

Prismätning av boendetjänsten i bostadsrätter

För diskussion

Sedan boendeposten infördes på 1950-talet har ingen särskild prisundersökning gjorts för bostadsrätter. I denna PM visas på en möjlig lösning baserat på en partiell kostnadsansats. Detta upplägg ansluter till den metod som gäller för dagens prismätning av boendetjänsten för egnahem.

INNEHÅLL

1	BAKGRUND	2
	INTÄKTER BOSTÄDER 1980-2013, KR/M2 BOSTADSYTA	2
1.1	BOSTADSRÄTTER PRISMÄTS REDAN INOM RAMEN FÖR ETT EUROSTATPROJEKT	3
1.2	NÅGRA STATISTISKA GRUNDFAKTA OM BOSTADSRÄTTER	3
2	SYFTE	4
3	GENOMGÅNG AV KOMPONENTENTERNA I ETT PRISINDEX FÖR BOSTADSRÄTTER	4
3.1	INLEDNING	4
3.2	ÅRSAVGIFTEN	5
3.2.1	Ytterligare statistik över månadsavgifternas utveckling	5
3.2.2	Möjligt upplägg av årsavgiftsundersökningen	6
3.3	HUSHÅLLETS EGNA RÄNTEKOSTNADER	6
3.3.1	Räntesatsindex	7
3.3.2	Kapitalstocksindex	7
3.3.3	Beräkning av vikten för räntekostnadsindex för bostadsrätter	8
3.4	INRE REPARATIONER OCH /UNDERHÅLL I DEN EGNA BOSTADSRÄTTSLÄGENHETEN	9
4	NY STRUKTUR SAMT NYA VIKTER VID METODBYTE	10
5	DISKUSSION	11
6	SLUTSATSER	11
7	REFERENSER	11
8	APPENDIX	13
8.1	ANTAL LÄGENHETER 1990 - 2012 EFTER HUSTYP OCH UPPLÅTELSEFORM SAMT ANTAL FRITIDSHUS	13
8.2	SCB STATISTIK ÖVER BOSTADSRÄTTER	14
8.3	BOSTADSRÄTTSPRISINDEX 1970-2013	16



1 Bakgrund

Att låta kostnadsutvecklingen i bostadsrätter representeras av hyresindex ansågs adekvat när grunderna för beräkningen av KPI lades fast på 1950-talet. Särskilt med hänsyn till bostadsrätternas relativa ringa andel av KPI ansågs en eventuell metodbrist inte få stora konsekvenser på utfallet i KPI. Alternativet vore att låta egenhem representera bostadsrätterna, men utredarna kom fram till att kostnadsstrukturen för bostadsrätter påminde mer om hyresrätten i flerbostadshus. Om däremot bostadsrätternas relativa andel skulle växa bedömdes att en särskild prisundersökning borde utformas för bostadsrätter. Utvecklingen har i efterhand givit dessa tankar rätt. Bostadsrätternas andel av hela boendeposten har ökat från den tidens 5 % till dagens 18 %.

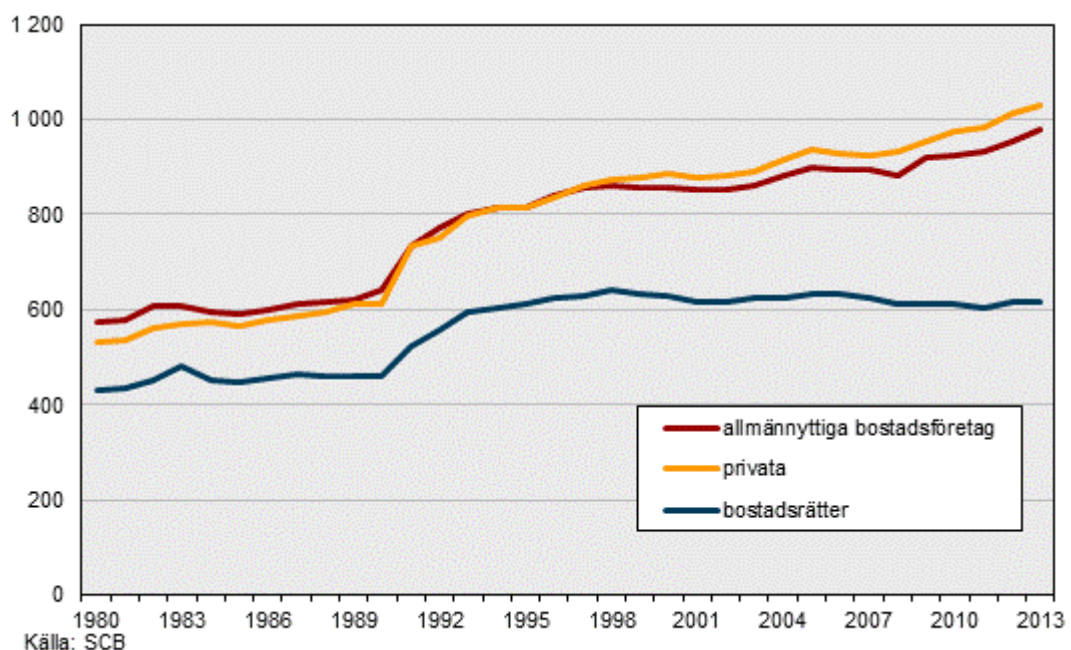
Till saken hör också att den förmodade följsamheten i kostnadsutvecklingen mellan bostadsrätt och hyresrätt kan möjligen ha minskat sedan 1950-talet. Hyresregleringslagen avskaffades 1975 och ersattes med bruksvärdesystemet, vilket hade som syfte att göra det möjligt att övergå till en marknadsmässig utveckling av hyrorna.

