

Hver anden boligkøber er førstegangskøber

Af Jakob Holmgaard, Line Thrane og Fenja Søndergaard Møller

Efter en årrække med gunstige renteforhold og et stigende antal boligkøbere vendte udviklingen i 2022. Antallet af boligkøbere er faldet med en tredjedel fra 2021 til 2022, og det samme er antallet af førstegangskøbere. I 2022 købte 88.300 personer en ejerbolig, hvoraf 41.600 var førstegangskøbere. Det er det laveste antal førstegangskøbere siden 2014. 2022 har været præget af rentestigninger, høj inflation og stigende boligpriser, hvilket var med til at påvirke potentielle boligkøberes mulighed for at komme ind på boligmarkedet. I denne analyse ser vi nærmere på dem, som køber en bolig for første gang.

Analysens hovedkonklusioner:

- *Gennemsnitsalderen blandt førstegangskøbere er stort set uændret de seneste ti år.* Gennemsnitsalderen for førstegangskøbere i 2022 var 35,4 år, mens den var 47,9 år for de øvrige boligkøbere. Næsten 40 pct. af førstegangskøberne var under 30 år.
- *Førstegangskøbere køber typisk bolig sammen.* I 2022 blev 59 pct. af de solgte ejerboliger købt af to personer. For bolighandler med mindst én førstegangskøber var andelen med to købere højere (67 pct.), og i de fleste tilfælde var den ledsagende køber også førstegangskøber.
- *Der er forskel på familietype for førstegangskøbere og ikke-boligejere.* I 2022 var 42 pct. af førstegangskøberne parfamilier med børn, hvorimod 26 pct. af ikke-boligejerne var parfamilier med hjemmeboende børn.
- *Førstegangskøbere i alderen 18-29 år har typisk højere indkomster end deres jævnaldrene.* 68 pct. af førstegangskøberne under 30 år havde en indkomst i 4. kvartil sammenholdt med indkomstniveauet for personer i samme aldersgruppe. Kun 2 pct. de 18-29 årige førstegangskøbere havde en indkomst i 1. kvartil.
- *Førstegangskøberne køber mindre boliger i hovedstadskommuner.* For boliger købt af førstegangskøbere i hovedstadskommunerne var over en tredjedel under 75 kvm, imens godt en tredjedel af førstegangskøbernes boliger i landkommunerne var over 150 kvm. Det hænger sammen med højere kvadratmeterpriser i hovedstadskommunerne, men også fordelingen af enfamiliehuse og ejerlejligheder mellem land og by.

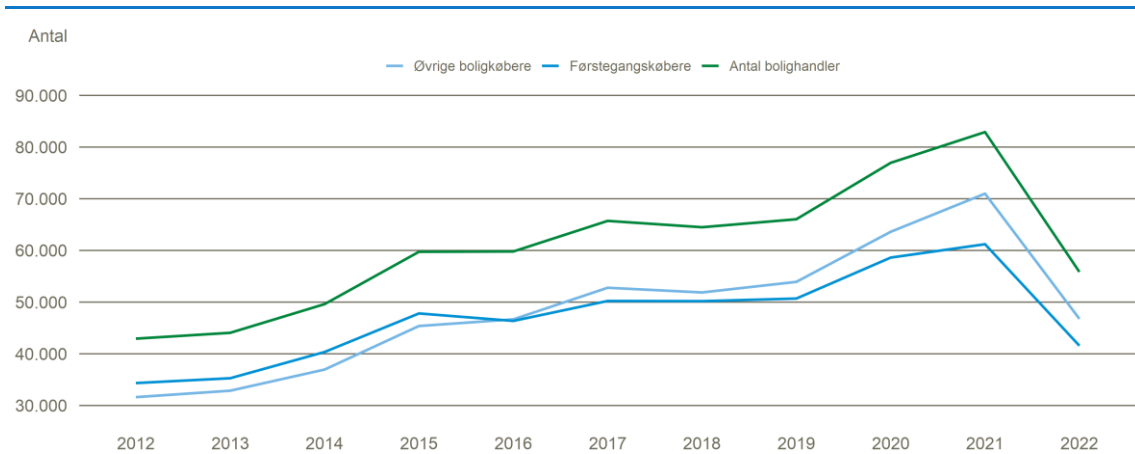
Antallet af førstegangskøbere er faldet i 2022

Antallet af solgte ejerboliger har været jævnt stigende i årene 2012 til 2021. Det samme gælder for antallet af boligkøbere, som i 2021 nåede sit hidtil højeste niveau siden 2012 med 132.200 boligkøbere fordelt på 82.900 bolighandler. Fra 2021 til 2022 er antallet af boligkøbere dog faldet med næsten én tredjedel til 88.300 fordelt på 55.800 bolighandler. For de personer, der købte bolig for første gang, er udviklingen den samme. Rentestigninger, høj inflation og stigende boligpriser kan have været medvirkende til, at færre boligkøbere (og førstegangskøbere) kunne underskrive en slutseddel for et boligkøb i 2022.¹

Denne analyse ser nærmere på de personer, der købte en ejerbolig for første gang - de såkaldte *førstegangskøbere*. Analysen beskriver karakteristika for førstegangskøberne, samt hvordan de adskiller sig fra både øvrige boligkøbere, personer der ikke ejer en bolig samt befolkningen generelt. Førstegangskøbere defineres som personer, der har købt en ejerbolig (ejerlejlighed eller enfamiliehus) i det pågældende år, og ikke har ejet en ejerbolig i de tre forudgående år.² Hvis der er mere end én køber af en bolig, vil der være situationer, hvor den ene part er førstegangskøber, mens den anden ikke er. Hvis en ejerbolig erhverves af to førstegangskøbere, tæller begge førstegangskøbere med i opgørelsen. Hvis kun én af flere købere er førstegangskøber tæller førstegangskøberen med i opgørelsen af førstegangskøbere, mens de øvrige købere indgår i kategorien *Øvrige boligkøbere*. Den anvendte definition af førstegangskøbere er uddybet i boks 1.

