

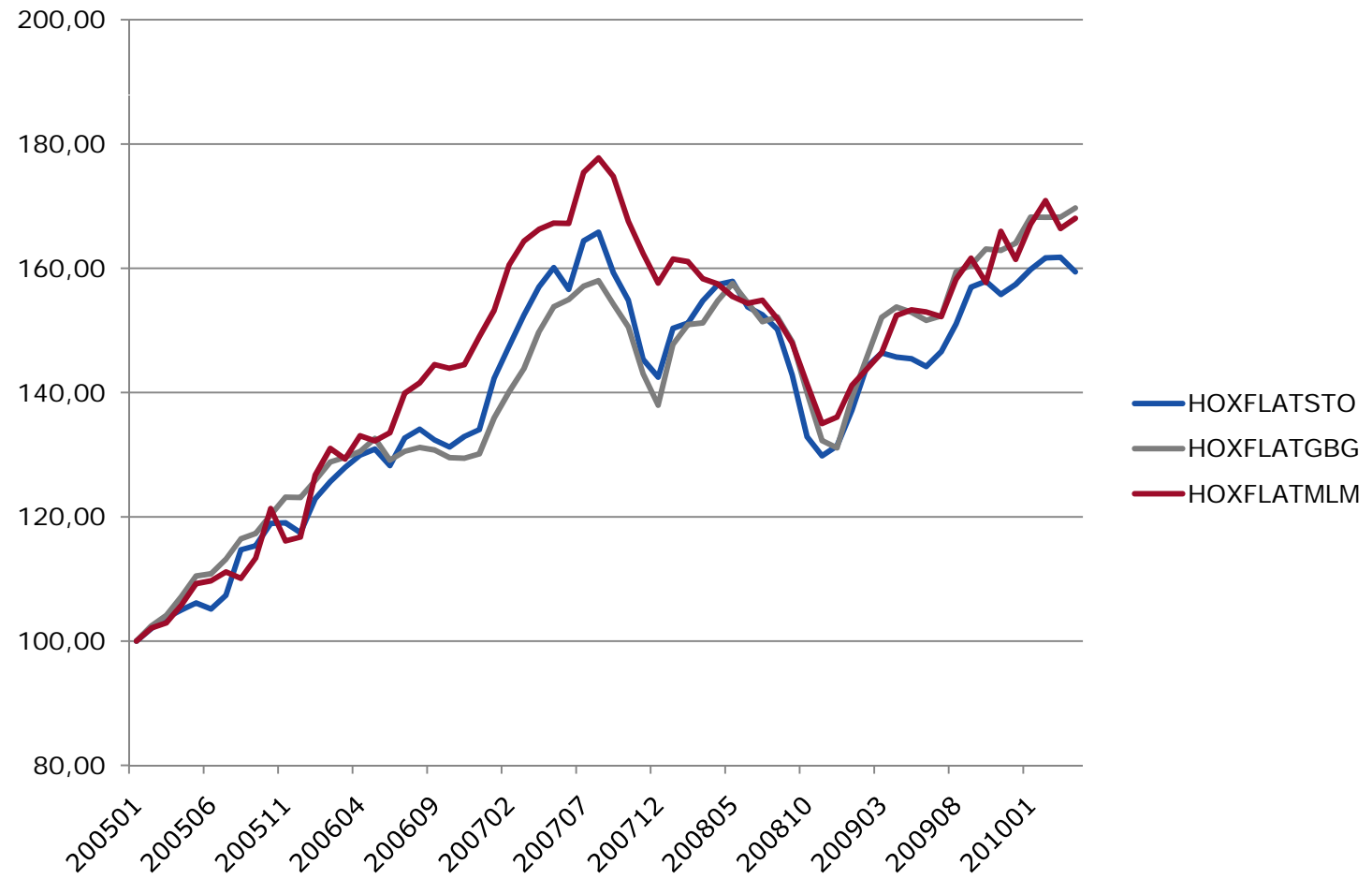
# Lansering av ett bostadsrättsprisindex för Sverige



