

## Ny kilde til boligformuen

### Resumé:

*Dette papir indeholder overvejelser og dokumentation for den nye datakilde til boligformuen i Adam's databank.*

---

NMH04o16

Nøgleord: Boligformue, Boligmarked, Datakonstruktion

*Modelgruppepapirer er interne arbejdsrapporter. De konklusioner, der drages i papirerne, er ikke endelige og kan være ændret inden opstillingen af nye modelversioner. Det henstilles derfor, at der kun citeres fra modelgruppepapirerne efter aftale med Danmarks Statistik.*

## 1. Indledning

Danmarks Statistik (DST) udgiver en ny dataserie for husholdningernes formue i fast ejendom, og Nationalbankens (DN) hidtidige leverance af boligformue tal til Adam's databank har i de senere år været baseret på en forenklet videreførelse af en tidligere opgørelse. Husholdningernes boligformue spiller blandt andet en vigtig rolle i forbrugsfunktionen og dermed i bestemmelsen af husholdningernes forbrug. Det er derfor valgt at bruge DST's nye dataserie i stedet. Dette papir dokumenterer valget af dataserie og forskellen mellem kilderne.<sup>1</sup> DN's dataserie og DST's dataserie gennemgås i afsnit 2 og forskellen i afsnit 3. Som det fremgår af afsnit 3, har DST's opgørelse af boligformuen ikke helt den konjunkturudvikling, som man ville forvente af ultimo tal. Det skyldes, at DST ikke opgør boligformuen til ultimopriser, men til 3. kvartals priser. Metoden forsinker boligformuens konjunktur, og der korrigeres for den forsinkede prisfastsættelse i Adam's databank, jf. afsnit 4. Afsnit 5 konkluderer.

## 2. Dataserierne

Den hidtidige leverance af data til boligformuen i Adam, *whe*, kom fra DN og er dokumenteret i Olesen & Pedersen (2006), der beregnede boligformuen vha. m2-priser fra Realkreditrådet (RKR) gange boligareal fra et særudtræk fra DST. Dermed var det muligt at konstruere tre formuebegreber: Samlet boligformue, husholdningernes boligformue og ejerboligformuen, hvor følgende bruges i Adam:

*"Husholdningernes (privates) boligformue: Markedsværdien af de boliger, der er ejet af privatpersoner inkl. I/S. Forskellen til ejerboligformuen er, at boliger ejet af privatpersoner inkl. I/S, og som lejes ud, er medtaget."*

Kilde: Olesen & Pedersen (2006)

Værdien af andelsboliger er ikke inkluderet i dette formuebegreb og heller ikke landbrugets faste ejendom bortset fra stuehuse. Serien er opgjort på kvartalstal, og da Adam bruger ultimo-tal, er det naturligt at gøre brug af 4. kvartals priser.

Der er tal for boligformuen fra 1966 til 2014 i Adam-banken, men kun tallene fra 1971 til 2007 er opgjort som beskrevet i Olesen og Pedersen. Tallene før

---

<sup>1</sup> Papiret er udarbejdet med vejledning fra Dan Knudsen – mange tak!

1971 har vi selv lavet ved at tilbageføre vha. Adam's ejerboligformue. Tallene efter 2007 har DN lavet ved at forlænge Olesen og Pedersens opgørelse med serien for kontantpris og serien for samlet boligkapital i Monas databank.

Den nye statistik fra DST er dokumenteret i *Kvalitetsdeklarationen for husholdningernes formue i fast ejendom 2014* (herefter *Kvalitetsdeklarationen*) og publikationen fra Knudsen & Søe (2015). Her bestemmes husholdningernes formue i fast ejendom – dvs. både ejendomme, grunde og andelsboliger. Andelsboligerne udgør en del af husholdningernes formue, og det er muligt for en andelsboligejer at kapitalisere andelsbevisets værdi, så vi skal nok vælge at inkludere andelsboliger i boligformuen i Adam. DST opgør boligejendommene inkl. ejendomme med andelsboliger til markedsværdi, som er den pris, det forventes, at ejendommen kan sælges for på det frie marked. I *Kvalitetsdeklarationen* defineres:

”Markedsværdien for de solgte ejendomme er salgsprisen, og markedsværdien for de ikke-solgte ejendomme er beregnet i en statistisk estimeringsmodel. Registeroplysninger om salgspriser for årets handlede ejendomme gør det muligt at beregne forholdet mellem salgsprisen og ejendomsvurderingen for alle frit handlede ejendomme. I modellen betegnes dette forhold som korrektionsfaktoren.”

