

## Pressemeddelelse

12. januar 2015

### **Analyse: Her tjener og taber husejerne mest**

**Husejere i Frederiksberg Kommune har de seneste 10 år i gennemsnit tjent 240 kroner om dagen for hver million kroner, de har ejet hus for. Modsat har det kostet 70 kroner om dagen at være husejer i Lolland Kommune.**

Huspriserne i Frederiksberg Kommune er de seneste 10 år steget med 87,4 procent, og det er dermed den kommune i landet, hvor huspriserne er steget mest i perioden.

Prisstigningerne betyder, at et gennemsnitligt hus i Frederiksberg Kommune købt i 2004 dagligt har indbragt ejeren omkring 240 kroner for hver million kroner, huset blev købt til.

Efter Frederiksberg Kommune følger Gentofte, København, Rebild og Aalborg Kommune som de kommuner, hvor det set over de seneste 10 år har været mest indbringende at være boligejer.

Nederst ligger Lolland Kommune, hvor huspriserne de seneste 10 år i gennemsnit er faldet 24,9 procent. Dermed har det hver dag kostet husejerne i Lolland Kommune omkring 70 kroner at eje for en million kroner hus.

Det viser en ny analyse fra Spar Nord baseret på Realkreditrådets tal for realiserede handelspriser.

#### **Demografi afgør husværdi**

Ifølge cheføkonom i Spar Nord Jens Nyholm er det i høj grad to demografiske tendenser, der har afgjort og fortsat vil afgøre udviklingen i huspriserne i landets kommuner.

- Den første tendens er, at der lige nu sker et historisk skred i alderssammensætningen i den danske befolkning, og det betyder, at antallet af potentielle hussælgere vokser markant samtidig med, at antallet af potentielle huskøbere skrumper, siger Jens Nyholm.

Han henviser til, at der frem mod 2020 bliver 15 procent flere seniorborgere i alderen 65-79 år svarende til 120.000 personer, og det er typisk den gruppe, der vælger at sætte huset til salg med øget udbud til følge. Samtidig bliver der i samme periode færre af de typiske huskøbere, idet antallet af danskere i 30'erne falder med knap 35.000 personer.

- Den anden afgørende tendens for husprisernes udvikling er den generelle bevægelse fra land til by. Den betyder nemlig, at ubalancen mellem udbud og efterspørgsel forstærkes i områder med fraflytning, som dermed bliver ramt dobbelt hårdt. Og modsat ser vi, at områder med tilflytning går ram forbi, fordi den øgede efterspørgsel kompenserer for det øgede udbud, uddyber Jens Nyholm.

#### **Polarisering fortsætter**

De demografiske tendenser vil ifølge Jens Nyholm føre til yderligere polarisering på husmarkedet i de kommende år. Dog ser han også en tendens til, at prisstigningerne i byområderne begynder at sprede sig til de bynære oplandsområder.

- I takt med prisstigningerne i de centrale byområder vil en del af efterspørgslen bevæge sig længere og længere væk fra centrum, hvor husene er billigere. Og det vil komme huse i de bynære oplandsområder til gavn i form af prisstigningerne, forklarer Jens Nyholm.

#### **Metodiske bemærkninger**

Beregningerne er lavet på baggrund af Realkreditrådets tal for prisudvikling ved realiserede hushandler i perioden 1-3 kvartal 2004 sammenlignet med perioden 1-3 kvartal 2014. Den daglige indtjening er beregnet ved køb af hus til 1 million kroner i 2004.



Læsø, Ærø, Fanø og Samsø Kommune indgår ikke i analysen, idet der ikke er sket tilstrækkeligt mange handler til at beregne gennemsnitlig prisudvikling.

**For yderligere information kontakt venligst**

Cheføkonom Jens Nyholm, Spar Nord. Tlf. 9634 4057, [jny@sparnord.dk](mailto:jny@sparnord.dk)

Pressechef Leif Lind Simonsen, Spar Nord. Tlf. 2527 0330, [lsi@sparnord.dk](mailto:lsi@sparnord.dk)

**Om Spar Nord**

Med flere end 360.000 kunder, cirka 1.500 medarbejdere og 71 lokale banker (filialer) over hele landet er Spar Nord blandt de største banker i Danmark. Banken har gennem finanskrisen hvert år leveret trecifrede millionoverskud og landede i 2013 et overskud før skat på 670 millioner kroner.

Spar Nord ejes af cirka 125.000 aktionærer.

For yderligere information se [www.sparnord.dk](http://www.sparnord.dk)