

BALANCE

DANMARK

Notat

November 2021

Udvikling i m²-priser 2011–2021

I dette notat ser vi på udviklingen i kvadratmeterpriserne fra 2011 til 2021 på villaer og rækkehuse. Vi kigger samtidig på, hvilken betydning udviklingen har haft for den gennemsnitlige husejer i hver enkelt kommune i kroner og øre.

Opgørelsen viser, at den eksplosive vækst på boligmarkedet er centreret i hovedstadsområdet. I top-30 over kommuner, hvor husejerne har oplevet den største gennemsnitlige stigning i kroner og øre de sidste 10 år, kommer Aarhus ind på en 22. plads. Resten af top-30 er kommuner i hovedstadsområdet.

Ser vi på den procentmæssige stigning i kvadratmeterprisen de sidste ti år, er billedet stort set det samme. 27 af kommunerne i top-30 ligger i hovedstadsområdet. Helt i top finder vi Københavns Kommune med en stigning i kvadratmeterprisen på hele 97 %.

Alle tal i dette notat stammer fra Boligmarkedsstatistikken og Finans Danmark. Alle målinger er foretaget i 1. kvartal i det pågældende år.¹

Forfattere:

Preben Boye Jørgensen og Martin Ø. Carstensen

Kontakt:

Martin Ø. Carstensen

Chef for Politik og Kommunikation

Tlf.: 23 71 00 43

Mail: mac@balance-danmark.dk

¹ Pga. manglende data gælder dette ikke for Læsø Kommune. Her er anvendt de kvartaler, der ligger nærmest 1. kvartal. Dvs. 3. kvartal 2010, 2. kvartal 2016 og 2. kvartal 2020.

1. Hvordan har m²-priserne udviklet sig de sidste ti år?

I tabel 1 kan du se en oversigt over kvadratmeterpriserne i regionerne, landsdelene og de enkelte kommuner. Kvadratmeterpriserne er angivet i 2011, 2016 og 2021, ligesom du også kan se udviklingen i kvadratmeterpriserne i procent mellem 2011-2016, 2016-2021 og 2011-2021.

Tabel 1: Udvikling i m²-priser 2011 – 2021. Villa/rækkehus

	2011	2016	2021		2011-2016	2016-2021	2011-2021
Hele Landet	11.824	12.166	15.740		2,9%	29,4%	33,1%
Regioner:	2011	2016	2021		2011-2016	2016-2021	2011-2021
Region Hovedstad	19.623	22.123	30.477		12,7%	37,8%	55,3%
Region Midtjylland	10.966	10.951	13.723		-0,1%	25,3%	25,1%
Region Sjælland	10.622	10.112	13.648		-4,8%	35,0%	28,5%
Region Syddanmark	9.388	9.047	10.810		-3,6%	19,5%	15,1%
Region Nordjylland	8.151	8.478	10.103		4,0%	19,2%	23,9%
Landsdele:	2011	2016	2021		2011-2016	2016-2021	2011-2021
Byen København	23.249	30.006	43.322		29,1%	44,4%	86,3%
Københavns omegn	22.002	25.248	34.398		14,8%	36,2%	56,3%
Nordsjælland	18.279	19.069	25.703		4,3%	34,8%	40,6%
Østsjælland	16.416	17.060	23.193		3,9%	35,9%	41,3%
Østjylland	12.713	12.829	16.482		0,9%	28,5%	29,6%
Fyn	10.063	9.592	11.694		-4,7%	21,9%	16,2%
Vest- og Sydsjælland	8.618	7.693	10.233		-10,7%	33,0%	18,7%
Syddjylland	8.913	8.664	10.193		-2,8%	17,6%	14,4%
Nordjylland	8.151	8.478	10.103		4,0%	19,2%	23,9%
Vestjylland	8.200	7.957	9.234		-3,0%	16,0%	12,6%
Bornholm	6.537	5.872	9.144		-10,2%	55,7%	39,9%
Landsdele/kommuner:	2011	2016	2021		2011-2016	2016-2021	2011-2021
Byen København	23.249	30.006	43.322		29,1%	44,4%	86,3%
Frederiksberg	37.246	35.664	65.039		-4,2%	82,4%	74,6%
København	23.203	31.561	45.758		36,0%	45,0%	97,2%
Dragør	22.113	26.962	35.766		21,9%	32,7%	61,7%
Tårnby	19.038	25.013	32.358		31,4%	29,4%	70,0%
	2011	2016	2021		2011-2016	2016-2021	2011-2021
Københavns omegn:	22.002	25.248	34.398		14,8%	36,2%	56,3%
Gentofte	32.193	36.060	54.722		12,0%	51,8%	70,0%
Lyngby-Taarbæk	25.890	32.469	41.761		25,4%	28,6%	61,3%

