

## Forbedret data om husleje på det private udlejningsmarked

Af Martin Sædholm Nielsen

Udgifter til faktisk husleje og lejeværdi af ejerbolig udgør en stor andel af danskernes forbrug og indgår i forbrugerprisindekset med en vægt på ca. 21 pct. Udviklingen i husleje måles ved en sammenvejning af huslejeudviklinger i de private udlejningsboliger, almene boliger (lejeboliger opført med offentlig støtte) samt boligafgift for andelsboliger.

Denne analyse ser nærmere på huslejeudviklingen med afsæt i data fra EjendomDanmark, der som noget nyt er til rådighed for Danmarks Statistik. Analysen ligger i forlængelse af en tidligere analyse fra december 2019, hvor Danmarks Statistik undersøgte betydningen af at anvende data fra Landsbyggefonden vedr. almene boliger.

---

### Analysens hovedkonklusioner:

- For både det almene samt private huslejemarked er der flest huslejeændringer i januar – og set over et år er der generelt flere ændringer for private udlejningsboliger end for almennyttige boliger.
- Fra januar 2016 til oktober 2020 er huslejen for det samlede huslejemarked steget mest i Region Sjælland (6,5 pct.) og mindst i Region Hovedstaden (5,0 pct.). Region Hovedstaden er dog stadig den region, hvor huslejeniveauet er højest per kvadratmeter.
- Anvendelse af data fra EjendomDanmark for den private del af lejeboligmarkedet giver kun mindre ændringer i det samlede huslejeindeks ift. anvendelsen af den nuværende stikprøve. Det samme er tilfældet for det samlede forbrugerprisindeks, hvor huslejeindekset indregnes. Den største forskel for årsstigningerne i forbrugerprisindekset er +/- 0,1 procentpoint.
- Data fra EjendomDanmark implementeres i huslejeindekset og dermed i forbrugerprisindekset fra og med 2022. Huslejeindekset i forbrugerprisindekset overgår til at blive opdateret fire gange om året frem for kun én gang årligt. Det betyder, at årsstigningen i det samlede forbrugerprisindeks forventes at blive op til 0,1 procentpoint højere i slutningen af 2022 end den egentlige reelle prisudvikling tilsiger.

## Udviklingen i udgifter til husleje er vigtig for forbrugerprisindekset

Forbrugerprisindekset skal afspejle udviklingen i priserne for den gennemsnitlige danske forbruger. Konkret opgøres forbrugerprisindekset på baggrund af ca. 25.000 priser, der indsamles fra ca. 1.800 butikker, virksomheder og institutioner over hele landet. Priserne på de enkelte varer og tjenester indgår i forbrugerprisindekset med en vægt, der er baseret på deres andel af det samlede forbrug. Forbrugerprisindekset giver derved et mål for den gennemsnitlige prisudvikling på de forbrugsvarer og tjenester, som købes af husholdningerne.<sup>1</sup>

Udgifter til faktisk husleje og lejeværdi af ejerbolig er med en vægt på ca. 21 pct. i forbrugerprisindekset en stor post for den gennemsnitlige danske forbruger. I forbrugerprisindekset indgår prisudviklingen for ejerboliger ved estimerede lejeværdier med en vægt på ca. 13 pct. mens faktisk husleje vægter ca. 8 pct. De estimerede lejeværdier for ejerboliger findes ved at sætte den estimerede husleje i en ejerbolig lig huslejen i en tilsvarende lejebolig<sup>2</sup>. I praksis beregnes prisudviklingen for ejerboliger i forbrugerprisindekset ved at sætte prisudviklingen lig med prisudviklingen for faktisk husleje fra lejeboliger.

Frem til 2019 har huslejeudviklingen været opgjort på basis af en stikprøve med ca. 4.300 observationer<sup>3</sup>, der dækkede både den private og almene del af lejeboligmarkedet samt boligafgiften for andelsboliger. Fra 2020 har huslejeudviklingen for de almenyttige boliger været opgjort på baggrund af data fra Landsbyggefonden (se DST Analyse [Ny datakilde forbedrer opgørelsen af huslejeudviklingen](#)), mens huslejeudviklingen for den private del samt boligafgiften fra andelsboliger fortsat har været dækket af en stikprøve på ca. 1.600 observationer.

