

Land og by – hvor forskellig er boligprisen?

Af Jakob Holmgaard og Fenja Søndergaard Møller

Der tales ofte om, at man kan få mere bolig for pengene på landet. Men hvor store er prisforskellene egentlig mellem land og by? I hvor høj grad kan man bytte en mindre lejlighed i byen til et stort hus på landet?

Denne analyse sammenligner gennemsnitlige købesummer og kvadratmeterpriser i hovedstadsområdet med priserne i storbyer, mellemstore byer, mindre byer og på landet. Analysen ser også på, om de relative prisforskelle mellem land og by er blevet større gennem perioden fra 2013 til 2021.

Analysens hovedkonklusioner:

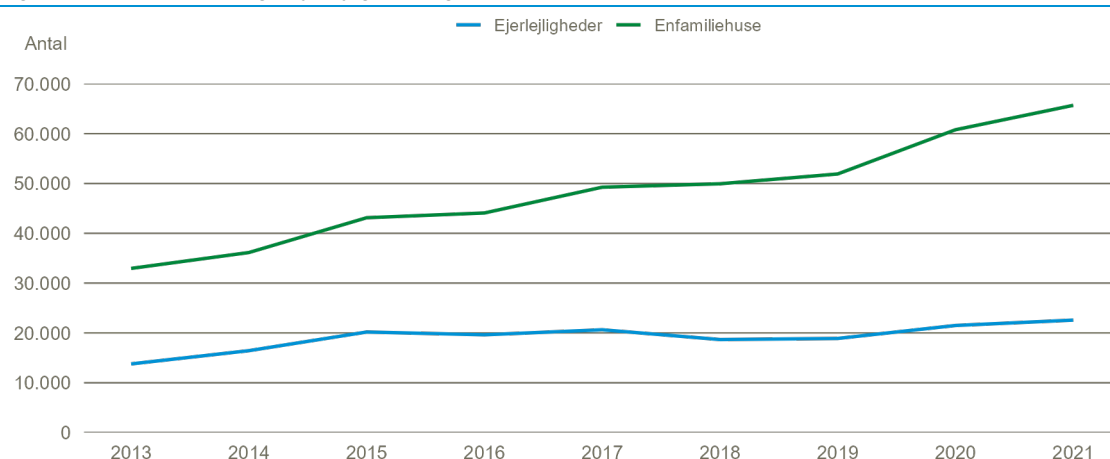
- Den gennemsnitlige købesum og kvadratmeterpris falder i takt med faldende bystørrelse og er lavest i landdistrikter.
- I 2021 var den gennemsnitlige kvadratmeterpris for et enfamiliehus 41.800 kr. i hovedstadsområdet og 9.400 kr. i landdistrikter. Samme mønster gælder for ejerlejligheder, hvor den gennemsnitlige kvadratmeterpris var 46.100 kr. i hovedstadsområdet og 13.800 kr. i landdistrikter.
- En lejlighed på 80-90 kvm i hovedstadsområdet kan byttes til tre typiske enfamiliehuse på 140-150 kvm på landet – eller til 417 kvm enfamiliehus på landet.
- Forskellen mellem land og by bliver mindre, når der tages hensyn til byggeåret. Hvis der kun ses på nyere boliger bygget efter år 2000, kan en lejlighed på 80-90 kvm i hovedstadsområdet byttes til 230 kvm enfamiliehus på landet.
- Boligerne er steget i pris fra 2013 til 2021 både på landet og i byerne, men forskellene mellem land og by er blevet større. I 2013 kunne man fx bytte en lejlighed i hovedstadsområdet på 80-90 kvm til 314 kvm enfamiliehus på landet – mod 417 kvm enfamiliehus på landet i 2021.

Generel stigning i boligsalget siden 2013

Denne analyse undersøger forskelle i købesummer og kvadratmeterpriser mellem land og by.¹ Analysen tager afsæt i Danmarks Statistiks [Ejendomssalgsstatistik](#) og [Byopgørelse](#), der opgør bebyggelsesgraden i Danmark. I analysen opdeles ejendomssalg i fem geografiske grupper: fire størrelsesfordelte bygrupper og en gruppe med landdistrikter. Gruppeinddelingen går på tværs af kommune- og regionsgrænser. Dermed påvirkes resultatet ikke af, at prisforskellene mellem land og by kan udligne hinanden i kommuner med både landdistrikter og byer.²

Analysen ser på solgte ejerlejligheder og enfamiliehuse i almindelig fri handel. Figur 1 viser udviklingen i antallet af salg fra 2013 til 2021. Salget af både ejerlejligheder og enfamiliehuse er generelt steget siden 2013. I 2013 blev der solgt 13.800 ejerlejligheder og 32.900 enfamiliehuse. I 2021 er der registreret 22.600 salg af ejerlejligheder og 65.700 salg af enfamiliehuse.³ Boks 1 beskriver afgrænsningen og datagrundlaget nærmere.

Figur 1 Antal solgte ejerlejligheder og enfamiliehuse på landsplan. 2013-2021



Kilde: Ejendomssalgsstatistikken.

Boks 1. Datagrundlag: Ejendomssalgsstatistikken og Byopgørelsen

Analysen ser på ejendomssalg i almindelig fri handel i årene 2013-2021, dvs. salg mellem parter, der ikke er i familie med hinanden, og hvor der ikke er tale om en delvis gave. Der opdeles i to boligtyper: Ejerlejligheder og enfamiliehuse. Når en ejendom vurderes, skal der ifølge vurderingsloven træffes bestemmelse om benyttelsen af ejendommen, så ens ejendomme kan behandles ensartet i vurderingsprocessen. Det er denne henførelse til en benyttelse, der ligger til grund for bestemmelsen af ejendomskategorier i [Ejendomssalgsstatistikken](#).

Ejerlejligheder er lejligheder, der benyttes til beboelse, og som fx ligger i en etageejendom, dobbelthuse eller to- og trefamiliehuse. Enfamiliehuse forstås som ejendomme med én lejlighed, der benyttes til beboelse og ikke overstiger 5501 kvm.

Kvadratmeterpriserne beregnes ud fra boligarealet i Bygnings- og Boligregistret (BBR). Det betyder, at der kun indgår arealer, der er godkendt til beboelse. Kvadratmeterpriserne i denne analyse kan derfor ikke direkte sammenlignes med kvadratmeterpriser baseret på vægtede arealer, hvor kælderarealer, garager, udestuer mv. indgår med forskellige vægte.

¹ Årsagerne til prisvariationen behandles ikke i analysen. Forskelle mellem land og by kan bunde i mange forskellige årsager såsom indkomstforskelle, adgangen til arbejdsmarkedet, risikovillighed ved optagelse af lån, anderledes prioritering af boligens beliggenhed mv.

² Denne inddeling supplerer dermed eksisterende opgørelser af kvadratmeterpriser i regioner og kommuner. Se bl.a. [Finans Danmark](#), [Videncenteret Bolius](#), [Boligøkonomisk Videnscenter](#), [Boliga](#) og [Boligsiden](#).

