

Harmonisert konsumprisindeks – virkningen av å inkludere boligpris

Ingvild Johansen og Ragnhild Nygaard

Internasjonal uenighet om metode har ført til at selveiernes boligkonsum er utelatt i harmonisert konsumprisindeks (HKPI). På bakgrunn av et pilotprosjekt som pågår i regi av Eurostat, har Statistisk sentralbyrå (SSB) analysert konsekvensene av å inkludere selveiernes boligkonsum ved hjelp av nettoanskaffelsesmetoden. Med en forbruksutgift på 5 til 7 prosent av total forbruksutgift og kraftig vekst i boligprisene i perioden 1996 til 2007, er konsekvensen for HKPI til dels betydelig. Våre beregninger viser at den årlige veksten i HKPI for Norge i gjennomsnitt ville økt med nær 0,5 prosentpoeng i perioden 1996-2007. Tilsvarende analyser gjennomført av den europeiske sentralbanken viser at effektene på HKPI synes å være av samme størrelsesorden i de fleste andre europeiske land.

Innledning

En konsumprisindeks skal i prinsippet måle prisutviklingen på konsumet til en gjennomsnittshusholdning, og på de fleste områder er det internasjonal enighet om hva dette innebærer. Men for selveiernes boligkonsum har det vist seg vanskelig å oppnå enighet, i særdeleshet når det gjelder etableringen av HKPI. Siden indeksen ble publisert første gang i 1997 har selveiernes boligkonsum derfor vært utelatt. For tiden pågår et pilotprosjekt i Eurostat med formål å etablere selvstendige boligprisindekser, som senere kan bli aktuelle for innlemmelse i HKPI basert på et prinsipp om nettoanskaffelse av bolig som uttrykk for selveieres boligkonsum. I denne artikkelen ser vi nærmere på konsekvensene av en slik løsning i Norge og sammenligner med tilsvarende analyser for euroområdet.

La det være sagt med en gang – å benytte nettoanskaffelse av bolig som prinsipiell løsning for selveiernes boligkonsum i HKPI betyr i utgangspunktet ingenting for vår nasjonale konsumprisindeks (KPI). KPI er definert som en levekostnadsindeks og konsistent med dette benyttes leieekvivalensmetoden for å måle selveiernes boligkonsum. Kjøp av bolig betraktes som en investering i boligkapital. Denne kapitalen yter igjen husholdningen en strøm av tjenester over boligens levetid. Kostnaden som skal med i KPI bør da være knyttet til det løpende tjenestekonsumet som boligen generer og ikke av selve kjøpet av boligen. Denne tjenesten kunne alternativt vært kjøpt direkte i markedet – ved å leie en tilsvarende bolig. Om man velger å investere i en bolig, betraktes det å være irrelevant for bokostnadene på samme måte som om investeringen for eksempel hadde vært i aksjer. I KPI forutsettes derfor prisene for selveiernes bokostnader å følge utviklingen i tilsvarende boliger i leiemarkedet. Det er dette som kalles leieekvivalensprinsippet.

I HKPI ønsker en også å måle prisutviklingen knyttet til bolig tjenestene husholdningene mottar ved å bo i egen bolig. Men HKPI er i prinsippet en rendyrket inflasjonsindikator der kun monetære transaksjoner skal inkluderes. Beregnede størrelser som fremkommer med bruk av blant annet leieekvivalensmetoden skal dermed utelukkes. Ettersom ingen observerbare priser eksisterer for disse bolig tjenestene, benyttes transaksjonspriser knyttet til kjøp av bolig basert på nettoanskaffelsesmetoden som en indikator på selveiernes boligkonsum. Nettoanskaffelsesmetoden innebærer at bolig regnes som en konsumvare på lik linje med andre varer og tjenester. Det er kun selve bygningen som regnes som en konsumvare ved å bidra med tak over hodet. Tomten boligen er plassert på regnes derimot som en investering og skal ideelt sett ikke inkluderes. I praksis viser det seg imidlertid svært vanskelig å skille de to delene fra hverandre ettersom bolig og tomt vanligvis kjøpes som en pakke.

