



**Prisudviklingen for private  
udlejningsejendomme opført før  
1964 med minimum 7 lejligheder**



# Prisudvikling for private udlejningsejendomme opført før 1964 med minimum 7 lejligheder

*Marc Lund Andersen*

December 2019

**Boligøkonomisk Videncenter**



## Sammenfatning

I dette arbejdspapir belyses prisudviklingen for private udlejningsejendomme fra 1992 til 2019 ved hjælp af et foreløbigt dataudtræk foretaget ultimo november 2019. Alle tal for 2019 skal derfor ses som foreløbige og ufuldstændige. Generelt udgør antallet af handler med de udvalgte typer af udlejningsejendomme blot en promille set i forhold til det samlede antal handler for ejerboliger, og derfor skal tallene tolkes varsomt.

Som følgende af det gældende regelsæt vedrørende huslejeregulering fokuseres i arbejdspapiret udelukkende på udlejningsejendomme opført før 1964 med minimum 7 lejligheder i 1995. Det ses, at priserne procentuelt er steget kraftigt - særligt i storbyerne. En stor del forklaringen på de kraftige stigninger fra 1992 er, at man før 1996 havde ringe mulighed for at opnå et reelt afkast ved ejerskab af disse ejendomme. Årsagen er, at den maksimale husleje som udgangspunkt skulle fastsættes som den omkostningsbestemte leje i henhold til Boligreguleringsloven. Samtidig var København og Frederiksberg i starten af 1990'erne stadig i gang med en omfattende byfornyelsesindsats af nedslidte kvarterer og ejendomme.

I 1996 åbnede man med Boligreguleringslovens § 5, stk. 2 op for, at udlejere under en række betingelser kunne benytte Lejelovens bestemmelser til at fastsætte huslejen i de enkelte lejemål. Lejelovens bestemmelser giver adgang til at tage en husleje, som er højere, og som med tiden er steget relativt meget. Det har været med til at deregulere denne del af det private udlejningsmarked set i forhold til årene før 1996. Af samme årsag kan de kraftige stigninger i høj grad forklares med, at udgangspunktet for priserne var ekstremt lavt. I dette arbejdspapir kan man se, at de omtalte udlejningsejendomme blev solgt for en pris på ca. 1.900 kr. pr. kvadratmeter i 1992 i København og Frederiksberg. I 2019 er dette tal mere end 10-doblet. Til sammenligning var prisen på ejerlejligheder i København i 1992 ca. 5.800 kr. pr. kvadratmeter – et tal som dengang var på niveau med priserne i resten af landet. I dag er prisen på ejerlejligheder steget til ca. 40.000 kr. pr. kvadratmeter.

Priserne på ejerlejligheder er med andre ord også steget kraftigt i storbyerne. Men fordi udlejningsejendomme opført før 1964 med minimum 7 lejligheder kom fra et ekstremt lavt niveau, har den procentuelle stigning på disse ejendomme været endnu mere markant.

Måles forholdet mellem kvadratmeterpriserne på de omtalte udlejningsejendomme og ejerlejligheder, ses det, at priserne på udlejningsejendomme er gået fra at udgøre omkring 30% af ejerlejlighedspriserne i København og Frederiksberg til ca. 55% de senere år. Denne forskel kan bl.a. ses som et resultat af brugen af boligreguleringslovens § 5 stk. 2, samt udenlandske selskabers opkøb og en følge af de senere års rentefald.

Som tallene for ejerlejligheder også viser, så er de kraftige stigninger på de omtalte udlejningsejendomme i storbyerne ikke kun et resultat af en mildnet regulering. Det er også et resultat af øget urbanisering og dermed en øget efterspørgsel efter at bo i storbyerne.

Arbejdsrapporten er imidlertid ikke en analyse af årsagerne til prisstigningerne på private udlejningsejendomme. Det primære forhold er at få fremlagt oplysninger om udviklingen i priserne på sådanne ejendomme for København og Frederiksberg. Disse oplysninger har hidtil ikke været tilgængelige. Af rapporten "Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2" anvendes oplysninger fra arbejdsrapporten "Danske Boligprisindeks 1938-2017" udgivet af Boligøkonomisk Videncenter om prisudviklingen på landsplan. Da diskussionen om Boligreguleringslovens § 5, stk. 2 i høj grad handler om udviklingen i hovedstaden, har Boligøkonomisk Videncenter fundet det relevant at offentliggøre data med en større geografisk detaljering, også selvom disse data vil være behæftet med en vis usikkerhed.

## Indholdsfortegnelse

1. Indledning.....	4
2. Historik vedrørende huslejeregulering i Danmark .....	5
3. Fastsættelse af maksimal husleje.....	7
4. Forskel mellem det lejedes værdi og omkostningsbestemt leje .....	9
5. Datamateriale.....	11
6. Ejendomme opført før 1964 og fra 1964 og frem.....	12
7. Småejendomme og store ejendomme.....	13
8. Kvadratmeterpriser og prisindeks .....	15
9. Prisudvikling for udlejningsejendomme i Danmark 1992-2019 .....	17
10. Sammenligning med andre indeks .....	21
11. Prisudviklingen for udlejningsejendomme fordelt på byer og regioner.....	23
12. Sammenligning med prisudviklingen for ejerlejligheder.....	28
13. Kilder.....	31
Bilag 1: Prisstatistik for København+Frederiksberg kommuner .....	32
Bilag 2: Prisstatistik for Aarhus Kommune .....	33
Bilag 3: Prisstatistik for Aalborg Kommune .....	34
Bilag 4: Prisstatistik for Region Syddanmark.....	35
Bilag 5: Prisstatistik for Region Midtjylland uden Aarhus .....	36
Bilag 6: Kvadratmeterpriser fra 1992-2019 .....	37

Dette er 1. udgave af arbejdsrapporten ”Prisudvikling for private udlejningsejendomme opført før 1964 med minimum 7 lejligheder”.

## 1. Indledning

I dette arbejdsrapport præsenteres nye indeks for prisudviklingen for udlejningsejendomme i Danmark. Der findes i dag begrænset statistik om prisudviklingen for denne type ejendomme. Efter at SKAT stoppede med at lave bolig- og ejendomsprisindeks i 2012, har Danmarks Statistik været ene om at offentliggøre gratis tilgængelige indeks for prisudviklingen for beboelsesejendomme med minimum 4 lejligheder. Grunden til, at det ikke kaldes udlejningsejendomme, er, at Danmarks Statistiks prisindeks også indeholder ejendomme, som f.eks. købes af andelsboligforeninger i forbindelse med tilbudspligten og i sjælden grad almennyttige boligselskabers køb af ejendomme. Samlet set udgør private og selskabers køb af udlejningsejendomme dog langt størstedelen af denne type beboelsesejendomme.

Danmarks Statistik offentliggør alene deres prisindeks for hele landet og uden nogen yderligere opdeling på baggrund af de enkelte ejendommers karakteristika. Antallet af handler med beboelsesejendomme udgør kun en promille i forhold til antallet af handler med enfamiliehuse og ejerlejligheder. Derfor skal man også være varsom med at tolke på disse tal. Det samme gælder tallene som præsenteres i dette arbejdsrapport. Det lave antal handler er formentlig årsagen til, at Danmarks Statistik udelukkende ønsker at offentliggøre disse prisindeks på landsbasis.

En anden årsag til at man skal være varsom med at tolke på prisudviklingen for udlejningsejendomme er, at der i praksis er stor forskel på værdien af en udlejningsejendom alt afhængigt af hvilken huslejeregulering, den er underlagt. Derfor fokuseres der i dette rapport på handler med ejendomme opført før 1964 med minimum 7 lejligheder. Grunden til det specifikke fokus på udlejningsejendomme er, at de som udgangspunkt er underlagt en "strengere" huslejeregulering end ejendomme opført fra 1964. Derudover har man ved disse ejendomme, som er opført før 1964, og som var på minimum 7 lejligheder 1. januar 1995 mulighed for at foretage såkaldte omdannelser jf. Boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Prisindeksene er baseret på et udtræk foretaget ultimo november 2019. Derfor skal alle tal for 2019 opfattes som foreløbige ufuldstændige tal.

Dette arbejdsrapport fokuserer udelukkende på prisudviklingen fra 1992 og frem. Prisudviklingen kan på landsbasis ses tilbage til 1938 i publikationen *Danske Boligprisindeks 1938-2017* (Andersen 2019).



## **2. Historik vedrørende huslejeregulering i Danmark**

I Danmark har der siden 1939 været et loft over, hvor meget udlejere af lejemål i private udlejningsejendomme har måtte tage i husleje. Markedet for private udlejningsejendomme har således været reguleret siden da. Reglerne om regulering kan findes i Boligreguleringsloven og i Lejeloven. Udgangspunktet er, at bestemmelserne i Lejeloven gælder for alle udlejningsejendomme. Men kommunerne i Danmark kan vælge, at Boligreguleringsloven skal gælde i deres kommune, hvilket betyder, at Boligreguleringsloven er udgangspunktet. I praksis har ca. 80 af 98 kommuner i Danmark valgt, at Boligreguleringsloven (BRL) skal gælde i deres kommune - herunder de største kommuner København, Frederiksberg, Odense, Aarhus og Aalborg. I kommuner, hvor BRL gælder, er udgangspunktet for den maksimale husleje, som må tages, det som kaldes *omkostningsbestemt husleje* (OMK-leje) beskrevet i BRL §5, 8 og 9. Der er dog en lang række særregler, og i forskellige situationer er det i stedet reglerne i Lejeloven, som skal følges – også kaldet *det lejedes værdi*.

Det er særligt væsentligt at påpege, at de almindelige regler for OMK-leje (jf. Boligreguleringslovens kapitel II-IV) ikke gælder for ejendomme, hvor der den 1. januar 1995 højst var 6 beboelseslejligheder – også kaldet småejendomme (BRL §4, stk. 5). Det står sammen med et par andre undtagelser beskrevet i Boligreguleringslovens § 4, stk. 5 stk. 2-6.

Historisk set er huslejereguleringen i Danmark mildnet særligt af tre omgange i hhv. 1966, 1992 og 1996:

1966: Ved et boligforlig gjorde Folketinget det muligt at tage en højere husleje for ejendomme opført fra 1964 og frem end for ejendomme opført før 1964 (se BRL § 9, stk. 2). Det gjorde man ved at øge det kapitalafkast, som udlejere kan lægge til driftsudgifterne ved huslejberegningen på op mod 14% (for ejendomme opført fra 1974 og frem) af anskaffelsessummen. Et noget højere beløb end de 7% af den offentlige ejendomsværdi fra 1973, som kan tages som kapitalafkast ved ejendomme opført før 1964.

1992: For ejendomme opført fra 1992 og frem gjorde man det muligt for udlejer og lejer frit at aftale udgangspunktet for huslejen. Huslejen må herefter stige med udviklingen i nettoprisindekset jf. Danmark Statistik (den generelle prisudvikling i samfundet). Men udgangspunktet for huslejen kan således aftales for ejendomme opført fra 1992 og frem.

1996: Med boligreguleringslovens § 5, stk.2. gjorde man det fra 1996 muligt for udlejere at benytte reglerne ved huslejeafstættelse fra Lejeloven (*det lejedes værdi*) i stedet for reglerne i Boligreguleringsloven (*omkostningsbestemt husleje*), hvis en række betingelser blev opfyldt. Loftet for huslejen er typisk væsentlig højere ved *det lejedes værdi* end ved *omkostningsbestemt husleje*.

Betingelserne, som skal opfyldes, er specifikt beskrevet i punkterne under Boligreguleringslovens § 5. Det første væsentligste krav (§5, stk. 2) er, at udlejer skal have foretaget gennemgribende forbedringer ved det enkelte lejemål for mindst 2.255 kr./m<sup>2</sup> eller i alt 257.894 (2019-priser).

Bemærk, at udgifter, som bør defineres som vedligeholdelse samt eventuelt fremtidigt sparet vedligeholdelse, ikke må medtages i beregningen af de samlede forbedringer.

Det næste væsentlige krav (§ 5, stk. 3) er i dag, at der stilles krav til hele ejendommens energimæssige standard. Ejendommen skal således have en energiklasse på A-D.

