

Svingende kvalitet i analyser af boligmarkedet

Man bør forholde sig til analyser af boligmarkedet med en sund skepsis. Kvaliteten er nemlig ikke altid i top. Det viser bl.a. en komplet misvisende analyse fra Boliga.dk, som boligportalen offentliggjorde for nylig.

AF ØKONOM MADS LINDEGAARD, DE



Vi bombarderes dagligt med historier om boligmarkedet med meget forskellige og nogle gange modstridende budskaber. En dag kan man eksempelvis læse om "Bedring på boligmarkedet" – at førstegangskøberne igen har råd til at købe en bolig, og at der derfor er flere købere på markedet. Og selv samme dag kan man

læse, at boligmarkedet befinder sig på afgrundens rand, og at priserne vil falde meget mere.

Der er tale om en jungle af information, og det kan derfor heller ikke undre, hvis potentielle boligkøbere er forvirrede.

Når man læser analyser om boligmarkedet, er det i det hele taget en god ide at forholde sig til dem med en naturlig skepsis. Hvis det lyder forkert, er det formentlig forkert.

Fundamentale fejl

For nylig lancerede Boliga.dk en analyse i deres nyhedsbrev under overskriften: "Flere dropper at sælge boligen". Analysen viste, at næsten halvdelen af husejerne opgav at sælge deres parcel- og rækkehus i 1. kvartal 2009. For ejerlejlighederne var det tilsvarende tal helt oppe på 64 pct., og tallet var for fritidshuse 59 pct.

I analysen har Boliga.dk sammenlignet deres egne opgørelser for udbuddet af boliger og antallet af mange mægler-skift, de har registreret, og kombineret dem med antallet af handlede boliger fra Realkreditrådets ejendomsprisstatistik. De må dog have glemt at læse metode-notatet til ejendomsprisstatistikken. Der er nemlig to helt fundamentale fejl i denne fremgangsmåde:

For det første indeholder ejendomsprisstatistikken kun de handler, hvori der indgår realkreditlån. I gennemsnit betyder dette, at Realkreditrådets statistikker kun indeholder omkring 80 pct. af handlerne for enfamiliehuse (ifølge Realkreditrå-

dets eget metodenotat). Procentsatsen er endnu lavere for ejerlejligheder og sommerhuse.

For det andet er det udbetalingstidspunktet, som registreres i Realkreditrådets ejendomsprisstatistik, og ikke handelstidspunktet. Ifølge deres egne opgørelser udgør denne forskydning 52 dage. Altså dækker handelstallene fra Realkreditrådets ejendomsprisstatistik ikke samme periode som Boliga.dk's egne tal, hvilket er meget problematisk på et boligmarked, der i høj grad er præget af sæson.

For denne analyses hovedkonklusioner betyder det, at Boliga sammenligner antallet af handler fra omkring den 10. november 2008 til den 9. februar 2009 med antallet af boliger taget af internettet fra den 1. januar til 31. marts. Realkreditrådets ejendomsprisstatistik dækker derfor en stor del af den periode, hvor alt gik helt i stå på grund af finanskrisen. Efter denne periode tyder det på, at markedet er tøet en del op.

Man kunne muligvis forsvare opgørelsen og sige, at det er små ubetydelige fejl, der ikke ændrer ved resultatet. Det er bare ikke sandheden. Når man opgør konsekvenserne af regnefejlene (se regneeksemplet), kan det ses, at procentsatsen falder til under 25 pct. opgivne salg med mere realistiske forudsætninger.

Ikke nødvendigvis sandheden

Umiddelbart er der ingen tvivl om, at det går trægt på det danske boligmarked, men sådanne fejlskud kan forstærke den negative stemning. For rigtig mange mennesker er boligen den største og vigtigste investering i deres liv, og derfor er det også vigtigt, at boligkøbere ikke bliver misinformeret og derfor træffer deres beslutninger på en helt forkert baggrund.

