

BOLIGMARKEDSANALYSE FOR HOVEDSTADEN

Boligbehov, udviklingspotentialer og
-strategier

Christian Heebøll, Copenhagen Economics

Jens Henrik Haahr, Kuben Management

Februar 2018



BOLIGMARKEDET PÅVIRKET AF URBANISERING



FREMTIDENS BOLIGBEHOV



BYUDVIKLINGSSTRATEGIER OG POTENTIALER



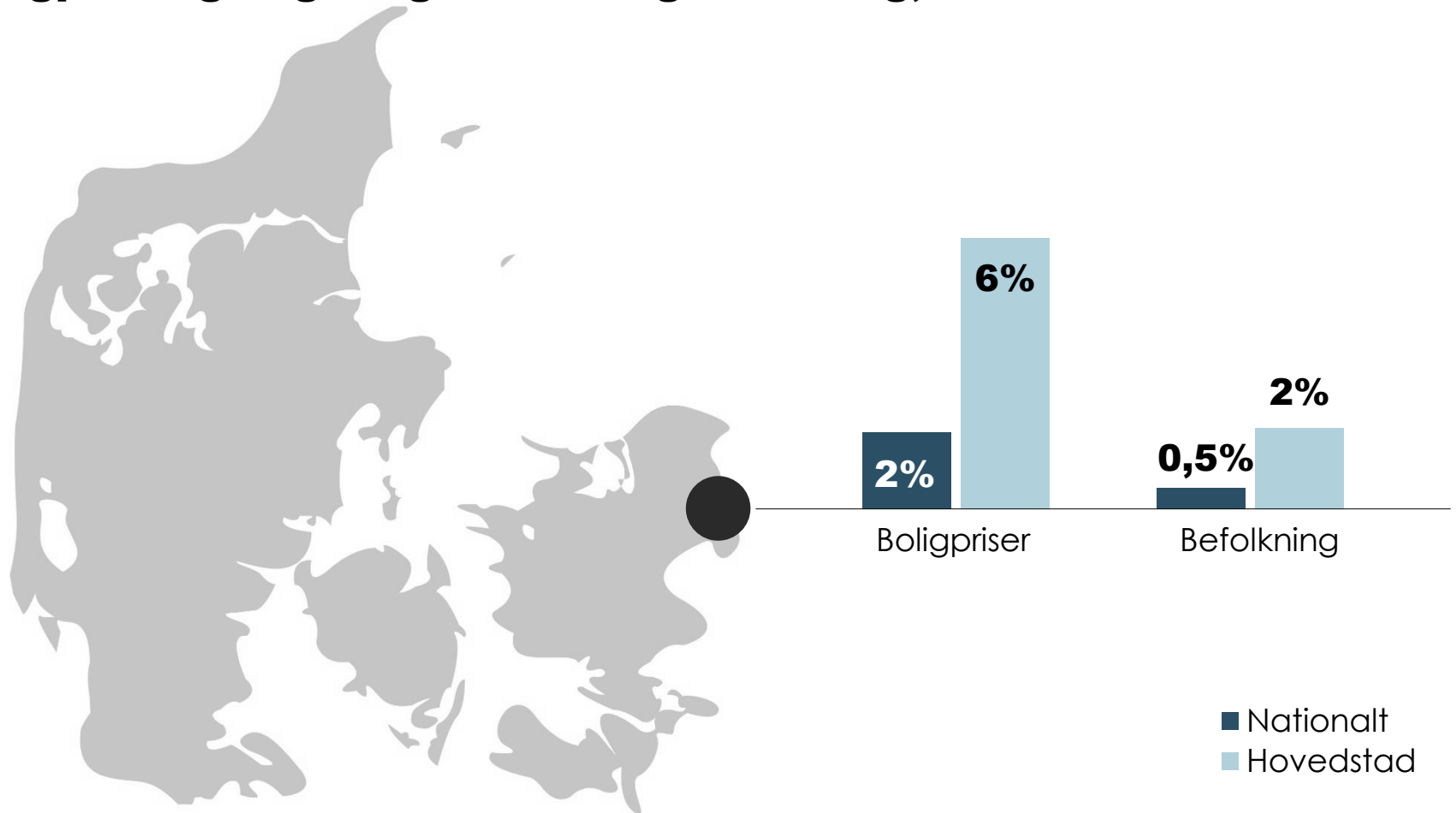
BARRIERER OG INCITAMENTER

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.

BOLIGMARKEDET PÅVIRKET AF URBANISERING

Byerne er vækstcentre men begrænses af mulighederne for nybyggeri

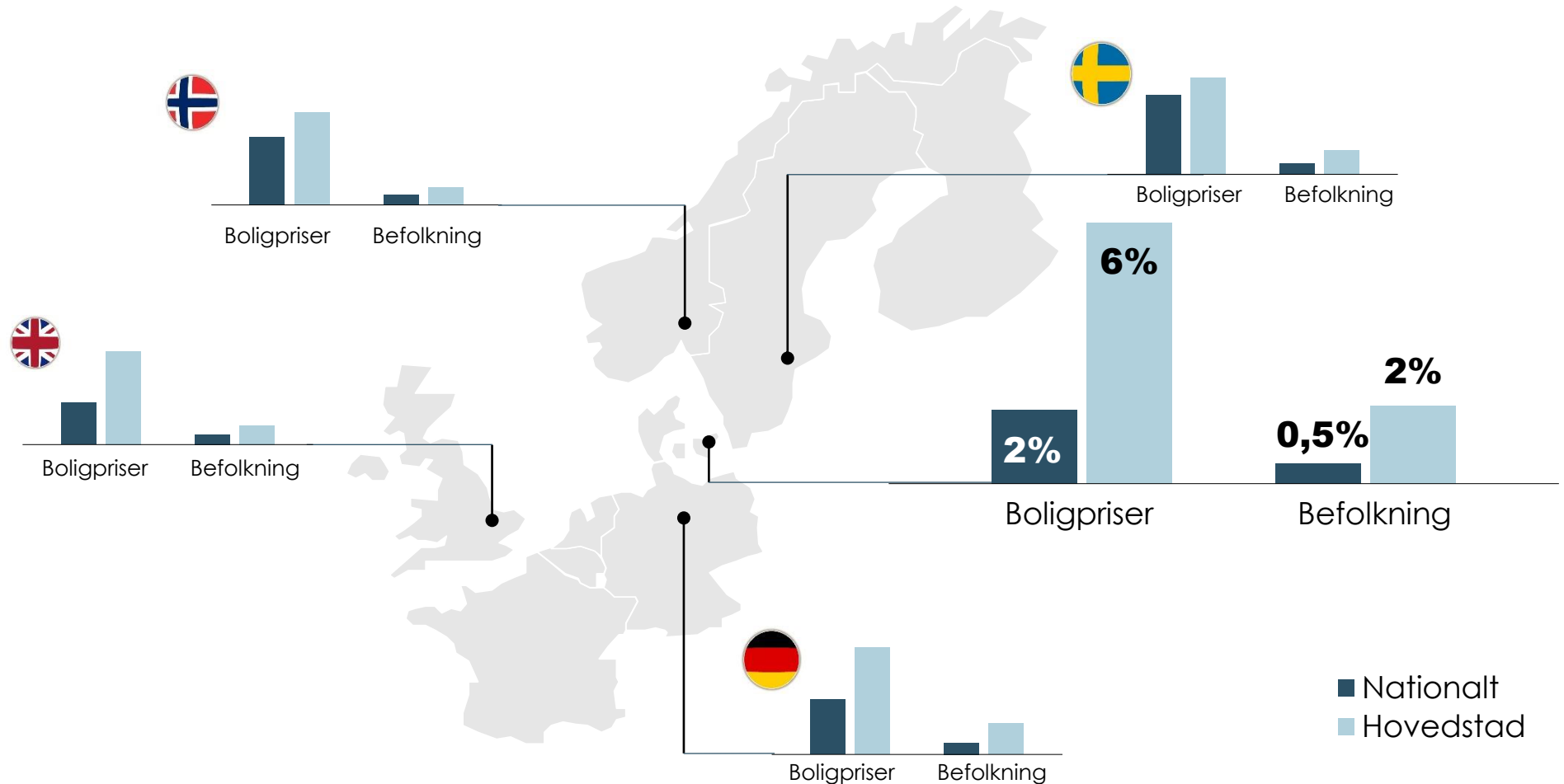
Årlige boligprisstigninger og befolkningsudvikling, siden 2013