Figur 1 viser udviklingen i antallet af førstegangskøbere, øvrige boligkøbere samt det samlede antal bolighandler i årene 2012 til 2022. Førstegangskøberne udgør omtrent halvdelen af alle boligkøbere i alle år. I perioden 2012 til 2016 var der flere førstegangskøbere end øvrige boligkøbere, mens det omvendte er tilfældet i de seneste år fra 2017 til 2022.

Figur 1. Udvikling i antallet af førstegangskøbere, øvrige boligkøbere samt bolighandler (i alt). 2012-2022



Kilde: Særkørsel fra Ejendomssalgstatistikken og Vurderingsstyrelsens Ejerregister

Af de 55.800 bolighandler, der var i 2022, var 22 pct. ejerlejligheder, og 78 pct. var enfamiliehuse. Fordelingen er stort set den samme for førstegangskøbere som for øvrige boligkøbere.

Boks 1. Definition af førstegangskøbere

I denne analyse defineres førstegangskøbere som personer, der har købt en ejerbolig i almindelig fri handel i løbet af året, og ikke har ejet en bolig i de tre forudgående år. Hvis en person fremgår af Ejerregistret for de tre forudgående år, så tæller personen ikke med som førstegangskøber. Det gælder uanset om det er et sommerhus, ejerlejlighed, enfamiliehus, landbrugsejendom etc., man ejer.³ Dermed adskiller analysens definition af førstegangskøbere sig fra

¹ En lang række faktorer har betydning for antallet af bolighandler. Det gælder eksempelvis arbejdsløshedsprocenter, renteniveauer, forbrugertillid, vækst og inflation. Overblik over udvalgte indikatorer for dansk økonomi kan findes på Danmarks Statistiks temaside [Overblik over dansk økonomi](#).

² Hvis den samme person har erhvervet sig flere ejerboliger i løbet af året, tæller personen kun med én gang i opgørelsen af antal købere. I 2022 erhvervede 0,9 pct. af boligkøberne sig mere end én ejerbolig i løbet af året.

³ Ved ikke at medtage sommerhusejere adskiller analysens definition af førstegangskøbere sig fra definitionen anvendt i [Bag Tallene: Rekord mange kom ind på boligmarkedet i 2020](#), som også inkluderede sommerhusejere.

definitionen anvendt i statistikbanktabellen [LABY22](#), der indeholder en opgørelse af ejendomssalg efter kommune-gruppe, ejendomskategori og nøgletal. I denne tabel er fokus på bolighandlerne, og her defineres førstegangskøbere derfor ud fra handler, hvor hele køberkredsen er førstegangskøbere. Denne fremgangsmåde anvendes dog i analysens sidste afsnit, hvor fokus skifter fra personer til handler.

Andelsboliger og boliger i udlandet: Nogle købere starter i en andelsbolig og flytter senere i ejerbolig, specielt i København og andre større byer. Data for hvem, der er andelshavere i en andelsboligforening, er dog ikke tilgængeligt, hvorfor der i analysen ikke tages højde for de førstegangskøbere, der har været andelshavere forinden.⁴ Har en person været andelshaver tidligere og efterfølgende købt en ejerbolig, vil denne person tælle som førstegangskøber i analysen. Personer, der har ejet eller aktuelt ejer en bolig i udlandet, men ikke har ejet en ejerbolig i Danmark i de forudgående tre år, vil ligeledes tælle med som førstegangskøbere, hvis de køber en bolig i Danmark.

Virksomheder og ukendte købere. Boligkøb foretaget af virksomheder indgår ikke i analysen, ligesom boligkøb, hvor køberen er ukendt, heller ikke indgår.

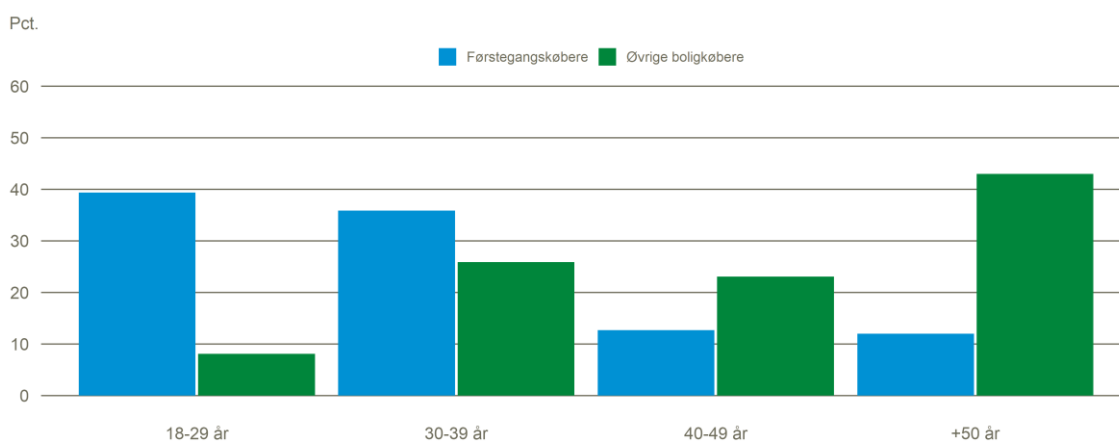
Familieoverdragelser. Idet afgrænsningen af førstegangskøbere kun omfatter salg i almindelig fri handel, er familieoverdragelser ikke medtaget i analysen. Familieoverdragelser er overdragelser af ejendom til nærtstående familiemedlemmer - dog ikke mellem søskende. Familieoverdragelser fra forældre til børn er de mest almindelige, men det kan også være skilsmisssager, hvor den ene part køber den anden parts ejerandel. I 2022 udgjorde antallet af købere i forbindelse med familieoverdragelserne ca. 7 pct. af alle købere (7.000 personer). Heraf var ca. 40 pct. førstegangskøbere (2.700 personer).

