

# BOLIGTOPMØDE

Boligbehov, udviklingspotentialer og  
-strategier

Christian Heebøll, Copenhagen Economics  
1. oktober 2018



## **NUVÆRENDE OG FREMtidig BOLIGBEHOV I HOVEDSTADEN**



## **KOMMUNERNES PLANER**



## **BARRIERER OG INCITAMENTER**



## **KOMMUNERNES LØSNINGSFORSLAG**

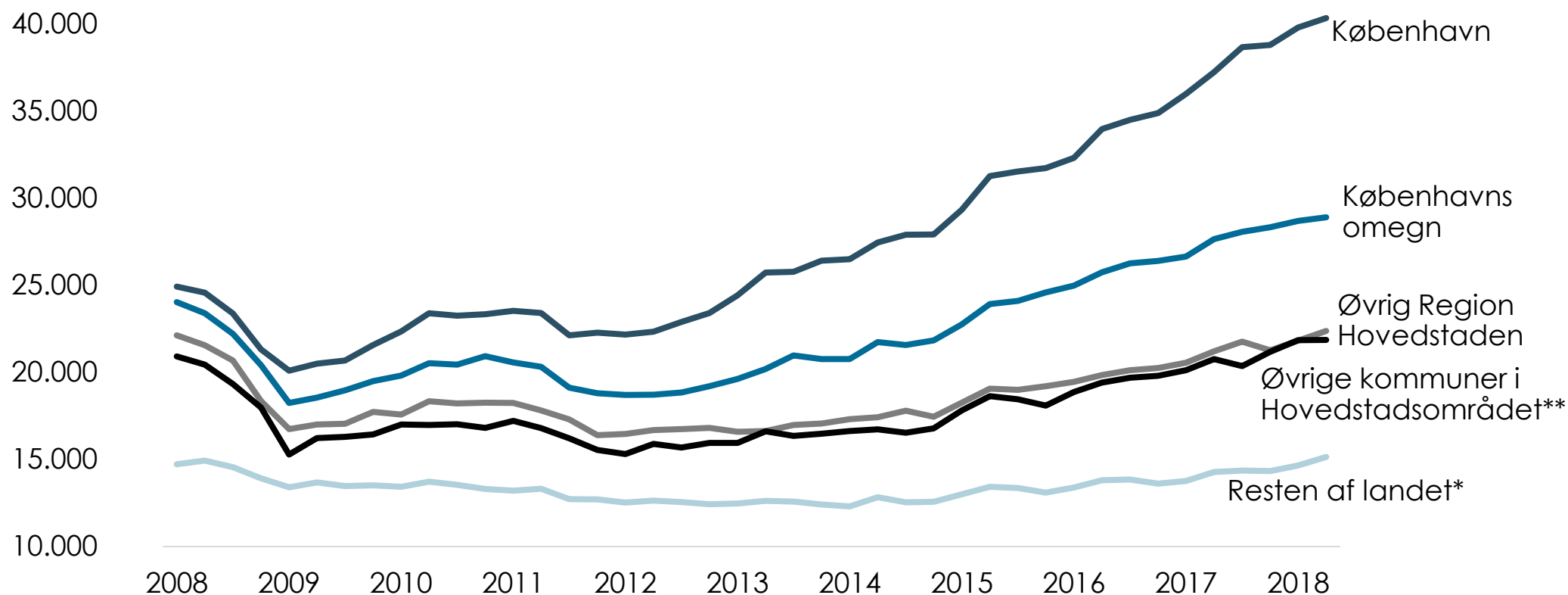
An aerial, black and white photograph of a city, likely Copenhagen, showing a dense urban landscape with numerous buildings and a prominent large dome structure on the right side. The text is overlaid in the center-left area.

# **NUVÆRENDE OG FREMTIDIGT BOLIGBEHOV I HOVEDSTADEN**

# Boligpriserne i København afkobles fra resten af landet

## Regionale priser siden finanskrisen

Kr. pr. kvm.



Note: \*) Resten af landet er beregnet som et simpelt gennemsnit af priser i de andre landsdele, ekskl. Bornholm.  
\*\*) Øvrige kommuner hovedstadsområdet inkluderer Greve, Køge, Lejre, Roskilde, Stevn og Solrød  
Source: FinansDK, Danmarks Statistiks registerdata og egne beregninger

# Det medfører (mindst) tre samfundsøkonomiske konsekvenser



## Presser lavindkomst familier ud

- Politisk dagsorden
- Betydning for bymiljøet, byens funktionalitet mv.



## Ustabile priser

- Tilfældig omfordeling
- Risiko for afsmittende effekt på andre markeder (fx finans)



## Vækst-effekter

- Risiko for lavere arbejdsmobilitet og vækst

# Når boligudbuddet ikke reagerer tilstrækkeligt, så gør priserne!

Indbyrdes afhængige markeder:



1

## Områdets attraktivitet

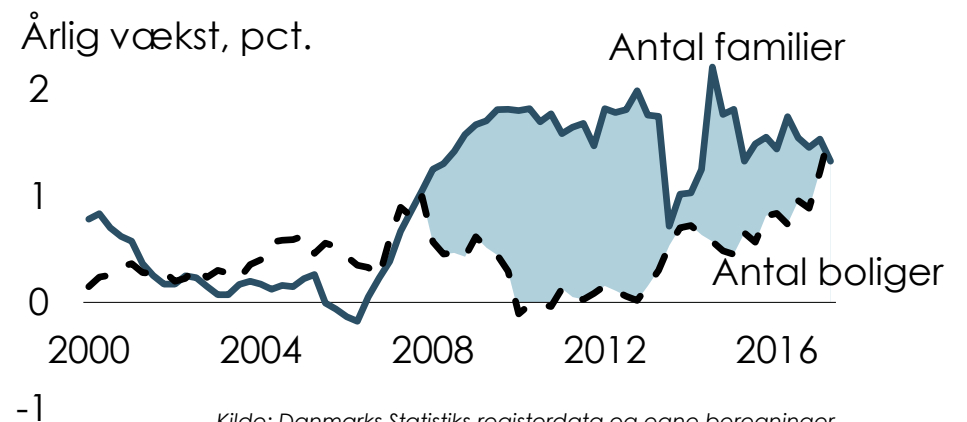
- Demografi, studerende, jobvækst
- Konjunkturer, rentepåvirkning mv.