Gladsaxe	23.769	28.260	34.245		18,9%	21,2%	44,1%
Hvidovre	19.437	23.200	33.036		19,4%	42,4%	70,0%
Rødovre	18.441	21.542	32.137		16,8%	49,2%	74,3%
Herlev	21.041	23.291	30.334		10,7%	30,2%	44,2%
Ballerup	20.740	21.434	27.844		3,3%	29,9%	34,3%
Glostrup	17.551	20.769	27.837		18,3%	34,0%	58,6%
Brøndby	17.306	21.158	27.708		22,3%	31,0%	60,1%
Vallensbæk	20.359	21.481	27.262		5,5%	26,9%	33,9%
Albertslund	17.045	17.802	24.767		4,4%	39,1%	45,3%
Høje-Taastrup	16.018	17.394	24.018		8,6%	38,1%	49,9%
Ishøj	15.061	17.661	22.229		17,3%	25,9%	47,6%
	2011	2016	2021		2011-2016	2016-2021	2011-2021
Nordsjælland	18.279	19.069	25.703		4,3%	34,8%	40,6%
Rudersdal	25.839	27.973	37.961		8,3%	35,7%	46,9%
Hørsholm	24.169	25.477	36.920		5,4%	44,9%	52,8%
Furesø	21.120	23.406	32.525		10,8%	39,0%	54,0%
Fredensborg	19.095	18.974	27.195		-0,6%	43,3%	42,4%
Allerød	18.669	21.024	26.809		12,6%	27,5%	43,6%
Helsingør	19.118	19.120	25.984		0,0%	35,9%	35,9%
Hillerød	18.176	17.296	23.869		-4,8%	38,0%	31,3%
Egedal	16.505	19.113	23.482		15,8%	22,9%	42,3%
Frederikssund	15.551	14.480	18.090		-6,9%	24,9%	16,3%
Gribskov	12.746	13.521	17.600		6,1%	30,2%	38,1%
Halsnæs	10.616	10.303	14.937		-2,9%	45,0%	40,7%
	2011	2016	2021		2011-2016	2016-2021	2011-2021
Bornholm	6.537	5.872	9.144		-10,2%	55,7%	39,9%
Bornholm	6.537	5.872	9.144		-10,2%	55,7%	39,9%
	2011	2016	2021		2011-2016	2016-2021	2011-2021
Østsjælland	16.416	17.060	23.193		3,9%	35,9%	41,3%
Solrød	19.756	17.646	27.812		-10,7%	57,6%	40,8%
Roskilde	17.909	19.350	25.277		8,0%	30,6%	41,1%
Greve	17.481	18.594	24.927		6,4%	34,1%	42,6%
Køge	14.103	14.435	20.129		2,4%	39,4%	42,7%
Lejre	12.597	13.224	17.004		5,0%	28,6%	35,0%
	2011	2016	2021		2011-2016	2016-2021	2011-2021
Vest- og Sydsjælland	8.618	7.693	10.233		-10,7%	33,0%	18,7%
Holbæk	11.690	10.449	14.127		-10,6%	35,2%	20,8%
Ringsted	11.422	11.083	14.063		-3,0%	26,9%	23,1%
Stevns	8.300	10.552	13.008		27,1%	23,3%	56,7%

