

Dansk Ejendomsmæglerforening

11. april 2005

Deloitte-undersøgelse: Konkurrencen presser ejendomsmæglerenes salærer

Deloitte har gennemført en uvildig analyse af ejendomsmæglerenes salærer. Analysen er udarbejdet på baggrund af 3.837 formidlingsaftaler fra 862 ejendomsmæglerforretninger, og analyseperioden er januar 2005. Det er Dansk Ejendomsmæglerforening, der har bestilt den uvildige analyse fra Deloitte.

Udfra analysen kan det konkluderes:

- Ejendomsmæglerenes salærer er generelt betydeligt lavere i januar 2005, end de ifølge Konkurrencestyrelsen var i juli 2003.
- I alle geografiske områder, som Konkurrencestyrelsen fokuserede på, er salærene lavere i 2005-undersøgelsen, samtidigt med at ejendomspriserne er steget markant de fleste steder. Kun i Københavns omegn ser salærene ved hussalg ud til at holde niveauet fra Konkurrencestyrelsens undersøgelse.
- Gennemsnitssalæret i København/Frederiksberg er 32 pct. lavere for hussalg og 18 pct. lavere for salg af ejerlejligheder.
- Gennemsnitssalæret ved hussalg er 39.600 kr., mens det ved salg af ejerlejligheder er 35.500 kr.
- Det gennemsnitlige markedsføringsbidrag er på 10.700 kr. og i 75 pct. af alle handler er markedsføringsbidraget under 15.000 kr.
- I 25 pct. af alle handler er salæret under 27.000 kr.
- I 50 pct. af alle handler er salæret under 34.500 kr.
- I 75 pct. af alle handler er salæret under 45.000 kr.
- Analysens resultater står i skærende kontrast til påstande om salærer i nærheden af 100.000 kr.

Analysen dokumenterer desuden, at der er stor variation både i salærene og i markedsføringsbidraget. Ejendomsmæglerenes salærer er ikke faste procenter af ejendomsprisen, som antaget i Konkurrencereguleringen. DE har gennem indsamling af annoncemateriale dokumenteret, at mange mæglere annoncerer med faste salærer og med rabatter, som dermed ikke er forbeholdt de stærke kunder. Desuden reklamerer flere af de største ejendomsmæglere – herunder store kæder – massivt for alternative salgsformer, som f.eks. EDC's "Selvsalg" og "Medsalg", Danboligs "Vælg & Sælg" med 7 forskellige salgsformer eller homes "BedsteBud".

FUP:

"Det er ikke unormalt, at en familie må betale op imod 150.000 kroner i honorar og annoncer for at få solgt et helt almindeligt hus," siger Carina Christensen.
(citater fra pressemeddelelse fra De Konservative den 12. januar 2005)

FAKTA:

8 formidlingsaftaler ud af 3.837 (svarende til 2 promille af handlerne) indeholder salærer på over 138.000 kr. Den gennemsnitlige udbudspris på disse boliger er 7,5 mio. kr.
(Deloitte, marts 2004)

Deloitte.

Prisniveau for ejendomsmæglernes ydelser

- Et øjebliksbillede over formidlingsaftaler indgået i januar 2005

22. marts 2005

Indholdsfortegnelse

Beskrivelse af undersøgelsen s. 2

Salærer og priser for markedsføring fordelt pr. amt

- 1. Formidling af ejerboliger totalt s. 3
- 2. Formidling af ejerlejligheder s. 4
- 3. Formidling af villaer/huse s. 5
- 4. Formidling af fritidshuse s. 6

Salærer og priser for markedsføring fordelt på udvalgte byer

- 5. Formidling af ejerboliger totalt s. 7
- 6. Formidling af ejerlejligheder s. 8
- 7. Formidling af villaer/huse s. 9

Figurer

- I. Mæglersalær pr. formidlingsaftale s. 10
- II. Mæglersalær i forhold til udbudspris pr. formidlingsaftale s. 11
- III. Pris for markedsføring pr. formidlingsaftale s. 12

Bilag: Definition af tabeldata

- 1 Prisindekser for ejendomsmaeglerens ydelser

Om undersøgelsen

Formål

At give et øjebliksbillede af prisniveauet for ejendomsmæglerens ydelser (inkl. markedsføring) i forbindelse med formidling af ejerboliger i perioden 1. januar 2005 til 31. januar 2005.