Som noget nyt har Danmarks Statistik fået adgang til detaljerede data for huslejen blandt EjendomDanmarks medlemmer, jf. boks 1. Med data fra EjendomDanmark er der mulighed for at øge stikprøven for det private marked betragteligt, således at det kun er andelsboliger, der dækkes af Danmarks Statistiks egen stikprøve på ca. 600 andelsboliger.

Denne analyse ser nærmere på huslejerne for den private del af lejeboligmarkedet og sammenligner bl.a. det nuværende huslejeindeks med et analytisk huslejeindeks, hvor det nye datagrundlag fra EjendomDanmark anvendes sammen med Landsbyggefondens datasæt og stikprøven for andelsboliger. Analysen viser også effekten på de seneste års forbrugerprisindeks, hvis der tidligere havde været adgang til den nye datakilde fra EjendomDanmark.

### Boks 1. Data fra EjendomDanmark

Danmarks Statistik har i 2021 indgået aftale om at modtage data tilbage til 2014 fra EjendomDanmark, som er erhvervsorganisation for ejere, udlejere og administratorer af fast ejendom i Danmark. EjendomDanmark indsamler én gang i kvartalet information fra deres medlemmer om blandt andet lejen for udlejningsboliger. Lejen, der spørges til, er den rene husleje, dvs. uden forbrugsudgifter. EjendomDanmark spørger deres medlemmer, hvad lejen er den første i hvert kvartal, fx den 1. januar i 1. kvartal.

De data Danmarks Statistik modtager fra EjendomDanmark inkluderer fra 2021 ca. 140.000 lejemål per kvartal, hvilket svarer til ca. 25 pct. af det samlede antal private lejeboliger i Danmark<sup>4</sup>. For 2014 og 2015 var data mindre omfattende og dermed også dårligere dækkende, hvilket er grunden til, at der kun regnes indeks fra 2016 og frem. Generelt er data løbende blevet forbedret. Grundet skift i opgørelsetidspunktet i 2. kvartal 2020, var der ikke data for 2. kvartal 2020. For at få en sammenhængende tidsserie for 2020, er 2. kvartal 2020 sat lig med 1. kvartal 2020.

Ved anvendelse af data fra EjendomDanmark antager vi, at EjendomDanmarks medlemmer repræsenterer det samlede private lejeboligmarked. Denne antagelse er underbygget af, at data dækker hele Danmark, hvilket der kan læses mere om nedenfor i analysen. Et andet aspekt der underbygger førnævnte antagelse er, at EjendomDanmark har bekræftet, at deres medlemmer inkluderer alle typer af udlejningsaktører. Desuden er det undersøgt, hvem der i Skats ejendomsregister står som ejere af de lejemål, vi modtager data fra EjendomDanmark. Der ses det som forventet,

<sup>1</sup> Læs mere på [www.dst.dk/da/Statistik/emner/priser-og-forbrug/forbrugerpriser/forbrugerprisindeks](http://www.dst.dk/da/Statistik/emner/priser-og-forbrug/forbrugerpriser/forbrugerprisindeks)

<sup>2</sup> Metoden kaldes internationalt for rental equivalence.

<sup>3</sup> Læs mere på [www.dst.dk/da/Statistik/dokumentation/statistikdokumentation/huslejeundersoegelsen](http://www.dst.dk/da/Statistik/dokumentation/statistikdokumentation/huslejeundersoegelsen)

<sup>4</sup> Jævnfør [statistikbanken.dk/bol101](http://statistikbanken.dk/bol101)

at data indeholder lejemål, der ejes af både virksomheder og privatpersoner. Data indeholder desuden lejemål med alle typer af lejeafstøtelsesregler – det er dog ikke muligt at tjekke repræsentativitet nærmere, da fordelingen for den samlede population er ukendt.

### Bedre geografisk dækning

Da data fra EjendomDanmark er en stikprøve af det samlede private lejeboligmarked, og da huslejeundersøgelsen skal afspejle huslejeudviklingen i hele Danmark, kontrolleres den geografiske dækning. Det undersøges bl.a. om data udelukkende indeholder lejemål fra de store byer eller fra lejemål i det meste af Danmark.