Og

”Værdisætningen af andelsboligerne tager udgangspunkt i de offentlige ejendomsvurderinger, som korrigeres med en beregnet korrektionsfaktor. Korrektionsfaktoren justerer ejendomsvurderingerne i forhold til de faktiske salg af hele ejendomme med andelsboliger og udlejningsejendomme. Modellen beregner den værdi, som den enkelte andelsbolig repræsenterer, hvis hele ejendommen blev solgt på markedsvilkår.”

Kilde: *Kvalitetsdeklarationen*

DST angiver 2 dataserier for værdien af fast ejendom: EJDFOE1 og EJERFOF1, hvor den første dataserie har tal for seneste år (pt. 2014), imens den anden dataserie er 1 år forsinket (pt. 2013). Forskellen er, at EJDFOE1

inkluderer udlændinge og virksomheders formue i fast ejendom i Danmark. Først i efteråret får DST registertal til at lave tallene til EJERFOF1. Derfor udkommer EJERFOF1 i januar med tal for forrige år. Da udlændinges og virksomheders værdier er inkluderet i husholdningernes formue i fast ejendom ligger værdien af fast ejendom højere i EJDFOE1 end EJERFOE1, se evt. figur 1.

Man skal desuden være opmærksom på, at EJDFOE1 har en større detaljeringsgrad end EJERFOF1 i Statistikbanken, men DST har mulighed for at levere tallene fra EJERFOF1 lige så disaggregeret.

### 3. Forskellighed mellem dataserierne

Det ses i figur 1, at der er stor forskel på opgørelserne fra DST og opgørelsen fra DN. Den formelle forskel er, at DN (indtil 2007) beregner boligformuen ud fra m<sup>2</sup>-prisen, hvor DST gør det ud fra prisforholdet mellem salgspris og vurderingspris også kaldet afstandsprocenten.<sup>2</sup> Denne forskel i prissætningen kan dog ikke forklare den betydelige og systematiske forskel mellem de to dataserier, som ses i figur 1.

Niveauet i DST's to opgørelser for fast ejendom ligger markant højere end DN's niveau for opgørelsen af boligformue. Dette skyldes, at DST's formuebegreb inkluderer al fast formue og sigtet med opgørelsen er derved ikke at opgøre en boligformue i økonomisk forstand. Derfor er fx værdien af naturområder medtaget. Afgrænsningen i forhold til landbrug er også forskellig: hvor DN kun medtager værdien af landbrugets stuehuse, omfatter DST's opgørelse landbrugsjord og produktionsbygninger, når landbruget (eller skovbruget) ejes af en husholdning. Hvis et landbrug ejes af et selskab er det ikke med i DST's opgørelse, ligesom det var tilfældet i DN's opgørelse.

DST kan som nævnt levere en mere detaljeret opgørelse af de danske husholdningers formue i fast ejendom. Da metoderne og definitionerne er forskellige, er det ikke muligt helt at ramme DN's tal med DST's, men hvis der korrigeres for eksplicite forskelle på afgrænsningen får man, at husholdningerne har en lidt mindre boligformue med DST's opgørelse end med DN's,<sup>3</sup> se evt. figur 1.

Begge opgørelser angiver at vedrøre ultimo året. Strengt taget er det umuligt at opgøre boligformuen ultimo, da der ikke foreligger en prisliste for ejendomme

