
SPAR húsnæðisvísitölur

Lára G. Jónasdóttir
Guðrún R. Jónsdóttir

*Notendafundur um verðvísitölur á Hagstofu Íslands,
5. nóvember 2010*

Bakgrunnur

- Frá 2001 hefur verið unnið að þróun aðferða sem nota má til að reikna samræmda vísitölu fyrir húsnæði í löndum EES
 - Lokatakmarkið er að eigið húsnæði verði tekið inn í samræmda vísitölu neysluverðs
- Ísland tekur í fyrsta sinn þátt tilraunaverkefni í umsjón Eurostat
- SPAR er ein af þeim aðferðum sem ræddar hafa verið til að reikna fasteignaverðsvísitölu

Núverandi aðferð - lagskipting

- Skoðum breytingar á fermetraverði í 26 flokkum eftir staðsetningu, tegund og stærð húsnæðis. Vegum breytingar saman með heildarvægi seldra eigna í hverjum flokki síðustu 36 mánuði
- Útreikningur:
 - Gögn þriggja mánaða í senn notuð
 - Margfeldismeðaltal innan flokks
 - Fisher vísitala
- Viss gæðaleiðrétting fólgin í lagskiptingu og útreikningsaðferð
- Vandamál þegar samningum fækkar eins og gerðist við hrúnið → holur í verðsafninu

Hvað er SPAR?

- SPAR: Sale Price Appraisal Ratio
- Hlutfall milli söluverðs og fasteignamats notað til að meta breytingar á húsnæðisverði
- Forsendur:
 - Upplýsingar um verð og fasteignamat
 - Fasteignamat ekki skekkt/ekki misjafnlega skekkt
- Kom ekki til greina á Íslandi fyrr en með fasteignamati 2010
- Aðferðin hefur verið notuð í Nýja-Sjálandi, Danmörku, Svíþjóð og Hollandi

Fasteignamatið

- Framkvæmt og gefið út af Þjóðskrá Íslands
- Byggir á markaðsverði fasteigna
- Tengir markaðsverð eignar og eiginleika hennar með tölfræðilegum aðferðum
- Matið fyrir 2011 byggir á gögnum frá 2004 til apríl 2010
 - Tæplega 47 þúsund samningar

SPAR

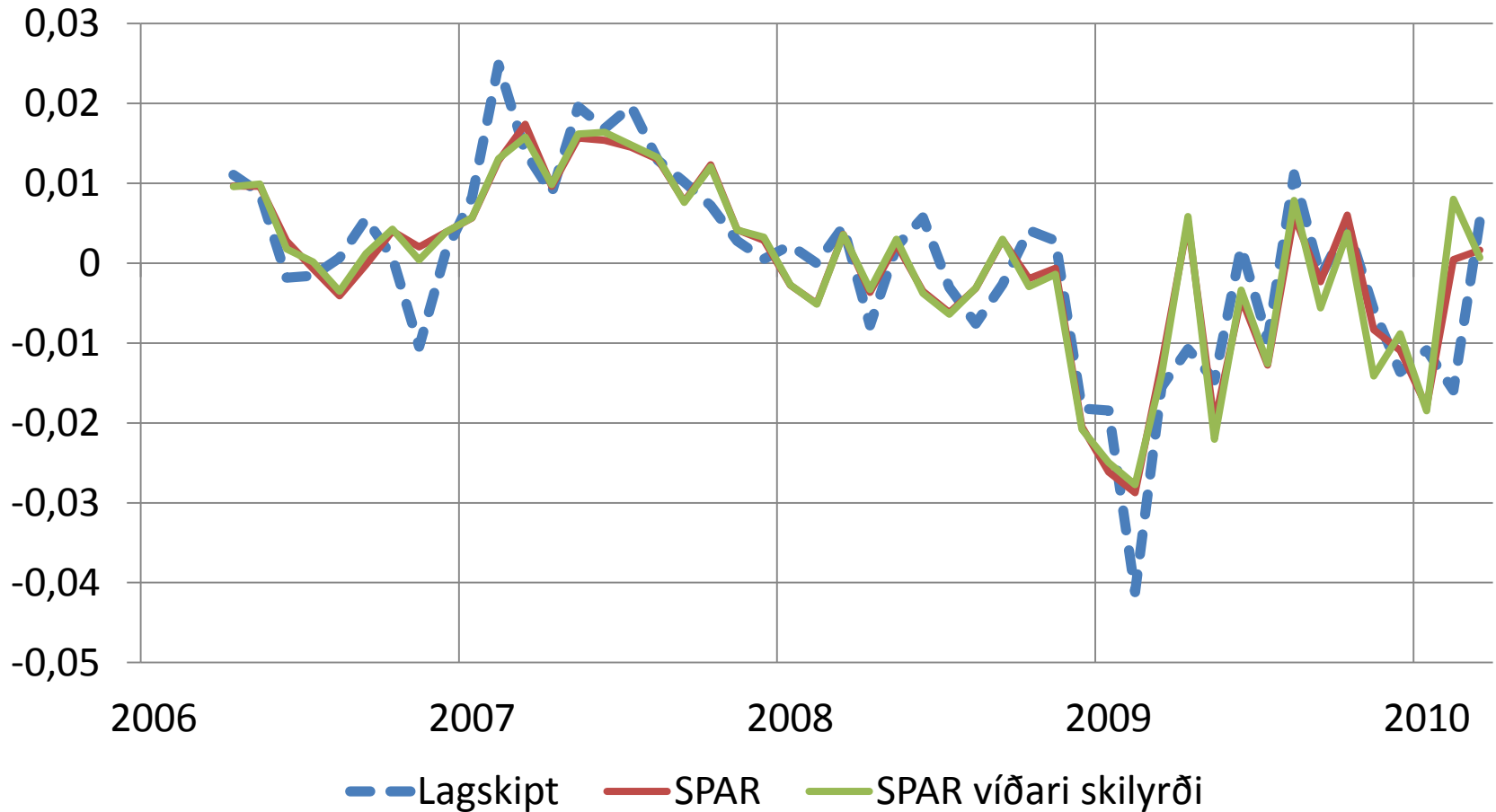
$$I_t = \frac{\left(\prod_{i=1}^n p_i^t / a_i^0 \right)^{\frac{1}{n}}}{\left(\prod_{j=1}^m p_j^{t-1} / a_j^0 \right)^{\frac{1}{m}}} * 100$$

