

Referat

Møde i Kontaktudvalget for bygge- og boligstatistik

- Sted og tid* Danmarks Statistik
9. maj 2017, kl. 13.15, Mødelokale Skak-Nielsen (vær. 3338)
- Deltagere* Frederik I. Pedersen (FIP), 3F
Michael Harboe Møller (MHM), Boligøkonomisk Videncenter
Simon Juul Hviid (SJH), Danmarks Nationalbank
Sofie Holme Andersen (SAN), De økonomiske Råds Sekretariat
Morten Birch Biede (MBB), Økonomi- og Indenrigsministeriet
Evy Ivarsson Nielsen (EIN), Landsbyggefonden
Bo Sandberg (BOS), Dansk Byggeri
Louise Aggerstrøm Hansen (LAH), Danske Bank
Finn Jensen (FJE) (formand), Danmarks Statistik
Steen Eiberg Jørgensen (SEJ), Danmarks Statistik
Martin Ausker (MAU), Danmarks Statistik
Christian Gysting (CGY), Danmarks Statistik
Thomas Eisler (TME), Danmarks Statistik
Annika Klintefelt (AKF), Danmarks Statistik
Erik Slentø (ESL), Danmarks Statistik
Lotta Adelheid Hansen (LAC), Danmarks Statistik
Erik Nielsen (ENI), (sekretær), Danmarks Statistik
- Afbud* Mickey Petersen (MIP), Finansministeriet
Anders Gade Jeppesen (AGJ), Boligselskabernes Landsforening
Heidi Mie Hammer (HMH), Trafik- og Byggestyrelsen
Curt Liliengreen (CLI), Boligøkonomisk Videncenter
Lars Misser (LMI), SKAT
Bjarke Skjødt (BJS), SKAT
Erik Bjørsted (ERB), Arbejderbevægelsens Erhvervsråd
Mette Skak-Nielsen (MSN), Økonomi- og Indenrigsministeriet
Martin Ino Hansen (MIH), Transport-, Bygnings- og Boligministeriet
Sidse Buch (SBU), BAT-kartellet
- Jakob Henrik Holmgaard (JHO), Danmarks Statistik
Sigrid Krogstrup Jensen (SIJ), Danmarks Statistik
Paul Lubson (PAL), Danmarks Statistik
Cajsa Mølskov (CMS), Danmarks Statistik
Daniel Freyr Gustafsson (DFG), Danmarks Statistik
- Dagsorden* 1. Velkommen
- Bemærkninger til dagsordenen
 - Meddelelser:
 - Markedsdata for erhvervsjendomme (ICE): Finn Jensen
 - ?
2. Godkendelse af referat
- Vedlagt

Godkendte referater kan også findes på DSTs hjemmeside:

- <http://www.dst.dk/da/OmDS/organisation/Brugerudvalg/kontakt-udvalg-for-bygge-og-boligstatistik>

3. Brugerne

- Christian Gysting: Status for implementering af nye statistikker for bygge- og anlægssektoren i Nationalregnskabet

4. Bygge- og boligstatistikker

Seneste resultater:

- Prisindeks for ejendomssalg: (Skriftlig) orientering (Jakob Holmgaard)
- Byggeomkostningsindeks: Intet nyt (Sigrid K. Jensen)
- Producentprisindeks: Martin H. Ausker
 - Nye prisdata
- Byggevirkomheden: Erik Nielsen
 - Byggestatistikken for 1. kvartal 2017
 - Nye bygningsanvendelsesklassifikationer offentliggjort, Kvalitetsdeklaration/Colectica
- Produktionsindeks for bygge- og anlægssektoren: Erik Nielsen
 - offentliggørelse i Statistikbanken
- Konjunkturbarometer for Bygge- og anlægssektoren: Erik Slentø
 - Sammenlægning af NYT'er
- Bygningsopførelsen: (Thomas Eisler)
 - Offentliggjort 24. februar 2017
- Byggebeskæftigelsen: Thomas Eisler
 - Offentliggjort 12. april 2017
 - Analyse af revisioner
 - Byggebeskæftigelsen ift. andre beskæftigelses opgørelser
- Boligopførelsen: (Annika Klintefelt)
 - Offentliggjort 4. april 2017

5. Udvikling

Igangværende udviklingsaktiviteter:

- Analyse af estimationsmodellen: Erik Nielsen
 - Trendfaktoren vs. Beskæftigede ved nybyggeri?
- Ny version af BBR, 1.8: Erik Nielsen
 - Implementering, hvad og evt. konsekvenser?
- Projekt: Bygningsbalancen: Paul Lubson + Erik Nielsen
 - Revisioner/Uoplyst sagstype

Planlagte udviklingsaktiviteter:

- Projekt: Status på at etablere en kobling mellem økonomisk aktivitet, udtrykt ved brancher, og bygningsbestanden i Danmark, Paul Lubson
 - afventer nyt BBR, enhedsopdeling

6. Eventuelt

7. Opsamling og næste møde

1. *Velkommen* FJE bød velkommen. Han konstaterede, at der ikke var nogen bemærkninger til det fremsendte forslag til dagsorden.

