

Datagrundlaget for statistikken

Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Dansk Ejendomsmæglerforening og Finansrådet udgiver i fællesskab Boligmarkedsstatistikken, som bliver udarbejdet i samarbejde med e-nettet.

Boligmarkedsstatistikken er baseret på indberetninger om udbudte ejendomme på internettet, som er registreret som handlet i statens offentlige registre SVUR, eller det Fælleskommunale Ejendomsstamregister ESR. Sidstnævnte anvendes kun i de tilfælde, hvor handlen endnu ikke eksisterer i SVUR.

31. januar 2011

Statistikken offentliggøres 4 gange om året. Offentliggørelse sker almindeligvis midt i måneden, ca. to og en halv måned efter kvartalsskiftet. Der offentliggøres gennemsnitlig pris pr. solgte m², antal handler, salgstider for solgte ejendomme, første udbudte pris og seneste udbudte pris (nedtagningspris), når boligen konstateres som solgt. Data offentliggøres for hele landet, 5 regioner, 11 landsdele, 98 kommuner og på postnummerniveau. Data består af handler, som er gennemført i det pågældende kvartal.

Journalnr. 223/10
Dok. nr. 260861-v1

e-nettet leverer datagrundlaget og validerer data. Der medtages kun frie handler, som også er screenet op imod om ejendommen faktisk har været til salg hos en mægler. Det er et af de unikke kendetegn ved statistikken. De realiserede handelspriser bliver også sammenlignet med de udbudte priser for de solgte boliger, hvilket er et andet nyskabende kendetegn ved Boligmarkedsstatistikken.

I Boligmarkedsstatistikken er der medtaget handler, som er registreret i det digitale tinglysningssystem. Indberetningen foregår på handelsniveau. Det betyder, at man har oplysninger om boligens udbudte pris før salget, realiseret handelspris, kommunenummer, vejet areal og BBR-nummer. Ved vejet areal forstås boligareal omregnet efter realkreditbranchens omregningsnøgle, der er aftalt med Finanstilsynet. (se bilag A)

Registreringstidspunkt

Realkreditrådet og Realkreditforeningens ejendomsprisstatistik udkom fra perioden 1995 til oktober 2010. Statistikken byggede på indberetninger fra realkreditinstitutterne, når kunderne havde optaget et lån til en handlet bolig. Det blev med baggrund i data for 2008 beregnet, at den gennemsnitlige tidsforskel mellem underskrivelse af købsaftalen og udbetalingstidspunktet er ca. 53 dage.

Boligmarkedsstatistikken bygger på indberetninger til den digitale tinglysning, hvor bl.a. salgsprisen og handelsdato bliver påført. Boligmarkedsstatistikken har derfor ikke forskydningsproblematikken mellem handelsdato-

en og lånets udbetalingsdato, da man påfører handelsdatoen sammen med salgsprisen i det digitale tinglysningssystem.

Side 2

Boligmarkedsstatistikens grunddata

Boligmarkedsstatistikken består af en række definitioner, hvoraf følgende skal nævnes:

Journalnr. 223/10

Dok. nr. 260861-v1

M ² -pris:	Beregnes på baggrund af Finanstilsynets vægtede etageareal
Handelsdato	Dato for underskrivelse af købsaftalen
Realiseret handelspris	Før 8/9 – 2009 = Kontant købesum / kontant-omregnede købesum Efter 8/9 – 2009 = Købesum ifølge tingbog
Første udbudspris	Observeret udbudspris første gang en ejendom er sat til salg på internettet
Nedtagingspris	Den sidste observerede pris på en ejendom som er sat til salg på internettet

Udregning af gennemsnitlige m²-priser på kommune- og postnummerniveau

M²-prisen beregnes først for den enkelte ejendom og dernæst for henholdsvis postnummer og kommune som helhed ved summering af de enkelte m²-priser, delt med antal handler i alt.

Udregning af gennemsnitlige m²-priser på landsdele, regioner og hele landet

M²-priserne på kommuneniveau i Boligmarkedsstatistikken anvendes til at beregne m²-priserne på landsdele, regioner og for hele landet. Vægtningen af m²-priserne på kommuneniveau op til landsdele osv. tager udgangspunkt i den aktuelle boligbestand i de enkelte kommuner. Den enkelte kommune vægter med sin relative boligbestand for hver enkelt ejendoms-kategori, når der beregnes tal for henholdsvis landsdele, regioner og på landsplan.

Boligbestanden opdateres én gang om året.

Korrektion af m²-priser

Side 3

M²-priserne korrigeres for kommuner uden handler, da kommuner uden handler vil vægte med gennemsnitsprisen 0 og dermed påvirke den gennemsnitlige m²-pris negativt. Korrektionen sker ved, at den sidst kendte m²-pris for kommunen benyttes. Derved er korrektionen neutral i forhold til beregningen af gennemsnits m²-priser i foregående kvartal. Kommuner uden handler i hele perioden (2004 -> til beregningstidspunktet) indgår ikke i vægtningsgrundlaget.