Det tredje væsentlige krav (§5, stk. 4), som skal nævnes, er, at lejerne har mulighed for at gøre indsigelser mod en udlejer, som har i sinde at benytte § 5, stk. 2, såfremt lejerne i ejendommen vurderer, at selve ejendommen (dvs. ikke inde i de enkelte lejemål) lider af vedligeholdelsesmæssige mangler. Får lejerne medhold af Huslejenævnet, påkræves det, at udlejer først udbedrer den manglende vedligeholdelse, før en BRL § 5.2-forbedring af lejemål kan finde sted.

Derudover er det væsentligt at pointere, at udlejer ikke må foretage forbedringer og forhøjelse af lejen jf. § 5, stk. 2, mens lejemålet er beboet. De væsentlige forbedringer skal derfor i praksis ske, når en lejer flytter ud, og inden en ny lejer flytter ind. Udlejer kan heller ikke smide lejere ud med henblik på at gennemføre forbedringer jf. § 5, stk. 2.

I praksis har udlejere af ejendomme som beskrevet mulighed for at tage højere huslejer ved lejemål i ejendomme opført fra 1964 og frem. Derfor er det primært ved ejendomme opført før 1964, at udlejere har størst incitament til at benytte Boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

### 3. Fastsættelse af maksimal husleje

Det kan være svært at gennemskue hvilke regler, som skal benyttes til fastsættelse af den maksimale husleje. I figur 1 er der gjort et forsøg på at give et overblik:

Figur 1: Overblik over huslejeregulering

Typer	Kommuner	
	Regulerede	Uregulerede
Markedsleje (fri ret til at aftale huslejen)	<p>- <b>Ejendomme ibrugtaget fra 1992</b> og frem, LL § 53, stk. 3</p> <p>- <b>Tidl. erhverv</b> taget i brug til beboelse fra 1992 og frem, LL § 53, stk. 4</p> <p>- <b>Nyindrettede tageetagelejemål</b> som ikke var taget i brug til beboelse før 1. sep. 2002 eller tilladelse givet efter d. 1. juli 2004, LL § 53, stk. 5</p>	
Det lejes værdi I, LL kap. VIII	<p>- <b>80%-ejendomme</b>, hvor mere end 80% af arealet anvendtes til andet end beboelse pr. 1/1-1980, BRL § 4, stk. 3</p> <p>- <b>Gennemgribende forbedrede</b> lejligheder jf. BRL § 5, stk. 2, 2.255 kr. pr. kvadratmeter (2019-priser, 1996 = 1.500) eller 257.894 kr. (1996 = 170.000) i alt inden for en periode af to år</p>	Ejendomme ibrugtaget før 1992 jf. LL kap. VIII
Det lejes værdi II	<b>Småejendomme</b> ejendomme som 1/1-1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder, BRL § 29 B og C	-
Omkostningsbestemt leje I	<b>Store ejendomme ibrugtaget før 1964</b> , BRL § 5, 8 og 9, stk. 1	-
Omkostningsbestemt leje II	<b>Store ejendomme ibrugtaget fra 1964-1991</b> , BRL § 5, 8 og 9, stk. 2	-

Kilde: inspireret af By- og Boligministeriet "Lejelovgivningens regler om huslejefastsættelse" 2001

Ved lejemål opført fra 1992 og frem (i skemaet kaldet *Markedsleje*) er der fri ret til at aftale udgangspunktet for huslejen, som herefter kan stige i takt med nettoprisindekset.

Den mulige husleje ved *det lejes værdi I* er som udgangspunkt højere end ved *det lejes værdi II*.

I februar 2019 nedsatte Folketinget en ekspertgruppe, som havde til formål at kigge på brugen af BRL § 5, stk. 2. I oktober 2019 offentliggjorde de deres rapport. Her fokuserede de særligt på omdannelsen af lejemål i ældre udlejningsejendomme opført før 1964 (i figur 1 kaldet *Omkostningsbestemt leje I*) til BRL § 5.2-lejemål, som må følge *Det lejedes værdi I*.

I ejendomme opført fra 1964 og frem, som følger *Omkostningsbestemt leje II*, er der som beskrevet mulighed for at tage tilpas høje huslejer til, at BRL § 5.2-omdannelsen ikke er ligeså relevant som ved OMK-leje I for ejendomme opført før 1964. Ved småejendomme kan man som sagt ikke foretage BRL § 5.2-forbedringer med henblik på at hæve huslejen til *det lejedes værdi I*. Her er udgangspunktet *det lejedes værdi II*. I praksis betyder *det lejedes værdi II*, at man må beregne huslejen som ved metoden i *det lejedes værdi fra Lejeloven* i almindelighed. Men forskellen til *det lejedes værdi I* er, at man ved *det lejedes værdi II* skal benytte sammenlignelige lejemål, som følger reglerne beskrevet i BRL om omkostningsbestemt leje. Derfor bliver den maksimale husleje ved småejendomme ved *det lejedes værdi II* som udgangspunkt i samme niveau som ved OMK-leje I eller II alt afhængigt af opførelsesåret.

#### 4. Forskel mellem det lejedes værdi og omkostningsbestemt leje

Prisudviklingen i udlejningsejendomme, som vises i dette arbejdspapir, kan synes voldsom. Men man er nødt til at have det i mente, at udgangspunktet for disse ejendomme var, at man stort ikke kunne tjene på dem tidligere. I dette afsnit fokuseres på det, som i figur 1 kaldes hhv. *det lejedes værdi I* og *omkostningsbestemt husleje I*. Før BRL § 5.2-reglen i 1996 kunne man basalt set kun få et afkast udover driftsomkostningerne som svarede til 7% af ejendommens offentlige ejendomsværdi fra 1973. Med inflation er det et afkast som over tid udhules. Derfor ser man ekstremt lave kvadratmeterpriser i starten af 1990'erne – fordi disse ejendomme for udlejerne basalt set ikke var meget værd. Indførelsen af reglerne i BRL § 5.2 i 1996 gjorde det muligt at omdanne disse OMK-lejemål i takt med fraflytninger. På sigt betyder de højere potentielle huslejer vha. af *det lejedes værdi* (kaldet *det lejedes værdi I* i denne rapport), som giver højere lejer end ved *omkostningsbestemt leje*. Med tiden er forskellen i den absolutte størrelse som beskrevet tidligere blevet større mellem *det lejedes værdi* og *omkostningsbestemt leje*.

I tabel 1 ses den gennemsnitlige husleje ved omkostningsbestemt leje og *det lejedes værdi* ved genudlejning jf. BRL §5, stk. 2 på forskellige tidspunkter på baggrund af forskellige undersøgelser.

Tabel 1: Udvikling i Omkostningbestemt husleje og *det lejedes værdi* ved genudlejning jf. BRL § 5, stk. 2

Årstal	Hele landet			København+Frederiksberg			Publikation	Kilde
	Omkostningsbestemt husleje	BRL § 5.2-leje	Forskel	Omkostningsbestemt husleje	BRL § 5.2-leje	Forskel		
2019	779	1407	628	776	1456	680	Ekspertgruppens rapport om BRL § 5, stk. 2	Transport og Boligministeriet (2019)
2007	506	860	354	511	941	430	Anvendelsen af § 5, stk. 2 i BRL	Velfærdsministeriet 2009
2002	484	792	308	433	844	411	Private udlejningsejendommers budgetleje	Socialministeriet 2003
1999	450*	647	197	414*	691	277	Notat d. 28. april 2000 D-5712-19	By- og Boligministeriet 2000

\* beregnet på baggrund af BRL § 5.2-lejen og den anførte huslejestigning ved genudlejning

I tabel 2 ses udviklingen i bestanden af OMK-lejemål opført før 1964 (*omkostningsbestemt leje I*), OMK-lejemål opført fra 1964-1991 (*omkostningsbestemt leje II*) og bestanden af BRL §5.2-lejemål (*det lejedes værdi I*).

Tabel 2: Udvikling i bestand af lejemål efter huslejeafsættelse

Årstal	Bestand af OMK-lejemål opført før 1964	Bestand af OMK-lejemål opført fra 1964 og frem	Skøn over bestand af BRL § 5, stk. 2-lejemål	Skøn over årlige omdannelser	Publikation	Kilde
2019	74.600	36.700	57.000	2.875	Ekspertgruppens rapport om BRL § 5, stk. 2	Transport og Boligministeriet (2019)
2007	157.000-160.000 i alt		17.000-20.000	2.000	Anvendelsen af § 5, stk. 2 i BRL	Velfærdsministeriet 2009
2001	159.380	49.987	10.000	-	Private udlejningsboliger fordelt efter lejefastsættelse, notat 18. september 2001	By- og Boligministeriet

## 5. Datamateriale

For at belyse prisudviklingen er der foretaget et udtræk af data fra OIS (den Offentlige Informations Server) med tilknyttede BBR-informationer og historiske informationer fra de handlede ejendommers offentlige ejendomsvurderinger gennem tiden. Alle handler hentes for perioden 1992 til ultimo november 2019. Der er altså ikke tal for hele året 2019, og tal for 2019 skal derfor anses som foreløbige og ufuldstændige. Der laves som det første en frasortering, inden der ses på data. Her ses de indledende frasorteringskriterier:

- Det solgte areal skal være større end 0
- Ejendomsværdi, grundværdi og købesum skal være større end 0
- Ejendomsværdien skal være større end grundværdien
- Alle de handlede ejendomme skal i dag være ejet af privatpersoner eller selskaber med ejerforholdskoderne 10 og 30 i BBR
- Ejendommene skal være registreret som beboelsesejendomme med vurderingsbenyttelseskode 1.
- Handlerne skal desuden have været frie handler, og derfor frasorteres familieoverdragelser, handler ved tvangsauktioner og salg i øvrigt.
- Ejendommen, som er handlet, skal på handelstidspunktet have indeholdt minimum 4 lejligheder.
- Handelsprisen skal være større end 20% og mindre end 400% af ejendommens aktuelle offentlige ejendomsværdi på handelstidspunktet.
- Minimum 50% af ejendommens lejligheder skal i dag være udlejet
- Minimum 50% af ejendommens lejligheder skal i dag have boligtypekoden 1, som fortæller, at det er en egentlig beboelseslejlighed med eget køkken.
- Ejendomshandlens kvadratmeterpris skal være større end 300 kr./kvm. og mindre end 50.000 kr./kvm. uanset handelstidspunkt.

Når denne frasorteringsproces er foretaget, får man i alt 14.500 handler, som der fokuseres på.

Det skal i øvrigt bemærkes, at der på markedet for private udlejningsejendomme finder handler sted, hvor man køber selskaber, som ejer de enkelte ejendomme. Sådanne handler, hvor selve ejendommen ikke skifter ejernavn, vil ikke fremgå af OIS og derfor heller ikke komme med i nærværende datamateriale.

Et andet forhold, som skal bemærkes er, at der finder meget få handler sted med nyopførte ejendomme, som kan fanges via denne metode. Det samme problem ses i Danmarks Statistiks prisstatistikker.

Alle tal vises i nominelle størrelse og korrigeres således ikke for inflation.

## 6. Ejendomme opført før 1964 og fra 1964 og frem

Som beskrevet tidligere gjorde et boligforlig i 1966, at ejere af udlejningsejendomme opført fra 1964 og frem kunne benytte et mere gunstigt sæt regler til at bestemme den maksimale husleje, end det var tilfældet ved ejendomme opført før 1964. Af samme årsag kan det være interessant at se, hvor mange ejendomme, som i de primære datamateriale er opført frem til og med 1963, og hvor mange der er opført fra 1964 og frem. Som det ses af tabel 3, er der meget få ejendomme i datamaterialet, som er opført fra 1964 og frem. Helt konkret udgør de blot 7% af datasættets materiale.

Tabel 3: Antal og andel af handler opført før 1964

Region	Opført frem til og med 1963	Opført fra 1964 og frem	Andel opført før 1964
Hovedstaden	1.889	66	97%
Sjælland	1.581	107	94%
Syddanmark	3.636	437	89%
Midtjylland	4.269	265	94%
Nordjylland	2.042	208	91%
Hele landet	13.417	1.083	93%

Kilde: OIS og egne beregninger

Da vi ved, at huslejereglerne er signifikant forskellige afhængigt af, om ejendommen er opført før 1964 eller ej, vælges det på baggrund af tabel 3, at der udelukkende fokuseres på ejendomme opført før 1964 herfra.



## 7. Småejendomme og store ejendomme

Næste karakteristika, som det er nærliggende at se på, er, hvor mange af handlerne, som har fundet sted med ejendomme, hvor der den 1. januar 1995 var 6 eller færre lejligheder, og som derfor kan kategoriseres som småejendomme. I tabel 4 ses opgørelsen af de 14.500 handler fordelt herpå i de forskellige regioner. Det skal bemærkes, at det benyttede antal lejligheder er hentet fra ejendommenes offentlige ejendomsvurdering fra 1996, da denne information ikke ligger tilgængeligt fra tidligere end 1996.

