

FÖRDJUPNING – Olika metoder att mäta boendekostnader i konsumentprisindex

I ECB:s nya penningpolitiska strategi betonas att det är önskvärt att kostnader för egenägt boende tas in i det harmoniserade konsumentprisindexet (HIKP). Detta är redan inkluderat i många länders inflationsmått, bland annat i KPIF i Sverige. Hur man ska mäta kostnaden för att bo i egenägt boende är dock inte självklart. Olika metoder har sina för- och nackdelar och metodvalet beror på vad prisindexet avser att mäta. I KPIF används en kostnadskalkyl som i praktiken innebär att boendekostnaden följer ett långt glidande medelvärde av bostadsprisutvecklingen. Då bostadspriserna har stigit i en relativt snabb takt under en lång period ökar även boendekostnaden snabbt, vilket har gett ett positivt bidrag till inflationsutvecklingen de senaste åren.

Boendekostnader kan mätas på olika sätt i prisindex

Hur man ska mäta kostnaden att bo i egenägt hem i ett index för konsumentpriser är inte självklart. Det har att göra med att man inte konsumerar boende under samma period som man köper det. En liter mjölk köps och konsumeras vid (ungefär) samma tidpunkt medan ett boende konsumeras under kanske 20–30 år. Att priset på hus stiger idag uppfattas därför inte nödvändigtvis som en stigande kostnad för de konsumenter som redan äger sitt hus.²⁹ Det finns ett flertal olika ansatser för att mäta boendekostnaderna där olika länder och institutioner har gjort olika vägval. I grunden beror valet av mätmetod på vad prisindexet avser att mäta.

I ECB:s nya penningpolitiska strategi presenteras en plan för hur kostnader för egenägt boende ska kunna inkluderas i det harmoniserade konsumentprisindexet (HIKP). Dessa kostnader har inte ingått tidigare. När kostnader för egenägt boende inkluderas bedöms HIKP bättre fånga den prisutveckling som hushållen faktiskt möter.³⁰ Den metod som ECB förespråkar för att mäta dessa kostnader är den så kallade nettoanskaffningsmetoden. Förenklat kan man beskriva denna metod som att man behandlar boende som vilken vara eller tjänst som helst. Det innebär alltså att man, likt prismätningar på till exempel en liter mjölk, mäter priset på nybyggda bostäder varje månad. Priset på försäljningar av befintliga bostäder mellan privatpersoner inkluderas alltså inte. Ett inköp av en bostad anses dock till viss del vara en investering, vilken man inte

²⁹ Detta problem gäller även för vissa varaktiga varor som till exempel bilar och tvättmaskiner, men i betydligt mindre omfattning. För dessa varor mäts priset under samma månad som inköpet sker.

³⁰ Redan sedan tidigare har dock vissa bostadskostnader ingått, t.ex. hyror, uppvärmning och försäkringskostnader.

vill ska fångas i HIKP. Därför ska exempelvis markvärdet exkluderas från det uppmätta huspriset i nettoanskaffningsmetoden.³¹

Konsumentprisindex (KPI) i Sverige och i många andra länder syftar till att mäta utvecklingen i det genomsnittliga hushållets levnadskostnader.³² I ett levnadskostnadsindex betraktas ett bostadsköp som en investering, vilken ger hushållet ett flöde av bostadstjänster. Boendekostnaden för en egenägd bostad antas därför bero på konsumtionen av de tjänster som bostaden genererar och inte på det faktiska inköpet av bostaden. Det ligger därför i linje med indexets syfte att mäta priset på det tjänsteflöde som genereras av att bo i den egna bostaden. Måttet HIKP avser istället att vara ett så kallat inflationsindex och skiljer sig därför, i vissa avseenden, från prisindex som syftar till att mäta levnadskostnader.³³

Det är främst synen på kapitalkostnaden för att bo i egenägt hem som skiljer sig åt mellan olika metoder.³⁴ Det finns i huvudsak tre olika ansatser som används för att mäta dessa kostnader.

Kostnadskalkyl (user cost) – hushållens kostnader för att bo i ett egenägt hem mäts direkt. Dessa kostnader är till exempel kapitalkostnader och försämringskostnader. Denna metod är förenlig med teorin för levnadskostnadsindex och är därför lämplig att använda om det är det indexet är tänkt att mäta. En svårighet med metoden är att priset på boendetjänster inte är direkt observerbart utan behöver uppskattas, och det påverkas därmed av vilka olika antagande som görs om till exempel försämringsgrad eller innehavstid för bostaden.

