

17. juli 2023



## Hvilken landsdel er dyrest, og hvilken er billigst?

---

Alle landsdele har oplevet fremgang i huspriserne, hvis vi kigger på prisudviklingen de sidste fem til ti år. Prisstigningen de seneste fem år for et gennemsnitligt parcelhus ligger på mellem 6 og 34 procent alt efter hvilken landsdel, man kigger på. De seneste ti år ligger prisstigningen på mellem 16 og 78 procent, hvor den er størst i København by og mindst i Vestjylland. Hvis vi kigger på, hvordan huspriserne har udviklet sig for Danmark som helhed, så ligger prisstigningen på 17 procent de sidste fem år og på 42 procent de sidste ti år. I kroner og øre svarer det til en stigning på 325.000 kroner over fem år og 650.000 kroner over ti år for et gennemsnitligt parcelhus på 140 kvadratmeter. Københavnsområdet er det dyreste sted at bo, og forskellen til de øvrige landsdele har været stigende igennem perioden. Den månedlige ydelse er steget på grund af stigende huspriser, men de kraftige rentestigninger siden 2022 har drevet forskellene i omkostningerne endnu højere op. I dag er der en forskel på 15.400 kroner i den månedlige ydelse på et fastforrentet lån med afdrag mellem det dyreste og billigste område i landet. For 5 år siden var forskellen cirka 11.000 kroner og blot 8.200 kroner for ti år siden. Det understreger nok engang, at det kræver en høj indkomst – og gerne i kombination med en god opsparing, hvis man gerne vil ind på boligmarkedet i de dyreste områder.

---

**Af: Haris Coric, seniorøkonom**

### **Så meget er værdien af huse steget rundt om i Danmark**

Huspriserne er steget meget de senere år, og blot nogle års ejerskab rækker til at have opbygget meget pæne friværdier. Faktisk har et gennemsnitligt

parcelhus på 140 kvadratmeter i fire af elleve landsdele lagt over en halv million til salgsprisen på fem år. Selvom priserne altså er faldet det seneste år i kølvandet på en historisk høj inflation og kraftige rentestigninger, så har familier, der har haft deres hus i en længere årrække, oparbejdet en solid friværdi.

I procent er det parcel- og rækkehuse i landsdelen Bornholm, der er steget mest over de seneste fem år med en stigning på 34 procent. Prisstigninger på over 20 procent på fem år er normalt at betragte som meget pæne, og hele seks landsdele ligger lunt i denne statistisk – Bornholm, København by, Københavns omegn, Nordsjælland, Østsjælland og Østjylland. I den anden ende har Nordjylland og Vestjylland haft de mindste stigninger de seneste fem år på hver 6 procent, jf. tabel 1.

**Tabel 1. Prisudviklingen på 140 kvadratmeter parcelhus over de seneste fem og ti år**

Landsdel	Huspris 140 kvadratmeter	Prisændring seneste fem år	Prisændring seneste ti år
København by	5.759.616	21%	78%
Københavns omegn	4.897.787	25%	68%
Nordsjælland	3.646.153	24%	56%
Østsjælland	3.432.798	25%	65%
Østjylland	2.321.496	21%	37%
<b>Danmark</b>	<b>2.195.863</b>	<b>17%</b>	<b>42%</b>
Fyn	1.625.387	11%	28%
Sydjylland	1.422.497	11%	22%
Vest- og Sydsjælland	1.413.281	13%	32%
Nordjylland	1.366.770	6%	22%
Bornholm	1.297.738	34%	64%
Vestjylland	1.228.667	6%	16%

Kilde: Finans Danmark, Realkredit Danmark

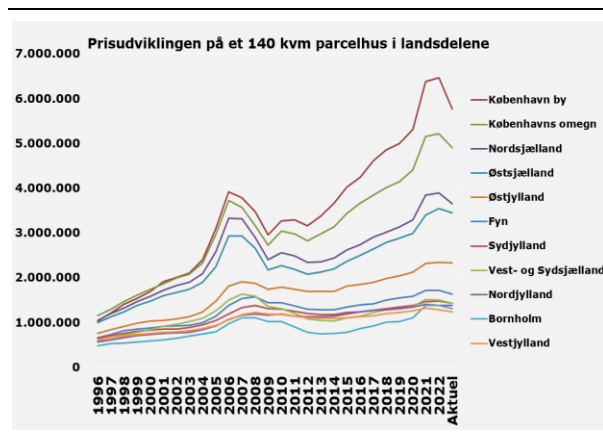
Ser man isoleret set på perioden 2013 til 2023, er prisen steget mest i København by, Københavns omegn og Østsjælland, nemlig 78 procent, 68 procent og 65 procent mens de jyske landsdele Sydjylland, Nordjylland og Vestjylland ligger nederst i statistikken med stigninger på henholdsvis 22 procent, 22 procent og 16 procent. Generelt for Danmark er prisstigningen på 17 procent og 42 procent over fem og ti år. I kroner og øre svarer det til en stigning på 325.000 kroner over fem år og 650.000 kroner over ti år for et gennemsnitligt parcelhus på 140 kvadratmeter. Til sammenligning er priserne over de seneste ti år steget med voldsomme 2,5 millioner kroner i København by, mens den mindste stigning lyder på 250.000 kroner i Nordjylland og Vestjylland.