---

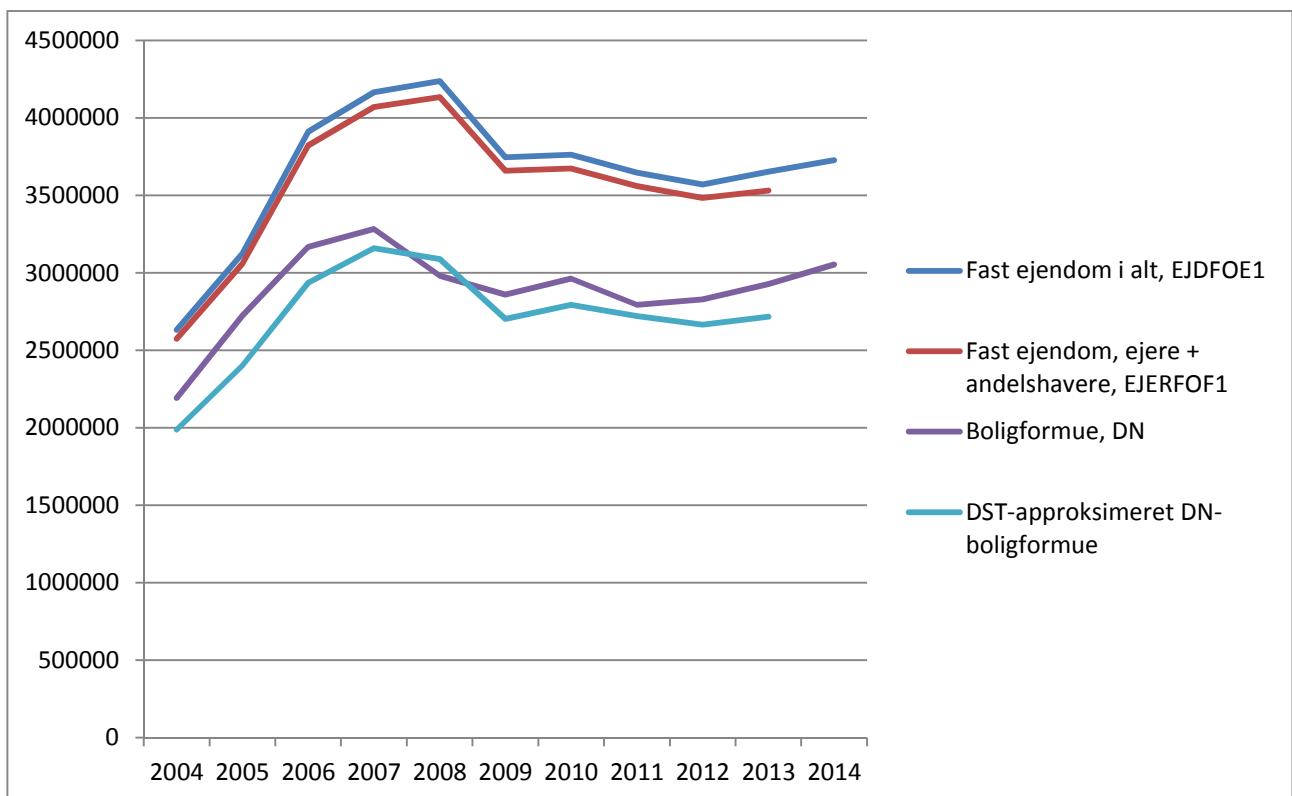
<sup>2</sup> Der er i DST opgørelsesmetode defineres over 40 ejendomstyper. Værdien af ejendommen beregnes ud fra den type, den tilhører. Se bilag 2 for definition af ejendomstype.

<sup>3</sup> Følgende grupper i DST's disaggregerede opgørelse er brugt som en approksimation af DN's opgørelse: Enfamiliehuse, Ejerlejlighed, Flerfamiliehuse, Beboelsesejendomme forbundet med erhverv, Andre beboelsesejendomme og sommerhuse. Se evt. bilag 2.

ultimo året på samme måde, som der foreligger en kursliste fra børsen. DST anvender den offentlige ejendomsvurdering d. 1.10. i året, og det er ret tæt på nytår, men DST ganger, som beskrevet, de officielle ejendomsværdier med en korrektionsfaktor for forholdet mellem slagspris og vurderingspris. Korrektionsfaktoren er fastlagt ud fra de faktiske salgspriser i 2., 3. og 4. kvartal.

Dermed minder prissætningen af boligformuen i DST's opgørelse om en opgørelse af realkapital til medio tredje kvartalspriser. I rolige konjunkturforløb har det ikke den store betydning, men da Danmark fx blev ramt af den finansielle krise i midten af 2008 faldt boligpriserne kraftigt i 3. og 4. kvartal 2008. DN's opgørelse er som nævnt baseret på RKR's priser for 4. kvartal, og de lå tydeligt under årsgennemsnittet i 2008. Det forklarer, at DN's boligformue falder fra 2007 til 2008, hvorimod DST's opgørelse for fast ejendom stiger fra 2007 til 2008, jf. figur 1.

**Figur 1: Grafisk fremstilling af de forskellige dataserier.**



Niveauforskellen mellem de to dataserier har ikke den store betydning for Adam. Det er lidt mere problematisk, at der ikke er tale om en ren ultimo-opgørelse, for Adam bygger på ultimo tal for formuerne. Dette korrigeres der således for, jf. beskrivelsen i afsnit 4.

Husholdningernes boligformue,  $whe$ , er endogen i Adam, hvor den trækkes af Adam serier for ejerboligkapitalen,  $fKnbe$ , og boligpris,  $phk$ :

$$(1) \quad Whe = Whe_{-1} * \frac{phk * fKnbe}{phk_{-1} * fKnbe_{-1}}$$

I en modelberegning vil boligformuen dermed afspejle medio prisen for boliger og ejerboligkapitalmængden ultimo. Ejerboligkapitalen afspejler boliginvesteringerne samt en antagelse om ejeandel og afskrivningsrate. Der er ikke nogen separat modellering af grundareal og grundpriser.