Hyresekvivalensansats – hushållens kostnader för att bo i ett egenägt hem mäts indirekt genom att följa hur hyrorna utvecklas på jämförbara objekt. Även denna metod är teoretiskt konsistent med kostnadskalkylen vid en fri marknad med perfekt konkurrens och svarar då på den hypotetiska frågan ”vad hade jag krävt för hyra om jag hade hyrt ut mitt boende istället för att bo i det?”. Ett problem med metoden är att om det, som i exempelvis Sverige, inte finns någon fungerande hyresmarknad för småhus att följa blir den svår att tillämpa. Och även om det hade funnits en marknad är objekten som hyrs ändå inte nödvändigtvis jämförbara med de objekt som ägs.³⁵

Nettoanskaffningsmetod – kostnaderna för att bo i ett egenägt hem mäts genom att följa prisutvecklingen på nybyggda bostäder där värdet av marken som huset står på

³¹ Arbetet med att inkludera boendekostnaderna kommer dock att ske stegvis och enligt ECB:s tidsplan väntas kostnader för egenägt boende vara fullt ut inkluderat i HIKP tidigast 2027. För mer information se artikeln ”An overview of the ECB monetary policy strategy” i Economic Bulletin nr 5 2021, ECB.

³² I korthet kan teorin om levnadskostnadsindex sammanfattas som att index ska ange förhållandet mellan de penningbelopp som erfordras för att i två prissituationer upprätthålla samma konsumtionsstandard, eller samma nyttonivå. Se till exempel diskussion i avsnitt 2.2 i ”Översyn av konsumentprisindex”, SOU 1999:124.

³³ Se ”Harmonized Indexes of Consumer Prices: Their Conceptual Foundations”, *ECB Working Paper* No. 130, 2002.

³⁴ Det vill säga det som ingår i COICOP-gruppen 04.X. i den svenska nomenklaturen för indelning av konsumtionsändamål som används i KPI.

³⁵ I Sverige användes fram till 2017 en hyresekvivalensansats för att mäta kostnaden för att bo i bostadsrätt. Från och med 2017 används i stället en kostnadskalkyl.

ska räknas bort.³⁶ Denna metod fångar aktuella priser. Dagens bostadspriser speglar dock inte kostnaden för att bo för ett genomsnittligt hushåll, vilket inte är konsistent med teorin för levnadskostnadsindex och därför inte lämpar sig för den typen av index. Det kan även vara svårt att särskilja markpriset från det totala fastighetspriset.

I tabellen nedan visas hur ett urval av länder har valt att hantera kostnaderna för att bo i ett egenägt hem i sina huvudsakliga inflationsmått.

Tabell 2. Metoder för att mäta boendekostnader i respektive lands inflationsmått

Land/Region	Metod
Sverige, Kanada	Kostnadskalkyl
USA, Japan, Norge	Hyresekvivalensansats
Australien, Nya Zeeland	Nettoanskaffningsmetod
Euroområdet (HIKP)	Utelämnas, men nettoanskaffningsmetod förordas

Källor: Respektive lands statistikmyndighet

Boendekostnader är redan inkluderade i KPIF

I svenska KPI och KPIF inkluderas alltså redan mått på kostnaden för boende i egenägt hem med en så kallad kostnadskalkyl. Kapitalkostnaderna fångas upp i ett räntekostnadsindex, som är en funktion av ränteläget (räntesatsindex) och hur stort kapital som lagts ned i boendet (kapitalstocksindex). I KPIF hålls räntesatsindexet konstant och därför är det bara utvecklingen av kapitalstocksindexet som påverkar utvecklingen av KPIF. Kapitalstocksindex mäter utvecklingen över tid i anskaffningspriser för stocken av småhus och bostadsrätter. För detta använder sig Statistiska centralbyrån (SCB) av en modell som huvudsakligen baseras på prisindex för bostäder. I praktiken följer kapitalstocksindexets utveckling långa glidande medelvärden av bostadsprisutvecklingen. Längden på dessa medelvärden speglar hur länge folk bor i sin bostad och är därför längre för småhus (cirka 30 år) än för bostadsrätter (cirka 10 år). Med andra ord fångar KPIF redan idag upp utvecklingen i bostadspriserna, dock med ganska lång tidsförskjutning. Eftersom bostadspriserna har stigit i en relativt snabb takt under en lång period ökar kapitalstocksindex i nuläget med nästan 6 procent, vilket sammanfaller med en genomsnittlig ökningstakt i indexet sedan 2005. Detta har i sin tur inneburit att bidraget från kapitalstocksindex till KPIF-inflationen i genomsnitt varit drygt 2 tiondelar av en procentenhet under samma period.³⁷

³⁶ I indexet ingår vanligen också prisutvecklingen för förvaltning av egnahem innefattande underhåll och reparationer samt fastighetsförsäkringar.

³⁷ Vikten för kapitalstockindex i KPIF är densamma som räntekostnadsindex i KPI och påverkas därför av ränteläget. Det gör att vikten och därmed bidraget från kapitalstockindex har varierat relativt mycket (från 0,1 till 0,5 procentenheter) under perioden. Vikten är nu ca 3,4 procent, vilket är något lägre än vad den varit historiskt medan bidraget är nära snittet på 0,2 procentenheter.