Lavere vektandel for selveiernes boligkonsum i HKPI enn i KPI

Nasjonalregnskapets (NRs) investering i boligkapital er i denne analysen valgt som kilde for beregning av vektandelen for kjøp av bolig i HKPI. Dette er i tråd med anbefalingene for selveiernes boligkonsum i HKPI fra Eurostat, se Eurostat (2009).

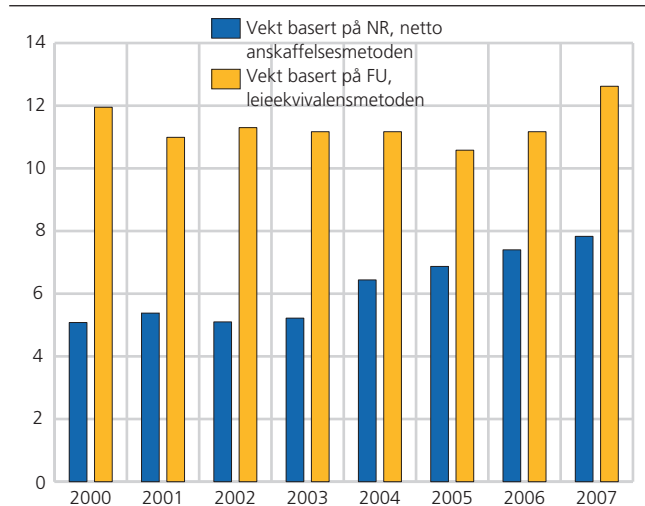
Den harmoniserte konsumprisindeksen

Den harmoniserte konsumprisindeksen (HKPI) er en indikator som brukes til internasjonale (europeiske) sammenlikninger av prisutviklingen. Indeksen er regulert gjennom lovforordninger i EU (EØS) som pålegger hvert enkelt land å produsere en månedlig HKPI. KPI og HKPI baserer seg i all hovedsak på det samme prismaterialet, men skiller lag på enkelte områder. I de første årene HKPI ble publisert var det flere konsumgrupper som var utelatt, men fra og med 2000 er det bare selveiernes boligkonsum som er utelatt. Dermed utgjør HKPI per i dag om lag 84 prosent av vektgrunnlaget til KPI.

Ingvild Johansen er rådgiver i seksjon for prisstatistikk (joi@ssb.no)

Ragnhild K. Nygaard er rådgiver i seksjon for prisstatistikk (rjn@ssb.no)

Figur 1. Vektandel for selveierens boligkonsum basert på ulike kilder og metoder. Prosent. 2000-2007¹



¹ Vektandelene fram til og med 2006 er basert på NRs endelig årsregnskap.

Vektandelen i 2007 er skjønnsmessig justert i forhold til 2006-andelen.

Kilde: Statistisk sentralbyrå.

Nettoanskaffelsesmetoden innebærer at kun transaksjoner mellom husholdningssektoren og andre sektorer skal dekkes¹. Transaksjoner mellom husholdningssektoren og andre sektorer omfatter i all hovedsak nye boliger. Transaksjoner innad i husholdningssektoren består for det meste av brukte boliger, og anses som "bytte" av bolig og skal derfor ikke inkluderes. NRs definisjon av investering i boligkapital er nært relatert til nettoanskaffelsesprinsippet ettersom den kun dekker investering i nye boliger og er uten tomt. I tillegg til kjøp av bolig skal utgifter knyttet til større vedlikehold og reparasjon av bolig samt andre kostnader knyttet til kjøp og salg av bolig dekkes i HKPI med nettoanskaffelsesprinsippet. Forbruksutgiften til disse komponentene kan estimeres med utgangspunkt i NRs investering i boligkapital. Bruk av NR som vektkilde kan imidlertid føre til en overestimert vektandel for kjøp av bolig grunnet antagelsen om at all investering i boligkapital utføres av husholdningssektoren med den hensikt å bo i egen bolig. Investering i boligkapital dekker imidlertid også investering med det formål å leie ut boligen som kan bli utført av både husholdningssektoren og andre sektorer.