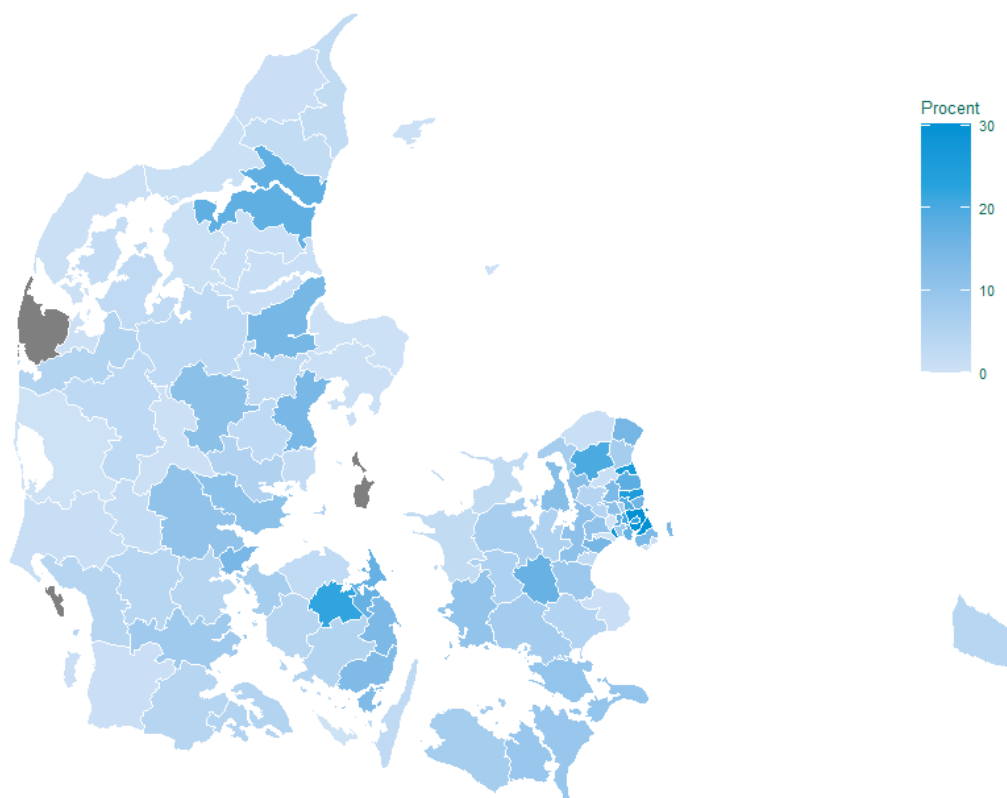
I forhold til den eksisterende stikprøve på ca. 1.600 boliger, hvoraf ca. 600 er andelsboliger, er der sket en forbedring af stikprøven på to punkter. For det første øges stikprøvestørrelsen betragteligt til knap 140.000 lejemål, og for det andet er den geografiske dækning med data fra EjendomDanmark bedre end den eksisterende stikprøve. En direkte sammenligning af antal af observationer for hver kommune for den private del af lejeboligmarkedet i den nuværende stikprøve og i data fra EjendomDanmark kan ses i bilag A.

Figur 1 viser, hvor stor en procentdel af populationen af private lejeboliger<sup>5</sup> data fra EjendomDanmark dækker i hver kommune. Kortet er dannet med data fra 1. kvartal 2021, da det er det mest retvisende tidspunkt for den dækning, der vil komme til at indgå i huslejeundersøgelsen til indregning i forbrugerprisindekset fra 2022. På kortet ses det, at der er en højere dækningsgrad i kommuner med store byer som København, Aarhus, Aalborg og Odense end i mange af de andre kommuner. Der er data fra langt de fleste kommuner, dog er der fire kommuner, hvor der er færre end fem observationer og tre kommuner, hvor der ikke er nogen observationer (markeret med gråt). Da det er besluttet, at mindre end fem observationer ikke skal ligge til grund for en kommunes udvikling, er der syv kommuner for januar 2021, der ikke er dækket. Til beregning af indeks, antages det at udviklingen i de syv kommuner er identisk med udviklingen for deres respektive region. For at tage højde for, at kommunerne med de store byer er bedre dækket, regnes der indeks fra kommune- og boligtypeniveau (boligtyperne er almen, privat og andel), der efterfølgende aggregeres op. Hver kommune med fem eller flere observationer tildeles en vægt i forhold til huslejeomsætningen for hele landet, der benyttes til opregningen til regions- og landsindeks. For andelsboliger regnes der dog kun et landsindeks, da stikprøven ikke tillader andet.