Source: BIS og nationale data

Urbanisering og stigende boligpriser i byer er et generelt vestligt fænomen

Årlige boligprisstigninger og befolkningsudvikling, siden 2013



Source: BIS og nationale data

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

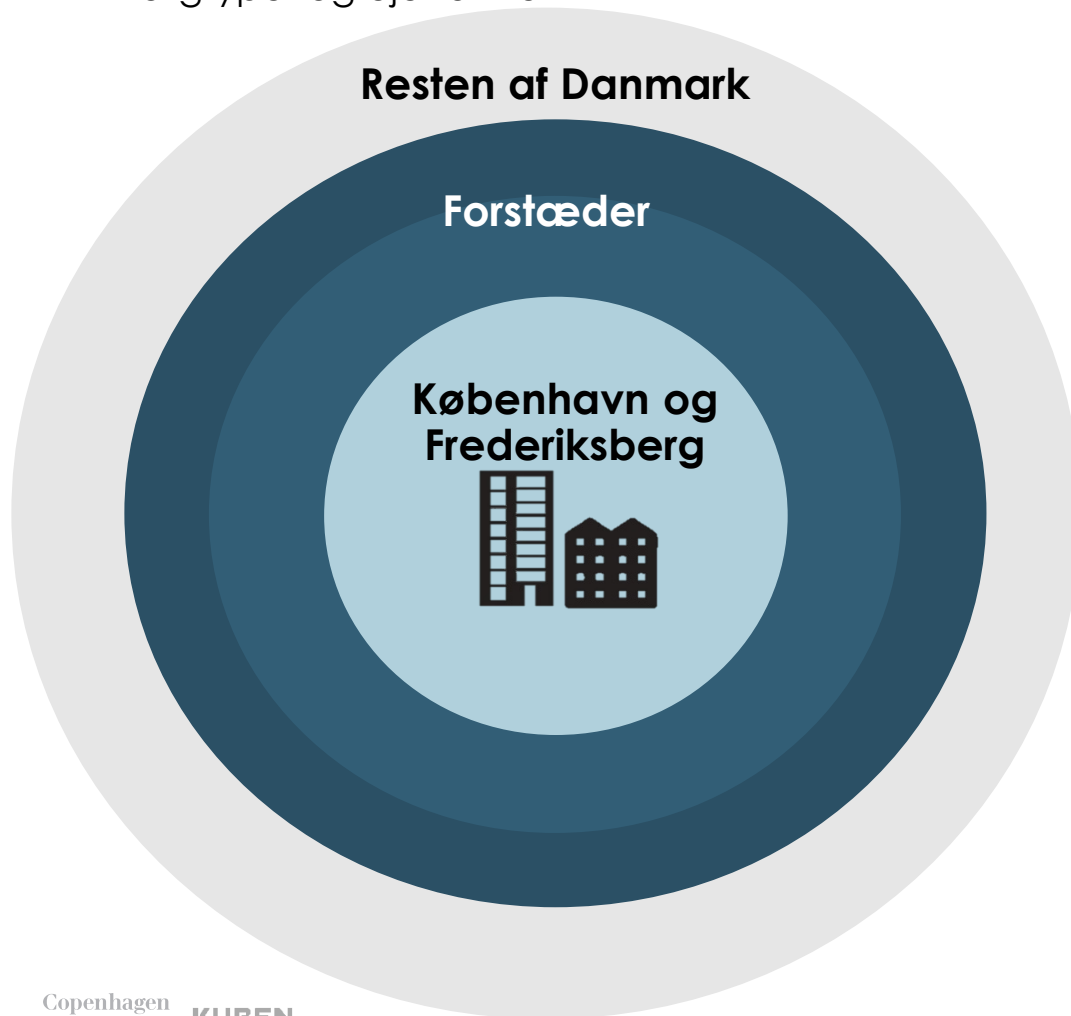
- Risiko for lavere arbejdsmobilitet og vækst

Forståelse for dynamikken på regionale boligmarkeder

Indbyrdes afhængige markeder:

Geografi

↳ Boligtyper og ejerformer

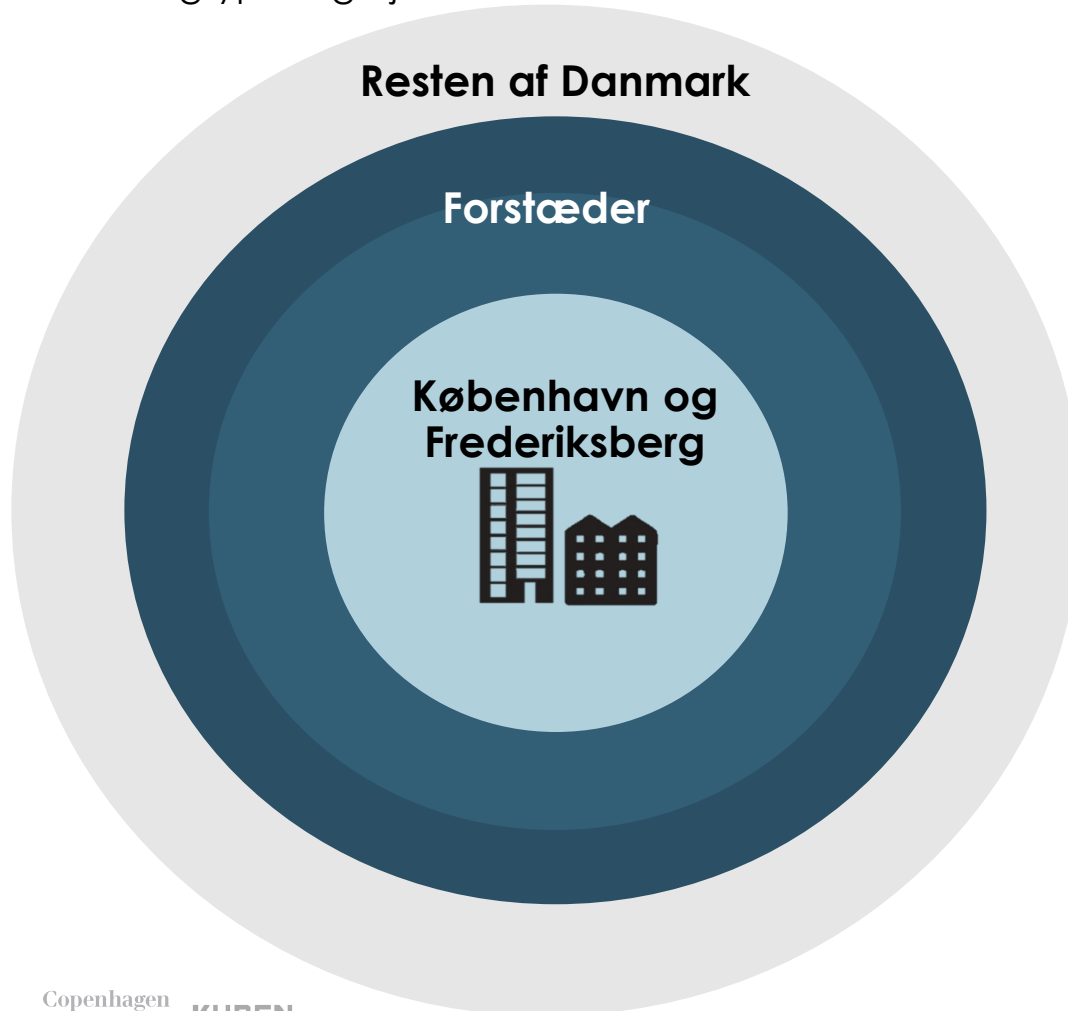


Når boligudbuddet ikke reagerer tilstrækkeligt, så gør priserne!

Indbyrdes afhængige markeder:

Geografi

↳ Boligtyper og ejerformer



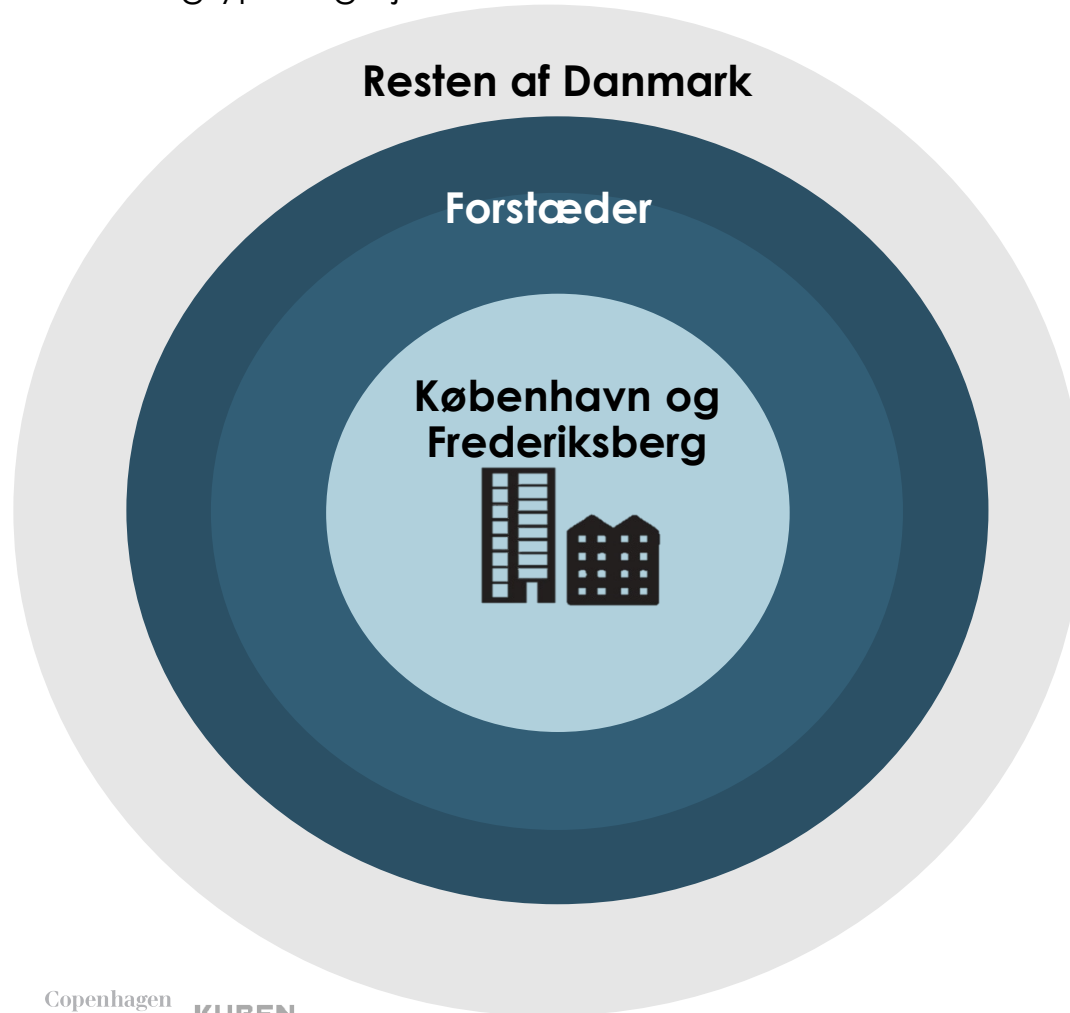
- 1 Områdets attraktivitet og demografi**
- 2 Boligudbud**

Når boligudbuddet ikke reagerer tilstrækkeligt, så gør priserne!