De seneste måneder har vi set klare tegn på bedring på boligmarkedet, hvor aktiviteten er kommet sig efter et massivt dyk gennem 2022. De store prisfald, der også karakteriserede sidste år, er ligeledes erstattet af en flad eller svagt stigende tendens for huspriserne. Det peger på, at boligkøberne fortsat har en robust økonomi, hvor der er luft til også at købe bolig på højere renteniveauer. Samtidig trækker den generelle inflation og udsigten til en betragtelig nominal indkomstfremgang – ikke mindst drevet af højere lønvækst – op. Det til trods så forventer vi langt fra en stabil fremgang på boligmarkedet det kommende års tid. Renterne er steget kraftigt, og der er typisk en betragtelig forsinkelse i gennemslaget fra renterne til priserne, så er der risiko for yderligere prisfald forude.

## Stor spredning i huspriserne på tværs af landet

Gennemsnitsprisen for parcel- og rækkehuse solgt herhjemme i første kvartal 2023 ligger på 15.865 kroner per kvadratmeter, når man korrigerer for sæsonudsving. Det betyder, at prisen for et gennemsnitligt parcelhus på 140 kvadratmeter ligger i omegnen af 2.200.000 kroner. Ikke overraskende er der betydelige forskelle i priserne på huse på tværs af landet. I figur 1 er vist prisudviklingen på et gennemsnitligt parcelhus på 140 kvadratmeter i de elleve landsdele. Husprisen er højest i landsdelen København by og ligger på omkring 5.760.000 kroner, mens man kan nøjes med under en tredjedel af prisen i landsdelen Vestjylland, hvor prisen på et gennemsnitligt hus her ligger i omegnen af 1.230.000 kroner.

**Figur 1. Store prisforskelle på tværs af husmarkedet**



Kilde: Finans Danmark, Realkredit Danmark

Dykker man længere ned i tallene, kan man finde, at der er sket store regionale prisstigninger på tværs af landet i løbet af de sidste 27 år. For mens både Københavns omegn og Nordsjælland lå med de højeste priser tilbage i 1996 på henholdsvis 1.145.000 kroner og 1.040.000 kroner for et gennemsnitligt hus, er det klart København by som siden finanskrisen er stukket mest af fra resten af feltet – og det samme kan siges om Københavns omegn. I den anden ende af skalaen ligger fem af landsdelene – Vestjylland, Bornholm, Nordjylland, Vest- og Sydsjælland samt Sydjylland. Her ligger de aktuelle huspriser på mellem 1.230.000 og 1.420.000 kroner, og de har haft en relativ pæn stigning på mellem 105 til 175 procent siden 1996. Den relative pæne stigningsprocent blegner dog i forhold til København by og omegn, hvor stigningstakten har været på henholdsvis 460 procent og 328 procent.

Der er mange faktorer, som har været med til dele det danske boligmarked mellem by og land, hvor især Hovedstadsregionen løber fra resten af de store byer, og de store byer løber fra landsdistrikterne. Det er en udvikling, som er accelereret i de senere år, som figur 1 illustrerer. En af faktorerne er de ændrede erhvervsstrukturer, hvor servicefagene fylder mere og mere, og de koncentrerer sig primært om byerne. En anden er den store aldersforskydning, hvor især de unge flytter væk fra landet og de mindre byer til de store byer, hvor de kan læse på drømmestudiet. Altså er den stigende urbanisering et vilkår på boligmarkedet, og den har været med til at skubbe til efterspørgslen på boliger og dermed også boligpriserne i vækstområderne.

Endeligt har en længere årrække med ultra lave renter også skubbet til polariseringen på boligmarkedet, da det har muliggjort de store forskelle i priserne. Set i det perspektiv bliver det interessant over de kommende år, om de aktuelle renteniveauer er kommet for at blive – og hvad det kan få af konsekvenser for prisforskellene på tværs af landet.