---

<sup>5</sup> Jævnfør [statistikbanken.dk/bol101](http://statistikbanken.dk/bol101)

Figur 1 Geografisk dækning af data fra EjendomDanmark. Januar 2021. Den grå farve markerer kommuner uden data



Kilde: Data fra EjendomDanmark og [statistikbanken.dk/bol101](https://statistikbanken.dk/bol101)

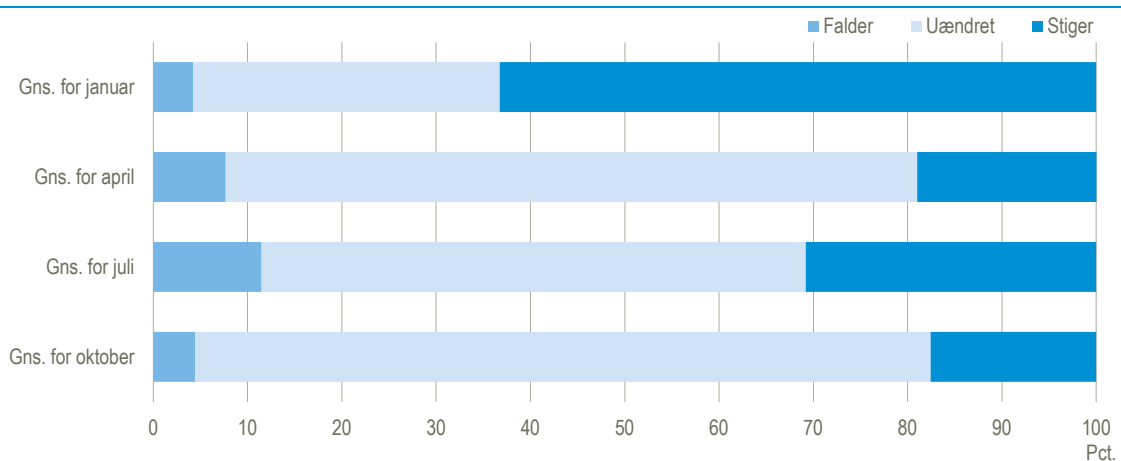
### Flest huslejeændringer i januar

I DST Analysen [Ny datakilde forbedrer opgørelsen af huslejudviklingen](#) blev det konstateret, at de fleste ændringer i huslejerne for almennyttige boliger finder sted i januar. Analysen viste, at der i januar var ca. 50 pct. af lejemålene, hvor huslejen var uændret, mens der for april, juli og oktober, var ca. 90 pct. af huslejerne, der var uændrede.

Det samme mønster gør sig gældende ved det private udlejningsmarked ifølge de nye data fra EjendomDanmark, jf. figur 2. Her er det dog kun ca. 30 pct. af lejemålene, hvor huslejen er uændret i januar, og der er også flere ændringer i april, juli og oktober end for de almennyttige boliger. Særligt i juli er der flere ændringer end i den almennyttige del af lejemarkedet, da kun ca. 60 pct. af huslejerne på det private udlejningsmarked er uændrede.

Huslejeændringerne afspejler hovedsageligt stigninger i huslejen. I januar steg over 60 pct. af huslejerne i private boliger, imens ca. 30 pct. var uændrede og under 10 pct. faldt.

Figur 2 Huslejeændringer i private boliger fordelt på kvartaler. Gns. over 2016-2020



Kilde: Data fra EjendomDanmark.

### Påvirkning på det samlede huslejeindeks

I huslejeindekset indgår både de almene boliger, de private lejeboliger og andelsboligerne. De forskellige typer af boliger sammenvejes til ét indeks efter hvor stor en andel, de udgør af det samlede lejeboligmarked i Danmark.