Faxe	9.607	8.110	11.962		-15,6%	47,5%	24,5%
Næstved	10.052	8.848	11.669		-12,0%	31,9%	16,1%
Sorø	9.572	8.652	11.554		-9,6%	33,5%	20,7%
Slagelse	9.317	9.186	11.444		-1,4%	24,6%	22,8%
Odsherred	7.806	6.300	9.935		-19,3%	57,7%	27,3%
Kalundborg	8.077	7.283	9.363		-9,8%	28,6%	15,9%
Vordingborg	7.405	7.059	8.428		-4,7%	19,4%	13,8%
Guldborgsund	7.020	5.147	7.026		-26,7%	36,5%	0,0%
Lolland	4.706	3.215	4.591		-31,7%	42,8%	-2,4%
	2011	2016	2021		2011-2016	2016-2021	2011-2021
Fyn	10.063	9.592	11.694		-4,7%	21,9%	16,2%
Odense	12.904	13.795	16.833		6,9%	22,0%	30,4%
Svendborg	10.666	9.693	12.192		-9,1%	25,8%	14,3%
Midelfart	11.580	9.571	11.681		-17,3%	22,0%	0,9%
Kerteminde	9.781	9.509	11.548		-2,8%	21,4%	18,1%
Nyborg	8.207	7.865	9.943		-4,2%	26,4%	21,2%
Nordfyns	7.492	6.759	8.169		-9,8%	20,9%	9,0%
Assens	8.336	7.024	8.016		-15,7%	14,1%	-3,8%
Faaborg-Midtfyn	7.865	6.649	7.928		-15,5%	19,2%	0,8%
Ærø	5.669	5.297	6.241		-6,6%	17,8%	10,1%
Langeland	6.087	4.673	5.784		-23,2%	23,8%	-5,0%
	2011	2016	2021		2011-2016	2016-2021	2011-2021
Syddjylland	8.913	8.664	10.193		-2,8%	17,6%	14,4%
Kolding	10.715	11.238	12.949		4,9%	15,2%	20,8%
Esbjerg	10.473	11.102	12.723		6,0%	14,6%	21,5%
Vejle	11.128	10.244	12.662		-7,9%	23,6%	13,8%
Fredericia	10.892	10.814	12.326		-0,7%	14,0%	13,2%
Fanø	9.325	8.637	10.982		-7,4%	27,2%	17,8%
Billund	7.656	8.075	10.139		5,5%	25,6%	32,4%
Sønderborg	8.245	7.315	8.698		-11,3%	18,9%	5,5%
Varde	7.006	7.710	8.189		10,0%	6,2%	16,9%
Vejen	6.444	5.926	7.882		-8,0%	33,0%	22,3%
Haderslev	7.863	6.815	7.689		-13,3%	12,8%	-2,2%
Aabenraa	7.106	6.487	7.555		-8,7%	16,5%	6,3%
Tønder	5.723	4.605	5.319		-19,5%	15,5%	-7,1%
	2011	2016	2021		2011-2016	2016-2021	2011-2021
Østjylland	12.713	12.829	16.482		0,9%	28,5%	29,6%
Århus	18.650	19.889	26.074		6,6%	31,1%	39,8%
Skanderborg	14.167	15.016	18.666		6,0%	24,3%	31,8%
Odder	12.676	10.900	15.543		-14,0%	42,6%	22,6%