De allmännyttiga bostadsföretagens tidigare roll som självkostnadsföretag har ändrats. Enligt den nya lagen (2010:879) som trädde ikraft den 1 januari 2011, skulle de allmännyttiga bostadsbolagen bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer.

Den statistik som finns tillgänglig ger stöd för tanken att bostadshyrorna över årens lopp ökat mer än årsavgifterna i bostadsrättsföreningar. Se nedan jämförelse från Intäkts- och kostnadsundersökningen (IKU 2013) mellan hyresrätter och bostadsrätter.

Intäkter bostäder 1980-2013, kr/m² bostadsyta

Fasta priser, KPI



Den senaste offentliga utredningen om KPI (SOU 1999:124) förordade en fortsättning av metoden att låta bostadsrätter representeras av hyresutvecklingen, men i bilaga 4 till regeringens proposition 2001/02:1, sid 4 konstateras följande:

”När det gäller beräkningen av boendekostnaden i bostadsrätter föreslog utredaren att dessa liksom hittills skulle vara grundade på en hyresekvivalensansats. Även här avstyrkte flertalet remissinstanser eftersom man ansåg att kapitalkostnaden borde beräknas på samma sätt som för egnahem. Krav på ytterligare utredningsansatser ansågs också nödvändiga.”

1.1 Bostadsrätter prismäts redan inom ramen för ett Eurostatprojekt

Alltsedan 2010 har prisenheten vid SCB deltagit tillsammans med övriga EU-länder, samt Norge, Island och Schweiz i en experimentell studie ”Owner Occupied Housing” (OOH). När och om OOH kommer att integreras i det europeiska harmoniserade konsumentprisindexet, HIKP, återstår att se. Bostadsrätter betraktas i detta kvartalsbaserade index som likställt med egnahem. Detta har överenskommit i samförstånd med Norge, Danmark och Eurostat. Metoden för prismätningen sker enligt nettoanskaffningsansatsen, vilket betyder att köp av nyproducerade småhus och bostadsrätter utgör grunden för OOH-indexet. Denna prismätningmetod skiljer sig således från den metod som eventuellt skulle kunna vara aktuell för prismätningen i vårt nationella KPI, där kostnaden att inneha en ägd bostad är i fokus. Även i OOH-indexet finns förvaltningskostnader med, dock inte kapitalkostnader (räntekostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och avskrivningar).

1.2 Några statistiska grundfakta om bostadsrätter

Nedan redovisas två tabeller från SCB:s undersökning ”Kalkylerat bostadsbestånd”.

Antal bostadsrättslägenheter efter hustyp och år

	2013	2014
småhus	80201	81168
flerbostadshus	930835	946926
totalt	1 011 036	1 028 094

För en längre tidsserie av det kalkylerade bostadsbeståndet 1990-2012, hänvisas till Appendix 8.1.

Först och främst kan konstateras att det fanns totalt 1,028 miljoner bostadsrätter i slutet av 2014 varav 81 000 bostadsrättslägenheter är belägna i småhus. Båda hustyperna bör beaktas i ett prisindex. Däremot bör de bostadsrättslägenheter som hyrs ut av bostadsrättsföreningen som hyresrätter exkluderas i prisundersökningen.

Antal bostadsrättslägenheter efter region och år

	2013	2014	Andel
0010 Stor-Stockholm	380287	389073	0,378
0020 Stor-Göteborg	98503	100437	0,098
0030 Stor-Malmö	93328	93993	0,091
0060 Riket exklusive storstadsområden	438918	444591	0,432
Totalt	1 011 036	1 028 094	1

För en mer detaljerad redovisning per län, se Appendix 8.2

Uppemot 400 000 bostadsrättslägenheter är koncentrerade till Stor-Stockholm och nästan 60 % finns belägna i de tre storstadsområdena. Totalt finns det ca 24 200 aktiva bostadsrättsföreningar i Sverige enligt Internetsajten, hitta.brf.se

2 Syfte

Enligt önskemål uttryckt vid förra mötet i KPI-nämnden den 25 maj 2015, framläggs här ett utkast till hur en prismätning av boendetjänsten i bostadsrätt skulle kunna genomföras.

3 Genomgång av komponenterna i ett prisindex för bostadsrätter

3.1 Inledning

I nuvarande struktur inom KPI, ingår Tillräknad hyra, bostadsrättslägenhet under undergrupp 04.S Hyra. Enligt nuvarande metod följer priset på boendetjänsten i bostadsrätt det som hyresgäster i hyresrätter möter i form av hyran.

Årsavgiften i bostadsrätt är inte lika heltäckande för konsumentens boendekostnader som hyran i hyresrätt är. I prismätningen behöver därför årsavgiften kompletteras med egna kapitalkostnader och för reparationer och underhåll i bostadsrättslägenheten. Yttre underhåll/reparationer ingår i årsavgiften.

I jämförelse med egnahemsundersökningen å andra sida, täcks många kostnader i årsavgiften som annars betalas separat av en egnahemsägare, ex. fastighetsskatt, tomträttsavgäld, fastighetsförsäkringar, kommunala avgifter och uppvärmning.

I en särskild undersökning som syftar till att mäta kostnaden för boende i bostadsrätt borde därför följande tre delundersökningar ingå:

- Årsavgiften (3.2)
- Hushållets egna räntekostnader (3.3)
- Inre reparationer och underhåll i den egna bostadsrättslägenheten (3.4)

3.2 Årsavgiften

På hemsidan beskriver det privata utbildningsföretaget, www.borattupplysning.se avgiften: ”som föreningens ”hyra”, som ska täcka de gemensamma kostnaderna, t ex fastighetsskötsel, reparationer, uppvärmning, sophämtning, administration och inte minst, föreningens räntekostnader. Det är en ren självkostnads kalkyl, det finns inget vinstintresse, de boende är ju själva ägare. Månadsavgiften kallas ibland årsavgift, men det är samma sak (hela årets avgift). Precis som en vanlig hyra måste månadsavgiften vara betald senast sista vardagen innan månaden börjar.

