

BOLIGPRISERNE 3. KVARTAL 2020 BOLIGMARKEDET OPLEVER PRISSTIGNINGER

I denne 24. udgave af Bolig&Tal præsenteres Boligøkonomisk Videncenters boligprisindeks med prisdata for 3. kvartal 2020. Det er andet kvartal, hvor man kunne have frygtet et prisfald som følge af corona pandemien. Imidlertid er, at priserne er steget – dog i forskelligt tempo rundt om i landet. Enfamiliehuse og ejerlejligheder steg hhv. 2,1% og 1,9% fra 2. til 3. kvartal.

Med denne opdatering er enfamiliehuse steget med 2,6% det seneste år, mens ejerlejligheder er steget 4,2%. Udviklingen dækker dog over regionale forskelle.

I forbindelse med Bolig&Tal 24 opdateres prisindeksene og en ajourføring af indeksene i excel-format, som kan findes her <https://www.bvc.dk/tal-statistik/boligprisindeks/>.

På side 2-4 gives et overblik over den seneste prisudvikling på boligmarkedet.

Fra side 4-13 vises de opdaterede prisindeks fra 1992-2020 3. kvartal i figurer.

På side 14-15 vises prisudviklingen for enfamiliehuse fra 1950 og for ejerlejligheder fra 1973 til i dag.

På side 18 ses en sammenligning mellem de forskellige opgørelser af prisudviklingen fra 1992 og frem udført af Danmarks Statistik, Finans Danmark og Boligøkonomisk Videncenter.

Boligprisindeks fra Boligøkonomisk Videncenter kort fortalt

Boligøkonomisk Videncenter ajourfører og offentliggør hvert kvartal opdaterede prisindeks for boliger. Den anvendte metode kaldes internationalt for "repeat sales"-metoden eller på dansk "gentagne salg"-metoden. Metoden tager højde for den problematik, at sammensætningen af de handlede boliger er forskellig fra kvartal til kvartal. De primære indeks dækker perioden fra 1. kvartal 1992 til og med 3. kvartal 2020. De offentliggjorte prisindeks i arbejdspapiret "Danske Boligprisindeks 1938-2017" (af Marc Lund Andersen, januar 2019) for enfamiliehuse fra 1950-2017 og 1973-2017 for ejerlejligheder ajourføres også og findes i slutningen af denne publikation.

Konstruktionen af denne type prisindeks er en teknisk øvelse, der er beskrevet i et særskilt metodenotat. Interesserede kan rekvirere dette ved henvendelse til Marc Lund Andersen, man@bvc.dk. I slutningen af publikationen er der en forenklet beskrivelse af metoden. De, der ønsker at se detaljerede oplysninger om prisernes udvikling, henvises til <https://www.bvc.dk/statistik/boligprisindeks/>, hvor de bagvedliggende data kan downloades i et excel-ark.

Mindre metodejustering fremadrettet af den seneste kvartalsudvikling

Et notat fra 2. april 2013 af Danmarks Statistik¹ ("Revisioner af ejendomssalgstatistikken" af Jakob Holmgaard 2013) beskriver en vigtig ændring i beregningen af DST's offentlige prisstatistik for ejendomme. Det var ikke en fundamental ændring af deres indeksmetode, men alene en ændring med formålet at forbedre de seneste aktuelle kvartals- eller månedsdata. Kortfattet handlede notatet om, at man havde observeret, at prisudviklingen for den senest offentliggjorde periode (måned/kvartal) generelt blev opjusteret ved efterfølgende revidering af prisindeksene. Man havde med andre ord observeret en systematisk negativ bias i den første offentliggørelse af prisudviklingen for den senest beregnede periode.

For at løse problemet valgte Danmarks Statistik en metodeændring til justering af den seneste periodes prisdata. Metoden går ud på, at udviklingen i seneste periode alene måles ved at sammenholde de seneste aktuelle data med de data, som var tilgængelige på samme tidspunkt i forrige periode.

Både Finans Danmark og i Boligøkonomisk Videncenter kender den samme problematik, at data først kommer ud med for lav en prisudvikling. Derfor fulgte Finans Danmark (Boligmarkedsstatistikken) og Boligøkonomisk Videncenter efter Danmarks Statistik og gennemførte lignende metodeændringer.

I en nylig undersøgelse af bias i Boligøkonomisk Videncenters prisindeks ses dog betydelig volatilitet i størrelsen af de enkelte kvartalers bias. Dette forekommer problematisk. Hvis opjusteringen er ustabil og særlig stor i et kvartal leder det både til signifikante fejljusteringer i det enkelte kvartal, men også det næste kvartal, hvor udviklingen igen sammenholdes med det forrige kvartals datagrundlag og dermed også berøres af udsving som følge af forrige kvartals ekstraordinært store udsving.

Derfor vælges fremadrettet at benytte en gennemsnitsmetode til opjustering. Da det også ses, at der er betydelige forskelle mellem den systematiske revidering i de enkelte tidsserier, vælges det, at der løbende beregnes og benyttes en gennemsnitlig opjustering til hver enkelt tidsserie, som offentliggøres.

Det skal pointeres, at Danmarks Statistik og Finans Danmark bruger fundamentalt anderledes metoder til beregning af deres prisindeks for ejerboliger. Derfor kan konklusionerne ikke nødvendigvis forventes at gøre sig gældende for dem.

Undersøgelsen og dens resultater kan ses [her](#).

¹ <https://www.dst.dk/da/Statistik/emner/priser-og-forbrug/ejendomme/ejendomssalg>
<https://www.dst.dk/ext/1085541680/0/pris/Revisioner-af-ejendomssalgstatistikken--pdf>

Aktuel prisudvikling på ejerboligmarkedet

I tredje kvartal af år 2020 sås en stigning på 2,1% for enfamiliehuse i forhold til andet kvartal. For ejerlejligheder var stigningen 1,9%. Dette er markant med tanke på corona-pandemien. Hos Danmarks Statistik (DST) ses stigninger for enfamiliehuse og ejerlejligheder på hhv. 3,1% og 3,8%. Hos Finans Danmark sås stigninger på hhv. 2,7% og 2,8%.

Det er ikke overraskende, at BVC's data viser en mindre stigning end den, der observeres hos DST og Finans Danmark. Metoderne, som benyttes, er forskellige. BVC's metode har til hensigt at korrigere for problematikken ved, at boligerne, som sælges over tid, er af forskellig kvalitet. Det formål har DST's metode også. Problemet er, at DST's metode baserer sig på udviklingen i *afstandsprocenten* (handelspriser/offentlige ejendomsværdier). Fordi de offentlige ejendomsværdier fortsat er suspenderet og fastlåst til 2011-vurderingerne, må DST's indeksmetode forventes at korrigere mindre for problematikken, desto længere tid der er gået siden suspenderingen. Af samme grund må man formode, at præcisionen af DST's boligprisindeks forbedres, når de nye offentlige ejendomsvurderinger træder i kraft.

Som beskrevet er priserne jf. BVC's boligprisindeks steget med ca. 2% i 3. kvartal på landsplan. Det dækker dog over ret store regionale forskelle, som det ses af tabel 1.

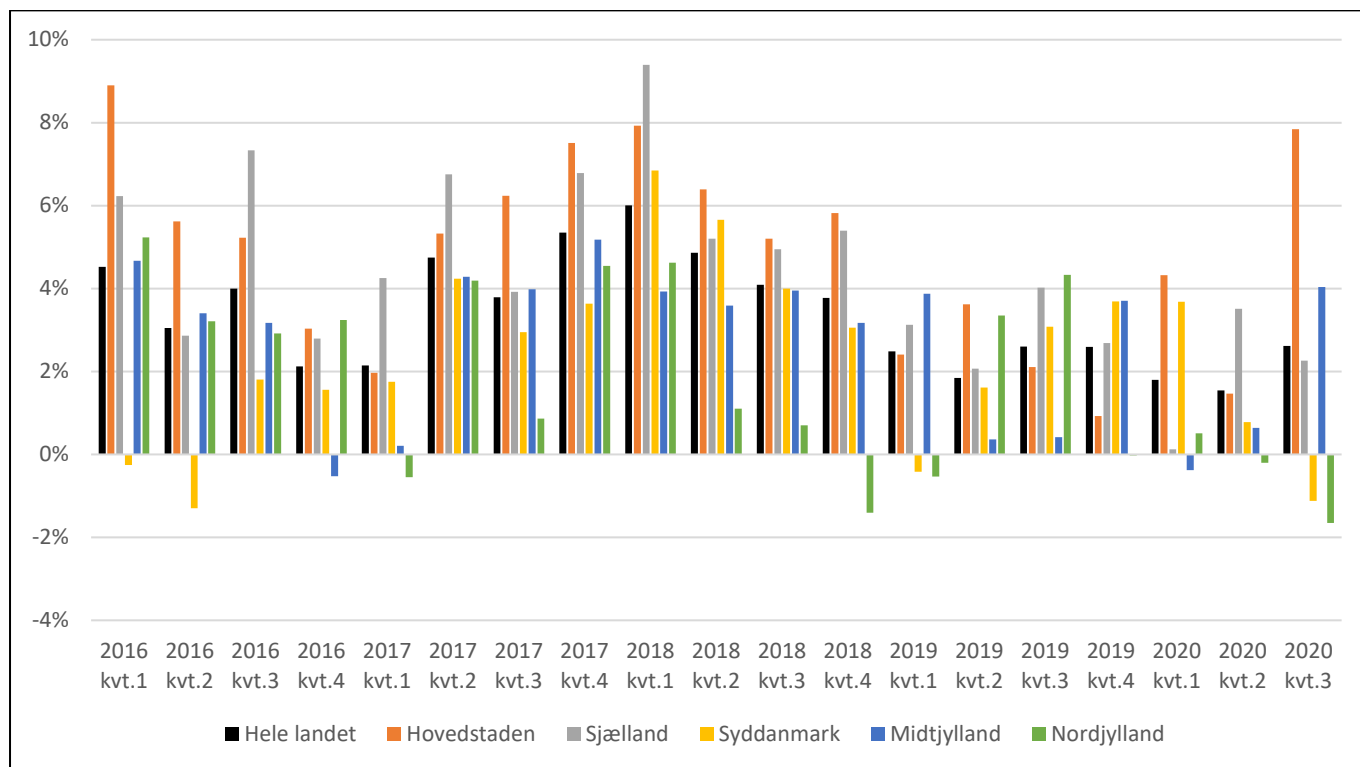
Særligt springer prisudviklingen for enfamiliehuse i Nordsjælland (+7,7%) og i Vestjylland (+7,1%) i øjnene. Ses der på de fire største kommuner sås de klart største prisstigninger i Aarhus Kommune for både enfamiliehuse (+8,6%) og ejerlejligheder (5,3%).

