



# Danske boligpris- indeks 1938-2017

samt historiske data om boligmarkedet



# Danske boligprisindeks 1938-2017

samt historiske data om boligmarkedet

Marc Lund Andersen

Seniorøkonom

Boligøkonomisk Videncenter

E-mail: [man@bvc.dk](mailto:man@bvc.dk)

Januar 2019

**Boligøkonomisk Videncenter**



## Forord

Arbejdspapiret omhandler konstruktionen af en række nye boligprisindeks. Indeksene sammenkæder eksisterende indeks med nye indeks, som er konstrueret til formålet af Boligøkonomisk Videncenter.

Boligøkonomisk Videncenter offentliggør i forvejen boligprisindeks med start i 1992. Indeksene ajourføres en gang i kvartalet og præsenteres løbende i publikationen Bolig&Tal, som startede tilbage i 2014. Det er samme metode, som er benyttet til at konstruere de nye unikke prisindeks, som præsenteres her. Metoden kendes under navnet repeat-sales metoden og er karakteriseret ved, at prisindeks dannes ved brug af såkaldte salgspar, hvor der kan observeres data for minimum to handler med samme bolig siden 1992. I praksis benytter Boligøkonomisk Videncenter en adgang til BBR-data, som har gjort det muligt at konstruere over 700.000 salgspar. Det er de salgspar, som benyttes til konstruktionen af de nye boligprisindeks som her sammenkædes med ældre prisdata tilbage til 1938.

De konstruerede tidsserier præsenteres løbende i figurer i arbejdspapiret og kan ses i tabelform i appendiks A. Tabellerne kan ligeledes findes i et excel-ark som ligger på hjemmesiden [www.bvc.dk](http://www.bvc.dk)

I arbejdspapiret er de "gamle" kommuner fra før kommunalreformen i 2007 benyttet i forbindelse med konstruktionen af prisindeks for enfamiliehuse. Dengang blev kommunerne inddelt i kommunegrupper af SKAT som vist i appendiks B.

Der er benyttet mange forskellige kilder til konstruktion af de forskellige prisindeks. I appendiks C vises et overblik over, hvilket kilder der er benyttet i de forskellige perioder til konstruktionen af de forskellige prisindeks.

De historiske data findes ikke digitalt, og det er begrænset, hvad der findes online. Danmarks Statistiks bibliotek har stillet en række historiske publikationer til rådighed, som har været afgørende for udarbejdelsen af indeksene.

Torben Friis Møller, Dataminds A/S (samarbejdspartner til Boligøkonomisk Videncenter) har arbejdet med levering af BBR-data.

Jens Lunde, lektor emeritus, Department of Finance, CBS har bidraget med kommentarer til arbejdspapiret.

København, januar 2019

## Indholdsfortegnelse

Sammenfatning .....	4
1. Introduktion.....	18
1.1 Arbejdspapiret opbygning .....	19
1.2 Typer af prisindeks .....	19
1.2.1 Gennemsnitlige priser pr. hus eller kvadratmeter .....	20
1.2.2 Hedonisk regression .....	20
1.2.3 SPAR-metoden (Sales-price-appraisal-ratio/Afstandsprocenten).....	21
1.2.4 Repeat-Sales metoden (gentagne-salg metoden).....	21
1.3 Afgrænsning.....	22
2. Data og litteratur vedrørende prisindeks for enfamiliehuse.....	23
2.1 SKAT, Told & Skat og Statsskattedirektoratet (1974-2012).....	23
2.2 Økonomiministeriet (1966) .....	24
2.3 Danmarks Statistiks Statistikbank (1992 - i dag) .....	25
2.4 Finans Danmark (1992 - i dag).....	25
2.5 Danmarks Statistik - Statistisk tiårsoversigt (1964 - i dag) og Statistisk oversigt (1948-1961) .....	25
2.6 Danmarks Statistik – Statistisk årbog (1896 – i dag) .....	26
2.7 Chief Adviser, Kim Abildgren, Economics and Monetary Policy Department, Nationalbanken (2006) .....	26
2.8 Seniorøkonom, Marc Lund Andersen, Boligøkonomisk Videncenter (1992-i dag) .....	26
3. Prisindeks for enfamiliehuse for 1950-2017 inddelt geografisk på 7 forskellige områder .....	28
3.1 Pristigninger ved enfamiliehuse fra 1950-2017 ved ejerskab i 5, 10 og 20 år .....	39
3.2 Prisindeks for enfamiliehuse for 1938-2017 inddelt på 4 forskellige geografiske områder .....	43
3.2.1 Konstruktion af tidsserie for hele landet fra 1938-1950: .....	45
3.2.2 Konstruktion af tidsserie for resten af landet 1938-2017 .....	46
3.2.3 Konstruktion af prisindeks for hele landet, KBH+FRB kommuner og Københavns Amt 1938-2017 .....	47
4. Prisindeks for ejerlejligheder for 1973-2017 inddelt på 5 forskellige geografiske områder.....	48
5. Prisindeks for landbrugsejendomme for hele landet fra 1875-2017 .....	54
6. Prisindeks for grunde på under 2.000 kvadratmeter hele landet 1938-2017 .....	58
7. Prisindeks for beboelsesejendomme med minimum 4 lejligheder 1938-2017.....	63
8. Udvikling i antallet af handler.....	68
9. Udviklingen i antallet af handler med enfamiliehuse 1951-2017 .....	69
10. Udviklingen i antallet af handler med ejerlejligheder fra 1966-2017 .....	71
11. Udviklingen i antallet af handler med byggegrunde på under 2.000 kvadratmeter 1951-2016 .....	73

12. Ændring af definitionen "fri handel i 1993" og opjustering af antallet af handler .....	77
12.1 Enfamiliehuse .....	78
12.2 Ejerlejligheder.....	79
12.3 Salg af grunde på under 2.000 kvadratmeter.....	82
13. Realkreditrenten i Danmark 1875-2017 .....	85
13.1 Skattemæssig værdi af rentefradrag 1980-2012.....	90
13.2 Kursværdi af realkreditlån .....	91
14. Udbud af ejerboliger, boligmasse og nybyggeri .....	93
15. Befolkningstal og antal husholdninger .....	98
16. Udvikling i disponibel familieindkomst 1987-2016 .....	100
17. Opsamling.....	101
17.1 Enfamiliehuse .....	101
17.2 Ejerlejligheder.....	102
17.3 Landbrugsejendomme.....	103
17.4 Byggegrunde på under 2.000 kvadratmeter .....	103
17.5 Ejendomme med 4 eller flere lejligheder .....	104
18. Kilder.....	105
19. Figurliste .....	107
20. Tabelliste.....	111
Appendiks A: Data .....	112
Tabel A.1: Prisindeks for enfamiliehuse 1950-2017 nominelt .....	113
Tabel A.2: Prisindeks for enfamiliehuse 1950-2017, realt.....	116
Tabel A.3: Prisindeks for enfamiliehuse 1938-2017 nominelt .....	119
Tabel A.4: Prisindeks for enfamiliehuse 1938-2017 realt.....	123
Tabel A.5: Prisindeks for ejerlejligheder, 1973-2017, nominelt.....	127
Tabel A.6: Prisindeks for ejerlejligheder, 1973-2017, realt.....	131
Tabel A.7: Prisindeks for byggegrunde på under 2000 kvadratmeter, 1938-2017, hele landet, nominelt og realt .....	135
Tabel A.8: Prisindeks for landbrugsejendomme 1875-2017, hele landet, nominelt og realt .....	138
Tabel A.9: Prisindeks for beboelsesejendomme med 4 lejligheder eller derover 1938-2017, hele landet, nominelt og realt .....	142
Tabel A.10: Handler med enfamiliehuse 1951-2017, uden og med opjustering fra 1951-1991.....	145
Tabel A.11: Handler med ejerlejligheder 1973-2017 uden opjustering.....	147
Tabel A.12: Handler med ejerlejligheder (med opjustering af handler fra 1967-1991 på 4,73%).....	149

Tabel A.13: Handler med byggegrunde på under 2000 kvadratmeter 1951-2016 hhv. uden og med opjustering for årene 1951-1991 .....	151
Tabel A.14: Realkreditrente 1875-2017 .....	153
Tabel A.15: Skattemæssige værdi af rentefradrag 1980-2012.....	154
Tabel A.16: Boligbyggeri – påbegyndt og fuldført fra 1939-2017 .....	155
Tabel A.17: Investeringer i boligbyggeri i mia. kr.,2005-priser, 1966-2013 .....	157
Tabel A.18: Boliginvesteringer i forhold til BNP .....	158
Tabel A.19: Boligbyggeri efter type 1943-2017 (fuldførte boligenheder).....	159
Tabel A.20: Boligbyggeri efter bygherre 1917-2017 (fuldførte boligenheder) .....	161
Tabel A.21: Boligmassen fordelt på ejendomstype 1981-2018 .....	163
Tabel A.22: Udvikling i antal boliger benyttet som ejer og lejeboliger samt befolkningstal (1955-2018)	164
Appendiks B: Sammensætning af gamle kommunegrupper jf. Skat.....	165
Appendiks C: Overblik over kilder til prisindeks .....	167



## Sammenfatning

Dette arbejdspapir omhandler konstruktionen af en række lange tidsserier med ejendomsprisindeks, antal ejendomshandler og andre nøgletal, hvor boligmarkedet enten påvirker eller spiller sammen med husholdningsøkonomien og samfundsøkonomien.

Boligpriserne er et af de mest diskuterende temaer indenfor samfunds- og privatøkonomi. Det er et tema, som både får stor opmærksomhed blandt fagfolk og almindelige husholdninger. For almindelige husholdninger er investeringer i ejerboliger typisk de største investeringer, de foretager sig i livet. Som oftest optages gæld med pant i ejendommen, hvilket gør ejerboliginvesteringer til *gearede* investeringer. Noget som forstærker husholdningernes følsomhed og sårbarhed overfor ændringer i boligpriserne. For fagfolk er boligprisudviklingen interessant, bl.a. fordi boligpriserne påvirker:

- Konjunkturudviklingen
- Husholdningernes privatøkonomi
- Forbrug og opsparing
- Fordeling af store skattefri kapitalgevinster- og tab hos husholdningerne
- Byggesektorens aktivitetsudvikling
- Skatte- og afgiftsprovenu, som tilfalder stat og kommuner i form af ejendomsværdibeskatning, grundskyld, ejendomsavancebeskatning, arveafgift m.fl.
- Politiske holdninger og beslutninger om konjunktur-, skatte- og fordelingspolitik
- Flyttemuligheder for husholdninger i forskellige stadier af deres livsforløb
- Flyttemuligheder for husholdninger bosat forskellige steder i landet og med forskellige økonomiske ressourcer
- Forbrugertilliden
- Samspillet mellem boligmarkedets delmarkeder (ejerboligmarkedet, andelsboligmarkedet, det private udlejningsmarked og det almennyttige boligmarked)

I Danmark har vi gode forudsætninger for at lave troværdige prisindeks, som går tilbage til 1992. Fra 1992 og frem findes en omfattende mængde af ejendomsdata og ejendomssalgsdata tilgængelig i Bygnings- og Boligregistret (BBR). Af samme grund går prisindeks fra Danmarks Statistik, Finans Danmark og Boligøkonomisk Videncenter tilbage til 1992. Prisudviklingen før 1992 er belyst i Statistiske Efterretninger og andre trykte kilder fra Danmarks Statistik og i publikationer fra SKAT (eller Told og Skat/Statsskattedirektorater), men der findes ingen statistik, som stadig ajourføres og samtidig går længere tilbage end 1992.

Det er ambitionen at ændre det forhold med dette arbejdspapir. Her belyses en lang række historiske ejendomsstatistikker. Historiske data og tidsserier sammenkædes og ajourføres til og med 2017. De vigtigste prisindeks vil fremover blive ajourført en gang i kvartalet af Boligøkonomisk Videncenter.

De nye sammenkædede statistikker har til formål at belyse den historiske udvikling på ejendomsmarkedet og på den måde gøre det lettere at analysere historiske perioder, historiske tiltag, samspillet imellem delmarkeder på boligmarkedet og samspillet mellem boligmarkedet og andre samfundsøkonomiske temaer.

## Enfamiliehuses prisudvikling og antal handler i perioden 1950-2017

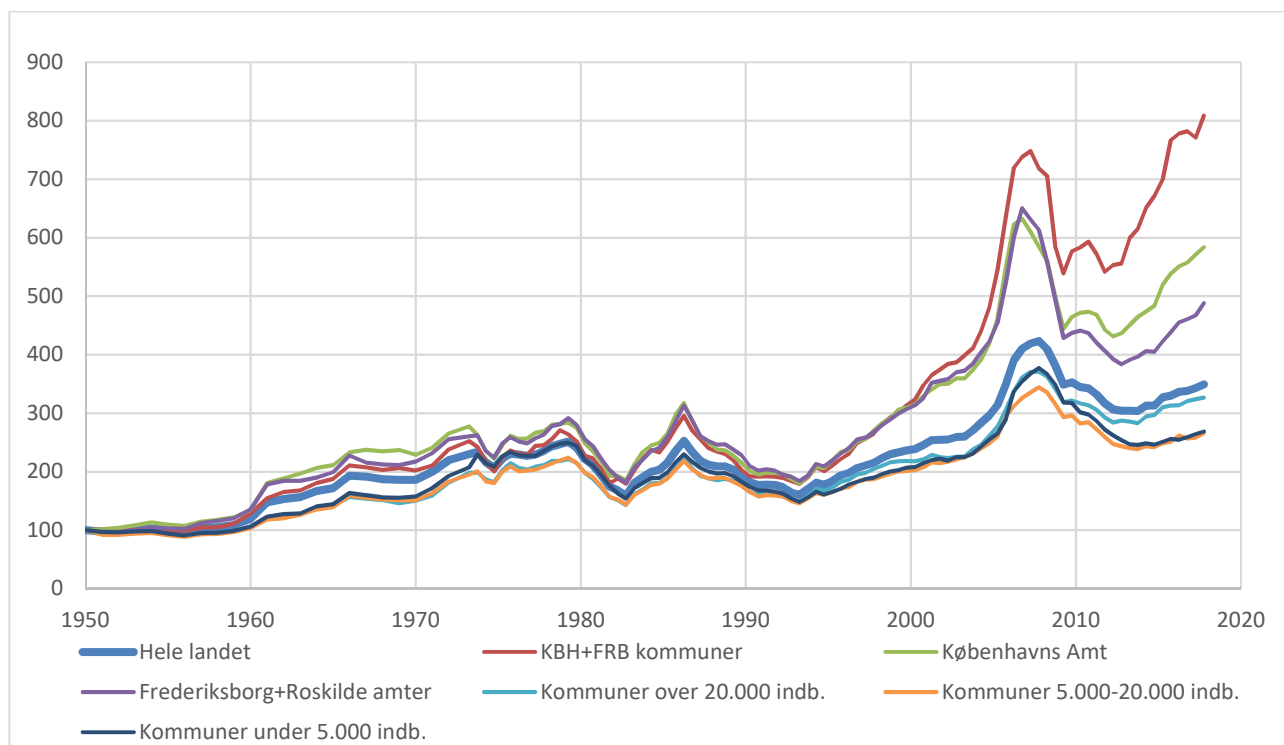
I nærværende arbejdsrapport beskrives, hvordan prisindeks for enfamiliehuse kan konstrueres tilbage til 1950 opdelt på 7 forskellige delindeks. Metoden er sammenkædning af ældre offentliggjorte prisindeks, som ikke findes tilgængelige digitalt eller online. Derudover benyttes fra 2006 og frem prisindeks konstrueret fra bunden af Boligøkonomisk Videncenter. Her benyttes *repeat-sales* teknikken, der også benyttes til konstruktion af S&P Core Logic Case-Shiller indekse, som kendes fra USA.

Opdelingen af landet i administrative enheder er forskellig fra den måde, man opdeler landet på i dag. Det skyldes, at tidligere statistikker med prisindeks er baseret på de daværende inddelinger af landet i kommuner og amter. For at sammenkæde de ældre indeksdata med nye prisindeks har Boligøkonomisk Videncenter måttet konstruere *repeat-sales* prisindeks fra 1992-2017 med de gamle administrative inddelinger. Disse indeks sammenkøbes med de ældre tidsserier fra 2006 og frem grundet kommunalreformen fra 2007, som medførte, at prisindeks fra 2006 og frem ikke blev lavet for amter og grupper baseret på kommunestørrelser, men derimod for regioner og landsdele fremadrettet.

Med den anvendte metode kan prisindeks konstrueres fra 1950-2017 for følgende grupperinger:

- Hele landet
- København+Frederiksberg kommuner
- Københavns Amt
- Frederiksborg og Roskilde amter
- Kommuner med over 20.000 indbyggere
- Kommuner med 5.-20.000 indbyggere
- Kommuner med under 5.000 indbyggere

Figur 1.1: Reale prisindeks for enfamiliehuse 1950-2017 (1950=100)



Kilder: BBR, løbende udgaver af Skats *Ejendomssalg* og egne beregninger deflateret med forbrugerprisindeks

De gennemsnitlige stigninger kan for hele perioden illustreres ved tabel 1.1.

Tabel 1.1: Gennemsnitlige årlige prisstigningstakter for enfamiliehuse fra 1950-2017

Gennemsnitlige nominelle årlige stigningstakter (1950-2017)							
	Hele landet	KBH+FRB kommuner	Københavns Amt	Frederiksborg+Roskilde amter	Kommuner over 20.000 indb.	Kommuner 5.000-20.000 indb.	Kommuner under 5.000 indb.
Aritmetisk gennemsnit	6,63%	7,93%	7,44%	7,24%	6,51%	6,18%	6,38%
Geometrisk gennemsnit	6,35%	7,68%	7,18%	6,89%	6,26%	5,92%	5,94%
Gennemsnitlige reale årlige stigningstakter (1950-2017)							
	Hele landet	KBH+FRB kommuner	Københavns Amt	Frederiksborg+Roskilde amter	Kommuner over 20.000 indb.	Kommuner 5.000-20.000 indb.	Kommuner under 5.000 indb.
Aritmetisk gennemsnit	2,08%	3,36%	2,89%	2,68%	1,96%	1,64%	1,82%
Geometrisk gennemsnit	1,87%	3,14%	2,66%	2,39%	1,78%	1,45%	1,48%

Kilde: BBR, løbende udgaver af SKAT's Ejendomssalg og egne beregninger

På landsplan er priserne gennem tiden steget ca. 2% i gennemsnit realt om året (dvs. korrigeret for inflation). Det kan ikke afvises, at noget af denne stigning kan ligge i konstruktionen af prisindeksene. Men som det ses, er forskellen mellem udviklingen i og omkring Storkøbenhavn og resten af landet blevet mere udtalt de sidste årtier. Det vidner om det todelte boligmarked, som mange taler om i disse år. Det todelte boligmarked er bl.a. et resultat af:

- Øget efterspørgsel efter boliger i og omkring de store byer.
- Begrænsede muligheder for at øge ejerboligudbuddet i og omkring de store byer som følge af mangel på byggegrunde. Det medfører en lav udbudselasticitet i storbyerne.
- Reduceret efterspørgsel efter boliger i de såkaldte yderområder.
- Ejerboligernes andel af boligmassen er lavere i den centrale del af storbyerne end i yderområderne. I kombination med den lave udbudselasticitet (som følge af de ringe muligheder for at bygge nyt) styrker det yderligere effekten af efterspørgselspresset i storbyerne. Udbuddet af billige andelsboliger, private lejeboliger og almene lejeboliger kunne i teorien lette dette pres, men dette udbud er også forholdsvis uelastisk. Dette er samlet set med til at øge presset på markedet for ejerboliger. Ændringer i bolig efterspørgslen i de større byer medfører derfor kraftige udsving i priserne for ejerlejligheder, som fluktuerer mere end priserne for enfamiliehuse.
- Nedlæggelsen af arbejdspladser i produktionssektorerne i yderområderne.
- Oprettelsen af flere arbejdspladser i finans-, service- og IT-sektorerne i og omkring storbyerne.
- Centralisering af en lang række offentlige ydelser som har reduceret antallet af lokale hospitaler, retskredse, folkeskoler osv. Det har reduceret antallet af arbejdspladser i mange yderområder.
- Aldring af befolkning i yderområder og nettotilvækst i befolkningen i storbyerne – særligt i København på baggrund af et stort fødselsoverskud og nettoindvandring fra udlandet.

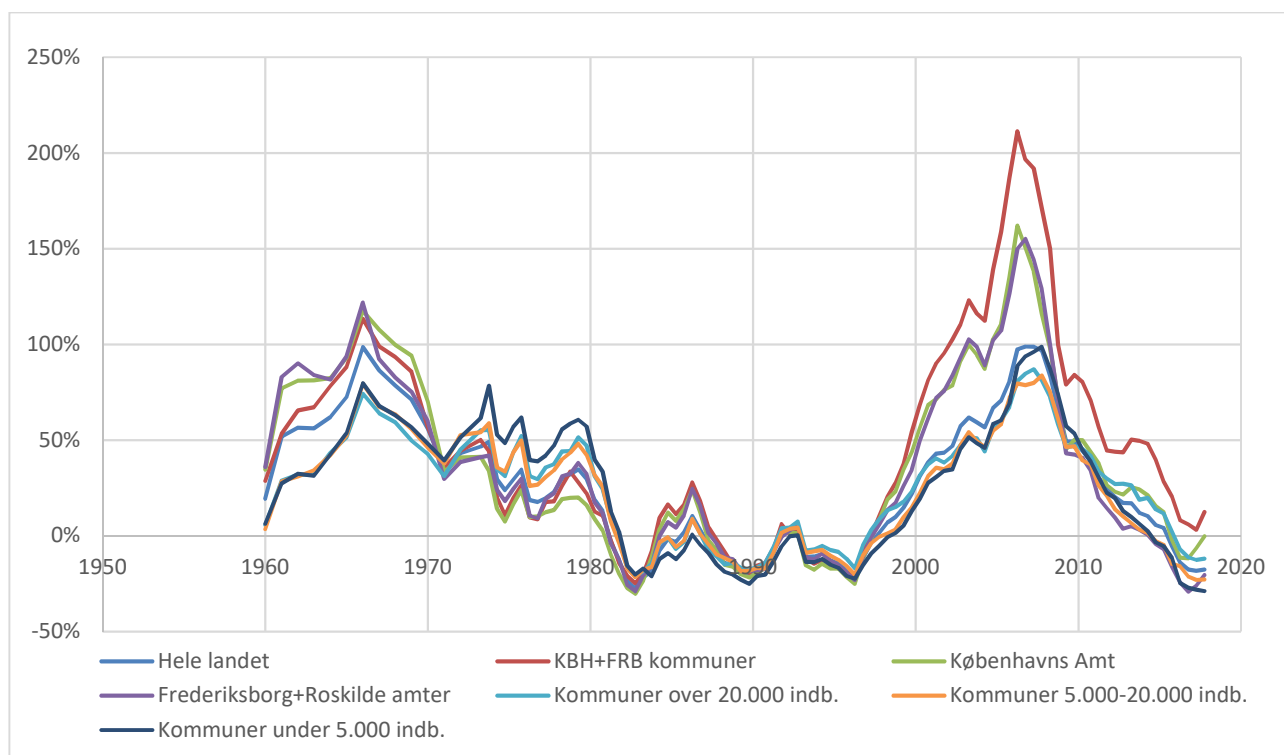
Se bl.a. Andersen m.fl. (2014) for en mere dybdegående beskrivelse af problematikken.

De nye prisindeks synliggør delvist den årlige prisudvikling for de 7 forskellige kategorier beskrevet tidligere. Men indeksene gør det også muligt at måle, hvad husholdningerne i gennemsnit har tjent/tabt i perioder i gennemsnitlig årlig eller samlet kapitalgevinst/-tab afhængigt af:

- hvornår de har solgt boligen
- hvor længe de har ejet boligen
- hvor i landet de har boet

Det er en anden måde at benytte indeksene på, end det der typisk ses. Det skyldes formentlig det faktum, at de indeks som generelt benyttes først starter i 1992. Med så sent et startår giver det en meget kort tidsserie, hvis man f.eks. ser på afkastet ved en 20-årig ejerskabsperiode. I papiret undersøget dette med udgangspunkt i ejerskabsperioder på hhv. 5, 10 og 20 år. I figur 1.2 ses den samlede reale prisstigning på forskellige tidspunkter når det forudsættes, at boligen har været ejet i 10 år.

Figur 1.2: Gennemsnitlige samlede reale prisstigningstakter ved en ejerskabsperiode på 10 år 1960-2017

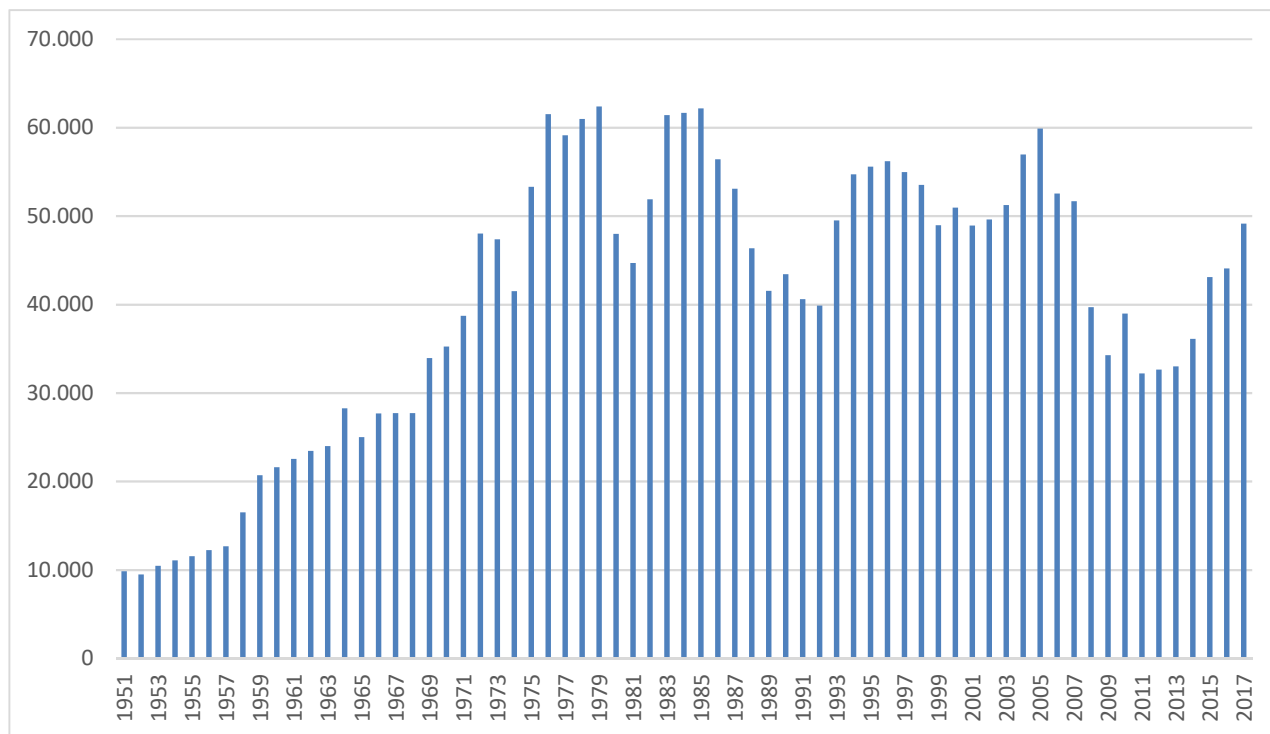


Kilde: BBR, løbende udgaver af SKAT's *Ejendomssalg* og egne beregninger

I arbejdsrapporten her opstilles prisindeks for enfamiliehuse i perioden 1938-2017. Her er indeks dog blot inddelt i 4 grupper og er ikke af ligeså god kvalitet som indeksene fra 1950-2017.

I arbejdsrapporten præsenteres også tidsserier med antal handler. I figur 1.3 ses udviklingen for hele landet fra 1951-2017.

Figur 1.3: Antal salg af enfamiliehuse 1951-2017, hele landet



Kilder: Løbende udgivelser af Danmarks Statistiks *Ejendomssalg* og Danmarks Statistiks tiårsoversigt samt Danmarks Statistiks Statistikbank tabel EJEN88

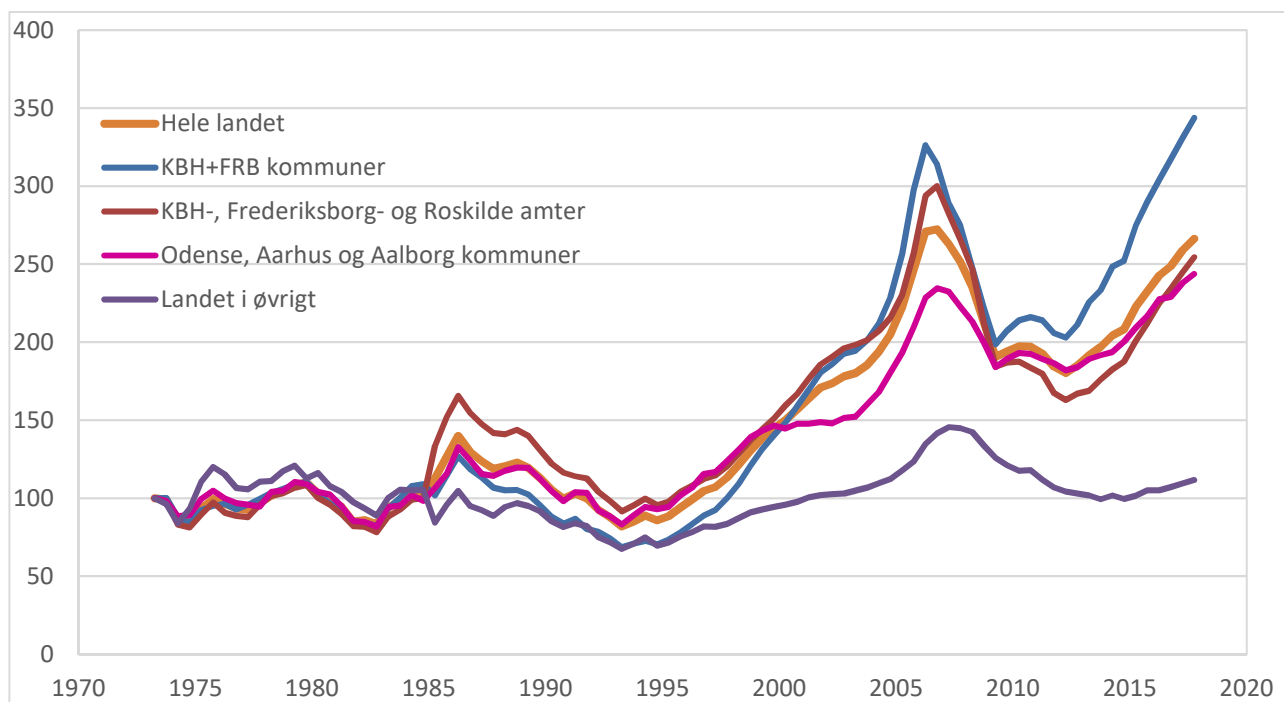
### Ejerlejligheds prisudvikling og antal handler i perioden 1973-2017

Prisindeks kan først laves fra år 1973 for ejerlejligheder, da denne boligform blev gjort mulig med 1966-forliget. Ligesom det var tilfældet med enfamiliehuse, må der også her konstrueres særlige indeks af Boligøkonomisk Videncenter for at få sammenhængende prisindeks, som dækker over de samme geografiske områder for hele perioden. I arbejdsrapporten præsenteres indeks for ejerlejligheder for:

- Hele landet
- København+Frederiksberg kommune
- Københavns, Frederiksborg og Roskilde amter
- Odense, Aarhus, Aalborg kommuner
- Landet i øvrigt

Der ses en markant prisudvikling for ejerlejligheder både før den såkaldte "boligboble" i 00'erne og igen her i de seneste 5 år i landets storbyer. For landet i øvrigt er prisudviklingen mindre dramatisk. Til forskel for prisudviklingen for enfamiliehuse udgør antallet af handler med ejerlejligheder i storbyerne så stor en andel, at prisudviklingen på landsplan også trækkes op.

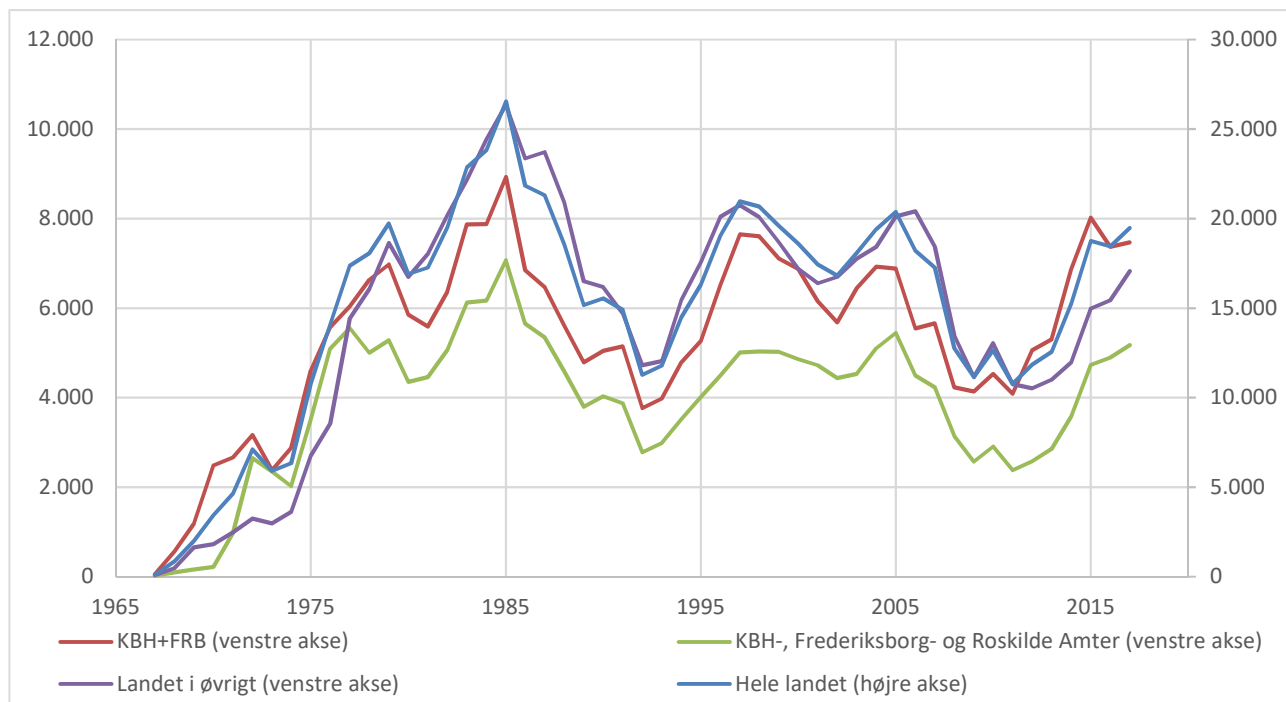
Figur 1.4: Reale prisindeks for ejerlejligheder 1973-2017 (100=1973)



Kilder: BBR, løbende udgaver af SKAT's *Ejendomssalg* og egne beregninger

Antallet af handler illustreres fra 1966-2017. Ejerlejligheder blev først juridisk defineret i 1966, og derfor starter statistikken ikke før. Til forskel for priserne ses her, at udviklingen i antallet af handler har udviklet sig nogenlunde synkront over hele landet gennem det meste af perioden.

Figur 1.5: Antal salg af ejerlejligheder 1966-2017, hele landet

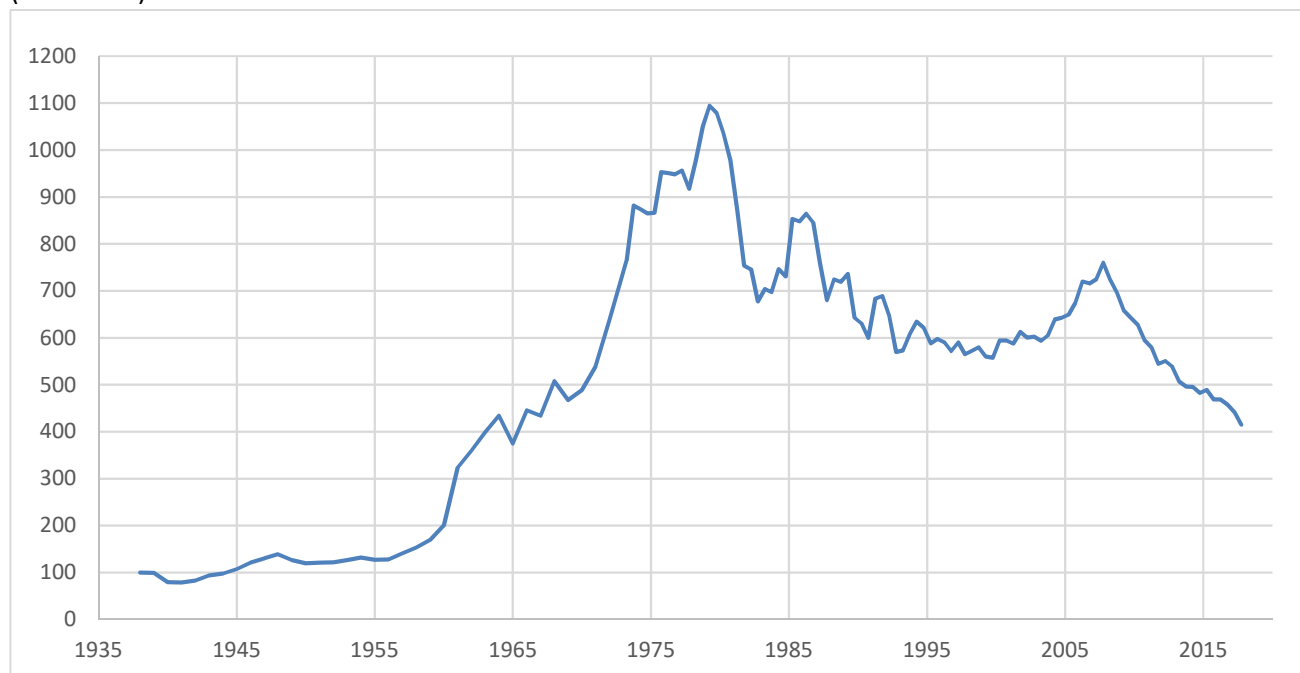


Kilder: Løbende udgivelser af Skats *Ejendomssalg* og Danmarks Statistiks Statistikbank (EJEN77 og EJEN88)

### Prisudvikling for byggegrunde på under 2.000 kvadratmeter fra 1938-2017 samt antal handler fra 1951-2016

I arbejdsrapporten præsenteres et sammenkædet prisindeks for byggegrunde på under 2.000 kvadratmeter. Indekset viser en særlig udvikling i grundpriserne – en udvikling i grundsalg, som har været usædvanlig og kræver en forklaring.

Figur 1.6: Realt prisindeks for byggegrunde på under 2.000 kvadratmeter 1938-2017, hele landet (1938=100)



Kilder: Økonomiministeriet (1966), løbende udgaver af SKAT's *Ejendomssalg* og Danmarks Statistiks Statistikbank (tabel EJEN5) Danmarks Statistiks betalingsdatabanken

Priserne på grunde steg kraftigt i forbindelse med opsvinget i byggeriet i 60'erne og 70'erne. Flere faktorer forklarer dette. For det første begyndte man i denne periode at bygge meget, og særligt i og omkring de store byer steg nybyggeriet. Derudover var udgangspunktet nogle ekstremt lave priser kvadratmeterpriser. Bl.a. ses det af ældre udgaver af statistiske meddelelser fra Danmarks Statistik *Ejendomssalg*, at den gennemsnitlige kvadratmeterpris i 1955 blot lå på 2,12 kr. pr. kvadratmeter i 1955. I 1975 var dette tal oppe på 67,86 kr. pr. kvadratmeter på landsbasis.

Efter toppen omkring 1980 faldt priserne realt tilbage de næste årtier, men begyndte så at stige kraftigt igen i forbindelse med boligboblen i 00'erne. Siden boblens brist er priserne gået nedad. Det, at priserne er faldet, kan undre, når man sammenligner med prisudviklingen for enfamiliehuse og ejerlejligheder. En naturlig forklaring er, at der i dag stort set ikke handles byggegrunde på under 2.000 kvadratmeter de steder i landet, hvor efterspørgslen er størst. I København er det næsten umuligt at finde en byggegrund på under 2.000 kvadratmeter. Der, hvor man i dag typisk kan finde grunde til salg, er i områder, hvor efterspørgslen er begrænset. Vil man bygge nyt i København, foregår det i dag oftest på den måde, at en nedslidt ejendom købes med henblik på nedrivning, hvorefter et nyt hus opføres. I dette tilfælde indgår salget i BBR som et salg

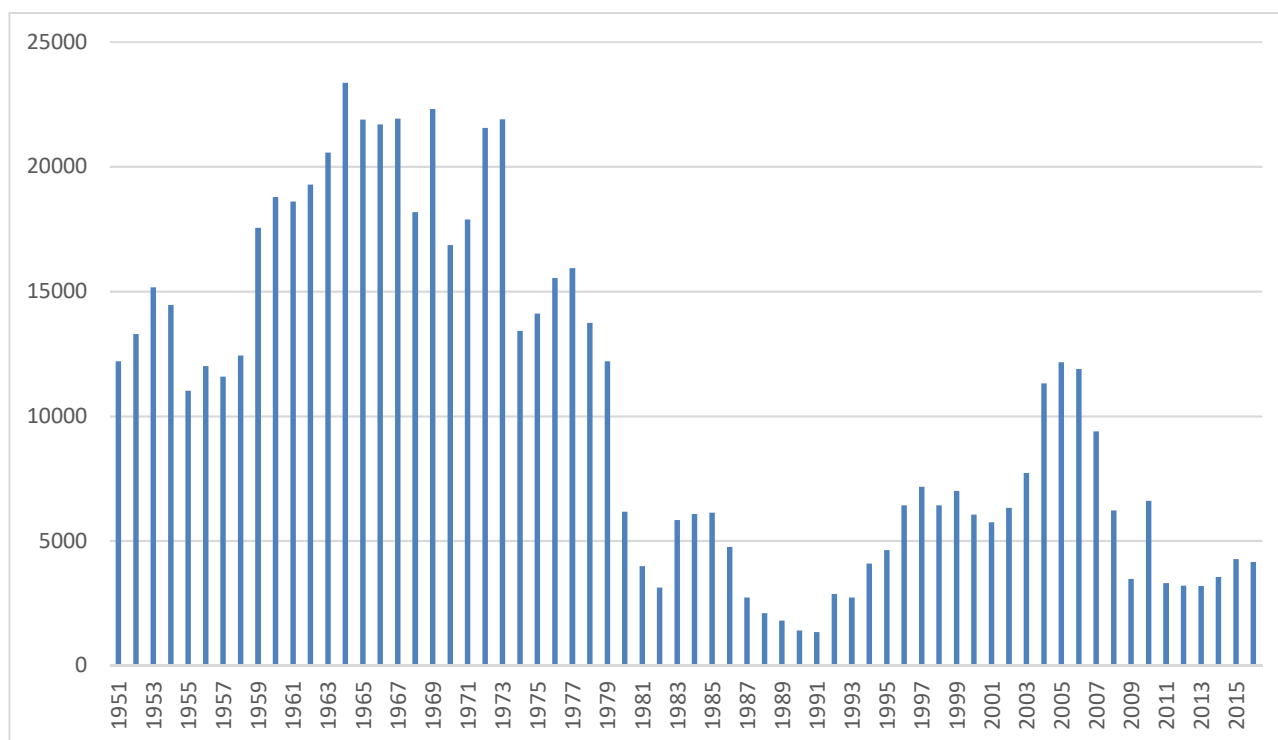


af et enfamiliehus – ikke en byggegrund. I og med at prisindekset for grunde på landsplan er baseret på de faktiske handler, som har fundet sted, så virker det generelle prisfald de senere år mere logisk med tanke på det todelte boligmarked. Så når indekset viser faldende grundpriser de senere årtier er det nok et udtryk for, at der i prisindekset stort set ikke indgår observationer med salg fra de steder, hvor efterspørgslen er størst. SKAT's løbende ejendomsvurderinger med generelt højere grundværdier understøtter dette.

Ovenstående problematik gør, at værdien af grundprisindeks for hele landet nok ikke længere har den helt store værdi

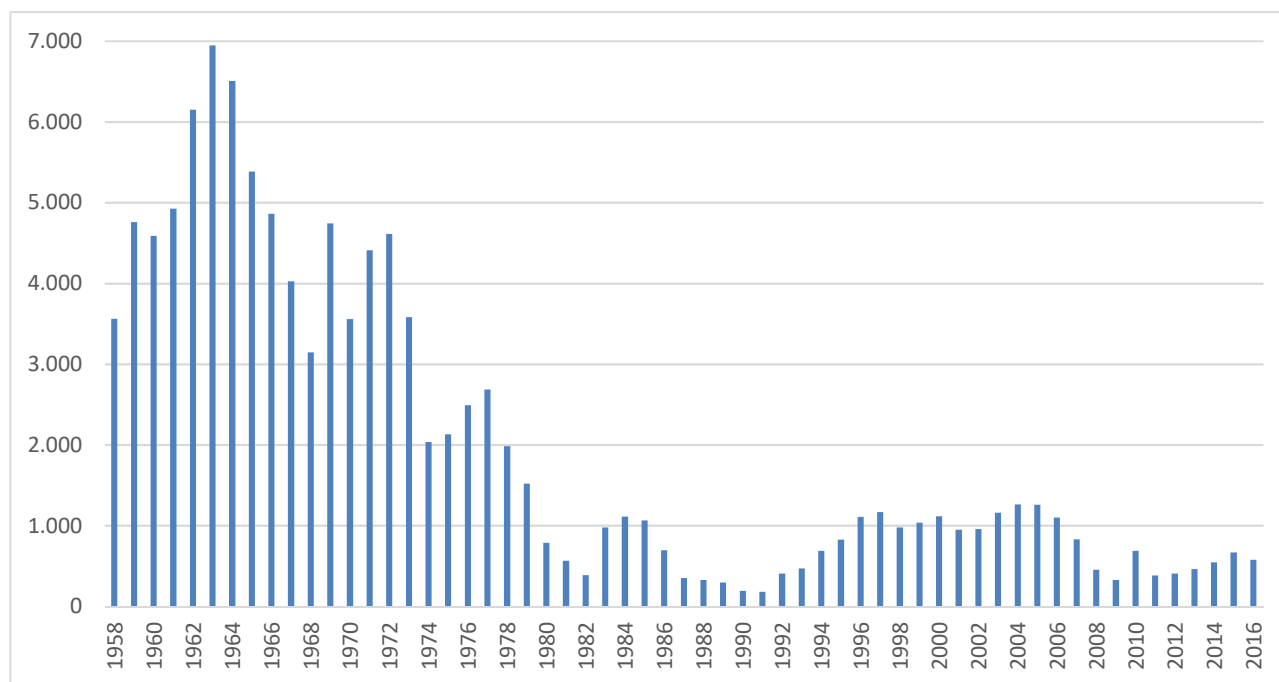
Nedenstående figurer viser udviklingen i antal handler med grunde for hele landet og hovedstadsregionen. Som det ses, er antallet af handler faldet dramatisk i forhold til tidligere. Derudover er det kendt, at man før 1992 benyttede en metode, hvor handler ikke blev medtaget i statistikkerne, hvis køber eller sælger var en offentlig myndighed såsom f.eks. en kommune. Derfor må det antages, at antallet af handler i praksis tidligere var højere end det fremgår og at faldet i antallet af handler derfor er endnu mere dramatisk, end det illustreres nedenfor. I arbejdsrapporten er der foretaget en korrektion for at få et mere retvisende billede af det samlede antal handler. Estimeringen bygger i den forbindelse på forhold mellem antallet af handler med de to forskellige metoder i overlapsåret 1992.

Figur 1.7: Antal salg af byggegrunde på under 2.000 kvadratmeter 1951-2016, hele landet



Kilde: Danmarks Statistiks *Ejendomssalg* 1955-1964, Danmarks Statistiks tiårsoversigt 1970-1993, Danmark Statistiks Statistikbank EJEN88

Figur 1.8: Antal salg af byggegrunde på under 2.000 kvadratmeter 1958-2016, Hovedstadsregionen

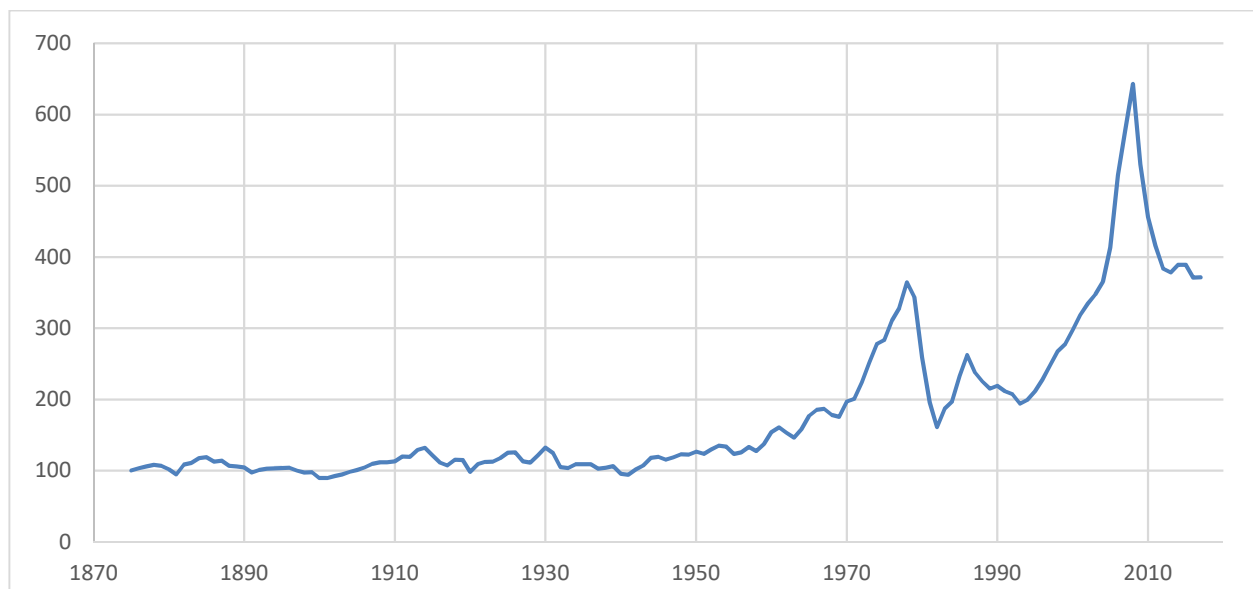


Kilder: Danmarks Statistiks *Ejendomssalg* 1958-1964, Danmarks Statistiks tiårsoversigt 1970-1993, Danmark Statistiks Statistikbank EJEN88

### Landbrugsejendommens prisudvikling i perioden 1875-2017

I publikationen medtages prisindekset for landbrugsejendomme af Kim Abildgren (2006). Det går oprindeligt fra 1875-2005, men er her sammenkædet og forlænget til 2017 og desuden korrigeret for inflation.

Figur 1.9: Realt prisindeks for landbrugsejendomme 1875-2017, hele landet (1875=100)



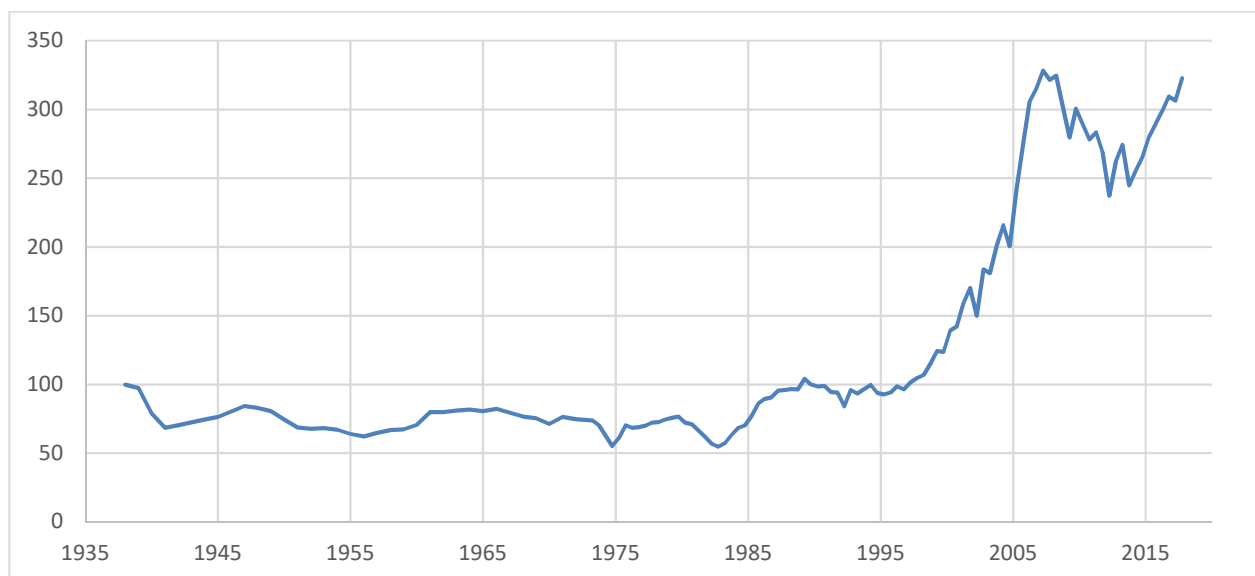
Kilde: Abildgren 2006 og Danmark Statistik EJEN5 og PRIS8

Som det ses, udvikler priserne sig realt næsten fladt i de første 80 år. Tilslutningen til EF med dennes gunstige landbrugsordninger i 1972 gav et stærkt push til landbruget. Herefter ses kraftige reale stigninger frem mod slutningen af 70'erne – stigninger som blev efterfulgt af tilsvarende store fald frem til 1982. Endnu kraftigere reale stigninger sås i forbindelse med gældsboblen i 00'erne, hvor nye og mere risikable lånetyper yderligere blev introduceret, og hvor renteniveaet var stærkt faldende. Derefter faldt landbrugspriserne igen voldsomt. Til forskel for enfamiliehuse og ejerlejligheder er landbrugspriserne på landsplan endnu ikke begyndt at stige igen efter faldene i kølvandet på boblens brist.

### Prisudvikling for beboelsesejendomme med minimum 4 lejligheder i perioden 1938-2017

Ved sammenkædning af indeks fra forskellige kilder kan der konstrueres et prisindeks for hele landet fra 1938-2017 for beboelsesejendomme med minimum 4 lejligheder. I praksis er denne type af ejendomme enten private udlejningsejendomme eller ejendomme, der huser andelsboligforeninger som er stiftet som følge af tilbudspligten (indført i 1975), hvor ejendommen er købt af de tidligere lejere.

Figur 1.10: Realt prisindeks for rene beboelsesejendomme med minimum 4 lejligheder 1938-2017, hele landet (1938=100)



Kilder: Økonomiministeriet (1966), løbende udgaver af SKAT's *Ejendomssalg* og Danmarks Statistiks statistikbank (tabel EJEN5)

Som det ses, udviklede priserne sig realt set negativt i de første 50 år og blev omtrentlig halveret. Priserne på beboelsesejendomme steg med andre ord nominelt langt mindre end forbrugerpriserne generelt i samfundet de første mange år. Det står i stærk kontrast til resten af ejendomsmarkedet. En væsentlig årsag hertil er, at huslejen i udlejningslejligheder historisk set har været stærkt reguleret i Danmark. En restriktiv regulering af huslejerne begrænser naturligvis værdien af sådanne ejendomme. I 90'erne indførtes to væsentlige lovændringer, som formentlig har medvirket til at ændre billedet af udviklingen i priserne på udlejningsejendomme. Den ene ændring var, at det blev muligt at opnå såkaldt aftalt husleje ved lejekontraktens indgåelse for udlejningslejligheder opført eller ibrugtaget til udlejning efter 1991. Denne radikale ændring gjorde, at der ikke er et loft over, hvor meget udlejer må tage i husleje ved denne type udlejningsejendomme. Så længe der kan findes en lejer som er villig til at betale lejen så kan lejen således aftales frit ved indgåelsen af lejekontrakten – det som ofte betegnes som fri markedsleje. Det skal dog pointeres, at det ikke er muligt at hæve huslejen frit derefter, men at de maksimale huslejestigninger fra lejekontraktens indgåelse følger udviklingen i nettoprisindekset.

Den anden væsentlige ændring er Boligreguleringslovens §5, stk. 2. Her indføres muligheden for, at udlejer ved en genudlejning kan tage en højere husleje efter gennemførte forbedringer, jævnfør dog også lejelovens begreb "det lejedes værdi", frem for den hidtidige lejers beskudne omkostningsbestemte leje i henhold til

boligreguleringsloven. En sådan ændring har stor værdi for udlejer. Den maksimalt lovlige leje ud fra det lejedes værdi giver nemlig højere leje end ved boligreguleringslovens beregning af den såkaldte omkostningsbestemte husleje. Kravet for at kunne foretage dette skifte er, at der foretages forbedringer i lejligheden, som skal overstige et vist omkostningsniveau (1.600 kr. pr. kvadratmeter eller i alt 183.000 i år 2000-priser). Det er et niveau, som justeres med nettoprisindekset år for år. Disse huslejeforhøjelser efter § 5, stk. 2 må dog som udgangspunkt kun finde sted i forbindelse med, at lejerens fraflytter lejligheden.

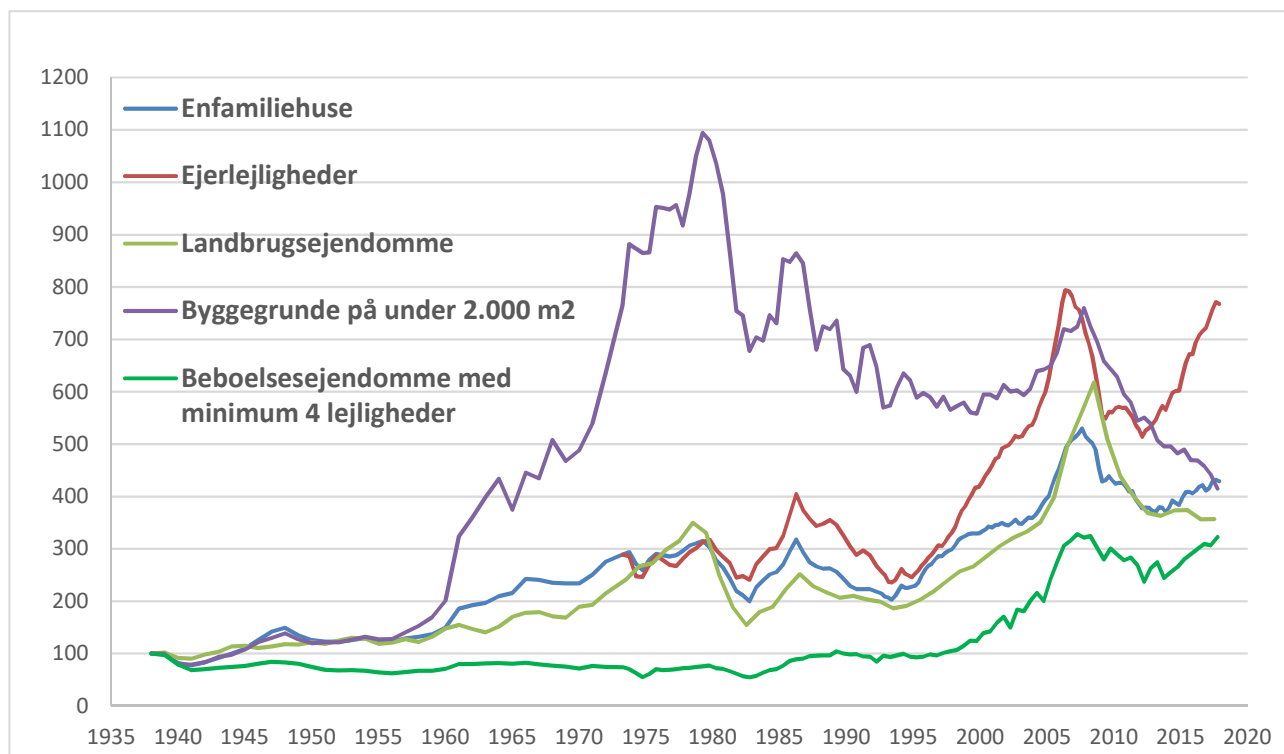
En anden faktor som ej må glemmes er, at en stor del af beboelsesejendomme af denne karakter er beliggende i de større byer – særligt København. Derfor har priserne på beboelsesejendomme af denne karakter ligesom ejerlejligheder været drevet af øget urbanisering, bedre jobmuligheder i storbyerne og byfornyelsen i København.

En tredje faktor er af mere spekulativ karakter. Som tidligere nævnt fik vi i 1975 loven om tilbudspligt til bosiddende lejere i private udlejningsejendomme. En tilbudspligt som gør, at de bosiddende lejere skal tilbydes at købe en ejendom til samme pris, som udlejer måtte have fået og accepteret et købstilbud på. I bogen *Andre folks penge* (Sandøe & Svaneborg (2013)) gennemgår forfatterne en række problematiske forhold i relation hertil, som fandt sted forud for finanskrisen. De argumenterer bl.a. for, at ejendomsinvestorer og spekulanter pumpede priserne på udlejningsejendomme kunstigt op. Angiveligt blev mange udlejere lokket til at købe deres ejendomme til høje priser bl.a. med udsigten til, at værdien af deres andelsbeviser kort efter ville stige i værdi som følge af benyttelsen af høje valuarvurderinger. Valuarvurderingerne skulle senere vise sig at være ude af trit med virkeligheden. Angiveligt bød ejendomsspekulanterne hinandens ejendomme kunstigt op i pris i håb om at få lejerne til at byde på. Handel og spekulation med pantebreve indgik også i disse komplicerede arrangementer, og forfatterne benytter bl.a. udtrykket "planlagt pristeater" til at beskrive det, der foregik. Det er svært at kortlægge, hvor stor en indflydelse dette har haft på prisstatistikkerne. Da antallet af handler i denne branche er relativt beskedent, må det erkendes, at sådanne arrangementer potentielt kan have medvirket til de stærkt accelererende priser for beboelsesejendomme i 00'erne.

## Prisudvikling for de 5 ejendomstyper 1938-2017

I nedenstående figur findes reale prisindeks for hele landet for de 5 forskellige ejendomstyper, der er arbejdet med for perioden 1938-2017.

Figur 1.11: Reale prisindeks for enfamiliehuse, ejerlejligheder, landbrugsejendomme, byggegrunde og beboelsesejendomme 1938-2017 (ejerlejligheder 1973-2017)



Kilder: Se kilder fra de enkelte indeks

Figuren er en slags opsummering af prisudviklingen på boligejendomsmarkedet de sidste 80 år. Af interessante temaer som afspejles i figuren findes bl.a.:

- Stigningerne i priserne på alle ejendomstyper (undtagen beboelsesejendomme) frem mod 1986, hvor udviklingen vendte som følge af skattereformen i 1987 (også kaldet "kartoffelkuren")
- Alle ejendomstypers dramatiske prisstigninger i forbindelse med bolig- og gældsboblen fra 2004-2007
- De store prisfald efter boblens brist
- Krisen i priserne for landbrugsejendomme, hvor priserne endnu ikke er vendt siden boligboblen
- Det, at prisstigningerne på beboelsesejendomme ikke kunne følge inflationen tidligere, hvilket der blev lavet om på i 90'erne med to lovmæssige tiltag, som forbedrede udlejerens muligheder for højere huslejer
- De voldsomme stigninger i grundpriser i forbindelse med byggeboomet i 60'erne og 70'erne
- Det forhold at indekset for grundpriser på landsbasis ikke længere har nogen nævneværdig forklaringsværdi, da der næsten ikke indgår grundsalg for de mest attraktive områder

De seneste 5 års voldsomme stigninger på ejerlejlighedsmarkedet

# 1. Introduktion

Udviklingen i de danske boligpriser har stor betydning for samfundet i mange henseender. For de fleste boligejere er boligen den største investering, de foretager i deres liv, og værdistigningen på den er afgørende for husstandens formueudvikling, lige som den indgår i opgørelsen af en eventuel arv. Prisudviklingen på ejerboliger spiller en stor rolle i dansk økonomi og påvirker forbrugeradfærd, konjunkturcykler, bygge- og vedligeholdelsesaktiviteter og meget mere. Derfor har lange og troværdige boligprisindeks en høj værdi for samfundet i forhold til at beskrive og forstå boligen i en samfundsøkonomisk sammenhæng.

Stigninger i ejerboligpriser har en stimulerende effekt på privatforbruget og omvendt, når priserne falder. Derudover kan de føre til større ulighed i samfundet – dels mellem ejere og lejere og dels mellem ejere i de byer, hvor priserne stiger meget, og ejere i de byer, hvor de stiger mindre.

Kapitalgevinster på ejerboliger er som hovedregel skattefri, og prisudviklingen i den enkelte ejerbolig slår derfor 100 pct. igennem på husholdningens formue. Selvom gevinsterne ikke umiddelbart kan realiseres i det øjeblik, de opstår, kan de komme i spil, når boligen sælges eller belånes. Sådan har det været længe, hvilket bl.a. kan ses af et uddrag fra en betænkning i Økonomiministeriet i 1966 (side 46):

”Ikke desto mindre må det antages, at stigningen i ejendomspriserne og andre kapitalgevinster har bidraget til at forøge det samlede efterspørgselspres, fordi den her foreliggende formuestigning gennem salg eller belåning kan gøres disponibel og danne basis for økonomiske dispositioner, som de pågældende ikke har grundlag for i deres løbende indtjening eller den kredit, de i øvrigt kunne have opnået.”

Der er også en stærk sammenhæng mellem ejendomspriser og nybyggeri. Jo højere priser, jo større er incitamentet til at bygge nyt. Hvis priserne på huse derimod er lavere end prisen for at bygge nye huse, vil det sjældent kunne betale sig at bygge nyt - ikke mindst på grund af den risiko, som et nybyggeri altid vil indebære. Dette forhold beskrives indenfor boligøkonomi som *Tobins Q* – forholdet mellem priserne eksisterende huse på at bygge tilsvarende nye huse. På samme måde er investeringer i nybyggeri noget, som stimulerer økonomien og påvirker BNP i opgangstider, se Leamer (2007). Men investeringer kan også føre til flaskehalsproblemer og lønpres og dermed skabe problemer i byggesektoren i perioder med stærkt faldende boligpriser. Der er en tilsvarende sammenhæng mellem forbedringsarbejde/reparation og boligpriser.

En anden væsentlig faktor, når vi taler om boligøkonomi, er, at boliginvesteringer typisk ændrer sig med nogen forsinkelse i forhold til ændringer i boligpriserne. Det skyldes, at byggeprojekter ofte er langvarige og kan strække sig over måneder og år.

Dette papir giver et overblik over forskellige historiske boligprisdata og opstiller boligprisindeks tilbage til 1938. De lange boligprisindeks, som her er blevet konstrueret som en lang tidsserie, er ikke set tidligere. Formålet med dem er at øge vores viden om den historiske prisudvikling – noget, som forhåbentlig kan anvendes i forbindelse med tidsserie-baserede analyser af dansk økonomi.

Udover boligprisindeksene er der også blevet udarbejdet lange tidsserier for antallet af handler. Det er gjort, fordi disse handler ofte er en af de stærkeste indikatorer for temperaturen på boligmarkedet.

Desuden præsenteres andre tidsserier med data, som er relevante i forhold til at forstå og beskrive boligmarkedet.

Alle tidsserier med tal fremlægges i Appendiks A

## 1.1 Arbejdspapiret opbygning

Rapportens hovedformål har været at indsamle historisk data og konstruere væsentlige tidsserier, som vedrører boligmarkedet. Rapporten er bygget op på følgende måde:

Kapitel 1 har til formål at klæde læseren på mht. at forstå arbejdspapiret og vigtigheden af de konstruerede tidsserier.

Kapitel 2 skaber et overblik over de vigtigste kilder, som er blevet anvendt i arbejdspapiret. Mange af dem har været brugt til at konstruere de forskellige tidsserier i papiret. Kilderne har typisk haft forskellige indgangsvinkler og metoder, når de enkelte tidsserier har skullet konstrueres.

Kapitel 3-7 præsenterer de prisindeks, som er konstrueret i forbindelse med udarbejdelsen af arbejdspapiret. Det gælder prisindeks for udviklingen i enfamiliehuse, ejerlejligheder, landbrugsejendomme, byggegrunde på under 2.000 kvadratmeter og beboelsesejendomme med minimum 4 lejligheder. Metoderne, datakilderne og forudsætningerne forklares også i de enkelte kapitler.

Kapitel 8 giver en kort introduktion til de efterfølgende kapitler 9-12. De handler om konstruktionen af tidsserier, der viser antallet af handler år for år ved de forskellige ejendomstyper.

Kapitel 9-11 præsenterer tidsserierne, kilderne og de forudsætninger, som er benyttet til at konstruere tidsserierne med antallet af handler. Det har kun været muligt at lave disse tidsserier for antallet af handler for ejendoms kategorierne enfamiliehuse, ejerlejligheder og byggegrunde på under 2.000 kvadratmeter.

Kapitel 12 går i dybden med et særskilt problem, der er knyttet til de lange tidsserier, når det gælder antallet af handler. I 1993 ændrede Skat og Danmarks Statistik deres definition af, hvad en fri handel var. Ændringen medførte et niveauskift i antallet af handler på en sådan måde, at der er blevet flere af dem i tallene fra 1993. Derfor er disse handler fra før 1993 forsøgt opjusteret for de forskellige tidsserier. Opjusteringen har især betydning for byggegrunde.

