

BOLIGPRISERNE 1. KVARTAL 2021

PRISERNE STIGER FORTSAT

I denne 26. udgave af Bolig&Tal præsenteres Boligøkonomisk Videncenters boligprisindeks med prisdata for 1. kvartal 2021.

Der er nu boligprisdata for et år med coronavirus i Danmark. Boligpriserne er steget, hvilket står i kontrast til de generelle boligprisforventninger, der var, da Corona pandemien indtraf.

På side 2-3 ses et overblik over den seneste prisudvikling.

På side 4-9 ses nærmere på indeksmetoderne af Danmarks Statistik og Boligøkonomisk Videncenter. Årsagen er den, at der den seneste tid er observeret visse forskelle i prisudviklingen for enfamiliehuse jf. de to indeksudbydere. Derfor findes det naturligt at omtale forskelle i metoden mellem de to udbydere.

Fra side 10-18 vises de opdaterede prisindeks fra 1992-2021 1. kvartal i figurer.

På side 19-22 vises prisudviklingen for enfamiliehuse fra 1950 og for ejerlejligheder fra 1973 til i dag.

På side 23 ses en sammenligning mellem de forskellige opgørelser af prisudviklingen fra 1992 og frem udført af Danmarks Statistik, Finans Danmark og Boligøkonomisk Videncenter.

I forbindelse med Bolig&Tal 26 opdateres prisindeksene og en ajourføring af indeksene i excel-format, som kan findes her <https://www.bvc.dk/tal-statistik/boligprisindeks/>.

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 1. kvartal 2021. 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

Fra 1. kvartal 2020 til 1. kvartal 2021 er priserne for enfamiliehuse steget med 8,1%. For ejerlejligheder har stigningen været 10,6%. Dette er markant med tanke på den økonomiske recession, som Corona pandemien medførte.

I de forrige kvartaler har det særligt været Hovedstadsområdet, der havde de største prisstigninger har været set. Nu synes de øvrige områder af landet at indhente lidt af det "tabte".

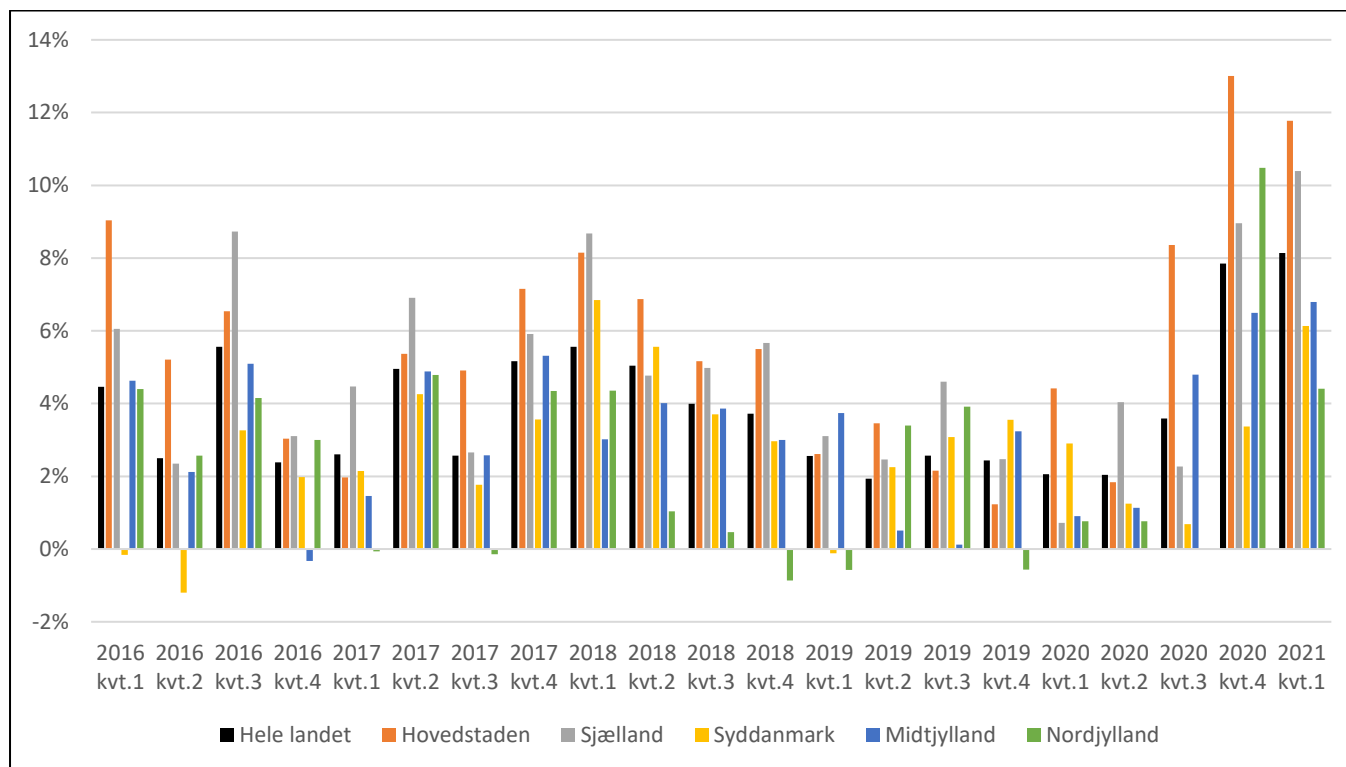
Ses der alene på Københavns Kommune så er enfamiliehuse og ejerlejligheder steget med 14% og 14,5% på årsbasis frem til 1. kvartal 2021.

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

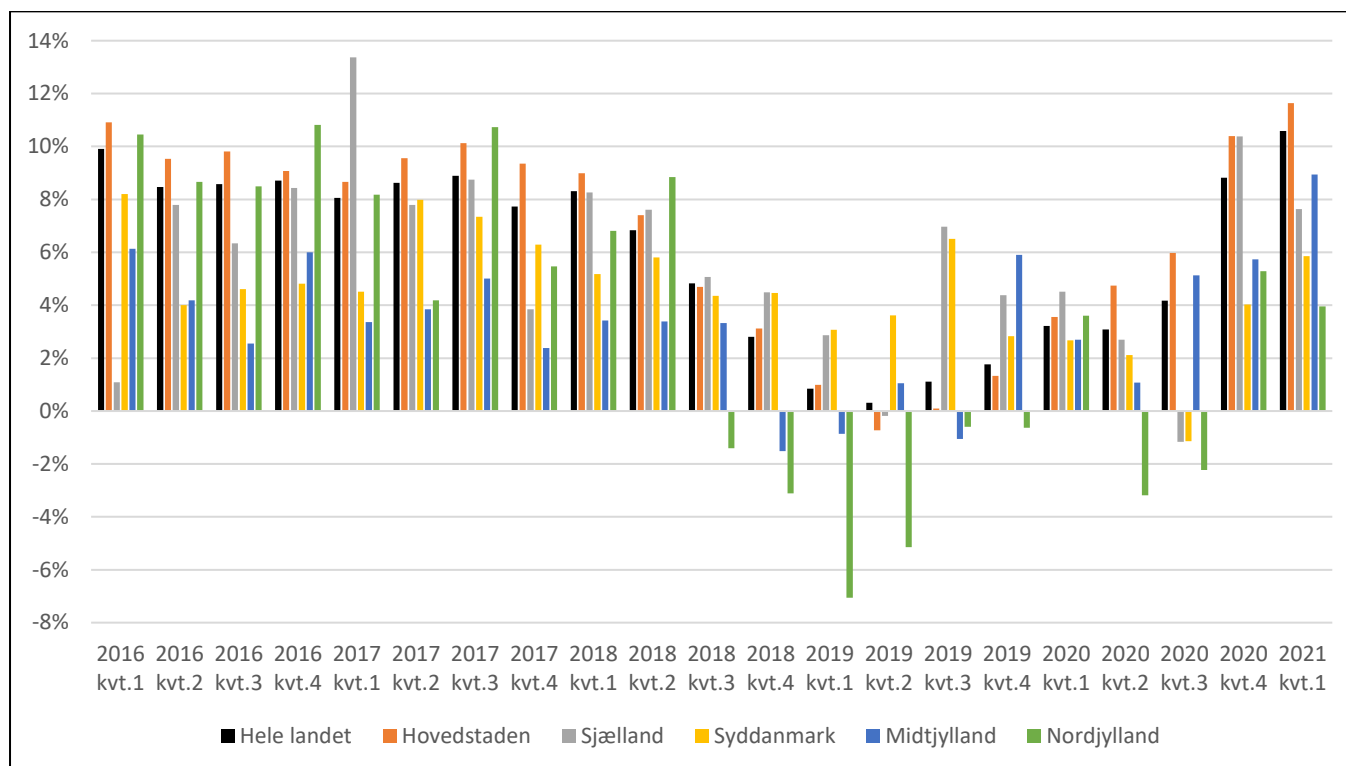
	Enfamiliehuse		Ejerlejligheder	
	Sidste kvartal	Sidste år	Sidste kvartal	Sidste år
Hele landet	0.2%	8.1%	3.0%	10.6%
Region Hovedstaden	1.5%	11.8%	2.8%	11.6%
Region Sjælland	1.0%	10.4%	-0.7%	7.6%
Region Syddanmark	1.5%	6.1%	1.7%	5.9%
Region Midtjylland	-1.0%	6.8%	2.2%	8.9%
Region Nordjylland	-3.2%	4.4%	1.0%	3.9%
Landsdel Byen København	-3.5%	10.9%	3.7%	13.6%
Landsdel Københavns Omegn	3.7%	16.9%	2.8%	8.3%
Landsdel Nordsjælland	1.0%	9.4%	5.7%	12.6%
Landsdel Østsjælland	3.7%	11.6%	2.3%	8.3%
Landsdel Vest- og Sydsjælland	1.5%	10.8%	-1.0%	10.7%
Landsdel Fyn	-2.3%	2.6%	3.1%	8.8%
Landsdel Sydjylland	2.7%	7.1%	0.9%	5.9%
Landsdel Østjylland	-1.0%	6.3%	2.0%	8.9%
Landsdel Vestjylland	-0.6%	9.5%	5.5%	9.1%
Landsdel Nordjylland	-3.2%	4.4%	1.0%	3.9%
Københavns Kommune	3.4%	14.0%	4.8%	14.5%
Odense Kommune	-1.1%	4.9%	3.8%	11.8%
Aarhus Kommune	-0.5%	8.3%	2.6%	11.1%
Aalborg Kommune	-0.3%	10.5%	2.5%	5.5%

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



Forskelle imellem prisudviklingen jf. forskellige indeksudbydere

De seneste kvartaler ses en forskelligartet prisudvikling for enfamiliehuse (parcel- og rækkehuse) når man sammenligner prisudviklingen jf. Danmarks Statistik (DST) og Boligøkonomisk Videncenter (BVC).