Tabel 1: Prisændringer for delmarkeder i Danmark det seneste kvartal og det seneste år

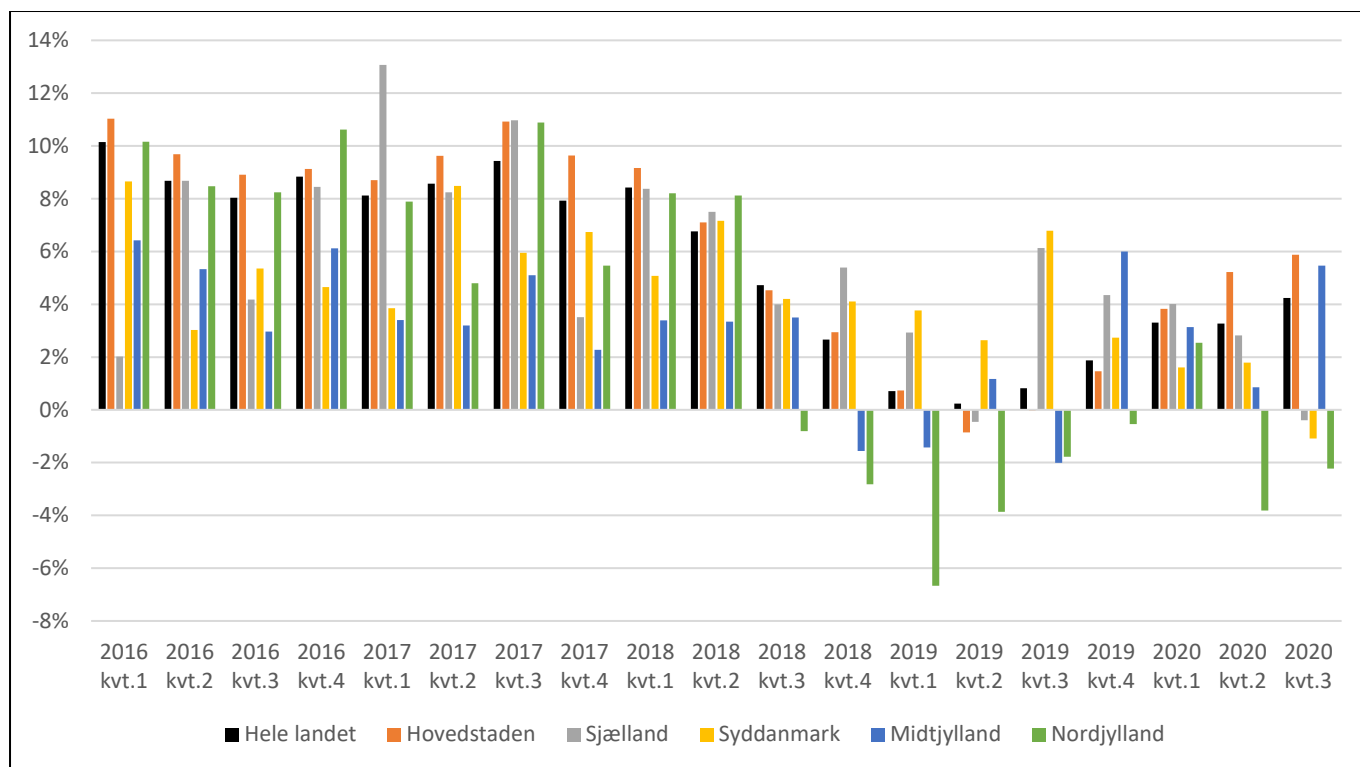
	Enfamiliehuse		Ejerlejligheder	
	Sidste kvartal	Sidste år	Sidste kvartal	Sidste år
Hele landet	2,1%	2,6%	1,9%	4,2%
Region Hovedstaden	5,9%	7,8%	2,1%	5,9%
Region Sjælland	1,5%	2,3%	1,6%	-0,4%
Region Syddanmark	-0,6%	-1,1%	0,4%	-1,1%
Region Midtjylland	3,7%	4,0%	2,4%	5,5%
Region Nordjylland	-0,8%	-1,7%	1,1%	-2,2%
Landsdel Byen København	1,8%	5,8%	2,6%	7,0%
Landsdel Københavns Omegn	3,2%	4,1%	1,4%	2,6%
Landsdel Nordsjælland	7,7%	9,5%	0,2%	4,2%
Landsdel Østsjælland	1,1%	4,7%	0,2%	1,5%
Landsdel Vest- og Sydsjælland	1,3%	2,2%	2,5%	-0,3%
Landsdel Fyn	-2,0%	-1,4%	2,2%	2,2%
Landsdel Sydjylland	0,5%	-0,8%	-0,5%	-3,1%
Landsdel Østjylland	2,7%	4,3%	3,9%	6,0%
Landsdel Vestjylland	7,1%	5,1%	1,4%	8,1%
Landsdel Nordjylland	-0,8%	-1,7%	1,1%	-2,2%
Københavns Kommune	2,3%	8,5%	2,4%	6,5%
Odense Kommune	-2,1%	-0,3%	1,5%	1,1%
Aarhus Kommune	8,6%	6,9%	5,3%	8,3%
Aalborg Kommune	-1,4%	2,3%	2,5%	-1,2%

I figur 2.1 og 2.2 ses de årlige prisstigningstakter for de enkelte kvartaler i hele landet og de enkelte regioner.

Figur 2.1: Årlige prisændringer for enfamiliehuse siden 2016



Figur 2.2: Årlige prisændringer for ejerlejligheder siden 2016



Overblik over prisudviklingen historisk

På de efterfølgende sider ses prisudviklingen for de forskellige delmarkeder på boligmarkedet siden 1992. Graferne er indekseret med indeksværdi lig 100 i 1. kvartal 2010. Indeksene, som laves tilbage til 1992, dækker over følgende geografisk inddelte områder for både enfamiliehuse og ejerlejligheder:

- Hele landet
- *Regionerne*; Region Hovedstaden, Region Sjælland, Region Syddanmark, Region Midtjylland, Region Nordjylland
- *Landsdelene*; Landsdel Byen København, Landsdel Københavns Omegn, Landsdel Nordsjælland, Landsdel Østsjælland, Landsdel Fyn, Landsdel Sydjylland, Landsdel Østjylland, Landsdel Vestjylland, Landsdel Nordjylland
- *Kommunerne*; Københavns Kommune, Odense Kommune, Aarhus Kommune og Aalborg Kommune

Bemærk, at Landsdel Bornholm ikke er medtaget. Det skyldes problemer med data for Bornholm. Af samme grund er ingen handler fra Bornholm medtaget i beregningerne af prisindeks for hele landet og Region Hovedstaden.

Efter de standardiserede prisindeks, som går tilbage til 1992, vises prisudviklingen tilbage til 1950 for enfamiliehuse og 1973 for ejerlejligheder. Disse indeks bygger før 1992 på en række beregninger på baggrund af historiske indeks baseret på andre kilder. Disse beregninger blev foretaget og præsenteret i forbindelse med publikationen fra januar 2019, *Danske boligprisindeks 1938-2017 samt historiske data om boligmarkedet*, som findes [her](#) på Boligøkonomisk Videncenter hjemmeside.

Da disse indeks går meget langt tilbage i historien, vises de realt, dvs. korrigeret for den løbende inflation i samfundet. Korrektionen er foretaget ved brug af Danmarks Statistiks forbrugerprisindeks.