2

## Et begrænset boligudbud

- ... særligt få boliger til unge

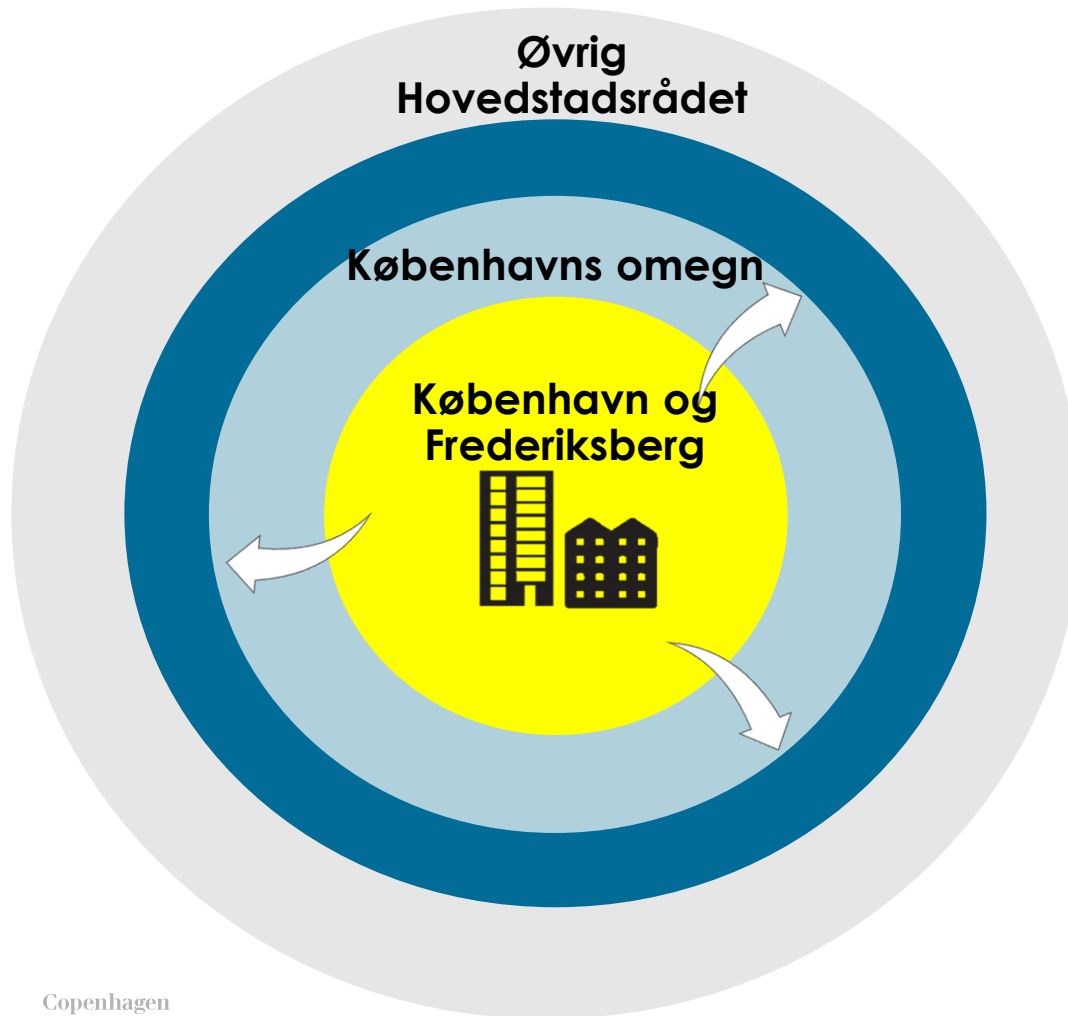
## Befolkning og boligudbud i København



Kilde: Danmarks Statistiks registerdata og egne beregninger

# Når boligudbuddet ikke reagerer tilstrækkeligt, så gør priserne!

Indbyrdes afhængige markeder:



1

## Områdets attraktivitet

- Demografi, studerende, jobvækst
- Konjunkturer, rentepåvirkning mv.

2

## Et begrænset boligudbud

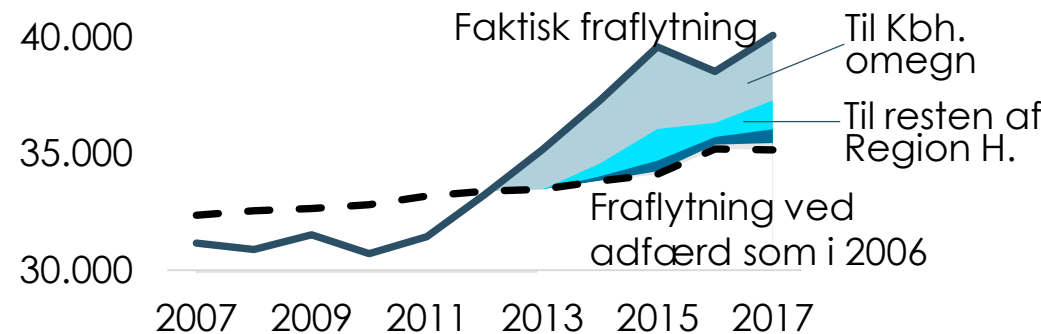
- ... særligt få boliger til unge

3

## Ring-i-vandet-effekter

### Fraflytning fra København drevet af ændringer i fraflytningsmønstre

Antal personer pr. år

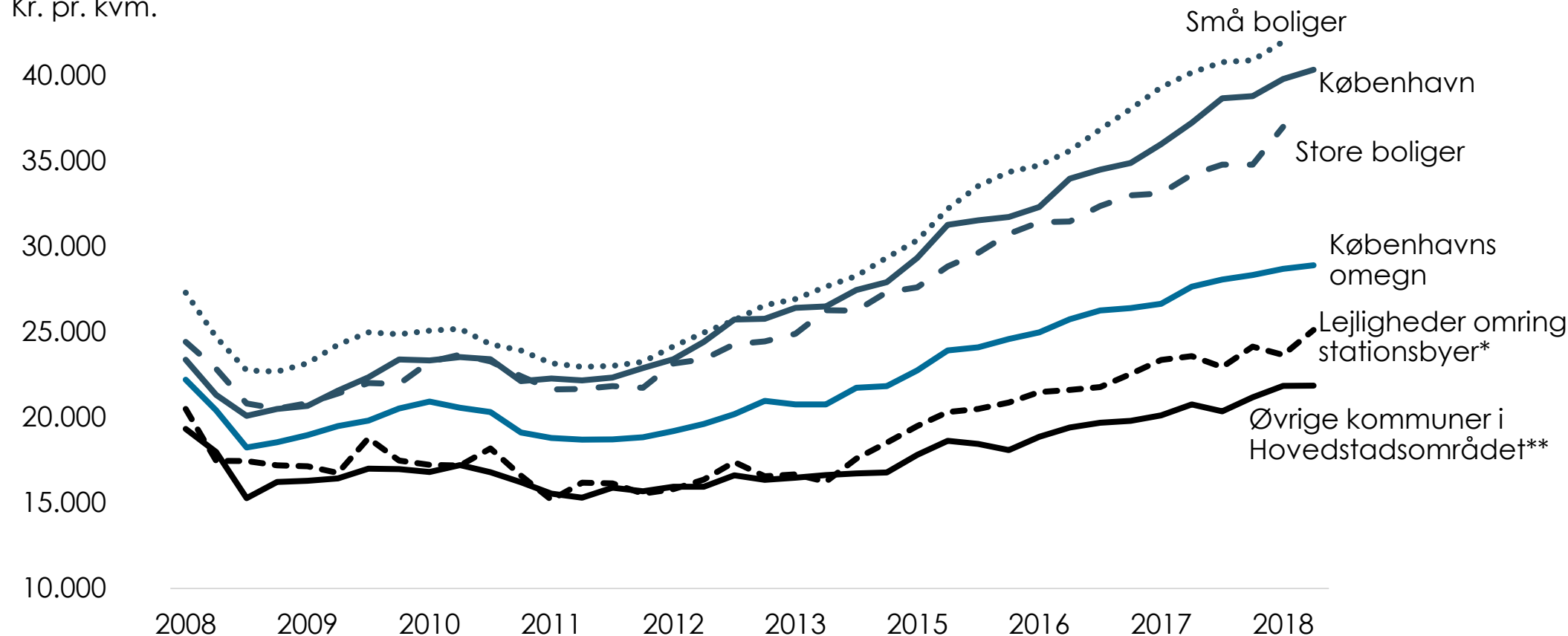


Kilde: Danmarks Statistiks registerdata og egne beregninger

# Boligpriserne i København har været drivende for de øvrige områder

## Regionale priser siden finanskrisen

Kr. pr. kvm.



