

## EJERLEJLIGHEDER



vi vil være din foretrukne ejendomsmægler

# homes kvartalsfokus

## Store stigninger i prisen på ejerlejligheder i 2016 men et faldende antal handler

- homes ejerlejlighedsprisindeks for hele landet viser, at priserne i gennemsnit steg 7,4 % i 2016 i forhold til 2015, hvilket er en kraftig stigning på et enkelt år. Fremgangen var især drevet af stigende priser i både København og Region Hovedstaden, som i 2016 steg med hhv. 7,5 % og 8,8 % i forhold til året før.
- Tal for handelsaktiviteten for ejerlejligheder viser, at handelsaktiviteten faldt 5,1 % i 2016 i forhold til 2015. Faldet kommer dog oven på et 2015 med usædvanlig høj handelsaktivitet og skal derfor tages med et gran salt.
- Ejerlejlighedspriserne steg 0,2 % fra november til december (sæsonkorrigeret) – når man måler prisudviklingen som et tremåneders gennemsnit. Det betyder, at handelspriserne steg med 0,8 % fra 3. til 4. kvartal (sæsonkorrigeret).
- Mens prisstigningerne på ejerlejlighedsmarkedet sidste år i høj grad var drevet af udviklingen på projektlejlighedsmarkedet, hvor priserne steg med knap 25 %, var priserne på projektlejligheder stort set uændrede i 2016.
- Det generelle prisniveau i samfundet var uændret fra 3. til 4. kvartal, og derfor steg de reale lejlighedspriser også med 0,8% fra 3. til 4. kvartal (sæsonkorrigeret).

### Udviklingen på landsplan

#### Ejerlejlighedspriserne på landsplan steg i december

homes ejerlejlighedsprisindeks viser, at priserne på landsplan steg med 0,2 % fra november til december (sæsonkorrigeret) – målt som et tremåneders gennemsnit.

Med tallene for december har vi overblikket over udviklingen gennem hele 4. kvartal og dermed hele 2016. Priserne steg således med 0,8 % fra 3. kvartal til 4. kvartal (sæsonkorrigeret). Der har generelt været tryk på priserne i 2016. Således steg ejerlejlighedspriserne med 7,4 % fra 2015 til 2016.

Fremgangen i 2016 betyder, at ejerlejlighedspriserne på landsplan i 2016 krydsede niveauet fra før krisen. Således lå ejerlejlighedspriserne i 4. kvartal 2016 5,2 % højere end i august 2006, hvor priserne toppede. En gennemsnitlig ejerlejlighed på 85 kvadratmeter koster nu 2.280.000 kr., hvilket er omkring 110.000 kr. mere, end hvad den kostede på toppen i 2006, hvor prisen var 2.170.000 kr.

#### Ejerlejlighedspriserne i tal – hele landet

	Året der gik			
	Gns. kvm. pris 2015	Gns. kvm. pris 2014	Vækst i pct.	
Årsgennemsnit	26.350	24.500	7,4	
	Seneste udvikling			
	Kvm. pris	Månedsvækst i pct.	Kvartalsvækst i pct.	Årsvækst i pct.
3. kvartal (gns.)	26.650	-	1,8	7,0
Oktober (3 mdr. glidende gns.)	26.800	0,6	-	-
November (3 mdr. glidende gns.)	26.800	0,0	-	-
December (3 mdr. glidende gns.)	26.850	0,2	-	-
4. kvartal (gns.)	26.850	-	0,8	5,7

Anm: Tremåneders glidende gennemsnit, sæsonkorrigeret. Opgjort efter vægtet areal

