

**Statistikdokumentation for
Huslejeundersøgelsen 2022**

1 Indledning

Formålet med statistikken Huslejeundersøgelsen er at måle udviklingen i huslejen på lejeboliger. Statistikken indgår i forbrugerprisindekset og anvendes som indikator for prisudviklingen på lejeboliger og til regulering af huslejekontrakter. Undersøgelsen har været udarbejdet siden slutningen af 1950'erne.

2 Indhold

Statistikken er en kvartalsvis opgørelse af huslejeudviklingen og indeholder oplysninger om huslejeudviklingen før og efter boligstøtte. Til brug for forbrugerprisindekset måles den gennemsnitlige huslejestigning før boligstøtte. Til brug for nettoprisindekset måles den gennemsnitlige huslejestigning efter boligstøtte.

2.1 Indholdsbeskrivelse

Huslejeundersøgelsen anvendes til beregning af delindeks for huslejeudviklingen i forbruger- og nettoprisindekset samt det EU-harmoniserede forbrugerprisindeks (HICP). Huslejeudviklingen anvendes som indikator for prisudviklingen på lejeboliger og til regulering af huslejekontrakter. Til brug for forbrugerprisindekset måles den gennemsnitlige huslejestigning før boligstøtte. Til brug for nettoprisindekset måles den gennemsnitlige huslejestigning efter boligstøtte, idet der foretages et fradrag for udbetalt boligstøtte.

Huslejeundersøgelsen 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 (dog kun ca. 85.000 for 1. kvartal 2022) boliger ud af en population på ca. 500.000 privatejede lejeboliger. Udviklingen af boligafgifter i andelsboliger er dækket med en årlig 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.

Den årlige udvikling i huslejen beregnes på grundlag af forholdet mellem de gennemsnitlige huslejer i januar, april, juli eller oktober måned aktuelt år og den tilsvarende måned foregående år for de boliger, hvor der er registreret en husleje i begge perioder. Huslejeudviklingen efter boligstøtte opgøres på samme måde, idet der foretages et fradrag for udbetalt boligstøtte.

2.2 Grupperinger og klassifikationer

Ingen.

Indgår i forbruger- og nettoprisindekset samt det EU-harmoniserede forbrugerprisindeks (HICP) i gruppen 04.1-2 "Husleje" opdelt efter ECOICOP (European Classification of Individual Consumption According to Purpose).

2.3 Sektordækning

Udlejningssektoren.

2.4 Begreber og definitioner

Indeks for huslejeudviklingen: Forklaringer på begreber, der er relevante i forbindelse med indeks, kan findes i dokumentationen på følgende link: [Indeksberegninger](#).

Lejebolig: Populationen omfatter udlejede lejligheder, udlejede huse samt andelslejligheder. Der spørges om huslejen for en bestemt bolig.

2.5 Enheder

Lejeboliger udlejet til husholdninger samt andelsboliger (boligafgifter herfra).

2.6 Population

Alle boliger, der er udlejet til private husholdninger i Danmark samt andelsboliger.

2.7 Geografisk dækning

Danmark.

2.8 Tidsperiode

2000-

2.9 Basisperiode

2015=100

2.10 Måleenhed

Indeksværdier og procentændringer.

2.11 Referencetid

Huslejerne måles ultimo 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 og Bekendtgørelse af lov om beregning af et nettoprisindeks.

Der er ingen EU-forordninger, der direkte dækker huslejeundersøgelsen, men krav fra en række EU-forordninger, der vedrører det EU-harmoniserede forbrugerprisindeks (HICP) implementeres også i huslejeundersøgelsen.

2.14 Indberetningsbyrde

Respondentbyrden er beregnet til 190 timer eller 0,05 mio.kr.

2.15 Øvrige oplysninger

Der foreligger ingen øvrige oplysninger.

3 Statistisk behandling

Huslejeundersøgelsen 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 (dog kun ca. 85.000 for 1. kvartal 2022) 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 samt andelsboliger udgør hver især ca. knap halvdelen af det samlede lejeboligmarked mens andelsboliger udgør ca. 10 procent.