Indbyrdes afhængige markeder:

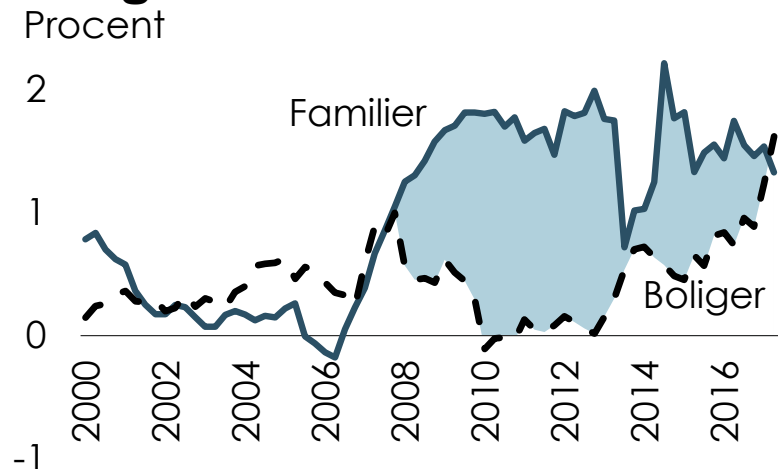
Geografi

↳ Boligtyper og ejerformer



- 1 Områdets attraktivitet og demografi**
- 2 Boligudbud**

Årlig vækst i befolkning og boligudbud i København

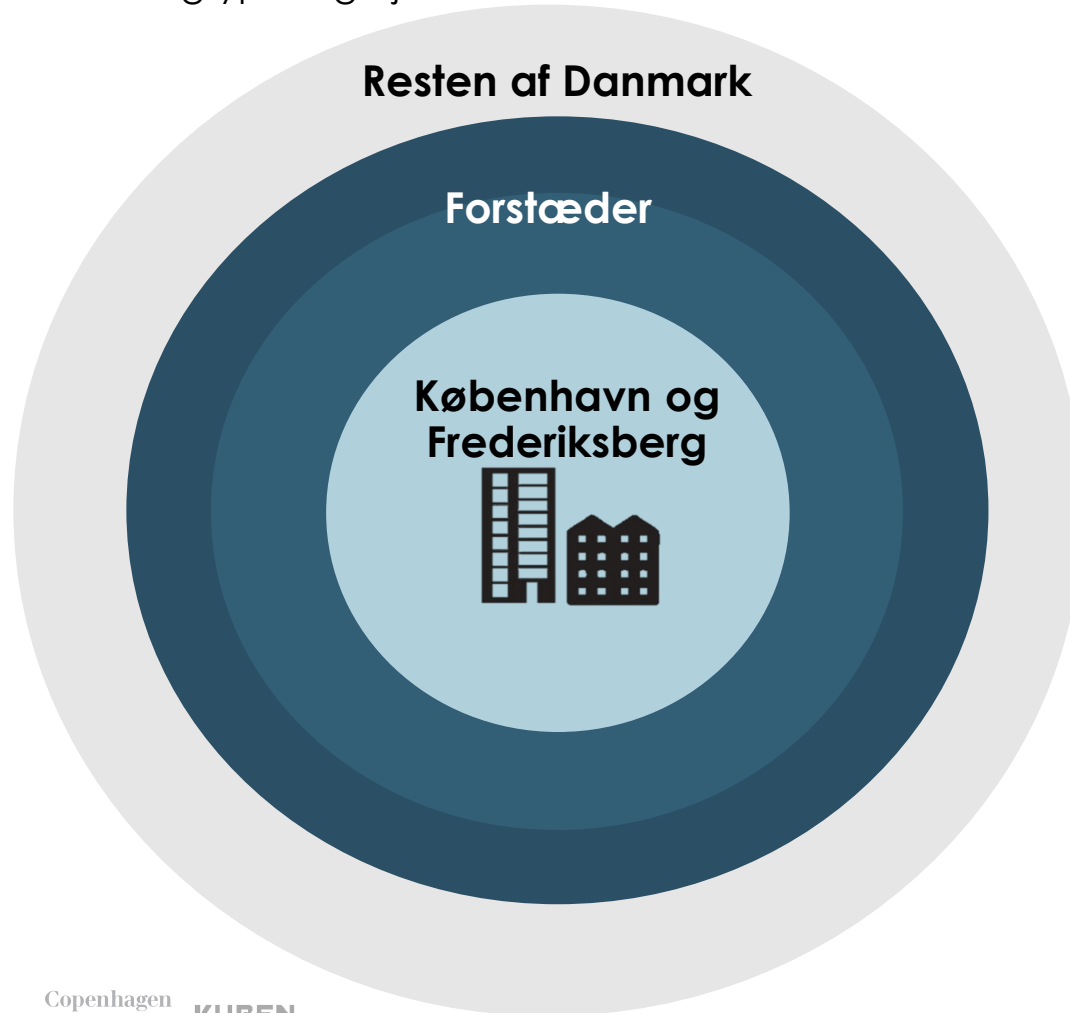


Når boligudbuddet ikke reagerer tilstrækkeligt, så gør priserne!

Indbyrdes afhængige markeder:

Geografi

↳ Boligtyper og ejerformer

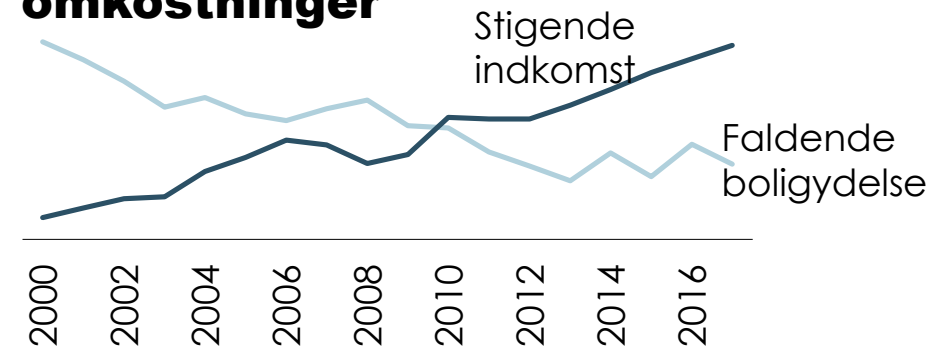


1 Områdets attraktivitet og demografi

2 Nybyggeri

3 Konjunkturer og regulering

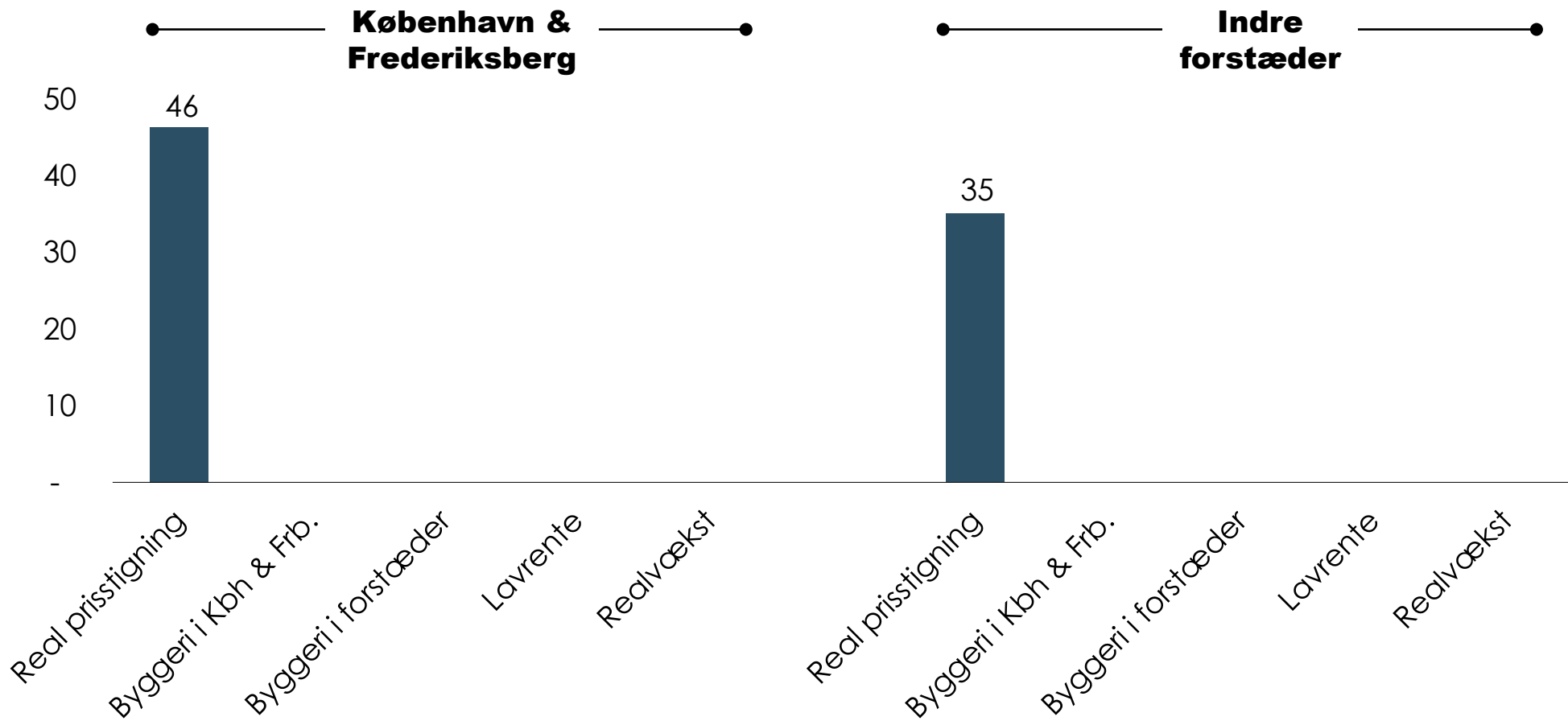
Udvikling i indkomst og omkostninger



Prisstigninger skyldes især at der ikke er bygget nok i København

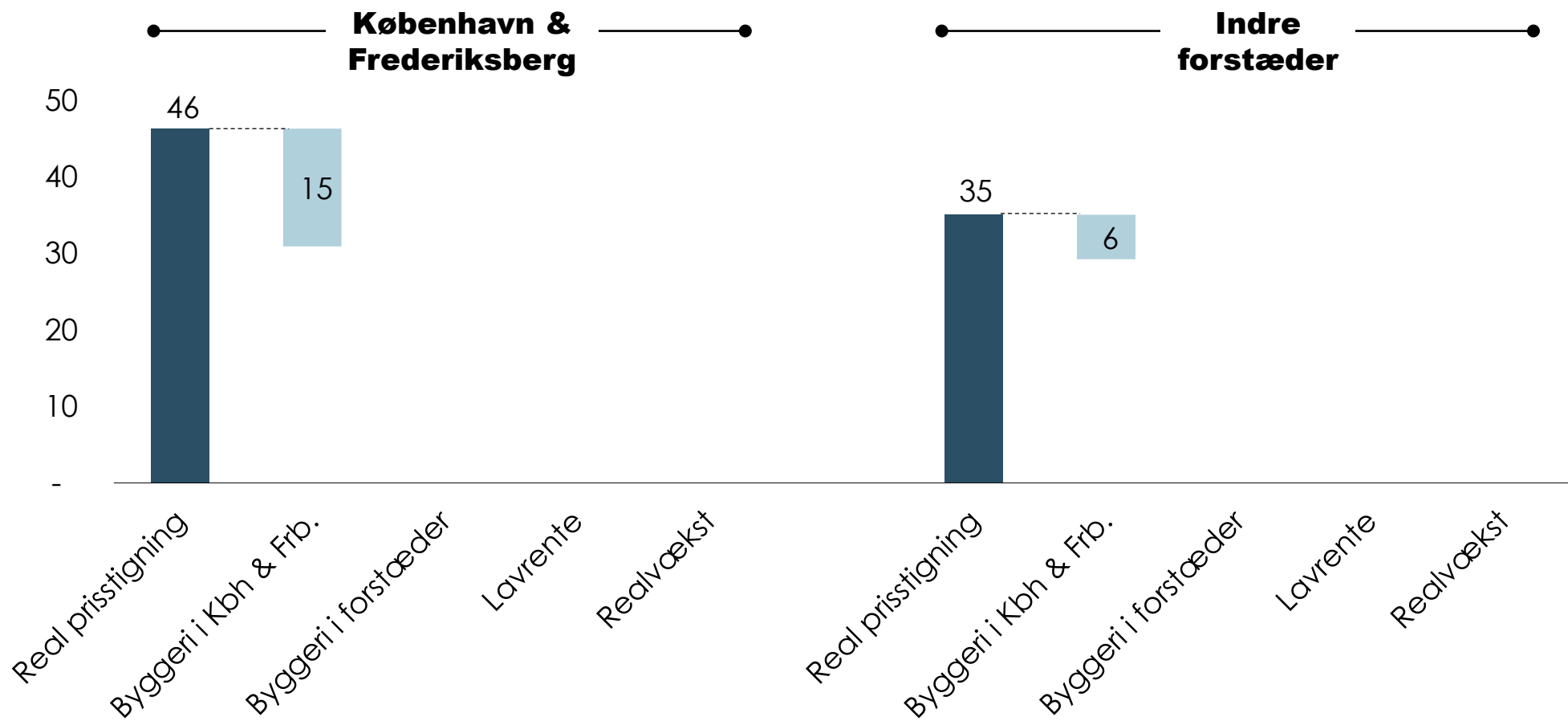
Dekomponering af prisudvikling ud fra en regional boligmodel

Procent



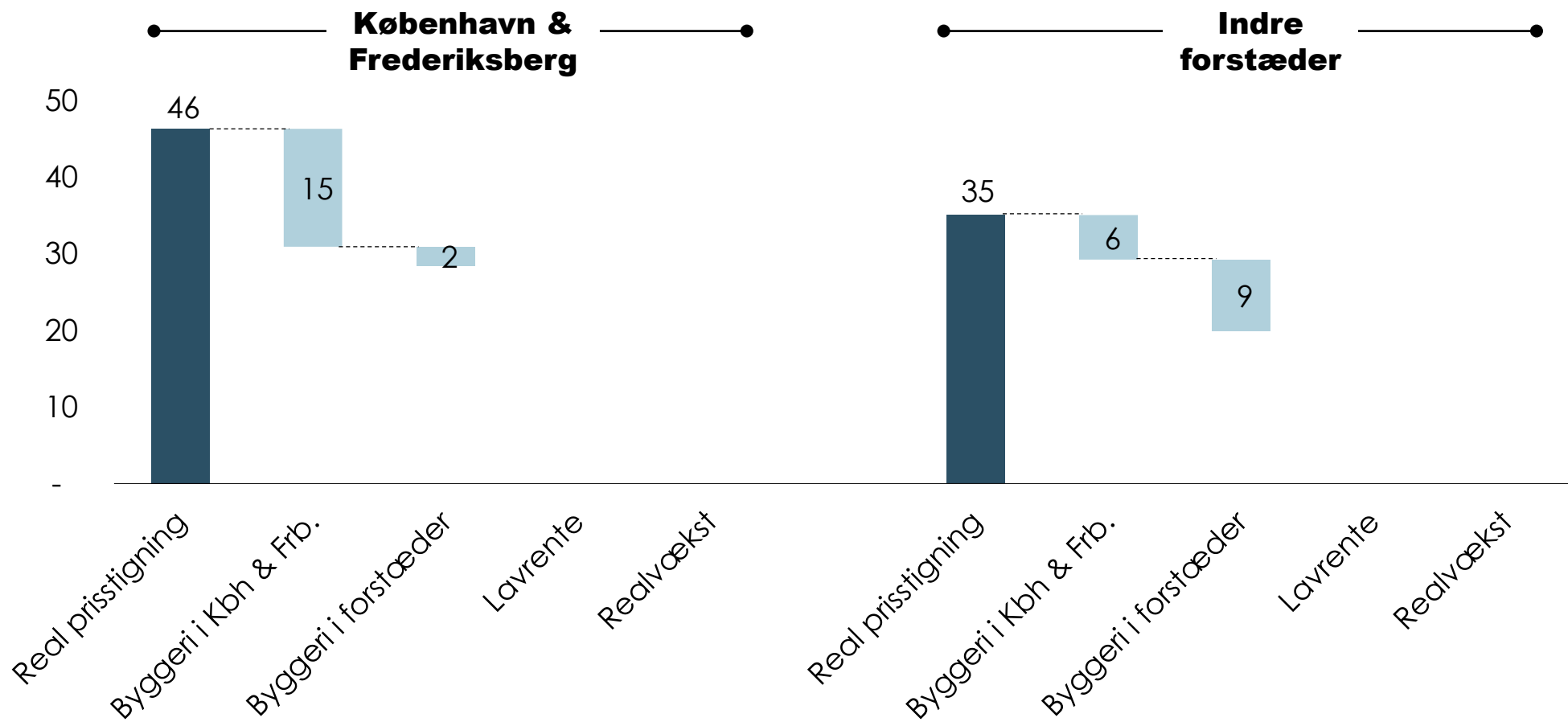
Prisstigninger skyldes især at der ikke er bygget nok i København