Det ses, at priserne på landsplan er gået kraftigere frem, hvis der ses på DST's tal end, hvis der ses på BVC's tal.

I det følgende fokuseres udelukkende på prisindeks af DST og BVC da det pt. er de to eneste udbydere af boligprisstatistik i Danmark, som benytter metoder, som forsøger at korrigere for problematikken ved udarbejdelsen af boligprisindeks kaldet manglende 'konstant kvalitet'.¹

DST benytter en metode som internationalt kendes som SPAR-metoden, mens BVC benytter repeat sales-metoden (f.eks. "S&P CoreLogic Case-Shiller Home Price Indices" fra USA). Der er andre forskelle mellem boligprisindeksene fra DST og BVC end forskellen i de omtalte beregningsmetoder. Inden der gives et indblik heri, vises først de observerede forskelle i prisudviklingen det seneste år mellem de to prisindeks for enfamiliehuse.²

Tabel 2: Årsbaseret prisstigningstakt jf. DST og BVC i 2020 og 2021 (1. kvartal).

Årsbaseret prisstigningstakt	Prisudvikling jf. indeks for enfamiliehuse i 'Hele landet'	
	Danmarks Statistik (DST)	Boligøkonomisk Videncenter (BVC)
1. kvartal 2020	2.4%	2.0%
2. kvartal 2020	2.1%	2.1%
3. kvartal 2020	5.0%	3.7%
4. kvartal 2020	8.6%	7.9%
1. kvartal 2021	12.4%	8.3%

Kilder: egen tilvirkning og Danmarks Statistiks statistikbank, Tabel EJ55.

Note: Den årlige prisstigningstakt på 8,3%, for BVC, adskiller sig fra de anførte 8,1% i tabel 1. Årsagen er, at der i denne beregning er inkluderet prisudviklingen fra landsdelen Bornholm jf. DST i indekset for BVC med den vægtning som Bornholms enfamiliehuse udgør af den samlede bestand af enfamiliehuse. Prisudviklingen fra Bornholm indgår nemlig normalt ikke i BVC's indeks, men er for sammenligneligheden med DST's indeks korrigeret ind i BVC's tal her.

Prisudviklingen for enfamiliehuse i kategorien 'Hele landet' fremstår de seneste kvartaler mere og mere forskellig jf. statistikkerne fra DST og BVC, se tabel 2. Forskellen synes størst i det seneste kvartal (1. kvartal 2021), hvor DST's indeks tilsiger en årlig prisstigning på 12,4%,

¹ Problematikken vedrørende manglende 'konstant kvalitet' ved konstruktionen af boligprisindeks handler om den problematik der ligger i, at kvaliteten, af de handlede boliger fra kvartal til kvartal, varierer. Sælges der boliger af bedre kvalitet i en periode end perioden før vil prisindekset overvurdere prisudviklingen alene på baggrund af forskelle i kvalitet. For at korrigere for denne problematik benyttes metoderne som internationalt kendes som SPAR (Sales Price Appraisal Ratio), repeat-sales (gentagne salg) og hedonisk regression frem for ikke-kvalitetskorrigerede gennemsnitligt baseret prisindeks baseret på udviklingen i prisen pr. kvadratmeter eller prisen pr. hus.

² Det bemærkes, at der ikke observeres samme forskelle i prisindeksene for ejerlejligheder. Det kan muligvis forklares med, at der generelt ses en større homogenitet i ejerlejlighedsmarkedet end i markedet for enfamiliehuse, som vurderes at være mere heterogent. Derudover er bestanden af ejerlejligheder meget centreret i byerne og bl.a. rummer landsdelene Byen København og Københavns Omegn over 55% af ejerlejlighedsmassen.

mens BVC's indeks blot viser en prisstigning på 8,3%. Det vækker naturligvis undren og giver anledning til at dykke ned i forskelle mellem de to indekstyper.³

I tabelform kan de væsentligste forskelle illustreres med følgende tabel:

Tabel 3: Metodeforskelle mellem boligprisstatistikkerne fra DST og BVC

Metodevalg	Danmarks Statistik (DST)	Boligøkonomisk Videncenter (BVC)
1. Beregningsmetode	SPAR-metoden (via 'afstandsprocent')	Repeat-sales metoden (også kendt som 'gentagne salg')
2. Vægte inden for geografiske områder	Værdivægtet	Ligevægtet
3. Vægte mellem geografiske områder	Handelsvægtet	Bestandsvægtet
4. Korrektion for negativ bias i senest offentliggjorte kvartal	Korrektion på baggrund af forrige kvartals sammenlignelige data	Korrektion på baggrund af gennemsnitlig bias i tidsserien
5. Datakilde for salgsdata	Tinglysningen	Tinglysningen
6. Korrektion for sæsonudsving	Både med og uden sæsonkorrektion	Kun med sæsonkorrektion

Herunder knyttes kommentarer til punkt 1-4 ovenfor.

Ad. 1) – Beregningsmetode

Både SPAR-metoden og repeat-sales metoden er metoder, som benyttes med hensigten at korrigere for problematikken vedrørende manglende 'konstant kvalitet'. Der findes en del litteratur og forskningsartikler med sammenligninger af de to metoder. Her forsøges det kort at opridse dynamikken bag de to metoder samt et konkret kritikpunkt for hver metode.

Vedrørende SPAR-metoden

Denne metodes kvalitetskorigerende element bygger på de offentlige ejendomsvurderinger. Helt konkret så beregnes prisindekset ved at monitorere udviklingen i den såkaldte gennemsnitlige 'afstandsprocent'. Afstandsprocenten er defineret som afstanden mellem de faktiske handelspriser og de handlede boligers offentlige ejendomsvurderinger. Altså beregnes den gennemsnitlige afstandsprocent som⁴:

$$\text{gennemsnitlig afstandsprocent} = \frac{\sum_i \text{Handelspris}_i}{\sum_i \text{Offentlig ejendomsvurdering}_i}$$

Prisudviklingen i DST's indeks afhænger således af udviklingen i forholdet mellem summen af de handlede ejendomme (i) handelspriser og summen af de handlede ejendomme offentlige ejendomsvurderinger. Man kan anføre, at kvalitetskorrektionen med denne metode afhænger af kvaliteten af de offentlige ejendomsvurderinger, da det er disse, som danner

³ Hvis man vil læse mere om forskelle mellem danske boligprisindeks kan man med fordel læse notatet af Danmarks Statistik fra 2016 ved navn "Sammenligning af boligprisstatistikker i Danmark".

<https://www.dst.dk/Site/Dst/Udgivelser/nyt/GetAnalyse.aspx?cid=27690>

⁴ Dan Knudsen (2015): "Boligprisudviklingen". Danmarks Statistik. Arbejdspapir.

<https://www.dst.dk/Site/Dst/SingleFiles/GetArchiveFile.aspx?fi=4632541682&fo=0&ext=pris>

grundlaget for den egentlige kvalitetskorrektur. Desto hyppigere ejendomsvurderingerne opdateres, og desto bedre kvalitet de har, desto bedre bliver kvalitetskorrektureringen med denne metode. Af samme grund er det problematisk for metoden, at de offentlige ejendomsvurderinger i Danmark i 2013 blev kritiseret så kraftigt af rigsrevisionen, at de blev suspenderet og reelt ikke er blevet systematisk opdateret siden 2011.

Vedrørende repeat-sales metoden

Ved denne metode indhentes alle de handler, der kan observeres for den givne periode, der haves data for. I Danmark ligger salgsdata digitalt tilgængeligt tilbage til 1992. Med udgangspunkt i alle handler observeret siden 1992 konstrueres alle de salgspår, som det er muligt at konstruere. I skrivende stund er det tæt på 800.000 salgspår for hele Danmark. Et salgspår består af to på hinanden efterfølgende handler med den samme ejendom. Handelspriserne og tidspunktet for handler danner principielt grundlag for, at der kan observeres 800.000 'individuelle prisindeks' for hver af disse salgspår. Vha. af regressions-teknikker kan disse salgspårs individuelle indeks benyttes til konstruktionen af prisindeks for forskellige geografiske områder.

Den væsentligste problematik ved denne metode er, at dens input begrænses af, at der alene medtages handler med ejendomme, som tidligere har været handlet i den observerede periode. Handler, hvor der ikke tidligere kan observeres en handel, medtages således ikke i statistikken.

Begge metoder fra DST og BVC har i øvrigt en lang række øvrige teknikker og kriterier som benyttes i forsøget på at fjerne såkaldte outliers fra datagrundlaget.

Ad. 2) Vægte inden for geografiske områder

Ved DST's indeksmetode summeres alle de handlede boligers handelspriser og deres dertil hørende offentlige ejendomsvurderinger. Derfor er DST's metode en såkaldt værdivægtet metode. Helt konkret betyder det, at prisudviklingen for dyre boliger kommer til at vægte tungere end prisudviklingen for billigere boliger.

Ved BVC's metode observeres for hvert enkelt salgspår én prisudvikling for en given periode. De enkelte salgspår vægter alle ligeligt ved indeksberegningen, og metoden er derfor det man kalder en ligevægtet metode.

Ad. 3) Vægte mellem geografiske områder

Ved beregning af prisudviklingen for 'Hele landet' kan der groft sagt træffes to valg som også får betydning for den prisudvikling, som fremkommer.