Figur 1 viser vektandelen for selveierens boligkonsum basert på leieekvivalensmetoden i KPI og nettoanskaffelsesmetoden i HKPI. Vektandelen for selveierens boligkonsum etter leieekvivalensmetoden i KPI er et glidende gjennomsnitt av siste tre års Forbruksundersøkelse (FU), mens vektandelene etter nettoanskaffelsesmetoden er basert på NR og refereres til det faktiske statistikkåret. I denne analysen har vi valgt å legge til grunn de mest oppdaterte vektene. Dette kan kun gjøres retrospektivt, slik at dersom dette settes i produksjon vil vektene ha en tidsforsinkelse på om lag

to år noe som er av mindre betydning i nettopp denne analyseperioden.

Vektandelen i henhold til leieekvivalensmetoden varierer mellom 10 og 13 prosent i perioden 2000 til 2007. Til sammenligning er vektandelen for selveierens boligkonsum etter nettoanskaffelsesmetoden basert på NR litt over 5 prosent i 2000. Vektandelen er relativt stabil frem til 2003, men fra 2003 til 2004 gjør vektandelen et hopp på over ett prosentpoeng grunnet sterk økning i byggeaktiviteten. Fra 2005 til 2006, stiger forbruksandelen ytterligere med et halvt prosentpoeng til i overkant av 7 prosent som i stor grad kan tilskrives en oppgang i boligprisene. Årsaken til at vektene blir mye lavere ved nettoanskaffelsesmetoden enn ved leieekvivalensmetoden, er at nybygde boliger utgjør en veldig liten andel av boligmassen.

En analyse utført av Eurostat av ulike metoder for å måle selveierens boligkonsum i HKPI viser at vektandelen i henhold til nettoanskaffelsesprinsippet blant en rekke europeiske land varierer mellom 3,6 prosent i Luxembourg og over 10 prosent i Spania og Irland i 2002, se Eurostat (2006). Undersøkelsen viser også at det kan være relativt store endringer i vektandelen fra år til år.

Boligpriser gir økt HKPI-vekst fra 1996-2007

SSB produserer per i dag boligprisindeksen, prisindeks for nye eneboliger og prisindeks for nye flerbolighus. Ingen av disse boligprisindeksene oppfyller fullt ut Eurostats foreløpige krav til selveierens boligkonsum i HKPI, deriblant målet om månedlig publisering. Mindre land og særlig i perioder med liten byggeaktivitet kan få problemer med å produsere en boligprisindeks på månedsbasis fordi man får for få prisobservasjoner. Hvorvidt en "nest best" løsning med kvartalsvise indekser skal kunne aksepteres er fremdeles uavklart.

Til tross for at tomt er inkludert i boligprisindeksen anses denne som det beste prismålet for selveierens boligkonsum sett i lys av dagens eksisterende prisindekser for boligmarkedet. En "nettovekt/bruttopris" løsning kan vise seg å bli akseptert i Eurostat. Dette innebærer at tomtekostnadene er inkludert i prisindikatoren, men ekskludert fra vektgrunnlaget. Thomassen (2007) viser at tomtekostnadene utgjør mindre enn 20 prosent av de totale kostnadene for nye eneboliger i Norge. Fra 1993 til 2006, utgjør tomtekostnadene i snitt mellom 16 og 18 prosent av de totale kostnadene. I Oslo er andelen høyere, tomten utgjør her mellom 23 og 32 prosent av de totale kostnadene i løpet av samme periode. Denne studien tyder altså på at investeringselementet (les: tomtekostnadene) er klart mindre enn konsumelementet (les: bygningen) for nye eneboliger². En annen analyse indikerer at betydningen av å inkludere tom-

¹ I tillegg skal også selvbyggere som kjøper materialer og utfører arbeidet selv dekkes. Selvbyggere utgjør en relativt liten andel i Norge og er derfor utelatt fra denne analysen.

