

# homes husprisindeks



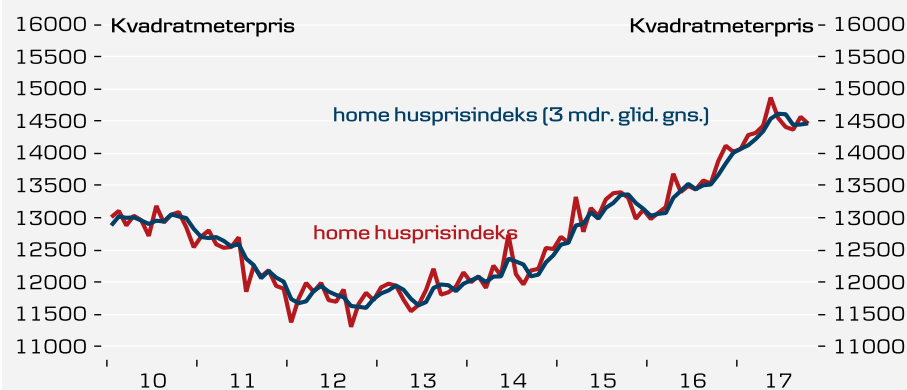
## Huspriserne var uændrede i oktober

- homes husprisindeks viser, at huspriserne på landsplan var uændrede fra september til oktober (sæsonkorrigeret) – når man måler prisudviklingen som et tremåneders glidende gennemsnit.
- Set over de seneste måneder har udviklingen i huspriserne været stort set uændret. Sammenlignet med oktober 2016 lå huspriserne dog 5,9 % højere. Stagnationen er formentlig midlertidig, da de underliggende forhold på boligmarkedet fortsat er gode.
- I forhold til toppen i november 2006 lå huspriserne i oktober 4,9 % lavere.
- Prisen på et gennemsnitligt parcelhus på 140 kvm. var i oktober 2.030.000 kr.
- De reale huspriser, der måler, hvor meget hurtigere eller langsommere huspriserne vokser end forbrugerpriserne generelt, var stort set uændrede fra september til oktober – når man måler prisudviklingen som et tremåneders glidende gennemsnit. De reale huspriser er stadig 19,4 % lavere, end da de toppede før finanskrisen.

Ifølge homes husprisindeks for oktober var handelspriserne på enfamiliehuse i gennemsnit uændrede på landsplan (sæsonkorrigeret) fra september til oktober målt som et tremåneders glidende gennemsnit. Hvis man sammenligner med oktober måned sidste år, så var huspriserne dog 5,9 % højere.

Vi har igennem flere år været vant til meget beskedne prisstigninger på varer og tjenester ude i samfundet, men siden i sommer er priserne begyndt at krybe op i et højere tempo. Det betyder, at luften i budgettet ude i de danske husholdninger er begyndt at vokse lidt mere beskedent, end det har været tilfældet længe, hvilket kan være medvirkende til at prisudviklingen på boligmarkedet har været mere afdæmpet på det seneste. Der er dog fortsat grundlag for yderligere prisstigninger, hvilket skal ses på baggrund af det opsving, som dansk økonomi er inde i. Der er udsigt til stigende lønninger, og der kommer stadig flere i arbejde. Det er, sammen med de lave renter, stadig med til at presse boligefterspørgslen og priserne op.

### Huspriserne er steget 5,9 % det seneste år



Anm.: Tallene er sæsonkorrigerede. Opgjort efter vægtet areal.

Kilde: Danske Bank og homes

**Relationschef**  
Mads Ellegaard  
+ 45 91 33 89 35  
[mael@home.dk](mailto:mael@home.dk)

**Analytiker**  
Bjørn Tangaa Sillemann  
+45 45 12 82 29  
[bjsi@danskebank.dk](mailto:bjsi@danskebank.dk)

**Assisterende Analytiker**  
Christian Toftager  
[ctof@danskebank.dk](mailto:ctof@danskebank.dk)

## Huspriserne i tal

	Kvadratmeterpris oktober 17 (3m glidende gns.)	Kvadratmeterpris september 17 (3m glidende gns.)	Prisvækst i pct. seneste måned	Prisvækst i pct. seneste år
<b>Landsplan</b>	14.450	14.450	0,0	5,9