Markedsdata for erhvervsejendomme: FJE orienterede om, at Danmarks Statistik har fået til opgave af SKAT at udvikle et register, indeholdende retvisende markedsdata, der skal fungere som et hjælpeværktøj til værdifastsættelse af erhvervsejendomme og skal indgå i de modeller, som SKAT opbygger til den nye erhvervsejendomsvurdering. Boligerne er godt dækket ind, mens informationerne er sparsomme for erhvervsejendomme.

Danmarks Statistik skal stå for indsamling og datacheck. Det er forventningen, at der er tale om et længerevarende projekt. Danmarks Statistik forventer samtidig, at dette arbejde kan munde ud i nogle nye statistikker.

2. *Godkendelse af referat* Referatet fra sidste møde blev godkendt uden kommentarer.

Godkendte referater kan også findes på DST's hjemmeside:

- <http://www.dst.dk/da/OmDS/organisation/Brugerudvalg/kontakt-udvalg-for-bygge-og-boligstatistik.aspx>

3. *Brugerne* Nye kilder til nationalregnskabets bygge- og anlægsberegninger. CGY startede med projektet er startet på baggrund af Produktivitetskommissionens påpegnings af opgørelsen af produktionsværdien for bygge- og anlægssektoren ikke var retvisende, bl.a. var deflateringen vha. byggeomkostningsindeksene et problem.

CGY gennemgik de nuværende kilder og metode for beregning af årlige tal for produktionsværdien. Der er en række svagheder ved de nuværende kilder:

- Omkostningsindeks fanger ikke avanceændringer og produktivitetseffekter
- Beskæftigelsestal fanger ikke ændringer i kvalitet og produktivitet, samt udsving i arbejdstimer
- Nybyggeriet (kvadratmeter) fanger ikke kvalitetsændringer

BOS spurgte, om der blev skelnet mellem privat og offentligt byggeri, hvilket CGY svarede nej til. FIP spurgte, om husholdningernes vedligeholdelsesudgifter, osv. blev medregnet. CGY sagde, at de indirekte kom med gennem Forbrugsundersøgelsen.

Nye primærstatistikker indenfor bygge- og anlægsbranchen har givet muligheder for nye kilder til NR:

- Produktfordelte omsætningstal (tillæg til stikprøve for byggebeskæftigelsen), hvilket giver mulighed for en mere detaljeret fordeling af omsætningsoplysningerne
- Underentrepriser indenfor B&A-branchen (tillægsspørgsmål til omkostningsundersøgelse for B&A-branchen/Råvareællingen). Hermed er det muligt at identificere omfanget af underentrepriser. I

den nuværende model opgøres produktionsværdien eksklusiv underentrepriser

- **Producentprisindeks (CPPI).** Dette er et såkaldt output-prisindeks, der indeholder flere informationer

De første foreløbige, dvs. de skal fortolkes med forsigtighed, resultater viser lavere produktion og vækst i 2015 for bygge- og anlægsbranchen end den "gamle" foreløbige opgørelse for 2015.

FIP spurgte, om effekterne slog igennem ift. investeringerne. CGY svarede, at det gjorde de for nybyggeri og ombygninger, men ikke for vedligeholdelse.

SAN spurgte, hvornår de nye kilder bliver implementeret. CGY svarede, at det ville ske løbende, med start fra NR 2015 i november 2017. I første omgang kun for årstal, men CGY forventede, at de også vil blive implementeret i de kvartalsvise opgørelser. BOS ville høre, om der så vil blive tale om et databrud. Det mente CGY ikke ville være tilfældet. Hvis det blev tilfældet, skulle det nok blive varslet.

FJE påpegede, at de nye kilder ville forbedre produktivitetsberegningerne.

4. Bygge- og boligstatistikker

Prisindeks for ejendomssalg. MAU orienterede om en række analyser, der forventes udgivet i 2017:

1. Kommunefordelte tvangsauktioner
2. Eksperimentelt prisindeks for andelsboliger
3. Sæsonkorrektions af prisindeks for ejerboliger
4. Revisioner af foreløbige tal for ejerboliger. Omfang og kvalitet skulle analyseres

Byggeomkostningsindeks. Intet nyt.

