

Ny datakilde forbedrer opgørelsen af huslejeudviklingen

Af Martin Sædholm Nielsen

En af de store udgifter for en dansk forbruger er udgiften til bolig. Udviklingen i boligudgifterne har derfor stor betydning for forbrugerprisindekset, som afspejler prisudviklingen for en gennemsnitlig dansk forbruger og anvendes til at måle inflationen i Danmark.

Udviklingen i boligudgifterne måles i høj grad ud fra huslejeudviklingen i de private udlejningsboliger og almene boliger (lejeboliger opført med offentlig støtte). Denne analyse ser nærmere på huslejeudviklingen for lejeboligmarkedet, da Danmarks Statistik som noget nyt har fået adgang til et mere detaljeret datasæt for huslejen i den almene del af lejeboligmarkedet.

Analysens hovedkonklusioner:

- I 2018 var huslejen uændret henover året for 38 pct. af de almene boliger, mens de øvrige boliger havde en eller flere ændringer i huslejen. Fra januar 2014 til oktober 2018 har huslejen kun været uændret for ca. 2 pct. af boligerne.
- I 2018 skete langt de fleste (64 pct.) af huslejeændringerne i den almene sektor i januar måned.
- Fra 2014 til 2018 er huslejerne for de private udlejningsboliger og de almene boliger samlet set steget mest i Region Syddanmark og mindst i Region Hovedstaden.
- Anvendelse af detaljerede data for huslejeudviklingen i den almene sektor giver kun anledning til begrænsede ændringer i det samlede huslejeindeks og har endnu mindre indflydelse på det samlede forbrugerprisindeks. De detaljerede data for huslejeudviklingen for den almene sektor implementeres i beregningen af forbrugerprisindekset fra januar 2020.

Udviklingen i udgifter til bolig er vigtig for forbrugerprisindekset

Forbrugerprisindekset skal afspejle udviklingen i priserne for den gennemsnitlige danske forbruger. Konkret opgøres forbrugerprisindekset på baggrund af ca. 25.000 priser, der indsamles fra ca. 1.800 butikker, virksomheder og institutioner over hele landet. Priserne på de enkelte varer og tjenester indgår i forbrugerprisindekset med en vægt, der er baseret på deres andel af det samlede forbrug. Forbrugerprisindekset giver derved et mål for den gennemsnitlige prisudvikling på de forbrugsvarer og tjenester, som købes af husholdningerne¹.

Udgiften til bolig er en stor post for den gennemsnitlige danske forbruger, hvilket afspejles i, at udgifter til husleje udgør ca. 20 pct. af det samlede forbrugerprisindeks. Hidtil har huslejeudviklingen været opgjort på basis af en stikprøve², der dækker både den private og almene del af lejeboligmarkedet.

Som noget nyt har Danmarks Statistik fået adgang til detaljerede data for huslejen i den almene del af lejeboligmarkedet tilbage til 2014, jf. boks 1. Denne analyse ser derfor nærmere på huslejerne i den almene sektor, og det nuværende huslejeindeks sammenlignes med et huslejeindeks beregnet med anvendelse af det nye datagrundlag. Det forbedrede datagrundlag giver blandt andet mulighed for at beregne et huslejeindeks på regionalt niveau. Til sidst gives et bud på, hvad effekten ville have været på de seneste års forbrugerprisstigninger, hvis der tidligere havde været adgang til den nye datakilde.

Boks 1: Nyt og bedre datagrundlag

Danmarks Statistik er begyndt at modtage data fra Landsbyggefondens huslejeregister, hvilket giver mulighed for at forbedre datagrundlaget for huslejeundersøgelsen, der indgår i forbrugerprisindekset med en vægt på ca. 20 %. Landsbyggefonden er en selvejende institution, der er stiftet af almene boligorganisationer ved lov og hvis primære formål er at fremme alment boligbyggeri. Huslejeregisteret indeholder populationen af almene lejeboliger, hvilket udgør godt 500.000. En almen bolig er karakteriseret ved at være administreret af en almen boligorganisation, og at der ikke skal tjenes penge på huslejen – huslejen er omkostningsbestemt. Registeret er modtaget tilbage til og med 2014.

Prisbegrebet der anvendes, skal ideelt være den rene husleje uden vand, varme, el eller lignende. For knap halvdelen af lejemålene i huslejeregistret er vand indeholdt i huslejen. Dette skyldes, at der er ejendomme, hvor hvert lejemål ikke har en særskilt vandmåler. For at sikre at skift fra kollektiv vandmåling til lejemålsspecifik vandmåling ikke påvirker indekset, indgår kun observationer, hvor proceduren for afregning af vand, varme og el er identisk for den nuværende og foregående observation. Når denne nye datakilde anvendes til beregning af forbrugerprisindekset fra og med januar 2020, vil vand være taget ud af huslejen gennem estimerer, da der ikke er information om det præcise beløb, der vedrører afregning af vand. I henhold til måling af huslejeudviklingen i pct., har problematikken omkring boliger, hvor vand er indeholdt i huslejen, meget begrænset betydning.