Kapitel 13-16 præsenterer andre tidsserier med data, som har betydning for boligmarkedet. Der er først og fremmest lagt vægt på at få præsenteret disse tidsserier. De omfatter bl.a. den historiske udvikling i realkreditrenten, nybyggeri af boliger, boligmassen, udbuddet af boliger, investeringer i nybyggeri af boliger, befolkningstal og disponibel familieindkomst.

## 1.2 Typer af prisindeks

Man kan vælge mellem forskellige metoder, når man skal konstruere prisindeks.

Den store udfordring ligger i, at alle boliger principielt er forskellige. I fagsprog bruges begrebet manglende *konstant kvalitet* over tid. Det dækker over, at boliger adskiller sig fra hinanden i deres udformning, kvalitet og beliggenhed. Derfor er det et særligt problem at konstruere prisindeks for ejendomme. Det er således ikke muligt at slå prisudviklingen for enfamiliehuse op, som var det en råvare som f.eks. guld eller olie. Den gruppe af boliger, som sælges i én periode, er altid forskellig fra den gruppe af boliger, som sælges i en anden periode. Derfor er det principielt forkert alene at basere prisudviklingen på boliger ved hjælp af en gennemsnitsbetragtning. I stedet benytter man forskellige metoder, som forsøger at korrigere for problematikken med manglende konstant kvalitet. Her følger en kort introduktion til de mest anerkendte metoder.



Grundlæggende findes der fire metoder:

- Gennemsnitlige priser pr. hus eller kvadratmeter
- Hedonisk regression
- SPAR-metoden
- Repeat sales metoden

Den første metode er den, der er nemmest at implementere rent teknisk og matematisk. Det er også den metode som kræver mindst data.

Metoden tager imidlertid ikke højde for boligernes forskellige kvalitet og de ændringer, der finder sted over tid jf. den omtalte problematik omkring manglende *konstant kvalitet*. Derfor er det mest hensigtsmæssigt at anvende en af de tre sidstnævnte metoder, hvis det er muligt. De har alle det til fælles, at de i nogen grad korrigerer for problematikken om manglende *konstant kvalitet* i boligprisindeksene over tid.

### 1.2.1 Gennemsnitlige priser pr. hus eller kvadratmeter

Metode behøver ikke at blive forklaret særlig detaljeret. Indekset bliver konstrueret ved at se på udviklingen i de gennemsnitlige salgspriser for de handlede boliger i perioden. Som nævnt er metoden nem at have med at gøre, men den korrigerer ikke for problematikken vedrørende *konstant kvalitet*. Hvis der i et kvartal sælges mange boliger i høj kvalitet og med en fremragende beliggenhed, mens der i det næste kvartal sælges boliger af dårlig kvalitet og med en ringe beliggenhed, vil indekset alt andet lige vise et stort prisfald i det sidste kvartal. I dette tilfælde afspejler den indikerede prisudvikling ikke nødvendigvis den generelle boligprisudvikling i samfundet.

### 1.2.2 Hedonisk regression

Her foretages en matematisk øvelse, hvor data konstrueres således, at en lang række boligspecifikke karakteristika kobles på den solgte bolig. Det kan f.eks. være information om boligens størrelse (antal kvadratmeter), hvor mange badeværelser, der er, om boligen har terrasse og carport, informationer om hvilket materiale ydervæggene eller taget er lavet af osv. For hver periode beregnes det, hvilken værdi de forskellige karakteristika i gennemsnit ville have. Meget simplificeret kan man sige, at man forsøger at måle prisudviklingen på et gennemsnitligt ensartet hus fra kvartal til kvartal ved at bruge den beregnede gennemsnitlige udvikling i de enkelte karakteristika, et hus kan have. Desto flere data, der er adgang til, desto bedre indeks, kan man konstruere. Det er imidlertid en metode, som kræver meget data. Hvis indeks skal laves troværdigt tilbage i tid, kræver det at de forskellige karakteristika er lagret for de enkelte boliger således, at man har et "billede" af, hvilke karakteristika boligerne har haft historisk. Hvis man kun har data for, hvordan en bolig ser ud i dag, kan man f.eks. risikere at koble værdien af en carport på et historisk boligsalg, selvom boligen måske først har fået opført carporten efterfølgende.

### 1.2.3 SPAR-metoden (Sales-price-appraisal-ratio/Afstandsprocenten)

Metoden tager udgangspunkt i de offentlige myndigheders vurderinger af huse. I Danmark er det SKAT, der foretager offentlige ejendomsvurderinger af landets ejerboliger. Jo bedre vurderinger, jo mere præcise indeks kan der konstrueres ved hjælp af denne metode. Den kan kun anvendes i lande, hvor der løbende udarbejdes ejendomsvurderinger af en vis standard.

I Danmark er metoden også kendt under navnet *Afstandsprocenten*. Indeksene udarbejdes ved at følge udviklingen i den afstand, der er mellem ejendommenes salgspriser og ejendomsvurdering. Hvis de faktiske priser stiger i forhold til ejendomsvurderingerne, er det et udtryk for, at selve prisniveauet stiger – og omvendt, hvis salgspriserne falder. Priserne ajourføres løbende og SKAT indregner det højere prisniveau i deres ejendomsvurderinger. Når vurderingerne ajourføres, foretages et teknisk overlap, så det generelt ændrede niveau i ejendomsvurderingerne ikke påvirker afstandsprocenten. SPAR-metoden kan konstrueres på to måder. Enten ved at måle afstandsprocenten, hvor man tager udgangspunkt i et gennemsnit for de enkelte boligers afstandsprocent (kaldet den ligevægtede SPAR-metode). Eller ved, at alle salgspriserne og de dertilhørende ejendomsvurderinger lægges sammen og samles i én afstandsprocent for perioden (kaldet den værdivægtede SPAR-metode). I Danmark har SKAT benyttet den ligevægtede SPAR-metode, da de udarbejdede boligprisindeks, mens Danmarks Statistik anvender den værdivægtede SPAR-metode.

### 1.2.4 Repeat-Sales metoden (gentagne-salg metoden)

Med denne metode konstrueres boligprisindeksene ved udelukkende at bruge prisudviklingen for de enkelte boliger. Det skal forstås på den måde, at man observerer prisudviklingen i det enkelte hus ved at se på, hvad huset blev solgt for forrige gang. Derefter måler man prisudviklingen fra første til andet salg af samme bolig samtidig med, at man tager højde for den tid, der er gået imellem de to salg. På den måde opstår et salgsspar. Derfra konstrueres datasættet ved, at man sammenkobler salgsprisen og salgsdatoen fra første salg med salgsprisen og salgsdatoen for andet salg for de enkelte salgsspar. Det betyder i praksis også, at datasættet kun består af boliger, som er solgt mindst to gange i perioden. Metoden betyder, at en del data går tabt.

Rent teknisk konstrueres indekset ved en regression, hvor et sæt dummyvariable for handlernes salgstidspunkter udgør de uafhængige variable. Den afhængige variabel består af et beregnet forhold mellem første og anden salgspris for hvert salgsspar. Konkret beregnes den naturlige logaritme til andet salg delt med første salg.

Hvis man kan konstatere, at der er sket væsentlige ændringer på huset mellem første og andet salg, fjernes observationen fra datasættet, da den ikke længere måler udviklingen for det samme hus – kvaliteten er med andre ord væsentligt forandret, hvorfor observationen ikke viser prisudviklingen for et ensartet hus. I praksis kan det være svært at registrere den slags forandringer, fordi der er tale om data, der genereres automatisk. I BBR-registreret findes dog en note, som oplyser, hvornår boligernes seneste om-/tilbygning har fundet sted. Det giver mulighed for at fjerne de boliger, som har gennemgået store forandringer.

I USA anvendes metoden i forbindelse med konstruktionen af *S&P CoreLogic Case-shiller indices*. Det er de mest anvendte indeks for boligprisudviklingen i USA. I Danmark er Boligøkonomisk Videncenter alene om at offentliggøre boligprisindeks ved hjælp af repeat-sales metoden.

### 1.3 Afgrænsning

Det har ikke været muligt at konstruere ensartede tidsserier for alle ejendoms kategorier, da de historiske kilder har forandret sig over tid både med hensyn til valg af geografisk inddeling og dækning af forskellige ejendoms kategorier.

I dette papir er der primært fokus på prisudviklingen for enfamiliehuse og ejerlejligheder. Prisudviklingen for erhvervsejendomme, andelsboliger m.fl. behandles således ikke. Det er forfatterens opfattelse, at der ikke findes robuste lange tidsserier for erhvervsejendomme. Der findes heller ikke troværdig prisstatistik for andelsboliger. Danmarks Statistik arbejder dog i øjeblikket (oktober 2018) på at etablere et prisindeks for andelsboliger, som tager højde for andelsboligers særlige prissætning.

Generelt benyttes kun prisstatistik, der findes på årsbasis, halvårsbasis og kvartalsbasis. Statistikker med månedsbaserede prisdata er således blevet udelukket, da de i sagens natur hviler på et relativt spinkelt datagrundlag.

Generelt benyttes, så vidt muligt, kun brugt kilder og dataudbydere, som forsøger at korrigere for problematikken omkring konstant kvalitet. Derfor er der heller ikke anvendt statistik fra f.eks. Boliga, Boligsiden og Finans Danmark i forbindelse med etableringen af de lange ejendomsprisindeks. I øvrigt er der heller ingen af disse kilder, som er i besiddelse af statistik, som går længere tilbage end til 1992.

Generelt har vi i videst mulig udstrækning forsøgt at konstruere prisindeksene ved brug af salg i almindelig fri handel. Boliger, der er solgt på tvangsauktion og som familiesalg indgår ikke. Kvaliteten af de forskellige indeks kan variere. Nogle tidsserier er meget gamle, hvorfor det ikke har været muligt at kvalitetssikre og undersøge de forskellige datakilder.

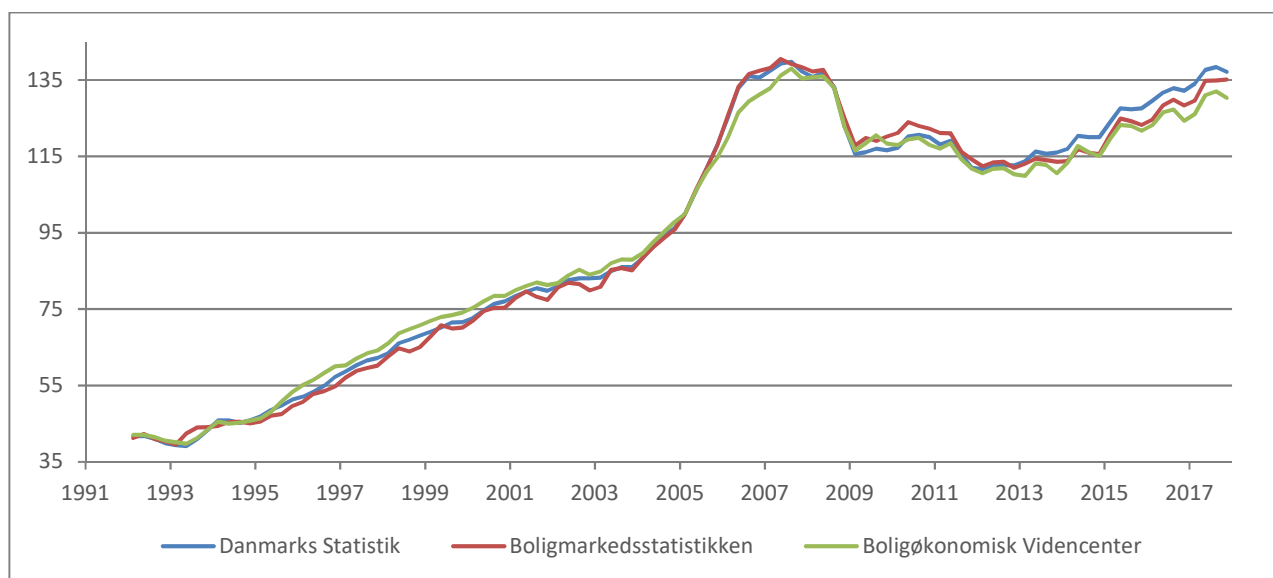
## 2. Data og litteratur vedrørende prisindeks for enfamiliehuse

De primære kilder til boligprisstatistik har været statistik fra SKAT og Danmarks Statistik. Derudover benyttes en række prisindeks, der er offentliggjort af Økonomiministeriet fra 1966 og indeholder data fra 1938-1965. Yderligere benyttes Kim Abildgrens working paper nr. 43 for Nationalbanken (2006). Kim Abildgren sammenkæder en række forskellig indeks for at konstruere et samlet indeks fra 1938-2005.

Fra 1992 findes sammenhængende statistik, som i dag løbende ajourføres og offentliggøres af Finans Danmark (Boligmarkedsstatistikken), Danmarks Statistik (Ejendomssalg) og Boligøkonomisk Videncenter (BVC-indeks).

I praksis har det vist sig, at resultaterne af de metoder, som SKAT (SPAR), Danmarks Statistik (SPAR) og Boligøkonomisk Videncenter (Repeat-Sales) anvender for enfamiliehuse, ligger meget tæt på hinanden. Det ses bl.a. af figuren herunder, som er offentliggjort i *Bolig&Tal* 15, der udgives af Boligøkonomisk Videncenter. Her ses udviklingen i priserne for enfamiliehuse sammenlignet for Boligøkonomisk Videncenter, Danmarks Statistik og Finans Danmark.

Figur 2.1: Sammenligning af prisindeks for enfamiliehuse af Danmarks Statistik, Finans Danmark og Boligøkonomisk Videncenter fra 1992-2017 (2005=100)



Kilde: *Bolig&Tal* 15, Boligøkonomisk Videncenter

### 2.1 SKAT, Told & Skat og Statsskattedirektoratet (1974-2012)

Fra 1. halvår 1974 til 2. halvår 2012 blev publikationen *Ejendomssalg* løbende udgivet af de danske skattemyndigheder. Publikationen indeholdt prisindeks for enfamiliehuse m.fl. ejendomstyper fra 1965 og frem. Denne statistik blev opdateret med et halvt års mellemrum. Oprindeligt udkom indeksene i papirform, men fra 2000-2012 blev de udgivet digitalt. På SKAT's nye hjemmeside, er de imidlertid blevet fjernet igen. SKAT anvendte den ligevægtede SPAR-metode - prisindeks baseret på ændringer i afstandsprocenten. Altså SPAR-metoden, hvor prisudviklingen for hver ejendom får samme vægtning, når man konstruerer indekset (Laursen m.fl. 2010, s. 8).

Fra 1973 offentliggjorde SKAT også prisstatistikker for ejerlejligheder. Frem til 1992 er det dog værd at bemærke, at indeksene er konstruerede ved brug af gennemsnitlige kvadratmeterpriser. Som tidligere nævnt er det en indeksmetode, som ikke tager højde for problemstillingen vedrørende *konstant kvalitet*.

I 2010 konstruerede Laursen, Madsen & Lunde et sammenkædet indeks ved at bruge SKAT's tal for enfamiliehuse 1965-2009 for hele landet og for Hovedstadsområdet. Artiklen blev bragt i *Økonomi & Politik*, bind 83, nr. 4, december 2010. Her sammenlignes det sammenkædede boligprisindeks med en række lange udenlandske prisindeks.

En interessant observation finder man i et par af SKAT's tidlige udgaver. I publikationen fra 1974, 1. halvår, side 40, ses et prisindeks, som varer fra 1950-1974. Sammenligner man dette indeks fra perioden 1965 og frem til de efterfølgende udgivelser med de indeks, der starter fra 1965, udvikler indeksene sig næsten identisk. Det ser således ud til, at SKAT allerede fra 1950 har benyttet SPAR-indeks, selv om det umiddelbart ikke er nævnt nogle steder.

## 2.2 Økonomiministeriet (1966)

I maj 1966 publicerede Økonomiministeriet betænkningen *Inflationens årsager*. Her finder man en række interessante prisindeks, som dækker perioden 1938-1965. Bl.a. er der på side 94 prisindeks for enfamiliehuse for følgende geografiske områder:

- København og Frederiksberg
- Provinsbyerne
- Københavns Amt
- Bymæssige kommuner i øvrigt
- Andre landkommuner

De geografiske indeks er udarbejdet på årsbasis, men der findes ikke et samlet indeks for hele landet. Der er ikke redegjort for den anvendte metode, lige som det heller ikke anføres om der har været problemer med at statistikken. Man kan således ikke med sikkerhed fastslå, hvilken indeksmetode som er blevet anvendt. Men meget taler for, at det er SPAR-metoden (prisindeks ved brug af ændringer i afstandsfaktoren).

Det stærkeste bevis findes ved at se i Danmarks Statistiks årbøger fra 1948-1959. I disse årbøger står det nemlig defineret, at der er brugt indeks som kan defineres som SPAR-metoden. Konkret er indeks baseret på udviklingen i forholdet mellem købesummernes værdi i forhold til vurderingssummerne (se mere under afsnit 2.6). Da udviklingen i disse årbøgers indeks for enfamiliehuse i provinsbyerne er helt lig dem fra betænkningen må det antages, at samme metode har været benyttet.

Der kan også henvises til SKAT's *Ejendomssalg* fra 1974, 1. halvår (s. 40). Som tidligere nævnt lader det til, at SKAT har konstrueret SPAR-indeks fra 1950. Når man sammenligner tallene fra 1950-1974 med tallene fra Økonomiministeriets betænkning fra 1938-1965, er udviklingen i de to sammenlignelige geografisk indeks næsten helt identisk. I SKAT's *Ejendomssalg* går udviklingen i perioden fra en indekssværdi 100 i 1950 til 335 i 1965 for København+Frederiksberg. Det svarer til en faktor 3,35. I Økonomiministeriets betænkning er de tilsvarende tal for de to år henholdsvis 206 og 693. Det giver næsten samme udvikling med en prislektor på 3,36. Flere år er testet og viser næsten de samme resultater for forskellige delperioder.

Samlet set er der derfor stærkt belæg for at antage, at SPAR-metoden har været grundlaget for de indeks, der er offentliggjort i Økonomiministeriets betænkning.

Betænkningen indeholder også prisindeks for byggegrunde og for beboelsesejendomme med mindst 4 lejligheder (typisk udlejningsejendomme). Det bemærkes, at SKAT's *Ejendomssalgs* prisindeks for byggegrunde på under 2.000 kvadratmeter udvikler sig 100% identisk med tallene for byggegrunde i betænkningen i perioden 1950-1965.

Udover prisindeksene finder man også en oversigt over udviklingen i antallet af ejendomme fordelt geografisk i årene 1936, 1945, 1950, 1956, 1960 og 1965. De dertilhørende aggregerede ejendoms- og grundværdier baseret på de daværende ejendomsvurderinger er også opgjort. Det bestyrker yderligere opfattelsen af, at man har benyttet SPAR-metoden, som netop tager udgangspunkt i udviklingen i afstandsprocenten – forskellen mellem salgspriserne og ejendomsværdierne.

### 2.3 Danmarks Statistiks Statistikbank (1992 - i dag)

Danmarks Statistiks prisindeks findes elektronisk i statistikbanken<sup>1</sup> (under kategorien *Priser og Forbrug* -> *Ejendomssalg*). Prisindeksene starter fra 1992 og er opdateret for hvert kvartal. De konstrueres både for enfamiliehuse, ejerlejligheder, ejendomme med 2 eller 3 lejligheder, ejendomme med 4 lejligheder og derover, blandet beboelses- og forretningssejendomme, rene forretningssejendomme, fabriks- og lagerejendomme, landbrugsejendomme og sommerhuse. Ligesom SKAT anvender indeksene SPAR-metoden, men i modsætning til SKAT benyttes her den værdivægtede SPAR-metode.

### 2.4 Finans Danmark (1992 - i dag)

Finans Danmark offentliggør boligprisindeks for enfamiliehuse, ejerlejligheder og fritidshuse. Indeksene går tilbage til 1992 og opdateres og offentliggøres kvartalsvis. Her bruges den gennemsnitlige kvadratmeterprismetode. Metoden betyder, at der opstår et problem fordi f.eks. en kælder, en carport, en garage eller en udestue ikke indgår i beboelsesarealet. I praksis må man antage, at disse arealer har en værdi for køberen. Det forsøger Finans Danmark at korrigere for ved at lægge øvrige typer af arealer oveni beboelsesarealet med forskellige vægte. Selve beboelsesarealet tæller naturligt nok 100 pct. Kælderarealet, som ikke er godkendt til beboelse, tæller f.eks. 40 pct. Det vil sige, at 40 pct. lægges oveni husets beboelsesareal. Et hus med 100 kvadratmeter beboelsesareal og 100 kvadratmeter kælderareal fremstår således som en bolig på 140 kvadratmeter.

### 2.5 Danmarks Statistik - Statistisk tiårsoversigt (1964 - i dag) og Statistisk oversigt (1948-1961)

*Statistisk Tiårsoversigt* er en publikation, som Danmarks Statistik udgiver hvert år. Den rummer en række vigtige statistikker med tal for de foregående 10 år. Publikationen medtager også data, der vedrører ejendomme- og ejendomshandler. Dette statistikafsnit har dog har dog varieret noget gennem årene. Fra 1963-2005 (i udgivelserne fra år 1973-2006) har man kunnet finde gennemsnitlige priser pr. hus på landsbasis og i Hovedstadsregionen/Hovedstadsområdet. Fra 2006 er det kun tallene på landsplan, man har kunnet se.

---

<sup>1</sup> [www.statistikbanken.dk](http://www.statistikbanken.dk)

## 2.6 Danmarks Statistik – Statistisk årbog (1896 – i dag)

De statistiske årbøger minder lidt om tiårsoversigten, men med fokus på det sidste år og en højere detaljeringsgrad. Det er meget forskelligt, hvilke ejendomsdata som findes i disse publikationer. Fra 1948-1959 inkluderede de prisindeks ved SPAR-metoden (*købesummer pr. 1.000 kr. vurderingssum*). Disse indeks er således kun lavet i en meget kort periode. Ikke desto mindre viser det sig, at indeks for den eneste sammenlignelige kategori – provinsbyerne - er magen til indekssværdierne som findes i betænkningen af Økonomiministeriet fra 1966. Derfor bekræfter disse tal, at betænkningens tal må være lavet ved SPAR-metoden.

## 2.7 Chief Adviser, Kim Abildgren, Economics and Monetary Policy Department, Nationalbanken (2006)

I november 2006 offentliggjorde Kim Abildgren, Nationalbanken, et working paper, der har titlen "Monetary Trends and Business Cycles in Denmark 1875-2005". Det primære formål med papiret var ikke at belyse historiske boligprisindeks. Ikke desto mindre indeholdt publikationen et samlet prisindeks for enfamiliehuse fra 1938-2005 på årsbasis for hele landet. Papiret rummede også et prisindeks for landbrugsejendomme fra 1875-2005.

Prisindekset for enfamiliehuse var en sammenkædning af flere indeks. For perioden 1938-1965 bestod indekset af statistikken fra Økonomiministeriets betænkning fra 1966. Her fandtes som nævnt ikke et indeks for hele landet, men for 5 forskellige geografiske områder. For at få et indeks for hele landet har Abildgren benyttet et simpelt gennemsnit for udviklingen i de 5 delindeks. Den oplysning har han videregivet til undertegnede.

Fra 1966-2005 er indekset baseret på gennemsnitpriser fra Danmark Statistiks tiårsoversigt og Nationalbankens, Monetary Review.

## 2.8 Seniorøkonom, Marc Lund Andersen, Boligøkonomisk Videncenter (1992-i dag)

Siden 2014 har Boligøkonomisk Videncenter offentliggjort opdaterede boligprisindeks for enfamiliehuse og ejerlejligheder kvartalsvis. Prisindeksene starter fra 1992 sådan som de kvartalsvise offentliggørelser af boligprisudviklingen fra Danmarks Statistik og Finans Danmark også har gjort. Året 1992 er ikke tilfældigt, men skyldes, at BBR indeholder ejendomsdata digitalt fra dette tidspunkt.

Boligøkonomisk Videncenter er de eneste i Danmark, der anvender repeat-sales metoden, men som nævnt bruges denne metode normalt i USA, kendt under navnet *S&P Core Logic Case-Shiller indices*. Ligesom med SPAR-metoden og hedonisk regression er det en metode, som forsøger at tage højde for problemstillingen, som vedrører manglende *konstant kvalitet* i boligprisindeks.

Adgangen til BBR og kendskabet og erfaringen med at konstruere boligprisindeks i Boligøkonomisk Videncenter har gjort det muligt for undertegnede at udarbejde nogle særlige prisindeks til at videreføre nogle historiske tidsserier. Tidsserier som ikke kan fuldendes og ajourføres med de tilgængelige boligprisindeks, der offentliggøres af andre udbydere i dag.

Det skyldes særligt den statistiske problematik, der opstod i kølvandet på kommunalreformen fra 2007. Her blev antallet af kommuner reduceret, lige som man erstattede amterne med de nuværende fem regioner.

Reformen har medført store statistiske problemer, da man ikke kan sammenkæde de tidligere amtsinddelte tidsserier med de indeks, som i dag udarbejdes på regions- og landsdelsplan.

Derfor har undertegnede konstrueret nye særlige prisindeks for perioden 1992-2017 ved hjælp af repeat-sales metoden for enfamiliehuse og ejerlejligheder. Det er sket for at kunne vise prisudviklingen for de samme grupper af amter og byer, som der findes i tidsserierne fra før 1992. Hvordan det er gjort, bliver beskrevet mere detaljeret senere i rapporten.



### 3. Prisindeks for enfamiliehuse for 1950-2017 inddelt geografisk på 7 forskellige områder

I dette kapitel præsenteres lange prisindeks for enfamiliehuse. Der konstrueres både et langt prisindeks fra 1938-2017, som vises i afsnit 3.2, og et indeks fra 1950-2017, som bliver omtalt her. Forskellen på de to indeks er primært, at kvaliteten af indeksene fra 1950-2017 vurderes at være bedre. Desuden er det muligt at opdele de geografiske enheder i 7 grupper mod 4 grupper for indeksene fra 1938-2017.

Ved at bruge landsinddelingen fra før kommunesammenlægningen 1. januar 2007 kan der udarbejdes indeks tilbage til 1950 for følgende grupperinger:

- Hele landet
- København+Frederiksberg
- Københavns Amt
- Frederiksborg Amt + Roskilde Amt
- Kommuner med over 20.000 indbyggere
- Kommuner med 5.-20.000 indbyggere
- Kommuner med under 5.000 indbyggere

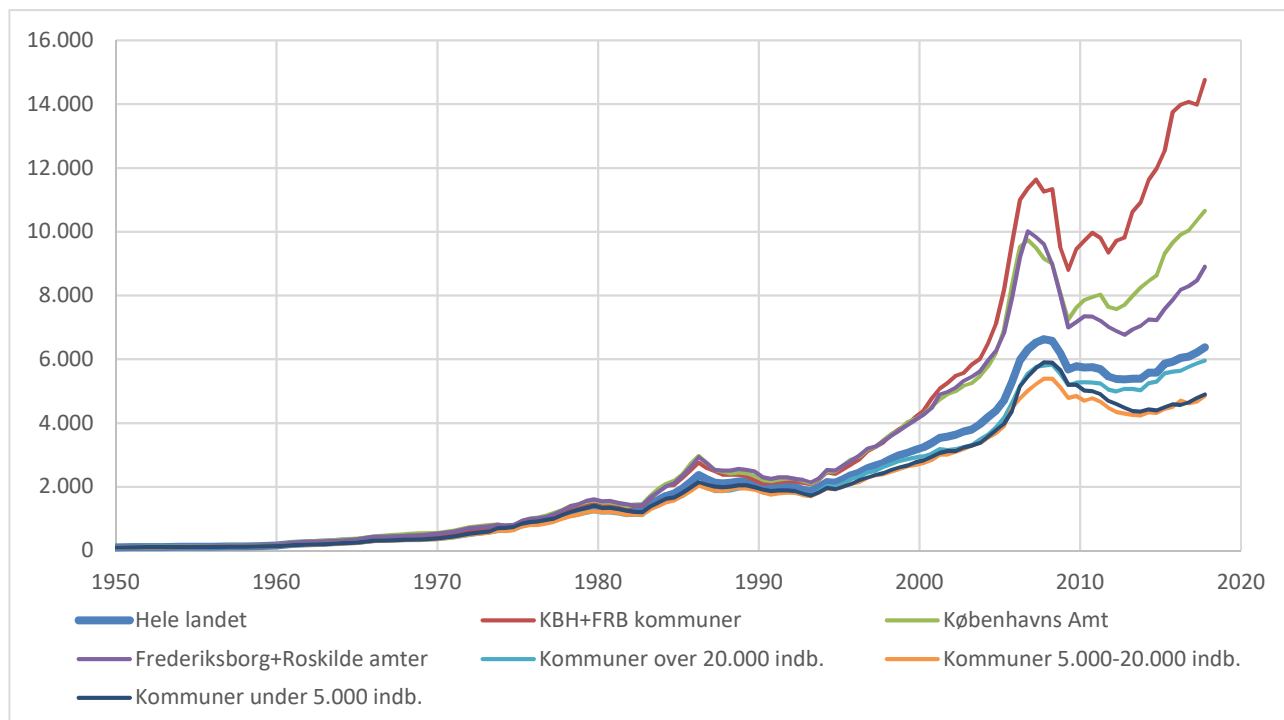
Det gøres ved at sammenkæde indeks fra en række udgaver af *Ejendomssalg* udgivet af Skattedirektoratet, Told&Skat og SKAT fra 1974, 2. halvår til 2006, 1. halvår. SKAT har som nævnt benyttet sig af SPAR-metoden (indeks målt ved brug af ændringer i afstands faktoren) gennem årene. Fra 2. halvår 2006 ændrede SKAT imidlertid inddelingen i deres indeks som følge af kommunesammenlægningen. Fra dette tidspunkt og frem til i dag, har der ikke været offentligt boligprisindeks med den samme gruppeinddeling, som er vist ovenfor. Derfor er der konstrueret nye indeks ved hjælp af Boligøkonomisk Videncenters repeat-sales metode.<sup>2</sup> Som følge af de nye kommuneinddelinger må de 7 nævnte grupper konstrueres ud fra de kommunegrupper og postnummerområder, der i dag svarer bedst til de gamle kommuneinddelinger fra 2006. Man kan ikke opnå et 100 pct. match mellem den tidligere geografiske inddeling og de nye grupperinger. I SKAT's *Ejendomssalg i 1. halvår 2006* side 1 findes den seneste beskrivelse af de kommuner, der var med i de gamle grupperinger. Det er disse grupperinger, som er forsøgt genskabt, og som benyttes til konstruktion af de nye indeks fra 2. halvår 2006. I Appendix B ses SKAT's seneste inddeling af kommuner før kommunalsammenlægningen i udgaven af *Ejendomssalg 2006*, 1. halvår. De nye indeks fra Boligøkonomisk Videncenter er udarbejdet fra 1992-2017, men bruges først fra 2. halvår 2006.

Indeksene er konstrueret på årsbasis fra 1950-1972, halvårsbasis fra 1973-2006 1. halvår og kvartalsbasis fra 3. kvartal 2006 til 2017. Af hensyn til figurernes udseende er hele perioden fra 1973-2017 udarbejdet som halvårlige indeks.

---

<sup>2</sup> Metoden er den som benyttes i forbindelse med de kvartalsvise udgivelser af Bolig&Tal af Boligøkonomisk Videncenter fra 2014 og frem (se afsnit 2.8). Det generelle metodenotat kan rekvireres ved henvendelse til Marc Lund Andersen, man@bvc.dk

Figur 3.1: Nominelle prisindeks for enfamiliehuse fra 1950-2017 (1950=100)



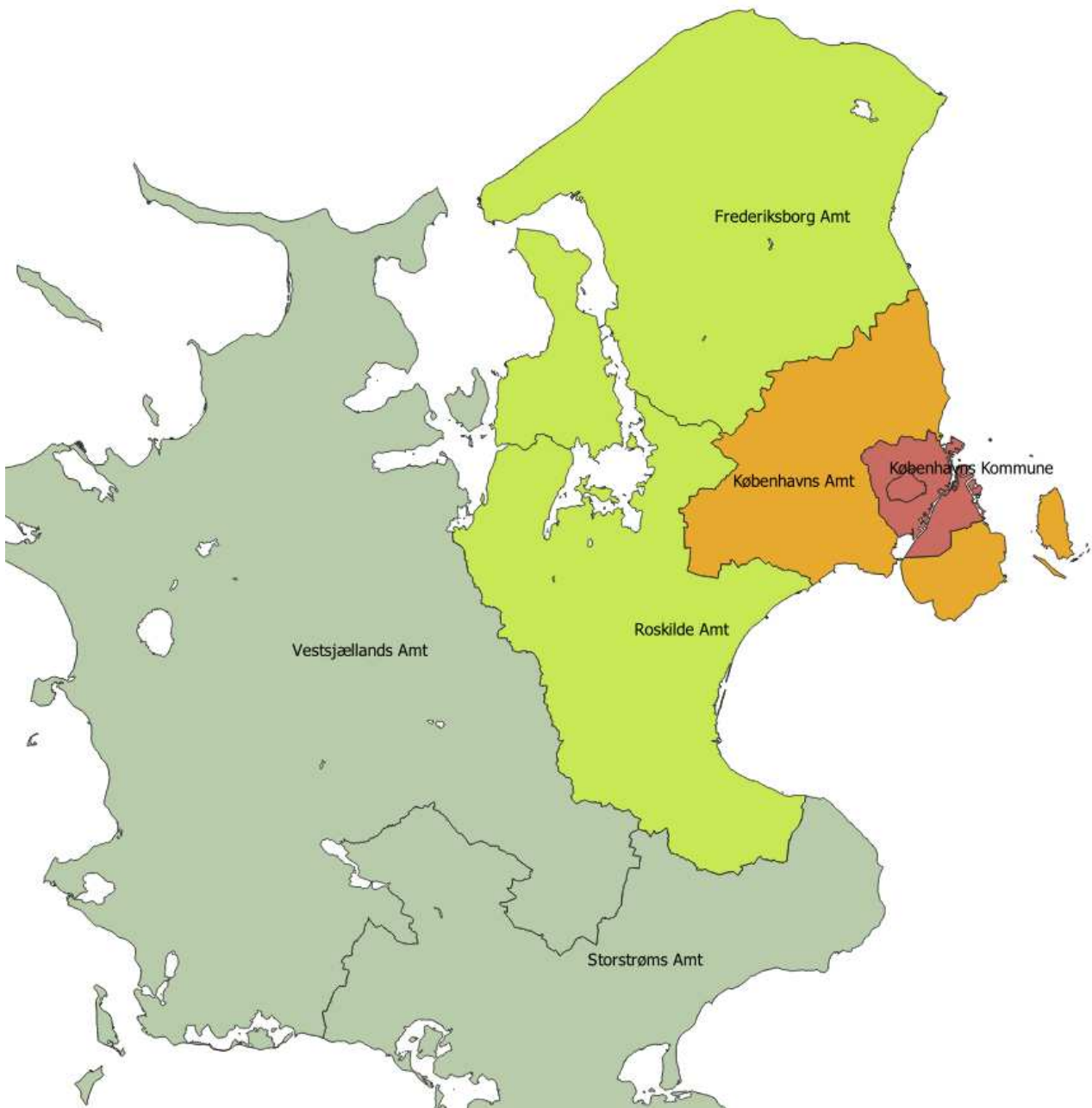
Kilde: BBR, løbende udgaver af Skats *Ejendomssalg* og egne beregninger

I figur 3.1 ses den rene prisudvikling fra 1950-2017 for de 7 forskellige grupper. Et indeks af denne karakter, som ikke korrigeres for inflation, og som strækker sig over lang tid, vil naturligt give nogle voldsomme indekssværdier hen imod slutningen – noget som vil presse indekset i en sådan grad, at man stort set ikke fornemmer nogen prisudvikling de første mange år.

Det er tydeligt, at priserne er steget mest i København og Frederiksberg i den sidste del af perioden. Københavns Amt, som omfatter det nærmeste område omkring København, er steget næstmest. Frederiksborg og Roskilde Amt danner tilsammen et område, som grænser op til Københavns Amt. Derfor undrer det heller ikke, at dette område har den tredjestørste stigning. I figur 3.2 er amtsinddelingen på Sjælland frem til 2006 (altså før kommunalreformen) illustreret.

Prisudviklingen for hele landet som helhed er steget mere end indeksene for øvrige byer, som ikke er en del af København eller Frederiksberg kommune eller Roskilde eller Frederiksborg kommune. Det virker logisk i forhold til den urbanisering, som længe har været i gang i Danmark. Endvidere ses det, at enfamiliehuse i større kommuner med mere end 20.000 indbyggere er steget en del mere end kommunegrupperne med hhv. 5-20.000 indbyggere og 0-5.000 indbyggere.

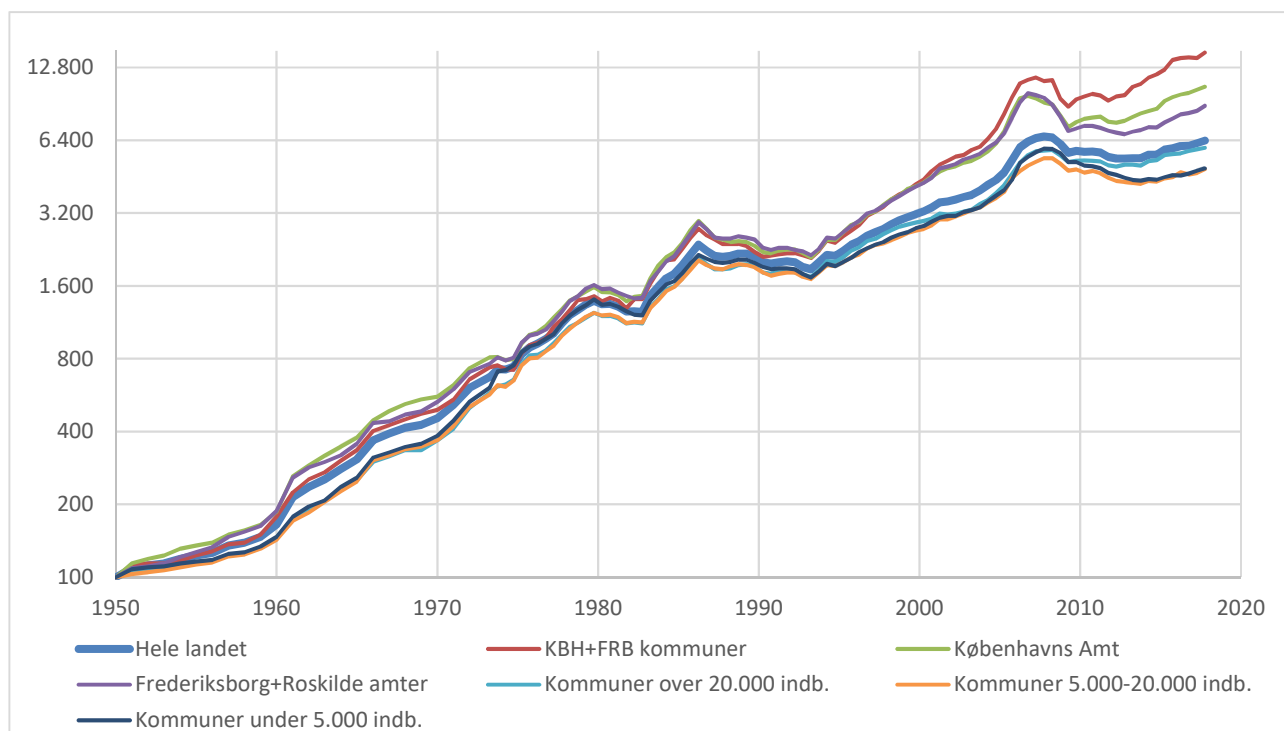
Figur 3.2: Illustration af amterne på Sjælland frem til 2006



Kilde: Boligøkonomisk Videncenter

Billedet af prisudviklingen virker umiddelbart voldsomt, og man kan let komme til den konklusion, at boligpriserne er eksploderet de seneste 20 år. Men med så lange tidsserier skal man huske, at effekten af den eksponentielle rentes rente bliver, at priserne helt naturligt vil stige sådan, hvis boligpriserne generelt har en stigende trend. Derfor giver det mening at se den langsigtede boligprisudvikling på en logaritmisk skala. Det er gjort for de 7 grupper i figur 3.3.

Figur 3.3: Nominelle prisindeks for enfamiliehuse 1950-2017, logaritmisk skala (1950=100)

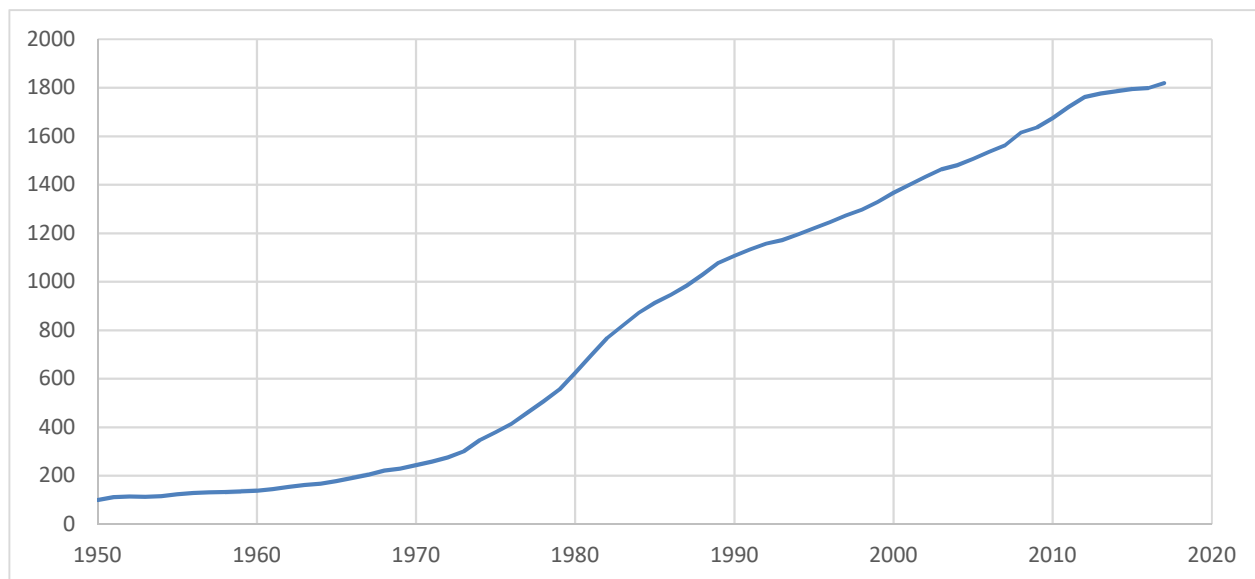


Kilde: BBR, løbende udgaver af SKAT's *Ejendomssalg* og egne beregninger

Prisindeksene får et helt andet udtryk i figur 3.3, som er udarbejdet med en logaritmisk skala. De eksplosive stigninger og boblen i midten af 00'erne ser ikke nær så dramatiske ud.

Det er også værd at betragte boligpriserne i sammenhæng med den generelle inflation i samfundet. Billedet er ikke helt det samme for inflationen – altså det generelle prisniveau i samfundet. Priserne i samfundet er generelt steget, men inflationstakten er løjet voldsomt af de sidste 30 år. Derfor ser det generelle forbrugerprisindeks noget anderledes ud i sin form, hvilket er illustreret i figur 3.4. Det skal i øvrigt bemærkes, at det netop er forbrugerprisindekset som generelt er benyttet til at deflatere diverse tidsserier i dette arbejdsblad.

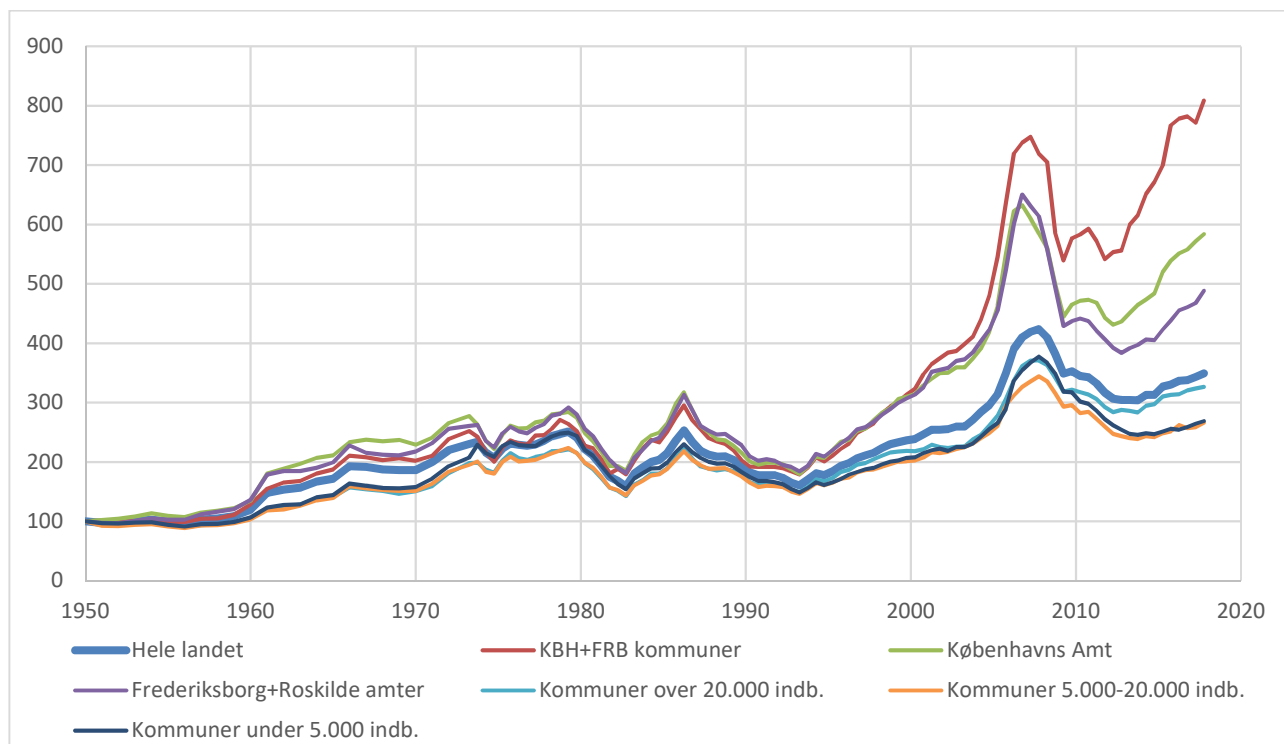
Figur 3.4: Forbrugerprisindeks 1950-2017 (1950=100)



Kilde: Danmarks Statistik

Når man arbejder med lange prisindeks, giver det god mening at deflatere udviklingen med den generelle prisudvikling i samfundet – altså korrigerer for inflation. For hvis priserne på en vare blot er steget med samme takt, som den generelle prisudvikling, er det mindre vigtigt at konstruere særlige prisindeks, end hvis prisudviklingen adskiller sig fra den generelle inflation. Som det imidlertid illustreres i figur 3.5, er det ikke tilfældet for enfamiliehuse. Her ses prisudviklingen for enfamiliehuse korrigeret for inflation.

Figur 3.5: Reale prisindeks for enfamiliehuse 1950-2017 (1950=100)



Kilde: BBR, løbende udgaver af Skats Ejendomssalg og egne beregninger

Det interessante ved figur 3.5 er, at boligpriserne i starten af 90'erne stort set var tilbage på niveauet fra 1950 korregeret for inflation. Netop af den grund kommer figuren til at se ekstra dramatisk ud fra 90'erne og frem. Havde man stoppet indekset i 1993, kunne man let have konkluderet, at boligpriserne ikke stiger mærkbart mere end de generelle priser i samfundet (inflationen). Priserne synes tværtimod at være eksploderet siden 1993. Hvad skyldes det, når boligpriserne i perioden 1950-1993 stort set ikke ændrede sig realt, mens de steg voldsomt fra 1993-2017? For at forstå det, må man erindre sig de betydelige ændringer, der er sket i årenes løb. Realkreditsystemet har undergået store forandringer, lovgivningen og skattesystemet er ligeledes blevet ændret markant – alle disse forhold har påvirket boligpriserne fra 1986.

I 1986 introducerede den daværende regering under Poul Schlüter en skattereform og en række andre tiltag som tilsammen gik under navnet "Kartoffelkuren". Der var tale om et finanspolitisk indgreb, der skulle dæmme op mod en overophedet dansk økonomi. Kartoffelkuren varede fra 1986-1993 og bestod af en række tiltag, som bl.a. gjorde det dyrere at være boligejer rent likviditetsmæssigt. Regeringen sigtede efter at øge opsparingen i samfundet, da Danmark havde udviklet et stort underskud på betalingsbalancens løbende poster og en betydelig udlandsgæld. Et betalingsbalanceunderskud modsvarer et underskud på samfundets investerings- og opsparingsbalance. Derfor var det afgørende at få bremset gældsætningen bl.a. med hensyn til belåningen af boliger, oprettelse af kontokort og lignende. Med Kartoffelkuren indførtes en række regler – herunder at realkreditlån skulle optages som mix-lån, hvor lånene blev strikket sammen som en kombination af annuitetslån (60 pct.) og serielån (40 pct.). I praksis betales større afdrag i begyndelsen af tilbagebetalingsperioden ved serielån end ved annuitetslån. Det betød, at låntagerne skulle afdrage mere i starten af tilbagebetalingsperioden end tidligere, hvor de fleste optog 100 pct. annuitetslån. Den samlede ydelse ved serielån er således højere i starten af tilbagebetalingsperioden, men faldende år for år. Med annuitetslån er ydelsen den samme år for år. Det betyder i praksis, at ydelsen ved serielån er højere til at begynde med end ved annuitetslån med samme effektive rente. Til gengæld falder ydelsen og bliver mindre ved et serielån end ved et tilsvarende annuitetslån mod slutningen af låneperioden.

På det tidspunkt var det kun muligt at optage 20-årige realkreditlån og ikke de 30-årige lån, som vi kender i dag. Ydelserne på 20-årige lån var selvsagt større end på de 30-årige lån som følge af højere afdrag.

En skattereform fra 1. januar 1987 gjorde det endnu dyrere at være boligejer. Frem til 1986 kunne renteudgifter fratrækkes i personindkomstsatten. Topskattesatsen var dengang 73 pct., hvilket betød, at boligejerne kunne få helt op til 73 pct. af deres renteudgifter tilbage i form af sparet skat. Det ændrede sig dramatisk fra årsskiftet i 1987, hvorefter renteudgifterne indgik i opgørelsen af kapitalindkomsten og fik en skatteværdi på 50 pct. Skattereformen, kartoffelkuren og ændrede konjunkturer fik naturligvis de reale boligpriser til at falde dramatisk. I denne periode oplevede man også rekordmange tvangsauktioner med ejerboliger.

Med Nyrup-regeringens vækstpakke kaldet "Ny Kurs mod bedre tider" fra maj 1993 endte Kartoffelkuren. Nu blev det igen muligt at optage rene annuitetslån, lige som det kunne også lade sig gøre at optage realkreditlån med en løbetid på 30 år mod de tidligere 20 år. Samtidig faldt renten. Derfor vendte udviklingen markant efter 1993, og priserne steg støt og roligt. Men i starten af 00'erne indtraf en række hændelser, som gav ekstra vitaminer til et boligmarked, hvor priserne fra 1993 i forvejen var steget pænt år for år.

Den første forklaring var, at et økonomisk opsving var i gang. Det andet forhold, der gjorde sig gældende, var, at Nyrup-regeringen i forbindelse med vækstpakken åbnede for, at boligejerne kunne optage variabelt forrentede lån. Der gik dog nogle år, før de første realkreditinstitutter begyndte at tilbyde disse lån. Men omkring år 2000 begyndte disse lån for alvor at vinde indpas. Med denne lånetype – rentetilpasningslån - blev det muligt at opnå en lavere initial rente end ved fastforrentede realkreditlån, lige som den lavere rente

betød en mindre førsteårsydelse. I praksis medfører variabelt forrentede lån en større ydelsesmæssig risiko, fordi den løbende rente kan ændre sig i modsætning til et fastforrentet lån. Men introduktionen af den nye valgmulighed for boligejerne, gav ikke desto mindre et positivt løft til ejerboligmarkedet.

I 2002 indførte Fogh-regeringen skattestoppet, som bl.a. betød, at ejendomsværdiskatten blev låst fast til år 2002<sup>3</sup>. Det medførte en udhuling af denne skat, som boligejerne begyndte at indregne i forventningerne til de fremtidige omkostninger i boligen. Den tendens stimulerede ligeledes ejerboligmarkedet.

I 2003 indførtes afdragsfrie lån, som betød, at boligejerne de første 10 år kunne nøjes med at betale renter af på deres boliglån. Det likviditetsmæssige pres blev dermed reduceret betydeligt for den boligejer, der optog et sådant lån. Sammenholdt med de faldende renter og et økonomisk opsving var disse ændringer stærkt medvirkende til, at den såkaldte boligboble kunne opstå i årene 2005-2007. Der findes ikke nogen klar definition af, hvornår man kan tale om en spekulativ boble. De anerkendte modeller kunne imidlertid ikke forudse og forklare udviklingen i boligpriserne ud fra de fundamentale faktorer på boligmarkedet. Priserne kan godt stige voldsomt, uden at der er tale om en boble, så længe stigningen kan forklares med fundamentale faktorer. Men det går galt, når stigningen – meget simpelt sagt – sker som følge af forventninger om højere priser i morgen, blot fordi priserne i dag var højere end i går.

Forskellen mellem den faktiske prisudvikling i 2005-2007 og den udvikling, som de økonomiske modeller regner sig frem til, kan i nogen grad tilskrives forventninger, herunder spekulative forventninger i markedet. Når denne forskel bliver meget stor, begynder man at tale om risikoen for en boligboble. Et særligt forhold, der gør sig gældende, når man taler om de økonomiske modellers evne til at forudse prisudviklingen er, at modellerne ikke kunne beregne effekten af afdragsfrihed eller variabel rente, fordi de baserede sig på traditionel finansiering. Efterfølgende har både Nationalbanken og Danmarks Statistik ændret deres økonomiske modeller på dette punkt.

Rækken af de hændelser, der er omtalt på de foregående sider, kan sagtens være med til at forklare det billede, vi har set siden starten af 90'erne med et lavt udgangspunkt for boligpriserne i 1993. Dernæst et comeback for priserne i slutningen af 1990'erne efterfulgt af flere positivt virkende faktorer i starten af 00'erne. Det særlige, som gør sig gældende for de mest kendte prisindeks i Danmark, er, at de alle starter i 1992. Det gælder både Danmarks Statistik, Finans Danmark (Boligmarkedsstatistikken) og Boligøkonomisk Videncenters boligprisstatistik. Som tidligere nævnt skyldes det, at man fra dette år har adgang til de digitale data i BBR. Det er således nærmest umuligt at konstruere nye boligprisindeks baseret på de faktiske handler fra før 1992. Nye boligprisindeks starter derfor aldrig før 1992. Det er med andre ord kun muligt ved sammenkædning med ældre ejendomsstatistikker.

Det betyder også, at man nemt kan komme til at fejlfortolke den historiske boligprisudvikling. I perioden fra 1986 til 1993 falder priserne på landsbasis reelt med 36,5 pct. Det betyder, at boligprisindeksene fra 1992 starter fra et unaturligt lavt niveau. Det får udviklingen i boligpriserne fra 90'erne til at se ekstra dramatiske ud. Var indeksene startet i 1986, havde der tegnet sig et andet billede af boligprisudviklingen – og den gennemsnitlige prisstigningstakt ville også have været markant lavere.

Der er forskellige holdninger til, hvorvidt boligpriserne generelt skal stige mere end inflationen. Nobelprismodtager Robert Shiller har i sin bog *Irrational Exuberance*, second edition fra 2005, peget på flere årsager til, at boligpriserne ikke bør stige mere end den generelle prisudvikling. Det er værd at bemærke, at

---

<sup>3</sup> I praksis blev ejendomsværdiskatten fra 2002 fastsat ved, at boligejeren skulle betale skat af den laveste værdi af enten ejendomsværdien fra 2001+5%, ejendomsværdien fra år 2002 eller den aktuelle ejendomsværdi, som løbende blev opdateret hvert andet år.

Shillers konklusioner er baseret på det amerikanske boligmarked. Han opstiller et prisindeks for enfamiliehuse fra 1890, hvor det illustreres, at der ikke er nogen generel opadgående trend i de reale boligpriser. På den baggrund forudså Shiller crashet på det amerikanske boligmarked i 2006. På det tidspunkt var boligpriserne i USA steget dramatisk og han pegede dengang på tre væsentlige argumenter for, at det var uholdbart. Han pegede på, at der ikke var sket fundamentale ændringer i USA siden 1890 i følgende væsentlige forhold:

1. Renten havde ikke ændret sig signifikant
2. De reale byggeomkostninger havde ikke ændret sig dramatisk
3. Befolkningstallet var steget, men ikke nok til, at der var et pladsproblem i landet. Bl.a. påpegede han, at kun 2,6 pct. af USA's areal var byområder.

USA er arealmæssigt et enormt stort land set i forhold til dets befolkning på ca. 325 mio. mennesker. Befolkningstætheden er lille, og der bor i gennemsnit blot 33 mennesker pr. kvadratkilometer i USA. Til sammenligning bor der 134 mennesker pr. kvadratkilometer i Danmark. Befolkningstætheden er således mere end fire gange så stor i Danmark. Også de fleste andre lande i Europa har en markant højere befolkningstæthed end i USA.

USA er også et yngre land mht. byudvikling. Det har gjort det lettere for mange byer at udvide arealet og blive større – også kaldet *urban sprawl*. USA er også en bilnation, og derfor opfattes lange distancer ikke som et problem som f.eks. i Danmark, hvor mange sætter pris på at bo i eller i nærheden af en by. Et punkt hvor USA skiller sig ud i forhold til Europa.

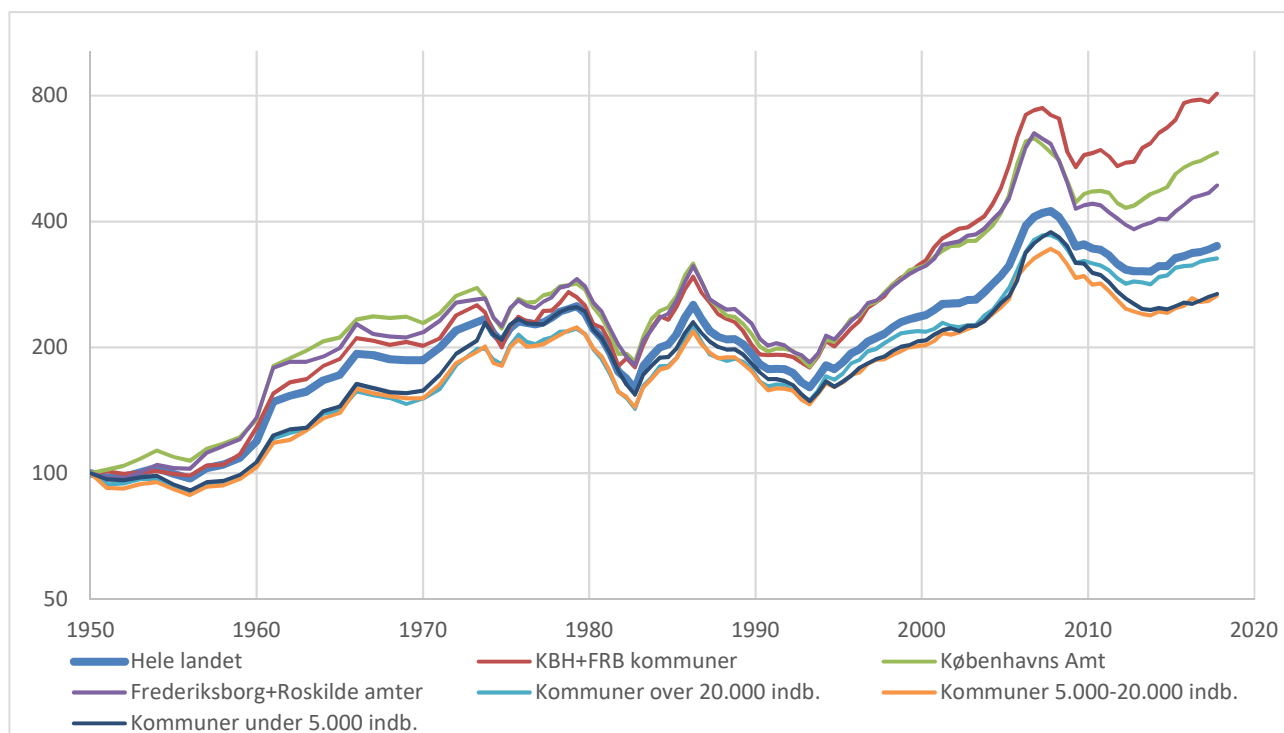
I mange lande er der knaphed på jord og grunde beregnet til boligformål. Det er en af de stærkeste forklaringer og argument for, at boligpriserne kan stige mere end inflationen. Inden for økonomisk teori måles forholdet ved begrebet *udbudselasticitet*. Bl.a. har OECD beskæftiget sig med emnet og skrevet om, hvordan boligpriserne afhænger af boligudbuddet i forskellige lande (Sánchez & Johansson 2011). Her fastslås det også, at USA har den højeste udbudselasticitet af de målte lande, hvilket formentligt er stærkt medvirkende til, at Shillers tese i højere grad gør sig gældende i USA end i andre lande.

Et andet forhold - som blandt andre De Økonomiske Råd har taget op - er, at byggeriets produktivitet er noget lavere end den generelle produktivitet i samfundet. Det vil alt andet lige øge byggeriets opførelsesomkostninger i forhold til den generelle inflation.

Hvis priserne stiger mere end den generelle inflation, giver det mening at betragte den reale boligprisudvikling i en logaritmisk skala. Hvis boligpriserne stiger mere end den generelle inflation, vil man nemlig også her kunne se den såkaldte eksponentielle effekt – selv i den reale boligprisudvikling. I figur 3.6 vises de 7 kurver korrigeret for inflation i en figur med en logaritmisk skala.



Figur 3.6: Reale prisindeks for enfamiliehuse 1950-2017, logaritmisk skala (1950=100)



Kilde: BBR, løbende udgaver af SKAT's *Ejendomssalg* og egne beregninger

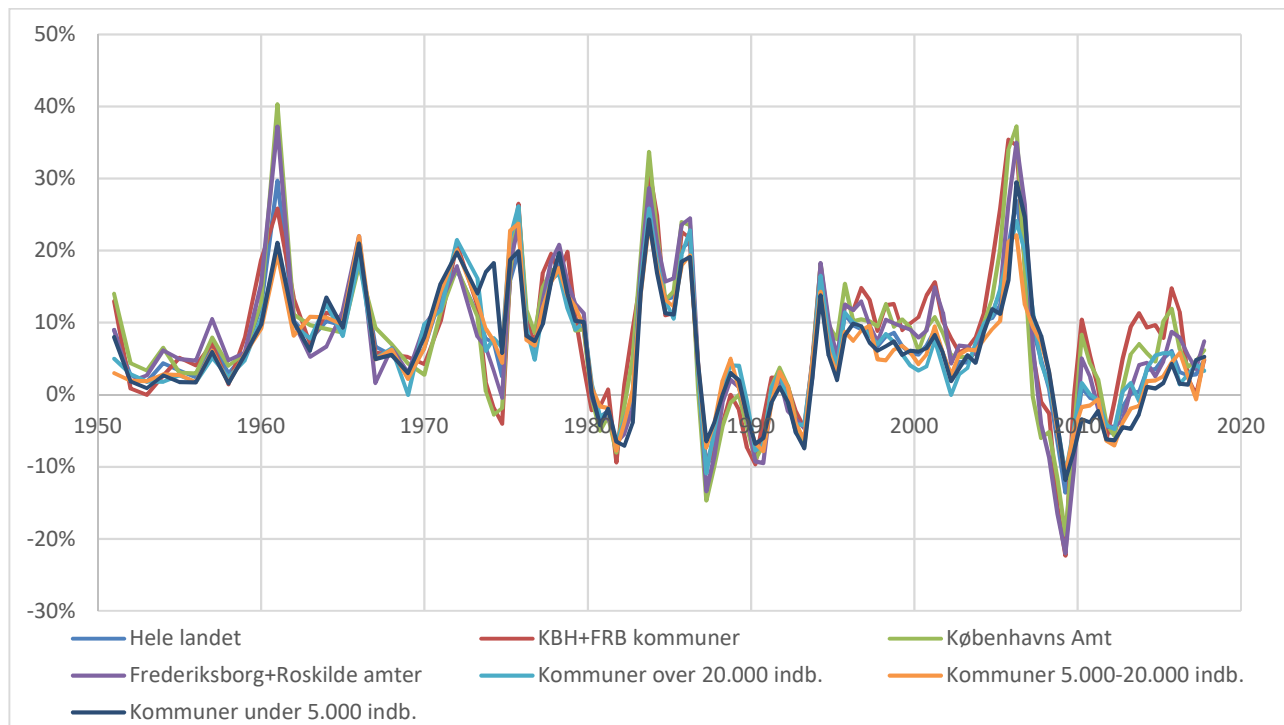
I figur 3.6 skifter prisudviklingen for enfamiliehuse igen udtryk. Forskellene er tydelige i hele perioden, men bliver særlig markant de sidste 25 år, hvor man kan se, hvordan forskellene i prisstigningstakten har ændret sig dramatisk mellem de forskellige områdegrupperinger. Det vidner om det todelte boligmarked, som mange taler om i disse år. Det todelte boligmarked er bl.a. et resultat af:

- Øget efterspørgsel efter boliger i og omkring de store byer.
- Begrænsede muligheder for at øge ejerboligudbuddet i og omkring de store byer som følge af mangel på byggegrunde. Det medfører en lav udbudselasticitet i storbyerne.
- Reduceret efterspørgsel efter boliger i de såkaldte yderområder.
- Ejerboligernes andel af boligmassen er lavere i den centrale del af storbyerne end i yderområderne. I kombination med den lave udbudselasticitet (som følge af de ringe muligheder for at bygge nyt) styrker det yderligere effekten af efterspørgselspresset i storbyerne. Udbuddet af billige andelsboliger, private lejeboliger og almene lejeboliger kunne i teorien lette dette pres, men dette udbud er også forholdsvis uelastisk. Dette er samlet set med til at øge presset på markedet for ejerboliger. Ændringer i boligefterspørgslen i de større byer medfører derfor kraftige udsving i priserne for ejerlejligheder, som fluktuerer mere end priserne for enfamiliehuse.
- Nedlæggelsen af arbejdspladser i produktionssektorerne i yderområderne.
- Oprettelsen af flere arbejdspladser i finans-, service- og IT-sektorerne i og omkring storbyerne.
- Centralisering af en lang række offentlige ydelser som har reduceret antallet af lokale hospitaler, retskredse, folkeskoler osv. Det har reduceret antallet af arbejdspladser i mange yderområder.
- Aldring af befolkning i yderområder og nettotilvækst i befolkningen i storbyerne – særligt i København på baggrund af et stort fødselsoverskud og nettoindvandring fra udlandet.

Se bl.a. Andersen m.fl. (2014) for en mere dybdegående beskrivelse af problematikken.

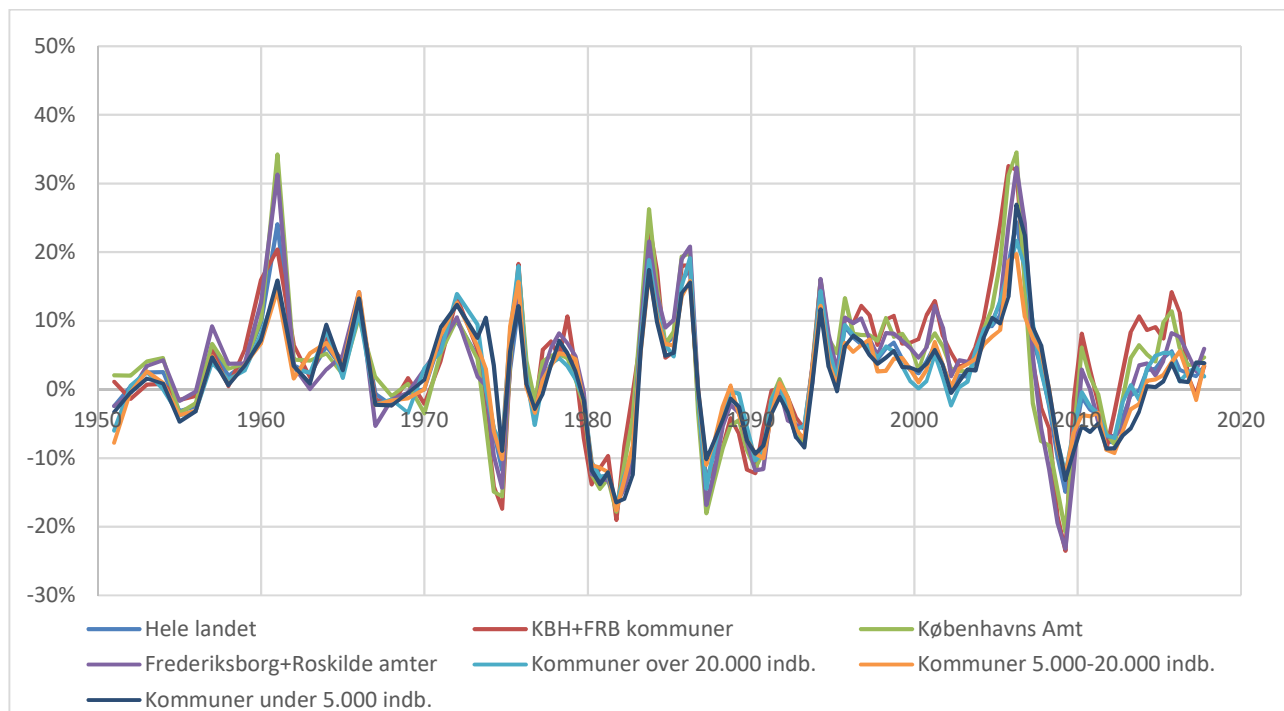
Èt er at se udviklingen som prisindeks med start i et basisår (her 1950). Noget andet er at betragte den årlige ændring i priserne målt år for år. Det er illustreret i figur 3.7 og 3.8 i nominelle og reale termer.

