

Referat fra 5. møde i Kontaktudvalg for ejendoms- salgsstatistik

Tid og sted Danmarks Statistik
31. august 2017, kl. 14.00

Deltagere Jonas Zangenberg Hansen, DREAM
Simon Juul Hviid, Danmarks Nationalbank
Lise Nytoft Bergmann, Nordea Kredit
Curt Liliengreen, Boligøkonomisk Videncenter
Marc Lund Andersen, Boligøkonomisk Videncenter
Jacob Hangaard, Dansk Byggeri
Mads Lindegaard, Dansk Ejendomsmæglerforening
Morten Marott Larsen, Ejendomsforeningen Danmark
Ejnar Andersen, Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen
Flemming Dingsø Nielsen, Finans Danmark
Kaare Christensen, Finans Danmark
Anders Borup, Finansministeriet
Karin Haldrup, Aalborg Universitet, København
Jens Lunde, Copenhagen Business School
Sofie Andersen, Økonomiske Råds Sekretariat
Birgit Daetz, Boligsiden
Kasper Fredløv Sonberg, Boligsiden
Henrik Sejerbo Sørensen, Danmarks Statistik
Jakob Holmgaard, Danmarks Statistik
Martin Ausker, Danmarks Statistik
Dan Knudsen, Danmarks Statistik
Lene Hansen, Danmarks Statistik
Cajsa Mølskov, Danmarks Statistik
Karen Keller, Danmarks Statistik

Dagsorden

1. Andelsboliger:
 - Andelsboligers maksimalpris (v. Jonas Zangenberg Hansen/DREAM)
2. Ejerboliger:
 - Sæsonkorrektur af prisindeks (v. Karen Keller, Danmarks Statistik)
 - A leading indicator of house-price bubbles (v. Simon Juul Hviid, Danmarks Nationalbank)
3. Kort nyt fra Danmarks Statistik:
4. Brugernes ønsker og behov til statistikkerne
5. Forslag til emner til næste møde (om et år)

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

Ad. 1) Andelsboliger

Jonas Zangenberg Hansen fra DREAM er i gang med at undersøge andelsboligers maksimalpris og præsenterede i den forbindelse nogle foreløbige resultater. For at konstruere en pris for andelsboliger, der er sammenlignelig med kontantprisen på ejerboliger bør man beregne en teknisk maksimalpris, der udgøres af indskuddet, forbedringer i boligen samt andelen i foreningens nettogæld. Derudover skal man tage højde for, at en andelsboligforening kan have udlejede enheder. Undersøgelsen udkommer i begyndelsen af 2018. Det blev foreslået at udelade andelsboligforeninger med mere end 15 pct. lejeboliger ved udarbejdelse af et prisindeks for andelsboliger i stedet for at forsøge at korrigere for udlejede enheder. Dette input tager Danmarks Statistik med i sine overvejelser.

1. Ad. 2) Ejerboliger

Karen Keller fra Danmarks Statistiks metodekontor præsenterede sæsonkorrektionen af boligpriser, herunder hvordan de sæsonkorrigerede boligpriser ser ud. Baggrunden for dette punkt er, at både Danmarks Nationalbank og Nordea Kredit sæsonkorrigerer boligpriserne fra Danmarks Statistik, mens Danmarks Statistik ikke selv gør det.

Karen Keller fortalte om de generelle anbefalinger vedrørende sæsonkorrektion i Danmarks Statistik samt om anbefalingen vedrørende sæsonkorrektion af boligpriserne. Danmarks Statistik mener ikke, at der tilstrækkelig sæsonstruktur i hverken månedstallene eller kvartalstallene til at serierne kan sæsonkorrigeres med tilstrækkelig kvalitet. Man kan eventuelt gøre det for enfamiliehuse, men også her er sæsonen svag.