Kan månadsavgiften höjas hur som helst, utan att medlemmarna tillfrågas? Svaret är tyvärr ja. Det är föreningens styrelse, och ingen annan, som varje år bestämmer hur hög månadsavgiften ska vara.

En bra styrelse har koll på föreningens ekonomi, har lång framförhållning, och ser till att höja avgiften i små steg, t ex några procent varje år, om det skulle behövas med tanke på inflation och allmänna kostnadsökningar. Men alla styrelser är inte skickliga, och alla styrelser har inte bra framförhållning. Eller det kan vara så att det valts en ny styrelse som omvärderar situationen, och t ex kommer fram till att månadsavgiften måste upp ordentligt.

Det finns faktiskt ingen gräns för hur mycket månadsavgiften kan ändras. Det finns inte heller några regler eller möjlighet till förhandling som det finns för hyreslägenheter. Att månadsavgiften höjs 10 eller 20 % är inget ovanligt, och det finns exempel där avgiften höjts med 50%, utan förvarning! Sådana höjningar brukar komma plötsligt och oväntat, det ligger liksom i sakens natur. Det finns inget som säger att höjningar måste meddelas lång tid i förväg.”

Man kan inte generellt förutsätta att årsavgiften helt skulle spegla bostadsföreningens drift- och underhållskostnader samt för medlemmarnas gemensamma lån i föreningen. Ofta nog förekommer att årsavgiften påverkas även av andra saker än det som normalt kan hänföras till konsumtion, ex. amorteringar.

Enligt förslagsskissen i denna PM betraktas dock bostadsrättsföreningens årsavgift som vilket pris som helst inom KPI. I likhet med övriga prisundersökningar inom KPI beaktas endast transaktioner som sker mellan ex. företagssektorn och hushållssektorn. I nationalräkenskaperna och i finansmarknadsstatistiken räknas bostadsrättsföreningar som företag och tillhör då inte hushållssektorn, och förslagsskissen här följer detta synsätt.

3.2.1 Ytterligare statistik över månadsavgifternas utveckling

Tidigare nämnda Intäkts- och kostnadsundersökningen (IKU) mäter avgifterna på bostadsrättsföreningsnivå. I nedan tabell kombineras två andra undersökningar som har mätt eller mäter årsavgifterna för de enskilda bostadsrättslägenheterna. SCB:s Bostads- och hyresundersökning (BHU) mätte avgifterna fram till 2003. Uppgifter om genomsnittliga januariavgifter finns att tillgå i SCB:s statistikdatabas för åren 2000-2003. Mäklarstatistikens uppgifter om avgifter finns tillgängliga på deras hemsida från kvartal 4 år 2011.

Mäklarstatistik redovisar inte avgiftsnivån som ett vägt genomsnitt för alla lägenhetsstorlekar utan som en genomsnittlig avgift per lägenhetsstorlek, 1-4 rum. Mellan 2000 och 2013 anger IKU en höjning av avgiftsnivån om ca 18 %, men att döma av nedan tabell över genomsnittliga avgifter indikeras på en ännu något lägre höjning av avgifterna. Hyrorna har under samma tid ökat med ca 33 % enligt KPI:s delundersökning för hyresrätter.

Genomsnittlig månadsavgift, bostadsrätt

antal rum

	1	2	3	4	Alla rumsstorlekar
2000	1877	2825	3479	4691	3308
2001	1895	2873	3551	4758	3360
2003	1890	2857	3531	4708	3351

Källa: BHU, SCB

2011 Q4	2032	3117	4042	5183
2012, medel Q1-Q4	2063	3170	4068	5137
2013, medel Q1-Q4	2102	3199	4151	5199
2014, medel Q1-Q4	2138	3223	4191	5210
2015, medel Q1-Q2	2166	3240	4206	5213

Källa: Mäklarstatistik AB

3.2.2 Möjligt upplägg av årsavgiftsundersökningen

Antalet bostadsrätter är betydligt färre i bostadsbeståndet (ca 1,0 miljoner) än antalet hyresrätter (ca 1,6 miljoner). Detta motiverar att urvalet kan göras något mindre än motsvarande urval för hyresrätter som är 1 020 lägenheter. Även om avgiftsutvecklingen i genomsnitt varit mer stabil än hyornas utveckling under perioden 1980-2012, enligt IKU, förekommer det att enstaka avgifter kan ändras mycket kraftigt. En större varians hos de insamlade priserna borde föranleda större urvalsstorlek. Något förslag på urvalsstorlek anges inte här och nu, men den bör var ansenlig med tanke på bostadsrätternas vikt i KPI.

I och med det nyligen inrättade lägenhetsregistret finns det numera möjlighet att dra representativt urval för bostadsrätterna i likhet med dagens hyresundersökning med avseende på byggnadsår, geografisk belägenhet och lägenhetsstorlek.

Avgiftsundersökningen föreslås läggas upp med i princip månatlig uppgiftsinsamling. Detta även om det kan förmodas att en stor andel av bostadsrätterna får sina nya årsvis i januari.

I likhet med i hyresundersökningen föreslås att grundavgiften prismäts (avgift/hyra utan tillägg). Det betyder att ingen justering görs för driftskostnader som eventuellt ingår alternativt faller utanför avgiften. Ex. individuell debitering av varmvatten fångas upp under posten 04.5 Energi. Däremot sker kvalitetsjustering om det paket av tjänster som ingår i avgiften ändras under löpande undersökningsår.

En sak att vara medveten om är att avgiftsnivån för nyproducerade/ombildade bostadsrätter inte får något genomslag i prisundersökningen, eftersom de lägenheter som finns i basen (december föregående år) är de som följs under aktuellt undersökningsår. Detta är i enlighet med fastkorgsindex som generellt tillämpas i KPI.

