

Analyse:

Lang vej til dagligvarebutikken giver lavere boligpriser

Resumé

Der er en klar sammenhæng mellem afstanden til nærmeste dagligvarebutik og de lokale boligpriser. Hvis afstanden til nærmeste dagligvarebutik stiger med 10 pct., så falder boligpriserne med ca. 3,5 pct. – huspriserne stiger fortsat, men det sker langsommere i områder, hvor butiksforsyningen forringes.

I mindre byer, hvor den sidste købmand lukker, fordobles afstanden ofte til nærmeste butik. Det svarer til et fald i huspriserne på omkring 35 pct., hvilket i praksis betyder et værditab på godt 400.000 kr. for et typisk hus til 1–1,5 mio. kroner.

Samtidig viser befolkningsmålinger, at danskerne i stigende grad tillægger nærhed til dagligvarebutikker værdi, når de vælger bolig. I 2025 angiver 53 pct., at det er blandt de vigtigste faktorer ved boligkøb – mod 42 pct. i 2020. Det er en signifikant stigning. Butikkerne er dermed ikke blot praktisk infrastruktur, men en central del af et områdes attraktivitet og sammenhængskraft.

Allerede i 2014 pegede en undersøgelse blandt ejendomsmæglere på samme sammenhæng: 90 pct. af mæglerne i undersøgelsen vurderede, at lukning af den sidste dagligvarebutik i en by har stor betydning for boligpriserne, og næsten halvdelen anslog prisfald på mere end 10 pct.

Tilsammen understøtter resultaterne, at dagligvarebutikker spiller en afgørende rolle for både bosætning, lokaløkonomi og ejendomsværdier. Når butikker lukker, mister områder attraktivitet – og det afspejles direkte i boligmarkedet.

Lang vej til dagligvarebutikken giver lavere boligpriser

Afstanden til nærmeste dagligvarebutik er ikke blot et spørgsmål om bekvemmelighed i hverdagen – den afspejler også, hvor attraktivt et lokalområde opleves, som et sted man vil bo-sætte sig. Data viser, at der er en tydelig sammenhæng mellem boligpriser og afstand til nærmeste dagligvarebutik:

Sammenhæng mellem boligpriser og afstand til nærmeste dagligvarebutik (logaritmetransformeret, 2011-2023)



Kilde: Egne beregninger baseret på Finans Danmark (BM010) samt Danmarks Statistik (2024): 229.000 personer har over 5 km til dagligvareindkøb, <https://www.dst.dk/da/Statistik/nyheder-analyser-publ/Analyser/53371-229000-personer-har-over-5-km-til-dagligvareindkoeb>.

Note: Enkelte outliers er fjernet, herunder København og Frederiksberg. Manglende data for enkelte kommuner. Ovenstående viser udelukkende sammenhængen mellem boligpris og afstand, elasticitetskoefficienten i notatet er dog med kontrolvariable. Baseret på et vægtet gennemsnit af parcel- og rækkehuse, fritidshuse er ikke medtaget. Enheder er hhv. meter vejafstand og kr./m².

Tallene viser, at boligpriserne falder i kommuner, hvor gennemsnitsafstanden til nærmeste dagligvarebutik er større. Når afstanden vokser, oplever områderne en lavere prisudvikling end andre kommuner. Med andre ord: Boligpriserne stiger stadig, men de stiger langsommere i de områder, hvor dagligvarebutikkerne forsvinder, og borgerne får længere til hverdagsindkøb.

10 pct. længere afstand til dagligvarer = 3,5 pct. lavere boligpris

Der er med andre ord en klar, negativ og signifikant elasticitet – det vil sige, at resultaterne kan fortolkes i procent: En 10 pct. længere afstand til nærmeste dagligvarebutik er forbundet med ca. 3,5 pct. lavere boligpris. Og i dette regnestykke er der endda taget højde for indkomst, alder og makroøkonomiske effekter såsom renter, konjunkturforskel, boligcyklus og COVID-19, der alle kan påvirke boligpriserne betydeligt.

Faktaboks: Sammenhængen mellem afstand til nærmeste dagligvarehandel og boligpriser – baggrund

- **Data:** 2011–2023, 96 kommuner over 12 år.
- **Model:** log-log regression med kontrolvariable samt kommune- og årseffekter.
- **Resultat:** En 10 pct. længere afstand til nærmeste butik hænger sammen med ca. 3,5 pct. lavere boligpris.

Kilde: Se ovenstående figur.

