

**Statistikdokumentation for  
Lejeindeks for erhvervsejendomme (Eksperimentel statistik)  
2023**

## 1 Indledning

Lejeindeks for erhvervsejendomme er en eksperimental statistik for udlejning af lejemål på erhvervsejendomsmarkedet. Formålet med denne statistik er at måle udviklingen over tid. Statistikken er offentliggjort siden 2023 med tal for 2021 og frem.

## 2 Indhold

Statistikken er en kvartalsvis opgørelse for Danmark.

### 2.1 Indholdsbeskrivelse

Lejeindekset for erhvervsejendomme viser prisudviklingen på udlejede erhvervsejendomme i Danmark fordelt på boliger, butikker, kontorer og industri. Det er et fastkurvsindeks der måler den kvartalvise udvikling på leje for lejemål som udlejes af privatpersoner og virksomheder.

### 2.2 Grupperinger og klassifikationer

Lejeindekset for erhvervsejendomme er grupperet efter ejendomskategori, herunder: boliger, butikker, kontorer og industri.

### 2.3 Sektordækning

Erhvervsejendomme i Danmark.

### 2.4 Begreber og definitioner

**Basisperiode:** En basisperiode fungerer som benchmark for fremtidige perioder, hvilket giver et referencepunkt til sammenligning over tid. Når man anvender basisperioder i indeks, sættes basisperioden typisk lig med 100. Dette gør det nemt at beregne en procentvis ændring over tid.

**Kædeindeks:** Et kædeindeks viser prisudviklingen i en samling af prisindeks for forskellige tidsperioder, hvor der i beregningen af de enkelte prisindeks (link) er anvendt forskellige varekurve (se definitionen på fastprisvarekurv). Hvert link i kædeindekset har udover sin egen varekurv (og vægte) også sin egen prisreferenceperiode, typisk den sidste periode året før, hvorfra en ny varekurv (og vægte) tages i anvendelse.

**Indeksreferenceperiode:** Den periode, hvor prisindekset (kædeindekset) er skaleret til 100. Typisk er indeksreferenceperioden et fuldt år. Indeksreferenceperioden påvirker ikke den beregnede udvikling i prisindekset (når der ses bort fra afrundinger i offentliggjorte indeks).

### 2.5 Enheder

Lejemål.

## **2.6 Population**

Den statistiske population dækker erhvervsejendomme anvendt til bolig-, butik-, kontor- eller industriformål.

## **2.7 Geografisk dækning**

Danmark.

## **2.8 Tidsperiode**

Statistikken dækker tidsperioden fra 2021 og frem.

## **2.9 Basisperiode**

2021=100.

## **2.10 Måleenhed**

Indeksværdier og procentændringer.

## **2.11 Referencetid**

Vægtreferenceperiode er 4. kvartal 2022, indeksreferenceperiode er 2021 og prisreferenceperiode foregående periode.

## **2.12 Hyppighed**

Kvartalvis.

## **2.13 Indsamlingshjemmel og EU regulering**

Ikke relevant for denne statistik. Det udarbejdes en forordning af EU som forventes at træde i kraft fra 2025.

## **2.14 Indberetningsbyrde**

Ikke relevant for denne statistik da data allerede indsamlet.

## **2.15 Øvrige oplysninger**

Øvrige oplysninger kan findes på statistikens emneside eller fås ved henvendelse til Danmarks Statistik.

### 3 Statistisk behandling

Lejeindekset er baseret på et udsnit af erhvervsejendomme, der er udlejet til private. Erhvervsejendomme er dækket af en stikprøve på ca. 140.000 lejemål ud af en population på ca. 700.000 lejemål. Indekset er beregnet ved en direkte sammenligningsmetode, dvs. lejeudviklingen måles ved at sammenligne leje for det samme lejemål mellem to sammenhængende perioder.

