

**Statistikdokumentation for
Producentprisindeks for byggeri af boliger 2024**

1 Indledning

Producentprisindeks for byggeri af boliger belyser udviklingen i husproducenters priser på nybyggeri af fritliggende enfamiliehuse. Dette inkluderer producenternes direkte byggeomkostninger og profit, men eksklusiv omkostninger til grund, skatter og afgifter, samt yderligere omkostninger, der ikke er direkte relateret til opførelsen af boligen. Statistikken kan anvendes i forbindelse med analyser af prisudviklingen i bygge- og anlægsbranchen. Statistikken er udarbejdet siden 2019 med tal for 2015 og frem.

2 Indhold

Producentprisindeks for byggeri af boliger er en kvartalsvis opgørelse af prisudviklingen på opførelse af boliger i Danmark i første omsætningsled. Med første omsætningsled menes den transaktion, der foregår mellem bygherre og entreprenør, dvs. i den pris en husholdning eller investor skal betale en entreprenør for opførelse af en bolig. Statistikken er kun gældende for fritliggende enfamiliehuse, og altså ikke for fx etagebyggeri, rækkehuse, alment boligbyggeri, sommerhuse eller erhvervsbyggeri.

2.1 Indholdsbeskrivelse

Statistikken Producentprisindeks for byggeri af boliger har til formål at beskrive prisudviklingen på opførelse af boliger i Danmark og offentliggøres indtil videre kun for fritliggende enfamiliehuse. Prisbegrebet er prisen på en nybygget bolig inkl. producenternes direkte byggeomkostninger og profit, men eksklusiv omkostninger til grunden, skatter og afgifter, samt yderligere omkostninger, der ikke er direkte relateret til opførelsen af boligen. Statistikken indeholder således oplysninger om producenternes priser for nyopførte enfamiliehuse i Danmark. Offentliggørelsen sker kvartalsvis og er baseret på indsamlede priser fra danske typehusfirmaer. Ved offentliggørelsen vises både prisindeks og den procentuelle prisudvikling siden sidste kvartal.

2.2 Grupperinger og klassifikationer

Indekset dækker kun opførelse af fritliggende enfamiliehuse. Enfamiliehuse defineres ved anvendelseskoden 120 (fritliggende enfamiliehus) i Bygnings- og Boligregistret (BBR)). Anvendelseskoden beskriver en bygnings hovedanvendelse. Indekset dækker således boligbyggeri udført af typehusfirmaer tilhørende branchen DB07 41.20.00 (Opførelse af bygninger).

2.3 Sektordækning

Statistikken repræsenterer nybyggeri af fritliggende enfamiliehuse og dækker dermed en del af byggesektoren.

2.4 Begreber og definitioner

Hedonisk regression: Metode hvor en vares pris modelleres som en funktion af samme vares egenskaber.

Producentpris: Prisen på en produceret vare inkl. producenternes direkte produktionsomkostninger og profit, men ekskl. skatter, afgifter og yderligere omkostninger, der ikke er direkte relateret til varen.

2.5 Enheder

Priser.

2.6 Population

Målpopulationen er alle nybyggede boliger i Danmark.

2.7 Geografisk dækning

Danmark.

2.8 Tidsperiode

2015-.

2.9 Basisperiode

2015 = 100.

2.10 Måleenhed

Indeks og procentvis udvikling.

2.11 Referencetid

Statistikken refererer til det enkelte kvartal. Indeksene vedrører boliger, som er færdiggjorte inden for kvartalet.

2.12 Hyppighed

Kvartalsvis.

2.13 Indsamlingshjemmel og EU regulering

Lovhjemmel til dataindsamling findes i § 8, stk. 1 i Lov om Danmarks Statistik, jf. lovbekendtgørelse nr. 610 af 30. maj 2018. Statistikken er også omfattet af den kommende rammeforordning for økonomiske statistikker i EU: FRIBS.

