

**Statistikdokumentation for
Ejendomssalg 2021**

1 Indledning

Statistikken belyser omsætning og priser på handel med fast ejendom. Statistikken anvendes primært til at vurdere udviklingen på boligmarkedet, såvel som den økonomiske konjunkturudvikling.

2 Indhold

Ejendomssalgstatistikken er en månedlig opgørelse af omsætning og priser på handel med fast ejendom. Statistikken indeholder oplysninger om prisindeks og nøgletal fordelt på overdragelsesformer, geografi og perioder. Statistikken omfatter alle tinglyste handler af fast ejendom. Bemærk i denne forbindelse, at selskabshandler der indeholder fast ejendom ikke tinglyses, så populationen omfatter ikke enhver overdragelse af fast ejendom, men alene de tinglyste ejendomshandler. Bemærk endvidere, at det kun er ejendomme, hvor der følger en grund med, der tinglyses som fast ejendom og dermed indgår i denne statistik. Det betyder, at prisen for at få opført et hus på en allerede købt grund ikke er en del af denne statistik. Til gengæld indgår køb fra et typehusfirma, hvis der købes hus og grund samlet.

2.1 Indholdsbeskrivelse

Statistikken opgøres månedligt, kvartalsvist og årligt for boliger (enfamiliehuse, ejerlejligheder, sommerhuse) samt kvartalsvist og årligt for erhvervskategorier. Statistikken for erhvervskategorier opgøres ikke månedligt pga. for få handler.

Statistikken indeholder oplysninger om prisindeks, nøgletal, geografi og overdragelsesformer. Der er desuden udvalgt 15 variable under Ejendomssalg til [Højkvalitetsdokumentation](#).

Prisindeks beregnes som udviklingen i den gennemsnitlige afstandsprocent – den såkaldte SPAR-metode (Sales Price Appraisal Ratio Method). Metoden anvendes også af statistikbureauerne i Sverige og Nederlandene. Prisindeks opgøres kun for overdragelser i almindelig fri handel. Der opgøres ikke ét samlet prisindeks for alle ejendomskategorier.

Boligprisindeks (House Price Index - HPI) i statistikbanktabellen [EJENEU](#) opgøres i regi af det EU-harmoniserede forbrugerprisindeks som ét samlet prisindeks. Boligprisindekset beregnes ligesom de øvrige prisindeks ved brug af SPAR-metoden, men der følgende forskelle i forhold til de øvrige prisindeks: - Alle overdragelsesformer (almindelig fri handel, familieoverdragelse og anden overdragelser) medtages i Boligprisindekset, mens de øvrige prisindeks alene opgøres for overdragelser i almindelig fri handel.

- Boligprisindekset består af ét samlet indeks, der dækker enfamiliehuse, ejerlejligheder og sommerhuse, mens de øvrige prisindeks alene opgøres enkeltvist for ejendomskategorier.
- Boligprisindekset sammenvejer eksisterende boliger og nybyggede boliger ved hjælp af faste vægte, mens de øvrige prisindeks ikke skelner mellem eksisterende- og nybyggede boliger.

Nøgletal

- *Salg ved prisberegning*: Ejendomssalg, hvor ekstreme observationer og outliers er fjernet. Dette gælder delsalg, salg af flere ejendomme, ydelser udover kontant købesum (arv/gave, overtagne restancer, servitutter, anlægsbidrag), sælger er offentlig myndighed, salgsoplysning mangler eller ekstrem pris. En ekstrem pris defineres som afstandsprocent mindre end 0,4 eller større end 3. Prisindeks, gennemsnitspriser og afstandsprocent beregnes på baggrund af denne variabel.
- *Gennemsnitlig pris pr. ejendom (1000 kr.)*: Angiver et simpelt aritmetisk gennemsnit af de

handlede ejendommens handelspris, baseret på de ejendomme, der indgår i prisberegningen (salg ved prisberegning).

- *Købesum pr. ha/m² (landbrug/grunde)*: Angiver et simpelt aritmetisk gennemsnit af de handlede ejendommens handelspris opgjort pr. hektar (ha) for landbrugsejendomme og pr. kvadratmeter (m²) for grunde, baseret på de ejendomme, der indgår i prisberegningen (salg ved prisberegning).
- *Købesum i procent af ejendomsværdi*: Angiver det simple aritmetiske gennemsnit af forholdet mellem de handlede ejendommens handelspris og vurderingspris, baseret på de ejendomme, der indgår i prisberegningen (salg ved prisberegning). Dette forhold betegnes også som afstandsprocenten. Den gennemsnitlige afstandsprocent er et vejet gennemsnit af de handlede ejendommens afstandsprocent med andele i den samlede ejendomsvurdering som vægte. Forskellen til vurderingsprisen dækker både over prisudviklingen siden vurderingstidspunktet og en eventuel systematisk forskel på vurderingspris og handelspris. Ved SPAR-metoden (Sales Price Appraisal Ratio) er ideen, at bruge forskellen på afstandsprocenten i to på hinanden følgende perioder til at repræsentere prisudviklingen mellem de to perioder.
- *Beregnet antal salg*: Det estimerede/opregnede antal salg ud fra det foregående års modtagelsesmønster. Antallet af salg opgøres fordi statistikken opgøres før samtlige indberetninger for den pågældende periode er registreret. Variablen vedrører alle salg, inkl. ekstreme observationer og outliers. I den endelige opgørelse er der ingen opregning (opregning = 1), det er kun i de foreløbige opgørelser der opregnes. Det betyder, at i den endelige opgørelse over antal salg svarer det beregnede antal salg til det faktiske antal salg. For de foreløbige tal gælder der, at det beregnede antal salg er større end eller lig med det faktiske antal salg. Det faktiske antal salg for de foreløbige opgørelser opgøres ikke i Statistikbanken, men kun i Betalingsdatabanken.

2.2 Grupperinger og klassifikationer

Statistikken grupperes geografisk og efter overdragelsesform og [ejendomskategori](#). Den geografiske inddeling følger den fælleseuropæiske geografiske og administrative opdeling kendt som [NUTS](#), på regioner og landsdele.