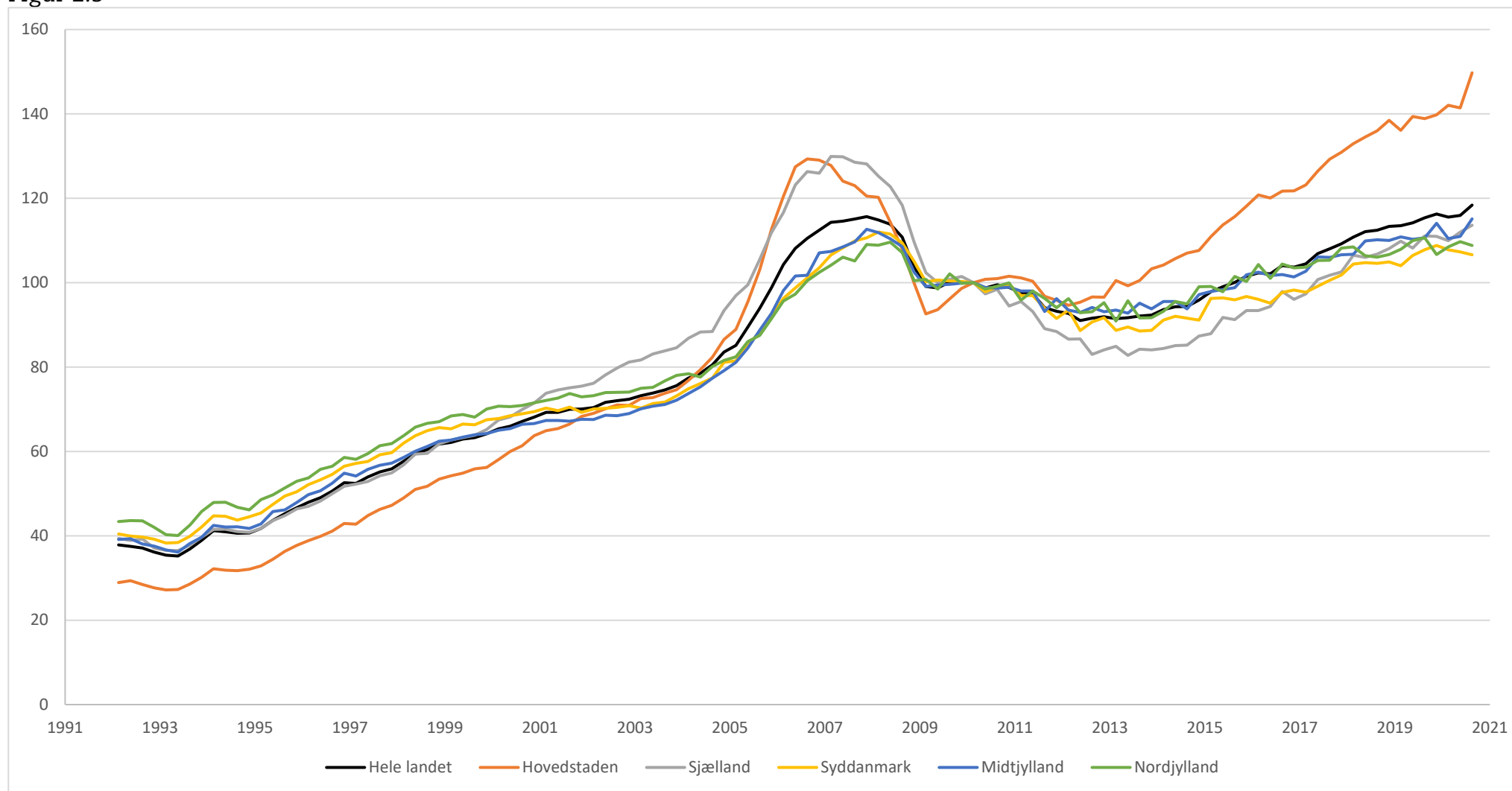
Bemærk også, at indeks for enfamiliehuse er årsbaseret fra 1950-1972, halvårsbaseret fra 1973-2006 1. halvår og kvartalsbaseret fra 3. kvartal 2006 og frem. Det skyldes ganske enkelt de historiske data på området. Bemærk i den sammenhæng, at det kun er Boligøkonomisk Videncenters prisindeks fra perioden 3. kvartal 2006 og frem. Mere info kan findes i den omtalte rapport eller ved henvendelse til Marc Lund Andersen, man@bvc.dk.

Bemærk også, at indeks for ejerlejligheder er halvårsbaseret fra 1973 til 2. halvår 1991 og kvartalsbaseret fra 1992 1. kvartal og frem. Det er Boligøkonomisk Videncenters prisindeks fra 1992 1. kvartal og frem.

For de respektive perioder, hvor det er Boligøkonomisk Videncenters prisindeks, der benyttes ved de historiske prisindeks, er beregningsmetoden den samme som ved de standardiserede indeks beregnet fra 1992 og frem. Der er dog den ene undtagelse, at prisindeksene for hele landet - som kobles på de historiske prisindeks - ikke er landsdelsvægtet.

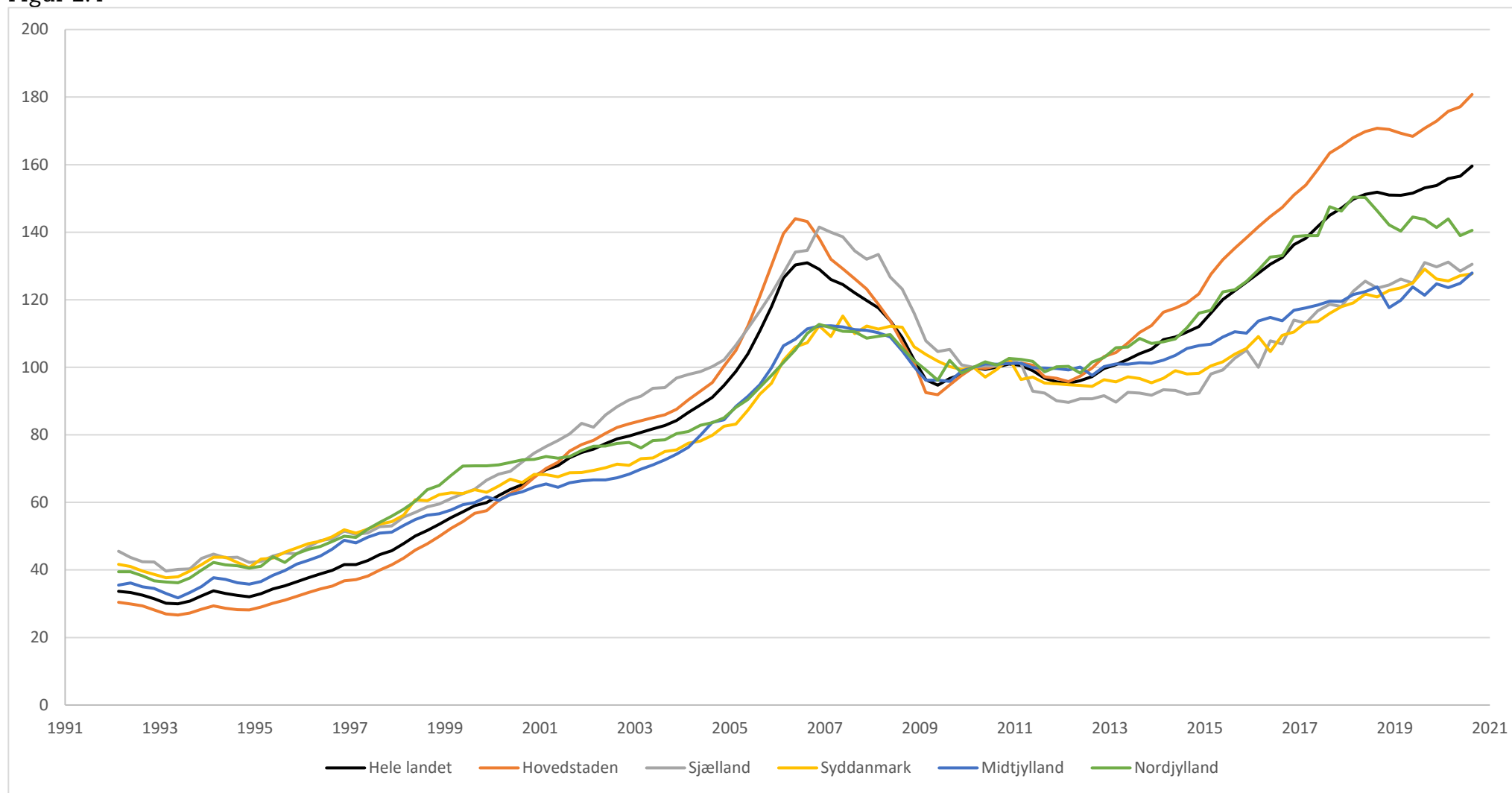
HELE LANDET OG REGIONERNE (ENFAMILIEHUSE)

