

## Referat fra 3. møde i Kontaktudvalg for ejendomssalgsstatistik

- Sted og tid* Danmarks Statistik  
27. august 2015, kl. 14.00
- Deltagere* Curt Liliengreen, Boligøkonomisk Videncenter  
Marc Lund Andersen, Boligøkonomisk Videncenter  
Mads Lindegaard, Dansk Ejendomsmæglerforening  
Mikkel Alsø, Ejendomsforeningen Danmark  
Bjørn Tangaa Silleman, Finansministeriet  
Jacob Isaksen, Nationalbanken  
Flemming Dingsø Nielsen, Realkreditforeningen  
Kaare Christensen, Realkreditrådet  
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  
Niels Kenneth Østergaard Scheel, Landbrug og Fødevarer  
Birgit Daetz, Boligsiden  
Ejnar Andersen, Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet  
Jonas Åradsson, Boliga  
Mikael Olai Milhøj, Danske Bank (gæst)  
Henrik Sejerbo Sørensen, Danmarks Statistik  
Jakob Holmgaard, Danmarks Statistik  
Niels G. Petersen, Danmarks Statistik  
Martin Birger Larsen, Danmarks Statistik  
Martin Ausker, Danmarks Statistik  
Erik Nielsen, Danmarks Statistik  
Paul Lubson, Danmarks Statistik  
Dan Knudsen, Danmarks Statistik
- Dagsorden*
1. Prisindeks for ejerboliger:
    - Nationalbanken (hvordan bruges tallene, behov, ønsker)
    - Home/Danske Bank (projektsalg, forældrekøb)
    - Boligsiden (metode, projektsalg, forældrekøb)
    - Boligmarkedsstatistikken (projektsalg, forældrekøb)
    - Danmarks Statistik (projektsalg, forældrekøb)
    - Danmarks Statistik (sammensætningseffekter)
    - Danmarks Statistik – (hedonisk regression)
    - Boligøkonomisk Videncenter (repeat sales-metoden)
  2. Kort nyt fra Danmarks Statistik:
    - Udvikling af prisindeks for andelsboliger (status)
    - Prisindeks for erhvervsjendomme (status)
    - Opregning af antal salg (status)
    - Bestanden af ejerboliger, andelsboliger og lejeboliger
  3. Brugernes ønsker og nye behov til statistikkerne

#### 4. Forslag til emner til næste møde (om et år)

Henrik Sejerbo Sørensen bød velkommen og nævnte, at der var et par ekstra punkter til dagsordenen:

- a) Forslag om fælles statistik beskrivelse
- b) Producentprisindeks for bygge og anlæg

Derefter bød han 2 gæster velkommen: Mikael Milhøj fra Danske Bank, som vil fortælle om Home's prisindeks med særlig vægt på projektlejligheder og Dan Knudsen fra modelgruppen i Danmarks Statistik, som vil fortælle om sammensætningseffekter.

#### **Ad1.) Prisindeks for ejerboliger**

##### **Nationalbanken (hvordan bruges tallene, behov, ønsker)**

Jakob Isaksen gennemgik Nationalbankens brug af data fra Danmarks Statistik. Det blev nævnt, at der var øget fokus på boligmarkedet og især var man opmærksomme på at identificere en evt. boligboble på ejendomsmarkedet.

Det blev også omtalt, at der kan være en modsætning mellem aktuelle tal og kvalitet.

Blandt ønskerne nævntes data for projektsalg og forældrekøb.

##### **Home/Danske Bank (projektsalg, forældrekøb)**

Mikael Milhøj orienterede om Home's månedlige prisstatistik, som er baseret på handler formidlet af Home (ca. 20 pct. markedsandel). Den beregnes som et 3-måneders glidende gennemsnit og offentliggøres ca. 2 uger efter udgangen af måneden. Det der er specielt for denne statistik er, at den også medtager data for projektsalg.

Home definerer projektsalg som førstegangssalg af ejendomme, hvor sælger, sætter 3 ejendomme eller mere til salg på samme tid. Det er overvejende nybyggeri og salget sket typisk på projektstadiet eller under opførelsen. Tinglysningen finder først sted når ejendommen tages i brug og det betyder, at projektsalg ikke kommer med i Danmarks Statistiks eller Boligmarkedsstatistikens tal.

På spørgsmål fra Morten Skak blev det oplyst, at der ofte går 1-2 år fra salg til færdiggørelse.

Curt Liliengreen anførte, at det var et problem, at man ikke kvalitetskorrigerede for forskellige ejendomsstyper. Projektsalg er et specielt marked, som er præget af attraktiv beliggenhed, ligesom det faktum, at der ikke er bopælspligtigt, kan drive priserne i vejret. Han påpegede også, at projektlejligheder er et meget lille hjørne af ejendomsmarkedet (ca. 1.000 projektsalg årligt), og så længe prisudviklingen i det marked ikke breder sig til det øvrige marked – specielt parcelhuse som er langt den største andel – er der ikke noget problem i de høje priser på projektlejligheder.

### **Boligsiden (metode, projektsalg, forældrekøb)**

Birgit Daetz orienterede om boligsidens markedsindeks, som er lavet siden 2010, og er baseret på indberetninger fra professionelle ejendomsformidlere, herunder også advokater. Man kan derfor publicere månedstal (3 mdr.-glidende gennemsnit) ca. 8 dage efter månedens udløb.