Data fra Landsbyggefonden indeholder ikke huslejer for de private udlejningsboliger (her benævnt den private del af lejeboligmarkedet). For den private del bygger indekset fortsat på en årlig stikprøve på ca. 1600 boliger, der indsamles i januar, da huslejerreguleringerne i høj grad finder sted i januar.

De fleste almene boliger har én årlig huslejeændring

Generelt fastsættes huslejen i den almene sektor ud fra et balanceprincip, hvor udgifter og indtægter i den enkelte afdeling skal balancere. Det betyder, at huslejestigningerne i den almene sektor enten skyldes øgede udgifter til drift af boligerne fx til vicevært og vedligeholdelse eller en egentlig forbedring af boligerne, som fx etablering af nye køkkener eller badeværelser³.

¹ Læs mere på www.dst.dk/da/Statistik/emner/priser-og-forbrug/forbrugerpriser/forbrugerprisindeks

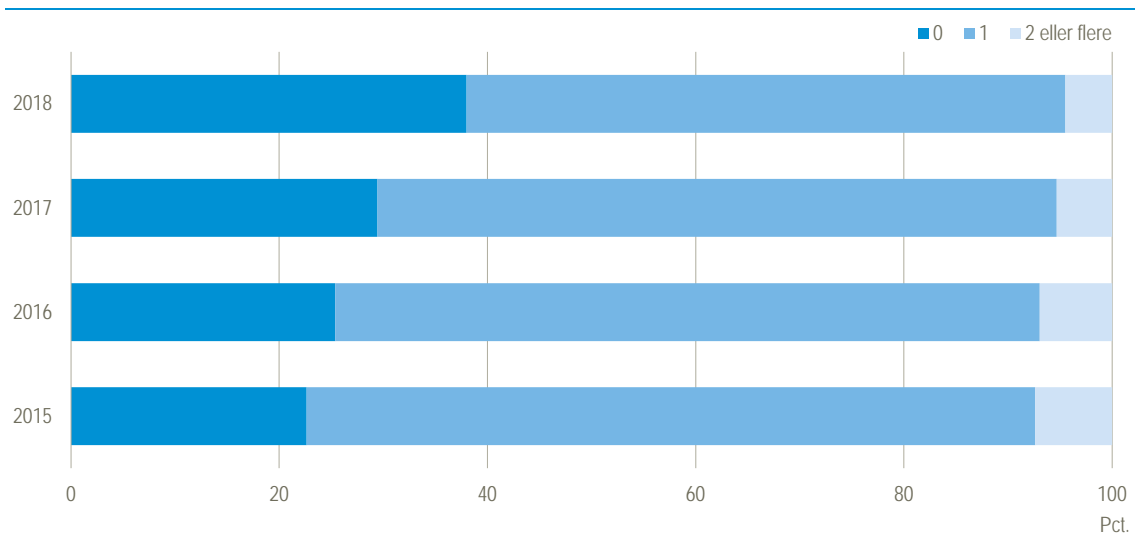
² Læs mere på www.dst.dk/da/Statistik/dokumentation/statistikdokumentation/huslejeundersoegelsen. I forbrugerprisindekset indgår prisudviklingen på forbruget af ejerbolig ved estimerede lejeværdier. Det betyder, at den estimerede prisudvikling på ejerboligmarkedet antages at følge udlejningsmarkedet.

³ Læs mere i www.trafikstyrelsen.dk/DA/Bolig/Bolig/Almene-boliger/Leje-af-almene-boliger/Balancelaje.aspx

Flertallet – men ikke alle almene boliger - har én årlig huslejeændring. I 2018 var det således 57 pct. af de almene boliger, hvor der var én årlig ændring, mens i alt 5 pct. havde mere end én ændring i huslejen i løbet af året, og 38 pct. havde en uændret husleje, jf. figur 1.

Det ser ud til, at der over årene er en forskydning mod færre årlige ændringer. Der sker primært en forskydning fra huslejeændring én gang om året til ingen huslejeændringer overhovedet. Denne trend er også i tråd med den lave inflation over de seneste år⁴.

Figur 1 Fordelingen af antallet af årlige huslejeændringer i almene boliger



Der er en svag tendens til, at den årlige huslestigning er større for et lejemål, hvor huslejen ændres mere end en gang på et år. Omvendt indikerer resultaterne ikke, at den årlige stigning er større, hvis der er tre eller fire reguleringer på et år i forhold til, hvis der er to reguleringer.