³ Tallene i [statistikbanken.dk/EJEN88](#) er lidt højere for 2021 end tallene i denne analyse. Det skyldes, at registreringen af tinglyste ejendomshandler foregår med en forsinkelse i forhold til købsaftaledatoen. Typisk sker tinglysningen tæt på overtagelsesdatoen, som kan ligge flere måneder efter købsaftaledatoen. I [statistikbanken.dk/EJEN88](#) bruges forrige års forsinkelsesmønster til at opregne antallet af salg (variabelen "Beregnet antal salg"). Tallene i analysen for 2021 er ikke opregnede, men viser de faktiske registrerede handler ultimo juni 2022. Der er dog tale om mindre forskelle (under 50 flere lejligheder og under 200 flere enfamiliehuse i 2021).

Ved beregningen af kvadratmeterpriser anvendes samme fejlsøgningskriterier som ved prisberegningerne til [Ejendomssalgsstatistikken](#). De salg, som sorteres fra, er fx del-salg, salg af flere ejendomme eller salg med ekstreme priser. Da analysen ser på kvadratmeterpriser anvendes yderligere fire kriterier til afgrænsning af data og dermed frasortering af ekstreme observationer ud fra areal og kvadratmeterpris.⁴ Data afgrænses ud fra følgende fire kriterier:

Areal ≥ 25 kvm
 Areal ≤ 750 kvm
 Kvadratmeterpris ≥ 1.000
 Kvadratmeterpris ≤ 200.000

Der er 7.400 salg fra 2013-2021, hvor kvadratmetertal eller byggeår mangler eller står som 0 i BBR. Det svarer til under 1,5 pct. af alle salg i perioden. Disse salg medregnes i opgørelserne over antal salg, men udgår i resten af analysen.

For at sammenligne priserne mellem land og by anvendes [Byopgørelsen](#), der inddeler Danmark i byer i forskellige størrelsesgrupper og i landdistrikter. Byer er sammenhængende bebyggelser med mindst 200 indbyggere, der afgrænses af polygoner fastlagt af [Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering](#) efter FN's retningslinjer for afgrænsning af byområder. Byopgørelsen inddeler Danmark i 13 kategorier af polygoner efter antallet af indbyggere. Med afsæt i denne inddeling anvender analysen fem kategorier, der afspejler indbyggertal:

1. Hovedstadsområdet: Polygoner beliggende i og omkring København
2. Storbyer: Polygoner med mindst 100.000 indbyggere
3. Mellemstore byer: Polygoner med mindst 10.000 men færre end 100.000 indbyggere
4. Mindre byer: Polygoner med mindst 200 indbyggere men færre end 10.000 indbyggere
5. Landdistrikter: Polygoner med færre end 200 indbyggere

I en overgangsperiode kan boligerne stå anført som ubeboede, da det fx kan tage tid før en ny ejer bliver registreret på adressen. For 2013 blev der ikke identificeret bystørrelse for 7.300 ubeboede boliger svarende til ca. 16 pct. af de solgte boliger i 2013. Her indsættes bystørrelsen for den samme adresse i det første efterfølgende år, hvor der er data. Hvis der ikke er data for adressen i noget år, indsættes den mindste bystørrelse i samme sogn, kommune og vejkode. Samme metode anvendes for de ca. 1.100 boliger, hvor der ikke er opgjort bystørrelse fra 2014-2021. Det efterlader i alt ca. 1.200 salg uden værdi for bystørrelsen i hele den undersøgte periode fra 2013-2021. Disse salg er med i den overordnede oversigt i figur 1, men udgår i resten af analysen, hvor bystørrelsen bruges til kategorisering. Alle figurer og tabeller er også blevet udarbejdet uden den beskrevne erstatning, og det ændrer ikke på analysens konklusioner.

Flest salg af enfamiliehuse i de mindre byer

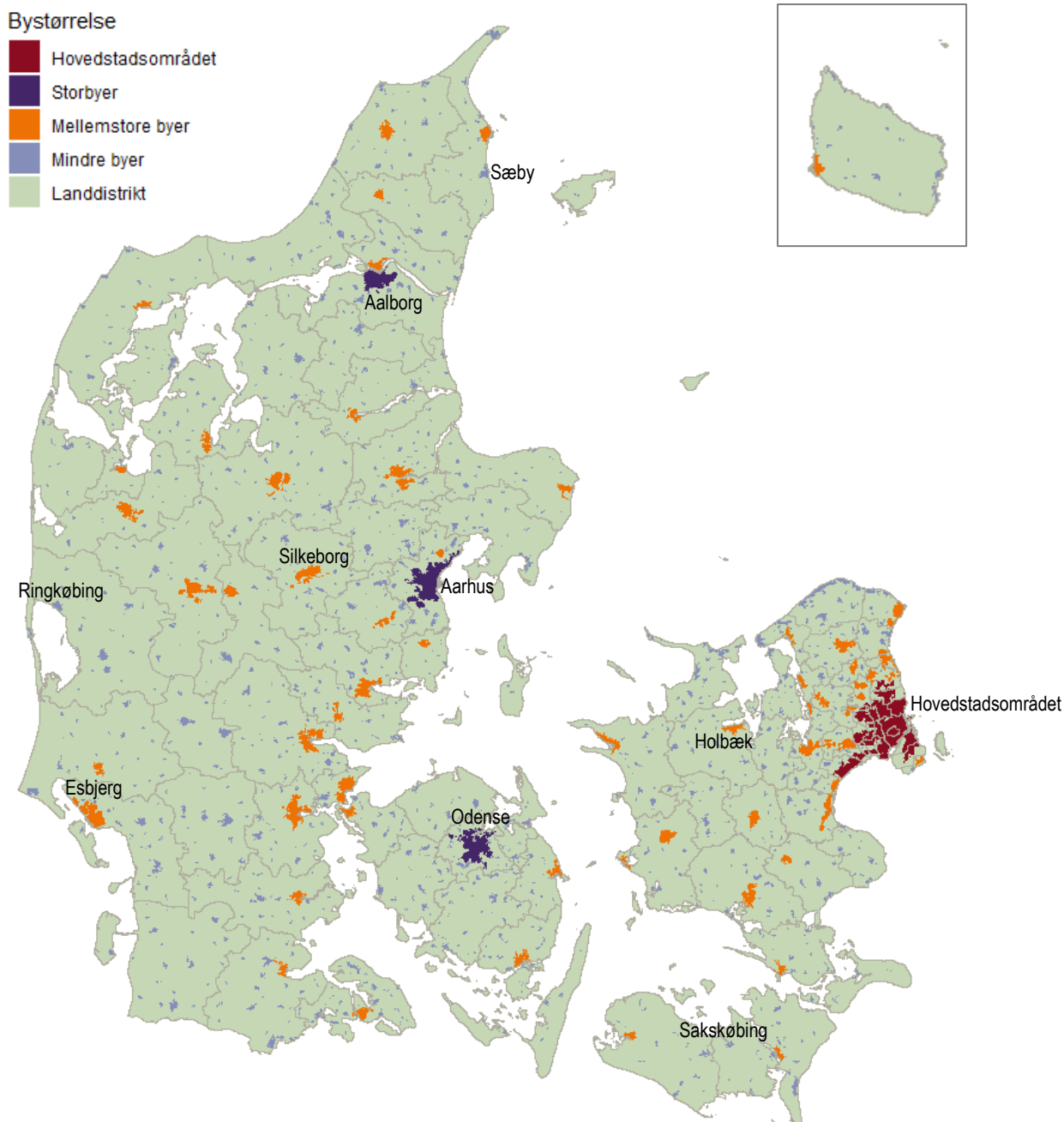
I analysen sammenlignes hovedstadsområdet med tre mindre bystørrelser samt landdistrikter. Figur 2 viser, hvordan denne kategorisering ser ud i Danmark i 2021. Den grønne farve viser landdistrikterne, den lyseblå farve viser de mindre byer (fx Ringkøbing, Sæby og Sakskøbing), den orange farve viser de mellemstore byer (fx Esbjerg, Silkeborg og Holbæk), den mørkeblå farve viser storbyerne (Aarhus, Odense og Aalborg), og den mørkerøde farve viser udbredelsen af hovedstadsområdet.⁵ De grå streger er kommunegrænser, og det fremgår, at der er flere bystørrelser inden for flere af kommunerne. Bilag A illustrerer, hvordan de fem kategorier fordeler sig, hvis det zoomes ind på hovedstadsområdet eller Aarhus.⁶

