

Hard facts. Clear stories.

Copenhagen
Economics

CE

ANALYSE AF BOLIGSALG OG -PRISER I HÅRDE GHETTOOMRÅDER

TRAFIK-, BYGGE- OG BOLIGSTYRELSEN
17. JANUAR 2019

FORFATTERE

Sigurd Næss-Schmidt, Partner
Christian Heebøll, Senior Economist
Lærke Kilsdal, Analyst

FORORD

Som en del af planen ”Ét Danmark uden parallelsamfund – Ingen ghettoer i 2030” har et bredt flertal i Folketinget besluttet, at andelen af almene familieboliger i de 15 hårde ghettoområder skal nedbringes til maksimalt 40 pct. inden år 2030. Den ønskede ændring af sammensætningen af boliger kan ske igennem flere forskellige redskaber bl.a. salg af grunde til privat byggeri og salg af de eksisterende almene familieboliger eller boligblokke. Boligselskaber og kommuner, der er ansvarlige for de relevante ghettoområder, skal udarbejde en udviklingsplan, der beskriver, hvordan de vil udvikle boligområderne og nedbringe andelen af almene familieboliger, samt hvordan planerne finansieres.

Som en del af aftale om ”Initiativer på boligområdet, der modvirker parallelsamfund” af 9. maj 2018 er det besluttet, at der gennemføres en analyse af mulighederne for salg af almene familieboliger i de hårde ghettoområder, herunder belyses priseniveauet ved salg af boliger. Analysen skal indgå i vurderingen af udviklingsplanerne.

I rapporten forklares først rapportens målsætninger, samt vores overordnede tilgang i analysen, samt de mulige planer vi ser og ligger til grund for analysen (Kapitel 1). Derefter gives en karakteristik af de forskellige områdetyper samt illustration af resultater for salgspriser og salgsmuligheder under de forskellige scenarier for områderne. Her opdeles analysen i fem ghettoområder i storbyområder (Kapitel 2), fem øvrige ghettoområder på Sjælland (Kapitel 3) og fem ghettoområder i Midt- og Syddjylland (Kapitel 4). I Bilag A er der en karakteristik af de enkelte områder, i Bilag B en mere uddybende og teknisk forklaring af vores analysemetoder, og i Bilag C fremgår udvalgte citater fra interviews med pensionskasser.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Forord	0
Sammenfatning	8
1 Introduktion, målsætning og tilgang	12
1.1 "Ét Danmark uden parallelsamfund"	12
1.2 Forskellige scenarier for salg	15
1.3 Analyse og metodetilgang	17
2 Ghettoområder i storbyer	20
2.1 Karakteristik af de ghettoområder i storbyer	20
2.2 Forventede salgspriser i ghettoområderne i storbyer	27
3 Ghettoområder i forstæder og andre større byer på Sjælland	35
3.1 Karakteristik af ghettoområder i forstæder og andre større byer på Sjælland	35
3.2 Forventede salgspriser i ghettoområder i forstæder og andre større byer på Sjælland	42
4 Ghettoområder i større byer i Midt- og Sydjylland	49
4.1 Karakteristik af ghettoområder i Midt- og Sydjylland	49

4.2	Forventede salgspriser i ghettoområder i Midt- og Sydjylland	56
	Litteraturliste	63

OVERSIGT OVER TABELLER

Tabel 1 Karakteristik af hårde ghettoområder i storbyer	25
Tabel 2 Størrelse og behov for omdannelse i ghettoområder i storbyer.....	27
Tabel 3 Potentiel salgspris ved salg af 10 pct. af de boliger, der skal omdannes i ghettoområder i storbyer	29
Tabel 4 Potentiel salgspris ved salg af 30 pct. af de boliger, der skal omdannes i ghettoområder i storbyer	30
Tabel 5 Potentiel pris når blokke sælges til udlejning uden lejere i ghettoområder i storbyer	31
Tabel 6 Potentiel pris når blokke sælges til udlejning med halvdelen af lejerne i ghettoområder i storbyer ..	32
Tabel 7 Karakteristik af hårde ghettoområder på Sjælland.....	40
Tabel 8 Størrelse og behov for omdannelse i ghettoområder på Sjælland	42
Tabel 9 Potentiel salgspris ved salg af 10 pct. af de boliger, der skal omdannes i ghettoområder på Sjælland.....	43
Tabel 10 Potentiel salgspris ved salg af 30 pct. af de boliger, der skal omdannes i ghettoområder på Sjælland	44
Tabel 11 Potentiel pris når blokke sælges til udlejning uden lejere i ghettoområder på Sjælland	45
Tabel 12 Potentiel pris når blokke sælges til udlejning med halvdelen af lejerne i ghettoområder på Sjælland	46
Tabel 13 Karakteristik af hårde ghettoområder i Jylland	54
Tabel 14 Størrelse og behov for omdannelse i ghettoområder i Jylland	56

Tabel 15 Potentiel salgspris ved salg af 10 pct. af de boliger, der skal omdannes i ghettoområder i Midt- og Sydjylland	57
Tabel 16 Potentiel salgspris ved salg af 30 pct. af de boliger, der skal omdannes i ghettoområder i Midt- og Sydjylland	58
Tabel 17 Potentiel pris når blokke sælges til udlejning uden lejere i ghettoområder i Midt- og Sydjylland	59
Tabel 18 Potentiel pris når blokke sælges til udlejning med halvdelen af lejerne i ghettoområder i Midt- og Sydjylland	60

OVERSIGT OVER FIGURER

Figur 1 Oversigt over de 15 hårde ghettoområder	14
Figur 2 Illustration af metodetilgang	19
Figur 3 Byområdernes placering og indikationer på attraktivitet – ghettoområder i storbyer	20
Figur 4 Markedsindikatorer på nærmiljøets attraktivitet ved ghettoområder i storbyer	22
Figur 5 Andelen af forskellige boligtyper og socialøkonomiske forhold i nærområdet omkring ghettoområder i storbyer	23
Figur 6 Socialøkonomiske forhold i ghettoerne og nærområdet – ghettoområder i storbyer	24
Figur 7 Forventede salgspriser i ghettoområder i storbyer	33
Figur 8 Forventede salgspriser ved nyopførte leje- og ejerboliger i ghettoområder i storbyer i forhold til omkostninger til bygning af ny bolig	34
Figur 9 Byområdernes placering og indikationer på attraktivitet – ghettoområder på Sjælland	36
Figur 10 Markedsindikatorer på nærmiljøets attraktivitet ved ghettoområder på Sjælland	37
Figur 11 Andelen af forskellige boligtyper og socialøkonomiske forhold i nærområdet omkring ghettoområder på Sjælland	38
Figur 12 Socialøkonomiske forhold i ghettoerne og nærområdet – ghettoområder på Sjælland	39
Figur 13 Forventede salgspriser i ghettoområderne i forstæder og større byer på Sjælland	47
Figur 14 Forventede salgspriser ved nyopførte leje- og ejerboliger i ghettoområder i forstæder og andre større byer på Sjælland.....	48

