

Databrud i ejendomsformuerne, 2024

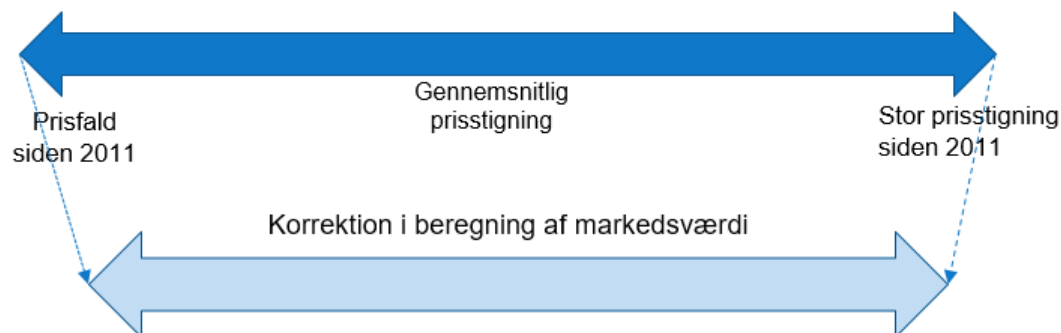
Til Brugere af statistikken om formue og gæld

I den individbaserede formuestatistik indgår markedsværdien af de ejendomme, som personer og familier ejer. Markedsværdien af de enkelte ejendomme estimeres med udgangspunkt i den offentlige vurdering, som justeres med forholdet mellem faktiske handelspriser og vurderinger inden for relevante strata. For dataårene 2023 til forventeligt 2026 overgår statistikken gradvist til at anvende Skattestyrelsens nye vurderingssystem samt den nye ejerfortegnelse. Det giver en række databrud i disse år på ejendomsværdierne, hvor den største del af databruddet er taget i forbindelse med udgivelsen af 2024-formuerne, som udgives i november 2025.

Fra 2023 til 2024 stiger estimatet for den gennemsnitlige boligformue med 8,1 procent i formuestatistikken. En del af denne stigning afspejler den faktiske prisudvikling. Ifølge [Danmarks Statistiks prisindeks for ejerboliger](#) steg prisen på enfamiliehuse med 4,2 pct. og prisen ejerlejligheder med 5,3 pct. fra 4. kvartal 2023 til samme kvartal i 2024. Det skal i den sammenhæng bemærkes, at de to opgørelser ikke kan sammenlignes direkte. Estimatet for boligformuen er lavet på hele ejendomsmassen, mens prisindekset er baseret på handelspriser på handlede boliger. På landsplan vurderes det på denne baggrund, at der i 2024 er et databrud på 3-5 pct. Det har ikke været muligt præcist at kvantificere databruddets størrelse, da der ikke er en overgangperiode med data fra begge kilder.

Databruddet i markedsværdierne opstår, fordi datagrundlaget i 2023 udgjordes af de gamle 2020-vurderinger, som for mange boliger var identisk med en vurdering foretaget i 2011 og således afspejlede prisniveauet i 2011. Danmarks Statistik har korrigeret vurderingerne til markedsværdier ved hjælp af en model, der er baseret på lokale forskelle mellem vurderinger og faktiske handelspriser. Der er store geografiske forskelle på størrelsen af prisstigninger siden 2011, og alt tyder på, at modellen som estimerer boligernes markedsværdi har overvurderet prisudviklingen i områder med prisfald eller relativt små prisstigninger og let undervurderet markedsværdien i områder af Danmark med de største prisstigninger, fordi modellen søger ind mod en lidt mere gennemsnitlig prisstigning. Derudover er dækningen af ejendomme også blevet bedre, læs mere om dette i den detaljerede beskrivelse af databruddet til sidst i notatet.