Huslejeindekset beregnes som et fastkurvsindeks, hvilket betyder, at det er den samme vare, i dette tilfælde bolig, der skal følges over tid, jf. boks 2. Hvis der er stigninger i huslejen på grund af kvalitetsforbedringer skal data renses for dette, da formålet er at måle udviklingen på fastholdt kvalitet. Da det med det nye data fra EjendomDanmark ikke er muligt at kontrollere hver enkelt huslejeudvikling – som Danmarks Statistik gør for den nuværende stikprøve – sættes der grænser for, hvor meget en husleje må ændre sig fra periode til periode og stadig indgå. Hvis ændringerne falder uden for disse grænser betragtes det som fejlobservationer eller tilfælde, hvor lejligheden i mellemtiden er blevet istandsat. Omvendt skal grænserne ikke fjerne observationer, hvor det er en reel ændring i huslejen. De valgte grænser er fastsat ud fra en undersøgelse af fordelinger i data fra EjendomDanmark, men også ved at se på, hvilke udviklinger der har været accepteret i Danmarks Statistiks nuværende stikprøve. Det er besluttet at bruge udviklingsgrænser på minus 50 pct. og plus 100 pct. for hvor meget en husleje må udvikle sig fra periode til periode for data fra EjendomDanmark. Disse grænser er valgt ud fra en vurdering om, at dette niveau fjerner udviklinger, som i huslejeindekset ikke skal medtages, men omvendt heller ikke frasorterer observationer, der skal indgå i beregning af huslejeindekset.

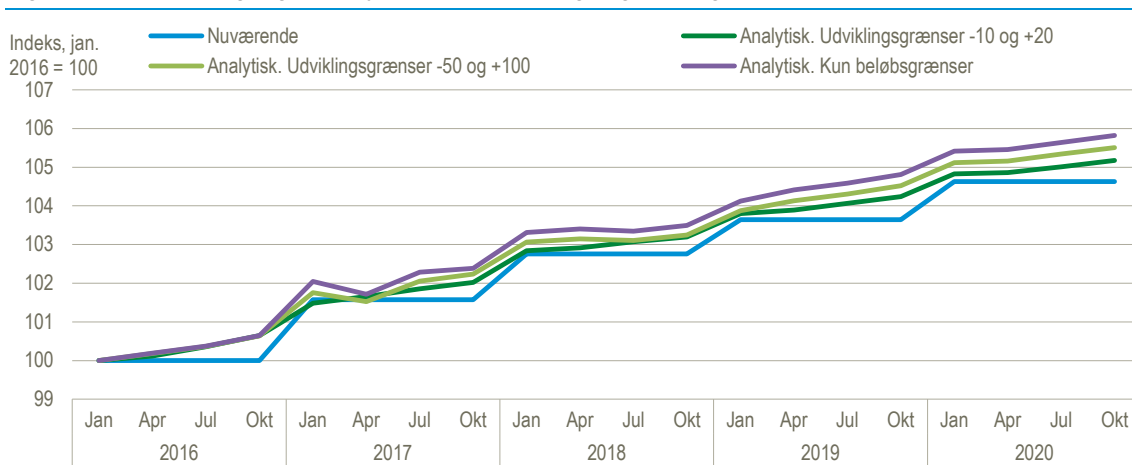
### Boks 2. Beregning af huslejeindekset

Huslejeindekset og forbrugerprisindeks beregnes som fastkurvsindeks. Det betyder, at det er den samme vare, i dette tilfælde lejebolig, der skal følges over tid. Med andre ord skal der kun anvendes de boliger, der går igen i begge undersøgte perioder. Det betyder ligeledes, at f.eks. en nyopført lejlighed ikke skal påvirke huslejeindekset før huslejen i denne nye lejlighed er blevet indsamlet to på hinanden følgende perioder. Det essentielle er, at der i videst muligt omfang kun sammenlignes boliger, hvor kvaliteten kan betragtes som værende identisk mellem de to perioder. Et hop i lejeniveau som følge af, at der er opført en masse nye lejligheder skal og vil derved ikke blive afspejlet i huslejeindekset.

