

HUSE

# homes kvartalsfokus



## 2016 endnu et solidt år for husejerne

- homes prisindeks for hele landet viser, at boligpriserne i gennemsnit steg med 3,3 % i 2016 i forhold til 2015. Denne fremgang var drevet af prisstigninger i alle landets regioner.
- Tal for handelsaktiviteten for huse viser, at handelsaktiviteten steg 6,8 % i 2016 i forhold til 2015. Salget af huse var dermed på sit højeste siden 2007.
- Huspriserne på landsplan steg med 0,9 % fra november til december sidste år (sæsonkorrigeret) – når man måler prisudviklingen som et tremåneders glidende gennemsnit. Samlet set steg huspriserne med 3,2 % fra 3. kvartal til 4. kvartal (sæsonkorrigeret).
- Det generelle prisniveau i samfundet var uændret fra 3. til 4. kvartal, og derfor steg de reale huspriser ligeledes med 3,2 % fra 3. kvartal til 4. kvartal (sæsonkorrigeret).

### Udviklingen på landsplan

homes husprisindeks viser, at priserne på landsplan steg med 0,9 % fra november til december (sæsonkorrigeret) – målt som et tremåneders gennemsnit.

Med tallet for december har vi overblik over udviklingen i hele 4. kvartal og dermed hele 2016. Således steg handelspriserne på énfamiliehuse i 4. kvartal i gennemsnit med 3,2 % på landsplan (sæsonkorrigeret) i forhold til 3. kvartal. I gennemsnit (over hele året) blev husene i år 2016 solgt til en pris, der var 3,3 % højere end i 2015.

Der er fortsat et stykke op til niveauet i december 2006, hvor huspriserne toppede. I 4. kvartal 2016 lå homes husprisindeks 8,6 % lavere, end da priserne toppede. Prisen på et gennemsnitligt parcelhus var i 4. kvartal 1.950.000 kr., hvilket er ca. 180.000 kr. mindre end i december 2006, hvor prisen på et gennemsnitligt parcelhus var på 2.130.000 kr.

Huspriserne i tal				
	Året der gik			
	Gns. kvm. pris 2016	Gns. kvm. pris i 2015	Vækst i pct.	
Årgennemsnit	13.100	12.200	3,3	
Seneste udvikling				
	Kvm. pris	Månedsvækst i pct.	Kvartalsvækst i pct.	Årsvækst i pct.
3. kvartal (gns.)	13.500	-	-0,5	1,2
Oktober (3 mdr. glidende gns.)	13.650	1,0	-	-
November (3 mdr. glidende gns.)	13.800	1,4	-	-
December (3 mdr. glidende gns.)	13.950	0,9	-	-
4. kvartal (gns.)	13.950	-	3,2	6,1

Anm.. Huspriserne er korrigerede for sæson.  
Kilde: Danske Bank og home

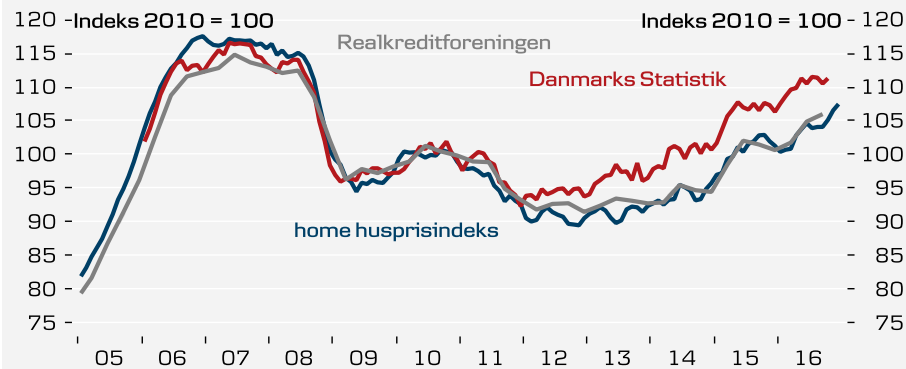
**Relationschef**  
Mads Ellegaard  
+ 45 50 40 50 40  
mael@home.dk

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

**Assisterende Analytiker**  
Mark Thybo Naur  
mnau@danskebank.dk

homes husprisindeks er en pålidelig indikator for den helt aktuelle udvikling på boligmarkedet. Med homes husprisindeks får man således et sikkert pejlemærke for prisudviklingen helt frem til og med 4. kvartal 2016.

### En pålidelig indikator for den aktuelle prisudvikling



Anm: Tremåneders glidende gennemsnit. Opgjort efter vægtet areal. homes husprisindeks er sæsonkorrigeret. Tal fra Danmarks Statistik og Realkreditforeningen er ikke sæsonkorrigerede.