Figur 3.7: Nominelle årlige prisstigningstakter for enfamiliehuse 1950-2017 (1950=100)



Kilde: BBR, løbende udgaver af SKAT's *Ejendomssalg* og egne beregninger

Figur 3.8: Reale årlige prisstigningstakter for enfamiliehuse 1950-2017 (1950=100)

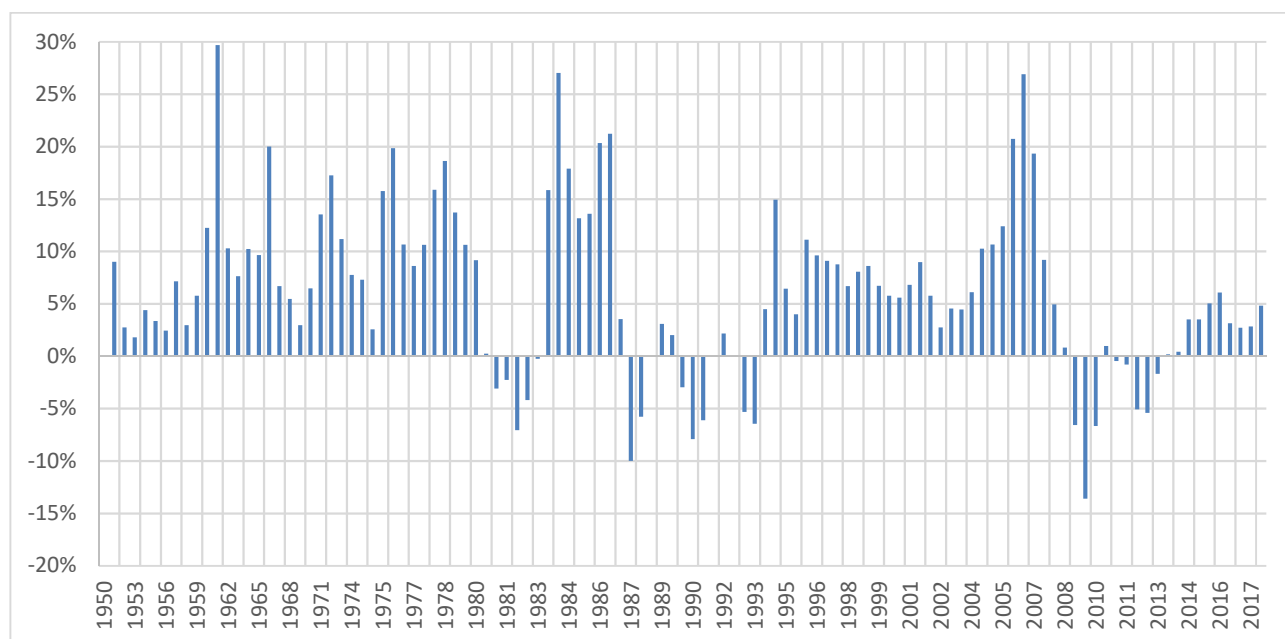


Kilde: BBR, løbende udgaver af Skats *Ejendomssalg* og egne beregninger

Af figur 3.7 og 3.8 fremgår nogle særdeles voldsomme stigninger i 1960'erne ret tydeligt. Forklaringen var i høj grad, at der startede en voldsom økonomisk fremgang. Det ses tydeligere her i forhold til tidligere figurer. Primo 1960'erne blev der indført en række væksthæmmende foranstaltninger, fx gunstige afskrivningsregler, af den daværende "trekants regering".

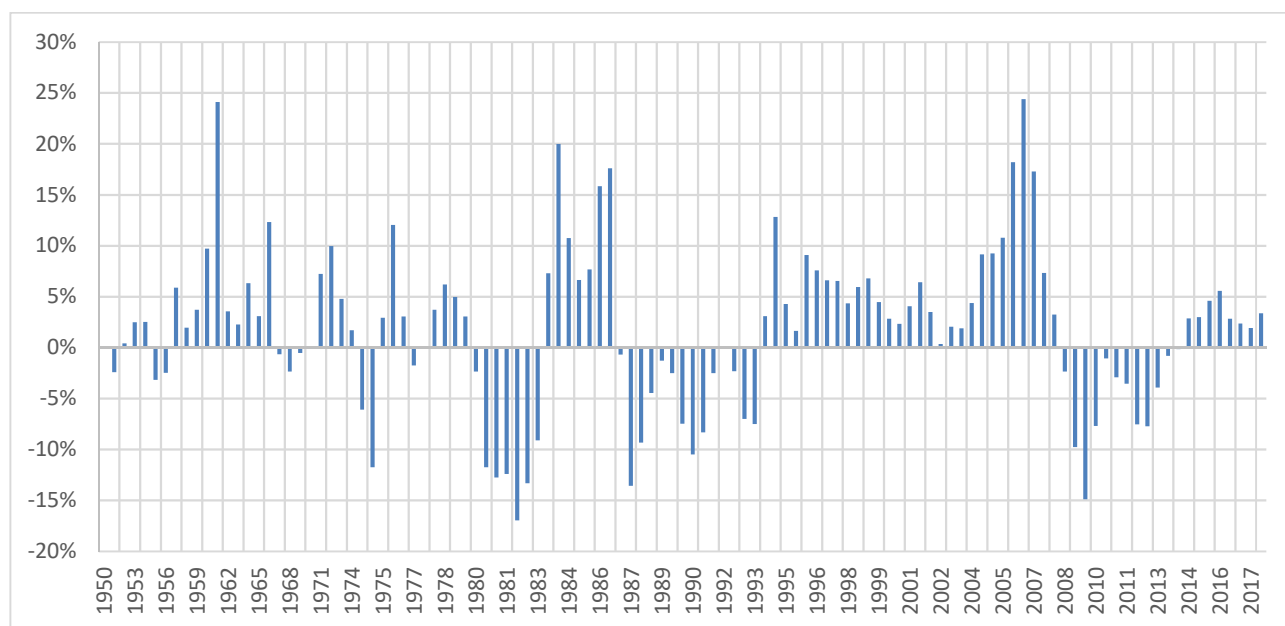
Det kan være svært at identificere tallene for de enkelte år i figur 3.7 og 3.8, fordi de 7 kurver ligger meget tæt på hinanden. Derfor vises tallene for hele landet i sølvediagrammer i figur 3.9 og 3.10.

Figur 3.9: Nominelle årlige prisstigningstakter for enfamiliehuse i hele landet 1950-2017



Kilde: BBR, løbende udgaver af SKAT's *Ejendomssalg* og egne beregninger

Figur 3.10: Reale årlige prisstigningstakter for enfamiliehuse i hele landet 1950-2017



Kilde: BBR, løbende udgaver af SKAT's *Ejendomssalg* og egne beregninger

Bemærk, at figurerne er udarbejdet på en sådan måde, at der fra 1973 og frem er to observationer pr. år. Stigningstakterne er dog stadig beregnet som årlige stigninger.

I tabel 3.1 illustreres de gennemsnitlige årlige stigningstakter for perioden 1950-2017. Det gøres både i nominelle og reale termer og yderligere beregnet som henholdsvis aritmetisk og geometrisk afkast.

Tabel 3.1: Gennemsnitlige årlige prisstigningstakter for enfamiliehuse fra 1950-2017

Gennemsnitlige nominelle årlige stigningstakter (1950-2017)							
	Hele landet	KBH+FRB kommuner	Københavns Amt	Frederiksborg+Roskilde amter	Kommuner over 20.000 indb.	Kommuner 5.000-20.000 indb.	Kommuner under 5.000 indb.
Aritmetisk gennemsnit	6,63%	7,93%	7,44%	7,24%	6,51%	6,18%	6,38%
Geometrisk gennemsnit	6,35%	7,68%	7,18%	6,89%	6,26%	5,92%	5,94%
Gennemsnitlige reale årlige stigningstakter (1950-2017)							
	Hele landet	KBH+FRB kommuner	Københavns Amt	Frederiksborg+Roskilde amter	Kommuner over 20.000 indb.	Kommuner 5.000-20.000 indb.	Kommuner under 5.000 indb.
Aritmetisk gennemsnit	2,08%	3,36%	2,89%	2,68%	1,96%	1,64%	1,82%
Geometrisk gennemsnit	1,87%	3,14%	2,66%	2,39%	1,78%	1,45%	1,48%

Kilde: BBR, løbende udgaver af SKAT's Ejendomssalg og egne beregninger

### 3.1 Pristigninger ved enfamiliehuse fra 1950-2017 ved ejerskab i 5, 10 og 20 år

De nye prisindeks synliggør delvist den årlige prisudvikling for de 7 forskellige kategorier beskrevet tidligere. Men indeksene gør det også muligt at måle, hvad husholdningerne i gennemsnit har tjent/tabt i perioder i gennemsnitlig årlig eller samlet kapitalgevinst/-tab afhængigt af:

- hvornår de har solgt boligen
- hvor længe de har ejet boligen
- hvor i landet de har boet

Det er en anden måde at benytte indeksene på, end det der typisk ses. Det skyldes formentlig det faktum, at de indeks som generelt benyttes først starter i 1992. Med så sent et startår giver det en meget kort tidsserie, hvis man f.eks. ser på afkastet ved en 20-årig ejerskabsperiode.

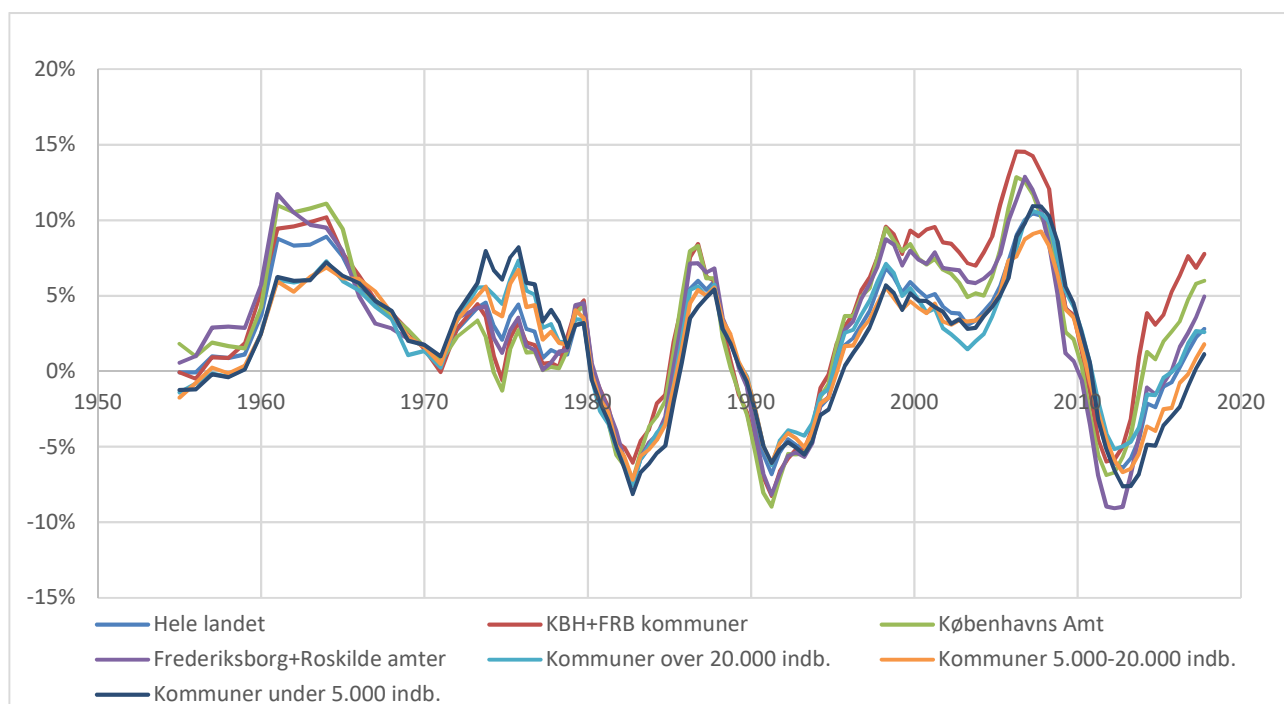
I figur 3.7-3.10 blev det årlige afkast år for år illustreret. I de følgende figurer belyses hhv. den samlede stigning og den gennemsnitlige årlige prisstigningstakt, hvor afkastene er omregnet til gennemsnitlig geometrisk årligt afkast for hele periode – dvs. annualiserede årlige afkast. Beregningerne laves med forudsætningen om, at boligen har været ejet i hhv. 5, 10 og 20 år i forvejen. Beregninger laves på baggrund af de prisindeks, som er korigeret for inflation, så de er sammenlignelige over tid. Resultaterne ses i figur 3.11-3.16.

Det er vigtigt at understrege, at de følgende figurer blot viser de gennemsnitlige prisstigningstakter. I praksis er der stor forskel mellem prisudviklingen for de enkelte huse. Det forhold vil Boligøkonomisk Videncenter belyse ved en senere lejlighed i 2019.

Figur 3.11 skal læses sådan, at har man eksempelvis boet 5 år i København+Frederiksberg og solgt i 2007 på toppunktet for prisudviklingen, så har den typiske boligejer i gennemsnit tjent 14% på sin bolig om året i de forudgående 5 år.

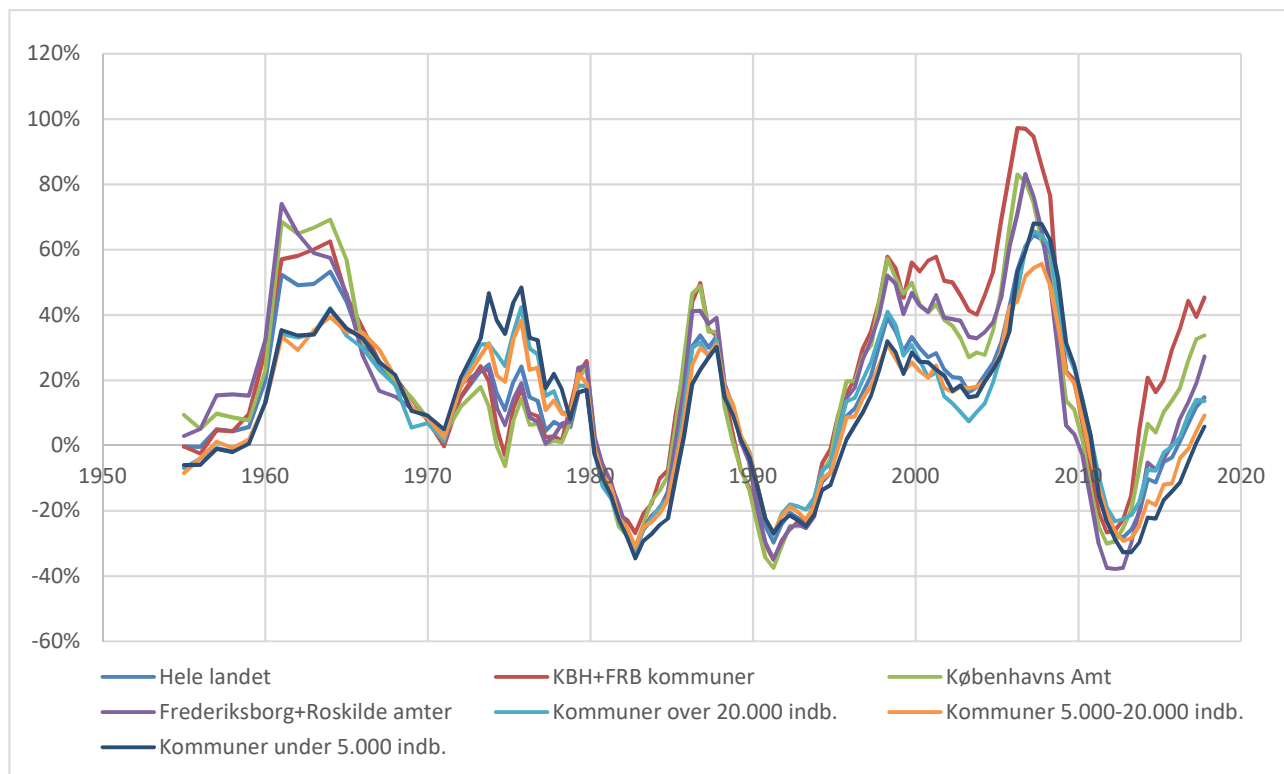
Figur 3.12 skal læses sådan, at har man f.eks. boet 5 år i København+Frederiksberg og solgt i 2007 på toppen af prisudviklingen, så har den gennemsnitlige boligejer tjent i alt 97% på sin bolig.

Figur 3.11: Gennemsnitlige annualiserede reale prisstigningstakter ved en ejerskabsperiode på 5 år 1955-2017



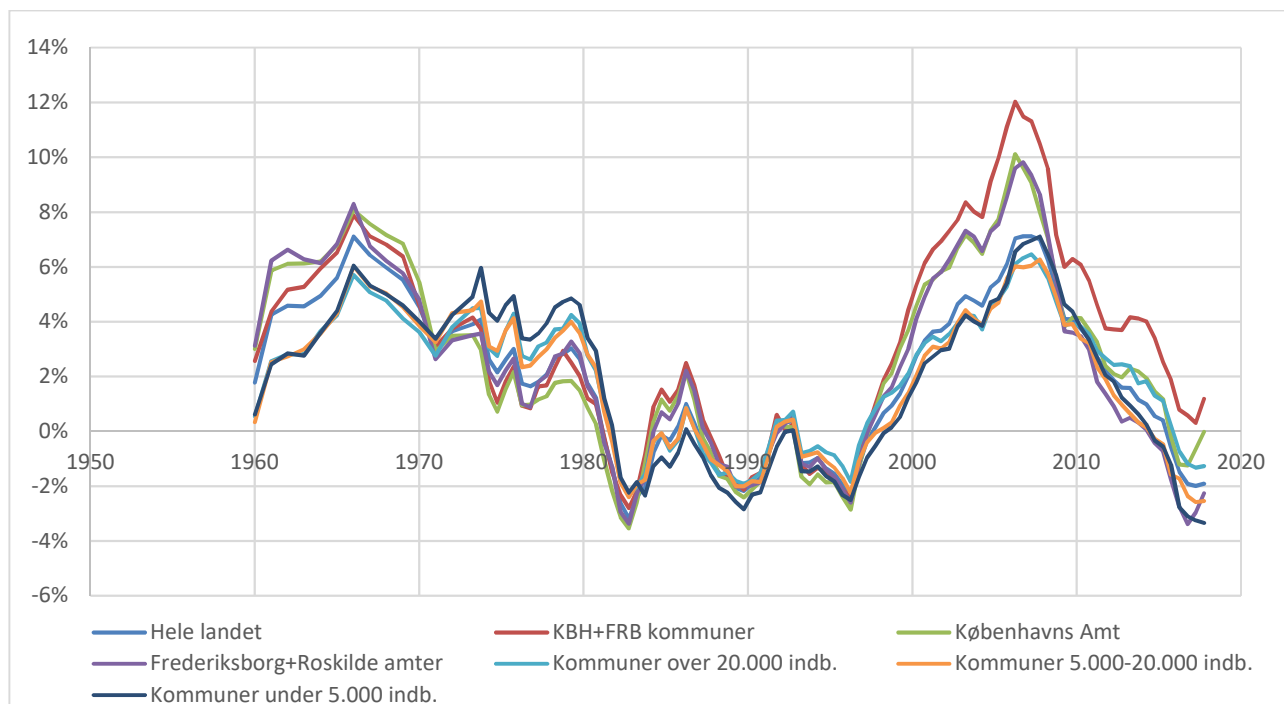
Kilde: BBR, løbende udgaver af SKAT's *Ejendomssalg* og egne beregninger

Figur 3.12: Gennemsnitlige samlede reale prisstigningstakter ved en ejerskabsperiode på 5 år 1955-2017



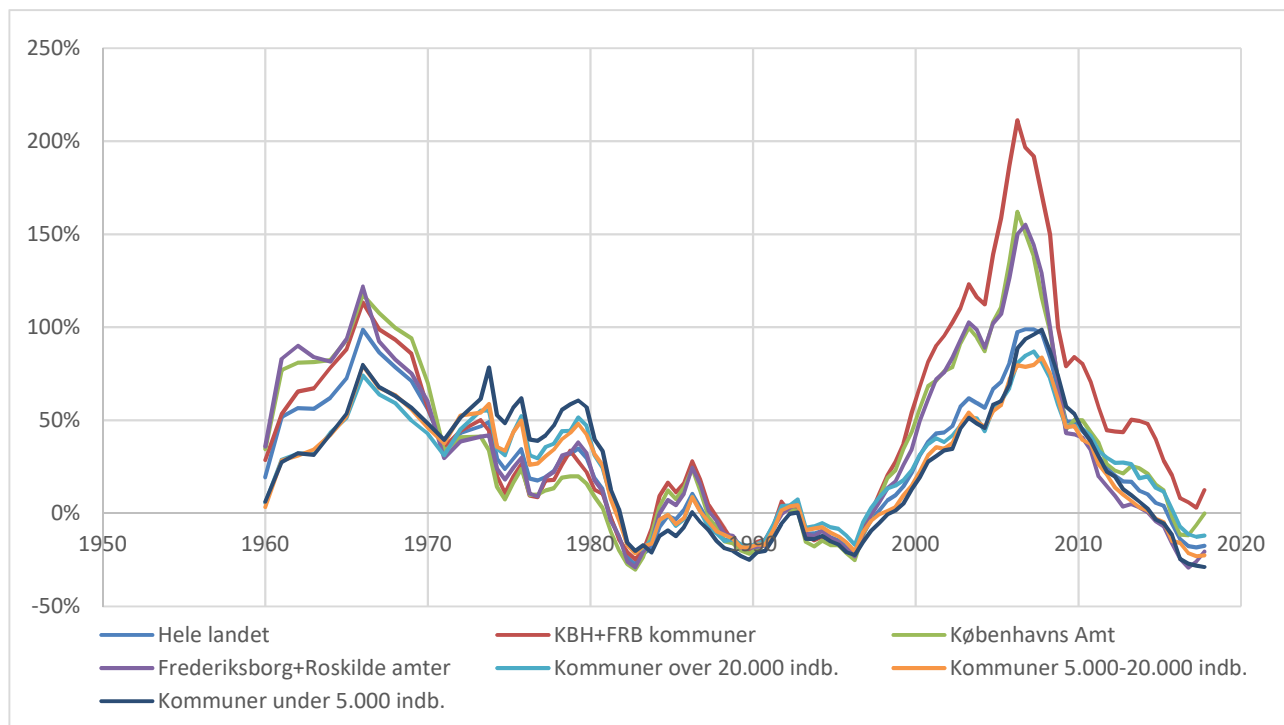
Kilde: BBR, løbende udgaver af SKAT's *Ejendomssalg* og egne beregninger

Figur 3.13: Gennemsnitlige annualiserede reale prisstigningstakter ved en ejerskabsperiode på 10 år 1960-2017



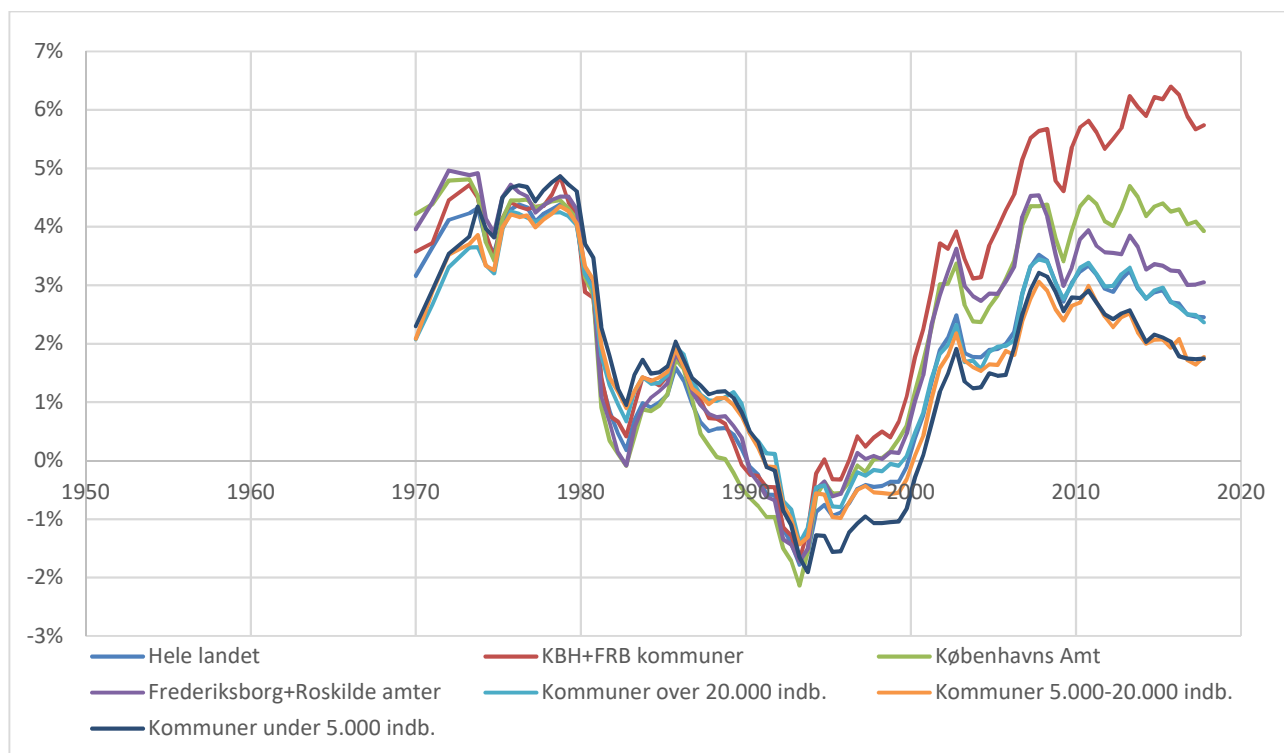
Kilde: BBR, løbende udgaver af SKAT's *Ejendomssalg* og egne beregninger

Figur 3.14: Gennemsnitlige samlede reale prisstigningstakter ved en ejerskabsperiode på 10 år 1960-2017



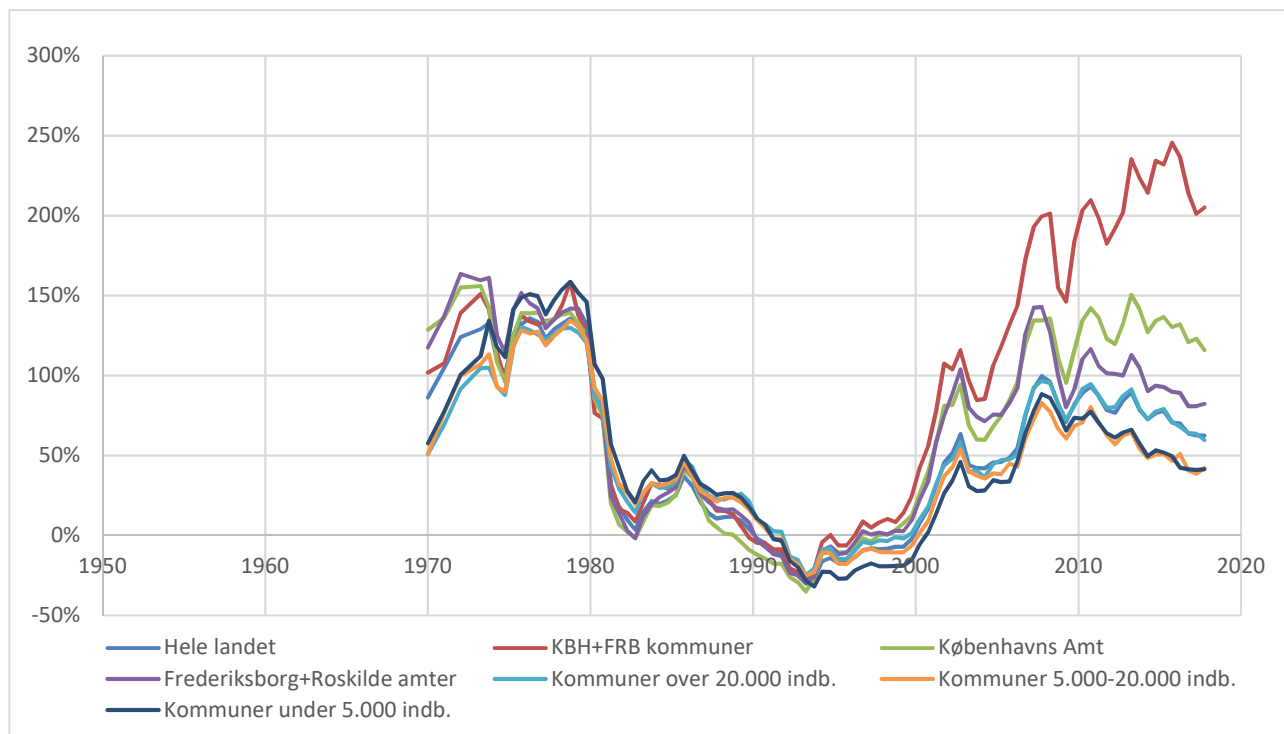
Kilde: BBR, løbende udgaver af SKAT's *Ejendomssalg* og egne beregninger

Figur 3.15: Gennemsnitlige annualiserede reale prisstigningstakter ved en ejerskabsperiode på 20 år 1970-2017



Kilde: BBR, løbende udgaver af SKAT's *Ejendomssalg* og egne beregninger

Figur 3.16: Gennemsnitlige samlede reale prisstigningstakter ved en ejerskabsperiode på 20 år 1970-2017



Kilde: BBR, løbende udgaver af SKAT's *Ejendomssalg* og egne beregninger

### 3.2 Prisindeks for enfamiliehuse for 1938-2017 inddelt på 4 forskellige geografiske områder

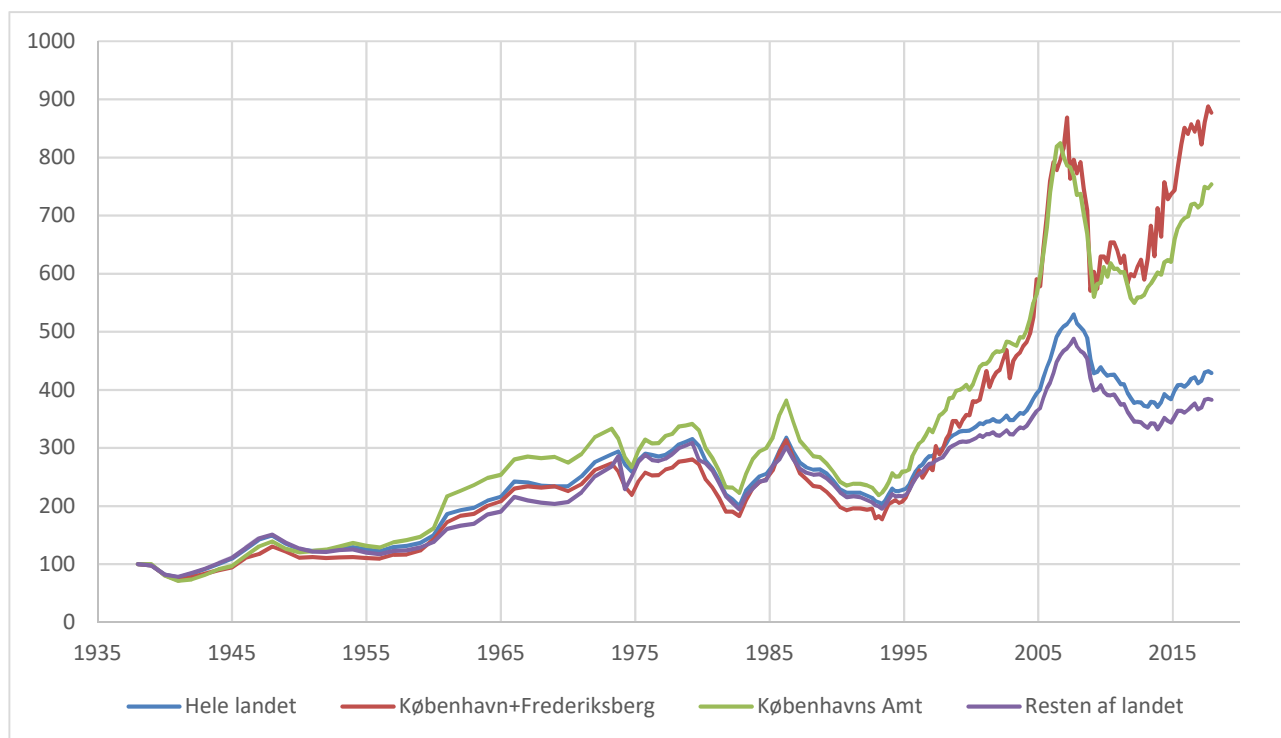
Ved brug af Økonomiministeriets betænkning fra 1966 er det muligt at konstruere indeks for enfamiliehuse helt tilbage til 1938 og frem til i dag, om end det kræver nogle kompromiser og forudsætninger. Måden disse indeks konstrueres på beskrives i det følgende. De fire grupper, der udarbejdes indeks for, er:

1. Hele landet
2. København+Frederiksberg
3. Københavns Amt
4. Resten af landet (oprindeligt bestående af provinsbyerne, bymæssige kommuner i øvrigt og andre landkommuner)

Fra 1938-1992 er det SPAR-indeks, der er anvendt, mens det for 1992-2017 er repeat-sales indeks, der er konstrueret særligt i relation til arbejdet med dette arbejdsblad (se afsnit 2.8). I figur 3.17 ses indeksene korregeret for inflation. Bemærk, at indeksene ikke vurderes til at have samme kvalitet som de indeks, der er beskrevet i forrige kapitel. Det skyldes, at metoden bygger på flere forudsætninger og kompromiser, som er beskrevet i det følgende.



Figur 3.17: Reale prisindeks for enfamiliehuse fra 1938-2017 (1938=100)



Kilde: Økonomiministeriets betænkning fra 1966 (1938-1965), løbende udgivelser af SKAT's *Ejendomssalg* fra 1974-1992 (1965-1992), BBR og egne beregninger (1992-2017), Danmarks Statistiks *Ejendomssalg* 1951 og forbrugerprisindeks fra Danmarks Statistik

Der er en række problematikker ved konstruktionen af ovenstående indeks. Det uddybes yderligere. De væsentligste historiske kilder er Økonomiministeriets betænkning fra 1966 med prisindeks for enfamiliehuse fra 1938-1965 og i SKAT's *Ejendomssalg* fra 1976 med prisindeks for 1950-1976.

Problematikken ved at konstruere det længst mulige indeks tilbage fra 1938 er, at inddelingen i betænkningen er anderledes end den, SKAT benyttede med tal fra 1950 og fremefter. Det giver en række problemer ved konstruktionen og sammenkædningen af indeks over tid.

I SKAT's *Ejendomssalg* med tal fra 1950 benyttes de syv grupperinger, der er beskrevet i forrige kapitel:

- Hele landet
- København+Frederiksberg kommuner
- Københavns Amt for sig selv
- Frederiksborg+Roskilde Amter
- Byer med over 20.000 indbyggere
- Byer med 5.-20.000 indbyggere
- Byer under 5.000 indbyggere

I Økonomiministeriets betænkning findes tal for 1938-1965 for grupperne:

- København+Frederiksberg kommuner
- Københavns Amt
- Provinsbyerne
- Bymæssige kommuner i øvrigt
- Andre landkommuner

To problemer må løses for at kunne arbejde med de fire inddelinger, der er nævnt i begyndelsen af dette afsnit ("hele landet", KBH+FRB kommuner, Københavns Amt og resten af landet).

Det første er, at der ikke findes et indeks for hele landet for perioden 1938-1950 i betænkningen.

Det næste problem er, at der skal konstrueres en gruppe kaldet "resten af landet" for perioden 1938 og fremefter. Det gøres via fordelingsnøgler frem til 1992, hvorefter vi kan bruge Videncentrets data og benytte os af muligheden for at udarbejde et repeat-sales indeks.

### 3.2.1 Konstruktion af tidsserie for hele landet fra 1938-1950:

Som nævnt tidligere findes der ikke et samlet indeks for hele landet fra 1938-1950. Men i betænkningen (Økonomiministeriet 1966: s. 92) kan man for årene 1936, 1945, 1950, 1956, 1960 og 1965 finde en opgørelse over antallet af ejendomme i:

- København+Frederiksberg kommuner
- Københavns Amt
- Provinsbyerne
- Øvrige amter

Ved at bruge tallene for 1936, 1945 og 1950 foretages en lineær interpolation mellem årene således, at et estimeret antal ejendomme beregnes for alle årene fra 1938-1950.

På baggrund af antallet af ejendomme i de enkelte grupperinger kan man lave en vægtning for, hvor meget de enkelte indeks skal tælle i indekset for hele landet fra 1938-1950. Men det er nødvendigt at foretage endnu en vægtning. For prisindeksene er ikke kun konstrueret for de førnævnte 4 grupperinger, men for:

- København+Frederiksberg kommuner
- Københavns Amt
- Provinsbyerne
- Bymæssige kommuner i øvrigt
- Andre landkommuner

Den sidste af de 4 grupperinger, "øvrige amter", fremstår således ikke med sit eget prisindeks. Derimod findes to prisindeks for henholdsvis "Bymæssige kommuner i øvrigt" og "Andre landkommuner", som skal dække over "øvrige amter".

Desværre er antallet af ejendomme i Økonomiministeriets betænkning (side 92) ikke opdelt på "bymæssige kommuner i øvrigt" (øvrige kommuner med over 1.500 indbyggere) og landkommuner (øvrige kommuner med under 1.500 indbyggere). Men ved hjælp af informationer fra Danmarks Statistiks *Ejendomssalg, Statistiske Meddelelser*, (som ikke må forveksles med den publikation, SKAT senere begyndte at udgive) fra

1951 kan man på side 31 se, at der i 1951 blev solgt 3.662 beboelsesejendomme i kommuner med over 1.500 indbyggere og 6.596 ejendomme i øvrige kommuner. Her skal man være opmærksom på, at både ejere og udlejningsejendomme med mere er medtaget. Det giver en fordeling på 35,7 pct. for kommuner med over 1.500 indbyggere og 64,3 pct. til øvrige kommuner med under 1.500 indbyggere. I senere udgaver af Danmarks Statistiks *Ejendomssalg* stiger andelen af handler i kommuner med over 1.500 indbyggere en smule. Men da vi har brug for en tilbageskuende proxy, benytter vi førnævnte fordeling til at beregne antallet af ejendomme i henholdsvis bymæssige kommuner i øvrigt og landkommuner fra før 1951.

Efterfølgende kan man udarbejde et estimat for udviklingen i priserne for enfamiliehuse i hele landet ved at vægte antallet af ejendomme og de enkelte indeksværdier for de 5 opgjorte indeks

### 3.2.2 Konstruktion af tidsserie for resten af landet 1938-2017

For at opstille en tidsserie for det, som kaldes "resten af landet", kræves et sammensat indeks på baggrund af de tre indeks for perioden 1938-1965 for:

- Provinsbyerne
- Bymæssige kommuner i øvrigt med over 1.500 indbyggere
- Andre landkommuner i øvrigt med under 1.500 indbyggere

Vi bruger igen antallet af eksisterende ejendomme pr. år, som er beregnet for de forskellige grupperinger i forrige afsnit. Ved hjælp af antallet af eksisterende ejendomme for de forskellige grupper i årene fra 1938-1965 vægtes de tre indeks sammen således, at man kan beregne et samlet indeks for "resten af landet".

Fra 1965-1986 skal der ligeledes udarbejdes et sammenvægtet indeks for "resten af landet". Det konstrueres ved hjælp af antallet af handler. Konkret benyttes en opgørelse, som blev udarbejdet frem til 2. halvår 1986 i SKAT's *Ejendomssalg*. Opgørelsen indeholder antallet af handler med samtlige ejendomme i fri handel (alle ejendomshandler med undtagelse af landbrugsejendomme) for hvert år fra 1960-1986 for de 7 grupper, SKAT arbejdede med. For at komme frem til indekset for "resten af landet" udarbejdes et sammenvægtet indeks ved hjælp af antallet af handler i:

- Frederiksborg- og Roskilde Amter
- Byer med over 20.000 indbyggere
- Byer med 5.-20.000 indbyggere
- Byer med under 5.000 indbyggere

SKAT konstruerede nemlig prisindeks for de samme 7 grupper, hvoraf indeksene for de 4 ovenstående grupper sammen med antallet af handler bruges til at udarbejde et vægtet indeks for "resten af landet". Denne metode bruges for perioden 1965-1986.

Fra 1986-1992 må man gå ind i hver enkelt af SKAT's halvårlige udgivelser af *Ejendomssalg* for at finde antallet af handler. Når det er gjort vægtes indeksene på samme måde ved hjælp af antallet af handler i perioden og prisindeksene fra de halvårlige udgaver af *Ejendomssalg*.

For perioden 1992-2017 er der data for alle ejendomshandler i Danmark. Ved hjælp af repeat-sales metoden, som Boligøkonomisk Videncenter anvender til at konstruere indeks, udarbejdes nye indeks, som omfatter samtlige boliger, der ikke er inkluderet i Københavns- og Frederiksberg Kommune og det gamle Københavns Amt.

### 3.2.3 Konstruktion af prisindeks for hele landet, KBH+FRB kommuner og Københavns Amt 1938-2017

Det er tidligere beskrevet, hvordan indekset for hele landet for perioden 1938-1950 er konstrueret. Metoden er den samme for den resterende del af perioden for grupperne "hele landet", København+Frederiksberg og Københavns Amt.

Fra 1938-1950 bruges indeks fra Økonomiministeriets betænkning (1966: s. 94) som baserer sig på SPAR-metoden.

Fra 1950-1992 bruges SKAT's *Ejendomssalg*, som baserer sig på SPAR-metoden.

Fra 1992-2017 bruges Boligøkonomisk Videncenters indeks, som baserer sig på Repeat Sales-metoden. Man kunne også have anvendt den metode, som blev forklaret i forrige kapitel, hvor Videncentrets indeks først tager over i 2006 i forbindelse med kommunalsammenlægningen. Men eftersom indekset for "resten af landet" har været udarbejdet på basis af Videncentrets indeks helt tilbage fra 1992, forekommer det naturligt at konstruere de resterende tre indeks efter denne metode.

#### 4. Prisindeks for ejerlejligheder for 1973-2017 inddelt på 5 forskellige geografiske områder

Det er ikke muligt at konstruere prisindeks for ejerlejligheder lige så langt tilbage som for enfamiliehuse. Ejerlejligheder blev først til som et juridisk begreb i 1966. Fra 1973 har SKAT udgivet prisindeks for ejerlejligheder i publikationen *Ejendomssalg*. Men fra 1973-1995 er disse indeks konstrueret ved at bruge gennemsnitlige kvadratmeterpriser. Først fra 1996 begyndte SKAT at konstruere prisindeks for ejerlejligheder ved hjælp af SPAR-metoden. Til gengæld er problemet med manglende korrektion i forbindelse med *konstant kvalitet* mindre i ejerlejligheder, fordi de pr. definition er mere homogene end enfamiliehuse, hvor boligens karakteristika varierer i større omfang. Det skal bemærkes, at SKAT skriver, at indeksene for perioden er baseret på ikke-nyopførte etageejendomme, hvilket yderligere må tænkes at reducere problemet med kvalitetsforskelle mellem de handlede ejerlejligheder.

Samtidig med at SKAT går over til at bruge SPAR-metoden til sine indeks i 1996 (i publikationen 2. halvår 2001), opstår et andet problem. En af grupperne udvides fra 3 kommuner (Odense, Aarhus og Aalborg) til 6 kommuner (de forrige tre plus Esbjerg, Kolding og Randers).

Efter 1. halvår 2006 støder man yderligere på det problem, at man ændrer på de geografiske inddelinger, ligesom det var tilfældet for enfamiliehuse.

På grund af disse vanskeligheder er følgende metode valgt til konstruktion af indeksene for ejerlejligheder:

Fra 1973, 1. halvår til 1991, benyttes SKAT's *Ejendomssalg*s indeks baseret på gennemsnitlige kvadratmeterpriser for ikke nyoprettede etageejendomme. I denne periode er indeksene udarbejdet på halvårsbasis.

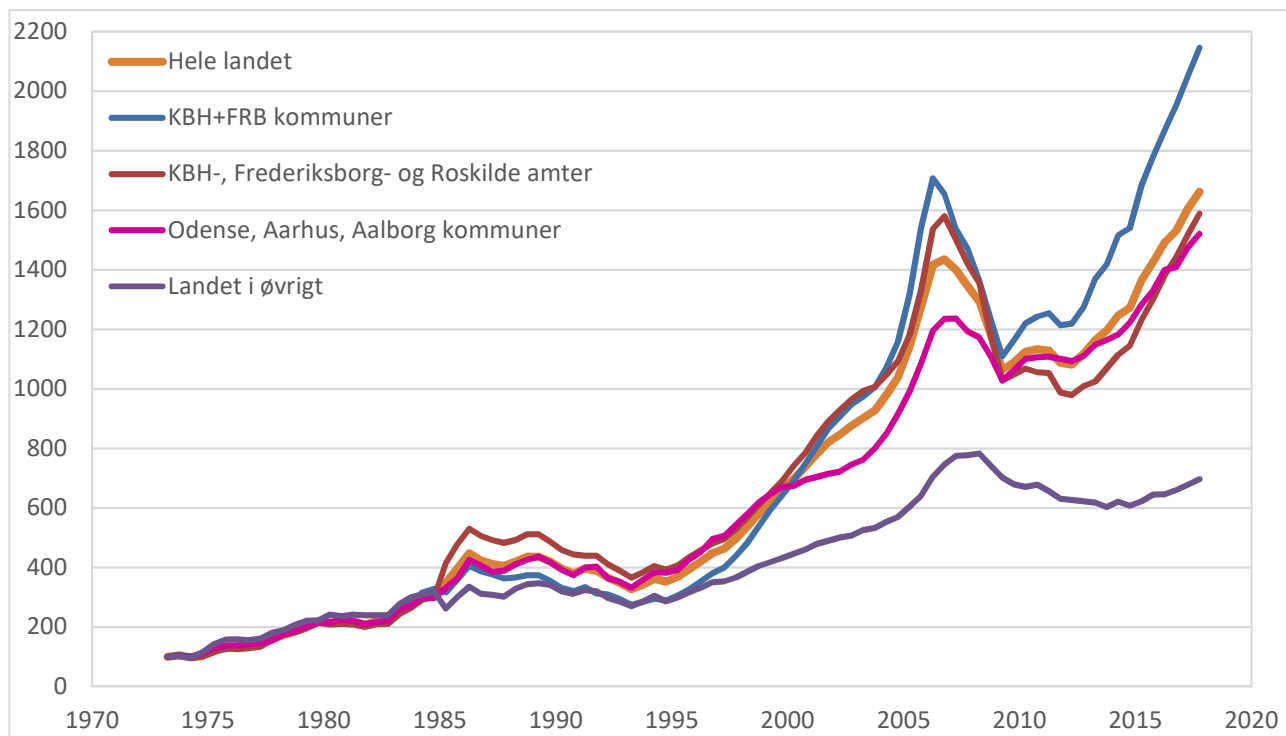
Fra 1992-2017 konstrueres repeat-sales indeks af Boligøkonomisk Videncenter for at opnå den samme geografiske inddeling som i perioden 1973-1991. Fra 1992-2017 er indeksene udarbejdet på kvartalsbasis.

Der konstrueres i alt 5 indeks på baggrund af følgende grupperinger:

1. Hele landet
2. København+Frederiksberg
3. Københavns, Frederiksborg og Roskilde Amter
4. Odense, Aarhus og Aalborg
5. Landet i øvrigt

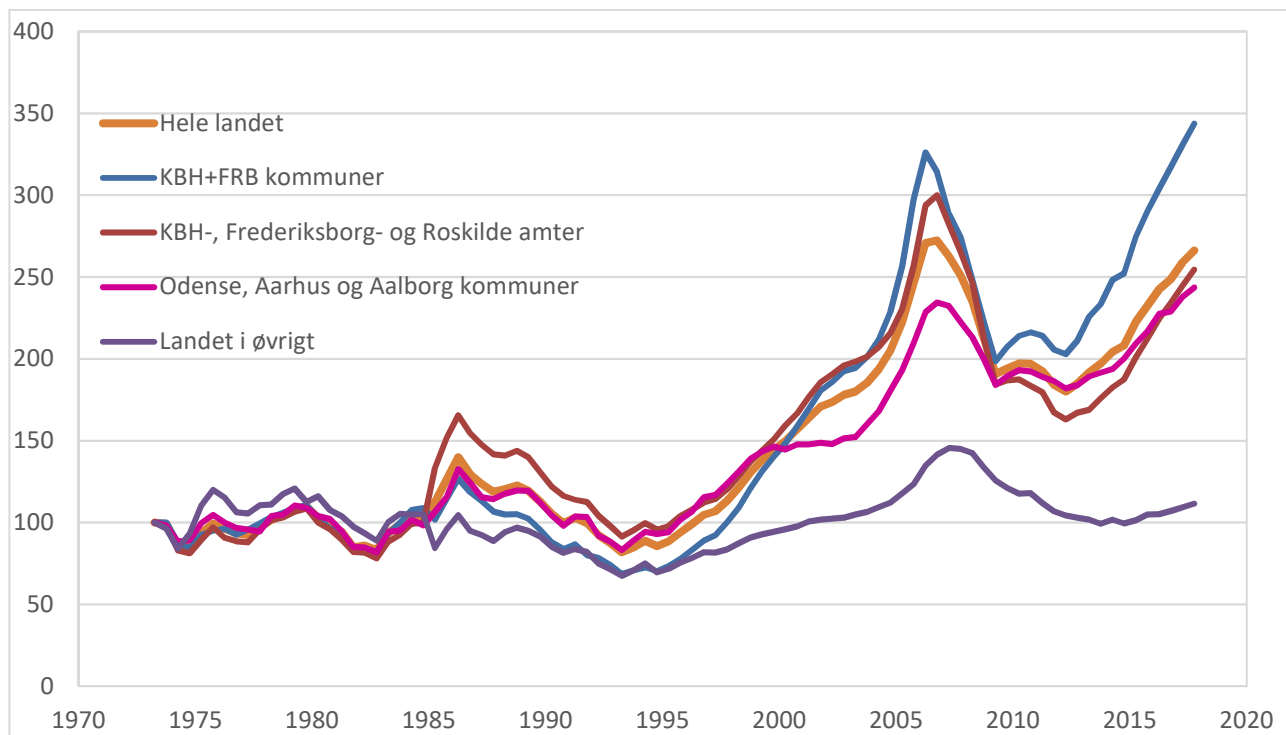
I figur 4.1-4.8 præsenteres de samme indeks for ejerlejligheder som blev udarbejdet for enfamiliehuse. Den væsentligste forskel er, at data kun kan konstrueres tilbage til 1973, og at det først er fra 1992, at man bruger en metode, som korrigerer for konstant kvalitet.

Figur 4.1: Nominelle prisindeks for ejerlejligheder 1973-2017 (1973=100)



Kilde: BBR, løbende udgaver af SKAT's *Ejendomssalg* og egne beregninger

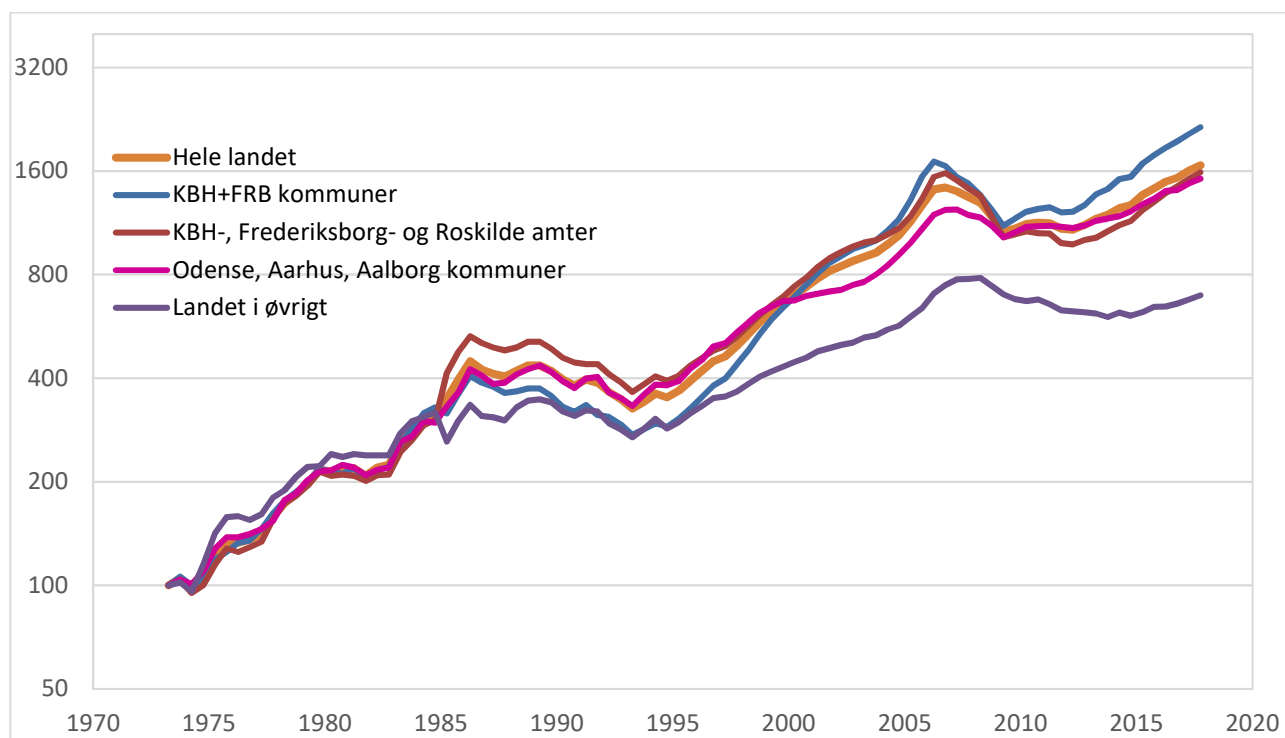
Figur 4.2: Reale prisindeks for ejerlejligheder 1973-2017 (1973=100)



Kilde: BBR, løbende udgaver af SKAT's *Ejendomssalg* og egne beregninger

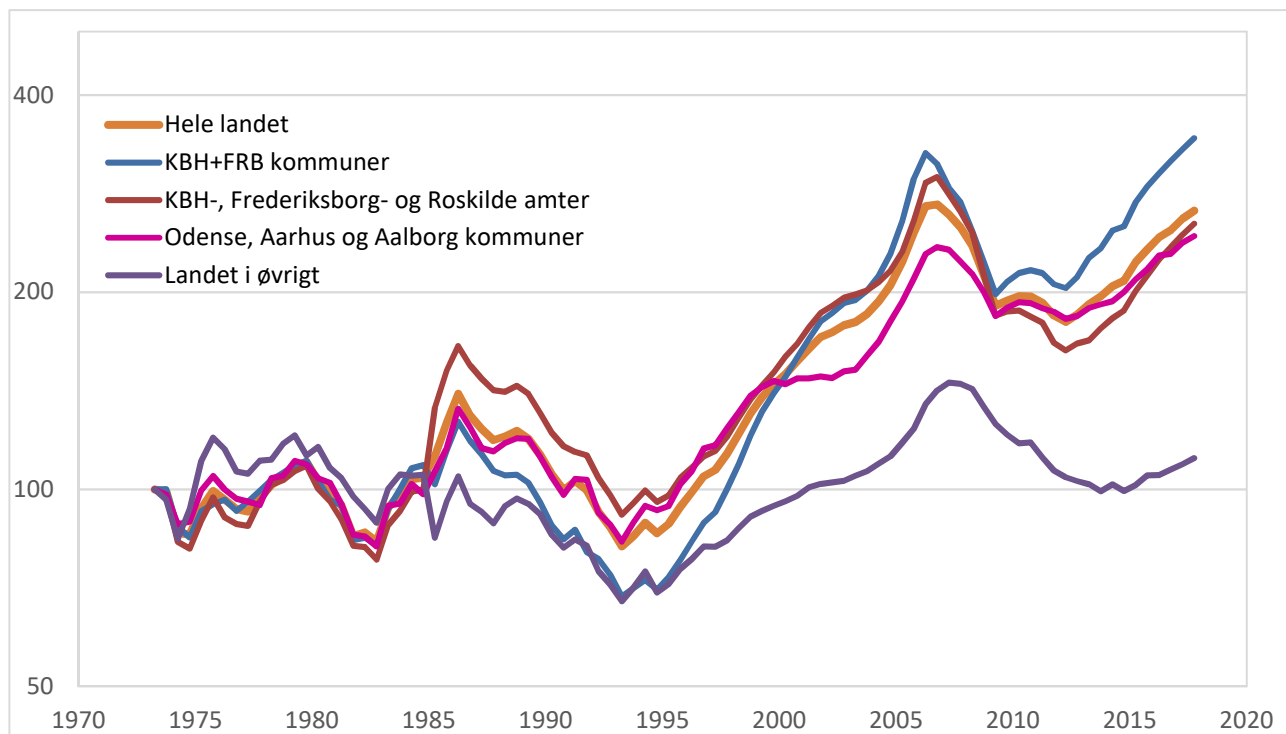
Som det ses, er billedet langt hen ad vejen det samme som for enfamiliehuse. Priserne ændrer sig ikke bemærkelsesværdigt i reale priser frem til starten af 90'erne. Faktisk er de reale ejerlejlighedspriser i 1993 et godt stykke under priserne for startåret 1973. Men herfra tager priserne fart og stiger med eksplosive stigningstakter. Det gælder særligt for ejerlejlighederne i København+Frederiksberg, hvor man ser de mest voldsomme stigningstakter for nogen gruppe af ejendomme nogensinde. Den stærkt stigende trend i priserne på ejerlejligheder i København har særligt været hjulpet på vej af den øgede urbanisering, skiftet fra de mange industrijobs uden for storbyerne til det forøgede antal servicejobs i storbyerne og ikke mindst byfornyelsen i København. Priserne falder dog brat fra 2006 til 2009, hvor mange med ejerlejlighed og lav egenkapital blev teknisk insolvente. Efter en mere rolig periode begynder priserne igen at stige markant fra 2012 – hjulpet på vej af historisk lave realkreditrenter, øget urbanisering og stor efterspørgsel efter ejerlejligheder i København.

Figur 4.3: Nominelle prisindeks for ejerlejligheder 1973-2017, logaritmisk skala (1973=100)



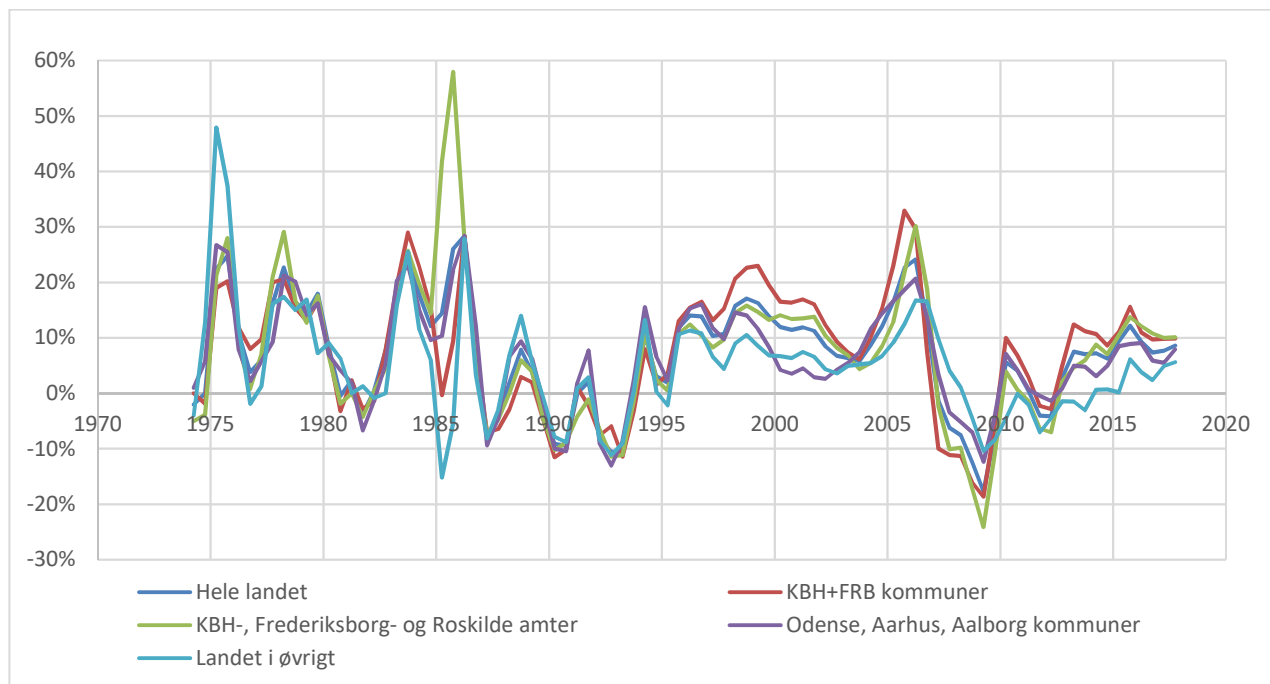
Kilde: BBR, løbende udgaver af SKAT's *Ejendomssalg* og egne beregninger

Figur 4.4: Reale prisindeks for ejerlejligheder 1973-2017, logaritmisk skala (1973=100)



Kilde: BBR, løbende udgaver af SKAT's *Ejendomssalg* og egne beregninger

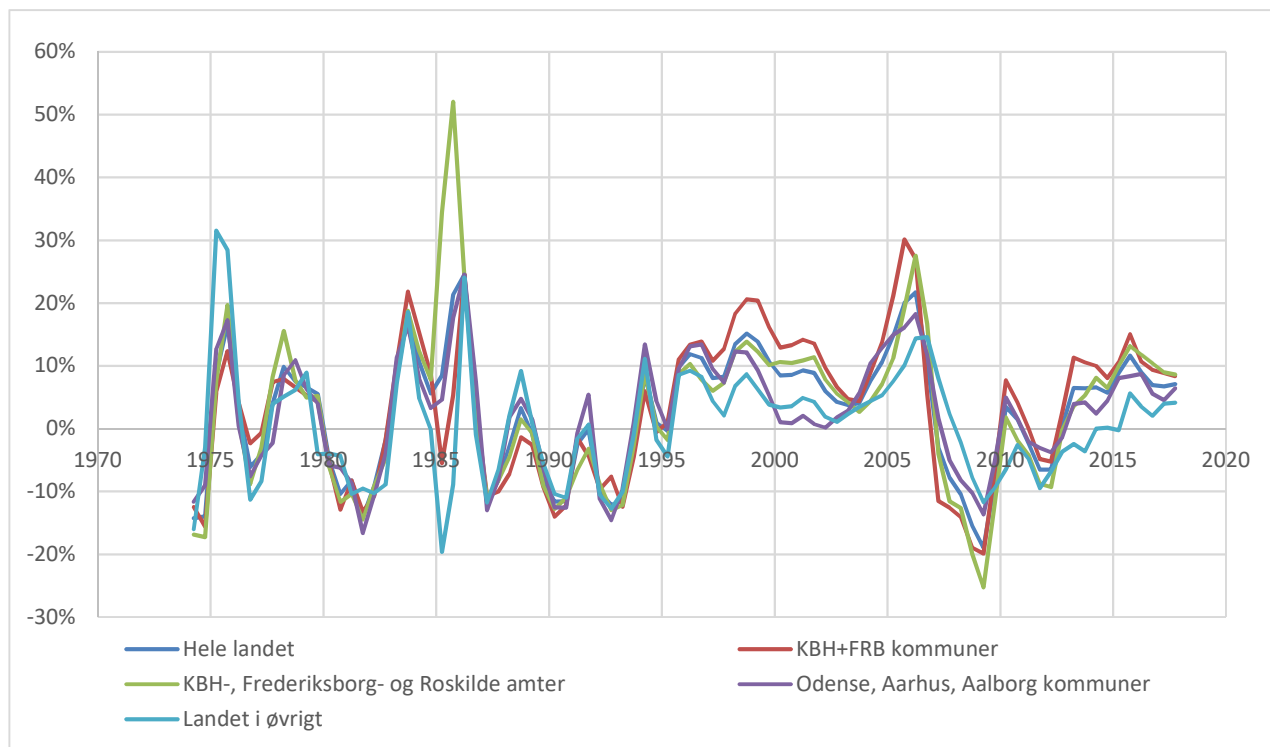
Figur 4.5: Nominelle årlige prisstigningstakter for ejerlejligheder 1973-2017



Kilde: BBR, løbende udgaver af SKAT's *Ejendomssalg* og egne beregninger

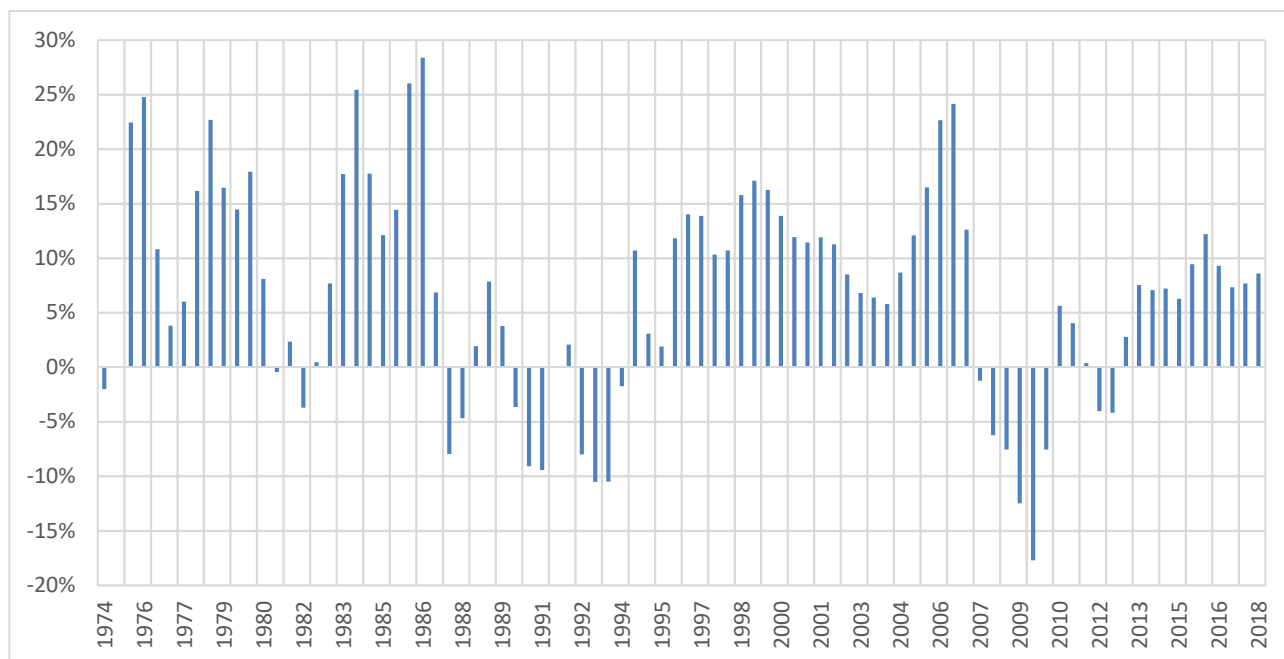


Figur 4.6: Reale årlige prisstigningstakter for ejerlejligheder 1973-2017



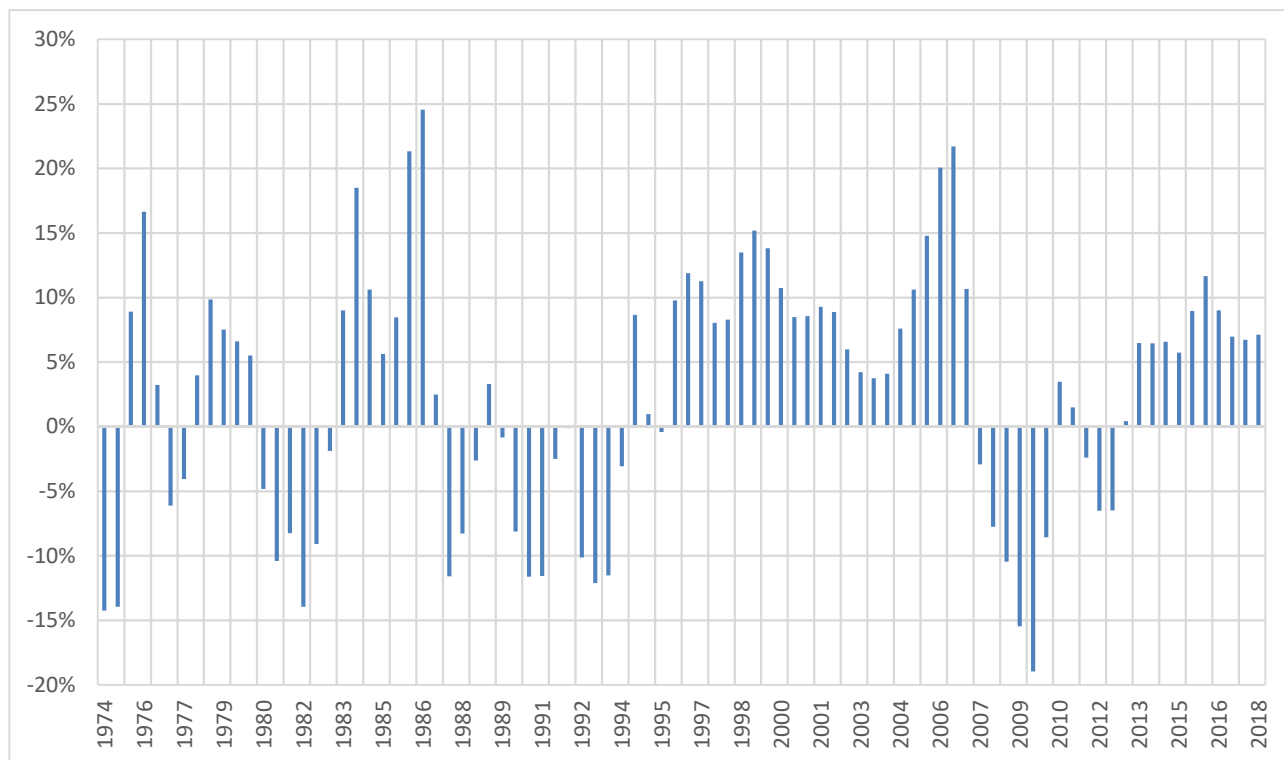
Kilde: BBR, løbende udgaver af SKAT's *Ejendomssalg* og egne beregninger

Figur 4.7: Nominelle årlige prisstigningstakter for ejerlejligheder i hele landet 1973-2017



Kilde: BBR, løbende udgaver af SKAT's *Ejendomssalg* og egne beregninger

Figur 4.8: Reale årlige prisstigningstakter for ejerlejligheder i hele landet 1973-2017



Kilde: BBR, løbende udgaver af SKAT's *Ejendomssalg* og egne beregninger

Tabel 4.1: Gennemsnitlige årlige prisstigningstakter for ejerlejligheder fra 1973-2017

Gennemsnitlige årlige stigningstakter (1973-2017)					
	Hele landet	KBH+FRB kommuner	KBH-, Frederiksborg- og Roskilde amter	Odense, Aarhus, Aalborg kommuner	Landet i øvrigt
Aritmetisk gennemsnit	6,95%	7,67%	7,10%	6,68%	4,90%
Geometrisk gennemsnit	6,52%	7,13%	6,41%	6,31%	4,46%
Gennemsnitlige årlige stigningstakter (1973-2017)					
	Hele landet	KBH+FRB kommuner	KBH-, Frederiksborg- og Roskilde amter	Odense, Aarhus, Aalborg kommuner	Landet i øvrigt
Aritmetisk gennemsnit	2,69%	3,42%	2,84%	2,43%	0,66%
Geometrisk gennemsnit	2,23%	2,81%	2,12%	2,02%	0,25%

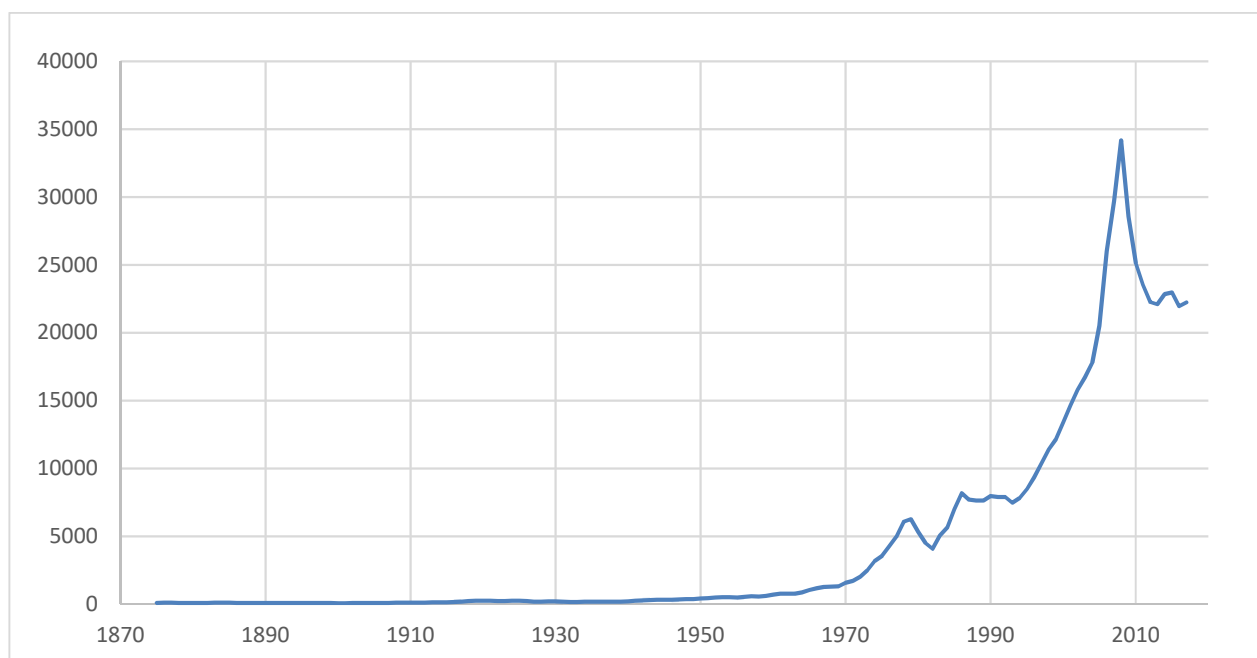
Kilde: BBR, løbende udgaver af SKAT's *Ejendomssalg* og egne beregninger

## 5. Prisindeks for landbrugsejendomme for hele landet fra 1875-2017

I det tidligere omtalte working paper af Kim Abildgren (2006) har forfatteren konstrueret et sammenkædet prisindeks for landbrugsejendomme fra 1875-2005 for hele landet. Der er anvendt en række sammenkædninger fra forskellige kilder. Indekset er konstrueret på årsbasis. Tidsserien fra 1875-2005 benyttes her. Metoden beskrives ikke yderligere. For at udvide tidsserien frem til i dag sammenkædes Danmarks Statistiks prisindeks fra Statistikbanken under ejendomssalg af landbrugsejendomme (EJEN5) fra 2005-2017. Dermed kan der konstrueres et samlet indeks fra 1875-2017.