Figur 15 Byområdernes placering og indikationer på attraktivitet – ghettoområder i Jylland.....	50
Figur 16 Markedsindikatorer på nærmiljøets attraktivitet ved ghettoområder i Jylland.....	51
Figur 17 Andelen af forskellige boligtyper og socialøkonomiske forhold i nærområdet omkring ghettoområder i Jylland	52
Figur 18 Socialøkonomiske forhold i ghettoerne og nærområdet - ghettoområder i Jylland	53
Figur 19 Forventede salgspriser i ghettoområder i Midt- og Sydjylland	61
Figur 20 Forventede salgspriser ved nyopførte leje- og ejerboliger i ghettoområder i Midt- og Sydjylland	62

OVERSIGT OVER BOKSE

Boks 1 Ghattokriterier for de 15 områder	13
Boks 2 Udfordringer ved vurdering af salgspriser i de hårde ghettoområder	18
Boks 3 Helhedsplaner for ghettoerne i storbyområder .	26
Boks 4 Helhedsplaner for ghettoerne på Sjælland	41
Boks 5 Helhedsplaner for ghettoerne i Jylland.....	55

SAMMENFATNING

Boligsalg og -priser i hårde ghettoområder

”Ét Danmark uden parallelsamfund”

Som en del af planen ”Ét Danmark uden parallelsamfund – Ingen ghettoer i 2030” har et bredt flertal i Folketinget besluttet, at andelen af almene familieboliger i de 15 hårde ghettoområder skal nedbringes til maksimalt 40 pct. inden år 2030. Der i dag samlet set ca. 16.000 almene familieboliger i de 15 områder.¹

De hårde ghettoområder er større almene boligområder, der i fire år i træk har været på Transport-, Bygnings- og Boligministeriets ghettoliste og derfor opfylder ghettokriterierne². Områderne ligger spredt i forskellige dele af landet, fordelt på 10 forskellige kommuner. Fem af ghettoerne ligger i storbyområderne København, Aarhus og Odense, fem ligger i forstæder til København eller større byer på Sjælland og endeligt ligger fem i større byer i Midt- og Sydjylland.

Den ønskede ændring i antallet af almene familieboliger kan ske gennem en kombination af flere typer redskaber: *i*) salg af grunde til privat boligbyggeri mv., *ii*) salg af eksisterende almene boliger til privatpersoner, pensionskasser eller andre, *iii*) omdannelse af eksisterende almene boliger til andre almene boligformer (ungdoms- eller ældreboliger) eller til erhverv, samt *iv*) nedrivning af boliger og omdannelse til grønne områder mv. Desuden er der bevilget 10 mia. kr. fra Landsbyggefonden til blandt andet renovering, nedrivning og infrastrukturforbedringer i de udsatte områder for at forbedre områderne. I denne rapport undersøges redskaberne *i*) og *ii*) dvs. salg af boliger og/eller grunde.

I de fleste hårde ghettoområder vil nedbringelsen af andelen af almene familieboliger kræve initiale investeringer i området og bygningerne. En del kan sikres af offentlige renoveringstiltag og øvrige investeringer, men det kan også være relevant at få flere større, aktive private investorer ind, eventuelt sammen med private boligejere. Her er det afgørende, at de private investorer/ejere har de rette incitamenter til at investere i forbedringer af boliger og område.³ Disse incitamenter kræver først og fremmest, at investeringerne er rentable, altså at renovering af boliger og den bredere infrastruktur omkring området forventeligt vil kunne tiltrække nye beboere med en tilstrækkelig høj betalingsvillighed.

Forskellige typer områder med forskellige muligheder

Den praktiske tilgang til ghettoområdernes planer for nedbringelse af andelen af almene familieboliger afhænger af områdernes og bygningernes faktiske placering, arealernes udnyttelse samt udlejnings- og investeringsusikkerhed og betalingsvillighed for boliger i byområdet. For de attraktive storbyområder (med boligmarkeder med stor efterspørgsel) vurderer vi, at der er gode muligheder for at

¹ Data for boligmasse er fra 2017.

² I 2018, 2019 og 2020 gælder en overgangsordning for boligområderne. Boligområderne skal i disse tre år have været på ghettolisten i de seneste fem år (og ikke fire år), før de bliver kategoriseret som et hårdt ghettoområde.

³ Privat ejerskab vil ikke medføre en større forbedring af området og en mere blandet beboersammensætning, hvis den nye ejer blot beholder de samme lejere til samme lejeniveau.

sælge relativt mange boliger i områderne, både til pensionskasser og til private boligejere – hvilket vi også har fået bekræftet fra interview med større danske pensionskasser.

Der er større udfordringer med at få store investorer til at investere i de mindre byområder, hvor bolig- og lejepriser i forvejen er lave og eventuelt faldende, og hvor nogle boliger tilmed risikerer at stå tomme (lav likviditet i markedet). Problemet i disse områder er, at betalingsvilligheden for tidligere almene familieboliger ikke er særlig høj, og den vil heller ikke stige meget ved en gennemgribende renovering. For familier med relativt høj indkomst vil der ofte være andre og bedre alternativer i disse områder, der ikke er meget dyrere, herunder nye boliger (rækkehuse, parcelhuse mv.).

Der findes imidlertid en række tiltag og muligheder i disse områder, der kan hjælpe udviklingen på vej, herunder et målrettet samarbejde med private investorer. Ud over en klar udviklingsplan for området fra kommunens og boligselskabets side, kan kommunen gå ind og foretage/garantere en del af de krævede investeringer (fx i infrastruktur) for at forbedre områderne, inden boligerne sælges til private investorer. Man kan også indgå et offentlig-privat samarbejde (OPP), hvor kommunen og en privat investor går sammen om udvikling af områderne. Det kan fx betyde, at den private investor også bidrager til at medfinansiere udvikling af et område med modstykke i forventede højere indtægter fra huslejer mv. I de mest usikre områder kan fleksibilitet i investeringerne også være en hjælp, fx hvor investorer starter med en mindre investering med mulighed for skalering senere, hvis projektet bliver en succes.

Ghettoområder i storbyer

De fem hårde ghettoområder Mjølnerparken og Tingbjerg i København, Bispehaven og Gellerupparken i Aarhus og Vollsmose i Odense er alle ghettoområder, der ligger i attraktive danske storbyer. Da områderne ligger i attraktive byområder med relativt høje boligpriser og lejeniveauer, er der gode muligheder for salg af boliger i ghettoområderne til både private og institutionelle investorer.

De fem ghettoområder er opført i 1960'erne og 1970'erne med undtagelse af Mjølnerparken, som er opført i 1984-1987. Ghettoområderne består hovedsageligt af etagebyggeri. Boligselskaberne i de fem ghettoområder vurderer selv, at standen i områderne er mindre god til dårlig, og områderne vil derfor kræve renoveringer og modernisering. Netop renoveringer er en del af de fysiske helhedsplaner i to ud af de fem ghettoområder, hvor Mjølnerparken med hjælp fra Landsbyggefonden allerede er påbegyndt disse renoveringer.