#### 4. Valg og korrektion af dataserie til Adam

Det mest oplagte er at bruge den disaggrerede opgørelse af EJERFOF1. jf. fodnote 3 og bilag 2, i Adam's databank. Denne opgørelse beskriver præcist husholdningernes boligformue. Desværre er der to års lag i opgørelsen, og Adam's databank bruger tal for det seneste år. Hvis det antages, at vækstraten for den samlede faste ejendom kan bruges som præliminært skøn på vækstraten i husholdningernes faste boligformue, kan man fremskrive husholdningernes boligformue med EJDFOE1. Det ses også figur 1, at de to grafer følges pænt ad, så det er nok ikke en urimelig antagelse.

Med de seneste års liberalisering og belåningsmulighed i andelsbevisets værdi er det blevet uhensigtsmæssigt, at husholdningernes andelsboliger ikke er en del af formuen. Det har på baggrund af tidligere statistikker ikke været muligt. Den mulighed opstår nu, hvorfor Adam's boligformuebegreb nu udvides til også at indeholde disse.

Derudover er det valgt at omdøbe boligformuen i Adam's variabeliste. Variablen har indtil nu heddet  $whe$ ,<sup>4</sup> men det følger ikke normal Adam-navngivning. Variablen ændrer derfor navn til  $Knbhk\_h$ : Kapitalværdien af boliger ( $Knbh$ ) fra kontantprisen ( $k$ ) henført til husholdningerne ( $\_h$ ).

Som det fremgik i afsnit 3 og af figur 1 svarer prissætningen i DST's opgørelse af boligformuen til medio 3. kvartal fremfor ultimo året. Boligkapitalen udvikler sig trægt, men boligprisen kan være meget volatil og påvirke boligformuen kraftigt kvartal til kvartal. Forsinkelsen på halvandet kvartal gør dermed serien problematisk at bruge til makroøkonomisk konjunkturanalyse, især jf. opgørelsen af boligformuen ultimo 2008. Det foreslås derfor at korrigere for boligprisen på følgende måde:

---

<sup>4</sup>  $whe$  kan løs oversættes som: Wealth, Housing, Ejere

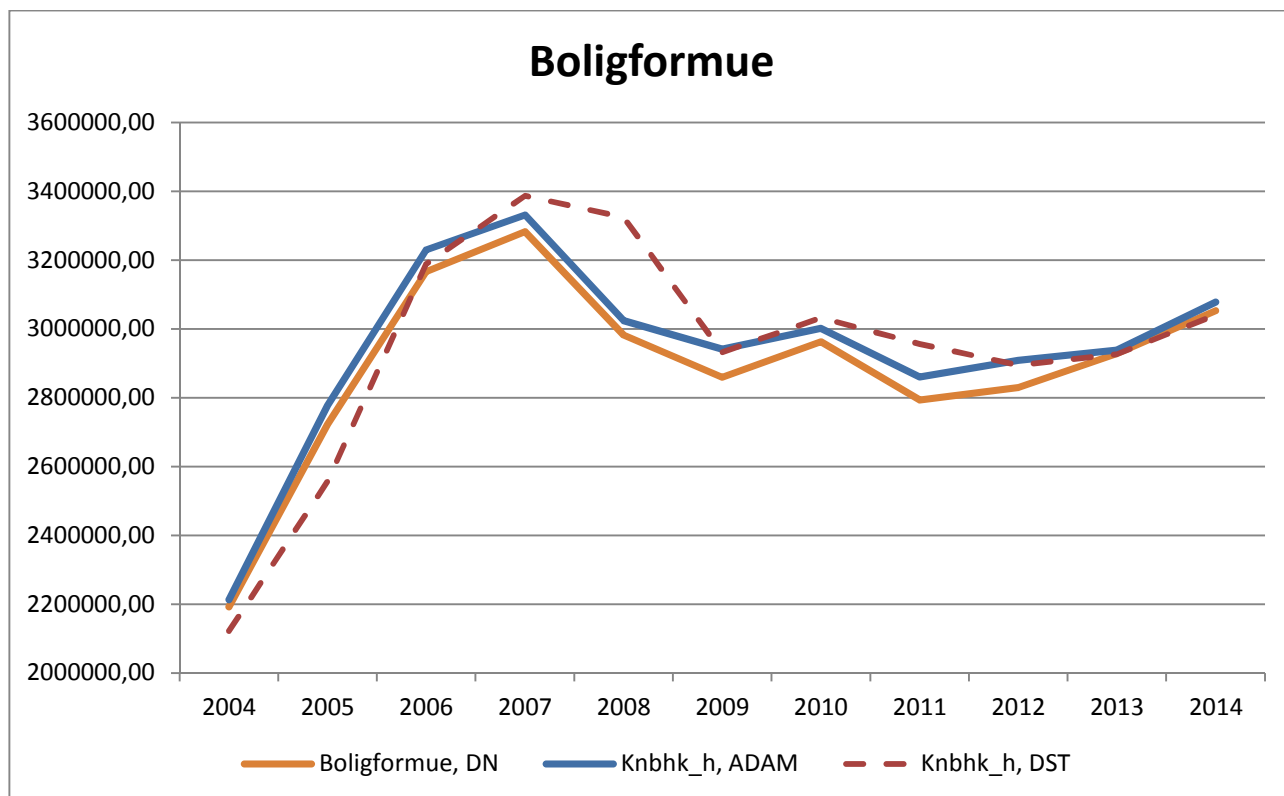
$$(2) \text{Knbhk}_{h_t}^{\text{Adam}} = \text{Knbhk}_{h_t}^{\text{DST}} * \left( \frac{(\text{phk}_{K4_t} + \text{phk}_{K1_{t+1}})/2}{(\text{phk}_{K2_t} + \text{phk}_{K3_t} + \text{phk}_{K4_t})/3} \right)$$

