

homes ejerlejlighedsprisindeks

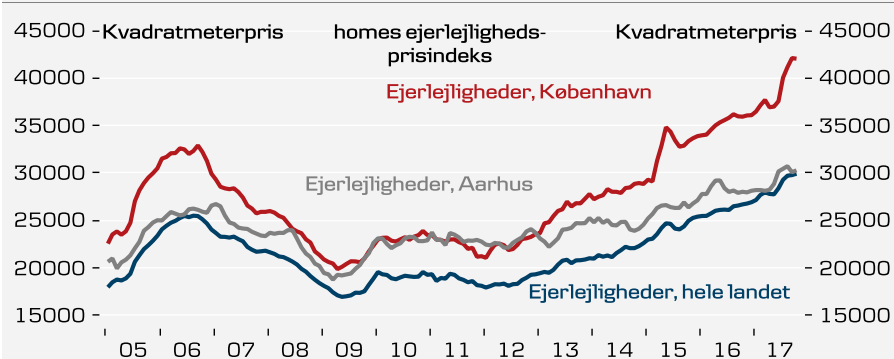


Lejlighedspriserne fortsætter op

- homes ejerlejlighedsprisindeks steg 0,5 % fra september til oktober (sæsonkorrigeret) – når man måler prisudviklingen som et tremåneders glidende gennemsnit. Priserne steg mest i Aarhus – nemlig med 0,7 %. I København faldt priserne 0,2 % i samme periode.
- Sammenlignet med samme måned sidste år ligger ejerlejlighedspriserne på landsplan 12,1 % højere.
- I Region Hovedstaden og Midtjylland er priserne steget med henholdsvis 14,0 % og 3,4 % det seneste år.
- På landsplan var prisen på en gennemsnitlig ejerlejlighed på 85 kvm. 2.540.000 kr. i oktober. I København var prisen 3.570.000 kr., mens en tilsvarende lejlighed i Aarhus kostede 2.570.000 kr.
- De reale lejlighedspriser viser udviklingen i lejlighedspriserne, når man fraregner den generelle prisudvikling i samfundet. De steg 0,4 % i oktober (målt som et 3 måneders glidende gennemsnit).

homes ejerlejlighedsprisindeks viser, at handelspriserne for ejerlejligheder på landsplan steg 0,5 % (sæsonkorrigeret) fra september til oktober – når man måler prisudviklingen som et tremåneders glidende gennemsnit. Ejerlejlighedspriserne i oktober lå dermed 12,1 % højere end på samme tid sidste år. Prisen på en gennemsnitlig ejerlejlighed på 85 kvm. var 2.540.000 kr. i oktober.

Ejerlejlighedspriserne er steget mest i København



Anm.: Tremåneders glidende gennemsnit, sæsonkorrigeret. Opgjort efter vægтет areal.
Kilde: Danske Bank og home

Relationschef
Mads Ellegaard
+45 91 33 84 35
mael@home.dk

Analytiker
Bjørn Tangaa Sillemann
+45 45 12 82 29
bjrsi@danskebank.dk

Assisterende Analytiker
Christian Toftager
ctof@danskebank.dk

Store prisstigninger på projektlejligheder i København

homes ejerlejlighedsprisindeks for hele landet er primært drevet af prisudviklingen i København og Aarhus. Således udgør handlerne i Hovedstadsregionen ca. 60 % af de samlede handler, mens Region Midtjylland tegner sig for ca. 20 %. Det bør dog bemærkes, at teknik omkring sæsonkorrektionen gør, at prisudviklingen på landsplan kan afvige fra den samlede udvikling i København og Aarhus. I København faldt priserne 0,2 % fra september til oktober (sæsonkorrigeret). Ejerlejlighedspriserne i København er dermed steget 17,0 % det seneste år.

Den gennemsnitlige københavnske ejerlejlighed på 85 kvm. koster nu 3.570.000 kr. Det er 27,7 % mere end i september 2006, hvor priserne nåede det højeste før-krise niveau. Tager man højde for den generelle prisudvikling i de mellemliggende år, ligger priserne 9,7 % over den tidligere top.