Geografi

- Landsplan
- Regioner (Hovedstaden, Sjælland, Syddanmark, Midtjylland og Nordjylland)
- Landsdele (Byen København, Københavns omegn, Nordsjælland, Bornholm, Østsjælland, Vest- og Sydsjælland, Fyn, Sydjylland, Østjylland, Vestjylland og Nordjylland)
- Kommuner (Betalingsdatabank, ikke prisindeks pga. få handler)
- Postnumre (Betalingsdatabank, ikke prisindeks pga. få handler)

Overdragelsesform

Fordelingen i overdragelsesform opdeles efter hvorvidt der er tale om;

- Almindelig fri handel
- Familieoverdragelse
- Andre salg

Ejendomskategori

Fra og med 2. Kvartal 2011 anvendes følgende [ejendoms kategorier](#):

- Enfamiliehuse
- Ejendomme med 2 eller 3 lejligheder

- Ejendomme med 4 eller flere lejligheder
- Blandet beboelses- og forretningsejendomme
- Rene forretningsejendomme
- Fabriks- og lagerejendomme
- Landbrug i alt (priser på landbrugsjord findes i tabellem LPRIS35 i Statistikbanken)
- Sommerhuse
- Grunde i alt
- Ejerlejligheder, frie
- Ejerlejligheder, ej-frie
- Ejerlejligheder i alt

For perioden 1. kv. 1992 til og med 1. kv. 2011 findes desuden nedenstående ejendoms kategorier i statistikbanken. Fra og med 2. kv. 2011 opdateres disse oplysninger kun i [Betalingsdatabanken](#):

- Ejendomme med 2 lejligheder
- Ejendomme med 3 lejligheder
- Ejendomme med 4 -8 lejligheder
- Ejendomme med 9 eller flere lejligheder
- Landbrug 10-100 ha
- Landbrug 2-5 ha
- Landbrug 5-10 ha
- Landbrug 10-15 ha
- Landbrug 15-30 ha
- Landbrug 30-60 ha
- Landbrug mere end 60 ha
- Landbrug 60-100 ha
- Landbrug mere end 100 ha
- Grunde (ubebyggede arealer, ej landbrug) under 2000 kvm
- Grunde (ubebyggede arealer, ej landbrug) 2000 kvm og derover

Ejendoms kategorierne dannes bl.a. på baggrund af SKAT's [Benyttelses koder](#).

2.3 Sektordækning

Ikke relevant for denne statistik.

2.4 Begreber og definitioner

Almindelig fri handel: Salg mellem parter, der ikke er i familie med hinanden, og hvor der ikke er tale om en delvis gave. Prisindeks beregnes kun for almindelig fri handel.

Familieoverdragelse: Salg mellem ægtefæller eller mellem personer, der er beslægtede eller besvogrede, også selv om salget ikke indeholder en gave.

Andre salg: Salg, der ikke er almindelig fri handel eller familieoverdragelse, fx tvangsauktion eller overdragelse uden vederlag.

Enfamiliehus: Ejendom med én lejlighed, der benyttes til beboelse og har et areal der er mindre end 5501 m². Ejendommene kan omfatte enkelte lokaler der benyttes erhvervmæssig, såfremt den erhvervmæssige benyttelse udgør mindre end 25 pct. af ejendommens værdi. Rækkehuse, hvor grunden er udmatrikuleret til hvert hus er enfamiliehuse.

Ejerlejlighed: Lejlighed der benyttes til beboelse og som ligger i enten etageejendomme eller enfamiliehuse, dobbelthuse samt to- og trefamiliehuse og som har karakter af åben-lav bebyggelse samt rækkehuse som har karakter af tæt-lav bebyggelse. Fx rækkehusbebyggelse, der ligger på en grund, der ikke er udstykket, men hvor man har udstykket de enkelte enheder i bygningerne i ejerlejligheder. Ejerlejligheder kan være fri eller ikke fri for lejelovgivningens bindinger, som bl.a. tager sigte på beskyttelse af hidtidige lejere mod opsigelse. Handelsværdien er væsentlig lavere for ejerlejligheder, som fortsat er udlejet sammenlignet med ejerlejligheder, der frit kan omsættes.

Landbrugsejendom: Bebygget ejendom der benyttes landbrugsmæssigt, og som har et areal på mindst 0,55 ha.

Sommerhus: Ejendom som er beregnet til sommerbeboelse og som typisk ligger i et sommerhusområde.

Ejendom med 2 eller flere lejligheder: Ejendom der indeholder mindst 2 lejligheder og har et areal der er mindre end 5501 m². Ejendommen kan også omfatte enkelte lokaler der benyttes erhvervmæssig, såfremt den erhvervmæssige benyttelse udgør mindre end 25 pct. af ejendommens værdi.

Blandet beboelse- og forretningsejendom: Ejendom, hvor der foruden boliglokaler findes lokaler, der benyttes forretningsmæssigt, såfremt den forretningsmæssige benyttelse udgør mindst 25 pct. af ejendommens værdi.

Rene forretningsejendom: Ejendom der kun indeholder lokaler, der benyttes forretningsmæssigt.

Fabriks- og lagerejendom: Ejendom der kun indeholder lokaler, der benyttes til industrivirksomheder, større værksteder, gas-, el-, vand- og varmekværke, selvstændige lageranlæg og som typisk ligger i et industrikvarter.

Ubebygget grund: Grund der indeholder alle ubebyggede arealer undtagen ubebyggede landbrugslodder.

Andet bebygget: Ejendom der ikke kan medtages i andre ejendoms kategorier.

2.5 Enheder

Den statistiske enhed er en tinglyst ejendom i forbindelse med en ejendomshandel.

2.6 Population

Populationen omfatter alle tinglyste handler af fast ejendom.

2.7 Geografisk dækning

Danmark.

2.8 Tidsperiode

Statistikken dækker tidsperioden 1992 og frem.