Konsumtionsbeloppet för 2013 för årsavgifterna i bostadsrätt (endast bostadsyta) uppgick till 41,2 miljarder kronor inklusive värme och 33,5 miljarder kronor exklusive värme enligt uppgift från Nationalräkenskaperna.

3.3 Hushållets egna räntekostnader

De två faktorer som driver räntekostnadsindex är dels utvecklingen av räntesatserna dels utvecklingen av nedlagt kapital i den egna bostaden (kapitalstocken).

3.3.1 Räntesatsindex

En nytt separat räntesatsindex föreslås för bostadsrätter. Inga principiella skillnader mellan att beräkna räntesatsindex för bostadsrätter och egnahem mer än att man måste göra en distinktion mellan de lån som innehavaren av bostadsrätten ansvarar för och de gemensamma lånen som administreras av bostadsrättsföreningen. Endast de förstnämnda föreslås prismätas i detta delindex. Från i slutet av 2014 finns separata utlåningsräntor för bostadsrätter respektive för småhus tillgängliga i Finansmarknadsstatistiken.

Endast de lån som hushållen ansvarar för själva tas hänsyn till i detta föreslagna index för bostadsrätter. Som tidigare nämnts i denna PM betraktas bostadsföreningen som ett företag skilt från hushållet och de gemensamma lånen i föreningen beaktas ej (förutom den inverkan de har på årsavgiften).

3.3.2 Kapitalstocksindex

Kapitalstocksindex mäter utvecklingen av nedlagt kapital för nuvarande bostadsrättsägare. Nedlagt kapital definieras som det initiala inköpspriset, samt förbättringar/investeringar som nuvarande ägare har gjort sedan dess. Amorteringar som nuvarande ägare har gjort under ägandetiden påverkar inte värdet av stocken eftersom det är det totala nedlagda kapitalet som kostnadsberäknas oavsett om det är lånat eller eget kapital.

Att modellera en kapitalstock för bostadsrätter kan innebära svårigheter, då statistiken över bostadsrätter inte är lika fullständig som för egnahem. Mer specifikt gäller det statistik över försäljningspriser och nuvarande ägares innehavstider. Det vore inte lämpligt att imputera kapitalstockens utvecklingen för egnahem på bostadsrätter, eftersom prisutvecklingen har visat sig ganska olika mellan egnahem och bostadsrätter. En annan stor skillnad mellan småhus och bostadsrätter är den genomsnittligt kortare boendetiden i bostadsrätter vilket påverkar kapitalstockens tidsprofil.

En separat kapitalstocksberäkning för bostadsrätter behöver därför läggas upp trots bristande statistiskt underlag.

I princip ska den beräknade kapitalstocken omfattas samtliga egnahem/bostadsrätter ägda av hushållen. Från och med 2010 övergick SCB - i likhet med vad Storbritannien och Kanada gör med sina motsvarande lånestocker – till att beräkna kapitalstocken för egnahem genom en modell. I dagens svenska kapitalstock för egnahem finns upp till drygt 50 års gamla inköpspriser med. De ytterst få egnahem som är köpta tidigare är exkluderade från kapitalstocken. I den brittiska och kanadensiska motsvarigheten där endast lånestocken beaktas (eftersom det egna kapitalet inte är med i kapitalkostnaden) antas att man efter 23 respektive 25 års ägande har slutamorterat sina bostadslån. I den svenska kapitalstocken som mäter totalt nedlagt kapital finns det ingen liknande slutpunkt. Här är den bortre tidpunkten snarare frågan om hur länge innehavaren av bostaden bor kvar.

En mer pragmatisk syn på hur långt tillbaks i tiden kapitalkostnaden behöver beräknas i den svenska kapitalstocksmodellen kan givetvis tas upp till diskussion. Enligt 2013 års HEK (Hushållens ekonomi, SCB), framgår att ungefär 75 % av alla nuvarande ägare av bostadsrätter har köpt sina bostadsrätter tidigast år 2000 (se nedan tabell).

Inflyttningsår för hushåll boende i bostadsrätt år 2013

år	antal	felmargin	antal i urval
2000 eller tidigare	255 790	19 942	613
2001–2005	123 980	14 615	299
2006–2010	259 100	19 739	633
2011–2012	169 003	16 901	396
2013	92 984	13 866	199
Totalt	900 858	25 727	2 140

Källa: HEK 2013, SCB

Kapitalstockens tidsprofil kan å andra sidan inte styras utifrån den statistik som finns tillgänglig, för då kan detta index bli missvisande. Man kan ändå konstatera att det finns två prisstatistikunderlag tillgängliga idag, men ingendera av dem har en särskilt lång historia. Den ena är SCB:s årliga undersökning ”Försäljning av bostadsrätter” som sedan år 2000 visar det genomsnittliga överlåtelsepriset (se tabell nästa sida). Som datakälla används de kontrolluppgifter som bostadsrättsföreningarna sänder till Skatteverket i samband med varje lägenhetsförsäljning. Den andra är Valueguards månatliga ”HOX Flat Sweden” prisindexserie från januari 2005. Valueguards prisuppgifter för bostadsrättsförsäljningar använder samma underlag som tidigare har samlats in av Mäklarstatistik eller rättare sagt de mäklarföretag som knutna till Mäklarsamfundet. Valueguard har sedan vidarebearbetat statistiken till ett kvalitetsjuterat, hedoniskt index. Att använda en till SCB utomstående leverantör kan givetvis ha sina sidor när det gäller leveranssäkerhet, insyn om hur indexet är utformat och ev. ekonomiska konsekvenser av att använda indexet.

