DANMARKS STATISTIK

Statistikdokumentation for Ejendomssalg (kvt.) 2017 4. kvartal

Danmarks Statistik
Sejrøgade 11
2100 København Ø

DANMARKS STATISTIK

1 Indledning

Formålet med denne statistik er at belyse den kvartalsvise udvikling i omsætning og priser på fast ejendom. Statistikken anvendes primært til at vurdere udviklingen på boligmarkedet, såvel som den økonomiske konjunkturudvikling. Statistikken er udarbejdet efter forskellige opgørelsesmetoder og med forskellig hyppighed siden 1923, men er i sin nuværende form sammenlignelig fra 1992 og frem.

2 Indhold

Ejendomssalg (kvt.) er en kvartalsvis opgørelse af pris- og mængdeudviklingen på handel med fast ejendom, opgjort som prisindeks og i antal handler. Statistikken opdeles efter ejendomskategori, overdragelsesform og geografi.

2.1 Indholdsbeskrivelse

Statistikken opgøres som kvartalsvise prisindeks for enfamiliehuse, ejerlejligheder, sommerhuse samt erhvervskategorier. Der laves ikke et samlet prisindeks for alle ejendomskategorier. Statistikken indeholder derudover oplysninger for nøgletallene;

- Antal salg ved prisberegning
- Gennemsnitlig pris pr. ejendom
- Købesum pr. ha/m2 (landbrug/grunde)
- Købesum i promille af ejendomsværdi
- Beregnet antal salg.

2.2 Grupperinger og klassifikationer

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

Fordelingen i overdragelsesform opdeles efter hvorvidt der er tale om; almindelig fri handel, familieoverdragelse og andre salg. Ejendomskategorierne dannes ud fra oplysninger i det indsamlede data kombineret med SKATs benyttelseskoder. Fra og med 2. Kvartal 2011 anvendes følgende ejendomskategorier:

- Enfamiliehuse
- Ejendomme med 2 eller 3 lejligheder
- Ejendomme med 4 eller flere lejligheder
- Blandet beboelses- og forretningsejendomme
- Rene forretningsejendomme
- Fabriks- og lagerejendomme
- Landbrug i alt (priser på landbrugsjord findes i tabellem LPRIS35 i Statistikbanken)
- Sommerhuse
- Grunde i alt
- Ejerlejligheder, frie
- Ejerlejligheder, ej-frie
- Ejerlejligheder i alt

For perioden 1. kvt. 1992 til og med 1. kvt. 2011 findes desuden nedenstående ejendomskategorier i statistikbanken. Fra og med 2. kvt. 2011 opdateres disse oplysninger kun i Betalingsdatabanken:

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

2.3 Sektordækning

Ikke relevant for denne statistik.

2.4 Begreber og definitioner

Afstandsprocent: Ejendommens salgspris divideret med den gældende offentlige ejendomsvurdering.

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

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

Antal salg ved prisberegning: Ejendomssalg, hvor ekstreme observationer og outliers er fjernet. Dette gælder delsalg, salg af flere ejendomme, ydelser udover kontant købesum (arv/gave, overtagne restancer, servitutter, anlægsbidrag), sælger er offentlig myndighed, salgsoplysninger mangler eller ekstrem pris. En ekstrem pris defineres som afstandsprocent mindre end 0,4 eller større end 3. Prisindeks, gennemsnitspriser og afstandsprocent beregnes på baggrund af denne variabel.

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

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

Gennemsnitlig pris pr. ejendom: Beregnes som et simpelt aritmetisk gennemsnit af de ejendomme, der indgår i prisberegningen.

Købesum i promille af ejendomsværdi: Den gennemsnitlige kontante købesum i promille af den gennemsnitlige offentlige vurdering.

Købesum pr. ha/m2 (landbrug/grunde): Foreligger kun for hhv. landbrug (hektar) og grunde (m2).

2.5 Enheder

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

2.6 Population

Populationen omfatter enhver overdragelse af de omfattede typer 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.

2.10 Måleenhed

Statistikkens resultater gøres op som et prisindeks og antal ejendomme. Værdier gøres op i 1.000 kr.

2.11 Referencetid

I forbindelse med en handel, anvendes salgsaftaledato (tidligere kaldet slutseddeldato) til periodisering i statistikken. Dvs. at den dato hvor salgsaftalen er indgået, anvendes til at henføre handelen til en periode (måned, kvartal eller år). Hvis salgsaftaledato er uoplyst, anvendes skødedato (anmeldelsesdato af skødet i den digitale tinglysning).