Forskel på 2011-vurdering og 2023-handelspriser

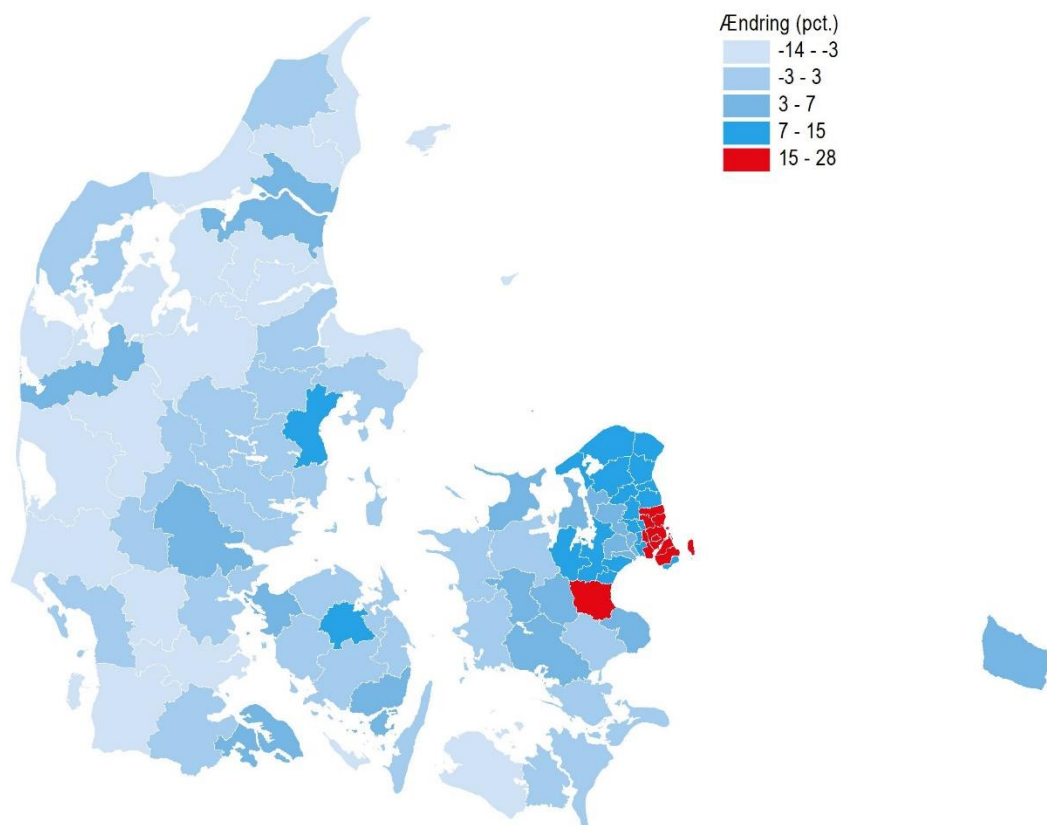


Med overgangen til de nye ejendomsvurderinger i datagrundlaget for 2024-statistikken bliver forskellene på vurderingen og handelspriser væsentligt reduceret. Dette reducerer den afstand, som markedsværdi-modellen skal lukke, og øger præcisionen af markedsværdi estimerterne, særligt på de dele af ejendomsmarkedet, der har set de mest ekstreme prisudviklinger siden 2011.

Databruddets størrelse varierer således en del mellem landets kommuner. Kortet neden for viser, hvor meget estimatet af den gennemsnitlige markedsværdi af ejendomme ejet af personer over 18 år ændrer sig fra 2023 til 2024-udgaven af formuestatistikken. Boligformuen estimeres markant højere i hovedstads-kommunerne. Gentofte er kommunen med den største stigning (27 pct.). I København estimeres boligformuen 23 pct. højere og i de øvrige store byer Aalborg, Aarhus og Odense stiger estimatet med hhv. 4,1, 7,2 og 7,7 pct. I mange af de vestjyske kommuner og på Lolland estimeres boligformuen derimod til, at være lavere i 2024 end 2023. Det gælder fx Struer, hvor boligformuerne estimeres til at være 3,7 pct. lavere.