2.9 Basisperiode

For tal der offentliggøres som indeks er indeksreferenceperioden 2006=100 undtaget for EU-harmoniserede boligprisindeks (HPI), som anvender indeksreferenceperioden 2015=100.

2.10 Måleenhed

Statistikens resultater opgøres som prisindeks, gennemsnitspris og antal solgte ejendomme. Værdier gøres op i 1.000 kr.

2.11 Referencetid

Kalendermåneden for kontantomregningsdatoen (enten salgsaftaledato, skødedato eller modtagelsesdato hos tinglysningen).

2.12 Hyppighed

Månedlig, kvartalsvis og årlig.

2.13 Indsamlingshjemmel og EU regulering

Lovhjemmel til dataindsamling findes § 6 i lov om Danmarks Statistik jf. lovbekendtgørelse nr. 599 af 22. juni 2000.

EU-kommissionen har vedtaget en [forordning \(nr. 93/2013\)](#) om harmoniserede forbrugerprisindeks, for så vidt angår indførelse af ejerboligprisindeks. Forordningen anvendes fra den 1. september 2012, og er bindende i alle medlemslandene i overensstemmelse med traktaterne. Denne forordning er blevet opdateret i 2016: [nr. 792/2016](#). Ved denne forordning indførtes bl.a. et 'boligprisindeks' (House Price Index – HPI) med henblik på at forbedre relevansen og sammenligneligheden af forbrugerprisindeks. Forordningen forpligter medlemslandene til, efter fælles retningslinjer, at producere og fremsende prisindeks for husholdningernes køb af ejerboliger (og andelsboliger) i regi af det harmoniserede forbrugerprisindeks. Det er ikke meningen, at boligprisindekset (HPI) skal sammenregnes med poster i det harmoniserede internationale forbrugerprisindeks (HICP), men skal i stedet optræde som et selvstændigt supplement hertil.

2.14 Indberetningsbyrde

Statistikken er baseret på administrative registre. Der er derfor ingen direkte indberetningsbyrde i forbindelse med opgørelsen af denne statistik. Data stammer fra det elektroniske tinglysningssystem vedrørende tinglysning af ejerskifte af fast ejendom.

2.15 Øvrige oplysninger

Øvrige oplysninger kan fås ved henvendelse til Danmarks Statistik.

3 Statistisk behandling

Data vedrørende tinglysning af ejerskifte af fast ejendom, indsamles hver uge fra det elektroniske tinglysningssystem. De indsamlede data fejlsøges både af SKAT og Danmarks Statistik. De enkelte ejendomshandler inddeles efter ejendomskategori, område, overdragelsesform og periode. Herefter beregnes der aggregerede tal for antal salg, gennemsnitspriser samt forholdet mellem købspris og ejendomsværdi (afstandsprocent). Til sidst beregnes prisindeks.

3.1 Kilder

I forbindelse med tinglysning af en handel med fast ejendom indsamles oplysninger fra det elektroniske skøde i det elektroniske tinglysningssystem til SKAT. Danmarks Statistik modtager hver uge data fra SKAT med oplysninger om de enkelte tinglyste handler.

3.2 Indsamlingshyppighed

SKAT sender ugentligt data til Danmarks Statistik, med de nyeste tinglyste handler som registreres i det elektroniske tinglysningssystem.

3.3 Indsamlingsmetode

Data til denne statistik indhentes elektronisk fra administrative registre hos SKAT.

3.4 Datavalidering

Data fra det elektroniske tinglysningssystem fejlsøges i første omgang af SKAT. Når Danmarks Statistik modtager data, foretages der yderligere kontrol af de enkelte variable til statistiske formål. Denne kontrol består bl.a. i at sikre gyldigheden af datoer og geografiske oplysninger. Endvidere fjernes salg fra prisberegningen, hvis der foreligger særlige forhold.

3.5 Databehandling

I Ejendomssalgstatistikken inddeles de indsamlede oplysninger først efter ejendomskategori, område, overdragelsesform og periode. Herefter beregnes der aggregerede tal for antal salg, gennemsnitspriser samt forholdet mellem købspris og ejendomsværdi (afstandsprocent).

Ejendomssalg, hvor ekstreme observationer og outliers er fjernet. Dette gælder delsalg, salg af flere ejendomme, ydelser udover kontant købesum (arv/gave, overtagne restancer, servitutter, anlægsbidrag), sælger er offentlig myndighed, salgsoplysninger mangler eller ekstrem pris. En ekstrem pris defineres som afstandsprocent mindre end 0,4 eller større end 3. Prisindeks, gennemsnitspriser og afstandsprocent beregnes på baggrund af denne variabel. – Beregnet antal salg er estimeret antal salg ud fra det foregående års modtagelsesmønster. Antallet af salg opregnes fordi statistikken opgøres før samtlige indberetninger for den pågældende periode er registreret. Variablen vedrører alle salg, inkl. ekstreme observationer og outliers.

Gennemsnitlig pris pr. ejendom beregnes som et simpelt aritmetisk gennemsnit af de ejendomme, der indgår i prisberegningen. Købesum pr. ha/m² (landbrug/grunde) foreligger kun for hhv. landbrug (hektar) og grunde (m²). En hektar svarer til 100 x 100 m², dvs. 10.000 m². Købesum i promille af ejendomsværdi er den gennemsnitlige kontante købesum i promille af den gennemsnitlige offentlige vurdering. Denne variabel kaldes også for afstandsprocent og anvendes ved beregning af prisindeks.

Den gennemsnitlige afstandsprocent beregnes som den gennemsnitlige købesum divideret med den gennemsnitlige ejendomsværdi. På denne måde bruges ejendomsværdien (nævneren i afstandsprocenten) som vægtgrundlag. Det betyder, at en ejendom med en høj ejendomsværdi vægter mere end en ejendom med en lavere ejendomsværdi. Til sidste beregnes prisindeks ved at indeksere afstandsprocenten (værdi-vægtet SPAR-metode). Beregningsmetoden er nærmere beskrevet i notatet Beregning af prisindeks for ejendomssalg. I dette notat gives der et konkret regne-eksempel på beregningen af den værdi-vægtede aggregerede afstandsprocent, indeksering af afstandsprocenten samt håndtering af skift af ejendomsvurdering. Der gives også et eksempel på hvordan skævheden i tinglysnings- og dermed indberetningsmønstret i de foreløbige prisindeks, håndteres. Notatet er stadigvæk gældende.

