

Fastighetsmäklartjänster i KPI

För beslut

Det har under en längre tid varit angeläget att inkludera fastighetsmäklartjänster i konsumentprisindex (KPI). I nuläget finns undersökningen med i tjänsteprisindex (TPI) och som en komponent i Owner-Occupied Housing Indices (OOHI). Prisenheten föreslår att fastighetsmäklartjänster implementeras i KPI från och med 2017 baserat på samma metod som används i TPI men med ett större urval.

INNEHÅLL

FASTIGHETSMÄKLARTJÄNSTER I KPI	1
1 BAKGRUND	2
2 SYFTE	2
3 BRANSCHBESKRIVNING	2
3.1 MÄKLARTJÄNSTEN	3
3.2 PRISBILDNING	3
4 MÄKLARTJÄNSTER INTERNATIONELLT	4
5 OFFICIELLA RIKTLINJER.....	4
5.1 ILO OCH AUSTRALIEN	4
5.2 EUROSTAT	5
6 MÄKLARTJÄNSTER I TPI	5
7 FÖRSLAG TILL UNDERSÖKNINGENS UPPLÄGG I KPI.....	6
7.1 STATISTISKA BENÄMNINGAR	6
7.2 URVALSFÖRFARANDE	6
7.3 INSAMLINGSFÖRFARANDE	6
7.4 INDEXBERÄKNING	6
7.5 POTENTIELLA PROBLEM MED UNDERSÖKNINGEN.....	7
7.5.1 Mäta lika med lika	7
7.5.2 Eftersläpning i fastighetsprisindex	7
7.5.3 Kvalitetsvärderingar.....	7
8 DISKUSSION	7
9 FÖRSLAG TILL NÄMNDEN.....	8
10 REFERENSER	9
APPENDIX	10
A1: PLATS I COICOP STRUKTUREN.....	10
A2: INFORMATION OM VALUEGUARD-KTH HOUSING INDEX	10



1 Bakgrund

Fastighetsmäklartjänster¹ har under lång tid varit en prioriterad undersökning för implementering i beräkningen av konsumentprisindex (KPI). I nuläget finns mäklartjänster endast som undersökning i tjänsteprisindex (TPI) samt som en komponent i Owner-Occupied Housing Indices (OOHI) som levereras kvartalsvis till Eurostat. Neville & Hjalmarsson (2014) utredde vilken undertäckning som existerar i KPI och kom fram till slutsatsen att mäklartjänster och äldreomsorg är de undersökningar som bör prioriteras högst enligt konsumenternas utgifter i nationalräkenskaperna. År 2014 låg utgifterna för mäklaravgifter på 5 548 miljoner kronor vilket skulle resultera i ett vägningstal på runt 3,5 promille i KPI. Detta kan jämföras med produktgruppen Hotellrum, veckoslut som 2014 hade ett konsumtionsbelopp på 5 233 miljoner kronor med vägningstal 3,32 promille.

2 Syfte

Syftet med denna pm är att argumentera för ett förslag för implementering av mäklartjänster i KPI. Således är de viktigaste punkterna i denna pm utformningen för metod och beräkning av mäklartjänster.

3 Branschbeskrivning

I Sverige kan fastighetsmäklarmarknaden ses som en marknad med ett mindre antal stora nationella kedjor, ett antal regionala företag som kan vara starka på en viss delmarknad samt ett antal lokala mindre företag (Konkurrensverket 2014, s. 20). Marknaden domineras av ett litet antal stora mäklarkedjor och enligt Mäklarsamfundet, den största branschorganisationen, är cirka 70 procent av deras medlemmar anslutna till någon av de nio största mäklarkedjorna (Mäklarsamfundet 2016, s. 24). Många av mäklarkedjorna använder sig av en franchisestruktur vilket innebär att kontor anslutna till kedjan formellt är ett fristående företag men arbetar inom ramen för ett franchisekontrakt. Ett franchisekontrakt innebär generellt att franchiseägaren åtar sig följa ett koncept mot en avgift och får då tjänster som t.ex. systemstöd, juridisk rådgivning, marknadsföring etc. inkluderade av franchisegivaren. Mäklarbranschen är en relativt hårt konkurrensutsatt bransch, framförallt i storstadsregionerna där den generella prisnivån på mäklartjänster är relativt låg i jämförelse med andra länder (Konkurrensverket 2014, s. 34). Uppling² framhåller även att det tillkommer alltfler verksamma mäklare medan antalet transaktioner är relativt stabilt.