Selvom der hvert år er en relativt stor andel, hvor der ingen huslejeændring er, er der kun 2 pct. af lejemålene, der i oktober 2018 havde samme husleje, som de havde i januar 2014.

Ændringer i huslejer sker i høj grad i januar måned

Huslejen kan ændre sig hele året, men de fleste huslejeændringer – ca. 64 pct. – sker i januar måned formentlig i forbindelse med, at der er lagt nyt driftsbudget for de enkelte afdelinger⁵.

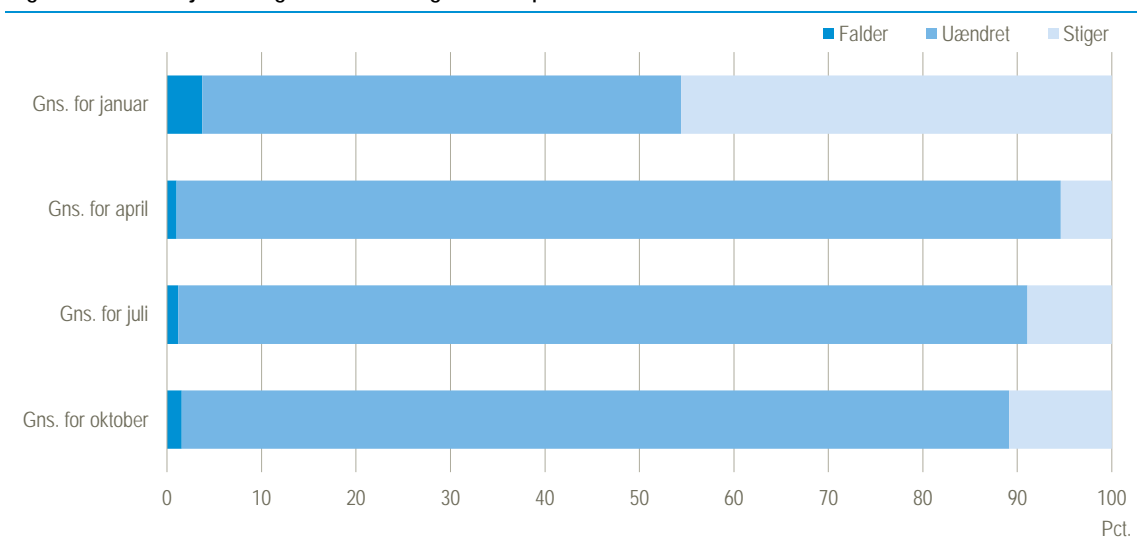
For månederne april, juli og oktober er ca. 90 pct. af huslejerne i den almene del af lejemålsmarkedet uændrede i forhold til perioden før. I januar er det derimod kun ca. halvdelen, der er uændret i forhold til perioden før, se figur 2.

Det er ingen naturlov, at huslejen kun kan stige – den kan også falde. Det sker dog relativt sjældent, og kun 4 pct. af lejemålene oplevede et fald i huslejen i januar måned i perioden 2014-2018 i gennemsnit.

⁴ Se fx www.statistikbanken.dk/PRIS111

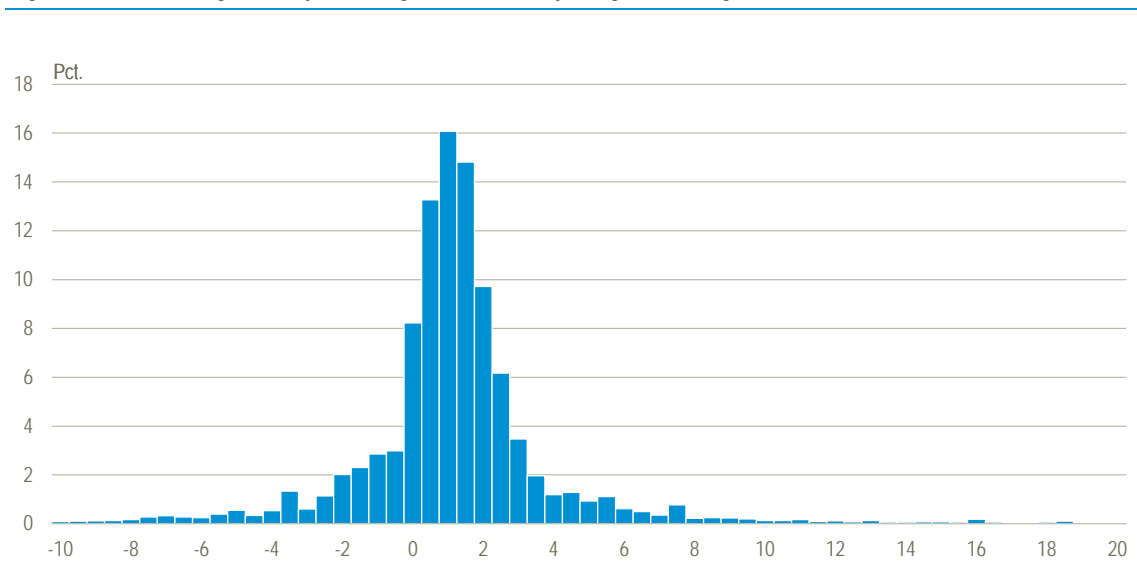
⁵ Kun ændringen fra kvartal til kvartal undersøges, selvom huslejen i princippet kan ændres hver måned. De 64 pct. er fra data for 2018.