Tabel 4: Antal og andel af handler med ejendomme på op til 6 lejligheder og med minimum 7 lejligheder

Region	6 eller færre lejl.	7 eller flere lejl.	Andel med min. 7 lejl.
Hovedstaden	710	1.245	64%
Sjælland	1.304	384	23%
Syddanmark	3.057	1.016	25%
Midtjylland	2.601	1.933	43%
Nordjylland	1.358	892	40%
Hele landet	9.030	5.470	38%

Kilde: OIS

På landsplan er andelen af handler med minimum 7 lejligheder 38%. For Region Hovedstaden er andelen hele 64%.

I tabel 5 ses der på kvadratmeterpriserne på landsbasis for ejendomme med maksimalt 6 lejligheder i forhold til ejendomme med minimum 7 lejligheder. Her er kun taget udgangspunkt i ejendomme opført før 1964. Teoretisk set bør prisen være højere for udlejningsejendomme med minimum 7 lejligheder, da mulighederne for BRL § 5.2-forbedringer og *det lejedes værdi I* er til stede i modsætning til ejendomme med maksimalt 6 lejligheder.

Tabel 5: Kvadratmeterpris for udlejningsejendomme med mindre end 7 lejligheder i pct. i forhold til udlejningsejendomme med minimum 7 lejligheder.

Kvadratmeterpris for ejd. med under 7 lejl. i forhold til ejendomme med minimum 7 lejl.					
1992	94%	2002	82%	2012	84%
1993	82%	2003	77%	2013	78%
1994	86%	2004	81%	2014	85%
1995	109%	2005	81%	2015	89%
1996	93%	2006	78%	2016	81%
1997	97%	2007	84%	2017	71%
1998	99%	2008	78%	2018	68%
1999	95%	2009	89%	2019	67%
2000	84%	2010	83%		
2001	99%	2011	77%		

Kilde: OIS

Som det ses, er kvadratmeterpriserne lavere i småejendomme end i store ejendomme, og denne forskel er blevet større med tiden. Det er dog værd at bemærke, at der i tabel 5 ikke tages højde for, at mange af de store ejendomme ligger mere centralt end de små.

Ikke desto mindre findes det relevant at fokusere på udlejningsejendomme med minimum 7 lejligheder. Datasættet består herefter af 5.090 udlejningsejendomme, når ejendomme opført efter 1963 samt ejendomme med maksimalt 6 lejligheder (ved 1996-vurderingen) frasorteres.

## 8. Kvadratmeterpriser og prisindeks

I dette arbejdsrapport laves prisindeks på baggrund af følgende to metoder:

- Gennemsnitlige kvadratmeterpriser
- Fikseret afstandsprocent til 2018-vurderingen

Begge prisstatistikker laves som ligevægtede prisindeks. Det skal forstås sådan, at alle handler tæller lige meget i beregningerne. Man kunne også have lavet værdivægtede prisindeks, hvor de enkelte handler vægter med deres handelspriser. Det er mest korrekt at benytte ligevægtede indeks (se bl.a. Madsen, Laursen & Lunde 2010: s. 8).

Grundet det relativt begrænsede antal handler laves alle beregninger på årsbasis.

Kvadratmeterpriserne giver en god fornemmelse af selve prisniveauet. Men kvadratmeterpriser korrigerer ikke for problematikken vedrørende manglende konstant kvalitet. Det er en særligt udpræget problematik, som ses ved udvikling af bolig- og ejendomsprisindeks. Boliger og ejendomme adskiller sig i praksis meget fra hinanden. Når man ser på udviklingen i priserne mellem perioder, er det i praksis meget forskellige boligpriser, der ses på. Boligernes kvalitet og karakteristika kan adskille sig mærkbart og alene være årsag til forskelle i den umiddelbare prisudvikling fra en periode til en anden. Ved at bruge en af de tre internationalt anerkendte metoder (SPAR-metoden, hedonisk regression, repeat-sales metoden) til korrektion for manglende konstant kvalitet tages i så vidt mulig grad højde for problematikken vedrørende manglende konstant kvalitet.

Danmarks Statistik benytter SPAR-metoden (Sales Price Appraisal Ratio) til beregning af deres boligprisindeks. Ved denne metode benyttes de offentlige ejendomsværdier, som en form for "anker" og korrektion for forskelle i værdien af de handlede ejendomme over tid. Ved at måle forskellen mellem de handlede ejendommers handelspriser og deres offentlige ejendomsværdier fås den såkaldte *Afstandsprocent*. Ved at måle udviklingen over tid i denne afstandsprocent kan et egentligt prisindeks konstrueres for den underliggende ejendomstype. Desto mere positiv afstandsprocenten bliver, desto mere er priserne steget. Falder afstandsprocenten, betyder det, at priserne er faldet. Over tid opdateres ejendomsvurderingerne – fejl bliver rettet til, og de enkelte ejendommers vurderinger kan justeres op og ned. Før suspenderingen af de offentlige ejendomsværdier i 2013 fik vi nye offentlige ejendomsvurderinger hvert andet år (fra 2003-2011 - før dét hvert år fra 1994-2002). De opdaterede offentlige ejendomsvurderinger blev før suspenderingen i 2013 også justeret op og ned som følge af prisudviklingen i samfundet. Derfor har det løbende været nødvendigt at lave beregninger for overgangene mellem de forrige års ejendomsvurderinger og de nye vurderinger, når man lavede disse prisindeks ved *Afstandsprocenten* (SPAR-indeks).<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> <https://www.dst.dk/da/Statistik/dokumentation/statistikdokumentation/ejendomssalg/statistisk-behandling>

Danmarks Statistik anvender en værdivægtet SPAR-metode, hvilket f.eks. betyder at en ejendom som handles til kr. 100 mio. vægter 10 gange så meget som en handel til en værdi af kr. 10 mio.

I dette arbejdsrapport udarbejdes som nævnt to typer indeks. Der laves først og fremmest indeks, som baserer sig på de gennemsnitlige kvadratmeterpriser. Den anden type indeks, som laves, er en forsimplet udgave af SPAR-metoden. Fra 2012 og frem har der ikke været niveauskift i de offentlige ejendomsvurderinger for udlejningsejendomme pga. suspenderingen i 2013. Derfor kan man for perioden 2012 og frem lave SPAR-indeks uden løbende af korrigerer for overgangsperioder, hvor nye vurderinger blev hævet eller sænket pga. generelle niveauskift i priserne. For perioden før 2012 er der sket forskellige niveauskift løbende. Derfor beregnes en afstandsprocent for alle ejendomme handlet før 2012 på baggrund af handelspriserne set i forhold til deres offentlige ejendomsvurdering fra 2012. På den måde undgår man problemer med overgangsperioder, da alle handler principielt er set i forhold til vurderingsniveauet i 2012. Problematikken ved denne metode er for ejendomme handlet før 2012, at der kan være sket ejendomsspecifikke ting med ejendommene, som har ændret i vurderingen over tid. Desto længere før år 2012, desto større må usikkerheden antages at være. For handler foretaget fra 2012 og frem kan der have været justeringer i de offentlige ejendomsvurderinger, men de er alle sat til et niveau som i 2012. På den baggrund kan en forsimplet udgave af SPAR-metoden beregnes. I dette arbejdsrapport kaldes dette indeks for Afstand2012.

## 9. Prisudvikling for udlejningsejendomme i Danmark 1992-2019

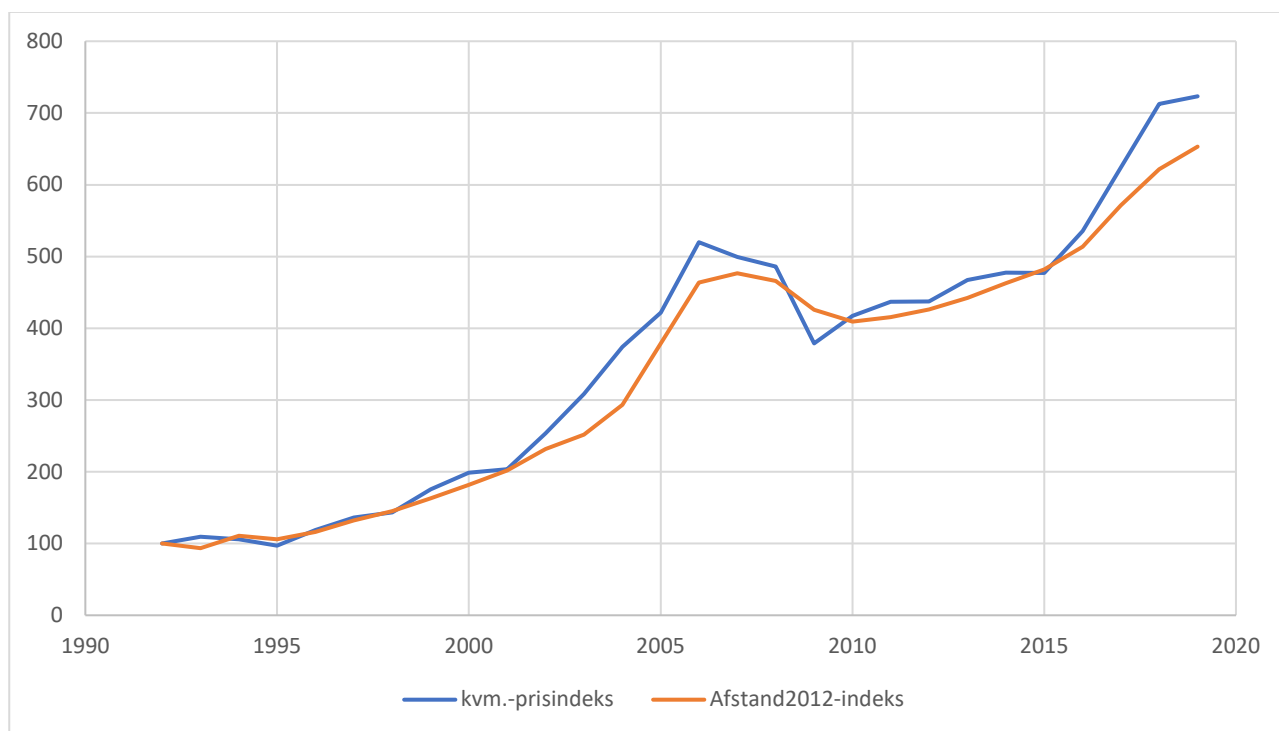
I dette afsnit ses på prisudviklingen i udlejningsejendomme i Danmark fra 1992-2019 for ejendomme med minimum 7 lejligheder, som er opført før 1964. Da vi har at gøre med udlejningsejendomme, hvor udlejer har stort incitament til at forbedre boligerne jf. BRL § 5.2, skal man være opmærksom på, at der må forventes et løbende løft af den generelle vedligeholdelsesmæssige tilstand i disse ejendomme. Men nok så vigtigt giver de løbende BRL § 5.2-omdannelser adgang til højere huslejer, hvilket gør udlejningsejendommene mere værd. I tabel 6 ses prisudviklingen for udlejningsejendomme præsenteret som kvadratmeterpriser, indeks for kvadratmeterpriser og indeks for afstandsprocenten baseret på 2012-niveauet kaldet Afstand2012.

Tabel 6: Prisstatistik på landsbasis fra 1992-2019

Årstal	Antal handler	kvm.-priser	kvm.- prisindeks	Afstand2012- indeks
1992	258	2.349,2	100,0	100,0
1993	290	2.567,8	109,3	93,5
1994	246	2.490,2	106,0	110,9
1995	216	2.279,4	97,0	106,0
1996	198	2.788,6	118,7	116,1
1997	233	3.199,8	136,2	132,0
1998	215	3.366,5	143,3	145,3
1999	194	4.117,9	175,3	163,1
2000	211	4.672,6	198,9	181,5
2001	158	4.779,7	203,5	201,6
2002	133	5.953,3	253,4	231,6
2003	159	7.242,9	308,3	252,0
2004	154	8.787,9	374,1	293,3
2005	288	9.906,7	421,7	378,9
2006	289	12.213,4	519,9	463,6
2007	245	11.735,4	499,5	476,6
2008	125	11.420,9	486,2	465,7
2009	86	8.905,8	379,1	425,9
2010	129	9.808,3	417,5	409,5
2011	142	10.261,8	436,8	415,3
2012	142	10.272,3	437,3	426,2
2013	155	10.981,3	467,4	442,3
2014	126	11.223,5	477,8	462,7
2015	166	11.206,2	477,0	482,1
2016	141	12.578,8	535,4	513,6
2017	157	14.657,3	623,9	571,1
2018	155	16.740,3	712,6	621,8
2019	79	16.991,4	723,3	653,1

Udviklingen er også illustreret i figur 2 med udviklingen som indekssværdier.