Omfang

De 1.441 forretningssteder med medlemskab i Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) er blevet bedt om at fremsende samtlige formidlingsaftaler, der i januar 2005 er indgået for salg af ejerboliger.

Dataindsamling og -håndtering

DE har henvendt sig til forretningsstederne med opfordring om at indsende formidlingsaftalerne til Deloitte. DE-medlemmerne har fremsendt kopier af formidlingsaftalerne, hvorefter Deloitte har forestået registrering af data samt udarbejdelse af tabellerne i denne undersøgelse. Formidlingsaftalerne er herefter destrueret.

Repræsentativitet

862 af de 1.441 forretningssteder (60%) har bidraget til undersøgelsen med i alt 3.837 formidlingsaftaler for perioden 1. januar 2005 til 31. januar 2005.

Ansvar for aftalernes omfang og rigtighed

Sammen med kopi af de fremsendte formidlingsaftaler har lederen af det pågældende forretningssted vedlagt en erklæring om, at Deloitte har modtaget kopi af samtlige formidlingsaftaler for salg af ejerbolig indgået hos forretningsstedet i januar 2005.

Deloitte har kontrolleret, at de fremsendte aftaler var vedlagt en underskrevet erklæring fra ejendomsmægleren, men har i øvrigt ikke foretaget yderligere validering af de enkelte formidlingsaftaler. Deloitte har ikke vurderet og påtager sig ikke ansvar for aftalernes rigtighed eller indhold, men har alene sikret korrekt registrering af oplysninger fra formidlingsaftalerne.

Tablet 1. Formidling af ejerboliger totalt: Salærer og priser for markedsføring (Amter)

Tabellen viser de gennemsnitlige udbudspriser, mæglerløn samt priser for markedsføring i forbindelse med formidling af ejerboliger i de respektive amter i januar 2005.

Amt / Kommune	Gns. udbudspris		Gns. mæglerløn		% af udbudspris, ekskl. moms	Gns. pris for markedsføring		Antal formidlingsaftaler
	kr.	kr.	inkl. moms	ekskl. moms		kr. inkl. moms	kr. ekskl. moms	
Københavns Kommune	1.887.146	55.858	44.686	2,37%	17.684	14.147	285	
Frederiksberg Kommune	2.229.073	60.206	48.165	2,16%	22.021	17.617	55	
Københavns Amt	2.375.151	61.084	48.867	2,06%	19.978	15.983	449	
Frederiksborg Amt	2.040.565	60.375	48.300	2,37%	18.959	15.167	301	
Roskilde Amt	1.974.662	62.509	50.007	2,53%	17.706	14.165	187	
Vestsjællands Amt	1.230.806	45.630	36.504	2,97%	10.758	8.607	304	
Storstrøms Amt	1.069.708	39.281	31.424	2,94%	9.626	7.701	285	
Bornholms amt	822.676	45.940	36.752	4,47%	1.028	822	68	
Fyns Amt	1.051.234	39.001	31.201	2,97%	13.227	10.582	303	
Sønderjyllands Amt	1.099.858	40.500	32.400	2,95%	7.920	6.336	155	
Ribe Amt	1.168.193	38.222	30.577	2,62%	7.963	6.371	161	
Vejle Amt	1.241.849	44.503	35.603	2,87%	10.465	8.372	212	
Ringkøbing Amt	1.018.600	40.972	32.778	3,22%	7.839	6.271	185	
Århus Amt	1.434.486	40.432	32.346	2,25%	12.261	9.808	394	
Viborg Amt	967.759	41.600	33.280	3,44%	7.944	6.355	120	
Nordjyllands Amt	1.052.595	41.826	33.461	3,18%	12.972	10.377	363	
Landsplan	1.474.172	47.599	38.079	2,58%	13.338	10.671	3.837	

Anmærkninger:

- Alle kronebeløb er beregnet som simple gennemsnit
- Gennemsnitligt mæglerløn (% af udbudspris, ekskl. moms) er beregnet som summen af formidlingsaftalernes mæglerløn ekskl. moms sat i forhold til summen af udbudspriser

Tablet 2. Formidling af ejerlejligheder: Salærer og priser for markedsføring (Amter)

Tabellen viser de gennemsnitlige udbudspriser, mæglersalær samt priser for markedsføring i forbindelse med formidling af ejerlejligheder i de respektive amter i januar 2005.