Figur 2 Huslejeændringer i almene boliger fordelt på kvartaler. 2014-2018



Langt de fleste ændringer er desuden relativt små: over 80 pct. af de ændringer der fandt sted i 2018 var på mellem -2 og 4 pct. og over halvdelen af alle ændringerne i 2018 var stigninger på mellem 0 og 2 pct., jf. figur 3.

Figur 3 Fordeling af huslejeudviklingerne i almene lejligheder forskellige fra nul for referenceåret 2018



Anm.: Huslejer, der er uændrede, er ikke inkluderet.

Region Hovedstaden har haft den laveste huslejeudvikling

Adgangen til de detaljerede lejeniveauer for den almene sektor betyder et mere sikkert datagrundlag bag beregningen af Danmarks Statistiks indeks for husleje, der indgår i forbrugerprisindekset. Det betyder, at det nu er muligt at beregne den regionale huslejeudvikling for det samlede lejlighedsmarked.

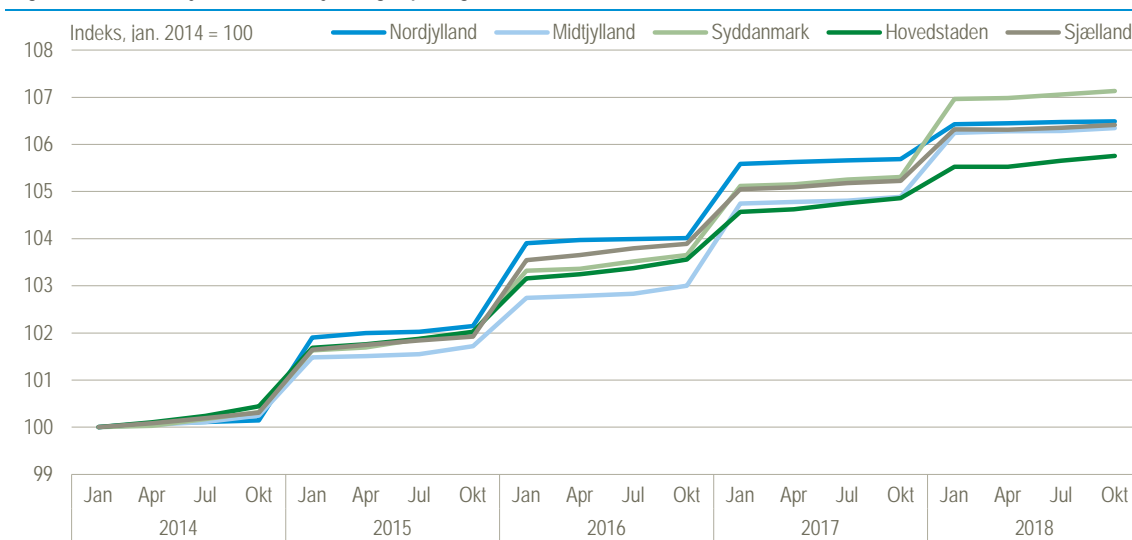
Huslejen er steget med 6,3 pct. fra januar 2014 til oktober 2018 for hele Danmark under ét. Der er imidlertid regionale forskelle, svarende til ca. 1,4 procentpoint over den samlede periode. Huslestigningerne har været størst i Region Syddanmark og lavest i Region Hovedstaden.

Selvom Region Hovedstaden har haft den mindste stigning i husleje over perioden, er det stadig den region, hvor huslejeniveauet er højest per kvadratmeter⁶. Da Region Syddanmark og regionerne Nordjylland, Midtjylland og Sjælland er steget henholdsvis ca. 1,4 og ca. 0,6 procentpoint

⁶ Jf. huslestatistik fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen: www.boligstat.dk.