Beregnet antal salg estimeres ud fra det foregående års modtagelsesmønster. Antallet af salg opregnes fordi statistikken opgøres før samtlige indberetninger for den pågældende periode er registreret. Variablen vedrører alle salg, inkl. ekstreme observationer og outliers.

Gennemsnitlig pris pr. ejendom beregnes som et simpelt aritmetisk gennemsnit af de ejendomme, der indgår i prisberegningen. Købesum pr. ha/m² (landbrug/grunde) foreligger kun for hhv. landbrug (hektar) og grunde (m²). En hektar svarer til 100 x 100 m², dvs. 10.000 m². Købesum i promille af ejendomsværdi er den gennemsnitlige kontante købesum i promille af den gennemsnitlige offentlige vurdering. Denne variabel kaldes også for afstandsprocent og anvendes ved beregning af prisindeks.

Den gennemsnitlige afstandsprocent beregnes som den gennemsnitlige købesum divideret med den gennemsnitlige ejendomsværdi. På denne måde bruges ejendomsværdien (nævneren i afstandsprocenten) som vægtgrundlag. Det betyder, at en ejendom med en høj ejendomsværdi vægter mere end en ejendom med en lavere ejendomsværdi. Til sidste beregnes prisindeks ved at indeksere afstandsprocenten (værdi-vægtet SPAR-metode). Beregningsmetoden er nærmere beskrevet i notatet [Beregning af prisindeks for ejendomssalg](#). I dette notat gives der et konkret regne-eksempel på beregningen af den værdi-vægtede aggregerede afstandsprocent, indeksering af afstandsprocenten samt håndtering af skift af ejendomsvurdering. Der gives også et eksempel på hvordan skævheden i tinglysnings- og dermed indberetningsmønstret i de foreløbige prisindeks, håndteres. Notatet er stadigvæk gældende.

3.6 Korrektion

Der foretages sæsonkorrektion af både prisindeks og antal salg i Statistikbanktabellen EJ12. Sæsonkorrektion har den indbyggede udfordring, at de nyeste tal er de sværeste at sæsonkorrigerer, men samtidig er det disse tal, der har størst interesse. En generel forudsætning for at sæsonkorrigerer er, at sæsonmønstret er stabilt over tid. Ved boligpriser drejer det sig om stabilitet i multiplikative sæsonfaktorer. I den forbindelse skal man være opmærksom på, at sæsonkorrektionen af de seneste observationer delvist baserer sig på fremskrivning (forecast) af den observerede serie, og pludselige ændringer i seriens forløb øger usikkerheden og risikoen for misvisning. Specielt når de seneste observationer afviger fra det forventede forløb. Der kan komme store revisioner af offentliggjorte tal, når sæsonkorrektionens forecastede værdier bliver erstattet af observerede værdier. Danmarks Statistik har vurderet, at det er for usikkert at sæsonkorrigerer de månedlige boligpriser, så kun de kvartalsvise boligpriser sæsonkorrigeres. Se mere herom i analysen om sæson på boligmarkedet. [Sæson på boligmarkedet](#)

4 Relevans

Der er stor interesse for de offentliggjorte ejendomssalgstal blandt brugere, som følger udviklingen på boligmarkedet. Statistikken efterspørges bredt af bank- og finanssektoren, ejendomsmæglere, politikere samt forskere og nævnes ofte i nyhedsmedier. Brugerne anser ejendomssalgstatistikken som en vigtig konjunkturindikator.

4.1 Brugerbehov

Statistikken anvendes blandt andet til belysning af den almindelige konjunkturudvikling. Ejendomsmæglere og andre interesserede anvender statistikken til at følge udviklingen i antal salg og priser for forskellige ejendomstyper inden for udvalgte geografiske områder.

4.2 Brugertilfredshed

Der indsamles ikke systematisk viden om brugertilfredshed for denne statistik. I 2013 blev der nedsat et [Kontaktudvalg for Ejendomssalgstatistik](#). Kontaktudvalgets overordnede opgaver er, at drøfte og evaluere de offentliggjorte resultater og formidlingen af disse samt de planlagte udviklingsprojekter på ejendomssalgsområdet. Endvidere drøftes brugernes anvendelse af prisindeks for ejendomssalg og deres behov for ændringer på området. Kontaktudvalget debatterer også aktuelle udviklingstendenser og problemstillinger omkring prisindeks for ejendomssalg.

4.3 Fuldstændighed af data

EU-kommissionen vedtog i 2016 en forordning (nr. 792/2016) om harmoniserede forbrugerprisindeks, for så vidt angår indførelse af ejerboligprisindeks. Ved denne forordning indføres bl.a. et "boligprisindeks" (House Price Index – HPI) med henblik på at forbedre relevansen og sammenligneligheden af forbrugerprisindeks. Forordningen forpligter medlemslandene til, efter fælles retningslinjer, at producere og fremsende prisindeks for husholdningernes køb af ejerboliger (og andelsboliger) i regi af det harmoniserede forbrugerprisindeks. Der arbejdes på at udvikle et prisindeks for andelsboliger, som skal medregnes i boligprisindekset.

5 Præcision og pålidelighed

Ejendomssalgsstatistikken anses som præcis og pålidelig til at beskrive omsætning og priser på fast ejendom, idet data stammer fra det obligatoriske elektroniske tinglysningssystem for fast ejendom. Antallet af salg opregnes på baggrund af forrige års forsinkelsesmønster, mens prisindeksene beregnes efter den internationalt anerkendte SPAR-metode (Sales Price Appraisal Ratio), suppleret med en bias-justering i de foreløbige prisindeks for at korrigere for den observerede skævhed i tinglysningsmønstret.