⁴ Kriterierne svarer til grænserne for arealer og kvadratmeterpriser hos [Finans Danmark](#). Alle figurer og tabeller er også blevet udarbejdet med alternative kriterier (fx en nedre grænse på 30 kvm og en øvre grænse på 700 kvm). Der er desuden foretaget beregninger, hvor der er filtreret på købesummerne med en nedre grænse på 100.000 kr. og en øvre grænse på 25.000.000 kr. samt med anvendelse af medianer i stedet for gennemsnit. De alternative metoder ændrer ikke væsentligt på analysens konklusioner.

⁵ De grønne områder i hovedstadsområdet er ubebyggede steder med grønne arealer som fx Damhussøen og Utterslev Mose.

⁶ Beregningerne er også foretaget med [Danmarks Statistiks kommunegrupper](#). Denne inddeling tegner et lignende billede, men forskellen mellem landdistrikter og hovedstadsområdet (fra Byopgørelsen og som anvendt i analysen) er større end mellem landkommuner og hovedstadskommuner (fra Danmarks Statistiks kommunegrupper).

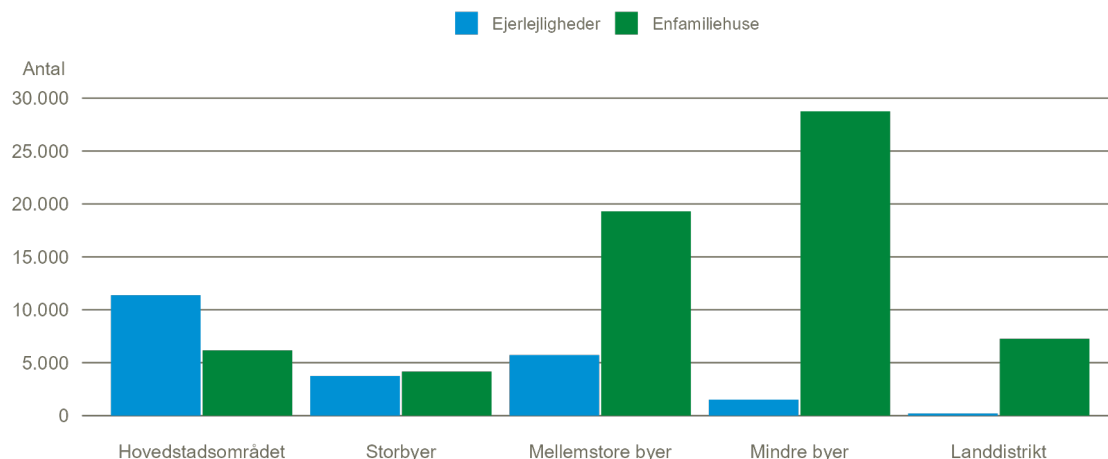
Figur 2 Byer og landdistrikter i Danmark med udvalgte bynavne. 2021



Kilde: Byopgørelsen.

Figur 3 viser antallet af salg fordelt efter bystørrelse i 2021. Billedet er det samme for de øvrige år – dog med færre salg i alle kategorier. Der er flest salg af ejerlejligheder i hovedstadsområdet, som også har den største bestand⁷ af ejerlejligheder. I 2021 var der 11.400 salg af ejerlejligheder i hovedstadsområdet svarende til 50 pct. af alle solgte ejerlejligheder i landet. Dette er en lidt højere andel end bestanden af ejerlejligheder i hovedstadsområdet, som udgør 45 pct. af alle ejerlejligheder i landet. Der var færrest salg af ejerlejligheder i landdistrikterne, hvor der blev solgt 200 ejerlejligheder svarende til 0,9 pct. af alle salg af ejerlejligheder. Det afspejler, at bestanden af ejerlejligheder i landdistrikterne udgør 0,6 pct. af landets ejerlejligheder. Der var flest salg af enfamiliehuse i de mindre byer, hvor der blev solgt 28.800 enfamiliehuse svarende til 44 pct. af det totale antal handler med enfamiliehuse, hvilket også svarer til andelen af enfamiliehuse i mindre byer ud af den samlede bestand.

⁷ De nyeste data for bestanden af ejerlejligheder dækker vurderingsåret 2020.

Figur 3 Antal salg af lejligheder og enfamiliehuse fordelt efter bystørrelse. 2021

Anm. Ikke opregnede tal. 26 salg uden kendt bystørrelse/landdistrikt indgår ikke i figuren. Salg, der ikke indgår i prisberegningerne pga. fejlsøgningskriterierne for kvadratmeter og pris er her inkluderet, inkl. salg med ekstreme købesummer og salg med manglende værdier for byggeår, areal eller købesum.

Kilde: Ejendomssalgstatistikken og byopgørelsen.

Prisen falder med faldende bystørrelse

Tabel 1 viser de gennemsnitlige købesummer og kvadratmeterpriser i 2021 for hele landet samt opdelt efter bystørrelse og landdistrikt. Der er store prisforskelle mellem byer af forskellig størrelse.