Amt / Kommune	Gns. udbudspris kr.	Gns. mæglersalær kr. inkl. moms	Gns. mæglersalær kr. ekskl. moms	% af udbudspris, ekskl. moms	Gns. pris for markedsføring kr. inkl. moms	Gns. pris for markedsføring kr. ekskl. moms	Antal formidlings- aftaler
Københavns Kommune	1.723.200	53.376	42.700	2,48%	16.931	13.545	250
Frederiksberg Kommune	2.156.679	59.626	47.701	2,21%	21.596	17.277	53
Københavns Amt	1.615.959	46.500	37.200	2,30%	16.514	13.212	197
Frederiksborg Amt	1.376.635	42.330	33.864	2,46%	13.433	10.746	63
Roskilde Amt	1.226.161	44.616	35.692	2,91%	14.753	11.802	31
Vestsjællands Amt	904.000	34.153	27.322	3,02%	9.573	7.658	30
Storstrøms Amt	785.435	27.444	21.955	2,80%	6.989	5.591	23
Bornholms amt	-	-	-	-	-	-	3
Fyns Amt	827.543	34.076	27.261	3,29%	11.904	9.523	35
Sønderjyllands Amt	-	-	-	-	-	-	4
Ribe Amt	717.000	28.105	22.484	3,14%	6.726	5.381	21
Vejle Amt	778.478	32.893	26.314	3,38%	10.155	8.124	23
Ringkøbing Amt	-	-	-	-	-	-	18
Århus Amt	1.341.207	31.838	25.470	1,90%	11.414	9.131	111
Viborg Amt	-	-	-	-	-	-	7
Nordjyllands Amt	892.575	39.891	31.913	3,58%	12.695	10.156	40
Landsplan	1.433.738	44.193	35.354	2,47%	14.464	11.571	909

Anmærkninger:

- Alle kronebeløb er beregnet som simple gennemsnit
- Gennemsnitligt mæglersalær (% af udbudspris, ekskl. moms) er beregnet som summen af formidlingsaftalernes mæglersalær ekskl. moms sat i forhold til summen af udbudspriser
- Gennemsnitsberegninger er ikke lavet for amter med færre end 20 formidlingsaftaler

Tablet 3. Formidling af villaer/huse: Salærer og priser for markedsføring (Amter)

Tabellen viser de gennemsnitlige udbudspriser, mæglerløn samt priser for markedsføring i forbindelse med formidling af villaer/huse i de respektive amter i januar 2005.

Amt/ Kommune	Gns. udbudspris kr.	Gns. mæglerløn kr., inkl. moms	Gns. mæglerløn kr., ekskl. moms	% af udbudspris, ekskl. moms	Gns. pris for markedsføring kr., inkl. moms	Gns. pris for markedsføring kr., ekskl. moms	Antal formidlings- aftaler
Københavns Kommune	2.797.956	69.647	55.718	1,99%	21.865	17.492	45
Frederiksberg Kommune	-	-	-	-	-	-	2
Københavns Amt	3.023.571	73.624	58.899	1,95%	23.100	18.480	246
Frederiksberg Amt	2.435.979	69.241	55.393	2,27%	20.800	16.640	187
Roskilde Amt	2.252.957	69.835	55.868	2,48%	18.334	14.667	139
Vestsjællands Amt	1.385.139	49.624	39.699	2,87%	11.219	8.975	208
Storstrøms Amt	1.113.798	40.181	32.145	2,89%	10.857	8.685	219
Bornholms amt	800.780	45.399	36.319	4,54%	923	739	59
Fyns Amt	1.089.630	39.834	31.867	2,92%	13.583	10.866	257
Sønderjyllands Amt	1.120.532	40.945	32.756	2,92%	8.232	6.585	139
Ribe Amt	1.109.607	38.972	31.177	2,81%	8.206	6.565	122
Vejle Amt	1.297.455	45.991	36.792	2,84%	10.490	8.392	187
Ringkøbing Amt	1.038.429	41.161	32.929	3,17%	8.264	6.611	140
Århus Amt	1.486.945	43.647	34.918	2,35%	12.590	10.072	269
Viborg Amt	982.168	42.175	33.740	3,44%	7.927	6.342	108
Nordjyllands Amt	1.086.274	42.815	34.252	3,15%	13.385	10.708	285
Landsplan	1.531.693	49.539	39.631	2,59%	13.304	10.643	2.612