#### 3.1 Kilder

Datagrundlaget dækker ejendoms kategorierne bolig, butik, kontor og industri og dækker samtlige kommuner i Danmark. Det indsamles lejemåls kvadratmeter areal og årlig leje per kvadratmeter som anvendes for at beregne den månedlig leje. De lejemål der findes i to sammenhængende perioder indgår aggregering af leje til et kommune niveau som der måles udvikling på. Lejeindekset er baseret på et repræsentativt udsnit af privatejede ejendomme i kategorierne bolig, butik, kontor og industri, der er udlejet til private. Stikprøven indeholder ca. 140.000 ejendomme (ca. 110.000 lejeboliger, 9.000 butiksljemål, 10.000 kontorlejemål og 7.000 industrilejemål) ud af en population på ca. 700.000.

#### 3.2 Indsamlingshyppighed

Kvartalsvist.

#### 3.3 Indsamlingsmetode

Data er indsamlet af EjendomDanmark og DEAS som sender oplysninger videre til Danmarks Statistik elektronisk gennem et system-til-system.

#### 3.4 Datavalidering

Det indkomne datamateriale fejlsøges for store udsving i huslejen i forhold til sidste periode, og ikke-plausible observationer maskinelt, når de falder uden for på forhånd fastlagte kriterier, og Danmarks Statistik har et samarbejde med EjendomDanmark og DEAS, hvor der kan spørges til ændringer inden for Danmarks Statistiks fastlagte kriterier.

#### 3.5 Databehandling

Den gennemsnitlige lejeudvikling beregnes ved at opdele lejemålene i strata for hhv. kommuner og type (bolig, butik, industri og kontor); i alt 392 strata (98 strata for hver type). Inden for hvert stratum beregnes lejeudviklingen ved at dividere et uvægtet gennemsnit af lejemålenes aktuelle leje med et uvægtet gennemsnit af lejemålenes leje i forrige periode. Kun lejemål, hvor der er registreret en leje i begge perioder indgår for at undgå sammensætningseffekter. Ud fra indeksene fordelt på kommune og type beregnes indeks på de forskellige grupperinger, hvor lejeudviklingen i de 98 strata vægtes sammen med vægte for hver type. Vægtene er baseret på den estimerede samlede lejesum for alle lejemål inden for hvert stratum.

#### 3.6 Korrektion

Der er ikke lavet korrektioner ud over det som er nævnt under Databehandling.

## 4 Relevans

Statistikken anvendes primært som en konjunkturindikator af det Europæiske Systemiske Risikoråd og den Europæiske Centralbank. Anden brug af statistikken er belysning af lejeudvikling på erhvervsejendomsmarkedet.

### 4.1 Brugerbehov

Lejeindeks for erhvervsejendomme anvendes af brugere der ønsker at følge udviklingen for erhvervslejemål, dvs. en lang række offentlige og private virksomheder, samt den bredere offentlighed.

### 4.2 Brugertilfredshed

De væsentligste brugere har mulighed for at give feedback på et årligt møde for ekspertudvalg for ejendomssalgstatistik.

### 4.3 Fuldstændighed af data

Lejeindeks for erhvervsejendomme opgøres i overensstemmelse med anbefalinger vedr. opgørelse af lejeudviklingen i den kommende forordning for erhvervsejendomsstatistik, og statistikken dækker ejendoms kategorierne bolig, butik, kontor og industri.

## 5 Præcision og pålidelighed

Det er ikke muligt at kvantificere usikkerheden i Lejeindeks for erhvervsejendomme, da stikprøven bag ikke er trukket simpelt tilfældigt er det potentielt bias. Oplysningerne om leje indsamles på den første dag i den første måned af referencekvartalet. Dermed er der også usikkerhed knyttet til eventuelle ændringer i lejen i løbet af perioden som udviklingen i lejen måles for.

### 5.1 Samlet præcision

Leje for boliger ændrer sig normalt ikke markant inden for et kvartal eftersom den som oftest ændrer sig enten ved indgåelse af en ny kontrakt eller ved en regulering, som oftest, i januar. For de andre kategorierne er der større usikkerhed vedrørende den samlede præcision da lejen oftere er til forhandling. Samlet er præcisionen anset for at være god.