Hvis en bolig f.eks. ville koste 3 mio. kr., så svarer 3,5 pct. til en forskel på ca. 105.000 kr. – blot fordi afstanden til nærmeste dagligvarebutik er 10 pct. længere.

Modelberegning: Prisfald ved længere afstand til dagligvarer

Udgangspunkt: Boligpris	10 pct. længere afstand (-3,5 pct.)	20 pct. længere afstand (-7 pct.)
2,0 mio. kr.	-70.000 kr.	-140.000 kr.
3,0 mio. kr.	-105.000 kr.	-210.000 kr.
4,0 mio. kr.	-140.000 kr.	-280.000 kr.
5,0 mio. kr.	-175.000 kr.	-350.000 kr.
6,0 mio. kr.	-210.000 kr.	-420.000 kr.

Kilde: Se ovenstående figurer og faktaboks.

At der er denne klare, statistiske sammenhæng mellem boligpriser og afstand til nærmeste dagligvarehandel kan skyldes flere ting. For det første – som antydnet ovenfor – at nem adgang til dagligvarebutikker har en direkte betydning for prisniveauet og prisudviklingen. Dette forhold bekræftes desuden af andre undersøgelser, der bekræfter, at nærhed til indkøbsmuligheder har stor betydning for danskernes boligvalg.

Men der kan også være andre faktorer på spil. F.eks. kan et befolkningsfald i et område både presse boligpriserne og reducere kundegrundlaget for dagligvarebutikker, hvilket medfører butiksdød og dermed længere afstande. Derudover kan sammenhængen i et eller andet omfang være omvendt: At faldende boligpriser får butikker til at lukke.

Hvad sker der i en mindre provinsby, når købmanden lukker og afstanden vokser?

Hvis man anvender den samme elasticitet, men ser nærmere på boligmarkedet i de mindre provinsbyer, bliver effekten endnu mere mærkbar.

Når den sidste købmand eller dagligvarebutik lukker, betyder det typisk, at afstanden til nærmeste dagligvarebutik fordobles – svarende til en stigning på omkring 100 pct. (for eksempel fra 1 til 2 kilometer).

En bolig, som koster mellem 1,0-1,5 mio. kroner, risikerer at miste 35 pct. af sin værdi, når afstanden bliver dobbelt så stor. Gennemsnitligt set svarer dette til, at boligen falder med 432.000 kr. Dette er et ekstremt eksempel, hvor prisfaldet naturligvis afhænger af flere andre ting også.

Eksempelberegning for et ekstremt tilfælde i en mindre by: Når købmanden lukker, koster det boligejerne godt 400.000 kr.

Udgangspunkt: Boligpris	100 pct. længere afstand (-35 pct.)	Ny boligpris
1,0 mio. kr.	-350.000 kr.	650.000 kr.
1,2 mio. kr.	-420.000 kr.	780.000 kr.
1,5 mio. kr.	-525.000 kr.	975.000 kr.
Gennemsnit (1,0-1,5 mio. kr.)	-432.000 kr.	802.000 kr.

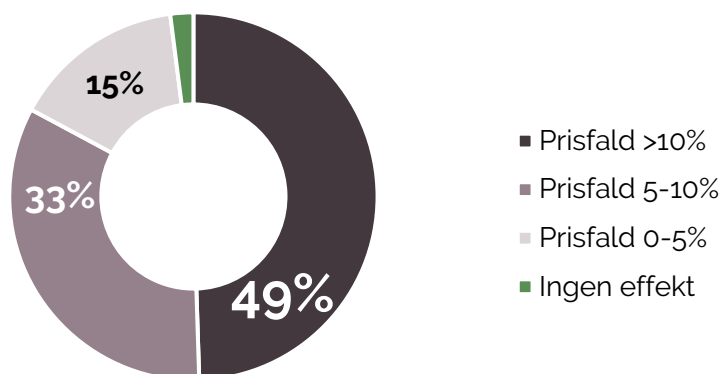
Kilde: Se ovenstående figur og faktaboks samt priser fra: <https://www.boligsiden.dk>

Analysen viser en statistisk sammenhæng, der formentlig skyldes en kombination af flere faktorer, men hvor det ikke kan afvises, at afstanden til dagligvarehandel har en betydelig effekt på udviklingen i boligpriserne i et område – og meget peger i den retning.