Dekomponering af prisudvikling ud fra en regional boligmodel Procent



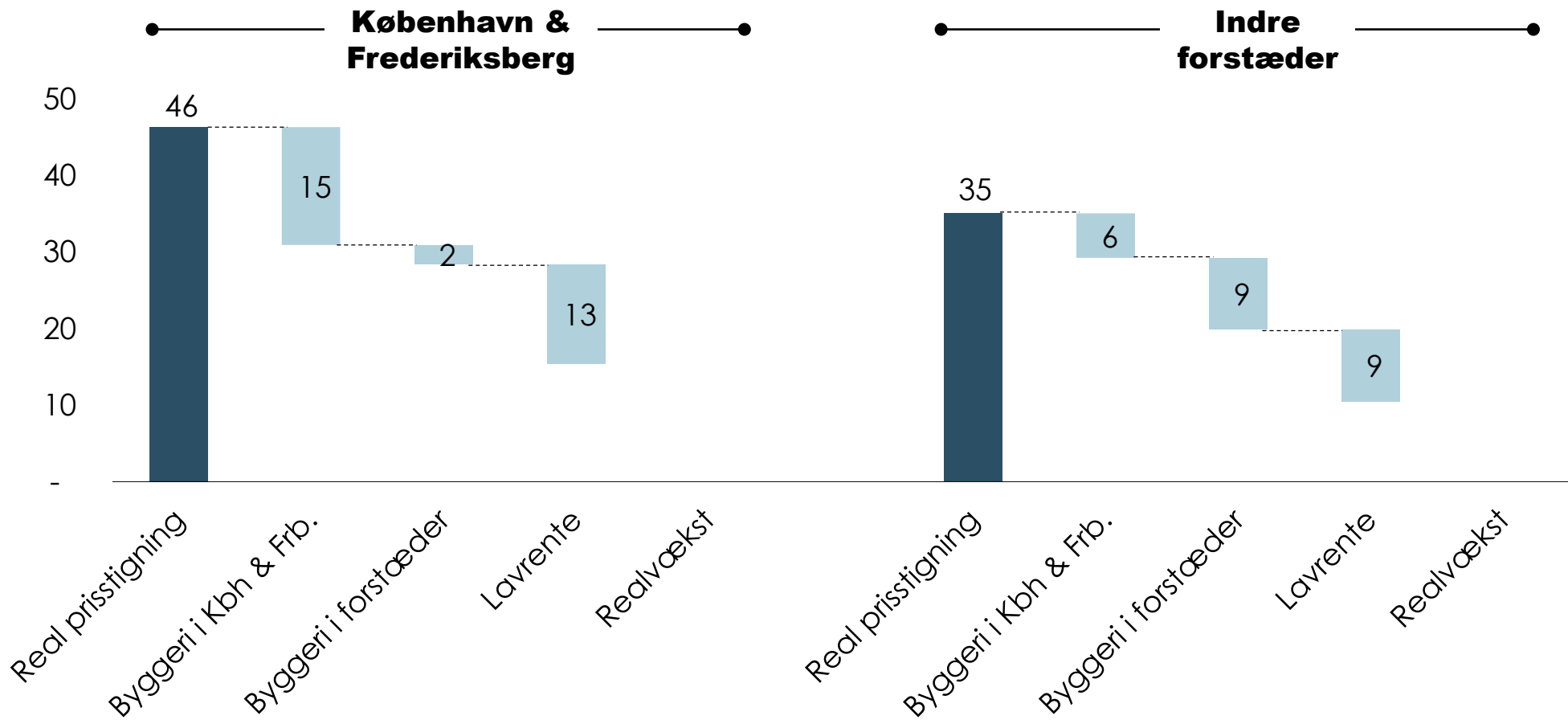
Prisstigninger skyldes især at der ikke er bygget nok i København

Dekomponering af prisudvikling ud fra en regional boligmodel Procent



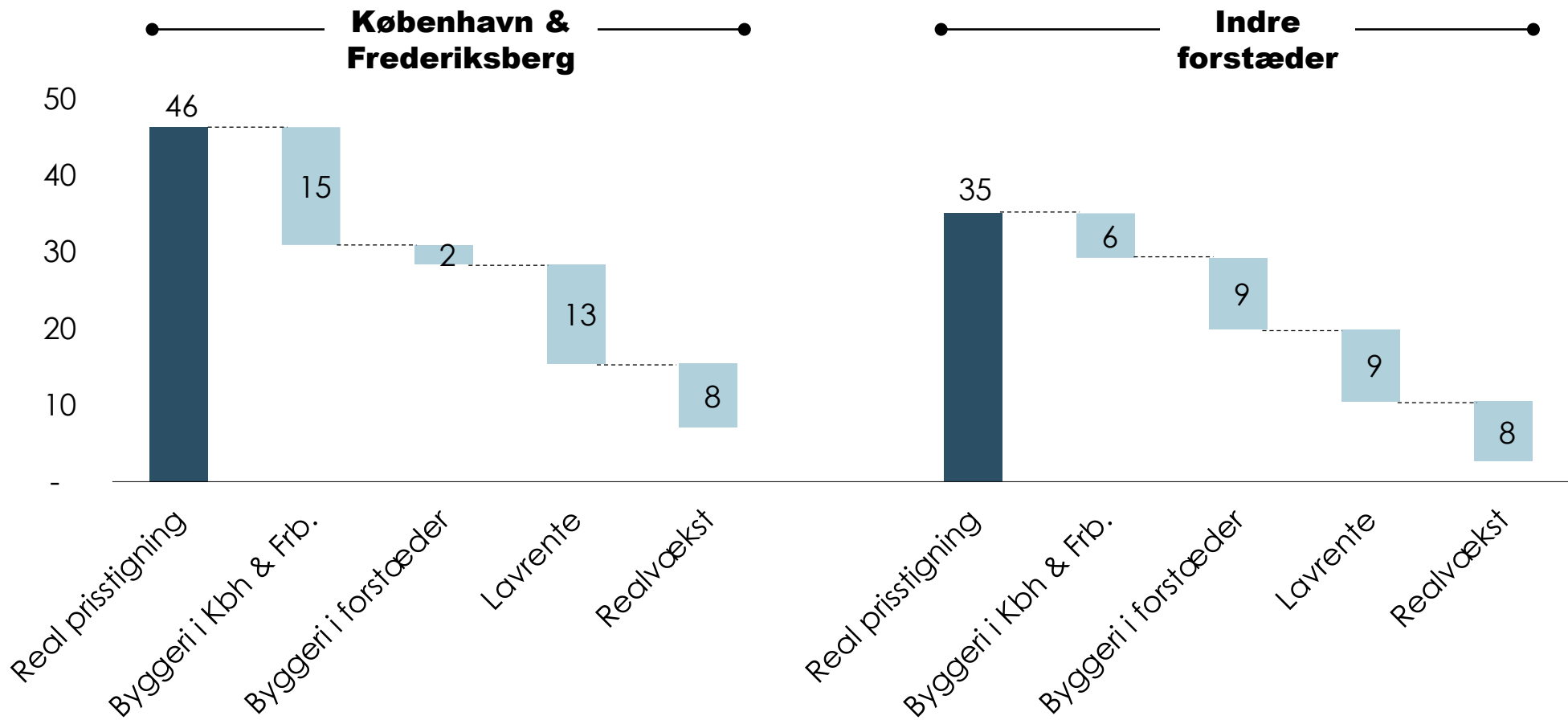
Lavrentemiljøet har også haft en stor betydning

Dekomponering af prisudvikling ud fra en regional boligmodel Procent



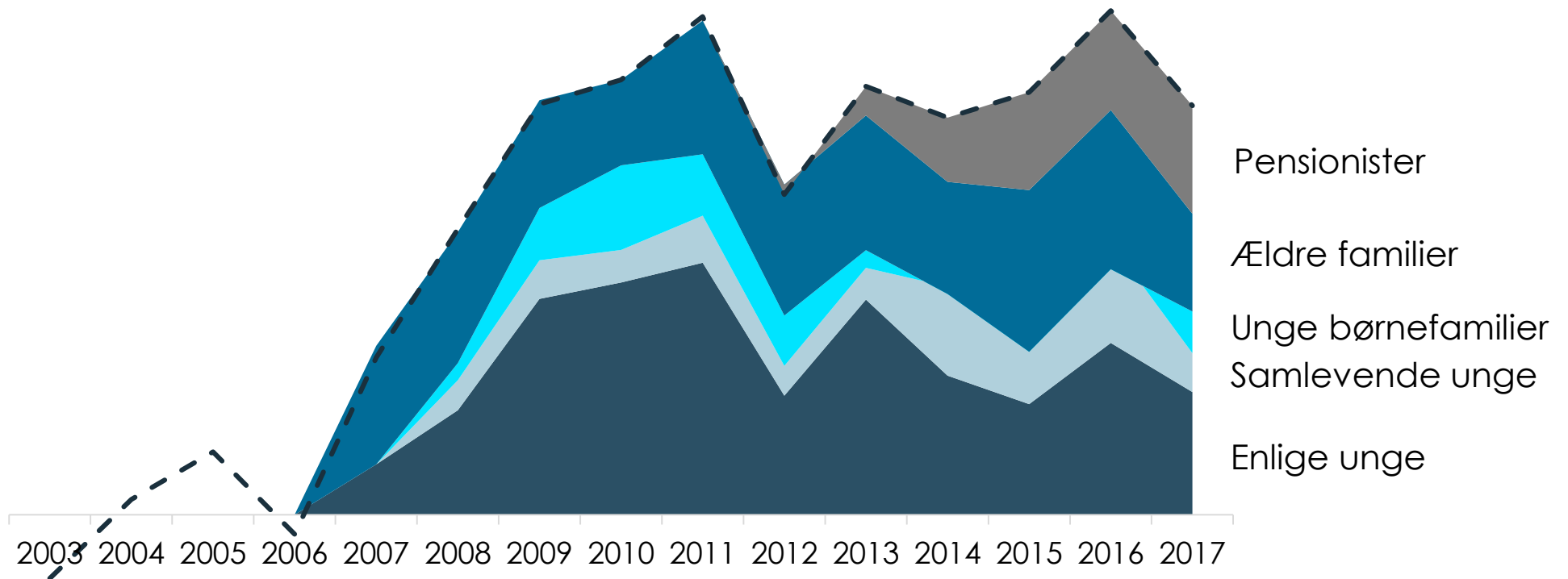
Lavrentemiljøet har også haft en stor betydning

Dekomponering af prisudvikling ud fra en regional boligmodel Procent



Hvilke bolig- og familietyper snakker vi om?

