

Tjek af prisindekset på enfamiliehuse

Resumé:

I papiret sammenlignes Told & Skats prisindeksserie med Danmarks Statistiks statistiske efterretningers serie.

Der tjekkes for, om overgangen fra prioriterede priser til kontantpris i 1984 og de mange databrud der ellers er, er gået godt, og om der er store forskelle i enkelte år i serierne.

Det formodes at tallene fra 1993 og frem, er korrekte, hvorfor der kun vil blive tjekket for perioden op til 1993.

Vækstraterne i begge kilders serier, følger i høj grad hinanden, og det gør dermed ikke en forskel om den ene kilde vælges frem for den anden.

Der konstrueres dermed en kunstig phk-serie tilbage i tid på Danmarks Statistiks tal, ved at anvende en gennemsnitskurs beregnet ud fra Told & Skats tal.

Dermed forefindes der nu en kvartalsserie på phk tilbage til 1967, baseret på Danmarks Statistiks tal.

ttq27808.pdf

Nøgleord: phk, php, enfamiliehus

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

Dette papirs formål er at undersøge om der er nogle datafejl ADAMs phk-serie. Før 1993, stammer ADAMs nuværende phk-serie fra Told og Skat¹. For at tjekke, at alle databrud i perioden op til 1993 er korrigeret korrekt, sammenlignes serien fra Told og Skat (TS) med tal fra Danmarks Statistik (DS), som hentes fra Statistiske Efterretninger. Forekommer der store væksthforskelle i enkelte år, kan dette tyde på at der er et ukorrigeret databrud i Told og Skats serie.

Som beskrevet i MOW19698, er kilden til begge serier, indberetninger fra købere af fastejendom, som de er pligtige til at udfylde ved overtagelse. Købesummen omregnes da til en kontantpris, og prisudviklingen beregnes i begge kilder på baggrund af salg i almindelig fri handel.

I 1985 går man over til at anvende kontantpriser i stedet for prioriterede priser. I papiret undersøges det da også, hvorvidt anvendelsen af enten den ene eller den anden opgørelse, giver nogen betydelig forskel.

2. Data

Fra Statistiske Efterretninger, Danmark Statistik (DS)

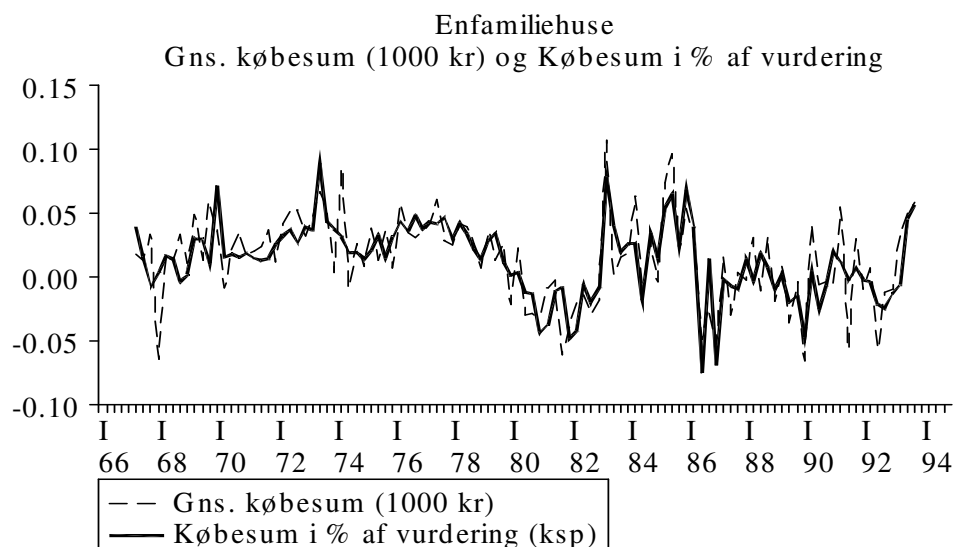
På kvartalsbasis har det været muligt at indsamle serierne (for enfamiliehuse): antal salg, gennemsnitlig købesum og købesum i % af ejendomsværdi tilbage til første kvartal 1967. Det er den sidstnævnte serie, der er interessant at se på, da der har været adskillige brud i serien siden 1967, pga. skift i vurderingsår. Der har været brud i følgende kvartaler:

- 1970 Q1
- 1973 Q1
- 1977 Q1
- 1981 Q3
- 1982 Q3
- 1983 Q2
- 1984 Q2
- 1985 Q1
- 1986 Q1
- 1992 Q1

I nedenstående figur, Figur 1, vises en sammenhængende kvartalsserie af ”købesum i % af vurdering” sammenlignet med det mere simple gennemsnit, ”Gns. købesum”.

