

## home Statistik – metodenotat

### Generelt

home modtager dagligt data fra RealView® - e-nettet/RealViewTNI. Data er baseret på observationer (udbud), der annonceres på internettet. Det vurderes, at datagrundlaget dækker mindst 95% af alle ejerboliger, der er udbudt til salg på internettet. De selvsamme data anvendes også af en række andre fremtrædende aktører i og omkring ejendomsmarkedet – herunder ministerier, finansielle aktører, andre ejendomsmæglere m.fl.

home modtager også handelsdata fra RealView® - e-nettet/RealViewTNI. Disse oplysninger vises ikke på ejendomsniveau, men benyttes alene til analyseformål, således at man har mulighed for at se prisudviklingen jf. nedenstående.

Data forædles endvidere af home, hvilket betyder, at der løbende sker datavask (fejlbehæftede observationer fjernes) og beregning af nøgletal. Følgende nøgletal beregnes:

- Antal boliger til salg – her fjernes ingen observationer (dog med den undtagelse, at hvis samme ejendom er udbudt to gange af samme mægler, så tæller udbuddet kun som én)
- Gns. udbudstid
- Aktuel udbudspris (gns. udbudspris pr. m<sup>2</sup> for boliger til salg)
- Salgspris (gns. salgspris pr. m<sup>2</sup>)
- Udbudspris/solgte (*seneste* gns. udbudspris pr. m<sup>2</sup> for solgte emner)

Nøgletallene kan beregnes for postnummer, kommune, region og for hele landet (tast "hele landet", "landsplan" eller "Danmark"). Regionerne er følgende:

- Hovedstaden
- Midtjylland
- Nordjylland
- Sjælland
- Syddanmark

### Tabel. Definitioner og metode

Antal boliger til salg – målt i antal	Antallet af ejerboliger, som er udbudt på internettet ultimo måneden - til og med seneste afsluttede måned.
Gns. udbudstid – målt i dage	Udbudstiden er den samlede tid en bolig har været udbudt på internettet ultimo måneden – det vil sige for boliger, der ikke er afgået fra internettet i den aktuelle måned. Data er til og med seneste afsluttede måned. Hvis en bolig skifter til en anden mægler, så tælles den som et nyt udbud. Den gennemsnitlige udbudstid er et simpelt gennemsnit af udbudstidene (observationerne). En lavere gennemsnitlig udbudstid kan være et udtryk for, at ejerboliger sælges hurtigere, men det kan også skyldes, at der er blevet sat mange nye boliger til salg i forhold til bestanden i den aktuelle måned. Det vil påvirke den gennemsnitlige udbudstid i nedadgående retning. Omvendt – hvis den gennemsnitlige udbudstid vokser fra en given måned til den næste – så kan forklaringen også være, at en del udbudte boliger er <i>taget af</i> nettet i den givne måned, mens der i den efterfølgende måned ikke er kommet nye sager i udbud. De resterende, aktive udbudte boliger, vil således have en længere gennemsnitlig udbudstid. Endelig kan der være stor forskel på udbudstiden for den enkelte bolig, hvorfor der er beregnet et spænd – se nedenstående definition.

Aktuel udbudspris – målt i kr.	Udbudsprisen divideret med det vægtede areal (se afsnittet "Sådan defineres boligens størrelse"). Den aktuelle udbudspris er et simpelt gennemsnit af observationerne. Udbudsprisen er den pris en bolig er udbudt til på internettet ultimo måneden. Data er til og med seneste afsluttede måned.
Udbudspris/solgte – målt i kr.	Den seneste udbudspris på et solgt emne divideret med det vægtede areal (se afsnittet "Sådan defineres boligens størrelse"). Udbudspris/solgte er et simpelt gennemsnit af observationerne. Data er seneste afsluttede måned minus 6 måneder, idet handler tager op til 6 måneder at blive registreret i de offentlige registre (ESR/SVUR). På postnumre og kommuner baseres beregningerne på et tre måneders glidende gennemsnit.
Salgspris – målt i kr.	Salgsprisen (handelspris) divideret med det vægtede areal (se afsnittet "Sådan defineres boligens størrelse"). Salgsprisen er et simpelt gennemsnit af observationerne. Data er seneste afsluttede måned minus 6 måneder, idet handler tager op til 6 måneder at blive registreret i de offentlige registre (ESR/SVUR). På postnumre og kommuner baseres beregningerne på et tre måneders glidende gennemsnit.

Note: På gns. udbudstid, aktuel udbudspris, udbudspris/solgte og salgspris kan der ofte forekomme mindre eller større variationer fra måned til måned. Variationerne er udjævnet via en anerkendt økonometrisk model, således at prisudvikling og udvikling i udbudstid i diagrammet ikke bliver "forstyrret" af tilfældige udsving.

