DANMARKS STATISTIK

Statistikdokumentation for Ejendomssalg 2025

Danmarks Statistik
Sankt Kjelds Plads 11
2100 København Ø

DANMARKS STATISTIK

1 Indledning

Statistikken Ejendomssalg belyser omsætning og priser på handel med fast ejendom. Statistikken anvendes til at vurdere udviklingen på ejendomsmarkedet, såvel som den økonomiske konjunkturudvikling. De nuværende indeks kan tilbageføres til 1992. Der findes indeks for tidligere år, men der er metodemæssige forskelle.

2 Indhold

Ejendomssalgsstatistikken er en månedlig opgørelse af omsætning og priser på handel med fast ejendom, som fx enfamiliehuse, ejerlejligheder, landbrug og erhvervsejendomme. Statistikken indeholder nøgletal fordelt på ejendomskategori, overdragelsesform, geografi og periode samt prisindeks til at beskrive prisudviklingen over tid for forskellige ejendomstyper også fordelt efter geografi. Statistikken omfatter alle tinglyste handler af fast ejendom, som inkluderer en grund, både nyopførte og eksisterende ejendomme.

DANMARKS STATISTIK

2.1 Indholdsbeskrivelse

Ejendomssalgsstatistikken belyser omsætningen af fast ejendom og de tilhørende priser samt prisudviklingen beskrevet med et indeks. Fast ejendom inkluderer både ejerboliger i form af fx enfamiliehuse, ejerlejligheder og sommerhuse, samt andre typer af ejendomme som fx landbrug, boligejendomme og erhvervsejendomme.

Der er to forskellige opgørelser af antallet af salg. For det første er der Antal salg i prisberegningen, der anvendes til den efterfølgende prisberegning, hvor visse atypiske salg, som fx delsalg eller salg hvor sælger er offentlig myndighed er frasorteret. For det andet, er der et Beregnet antal salg, som anvendes i de foreløbige tal, hvor alle salg endnu ikke er registreret. Her er delsalg inkluderet.

For de handler, som er inkluderet i prisberegningen, viser statistikken en gennemsnitlig pris pr. ejendom, hvor der ikke er taget hensyn til forskelle i pris eller kvalitet i de forskellige tidsperioder. For landbrugsejendomme og grunde viser statistikken tilsvarende en gennemsnitlig pris henholdsvis pr. ha/m2. Der er imidlertid stor forskel på ejendomme, og derfor viser statistikken også Købesum i promille af ejendomsværdi (også kaldet afstandsprocenten), som er et vejet gennemsnit af forholdet mellem de handlede ejendommes handelspris og vurderingspris. Det er den enkelte ejendoms andel af den samlede ejendomsvurdering, der anvendes som vægt. Forskellen mellem handelspris og vurderingspris dækker både over handelsprisens udvikling siden vurderingstidspunktet og en eventuel systematisk forskel på vurderingspris og handelspris. Afstandsprocenterne bruges til at beregne et prisindeks, idet udviklingen i afstandsprocenten mellem to på hinanden følgende perioder bruges til at repræsentere prisudviklingen mellem de to perioder. Det gælder under antagelse af, at eventuelle systematiske forskelle mellem vurderingspris og handelspris er de samme på forskellige tidspunkter, og derfor elimineres i beregningen. Både prisindeks og de øvrige nøgletal er fordelt på geografi og ejendomskategori, som fx enfamiliehuse, sommerhuse, landbrug og fabriks- og lagerejendomme. Prisindeks opgøres kun for ejendomme, som er omsat i fri handel, mens nøgletallene også er fordelt efter overdragelsesform.

Boligprisindekset (House Price Index - HPI), som bliver opgjort i regi af det EU-harmoniserede forbrugerprisindeks, opgøres derimod som ét samlet prisindeks for alle ejendomskategorier, og også alle overdragelsesformer (almindelig fri handel, familieoverdragelse og anden overdragelser) medtages. Boligprisindekset sammenvejer desuden eksisterende boliger og nybyggede boliger ved hjælp af faste vægte (Laspeyres Prisindeks), mens de øvrige prisindeks ikke skelner mellem eksisterende- og nybyggede boliger. Salg af andelsboliger bør være inkluderet i Boligprisindekset, hvilket der arbejdes på sker i løbet af 2022. Andelsboligsalg er dog ikke med i den traditionelle ejendomssalgsstatistik, da andelsboligsalg ikke registreres i tinglysnings systemet og dermed ikke indgår i målpopulationen. Det er kun tinglyste ejendomshandler der er inkluderet i statistikken. Det betyder, at ejendomshandler, der sker som selskabssalg ikke er inkluderet. Selskabssalg finder primært sted for investerings- og erhvervsejendomme, men omfanget er ikke kendt. Det betyder også, at prisen for at få opført et hus på en allerede købt grund ikke indgår, men det gør et samlet køb af hus og grund fx fra et typehusfirma.