5.1 Samlet præcision

Usikkerhed på prisindeks for ejendomme generelt (metodevalg): Beregningen af prisindeks for ejendomme kompliceres af, at det er forskellige ejendomme med forskellige karakteristika som sælges fra kvartal til kvartal (periode til periode), så man kan ikke uden videre sammenligne priserne i to kvartaler (perioder). For at foretage en sammenligning alligevel, er man nødt til at kvalitetskorrigere ejendomspriserne. Dette kan ske på flere måder som er omtalt i analysen [DST-analyse: Sammenligning af boligprisstatistikker i Danmark](#). Uanset hvilken metode der vælges vil kvalitetskorrektur af ejendomspriser aldrig blive helt perfekt. Det gælder for samtlige metoder, herunder fx SPAR-metoden og kvadratmeterpriser. SPAR-metoden er valgt da den tager højde for mere end blot beliggenhed og størrelse på boligen. Kvalitetskorrektur foretages ved at måle prisen på en vurderingskrone, hvilket vil sige, at en ejendoms salgspris sættes i forhold til ejendommens offentlige ejendomsværdi. Forholdet kaldes for afstandsprocenten og udviklingen i ejendomspriserne bestemmes som udviklingen i den gennemsnitlige afstandsprocent. Det kaldes for SPAR-metoden (Sales Price Appraisal Ratio Method), som også anvendes af statistikbureauerne i Sverige og Nederlandene. Danmarks Statistik laver ikke løbende statistik med andre metoder end den officielt valgte, men ind imellem afprøves andre metoder som et tjek og for at følge med. Metoden er nærmere beskrevet i notatet Beregning af prisindeks for ejendomssalg: [Beregning af prisindeks for ejendomssalg](#). Nedenfor angives usikkerheden i hhv. ejendomsprisen (tælleren i afstandsprocenten) og måleusikkerhed på ejendomsværdi (nævneren i afstandsprocenten). Til sidst i dette afsnit beskrives bias-udfordringen i de foreløbige prisindeks.

Usikkerhed på ejendomspris (tæller i afstandsprocent.): Der er altid en stikprøveusikkerhed på prisen på eksisterende ejendomme, idet relativt få ejendomme omsættes i løbet af et år. Dette påvirker volatiliteten i enkeltobservationerne. Stikprøveusikkerheden på ejendomsprisen vokser, når det geografiske område eller observationsperioden reduceres. Fx er usikkerheden på ejendomsprisen større for månedstal i Region Nordjylland end for årstal på landsplan. Se mere herom i analysen "Usikkerheden ved opgørelse af udviklingen i boligpriser". Uanset stikprøvens størrelse vil det altid forekomme, at to identiske ejendomme med samme kvalitet og beliggenhed bliver handlet til forskellige priser på et bestemt tidspunkt, da der ikke er tale om et perfekt og gennemsigtigt marked. For eksempel kan en ejendom opnå en højere pris, hvis sælgeren har ventet på den "rigtige køber", og der er altid et element af tilfældigheder i prisfastsættelsen.

Måleusikkerhed på ejendomsvurdering (nævner i afstandsprocent): Den beskrevne kvalitetskorrektur, hvor man beregner prisen på en vurderingskrone (afstandsprocenten) forudsætter, at vurderingsprisen er et retvisende bud på salgsprisen på vurderingstidspunktet. Den offentlige ejendomsvurdering er imidlertid behæftet med usikkerhed, så to identiske ejendomme ikke nødvendigvis har den samme ejendomsværdi. Spredningen eller usikkerheden på vurderingspriserne bidrager sammen med usikkerheden på periodens handlede ejendomspriser til usikkerheden på afstandsprocenterne og dermed til usikkerheden på DST's ejendomsprisindeks. Måleusikkerheden ved kvalitetskorrektur er beskrevet i analysen "Usikkerhed ved opgørelse af udviklingen i boligpriser". [DST-analyse: Usikkerhed ved opgørelse af udviklingen i boligpriser](#)

Bias-udfordring i de foreløbige prisindeks: Danmarks Statistiks analyser viser, at en ejendomshandel typisk tinglyses tæt på overtagelsesdatoen, og at dyrere ejendomme i gennemsnit

har en længere overtagelsesperiode end billigere ejendomme. Det betyder, at dyrere ejendomme kommer senere med i datagrundlaget end billigere ejendomme, da data er baseret på udtræk fra det elektroniske tinglysningssystem. Samtidigt viser analyserne, at vurderingskronen (afstandsprocenten) i gennemsnit er højere på de dyrere ejendomme end på de billige ejendomme. Derudover vægter de dyre ejendomme mest i beregningen af den gennemsnitlige vurderingskrone. For at tage højde for den potentielle bias i de foreløbige prisindeks korrigeres der for den observerede skævhed i tinglysningsmønstret. Metoden er nærmere beskrevet i notatet ”Revisioner af Ejendomssalgstatistikken”. [Revisioner af ejendomssalgstatistikken](#)

I løbet af 2021 er det planen, at oprette versionstabeller for boligprisindeks i Statistikbanken. Samtidigt bliver der beregnet bias og afvigelse for de første tal for prisudviklingen i forhold til de endelige tal.

5.2 Stikprøveusikkerhed

Statistikken er en totalopgørelse over tinglyste ejendomshandler baseret på administrative registeroplysninger.

5.3 Anden usikkerhed

Nogle få ejendomshandler medtages ikke i statistikken, men samlet set vurderes de ikke at udgøre en væsentlig kilde til usikkerhed i statistikken. Det drejer sig bl.a. om de tilfælde, hvor en ejendomshandel tinglyses meget sent efter den er blevet solgt, så den ikke når at komme med i den endelige opgørelse af statistikken, der opgøres ca. 13 måneder efter slutseddeldatoen. Det drejer sig om ca. 100 handler om året. Før introduktionen af det elektroniske tinglysningssystem (9. september 2009) var salgspriser ikke fuldt offentlige og en del af disse ejendomshandler mangler i statistikken. Omfanget er ukendt, men vurderes at være beskedent. Ligeledes frasorteres såkaldte bunksalg i statistikken, men de udgør kun ca. 100 ejendomshandler årligt. Det kan tilføjes, at tilbagevendende undersøgelser tyder på, at stikprøven er repræsentativ for samtlige ejendomme.

