

HUSE

homes kvartalsfokus



Huspriserne faldt i 2. kvartal

- homes husprisindeks viser, at huspriserne på landsplan var uændrede fra maj til juni, når man måler prisudviklingen som et tremåneders glidende gennemsnit (sæsonkorrigeret).
- Med tallene for juni har vi overblik over hele kvartalet. Huspriserne faldt med 1,4 procent fra 1. kvartal 2018 til 2. kvartal i år 2018 (sæsonkorrigeret).
- Sammenlignet med sidste år lå priserne 0,3 procent højere i 2. kvartal.
- Faldet var især drevet af faldende priser i Syddanmark og på Sjælland, mens der sås prisstigninger i kvartalet i region Hovedstaden og Nordjylland.
- Antallet af solgte huse faldt 8,6 procent fra 1. kvartal til 2. kvartal, når vi kigger på de sæsonkorrigerede tal. Sammenlignet med for et år siden blev der i 2. kvartal solgt 4,3 procent færre huse.
- I absolutte tal har der været en fremgang i salget på 3 procent i 1. halvår 2018 ift. 1. halvår 2017.

Udviklingen på landsplan

homes husprisindeks viser, at priserne på landsplan var uændrede fra maj til juni (sæsonkorrigeret) – målt som et tremåneders gennemsnit.

Med tallet for juni har vi overblik over udviklingen i hele 2. kvartal, hvor prisen på et enfamiliehus faldt 1,4 procent (sæsonkorrigeret) sammenlignet med foregående kvartal. Over det seneste år er priserne dermed steget marginalt med 0,3 procent

De seneste kvartaler har vi nærmet os topniveauet fra før finanskrisen i december 2006, men 2. kvartal viser et fald i huspriserne. I 2. kvartal 2018 lå homes husprisindeks 3,9 procent lavere, end da priserne toppede. Prisen på et gennemsnitligt parcelhus var i 2. kvartal 2.050.000 kr., hvilket er ca. 80.000 kr. mindre end i december 2006, hvor prisen på et gennemsnitligt parcelhus var på 2.130.000 kr.

Huspriserne i tal

| | Seneste udvikling | | | |
|------------------------------|-------------------|--------------------|----------------------|-----------------|
| | Kvm. pris | Månedsvækst i pct. | Kvartalsvækst i pct. | Årsvækst i pct. |
| 1. kvartal (gns.) | 14.850 | - | 2,6 | 4,5 |
| April (3 mdr. glidende gns.) | 14.700 | -0,9 | - | - |
| Maj (3 mdr. glidende gns.) | 14.700 | -0,4 | - | - |
| Juni (3 mdr. glidende gns.) | 14.600 | 0,0 | - | - |
| 2. kvartal (gns.) | 14.600 | - | -1,4 | 0,3 |

Anm.: Huspriserne er korrigerede for sæson.

Kilde: Danske Bank og home

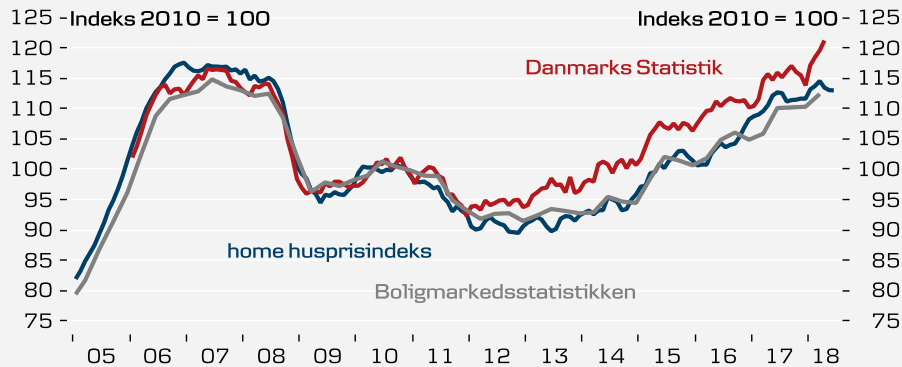
homes husprisindeks er en pålidelig indikator for den helt aktuelle udvikling på boligmarkedet. Med homes husprisindeks får man således et sikkert pejlemærke for prisudviklingen helt frem til og med 2. kvartal 2018.

home a/s
Relationsafdelingen
+ 45 2043 3414
hehj@home.dk

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

Assisterende Analytiker
Christian Sørensen
ctof@danskebank.dk

En pålidelig indikator for den aktuelle prisudvikling



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

Kilde: Finans Danmark,, Danmarks Statistik, home og Danske Bank

Faldende antal hushandler i 2. kvartal

Handelsaktiviteten var markant faldende i 2. kvartal. Således faldt homes salgsindeks med 8,6 procent fra 1. kvartal 2018 til 2. kvartal 2018 (sæsonkorrigeret). Set over det seneste år ligger antallet af hushandler dermed 4,3 procent lavere i 2. kvartal 2018 end i 2. kvartal 2017. Man bør dog være varsom med at tolke for kraftigt på tallene, da påskens placering i første kvartal set i forhold til andet kvartal kan have betydning for salgsaktiviteten. Ser vi på udviklingen i salget i 1. halvår 2018 ift. 1. halvår 2017 opgjort i absolutte tal, var der en fremgang på 3,0 procent.