Gennemsnitsalderen for førstegangskøbere er uændret

Førstegangskøbere er generelt yngre end øvrige boligkøbere. I 2022 var gennemsnitsalderen for førstegangskøbere 35,4 år, mens den var på 47,9 år for de øvrige boligkøbere. Analysens datagrundlag er nærmere beskrevet i boks 2.

I perioden fra 2015 til 2022 er gennemsnitsalderen steget med 0,7 år for førstegangskøberne, og den er nu den samme som gennemsnitsalderen i 2012. Medianalderen ligger dog i hele perioden 2012-2022 på ca. 32 år. Selvom antallet af førstegangskøbere er faldet det seneste år har det stort set ikke påvirket alderssammensætningen for denne køberkreds. Næsten 40 pct. af førstegangskøberne er i alderen 18-29 år, mens personer i alderen 30-39 år udgør den næststørste aldersgruppe blandt førstegangskøbere (36 pct. i 2022) jf. figur 2.

Figur 2. Alderssammensætning for førstegangskøbere. 2022



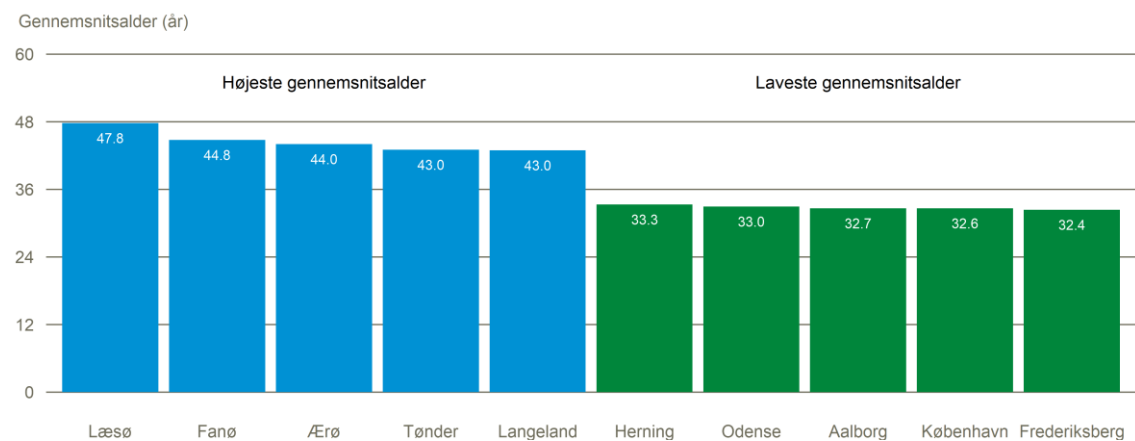
Kilde: Særkørsel baseret på Ejendomssalgstatistikken, Vurderingsstyrelsens Ejerregister og Befolkningsregistret.

Der er lidt større spredning, når gennemsnitsalderen for førstegangskøberne opgøres på kommuneniveau. Gennemsnitsalderen for befolkningen generelt er typisk højere i landkommuner end

⁴ Når en person køber en andelsbolig, køber man et andelsbevis til en andel af andelsboligforeningens formue og opnår brugsret til en nærmere identificeret andelsbolig.

i storbykommuner og hovedstadskommuner⁵, hvilket også er tilfældet, når man ser på gennemsnitsalderen blandt førstegangskøberne. De laveste gennemsnitsaldrer for førstegangskøbere findes i kommuner med større byer, idet gennemsnitsalderen er lavest i kommunerne Frederiksberg (32,4 år), København (32,6 år) og Aalborg (32,7 år). De højeste gennemsnitsaldrer for førstegangskøbere findes i kommunerne Læsø (47,8 år), Fanø (44,8 år) og Ærø (44,0 år).

Figur 3. De 5 kommuner med hhv. den højeste og laveste gennemsnitsalder for førstegangskøbere. 2022



Anm. Antallet af førstegangskøbere varierer mellem kommuner. Læsø Kommune var den kommune med færrest førstegangskøbere i 2022 (12 personer).

Kilde: Særkørsel baseret på Ejendomssalgstatistikken, Befolkningsregistret og Vurderingsstyrelsens Ejerregister.

Førstegangskøbere, der køber bolig sammen med en ikke-førstegangskøber, er typisk yngre end sin ledsagende køber. For de 5.300 førstegangskøbere, der i 2022 købte en bolig sammen med en ikke-førstegangskøber, var der i gennemsnit en aldersforskel på ca. to år. Gennemsnitsalderen for førstegangskøbere, der køber bolig sammen med en ikke-førstegangskøber, var på 43,0 år, mens gennemsnitsalderen for ikke-førstegangskøber var på 45,3 år. I handler, hvor to førstegangskøbere køber bolig sammen, er førstegangskøberne typisk jævnaldrende, og næsten ti år yngre end de førstegangskøbere, der køber bolig med en ikke-førstegangskøber. For to førstegangskøbere, der køber bolig sammen, lå gennemsnitsalder på ca. 33 år i 2022.