2.12 Hyppighed

Kvartalsvis. Årlig.

2.13 Indsamlingshjemmel og EU regulering

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

EU-kommissionen har vedtaget en forordning (nr. 93/2013) om harmoniserede forbrugerprisindeks, for så vidt angår indførelse af ejerboligprisindeks. Forordningen anvendes fra den 1. september 2012, og er bindende i alle medlemslandene i overensstemmelse med traktaterne. Denne forordning er blevet opdateret i 2016: nr. 792/2016

Ved denne forordning indførtes bl.a. et 'boligprisindeks' (House Price Index – HPI) med henblik på at forbedre relevansen og sammenligneligheden af forbrugerprisindeks. Forordningen forpligter medlemslandene til, efter fælles retningslinjer, at producere og fremsende prisindeks for husholdningernes køb af ejerboliger (og andelsboliger) i regi af det harmoniserede forbrugerprisindeks.

Medlemslandene skal kvartalsvist fremsende indeksene til Eurostat inden for højst 85 dage efter udgangen af det kvartal, indeksene refererer til. Boligprisindekset offentliggøres i Statistikbanken i tabellen EJENEU, senest en uge efter de normale kvartalsvise tal offentliggøres.

Det er ikke meningen, at boligprisindekset skal sammenregnes med poster i det harmoniserede internationale forbrugerprisindeks (HICP), men skal i stedet optræde som et selvstændigt supplement hertil. Boligprisindekset beregnes ligesom prisindeks i Ejendomssalgsstatistikken ved brug af SPAR-metoden. Der er dog følgende forskelle i forhold til Ejendomssalgsstatistikken:

- Alle overdragelsesformer (almindelig fri handel, familieoverdragelse og anden overdragelse) medtages i Boligprisindekset, mens prisindeks i Ejendomssalgsstatistikken alene består af salg foretaget i almindelig fri handel.
- Boligprisindekset består af ét samlet indeks, der dækker enfamiliehuse, ejerlejligheder og sommerhuse. I Ejendomssalgsstatistikken findes ikke et samlet prisindeks for disse tre ejendomskategorier, men et indeks for hver af ejendomstyperne.
- Boligprisindekset sammenvejer eksisterende boliger og nybyggede boliger ved hjælp af faste vægte. I Ejendomssalgsstatistikken skelnes ikke mellem eksisterende boliger og nybyggede boliger.

2.14 Indberetningsbyrde

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

2.15 Øvrige oplysninger

Øvrige oplysninger kan fås ved henvendelse til Danmarks Statistik.

3 Statistisk behandling

Data vedrørende tinglysning af ejerskifte af fast ejendom, indsamles hver uge fra det elektroniske tinglysningssystem. De indsamlede data fejlsøges både af SKAT og Danmarks Statistik. Ejendomshandlerne i referenceperioden lægges sammen og sorteres efter ejendomskategori. Herefter beregnes nøgletal og kvartalsvise prisindeks.

3.1 Kilder

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

3.2 Indsamlingshyppighed

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

3.3 Indsamlingsmetode

Data indhentes fra SKAT.

3.4 Datavalidering

Data fra det elektroniske tinglysningssystem fejlsøges i første omgang af SKAT. Når Danmarks Statistik modtager data, foretages der yderligere kontrol af de enkelte variable til statistiske formål. Denne kontrol består bl.a. i at sikre gyldigheden af datoer og geografiske oplysninger. Endvidere fjernes salg fra prisberegningen, hvis der foreligger særlige forhold, jf. variablen 'antal salg i prisberegningen' i afsnit 2.04.

3.5 Databehandling

De tinglyste handler i referenceperioden lægges sammen og sorteres i forskellige overdragelsesformer og ejendomskategorier og lagres i en database. Herefter beregnes nøgletal og prisindeks.

De foreløbige prisindeks beregnes ved at gange prisindekset for den forgående periode med udviklingen i afstandsprocenten som for begge perioder er baseret på den samme forventede andel af de endelige antal handler. Andelen af det endelige antal handler, der indgår i beregningen af afstandsprocenten, varierer alt efter, hvor mange gange tallene for den pågældende periode er revideret.

De endelige prisindeks beregnes, når alle handler for perioden er modtaget, ved at gange prisindekset for den foregående periode med udviklingen i afstandsprocenten.