Den gennemsnitlige købesum for et enfamiliehus var i hovedstadsområdet 5,8 mio. kr. i 2021 – i landdistrikterne var gennemsnitsprisen 1,4 mio. kr. Der er også stor forskel på kvadratmeterpriserne. Kvadratmeterprisen for et enfamiliehus i hovedstadsområdet var i gennemsnit 41.800 kr. mod 9.400 kr. i landdistrikterne, dvs. en forskel på 32.400 kr. Samme mønster gælder for ejerlejligheder, hvor den gennemsnitlige kvadratmeterpris i 2021 var 46.100 kr. i hovedstadsområdet og 13.800 kr. i landdistrikterne – altså en forskel på 32.300 kr.

Tabel 1 Gennemsnitlig købesum og kvadratmeterpris for ejerlejligheder og enfamiliehuse. 2021

Bystørrelse	Enfamiliehuse (kr.)		Ejerlejligheder (kr.)	
	Gennemsnitlig samlet købesum	Gennemsnitlig kvadratmeterpris	Gennemsnitlig samlet købesum	Gennemsnitlig kvadratmeterpris
Hele landet	2.632.500	18.500	3.002.500	35.900
Hovedstadsområdet	5.780.700	41.800	3.854.900	46.100
Storbyer	3.618.000	26.100	2.472.000	31.600
Mellemstore byer	2.848.800	20.000	1.863.500	21.300
Mindre byer	1.908.100	13.200	1.574.200	16.800
Landdistrikter	1.379.000	9.400	1.391.800	13.800

Kilde: Ejendomssalgstatistikken og byopgørelsen.

Både kvadratmeterpriser og købesummer varierer inden for de enkelte bystørrelser. Dette gælder særligt for hovedstadsområdet. For kvadratmeterpriserne på ejerlejligheder i hovedstadsområdet ligger de 80 pct. midterste salg mellem 30.400 kr. og 62.700 kr. (0,1-fraktilen og 0,9-fraktilen). For enfamiliehuse i landdistrikter er det tilsvarende spænd på 3.200 kr. til 17.300 kr. Bilag B oplister udvalgte fraktiler for købesummer og kvadratmeterpriser i de fem områder.

Denne prisspredning afspejler en række faktorer. Der er fx forskel på beliggenheden inden for hovedstadsområdet, som både omfatter Rådhuspladsen og forstæderne. Det påvirker også prisen, hvis en bolig ligger op ad en motorvej, både i by og på landet. Samtidig kan standen og kvaliteten variere mellem boligerne, hvilket også har en betydning for prisen. Beliggenheden mellem land og by må altså ikke tolkes som den eneste eller vigtigste faktor i forhold til prisdannelsen. Nedenfor undersøger analysen derfor også prisforskellene mellem land og by, hvor der tages højde for boligens størrelse og for byggeåret, jf. boks 2.

En lejlighed i hovedstadsområdet for tre enfamiliehuse på landet

En metode til at belyse prisforskellen mellem land og by er at opgøre *bytteforholdet* mellem en lejlighed i hovedstadsområdet og et eller flere huse på landet.⁸ Man kan også se på, hvor mange kvadratmeter hus på landet man kan få for en typisk lejlighed i hovedstadsområdet.⁹ Bytteforholdet er selvfølgelig en hypotetisk størrelse, men det er alligevel valgt for at anskueliggøre størrelsesordenen af de forskelle, der er på henholdsvis pris og størrelse for typiske ejendomme.

Boks 2. Forskelle i boligernes kvalitet

Boliger, som handles på tværs af landet, er forskellige i forhold til kvaliteten udtrykt ved fx boligstørrelse, byggeår, boligtype, stand og beliggenhed. For at tage højde for kvalitetsforskelle mellem handlede boliger anvender denne analyse en vis grad af standardisering ift. størrelse og byggeår.

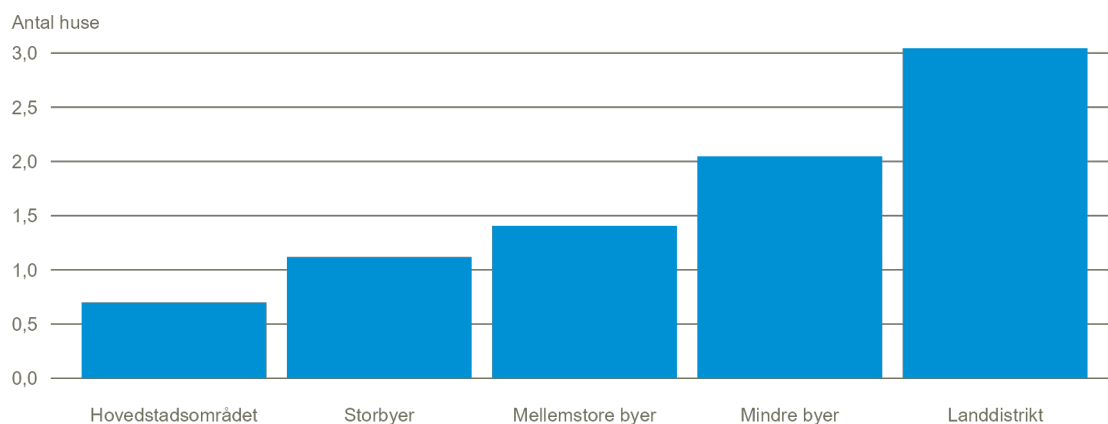
Bytteforholdet tager i analysen udgangspunkt i ejerlejligheder i hovedstadsområdet på 80-90 kvm. Gennemsnitsprisen for denne gruppe af ejerlejligheder sættes i relation til a) gennemsnitsprisen for et enfamiliehus på 140-150 kvm og b) de gennemsnitlige kvadratmeterpriser for enfamiliehuse på tværs af land og by.

For i nogen grad at tage højde for boligens stand genberegnes bytteforholdet for en afgrænset population af boliger, der er bygget efter år 2000.

Analysens sammenligninger og beregningen af bytteforhold tager dog ikke hensyn til kvaliteten af boligen ud over størrelsen og byggeåret. Andre faktorer, der er vigtige for prisen på boligen, men som ikke indgår i analysen er fx havudsigt, trafikstøj, energimærkning, beskatning, skoledistrikt, afstand til butikker, adgang til offentlig transport, generel vedligeholdelsesstand osv.

Den gennemsnitlige solgte lejlighed i hovedstadsområdet i 2021 var ca. 81 kvm. Størrelsen på det gennemsnitlige enfamiliehus var for hele landet 143 kvm. Figur 4 viser, hvor mange huse på 140-150 kvm man kan købe for gennemsnitsprisen på en ejerlejlighed på 80-90 kvm i hovedstadsområdet. Det kan tolkes som bytteforholdet mellem en typisk lejlighed i hovedstadsområdet og et typisk enfamiliehus. En lejlighed på 80-90 kvm i hovedstadsområdet kan – som forventet – ikke byttes til et gennemsnitshus på 140-150 kvm i hovedstaden, så for samme beliggenhed er bytteforholdet mellem en typisk lejlighed og et typisk hus under én. Til gengæld kan en hovedstadslejlighed på 80-90 kvm byttes til 1,1 huse på 140-150 kvm i en storby. Bytteforholdet øges med faldende bystørrelse, og således kan hovedstadslejligheden byttes til tre huse på 140-150 kvm i et landdistrikt. Bemærk, at der her er tænkt i gennemsnitspriser for standardstørrelser. Der tages ikke hensyn til, at boligens øvrige karakteristika kan variere systematisk på tværs af land og by.