En familie, som gerne vil købe bolig, vil være bedre stillet, hvis de ikke har læst Boliga.dk's analyse. De vil nemlig tro,



at deres forhandlingsposition er langt bedre, end den reelt er. Når de afleverer et bud på en bolig til langt under udbudsprisen, vil det blive opfattet useriøst af både ejendomsmægler og sælger og derfor blive afvist uden yderligere forsøg på forhandling. En sælger vil tro, at situationen er langt mere desperat, end den rent faktisk er, og vil derfor være tilbøjelig til at sælge til den første og bedste, som kommer med et bud. Dermed vil han formentligt sælge for billigt.

Boliga.dk's analyse illustrerer altså, at man – hvad enten man er boligkøber, boligsælger, ejendomsmægler eller journalist – bør væbne sig med en naturlig skepsis, når man læser analyser om boligmarkedet. Kvaliteten er nemlig ikke altid i top. Og selv om diverse analyser indeholder tal, er tallene ikke nødvendigvis sandheden.

Regneeksempel: Parcel- og rækkehuse

Kvartal	Opgivet – pct.	Mæglerskifte – pct.	Solgte – pct.
1. kvartal	48,9 %	14,7 %	36,5 %

Eftersom Boliga.dk ikke oplyser antallet af fjernede boliger i deres opgørelse, findes tallet ved at regne baglæns. Ifølge Realkreditrådet blev der solgt 5.124 parcel- og rækkehuse i 1. kvartal 2009. Dette udgør 36,5 % af det samlede antal nedtagne parcel- og rækkehuse gennem perioden. Det samlede antal findes dermed ved at dividere 5.124 med de 36,5 %, hvilket giver 14.038 nedtagne parcel- og rækkehuse.

Kvartal	Opgivet – pct.	Mæglerskifte – pct.	Solgte – pct.
Procent	48,9 %	14,7 %	36,5 %
Antal	6.865	2.064	5.124

NB. Tallene nedenfor summer ikke til 14.038 på grund af afrundingerne i pct.-sætserne (procenterne summer til 100,1 pct.)

Eftersom Realkreditrådets tal i gennemsnit er 52 dage forsinkede i forhold til det kvartal, de beskriver, og statistikken kun indeholder ejendomme med realkreditbelåning, korrigeres der for dette. I den nedenstående tabel ses de gennemsnitlige andele, som de forskellige kvartaler har udgjort af det faktiske antal handler i perioden 1995-2008. Det faktiske antal handler kan findes hos Danmarks Statistik.

Realkreditrådets gennemsnitlige andel af det faktiske antal handler fordelt på kvartaler (1995-2008)

K1	72,6 %
K2	76,9 %
K3	90,7 %
K4	86,6 %
Gennemsnit	81,7 %

Hvis vi korrigerer for manglerne i Realkreditrådets tal, får vi yderligere 1.944 handler. Ifølge Boliga.dk er der taget betydeligt flere boliger af nettet, end Realkreditrådets boligudbudsstatistik siger. Differencen skyldes formentligt mæglerskifte, som er særdeles svært at spore rent teknisk. Ifølge Realkreditrådets tal var der i alt 13.161 nedtagne parcel- og rækkehuse. Antallet af mæglerkift opjusteres med differencen på 877 mellem de 14.038 og de 13.161.

	Antal	Pct.
Mæglerskifte	2.064	15,7 %
Mæglerskifte undervurderede	877	6,7 %
Solgte	5.124	38,9 %
Solgte undervurderede	1.944	14,8 %
Opgivet	3.152	23,9 %
Antal nedtagne boliger i alt	13.161	100,0 %

Efter disse beregninger vil den første tabel nu komme til at se således ud.

Kvartal	Opgivet – pct.	Mæglerskifte – pct.	Solgte – pct.
1. kvartal	23,9 %	22,4 %	53,7 %

Som det ses af regneeksemplet er regnestykket ganske følsomt over for ændringer, som overhovedet ikke er urealistiske. Procentsatsen for "opgivet" vil blive endnu lavere, hvis der tages højde for, at aktiviteten formentlig var meget hæmmet af finanskrisen i perioden 10. november 2008 til 9. februar 2009 – altså den periode, Realkreditrådets tal egentlig omhandler. Samtidig blev der også taget en anelse færre boliger af i den periode. Hvis antagelsen om mæglerkifte ikke holder, ændres procentsatsen for antal opgivne til 35,0 %.