

# homes husprisindeks

## Svagt stigende huspriser på landsplan

- homes husprisindeks for december viser, at priserne på enfamiliehuse på landsplan er steget med 0,7 % over den seneste måned (sæsonkorrigeret) – når man måler prisudviklingen som et tremåneders glidende gennemsnit.
- Overordnet har homes husprisindeks fulgt en stabil udvikling igennem første halvår 2009 med en tendens til svagt stigende priser hen over sidste halvår af 2009.
- På landsplan er huspriserne faldet 16,9 % siden toppen i udgangen af 2006. Siden maj 2009 er homes husprisindeks dog steget med 3,2 %.
- Den seneste prisudvikling betyder, at et gennemsnitligt hus på 140 kvadratmeter nu koster 1,75 mio. kr. – det er en stigning på knap 54.000 kr. sammenlignet med maj måned.
- Bemærk – indekset er nu korrigeret for geografiske forskydninger i handelsaktiviteten.

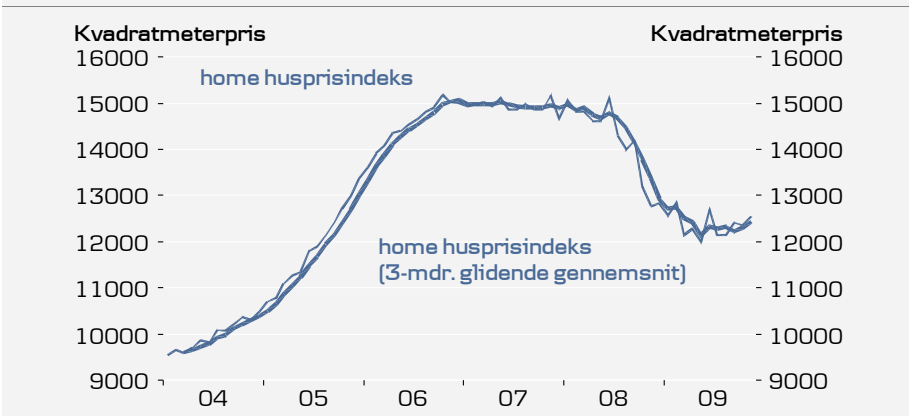
homes husprisindeks for december viser, at priserne på enfamiliehuse er steget med 0,7 % (sæsonkorrigeret) i forhold til november – målt som et tremåneders glidende gennemsnit.

Generelt har vi set en stabil udvikling i homes husprisindeks i første halvår 2009 afløst af en tendens til svagt stigende priser i andet halvår af 2009. Siden homes husprisindeks bundede i maj måned har der således været en stigning på 3,2 %.

Handelsaktiviteten er ligeledes stigende og har generelt fuldt en stigende tendens siden udgangen af 2008. På landsplan har vi således set en stigning i handelsaktiviteten på ca. 34 % (sæsonkorrigeret) siden det meget lave handelsniveau i november 2008, hvor finanskrisen rasede på sit højeste herhjemme.

homes husprisindeks viser, at maj måned markerede den foreløbige bund på boligmarkedet med et samlet prislefald på 19,4 % siden toppen. Med de seneste prisstigninger er dette fald nu reduceret til 16,9 %. Det svarer til, at et almindeligt parcelhus på 140 kvadratmeter i dag koster knap 1,75 mio. kr. Det er en stigning på knap 54.000 kr. siden bunden i maj, men stadig 355.000 kr. billigere end toppen i 2007.

### Huspriserne stiger



Anm: Tre måneders glidende gennemsnit. Indekset er overgået til vægtnet areal

Niels H. Carstensen, home  
+45 40 13 55 33  
nica@home.dk

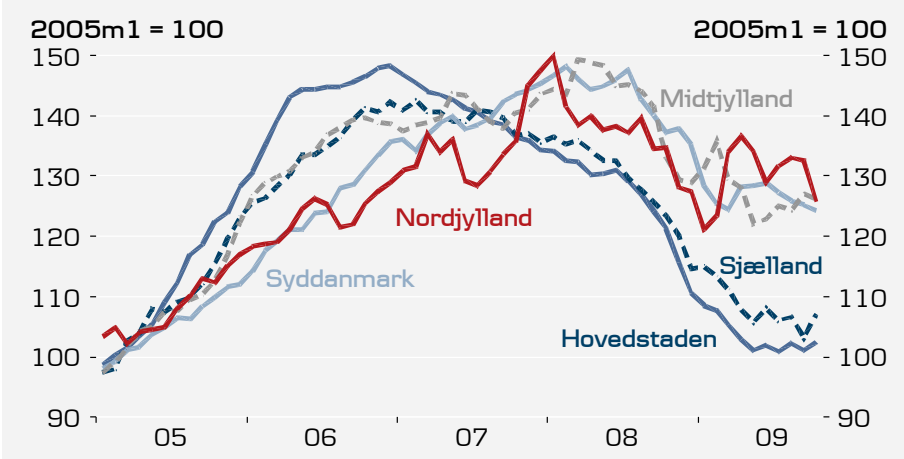
Tore Damgaard Stramer  
Danske Bank  
+45 45 12 80 61 tostr@danskebank.dk

Det er i homes husprisindeks muligt at følge prisudviklingen på regioner. Den statistiske usikkerhed bliver dog noget større. Fokuserer vi øst for Storebælt, så har priserne i Region Sjælland og i Region Hovedstaden generelt fulgt en stabil udvikling. Der er ligeledes en forholdsvis stabil udvikling i huspriserne i Region Midtjylland, mens Region Syddanmark og Region Nordjylland fortsat er ramt af prisfald.