Vi undersøger fire salgsscenarier for hvert område: salg af få boliger, salg af mange boliger, salg af boliger til udlejning uden nuværende lejere og salg af boliger til udlejning hvor 50 pct. af lejerne bliver boende. På trods af boligernes relativt dårlige stand (ifølge deres egne vurderinger) finder vi, at samtlige af de undersøgte salgsscenarier resulterer i relativt høje salgspriser i Mjølnerparken. Resultaterne er især drevet af Københavns store attraktivitet – både nu og i de kommende år. For Tingbjerg, Bispehaven og Gellerupparken finder vi ligeledes, at salgsprisen i alle de undersøgte salgsscenarier er relativt høje, men det forventede salgspromø stiger relativt meget, hvis boligerne sælges som ejerboliger og ikke udlejningsboliger. I disse tre ghettoområder er der planlagt opførelse af nye boliger, som også alle er rentable, uanset om de sælges som ejer- eller lejeboliger.

For Vollsmose er salgspromøuet i de undersøgte salgsscenarier relativt lave. Omkring Vollsmose er der en del ledige arealer, og der er derfor også mulighed for at opføre nye ejer- eller lejeboliger. Salgsprisen ved salg af ny-opførte boliger forventes at være højere end salgsprisen på eksisterende boliger

i Vollsmose. Det tilsiger, at opførsel af nye boliger kan være et mere attraktivt scenario end renovering og efterfølgende salg af eksisterende boliger.

For alle de undersøgte scenarier i de 15 hårde ghettoområder er de forventede salgspriser behæftet med usikkerhed. Dette skyldes, at der er usikkerhed omkring "ghetto-effekten", som påvirker priserne negativt, og der er også usikkerhed omkring effekten af at øge udbuddet af boligerne med relativt mange boliger på kort sigt. Den negative effekt af øget udbud af boligerne kan antageligvis dæmpes ved gradvist at udbyde boligerne til salg frem mod 2030.

Ghettoområder i forstæder og andre større byer på Sjælland

De fem hårde ghettoområder Tåstrupgård og Gadehavegård i Høje Taastrup, Agervang i Holbæk, Ringparken i Slagelse og Motalavej i Korsør ligger i forstæder til København eller i andre større byer på Sjælland med mindre umiddelbar attraktivitet sammenholdt med storbyområderne.

Ghettoområderne i Høje Taastrup ligger tæt på København, og i nærområdet til disse ghettoer forventes en relativt høj befolkningsvækst frem til 2030, og lejeniveauerne er allerede nu relativt høje. For områderne omkring de øvrige tre ghettoområder forventes også en positiv befolkningsvækst frem til 2030, men lejeniveauer og boligpriser er generelt lavere.

Ghettoområderne er alle opført i 1960'erne og 1970'erne, og bygningerne er typisk ghettobyggeri på ca. 4 etager. Standen i boligerne er af boligselskaberne vurderet til at være mindre god eller rimelig god med undtagelse af Tåstrupgård, hvor boligselskabet har vurderet standen til at være dårlig. På trods af, at standen vurderes bedre i disse ghettoer end ghettoerne i storbyer, er der stadig et relativt stort behov for renovering.

Når de forventede salgspriser for sjællandske ghettoområder undersøges, finder vi overordnet salgspriser på niveau med salgspriserne for ghettoområder i storbyer. Især i Høje Taastrup er salgspriserne ved salg af eksisterende boliger relativt høje, især ved salg af boliger som ejerboliger. For Agervang finder vi, at et scenario med salg af mange boliger til en strategisk investor resulterer i den højeste forventede salgspris.

Slutteligt finder vi, at salgspriserne i samtlige scenarier er relativt lave i Ringparken og Motalavej. For alle de sjællandske ghettoområder, og dermed også for Ringparken og Motalavej, finder vi også, at opførelse af nye boliger har en højere forventet salgspris end salg af eksisterende boliger. Vi finder, at salg af nye ejerboliger har den højeste forventede salgspris. Det tilsiger, at opførsler af nye boliger kan være et mere attraktivt scenario end renovering og efterfølgende salg af eksisterende boliger.

Ghettoområder i større byer i Midt- og Sydjylland

Ghettoområderne i Midt- og Sydjylland består af Stengårdsvej i Esbjerg, Finlandsparken i Vejle, Sundparken i Horsens og Munkebo og Skovvejen/Skovparken i Kolding. Ghettoområderne ligger, med undtagelse af Esbjerg, i og omkring Trekantområdet, som forventes at forblive attraktivt i de kommende år.

De fem ghettoområder i Midt- og Sydjylland er ligesom de øvrige ghettoområder typisk etagebyggeri, der er opført i 1960'erne og 1970'erne. Boligselskaberne vurderer, at byggeriets stand er god og tidsvarende i alle fem områder, hvilket medfører, at boligerne vurderes at have et mindre behov for renovering og modernisering i forhold til de øvrige hårde ghettoområder.

For Stengårdsvej og Skovvejen finder vi, at den forventede salgspris er ret ens i alle fire scenarier. Boligorganisationerne skal dog være opmærksomme på, om det vil være rentabelt at renovere boligerne inden de forventede salgspriser kan realiseres.

For Finlandsparken, Sundparken og Munkebo er de forventede salgspriser i alle scenarier lidt højere end for Stengårdsvej og Skovvejen. For Finlandsparken er der ikke stor variation i de forventede salgspriser på tværs af scenarier, men området forventes at få det største salgspovenu, hvis boligerne sælges til udlejning. For Sundparken og Munkebo er der omvendt relativt stor variation på tværs af scenarier, og i disse områder vil salg af ejerboliger resultere i det højeste salgspovenu.

KAPITEL 1

INTRODUKTION, MÅLSÆTNING OG TILGANG

I vurderingen af salgsprovenuier og muligheder for salg af boliger i de hårde ghettoområder er det vigtig først at forstå, hvilke krav der stilles til områderne, samt hvilke mulige udviklingsplaner der findes for at efterkomme disse. I dette kapitel gives først en forklaring af planen og målsætningen om nedbringelse af andelen af almene familieboliger i de hårde ghettoområder (afsnit 1.1). Dernæst forklares de forskellige mulige udviklingsplaner i de forskellige områder, samt vigtige komponenter og tiltag (afsnit 1.2). Til sidst vil vi kort komme ind på vores metodetilgang (afsnit 1.3).

De skøn for priser ved salg af boliger i de 15 områder – enkeltvis eller i blokke – frem mod 2030, der præsenteres i kapitel 2-4, er modelberegnete på grundlag af faktiske salgspriser for tilsvarende etageboliger i nærområdet, dog uden 'objektive' data om det almene byggeri stand mv. Prisskønnene er derfor i sagens natur behæftet med usikkerhed.

