

Boligprisudviklingen

Resumé:

Papiret sammenligner Danmarks Statistiks officielle boligprisindeks for enfamiliehuse med et Laspeyres indeks, som sammenvejer DST's priser med Realkreditrådets vægte. Laspeyres indekset stiger lidt langsommere end DST's officielle boligprisindeks. Forskellen er dog tydeligt 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

Til brug for DST's boligprisindeks anvender DST både prisen på den handlede ejendom og ejendommens officielle ejendomsvurdering. Forholdet mellem de handlede ejendommers handelspris og vurderingspris kaldes 'afstandsprocenten'. For en handlet ejendom dækker afstandsprocenten både over forskellen mellem markedspris og vurderingspris på vurderingstidspunktet og over prisudviklingen siden vurderingstidspunktet.

Hvis man ved opgørelsen af afstandsprocenterne i to perioder, fx 4. kvartal 2014 og 1. kvartal 2015, anvender samme ejendomsvurdering, kan man bruge forskellen på de to perioders afstandsprocenter til at angive prisudviklingen mellem de to perioder. Metoden, der kaldes SPAR (Sales Price Appraisal Ratio), anvendes også i Sverige, Holland, Australien og New Zealand. Metoden forudsætter, at der for alle landets ejendomme foreligger en ensartet offentlig prisvurdering.

DST's boligprisformlen er nærmere bestemt sammensat af to beregningstrin. Som første trin beregnes den gennemsnitlige afstandsprocent vha.:

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

AP gennemsnitlig 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 afstandsprocenter H_i/E_i med andelen i den samlede ejendomsvurdering $E_i/\sum_i E_i$ som vægte. Man kan her opfatte en ejendoms afstandsprocent som prisen og dens vurdering E_i som mængden.

Ideen er som sagt, at bruge forskellen på afstandsprocenten i to på hinanden følgende perioder, AP og AP_{-1} , til at repræsentere prisudviklingen mellem de to perioder. Andet beregningstrin er derfor, at beregne boligprisindekset I vha. udviklingen i afstandsprocenten:

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

Afstandsprocenten i to forskellige perioder, fx år, vedrører ikke de samme ejendomme, så man kan ikke anskue udviklingen fra AP_{-1} til AP som

sammenvejet af prisudviklingen på et bestemt udvalg af ejendomme. Derimod kan man godt opfatte udviklingen i den gennemsnitlige afstandsprocent for hele Danmark som sammenvejet af prisudviklingen i de 11 landsdele. Landsdelene markeres i den følgende ligning af j , der går fra 1 til 11. Ligningen går ud på at omskrive udviklingen i landets afstandsprocent AP til et udtryk i landsdelenes afstandsprocent og ejendomsvurdering:

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

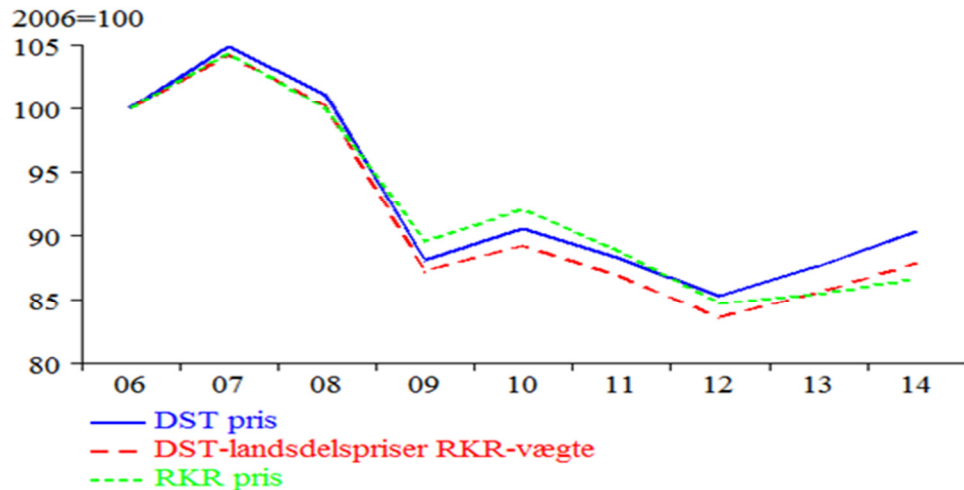
Det fremgår, at udviklingen i den samlede afstandsprocent AP kan beskrives som en sammenvejning af udviklingen i de 11 landsdeles afstandsprocenter AP^j / AP_{-1}^j . Vægtene er landsdelenes andel af ejendomsvurderingen i slutårets samle korrigeret med landsdelenes afvigelse fra hele landets gennemsnitlige afstandsprocent i begyndelsesårets samle. I og med slutårets vægte indgår minder det om et Paasche prisindeks for afstandsprocenten.

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.

