

## Referat

**Møde i Kontaktudvalget for bygge- og boligstatistik**

*Sted og tid* Danmarks Statistik  
10. december 2018, kl. 14, Mødelokale Skak-Nielsen (vænr. 3338)

*Deltagere* Frederik I. Pedersen (FIP), 3F  
Michael Harboe Møller (MHM), Boligøkonomisk Videncenter  
Curt Liliiegren (CLI), Boligøkonomisk Videncenter  
Morten Biering (MBI), Landsbyggefonden  
Morten Birch Biede (MBB), Økonomi- og Indenrigsministeriet  
Bo Sandberg (BOS), Dansk Byggeri  
Lars Misser (LMI), Udviklings- og Forenklingsstyrelsen  
Lars Magnus Christensen (LMC), SMV, Danmark  
Sune Malthe-Thagaard (SMT), Danmarks Nationalbank  
Claus Aastrup Seidelin (CAS), DI  
Martin Ino Hansen (MIH), Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen  
Rasmus Larsen (RLA), Tekniq  
Kristine Vasiljeva (KVA), Boligselskabernes Landsforening  
Solveig Råberg Tingey (SRT), Boligselskabernes Landsforening  
Morten Biering (MOB), Landsbyggefonden  
Carsten Zornig (CZO) (formand), Danmarks Statistik  
Steen Eiberg Jørgensen (SEJ), Danmarks Statistik  
Martin Ausker (MAU), Danmarks Statistik  
Cajsa Mølskov (CMS), Danmarks Statistik  
Christian Gysting (CGY), Danmarks Statistik  
Daniel Fryer Gustafsson (DFG), Danmarks Statistik  
Karina Moric Ingemann (KAM), Danmarks Statistik  
Majbrit Holst (MBJ), Danmarks Statistik  
Sandra Julie Menzies (SJM), Danmarks Statistik  
Paul Lubson (PAL), Danmarks Statistik  
Erik Slentø (ESL), Danmarks Statistik  
Simon Bolding Halifax (SBH), Danmarks Statistik  
Erik Nielsen (ENI), (sekretær), Danmarks Statistik

*Afbud* Louise Aggerstrøm Hansen (LAH), Danske Bank  
Michael Meineche (MIM), DI  
Heidi Mie Hammer (HMH), Trafik- og Byggestyrelsen  
Dorte Holm (DOH), Udviklings- og Forenklingsstyrelsen  
Bjarke Skjødt (BJS), Udviklings- og Forenklingsstyrelsen  
Erik Bjørsted (ERB), Arbejderbevægelsens Erhvervsråd  
Mette Skak-Nielsen (MSN), Økonomi- og Indenrigsministeriet  
Sidse Buch (SBU), BAT-kartellet  
Annika Klintefelt (AKF), Danmarks Statistik  
Jakob Henrik Holmgaard (JHO), Danmarks Statistik  
Sigrid Krogstrup Jensen (SIJ), Danmarks Statistik

1. Velkommen
- Bemærkninger til dagsordenen
  - Meddelelser:
    - Ny emnestruktur, CZO

- El-data, CZO
- DAR, status, SEJ

## 2. Godkendelse af referat

- Vedlagt

Godkendte referater kan også findes på DST's hjemmeside:

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

## 3. Brugerne

- Produktivitet og revisioner: Christian Gysting

## 4. Bygge- og boligstatistikker

- Prisindeks for ejendomssalg: Martin Ausker)
- Byggeomkostningsindeks: Cajsa Mølskov
- Producentprisindeks byggeri og anlæg: Martin Ausker
- Etablering af markedsdata for erhvervsejendomme: Cajsa Mølskov
- Byggevirkomheden: Påbegyndt byggeri, Erik Nielsen, og estimationsmodel, Erik Nielsen/Simon Bolding Halifax
- Produktionsindeks for bygge- og anlægssektoren: Offentliggørelsestidspunkter, Erik Nielsen
- Konjunkturbarometer for Bygge- og anlægssektoren: Mangel på arbejdskraft, Erik Slentø
- Bygningsopgørelsen: Revision af offentliggørelse, Paul Lubson
- Byggebeskæftigelsen: Kort status, Paul Lubson
- Boligopgørelsen: Kort Status

