

homes ejerlejlighedsprisindeks

Juni stoppede 3 måneders prisstigninger



- Ifølge homes ejerlejlighedsprisindeks faldt priserne på ejerlejligheder på landsplan med 0,6 % (sæsonkorrigeret) fra maj til juni – når man måler prisudviklingen som et tremåneders glidende gennemsnit.
- Faldet kommer efter tre måneder med stigende priser på ejerlejligheder. På trods af faldet i juni ligger priserne således 1,9 % højere end i begyndelsen af året.
- Prisfaldet er både drevet af markedet i Hovedstaden og Midtjylland – primært Aarhus. I juni faldt priserne på ejerlejligheder med 1,9 % i Midtjylland og 0,3 % i Hovedstaden.

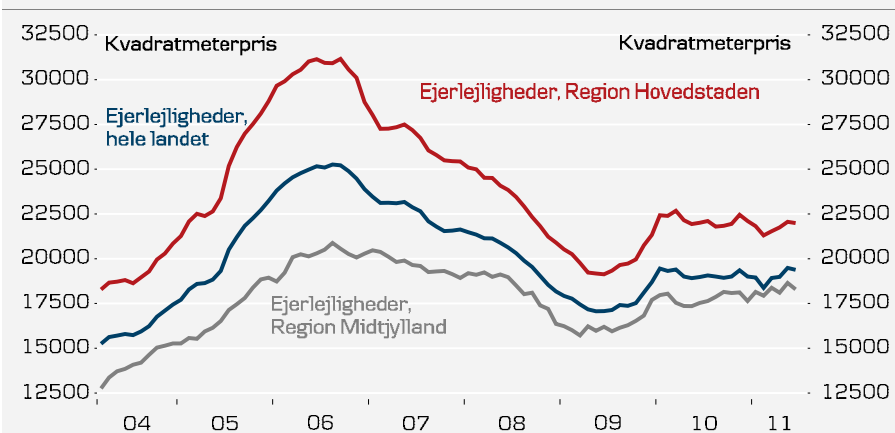
homes ejerlejlighedsprisindeks for juni viser, at handelspriserne på landsplan faldt med 0,6 % (sæsonkorrigeret) fra maj til juni – målt som et tremåneders glidende gennemsnit.

Faldet i priserne kommer efter en periode med stigende priser tre måneder i træk. På trods af faldet i juni er priserne på ejerlejligheder fortsat højere end i begyndelsen af året. I juni var priserne således 1,9 % højere end ved årsskiftet.

På landsplan ligger ejerlejlighedspriserne nu omkring 13,6 % højere sammenlignet med bunden i maj 2009. For en gennemsnitlig ejerlejlighed på 85 kvm. betyder det, at den er steget fra 1.450.000 kr. til 1.650.000 kr. over denne periode, hvilket svarer til 200.000 kr.

Ejerlejlighedspriserne ligger fortsat et stykke fra toppen i august 2006. I juni var priserne 23,3 % lavere sammenlignet med priserne i august 2006. Det betyder, at en gennemsnitlig ejerlejlighed på 85 kvm. nu koster omkring 500.000 kr. mindre, end den gjorde på toppen i 2006, hvor prisen var 2.150.000 kr.

homes ejerlejlighedsprisindeks faldt i juni 2011



Kilde: Danske Bank og home; Anm: Tre måneders glidende gennemsnit.

Kommunikationschef
Mads Ellegaard
+ 45 50 40 50 40
mael@home.dk

Analytiker
Jens Nærvig Pedersen
+ 45 45 12 80 61
jenpe@danskebank.dk

homes ejerlejlighedsprisindeks for hele landet er primært drevet af prisudviklingen i København og Aarhus. Således udgør handlerne i Hovedstadsregionen ca. 60 % af de samlede handler, mens Region Midtjylland udgør ca. 20 %. Det bør dog bemærkes, at teknik omkring sæsonkorrektion gør, at prisudviklingen på landsplan kan afvige fra den samlede udvikling i København og Aarhus.