Figur 2: Prisudviklingen for hele landet målt ved kvm.-prisindeks og afstandsprocent Afstand2012



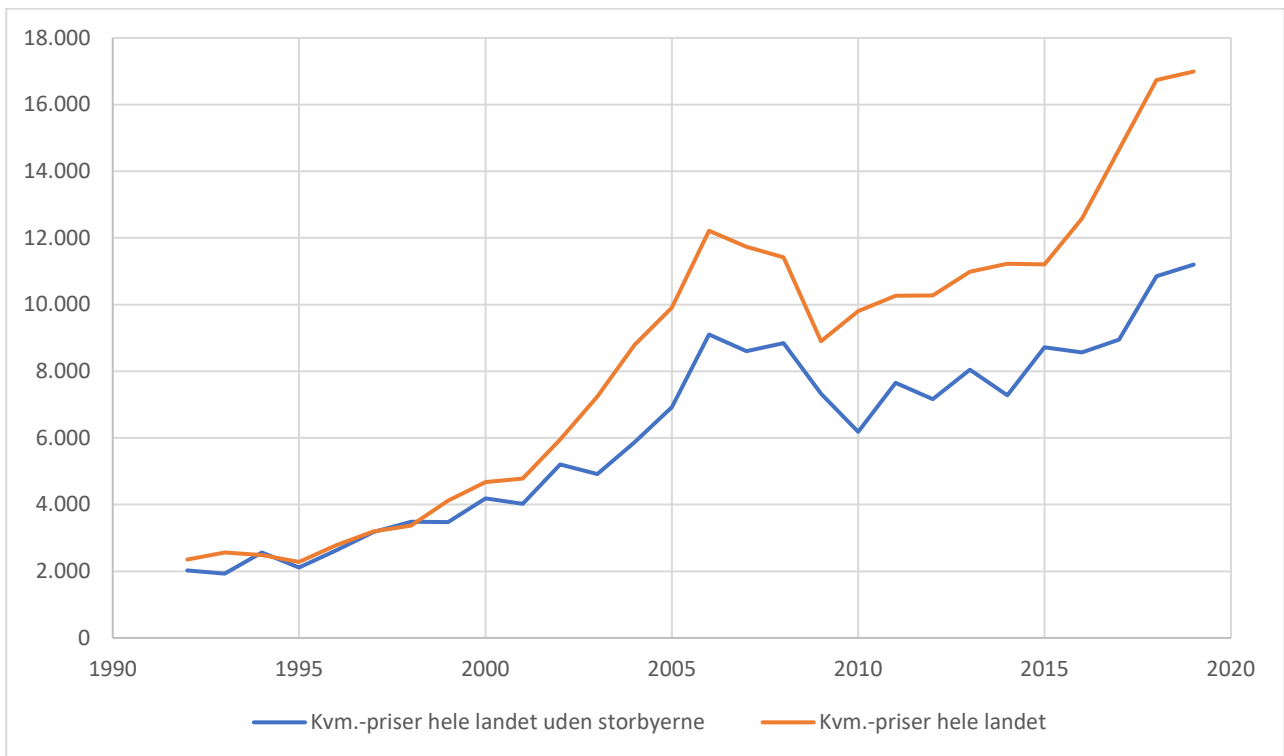
I figur 2 ses prisudviklingen for hele landet. Der er en generel tendens til, at priserne går stærkere frem i storbyerne. Derfor kan det være relevant at sammenligne, hvordan det går med prisudviklingen med og uden storbyerne København+Frederiksberg, Odense, Aarhus og Aalborg. I tabel 7 ses prisudviklingen uden storbyerne. Derudover ses, hvor mange handler, som finder sted hhv. i og uden for storbyerne. Det er vigtigt at pointere, at der fokuseres på handler med ejendomme med minimum 7 lejligheder opført før 1964. Havde man set på samtlige boliger, havde storbyernes andel af handlerne fyldt mindre.

Tabel 7: Udvikling i priser og handler i hele landet uden storbyerne

Prisudvikling i hele landet undtagen KBH, FRB, Odense, Aarhus og Aalborg					Handler fordelt	
Årstal	Antal handler	kvm.-priser	kvm.-prisindeks	Afstand2012-indeks	KBH, FRB, Aarhus, Odense og Aalborg	Resten af landet
1992	105	2.028,1	100,0	100,0	59%	41%
1993	86	1.929,7	95,1	92,6	70%	30%
1994	131	2.561,2	126,3	111,6	47%	53%
1995	93	2.108,6	104,0	108,7	57%	43%
1996	80	2.631,1	129,7	121,8	60%	40%
1997	108	3.178,0	156,7	133,1	54%	46%
1998	87	3.486,5	171,9	156,6	60%	40%
1999	71	3.478,9	171,5	164,5	63%	37%
2000	83	4.189,4	206,6	165,7	61%	39%
2001	77	4.022,3	198,3	182,1	51%	49%
2002	63	5.202,0	256,5	215,2	53%	47%
2003	65	4.915,1	242,3	226,8	59%	41%
2004	57	5.865,5	289,2	233,7	63%	37%
2005	125	6.927,1	341,6	304,1	57%	43%
2006	123	9.101,7	448,8	336,3	57%	43%
2007	120	8.600,1	424,0	356,3	51%	49%
2008	61	8.839,4	435,8	368,5	51%	49%
2009	48	7.324,8	361,2	340,1	44%	56%
2010	56	6.180,7	304,8	321,8	57%	43%
2011	56	7.650,3	377,2	316,9	61%	39%
2012	45	7.162,8	353,2	343,6	68%	32%
2013	52	8.047,8	396,8	351,7	66%	34%
2014	48	7.276,1	358,8	327,7	62%	38%
2015	63	8.723,3	430,1	400,0	62%	38%
2016	54	8.566,6	422,4	348,2	62%	38%
2017	63	8.951,5	441,4	373,1	60%	40%
2018	59	10.853,2	535,1	408,7	62%	38%
2019	34	11.199,9	552,2	457,0	57%	43%

I figur 3 ses udviklingen i kvadratmeterpriserne hhv. med og uden storbyerne på landsbasis.

Figur 3: Kvm.-priser i hele landet med og uden storbyerne København, Frederiksberg, Odense, Aarhus og Aalborg fra 1992-2019



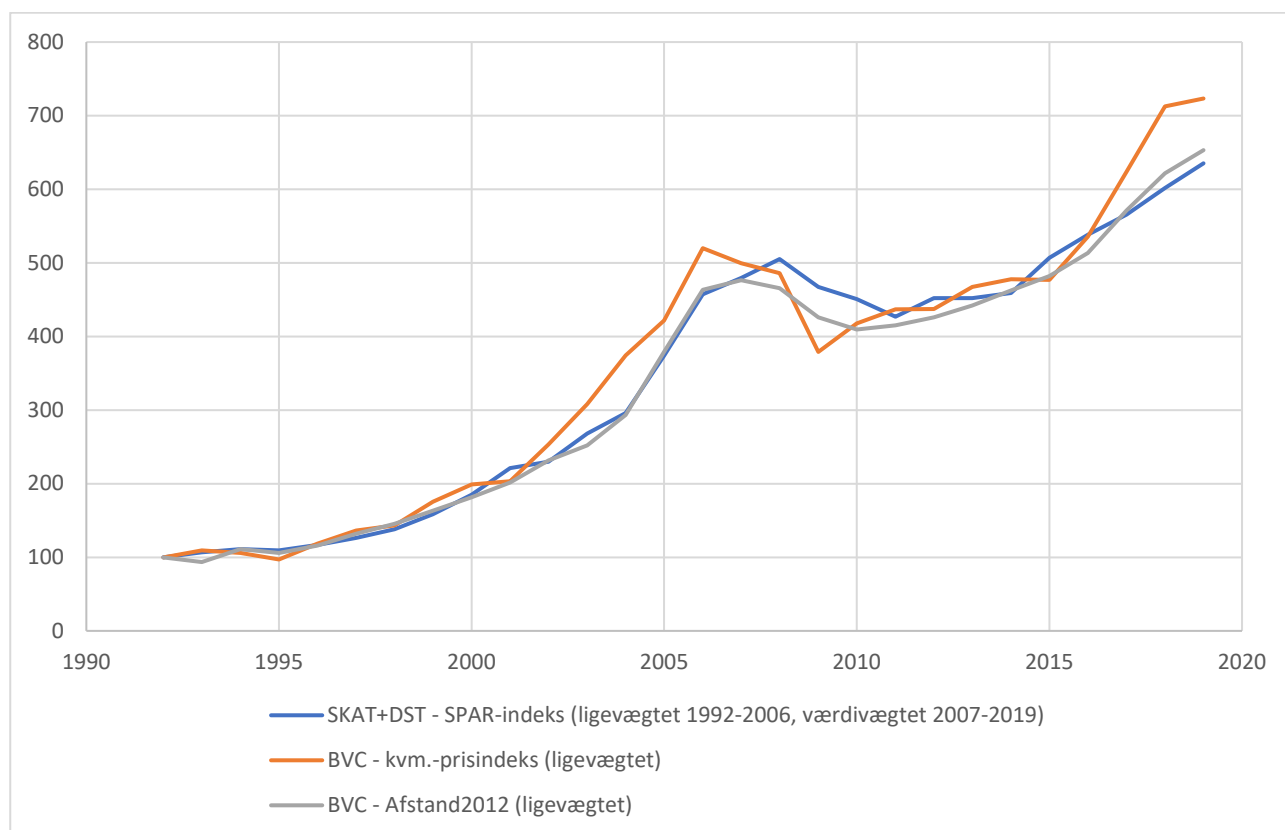
Det ses tydeligt, at storbyernes prisudvikling trækker prisniveauet på landsplan op. Af samme grund dykker vi senere i arbejdsrapporten ned i selve prisudviklingen forskellige steder i landet.



## 10. Sammenligning med andre indeks

I Danmark findes der begrænset prisstatistik vedrørende udlejningsejendomme. Men det er relevant at sammenligne udviklingen fra tidligere statistikker med udviklingen som ses i figur 2. I dag er Danmarks Statistik som sagt de eneste, som offentliggør gratis tilgængelige prisdata, som kan belyse prisudviklingen i udlejningsejendomme. Danmarks Statistiks data starter fra 2006 og ajourføres på kvartals- og årsbasis for hele landet. Fra 70'erne og frem til 2012 har SKAT konstrueret prisindeks offentliggjort i publikationerne kaldet *ejendomssalg*. I publikationen "Danske boligprisindeks 1938-2017" (Andersen 2019) er indeks fra de to udbydere sammenkoblet. Det er værd at bemærke, at SKAT lavede ligevægtede SPAR-indeks, mens Danmarks Statistik laver værdivægtede SPAR-indeks. Ved brug af indeks for de to kilder, som opdateres frem til 2019, 3. kvartal (hvor indeksværdierne for 2019 vægtes efter antallet af handler fra hvert kvartal) kan prisudviklingen sammenlignes med prisudviklingen, som findes i dette papir. I figur 4 ses denne sammenligning.

Figur 4: Prisudvikling i hele landet ved BVC-indeks samt indeks sammensat via SKAT+DST for 1992-2019



Kilde: Danske Boligprisindeks 1938-2017 (Andersen 2019), Danmarks Statistik Statistikbanken (Tidsserie EJ5, EJ6 og EJEN77) og egen tilvirkning

Som det ses, følges indeksene overordnet set pænt ad. Det er endda på trods af, at der er visse forskelle i opgørelsesgrundlag. BVC-indeksene er udelukkende baseret på ejendomme som ejes af privatpersoner og selskaber, mens tidsserien fra SKAT+DST også indeholder ejendomme købt af andelsboligforeninger og almennyttige boligselskaber. Derudover indeholder BVC-indeksene udelukkende handler med ejendomme opført før 1964 med minimum 7 lejligheder, hvilket er en begrænsning, som ikke benyttes i tidsserien fra SKAT+DST. Til sidst kan det nævnes, at tidsserien fra SKAT+DST er værdivægtet fra 2007 og frem, mens BVC-indeksene er ligevægtede i hele perioden.

