

Referat fra 6. møde i Kontaktudvalg for ejendoms- salgsstatistik

- Tid og sted Danmarks Statistik
9. november 2018, kl. 10.00
- Deltagere Curt Liliengreen, Boligøkonomisk Videncenter
Marc Lund Andersen, Boligøkonomisk Videncenter
Ejnar Andersen, Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen
Sune Malthe-Thagaard, Danmarks Nationalbank
Bo Sandberg, Dansk Byggeri
Troels Theil Eriksen, Dansk Ejendomsmæglerforening
Morten Marott Larsen, Ejendomsforeningen Danmark
Christian Deichmann Haagerup, Erhvervsstyrelsen
Jakob Kongsgaard Olsson, Finans Danmark
Ismir Mulalic, Kraks Fonds Byforskning
Mikkel Vestby Jensen, Landbrug og fødevarer
Morten Birch Biede, Økonomi og Indenrigsministeriet
Sofie Andersen, Økonomiske Råds Sekretariat
Karin Haldrup, Aalborg Universitet, København
Henrik Sejerbo Sørensen, Danmarks Statistik
Jakob Holmgaard, Danmarks Statistik
Martin Ausker, Danmarks Statistik
Dan Knudsen, Danmarks Statistik
Lise Jonassen, Danmarks Statistik
Cajsa Mølskov, Danmarks Statistik
Christian Gysting, Danmarks Statistik
Jonas Johansen Næsby, Danmarks Statistik
- Dagsorden 1. Ejerboliger:
- Et nyt boligprisindeks for Storkøbenhavn (v. Ismir Mulalic/Kraks Fonds Byforskning)
 - Udviklingen i danske ejendomspriser fra 1938-2017 (v. Marc Lund Andersen/Boligøkonomisk Videncenter)
 - Jordpriser (v. Jonas Johansen Næsby Danmarks Statistik)
2. Kort nyt fra Danmarks Statistik:
- Specialestuderende
 - Ny formidlingsstrategi for ejendomssalg
 - Analyse om andelsboliger
 - Analyse om sommerhuse
 - Prisindeks for land og by
 - Projekter med Skatteministeriet (ICE)
 - Tvangsauktioner
3. Brugernes ønsker og behov til statistikkerne
4. Forslag til emner til næste møde (om et år)

Henrik Sejerbo Sørensen bød velkommen og gennemgik dagsordenen for dagens møde.

Ad. 1) Ejerboliger

Ismir Mulalic fra Kraks Fonds Byforskning præsenterede en undersøgelse om Finanskrisen og divergerende boligpriser. Fokus har været på boligmarkedet i Storkøbenhavn i perioden 1994-2013. Ifølge undersøgelsen er der signifikante forskelle i boligprisudviklingen for forskellige kvalitetssegmenter af boligmarkedet. Forskellene er især betydelige under og umiddelbart efter finanskrisen. Forskellen er mest markant på lejlighedsmarkedet, hvor ejere af højkvalitetslejligheder konsistent har oplevet større prisstigninger og mindre prisfald end resten af markedet. For enfamiliehuse er prisfluktuationerne ligeledes størst på markedet for huse af lavest kvalitet. Resultaterne viser, at store begivenheder på boligmarkedet ikke rammer de forskellige segmenter på boligmarkedet ens. Det er ikke planen, at undersøgelsen vil blive opdateret fremadrettet.

Marc Lund Andersen fra Boligøkonomisk Videncenter præsenterede et arbejde (working paper) vedr. konstruktion af danske boligprisindeks fra 1938-2017. Dette working paper forventes offentliggjort inden længe. Problematikken vedrørende ændret geografisk dækning og manglende korrektion for konstant kvalitet af historiske prisindeks blev omtalt lige så vel som et overblik over historiske ejendomsdata blev gennemgået. Danmarks Statistiks prisindeks for grunde under 2.000 m² viser en faldende tendens siden finanskrisen, mens diverse boligprisindeks viser en stigende tendens. Der var enighed om, at det nok skyldes, at de rene grundsalg rykker længere og længere væk fra centrum af byerne og derved passer prisindeks for grunde ikke længere geografisk til prisindeks for boliger. Man kan forsøge at konstruere et prisindeks for grunde der passer bedre til de gængse boligprisindeks vha. vægtning.