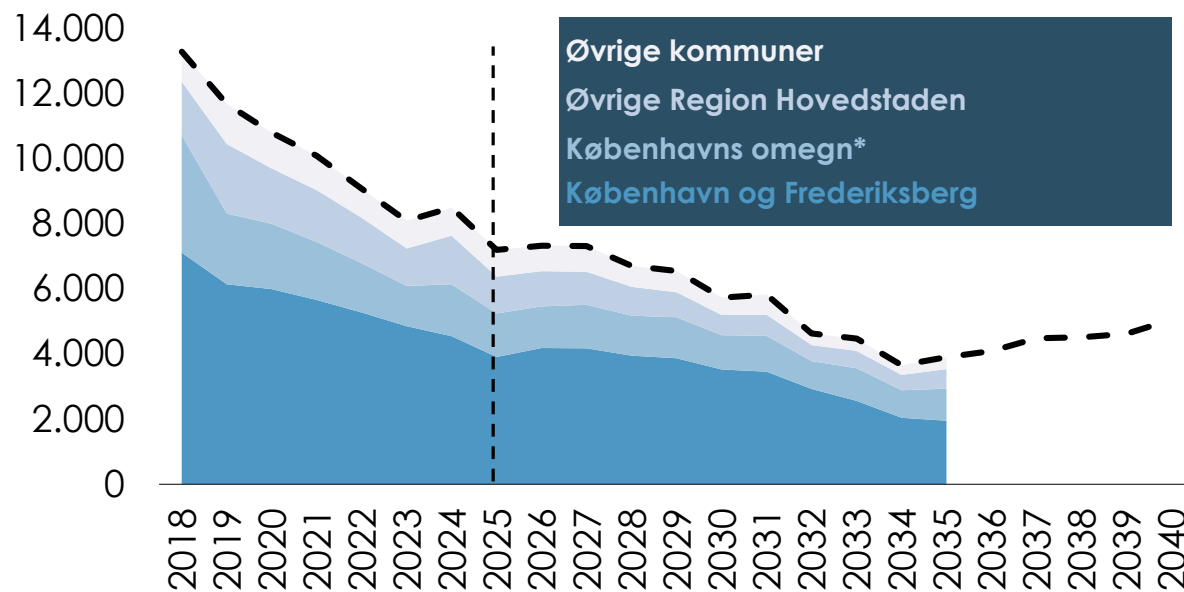
Note: \*) Stationsbyerne inkluderer Køge og Roskilde. \*\*) Øvrige kommuner hovedstadsområdet inkluderer Greve, Køge, Lejre, Roskilde, Stevns og Solrød  
Kilde: FinansDK, Danmarks Statistiks registerdata og egne beregninger



# Et højt, men svagt aftagende demografisk pres

## De demografiske forventninger for hovedstadsområdet

Forventet årlig vækst i antal familier

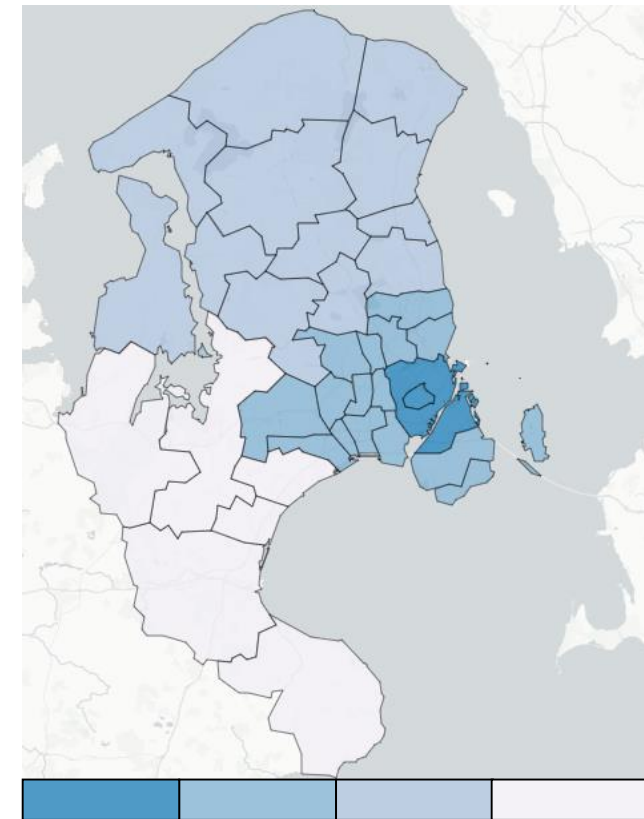


### Efterspørgsel efter boliger pr. år

Område	2019-25	2026-35
København og Frederiksberg	5.600	3.000
Københavns omegn*	1.500	1.000
Øvrige Region Hovedstaden	900	350
Øvrige kommuner i hovedstadsområdet**	600	300

Note: \*) Københavns omegn inkluderer også Dragør og Tårnby. \*\*) Øvrige kommuner i hovedstadsområdet inkluderer Greve, Køge, Lejre, Roskilde, Stevn og Solrød.  
Kilde: Copenhagen Economics

## Inddeling på områder



København  
Kbh. omegn  
Øvrige Region H  
Øvrige kommuner

# Behov for et større og mere veltilpasset udbud i hovedstaden

1

Timing er vigtig, særligt forventes et stort behov i de kommende 10 år

2

Der er en vis fleksibilitet i fordelingen af nye boliger i forstæder vs. centrum, men flere boliger centralt er mere prisafdæmpende

3

En jævn fremtidig prisudvikling afhænger også af udviklingen i rente, regulering, indkomst, boligbeskatning mv.

Antal boliger pr. år

5.600

1.500

900

600

3.000

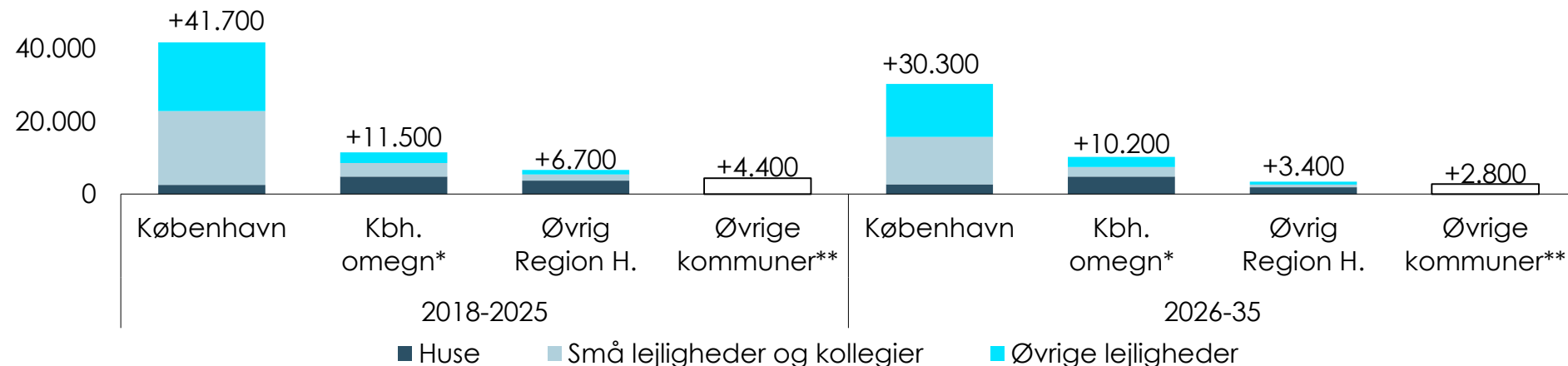
1.000

350

300

Antal boliger totalt i perioden

60.000



Note: I den første periode inkluderes demografi fra og med 2018K3. \*)Københavns omegn inkluderer også Dragør og Tårnby. \*\*) Øvrige kommuner hovedstadsområdet inkluderer Greve, Køge, Lejre, Roskilde, Stevns og Solrød.