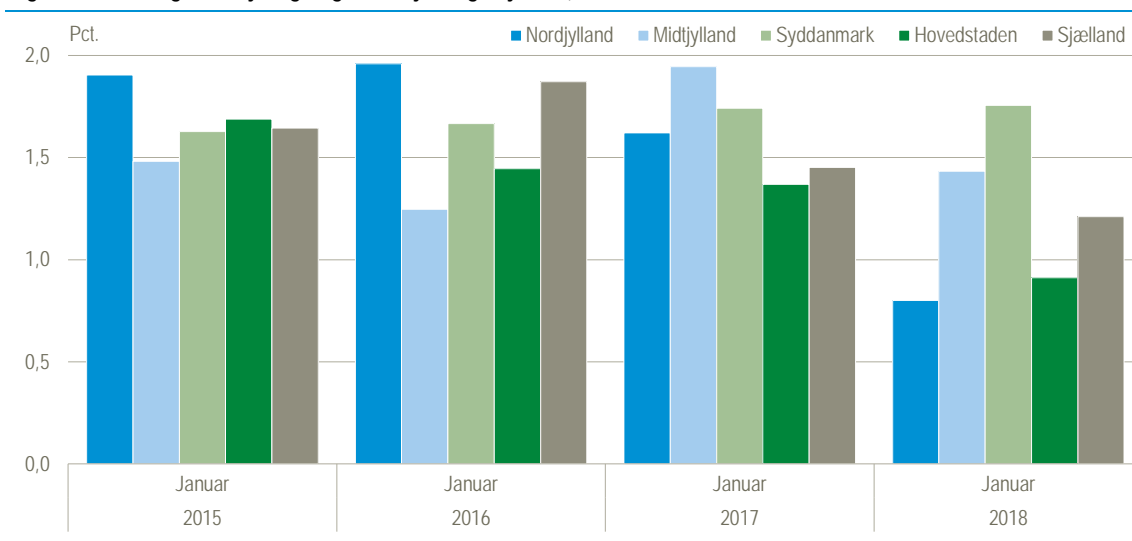
mere end Region Hovedstaden, er noget af forskellen i huslejeniveauer udlignet over den undersøgte periode. Det skal bemærkes, at der i indekset i hver periode kun indgår boliger (både private og almene lejeboliger), der også findes i forrige periode, da indekset skal reflektere prisudviklingen i samme kvalitet, jf. bilag A.

Figur 4 Huslejeindeks for lejeboliger på regioner (Januar 2014 = 100)



Det er altså Region Syddanmark, der har haft den største akkumulerede stigning i huslejen over perioden. Hvis man i stedet kigger på de årlige stigninger, som de ser ud i januar måned (figur 5), fremgår det, at den akkumulerede større stigning i Region Syddanmark er kommet ved relativt stabile høje udviklinger over årene, hvor den største stigning finder sted i 2018. Da den private del af lejeboligmarkedet fortsat kun er dækket via en begrænset stikprøve, er de regionale indeks behæftet med en vis usikkerhed. Det er derfor vigtigt at være varsom med at tolke på udviklinger på de regionale indeks.

Figur 5 Årlige huslejestigninger for lejeboliger (januar)