## 5. Udvikling

Igangværende udviklingsaktiviteter:

- Analyse af estimationsmodellen: Se under byggevirkomheden

Planlagte/overvejede udviklingsaktiviteter:

- Projekt: Bygningsbalancen: (Erik Nielsen)
- Projekt: Status på at etablere en kobling mellem økonomisk aktivitet, udtrykt ved brancher, og bygningsbestanden i Danmark?

## 6. Eventuelt

## 7. Opsamling og næste møde

Herunder ønsker om mulige emner

### 1. Velkommen

CZO bød velkommen. Da han selv var ny som formand, og der var flere nye medlemmer indledtes mødet med en kort præsentationsrunde.

CZO startede med at efterlyse emner til kommende møder – fra såvel eksterne som interne deltagere.

Meddelelser:

- Ny emnestruktur: CZO fortalte, at Danmarks Statistik stadig arbejder på en ny emnestruktur, der forhåbentlig bliver mere forståelig for brugerne

- El-data: CZO fortalte, at Danmarks Statistik nu modtager el-data i stort omfang. I løbet af 2019 vil der blive etableret moduldata på dem. Disse vil blive opgjort på måneds-, kvartals- og årsbasis. Det er endnu ikke afklaret, hvorledes de skal bruges i statistikproduktionen.
- DAR: SEJ fortalte, at DAR er i drift og har været det i et halvt år. BBR anvender DAR, men alligevel er der nogle få enheder, som ikke har en godkendt adresse. Det er få enheder, og DST er i dialog med UFST om det. For anvendere af CVR er tallet med ikke valide adresser i DAR noget større. Det er +10.000 på CVR-nr. niveau og et noget større tal på Produktionsenheder. Næsten alle adresser er dog valide på adgangsdør-niveau

2. *Godkendelse af referat* Referatet fra sidste møde blev godkendt uden kommentarer – dog skulle årstallet lige rettes til 2018.

Godkendte referater kan også findes på DST's hjemmeside:

- <https://www.dst.dk/da/OmDS/organisation/Brugerudvalg/kontaktudvalg-for-bygge-og-boligstatistik>

3. *Brugerne* Kort status vedr. produktivitet

CGY redegjorde kort for status vedr. nationalregnskabets arbejde med indarbejdelse af nye kilder for bygge- og anlægsaktiviteten. I november 2017 blev der publiceret tal for 2015 og 2016 som delvist var baseret på nyt kildemateriale.

Til november 2018 vil tal for 2015 til 2017 forventeligt delvist være baseret på nyt kildemateriale. Som konsekvens heraf vil de afledede tal for produktivitetens udviklingen ligeledes være indirekte baseret på det nye kildemateriale.

BOS efterlyste en eksplicit beskrivelse af usikkerheden vedr. opgørelsen af produktiviteten. CGY svarede, at det var en god pointe som blev noteret.

FIP spurgte, om BNP-revisionerne bragte os tættere på andre indikatorer? CGY mente, at dette var tilfældet, da beregningen læner sig tæt op ad disse indikatorer. Rettelserne for 2014 vil blive indarbejdet i næste hovedrevision.

4. *Bygge- og boligstatistikker*

Prisindeks for ejendomssalg

MAU kunne oplyse, at prisindekset var blevet baseret på et nyt IT-system, hvilket betød en hurtigere statistik (ca. en uge tidligere) og vil komme hver måned, kvartal og år.

Byggeomkostningsindeks

CMS sagde, at der intet var at berette.

Producentprisindeks byggeri og anlæg

MAU oplyste, at der vil komme en ny statistik i april 2019 for enfamiliehuse (for en stor dels vedkommende baseret på typehuse), samtidig med et prisindeks for reparation og vedligeholdelse.