² Tomtekostnadene utgjør trolig en noe større andel av den totale kostnaden for brukte boliger sammenlignet med nye boliger i såkalte pressområder, noe som skyldes at nye boliger er avhengig av tilgjengelig tomt.

Eurostats anbefalinger for prisindeks for selveierens boligkonsum

Prisindeksen som benyttes som et mål på selveierens boligkonsum skal ideelt sett være basert på nye boliger og ekskludert tomt. Prisindeksen skal i utgangspunktet måles månedlig og følge vanlig HKPI standard med publisering et par uker etter prisinnsamlingsperioden. Måletidspunktet er knyttet til første bindende kontraktstidspunkt mellom kjøper og selger. Anskaffelsesmetoden tar ikke hensyn til at konsumet av enkelte varer spres over en lenger periode, og fokuserer kun på verdien på kjøpstidspunktet.

SSBs prisindekser knyttet til bolig

Statistisk sentralbyrå publiserer per i dag boligprisindeksen, prisindeks for nye eneboliger og prisindeks for nye flerbolighus.

Boligprisindeksen: måler prisutviklingen på omsatte boliger for sluttbruker (hovedsakelig brukte boliger) og er en salgsprisindeks inkludert tomt. Hyppigheten er kvartalsvis og indeksen publiseres 2-3 uker etter kvartalets utløp. Måletidspunktet er når kjøpekontrakt inngås.

Prisindeks for nye eneboliger: måler utviklingen i byggeprisen eller produsentprisen tillagt mva (tilnærmet salgsprisindeks) for nye eneboliger, ekskludert tomt. Hyppigheten er kvartalsvis og indeksen publiseres 3 måneder etter kvartalets utløp. Måletidspunktet er ved ferdigstillelse.

Prisindeks for nye flerbolighus: måler prisutviklingen på oppføring av nye flerbolighus og er en tilnærmet salgsprisindeks ekskludert tomt. Hyppigheten er halvårlig og indeksen publiseres normalt 4 uker etter halvårets utløp. Måletidspunktet er ved innvilget lånesøknad for utbygger som normalt betyr pris før/ved byggestart. Prisen hentes fra utbyggers lånesøknad og er basert på kalkyler og ikke den endelige sluttprisen.

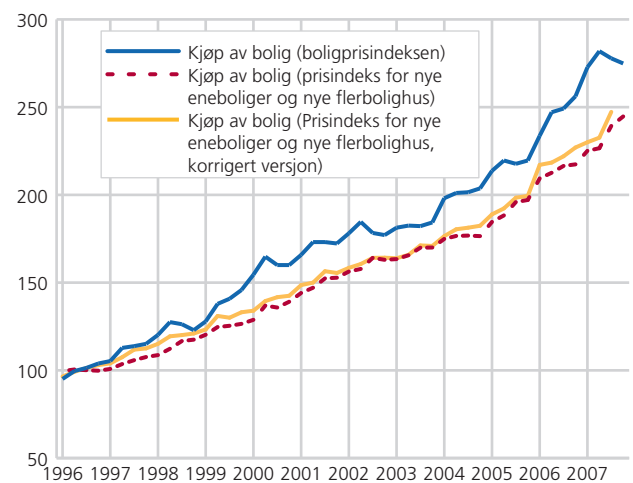
tepriser i prisindeksen for nye flerbolighus i perioden 2000 til 2005 er relativt liten, se Christensen, Eide og Thomassen (2006).