Metoder til beregning af prisindeks og revisioner af statistikken er beskrevet i detaljer i følgende notater:

- Beregning af prisindeks for ejendomssalg
- Revisioner af ejendomssalgsstatistikken

3.6 Korrektion

I det omfang kvalitetsforskelle afspejles i ejendomsvurderingen korrigeres prisindeksene herfor ved at normere kontantværdien på ejendomsvurderingen, dvs. det er forholdet mellem salgsprisen og ejendomsvurderingen (afstandsprocenten), der indekseres. Metoden er internationalt anderkendt og kendes som SPAR-metoden (Sales Price Appraisals Ratio).

DANMARKS STATISTIK

4 Relevans

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

4.1 Brugerbehov

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

4.2 Brugertilfredshed

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

4.3 Fuldstændighed af data

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

5 Præcision og pålidelighed

Der er ikke stikprøveusikkerhed på de endelige prisindeks, men derfor er der alligevel usikkerhed. Det skyldes, at det ikke er de samme boliger, som sælges i forskellige måneder, så man kan ikke sammenligne boligpriserne i to forskellige måneder uden at kvalitetskorrigere. Kvalitetskorrektionen er behæftet med usikkerhed. Læs mere om usikkerhed ved opgørelse af udviklingen i boligpriser, som findes på https://www.dst.dk/analyser. Bias på de foreløbige prisudviklinger ligger tæt på 0, mens den gennemsnitlige afvigelse er ca. 0,3 for kvartalstallene.

5.1 Samlet præcision

De endelige tal indeholder stort set alle ejendomshandler og antallet af salg må derfor antages at have en høj præcision. Til gengæld er de endelige prisindeks behæftet med usikkerhed, hvilket skyldes, at der er variation i hvilke boliger, der er handlet i et givet kvartal. Så selvom de faktiske priser på de solgte boliger er kendt, afhænger prisniveauet af de handlede boligers kvalitet og antal. Det medfører en usikkerhed, som er vigtig at tage i betragtning, når man bruger Ejendomssalgsstatistikken.

I Ejendomssalgsstatistikken foretages kvalitetskorrektionen ved at måle prisen på en vurderingskrone, hvilket vil sige at en boligs salgspris sættes i forhold til boligens offentlige ejendomsvurdering. Denne kvotient kaldes afstandsprocenten. Afstandsprocenten har to begrænsninger. For det første vil to identiske boliger i samme kvalitet og sammenlignelig beliggenhed ikke nødvendigvis blive handlet til samme pris på et bestemt tidspunkt, da der ikke er tale om et perfekt gennemsigtigt marked. For eksempel kan en bolig opnå en højere pris, hvis sælgeren har ventet på den rigtige køber, og der er altid et element af tilfældigheder i prisfastsættelsen. For det andet er den offentlige ejendomsvurdering behæftet med usikkerhed, så to identiske boliger ikke nødvendigvis har sammen ejendomsværdi.

De foreløbige tal er behæftet med en vis usikkerhed. Dette skyldes, at opgørelsen af ejendomssalg er foretaget på baggrund af de handler, som er tinglyst og de foreløbige tal beregnes på baggrund af et ufuldstændigt datamateriale, idet ikke alle handler er blevet tinglyst på beregningstidspunktet. Erfaringsmæssigt indgår ca. 90 procent af alle handler ved første offentliggørelse. Ved anden offentliggørelse er tallet ca. 95 procent.

Bias fortæller, om revisionerne i gennemsnit går i en bestemt retning og opgøres som gennemsnittet af de månedlige eller kvartalsvise afvigelser i procentpoint. Afvigelse fortæller noget om, hvor tæt den første offentliggørelse ligger på den endelige version. Bias og afvigelse af prisudviklinger beskrives løbende i de offentliggjorte Nyt-artikler.

5.2 Stikprøveusikkerhed

De foreløbige tal for prisudviklingen revideres fordi tallene i de første offentliggørelser beregnes på baggrund af et ufuldstændigt datamateriale, idet ikke alle handler er blevet tinglyst på beregningstidspunktet.

5.3 Anden usikkerhed

Der er ikke stikprøveusikkerhed på de endelige tal, men derfor er der alligevel usikkerhed ved prisudviklingen. Det skyldes, at det ikke er de samme boliger, som sælges i forskellige kvartaler, så man kan ikke sammenligne boligpriserne i to forskellige kvartaler uden at kvalitetskorrigere. Usikkerheden betyder, at det ofte ikke er muligt at afgøre om boligpriserne er faldet eller steget fra kvartal til kvartal. Usikkerheden for den kvartalsvise prisudvikling på landsplan er +/- 1,1 procentpoint for enfamiliehuse og +/- 1,7 procentpoint for ejerlejligheder. Usikkerheden er større for ejerlejligheder end for enfamiliehuse, fordi der sælges færre ejerlejligheder. Usikkerheden er større på regionalt niveau end på landsplan, da der sælges færre ejendomme i en region. Den statistiske usikkerhed ved opgørelse af udviklingen i boligpriser er nærmere forklaret her: DST-analyse: Usikkerhed ved opgørelse af udviklingen i boligpriser.

