DANMARKS STATISTIK

Metodenotat vedr. prisindeks for ejendomme

Til Udviklings- og Forenklingsstyrelsen

Ifølge Ejendomsvurderingslovens §44 og 45 skal Danmarks Statistik beregne prisindeks for følgende grupper af ejendomme:

1) Boligejendomme med en eller to boligenheder
2) Ejerlejligheder til beboelse
3) Sommerhuse
4) Landbrugsejendomme
5) Erhvervsejendomme

Derudover stiller loven krav om, at der for hver gruppe af ejendomme, hvor data tillader det, skal udarbejdes indeks for hver kommune, hver landsdel og hver region samt for landet som helhed. Danmarks Statistik leverer indeks for alle fem grupper med tydelig markering af, om der er beregnet på kommune-, landsdels- eller regionsniveau eller for landet som helhed (trafiklys). Det er, ifølge Ejendomsvurderingsloven, Danmarks Statistik, der bestemmer, hvilken beregningsmetode, der anvendes. For alle fem grupper beregnes indeks efter SPAR-metoden, mens der for landbrugsejendomme også leveres hedoniske indeks. De to metoder beskrives i det følgende.

SPAR-metoden (Sales Price Appraisal Ratio)

SPAR-metoden er en beregningsmetode, der bruges til at måle prisudviklingen på ejendomsmarkedet ved at sammenligne salgspriser med ejendomsvurderinger vha. den såkaldte afstandsprocent. Metoden beskrives ved hjælp af følgende eksempel:

I nedenstående tabel er der solgt tre ejendomme i 2024K2 og fire ejendomme i 2024K3. For at anvende SPAR-metoden kræves ejendomsvurderinger for hver af de solgte ejendomme. Vurderingerne skal være fra samme vurderingsår og vurderingssystem, da metoden ellers ikke er anvendelig. Afstandsprocenten beregnes som forholdet mellem salgsprisen og vurderingen (se tabel 1).

Det er afgørende at tage højde for forskelle i kvalitet og egenskaber mellem de solgte ejendomme, såsom størrelse, beliggenhed og byggeår, hvilket gør det uhensigtsmæssigt at sammenligne salgspriser direkte. For at sikre en retvisende sammenligning anvendes vurderingerne som et referencegrundlag, hvorved de individuelle afstandsprocenter beregnes for hver solgt ejendom.

Tabel 1: Grundoplysninger (fiktive tal) SPAR-værdi

Ejendom	Vurderingsår	Vurderingssystem	Vurdering	Vægt	Salgsdato	Salgspris	Afstandsprocent
Ejendom A	2023	Nyt system	4000000	0,47	2024K2	5000000	1,25
Ejendom B	2023	Nyt system	2500000	0,29	2024K2	3000000	1,20
Ejendom C	2023	Nyt system	2000000	0,24	2024K2	2200000	1,10
Ejendom D	2023	Nyt system	4500000	0,26	2024K3	7000000	1,56
Ejendom E	2023	Nyt system	2000000	0,11	2024K3	3000000	1,50
Ejendom F	2023	Nyt system	6000000	0,34	2024K3	7000000	1,17

Ejendom G	2023	Nyt system	5000000	0,29	2024K3	6000000	1,20

For at beregne prisudviklingen mellem de to kvartaler (2024K2 og 2024K3) udregnes den vægtede gennemsnitlige afstandsprocent for hver periode ved at vægte de individuelle afstandsprocenter med deres respektive vægte baseret på vurderingerne.

Dette er illustreret neden for med data fra eksemplet:

$$\text{Gns. afstandsprocent (2024K2)} = (1{,}25 \cdot 0{,}47) + (1{,}20 \cdot 0{,}29) + (1{,}10 \cdot 0{,}24) = 1{,}20$$

Til sidst beregnes prisudviklingen som forholdet mellem de to gennemsnit, se tabel 2:

Tabel 2: Beregning af prisudvikling

Variabel	2024K2	2024K3
gns_afstandspct.	1,20	1,31
Prisudvikling		9,52 %

Yderligere information om beregningsmetoden findes i Statistikdokumentation for ejendomssalg.

Hedonisk regression

Hedonisk regression er mere kompleks end SPAR-metoden, da den ikke benytter ejendomsvurderinger. I stedet kræver den detaljerede oplysninger om ejendommenes egenskaber. Det gør metoden mere ressourcekrævende og tidskrævende, når data for prisudviklingen på disse ejendomme skal leveres.

Ved hedonisk regression modelleres prisen som en funktion af ejendommens karakteristika. Den afhængige variabel i modellen er den naturlige logaritme af købesummen. Udvælgelsen af de forklarende variable sker i to step. Først udvælges de karakteristika for en ejendom, der tænkes at have betydning for prisen, hvor der også findes data. Det giver en gruppe af potentielt forklarende variable, der kan indgå i den endelige hedoniske model. De forklarende variable i den endelige model udvælges blandt de potentielt forklarende variable ved hver overgang til et nyt vurderingsår. Selvom det i vid udstrækning er de samme variable, der vælges hver gang, holdes der fast i at opdatere modellen ved hvert vurderingsårsskifte. Ud fra en tanke om at dyre ejendomme skal have større indflydelse på indekset end mindre dyre landbrugsejendomme, er hver observation i regressionerne vægtet med deres købesum. Ønsket om at dyre landbrugsejendomme har en større vægt, skyldes at de udgør en større del af den samlede omsætning og derfor bør have en større vægt i indekset. Landbrugsejendomme med en høj købesum får derved større betydning for indekset gennem større påvirkning af parameterestimaterne i regressionerne.

Inden for hedonik er der flere metoder at vælge imellem. Det er vurderet, at rolling time dummy-metoden (RTD) er den bedst egnede i dette tilfælde, blandt andet fordi det er den metode der anbefales af Eurostat (Eurostat, 2017). Regressionerne ved RTD-metoden er beregnet med data for 4 kvartaler, hvilket medfører at der indgår over 1000 observationer i hver regression. Ved RTD metoden rulles i dette tilfælde over fire kvartaler og der udregnes kvartalsvise prisindeks for landbrugsejendomme. Prisindekset for vurderingsåret er det simple gennemsnit af indeksene for de fire kvartaler inden for vurderingsåret.