Vækst i antal familier Procent

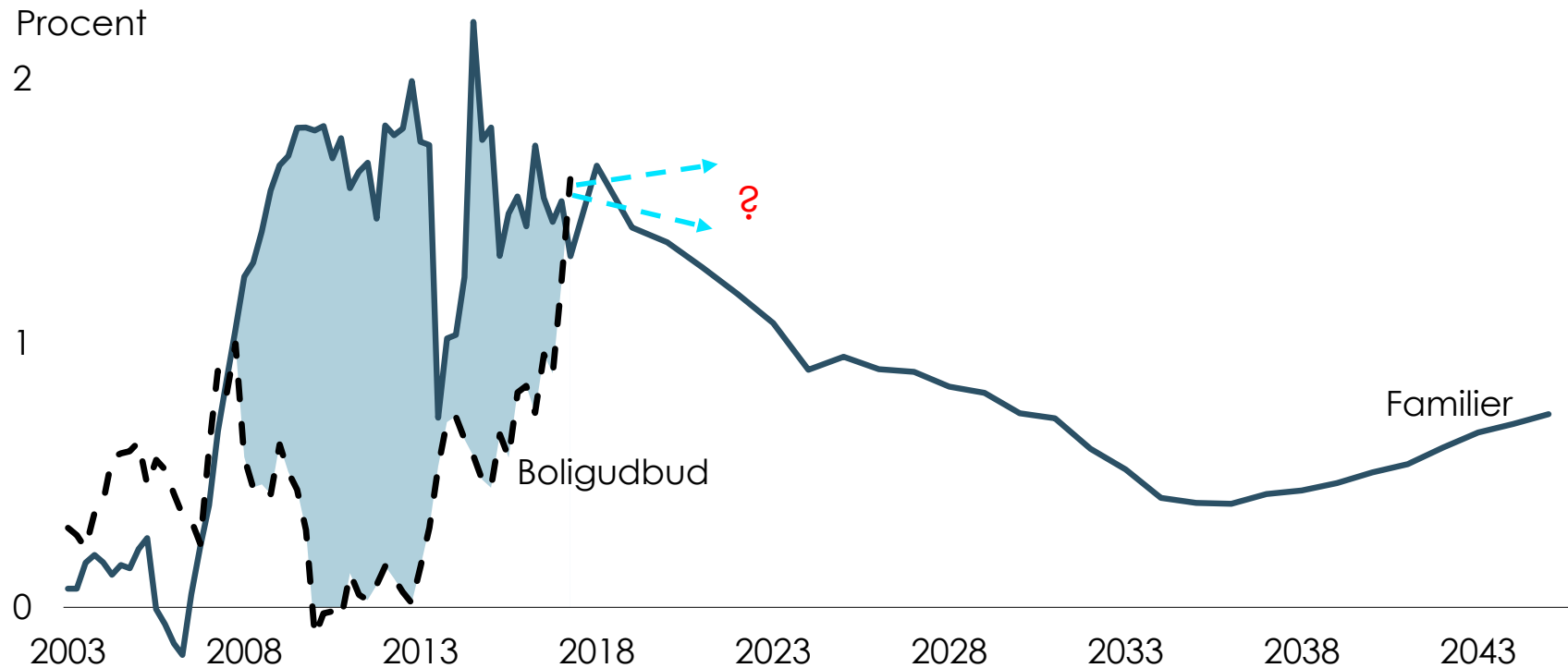


FREMTIDENS BOLIGBEHOV OG CENTRALE UDFORDRINGER



Hvor stort bliver boligbehovet fremadrettet?

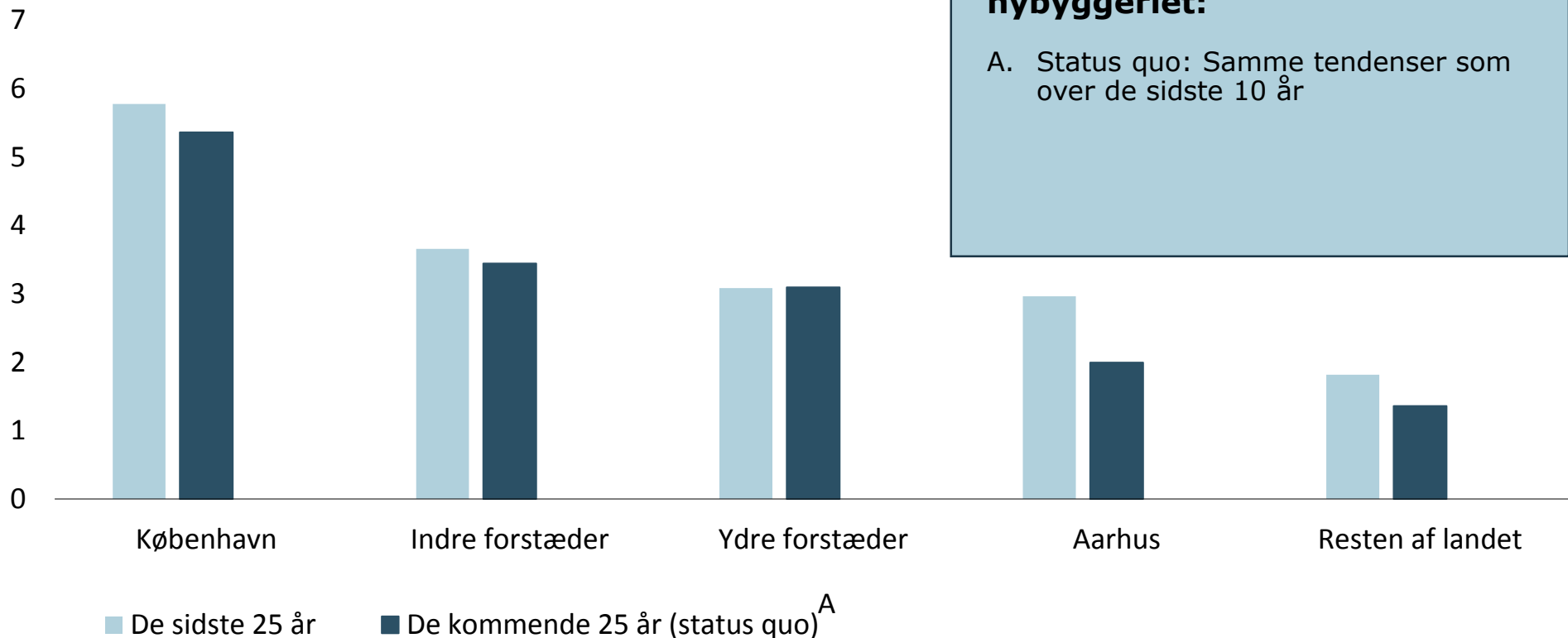
Årlig vækst i befolkning og boligudbud i København



Stabil fremtidig prisudvikling forudsætter markant vækst i boligudbuddet

Reale årlige prisstigninger

Procent

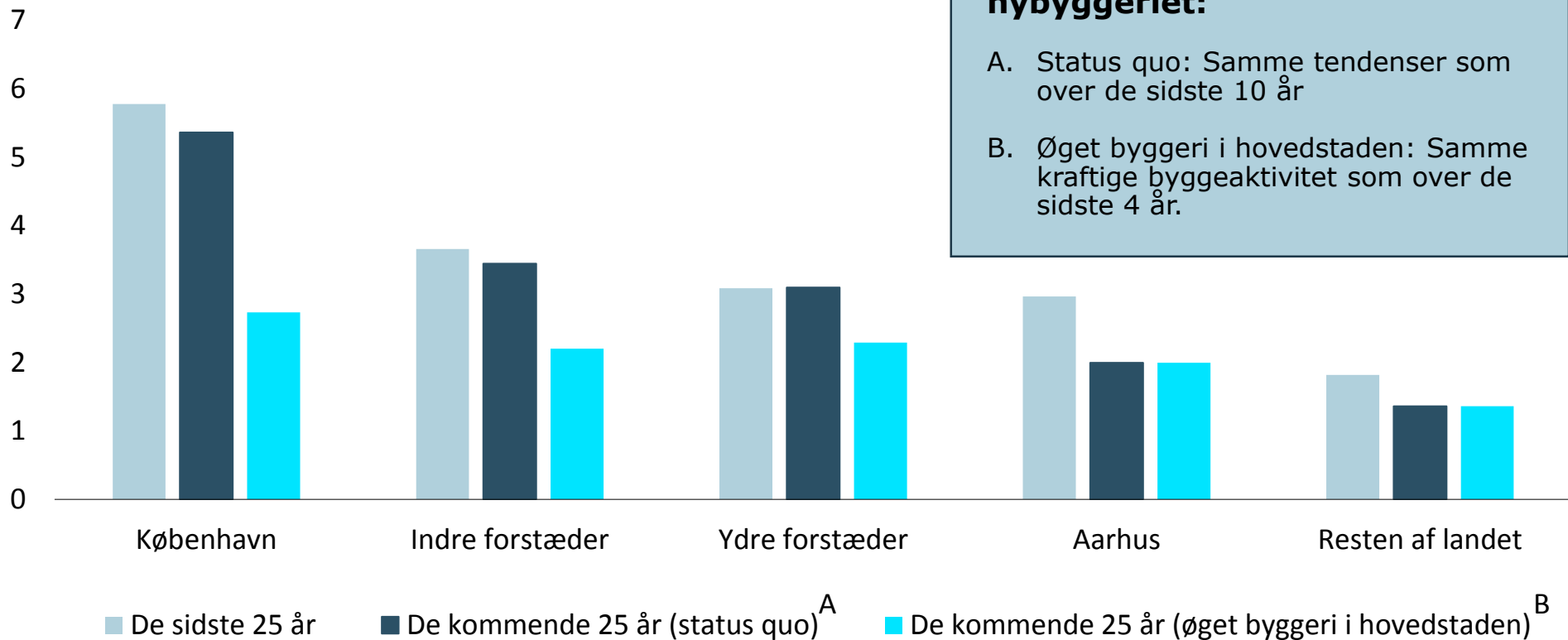


Forudsætter desuden: Danmark Statistiks forventninger til demografi. Normalisering af rente og indkomstudvikling. Uændrede kreditforhold, boligbeskatning mv.