För att få bedriva mäklarverksamhet med privatkunder krävs det att man är registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen. För att ens kunna bli registrerad måste en sökande gå en högskoleutbildning på minst två år och mäklaren är personligt ansvarig för sitt förmedlingsarbete, oavsett vilket företag denne är knuten till (Mäklarsamfundet 2016, s. 5).

Ett särdrag hos den svenska mäklarlagstiftningen är att mäklaren ska vara opartisk. Enligt 8 § i Fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska mäklaren ta tillvara på både köparens och säljarens intressen, dock när det gäller priset på fastigheten har mäklaren rätt att i första hand se till säljarens intressen givet att det är säljaren som anlitat mäklaren. Oberoendet är viktigt när det exempelvis gäller vilken information köparen ska få ta del av.

¹ Benämns härnäst som mäklartjänster.

² Josefine Uppling Analys/kommunikationschef Mäklarsamfundet, intervju den 21 mars 2016.

3.1 Mäklartjänsten

De flesta mäklarfirmor i Sverige erbjuder idag ett ”paket” med tjänster som exempelvis kan bestå av fotografering, rådgivning, marknadsföring, visning, eventuell budgivning och kontraktsskrivning (Konkurrensverket 2014, s. 37). Det finns skillnader i uppfattningen om mäklartjänsterna ter sig lika över tid och mellan företag. Branschförbundens uppfattning är att mäklartjänsterna kan variera mycket och beror främst på kundernas preferenser. Enligt Uppling³ utgörs grunden av att mäklaren sköter förmedlingen och utöver det skiljer det sig vad som ingår i ”paketet”. Från de större mäklarkedjorna anses det generellt att tjänsterna i branschen är relativt homogena. Grunden är ofta relativt likt men tilläggstjänsterna och arbetsinsatsen kan variera. Förekommer det skillnader handlar det snarare om nyansskillnader. Tilläggstjänster som förekommer kan t.ex. vara värdebevakare, köpcoach, kundombudsman och slutprisprenumerationer. Många av dessa tilläggstjänster är kostnadsfria och erbjuds framförallt till potentiella kunder. Det finns dock vissa skyldigheter mäklaren har gentemot sin uppdragsgivare. I Fastighetsmäklarlagen (2011:666) står det bland annat att mäklaren ska föra anteckningar över förmedlingsuppdraget och upprätta en förteckning över anbud som lämnas på fastigheten som överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget slutförts. Mäklaren är skyldig att verka för att köparen och säljaren träffar en överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Mäklaren ska hjälpa de båda parterna att upprätta handlingar som behövs för överlåtelse om inget annat avtalats.

Det förekommer dock företag som inte erbjuder en samlad tjänst utan erbjuder istället en avskalad mäklartjänst som främst består av annonsering på Hemnet och hjälp med kontraktsskrivning (Konkurrensverket 2014, s. 37).

Enligt COICOP-definitionen av mäklartjänster är det mäklaravgiften som ämnas prismäta, det är inte definierat vilka tjänster som ska ingå.

3.2 Prisbildning

Mäklarnas prissättning är till viss del sammankopplad med fastighetspriserna. Även konkurrens och geografiska förutsättningar påverkar prissättningen. Det tenderar att finnas en korrelation mellan den procentuella provisionen och priset på fastigheten vilket kan bero på att när fastighetspriser är höga finns det utrymme att sänka provisionsprocenten men ändå få ut ett marknadsmässigt förväntat provisionsbelopp i kronor. Fastighetspriserna har sedan krisen på 90-talet stigit nästan oavbrutet och framförallt de senaste åren då de stigit i rask takt (SCB, 2016). Det som framförallt styr fastighetspriserna är efterfrågan och utbud. Vissa processer skulle kunna få effekt på efterfrågan, som exempelvis amorteringskrav och skuldtag, men i slutändan är det ändå människors behov som styr⁴.