På samme måde som for enfamiliehuse og ejerlejligheder vises indeks nominelt, realt og med og uden logaritmisk skala. Derudover konstrueres tal for de årlige stigningstakter nominelt og realt.

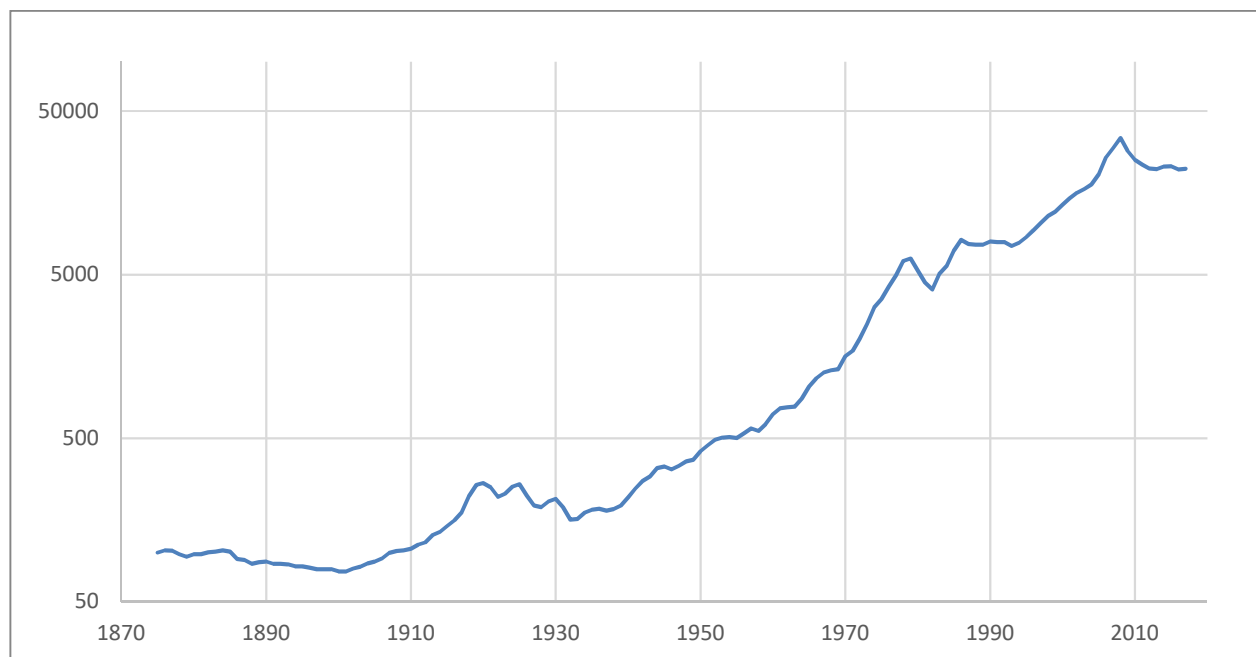
Figur 5.1: Nominelt prisindeks for landbrugsejendomme 1875-2017, hele landet (1875=100)



Kilde: Abildgren 2006 og Danmark Statistik EJEN5

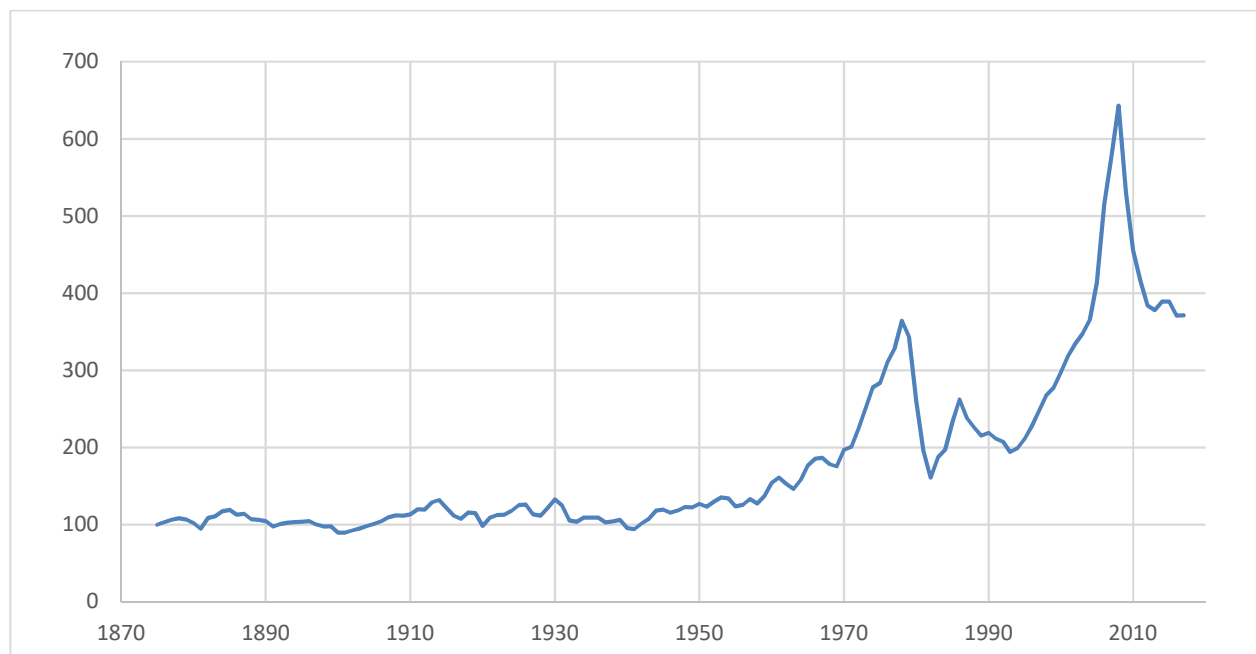
Som det ses af figur 5.3, udvikler priserne sig realt næsten fladt i de første 80 år. Tilslutningen til EF med dennes gunstige landbrugsordninger i 1972 gav et stærkt push til landbruget. Herefter ses kraftige reale stigninger frem mod slutningen af 70'erne – stigninger som blev efterfulgt af tilsvarende store fald frem til 1982. Endnu kraftigere reale stigninger sås i forbindelse med gældsboblen i 00'erne, hvor nye og mere risikable låntyper yderligere blev introduceret, og hvor renteniveaet var stærkt faldende. Derefter faldt landbrugspriserne igen voldsomt. Til forskel for enfamiliehuse og ejerlejligheder er landbrugspriserne på landsplan endnu ikke begyndt at stige igen efter faldene i kølvandet på boblens brist.

Figur 5.2: Nominelt prisindeks for landbrugsejendomme 1875-2017, hele landet, logaritmisk skala (1875=100)



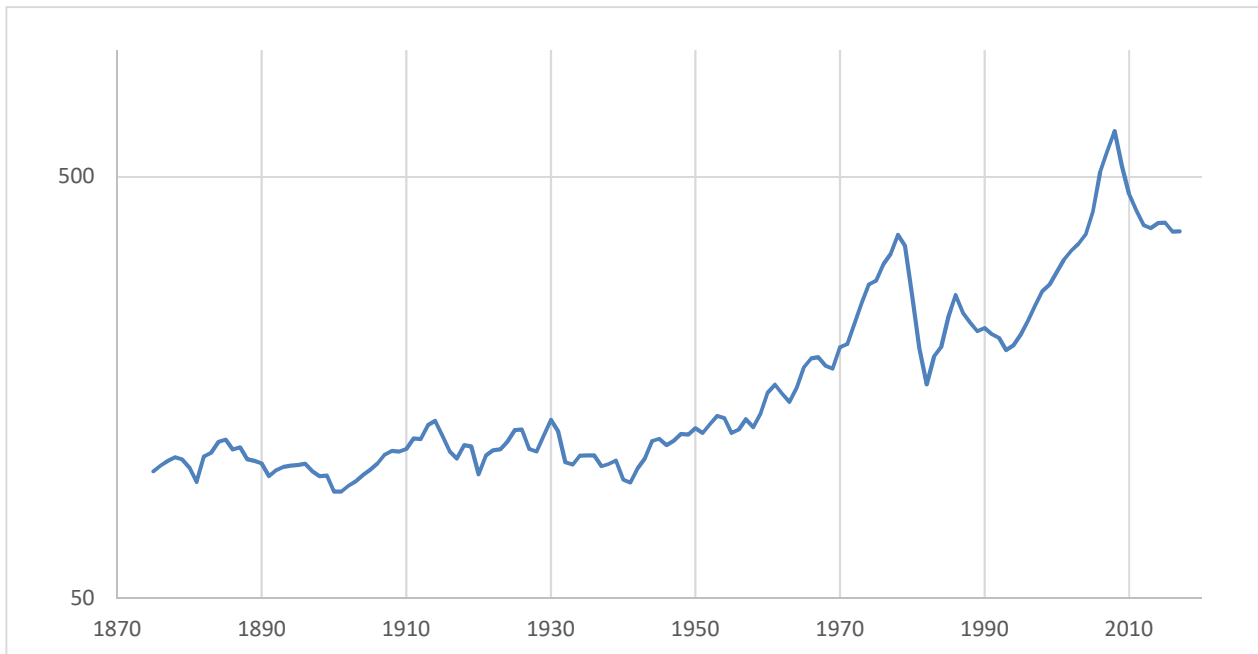
Kilde: Abildgren 2006 og Danmark Statistik EJEN5

Figur 5.3: Realt prisindeks for landbrugsejendomme 1875-2017, hele landet (1875=100)



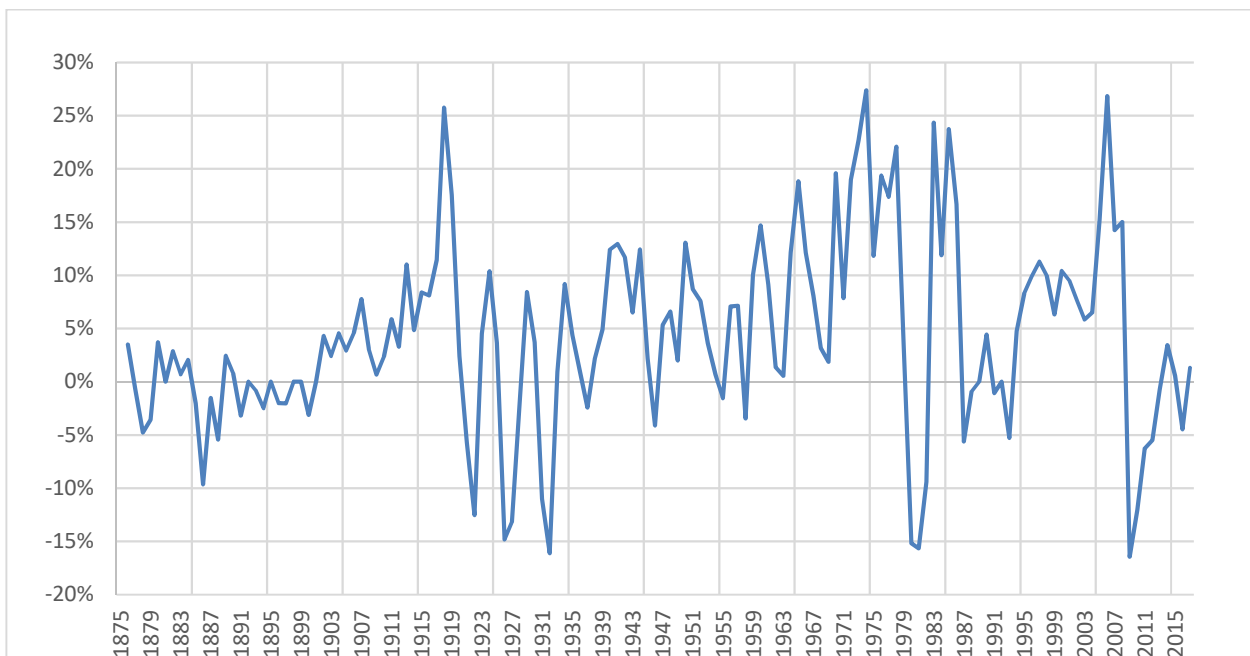
Kilde: Abildgren 2006 og Danmark Statistik EJEN5 og PRIS8

Figur 5.4: Realt prisindeks for landbrugsejendomme 1875-2017, hele landet, logaritmisk skala (1875=100)



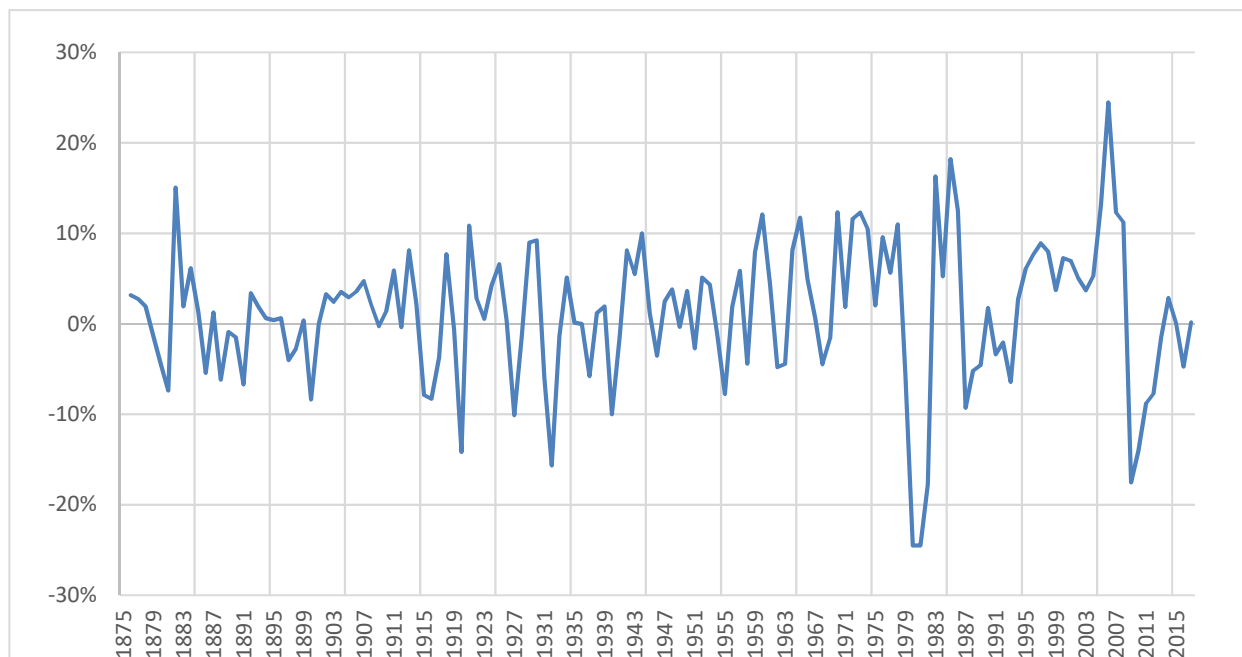
Kilde: Abildgren 2006 og Danmark Statistik EJEN5 og PRIS8

Figur 5.5: Nominelle årlige prisstigningstakter for landbrugsejendomme 1875-2017, hele landet



Kilde: Abildgren 2006 og Danmark Statistik EJEN5

Figur 5.6: Reale årlige prisstigningstakter for landbrugsejendomme 1875-2017, hele landet



Kilde: Abildgren 2006 og Danmark Statistik EJEN5 og PRIS8

Tabel 5.1: Gennemsnitlige årlige prisstigningstakter for landbrugsejendomme, 1875-2017

Årlig stigningstakt for landbrugsejendomme		
	Nominelt	Realt
Aritmetrisk gennemsnit	4.26%	1.23%
Geometrisk gennemsnit	3.88%	0.93%

Kilde: Abildgren 2006, Danmarks Statistik EJEN5 og PRIS8

## 6. Prisindeks for grunde på under 2.000 kvadratmeter hele landet 1938-2017

Prisindeks for grunde var mere relevante før i tiden, end de er i dag. Det skyldes, at det er blevet svært at købe grunde med det sigte at bygge enfamiliehuse i nærheden af de store byer. Derfor er det tilgængelige datamateriale i dag meget ringe. Der opføres stadig enfamiliehuse i og omkring de store byer, men det foregår typisk ved, at man køber en faldefærdig ejendom, river den ned og bygger et nyt hus. Ikke desto mindre var prisindeks for byggegrunde tidligere en statistik, som ofte blev benyttet. Derfor er det også relevant at konstruere, sammenkæde og præsentere et langt prisindeks for byggegrunde i dette arbejdsrapport.

Data for byggegrunde har varieret meget i deres opdeling. Det er således ikke muligt at konstruere et prisindeks for forskellige geografiske områder af landet, sådan som det er gjort for enfamiliehuse og ejerlejligheder. Derfor udarbejdes kun ét indeks for hele landet. Formålet er at kunne se prisudviklingen for byggegrunde med henblik på at opføre enfamiliehuse og beboelsesejendomme. Derfor har man altid udarbejdet indeksene for grunde under 2.000 kvadratmeter.

Her nævnes fire primære kilder til prisstatistik for byggegrunde under 2.000 kvadratmeter i Danmark:

1. Økonomiministeriets betænkning fra 1966. Denne publikation indeholder prisindeks fra 1938-1965 for byggegrunde på under 2.000 kvadratmeter for områderne København+Frederiksberg, Københavns Amt, Provinsbyerne, Bymæssige kommuner i øvrigt (over 1.500 indbyggere) og andre landkommuner (under 1.500 indbyggere).
2. SKAT har produceret prisindeks for byggegrunde tilbage fra 1950 og frem til år 2000. Men eftersom tallene fra Økonomiministeriet for perioden 1950-1965 viser den samme udvikling som SKAT's tal for perioden, må man formode, at det også er SKAT, som har udarbejdet disse tal for perioden 1938-1965. Prisindeksene er udarbejdet via SPAR-metoden. I forbindelse med digitaliseringen af SKAT's *Ejendomssalg* i 2001, stoppede SKAT med at videreføre prisindeks for byggegrunde under 2.000 kvadratmeter. Derfor løber SKAT's datamateriale fra 1950-2000. Statistikken er udarbejdet for hele landet, Københavns Amt, Frederiksborg- og Roskilde Amter, Byer med hhv. over 20.000 indbyggere, 5.-20.000 indbyggere og under 5.000 indbyggere (dog også for København+Frederiksberg for 1950-1974).
3. I Danmarks Statistiks Statistikbank findes et kvartalsvis baseret prisindeks fra 1992-2010 under kategorien "Ejendomssalg". Herefter stoppede Danmarks Statistik med at offentliggøre tallene. Der haves kun tal for hele landet, og prisindekset er konstrueret ved hjælp af SPAR-metoden. Indekset udarbejdes stadig, men det kræver adgang til Danmarks Statistiks Betalingsdatabank. Tallene i dette papir er hentet herfra, og der er givet tilladelse til at offentliggøre dem aggregeret på årsbasis.
4. Danmarks Statistiks tiårsoversigt, som udkommer én gang om året, indeholder prisstatistik for byggegrunde for perioden 1964-2010. Det skal dog bemærkes, at de tal, som offentliggøres her, er priserne pr. kvadratmeter jord. Tallene kan være nok så interessante, men når man ved, at der kan være stor forskel på værdien af den enkelte byggegrund afhængig af, hvor den ligger, lige som der kan være andre faktorer, der spiller ind, bør man generelt være forsigtig med at anvende disse tal. Denne statistik er opgjort for hele landet i den nævnte periode, men underindeksene har skiftet navn og karakter adskillige gange. Frem til og med 1981 blev tallene opgjort for grupperingerne Hovedstadsregionen, København+Roskilde Amter, Byer med over 20.000 indbyggere, Byer med 5-20.000 indbyggere og Byer med under 5.000 indbyggere. Detaljeringsgraden og definitionen af Hovedstadsområdet og Hovedstadsregionen har varieret i perioden. I tiårsoversigterne fra 1982-

2006 (indeholdende tal for 1971-2005) blev tallene udarbejdet for de fire områder Hele landet, Hovedstadsregionen, Jylland og Øerne i øvrigt. Fra 2006-2010 blev der kun konstrueret tal for hele landet.

Ved hjælp af de tre første kilder kan der udarbejdes et prisindeks, der er baseret på afstandsprocenten (SPAR-metoden) for hele landet fra 1938-2017. Det skal dog nævnes, at perioden fra 1938-1950 er konstrueret som et vægtet indeks på baggrund af vægtning af prisindeksene for de 5 områder, der er nævnt under punkt 1, på samme måde som det blev gjort for enfamiliehuse for perioden 1938-1950 i afsnit 3.2.1.

Indekset for grunde fra 1938-2017 består således af tal fra følgende kilder (SPAR-metoden i hele perioden):

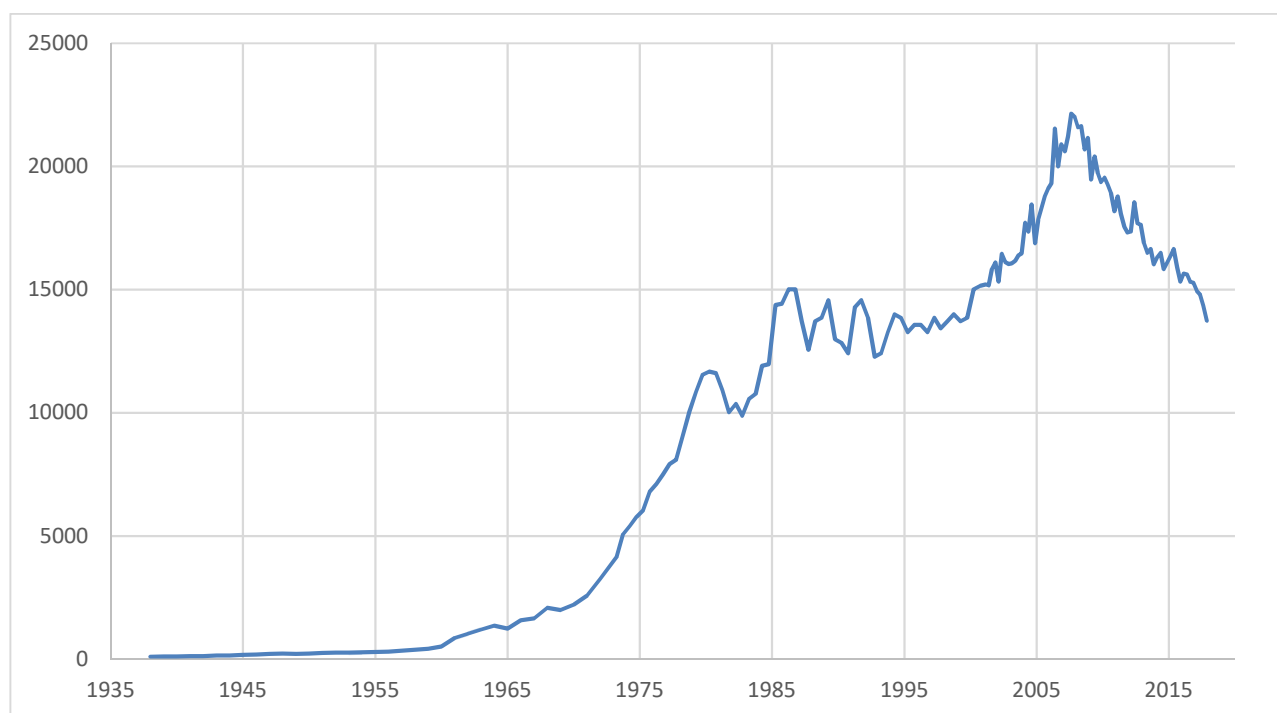
1938-1950 Økonomiministeriet (1966)

1950-2000 SKAT's *Ejendomssalg*, løbende udgivelser (1974-2000)

2000-2017 Danmarks Statistiks Statistikbank (tabel EJEN5)/Betalingsdatabanken

Indeksene for byggegrunde ses i figur 6.1-6.4:

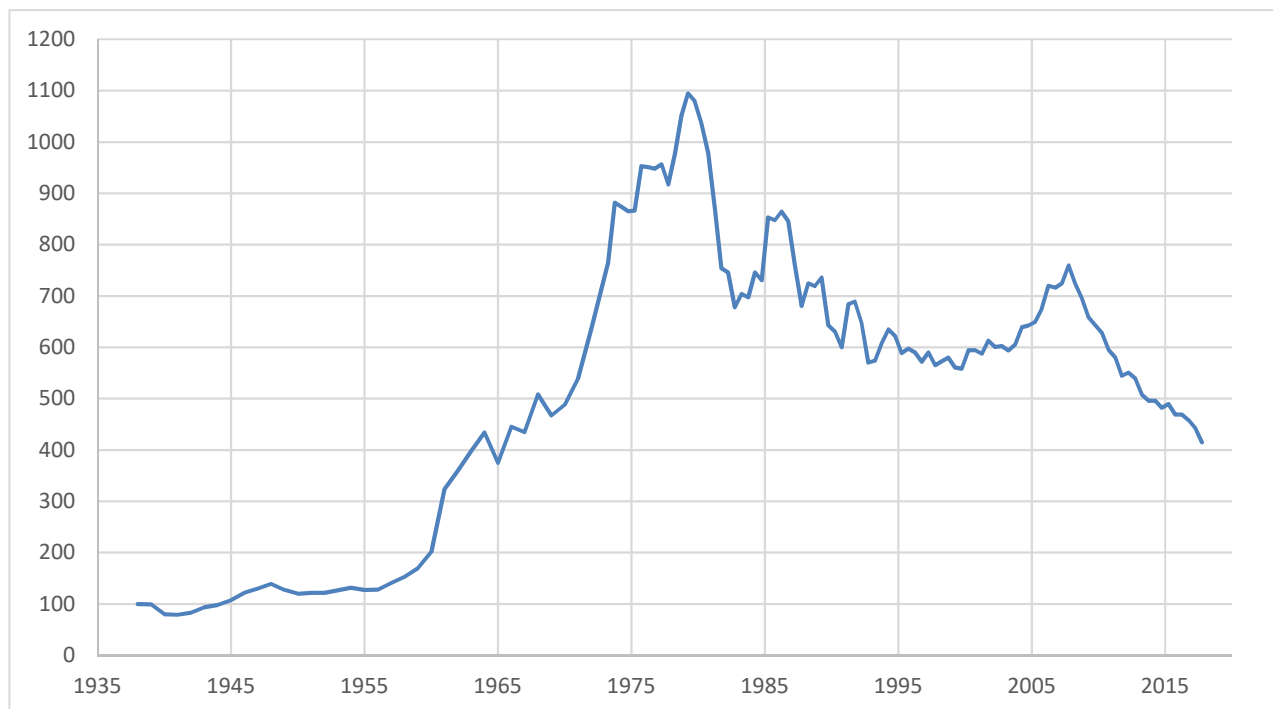
Figur 6.1: Nominelt prisindeks for byggegrunde på under 2.000 kvadratmeter 1938-2017, hele landet (1938=100)



Kilder: Økonomiministeriet (1966), løbende udgaver af SKAT's *Ejendomssalg* og Danmarks Statistiks Statistikbank (tabel EJEN5) Danmarks Statistiks betalingsdatabanken



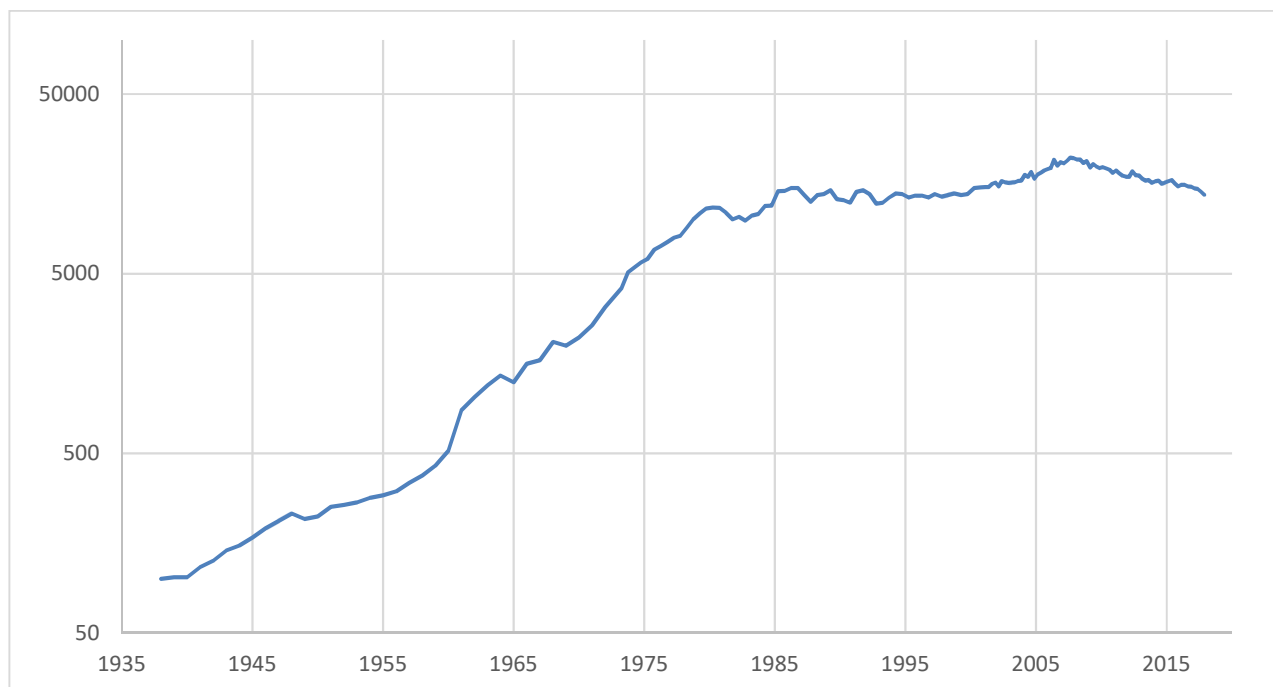
Figur 6.2: Realt prisindeks for byggegrunde på under 2.000 kvadratmeter 1938-2017, hele landet (1938=100)



Kilder: Økonomiministeriet (1966), løbende udgaver af SKAT's *Ejendomssalg* og Danmarks Statistiks Statistikbank (tabel EJEN5) Danmarks Statistiks betalingsdatabanken

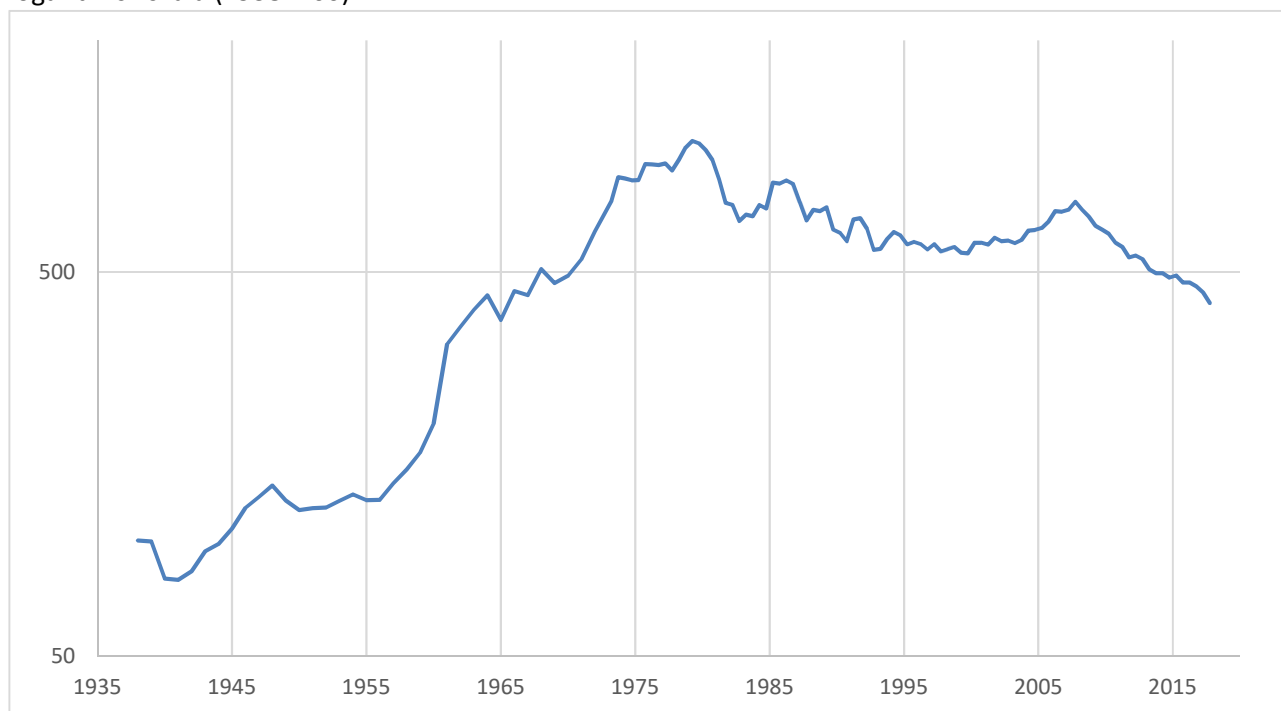
Priserne på grunde steg kraftigt i forbindelse med opsvinget i byggeriet i 60'erne og 70'erne. Flere faktorer forklarer dette. For det første begyndte man i denne periode at bygge meget, og særligt i og omkring de store byer steg nybyggeriet. Derudover var udgangspunktet nogle ekstremt lave priser kvadratmeterpriser. Bl.a. ses det af ældre udgaver af statistiske meddelelser fra Danmarks Statistik *Ejendomssalg*, at den gennemsnitlige kvadratmeterpris i 1955 blot lå på 2,12 kr. pr. kvadratmeter i 1955. I 1975 var dette tal oppe på 67,86 kr. pr. kvadratmeter på landsbasis.

Figur 6.3: Nominelt prisindeks for byggegrunde på under 2.000 kvadratmeter 1938-2017, hele landet, logaritmisk skala (1938=100)



Kilder: Økonomiministeriet (1966), løbende udgaver af SKAT's *Ejendomssalg* og Danmarks Statistiks Statistikbank (tabel EJEN5) Danmarks Statistiks betalingsdatabanken

Figur 6.4: Realt prisindeks for byggegrunde på under 2.000 kvadratmeter 1938-2017, hele landet, logaritmisk skala (1938=100)



Kilder: Økonomiministeriet (1966), løbende udgaver af Skats *Ejendomssalg* og Danmarks Statistiks Statistikbank (tabel EJEN5) samt Danmarks Statistiks betalingsdatabanken

Efter toppen omkring 1980 faldt priserne realt tilbage de næste årtier, men begyndte så at stige kraftigt igen i forbindelse med boligboblen i 00'erne. Siden boblens brist er priserne gået nedad. Det, at priserne er faldet, kan undre, når man sammenligner med prisudviklingen for enfamiliehuse og ejerlejligheder. En naturlig forklaring er, at der i dag stort set ikke handles byggegrunde på under 2.000 kvadratmeter de steder i landet, hvor efterspørgslen er størst. I København er det næsten umuligt at finde en byggegrund på under 2.000 kvadratmeter. Der, hvor man i dag typisk kan finde grunde til salg, er i områder, hvor efterspørgslen er begrænset. Vil man bygge nyt i København, foregår det i dag oftest på den måde, at en nedslidt ejendom købes med henblik på nedrivning, hvorefter et nyt hus opføres. I dette tilfælde indgår salget i BBR som et salg af et enfamiliehus – ikke en byggegrund. I og med at prisindekset for grunde på landsplan er baseret på de faktiske handler, som har fundet sted, så virker det generelle prisfald de senere år mere logisk med tanke på det todelte boligmarked. Så når indekset viser faldende grundpriser de senere årtier er det nok et udtryk for, at der i prisindekset stort set ikke indgår observationer med salg fra de steder, hvor efterspørgslen er størst. SKAT's løbende ejendomsvurderinger med generelt højere grundværdier understøtter dette.

Ovenstående problematik gør, at værdien af grundprisindeks for hele landet nok ikke længere har den helt store værdi. At priserne i reale termer har haft en nedadgående trend siden 1980 skal derfor formentlig ikke tillægges den store betydning. Problematikken gør også, at det ikke giver meget mening at anvende Tobins Q-beregninger<sup>4</sup> på grundlag af de faktisk observerede grundpriser – specielt ikke på baggrund af priserne for hele landet.

---

<sup>4</sup> Tobins Q er en ratio som viser udtrykker, hvorvidt det kan betale sig at købe grunde og opføre nye huse frem for at købe eksisterende huse. Er ratioen over 1 kan nybyggeri betale sig – ellers ikke. Ratioen defineres groft sagt ved formlen: købspris for eksisterende hus/prisen for at købe en grund samt opførelsesomkostninger ved at bygge et tilsvarende hus.

## 7. Prisindeks for beboelsesejendomme med minimum 4 lejligheder 1938-2017

Siden 1986 har det ikke været muligt at finde en geografisk opdelt prisindeks for beboelsesejendomme med mindst 4 lejligheder. Det skyldes at der handles relativt få handler med etageejendomme. Derfor udarbejdes statistikken her kun for hele landet. Ligesom med prisindekset for grunde er det imidlertid muligt at konstruere et indeks baseret på SPAR-metoden fra 1938-2017 via de samme kilder.

Beboelsesejendomme med minimum 4 lejligheder dækker i praksis typisk over handler med udlejningsejendomme. Derudover indførte man i 1975 tilbudspligt på udlejningsejendomme. Tilbudspligten betyder i praksis, at lejerne i udlejningsejendomme, under visse forudsætninger har ret til at købe udlejningsejendommen de bor i til samme pris, som udlejer eventuelt måtte have fået og accepteret et købstilbud på. I den forbindelse stifter lejerne en andelsboligforening, hvorigennem de køber ejendommen. Andelsbeviser købes og udstedes til ejendommens beboere som giver den enkelte beboer brugsret til den lejlighed de bor til leje i. I praksis er der en lang række særregler som ikke uddybes yderligere her.

Økonomiministeriets betænkning fra 1966 indeholder prisindeks for beboelsesejendomme med mindst 4 lejligheder fra 1938-1965. Der er dog kun statistik for to områder, der kaldes København+Frederiksberg og provinsbyerne. Derfor udarbejdes et vægtet indeks for hele landet på baggrund af udviklingen i de to indeks og antallet af ejendomme, der er beliggende i de to områder år for år. Antallet af ejendomme er de estimerede tal på baggrund af antallet af ejendomme i årene 1936, 1946, 1950, 1956, 1960 og 1965, sådan som det blev beskrevet i afsnit 3.2.1. Som det var tilfældet med indekset for grunde er det kun i perioden 1938-1950, at der beregnes indeks på den måde, idet SKAT's *Ejendomssalg* indeholder indeks fra 1950 for hele landet.

Indekset er sammenkædet via følgende kilder:

1938-1950 Økonomiministeriets Betænkning (1966)

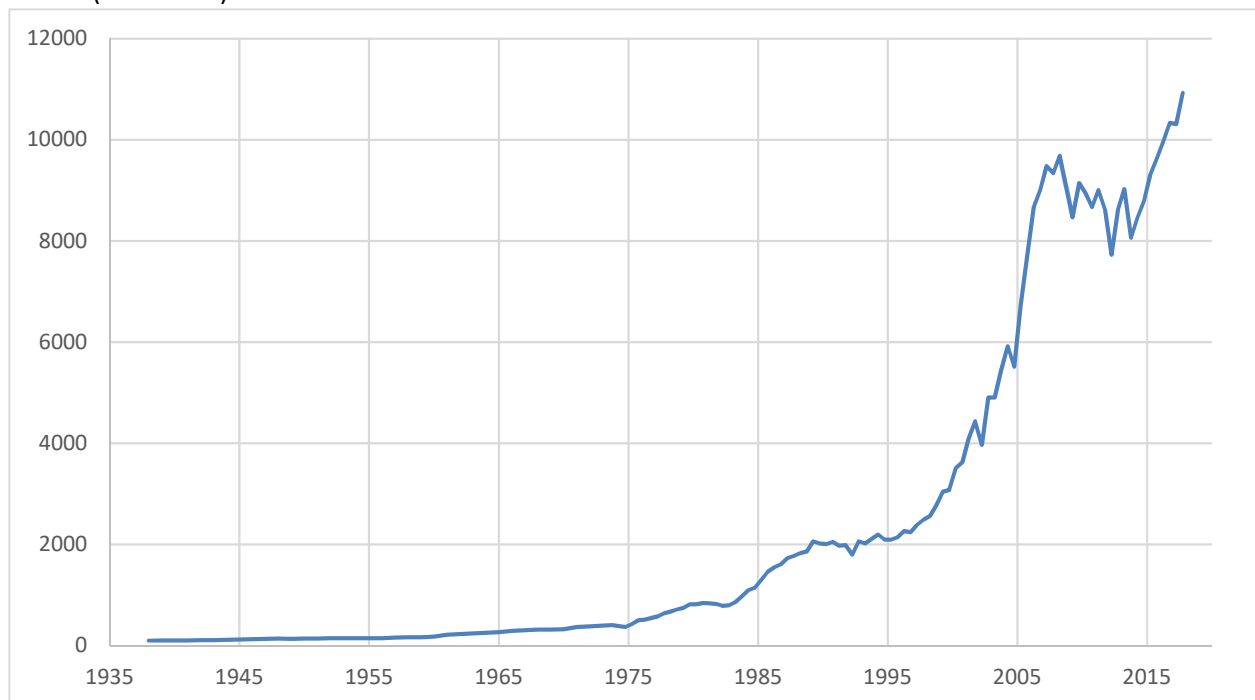
1950-2012 SKAT, *Ejendomssalg*, løbende udgivelser (1974-2012)

2012-2017 Danmarks Statistiks Statistikbank (tabel EJEN5)

Alle kilderne benytter SPAR-metoden.

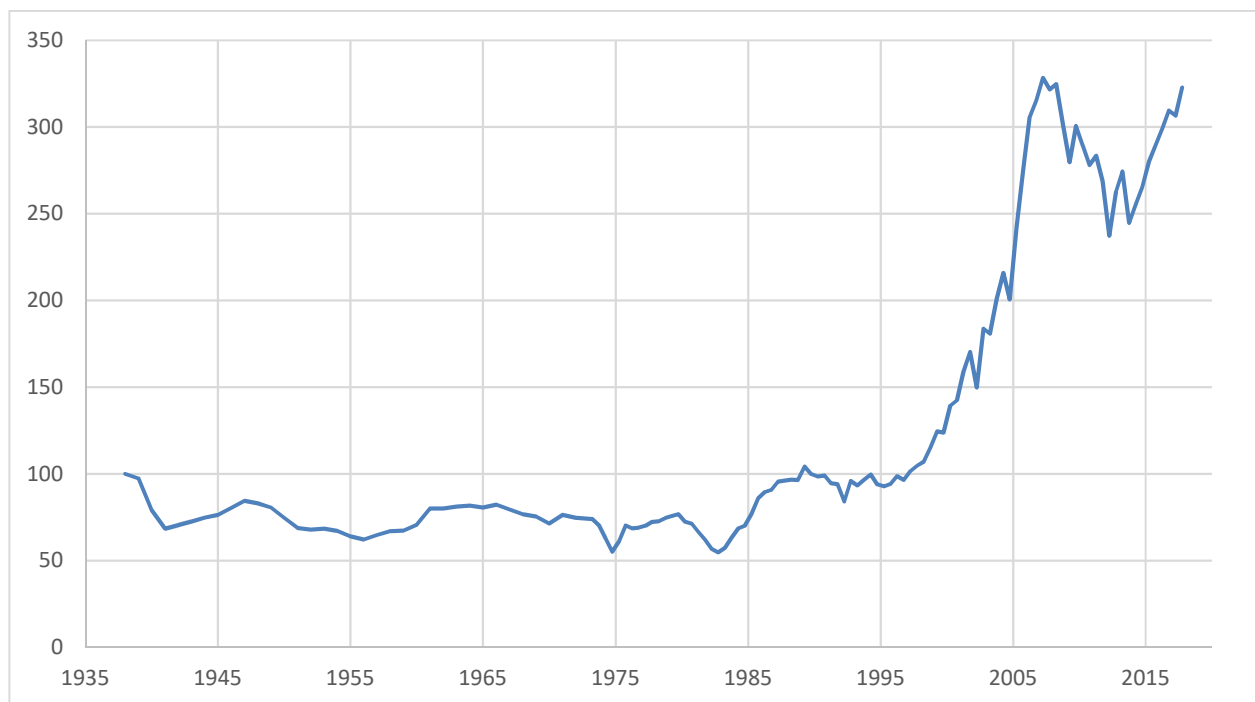
Statistik fra Danmarks Statistiks Statistikbank findes kun i elektronisk form fra 2006-2017. Derfor bruges SKAT's *Ejendomssalg* frem til 2012, 2. halvår. I denne periode udvikler indeksene fra de to kilder sig næsten identisk. Resultatet af de sammenkædede indeks for hele landet giver følgende indeks illustreret i figur 7.1-7.4:

Figur 7.1: Nominelt prisindeks for rene beboelsesejendomme med minimum 4 lejligheder 1938-2017, hele landet (1938=100)



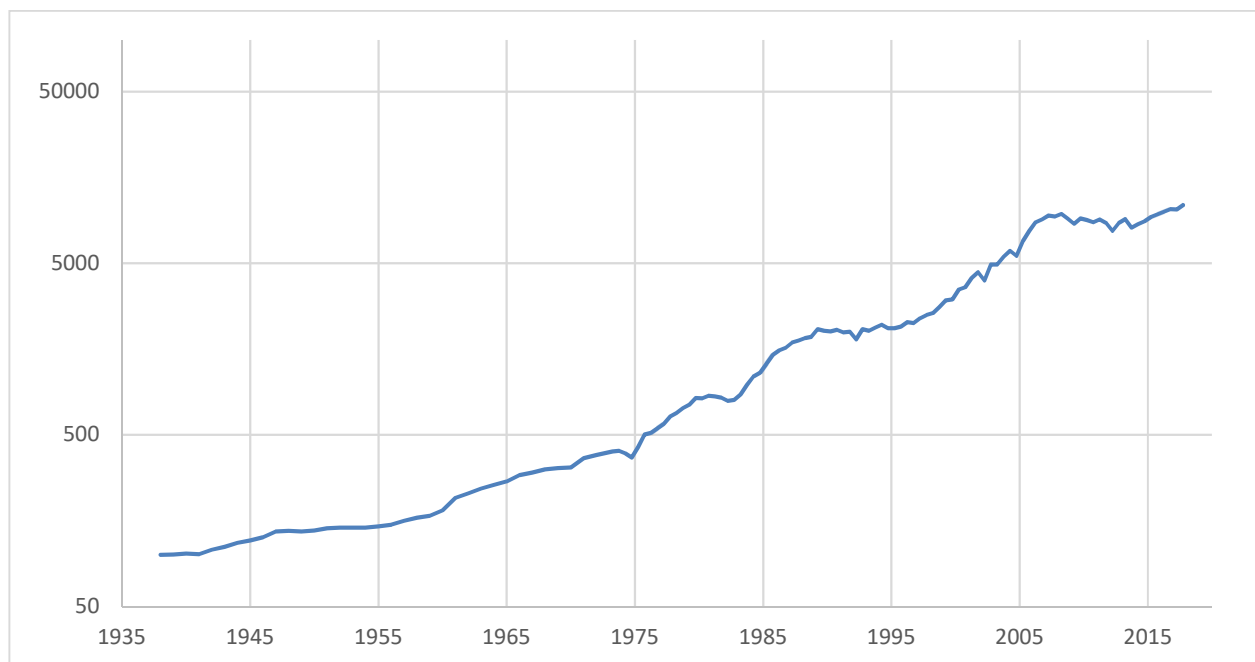
Kilder: Økonomiministeriet (1966), løbende udgaver af SKAT's *Ejendomssalg* og Danmarks Statistik statistikbank (tabel EJEN5)

Figur 7.2: Realt prisindeks for rene beboelsesejendomme med minimum 4 lejligheder 1938-2017, hele landet (1938=100)



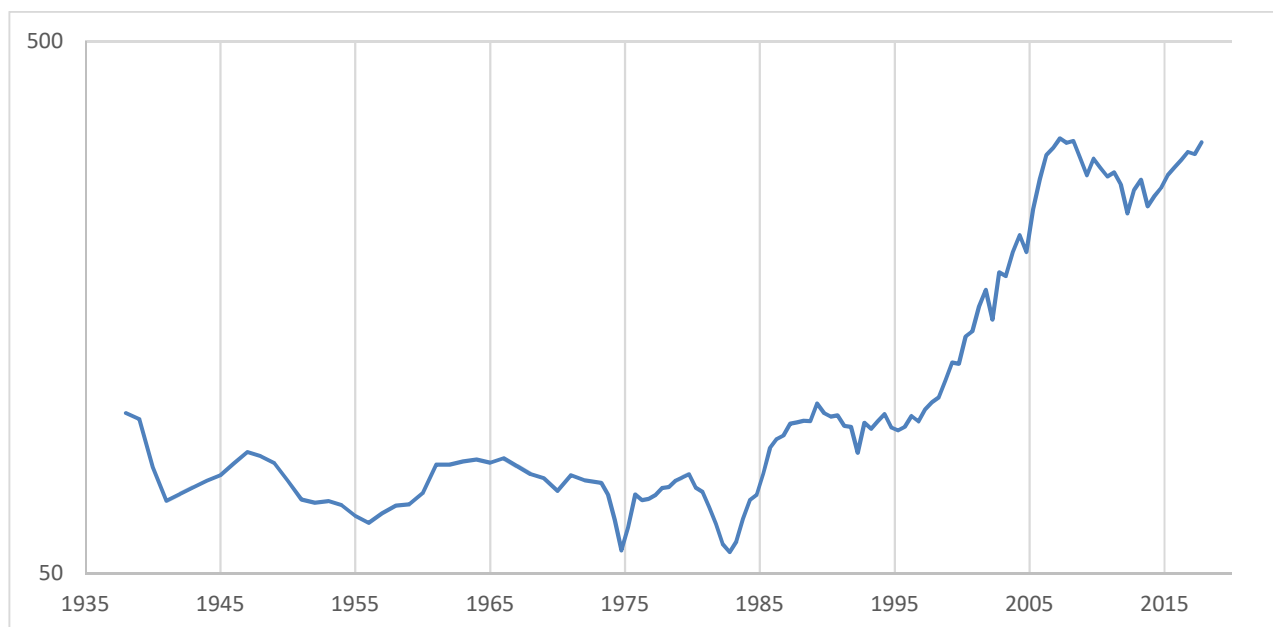
Kilder: Økonomiministeriet (1966), løbende udgaver af SKAT's *Ejendomssalg* og Danmarks Statistiks statistikbank (tabel EJEN5)

Figur 7.3: Nominelt prisindeks for rene beboelsesejendomme med minimum 4 lejligheder 1938-2017, hele landet, logaritmisk skala (1938=100)



Kilder: Økonomiministeriet (1966), løbende udgaver af SKAT's *Ejendomssalg* og Danmarks Statistiks statistikbank (tabel EJEN5)

Figur 7.4: Realt prisindeks for rene beboelsesejendomme med minimum 4 lejligheder 1938-2017, hele landet, logaritmisk skala (1938=100)



Kilder: Økonomiministeriet (1966), løbende udgaver af SKAT's *Ejendomssalg* og Danmarks Statistiks statistikbank (tabel EJEN5)

Det er interessant, at de reale priser stort set er uforandrede fra 1938-1995 og stadig ligger langt under 100 i 1995. Det udtrykker, at priserne på beboelsesejendomme med mindst 4 lejligheder har været uforandrede

over en meget lang periode. Hvad kan forklaringen være, når f.eks. priser på enfamiliehuse stiger ganske pænt realt i samme periode? Her bør man være opmærksom på, at disse beboelsesejendomme som oftest er udlejningsejendomme. Værdien af en udlejningsejendom begrænses i nogen grad af den huslejeregulering, som udlejer/ejer af beboelsesejendommen er underlagt. Allerede i 1916 indførtes den første lovgivning på området med "Lov om Fastsættelse af Husleje". I 1939 blev Lejeloven igen strammet. At reguleringen af huslejerne påvirker priserne på disse ejendomme, er også med til at forklare, at priserne på ejendommene ikke faldt på samme måde som priserne på enfamiliehuse under kartoffelkuren. Fra toppen i 1986 (1. halvår) til bunden i 1993 (1. halvår) faldt de reale priser på enfamiliehuse på landsplan med 36,5 pct. I samme periode steg priserne på beboelsesejendomme med mindst 4 lejligheder med 4,4 pct. Det kan bl.a. forklares med, at priserne på disse udlejningsejendomme ikke var markedsbaseret og i et vist omfang uafhængige af de generelle konjunkturer. Derimod var de holdt kunstigt lave på grund af Boligreguleringslovens bestemmelser for huslejefastsættelsen.

I 90'erne indførtes to nye regler, som måske ikke havde den store initiale effekt på priserne, men som siden har forandret udlejningsmarkedet fundamentalt. De to regler handler om følgende:

1. Den 27. december 1991 indføres ved lov muligheden for at fravige de normale bestemmelser i Lejeloven og Boligreguleringsloven vedrørende fastsættelse af den maksimale husleje for udlejningsejendomme opført eller ibrugtaget til udlejning efter 1991 (Lejeloven §53, stk. 3-5 samt Boligreguleringsloven §15a, stk. 1-3). I praksis kaldes det aftalefrihed vedrørende huslejen for ejendomme taget i brug til udlejning første gang efter 31. december 1991. Reglen betyder, at udlejer og lejer frit kan aftale huslejen, som de ønsker. Det betyder i praksis, at udlejeren kan fastsætte en markedsleje ved aftalens indgåelse – altså den leje, hvortil der kan findes en lejer som er villig til at betale. Efter lejeaftalens indgåelse følger lejen dog nogle generelle regler for den maksimale lejestigning. Udgangspunktet ved aftaler indgået efter 2015 er udviklingen i det officielle danske nettoprisindeks fra Danmarks Statistik, som afgør, hvor meget huslejen må stige, hvis det er aftalt mellem de to parter (tidligere var huslejestigninger mulige i forbindelse med aftalt trappeleje som det hed).
2. Den 12. juni 1996 indføres muligheden for, at udlejer kan tage en maksimal husleje bestemt efter det lejedes værdi jf. Lejelovens frem en maksimal husleje bestemt efter Boligreguleringslovens bestemmelser kaldet omkostningsbestemt leje. Det gælder for udlejningslejligheder, som renoveres "gennemgribende" jf. §5, stk. 2 i Boligreguleringsloven. Reglen betyder, at mange udlejere med fordel kan vælge at renovere de enkelte lejligheder for 1.600 kr. pr. kvadratmeter eller minimum 183.000 kr. i 2000-priser, som reguleres år for år med nettoprisindekset. Ved sådanne renoveringer kan udlejer nemlig ændre praksis for den maksimale huslejefastsættelse således, at huslejen fastsættes jf. reglerne i Lejeloven frem for Boligreguleringsloven. Disse bestemmelser gør det muligt for udlejer at kræve en markant højere husleje. Men han kan ikke udsætte lejer og derefter gå i gang med at renovere. Det kan først ske på det tidspunkt, hvor lejer er fraflyttet og inden næste lejer flytter ind.

Ikke mindst på baggrund af de to bestemmelser er der en vis logik i, at priserne på beboelsesejendomme fra midten af 90'erne begyndte at stige kraftigere og afløste de foregående 60 års udvikling, hvor priserne havde svært ved at følge inflationen.

En anden faktor som ej må glemmes er, at en stor del af beboelsesejendomme af denne karakter er beliggende i de større byer – særligt København. Derfor har priserne på beboelsesejendomme af denne karakter ligesom ejerlejligheder været drevet af øget urbanisering, bedre jobmuligheder i storbyerne og byfornyelsen i København.

En tredje faktor er af mere spekulativ karakter. Som tidligere nævnt fik vi i 1975 loven om tilbudspligt til bosiddende lejere i private udlejningsejendomme. En tilbudspligt som gør, at de bosiddende lejere skal tilbydes at købe en ejendom til samme pris, som udlejer måtte have fået og accepteret et købstilbud på. I bogen *Andre folks penge* (Sandøe & Svaneborg (2013) gennemgår forfatterne en række problematiske forhold i relation hertil, som fandt sted forud for finanskrisen. De argumenterer bl.a. for, at ejendomsinvestorer og spekulanter pumpede priserne på udlejningsejendomme kunstigt op. Angiveligt blev mange udlejere lokket til at købe deres ejendomme til høje priser bl.a. med udsigten til, at værdien af deres andelsbeviser kort efter ville stige i værdi som følge af benyttelsen af høje valuarvurderinger. Valuarvurderingerne skulle senere vise sig at være ude af trit med virkeligheden. Angiveligt bød ejendomsspekulanterne hinandens ejendomme kunstigt op i pris i håb om at få lejerne til at byde på. Handel og spekulation med pantebreve indgik også i disse komplicerede arrangementer, og forfatterne benytter bl.a. udtrykket "planlagt pristeater" til at beskrive det, der foregik. Det er svært at kortlægge, hvor stor en indflydelse dette har haft på prisstatistikkerne. Da antallet af handler i denne branche er relativt beskedent, må det erkendes, at sådanne arrangementer potentielt kan have medvirket til de stærkt accelererende priser for beboelsesejendomme i 00'erne.



## 8. Udvikling i antallet af handler

Indtil videre er den historiske udvikling i boligpriserne blevet belyst. I dette kapitel udforskes den historiske udvikling i antallet af ejendomshandler. Antallet af handler er en af bedste indikatorer for temperaturen på boligmarkedet. Der er ikke nogen naturlov om sammenhængen mellem boligpriser og antallet af handler. Men generelt kan det siges, at jo flere handler, jo stærkere pres mod stigende boligpriser er der. Mange handler er alt andet lige et udtryk for, at køberne ikke er bange for at investere på boligmarkedet og købe til priser, som boligejerne er villige til at sælge til. Hvis antallet af handler er lavt, kan det være et udtryk for, at de potentielle boligkøbere er utrygge ved boligprisernes udvikling. Hvis priserne er for nedadgående, bliver afstanden mellem købere og sælgere større. Boligkøberne vil gerne have en større rabat for den usikkerhed, de påtager sig, mens boligejerne enten ikke har lyst til eller kan sælge, fordi de i nogle tilfælde har lån, som overstiger den salgspris, de kan få for huset; de er med andre ord teknisk insolvente. Der er dog mange andre faktorer, som påvirker antallet af handler, og derfor kan antallet af handler blot bruges som en indikator for den generelle stemning på boligmarkedet.

De primære kilder til data for antallet af handler med de forskellige typer ejendomme er de løbende udgivelser af Danmarks Statistisk *Ejendomssalg*, Danmarks Statistiks tiårsoversigt, SKAT's *Ejendomssalg* og Danmarks Statistiks Statistikbanken. En generel problematik ved de nævnte statistikker er, at de fra 1993 begyndte at medregne flere handler i kategorien "almindelige frie handler" (se bl.a. SKAT's *Ejendomssalg* 1999, 2. halvår: s.7)<sup>5</sup>. Fra dette tidspunkt kan handler, hvori offentlige myndigheder (såsom kommuner), aktieselskaber eller anpartsselskaber indgår, tælles med som almindelige frie handler. Tidligere var det kun handler mellem privatpersoner, som var omfattet. Derfor stiger antallet af handler generelt fra 1993. Problematikken ses kun delvist i tallene fra Danmarks Statistiks Statistikbank. Med undtagelse af grunde på under 2.000 kvadratmeter udvides definitionen af almindelige frie handler nemlig kun til at medtage handler, hvori aktie- og anpartsselskaber indgår og altså ikke offentlige myndigheder. Ved salg af grunde medtages også handler, hvori offentlige myndigheder indgår.

1992 er det eneste år, hvor antallet af handler kan findes opgjort ved begge metoder fra samme kilde. I Statistiks Tiårsoversigter kan tallet for 1992 ses i udgaverne fra 1993 og 1994 (hele landet) opgjort ved hver sin metode. På baggrund af forskellen på antallet af handler ved de to metoder i 1992, kan man beregne en faktor, som tallene tilbage fra før 1992 kan ganges op med i forsøget på at undgå et trendbrud. Om man bør gøre det, afhænger af hvilken ejendomskategori, der arbejdes med, og hvilke kilder der benyttes. For hver ejendomskategori tages der stilling til valg af metode. Problematikken beskrives nærmere i kapitel 12, hvor der tages stilling til, hvordan de forskellige statistikker bør justeres og omregnes bagudrettet for at få et mere korrekt billede af antallet af handler. I kapitlerne 9-11 ses der indledningsvist bort fra problemstillingen med definitionsændringen af frie handler.

Det er værd at huske på, at populationen vokser og at der løbende bygges flere og flere enfamiliehuse og ejerlejligheder. Derfor kan man argumentere for, at det giver det mest retvisende billede af aktiviteten at måle antallet af handler som en procentuel andel set i forhold til bestanden inden for hver ejendomstype. Det er ikke gjort i disse kapitler, hvor formålet alene har været at konstruere og fremstille nye sammenhængende tidsserier med antallet af handler.

---

<sup>5</sup> For Danmarks Statistiks *Ejendomssalg* blev det isoleret set aldrig et problem, da de stoppede med at udgive deres statistik efter 1983. Det er imidlertid et forhold, man skal være opmærksom på, når man i dag skal bruge tallet til at sammenkæde med andre.

## 9. Udviklingen i antallet af handler med enfamiliehuse 1951-2017

For enfamiliehuse konstrueres en tidsserie med det samlede antal frie salg for enfamiliehuse i hele landet. På grund af mangler og brud i data er det opgivet at udarbejde pålidelige tidsserier for opdelte geografiske områder. For årene 1951-1963 bruges Danmarks Statistiks *Ejendomssalg*. Disse år er lidt specielle, og en række forudsætninger må opstilles for perioderne 1951-1954 og 1955-1957.

1951-1954: Der foreligger ikke et enkelt tal for hele landet. Derfor må et tal for hele landet laves via tal for de enkelte kategorier som findes i publikationen. I publikationerne Danmarks Statistiks *Ejendomssalg* blev landet delt op i Hovedstaden, provinsbyerne og landkommunerne. Da tallet for antal handler i landkommunerne mangler, kan der ikke konstrueres en simpel statistik ved blot at lægge antallet af handler for de geografiske opdelinger sammen.

For Hovedstaden og provinsbyerne findes et tal for antallet af frie handler. Tallet er udspecificeret som *beboelsesejendomme med 1 lejlighed*, som enfamiliehuse blev kaldt dengang (se Tabel 19 i publikationerne Danmarks Statistik *Ejendomssalg* for den periode). Desværre kan man ikke finde et tilsvarende tal for landkommunerne. Men i tabel 27 opgjorde man antallet af handler som udover at være en fri handel også havde en vurderings- og købesum tilknyttet. Det tal blev bl.a. opgjort for *1 lejlighed (enfamiliehuse)* for både Hovedstaden, provinsbyerne og landkommunerne. Når man sammenligner antallet af handler i de to tabeller, ser man, at tallene i tabel 27 kun svarer til ca. 60 pct. af tallene i tabel 19. Dette forhold bruges til at estimere antallet af frie handler med *1 lejlighed* i landkommunerne fra 1951-1954.