Kilde: Statistikbanken, Danmarks Statistiks registerdata og egne beregninger

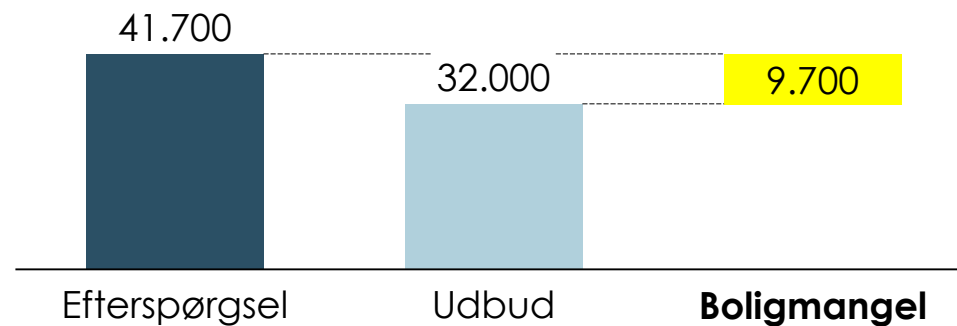
# KOMMUNERNES PLANER



# Et begrænset boligudbud i København og Københavns omegn frem til 2025

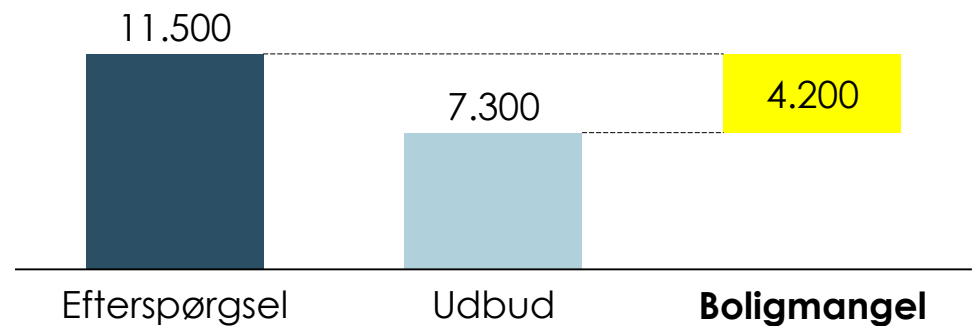
## København og Frederiksberg

Antal boliger, 2018-2025



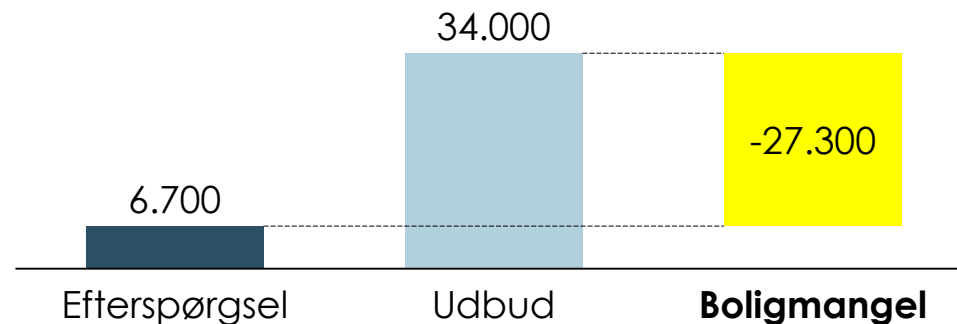
## Københavns omegn

Antal boliger, 2018-2025



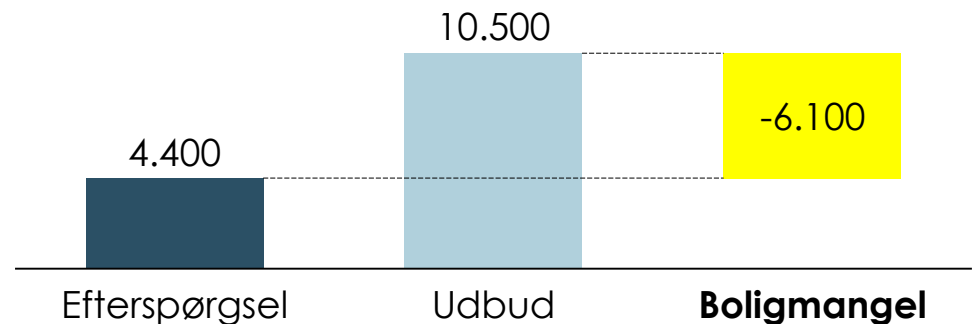
## Øvrige Region Hovedstaden

Antal boliger, 2018-2025



## Øvrige kommuner

Antal boliger, 2018-2025

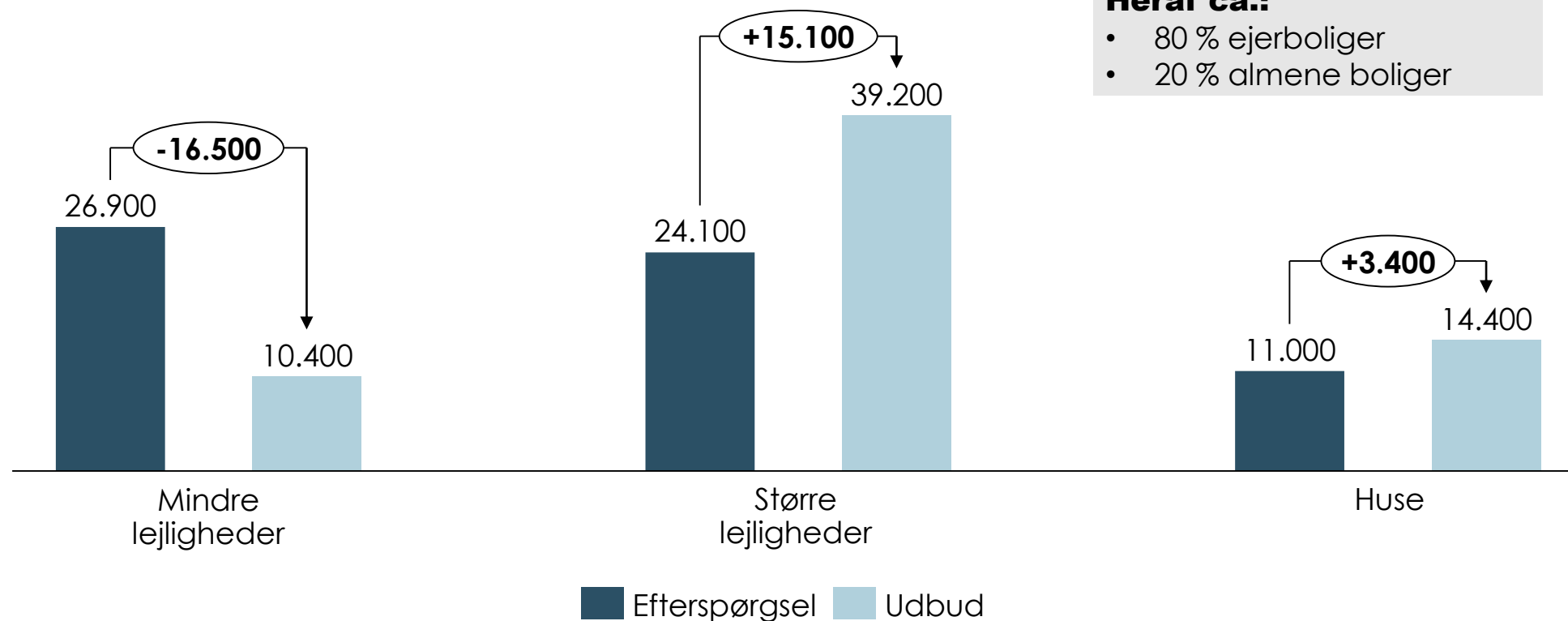


Note: I efterspørgslen inkluderes data fra og med 2018k3, imens udbuddet fra kommunerne i nogle tilfælde inkluderer data for hele 2018. Dermed er der  
Kilde: Copenhagen Economics og Kuben Management (2018), "Boligmarkedsanalyse for Hovedstaden" og spørgeskemabesvarelser fra kommunerne