Andra möjliga källor för prisindex för bostadsrätter har presenteras på ett forum på Internet. Man refererar där till Bengt Hansson vid Boverket som har konstruerat ett prisindex för bostadsrätter med basår 1970=100 (se Appendix 8.3). I Boverkets marknadsrapport för maj 2014 (sidan 12 i rapporten) anges att källorna är Mäklarstatistik, Valueguard, SCB:s Sparbarometer (se referenslistan), men även HSB försäljningsstatistik har använts för perioden 1980-1995 enligt samtal med Bengt Hansson.

Att minska tidshorisonten bakåt i tiden för vad som ska beaktas i kapitalstocksindex, kan antingen motiveras av att äldre inköp av ägarbostäder inte bör inkluderas i kapitalkostnaderna eller att dessa inköpsvärden påverkar väldigt lite utvecklingen av kapitalstocken som helhet och kan av praktiska skäl negligeras. För det sistnämnda alternativet skulle förutsättas att provberäkningar utförs som visar att så är fallet.

En avkortad tidshorisont på t.ex. tio eller femton år skulle kunna motiveras med den längd på flertalet bostadsrättshavares tidsperspektiv som den ovan nämnda statistiken över innehavstider tyder på.

3.3.3 Beräkning av vikten för räntekostnadsindex för bostadsrätter

Detta är en fråga som är nära förknippad med ovan resonemang om hur kapitalstocksberäkningen ska utformas.

Nedan följer ett förenklat lösningsförslag som visar principerna och utgår ifrån att endast hushåll som har ägt sin bostad i 14 år ingår i kapitalstocken. Dessutom tas ingen hänsyn till hur många ägare som har köpt sina nuvarande bostäder de senaste tio åren för respektive år, det vill säga ett oviktat kapitalstocksindex med avseende på innehavstid.

Vikten för räntekostnadsindex beräknas som genomsnittsbeloppet för nuvarande ägares anskaffningspris år (t-2) multiplicerat med genomsnittlig bostadsrättsränta för år (t-2). Dessutom används SCB:s årliga medelpriser för bostadsrätter som återfinns i pressmeddelandet ”Försäljning av bostadsrätter”. Se nedan tabell.

Medelpris bostadsrätter i tkr 2000-2014

2000	390
2001	441
2002	526
2003	571
2004	671
2005	776
2006	933
2007	1117
2008	1080
2009	1193
2010	1312
2011	1357
2012	1411
2013	1538
2014	1714

Källa: SCB, Statistikdatabasen för perioden 2000-2014, försäljningspriser bostadsrätter

En mer detaljerad tabell över medelpriset per län presenteras i Appendix 8.2.

Medelpriset för åren mellan 2000 och 2013 är 951 tkr. Detta belopp multipliceras sedan med den genomsnittliga boenderäntan 3,18 % under 2013 (se tabell 8.1.2 i finansmarkandsstatistiken).

En enkel viktberäkning för (t-2) (2013) ger vid handen:

ca 1 000 000 (antal bostadsrätter medel 2013) x 951 tkr x 0,0318 = 30,2 miljarder kronor

En kapitalstock som sträcker sig längre tillbaks i tiden tenderar att få ett lägre medelpris, men å andra sidan en kapitalstocksindex där det finns vikter för innehavstider – förutsatt att fler bostäder omsätts i närtid relativt avlägsen tid- tenderar att höja medelpriset.

Huruvida medelpriset i SCB årliga undersökning om genomsnittliga överlåtelsepriser också är representativt för bostadsrättsbeståndet som helhet är osäkert och behöver undersökas mer. En möjlighet är att aggregera medelpriserna viktat länsvis (se Appendix 8.2), och på det sättet få ett mer representativt genomsnittspris för hela rikets bostadsrättsbestånd och inte bara för de lägenheter som varit föremål för försäljning (omsättningsvikt) såsom genomsnittspriset beräknas idag .

3.4 Inre reparationer/underhåll i den egna bostadsrättslägenheten

Här föreslås samma prisindex som för reparation och underhåll i egnahemsposten.

En viss anpassning av materialdelen i avskrivningar behöver dock göras för bostadsrätter. Ex. taktegel bör exkluderas.

Vikten för avskrivningar är baserad på ett logiskt/erfarenhetsmässigt resonemang att avskrivningsbeloppet motsvaras av 1,38 % av byggnadens marknadsvärdet per år för egnahem. Det finns inget motsvarande siffra för bostadsrättslägenheter av naturliga skäl.

Däremot kan konsumtionsbeloppet för inre reparationer erhållas från nationalräkenskaperna. År 2013 uppgick detta belopp till 3,7 miljarder kronor för alla Sveriges bostadsrättslägenheter.

Posten ”smärre reparationer” återstår att utreda tekniskt, men utgör en liten del av ett nytt prisindex.

4 Ny struktur samt nya vikter vid metodbyte

Ändringar i undergruppsstrukturen i KPI samt för andelsvikter om föreliggande utkast till ny metod skulle ha införts i år.

Vikten för imputerad hyra 04.S.2. stryks om hyresekvivalensansatsen upphör för bostadsrätter. Istället tillkommer åtminstone tre nya undersökningar, årsavgift bostadsrätt, räntekostnadsindex för bostadsrätt och reparationer (avskrivningar) för bostadsrätt:

Ny Huvud-/undergruppsstruktur	Nya andelsvikter efter metodbyte	
04. Boende	25,8	+0,3 = 26,1
<u>04.S Hyres- och bostadsrättslägenheter: Hyra</u>	11,5	
04.S.1 Hyreslägenhet: hyra	6,8	
04.S.2 Bostadsrättslägenhet: Tillräknad hyra	(4,6)	-4,6 = 0
04.S.3 Garage	0,1	
<u>04.x Egnahem: Nyttjande av bostaden</u>	8,4	
4601 Räntekostnader	4,8	+2,0 = 6,8
4602 Avskrivningar	2,0	+0,2 = 2,2
4609 Kommunal fastighetsavgift	0,7	
4605 Reparationer, varor (smärre reparationer)	0,5	
4606 Fastighetsförsäkringar	0,4	
4603 Tomträttsavgäld	0,02	
Avgifter, bostadsrättsförening		+2,7 = 2,7
<hr/>		
Netto		+0,3

Boendeposten skulle alltså få en större andel av KPI motsvarande 0,3 % av hela KPI-korgen om bostadsrätter mäts med kostnadsansatsen.