Salgsudviklingen for huse

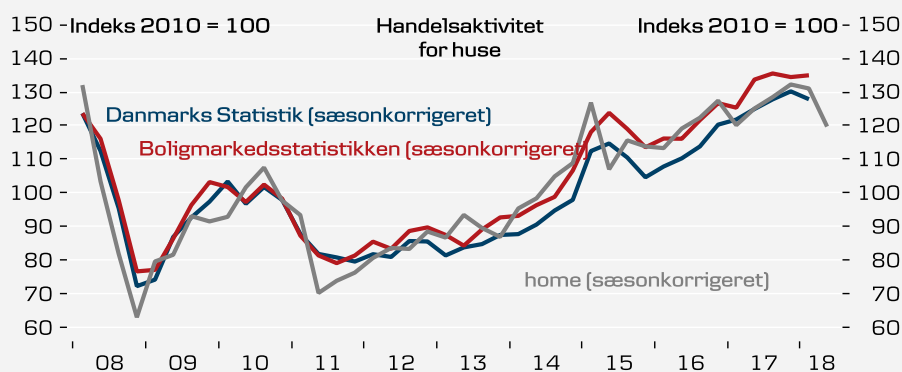
| | Salgsindeks 2. kvartal 2018 (2010=100) | Salgsindeks 1. kvartal 2018 (2010=100) | Salgsvækst i pct. seneste kvartal | Salgsvækst fra 2. kvartal 17 til 2. kvartal 18 i pct. |
|-----------|--|--|--------------------------------------|---|
| Landsplan | 119,7 | 131,0 | -8,6 | -4,3 |

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 2. kvartal 2018.

En pålidelig indikator for den aktuelle handelsaktivitet



Kilde: Finans Danmark, Danmarks Statistik, home og Danske Bank

Den regionale prisudvikling

Vender vi blikket mod den regionale udvikling, viser homes regionale prisindeks, at prisfaldet på landsplan i 2. kvartal var drevet af tilbagegang i Region Syddanmark og Sjælland. Faldet i 2. kvartal var størst i Region Syddanmark med 5,9 procent mens huspriserne i Region Sjælland faldt med 4,7 procent. Der var dog en stor stigning på 4,6 procent i Region Nordjylland.

Over det seneste år er priserne steget i 3 regioner – undtagelserne er Region Syddanmark og Sjælland, hvor priserne er faldet hhv. 2,6 og 7,3 procent. Den største fremgang har fundet sted i Region Nordjylland, hvor priserne er steget med 7,6 procent. I de øvrige regioner har fremgangen også været solid, men dog mindre.

Det regionale husprisindeks i tal

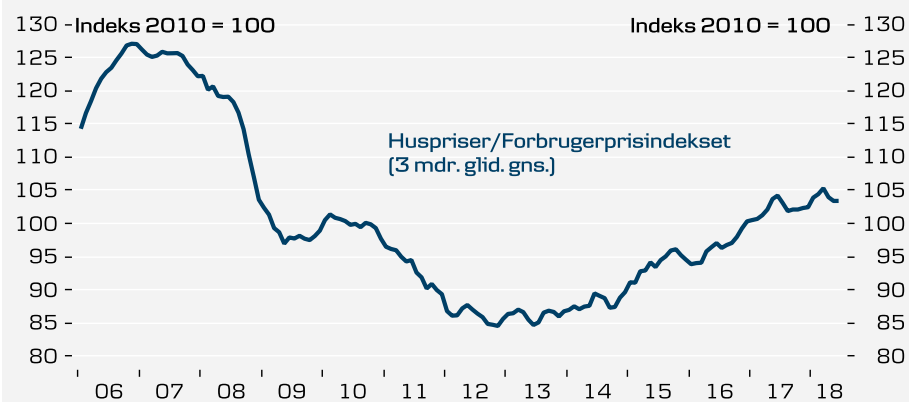
| | Seneste udvikling | | | |
|--------------------|---|---|-------------------------------------|--|
| | Kvm. pris 2. kvartal 18 (sæsonkorrigeret) | Kvm. pris 1. kvartal 18 (sæsonkorrigeret) | Prisvækst i pct. seneste kvartal | Prisvækst fra 2. kvartal 17 til 2. kvartal 18 i pct. |
| Hovedstaden | 25.800 | 25.400 | 1,4 | 3,1 |
| Sjælland | 11.800 | 12.400 | -4,7 | -7,3 |
| Syddanmark | 10.300 | 11.000 | -5,9 | -2,6 |
| Midtjylland | 13.200 | 13.200 | -0,6 | 2,1 |
| Nordjylland | 12.000 | 11.400 | 4,6 | 7,6 |
| Hele landet | 14.600 | 14.800 | -1,4 | 0,3 |

