

16 Huslejeudviklingen

16.1 Grundlæggende information om indekset

16.1.1 Navn

Huslejeudviklingen.

16.1.2 Formål

Formålet er at belyse huslejeudviklingen for udlejede boliger før hhv. efter boligstøtte.

16.1.3 Dækning

Opgørelsen af huslejeudviklingen er landsdækkende og dækker lejede lejligheder, rækkehuse og parcelhuse.

Huslejeudviklingen for udlejede boliger før boligstøtte opgøres på grundlag af huslejen, inklusive boligstøtte. Huslejeudviklingen efter boligstøtte opgøres på grundlag af egenbetalingen, dvs. huslejen fratrukket boligstøtte.

16.1.4 Indekstype

Den årlige huslejeudvikling opgøres på grundlag af et prisindeks af Laspeyres-typen. Prisindekset for husleje opgøres ved at sammenkæde de årlige ændringer til en sammenhængende serie.

16.1.5 Vægtgrundlag

Der anvendes ikke vægte ved beregning af huslejeudviklingen. Huslejeudviklingen opgøres på grundlag af forholdet mellem de simple gennemsnitlige huslejer i den foregående og den aktuelle periode for de boliger, der indgår i stikprøven.

16.1.6 Retsligt grundlag

Lov om Danmarks Statistik § 11.

16.2 Anvendelse og publicering af indekset

16.2.1 Anvendelse

Den gennemsnitlige huslejestigning før boligstøtte anvendes i forbrugerprisindekset. Den gennemsnitlige huslejestigning efter boligstøtte anvendes i nettoprisindekset. Huslejeudviklingen anvendes som indikator for prisudviklingen på lejeboliger og til regulering af huslejekontrakter.

16.2.2 Centrale brugere

Virksomheder og institutioner på boligmarkedet.

16.2.3 Offentliggørelse

Den årlige huslejeudvikling offentliggøres i *Nyt fra Danmarks Statistik*. Prisindekset for husleje offentliggøres i *Nyt fra Danmarks Statistik, Indkomst, forbrug og priser* (Statistiske Efterretninger), *Prisstatistik* (Statistikservice) og på www.statistikbanken.dk.

a. Frekvens og referenceperiode for offentliggørelse

Huslejeudviklingen opgøres én gang årligt på grundlag af de gennemsnitlige huslejer for januar måned. Offentliggørelse finder sted i marts måned. Der offentliggøres kun endelige tal.

b. Totalindeks og delindeks

Der opgøres kun et samlet indeks for den gennemsnitlige huslejeudvikling, der dækker alle typer af lejeboliger.

16.2.4 Egenskaber ved indekset

Indekset viser udviklingen i huslejer fra år til år.

16.2.5 Sammenlignelighed over tid

Tal for huslejeudviklingen kan umiddelbart sammenlignes tilbage til 1982. Fra 1982 til 2001 blev huslejeudviklingen dog opgjort halvårligt, mens den fra 2002 kun opgøres én gang om året. Sammenlignelige tal kan føres tilbage til slutningen af 1950'erne.

16.2.6 Anvendte klassifikationer

Der anvendes forskellige klassifikationer i henhold til oplysninger i Bygnings- og Boligregisteret (BBR).

16.2.7 International sammenlignelighed

Huslejeudvikling kan sammenlignes med tilsvarende opgørelse i andre lande. Dog skal man være opmærksom på, at dækning og beregningsmetoder kan variere fra land til land.

16.2.8 Muligheder for særkørsler

Det er muligt at få foretaget særlige opgørelser, fx for udvalgte boligtyper eller geografiske områder.

16.3 Beregningen af indekset

Der anvendes ikke vægte ved beregning af huslejeudviklingen. Huslejeudviklingen opgøres på grundlag af forholdet mellem de uvejede aritmetiske gennemsnit af huslejerne i den foregående og den aktuelle periode for de boliger, der indgår i stikprøven. Det betyder, at huslestigningen for hver enkelt bolig i stikprøven indgår i beregningen af den samlede huslejeudvikling med en vægt der er proportional med huslejen det foregående år.