Statistikken indeholder også en opgørelse over førstegangskøbere fordelt på forskellige kommunegrupper. Førstegangskøbere er defineret som købere af ejerboliger, som ikke har ejet en bolig i de seneste tre år.

Fra og med d. 26. marts 2024 opgøres prisindeks for enfamiliehuse, ejerlejligheder og sommerhuse baseret på bestandsvægte i tabellerne EJ56 (kvartalstal) og EJ67 (årstal). Ændringen imødekommer et brugerønske og betyder, at prisindeks for regioner og landsplan sammenvejer prisindeksene for de 11 landsdele med bestandsvægte, hvor der tidligere blev brugt handelsvægte, der afspejlede ejendomsvurderingen for de i perioden (kvartal eller år) handlede ejendomme.

2.2 Grupperinger og klassifikationer

Statistikken grupperes geografisk efter landsdele og regioner samt efter ejendomskategori (dog er nogle af de detaljerede ejendomskategorier kun tilgængelige mod betaling) og efter overdragelsesform:

- Almindelig fri handel
- Familieoverdragelse
- Andre salg

Endelig er opgørelsen over førstegangskøbere fordelt på forskellige typer af kommuner

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.

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.

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 ehvervsmæssig , såfremt den erhvervsmæssige benyttelse udgør mindre end 25 pct. af ejendommens værdi.

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.

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 ehvervsmæssig , såfremt den erhvervsmæssige benyttelse udgør mindre end 25 pct. af ejendommens værdi. Rækkehuse, hvor grunden er udmatrikuleret til hvert hus er enfamiliehuse.

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

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

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

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

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

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

2.5 Enheder

Den statistiske enhed er fast ejendom.

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

Antal, 1.000 kr. og indeks.

2.11 Referencetid

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

2.12 Udgivelseshyppighed

Månedlig, kvartalsvis og årlig.

2.13 Indsamlingshjemmel og EU-regulering

Lovhjemmel til dataindsamling findes § 6 i lov om Danmarks Statistik jf. lovbekendtgørelse nr. 610 af 30/05/2018.

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 det harmoniserede 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 eller på Ejendomssalgsstatistikkens Emneside.

3 Statistisk behandling

Data vedrørende tinglysning af ejerskifte af fast ejendom indsamles hver måned fra Datafordeleren. De indsamlede data valideres af 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

Grunddata fra Datafordeleren, der omfatter en række offentlige data. Danmarks Statistik skal, som alle offentlige myndigheder, hente de offentlige grunddata fra Datafordeleren. Mere specifikt hentes oplysningerne fra Ejerfortegnelsen, hvor salgspris og handelsdato registreres samt Ejendomsvurderingen, hvor ejendomsværdierne findes på Datafordeleren.

3.2 Indsamlingshyppighed

Månedlig.

3.3 Indsamlingsmetode

Data til denne statistik indhentes elektronisk fra administrative registre på Datafordeleren, hvor der findes en lang række offentlige grunddata.

3.4 Datavalidering

Data fra Datafordeleren fejlsøges i første omgang af Geodatastyrelsen (ansvarlig for Ejerfortegnelsen) og SKAT (ansvarlig for Ejendomsvurderingen). Når Danmarks Statistik henter data, foretages der yderligere kontrol af fx gyldigheden af datoer og geografiske oplysninger.

3.5 Databehandling

I Ejendomssalgsstatistikken 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).

Antal salg ved prisberegning opgøres som alle ejendomssalg undtagen ekstreme observationer og outliers. De salg, som sorteres fra er fx delsalg, salg af flere ejendomme, ydelser udover kontant

købesum (arv/gave, overtagne restancer, servitutter, anlægsbidrag), salg, hvor sælger er offentlig myndighed, salg hvor salgsoplysninger mangler eller salg med ekstrem pris. En ekstrem pris defineres som afstandsprocent mindre end 0,4 eller større end 4. Prisindeks, gennemsnitspriser og afstandsprocent beregnes på baggrund af denne variabel.

