

## Værdisættelse af husholdningernes reale aktiver

**Gitte Frej Knudsen, gfk@dst.dk**

*Danmarks Statistik (DST), Offentlige Finanser*

**Abstract:** Papiret præsenterer resultaterne fra et pilotprojekt i Danmarks Statistik (DST) om værdisættelse af husholdningernes reale aktiver i individbaserede registre. Sektorafgrænsning og værdibegreb er defineret som i Det Europæiske Nationalregnskabssystem (ENS 95). Registerne på individniveau er et stærkt analytisk værktøj, som f.eks. kan anvendes til analyser i forbindelse med forberedelse af lovgivningsarbejdet.

Følgende registre er etableret på individniveau:

- Markedsværdier for ejerboliger og andelsboliger<sup>1</sup> i årene 2004-2009
- Markedsværdier for biler i årene 2007-2009

Følgende opgørelser er opgjort på makroniveau:

- Lystbåde og private fly i 2009

Papiret har fokus på metode og resultater fra beregningen af markedsværdier for husholdningernes ejerboliger og andelsboliger. Resultaterne fra projektets opgørelser af markedsværdier for husholdningernes biler, både og fly bliver kort præsenteret i papiret.

### 1. Markedsværdier for ejerboliger og andelsboliger

*Individer i registre kan  
være personer eller  
enkeltmandsvirksomheder*

Registerne indeholder oplysninger om markedsværdi på både boligniveau og individniveau, da der er beregnet markedsværdier for det enkelte individs andel af en bolig. Et individ i registre er en person eller en enkeltmandsvirksomhed, som er registreret med et personnummer eller et virksomhedsnummer. Sektorafgrænsningen i forhold til husholdninger og ikke-husholdninger er foretaget ud fra definitionen i Det Europæiske Nationalregnskabssystem (ENS 95). Heraf fremgår det, at enkeltmandsvirksomheder er en del af sektoren for husholdninger.

*Andelsboliger udgør 5,5  
pct. af husholdningernes  
boligformue*

Projektet har opgjort husholdningernes samlede boligformue inkl. grundværdi til 3.769 mia. kr. i 2009, hvoraf 5,5 pct. af værdien er andelsboliger. Markedsværdien er størst i 2007 og 2008, hvor højkonjunktoren havde maksimal effekt på boligmarkedet.

*Tabel 1: Husholdningernes boligformue i løbende priser (2004-2009)*

Mia. kr. (Løbende priser)	2004	2005	2006	2007	2008*	2009*
Ejerboliger	2.446	2.837	3.107	3.913	4.000	3.561
Andelsboliger	134	152	253	228	244	208
<b>Husholdningernes boligformue i alt</b>	<b>2.580</b>	<b>2.989</b>	<b>3.361</b>	<b>4.141</b>	<b>4.244</b>	<b>3.769</b>
BNP	1.466	1.545	1.632	1.691	1.737	1.660
<b>Boligformue i pct. af BNP</b>	<b>176,0</b>	<b>193,4</b>	<b>206,0</b>	<b>244,8</b>	<b>244,3</b>	<b>227,1</b>

\* Foreløbige tal baseret på makrofremskrivning

*Samkørsel af variable fra  
fire registre i DST*

Registerne med ejerboligernes og andelsboligernes markedsværdier på individniveau er resultatet af en samkørsel af variable fra fire registre i DST med oplysninger om ejere, ejerandele, ejendomstyper, offentlige ejendoms-vurderinger, ejendomssalg og geografisk dimension. Derudover er der tilføjet beregnede variable. Projektet har lagt vægt på kvalitetssikringen af data ved samkørsel af oplysninger fra de fire registre og udvikling af en model, som beregner markedsværdierne så detaljeret som muligt.

<sup>1</sup> Andelsboliger er en hybrid mellem ejerboliger og lejeboliger. En andelshaver er medejer af andelsboligforeningens formue og har brugsret til en bolig i foreningens ejendomme.

Enfamiliehuse er dyrest i Hovedstadsregionen

Beliggenheden er afgørende for markedsprisen for den enkelte bolig. Den gennemsnitlige markedspris for ejerboliger er både markant højere og mere konjunkturafhængig i Hovedstadsregionen end i resten af landet (se figur 1). I 2007 er den gennemsnitlige markedspris for et enfamiliehus i Hovedstaden 120 pct. højere end gennemsnitsprisen i resten af landet. I 2009 er gennemsnitsprisen for enfamiliehuse i Hovedstadsregionen faldet, så prisniveauet kun er 83 pct. højere end gennemsnitsprisen i resten af landet.