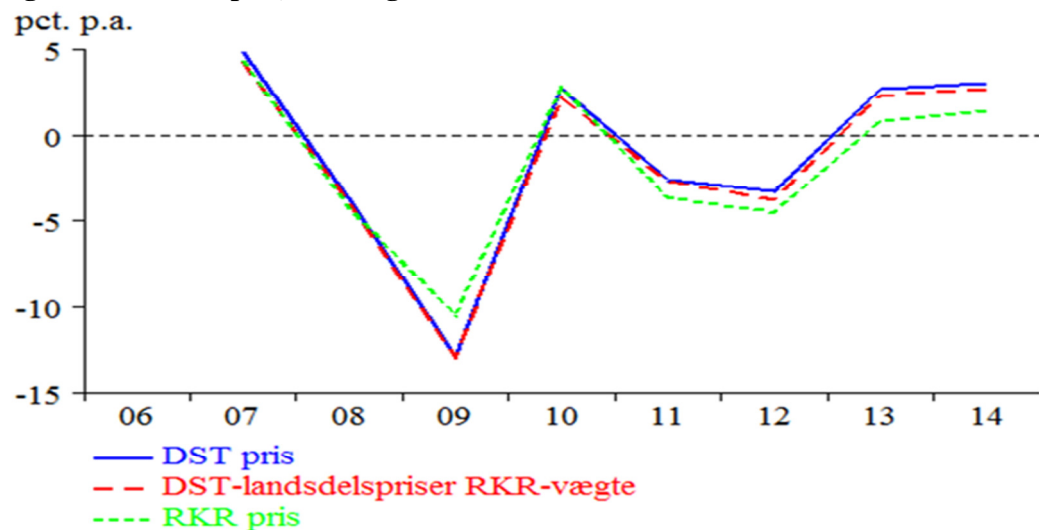
3. Standardberegning

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 landsdelspriser sammenvejet med RKR-priser samt RKR's boligprisindeks er sammen holdt i figur 1 og 2. De to figurer viser indeks og procentvis stigning. DST-priserne er den årsvis opgørelse til og med 2013. I 2014 anvendes et kvartalsgennemsnit.

Figur 1: Parcelhuspris, indeks

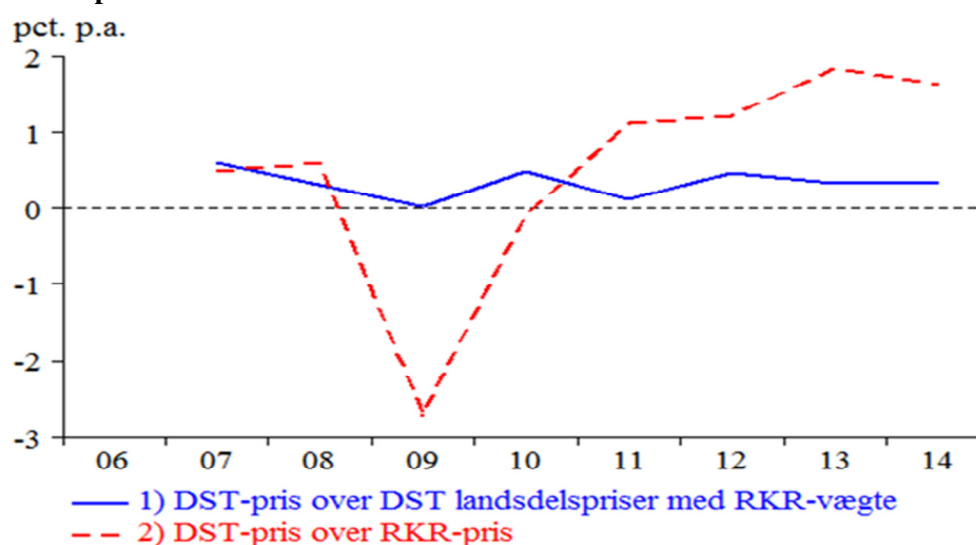
Der er ikke stor forskel på de tre prisindeks i figur 1, men man kan godt se, at sammenvæjningen af de 11 landsdelspriser med faste vægte giver et indeks, der gradvist daler i forhold til DST's officielle prisindeks. RKR's prisindeks er set over hele perioden også faldet lidt i forhold til DST's indeks, men her er der ikke tale om en jævn bevægelse. RKR's prisindeks har siden 2006 både angivet stærkere og svagere boligprisstigning end DST's 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. Den årlige forskel fylder dog 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: Merstigning i DST's pris ift. 1) DST's landsdelspriser RKR-vejlet 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 en standardberegning, hvor man kan tjekke, om det er forskellen på landsdelenes vægte eller prisudvikling, der skaber forskellen på RKR's og DST's boligprisindeks for hele landet.

	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.

Nedenstående tabel 2 med prisstigningen i de 11 landsdele viser forskellene. Kun i København angiver RKR en større prisstigning end DST.

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 vægtforskellens beskedne pris effekt ved en

opsplitning af hele landet i landsdele, er det dog sandsynligt, at prisforskellene i tabel 2 mest afspejler de øvrige metodeforskelle mellem DST og RKR.