Vender vi blikket mod den regionale prisudvikling, viser homes ejerlejlighedsprisindeks, at ejerlejlighedspriserne i juni faldt med 1,9 % i Region Midtjylland og med 0,3 % i Region Hovedstaden.

Den seneste prisudvikling betyder, at en typisk lejlighed på 85 kvm. i Region Hovedstaden nu koster 1.870.000 kr. Det er omkring 240.000 kr. mere, end da priserne ramte bunden i 2009. Det svarer til en prisstigning på omkring 14,9 %. Det er imidlertid omkring 780.000 kr. eller 29,4 % mindre i forhold til toppen i 2006.

I Region Midtjylland koster en typisk lejlighed på 85 kvm. i øjeblikket ca. 1.550.000 kr. Det betyder, at prisen er steget omkring 220.000 kr. siden bunden i 2009. Det er en prisstigning på godt 16,3 %. Priserne ligger dog fortsat omkring 220.000 kr. eller 12,4 % under niveauet fra toppen i 2006.

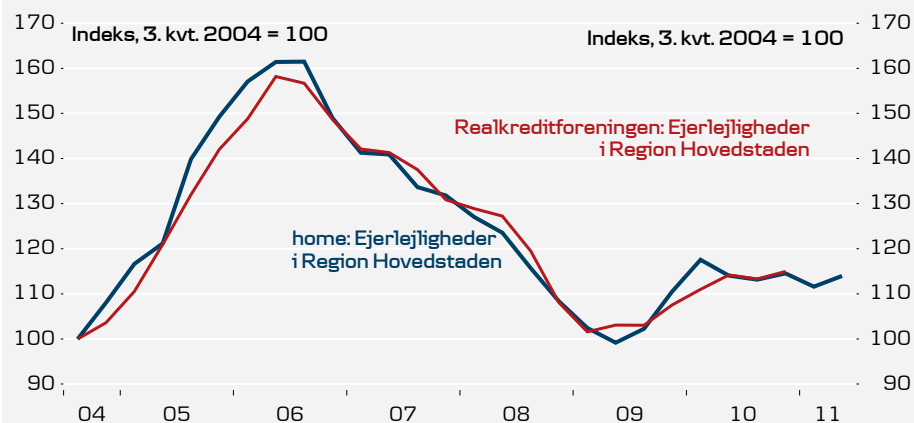
Den regionale prisudvikling

	Kvadratmeterpris juni 11 (3m glidende gns.)	Kvadratmeterpris maj 11 (3m glidende gns.)	Prisvækst i pct. seneste måned	Prisvækst i pct. seneste år
Hovedstaden	22,150	21,800	1.6	0.7
Midtjylland	18,700	18,150	3.2	7.6
Hele landet	19,550	19,000	2.8	3.1

Kilde: Danske Bank og home

homes ejerlejlighedsprisindeks er en god indikator for udviklingen på ejerlejlighedsmarkedet.

homes ejerlejlighedsprisindeks er en god indikator



Kilde: Danske Bank og home, Realkreditrådet;

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

Sådan opgøres homes ejerlejlighedsprisindeks

- homes ejerlejlighedsprisindeks er en opgørelse af den gennemsnitlige kvadratmeterpris af alle homes bolighandler i et kvartal. Det betyder, at prisstatistikken kan være følsom over for geografiske forskydninger i handelsaktiviteten og for den sags skyld forskydninger i kvalitet og størrelse af de handlede huse. Den store mængde data reducerer dog problemernes omfang.
- Arealet for ejerlejligheder beregnes via formlen: (boligareal + 0,4 * 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 er sæsonkorrijeret.
- Den 12. i hver måned har home registret samtlige handler for den forgangne måned. Det betyder, at homes ejerlejlighedsprisindeks kan offentliggøres medio hver måned.
- homes ejerlejlighedsprisindeks udgives i samarbejde mellem home og Danske Bank.
- homes ejerlejlighedsprisindeks, der medtager juli måneds handler, forventes at blive udgivet medio august.
- Se eventuelt metodenotat på 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 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 børsrådgiverforenings 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 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.