Huslejeindekset beregnes ved at regne gennemsnitsprisen for de lejligheder, der går igen i nuværende og forrige periode opdelt på kommuneniveau samt boligtype (almen, privat og andel). For andelsboliger regnes der dog kun et landsindeks, da der ikke er observationer nok til at regne på kommune- eller regionsniveau. Udviklingen mellem gennemsnitspriserne for hver gruppe er indekset for den pågældende gruppe. Indeksene på kommuneniveau og på boligtype sammenvejes derefter først til regionsindeks fordelt på boligtype dernæst regionsindeks og til sidst et landsindeks. Sammenvejningen foretages på baggrund af vægte, der er baseret på gruppens andel af den samlede sum af huslejer i Danmark. Vægtene og summen af huslejer er beregnet ved at gange bestanden af lejeboliger inden for en gruppe med estimerede gennemsnitlige huslejer for gruppen.

For at undersøge indeksets følsomhed over for valget af grænser, viser figur 3 det nuværende huslejeindeks (den blå linje) sammen med tre analytiske indeks, hvor der er anvendt forskellige grænser for hvor meget en husleje må ændre sig fra periode til periode. Den lysegrønne linje repræsenterer fx det analytiske huslejeindeks med grænserne på minus 50 pct. og plus 100 pct. Med de valgte grænser på minus 50 og plus 100 pct. påvirkes det samlede huslejeindeks kun i begrænset omfang af den nye datakilde. Den lilla linje repræsenterer det analytiske huslejeindeks, hvis der kun anvendes grænser for huslejestørrelsen og ingen grænser for, hvor meget en husleje må udvikle sig fra periode til periode. Beløbsgrænserne er sat for at fjerne fejlobservationer.

**Figur 3 Sammenligning af huslejeindeks med forskellige afgrænsninger af data**



Kilde: [Statistikbanken.dk/pris111](https://statistikbanken.dk/pris111) og nye beregninger.

Tabel 1 giver en oversigt over forskellen mellem det nuværende indeks og et analytisk huslejeindeks for perioden januar 2016 til januar 2020 med forskellige grænser for data fra EjendomDanmark. Tabellen viser, at forskellen er på ca. 0,5 procentpoint mellem det valgte analytiske indeks (med grænserne minus 50 pct. og plus 100 pct.) og det nuværende huslejeindeks. Det fremgår desuden, at forskellen mellem det analytiske huslejeindeks regnet uden grænser for udvikling i huslejen (kun beløbsgrænser) og det analytiske indeks med grænser for ændring i huslejen på minus 10 og plus 20 pct. kun giver en forskel på ca. 0,6 procentpoint. Valget af grænser har derved en relativt lille betydning for det samlede huslejeindeks.

**Tabel 1 Forskel i huslejeindeks fra januar 2016 til januar 2020**

Analytisk. Udviklingsgrænser -50 og +100	Nuværende	0,49 procentpoint
Analytisk. Udviklingsgrænser -10 og +20	Nuværende	0,20 procentpoint
Analytisk. Kun beløbsgrænser	Nuværende	0,79 procentpoint
Analytisk. Kun beløbsgrænser	Analytisk. Udviklingsgrænser -10 og +20	0,59 procentpoint

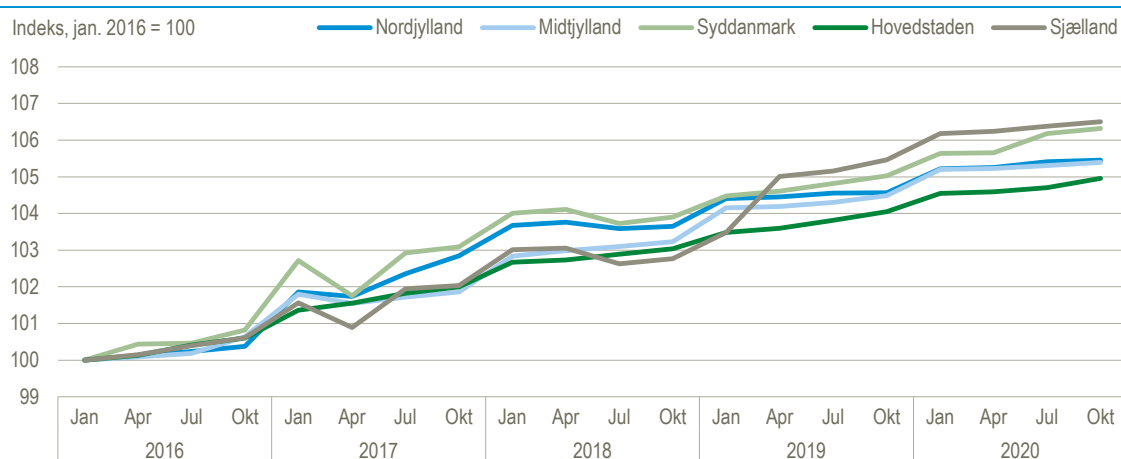
### Region Sjælland har haft den højeste huslejeudvikling