Figur 4 Gennemsnitspris på en handlet ejerlejlighed i hovedstadsområdet på 80-90 kvm sat i forhold til gennemsnitsprisen på et handlet enfamiliehus på 140-150 kvm. 2021



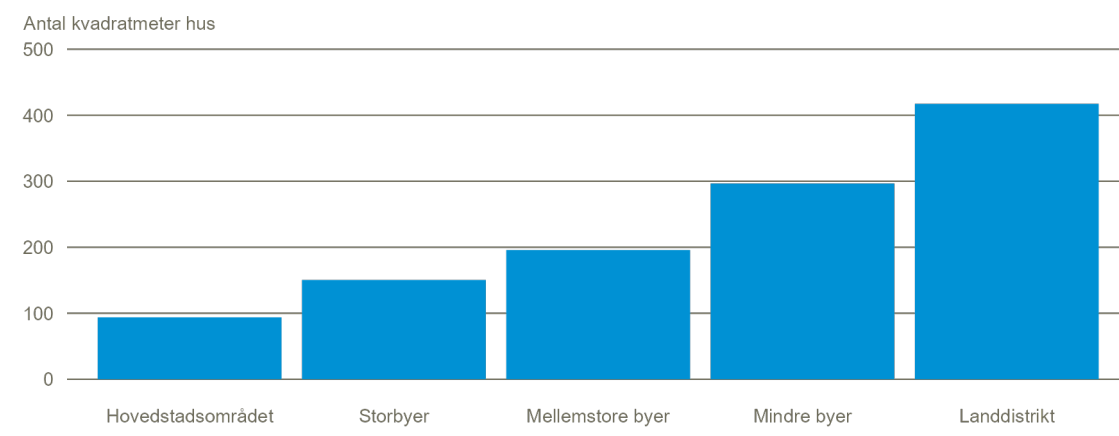
Kilde: Ejendomssalgstatistikken og byopgørelsen.

⁸ Udtrykket "bytteforhold" kendes også fra udenrigshandlen, hvor det viser den relative pris på landets eksportvarer i forhold til prisen på de varer, landet importerer. Det kan fortolkes som det antal importvarer, der kan købes for én enhed af den gennemsnitlige eksportvare.

⁹ Der tages ikke højde for omkostningerne ved at sælge sin bolig såsom mæglerløn og tinglysningsafgift.

Alternativt kan bytteforholdet opgøres som antallet af kvadratmeter bolig, man kan købe for en handlet ejerlejlighed på 80-90 kvm i hovedstadsområdet. Dette bytteforhold beregnes som den gennemsnitlige pris på en hovedstadslejlighed på 80-90 kvm delt med kvadratmeterprisen på huse i de forskellige bystørrelser. Figur 5 viser dette forhold, og man kan fx bytte den nævnte lejlighed på 80-90 kvm med et hus på 94 kvm i hovedstadsområdet. Dette skyldes, at hovedstadens kvadratmeterpris er størst for ejerlejligheder, typisk fordi lejlighederne ligger mere centralt end husene. Hvis man ønsker at bytte lejligheden i hovedstadsområdet for et enfamiliehus på landet, kan man efter den opstillede logik få lidt over 417 kvadratmeter hus.¹⁰

Figur 5 Gennemsnitspris på en handlet ejerlejlighed i hovedstadsområdet på 80-90 kvm sat i forhold til kvadratmeterpriserne på enfamiliehuse i forskellige bystørrelser. 2021



Kilde: Ejendomssalgstatistikken og byopgørelsen.

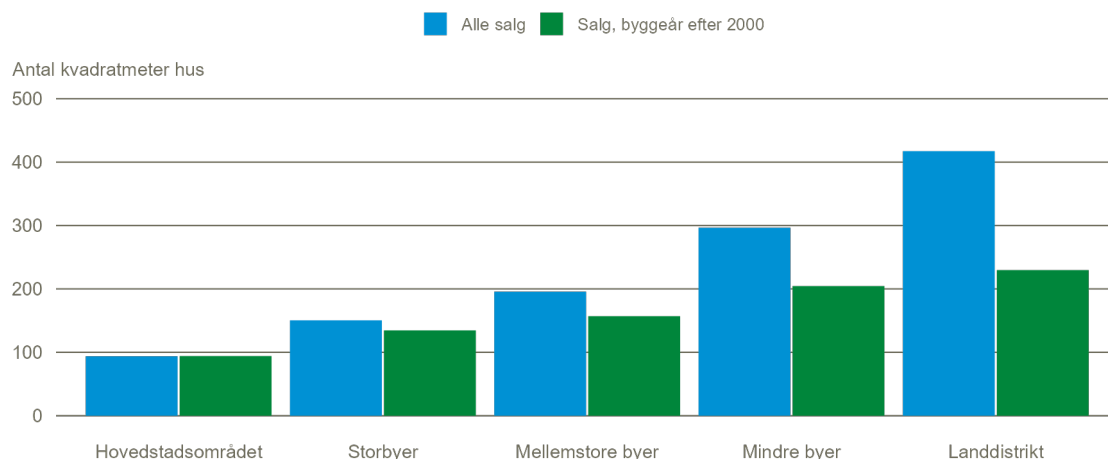
Mindre forskelle, når der kun ses på nyere boliger bygget efter år 2000

Forskellen i købesummer og kvadratmeterpriser mellem land og by kan som nævnt skyldes mange andre faktorer end byens størrelse såsom havudsigt, trafikstøj, skoledistrikter, afstand til butikker og adgang til offentlig transport. Forskellen på priserne kan også afspejle, at lejligheder og huse i hovedstadsområdet generelt er i bedre stand, nyere og måske opført i dyrere materialer. For at frasortere ældre boliger og dermed til en vis grad tage højde for boligernes stand, beskriver de grønne søjler i nedenstående figur 6 bytteforholdet for enfamiliehus og ejerlejligheder bygget efter år 2000.¹¹ Det burde reducere en del af eventuelle kvalitetsforskelle mellem boliger i de fem bystørrelser. De blå søjler i figuren gentager bytteforholdet fra figur 5. Figuren viser, at bytteforholdet for de nyere boliger stadig forbedres, jo længere man rykker sig fra hovedstadsområdet mod mindre byer og landdistrikter. Prisforskellen og forskellen på bytteforholdene er dog blevet væsentlig mindre end for alle salg. Inden for gruppen af nyere boliger kan man bytte en hovedstadslejlighed på 80-90 kvm til 230 kvm enfamiliehus i landdistrikterne. Opgjort for alle solgte boliger får man 417 kvm enfamiliehus i landdistrikterne for den samme størrelse hovedstadslejlighed.