De foreløbige tal for prisudviklingen revideres løbende af to årsager. (1) Der kan være stikprøveusikkerhed fordi tallene beregnes på baggrund af et ufuldstændigt datamateriale, idet ikke alle handler er blevet tinglyst på beregningstidspunktet. (2) Skift er ejendomsvurdering, idet SKAT hvert andet år foretager en ny ejendomsvurdering. Ejendomsvurderingen indgår normalt i beregningen fra og med september måneds offentliggørelse. Dette betyder, at for perioden januar-august baseres de første offentliggørelser på det gamle vurderingsår, men revideres senere til den nye ejendomsvurdering. Den aktuelle vurdering vil være den mest retvisende at bruge, da den tager hensyn til ændringer i det generelle prisniveau samt ændringer i bygningsbestanden. De to årsager til usikkerhed er nærmere forklaret i notatet Revisioner af ejendomssalgsstatistikken: Revisioner af ejendomssalgsstatistikken.

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, besluttes og implementeres.

5.6 Kvalitetsvurdering

Ejendomme, som sælges på forskellige tidspunkter, er forskellige med hensyn til størrelse, beliggenhed og standard. For bedre at nå frem til den rene prisændring mellem to perioder bruger Danmarks Statistik en metode, som justerer for nogle af disse kvalitetsforskelle. Dette gøres ved at indeksere forholdet mellem prisen og ejendomsvurderingen. Det, der indekseres, er således prisen på en "vurderingskrone" og ikke blot salgsprisen. Metoden er internationalt anderkendt og kendes under betegnelsen SPAR-metoden (Sales Price Appraisal Ratio). Samme metode anvendes at både det svenske og nederlandske statistikbureau. Danmarks Statistiks analyser viser, at en handel typisk tinglyses tæt på overtagelsesdatoen, og at dyrere ejendomme i gennemsnit har en længere overtagelsesperiode end billigere ejendomme. Dette tinglysningssystem betyder, at dyrere ejendomme kommer senere med i datagrundlaget end billigere ejendomme, idet beregningerne er baseret på udtræk fra det elektroniske tinglysningssystem. Samtidig viser analyserne, at vurderingskronen på de dyrere ejendomme i gennemsnit er højere end på de billige ejendomme. Derudover vægter de dyre ejendomme mest i beregningen af den gennemsnitlige vurderingskrone. Ved beregningen af prisindeks korrigeres for den observerede skævhed i tinglysningsmønstret. Nærmere bestemt beregnes prisudviklingen ved at sammenligne prisindeks for to perioder baseret på den samme forventede andel af det endelige antal handler i perioden. Fremgangsmåden anvendes ved alle efterfølgende revisioner af prisudviklingerne. Metoden er nærmere beskrevet i notatet Beregning af prisindeks for ejendomssalg: Beregning af prisindeks for ejendomssalg.

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

Kvartalstal revideres 2 gange. Opgørelsen af ejendomssalg er foretaget på baggrund af de handler, som er tinglyst på beregningstidspunktet. De foreløbige tal beregnes på baggrund af et ufuldstændigt datamateriale, idet ikke alle handler er blevet tinglyst på beregningstidspunktet: En gang årligt (typisk medio marts) kører SKAT en opdatering af de seneste to års salg, hvor ejendomsværdierne og grundværdierne mv. opdateres med data fra vurderingssystemet. Dette kan medføre mindre revisioner af kvartalstallene.

6 Aktualitet og punktlighed

Der offentliggøres kvartalstal senest 3 måneder efter kvartalets afslutning. Statistikken offentliggøres uden forsinkelser i forhold til de planlagte udgivelsestider.

6.1 Udgivelsestid for foreløbige og endelige tal

Den kvartalsvise statistik udkommer senest 3 måneder efter referenceperioden og revideres 2 gange.

6.2 Publikationspunktlighed

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

DANMARKS STATISTIK

7 Sammenlignelighed

Den kvartalsvise ejendomssalgsstatistik har gennemgået en række metodemæssige ændringer i tidens løb, men er udarbejdet efter de samme principper siden 1992.

