

Pressemeddelelse: Et nyt boligprisindeks

Plads til forbedringer – Det normalt brugte boligprisindeks er langt fra tilstrækkeligt til at afdække prisudviklingen på boligmarkedet.

Sådan lyder konklusionen i et netop udkommet forskningsprojekt fra Kraks Fond Byforskning. Forskningsprojektet *"Et nyt boligprisindeks for Storkøbenhavn"* afdækker mangler og udsving med op til 50% ved det traditionelle boligprisindeks.

I disse år stiger priserne på huse og lejligheder i Storkøbenhavn voldsomt. Faktisk endnu mere end hidtil antaget viser det nye boligprisindeks fra Kraks Fond Byforskning.

Ifølge forsker, Ismir Mulalic, forudsætter en korrekt vurdering af boligprisudviklingen, at prisindekset tager højde for udsving i de solgte boligers kvalitet.

"Vores nye boligprisindeks inkluderer sammenhængen mellem prisudvikling og boligens kvalitet i et bestemt område, hvilket gør det meget mere præcist og detaljeret. Samtidig viser vores forskningsprojekt, at udviklingen i boligpriserne før, under og efter finanskrisen svingede langt mere end hidtil antaget" siger forsker Ismir Mulalic, der sammen med tre kolleger står bag forskningsprojektet *"Et nyt boligprisindeks for Storkøbenhavn"*.

Der er millioner i detaljen

Hvorfor er et mere præcist og detaljeret boligprisindeks overhovedet interessant?

"Fordi danskere med ejerbolig hermed får et bedre indblik i det rette tidspunkt for køb eller salg af sin ejendom. Bankerne og realkreditinstitutterne kan beregne en mere nøjagtig kreditvurdering for den enkelte ejerbolig. Og investorer og byudviklere får bedre værktøjer til at finde boligmarkedets bedste investeringsmuligheder. Kort sagt får vi et mere dækkende billede af boligmarkedets reelle tilstand," forklarer Ismir Mulalic, der er senior fellow ved Kraks Fond Byforskning og forsker i byøkonomi.

Kvaliteten af de solgte boliger varierer over tid, og derfor er det, ifølge Ismir Mulalic, nødvendigt at tage højde for sammensætningen af solgte boliger, som skifter over tid, for at kunne vurdere prisudviklingen på boligmarkedet korrekt.

Finanskrisen

"Vores forskningsresultater viser, at finanskrisen ramte det danske boligmarked endnu voldsommere end hidtil antaget. For når vi kigger på kvaliteten af de lejligheder, der blev handlet sammenholdt med priserne, så finder vi udsving på op mod 50% i forhold til det traditionelle boligprisindeks. Vi har undervurderet både prisfald under finanskrisen og stigninger i genopretningen efter finanskrisen", siger Ismir Mulalic.

Boliger af forskellig kvalitet

I forskningsprojektet bliver det storkøbenhavnske boligmarked delt op i kvalitetssegmenter. Hermed er det muligt at vise, at der er signifikante forskelle i prisudviklingen for de forskellige segmenter i markedet.

”Ved hjælp af kvalitetssegmenterne er det også muligt for os at vise, hvordan finanskrisen ramte forskellige kvalitetssegmenter meget forskelligt. Især boliger af lavere kvalitet blev ramt hårdt. Man kan sammenligne boliger af lav kvalitet med en risikofyldt investering. Der er store penge at tjene – for eksempel er priserne på lejlighederne i Københavns gentrificeringsområder (Indre Vesterbro, Indre Nørrebro, Indre Amager) steget med hele 511% fra 1994 til 2013, men når krisen begynder at kradse, er det ejerboligerne af lav kvalitet, der klart er de mest prisfølsomme,” siger Ismir Mulalic og fortsætter;

”Netop nu, hvor der er bred enighed om, at Danmark atter befinder sig i en højkonjunktur, vokser behovet for et mere præcist og detaljeret boligprisindeks til at vurdere boligmarkedets faktiske tilstand og dermed rettidigt forebygge en ny boligboble.”

For yderligere oplysninger:

Ismir Mulalic	Lars Pico Geerdsen
Senior Fellow	Direktør
Kraks Fond Byforskning	Kraks Fond Byforskning
Tlf. 22 81 10 15	Tlf.: 53 63 59 19
E-mail:	E-mail:
ismu@kraksfond.dk	lpg@kraksfond.dk

Forskeren bag *”Et nyt boligprisindeks for Storkøbenhavn”* er Ismir Mulalic, der er Senior Fellow ved Kraks Fond Byforskning og lektor på DTU. Ismir Mulalic har en ph.d. i økonomi fra Københavns Universitet, og beskæftiger sig forskningsmæssigt med anvendt mikroøkonomi og anvendt mikroøkonometri i emnerne byøkonomi og transportøkonomi. Medforfatterne på *”Et nyt boligprisindeks for Storkøbenhavn”* er Holger Rasmussen, Jan Rouwendal og Hans Henrik Woltmann.

Fakta om *”Et nyt boligprisindeks for Storkøbenhavn”*:

- Forskningsprojektet *”Et nyt boligprisindeks for Storkøbenhavn”* baserer sig på tal fra 1994-2013 – altså både før, under og efter finanskrisen
- Den gennemsnitlige boligpris i Storkøbenhavn er steget med 300% i perioden 1994-2013
- Data bygger på registerdata fra Danmarks Statistik på handler af ejerboliger