1.1 "ÉT DANMARK UDEN PARALLELSAMFUND"

Som en del af planen "Ét Danmark uden parallelsamfund – Ingen ghettoer i 2030" har et bredt flertal i Folketinget besluttet, at andelen af almene familieboliger i de 15 hårde ghettoområder skal nedbringes til maksimalt 40 pct. af deres nuværende antal inden år 2030.⁴ Nogle områder kan undtagelsesvist få lov til at bibeholde en højere andel, hvis visse omstændigheder er opfyldt. Desuden kan boliger, der er revet ned siden 2010, tælles med i opgørelsen, hvis de ikke er erstattet af nye almene familieboliger.⁵

De hårde ghettoområder er defineret ud fra de såkaldte ghettokriterier. De udgør større områder på mere end 1.000 indbyggere, der i flere år har haft en høj andel af ikke-vestlige indvandrere og efterkommere, mange personer uden for arbejdsmarkedet, et lavt uddannelses- og indkomstniveau samt et højt kriminalitetsniveau, jf. Boks 1. Områderne ligger spredt i forskellige dele af landet, fordelt på 10 forskellige kommuner. Fem af ghettoerne ligger i *storbyområder*, to i København, to i Aarhus og en i Odense. Fem ligger i *forstæder til København og andre større byer på Sjælland*; hhv. to i Høje Taastrup, to i Slagelse kommune og en i Holbæk. De sidste fem ligger i *store byer i Midt- og Sydjylland*; fire af dem i Trekantområdet og en i Esbjerg, se Figur 1 nedenfor. Områderne er desuden ganske forskellige i størrelse og karakteristik, hvilket vi kommer ind på i Kapitel 2-4.

⁴ I denne rapport analyseres salgsprovenuet for de 15 hårde ghettoområder på ghettolisten pr. 1. december 2018.

⁵ Undtagelserne fremgår af lovforslaget "Initiativer der modvirker parallelsamfund" og angår fx områder, hvor de almene familieboliger i ghettoområdet udgør en stor del af kommunens samlede antal almene familieboliger, områder med en høj bebyggelsesprocent uden plads til flere nye boliger, eller områder hvor markedsprisen på nyopførte boliger forventes lavere end omkostningerne relateret til at bygge boligerne. Endvidere kan der dispenseres fra kravet for hårde ghettoområder, som har færre end 2.100 beboere og som ikke opfylder kriteriet vedrørende andelen af dømte beboere. I opgørelsen af andelen af almene familieboliger medregnes desuden også boliger, der er revet ned siden 2010. Data for boligmassen og dermed behov for omdannelse er fra 2017 og eksklusiv erhvervsareal.

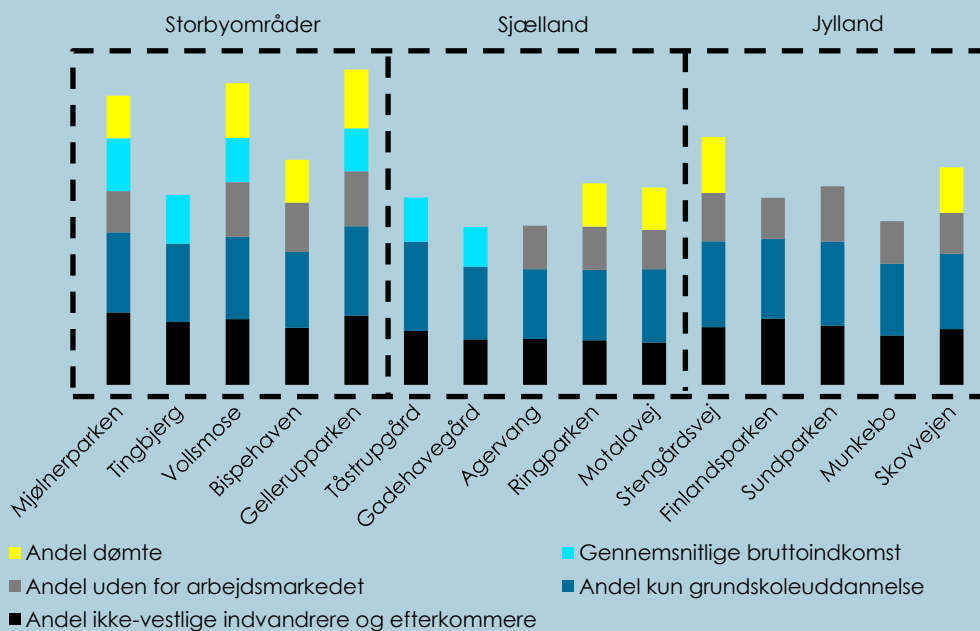
Boks 1 Ghettokriterier for de 15 områder

Ghettoområderne er pr. 1. december 2018 defineret som almene boligområder med mere end 1.000 beboere, der opfylder mindst to af kriterierne 1 til 4 og opfylder kriterie 5:

1. Andelen af beboere mellem 18-64 år uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller under uddannelse overstiger 40 pct.
2. Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse, overstiger 60 pct.
3. Den gennemsnitlige bruttoindkomst i området er mindre end 55 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst i regionen
4. Andelen af dømte beboere overstiger 1,98 pct. (3 gange landsgennemsnittet)
5. Andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande overstiger 50 pct.

De forskellige kriterier kan dog udgøre et større eller mindre problem for de forskellige områder. Dette er illustreret i nedenstående figur, hvor søjlernes areal indikerer, i hvilket omfang området opfylder det givne ghettokriterie. For eksempel fremgår det, at Gellerupparken opfylder mange kriterier, og at problemet med andelen af dømte er største i denne ghetto.

Figur: Graden hvormed områderne opfylder ghettokriterierne:



Kilde: Copenhagen Economics baseret på notat fra Transport-, Bygnings- og Boligministeriet

Figur 1
Oversigt over de 15 hårde ghettoområder

Storbyområder ●

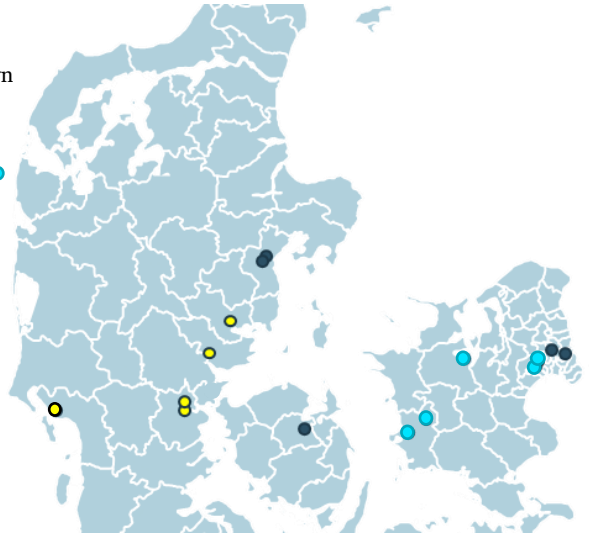
1. Mjølnerparken, København
2. Tingbjerg/Utterslevhuse, København
3. Vollsmose, Odense
4. Bispehaven, Aarhus
5. Gellerupparken, Aarhus

Forstæder og provinsbyer på Sjælland ●

6. Tåstrupgård, Høje Taastrup
7. Gadehavegård, Høje Taastrup
8. Agervang, Holbæk
9. Ringparken, Slagelse
10. Motalavej, Slagelse

Provinsbyer i Midt- og Syddjylland ●

11. Munkebo, Kolding
12. Skovparken, Kolding
13. Sundparken, Horsens
14. Finlandsparken, Vejle
15. Stengårdsvej, Esbjerg



Note: De mørkeblå prikker på kortet angiver ghettoer i storbyområder. De lyseblå angiver ghettoer på Sjælland og de gule angiver ghettoer i Midt- og Syddjylland. Alle områder opfylder min. 3 af de såkaldte ghettokriterier og har desuden været på ghettolisten de sidste 4 år (derfor hårde ghettoområder).