Disse ændringer dækker både over en reel år-til-år udvikling i boligpriserne og ændringer i ejerskabsmønstre samt databruddet som følge af overgangen fra gamle til nye vurderinger i datagrundlaget. Ifølge boligsiden.dk steg den gennemsnitlige kvadratmeterpris i Gentofte således med 15 pct. på ejerlejligheder og 13 pct. på villaer fra december 2023 til december 2024. Det antyder, at det kun er omkring halvdelen af stigningen på de 27 pct., der kan tilskrives databruddet. I Struer derimod ser der ud til at have været et let fald i handelspriserne på 2,5 pct. på villaer i samme periode ifølge boligsiden. Dette fald forstærkes lidt af databruddet, således at boligformuen i Struer opgjøres 3,7 pct. lavere i 2024 sammenlignet med 2023.

Figur 1. Udvikling i estimat for gennemsnitlig boligformue fra 2023-2024



Kilde: www.statistikbanken.dk/formue12. Kort fra geodatastyrelsen. Kommunen er bopælskommunen. Boligformuen er opgørt som summen af A1, A2, A3 og A4.

Årsager til databruddet - Detaljeret

Der er flere årsager til databruddet. Den mest betydningsfulde handler om overgangen fra det gamle til det nye vurderingssystem. Derudover har der været en række kvalitetsproblemer med data, som blandt andet handler om, at et stigende antal ejendomme ikke har haft en vurdering og dermed heller ikke har fået en vurdering. Ejendomme uden vurdering får nu estimeret en værdi. Derudover har Skattestyrelsen for andet år i træk fået forbedret dækningen af danskejede ejendomme i udlandet. De forskellige årsager til databruddet beskrives mere detaljeret nedenfor.