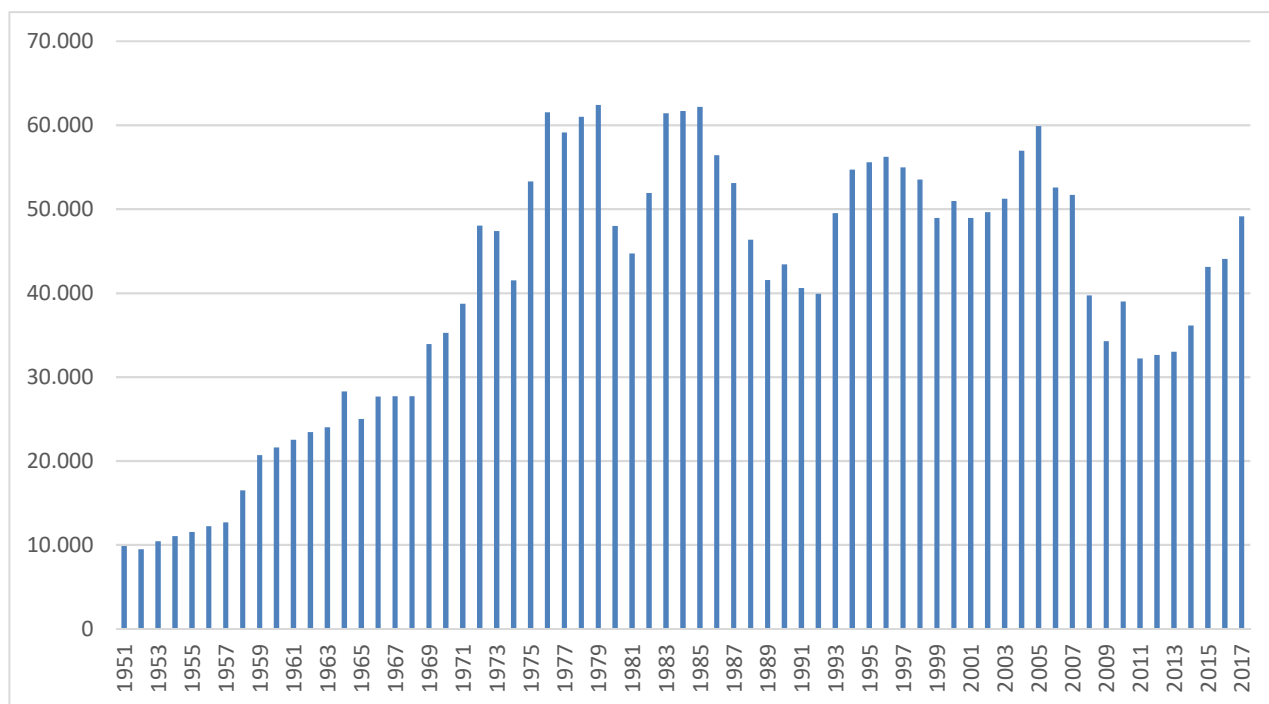
1955-1957: For denne periode beregnes estimatet lidt anderledes. Her angives antallet af alle frie handler med samtlige beboelses- og forretningsejendomme for landkommunerne i tabel 19. Men da vi skal bruge antallet af handler med *1 lejlighed*, må antallet af handler i denne periode endnu engang estimeres. Derfor beregnes forholdet mellem antallet af frie handler med *1 lejlighed* og antallet af frie handler med alle *beboelses- og forretningsejendomme*. Dette forhold benyttes på samme måde til at estimere antallet af handler med *1 lejlighed* i landkommunerne. Forskellen i forhold til perioden 1951-1954 er, at alle tal, som benyttes, findes i tabel 19. Man undgår således at bruge tal fra tabel 27, hvor antallet af handler er opgjort efter et andet princip (nemlig princippet om, at handlerne skal have tilknyttet en offentlig vurderingssum).

1958-1963: I Danmarks Statistiks *Ejendomssalg* 1963 (s. 36, tabel 28, *1 lejlighed*) kan man finde en oversigt over antallet af handler i fri handel for hele landet for beboelsesejendomme med *1 lejlighed* fra 1958-1963. Her kan tallet altså bruges direkte. Desværre er der et hul i år 1960-1961. Derfor bruges lineær interpolation mellem årene 1959-1962 for at få et estimat over antallet af handler i 1960 og 1961. Tallet for 1963 er 23.990, og det er præcis det samme, som det man kan finde i Danmarks Statistiks tiårsoversigt (findes i udgaven fra 1970-og frem).

Fra år 1963-1992 bruges Danmarks Statistiks tiårsoversigt under afsnittet "Omsætning af fast ejendom."

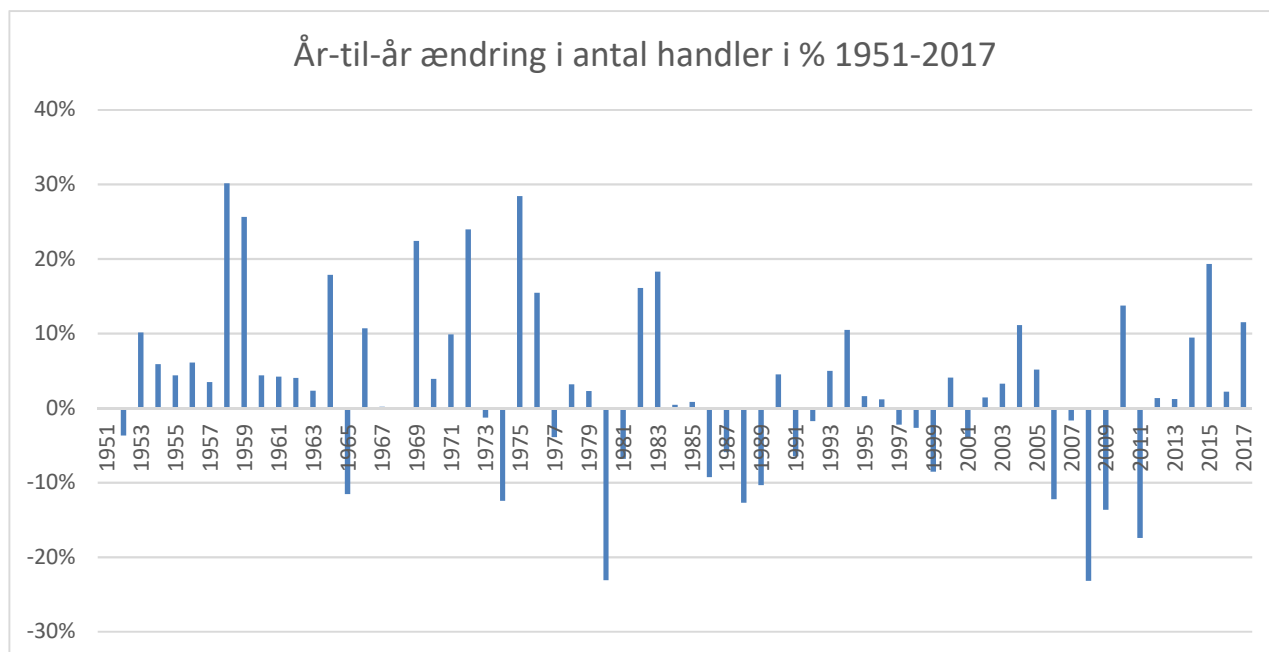
Fra år 1993-2017 bruges Danmarks Statistiks Statistikbanks kategori "Beregnet antal handler" fra tabellen EJEN88.

Figur 9.1: Antal salg af enfamiliehuse 1951-2017, hele landet



Kilder: Løbende udgivelser af Danmarks Statistiks *Ejendomssalg* og Danmarks Statistiks tiårsoversigt samt Danmarks Statistiks Statistikbank tabel EJEN88

Figur 9.2: År-til-år ændring i procent i antal handler med enfamiliehuse 1951-2017, hele landet



Kilder: Løbende udgivelser af Danmarks Statistiks *Ejendomssalg* og Danmarks Statistiks tiårsoversigt samt Danmarks Statistiks Statistikbank tabel EJEN88

## 10. Udviklingen i antallet af handler med ejerlejligheder fra 1966-2017

Ejerlejligheder har eksisteret siden Ejerlejlighedslovens ikrafttræden i juli 1966. Tidsserier med antallet af ejerlejligheder kan konstrueres for perioden fra 1966-2017.

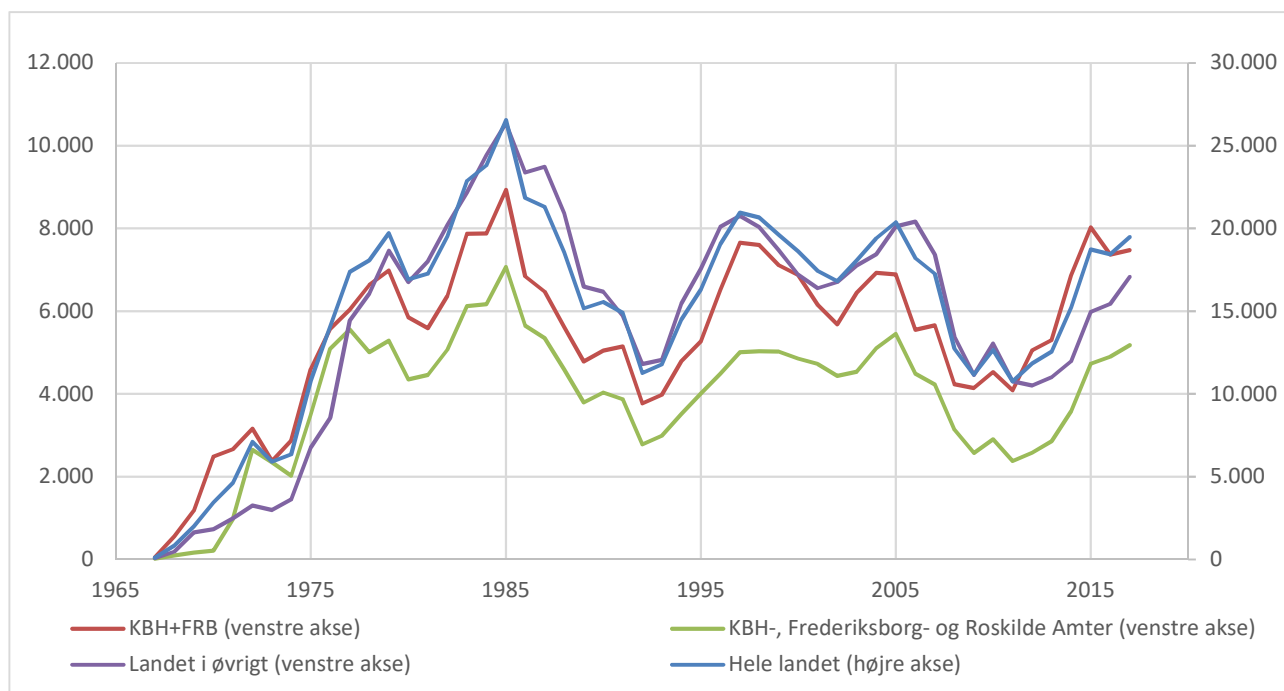
I SKAT's *Ejendomssalg* fra 1986, 2. halvår (side 14) findes en oversigt fra 1966-1986. Oversigten ophørte imidlertid, og derfor skal man for årene 1987-1991 bruge de halvårslige publikationer af SKAT's *Ejendomssalg*, når antallet af handler skal findes for de enkelte år. Der laves tidsserier for:

- Hele landet
- København+Frederiksberg
- Københavns, Roskilde og Frederiksborg amter - det som i dag stort set svarer til Landsdel Københavns Omegn, Nordsjælland og Østsjælland samt kommunerne Dragør og Tårnby.
- Landet i øvrigt

For perioden 1992-2017 hentes tal fra Danmarks Statistiks Statistikbank fra tabellen EJEN88 (årsbaseret) og EJEN77 (kvartalsbaseret), da EJEN88 kun indeholder data til og med 2016. Her vælges nøgletallet "beregnet antal salg".

For perioden 1992-2017 sammensættes antallet af handler for Københavns, Roskilde og Frederiksborg amter på baggrund af landsdelene Københavns Omegn, Nordsjælland og Østsjælland. Dragør og Tårnby, der tidligere indgik i Københavns Amt, er ikke med i denne periode, hvilket udgør et mindre databrud. Danmarks Statistik opgør ikke antallet af handler på kommunebasis, og derfor bruges landsdelen Byen København som erstatning for København+Frederiksberg. Men det betyder, at Tårnby og Dragør også er inkluderet i København+Frederiksberg fra 1992-2017.

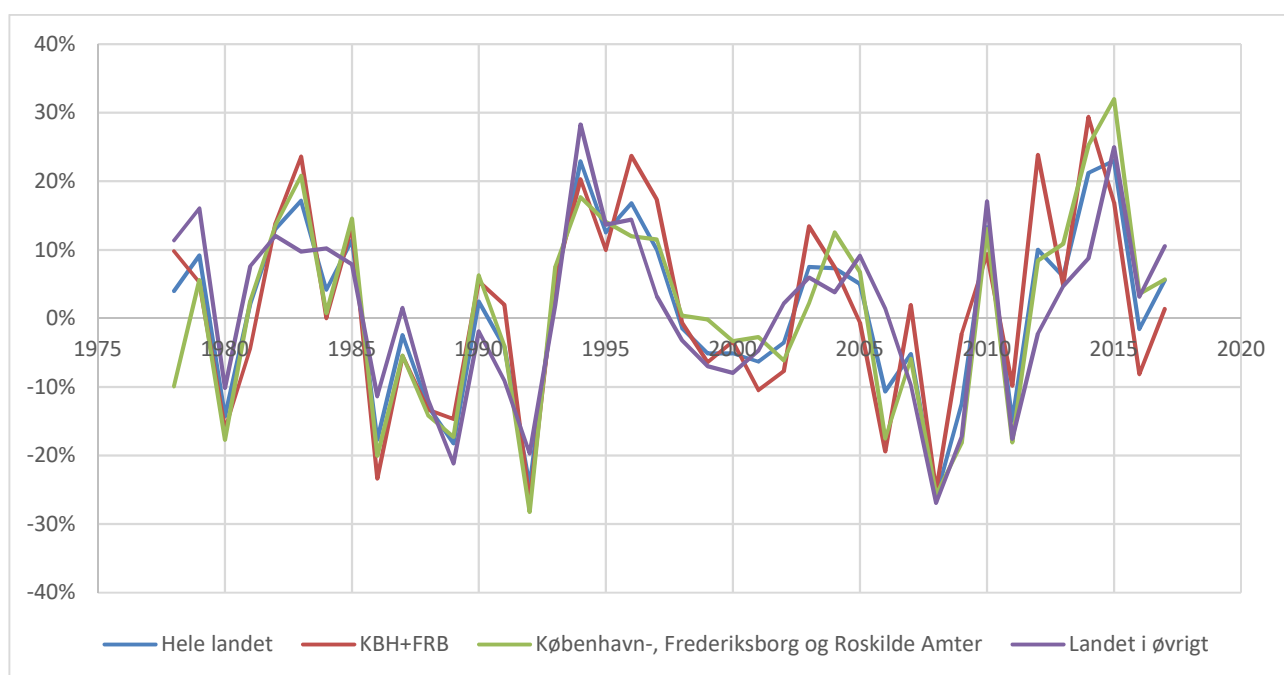
Figur 10.1: Antal salg af ejerlejligheder 1966-2017, hele landet



Kilder: Løbende udgivelser af Skats *Ejendomssalg* og Danmarks Statistiks Statistikbank (EJEN77 og EJEN88)

I figur 10.2 illustreres år-til-år ændringer i antallet af salg i procent. Da ejerlejligheder først blev indført som begreb i 1966, er ændringerne målt i procent meget markante de første mange år på grund af et lavt startniveau. Derfor konstrueres figuren først fra 1978. Som det ses, er år-til-år ændringerne meget tæt forbundne alle steder landet det meste af perioden.

Figur 10.2: År-til-år ændring i procent i antal salg af ejerlejligheder 1978-2017, hele landet



Kilder: Løbende udgivelser af SKAT's *Ejendomssalg* og Danmarks Statistiks Statistikbank (EJEN77 og EJEN88)

## 11. Udviklingen i antallet af handler med byggegrunde på under 2.000 kvadratmeter 1951-2016

I dette afsnit konstrueres en tidsserie med antal handler med byggegrunde på under 2.000 kvadratmeter for hele landet, og det som før kommunesammenlægningen i 2007 blev kaldt Hovedstadsregionen.

Tidsserien for hele landet udarbejdes fra 1951-2016 og for Hovedstadsregionen fra 1958-2016. I begge tilfælde opstår der nogle problemer i forbindelse med konstruktionen af tidsserierne. Der redegøres for disse problemer og den løsning, der er valgt i forbindelse med tidsserierne for hele landet fra 1951-1962 og for Hovedstadsregionen fra 1958-1962.

Antallet af handler med byggegrunde kan for første gang ses i Danmarks Statistiks *Ejendomssalg*. Her findes data fra 1951 til 1983, hvorefter udgivelsen af Statistiske Meddelelser ophørte. Problemet er, at der ikke findes et enkelt tal for antallet af alle frie handler med byggegrunde på under 2.000 kvadratmeter. Der findes et samlet tal for alle frie handler med byggegrunde, men det omfatter byggegrunde på både over og under 2.000 kvadratmeter. Der findes dog tal, der er opgjort for handler under og handler over 2.000 kvadratmeter. Problemet er, at disse optællinger kun omfatter grundsalg, der havde tilknyttet en selvstændig offentlig vurdering. Sammenlagt blev der solgt langt færre grunde med en selvstændig offentlig vurdering i forhold til det samlede antal grunde, der er solgt. Den naturlige forklaring er, at grundene ikke nødvendigvis havde en ejendomsvurdering på det tidspunkt, de blev udstykket og solgt.

For at få et tal for antallet af frie handler med grunde under 2.000 kvadratmeter hentes data fra begge kilder. Forholdet mellem antallet af handler med grunde under og over 2.000 kvadratmeter med en tilknyttet ejendomsværdi bruges som fordelingsnøgle. Ved hjælp af den fordeles det samlede antal frie handler på grunde på under og over 2.000 kvadratmeter.

Det er illustreret i nedenstående tabel, der viser det estimerede antal handler med byggegrunde på under 2.000 kvadratmeter markeret med grøn.

Tabel 11.1: Beregning af antal estimerede frie handler med byggegrunde på under 2.000 kvadratmeter i hele landet 1951-1962

Hele landet - beregning af estimeret antal frie handler med byggegrunde på under 2000 kvadratmeter 1951-1962									
Kilder	Årstal	Alle frie handler i hele landet	Solgte byggegrunde med selvstændig ejendomsvurdering		Andel under 2000 kvadratmeter	Andel over 2000 kvadratmeter	Antal ejendomme til fordeling	Estimeret frie handler med grunde på under 2000 m2	Estimeret frie handler med grunde på over 2000 m2
			Under 2000 m2	Over 2000 m2					
DST Ejendomssalg 1955, side 70-71, tabel 29	1951	13324	3808	349	91,6%	8,4%	9167	12205	1119
	1952	14392	5455	453	92,3%	7,7%	8484	13288	1104
	1953	16385	6853	553	92,5%	7,5%	8979	15162	1223
	1954	15599	6530	512	92,7%	7,3%	8557	14465	1134
	1955	11891	5208	411	92,7%	7,3%	6272	11021	870
	1956	12998	5448	451	92,4%	7,6%	7099	12004	994
	1957	12686	5025	478	91,3%	8,7%	7183	11584	1102
	1958	13488	5527	472	92,1%	7,9%	7489	12427	1061
DST Ejendomssalg 1962, side 54-55, tabel 27	1959	19205	8004	754	91,4%	8,6%	10447	17552	1653
	1960	20731	6532	679	90,6%	9,4%	13520	18779	1952
	1961	21106	11635	1564	88,2%	11,8%	7907	18605	2501
	1962	22521	14918	2501	85,6%	14,4%	5102	19287	3234

Kilde: Danmarks Statistiks *Ejendomssalg* 1955-1962

For Hovedstadsregionen kan den tilsvarende beregning kun lade sig gøre fra 1958 og frem.

Tabel 11.2: Beregning af antal estimerede frie handler med byggegrunde på under 2.000 kvadratmeter i Hovedstadsregionen 1958-1962

Hovedstadsregionen- beregning af estimeret antal frie handler med byggegrunde på under 2000 kvadratmeter 1951-1964									
Kilder	Årstal	Alle frie handler i Hovedstadsregionen	Solgte byggegrunde med selvstændig ejendomsvurdering		Andel under 2000 kvadratmeter	Andel over 2000 kvadratmeter	Antal ejendomme til fordeling	Estimeret frie handler med grunde på under 2000 m2	Estimeret frie handler med grunde på over 2000 m2
			Under 2000 m2	Over 2000 m2					
DST Ejendomssalg 1962, side 54-55, tabel 27	1958	3935	1574	165	90,5%	9,5%	2196	3562	373
	1959	5375	2077	268	88,6%	11,4%	3030	4761	614
	1960	5246	1514	216	87,5%	12,5%	3516	4591	655
	1961	5633	3197	458	87,5%	12,5%	1978	4927	706
	1962	6901	4851	591	89,1%	10,9%	1459	6152	749

Kilde: Danmarks Statistiks *Ejendomssalg* 1962-1964

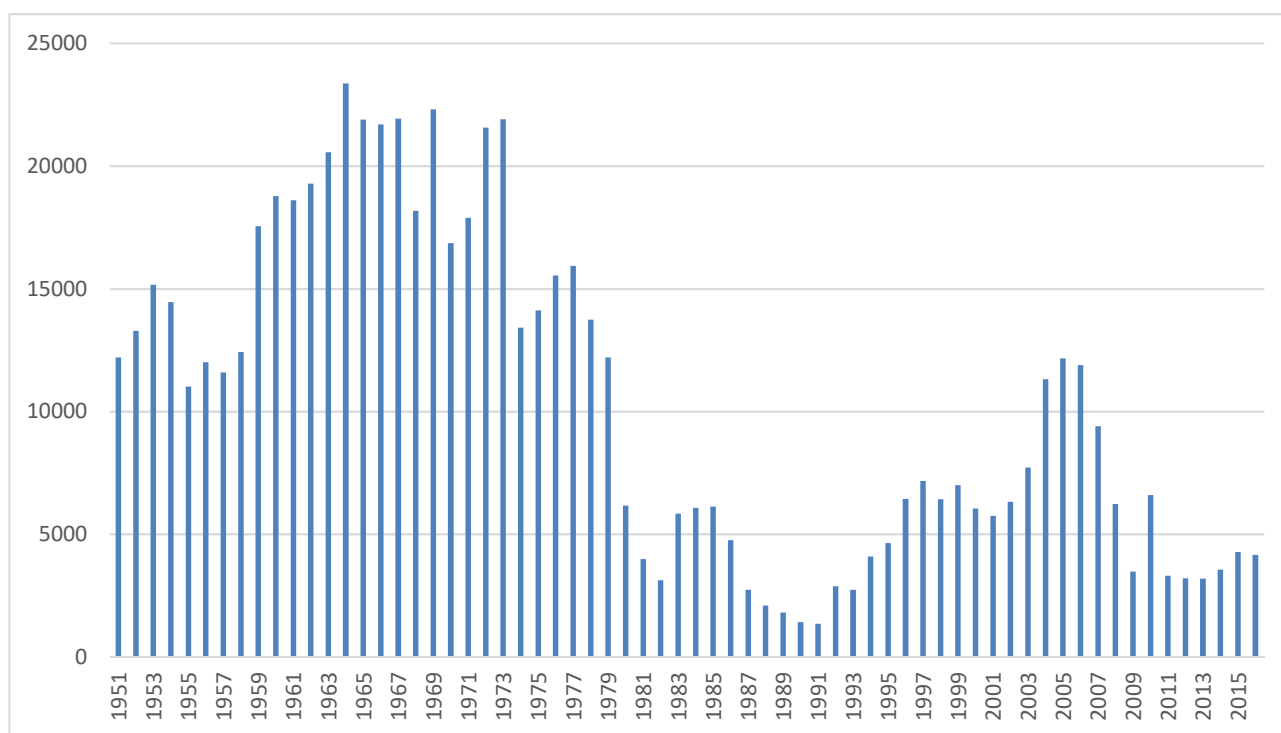
I 1963-1964 kan antallet af alle frie handler med byggegrunde findes opdelt på under og over 2.000 kvadratmeter i Danmarks Statistiks *Ejendomssalg* (side 26-29, tabel 32-35).

I perioden fra 1965-1970 findes tallene i Danmarks Statistiks tiårsoversigt. I denne periode er det nødvendigt, at man selv lægger tallene sammen for nogle af de underliggende kategorier for at få et tal for Hovedstadsregionen.

Fra 1971-2005 kan tallet for salg af byggegrunde under 2.000 kvadratmeter fortsat findes for hele landet og Hovedstadsregionen i Danmark Statistiks tiårsoversigt. Fra år 2006-2016 skal man bruge Danmark Statistiks Statistikbank til at finde antallet af handler.<sup>6</sup> Da der er ændret i de geografiske inddelinger, kan man ikke længere finde Hovedstadsregionen som en selvstændig enhed. Men i store træk består den i dag af det, der kaldes landsdelene Byen København, Københavns Omegn, Nordsjælland og Østsjælland. Tallene for disse landsdele lægges sammen for at opnå et samlet tal for den gamle definition af Hovedstadsregionen. Til det formål bruges tabellen fra Danmarks Statistiks Statistikbank kaldet EJEN88 (beregnet antal salg). Det skal bemærkes, at Danmark Statistik fra år 2011-2016 alene har opgjort tallene for alle grunde og ikke kun dem under 2.000 kvadratmeter. Ser man på de 10 år før 2011 (2001-2010), har andelen af grunde over 2.000 kvadratmeter udgjort 18,14 pct. af alle grunde i gennemsnit uden de helt store variationer. Tallet for Hovedstadsregionen er næsten identisk med 18,27 pct. Derfor trækkes denne procentandel ud af Danmarks Statistiks opgjorte tal for perioden 2011-2016.

I figur 11.1 og 11.2 ses de endelige tidsserier med antallet af handler med byggegrunde under 2.000 kvadratmeter for hele landet og det, der tidligere blev kaldt Hovedstadsregionen.

Figur 11.1: Antal salg af byggegrunde på under 2.000 kvadratmeter 1951-2016, hele landet

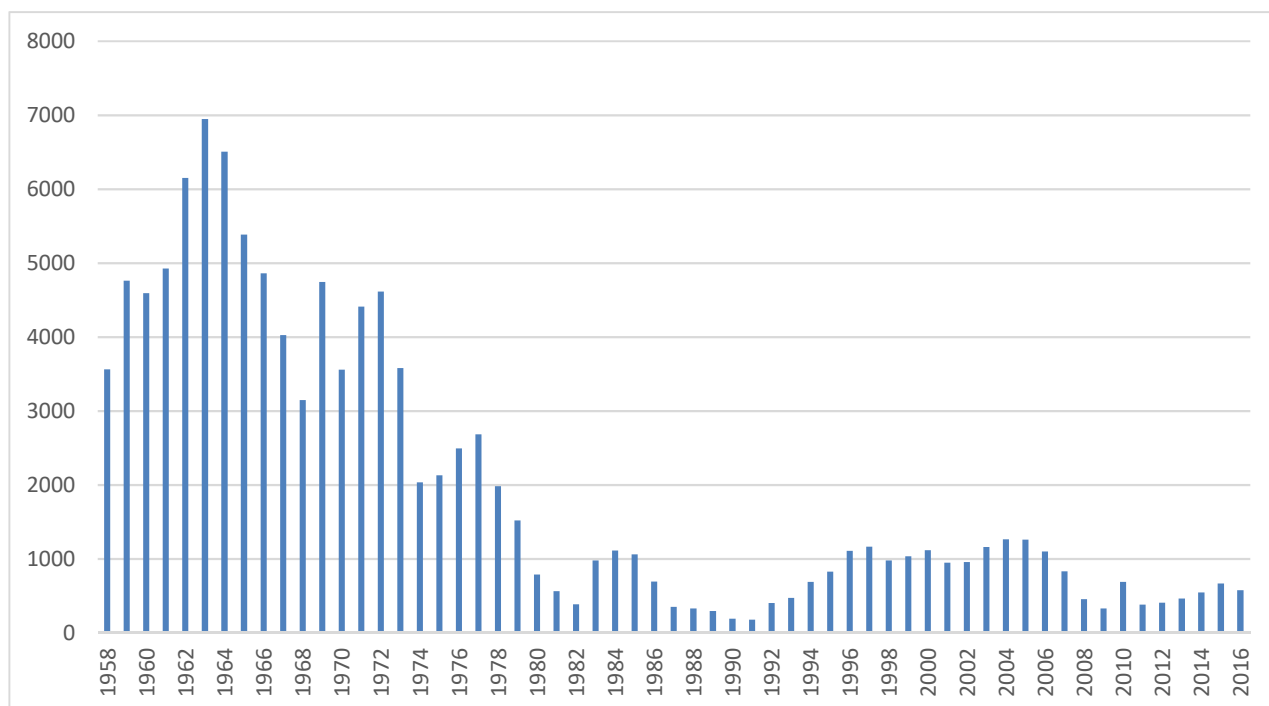


Kilde: Danmarks Statistiks *Ejendomssalg* 1955-1964, Danmarks Statistiks tiårsoversigt 1970-1993, Danmark Statistiks Statistikbank EJEN88

<sup>6</sup> For årene 2011-2016 kræves adgang til Danmarks Statistiks betalingsdatabank. Danmark Statistik har derfor leveret et særligt datasæt til Boligøkonomisk Videncenter og givet tilladelse til, at data kan offentliggøres, så længe de aggregeres og udarbejdes på årsbasis.



Figur 11.2: Antal salg af byggegrunde på under 2.000 kvadratmeter 1958-2016, hovedstadsregionen



Kilder: Danmarks Statistiks *Ejendomssalg* 1955-1964, Danmarks Statistiks tiårsoversigt 1970-1993, Danmark Statistiks Statistikbank EJEN88

Som det ses, faldt antallet af handler med byggegrunde drastisk efter 60'erne og 70'erne, hvor vi oplevede et byggeboom. Siden har der blot været over 10.000 handler om året i forbindelse med boligboblen i midten af 00'erne.

Det er værd at nævne, at der i SKAT's *Ejendomssalg* 1986, 2. halvår, findes en oversigt over samtlige antal frie handler med byggegrunde fra 1960-1986 fordelt på hele landet, KBH+FRB, Københavns Amt, Frederiksborg- og Roskilde Amter, provinsbyer med over 20.000 indbyggere, øvrige provinsbyer og tidligere sognekommuner udenfor Hovedstadsområdet. Problemet med denne statistik er, at der er tale om det samlede antal handler med byggegrunde. Dertil kommer, at der alene er tale om handler mellem privatpersoner, da tallene er fra SKAT's *Ejendomssalg* og fra før 1992.

## 12. Ændring af definitionen ”fri handel i 1993” og opjustering af antallet af handler

I 1993 ændres definitionen for fri handel, hvilket får betydning for flere af de benyttede kilder. Det påvirker antallet af handler i forskellig grad afhængig af ejendomskategori og de kilder, som benyttes.

I ovenstående afsnit er de mest benyttede kilder til antallet af salg:

- Danmarks Statistik *Ejendomssalg* (1951-1983)
- SKAT's *Ejendomssalg* (1960-2012)
- Danmarks Statistiks tiårsoversigt (1963-2017)
- Danmarks Statistiks Statistikbank (1992-2017)

I Danmarks Statistiks tiårsoversigt fra 1995 findes en note på side 88, hvor der står, at begrebet ”alm. fri handel” er blevet udvidet fra 1992. Her henvises til *Ejendomssalg* 1993 1. kvartal under Statistiske efterretninger.

I SKAT's *Ejendomssalg* er forklaringen nævnt i flere publikationer. Bl.a. i udgaven fra 2. halvår år 2000, hvor der på side 7 står:

”I Salgsstatistikken er kun medtaget frie salg. Fra og med 1. halvår 1993 er der udover køb og salg mellem privatpersoner også medtaget salg, hvor den ene eller begge parter i en handel er en kommune, et aktie-, anpartsselskab eller lignende.”

Danmarks Statistiks Statistikbanks salgsdata findes fra 1992, og derfor er problemstillingen ikke helt den samme. Men i tabellerne EJEN77 og EJEN88 (som indeholder antallet af handler) kan man læse følgende note ud for kategorien ”Antal salg ved prisberegning”:

”Alle modtagne salg, der opfylder følgende betingelser medtages:

1. Der foreligger ikke særlige forhold dvs. delsalg, salg af flere ejendomme, salg med prisklausul, sælger er offentlig myndighed (med undtagelse af grunde), salgsoplysninger mangler eller ekstrem pris
2. Køber er privatperson
3. For beboelsesejendomme med 4 eller flere lejligheder, blandede beboelses- og forretnings ejendomme, rene forretnings ejendomme og fabriks- og lagerejendomme medtages endvidere handler, hvor køber er et selskab”

Bemærk, at salget ikke må være en offentlig myndighed for andre kategorier end grunde. Det vil sige, at statistikken ikke indeholder salg, hvor sælger er en offentlig myndighed (såsom en kommune) medmindre der er tale om grundsalg.

Det skal pointeres, at ”Antal salg ved prisberegning” ikke er lig med den kategori, vi har brugt i forbindelse med vores tidsserier. Vi har anvendt kategorien ”Beregnet antal salg”, der dog som udgangspunkt anvender de samme definitioner som ved ”Antal salg ved prisberegning”.<sup>7</sup> Tallet for ”Beregnet antal salg” er højere og

---

<sup>7</sup> Dette er bekræftet personligt over for undertegnede af Danmarks Statistik.

forsøger at dække det samlede antal frie handler. "Antal salg ved prisberegning" dækker derimod over de antal handler som indgår i Danmarks Statistiks beregninger af prisindeks. I disse beregninger indgår færre handler bl.a. fordi handler, som må formodes at være behæftet med fejl af den ene eller anden grund, tages ud af statistikken.

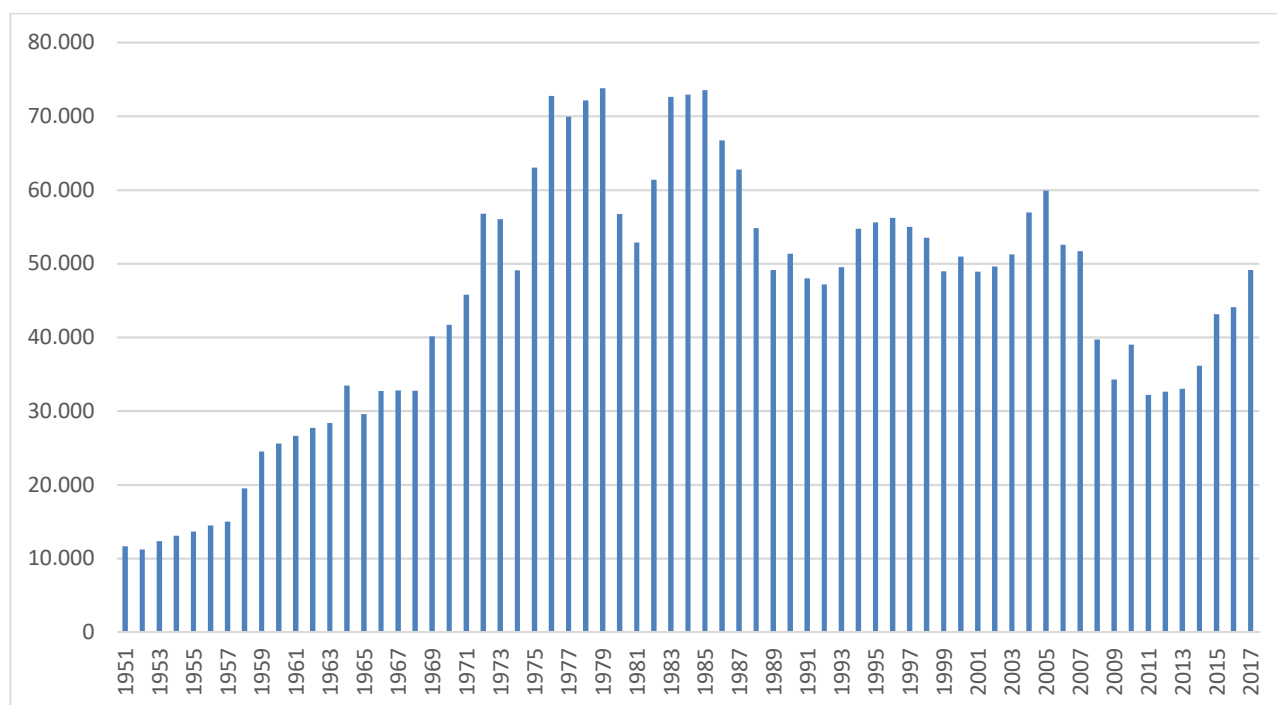
Flere forhold gør det svært at sammenligne antallet af handler fra før 1992/1993 med antallet af handler efter. Her gøres et forsøg på at foretage en opjustering af tallene tilbage i tiden for at få et mere retvisende billede af antallet af handler gennem hele perioden.

Den eneste kilde, hvor man kan finde et tal for handler i 1992 med henholdsvis den gamle og nye definition, er Danmarks Statistiks tiårsoversigt fra 1993 (s.86) og 1994 (s. 86).

## 12.1 Enfamiliehuse

Tidsserien for enfamiliehuse er umiddelbart den nemmeste at korrigere, når man går tilbage i tiden. Her er antallet af handler med den gamle definition 39.894 (Danmarks Statistiks tiårsoversigt 1993). For nye definition i 1992 (Danmarks Statistiks tiårsoversigt 1994, s. 86) er antallet af handler 47.172. Det er præcis samme tal, man finder i Danmarks Statistiks Statistikbank for år 1992 og frem for enfamiliehuse ("Beregnet antal salg"). Da resten af tidsserien også er konstrueret ved hjælp af Danmarks Statistiks *Ejendomssalg* (1992-2017) og Danmarks Statistiks tiårsoversigt (1951-1992), har man brugt samme kilde og metode for hele perioden, hvis man ser bort fra udvidelsen af definitionen for almindelige frie handler. Det gør det derfor oplagt at bruge forholdet mellem antallet af handler i Danmark Statistiks tiårsoversigt (1993 og 1994) med den gamle og den nye definition. Med den nye definition er antallet af handler 18,24 pct. Højere ( $47.172/39.894 - 1$ ). Tallene fra 1951-1991 opjusteres derfor med 18,24 pct. Med opjusteringen kommer antallet af handler fra 1951-2017 til at følge den udvikling, der ses i figuren herunder:

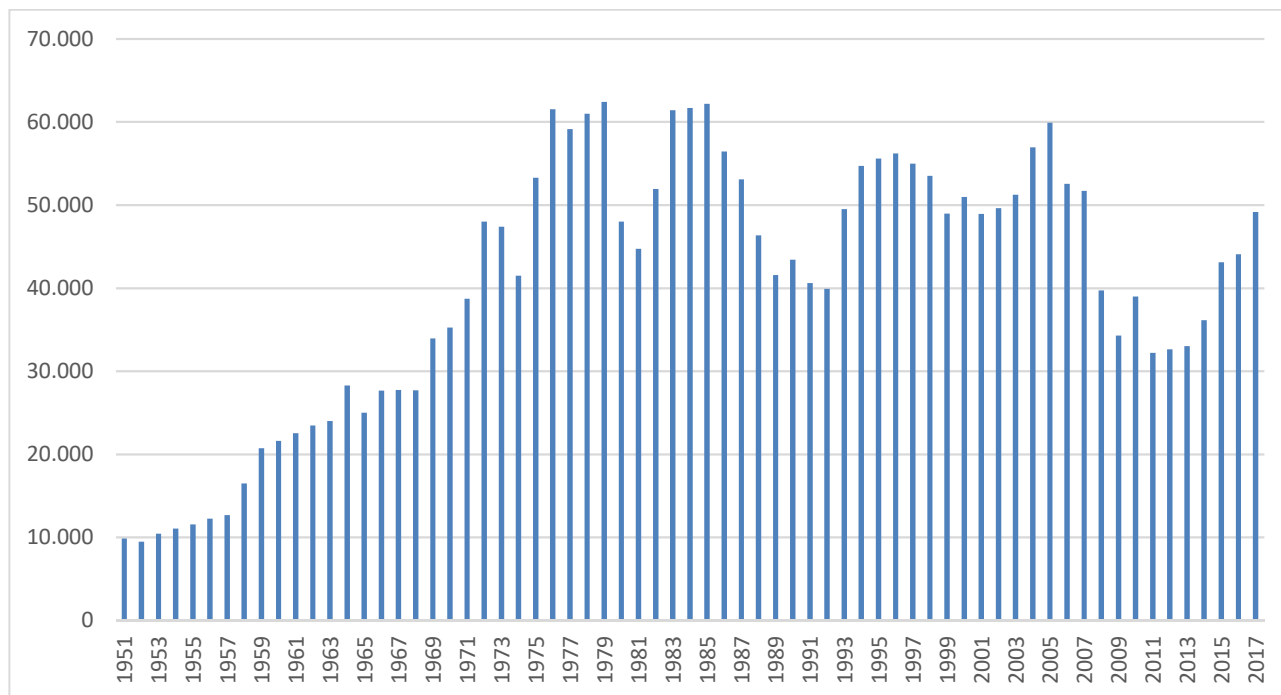
Figur 12.1: Antal salg af enfamiliehuse 1951-2017 med opjusterede tal for 1951-1991 (18,24%), hele landet



Kilder: Løbende udgivelser af Danmarks Statistiks *Ejendomssalg* og Danmarks Statistiks tiårsoversigt samt Danmarks Statistiks Statistikbank tabel EJEN88

For sammenlignelighedens skyld er den oprindelige figur uden opjustering illustreret herunder.

Figur 12.2: Antal salg af enfamiliehuse 1951-2017 (uden opjustering), hele landet



Kilder: Løbende udgivelser af Danmarks Statistiks *Ejendomssalg* og Danmarks Statistiks tiårsoversigt samt Danmarks Statistiks Statistikbank tabel EJEN88

## 12.2 Ejerlejligheder

Når det gælder ejerlejligheder, er der flere problemer med opgørelsen af antal handler. En særlig detalje gør, at det ikke på samme måde som for enfamiliehuse giver mening at bruge forholdet mellem antallet af handler for 1992 fra tiårsstatistikens 1993 og 1994-udgaver, når man skal beregne et estimeret forhold. Det forklares i det følgende.

Kilderne, som er valgt for at finde antallet af handler med ejerlejligheder, er SKAT's *Ejendomssalg* 1966-1991 og Danmarks Statistiks Statistikbank fra 1992-2017. I Statistikbanken (1992-2017) opgøres ejerlejligheder som fri eller ikke-fri, dvs. hhv. ikke-udlejede og udlejede boliger. Det må ikke sammenlignes med, om ejerlejligheden handles som en såkaldt fri handel, hvor man ser bort fra f.eks. tvangsauktioner og familieoverdragelser. Definitionen for en fri handel i denne sammenhæng findes i begrebsbeskrivelsen – f.eks. i tabellen EJEN88. Her fremgår det, at en fri lejlighed er en lejlighed, som er fri for eventuelle bindinger i lovgivningen såsom en lejers beskyttelse mod opsigelse og eventuelle huslejestigninger jf. Lejeloven. En lejlighed, som ikke er fri, er typisk en ejerlejlighed, hvori der i dag bor en lejer, som har ret til at bo i lejligheden. En eventuel boligkøber kan således ikke uden videre få råderet over ejerlejligheden. Værdien af

en sådan lejlighed vil i praksis være noget mindre.<sup>8</sup> Det særlige, der gør sig gældende her, er, at det er den kategori, som både inkluderer fri- og ikke fri, som Danmark Statistik har brugt i deres tiårsoversigt for år 1992 og i de efterfølgende udgaver af tiårsoversigten fra 1994.<sup>9</sup> I Danmarks Statistiks Statistikbank er det imidlertid muligt at finde tallet for de handler, som er frie. Det er dette tal, vi har benyttet i dette papir. Ikke desto mindre betyder det, at forholdet mellem tallene for 1992 fra tiårsoversigterne 1993 og 1994 ikke kan benyttes til at estimere det forhold, vi skal bruge til at opjustere tallene tilbage i tid. Det skyldes, at det er usikkert, om tallet fra 1992 i 1993-udgaven inkluderede salg, som er fri af forpligtelser eller ikke, og om det har været tilfældet, også når man går tilbage i tiden.

Hvorvidt data fra SKAT's Ejendomssalg også udelukkende har gjort brug af handler, som er frie af eventuelle forpligtelser, er ikke afklaret. Man kan sagtens forestille sig, at det statistisk set ikke er blevet noteret tilbage i tid. Og det er heller ikke nævnt i SKAT's udgivelser, at det har været tilfældet. Dermed ser det ud til, at vi har at gøre med to modsatrettede forhold, som trækker i hver sin retning:

1. De tilbageførte statistikker har ved almindelige frie handler udelukkende omfattet handler, hvor begge handlende var privatpersoner. Det må alt andet lige have reduceret antallet af handler tilbage i tid.
2. Antallet af handler, hvor tallene er hentet i Danmarks Statistiks Statistikbank fra 1992-2017, er kun handler, hvor ejerlejlighederne er frie af eventuelle forpligtelser. Umiddelbart ser det ikke ud til, at SKAT har opgjort tallene fra 1966-1991 på samme måde. Det taler alt andet lige for, at niveauet for antal handler i SKAT er højere end i Statistikbanken.

Derfor forekommer det fornuftigt at benytte forholdet mellem antallet af handler i 1992 på basis af SKAT's gamle metode før definitionsændringen og Danmarks Statistiks tal for fri handler for år 1992. Hermed fås en opjusteringsfaktor, som beregnes på følgende måde:

Antal frie handler handler jf. Danmarks Statistiks Statistikbank 1992/Antal handler jf. Skats Ejendomssalg 1992 =  $11.273/10.764 - 1 = 4,73$  pct.

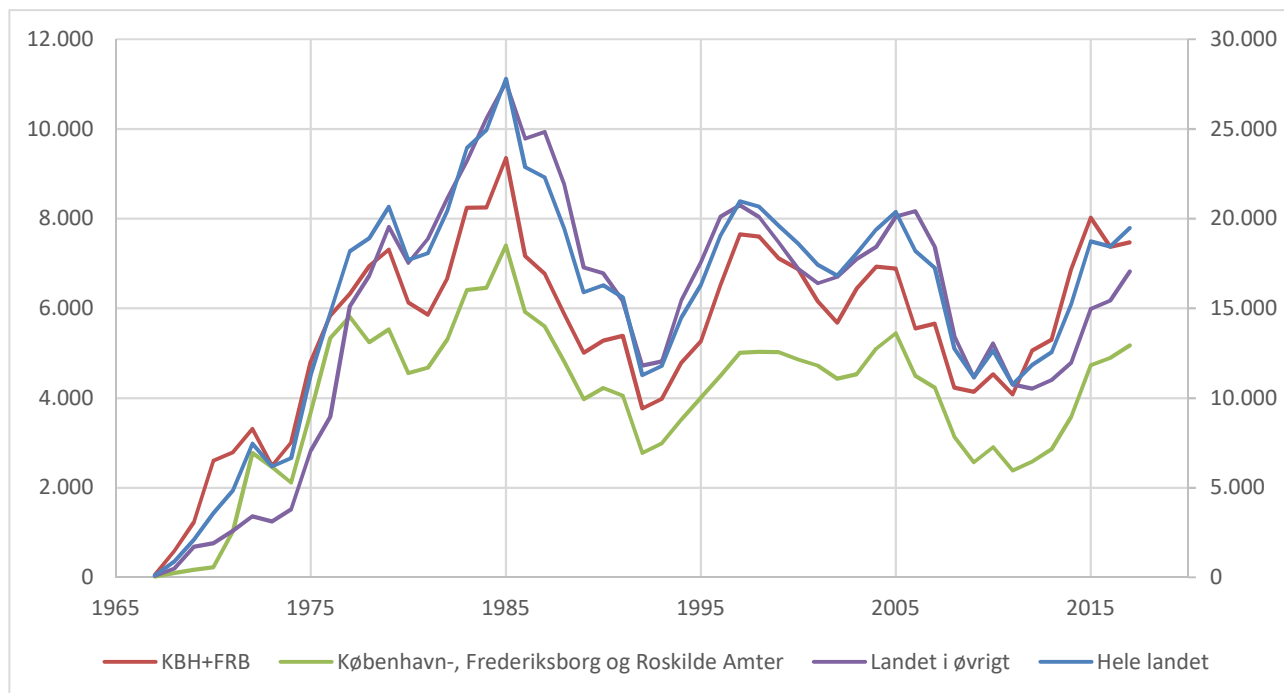
Med det udgangspunkt foretages en opjustering på 4,73 pct. af antallet af handler fra 1966-1991, hvorefter det opjusterede antal handler kommer til at se ud som i figur 12.3.

---

<sup>8</sup> Bemærk, at Danmarks Statistik ikke har samme todelte definition for enfamiliehuse, hvor det heller ikke er ligeså almindeligt at have lejere boende, og hvor udlejede huse ikke er underlagt maksimalleje bestemmelser i lovgivningen.

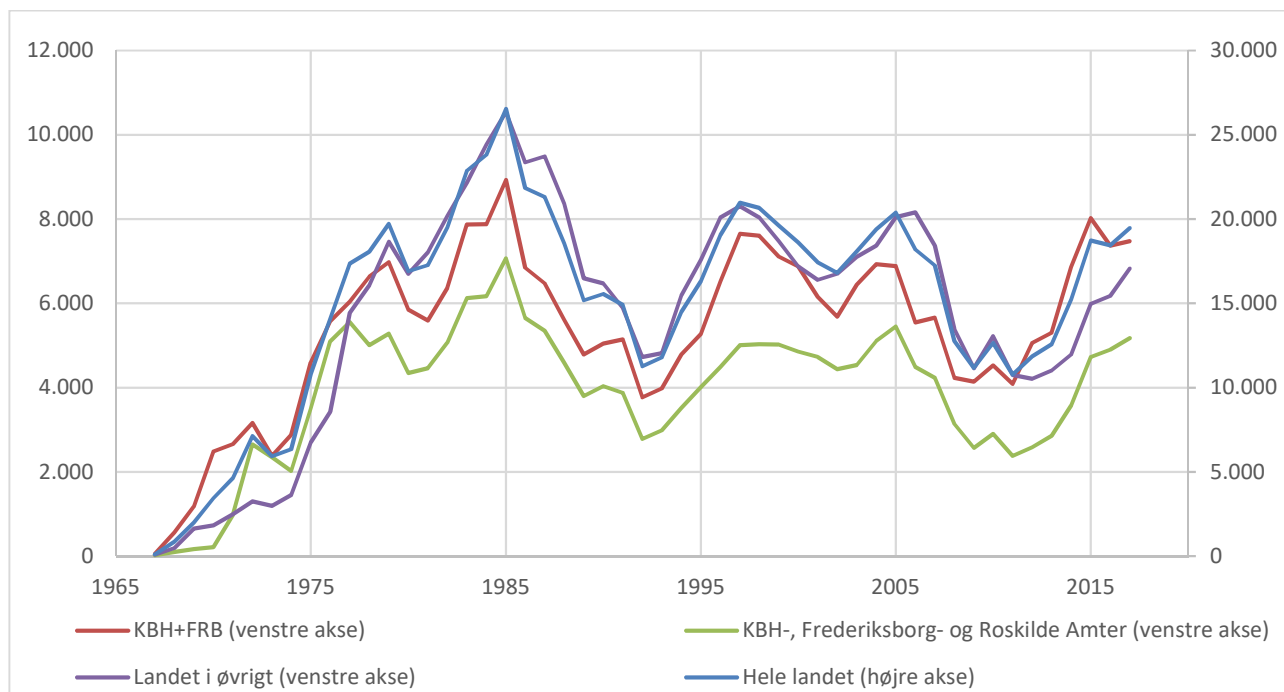
<sup>9</sup> Selvom det ikke fremgår direkte af Danmarks Statistiks tiårsoversigt, kan man se, at det opdaterede tal for 1992 i Danmarks Statistiks tiårsoversigt 1994 er identisk med det tal, som man finder i Danmarks Statistik i Statistikbankens tabel på 12.880 for lejligheder i alt inklusive handler som ikke er i fri.

Figur 12.3: Antal salg af ejerlejligheder 1966-2017 med opjusterede tal for 1966-1991 (4,73%), hele landet



Kilder: Løbende udgivelser af SKAT's *Ejendomssalg* og Danmarks Statistiks Statistikbank (EJEN77 og EJEN88)

Figur 12.4: Antal salg af ejerlejligheder 1966-2017 (uden opjustering), hele landet



Kilder: Løbende udgivelser af SKAT's *Ejendomssalg* og Danmarks Statistiks Statistikbank (EJEN77 og EJEN88)

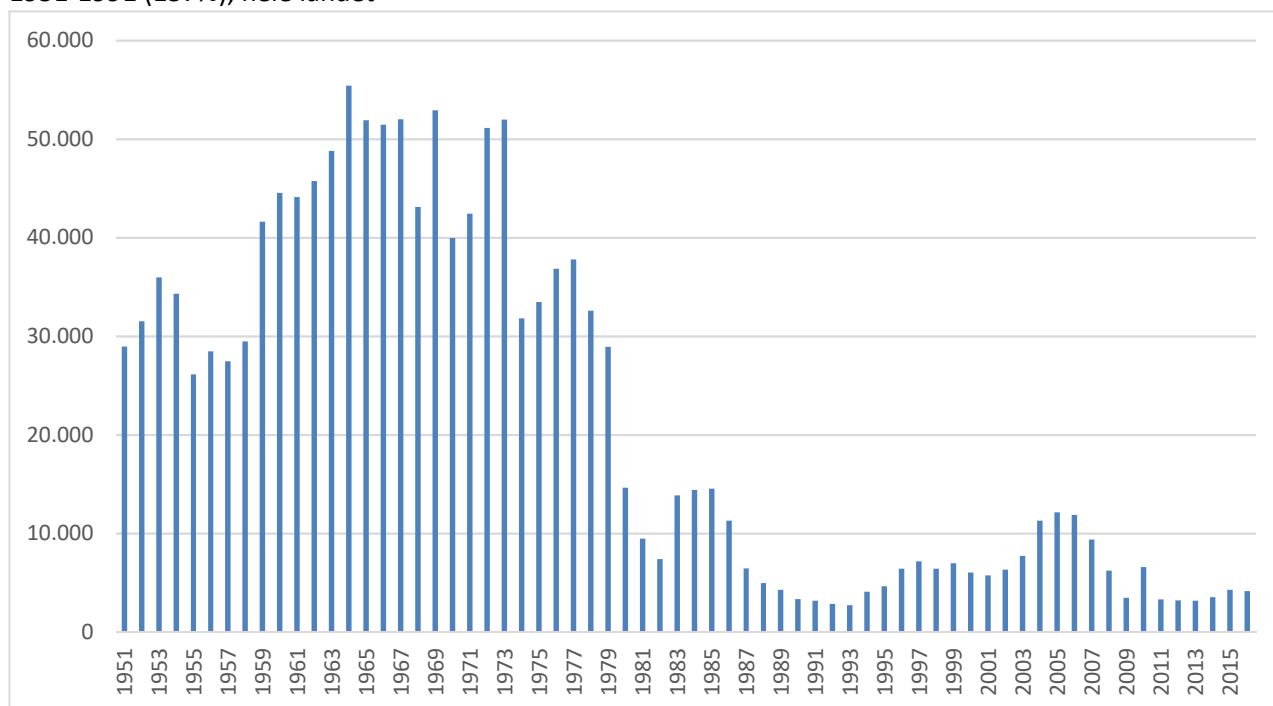
### 12.3 Salg af grunde på under 2.000 kvadratmeter

Mens opjusteringerne for enfamiliehuse og ejerlejligheder var relativt beskedne med henholdsvis ca. 18 og 5 pct., bliver de markant voldsommere for grundsalg for perioden 1951-1991. Tidligere var en fri handel som nævnt en handel mellem to privatpersoner. Fra 1992 omfattes også frie handler med kommuner, aktie- og anpartsselskaber og lignende. Det gælder både for SKATS's Ejendomssalg, Danmarks Statistiks tiårsoversigt og Danmarks Statistiks Statistikbank. Når det som udgangspunkt er kommunen, som første gang udstykker en grund, er det kun naturligt, at der særligt tidligere blev solgt mange grunde, hvor en offentlig myndighed var med i handlen som sælger.

I Statistisk Tiårsoversigt 1993 (side 86) og 1994 (s. 86) ses antallet af grundsalg med den gamle og den nye definition. Ifølge den gamle metode var der 1.212 grundsalg, mens den nye definition af en fri handel ændrede antallet af handler til 2.875. Tiårsoversigten er den eneste kilde, hvor man kan finde antallet af handler for 1992 med de to forskellige definitioner. En eventuel 1992-korrektion tilbage i tid er derfor markant højere for grunde end korrektionen som blev lavet for enfamiliehuse og ejerlejligheder. Den beregnede faktor for 1992 for grunde under 2.000 kvadratmeter er 2,37 og 2,42 for henholdsvis hele landet og Hovedstadsregionen. Altså ca. 140 pct. højere. Men da man generelt må antage, at kommunerne har solgt mange grunde gennem tiden, kan det ikke undre. Kommunernes grundsalg må formodes at udgøre en meget høj andel af antallet af grunde generelt. I praksis kan man argumentere for, at tallet må forventes at falde over tid, fordi kommunerne får færre grunde/arealer at sælge ud af – selv om de naturligvis også kan foretage tilbagekøb.

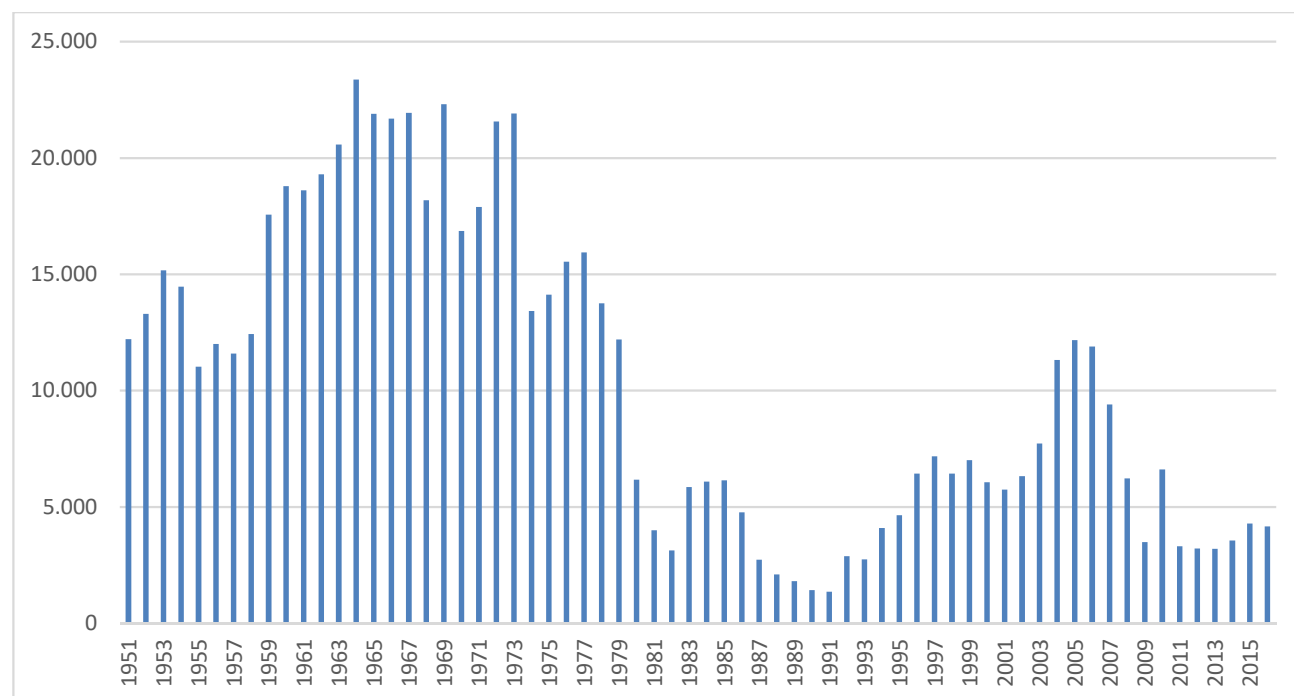
Måske har andelen af grundsalg i kommunerne været endnu større, hvis man går tilbage til tiden før 1992. Men det skal også bemærkes, at antallet af grundsalg i 1992 ikke er særligt stort. Antallet af handler med de to forskellige metoder for år 1992 er 1.212 og 2.875. Det er små tal i et historisk perspektiv. Derfor kommer den bagudrettede justering til at basere sig på et relativt spinkelt grundlag, hvilket man skal være opmærksom på. Derfor skal man også være varsom med at gøre brug af denne opjustering. Omvendt kan man heller ikke afvise, at en opjustering med ca. 140 pct. er konservativt sat, når man tænker på, at antallet af de handler, som kommunen tidligere har været med i, sagtens kan have været højere. I figur 12.5 og 12.7 ser man tidsserierne efter, at salgstallet er blevet opjusteret tilbage i tid før 1992 med henholdsvis 137 pct. på landsbasis og 142 pct. for det, der tidligere blev kaldt Hovedstadsregionen.

Figur 12.5: Antal salg af byggegrunde på under 2.000 kvadratmeter 1951-2016 med opjusterede tal for 1951-1991 (137%), hele landet



Kilde: Danmarks Statistiks *Ejendomssalg* 1955-1964, Danmarks Statistiks tiårsoversigt 1970-1993, Danmark Statistiks Statistikbank EJEN88

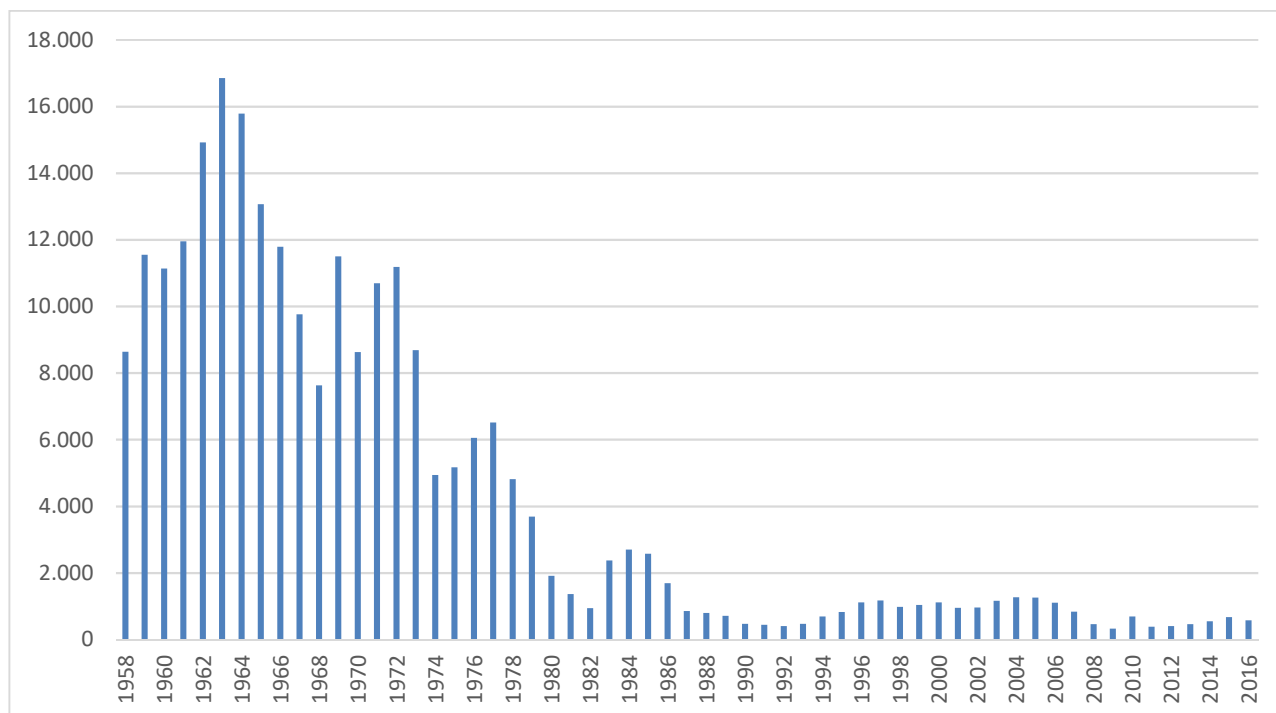
Figur 12.6: Antal salg af byggegrunde på under 2.000 kvadratmeter 1951-2016 (uden opjustering), hele landet



Kilde: Danmarks Statistiks *Ejendomssalg* 1955-1964, Danmarks Statistiks tiårsoversigt 1970-1993, Danmark Statistiks Statistikbank EJEN88

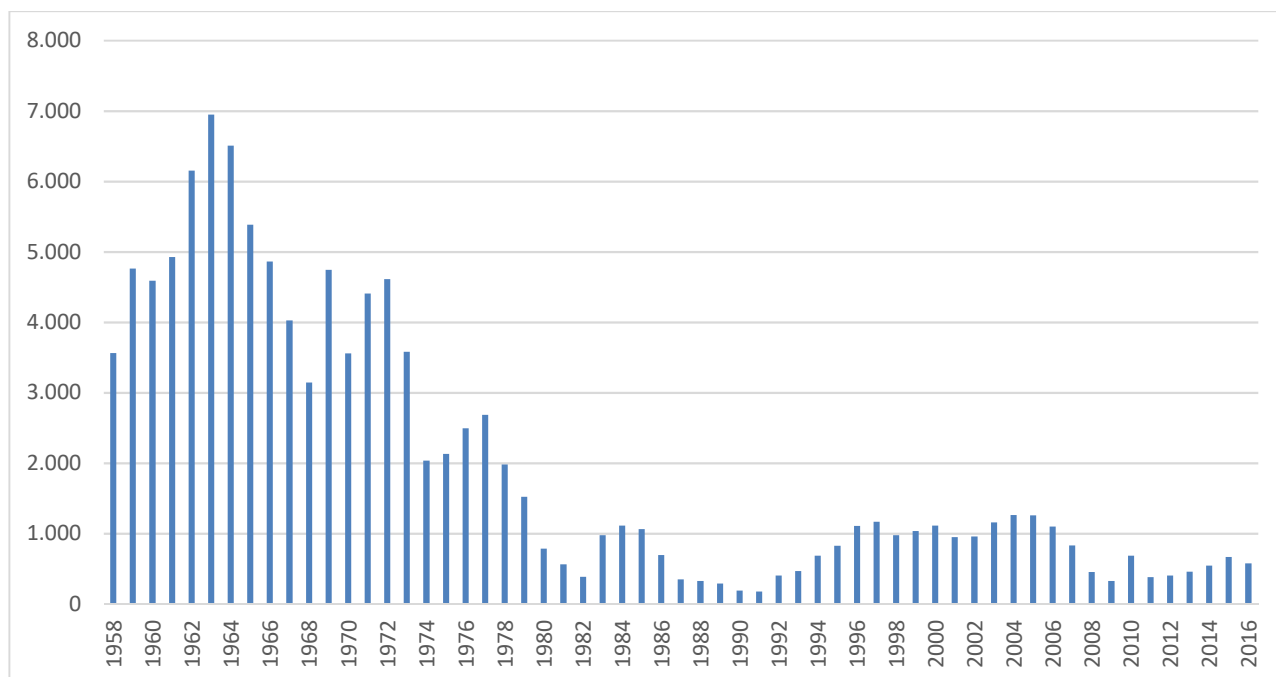


Figur 12.7: Antal salg af byggegrunde på under 2.000 kvadratmeter 1958-2016 med opjusterede tal for 1958-1991 (142%), Hovedstadsregionen



Kilde: Danmarks Statistiks *Ejendomssalg* 1955-1964, Danmarks Statistiks tiårsoversigt 1970-1993, Danmark Statistiks Statistikbank EJEN88

Figur 12.8: Antal salg af byggegrunde på under 2.000 kvadratmeter 1958-2016 (uden opjustering), Hovedstadsregionen



Kilde: Danmarks Statistiks *Ejendomssalg* 1955-1964, Danmarks Statistiks tiårsoversigt 1970-1993, Danmark Statistiks Statistikbank EJEN88

## 13. Realkreditrenten i Danmark 1875-2017

Der er bred enighed om, at realkreditrenten er en afgørende determinant for, hvordan priserne på ejerboligmarkedet bevæger sig. De færreste boligejere har mulighed for at finansiere deres boligkøb udelukkende med deres egenkapital. I Danmark kan husholdningerne finansiere op til 80 pct. af ejerboligens købspris med realkreditlån. For førstegangskøbere er det desuden typisk, at yderligere 15 pct. finansieres via banklån. Tilbage i tid benyttede man i øvrigt i vid udstrækning pantebreve, grundet lovmæssige begrænsninger på realkreditlån.

I Danmark har vi tradition for at finansiere vores boliger med lange konverterbare fastforrentede realkreditlån. Først i 1993 blev der åbnet op for konstruktion af variabelt forrentede lån – en lånetype, som dog først begyndte at vinde indpas omkring årtusindeskiftet. Til konstruktion af en lang tidsserie med realkreditlån bruges en række kilder. Ved alle kilder benyttes den såkaldte effektive rente således at renten er korregeret for kurser.

I 2005 offentliggjorde Kim Abildgren sit working paper ”A historical perspective on interest rates in Denmark 1875-2003”. Her findes bl.a. en tidsserie med realkreditrenter fra 1875-2003. I dette working paper bruges Abildgrens tidsserie fra 1875-1992.

Abildgren bruger i perioden 1875-1959 den gennemsnitlige rente på lange konverterbare realkreditobligationer.<sup>10</sup>

I perioden 1960-1972 anvendes renten på 30-årige fastforrentede konverterbare realkreditobligationer.

Fra 1973-2003 bruger Abildgren renten på 20-årige fastforrentede konverterbare realkreditobligationer.