¹⁰ Ved beregningen af bytteforholdet ift. antallet af kvadratmeter tages der ikke højde for, at kvadratmeterpriserne kan være lavere for større huse.

¹¹ Beregningerne er baseret på ca. 200 solgte ejerlejligheder i hovedstadsområdet på 80-90 kvm og ca. 7.000 solgte enfamiliehuse, der er bygget i år 2000 eller senere (ekskl. frasorterede salg ud fra fejlsøgningskriterierne for kvadratmeter og pris).

Figur 6 Gennemsnitspris på en handlet ejerlejlighed i hovedstadsområdet på 80-90 kvm sat i forhold til kvadratmeterpriserne på enfamiliehuse i forskellige bystørrelser. 2021

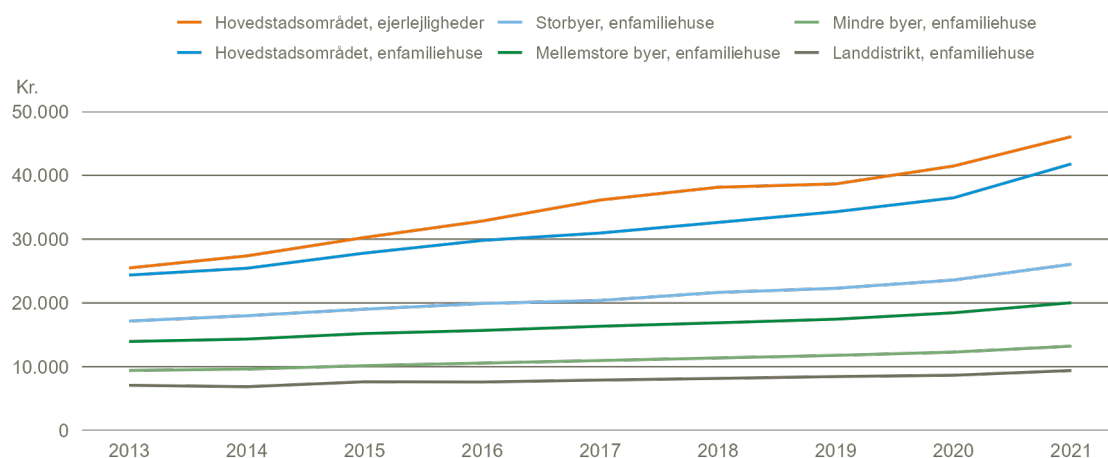


Kilde: Ejendomssalgstatistikken og byopgørelsen.

Kvadratmeterpriserne er steget både på landet og i byerne

I perioden fra 2013 til 2021 er både købesummer og kvadratmeterpriser på boliger i Danmark steget. Figur 7 viser stigningen i kvadratmeterprisen på ejerlejligheder i hovedstadsområdet samt for enfamiliehuse i de forskellige bystørrelser og i landdistrikter. Alle beløb er i løbende priser, men tendensen er den samme, hvis man inflationskorrigerer, dvs. dividerer købesum og kvadratmeterpris med forbrugerprisindekset, jf. bilag C. Figuren viser, at stigningen er mere stejl i hovedstadsområdet end i de mindre byer, dvs. prisforskellene er blevet større. I hovedstadsområdet er de gennemsnitlige kvadratmeterpriser for ejerlejligheder steget fra 25.500 kr. til 46.100 kr. over perioden 2013-2021, og for enfamiliehuse fra 24.400 kr. til 41.800 kr. I landdistrikter er kvadratmeterpriserne for enfamiliehuse blot steget fra 7.100 kr. til 9.400 kr. i samme periode. Den samme tendens ses for købesummer.

Figur 7 Gennemsnitlig kvadratmeterpris for enfamiliehuse samt for ejerlejligheder i hovedstadsområdet, løbende priser. 2013-2021



Kilde: Ejendomssalgstatistikken og byopgørelsen.

Man kan bytte sig til flere kvadratmeter på landet end tidligere

Figur 8 viser, hvordan bytteforholdet har udviklet sig fra 2013 til 2021 i de tre grupper af byer og i landdistrikter. Bytteforholdet opgør, hvor mange kvadratmeter enfamiliehus man kan få i bytte for en lejlighed i hovedstadsområdet på 80-90 kvm. Søjlerne for 2021 afspejler søjlerne i figur 5.

I alle de viste grupper kan man få flere kvadratmeter hus andre steder i landet for sin hovedstadslejlighed i 2021, end man kunne i 2013. I 2013 kunne en lejlighed på 80-90 kvm i hovedstaden byttes til 130 kvm hus i en storby eller 314 kvm hus i et landdistrikt. I 2021 var det steget til 150

kvm hus i en storby eller 417 kvm hus på landet. Fra 2018 til 2020 har bytteforholdet dog ikke ændret sig nævneværdigt i storbyer, mellemstore byer og de mindre byer.

Hvis der afgrænses til boliger bygget efter år 2000 er der samme udvikling – dog er bytteforholdet dårligere, hvis man skal bytte lejligheden i hovedstadsområdet til et hus i mindre byer eller på landet.

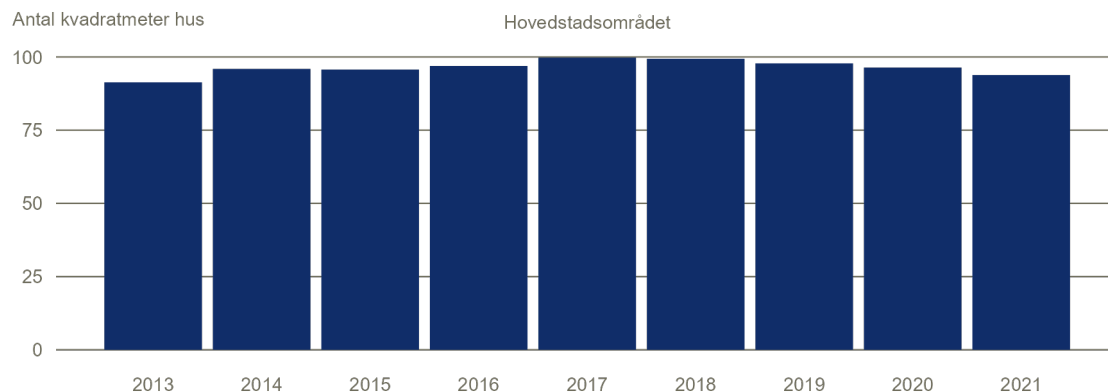
Figur 8 Gennemsnitspris pr. handlet ejerlejlighed i hovedstadsområdet på 80-90 kvm sat i forhold til kvadratmeterpriserne på enfamiliehus i forskellige bystørrelser. 2013-2021



Kilde: Ejendomssalgstatistikken og byopgørelsen.