Figur 2.3



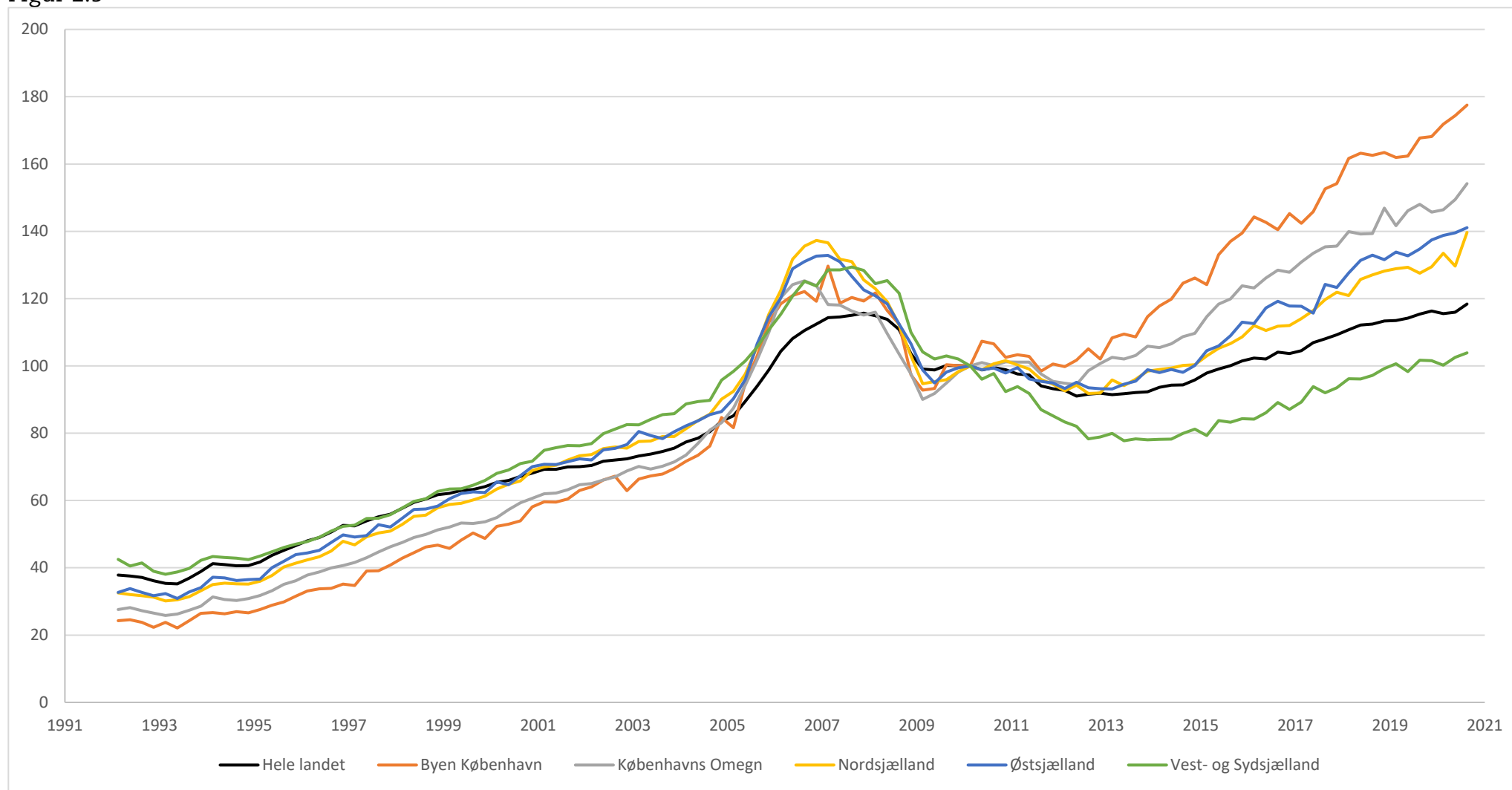
HELE LANDET OG REGIONERNE (EJERLEJLIGHEDER)

Figur 2.4



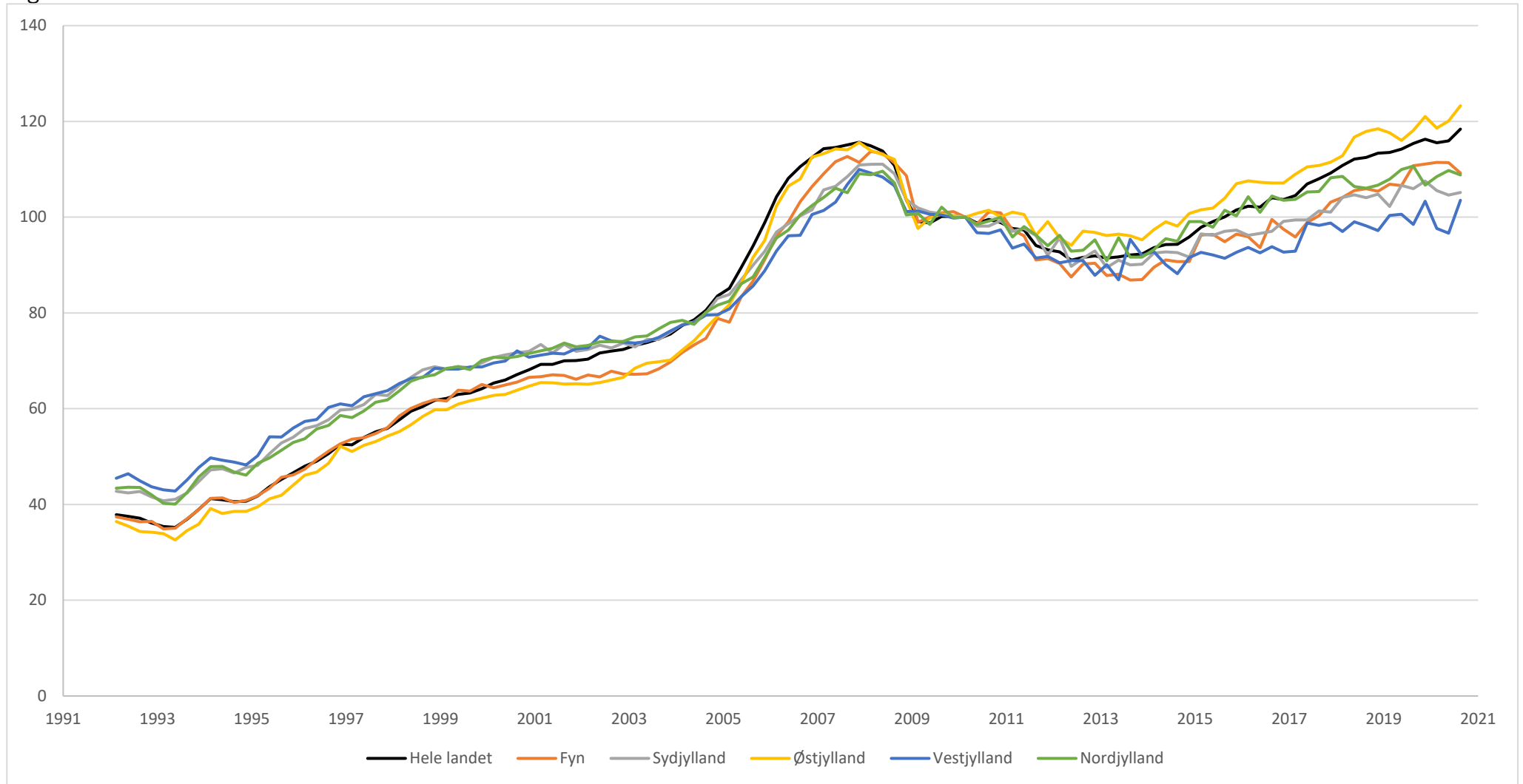
HELE LANDET OG LANDSDELENE PÅ SJÆLLAND (ENFAMILIEHUSE)

Figur 2.5



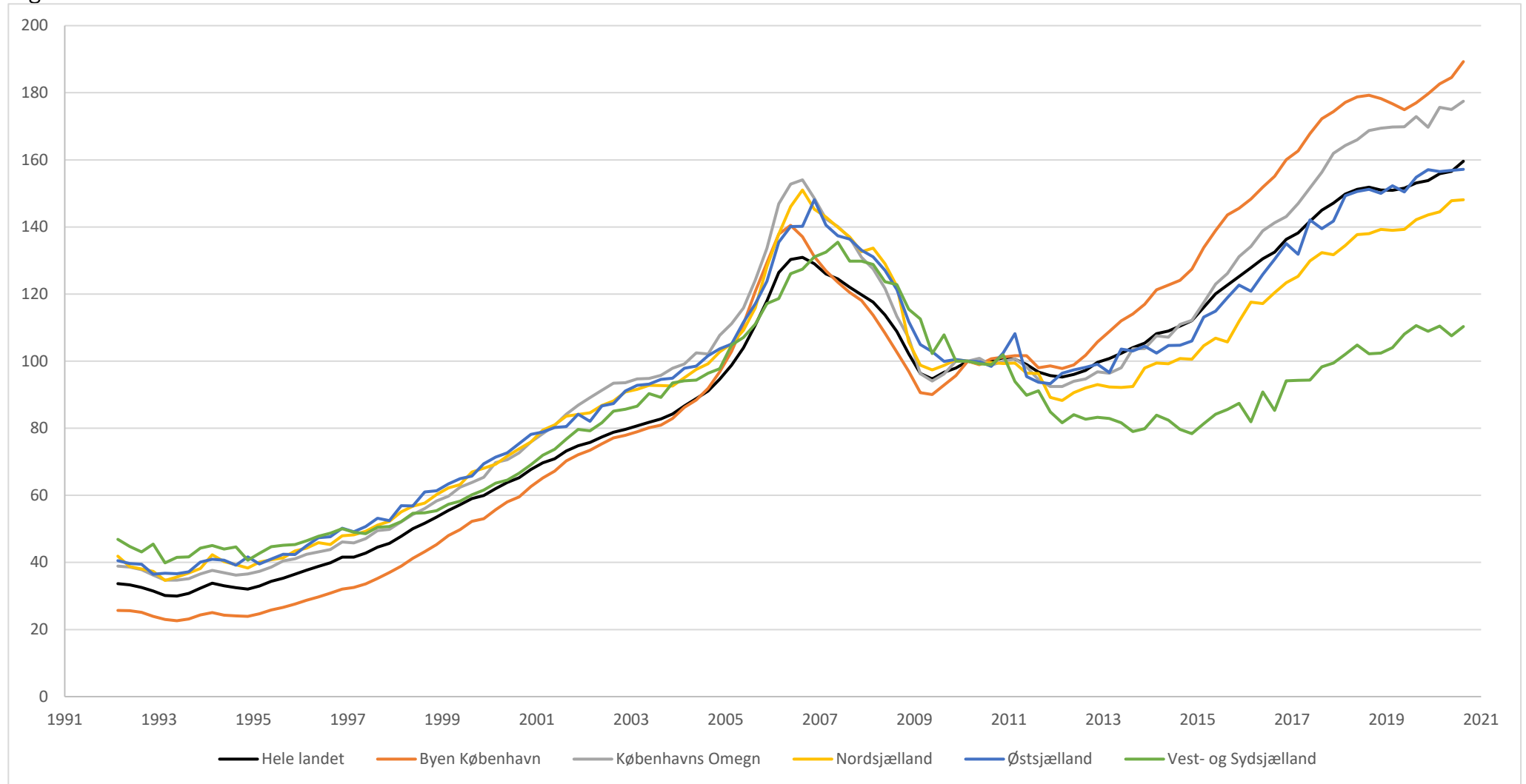
HELE LANDET OG LANDSDELENE PÅ FYN OG I JYLLAND (ENFAMILIEHUSE)