Journalnr. 223/10
Dok. nr. 260861-v1

Validering af m²-priser

I statistikken frasorteres ejendomme med særligt høje eller lave realiserede handelspriser. Det sker for at undgå, at atypiske ejendomme påvirker statistikken og for at imødegå tastefejl i forbindelse med indberetning.

Den nedre valideringsgrænse er fastsat til 1.000 kr. pr. kvadratmeter. Den øvre valideringsgrænse er fastsat til 30.000 kr. pr. kvadratmeter i 1995-priser, og indeksfremskrives årligt på baggrund af det afsluttede års prisændring på landsplan.

Udregning af salgstid

Salgstiden udregnes ud fra den tid som går fra 1. gang en ejendom sættes til salg på boligsiden.dk og datoen for hvornår købsaftalen er underskrevet. Ejendomme som tages af nettet uden salg for igen at dukke op indenfor 90 dage hos samme eller ny mægler, betragtes som at være i samme salgsforløb, og får dermed ikke en ny dato for 1. udbudsdag.

Gennemsnitlige m²-priser på postnummer- og kommuneniveau

Der offentliggøres ikke kvm-priser på postnummer- og kommuneniveau hvis de bagvedliggende handler er færre end 5 pr. kvartal

Løbende korrektion for de seneste 4 kvartaler.

Data fremsendes én gang i kvartalet og indeholder korrigerede tal for de seneste fire kvartaler. Herunder vil den årlige ejendomsvurdering fra SKAT korrigere ændringer i ejendoms kategorierne. Der kan være tale om, at et sommerhus får helårsstatus, og derved overgår til at være parcelhus. Det er selvsagt en minimal del af boligbestanden der skifte ejendoms kategori.

Historiske data for ejendomspriser fra 1992 og frem

Et af Boligmarkedstatistikens unikke kendetegn er, at der udover realiserede handelspriser også identificeres boligens første udbudte pris samt nedtagingsprisen for boligen blev solgt. Opgørelse af de udbudte priser er først teknisk muligt fra 2004, hvorfor man skal skelne mellem data før og efter 2004.

2004 og frem

Boligmarkedsstatistikken baseres på indberetninger om udbudte ejendomme på internettet som er registreret som handlet i statens offentlige registre SVUR, eller det Fælleskommunale Ejendomsstamregister ESR. Sidstnævnte anvendes kun i tilfælde af, at handlen endnu ikke eksisterer i SVUR.

Side 4

Journalnr. 223/10

Dok. nr. 260861-v1

1992 - 2003

For perioden 1992 til 2003 medtages alle handler som i de offentlige registre er registeret som "Fri Handel" – uden frasortering for manglende udbud på internettet.

Som følge af et forskelligt metodegrundlag for de to perioder, vil de gennemsnitlige m²-priser ikke være sammenlignelige.

Bilag A: Omregningsnøgle til beregning af arealer i Boligmarkedsstatistikken

Side 5

Arealet bliver opgjort på baggrund af faktiske m² i BBR-registret. Omregningen foregår efter nedenstående vægte:

Journalnr. 223/10

Dok. nr. 260861-v1

Omregning til vejet areal

Enhed	Vægtning
Stueetage + fuld 1. sal	
Boligareal	100%
Kælder	
a) Godkendt til bolig	100%
b) Anvendelig kælder	40%
a) Helt eller delvist indrettet	
- Godkendt	90%
- Ikke godkendt	40%
Tagetage	
a) Helt eller delvist indrettet	
- Godkendt	90%
- Ikke godkendt	40%
b) Udnyttelig tagetage	10%
Garage, carport og udhus	
a) Isoleret garage/udhus indbygget i husets stueplan	40%
b) Uisoleret garage/udhus fritliggende eller op af huset	25%
c) Carporte	10%
Udestue	
a) Isoleret	50%
b) Uisoleret	15%
Åbne overdækkede indgangspartier, terrasser	
a) Indbyggede i huset	25%
b) Fritliggende eller op af huset	10%
Lader, stalde, udhusbygninger til nedlagte landbrug	
a) Mindre arealer (max. 50 m ²), der anvendes som udhus, værksted, garage mv.	
- Isoleret	40%

- Uisoleret	25%
b) Resterende areal	0%
Erhverv	Vægtes som den enhed, hvor erhvervsdelen er beliggende.

Side 6

Journalnr. 223/10

Dok. nr. 260861-v1

Statistikken baseres på Finanstilsynets 3 ejendoms kategorier parcel- og rækkehuse, ejerlejligheder og fritidshuse.

Følgende ejendomstyper indgår bl.a. ikke i datagrundlaget:

- Forretningsejendomme
- Landbrugsejendomme
- Fabriks- og lagerejendomme
- Gartnerier
- Udgåede og nedrevne ejendomme
- Ubebyggede arealer
- Stats- og kommunale ejendomme
- Moderejendomme til ejerlejligheder
- Ejerlejligheder som ikke indeholder beboelse
- Støttede andelsboliger.