

HUSE

# homes kvartalsfokus



## 2016 endnu et solidt år for husejerne

- homes prisindeks for hele landet viser, at boligpriserne i gennemsnit steg med 1,4 % fra 4. kvartal sidste år til 1. kvartal i år. Denne fremgang var især drevet af stigende priser på Sjælland og i hovedstaden.
- Handelsaktiviteten på markedet for huse faldt i 1. kvartal, ned fra et meget højt niveau i slutningen af 2016.
- Huspriserne på landsplan steg med 0,4 % fra februar til marts, når man måler prisudviklingen som et tremåneders glidende gennemsnit. Dermed er husprisstigningerne fra 2016 fortsat ind i 2017, og sammenlignet med samme tidspunkt sidste år ligger priserne i dag 8,5 % højere.
- Det generelle prisniveau i samfundet steg en smule fra 4. kvartal til 1. kvartal, hvilket betyder, at de reale huspriser kun steg med beskedne 0,3 %.

### Udviklingen på landsplan

homes husprisindeks viser, at priserne på landsplan steg med 0,4 % fra februar til marts (sæsonkorrigeret) – målt som et tremåneders gennemsnit.

Med tallet for marts har vi overblik over udviklingen i hele 1. kvartal, hvor prisen på et enfamiliehus steg 1,4 % (sæsonkorrigeret) sammenlignet med foregående kvartal. Over det seneste år er priserne dermed steget 8,5 procent.

Der er fortsat et stykke op til niveauet i december 2006, hvor huspriserne toppede. I 1. kvartal 2017 lå homes husprisindeks 6,7 % lavere, end da priserne toppede. Prisen på et gennemsnitligt parcelhus var i 1. kvartal 1.990.000 kr., hvilket er ca. 140.000 kr. mindre end i december 2006, hvor prisen på et gennemsnitligt parcelhus var på 2.130.000 kr.

#### Huspriserne i tal

|                                | Kvm. pris | Månedsvækst i pct. | Kvartalsvækst i pct. | Årsvækst i pct. |
|--------------------------------|-----------|--------------------|----------------------|-----------------|
| <b>4. kvartal (gns.)</b>       | 14.000    | -                  | 3,6                  | 6,5             |
| Januar (3 mdr. glidende gns.)  | 14.050    | 0,5                | -                    | -               |
| Februar (3 mdr. glidende gns.) | 14.100    | 0,5                | -                    | -               |
| Marts (3 mdr. glidende gns.)   | 14.200    | 0,4                | -                    | -               |
| <b>1. kvartal (gns.)</b>       | 14.200    | -                  | 1,4                  | 8,5             |

Anm.: Huspriserne er korrigerede for sæson.

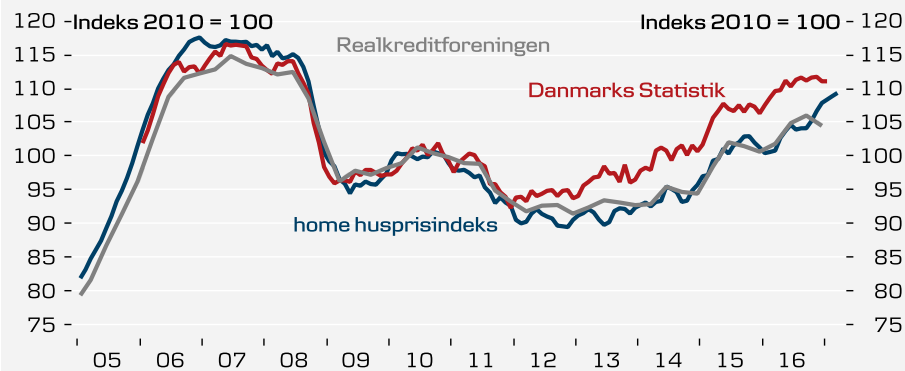
Kilde: Danske Bank og home

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

**Senioranalytiker**  
Louise Aggerstrøm Hansen  
+45 45 12 85 31  
louhan@danskebank.dk

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 og med 1. kvartal 2017.