Figur 2.6



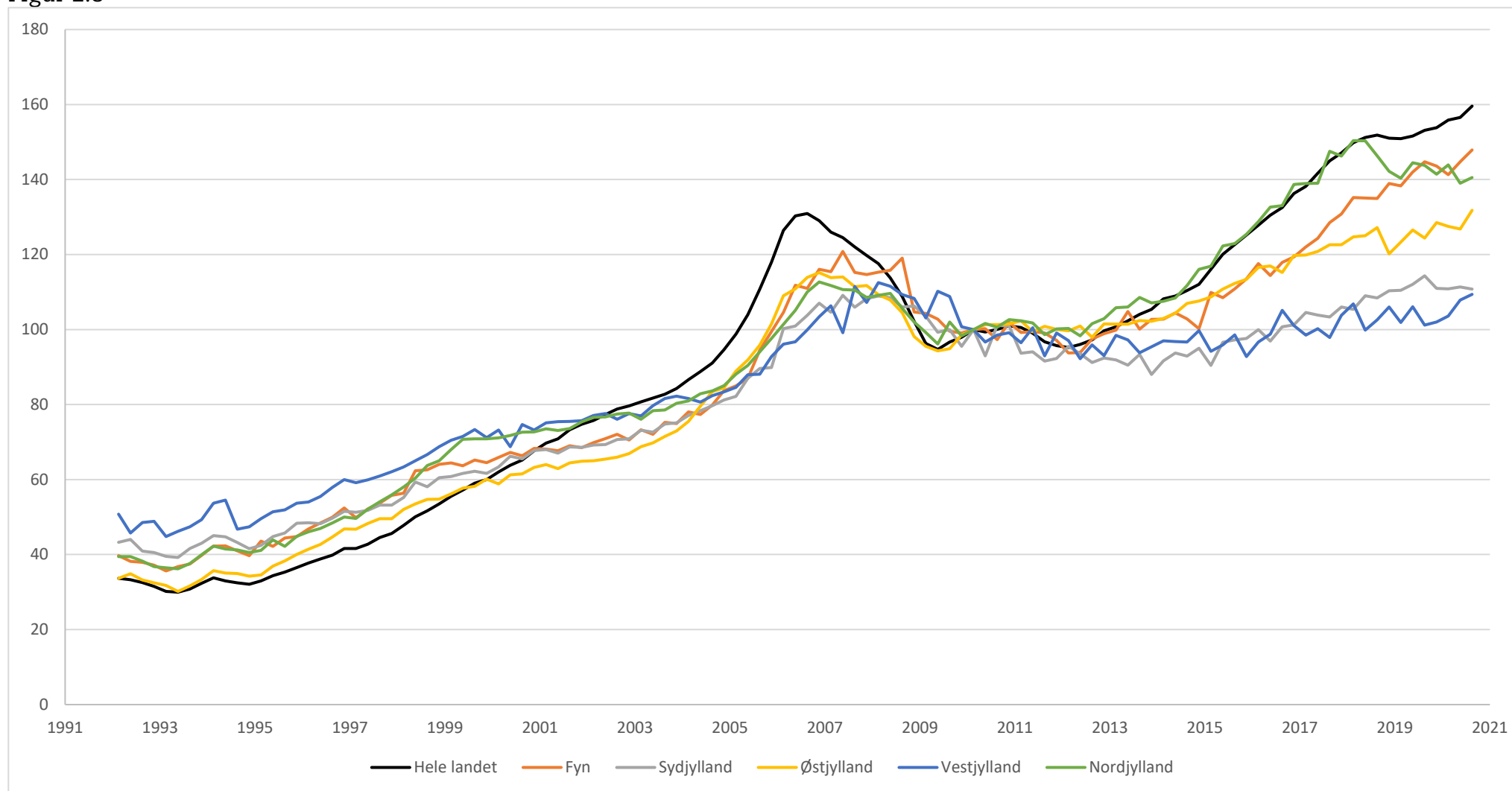
HELE LANDET OG LANDSDELENE PÅ SJÆLLAND (EJERLEJLIGHEDER)

Figur 2.7



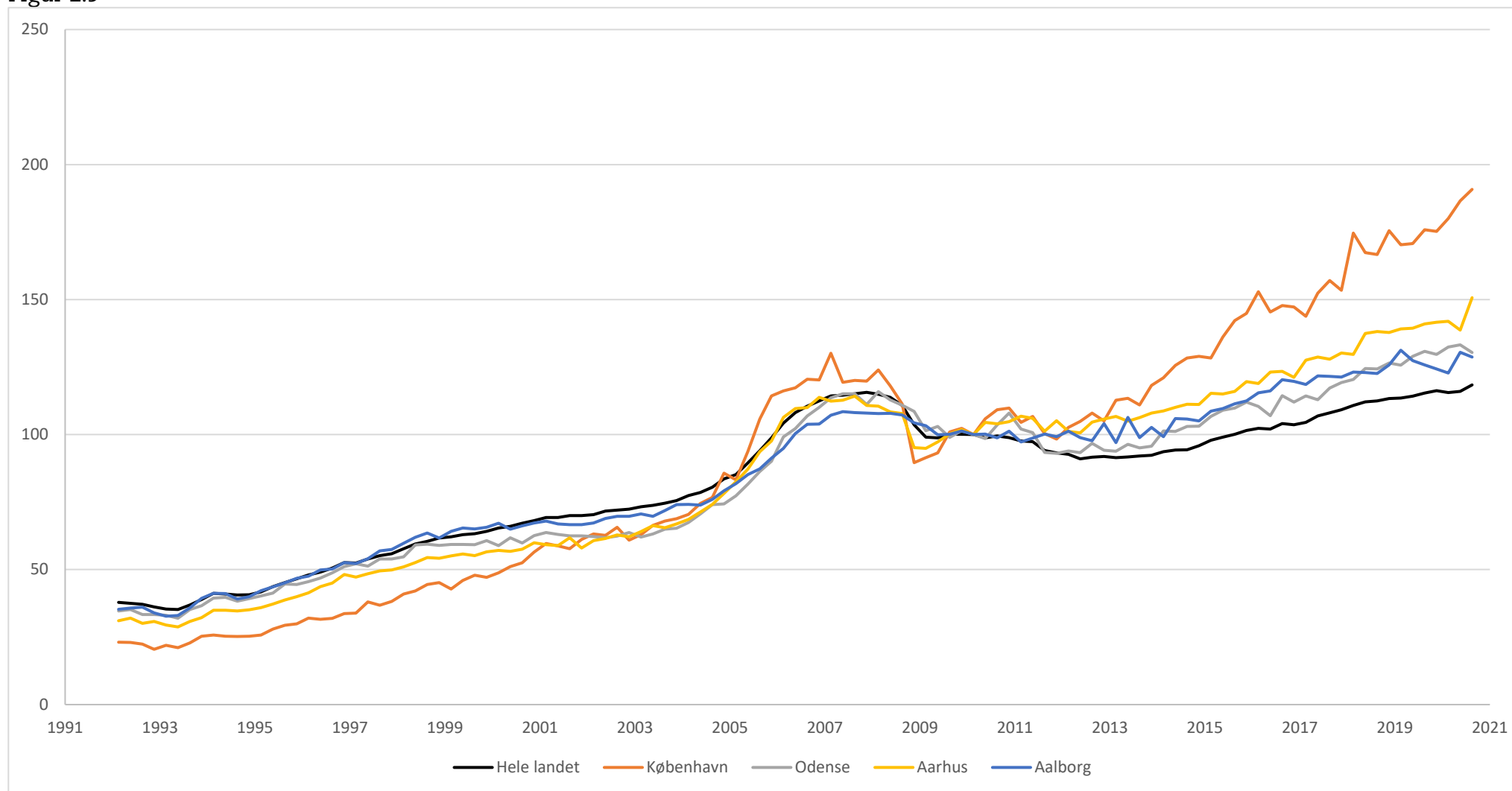
HELE LANDET OG LANDSDELENE PÅ FYN OG I JYLLAND (EJERLEJLIGHEDER)