Kilde: Copenhagen Economics, "Ét Danmark uden parallelsamfund – Ingen ghettoer i 2030" samt ghettolisten pr. 1 december 2018.

Den ønskede ændring af boligsammensætningen i de hårde ghettoområder kan ske igennem kombination af fire generelle typer af redskaber:

1. **Salg af eksisterende almene boliger** til privatpersoner, pensionskasser eller andre.
2. **Omdannelse af eksisterende almene boliger til andre almene boligformer eller erhverv**, dvs. omdannelse til ældre- eller ungdomsboliger eller erhverv.
3. **Nedrivning af boliger** og omdannelse til grønne områder mv.
4. **Salg af grunde** til privat byggeri og opførelse af ejerboliger, private udlejningsboliger mv.

De tre førstnævnte indgreb er relativt set mest effektive ift. nedbringelse af andelen af almene familieboliger, da de mindsker antallet af almene familieboliger (tælleren). Salg af grunde til opførelse af nye boliger af andre typer vil øge den samlede boligmasse i området (nævneren), hvorved det eksisterende antal almene familieboliger kommer til at udgøre en mindre andel.

Rapporten undersøger primært salg af eksisterende almene boliger og sekundært salg af grunde. Ghettoområdernes behov for omdannelse er beregnet på baggrund af boligmassen eksklusiv erhvervsareal i 2017.

Boligselskaber og kommuner, der er ansvarlige for de 15 hårde ghettoområder, skal udarbejde en udviklingsplan, der beskriver hvordan man vil udvikle boligområderne og nedbringe andelen af almene familieboliger. Den kommende boligaftale målretter desuden 10 mia. kr. fra Landsbyggefonden til blandt andet renovering, nedrivning og ændringer af infrastruktur i de udsatte områder i perioden

2019-2026.⁶ Derudover vil der forventeligt også være andre former for udvikling af områderne (fx infrastruktur og grønne områder) ud over den påkrævede ændring af andelen af almene familieboliger og dertilhørende ændring i sammensætningen af beboerne.

Denne rapport har til formål at understøtte valideringen af disse udviklingsplaner ved at påpege mulighederne for salg af almene familieboliger og grunde i de hårde ghettoområder.

1.2 FORSKELLIGE SCENARIER FOR SALG

Det konkrete indhold af kommunernes og boligforeningernes salgs- og udviklingsplaner kan have afgørende betydning for, hvilket salgsprovenu der kan forventes.⁷ En klar udviklingsplan er ofte en forudsætning for, at større investorer har interesse i at investere i områder. Områdernes salgs- og udviklingsplaner kan dog bestå af mange forskellige kombinationer af de fire generelle typer af redskaber (forklaret ovenfor) og med forskellige områdespecifikke tiltag.

For at give et overblik over mulighederne og forventede salgsprovenuer vil vi i denne rapport fokusere på fire generelle scenarier for hvert ghettoområde og en samlet vurdering, herunder muligheden for salg af grunde til boligbyggeri. Scenarierne er tænkte eksempler, der gennemføres for alle områderne. De kan bruges til at give et overblik over, hvordan priserne i de enkelte områder afhænger af brugen af de forskellige redskaber.

- 1) **Få boliger sælges i frit salg og mange omdannes/rives ned.** Her ser vi på et scenarie, hvor 10 pct. sælges, 25 pct. rives ned og 25 pct. omdannes til ungdomsboliger og ældreboliger. Det vil typisk være ved omdannelse til ejerboliger og direkte salg til private boligejere. Scenariet kræver dog, at der investeres i området, så det bliver attraktivt for private boligejere.
- 2) **Mange boliger sælges i hele blokke mhp. videresalg** og få omdannes/rives ned. Konkret ser vi på et scenarie hvor 30 pct. sælges, 15 pct. rives ned og 15 pct. omdannes. Her vil det være oplagt med en privat investor eller developer som midlertidig ejer, der er i stand til at gå ind og købe mange boliger, med beføjelser til at udvikle området og renovere bygninger mv.
- 3) **Mange boliger sælges til investor som lejeboliger uden lejere** til pensionskasser eller andre investorer med henblik på udlejning. Her ser vi tilsvarende på et scenarie hvor 30 pct. sælges, 15 pct. rives ned og 15 pct. omdannes.
- 4) **Mange boliger sælges i hele blokke med ca. halvdelen af lejerne** til pensionskasser eller andre investorer med henblik på udlejning. Til forskel fra scenarie nr. 3 antager vi her, at halvdelen af lejerne bliver boende. De lejere, der bliver boende, skal leve op til de udlejningskriterier, som kommunalbestyrelsen fastsætter for almene boliger, der i udsatte boligområder sælges med henblik på privat udlejning. I hårde ghettoområder er det et lovkrav, at lejere, der ikke opfylder disse kriterier, skal opsiges ved salg.

Derudover vurderer vi salgsscenerierne, herunder mulighederne for salg af grunde til boligbyggeri. I tillæg til selve salgssceneriet vil vi i analysen også kigge på, hvordan områderne i øvrigt ændres. Det forventes fx, at kriminaliteten falder til et gennemsnit for tilsvarende områder, samt at der skabes

⁶ Disse midler stilles til rådighed for udvikling af alle ghettoområder i Danmark, ikke kun hårde ghettoområder.

⁷ I denne rapport tager vi udgangspunkt i den eksisterende boligmasse i 2017 eksklusiv erhvervsareal og de generelle krav til hvert af område, dvs. uden eventuel dispensation mv. Hvis nogle boliger allerede er omdannet eller revet ned siden 2010, vil dette blive medinddraget i analysen.

flere grønne områder. Disse yderligere positive tiltag for områderne vil også påvirke det forventede salgsprovenu. Desuden vil vi komme nærmere ind på, hvad der ellers er afgørende for interessen fra investorer, fx pensionskasser.

1.2.1 Forskellige typer områder med forskellige muligheder

De 15 områder ligger meget forskelligt placeret regionalt og lokalt med varierende muligheder og attraktiviteter i nærområdet, samt varierende bygnings- og områdespecifik ”kvalitet” på en række punkter.

Når områdernes kvalitet kan løftes ved ændringen af boligsammensætningen og typen af ejere, skyldes det særligt to relaterede faktorer:⁸

1. **En mere blandet beboersammensætning** og bedre social infrastruktur, hvilket forstærker områdets kvalitet og attraktivitet, og tiltrækker endnu flere beboere med højere socialøkonomisk status osv. (en selvforstærkende tendens).
2. **Privat ejerskab i området** øger det private engagement ift. at forbedre området – såkaldt *aktivt ejerskab*. I først omgang kan det typisk ske ved, at en større investor, fx pensionskasse, opkøber relativt mange boliger med det formål at forbedre områdets kvalitet, renovere lejeboliger, bygninger mv., og derved skaber social og privatøkonomisk værdi (højere pris ved videresalg eller lejeindtægter).