16.3.1 Vægtgrundlag

a. Frekvens for opdatering

Stikprøven opdateres årligt med nybyggeri.

16.3.2 Dataindsamling

a. Pris/mængde-begreber

Huslejeudviklingen for udlejede boliger før boligstøtte opgøres på grundlag af huslejen, inklusive boligstøtte. Huslejeudviklingen efter boligstøtte opgøres på grundlag af egenbetalingen, dvs. huslejen fratrukket boligstøtte. Andre omkostninger i forbindelse med boligen, fx udgifter til varme, el og renovation indgår ikke i huslejen.

b. Datakilder

Huslejeudvikling opgøres på baggrund af ca. 4.200 priser, der indsamles fra ca. 1.300 forskellige administratorer eller ejere over hele landet. Oplysningerne indsamles ved skemaindberetning pr. brev.

Fra Erhvervs- og Boligministeriet indhentes oplysninger om udbetaling af boligstøtte til brug for opgørelse af egenbetalingen. Fra BBR indhentes desuden en række oplysninger om beliggenhed, størrelse, byggeår og ejerforhold mv.

c. Stikprøve

Stikprøven opdateres hvert år ved medtagelse af ca. 40 nyopførte boliger fra foregående år.

16.3.3 Beregning

a. Basisindeks

Der opgøres kun et samlet indeks for den gennemsnitlige huslejudvikling, jf. nedenfor.

b. Delindeks og totalindeks

Den årlige udvikling i huslejen beregnes på grundlag af forholdet mellem de gennemsnitlige huslejer i januar måned foregående år (0) og januar måned aktuelt år (1):

$$P_{0:1} = \frac{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N h_1^i}{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N h_0^i}$$

$P_{0:1}$: Indeks for huslejestigning fra 0 til 1

h_1^i : Husleje for bolig i til tidspunktet 1

h_0^i : Husleje for bolig i til tidspunktet 0.

Der summeres over samtlige boliger i stikprøven, $i = 1, 2, \dots, N$.

Prisindekset for husleje opgøres ved at sammenkæde de årlige ændringer til en sammenhængende serie:

$$P_{0:T} = \prod_{t=1}^T P_{t-1:t}$$

Huslejudviklingen efter boligstøtte opgøres på samme måde, idet der foretages et fradrag for udbetalt boligstøtte.

16.3.4 Håndtering af manglende data

Problemet med manglende priser er af begrænset betydning, da der som hovedregel indhentes priser for mere end 98 pct. af stikprøvens boliger.

16.3.5 Introduktion af nye varer/udvidelse af stikprøven

Den årlige huslejudvikling beregnes på grundlag af de matchede priser. Det vil sige, at kun boliger, hvor der foreligger priser for både aktuel og forrige periode medtages i beregningen. Hvis der er tale om en midlertidig manglende indberetning, udelades den fra beregningen. Nye boliger medtages først i indeksberegningen, når der foreligger priser herfor i to efterfølgende perioder.

16.3.6 Kvalitetskorrektioner

Der foretages korrektion for huslejestigninger, der skyldes forbedringer af den udlejede bolig. Korrektionen sker på grundlag af oplysninger fra respondenterne, der anmodes om at anføre årsager til eventuelle huslejestigninger.

16.3.7 Sæsonkorrektion

Der foretages ikke sæsonkorrektioner.

16.4 Andet

16.4.1 Historik

Undersøgelsen har været afholdt siden slutningen af 1950'erne. Frem til 1982 blev indsamling af oplysninger foretaget ved henvendelse til husstande i de udvalgte lejligheder ved hjælp af interviewere. Efter udtræk af en ny stikprøve i efteråret 1982 sendes spørgeskemaer til lejlighedernes ejer eller administrator. Frem til 2001, er huslejeundersøgelsen blevet gennemført halvårligt. Fra 2002 gennemføres undersøgelsen kun én gang om året.

16.4.2 Yderligere information

Yderligere information om huslejudviklingen kan findes på www.dst.dk/varedeklarationer under emnegruppen *Indkomst, forbrug og priser*.

16.4.3 Planlagte ændringer

Der er ikke planlagt ændringer.