Mats Wilhelmsson  
Professor i tillämpad finansiell ekonomi  
Centrum för bank och finans (Cefin)

2010-06-01

# Index idag



# Hur är dessa beräknade?



- Estimerar en prisekvation, dvs bostadsrättens pris är en funktion av
  - Lägenhetsattribut (ex. storlek, avgift)
  - Fastighetsattribut (ex. ålder)
  - Områdesattribut (ex. närhet till centrum, subcentra)
- Därtill kan tiden förklara upp- och nedgångar
  - Räntan, sysselsättning, byggande
- Genom att modellera in tiden i prisekvationen kan vi skatta ett prisindex som mäter värdeförändringen givet attributen
  - Följer i princip en "standardfastighet" över tiden

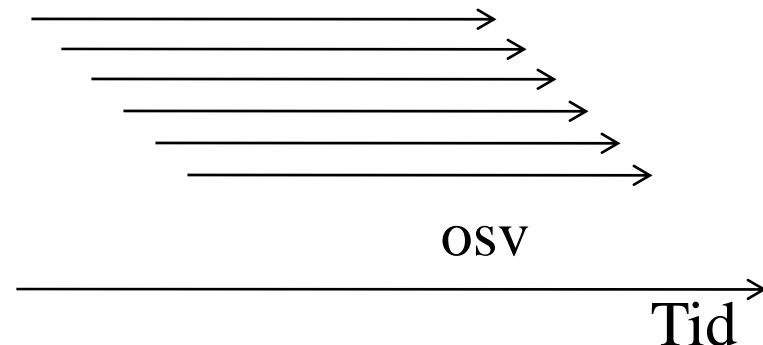
# Varför är det viktigt?

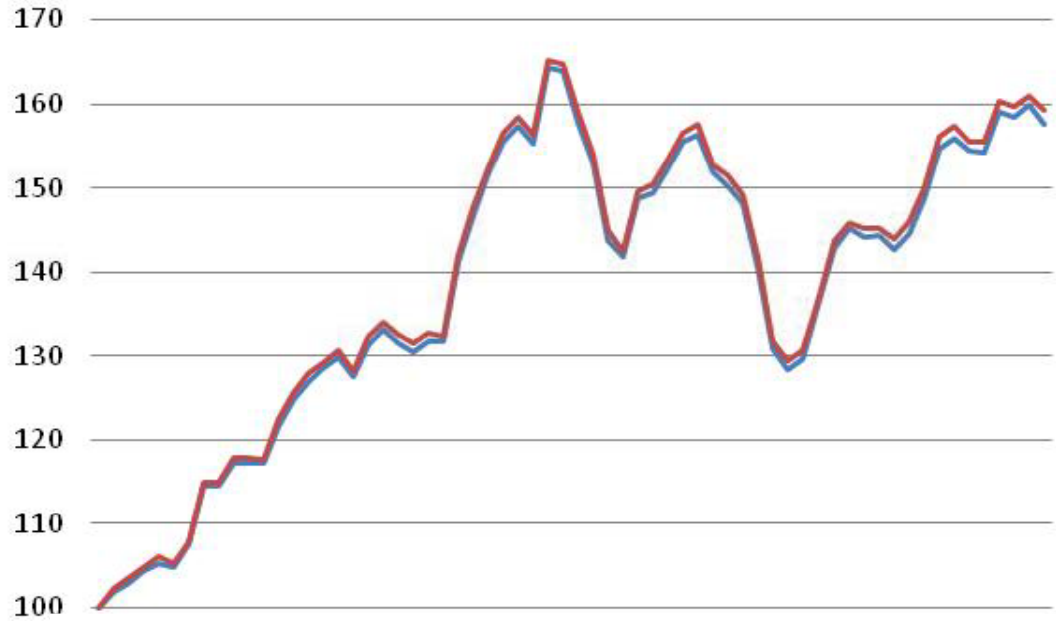


- Typen av försålda bostadsrätter varierar över tiden.
- Om andelen försålda "ettor" ökar över tiden kan prisindexet visa att priserna stiger utan att egentligen något har hänt.
  - Priset per kvadratmeter är vanligtvis högre för "ettor" än för "fyror".
- Även värderingen av de olika attributen kan variera över tiden.

