

20 Prisindeks for ejendomme

20.1 Grundlæggende information om indekset

20.1.1 Navn

Prisindeks for ejendomme.

20.1.2 Formål

Formålet med prisindekset for ejendomme er at belyse prisudviklingen på fast ejendom.

20.1.3 Dækning

Prisindeks for ejendomme omfatter ejendomme i hele landet. Indeksene for de enkelte ejendoms typer opgøres på grundlag af oplysninger om samtlige overdragelser af fast ejendom for de pågældende ejendoms typer.

Indeksene opgøres på grundlag af de faktiske kontantpriser i almindelig fri handel. Omregning fra prioriteret pris til kontant pris foretages af ToldSkat.

20.1.4 Indekstype

Prisindekset for ejendomme opgøres ikke som et traditionelt prisindeks, der måler forholdet mellem værdien af en fast varekurv til to forskellige sæt af priser. Indekset kan i sagens natur alene baseres på prisudviklingen for de faktisk omsatte ejendomme. Stikprøven, bestående af omsatte ejendomme, udskiftes hvert kvartal, og kontantværdien normeres i forhold til den seneste ejendomsvurdering, hvorved stikprøvens repræsentativitet søges sikret.

20.1.5 Vægtgrundlag

Kontantprisen for den enkelte ejendom indgår i indeksberegningen med en vægt der er proportional med den seneste ejendomsvurdering. Da stikprøven udskiftes hvert kvartal ændres også vægtgrundlaget løbende.

20.1.6 Retsligt grundlag

Lov om Danmarks Statistik.

20.2 Anvendelse og publicering af indekset

20.2.1 Anvendelse

Prisudviklingen på ejendomme anvendes til vurdering af udviklingen på ejendomsmarkedet og som konjunkturindikator i forbindelse med den generelle økonomiske udvikling.

20.2.2 Centrale brugere

De centrale brugere er økonomiske analytikere, ejendomsmæglerbranchen og nuværende og kommende ejere af fast ejendom.

20.2.3 Offentliggørelse

Prisindeks for ejendomssalg offentliggøres i *Nyt fra Danmarks Statistik, Indkomst, forbrug og priser* (Statistiske Efterretninger) *Prisstatistik* (Statistikservice), Konjunkturstatistik, Statistisk Årbog og Statistisk Tiårsoversigt samt på www.statistikbanken.dk.

a. Frekvens og referenceperiode for offentliggørelse

Prisindeks for ejendomssalgstatistik beregnes kvartalsvis. Tal for et givet kvartal udgives godt fire måneder efter kvartalets udløb. Tallene revideres løbende. Endelige tal for et givet år foreligger, når foreløbige tal for 2. kvartal i det efterfølgende år offentliggøres.

b. Totalindeks og delindeks

For hver af de nedenfor nævnte ejendoms kategorier opgøres der for hele landet et prisindeks pr. kvartal samt et prisindeks pr. år:

- enfamiliehuse
- ejerlejligheder
- ejendomme med 2 lejligheder
- ejendomme med 3 lejligheder
- ejendomme med 4-8 lejligheder
- ejendomme med 9 eller flere lejligheder
- blandet beboelse og forretning
- rene forretningsejendomme
- fabriks- og lagerejendomme
- landbrug i alt
- sommerhuse
- grunde under 2000 m².

For enfamiliehuse beregnes endvidere årsindeks fordelt på amter. Der opgøres ikke et samlet indeks for alle ejendomsstyper.

20.2.4 Egenskaber ved indekset

Prisindeks for ejendomme viser udviklingen i ejendomspriserne. Ved skift i ejendomsvurdering foretages kædning, således at udviklingen i indeksene ikke påvirkes heraf.

20.2.5 Sammenlignelighed over tid

De nuværende indeks kan tilbageføres til 1992. Der findes indeks for tidligere år, men der er metodemæssige forskelle.

20.2.6 Anvendte klassifikationer

Ejendoms kategorierne er defineret efter aftale med ToldSkat og er baseret på de benyttelses koder, der anvendes af ToldSkat.

20.2.7 International sammenlignelighed

Der har ikke fundet nogen international harmonisering sted.