Prisforskellen mellem andelsboliger og ejerboliger udlignes

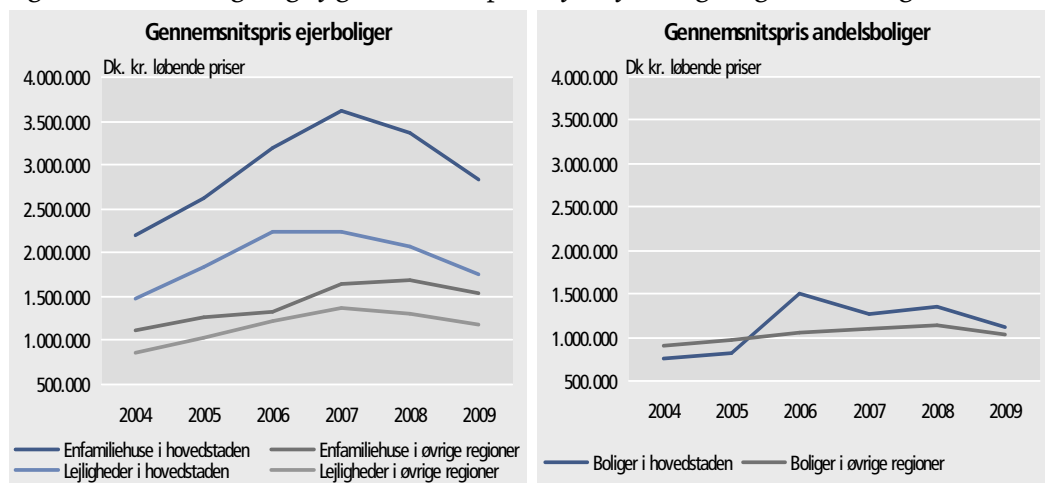
70 pct. af landets andelsboliger ligger i Hovedstadsregionen, og langt de fleste andelsboliger der antages at være lejligheder<sup>2</sup>. Andelsboliger i Hovedstaden er stadig billigere end ejerlejligheder, men forskellen udlignes i årene fra 2007 til 2009. I 2007 er ejerlejlighederne 75 pct. dyrere end andelslejlighederne, og i 2009 er prisforskellen faldet til 55 pct.

Forbedrede lånemuligheder til andelsboliger

I 2005 blev lovgivningen om andelsboliger ændret, så lånemulighederne blev forbedret. De forbedrede lånemuligheder og højkonjunktoren har medført store prisstigninger for andelsboliger fra 2005 til 2006, som markedet har justeret ned, da efterspørgselen faldt i 2007.

Gennemsnitsprisen for boliger markant højere i Hovedstadsregionen

Figur 1: Sammenligning af gennemsnitspriser for ejerboliger og andelsboliger



## 2. Beregning af markedsværdi for ejerboliger og andelsboliger

Offentlige ejendomsvurderinger er ikke markedspriser

De offentlige ejendomsvurderinger fra Skat afspejler ikke markedsprisen. Forskellen på ejendomsvurderingen og markedsprisen for den enkelte ejendom er afhængig af konjunkturer, som ikke beskrives tilstrækkeligt i Skat's beregning af ejendomsvurderingerne, da beregningsgrundlaget bl.a. er baseret på ejendomssalg fra tidligere år.

Korrektionsfaktor omregner offentlig ejendomsvurdering til markedsværdi

Ved at samkøre de faktiske ejendomssalg med de offentlige ejendomsvurderinger er det muligt at beregne forholdet mellem den faktiske købesum og ejendomsvurderingen for de handlede boliger. Dette forhold betegnes "korrektionsfaktoren". I modellen antages korrektionsfaktoren mellem markedsværdien og den offentlige ejendomsvurdering at være ens for den enkelte ejendomstype, der ligger indenfor den samme geografiske enhed. Markedsværdien for de ikke solgte ejendomme beregnes ved at gange korrektionsfaktoren med den offentlige ejendomsvurdering.

<sup>2</sup> Ejerboliger specificeres i ejendomstyper f.eks. enfamiliehuse, lejligheder og sommerhuse. Det gælder ikke for andelsboliger.