## 11. Prisudviklingen for udlejningsejendomme fordelt på byer og regioner

I dette afsnit fokuseres på, hvordan prisudviklingen har været forskellige steder i landet. Der tages udgangspunkt i ejendomme opført før 1964 med minimum 7 lejligheder. Datamæssige begrænsninger gør, at det ikke kan forsvares at lave prisindeks for alle byer og regioner. I tabel 8 ses antallet af handler i de 5 regioner uden storbyerne København, Aarhus, Odense og Aalborg samt de 5 regioner hver for sig.

Tabel 8: Antal handler fordelt geografisk

Årstal	Regionerne uden KBH+FRB, Odense, Aarhus og Aalborg					Storbyerne			
	Hovedstaden	Sjælland	Syddanmark	Midtjylland	Nordjylland	København + Frederiksberg	Odense	Aarhus	Aalborg
1992	9	18	40	29	9	46	21	53	33
1993	15	13	27	27	4	50	16	105	33
1994	10	15	19	81	6	51	14	37	13
1995	14	14	35	28	2	37	14	48	24
1996	3	9	29	30	9	43	11	41	23
1997	11	10	18	64	5	45	9	54	17
1998	9	12	21	36	9	40	12	54	22
1999	6	12	18	22	13	37	9	54	23
2000	10	22	20	19	12	27	31	48	22
2001	6	11	26	25	9	20	7	37	17
2002	2	18	9	23	11	28	5	30	7
2003	7	14	18	19	7	24	9	50	11
2004	7	15	11	18	6	48	8	33	8
2005	9	21	32	47	16	42	10	69	42
2006	14	27	37	35	10	56	12	41	57
2007	10	21	40	35	14	26	13	43	43
2008	4	12	20	14	11	15	6	22	21
2009	6	2	15	19	6	14	5	7	12
2010	2	8	12	28	6	10	7	37	19
2011	5	14	13	20	4	25	5	32	24
2012	8	8	12	13	4	29	4	31	33
2013	11	10	10	18	3	51	4	28	20
2014	8	8	18	12	2	28	6	29	15
2015	17	7	17	15	7	42	15	24	22
2016	10	4	14	19	7	28	7	33	19
2017	11	9	17	22	4	41	11	27	15
2018	12	12	18	9	8	35	7	34	20
2019	11	6	5	10	2	21	6	11	7
I alt	247	352	571	737	206	959	284	1112	622

Antallet af handler til at konstruere selvstændige pristal vurderes at være for spinkelt i Region Hovedstaden (uden KBH+FRB), Region Sjælland, Region Nordjylland (uden Aalborg) og i Odense Kommune. Da vi kan se, at prisniveauet i Odense er ensartet med prisniveauet i hele Syddanmark, som Odense hører til, ses fremadrettet på Region Syddanmark inklusiv Odense. Derfor laves pristal for følgende geografiske områder:

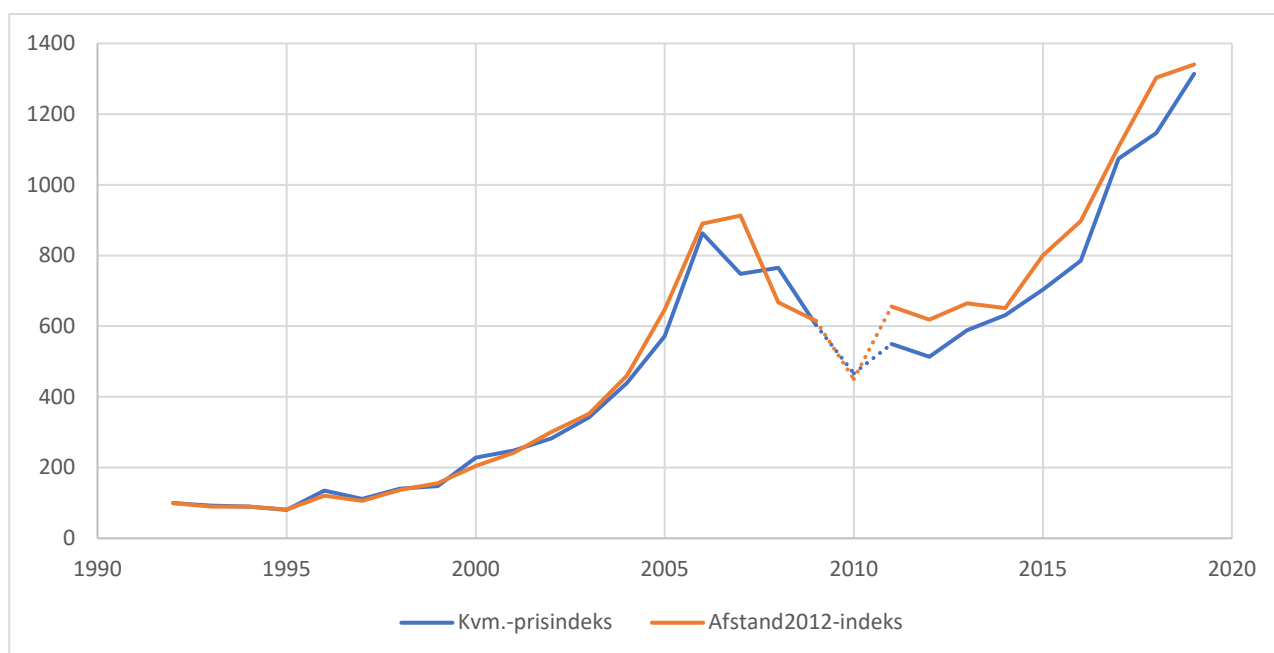
- København+Frederiksberg
- Aarhus
- Aalborg
- Region Syddanmark
- Region Midtjylland (uden Aarhus)

Med fokus på disse områder ryger antallet af handler ned fra 5.090 til 4.532.

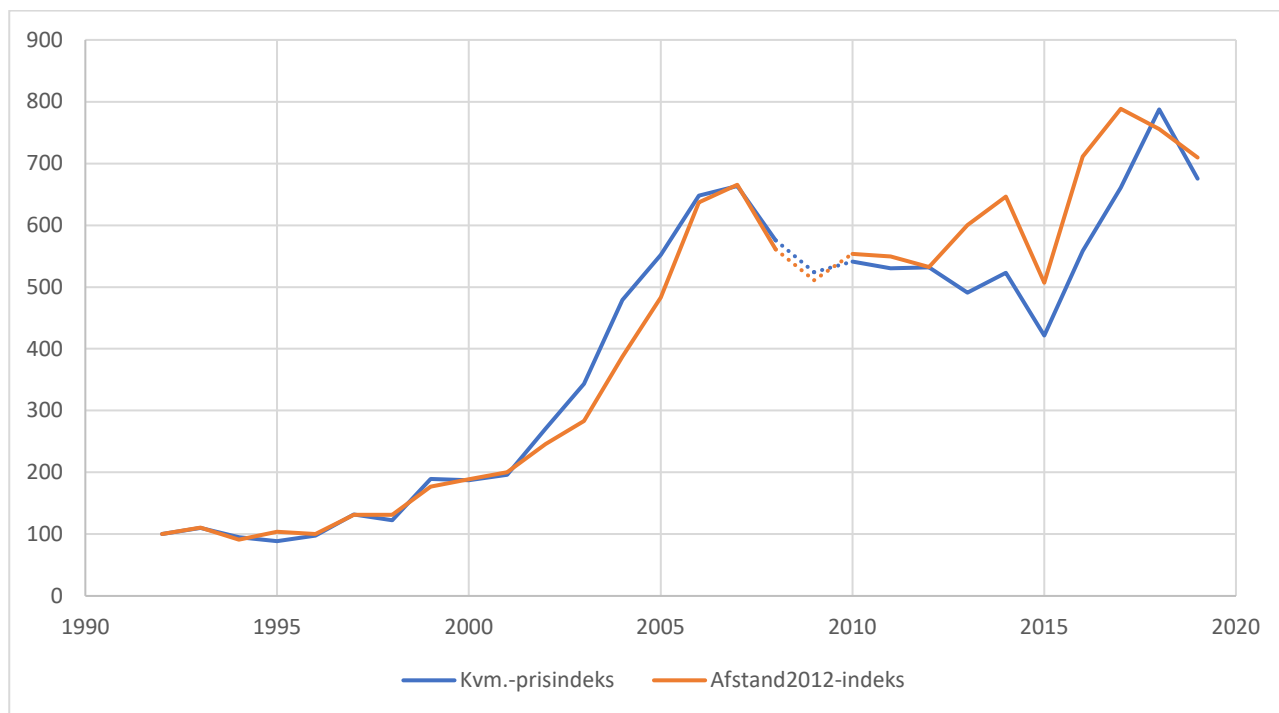
Med de færre antal handler, som nu lægges til grund for indeksene, laves her en ekstra frasortering med henblik på at fjerne outliers. Først konstrueres gennemsnitlige kvadratmeterpriser for de 5 områder på årsbasis. Dernæst benyttes standardafvigelsen for de enkelte områder til kvm.-priserne de enkelte år til at definere et interval, som de enkelte handlers kvm.-priser må befinde sig i. Helt konkret må kvm.-priserne maksimalt afvige to standardafvigelser fra årets kvadratmeterpriser. Handler, som ikke befinder sig inden for de to standardafvigelser, frasorteres. Når denne frasortering har fundet sted, er der 4.090 handler tilbage ud af de 4.532.

I figurerne 5-9 ses prisindeks for de 5 områder på baggrund af kvm.-priser og afstandsprocent ved Afstand2012. Datapunkter, hvor 10 eller færre handler ligger til grund, markeres med en stiplede linje for at understrege usikkerheden herved. I bilag 1-5 ses antallet af handler, kvm.-priser, kvm.-prisindeks og Afstand2012-indeks.

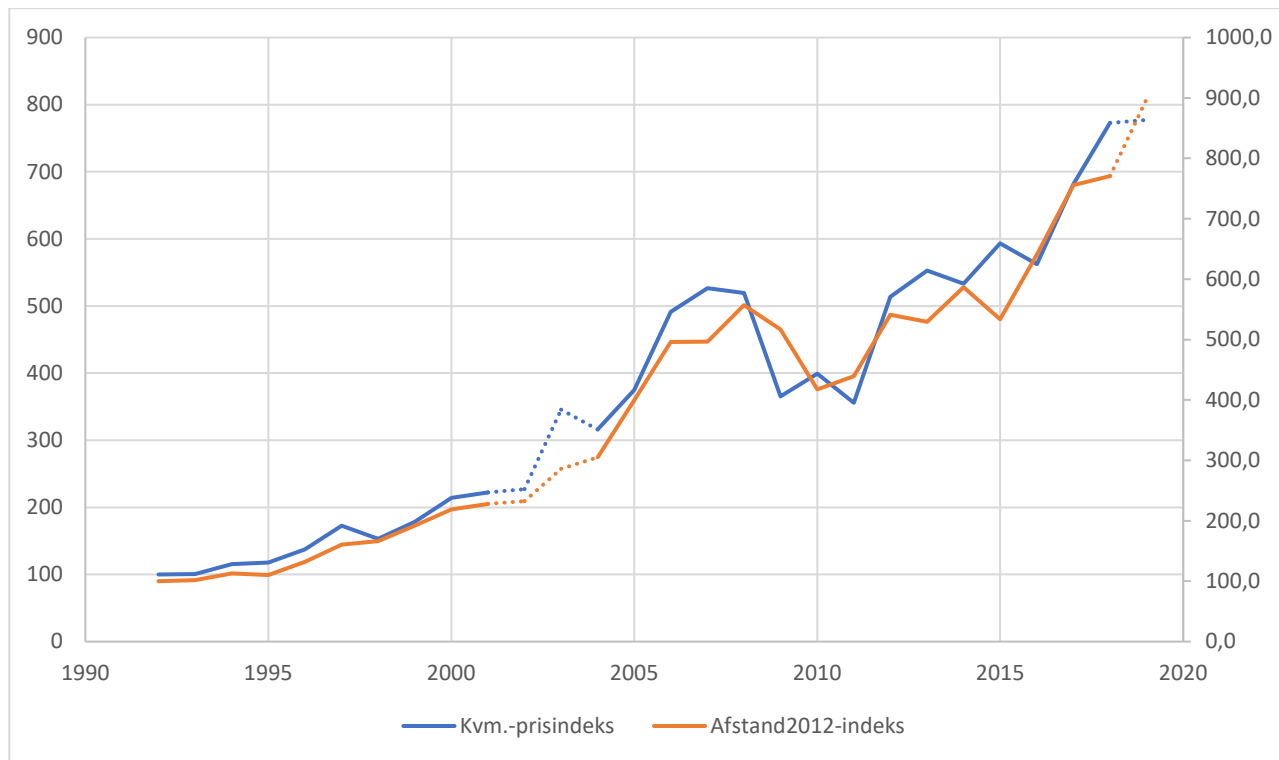
Figur 5: Prisindeks for København og Frederiksberg Kommune (1992 = 100), udlejningsejendomme opført før 1964 med minimum 7 lejligheder



