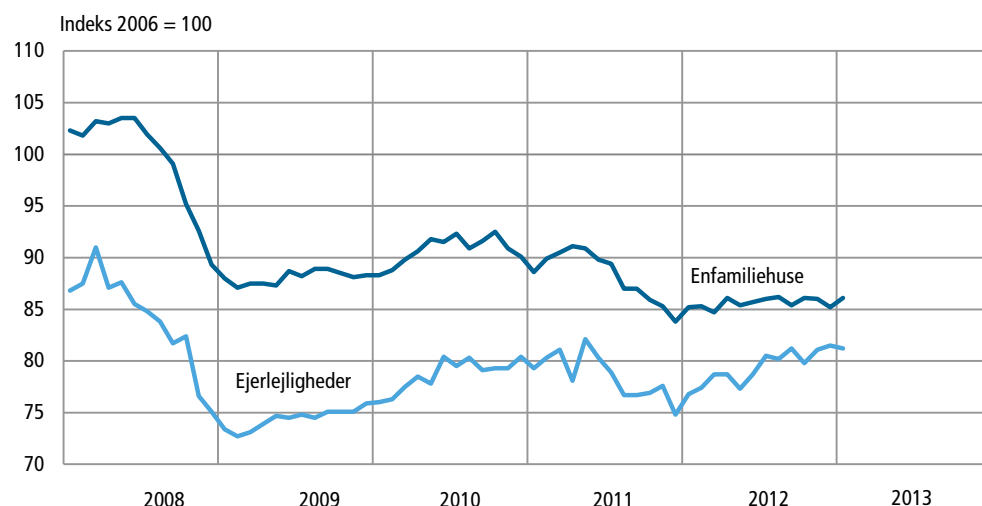


Prisstigning på enfamiliehuse

Fra december 2012 til januar 2013 var der på landsplan prisstigning på enfamiliehuse med 1,1 pct., mens priserne på ejerlejligheder faldt 0,4 pct. Sammenholdes gennemsnittet for tremånedersperioden november-januar med den foregående periode august-oktober, var der prisfald på enfamiliehuse på 0,1 pct., mens ejerlejligheder steg med 1,1 pct. Fra og med denne offentliggørelse beregnes de foreløbige prisindeks med en ny metode, der korrigerer for den systematiske undervurdering af prisudviklingen, som hidtil har været observeret for især enfamiliehuse.

Månedlig prisudvikling for salg i almindelig fri handel



Pæne prisstigninger for ejerlejligheder på årsbasis

Ses på prisudviklingen over det seneste år i form af tremånedersperioden november-januar 2012 i forhold til november-januar 2013, er der prisstigninger for ejerlejligheder på 6,4 pct., mens priserne for enfamiliehuse steg moderat med 1,2 pct.

Enfamiliehuse solgt for 1,8 mio. kr. i gennemsnit

I januar 2013 var den gennemsnitlige salgspris 1.763.000 kr. for enfamiliehuse og 1.701.000 kr. for ejerlejligheder. For ejendomshandler indgået i januar 2013 er der på nuværende tidspunkt blevet tinglyst 1.838 enfamiliehuse og 878 ejerlejligheder.

Prisudvikling for salg i almindelig fri handel, månedlig

	Enfamiliehuse		Ejerlejligheder	
	Prisindeks	Månedlig prisændring	Prisindeks	Månedlig prisændring
	indeks 2006 = 100	pct.	indeks 2006 = 100	pct.
2012				
Maj	85,4	-0,8	77,3	-1,8
Juni	85,7	0,4	78,7	1,8
Juli	86,0	0,4	80,5	2,3
August	86,2	0,2	80,2	-0,4
September	85,4	-0,9	81,2	1,2
Oktober	86,1	0,8	79,8	-1,7
November	86,0	-0,1	81,1	1,6
December	85,2	-0,9	81,5	0,5
2013				
Januar	86,1	1,1	81,2	-0,4

Prisudvikling for salg i almindelig fri handel, tremåneders gennemsnit*

	Nov. 2011 - jan. 2012	Aug. 2012 - okt. 2012	Nov. 2012 - jan. 2013	Ændring	
					Seneste 3 måneder
	indeks 2006 = 100				Seneste år
					pct.
Enfamiliehuse	84,8	85,9	85,8	-0,1	1,2
Ejerlejligheder	76,4	80,4	81,3	1,1	6,4

* Beregnet som et simpelt uvægtet gennemsnit af prisindeks for tre måneder.

Gennemsnitlig købesum

	2012		2012				2013
	Jan.	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dec.	Jan.
	1.000 kr.						
Enfamiliehuse	1 767	1 774	1 755	1 789	1 811	1 874	1 763
Ejerlejligheder	1 676	1 669	1 686	1 749	1 703	1 737	1 701

Særlige forhold ved denne offentliggørelse

Ny beregningsmetode for de foreløbige prisindeks

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 tinglysningsmønster betyder, at dyrere ejendomme kommer senere med i datagrundlaget end billigere ejendomme, idet beregningerne er baseret på udtræk fra det elektroniske tinglysningssystem.