Boks 2. Analysens datagrundlag

Analysen tager afsæt i Danmarks Statistik [Ejendomssalgstatistik](#) og Vurderingsstyrelsens Ejerregister. Ejendomssalgstatistikken viser omsætning og priser på handel med fast ejendom som eksempelvis enfamiliehuse og ejerlejligheder. I analysen sammenlignes førstegangskøberne med følgende tre populationer:

- 1) *Øvrige boligkøbere*: Personer, der har købt en bolig i det pågældende år, men har ejet en bolig i Danmark inden for de tre forudgående år. Denne gruppe viser dermed boligkøbere, der har købt under samme markedsforhold som førstegangskøberne.
- 2) *Ikke-boligejere*: Personer, der ikke har ejet en ejerbolig i perioden 2012-2022. Disse betegnes "Ikke-boligejere". Kategorien er afgrænset til voksne i befolkningen under 67 år pr. 31. december 2022. Personer, der har ejet en bolig i de forudgående ti år, men solgt den og ikke købt en ny bolig (dvs. bor til leje), indgår ikke i populationen af *ikke-boligejere*. Dette skyldes, at kategorien *ikke-boligejere* skal vise den del af befolkningen, som ikke har ejet en bolig, og heller ikke har kapital fra et nyligt boligsalg.
- 3) *Befolkningen (18-67 år)*: Voksne i befolkningen i 2022 under 67 år. Denne aldersgrænse er valgt, så aldersfordelingen er mere sammenlignelig med førstegangskøberne, da 98 pct. af førstegangskøberne i 2022 var mellem 18 og 67 år.

De forskellige populationer sammenholdes for at undersøge eventuelle forskelle på de, der træder ind på boligmarkedet, og de som ikke gør - eller ikke har gjort det indtil videre.

Indkomstregistret bruges til at koble ejendomssalgdata med købernes personindkomst. [Personindkomst i alt](#) opgøres som summen af erhvervsindkomst, overførselsindkomst, formueindkomst (eksklusiv beregnet lejeværdi af egen bolig)

⁵ Opdelingen i kommunegrupper tager afsæt i Danmarks Statistiks definition af [kommunegrupper](#), hvor alle kommuner inddeles i 5 overordnede kommunetyper baseret på tilgængelighed af arbejdspladser og antallet af indbyggere i den største by i kommunen (se boks 2).

og anden ikke-klassificerbar indkomst, der kan henføres direkte til den enkelte person. Indkomsten opgøres før fradrag af renteudgifter. Yderligere anvendes **nettoformue** fra **Formue- og gældsregistret**, som udgør summen af alle formuekomponenter fratrukket eventuelle gældsforpligtelser. Formuekomponenterne omfatter blandt andet den beregnede markedsværdi af fast ejendom, bil, finansiel formue og pension. Gældskomponenterne omfatter blandt andet gæld til kreditforeninger og pengeinstitutter.

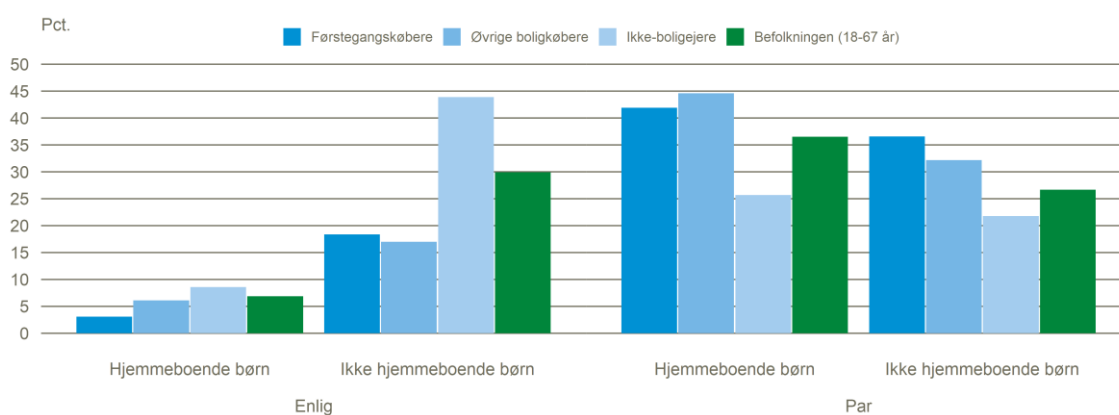
I analysen anvendes desuden Danmarks Statistik inddeling i **kommunegrupper** til at undersøge den geografiske placering af førstegangskøberne (opdelt på Hovedstads-, Storby-, Provins-, Oplands- og Landkommuner). Inddeling i kommunegrupper er baseret på tilgængelighed af arbejdspladser og antal indbyggere i den største by i kommunen.

Førstegangskøbere køber typisk bolig sammen

I de fleste bolighandler er der to købere. I 2022 blev 59 pct. af boligerne købt af to personer, og 41 pct. blev købt af én person.⁶ For bolighandler med mindst én førstegangskøber er andelen med to købere højere (67 pct.), og i de fleste tilfælde var den ledsagende køber også førstegangskøber.