Grafen vækker ikke umiddelbart store bekymringer. Den gennemsnitlige købesum er mere volatil, hvilket man også skulle vente, men det ser ikke ud til at der er systematiske afvigelser. De enkelte udsving der ses, er små forskelle og ligger desuden ikke der hvor der er databrud, hvilket tyder på at databruddene er lappet korrekt. Bemærk i øvrigt at serierne går fra at blive opgjort i prioriterede priser til kontantpriser i 1985 1. kvartal.

¹ Der referes til MOW19698.

Figur 1 – Sammenligning af gns. købesum og købesumsindeks

Fra Told og Skat (TS)

På halvårsbasis, har det været muligt at få tal tilbage til 1973 for både prioriterede priser (php) og kontant priser (phk). I den sidstnævnte serie, er der et enkelt brud i 1986, første halvår, som følge af skift i vurderingsår, som der korrigeres for.

På årsbasis, er der tal tilbage til 65 for begge serier. Således går årsserierne tilbage til 1965, hvor tallene fra 1973 og frem, er gennemsnit af halvårstallene.

3. Prioriterede priser og kontantpriser

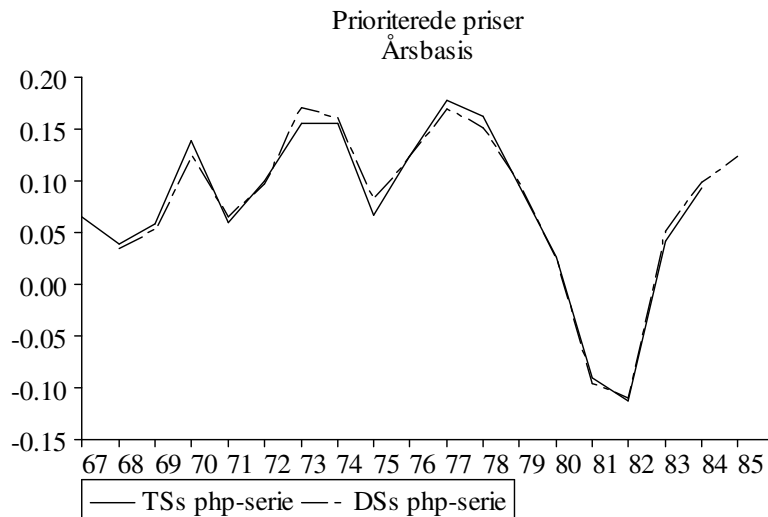
I dette afsnit undersøges det om det gør nogen forskel, om man anvender prioriterede priser eller kontantpriser.

For at få en php- og phk serie fra DS, vægtes købesummen i % af ejendomsvurdering med antal handler. Bemærk at DSs serie, som nævnt tidligere, baseres på prioriterede priser indtil 1985, og på kontant priser efterfølgende.

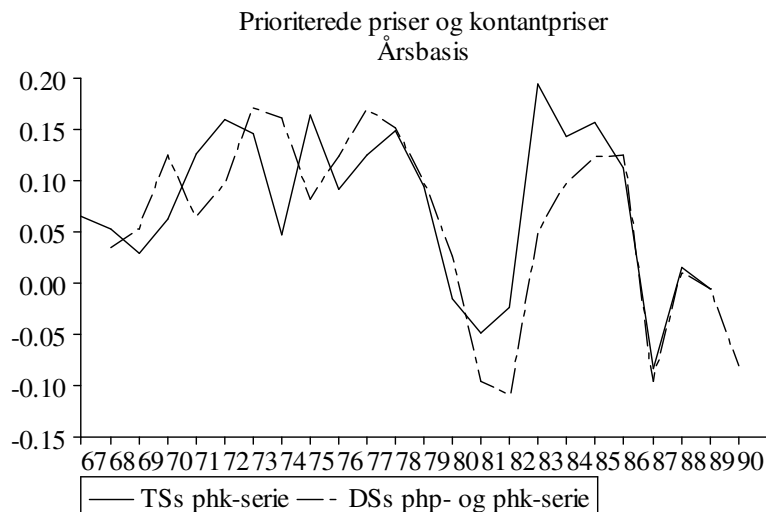
I Figur 2 vises vækstrater i aggregaterne af DSs og TSs php-serier til årstal. Det ses at disse to serier med prioriterede priser følger hinanden rimelig tæt. Tilsvarende viser Figur 3 vækstraterne i aggregaterne af DSs og TSs phk-serier til årstal. Det bemærkes at for DSs serie, er det først fra 1985 og frem at opgørelsesmetoden er på kontantpriser, og at serien før 1985 er baseret på prioriterede priser. Her ses det, at seriernes forløb er forskellige fra hinanden, og at det dermed gør en stor forskel, hvordan man vælger at opgøre prisen på enfamiliehuse.