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 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. I tabellen nedenfor vises, hvilket vurderingsår (nævneren i afstandsprocenten), der er blevet brugt for ejendomshandler i de forskellige år siden statistikkens start i 1992:

År for ejendomshandel: Vurderingsår

- 1992: 1992
- 1993: 1992
- 1994: 1992
- 1995: 1992
- 1996: 1996
- 1997: 1996
- 1998: 1998
- 1999: 1998
- 2000: 2000
- 2001: 2001
- 2002: 2002
- 2003: 2002
- 2004: 2003
- 2005: 2004
- 2006: 2006
- 2007: 2006
- 2008: 2008
- 2009: 2009
- 2010: 2010

- 2011: 2010
- 2012: 2011
- 2013: 2012
- 2014: 2013
- 2015: 2014
- 2016: 2015
- 2017: 2016
- 2018: 2017
- 2019: 2018
- 2020: 2019
- 2021 - 2023: 2020

Prisindekset beregnes med udgangspunkt i udviklingen i afstandsprocenten (ved hjælp af den såkaldte værdi-vægtede SPAR-metode), der søger at tage hensyn til forskelle i kvaliteten for de solgte ejendomme fra periode til periode. Beregningsmetoden er nærmere beskrevet i notatet Beregning af prisindeks for ejendomssalg. I notatet er der et konkret regne-eksempel på beregningen af den værdi-vægtede aggregerede afstandsprocent, omregningen til et prisindeks samt håndteringen af overgang til ny ejendomsvurdering. Der er også et eksempel på, hvordan man håndterer skævheden i tinglysnings- og dermed indberetningsmønstret i de foreløbige prisindeks.

Fra og med denne offentliggørelse opgøres prisindeks for ejerboliger (enfamiliehuse, ejerlejligheder og sommerhuse) baseret på bestandsvægte. Ændringen imødekommer et brugerønske og betyder, at prisindeks for regioner og landsplan beregnes ved at sammenveje prisindeksene for de 11 landsdele med bestandsvægte. Bestandsvægten for en given landsdel er landsdelens andel af ejendomsvurderingerne for den pågældende type af ejerbolig i enten regionen eller i landet som helhed. Tidligere blev der brugt handelsvægte, der er landsdelens andel af ejendomsvurderingerne for de i perioden (kvartal eller år) handlede ejendomme. Prisindeksene for de enkelte landsdele er fortsat handelsvejet og afspejler de enkelte bolighandlers andel i landsdelens samlede handlede ejendomsværdi. Så overgangen til bestandsvægte påvirker ikke de 11 landsdeles boligprisindeks, men boligprisindeks for hele Danmark og de 5 regioner kan være påvirket af metodeændringen. Hvis der i et år fx handles ekstra mange boliger i København, øges vægten til den københavnske prisudvikling i et boligprisindeks for hele landet, hvis indekset er baseret på handelsvægte. Bruger man bestandsvægte til at aggregerer landsdelenes prisindeks, vil vægten til prisudviklingen i København ikke blive øget, fordi bolighandlen i København stiger mere end i resten af landet. I princippet kan statistikbrugerne både være interesseret i et handelsvejet og et bestandsvejet boligprisindeks, men det er nemmest, når der kun laves et enkelt officielt boligprisindeks. Så det er valgt at bruge bestandsvægte til det landsdækkende og til de regionale boligprisindeks. Jo større en andel af bestandens boliger der handles, jo mere vil de to typer af prisindeks ligne hinanden. Bestandsvægtene opdateres én gang årligt. Det handelsvægtede boligprisindeks relevant, når man vurderer sammenhængen mellem årets boligpris/investeringspris (Tobins q) og årets investering. Hvis man vil vurdere sammenhængen mellem boligformue og forbrug er det bestandsvægtede boligprisindeks relevant. Boligprisindeks, som kun har vægtningen til forskel, ligner ofte hinanden.

Beregnet antal salg til brug for de foreløbige tal estimeres ud fra det foregående års modtagelsesmønster. Antallet af salg estimeres i de foreløbige tal fordi statistikken opgøres før

samtlige indberetninger for den pågældende periode er registreret. Variablen vedrører alle salg, inkl. ekstreme observationer og outliers. Der er ingen estimering/opregning ved de endelige tal.

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 ejendomssalgsstatistikken.

En førstegangskøber defineres som en, der ikke har været boligejer i mindst de tre forudgående år. Hensigten med treårsgrænsen er at sikre, at gruppen af førstegangskøbere ikke har været på boligmarkedet for nyligt. Man kunne også definere en førstegangskøber helt bogstaveligt, som en der aldrig har ejet en bolig. Det er imidlertid svært at opgøre, hvor mange midaldrende og ældre boligkøbere, der aldrig har ejet en bolig. I opgørelsen af førstegangskøbere tæller personen med flere gange i statistikken, hvis den samme person har erhvervet sig flere ejerboliger på et år. Andelsboliger tæller ikke her som ejerboliger. Har man ejet en andelsbolig og købt en ejerbolig i perioden, tæller man med som førstegangskøber. Det er kun handler i almindelig fri handel der medtages. Hvis der er mindst én ikke-førstegangskøber i bolighandlen kategoriseres handlen som "ikke-førstegangskøbere" og ingen af køberne tæller med som førstegangskøbere, også selvom én af køberne ikke har været boligejer i de tre forudgående år. Det er alene personer der indgår i bolighandler, hvor hele køberkredsen er førstegangskøbere, som tæller med som førstegangskøbere.