Figur 2.8



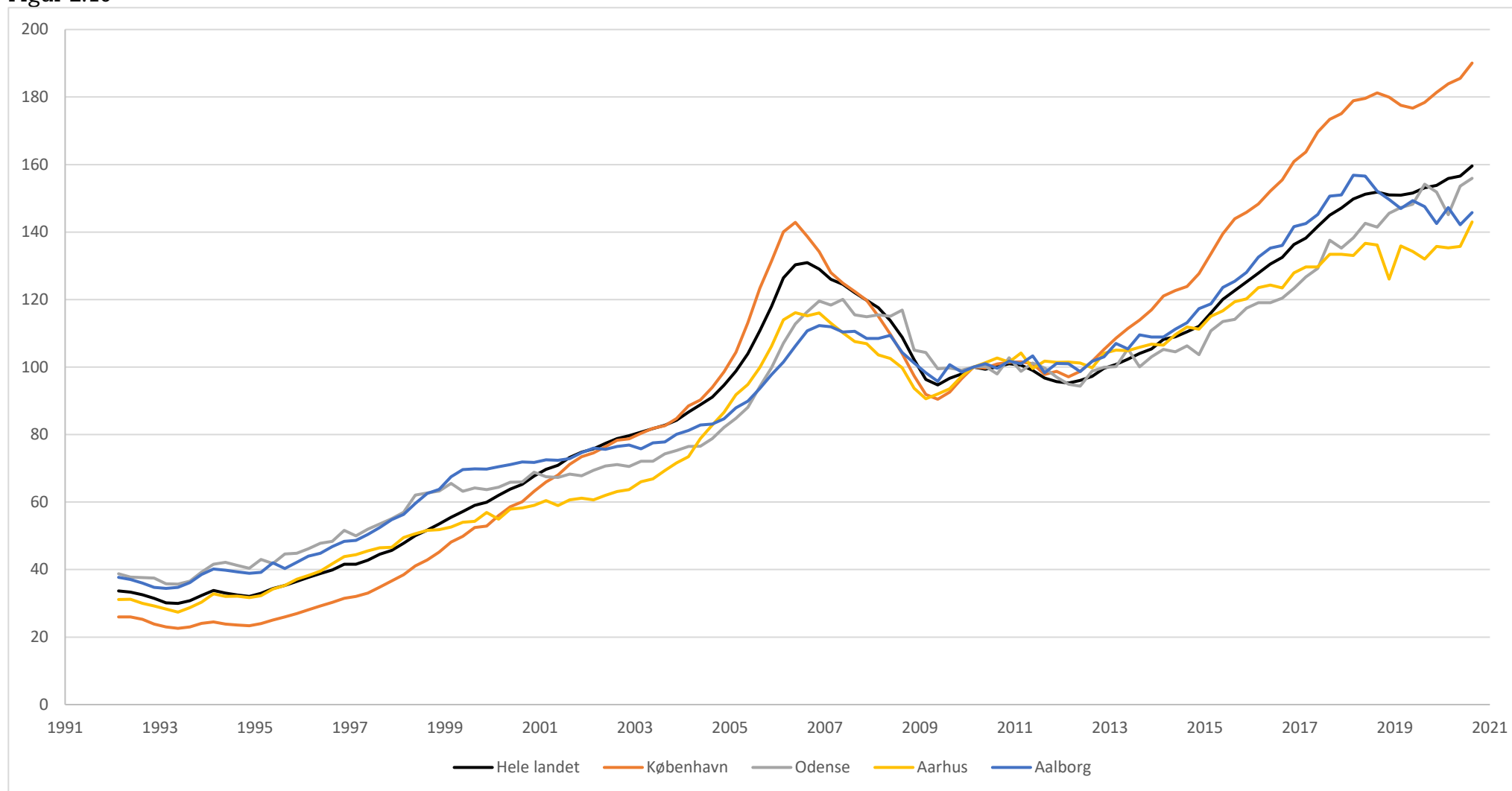
HELE LANDET OG DE FIRE STØRSTE KOMMUNER (ENFAMILIEHUSE)

Figur 2.9



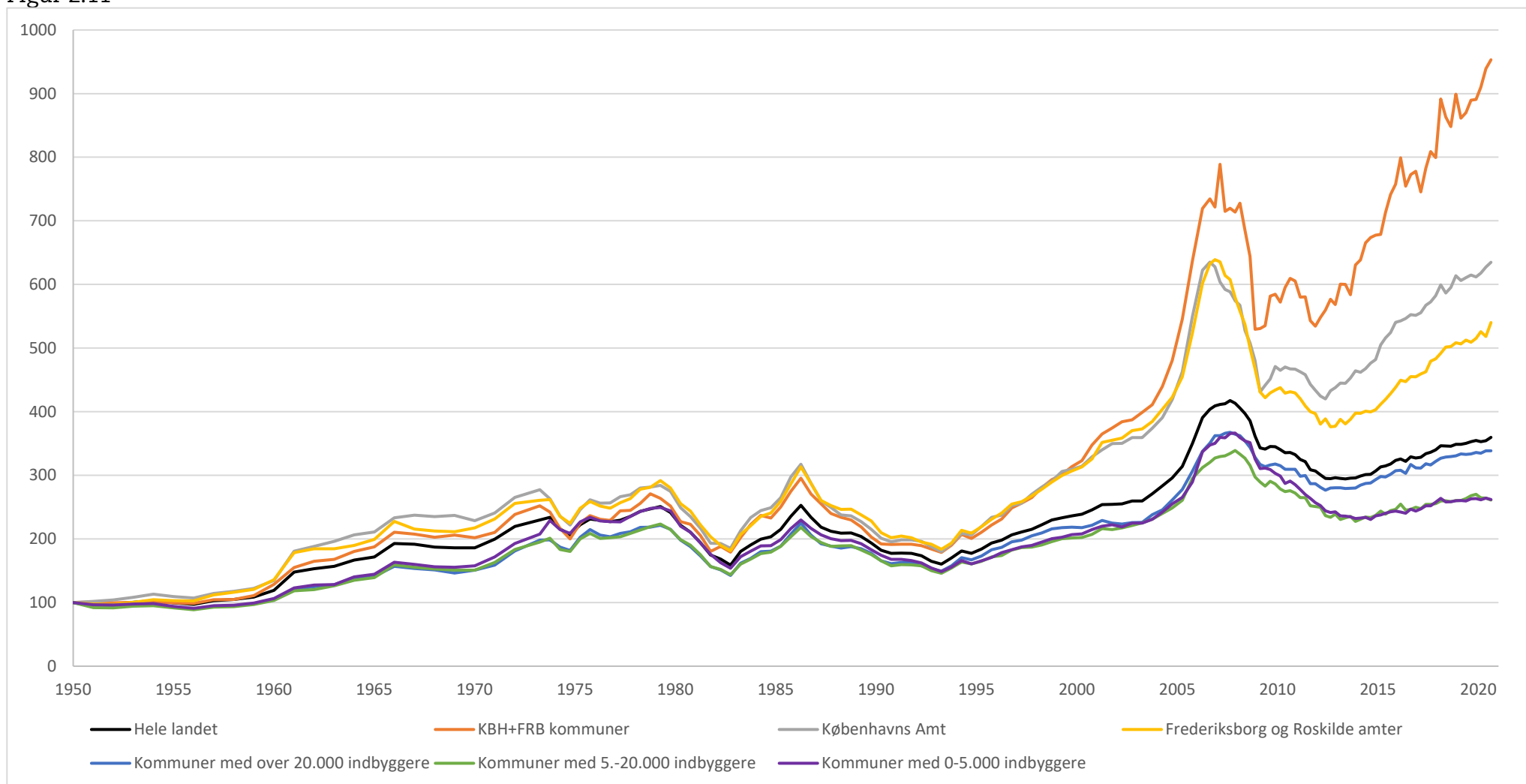
HELE LANDET OG DE FIRE STØRSTE KOMMUNER (EJERLEJLIGHEDER)