# Overvægt af større lejligheder i kommunernes planer

## Alle områder opdelt på boligstørrelser

Antal boliger i 2025



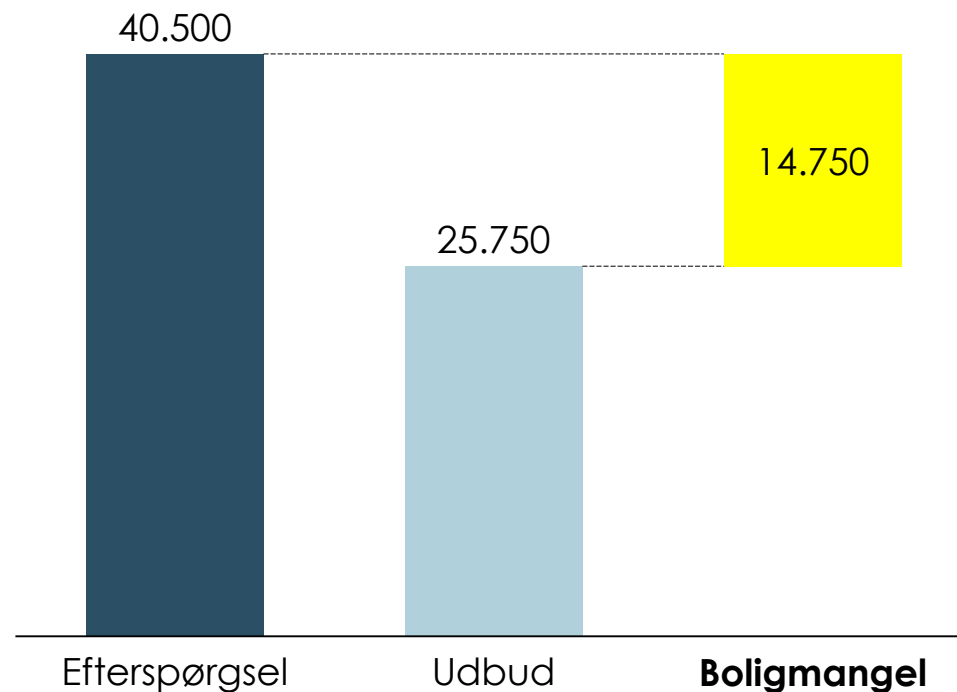
Note: Figuren ekskluderer udbud i Greve, Køge, Ljre, Roskilde, Stevns og Solrød, da disse kommuner ikke er del af den oprindelige analyse, der estimerer efterspørgslen

Kilde: Copenhagen Economics baseret på spørgeskemabesvarelser fra kommunerne og Copenhagen Economics og Kuben Management (2018), "Boligmarkedsanalyse for Hovedstaden"

# Udbuddet og efterspørgslen fortsætter med at være ujævnt fordelt efter 2025

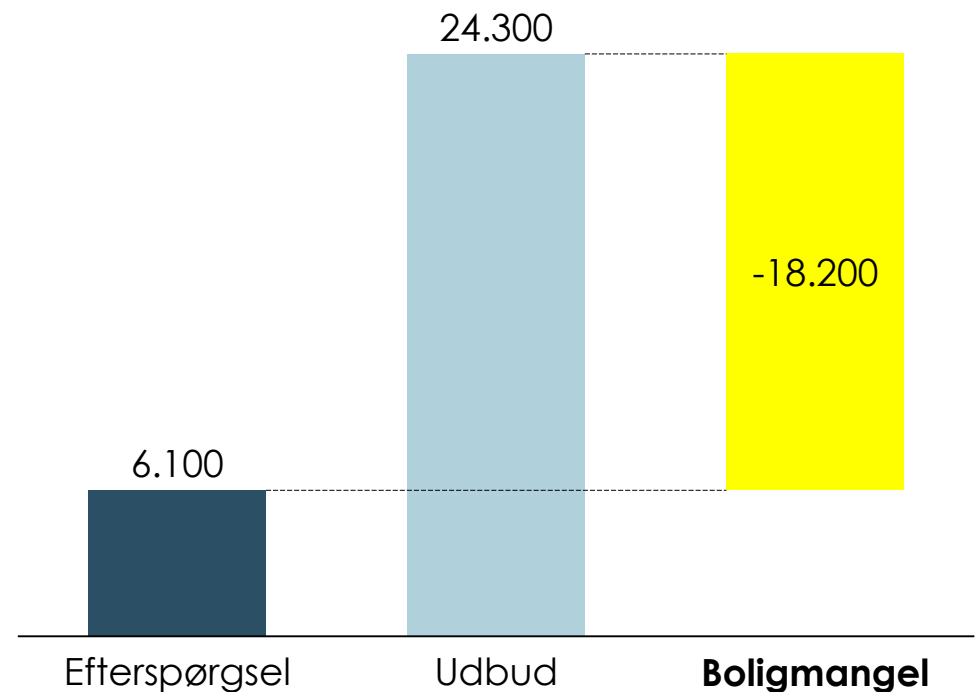
## Et begrænset boligudbud i København og Københavns omegn

Antal boliger, 2026-2035



## Tilstrækkeligt boligudbud for de øvrige kommuner i Hovedstadsområdet

Antal boliger, 2026-2035



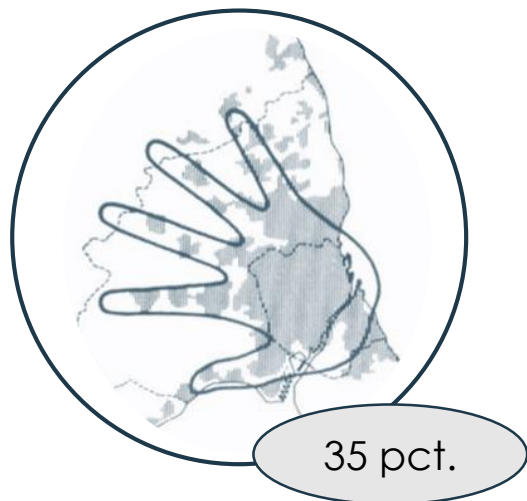
Kilde: Danmarks Statistiks registerdata og spørgeskemabesvarelser fra kommunerne

# **BARRIERER OG INCITAMENTER**

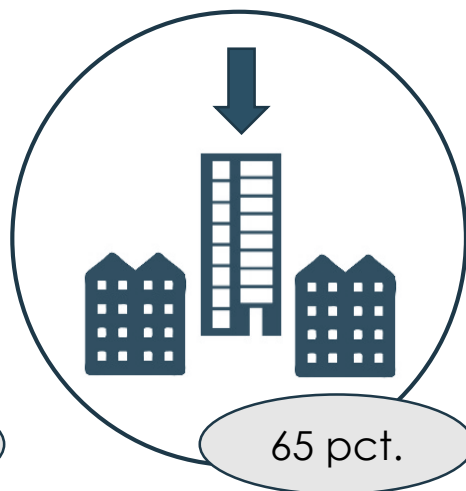


# Strategier for et øget boligudbud

- et samlet stort potentiale for at imødekomme behovet



**1.**  
**Udvikling ved  
ibrugtagning af  
nye områder**



**2.**  
**Byudvikling ved  
fortætning**



**3.**  
**Bedre udnyttelse  
af eksisterende  
bygningsmasse**



**4.**  
**Bedre infrastruktur  
og sammenhængs-  
kraft imellem  
områder**



# Incitamentsstrukturen er udfordrende for optimal byudvikling

**Kernen i problemstillingen er dybest set enkel**

## Nuværende beboere

Stærke, konkrete interesser i behersket boligudbud



Højere priser & formuer



Bedre oplevet bykvalitet



Mindre belastning af offentlig service, infrastruktur og finanser



## Kommende beboere

Diffuse interesser i øget boligudbud



Vinderne er potentielle fremtidige beboere



Byhelheden, samfundet og sammenhængskraft



National og regional vækst og stabilitet

*Kilde: Copenhagen Economics og Kuben Management (2018), "Boligmarkedsanalyse for Hovedstaden"*