Den vanligaste prissättningen som mäklare använder sig av i dagsläget är en procentuell provision som baseras på objektets slutgiltiga pris. Det är upp till mäklaren hur prissättningen ser ut men de tar ofta hjälp av standardmodeller innehållande olika verktyg för en bedömning av vilket pris de erbjuder kunden. I vissa fall används fast arvode vilket är oberoende av objektets slutpris. Det förekommer också att kund och mäklare kommer överens om provisionstrappor vilket innebär en lägre procentsats eller fast arvode upp till en viss köpeskillning och en högre procentsats därutöver. Provisionsprocenten varierar mellan olika typer av objekt men även mellan liknande objekt, det är snarare de uppskattade arbetstimmarna som är avgörande. Det finns även skillnader mellan exempelvis

³ Josefine Uppling Analys/kommunikationschef Mäklarsamfundet, intervju den 21 mars 2016.

⁴ Caroline Stegman VD Fastighetsmäklarförbundet FMF, intervju den 21 mars 2016.

nyproduktion och redan existerande fastigheter. Även de lokala förutsättningarna och det geografiska läget påverkar prissättningen⁵.

4 Mäklartjänster internationellt

En del länder har utvecklat och infört mäklartjänster i KPI, bland annat Australien, Nya Zeeland och Storbritannien. Detta stycke fokuserar således på dessa länder eftersom de har tillgänglig dokumentation gällande utformningen av mäklartjänster samt att de har väl utvecklade och pålitliga konsumentprisindex.

I Australien publiceras KPI kvartalsvis och de samlar in ett urval av fastighetsförsäljningar från fastighetsmäklare för varje månad i innevarande kvartal. En regressionsteknik används sedan för att estimerar relationen mellan värdet på fastigheten, fastighetens läge samt den anskaffade procentuella provisionen. För varje kvartal skrivs fastighetsvärdena fram med ett glidande medelvärde av KPI (Australian Bureau of Statistics, 2016).

I Nya Zeeland samlas priser in från ca 90 fastighetsmäklare där deras provisionsavgifter efterfrågas på försäljningar av tre olika konstruerade fastighetstyper för nedre-, mellan- och övreprisklassen. Förutsättningarna för de olika fastigheterna specificeras, som uppskattad tid för försäljningen och annonseringskostnader. För att säkerställa att de konstruerade fastigheterna följer prisutvecklingen för fastigheter används ett fastighetsprisindex som tar hänsyn till kvalitetsskillnader mellan olika objekt (Statistics New Zealand, 2016).

I Storbritannien samlas olika provisionsavgifter in från fastighetsmäklare lokalt av intervjuare. De efterfrågar den procentuella provisionen som mäklaren tar ut för ett genomsnittligt fastighetspris i regionen som erhålls genom ett regionalt justerat fastighetsprisindex. Dessa regionala genomsnittsprovisioner vägs sedan samman med hjälp av uppgifter gällande det totala värdet av hustransaktioner per region för att få fram en nationell genomsnittsprovision. Detta appliceras sedan på ett genomsnittligt nationellt fastighetspris för att få fram ett reellt värde där sedan mervärdesskatten tillräknas (Office of National Statistics, 2012).

5 Officiella riktlinjer

5.1 ILO och Australien

I ILO-manualen (2004) diskuteras det kort hur mäklartjänster kan behandlas i KPI, och mer specifikt hur de behandlas i Australien. Med hjälp av ett urval av transaktioner från olika mäklarbyråer används en generell metod för att mäta priset för mäklartjänster. Den aktuella kostnaden estimeras för diverse mäklartjänster relativt till en provisionsuppgift i basen. Detta görs genom att skriva fram kostnaden för tjänsterna i basperioden med hjälp av ett fastighetsprisindex.