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 sæsonkorrigere, men samtidig er det disse tal, der har størst interesse. En generel forudsætning for at sæsonkorrigere er, at sæsonmønstret er stabilt over tid. Ved boligpriser drejer det sig om stabilitet i mulitiplikative 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 sæsonkorrigere de månedlige boligpriser, så kun de kvartalsvise boligpriser sæsonkorrigeres. Se mere herom i analysen om 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 ejendomssalgsstatistikken som en vigtig konjunkturindikator.

DANMARKS STATISTIK

4.1 Brugerbehov

Ejendomsmæglere og andre, som er interesserede i ejendomsmarkedet anvender statistikken til at følge udviklingen i antal salg og priser for forskellige ejendomstyper inden for udvalgte geografiske områder, men statistikken anvendes også til belysning af den almindelige konjunkturudvikling.

Fra og med d. 26. marts 2024 er der indført prisindeks for enfamiliehuse, ejerlejligheder og sommerhuse baseret på bestandsvægte i tabellerne EJ56 (kvartalstal) og EJ67 (årstal). Ændringen imødekommer et brugerønske og betyder, at prisindeks for regioner og landsplan sammenvejer prisindeksene for de 11 landsdele med bestandsvægte, hvor der tidligere blev brugt handelsvægte, der afspejlede ejendomsvurderingen for de i perioden (kvartal eller år) handlede ejendomme.

4.2 Brugertilfredshed

Der indsamles ikke systematisk viden om brugertilfredshed for denne statistik, men i 2013 blev Kontaktudvalg for Ejendomssalgsstatistik nedsat. Dette udvalg er i 2023 blevet erstattet af et Ekspertudvalg for Ejendomssalgsstatistik, hvis 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

Statistikken opfylder kravene i guidelines og/eller forordning, som de er fremsat af EU, bortset fra, at der arbejdes på at udvikle et prisindeks for andelsboliger, som skal medregnes i boligprisindekset.

5 Præcision og pålidelighed

Præcisionen for prisudviklingen afhænger af vurderingernes kvalitet og af antagelserne i SPAR-metoden, som søger at kvalitetskorrigere de solgte ejendomme for at måle prisudviklingen. Der er ikke nogen væsentlig skævhed i de foreløbige tal for prisudviklingen, mens de foreløbige tal for gennemsnitspriserne er undervurderede, da de ikke korrigeres for skævheden i tinglysningsmønstret.

5.1 Samlet præcision

Antallet af tinglyste ejendomshandler er en smule undervurderet, da nogle handler først tinglyses mere end et år efter handlen og derfor ikke indgår i statistikken. Desuden er bunkesalg ikke inkluderet. Det vurderes højst at udgøre 200 om året.

Der er ikke grund til at tro, at den gennemsnitlige salgspris pr. ejendom er hverken over- eller undervurderet i de endelige opgørelser, da de tinglyste priser vurderes at være retvisende. Men de foreløbige tal for gennemsnitspriserne er undervurderede fordi der ikke foretages nogen korrektion for, at de dyrere ejendomme medtages senere i datagrundlaget end de billige ejendomme.

Da ejendomsvurderingerne har været fastholdt siden 2011, er Købesummen i promille af ejendomsværdi (afstandsprocenten) større end den ellers ville være, hvis ejendomsvurderingerne løbende var blevet opdateret.

Der er ikke viden om systematisk over- eller undervurdering af de endelige tal for prisindekset. For de foreløbige tal for prisudviklingen er der i: DST-analysen: Pålideligheden af de foreløbige tal for boligprisudviklingen beregnet bias og afvigelse for de første tal for prisudviklingen i forhold til de endelige tal i 2019. Analysen viser fx, at første estimat for prisudviklingen for enfamiliehuse i en given måned i 2019 i forhold til samme måned året før afviger i gennemsnit med 0,7 procentpoint fra det endelige estimat. Det tilsvarende tal for ejerlejligheder er 0,8 procentpoint. Analysen viser også, at der ikke er en væsentlig systematisk skævhed (bias) i estimaterne. Samlet set er der en mindre negativ skævhed på 0,1 procentpoint både for ejerlejligheder og enfamiliehuse. I Statistikbanken (tabellerne VERSEJ14, VERSEJ55, VERSEJ12 og VERSEJ66) findes der versionstabeller for prisindeks, som viser de foreløbige og de endelige tal, så det er muligt at vurdere, hvor tæt de foreløbige tal er på de endelige tal.