1. Prisindeks kan konstrueres ved helt rent at tage udgangspunkt i prisudviklingen for de handlede boliger. Dette kaldes et handelsvægtet indeks.
2. Som et alternativ kan prisindeks konstrueres ved at sammenvægte prisudviklingen på baggrund af prisudviklingen i forskellige geografiske områder, hvor de enkelte områders bestand af den samlede boligmasse afgør områdets vægt. Dette kaldes et bestandsvægtet indeks.

DST benytter en handelsvægtet indeksmetode. Fordelen ved den metode er, at den mere rent fortæller, hvordan prisudviklingen er for de handlede boliger.

BVC benytter en *bestandsvægtet* indeksmetode på baggrund af prisudviklingen i de enkelte landsdele. Helt konkret afgør antallet af enfamiliehuse i de enkelte landsdele, hvor tungt prisudviklingen i den enkelte landsdel skal veje i det samlede prisindeks for 'hele landet'. Fordelen ved denne metode er, at den giver et tættere billede af, hvilken prisudvikling som alle landets boligejere har oplevet. Metoden er i modsætning til den handelsvægtede metode ikke sårbar overfor ændringer i handelsaktivitet. Hvis der f.eks. ses en forholdsmæssig stigning i antallet af handler med boliger i områder med store prisstigninger (som f.eks. København), vil den handelsvægtede metode alt andet lige have en tendens til at tilsige, at forholdsvis store prisstigninger har fundet sted på landsplan. Ses der omvendt en stigning i antallet af handler med boliger, hvor mindre prisstigninger er set (som f.eks. Lolland og Guldborgsund) så vil prisindekset alt andet lige tilsige, at forholdsvis mindre prisstigninger har fundet sted på landsplan.

En interessant overvejelse er, hvad der sker med DST's indeks, hvis der laves en beregning af prisudviklingen på baggrund af prisudviklingen for de enkelte landsdele med vægtning på baggrund af landsdelene antal af enfamiliehuse. I nedenstående tabel 4 er sådan en beregning forsøgt foretaget.

Tabel 4: Årsbaseret prisstigningstakt jf. DST, fiktivt beregnet DST-indeks og BVC i 2020 og 2021 (1. kvartal)

Årsbaseret prisstigningstakt	Prisudvikling jf. indeks for enfamiliehuse i 'Hele landet'		
	Danmarks Statistik (DST)	DST-indeks beregnet på baggrund af bestandsvægte	Boligøkonomisk Videncentret (BVC)
1. kvartal 2020	2.4%	1.9%	2.0%
2. kvartal 2020	2.1%	1.7%	2.1%
3. kvartal 2020	5.0%	3.8%	3.7%
4. kvartal 2020	8.6%	6.7%	7.9%
1. kvartal 2021	12.4%	11.2%	8.3%

Kilder: Egen tilvirkning og Danmarks Statistiks Statistikbank tabel EJ55 (prisudvikling) og tabel BOL101 (bestandsvægte)⁵

Det er interessant at se, at det bestandsvægtede DST-indeks ligger tættere på BVC-indekset i 1. kvartal 2021. Mens DST viste en prisstigning på 12,4% og BVC 8,3% så viser det bestandsvægtede DST-indeks en prisstigning på 11,2%.

Ad. 4) Korrektion for negativ bias i senest offentliggjorte kvartal

I 2013 lavede Danmarks Statistik en metodeændring ved konstruktionen af deres prisindeks.⁶ Årsagen var, at det havde været observeret, at deres første udgave af nye data for en given periode typisk viste sig senere hen at blive opjusteret ved revision. Forklaringen på dette ligger umiddelbart i, at det har vist sig, at de "bedste" boliger sælges med den længste overtagelsestid. Det kan virke besynderligt, hvordan det skulle påvirke indeksene. Forklaringen er den, at både DST, BVC og Finans Danmark (Boligmarkedsstatistikken) får salgsdata fra tinglysningen. Af samme årsag korrigerer både DST, BVC og Finans Danmark for denne problematik.

⁵ Statistikbanken Tabel BOL101. Boliger: ejer af privatpersoner, beboet af ejer, parcelhuse, med CPR tilmeldte personer

⁶ <https://www.dst.dk/Site/Dst/SingleFiles/GetArchiveFile.aspx?fi=1085541680&fo=0&ext=pris>

Rent praktisk er det sådan, at man typisk først foretager selve tinglysningen omkring overtagelsesdatoen – altså ikke på selve salgsdatoen. Ved DST- og BVC's kvartalsvise indeksberegning hentes data som hovedregel fra de offentlige registre omkring 1,5-2 måneder efter endt kvartal. Det betyder, at en bolig handlet f.eks. i februar måned ikke kommer med i datagrundlaget for beregningen af 1. kvartals prisindeks, hvis køber og sælger har aftalt en overtagelse 1. august.

For at korrigere for denne problematik benytter DST derfor det datamæssige udgangspunkt fra samme tidspunkt (f.eks. 75% af alle de endeligt handlede boliger) fra forrige periode som 'base' for prisudviklingen i den efterfølgende periode.

I BVC benyttes en anden metode, hvor der bruges en gennemsnitlig bias for hvert enkelt geografisk område på baggrund af den historisk gennemsnitlige bias, som har kunnet observeres. Denne bias opdateres hvert kvartal for at få en mere og mere retvisende bias-korrektion.

Tidligere benyttede BVC samme metode som DST. Men i forbindelse med en undersøgelse af BVC's data blev det observeret, at denne bias lader til at variere ganske tydeligt fra periode til periode. Derfor valgtes det, at det var bedre at benytte en "langsigtet" gennemsnitlig bias til korrektion for at undgå at ekstraordinært udsving i bias i enkelte kvartaler påvirker prisindekset skævt i to perioder frem for et. For mere herom henvises til notatet "Forsinkelser i registreringen af ejendomshandler og betydningen for prisstatistik for ejerboliger".⁷

Opsummering

Det ses tydeligt, at DST- og BVC's prisindeks for enfamiliehuse ikke har fulgt hinanden så tæt det seneste år. Ovenfor er det uddybet, hvordan de to benyttede indeksmetoder adskiller sig på flere punkter. Det næste interessante spørgsmål, der trænger sig på, er, hvordan det har set ud over en lidt længere horisont. Det er noget, der overvåges løbende i forbindelse med udgivelserne af Bolig&Tal.

Det virker interessant at rette fokus på prisudviklingen fra 1992 og frem. Af datamæssige årsager starter både BVC og DST's boligprisindeks nemlig også i 1992. For netop at se nærmere på denne udvikling konstrueres til formålet et bestandsvægtet prisindeks for 'Hele landet' på baggrund af Danmarks Statistiks indeks med samme fremgangsmetode som beskrevet ved tabel 4.

Udviklingen er vist i figur 1. Om end der ses større forskel i prisudviklingen på det seneste, så synes det nu tydeligt, at forskellen mellem prisudviklingen i DST- og BVC's prisindeks for enfamiliehuse har været bygget op over en længere periode.

På baggrund af udviklingen og afstanden mellem de 3 boligprisindeks virker det også sandsynligt, at bestandsvægtningen omtalt under afsnit "Ad. 3)" kan forklare en vis andel af forskellen mellem prisudviklingen for DST- og BVC's prisindeks for enfamiliehuse. Det virker dog også klart, at hele forskellen ikke kan forklares hermed.

Uden at have undersøgt det til bunds forekommer det intuitivt rigtigt, at forskellen i metode omtalt under "AD. 2)" rent logisk kan lede til større forskelle over tid. For vi ved, at prisforskellen mellem by- og land er blevet forøget over de seneste årtier. Når det er tilfældet, så virker det logisk, at en indeksmetode som værdivægter (DST) handlerne i højere grad

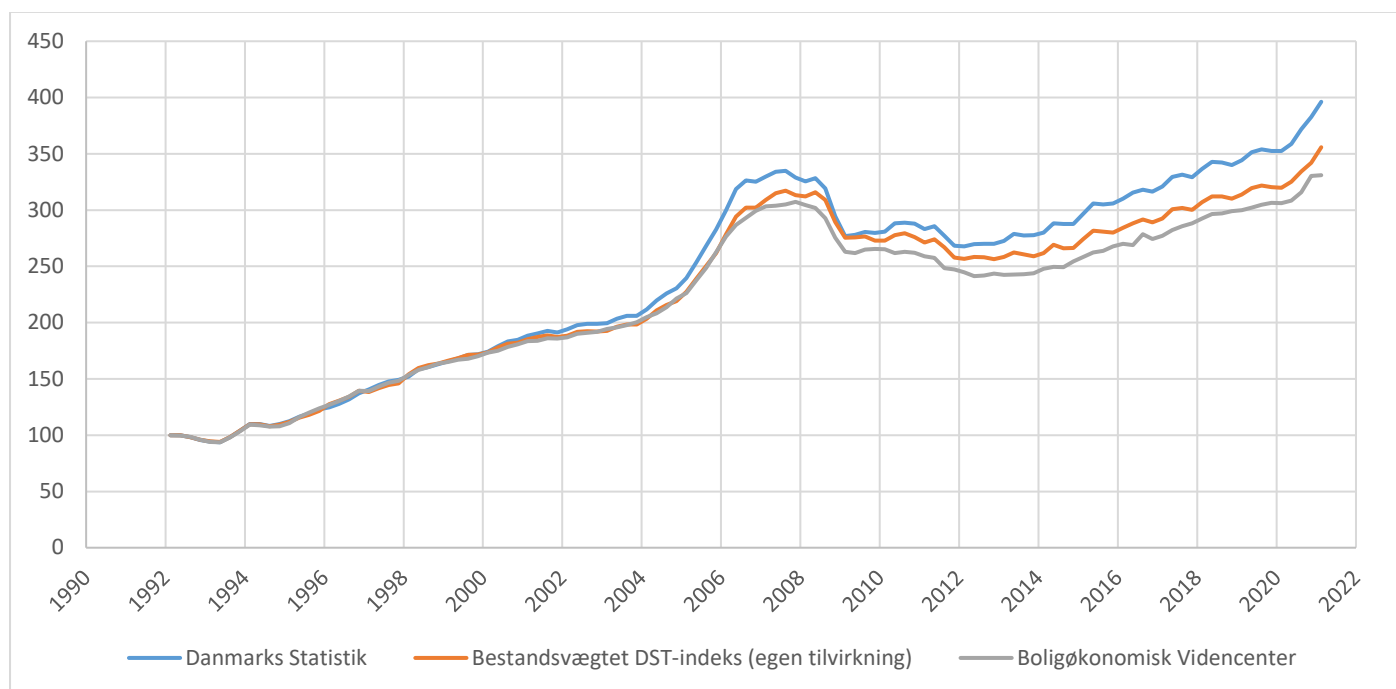
⁷ <https://www.bvc.dk/faglige-udgivelser/forsinkelser-i-registreringen-af-ejendomshandler-og-betydningen-for-prisstatistik-for-ejerboliger/>

påvirkes af prisudviklingen der, hvor priserne stiger mest, mens indeksmetoden som ligevægter handlerne (BVC) ikke berøres heraf.

