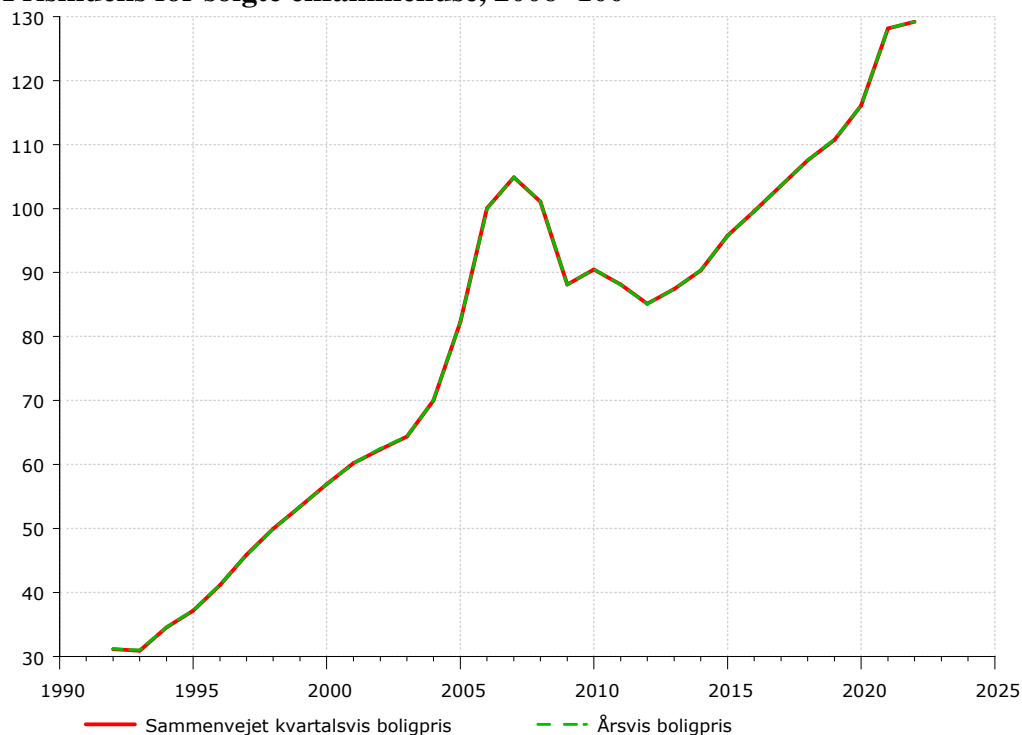
$$I_t = I_{t-1} \cdot (H_t/V_t) / (H_{t-1}/V_{t-1})$$

Formlen fungerer både for kvartalsvise og årsvise observationer. Og man kommer fra de kvartalsvise afstandsprocenter til årets afstandsprocent ved at sammenveje de kvartalsvise afstandsprocenter med de tilhørende kvartalers andel i vurderingsværdien af årets boligsalg, $V_1/(V_1+V_2+V_3+V_4)$ er vægten til i 1. kvartals afstandsprocent H_1/V_1 .

DST offentliggør tal for kvartalsvise salgsværdier (=antal salg gange kvartalets gennemsnitspris), og for kvartalsvise afstandsprocenter. Divideres handelsværdi med afstandsprocent fås vurderingsværdi, så den har vi også på kvartaler.

De kvartalvise vurderingsvægte i årene 1992-2022 er ganget på statistikbankens kvartalsvise boligprisindeks. Derefter er den beregnede kvartalsvise variable kollapset til årsfrekvens og proportionalforskudt, så den deler 2022-observation med det officielle årsvise prisindeks. Der er sammenholdt med statistikbankens årsvise boligprisindeks i nedenstående figur.

Prisindeks for solgte enfamiliehuse, 2006=100



Det vurderingssammenvejede kvartalsvise boligprisindeks (rød kurve) falder i figuren sammen med det årsvise prisindeks (grøn stiplede kurve). Så hvis man

sammenvejer et års fire kvartalsvise boligprisindeks med vurderingen af kvartalernes solgte huse, fanger man praktisk taget samme prisudvikling, som ligger i det årsvise boligprisindeks.

På tabelform med to decimaler ser det således ud:

| | Sammenvejet kvartalsvis boligprisindeks | | Årsvise boligprisindeks | |
|------|---|--------|----------------------------|--------|
| | | % | | % |
| 1992 | 31.15 | M | 31.20 | M |
| 1993 | 30.91 | -0.76 | 31.00 | -0.64 |
| 1994 | 34.56 | 11.82 | 34.60 | 11.61 |
| 1995 | 37.16 | 7.51 | 37.20 | 7.51 |
| 1996 | 41.19 | 10.84 | 41.20 | 10.75 |
| 1997 | 45.91 | 11.46 | 45.90 | 11.41 |
| 1998 | 49.95 | 8.80 | 50.00 | 8.93 |
| 1999 | 53.44 | 6.99 | 53.40 | 6.80 |
| 2000 | 56.93 | 6.54 | 56.90 | 6.55 |
| 2001 | 60.20 | 5.73 | 60.20 | 5.80 |
| 2002 | 62.36 | 3.60 | 62.50 | 3.82 |
| 2003 | 64.36 | 3.21 | 64.40 | 3.04 |
| 2004 | 70.04 | 8.82 | 70.10 | 8.85 |
| 2005 | 82.25 | 17.43 | 82.30 | 17.40 |
| 2006 | 100.01 | 21.59 | 100.00 | 21.51 |
| 2007 | 104.88 | 4.87 | 104.90 | 4.90 |
| 2008 | 101.10 | -3.60 | 101.10 | -3.62 |
| 2009 | 88.10 | -12.86 | 88.10 | -12.86 |
| 2010 | 90.50 | 2.72 | 90.50 | 2.72 |
| 2011 | 88.12 | -2.63 | 88.10 | -2.65 |
| 2012 | 85.10 | -3.42 | 85.10 | -3.41 |
| 2013 | 87.42 | 2.73 | 87.40 | 2.70 |
| 2014 | 90.34 | 3.34 | 90.40 | 3.43 |
| 2015 | 95.80 | 6.04 | 95.80 | 5.97 |
| 2016 | 99.57 | 3.93 | 99.60 | 3.97 |
| 2017 | 103.57 | 4.02 | 103.60 | 4.02 |
| 2018 | 107.55 | 3.84 | 107.60 | 3.86 |
| 2019 | 110.75 | 2.98 | 110.80 | 2.97 |
| 2020 | 116.09 | 4.82 | 116.10 | 4.78 |
| 2021 | 128.15 | 10.39 | 128.20 | 10.42 |
| 2022 | 129.20 | 0.82 | 129.20 | 0.78 |