Den procentuella provisionen mäklare tar måste alltså konverteras till ett pris. Om både den procentuella provisionen och transaktionspriset är kända kan man multiplicera dem för att konstruera ett index. Det största problemet uppstår då man ska få ett representativt provisionsestimat. Provisionsprocenten kan variera mellan och inom olika mäklarbyråer, och kan därför vara svår att estimeras. Provisionsprocenten en mäklarbyrå tar kan variera med

⁵ Enligt ledande markandsaktörer i intervju den 1 april 2016.

objektpriset och andra faktorer. Detta samband kan då estimeras ekonometriskt. I Australien estimeras detta samband med följande modell

$$R = a + b_1 \left(\frac{1}{p}\right) + b_2 \left(\frac{1}{p}\right)^2 + \mathbf{x}^T \boldsymbol{\beta} \quad (1)$$

Där R är provisionen i procent, p objektpriset, \mathbf{x} en vektor med andra variabler och a , b_1 , b_2 och $\boldsymbol{\beta}$ regressionskoefficienter, eller mer generellt

$$R = f(p, \mathbf{x}) \quad (2)$$

I praktiken skulle modellen estimeras för basperioden (alternativt varje period) och därefter skulle den estimerade provisionen beräknas för varje observation med hjälp av de förklarande variablerna varje månad. Slutligen beräknas medelvärdet för dessa estimerade provisioner och skrivs fram med ett passande prisindex.

Om man antar att det finns en fast provisionsnivå för alla transaktioner så behövs bara en jämförelse mellan den aktuella perioden och basperioden. I det andra fallet där den procentuella provisionen varierar mellan transaktioner måste man ha ett urval av transaktioner för basperioden. Provisionen i kronor för varje transaktion kalkyleras då via listprovisioner eller med hjälp av ett estimerat samband som i Australiens fall.

5.2 Eurostat

Det finns inga specifika rekommendationer när det gäller hur undersökningen mäklartjänster bör utformas. Däremot finns det riktlinjer när det kommer till hur proportionellt prissatta tjänster bör hanteras i Harmoniserat konsumentprisindex (HIKP). Det står bland annat att förändringar i köppriser som beror på förändringar i transaktionsvärdet ska reflekteras som prisförändringar i HIKP. Det representativa transaktionsvärdet ska om möjligt uttryckas i fysiskt värde, om det inte är möjligt så ska det estimeras med hjälp av ett prisindex som på ett bra sätt representerar transaktionssumman (Eurostat 2013, s. 83). Enligt HIKP och Eurostat bör mäklartjänster placeras under COICOP 12.7 Övriga tjänster, se appendix A1 för mer information.

6 Mäklartjänster i TPI

Mäklartjänster har varit med i TPI sedan år 2007 och i nuläget får prisenheten in procentuella medelprovisioner från mäklarkedjor verksamma i hela Sverige till en täckningsgrad på cirka 40 procent. Dessa multipliceras sedan med ett index som speglar prisutvecklingen för bostadsrätter och villor i Sverige. Detta index kallas HOX och hämtas från Valueguard på månadsbasis. För mer information om HOX se appendix A1. TPI publiceras kvartalsvis, varför man tar ett genomsnitt av de procentuella medelprovisionerna per kvartal och sedan multiplicerar detta med en procentuell kvartalsvis förändring av fastighetspriserna.

7 Förslag till undersökningens upplägg i KPI

7.1 Statistiska benämningar

Målobjekt: Mäklartjänster utförda av svenska företag.

Målvariabel: Priset på mäklartjänster som kunden faktiskt betalar.

Målpopulation: Samtliga företag i Sverige verksamma inom mäklarbranschen.

Urvalsram: Ett urval bland de största mäklarkedjorna i Sverige som täcker en stor del av marknaden.

7.2 Urvalsförfarande

I undersökningen används de största aktörerna på marknaden för att täcka den svenska marknaden i så stor utsträckning som möjligt. Detta bidrar till en stor geografisk spridning vilket medverkar till att undvika enhetsbias.