Blot for at tydeliggøre forskellen i metoderne så vil prisudviklingen for huse alt andet lige f.eks. vægte ca. 10 gange så højt i København (m²-pris 45.759 kr. i 1. kvartal 2021 jf. Finans Danmark) som på Lolland (m²-pris 4.613 kr. i 1. kvartal 2021 jf. Finans Danmark) ved DST's indeksmetode. Til sammenligning vil forskellene i prisniveauet på tværs af landsdele ved BVC's indeks reelt ikke gøre nogen forskel.

Det kan virke specielt at konstatere, men på trods af de åbenlyse forskelle mellem de to indekskonstruktioner, så kan det ikke entydigt siges, at DST- eller BVC's indeks er forkerte. De viser ganske enkelt bare noget forskelligt. Hvis formålet er at se, hvordan det samlet set går priserne med de handlede boliger, så er DST's boligprisindeks mest korrekt. Hvis formålet omvendt er at få et billede af den prisudvikling som alle landets enkelte boligejere får, så er BVC's boligprisindeks måske mere sigende.

Figur 1: Prisindeks for enfamiliehuse, 'Hele landet', 1992-2021 (1. kvartal), nominelt



Kilder: Egen tilvirkning og Danmarks Statistik, Statistikbanken, EJ55 (prisindeks) og BOL101 (bestandsvægtning)⁸
Note: Bestandsvægtningen fra 1992-2010 er for både BVC og det vægtede DST-indeks baseret på de gældende bestandsvægte fra 2010. Fra 2011 og frem er bestandsvægtningen foretaget på baggrund af den aktuelle bestand de enkelte år.

⁸ Statistikbanken Tabel BOL101. Boliger: ejer af privatpersoner, beboet af ejer, parcelhuse, med CPR tilmeldte personer

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.

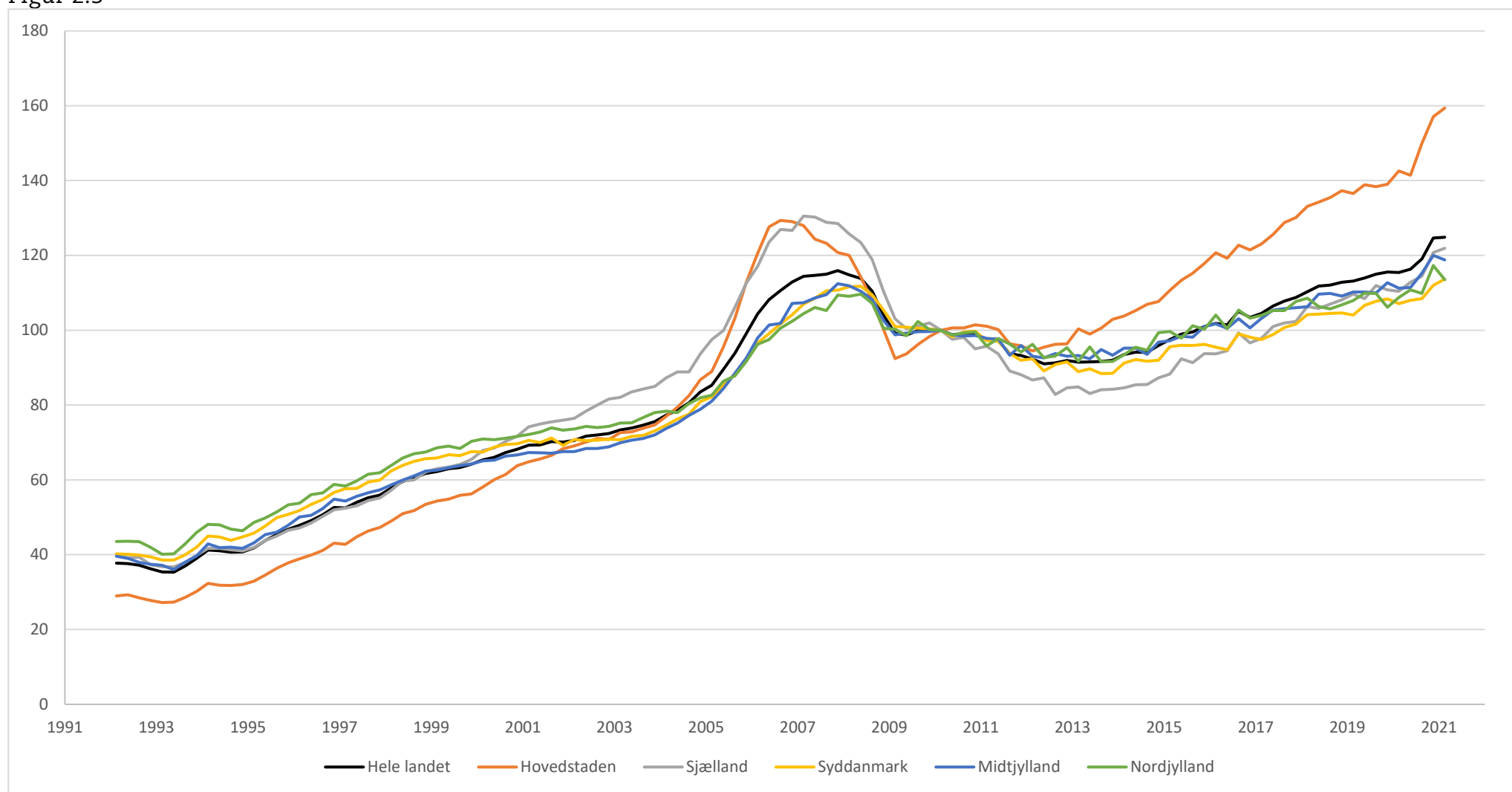
Bemærk også, at indeks for enfamiliehuse er årsbaseret fra 1950-1972, halvårsbaseret fra 1973-2006 1. halvår og kvartalsbaseret fra 3. kvartal 2006 og frem. Det skyldes ganske enkelt de historiske data på området. Bemærk i den sammenhæng, at det kun er Boligøkonomisk Videncenters prisindeks fra perioden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

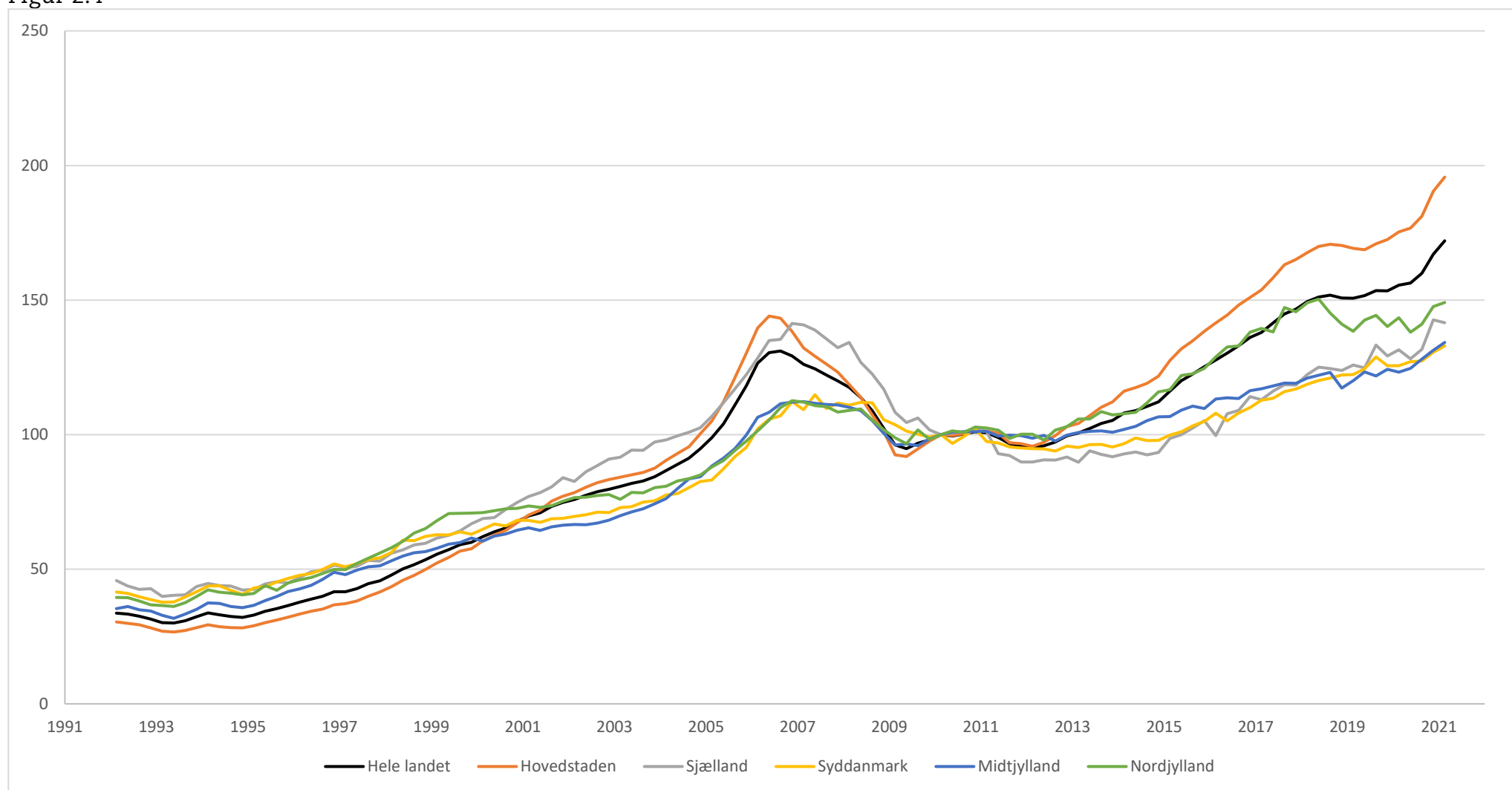
HELE LANDET OG REGIONERNE (ENFAMILIEHUSE)