Anmærkninger:

- Alle kronebeløb er beregnet som simple gennemsnit
- Gennemsnitligt mæglerløn (% af udbudspris, ekskl. moms) er beregnet som summen af formidlingsaftalernes mæglerløn ekskl. moms sat i forhold til summen af udbudspriser

- Gennemsnitsberegninger er ikke lavet for amter med færre end 20 formidlingsaftaler

Tabel 4. Formidling af fritidshuse: Salærer og priser for markedsføring (Amter)

Tabellen viser de gennemsnitlige udbudspriser, mæglersalær samt priser for markedsføring i forbindelse med formidling af fritidshuse i de respektive amter i januar 2005.

Amt/ Kommune	Gns. udbudspris kr.	Gns. mæglersalær kr. inkl. moms	Gns. mæglersalær kr. ekskl. moms	% af udbudspris, ekskl. moms	Gns. pris. for markedsføring kr. inkl. moms	Gns. pris. for markedsføring kr. ekskl. moms	Antal formidlings- aftaler
Københavns Kommune	-	-	-	-	-	-	-
Frederiksberg Kommune	-	-	-	-	-	-	-
Københavns Amt	-	-	-	-	-	-	6
Frederiksborg Amt	1.410.863	50.153	40.122	2,84%	19.034	15.227	51
Roskilde Amt	-	-	-	-	-	-	17
Vestsjællands Amt	892.970	38.260	30.608	3,43%	9.844	7.875	66
Storstrøms Amt	997.209	41.024	32.819	3,29%	4.767	3.814	43
Bornholms amt	-	-	-	-	-	-	6
Fyns Amt	-	-	-	-	-	-	11
Sønderjyllands Amt	-	-	-	-	-	-	12
Ribe Amt	-	-	-	-	-	-	18
Vejle Amt	-	-	-	-	-	-	2
Ringkøbing Amt	1.109.741	43.033	34.427	3,10%	7.066	5.653	27
Århus Amt	-	-	-	-	-	-	14
Viborg Amt	-	-	-	-	-	-	5
Nordjyllands Amt	968.447	36.443	29.155	3,01%	10.160	8.128	38
Landsplan	1.115.024	41.358	33.086	2,97%	10.384	8.308	316

Anmærkninger:

- Alle kronebeløb er beregnet som simple gennemsnit
- Gennemsnitligt mæglersalær (% af udbudspris, ekskl. moms) er beregnet som summen af formidlingsaftalernes mæglersalær ekskl. moms sat i forhold til summen af udbudspriser
- Gennemsnitsberegninger er ikke lavet for amter med færre end 20 formidlingsaftaler

Tablet 5. Formidling af ejerboliger totalt: Salærer og priser for markedsføring (Udvalgte storbyer)

Tabellen viser de gennemsnitlige udbudspriser, mæglersalær samt priser for markedsføring i forbindelse med formidling af ejerboliger i udvalgte byer i januar 2005.

By	Gns. udbudspris		Gns. mæglersalær		Gns. pris for markedsføring		Antal formidlingsaftaler
	kr.	kr.	kr., inkl. moms	kr., ekskl. moms	kr., inkl. moms	kr., ekskl. moms	
København	1.917.034	56.900	45.520	2,37%	17.751	14.201	208
Frederiksberg	2.229.073	60.206	48.165	2,16%	22.021	17.617	55
Århus	1.695.514	34.003	27.202	1,60%	12.234	9.787	74
Aalborg	1.323.047	47.970	38.376	2,90%	15.593	12.475	43
Odense	1.181.717	41.118	32.894	2,78%	12.592	10.073	92
Landsplan	1.474.172	47.599	38.079	2,58%	13.338	10.671	3.837