I de fleste ghettoområder kræves relativt store initiale investeringer i området. Det kan også være relevant at få flere større aktive private investorer ind, eventuelt sammen med private boligejere. Her er det dog afgørende, at de private investorer/ejere har de rette incitamenter til at investere i forbedringer af boliger og område.⁹ Disse incitamenter kræver først og fremmest, at investeringerne er rentable, idet de forventes at kunne tiltrække nye beboere med en højere betalingsvillighed (og betalingsmulighed).

For de attraktive storbyområder vurderer vi, at der er gode muligheder for at sælge relativt mange boliger i områderne, både til pensionskasser og til private boligejere – hvilket vi også har fået bekræftet fra interview med større danske pensionskasser, se Bilag C.

Der er større udfordringer med at få større investorer til at investere i de mindre byområder, hvor bolig- og huslejepriser er lavere, og nogle boliger tilmed risikerer at stå tomme (lav likviditet i markedet). Problemet i disse områder er, at betalingsvilligheden for denne type familieboliger ikke er særlig høj, og den vil ikke stige meget selv med en gennemgribende renovering af boliger og områder. For familier med relativt høj indkomst, vil der ofte være andre og bedre alternativer i disse områder, der ikke er voldsomt meget dyrere (rækkehuse, parcelhuse mv.). Dermed vil det være vanskeligt at tiltrække investorerne til området, og der sker altså ikke det ønskede løft i områdernes kvalitet og beboersammensætning.

⁸ På et mere bystrategisk niveau handler det om at have en helstøbt plan med området, indeholdende de rette elementer, jf. fx Statens Byggeforskningsinstitut (2017) og Bech-Danielsen Stender (2017).

⁹ Privat ejerskab vil ikke medføre en større forbedring af område og en mere blandet beboersammensætning, hvis den nye ejer blot beholder de samme lejere til samme lejeniveau.

Der findes imidlertid en række tiltag og muligheder i disse områder, der kan hjælpe udviklingen på vej herunder et målrettet samarbejde med private investorer.¹⁰ Ud over en klar plan for udviklingen af områderne fra kommuner og boligselskabers side, kan følgende tiltag øge interessen fra private investorer:¹¹

1. **Kommunen og boligorganisationen foretager/garanterer en del af ”de krævede investeringer”** i fx infrastruktur for delvist at løfte områderne inden boligerne sælges til private. Det vil naturligt øge investeringsinteressen fra private investorer, da det mindsker deres risiko og behovet for investering i områder for tiltrækning af nye beboere med højere betalingsvillighed.
2. **Såkaldt offentligt-privat samarbejde (OPP).** Her går en privat investor og kommunen sammen om udvikling af områderne, og kommunen påtager sig eventuelt en større del af risikoen og de deler værdiskabelsen på en hensigtsmæssig måde.
3. **I områder med en rimelig høj attraktivitet, kan det hjælpe, at en privat investor gives relativt store beføjelser** til at omdanne området, samtidig med at der sælges en relativ stor del af boligerne i området. Dermed vil en større del af en eventuel værdistigning i området tilfalde investoren, og investoren vil have mindre risiko for at området ikke udvikler sig som planlagt, da de har stor kontrol med området. Dette kræver dog en rimelig høj attraktivitet i området.
4. **I andre områder af mere usikker karakter, kan en mulighed omvendt være, at tillade en investor at købe og udvikle relativt få boliger til en start** (en eller to boligblokke), men med mulighed (option) for investeringer i flere boliger senere, hvis strategien er en succes. Herved har investoren relativt mindre at miste, men kan stadig tjene relativt meget, hvis udviklingsplanen virker (til fordel for både kommunen og investor).

1.3 ANALYSE OG METODE TILGANG

De mange områdespecifikke forhold, muligheder og udfordringer stiller store krav til vores metoder ift. vurderingen af salgsmuligheder og -provenuier. Det skyldes dels, at de i høj grad afhænger af, hvilken udviklingsplan områderne forfølger, og dels at der ikke findes tidligere eksempler og udfald ved omdannelser af udsatte områder i denne målestok, og slet ikke for de respektive områder, se Boks 2 for yderligere uddybning heraf.

¹⁰ Det kan være fordelagtigt for investor at have en sikker lejeindtægt fra starten fra lejere, der opfylder udlejningskriterierne i mindre byområder, se interviews i Bilag C. Derfor kan der være behov for tiltag, der øger investors incitament til at investere i områdets udvikling.

¹¹ Hvis ikke kommunen bibeholder de givne boliger, vil de fx ofte skulle bygge boliger andre steder i kommunen i stedet for. Flere velstillede borgere i kommunen vil også have en positiv effekt for økonomisk vækst i området. Endvidere er hele planen om at opløse parallelsamfund i Danmark en vigtig socialøkonomisk gevinst at tage med i den samlede betragtning.

Boks 2 Udfordringer ved vurdering af salgspriser i de hårde ghettoområder

Vi identificerer fire vigtige udfordringer, når salgspriser i de hårde ghettoområder skal vurderes:

1. **Mangel på information om områderne:** Ghettoområderne er almene boligområder, hvor der ikke findes data for salgspriser eller private lejeniveauer. Derfor anvender vi data for individuelle lejepreiser og salgspriser for boliger i nærtliggende områder med lignende karakteristika som ghettoområdet (efter en eventuel omdannelse). For at imødekomme dette bruger vi forskellige pris- og lejemodeller baseret på data for alle relevante ejer- og lejeboliger i områderne omkring ghettoerne.
2. **Ghettoeffekt i decentrale områder:** Der kan og vil forventeligt være en områdespecifik "ghettoeffekt", hvor leje- og salgspriser inden for områderne kan variere ganske meget fra det vi ser i områderne omkring, netop pga. områdets dårlige ry, høje kriminalitet mv. Det gælder særligt i de decentrale områder, der ligger relativt uattraktivt placeret rent geografisk, og hvor det er nemt for boligkøbere at finde billigere alternativer.¹² I vores pris- og lejemodeller tager vi højde for dette, ved at inkludere data for socialøkonomiske og bygnings-specifikke forhold i nærområdet samt afstanden til udsatte områder.
3. **Salg af relativt mange boliger:** I de store ghettoområder, der ikke ligger i storbyer, vil nogle scenarier inkludere salg af relativt mange boliger over en given tidshorizont i et relativt uattraktivt område. En stor stigning i udbuddet af boliger kræver mange købere for at sikre et salgsprovenu. I nogle ghettoområder opleves affolkning, og det kan dermed være svært at finde købere til de nye boliger. En sådan situation vil have en negativ effekt på prisen. For at analysere disse effekter anvender vi resultater (såkaldte udbudselasticiteter) fra en regional boligmodel. Det vil sige, hvor meget presses prisen nedad når man sælger flere boliger. Den forventede prisreduktion ved forøgelsen af udbuddet af boliger er baseret på en modelberegning, hvor boligerne sættes til salg (og sælges) på én gang. Det må derfor antages, at det er muligt at opnå højere pris end den, der er angivet i tabellerne i kapitel 2-4, hvis salget sker gradvist i perioden frem mod 2030. Dette er uddybet i Bilag B.
4. **Øvrige løft i områdernes attraktion:** Endeligt er det vigtigt at disse scenarier ses som en del af de samlede muligheder for omdannelsen af ghettoområderne, hvor andre dele af strategien også kan få en stor betydning for attraktiviteten af boligområder på sigt. I kraft af køberes forventninger kan dette tilmed have stor betydning for salgsmulighederne og -provenuerne i områderne allerede i dag. Denne udfordring kan dog håndteres i vores pris- og lejemodeller.