Figur 2.3



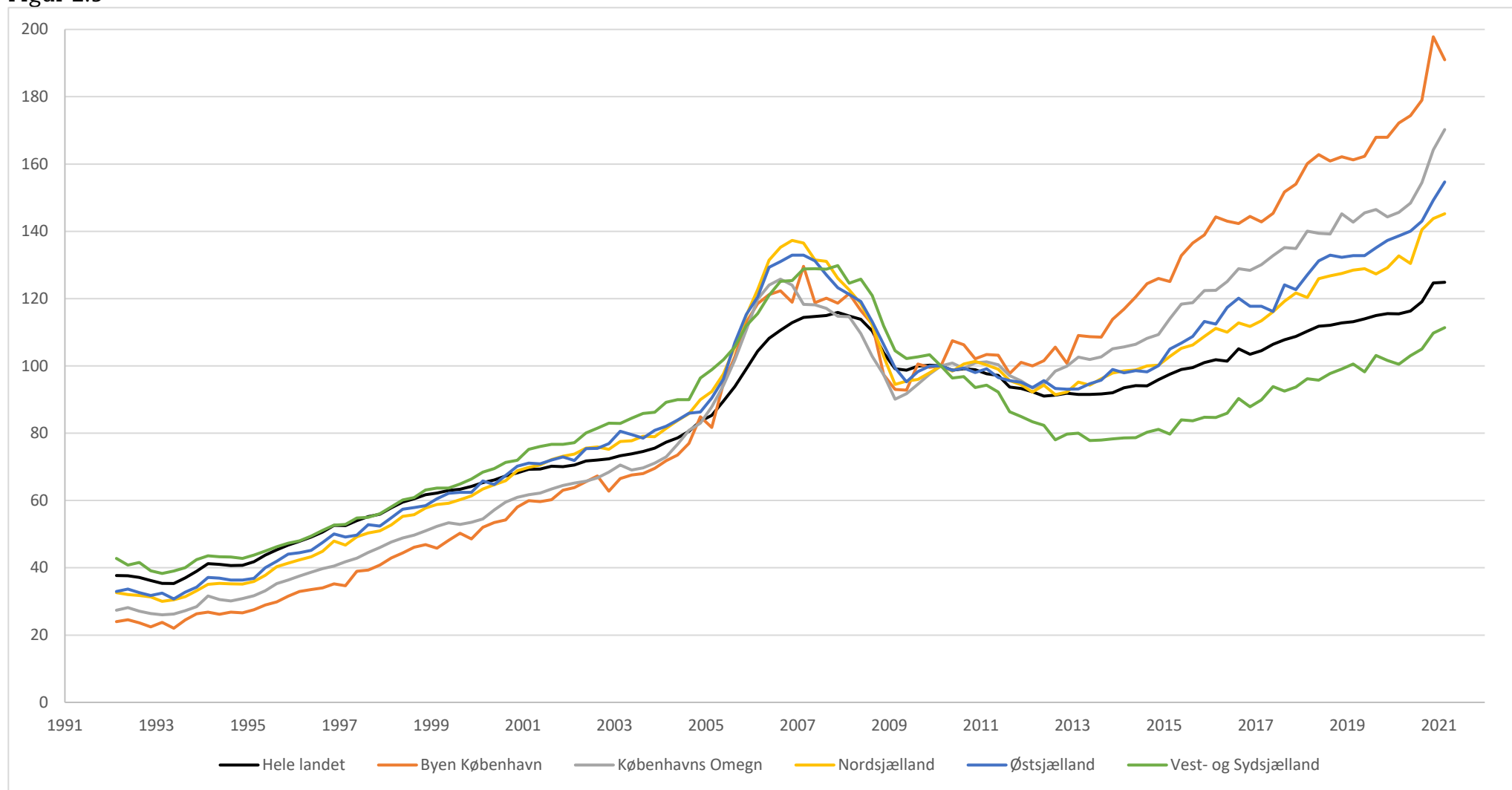
HELE LANDET OG REGIONERNE (EJERLEJLIGHEDER)

Figur 2.4



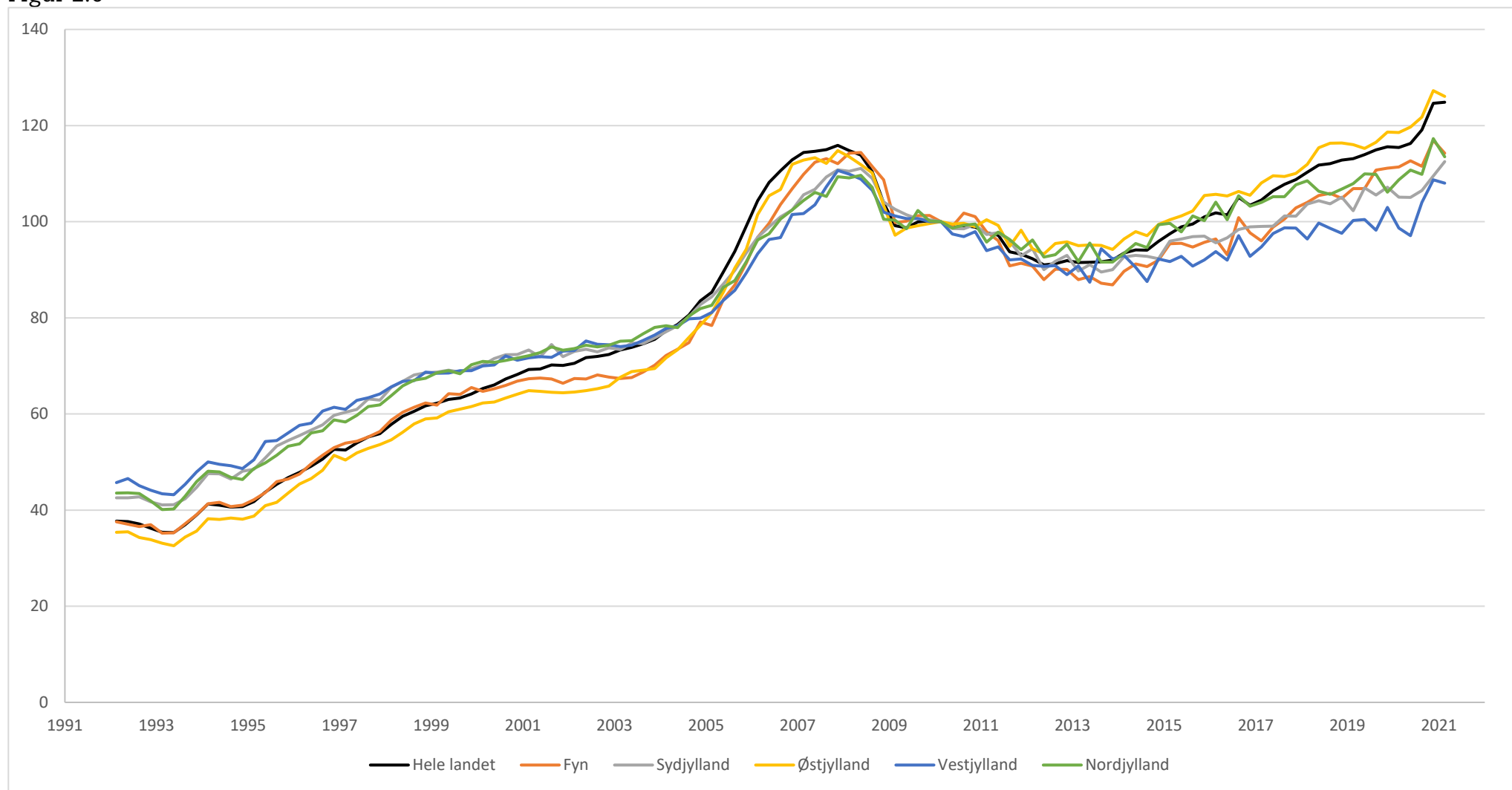
HELE LANDET OG LANDSDELENE PÅ SJÆLLAND (ENFAMILIEHUSE)