5.2 Stikprøveusikkerhed

Statistikken er en totalopgørelse over tinglyste ejendomshandler baseret på administrative registeroplysninger, så der er ikke nogen stikprøveusikkerhed.

5.3 Anden usikkerhed

To identiske ejendomme med samme kvalitet og beliggenhed kan blive 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. Også den offentlige ejendomsvurdering er 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.

Usikkerheden 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 erhvervsejendomme er større end for boliger, idet der omsættes relativt få erhvervsejendomme i forhold til boliger og samtidigt er erhvervsejendomme ofte mere heterogene end boliger, hvilket gør det vanskeligt at kvalitetskorrigere prisen.

Måleusikkerheden ved kvalitetskorrektion er beskrevet i DST-analyse: Usikkerhed ved opgørelse af udviklingen i boligpriser.

Data hentes fra et administrativt register, hvor der kan forekomme fejlregistreringer. Det vurderes

imidlertid ikke, at fejlregistrering af salgspris og forkerte vurderinger 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). Forkerte vurderinger vurderes at være af et større omfang for erhvervsejendomme end for boliger, idet der omsættes relativt få erhvervsejendomme og de er samtidigt mere heterogene end boliger.

Den digitale tinglysning har gjort det sværere at identificere såkaldte bunkesalg af ejerlejligheder. Fænomenet er særlig udtalt for moderejendomme, der består af flere selvstændige ejerlejligheder, men eksisterer også for grunde. Bunkesalg omfatter ca. 100 handler om året og har ikke indgået i statistikken siden 2011.

Der findes to definitioner af delsalg: 1) I digital tinglysning og hos SKAT er definitionen af et delsalg, at ejer sælger en del af arealet af ejendommen (arealoverførsel) 2) Ved den anden definition af delsalg overdrages ejendomsretten uden arealoverførsel. Hvis man fx køber sin ægtefælle ud af en fælles bolig efter en skilsmisse, er det et eksempel på delsalg efter denne definition. Handlen har reduceret/ændret ejendommens ejerkreds, men man kan ikke sige, at ejendommen fuldt ud har skiftet ejer og været handlet på markedsvilkår. Den pris, som de tidligere ægtefæller aftaler, kan måske siges at repræsentere halvdelen af ejendommens værdi, men det foretrækkes at holde en sådan observation ude af prisstatistikken.

Delsalg efter definition 1 (arealoverførelser) findes pt. ikke på datafordeleren, men var med i de tidligere specialudtræk fra SKAT fra før andet kvartal 2022. Det berører særligt landbrugsejendomme, hvor der ofte frasælges jord til en anden ejendom (arealoverførsel). Delsalg efter definition 2, hvor en del af ejendomsretten overdrages til en anden person/virksomhed, findes til gengæld på Datafordeleren, men var ikke med i de hidtidige specialudtræk fra SKAT. Det betyder, at denne form for delsalg mere sikkert kan frasorteres ved beregningen af boligprisindeks samt hektarpriser for landbrugsejendomme. Det skulle gøre forholdet mellem salgspris og ejendomsværdi (prisindeks) samt forholdet mellem salgspris og grundens areal (hektarpris) mere præcist.

Overdragelseskoderne er defineret af Skattestyrelsen og indgår i de data, som tinglysningsretten leverer til Skattestyrelsen til brug for vurdering af landets faste ejendomme. Det fremgår ikke direkte af retningslinjerne fra Skattestyrelsen, hvorledes forældrekøbt lejligheder, som sælges til barnet, skal registreres, men det er tinglysningsrettens erfaring, at de fleste vælger "familie overdragelse", når der er tale om salg fra forældre til børn og ikke "almindelig fri handel".

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. Det kan dog forekomme, at en ejendomshandel tinglyses meget sent efter den er blevet solgt og at den derfor ikke når at komme med i den endelige opgørelse af statistikken, der udsendes ca. 13 måneder efter slutseddeldatoen. Det drejer sig om ca. 100 handler om året, hvilket er mindre end 1 pct.

Erfaringsmæssigt indgår ca. 70 procent af alle handler ved første offentliggørelse af månedstal. Ved anden offentliggørelse indgår ca. 85 procent.

Frihedskoden for ejerlejligheder mangler ofte, og i de tilfælde antages, at ejerlejligheden frit kan omsættes. Frihedskoden angiver, om ejerlejligheden er fri for lejelovgivningens bindinger, som bl.a. beskytter hidtidige lejere mod opsigelse.