Kilde: Copenhagen Economics

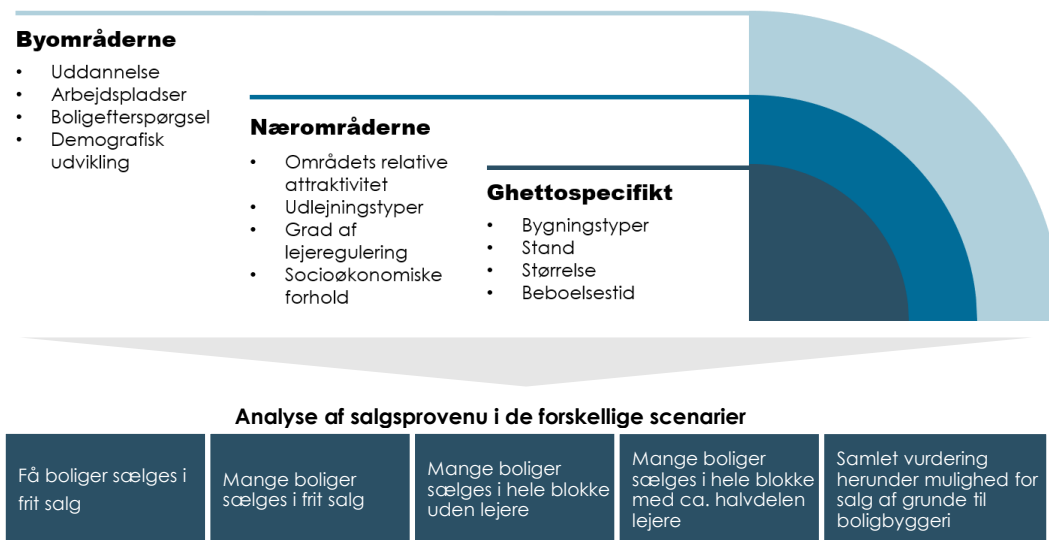
For at imødekomme udfordringerne anvender vi en række forskellige kvantitative og kvalitative metoder, hvis estimater supplerer hinanden og forsøger at imødekomme disse udfordringer. Konkret anvender vi fire forskellige metoder, som er forklaret i Bilag B, se også Figur 2. Vha. disse fire metoder er det samlet set muligt at estimere salgspriser og salgsprovenuer i hvert af de 15 analyserede ghettoområder:

1. **Modelanalyse af individuelle salgspriser og lejeniveauer** for alle relevante, sammenlignelige boliger omkring alle udsatte områder i Danmark. Herudfra er vi i stand til at

¹² Se Bilag B for yderligere beskrivelse af vores kvantitative metode

- give skøn på fremtidige salgspriser og lejeniveauer, hvis boliger i ghettoområderne sælges og omdannes, beboersammensætningen ændres mv.
2. **Regional modelanalyse af priseffekter ved salg af flere boliger.** I ghettoområderne kræves typisk relativt mange boligsalg for at nå de 40 pct. almene familieboliger, hvilket vil kræve relativt mange nye købere eller lejere. Priseffekterne af dette estimeres ud fra resultater fra en regional boligprismodel, hvor det forudsættes at boliger sælges på én gang. Det vil antageligt være muligt at opnå en højere pris, hvis salget sker gradvist frem mod 2030, jf. Boks 2.
 3. **Analyse af salg til institutionelle investorer.** Ud fra resultater fra vores modelanalyse af individuelle lejeniveauer foretager vi videre nogle afkastanalyser i stil med den tilgang, som en institutionel investor anvender før et eventuelt køb. Her ser vi særligt på, hvilken leje lejeboligerne kunne opnå ved en rimelig investering i områderne, og om en sådan investering vil være rentabel.
 4. **Case studier og interviews med institutionelle investorer** om deres vurdering af områderne og afgørende faktorer for deres investorinteresse. Her ser vi også på tidligere salg af grunde mv. i udsatte områder.

Figur 2
Illustration af metodetilgang



Note: Dette er blot en illustration til forståelse af hvordan skøn for salgsprovenuer er beregnet
 Kilde: Copenhagen Economics

Analysen opdeles generelt i tre dele; analyse af de fem ghettoer i storbyområder i Kapitel 2, analyse af de øvrige fem ghettoer på Sjælland i Kapitel 3 og analyse af de fem ghettoer i Midt- og Syddjylland i Kapitel 4. Denne opdeling er valgt, da storbyområderne typisk har andre og flere muligheder end de øvrige områder. I de følgende tre kapitler vil vi først beskrive de respektive områder ud fra karakteristika i byområdet, herefter karakteristika for nærområdet og slutteligt ud fra ghetto specifikke karakteristika, se Figur 2. Endeligt foretages en samlet vurdering af de forskellige salgsscenarioer for hvert område, herunder salg af grunde til boligbyggeri.

KAPITEL 2

GHETTOOMRÅDER I STORBYER

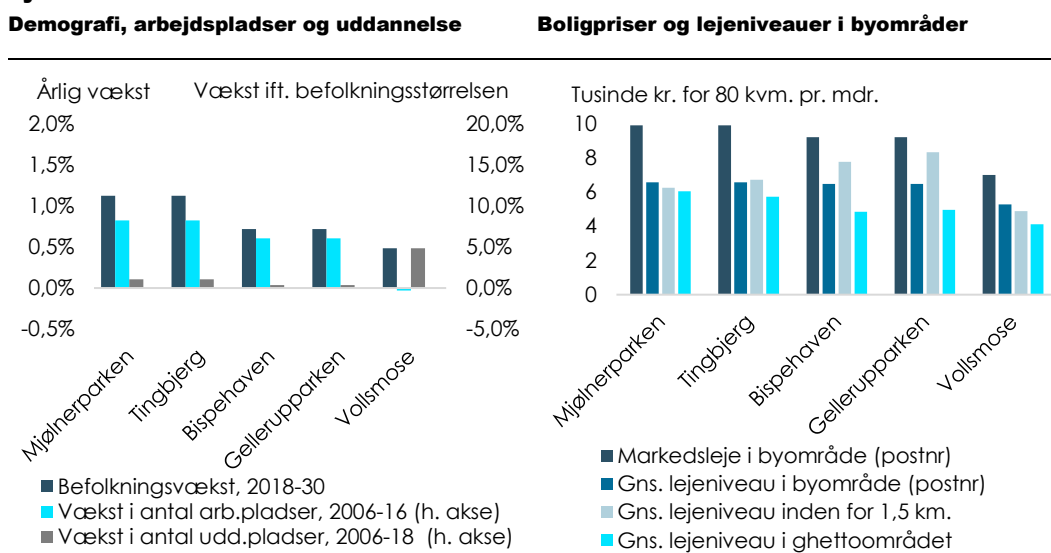
I dette kapitel foretager vi indledningsvis en karakteristik af ghettoområderne Mjølnerparken og Tingbjerg i København, Bispehaven og Gellerupparken i Aarhus samt Vollsmose i Odense (afsnit 2.1). Herefter præsenterer vi resultaterne af analysen og dermed det forventede salgsprovenu i hver af de mulige scenarier for området (afsnit 2.2).

