|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Q:\PPT\SAMLING\JV\Logo2013\LogoSortDK.gif |  | 25. januar 2021  Priser og Forbrug |

Referat fra 7. møde i Kontaktudvalg for ejendomssalgsstatistik

Tid og sted

Danmarks Statistik

20. januar 2021, kl. 14.00

Deltagere

Curt Liliegreen, Boligøkonomisk Videncenter

Marc Lund Andersen, Boligøkonomisk Videncenter

Svend Greniman Andersen, Danmarks Nationalbank

Bo Sandberg, Dansk Byggeri

Mikkel Alsø, Ejendom Danmark

Morten Marott Larsen, Ejendom Danmark

Sandie Wrona, Finans Danmark

Peter Jayaswal, Finans Danmark

Ane Arnth Jensen, Finans Danmark

Søren Vester Sørensen, Finansministeriet

Ismir Mulalic, Kraks Fonds Byforskning

Mikkel Vestby Jensen, Landbrug og fødevarer

Lise Nytoft Bergmann, Nordea Kredit

Jan Eg Pedersen, Udviklings- og Forenklingsstyrelsen

Ejnar Andersen, Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

Peter Møller, Transport- og Boligministeriet

Katja Møller Hjelvang, Danmarks Statistik

Peter Stoltze, Danmarks Statistik

Jakob Holmgaard, Danmarks Statistik

Annette Nielsen, Danmarks Statistik

Sigrid Krogstrup Jensen, Danmarks Statistik

Cajsa Mølskov, Danmarks Statistik

Jacob Moos Larsen, Danmarks Statistik

Dan Knudsen, Danmarks Statistik

Anne Kaag Andersen, Danmarks Statistik

Mødet blev grundet de nye Corona anbefalinger afholdt virtuelt via Zoom

Dagsorden

1. Ejerboliger:

* Sæsonkorrektion af boligpriser (v. Peter Stoltze/Danmarks Statistik)
* Brug af forsikringer baseret på boligprisindeks til dækning af boligejernes tab ved boligprisfald (v. Marc Lund Andersen/Boligøkonomisk Videncenter)
* Indikatorer for erhvervsejendomme (v. Cajsa Mølskov/Danmarks Statistik)

1. Kort nyt fra Danmarks Statistik:

* Udarbejdelse af prisindeks for andelsboliger
* Revisioner i Statistikbanken

1. Brugernes ønsker og behov til statistikkerne
2. Forslag til emner til næste møde (om et år)

Katja Møller Hjelvang bød velkommen og gav straks ordet videre til Sigrid Krogstrup Jensen som gennemgik dagsordenen for dagens møde.

**Ad. 1) Ejerboliger**

Peter Stoltze fra Danmarks Statistiks metodeafdeling præsenterede sæsonkorrektion af boligprisindeks, herunder hvad, hvorfor og hvordan der sæsonkorrigeres samt hvor man kan finde de sæsonkorrigerede tal i statistikbanken. I forbindelse med lanceringen af de sæsonkorrigerede tal i 2019 blev der også udarbejdes en analyse, som brugerne opfordres til at læse, hvis de vil vide mere om [Sæson på boligmarkedet.](https://www.dst.dk/da/Statistik/Analyser/visanalyse?cid=33912) Peter oplyste nærmere, at der er visse udfordringer ved sæsonkorrektion, herunder at alle kan lave deres egen sæsonkorrektion, og det er meget let at nå frem til nogle (lidt) anderledes resultater.

Desuden skal modeller for sæsonkorrektion følges nøje og justeres ved behov, og Danmarks Statistik foretrækker konstante dimensioner i modellen, men med re-estimation af modellens parametre (”partial concurrent adjustment”). De sæsonkorrigerede tal revideres i indeværende plus tre kalenderår tilbage.

Svend G. Andersen fra Danmarks Nationalbank spurgte hvorfor Danmarks Statistik kun sæsonkorrigerer kvartalstal og ikke månedstal. Til dette svarede Peter, at det er fordi månedstallene har et større element af tilfældigheder i sig i forhold til kvartalstal, men at det også i sidste ende beror på et valg som Danmarks Statistik har truffet.

Herefter præsenterede Marc Lund Andersen fra Boligøkonomisk Videncenter arbejdspapiret ”Brug af forsikringer baseret på boligprisindeks til dækning af boligejers tab ved boligprisfald”. Der eksisterer pt. ikke nogen forsikring til dækning af boligejers tab ved boligprisfald, så papiret er af ren teoretisk karakter og meget spændende. Marc præsenterede udvalgte konklusioner fra papiret:

* Forsikringer baseret på boligprisindeks ville virke bedst for ejerlejligheder
* Forsikring ville virke bedst ved udnyttelse efter 5-10 år efter køb af enfamiliehuse og 4-8 år efter køb af ejerlejligheder.
* Forsikringerne ville virke bedst på Sjælland fordi boligerne her er mere homogene end i det øvrige land.

Jan Eg Pedersen fra Udviklings- og Forenklingsstyrelsen spurgte om metoden med salspar tager højde for areal-ændringer i den samme bolig over tid. Hertil svarede Marc, at datamaterialet er det samme som der anvendes i Boligøkonomisk Videncenters boligprisindeks, der baseres på repeat-sales metoden, hvor boliger med tilbygningerne eller anden ombygning mellem to salg frasorteres i datamaterialet, for at kunne sammenligne prisen på den samme størrelse bolig over tid.

