

Referat fra 1. møde i Kontaktudvalg for ejendomssalgstatistik

- Sted og tid* Danmarks Statistik
14. juni 2013, kl. 13.00
- Deltagere* Jan Hansen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF)
Curt Liliiegren, Boligøkonomisk Videncenter
Marc Lund Andersen, Boligøkonomisk Videncenter
Mads Lindegaard, Dansk Ejendomsmæglerforening
Morten Marott Larsen, Ejendomsforeningen Danmark
Mikael Trier, Finansministeriet
Morten Hedegaard Rasmussen, Nationalbanken
Flemming Dingsø Nielsen, Realkreditforeningen
Kaare Christensen, Realkreditrådet
Louise Aggerstrøm Hansen, Økonomi- og Indenrigsministeriet
Karin Haldrup, Aalborg Universitet, Inst. for Planlægning, København
Morten Skak, Syddansk Universitet, Inst. for Virksomhedsledelse og Økonomi
Jens Lunde, Copenhagen Business School (CBS), Institut for Finansiering
Morten Aastrup, Finansrådet
Niels Kenneth Østergaard Scheel, Landbrug og Fødevarer
Birgit Daetz, Boligsiden
Henrik Sejerbo Sørensen, Danmarks Statistik
Jakob Holmgaard, Danmarks Statistik
Niels G. Petersen, Danmarks Statistik
Martin Birger Larsen, Danmarks Statistik
Erik Nielsen, Danmarks Statistik
- Afbud* Lars Misser, Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Finn Bo Frandsen, Dansk Byggeri
Sigrid Krogstrup Jensen, Danmarks Statistik
- Dagsorden*
1. Gennemgang af kommissorium for kontaktudvalget
 2. Meddelelser – se nedenfor
 3. Præsentation af projektplan for udvikling af prisindeks for andelsboliger
 4. Præsentation af prisindeks for andelsboliger
 5. Spørgsmål vedr. andelsboliger
 6. Nedsættelse af arbejdsgruppe vedr. datafangst for handel med andelsboliger.
 7. Præsentation vedr. implementeringen af ny beregningsmetode for de foreløbige prisindeks i ejendomssalgstatistikken
 8. Evt.
- Meddelelser*
1. Oversigt over nye prisindeks for ejerboliger (ny EU-forordning)
 2. Omkostningsindeks for reparationer og vedligeholdelse af boliger
 3. Boligprisindeks til forebyggelse og korrektion af makroøkonomiske ubalancer i EU
 4. Opregning af antal salg i ejendomssalgstatistikken

Ad. 1) Gennemgang af kommissorium for kontaktudvalget

Henrik Sejerbo Sørensen bød velkommen og nævnte i denne sammenhæng, at han er ny kontorchef i kontoret for Priser og Forbrug efter Kirsten Balling, der nu er kontorchef i kontoret for Offentlige Finanser.

Ad. 2) Meddelelser

Henrik Sejerbo Sørensen gennemgik herefter meddelelsepunkterne.

EU-kommissionen har vedtaget en ny forordning om harmoniserede forbrugerprisindeks. Ved denne forordning indføres et "ejerboligprisindeks" og et "boligprisindeks" med henblik på at forbedre relevansen og sammenligneligheden af forbrugerprisindeks. Morten Skak efterlyste en bedre oversættelse af ejerboligprisindeks, som er afledt af det engelske udtryk owner-occupied housing. Både ejerboligprisindeks og boligprisindeks er de officielle danske oversættelser af EU-forordningen og vil derfor fortsat blive anvendt. Forordningen anvendes fra den 1. september 2012 og Danmarks Statistik har arbejdet på området på grant-vilkår siden 2008.

Definitionen af ejerboliger i den ny forordning omfatter også andelsboliger, hvilket betyder, at Danmarks Statistik nu er forpligtet til at udarbejde et prisindeks for andelsboliger.

I forbindelse med den grundlæggende rolle, som boligmarkedet har i den nuværende økonomiske og finansielle krise, har EU-kommissionen udpeget boligprisindekset som en af indikatorerne i resultattavlen i den såkaldte "six-pack"-styringspakke.