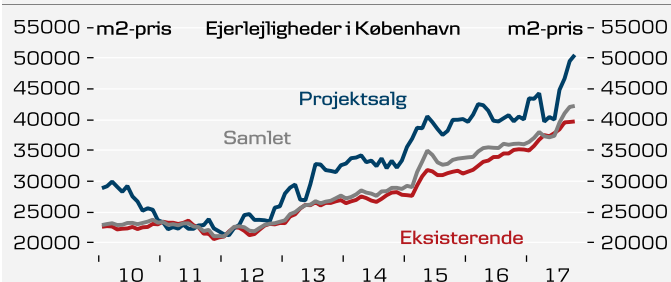
Lejlighedspriserne i København er i høj grad påvirket af projektsalget. En projektsalgsejlejlighed på 85 kvm koster i gennemsnit 4.290.000 kr., mens man skal betale knap 3.380.000 kr. for en lejlighed fra den eksisterende boligmasse på samme størrelse – altså 910.000 kr. i forskel. Da projektlejligheder typisk sælges til en højere kvadratmeterpris end eksisterende ejerlejligheder, trækker en større andel projektsalg i sig selv den gennemsnitlige kvadratmeterpris op. I oktober steg priserne på projektlejligheder med 2,0 %, mens de steg med 0,2 % på eksisterende lejligheder. Projektlejlighedernes andel af det samlede salg faldt en anelse. Der blev altså solgt en mindre andel men dyrere projektlejligheder i oktober.

Prisudviklingen i København på eksisterende og projektlejligheder

| | Kvadratmeterpris oktober 17 (3m glidende gns.) | Kvadratmeterpris september 17 (3m glidende gns.) | Prisvækst i pct. seneste måned | Prisvækst i pct. seneste år |
|--------------|---|---|--------------------------------|-----------------------------|
| Eksisterende | 39.700 | 39.600 | 0,2 | 13,2 |
| Projekt | 50.500 | 49.500 | 2,0 | 27,1 |

Anm: Tremåneders glidende gennemsnit. Tallene er hverken korrigeret for areal eller sæson.
Kilde: Danske Bank og home.

Stigende lejlighedspriser i oktober



Anm: Tremåneders glidende gennemsnit. Tallene er hverken korrigeret for areal eller sæson.
Kilde: Danske Bank og home.

Projektandelen faldt lidt i oktober



Anm: Tremåneders glidende gennemsnit. Tallene er hverken korrigeret for areal eller sæson.
Kilde: Danske Bank og home.

Prisstigninger i Aarhus

I Aarhus steg ejerlejlighedspriserne (sæsonkorrigeret) med 0,7 % fra september til oktober – når man måler udviklingen som et tremåneders glidende gennemsnit. Over det seneste år er priserne steget med 8,1 %. En gennemsnitlig ejerlejlighed i Aarhus på 85 kvm. kostede i august 2.570.000 kr., hvilket er 13,3 % over den seneste top i januar 2007. Priserne ligger dog fortsat 3,4 % under toppen, hvis man tager højde for prisudviklingen i samfundet i de mellemliggende år siden før-krise toppen.

Udviklingen i Region Hovedstaden og Region Midtjylland følger almindeligvis udviklingen i både København og Aarhus. I oktober var det omvendte dog tilfældet, hvor de sæsonkorrigerede ejerlejlighedspriser steg med 0,7 % i Region Hovedstaden, mens de faldt med 0,4 % i Region Midtjylland.

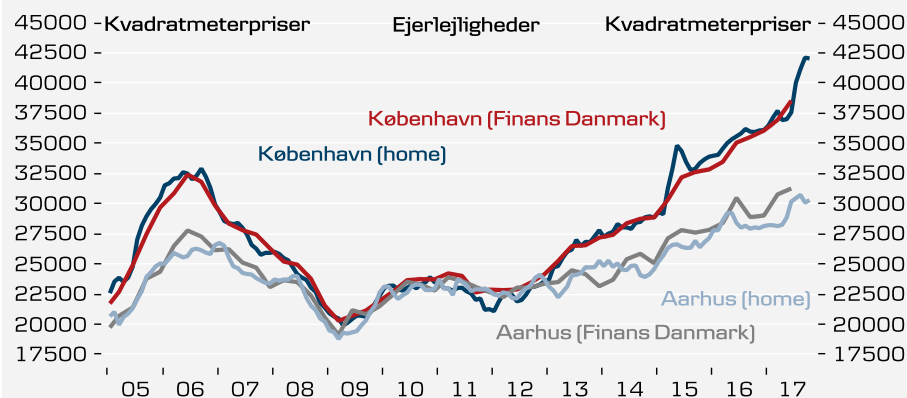
Den regionale prisudvikling

| | Kvadratmeterpris oktober 17 (3m glidende gns.) | Kvadratmeterpris september 17 (3m glidende gns.) | Prisvækst i pct. seneste måned | Prisvækst i pct. seneste år |
|--------------------|--|--|-----------------------------------|--------------------------------|
| København | 42.000 | 42.100 | -0,2 | 17,0 |
| Aarhus | 30.300 | 30.100 | 0,7 | 8,1 |
| Region Hovedstaden | 37.300 | 37.000 | 0,7 | 14,0 |
| Region Midtjylland | 22.600 | 22.700 | -0,4 | 3,4 |
| Hele landet | 29.900 | 29.800 | 0,5 | 12,1 |

Anm: Tremåneders glidende gennemsnit, sæsonkorrigeret. Opgjort efter vægtet areal
Kilde: Danske Bank og home.