Vi har analysert effektene av å inkludere ulike prisindekser knyttet til bolig i HKPI for perioden 1996-2007 ved hjelp av nettoanskaffelsesprinsippet. Tre prismål for selveierens boligkonsum er brukt. To av alternativene som er benyttet er boligprisindeksen med en "nettovekt/bruttoprís" løsning, og en kombinasjon av prisindeks for nye eneboliger og nye flerbolighus³. Et siste alternativ er en variant av prisindeks for nye eneboliger og nye flerbolighus hvor prisene i indeksen for nye eneboliger tilbakedateres med ett år ettersom prisene måles ved ferdigstillelse og ikke ved kontraktsinngåelse.

Fra 1. kvartal 1996 til 4. kvartal 2007 steg boligprisindeksen med 189 prosent. Dette er klart mer enn en kombinasjon av prisindeks for nye eneboliger og nye flerbolighus som økte med 146 prosent i samme periode. Å tilbakedatere prisene med ett år øker pris-

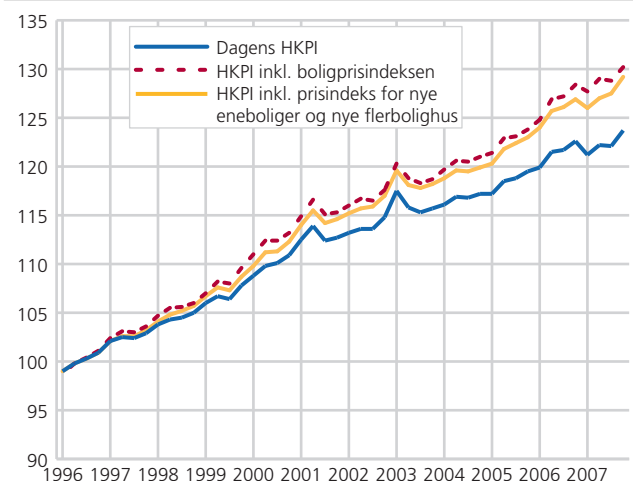
³ Før 2001 representeres prismålet på selveierens boligkonsum kun ved prisindeks for nye eneboliger.

Figur 2. Ulike prismål for kjøp av bolig. 1996-2007. Indeks 1996=100



Kilde: Statistisk sentralbyrå.

Figur 3. Dagens HKPI, HKPI inkl. boligprisindeksen og HKPI inkl. prisindeks for nye eneboliger og nye flerbolighus. 1996-2007. Indeks 1996=100



Kilde: Statistisk sentralbyrå.

stigningen litt, som figur 2 ovenfor viser. Boligprisindeksen øker kraftigere enn de andre prismålene hele perioden sett under ett mye forårsaket av prisutviklingen før 2002. Til tross for noen kvartalsvise forskjeller i perioden 2002-2006 er den totale prisveksten i denne perioden omtrent den samme for de ulike prismålene. I 2006 og 2007 øker boligprisindeksen igjen noe kraftigere enn de andre prismålene.

Figur 3 viser konsekvensen av å benytte de ulike prismålene på selveierens boligkonsum i HKPI. Boligprisene har steget svært mye over mange år og langt mer enn den generelle prisveksten. Økende boligprisvekst i kombinasjon med økende vekt gjør at effektene også øker utover i perioden 1996-2007.

Å inkludere selveierens boligkonsum ved hjelp av boligprisindeksen øker veksten i HKPI i gjennomsnitt med nær 0,5 prosentpoeng per år i perioden 1996-2007, fra i underkant av 1,9 prosent til i overkant av 2,3 prosent.

Tabell 1. Gjennomsnittlig avvik i 12-månedersendringer mellom dagens HKPI og HKPI inkludert selveierens boligkonsum. 1997-2005¹

| Område | Avvik |
|--------------|-------|
| Euro-området | 0,2 |
| Tyskland | -0,2 |
| Hellas | 0,4 |
| Spania | 0,6 |
| Frankrike | 0,3 |
| Irland | 0,7 |
| Italia | 0,4 |
| Luxembourg | 0,5 |
| Østerrike | -0,2 |
| Nederland | 0,4 |
| Norge | 0,4 |

¹ Frankrike 1996-2003, Irland 2000-2005

Kilde: Statistisk sentralbyrå.

