

Liebe

120 Dage

Liggetid & Prisrabat

Analyse af 1.811 liebhavervillaer
Danmark · Marts 2024 – Januar 2026

1.811

Handler analyseret

120 dage

Kritisk vendepunkt

8M+ kr.

Minimumsudbudspris

Agenda

- 01 | Opgaven, rammer og kriterier
- 02 | Data: indhentning og behandling
- 03 | Hovedresultater
- 04 | Supplerende resultater
- 05 | Opsummering

Opgaven

Formål · Problemformulering · Hypotese

Opgaven

Formål

Undersøge om der er en systematisk sammenhæng mellem liggetid og samlet prisrabat for villaer i liebhaversegmentet i Danmark.

Problemformulering

Er der en sammenhæng mellem lang liggetid og større samlet prisrabat for liebhavervillaer i Danmark?

Hypotese

For villaer i liebhaversegmentet gælder, at længere liggetid er forbundet med en større samlet rabat fra første udbudspris til endelig salgspris.

Rammer

Afgrænsning

- Boligtype: Villa
- Første udbudspris: Min. 8 mio. kr.
- Geografi: Hele Danmark
- Status: Solgt

Krævede data

- Adresse
- Postnummer
- Boligtype
- Første udbudsdato
- Solgt dato
- Første udbudspris
- Salgspris

Liggetidsgrupper

- 0–30 dage
- 31–60 dage
- 61–120 dage
- 121–240 dage
- 241–365 dage
- 366–730 dage
- 730+ dage

Prisklasser

- 8–10 mio. kr.
- 10–15 mio. kr.
- 15–20 mio. kr.
- 20–40 mio. kr.
- 40–60 mio. kr.
- 60–100 mio. kr.
- 100+ mio. kr.

Analysekrav

Beregnes pr. liggetidsgruppe

- Antal handler
- Median samlet rabat
- Gennemsnitlig samlet rabat
- 25-percentil for samlet rabat
- 75-percentil for samlet rabat

Leverancer

- Renset datasæt (Excel/CSV)
- Resultattabeller: samlet datasæt
- Resultattabeller: opdelt på prisintervaller
- Visualiseringer: søjlediagram (median)
- Visualiseringer: boxplot (fordeling)
- Skriftlig opsummering på dansk

Data

Indhentning og behandling

Liebe

Datakilde og muligheder

Boligsiden

Gratis adgang til centrale data, men kræver manuel gennemgang af hver enkelt handel for nøglevariabler som første udbudsdato og -pris.

Resights ✓

Valgt som primær kilde. Liebe har eksisterende adgang og kan udtrække et landsdækkende datasæt med centrale variable. Giver et kvalificeret første overblik.

Hvorfor Resights

- Validerer og skitserer mønstre i liebhavermarkedet hurtigt
- Afklarer om der er tydelige sammenhænge i data
- Identificerer hvilke geografier og segmenter kræver mere dybdegående data
- Resights arbejder aktivt på at tilføje 'første udbudsdato' og 'første udbudspris' direkte i datatabellerne

Resights data anvendt

Nøglevariable

- Adresse
- Postnummer
- By
- Boligtype
- Salgspris
- Salgsdato
- Liggetid
- Prisnedslag (%)
- Boligareal
- Kr/m²
- Værelser
- Opførelsesår

Om dataen

Tidsperiode

Marts 2024 – Januar 2026

Observationer med prisnedslag

1.811 ud af 3.150 handler (ca. 57%)

Beregnet udbudspris

$\text{Salgspris} \div (1 + \text{Prisnedslag})$

Opdeling

Postnumre · Prisklasser · Liggetider

Observationer og geografi

Landområde	Alle handler	Med prisnedslag
Bornholm	3	0
Fyn	66	40
København, Frederiksberg og omegn	2.220	1.280
Nordjylland og Nordvestjylland	42	23
Nordsjælland	322	199
Sønderjylland og Syd/Vestjylland	27	15
Vestjylland og sydlige Østjylland	30	17
Vestsjælland, Lolland-Falster og Møn	115	65
Østjylland og Midtjylland	325	172
Total	3.150	1.811

Geografisk koncentration

- Datasættet domineres af København, Nordsjælland og Østjylland
- Fordelingen er som forventet ved boliger med salgspris ≥ 8 mio. kr.
- Geografifordelingen er relevant: priseniveauer og liggetider varierer markant mellem områderne