Hvor  $\text{Knbhk}_{h_t}$  er boligformuen i år  $t$ , præfix Adam og DST angiver, at det er henholdsvis Adam's og DST's opgørelse. Der priskorrigeres med kontantprisen for enfamiliehuse,  $\text{phk}$ , og kilden er DST's opgørelse på kvartaler.  $K1$  angiver første kvartal osv. Formel (2) implicerer, at Adam's boligformue vedrører et gennemsnit af markedsværdien i 4. og markedsværdien i 1. kvartal.

I forhold til at DST opgør over 40 ejendomsstyper og -priser, er det en forenklet antagelse at bruge kontantprisen for enfamiliehuse til priskorrekturen. Brugen af prisen på enfamiliehuse er dog konsistent med boligprisdannelsen i Adam, jf. den tidligere viste ligning (1). Alternativt til et prisgennemsnit af 4. og 1. kvartal kunne man have valgt at bruge boligpriserne fra fjerde kvartal. Boligformuen indgår imidlertid i den forbrugsbestemmende formue sammen med aktieformuen og den finansielle formue, som begge bestemmes ultimo året. Det er derfor naturligt at approksimere boligformuen til at ligge så tæt på ultimo som muligt.

De forskellige boligformueopgørelser fremgår af figur 2. Det ses, at boligformuen med den valgte korrektion til Adam's databank følger konjunktoren fra DN, hvilket vurderes at være mere retvisende i specielt 2008. Desuden betyder inkluderingen af andelsboliger i Adam's boligformuebegreb, at den nye boligformue størrelsesmæssigt er stort set identisk med den tidligere.

Figur 2: Grafisk fremstilling af opgørelse boligformuen



Note: Kilden til boligformuen fra DST er EJERFOF1 fremskrevet i året 2014 med EJDFOE1, jf. beskrivelsen i papiret.

I Adam's databank skal dataserierne være så lange som muligt og den nuværende boligformue er ført tilbage til 1966. Da dataserien fra DST kun går tilbage til 2004 kædes den med Nationalbankens opgørelse til 1971, og i perioden 1966-70 kædes som tidligere med vækstraten i  $phk * Knbhe / pibh$ , hvor  $Knbhe$  er kapitalværdien for ejerbolig og  $pibh$  er prisindeks for investeringsprisen i boligerhvervet. Der er siden seneste tilbageføring af boligformuen kommet nye tal for  $Knbhe$ , hvorfor vækstraten opdateres. I bilag 1 ses den nye og gamle boligformue fra 1966 til 2014.

## 5. Konklusion

Der er behov for ny kilde til Adam's boligformue, da den nuværende kilde fra DN er en fremskrivning af en tidligere opgørelse. Den nye kilde bliver DST's nye formuestatistik. DST's og DN's opgørelse af boligformuen afviger i forhold til metode og afgrænsning af, hvad der regnes som husholdningernes bolig. Det er imidlertid muligt at få disaggregerede data fra 5. kontor, så vi kan bruge samme afgrænsning som DN, og dermed forsvinder det meste af niveauforskellen mellem de opgørelser. Derudover er det med DST's opgørelse muligt at inkludere andelsbeviserne i Adam's boligformuebegreb.