Sammenlignes førstegangskøberne med de øvrige boligkøbere i 2022, så minder fordelingen på familietype i høj grad om hinanden. Både førstegangskøbere og øvrige boligkøbere er i højere grad parfamilier end resten af befolkning, og størstedelen har hjemmeboende børn. 18 pct. af førstegangskøberne er enlige uden hjemmeboende børn, mens 42 pct. er parfamilier med hjemmeboende børn. For de, der ikke ejer en bolig og heller ikke inden for de seneste ti år har ejet en ejerbolig, var 44 pct. enlige uden hjemmeboende børn og 26 pct. var parfamilier med hjemmeboende børn. Familiens størrelse kan således være med til at påvirke mulighederne eller behovet for at købe en ejerbolig. Figur 4 viser andelen af førstegangskøbere, ikke-boligejere og befolkningen (18-67 år) fordelt efter familietype med og uden hjemmeboende børn.

Figur 4. Førstegangskøbere, ikke-boligejere, øvrige boligkøbere og befolkningen (18-67 år) fordelt efter familietype. 2022



Kilde: Særkørsel baseret på Ejendomssalgstatistikken, Vurderingsstyrelsens Ejerregister og Befolkningsregistret.

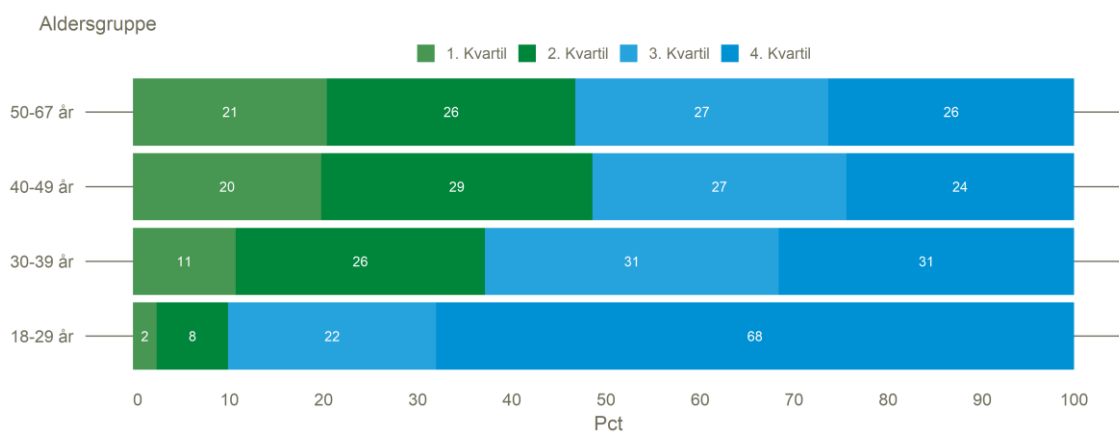
Yngre førstegangskøbere har en høj indkomst sammenlignet med jævnaldrene

I dette afsnit undersøges indkomstfordelingen blandt førstegangskøbere med udgangspunkt i deres samlede personindkomst. Da indkomsten blandt andet afhænger af, hvor man er i livet, ses der på indkomstfordelingen ud fra indkomstkvarteriler opgjort for forskellige aldersgrupper. Personer i 1. kvartil afspejler *lavindkomstgruppen*, og personer i 4. kvartil afspejler *højindkomstgruppen* inden for hver aldersgruppe. Indkomstkvarterilerne er bestemt ved at opdele befolkningen i den pågældende aldersgruppe i fire lige store grupper ud fra deres personindkomst. Kvartilgrænserne adskiller sig derfor på tværs af aldersgrupperne.

⁶ Kun 0,4 pct. af de handlede boliger blev købt af flere end to personer.

Særligt blandt de yngre førstegangskøbere tilhører langt de fleste gruppen med de højeste indkomster. Her er 68 pct. af førstegangskøberne i alderen 18-29 år i højindkomstgruppen, og kun 2,5 pct. tilhører lavindkomstgruppen sammenlignet med indkomstniveauet for deres jævnaldrene. Blandt de øvrige aldersgrupper er forskellen i indkomstfordelingen ikke ligeså markant. Blandt førstegangskøbere over 40 år indeholder lavindkomstgruppen næsten lige så stor en andel af køberne som højindkomstgruppen jf. figur 5 nedenfor.

Figur 5. Indkomstfordeling blandt førstegangskøbere - fordelt på aldersgrupper og indkomstkvarterer for aldersgruppen. 2022



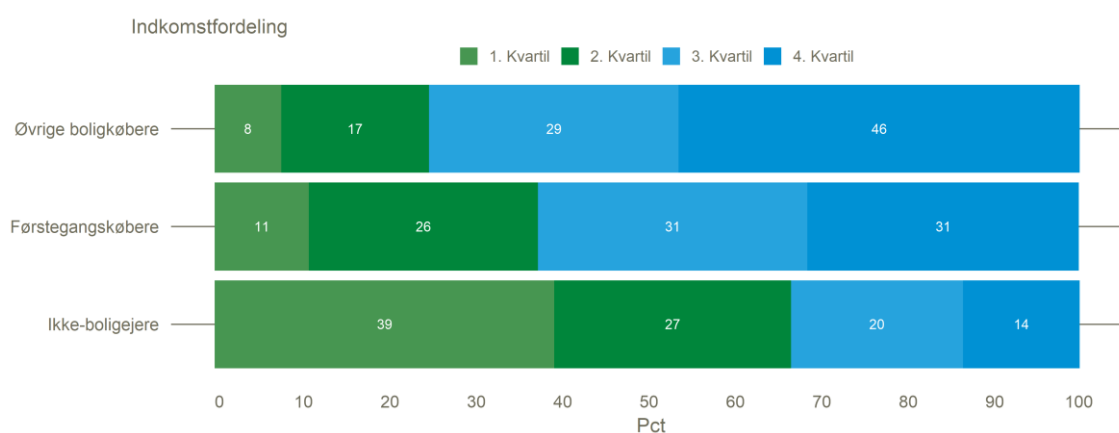
Anm.: Fordelingen er baseret på personindkomsten i de forskellige aldersgrupper. Ligger andelen over 25 pct. betyder det at gruppen er overrepræsenteret ift. samme aldersgruppe i befolkningen.