Jonas Johansen Næsby fra Danmarks Statistiks Nationalregnskab præsenterede resultaterne af et projekt med beregning af jord og bygningsværdi ved hjælp af hedonisk regression for perioden 2010-2015 som et alternativ til residualmetoden, hvor jordværdien beregnes som samlet værdi af kapitalapparat minus værdien af bygninger. Den gennemsnitlige kvadratmeterpris på hhv. bygning og jord er blevet beregnet for hver kommune og resultaterne blev vist på et Danmarkskort. Resultaterne af de to metoder blev vist og for de senere år har den hedoniske tilgang givet en lidt lavere værdi end ved brug af kapitalapparatet.

Ad. 2) Kort nyt fra Danmarks Statistik

Jakob Holmgaard fra Danmarks Statistik orienterede om at specialestuderende/phd.-studerende har mulighed for at få adgang til data hos Danmarks Statistik og opfordrede alle til at sige dette videre til relevante personer, som kan kontakte Danmarks Statistik for at høre nærmere. Derudover orienterede Jakob om en ny formidling af Ejendomssalgsstatistikken, hvor månedstal, kvartalstal og årstal fremover offentliggøres på samme tidspunkt, månedstallene udvides med en regional fordeling samt offentliggørelserne fremrykkes i forhold til de eksisterende offentliggørelsestidspunkter. Dette planlægges at ske ultimo marts 2019. Siden sidste møde er der blevet offentliggjort en analyse om prisindeks for andelsboliger, som ligger på Danmarks Statistiks hjemmeside. Det er planen, at prisindeks for andelsboliger vil blive opdateret i løbet af 2019. I denne sammenhæng oplyste Martin Ausker, at Danmarks Statistik stadigvæk er i kontakt med Erhvervsstyrelsen med henblik på at finde en fælles løsning for indhentning af oplysninger fra andelsboligforeninger via www.andelsboliginform.dk. Erhvervsstyrelsen påtænker et re-design af siden og overvejer pt mulige løsninger.

Jakob nævnte derefter, at der efter planen udkommer en analyse om sommerhuse inden udgangen af 2018. Som opfølgning på sidste års punkt vedr. prisindeks for land og by nævnte Jakob Holmgaard, at der nu er blevet offentliggjort et geografisk opdelt EU-harmoniseret boligprisindeks (EJENEU i Statistikbanken), som er opdelt i tætbeholdet, mellembeholdet og tyndt beholdet områder baseret på "degree of urbanization" (degurba). Tabellen går pt. kun tilbage til 2015. Curt Liljegreen spurgte om tabellen kan komme længere tilbage i tiden, gerne til omkring finanskrisen. Dette vil Danmarks Statistik have med i overvejelserne om det fremtidige arbejde.

Cajsa Mølskov fra Danmarks Statistik orienterede om kommunalfordelte tvangsauktioner som nu er offentliggjort i Statistikbanken (TVANG3) for perioden 2012 og frem. Herudover orienterede Cajsa om et projekt med Skatteministeriet, hvor Danmarks Statistik indsamler en lang række oplysninger for erhvervsejendomme til brug for de nye ejendomsvurderinger.

Ad. 4) Brugernes ønsker og behov til statistikkerne

Curt Liljegreen efterspurgte en længere tidsserie vedr. de geografiske opdelt EU-harmoniserede boligprisindeks.

Ad. 5. Forslag til emner til næste møde (om et år)

Det blev foreslået at få en præsentation fra Skatteministeriet om det nye ejendomsvurderingssystem for grunde (grundværdi).