

Referat fra 2. møde i Kontaktudvalg for ejendomssalgstatistik

- Sted og tid Danmarks Statistik
27. juni 2014, kl. 14.00
- Deltagere Jan Hansen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF)
Curt Liliiegren, Boligøkonomisk Videncenter
Marc Lund Andersen, Boligøkonomisk Videncenter
Mads Lindegaard, Dansk Ejendomsmæglerforening
Morten Marott Larsen, Ejendomsforeningen Danmark
Morten Hedegaard Rasmussen, Nationalbanken
Kaare Christensen, Realkreditrådet
Karin Haldrup, Aalborg Universitet, Inst. for Planlægning, København
Ole H. Larsen, Landbrug og Fødevarer
Martin Kjeldsen-Kragh, Realkreditforeningen
Henrik Sejerbo Sørensen, Danmarks Statistik
Jakob Holmgaard, Danmarks Statistik
Niels G. Petersen, Danmarks Statistik
Martin Birger Larsen, Danmarks Statistik
Erik Nielsen, Danmarks Statistik
- Afbud Ejnar Andersen, Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Finn Bo Frandsen, Dansk Byggeri
Mikael Trier, Finansministeriet
Flemming Dingsø Nielsen, Realkreditforeningen
Louise Aggerstrøm Hansen, Økonomi- og Indenrigsministeriet
Morten Skak, Syddansk Universitet, Inst. for Virksomhedsledelse og Økonomi
Jens Lunde, Copenhagen Business School (CBS), Institut for Finansiering
Birgit Daetz, Boligsiden
Morten Aastrup, Finansrådet
- Dagsorden
1. Ændringer i Boligmarkedsstatistikken pr. 1. kvartal 2014
 2. Overvågning af foreløbige tal i ejendomssalgstatistikken (løbende)
 3. Realdania-projekt (afsluttet)
 4. Andelsprojektet (status)
 5. Udvalgmøde fremadrettet

Ad. 1. Ændringer i Boligmarkedsstatistikken pr. 1. kvartal 2014

Kaare Christensen orienterede om ændringerne i boligmarkedsstatikken som blev introduceret i forbindelse med publiceringen af tal for 1. kv. 2014. På linje med Danmarks Statistik har man fundet, at der var bias i tallene, grundet at de dyre ejendomme kommer senere med i datagrundlaget end billigere ejendomme samt at de dyrere ejendomme har en højere kvadratmeterpris. Derfor har man indført en ny beregningsmetode for de foreløbige kvadratmeterpriser inspireret af metoden som anvendes i ejendomssalgstatistikken hos Danmarks Statistik.

Derudover er man begyndt at opregne antallet af salg på baggrund af det forrige års forsinkelsesmønster (her skal bemærkes at statistikken kun

medtager handler hvor ejendomsmægler medvirker, dvs. selvsalg bliver frasortet).

Ad. 2 Overvågning af foreløbige tal i ejendomssalgstatistikken (løbende).

Jakob Holmgaard gennemgik Danmarks Statistiks system til overvågning af revisioner i de foreløbige tal. Den nye metode blev implementeret i april 2013 og søger at korrigere for det bias som blev fundet i de foreløbige prisudviklinger. Den løbende overvågning omfatter den hidtidige metode, den nye metode samt to alternative metoder. Sammenligningstabellerne viser at den nye metode virker. Nærmere beskrivelse af metoden er lagt ud af Danmarks Statistik hjemmeside <http://www.dst.dk/ejendomssalg-dokumentation>

Ad. 3. Real Dania-projektet (afsluttet)

Bestilt og finansieret af Real Dania har ejendomssalgssektionen lavet historiske tabeller til statistikbanken. Det drejer sig om:

1. Regionalt fordelte ejendomssalg som er blevet ført tilbage til 1992 opgjort efter den nye kommunalreform. Det har dog ikke været mulig at genberegne for hektarpriser.
2. Tabel for enfamiliehuse for perioden 1965-92 med prisindeks, samlet salg og antal salg i prisberegningen. Prisindeksene stammer fra SKAT's publikationer som har opgjort prisindeks opgjort for kontantværdi tilbage til 1965.

Der er lavet en tilsvarende tabel fra 1992 og frem (den vil blive opdateret årligt fremover). Denne indeholder desuden også tal for ejerlejligheder. Der er databrud i 1992 for antal salg, idet der er sket visse definitionsændringer. Der fremgår ikke tydeligt af kilderne hvad ændringen skyldes. Antal handler for 1992 efter gammel metode findes i tabellen for perioden 1995-1992 og efter nye metode i tabellen 1992 -.

Ad. 4. Andelsboligprojektet

Projekt med indsamling af priser på andelsboliger er nødvendigt for at overholde EU's OOH (owner-occupied housing) forordning. Der skal beregnes et ejerboligindeks og et boligindeks, hvor andelsboliger vægtes sammen med ejerboliger. Det forventes at første levering sker i 2015.

Hvorvidt Danmarks Statistik vil offentliggøre separate tal for andelsboliger er indtil videre usikkert. I første omgang vil der være et par års testperiode.

Ved sidste års møde blev der nedsat en arbejdsgruppe om andelsboliger og den har siden afholdt 3 møder. Det helt centrale punkt er at blive enige om prisbegrebet. Ud af de forskellige muligheder har Danmarks Statistik udviklet et konkret løsningsforslag, der er dokumenteret i et notat.

De første spørgeskemaer til andelsboligforeninger/administratorer er blevet udsendt i april 2014 og drejer sig om handler for 1. kv. Det er endnu for tidligt at sige noget om svarprocenten.

Ad. 5. Udvalgmøde fremover

Henrik Sejerbo Sørensen efterlyste ønsker til indholdet i mødet.

Morten Marott Larsen ønskede en behandling af emnet "erhvervsejendomme".

Næste møde afholdes i foråret 2015.