Kilde: Realkreditforeningen m.fl., Danmarks Statistik, home og Danske Bank

### 2016 blev året med flest hushandler siden 2007

Handelsaktiviteten var i lighed med huspriserne stigende i 4. kvartal. Således steg homes salgsindeks med 1,9 % fra 3. kvartal 2016 til 4. kvartal 2016 (sæsonkorrigeret). Dermed var handelsaktiviteten 6,8 % højere i 4. kvartal 2016 sammenlignet med 4. kvartal 2015, og 2016 blev året med flest solgte huse siden 2007.

### Salgsudviklingen for huse

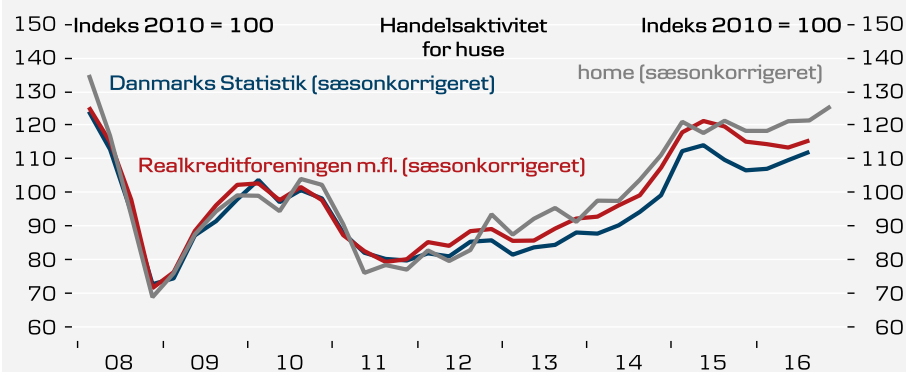
	Salgsindeks 4. kvartal 2016 (2010=100)	Salgsindeks 3. kvartal 2016 (2010=100)	Salgsvækst i pct. seneste kvartal	Salgsvækst fra 4. kvartal 15 til 4. kvartal 16 i pct.
Landsplan	124,6	122,3	1,9	6,8

Anm: homes salgsindeks er sæsonkorrigeret

Kilde: Danske Bank og home

homes salgsindeks er en pålidelig indikator for den faktiske udvikling i antallet af solgte huse. Med homes salgsindeks får man således et sikkert pejlemærke for udviklingen i handelsaktiviteten til og med 4. kvartal 2016.

### En pålidelig indikator for den aktuelle handelsaktivitet



Kilde: Realkreditforeningen m.fl., Danmarks Statistik, home og Danske Bank

## Den regionale prisudvikling

Vender vi blikket mod den regionale udvikling, viser homes regionale prisindeks, at prisstigningen på landsplan i 4. kvartal sidste år var drevet af fremgang i alle regioner på nær Region Sjælland. Især i Region Nordjylland og Hovedstaden var der fart over feltet, idet huspriserne i disse regioner steg med henholdsvis 7,5 % og 5,1 % sammenlignet med 3. kvartal.

Betragter man udviklingen over året, var der prisstigninger i alle landets regioner, når vi sammenligner gennemsnitspriserne for 2016 med gennemsnitspriserne for 2015. Huspriserne steg mest i Region Hovedstaden, hvor priserne steg med 5,2 % i 2016 – tæt efterfulgt af Region Sjælland, hvor priserne steg med 4,9 %. De øvrige regioner oplevede mindre stigninger i omegnen af halvdanden procent.

### Det regionale husprisindeks i tal

	Året der gik			Prisvækst i pct.
	Gns. kvm. pris 2016	Gns. kvm. pris 2015		
Hovedstaden	22.150	20.500		5,2
Sjælland	10.350	9.850		4,9
Syddanmark	9.950	9.250		1,6
Midtjylland	12.050	11.250		1,2
Nordjylland	10.400	9.800		1,8
<b>Hele landet</b>	<b>13.100</b>	<b>12.200</b>		<b>3,3</b>

	Seneste udvikling			
	Kvm. pris 4. kvartal 16 (sæsonkorrigeret)	Kvm. pris 3. kvartal 16 (sæsonkorrigeret)	Prisvækst i pct. seneste kvartal	Prisvækst fra 4. kvartal 15 til 4. kvartal 16 i pct.
Hovedstaden	24.150	23.000	5,1	7,9
Sjælland	10.750	11.050	-2,6	2,7
Syddanmark	10.450	10.100	3,2	6,4
Midtjylland	12.700	12.400	2,4	4,7
Nordjylland	11.500	10.650	7,5	9,0
<b>Hele landet</b>	<b>13.950</b>	<b>13.500</b>	<b>3,2</b>	<b>6,1</b>