Det er desuden valgt at korrigere prissætningen i DST's opgørelse. DST opgør boligformuen til priser fra 2., 3. og 4. kvartal, og det omsættes vha. kvartalsprisindekset for enfamiliehuse til et gennemsnit af prisniveauet for 4. og 1. kvartal. Dermed er vi tættere på en ultimopris.

I perioden før 2004 kædes den nye DST-baserede boligformue med vækstraten fra de gamle kilder.

Den nye tidsserie for Adam's boligformue er bedre statistisk funderet end den hidtidige serie. Da de to serier ligner hinanden, fx er den relative udvikling sammenfaldende før 2004, ventes kildeskiftet ikke at påvirke forbrugsfunktionen væsentligt.

## 6. Litteraturliste

*Kvalitetsdeklarationen for husholdningernes formue i fast ejendom 2014,*

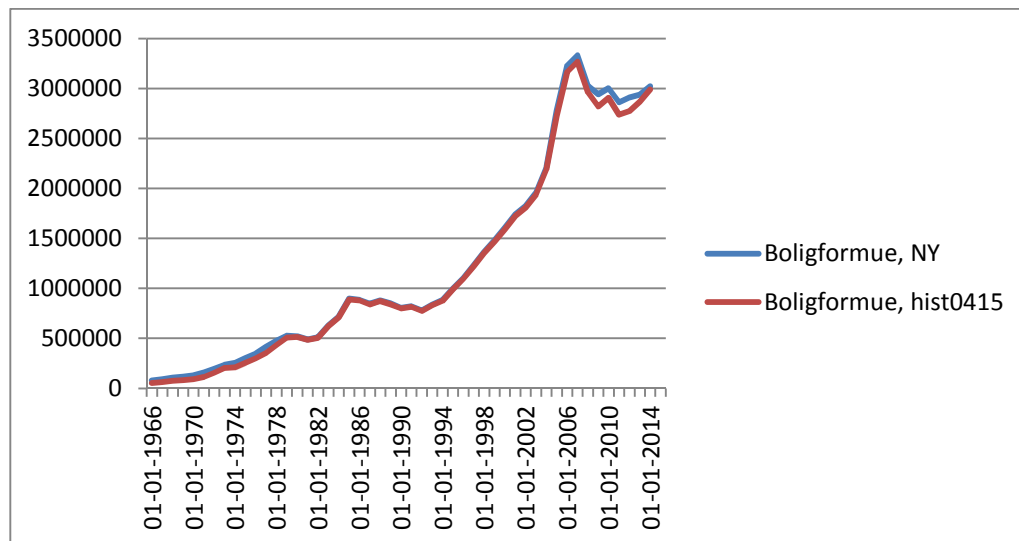
Danmarks Statistik, link:

[http://www.dst.dk/Site/Dst/SingleFiles/kvaldeklbilag.aspx?filename=b03d487e-728c-48d2-8d0c-200307519712Husholdningernes\\_formue\\_i\\_fast\\_ejendom\\_2014](http://www.dst.dk/Site/Dst/SingleFiles/kvaldeklbilag.aspx?filename=b03d487e-728c-48d2-8d0c-200307519712Husholdningernes_formue_i_fast_ejendom_2014)

Knudsen, Gitte Frej & Søre, Katrine, *Husholdningernes formue i fast ejendom*, Danmarks Statistik, juni 2015

Olesen, Jan Overgaard & Pedersen, Erik Haller, *En opgørelse af boligformuen*, Danmarks Nationalbank, maj 2006, W37

## Bilag 1 – Gragisk fremstilling af den nye og gamle boligformue



Note: Hist0415 er Adam's historiske databank fra april 2015 og indeholder seneste værdi for boligformuen.

