

BOLIGPRISERNE 4. KVARTAL 2020 PRISERNE STIGER FORTSAT

I denne 25. udgave af Bolig&Tal præsenteres Boligøkonomisk Videncenters boligprisindeks med prisdata for 4. kvartal 2020. Det er tredje kvartal siden coronapandemien indtraf i Danmark, og for tredje kvartal klarer boligpriserne sig uden større fald. Faktisk stiger boligpriserne igen ligesom i forrige kvartal. Enfamiliehuse og ejerlejligheder steg hhv. 1,4% og 3,3% fra 3. til 4. kvartal. 2020.

Enfamiliehuse er nu steget 3,7% det seneste år, mens ejerlejligheder er steget 7,5%. Udviklingen dækker dog over regionale forskelle.

I forbindelse med Bolig&Tal 25 opdateres prisindeksene og en ajourføring af indeksene i excel-format, som kan findes her <https://www.bvc.dk/tal-statistik/boligprisindeks/>.

På side 2-3 gives et overblik over den seneste prisudvikling på boligmarkedet.

Fra side 4-12 vises de opdaterede prisindeks fra 1992-2020 4. kvartal i figurer.

På side 13-16 vises prisudviklingen for enfamiliehuse fra 1950 og for ejerlejligheder fra 1973 til i dag.

På side 17 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 4. 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.

Aktuel prisudvikling på ejerboligmarkedet

I fjerde kvartal 2020 steg priserne for enfamiliehuse med 1,4% i forhold til tredje kvartal. For ejerlejligheder var stigningen 3,3%. Dette er markant med tanke på coronapandemiens tilstedeværelse.

Det skal dog bemærkes, at prisstigningerne fortsat dækker over tydelige regionale forskelle. Særligt boligpriserne for enfamiliehuse viser regionale forskelle.

I sidste kvartal sås de største prisstigninger både for enfamiliehuse og ejerlejligheder i Region Hovedstaden, Sjælland og Nordjylland. Det er særligt interessant for Nordjylland som gennem de senere år har oplevet svagere prisstigninger end resten af landet.

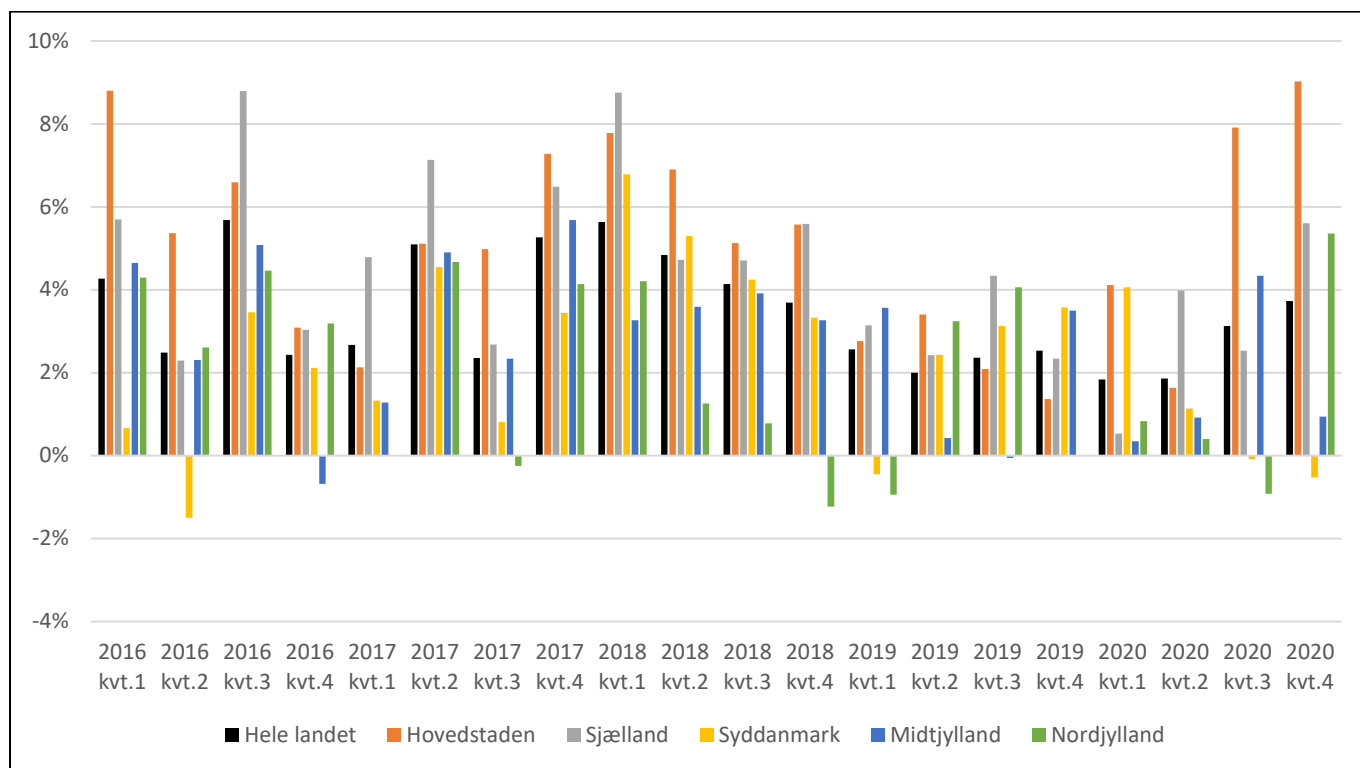
For ejerlejligheder er det værd at notere sig, at Region Hovedstaden og Sjælland det sidste år har oplevet prisstigninger på hhv. 8,8% og 10,4%, mens de tre øvrige regioner har haft prisstigninger på 3,4-3,9%