Det som man dog kan konkludere ud fra de to figurer, Figur 2 og Figur 3, er at det ikke ser ud til at have den store betydning, om man vælger TSs eller DSs php-serie eller om man vælger TSs eller DSs phk-serie.

Figur 2 – Vækstrater



Figur 3 - Vækstrater



Idet det ikke rigtig nogen forskel gør, om man vælger TS eller DS, konstrueres nu en kunstig phk-serie tilbage i tid på DSs kvartalstal. Dette gøres ved at anvende en "gennemsnitskurs" beregnet ud fra TS tal, som følgende

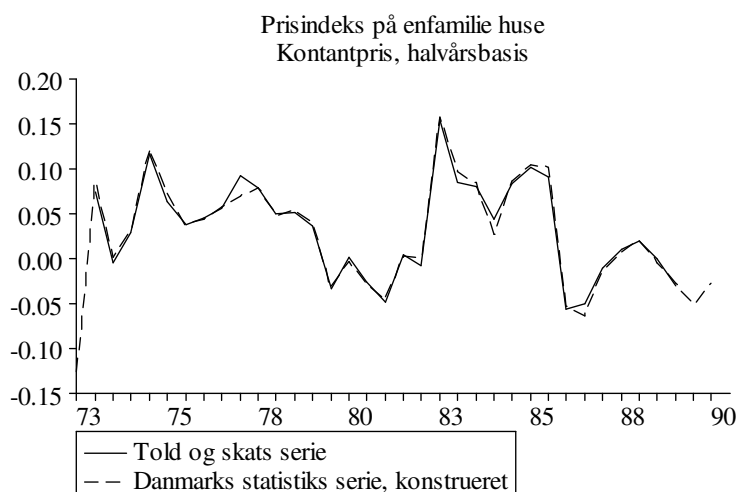
$$\frac{TS_{phk}}{TS_{php}} \cdot DS_{php} \quad (1.1)$$

Der er blevet lappet og beregnet således at kursen er på kvartalsbasis, inden den bliver anvendt på DSs kvartals tal.

Sammenlignes denne nykonstruede phk-series vækstrate med TSs phk-series vækstrate, finder vi at der ikke er ret stor forskel mellem de to serier. Dette fremgår af Figur 4 og Figur 5, som viser serierne på halvårsbasis hhv. årsbasis. Det bemærkes at vækstraterne i halvårsserien er i forhold til selve halvåret før, og ikke samme halvår i året før.

I Figur 4 er der lidt flimmer omkring 1977, hvor forskellen dog bliver mindre på årsbasis, se Figur 5. På årsbasis, hvor TSs serie går helt tilbage til 1967, er der også en lille forskel omkring 1973.

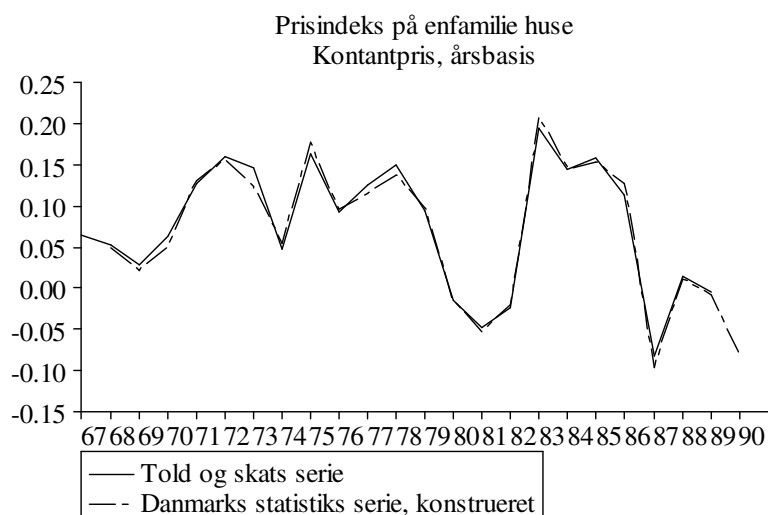
Figur 4 – Vækstrater



Det er dog ikke blevet undersøgt nærmere hvordan TS har omregnet deres tal fra prioriterede priser til kontantpriser. Den omregning som TS anvender, vil dermed kunne give fejl i både TSs og DSs serie, uden at man kan se nogle afvigelser, da det er den samme omregningskurs der anvendes.