# En opdeling af barrierer for boligudbud

1

## Interesser og incitament

- Kommuner servicere primært eksisterende borgere
- Høj bykvalitet driver efterspørgslen, men kræver tid og omtanke
- Nuværende grund- ejere har andre planer

2

## Kommunal kapacitet

- Mangel på ledige grunde, samt byzone i attraktive områder
- Begrænset økonomi til lokal infrastruktur, offentlig service mv.
- Begrænsninger ift. omdannelse til boligområder, fx ved høj støjbelastning

3

## Markedskapacitet

- Efterspørgslen er begrænset af regional infrastruktur
- Investorer og bygherrer er afventende
- Byggeriet kan ikke følge med eller bliver for dyrt

# Hvordan oplever kommunerne disse barrierer?

- **Generelle barrierer:** Politiske barrierer og anlægsloft er generelle barrierer
- **Centrale barrierer:** Mangel på ledige grunde, omdannelse til boligområder
- **Decentrale barrierer:** Fingerplanen, regler for støjniveauer, regional infrastruktur

1

## Interesser og incitament

- Kommuner servicere primært eksisterende borgere
- Høj bykvalitet driver efterspørgslen, men kræver tid og omtanke
- Nuværende grund-ejere har andre planer

2

## Kommunal kapacitet

- Mangel på ledige grunde, samt byzone i attraktive områder
- Begrænset økonomi til lokal infrastruktur, offentlig service mv.
- Begrænsninger ift. omdannelse til boligområder, fx ved høj støjbelastning

3

## Markedskapacitet

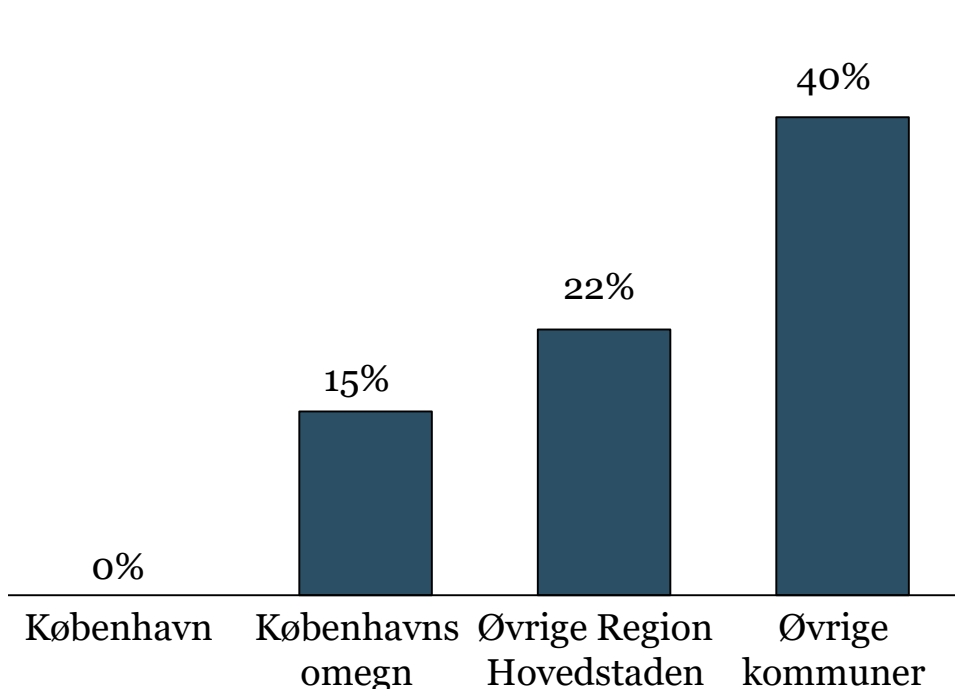
- Efterspørgslen er begrænset af regional infrastruktur
- Investorer og bygherre er afventende
- Byggeriet kan ikke følge med eller bliver for dyrt

Generelle barrierer:

# Anlægsloft af politisk uenighed er generelle barrierer

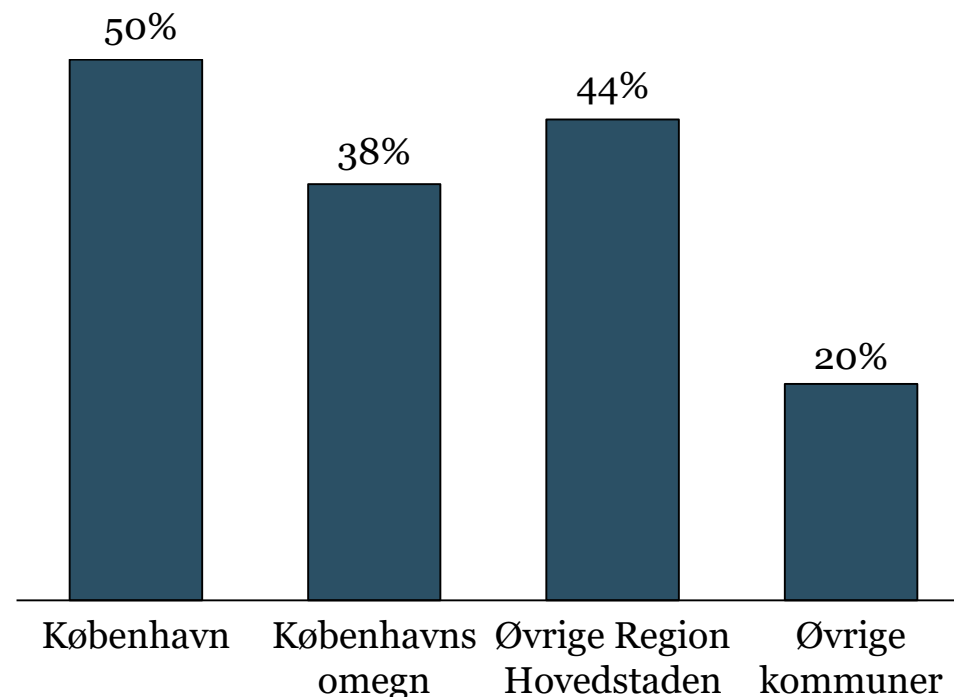
## Politisk uenighed omkring kommunens fremtidige boligudbud

Andel af kommuner som indikerer barrieren



## Anlægsloftet begrænser udvikling af infrastruktur

Andel af kommuner som indikerer barrieren



Kilde: Copenhagen Economics baseret på spørgeskemabesvarelser fra kommunerne

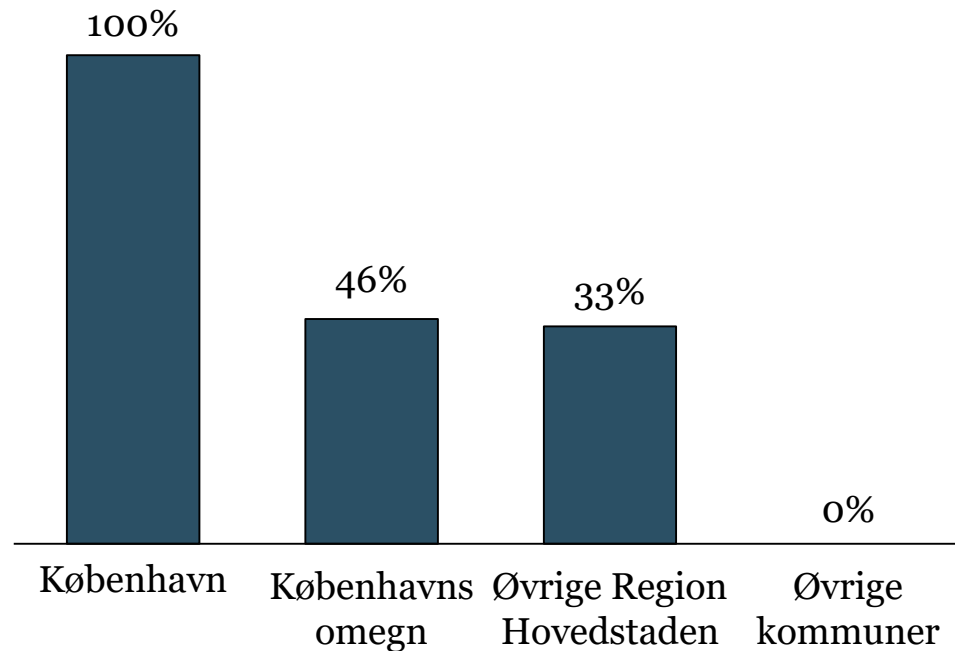
### Løsningsforslag fra kommuner:

- "Et større råderum ved at hæve anlægsloftet / gøre det mere fleksibelt"
- "Bedre muligheder for offentlig privat partnerskal om finansiering af bymodning, infrastruktur mv."
- "Partnerskab mellem stat og kommune om etablering/finansiering af ny infrastruktur (metro til RHØ)"

# Centrale kommuner mangler ledige grunde

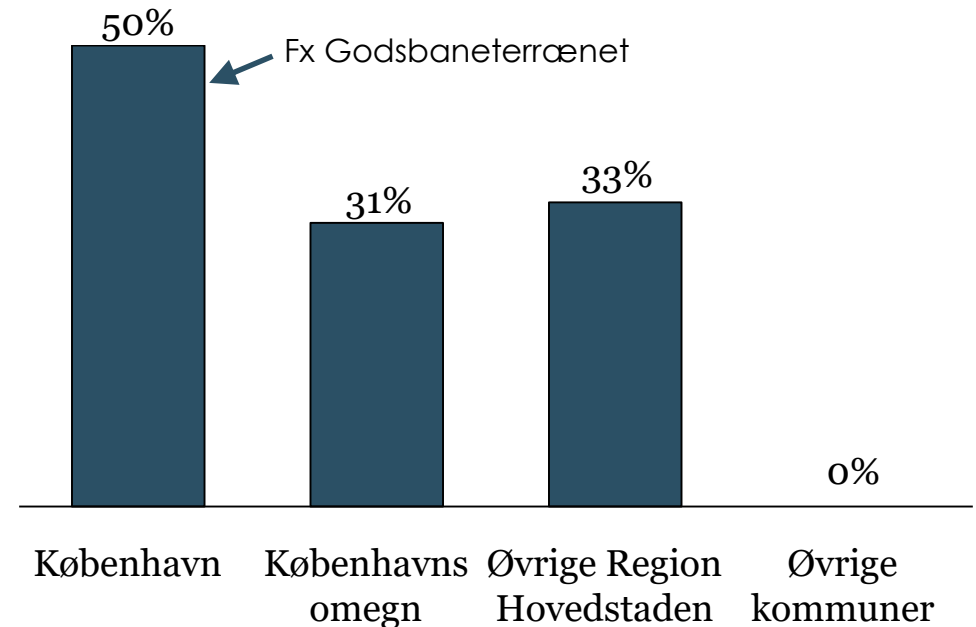
## Mangler ledige grunde

Andel af kommuner som indikerer barrieren



## Eksisterende ejere eller investorer med andre interesser

Andel af kommuner som indikerer barrieren



Kilde: Copenhagen Economics baseret på spørgeskemabesvarelser fra kommunerne

### Løsningsforslag fra kommuner:

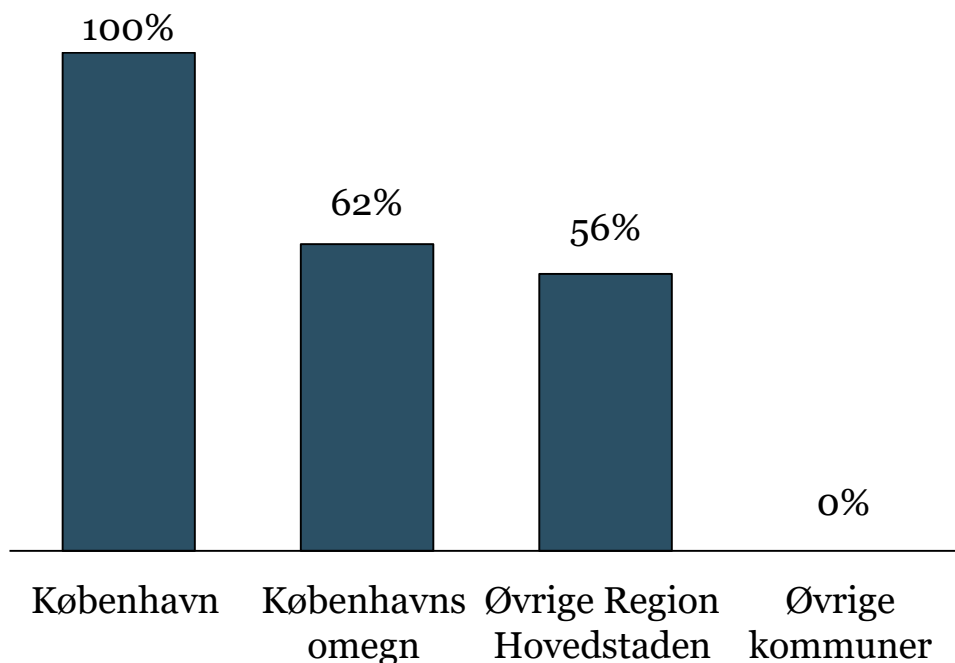
- "Revision af fingerplanen (fx Ishøj)"
- "Byggelovgivning der understøtter fortætning"
- "Bedre mulighed for ekspropriation til realisering af kommuneplanen"

## Centrale barrierer:

# ...samt økonomisk råderum og mulighed for omdannelse til boligområder

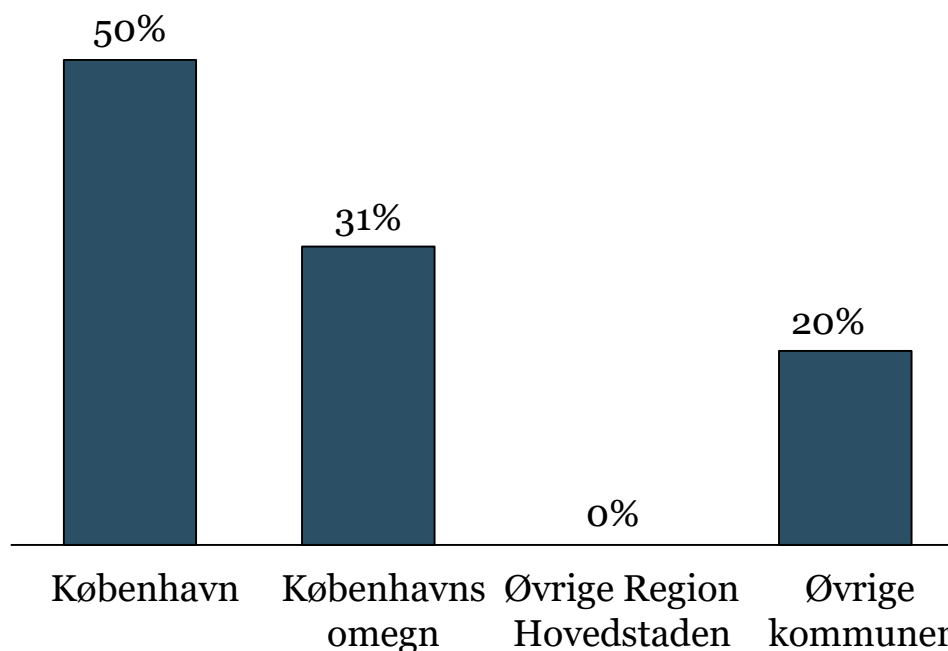
## Økonomi til institutioner, service og almene boliger