## Bilag 2 . Definition af variabel ejendomstype

```
If benyt in (0) then e=1;
If benyt in (1) and esrlej in (1) and vurdare<5501 then e=2;
If benyt in (1) and esrlej in (2) and vurdare<5501 then e=3;
If benyt in (1) and esrlej in (3) and vurdare<5501 then e=4;
If benyt in (1) and esrlej in (4,5,6,7,8) then e=5;
If benyt in (1) and esrlej > 8 then e=6;
If (benyt in (1) and vurdare>=5501 and esrlej<4) or (benyt in
(1) and esrlej in (0)) then e=7;
If benyt in (2) then e=8;
If benyt in (3) then e=9;
If benyt in (4) then e=10;
If benyt in (5) and vurdare >20000 and ejdv > grv then e=11;
If benyt in (5) and vurdare <=20000 and ejdv > grv then e=12;
If benyt in (5) and ejdv <= grv then e=13;
If benyt in (6) then e=14;
If benyt in (7) then e=15;
If benyt in (8) and ejdv > grv then e=16;
If benyt in (8) and ejdv <= grv then e=17;
If benyt in (9) and (grv <= ejdv) and (grv >= 0.9*ejdv) then
e=18;
If benyt in (9) and ^((grv <= ejdv) and (grv >= 0.9*ejdv)) then
e=19;
If benyt in (10,11,12) then e=20;
If benyt in (13) then e=21;
If benyt in (14) then e=22;
If benyt in (17) then e=23;
If benyt in (17) and vurdare<=2000 then e=24;
If benyt in (21,26,27) then e=25;
If benyt in (22) then e=26;
If benyt in (23) then e=27;
If benyt in (24) then e=28;
If benyt in (25) then e=29;
If benyt in (26) then e=30;
If benyt in (27) then e=31;
If benyt in (28) then e=32;
If benyt in (29) then e=33;
if benyt in (33) then e=34;
If benyt in (34) then e=35;
If benyt in (41) then e=36;
If benyt in (42) then e=37;
If benyt in (43) then e=38;
If benyt in (44) then e=39;
If benyt in (45) then e=40;
If benyt in (48) then e=41;
If benyt in (49) then e=42;
If benyt in (78) then e=43;
If benyt in (79) then e=44;
if benyt in (98) then e=45;
```

### Værdi af variabel "Benyt":

- 1 Beboelse (evt. med erhverv som en mindre betydende benyttelse)
- 2 Beboelse og forretning
- 3 Ren forretning
- 4 Fabrik og lager
- 5 Landbrug, bebygget, mindst 0,55 ha
- 6 Særskilt vurderet skov og plantage
- 7 Frugtplantage, gartneri og planteskole
- 8 Sommerhus
- 9 Ubebygget areal (ikke landbrugsareal), forskelsværdi max. 10%
- 10 Statsejendom (bebygget)
- 11 Kommunal beboelses- og forretningsejendom
- 12 Anden kommunal ejendom (skole, rådhus mv.)
- 13 Andre vurderinger
- 14 Vurdering til 0
- 15 Udgået kodeværdi (tidligere ejendom under opførelse)
- 16 Udgået ejendom
- 17 Ubebygget landbrugsplodder
- 18 Udgået kodeværdi (tidligere sommerhus på fremmed grund)
- 19 Udgået kodeværdi (tidligere andre bygninger på fremmed grund)
- 20 Moderejendom for ejerlejligheder
- 21 Ejerlejlighed, beboelse (etageejendomme)
- 22 Ejerlejlighed, beboelse og forretning
- 23 Ejerlejlighed, ren forretning
- 24 Ejerlejlighed, fabrik og lager
- 25 Ejerlejlighed, iøvrigt
- 26 Ejerlejlighed, beboelse (enfamiliehus, dobbelthus, to- trefamhus)
- 27 Ejerlejlighed, beboelse (rækkehus)
- 28 Ejerlejlighed, sommerhus på fremmed grund
- 29 Ejerlejlighed, øvrige på fremmed grund
- 31 Støttet andelsbolig
- 33 Privat institutions- og serviceejendom
- 34 Erhvervsejendom af speciel karakter (fx. varmeværk, dambrug, grusgrav, hønseri, havn)
- 35 Udgået kodeværdi (tidl. beboelse m. tilknyttet landbrug på mindst 2 ha udgik i regulering pr 1/1-88).
- 41 Beboelse på fremmed grund
- 42 Beboelse og forretning på fremmed grund
- 43 Ren forretning på fremmed grund
- 44 Fabrik og lager på fremmed grund
- 45 Anden bygning på fremmed grund
- 48 Sommerhus på fremmed grund
- 49 Areal med bygning på fremmed grund
- 55 Udgået kodeværdi (tidl. Udtaget til vurdering. Vurderes ikke. ingen honorar. ingen meddelelse til ejeren)
- 56 Udgået kodeværdi (tidl. Udtaget til vurdering. Vurderes ikke. honorar. meddelelse til ejeren)
- 57 Udgået kodeværdi (tidl. Udtaget til vurdering. Vurderes ikke. ingen honorar. meddelelse til ejeren)
- 78 Sommerhus på fremmed grund, forbigået ved vurderingen
- 79 Anden bygning på fremmed grund, forbigået ved vurderingen
- 98 Opkrævningsejendom (areal vurderet i anden kommune)

