

Opgørelse af jordværdi for Danmark

Udviklingsprojekt Resultaterne af et udviklingsprojekt, viser udviklingen i jordværdien for husholdningssektoren (og NPISH sektoren) for perioden 2004 til 2017 i Danmark. Det er planen, at opgørelserne af jordværdi fremadrettet skal opdateres og offentliggøres årligt. Resultatet af opgørelsen fremgår af tabellen nedenfor og er baseret på tal fra november versionen 2017.

Tabel. Opgørelse af jordværdi mv.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	Ultimo året, mia. kr.													
Samlet værdi	2 508	2 982	3 673	3 955	4 014	3 532	3 539	3 426	3 356	3 428	3 501	3 684	3 797	3 944
Bygningsværdi	1 651	1 735	1 907	2 016	2 078	1 807	1 890	1 976	2 034	2 070	2 126	2 193	2 296	2 357
Jordværdi	857	1 247	1 765	1 939	1 936	1 724	1 649	1 450	1 322	1 358	1 374	1 492	1 502	1 587
	Indeks 2004=100													
Samlet værdi	100,0	118,9	146,5	157,7	160,1	140,8	141,1	136,6	133,8	136,7	139,6	146,9	151,4	157,3
Bygningsværdi	100,0	105,1	115,5	122,1	125,9	109,5	114,5	119,7	123,2	125,4	128,8	132,8	139,0	142,8
Jordværdi	100,0	145,6	206,0	226,3	225,9	201,2	192,5	169,2	154,3	158,5	160,4	174,1	175,3	185,2
	Vækstrater													
Samlet værdi		18,9	23,2	7,7	1,5	-12,0	0,2	-3,2	-2,1	2,1	2,1	5,2	3,1	3,9
Bygningsværdi		5,1	9,9	5,7	3,1	-13,0	4,6	4,6	2,9	1,8	2,7	3,1	4,7	2,7
Jordværdi		45,6	41,5	9,9	-0,2	-10,9	-4,3	-12,1	-8,8	2,7	1,2	8,5	0,7	5,7
	Pct. af samlet værdi													
Samlet værdi	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Bygningsværdi	65,8	58,2	51,9	51,0	51,8	51,2	53,4	57,7	60,6	60,4	60,7	59,5	60,5	59,8
Jordværdi	34,2	41,8	48,1	49,0	48,2	48,8	46,6	42,3	39,4	39,6	39,3	40,5	39,5	40,2

Anm.: Tallene for de samlede markedsværdi af jord og bygninger i denne tabel er ikke afgrænset helt på samme måde som tallene i www.statistikbanken.dk/EJDFOE1. I denne tabel er indeholdt værdier for NPISH sektoren, mens der i EJDFOE1 alene indgår værdier for andelsboliger.

Udviklingen i værdien af jord siden 2004

De samlede jordværdier voksede kraftigt frem mod 2007, hvor ejendomspriserne toppede, fra 2004 til 2007 steg værdierne med hele 126 pct. De efterfølgende år faldt de samlede værdier og først i 2013 er der igen svag fremgang i den samlede jordværdi.

Samlet udgør værdien af jord 1.587 mia. kr. ved udgangen af 2017. Man skal tilbage til tiden op til finanskrisen for at finde højere værdier, her toppede værdien for jord med 1.939 mia. kr. i 2007. Værdien af bygninger udgør 2.357 mia. kr. i 2017, hvilket betyder, at den samlede ejendomsværdi udgør 3.944 mia. kr. eller ca. 181 pct. af BNP i 2017.

I 2017 udgør jordværdi omkring 40 pct. af den samlede ejendomsværdi, hvilket er lavere end da ejendomspriserne toppede i 2007, her udgjorde jordværdi 49 pct. af den samlede ejendomsværdi. Til sammenligning, så udgjorde jordværdien 34 pct. af ejendomsværdien i 2004.

Afgræsning af opgørelsen af jordværdi for Danmark

Opgørelsen af jordværdi dækker værdier af land, men ikke værdier for de tilhørende bygninger, da disse indgår i værdisætningen af kapitalapparatet. Værdisætning

gen er opgjort ultimo året i løbende priser, og er estimeret for husholdningssektoren (S14) og Non-profit institutioner rettet mod husholdningerne (S15). Øvrige sektorer, ikke-finansielle selskaber (S11), finansielle selskaber (S12) og offentlig forvaltning og service (S13), er ikke omfattet af tallene. Den fastsatte sektorafgrænsning er valgt, så den matcher indberetningskravet til Eurostat.

Metode Danmarks Statistiks opgørelse af jordværdi er opgjort med udgangspunkt i forskrifterne fra Eurostat og OECD's vejledning "*Eurostat-OECD compilation guide on land measurement*". Metodemæssigt benyttes "The Residual Approach" til bestemmelse af jordværdi, hvor jordværdi bestemmes ud fra en samlet markedsværdi efter fradrag af bygningsværdien. Markedsværdierne kendes fra Danmarks Statistiks formuestatistik for fast ejendom, mens bygningsværdierne kendes fra nationalregnskabet's opgørelser af kapitalapparat for boliger og erhvervsbygninger.

Justering for at ramme ønsket sektoropdeling Sektormæssigt afviger formuestatistikken for fast ejendom fra den ønskede sektorafgrænsning; formuestatistikken indeholder værdier for andelsboliger (sektor S11), men ikke værdier for NPISH-ejendomme (sektor S15). Det er derfor nødvendigt at udelukke andelsboliger, samt lave et tillæg for jord ejet af NPISH enheder.

Work-in-progress Ved opgørelsen af kapitalapparat benyttes prisindeks for nybyggeri som indikator for prisudviklingen på kapitalapparatet for boliger og erhvervsbygninger. Ved kraftige skift i priserne på ejendomme, herunder især ved betydelige nedgange i ejendomspriserne, vil priserne på nybyggeri ikke nødvendigvis være en god approksimation af priserne på eksisterende bygninger.