I forhold til etablering af vægtgrundlag til indeksene for vedligehold og renoveringer i den private sektor i omkostningsindekset spurgte Henrik Sejerbo Sørensen, om der var nogen, der kunne hjælpe med at tilvejebringe data. Der var umiddelbart ingen kommentarer.

Efter meddelelsepunkterne var der en "tour de table", hvor alle præsenterede sig og nævnte hvilket arbejdsområde man sidder med.

Ad. 3. Præsentation af projektplan for udvikling af prisindeks for andelsboliger

Jakob Holmgaard præsenterede en projektplan for udvikling af prisindeks for andelsboliger i Danmarks Statistik. I efteråret 2013 vil Danmarks Statistik starte med en detaljeret undersøgelse af andelsboligmarkedet. Morten Skak har efter mødet sendt en rapport fra Erhvervs- og Byggestyrelsen fra 2006 om analyse af andelsboligsektorens rolle på boligmarkedet. Tillige har Jens Lunde sendt et notat om andelsboliger, som han anvender til undervisningen, men som ikke er blevet publiceret. Danmarks Statistik har lovet ikke at publicere dette materiale.

Ad. 4) Præsentation af prisindeks for andelsboliger (Boligsiden)

Birgit Daetz præsenterede Boligsiden, med fokus på andelsboliger. Kilden til data er ejendomsmæglere, og handlerne modtages få dage efter handlen er indgået. Boligsiden publicerer endnu ikke et prisindeks for andelsboliger.

Andelen af andelsboliger, der anvender en ejendomsmægler til at bistå med salget har de seneste år været støt stigende. Mads Lindegaard nævnte i denne forbindelse, at dette formentlig skyldes, at andelsboliger i øjeblikket sælges

under maksimalprisen. Når konjunkturerne vender, må det formodes, at flere andelsboliger igen sælges uden brug af ejendomsmæglere. Birgit Daetz nævnte, at Boligsiden er villige til at dele deres data med Danmarks Statistik.

Ad. 5) Spørgsmål vedr. andelsboliger

Jakob Holmgaard præsenterede nogle spørgsmål ved andelsboliger. Det drejede sig primært om datafangst og metode til beregning af prisindeks.

Jan Hansen nævnte, at der i regi under Justitsministeriet arbejdes med registrering af ejerforhold for andelsboliger. Da Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter ikke var repræsenteret på mødet, kunne vi ikke få at vide, om der her er tale om det såkaldte ”grunddataprogram”.

Angående datafangst, så nævnte Jens Lunde, at man kunne overveje, at lave et system for registrering af andelsboliger, der minder om det gamle ”grønne salgsindberetningsskema” til kommunerne for ejerboliger.

Morten Marott Larsen nævnte, at Ejendomsforeningen Danmark dækker over 50 % af landets andelsboliger – dem der har en ejendomsadministrator, der er medlem af Ejendomsforeningen Danmark. Ejendomsforeningen Danmark deltager gerne i drøftelser og undersøgelser, der kan hjælpe Danmarks Statistik med data således, at man finder den bedst mulige løsning på andelsboligområdet.

Angående prisen på en andelsbolig, så var der flere, der udtrykte skepsis omkring anvendelsen af den såkaldte *anslåede tekniske pris*, som bruges af flere ejendomsmæglere i forbindelse med salgsoptillinger.

Endvidere nævnte Marc Lund Andersen problematikken med SWAP lån, hvor renteswappen skal stå i årsregnskabet som en gæld, hvis renteswappen er negativ og som et tilgodehavende, hvis renteswappen er positiv. Gælden fordeles ud på de enkelte andelsboliger, hvilket gør, at værdien af den enkelte andelsbolig kan være negativ. Det er dog kun, hvis maksimalprisen fastsættes efter ”markedsværdi”, at renteswappen skal fremgå af årsregnskabet. Dvs. kun hvis værdien fastsættes efter den offentlige ejendomsvurdering eller kurators vurdering. Hvis maksimalprisen fastsættes efter anskaffelsesværdien behøver renteswappen ikke at fremgå af årsregnskabet.