20.2.8 Muligheder for særkørsler

Det er muligt at få foretaget særkørsler, hvor en bruger definerer en opgave ud fra de variable, som systemet indeholder. Datamaterialet indeholder oplysninger om hver enkel handel, herunder oplysninger om den omsatte ejendoms ejendomsnummer. Det er derfor muligt at foretage samkørsel med andre registre i Danmarks Statistik, der også indeholder ejendomsnummer.

20.3 Beregning af indekset

20.3.1 Vægtgrundlag

a. Kilder og beregning

Ved beregning af indekset vægtes kontantprisen på de omsatte ejendomme i forhold til den seneste ejendomsvurdering.

b. Frekvens for opdatering

De faktiske kontantpriser modtages løbende. Tidspunktet for de ejendomsvurderinger, der anvendes i beregningerne, er blevet udskiftet med uregelmæssige mellemrum.

20.3.2 Dataindsamling**a. Pris/mængde-begreber**

Den kontante salgspris beregnes af ToldSkat ud fra oplysninger på blanketten. Den kontante vurdering fastsættes af ToldSkat.

b. Datakilder

Ved ejendomshandel skal køber aflevere en indberetningsblanketten til kommunen, der løbende videresender materialet til ToldSkat. Her registreres og fejlsøges materialet. En gang pr. kvartal modtager Danmarks Statistik materiale over solgte ejendomme fra ToldSkat.

c. Stikprøve

Prisindekset for ejendomme kan ikke opgøres ved at følge prisudviklingen for en repræsentativ stikprøve af ejendomme, da de på forhånd udvalgte ejendomme ikke kan forventes omsat fra kvartal til kvartal. Indekset kan i praksis kun opgøres ved at følge prisudviklingen for de faktisk omsatte ejendomme. Hele stikprøven, bestående af samtlige omsatte ejendomme, udskiftes således hvert kvartal. Følgende ejendomssalg medtages i stikprøven:

- ejendomssalg, hvor der ikke foreligger særlige forhold, dvs. delsalg, salg af flere ejendomme, salg med prisklausul, sælger er offentlig myndighed (med undtagelse af grunde), salgsoplysninger mangler eller ekstrem pris.
- ejendomssalg, hvor køber er privatperson.
- ejendomssalg af beboelsesejendomme med fire eller flere lejligheder, blandede beboelses og forretningsejendomme, rene forretningsejendomme og fabriks- og lagerejendomme, hvor køber er et selskab.

Da stikprøven alene består af de omsatte ejendomme er den ikke nødvendigvis repræsentativ for samtlige ejendomme. Der tages højde herfor ved at basere beregningen af indekset på forholdet mellem kontantpris og vurdering.

20.3.3 Beregning**a. Basisindeks**

Der opgøres ikke basisindeks. Prisindeksene for de forskellige ejendomstyper beregnes direkte på grundlag af kontantpriser og ejendomsvurderinger.

b. Delindeks og totalindeks

Ved beregningen af prisindeksene for de enkelte ejendomsstyper normaliseres kontantpriserne på ejendomsvurderingerne. Så længe ejendomsvurderingerne ikke ændres, beregnes prisindekset derfor som:

$$P_{0t} = \frac{\sum_{i=1}^I p_t^i / \sum_{i=1}^I e_b^i}{\sum_{j=1}^J p_0^j / \sum_{j=1}^J e_b^j}$$

p_t^i : Kontantpris i kvartal t for ejendom $i = 1, 2, \dots, I$

e_b^i : Ejendomsvurdering i kvartal b for ejendom $i = 1, 2, \dots, I$

p_0^j : Kontantpris i kvartal 0 for ejendom $j = 1, 2, \dots, J$

e_b^j : Ejendomsvurdering i kvartal b for ejendom $j = 1, 2, \dots, J$.

Hvert kvartal summeres over forskellige ejendomme. Nævneren er en skaleringsfaktor, der korrigerer for forskellen mellem kontantpris og vurdering i sammenligningsperioden.

Fra kvartal til kvartal virker division med den seneste ejendomsvurdering i tælleren som korrektion for ændringer i stikprøven. Hvis fx stikprøven i periode t består af ejendomme med en gennemsnitlig vurdering, der ligger 5 pct. over den gennemsnitlige vurdering i stikprøven i periode 0, korrigeres der ved division med vurderingssummen for denne forskel.

Ved skift i ejendomsvurdering beregnes et kædet indeks. Antag, at indekset fra periode 0 til t beregnes på grundlag af vurderinger i periode b , men at der fra og med beregning af indekset for $t+1$ foreligger et nyt vurderingsgrundlag fra periode k . Det kædede indeks beregnes da som:

$$\begin{aligned} P_{0t+1} &= P_{0t} \cdot P_{t,t+1} \\ &= \frac{\sum_{i=1}^I p_t^i / \sum_{i=1}^I e_b^i}{\sum_{j=1}^J p_0^j / \sum_{j=1}^J e_b^j} \cdot \frac{\sum_{s=1}^S p_{t+1}^s / \sum_{s=1}^S e_k^s}{\sum_{i=1}^I p_t^i / \sum_{i=1}^I e_k^i} \\ &= \frac{\sum_{s=1}^S p_{t+1}^s / \sum_{s=1}^S e_k^s}{\sum_{j=1}^J p_0^j / \sum_{j=1}^J e_b^j} \cdot \left(\sum_{i=1}^I e_k^i / \sum_{i=1}^I e_b^i \right) \end{aligned}$$

Det vil sige, at der påbegyndes en ny beregning med den nye vurdering i periode t . Indekset beregnet med den nye vurdering kædes på det gamle indeks' niveau. Formlen viser, at indekset efter et vurderingsskifte kan beregnes med den samme formel som før skiftet i ejendomsvurdering,

hvis der korrigeres for udviklingen i den offentlige vurdering med faktoren

$$\sum_{i=1}^I e_k^i / \sum_{i=1}^I e_b^i$$

Faktoren er et udtryk for udviklingen i ejendomsvurderingerne mellem periode b og periode k .

20.3.4 Håndtering af manglende data

Ved første offentliggørelse af prisindeksene for et givet kvartal mangler ca. 10 pct. af indberetningerne. Der foretages ved indeksberegningerne ingen korrektioner herfor. Da de manglende data normalt vedrører slutningen af kvartalet, vil indeksene være en anelse undervurderet, hvis man befinder sig i en prisstigningsperiode. Tilsvarende vil indekserne være en anelse overvurderet, hvis man befinder sig i en periode med prisfald.

20.3.5 Introduktion af nye varer/udvidelse af stikprøven

Stikprøven består af de i i perioden (kvartalet) omsatte ejendomme. Stikprøven udskiftes fra periode til periode.

20.3.6 Kvalitetskorrektioner

I det omfang kvalitetsforskelle afspejles i ejendomsvurderingen korrigeres der herfor ved at normere kontantværdien på ejendomsvurderingen.

20.3.7 Sæsonkorrektion

Indeksene sæsonkorrigeres ikke.

20.4 Andet

20.4.1 Historik

Siden 1992 er prisindeks for ejendomme beregnet på samme måde som i dag, med løbende revision af de beregnede indeks.

Den anvendte beregningsteknik, nemlig at basere indeksberegningerne på udviklingen i forholdet i mellem købesummen og ejendomsvurderingen, kan imidlertid føres længere tilbage i tiden. For landbrug, enfamiliehuse og sommerhuse kan beregningerne således føres tilbage til henholdsvis 1967, 1963 og 1970.

Før denne tid er der anvendt andre beregningsteknikker. For enfamiliehuse i byerne er der fx beregnet købesummer pr. hus tilbage til 1932. Priser på landbrugsejendomme er med uregelmæssige mellemrum opgjort siden 1861.

20.4.2 Yderligere information

Yderligere information om prisindeks for ejendomme kan findes på www.dst.dk/varedeklarationer under emnegruppen *Indkomst, forbrug og priser*. Der udarbejdes også prisindeks for ejendomme af ToldSkat og af Realkreditrådet.

20.4.3 Planlagte ændringer

Der er ikke planlagt ændringer.