2.14 Indberetningsbyrde

Indberetningsbyrden for denne statistik er endnu ikke opgjort. Virksomheder udfylder et spørgeskema, som uploades til <https://virk.dk/>. Danmarks Statistik stræber efter at minimere indberetningsbyrden, ved at gøre indberetningsprocessen så klar og brugervenlig som muligt. Det antages, at de indberettende virksomheder anvender under en time pr. indberetning (dvs. pr. kvartal). Ved manglende eller forkerte oplysninger undersøger Danmarks Statistik først, om der kan suppleres med oplysninger fra Bygnings- og Boligregistret (BBR). Hvis ikke, kan Danmarks Statistik tage kontakt til virksomheder for at korrigere fejlagtig data.

2.15 Øvrige oplysninger

Øvrige oplysninger kan findes på [emnesiden for Indeks for byggeri og anlæg](#) eller fås ved henvendelse til Danmarks Statistik.

3 Statistisk behandling

Der indsamles kvartalsvist 500-1200 priser fra udvalgte typehusfirmaer i Danmark. Priser og adresser indsamles via [Virk.dk](#) ved en upload-løsning. De indsamlede data beriges med en række relevante oplysninger fra Bygnings- og Boligregistret (BBR) om fx areal, antal badeværelser, etager og tagbeklædning. Indekset beregnes ved at modellere prisen på et nybygget enfamiliehus som en funktion af disse karakteristika - en såkaldt hedonisk regression.

3.1 Kilder

Statistikken beregnes på baggrund af prisindberetninger fra en stikprøve af danske typehusfirmaer. Stikprøven er udvalgt ud fra et størrelsehensyn, vha. top down-princippet, således at de største typehusfirmaer i Danmark, målt på omsætning, indberetter til statistikken. De indsamlede priser dækker hvert kvartal 30 til 40 pct. af de fuldførte fritliggende enfamiliehus i Danmark. Prisindberetningerne knyttes desuden med oplysninger fra Bygnings- og boligregistret. På nuværende tidspunkt indsamles der udelukkende data om fritliggende enfamiliehus. Dette er fordi, at etageboliger typisk ikke bygges af én entreprenør, som kan varetage alle dele af byggeprocessen, som det er tilfældet med typehusfirmaernes opførelse af enfamiliehus. For etageboligerne skal der indsamles producentpriser for de enkelte byggeprocesser, hvilket er en mere kompleks indsamling.

3.2 Indsamlingshyppighed

Kvartalsvist.

3.3 Indsamlingsmetode

Priserne indsamles via en Excel-uploadløsning på [Virk.dk](#), som sendes til relevante kontaktpersoner i de udvalgte virksomheder. Alle øvrige oplysninger indhentes fra Bygnings- og Boligregistret (BBR).

3.4 Datavalidering

Den første validering af de indberettede data sker, når data ankommer til Danmarks Statistik. Her bliver de først testet for usædvanlige prisobservationer og manglende adresseoplysninger. Efterfølgende knyttes priserne via de tilknyttede adresser til oplysninger fra Bygnings- og boligregistret (BBR). De observationer, der ikke matches med BBR-data, undersøges nærmere med henblik på adressevask eller manuelt opslag i BBR. Såfremt det er nødvendigt, kontaktes den indberettende virksomhed og bedes rette fejlagtige oplysninger. Endelig foretages en validering af prisobservationerne i forhold til det tilknyttede boligareal. Det er således relativt let at finde fejlagtige observationer og derefter rette eller kassere dem, så kun boliger, der tilhører den korrekte klassifikation, og som er fuldført i det relevante kvartal, inkluderes.

