

**Statistikdokumentation for
Ejendomssalg 2022**

1 Indledning

Ejendomssalgstatistikken 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

Ejendomssalgstatistikken 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.

2.1 Indholdsbeskrivelse

Ejendomssalgstatistikken 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 erhvervsjendomme.

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 ejendommers 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 ejendoms kategorier, 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 ejendomssalgstatistik, 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 erhvervsjendomme, 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.

2.2 Grupperinger og klassifikationer

Statistikken grupperes geografisk efter [landsdele og regioner](#) samt efter [ejendomskategori](#) (dog er nogle af de detaljerede ejendoms kategorier kun tilgængelige mod betaling) og efter overdragelsesform:

- Almindelig fri handel
- Familieoverdragelse
- Andre salg

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 hvervsmæssig, 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 hvervsmæssig, 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 varmegærker, 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 Hyppighed

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 tinglysningsystem vedrørende tinglysning af ejerskifte af fast ejendom.

2.15 Øvrige oplysninger

Øvrige oplysninger kan fås ved henvendelse til Danmarks Statistik eller på Ejendomssalgss statistikens [Emneside](#).

3 Statistisk behandling

Data vedrørende tinglysning af ejerskifte af fast ejendom indsamles hver uge fra det elektroniske tinglysningsystem via SKAT. 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

Administrative registre hos SKAT, som i forbindelse med tinglysning af en handel med fast ejendom indsamler oplysninger fra det elektroniske skøde i det elektroniske tinglysningsystem.

3.2 Indsamlingshyppighed

Ugentlig.

3.3 Indsamlingsmetode

Data til denne statistik indhentes elektronisk fra administrative registre hos SKAT, som sender data til Danmarks Statistik, der indeholder de nyeste tinglyste handler.

3.4 Datavalidering

Data fra det elektroniske tinglysningsystem fejlsøges i første omgang af SKAT. Når Danmarks Statistik modtager data, foretages der yderligere kontrol af fx gyldigheden af datoer og geografiske oplysninger.

3.5 Databehandling

I Ejendomssalgss statistikken 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 3. 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 prisen. 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: 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.

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 tinglysningsystem. 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](#).

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](#).

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

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.

4.2 Brugertilfredshed

Der indsamles ikke systematisk viden om brugertilfredshed for denne statistik, men i 2013 blev [Kontaktudvalg for Ejendomssalgstatistik](#) nedsat. 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

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 kvalitetskorrigerer 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 estimerne. 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 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 kvalitetskorrigerer 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 bunksalg af ejerlejligheder. Fænomenet er særlig udtalt for moderejendomme, der består af flere selvstændige ejerlejligheder, men eksisterer også for grunde. Bunksalg omfatter ca. 100 handler om året og har ikke indgået i statistikken siden 2011.

Der er problemer med korrekt registrering af delsalg (salg af en delmængde af en ejendom), hvilket særligt berører landsbrugsejendomme. Frasalg af landbrugsjord fra en større landbrugsejendom eller hvis man fx køber en ægtefælle ud efter en skilsmisse for halvdelen af ejendommens værdi er eksempler på delsalg. Problemet opstår fordi delsalget ikke har en tilsvarende selvstændig ejendomsvurdering. Dermed vedrører salgsprisen et delsalg, mens ejendomsvurderingen vedrører hele ejendommen. Det er et problem, fordi forholdet mellem salgspris og ejendomsvurdering anvendes til at beregne prisindekset. De delsalg der fejlagtigt registreres som helsalg i tinglysningen, vurderes ikke at være kilde til stor usikkerhed i prisudviklingen, idet man beregner forholdet mellem pris og ejendomsværdi (afstandsprocenten) for hver enkelt ejendom og tjekker, om den ligger i intervallet 0,4 - 3. Efter overgangen til elektronisk tinglysning den 8. september 2009 bliver færre handler registreret som delsalg. Årsagen hertil er ukendt. Variablen delsalg er nærmere beskrevet på Danmarks Statistiks hjemmeside for høj kvalitetsdokumentation under Ejendomssalg.

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 forældre købt 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 kvalitetskorrektur 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 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. 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](#). 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 ejendommers 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, 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

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 kvalitetskorrektur 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. 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. 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](#).

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.

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 tinglysningsystem. 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 estimerne. 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.

6.1 Udgivelsestid for foreløbige og endelige tal

Ejendomssalgstatistikken 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 ugebrev) - 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.

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 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, som 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 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](#). Historiske oplysninger kan findes [her](#). Derudover indgår tallene i Statistisk Tiårsoversigt og Statistisk Årbog (udgået). Der bliver også løbende skrevet [analyser](#) og [bag tallene artikler](#). Se mere på statistikens [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 Tiårsoversigt og i Statistisk Årbog (udgået). Statistikken havde sin egen årlige [publikation](#) fra 1923 til 1983, dog ikke i perioden 1937-1950.

Der er udgivet en række Danmarks Statistik Analyser og Bag Tallene med data fra Ejendomssalgsstatistikken fx [Danmarks Statistiks Analyse \(2018\): Sommerhuse i Danmark](#) og [Danmarks Statistik Analyse \(2020\): Hvem er det, der køber enfamiliehuse?](#).

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
- [VERSEJ14](#): Versionstabel EJ14 - Prisindeks for ejendomssalg (2006=100) efter version, 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
- [VERSEJ12](#): Versionstabel EJ12 - Sæsonkorrigerede ejendomssalg, almindelig fri handel efter version, region, ejendomskategori og enhed
- [VERSEJ55](#): Versionstabel EJ55 - Prisindeks for ejendomssalg (2006=100) efter version, område, ejendomskategori og enhed

Årlige opgørelser findes i følgende tabeller:

- [EJ6](#): Prisindeks for ejendomssalg efter ejendomskategori og enhed
- [EJ66](#): Prisindeks for ejendomssalg efter område, ejendomskategori og enhed
- [EJEN11](#): Enfamiliehuse og ejerlejligheder efter salg og indeks og ejendomskategori
- [EJEN88](#): Ejendomssalg efter område, ejendomskategori, nøgletal og overdragelsesformer
- [VERSEJ66](#): Versionstabel EJ66 - Prisindeks for ejendomssalg (2006=100) efter version, område, ejendomskategori og enhed

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 (kvartalsvis)

8.7 Adgang til mikrodata

Der gives adgang til Danmarks Statistiks registre for ejendomssalg igennem Forskningservice. 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>.

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 ejendoms-kategorier 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 erhvervs-kategorier 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 Diskreteringspolitik

[Datafortrolighedspolitik](#) i Danmarks Statistik følges.

8.10 Diskreterings og databehandling

Statistikken offentliggøres ikke på et detaljeringsniveau, der nødvendiggør diskreterings.

8.11 Reference til metodedokumenter

Til denne statistik findes følgende metodenotater:

- [Beregning af prisindeks for ejendomssalg](#)
- [Revisioner af ejendomssalgssstatistikken](#)
- [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

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

N/A