Hovedanalyse

Resultater for hele Danmark

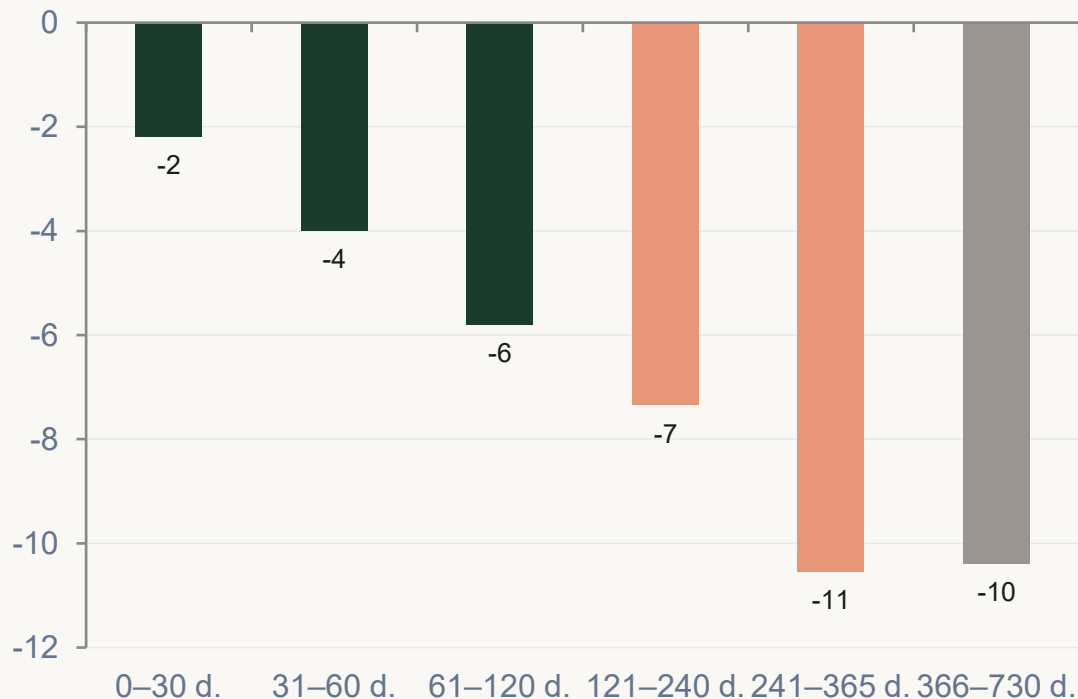
Antal handler fordelt på liggetid

Liggetidsgruppe	Antal handler	Andel	2024	2025
0–30 dage	454	25,07%	236	218
31–60 dage	267	14,74%	153	114
61–120 dage	394	21,76%	206	186
121–240 dage	400	22,09%	221	177
241–365 dage	148	8,17%	88	60
366–730 dage	81	4,47%	51	30
730+ dage	67	3,70%	48	18
Total	1.811	100%	1.003	803

Nøgleobservationer

- 0–30 dage er den største gruppe (25%) — mange boliger sælges hurtigt
- Boliger med 0–240 dages liggetid udgør ca. 83% af alle observationer
- Kun ca. 7% har liggetid over 365 dage — langtidsliggere er undtagelsen
- Fordelingen er stabil på tværs af 2024 og 2025

Median prisrabat — Hele Danmark



Gruppe	Gns.	Median	25P	75P
0-30 d.	-2,37%	-2,20%	-4,10%	0,00%
31-60 d.	-4,75%	-4,00%	-6,40%	-2,30%
61-120 d.	-6,38%	-5,80%	-9,10%	-3,03%
121-240 d.	-8,00%	-7,35%	-10,70%	-4,60%
241-365 d.	-11,14%	-10,55%	-15,20%	-7,28%
366-730 d.	-9,06%	-10,40%	-16,90%	-5,20%

Vendepunkt markeret med orange

Liebe

Bemærkninger til analysen

Datausikkerheder

- Liebhaverbegrebet er ikke entydigt defineret — ejendomstype, beliggenhed og stand vægtes forskelligt
- 8–10 mio. kr. kan i visse områder betragtes som 'normale' højtprissegmenter, ikke egentlige liebhaverboliger
- Første udbudspris er beregnet, ikke direkte målt

Geografiske forskelle

- En bolig til 8 mio. kr. i København er ikke sammenlignelig med 8 mio. kr. i Vestjylland
- Datasættet domineres af få geografiske hotspots — landsdækkende konklusioner er mere usikre

Forbehold: Kausalitet

- Analysen påviser korrelation — ikke nødvendigvis direkte kausalitet
- Ejendomme med meget lange liggetider er ofte atypiske cases
- Resultater bør ses som indikative, ikke definitive

Supplerende Resultater

Opdelt på prisintervaller

Prisinterval: 8–10 mio. kr.