Figur 2.5



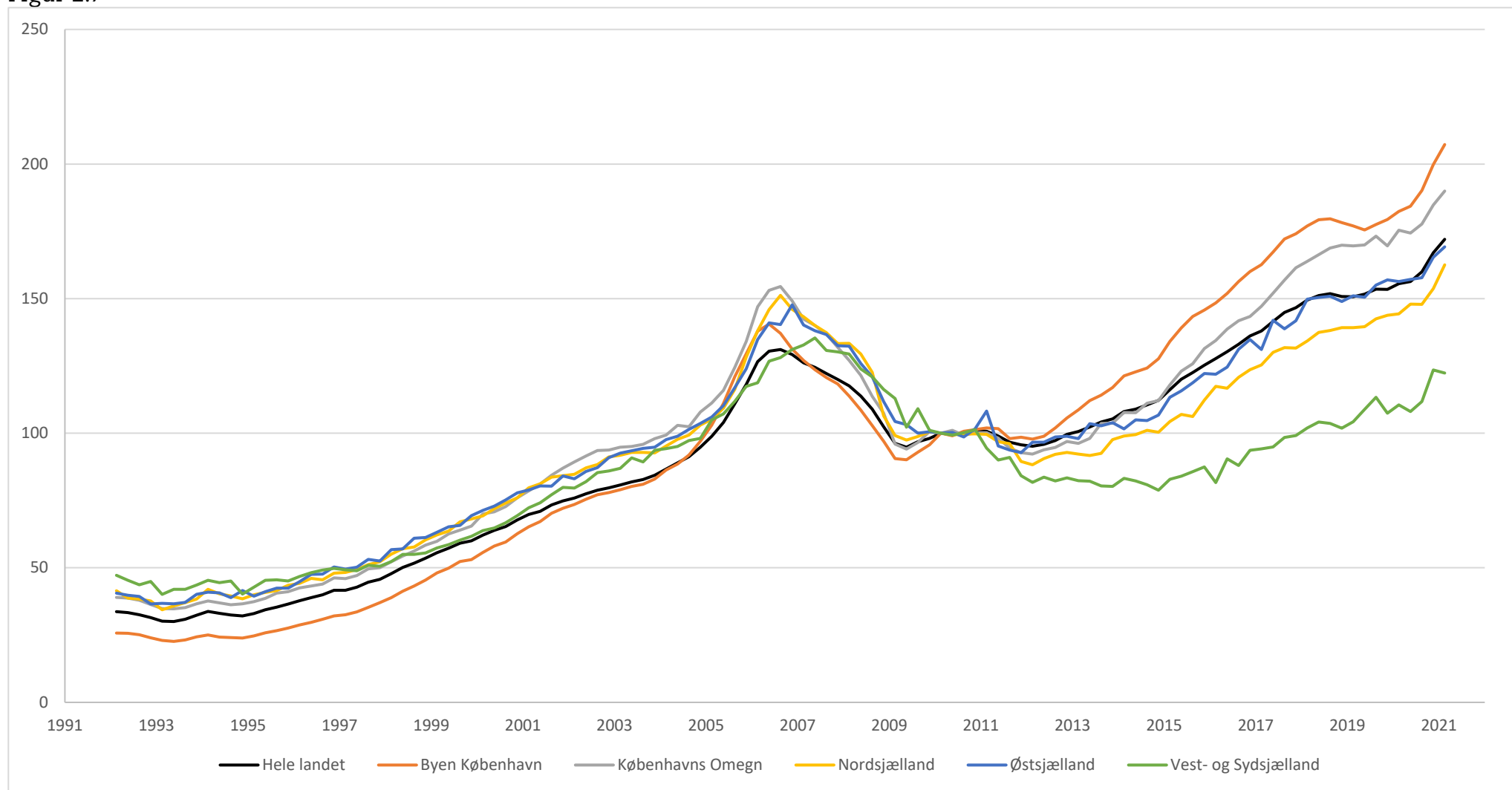
HELE LANDET OG LANDSDELENE PÅ FYN OG I JYLLAND (ENFAMILIEHUSE)

Figur 2.6



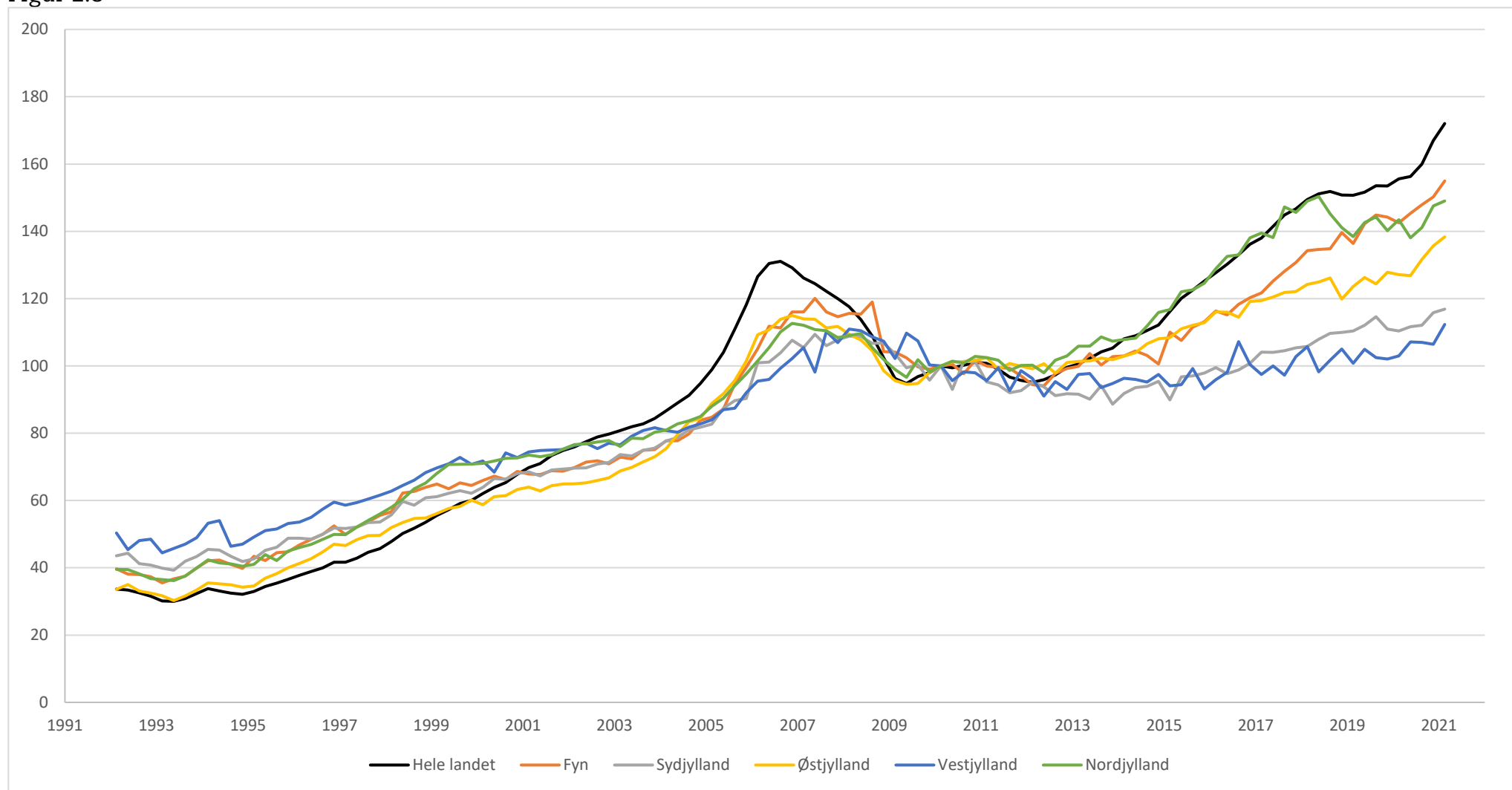
HELE LANDET OG LANDSDELENE PÅ SJÆLLAND (EJERLEJLIGHEDER)

Figur 2.7



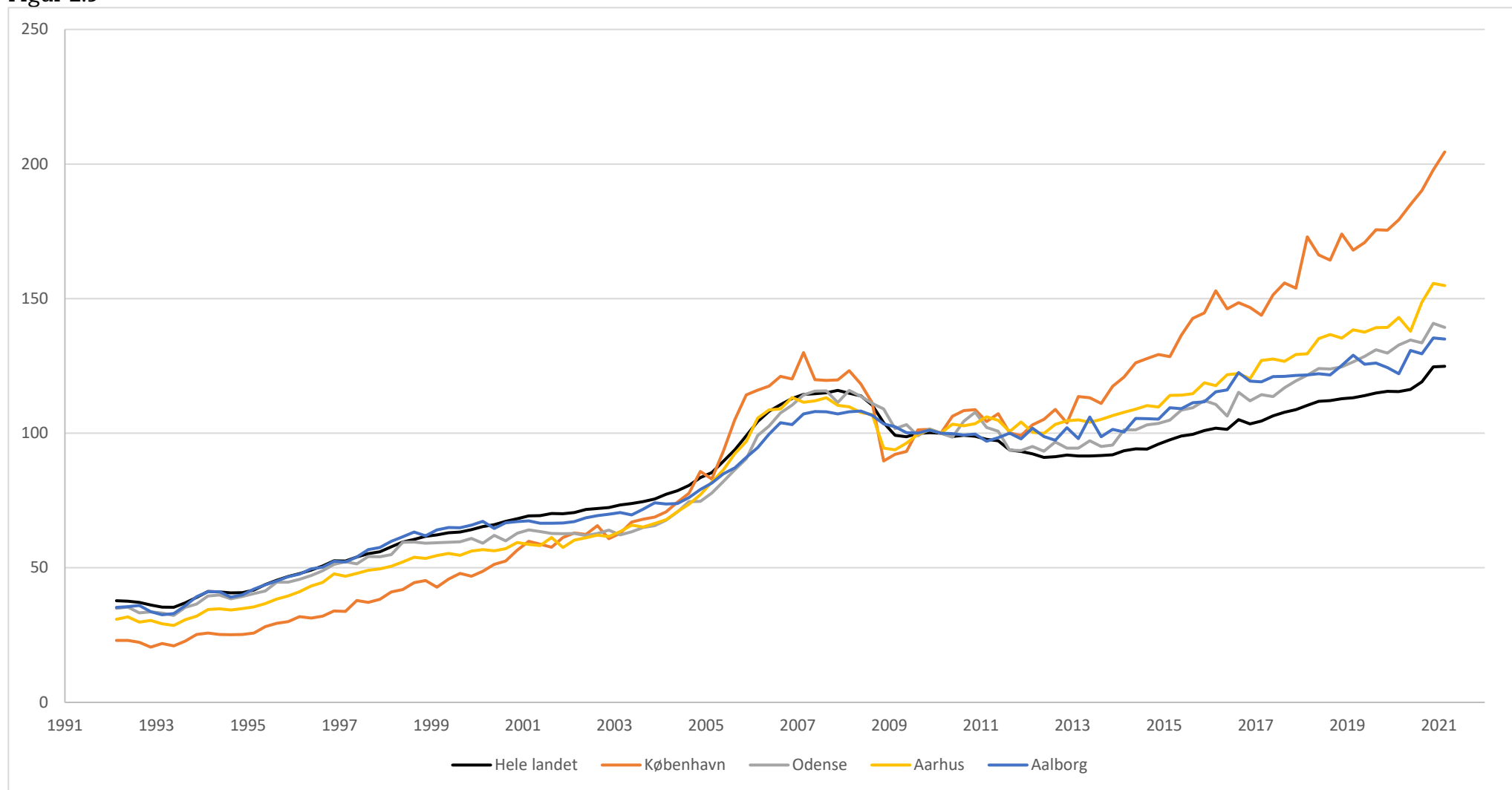
HELE LANDET OG LANDSDELENE PÅ FYN OG I JYLLAND (EJERLEJLIGHEDER)