Udviklingen er anderledes, hvis der ses på bytteforholdet *inden for* hovedstadsområdet. Figur 9 viser udviklingen i dette bytteforhold. I 2013 kunne man bytte sin lejlighed på 80-90 kvm til 91 kvm enfamiliehus i samme område. Dette forhold har ligget nogenlunde stabilt siden 2013. Bytteforholdet i denne sammenligning var bedst i 2017, hvor man kunne få 100 kvm for sin lejlighed. I 2021 var forholdet, som tidligere nævnt, 94 kvm enfamiliehus for 80-90 kvm ejerlejlighed.

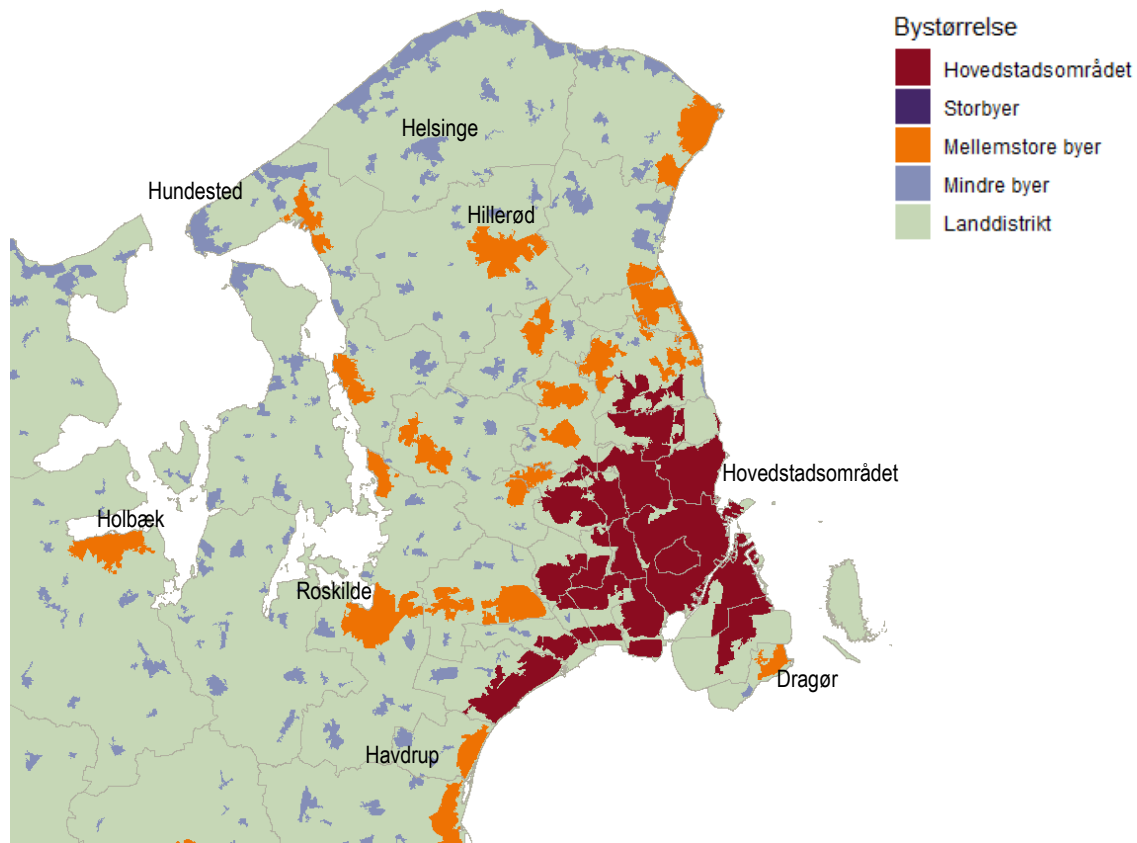
Figur 9 Gennemsnitspris pr. handlet ejerlejlighed i hovedstadsområdet på 80-90 kvm sat i forhold til kvadratmeterpriserne på enfamiliehus i hovedstadsområdet. 2013-2021



Kilde: Ejendomssalgstatistikken og byopgørelsen.

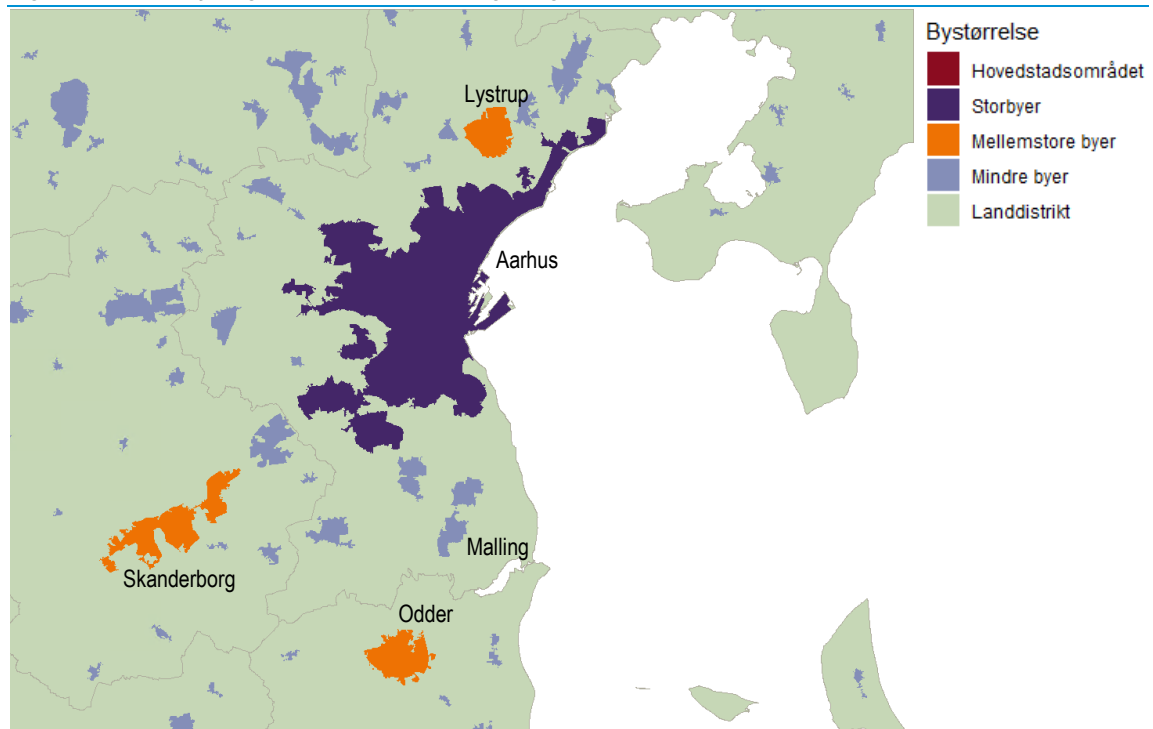
Bilag A. Byer og landdistrikter i udvalgte områder

Figur A1 Byer og landdistrikter i hovedstadsområdet og omegn. 2021



Kilde: Byopgørelsen.