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

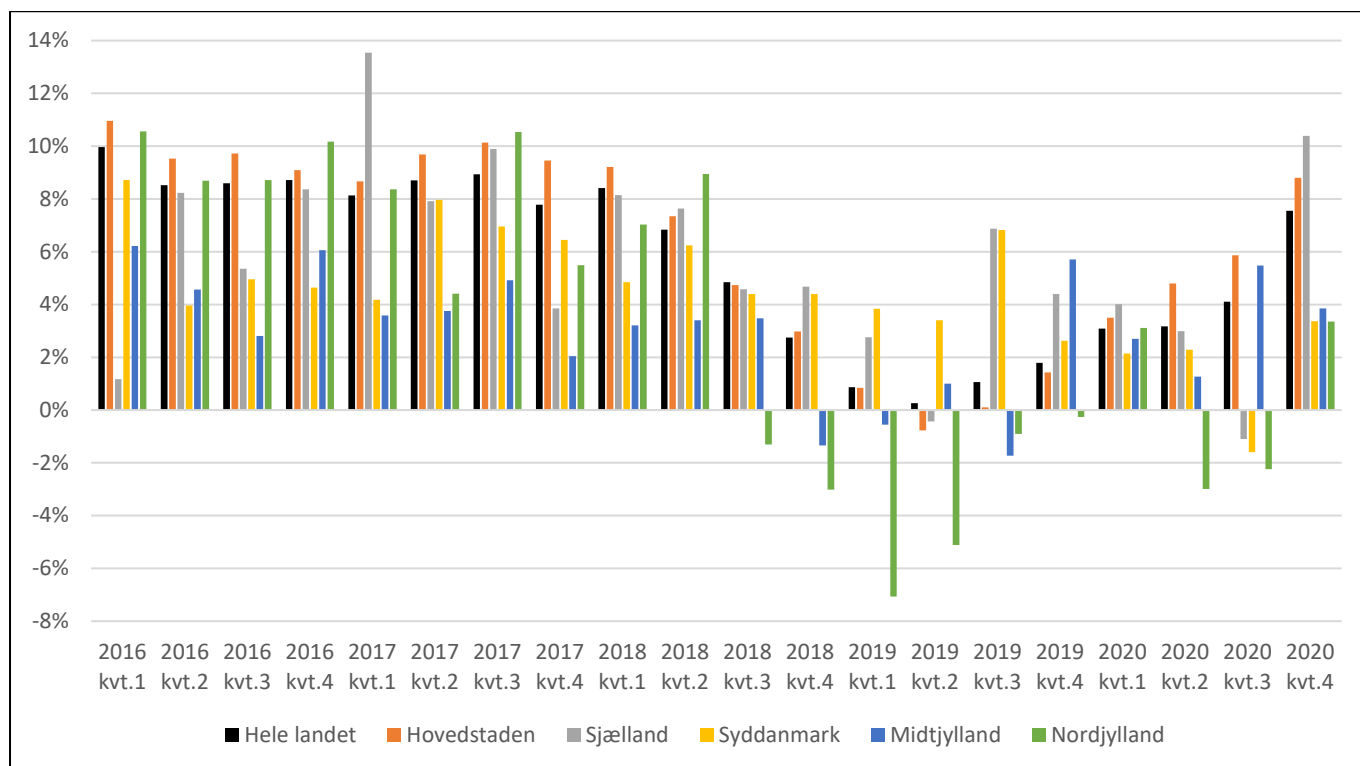
| | Enfamiliehuse | | Ejerlejligheder | |
|-------------------------------|----------------|-----------|-----------------|-----------|
| | Sidste kvartal | Sidste år | Sidste kvartal | Sidste år |
| Hele landet | 1,4% | 3,7% | 3,3% | 7,5% |
| Region Hovedstaden | 1,8% | 9,0% | 3,8% | 8,8% |
| Region Sjælland | 2,5% | 5,6% | 8,7% | 10,4% |
| Region Syddanmark | 0,5% | -0,5% | 2,0% | 3,4% |
| Region Midtjylland | 0,0% | 0,9% | 0,7% | 3,9% |
| Region Nordjylland | 2,5% | 5,4% | 3,3% | 3,4% |
| Landsdel Byen København | 8,0% | 14,5% | 4,4% | 10,4% |
| Landsdel Københavns Omegn | 2,8% | 8,8% | 2,8% | 7,8% |
| Landsdel Nordsjælland | 1,2% | 9,0% | 2,3% | 5,5% |
| Landsdel Østsjælland | 2,0% | 6,1% | 4,5% | 5,2% |
| Landsdel Vest- og Sydsjælland | 2,2% | 5,3% | 9,5% | 13,2% |
| Landsdel Fyn | 3,5% | 2,9% | 1,0% | 3,8% |
| Landsdel Sydjylland | -1,4% | -2,9% | 2,0% | 2,7% |
| Landsdel Østjylland | -0,6% | 1,4% | 1,3% | 4,3% |
| Landsdel Vestjylland | 1,6% | 1,6% | -2,9% | 1,6% |
| Landsdel Nordjylland | 2,5% | 5,4% | 3,3% | 3,4% |
| Københavns Kommune | 2,1% | 9,5% | 3,8% | 9,0% |
| Odense Kommune | 5,4% | 7,4% | 0,8% | 2,7% |
| Aarhus Kommune | 0,6% | 7,3% | 0,2% | 5,7% |
| Aalborg Kommune | 2,0% | 4,3% | 2,1% | 4,8% |

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.

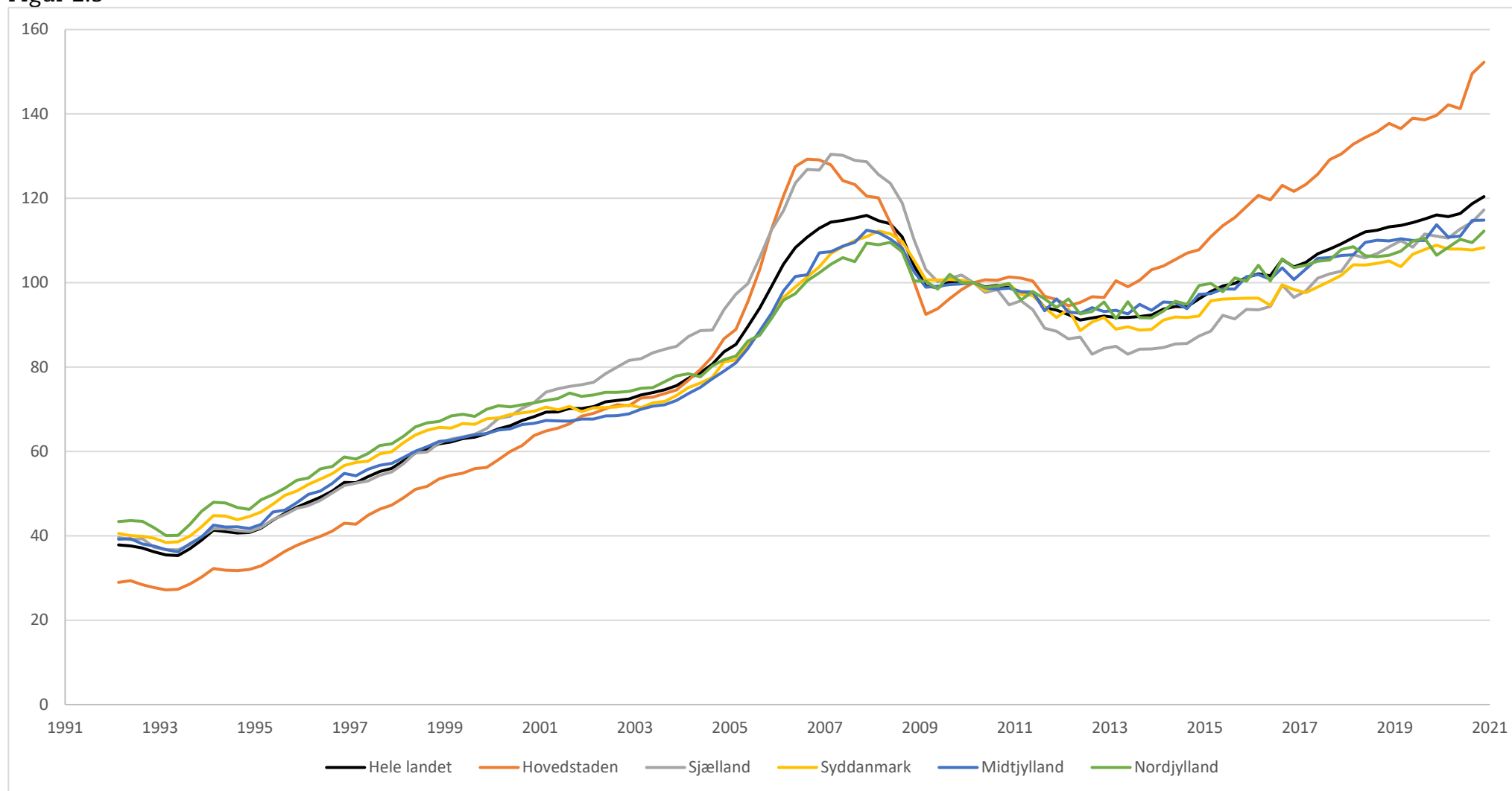
Bemærk også, at indeks for enfamiliehuse er årsbaseret fra 1950-1972, halvårsbaseret fra 1973-2006 1. halvår og kvartalsbaseret fra 3. kvartal 2006 og frem. Det skyldes ganske enkelt de historiske data på området. Bemærk i den sammenhæng, at det kun er Boligøkonomisk Videncenters prisindeks fra perioden 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.