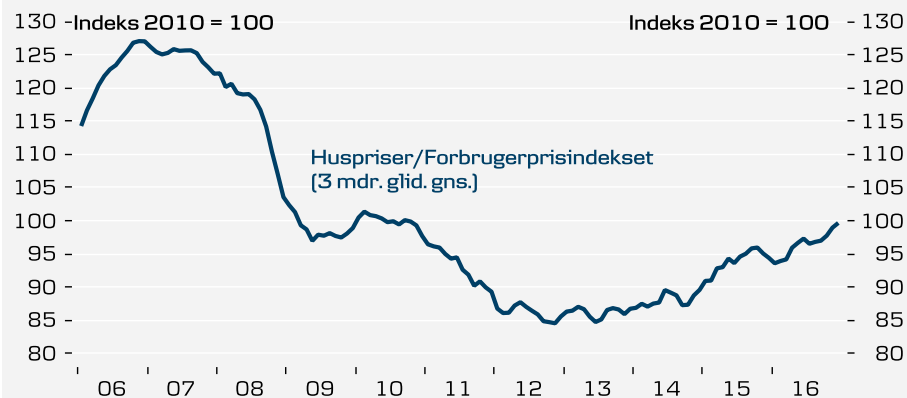
Kilde: Danske Bank og home

homes regionale husprisindeks er overordnet set pålidelige indikatorer for den faktiske prisudvikling i de enkelte regioner, selvom der er forskel på graden af pålidelighed på tværs af regioner. Indikatoren er bedst for Region Hovedstaden og dårligst for Region Nordjylland. Selvom der kan forekomme udsving hen over enkelte kvartaler, følger homes regionale husprisindeks de overordnede tendenser på tværs af regionerne.

## Reale huspriser

Som et supplement til de faktiske handelspriser måler homes husprisindeks også huspriserne i forhold til den generelle prisudvikling. I en periode hvor forbrugerpriserne kun stiger meget svagt, følger dette indeks naturligt huspriserne. Indekset viser derfor, at huspriserne er steget kraftigt i begyndelsen af 2016, men at der stadig er langt op til niveauet fra før krisen. De reale huspriser steg med 3,2 % fra 3. kvartal til 4. kvartal og 3 % i 2016 i forhold til 2015.

### Huspriserne er stadig under niveauet fra 2010, når man måler det i reale termer

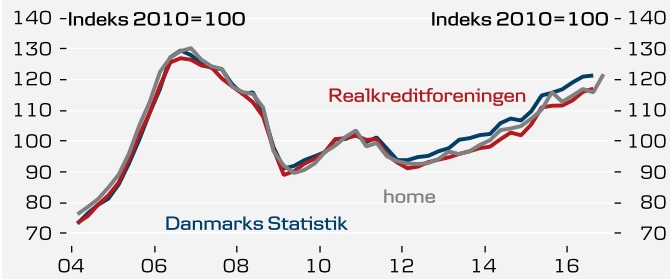


Anm.: Tallene for huspriserne er sæsonkorrigerede.

Kilde: Danske Bank og home

## Regionale husprisindeks

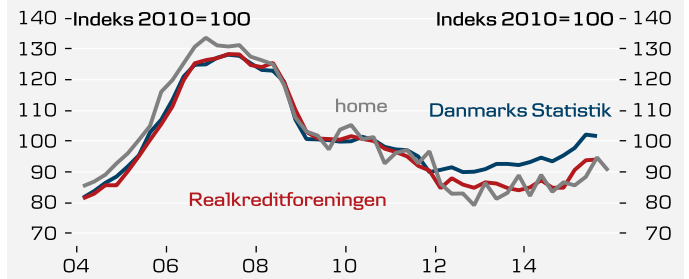
### Region Hovedstaden



Anm.: homes tal er sæsonkorrigerede

Kilde: Realkreditforeningen m.fl., Danmarks Statistik, home og Danske Bank

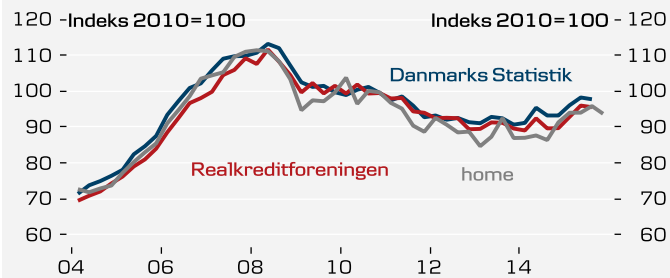
### Region Sjælland



Anm.: homes tal er sæsonkorrigerede.