3.5 Databehandling

Producentprisindeks for byggeri af boliger opgøres på baggrund af indberettede priser fra typehusfirmaer og oplysninger fra Bygnings- og boligregistret (BBR). Hvert kvartal indhentes priser på fuldførte nybyggerier af fritliggende enfamiliehuse inden for kvartalet fra den udtrukne stikprøve af typehusfirmaer. Priserne suppleres med oplysninger om adresse, hvilket benyttes til at tilknytte yderligere oplysninger om boligen fra BBR. Ved manglende match af boligens adresse med BBR foretages der fejlsøgning via manuelt opslag og korrektion af adresse, eller via kontakt til indberetteren. Boliger med anden klassifikation end fritliggende enfamiliehuse sorteres fra. De samlede oplysninger fra det seneste kvartal indlæses herefter sammen med oplysninger fra de foregående kvartaler og via en hedonisk regression beregnes prisudviklingen. Ved denne metode modelleres prisen på et nybygget enfamiliehus som en funktion af husets karakteristika. Disse karakteristika er arealoplysninger om boligen og evt. udestue, kælder, carport/garage og tagetage, typen af tagkonstruktion, antal værelser, antal toiletter, antal etager, geografi og typehusfirmaet, der har opført boligen.

3.6 Korrektion

Der laves ikke korrektioner af data, udover hvad der allerede er beskrevet under datavalidering og databehandling.

4 Relevans

Producentprisindeks for byggeri af boliger er en konjunkturindikator, som primært anvendes i forbindelse med analyse af den samfundsøkonomiske udvikling. Indeksene benyttes desuden ved udarbejdelsen af nationalregnskabet, og indgår i Eurostats rammemodel for erhvervslevsstatistikker. Der foretages ikke undersøgelser af brugertilfredshed, men statistikken indgår i Danmarks Statistiks ekspertudvalg for bygge- og anlægsstatistik.

4.1 Brugerbehov

Producentprisindeks for byggeri af boliger er en konjunkturindikator, som primært anvendes af fagfolk og analytikere i forbindelse med deres vurdering af den samfundsøkonomiske udvikling. Den indgår også i Eurostats rammemodel for erhvervslevsstatistikker (FRIPS). Herudover anvendes indekset til deflatering af nationalregnskabsstatistik.

4.2 Brugertilfredshed

Statistikken er en del af Danmarks Statistiks ekspertudvalg for bygge- og anlægsstatistik, som mødes årligt med henblik på løbende kvalitetssikring og udvikling af denne og relaterede statistikker. Der foretages ikke yderligere undersøgelser af brugertilfredshed.

4.3 Fuldstændighed af data

Statistikken skal egentlig afspejle udviklingen i producentpriser i det samlede boligbyggeri i Danmark. På nuværende tidspunkt har Danmarks Statistik dog kun adgang til data for nybyggede, fritliggende enfamiliehuse, og nybyggeri af andre boligtyper, såsom rækkehuse, etageboliger og sommerhuse er derfor udeladt. Den indsamlede data stammer fra typehusbyggeri, og statistikken er derfor ikke direkte repræsentativ for specialbyggeri.

5 Præcision og pålidelighed

Statistikens præcision vurderes til at være høj, omend med nogle usikkerhedsfaktorer. Indrapporterede prisobservationer fejlsøges både maskinelt og manuelt, og omfanget af diverse fejltyper antages derfor ikke at påvirke statistikken i betydelig grad. Det indsamlede datagrundlag stammer udelukkende fra typehusfirmaer, og statistikken antages derfor for i højere grad at være repræsentativ for typehusbyggeri end for specialbyggeri. Desuden tager den anvendte beregningsmodel ikke højde for kvaliteten af byggematerialer og håndværk i forbindelse med udførelse af byggeriet.

5.1 Samlet præcision

Formålet med Producentprisindeks for nybyggeri af boliger er at belyse udviklingen i prisen på et færdigbygget fritliggende enfamiliehus inkl. producentens profit. Målpopulationen er således alle nyopførte fritliggende enfamiliehuse i Danmark. Statistikens præcision vurderes til at være høj, omend med visse usikkerhedsfaktorer.