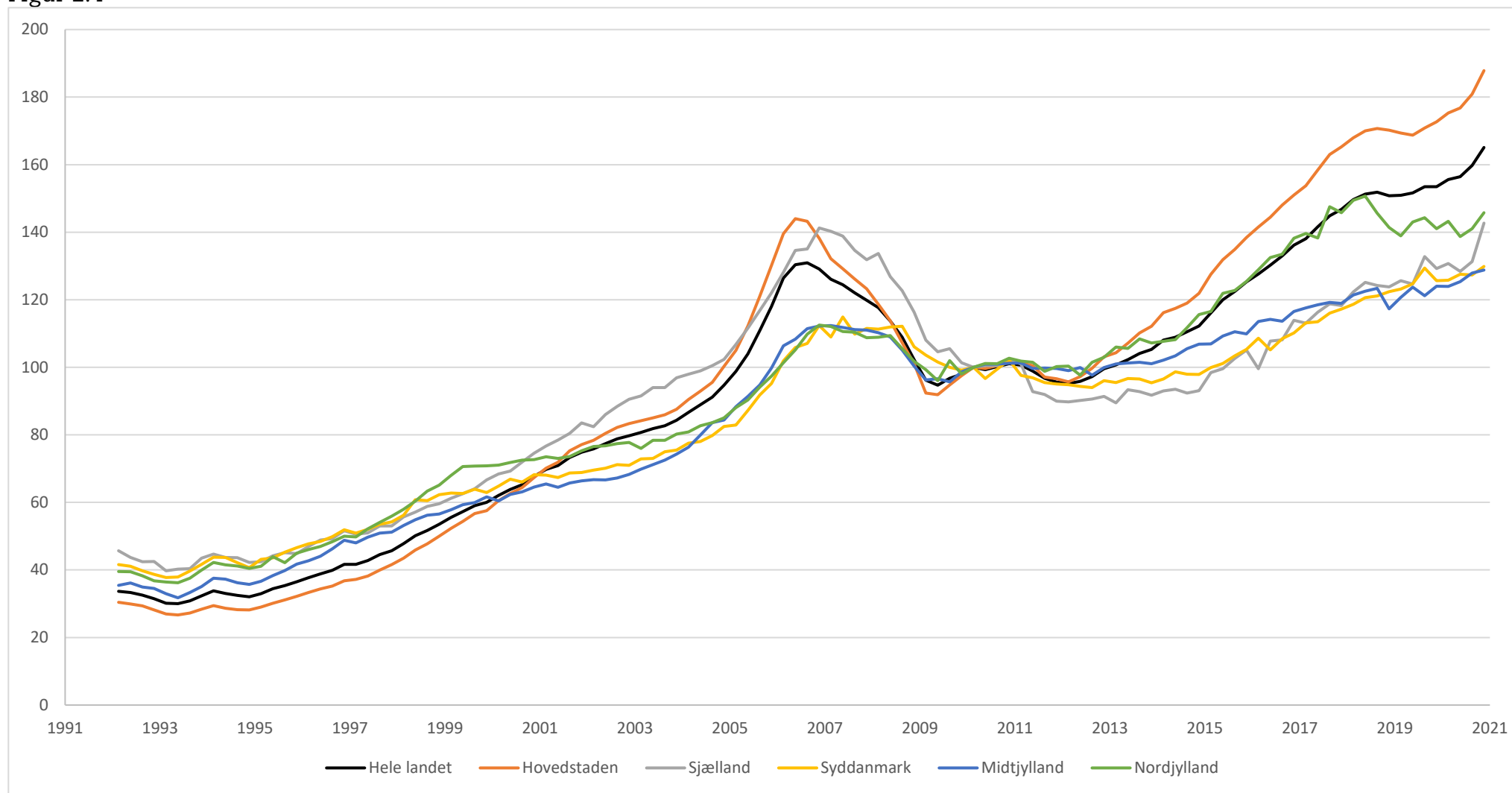
HELE LANDET OG REGIONERNE (ENFAMILIEHUSE)

Figur 2.3



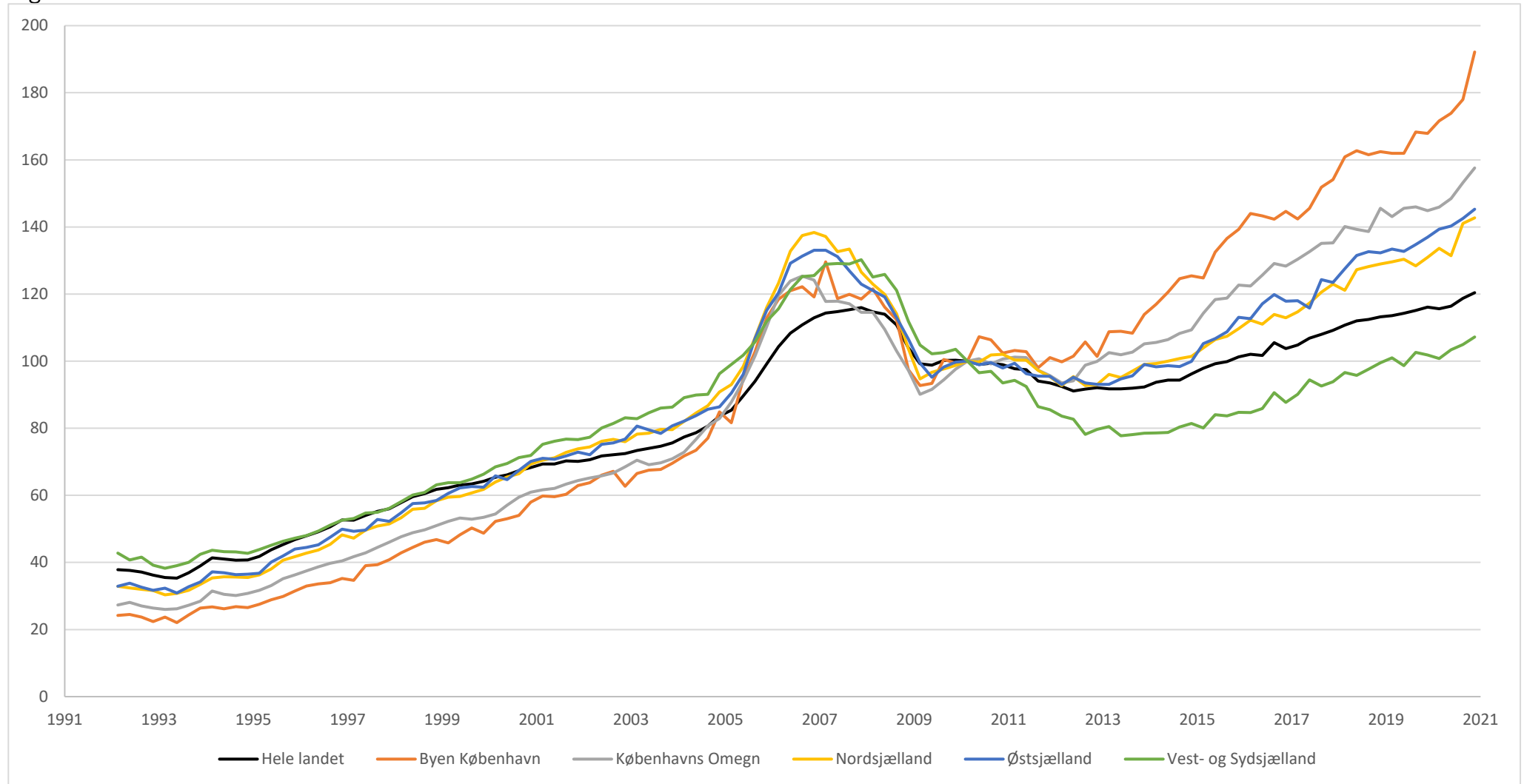
HELE LANDET OG REGIONERNE (EJERLEJLIGHEDER)

