

## EJERLEJLIGHEDER

**home**

vi vil være din foretrukne ejendomsmægler

# homes kvartalsfokus

## Ejerlejlighedspriserne faldt i 3. kvartal

- homes ejerlejlighedsprisindeks for hele landet viser, at priserne faldt med 0,3 procent fra august til september (sæsonkorrigeret) – når man måler prisudviklingen som et tremåneders gennemsnit.
- Med tallene for september har vi overblikket over hele 3. kvartal. Fra 2. kvartal til 3. kvartal faldt priserne med 2,0 procent. I forhold til for et år siden lå priserne i 3. kvartal 1,8 procent højere.
- Faldet var primært drevet af en opbremsning i Region Hovedstaden, hvor priserne faldt med 2,1 procent fra 2. kvartal til 3. kvartal. Modsat steg priserne i Region Midtjylland med 2,1 procent i samme periode.
- Tal for salg af ejerlejligheder viser, at handelsaktiviteten steg en smule 3. kvartal (sæsonkorrigeret). Men set i forhold til samme periode for et år siden blev der solgt 6,1 procent færre lejligheder.

### Udviklingen på landsplan

homes ejerlejlighedsprisindeks viser, at priserne på landsplan faldt med 0,3 procent fra august til september (sæsonkorrigeret) – målt som et tremåneders gennemsnit. Det beskudne fald kommer oven på tre måneder med prisfald.

Med tallene for september har vi overblikket over udviklingen gennem hele 3. kvartal. Priserne faldt således med 2,0 procent fra 2. kvartal til 3. kvartal (sæsonkorrigeret). Sammenlignet med 3. kvartal 2018 er priserne dog steget en anelse med 1,8 procent.

Lejlighedspriserne er stort set steget uafbrudt siden 2012, men den udvikling ser ud til at være bremset, om end en del over før-krise niveauet. Ejerlejlighedspriserne lå i 3. kvartal 2018 godt 19 procent højere end i august 2006, hvor priserne toppede før finanskrisen. En gennemsnitlig ejerlejlighed på 85 kvadratmeter koster nu 2.600.000 kr., hvilket er omkring 420.000 kr. mere, end hvad den kostede på toppen i 2006, hvor prisen var 2.180.000 kr.

#### Ejerlejlighedspriserne i tal – hele landet

	Seneste udvikling			
	Kvm. pris	Månedsvækst i pct.	Kvartalsvækst i pct.	Årsvækst i pct.
<b>2. kvartal (gns.)</b>	31.200	-	2,9	5,0
Juli (3 mdr. glidende gns.)	30.900	-1,0	-	-
August (3 mdr. glidende gns.)	30.700	-0,7	-	-
September (3 mdr. glidende gns.)	30.550	-0,3	-	-
<b>3. kvartal (gns.)</b>	30.550	-	-2,0	1,8