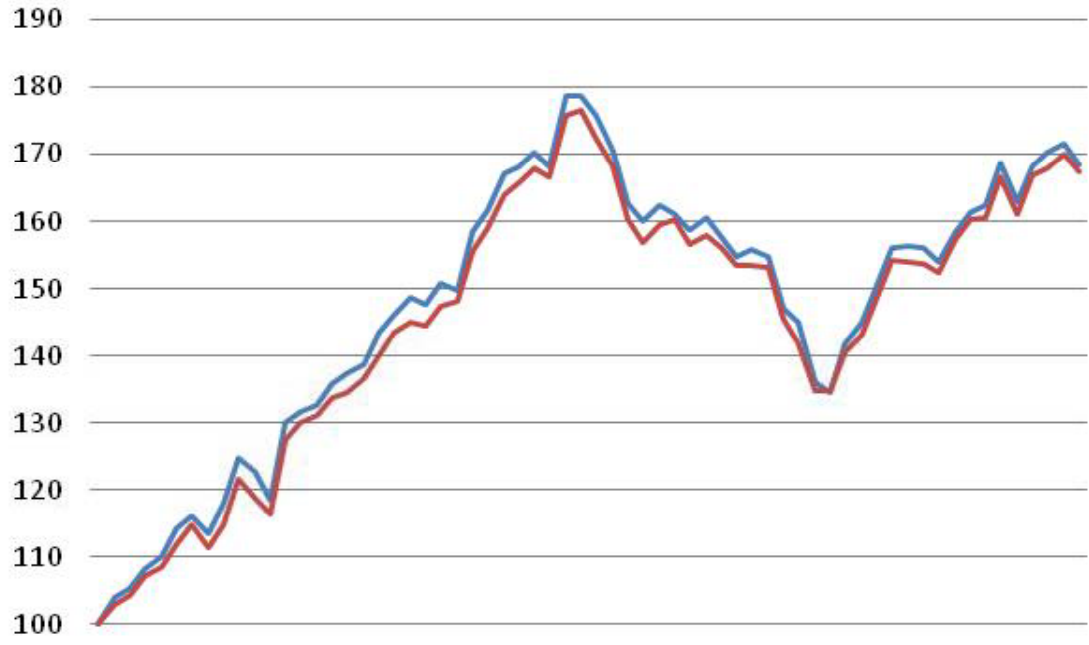
# "Moving window regression"

- Beräknar vi en prisekvation för hela tidsperioden antar vi att de implicita priserna är konstanta över tiden.
  - Inte troligt.
  - Framför allt inte i kommuner där bostadsrätter har varit relativt lågt värderade.
- Därför skattar vi prisekvationen i "12-månaders fönster".