#### 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

#### Lidt mindre mod på hushandel i 2017

Modsat huspriserne, så faldt handelsaktiviteten i 1. kvartal. Således faldt homes salgsindeks med 13,1 % fra 4. kvartal 2016 til 1. kvartal 2017 (sæsonkorrigeret). Dermed var handelsaktiviteten knap 1 % lavere i 1. kvartal 2017 end året før. Faldet kommer imidlertid efter en relativt kraftig stigning mod slutningen af 2016.

#### Salgsudviklingen for huse

|           | Salgsindeks<br>1. kvartal 2017<br>(2010=100) | Salgsindeks<br>4. kvartal 2016<br>(2010=100) | Salgsvækst i pct.<br>seneste kvartal | Salgsvækst fra<br>1. kvartal 16 til<br>1. kvartal 17 i pct. |
|-----------|--|--|--------------------------------------|---|
| Landsplan | 113,7  | 130,0  | -13,1                                | -1,0  |

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 1. kvartal 2017.

#### 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 1. kvartal især var drevet af fremgang i Hovedstaden og på Sjælland. Modsat faldt priserne en smule i både Region Nordjylland og Region Midtjylland.

Over det seneste år er priserne steget i samtlige Regioner, med den største fremgang i Region Nordjylland, hvor priserne steg over 20 procent. I de andre regioner var fremgangen også pæn, men på mere beskedne 7-8 %.

### Det regionale husprisindeks i tal

|                    | Kvm. pris<br>1. kvartal 17<br>(sæsonkorrigeret) | Kvm. pris<br>4. kvartal 16<br>(sæsonkorrigeret) | Prisvækst i pct.<br>seneste kvartal | Prisvækst fra<br>1. kvartal 16 til<br>1. kvartal 17 i pct. |
|--------------------|---|---|-------------------------------------|--|
| Hovedstaden        | 24.700  | 24.300  | 1,8                                 | 8,6  |
| Sjælland           | 11.300  | 10.800  | 4,6                                 | 6,9  |
| Syddanmark         | 10.500  | 10.450  | 0,4                                 | 6,9  |
| Midtjylland        | 12.350  | 12.600  | -1,8                                | 7,2  |
| Nordjylland        | 11.550  | 11.750  | -1,7                                | 20,8   |
| <b>Hele landet</b> | <b>14.200</b>                                   | <b>14.000</b>                                   | <b>1,4</b>                          | <b>8,5</b>   |

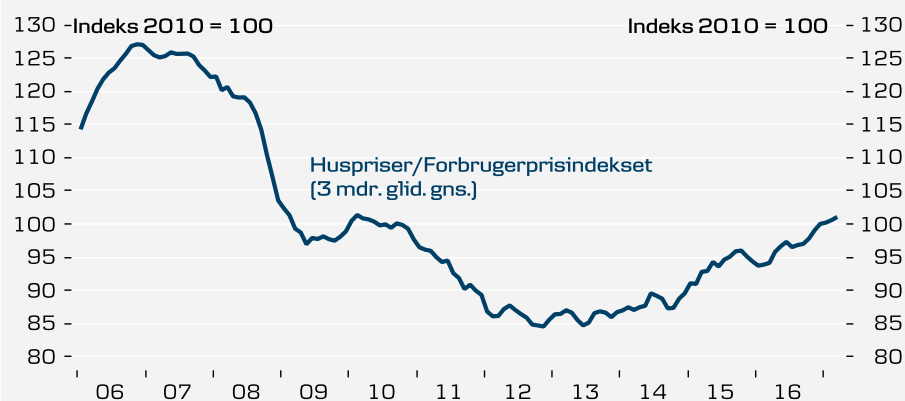
Kilde: Danske Bank og home

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 korrigeret for 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 starten af 2016, men at der stadig er langt op til niveauet fra før krisen. De reale huspriser steg med 0,3 % fra 4. kvartal til 1. kvartal.