7.3 Insamlingsförfarande

Huvudkontoren skickar en procentuell medelprovision för alla utförda transaktioner deras lokala kontor gör fram till runt den 25:e varje månad.

7.4 Indexberäkning

Procentuella medelprovisioner \bar{r}_{ism} fås från varje uppgiftslämnare, där $i = 1, 2, \dots, n$ är antalet uppgiftslämnare, $s = 1, 2, \dots, k$ är objekttypen och $m = bas, 1, 2, \dots, 12$ är månaden. Beroende på om uppgiftslämnare inkluderar moms multipliceras den procentuella medelprovisionen med momsen.

För varje företag i och objekttyp s beräknas sedan index för aktuell månad m enligt

$$I_{ism} = \frac{\bar{r}_{ism}}{\bar{r}_{is(bas)}} \times FPI_{m-1} \quad (3)$$

där FPI_m står för den procentuella förändringen för ett fastighetsprisindex för månad m . Anledningen till att föregående månads fastighetsprisindex används är att dessa index publiceras med en månads eftersläpning. Det totala indexet för varje företag i i månad m beräknas sedan enligt

$$I_{im} = \prod_{s=1}^k I_{ism}^{w_{is}} \quad (4)$$

där w_{is} är vikten för objekttypen s för företag i . Prisindex för månad m för mäklartjänster beräknas slutligen genom en multiplicering av de olika företagens prisindex, viktade med dess marknadsandel enligt

$$I_m = \prod_{i=1}^n I_{im}^{v_i} \quad (5)$$

där v_i är marknadsandelen för företag i .

7.5 Potentiella problem med undersökningen

Det finns potentiella problem med en implementering av mäklartjänster med den föreslagna metoden.

7.5.1 Mäta lika med lika

Ett problem som skulle kunna uppstå med undersökningen är insamlingsmetoden då vi får den genomsnittliga procentuella provisionen för alla försäljningar inom en mäklarkedja. Detta leder till att vi inte med säkerhet kan veta om vi prismäter samma tjänst över tid. Ett exempel är att en viss månad kan en del av mäklararvodet inkludera tjänster som vanligtvis inte efterfrågas. Detta fångar vi i så fall inte upp. Huruvida detta spelar en stor roll beror på antalet observationer vi får från varje mäklarkedja. I nuläget uppskattar vi att uppgifterna baseras på flera tusentals transaktioner per månad.

7.5.2 Eftersläpning i fastighetsprisindex

Ett annat problem med undersökningen är att det finns en eftersläpning i de fastighetsprisindex som kan tänkas användas som substitut till en pridfaktor. Detta betyder att i innevarande månad används ett fastighetsprisindex avseende föregående månad.

7.5.3 Kvalitetsvärderingar

Ett annat problem kan uppstå när mäklartjänsten utvecklas och kan komma att innehålla fler eller färre tjänster som kan vara svåra att fånga upp. Dessutom kan det behövas göras en kvalitetsvärdering vilket kan vara svårt att uppskatta samt utföra på en procentuell avgift. I mån av resurser och tillgängliga uppgifter kommer undersökningen kvalitetsvärderas vid behov. Det blir viktigt att upprätthålla en branschkunskap för att påträffa eventuell kvalitetsutveckling av mäklartjänsten, som dock inte förändrats avsevärt sen införandet av undersökningen i TPI.

8 Diskussion

Det finns tunt med dokumentation gällande upplägg och beräkning av mäklartjänster i ett konsumentprisindex. Den officiella dokumentation som tagits upp beskriver Australiens sätt att hantera mäklartjänster i avsnitt 5. Utifrån de uppgifter som hittills använts i TPI är de procentuella medelprovisionerna baserade på ett stort antal observationer, flera tusen per månad. Om t.ex. ett företags procentuella medelprovision baseras på 30 observationer under en månad och 25 av dessa är ovanligt dyra objekt är risken stor för enhetsvärdesbias, och man kan behöva justera medelprovisionen enligt Australiens metodologi för att inte underskatta prisutvecklingen för mäklartjänster. Det som även behövs för en liknande metod är rådata på bland annat provisioner och transaktionspriser från uppgiftslämnare samt en hel del resurser från prisenheten och metodenheten.