Kilde: Særkørsel baseret på Ejendomssalgstatistikken, Befolkningsregistret og Indkomstregistret.

Der er betydelige forskelle på indkomstfordelingen, når førstegangskøberne sammenlignes med de, der endnu ikke har ejet en bolig og de øvrige boligkøbere i 2022. I det følgende ses der nærmere på indkomstfordelingen for førstegangskøbere i alderen 30-39 år sammenholdt med de, der ikke ejer en bolig og de øvrige boligkøbere i samme aldersgruppe. Årsagen til, at der tages udgangspunkt i denne aldersgruppe, skyldes, at de udgør en relativt stor andel af førstegangskøberne, samtidig med de oftest vil have afsluttet en uddannelse.

Figur 6 viser indkomstfordelingen for de tre grupper i alderen 30-39 år. Øvrige boligkøbere er overrepræsenteret i de to øverste indkomstkvarterer (75 pct. tilsammen), mens ikke-boligejere omvendt er overrepræsenteret i de to laveste indkomstkvarterer (67 pct. tilsammen). Førstegangskøberne ligger et sted imellem med en mere jævn fordeling blandt de to laveste og to øverste indkomstkvarterer - dog med en overrepræsentation i de øverste kvartiler.

Figur 6. Indkomstfordeling førstegangskøbere, ikke-boligejere og øvrige boligkøbere i alderen 30-39 år. 2022



Anm.: Kvartilerne opgjort på baggrund af de 30-39 åriges personindkomst.

Kilde: Særkørsel baseret på Ejendomssalgstatistikken, Befolkningsregistret og Indkomstregistret.

Der er ligeledes forskel på nettoformuen, når man sammenligner førstegangskøbere med ikke-boligejere og de øvrige boligkøbere i 2022. Ikke-boligejere har både en lavere indkomst og en lavere nettoformue. Dertil kommer, at boligejere får øget deres nettoformue med ejendommens

værdistigning, der i den betragtede årrække har været langt højere end renteudgiften. 69 af førstegangskøberne har en nettoformue under medianen på 550.000 kr., imens næsten 80 pct. af de øvrige boligkøbere har en nettoformue over 550.000 kr.

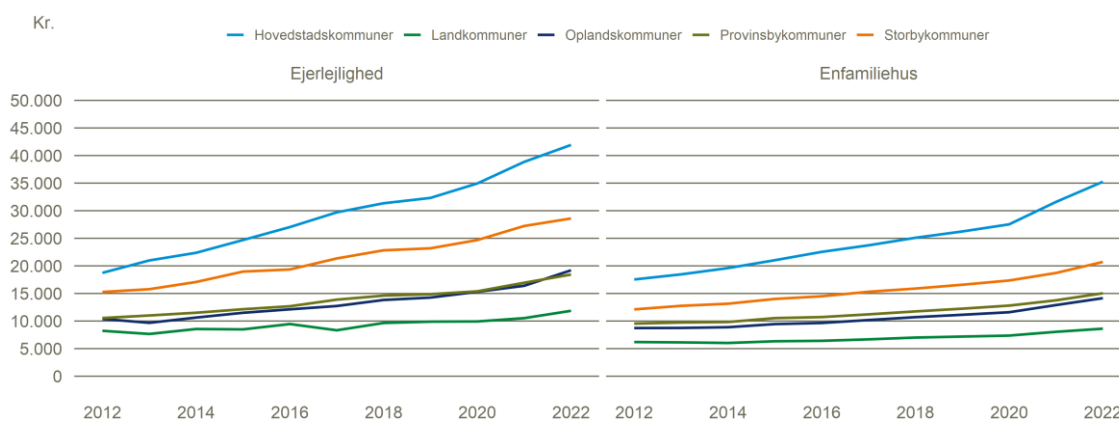
Forskel i kvadratmeterpris mellem førstegangskøbere og øvrige boligkøbere

I dette afsnit sammenholdes handler, hvor hele køberkredsen er førstegangskøbere, med øvrige bolighandler. Dvs. bolighandler med to købere, hvor den ene part er førstegangskøber og den anden ikke er, vil indgå i kategorien *øvrige boligkøbere*. Derved tages der højde for tilfælde, hvor den ene part i en køberkreds evt. kommer med kapital fra et tidligere boligsalg.

Kvadratmeterpriserne er generelt højere i hovedstadskommuner end i landkommuner. For handler, hvor hele køberkredsen var førstegangskøbere, var den gennemsnitlige kvadratmeterpris i hovedstadskommuner på 35.200 kr. for enfamiliehuse og 41.900 for ejerlejligheder i 2022 (se boks 3 vedrørende beregning af kvadratmeterpriser). De laveste kvadratmeterpriser var for handler med boliger beliggende i landkommuner, hvor den gennemsnitlige kvadratmeterpris for enfamiliehuse og ejerlejligheder udgjorde hhv. 8.600 kr. og 11.900 kr. Til sammenligning lå den gennemsnitlige kvadratmeterpris for de øvrige bolighandler i 2022 i hovedstadskommuner på 41.200 for enfamiliehuse og 47.100 kr. for ejerlejligheder, mens de for enfamiliehuse og ejerlejligheder i landkommunerne udgjorde hhv. 10.100 kr. og 14.000 kr.