Figur 2.4



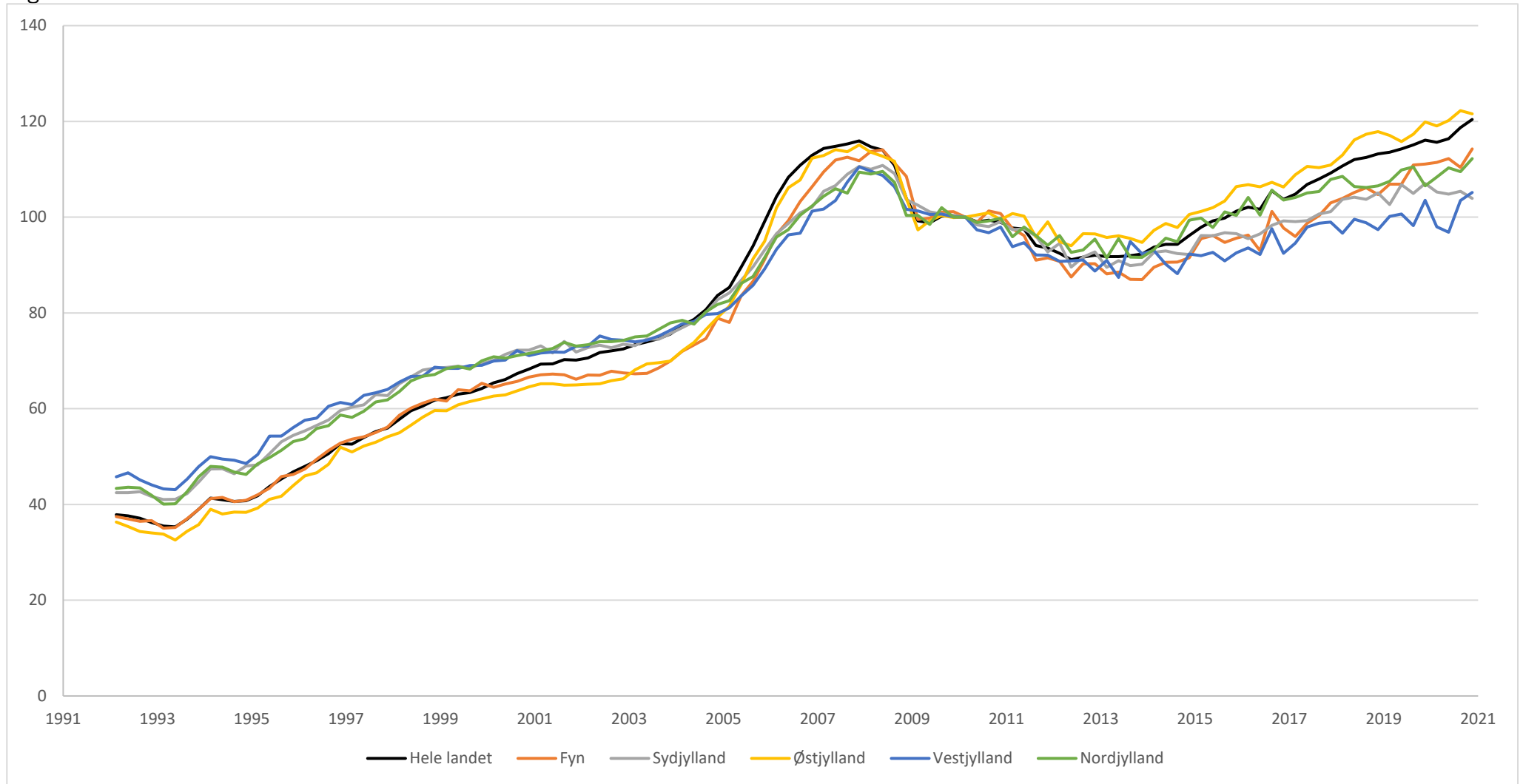
HELE LANDET OG LANDSDELENE PÅ SJÆLLAND (ENFAMILIEHUSE)

