Statistikdokumentation for Huslejeindeks for boliger 2021

Danmarks Statistik
Sankt Kjelds Plads 11
2100 København Ø

DANMARKS STATISTIK

1 Indledning

Formålet med denne statistik er at måle udviklingen i huslejen på lejeboliger. Statistikken er en ny selvstændig statistik for området og offentliggøres første gang i 2022 med tal for 2021 og frem.

2 Indhold

Statistikken er en kvartalsvis opgørelse af huslejeudviklingen før boligstøtte, for private, almene og andelsboliger fordelt på regioner.

2.1 Indholdsbeskrivelse

Huslejeindekset for boliger giver et billede af prisudviklingen på lejeboliger før boligstøtte er fratrukket, for private, almene og andelsboliger fordelt på regioner.

Huslejeindekset er baseret på et repræsentativt udsnit af privatejede og almene lejeboliger, der er udlejet til private husholdninger, samt andelsboliger. Huslejeudviklingen for de almene lejeboliger er baseret på administrative data fra Landsbyggefonden og dækker således hele populationen af almene lejeboliger. Privatejede lejeboliger er dækket af en stikprøve på ca. 110.000 boliger ud af en population på ca. 500.000 privatejede lejeboliger. Udviklingen af boligafgifter i andelsboliger er dækket med en stikprøve på ca. 600 andelsboliger.

Almene lejeboliger og private lejeboliger udgør hver især ca. knap halvdelen af det samlede lejeboligmarked mens andelsboliger udgør ca. 10 procent.

Udviklingen i huslejen beregnes på grundlag af forholdet mellem de gennemsnitlige huslejer i januar, april, juli eller oktober måned og den tilsvarende måned foregående kvartal for de boliger, hvor der er registreret en husleje i begge perioder.

2.2 Grupperinger og klassifikationer

Huslejeindekset for boliger er grupperet efter regioner samt efter ejendomskategori, herunder:

- Almene lejeboliger
- Private lejeboliger
- Andelsboliger

2.3 Sektordækning

Ikke relevant for denne statistik.

2.4 Begreber og definitioner

Prisindeks: Et mål for relative prisændringer over tid. Prisindekset viser den gennemsnitlige prisændring mellem to perioder, ved en sammenligning af priserne for de to perioder.

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.

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).

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.

2.5 Enheder

Lejeboliger udlejet til husholdninger samt andelsboliger (boligafgifter herfra).

2.6 Population

Lejeboliger i Danmark.

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

Huslejerne måles januar, april, juli samt oktober måned og prisudviklingen måles mellem de pågældende måneder.

2.12 Hyppighed

Kvartalsvis.

2.13 Indsamlingshjemmel og EU regulering

Bekendtgørelse af lov om Danmarks Statistik § 8.

I Eurostat pågår der et arbejde med udvikling af indikatorer for erhvervsejendomme (CREI), herunder husleje for privatejede lejeboliger, som forventes at udmunde i en forordning, der pålægger Danmarks Statistik at producere statistikken fremadrettet.

2.14 Indberetningsbyrde

Data for almennyttige lejeboliger og private lejeboliger, er der ikke indsamling på, der modtages data fra henholdsvis Landsbyggefonden og EjendomDanmark. Andelsboliger dækkes af en årlig indsamling på ca. 600 boliger.

2.15 Øvrige oplysninger

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

3 Statistisk behandling

Huslejeindeks for boliger er baseret på et repræsentativt udsnit af privatejede og almene lejeboliger, der er udlejet til private husholdninger, samt andelsboliger.

Huslejeudviklingen for de almene lejeboliger er baseret på administrative data fra Landsbyggefonden og dækker således hele populationen af almene lejeboliger.

Privatejede lejeboliger er dækket af en stikprøve på ca. 110.000 boliger ud af en population på ca. 500.000 privatejede lejeboliger. Udviklingen af boligafgifter i andelsboliger er dækket med en stikprøve på ca. 600 andelsboliger.

Almene lejeboliger og private lejeboliger udgør hver især ca. knap halvdelen af det samlede lejeboligmarked mens andelsboliger udgør ca. 10 procent.

3.1 Kilder

Huslejeindeks for boliger er baseret på et repræsentativt udsnit af privatejede og almene lejeboliger, der er udlejet til private husholdninger, samt andelsboliger. Huslejeudviklingen for de almene lejeboliger er baseret på administrative data fra Landsbyggefonden og dækker således hele populationen af almene lejeboliger. Privatejede lejeboliger er dækket af en stikprøve på ca. 110.000 boliger ud af en population på ca. 500.000 privatejede lejeboliger. Udviklingen af boligafgifter i andelsboliger er dækket med en stikprøve på ca. 600 andelsboliger. De samme lejeboliger indgår så vidt muligt i stikprøven over tid (et panel), men stikprøven opdateres løbende med nybyggede lejeboliger for at sikre at stikprøven fortsat afspejler populationen.