Siden toppen har vi set de største prisfald i Region Hovedstaden, hvor huspriserne samlet set er faldet med 28 % siden toppen i vinteren 2006. Der har dog indfundet sig en klar stabilisering igennem 2009. I Region Sjælland har prisfaldet ligeledes været markant - her er huspriserne faldet med 22 % fra toppen. Kigger vi vest for Storebælt, har prisfaldene været mere moderate. Set siden priserne toppede, er der tale om et prisfald på 15 % i Region Midtjylland, Region Syddanmark og Region Nordjylland.

Bemærk – homes husprisindeks er ikke en prognose, men en statistik for solgte ejendomme.

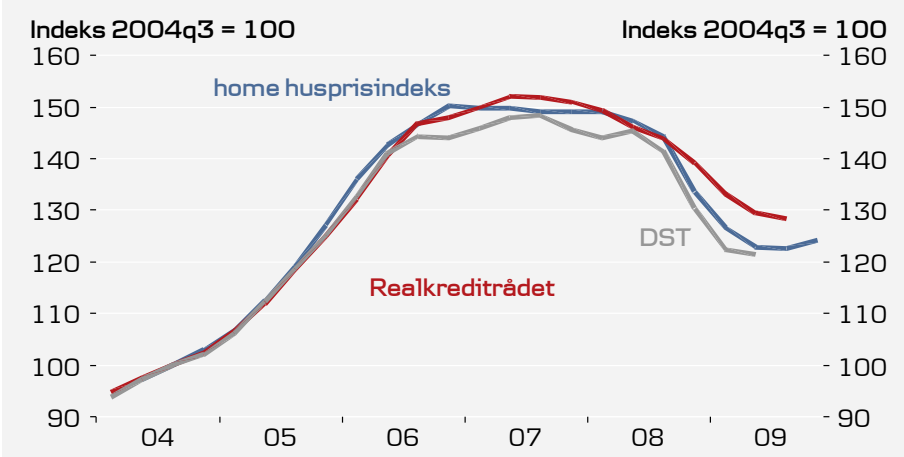
#### Stabile huspriser øst for Storebælt og i Region Midtjylland



Anm: Tre måneders glidende gennemsnit

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 december 2009.

#### En pålidelig indikator for den aktuelle prisudvikling



Anm: Tre måneders glidende gennemsnit

Den regionale prisudvikling				
	Nov. 09	Dec. 09	Prisvækst	Prisvækst
	3 m. glidende gns.	3 m. glidende gns.	Seneste måned	Seneste år
	kvadratmeterpris	kvadratmeterpris		
Hovedstaden	17.950	18.680	4,0	-3,4
Sjælland	11.790	12.070	2,4	-2,5
Syddanmark	10.110	10.160	0,5	-6,6
Midtjylland	11.960	11.910	-0,4	-1,2
Nordjylland	9.450	9.230	-2,3	0,5
<b>Danmark</b>	<b>12.430</b>	<b>12.520</b>	<b>0,7</b>	<b>-3,1</b>

Kilde: Danske Bank og home

## Sådan opgøres homes husprisindeks

- homes husprisindeks er en opgørelse af den gennemsnitlige kvadratmeterpris af 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 vægning er i overensstemmelse med den metode, som Realkreditrådet anvender.
- For villa 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 priser pr. kvadratmeter består af så mange observationer som muligt og dermed 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 trappeopgang eller andre fællesarealer.
- Data i homes husprisindeks er sæsonkorrigeret.
- Den 12. i hver måned har home registreret samtlige handler for den forgangne måned. Det betyder, at homes husprisindeks kan offentliggøres medio hver måned.
- homes husprisindeks udgives i samarbejde mellem home og Danske Bank.
- homes husprisindeks, der medtager januar måneds handler, forventes at blive udgivet medio februar.
- Se eventuelt metodenotat på [www.danskebank.dk/danskeanalyse](http://www.danskebank.dk/danskeanalyse)

## Disclosure

Denne analyse er udarbejdet af Danske Markets Research, som er en afdeling i Danske Markets, en division af Danske Bank. Danske Bank er un-der tilsyn af Finanstilsynet.

Danske Bank har udarbejdet procedurer, der skal forhindre interessekonflikter og sikre, at de udarbejdede analyser har en høj standard og er ba-seret på objektiv og uafhængig analyse. Disse procedurer fremgår af Danske Banks Research Policy. Alle ansatte i Danske Banks analyseafdelin-ger 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 for-retningsområder. 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 direkte tilknytning til specifikke corporate finance- eller kredittransaktioner.

Danske Banks analyser udarbejdes i overensstemmelse med Finansanalytikerforeningens etiske regler og den danske børsmæglerforenings an-befalinger.

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 for-udsætninger, er angivet i analysen.

Indekset opdateres månedligt.

## Disclaimer

Denne publikation er udarbejdet af Danske 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 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 Services Authority (FSA). 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.