7.1 International sammenlignelighed

Tal for alle EU-medlemslande findes på Eurostats hjemmeside, hvor de offentliggøres ca. 100 dage efter udgangen af det kvartal, indeksene referer til.

7.2 Sammenlignelighed over tid

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

Oprindeligt startede serierne i 2006 som følge af kommunalreformen pr. 1.1.2007. Serierne er nu tilbageført til 1992 på baggrund af historiske data. For EJEN77 og EJEN88 er datamaterialet sammenligneligt med det oprindeligt anvendte. Dog har det ikke været muligt at beregne hektarpriserne for landbrugsejendomme for perioden 1992-1999. For EJEN55 og EJEN66 kan datamaterialet i enkelte tilfælde afvige fra de historiske tabeller fordelt på bl.a. Amter. Dette gælder særligt i de perioder, hvor der er foretaget vurderingsskift- se hvilke under afsnittet "begreber og definitioner".

Ved skift af vurdering er anvendt vurderingen fra BBR-registret på vurderingstidspunktet og ikke på salgstidspunktet, hvilket kan være medvirkende til mindre forskelle. Det har ikke været muligt at beregne prisindeks for Landsdel Bornholm pga. kommunalreformen i 2003. Prisindeks for årstal er beregnet som et uvægtet gennemsnit af kvartalstallene, hvilket også kan være medvirkende til mindre forskelle.

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

7.3 Sammenhæng med anden statistik

Boligmarkedsstatistikken udarbejdes af Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Dansk Ejendomsmæglerforening og Finansrådet. 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 . Læs mere i DST-analysen om sammenligning af boligprisstatistikker i Danmark på https://www.dst.dk/analyser. Salgsstatistikken blev udarbejdet af SKAT, men er nedlagt fra og med offentliggørelsen af 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. Sammenhæng mellem prisindeks for månedstal, kvartalstal og årstal

7.4 Intern konsistens

Ikke relevant for denne statistik, da datagrundlaget stammer fra én og samme kilde.

8 Tilgængelighed

Ejendomssalg (kvt.) offentliggøres kvartalsvist og årligt i Nyt fra Danmarks Statistik. Detaljerede tal kan findes i Statistikbanken og i Betalingsdatabanken. Derudover indgår tallene i Statistisk Årbog og Statistisk Tiårsoversigt. Se mere på statistikkens 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. Temapublikationer mv. kan offentliggøres på andre tidspunkter af dagen. Rigsstatistikeren kan beslutte, at sådanne publikationer kan udleveres før udgivelsestidspunktet, fx til interessenter og pressen.

8.4 NYT/Pressemeddelelse

Ejendomssalg offentliggøres kvartalsvist og årligt i Nyt fra Danmarks Statistik.

DANMARKS STATISTIK

8.5 Publikationer

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

8.6 Statistikbanken

Ejendomssalg offentliggøres i Statistikbanken under emnet Priser og forbrug, Ejendomme, hvor følgende tabeller findes med kvartalsvise tal:

- EJEN5: Prisindeks på landsplan
- EJEN55: Prisindeks for regioner og landsdele
- EJEN77: Nøgletal for regioner og landsdele
- EJENEU: EU-harmoniseret boligprisindeks efter hovedtal

Årlige opgørelser findes i følgende tabeller:

- EJEN6: Prisindeks for landsplan
- EJEN66: Prisindeks for regioner og landsdele
- EJEN88: Nøgletal for regioner og landsdele

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

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.

8.8 Anden tilgængelighed

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

8.9 Diskretioneringspolitik

Datafortrolighedspolitik i Danmarks Statistik.

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:

- Revisioner af ejendomssalgsstatistikken
- Beregning af prisindeks for ejendomssalg
- Sammenhæng mellem prisindeks for månedstal, kvartalstal og årstal
- DST-analyse: Usikkerhed ved opgørelse af udviklingen i boligpriser
- DST-analyse: Sammenligning af boligprisstatistikker i Danmark

8.12 Dokumentation af kvalitetssikring

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

9 Administrative oplysninger

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

9.1 Organisation

Danmarks Statistik

9.2 Kontor, afdeling

Priser og Forbrug, Økonomisk Statistik

9.3 Kontaktpersonens navn

Jakob Holmgaard

9.4 Kontaktpersonens funktion

Statistikansvarlig

9.5 Adresse

Sejrøgade 11, 2100 København Ø

9.6 E-mailadresse

jho@dst.dk

9.7 Telefonnummer

39 17 31 24

9.8 Faxnummer

39 17 39 99

Danmarks Statistik
Sejrøgade 11
2100 København Ø