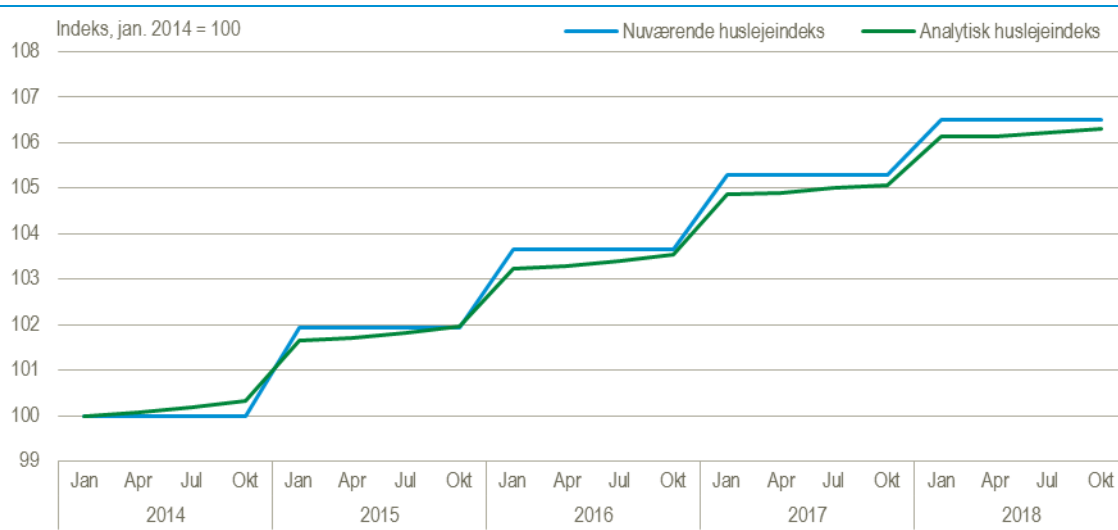


Forbedret indeks for den samlede husleje

De nye regionale huslejeindeks baseret på den nye datakilde kan samles til et landsindeks for huslejeudviklingen. For at vurdere hvor meget den nye datakilde betyder, er det interessant at sammenligne det nuværende huslejeindeks med et huslejeindeks, der er beregnet på baggrund af de detaljerede tal for den almene sektor for årene 2014 til 2018. I det følgende kaldes indekset, som gør brug af nye detaljerede tal, for *det analytiske huslejeindeks*. Data for den private del er identiske i begge indeks.

Som det fremgår af figur 6, er det analytiske huslejeindeks steget ca. 0,4 procentpoint mindre end det nuværende huslejeindeks for januar 2014 til januar 2018. Det svarer til i gennemsnit 0,1 procentpoint per år, hvilket er en relativt lille forskel.

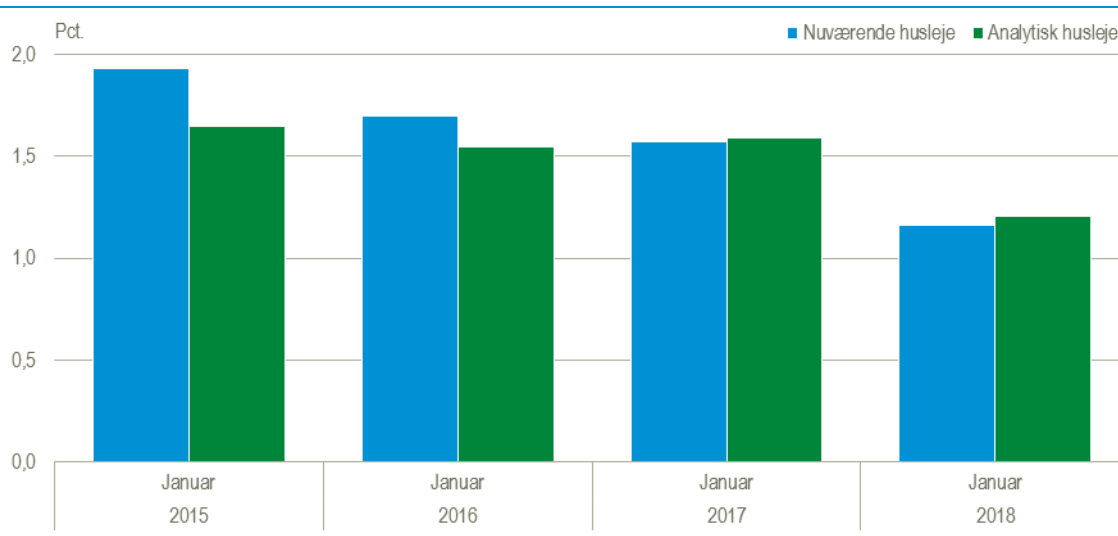
Figur 6 Det nuværende og det analytiske indeks for husleje



Kilde: www.statistikbanken.dk/pris111 og nye beregninger.

Figur 6 viser den samlede udvikling i de to huslejeindeks. Stigningerne fra år til år fremgår tydeligere af figur 7, der viser, at det primært er i 2015 og 2016, at der er forskelle mellem de to indeks, mens årsstigningerne i 2017 og 2018 kan betragtes som værende nærmest identiske.

Figur 7 Årlige huslejestigninger (januar) for det nuværende og det analytiske huslejeindeks



Kilde: www.statistikbanken.dk/pris111 og nye beregninger

I bilag A er det nærmere beskrevet, hvordan det analytiske huslejeindeks er beregnet. Udover at der er anvendt et mere detaljeret datagrundlag, har der også været et metodeskift. Fx beregnes huslejeindekset fremadrettet som en sammenvægtning af de regionale indeks, i modsætning til den nuværende metode, hvor der ikke regnes via regionale indeks⁷. I bilaget beskrives også betydningen af en række forskellige valg i forbindelse med databehandlingen.