Lise Nytoft Bergmann spurgte ind til, hvordan det kan være, at det program (Macrobond) Nordea Kredit anvender til sæsonkorrektion af Danmarks Statistiks boligpriser viser tegn på sæsonkorrektion, mens Danmarks Statistik ikke mener, at serierne bør sæsonkorrigeres. Karen Keller svarede, at testen for om der er signifikant sæson eller ej nok er det samme og der er sæson. Danmarks Statistik træffer bare beslutningen ud fra kvaliteten og behovet for sæsonkorrektion også. Dette understøttede Karen Keller med en figur, der sammenligner den originale serie med en sæsonkorrigeret serie for enfamiliehuse, hvor det er umuligt at sige hvilken af serierne, der var den originale. Endelig præciserede Karen Keller, at Danmarks Statistik løbende holder øje med serien og ca. en gang om året undersøger sæsonstrukturen i priserne.

Flemming Dingsø Nielsen spurgte ind til, hvorvidt Danmarks Statistik vil dele deres viden om sæsonkorrektion og forskellige sæsonkorrektioner, som et metodepapir fra DST, og i en nyhed/analyse om sæsonkorrektion. Jakob Holmgaard svarede, at Danmarks Statistik vil tage emnet op i en analyse på et senere tidspunkt.

Herefter præsenterede Simon Juul Hviid fra Danmarks Nationalbank et working paper som han har skrevet om boligbobler. I papiret præsenteres en model, der kan teste for prisbobler på boligmarkedet og modellen er rimelig robust overfor subjektive valg af parametre. Konklusionen er, at der i øjeblikket ikke er tegn på boligprisbobler på nationalt plan, men udviklingen i København kræver øget bevågenhed.

Behovet for den øgede bevågenhed relaterer sig til, at priserne på boligmarkedet bl.a. er styret af forventningerne til den fremtidige udvikling. Og særligt i forhold til den markante udvikling på boligmarkedet i København blev et par fremadrettede udfordringer i forhold til at forudse boligbobler diskuteret. Dels hvordan man mere præcist måler indkomstforhold/indkomstændringer blandt

gruppen af potentielle førstegangskøbere på boligmarkedet, da indkomstudviklingen i blandt andet denne gruppe kan give en indikation af, om prisudviklingen er holdbar. Ændringer i bosætningsmønstre i København og omegn på tværs af demografi blev ligeledes diskuteret som et vigtigt opmærksomhedspunkt i forhold til udviklingen på særligt det københavnske boligmarked.

Ad. 3) Kort nyt fra Danmarks Statistik

Jakob Holmgaard orienterede om to kommende analyser vedr. tvangsauktioner fordelt på kommuner samt et prisindeks for andelsboliger. Førstnævnte er planlagt til primo 2018, mens analysen af prisindeks for andelsboliger planlægges offentliggjort i 2017. Derudover orienterede Jakob om en ny formidling af Ejendomssalgstatistikken, hvor månedstal, kvartalstal og årstal synkroniseres, og månedstallene udvides med en regional fordeling. Dette planlægges at ske primo 2019. Endelig orienterede Jakob om, at det stadig er planen at udarbejde en fælles dokumentation mellem de forskellige udbydere af boligprisstatistikker. På den måde vil det blive nemmere af se forskelle og ligheder mellem de forskellige statistikker.

Henrik Sejerbo Sørensen orienterede herefter om den kommende IARIW-konference (The international Association for Research in Income and Wealth), som afholdes i København den 20.-25. august 2018. Fristen for modtagelse af forslag til papirer er den 30. september 2017. Alle opfordres til at indsende papirer. Se mere information på <http://www.iariw.org/default.php>

Herefter orienterede Henrik 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.

Endelig kunne Martin Ausker oplyse, 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.andelsboliginfo.dk. Erhvervsstyrelsen påtænker et re-design af siden og overvejer pt mulige løsninger.

Ad. 4) Brugernes ønsker og behov til statistikkerne

Mads Lindegaard efterspurgte en opdeling af prisindeks på land og by. Jakob Holmgaard oplyste, at Danmarks Statistik skal lave en undersøgelse for Eurostat om netop dette emne. Undersøgelsen skal være færdig medio 2018.

Af andre nævnte emner var:

- Alder på førstegangs køber,
- Differentieret boligstatistik (helårssommerhuse, flexboliger)
- Antal/adfærd om ejere af flere boliger

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

Det blev foreslået at få en præsentation fra Skatteministeriet om det nye ejendomsvurderingssystem.