3.1 Kilder

Huslejeundersøgelsen 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 (dog kun ca. 85.000 for 1. kvartal 2022) 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 med nybyggede lejeboliger hvert år for at sikre at stikprøven fortsat afspejler populationen.

Siden 2020 har beregningen af huslejeudviklingen i de almene boliger været baseret på administrative data fra Landsbyggefonden, mens stikprøven for de privatejede lejeboliger blev øget markant fra ca. 1100 boliger til 110.000 boliger i 2022. I 2022 overgik huslejetællingen ligeledes fra at blive opgjort årligt til kvartalsvist.

3.2 Indsamlingshyppighed

Kvartalsvist.

3.3 Indsamlingsmetode

Indsamling af oplysningerne om andelsboligerne er 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 år.. 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.

3.5 Databehandling

Den gennemsnitlige huslejeudvikling beregnes ved at opdele lejeboligerne i strata for hhv. kommuner og privatejet/almene 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. Til sidst beregnes et samlet indeks, hvor huslejeudviklingen i de 300 strata vægtes sammen med vægte. Vægtene er baseret på den estimerede samlede huslejesum for alle lejeboliger inden for hvert stratum.

Huslejeudviklingen efter boligstøtte opgøres ved at trække den gennemsnitlige udbetalte boligstøtte fra i den beregnede gennemsnitlige husleje i hele Danmark inden beregning af huslejeudviklingen.

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 huslejeundersøgelsen 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 eller nyt køkken. 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. .

4 Relevans

Formålet med Huslejeundersøgelsen er at måle udviklingen i huslejen for lejeboliger.

Huslejeundersøgelsen anvendes primært til beregning af delindeks for huslejeudviklingen i forbruger- og nettoprisindekset samt det EU-harmoniserede forbrugerprisindeks (HICP). Huslejeudviklingen anvendes som indikator for prisudviklingen på lejeboliger og til regulering af huslejekontrakter.

4.1 Brugerbehov

Huslejeundersøgelsen anvendes af brugere af forbruger- og nettoprisindekset, dvs. en lang række offentlige og private virksomheder og den interesserede offentlighed ved vurdering af den økonomiske udvikling. Indekset anvendes desuden til regulering (indeksering) af huslejer.

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

Huslejeudviklingen opgøres i overensstemmelse med anbefalinger vedr. opgørelse af huslejeudviklingen i det EU-harmoniserede forbrugerprisindeks.

5 Præcision og pålidelighed

Det er ikke muligt at kvantificere usikkerheden i huslejeundersøgelsen, 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 (dog kun ca. 85.000 for 1. kvartal 2022) 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 huslejeundersøgelsen, 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 (dog kun ca. 85.000 for 1. kvartal 2022) 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.

Samlet vurderes usikkerheden at være begrænset.

5.2 Stikprøveusikkerhed

Det er ikke muligt at kvantificere usikkerheden i huslejeundersøgelsen, 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 (dog kun ca. 85.000 for 1. kvartal 2022) 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 huslejeundersøgelsen 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 kvalitetskorrektur. Disse regler er baseret på skøn og kan give målefejl i forhold til den virkelige "rene" huslejudvikling, hvor forbedringens betydning for huslejen er trukket ud af de beregnede huslejudviklinger.

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, beslutes og implementeres.

5.6 Kvalitetsvurdering

Der foreligger ingen usikkerhedsberegninger, men samlet vurderes usikkerheden at være begrænset. Med hensyn til aktualitet og punktlighed samt sammenlignelighed både over tid og internationalt har huslejeundersøgelsen høj kvalitet.

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

Forbrugerprisindekset inkl. huslejeindekset offentliggøres den 10. 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

Forbrugerprisindekset inkl. huslejeindekset offentliggøres den 10. eller første hverdag herefter, i måneden efter indsamlingsmåneden.