### 5.2 Stikprøveusikkerhed

Det er ikke muligt at kvantificere usikkerheden i Lejeindeks for erhvervsejendomme, da stikprøven bag ikke er trukket simpelt tilfældigt. For de boligerne består stikprøven af ca. 110.000 lejeboliger ud af en population på ca. 500.000 lejeboliger, så her er der begrænset stikprøveusikkerhed. For de øvrige er dækningen knap så god, hvorfor nogen stikprøveusikkerhed må forventes. S sammensætningen af stikprøven sammenholdes med sammensætningen af populationen én gang om året med fokus på bl.a. geografi, anvendelse og udlejningsforhold.

### 5.3 Anden usikkerhed

Stikprøven bag lejeindekset for erhvervsejendomme holdes løbende op mod Bygnings- og Boligregisteret (BBR). I det omfang registreringer i BBR er fejlagtige, vil det kunne give dækningsfejl eftersom den afgrænsede populationen vil afvige fra målgruppen. For de tre kategorier ud over boliger er det ikke muligt at identificere, om lejemålet er udlejet eller ej, hvorfor populationen er sværere at afgrænse med korrekthed. Det er derfor vanskeligt at vurdere dækningen for disse kategorier. Forbedringer af det enkelte lejemål håndteres efter faste regler for såkaldt kvalitetskorrektion. Disse regler er baseret på skøn og kan give målefejl i forhold til den virkelige "rene" lejeudvikling, hvor forbedringers betydning for lejen er trukket ud af de beregnede lejeudviklinger.

### 5.4 Kvalitetsstyring

Danmarks Statistik følger anbefalinger vedrørende organisering og styring af kvalitet, der er givet i Adfærdskodeks for europæiske statistikker (Code of Practice, CoP) og den tilhørende implementeringsmodel Quality Assurance Framework (QAF). Læs mere om disse på [Adfærdskodeks for europæiske statistikker](#). Der er etableret en arbejdsgruppe for kvalitet og en central kvalitetssikringsfunktion, der løbende gennemfører tjek af produkter og processer.

### 5.5 Kvalitetssikring

Danmarks Statistik følger principperne i Adfærdskodeks for europæiske statistikker (Code of Practice, CoP) og bruger den tilhørende implementeringsmodel Quality Assurance Framework (QAF) ved implementeringen af disse principper. Dette indebærer løbende decentrale og centrale tjek af produkter og processer på baggrund af dokumentation, der følger internationale standarder. Den centrale kvalitetssikringsfunktion rapporterer til arbejdsgruppen for Kvalitet. Rapporteringen indeholder blandt andet forslag til forbedringer, som vurderes, besluttet og implementeres.

### 5.6 Kvalitetsvurdering

Der foreligger ingen usikkerhedsberegninger, men samlet vurderes der at være nogen usikkerhed i statistikken for kategorierne butik, kontor og industri.

### 5.7 Revisionspolitik

Danmarks Statistik foretager revisioner i offentliggjorte tal i overensstemmelse med [Danmarks Statistiks revisionspolitik](#). De fælles procedurer og principper i revisionspolitikken er for nogle statistikker suppleret med en specifik revisionspraksis.

### 5.8 Praksis for revisioner

Der foreligger kun endelige tal.

## 6 Aktualitet og punktlighed

Lejeindekset offentliggøres inden 85 dage efter kvartalets slut. Statistikken publiceres uden forsinkelse i forhold til det annoncerede tidspunkt.

## **6.1 Udgivelsestid for foreløbige og endelige tal**

Statistikken for kvartalet publiceres inden 85 dage efter kvartalets slut. Der offentliggøres kun endelige tal.

## **6.2 Publikationspunktighed**

Statistikken publiceres uden forsinkelse i forhold til det annoncerede tidspunkt.