Anmærkninger:

- Alle kronebeløb er beregnet som simple gennemsnit
- Gennemsnitligt mæglersalær (% af udbudspris, ekskl. moms) er beregnet som summen af formidlingsaftalernes mæglersalær ekskl. moms sat i forhold til summen af udbudspriser
- Gennemsnitsberegninger er ikke lavet for byer med færre end 20 formidlingsaftaler

Tabel 6. Formidling af ejerlejligheder: Salærer og priser for markedsføring (Udvalgte storbyer)

Tabellen viser de gennemsnitlige udbudspriser, mæglersalær samt priser for markedsføring i forbindelse med formidling af ejerlejligheder i udvalgte byer i januar 2005.

By	Gns. udbudspris		Gns. mæglersalær		Gns. pris for markedsføring		Antal formidlingsaftaler
	kr.	kr.	kr. inkl. moms	kr. ekskl. moms % af udbudspris, ekskl. moms	kr. inkl. moms	kr. ekskl. moms	
København	1.842.477	55.523	44.418	2,41%	17.425	13.940	193
Frederiksberg	2.156.679	59.626	47.701	2,21%	21.596	17.277	53
Århus	1.647.708	33.882	27.106	1,65%	11.894	9.515	65
Aalborg	994.550	42.623	34.099	3,43%	11.826	9.461	20
Odense	819.962	33.074	26.459	3,23%	10.879	8.703	26
Landsplan	1.433.738	44.193	35.354	2,47%	14.464	11.571	909

Anmærkninger:

- Alle kronebeløb er beregnet som simple gennemsnit
- Gennemsnitligt mæglersalær (% af udbudspris, ekskl. moms) er beregnet som summen af formidlingsaftalernes mæglersalær ekskl. moms sat i forhold til summen af udbudspriser
- Gennemsnitsberegninger er ikke lavet for byer med færre end 20 formidlingsaftaler

Tabel 7. Formidling af villaer/huse: Salærer og priser for markedsføring (Udvalgte storbyer)

Tabellen viser de gennemsnitlige udbudspriser, mæglersalær samt priser for markedsføring i forbindelse med formidling af villaer/huse i udvalgte byer i januar 2005.

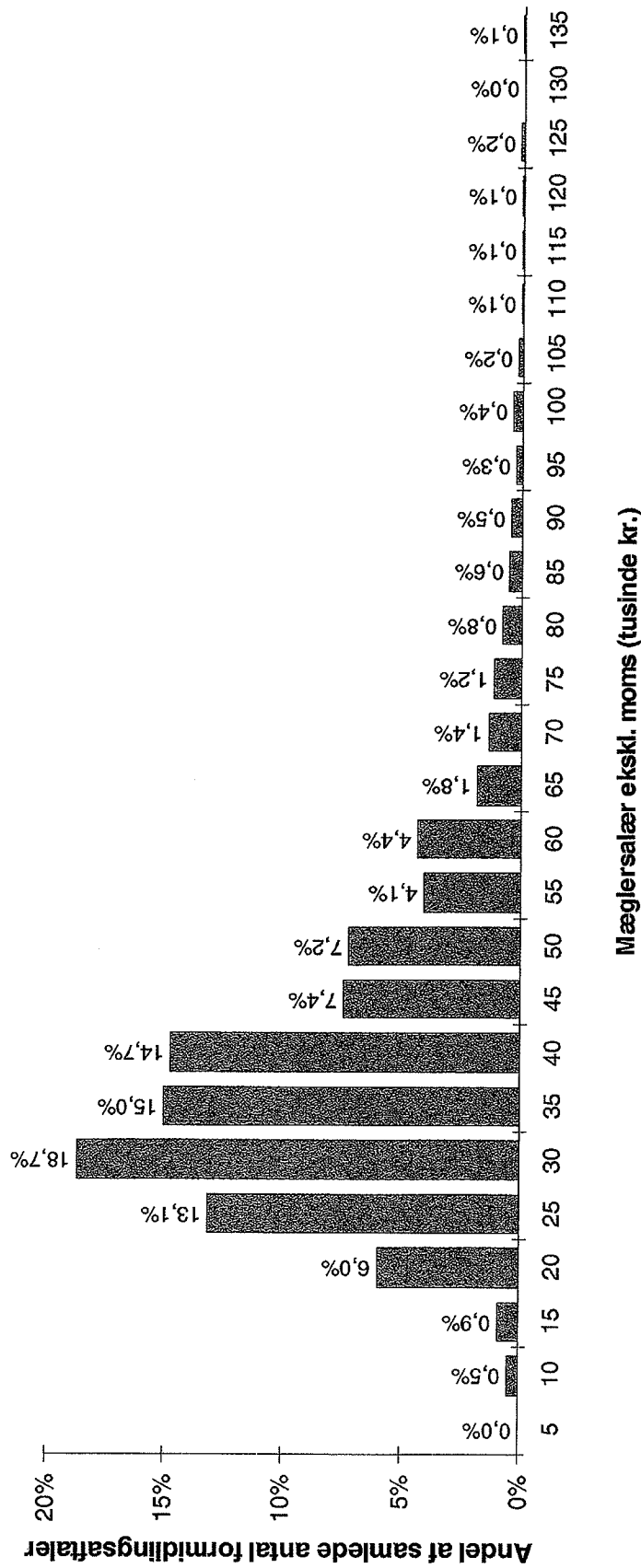
By	Gns. udbudspris		Gns. mæglersalær		Gns. pris for markedsføring		Antal formidlingsaftaler
	kr.	kr.	kr. inkl. moms	kr. ekskl. moms	kr. inkl. moms	kr. ekskl. moms	
København	-	-	-	-	-	-	15
Frederiksberg	-	-	-	-	-	-	2
Århus	-	-	-	-	-	-	9
Aalborg	1.653.810		53.239	42.591	19.499	15.600	21
Odense	1.340.844		44.674	35.739	13.328	10.663	64
Landsplan	1.531.693		49.539	39.631	13.304	10.643	2.612