Figur A2 Byer og landdistrikter i Aarhus og omegn. 2021



Kilde: Byopgørelsen.

Bilag B. Variation i købesummer og kvadratmeterpriser

Tabel B1 Variation i købesummer. 2021

Bystørrelse	Enfamiliehuse (kr.)			Ejerlejligheder (kr.)		
	10 pct. fraktil	50 pct. fraktil	90 pct. fraktil	10 pct. fraktil	50 pct. fraktil	90 pct. fraktil
Hele landet	775.000	2.095.000	4.900.000	1.054.000	2.495.000	5.540.000
Hovedstadsområdet	3.071.000	4.750.000	9.750.000	1.798.000	3.250.000	6.600.000
Storbyer	1.715.000	2.998.000	6.100.000	1.198.000	2.250.000	4.040.000
Mellemstore byer	1.200.000	2.400.000	4.910.000	745.000	1.550.000	3.450.000
Mindre byer	665.000	1.610.000	3.425.000	550.500	1.350.000	2.600.000
Landdistrikter	395.000	1.100.000	2.700.000	596.000	1.337.500	2.278.000

Anm. Det totale antal af salg af ejerlejligheder i landdistrikter er ca. 200, hvorfor prisberegningerne og fraktilerne for denne gruppe er baseret få observationer og dermed behæftet med større usikkerhed.

Kilde: Ejendomssalgstatistikken og byopgørelsen.

Tabel B2 Variation i kvadratmeterpriser. 2021

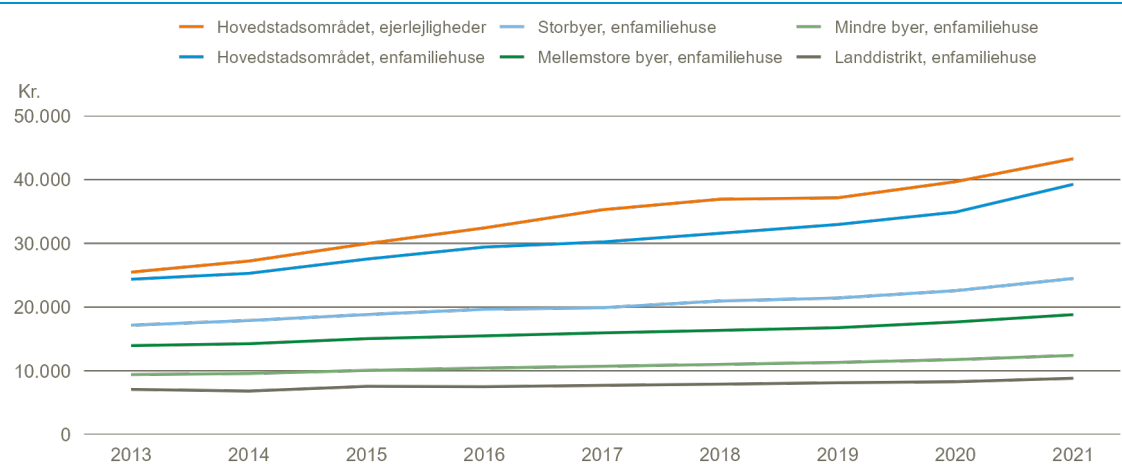
Bystørrelse	Enfamiliehuse (kr.)			Ejerlejligheder (kr.)		
	10 pct. fraktil	50 pct. fraktil	90 pct. fraktil	10 pct. fraktil	50 pct. fraktil	90 pct. fraktil
Hele landet	6.000	15.000	35.200	14.200	35.500	57.700
Hovedstadsområdet	24.400	37.900	64.600	30.400	45.300	62.700
Storbyer	14.800	23.500	40.500	17.900	29.700	47.000
Mellemstore byer	9.500	17.400	34.100	10.100	20.200	33.600
Mindre byer	5.200	11.500	23.100	7.700	15.600	26.700
Landdistrikter	3.200	7.700	17.300	8.200	12.400	23.100

Anm. Det totale antal af salg af ejerlejligheder i landdistrikter er ca. 200, hvorfor prisberegningerne og fraktilerne for denne gruppe er baseret få observationer og dermed behæftet med større usikkerhed.

Kilde: Ejendomssalgstatistikken og byopgørelsen.

Bilag C. Inflationskorrigerede kvadratmeterpriser

Figur C1 Gennemsnitlig kvadratmeterpris for enfamiliehuse samt for ejerlejligheder i hovedstadsområdet, inflationskorrigerede kvadratmeterpriser. 2013-2021



Anm, Omregnet til faste 2013-priser med afsæt i Forbrugerprisindekset. Se [forbrugerprisindeks](#) for omregninger til faste priser.

Kilde: Ejendomssalgstatistikken, byopgørelsen og forbrugerprisindekset.

Bilag D. Udviklingen i priser og bytteforhold

Tabel D1 Gennemsnitlig købesum og kvadratmeterpris for ejerlejligheder og enfamiliehuse, løbende priser. 2013 og 2021

Bystørrelse	Enfamiliehuse (kr.)				Ejerlejligheder (kr.)			
	Købesum		Kvadratmeterpris		Købesum		Kvadratmeterpris	
	2013	2021	2013	2021	2013	2021	2013	2021
Hele landet	1.884.900	2.632.500	13.500	18.500	1.841.000	3.002.500	21.400	35.900
Hovedstadsområdet	3.454.300	5.780.700	24.400	41.800	2.231.100	3.854.900	25.500	46.100
Storbyer	2.367.900	3.618.000	17.200	26.100	1.526.500	2.472.000	20.000	31.600
Mellemstore byer	1.943.300	2.848.800	14.000	20.000	1.222.400	1.863.500	13.700	21.300
Mindre byer	1.317.100	1.908.100	9.400	13.200	1.056.500	1.574.200	11.400	16.800
Landdistrikter	1.024.500	1.379.000	7.100	9.400	1.227.600	1.391.800	12.500	13.800

Anm. Det totale antal af salg af ejerlejligheder i landdistrikter er ca. 40 i 2013 og 200 i 2020, hvorfor prisberegningerne for denne gruppe er baseret få observationer og dermed behæftet med større usikkerhed.

Kilde: Ejendomssalgstatistikken og byopgørelsen.

Tabel D2 Gennemsnitspris pr. handlet ejerlejlighed i hovedstadsområdet på 80-90 kvm sat i forhold til kvadratmeterpriserne på enfamiliehuse i forskellige bystørrelser. 2013-2021

Bystørrelse	Antal kvadratmeter								
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Hovedstadsområdet	91	96	96	97	100	99	98	96	94
Storbyer	130	136	140	145	151	150	150	149	150
Mellemstore byer	160	170	175	184	189	192	192	190	196
Mindre byer	237	253	262	273	282	285	285	286	297
Landdistrikter	314	356	349	380	391	397	397	406	417

Kilde: Ejendomssalgstatistikken og byopgørelsen.