FIP spurgte til anlægssiden? MAU svarede, at her var Danmarks Statistik voldsom udfordret, da det endnu ikke har været muligt at få data, der var stabile nok over tid. Der var nogle overvejelser, om man kunne anvende et ”standardanlæg” eller få fat i professionelle beregnere.

CLI efterspurgte aktuelle beregnede tal for 2015 af producentprisindekset. MAU svarede, at beregningen var låst af valget af basisåret for indekset.

#### Etablering af markedsdata for erhvervsejendomme

CMS fortalte, at Danmarks Statistik i 2016 havde fået til opgave at etablere et datagrundlag for de nye erhvervsejendomsvurderinger. Dette skulle være færdigt ved udgangen af 2018 og komme i drift i 2019.

Det endelige register består af data fra seks forskellige kilder, både private og offentlige, bl.a. Landsbyggefonden og Ejendomsforeningen Danmark. Registeret vil indeholde en lang række variable, fx aktuel leje pr. m<sup>2</sup>, adresser, salgspriser, areal og anvendelsestype.

Registeret vil også blive anvendt i statistikproduktion og forventes at følge to spor:

1. Ny og forbedret huslejestatistik for boliger, herunder en ny kvartalsvis publicering, der er geografisk stratificeret
2. Udvikling af nye indikatorer, der bl.a. kan bidrage til overvågning af erhvervsejendomsmarkedet, fx udviklingen i leje- og salgspriser og opgørelse af ledige erhvervslokaler

MBI spurgte, hvad ”husleje” dækkede over? I forlængelse af dette anførte CLI, at Danmarks Statistik skulle være opmærksom på, at der var forskellig lovgivning for forskellige boligbyggerier, hvorfor det er vanskeligt at sammenligne huslejeudviklingen – man måtte sondre mellem de forskellige typer. MAU svarede, at Danmarks Statistik ikke havde haft specielle overvejelser vedr. denne problemstilling, men vil være opmærksom på det.

#### Byggevirksomheden

ENI forklarede, at Danmarks Statistik havde været nødsaget til at anvende det fuldførte byggeri fremfor det påbegyndte byggeri i offentliggørelsen, da det påbegyndte byggeri ikke er vurderet til at være troværdigt.

Fra starten af 2017 falder indberetningerne af det påbegyndte byggeri pludseligt og lidt uforklarligt. Et tidsmæssigt sammenfald med introduktionen af den ny version af BBR rejste mistanken mod denne. Men efter nærmere analyser, kontakter til leverandører og kommuner, mm. blev fokus rettet mod den kommunale sagsbehandling – eller rettere forsinkelser og uhensigtsmæssigheder i denne.

På baggrund af ovenstående har Danmarks Statistik overvejet følgende initiativer:

1. Kontakt til UFST og andre vedr. problemstillingen, herunder et forslag om, at de af borgerne oplyste BBR-oplysninger automatisk videresendes direkte til kommunens BBR-afdeling og ikke kun til kommunens

- byggetekniske afdeling. UFST har reageret positivt og vil tage en række initiativer
2. Overvejelser angående muligheden for at beregne en "forventet påbegyndelsesdato", hvor den ikke er oplyst. Beregning vil tage udgangspunkt i et normalt og gennemsnitlig antal dage mellem tilladelses- og påbegyndelsesdatoer
  3. Arbejder på en forbedret estimationsmodel

Ny estimationsmodel: SBH fortalte, at en gennemgang af den eksisterende estimationsmodel har vist, at den systematisk har undervurderet byggevirksomheden. Der er derfor fundet data for hele det nye årtusind, der viser niveauet for byggevirksomheden til forskellige tidspunkter.

Byggevirksomheden er delt op i en række segmenteringer, herunder nybyggeri/til- og ombygning, bygherreforhold og bygningsanvendelse. For boligbyggeri alene giver dette 30 forskellige grupper. Der er på baggrund af de grupper, der har den største volumen, lavet en prototype på en ny estimationsmodel.