Boligsiden har også data for projektsalg, da der i indberetningen er en markering for denne salgstype.

Man har lavet en oversigt over lejligheder egnet til forældrekøb, men har ingen konkrete salgsdata.

### **Boligmarkedsstatistikken (projektsalg, forældrekøb)**

Kaare Christensen orienterede om Boligmarkedsstatistikken.

Projektsalg er ikke med hvis der går mere end 5. kvartaler mellem slutseddel og tinglysning. Der er ingen data om forældrekøb.

### **Danmarks Statistik (projektsalg, forældrekøb)**

Jakob Holmgaard oplyste, at Danmarks Statistik kun kan identificere nogle projektsalg. Home havde leveret en liste over projektsalg. På det grundlag var der på stikprøvebasis udvalgt nogle eksempler. Handlerne var ikke med i prisberegningen så længe der anvendes 2013 vurderingen, men nogle vil være med når vi skifter til 2014 vurderingen. Dog medtages i praksis kun handler, som tinglyses senest 11 måneder efter købsaftalen.

### **Danmarks Statistik (sammensætningseffekter)**

Danmarks Statistiks boligprisindeks for hele landet kan kritiseres for at være baseret på en skiftende vægtning. Hvis der fx er forholdsvis mange bolighandler i områder med stærk prisstigning, vil indekset kunne overvurdere prisstigningen.

Dan Knudsen gennemgik beregninger, hvor han har kigget, på hvad der sker når Danmarks Statistiks boligprisindeks bliver sammenvejet med regionsvægte ligesom man gør i Boligmarkedsstatistikken. Resultatet viser, at Danmarks Statistik boligprisindeks ikke generelt lider af sammensætningseffekter.

Mads Lindegaard mente, at Danmarks Statistik grundet geografiske forskydninger i handlerne, i perioder kan over- og undervurdere prisstigninger.

Curt Liliegreen nævnte, at det kun har betydning på tidspunkter, hvor vægtene ændrer sig.

### **Boligøkonomisk Videncenter (repeat sales-metoden)**

Marc Lund Andersen præsenterede et nyudviklet ejendomsprisindeks som Boligøkonomisk Videncenter har udviklet. Det er baseret på salgsdata siden 1992 og sammenligner prisen på boliger, som er handlet 2 eller flere gange siden.

Det blev forespurgt, om man tager hensyn til forbedringer og vedligeholdelsesstand. Det blev oplyst at det gør man ikke, men at det er

meget forskelligt, hvor meget ejerne vedligeholder husene. Det kan derfor antages, at det går lige op, idet nogle huse er dårligt vedligeholdt og dermed opvejer de huse som er bedre vedligeholdt.

Det blev diskuteret, hvordan prisudviklingen på forskellige typer ældre huse udvikler sig. Curt Liliegreen anførte at priserne på ældre huse i stort omfang ikke nødvendigvis baserer sig på husets egenskaber, men på beliggenheden. Hvorfor det i realiteten mest handler om udviklingen i grundprisen.

Grundet fremskredent tidspunkt blev punktet 'Forslag om fælles statistik beskrivelse' ikke gennemgået.

## **2) Kort nyt fra Danmarks Statistik:**

Af samme grund blev punkterne under kort nyt fra Danmarks Statistik kun summarisk behandlet.

### **Andelsboliger**

Jakob Holmgaard orienterede om arbejdet med at udvikle et prisindeks for andelsboliger, hvor hedonisk regression vil blive forsøgt anvendt. I første omgang har man testet hedonisk regression på ejendomssalgssalgssstatistikken for ejerboliger for at blive mere fortrolig med metoden.

### **Prisindeks for erhvervsjendomme**

Det er stor interesse for et bedre prisindeks for erhvervsjendomme, hvorfor det undersøges, hvordan Danmarks Statistik kan forbedre/udvide dækningen.

### **Opregning af antal salg for ejerboliger**

Danmarks Statistik vil genoptage opregning af antal salg, hvilket forventes at ske fra og med sommeren 2016.

### **Producentprisindeks for bygge og anlæg**

Grundet ønske fra produktivitetskommissionen om bedre nationalregnskabstal for byggeriet har muligheden for at lave et egentligt prisindeks for bygge og anlæg været undersøgt. På det grundlag planlægges det at publicere det nye producentprisindeks i 2017.

### **Bestanden af ejerboliger, andelsboliger og lejeboliger**

Erik Nielsen orienterede om udfordringerne med at opgøre boligbestanden. Blandt problemerne kan nævnes ubeboede lejligheder, andelsboligforeninger kan også udleje boliger, og ejerlejligheder kan ikke identificeres i alm. forstand.

## **3) Brugernes ønsker og behov til statistikerne**

Mads Lindegaard ønskede en opdeling af prisindekset på land og by. Der udspandt sig en diskussion om, hvordan man laver en afgrænsning. Går man fx ud fra en kommunal inddeling vil der være store forskelle indenfor de nye store kommuner, som dækker både by- og landdistrikter.

Mødet afholdes én gang årligt og næste møde planlægges til juni 2016.