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 en kvalitetskorrektion af ejendomspriser aldrig blive helt perfekt. Det

gælder for samtlige metoder, herunder Danmarks Statistiks SPAR-metode og boligorganisationernes beregning af kvadratmeterpris. SPAR-metoden er valgt da den kan korrigere for mere end beliggenhed og boligstørrelse. Metodens kvalitetskorrektion 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. SPAR-metoden (Sales Price Appraisal Ratio Method) anvendes også 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. Danmarks Statistiks officielle metode er nærmere beskrevet i notatet: Beregning af prisindeks for ejendomssalg.pdf. Den beskrevne kvalitetskorrektion, hvor man beregner prisen på en vurderingskrone (afstandsprocenten) forudsætter, at vurderingsprisen er et tilstrækkeligt retvisende bud på salgsprisen på vurderingstidspunktet, tilstrækkeligt til at man kan bruge SPAR-metoden.

Det er velkendt, at den offentlige ejendomsvurdering er behæftet med usikkerhed, så man kan ikke regne med, at to identiske ejendomme med ensartet beliggenhed altid er vurderet til at have samme pris. Forudsætningen er i stedet, at ejendomsvurderingen i gennemsnit er tilstrækkeligt retvisende. Til brug for ejendomsprisindekset er landet opdelt i områder, og det antages, at en eventuel forskel på de solgte ejendommes handelspris og deres pris ved en bestemt vurdering er systematisk. Så systematisk, at den elimineres eller i hvert fald reduceres væsentligt, når man opgør den relative udvikling i områdets afstandsprocent.

Ved beregningen af antal salg fjernes "ekstreme observationer". Pt. undersøges det nærmere hvilken betydning grænserne har for statistikkens resultater.

Danmarks Statistik undersøger med mellemrum, om prisindekset er påvirket af, om der anvendes handelsvægte eller bestandsvægte, jf. fx Modelgruppepapir: Boligpriserne.

5.4 Kvalitetsstyring

Danmarks Statistik følger anbefalinger vedrørende organisering og styring af kvalitet, der er givet i Adfærdskodeks for europæiske statistikker (Code of Practice) og den tilhørende implementeringsmodel (Quality Assurance Framework). Læs mere om disse på siden Kvalitet i officiel statistik.

Kvalitetsstyringen understøttes af fælles principper, retningslinjer og ledelsesmæssigt ansvar for kvalitet i statistiske produkter og processer. Formålet er at sikre en systematisk og ensartet tilgang til kvalitet på tværs af statistikproduktionen.

5.5 Kvalitetssikring

Kvalitetssikring i Danmarks Statistik er integreret i de statistiske produktionsprocesser og sker i overensstemmelse med principperne i Adfærdskodeks for europæiske statistikker. Læs mere på siden Kvalitet i officiel statistik.

Kvalitetssikringen omfatter løbende anvendelse af standardiserede procedurer, dokumentation efter internationale standarder samt interne kontroller i forbindelse med dataindsamling, databehandling og offentliggørelse. Erfaringer fra produktionen anvendes løbende til at identificere behov for justeringer og forbedringer.

5.6 Kvalitetsvurdering

De data, der ligger til grund for beregningen af Ejendomssalgsstatistikken, er generelt af høj kvalitet, idet de stammer fra det obligatoriske elektroniske tinglysningssystem for fast ejendom, som 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.

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. Det kan ske på flere måder, som er omtalt i analysen DST-analyse: Sammenligning af boligprisstatistikker i Danmark. Uanset hvilken metode der vælges, vil kvalitetskorrektion af ejendomspriser aldrig blive helt perfekt. Det gælder for samtlige metoder, herunder fx SPAR-metoden (Sales Price Appraisal Ratio Method) og kvadratmeterpriser. SPAR-metoden er valgt da den tager højde for mere end blot beliggenhed og størrelse på boligen. Kvalitetskorrektionen 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. SPAR-metoden, er en internationalt anerkendt metode og anvendes også 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.pdf.

Endvidere foretages der en bias-justering i de foreløbige prisindeks for at korrigere for den observerede skævhed i tinglysnings- og dermed indberetningsmønstret. På grund af ønsker om hurtig statistik udarbejdes et antal foreløbige versioner af statistikken før alle observationer for en given periode er tilgængelige og det dermed er muligt at udarbejde en mere præcis statistik.

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.

DANMARKS STATISTIK

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.