Kilde: Danske Bank og home

homes regionale husprisindeks er overordnet set en pålidelig indikator for den faktiske prisudvikling i de enkelte regioner, omend der er forskel på, hvor godt det rammer Danmarks Statistiks prisudvikling. 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 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 de seneste par år, men at der stadig er langt op til niveauet fra før krisen. De reale huspriser faldt dog 1,8 procent fra 1. kvartal 2018 til 2. kvartal 2018. Selvom huspriserne i faktiske tal kun ligger 3,9 procent under niveauet inden krisen, er der stadig langt op i reale tal. Således lå huspriserne i 2. kvartal 18,9 procent under toppen inden finanskrisen.

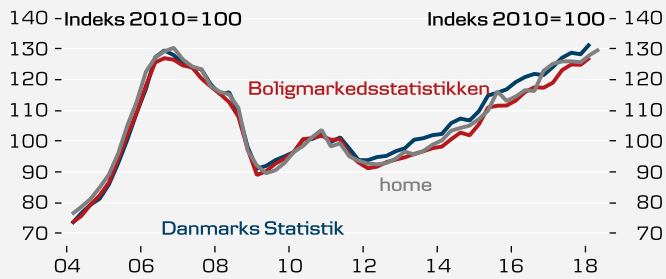
Huspriserne er stadig under niveauet fra 2010, når man måler det i reale tal

Anm.: Tallene for huspriserne er sæsonkorrigerede.

Kilde: Danske Bank og home

Regionale husprisindeks

Region Hovedstaden



Anm.: homes tal er sæsonkorrigerede

Kilde: Finans Danmark, Danmarks Statistik, home og Danske Bank

Region Sjælland



Anm.: homes tal er sæsonkorrigerede.

Kilde: Finans Danmark, Danmarks Statistik, home og Danske Bank

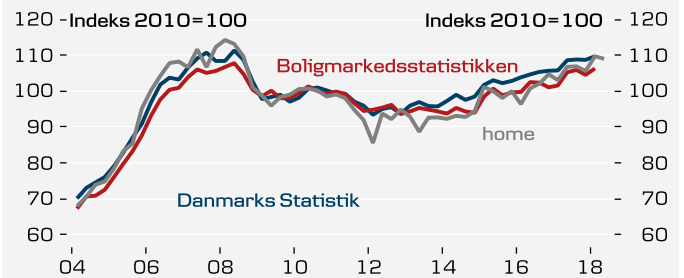
Region Syddanmark



Anm.: homes tal er sæsonkorrigerede.

Kilde: Finans Danmark, Danmarks Statistik, home og Danske Bank

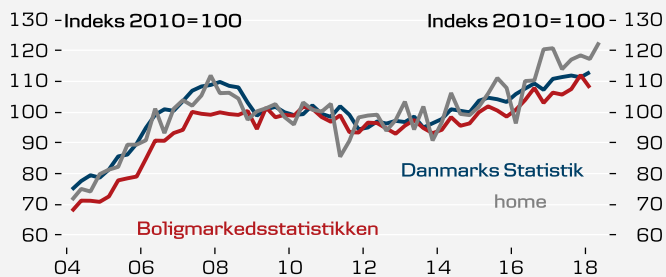
Region Midtjylland



Anm.: homes tal er sæsonkorrigerede.

Kilde: Finans Danmark, Danmarks Statistik, home og Danske Bank

Region Nordjylland



Anm.: homes tal er sæsonkorrigerede.

Kilde: Finans Danmark, 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 3. kvartal 2018 forventes at blive udgivet medio oktober 2018.
- Se eventuelt metodenotat www.danskebank.dk/danskeanalyse.

Disclosure

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

Danske Bank A/S 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 Bank A/S' Research Policy. Alle ansatte i Danske Bank A/S' analyseafdelinger er bekendt med, at enhver henvendelse, der kan kompromittere analysens objektivitet og uafhængighed, skal overgives til analyseledelsen og til Bankens Compliance afdeling. Danske Bank A/S' analyseafdelinger er organiseret uafhængigt af og rapporterer ikke til Danske Bank A/S' øvrige forretningsområder. Analytikernes aflønning er til en vis grad afhængig af det samlede regnskabsresultat i Danske Bank A/S, 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 A/S 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 A/S har aktiviteter. Danske Bank A/S 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 A/S.

Danske Bank A/S' 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 A/S 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 A/S 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 Bank A/S' 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: 11.07.2018, 16:15

Analyse offentliggjort første gang: 12.07.2018, 06:00