Figur 7 nedenfor viser udviklingen i kvadratmeterpriser fra 2012 til 2022 for hhv. enfamiliehuse og ejerlejligheder købt af førstegangskøbere. Udviklingen vises i reale priser for at tage højde for inflation i den betragtede periode. I perioden 2012 til 2022 er kvadratmeterpriserne steget på tværs af alle kommunegrupper, men særligt i hovedstads- og storbykommuner. I hovedstadskommunerne er den gennemsnitlige kvadratmeterpris for boliger købt af førstegangskøbere steget med over 100 pct. Udviklingen har været tilsvarende for handler blandt øvrige boligkøbere.

Figur 7. Udvikling i kvadratmeterprisen (faste priser) for bolighandler købt udelukkende af førstegangskøbere fordelt på salgstype og kommunegrupper. 2022



Anm.: Tallene er korrigeret for prisudviklingen med afsæt i Forbrugerprisindekset (opgjort i 2022-priser). Opgjort i løbende priser ses en lignende udvikling.

Kilde: Særkørsel baseret på Ejendomssalgstatistikken og Vurderingsstyrelsens Ejerregister

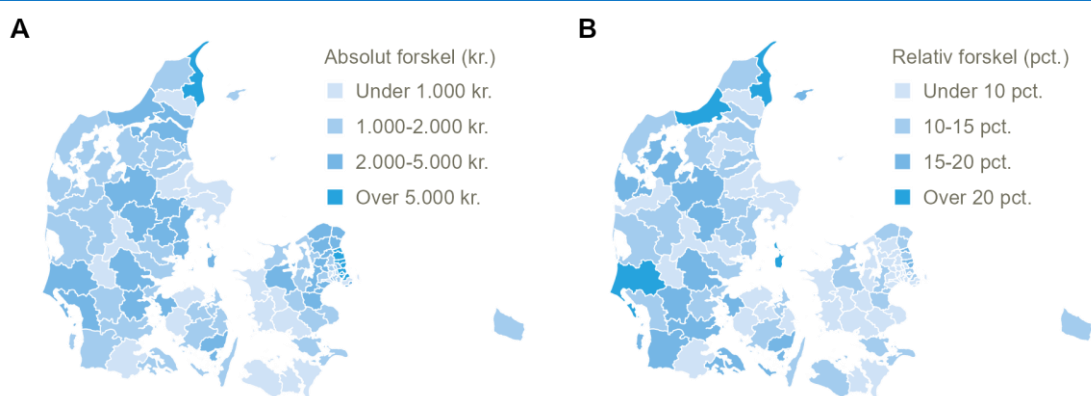
I samtlige kommuner er den gennemsnitlige kvadratmeterpris for boliger købt af førstegangskøbere den samme eller lavere end den gennemsnitlige kvadratmeterpris for boliger købt af øvrige købere. Forskellen varierer alt efter om man ser på den relative eller absolutte forskel mellem den gennemsnitlige kvadratmeterpris for boliger købt af hhv. førstegangskøbere og øvrige boligkøbere. Af figur 8A fremgår den absolutte forskel (i kr.) i den gennemsnitlige kvadratmeterpris mellem førstegangskøbernes boligkøb og øvrige bolighandler opgjort på kommuneniveau. Figur 8B viser derimod den relative forskel i gennemsnitlig kvadratmeterpris (angivet i procent).⁷ Der er

⁷ Den relative forskel beregnes således: $((\text{gns. kvadratmeterpris i kommunen for boliger købt af førstegangskøbere}) - (\text{gns. kvadratmeterpris i kommunen for boliger købt af øvrige boligkøbere})) / (\text{gns. kvadratmeterpris i kommunen for boliger købt af øvrige boligkøbere})$.

ikke er taget højde for fordelingen af ejerlejligheder og enfamiliehuse mellem land- og bykommuner.

Den relative forskel på kvadratmeterpriserne er størst i Frederikshavn Kommune, hvor den gennemsnitlige kvadratmeterpris for boliger købt udelukkende af førstegangskøbere i 2022 var 9.200 kr., imens den var 14.500 kr. for øvrige handler, dvs. en relativ forskel på 36 pct. (og en absolut forskel på 5.300 kr.). Den mindste relative forskel i 2022 var i Ishøj Kommune, som var under én procent. I absolutte tal var forskellen mellem de gennemsnitlige kvadratmeterpriser størst i Gentofte Kommune. Her udgjorde den gennemsnitlige kvadratmeterpris 48.800 kr. for boliger købt af førstegangskøbere og 59.600 kr. for boliger købt af øvrige boligkøbere svarende til en forskel på 10.900 kr. - og en relativ forskel på 18 pct.