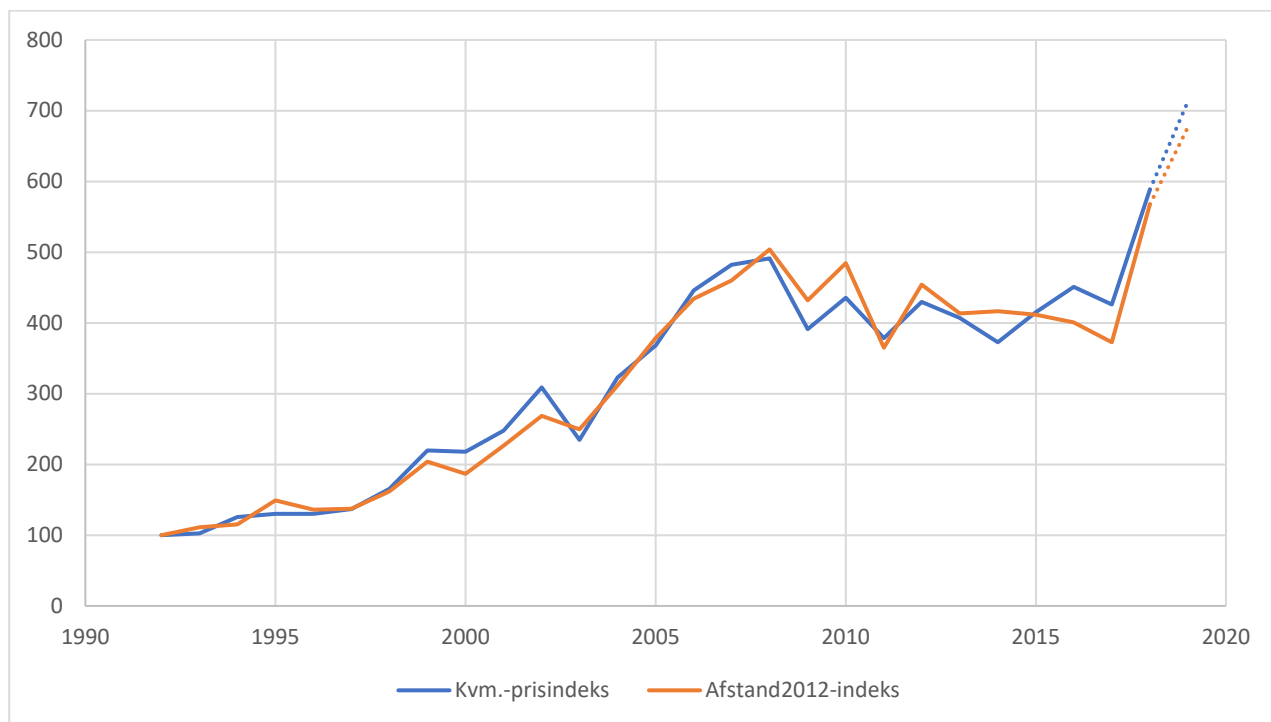
Figur 6: Prisindeks for Aarhus Kommune (1992 = 100), udlejningsejendomme opført før 1964 med minimum 7 lejligheder



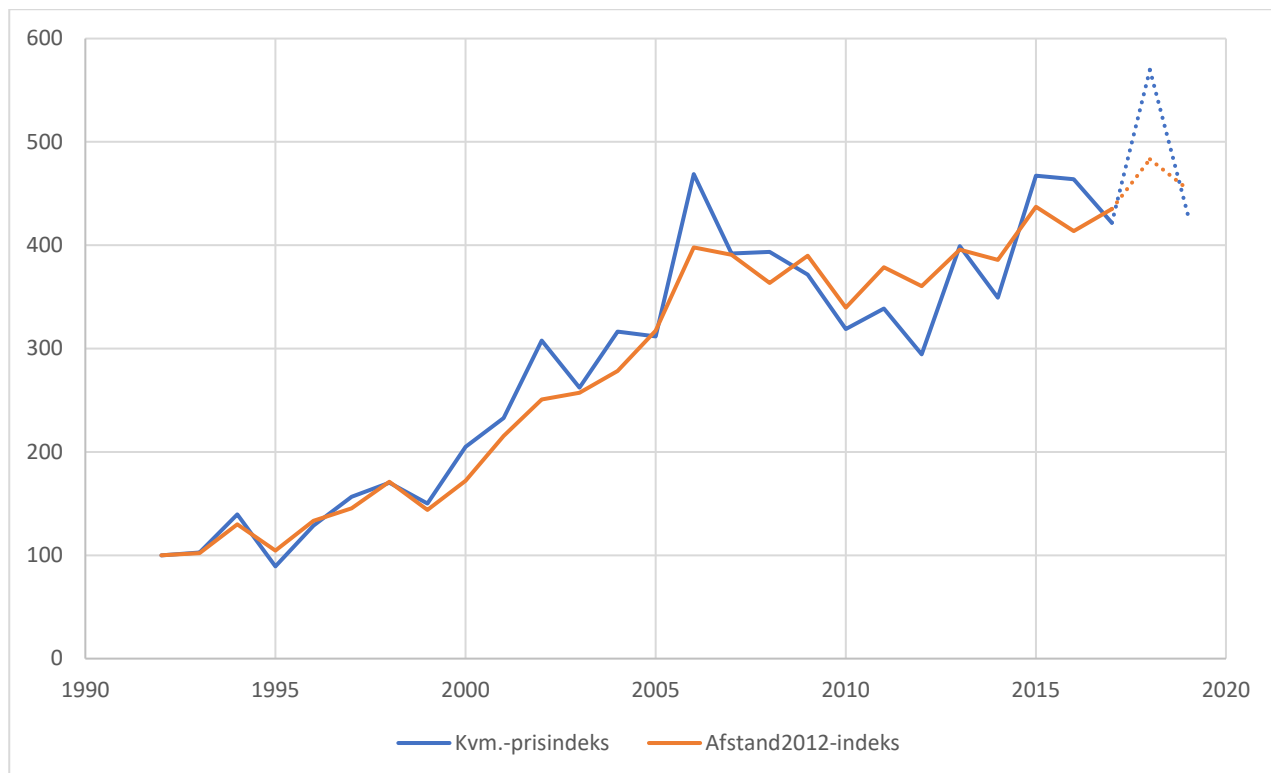
Figur 7: Prisindeks for Aalborg Kommune (1992 = 100), udlejningsejendomme opført før 1964 med minimum 7 lejligheder



Figur 8: Prisindeks for Region Syddanmark (1992 = 100), udlejningsejendomme opført før 1964 med minimum 7 lejligheder

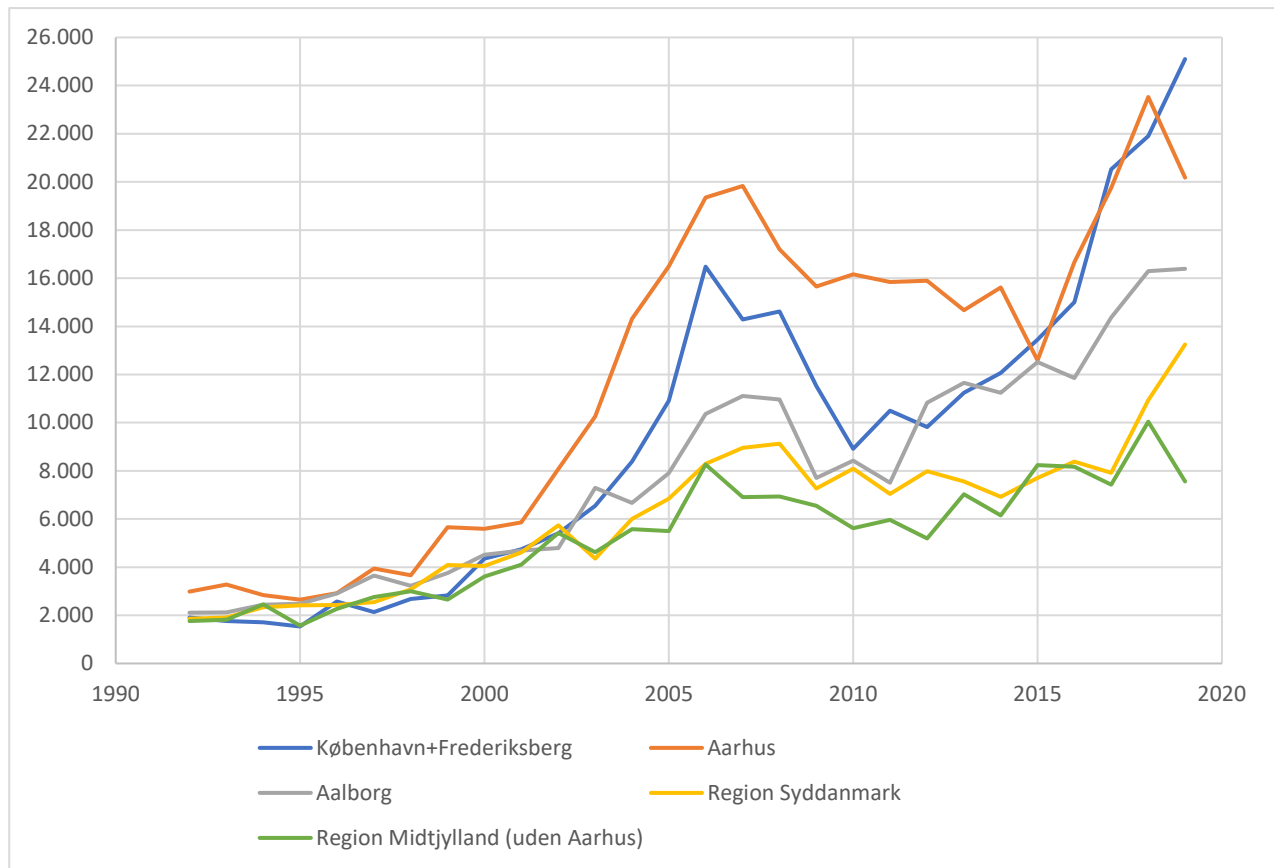


Figur 9: Prisindeks for Region Midtjylland uden Aarhus (1992 = 100), udlejningsejendomme opført før 1964 med minimum 7 lejligheder



I figur 10 ses de egentlige kvadratmeterpriser for de 5 geografiske områder. For læsbarhedens skyld laves ikke stiplede linjer ud for datapunkterne med 10 eller færre handel i figur 10.