Nærhed til indkøb er vigtigere for danskerne end nogensinde

Der er meget, der understøtter, at adgangen til indkøb har betydning for boligpriserne. Helt tilbage i 2014 gennemførte Dansk Ejendomsmæglerforening og DSK en undersøgelse blandt ejendomsmæglerne, der bekræftede denne oplevelse: Stort set alle ejendomsmæglerne i undersøgelsen bekræftede, at butiksdød blandt dagligvarebutikker giver lavere boligpriser, og næsten halvdelen pegede endda på prisfald på mere end 10 pct.

Ejendomsmægleres vurdering af boligprisfald, når den sidste dagligvarebutik lukker

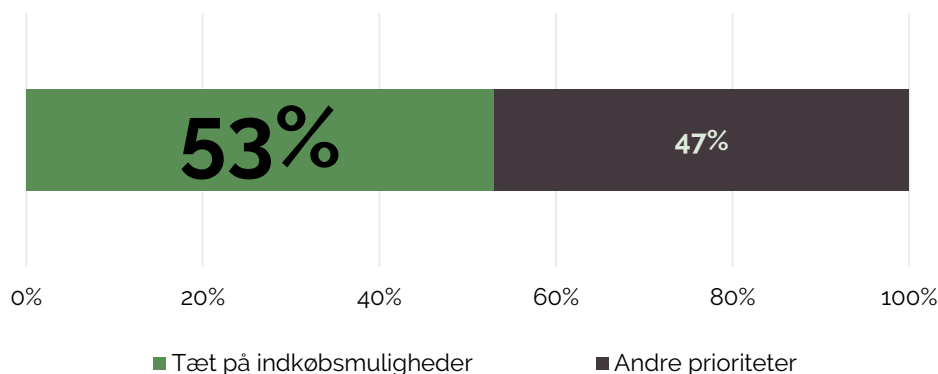


Kilde: DSK (2014): Huspriserne dykker, når byens sidste dagligvarebutik lukker. Pressemeddelelse, 4. marts 2014.

Note: DSK fik Dansk Ejendomsmæglerforeningen til at spørge de medlemmer, som sælger boliger i byer eller landdistrikter med under 3000 indbyggere.

Undersøgelsen er af ældre dato, men nyere data understreger også, at lokale indkøbsmuligheder har stor betydning for danskernes boligvalg og dermed boligpriserne. I 2024 var det at bo tæt på en dagligvarebutik topprioritet for 48 pct. af danskerne i deres boligvalg; i 2025 var det hele 53 pct., der havde den prioritet. Det viser en undersøgelse, som ejendomsmæglerkæden Home har lavet.

Andel af danskerne, der i deres boligvalg prioriterer nærhed til indkøb (2025)



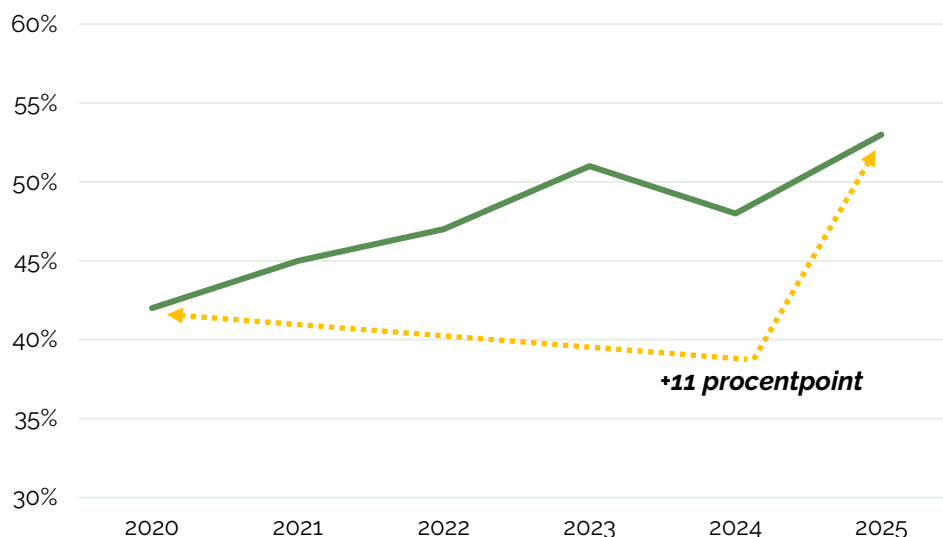
Kilde: Home (2025): Home Flyttebarometer 2025, <https://via.ritzau.dk/pressemeddelelse/14319224/ny-maling-naerhed-til-indkob-vigtigere-end-tidligere>.