- $i=1,\dots,n$, þar sem n er fjöldi sölusamninga í mánuði t
- $j= 1,\dots,m$, þar sem m er fjöldi sölusamninga í mánuði $t-1$
- a_i og a_j er fasteignamat eignar (2011, á verðlagi febrúar 2010)
- Vísitalan fyrir hvert svæði er reiknuð með þessum hætti og niðurstaðan vegin með hlutdeild í sölu

Nánar um útreikninginn

- Gagnasafn frá Þjóðskrá til prófunar
 - Ekki sambærilegt við vísitölugögn → gögn keyrð í gegnum vísitölulíkan til samanburðar
 - 25.980 sölur frá janúar 2006 til mars 2010
- Skilyrði
 - SPAR milli 0,6 og 2,5
 - Sömu stærðarflokkar og í lagskipta líkaninu
 - Samanburðarlína SPAR með öllum stærðarfokkum og SPAR milli 0,5 og 2,5
- SPAR útreikningar
 - Þrjú flokkar, höfuðborgarsvæði fjölbýli/sérbýli og landsbyggð
 - Núvirði kaupverðs borið saman við fasteignamat
 - Margfeldismeðaltal SPAR hlutfalla fyrir hvern flokk byggt á gögnum þriggja mánaða í senn
 - Flokkar vegnir saman miðað við hlutdeild í sölu síðustu 12 mánuði

Fyrstu niðurstöður - mánaðarbreytingar



Kostir SPAR

- Einfalt í framkvæmd
- Minni kröfur um lagskiptingu
- Ef fasteignamat er gæðaleiðrétt (t.d. með aðhvarfsgreiningu) er gæðaleiðrétting innbyggð í vísitöluna
- Auðveldara að finna óeðlilega útlaga

Ýmsar vangaveltur

- Um fasteignamatið
 - Gæðin hafa batnað mikið en er víst að það henti í verðvísitölu?
 - Forsendur matsins skipta máli
- Um útreikninginn
 - Ákveða endanleg skilyrði, hvað eru eðlileg mörk fyrir SPAR?
 - Vogir
 - Grunnskipti

Heimildir

- Fasteignaskrá Íslands. (26. júní 2010). *Nýtt fasteignamat 2011 – Kynning fyrir fjölmiðla*. Sótt af heimasíðu Þjóðskrár Íslands 4. nóvember 2010 af slóðinni: <http://www3.fmr.is/pages/1082>
- Ítarefni um SPAR
 - Haan, J., Wal, E. Og Vries, P. (14. ágúst 2008). *The Measurement of House Prices: A Review of the Sale Price Appraisal Ratio Method*.
<http://www.cbs.nl/NR/rdonlyres/1392243B-5BF2-4C56-8A4B-6C0C1A1CC6EE/0/20080814sparmethodart.pdf>