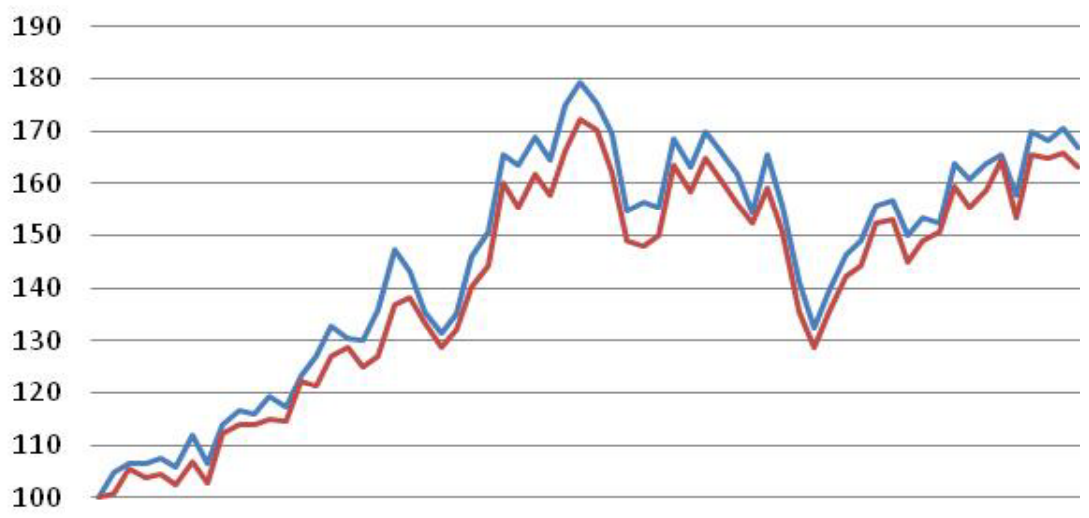




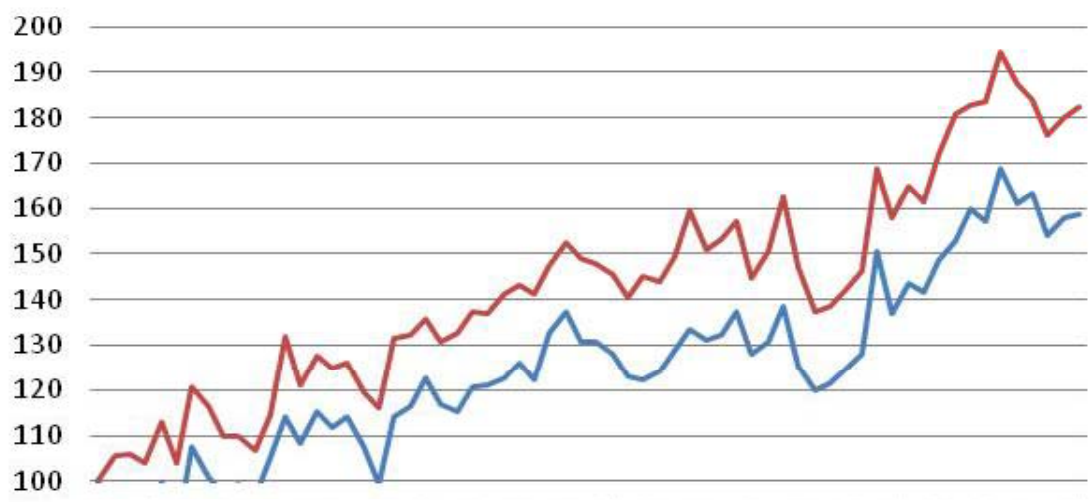
— Stockholm MWR — Stockholm



— Malmö MWR — Malmö



— Nacka MWR — Nacka



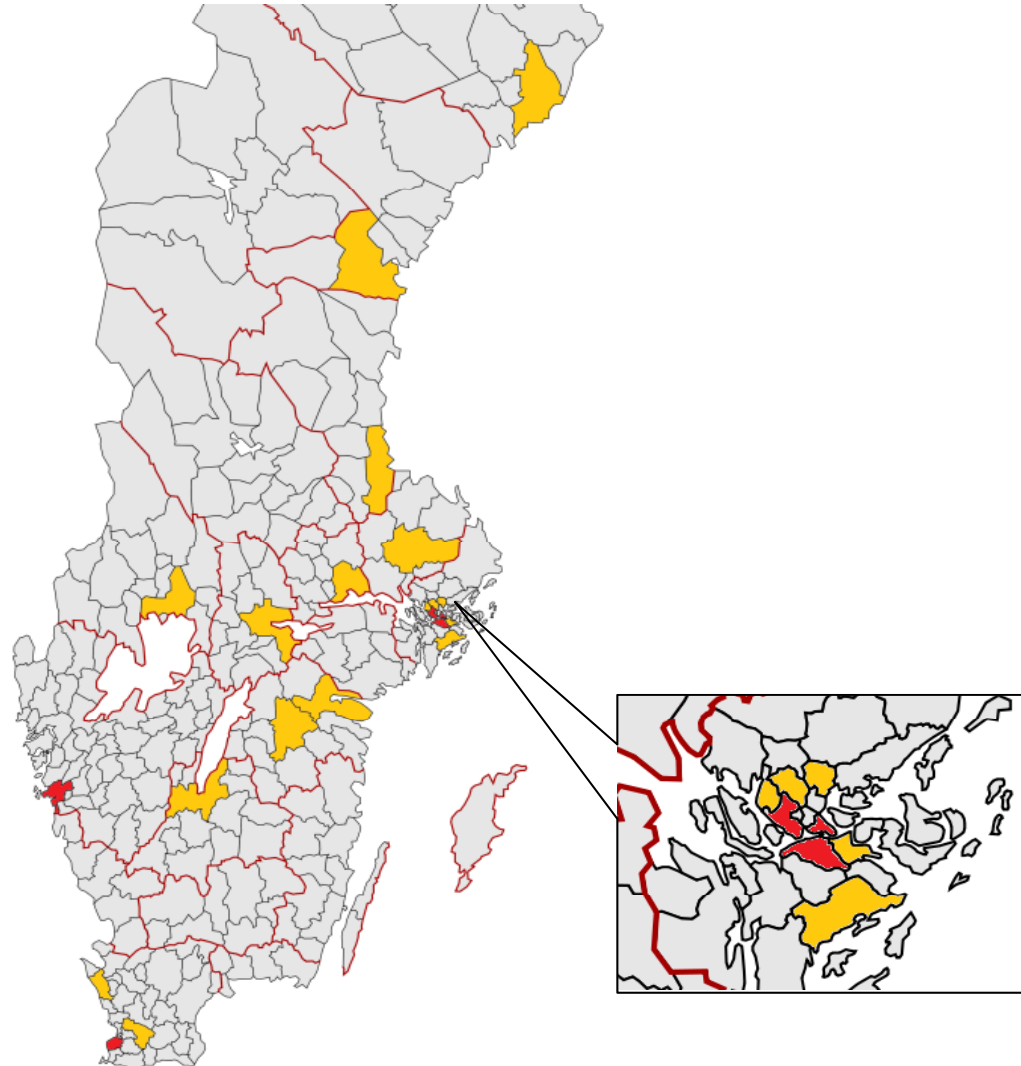
— Linköping MWR — Linköping

# Hur gör man ett kompositindex?



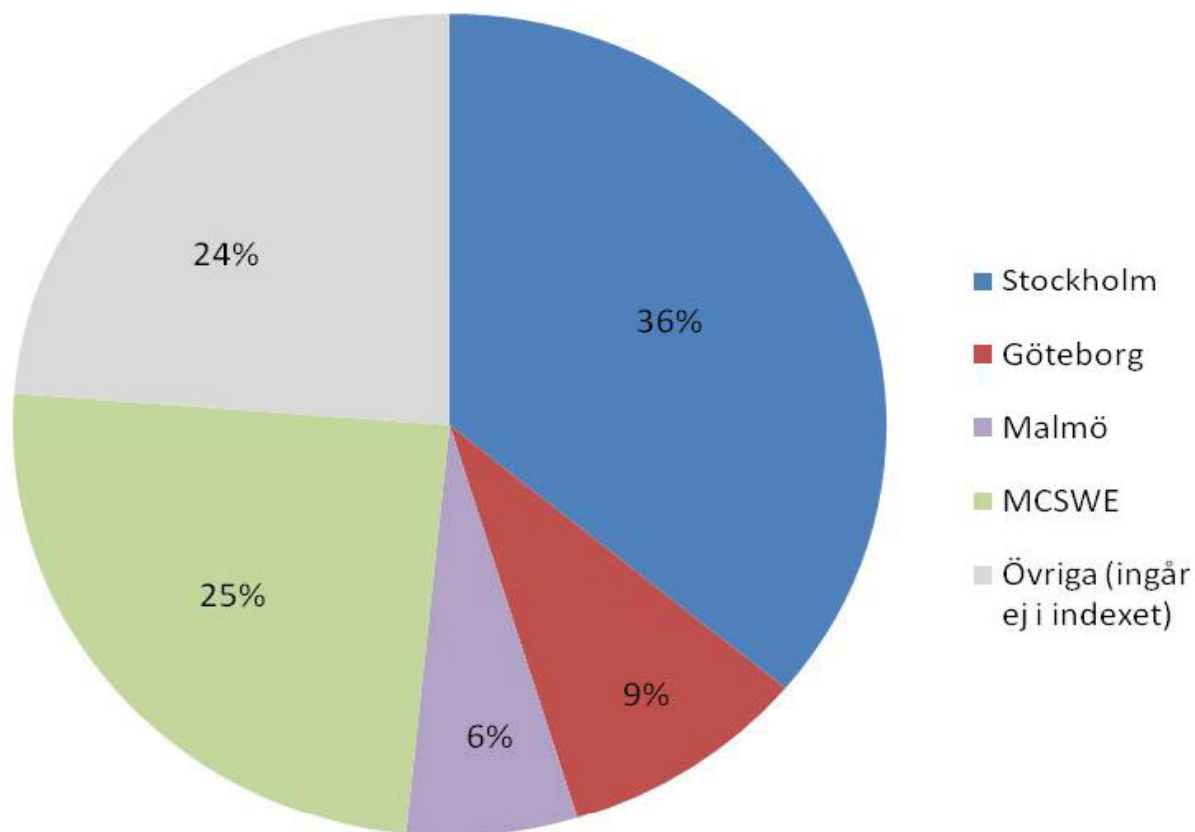
- En prisekvation?
  - Antar konstanta "implicita" priser mellan regioner
  - Viktar på basis av antal transaktioner.
- Två överväganden
  - Viktning – bestånds- och värdeviktat
  - Ingående kommuner– 20 största kommunerna
- Internationellt
  - Transaktioner – Singapore, Hongkong, UK
  - Bestånd – Kanada, USA
- Beskrivning av våra överväganden finns återgivna i "Vinnova-rapporten".

# Val av kommuner



Stockholm  
Göteborg  
Malmö  
Uppsala  
Solna  
Nacka  
Västerås  
Järfälla  
Helsingborg  
Linköping  
Lund  
Umeå  
Haninge  
Täby  
Gävle  
Jönköping  
Örebro  
Sundsvall  
Karlstad  
Norrköping

# Värdet på Sveriges bostadsrätter = ca 1 000 Mdr kr



*Skattning (maj 2010) baserad på snittpriser senaste 12 månaderna samt uppräknat bestånd fr SCB avseende 2008-12-31*