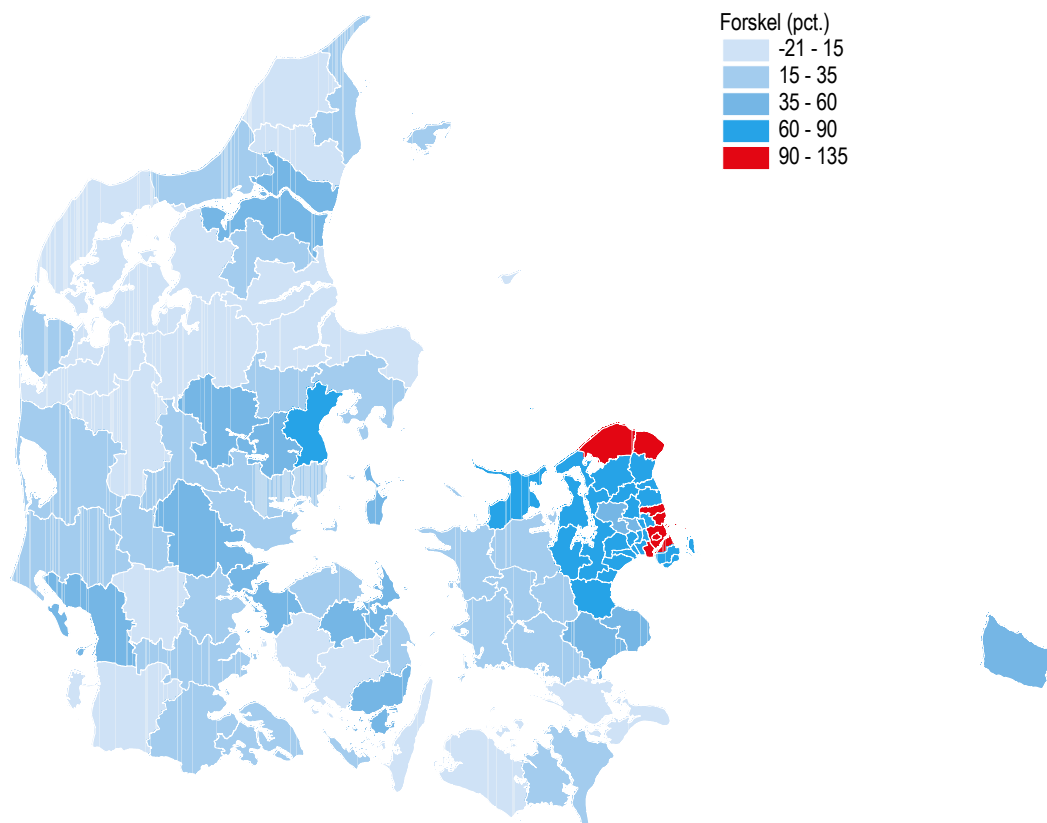
Overgang til nye vurderinger

Den primære årsag til databruddet er, at de ejendomsvurderinger, som ligger til grund for markedsværdiberegningen i 2024 nu hovedsageligt er baseret på de endelige 2020-vurderinger fra Skattestyrelsens nye vurderingssystem, hvor de i 2023 hovedsageligt var baseret på de gamle 2020-vurderinger. Den gamle 2020-vurdering er for en stor del af boligmassen den samme som den vurdering, der blev fastsat i oktober 2011 og ikke er ændret siden. Kun nye og ombyggede boliger samt boliger, hvor ejeren har klaget over vurderingen, har fået opdateret den offentlige vurdering siden. Det betyder, at der siden 2011 er opstået store forskelle mellem de faktiske handelspriser og den offentlige vurdering - særligt i de dele af landet, hvor boligpriserne er steget mest.

Figur 2 viser, hvor store forskellene er mellem de offentlige vurderinger og handelspriserne for de boliger, der blev handlet i fri handel løbet af 2023. I Gentofte var forskellen fx på 108 pct. Med andre ord var handelspriserne i Gentofte i 2023 mere end dobbelt så høje, som den gamle 2020-vurdering, der udgjorde datagrundlaget ved statistikens udgivelse. Betragter man de to kort sammen, så fremgår det, at de kommuner, hvor estimatet for boligformuen stiger mest mellem 2023 og 2024, er de samme kommuner, hvor afstanden mellem vurdering og handelspriser var størst i 2023. Ligeledes er de kommuner, hvor prisudviklingen siden 2011 har stået stille eller ligefrem været negativ, samtidig de kommuner som tilsyneladende har været let overvurderet i statistikken de seneste år.

Størstedelen af de meget markante forskelle på vurderinger og handelspriser i 2023-data er korrigeret af den model, som har beregnet markedsværdier til både nationalregnskabet og den individbaserede formuestatistik. Dette gøres ved hjælp af data om ejendommenes størrelse, opførelsessår, ejendomstype, geografi og handelspriser med udgangspunkt i de gamle vurderinger. Modellens detaljeringsgrad er dog begrænset af antallet af handler. Hvis der fx for en bestemt boligtype i et bestemt område ikke har været tilstrækkelig mange handels-observationer, så forsimples modellen ved at udvide det fysiske beregningsområde, indtil der er tilstrækkeligt mange salg i området til at estimere en markedsværdi. Denne begrænsning medfører, at modellen tenderer til at blive mere midtersøgende i forhold til prisændringerne, og det betyder, at modellen gennemsnitligt har vurderet boligerne lidt for lavt i de områder af landet, der har set de største prisstigninger og omvendt har overvurderet priserne i de områder af landet, hvor boligpriserne har været faldende eller nogenlunde uændret.

Figur 2. Forskel mellem offentlig vurdering og handelspriser i 2023-datagrundlaget for boliger handlet i fri-handel.



Kilde: Særudtræk baseret på ejerfortegnelsen og kildedata til formueregistret. Kort fra Geodatastyrelsen.

Anm.: For de fleste ejendomme var den senest tilgængelige vurdering i datagrundlaget den gamle 2020-vurdering, der for flertallet af ejendomme er identisk med den vurdering, der blev fastsat i oktober 2011.

Kommunerne i dette kort er viser de kommuner, hvor de handlede ejendomme ligger.

