

Nokkur atriði um útreikning á eigin húsnæði í vísitölu neysluverðs á Íslandi og í Svíþjóð

Heiðrún Erika Guðmundsdóttir, Rósmundur Guðnason
Hagstofa Íslands, 13. október 2017

Fundur með nefnd um endurskoðun
á ramma peninga- og
gjaldmiðilsstefnu Íslands

Útreikningur á verðvísitölu fyrir eigin húsnæði (1)



Ísland

- Fylgir verðbreytingum í þinglýstum kaupsamningum safnað af Þjóðskrá Íslands
- Verðhugtakið er **núvirt staðgreiðsluverð**



Svíþjóð

- Fasteignaverðsvísitalan fyrir fjölbýli (búseturétt) kemur frá einkaaðilum, en fyrir einbýli úr kaupsamningum sem Hagstofa Svíþjóðar safnar
- Verðhugtakið er **nafnverð í sölu**

Útreikningur á verðvísitölu fyrir eigin húsnæði (2)



Ísland

- Reiknuð mánaðarlega
- Aldur verðmælinga 1-4 mánuðir
- Meðalverð reiknað sem margfeldismeðaltal, afburðavísitala, vog 36 mánuðir hlaupandi



Svíþjóð

- Reiknuð ársfjórðungslega fyrir einbýli, en mánaðarlega fyrir búseturétt.
- Aldur verðmælinga 4-7 mánuðir fyrir einbýli, tímatöf er minni fyrir búseturétt
- Reiknað með SPAR aðferð, þ.e. söluverð á eigninni í dag er borið saman við upprunalegt kaupverð.

Útreikningur á verðvísitölu fyrir eigin húsnæði (3)



Ísland

- Verðsafn er lagskipt
 - Borg er skipt í innra og ytra svæði.
 - Landsbyggð/dreifbýli
- Skipting borgarinnar endurspeglar aldur fasteigna, þ.e. eldri og yngri byggð
- Hverju svæðislagi er að auki lagskipt eftir stærð fjölbýlis eða einbýlis



Svíþjóð

- Verðsafn er lagskipt
 - Borgir
 - Stór þéttbýlissvæði
 - Lítil þéttbýlissvæði/dreifbýli
- Þessum svæðum er skipt í eldri og yngri byggð.

Útreikningur á verðvísitölu fyrir eigin húsnæði (4)



Ísland

- Nýjar eignir í bland við eldri
- Ekki er sérstaklega tekið tillit endurbóta á eignum, en þær geta þó komið fram með endurskoðuðu fasteignamati.



Svíþjóð

- Eru aðeins með eldri eignir
- Ekki er tekið tillit til endurbóta á eignum.

Útreikningur á útgjaldavog (1)



Ísland

- Grunnur miðast við meðaltals fasteignamat á heimili, fengið úr Rannsókn á útgjöldum heimilanna
- Fasteignamatið er endurmetið árlega af Þjóðskrá og tekur gildi í byrjun hvers árs og miðast við verðlag í mars árið áður



Svíþjóð

- Grunnur fyrir einbýli er skattmat fasteigna, en fyrir búseturétt er úrtaksvog
- Skattmatið er endurnýjað þriðja hvert ár miðað við stöðuna tveimur árum áður, en búseturéttur miðast við árlega könnun

Útreikningur á útgjaldavog (2)



Ísland

- Fasteignamat framreiknað í hverjum mánuði með fasteignavísitölunni
- Grunnvogin reiknuð mánaðarlega sem árgreiðsla (annuitet) af meðal fasteignamati á heimili



Svíþjóð

- Skattmatið er framreiknað í hverjum mánuði með fasteignavísitölu

Útreikningur á notendakostnaði (1)



Ísland

- Notendakostnaður er reiknaður að teknu tilliti til slits fjármuna (afskrift, 1,5%)
- Raunvextir, sem eru ávöxtunarkrafan á fjármagnið, eru notaðir við útreikning
- Ekki tekið tillit til fjármagnshagnaðar/taps vegna fjárfestingar



Svíþjóð

- Notendakostnaður er fenginn með margföldun á vísitölu fyrir afskrifaðan fjármagnsstofn (afskrift 1,38%) og vaxtavísitölu
- Nafnvextir eru notaðir við útreikning
- Ekki er tekið tillit til fjármagnshagnaðar/taps vegna fjárfestingar

Útreikningur á notendakostnaði (2)



Ísland

- Raunvextir á eigið fé fastir (3%) og vextir á lánsfé breytilegir miðaðir við kjör á lánamarkaði.
- Meðal raunvextir í dag 3,5%. Vextirnir eru meðaltal 12 mánaða.



Svíþjóð

- Upplýsingar um vexti er aflað úr gögnum sem safnað er við gerð fjármálareikninga.
- Miðað er við samningsvexti, meðaltímatöf er 2 mánuðir
- Voginni er skipt eftir tegund lána og vaxtakjörum, breytilegir vextir eru 60% af heild.
- Meðalvextirnir eru reiknaðir á allan fjármagnsstofninn hvort sem um er að ræða eigið fé eða lánsfé og reiknaðir sem vísitala



Hvers vegna er notendakostnaðar- aðferð notuð á Íslandi?

- Húsnæði hefur frá upphafi verði tekið með í útreikningi á framfærsluvísitölu/vísitölu neysluverðs
- Vísitala neysluverðs er efnahagsleg framfærsluvísitala þar sem tekið er tillit til þeirrar þjónustu sem verður til við búsetu í eigin húsnæði.

Tvær aðferðir eru notaðar við að mæla þjónustuna:

- Húsaleiguígildi
 - Notendakostnaður
-
- Húsaleigumarkaður á Íslandi er ekki heppilegur til að miða við þar sem hann er t.d. of smár og eignir í leigu ekki sömu gerðar og í eigin húsnæði
 - Þessi staðreynd réði því að notendakostnaður var fyrir valinu og hefur aðferðin verði notuð í rúmlega aldarfjórðung

Heimildir og ítarefni

- 2004, Rósmundur Guðnason, [Market price approach to simple user cost](#), Statistical Journal of the United Nations, ECE 21 (2004), pp. 147-155.
- 2004, Rósmundur Guðnason, [Hvernig mælum við verðbólgu?](#), *Fjármálatíðindi, árg. 51, fyrra hefti*, bls. 33-54.
- 2009, Rósmundur Guðnason and Guðrún R. Jónsdóttir, [Owner Occupied Housing in the Icelandic CPI](#), chapter 9, pp. 147-150 in *Prices and Productivity Measurement: Volume 1 – Housing*.

Heimildir og ítarefni

- 2009, Ribe, M. [Förslag till korrigerad beräkningsmetod för kapitalstockindex i posten för räntekostnader på egna hem](#), Statistiska Centralbyrån, Sweden.
- 2010, Grünewald, O. och Allansson, H., [Beräkning av vägningstal för räntekostnad i KPI](#), Statistiska Centralbyrån.
- 2016, Anderson, R., Carlsson, E., Pedersen, D. och Ribe, M., [Bostadsrätter i KPI](#), Statistiska Centralbyrån, Sweden.
- 2017, [Konsumtprisindex \(KPI\)](#), s. 24-30, Statistiska Centralbyrån, Sweden.

- Ýmislegt efni á vef Hagstofu Íslands:
 - [Lýsigögn fyrir vísitölu neysluverðs](#).
 - [Greinar og erindi](#).