De foreløbige tal for prisudviklingen revideres løbende af to årsager. (1) Tallene er beregnet på baggrund af et ufuldstændigt datamateriale, hvor ikke alle handler er blevet tinglyst på beregningstidspunktet. (2) Skift i ejendomsvurderingen, idet SKAT hvert andet år foretager en ny ejendomsvurdering. Ejendomsvurderingen indgår normalt i beregningen fra og med december måneds offentliggørelse. Dette betyder, at for perioden januar-november baseres de første offentliggørelser på det gamle vurderingsår, men efterfølgende revideres til den nye ejendomsvurdering. Den aktuelle vurdering vil principielt være den mest retvisende at bruge, da den tager hensyn til de seneste ændringer i det generelle prisniveau og i bygningsbestanden.

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 ejendomssalgsstatistikken.

De foreløbige tal for gennemsnitspriserne er undervurderede fordi der ikke foretages nogen korrektion for, at de dyrere ejendomme medtages senere i datagrundlaget end de billige ejendomme.

For de foreløbige tal for prisudviklingen er der i DST-analyse: Pålideligheden af de foreløbige tal for boligprisudviklingen beregnet bias og afvigelse for de første tal for prisudviklingen i forhold til de endelige tal i 2019. Analysen viser fx, at første estimat for prisudviklingen for enfamiliehuse i en given måned i 2019 i forhold til samme måned året før afviger i gennemsnit med 0,7 procentpoint fra det endelige estimat. Det tilsvarende tal for ejerlejligheder er 0,8 procentpoint. Analysen viser også, at der ikke er en væsentlig systematisk skævhed (bias) i estimaterne. Samlet set er der en mindre negativ skævhed på 0,1 procentpoint for både enfamiliehuse og ejerlejligheder.

I Statistikbanken (tabellerne VERSEJ14, VERSEJ55, VERSEJ12 og VERSEJ66) findes der versionstabeller for boligprisindekset, som viser de foreløbige og de endelige tal, så det er muligt at vurdere, hvor tæt de foreløbige tal er på de endelige tal.

6 Aktualitet og punktlighed

Ejendomssalgsstatistikken offentliggør foreløbige kvartals- og årstal 3 måneder efter referenceperiodens udløb. Månedstal udgives kun som endelige tal. Endelige tal foreligger 13 måneder efter referenceperiodens udløb. Statistikken offentliggøres uden forsinkelser i forhold til de planlagte udgivelsestidspunkt.

DANMARKS STATISTIK

6.1 Udgivelsestid for foreløbige og endelige tal

Ejendomssalgsstatistikken offentliggør foreløbige kvartals- og årstal 3 måneder efter referenceperiodens udløb. Månedstal udgives kun som endelige tal. Endelige tal foreligger 13 måneder efter referenceperiodens udløb.

Endelige tal foreligger 13 måneder efter referenceperiodens udløb.

6.2 Publikationspunktlighed

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

7 Sammenlignelighed

Boligprisindekset (House Price Index) for forskellige EU-lande kan hentes på Eurostats hjemmeside, som opdateres ca. 100 dage efter hvert kvartal.

7.1 International sammenlignelighed

Boligprisindekset (House Price Index) for forskellige EU-lande kan hentes på Eurostats hjemmeside, som opdateres ca. 100 dage efter hvert kvartal.

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. 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. 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 tabellen EJEN77 skyldes netop bunkesalg.

Før den 13. januar 2010 var salgsprisen ikke fuldt offentlig. Man kunne angive i skødet, at købesummen ikke skulle offentliggøres. Mange advokater brugte muligheden som standard for at beskytte køber mod offentliggørelse af salgspriser over for tredjepartssteder (fx Statstidende og ugebreve) - det har dog altid været muligt, at se købesummen på tinglysningskontoret. Det er konstateret, at nogle af de ikke fuldt offentlige salg mangler i ejendomssalgsstatistikken. Det vides ikke med sikkerhed hvor stor en andel af samtlige ejendomshandler, de udgør, men det vurderes ikke som et væsentligt objektbortfald for statistikken. Alle ejendomshandler foretaget efter den 13. januar 2010 er fuldt offentlige (se salgspriser på ois.dk). Der er ingen mulighed for at frabede sig visning af salgspriser for en ejendom. Muligheden for at vælge, at købesummen ikke må offentliggøres, knyttede sig alene til en gammel ordning.

Arealoverførsler var med i de tidligere specialudtræk fra SKAT før andet kvartal 2022, men findes pt. ikke på Datafordeleren, som er den aktuelle datakilde. Dette vedrører specielt landbrugsejendomme, hvor der fra og med andet kvartal 2022 vil indgå færre salg i statistikken.