Silkeborg	11.736	11.929	15.384		1,6%	29,0%	31,1%
Favrskov	11.238	10.643	13.694		-5,3%	28,7%	21,9%
Syddjurs	10.407	10.862	13.213		4,4%	21,6%	27,0%
Horsens	10.937	10.942	12.897		0,0%	17,9%	17,9%
Randers	9.553	9.060	10.979		-5,2%	21,2%	14,9%
Hedensted	9.129	6.982	10.084		-23,5%	44,4%	10,5%
Norddjurs	7.131	6.619	7.936		-7,2%	19,9%	11,3%
Samsø	6.117	6.246	7.780		2,1%	24,6%	27,2%
	2011	2016	2021		2011-2016	2016-2021	2011-2021
Vestjylland	8.200	7.957	9.234		-3,0%	16,0%	12,6%
Herning	9.729	9.541	11.435		-1,9%	19,9%	17,5%
Holstebro	9.641	9.377	11.020		-2,7%	17,5%	14,3%
Ikast-Brande	8.737	8.204	10.118		-6,1%	23,3%	15,8%
Viborg	8.738	9.140	9.923		4,6%	8,6%	13,6%
Struer	7.439	6.135	7.958		-17,5%	29,7%	7,0%
Ringkøbing-Skjern	6.581	5.547	7.226		-15,7%	30,3%	9,8%
Skive	6.664	6.852	6.517		2,8%	-4,9%	-2,2%
Lemvig	5.265	4.961	5.661		-5,8%	14,1%	7,5%
	2011	2016	2021		2011-2016	2016-2021	2011-2021
Nordjylland	8.151	8.478	10.103		4,0%	19,2%	23,9%
Aalborg	12.048	12.404	14.957		3,0%	20,6%	24,1%
Rebild	7.839	8.762	11.568		11,8%	32,0%	47,6%
Frederikshavn	7.933	7.757	10.836		-2,2%	39,7%	36,6%
Jammerbugt	6.738	7.258	9.310		7,7%	28,3%	38,2%
Brønderslev	6.271	7.183	7.892		14,5%	9,9%	25,8%
Mariagerfjord	7.092	8.580	7.889		21,0%	-8,1%	11,2%
Vesthimmerlands	5.161	6.374	7.689		23,5%	20,6%	49,0%
Hjørring	7.498	7.098	7.667		-5,3%	8,0%	2,3%
Thisted	6.424	6.229	7.153		-3,0%	14,8%	11,3%
Morsø	5.480	4.505	5.299		-17,8%	17,6%	-3,3%
Læsø*	6.419	4.019	7.673		-37,4%	90,9%	19,5%

Kilde: Boligmarkedsstatistikken og Finans Danmark.

Som det fremgår af tabellen, er kvadratmeterprisen for villaer og rækkehuse i gennemsnit steget med 33,1 % fra 2011 til 2021. Tallet dækker dog over store geografiske forskelle. Det fremgår bl.a. tydeligt, hvis vi ser på de enkelte landsdele, hvor Byen København har oplevet en stigning i kvadratmeterprisen fra 2011 til 2021 på 86,1 %, mens landsdelen Vestjylland har oplevet en markant mindre stigning på 12,6 %.

Den eksplosive vækst på boligmarkedet er centreret i hovedstadsområdet. Ser vi på den procentmæssige stigning i kvadratmeterprisen de sidste ti år, ligger 27 af kommunerne i top-30 i hovedstadsområdet. Helt i top finder vi Københavns Kommune med en stigning i kvadratmeterprisen på hele 97 %. Herefter følger

Frederiksberg, Rødovre og Tårnby med en stigning på 70-75 %. Syv kommuner har oplevet et fald i kvadratmeterprisen på 2-7 %. Det gælder Morsø, Skive, Tønder, Haderslev, Langeland, Assens og Lolland.

I tabel 2 har vi kigget på, hvilken betydning udviklingen i kvadratmeterpriserne har haft for den gennemsnitlige husejer i kroner og øre. Tabellen viser altså den gennemsnitlige stigning/fald pr. måned ved et hus på 140 m² fra 2011 til 2021.