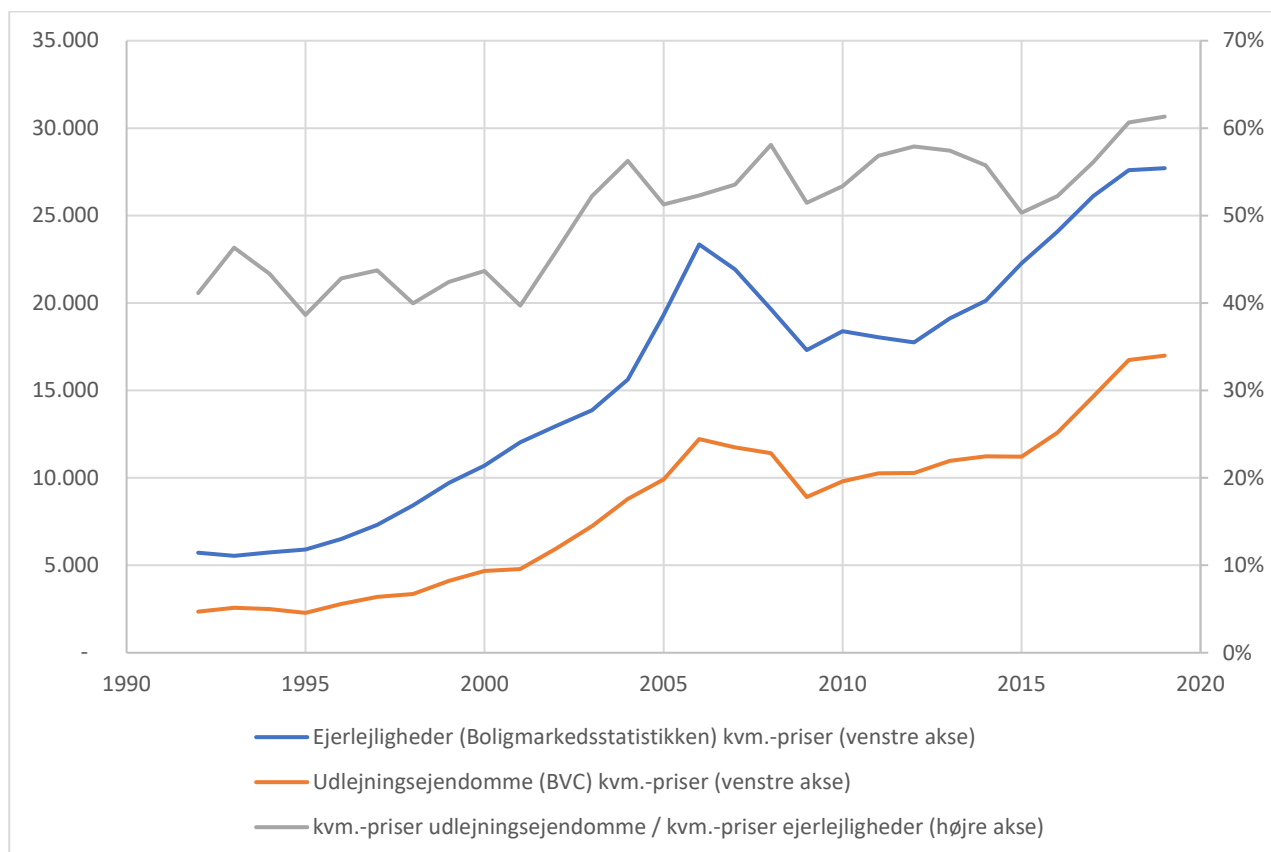
Figur 10: Kvadratmeterpriser for udlejningsejendomme 1992-2019



## 12. Sammenligning med prisudviklingen for ejerlejligheder

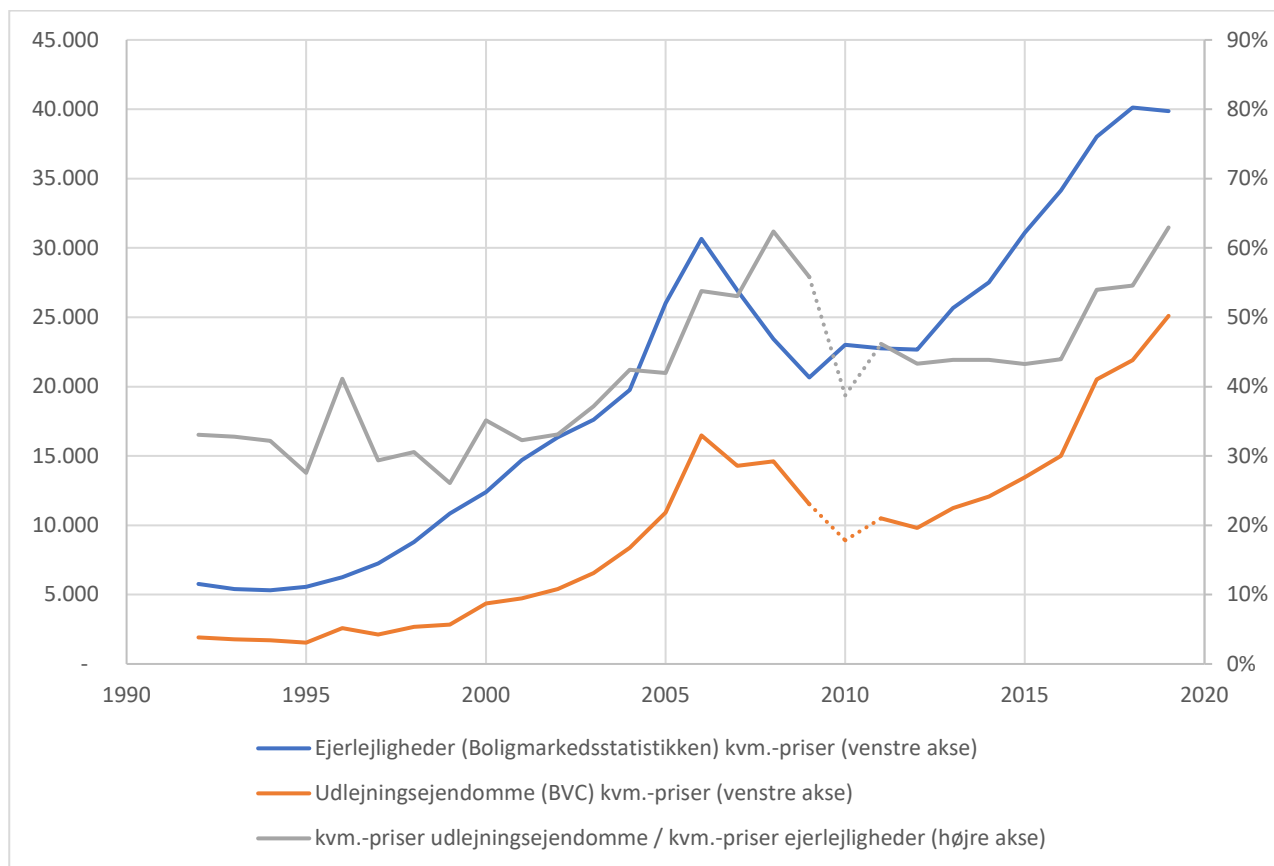
Det er interessant at sammenligne kvadratmeterpriserne mellem udlejningsejendomme og ejerlejligheder. Priserne for ejerlejligheder kan som sådan aftales frit mellem køber og sælger, og derfor er prisudviklingen markedsbaseret. Det er priserne på udlejningsejendomme som sådan også, men den underliggende værdi er i nogen grad reguleret som følge af huslejereguleringen. Denne regulering er mildnet gennem tiden, og derfor er det et relevant mål for graden af reguleringen at se på, hvordan priserne er for et ureguleret marked i form af ejerlejligheder sammenlignet med delvist regulerede udlejningsejendomme opført før 1964 med minimum 7 lejligheder. I figur 11 og 12 foretages denne sammenligning for hele landet og for København+Frederiksberg kommune på baggrund af kvadratmeterpriser fra Boligmarkedsstatistikken (Finans Danmark tal frem til og med 2. kvartal 2019).

Figur 11: Sammenligning mellem kvm.-priser for ejerlejligheder og udlejningsejendomme 1992-2019, hele landet





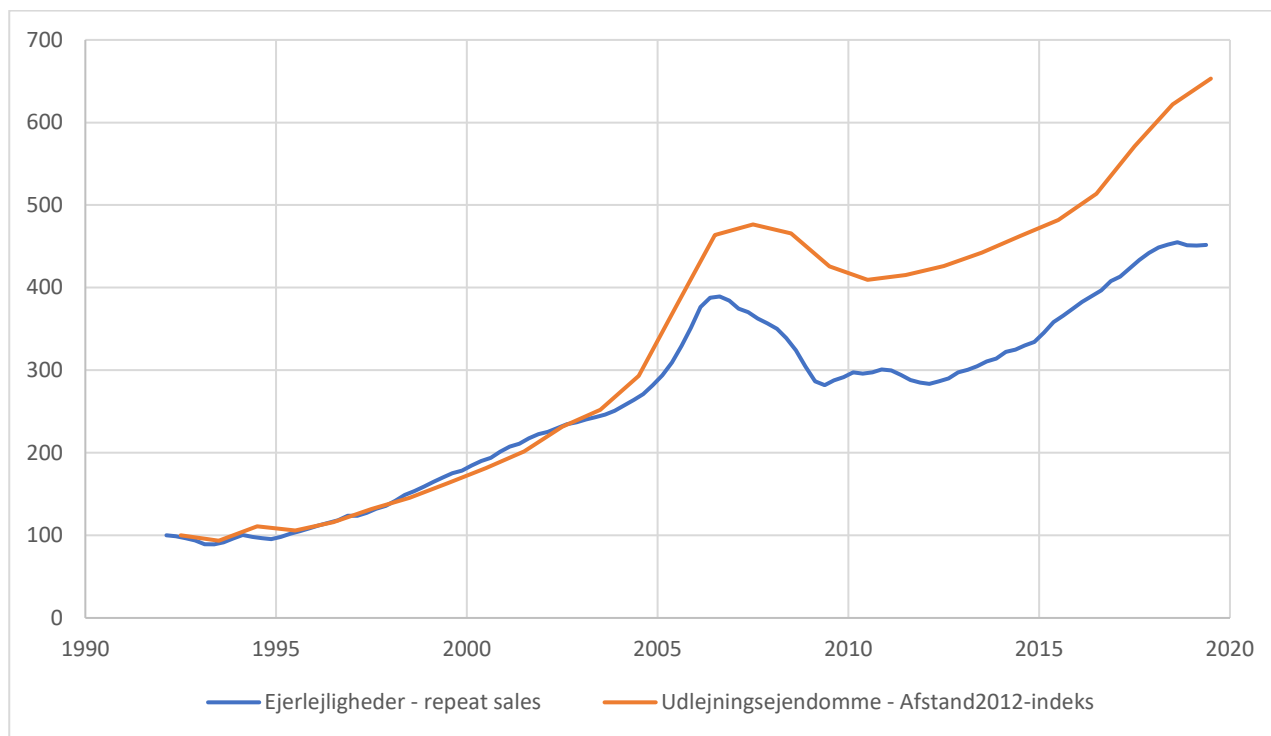
Figur 12: Sammenligning mellem kvm.-priser for ejerlejligheder og udlejningsejendomme 1992-2019, København+Frederiksberg Kommune (ejerlejlighedspriser alene for Københavns kommune)



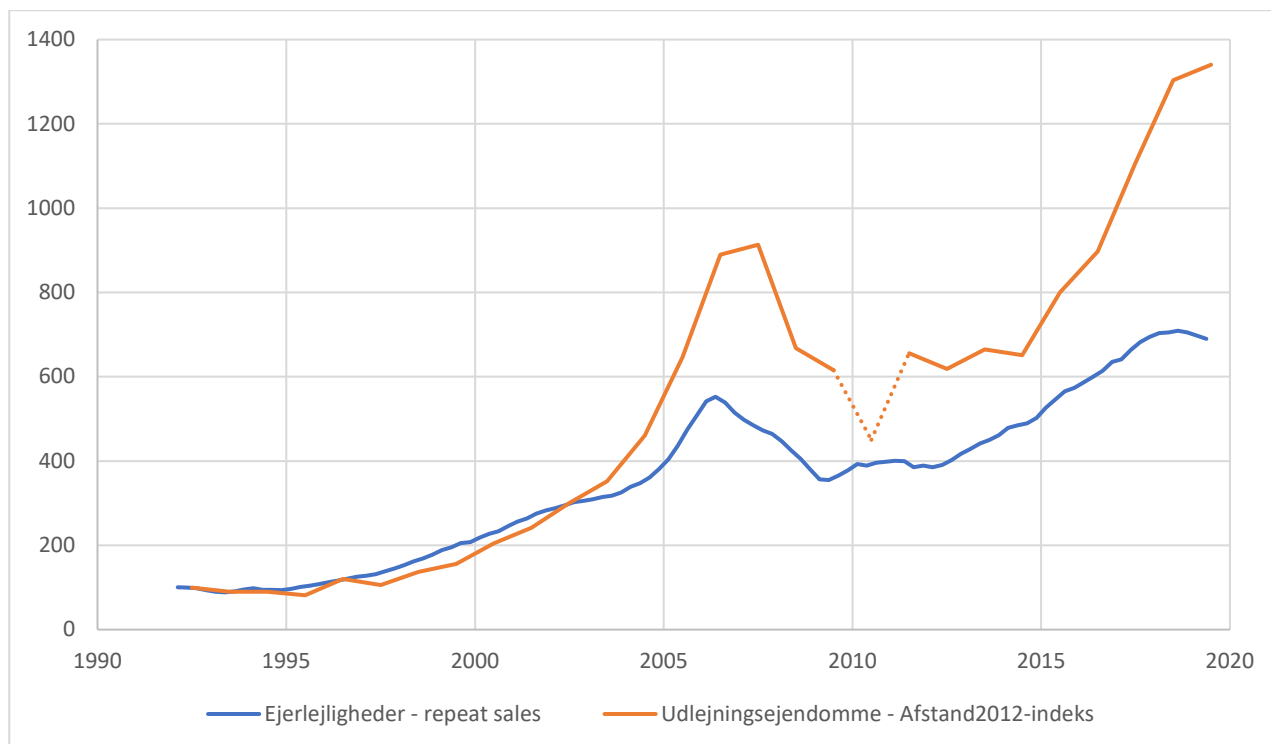
Som det ses, er priserne på ejerlejligheder i København også steget dramatisk. Priserne på de omtalte udlejningsejendomme i København og Frederiksberg går fra at udgøre omkring 30% til op mod 55% de senere år. Det kan meget vel være et resultat af den mildnede regulering fra 1996, at priserne på udlejningsejendomme langsomt har nærmet sig priserne på ejerlejligheder forholdsmæssigt.