Med Nyrup-regeringens vækstpakke fra marts 1993 endte den såkaldte Kartoffelkur. Vækstpakken indeholdt en række fordelagtige tiltag for boligejere (Jakobsen 2004: s. 5). Bl.a. blev det muligt at optage 30-årige realkreditlån i sin ejerbolig mod 20-årige tidligere. Derfor anvendes den effektive rente på 30-årige realkreditobligationer (Danmarks Statistiks Statistikbank tabel DNRENTA) for perioden 1993-2002.

Derudover blev det muligt at optage lån med inkonverterbare obligationer baseret på kortere renter (det som kendes som variabelt forrentede lån/rentetilpasningslån). Disse lån begyndte dog først for alvor at slå igennem omkring årtusindeskiftet, hvilket bl.a. illustreres af nedenstående figur fra Nationalbanken. Her kan man se, at rentetilpasningslån først i 2001 og 2002 begyndte at fylde markant mere i den samlede andel af udlån.

---

<sup>10</sup> Det er vigtigt at pointere, at renten på de realkreditobligationer der handles, og de realkreditlån som udstedes, er to sider af samme sag på grund af det såkaldte balanceprincip, som det danske realkreditsystem baserer sig på. Se en mere dybdegående beskrivelse på Finans Danmarks hjemmeside:

<https://finansdanmark.dk/realkreditraadet/dansk-realkredit/film-om-realkreditsystemet/balanceprincippet/>

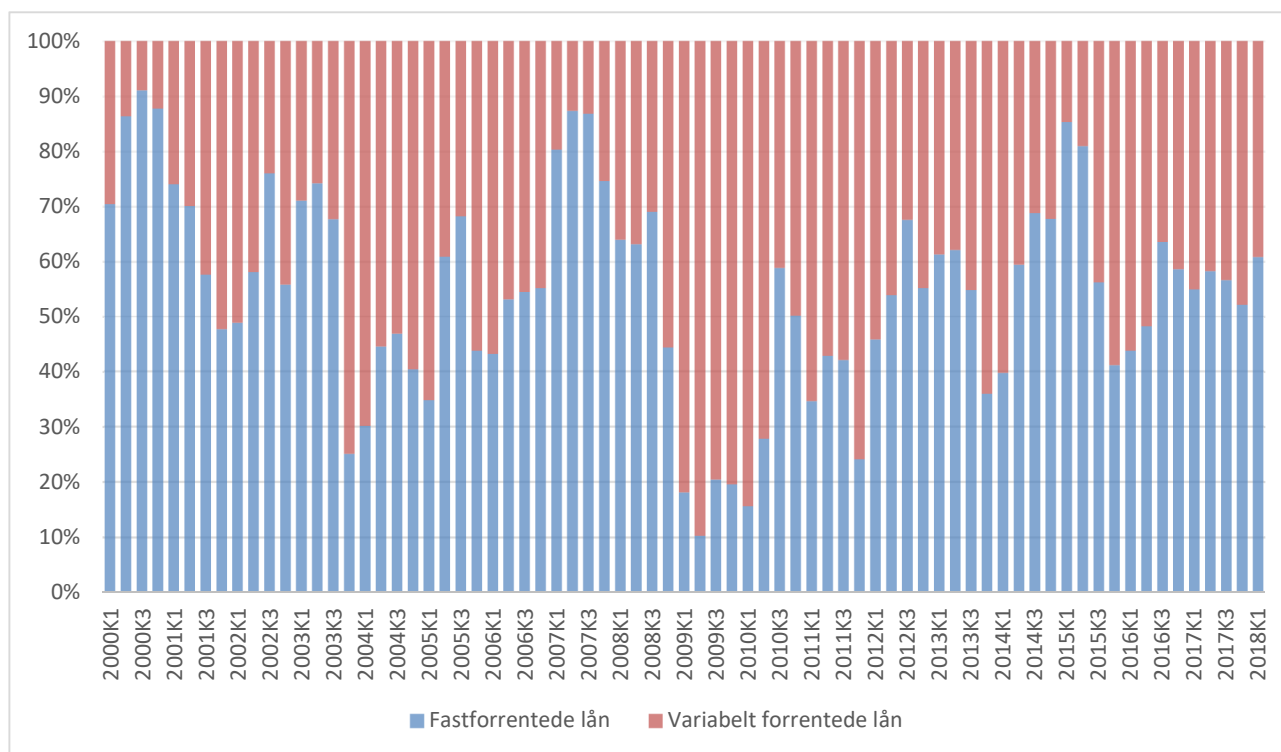
Tabel 13.1: Oversigt over typer af realkreditudlån 1999-2002

Realkreditinstitutternes indenlandske udlån fordelt på låntyper, ultimo								
Milliarder DKK	Rentetilpasningslån					Andre nominelle lån	Indekslån	I alt
	Op til 1 år		Over 1 år		I alt			
	Kroner	Valuta	Kroner	Valuta				
1999	36,4	7,1	13,9	2,3	59,7	877,5	113,7	1050,9
2000	67,8	11,2	17,1	3,7	99,8	882,5	113,1	1095,4
2001	118,5	33	67,9	19,6	239	843,2	109,6	1191,8
2002 marts	127	39,2	86,6	29	281,8	819,6	109,6	1211

Kilde: Anders Møller Christensen og Kristian Kjeldsen (2002, Danmarks Nationalbank, Kvartalsoversigt 2. kvartal 2002, s. 62)

I figur 13.1 ses udviklingen fra 1. kvartal 2000 til 1. kvartal 2018 i fordelingen mellem nyudstedte bruttolån fordelt på fastforrentede og variabelt forrentede realkreditlån.

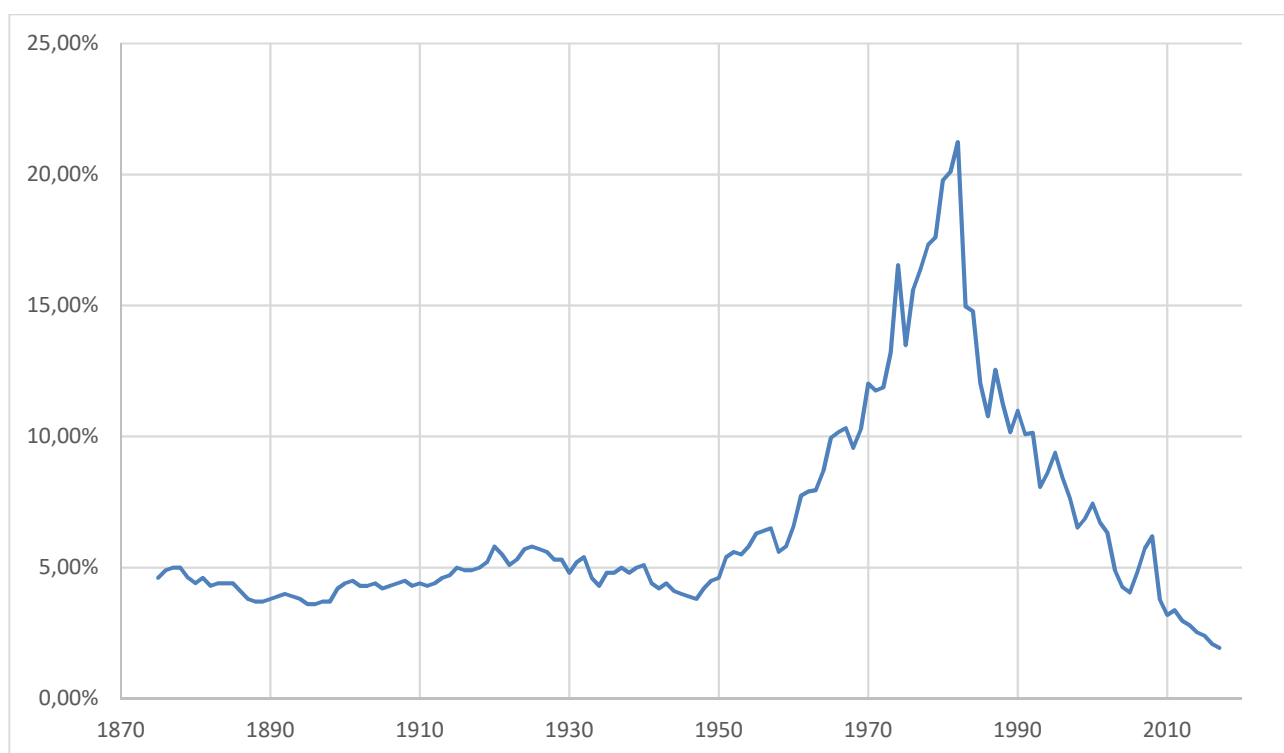
Figur 13.1: Fordeling mellem nyudstedte fastforrentede lån og variabelt forrentede realkreditlån 2000-2018, 1. kvartal



Kilde: Finans Danmark, Udlånsstatistik, UL10

Fra år 2003 findes en månedsbaseret statistik (Danmarks Statistiks Statistikbank DNRNURI), der viser en samlet effektiv rente for alle nyudstedte indenlandske realkreditlån såvel de fastforrentede som de variabelt forrentede. Det giver mening at gå over til denne statistik, når man tænker på, at det i dag er ligeså almindeligt at optage variabelt forrentede lån som fastforrentede lån. Med statistikken ønskes det at vise, hvilken rente boligkøberne har haft i de enkelte år i forbindelse med deres realkreditlån. Det skal påpeges, at denne tidsserie (DNRNURI) også indeholder bidragssatser i modsætning til tidligere tidsserier. I dag er bidragssatserne større end de har været tidligere, hvor de typisk lå på 0,5 pct. Derfor kan man overveje at lægge 0,5 pct. til tallene frem til år 2002. Det er dog ikke gjort i den tidsserie, som præsenteres her. I figur 13.2 ses den sammensatte tidsserie fra 1875-2017 med den relevante realkreditrente.

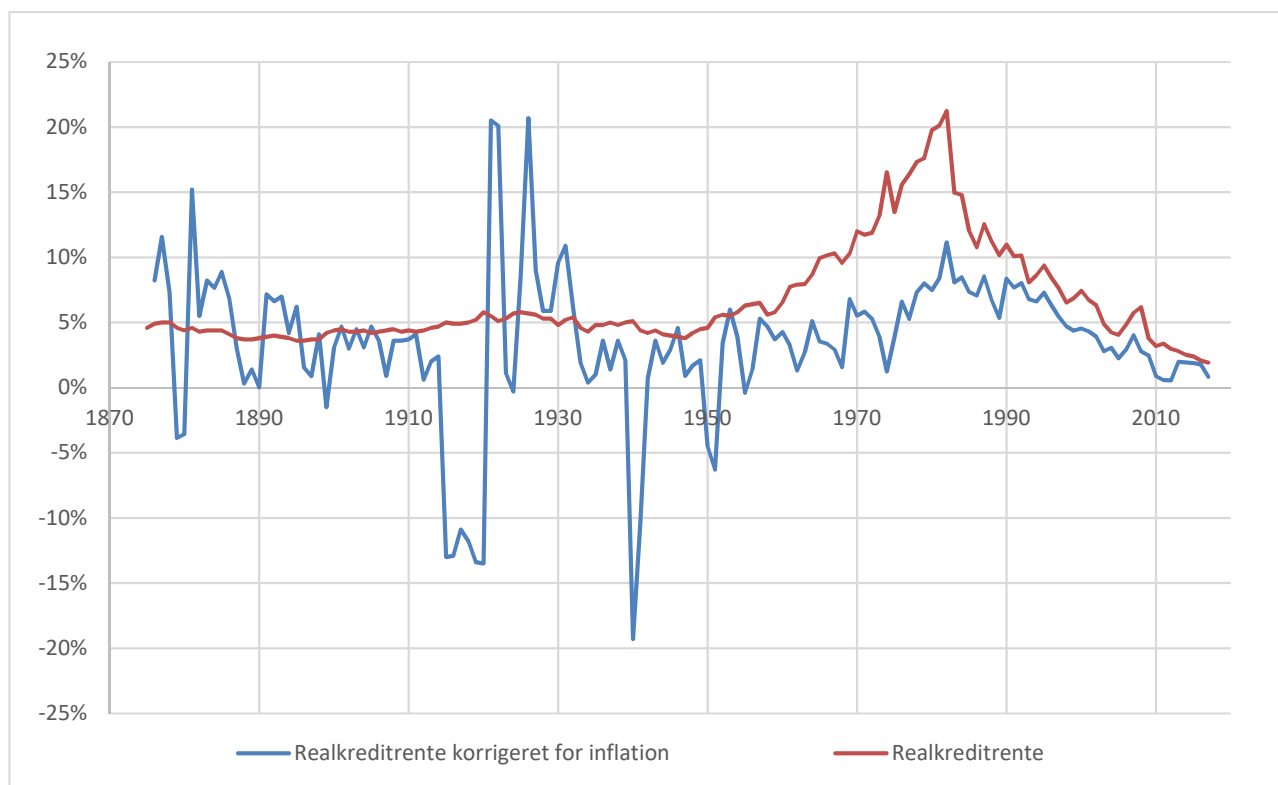
Figur 13.2: Den relevante effektive realkreditrente 1875-2017



Kilder: Kim Abildgren (2006), Danmarks Statistiks Statistikbank (DNRNURI og DNRENTA)

Figur 13.2 er interessant fordi den viser den faktiske udvikling i den nominelle effektive rente på realkredit. Der er dog en tendens til, at udviklingen i renterne i 60'erne og 70'erne overvurderes. Som det ses steg renten gevaldigt i denne periode. Men det er væsentligt at huske på, at det også var en periode med stærk inflation. Inflation er med til at udhule værdien af tidligere optaget gæld. Derfor illustrere i figur 13.3 den reale realkreditrente – dvs. realkreditrenten korregeret for inflation.

Figur 13.3: Effektiv realkreditrente korrigeret og ikke-korrigeret for inflation 1875-2017



Kilder: Kim Abildgren (2005), Danmarks Statistiks Statistikbank (DNRNURI og DNRENTA)

Renten i figur 13.2 og 13.3 består i perioden fra 2003-2017 af en sammensat rente fra Danmarks Statistik, som dækker over et gennemsnit af samtlige udlån. Der har naturligvis været stor forskel på den korte og lange rente. Derfor er det relevant at vise udviklingen i henholdsvis de korte og lange realkreditrenter.<sup>11</sup> I figur 13.4 ses udviklingen på ugebasis fra 1998-2018 uge 40.

Som det ses af figur 13.4 har den lange rente aldrig tidligere været så lav i Danmark. Det er således ikke kun de variabelt forrentede lån, som har gjort realkreditlånene historisk billige. Den lange rente har de senere år ligget på omkring 2 pct. Det er klart mindre end de laveste niveauer, vi tidligere har set på omkring 3,6-3,8 pct.

I figur 13.5 zoomes ind på udviklingen i renterne for de forskellige typer af lån i perioden oktober 2013-maj 2018 på månedsbasis.

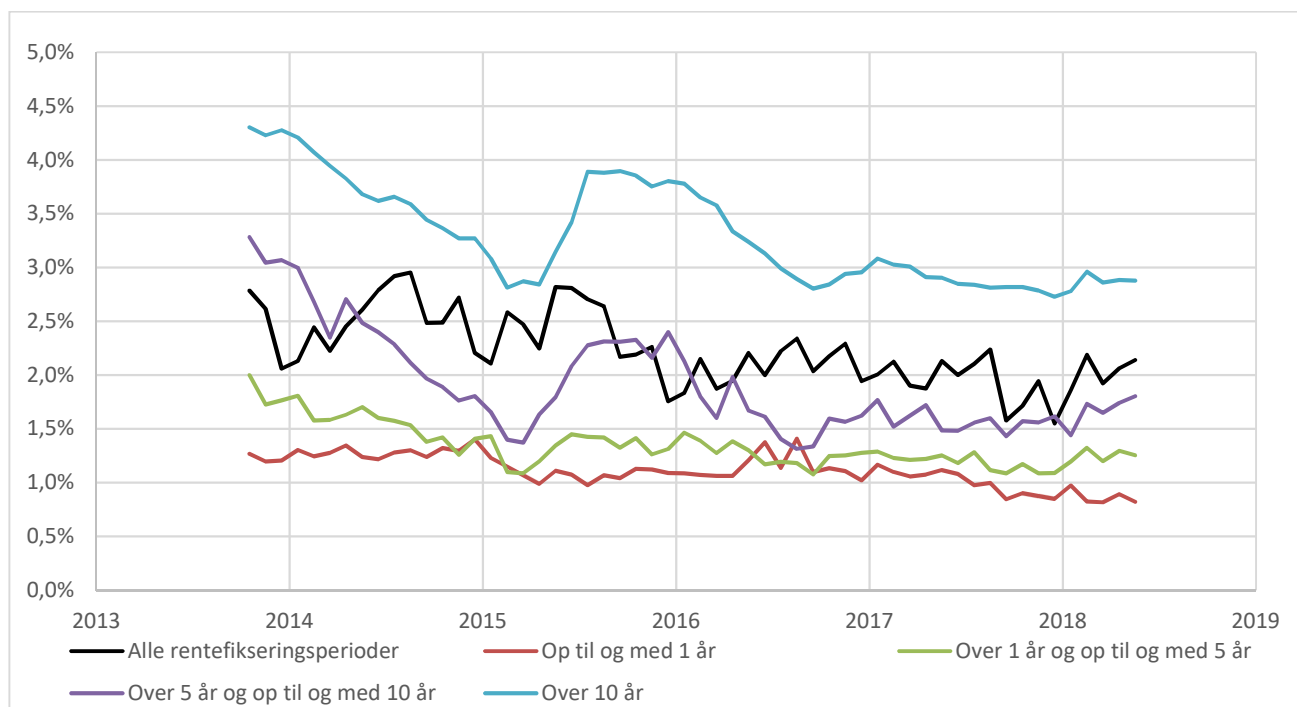
<sup>11</sup> Defineret af Finans Danmark afhængig af, om realkreditrenten tilpasses hvert 0.-10. år eller ikke tilpasses (lange fastforrentede realkreditlån med en løbetid på minimum 10 år).

Figur 13.4 Kort og lang realkreditrente (uden bidrag) på ugebasis fra 1998-2018, uge 40



Kilde: Finans Danmark, <http://finansdanmark.dk/toerre-tal/boligstatistik/obligationsrenter/>

Figur 13.5: Renter+bidrag på nyudstedte realkreditlån fra oktober 2013 til maj 2018



Kilder: Danmarks Statistiks Statistikbank DNRNURI

Den sorte linje er et udtryk for den effektive vægtede gennemsnitlige rente for alle nyudstedte realkreditlån. Den blå linje er renterne på de lange fastforrentede lån. Den orange linje viser renten for variabelt forrentede lån, hvor den som minimum ændres én gang om året. Den grå linje er renten ved lån hvor den ændres én gang hvert 2.-5. år. Den gule linje viser renten på lån, hvor den ændres én gang hvert 6.-10. år.

### 13.1 Skattemæssig værdi af rentefradrag 1980-2012

Renten har som nævnt stor betydning for udviklingen i boligpriserne. Når renten betyder så meget, må man ikke glemme den skattemæssige værdi af det såkaldte rentefradrag. I praksis reducerer rentefradraget omkostningen ved at låne penge. Den skattemæssige værdi af rentefradraget har gennem tiden ændret sig, og det er vigtigt at pege på det forhold, hvis man vil analysere rentens påvirkning af boligpriserne. Om man har kunnet trække renteudgifterne fra i sin personlige indkomst eller i sin kapitalindkomst, har varieret i årenes løb. Danmarks Statistik har i et metodereferat redegjort for de ændringer, der har fundet sted i den skattemæssige behandling af rentefradraget fra 1980-2012.<sup>12</sup> Desuden har der været en lang række særregler, som vi ikke kommer ind på her. I august 2014 offentliggjorde Danmarks Statistik en ny tidsserie, som kan findes i Danmarks Statistiks Statistikbank under tabelnavnene INDKFRF1 og INDKFRF2.<sup>13 14</sup> Tidsserien vedrører den skattemæssige værdi af rentefradraget fra 1980-2012. Tidsserien blev udarbejdet på baggrund af et projekt, som Realdania/Boligøkonomisk Videncenter har finansieret.

I tidsserien benyttes historisk observerede indkomster ved hjælp af indkomststatistikregistret, som beregner gennemsnitlige værdier af rentefradraget på baggrund af de faktisk opnåede skattemæssige værdier af rentefradragene for de enkelte boligejere. Data er lagt frem i Danmarks Statistiks Statistikbank, så det er muligt at se den skattemæssige værdi af rentefradragene fordelt på percentiler.<sup>15</sup> For at give et indtryk af, hvilken værdi rentefradraget har haft, gengives i figur 13.5 udviklingen for henholdsvis 5. percentil, 50. percentil (median) og 95. percentil.

---

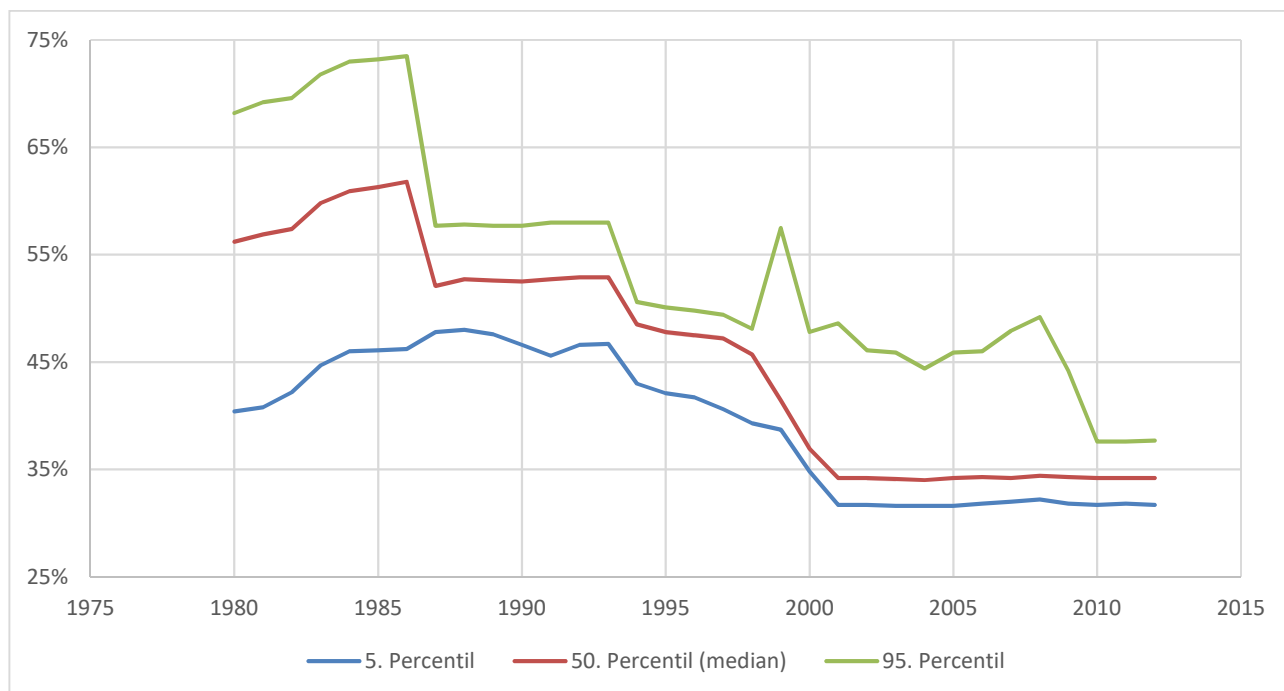
<sup>12</sup> <https://www.dst.dk/ext/arbejde-loen-og-indkomst/rentefradrag--pdf>

<sup>13</sup> <http://statistikbanken.dk/statbank5a/SelectVarVal/Define.asp?MainTable=INDKFRF2&PLanguage=0&PXSID=0&wsid=cftree>

<sup>14</sup> <http://statistikbanken.dk/statbank5a/SelectVarVal/Define.asp?MainTable=INDKFRF1&PLanguage=0&PXSID=0&wsid=cftree>

<sup>15</sup> Statistikken giver endvidere mulighed for at se tallene fordelt på personer med henholdsvis over og under 10.000 kr. i renteudgifter og for enlige og sambeskattede. I figur 13.5 er alle medtaget.

Figur 13.6: Skattemæssig værdi af rentefradrag målt for 5. percentil, 50. percentil og 95. percentil fra 1980-2012



Kilde: Danmarks Statistiks Statistikbank, tabel INDKFR2, alle enheder og alle familietyper

Figur 13.6 viser, at værdien af rentefradraget tidligere har været betydeligt højere. I 1986 toppede værdien, som i enkelte tilfælde kunne nå op på en skattemæssig værdi af renteudgifter på 78 pct. Det gjaldt dog kun for få personer og skyldtes kombinationen af den daværende formueskat og topskatten. Medianen var i 1986 på 61,8 pct., mens den 95. percentil og 5. percentil var hhv. 73,5 og 46,2 pct. Det udtrykker et betydeligt spænd – i dag er det langt mindre.

## 13.2 Kursværdi af realkreditlån

Realkreditkurser og kursgevinster er indtil videre ikke blevet behandlet i dette arbejdspapir. Det skyldes, at der generelt er brugt effektive realkreditrenter. De effektive renter er et resultat af den nominelle rente og realkreditlånets kursværdi. Ved beregningen af den effektive rente tages højde for de kurstab, man typisk har ved optagelsen af et realkreditlån. Derfor argumenteres her for, at det er mest korrekt at benytte gennemsnitlige effektive renter.

I afsnit 13.1 blev det beskrevet, hvordan værdien af rentefradraget har betydning for den reelle renteomkostning, når man er boligejer. Hvis der korrigeres for dette, skal man være opmærksom på et mindre problem. Renter behandles skattemæssigt forskelligt i forhold til kurstab og kursgevinster. Så selvom der korrigeres for den skattemæssige værdi af rentefradraget ved at bruge de tidsserier, der er nævnt ovenfor, vil man fortsat få svært ved at ramme den faktiske omkostning, som låntagerne har haft i forbindelse med deres realkreditlån gennem tiden. Her er man dog ude i detaljer, hvor det kan blive svært endsige næsten umuligt at korrigere for at ramme rigtigt. Det vil i så fald kræve et omfattende dataarbejde. Og selv



hvis man brugte disse ressourcer, vil det formentlig ikke kunne ændre nævneværdigt på det overordnede billede.

I dag udstedes lange realkreditlån typisk til kurser mellem 95-100. Det betyder, at låntager som oftest har et mindre kurstab i forbindelse med låntagningen. Realkreditlån kan udstedes som obligationslån og kontantlån. I dag ydes næsten alle fastforrentede realkreditlån som obligationslån. Rentetilpasningslån er til gengæld konstrueret ved bagvedliggende kontantlån. Hvordan de to lånetyper skattemæssigt har skullet behandles med hensyn til kurstab/gevinster, har også undergået forandringer i tidens løb.

De sidste mange år har det været kutyme, at boligejere som oftest optager et nyt realkreditlån i forbindelse med finansieringen af et hus. Tidligere var det helt almindeligt at overtage sælgerens eksisterende lån i huset. Det sker stadig i dag, men ikke så ofte. En del af forklaringen er, at renten længe har været faldende. Derfor har renterne, som låntageren de sidste mange år har kunnet optage lån til, typisk været lavere end renterne på de eksisterende realkreditlån i huset.

Som låntager er det muligt at tjene penge på konverteringer af realkreditlån. Der findes en række tommelfingerregler for, hvordan man kan foretage optimale konverteringer. Nogle af dem giver medarbejderne i realkreditinstitutterne videre, når de rådgiver kunderne. I to projekter fra 2011 og 2013, som Boligøkonomisk Videncenter stod bag, blev de gængse tommelfingerregler undersøgt, lige som der blev opstillet modeller for alternative konverteringsstrategier (Rasmussen, Madsen & Poulsen 2011 samt Madsen & Rasmussen 2013). Det er et tema, som ikke behandles yderligere her.

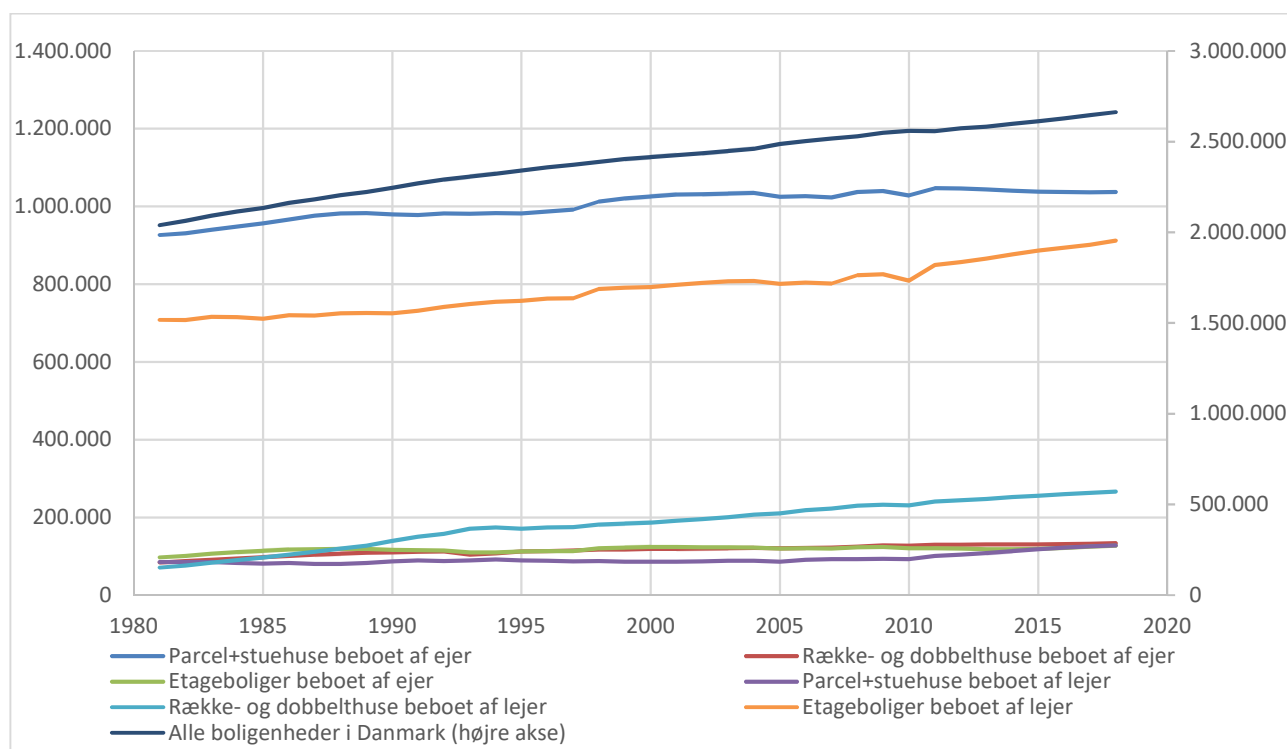
## 14. Udbud af ejerboliger, boligmasse og nybyggeri

I enhver sammenhæng, hvor priserne bestemmes af markedet, er udbuddet og efterspørgslen efter en vare de altafgørende faktorer. Det gælder også for ejerboligmarkedet. Og selv om der er en stærk sammenhæng, må udbuddet af ejerboliger i Danmark ikke sidestilles med boligmassen, som er et udtryk for alle landets boliger. En stor del af boligmassen er reguleret på forskellige måder, mens ejerboligmarkedet er det mindst regulerede delmarked i Danmark i forhold til private udlejningsboliger, almennyttige lejeboliger og andelsboliger. Derfor er de traditionelle markedsmekanismer i høj grad også til stede på ejerboligmarkedet. Udbuddet og priserne for at bo i udlejningsboliger, almennyttige lejeboliger og andelsboliger spiller naturligvis også en rolle for ejerboligpriserne, fordi de udgør alternativer til ejerboligmarkedet. Men som nævnt er disse markeder regulerede og ikke frit tilgængelige til en markedspris, som det er tilfældet for ejerboligmarkedet.

I Danmark udgør boligmassen godt 2,6 mio. boliger. Af dem er ca. 1,4 mio. ejerboliger. Boligmassen ligger på kort sigt fast, da det tager tid at bygge nye boliger. Men boligmassen ændrer sig konstant over tid i takt med, at der rives boliger ned og opføres nye. I nedenstående figur ses, hvordan boligmassen har udviklet sig fra 1981-2018.

I figur 14.1 ses udviklingen i antallet af de almindelige boligtyper opgjort efter ejer- og lejeforhold. Dertil kommer kollegieboliger, døgninstitutioner og andre boligtyper, som ikke fylder meget i det store billede. Derfor fokuseres der i figur 14.1 udelukkende på det, der i daglig tale omtales som parcelhuse, rækkehuse og etageboliger. Alle linjer relaterer sig til venstre akse med undtagelse af den mørkeblå, som dækker over alle boligenheder i Danmark. Denne linje måles på højre akse.

Figur 14.1: Udvikling i antal boliger i Danmark efter boligtype og leje/ejerforhold 1981-2018



Kilde: Danmarks Statistiks Statistikbank, BOL1, BOL11 og BOL101

Det ses tydeligt, at de to mest almindelige måder at bo på er i et parcelhus, man selv (den blå linje) ejer, eller i en lejlighed, man lejer (den grønne linje). Tallet for alle boligenheder i Danmark inkluderer desuden kollegieboliger, boligenheder i døgninstitutioner osv.

I praksis er det en forsvindende lille andel af de 1,4 mio. ejerboliger, som er til salg og dermed udbudt. En undersøgelse fra 2012 af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har bl.a. vist, at folk i gennemsnit bor i deres ejerbolig 18,7 år.<sup>16 17</sup> Et hurtigt overslag siger, at  $(1/18,7) \times 1.400.000 = 74.866$  af den eksisterende ejerboligmasse burde blive solgt én gang om året. Det skal dog påpeges, at der også bliver udbudt boliger, som ikke bliver solgt, hvor man enten vælger at sælge på et senere tidspunkt eller helt opgiver at afhænde boligen. Dertil skal man lægge de nyopførte ejerboliger, som kommer på markedet. Omvendt skal man huske på, at der i disse tal også indgår køb ved tvangsauktions- og familiesalg – handler, som ellers ikke indgår i de statistikker, der er anvendt her og andre steder.

Finans Danmark (tidl. Realkreditrådet) har fra 2004 og frem en statistik på månedsbasis for, hvor mange ejerboliger, der var til salg, og hvor mange boliger, som blev taget af markedet. En bolig kan enten blive taget af markedet som følge af et salg eller som følge af, at sælger skifter ejendomsmægler eller helt opgiver at sælge boligen. Da man ikke har antallet af udbudte boliger på årsbasis, er det mest korrekt at addere antallet af nedtagne boliger for samtlige måneder det enkelte år og lægge det oven i det udbudte antal boliger ultimo året (december). Det skal dog bemærkes, at dette tal vil overestimere antallet af udbudte boliger en smule, da nogle boliger tages af markedet op til flere omgange i forbindelse med, at ejendomsmægleren skiftes ud. Denne beregning findes i tabel 14.1 herunder.

Tabel 14.1: Estimat over antal udbudte boliger de enkelte år fra 2004-2017

	Udbudte boliger de enkelte år fra 2004-2017						
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Enfamiliehuse	82.891	78.324	81.974	95.262	99.652	92.183	93.314
Ejerlejligheder	28.923	32.671	37.368	40.985	36.170	27.433	26.292
I alt	111.814	110.995	119.342	136.247	135.822	119.616	119.606
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Enfamiliehuse	95.047	91.979	90.922	92.748	94.385	93.464	94.823
Ejerlejligheder	27.001	24.083	24.042	26.268	28.615	28.540	28.223
I alt	122.048	116.062	114.964	119.016	123.000	122.004	123.046

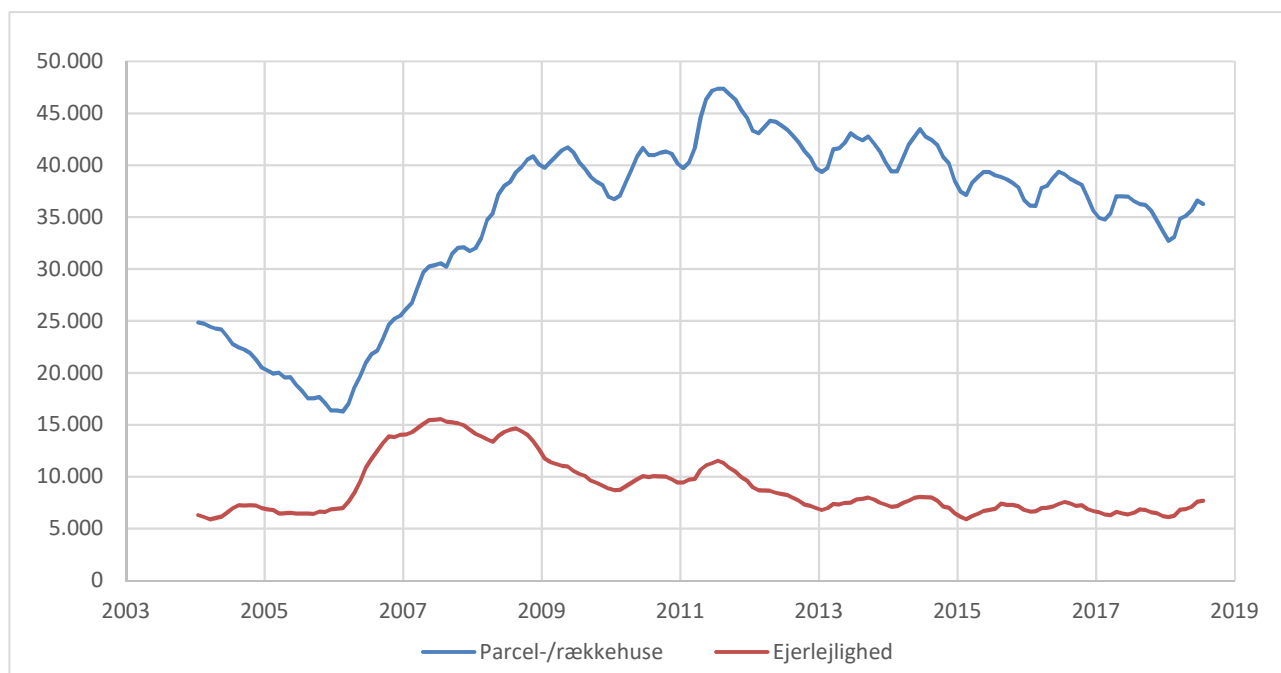
Kilde: Udbudsstatistikken, UDB010, Finans Danmark

I tabellen er antallet af udbudte boliger illustreret for de enkelte år. I figur 14.2 illustreres det absolutte udbud ultimo de enkelte måneder fra 2004-2018. Denne graf er i højere grad et udtryk for det aktuelle billede af antal udbudte boliger på ethvert tidspunkt tilbage til 2004.

<sup>16</sup> [https://erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/webfakta\\_-\\_i\\_gennemsnit\\_flytter\\_vi\\_til\\_en\\_anden\\_bolig\\_hvert\\_14\\_aar\\_.pdf](https://erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/webfakta_-_i_gennemsnit_flytter_vi_til_en_anden_bolig_hvert_14_aar_.pdf)

<sup>17</sup> [https://erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/bilag\\_regional\\_fordeling\\_webfakta\\_-\\_i\\_gennemsnit\\_flytter\\_vi\\_til\\_en\\_anden\\_bolig\\_hvert\\_14\\_aar\\_.pdf](https://erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/bilag_regional_fordeling_webfakta_-_i_gennemsnit_flytter_vi_til_en_anden_bolig_hvert_14_aar_.pdf)

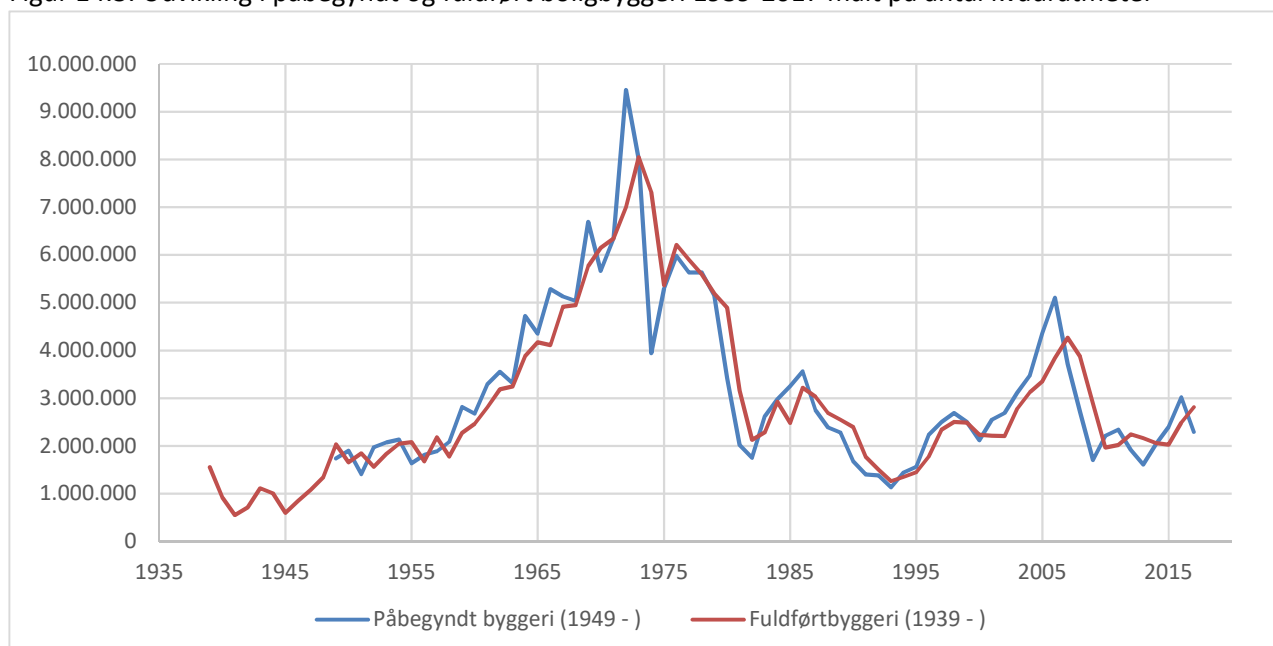
Figur 14.2: Løbende aktuelt udbud af parcel/rækkehuse og ejerlejligheder fra 2004-2018



Kilde: Udbudsstatistikken, UDB010, Finans Danmark

Som det tidligere er vist, er boligmassen en mere statisk størrelse over tid, fordi der skal meget nybyggeri til, før det ændrer mærkbart på boligmassen. Derfor er det interessant af se, hvor meget nybyggeri, der finder sted. I nedenstående figur er udviklingen i påbegyndt og fuldført boligbyggeri vist fra 1939-2017 målt på kvadratmeter.

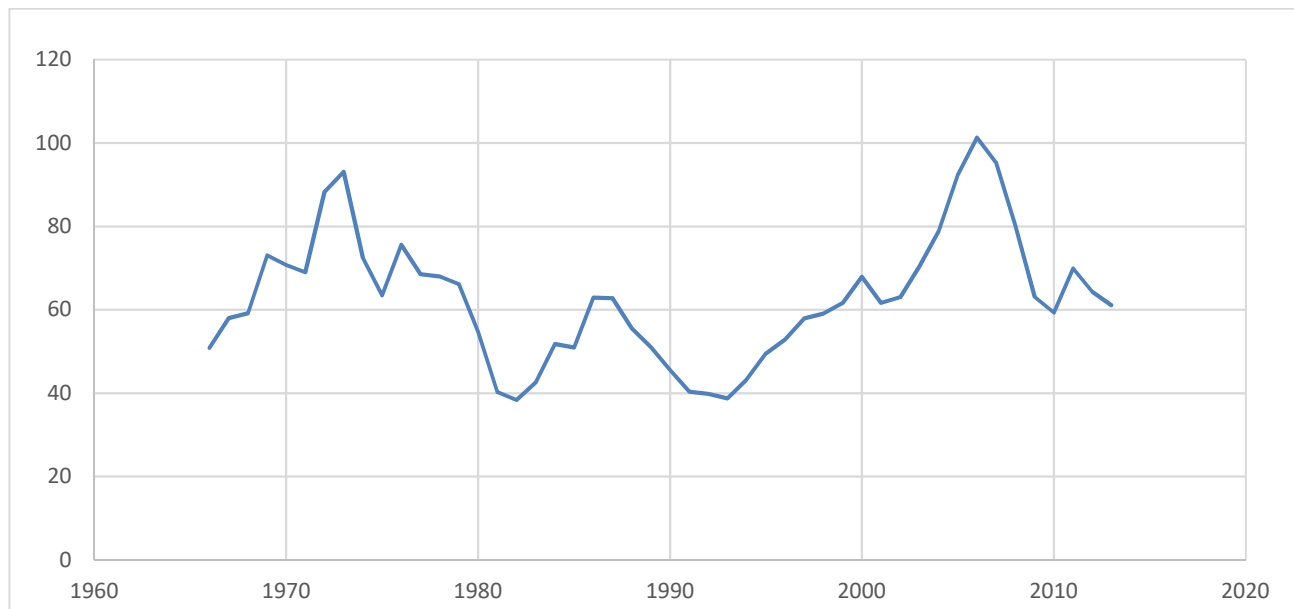
Figur 14.3: Udvikling i påbegyndt og fuldført boligbyggeri 1939-2017 målt på antal kvadratmeter



Kilde: Danmarks Statistiks Statistikbank, BYGV04

Grafens udvikling siger en hel del om konjunkturerne i samfundet. En anden interessant graf er mængden af nybyggeri af boliger målt som investeret boligbyggeri i kr. Den udvikling kan ses fra 1966-2013 i figur 14.4.

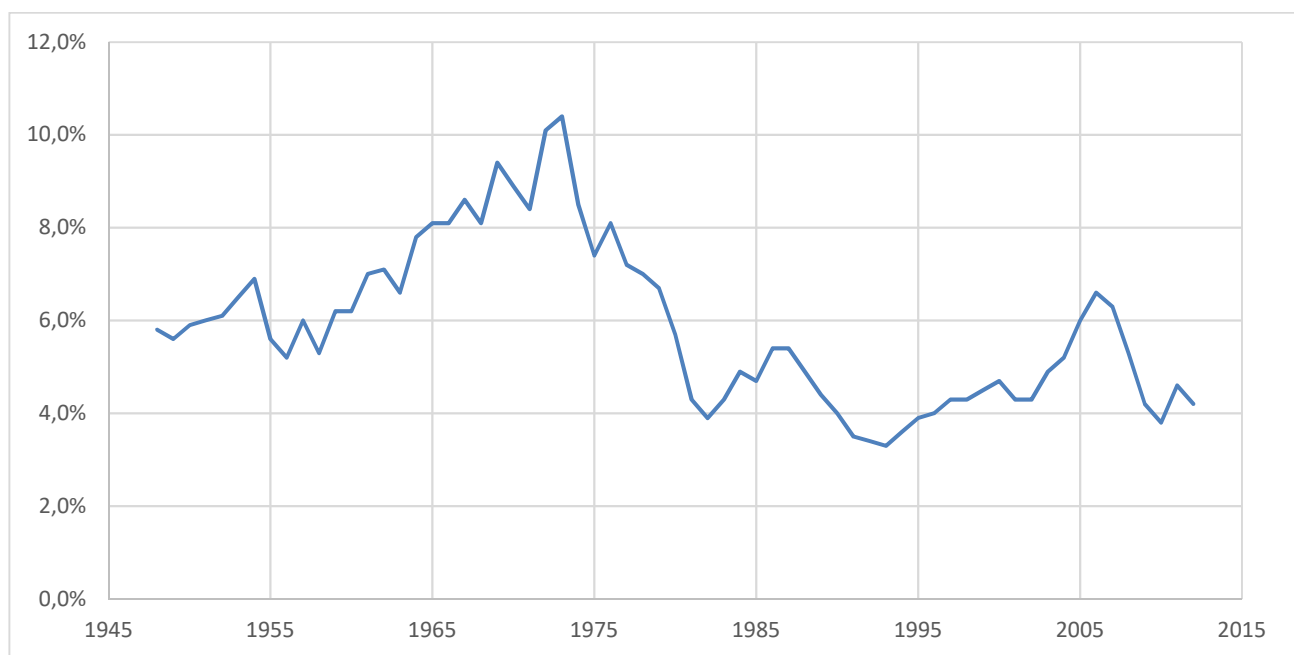
Figur 14.4: Milliarder kr. investeret i boligbyggeri i 2005-priser 1966-2013



Kilde: Danmarks Statistiks statistikbank, NAT04

Det giver i øvrigt mening at måle boliginvesteringerne i forhold til landets BNP. For selv om investeringerne stiger, behøver det nødvendigvis ikke at udtrykke så meget, hvis der er højkonjunkturer og BNP-væksten er høj. Derfor illustreres boliginvesteringerne i pct. af BNP i figur 14.5 fra 1948-2012.

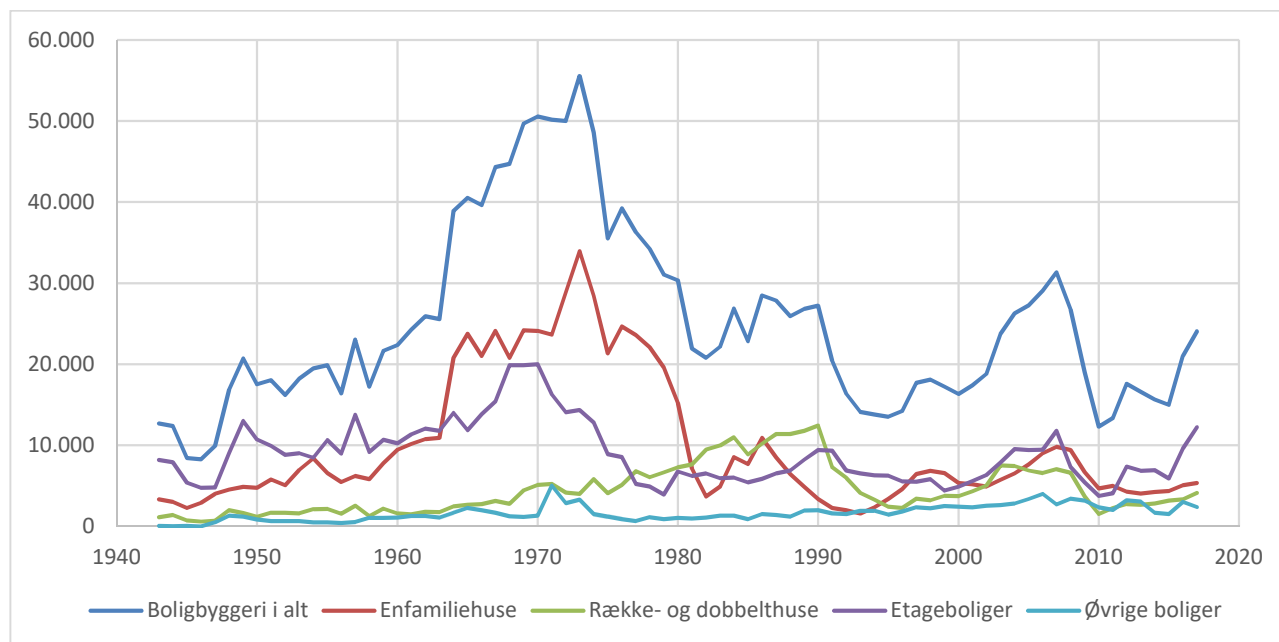
Figur 14.5: Boliginvesteringer i % af BNP 1948-2012



Kilde: Danmarks Statistiks statistikbank, NAHBIP

I figur 14.6. vises, hvordan investeringerne i boligbyggeriet fordeler sig på forskellige typer af boliger. Her kan man se forskellige forløb for op- og nedture for hver boligtype.

Figur 14.6: Antal fuldførte nybyggede boliger fordelt på boligtype 1943-2017



Kilde: Danmarks Statistiks statistikbank, BYGV05A

Bemærk: Før 1964 er der kun opgjort boligbyggeri for dele af landet. I 1963 er der således kun inkluderet et geografisk område dækkende for 67 pct. af befolkningen, der er medtaget, mens den registrerede aktivitet i starten af perioden dækker et område, der svarer til 41 pct. af befolkningen. Det dækkede område har således været stigende indtil den komplette dækning startede i 1964.

## 15. Befolkningstal og antal husholdninger

Altafgørende for priserne er antallet af agenter (husholdninger), som efterspørger den enkelte vare. Det antal er svært at klarlægge. Det første problem er, at det ikke vides, hvor mange husholdninger, der ønsker at bo ejerbolig. Næste problemstilling er at definere antallet af potentielt efterspørgende agenter. Her har man heller ikke et konkret tal. To bud på indikatorer er antallet af husholdninger og befolkningstallet. Men det er heller ikke helt simpelt. Hvad angår antallet af husholdninger, kan det være påvirket af de aktuelle markedsforhold, priser og husholdningernes muligheder for at anskaffe sig forskellige boligtyper og størrelser af boliger. Bliver det eksempelvis alt for dyrt, begynder folk at overveje mulighederne for at bo sammen med andre. Et fænomen, som bl.a. ses i København, hvor det ofte er for dyrt for unge at bo alene. Andre opgiver ejerboligmarkedet og søger måske over i lejeboliger.

Hvad angår befolkningstallet, ændrer de generelle præferencer sig i samfundet. Særligt to faktorer spiller ind. Helt konkret i dag er der færre børn pr. husstand og flere bor som singler. De to faktorer betyder alt andet lige, at der efterspørges flere boliger pr. person.

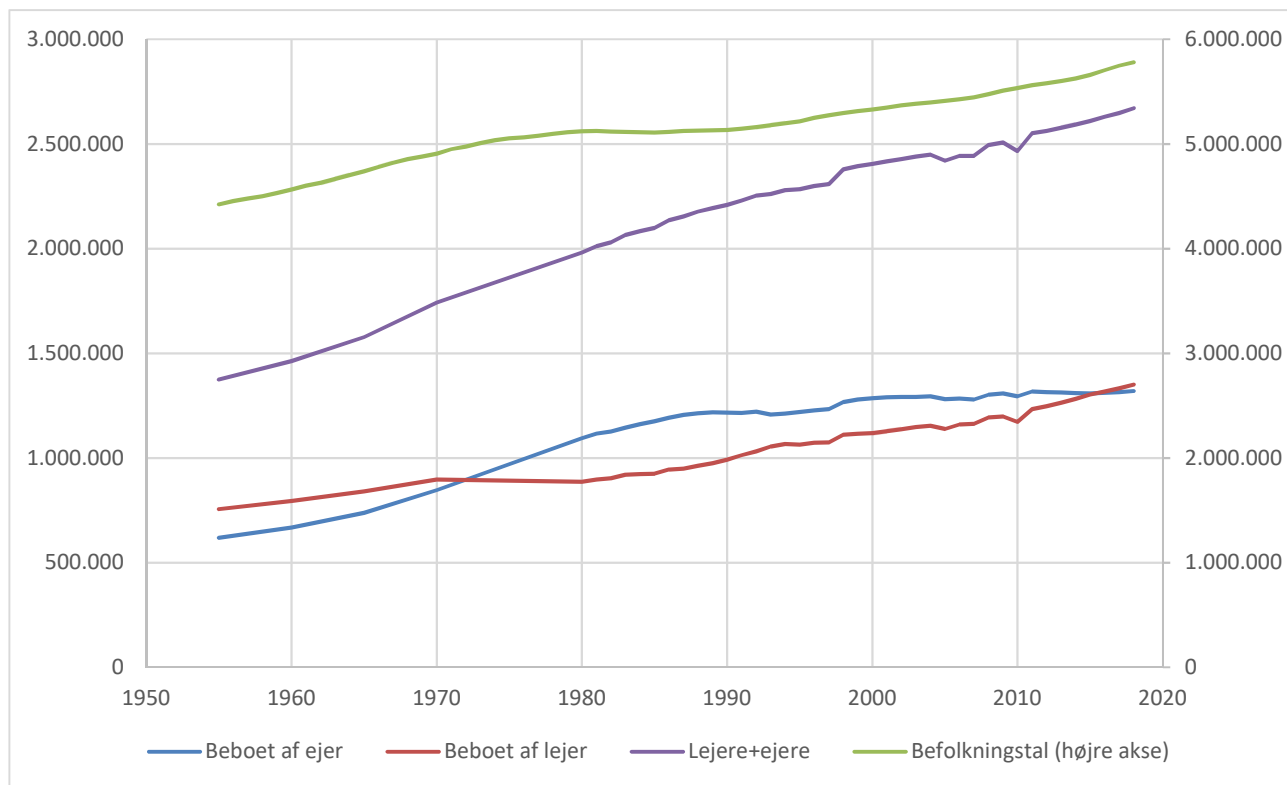
En anden problematik er mængden af kvadratmeter som efterspørges. Husholdninger med færre individer efterspørger som udgangspunkt mindre plads, mindre boligheder og færre værelser. Men omvendt er levestandarden også forbedret gennem årene, og derfor efterspørger den typiske husholdning af den grund flere kvadratmeter pr. person end tidligere.

En tredje faktor, som har fået betydning er, hvor i landet folk efterspørger bolig. Som boligprisindeksene illustrerede, er forskellen mellem priserne i de store byer og yderområderne blevet større. Det får som nævnt folk til at klumpe sig mere sammen i byerne – og urbaniseringen ser ikke ud til at vende umiddelbart. Betydningen af at bo bynært gør, at nogle er tilfreds med at bo i mindre boliger, selv om de havde råd til at anskaffe sig noget større længere væk fra centrum.

Der findes generelt bedre statistik for befolkningstallet end for antallet af husholdninger. Fra 1955 findes imidlertid en statistik i Danmark Statistiks Statistikbank, som giver et godt bud på antallet af husholdninger tilbage til 1955. I tabellen, kaldet BOLRD, kan man se, hvor mange boliger, der har været til rådighed, og som har været beboet af ejere og lejere. Lægger man disse to tal sammen, har man et godt bud på antallet af husholdninger i samfundet. Tallene er kun opgjort på landsbasis. I figur 15.1 er disse tal illustreret sammen med befolkningstallet for hele Danmark.

Som det ses, er antallet af husholdninger steget kraftigere end befolkningstallet rent vækstmæssigt. Det forekommer naturligt, når man tænker på, at der typisk bor færre børn pr. husstand, og at flere i kortere eller længere perioder end tidligere lever som singler. Spørgsmålet er, hvor længe denne trend fortsætter. Den faktor er vigtig at have for øje, når man skal planlægge, hvordan vi skal bygge for fremtiden i forhold antallet af boliger og boligstørrelser.

Figur 15.1: Udvikling i befolkningstal, antal boliger beboet af ejere, lejere og ejere+lejere (1955-2018)



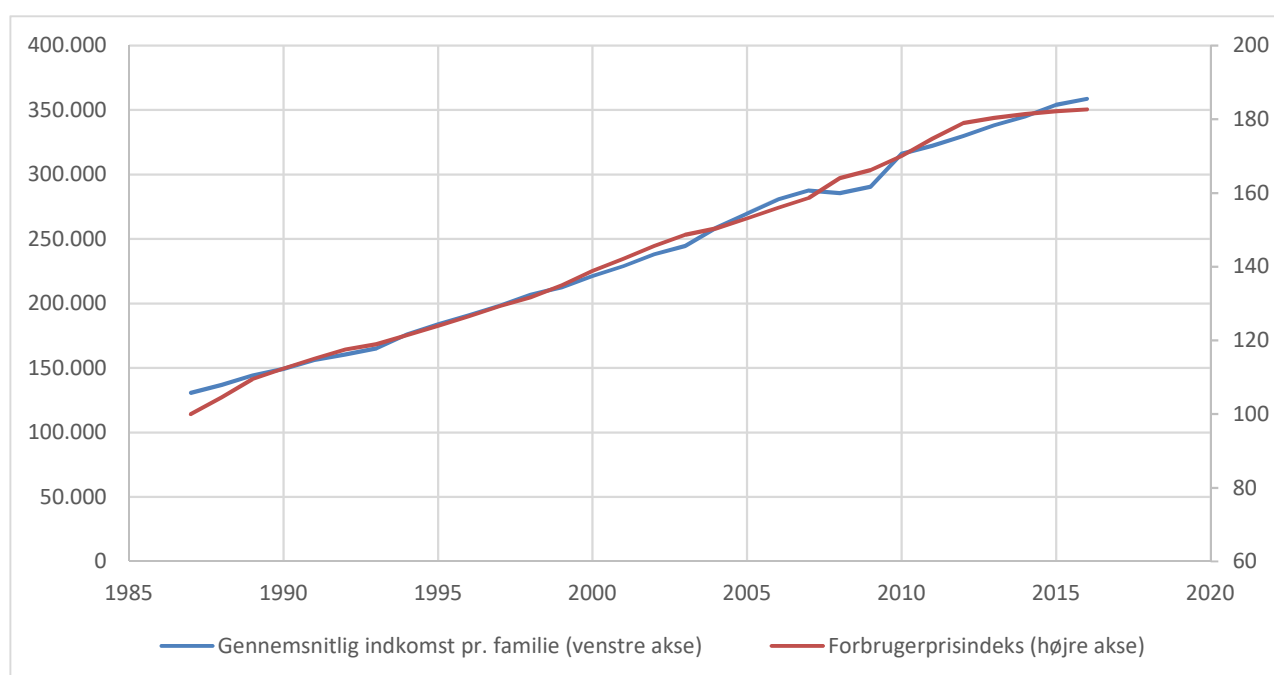
Kilde: Danmarks Statistiks Statistikbank, BOLRD og HISB3



## 16. Udvikling i disponibel familieindkomst 1987-2016

Én ting er antallet af husholdninger, som efterspørger boligenheder. Noget andet er, hvordan husholdningernes økonomi udvikler sig. Hvis husholdningernes indkomst ændrer sig ude af takt med inflationen, påvirker det alt andet lige levestandarden og det beløb, man f.eks. kan bruge på sin bolig. I en tidsserie fra Danmarks Statistik kan man finde udviklingen i disponibel indkomst efter skat og renter fra 1987-2016. Statistikken med den gennemsnitlige disponible indkomst pr. familie (hvor en familie enten kan bestå af et par eller en enlig) viser en ret jævn opadgående kurve, hvor det stor set kun er i forbindelse med finanskrisen, at der ses et udsving. Tidsserien tager højde for, at vi er gået fra i 1987 at være fifty-fifty par og enlige til en marginal overvægt af enlige, som i dag udgør 53,8 pct. af alle "familier" (Danmarks Statistiks Statistikbanken: Tabel INDKF132). I grafen er udviklingen i forbrugerprisindekset også lagt ind.

Figur 16.1: Udvikling i disponibel gennemsnitlig familieindkomst 1987-2016



Kilde: Danmarks Statistiks Statistikbank, INDKF132

Som det fremgår, har udviklingen i de disponible indkomster fulgt inflationen ret tæt de sidste 30 år. Så alt andet lige er dét ikke forklaringen på de stigende reale boligpriser.

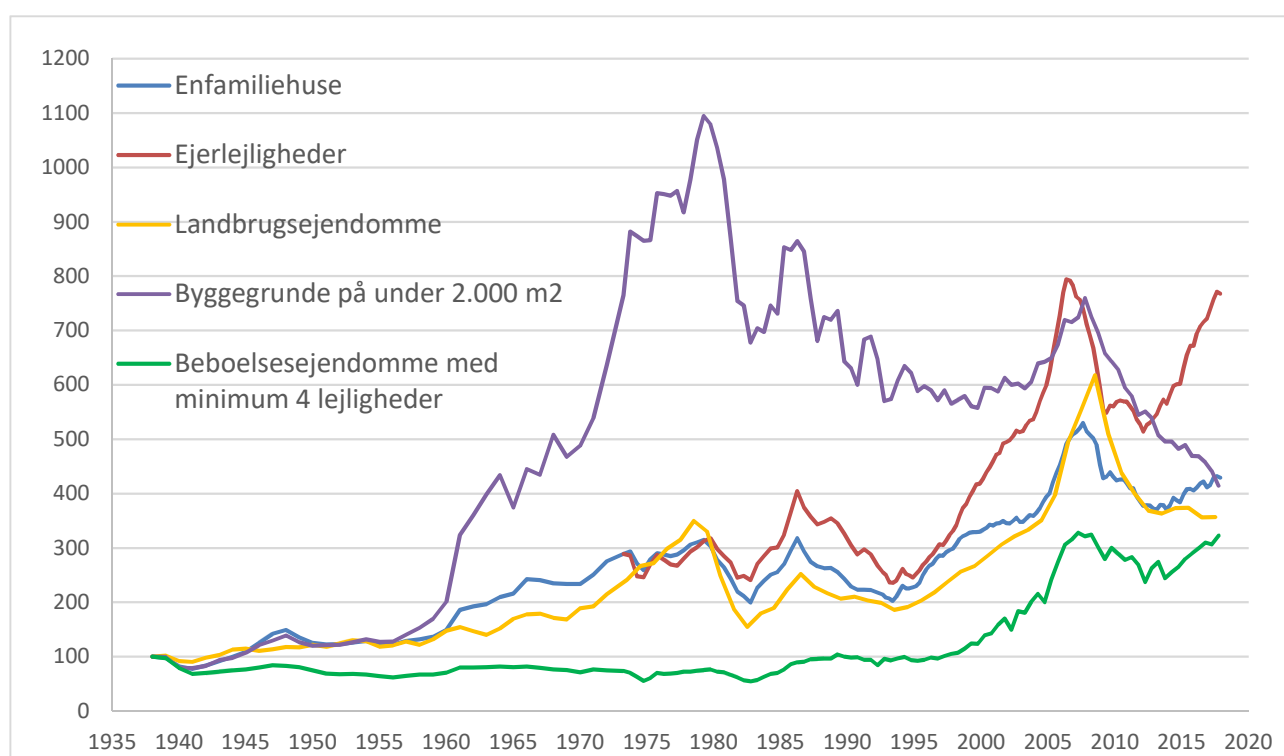
Det skal dog bemærkes, at man ikke på landsbasis kan drage en så forenklet konklusion. I praksis vil det være mere korrekt at kigge på udviklingen i de enkelte individers indkomster fordelt på aldersgrupper, og hvor der tages højde for flyttemønstre osv.

Den uafhængige institution DREAM har som led i en række projekter med Boligøkonomisk Videncenter udarbejdet omfattende analyser om dette emne. Analyserne er finansieret af Boligøkonomisk Videncenter og Realdania (DREAM 2013, DREAM 2015 og DREAM 2017). Analyserne er foretaget på baggrund en særlig model, der bygger på data om hver indbygger i Danmark. Uanede mængder af data (f.eks. indkomst, uddannelsesniveau og civilstatus) og sandsynligheder for folks flyttemønstre og livsforløb på boligmarkedet er indarbejdet i beregningerne. Modellen kan regne på befolkningsudviklingen i de enkelte kommuner, og den underopdeler kommunen i landdistrikter og byer af forskellig størrelse.

## 17. Opsamling

Dette arbejdspapir har haft til formål et skabe overblik over en lang række forskellige historiske data, der vedrører udviklingen i boligpriserne og antal af ejendomshandler. En lang række sammenhængende tidsserier er konstrueret og beskrevet. Her beskrives nogle af de umiddelbare konklusioner, som kan drages på baggrund af tidsserierne. For at give et helt overordnet overblik gengives her prisudviklingen korrigeret for inflation for de fem typer af ejendomme som der er konstrueret lange prisindeks for.

Figur 17.1: Reale prisindeks for enfamiliehuse, ejerlejligheder, landbrugsejendomme, byggegrunde og beboelsesejendomme fra 1938-2017 (ejerlejligheder 1973-2017)



Kilder: Se kilder fra de enkelte indeks

### 17.1 Enfamiliehuse

De mest interessante indeks er prisindeksene for enfamiliehuse. Tidligere har Kim Abildgren konstrueret et prisindeks for enfamiliehuse, som gik tilbage til 1938, men det er så vidt vides første gang i nyere tid, at der er udarbejdet prisindeks tilbage til 1938 – ikke blot for hele landet, men også opdelt i geografiske områder. Ydermere er indekset for hele landet lavet med en mere præcis vægtning for perioden 1938-1965. Derudover har det også været et fokusområde at sikre, at der blev benyttet metoder som korrigerer for konstant kvalitet i hele perioden 1938-2017.

Kort fortalt er den langsigtede forklaring om boligpriserne, at de fra 1938 indtil 1992 kun viste en svagt stigende tendens i de reale priser for enfamiliehuse. Herfra er priserne på landsbasis steget med højere

stigningstakter - kun afbrudt af boligboblens brist i 2006-2007, hvor en vending begyndte og varede indtil 2012, hvorefter priser igen begyndte at stige.

Indeksene, som dækker forskellige geografiske områder af landet, afslører, at forskellen mellem priserne i forskellige dele af landet aldrig har været større, end de er i dag. Det todelte boligmarked har aldrig været mere synligt. Blandt de logiske forklaringer kan nævnes:

- Øget efterspørgsel efter boliger i og omkring de store byer
- Begrænsede muligheder for at øge udbuddet i og omkring de store byer grundet begrænsede uudnyttede byggegrunde
- Reduceret efterspørgsel efter boliger i de såkaldte yderområder
- Nedlæggelsen af arbejdspladser i landbrug-, industri- og produktionssektorerne i yderområderne
- Oprettelsen af flere arbejdspladser i finans-, service- og IT-sektorer i og omkring storbyerne
- Centralisering af en lang række offentlige ydelser som har reduceret antallet af lokale hospitaler, retskredse, folkeskoler osv. Det forringer både serviceniveauet og har reduceret jobs i mange yderområder
- Øget urbanisering som er et globalt fænomen

For enfamiliehuse blev der konstrueret en tidsserie, som viste udviklingen i antallet af handler fra 1951-2017 for hele landet. Grafen viste, at antallet steg støt fra 1951 til slutningen af 70'erne. Fra midten af 80'erne vendte denne tendens, og niveauet for antallet af handler var faldende; dog med flere perioder med stigninger og fald i antallet af handler end tidligere. Siden boligpriserne nåede bunden i 2012, er antallet af handler igen steget de sidste 5 år.