Figur 2.5



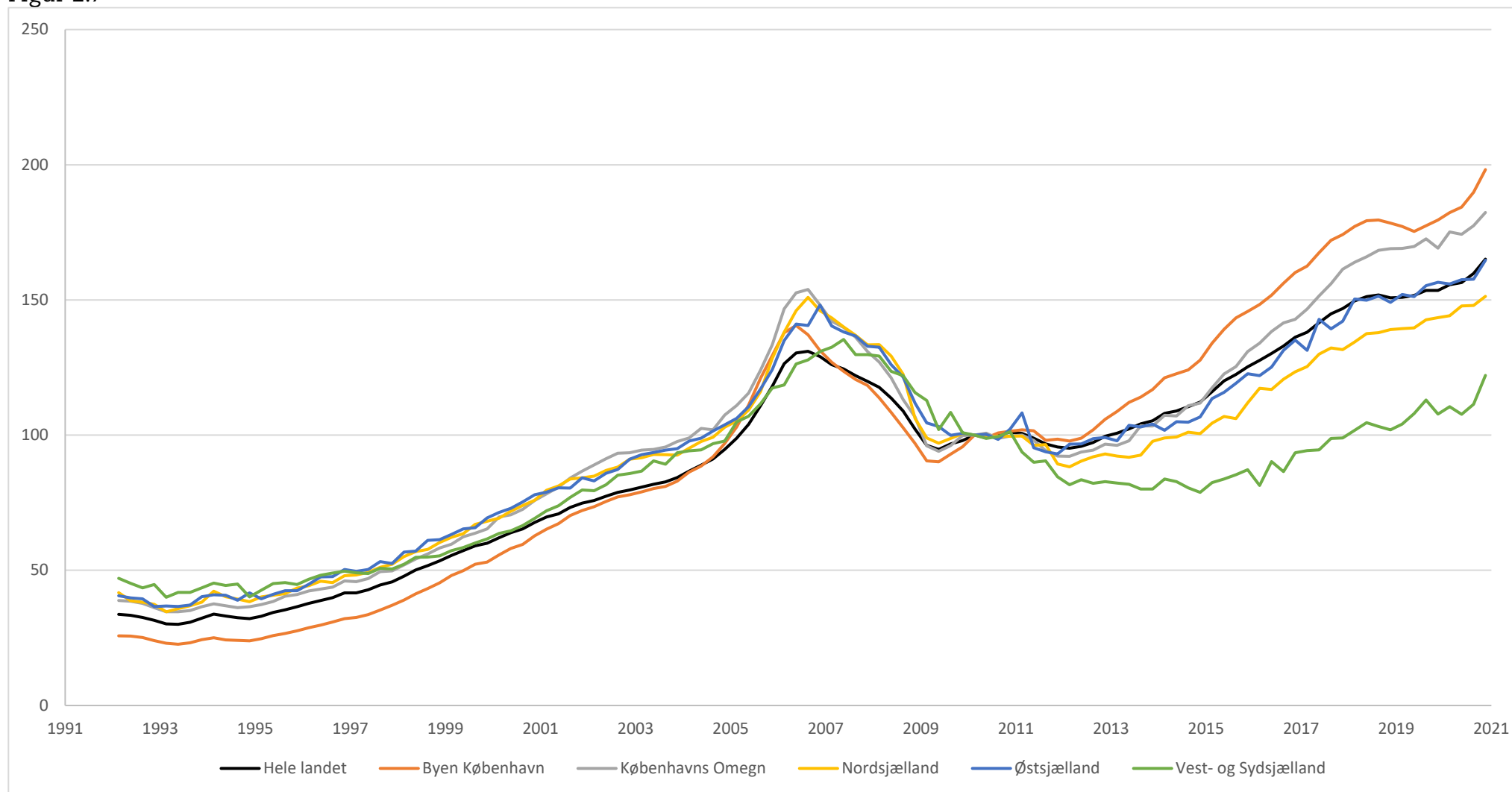
HELE LANDET OG LANDSDELENE PÅ FYN OG I JYLLAND (ENFAMILIEHUSE)

Figur 2.6



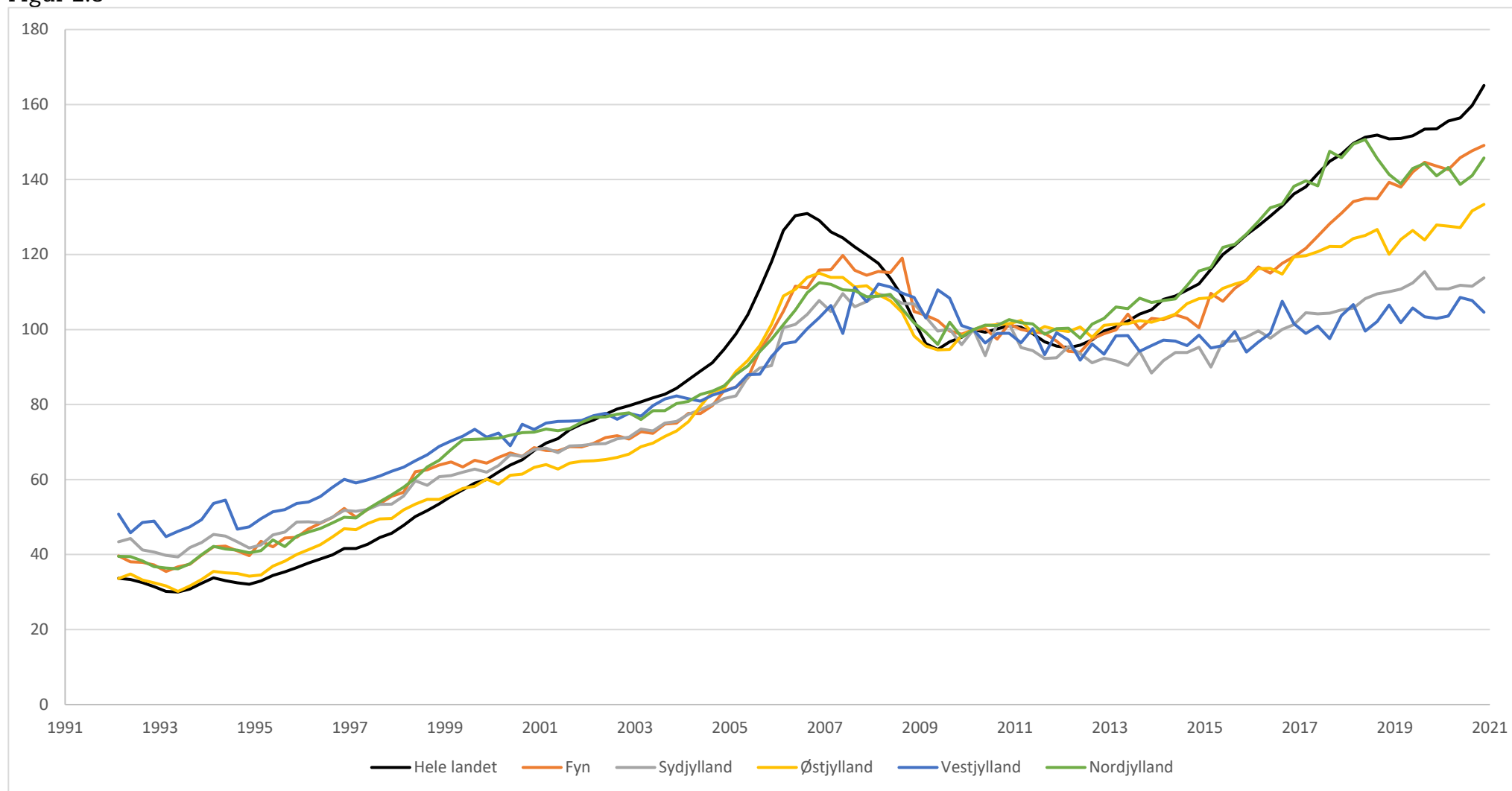
HELE LANDET OG LANDSDELENE PÅ SJÆLLAND (EJERLEJLIGHEDER)

