

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st., 1635 København V, Tlf.: 4088 1998
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

1

nyheder.tv2.dk

Skriv til

1234@tv2.dk

Forfatter: cand. merc., Lars Wismann
ejendomsmægler og valuar

Bilag A.: Boligstatistik offentliggjort
21-12-2022, FinansDanmark



F352 Fregatten Peder Skram, har siden 2006 modtaget støtte fra WPC A/S.
info@pederskram.dk – køb en oplevelse!

Direktør Lars Wismann, cand. merc.,
ejendomsmægler og valuar

dato d. 21-12-2022

Priserne på ejerlejligheder i København faldt 6,0% i 3. kvartal 2022

Bankernes budskaber om faldende priser på ejerboliger i København er nu endelig underbygget i tallene for 3. kvartal 2022. FinansDanmark har således offentliggjort tallene for 3. kvartal 2022 på <https://finansdanmark.dk/tal-og-data/boligstatistik/boligmarkedsstatistikken/>. Der er i denne klumme tale om statistik fra de 17 tungeste postdistrikter i København med tinglyste realiserede handler på ejerlejligheder.

For de fleste ejerboligejere er der ingen grund til panik. Priserne i 3. kvartal 2022 er på niveau med priserne i 3. kvartal 2021. Det er derfor alene dem, der har købt indenfor de seneste 12 mdr., som har oplevet et tab. Men tabet er jo først reelt, når man har solgt sin ejerbolig.

Har man ved købet i 3. kvartal 2021 eller tidligere finansieret købet med realkreditlån med fast rente i 30 år, så vil der i dag være betydelige kursgevinster på disse lån i intervallet ca. 15%-35%. Tabet ved de faldende priser modsvarer for disse ejerboligejere med kursgevinster på deres realkreditlån. Selv med de faldende priser kan disse ejerboligejere have haft stigninger i den personlige formue.

Sidste nedtur i ejerboligmarkedet var fra 2. kvartal 2006 til 1. kvartal 2009, hvor priserne faldt 39%. Men allerede i 1. kvartal 2016 var priserne atter på samme niveau som i 2. kvartal 2006. Det tog således 10 år at komme tilbage på toppriserne fra 2. kvartal 2006. Fra 1. kvartal 2016 og frem til 3. kvartal 2022 er priserne i København steget ca. 47%. I 3. kvartal 2022 er Indre Frederiksberg det dyreste postdistrikt med kvadratmeterpriser på kr. 64.353. Det billigste postdistrikt er 2860 Søborg med kr. 33.037. Priserne i Søborg er således det halve at priserne i de dyreste postdistrikter.

Det er vurderingen i Wismann Property Consult A/S, at nedturen i 2022 ikke kommer til at forsætte i 3 år ej heller, at det kommer til at tage 10 år før priserne er tilbage på topniveauet

Valuarvurderinger du kan stole på – følger regelsættet og bygger på referencehandler!
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