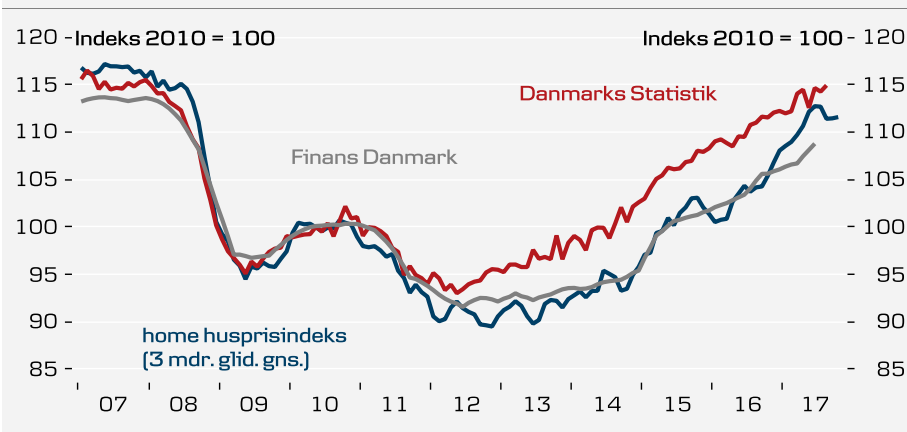
Anm.: Tremåneders glidende gennemsnit. Opgjort efter vægtet areal. Tallene er afrundet til nærmeste 100.

Kilde: Danske Bank og home

Der er dog fortsat et stykke op til niveauet i november 2006, hvor huspriserne toppede. I oktober 2017 lå homes husprisindeks 4,9 % lavere, end da priserne toppede dengang. Prisen på et gennemsnitligt parcelhus i oktober var 2.030.000 kr., hvilket er 100.000 kr. mindre end i november 2006, hvor prisen på et gennemsnitligt parcelhus var 2.130.000 kr.

homes husprisindeks er en pålidelig indikator for den helt aktuelle udvikling på boligmarkedet. Med homes husprisindeks får man således et pejlemærke for prisudviklingen helt frem til oktober 2017.

## En pålidelig indikator for den aktuelle prisudvikling

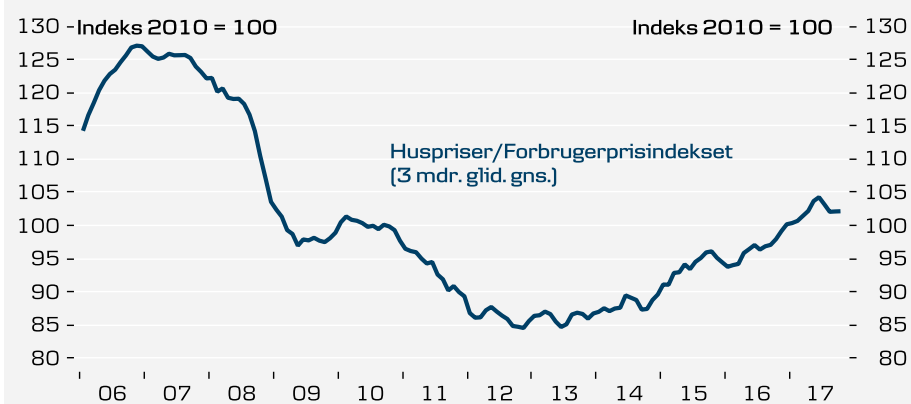


Anm.: Opgjort efter vægtet areal.

Kilde: Danske Bank, home, Danmarks Statistik og Boligmarkedsstatistikken

Man skal dog også huske på, at priserne i samfundet generelt stiger. Således er 100 kr. i dag ikke det samme værd, som de var for fem år siden. Det tager homes reale husprisindeks højde for ved at rense huspriserne for generelle prisstigninger i samfundet. Indekset viser, at huspriserne er steget hurtigere end forbrugerpriserne over det seneste år, men at der stadig er et godt stykke op til niveauet fra før krisen. De reale huspriser var stort set uændrede fra september til oktober, og de er fortsat 19,4 % under toppen i 2006.

### 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

## 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 officielt anerkendt metode. Er det vægtede areal ikke 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:  $\text{boligareal} + 0,4 * \text{kælderareal}$  (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:  $(\text{boligareal} + 0,4 * \text{kælderareal})$ . Det tinglyste areal er i øvrigt mindre end BBR-arealet, idet der ikke tages hensyn til trappeopgange eller andre fællesarealer.
- Data i homes husprisindeks er sæsonkorrigeret.
- Den 8. i hver måned har home registreret samtlige handler i den forgangne måned. Det betyder, at homes husprisindeks kan offentliggøres medio hver måned.
- homes husprisindeks udgives i et samarbejde mellem home og Danske Bank.
- homes husprisindeks, der medtager november måneds handler, forventes at blive udgivet medio december 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 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