Figur 2.7



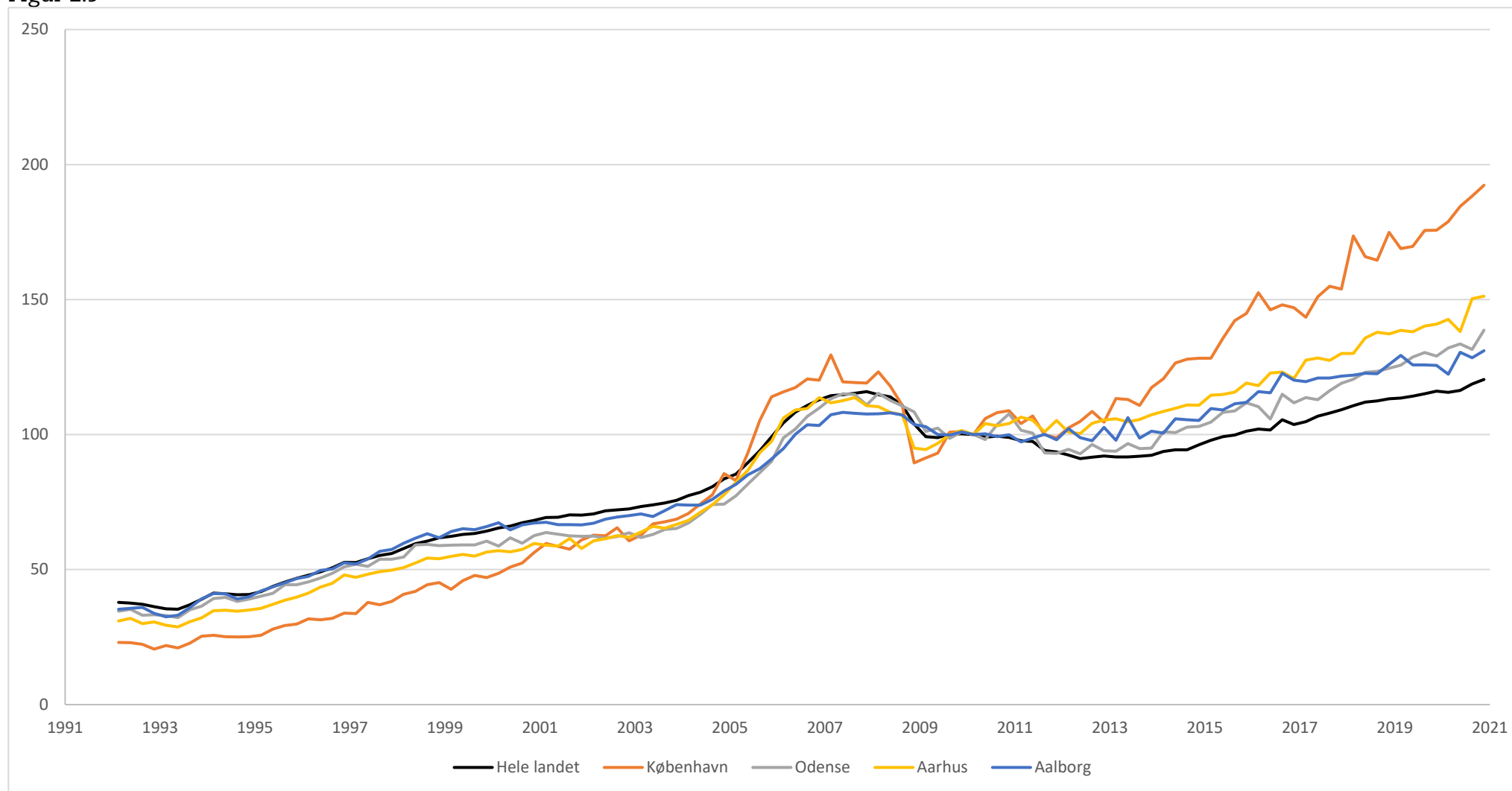
HELE LANDET OG LANDSDELENE PÅ FYN OG I JYLLAND (EJERLEJLIGHEDER)

Figur 2.8



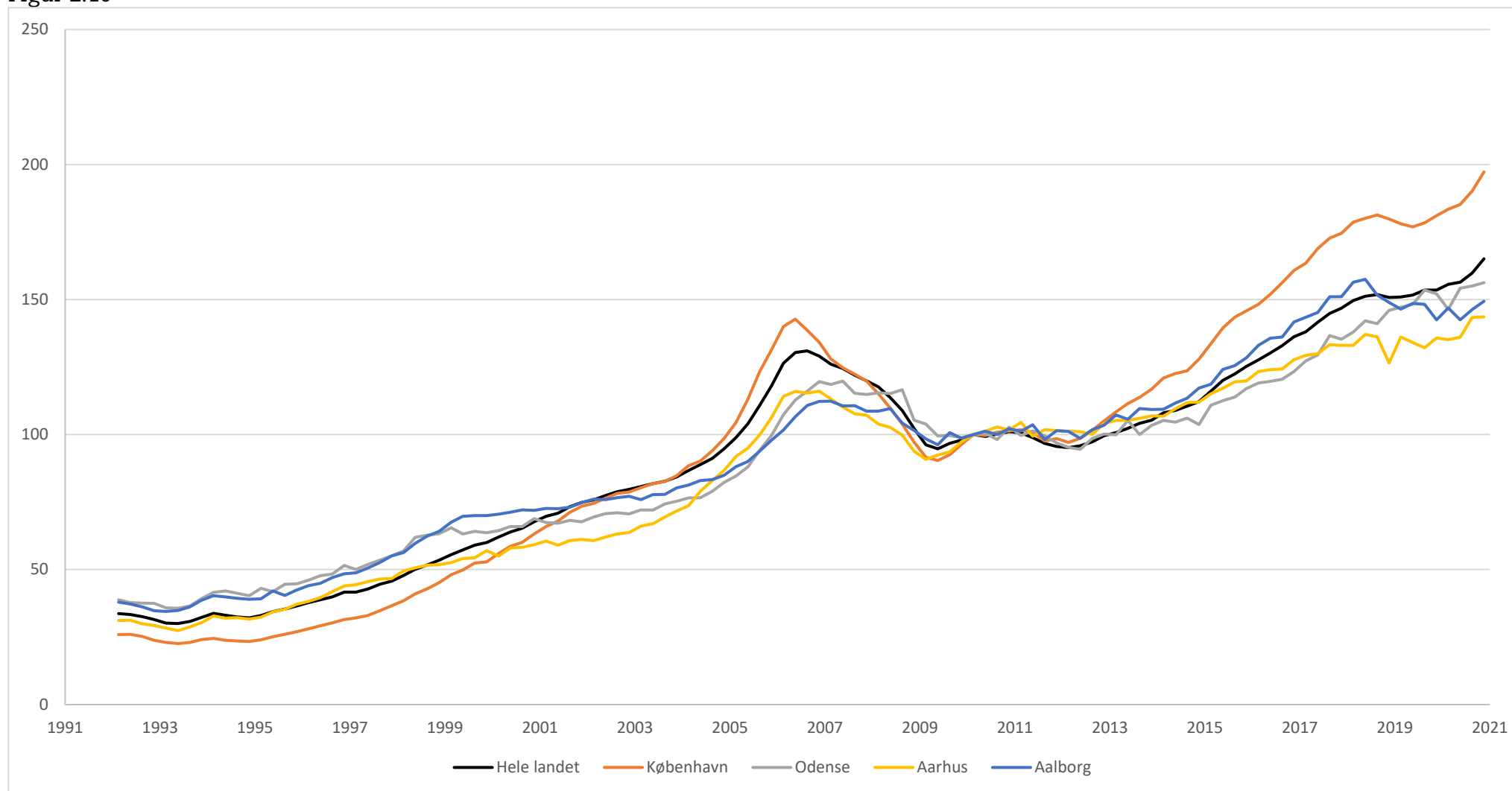
HELE LANDET OG DE FIRE STØRSTE KOMMUNER (ENFAMILIEHUSE)