Kun små ændringer i det samlede forbrugerprisindeks

Huslejeindekset indgår som nævnt med en vægt på ca. 20 pct. i det samlede forbrugerprisindeks. De beskedne ændringer i huslejeindekset, slår derfor i endnu mindre omfang igennem i

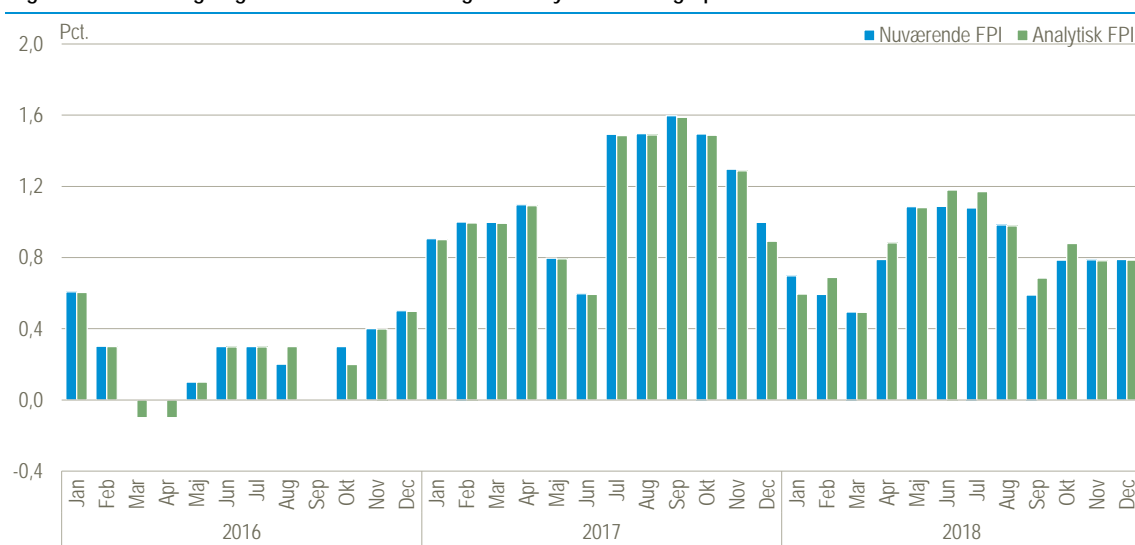
⁷ Metodeændringen over til brug af regionale indeks har dog meget begrænset effekt på det samlede huslejeindeks.

det samlede forbrugsprisindeks. Det fremgår af figur 8, som viser de årlige stigninger for det nuværende forbrugerprisindeks og det analytiske forbrugerprisindeks.

Årsstigningerne er identiske eller så godt som identiske i hovedparten af månederne i den undersøgte periode. Historisk ville det altså ikke have skabt nævneværdige ændringer i hverken huslejeindekset eller i det samlede forbrugerprisindeks, hvis det mere detaljerede datasæt havde været anvendt. Det forventes derfor heller ikke, at anvendelsen af det nye datagrundlag vil give anledning til væsentlige udsving i forbrugerprisindekset. Skift til den nye datakilde, er alligevel en forbedring, da der derved ikke længere er risiko for, at en evt. fejlagtig håndteret stikprøve risikerer at blive skæv over tid. Den nye datakilde giver også mulighed for at regne indeks på regionsniveau.

Det detaljerede datagrundlag og den nye måde at beregne huslejeindekset på vil blive indført i Danmarks Statistiks opgørelser af forbrugerprisindekset fremadrettet fra og med år 2020. Forbrugerprisindekset vil ikke blive revideret for de historiske år.

Figur 8 Årsstigninger for det nuværende og det analytiske forbrugerprisindeks



Note: Årsudviklingerne er regnet på afrundede indeks.

Kilde: www.statistikbanken.dk/pris111 og nye beregninger.

Som beskrevet tidligere finder langt størstedelen af huslejereguleringerne sted i januar. Sammenholdt med, at data for den private del af lejemarkedet fortsat vil være baseret på en årlig indsamling, fastholdes det kun at opdatere huslejeindekset til forbrugerprisindekset med tal for januar måned, der indregnes i forbrugerprisindekset for februar måned.

Der arbejdes fremadrettet henimod at få adgang til et forbedret datagrundlag for den private del af lejemarkedet, hvilket vil kunne forbedre huslejeindekset yderligere, se mere i boks 2.

Boks 2: Nyt og bedre datagrundlag for den private del af udlejningsmarkedet

Det er mindst lige så vigtigt at forbedre datagrundlaget for den private del af lejemarkedet, som for den almene del. Ejendom Danmark, som er en erhvervsorganisation for ejere, udlejere og administratorer af fast ejendom i Danmark, indsamler information fra foreningens medlemmer blandt andet om private udlejningsboliger.

Danmarks Statistik og Ejendom Danmark har etableret et samarbejde med det formål, at Danmarks Statistik kan modtage data fra Ejendom Danmark. Fordelen ved et samarbejde er dels, at Danmarks Statistik vil kunne øge stikprøven for den private del af lejemarkedet betragteligt, og dels at dem, der i dag indberetter huslejer både til Ejendom Danmark og til Danmarks Statistik, kan slippe for at lave en dobbelt indberetning.