For hele Danmark under ét er huslejen i det analytiske huslejeindeks med grænser for udvikling på minus 50 pct. og plus 100 pct. steget med 5,5 pct. fra januar 2016 til oktober 2020. Der er imidlertid regionale forskelle. Huslejestigningerne har været størst i Region Sjælland med en stigning på 6,5 procent og lavest i Region Hovedstaden med en stigning på 5,0 procent.

Selvom Region Hovedstaden har haft den mindste stigning i husleje over perioden, er det stadig den region, hvor huslejeniveauet er højest per kvadratmeter<sup>6</sup>. Da Region Sjælland og Region Syddanmark er steget ca. 1,5 procentpoint mere end Region Hovedstaden, er noget af forskellen i huslejeniveauer udlignet over den undersøgte periode. Det skal bemærkes, at der i indekset i hver periode kun indgår boliger (både private og almene lejeboliger samt andelsboliger), der også findes i forrige periode, da indekset skal reflektere prisudviklingen i samme kvalitet.

<sup>6</sup> Jf. huslejestatistik fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen: [www.boligstat.dk](http://www.boligstat.dk)

**Figur 4 Analytisk huslejeindeks for lejeboliger på regioner (Januar 2016 = 100)**



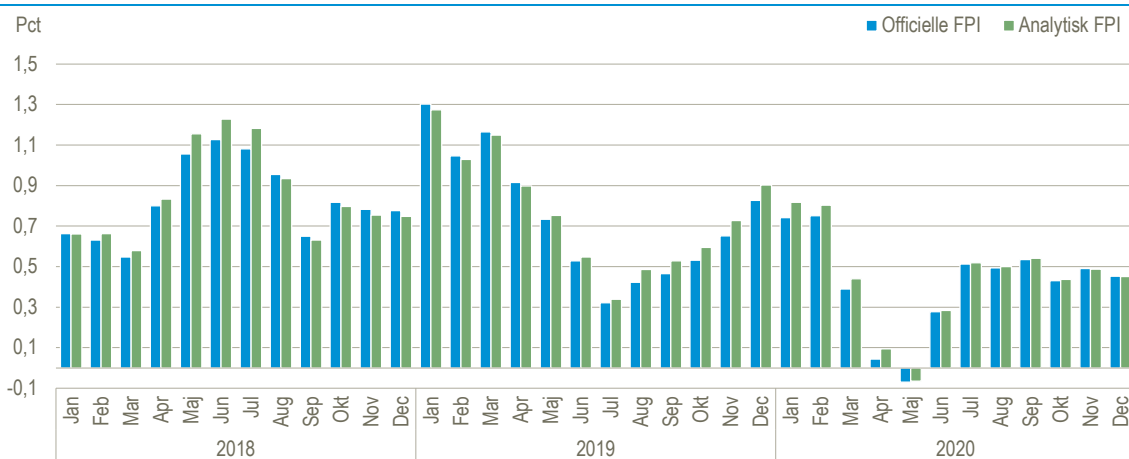
Kilde: Nye beregninger.

### Effekt på det samlede forbrugerprisindeks

I nedenstående figur sammenlignes årsændringer for det samlede forbrugerprisindeks med det nuværende huslejeindeks (officielle FPI) og et analytisk forbrugerprisindeks, hvor det valgte analytiske huslejeindeks med grænser for udvikling på minus 50 pct. og plus 100 pct. er indregnet. Den største forskel for årstigningerne er +/- 0,1 procentpoint.

Fokuseres der over hele perioden på fire år fra december 2016 til december 2020 er det officielle FPI steget 0,04 procentpoint mindre end det analytiske FPI. Hvis indeksene afrundes til en decimal og årstigningen ligeledes afrundes til en decimal, som er det normale ved offentliggørelser for prisindeksene i Danmarks Statistik, er stigningen over de fire år for det analytiske FPI 0,1 procentpoint højere end det officielle FPI.