Data hentes fra et administrativt register, hvor der kan forekomme fejlregistreringer. Det vurderes ikke, at fejlregistrering af salgspris og vurderingsfejl har en væsentlig betydning for de offentliggjorte tal, da der løbende foretages en kontrol af forholdet mellem salgspris og ejendomsværdi for hver enkelt ejendom (afstandsprocenten). Vurderingsfejl vurderes at fylde mere for erhvervsjendomme end for boliger, da der omsættes relativt få erhvervsjendomme i forhold til boliger og samtidigt er erhvervsjendomme ofte mere heterogene end boliger. Der kan derfor forekomme større revisioner i tallene for erhvervsjendomme end i tallene for boliger. Øvrige målefejl vurderes ikke at være en væsentlig kilde til usikkerhed i statistikken.

Det vurderes ikke, at manglende indberetning til det elektroniske tinglysningssystem er en væsentlig kilde til usikkerhed, da det er obligatorisk at indberette salgsoplysninger i forbindelse med salg af fast ejendom i Danmark. Andelen af ufuldstændigt afleverede indberetninger til det elektroniske tinglysningssystem vurderes ligeledes at være ubetydeligt.

De foreløbige tal beregnes på baggrund af et ufuldstændigt datamateriale, idet ikke alle handler er blevet tinglyst på beregningstidspunktet. Erfaringsmæssigt indgår ca. 70 procent af alle handler ved første offentliggørelse af månedstal. Ved anden offentliggørelse indgår ca. 85 procent. Antallet af salg opregnes på baggrund af forrige års forsinkelsesmønster, jf. variabelen ”Beregnet antal salg” i Statistikbanken, fx EJEN77. For endelige tal er der ingen opregning. De foreløbige prisindeks justeres for skævheden i tinglysnings- og dermed i indberetningsmønstret.

For at sikre kvaliteten af de offentliggjorte tal, foregår al beregningen maskinelt i et dedikeret produktionssystem, som er blevet gennemtestet inden ibrugtagning. Desuden laves der løbende validitetskontroller af resultaterne, så beregningsfejl vurderes ikke at være en kilde til usikkerhed i

statistikken.

Der er nogle få, men vigtige antagelser i statistikken, som ikke vurderes at gøre statistikken usikker. Fx antages et hus i Jylland, der er vurderet til 1 million kr., at have samme kvalitet som et hus på Sjælland, der er vurderet til 1 million kr. Ejerlejligheder antages, at være fri for lejelovgivningens bindinger, som bl.a. beskytter hidtidige lejere mod opsigelse, såfremt oplysningen om lejebinding mangler. Kun frie ejerlejligheder indgår i prisstatistikken for ejerlejligheder.

Sæsonkorrektur har den indbyggede udfordring, at de nyeste tal er de sværeste at sæsonkorrigerer, men samtidig er det disse tal, der har størst interesse. En generel forudsætning for at sæsonkorrigerer er, at sæsonmønstret er stabilt over tid. Ved boligpriser drejer det sig om stabilitet i multiplikative sæsonfaktorer. I den forbindelse skal man være opmærksom på, at sæsonkorrektur af de seneste observationer delvist baserer sig på fremskrivning (forecast) af den observerede serie, og pludselige ændringer i seriens forløb øger usikkerheden og risikoen for misvisning. Specielt når de seneste observationer afviger fra det forventede forløb. Der kan komme store revisioner af offentliggjorte tal, når sæsonkorrekturens forecastede værdier bliver erstattet af observerede værdier. Danmarks Statistik har vurderet, at det er for usikkert at sæsonkorrigerer de månedlige boligpriser, så kun de kvartalsvise boligpriser sæsonkorrigeres. Se mere herom i analysen om sæson på boligmarkedet. [Sæson på boligmarkedet](#)

5.4 Kvalitetsstyring

Danmarks Statistik følger anbefalinger vedrørende organisering og styring af kvalitet, der er givet i Adfærdskodeks for europæiske statistikker (Code of Practice, CoP) og den tilhørende implementeringsmodel Quality Assurance Framework (QAF). Læs mere om disse på [Adfærdskodeks for europæiske statistikker](#). Der er etableret en arbejdsgruppe for kvalitet og en central kvalitetssikringsfunktion, der løbende gennemfører tjek af produkter og processer.

5.5 Kvalitetssikring

Danmarks Statistik følger principperne i Adfærdskodeks for europæiske statistikker (Code of Practice, CoP) og bruger den tilhørende implementeringsmodel Quality Assurance Framework (QAF) ved implementeringen af disse principper. Dette indebærer løbende decentrale og centrale tjek af produkter og processer på baggrund af dokumentation, der følger internationale standarder. Den centrale kvalitetssikringsfunktion rapporterer til arbejdsgruppen for Kvalitet. Rapporteringen indeholder blandt andet forslag til forbedringer, som vurderes, beslutes og implementeres.

5.6 Kvalitetsvurdering

Her gives en samlet vurdering af statistikkens kvalitet, med udgangspunkt i punkterne 5.1 til 5.5

De data, der ligger til grund for beregningen af Ejendomssalgstatistikken, er generelt af høj kvalitet, idet de stammer fra det obligatoriske elektroniske tinglysningsystem for fast ejendom. Det er det mest omfattende register over ejendomshandler i Danmark.

For at sikre kvaliteten, foregår alle beregninger maskinelt i et dedikeret produktionssystem og der foretages løbende forskellige former for validitetskontroller af både inddata og resultater. Den valgte metode til at beregne prisindeks (SPAR-metode) er en internationalt anerkendt metode og anvendes også af statistikbureauerne i Sverige og Nederlandene. Endvidere foretages der en bias-justering i de foreløbige prisindeks for at korrigere for den observerede skævhed i tinglysnings- og dermed indberetningsmønstret.