Et forbedret datagrundlag for den private del af lejemarkedet giver mulighed for at offentliggøre mere detaljerede indeks for den private del og den samlede del af lejemarkedet.

Bilag A

Huslejeindekset og forbrugerprisindekset beregnes som fastkurvsindeks. Det betyder, at der mellem hver periode kun anvendes de boliger, der går igen i begge undersøgte perioder, da der så vidt muligt kun skal sammenlignes boliger, hvor kvaliteten kan betragtes som værende identisk mellem de to perioder.

Hidtil, hvor indeksene har været beregnet på en stikprøve, har det været muligt at foretage manuel kontrol af de boliger, hvor udviklingen i huslejen mellem to perioder har været meget stor. Konkret har man kigget på ændringer, der har været mindre end minus 10 pct. og eller større end plus 20 pct. Ud fra den information, det var muligt at få om boligen, har vi kunnet afgøre, om der er sket ændringer ved boligen, der gør, at det ikke indeksmæssigt kan betragtes som samme kvalitet som perioden før.

Ved anvendelse af det nye datagrundlag, der så godt som dækker den samlede population af det almene lejeboligmarked, er det ikke muligt at kontrollere hver enkelt af de boliger, hvor huslejudviklingen er uden for før nævnte bånd. For på bedst mulig måde at sikre, at der sammenlignes boliger, hvor kvaliteten er identisk, fjernes i stedet de observationer, hvor huslejeændringen er større end nogle fastdefinerede grænser.

Grænserne er, efter nærmere undersøgelse af data, sat til at være de samme som nævnt ovenfor. Der er dog også beregnet indeks med andre grænser, for at undersøge, hvor stor betydning valget har, jf. figur A1. På samme måde er der opstillet grænser for huslejeniveau samt husleje per kvadratmeter. Konkret udelades huslejer under 1000 kr. pr. måned og over 20.000 pr måned, mens grænserne for husleje per kvadrater er regionsbestemte.

Der er givetvis observationer, der enten fejlagtigt fjernes eller fejlagtigt ikke fjernes af de angivne grænser. Det er dog vigtigt at huske, at indeksene skal vise huslejudviklingen for den gennemsnitlige lejer. I og med, at det er omkring 1 pct., der fjernes, og at det er yderpunkterne i data, giver dette ikke bekymring for, at indeksudviklingerne ikke afspejler, hvad den gennemsnitlige lejer oplever.

Det samlede analytiske huslejeindeks er beregnet ved at tage de detaljerede data for den almene del af lejeboligmarkedet, mens den private del dækkes ved at tage huslejer fra den nuværende huslejeundersøgelse, der ikke er fra Landsbyggefonden. Der regnes regionale indeks for både den almene og den private del af lejeboligmarkedet. Disse regionale indeks, vægtes sammen til et samlet regionsindeks og til sidst vægtes regionsindeksene sammen til et landsindeks, der er det analytiske huslejeindeks. Vægtene der anvendes er omsætningsvægte, der regnes ved bestanden af lejemål i regionerne⁸ ganget med en gennemsnitlig husleje på regionsniveau. Vægtene der er anvendt til beregningerne for år 2018, kan ses i tabel A1.

⁸ Bestanden af lejemål kan findes på www.statistikbanken.dk/bol101

Tabel A1 Vægte for år 2018 i pct.

	Privat	Almen	Samlet
Hovedstaden	19,6	18,3	37,9
Sjælland	7,0	6,1	13,1
Syddanmark	10,3	8,2	18,5
Midtjylland	12,2	9,1	21,3
Nordjylland	5,3	3,9	9,2
I alt	54,4	45,6	100

I figur A1 er årsudviklingerne for det analytiske huslejeindeks med fire forskellige grænser illustreret. Overordnet set er der relativt små forskelle på årsudviklingerne for de fire indeks. Indekset beregnet på "rådata" (datasæt hvor eneste begrænsning er at huslejen skal være større end nul) skiller sig ikke overraskende en anelse ud i enkelte perioder. Når der beregnes indeks på rådata, så indgår der i nogle perioder huslejer, der stiger flere millioner pct.. Sådanne fejlagtige stigninger skyldes, at en husleje i forrige periode er sat til f.eks. 1 øre.

For de tre andre indeks må forskellene betragtes som værende meget små. Særligt mellem indeksene med grænserne minus 10 plus 20 og minus 20 plus 40, er forskellene små. Valget af frasorteringskriterier påvirker derved ikke indeksene nævneværdigt, og figur A1 underbygger, at indeksene afspejler udviklingen for den gennemsnitlige udlejer samt at indeksene har en vis robusthed.

Figur A1 Årsstigninger for det analytiske huslejeindeks for forskellige grænser for data