Ad. 6) Nedsættelse af arbejdsgruppe vedr. datafangst for handel med andelsboliger

Det blev på mødet besluttet, at nedsætte en mere uformel arbejdsgruppe, der skal kortlægge mulige kildematerialer samt fastslå den rette terminologi og metode til beregning af prisindeks for andelsboliger. Flere har allerede tilbudt deres bistand, og der vil snarest blive indkaldt til et møde kort efter sommerferien.

Ad. 7) Præsentation vedr. implementeringen af ny beregningsmetode for de foreløbige prisindeks i ejendomssalgssstatistikken

På baggrund af kritik og presseomtale sidste år er metoden for de foreløbige prisindeks blevet revideret. Den bias/underestimering, der var mellem de først offentliggjorde tal og senere tal, var blevet analyseret. Som sådan lå årsagen ikke i selve det Elektroniske Tinglysningsystem. Årsagen viste sig at skyldes forsinkede indberetninger (forskellige slutseddel- og overdragelsesdatoer). For indberetteren kan der tilsyneladende være en fordel i først at indberette lige inden overtagelsen af boligen, og det var især de dyre boliger, der kom sent ind. Mads Lindegaard mente, at ejendomme, som blev tinglyst af advokater, blev tinglyst senere, da det ofte er de mere komplicerede sager. Der viser sig, at de dyre boliger også har en større afstandsprocent mellem købspris og ejendomsvurdering end de billige boliger, og disse forhold til sammen har givet den forømtalte bias i de foreløbige prisindeks.

Boligmarkedsstatistikken har i øvrigt det samme problem mht. bias, som udtrykkes ved, at de dyre boliger har de største kvadratmeterpriser, da de typisk er i bedre stand end de billige boliger. På mødet kom vi dog ikke nærmere ind på, hvordan Boligmarkedsstatistikken fremover vil håndtere dette problem i deres statistik.

Ny metode: man har ændret på beregningsformlerne, således at man sammenligner mellem to perioder på samme registreringsmængde, dvs. fx 75 % vs. 75 %. Testresultaterne viser en langt bedre bias tæt på 0, med en afvigelse på 0,6. Før var der en bias på 0,9, med en afvigelse på 0,9.

Metoden blev implementeret den 5. april 2013 i månedsstatistikken og implementeres den 26. juni i kvartalsstatistikken. I månedsstatistikken er sommerhuse tillige udgået, men findes stadig i den kvartalsvise statistik.

Morten Skak efterspurgte en opstilling af forskellen mellem den gamle og nye beregningsmetode. Danmarks Statistik oplyste, at der findes et notat på hjemmesiden, der beskriver "revisioner af ejendomssalgstatistikken". Dette notat findes også som et bilag til kvalitetsdeklarationen for ejendomssalg. Endvidere oplyste Danmarks Statistik, at man løbende overvåger fire forskellige beregningsmetoder for at vurdere, om den valgte metode fortsat er den bedst egnede. Disse metoder er beskrevet i interne notater i Danmarks Statistik.

Som tidligere nævnt, er der ved den første offentliggørelse af månedstallene registreret ca. 75 % af alle handlerne for den pågældende måned. I efteråret 2013 vil man derfor se på, hvor robust dette forsinkelsesmønster er med henblik på at påbegynde opregning af antal tinglyste salg.

Nationalbanken havde forud for mødet bemærket, at månedsstatistikken i øjeblikket er baseret på 2011-vurderingen, mens kvartalsstatistikken er baseret på 2010-vurderingen. Nationalbanken vurderede, at det var u hensigtsmæssigt, at de to statistikker ikke stemte overens, specielt taget i betragtning, at det med den nuværende plan for offentliggørelse af måneds- og kvartalsstatistikkerne vil gentage sig ved fremtidige skift af vurderingsår, om end perioden med to forskellige vurderingsår i 1. halvår 2013 var ekstraordinært lang. Nationalbanken udtrykte derfor ønske om, at skift af vurderingsår kan ske samtidigt i månedsstatistikken og kvartalsstatistikken. Danmarks Statistik lovede at kigge nærmere på det og vender tilbage.

Ad. 8) Eventuelt

Der var ingen der havde noget under eventuelt.

Næste møde afholdes i foråret 2014.