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

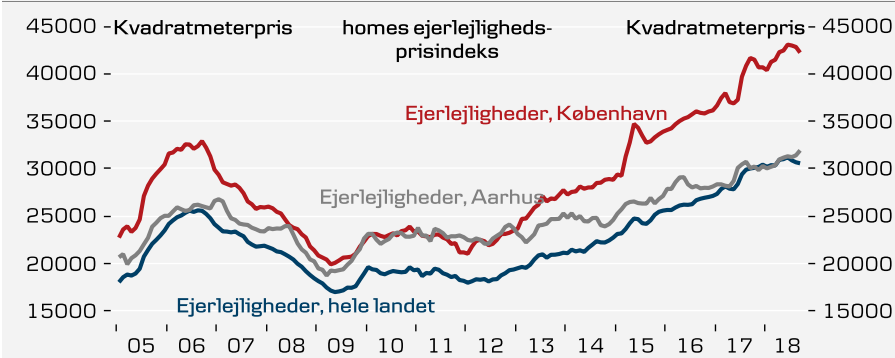
Kilde: home og Danske Bank

**Relationschef**  
Mads Ellegaard  
+ 45 91 33 89 35  
mael@home.dk

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

**Assisterende Analytiker**  
Morten Emil H. Andersen  
moan@danskebank.dk

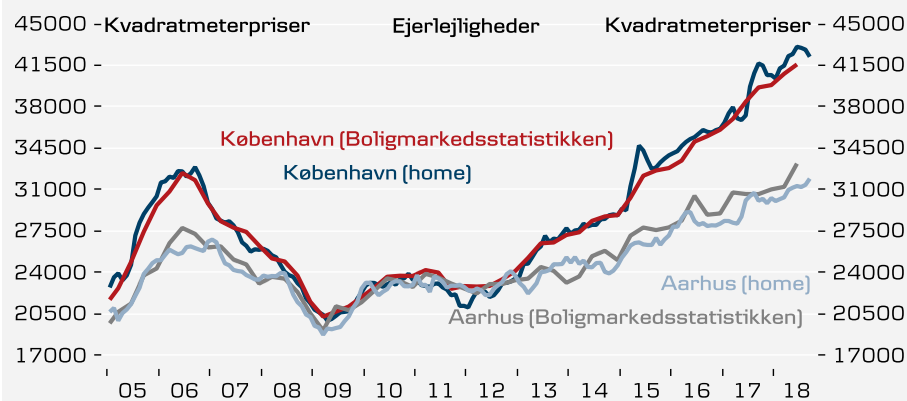
## Ejerlejlighedspriserne steg i 3. kvartal



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 pejlemærke for prisudviklingen helt frem til og med 3. kvartal 2018 – når man måler prisudviklingen som et tremåneders glidende gennemsnit baseret på de realiserede salgspriser.

## 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: Boligmarkedsstatistikken, Danmarks Statistik, home og Danske Bank

## Salgsaktiviteten steg en smule i 3. kvartal

Handelsaktiviteten steg i 3. kvartal sammenlignet med 2. kvartal. Således steg homes salgsindeks for ejerlejligheder med 6,1 procent fra 2. kvartal til 3. kvartal (sæsonkorrigeret). Målt i forhold til samme tidspunkt sidste år var handelsaktiviteten 6,1 procent lavere i 3. kvartal.

## Salgsudviklingen for lejligheder

	Salgsindeks 3. kvartal 18 (2010=100)	Salgsindeks 2. kvartal 18 (2010=100)	Salgsvækst i pct. seneste kvartal	Salgsvækst i pct. seneste år
<b>Kvartalsudvikling</b>	138,8	137,9	0,6	-6,1

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: Finans Danmark, 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 cirka 60 procent af det samlede antal handler, mens Region Midtjylland tegner sig for cirka 20 procent. Det bør dog bemærkes, at teknik omkring sæsonkorrektionen gør, at prisudviklingen på landsplan kan afvige fra den samlede udvikling i København og Aarhus.

Fra 2. til 3. kvartal faldt priserne i København med 2,0 procent, mens de modsat steg i Aarhus. På regionalt niveau fulgte priserne de store byer, og priserne faldt dermed i Region Hovedstaden, mens de steg i Region Midtjylland.

Den seneste prisudvikling betyder, at en typisk lejlighed på 85 kvadratmeter i København nu koster 3.590.000 kr., hvilket er omtrent det samme som i september sidste år. Det er 790.000 kr. mere end på den tidligere top i september 2006.

I Aarhus er en lejlighed på 85 kvadratmeter steget 190.000 kr. i forhold til sidste år, så den i øjeblikket koster 2.710.000 kr., svarende til en stigning på 6,2 procent. Og priserne ligger nu 430.000 kr. over niveauet fra toppen i begyndelsen af 2007.

### Den regionale prisudvikling

	Kvm. pris 3. kvartal 18 (sæsonkorrigeret)	Kvm. pris 2. kvartal 18 (sæsonkorrigeret)	Prisvækst i pct. seneste kvartal	Prisvækst i pct. seneste år
København	42.200	43.050	-2,0	1,3
Aarhus	31.950	31.300	2,0	6,2
Region Hovedstaden	37.400	38.200	-2,1	1,4
Region Midtjylland	23.950	23.450	2,1	5,8
<b>Hele landet</b>	<b>30.550</b>	<b>31.200</b>	<b>-2,0</b>	<b>1,8</b>

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

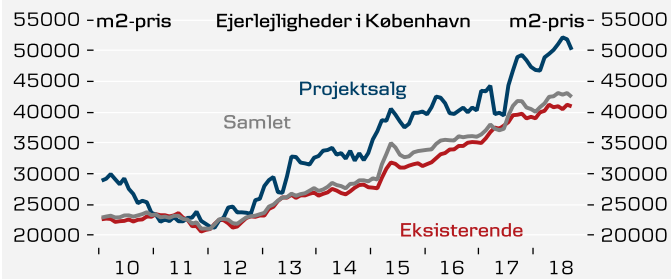
Kilde: Danske Bank og home.