Figur 2.10



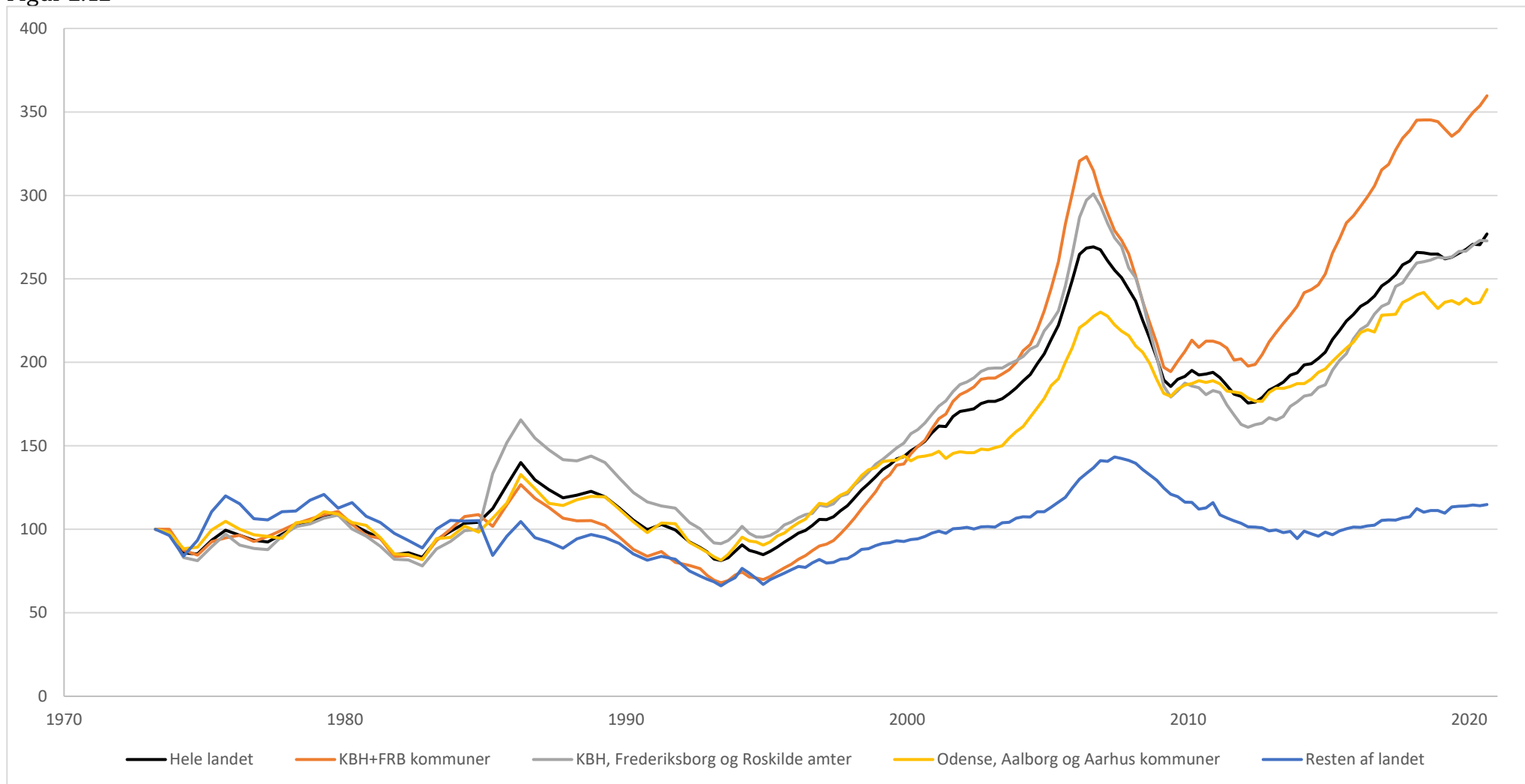
REALE PRISINDEKS FOR ENFAMILIEHUSE FRA 1950 FOR HELE LANDET, KØBENHAVN+FREDERIKSBERG KOMMUNER, KØBENHAVNS AMT, FREDERIKSBORG OG ROSKILDE AMTER OG ØVRIGE KOMMUNER INDDELT I KOMMUNEGRUPPER PÅ BAGGRUND AF HISTORISK INDBYGGERSTØRRELSE

Figur 2.11



REALE PRISINDEKS FOR EJERLEJLIGHEDER FRA 1973 FOR HELE LANDET, KØBENHAVN+FREDERIKSBERG KOMMUNER, EN GRUPPE MED KØBENHAVNS- FREDERIKSBERG- OG ROSKILDE AMT, EN GRUPPE MED ODENSE, AARHUS OG AALBORG KOMMUNER OG EN GRUPPE MED RESTEN AF LANDET, SOM IKKE ER INKLUDERET I DISSE GRUPPER

Figur 2.12



HISTORISK INDELING AF INDEKS

De to sidste figurer vedrører indeks, som er lavet med en anden geografisk inddeling, end den man arbejder med i dag. Det skyldes, at de er sammenkoblet med indeksberegninger fra før kommunalreformen i 2007, hvor man inddelte landet i 271 kommuner og i amter. For at forstå, hvad der er indeholdt i ovenstående grafer, vises her, hvilke kategorier de 271 kommuner faldt ind under. Se rapporten [Danske Boligprisindeks 1938-2017](#) på hjemmesiden for mere herom.

København og Frederiksberg kommuner

København	101
Frederiksberg	147

Københavns amt

Ballerup	151	Glostrup	161	Ledøje-Smørum	171	Tårnby	185
Brøndby	153	Herlev	163	Lyngby-Taarbæk	173	Vallensbæk	187
Dragør	155	Albertslund	165	Rødovre	175	Værløse	189
Gentofte	157	Hvidovre	167	Søllerød	181		
Gladsaxe	159	Høje-Taastrup	169	Ishøj	183		

Frederiksborg og Roskilde amter

Allerød	201	Helsingør	217	Slangerup	233	Lejre	261
Birkerød	205	Hillerød	219	Stenløse	235	Ramsø	263
Farum	207	Hundested	221	Ølstykke	237	Roskilde	265
Frederiksværk	208	Hørsholm	223	Bramsnæs	251	Skovbo	267
Frederikssund	209	Jægerspris	225	Greve	253	Solrød	269
Fredensborg-Humlebæk	211	Karlebo	227	Gundsø	255	Vallø	271
Græsted-Gilleleje	213	Skibby	229	Hvalsø	257		
Helsingø	215	Skævinge	231	Køge	259		

Øvrige kommuner over 20.000 indbyggere

Odense	461	Kolding	621	Århus	751		
Esbjerg	561	Randers	731	Aalborg	851		
Holbæk	315	Haderslev	515	Vejle	631	Skive	779
Slagelse	333	Sønderborg	537	Herning	657	Viborg	791
Næstved	373	Fredericia	607	Holstebro	661	Frederikshavn	813
Svendborg	479	Horsens	615	Silkeborg	743	Hjørring	821

Øvrige kommuner med 5-20.000 indbyggere

Haslev	313	Nykøbing Falster	369	Varde	573	Skanderborg	745
Kalundborg	323	Bornholm	400	Ikast	663	Thisted	787
Korsør	325	Middelfart	445	Struer	671	Brønderslev	805
Ringsted	329	Nyborg	449	Grenaa	707	Hobro	823
Nakskov	367	Aabenraa	545	Odder	727		
Nykøbing-Rørvig	327	Nordborg	523	Hedensted	613	Hørning	715
Skælskør	331	Røddekro	529	Brande	653	Ry	737

Sorø	335	Tønder	541	Lemvig	665	Bjerringbro	761
Maribo	363	Vojens	543	Ringkøbing	667	Morsø	773
Vordingborg	397	Billund	551	Skjern	669	Hirtshals	819
Assens	421	Bramming	557	Ebeltoft	701	Skagen	841
Faaborg	431	Grindsted	565	Hadsten	709	Støvring	845
Kerteminde	439	Ribe	571	Hammel	711	Sæby	847
Munkebo	447	Vejen	575	Hinnerup	713	Aars	861

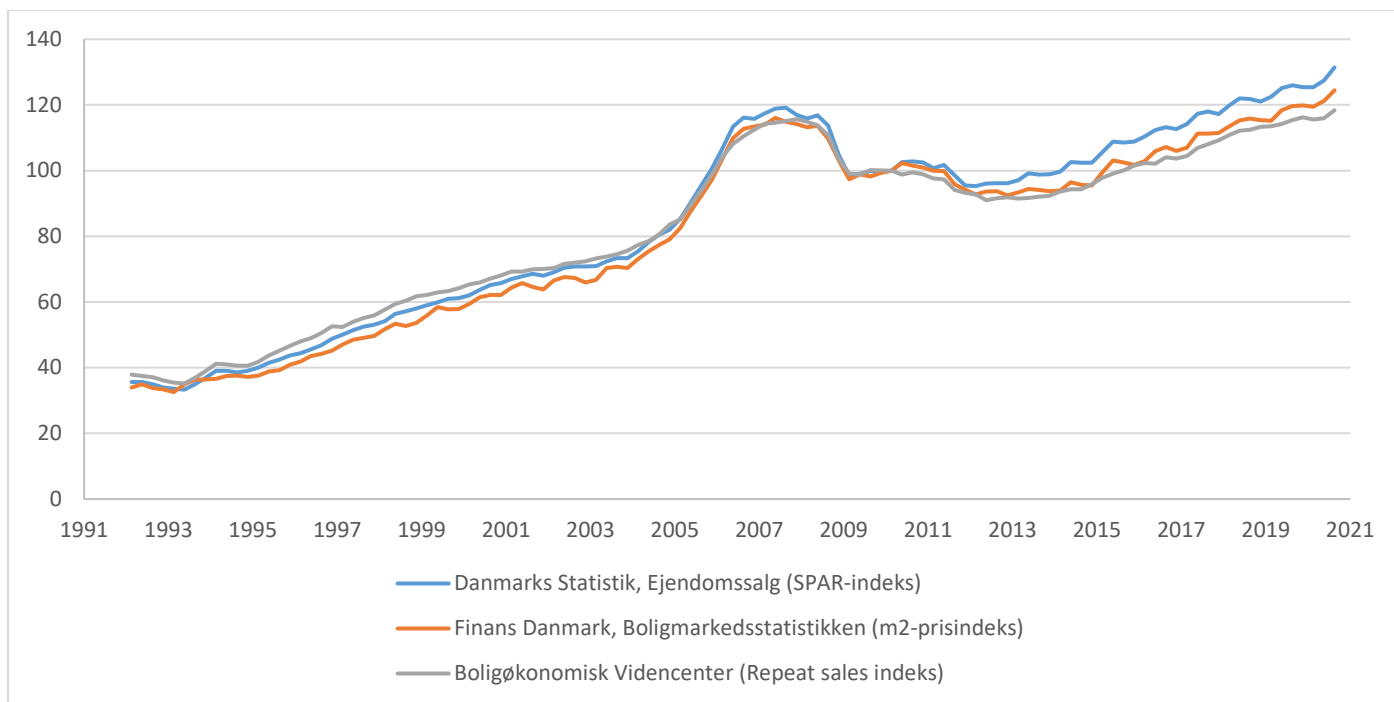
Øvrige kommuner med under 5.000 indbyggere