## Værdi af variabel "e":

0 = 'Andre ejendomme'  
1 = 'Undtaget for vurdering'  
2 = 'Enfamiliehuse'  
3 = 'Tofamilie- og dobbelthuse '  
4 = ' Trefamiliehuse'  
5 = ' Beboelsesejendomme med 4-8 lejligheder '  
6 = ' Beboelsesejendomme med 9 lejligheder eller derover '  
7 = 'Andre beboelsesejendomme (En-, to- og trefamilie huse med areal > 5501m2 og ejendomme med 0 lejligheder) '  
8 = 'Beboelses- og forretningsejendomme '  
9 = 'Forretningsejendomme '  
10 = 'Fabriks- og lager ejendomme '  
11 = 'Bebyggede landbrug større end 20000 m2 '  
12 = 'Bebyggede landbrug op til 20000 m2 '  
13 = 'Andre bebyggede landbrug (ejdv <= grv) '  
14 = 'Særskildt vurderet skov og plantage '  
15 = 'Frugtplantage, gartneri og planteskole '  
16 = 'Sommerhuse '  
17 = 'Andre sommerhuse (ejdv <= grv) '  
18 = 'Byggegrunde '  
19 = 'Andre byggegrunde (udenfor grv <= ejdv and grv >= 0,9\*ejdv) ' '  
20 = 'Statlige og kommunale ejendomme (skal ikke med i opgørelsen) '  
21 = 'Øvrige ejendomme på egen grund (campingpladser, sommerlejre m.m.) '  
22 = 'Ejendomme vurderet til 0 (fællesarealer m.m.) '  
23 = 'Ubebyggede landbrugsarealer, naturområder m.m. '  
24 = 'Andre ubebyggede landbrugsarealer, naturområder m.m. (vurdare<=2000) '  
25 = 'Ejerlejligheder '  
26 = 'Beboelses- og forretningsejerlejligheder '  
27 = 'Forretningsejerlejligheder '  
28 = 'Fabriks- og lager ejerlejligheder '  
29 = 'Øvrige ejerlejligheder '  
30 = 'Ejerlejlighed i enfamiliehuse, dobbelthuse samt to- og trefamiliehuse i åben-lav bebyggelse '  
31 = 'Ejerlejlighed i rækkehusbebyggelse i åben-lav bebyggelse '  
32 = 'Ejerlejlighed til sommerbeboelse på fremmed grund '  
33 = 'Andre ejerlejligheder på fremmed grund '  
34 = 'Private institutioner (private skoler og plejehjem, private museer, private forsamlingshuse m.m.) '  
35 = 'Specielle erhvervsejendomme (garageanlæg, pelsdyrfarme, hønserier m.m.) '  
36 = 'Beboelse på fremmed grund '  
37 = 'Beboelses- og forretningsejendomme på fremmed grund '  
38 = 'Forretningsejendomme på fremmed grund '  
39 = 'Fabriks- og lager ejendomme på fremmed grund '  
40 = 'Andre bygninger på fremmed grund '  
41 = 'Sommerhus på fremmed grund '  
42 = 'Grunde hvor der findes bygning på fremmed grund '  
43 = 'Sommerhuse på fremmed grund forbigået ved vurdering (kolonihavehuse) '  
44 = 'Andre bygninger på fremmed grund forbigået ved vurdering '  
45 = 'Opkrævningsejendomme (areal vurderet i en anden kommune) '

### Koden til dannelsen af statistikbankens aggregering

if e in ('02') then f4 = "A";	Enfamiliehuse
if e in ('25','29','30','31','33') then f4 = "B";	Ejerlejligheder
if e in ('03','04','05','06') then f4 = "C";	Flerfamiliehuse
if e in ('46') then f4 = "D";	Andelsboliger
if e in ('08','26','37') then f4 = "E";	Beboelsesejendomme forbundet med erhverv
if e in ('07','36') then f4 = "F";	Andre beboelsesejendomme
if e in ('11','12','13') then f4 = "G";	Bebyggede landbrug
if e in ('16','17','32','41','43') then f4 = "H";	Sommerhuse mm
if e in ('14','15','18','19','23','24','42') then f4 = "I";	Grunde, landbrugsarealer og naturområder
if e in ('09','10','21','27','28','34','35','38','39') then f4 = "J";	Erhvervsjendomme
if e in ('00','01','20','22','40','44','45') then f4 = "K";	Anden fast ejendom

Jf. tekst svarer definitionen af boligformuen fra DN nogenlunde til  
A+B+C+E+F+H

Den nye boligformuen i Adam's databank er A+B+C+D+E+F+H