Stabil fremtidig prisudvikling forudsætter markant vækst i boligudbuddet

Reale årlige prisstigninger

Procent

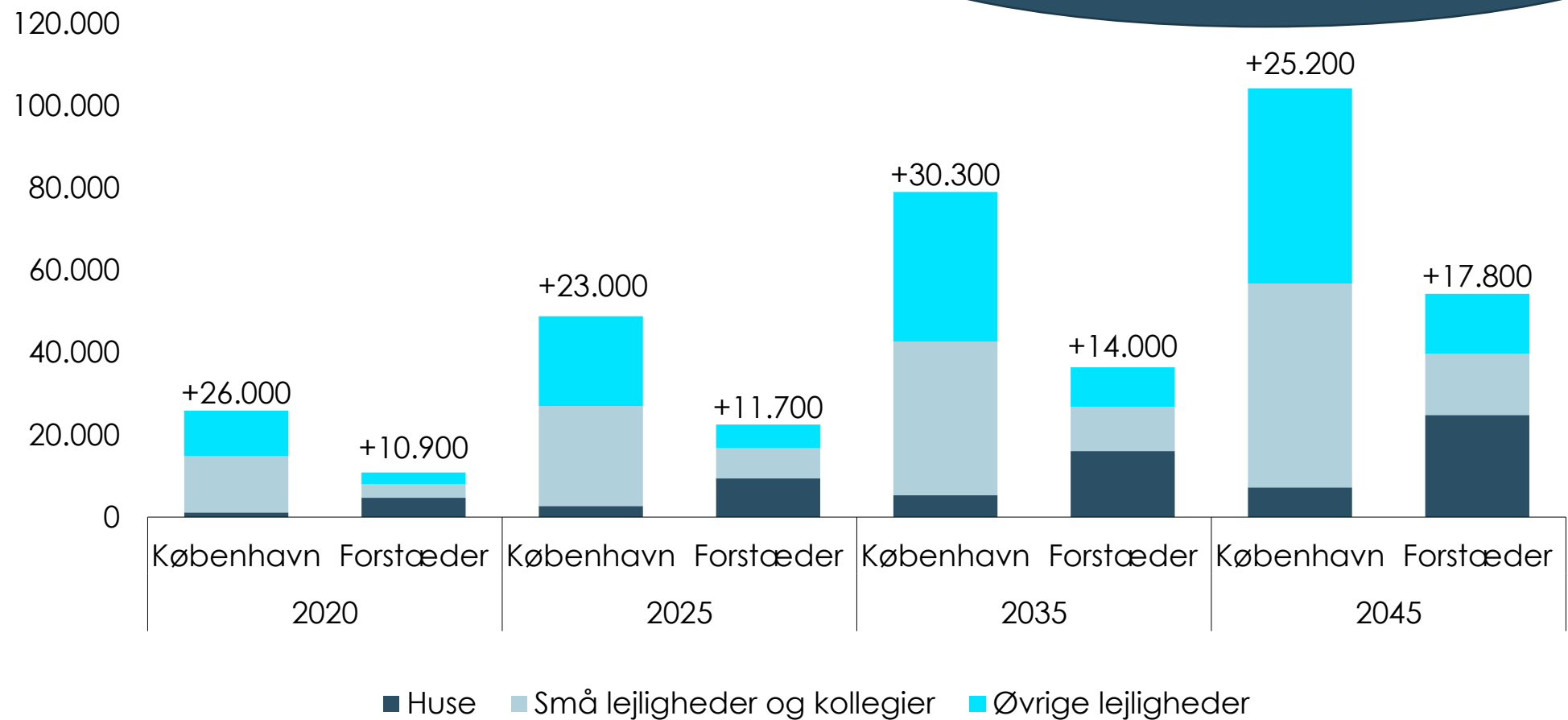


Forudsætter desuden: Danmark Statistiks forventninger til demografi. Normalisering af rente og indkomstudvikling. Uændrede kreditforhold, boligbeskatning mv.

Behov for et større og mere veltilpasset udbud i hovedstaden

110.000 boliger frem til 2035 og
150.000 boliger frem til 2045

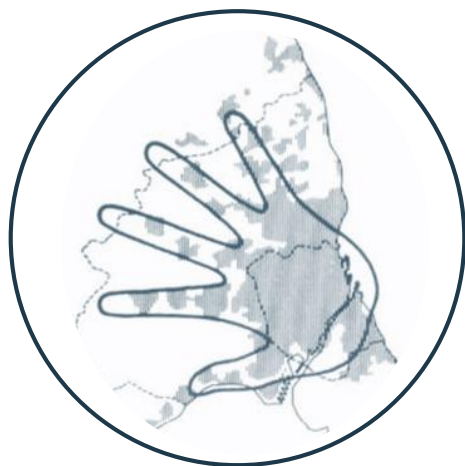
Antal boliger



FREMTIDENS BOLIGBEHOV OG CENTRALE UDFORDRINGER

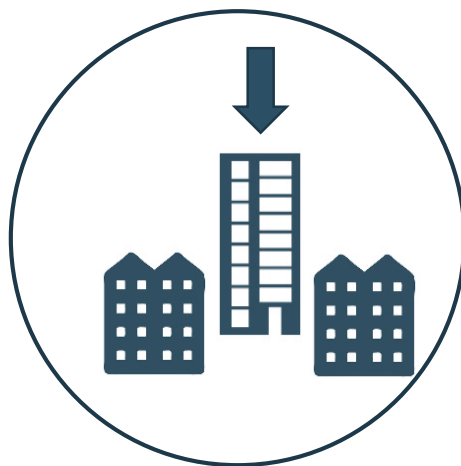


Strategier for et øget boligudbud – samlet potentiale estimeret til 270.000 boliger frem til 2035



1. Fremskynde udvikling og ibrugtagning af nye områder

- Accellerering, optimering og videreudvikling af byudviklingsplanerne for Københavns og Frederiksberg Kommuner
- Udvikling af de dele af Fingerplanen, som allerede er planlagt til byområder



2. Byudvikling ved fortætning af eksisterende områder

- Etablering af flere boliger per grundareal end hidtil gennem in-fill byggerier, nyetablering af etageboliger, tilbygninger og ombygninger
- Københavns og Frederiksberg Kommuner samt i stationsnære områder



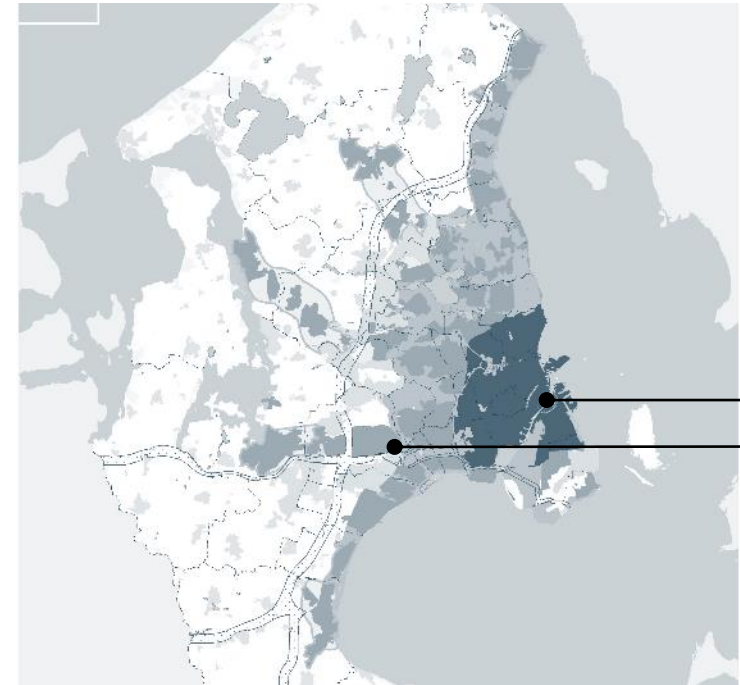
3. Bedre udnyttelse af den eksisterende bygningsmasse

- Øget mobilitet på boligmarkedet, så maneres gennem hele livet bor i boliger, der modsvarer deres behov
- Øget omdannelse af erhvervsjendomme til boligformål

Potentiale for øget boligudbud

Tag nye områder i brug - hurtigere

- Udvikling af allerede udpegede byudviklingsområder samt perspektivområder, stærkere fortætning af perspektivarealerne. Yderligere udviklingspotentialer i København på Ydre Nordhavn, Prøvestenen, Holmen og Kløvermarken
- Større områder i Fingerplanen, der endnu ikke er byudviklede: uudnyttede områder udlagt til byformål, omdannelse af landområder til byformål
- Balancerede vurderinger og beregninger, med afsæt i et mål om at sikre en fortsat attraktiv og velfungerende by – men med fokus på at skabe rum for flere boliger.