Det vurderes, at stikprøveusikkerheden på ejendomsprisen vokser, når det geografiske område eller observationsperioden reduceres. Fx er usikkerheden på ejendomsprisen større for månedstal i Region Nordjylland end for årstal på landsplan. Det vurderes også, at usikkerheden på prisindeks for erhvervsjendomme er større end for boliger, idet der omsættes relativt få erhvervsjendomme i forhold til boliger og samtidigt er erhvervsjendomme ofte mere heterogene end boliger, hvilket gør det vanskeligt at kvalitetskorrigere prisen.

5.7 Revisionspolitik

Danmarks Statistik foretager revisioner i offentliggjorte tal i overensstemmelse med [Danmarks Statistiks revisionspolitik](#). De fælles procedurer og principper i revisionspolitikken er for nogle statistikker suppleret med en specifik revisionspraksis.

5.8 Praksis for revisioner

Alle tallene revideres 11 gange, både månedstal, kvartalstal og årstal. Opgørelsen af ejendomssalg er foretaget på baggrund af de handler, som er blevet tinglyst på beregningstidspunktet. De foreløbige tal beregnes på baggrund af et ufuldstændigt datamateriale, idet ikke alle handler er blevet tinglyst på beregningstidspunktet.

6 Aktualitet og punktlighed

Ejendomssalgstatistikken offentliggøres første gang senest 2 måneder efter referenceperiodens udløb. Endelige tal foreligger 13 måneder efter referenceperiodens udløb i forbindelse med den 11-revision. Statistikken offentliggøres uden forsinkelser i forhold til de planlagte udgivelsestidspunkt.

6.1 Udgivelsestid for foreløbige og endelige tal

Ejendomssalgstatistikken offentliggøres første gang senest 2 måneder efter referenceperiodens udløb. Endelige tal foreligger 13 måneder efter referenceperiodens udløb i forbindelse med den 11-revision.

6.2 Publikationspunktlighed

Statistikken offentliggøres uden forsinkelse i forhold til det forud annoncerede udgivelsestidspunkt.

7 Sammenlignelighed

Ejendomssalgsstatistik har gennemgået en række metodemæssige ændringer i tidens løb, men er udarbejdet efter de samme principper siden 1992. Der er endnu ikke foretaget en international sammenligning af Boligprisindekset (House Price Index) i en offentliggjort analyse, men Boligprisindeks for forskellige EU-lande kan hentes på Eurostats hjemmeside, ca. 100 dage efter udgangen af det kvartal, indeksene referer til.

7.1 International sammenlignelighed

Der er endnu ikke foretaget en international sammenligning af Boligprisindekset (House Price Index) i en offentliggjort analyse, men Boligprisindeks for forskellige EU-lande kan hentes på [Eurostats hjemmeside](#).

7.2 Sammenlignelighed over tid

Ejendomssalgsstatistikken har gennemløbet en række metodemæssige ændringer i tidens løb, men er udarbejdet efter de samme principper siden 1992. Ved beregning af prisindeks indekseres forholdet i mellem den kontante købesum og den offentlige ejendomsværdi. Ved skift i vurdering foretages kædning på den første af de foreløbige perioder. I 2014 foretog Danmarks Statistik en tilbageregning af tabellerne EJEN55, EJEN66, EJEN77 og EJEN88.

Oprindeligt startede serierne i 2006 som følge af kommunalreformen pr. 1.1.2007. Serierne er nu tilbageført til 1992 på baggrund af historiske data. For EJEN77 og EJEN88 er datamaterialet sammenligneligt med det oprindeligt anvendte. Dog har det ikke været muligt at beregne hektarpriserne for landbrugsejendomme for perioden 1992-1999. For EJEN55 og EJEN66 kan datamaterialet i enkelte tilfælde afvige fra de historiske tabeller fordelt på bl.a. Amter. Dette gælder særligt i de perioder, hvor der er foretaget vurderingsskift - se hvilke under afsnittet "begreber og definitioner". Det har ikke været muligt at beregne prisindeks for Landsdel Bornholm pga. kommunalreformen i 2003. Prisindeks for årstal er beregnet som et uvægtet gennemsnit af kvartalstallene, hvilket også kan være medvirkende til mindre forskelle.

Efter overgangen til elektronisk tinglysning i 2009 blev bunkesalg registreret på en anden vis end hidtil. Derfor har vi fra og med 2011 valgt at frasortere bunkesalg for grunde og ejerlejligheder. Det store hop i 4. kvartal 2010 for grunde i EJEN77 skyldes netop bunkesalg.

7.3 Sammenhæng med anden statistik

For sammenhæng med anden statistik henvises til en analyse om sammenligning af boligprisstatistikker i Danmark fra 2016, som kan læses her: [Sammenligning af boligprisstatistikker i Danmark](#). I denne analyse beskrives statistikkerne fra [Boligmarkedsstatistikken](#), [Boligøkonomisk Videncenter](#) og [Boligsiden](#). Nedenfor suppleres med lidt ekstra informationer omkring Boligmarkedsstatistikken og Skat's salgsstatistik:

[Boligmarkedsstatistikken](#) udarbejdes af Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Dansk Ejendomsmæglerforening og Finans Danmark. Til forskel fra Danmarks Statistik og SKAT, som indekserer forholdet mellem salgsprisen og den offentlige ejendomsvurdering – den såkaldte afstandsprocent, indeholder Boligmarkedsstatistikken oplysninger om gennemsnitlige kvadratmeterpriser. Boligmarkedsstatistikken blev første gang offentliggjort i december 2010 med tal tilbage til 1992 og udkommer med kvartalsvise oplysninger om antallet af frie handler for parcel- og rækkehuse, ejerlejligheder og fritidshuse. Datakilden er, som for Danmarks Statistiks vedkommende, baseret på oplysninger fra det elektroniske tinglysningsystem og omfatter handler der har været bragt på [Boligsiden](#).