I 2006 og 2007 er effektene mye større, opp til 0,9 prosentpoeng. Ved å bruke de andre alternative prismålene reduseres bidraget noe, til om lag 0,4 prosentpoeng i årlig gjennomsnitt.

Tilsvarende effekt i Norge som i mange andre land

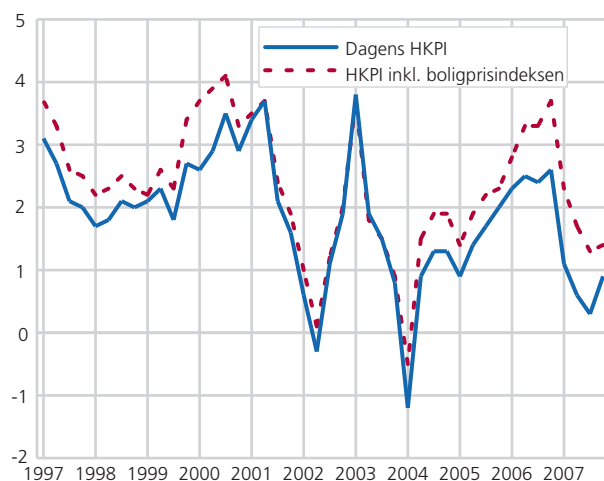
Den europeiske sentralbanken har gjennomført en sammenligning av ulike metoder for å måle selveierens boligkonsum i HKPI, deriblant ved hjelp av nettoanskaffelsesprinsippet. Sammenligninger ble gjort for ni land i euroområdet separat og for euroområdet totalt for perioden 1997 til 2005. Beregningene inkluderer prismål på større vedlikehold og reparasjon i tillegg til kjøp av bolig. Boligpriser, inkludert tomtekostnader, fra den europeiske sentralbanken ble benyttet og vektandelen⁴ ble estimert til 6 prosent for kjøp av bolig og 2 prosent for utgifter knyttet til vedlikehold og reparasjon, se den Europeiske Sentralbanken (2007).

I følge beregningene bidro selveierens boligkonsum til å øke HKPI for euroområdet totalt sett med i overkant av 0,2 prosentpoeng i gjennomsnitt per år i perioden 1997 til 2005. Dette illustrerer egentlig bare at boligprisene gjennomgående har steget klart mer enn den generelle prisstigningen i Europa i denne tidsperioden. Tyskland og Østerrike er to viktige unntak ettersom boligprisene har vært fallende eller mer eller mindre konstante gjennom den aktuelle perioden. Tabell 1 viser effektene for ulike land i euroområdet og Norge.

Ved bruk av boligprisindeksen som prisindikator på selveierens boligkonsum i norsk HKPI er det gjennomsnittlige avviket i 12-månedersendringene i samme periode på 0,4 prosentpoeng fra 1997 til 2005. Dette er i samme størrelsesorden som mange andre europeiske land, men høyere enn gjennomsnittet for euroområdet. Dette illustrerer den kraftige realprisveksten som har

⁴ Vektandelen er basert på gjennomsnittstall i KPI for New Zealand og Australia som er de eneste OECD landene som bruker nettoanskaffelsesprinsippet for å måle selveierens boligkonsum i KPI. I tillegg benytter Finland og noen utviklingsland varianter av nettoanskaffelsesmetoden i KPI.

Figur 4. Dagens HKPI og HKPI inkludert boligprisindeksen. 1997-2007. Endring fra samme periode året før



Kilde: Statistisk sentralbyrå.

vært i de norske boligprisene. En sammenligning av prisstigningstakten mellom dagens HKPI og HKPI hvor prisutviklingen for selveierens boligkonsum er representert med boligprisindeksen er vist i figur 4. Forskjellen i prisstigning på 12-månedersbasis endres relativt mye over tid. Forskjellene i denne perioden spenner fra -0,1 til 1,2 prosentpoeng.