Kilde: Realkreditforeningen m.fl., Danmarks Statistik, home og Danske Bank

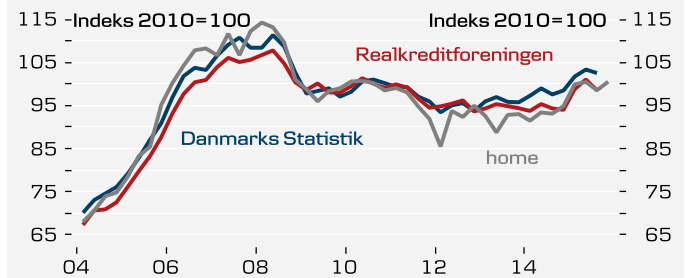
### Region Syddanmark



Anm.: homes tal er sæsonkorrigerede.

Kilde: Realkreditforeningen m.fl., Danmarks Statistik, home og Danske Bank

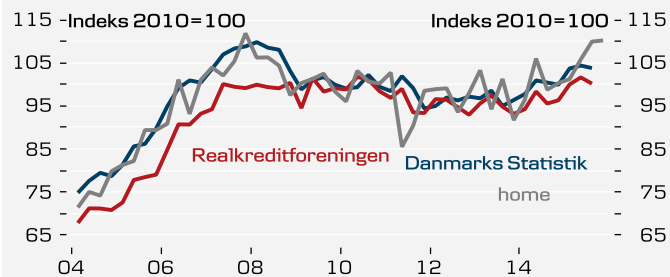
### Region Midtjylland



Anm.: homes tal er sæsonkorrigerede.

Kilde: Realkreditforeningen m.fl., Danmarks Statistik, home og Danske Bank

### Region Nordjylland



Anm.: homes tal er sæsonkorrigerede.

Kilde: Realkreditforeningen m.fl., Danmarks Statistik, home og Danske Bank

## Sådan opgøres homes husprisindeks

- homes husprisindeks er en opgørelse af den gennemsnitlige kvadratmeterpris på alle homes bolighandler i et kvartal. Ved beregning af gennemsnitlige kvadratmeterpriser for hele landet og regioner vægtes de gennemsnitlige kvadratmeterpriser for kommunerne ved brug af boligbestanden opdelt i ejendomstyper. Datasættet korrigeres for kommuner uden handler, da kommuner uden handler vil vægte med gennemsnitsprisen 0 og dermed påvirke den gennemsnitlige kvadratmeterpris negativt. Korrektionen sker ved, at den sidst kendte kvadratmeterpris for kommunen benyttes. Kommuner, hvor der ikke er registreret handler i en længere periode, indgår ikke i vægtningsgrundlaget. Metoden til vægtning er i overensstemmelse med den metode, som Realkreditrådet anvender.
- For villaer og rækkehuse benyttes et vægtet BBR-areal, der gennemsnitligt er større end det rene BBR-areal. Det vægtede areal er mere præcist, fordi der også tages højde for kælderarealer, loftsarealer, udhuse etc. – og ikke kun boligareal. Vægtningen sker efter en officiel anerkendt metode. I tilfælde af at det vægtede areal ikke er oplyst, benyttes det udbudte areal. Det sikrer, at prisen pr. kvadratmeter består af så mange observationer som muligt og dermed giver et mere sikkert beregningsgrundlag. Det udbudte areal beregnes som: boligareal + 0,4 \* kælderareal (beregningen ligger så tæt op ad det vægtede areal, som det er muligt). For ejerlejligheder benyttes det tinglyste areal, der er lovpligtigt at oplyse som det udbudte areal. Arealet beregnes via formlen: (boligareal + 0,4 \* kælderareal). Det tinglyste areal er i øvrigt mindre end BBR-arealet, idet der ikke tages hensyn til trappeopgange eller andre fællesarealer.
- Data i homes husprisindeks og salgsindeks er sæsonkorrigeret.
- Den 8. i hver måned har home registreret samtlige handler for den forgangne måned. Det betyder, at homes husprisindeks kan offentliggøres medio hver måned.
- homes kvartalsfokus for huse udgives i et samarbejde mellem home og Danske Bank.
- homes kvartalsfokus for huse for 1. kvartal forventes at blive udgivet medio april 2017.
- Se eventuelt metodenotat [www.danskebank.dk/danskeanalyse](http://www.danskebank.dk/danskeanalyse).

## Disclosure

Denne analyse er udarbejdet af Danske Bank Markets, en division af Danske Bank. 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 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.

Indekset opdateres månedligt.

## Disclaimer

Denne publikation er udarbejdet af Danske Bank Markets 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 Markets er en division af Danske Bank A/S. 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.