*Robuste korrektionsfaktorer ved mange salg*

Korrektionsfaktoren beregnes på postnummerniveau, hvis der er salg nok indenfor et postnummer til at give en robust opregningsfaktor. Hvis der ikke er salg nok, hæves den geografiske enhed et niveau op, og korrektionsfaktoren beregnes på kommuneniveau. De sidste geografiske niveauer er regioner og hele landet. Danmark kan geografisk opdeles i ca. 1.000 postnumre, 98 kommuner eller 5 regioner.

### 3. Sammenligning med værdien af boliger i nationalregnskabet

*Markedsprisen opgøres til genanskaffelsesprisen i nationalregnskabet*

DST beregner løbende en "markedspris" for fast realkapital af bygninger til nationalregnskabet. Værdien af bruttobeholdningen for bygninger anvendt til ejerboliger beregnes i nationalregnskabet ud fra antal kvadratmeter og en kvadratmeter pris for opførelse af den enkelte ejendomstype. "Markedsprisen" (nettobeholdningen i nationalregnskabet) beregnes ved at trække afskrivningerne fra bruttobeholdningen. Nationalregnskabets beregninger foretages på makroniveau, og grundværdien bliver ikke opgjort.

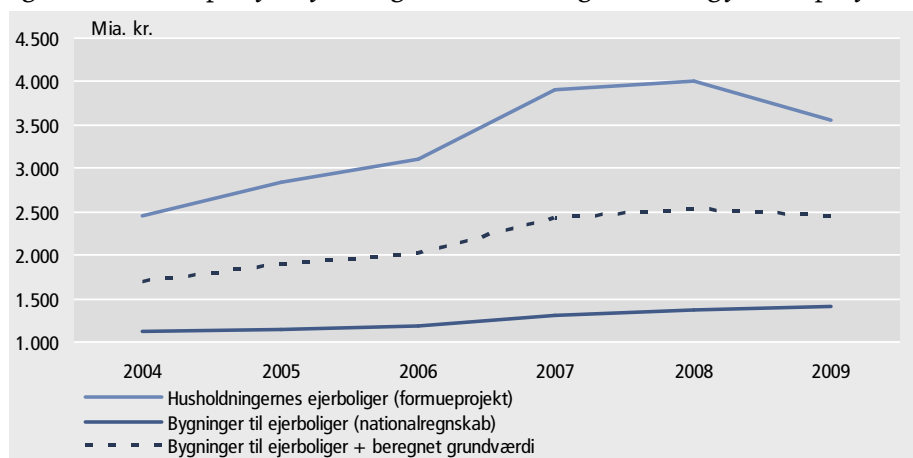
*Formueprojekt opgør pris for bygning og grund*

Husholdningernes ejerboliger i formueprojektet værdisættes med en samlet markedspris for bygning og grund, derfor er statistikkerne ikke direkte sammenlignelige.

*Sammenligning af værdisætning i nationalregnskab og formueprojekt*

I figur 2 illustrerer den stiplede kurve nationalregnskabets niveau for værdisætning af bygning og grund, hvis grundværdien udgør den beregnede markedspris for grunde fra formueprojektet.

Figur 2: Markedspris for ejerboliger i nationalregnskabet og formueprojektet



*Fortolkning af udviklingen i ejendomsværdien*

Markedspriserne beregnet på basis af de faktiske ejendomssalg i perioden (formueprojekt) giver et billede af den prisbølge, der har været på ejendomsmarkedet.

*Nationalregnskabets opgørelse af ejerboliger afspejler ikke konjunktur*

Nationalregnskabets beregning af værdien for bygninger er baseret på byggeomkostningerne (afskrevet), og vil derfor ikke i samme grad afspejle konjunkturerne i økonomien. Når der tillægges en beregnet grundværdi fra formueprojektet, vil de store prisstigninger implicit ligge i værdien af grunde. Figuren viser også, at niveauet for nationalregnskabets opgørelse ligger væsentligt under opgørelsen fra formueprojektet.

*Krav om indberetning til EU*

Det er endnu usikkert hvilke krav der er til indberetning af statuskonti i det nye transmissionsprogram for ESA 2010. I ESA 95 er indberetning for værdien af erhvervenes produktionsudstyr eneste obligatoriske krav for ikke-finansielle konti.