## **7 Sammenlignelighed**

Opgørelsen er udarbejdet på en ensartet måde for perioden fra 2021. Statistikken er ikke nødvendigvis direkte sammenlignelig med andre statistikker, der belyser samme område, da metoden for opgørelserne kan afvige.

### **7.1 International sammenlignelighed**

Statistikken vil kunne sammenlignes med lignende statistikker i andre Europæiske lande såfremt de ligeledes er udarbejdet efter den kommende forordning for statistik for erhvervsjendomme.

### **7.2 Sammenlignelighed over tid**

Opgørelsen er udarbejdet på en ensartet måde siden 2021.

### **7.3 Sammenhæng med anden statistik**

EjendomDanmark udgiver en lejestatistik på samme datagrundlag for alle fire kategorier. De anvender dog en anden fejlsøgnings- og beregningsmetode end Danmarks Statistik, hvorfor statistikkerne ikke vil være direkte sammenlignelige.

### **7.4 Intern konsistens**

Datasættet er konsistent.

## **8 Tilgængelighed**

Statistikken offentliggøres i Statistikbanken under emnet Huslejeindeks.

### **8.1 Udgivelseskalender**

Udgivelsestidspunktet fremgår af udgivelseskalenderen. Datoen bekræftes i ugerne forinden.

### **8.3 Udgivelsespolitik - brugeroplysning**

Statistikker offentliggøres altid kl. 08:00 på dagen, der er annonceret i udgivelseskalender. Ingen uden for Danmarks Statistik ser statistikken før offentliggørelsestidspunktet.

## **8.2 Udgivelseskalender - adgang**

Udgivelseskalenderen kan findes på følgende link: [Udgivelseskalender](#).

## **8.4 NYT/Pressemeddelelse**

Der udgives ikke en selvstændig Nyt fra Danmarks Statistik for denne statistik.

## **8.5 Publikationer**

Statistikken indgår ikke i nogen publikationer fra Danmarks Statistik.

## **8.6 Statistikbanken**

Statistikken offentliggøres i Statistikbanken under emnet Huslejeindeks tabellen: ERHEJD1: Lejeindeks for erhvervsjendomme efter ejendomskategori og enhed.

## **8.7 Adgang til mikrodata**

Der er ikke adgang til statistikkens mikrodata.

## **8.8 Anden tilgængelighed**

Ikke relevant for denne statistik.

## **8.9 Diskretioneringspolitik**

Danmarks Statistiks Datafortrolighedspolitik, som indeholder et sæt af regler og retningslinjer, som Danmarks Statistik anvender i håndteringen af de mange data om danskerne og danske virksomheder, der er grundlaget for statistikproduktionen, følges.

## **8.10 Diskretionering og databehandling**

Statistikken offentliggøres på et aggregerings niveau, der ikke kræver yderligere diskretionering.

## **8.11 Reference til metodedokumenter**

Der findes ingen separate metodedokumenter for denne statistik.

## **8.12 Dokumentation af kvalitetssikring**

Resultater fra vurdering af beskrivelse af produkter og udvalgte processer foreligger i detaljeret form for hver statistik samt summarisk i rapporter til arbejdsgruppen for kvalitet.



## **9 Administrative oplysninger**

Administrativt er statistikken placeret i kontoret Priser og Forbrug. Den statistikansvarlige er Sigrid Krogstrup Jensen, tlf. 39 17 34 56, e-mail: sij@dst.dk.

### **9.1 Organisation**

Danmarks Statistik

### **9.2 Kontor, afdeling**

Priser og forbrug, Økonomisk Statistik.

### **9.3 Kontaktpersonens navn**

Sigrid Krogstrup Jensen

### **9.4 Kontaktpersonens funktion**

Statistikansvarlig

### **9.5 Adresse**

Sejrøgade 11, 2100 København Ø

### **9.6 E-mailadresse**

sij@dst.dk

### **9.7 Telefonnummer**

39 17 34 56

### **9.8 Faxnummer**

N/A