Figur 2.9



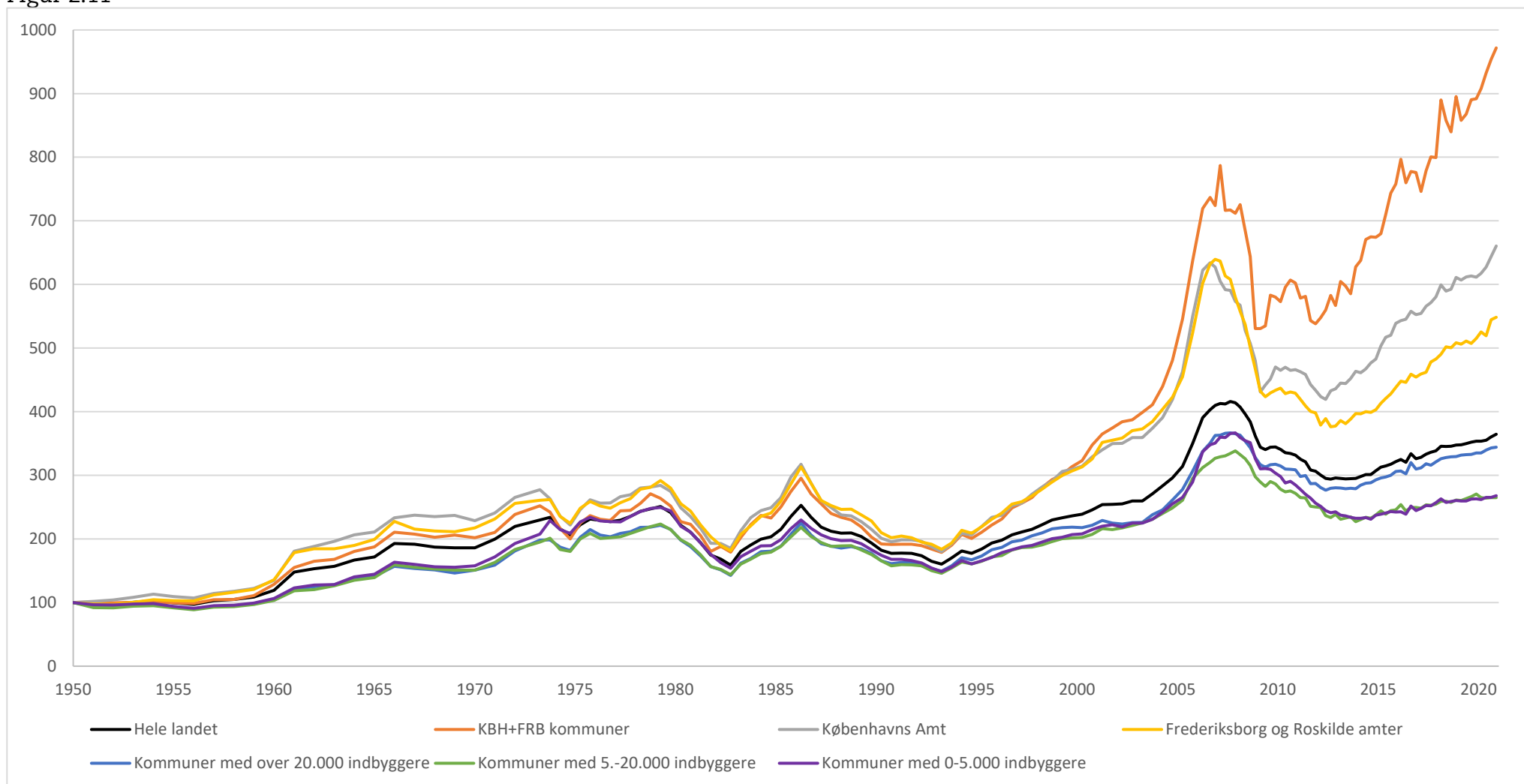
HELE LANDET OG DE FIRE STØRSTE KOMMUNER (EJERLEJLIGHEDER)

Figur 2.10



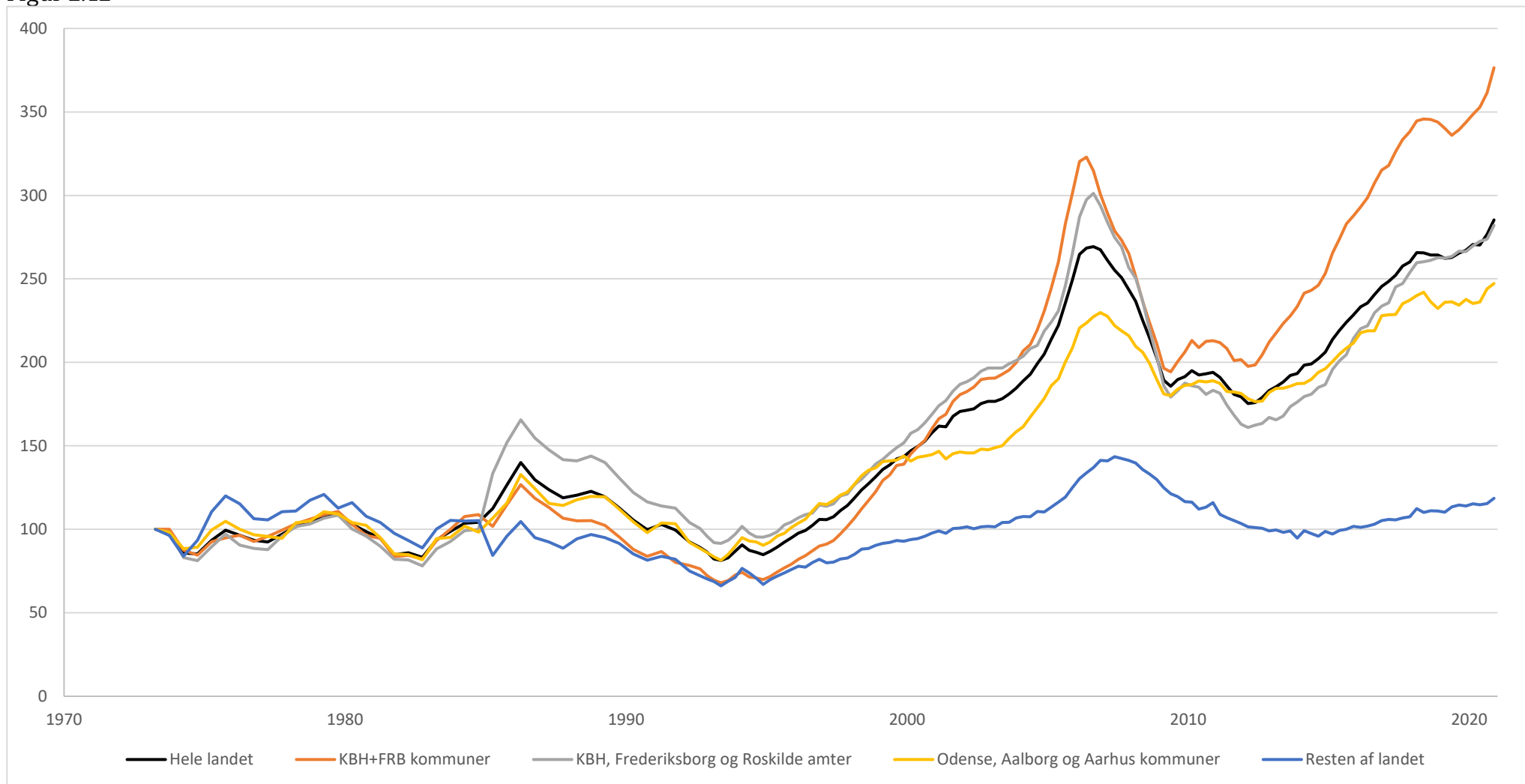
REALE PRISINDEKS FOR ENFAMILIEHUSE FRA 1950 FOR HELE LANDET, KØBENHAVN+FREDERIKSBERG KOMMUNER, KØBENHAVNS AMT, FREDERIKSBORG OG ROSKILDE AMTER OG ØVRIGE KOMMUNER INDDELT I KOMMUNEGRUPPER PÅ BAGGRUND AF HISTORISK INDBYGGERSTØRRELSE