Svend G. Andersen fra Danmarks Nationalbank spurgte om ind til moral hazard problemer ved at boligkøbere kunne begynde at spekulere i om at det kan betale sig at sælge på et givet tidspunkt. Marc svarede, at der formentlig ville have været solgte flere boliger med pristab, hvis disse forsikringer havde eksisteret i virkeligheden. Selvrisikoen kan i praksis afhænge 100 pct. af et boligprisindeks eller fx 50 pct. af et boligprisindeks og 50 pct. selvrisiko.

Cajsa Mølskov fra Danmarks Statistik præsenterede status på udviklingen af indikatorer for erhvervsejendomsmarkedet, samt baggrunden for arbejdet i Danmarks Statistik. Danmarks Statistik har siden efteråret 2018 deltaget i en Eurostat Task Force, der har fokus på udvikling af indikatorer for erhvervsejendomsmarkedet, på baggrund af anbefalinger fra det Europæiske Systemiske Råd (ESRB). I regi heraf Danmarks Statistik i 2018 et grant til finansiering af arbejdet med udvikling af pilotstatistik. Ultimo 2020 leverede Danmarks Statistik derfor pilotindikatorer for tomgang samt udviklingen i lejen for erhvervsejendomme til Eurostat. Arbejdet med videreudviklingen af indikatorerne fortsætter i 2021 og 2022, med henblik på publicering ultimo 2022. Der forventes desuden at udkomme en analyse om erhvervsejendomsmarkedet i løbet af 2021.

Svend G. Andersen fra Danmarks Nationalbank spurgte om der offentliggøres noget nyt om erhvervsejendomme på kort sigt, hvortil Cajsa svarede, at der ikke forventes at blive offentliggjort noget på kort sigt, ud over det allerede nævnte.

**Ad. 2) Kort nyt fra Danmarks Statistik**

Jakob Holmgaard fra Danmarks Statistik orienterede om udarbejdelse af prisstatistik for andelsboliger. I 2013 nedsatte Danmarks Statistik en arbejdsgruppe, der skulle hjælpe med at formulere terminologi og metode til beregning af prisindeks for andelsboliger, samt kortlægge mulige kildematerialer. Metoden blev der ret hurtigt enighed om allerede i 2014, men adgangen til et tilstrækkeligt datamateriale viste sig som en betydelig udfordring. Det skyldes i særdeleshed, at ansvaret for [andelsboliginfo.dk](http://www.andelsboliginfo.dk/) i 2015 blev flyttet fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter over til Erhvervsstyrelsen, hvor projektet med at indsamle salgsoplysninger via andelsboliginfo.dk blev nedprioritet af hensyn til andre opgaver. Efter det seneste folketingsvalg i 2019 blev ansvaret for andelsboliginfo.dk flyttet tilbage til boligministeriet, hvor den praktiske overflytning blev fuldført i efteråret 2020, og kort tid efter besluttede boligministeren, at der skal udvikles et prisindeks for andelsboliger. Der blev derfor igen nedsat en arbejdsgruppe med relevante aktører, som langt hen ad vejen består af de samme aktører som i den oprindelige arbejdsgruppe fra 2013, dog med en lidt anden personalebesætning. Det er i arbejdsgruppen besluttet, at opdele arbejdet mellem Transport- og Boligministeriet (TRM) i samarbejde med Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen (TBST) på den ene side og Danmarks Statistik (DST) på den anden side. Arbejdsfordelingen ser således ud:

* TRM/TBST:
  + Indfører lovkrav om indberetning af oplysninger om udbuds- og salgspriser på andelsboliger.
  + Igangsætter ændringer på andelsboliginfo.dk (teknisk løsn.)

Dette arbejde forventes tilendebragt medio 2021

* DST:
  + Står for metodeansvar og beregning af prisindeks for andelsboliger
  + Ansvar for indsamling af et solidt datagrundlag for perioden 2015-2021

På denne baggrund oplyser Danmarks Statistik, at en officiel prisstatistik for andelsboligsalg forventes at kunne se dagens lys inden udgangen af 2022

Som punkt nummer to orienterede Jakob om versionsdatabaser i [statistikbanken.dk](http://www.statistikbanken.dk), hvilket allerede er blevet indført for udvalgte tabeller for Nationalregnskabet og Udenrigshandel i 2020 og noget tilsvarende er planlagt for Ejendomssalg i løbet af 2021. I den forbindelse blev brugerne præsenteret for forskellige tekniske løsningsforslag og det blev besluttet, at følge den samme metode som i Nationalregnskab og Udenrigshandel af hensyn til at skabe en rød tråd mellem forskellige versionsdatabaser i statistikbanken på tværs af DST. Desuden blev det besluttet, at versionsdatabaserne primært fokuseres på måneds- og kvartalstal og i mindre grad på årstal, som revideres mindre.

**Ad. 4) Brugernes ønsker og behov til statistikkerne**

Der var ingen kommentarer.

**Ad. 5. Forslag til emner til næste møde (om et år)**

Danmarks Statistik foreslog foreløbigt to emner til næste møde. Det nye ejendomsvurderingssystem og prisstatistik for andelsboliger.

Brugerne havde ingen andre forslag på nuværende tidspunkt, men er altid velkommen til at foreslå emner til Jakob Holmgaard fra Danmarks Statistik som vil undersøge mulighederne.