Tabel 2: Gennemsnitlig boligstigning i kr. pr. måned fra 2011 til 2021

Kommune:	Gns. stigning pr. måned v. 140 m ² hus i kr.:
Frederiksberg	32.425 kr.
København	26.314 kr.
Gentofte	26.284 kr.
Lyngby-Taarbæk	18.516 kr.
Rødovre	15.979 kr.
Dragør	15.929 kr.
Hvidovre	15.866 kr.
Tårnby	15.540 kr.
Hørsholm	14.876 kr.
Rudersdal	14.142 kr.
Furesø	13.306 kr.
Gladsaxe	12.222 kr.
Brøndby	12.136 kr.
Glostrup	12.000 kr.
Herlev	10.842 kr.
Allerød	9.497 kr.
Fredensborg	9.450 kr.
Solrød	9.399 kr.
Høje-Taastrup	9.333 kr.
Albertslund	9.009 kr.
Greve	8.687 kr.
Århus	8.661 kr.
Roskilde	8.596 kr.
Ishøj	8.363 kr.
Ballerup	8.288 kr.
Egedal	8.140 kr.
Vallensbæk	8.054 kr.
Helsingør	8.010 kr.
Køge	7.030 kr.
Hillerød	6.642 kr.
Gribskov	5.663 kr.
Stevns	5.493 kr.

Skanderborg	5.249 kr.
Lejre	5.142 kr.
Halsnæs	5.041 kr.
Odense	4.584 kr.
Rebild	4.351 kr.
Silkeborg	4.256 kr.
Aalborg	3.394 kr.
Frederikshavn	3.387 kr.
Odder	3.345 kr.
Syddjurs	3.274 kr.
Ringsted	3.081 kr.
Bornholm	3.042 kr.
Jammerbugt	3.001 kr.
Frederikssund	2.962 kr.
Vesthimmerlands	2.949 kr.
Billund	2.897 kr.
Favrskov	2.865 kr.
Holbæk	2.843 kr.
Faxe	2.748 kr.
Esbjerg	2.625 kr.
Kolding	2.606 kr.
Odsherred	2.484 kr.
Slagelse	2.482 kr.
Sorø	2.312 kr.
Horsens	2.287 kr.
Kerteminde	2.062 kr.
Nyborg	2.025 kr.
Herning	1.990 kr.
Samsø	1.940 kr.
Fanø	1.933 kr.
Brønderslev	1.891 kr.
Næstved	1.887 kr.
Vejle	1.790 kr.
Svendborg	1.780 kr.
Vejen	1.678 kr.
Fredericia	1.673 kr.
Randers	1.664 kr.
Ikast-Brande	1.611 kr.
Holstebro	1.609 kr.
Kalundborg	1.500 kr.
Læsø	1.463 kr.
Viborg	1.383 kr.
Varde	1.380 kr.

Vordingborg	1.194 kr.
Hedensted	1.114 kr.
Norddjurs	939 kr.
Mariagerfjord	930 kr.
Thisted	851 kr.
Nordfyns	790 kr.
Ringkøbing-Skjern	753 kr.
Ærø	667 kr.
Struer	606 kr.
Sønderborg	529 kr.
Aabenraa	524 kr.
Lemvig	462 kr.
Hjørring	197 kr.
Middelfart	118 kr.
Faaborg-Midtfyn	74 kr.
Guldborgsund	7 kr.
Lolland	-134 kr.
Skive	-172 kr.
Haderslev	-203 kr.
Morsø	-211 kr.
Langeland	-354 kr.
Assens	-373 kr.
Tønder	-471 kr.

Kilde: Egne beregninger pba. tal fra Boligmarkedsstatistikken og Finans Danmark.

Zoomer vi ind på top-30 over kommuner, hvor husejerne har oplevet den største gennemsnitlige stigning i kroner og øre de sidste 10 år jf. tabel 2, kommer Aarhus ind på en 22. plads. Resten af top-30 er kommuner i hovedstadsområdet.

Ser vi samlet på top-3 og bund-3 i tabel 2 kan vi konkludere, at hvis du købte et hus på 140 m² i København, Frederiksberg eller Gentofte Kommune for ti år siden, er dit hus i dag i gennemsnit steget med 3,4 mio. kr. Det svarer til, at du hver eneste måned de sidste ti år har tjent over 28.000 kr. Købte du til gengæld et hus i Assens, Langeland eller Tønder Kommune for ti år siden, er dit hus i dag i gennemsnit faldet med 48.000 kr. Det svarer til, at du hver eneste måned de sidste ti år har tabt knap 400 kr.