Figur 2.8



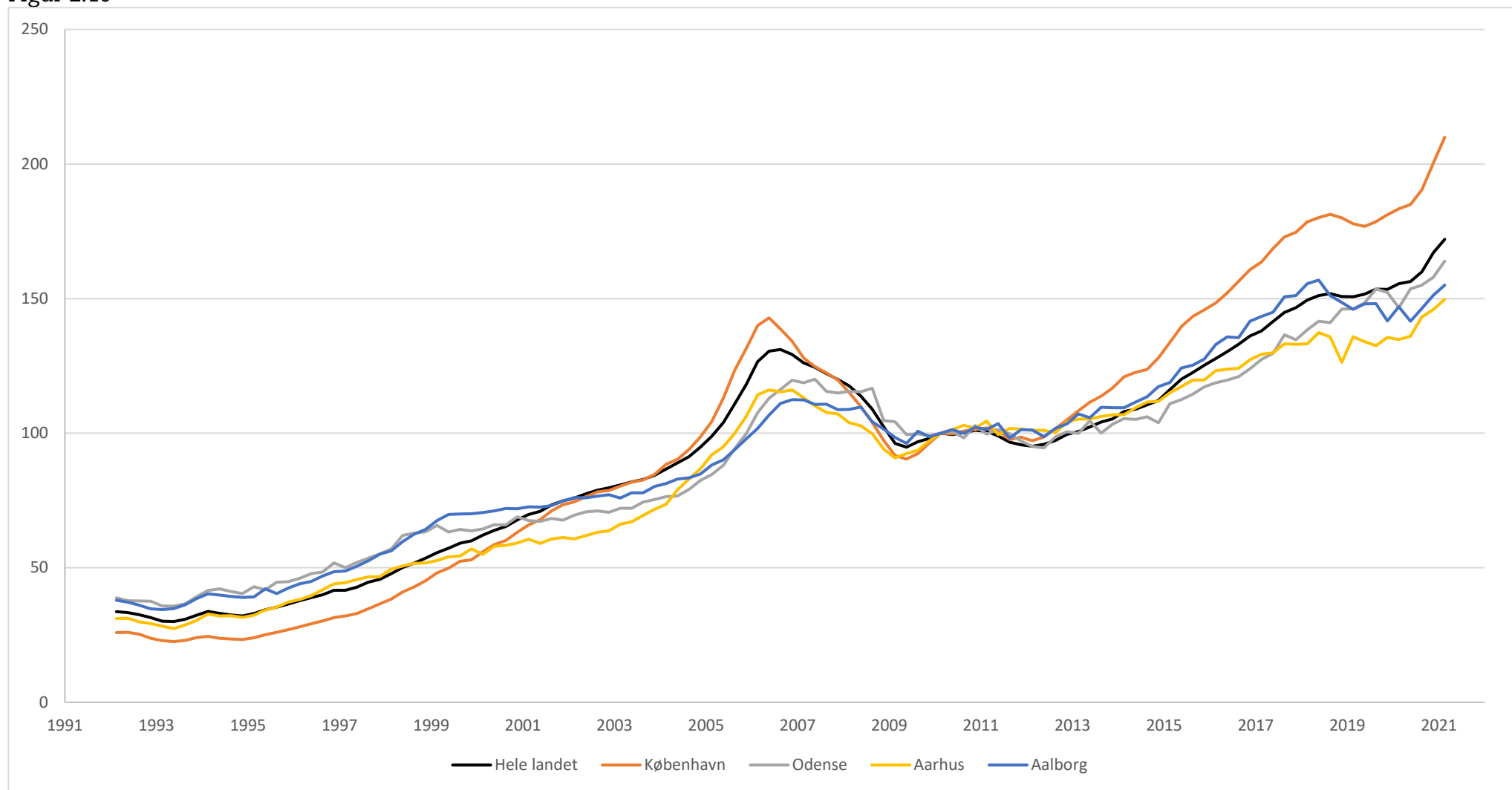
HELE LANDET OG DE FIRE STØRSTE KOMMUNER (ENFAMILIEHUSE)

Figur 2.9



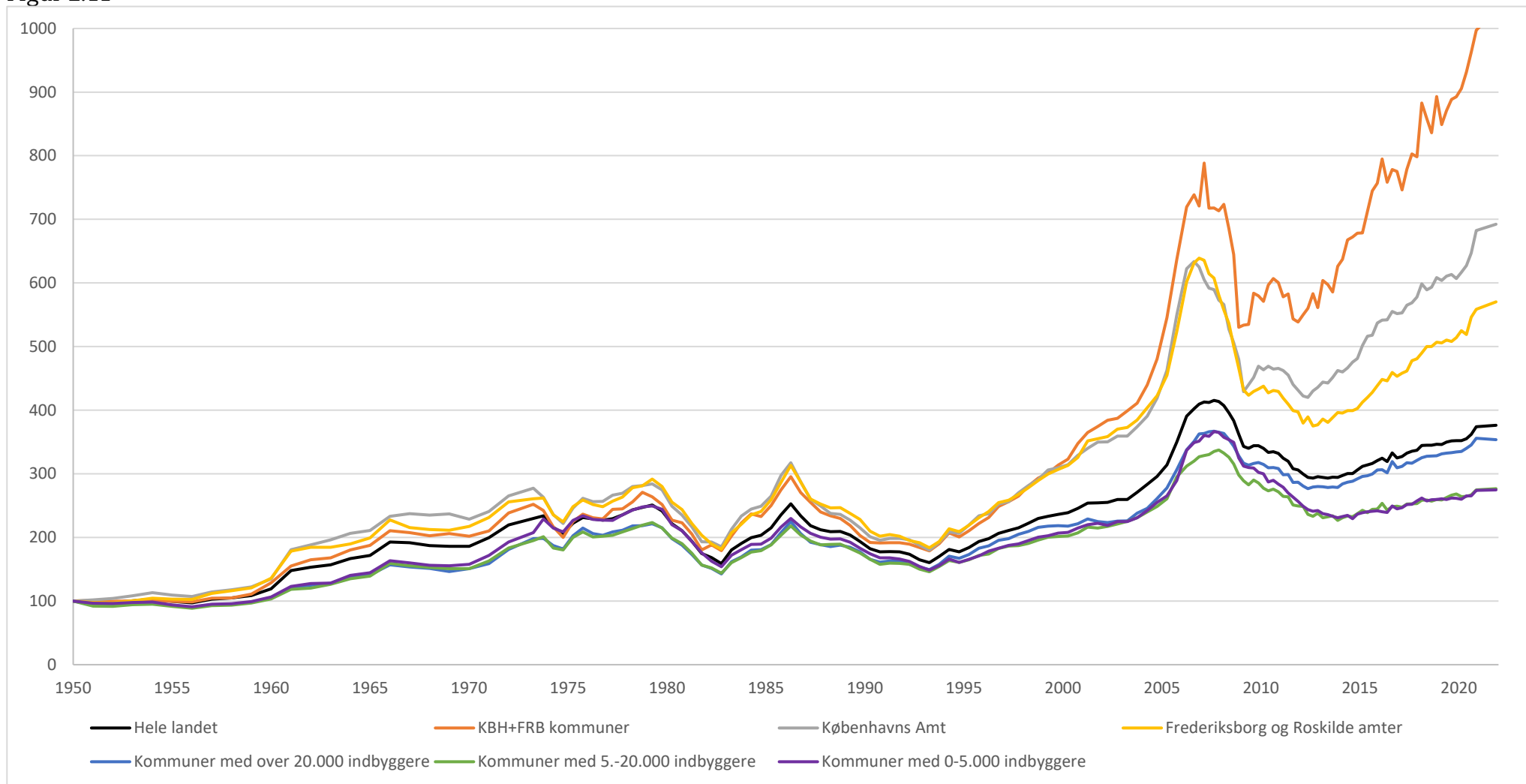
HELE LANDET OG DE FIRE STØRSTE KOMMUNER (EJERLEJLIGHEDER)