Ved den hidtidige metode (anvendt til og med offentliggørelsen af tallene for december 2012) beregnedes prisudviklingen ved at sammenligne prisindeks for to perioder baseret på alle handler, der var tinglyst på beregningstidspunktet. For den seneste måned var der anslået 75 pct. af alle handler med i beregningen, mens det for den foregående måned var ca. 90 pct. af alle handler.

Den nye metode (introduceret med denne offentliggørelse) bygger på den forudsætning, at skævheden i tinglysningsmønsteret for ejendomshandler er stabilt over tid, dvs. andelen og typen af ejendomshandler modtages efter samme mønster i det elektroniske tinglysningssystem. Den nye metode korrigerer for den observerede skævhed

i tinglysningsmønsteret. Nærmere bestemt beregnes prisudviklingen ved at sammenligne prisindeks for to perioder baseret på den samme forventede andel af det endelige antal handler i månederne, hvilket for både den seneste og foregående måned vil være anslået 75 pct. af alle månedens handler. Tilsvarende metode anvendes, første gang månedstallene revideres, hvor anslået 90 pct. af alle handler sammenlignes for begge perioder. Fremgangsmåden anvendes ved alle efterfølgende revisioner af måneden. De endelige tal vil på denne måde svare til de endelige tal for den hidtidige beregningsmetode, men den nye beregningsmetode forventes at have mindre bias, hvad angår prisudviklingen for de foreløbige måneder.

Danmarks Statistik analyserer løbende, hvor godt forudsætningen for den anvendte metode holder. Metoden er nærmere beskrevet i notatet "Beregning af prisindeks for ejendomssalg" som findes på www.dst.dk/ejendomssalg-dokumentation samt i bilaget til [kvalitetsdeklarationen](#).

Revisioner

De foreløbige tal for prisudviklingen revideres løbende af to årsager:

- *stikprøveusikkerhed*
- *revision ved skift af vurderingsår.*

Omfanget af disse revisioner er nærmere beskrevet i notatet "Revisioner af ejendomssalgssstatistikken", som findes på www.dst.dk/ejendomssalg-dokumentation. Notatet indeholder også beregningseksempler.

Revisionerne er denne gang ekstraordinært foretaget tilbage til januar 2012 og medfører ændringer af både prisudvikling og prisniveau mv. Normalt revideres tallene ellers kun otte måneder tilbage i tiden. Næste vurderingsskift foretages i forbindelse med offentliggørelsen af september måned 2013 og vil vedrøre 2012-vurderingen.

Sommerhuse udgår

Sommerhuse er fra og med denne offentliggørelse udgået af den månedlige statistik, men findes fortsat i den kvartalsvise- og årlige statistik. At sommerhuse udgår, skyldes, at der er for få ejendomssalg til at lave et stabilt prisindeks for sommerhuse på månedsbasis.

Mere information: Se flere tal i Statistikbanken på www.dst.dk/stattabel/1498. Yderligere oplysninger om ejendomssalg kan ses på www.dst.dk/ejendomssalg-dokumentation. Oplysninger om regionalfordelte tal og erhvervs ejendomme findes i den kvartalsvise strukturstatistik i Statistikbanken på www.dst.dk/stattabel/263.

Kilder og metoder: Prisudviklingen er beregnet ud fra forholdet mellem den officielle ejendomsvurdering og den faktiske købesum. Metoden er nærmere beskrevet på www.dst.dk/kvalitetsdeklaration/906. Statistikken dækker kun ejendomme solgt i almindelig fri handel. Beregningsprincipperne er identiske i den månedlige, kvartalsvise og årlige ejendomssalgssstatistik.

Almindelig fri handel er salg mellem parter, der ikke er i familie med hinanden, og hvor der ikke er tale om en delvis gave. En ufyldstgjort panthavers videresalg af en ejendom, som er overtaget på tvangsauktion, er almindeligt frit salg; *ufyldstgjort* vil sige, at der ikke er opnået fuld dækning for tilgodehavender.

Endelige tal foreligger otte måneder efter første offentliggørelse.

De foreløbige tal er behæftet med en vis usikkerhed. På baggrund af hidtidige erfaringer med metoden vurderes bias for de foreløbige tal at ligge tæt på 0 for både enfamiliehuse og ejerlejligheder.

Næste offentliggørelse: *Ejendomssalg februar 2013* udkommer 2. maj 2013.

Henvendelse: Niels G. Petersen, tlf. 39 17 30 68, ngp@dst.dk

Jakob Holmgård, tlf. 39 17 31 24, jho@dst.dk