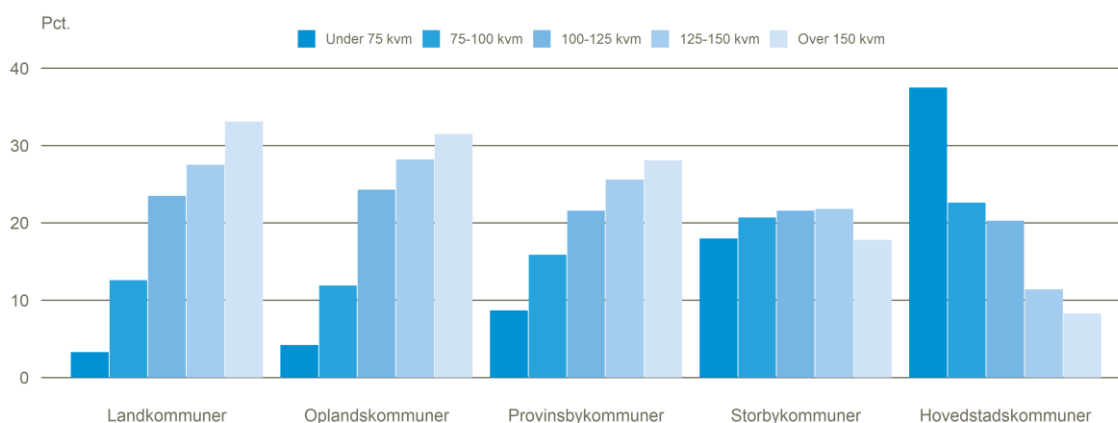
Figur 8. Absolut og relativ forskel i de gennemsnitlige kvadratmeterpris på kommuneniveau for ejerboliger købt af førstegangskøbere relativt til øvrige boligkøbere. 2022



Anm.: Kvadratmeterpriserne er baseret på antal kvadratmeter registreret i BBR. Forskellene er opgjort i numeriske værdier. I alle kommuner er førstegangskøbernes gennemsnitlige kvadratmeterpris den samme eller under den gennemsnitlige kvadratmeterpris for øvrige boligkøber. Kilde: Særkørsel baseret på Ejendomssalgstatistikken og Vurderingsstyrelsens ejerregister.

Førstegangskøberne køber mindre boliger i hovedstadskommuner og større boliger i landkommuner. Figur 9 viser boligstørrelsen for førstegangskøbernes handler i 2022 fordelt på kommunegrupper. For over en tredjedel af handlerne foretaget af førstegangskøberne i hovedstadskommunerne var boligen under 75 kvm. Omvendt var en tredjedel af handlerne foretaget af førstegangskøbere i landkommunerne en bolig, der var større end 150 kvm. I landkommuner er der stort set ingen forskel på fordelingen af boligernes størrelse mellem boliger købt af førstegangskøbere og øvrige boligkøbere. I hovedstadskommunerne er der en lidt større forskel. Kun 8 pct. af ejerboligerne købt af førstegangskøbere var over 150 kvm., hvorimod 20 pct. af de øvrige boligkøberes bolighandler var over 150 kvm. En del af forskellen i boligstørrelsen mellem land- og bykommuner kan tilskrives forskelle i tilgængeligheden af enfamiliehuse og ejerlejligheder.

Figur 9. Antal kvadratmeter for bolighandler udelukkende købt af førstegangskøbere fordelt på kommunegrupper. 2022



Anm. Figuren omfatter unikke boligsalg hvor hele køberkredsen er førstegangskøbere. Kilde: Særkørsel baseret på Ejendomssalgstatistikken og Vurderingsstyrelsens Ejerregister.

De stigende boligpriser fra 2012 til 2022 kan have medført, at nogle førstegangskøbere købte mindre boliger. Fra 2012 til 2022 er det gennemsnitlige antal kvadratmeter per bolig købt af førstegangskøbere især faldet i hovedstadskommunerne, hvor priserne også er steget mest. I 2012 udgjorde boligernes areal (jf. ikke-vægtede arealer i BBR) i gennemsnit 110 kvm i hovedstadskommunerne, imens det i 2022 var 90 kvm. I landkommunerne var førstegangskøbernes boliger i 2012 i gennemsnit 130 kvm, imens de i 2022 var steget til 140 kvm. For de øvrige boligkøbere er det primært i hovedstadskommunerne, hvor der er sket et mindre fald i antallet af købte kvadratmeter. Her udgjorde boligernes areal i gennemsnit 120 kvm i 2012 og 110 kvm i 2022.

Boks 3. Beregning af kvadratmeterpriser

Ved beregning af kvadratmeterpriser er data fejlsøgt efter samme kriterier, som anvendes af [Finans Danmark](#). Denne tilgang skal sikre, at ekstreme observationer for boligareal og kvadratmeterpriser frasorteres. Data afgrænses ud fra følgende kriterier:

- Boligens areal skal ligge i intervallet 25 kvm til 750 kvm.
- Kvadratmeterprisen skal minimum udgøre 1.000 kr., og må ikke overstige 200.000 kr.

Det skal bemærkes, at de handler, som frasorteres i beregningen af kvadratmeterpriser, indgår i den del af analysen, hvor karakteristika for førstegangskøberne beskrives.

Beregningerne i analysen tager udgangspunkt i boligarealet i Bygnings- og Boligregistret (BBR) ved beregning af kvadratmeterpriser. Der indgår derfor kun arealer godkendt til beboelse, hvorfor priserne ikke er direkte sammenlignelige med kvadratmeterpriser beregnet på baggrund af vægtede arealer (dvs. hvor kælderarealer, udestuer, garager mv. indgår med forskellige vægte.). Desuden frasorteres bunkesalg af ejerlejligheder, da salgspriserne registreres på en uens måde ved anmeldelse af salget til tinglysningen.

Om analysen

Hver anden boligkøber er førstegangskøber
Udgivet: 18. januar 2024 af Danmarks Statistik
Nr. 2024:01
ISSN: 2446-0354 © Danmarks Statistik 2024

Jakob Holmgaard
Telefon: 39 17 31 24
Email: jho@dst.dk

Line Thrane
Telefon: 39 17 31 34
Email: ltr@dst.dk

Fenja Søndergaard Møller
Telefon: 23 62 62 99
Email: fsm@dst.dk