Note: Spørgsmålet lød: "Hvad er dine tre vigtigste ønsker for en boligs beliggenhed?", og der var mulighed for at markere op til tre svar. 53 pct. af danskerne valgte "Tæt på indkøbsmulighederne" som et af de tre svar.

Disse tal viser, at dagligvarebutikker ikke blot er en praktisk nødvendighed, men også en central del af danskernes vurdering af, om et område i almindelighed opleves som attraktivt. Og det påvirker i sidste ende boligpriserne.

Og vigtigheden af en lokal dagligvarebutik synes endda at være stigende – i hvert fald gennem de seneste par år. Andelen af danskerne, der i Homes Flyttebarometer angiver nærhed til indkøbsmuligheder i top-3 over deres prioriteter ved boligvalg er siden 2020 steget med intet mindre end 11 procentpoint.

Andel af danskere, der prioriterer nærhed til indkøb (2020–2025)



Kilde: Home (2025).

Der er naturligvis forskel på danskerne – og det er især de ældre danskere, der prioriterer nærhed til indkøb. Blandt de +60-årige er andelen, der har det som topprioritet ved boligvalg, hele 65 pct. – altså næsten to ud af tre. Men selv blandt de 30-39-årige, hvor færrest prioriterer nærhed til indkøb, er det alligevel godt fire ud af ti, der sætter det i toppen af listen, når der fastsættes kriterier til en ny bolig.

Faktaboks: I top hos alle – mest markant hos pensionister

- 65 pct. af de +60-årige har indkøbsmuligheder blandt deres tre vigtigste ønsker til boligens beliggenhed.
- For pensionister er andelen endnu højere: hele 71 pct. prioriterer nærhed til dagligvarebutikker.
- Lavest er interessen blandt 30-39-årige, hvor kun 42 pct. har indkøb i deres top tre.

Kilde: Home (2025).

Det samlede billede: Afstand til indkøb påvirker boligpriserne

Analysen viser på tværs af data og kilder, at dagligvarebutikker spiller en afgørende rolle for både boligpriser og bosætning. Når adgangen til butikker forringes, mister områder værdi – både i form af lavere prisudvikling og svækket attraktivitet. Dermed er der heller intet, der taler imod at konkludere, at boligpriserne faktisk falder med 3,5 pct., når der bliver 10 pct. længere til det daglige indkøb.

Faktaboks: Nøgletal og resultater fra analysen

- **Elasticitet:** 10 pct. længere afstand til nærmeste butik → ca. 3,5 pct. lavere boligpris.
- **Befolkningens præferencer:** 53 pct. af danskerne prioriterer i 2025 nærhed til indkøb som en af de vigtigste faktorer ved valg af bolig – mod 42 pct. i 2020.
- **Ejendomsmæglernes vurdering (2014):** 90 pct. mener, at lukning af den sidste butik har stor betydning for boligpriserne.

Kilde: Se ovenstående tabeller og figurer.

Sammenlagt viser resultaterne, at dagligvarebutikker ikke kun er et spørgsmål om daglige indkøb, men en del af den økonomiske og sociale infrastruktur i et lokalsamfund. Når butikker lukker, rammes både husejernes økonomi, byens attraktivitet og borgernes muligheder.

DSK MENER

Dagligvarebutikker er en forudsætning for levende lokalsamfund og attraktive boligområder. Når butikker forsvinder, rammer det både boligpriser, bosætning, tryghed og den lokale service.

Derfor foreslår DSK, at

- Indarbejd og understøt den lokale dagligvareforsyning i den kommunale planlægning – så butikker tænkes ind som en del af bosætnings- og boligstrategier.
- Undgå hypermarkeder og alt for store dagligvarebutikker i yderområder / aflastningsområder, da de dræner kundegrundlaget for de lokale butikker og svækker bymidterne.

Om dette notat

Dette notat er udarbejdet af De Samvirkende Købmænd (DSK). DSK har eksisteret i over 100 år som brancheorganisation og repræsenterer i dag næsten 1.500 supermarkeder, discountbutikker, nærbutikker og convenience i Danmark. Vi arbejder løbende for at forbedre rammerne for de danske købmænd – også ved at skabe og dele viden og indsigt om emner, der har relevans for købmændenes dagligdag og forretning.

Denne analyse er udarbejdet i november 2025 af analysemedarbejder Alexander Gjerum Fredbo-Nielsen. Det er tilladt at citere fra denne analyse med henvisning til DSK.

Eksempel:

Ekstremt tilfælde hvor købmanden lukker, og afstanden til næste butik er dobbelt så stor:

