

Ejendomssalg

Dato: 11.09.2014
Forfatter DST: Jakob Holmgaard
Forfatter SCB: Niclas Sjölund

1. Tidsseriens – eller statistikområdes indhold

<i>Navn på tidsserie(r) eller statistikområde</i>	Ejendomssalg
<i>Indhold i tidsserie</i>	Tidsserien indeholder sammenlignelig statistik for ejendomssalg inden for Øresundsregionen.

2. Datagrundlag/kilder

<i>Danske kilder</i>	Den danske kilde til statistikken er oplysninger fra SKAT med oplysninger om de enkelte tinglyste handler, der stammer fra det elektroniske tinglysningssystem. Tallene i Øresundsdata-basen hentes fra følgende tabeller i Statistikbanken.dk: EJEN66 (tabellen OEBO11D) EJEN77 (tabellen OEBO12D) EJEN88 (tabellen OEBO13D)
<i>Svenske kilder</i>	Den svenske kilde til statistikken er data fra Lantmäteriet ejendomsprisregisteret og fra Skat.
<i>Sammenlignelighed</i>	Statistikken er sammenlignelig

3. Population (statistiske begreber)

<i>Generelt om population – evt. uddybning af indhold</i>	..
<i>Den danske population</i>	Alle tinglyste handler.
<i>Den svenske population</i>	Statistikken er omfattende og dækker alle markedsmæssige køb.
<i>Sammenlignelighed</i>	Statistikken er sammenlignelig.

4. Variable og konstruktion

<i>Fælles variabeliste</i>	Ejendomskategori:
----------------------------	--------------------------

Enfamiliehuse
Ejerlejligheder (findes stort set ikke i Sverige)
Andelsboliger (kun i de svenske tal).

Nøgletal:

Prisindeks
Antal solgte boliger
Gennemsnitlig pris i 1000 danske kr.
Gennemsnitlig pris i 1000 svenske kr.
Købesum i promille af ejendomsværdi (afstandsprocenten)

Konstruktion af variable

Prisindekset beregnes som udviklingen i afstandsprocenten mellem købesummen og den offentlige ejendomsvurdering. Denne metode kaldes for SPAR-metoden (Sales Price Appraisal Method) og er internationalt anerkendt. Både Sverige og Danmark anvender den værdivægtede SPAR-metode, hvor ejendomsværdien bruges som vægtgrundlag.

De danske tal for ”**antal solgte boliger**” indeholder antal tinglyste handler i almindelig fri handel.

De svenske tal for ”antal solgte boliger” indeholder samtlige markedsmæssige køb.

Der kan læses mere om konstruktionen af variablene i kvalitetsdeklarationerne for ejendomssalg, herunder eksempel på beregning af afstandsprocenten:

Danmark: www.dst.dk/kvalitesdeklaration/906

Sverige: <http://www.scb.se/sv/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Boende-byggande-och-bebyggelse/Fastighetspriser-och-lagfarter/Fastighetspriser-och-lagfarter/10955/Beskrivning-av-statistiken/>

Konstruktion af statistikken ..

Sammenlignelighed De danske og svenske tal er direkte sammenlignelige.

5. Databrud

Overordnet om databrud Ingen databrud

Databrud i danske data Det har ikke været muligt at beregne prisindeks for Landsdel Bornholm pga. kommunalreformen i 2003.

Databrud i svenske data Der er ingen databrud i tidsserien

6. Diskretionering

Diskretionering Tallene er ikke diskretioneret.

7. Afvigelser for andet offentliggjort statistik og kvalitetssikring

Afvigelser fra andet offentliggjort statistik De danske tal i Øresundsdatabasen er en delmængde af det der findes i statistikbanken.dk for ejendomssalg, hvor der findes månedlige tal, længere tidsserier samt oplysninger om erhvervs-kategorier. Endvidere findes der i betalingsdatabanken (www.dst.dk/betalingsdatabank) oplysninger om ejendomssalg fordelt på postnumre og kommunenumre.

Øresundsdatabase og Statistikbanken.dk anvender de samme begreber og definitioner.