DANMARKS STATISTIK

3.2 Indsamlingshyppighed

Kvartalsvist. For andelsboliger indsamles der kun en gang om året.

3.3 Indsamlingsmetode

Indsamling af oplysningerne om andelsboligerne er en årlig skemabaseret og spørgeskemaerne sendes til boligernes ejer eller administrator. Der spørges om følgende oplysninger:

- Månedlig husleje/boligafgift i tællingsmåneden. ekskl. varmebidrag for el og andre særlige ydelser (garage, parkeringsplads el. lign.)
- Hvis en stigning helt eller delvis skyldes forbedring eller modernisering, skal der endvidere oplyses, hvor stor en del af forhøjelsen der skyldes forbedring, samt forbedringens art

De administrative data for almene lejeboliger modtages fra Landsbyggefonden mens huslejer fra de privatejede lejeboliger modtages fra EjendomDanmark.

3.4 Datavalidering

Det indkomne datamateriale fejlsøges for store udsving i huslejen i forhold til sidste periode. Observationerne kontrolleres ved kontakt til indberetterne. I de administrative data for almene lejeboliger fjernes ikke-plausible observationer maskinelt, når de falder uden for på forhånd fastlagte kriterier. Data for den private del af lejeboligmarkedet behandles på samme måde og vi har også samarbejde med EjendomDanmark, hvor vi kan spørge til ændringer inden for Danmarks Statistiks fastlagte kriterier.

3.5 Databehandling

Den gennemsnitlige huslejeudvikling beregnes ved at opdele lejeboligerne i strata for hhv. kommuner og type (privatejet, almen lejebolig eller andelsbolig); i alt knap 300 strata. Inden for hvert stratum beregnes huslejeudviklingen ved at dividere et uvægtet gennemsnit af lejeboligernes aktuelle husleje med et uvægtet gennemsnit af lejeboligernes husleje i forrige periode. Kun lejeboliger, hvor der er registreret en husleje i begge perioder indgår for at undgå sammensætningseffekter. Ud fra indeksene fordelt på kommune og type beregnes indeks på de forskellige grupperinger, hvor huslejeudviklingen i de 300 strata vægtes sammen med vægte. Vægtene er baseret på den estimererede samlede huslejesum for alle lejeboliger inden for hvert stratum.

3.6 Korrektion

Beregningen af et prisindeks forudsætter, at de varekurve der sammenlignes er identiske, også hvad angår varernes kvalitet. Ved kvalitetsændringer skal priserne derfor principielt korrigeres herfor. I huslejeindeks for boliger tages der højde for kvalitetsændringer i andelsboliger i stikprøven ved at anvende en værdi oplyst af dataindberetteren for en given forbedring og gange denne værdi med en fast procentandel (fx 50 pct.), der afhænger af forbedringens art. Forbedringerne kan fx være tilføjelse af altan. Den nye udregnede værdi trækkes ud af huslejestigningen inden den samlede gennemsnitlige huslejestigning bliver beregnet. For de almene lejeboliger baseret på administrative data samt for privatejede lejeboliger er det ikke muligt direkte at korrigere for forbedringer i lejeboligerne.

DANMARKS STATISTIK

4 Relevans

Formålet med Huslejeindeks for boliger er at måle udviklingen i huslejen for lejeboliger i Danmark.

4.1 Brugerbehov

Huslejeindeks for boliger anvendes af brugere der ønsker at følge udviklingen for lejeboliger, dvs. en lang række offentlige og private virksomheder og den interesserede offentlighed ved vurdering af den økonomiske udvikling.

4.2 Brugertilfredshed

De væsentligste brugere har mulighed for at give feedback på et årligt møde for kontaktudvalg for prisindeks.

4.3 Fuldstændighed af data

Huslejeindeks for boliger opgøres i overensstemmelse med anbefalinger vedr. opgørelse af huslejeudviklingen i det EU-harmoniserede forbrugerprisindeks, og statistikken dækker alle typer af lejeboliger i Danmark.

5 Præcision og pålidelighed

Det er ikke muligt at kvantificere usikkerheden i huslejeindeks for boliger, da stikprøven bag ikke er trukket simpelt tilfældigt. Men for de almene lejeboliger er statistikken baseret på populationen af lejeboliger, hvorfor der her ikke er stikprøveusikkerhed. For de private lejeboliger består stikprøven af ca. 110.000 lejeboliger ud af en population på ca. 500.000 lejeboliger, så her er der begrænset stikprøveusikkerhed. Udviklingen af boligafgifter i andelsboliger er dækket med en stikprøve på ca. 600 andelsboliger, så her er der stikprøveusikkerhed.