Gruppe	Antal	Gns.	Median	25P	75P
0–30 d.	237	-1,74%	-1,60%	-3,50%	0,00%
31–60 d.	155	-4,60%	-3,80%	-5,80%	-2,30%
61–120 d.	208	-6,06%	-5,60%	-8,73%	-2,60%
121–240 d.	211	-7,83%	-7,40%	-10,00%	-4,5%

Nøgleobservationer

- Medianrabatten stiger fra -1,6% (0–30 dage) til -9% ved liggetider over 240 dage
- For 0–30 dage sælger mange boliger til eller over udbudspris (75P = 0%)
- Fra 121–240 dage begynder rabatten at stige betydeligt
- Markedet domineres af Nordsjælland, Frederiksberg og København

Prisinterval: 10–15 mio. kr.

Gruppe	Antal	Gns.	Median	25P	75P
0–30 d.	161	-2,68%	-2,20%	-4,30%	0,00%
31–60 d.	82	-4,60%	-3,80%	-6,48%	-2,20%
61–120 d.	133	-6,58%	-6,40%	-9,20%	-3,60%
121–240 d.	137	-8,13%	-7,10%	-11,20%	-4,8%

Nøgleobservationer

- Medianrabatten stiger fra -2,2% til ca. -11,9% ved 241–365 dage
- Fra 121 dage øges rabat markant med bredere spredning (IQR)
- For 0–30 dage sælger mange boliger til eller over udbudspris
- Mønstret er konsistent med den samlede analyse

Prisinterval: 15–20 mio. kr.

Gruppe	Antal	Gns.	Median	25P	75P
0–30 d.	43	-3,55%	-3,20%	-5,45%	-0,55%
31–60 d.	19	-5,64%	-5,90%	-7,00%	-4,35%
61–120 d.	40	-6,60%	-5,45%	-9,73%	-4,23%
121–240 d.	34	-8,06%	-8,10%	-11,00%	-5,1%

Nøgleobservationer

- Medianrabatten stiger fra -3,2% til ca. -12,7% ved 241–365 dage
- Fra 121 dage stiger rabat markant — øget priselasticitet hos sælgerne
- Gruppen 241–365 dage inkluderer outliers med rabatter over -20%
- Lavt observationstal — resultater er indikative, ikke generaliserbare

Prisinterval: 20–40 mio. kr.

Gruppe	Antal	Gns.	Median	25P	75P
0–30 d.	13	-5,92%	-5,10%	-7,50%	-4,40%
31–60 d.	11	-6,47%	-6,60%	-8,70%	-4,35%
61–120 d.	11	-9,26%	-8,30%	-12,95%	-6,55%
121–240 d.	18	-8,80%	-7,05%	-14,83%	-4,1%

Nøgleobservationer

- Selv hurtigt omsatte ejendomme i dette segment sælges med nedslag (75P = -4%)
- Medianrabatten stiger fra -5,1% til -15,6% ved 241–365 dage
- Alle grupper har lavt observationstal — tolkes med forsigtighed
- Mønstret fra 121 dage og frem er konsistent med øvrige segmenter

Prisintervaller: 40 mio. kr. og opefter

40–60 mio. kr.

10

handler i alt

4 med prisnedslag

Utilstrækkelige observationer til pålidelig analyse

60–100 mio. kr.

3

handler i alt

0 med prisnedslag

For få handler — ingen prisnedslagsdata tilgængeligt

100+ mio. kr.

2

handler i alt

1 med prisnedslag

Enkelt observation — statistisk irrelevant

⚠ Disse segmenter medtages udelukkende for fuldstændighedens skyld og kan ikke anvendes analytisk.

Liebe

Opsummering

Konklusion og indikationer

Opsummering

➤ Hypotesen understøttes

Data viser tydeligt at længere liggetid er forbundet med større prisrabat — mønstret er konsistent fra 0 til 365 dage.

▀ Vendepunkt ved dag 120

Fra 121 dage accelererer rabatten markant. Medianen stiger fra -2,2% (0–30 dage) til -10,6% (241–365 dage).

≈ Korrelation, ikke kausalitet

Analysen identificerer en stærk sammenhæng, men ikke årsag-virkning. Andre faktorer som stand og beliggenhed spiller ind.

📍 Geografiske forbehold

Datasættet domineres af København og Nordsjælland. Landsdækkende konklusioner bør tolkes med forsigtighed.

Liebe

Vi dokumenterer.
Vi forklarer.
Vi handler.

liebe.dk

Om analysen

Analysen dækker 1.811 solgte liebhavervillaer med første udbudspris $\geq$ 8 mio. kr. i perioden marts 2024 til januar 2026.

Kilde: Resights

Analysen påviser korrelation, ikke nødvendigvis direkte kausalitet. Resultater bør ses som indikative og understøtte dialog — ikke som en endelig facitliste.