Forskelle på det svenske boligmarkeds prisstatistikker
Statistiska Centralbyrån (SCB) offentliggør officielle statistikker indenfor området fastejendomspriser. Prisstatistikken er omfattende og dækker alle markedsmæssige boligsalg uanset om de sælges gennem ejendomsmægler eller ej. I Sverige findes to hovedkategorier af boliger som overføres med købsprisen (enfamilieshuse og ejerlejligheder). Data for enfamilieshuse bygger på data fra Lantmäteriet og salg af ejerlejligheder bygger på data fra Skatteverket. Disse to myndigheder leverer tal for alle transaktioner som finder sted på boligmarkedet til SCB.

I Sverige findes også andre aktører som rapporterer prisstatistikker af bolighandler i Sverige. To af disse er Svensk Mäklarstatistik AB og Valueguard AB. Statistikken som disse to rapporterer, bygger primært på data fra de svenske ejendomsmæglere. Begge benytter den samme hovedkilde til de statistiske beregninger. Mäklarstatistik viser at 80 procent af Sveriges bolighandler som udføres af ejendomsmæglere indgår i statistikken. I Sverige udføres nogle bolighandler uden ejendomsmæglere.

Rapporteringen af prisstatistikken afviger en del mellem de forskellige aktører. SCB rapporterer statistikken efter den dato, hvor køberen er ny formel ejer (skødets dato), hvor i mod Mäklarstatistik og Valueguard rapporterer efter datoen for kontrakten underskrives. Den tid der går mellem kontraktunderskrivelsen og skødet er normalt omkring 2 måneder. Den regionale rapportering adskiller sig ved, at SCB og Mäklarstatistik indberetter ned på små områder, mens Valueguard har et par områder. Statistikken fra Valueguard indberettes som indekstal for prisudviklingen for enfamilieshuse og ejerlejligheder. Dette svarer til Sveriges officielle ejendomsprisindeks for enfamilieshuse, bortset fra at ejerlejligheder ikke indgår i dette indeks. I prisstatistikken fra SCB og Mäklarstatistik rapporteres flere andre interessante dimensioner, såsom antal salg, gennemsnitspriser og købskoefficienter.

Kvalitetssikring Fejlsøgning af de danske tal foretages primært af Danmarks Statistik i dialog med SKAT. Der foretages både inddatakontrol og kontrol af beregningsresultaterne.

8. Referencetid

<i>Generelt om referencetid</i>	Statistikens referencetid er året og kvartaler. Købsaftaledatoen (ikke overtagelsesdatoen) anvendes som periodisering. I den svenske statistik anvendes skødets dato som tidspunkt (ikke datoen for kontrakten)
<i>Referencetid for danske variable</i>	Ikke relevant.
<i>Referencetid for svenske variable</i>	Ikke relevant
<i>Sammenlignelighed</i>	Ikke relevant

9. Opdateringsintervaller

<i>Interval for opdatering</i>	Tidsserien opdateres hhv. kvartalsvist og årligt.
<i>Udgivelsestid</i>	Den kvartalsvise statistik udkommer i Danmark senest 3 måneder efter referenceperioden og revideres i alt to gange. Den årlige statistik (endelige tal) udkommer 10 måneder efter referenceperioden og revideres ikke. Den svenske kvartalsstatistik offentliggøres ca. en måned efter udgangen af hvert kvartal og revideres indtil de årlige statistikker er endelige. De årlige statistikker udkommer to gange pr reference år (foreløbige og endelige). Den foreløbige årsstatistik offentliggøres i forbindelse med fjerde kvartals offentliggørelser. Den endelige årsstatistik offentliggøres ca. 5 måneder efter referenceåret.

Mere information På <http://www.orestat.se/sv/oresundsdata-basen-dansk> ligger offentliggørelseskalenderen.

10. Kontaktinformation

Henvendelser Alle tidsserier i Øresundsdata-basen er forsynet med en kontaktperson fra hhv. Danmarks Statistik og Statistiska centralbyråen.