### Priserne på projektsalg har taget et dyk

Tilbagegangen på ejerlejlighedsmarkedet i København er primært drevet af faldende priser på projektsalg. Prisindekset for projektsalg nåede i juni det højeste niveau nogensinde, men er faldet en del siden. I 3. kvartal er priserne på projektsalg samlet set faldet med 8,5 procent. Andelen af projektsalg er dog også faldet med 4 procentpoint, hvilket lægger en

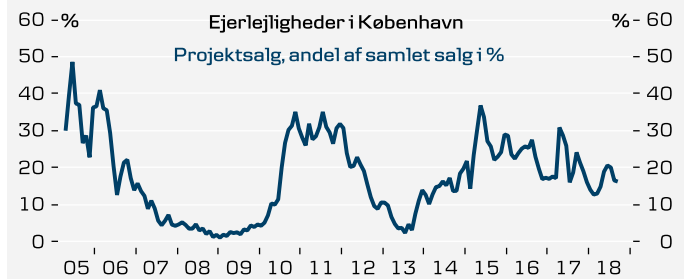
dæmper på prislejdet i det samlede indeks. Priserne er også faldet på eksisterende lejligheder i 3. kvartal – dog mere beskedent med 0,5 procent.

### Projektsalg i rekord



Anm: Tremåneders glidende gennemsnit. Tallene er hverken korrigeret for areal eller sæson.  
Kilde: Danske Bank og home.

### Projektandelen steg i september

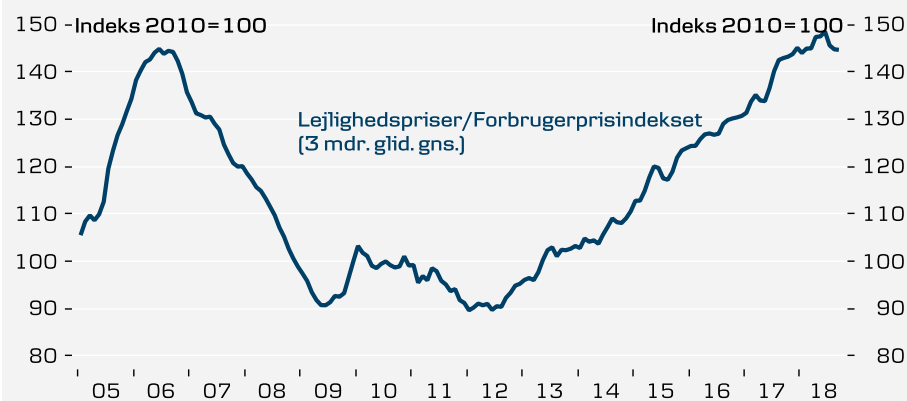


Anm: Tremåneders glidende gennemsnit. Tallene er hverken korrigeret for areal eller sæson.  
Kilde: Danske Bank og home.

## Priser fraregnet inflation

Lejlighedspriserne er steget ganske kraftigt de seneste år og langt mere end det generelle prisniveau. Vi er nu oppe på samme reale niveau for lejlighedspriserne som før krisen. I september lå den reale pris 0,1 procent op til niveauet fra juni 2006, hvor priserne toppede. I 3. kvartal steg forbrugerpriserne også, det betyder, at i reale termer faldt ejerlejlighedspriserne lidt mere end hvis man bare kigger på lejlighedspriserne. De faldt dermed med 2,6 procent i 3. kvartal. De er dog steget over det seneste år med 1,2 procent.

### Lejlighedspriserne er over en årrække steget 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 formlen:  $(\text{boligareal} + 0,4 * \text{kælderareal})$ . 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 4. kvartal 2018 forventes at blive udgivet medio januar 2019.
- 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 Finansanalytikerforeningens etiske regler og 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.

Analyse færdiggjort: 15.10.2018, 12:00

Analyse offentliggjort første gang: 16.10.2018, 08:00