Producentprisindeks. MAU fortalte, at baggrunden for de nye prisindeks var, som CGY tidligere har fortalt, Produktivitetskommissionens kritik af tidsserierne for bygge- og anlægsområdet ikke har den nødvendige kvalitet ift. beregning af produktivitet i branchen.

En arbejdsgruppe med ekstern deltagelse har udarbejdet nogle forslag til nye prisdata til at forbedre statistikgrundlaget for nationalregnskabsopgørelserne for bygge- og anlægssektoren:

Producentprisindekset er baseret på den pris en bygherre må betale entreprenøren for et byggeri. Kaldes også for et outputprisindeks – anvendes ved deflatering af NR

Producentprisindekset dækker:

- **Boliger**, kvartalsindeks: Opdeles på enfamiliehuse (hedonisk regression og baseret på ca. 300 priser på typehuse) og etageboliger (baseret på modelpriser, vanskeligt at finde homogene etageboliger over tid, anvender i stedet et standardbyggeri)
- **Andre bygninger**, årsindeks fra 2014: Omfatter kontorbygninger og simple industribygninger (beregnes på baggrund af modelpriser)
- **Renovering og vedligehold**, årsindeks fra 2014: Der er her tale om unikke prisobservationer, dvs. sammenlignelige over tid, der indberettes af 300 håndværksfirmaer (ca. 2.800 prisobservationer)

- **Anlæg**, årsindeks fra 2014: Dette område har givet store udfordringer, da det ikke har været muligt at finde standardprojekter. For motorveje (modelpris fra Vejdirektoratet) og almindelige veje (construction survey) er det dog lykkedes. Det vurderes at være vanskeligt at komme videre på anlægsområdet

MAU forventede, at den første publicering af de nye prisindeks vil ske i 2. halvår 2017. Der er lavet løbende leverancer til Nationalregnskabet.

FIP spurgte, om Danmarks Statistik havde hentet erfaringer fra andre statistikbureauer? MAU svarede, at det kun var sket for anlæg, men de havde tilsvarende udfordringer.

Byggevirksohmheden. ENI fortalte, at han blev overrasket over de store fald i det påbegyndte byggeri fra 4. kvartal 2016 til 1. kvartal 2017. De stemte ikke overens med forventningerne og andre statistikker, fx Byggebeskæftigelsen for nybyggeri, der steg med 1,2 % i 1. kvartal 2017. Det var vigtigt at pointere, at byggeaktiviteten – trods det store fald – stadig lå på et meget højt niveau. To forhold illustrerer dette:

1. Udviklingen vurderes i forhold til det forudgående kvartal, her 4. kvartal 2016. Dette kvartal var usædvanligt højt, især pga. 3 store projekter omfattende boligbyggeri i København (ca. 1.800 boliger), der blev påbegyndt i 4. kvartal 2016. En udfordring her er, at der kun er et ”nedslag” i byggevirksohmheden, nemlig påbegyndelsesdatoen/-kvartalet, mens effekterne påvirker byggebeskæftigelsen, FIKS og konjunkturbarometeret over en længere periode. Sagt på en anden måde, så er statistikken over det påbegyndte byggeri meget følsomt overfor store projekter, som de nævnte i København og de store sygehusbyggerier
2. Forsinkelsesproblemet er især et stort problem for det påbegyndte byggeri, hvor estimationsmodellen har store vanskeligheder med at skønne rigtigt. Et centralt problem her er, at det er bygherren – og ikke kommunen – der har det primære ansvar for at indberette påbegyndelsesdatoen. For at tage højde for dette valgte vi for at vurdere udviklingen at fokusere på førstegangsinberetningen/første estimat i de seneste 3 år, dvs. 1. kvartal 2017 blev sammenlignet med de tilsvarende kvartaler første gang, vi så tallet. Sammenligningen viste, at på trods af faldet i det påbegyndte byggeri fra 4. kvartal 2016 til 1. kvartal 2017, så ligger påbegyndelsesaktiviteten stadig meget højt, nemlig 70 % over gennemsnittet for det påbegyndte boligbyggeris vedkommende og 32 % for det påbegyndte etageareal. Dette billede understøttes også af udviklingen byggeri under opførelse

Produktionsindeks for bygge- og anlægssektoren. ENI fortalte, at indekset snart vil blive offentliggjort månedligt i Statistikbanken.

FIP spurgte, om tallene var mere aktuelle end i NR? ENI svarede ja, da tallene offentliggøres månedligt, ca. 2 måneder efter referencemåned.