Ved overgangen til de nye og mere tidsvarende vurderinger i 2024 benyttes en lettere justeret model for at kunne håndtere de strukturelle ændringer i det nye datagrundlag. Derudover viser tabel 1, hvordan afstanden mellem offentlige vurderinger og handelspriser er blevet markant mindre ved overgangen til det nye vurderingssystem i 2024-datagrundlaget. I datagrundlaget for 2023-formuerne var medianen for forskellen mellem vurderinger og handelsværdier på 52,7 pct., mens 75-percentilen lå på 100 procent, hvilket vil sige at 25 pct. af de handlede ejendomme blev solgt til det dobbelte af den offentlige vurdering. I datagrundlaget for 2024 er handelsprisen 20,4 pct. højere end de nye, endelige 2020-vurderinger, og spændet er generelt langt mindre mellem handelspris og vurdering. Bemærk her, at det er de nye 2020-vurderinger, der sammenlignes med 2024-handelspriser. Afvigelsen på 20,4 pct. kan formentligt langt hen ad vejen tilskrives den prisudvikling, der er sket i de mellemliggende år.

Når forskellene på vurderinger og handelspriser bliver så markant mindre, mindsker det også størrelsen af korrektionerne fra markedsværdimodellen – hvilket kombineret med de opdaterede vurderinger forventeligt vil bidrage til en markant forbedring af præcisionen af de estimerede markedsværdier, når de nye vurderinger er fuldt implementeret. Hvis der som ventet udgives endelige 2022-vurderinger samt indekserede 2024- og 2025- vurderinger i løbet af 2026, så forventes forskellen mellem vurderinger og handelspriser således at blive endnu mindre de kommende år.

Tabel 1. Procentvis forskel mellem vurderinger og handler i 2023 og 2024 for frie-handler i datagrundlaget for formuestatistikken. Vægtet med ejendomsværdien.

datagrundlag	Primær vurdering	Handler	P10	P25	median	P75	P90
		Antal	pct.				
2023	Gammel 2020-vurdering	71.322	-24,1	13,5	52,7	100	150
2024	Gammel 2020-vurdering	12.462	-95	-69,8	11,8	71,1	132,1
2024	Ny 2020-vurdering	62.772	-15,7	4,3	20,4	36,8	55,9

Kilde: Særudtræk baseret på ejerfortegnelsen og kildedata til formueregistret.

Anmærkning: Bemærk at det reelt er en vurdering foretaget i 2011 med 2011-prisniveauer, der ligger til grund for de hidtidige 2020-vurderinger og sammenlignes med 2023/2024 handelspriser. De endelige 2020-vurderinger i det nye vurderingssystem afspejler prisniveauet 1. januar 2020, som i tabellen sammenlignes med 2024-handelspriser. De nye vurderingers præcision og overensstemmelse med handelspriser i datagrundlaget må derfor forventes at blive bedre, når der de kommende år forventeligt vil blive udgivet mere tidssvarende boligvurderinger.

Manglende ejerhistorik

Derudover er der rettet op på forskellige typer af mangler i det nye datagrundlag. En konkret udfordring har været, at der i det datagrundlag, som Danmarks Statistik henter om ejendommene fra Skattestyrelsen forsvinder ejerhistorik på boliger, der er handlet mellem opgørelsestidspunktet (31. december 2024) og udtrækstidspunktet (31. juli 2025). Her har ejerhistorikken måttet genskabes ved hjælp af udtræk fra tidligere perioder. Det samme problem var også gældende i 2023, hvor det dog var mindre på grund af kortere tid mellem referencetidspunkt og udtrækstidspunkt. I 2024 er problemet helt løst.

Ejendomme uden vurdering

En anden udfordring har været, at Danmarks Statistik kun modtager endelige vurderinger i datagrundlaget, og at der siden 2019 har været et voksende antal ejendomme uden en endelig vurdering. Fra 2014 til 2019 har der hvert år været mellem 13.000 og 15.000 primært nyopførte og personejede ejendomme uden en endelig vurdering i datagrundlaget, Men siden 2019 er dette antal vokset med mellem 5.000 og 10.000 ejendomme om året, således at der i 2024 er 45.000 personejede ejendomme uden en vurdering. Disse har hidtil ikke fået beregnet en markedsværdi. Problemet antages at være forårsaget af forsinkelserne på de nye ejendoms-vurderinger.