homes ejerlejlighedsprisindeks for København og Aarhus er en pålidelig indikator for den helt aktuelle udvikling på det københavnske og aarhusianske ejerlejlighedsmarked. Med homes ejerlejlighedsprisindeks får man således et sikkert pejlemærke for prisudviklingen helt frem til oktober 2017 – når man måler prisudviklingen som et tremåneders glidende gennemsnit baseret på de realiserede salgspriser.

homes ejerlejlighedsprisindeks er en god indikator



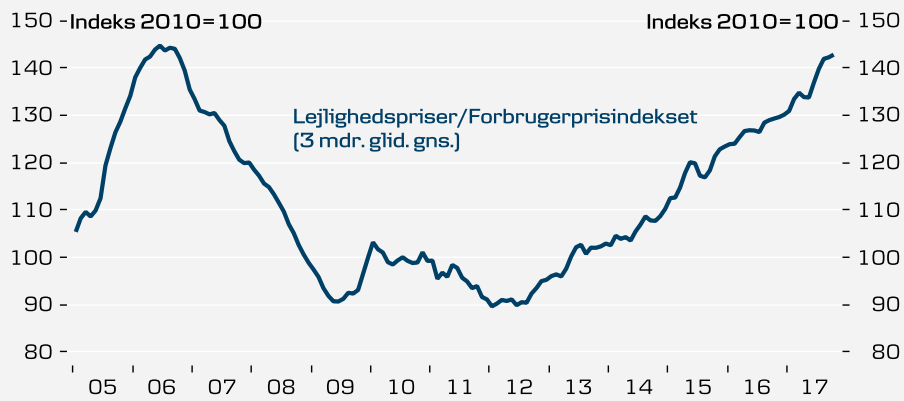
Anm: Tremåneders glidende gennemsnit. Opgjort efter vægtet areal. homes ejerlejlighedsprisindeks er sæsonkorrigeret. Tal fra Finans Danmark er ikke sæsonkorrigerede.

Kilde: Finans Danmark, home og Danske Bank

Priser fraregnet inflation

Lejlighedspriserne er steget ganske kraftigt de seneste år og langt mere end det generelle prisniveau. Derfor er vi ikke længere langt fra det reale niveau, som lejlighedspriserne toppede på inden krisen. I reale termer steg ejerlejlighedspriserne med 0,4 % i oktober, og over det seneste år er de steget med 10,4 %. Trods de seneste års stigninger ligger de reale priser fortsat 1,3 % under niveauet fra juni 2006, hvor de toppede.

Lejlighedspriserne er over en årrække løbet hurtigere end priserne ude i samfundet generelt



Anm: Tallene er sæsonkorrigerede.

Kilde: home og Danske Bank

Sådan opgøres homes ejerlejlighedsprisindeks

- homes ejerlejlighedsprisindeks er en opgørelse af den gennemsnitlige kvadratmeterpris på alle homes bolighandler i et kvartal. Det betyder, at prisstatistikken kan være følsom over for geografiske forskydninger i handelsaktiviteten og for den sagskyld forskydninger i kvalitet og størrelse af de handlede huse. Den store mængde data reducerer dog problemernes omfang.
- Arealet for ejerlejligheder beregnes via formlen: $(\text{boligareal} + 0,4 * \text{kælderareal})$. Der benyttes BBR-boligarealet ifølge gældende annonceringsregler fra Dansk Ejendomsmæglerforening. Mens det tinglyste areal omfatter bruttoarealet af selve lejligheden, inklusive ydervægge og halvdelen af skillevægge til andre lejligheder, så indeholder BBR-arealet også andelen af fællesarealer i forbindelse med lejligheden – hvilket primært vil sige trappe- og gangarealer. Det betyder, at BBR-arealet er lidt større end det tinglyste areal.
- Anvendelse af BBR-arealet i stedet for tinglyst areal er sket pr. 1. februar 2011 og har som konsekvens, at kvadratmeterprisen i ejerlejlighedsprisindekset nu er lavere end tidligere. Tallene er rettet historisk og fremadrettet.
- Data i homes ejerlejlighedsprisindeks og salgsindeks er sæsonkorrigeret.
- Den 8. i hver måned har home registreret samtlige handler for den forgangne måned. Det betyder, at homes ejerlejlighedsprisindeks kan offentliggøres medio hver måned.
- homes kvartalsfokus udgives i et samarbejde mellem home og Danske Bank.
- homes ejerlejlighedsprisindeks for ejerlejligheder for november forventes at blive udgivet medio december 2017.
- Se eventuelt metodenotat på www.danskebank.dk/danskeanalyse.

Disclosure

Denne analyse er udarbejdet af Danske Bank A/S. Danske Bank er under tilsyn af Finanstilsynet.