Andel af kommuner som indikerer barrieren



## Barrierer i omdannelse til boligområder

Andel af kommuner som indikerer barrieren



Kilde: Copenhagen Economics baseret på spørgeskemabesvarelser fra kommunerne

### Løsningsforslag fra kommuner:

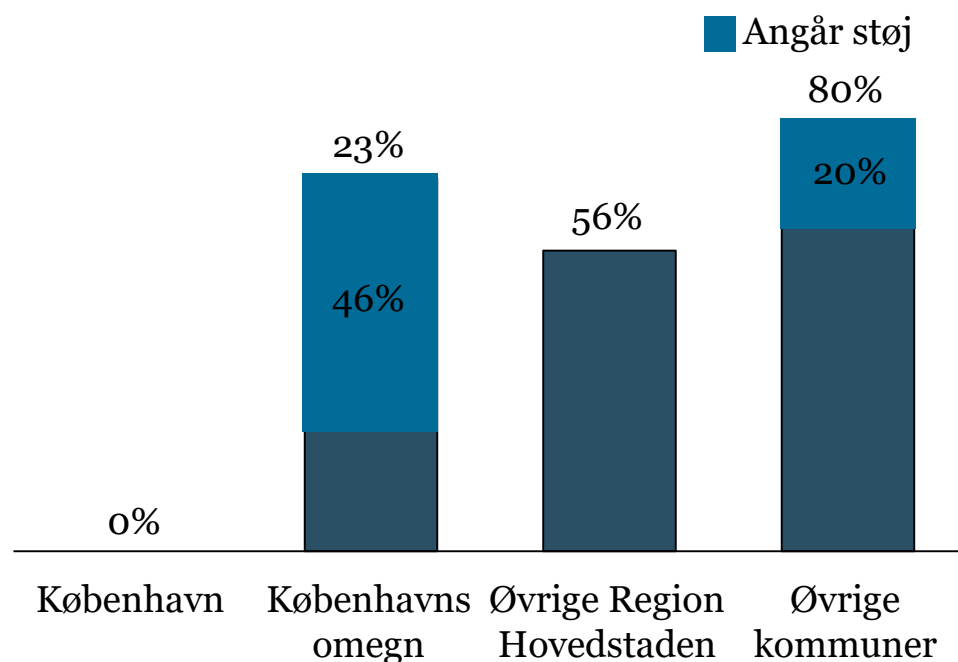
- "Styrke incitamentet til at opføre flere billige samt almene boliger (andel af grundkapital)"
- "En serviceramme der følger demografien"
- "Revision af plan- og miljølovgivning ift. håndtering af miljøforhold (fx støj) ved opførelse af boliger nær industri"
- "Giv mulighed for at relokalisere produktionsvirksomheder, der ligger dårligt i byen (PL § 15b)"

## Decentrale barrierer:

# Decentrale kommuner er udfordret af Fingerplanen og regional infrastruktur

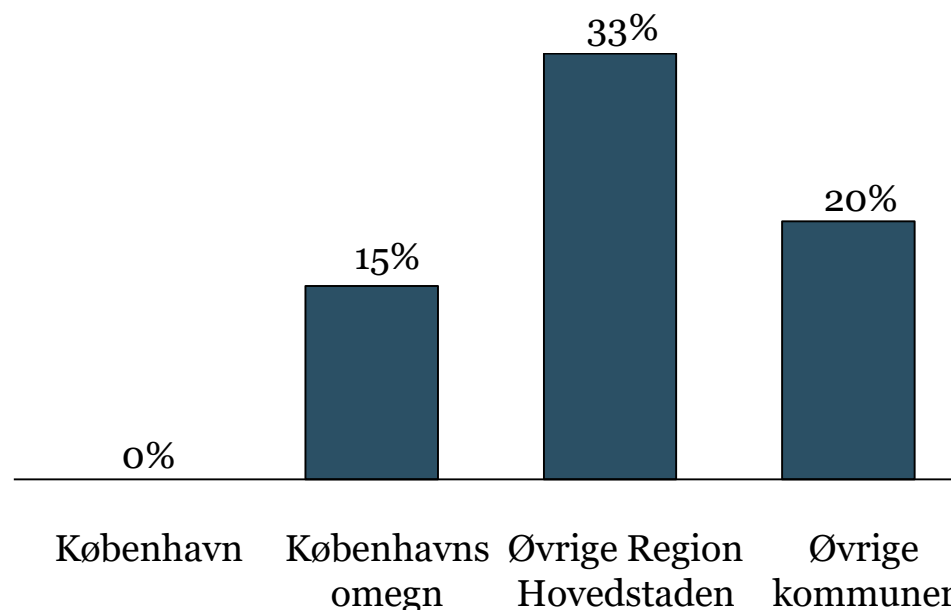
## Begrænsninger pga. fingerplanen og støjniveauer tæt på vej og lufthavn

Andel af kommuner som indikerer barrieren



## Regional infrastruktur er en barriere for efterspørgsel (substitution)

Andel af kommuner som indikerer barrieren



Kilde: Copenhagen Economics baseret på spørgeskemabesvarelser fra kommunerne

### Løsningsforslag fra kommuner:

- "Bedre muligheder og fleksibilitet ift. udlæg af nye byzoner decentralt"
- "Statsansvar for støjdæmpning tæt på kilden (motorveje mv.)"
- "Mere tidsvarende, lokalt vurderede grænser for støj (lufthavn, motorvej, jernbane)"

- "Styrkelse af infrastruktur til/fra kommunen, veje, offentligtransport mv. (fx Vinge, færdiggøre Frederikssundsmotorvejen)"
- "Bedre kommunalt samarbejde omkring offentligtransport"

# KOMMUNERNES LØSNINGSFORSLAG





# Kommunernes løsningsforslag:

## 1 Økonomiske barrierer

- A** Et større råderum ved at hæve anlægsloftet / gør det mere fleksibelt
- B** En serviceramme der følger demografien
- C** Styrke incitamentet til at opføre flere billige samt almene boliger (andel af grundkapital)
- D** Statsansvar for støj dæmpning tæt på kilden (motorveje mv.)
- E** Bedre muligheder for offentlig privat partnerskab om finansiering af bymodning, infrastruktur mv.
- F** Partnerskab mellem stat og kommune om etablering/finansiering af ny infrastruktur

## 2 Planlovgivning mv.

- A** Revision af fingerplanen
- B** Bedre muligheder og fleksibilitet ift. udlæg af nye byzoner decentralt
- C** Mere tidsvarende, lokalt vurderede grænser for støj (lufthavn, motorvej, jernbane)
- D** Revision af plan- og miljølovgivning ift. håndtering af miljøforhold (fx støj) ved opførelse af boliger nær industri
- E** Byggeslovgivning der understøtter fortætning
- D** Giv mulighed for at relokalisere produktions-virksomheder, der ligger dårligt i byen (PL § 15b)

## 3 Markedsbarrierer

- A** Bedre mulighed for ekspropriation til realisering af kommuneplanen
- B** Styrkelse af infrastruktur til/fra kommunen, veje, offentlig transport
- C** Bedre kommunalt samarbejde omkring offentlig transport

## CONTACT

Christian Heebøll  
[chh@copenhageneconomics.com](mailto:chh@copenhageneconomics.com)

Copenhagen Economics  
Langebrogade 1  
DK-1411 Copenhagen K

[www.copenhageneconomics.com](http://www.copenhageneconomics.com)