Figur 2.10



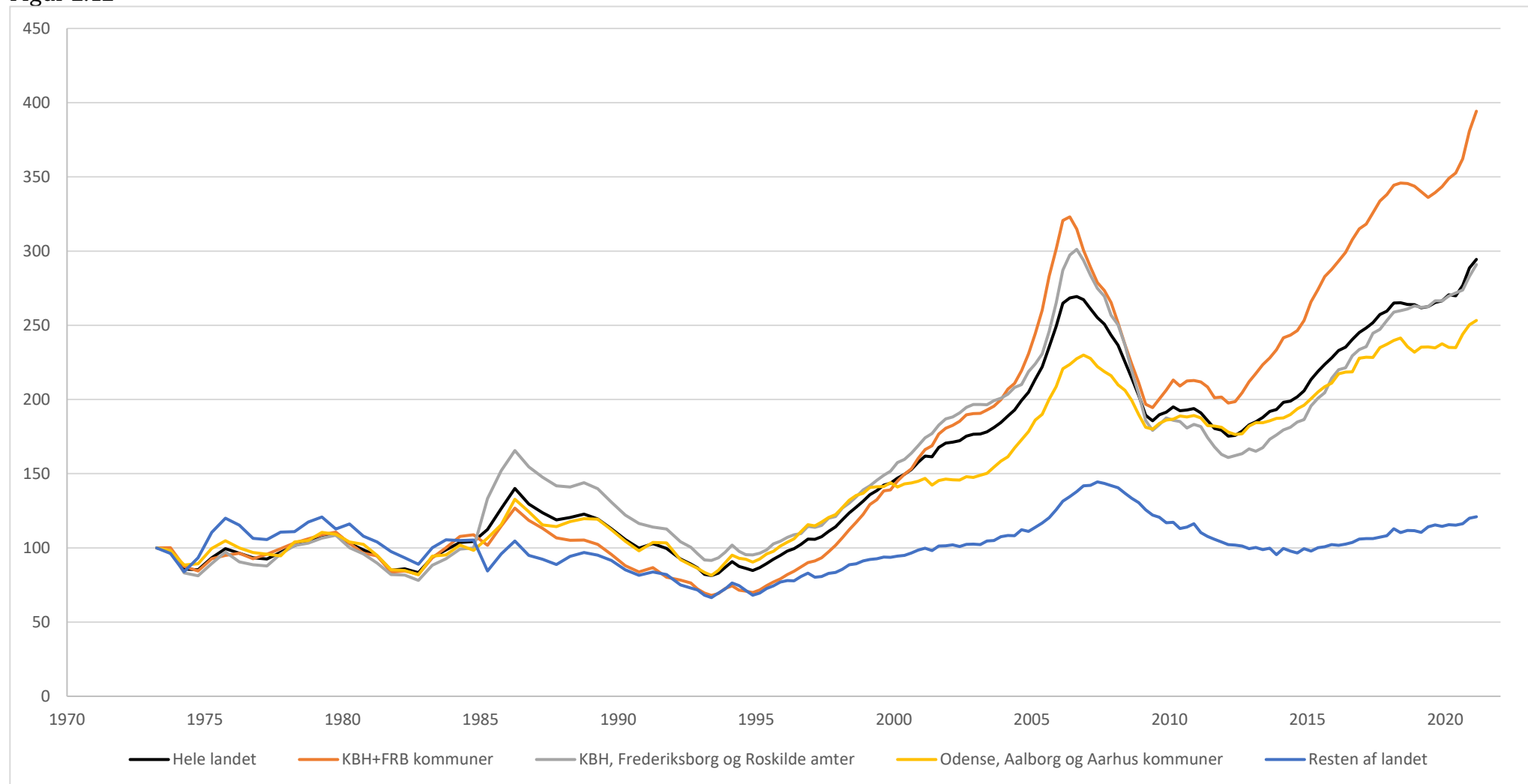
REALE PRISINDEKS FOR ENFAMILIEHUSE FRA 1950 FOR HELE LANDET, KØBENHAVN+FREDERIKSBERG KOMMUNER, KØBENHAVNS AMT, FREDERIKSBORG OG ROSKILDE AMTER OG ØVRIGE KOMMUNER INDDELT I KOMMUNEGRUPPER PÅ BAGGRUND AF HISTORISK INDBYGGERSTØRRELSE

Figur 2.11



REALE PRISINDEKS FOR EJRLEJLIGHEDER FRA 1973 FOR HELE LANDET, KØBENHAVN+FREDERIKSBERG KOMMUNER, EN GRUPPE MED KØBENHAVNS- FREDERIKSBORG- 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	Slangør	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		
Helsinge	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	Rødskov	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

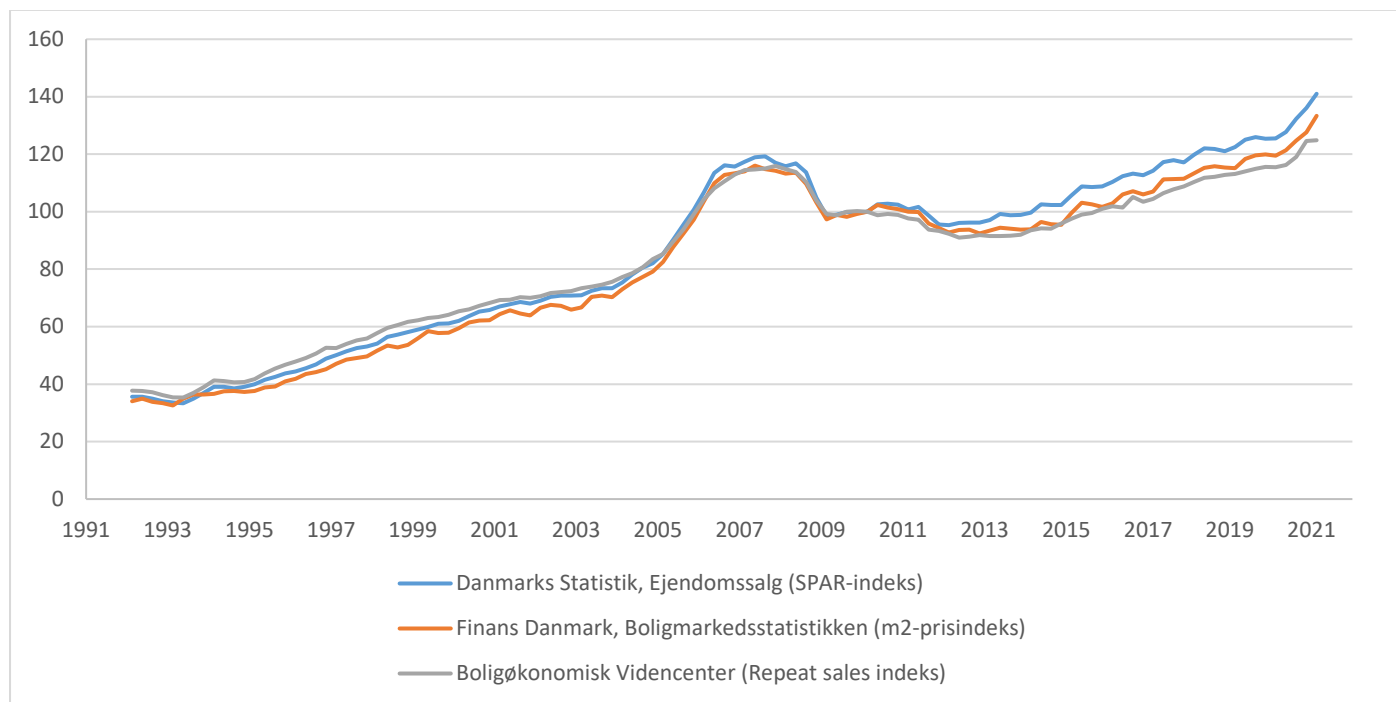
Øvrige kommuner med under 5.000 indbyggere

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	Sydney	785
Holmegaard	357	Ærø	492	Tørring-Uldum	627	Tjele	789
Højreby	359	Ørbæk	495	Vamdrup	629	Aalestrup	793
Langebæk	361	Årlev	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	Rødding	527	Mariager	719	Sejlfled	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

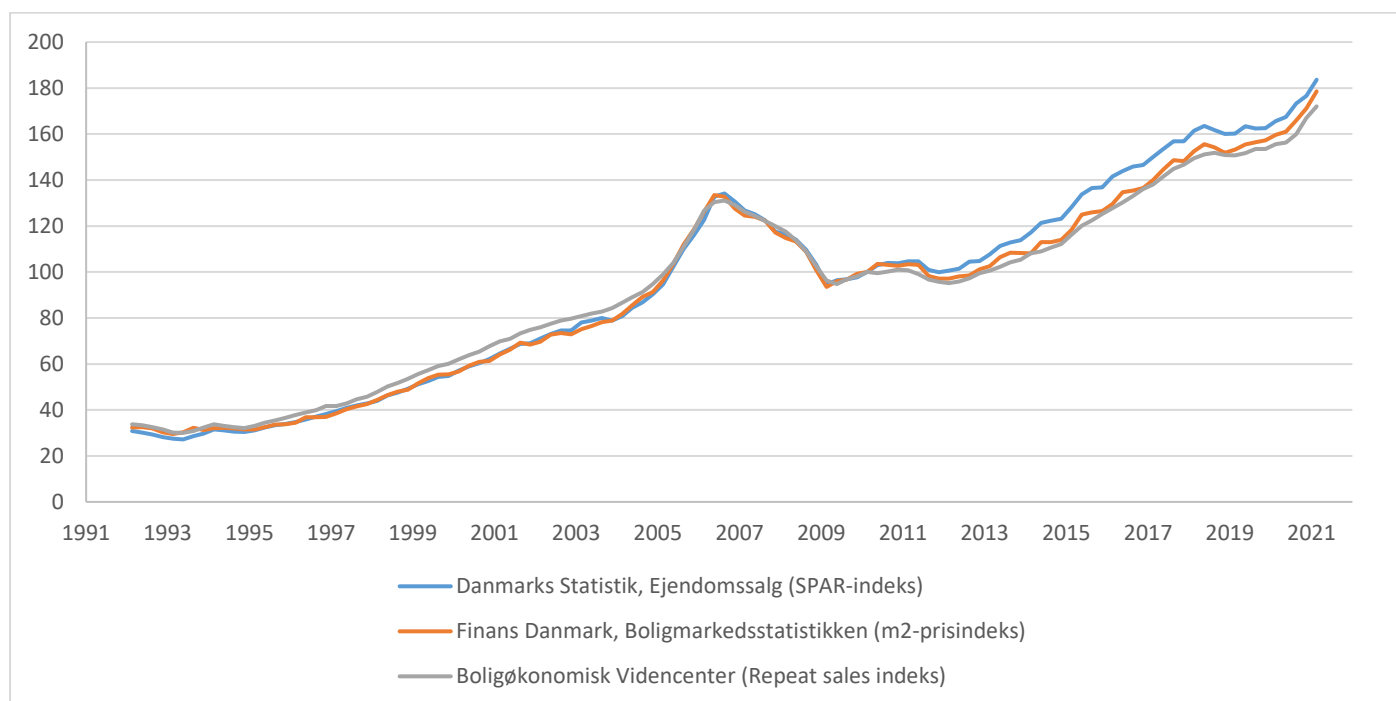
SAMMENLIGNING MELLEM DANSKE BOLIGPRISINDEKS

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 højest 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.

Juni 2021

Boligøkonomisk Videncenter

www.bvc.dk

Marc Lund Andersen

Seniorøkonom

man@bvc.dk