Valueguard Index Sweden AB

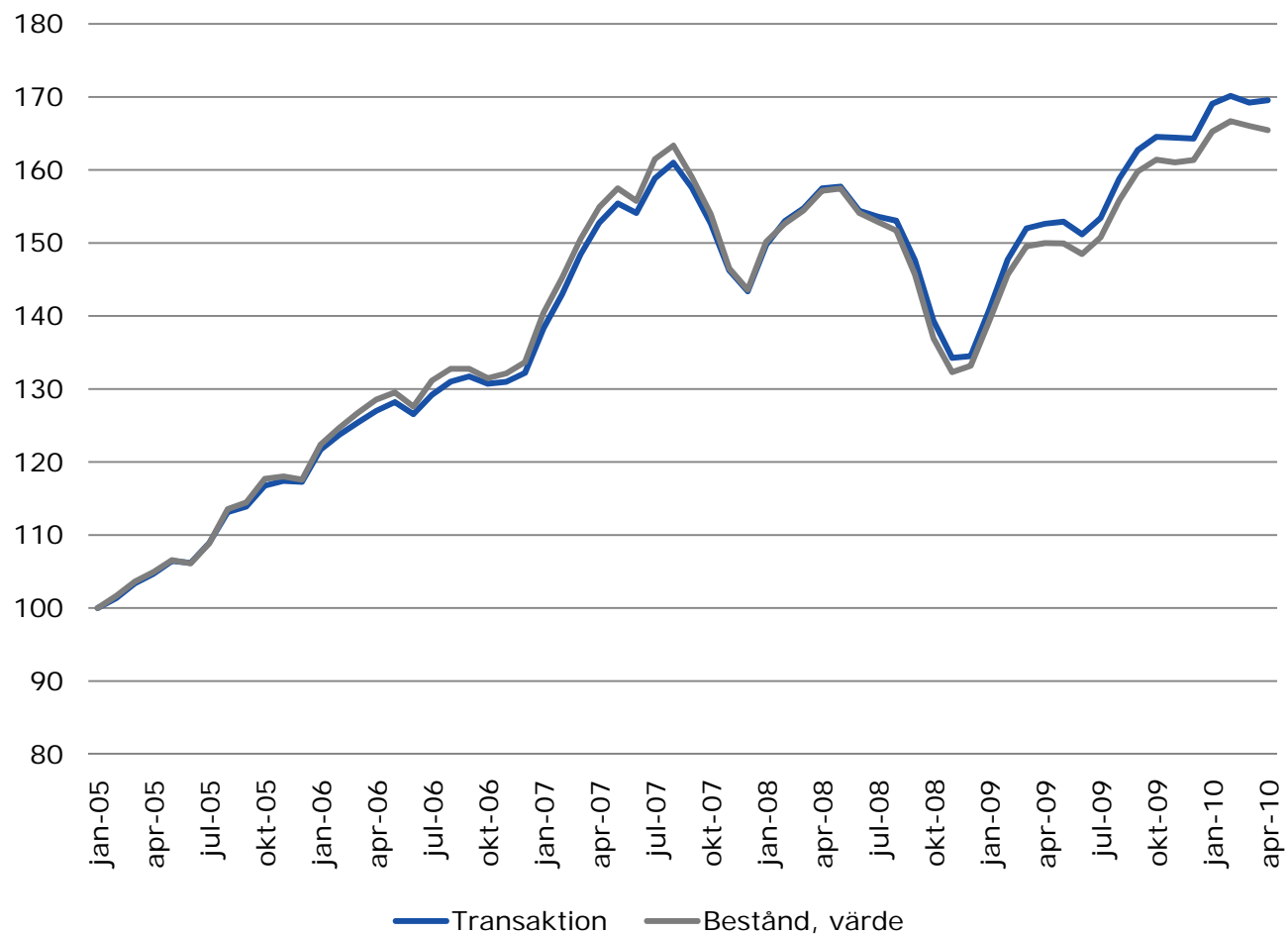
# Vikter (procent)



	Transaktion	Bestånds- och värdeviktat
• Stockholm	33	50
• Göteborg	16	11
• Malmö	6	8
• Övriga	45	31

- Ökad betydelse (2005-2010)  
Helsingborg, Nacka, Sundsvall, Norrköping
- Minskad betydelse (2005-2010)  
Uppsala, Lund, Umeå, Täby

# Betydelsen av viktningen



# HOXFLATSWE