## 17.2 Ejerlejligheder

Først i 1966 blev ejerlejligheder en realitet som en juridisk enhed. Derfor er det begrænset, hvor lange tidsserier, der kan konstrueres for denne boligtype. I arbejdsrapporten præsenteres et samlet prisindeks for ejerlejligheder fra 1973-2017. Priserne på ejerlejligheder faldt svagt frem mod 1993, hvorefter udviklingen vendte. Fra dette tidspunkt er priserne på ejerlejligheder steget endnu mere eksplosivt end enfamiliehuse. Den væsentligste forklaring er grundlæggende den samme som forklaringen på, at enfamiliehuse i og omkring storbyerne er steget mest i pris. Eftersom ejerlejligheder generelt ligger tættere på byerne end enfamiliehuse gør, er det naturligt, at de over en bred kam er steget mere i pris. Her kan henvises til de samme forhold, som blev beskrevet for enfamiliehuse vedrørende det todelte boligmarked. Derudover har f.eks. byfornyelsen i København også været medvirkende til en stærkere prisudvikling for ejerlejligheder.

Der blev også fremstillet en figur med grafer, som viste udviklingen i antallet af handler med ejerlejligheder fra 1966-2017. Det var muligt at konstruere grafer for København+Frederiksberg, Københavns-, Frederiksborg- og Roskilde Amter, landet i øvrigt og hele landet. Niveauet for handler i de forskellige områder var ikke overraskende forskelligt, men generelt var selve udviklingen i om det gik op eller ned med antallet af handler relativt ensartet i hele landet. Antallet af handler steg naturligvis voldsomt fra det tidspunkt, hvor ejerlejligheder blev til en juridisk enhed (i 1966) og frem til 1985, hvor antallet af handler med ejerlejligheder var på sit højeste. I modsætning til enfamiliehuse har man ikke oplevet en faldende tendens i antallet af handler med ejerlejligheder siden 1985. Der har været store udsving, men i dag er antallet af handler meget tæt på niveauet fra slutningen af 80'erne.

### 17.3 Landbrugsejendomme

I et working paper fra 2006 offentliggjorde Kim Abildgreen et prisindeks for landbrugsejendomme, som gik helt tilbage til 1875. Det indeks er her blevet ajourført frem til 2017. Fra 1875 til omkring 2. verdenskrig fulgte landbrugspriserne den generelle prisudvikling i samfundet. Først herefter begyndte landbrugsejendomme at stige mere i pris end inflationen tilsagde. Siden har man set voldsomme udsving, men priserne var dog støt stigende frem til boblen og finanskrisen, som i den grad også ramte landbruget. Priserne på landbrugsejendomme toppede i 2008, hvorefter de faldt dramatisk frem til 2011. Fra 2011 har priserne fundet et mere stabilt leje men med en svagt faldende tendens. I modsætning til priserne for enfamiliehuse og ejerlejligheder er priserne på landbrugsejendomme på landsbasis endnu ikke begyndt at stige.

### 17.4 Byggegrunde på under 2.000 kvadratmeter

Tidligere var det interessant at følge statistikken for byggegrunde. Basalt set er grundene det eneste, man næsten kan være sikker på, stadig eksisterer 100 år senere, når man køber en ejendom. Bygningerne er blot materialer, som ofte bliver udskiftet. Nogle bygninger rives helt ned og erstattes med tiden. I dag findes der stort set ikke flere tilgængelige byggegrunde de steder, hvor størstedelen af befolkningen vil bo. Det har betydet, at folk, som gerne vil bygge nyt i og omkring de store byer, i praksis må købe gamle faldefærdige ejendomme og rive dem ned. Her forsøger køber at finde grunde, hvor den bygningsmæssige værdi er symbolsk således, at man basalt set blot betaler for grunden. Køb med henblik på nedrivning og opførelse af nye huse fremgår af statistikkerne som køb af almindelige fritliggende enfamiliehuse. Derfor indgår de ikke i statistikken som køb af byggegrunde, selv om det er det, de i virkeligheden er. I praksis kommer det til udtryk i de prisindeks, der er for byggegrunde. Siden 80'erne har man set en generelt faldende trend i priserne på byggegrunde for hele landet – i stærk kontrast til prisindeksene for andre ejendomstyper. Men statistikken snyder naturligvis, fordi den består af salg med byggegrunde fra steder, hvor der i dag er meget ringe efterspørgsel efter boliger. Derfor er prisindekset for byggegrunde fra 1938-2017 et bevis for, at indekset for byggegrunde for hele landet ikke længere kan anses som værende særlig troværdig.

For byggegrunde blev der udarbejdet en opgørelse over antallet af handler fra 1951-2016. To væsentlige observationer gjorde sig gældende. For det første kunne det registreres, at en ændring i statistikernes måde at indregne frie handler på havde en afgørende betydning fra 1993, hvor man inkluderede handler med kommuner, aktie- og anpartsselskaber som køber eller sælger. Det gav en indikation af, at statistikkerne tidligere har undervurderet det faktiske antal handler, da mange grunde udstykkes og sælges af kommuner første gang, de kommer på markedet.

Den anden interessante observation fra denne statistik var, at antallet af handler med grunde i dag stort set ikke er eksisterende. Som beskrevet ovenfor er der stort set ikke nogen efterspørgsel efter grunde de steder, hvor det kunne tænkes, at grunde blev efterspurgt. Derfor siger statistikken for antallet af grundsalg stort set heller intet længere ligesom statistikken for udviklingen i grundpriserne.

### 17.5 Ejendomme med 4 eller flere lejligheder

Denne kategori omfatter i praksis oftest udlejningsejendomme. Her blev der konstrueret et prisindeks fra 1938-2017. Prisindekset viste næsten ingen reale udsving i perioden fra 1938 til midten af 90'erne. Men netop det, at det ikke viste særlig meget i den periode, sagde en del om, hvordan det private lejemarked længe var stærkt styret af regulering af huslejen og, hvordan det ændrede sig i 90'erne. Prisindekset illustrerede særligt, at to altafgørende regelændringer fra 90'erne vedrørende de maksimalt opnåelige huslejer for udlejere har ændret udlejningsmarkedet fundamentalt. Før disse ændringer fulgte priserne på beboelsesejendomme - i modsætning til alle de andre indeks - ikke engang inflationen i perioden 1938 til 1990. Men fra regelændringernes effektivering i 90'erne ændrede dette sig fundamentalt. Lovændringerne gav mulighed for langt højere huslejer. Så mens huslejerne tidligere typisk var holdt lave og subsidierede lejerne, blev flere og flere lejelejligheder nu udbudt til højere huslejer som nærmede sig friere markedsvilkår. Det øgede selvsagt værdien af mange af disse udlejningsejendomme som sås i markedet. Og fra midten af 90'erne begyndte priserne på beboelsesejendomme med minimum 4 lejligheder, som en naturlig følge heraf, at udvikle sig gradvist mere, som priserne for ejerlejligheder. Priserne blev efter disse lovændringer i højere grad end tidligere styret af de frie markeds kræfter.

## 18. Kilder

- Abildgren, K. 2005: "A Historical perspective on interest rates in Denmark 1875-2003", working paper 24-2005, Danmarks Nationalbank
- Abildgren, K. 2006: "Monetary Trends and Business Cycles in Denmark 1875-2005", working paper 43-2006, Danmarks Nationalbank
- Andersen, H.T., Larsen, J. N., Jensen, O. J. og Haldrup, K. 2014: "Boligmarkedet uden for de store byer – sammenfatning", Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet København
- Bjerregaard, S. S., Hansen, M. F., Markrand, T. og Krog, J. H. 2017: "Fremskrivning af familiekarakteristika og boligefterspørgslen i udvalgte danske kommuner", DREAM, projekt finansieret af Boligøkonomisk Videncenter
- Christiansen, J. & Lystbæk, B. 1994: "Afkast og risiko på aktier og obligationer 1915-1993", Finans/Invest 3/94, s. 10-13
- Hansen, J. Z., Kristensen, J. B. og Stephensen, P. 2013: "Fremskrivning af den danske boligefterspørgsel", DREAM, projekt finansieret af Boligøkonomisk Videncenter
- Hansen, M. F. og Markrand, T. 2015: "Fremskrivning af familiekarakteristika og boligefterspørgslen i danske kommuner", DREAM, projekt finansieret af Boligøkonomisk Videncenter
- Jakobsen, S 2004: "Realkreditrådgivning – god skik og afdragsfrie lån", Finans/Invest 4/04, s. 4-9
- Laursen, M. L., Madsen, A. H., og Lunde, J. 2010: "De længste boligprisindeks internationalt", Økonomi og Politik, bind 83, nr. 4., side 3-20, december 2010.
- Leamer, E. E. 2007: "Housing IS the business cycle", NBER Working paper no. 13428, september 2007
- Lund, J. 1992: "Rationelle bobler i danske aktiekurser 1923-1991 – en empirisk analyse", Nationaløkonomisk Tidsskrift, Bind 130, nr. 3, s. 483-497
- Madsen C., Rasmussen, K. M. & Poulsen, R. 2011: "Realkreditrådgivning", projekt finansieret af Boligøkonomisk Videncenter.
- Madsen, C. & Rasmussen K. M. 2013: "Tommelfingerregler for konvertering", projekt finansiering af Boligøkonomisk Videncenter.
- Nielsen, S. & Risager, O. 2001: "Stock returns and bond yields in Denmark, 1922-99", working paper 3-2001, Institut for Nationaløkonomi, Handelshøjskolen I København
- Parum, C. 1999: "Historisk afkast af aktier og obligationer i Danmark", Finans/Invest 3/99, s. 4-13
- Quitau, J. C. 2014: "Metodenotat om rentefradrag 1980-2012", Danmarks Statistik, projekt finansieret af Boligøkonomisk Videncenter
- Sánchez, A.C. & Johansson Å 2011: "The Price Responsiveness of Housing Supply in OECD Countries", Working paper no. 837, OECD, 2011, 26 May.
- Sandøe, N. & Svaneborg, T. G. 2013: "Andre folks penge", Jyllands-Postens Forlag
- Shiller, R. 2000: "Irrational Exuberance", Princeton University Press
- Shiller, R. 2005: "Irrational Exuberance, second edition", Princeton University Press

Økonomiministeriet 1966: "Inflationens årsager", Betænkning afgivet af det af økonomiministeren den 2. juli 1965 nedsatte udvalg, Betænkning nr. 42, maj 1966.

Løbende udgivelse af Danmarks Statistiks statistisk tiårsoversigt 1964-2018,  
<https://www.dst.dk/da/Statistik/Publikationer/VisPub?cid=27702>

Løbende udgivelser af Danmarks Statistiks Ejendomssalg 1951-1983,  
<https://www.dst.dk/da/Statistik/Publikationer/VisPub?cid=20019>

Løbende udgivelser af Statistisk Oversigt af Danmarks Statistik 1948-1961  
<https://www.dst.dk/da/Statistik/Publikationer/VisPub?cid=19608>

Løbende udgivelse af Skats Ejendomssalg 1974-2012

Danmarks Statistiks Statistikbank, <http://www.statistikbanken.dk/statbank5a/default.asp?w=1920>

Boligmarkedsstatistikken af Finans Danmark, <http://finansdanmark.dk/toerre-tal/boligstatistik/boligmarkedsstatistikken/>

BBR, Bygnings- og Boligregistret, "Et landsdækkende register med ejendomsdata", med brug af data fra 1992-2017, forberedt af Dataminds A/S og bearbejdet af Boligøkonomisk Videncenter

## 19. Figurliste

Figur 1.1: Reale prisindeks for enfamiliehuse 1950-2017 (1950=100)

Figur 1.2: Gennemsnitlige samlede reale prisstigningstakter ved en ejerskabsperiode på 10 år 1960-2017

Figur 1.3: Antal salg af enfamiliehuse 1951-2017, hele landet

Figur 1.4: Reale prisindeks for ejerlejligheder 1973-2017 (1973=100)

Figur 1.5: Antal salg af ejerlejligheder 1966-2017, hele landet

Figur 1.6: Realt prisindeks for byggegrunde på under 2.000 kvadratmeter 1938-2017, hele landet (1938=100)

Figur 1.7: Antal salg af byggegrunde på under 2.000 kvadratmeter 1951-2016, hele landet

Figur 1.8: Antal salg af byggegrunde på under 2.000 kvadratmeter 1958-2016, hovedstadsregionen

Figur 1.9: Realt prisindeks for landbrugsejendomme 1875-2017, hele landet (1875=100)

Figur 1.10: Realt prisindeks for rene beboelsesejendomme med minimum 4 lejligheder 1938-2017, hele landet (1938=100)

Figur 1.11: Reale prisindeks for enfamiliehuse, ejerlejligheder, landbrugsejendomme, byggegrunde og beboelsesejendomme fra 1938-2017 (ejerlejligheder 1973-2017)

Figur 2.1: Sammenligning af prisindeks for enfamiliehuse af Danmarks Statistik, Finans Danmark og Boligøkonomisk Videncenter fra 1992-2017 (2005=100)

Figur 3.1: Nominelle prisindeks for enfamiliehuse fra 1950-2017 (1950=100)

Figur 3.2: Illustration af historiske amter på Sjælland frem til og med 2006

Figur 3.3: Nominelle prisindeks for enfamiliehuse 1950-2017, logaritmisk skala (1950=100)

Figur 3.4: Forbrugerprisindeks 1950-2017 (1950=100)

Figur 3.5: Reale prisindeks for enfamiliehuse 1950-2017 (1950=100)

Figur 3.6: Reale prisindeks for enfamiliehuse 1950-2017, logaritmisk skala (1950=100)

Figur 3.7: Nominelle årlige prisstigningstakter for enfamiliehuse 1950-2017

Figur 3.8: Reale årlige prisstigningstakter for enfamiliehuse 1950-2017

Figur 3.9: Nominelle årlige prisstigningstakter for enfamiliehuse i hele landet 1950-2017

Figur 3.10: Reale årlige prisstigningstakter for enfamiliehuse i hele landet 1950-2017

Figur 3.11: Gennemsnitlige årlige reale prisstigningstakter ved en ejerskabsperiode på 5 år 1955-2017

Figur 3.12: Gennemsnitlige samlede reale prisstigningstakter ved en ejerskabsperiode på 5 år 1955-2017

Figur 3.13: Gennemsnitlige årlige reale prisstigningstakter ved en ejerskabsperiode på 10 år 1960-2017

Figur 3.14: Gennemsnitlige samlede reale prisstigningstakter ved en ejerskabsperiode på 10 år 1960-2017



Figur 3.15: Gennemsnitlige årlige reale prisstigningstakter ved en ejerskabsperiode på 20 år 1970-2017

Figur 3.16: Gennemsnitlige samlede reale prisstigningstakter ved en ejerskabsperiode på 20 år 1970-2017

Figur 3.17: Reale prisindeks for enfamiliehuse fra 1938-2017 (1938=100)

Figur 4.1: Nominelle prisindeks for ejerlejligheder 1973-2017 (1973=100)

Figur 4.2: Reale prisindeks for ejerlejligheder 1973-2017 (1973=100)

Figur 4.3: Nominelle prisindeks for ejerlejligheder 1973-2017, logaritmisk skala (1973=100)

Figur 4.4: Reale prisindeks for ejerlejligheder 1973-2017, logaritmisk skala (1973=100)

Figur 4.5: Nominelle årlige prisstigningstakter for ejerlejligheder 1973-2017

Figur 4.6: Reale årlige prisstigningstakter for ejerlejligheder 1973-2017

Figur 4.7: Nominelle årlige prisstigningstakter for ejerlejligheder i hele landet 1973-2017

Figur 4.8: Reale årlige prisstigningstakter for ejerlejligheder i hele landet 1973-2017

Figur 5.1: Nominelt prisindeks for landbrugsejendomme 1875-2017, hele landet (1875=100)

Figur 5.2: Nominelt prisindeks for landbrugsejendomme 1875-2017, hele landet, logaritmisk skala (1875=100)

Figur 5.3: Realt prisindeks for landbrugsejendomme 1875-2017, hele landet (1875=100)

Figur 5.4: Realt prisindeks for landbrugsejendomme 1875-2017, hele landet, logaritmisk skala (1875=100)

Figur 5.5: Nominelle årlige prisstigningstakter for landbrugsejendomme 1875-2017, hele landet

Figur 5.6: Reale årlige prisstigningstakter for landbrugsejendomme 1875-2017, hele landet

Figur 6.1: Nominelt prisindeks for byggegrunde på under 2.000 kvadratmeter 1938-2017, hele landet (1938=100)

Figur 6.2: Realt prisindeks for byggegrunde på under 2.000 kvadratmeter 1938-2017, hele landet (1938=100)

Figur 6.3: Nominelt prisindeks for byggegrunde på under 2.000 kvadratmeter 1938-2017, hele landet, logaritmisk skala (1938=100)

Figur 6.4: Realt prisindeks for byggegrunde på under 2.000 kvadratmeter 1938-2017, hele landet, logaritmisk skala (1938=100)

Figur 7.1: Nominelt prisindeks for rene beboelsesejendomme med minimum 4 lejligheder 1938-2017, hele landet (1938=100)

Figur 7.2: Realt prisindeks for rene beboelsesejendomme med minimum 4 lejligheder 1938-2017, hele landet (1938=100)

Figur 7.3: Nominelt prisindeks for rene beboelsesejendomme med minimum 4 lejligheder 1938-2017, hele landet, logaritmisk skala (1938=100)

Figur 7.4: Realt prisindeks for rene beboelsesejendomme med minimum 4 lejligheder 1938-2017, hele landet, logaritmisk skala (1938=100)

Figur 9.1: Antal salg af enfamiliehuse 1951-2017, hele landet

Figur 9.2: År-til-år ændring i procent i antal handler med enfamiliehuse 1951-2017, hele landet

Figur 10.1: Antal salg af ejerlejligheder 1966-2017, hele landet

Figur 10.2: År-til-år ændring i procent i antal salg af ejerlejligheder 1978-2017, hele landet

Figur 11.1: Antal salg af byggegrunde på under 2.000 kvadratmeter 1951-2016, hele landet

Figur 11.2: Antal salg af byggegrunde på under 2.000 kvadratmeter 1958-2016, hovedstadsregionen

Figur 12.1: Antal salg af enfamiliehuse 1951-2017 med opjusterede tal for 1951-1991 (18,24%), hele landet

Figur 12.2: Antal salg af enfamiliehuse 1951-2017 (uden opjustering), hele landet

Figur 12.3: Antal salg af ejerlejligheder 1966-2017 med opjusterede tal for 1966-1991 (4,73%), hele landet

Figur 12.4: Antal salg af ejerlejligheder 1966-2017 (uden opjustering), hele landet

Figur 12.5: Antal salg af byggegrunde på under 2.000 kvadratmeter 1951-2016 med opjusterede tal for 1951-1991 (137%), hele landet

Figur 12.6: Antal salg af byggegrunde på under 2.000 kvadratmeter 1951-2016 (uden opjustering), hele landet

Figur 12.7: Antal salg af byggegrunde på under 2.000 kvadratmeter 1958-2016 med opjusterede tal for 1958-1991 (142%), Hovedstadsregionen

Figur 12.8: Antal salg af byggegrunde på under 2.000 kvadratmeter 1958-2016 (uden opjustering), Hovedstadsregionen

Figur 13.1: Fordeling mellem nyudstedte fastforrentede lån og variabelt forrentede realkreditlån 2000-2018, 1. kvartal

Figur 13.2: Den relevante effektive realkreditrente 1875-2017

Figur 13.3: Effektiv realkreditrente korrigeret og ikke-korrigeret for inflation 1875-2017

Figur 13.4: Kort og lang realkreditrente (uden bidrag) på ugebasis fra 1998-2018, uge 40

Figur 13.5: Renter+bidrag på nyudstedte realkreditlån fra oktober 2013 til maj 2018

Figur 13.6: Skattemæssig værdi af rentefradrag målt for 5. percentil, 50. percentil og 95. percentil fra 1980-2012

Figur 14.1: Udvikling i antal boliger i Danmark efter boligtype og leje/ejerforhold 1981-2018

Figur 14.2: Løbende aktuelt udbud af parcel/rækkehuse og ejerlejligheder fra 2004-2018

Figur 14.3: Udvikling i påbegyndt og fuldført boligbyggeri 1939-2017 målt på antal kvadratmeter

Figur 14.4: Milliarder kr. investeret i boligbyggeri i 2005-priser 1966-2013

Figur 14.5: Boliginvesteringer i % af BNP 1948-2012

Figur 14.6: Antal fuldførte nybyggede boliger fordelt på boligtype 1943-2017

Figur 15.1: Udvikling i befolkningstal, antal boliger beboet af ejere, lejere og ejere+lejere (1955-2018)

Figur 16.1: Udvikling i disponibel gennemsnitlig familieindkomst 1987-2016

Figur 17.1: Reale prisindeks for enfamiliehuse, ejerlejligheder, landbrugsejendomme, byggegrunde og beboelsesejendomme fra 1938-2017 (ejerlejligheder 1973-2017)

## 20. Tabelliste

Tabel 1.1: Gennemsnitlige årlige prisstigningstakter for enfamiliehuse fra 1950-2017

Tabel 3.1: Gennemsnitlige årlige prisstigningstakter for enfamiliehuse fra 1950-2017

Tabel 4.1: Gennemsnitlige årlige prisstigningstakter for ejerlejligheder fra 1973-2017

Tabel 5.1: Gennemsnitlige årlige prisstigningstakter for landbrugsejendomme, 1875-2017

Tabel 11.1: Beregning af antal estimerede frie handler med byggegrunde på under 2.000 kvadratmeter i hele landet 1951-1962

Tabel 11.2: Beregning af antal estimerede frie handler med byggegrunde på under 2.000 kvadratmeter i Hovedstadsregionen 1958-1962

Tabel 13.1: Oversigt over typer af realkreditudlån 1999-2002

Tabel 14.1: Estimat over antal udbudte boliger de enkelte år fra 2004-2017

## Appendiks A: Data

Tabel A.1: Prisindeks for enfamiliehuse 1950-2017 nominelt

Tabel A.2: Prisindeks for enfamiliehuse 1950-2017, realt

Tabel A.3: Prisindeks for enfamiliehuse 1938-2017 nominelt

Tabel A.4: Prisindeks for enfamiliehuse 1938-2017 realt

Tabel A.5: Prisindeks for ejerlejligheder, 1973-2017, nominelt

Tabel A.6: Prisindeks for ejerlejligheder, 1973-2017, realt

Tabel A.7: Prisindeks for byggegrunde på under 2000 kvadratmeter, 1938-2017, hele landet, nominelt og realt

Tabel A.8: Prisindeks for landbrugsejendomme 1875-2017, hele landet, nominelt og realt

Tabel A.9: Prisindeks for beboelsesejendomme med 4 lejligheder eller derover 1938-2017, hele landet, nominelt og realt

Tabel A.10: Handler med enfamiliehuse 1951-2017, uden og med opjustering af handler fra 1951-1991

Tabel A.11: Handler med ejerlejligheder 1973-2017 uden opjustering

Tabel A.12: Handler med ejerlejligheder (med opjustering af handler fra 1967-1991 på 8,01%)

Tabel A.13: Handler med byggegrunde på under 2000 kvadratmeter 1951-2016 hhv. uden og med opjustering for årene 1951-1991

Tabel A.14: Realkreditrente 1875-2017

Tabel A.15: Skattemæssige værdi af rentefradrag 1980-2012

Tabel A.16: Boligbyggeri – påbegyndt og fuldført fra 1939-2017

Tabel A.17: Investeringer i boligbyggeri i mia. kr., 2005-priser, 1966-2013

Tabel A.18: Boliginvesteringer i forhold til BNP

Tabel A.19: Boligbyggeri efter type 1943-2017 (fuldførte boligenheder)

Tabel A.20: Boligbyggeri efter bygherre 1917-2017 (fuldførte boligenheder)

Tabel A.21: Boligmassen fordelt på ejendomstype 1981-2018

Tabel A.22: Udvikling i antal boliger benyttet som ejer og lejeboliger samt befolkningstal (1955-2018)

**Tabel A.1: Prisindeks for enfamiliehuse 1950-2017 nominelt**

Årstal	Nominelt						
	Hele landet	KBH+FRB kommuner	KBH-Amt	Frederiksborg +Roskilde amter	Kommuner over 20.000 indb.	Kommuner 5.000-20.000 indb.	Kommuner under 5.000 indb.
1950	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
1951	109.0	113.0	114.0	109.0	105.0	103.0	108.0
1952	112.0	114.0	119.0	111.0	108.0	105.0	110.0
1953	114.0	114.0	123.0	114.0	110.0	107.0	111.0
1954	119.0	117.0	131.0	121.0	112.0	110.0	114.0
1955	123.0	123.0	135.0	127.0	115.0	113.0	116.0
1956	126.0	128.0	139.0	133.0	117.0	115.0	118.0
1957	135.0	137.0	150.0	147.0	123.0	122.0	125.0
1958	139.0	139.0	156.0	154.0	126.0	124.0	127.0
1959	147.0	150.0	165.0	163.0	132.0	131.0	134.0
1960	165.0	178.0	186.0	188.0	146.0	143.0	147.0
1961	214.0	224.0	261.0	258.0	175.0	171.0	178.0
1962	236.0	254.0	290.0	284.0	192.0	185.0	196.0
1963	254.0	272.0	318.0	299.0	207.0	205.0	208.0
1964	280.0	303.0	347.0	319.0	233.0	227.0	236.0
1965	307.0	335.0	377.0	356.0	252.0	249.0	258.0
1966	368.4	402.0	444.9	434.3	299.9	303.8	312.2
1967	393.0	425.5	486.3	441.4	315.0	318.7	327.7
1968	414.5	448.9	520.3	469.9	335.2	338.6	345.7
1969	426.7	472.4	542.9	484.2	335.2	346.1	356.0
1970	454.4	492.5	558.0	530.4	367.9	368.5	384.4
1971	515.8	542.7	622.1	598.1	410.8	420.8	443.8
1972	604.8	656.6	731.4	704.9	499.0	505.5	531.5
1973.25	672.3	737.0	810.6	761.8	579.6	570.2	606.3
1973.75	724.5	750.4	814.3	811.7	614.9	622.5	709.5
1974.25	721.5	723.6	787.9	786.8	625.0	612.5	717.2
1974.75	742.9	720.3	799.2	808.1	655.2	649.9	750.8
1975.25	835.0	844.2	923.7	932.7	761.0	752.0	851.4
1975.75	890.3	911.2	1006.6	996.8	826.6	804.3	900.4
1976.25	924.1	931.3	1033.0	1014.6	831.6	809.3	921.1
1976.75	967.1	974.8	1093.3	1057.3	866.9	859.1	967.5
1977.25	1022.3	1088.8	1187.6	1146.3	929.9	906.4	1011.4
1977.75	1120.6	1165.8	1281.8	1253.1	1005.5	993.5	1119.7
1978.25	1212.7	1273.0	1394.9	1384.8	1086.1	1065.7	1210.0
1978.75	1274.1	1397.0	1451.5	1448.9	1126.4	1130.5	1277.1
1979.25	1341.6	1410.4	1519.3	1559.3	1184.4	1195.2	1333.9
1979.75	1390.7	1450.6	1583.4	1612.7	1239.8	1237.5	1406.1
1980.25	1344.7	1380.2	1511.8	1552.2	1202.0	1207.7	1336.4
1980.75	1347.7	1427.1	1504.2	1559.3	1202.0	1217.6	1346.8
1981.25	1314.0	1390.3	1466.5	1502.3	1171.8	1185.2	1310.6
1981.75	1252.6	1293.1	1383.6	1456.0	1121.4	1123.0	1259.0
1982.25	1258.7	1410.4	1443.9	1420.4	1131.5	1137.9	1217.8
1982.75	1249.5	1410.4	1455.2	1427.6	1121.4	1130.5	1210.0

1983.25	1458.3	1634.8	1719.1	1673.2	1307.9	1297.3	1390.6
1983.75	1587.2	1852.6	1945.3	1837.0	1411.2	1399.4	1504.1
1984.25	1719.2	2040.2	2103.7	2025.6	1549.8	1523.9	1625.4
1984.75	1796.0	2056.9	2201.7	2125.3	1595.2	1583.6	1674.4
1985.25	1952.5	2271.3	2405.3	2353.2	1713.6	1710.6	1806.0
1985.75	2161.3	2522.6	2729.5	2627.3	1905.1	1867.5	1984.0
1986.25	2367.0	2763.8	2970.8	2929.9	2104.2	2041.8	2151.7
1986.75	2237.9	2587.9	2752.7	2746.8	1970.3	1948.1	2072.0
1987.25	2130.3	2487.4	2534.7	2537.5	1874.7	1891.9	2012.3
1987.75	2108.8	2386.9	2480.2	2511.3	1874.7	1873.2	1992.3
1988.25	2130.3	2386.9	2425.7	2511.3	1893.8	1929.4	2012.3
1988.75	2173.3	2386.9	2452.9	2563.6	1951.2	1966.9	2052.1
1989.25	2173.3	2336.6	2425.7	2537.5	1970.3	1948.1	2052.1
1989.75	2108.8	2211.0	2343.9	2485.2	1932.0	1910.7	1992.3
1990.25	2001.2	2110.5	2207.6	2302.0	1817.3	1817.0	1912.6
1990.75	1979.6	2135.6	2180.4	2249.7	1798.1	1760.8	1872.8
1991.25	2001.2	2160.8	2234.9	2302.0	1836.4	1798.3	1892.7
1991.75	2022.7	2185.9	2262.1	2302.0	1855.5	1817.0	1892.7
1992.25	2001.2	2185.9	2262.1	2249.7	1817.3	1817.0	1872.8
1992.75	1915.1	2135.6	2180.4	2223.6	1779.0	1742.1	1793.1
1993.25	1872.1	2085.4	2098.6	2145.1	1740.7	1704.6	1733.3
1993.75	2001.2	2236.1	2262.1	2275.9	1855.5	1817.0	1832.9
1994.25	2151.8	2462.3	2480.2	2537.5	2027.7	1948.1	1972.4
1994.75	2130.3	2412.0	2480.2	2511.3	2008.6	1929.4	1932.6
1995.25	2237.9	2562.8	2671.0	2668.3	2104.2	2004.3	2012.3
1995.75	2367.0	2713.5	2861.7	2825.2	2238.1	2098.0	2092.0
1996.25	2453.0	2864.3	2943.5	2982.2	2314.6	2154.2	2211.5
1996.75	2582.1	3115.5	3161.5	3191.5	2448.5	2285.3	2291.2
1997.25	2668.2	3241.1	3243.3	3270.0	2505.9	2360.2	2370.9
1997.75	2754.3	3391.9	3461.3	3426.9	2620.7	2397.7	2430.6
1998.25	2883.4	3643.1	3652.1	3610.0	2716.3	2472.6	2530.3
1998.75	2991.0	3819.0	3788.4	3767.0	2812.0	2547.6	2610.0
1999.25	3077.1	3969.8	4033.7	3950.1	2869.4	2641.2	2669.7
1999.75	3163.1	4195.9	4142.7	4107.1	2926.8	2697.4	2769.3
2000.25	3249.2	4396.9	4279.0	4264.0	2965.0	2753.6	2829.1
2000.75	3378.3	4773.8	4524.3	4473.3	3041.5	2847.3	2948.7
2001.25	3540.7	5083.2	4739.7	4899.3	3189.2	3014.8	3063.2
2001.75	3573.2	5260.0	4912.1	4984.5	3159.6	3014.8	3120.4
2002.25	3638.2	5481.0	4998.2	5112.3	3189.2	3098.5	3120.4
2002.75	3735.6	5569.4	5170.6	5325.4	3248.2	3182.3	3234.9
2003.25	3800.6	5834.6	5256.8	5453.2	3307.3	3293.9	3292.2
2003.75	3963.0	6011.4	5472.2	5623.6	3484.5	3377.7	3378.1
2004.25	4190.4	6497.6	5773.8	5964.4	3632.1	3545.1	3578.5
2004.75	4385.3	7116.4	6204.7	6262.6	3868.3	3684.7	3778.9
2005.25	4710.1	8177.3	6937.2	6816.5	4163.6	3908.0	3979.3

2005.75	5294.9	9635.9	8316.1	7924.1	4636.1	4466.3	4380.0
2006.25	5977.0	11006.1	9522.5	9202.2	5167.6	4773.4	5153.0
2006.625	6273.9	11229.2	9872.8	9966.9	5479.6	4978.5	5428.5
2006.875	6363.1	11504.4	9605.9	10065.5	5647.7	5072.8	5493.0
2007.125	6452.3	12330.2	9468.7	9908.4	5658.6	5159.8	5656.2
2007.375	6600.7	10939.5	9523.1	9739.3	5871.4	5282.5	5785.9
2007.625	6693.5	11358.1	9302.1	9893.9	5842.7	5406.4	5948.8
2007.875	6569.5	11150.2	9006.1	9320.1	5771.6	5374.2	5868.9
2008.125	6576.2	11584.5	9155.3	9018.8	5809.5	5344.7	5904.3
2008.375	6584.1	11078.0	8852.5	8918.6	5856.8	5439.7	5888.8
2008.625	6444.3	10533.9	8442.3	8381.4	5736.7	5292.2	5936.5
2008.875	5947.9	8476.4	7732.4	7654.9	5359.2	4946.8	5383.5
2009.125	5644.8	8981.1	7083.2	6941.8	5180.9	4772.9	5128.1
2009.375	5726.7	8619.0	7419.9	7048.3	5211.1	4798.5	5269.0
2009.625	5832.8	9450.9	7438.9	7162.2	5329.8	4953.5	5282.9
2009.875	5732.3	9462.2	7801.1	7170.4	5214.7	4749.5	5127.4
2010.125	5703.3	9409.9	7672.3	7315.9	5276.4	4654.8	5023.0
2010.375	5779.2	10021.9	8040.5	7379.1	5286.3	4751.6	5022.7
2010.625	5796.7	10054.1	7936.3	7418.2	5285.0	4826.3	5070.9
2010.875	5713.9	9875.7	7966.7	7266.5	5260.0	4732.9	4938.0
2011.125	5658.5	9651.1	7969.4	7222.6	5156.5	4645.7	4911.7
2011.375	5730.5	9967.6	8085.2	7194.3	5323.0	4700.7	4907.8
2011.625	5516.9	9200.8	7772.7	7129.6	5080.7	4523.0	4771.7
2011.875	5408.4	9490.3	7500.8	6901.9	5018.7	4426.2	4618.9
2012.125	5356.8	9552.0	7479.4	6812.0	4961.9	4379.5	4586.1
2012.375	5413.7	9881.2	7659.7	6969.2	5015.9	4310.9	4612.5
2012.625	5412.9	10094.2	7681.2	6789.2	5105.2	4361.6	4497.8
2012.875	5327.8	9542.0	7736.0	6749.0	5042.8	4242.0	4469.6
2013.125	5319.2	10150.6	7930.7	6976.9	5030.7	4187.4	4263.1
2013.375	5468.4	11117.4	8058.2	6908.0	5107.3	4336.3	4500.2
2013.625	5445.1	10241.4	8179.7	6978.7	5112.6	4368.4	4398.9
2013.875	5341.1	11612.4	8325.0	7116.0	4944.0	4098.8	4326.5
2014.125	5475.3	10838.3	8288.8	7082.4	5173.9	4294.5	4343.7
2014.375	5689.8	12407.6	8618.1	7414.9	5338.3	4391.9	4515.1
2014.625	5606.1	11908.0	8654.0	7238.5	5298.6	4355.3	4437.3
2014.875	5559.1	12058.6	8610.9	7216.9	5305.8	4278.5	4363.1
2015.125	5772.8	12168.2	9152.4	7414.3	5490.1	4404.5	4434.1
2015.375	5955.8	12914.5	9481.9	7748.7	5627.5	4503.4	4568.0
2015.625	5948.2	13526.2	9624.9	7814.0	5616.9	4631.2	4621.3
2015.875	5894.7	13976.4	9696.2	7904.8	5603.9	4387.6	4557.9
2016.125	5972.4	13805.4	9732.3	8075.2	5578.8	4747.5	4465.4
2016.375	6123.1	14159.6	10078.5	8291.3	5700.1	4680.8	4674.0
2016.625	6158.2	13925.1	10081.3	8340.5	5871.9	4634.8	4741.5
2016.875	6004.9	14217.0	9992.0	8241.4	5665.4	4605.7	4567.2
2017.125	6099.8	13635.5	10132.4	8327.8	5741.1	4579.4	4732.0
2017.375	6336.6	14330.8	10596.1	8627.6	6008.3	4788.9	4849.2
2017.625	6402.6	14865.7	10614.9	8885.0	5940.5	4907.4	4907.1
2017.875	6345.2	14648.2	10692.3	8922.7	5976.9	4805.6	4893.7



**Tabel A.2: Prisindeks for enfamiliehuse 1950-2017, realt**

Årstal	Realt						
	Hele landet	KBH+FRB kommuner	KBH-Amt	Frederiksborg +Roskilde amter	Kommuner over 20.000 indb.	Kommuner 5.000-20.000 indb.	Kommuner under 5.000 indb.
1950	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
1951	97.6	101.1	102.0	97.6	94.0	92.2	96.7
1952	98.0	99.7	104.1	97.1	94.5	91.8	96.2
1953	100.4	100.4	108.3	100.4	96.9	94.2	97.8
1954	102.9	101.2	113.3	104.6	96.9	95.1	98.6
1955	99.6	99.6	109.4	102.9	93.2	91.5	94.0
1956	97.2	98.7	107.2	102.6	90.2	88.7	91.0
1957	102.9	104.4	114.3	112.0	93.7	93.0	95.2
1958	104.9	104.9	117.7	116.2	95.1	93.5	95.8
1959	108.8	111.0	122.1	120.6	97.7	96.9	99.1
1960	119.3	128.7	134.5	136.0	105.6	103.4	106.3
1961	148.1	155.0	180.6	178.5	121.1	118.3	123.2
1962	153.3	165.0	188.4	184.5	124.8	120.2	127.4
1963	156.8	167.9	196.3	184.6	127.8	126.6	128.4
1964	166.7	180.4	206.6	189.9	138.7	135.1	140.5
1965	171.8	187.5	211.0	199.3	141.1	139.4	144.4
1966	193.0	210.6	233.1	227.5	157.1	159.1	163.5
1967	191.7	207.6	237.3	215.4	153.7	155.5	159.9
1968	187.2	202.8	235.0	212.3	151.4	153.0	156.2
1969	186.2	206.1	236.9	211.3	146.3	151.0	155.4
1970	186.2	201.8	228.7	217.4	150.8	151.0	157.5
1971	199.6	210.1	240.8	231.5	159.0	162.9	171.8
1972	219.5	238.3	265.5	255.8	181.1	183.5	192.9
1973.25	230.0	252.1	277.3	260.6	198.3	195.1	207.4
1973.75	233.9	242.3	262.9	262.0	198.5	201.0	229.1
1974.25	216.0	216.6	235.9	235.5	187.1	183.4	214.7
1974.75	206.4	200.1	222.0	224.5	182.0	180.5	208.6
1975.25	222.3	224.7	245.9	248.3	202.6	200.2	226.6
1975.75	231.2	236.6	261.4	258.9	214.7	208.9	233.8
1976.25	229.1	230.9	256.1	251.5	206.2	200.6	228.3
1976.75	227.1	228.9	256.8	248.3	203.6	201.7	227.2
1977.25	229.4	244.3	266.4	257.2	208.6	203.3	226.9
1977.75	235.5	245.0	269.4	263.4	211.3	208.8	235.3
1978.25	243.6	255.7	280.2	278.2	218.2	214.1	243.0
1978.75	247.2	271.0	281.6	281.1	218.5	219.3	247.8
1979.25	251.0	263.8	284.2	291.7	221.6	223.6	249.5
1979.75	241.4	251.8	274.8	279.9	215.2	214.8	244.1
1980.25	221.5	227.3	249.0	255.7	198.0	198.9	220.1
1980.75	210.6	223.0	235.0	243.6	187.8	190.2	210.4
1981.25	194.0	205.3	216.5	221.8	173.0	175.0	193.5
1981.75	174.9	180.5	193.1	203.3	156.5	156.8	175.8
1982.25	168.2	188.4	192.9	189.8	151.2	152.0	162.7
1982.75	158.9	179.4	185.1	181.6	142.6	143.8	153.9

1983.25	180.4	202.2	212.7	207.0	161.8	160.5	172.0
1983.75	190.7	222.6	233.7	220.7	169.5	168.1	180.7
1984.25	199.8	237.1	244.5	235.4	180.1	177.1	188.9
1984.75	203.3	232.8	249.2	240.6	180.6	179.3	189.5
1985.25	215.1	250.2	265.0	259.2	188.8	188.4	198.9
1985.75	235.5	274.9	297.4	286.3	207.6	203.5	216.2
1986.25	252.9	295.3	317.5	313.1	224.9	218.2	229.9
1986.75	233.9	270.5	287.7	287.1	205.9	203.6	216.5
1987.25	218.6	255.3	260.1	260.4	192.4	194.2	206.5
1987.75	212.1	240.0	249.4	252.5	188.5	188.4	200.4
1988.25	208.9	234.0	237.8	246.2	185.7	189.2	197.3
1988.75	209.3	229.9	236.3	246.9	187.9	189.5	197.7
1989.25	203.6	218.9	227.3	237.7	184.6	182.5	192.3
1989.75	193.7	203.1	215.3	228.2	177.4	175.5	183.0
1990.25	182.3	192.2	201.1	209.7	165.5	165.5	174.2
1990.75	177.5	191.5	195.5	201.7	161.2	157.9	167.9
1991.25	177.7	191.9	198.4	204.4	163.1	159.7	168.1
1991.75	177.4	191.7	198.4	201.9	162.8	159.4	166.0
1992.25	173.5	189.6	196.2	195.1	157.6	157.6	162.4
1992.75	165.0	184.0	187.9	191.6	153.3	150.1	154.5
1993.25	160.5	178.8	179.9	183.9	149.2	146.1	148.6
1993.75	170.1	190.1	192.3	193.5	157.7	154.5	155.8
1994.25	181.1	207.2	208.7	213.5	170.6	163.9	166.0
1994.75	177.4	200.8	206.5	209.1	167.2	160.6	160.9
1995.25	184.0	210.8	219.7	219.4	173.0	164.8	165.5
1995.75	193.5	221.8	233.9	231.0	183.0	171.5	171.0
1996.25	198.0	231.1	237.5	240.7	186.8	173.8	178.5
1996.75	206.3	248.9	252.5	254.9	195.6	182.5	183.0
1997.25	210.9	256.1	256.3	258.4	198.0	186.5	187.4
1997.75	215.2	265.0	270.4	267.7	204.7	187.3	189.9
1998.25	223.4	282.2	282.9	279.7	210.4	191.6	196.0
1998.75	229.8	293.4	291.0	289.4	216.0	195.7	200.5
1999.25	233.4	301.1	305.9	299.6	217.6	200.3	202.5
1999.75	236.3	313.4	309.5	306.8	218.6	201.5	206.9
2000.25	238.8	323.2	314.5	313.4	217.9	202.4	207.9
2000.75	245.9	347.4	329.3	325.5	221.4	207.2	214.6
2001.25	254.1	364.8	340.2	351.6	228.9	216.4	219.8
2001.75	254.5	374.6	349.8	355.0	225.0	214.7	222.2
2002.25	255.0	384.2	350.4	358.4	223.6	217.2	218.7
2002.75	259.6	387.1	359.3	370.1	225.7	221.2	224.8
2003.25	259.8	398.9	359.4	372.8	226.1	225.2	225.1
2003.75	271.0	411.0	374.1	384.5	238.2	230.9	231.0
2004.25	283.6	439.7	390.8	403.7	245.8	239.9	242.2
2004.75	296.0	480.3	418.8	422.7	261.1	248.7	255.0
2005.25	314.2	545.4	462.7	454.7	277.7	260.7	265.4

2005.75	349.8	636.6	549.4	523.5	306.3	295.1	289.4
2006.25	390.8	719.6	622.6	601.6	337.9	312.1	336.9
2006.625	407.6	729.5	641.4	647.5	356.0	323.4	352.6
2006.875	412.9	746.5	623.3	653.1	366.5	329.2	356.4
2007.125	416.4	795.8	611.1	639.5	365.2	333.0	365.1
2007.375	422.2	699.7	609.1	622.9	375.5	337.9	370.1
2007.625	429.7	729.2	597.2	635.2	375.1	347.1	381.9
2007.875	417.3	708.2	572.0	592.0	366.6	341.3	372.8
2008.125	412.0	725.7	573.5	565.0	363.9	334.8	369.9
2008.375	406.9	684.6	547.1	551.2	361.9	336.2	363.9
2008.625	397.2	649.3	520.4	516.7	353.6	326.2	365.9
2008.875	367.1	523.1	477.2	472.4	330.7	305.3	332.2
2009.125	347.3	552.5	435.8	427.1	318.7	293.6	315.5
2009.375	349.5	526.0	452.8	430.1	318.0	292.8	321.5
2009.625	356.1	576.9	454.1	437.2	325.3	302.4	322.5
2009.875	349.4	576.8	475.5	437.1	317.9	289.5	312.6
2010.125	343.8	567.3	462.6	441.1	318.1	280.6	302.8
2010.375	345.4	598.9	480.5	441.0	315.9	284.0	300.2
2010.625	345.6	599.4	473.1	442.3	315.1	287.7	302.3
2010.875	339.4	586.5	473.2	431.6	312.4	281.1	293.3
2011.125	332.2	566.6	467.9	424.0	302.7	272.7	288.4
2011.375	332.4	578.2	469.0	417.3	308.8	272.7	284.7
2011.625	320.3	534.2	451.3	413.9	295.0	262.6	277.0
2011.875	313.0	549.2	434.1	399.4	290.4	256.2	267.3
2012.125	306.1	545.7	427.3	389.2	283.5	250.2	262.0
2012.375	307.2	560.8	434.7	395.5	284.7	244.6	261.8
2012.625	306.6	571.8	435.1	384.6	289.2	247.1	254.8
2012.875	301.7	540.4	438.1	382.2	285.6	240.2	253.1
2013.125	300.5	573.5	448.1	394.2	284.2	236.6	240.9
2013.375	307.7	625.6	453.4	388.7	287.4	244.0	253.2
2013.625	306.9	577.3	461.1	393.4	288.2	246.3	248.0
2013.875	300.5	653.3	468.3	400.3	278.1	230.6	243.4
2014.125	307.4	608.5	465.3	397.6	290.5	241.1	243.9
2014.375	318.3	694.1	482.1	414.8	298.6	245.7	252.6
2014.625	314.1	667.2	484.8	405.5	296.9	244.0	248.6
2014.875	311.5	675.6	482.4	404.3	297.3	239.7	244.4
2015.125	323.3	681.4	512.5	415.2	307.4	246.6	248.3
2015.375	331.1	718.0	527.2	430.8	312.9	250.4	254.0
2015.625	331.4	753.6	536.2	435.3	312.9	258.0	257.5
2015.875	328.9	779.9	541.0	441.1	312.7	244.8	254.3
2016.125	333.3	770.3	543.1	450.6	311.3	264.9	249.2
2016.375	339.7	785.6	559.2	460.0	316.3	259.7	259.3
2016.625	342.3	773.9	560.3	463.5	326.3	257.6	263.5
2016.875	333.6	789.9	555.1	457.9	314.8	255.9	253.7
2017.125	337.1	753.6	560.0	460.2	317.3	253.1	261.5
2017.375	348.7	788.6	583.1	474.8	330.6	263.5	266.8
2017.625	350.5	813.7	581.1	486.4	325.2	268.6	268.6
2017.875	348.1	803.7	586.6	489.5	327.9	263.7	268.5

**Tabel A.3: Prisindeks for enfamiliehuse 1938-2017 nominelt**

Årstal	Nominelt			
	Hele landet	København + Frederiksberg	Københavns Amt	Resten af landet
1938	100.0	100.0	100.0	100.0
1939	100.9	101.0	103.0	100.8
1940	105.0	104.0	103.0	105.3
1941	114.0	106.0	105.0	115.2
1942	127.2	118.0	112.0	129.0
1943	140.0	128.0	125.0	142.0
1944	157.5	141.0	143.0	159.8
1945	173.1	150.0	153.0	176.2
1946	197.8	174.0	179.0	200.9
1947	229.7	190.0	211.0	233.6
1948	247.7	217.0	231.0	250.9
1949	230.1	207.0	215.0	232.7
1950	233.1	206.0	223.0	235.5
1951	254.0	232.8	254.2	252.5
1952	261.0	234.8	265.4	256.9
1953	265.7	234.8	274.3	261.9
1954	277.3	241.0	292.1	269.5
1955	286.7	253.4	301.1	274.4
1956	293.6	263.7	310.0	282.0
1957	314.6	282.2	334.5	299.0
1958	323.9	286.3	347.9	304.6
1959	342.6	309.0	368.0	322.8
1960	384.5	366.7	414.8	354.8
1961	498.7	461.4	582.0	430.6
1962	550.0	523.2	646.7	475.2
1963	591.9	560.3	709.1	509.0
1964	652.5	624.2	773.8	577.5
1965	715.5	690.1	840.7	631.2
1966	858.6	814.3	992.0	763.7
1967	915.8	890.2	1084.5	797.9
1968	965.9	952.3	1160.2	844.7
1969	994.5	993.7	1210.6	864.9
1970	1058.9	1021.3	1244.3	936.8
1971	1202.0	1138.7	1387.2	1071.2
1972	1409.5	1338.8	1631.0	1282.7
1973.25	1566.9	1483.7	1807.5	1453.0
1973.75	1688.5	1490.6	1815.9	1640.7
1974.25	1681.3	1442.3	1757.1	1418.6
1974.75	1731.4	1463.0	1782.3	1675.3
1975.25	1946.1	1690.7	2059.7	1924.9
1975.75	2074.8	1842.6	2244.7	2058.9
1976.25	2153.5	1890.9	2303.5	2089.8
1976.75	2253.7	2001.3	2438.1	2192.1

1977.25	2382.5	2173.8	2648.2	2328.2
1977.75	2611.4	2346.3	2858.4	2551.4
1978.25	2826.1	2553.4	3110.6	2767.7
1978.75	2969.2	2656.9	3236.7	2906.5
1979.25	3126.6	2781.1	3388.1	3061.2
1979.75	3241.1	2898.4	3531.0	2981.9
1980.25	3133.7	2767.3	3371.2	3079.8
1980.75	3140.9	2753.5	3354.4	3095.8
1981.25	3062.2	2684.5	3270.4	3007.9
1981.75	2919.1	2532.7	3085.4	2882.8
1982.25	2933.4	2643.1	3219.9	2849.8
1982.75	2911.9	2663.8	3245.1	2834.0
1983.25	3398.5	3146.9	3833.6	3278.3
1983.75	3699.0	3560.9	4338.1	3549.6
1984.25	4006.6	3850.8	4691.2	3869.5
1984.75	4185.5	4030.2	4909.7	4002.5
1985.25	4550.4	4402.8	5363.7	4545.5
1985.75	5036.9	4996.3	6086.7	4779.6
1986.25	5516.2	5438.0	6624.8	5238.9
1986.75	5215.3	5038.9	6138.6	4981.3
1987.25	4964.6	4639.8	5652.3	4776.6
1987.75	4914.5	4540.0	5530.8	4743.2
1988.25	4964.6	4440.2	5409.2	4802.0
1988.75	5064.9	4490.1	5470.0	4912.2
1989.25	5064.9	4440.2	5409.2	4910.9
1989.75	4914.5	4290.5	5226.9	4795.4
1990.25	4663.7	4041.1	4923.0	4549.7
1990.75	4613.6	3991.2	4862.2	4449.3
1991.25	4663.7	4091.0	4983.8	4526.3
1991.75	4713.9	4140.9	5044.6	4552.3
1992.25	4663.7	4140.9	5044.6	4494.5
1992.625	4608.4	4201.1	4982.9	4439.4
1992.875	4499.0	3854.6	4854.2	4341.3
1993.125	4451.6	3941.4	4708.1	4300.8
1993.375	4405.4	3853.9	4842.5	4246.4
1993.625	4573.2	4172.4	5029.7	4403.5
1993.875	4819.2	4452.7	5280.5	4642.9
1994.125	5049.1	4542.1	5628.1	4838.8
1994.375	4996.8	4658.8	5550.3	4790.4
1994.625	5015.9	4566.6	5573.3	4825.4
1994.875	5083.4	4634.2	5798.8	4852.5
1995.125	5154.4	4821.3	5835.0	4922.3
1995.375	5348.6	5139.2	5951.7	5125.0
1995.625	5646.5	5453.3	6484.1	5389.7
1995.875	5920.5	5666.9	6751.6	5654.6

1996.125	6121.9	5987.3	7042.5	5842.5
1996.375	6265.5	5746.6	7213.8	5979.7
1996.625	6483.6	5986.4	7460.4	6183.9
1996.875	6663.6	6258.3	7762.5	6344.3
1997.125	6681.6	6108.4	7649.6	6392.1
1997.375	6888.0	7154.5	8030.1	6552.6
1997.625	7026.2	6849.5	8433.0	6670.0
1997.875	7112.7	7082.0	8562.5	6750.0
1998.125	7329.2	7512.0	8733.5	6960.8
1998.375	7620.5	7790.2	9263.2	7214.9
1998.625	7747.8	8342.7	9309.0	7328.6
1998.875	7852.1	8376.9	9631.2	7417.7
1999.125	7980.1	8192.3	9731.5	7539.2
1999.375	8095.5	8552.8	9910.7	7652.0
1999.625	8148.7	8820.2	10108.3	7681.4
1999.875	8220.5	8883.5	9988.9	7770.2
2000.125	8362.4	9546.9	10287.2	7884.5
2000.375	8553.5	9636.8	10781.5	8053.6
2000.625	8708.8	9721.9	11160.7	8182.5
2000.875	8714.2	10386.5	11369.1	8156.4
2001.125	8867.5	11100.8	11426.0	8313.9
2001.375	8999.2	10536.3	11727.2	8427.3
2001.625	9092.4	10944.0	12002.2	8505.4
2001.875	9020.5	11226.4	12168.6	8400.4
2002.125	9079.8	11436.4	12254.6	8454.0
2002.375	9301.9	12011.9	12428.2	8667.0
2002.625	9461.3	12474.5	12850.9	8795.3
2002.875	9322.2	11251.4	12899.6	8672.8
2003.125	9410.8	12174.1	12950.1	8745.2
2003.375	9645.6	12489.0	12952.8	8979.8
2003.625	9763.7	12585.1	13296.9	9084.3
2003.875	9741.6	12910.4	13310.3	9062.7
2004.125	9947.8	13173.1	13730.2	9229.9
2004.375	10279.1	13662.6	14332.4	9530.0
2004.625	10554.1	14424.0	15091.0	9754.1
2004.875	10844.0	16257.4	15543.9	10005.5
2005.125	11078.3	15988.3	16486.1	10189.2
2005.375	11762.9	17992.1	17760.9	10797.7
2005.625	12307.9	19645.5	19065.7	11285.8
2005.875	12719.8	21357.7	20806.0	11598.1
2006.125	13313.7	22345.6	22048.6	12120.7
2006.375	14031.7	22218.2	23381.1	12794.1
2006.625	14351.8	22733.5	23550.3	13116.0
2006.875	14556.0	23290.6	22913.8	13348.7
2007.125	14759.9	24962.4	22586.4	13549.1

2007.375	15099.4	22147.0	22716.2	13872.4
2007.625	15311.6	22994.4	22189.1	14107.3
2007.875	15028.0	22573.6	21483.0	13860.5
2008.125	15043.4	23452.8	21838.8	13835.7
2008.375	15061.5	22427.3	21116.6	13907.6
2008.625	14741.7	21325.9	20138.2	13656.1
2008.875	13606.0	17160.5	18444.8	12629.3
2009.125	12912.8	18182.1	16896.2	12018.3
2009.375	13100.0	17449.1	17699.2	12165.2
2009.625	13342.9	19133.3	17744.6	12394.7
2009.875	13112.8	19156.1	18608.5	12075.7
2010.125	13046.5	19050.2	18301.4	12037.7
2010.375	13220.2	20289.2	19179.7	12121.9
2010.625	13260.3	20354.5	18931.2	12200.9
2010.875	13070.8	19993.4	19003.6	11992.8
2011.125	12944.1	19538.6	19010.1	11841.1
2011.375	13108.9	20179.4	19286.4	12004.9
2011.625	12620.1	18627.0	18540.9	11581.8
2011.875	12372.0	19213.1	17892.3	11347.4
2012.125	12254.0	19338.0	17841.2	11219.7
2012.375	12384.2	20004.4	18271.3	11294.0
2012.625	12382.2	20435.6	18322.5	11274.7
2012.875	12187.6	19317.7	18453.2	11087.7
2013.125	12168.0	20549.8	18917.7	10997.0
2013.375	12509.3	22507.1	19221.9	11298.0
2013.625	12456.0	20733.7	19511.6	11250.8
2013.875	12218.0	23509.2	19858.3	10957.8
2014.125	12525.1	21942.2	19771.9	11277.3
2014.375	13015.7	25119.1	20557.6	11665.9
2014.625	12824.2	24107.7	20643.1	11463.6
2014.875	12716.7	24412.6	20540.3	11383.2
2015.125	13205.5	24634.6	21832.1	11735.8
2015.375	13624.1	26145.3	22617.9	12136.7
2015.625	13606.8	27383.8	22959.0	12127.2
2015.875	13484.4	28295.1	23129.1	11992.4
2016.125	13662.1	27949.0	23215.3	12159.6
2016.375	14006.9	28666.0	24041.0	12409.1
2016.625	14087.3	28191.2	24047.7	12566.5
2016.875	13736.4	28782.3	23834.9	12225.4
2017.125	13953.7	27605.1	24169.7	12408.1
2017.375	14495.3	29012.6	25275.9	12901.2
2017.625	14646.4	30095.6	25320.6	13033.8
2017.875	14515.0	29655.3	25505.1	12943.6

**Tabel A.4: Prisindeks for enfamiliehuse 1938-2017 realt**

Årstal	Realt			
	Hele landet	København + Frederiksberg	Københavns Amt	Resten af landet
1938	100.0	100.0	100.0	100.0
1939	98.1	98.2	100.1	97.9
1940	81.7	80.9	80.2	81.9
1941	77.4	71.9	71.3	78.2
1942	83.6	77.5	73.6	84.8
1943	91.1	83.3	81.4	92.4
1944	100.3	89.8	91.1	101.7
1945	109.2	94.7	96.6	111.2
1946	125.6	110.5	113.7	127.6
1947	141.9	117.4	130.4	144.4
1948	149.0	130.6	139.0	151.0
1949	135.3	121.7	126.4	136.9
1950	125.6	111.0	120.2	126.9
1951	122.6	112.3	122.7	121.8
1952	123.1	110.7	125.1	121.1
1953	126.1	111.5	130.2	124.4
1954	129.3	112.4	136.2	125.7
1955	125.2	110.7	131.5	119.8
1956	122.1	109.6	128.8	117.2
1957	129.2	115.9	137.4	122.8
1958	131.7	116.4	141.5	123.9
1959	136.6	123.2	146.8	128.8
1960	149.9	142.9	161.7	138.3
1961	186.0	172.1	217.1	160.6
1962	192.6	183.3	226.5	166.4
1963	197.0	186.5	236.0	169.4
1964	209.4	200.3	248.3	185.3
1965	215.9	208.2	253.7	190.5
1966	242.5	230.0	280.2	215.7
1967	240.9	234.2	285.3	209.9
1968	235.2	231.9	282.5	205.7
1969	233.9	233.8	284.8	203.5
1970	233.9	225.6	274.9	207.0
1971	250.8	237.6	289.5	223.5
1972	275.8	261.9	319.1	251.0
1973.25	288.9	273.6	333.3	267.9
1973.75	293.9	259.4	316.0	285.5
1974.25	271.3	232.7	283.5	228.9
1974.75	259.3	219.1	266.9	250.9
1975.25	279.3	242.6	295.6	276.2
1975.75	290.5	257.9	314.2	288.2
1976.25	287.8	252.7	307.8	279.3
1976.75	285.3	253.4	308.6	277.5



1977.25	288.1	262.9	320.3	281.6
1977.75	295.8	265.8	323.8	289.0
1978.25	306.0	276.5	336.8	299.7
1978.75	310.5	277.9	338.5	304.0
1979.25	315.3	280.5	341.7	308.7
1979.75	303.2	271.2	330.4	279.0
1980.25	278.2	245.7	299.3	273.5
1980.75	264.5	231.9	282.5	260.7
1981.25	243.7	213.7	260.3	239.4
1981.75	219.7	190.6	232.2	216.9
1982.25	211.3	190.4	231.9	205.3
1982.75	199.7	182.6	222.5	194.3
1983.25	226.6	209.9	255.7	218.6
1983.75	239.6	230.6	281.0	229.9
1984.25	251.0	241.2	293.9	242.4
1984.75	255.4	245.9	299.6	244.2
1985.25	270.2	261.4	318.5	269.9
1985.75	295.9	293.5	357.5	280.8
1986.25	317.8	313.3	381.6	301.8
1986.75	293.8	283.9	345.8	280.6
1987.25	274.7	256.7	312.7	264.3
1987.75	266.4	246.1	299.8	257.1
1988.25	262.4	234.7	285.9	253.8
1988.75	263.0	233.1	284.0	255.1
1989.25	255.8	224.2	273.2	248.0
1989.75	243.3	212.4	258.8	237.4
1990.25	229.0	198.4	241.7	223.4
1990.75	223.0	192.9	235.0	215.1
1991.25	223.2	195.8	238.6	216.7
1991.75	222.9	195.8	238.5	215.3
1992.25	218.0	193.6	235.8	210.1
1992.625	214.3	195.4	231.7	206.5
1992.875	208.7	178.8	225.2	201.4
1993.125	206.5	182.8	218.4	199.5
1993.375	202.9	177.5	223.0	195.6
1993.625	210.2	191.7	231.1	202.4
1993.875	220.2	203.5	241.3	212.2
1994.125	230.1	207.0	256.5	220.5
1994.375	225.6	210.3	250.6	216.3
1994.625	225.8	205.6	250.9	217.2
1994.875	227.5	207.4	259.5	217.2
1995.125	229.5	214.7	259.8	219.2
1995.375	236.1	226.8	262.7	226.2
1995.625	249.6	241.0	286.6	238.2
1995.875	260.1	249.0	296.6	248.4

1996.125	267.7	261.8	307.9	255.4
1996.375	271.2	248.7	312.2	258.8
1996.625	280.1	258.6	322.3	267.1
1996.875	286.0	268.6	333.2	272.3
1997.125	285.9	261.4	327.3	273.5
1997.375	292.1	303.4	340.6	277.9
1997.625	296.5	289.0	355.9	281.5
1997.875	298.9	297.6	359.8	283.6
1998.125	307.3	315.0	366.2	291.9
1998.375	316.9	324.0	385.3	300.1
1998.625	321.6	346.3	386.4	304.2
1998.875	324.5	346.2	398.0	306.5
1999.125	328.0	336.7	400.0	309.9
1999.375	329.2	347.8	403.0	311.2
1999.625	329.5	356.7	408.7	310.6
1999.875	329.7	356.3	400.6	311.6
2000.125	333.3	380.5	410.0	314.2
2000.375	336.9	379.6	424.7	317.2
2000.625	342.8	382.7	439.3	322.1
2000.875	340.7	406.1	444.5	318.9
2001.125	345.4	432.4	445.0	323.8
2001.375	345.8	404.9	450.7	323.9
2001.625	349.7	420.9	461.6	327.1
2001.875	345.7	430.2	466.3	321.9
2002.125	345.0	434.6	465.7	321.2
2002.375	349.5	451.4	467.0	325.7
2002.625	355.5	468.8	482.9	330.5
2002.875	348.2	420.3	481.8	323.9
2003.125	347.9	450.0	478.7	323.3
2003.375	354.4	458.8	475.8	329.9
2003.625	360.3	464.4	490.6	335.2
2003.875	358.7	475.3	490.0	333.7
2004.125	364.3	482.4	502.8	338.0
2004.375	373.6	496.5	520.9	346.3
2004.625	384.7	525.8	550.1	355.6
2004.875	393.7	590.3	564.4	363.3
2005.125	400.8	578.4	596.4	368.6
2005.375	420.4	643.0	634.7	385.9
2005.625	438.9	700.6	679.9	402.5
2005.875	452.4	759.6	740.0	412.5
2006.125	472.0	792.1	781.6	429.7
2006.375	491.7	778.5	819.3	448.3
2006.625	502.6	796.1	824.7	459.3
2006.875	509.1	814.7	801.5	466.9
2007.125	513.5	868.5	785.8	471.4

2007.375	520.6	763.6	783.2	478.3
2007.625	529.9	795.8	768.0	488.2
2007.875	514.5	772.9	735.6	474.6
2008.125	508.0	792.0	737.5	467.2
2008.375	501.8	747.1	703.5	463.3
2008.625	489.9	708.6	669.2	453.8
2008.875	452.6	570.9	613.6	420.1
2009.125	428.2	603.0	560.3	398.6
2009.375	430.9	574.0	582.2	400.2
2009.625	439.1	629.6	583.9	407.9
2009.875	430.9	629.5	611.5	396.8
2010.125	424.0	619.1	594.8	391.2
2010.375	425.9	653.6	617.9	390.5
2010.625	426.1	654.1	608.4	392.1
2010.875	418.5	640.1	608.4	384.0
2011.125	409.6	618.3	601.6	374.7
2011.375	409.9	631.0	603.1	375.4
2011.625	395.0	582.9	580.3	362.5
2011.875	386.0	599.4	558.2	354.0
2012.125	377.4	595.6	549.5	345.6
2012.375	378.9	612.0	559.0	345.5
2012.625	378.1	624.0	559.5	344.3
2012.875	372.1	589.7	563.4	338.5
2013.125	370.6	625.9	576.2	334.9
2013.375	379.4	682.7	583.1	342.7
2013.625	378.5	630.0	592.9	341.9
2013.875	370.5	712.9	602.2	332.3
2014.125	379.1	664.0	598.4	341.3
2014.375	392.5	757.5	619.9	351.8
2014.625	387.3	728.1	623.5	346.2
2014.875	384.1	737.3	620.3	343.8
2015.125	398.6	743.6	659.0	354.3
2015.375	408.3	783.6	677.9	363.8
2015.625	408.7	822.4	689.5	364.2
2015.875	405.6	851.1	695.7	360.7
2016.125	410.9	840.7	698.3	365.8
2016.375	418.9	857.4	719.1	371.2
2016.625	422.0	844.6	720.5	376.5
2016.875	411.4	862.0	713.8	366.1
2017.125	415.7	822.4	720.0	369.6
2017.375	430.0	860.6	749.8	382.7
2017.625	432.2	888.1	747.2	384.6
2017.875	429.3	877.1	754.3	382.8

**Tabel A.5: Prisindeks for ejerlejligheder, 1973-2017, nominelt**

Årstal	Nominelt				
	Hele landet	KBH+FRB kommuner	KBH-, Frederiksborg- og Roskilde amter	Odense, Aarhus, Aalborg kommuner	Landet i øvrigt
1973.25	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
1973.75	105.0	106.0	104.0	104.0	102.0
1974.25	98.0	100.0	95.0	101.0	96.0
1974.75	105.0	104.0	100.0	110.0	115.0
1975.25	120.0	119.0	115.0	128.0	142.0
1975.75	131.0	125.0	128.0	138.0	158.0
1976.25	133.0	133.0	125.0	138.0	159.0
1976.75	136.0	135.0	129.0	141.0	155.0
1977.25	141.0	146.0	134.0	146.0	161.0
1977.75	158.0	162.0	156.0	154.0	180.0
1978.25	173.0	176.0	173.0	177.0	189.0
1978.75	184.0	187.0	182.0	185.0	207.0
1979.25	198.0	199.0	195.0	202.0	221.0
1979.75	217.0	218.0	214.0	215.0	222.0
1980.25	214.0	214.0	208.0	216.0	241.0
1980.75	216.0	211.0	210.0	224.0	236.0
1981.25	219.0	219.0	208.0	220.0	241.0
1981.75	208.0	205.0	201.0	209.0	239.0
1982.25	220.0	216.0	209.0	217.0	239.0
1982.75	224.0	221.0	210.0	220.0	239.0
1983.25	259.0	258.0	244.0	261.0	277.0
1983.75	281.0	285.0	264.0	271.0	300.0
1984.25	305.0	317.0	292.0	300.0	309.0
1984.75	315.0	329.0	302.0	297.0	318.0
1985.25	349.0	316.0	414.0	331.0	262.0
1985.75	397.0	360.0	477.0	363.0	301.0
1986.25	448.0	406.0	530.0	425.0	335.0
1986.75	424.2	388.0	506.1	406.8	310.9
1987.25	412.3	377.3	491.8	385.0	307.8
1987.75	404.4	362.9	482.3	388.7	301.8
1988.25	420.2	366.5	491.8	410.5	329.0
1988.75	436.1	373.7	510.9	425.0	344.1
1989.25	436.1	373.7	510.9	435.9	347.1
1989.75	420.2	355.7	487.0	417.7	341.0
1990.25	396.5	330.5	458.4	392.3	319.9
1990.75	380.6	319.8	444.1	374.1	310.9
1991.25	396.5	334.1	439.3	399.6	322.9
1991.75	388.5	312.6	439.3	403.2	319.9
1992.25	364.7	309.0	410.6	363.2	295.8
1992.625	351.1	300.9	395.0	355.5	284.6
1992.875	344.2	287.0	383.1	345.8	283.9
1993.125	326.2	274.4	364.1	332.1	270.8
1993.375	326.7	273.0	365.6	331.8	267.3