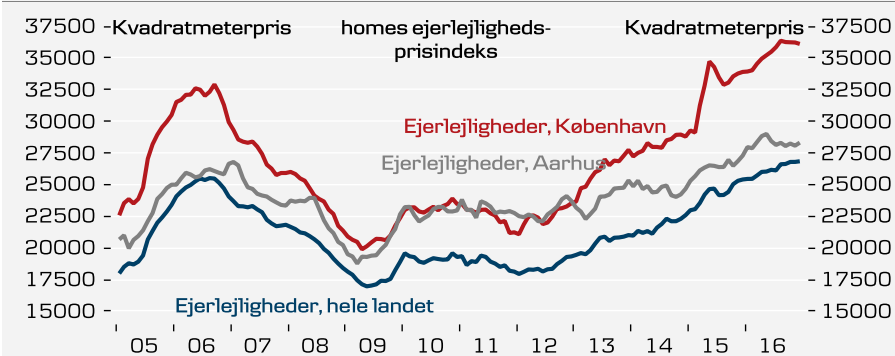
Kilde: home og Danske Bank

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

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

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

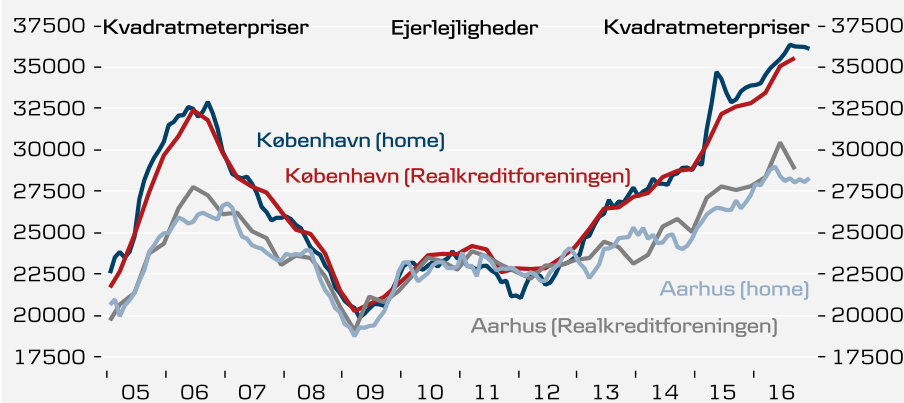
## Ejerlejlighedspriserne steg i 4. kvartal



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

homes ejerlejlighedsprisindeks er en pålidelig indikator for den helt aktuelle udvikling på ejerlejlighedsmarkedet. Med homes ejerlejlighedsprisindeks får man således et sikkert pejlemærke for prisudviklingen helt frem til og med 4. kvartal 2016 – når man måler prisudviklingen som et tremåneders glidende gennemsnit baseret på de realiserede salgpriser.

## En pålidelig indikator for den aktuelle prisudvikling



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

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

## Salgsaktiviteten faldt lidt tilbage i 2016

Handelsaktiviteten var stigende på ejerlejlighedsmarkedet i 4. kvartal. Således steg homes salgsindeks for ejerlejligheder med 0,8 % fra 3. kvartal til 4. kvartal (sæsonkorrigeret). I 2016 var der i alt 5,1 % færre solgte ejerlejligheder end i 2015, der dog også var et år med rekordmange handler.

## Salgsudviklingen for lejligheder

Kvartalsudvikling	Seneste udvikling		Salgsvækst i pct. seneste kvartal	Salgsvækst i pct. seneste år
	Salgsindeks 4. kvartal 16 (2010=100)	Salgsindeks 3. kvartal 16 (2010=100)		
	146,6	145,6	0,8	-5,1

Anm: Tremåneders glidende gennemsnit, sæsonkorrigeret. Opgjort efter vægtet areal

Kilde: home og Danske Bank

## homes salgsindeks for ejerlejligheder er en god indikator



Anm: home salgsindeks er sæsonkorrigeret. Danmarks Statistik og Realkreditforeningens salgstal er ikke sæsonkorrigerede.

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

## Den regionale prisudvikling

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.

Fra 3. til 4. kvartal steg priserne i Aarhus og Region Hovedstaden med henholdsvis 1,2 % og 1,0 %, mens de faldt med 0,4 % i København. Priserne i Region Midtjylland var mere eller mindre uændrede.

Den seneste prisudvikling betyder, at en typisk lejlighed på 85 kvadratmeter i København nu koster 3.070.000 kr., mod 2.880.000 kr. i december 2015. Det er samtidig omkring 270.000 kr. højere i forhold til den tidligere top i september 2006.

I Aarhus koster en typisk lejlighed på 85 kvadratmeter i øjeblikket ca. 2.410.000 kr., hvilket svarer til en prisstigning på 3,8 % i forhold til samme tidspunkt sidste år. Priserne ligger dermed ca. 130.000 kr. over niveauet fra toppen i begyndelsen af 2007.

### Projektmarkedet fyldte mindre i 2016

En del af årsagen til, at markedet for ejerlejligheder kølede lidt af i 2016 sammenlignet med 2015 er, at markedet for projektlejligheder i København var noget mindre hedt i 2016 end i 2015. Her var priserne fra december 2015 til december 2016 stort set uændrede, mens de sidste år steg med knap 25 %.

## Den regionale prisudvikling

Året der gik			
	Gns. kvm. pris 2016	Gns. kvm. pris 2015	Prisvækst i pct.
København	35.600	33.100	7,5
Aarhus	28.300	26.700	5,9
Region Hovedstaden	32.300	29.700	8,8
Region Midtjylland	21.350	20.350	5,0
<b>Hele landet</b>	<b>26.350</b>	<b>24.500</b>	<b>7,4</b>

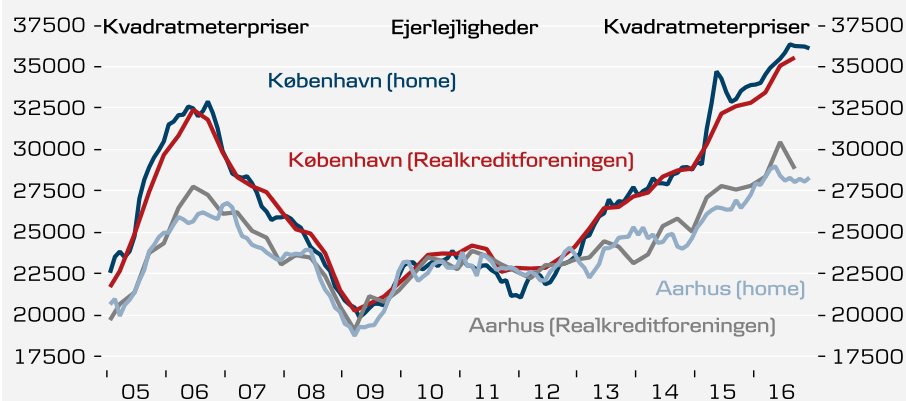
  

Seneste udvikling				
	Kvm. pris 4. kvartal 16 (sæsonkorrigeret)	Kvm. pris 3. kvartal 16 (sæsonkorrigeret)	Prisvækst i pct. seneste kvartal	Prisvækst i pct. seneste år
København	36.100	36.250	-0,4	6,5
Aarhus	28.300	28.050	1,0	3,8
Region Hovedstaden	33.200	32.800	1,2	7,8
Region Midtjylland	21.500	21.450	0,2	4,9
<b>Hele landet</b>	<b>26.850</b>	<b>26.650</b>	<b>0,8</b>	<b>5,7</b>

Anm: Tremåneders glidende gennemsnit, sæsonkorrigeret. Opgjort efter vægtet areal

Kilde: Danske Bank og home.

## homes ejerlejlighedsprisindeks er en god indikator



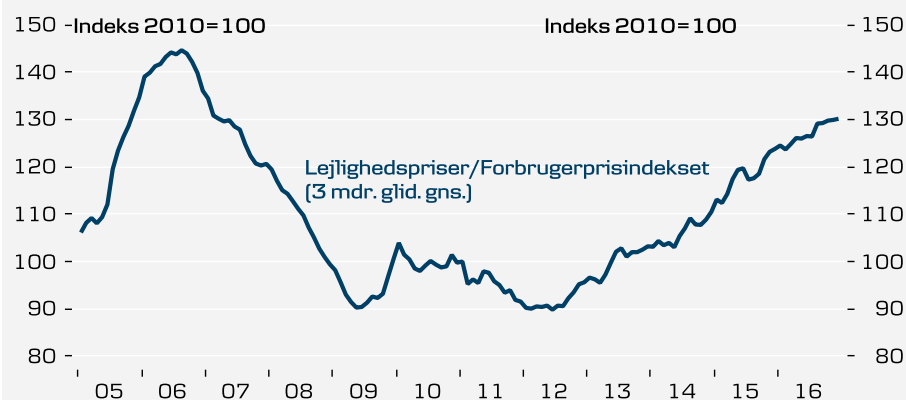
Anm: Tremåneders glidende gennemsnit. Opgjort efter vægtet areal. homes ejerlejlighedsprisindeks er sæsonkorrigeret. Tal fra Realkreditforeningen er ikke sæsonkorrigerede.

Kilde: Realkreditforeningen m.fl., Danmarks Statistik, 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 så langt fra det reale niveau for lejlighedspriserne inden krisen. Der er nu 10 % op til niveauet fra august 2006, hvor de toppede. I en periode hvor forbrugerpriserne generelt ikke stiger meget, er indekset primært drevet af udviklingen i lejlighedspriserne. I reale termer steg ejerlejlighedspriserne med 0,8 % i 4. kvartal, og over det seneste år er de steget med 7,1 %.

### Lejlighedspriserne er over en årrække løbet hurtigere end priserne 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 formelen:  $(\text{boligareal} + 0,4 * \text{kælderareal})$ . 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 kvartalsfokus for ejerlejligheder for 1. kvartal 2017 forventes at blive udgivet medio april.
- Se eventuelt metodenotat på [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 Complianceafdeling. Danske Banks analyseafdelinger er organiseret uafhængigt af og rapporterer ikke til Danske Banks øvrige for-retningsområder. Analytikernes aflønning er til en vis grad afhængig af det samlede regnskabsresultat i Danske Bank, der omfatter indtægter fra investment bankaktiviteter, men analytikerne modtager ikke bonusbetalinger eller andet vederlag med direkte tilknytning til specifikke corporate finance- eller kredittransaktioner.

Danske Banks analyser udarbejdes i overensstemmelse med Den Danske Børsmæglerforenings anbefalinger.

Finansielle modeller og/eller metoder anvendt i denne analyse

### *Risikoadvarsel*

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

Indekset opdateres månedligt.

## Disclaimer

Denne publikation er udarbejdet af Danske Bank Markets alene til orientering. Publikationen er udarbejdet uafhængigt, udelukkende på baggrund af offentlig tilgængelig information og afspejler ikke nødvendigvis vurderinger fra Danske Banks kreditafdeling. 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 præsentation 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.