Bjergsted	301	Egebjerg	427	Tinglev	539	Purhus	729
Dianalund	303	Ejby	429	Blaabjerg	553	Rosenholm	733
Dragsholm	305	Glamsbjerg	433	Blåvandshuk	555	Rougsø	735
Fuglebjerg	307	Gudme	435	Brørup	559	Rønne	739
Gørlev	309	Haarby	437	Fanø	563	Samsø	741
Hashøj	311	Langeskov	441	Helle	567	Sønderhald	747
Hvidebæk	317	Nørre Aaby	451	Holsted	569	Them	749
Høng	319	Otterup	471	Ølgod	577	Fjends	763
Jernløse	321	Ringe	473	Brædstrup	601	Hanstholm	765
Stenlille	337	Rudkøbing	475	Børkop	603	Hvorslev	767
Svinninge	339	Ryslinge	477	Egtved	605	Karup	769
Tornved	341	Sydlangeland	481	Gedved	609	Kjellerup	771
Trundholm	343	Søndersø	483	Give	611	Møldrup	775
Tølløse	345	Tommerup	485	Jelling	617	Sallingsund	777
Fakse	351	Tranekær	487	Juelsminde	619	Spøttrup	781
Fladså	353	Ullerslev	489	Lunderskov	623	Sundsøre	783
Holeby	355	Vissenbjerg	491	Nørre Snede	625	Sydthy	785
Holmegaard	357	Ærø	492	Tørring-Uldum	627	Tjele	789
Højreby	359	Ørbæk	495	Vamdrup	629	Aalestrup	793
Langebæk	361	Årslev	497	Aulum-Haderup	651	Arden	801
Møn	365	Aarup	499	Egvad	655	Brovst	803
Nysted	371	Augustenborg	501	Holmsland	659	Dronninglund	807
Nørre Alslev	375	Bov	503	Thyborøn-Harboøre	673	Farsø	809
Præstø	377	Bredebro	505	Thyholm	675	Fjerritslev	811
Ravnsborg	379	Broager	507	Trehøje	677	Hadsund	815
Rudbjerg	381	Christiansfeld	509	Ulfborg-Vemb	679	Hals	817
Rødby	383	Gram	511	Videbæk	681	Læsø	825
Rønnede	385	Gråsten	513	Vinderup	683	Løgstør	827
Sakskøbing	387	Højer	517	Aaskov	685	Løkken-Vrå	829
Stevns	389	Lundtoft	519	Galten	703	Nibe	831
Stubbekøbing	391	Løgumkloster	521	Gjern	705	Nørager	833
Suså	393	Nørre Rangstrup	525	Langå	717	Pandrup	835
Sydfalster	395	Rødning	527	Mariager	719	Sejflod	837
Christiansø	411	Skærbæk	531	Midtdjurs	721	Sindal	839
Bogense	423	Sundeved	533	Nørhald	723	Skørping	843
Broby	425	Sydals	535	Nørre Djurs	725	Aabybro	849

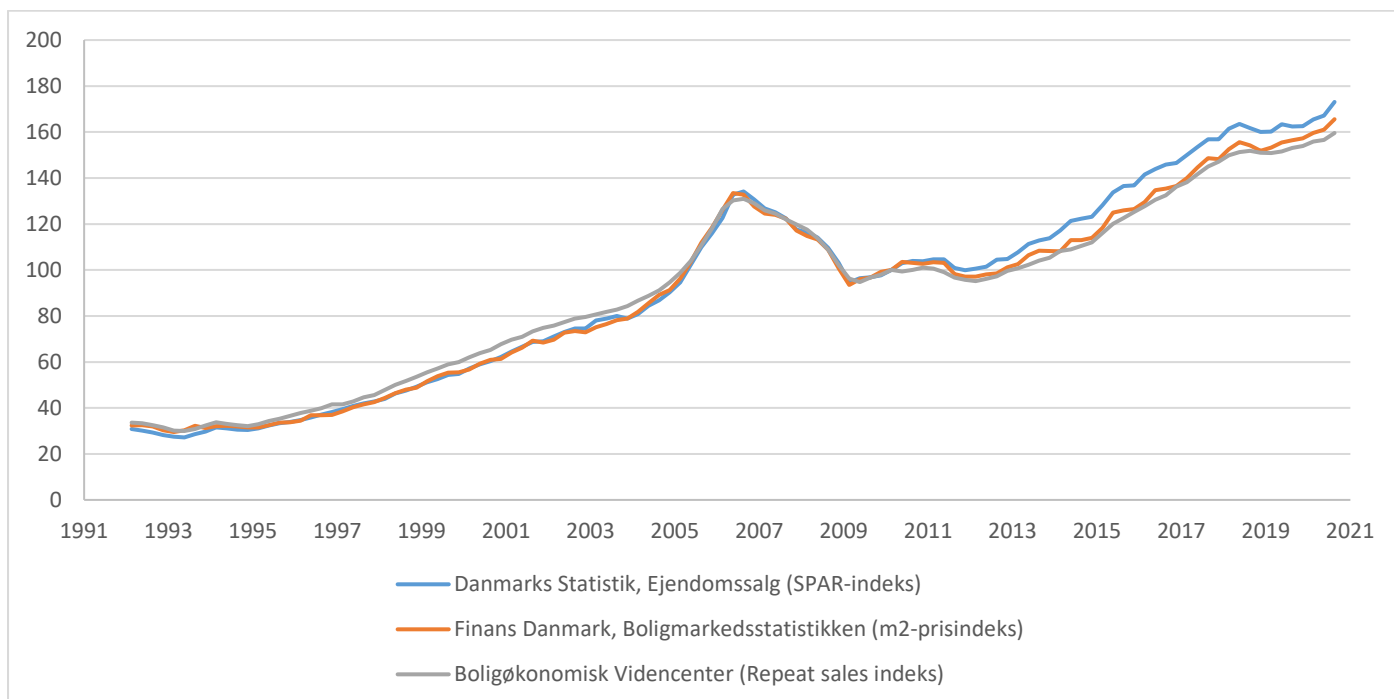
SAMMENLIGNING MELLEM DANSKE BOLIGPRISINDEKS

I nedenstående figurer sammenlignes Boligøkonomisk Videncenters boligprisindeks med de tilsvarende indeks, som Danmarks Statistik og Realkreditrådet laver for hele landet. Til trods for at de tre indeks beregnes på tre forskellige måder, har de fulgt hinanden relativt tæt det meste af perioden fra 1992 til i dag.

Figur 2.13: Danske boligprisindeks – Hele landet, enfamiliehuse (1. kvartal 2010 = 100)



Figur 2.14: Danske boligprisindeks – Hele landet, ejerlejligheder (1. kvartal 2010 = 100)



INDEKSMETODEN KORT FORTALT

Indeksene laves via "repeat sales metoden", som på dansk kan kaldes "gentagne-salg metoden". Metoden er relativt ukendt i Danmark, da Boligøkonomisk Videncenter er de eneste i Danmark, som benytter den metode. Metoden er til gengæld kendt i mange andre lande, og i USA konstrueres f.eks. de anerkendte S&P/Case-Shiller boligprisindeks via *repeat sales* metoden.

Metoden har til formål at korrigere for det problem, at boliger er meget forskelligartede med stor variation i for eksempel arkitektur, beliggenhed, kvalitet, vedligeholdelsesstand og naboomgivelser. Problemet består i, at de boliger, der sælges i ét kvartal, ikke er nøjagtig de samme, som de, der sælges i alle andre kvartaler. Det medfører, at boligpriserne beregnet ved simple gennemsnitsmetoder påvirkes af forskelle i typen og sammensætningen af de boliger, som sælges i de enkelte kvartaler.

Der er forskellige metoder til at korrigere for det problem. "Gentagne-salg metoden" er en af dem, og Boligøkonomisk Videncenter er de første, der løbende offentliggør boligprisindeks af denne type i Danmark.

Ved "gentagne-salg metoden" anvendes prisudviklingen for de boliger, hvor der kan observeres mindst to salg af samme bolig inden for perioden fra 1992 og frem til i dag. Det betyder også, at indekset ikke gør brug af bolighandler, hvor der højst kan observeres en enkelt handel siden 1992. Derfor kan der naturligt forekomme forskelle mellem de indeks, som beregnes her, og de indeks, som beregnes af andre aktører i Danmark. For en mere udførlig beskrivelse henvises til metodenotatet, som kan rekvireres ved henvendelse til Marc Lund Andersen, man@bvc.dk.

Januar 2021

Boligøkonomisk Videncenter

www.bvc.dk

Marc Lund Andersen

Seniorøkonom

man@bvc.dk