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

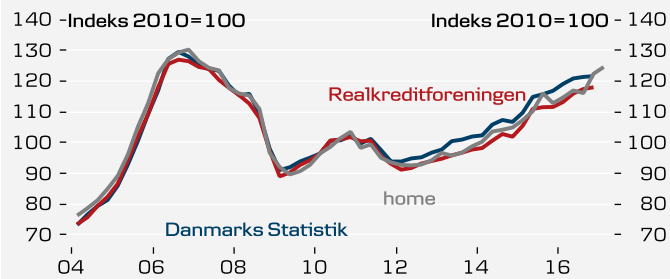


Anm.: Tallene for huspriserne er sæsonkorrigerede.

Kilde: Danske Bank og home

## Regionale husprisindeks

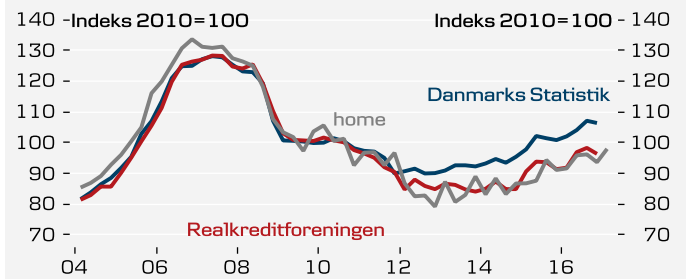
## Region Hovedstaden



Anm.: homes tal er sæsonkorrigerede

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

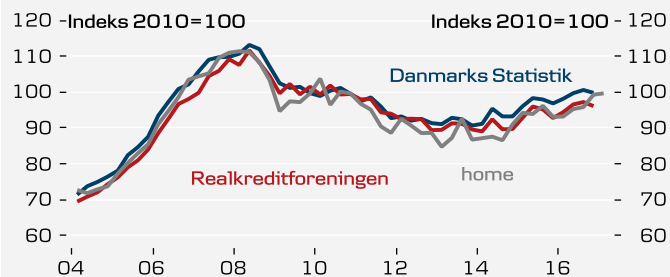
## Region Sjælland



Anm.: homes tal er sæsonkorrigerede.

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

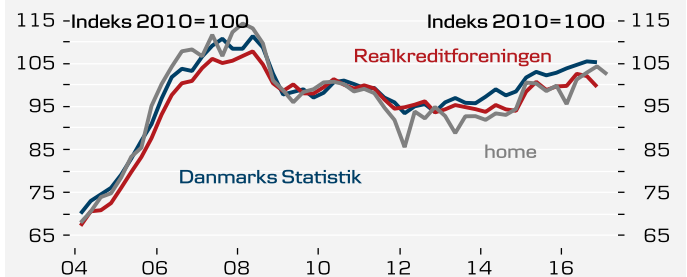
## Region Syddanmark



Anm.: homes tal er sæsonkorrigerede.

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

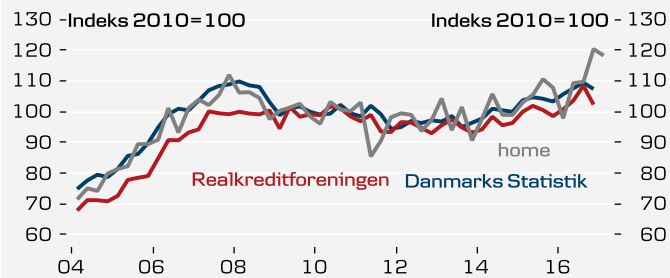
## Region Midtjylland



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 2. kvartal forventes at blive udgivet medio juli 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 investmønt 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.

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, somer til kundens personlige brug og må ikke offentliggøres uden forudgående tilladelse.