5 Diskussion

- Att utforma ett adekvat kapitalstocksindex trots delvis bristande statistikunderlag kan ses som en utmaning i att skapa ett nytt bostadsrättsprisindex i KPI. Hur långt tillbaks i tiden ska nedlagt kapital i bostaden beaktas och vilka principer ska gälla för detta? Att avkorta tidshorisonten bakåt i tiden i kapitalstocksberäkningen kan motiveras teoretiskt utifrån flertalet bostadsrättsinnehavares tidsperspektiv, men det saknas ett exakt kriterium för hur lång avkortning som är adekvat.
- I kapitalstocken för egnahem har en schablon motsvarande 1,38 % av inköpsvärdet inkluderats som tillskjutet kapital för varje års ägande av småhuset, men något motsvarande får tas fram för bostadsrätterna.
- Vilket/vilka bostadsrättsprisindex ska användas för kapitalstocksberäkningen?
- Att inkludera hushållens räntekostnader för bostadsrätter riskerar att höja vikten för räntekostnadsindex på nivåer i närheten eller till och med över 10 % av KPI. Det i sin tur innebär ett potentiellt mer volatilt KPI i jämförelse med att använda hyresekvivalensansatsen för bostadsrätter. Vid beslut om att införa en särskild prisundersökning för bostadsrätter aktualiseras frågorna om kostnadsberäkningen av eget insatt kapital och den delen av utgiftsräntorna som är avdragsgilla. Internationellt förefaller det inte som vanligt att i ett räntekostnadsindex inkludera det egna kapitalet i kapitalkostnadsberäkningen. Så sker t.ex. inte i Storbritannien, Kanada, Finland eller Irland. Försakad avkastning på eget kapital kan ifrågasättas som en av konsumenterna uppfattad kostnad för konsumtion.

6 Slutsatser

Vad beträffar kapitalstocksindex förefaller de källor som Boverket hänvisar till i sitt försök att skapa ett retrospektivt bostadsrättsprisindex vara lämpliga att använda även för vårt syfte. Det handlar alltså om SCB:s Sparbarometer, Mäklarindex och Valueguard, men förutom dessa också SCB:s årliga försäljningsprisstatistik. Det återstår att studera dessa datakällor lite mer ingående innan en slutlig rekommendation kan ges vilken/vilka som är mest lämpliga att använda i en kapitalstocksmodell för bostadsrätter.

Innehavsstatistiken från HEK:en är inte lika detaljerad för bostadsrätter (ej årliga uppgifter utan intervall) som för egnahem, men kanske kan ändå anses vara godtagbar om vissa realistiska antaganden görs med avseende på hur ”svansen” ser ut för nuvarande ägares innehavstid före år 2000.

Till sist avgiftsundersökningen. Urvalsstorleken får avvägas mot den i hyresundersökningen för hyresrätter. Att se årsavgiften som vilket pris som helst i KPI är en naturlig väg att välja. Bostadsrättsföreningen uppfattas då som ett företag vilket sker i andra sammanhang.

7 Referenser

Boverkets marknadsrapport för maj 2014, <http://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2014/last-lage-pa-bostadsmarknaden/>

Hittabrf.se, Antal bostadsrättsföreningar i landet:

www.hittabrf.se

Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag:

<http://www.notisum.se/rnp/sls/fakta/a0100879.htm>

Mäklarstatistik, Fördjupad statistik

<http://www.maklarstatistik.se/foerklaring-till-statistik/foerdjupad-statistik---september-2015.aspx>

Mäklarstatistik, genomsnittligt kvadratmeterpris 1996-2014

<http://www.maklarstatistik.se/maeklarstatistik/kommun.aspx?Main=Helariket&LK=9999&Months=99&Extra1=8888&Extra2=8888&Typ=Boratter&Ant=15004>

Regeringens proposition 2001/02:1 bilaga 4, Nya riktlinjer för konsumentprisindex,

<http://www.regeringen.se/contentassets/55b2f6846ad3456b86d302988b52c823/bilaga-4-nya-riktlinjer-for-konsumentprisindex>

SCB, Statistikdatabasen. Januariavgifter i bostadsrättslägenheter (BHU),

http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0406_BO0406B/Bhud/ef7/?rxid=18b4f3bc-cc44-4e64-ab64-68becf313498

SCB, Intäkts- och kostnadsundersökningen (IKU):

<http://www.scb.se/BO0301/>

SCB, Sparbarometern, Hushållens ställning och transaktion, äldre serier. Se rad bostadsrättsandelar:

<http://www.scb.se/sv/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Finansmarknad/Finansrakenskaper/Sparbarometern/>

SOU 1999:124 KPI utredningen

<http://www.regeringen.se/contentassets/2b31bf4ecb3c459a84998dc3f1812411/konsumentprisindex>

Valueguard, Index HOXFLATSWEDEN, se relaterade länkar, Excelfilen "Datasheet".