Konjunkturbarometer for bygge- og anlægssektoren. ESL fortalte, at hen over sommeren vil de fire konjunkturbarometer-NYT'er blive slået sammen til én tre-sides-NYT, der stadig udkommer månedligt, den næstsidsste hverdag.

- Kurver over konjunkturudviklingen vil blive præsenteret parvis for Industri og Byggeri og for Service og Detailhandel i kun to grafer.
- Der vil blive præsenteret en fællesindikator for de fire sektorer, evt. inkluderet Forbrugerforventninger. Metoden vil formodentlig blive den metode vores EU-partner anvender til at generere Economic Sentiment Indicator. https://ec.europa.eu/info/files/esi-economic-sentiment-indicator-27-april-2017-0_en
- Der vil være øget fokus på sammenligning med EU-lande
- Der bestræbes at komme med en ”unik” tema analyse i hver nyt.

ESL sagde, at ideer, ønsker etc. er velkomne til esl@dst.dk

Det blev tilkendegivet, at fx detaljerede analyser på arbejdskraftmangel er ønskeligt. Der blev også i forbindelse med arbejdskraftmangel talt om, at der pt. - trods alt - ikke er tegn i lønudviklingen på overophedning. ESL pegede på, at det kunne være et område vores analyser specifikt skal/burde fokusere på, altså indikationer for overophedning.

FIP sagde, at der var gjort flere forsøg på at sammenveje barometrene, og det ville være fint, hvis Danmarks Statistik kunne sætte standarden.

ESL spurgte BOS, om Dansk Byggeri kunne se, om arbejdskraftmangelen påvirkede produktionen. BOS sagde, at det var vanskeligt at sige, og at det måske nærmere var et udtryk for vanskeligheder ved at rekruttere kvalificeret arbejdskraft.

Bygningsopgørelsen.

TME oplyste, at bygningsopgørelsen 2017 er offentliggjort 24/2. I NYT blev der fokuseret på varmekilder. Der er stigende tendenser for andelen af bygningsareal opvarmet med varmepumper og fjernvarme, mens oliefyr falder. Øget areal i 2017 ift. 2016 er primært parcelhuse, etageboliger og kontor mv.

TME gjorde desuden opmærksom på, at byggeriets køb af varer og tjenester er blevet offentliggjort med tal for 2015.

Byggebeskæftigelsen.

Den seneste offentliggørelse for 1. kvartal 2017 viser, at den stigende tendens for byggebeskæftigelsen fortsætter. Stigningerne har i 2013-2014 været drevet af reparation/vedligeholdelse, og siden har det været nybyggeriet.

TME præsenterede derefter en sammenligning med andre beskæftigelsesstatistikker med en henvisning til referatet fra mødet i kontaktudvalget 11. april 2016, hvor disse blev gennemgået grundigere. Ift. oplysninger fra RUT gjorde TME opmærksom på, at disse findes på jobindsats.dk. Udviklingen i de forskellige beskæftigelsesstatistikker viser samme udviklingstendenser og sæsonudsving for bygge og anlæg. Dog skiller AKU-beskæftigelsen sig ud med fald fra 2015.

FIP spurgte til, om faldet i AKU-beskæftigelsen kunne hænge sammen med en ændring af stikprøveudvælgelsen. TME svarede, at stikprøven er blevet

reduceret, og at der nu delvis anvendes webskema, hvor tidligere alene anvendtes telefoninterview. Det er muligt, at disse metodeændringer forklarer den afvigende tendens for AKU-beskæftigelsen.

FIP spurgte til, om niveauet for byggebeskæftigelsen er tilbage på normalniveau? ENI bemærkede, at byggevirksomheden er oppe på et niveau, som før krisen. BOS tilføjede, at med produktivitetsstigninger, så ville man forvente en lavere beskæftigelse med samme byggevirksomhed som før krisen.

Endelig præsenterede TME en analyse af betydningen af at lave revisioner af byggebeskæftigelsen. Analysen viser, at det ville give relativt små revisioner, hvis tal for tidligere offentliggjorte perioder blev revideret. Analysen er gennemført for perioden 1. kvartal 2015 til 1. kvartal 2016. Kun i 2. kvartal 2015 var der en væsentlig revision i byggebeskæftigelsen.

Denne skyldes for den samlede beskæftigelse primært én enkelt sen indberetning. Opdelt på brancher og arbejdsarter var der kun en væsentlig revision for anden specialiseret bygge- og anlægsvirksomhed, hvor yderligere to sene indberetninger også havde betydning. Det var derfor konkluderet, at det er bedre at fokusere på at få rettidige indberetninger ind fra større virksomheder, end at lave revisioner. FIP og BOS medgav, at der ikke fra brugerside var ønske om revisioner af byggebeskæftigelsen.