Anmærkninger:

- Alle kronebeløb er beregnet som simple gennemsnit
- Gennemsnitligt mæglersalær (% af udbudspris, ekskl. moms) er beregnet som summen af formidlingsaftalernes mæglersalær ekskl. moms sat i forhold til summen af udbudspriser
- Gennemsnitsberegninger er ikke lavet for byer med færre end 20 formidlingsaftaler

Figur I: Mæglerløb pr. formidlingsaftale

Figuren viser fordelingen af det absolutte mæglerløb for de 3.837 formidlingsaftaler vedrørende salg af ejerboliger i januar 2005 på landsplan.



Kvartiler for mæglerløb ekskl. moms (% af udbudspris)	
Øvre kvartil	3,53%
Median	2,87%
Nedre kvartil	2,25%
	(kr.)
	45.000
	34.521
	27.000

Noter:

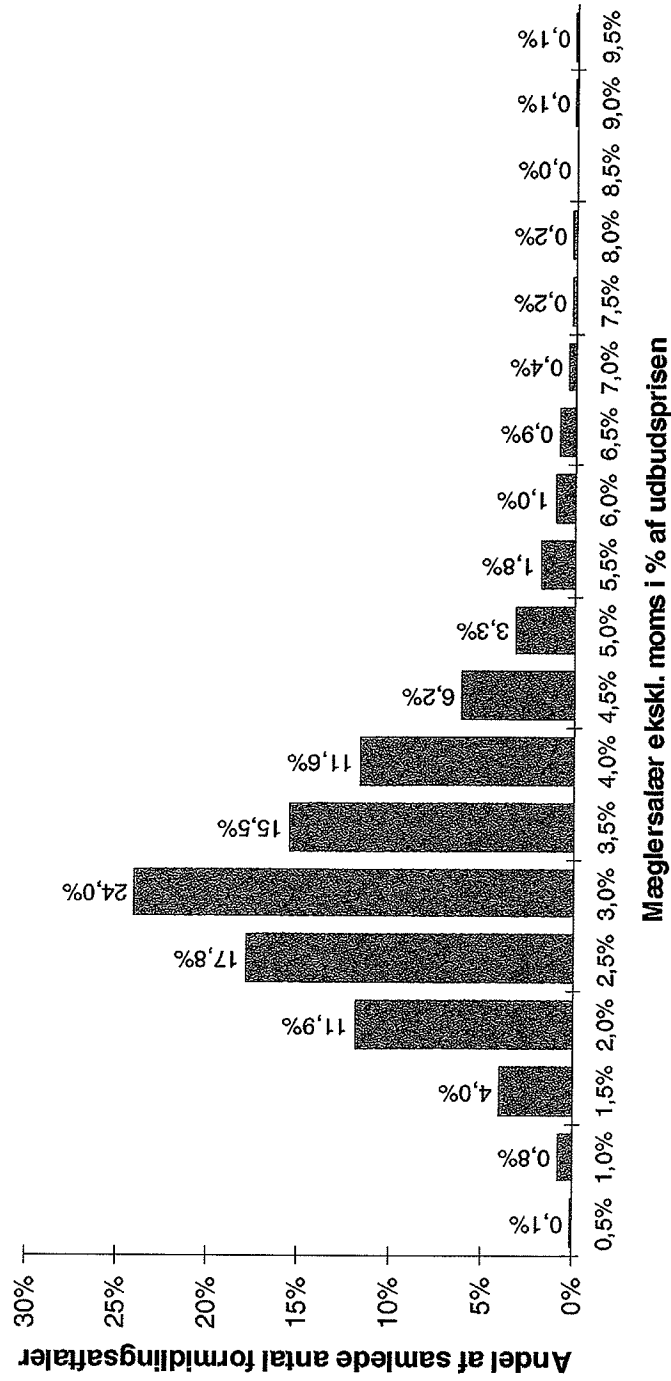
- Uden for frekvensplottet, i området 138-250 tusinde kr. - ligger 8 formidlingsaftaler med en gennemsnitlig udbudspris på 7,5 mio. kr.

10 Prisniveau for ejendomsrådgiveres ydelser

©2005 Deloitte

Figur II: Mæglerosalær i forhold til udbudspris pr. formidlingsaftale

Figuren viser fordelingen af det procentvise mæglerosalær for de 3.837 formidlingsaftaler vedrørende salg af ejerboliger i januar 2005 på landsplan.



Kvartiler for mæglerosalær ekskl. moms (% af udbudspris) (kr.)	
Øvre kvartil	3.531
Median	2.871
Nedre kvartil	2.251
	45.000
	34.521
	27.000

©2005 Deloitte

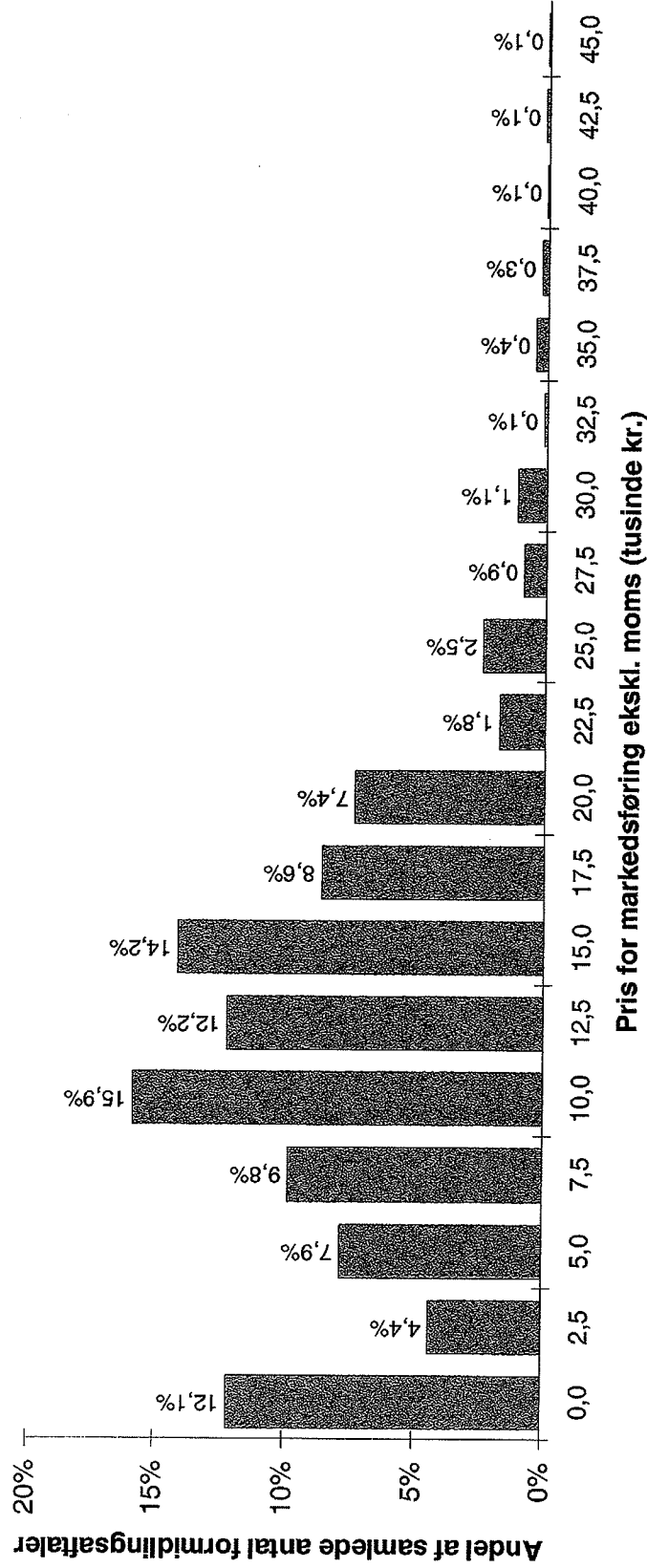
Noter:

- Uden for frekvensplottet, i området 10,0–13,5%, ligger 4 formidlingsaftaler med en gennemsnitlig udbudspris på 216 tusinde kr.

11 Prisniveau for ejendomsrådgiverens ydelser

Figur III: Pris for markedsføring pr. formidlingsaftale

Figuren viser fordelingen af prisen for markedsføring for de 3.837 formidlingsaftaler vedrørende salg af ejerboliger i januar 2005 på landsplan.



Kvartiler for markedsføring ekskl. Moms (kr.)	
Øvre kvartil	14.995
Median	10.000
Nedre kvartil	5.500

Noter:

- Udenfor frekvensplottet, i området 45,3-70 tusinde kr. ligger 5 formidlingsaftaler med en gennemsnitlig udbudspris på 7,5 mio. kr.

Definition af tabeldata

Oplysninger fra formidlingsaftalerne

Data er indtastet fra de fremsendte formidlingsaftaler, opbygget ud fra DE's standardformular "Formidlingsaftale om salg (formular nr. 2001-2003)"

Tabellerne fremstiller følgende data fra formidlingsaftalerne:

Tabeldata	Kildebet. DE-standardformular
Ejendomstype	Kategoriseret ud fra "2. Ejendommen" i ejerlejlighed, villa/hus, fritidsbolig
Amt/by	Kategoriseret ud fra "2. Ejendommen"
Udbudspris	"3. Værdiansættelse"
Mæglersalær	"8.1. Ejendomsmæglerens vederlag" fratrukket "8.1.2. Øvrige salgsfremmende foranstaltninger"
Pris for markedsføring	Summen af "8.1.2. Øvrige salgsfremmende foranstaltninger" og "8.2. Udlæg til tredjemand for annoncering, markedsføring mv."

Data omfatter således vederlag for ejendomsmæglerens ydelser (inkl. markedsføring) samt udlæg til tredjemand for annoncering, markedsføring mv. Udgifter til eksempelvis energimærkning, tingbogsattest og finansiering indgår dermed ikke i undersøgelsen.

Præsentation af data

Tabellerne 1-4 præsenterer data for de nuværende 14 amter samt amtskommunerne København og Frederiksberg.

Tabellerne 5-7 præsenterer data for storbyerne København, Frederiksberg, Århus, Ålborg samt Odense. Storbyer er defineret som bestående af de adresser, der har bynavnet i postnummeret; eksempelvis omfatter Ålborg postnumrene 9000 Ålborg, 9100 Ålborg, 9200 Ålborg SV, 9210 Ålborg SØ og 9220 Ålborg Øst.