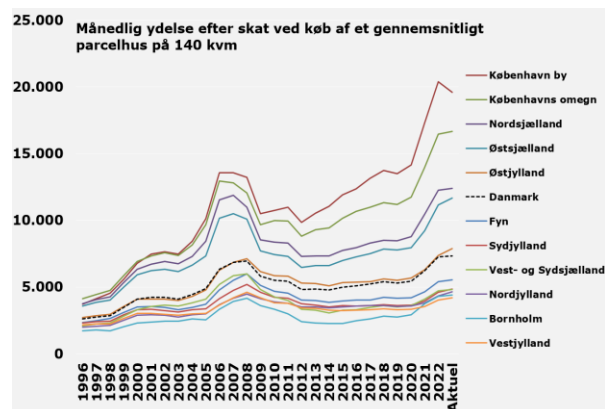
## Den månedlige ydelse er steget på grund af stigende renter og huspriser

Gennem 2022 blev det markant dyrere at finansiere huskøb. I starten af 2022 havde vi et fastforrentet 30-årigt 1,5 %-lån, og midt i oktober 2022 toppede renten foreløbigt med et 6 %-lån. Siden efteråret har vi oplevet en vis form for stabilisering af de lange renter, og vi står i dag med et 5 %-lån.

Ser vi på den månedlige ydelse efter skat ved køb af et gennemsnitligt hus på 140 kvadrater, hvor vi kun medregner realkreditfinansieringen, som svarer til 80 % af husets salgspris, er det i dag dyrest at købe og eje et hus i København by. Det skyldes i sagens natur, at København by har oplevet den største prisstigning de senere år og krydret med det nuværende høje rentemiljø, ligger den øverst på listen med en ydelse på omtrent 19.500 kroner ved et fastforrentet lån med afdrag. Omvendt findes den billigste månedlige ydelse efter skat i landsdelen Vestjylland og ligger på små 4.200 kroner ved et fastforrentet lån med afdrag. Forskellen i finansieringsbyrden på tværs af landet er illustreret i figur 2.

Kigger vi på landsgennemsnittet, som er markeret som den sorte stiplede linje, så ligger den aktuelle månedlige ydelse efter skat på cirka 7.300 kroner. Seks af de elleve landsdele ligger under landsgennemsnittet i forhold til den månedlige ydelse efter skat ved et fastforrentet lån med afdrag. Det er landsdelene Fyn, Syddjylland, Vest- og Sydsjælland, Nordjylland, Bornholm og Vestjylland, mens fem af landsdelene ligger over landsgennemsnittet. Det er København by, Københavns omegn, Nordsjælland, Østsjælland og Østjylland.

**Figur 2. Månedlig ydelse efter skat ved finansiering med et fastforrentet lån med afdrag**



Kilde: Finans Danmark, Realkredit Danmark

Note: Beregningen er baseret på 80 % realkreditfinansiering ved et fastforrentet lån med afdrag. Banklån er ikke medtaget i beregningen.

Går vi tilbage til 2019, året før coronapandemien og begyndelsen på de kraftige prisstigninger, så lå ydelsen på 5.302 kroner om måneden for Danmark som helhed, og tilbage i 1996 var den på 2.619 kroner. Sammenlignet med i dag er der sket en ændring på 180 procent i den månedlige ydelse ved 80 % realkreditfinansiering med et fastforrentet lån med afdrag. Dette er illustreret i tabel 2, som viser ændringen i procent for landsdelene.

**Tabel 2. Den månedlige ydelse for forskellige år ved finansiering med et fastforrentet lån med afdrag**

Landsdel	Månedlig ydelse efter skat					Ændring i procent fra 1996 til i dag
	1996	2007	2012	2019	Aktuel	
København by	3.717	13.565	9.858	13.489	19.586	427%
Københavns omegn	4.143	12.807	8.812	11.176	16.655	302%
Nordsjælland	3.762	11.878	7.311	8.449	12.399	230%
Østsjælland	3.584	10.510	5.397	7.764	11.674	226%
Østjylland	2.715	6.844	5.285	5.486	7.894	191%
<b>Danmark</b>	<b>2.619</b>	<b>6.832</b>	<b>4.829</b>	<b>5.302</b>	<b>7.332</b>	<b>180%</b>
Fyn	2.343	5.501	4.022	4.175	5.527	136%
Syddjylland	2.316	4.740	3.735	3.609	4.837	109%
Vest- og Sydsjælland	2.097	5.831	3.344	3.516	4.806	129%
Nordjylland	2.005	4.166	3.503	3.524	4.648	132%
Bornholm	1.715	3.921	2.415	2.734	4.413	157%
Vestjylland	2.171	4.193	3.436	3.282	4.178	92%

