



Útreikningur á húsnæði í vísitölu neysluverðs

Rósmundur Guðnason
Hagstofa Íslands
Fyrirlestur á sal
25. febrúar 2005

Umfang og mæling vísitölnunnar

- Nær til neysluútgjalda heimila, SNA útgjaldaskilgreining notuð að mestu.
- Mælir ekki breytingar á tekjum, sköttum eða tekjutilfærslum.
- Mælir ekki hvernig greitt er fyrir vörur og þjónustu.
 - Sérstaklega mikilvægt vegna húsnæðis sem hefur langan líftíma.

Verðmæling á eigin húsnæði

- 80% Íslendinga búa í eigin húsnæði
- Öll húsaleiga þarf að teljast með í vísitölumælingu.
- Markaðsleiga fyrir leiguhúsnæði, einfaldur notendakostnaður fyrir eigið húsnæði.
- Mælingarvandamálið fyrir eigin húsnæði er tvíþætt.
 - Húsnæði er fjárfesting
 - Notað til búsetu.
- Þegar búsetuþjónustan er metin þarf að taka tillit til beggja þátta.

Tvær megináðferðir við útreikning á eigin húsnæði

- Þjónusta sem verður til við búsetu, framleiðsla hennar í skilningi SNA mæld sem
 - Notendakostnaður (aðföng til framleiðslunnar, raunvextir og afskriftir)
 - Leiguígildi (framleiðsluvaran, leiga)
- Mælt sem nettókaup.
 - Verðmæti þess sem byggt er umfram afskrift stofns.
- Markaðsverðsaðferð notuð við útreikning verðbreytinga, en mismunandi aðferðir til að ákvarða vogir.

Markaðsverðsaðferð; vogir

- Vogir ákveðnar á mismunandi hátt.
 - Notendakostnaður
 - Raunvextir og afskrift, næstum fastar stærðir.
 - Stofn fasteignamats eigna.
 - Húsaleiguígildi
 - Greidd leiga.
 - Neytendur spurðir.
 - Gögn úr þjóðhagsreikningum notuð.
 - Nettókaup
 - Húsnæði eins og aðrir fjármunir í VNV gjaldfærðir.

Markaðsverðsaðferð; verðmælingar

- Breytingar á markaðsverði notaðar til verðmælinga.
 - Einfaldur notendakostnaður, verðbreytingar á öllum seldum eignum, gömlum og nýjum.
 - Húsaleiguígildi, verðbreytingar á markaðsleigu.
 - Nettókaup, verðbreytingar á nýjum eignum eða nýjum og notuðum.

Eigið húsnæði í ýmsum ríkjum

- Notendakostnaður
 - Ísland (80), Írland (80), Bretland (67), Kanada (66). Finnland (61) og Svíþjóð (39).
- Húsaleiguígildi
 - Noregur (77), Bandaríkin (75), Danmörk (53), Holland (50), Þýskaland (41), Sviss og Japan.
- Nettókaup.
 - Bandaríkin til 1983, Ástralía, Nýja Sjáland, Samræmd VNV frá 2007.
- Sleppt.
 - Ítalía (78), Spánn (78), Grikkland (77), Lúxemborg (72), Portúgal (66), Belgía (65), Frakkland (54) og Austurríki (50).

Markaðsverð og húsaleiga

- Forsendur fyrir notkun á húsaleiguíldi
 - Umfangsmikill leigumarkaður.
 - Sambærilegar gerðir og stærðir eigna.
 - Markaði ekki stýrt.
- Leigumarkaður á Íslandi.
 - Mjög smár, einkamarkaður ca 10%.
 - Mjög ólíkur að stærð og gerð.
- Verðbreyting á fasteignum og húsaleigu hefur verið svipuð.
 - Gæti breyst vegna hækkunar á sérbýli umfram fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu, óvíst hort hún endurspeglar á leigumarkaði.

Eigið húsnæði í vísitölu neysluverðs

- Reiknuð leiga, einfaldur notendakostnaður.
- Útreikningur á vog fyrir eigin húsnæði.
 - Árgreiðsla (annuitet), reiknuð af fasteignamatsstofni.
 - Upplýsingum um fasteignamat safnað í útgjaldarannsókn.
- Verðbreyting er mæld.
 - Árgreiðsla sem reiknuð er mánaðarlega.
 - Tregbreytilegir raunvextir og afskriftir.
 - Fasteignavísitala fyrir allar seldar eignir.
- Sömu gögn liggja að baki fasteignamatinu og fasteignaverðsvísitölunni.
 - Allir kaupsamningar.

Eigið húsnæði í VNV, frh.

- Forsendur um vexti og afskriftir.
 - Langtíma raunvextir.
 - Eigið framlag fast, (rífllega 50%), föst langtíma ávöxtunarkrafa, 3%, (eins og hjá lífeyrissjóðum).
 - Önnur fjármögnun, breytileg, tekur mið af samsetningu fjármögnunar í kaupsamningum.
 - Raunvextir fimm ára meðaltal, um 4% frá upphafi.
 - Fjárfestingarhagnaður (capital gain).
 - Fórnarkostnaður á líftíma húsnæðisins.
 - Metinn með langtíma raunvöxtum.
 - Afskriftir sem endurspeglar slit fjármuna.
 - 1,5% afskrift fyrir húsnæði.
 - Lóðir ekki afskrifaðar, meðalafskrift 1,25%.

Fasteignaverðsvísitölur

- Verðin reiknuð sem landsmeðaltal.
- Samsetningu eigna er haldið fastri eftir:
 - Stærðarflokkum.
 - Tegundum.
 - Landshlutum.
- Fjórar megin vísitölur reiknaðar.
 - Undirvísitölur 21.

Hvernig mælum við verðbólgu?

- Grein um útreikning vísitölu neysluverðs, með kafla um útreikning á húsnæðislið vísitölunnar.
- Birt í Fjármálatíðindum, fyrra hefti 2004, sem nýkomið er út.
- Tiltæk á vef Hagstofunnar.