## 4. Anvendelse af individbaserede registre

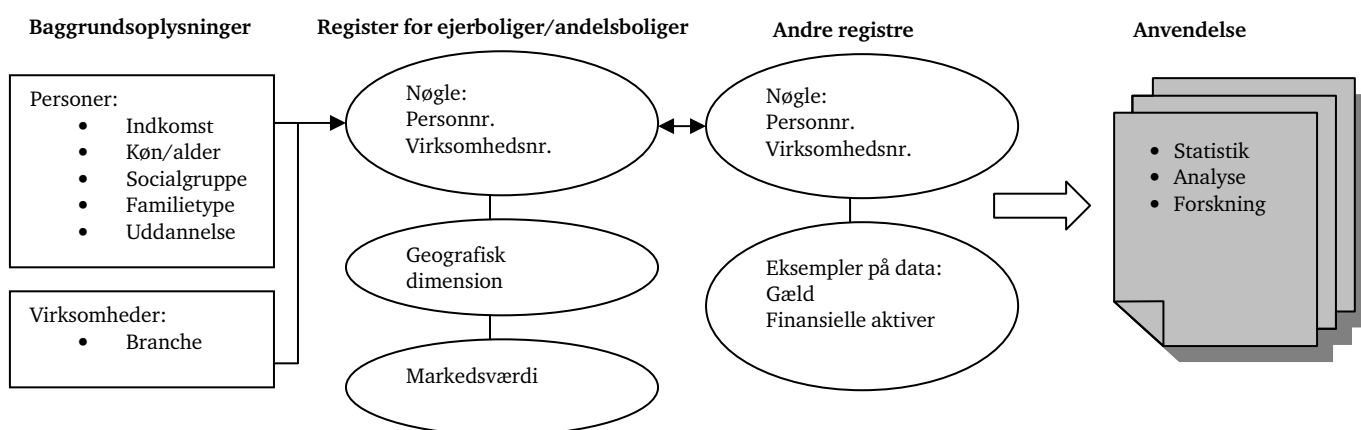
*Tilknytning af baggrundsvariable*

Når registret er individbaseret, kan der knyttes forskellige baggrundsvariable til det enkelte individ i registrene, så husholdningernes formue i ejerboliger og andelsboliger kan opgøres ud fra mange forskellige kriterier.

*Oplysninger fra andre individbaserede registre*

Oplysninger om ejernes andel af boligens markedsværdi på individniveau gør det muligt at sammenkøre oplysninger fra andre individbaserede registre, f.eks. med oplysninger om gæld. Nøglen til samkøring af oplysninger er personnummer eller virksomhedsnummer. Figur 3 illustrerer, hvordan der kan skabes nye statistikker ved hjælp af baggrundsoplysninger om individerne og oplysninger fra andre registre. Det giver gode muligheder for analyser og forskning af formuefordelingen på individniveau.

*Figur 3: Anvendelse af baggrundsoplysninger til individbaserede registre*



*Eksempel på anvendelse*

**Analyse fra Økonomi- og Erhvervsministeriet, Politiken d. 23. april 2010**

*Insolvente boligejere*

”Ca. 20 pct. af boligejerne var insolvente i 2009. Det viser tal fra Danmarks Statistik lavet for Økonomi- og Erhvervsministeriet. Dette er en fordobling i forhold til 2007, og det har især ramt unge, der derfor er bundet til deres boliger. Økonomi- og erhvervsminister Brian Mikkelsen (K) udtaler, at dette ikke er unormalt, men at man bør være opmærksom på situationen”.

## 5. Markedsværdi af husholdningernes biler, lystbåde og fly

*Markedsværdier for husholdningernes biler på individniveau*

Bilregistret i DST er beriget med pris- og værdidata fra Dansk Automobilforhandlerforening (DAF), som har leveret priser for de fleste typer personbiler på et så detaljeret niveau, at der kan foretages en robust værdisætning af private biler på individniveau.

*Tabel 2: Husholdningernes formue i personbiler, lystbåde og luftfartøjer*

Opgørelse primo 2009	Antal	Markedsværdi (1.000 kr.)	Gennemsnitspris (1.000 kr.)
Personbiler	1.958.805	188.000.000	96
Lystbåde	138.800	10.221.000	74
Luftfartøjer	1.197	580.999	485
<b>Aktiver i alt</b>	-	<b>198.801.999</b>	-

*Formue i lystbåde og luftfartøjer er opgjort på makroniveau*

I projektet er markedsværdien af lystbåde og private fly beregnet på makroniveau ved hjælp af oplysninger fra statistikker om udenrigshandel og industri i DST, samt eksterne kilder som Søsportens Brancheforening, Dansk Sejlunion, Skibsregistret og Statens Luftfartøjsvæsen.