I henhold til nettoanskaffelsesprinsippet skal også kostnader knyttet til større vedlikehold og reparasjon inkluderes i HKPI og simuleringene gjennomført av den europeiske sentralbanken inkluderer prismål på dette. I våre estimeringer for norsk HKPI dekkes ikke dette eksplisitt på grunn av mulig dobbelttelling⁵.

En lignende empirisk studie gjennomført av Eurostat for perioden 1996-2002 basert på kvartalsvise estimeringer for en rekke europeiske land og euroområdet totalt sett viste gjennomsnittlig avvik i 12-månedersendring på i underkant av 0,2 prosentpoeng for euroområdet, se Eurostat (2006).

Konklusjon

Hovedformålet med denne analysen har vært å analysere effektene av å innlemme selveierens boligkonsum i HKPI ved hjelp av nettoanskaffelsesprinsippet. I likhet med mange andre europeiske land, oppfyller ikke Norge per i dag Eurostats foreløpige krav til en prisindeks for selveierens boligkonsum fullt ut, men det diskuteres i Eurostat hvilke alternative løsninger som kan aksepteres.

Tredje fase av Eurostats pilotprosjekt avsluttes ved årsskiftet. Neste fase av prosjektet strekker seg over årene 2010 og 2011. En eventuell lovforordning og imple-

⁵ Vekten i offisiell HKPI er per i dag basert på FU, mens vektandelen for selveierens boligkonsum i HKPI i denne analysen er basert på NR. Ulike definisjoner på vedlikehold og reparasjon knyttet til bolig i FU og NR kan føre til dobbelttelling dersom større vedlikehold og reparasjon inkluderes i analysen.

mentering vil dermed tidligst kunne gjelde fra januar 2012.

Boligprisene har steget svært mye over mange år og langt mer enn KPI. Med en vektandel på kjøp av bolig på mellom 5 og i overkant av 7 prosent i perioden 1996 til 2007 er effekten av å innlemme boligprisindeksen som prisindikator på selveierens boligkonsum i HKPI til dels betydelig. Boligprisindeksen bidrar til å øke den offisielle HKPI i gjennomsnitt med nær 0,5 prosentpoeng per år i perioden 1996-2007, fra i underkant av 1,9 prosent til i overkant av 2,3 prosent. Økende boligprisvekst i kombinasjon med økende forbruksutgift til kjøp av bolig gjør at effekten stiger utover i perioden. I 2006 og 2007 bidrar boligprisindeksen til å trekke HKPI opp med hele 0,9 prosentpoeng. Det må understrekes at disse analysene er gjort for en spesiell tidsperiode med meget sterk boligprisvekst. I andre perioder vil boligprisveksten kunne være lavere enn den generelle prisveksten og endog gå ned.

Tilsvarende analyse utført av den europeiske sentralbanken viser at boligpriser bidrar til å øke HKPI for flere europeiske land i tilnærmet samme størrelsesorden som norsk HKPI i perioden 1997 til 2005. Vi vil understreke at en innlemmelse av boligpriser kun er aktuelt i HKPI og ikke i KPI.

Referanser

Christensen, T.H., Eide, E. og Thomassen, A. (2006): «Prisindeks for nye flerbolighus» Rapport 2006/2

Den Europeiske Sentralbanken (2007): «Comparison of OOH methods», HCPI 07/568

Eurostat (2009): «Technical Manual on OOH for Harmonised Index of Consumer Prices», version 1.8

Eurostat (2006): «Owner-Occupied Housing. Comparative study», HCPI 06/549

Johansen, I., and Nygaard, R. (2009): «Owner-Occupied Housing in the Norwegian HICP».

Norges offisielle statistikk (D363): «Prisindeks for bygg, anlegg, bolig og eiendom 2006. Resultater og metoder»

Norges offisielle statistikk (D336): «Byggearealstatistikk 2004»

Thomassen, A. (2007): «Price index for new multi-dwelling houses. Sources and methods». Documents 2007/9