Danske Bank har udarbejdet procedurer, der skal forhindre interessekonflikter og sikre, at de udarbejdede analyser har en høj standard og er baseret på objektiv og uafhængig analyse. Disse procedurer fremgår af Danske Banks Research Policy. Alle ansatte i Danske Banks analyseafdelinger er bekendt med, at enhver henvendelse, der kan kompromittere analysens objektivitet og uafhængighed, skal overgives til analyseledelsen og til Bankens Compliance afdeling. Danske Banks analyseafdelinger er organiseret uafhængigt af og rapporterer ikke til Danske Banks øvrige forretningsområder. Analytikernes aflønning er til en vis grad afhængig af det samlede regnskabsresultat i Danske Bank, der omfatter indtægter fra investment bank-aktiviteter, men analytikerne modtager ikke bonusbetalinger eller andet vederlag med tilknytning til specifikke corporate finance- eller kredittransaktioner.

Analytikernes erklæring

Hver enkelt analytiker, som er ansvarlig for indholdet af denne analyse, erklærer, at de synspunkter, der udtrykkes i analysen, nøjagtigt afspejler analytikerens personlige vurdering af de finansielle instrumenter og udstedere, der er omfattet af analysen. Hver enkelt ansvarlig analytiker erklærer desuden, at ingen del af analytikerens aflønning har været, er eller vil være direkte eller indirekte relateret til de specifikke anbefalinger, der udtrykkes i analysen.

Regulering

Danske Bank er godkendt af og underlagt tilsyn af Finanstilsynet samt underlagt de regler og bestemmelser, der er udstedt af de relevante tilsynsmyndigheder i alle andre jurisdiktioner, hvor Danske Bank har aktiviteter. Danske Bank er underlagt begrænset tilsyn af det britiske finanstilsyn, Financial Conduct Authority og Prudential Regulation Authority. Nærmere oplysninger om omfanget af Financial Conduct Authority og Prudential Regulation Authoritys tilsyn kan fås ved henvendelse til Danske Bank.

Danske Banks analyser udarbejdes i overensstemmelse med Finansanalytikerforeningens etiske regler og Den danske Børsmæglerforenings anbefalinger.

Finansielle modeller og/eller metoder anvendt i denne analyse

Beregninger og præsentationer i denne analyse er baserede på standard økonomiske modeller og metoder såvel som på offentligt tilgængelige data på alle værdipapirer, udstedere og/eller lande. Dokumentation kan fremskaffes ved henvendelse til analysens forfattere.

Risikoadvarsel

Væsentlige risikofaktorer i forbindelse med anbefalingerne og holdningerne i denne analyse, herunder en følsomhedsanalyse af relevante forudsætninger, er angivet i analysen.

Opdateringer

Indekset opdateres månedligt.

Disclaimer

Denne publikation er udarbejdet af Danske Bank alene til orientering. Publikationen vil kunne underbygge kortsigtede investeringsstrategier, som afviger fra bankens anbefalinger ifølge andre analysepublikationer. Publikationen er ikke et tilbud om eller en opfordring til at købe eller sælge værdipapirer, valuta eller finansielle instrumenter. Efter bankens opfattelse er publikationen korrekt og retvisende. Banken påtager sig imidlertid ikke noget ansvar for publikationens nøjagtighed og fuldkommenhed, ligesom Banken heller ikke påtager sig noget ansvar for eventuelle tab, der følger af dispositioner foretaget på baggrund af publikationen. Danske Bank og dens datterselskaber samt medarbejdere i banken kan udføre forretninger, have, etablere, ændre eller afslutte positioner i værdipapirer, valuta eller finansielle instrumenter eller på anden måde have interesse i investeringerne (herunder derivater) eller i et udstedende selskab nævnt i publikationen. Danske Banks aktie- og kreditanalytikere må ikke investere i værdipapirer, som dækkes af den pågældende eller af den analysesektion, som den pågældende er tilknyttet. Denne publikation er ikke beregnet til brug for detailkunder i Storbritannien eller til personer i USA. Danske Bank A/S er underlagt Finanstilsynet i Danmark og er endvidere underlagt regler fra relevante myndigheder i alle andre retskredse, hvor Danske Bank A/S udøver forretning. Herudover er Danske Bank A/S underlagt begrænset tilsyn af det engelske finanstilsyn, Financial Conduct Authority og Prudential Regulation Authority. Enkeltheder vedrørende omfanget af dette tilsyn kan fås ved henvendelse til banken. Copyright © Danske Bank A/S. Danske Bank A/S har ophavsretten til publikationen, som er til kundens personlige brug og må ikke offentliggøres uden forudgående tilladelse.

Analyse færdiggjort: 13.11.2017, 13:00 CET

Analyse offentliggjort første gang: 14.11.2017, 8:00 CET