Prisenheten anser att risken för att under- eller överskatta prisutvecklingen för mäklartjänster med flera tusen observationer är liten, då dessa speglar många olika typer av objekt och priser, och därför borde en enkel procentuell medelvärdesprovision spegla prisutvecklingen

på ett relativt rättvist sätt. Den geografiska aspekten kan också bli ett problem vid ett litet antal observationer då det under en viss månad kan säljas många objekt i en specifik ort. Det faktum att uppgifterna kommer från företagens huvudkontor ger en viss säkerhet på att medelprovisionerna baseras på en stor geografisk spridning. Prisenheten anser även att den föreslagna metoden kan förankras i några av de andra ländernas undersökningsmetoder genom att använda medelprovisioner samt ett relevant fastighetsprisindex, vilket ger den utökad legitimitet.

I TPI samlades det tidigare in provisionsuppgifter samt fasta arvoden för specifika objekt från lokala kontor som valts ut genom PPS-urval. De problem som uppstod då var att uppgifterna de fick in var av mindre god kvalitet och urvalet var för litet. Därför har vi valt att inte ta upp det som ett alternativ för KPI.

9 Förslag till nämnden

Mot bakgrund av det som presenterats i denna pm föreslår prisenheten att besluta om ett införande av mäklartjänster i KPI från och med 2017 under COICOP 12.7.0 (övriga tjänster) för att öka täckningsgraden. Prisenheten rekommenderar att den nuvarande metoden som används inom TPI också används för KPI, fast med fler uppgiftslämnare. Konkret skulle detta innebära att procentuella medelprovisioner erhålles från fler mäklarkedjor varav dessa multipliceras med ett passande fastighetsprisindex för att estimeras den totala medelutgiften för mäklartjänster den svenska konsumenten betalar.

Innan prisenheten börjar publicera index för mäklartjänster föreslås en sekretessprövning då det måste säkerställas att index inte avslöjar vilka uppgiftslämnare som ingår i undersökningen.

10 Referenser

ABS (Australian Bureau of Statistics) / Statistics / Price Indexes & Inflation / Consumer Price Index / Consumer Price Index: Concepts, Sources and Methods, 2011 (senast uppdaterad 2011-12-19). Canberra. Tillgänglig: <http://www.abs.gov.au/ausstats/abs@.nsf/Latestproducts/6461.0Main%20Features102011?opendocument&tabname=Summary&prodno=6461.0&issue=2011&num=&view> [2016-04-11].

Eurostat (2013). *Compendium of HICP reference documents – 2013 edition*. Luxemburg. Tillgänglig: <http://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-manuals-and-guidelines/-/KS-RA-13-017> [2016-04-29].

ILO (International Labour Office) (2004). *Consumer Price Index Manual: Theory and practice*. Genève.

Konkurrensverket (2014). *Konkurrensen på fastighetsmäklarmarknaden – Hur fungerar den och vilka åtgärder kan vara motiverade?* Stockholm. Tillgänglig: <http://www.konkurrensverket.se/publikationer/konkurrensen-pa-fastighetsmaklarmarknaden.-hur-fungerar-den-och-vilka-atgarder-kan-vara-motiverade/> [2016-03-21].

Mäklarsamfundet (2016). *Fastighetsmäklare – Fakta & nyckeltal 2016*. Stockholm. Tillgänglig: <http://www.maklarsamfundet.se/opinion/fakta-och-nyckeltal> [2016-05-11].

Neville, Niklas & Hjalmarsson, Maria (2014). *Undertäckning i KPI*. Statistiska centralbyrån, Stockholm.

Statistics New Zealand / Economic indicators / Prices indexes / Real estate and professional services in the CPI (senast uppdaterad 2011-06). Wellington. Tillgänglig: http://www.stats.govt.nz/browse_for_stats/economic_indicators/prices_indexes/real-estate-cpi.aspx [2016-04-11].