I første omgang ses der på antallet af boliger i privat nybyggeri af parcelhuse, der alene udgør 25 % af den samlede forskning. Den nye model viser et klart potentiale for forbedringer, hvor den i gennemsnit rammer den mængde, der antages at være det endelige påbegyndte byggeri defineret som det maksimale antal i løbet af 40 måneder efter måneden af interesse.

Den videre plan er at udvide modellen til at gælde de andre store grupper for boligbyggeri og derefter på etageareal også.

BOS syntes, at det lyder lovende. Men hvad er erfaringerne fra de andre nordiske lande? ENI svarede, at ham bekendt slås de med tilsvarende problemer.

Tidsfaktoren er lidt usikker, men CZO håbede, at den kunne være klar i starten af 2019.

#### Produktionsindeks for bygge- og anlægssektoren

ENI kunne oplyse, at der arbejdes på at fremskynde offentliggørelsesdatoen for produktionsindekset.

#### Konjunkturbarometer for bygge- og anlægssektoren

ESL gennemgik arbejde med at korrigere byggeriets ordrebeholdningsindikator for et brud, der er opstået i mellem juli og august 2014 pga. ændring i spørgeskemaernes besvarelsesmuligheder. Svarmulighederne blev ændret fra "under normal", "normal" eller "over normal" til det mere værdiladede "ikke tilstrækkelig", "tilstrækkelig" eller "mere end tilstrækkelig".

Bruddet ser ud til at have medført et hop nedad for indikatoren. Det er ikke en facitliste på den eksakte brudkoefficient, men den søges bestemt ud fra lineær regressionsmodel, den foreløbige bestemmelse er 18 pct.point, men det endelige tal bliver nok lavere. Metodisk hæves tidsserien ikke efter bruddet, men i stedet sænkes tidsserien før bruddet med brudkoefficienten.

Konsekvensen for den sammensatte konjunkturindikator, som ordrebeholdningen indgår fifty-fifty i sammen med beskæftigelsesforventningerne, vil

være en sænkning af tidsserien før bruddet med det halve af brudkoefficienten. De originale data i Statistikbanken revideres ikke, men der oprettes en ny tidsserie med den brudkorrigerede indikator. Og det understreges, at bortset fra bruttidspunktet, er seriernes relative ændring fra måned til måned uændrede.

BOS havde nok foretrukket, at tidsserien efter bruddet blev løftet, men det er altså valgt at sænke serien før bruddet, for ikke at forstyrre den ny serie.

FIP mindede om, at man en anden gang skal køre med overlap i stikprøverne, hvis der ændres i spørgeskemaerne.

DFG påpegede, at sæsonmønsteret i den korrigerede serie så ud til at være forskellig før og efter bruddet, hvilket man nok skal tage højde for i den kommende undersøgelse af, om der er korrektions-mulig sæsonsvingning i serien.

#### Bygningsopførelsen

PAL fortalte, at Bygningsopførelsen var offentliggjort på ny med revisioner, da der manglede en række bygningerne i den første offentliggørelse. Årsagen til dette var, at BBR i nu har indført statuskoder (Livscyklus), som ikke blev registreret korrekt i første omgang. Foruden statuskode 6 (= opført) er opgørelsen nu udvidet med statuskode 12 (= midlertidig afsluttet) og 13 (= delvis afsluttet). Desuden er bygninger med statuskode 3 (= under opførelse) blevet placeret særskilt i kategorien under opførelse/uoplyst.

#### Byggebeskæftigelsen

PAL sagde, at den ”kører på skinner”.

#### Boligopførelsen

AKF var desværre forhindret i at komme, men ENI kunne fortælle, at Boligopførelsen har kæmpet med tilsvarende problemer som i Bygningsopførelsen. Disse er dog løst.

- |                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| 5. <i>Udvikling</i>               | Intet nyt.   |
| 6. <i>Eventuelt</i>               | BOS beklagede, at der var en lang arbejdsproces i DST Consulting. CZO vil bringe dette videre. |
| 7. <i>Opsamling og næste møde</i> | Næste møde forventes afholdt maj/juni 2019. Danmarks Statistik finder frem til en dato.        |