I den reviderede version for 2023 (version 2) og 1. version af formuestatistikken for 2024, som begge udgives i november 2025, er der på baggrund af enten handelspriser, realkreditlån optaget af ejerne af de pågældende boliger eller lokale kvadratmeterpriser estimeret ved hjælp af BBR-oplysninger og estimerede markedsværdier på tilsvarende boliger lokalt, imputeret en markedsværdi også for disse boliger. Valget af metode og kilde afhænger af datatilgængeligheden for den enkelte ejendom. De estimerede markedsværdier for personejede boliger uden en endelig vurdering udgør hhv. 84 og 96 mia. kr. i 2023 og 2024. Dette svarer til hhv. 1,7 og 1,8 pct. af den samlede ejendomsværdi og bidrager herved ligeledes til det databrud på de samlede ejendomsværdier mellem 2023 og 2024. Det bemærkes, at der vurderes at være meget stor usikkerhed på værdien af de imputerede ejendomme uden en vurdering.

Bedre dækning af udenlandske ejendomme

Endelig har Skat de senere år gjort ekstra meget ud af at indhente data om danske ejendomsbesiddelser i udlandet. Siden 2022 er den registrerede værdi af personejede ejendomme i udlandet vokset 45 mia. kr. i 2022 til 62 mia. kr. i 2023 og nu 75 mia. kr. i 2024. Mellem 2023 og 2024 er der tale om en vækst på 21 pct., som nok ikke kun kan tilskrives værdistigninger eller at der købes flere udenlandske ejendomme.

Udenlandske ejendomsbesiddelser antages i statistikken at være fritidsboliger, hvilket også bidrager til stigningen i FGA3.

Effekt på niveauet af nettoformuen og formuefordelingen

Databruddet estimeres, som skrevet i indledningen, til at udgøre 2-5 pct. af boligformuerne og derved mellem 1,5 og 2,5 pct. af nettoformuen. Det begrænser, hvor stor indflydelse databruddet har på den samlede formuefordeling.

På det kommunale niveau er der klar tendens til, at estimatet for boligformuen vokser mest i de dele af landet, hvor formuerne i forvejen er størst og i de dele af landet, der har oplevet de største boligprisstigninger siden 2011. Hvordan det vil påvirke formuefordelingen vil afhænge meget af, hvilken indikator og hvilket formuebegreb, der er tale om. Ser man fx rent på forskellen mellem boligejere og lejere, så vil formueforskellene blive større, P90/P50-ratioen vil typisk også bliver større, mens den samlede effekt er mere usikker, hvis man fx beregner en gini-koefficient på nettoformuen inkl. unoterede aktier. Årsagen til dette er, at ejendomsbesiddelser generelt udgør en mindre del af formuen for den del af befolkningen med de største nettoformuer – og dermed påvirker deres samlede formue mindre på trods af større procentvise stigninger i deres boligformue.

Forventning til de kommende år

Der vil komme yderligere databrud de kommende år, men de kommende databrud forventes at blive mindre end mellem 2023 og 2024, hvor Danmarks Statistiks model til markedsværdiberegningen overgik fra at anvende de gamle- til de nye vurderinger. I datagrundlaget for 2024 er det nu omkring 75 pct. af vurderingerne, der er baseret på de endelige 2020-vurderinger fra det nye vurderingssystem.

Når 2025-formuestatistikken skal udgives i efteråret 2026 er det pt. forventningen, at den for størstedelen af boligmassen kan baseres på de endelige 2022-vurderinger eller nyere. Dette vil forventeligt resultere i endnu bedre sammenhæng mellem vurderinger og handelspriser samt reducere antallet af ejendomme, der slet ikke har en vurdering og dermed til endnu mere præcise opgørelser af ejendommenes boligværdi.

Når det nye vurderingssystem er fuldt implementeret vil det blive undersøgt om det er muligt, at revidere opgørelsen tilbage i tid for at mindske effekten af databruddet i 2024.