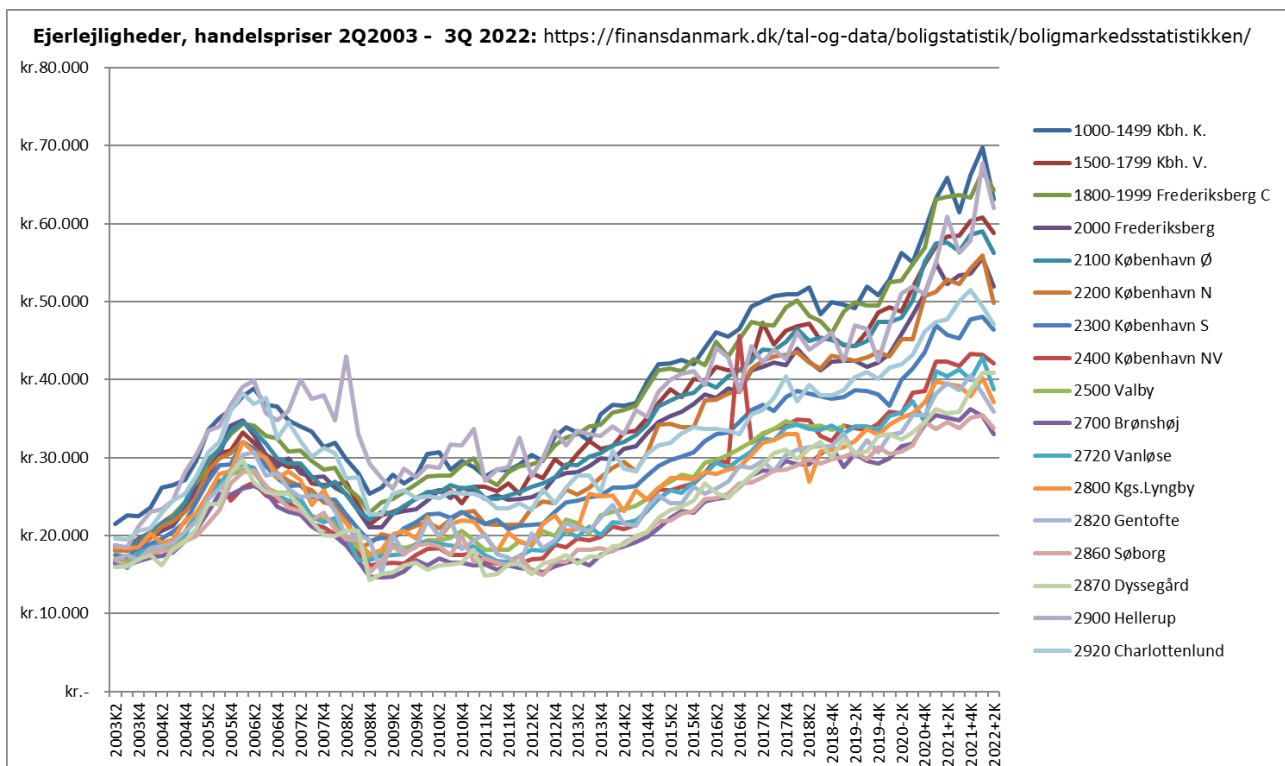
Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st., 1635 København V, Tlf.: 4088 1998
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

2

fra 2. kvartal 2022. De væsentligste grunde til, at pristilpasningen bliver af kortere varighed end i årene 2006-2016 er følgende:

1. Der er fuld beskæftigelse og økonomisk vækst
2. Ejerboligen vil også fremover være Københavnernes foretrukne boligform.
3. Ejerboligen sikrer mere end noget andet Københavnerne en stor personlig opsparring i arbejdsårene frem til pensionstidspunktet.
4. Hvad angår førstegangskøberne, der er det i dag udbredt, at disse helt eller delvist finansieres med lån fra nærtstående familiemedlemmer, far og mor.
5. Den likvide formue hos Københavnerne har aldrig været mere udbredt og større end det er tilfældet i 2022.
6. Når 60'ere generationen går i graven efterlader de sig i 2022 ofte store millionformuer, primært opnået på ejerboligmarkedet, hvor den typiske arv for 40 år siden var et kaffestel og kr. 50.000.
7. Uddannelsesniveaut hos Københavnerne stiger år efter år og højere kompetencer fører til højere lønninger.
8. Den midlertidige høje inflation ca. 10%, kommer til at aflede tilsvarende lønstigninger og dette vil føre til stigende priser på ejerboliger.



Graf: Wismann Property Consult A/S

**Valuarvurderinger du kan stole på – følger regelsættet og bygger på referencehandler!
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st., 1635 København V, Tlf.: 4088 1998
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

3

OBLIGATIONSRENTEN

KORT	LANG
2,68 ▲	4,68 ▼
12/12/2022	12/12/2022

Der er derfor ingen grund til panik. Har man som ejerboligejer købt før 2016 så vil priserne med overvejende sandsynlighed ikke komme under dette niveau. Har man købt efter, så er det gode råd at bide sig fast i bordkanten. Om 10 år, så er priserne på ejerboliger i København højere, end de er i dag.

Med venlig hilsen

Wismann Property Consult A/S

**Lars Wismann, projektchef & direktør
cand.merc., ejendomsmægler & valuar**

3.310 karakterer 536 ord

**Valuarvurderinger du kan stole på – følger regelsættet og bygger på referencehandler!
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!**