[Salgsstatistikken](#) blev udarbejdet af SKAT, men offentliggøres ikke længere siden 2. halvår 2012. Beregning af Salgsstatistikens prisindeks er baseret på udviklingen i forholdet mellem salgsprisen og den offentlige ejendomsvurdering. I Salgsstatistikken vejer alle salg lige meget (ligevægtet SPAR-metode) hvor Danmarks Statistik anvender den værdivægtede SPAR-metode.

7.4 Intern konsistens

Datagrundlaget stammer fra én og samme kilde.

8 Tilgængelighed

Ejendomssalg offentliggøres månedligt i [Nyt fra Danmarks Statistik](#). Detaljerede tal kan findes i [Statistikbanken](#) og i [Betalingsdatabanken](#). Derudover indgår tallene i Statistisk Årbog (udgæet) og Statistisk Tiårsoversigt. Se mere på statistikkenes [emneside](#).

8.1 Udgivelseskalender

Udgivelsestidspunktet fremgår af udgivelseskalenderen. Datoen bekræftes i ugerne forinden.

8.2 Udgivelseskalender - adgang

Udgivelseskalenderen kan findes på følgende link: [Udgivelseskalender](#).

8.3 Udgivelsespolitik - brugeroplysning

Statistikker offentliggøres altid kl. 08:00 på dagen, der er annonceret i udgivelseskalender. Ingen uden for Danmarks Statistik ser statistikken før offentliggørelsestidspunktet.

8.4 NYT/Pressemeddelelse

Ejendomssalg offentliggøres månedlig i Nyt fra Danmarks Statistik.

8.5 Publikationer

Informationer om Ejendomssalg indgår i Statistisk Årbog (udgået) og Statistisk Tiårsoversigt. Statistikken havde sin egen årlige [publikation](#) fra 1923 til 1983, dog ikke i perioden 1937-1950.

8.6 Statistikbanken

Statistikken offentliggøres i Statistikbanken under enmet [Ejendomssalg](#).

Månedlige opgørelser findes i følgende tabeller:

- [EJ13](#): Ejendomssalg efter region, ejendomskategori og nøgletal og tid
- [EJ14](#): Prisindeks for ejendomssalg efter region, ejendomskategori og enhed

Kvartalsvise opgørelser findes i følgende tabeller:

- [EJ5](#): Prisindeks for ejendomssalg efter ejendomskategori og enhed
- [EJ55](#): Prisindeks for ejendomssalg efter område, ejendomskategori og enhed
- [EJ12](#): Sæsonkorrigerede ejendomssalg, almindelig fri handel efter region, ejendomskategori og enhed
- [EJEN77](#): Ejendomssalg efter område, ejendomskategori, nøgletal og overdragelsesformer
- [EJENEU](#): EU-harmoniseret boligprisindeks (HPI) efter urbaniseringsgrad og udgiftstype

Årlige opgørelser findes i følgende tabeller:

- [EJ6](#): Prisindeks for ejendomssalg efter ejendomskategori og enhed
- [EJ66](#): Prisindeks for ejendomssalg efter område, ejendomskategori og enhed
- [EJEN88](#): Ejendomssalg efter område, ejendomskategori, nøgletal og overdragelsesformer
- [EJEN11](#): Enfamiliehuse og ejerlejligheder efter salg og indeks og ejendomskategori

Derudover stilles følgende tabeller til rådighed mod betaling i [Betalingsdatabanken](#):

- EJS10: Nøgletal efter kommune (kvartalsvis)
- EJS20: Nøgletal efter kommune (årligt)
- EJS30: Nøgletal efter postnummer (kvartalsvis)
- EJS40: Nøgletal efter postnummer (årligt)
- EJS50: Prisindeks for udvalgte erhvervs kategorier og grunde

8.7 Adgang til mikrodata

Der gives adgang til Danmarks Statistiks registre for ejendomssalg igennem Forskningsservice. Datagrundlaget går tilbage til 1992. Læs dokumentation af høj kvalitetsvariable her: [høj kvalitetsvariable](#)

Detaljerede oplysninger om enkelte ejendomme kan findes hos den offentlige informationsserver på hjemmesiden <http://www.OIS.DK>.

8.8 Anden tilgængelighed

Der er mulighed for at købe [skræddersyede løsninger](#), med flere detaljer om salget af ejendomme i Danmark, end det der normalt offentliggøres i Nyt fra Danmarks Statistik og i Statistikbanken.

8.9 Diskretioneringspolitik

[Datafortrolighedspolitik](#) i Danmarks Statistik følges.

8.10 Diskretionering og databehandling

Statistikken offentliggøres ikke på et detaljeringsniveau, der nødvendiggør diskretionering.

8.11 Reference til metodedokumenter

Til denne statistik findes følgende metodenotater:

- [Beregning af prisindeks for ejendomssalg](#)
- [Revisioner af ejendomssalgstatistikken](#)
- [DST-analyse: Sammenligning af boligprisstatistikker i Danmark](#)
- [DST-analyse: Usikkerhed ved opgørelse af udviklingen i boligpriser](#)
- [DST-analyse: Sæson på boligmarkedet](#)

8.12 Dokumentation af kvalitetssikring

Resultater fra vurdering af beskrivelse af produkter og udvalgte processer foreligger i detaljeret form for hver statistik samt summarisk i rapporter til arbejdsgruppen for kvalitet.

9 Administrative oplysninger

Administrativt er statistikken placeret i kontoret Priser og Forbrug. Den statistikansvarlige er Jakob Holmgaard, tlf. 39 17 31 24, e-mail: jho@dst.dk

9.1 Organisation

Danmarks Statistik

9.2 Kontor, afdeling

Priser og Forbrug, Økonomisk Statistik

9.3 Kontaktpersonens navn

Jakob Holmgaard

9.4 Kontaktpersonens funktion

Statistikansvarlig

9.5 Adresse

Sejrøgade 11, 2100 København Ø

9.6 E-mailadresse

jho@dst.dk

9.7 Telefonnummer

39 17 31 24

9.8 Faxnummer

39 17 39 99