5.1 Samlet præcision

Det er ikke muligt at kvantificere usikkerheden i huslejeindeks for boliger, da stikprøven bag ikke er trukket simpelt tilfældigt. Men for de almene lejeboliger er statistikken baseret på populationen af lejeboliger, hvorfor der her ikke er stikprøveusikkerhed. For de private lejeboliger består stikprøven af ca. 110.000 lejeboliger ud af en population på ca. 500.000 lejeboliger, så her er der begrænset stikprøveusikkerhed. Udviklingen af boligafgifter i andelsboliger er dækket med en stikprøve på ca. 600 andelsboliger, så her er der stikprøveusikkerhed.

For det samlede landsindeks vurderes usikkerheden at være begrænset. Desto mere detaljeret indekset vises stiger usikkerheden.

5.2 Stikprøveusikkerhed

Det er ikke muligt at kvantificere usikkerheden i huslejeindeks for boliger, da stikprøven bag ikke er trukket simpelt tilfældigt. Men for de almene lejeboliger er statistikken baseret på populationen af lejeboliger, hvorfor der her ikke er stikprøveusikkerhed. For de private lejeboliger består stikprøven af ca. 110.000 lejeboliger ud af en population på ca. 500.000 lejeboliger, så her er der begrænset stikprøveusikkerhed. Udviklingen af boligafgifter i andelsboliger er dækket med en stikprøve på ca. 600 andelsboliger, så her er der stikprøveusikkerhed.

Sammensætningen af stikprøven sammenholdes med sammensætningen af populationen én gang om året med fokus på bl.a. geografi, boligtype og udlejningsforhold (privat, almen osv.).

5.3 Anden usikkerhed

Stikprøven bag huslejeindekset for boliger holdes løbende op mod BBR. I det omfang at registreringer i BBR er fejlagtige, vil det kunne give dækningsfejl. 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" huslejeudvikling, hvor forbedringers betydning for huslejen er trukket ud af de beregnede huslejeudviklinger.

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, besluttes og implementeres.

5.6 Kvalitetsvurdering

Der foreligger ingen usikkerhedsberegninger, men samlet vurderes usikkerheden at være begrænset.

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.

DANMARKS STATISTIK

6 Aktualitet og punktlighed

Huslejeindekset offentliggøres den 15. eller første hverdag herefter, i måneden efter indsamlingsmåneden. Statistikken publiceres uden forsinkelse i forhold til det annoncerede tidspunkt.

6.1 Udgivelsestid for foreløbige og endelige tal

Statistikken for kvartalet publiceres d. 15. i kvartalets tredje måned eller den førstkommende hverdag derefter. Dvs., at 1. kvartal udkommer d. 15. marts, 2. kvartal udkommer d. 15 juni, 3. kvartal udkommer d. 15. september og 3. kvartal udkommer d. 15. december eller den førstkommende hverdag derefter. Der offentliggøres kun endelige tal.

6.2 Publikationspunktlighed

Statistikken publiceres uden forsinkelse i forhold til det annoncerede tidspunkt.

7 Sammenlignelighed

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

7.1 International sammenlignelighed

Sammenlignes det samlede landsindeks med huslejeudviklingen i forbrugerprisindekset (FPI) og det EU harmoniserede forbrugerprisindeks (HICP), vil udviklingerne i 2021 og 2022 ikke nødvendigvis være identiske. Dette skyldes flere forhold.

For det første har Danmarks Statistik modtaget yderligere data for 2021 for den private del af lejeboligmarkedet efter opgørelsen af huslejeudviklingen til FPI og HICP. Disse nye data er brugt i opgørelsen af denne statistik.

For det andet opgøres denne statistik kvartalsvist for 2021 og frem, hvilket også vil kunne give nogle forskelle i forhold til den huslejeudvikling, der indgår i FPI og HICP, da denne først er opgjort kvartalsvist fra 2022.

For det tredje vil forskellen i prisreferenceperioderne alene give forskelle i udviklingerne mellem huslejeudviklingen i denne statistik og huslejeudviklingen beregnet til FPI og HICP.

Først fra 2023 vil udviklingerne i husleje i FPI og HICP være identisk med udviklingerne beregnet i denne statistik.

7.2 Sammenlignelighed over tid

Opgørelsen er udarbejdet på en ensartet måde siden 2021. Statistikken er opgjort kvartalsvist januar, april, juli og oktober.

7.3 Sammenhæng med anden statistik

Sammenlignes huslejeudviklingerne for den almene del af lejeboligmarkedet i denne statistik med Landsbyggefondens publikation om huslejestatistik, hvor der også kan findes udviklinger, vil de oplyste udviklinger ikke være identiske, da der er forskel i opgørelsesmetode.

7.4 Intern konsistens

Datasættet er konsistent.

8 Tilgængelighed

Statistikken offentliggøres i Statistikbanken under husleje og ledige lejemål.

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 husleje og ledige lejemål i tabellen:

- HUS1: Huslejeindeks for boliger efter region, 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 aggregeringsniveau, 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, Økonomisk Statistik. Kontaktpersonen for statistikken er Martin Sædholm Nielsen, tlf.: 24 49 72 81 og e-mail: MNE@dst.dk.