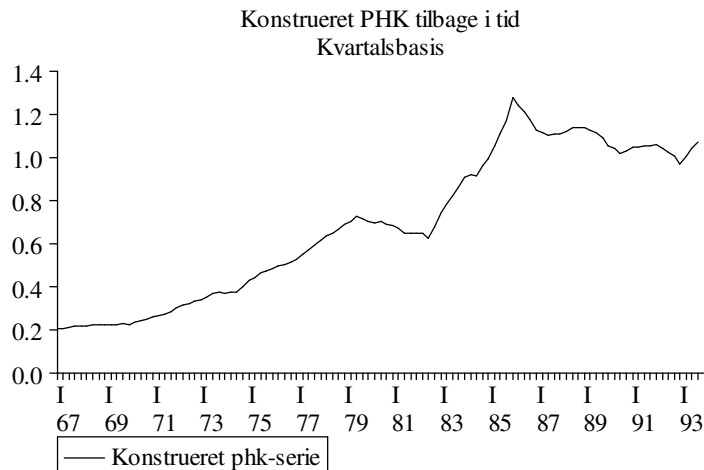
En anden undersøgelse kunne dermed være at gå mere i dybden med TS beregningsmetode, og se om det giver nogle opklarende oplysninger.

Figur 5 - Vækstrater

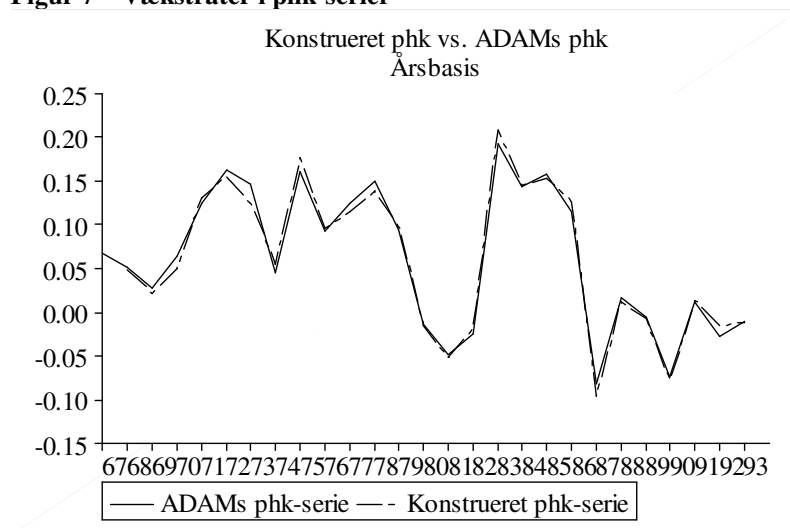


4. Kvartalsserie tilbage i tid

Efter at have konstateret at DSs tal ikke afviger fra TSs, er der i undersøgelsesprocessen dermed fremkommet en phk-serie på kvartaler tilbage til 1967. Denne vises i Figur 6.

Figur 6 – Phk på kvartaler

I Figur 7 vises, for god ordens skyld, vækstraterne for den konstrueret phk-serie aggregeret til årstal mod ADAMs phk-serie. Og ikke så overraskende, følger de to serier hinanden tæt, og der er derfor ikke nogen grund til bekymring for ukorrigerede databrud i Told og Skats serier.

Figur 7 – Vækstrater i phk-serier

5. Konklusion

Der er to hovedpointer, der skal fremhæves i dette papir. Formålet var at undersøge om der var nogle ukorrigerede brud i Told og Skats serie, da det, hvis det var tilfældet, kunne have nogle konsekvenser for kontantprisrelationen i ADAM.

Efter at have sammenlignet med tal fra Danmarks statistik, tyder det ikke på at der nogle problemer med data, da serierne i høj grad følger hinanden i deres vækstrater, hvis ikke de direkte ligger oveni hinanden.

Den anden (vigtige) pointe er, at der nu foreligger en kvartalsserie på phk tilbage til 1967.