Stikprøveusikkerhed: Statistikens datakilder er typehusvirksomheder, som udvælges efter et "top-down"-princip efter størst omsætning. Da stikprøven derfor ikke er udtrukket tilfældigt kan stikprøveusikkerhed ikke beregnes.

Systematisk usikkerhed: I 2021 og 2022 udgjorde stikprøven omkring 40 pct. af alle nyopførte enfamiliehuse i Danmark, hvilket anses for at være en tilstrækkelig markedsandel. Indberetningerne stammer dog fra et mindre antal typehusfirmaer, som udvælges efter et "top-down"-princip ift. omsætning. Der kan derfor forekomme dækningsfejl, ift. at der ikke tages hensyn til prisniveau for specialbyggeri (unikke boliger). Desuden bygger den hedoniske beregningsmodel på en række bygningskarakteristika, som kan indhentes fra Bygnings- og Boligregistret, såsom arealoplysninger, antal værelser, etager og toiletter, geografi mv. Der tages derimod ikke højde for kvaliteten af de benyttede af byggematerialer eller af håndværksarbejdets udførelse. Der forekommer bortfald på omkring 5-10 pct. af den indrapporterede data, hvilket primært skyldes fejlagtige indrapporteringer, som identificeres ved maskinel og manuel fejlsøgning. Dette bortfald antages at være tilfældigt (ingen systematisk bias) og betragtes derfor ikke som væsentlig øget usikkerhed for statistikken.

Overordnet set vurderes det, at statistikken har en høj præcision ift. det faktiske prisniveau for nybyggeri af enfamiliehus i Danmark; i særlig grad for det typiske byggeri, men i lidt mindre grad for specialbyggeri. Der kan argumenteres for, at specialbyggeri typisk vil have et højere prisniveau og højere kvalitet af byggematerialer ift. de inkluderede bygningskarakteristika, og at statistikken derfor undervurderer det faktiske prisniveau, men denne antagelse er uden empirisk belæg.

5.2 Stikprøveusikkerhed

Stikprøven vælges, så der opnås så stor en omsætningsdækning som muligt, med færrest muligt antal virksomheder. Da stikprøven derfor ikke udvælges tilfældigt, er det ikke muligt at beregne et samlet mål for stikprøveusikkerheden.

5.3 Anden usikkerhed

Dækningsfejl: Der indsamles prisobservationer fra omkring 40 pct. af alle nyopførte enfamiliehuse i Danmark, hvilket antages at være en tilstrækkelig markedsandel. Datakilderne er typehusfirmaer, som specialiserer sig i byggeri af enfamiliehuse, og disse kommer således i statistikken til at repræsentere alt nybyggeri af enfamiliehuse. Statistikken dækker derfor ikke specialbyggeri (unikke boliger), men da det ikke er muligt at indhente oplysninger, der kan differentiere karakteristika for typehuse kontra specialboliger, kan det ikke vurderes, om dette fører til en over- eller undervurdering af det faktiske prisniveau. Typehusfirmaerne vælges efter "top-down"-princippet, dvs. virksomheder med de største omsætninger udtrækkes til stikprøven for derved at få størst mulig dækning ved færrest muligt antal indberettere. Prisobservationer fra mindre virksomheder indhentes ikke, hvilket kan være en kilde til usikkerhed, såfremt deres priser afviger fra de større virksomheders. Dækningsfejl kan i princippet introduceres ved, at typehusfirmaerne fejlagtigt indberetter data for boliger, som ikke er fritliggende enfamiliehuse, fx række- eller dobbelthuse. Alle indberetninger kobles dog enten maskinelt eller manuelt på registeroplysninger fra Bygnings- og Boligregistret (BBR), hvilket er med til at sikre, at denne type fejl opdages, således at kun fritliggende énfamiliehuse medtages i beregningerne. Der kan forekomme fejl i administrative registre som BBR, men dette vurderes ikke at være i et omfang, der påvirker statistikken.