Boligopgørelsen.

AKF oplyste, at Boligopgørelsen for 2017 blev offentliggjort den 4. april 2017. Fokus for artiklen var, hvorledes de danske børn bor.

5. *Udvikling* Analyse af estimationsmodellen. ENI tog udgangspunkt i, at den nuværende estimationsmodel ikke fungerer tilfredsstillende, hvilket også har været nævnt på tidligere møder. Der var derfor igangsat en ny analyse af modellen, hvor der vil blive fokuseret på 2 forhold:

1. Trendfaktoren. Der var opstået en vis usikkerhed omkring trendfaktoren, der blev indført i 2012. Der er en mistanke om, at den giver et systematisk fejlskøn. Det skal analyseres, og resultatet af denne analyse skal afgøre, om trendfaktoren skal bibeholdes eller fjernes
2. Alternative/supplerende indikatorer: Lidt i forhold til første punkt har vi set på alternative eller supplerende (afhængig af resultatet af ovennævnte analyse). Kravene til en sådan indikator er, at den har samme udviklingsmønster som Byggevirksomheden, og at den foreligger før Byggevirksomheden. Opgørelsen over byggebeskæftigelsen ved nybyggeri opfylder kravene for samlet påbegyndt etageareal, men ikke for påbegyndt boligbyggeri. Det skal analyseres nærmere

FJE påpegede, at udgangspunktet for at introducere en trendfaktor var, at forsinkelsesmønsteret er anderledes under høj- end i lavkonjunkturer.

Ny version af BBR. ENI orienterede kort om den nye version 1.8 af BBR, der kommer den 6. juni 2017. Version 1.8 er dog ikke den endelige version, men indeholder langt de fleste af de ændringer, der vil komme. Den endelige version 2.0 forventes at komme medio 2018, hvor der sker den fulde opkobling til Grunddataprogrammet.

BBR's relation til Grunddataprogrammet sker via Ejendomsdataprogrammet, der er en sammenhængende reform af alle ejendomsregistre, med en ensartet registrering og en entydig ejendomsidentifikation, BFE (Bestemt Fast Ejendom), der erstatter den nuværende ejendomsidentifikation, vurderings-ejendommen.

Den nye version af BBR vil kun i begrænset omfang berøre den almindelige bruger af BBR. Ændringer vil så at sige ske "bag facaden" hos kommuner og fx Danmarks Statistik. Danmarks Statistik vil i første omfang "transformere" den ny version til det kendte, mens nye felter o. lign. vil blive tilføjet løbende, senest i forbindelse med implementeringen af version 2.0.

SEJ kunne supplere med, at BBR version 2.0 egentlig lå klar i marts, men udsat til 2018, da BFE voldte problemer i forhold til samkøring med de andre ejendomsdataregistre. Ift. Grunddataprogrammet mente SEJ, at DAR (adreseregisteret) vil resultere i bedre adresser. BBR skal hente sine adresser i DAR.

Bygningsbalancen. ENI fortalte, at projektet pt. ligger stille pga. andre projekter. Men vi er blevet klogere på sagstyperne, hvilket betyder, at der skal gennemføres en stor revision af de tidligere resultater (uoplyst sagstype kan erstattes med en mere sigende sagstype).

Kobling mellem økonomisk aktivitet og bygningsbestanden. ENI fortalte, at projektet afventer SKAT's nyregistrering af erhvervsbygninger, hvor enhederne vil blive identificeret. Det vil være en meget stor hjælp mht. koblingen mellem branche og virksomhed.

6. Eventuelt BOS mente, at designet på Danmarks Statistik's hjemmeside stadig ikke var god. Men han var glad for, at 5-dagsoversigten var rettet.

FJE fortalte, at der var planer om at fremrykke offentliggørelsestidspunktet til fx kl. 8. LAH spurgte, om der vil være muligt at få fat i en kontaktperson på det tidspunkt? MAU svarede, at i forbindelse med offentliggørelse af nye tal vil det være muligt at få kontakt til en kontaktperson.

Flere af deltagerne havde registreret et skifte i Danmarks Statistiks formidling, bl.a. en skærpet tone. De advarede mod, at Danmarks Statistik forsøgte at sætte dagsordenen!

7. Opsamling og næste møde Næste møde forventes afholdt oktober/november 2017. Danmarks Statistik finder frem til en dato.