1993.625	333.3	277.7	372.7	348.5	278.4
1993.875	349.8	291.3	394.8	368.3	292.0
1994.125	365.9	299.4	409.7	387.4	304.9
1994.375	356.8	291.7	400.4	379.6	304.5
1994.625	354.0	290.2	391.8	384.3	289.6
1994.875	350.2	287.6	394.4	379.5	282.3
1995.125	361.7	297.2	402.6	382.5	293.7
1995.375	374.7	314.0	411.4	402.1	302.4
1995.625	387.5	321.9	428.9	419.8	310.0
1995.875	399.9	331.4	441.9	432.8	322.5
1996.125	413.8	345.1	450.4	443.3	329.3
1996.375	425.8	360.7	464.5	461.1	334.3
1996.625	440.6	374.2	467.0	487.7	344.7
1996.875	456.0	387.1	494.1	501.8	356.3
1997.125	455.2	389.3	486.5	495.7	349.7
1997.375	471.2	409.4	504.0	515.4	357.9
1997.625	490.3	429.7	524.0	542.7	361.8
1997.875	502.3	447.7	530.5	543.4	370.1
1998.125	521.1	465.0	555.9	560.7	375.2
1998.375	551.4	498.9	578.3	597.5	395.5
1998.625	573.7	527.8	598.7	619.5	399.2
1998.875	588.7	548.0	622.4	618.8	409.8
1999.125	611.4	578.0	636.9	635.4	415.5
1999.375	635.5	607.5	663.4	657.1	421.1
1999.625	658.4	641.8	680.3	665.1	432.0
1999.875	665.4	643.2	702.5	676.3	431.9
2000.125	684.0	672.2	733.0	659.6	440.7
2000.375	711.7	709.1	750.6	687.8	451.8
2000.625	726.4	731.9	770.7	694.0	454.0
2000.875	748.7	763.0	797.5	694.9	464.6
2001.125	773.3	792.7	829.2	703.3	480.3
2001.375	788.7	822.5	855.3	704.5	478.6
2001.625	817.1	864.9	879.8	717.7	489.4
2001.875	824.2	870.0	904.9	711.8	489.6
2002.125	836.5	891.0	914.0	715.8	497.8
2002.375	858.2	922.8	945.8	728.4	502.6
2002.625	876.3	954.2	963.4	747.8	506.3
2002.875	876.4	941.6	967.5	743.1	507.7
2003.125	888.1	956.9	988.3	757.8	514.0
2003.375	914.7	990.2	998.0	765.6	536.2
2003.625	924.1	1005.6	1004.2	798.2	530.5
2003.875	930.3	1006.2	1010.6	803.1	536.2
2004.125	958.1	1047.7	1028.1	826.8	551.5
2004.375	1001.4	1094.5	1066.4	872.9	556.0
2004.625	1025.0	1137.0	1071.6	903.3	565.8

2004.875	1053.1	1182.2	1114.8	927.3	572.2
2005.125	1104.0	1257.6	1145.5	968.5	592.7
2005.375	1178.4	1376.6	1218.0	1013.5	615.7
2005.625	1243.6	1504.0	1285.3	1072.3	625.2
2005.875	1305.0	1579.0	1377.6	1099.2	654.7
2006.125	1386.8	1671.4	1494.6	1173.4	691.1
2006.375	1446.7	1742.2	1580.6	1217.9	719.5
2006.625	1443.9	1705.4	1595.0	1236.6	735.1
2006.875	1426.3	1604.3	1566.1	1234.1	757.2
2007.125	1398.2	1546.6	1511.6	1236.1	760.1
2007.375	1400.2	1526.7	1492.8	1236.7	789.9
2007.625	1364.8	1496.7	1447.7	1206.8	775.1
2007.875	1326.6	1444.2	1395.3	1178.5	777.9
2008.125	1308.5	1379.3	1377.3	1163.5	784.8
2008.375	1278.8	1347.5	1333.4	1180.9	781.0
2008.625	1217.3	1281.2	1228.3	1146.3	749.6
2008.875	1138.3	1186.5	1128.1	1071.3	733.6
2009.125	1064.8	1106.4	1041.4	1012.8	705.3
2009.375	1064.5	1112.0	1015.9	1042.6	698.2
2009.625	1089.7	1156.3	1035.2	1060.1	690.2
2009.875	1088.0	1169.9	1061.7	1064.0	668.2
2010.125	1117.3	1210.4	1056.7	1082.1	675.9
2010.375	1131.8	1229.3	1081.1	1119.7	664.1
2010.625	1130.5	1242.5	1038.6	1109.0	676.1
2010.875	1135.3	1242.4	1071.6	1103.4	680.5
2011.125	1130.6	1245.6	1069.9	1105.7	659.8
2011.375	1127.0	1263.6	1036.8	1111.3	652.2
2011.625	1095.5	1220.3	1003.1	1105.8	636.0
2011.875	1078.9	1207.7	972.7	1096.5	625.1
2012.125	1065.5	1197.6	960.9	1090.4	617.4
2012.375	1097.9	1239.6	997.4	1096.5	635.8
2012.625	1108.5	1258.7	998.3	1100.0	626.3
2012.875	1126.2	1290.6	1019.9	1121.4	617.1
2013.125	1144.0	1336.8	1006.9	1146.5	617.4
2013.375	1182.3	1402.8	1041.6	1148.6	617.2
2013.625	1203.4	1417.6	1062.2	1172.6	614.2
2013.875	1189.4	1417.5	1076.0	1155.7	591.5
2014.125	1229.5	1487.2	1109.8	1163.3	620.1
2014.375	1265.0	1544.9	1118.8	1201.6	622.3
2014.625	1270.8	1532.8	1146.9	1221.3	605.3
2014.875	1271.9	1546.6	1142.2	1222.8	608.7
2015.125	1334.9	1641.7	1202.5	1261.7	608.1
2015.375	1394.8	1726.9	1261.0	1304.5	636.8
2015.625	1427.9	1783.7	1276.9	1331.5	645.1
2015.875	1425.0	1776.6	1326.3	1329.4	643.7

2016.125	1473.5	1832.6	1368.1	1383.7	639.7
2016.375	1510.4	1905.4	1393.6	1414.8	652.5
2016.625	1524.0	1940.9	1433.5	1386.4	647.9
2016.875	1537.8	1964.3	1451.1	1431.8	671.5
2017.125	1582.8	2013.0	1491.1	1461.4	673.8
2017.375	1630.1	2091.5	1545.9	1490.6	682.3
2017.625	1668.6	2152.6	1570.8	1527.3	694.1
2017.875	1656.6	2138.5	1605.5	1514.2	699.2

**Tabel A.6: Prisindeks for ejerlejligheder, 1973-2017, realt**

Årstal	Realt				
	Hele landet	KBH+FRB kommuner	KBH-, Frederiksborg- og Roskilde amter	Odense, Aarhus og Aalborg kommuner	Landet i øvrigt
1973.25	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
1973.75	99.1	100.0	98.2	98.2	96.3
1974.25	85.8	87.5	83.1	88.4	84.0
1974.75	85.3	84.5	81.2	89.3	93.4
1975.25	93.4	92.6	89.5	99.6	110.5
1975.75	99.5	94.9	97.2	104.8	120.0
1976.25	96.4	96.4	90.6	100.0	115.2
1976.75	93.4	92.7	88.6	96.8	106.4
1977.25	92.5	95.8	87.9	95.8	105.6
1977.75	97.1	99.5	95.8	94.6	110.6
1978.25	101.6	103.3	101.6	103.9	111.0
1978.75	104.4	106.1	103.2	104.9	117.4
1979.25	108.3	108.8	106.6	110.5	120.9
1979.75	110.1	110.6	108.6	109.1	112.6
1980.25	103.0	103.0	100.2	104.0	116.0
1980.75	98.7	96.4	95.9	102.3	107.8
1981.25	94.5	94.5	89.8	95.0	104.0
1981.75	84.9	83.7	82.0	85.3	97.5
1982.25	85.9	84.4	81.6	84.8	93.3
1982.75	83.3	82.2	78.1	81.8	88.9
1983.25	93.7	93.3	88.2	94.4	100.2
1983.75	98.7	100.1	92.7	95.2	105.4
1984.25	103.6	107.7	99.2	101.9	105.0
1984.75	104.2	108.9	99.9	98.3	105.2
1985.25	112.4	101.8	133.3	106.6	84.4
1985.75	126.5	114.7	152.0	115.6	95.9
1986.25	140.0	126.8	165.6	132.8	104.7
1986.75	129.6	118.6	154.6	124.3	95.0
1987.25	123.7	113.2	147.6	115.5	92.4
1987.75	118.9	106.7	141.8	114.3	88.7
1988.25	120.5	105.0	141.0	117.7	94.3
1988.75	122.8	105.2	143.9	119.7	96.9
1989.25	119.4	102.3	139.9	119.4	95.1
1989.75	112.8	95.5	130.8	112.2	91.6
1990.25	105.6	88.0	122.1	104.5	85.2
1990.75	99.8	83.8	116.4	98.1	81.5
1991.25	102.9	86.7	114.0	103.7	83.8
1991.75	99.6	80.2	112.6	103.4	82.0
1992.25	92.5	78.3	104.1	92.1	75.0
1992.625	88.5	75.9	99.6	89.7	71.8
1992.875	86.6	72.2	96.4	87.0	71.4
1993.125	82.1	69.0	91.6	83.5	68.1
1993.375	81.6	68.2	91.3	82.9	66.8



1993.625	83.1	69.2	92.9	86.8	69.4
1993.875	86.7	72.2	97.8	91.3	72.3
1994.125	90.4	74.0	101.3	95.7	75.4
1994.375	87.3	71.4	98.0	92.9	74.5
1994.625	86.4	70.8	95.6	93.8	70.7
1994.875	85.0	69.8	95.7	92.1	68.5
1995.125	87.3	71.8	97.2	92.4	70.9
1995.375	89.7	75.2	98.5	96.2	72.4
1995.625	92.9	77.2	102.8	100.6	74.3
1995.875	95.3	79.0	105.3	103.1	76.9
1996.125	98.1	81.8	106.8	105.1	78.1
1996.375	100.0	84.7	109.0	108.2	78.5
1996.625	103.2	87.7	109.4	114.2	80.8
1996.875	106.1	90.1	115.0	116.8	82.9
1997.125	105.6	90.3	112.9	115.0	81.1
1997.375	108.4	94.2	115.9	118.6	82.3
1997.625	112.2	98.3	119.9	124.2	82.8
1997.875	114.5	102.0	120.9	123.8	84.3
1998.125	118.5	105.7	126.4	127.5	85.3
1998.375	124.4	112.5	130.4	134.8	89.2
1998.625	129.1	118.8	134.8	139.4	89.8
1998.875	131.9	122.8	139.5	138.7	91.8
1999.125	136.3	128.8	142.0	141.6	92.6
1999.375	140.1	134.0	146.3	144.9	92.9
1999.625	144.4	140.7	149.2	145.8	94.7
1999.875	144.7	139.9	152.8	147.1	93.9
2000.125	147.8	145.3	158.4	142.5	95.2
2000.375	152.0	151.5	160.3	146.9	96.5
2000.625	155.1	156.2	164.5	148.1	96.9
2000.875	158.8	161.8	169.1	147.4	98.5
2001.125	163.3	167.4	175.2	148.6	101.5
2001.375	164.4	171.4	178.3	146.8	99.7
2001.625	170.4	180.4	183.5	149.7	102.1
2001.875	171.3	180.8	188.0	147.9	101.7
2002.125	172.4	183.6	188.3	147.5	102.6
2002.375	174.9	188.0	192.7	148.4	102.4
2002.625	178.6	194.5	196.3	152.4	103.2
2002.875	177.5	190.7	196.0	150.5	102.8
2003.125	178.0	191.8	198.1	151.9	103.0
2003.375	182.2	197.3	198.8	152.5	106.8
2003.625	184.9	201.2	200.9	159.7	106.2
2003.875	185.7	200.9	201.8	160.4	107.1
2004.125	190.3	208.1	204.2	164.2	109.5
2004.375	197.4	215.7	210.2	172.0	109.6
2004.625	202.6	224.8	211.8	178.6	111.9

2004.875	207.4	232.8	219.5	182.6	112.7
2005.125	216.6	246.7	224.7	190.0	116.3
2005.375	228.4	266.8	236.1	196.4	119.3
2005.625	240.5	290.9	248.6	207.4	120.9
2005.875	251.7	304.6	265.7	212.0	126.3
2006.125	266.6	321.3	287.3	225.6	132.9
2006.375	274.9	331.1	300.4	231.4	136.7
2006.625	274.2	323.9	302.9	234.8	139.6
2006.875	270.6	304.3	297.1	234.1	143.6
2007.125	263.8	291.8	285.2	233.2	143.4
2007.375	261.8	285.5	279.1	231.2	147.7
2007.625	256.2	280.9	271.7	226.5	145.5
2007.875	246.3	268.2	259.1	218.8	144.4
2008.125	239.6	252.6	252.2	213.1	143.7
2008.375	231.0	243.4	240.9	213.3	141.1
2008.625	219.4	230.9	221.4	206.6	135.1
2008.875	205.4	214.1	203.5	193.3	132.3
2009.125	191.5	199.0	187.3	182.2	126.8
2009.375	189.9	198.4	181.2	186.0	124.6
2009.625	194.5	206.3	184.7	189.2	123.2
2009.875	193.9	208.5	189.2	189.6	119.1
2010.125	196.9	213.3	186.2	190.7	119.1
2010.375	197.7	214.8	188.9	195.6	116.0
2010.625	197.0	216.5	181.0	193.3	117.8
2010.875	197.1	215.7	186.1	191.6	118.2
2011.125	194.0	213.8	183.6	189.8	113.2
2011.375	191.1	214.3	175.8	188.5	110.6
2011.625	185.9	207.1	170.3	187.7	107.9
2011.875	182.5	204.3	164.6	185.5	105.8
2012.125	178.0	200.0	160.5	182.1	103.1
2012.375	182.1	205.6	165.5	181.9	105.5
2012.625	183.6	208.4	165.3	182.2	103.7
2012.875	186.5	213.7	168.9	185.7	102.2
2013.125	189.0	220.8	166.3	189.4	102.0
2013.375	194.5	230.8	171.3	188.9	101.5
2013.625	198.3	233.6	175.0	193.2	101.2
2013.875	195.6	233.1	177.0	190.1	97.3
2014.125	201.8	244.1	182.1	190.9	101.8
2014.375	206.9	252.6	183.0	196.5	101.8
2014.625	208.1	251.0	187.8	200.0	99.1

2014.875	208.3	253.3	187.1	200.3	99.7
2015.125	218.5	268.8	196.9	206.5	99.6
2015.375	226.7	280.7	205.0	212.0	103.5
2015.625	232.6	290.5	208.0	216.9	105.1
2015.875	232.4	289.8	216.3	216.9	105.0
2016.125	240.4	298.9	223.2	225.7	104.3
2016.375	245.0	309.1	226.1	229.5	105.8
2016.625	247.6	315.3	232.9	225.3	105.3
2016.875	249.8	319.0	235.7	232.5	109.1
2017.125	255.7	325.2	240.9	236.1	108.9
2017.375	262.2	336.4	248.7	239.8	109.8
2017.625	267.0	344.5	251.4	244.4	111.1
2017.875	265.7	343.0	257.5	242.9	112.1

Tabel A.7: Prisindeks for byggegrunde på under 2000 kvadratmeter, 1938-2017, hele landet, nominelt og realt

	Nominelt	Forbrugerprisindeks	Realt
1938	100.0	100.0	100.0
1939	102.3	102.9	99.5
1940	102.3	128.5	79.6
1941	116.4	147.3	79.0
1942	126.5	152.2	83.1
1943	143.9	153.6	93.7
1944	153.6	157.0	97.8
1945	170.2	158.5	107.4
1946	191.3	157.5	121.5
1947	210.0	161.8	129.8
1948	230.9	166.2	138.9
1949	215.9	170.0	127.0
1950	222.6	185.5	120.0
1951	251.5	207.2	121.4
1952	258.2	212.1	121.7
1953	267.1	210.6	126.8
1954	282.7	214.5	131.8
1955	291.6	229.0	127.3
1956	307.1	240.6	127.7
1957	342.7	243.5	140.8
1958	376.1	245.9	153.0
1959	425.1	250.7	169.5
1960	516.3	256.5	201.3
1961	868.0	268.1	323.7
1962	1028.2	285.5	360.1
1963	1197.4	300.5	398.5
1964	1353.2	311.6	434.3
1965	1241.9	331.4	374.7
1966	1577.2	354.1	445.4
1967	1651.7	380.2	434.4
1968	2086.4	410.6	508.1
1969	1987.0	425.1	467.4
1970	2210.6	452.7	488.4
1971	2583.1	479.2	539.0
1972	3253.8	511.1	636.6
1973.25	4147.9	542.3	764.9
1973.75	5066.9	574.6	881.8
1974.25	5414.6	619.7	873.7
1974.75	5774.8	667.8	864.8
1975.25	6035.6	696.9	866.1
1975.75	6805.6	714.3	952.7
1976.25	7116.0	748.3	951.0
1976.75	7488.6	789.9	948.0
1977.25	7910.8	826.8	956.8

1977.75	8097.1	882.7	917.3
1978.25	9028.6	923.6	977.6
1978.75	10046.9	956.2	1050.7
1979.25	10854.1	991.6	1094.6
1979.75	11537.2	1068.8	1079.5
1980.25	11673.8	1126.2	1036.5
1980.75	11611.7	1187.4	977.9
1981.25	10916.2	1256.4	868.9
1981.75	10022.1	1328.9	754.2
1982.25	10357.4	1388.5	746.0
1982.75	9885.5	1458.5	677.8
1983.25	10556.1	1499.5	704.0
1983.75	10767.2	1544.1	697.3
1984.25	11909.7	1596.3	746.1
1984.75	11971.8	1638.7	730.6
1985.25	14368.7	1684.0	853.2
1985.75	14430.8	1702.4	847.7
1986.25	15008.0	1735.9	864.6
1986.75	15008.0	1775.1	845.5
1987.25	13709.2	1807.4	758.5
1987.75	12554.8	1844.7	680.6
1988.25	13709.2	1891.9	724.6
1988.75	13853.5	1925.8	719.4
1989.25	14575.1	1980.0	736.1
1989.75	12987.7	2019.9	643.0
1990.25	12843.4	2036.7	630.6
1990.75	12410.5	2068.9	599.9
1991.25	14286.5	2089.2	683.8
1991.75	14575.1	2114.8	689.2
1992.25	13853.5	2139.1	647.6
1992.75	12266.2	2153.0	569.7
1993.25	12410.5	2163.8	573.6
1993.75	13276.3	2182.3	608.4
1994.25	13997.9	2204.6	634.9
1994.75	13853.5	2228.0	621.8
1995.25	13276.3	2255.7	588.6
1995.75	13564.9	2269.2	597.8
1996.25	13564.9	2298.7	590.1
1996.75	13276.3	2322.5	571.6
1997.25	13853.5	2347.3	590.2
1997.75	13420.6	2374.7	565.1
1998.25	13709.2	2394.6	572.5
1998.75	13997.9	2414.6	579.7
1999.25	13709.2	2446.1	560.5
1999.75	13853.5	2483.3	557.9

2000.25	15008.0	2524.0	594.6
2000.75	15152.3	2549.0	594.4
2001.25	15182.9	2584.7	587.4
2001.75	15968.6	2605.0	613.0
2002.25	15887.0	2646.4	600.3
2002.75	16080.8	2669.2	602.5
2003.25	16111.5	2713.6	593.7
2003.75	16427.8	2713.2	605.5
2004.25	17529.8	2741.1	639.5
2004.75	17662.4	2748.7	642.6
2005.25	18060.3	2781.2	649.4
2005.75	18948.1	2807.8	674.8
2006.25	20417.4	2837.4	719.6
2006.75	20448.0	2857.3	715.6
2007.25	20917.3	2887.3	724.5
2007.75	22070.3	2905.0	759.7
2008.25	21611.2	2981.5	724.8
2008.75	20927.5	3007.7	695.8
2009.25	19937.8	3027.6	658.5
2009.75	19550.1	3041.1	642.9
2010.25	19407.2	3090.5	628.0
2010.75	18550.1	3117.6	595.0
2011.25	18427.7	3178.8	579.7
2011.75	17427.7	3200.4	544.6
2012.25	17948.1	3257.8	550.9
2012.75	17662.4	3275.2	539.3
2013.25	16693.1	3290.0	507.4
2013.75	16335.9	3294.2	495.9
2014.25	16407.4	3310.2	495.7
2014.75	15968.6	3311.1	482.3
2015.25	16274.7	3324.6	489.5
2015.75	15611.5	3327.1	469.2
2016.25	15631.9	3334.0	468.9
2016.75	15285.0	3338.4	457.8
2017.25	14866.6	3363.9	441.9
2017.75	14040.1	3385.0	414.8

Tabel A.8: Prisindeks for landbrugsejendomme 1875-2017, hele landet, nominelt og realt

Årstal	Nominelt	Forbrugerprisindeks	Realt
1875	100.0	100.0	100.0
1876	103.5	100.3	103.2
1877	102.8	97.0	106.0
1878	97.9	90.6	108.1
1879	94.4	88.5	106.6
1880	97.9	96.0	102.0
1881	97.9	103.7	94.4
1882	100.7	92.7	108.7
1883	101.4	91.6	110.7
1884	103.5	88.1	117.5
1885	101.4	85.2	119.0
1886	91.6	81.4	112.6
1887	90.2	79.1	114.0
1888	85.3	79.8	106.9
1889	87.4	82.5	106.0
1890	88.1	84.4	104.4
1891	85.3	87.6	97.4
1892	85.3	84.7	100.7
1893	84.6	82.5	102.6
1894	82.5	79.9	103.2
1895	82.5	79.6	103.6
1896	80.9	77.5	104.3
1897	79.2	79.1	100.1
1898	79.2	81.4	97.4
1899	79.2	81.1	97.7
1900	76.7	85.7	89.6
1901	76.7	85.7	89.6
1902	80.0	86.5	92.5
1903	82.0	86.5	94.7
1904	85.7	87.4	98.1
1905	88.2	87.4	100.9
1906	92.2	88.2	104.5
1907	99.4	90.8	109.5
1908	102.5	91.7	111.8
1909	103.2	92.5	111.5
1910	105.6	93.4	113.1
1911	111.8	93.4	119.7
1912	115.5	96.8	119.3
1913	128.2	99.4	129.0

1914	134.4	101.9	131.8
1915	145.7	119.9	121.5
1916	157.5	141.4	111.4
1917	175.5	163.6	107.2
1918	220.7	191.0	115.5
1919	259.4	226.2	114.7
1920	265.7	269.9	98.4
1921	250.6	229.6	109.1
1922	219.2	195.3	112.2
1923	229.1	203.0	112.8
1924	252.9	215.0	117.6
1925	262.1	209.0	125.4
1926	223.2	177.3	125.9
1927	193.9	171.3	113.1
1928	189.9	170.5	111.4
1929	205.9	169.6	121.4
1930	213.5	161.1	132.6
1931	190.0	152.5	124.6
1932	159.4	151.6	105.1
1933	160.9	155.1	103.7
1934	175.6	161.1	109.0
1935	183.3	167.9	109.2
1936	185.2	169.6	109.2
1937	180.7	175.6	102.9
1938	184.6	177.3	104.1
1939	193.7	182.5	106.1
1940	217.7	227.9	95.5
1941	245.8	261.3	94.1
1942	274.6	269.9	101.7
1943	292.5	272.4	107.4
1944	328.8	278.4	118.1
1945	335.9	281.0	119.5
1946	322.2	279.3	115.4
1947	339.3	287.0	118.2
1948	361.7	294.7	122.7
1949	368.9	301.6	122.3
1950	417.0	329.0	126.8
1951	453.3	367.5	123.3
1952	487.7	376.1	129.7
1953	505.4	373.5	135.3



1954	508.8	380.4	133.8
1955	501.0	406.1	123.4
1956	536.4	426.6	125.7
1957	574.7	431.8	133.1
1958	554.9	436.1	127.3
1959	610.5	444.6	137.3
1960	700.3	454.9	153.9
1961	764.1	475.5	160.7
1962	774.6	506.3	153.0
1963	778.9	532.9	146.2
1964	873.6	552.6	158.1
1965	1038.3	587.7	176.7
1966	1164.3	628.0	185.4
1967	1258.3	674.2	186.6
1968	1298.2	728.2	178.3
1969	1322.6	753.9	175.4
1970	1581.8	802.7	197.1
1971	1706.1	849.8	200.8
1972	2030.3	906.4	224.0
1973	2490.9	990.3	251.5
1974	3173.3	1142.0	277.9
1975	3548.7	1251.6	283.5
1976	4236.7	1363.8	310.6
1977	4973.0	1515.5	328.1
1978	6071.4	1667.1	364.2
1979	6276.6	1827.3	343.5
1980	5323.0	2052.6	259.3
1981	4490.2	2293.4	195.8
1982	4067.7	2525.5	161.1
1983	5058.1	2700.3	187.3
1984	5659.4	2869.9	197.2
1985	7003.5	3004.4	233.1
1986	8170.8	3114.9	262.3
1987	7711.0	3240.0	238.0
1988	7640.2	3386.5	225.6
1989	7640.2	3548.4	215.3
1990	7979.8	3641.8	219.1
1991	7894.9	3729.2	211.7
1992	7894.9	3808.0	207.3
1993	7478.9	3855.1	194.0

1994	7835.5	3932.2	199.3
1995	8489.1	4014.4	211.5
1996	9329.5	4099.3	227.6
1997	10382.2	4189.2	247.8
1998	11417.9	4266.3	267.6
1999	12139.4	4372.5	277.6
2000	13404.3	4500.2	297.9
2001	14677.7	4606.4	318.6
2002	15789.8	4717.8	334.7
2003	16715.1	4816.3	347.1
2004	17801.7	4872.0	365.4
2005	20507.6	4960.2	413.4
2006	26014.2	5054.5	514.7
2007	29717.6	5141.0	578.1
2008	34183.7	5315.7	643.1
2009	28560.7	5386.0	530.3
2010	25122.3	5510.2	455.9
2011	23545.3	5661.9	415.9
2012	22252.7	5798.1	383.8
2013	22091.1	5843.5	378.0
2014	22853.7	5876.9	388.9
2015	22976.5	5903.4	389.2
2016	21948.9	5918.9	370.8
2017	22233.3	5986.5	371.4

Tabel A.9: Prisindeks for beboelsesejendomme med 4 lejligheder eller derover 1938-2017, hele landet, nominelt og realt

Årstal	Nominelt	Forbrugerprisindeks	Realt
1938	100.0	100.0	100.0
1939	100.2	102.9	97.4
1940	101.6	128.5	79.0
1941	100.8	147.3	68.4
1942	107.2	152.2	70.4
1943	111.4	153.6	72.5
1944	117.2	157.0	74.7
1945	121.1	158.5	76.4
1946	126.6	157.5	80.4
1947	136.6	161.8	84.4
1948	137.8	166.2	82.9
1949	136.9	170.0	80.5
1950	138.4	185.5	74.6
1951	142.6	207.2	68.8
1952	143.9	212.1	67.9
1953	143.9	210.6	68.3
1954	143.9	214.5	67.1
1955	146.7	229.0	64.1
1956	149.5	240.6	62.1
1957	157.8	243.5	64.8
1958	164.7	245.9	67.0
1959	168.9	250.7	67.3
1960	181.3	256.5	70.7
1961	214.5	268.1	80.0
1962	228.4	285.5	80.0
1963	243.6	300.5	81.1
1964	254.7	311.6	81.7
1965	267.1	331.4	80.6
1966	291.2	354.1	82.2
1967	301.8	380.2	79.4
1968	315.2	410.6	76.8
1969	320.5	425.1	75.4
1970	323.2	452.7	71.4
1971	365.9	479.2	76.4
1972	382.0	511.1	74.7
1973.25	400.7	542.3	73.9
1973.75	403.3	574.6	70.2
1974.25	390.0	619.7	62.9
1974.75	368.6	667.8	55.2
1975.25	424.7	696.9	60.9
1975.75	502.2	714.3	70.3
1976.25	512.9	748.3	68.5
1976.75	544.9	789.9	69.0

1977.25	579.6	826.8	70.1
1977.75	638.4	882.7	72.3
1978.25	670.5	923.6	72.6
1978.75	713.2	956.2	74.6
1979.25	750.6	991.6	75.7
1979.75	820.0	1068.8	76.7
1980.25	814.7	1126.2	72.3
1980.75	844.1	1187.4	71.1
1981.25	836.1	1256.4	66.5
1981.75	822.7	1328.9	61.9
1982.25	788.0	1388.5	56.8
1982.75	798.7	1458.5	54.8
1983.25	860.1	1499.5	57.4
1983.75	977.6	1544.1	63.3
1984.25	1095.2	1596.3	68.6
1984.75	1148.6	1638.7	70.1
1985.25	1295.5	1684.0	76.9
1985.75	1463.8	1702.4	86.0
1986.25	1551.6	1735.9	89.4
1986.75	1610.2	1775.1	90.7
1987.25	1727.3	1807.4	95.6
1987.75	1771.2	1844.7	96.0
1988.25	1829.7	1891.9	96.7
1988.75	1859.0	1925.8	96.5
1989.25	2063.9	1980.0	104.2
1989.75	2020.0	2019.9	100.0
1990.25	2005.4	2036.7	98.5
1990.75	2049.3	2068.9	99.1
1991.25	1976.1	2089.2	94.6
1991.75	1990.8	2114.8	94.1
1992.25	1800.5	2139.1	84.2
1992.75	2063.9	2153.0	95.9
1993.25	2020.0	2163.8	93.4
1993.75	2107.9	2182.3	96.6
1994.25	2195.7	2204.6	99.6
1994.75	2093.2	2228.0	94.0
1995.25	2093.2	2255.7	92.8
1995.75	2137.1	2269.2	94.2
1996.25	2268.9	2298.7	98.7
1996.75	2239.6	2322.5	96.4
1997.25	2386.0	2347.3	101.6
1997.75	2488.4	2374.7	104.8
1998.25	2561.6	2394.6	107.0
1998.75	2781.2	2414.6	115.2

1999.25	3044.7	2446.1	124.5
1999.75	3074.0	2483.3	123.8
2000.25	3513.1	2524.0	139.2
2000.75	3630.2	2549.0	142.4
2001.25	4100.8	2584.7	158.7
2001.75	4436.9	2605.0	170.3
2002.25	3966.3	2646.4	149.9
2002.75	4907.5	2669.2	183.9
2003.25	4907.5	2713.6	180.8
2003.75	5445.3	2713.2	200.7
2004.25	5915.9	2741.1	215.8
2004.75	5512.5	2748.7	200.6
2005.25	6722.6	2781.2	241.7
2005.75	7731.0	2807.8	275.3
2006.25	8672.2	2837.4	305.6
2006.75	9008.3	2857.3	315.3
2007.25	9478.9	2887.3	328.3
2007.75	9344.4	2905.0	321.7
2008.25	9680.6	2981.5	324.7
2008.75	9075.5	3007.7	301.7
2009.25	8470.5	3027.6	279.8
2009.75	9142.7	3041.1	300.6
2010.25	8941.1	3090.5	289.3
2010.75	8672.2	3117.6	278.2
2011.25	9008.3	3178.8	283.4
2011.75	8604.9	3200.4	268.9
2012.25	7731.0	3257.8	237.3
2012.75	8604.9	3275.2	262.7
2013.25	9027.3	3290.0	274.4
2013.75	8060.6	3294.2	244.7
2014.25	8461.2	3310.2	255.6
2014.75	8783.5	3311.1	265.3
2015.25	9310.4	3324.6	280.0
2015.75	9637.0	3327.1	289.6
2016.25	9976.7	3334.0	299.2
2016.75	10333.8	3338.4	309.5
2017.25	10312.0	3363.9	306.5
2017.75	10926.0	3385.0	322.8

**Tabel A.10: Handler med enfamiliehuse 1951-2017, uden og med opjustering fra 1951-1991**

Årstal	Hele landet - salg af enfamiliehuse 1951-2017	Hele landet - salg af enfamiliehuse 1951-2017 (med 18,24% opjustering fra 1951-1991)
1951	9846	11643
1952	9483	11213
1953	10443	12348
1954	11057	13074
1955	11541	13647
1956	12245	14478
1957	12670	14981
1958	16486	19494
1959	20710	24488
1960	21621	25566
1961	22533	26643
1962	23444	27721
1963	23990	28367
1964	28275	33433
1965	25006	29568
1966	27678	32727
1967	27725	32783
1968	27714	32770
1969	33930	40120
1970	35256	41688
1971	38733	45799
1972	48017	56777
1973	47392	56038
1974	41503	49075
1975	53294	63017
1976	61527	72752
1977	59129	69916
1978	60997	72125
1979	62394	73777
1980	47990	56745
1981	44709	52865
1982	51912	61382
1983	61404	72606

1984	61681	72934
1985	62184	73528
1986	56431	66726
1987	53095	62781
1988	46355	54812
1989	41552	49132
1990	43420	51341
1991	40606	48014
1992	39894	47172
1993	49517	49517
1994	54713	54713
1995	55577	55577
1996	56222	56222
1997	54977	54977
1998	53523	53523
1999	48959	48959
2000	50965	50965
2001	48929	48929
2002	49618	49618
2003	51245	51245
2004	56951	56951
2005	59888	59888
2006	52564	52564
2007	51686	51686
2008	39702	39702
2009	34276	34276
2010	38987	38987
2011	32200	32200
2012	32631	32631
2013	33020	33020
2014	36135	36135
2015	43121	43121
2016	44074	44074
2017	49143	49143

**Tabel A.11: Handler med ejerlejligheder 1973-2017 uden opjustering**

Årstal	Uden opjustering af handler			
	Hele landet	KBH+FRB	København-, Frederiksborg og Roskilde Amter	Landet i øvrigt
1967	109	55	20	34
1968	848	563	96	189
1969	2001	1181	165	655
1970	3431	2487	216	728
1971	4636	2663	979	994
1972	7116	3163	2652	1301
1973	5919	2377	2348	1194
1974	6347	2877	2020	1450
1975	10801	4600	3500	2701
1976	14096	5576	5096	3424
1977	17369	6040	5557	5772
1978	18065	6631	5006	6428
1979	19724	6979	5285	7460
1980	16904	5852	4350	6702
1981	17264	5593	4461	7210
1982	19518	6371	5068	8079
1983	22865	7874	6123	8868
1984	23822	7877	6171	9774
1985	26544	8932	7070	10542
1986	21844	6846	5652	9346
1987	21306	6471	5346	9489
1988	18566	5609	4590	8367
1989	15179	4786	3796	6597
1990	15551	5045	4034	6472



1991	14905	5146	3873	5886
1992	11273	3768	2779	4726
1993	11791	3982	2989	4820
1994	14492	4791	3517	6184
1995	16312	5270	4013	7029
1996	19054	6520	4493	8041
1997	20964	7652	5010	8302
1998	20671	7604	5031	8036
1999	19615	7115	5024	7476
2000	18613	6876	4857	6880
2001	17439	6157	4724	6558
2002	16819	5682	4435	6702
2003	18083	6446	4534	7103
2004	19405	6928	5103	7374
2005	20380	6886	5447	8047
2006	18205	5550	4493	8162
2007	17256	5659	4229	7368
2008	12760	4234	3141	5385
2009	11169	4141	2570	4458
2010	12653	4529	2905	5219
2011	10768	4085	2380	4303
2012	11848	5059	2581	4208
2013	12570	5304	2861	4405
2014	15237	6863	3583	4791
2015	18740	8024	4729	5987
2016	18445	7371	4898	6176
2017	19477	7474	5176	6827

Tabel A.12: Handler med ejerlejligheder (med opjustering af handler fra 1967-1991 på 4,73%)

Med opjusteringer af handler for årene 1967-1991 på 4,73%				
Årstal	Hele landet	KBH+FRB	København-, Frederiksborg og Roskilde Amter	Landet i øvrigt
1967	114	58	21	36
1968	888	590	101	198
1969	2096	1237	173	686
1970	3593	2605	226	762
1971	4855	2789	1025	1041
1972	7452	3313	2777	1363
1973	6199	2489	2459	1250
1974	6647	3013	2116	1519
1975	11312	4818	3666	2829
1976	14763	5840	5337	3586
1977	18190	6326	5820	6045
1978	18919	6945	5243	6732
1979	20657	7309	5535	7813
1980	17703	6129	4556	7019
1981	18080	5857	4672	7551
1982	20441	6672	5308	8461
1983	23946	8246	6413	9287
1984	24948	8249	6463	10236
1985	27799	9354	7404	11041
1986	22877	7170	5919	9788
1987	22314	6777	5599	9938
1988	19444	5874	4807	8763
1989	15897	5012	3976	6909
1990	16286	5284	4225	6778

1991	15610	5389	4056	6164
1992	11273	3768	2779	4726
1993	11791	3982	2989	4820
1994	14492	4791	3517	6184
1995	16312	5270	4013	7029
1996	19054	6520	4493	8041
1997	20964	7652	5010	8302
1998	20671	7604	5031	8036
1999	19615	7115	5024	7476
2000	18613	6876	4857	6880
2001	17439	6157	4724	6558
2002	16819	5682	4435	6702
2003	18083	6446	4534	7103
2004	19405	6928	5103	7374
2005	20380	6886	5447	8047
2006	18205	5550	4493	8162
2007	17256	5659	4229	7368
2008	12760	4234	3141	5385
2009	11169	4141	2570	4458
2010	12653	4529	2905	5219
2011	10768	4085	2380	4303
2012	11848	5059	2581	4208
2013	12570	5304	2861	4405
2014	15237	6863	3583	4791
2015	18740	8024	4729	5987
2016	18445	7371	4898	6176
2017	19477	7474	5176	6827

Tabel A.13: Handler med byggegrunde på under 2000 kvadratmeter 1951-2016 hhv. uden og med opjustering for årene 1951-1991

Årstal	Uden opjustering		Med opjustering for årene 1951-1991 (på hhv. 142% og 137%)	
	Hovedstadsregionen	Hele landet	Hovedstadsregionen	Hele landet
1951		12205		28953
1952		13288		31522
1953		15162		35965
1954		14465		34312
1955		11021		26144
1956		12004		28475
1957		11584		27479
1958	3562	12427	8638	29478
1959	4761	17552	11545	41634
1960	4591	18779	11134	44546
1961	4927	18605	11949	44133
1962	6152	19287	14918	45752
1963	6948	20566	16850	48785
1964	6508	23364	15783	55422
1965	5387	21891	13064	51928
1966	4863	21691	11794	51453
1967	4025	21931	9761	52023
1968	3147	18181	7632	43127
1969	4743	22311	11502	52924
1970	3557	16854	8626	39980
1971	4409	17891	10692	42439
1972	4613	21560	11187	51143
1973	3581	21908	8684	51968
1974	2036	13421	4938	31836
1975	2131	14118	5168	33489
1976	2494	15540	6048	36863
1977	2685	15930	6512	37788
1978	1984	13742	4811	32598
1979	1522	12198	3691	28935
1980	787	6170	1909	14636
1981	564	3993	1368	9472

1982	386	3125	936	7413
1983	978	5843	2372	13860
1984	1114	6079	2702	14420
1985	1063	6132	2578	14546
1986	695	4763	1685	11298
1987	353	2733	856	6483
1988	329	2100	798	4981
1989	294	1811	713	4296
1990	192	1413	466	3352
1991	180	1351	437	3205
1992	405	2875	405	2875
1993	471	2737	471	2737
1994	688	4088	688	4088
1995	828	4636	828	4636
1996	1109	6433	1109	6433
1997	1167	7172	1167	7172
1998	978	6430	978	6430
1999	1036	6999	1036	6999
2000	1116	6052	1116	6052
2001	949	5743	949	5743
2002	959	6323	959	6323
2003	1159	7722	1159	7722
2004	1263	11315	1263	11315
2005	1261	12161	1261	12161
2006	1100	11894	1100	11894
2007	833	9394	833	9394
2008	456	6226	456	6226
2009	328	3481	328	3481
2010	689	6601	689	6601
2011	383	3304	383	3304
2012	406	3210	406	3210
2013	463	3197	463	3197
2014	548	3557	548	3557
2015	669	4278	669	4278
2016	578	4158	578	4158

Tabel A.14: Realkreditrente 1875-2017

Årstal	Realkreditrente	Årstal	Realkreditrente	Årstal	Realkreditrente	Årstal	Realkreditrente
1875	4.60%	1915	5.00%	1955	6.30%	1995	9.38%
1876	4.90%	1916	4.90%	1956	6.40%	1996	8.44%
1877	5.00%	1917	4.90%	1957	6.50%	1997	7.65%
1878	5.00%	1918	5.00%	1958	5.60%	1998	6.52%
1879	4.60%	1919	5.20%	1959	5.80%	1999	6.87%
1880	4.40%	1920	5.80%	1960	6.56%	2000	7.45%
1881	4.60%	1921	5.50%	1961	7.74%	2001	6.72%
1882	4.30%	1922	5.10%	1962	7.91%	2002	6.33%
1883	4.40%	1923	5.30%	1963	7.95%	2003	4.89%
1884	4.40%	1924	5.70%	1964	8.70%	2004	4.26%
1885	4.40%	1925	5.80%	1965	9.94%	2005	4.05%
1886	4.10%	1926	5.70%	1966	10.17%	2006	4.84%
1887	3.80%	1927	5.60%	1967	10.32%	2007	5.74%
1888	3.70%	1928	5.30%	1968	9.57%	2008	6.20%
1889	3.70%	1929	5.30%	1969	10.29%	2009	3.77%
1890	3.80%	1930	4.80%	1970	12.02%	2010	3.19%
1891	3.90%	1931	5.20%	1971	11.75%	2011	3.38%
1892	4.00%	1932	5.40%	1972	11.88%	2012	2.97%
1893	3.90%	1933	4.60%	1973	13.21%	2013	2.79%
1894	3.80%	1934	4.30%	1974	16.54%	2014	2.53%
1895	3.60%	1935	4.80%	1975	13.49%	2015	2.40%
1896	3.60%	1936	4.80%	1976	15.60%	2016	2.08%
1897	3.70%	1937	5.00%	1977	16.38%	2017	1.93%
1898	3.70%	1938	4.80%	1978	17.33%		
1899	4.20%	1939	5.00%	1979	17.61%		
1900	4.40%	1940	5.10%	1980	19.78%		
1901	4.50%	1941	4.40%	1981	20.11%		
1902	4.30%	1942	4.20%	1982	21.24%		
1903	4.30%	1943	4.40%	1983	14.97%		
1904	4.40%	1944	4.10%	1984	14.78%		
1905	4.20%	1945	4.00%	1985	12.03%		
1906	4.30%	1946	3.90%	1986	10.77%		
1907	4.40%	1947	3.80%	1987	12.55%		
1908	4.50%	1948	4.20%	1988	11.26%		
1909	4.30%	1949	4.50%	1989	10.16%		
1910	4.40%	1950	4.60%	1990	10.98%		
1911	4.30%	1951	5.40%	1991	10.09%		
1912	4.40%	1952	5.60%	1992	10.14%		
1913	4.60%	1953	5.50%	1993	8.07%		
1914	4.70%	1954	5.80%	1994	8.61%		

Tabel A.15: Skattemæssige værdi af rentefradrag 1980-2012

Årstal	5. Percentil	50. Percentil (median)	95. Percentil
1980	40.4%	56.2%	68.2%
1981	40.8%	56.9%	69.2%
1982	42.2%	57.4%	69.6%
1983	44.7%	59.8%	71.8%
1984	46.0%	60.9%	73.0%
1985	46.1%	61.3%	73.2%
1986	46.2%	61.8%	73.5%
1987	47.8%	52.1%	57.7%
1988	48.0%	52.7%	57.8%
1989	47.6%	52.6%	57.7%
1990	46.6%	52.5%	57.7%
1991	45.6%	52.7%	58.0%
1992	46.6%	52.9%	58.0%
1993	46.7%	52.9%	58.0%
1994	43.0%	48.5%	50.6%
1995	42.1%	47.8%	50.1%
1996	41.7%	47.5%	49.8%
1997	40.6%	47.2%	49.4%
1998	39.3%	45.7%	48.1%
1999	38.7%	41.4%	57.5%
2000	34.8%	36.9%	47.8%
2001	31.7%	34.2%	48.6%
2002	31.7%	34.2%	46.1%
2003	31.6%	34.1%	45.9%
2004	31.6%	34.0%	44.4%
2005	31.6%	34.2%	45.9%
2006	31.8%	34.3%	46.0%
2007	32.0%	34.2%	47.9%
2008	32.2%	34.4%	49.2%
2009	31.8%	34.3%	44.2%
2010	31.7%	34.2%	37.6%
2011	31.8%	34.2%	37.6%
2012	31.7%	34.2%	37.7%

Tabel A.16: Boligbyggeri – påbegyndt og fuldført fra 1939-2017

	Påbegyndt byggeri (1949 - )	Fuldførtbyggeri (1939 - )
1939		1.554.337
1940		921.893
1941		551.906
1942		711.591
1943		1.116.468
1944		1.008.846
1945		599.386
1946		849.113
1947		1.081.770
1948		1.339.628
1949	1.735.400	2.031.355
1950	1.899.900	1.658.700
1951	1.411.400	1.843.600
1952	1.974.600	1.563.800
1953	2.071.300	1.831.000
1954	2.136.400	2.048.000
1955	1.640.000	2.081.300
1956	1.811.100	1.677.400
1957	1.888.300	2.180.100
1958	2.084.000	1.779.100
1959	2.817.400	2.272.500
1960	2.675.900	2.464.000
1961	3.293.000	2.813.700
1962	3.553.100	3.184.300
1963	3.314.000	3.244.800
1964	4.721.400	3.882.800
1965	4.350.100	4.172.400
1966	5.287.900	4.112.800
1967	5.127.700	4.917.100
1968	5.036.900	4.948.800
1969	6.691.700	5.769.400
1970	5.669.600	6.151.100
1971	6.345.000	6.345.600
1972	9.458.400	7.004.300
1973	7.990.900	8.046.800
1974	3.946.200	7.314.700
1975	5.301.000	5.362.900
1976	5.981.600	6.209.300
1977	5.635.500	5.896.100
1978	5.637.000	5.594.000



1979	5.145.000	5.190.000
1980	3.420.000	4.895.000
1981	2.019.000	3.159.000
1982	1.750.430	2.129.288
1983	2.623.135	2.286.894
1984	2.980.125	2.922.970
1985	3.250.389	2.483.391
1986	3.563.401	3.218.410
1987	2.751.221	3.031.841
1988	2.390.206	2.693.130
1989	2.280.339	2.545.884
1990	1.675.372	2.393.059
1991	1.403.141	1.772.942
1992	1.383.893	1.499.718
1993	1.133.667	1.262.697
1994	1.443.260	1.346.930
1995	1.566.589	1.451.569
1996	2.231.537	1.779.159
1997	2.504.750	2.340.488
1998	2.690.114	2.501.158
1999	2.499.403	2.488.661
2000	2.123.222	2.231.831
2001	2.546.799	2.210.995
2002	2.692.541	2.205.700
2003	3.111.967	2.774.798
2004	3.474.788	3.128.441
2005	4.359.331	3.353.572
2006	5.101.285	3.837.125
2007	3.714.284	4.265.078
2008	2.700.132	3.873.463
2009	1.702.701	2.899.562
2010	2.212.003	1.968.487
2011	2.343.098	2.016.668
2012	1.919.585	2.238.823
2013	1.608.989	2.160.131
2014	2.040.668	2.060.650
2015	2.395.125	2.023.326
2016	3.015.690	2.490.315
2017	2.294.227	2.811.606

Tabel A.17: Investeringer i boligbygging i mia. kr.,2005-priser, 1966-2013

Årstal	Mia. kr.	Årstal	Mia. kr.
1966	50,9	1990	45,5
1967	58,0	1991	40,4
1968	59,2	1992	39,8
1969	73,0	1993	38,7
1970	70,7	1994	43,3
1971	69,0	1995	49,5
1972	88,2	1996	52,8
1973	93,1	1997	58,0
1974	72,4	1998	59,1
1975	63,4	1999	61,6
1976	75,6	2000	67,9
1977	68,5	2001	61,7
1978	68,0	2002	63,0
1979	66,2	2003	70,4
1980	54,7	2004	78,8
1981	40,3	2005	92,4
1982	38,4	2006	101,3
1983	42,6	2007	95,3
1984	51,8	2008	80,2
1985	51,0	2009	63,1
1986	62,9	2010	59,3
1987	62,8	2011	69,9
1988	55,5	2012	64,3
1989	51,0	2013	61,1

Tabel A.18: Boliginvesteringer i forhold til BNP

Årstal	Boliginvest/BNP	Årstal	Boliginvest/BNP
1948	5,8%	1980	5,7%
1949	5,6%	1981	4,3%
1950	5,9%	1982	3,9%
1951	6,0%	1983	4,3%
1952	6,1%	1984	4,9%
1953	6,5%	1985	4,7%
1954	6,9%	1986	5,4%
1955	5,6%	1987	5,4%
1956	5,2%	1988	4,9%
1957	6,0%	1989	4,4%
1958	5,3%	1990	4,0%
1959	6,2%	1991	3,5%
1960	6,2%	1992	3,4%
1961	7,0%	1993	3,3%
1962	7,1%	1994	3,6%
1963	6,6%	1995	3,9%
1964	7,8%	1996	4,0%
1965	8,1%	1997	4,3%
1966	8,1%	1998	4,3%
1967	8,6%	1999	4,5%
1968	8,1%	2000	4,7%
1969	9,4%	2001	4,3%
1970	8,9%	2002	4,3%
1971	8,4%	2003	4,9%
1972	10,1%	2004	5,2%
1973	10,4%	2005	6,0%
1974	8,5%	2006	6,6%
1975	7,4%	2007	6,3%
1976	8,1%	2008	5,3%
1977	7,2%	2009	4,2%
1978	7,0%	2010	3,8%
1979	6,7%	2011	4,6%
		2012	4,2%

**Tabel A.19: Boligbyggeri efter type 1943-2017 (fuldførte boligenheder)**

Årstal	Boligbyggeri i alt	Enfamiliehuse	Række- og dobbelthuse	Etageboliger	Øvrige boliger
1943	12675	3344	1111	8174	46
1944	12365	3033	1389	7915	28
1945	8412	2248	723	5404	37
1946	8269	2904	591	4774	0
1947	9942	3987	680	4782	493
1948	16885	4504	1982	9072	1327
1949	20709	4858	1632	13006	1213
1950	17502	4773	1157	10709	863
1951	18038	5791	1670	9912	665
1952	16210	5058	1690	8811	651
1953	18236	6955	1609	9019	653
1954	19501	8392	2125	8483	501
1955	19882	6562	2166	10647	507
1956	16393	5462	1550	8970	411
1957	23038	6207	2524	13776	531
1958	17250	5811	1250	9164	1025
1959	21666	7787	2177	10661	1041
1960	22376	9448	1590	10256	1082
1961	24265	10154	1480	11347	1284
1962	25912	10751	1806	12066	1289
1963	25549	10928	1770	11776	1075
1964	38912	20797	2453	13981	1681
1965	40544	23753	2653	11863	2275
1966	39605	21042	2727	13837	1999
1967	44327	24085	3135	15424	1683
1968	44710	20776	2791	19890	1253
1969	49691	24171	4457	19887	1176
1970	50582	24124	5121	20002	1335
1971	50169	23628	5214	16300	5027
1972	50006	28890	4175	14080	2861
1973	55566	33941	3994	14355	3276
1974	48595	28441	5810	12820	1524
1975	35510	21322	4085	8919	1184
1976	39218	24672	5097	8553	896
1977	36276	23598	6803	5231	644
1978	34218	22091	6074	4913	1140

1979	31064	19614	6652	3931	867
1980	30345	15207	7297	6783	1058
1981	21924	7105	7632	6207	980
1982	20768	3702	9450	6549	1067
1983	22152	4916	9981	5942	1313
1984	26863	8530	10990	6032	1311
1985	22831	7678	8863	5416	874
1986	28489	10903	10203	5857	1526
1987	27853	8524	11384	6549	1396
1988	25935	6460	11404	6875	1196
1989	26815	4886	11773	8216	1940
1990	27237	3392	12431	9417	1997
1991	20447	2271	7263	9332	1581
1992	16383	1991	5993	6889	1510
1993	14131	1576	4108	6545	1902
1994	13787	2327	3279	6282	1899
1995	13503	3357	2444	6266	1436
1996	14239	4597	2250	5552	1840
1997	17725	6470	3428	5498	2329
1998	18112	6830	3231	5817	2234
1999	17240	6552	3773	4394	2521
2000	16330	5332	3715	4870	2413
2001	17386	5173	4308	5565	2340
2002	18814	4900	5045	6323	2546
2003	23745	5729	7521	7863	2632
2004	26296	6533	7424	9538	2801
2005	27278	7643	6872	9409	3354
2006	29071	9008	6581	9464	4018
2007	31314	9796	7039	11784	2695
2008	26769	9430	6618	7318	3403
2009	19019	6705	3683	5444	3187
2010	12310	4673	1529	3747	2361
2011	13373	4991	2266	4068	2048
2012	17589	4299	2722	7367	3201
2013	16616	4046	2660	6864	3046
2014	15673	4233	2820	6927	1693
2015	14967	4358	3170	5914	1525
2016	21025	5078	3317	9616	3014
2017	24053	5343	4111	12209	2390

Note: Frem til 1964 er der kun opgjort boligbyggeri for dele af landet. I 1963 er således kun inkluderet et geografisk område svarende til 67% af befolkningen, mens den registrerede aktivitet i starten af perioden kun dækker et område svarende til 41% af befolkningen.

**Tabel A.20: Boligbyggeri efter bygherre 1917-2017 (fuldførte boligenheder)**

Årstal	I alt	Private bygherre	Almene boligselskaber	Offentlig myndighed
1917	3866	2998	687	181
1918	5243	2893	826	1524
1919	5798	1642	2101	2055
1920	6551	1711	2285	2555
1921	5376	1596	2334	1446
1922	5465	2161	2130	1174
1923	7560	4010	2707	843
1924	6111	3691	1424	996
1925	7530	3810	2846	874
1926	8432	4067	3355	1010
1927	8657	5082	2477	1098
1928	9179	7181	1520	478
1929	11869	10219	869	781
1930	14310	12674	433	1203
1931	16633	14884	1158	591
1932	13070	11602	803	665
1933	16375	15079	1042	254
1934	23195	21423	575	1197
1935	22939	22436	249	254
1936	18146	17540	340	266
1937	18538	17403	299	836
1938	14621	13369	482	770
1939	21413	18920	1253	1240
1940	13590	11219	864	1507
1941	8559	5331	2566	662
1942	10413	4258	3879	2276
1943	12675	6290	4838	1547
1944	12365	5224	5064	2077
1945	8412	2969	4539	904
1946	8269	4852	2229	1188
1947	9942	6573	1940	1429
1948	16885	8663	5975	2247
1949	20709	9736	8967	2006
1950	17502	8026	7735	1741
1951	18038	8427	8469	1142
1952	16210	7534	7804	872
1953	18236	9478	7958	800
1954	19501	11157	7249	1095
1955	19882	9289	9662	931
1956	16393	8032	7291	1070
1957	23038	10015	11225	1798
1958	17250	8743	7771	736
1959	21666	11887	9096	683
1960	22376	15157	6139	1080
1961	24265	17815	5695	755
1962	25912	17865	7333	714
1963	25549	16275	8834	440
1964	38912	25881	12223	808
1965	40544	28324	11185	1035

1966	39605	26528	12090	987
1967	44327	29988	13623	716
1968	44710	27407	16463	840
1969	49691	34975	13669	1047
1970	50582	35675	13813	1094
1971	50169	34745	14019	1405
1972	50006	36761	12202	1043
1973	55566	42304	12902	360
1974	48595	36279	11436	880
1975	35510	26305	8673	532
1976	39218	29827	9041	350
1977	36276	29463	6405	408
1978	34218	28136	5501	581
1979	31064	25892	4844	328
1980	30345	22315	7242	788
1981	21924	14374	6750	800
1982	20768	9540	10294	934
1983	22152	11770	9642	740
1984	26863	17244	8662	957
1985	22831	15862	6191	778
1986	28489	21050	6336	1103
1987	27853	19651	7594	608
1988	25935	17718	7642	575
1989	26815	16856	8977	982
1990	27237	15024	10657	1556
1991	20447	10967	8601	879
1992	16383	9899	5389	1095
1993	14131	7881	4965	1285
1994	13787	8312	4260	1215
1995	13503	8745	3139	1619
1996	14239	10378	2792	1069
1997	17725	12181	4389	1155
1998	18112	12957	3655	1500
1999	17240	13272	2525	1443
2000	16330	12009	3240	1081
2001	17386	13895	2299	1192
2002	18814	13671	3460	1683
2003	23745	17267	4851	1627
2004	26296	20187	4357	1752
2005	27278	22998	2449	1831
2006	29071	25269	1644	2158
2007	31314	27798	1781	1735
2008	26769	23990	1451	1328
2009	19019	16630	898	1491
2010	12310	10131	728	1451
2011	13373	10729	1713	931
2012	17589	11824	4390	1375
2013	16616	10614	4588	1414
2014	15673	12445	2353	875
2015	14967	12466	2059	442
2016	21025	17545	2928	552
2017	24053	21442	1989	622

**Tabel A.21: Boligmassen fordelt på ejendomstype 1981-2018**

Beboede boliger efter område, udlejningsforhold , boligart og tid	Hele landet (antal boliger)					
	Beboet af ejer			Beboet af lejer		
	Parcel+stuehuse beboet af ejer	Række- og dobbeltthuse beboet af ejer	Etageboliger beboet af ejer	Parcel+stuehuse beboet af lejer	Række- og dobbeltthuse beboet af lejer	Etageboliger beboet af lejer
1981	926.441	84.123	96.988	84.871	70.930	708.031
1982	930.933	87.320	100.928	85.090	76.150	708.169
1983	940.052	90.814	106.763	85.082	83.160	716.225
1984	948.243	94.500	111.003	82.382	89.893	714.872
1985	956.563	97.388	113.852	80.720	96.386	711.338
1986	966.046	100.897	117.668	82.380	103.818	720.396
1987	975.910	103.998	118.398	80.137	111.714	719.481
1988	982.360	106.611	118.554	80.380	120.096	724.993
1989	983.032	109.366	119.319	82.951	127.417	726.141
1990	979.319	110.258	116.610	86.652	139.150	725.371
1991	978.028	111.132	115.668	89.291	150.106	731.371
1992	982.317	112.240	115.203	88.011	157.583	741.704
1993	981.458	104.292	109.807	89.670	170.928	748.885
1994	983.217	107.337	109.592	92.121	173.819	754.900
1995	981.674	112.374	112.733	89.611	171.057	757.095
1996	987.078	113.511	113.320	88.221	173.847	762.764
1997	992.231	114.583	113.366	86.774	175.233	763.645
1998	1.012.263	117.192	120.568	87.632	181.766	787.966
1999	1.020.953	117.687	122.524	86.070	183.773	790.855
2000	1.026.029	118.558	123.616	85.681	186.612	792.564
2001	1.030.597	119.285	123.532	85.639	191.739	798.572
2002	1.031.748	119.934	123.143	86.931	195.771	803.212
2003	1.033.356	120.462	122.680	88.342	200.823	807.533
2004	1.035.040	121.168	122.473	88.708	207.274	808.458
2005	1.025.113	120.608	119.840	86.257	210.228	800.948
2006	1.026.912	121.389	120.233	90.921	218.811	804.224
2007	1.022.899	121.977	120.104	92.210	222.714	801.655
2008	1.037.050	124.944	123.212	92.494	229.782	823.424
2009	1.039.411	127.734	123.890	93.373	232.375	825.392
2010	1.027.848	127.175	120.876	92.351	230.625	808.948
2011	1.046.985	129.966	120.847	101.172	241.201	849.485
2012	1.045.909	129.999	119.465	103.771	244.216	857.014
2013	1.043.598	130.131	118.466	108.629	247.743	866.176
2014	1.040.403	130.317	118.109	113.497	252.081	876.476
2015	1.037.969	130.377	118.784	118.505	255.883	886.096
2016	1.036.941	131.137	121.705	122.290	259.426	894.026
2017	1.036.483	132.320	124.451	125.609	263.048	901.179
2018	1.036.915	133.579	127.103	127.803	266.422	912.039



**Tabel A.22: Udvikling i antal boliger benyttet som ejer og lejeboliger samt befolkningstal (1955-2018)**

Årstal	Beboet af ejer	Beboet af lejer	Lejere+ejere	Befolkningstal
1955	618.960	755.570	1.374.530	4.424.000
1960	667.840	794.770	1.462.610	4.566.000
1965	737.780	840.620	1.578.400	4.741.000
1970	846.159	896.615	1.742.774	4.907.000
1980	1.094.489	886.580	1.981.069	5.122.000
1981	1.115.181	897.308	2.012.489	5.124.000
1982	1.127.095	903.452	2.030.547	5.119.000
1983	1.145.365	919.525	2.064.890	5.116.000
1984	1.161.495	922.699	2.084.194	5.112.000
1985	1.175.602	924.095	2.099.697	5.111.000
1986	1.192.120	943.899	2.136.019	5.116.000
1987	1.205.336	948.492	2.153.828	5.125.000
1988	1.214.418	963.410	2.177.828	5.129.000
1989	1.218.479	975.288	2.193.767	5.130.000
1990	1.216.544	992.014	2.208.558	5.135.000
1991	1.215.874	1.013.471	2.229.345	5.146.000
1992	1.221.773	1.031.393	2.253.166	5.162.000
1993	1.207.282	1.053.954	2.261.236	5.181.000
1994	1.212.545	1.067.028	2.279.573	5.197.000
1995	1.219.710	1.063.711	2.283.421	5.216.000
1996	1.227.059	1.072.404	2.299.463	5.251.000
1997	1.234.257	1.074.399	2.308.656	5.275.000
1998	1.267.289	1.111.784	2.379.073	5.295.000
1999	1.279.616	1.115.307	2.394.923	5.314.000
2000	1.286.083	1.119.585	2.405.668	5.330.000
2001	1.290.010	1.127.438	2.417.448	5.349.000
2002	1.290.967	1.137.126	2.428.093	5.368.000
2003	1.292.283	1.147.643	2.439.926	5.384.000
2004	1.295.065	1.153.938	2.449.003	5.398.000
2005	1.281.183	1.139.101	2.420.284	5.411.000
2006	1.284.179	1.159.681	2.443.860	5.427.000
2007	1.279.944	1.163.301	2.443.245	5.447.000
2008	1.301.902	1.193.589	2.495.491	5.476.000
2009	1.308.134	1.198.523	2.506.657	5.511.000
2010	1.294.564	1.171.918	2.466.482	5.535.000
2011	1.317.333	1.233.654	2.550.987	5.561.000
2012	1.315.252	1.246.625	2.561.877	5.581.000
2013	1.312.508	1.264.476	2.576.984	5.603.000
2014	1.309.409	1.283.007	2.592.416	5.627.000
2015	1.308.023	1.302.233	2.610.256	5.660.000
2016	1.311.101	1.318.053	2.629.154	5.707.000
2017	1.314.900	1.332.743	2.647.643	5.749.000
2018	1.319.878	1.351.145	2.671.023	5.781.000

## Appendiks B: Sammensætning af gamle kommunegrupper jf. Skat

Her ses definitionerne som er benyttet til at skabe de gamle kommunegrupper jf. Skat frem til 2006. Bemærk, at prisindekset er lavet således, at kommunegruppe 4 og 5 er lagt sammen og ligeledes med kommunegruppe 6 og 7.

### **Kommunegruppe 1: København og Frederiksberg kommuner**

København	101
Frederiksberg	147

### **Kommunegruppe 2: 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		

### **Kommunegruppe 3: 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		
Helsingør	215	Skævinge	231	Køge	259		

### **Kommunegruppe 4: Øvrige kommuner over 50.000 indbyggere**

Odense	461	Kolding	621	Århus	751
Esbjerg	561	Randers	731	Aalborg	851

### **Kommunegruppe 5: Øvrige kommuner med 20.-50.000 indbyggere**

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

### **Kommunegruppe 6: Øvrige kommuner med 10-20.000 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		

**Kommunegruppe 7: Øvrige kommuner med 5-10.000 indbyggere**

Nykøbing-Rørvig	327	Nordborg	523	Hedensted	613	Hørning	715
Skælskør	331	Rødekro	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

**Kommunegruppe 8: 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	Rønde	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	Rødding	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

## Appendiks C: Overblik over kilder til prisindeks

	Enfamiliehuse 1938-2017			
Årstal	Hele landet	KBH+FRB kommuner	KBH Amt	Resten af landet
1938-1950	Betænkning af Økonomiministeriet 1966 - SPAR-metoden vha. af vægtet gennemsnit (på baggrund af antal ejendomme) af indeks for KBH+FRB kommuner, Københavns Amt, Provinsbyerne, Bymæssige kommuner i øvrigt og andre landkommuner	Betænkning af Økonomiministeriet 1966 - SPAR-metoden		Betænkning af Økonomiministeriet 1966 - SPAR-metoden vha. af vægtet gennemsnit (på baggrund af antal ejendomme) af indeks for Provinsbyerne, Bymæssige kommuner i øvrigt og andre landkommuner
1950-1965	SKAT Ejendomssalg, 1974 2. halvår - beregnet ved Afstandsprocenten (SPAR-metoden)			
1965-1986	SKAT Ejendomssalg løbende udgivelser - beregnet ved Afstandsprocenten (SPAR-metoden)			SKAT <i>Ejendomssalg</i> - SPAR-metoden vha. af sammenvægtet indeks. Sammenvægtning på baggrund af nøgle beregnet på baggrund antal af handler med samtlige ejendomme i fri handel for de 4 grupper Frederiksborg- og Roskilde amter, kommuner med over 20.000 indbyggere, 5.-20.000 indbyggere og over 20.000 indbyggere
1986-1992				SKAT <i>Ejendomssalg</i> , SPAR-metoden indsamling af antal handler for hver halvårlig udgivelse for de samme grupper som vidst ovenfor. Herefter vægtning og indeks lavet på baggrund heraf
1992-2017	Boligøkonomisk Videncenter (egne beregninger) - <i>repeat-sales</i> metoden. Gamle kommuner og kommunegrupper jf. SKAT fra før kommunalreformen i 2007 genskabt			

Enfamiliehuse 1950-2017							
Årstal	Hele landet	KBH+FRB kommuner	KBH Amt	Frederiksborg +Roskilde amter	Kommuner over 20.000 indb.	Kommuner 5.000-20.000 indb.	Kommuner under 5.000 indb.
1950-1965	SKAT <i>Ejendomssalg</i> , 1974 2. halvår - beregnet ved Afstandsprocenten (SPAR-metoden)						
1965-2006, 1. halvår	SKAT <i>Ejendomssalg</i> løbende udgivelser - beregnet ved Afstandsprocenten (SPAR-metoden)						
2006, 1. halvår - 2017	Boligøkonomisk Videncenter (egne beregninger) - <i>repeat-sales</i> metoden. Gamle kommuner og kommunergrupper jf. SKAT fra før kommunalreformen i 2007 genskabt						


Ejerlejligheder 1973-2017					
Årstal	Hele landet	KBH+FRB kommuner	KBH-, Frederiksborg- og Roskilde amter	Odense, Aarhus, Aalborg kommuner	Landet i øvrigt
1973-1992	Skat <i>Ejendomssalg</i> - indekset baseret på kvadratmeterpriser i ikke-nyopførte ejendomme				
1992-2017	Boligøkonomisk Videncenter (egne beregninger) - <i>repeat-sales</i> metoden				

Årstal	Landbrugsejendomme 1875-2005 - hele landet
1875-2005	Kim Abildgren 2006 - generelt købesumsindeks, men forskellige kilder benyttet. Se Abildgren 2006 for flere detaljer
2005-2017	Danmarks Statistiks Statistikbank tabel EJEN5 (SPAR-metoden)

Årstal	Grunde på under 2.000 kvadratmeter 1938-2017 - hele landet
1938-1950	Betænkning af Økonomiministeriet 1966 - SPAR-metoden vha. af vægtet gennemsnit (på baggrund af antal ejendomme) af indeks for KBH+FRB kommuner, Københavns Amt, Provinsbyerne, Bymæssige kommuner i øvrigt og andre landkommuner
1950-1965	SKAT <i>Ejendomssalg</i> , 1974 2. halvår - beregnet ved Afstandsprocenten (SPAR-metoden)
1965-2000	SKAT <i>Ejendomssalg</i> løbende udgivelser - beregnet ved Afstandsprocenten (SPAR-metoden)
2000-2010	Danmarks Statistiks Statistikbank tabel EJEN5 (SPAR-metoden)
2010-2017	Danmarks Statistik betalingsdatabanken (SPAR-metoden)

Årstal	Beboelsesejendomme med minimum 4 lejligheder 1938-2017 - hele landet
1938-1950	Betænkning af Økonomiministeriet 1966 - SPAR-metoden vha. af vægtet gennemsnit (på baggrund af antal ejendomme) af indeks for KBH+FRB kommuner og Provinsbyerne (de eneste to områder der var indeks for)
1950-1965	SKAT <i>Ejendomssalg</i> , 1974 2. halvår - beregnet ved Afstandsprocenten (SPAR-metoden)
1965-2012	SKAT <i>Ejendomssalg</i> løbende udgivelser - beregnet ved Afstandsprocenten (SPAR-metoden)
2012-2017	Danmarks Statistiks Statistikbank tabel EJEN5 (SPAR-metoden)





Boligøkonomisk  
Videncenter  
Jarmers Plads 2  
1551 København V

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