22. marts 2024

JHO

Priser og Forbrug

Notat om bestandsvægte

|  |  |
| --- | --- |
|  | Følg os på Twitter |

Nyt fra Danmarks Statistik

udkommer dagligt kl. 8.00

Link til denne udgivelse:

www.dst.dk/nyt/35898

© Danmarks Statistik 2022

ISSN 1601 1015

Fra og med offentliggørelsen d. 26. marts 2024 opgøres prisindeks for ejerboliger (enfamiliehuse, ejerlejligheder og sommerhuse) baseret på bestandsvægte. Ændringen imødekommer et brugerønske og betyder, at prisindeks for regioner og landsplan beregnes ved at sammenveje prisindeksene for de 11 landsdele med bestandsvægte. Bestandsvægten for en given landsdel er landsdelens andel af ejendomsvurderingerne for den pågældende type af ejerbolig i enten regionen eller i landet som helhed. Tidligere blev der brugt handelsvægte, der er landsdelens andel af ejendomsvurderingerne for de i perioden (kvartal eller år) handlede ejendomme. Bestandsvægtene bruges i et Laspeyres-indeks. Ved handelsvejede boligprisindeks bruges et Dutot indeks. Prisindeksene for de enkelte landsdele er fortsat handelsvejet og afspejler de enkelte bolighandlers andel i landsdelens samlede handlede ejendomsværdi. Så overgangen til bestandsvægte påvirker ikke de 11 landsdeles boligprisindeks, men boligprisindeks for hele Danmark og de 5 regioner kan være påvirket af metodeændringen.

Et argument for at basere bestandsvægte på ejendomsværdier er, at en handelsværdivægtet boligpris ville konvergere til en bestandsvægtet pris, hvis alle landsdelens ejendomme sælges i den betragtede periode. Og disse bestandsvægte ville afspejle boligernes ejendomsværdi. Bestandsvægten kan derfor opfattes som handelsvægtens grænseværdi.

Hvis der i et år fx handles ekstra mange boliger i København, øges vægten til den københavnske prisudvikling i et boligprisindeks for hele landet, hvis indekset er baseret på handelsvægte. Bruger man bestandsvægte til at aggregere landsdelenes prisindeks, vil vægten til prisudviklingen i København ikke blive øget, fordi bolighandlen i København stiger mere end i resten af landet. I princippet kan statistikbrugerne både være interesseret i et handelsvejet og et bestandsvejet boligprisindeks, men det er nemmest, når der kun laves et enkelt officielt boligprisindeks. Så det er valgt at bruge bestandsvægte til det landsdækkende og til de regionale boligprisindeks. Jo større en andel af bestandens boliger der handles, jo mere vil de to typer af prisindeks ligne hinanden. Bestandsvægtene opdateres én gang årligt.

Det handelsvægtede boligprisindeks er relevant, når man vurderer sammenhængen mellem årets boligpris/investeringspris (Tobins q) og årets investering. Hvis man vil vurdere sammenhængen mellem boligformue og forbrug er det bestandsvægtede boligprisindeks relevant.

Bestandsvægtene for 2022 er gengivet i figuren nedenfor:

**Bestandsvægte for ejendomsvurderingen efter ejendomstype og region**



Det fremgår fx af figuren ovenfor, at ca. 60 pct. af den samlede ejendomsværdi for alle landets ejerlejligheder ligger i Region Hovedstaden og ca. 30 pct. af den samlede ejendomsværdi for enfamiliehuse ligger i Region Hovedstaden. Fordelingen af værdien af sommerhuse er desuden mere jævnt fordelt over hele landet end både ejerlejligheder og enfamiliehuse.

Bestandsvægtene opdateres én gang årligt. Der er oprettet to nye statistikbanktabeller EJ56 (kvartalstal) og EJ67 (årstal) med bestandsvægtning for ejendomsvurderingen, som erstatter EJ55 (kvartalstal) og EJ66 (årstal) med handelsvægtning.

De nye bestandsvægte implementeres i første omgang for den kvartalsvise og årlige ejendomsstatistik, mens månedstallene forventeligt omlægges i løbet af 2. halvår 2024. Tabellerne for ejendomsstatistikken beregnet med handelsvægte til og med hhv. december 2022, 3. kvartal 2023 og året 2022 kan fortsat findes i Statistikbanken under arkiverede tabeller. Endelige månedstal beregnet med handelsvægte efter december 2022 kan fås ved henvendelse til Danmarks Statistik.

Nedenfor vises revisionen af landets boligprisindeks med bestandsvægte i forhold til prisindekset med handelsvægte. Alle indeks er sat til 100 i det fælles slut år 2022. I begyndelsesåret 1992 er der næsten ingen forskel på de to slags indeks for ejerlejligheder, meget lille forskel for enfamiliehuse og størst forskel for sommerhuse. Hele observationsperiodens prisstigning vurderes nu lidt større for sommerhuse. Der er for alle tre boligkategorier varierende forskel på de to slags prisindeks i løbet af observationsperioden. Fx bemærkes, at det bestands- og det handelsvægtede sommerhusindeks næsten er ens i 2004, hvorefter det handelsvægtede op til finanskrisen topper på et lidt højere niveau end det bestandsvægtede.

Prisindeks med bestandsvægte vs. handelsvægte efter ejendomstype



Årstallene er beregnet som et simpelt gennemsnit af de fire kvartaler i de nye indeks bestandsvægte.