<http://www.valueguard.se/index>

8 Appendix

8.1 Antal lägenheter 1990 - 2012 efter hustyp och upplåtelseform samt antal fritidshus

Tabellen är omräknad enligt den nya metoden för beräkning av bostadsbeståndet som infördes 2010²⁾

År	Småhus ¹⁾				Flerbostadshus ¹⁾				Alla lägenheter				Fritidshus ¹⁾ ägda av fysiska personer
	Hyres- rätt ²⁾	Bostads- rätt ²⁾	Ägande- rätt ²⁾	Totalt	Hyres- rätt ²⁾	Bostads- rätt ²⁾	Ägande- rätt ²⁾	Totalt	Hyres- rätt ²⁾	Bostads- rätt ²⁾	Ägande- rätt ²⁾	Totalt	
1990	97 238	66 713	1 710 282	1 874 233	1 554 457	616 078	0	2 170 535	1 651 695	682 791	1 710 282	4 044 768	-
1991	101 257	75 042	1 723 281	1 899 581	1 581 631	627 104	0	2 208 735	1 682 888	702 147	1 723 281	4 108 316	-
1992	103 390	81 312	1 731 073	1 915 775	1 608 212	638 992	1	2 247 205	1 711 602	720 304	1 731 074	4 162 980	-
1993	102 607	84 344	1 734 886	1 921 838	1 624 654	648 854	0	2 273 508	1 727 261	733 199	1 734 886	4 195 346	-
1994	100 763	84 772	1 738 212	1 923 747	1 635 475	654 626	0	2 290 101	1 736 238	739 398	1 738 212	4 213 848	-
1995	98 666	84 053	1 741 416	1 924 135	1 641 489	657 866	0	2 299 356	1 740 155	741 920	1 741 416	4 223 491	-
1996	96 483	83 417	1 744 593	1 924 493	1 649 440	662 677	0	2 312 117	1 745 923	746 094	1 744 593	4 236 610	-
1997	94 250	83 094	1 747 679	1 925 024	1 652 930	668 084	0	2 321 014	1 747 180	751 179	1 747 679	4 246 038	-
1998	91 648	82 671	1 751 648	1 925 966	1 654 842	674 165	2	2 329 010	1 746 490	756 836	1 751 650	4 254 976	-
1999	89 132	82 533	1 756 025	1 927 690	1 651 416	684 900	0	2 336 317	1 740 548	767 434	1 756 025	4 264 007	-
2000	86 571	82 242	1 761 119	1 929 932	1 643 188	700 027	0	2 343 215	1 729 759	782 269	1 761 119	4 273 147	539 946
2001	84 005	81 901	1 768 572	1 934 479	1 627 319	723 186	0	2 350 504	1 711 324	805 087	1 768 572	4 284 983	-
2002	81 419	81 477	1 775 473	1 938 368	1 625 410	740 876	0	2 366 286	1 706 829	822 352	1 775 473	4 304 654	-
2003	78 743	80 764	1 783 667	1 943 174	1 623 452	758 091	0	2 381 543	1 702 195	838 855	1 783 667	4 324 717	-
2004	76 449	80 310	1 794 656	1 951 415	1 622 857	776 624	0	2 399 480	1 699 306	856 933	1 794 656	4 350 895	548 278
2005	73 975	79 996	1 804 182	1 958 153	1 619 129	796 060	0	2 415 189	1 693 104	876 056	1 804 182	4 373 342	-
2006	71 604	79 858	1 814 391	1 965 852	1 623 103	814 149	0	2 437 252	1 694 707	894 007	1 814 391	4 403 104	-
2007	69 190	79 647	1 825 761	1 974 598	1 618 719	841 598	0	2 460 316	1 687 908	921 245	1 825 761	4 434 914	555 732
2008	66 795	79 196	1 837 342	1 983 332	1 614 240	868 537	0	2 482 778	1 681 036	947 733	1 837 342	4 466 110	558 455
2009	64 224	78 422	1 845 723	1 988 369	1 606 210	893 041	6	2 499 257	1 670 434	971 463	1 845 729	4 487 626	562 656
2010	64 535	78 832	1 853 877	1 997 244	1 591 909	919 121	99	2 511 129	1 656 444	997 953	1 853 976	4 508 373	564 705
2011	64 327	78 820	1 859 988	2 003 135	1 587 811	933 164	182	2 521 157	1 652 138	1 011 984	1 860 170	4 524 292	564 155
2012	64 630	78 811	1 870 953	2 014 394	1 588 717	947 102	566	2 536 385	1 653 347	1 025 913	1 871 519	4 550 779	568 190

1) Fr.o.m. 2010 används en ny metod för att ta fram bostadsbeståndet, vilket ger en bättre kvalitet och aktualitet än tidigare.

Fastighetstaxeringsregistret avseende lägenhetsbeståndet i början av året används som bas och framskrivning till slutet av året görs med hjälp av till SCB inrapporterade uppgifter om nybyggnad, ombyggnad, rivning samt upplåtelseforms- och ägarkategoriförändringar under året. Den nya metoden tar även hänsyn till t.ex. omvandlingar av fritidshus till permanentbostad och tvärtom, vilket inte gjordes i de tidigare beräkningarna för 1991-2009. Fr.o.m. 2010 omfattar det kalkylerade bostadsbeståndet samtliga bostadslägenheter belägna i flerbostadshus och småhus med folkbokförd befolkning. Som fritidsbostäder redovisas alla småhus som saknar folkbokförd befolkning.

2) Fr.o.m. 2010 beräknas upplåtelseform utifrån ägaren av lägenheten. I tidigare redovisning av åren 1990 - 2009 beräknades upplåtelseform efter nyttjandet av lägenheten angiven i FoB 1990 medan framskrivningen av uppgifterna via nybyggnad, ombyggnad, rivning och upplåtelseforms- och ägarkategoriförändringar 1991 - 2009 beräknades utifrån ägaren av lägenheten. I ovanstående tabell har hela tidsserien räknats om utifrån ägaren av lägenheten. Tidsserien har också uppdaterats för de glapp som uppstod mellan 2009 och 2010 i och med metodbytet. Siffrorna i ovanstående tabell stämmer därför inte överens med tidigare publicering av bostadsbeståndet för åren 1991 - 2009.