**Figur 5 Årstigninger for det nuværende og det analytiske forbrugerprisindeks**



Anm. Årstigningerne er regnet på ikke afrundede indeks.

Kilde: [Statistikbanken.dk/pris111](http://Statistikbanken.dk/pris111) og nye beregninger.

### Implementering i forbrugerprisindekset

Data fra EjendomDanmark bliver implementeret i forbruger- og nettoprisindekset og det EU-harmoniserede forbrugerprisindeks (HICP) fra og med år 2022. Ligesom da Landsbyggefondens data blev implementeret i forbrugerprisindekset, vil forbrugerprisindekset ikke blive revideret for de historiske perioder.

Udover at implementere EjendomDanmarks data vil huslejeindekset i forbrugerprisindekset blive opdateret i maj, august og november med data fra henholdsvis april, juli og oktober foruden den hidtidige opdatering i februar med data fra januar. Huslejeindekset i forbrugerprisindekset vil med andre ord fra og med år 2022 blive opdateret fire gange i løbet af et år frem for kun én gang som hidtil.

Dette er muligt, fordi Danmarks Statistik nu modtager data for første måned i hvert kvartal for både den almennyttige samt private del af lejeboligmarkedet. Det er dermed kun andelsboliger, hvor der kun er årlige data i form af boligafgiften for januar. Da andelsboliger kun udgør ca. en tiendedel af det totale lejeboligmarked, er det næsten 90 pct. af lejeboligmarkedet, der nu er data for kvartalsvist.

Ved at opdatere huslejeindekset i forbrugerprisindekset hyppigere, vil ændringer i huslejerne for den almennyttige og private del af lejeboligmarkedet blive indregnet i forbrugerprisindekset mere rettidigt end hidtil. I det første år, hvor overgangen mellem at opdatere huslejeindekset én gang årligt til fire gange årligt forekommer, vil det dog påvirke årsstigningerne i forbrugerprisindekset. Ved en forventning om, at huslejerne stiger, vil årsstigningerne være højere i løbet af 2022 alene som følge af overgangen til den kvartalsvise opdatering af huslejeindekset. Bruddet/påvirkningen på årsstigningen vil komme første gang ved 2. opdatering af huslejeindekset, det vil sige indekset for maj 2022. Tabel 2 viser forskellen i årsstigningerne mellem det analytiske forbrugerprisindeks og det officielle forbrugerprisindeks, hvor det analytiske huslejeindeks, der opdateres fire gange årligt, er indregnet fra og med hhv. 2018, 2019 eller 2020. Forskellene i februar måned skyldes alene forskelle i datakilder mellem det officielle og det analytiske forbrugerprisindeks, mens de øgede forskelle fra og med maj måned skyldes den hyppigere opdatering af huslejeindekset i det analytiske forbrugerprisindeks.

Variationen i forskellen mellem februar og november for 2018, 2019 og 2020 er i procentpoint henholdsvis 0,04, 0,14 og 0,08. Ud fra gennemsnittet i perioden 2018-2020, kan det derfor forventes, at årsstigningen i forbrugerprisindekset i november 2022 vil blive knap 0,1 procentpoint højere end den egentligt reelle prisudvikling tilsiger. Fra og med februar 2023 vil den midlertidige effekt på årsstigningerne som følge af bruddet/metodeændringen ikke længere gøre sig gældende.

**Tabel 2** Forskellen i årsstigningerne mellem det officielle forbrugerprisindeks og et analytisk forbrugerprisindeks

	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
2018 .....	0	0,03	0,03	0,03	0,05	0,05	0,05	0,04	0,04	0,04	0,07	0,07
2019 .....	0	-0,02	-0,02	-0,02	0,04	0,04	0,04	0,07	0,07	0,07	0,12	0,12
2020 .....	0	0,05	0,05	0,05	0,06	0,06	0,06	0,09	0,09	0,09	0,13	0,13



## Bilag A

Figur A1 Antal observationer per kommune for Danmarks Statistiks nuværende stikprøve (venstre) og Ejendom-Danmarks stikprøve (højre). Den grå farve markerer kommuner uden data.