Målefejl: Der kan forekomme fejl i virksomhedernes indberettede priser, men dette forventes ikke at udgøre en væsentlig fejlkilde. Alle prisobservationer undersøges manuelt for ekstreme værdier (lave eller høje), som i så fald fører til bortfald af observationen.

Bortfald: Omkring 5-10 % af de indberettede priser falder bort. Dette skyldes primært fejl i virksomheders indberetninger, såsom ikke-gyldige byggerier, f.eks. pga. forkert indberetningsperiode eller bygningstype, eller ikke-identificerbare byggerier pga. fejl i adresseoplysninger. Desuden bortfalder et meget lille antal af de indberettede observationer, fordi de tilhørende oplysninger i BBR ikke er tilgængelige inden offentliggørelsen. Der er ikke konstateret systematisk bias blandt bortfaldne prisobservationer, og bortfald vurderes derfor ikke at være en væsentlig fejlkilde.

Modelantagelser: Prisudviklingen beregnes på baggrund af en hedonisk regression, som indeholder en række modelantagelser i forhold til, hvilke karakteristika, der har indflydelse på prisen for byggeri af et nyt enfamiliehus. I denne model tages der hensyn til nogle, men ikke alle karakteristika, som kan have betydning for prisen. Følgende karakteristika medtages i modellen: Arealoplysninger (bolig, udestue, kælder, carport/garage, tagetage og udhus), tagdækningsmateriale, antal værelser, antal toiletter, antal etager, geografi og typehusfirma. Oplysninger om kvaliteten af byggematerialer og udførelsen af håndværk kan ikke hentes fra administrative registre og inddrages derfor ikke i beregningerne. Dermed introduceres også en usikkerhed, da en prisudvikling kan skyldes ændringer i kvaliteten. Det antages dog at kvaliteten på typehuse bygget i to på hinanden følgende kvartaler rent gennemsnitligt har ens kvalitet.

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, besluttet og implementeres.

5.6 Kvalitetsvurdering

En samlet kvalitetsvurderingen hviler på en kombination af omsætningsdækning, antal prisobservationer i stikprøven, kvaliteten af de indsamlede priser, samt de anvendte statistiske metoder. Stikprøven er udvalgt for at dække så stor en andel af omsætningen i branchen som muligt. I statistikens løbetid, siden 2015, er der hvert år indsamlet priser på 30-40 pct. af faktiske opførte enfamiliehuse i Danmark. Dækningen varierer med de indberettende virksomheders kombinerede markedsandel, som generelt har været stigende i hele perioden. Priserne kobles sammen med oplysninger fra Bygnings- og boligregistret om fx. areal, antal toiletter og tagbeklædning. Disse oplysninger anvendes i beregningen af indekset, som sker ved anvendelse af en hedonisk regression - en af Eurostat anbefalet metode til beregning af prisindeks med uhomogene produkter/tjenesteydelser. De indrapporterede prisobservationer, der udgør datagrundlaget, fejlsøges både maskinelt og manuelt, og indeksets kvalitet monitoreres løbende med henblik på kvalitetsforbedringer, både ift. datakvalitet og metoder.

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

Statistikken revideres ikke løbende.

6 Aktualitet og punktighed

Statistikken offentliggøres typisk lidt over 3 måneder efter referenceperiodens afslutning. Statistikken offentliggøres uden forsinkelser i forhold til planlagte udgivelsestider.

6.1 Udgivelsestid for foreløbige og endelige tal

Produktionstiden er omkring 90-100 dage, hvilket betyder at statistikken offentliggøres 3-4 måneder efter referenceperiodens afslutning.

6.2 Publikationspunktlighed

Statistikken offentliggøres uden forsinkelser i forhold til det forud annoncerede udgivelsestidspunkt i udgivelseskalendareren.

7 Sammenlignelighed

Statistikken findes med en kontinuerlig tidsserie fra 2015 og frem. Statistikken følger internationale standarder og kan derfor sammenlignes med lignende statistikker fra andre lande.