Källa: <http://www.scb.se/sv/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Boende-byggande-och-byggelse/Bostadsbyggande-och-ombyggnad/Bostadsbestand/87469/87476/>

8.2 SCB statistik över bostadsrätter

Antal bostadsrättslägenheter efter region år 2014		
	2014	%-fördelning
01 Stockholms län	389073	0,38
03 Uppsala län	46769	0,05
04 Södermanlands län	23488	0,02
05 Östergötlands län	34123	0,03
06 Jönköpings län	20591	0,02
07 Kronobergs län	7880	0,01
08 Kalmar län	14092	0,01
09 Gotlands län	4662	0,00
10 Blekinge län	8231	0,01
12 Skåne län	135787	0,13
13 Hallands län	13893	0,01
14 Västra Götalands län	146287	0,14
17 Värmlands län	21234	0,02
18 Örebro län	19433	0,02
19 Västmanlands län	30483	0,03
20 Dalarnas län	18980	0,02
21 Gävleborgs län	21232	0,02
22 Västernorrlands län	23933	0,02
23 Jämtlands län	11296	0,01
24 Västerbottens län	21052	0,02
25 Norrbottens län	15560	0,02
Totalt:	1028079	1,00

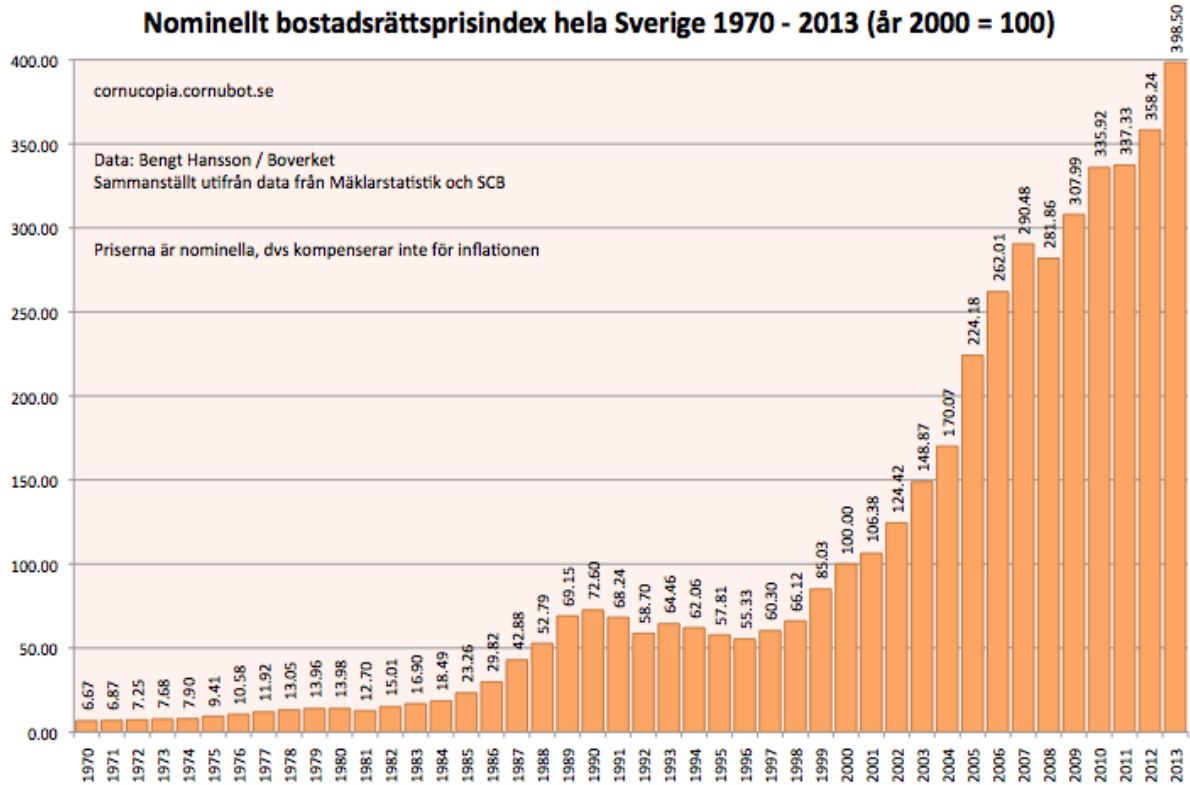
Försäljning av bostadsrätter efter region år 2014

	Antal 2014	Medelpris i tkr 2014
01 Stockholms län	40862	2723
03 Uppsala län	4585	1725
04 Södermanlands län	2185	746
05 Östergötlands län	3110	1028
06 Jönköpings län	1882	834
07 Kronobergs län	747	986
08 Kalmar län	1452	609
09 Gotlands län	377	1270
10 Blekinge län	748	548
12 Skåne län	12967	1099
13 Hallands län	1264	1328
14 Västra Götalands län	14939	1422
17 Värmlands län	2184	625
18 Örebro län	1978	775
19 Västmanlands län	3282	692
20 Dalarnas län	2089	509
21 Gävleborgs län	1980	636
22 Västernorrlands län	2398	460
23 Jämtlands län	1123	670
24 Västerbottens län	1983	951
25 Norrbottens län	1478	780

Källa: SCB:s statistikdatabas:

http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0501_BO0501C/FastprisBRFRegionAr/?rxid=5d506f3d-3134-491c-9a97-e5dec8e34784

8.3 Bostadsrättsprisindex 1970-2013



Källa: <http://cornucopia.cornubot.se/2014/02/reala-svenska-bostadsrattspriser-1970.html>