I figur 13 og 14 sammenlignes prisudviklingen vha. af beregningerne med afstandsprocenten Afstand2012 med prisudviklingen for ejerlejligheder. Her er det dog mere relevant at sammenligne med et indeks, der ligesom Afstand2012 forsøger at korrigere for problematikken omkring manglende konstant kvalitet. Derfor bruges her indeks fra Boligøkonomisk Videncenter opstillet med repeat sales-metoden (frem til og med 2. kvartal 2019). Boligøkonomisk Videncenter udarbejder indeks for København+Frederiksberg lagt sammen ved deres opdateringer af deres lange prisindeks introduceret i Danske Boligprisindeks 1938-2017.

Figur 13: Sammenligning mellem prisudvikling for ejerlejligheder og udlejningsejendomme 1992-2019, hele landet



Figur 14: Sammenligning mellem prisudvikling for ejerlejligheder og udlejningsejendomme 1992-2019, København+Frederiksberg



### **13. Kilder**

Andersen, M. L. 2019: "Danske Boligprisindeks 1938-2017", working paper, Boligøkonomisk Videncenter.

By- og Boligministeriet 2000, Notat d. 28. april 2000 D-5712-19.

By- og boligministeriet 2001: "Private udlejningsboliger fordelt efter lejefastsættelse", notat 18. september 2001, D-5720-7.

By- og Boligministeriet 2001: "Lejelovgivningens regler om huslejeafastsættelse" notat 3. september 2001, B-0022-52.

Danmarks Statistik, Ejendomssalg

Finans Danmark, Boligmarkedsstatistikken

Kristensen, J. B. 2012: "Konsekvenser af regulering på det private udlejningsmarked: Mikroøkonomisk undersøgelse for 2000'erne", København, DREAM – Danish Rational Economic Agent Model.

Laursen, M. L., Madsen, A. H. og Lunde, J. 2010: "De længste boligprisindeks internationalt", Juristi- og Økonomiforbundets forlag, Økonomi & Politik nr. 4, december, 83. årgang 2010.

SKAT, Ejendomssalg, løbende udgivelser fra 1974-2012

Socialministeriet 2003: "Private udlejningsejendommers budgetleje".

Transport og Boligministeriet 2019: "Ekspertgruppens rapport om Boligreguleringslovens § 5, stk. 2".

Velfærdministeriet 2009: "Anvendelsen af § 5, stk. 2 i BRL".

## Bilag 1: Prisstistik for København+Frederiksberg kommuner

København+Frederiksberg				
Årstal	Antal handler	Kvm.-priser	Kvm.-prisindeks	Afstand2012-indeks
1992	45	1.910	100,0	100,0
1993	47	1.767	92,5	89,8
1994	47	1.709	89,5	90,0
1995	34	1.537	80,5	81,5
1996	41	2.573	134,7	120,2
1997	43	2.129	111,4	105,9
1998	39	2.684	140,5	136,9
1999	35	2.829	148,1	155,7
2000	26	4.353	227,9	204,6
2001	19	4.742	248,2	241,6
2002	27	5.407	283,0	300,5
2003	24	6.546	342,7	352,0
2004	47	8.384	438,8	460,4
2005	40	10.911	571,1	646,8
2006	51	16.485	862,9	889,8
2007	25	14.290	748,0	912,9
2008	14	14.622	765,4	667,8
2009	13	11.527	603,4	615,3
2010	10	8.916	466,7	450,3
2011	24	10.504	549,8	656,0
2012	29	9.818	513,9	618,3
2013	49	11.247	588,7	664,6
2014	26	12.066	631,6	651,4
2015	40	13.452	704,1	800,3
2016	27	15.001	785,2	897,4
2017	40	20.526	1074,4	1107,8
2018	34	21.898	1146,2	1303,3
2019	20	25.101	1313,9	1340,3

## Bilag 2: Prisstistik for Aarhus Kommune

Aarhus				
Årstal	Antal handler	Kvm.-priser	Kvm.-prisindeks	Afstand2012-indeks
1992	50	2.988	100,0	100,0
1993	100	3.284	109,9	110,4
1994	37	2.838	95,0	91,1
1995	46	2.649	88,7	103,7
1996	40	2.915	97,6	100,0
1997	53	3.938	131,8	131,3
1998	54	3.661	122,5	131,4
1999	49	5.658	189,4	177,0
2000	46	5.590	187,1	189,0
2001	36	5.859	196,1	200,4
2002	28	8.082	270,5	246,1
2003	47	10.261	343,5	283,0
2004	33	14.314	479,1	387,1
2005	64	16.495	552,1	483,0
2006	39	19.352	647,8	637,1
2007	39	19.825	663,6	665,6
2008	22	17.198	575,6	561,0
2009	7	15.655	524,0	511,0
2010	35	16.167	541,2	553,9
2011	31	15.843	530,3	549,5
2012	30	15.890	531,9	532,5
2013	26	14.668	491,0	600,5
2014	28	15.622	522,9	646,4
2015	24	12.588	421,3	507,0
2016	32	16.672	558,1	711,1
2017	27	19.744	660,9	788,5
2018	32	23.526	787,5	756,0
2019	11	20.172	675,2	709,7

### Bilag 3: Prisstistik for Aalborg Kommune

Aalborg				
Årstal	Antal handler	Kvm.-priser	Kvm.-prisindeks	Afstand2012-indeks
1992	31	2.109	100,0	100,0
1993	32	2.121	100,6	101,6
1994	12	2.434	115,4	112,7
1995	23	2.481	117,6	110,0
1996	22	2.900	137,5	132,2
1997	16	3.645	172,8	160,7
1998	21	3.228	153,1	166,6
1999	22	3.758	178,2	191,9
2000	21	4.517	214,2	218,7
2001	17	4.687	222,3	228,1
2002	7	4.790	227,1	232,5
2003	11	7.289	345,6	286,0
2004	8	6.664	316,0	305,1
2005	41	7.902	374,7	399,5
2006	53	10.361	491,3	496,1
2007	39	11.105	526,6	496,4
2008	20	10.957	519,6	557,1
2009	12	7.708	365,5	516,9
2010	18	8.421	399,3	417,4
2011	23	7.500	355,6	439,2
2012	30	10.833	513,7	541,3
2013	19	11.656	552,7	529,2
2014	15	11.247	533,3	586,7
2015	21	12.517	593,5	533,6
2016	19	11.858	562,3	640,6
2017	14	14.369	681,4	755,8
2018	19	16.297	772,8	770,7
2019	7	16.391	777,3	898,3

## Bilag 4: Prisstistik for Region Syddanmark

Region Syddanmark				
Årstal	Antal handler	Kvm.-priser	Kvm.-prisindeks	Afstand2012-indeks
1992	59	1.858	100,0	100,0
1993	40	1.907	102,6	111,3
1994	32	2.337	125,8	115,1
1995	46	2.418	130,2	149,4
1996	39	2.421	130,3	136,1
1997	25	2.546	137,0	137,3
1998	31	3.075	165,5	161,9
1999	26	4.084	219,8	203,8
2000	48	4.050	218,0	186,6
2001	32	4.602	247,7	226,5
2002	13	5.742	309,1	268,6
2003	25	4.360	234,6	249,8
2004	18	6.003	323,1	311,4
2005	39	6.837	368,0	378,7
2006	47	8.290	446,2	434,4
2007	50	8.958	482,1	460,0
2008	25	9.127	491,2	503,8
2009	20	7.271	391,3	432,1
2010	18	8.092	435,5	484,4
2011	16	7.035	378,6	365,1
2012	15	7.985	429,8	454,3
2013	13	7.560	406,9	413,2
2014	23	6.926	372,7	416,5
2015	31	7.712	415,1	411,8
2016	21	8.383	451,2	400,8
2017	27	7.917	426,1	372,5
2018	24	10.933	588,4	567,5
2019	10	13.248	713,0	676,7

## Bilag 5: Prisstistik for Region Midtjylland uden Aarhus

Region Midtjylland (uden Aarhus)				
Årstal	Antal handler	Kvm.-priser	Kvm.-prisindeks	Afstand2012-indeks
1992	28	1.762	100,0	100,0
1993	26	1.811	102,7	102,2
1994	75	2.460	139,6	130,1
1995	27	1.573	89,3	104,4
1996	28	2.270	128,8	133,4
1997	60	2.757	156,4	145,5
1998	35	3.000	170,2	171,0
1999	21	2.647	150,2	143,9
2000	19	3.609	204,8	172,1
2001	23	4.099	232,6	215,3
2002	22	5.420	307,6	250,6
2003	18	4.620	262,2	257,3
2004	17	5.577	316,5	278,4
2005	45	5.492	311,7	317,4
2006	33	8.259	468,7	397,9
2007	34	6.905	391,9	390,7
2008	13	6.935	393,6	363,5
2009	19	6.547	371,6	390,0
2010	27	5.620	318,9	339,6
2011	19	5.971	338,8	378,6
2012	13	5.190	294,6	360,6
2013	17	7.033	399,2	395,9
2014	11	6.156	349,3	385,7
2015	14	8.234	467,3	437,3
2016	18	8.173	463,8	413,6
2017	21	7.431	421,7	435,1
2018	9	10.042	569,9	483,2
2019	10	7.565	429,3	454,1




## Bilag 6: Kvadratmeterpriser fra 1992-2019

	København +Frederiks berg	Aarhus	Aalborg	Region Syddanmark	Region Midtjylland (uden Aarhus)
1992	1.910	2.988	2.109	1.858	1.762
1993	1.767	3.284	2.121	1.907	1.811
1994	1.709	2.838	2.434	2.337	2.460
1995	1.537	2.649	2.481	2.418	1.573
1996	2.573	2.915	2.900	2.421	2.270
1997	2.129	3.938	3.645	2.546	2.757
1998	2.684	3.661	3.228	3.075	3.000
1999	2.829	5.658	3.758	4.084	2.647
2000	4.353	5.590	4.517	4.050	3.609
2001	4.742	5.859	4.687	4.602	4.099
2002	5.407	8.082	4.790	5.742	5.420
2003	6.546	10.261	7.289	4.360	4.620
2004	8.384	14.314	6.664	6.003	5.577
2005	10.911	16.495	7.902	6.837	5.492
2006	16.485	19.352	10.361	8.290	8.259
2007	14.290	19.825	11.105	8.958	6.905
2008	14.622	17.198	10.957	9.127	6.935
2009	11.527	15.655	7.708	7.271	6.547
2010	8.916	16.167	8.421	8.092	5.620
2011	10.504	15.843	7.500	7.035	5.971
2012	9.818	15.890	10.833	7.985	5.190
2013	11.247	14.668	11.656	7.560	7.033
2014	12.066	15.622	11.247	6.926	6.156
2015	13.452	12.588	12.517	7.712	8.234
2016	15.001	16.672	11.858	8.383	8.173
2017	20.526	19.744	14.369	7.917	7.431
2018	21.898	23.526	16.297	10.933	10.042
2019	25.101	20.172	16.391	13.248	7.565







Boligøkonomisk  
Videncenter  
Jarmers Plads 2  
1551 København V

[www.bvc.dk](http://www.bvc.dk)