7.1 International sammenlignelighed

Statistikken følger internationale standarder for så vidt angår beregningsmetoder og kan på den baggrund sammenlignes med lignende statistikker.

7.2 Sammenlignelighed over tid

Statistikken er sammenlignelig over tid og findes i en kontinuerlig tidsserie siden 2015.

7.3 Sammenhæng med anden statistik

Producentprisindeks for byggeri af boliger belyser prisudviklingen for nybyggeri af fritliggende enfamiliehuse i Danmark i form af den samlede salgspris inkl. producentens profit. Statistikken er beslægtet med Byggeomkostningsindeks for boliger (BYG42), som opererer med et andet prisbegreb, idet indekset udelukkende fokuserer på de direkte omkostninger ved byggeriet, dvs. selve entreprisedelen ekskl. fx. profit, jura, administration, arkitekt osv. Danmarks Statistik offentliggør også statistik om antallet af nybyggede boliger, ejendomssalg, bygningsbestand, boligtyper og anvendelse m.m. Prisudviklingen i Producentprisindeks for byggeri af boliger anvendes desuden i forbindelse med deflatering af Nationalregnskabet og indberettes løbende til Rigsarkivet.

7.4 Intern konsistens

Indekset beregnes på baggrund af indberetninger af priser på nybyggede enfamiliehuse. Datakilderne er typehusfirmaer, som alle indsender samme type prisdata: Totale salgspriser på enfamiliehuse, der er færdigbyggede i det aktuelle kvartal. De indberettede adresseoplysninger knyttes sammen med oplysninger i BBR via anvendelseskode 120 (fritliggende enfamilieshus).

8 Tilgængelighed

Statistikken offentliggøres kvartalsvis i Statistikbanken som [Producentprisindeks for nybyggeri af boliger \(tabel PRIS90\)](#) og findes på emnesiden [Indeks for byggeri og anlæg](#). Én gang årligt, i forbindelse med udgivelsen af 4. kvartal (i april) udgives en [Nyt fra Danmarks Statistik](#) under titlen "Producentprisindeks for byggeri", som omfatter årlig prisudvikling for nybyggeri af enfamiliehuse og årlig prisudvikling for reovering og vedligeholdelse.

8.1 Udgivelseskalender

Udgivelsestidspunktet fremgår af udgivelseskalenderen. Datoen bekræftes i ugerne forinden.

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.

8.2 Udgivelseskalender - adgang

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

8.4 NYT/Pressemeddelelse

Statistikken udgives årligt (ved offentliggørelsen af 4. kvartal) i [Nyt fra Danmarks Statistik](#).

8.5 Publikationer

Ikke relevant for denne statistik.

8.6 Statistikbanken

Statistikken offentliggøres i Statistikbanken under emnesiden [Indeks for byggeri og anlæg](#) i følgende tabel:

- [PRIS90](#): Producentprisindeks for byggeri af boliger efter boligtype, enhed og tid

8.7 Adgang til mikrodata

Der er ikke adgang til statistikkens mikrodata.

8.8 Anden tilgængelighed

Ingen.

8.9 Diskretoneringspolitik

Statistikken følger [Danmarks Statistiks Datafortrolighedspolitik] (<https://www.dst.dk/ext/292786082/0/formid/datafortrolighedspolitik-i-Danmarks-Statistik--pdf>), som indeholder et sæt af regler og retningslinjer, som Danmarks Statistik anvender i håndteringen af de mange data om danskere og danske virksomheder, der er grundlaget for statistikproduktionen.

8.10 Diskretonering og databehandling

Al indsamlet data håndteres fortroligt. Statistikken offentliggøres på et aggregeringsniveau, der ikke kræver yderligere diskretonering.

8.11 Reference til metodedokumenter

Der findes ingen separate metodebeskrivelser for denne statistik.

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. Kontaktpersonen for statistikken er Peter Fink-Jensen, tlf: 21 34 76 92 og e-mail: PFJ@dst.dk.