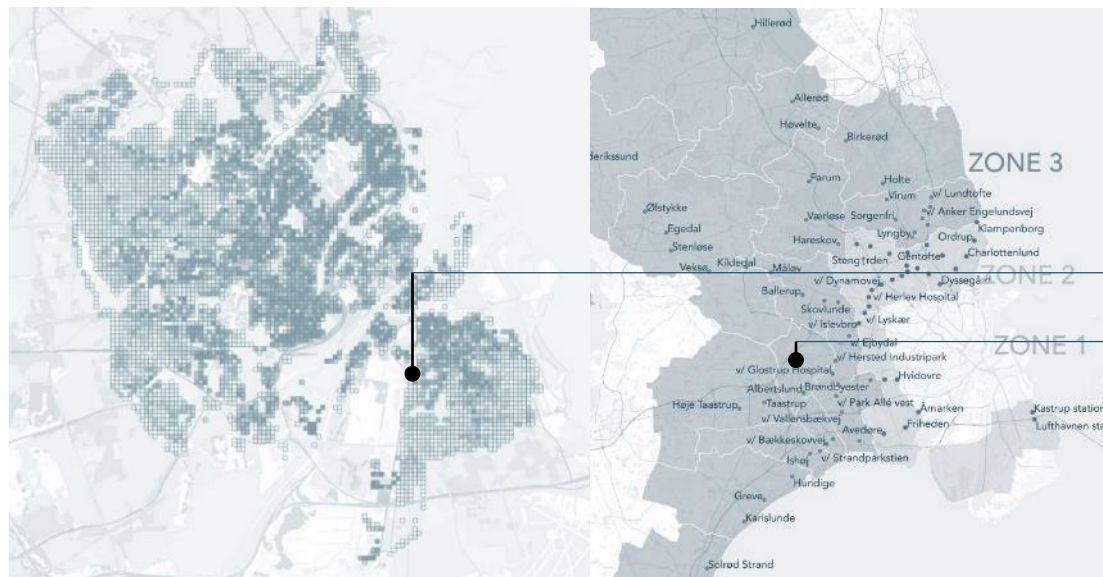
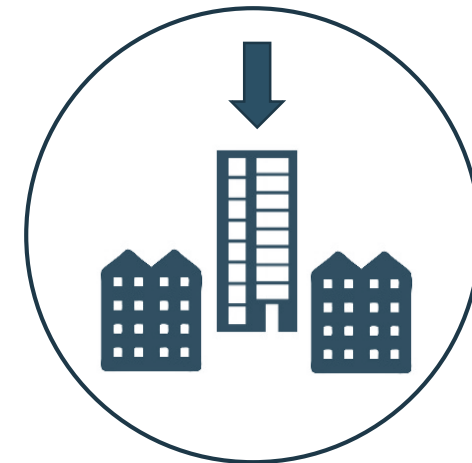


	2017-2025	2025-2035
#1 Tage nye områder i brug		
København	73.300	13.700
Forstæder	11.400	23.000

Potentiale for øget boligudbud

Fortætning

- Hypotese: det er muligt centralt og i stationsnære områder at etablere en bytæthed, er svarer til tætheden i sammenlignelige områder
- *Green field* og *brown field* udvikling med fremtidigt stort potentiale uden at kompromittere den velfungerende by, men med fokus på at skabe rum for flere boliger
- Tidkrævende proces, som afhænger af mange individuelle (privatøkonomiske) beslutninger



	2017-2025	2025-2035
#2 Fortætning af eksisterende byområder		
København	13.000	40.000
Forstæder	24.000	48.000

København: ingen yderligere byfortætning i 1,7 kms radius fra Kgs Nytorv. Potentiale er øget tæthed for mindst udnyttede områder op til middelværdien for sektionen.
 Indre forstæder: antaget fortætningspotentiale i op til 600m fra station, Ordrup+ som reference.
 Ydre forstæder: antaget fortætningspotentiale op til 1200m fra station Ballerup+ som reference.

Potentiale for øget boligudbud

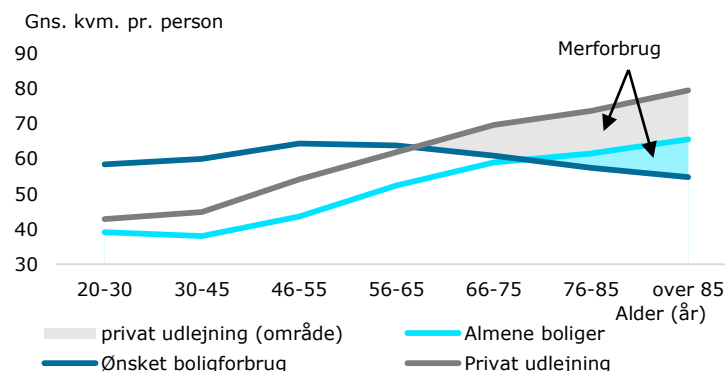
Bedre udnyttelse af eksisterende bygningsmasse

- Uhensigtsmæssig arealanvendelse i almene og private udlejningsboliger
- Lejeregulering har bl.a. den konsekvens, at de normale markedsmekanismer ophæves
- Omlægning af regulering kan frigive ca. 14.000 boliger – men der er bl.a. fordelingspolitiske hensyn
- Stadig potentiale i omdannelse af ledige kontorlokaler til boliger. Pt. 5,7 pct. ledige lokaler i Kbh og 11,7 pct. i omegnen.

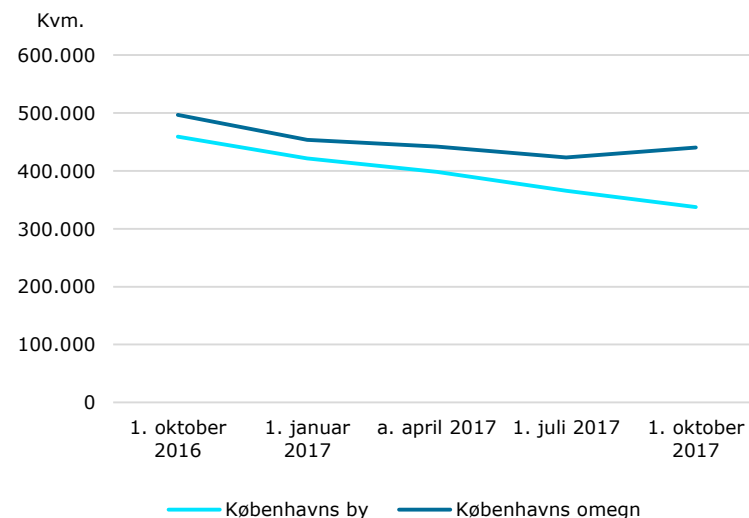


	2017-2025	2025-2035
1. Mobilitet og boligmassens udnyttelse		
København by	2.500	7.000
Københavns omegn	1.400	3.300
2. Bygningers indretning og anvendelse		
Københavns by	4.000	
Københavns omegn	4.600	

Alder og forskellen imellem ønsket og faktisk boligforbrug (merforbrug)



Ledige kontorlokaler i Hovedstaden



FREMTIDENS BOLIGBEHOV OG CENTRALE UDFORDRINGER



Barrierer og incitament

Barrier og incitament

- Komplekse barrierer og modsatrettede incitament står i vejen for en hurtigere udbygning af boligudbuddet...

Overordnede barrierer for et øget boligudbud

	Juridiske rammer og barrierer	Økonomiske incitament	Politiske formål og barrierer
Kapacitet incitament	Udfordring #1 Særinteresser og hensyn bland aktører	Ejerforhold	Bolig- og grundpriser mv.
	Udfordring #2 Kommunale særinteresser	Planlovgivning	Beboersammensætning og skattegrundlag
	Udfordring #3 Kommunal kapacitet	Anlægsloft og planlov	Følgeomkostninger ved byudvikling
	Udfordring#4 Markedskapacitet	Udbudsregler og regulativer	Højere omkostninger ved byggeri i visse områder, samt konjunkturudsving
			Byens og bygningers funktioner
			Lokal forankring
			Politisk usikkerhed
			Politisk usikkerhed

Barrierer og incitamenter

Barrierer og incitamenter

- Men den kernen i problemstillingen er dybest set enkel:

Stærke, konkrete interesser i behersket boligudbud

- Højere priser
- Bedre oplevet bykvalitet
- Mindre belastning af offentlig service og infrastruktur
- Lavere offentligt investeringsbehov



Diffuse interesser i øget boligudbud

- Vinderne er "potentielle beboere" - som formentlig end ikke ved de er det endnu
- Samt byhelheden, samfundet og sammenhængskraften

Veje fremad?

- Hvad er værdien af et tilstrækkeligt boligudbud i København – dybest set?
- Hvis manglende boligudbud er et problem, som skal løses, kræver det en politisk vilje til at prioritere dets løsning højt.
- Den politiske vilje skal udmønte sig i et stærkt helhedsperspektiv – dvs. behov for instanser og indsatser, som tager helhedens synsvinkel og kan sætte særinteresser til side.

Konkrete handlingsmuligheder

- Stærkere overordnet koordinering i hovedstadsregionen (fx et rammesættende Regionalt Udviklingsråd med særligt fokus på boligudbud)
- Bedre lovgivningsmæssige rammer og incitamentter for kommunale anlægs- og følgeinvesteringer i medfør af boligudbud og befolkningsvækst.

**TAK FOR
OPMÆRKSOMHEDEN**