Det nyeste huslejeindeks baseret på huslejer i januar, april, juli eller oktober måned medtages i forbrugerprisindekset for februar, maj, august hhv. november måned og offentliggøres derfor d. 10 eller førstkommande hverdag herefter den efterfølgende måned.

6.2 Publikationspunktlighed

Statistikken publiceres uden forsinkelse i forhold til det annoncerede tidspunkt.

7 Sammenlignelighed

Opgørelsen er udarbejdet på en ensartet måde siden 1982. Huslejeundersøgelsen er direkte sammenligneligt med tilsvarende huslejeindeks fra andre landes EU-harmoniserede forbrugerprisindeks (HICP).

7.1 International sammenlignelighed

Delindekset for husleje (COICOP-gruppe 04.1-2) under det EU-harmoniserede forbrugerprisindeks (HICP) er direkte sammenligneligt med tilsvarende delindeks fra andre landes HICP'er.

7.2 Sammenlignelighed over tid

Opgørelsen er udarbejdet på en ensartet måde siden 1982.

Referencetidspunktet for de indsamlede huslejer er ultimo januar, fra og med januar 2002 og frem til og med 2021. Siden 2022 er statistikken blevet opgjort kvartalsvist ultimo januar, april, juli og oktober.

- I perioden april 1994 til oktober 1998 var referencetidspunkterne ultimo april og ultimo oktober.
- I perioden oktober 1998 til januar 1999 var referencetidspunkterne ultimo oktober og ultimo januar.
- I perioden januar 1999 til januar 2002 var referencetidspunkterne ultimo januar og ultimo juli.

Frem til 1982 blev indsamling af oplysninger foretaget ved hjælp af interviewere ved henvendelse til husstande i de udvalgte lejligheder. Efter udtræk af en ny stikprøve i efteråret 1982 sendes spørgeskemaer til lejlighedernes ejer eller administrator.

Siden 2020 har beregningen af huslejudviklingen i de almene boliger været baseret på administrative data fra Landsbyggefonden, mens stikprøven for de privatejede lejeboliger blev øget markant fra ca. 1100 boliger til 140.000 boliger i 2022.

7.3 Sammenhæng med anden statistik

Der foreligger ikke anden statistik, der belyser området.

7.4 Intern konsistens

Datasættet er konsistent.

8 Tilgængelighed

Tal for huslejeundersøgelsen kan findes i statistikbanken under gruppe 04.1-2 under hhv. forbrugerprisindekset, nettoprisindekset og det EU-harmoniserede forbrugerprisindeks (HICP).

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

Ikke relevant for denne statistik.

8.6 Statistikbanken

Tal for huslejeundersøgelsen kan findes i statistikbanken under gruppe 04.1-2 under hhv. forbrugerprisindekset, nettoprisindekset og det EU-harmoniserede forbrugerprisindeks (HICP).

- [PRIS111](#): Forbrugerprisindeks (2015=100) efter varegruppe og enhed
- [PRIS114](#): Nettoprisindeks (2015=100) efter varegruppe og enhed
- [PRIS117](#): EU-harmoniseret forbrugerprisindeks (HICP) (2015=100) efter varegruppe og enhed

8.7 Adgang til mikrodata

Det er ikke muligt at få adgang til mikrodata.

8.8 Anden tilgængelighed

Ikke relevant for denne statistik.

8.9 Diskretioneringspolitik

Danmarks Statistiks datafortrolighedspolitik følges. [Datafortrolighedspolitik](#)

8.10 Diskretionering og databehandling

Det er ikke nødvendigt at anvende diskretionering på det valgte offentliggørelsesniveau.

8.11 Reference til metodedokumenter

Der foreligger en samlet dokumentation af forbruger- og nettoprisindekset på [FPI-Dokumentation](#) under punktet Dokumentation. Denne beskriver også kort huslejeindekset.

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. Kontaktpersonen for statistikken er Martin Sædholm Nielsen, tlf: 24 49 72 81 og e-mail: MNE@dst.dk.