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 |

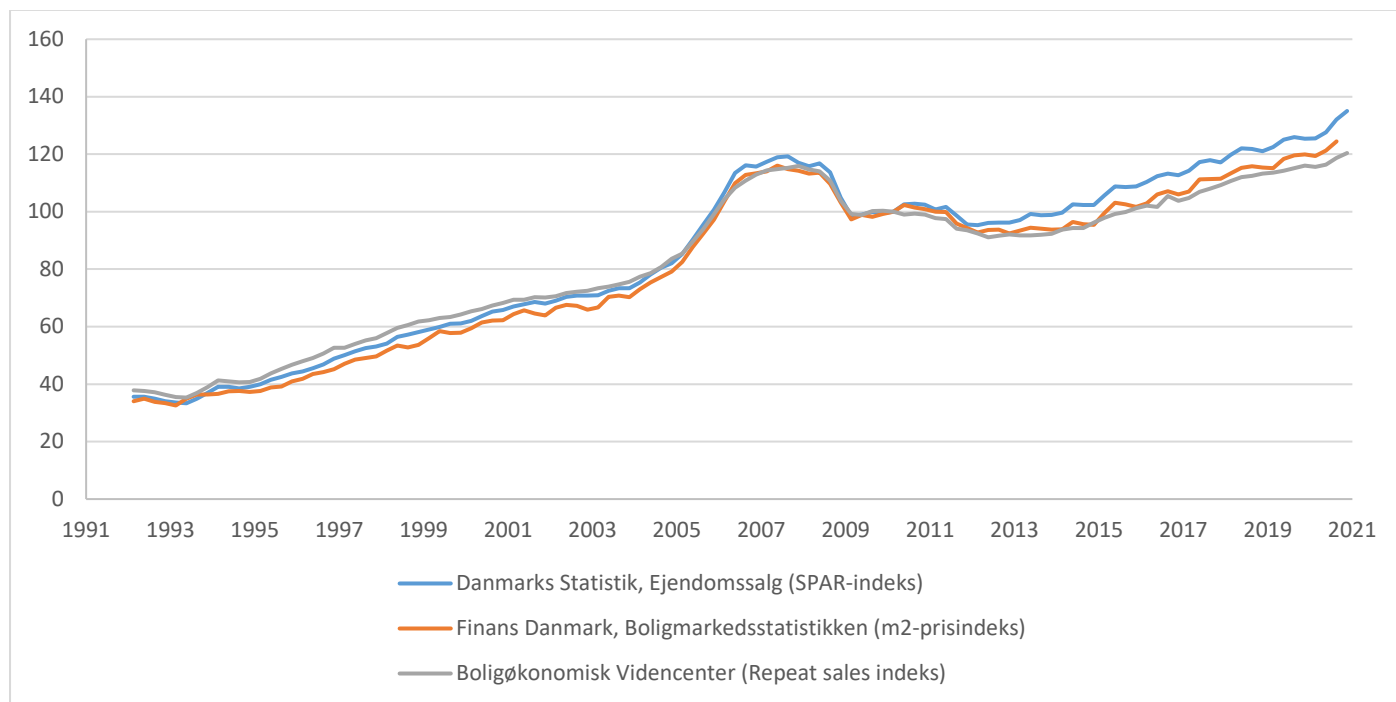
Øvrige kommuner med under 5.000 indbyggere

| | | | | | | | |
|--------------|-----|-----------------|-----|-------------------|-----|--------------|-----|
| 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 |

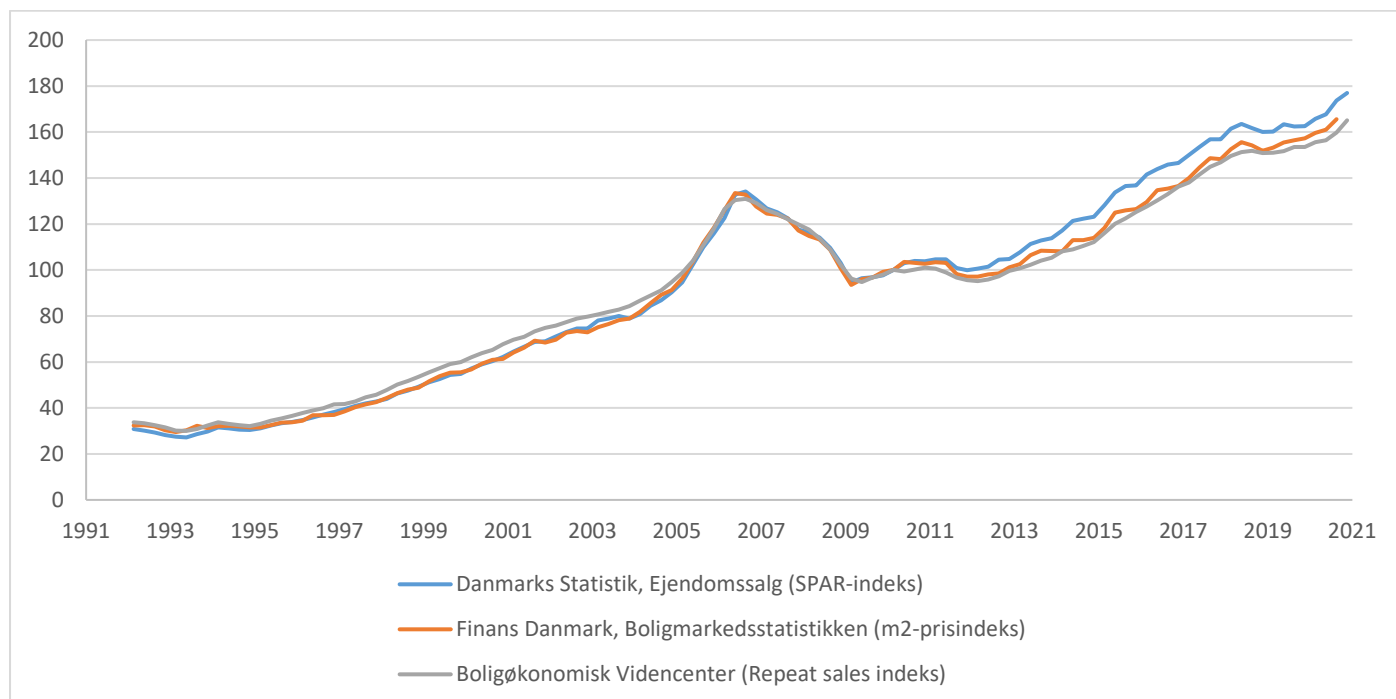
SAMMENLIGNING MELLEM DANSKE BOLIGPRISINDEKS

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 naboombivelser. 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.

Marts 2021

Boligøkonomisk Videncenter

www.bvc.dk

Marc Lund Andersen

Seniorøkonom

man@bvc.dk