DANMARKS STATISTIK

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 analyses beskrives statistikkerne fra Boligmarkedsstatistikken, Boligøkonomisk Videncenter og Boligsiden. Nedenfor suppleres med lidt yderligere 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, for Danmarks Statistiks vedkommende, baseret på oplysninger fra det elektroniske tinglysningssystem og omfatter handler, der har været bragt på Boligsiden. Salgsstatistikken blev udarbejdet af SKAT, men offentliggøres ikke længere siden 2. halvår 2012. Beregning af Salgsstatistikkens 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 Sammenhæng – intern konsistens

Datagrundlaget stammer fra én og samme kilde.

Vedrørende variablen 'Antal tinglyste salg' i tabellerne EJS10, EJS20, EJS30 og EJS40 for årene 2012 - 2017: For ejerlejligheder og grunde er tal for postnumre og kommuner inklusiv bunkesalg (flere ejendomme sælges på samme tidspunkt), mens totalerne er eksklusiv bunkesalg.

8 Tilgængelighed

Ejendomssalg offentliggøres månedligt i Nyt fra Danmarks Statistik. Detaljerede tal kan findes i Statistikbanken og i Betalingsdatabanken. Historiske oplysninger kan findes i publikationsserien Ejendomssalg. Der bliver også løbende skrevet analyser. Se mere på statistikkens emneside.

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

Ejendomssalg offentliggøres månedlig i Nyt fra Danmarks Statistik.

8.5 Publikationer

Informationer om Ejendomssalg indgik i Statistisk Tiårsoversigt og i Statistisk Årbog. Statistikken havde sin egen årlige publikation fra 1923 til 1983, dog ikke i perioden 1937-1950.

Der er udgivet en række DST Analyser og Bag Tallene med data fra Ejendomssalgsstatistikken fx DST Analyse (2018): Sommerhuse i Danmark og DST Analyse (2020): Hvem er det, der køber enfamiliehuse?.

8.6 Statistikbanken

Statistikken offentliggøres i Statistikbanken under emnet Ejendomssalg.

Månedlige opgørelser findes i følgende tabeller:

- EJ131: Ejendomssalg efter region, ejendomskategori og nøgletal og tid

Kvartalsvise opgørelser findes i følgende tabeller:

- EJ5: Prisindeks for ejendomssalg efter ejendomskategori og enhed - opdateres ikke længere for boliger fra og med 2023.
- EJ56: Prisindeks for ejendomssalg efter område, ejendomskategori og enhed (bestandsvægte)
- EJ121: 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 - opdateres ikke længere for boliger fra og med 2023.
- EJ67: Prisindeks for ejendomssalg efter område, ejendomskategori og enhed (bestandsvægte)
- EJEN88: Ejendomssalg efter område, ejendomskategori, nøgletal og overdragelsesformer
- LABY22: Ejendomssalg efter kommunegruppe, ejendomskategori og nøgletal

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 erhvervskategorier og grunde (kvartalsvis)

8.7 Adgang til mikrodata

Der gives adgang til Danmarks Statistiks registre for ejendomssalg igennem Forskningsservice. Datagrundlaget går tilbage til 1992. Læs dokumentation af højkvalitetsvariable her: højkvalitetsvariable.

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

Salgspriserne for fast ejendom blev gjort offentlige den 13. januar 2010.

8.8 Anden tilgængelighed

I Betalingsdatabanken er det muligt at købe data for mere detaljerede ejendomskategorier og for mindre geografiske områder (postnumre og kommuner):

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

Der er også mulighed for at købe skræddersyede løsninger med flere detaljer om salget af ejendomme i Danmark hos DST Consulting.

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 ejendomssalgsstatistikken
- Notat om bestandsvægte.docx
- DST-analyse: Sammenligning af boligprisstatistikker i Danmark
- DST-analyse: Usikkerhed ved opgørelse af udviklingen i boligpriser
- DST-analyse: Sæson på boligmarkedet
- DST-analyse: Pålideligheden af de foreløbige tal for boligprisudviklingen

8.12 Dokumentation af kvalitetssikring

Dokumentation vedrørende kvalitetsstyring og kvalitetssikring i Danmarks Statistik foreligger i form af fælles retningslinjer og vejledninger, der beskriver principper og procedurer for statistikproduktionen. Disse omfatter blandt andet beskrivelser af kvalitetsprincipper, dokumentationskrav og standarder for metadata. Relevante aspekter er beskrevet i de øvrige kvalitetsfelter i denne statistikdokumentation.

9 Administrative oplysninger

Administrativt er statistikken placeret i kontoret Priser og Forbrug, Økonomisk Statistik. Kontaktpersonen for statistikken er Malene Lysdahl, tlf.: 40 38 37 54 og e-mail: MLY@dst.dk.