### Vægtede kvadratmeterpriser – regioner og hele landet

Ved beregning af gennemsnitlige kvadratmeterpriser for hele landet og regioner vægtes de gennemsnitlige kvadratmeterpriser for kommunerne ved brug af boligbestanden opdelt i ejendomstyper. Datasættet korrigeres for kommuner uden handler, da kommuner uden handler vil vægte med gennemsnitsprisen 0 og dermed påvirke den gennemsnitlige kvadratmeterpris negativt. Korrektionen sker ved, at den sidst kendte kvadratmeterpris for kommunen benyttes. Kommuner, hvor der ikke er registreret handler i en længere periode indgår ikke i vægtningsgrundlaget. Metoden til vægtning er i overensstemmelse med den metode, som Realkreditrådet anvender. Vægtningen sker på både aktuel udbudspris, udbudspris/solgte og salgspris på villa, rækkehus, ejerlejlighed og fritidshus (helårsgrund og fritidsgrund vægtes ikke).

### Hvornår vises beregningerne ikke i diagrammet?

"Aktuel udbudspris", "gns. udbudstid" samt "antal boliger til salg" vises ikke, hvis der mangler observationer i én eller flere af månederne. Teksten "Der er desværre for få data til at kunne vise en graf. Gør brug af muligheden for at udvide dine kriterier – og prøv igen" fremkommer i diagrammet. Få eller manglende observationer skyldes, at man har valgt et område (f.eks. Københavns kommune) og en boligtype (f.eks. fritidsgrunde), hvor antallet, der annonceres på internettet, er meget få eller helt fraværende. Man kan altid udvide søgekriterierne, så der fremkommer et diagram. Det kan man gøre ved at vælge:

- en kortere tidsperiode (dermed reduceres sandsynligheden for at der mangler data i konkrete måneder)
- et større område (vælg kommune i stedet for postnummer eller vælg region i stedet for kommune), eller hvis der er valgt flere boligområder, så prøv med ét område
- en anden boligtype, eller hvis der er valgt flere boligtyper, så prøv med én type
- en kombination af ovenstående

"Udbudspris/solgte" og "Salgspris" vises alene for ejendomstyperne villa, rækkehus, ejerlejlighed og fritidshus.

## Sådan defineres boligens størrelse

For villa, rækkehus og fritidshus benyttes et vægtet BBR-areal, der gennemsnitligt er større end det rene BBR-areal. Det vægtede areal er mere præcist, fordi der også tages højde for kælderarealer, loftsarealer, udhuse etc. – og ikke kun boligareal. Vægtningen sker efter en officielt anerkendt metode, som er beskrevet i nedenstående tabel.

Tabel. Omregning til vægtet areal

Enhed	Vægtning
<b>Stueetage + fuld 1. sal</b>	
Boligareal	100%
<b>Kælder</b>	
a) Godkendt til bolig	100%
b) Anvendelig kælder	40%
a) Helt eller delvist indrettet	
- Godkendt	90%
- Ikke godkendt	40%
<b>Tagetage</b>	
a) Helt eller delvist indrettet	
- Godkendt	90%
- Ikke godkendt	40%
b) Udnyttelig tagetage	10%
<b>Garage, carport og udhus</b>	
a) Isoleret garage/udhus indbygget i husets stueplan	40%
b) Uisoleret garage/udhus fritliggende eller op af huset	25%
c) Carporte	10%
<b>Udestue</b>	
a) Isoleret	50%
b) Uisoleret	15%
<b>Åbne overdækkede indgangspartier, terrasser</b>	
a) Indbyggede i huset	25%
b) Fritliggende eller op af huset	10%
<b>Lader, stalde, udhusbygninger til nedlagte landbrug</b>	
a) Mindre arealer (max. 50 m <sup>2</sup> ), der anvendes som udhus, værksted, garage m.v.	
- Isoleret	40%
- Uisoleret	25%
b) Resterende areal	0%
<b>Erhverv</b>	Vægtes som den enhed, hvor erhvervsdelen er beliggende.

I tilfælde af at det vægtede areal ikke er oplyst, benyttes det udbudte areal. Det sikrer, at priser pr. kvadratmeter består af så mange observationer som muligt og dermed et mere sikkert beregningsgrundlag. Det udbudte areal beregnes som: boligareal + 0,4 \* kælderareal (beregningen ligger så tæt op ad det vægtede areal, som det er muligt).

For ejerlejligheder benyttes det tinglyste areal, der er lovpligtigt at oplyse som det udbudte areal. Arealet beregnes via formlen: (boligareal + 0,4 \* kælderareal). Det tinglyste areal er i øvrigt mindre end BBR-arealet, idet der ikke tages hensyn til trappeopgang eller andre fællesarealer.

For både helårsgrunde og fritidsgrunde benyttes alene det tinglyste (udbudte) grundareal.

Bemærk, at ovenstående definition på arealer også benyttes til beregning af udbudsprisen pr. m<sup>2</sup> for det enkelte boligemne.

## Sammenligninger med andre

home har tilstræbt, at beregningerne er så korrekte – og dermed så lødige – som det er muligt. Derudover er beregningerne baseret på bestemte forudsætninger, hvorfor man skal være varsom med at sammenligne i forhold til andre aktørers opgørelser – det værende sig finansielle aktører, ejendomsmæglere m.fl. Nogle aktører benytter f.eks. ikke det vægtede areal, ligesom det er meget forskelligt, om man overhovedet "vasker" data (det vil sige fjerner data, der ikke er korrekte). Derudover kan opgørelsestidspunkter og datagrundlag være forskelligt fra aktør til aktør.