Kilde: Finans Danmark, Realkredit Danmark

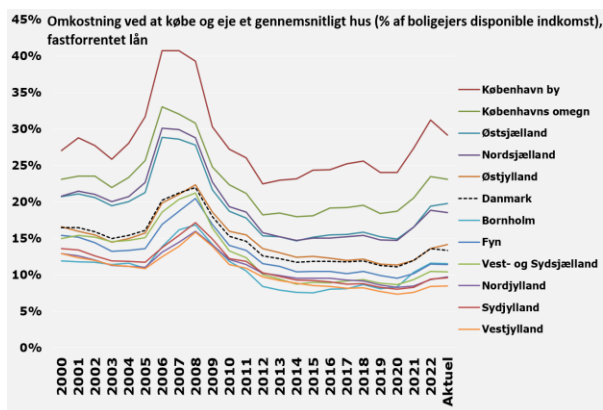
Figur 1 og tabel 2 viser, at sidst vi oplevede den månedlige ydelse være ligeså høj som i dag var op til finanskrisen. Kun København by og Københavns omegn skiller sig ud fra resten af feltet ved at have haft en højere ydelse i de senere år end før finanskrisen. Så selvom huspriserne i alle landsdele på nær Vest- og Sydsjælland ligger højere i dag end de gjorde før finanskrisen, så gør den månedlige ydelse efter skat for størstedelen af landsdelene altså ikke.

## Husejere sidder billigere i deres bolig i dag end op til finanskrisen

Det er i dag billigere for en boligejer at sidde i boligen end op til finanskrisen, hvis vi kigger på boligejernes realkreditfinansiering med udgangspunkt i fast rente og afdrag i forhold til deres disponible indkomst.

Det fremgår af figur 3, der viser, at boligejerne i dag i stort set alle landsdele har en relativ lav månedlig ydelse i forhold til deres indkomster. For Danmark som helhed var omkostningen højest i 2008, hvor realkreditlånet fyldte 22 procent af indkomsten, hvorimod tallet er 13 procent i dag. Hvis vi drejer blikket mod de dyre dele af Danmark, navnlig København og omegn, ligger omkostningsprocenten i dag på henholdsvis 29 procent og 23 procent. Over de senere år fylder realkreditlånet ikke overraskende en større del af budgettet som følge af de højere boligpriser og højere renter. Omvendt er vi et godt stykke vej fra tidligere top i forhold til finansieringsbyrden. Da boligen fyldte mest i budgettet tilbage i 2006 lå omkostningsprocenten i København og omegn på henholdsvis 41 procent og 33 procent. Det dæmper noget af dramatikken af de markante stigninger i den faktiske ydelse, da boligejerne generelt har oplevet gunstige stigninger i deres indkomster på tværs af landsdelene. Stigningen i den disponible indkomst på tværs af landet er i perioden 2000 til i dag på 122 procent, hvor København by fører feltet med en stigning på 168 procent, mens Bornholm ligger bagerst med en stigning på 97 procent.

**Figur 3. Boligejernes månedlige ydelse er i dag relativt lav**



Kilde: Finans Danmark, Danmarks Statistik, Realkredit Danmark  
 Note: Beregningen er baseret på 80 % realkreditfinansiering ved et fastforrentet lån med afdrag som andel af en boligejers disponible indkomst, hvor indkomsten er fremskrevet til 2023.

---

*Realkredit Danmark har udarbejdet publikationen alene til orientering. Publikationen er ikke et tilbud om eller en opfordring til at købe eller sælge obligationer eller i øvrigt optage realkreditlån. Publikationens informationer, beregninger, vurderinger og skøn træder ikke i stedet for kundens egen vurdering af, hvorledes der skal disponeres. Efter Realkredit Danmarks opfattelse er publikationen korrekt og retvisende. Realkredit Danmark påtager sig dog ikke noget ansvar for publikationens nøjagtighed og fuldkommenhed eller for eventuelle tab, der følger af dispositioner foretaget på baggrund af publikationen.*

**Redaktion**

Seniorøkonom  
Haris Coric  
haco@rd.dk

**Ansvarshavende**

Cheføkonom  
Christian Hilligsøe Heinig  
chei@rd.dk

**Udgiver**

Realkredit Danmark  
Lersø Parkallé 100  
2100 København Ø  
Risikostyring