Statistiska centralbyrån (SCB) / Hitta statistik / Boende, byggande och bebyggelse / Fastighetspriser och lagfarter / Fastighetsprisindex, 2016 (senast uppdaterad 2016-04-22) Stockholm. Tillgänglig: <http://www.scb.se/sv/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Boende-byggande-och-bebyggelse/Fastighetspriser-och-lagfarter/Fastighetspriser-och-lagfarter/10957/10964/74160/> [2016-05-10]

Office for National Statistics (2012). *Consumer Price Indices – Technical Manual 2012 Edition*. Newport. Tillgänglig: <http://webarchive.nationalarchives.gov.uk/20160105160709/http://www.ons.gov.uk/ons/rel/cpi/consumer-price-indices---technical-manual/2012-edition/index.html> [2016-04-11].

Appendix

A1: Plats i COICOP strukturen

Code: 12.7.0

Description: Other services n.e.c.

This item includes: Includes:

- fees for legal services, employment agencies, etc.
- charges for undertaking and other funeral services
- payment for the services of estate agents, housing agents, auctioneers, salesroom operators and other intermediaries
- payment for photocopies and other reproductions of documents
- fees for the issue of birth, marriage and death certificates and other administrative documents
- payment for newspaper notices and advertisements
- payment for the services of graphologists, astrologers, private detectives, bodyguards, matrimonial agencies and marriage guidance counselors, public writers, miscellaneous concessions (seats, toilets, cloakrooms), etc.

A2: Information om Valueguard-KTH Housing Index

Hämtat från <http://valueguard.se/beskrivning>



Nasdaq OMX Valueguard-KTH Housing Index (HOX) är ett kvalitetsjusterat prisindex för bostadsrätter och villor i Sverige. Det har utvecklats i samarbete med KTH, distribueras av Nasdaq OMX och bygger på data levererad av bl.a. Svensk Mäklarstatistik AB och Lantmäteriet.

Varje månad publicerar Valueguard aktuella prisindex för Stockholm, Göteborg, Malmö och Sverige samt sammanvägda index för riket.

Varför Valueguards prisindex?

HOX är ett kvalitetsjusterat index som tar hänsyn till att det säljs olika typer av bostäder varje månad. Indexet går till exempel inte upp för att det säljs många bostäder i attraktiva områden en viss månad.

Vår metod gör det möjligt att skapa trovärdiga indexvärden baserade enbart på den senaste månadens försäljningar. Mätmetodiken är också densamma för bostadsrätter och villor, vilket underlättar jämförelser.

Statistiken baseras på inrapporterade försäljningar från fastighetsmäklare. Det är en betydligt mer aktuell källa än lagfartsuppgifter.

Våra prisindex används bland annat av Socialdepartementet, Riksbanken och i SCB:s rapportering till Eurostat.

Hur många index finns det och när uppdateras de?

Vi tillhandahåller 11 officiella index som kan laddas ned i en Excel-fil. Utöver dessa producerar vi cirka 1 500 kvalitetssäkrade indexserier som visar utvecklingen i olika stadsdelar, kommuner, län etc. De har tagits fram specifikt för olika ändamål, som uppräknig av enskilda försäljningspriser, för analys av geografiska områden samt för försäkringsverksamhet. HOX uppdateras varje månad kl 9.00 samma dag som Mäklarstatistik publicerar sin statistik.

Kvalitetsarbete

HOX är utvecklat för att klara finansmarknadens hårda krav på ett index som är underlag i finansiella produkter.

Indexproduktionen sker under ett kvalitetsledningssystem, certifierat av DNV enligt ISO 9001.

Utveckling och produktion

HOX index produceras av Valueguard Index Sweden AB, ett helägt dotterbolag till Valueguard AB. Förändringar av produktionsprocessen övervakas av ett kvalitetsråd.

Processen är återskapningsbar från rådata och alla steg loggas för att säkerställa kvalitet och integritet.