2.1 KARAKTERISTIK AF DE GHETTOOMRÅDER I STORBYER

2.1.1 Byområdernes placering og attraktivitet

Fælles for de fem ghettoområder i storbyerne er, at de alle ligger i relativt attraktive byområder tæt på uddannelse og arbejdspladser. Områdernes attraktivitet kan tilmed forventes at stige yderligere i de kommende år pga. kraftige tendenser til urbanisering, se Figur 3 til venstre. Særligt i København og til dels i Aarhus oplever man allerede i dag en stigende efterspørgsel efter boliger, hvilket må forventes at fortsætte givet den høje demografiske vækst på hhv. 1,1 pct. og 0,7 pct. pr. år frem til 2030. I begge byer er den demografiske tilgang særligt drevet af en stigende studieaktivitet, samt at langt de fleste nye, højtlønnede arbejdspladser skabes i storbyerne. I Vollsmose i Odense forventes en lidt lavere demografisk vækst på 0,5 pct. pr. år, og kommunen har generelt oplevet et fald i antallet af arbejdspladser. Den nuværende høje efterspørgsel i København og Aarhus forventes at fortsætte frem til 2030, og salg af boliger i ghettoområderne i København og Aarhus kan i høj grad være med til at afhjælpe dette ved at øge udbuddet.

Figur 3 Byområdernes placering og indikationer på attraktivitet – ghettoområder i storbyer



Note: Figur til venstre: Vækst i antal arbejdspladser og uddannelsespladser er angivet som total vækst iff. den totale befolkning i området i 2018. Figur til højre: Boligpriser og lejeniveauer er angivet for områdets postnummer-område, og lejeniveauer er for boliger opført efter 1991 (markedslejen)

Kilde: Statistikbanken, FinansDanmark og boligstat.dk

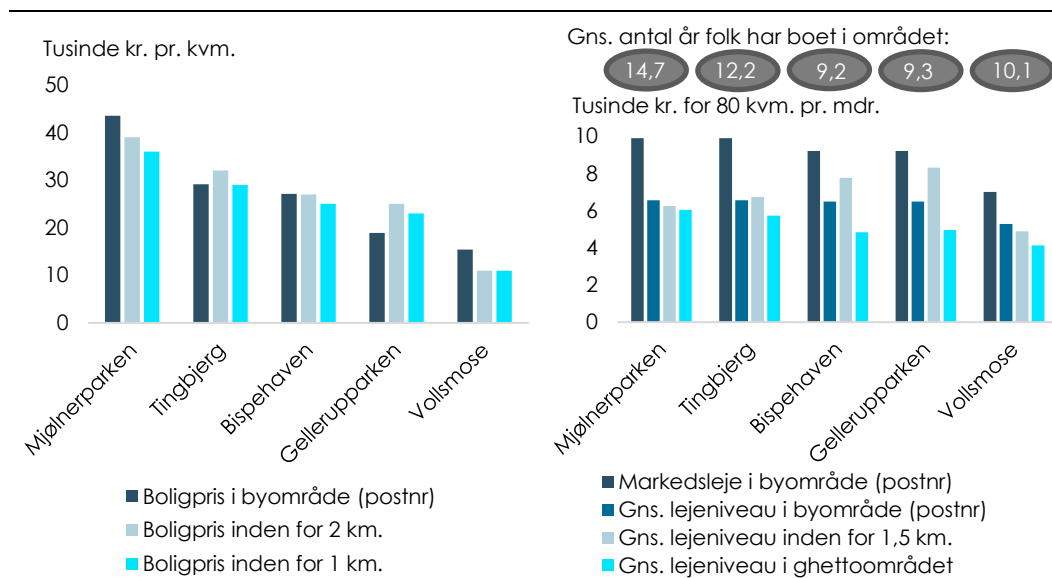
De specifikke byområders attraktivitet kan også ses af markedsindikatorer for boligpriser og lejeniveauer i byområdet, se Figur 3 til højre. Her bekræftes den høje attraktivitet i København og Aarhus, og lidt mindre attraktivitet i Odense. For Københavnsområderne ligger Mjølnerparken relativt attraktivt placeret, tæt på centrum (ca. 5 km), hvorimod Tingbjerg ligger lidt længere væk (ca. 10 km fra centrum). Derfor ses også betydeligt højere salgspriser og markedslejeniveauer omkring Mjølnerparken ift. Tingbjerg. I Aarhus ses en tilsvarende forskel i salgspriser og lejeniveauer, hvor Bispehaven ligger mere attraktivt og centralt placeret (ca. 5 km fra centrum) ift. Gellerupparken (ca. 7 km fra centrum). Endeligt er Odense et mindre attraktivt marked i forhold til København og Aarhus, da boligpriser og lejeniveauer er lavere end landsgennemsnittet i Odense.

2.1.2 Nærmiljøet omkring ghettoområder i storbyer

Når ghettoområdenes attraktivitet skal vurderes er det også relevant at se på nærmiljøet i de områder, der støder op til ghettoområderne. På sigt må det nemlig forventes, at ghettoområderne kan komme til at udvikle sig i stil med de omkringliggende områder.

Ser vi først på markedsindikatorer, er salgspriserne omkring ghettoområderne typisk lavere, jo tættere vi kommer på områderne. Inden for 2 km omkring områderne er priserne derfor højere end inden for 1 km, hvilket klart indikerer en form for ghetto-priseffekt, se Figur 4 til venstre. I forhold til salgspriser i byområdet, er priserne omkring områderne i de fleste tilfælde lavere end de er for hele byområdet. Det gælder dog ikke for Gellerupparken i Aarhus, hvor området omkring ghettoen er ganske attraktivt set ift. det øvrige byområde.

Figur 4 Markedsindikatorer på nærmiljøets attraktivitet ved ghettoområder i storbyer
Boligpriser omkring området **Beboelsesår, lejeniveauer i og omkring området**



Note: For boligpriser ser vi kun på salgspriser for boliger solgt i 2017 og 2018. For markedsleje ser vi på lejen for private ejerboliger opført efter 1991, imens de gennemsnitlige lejeniveauerne udtrykker den gennemsnitlige leje for alle lejeboliger. For det gns. lejeniveau i ghettoområder har vi sammenholdt tallene med oplyst leje fra de almene boligforening, som stemmer overens med vores datasæt baseret på registerdata fra Danmarks Statistik.

Kilde: FinansDanmark, boligstat.dk og registerdata fra Danmarks Statistik

En tilsvarende tendens kan også ses for de gennemsnitlige lejeniveauer, der typisk falder, jo tættere vi kommer på ghettoområderne. Her har andelen af forskellige typer lejeboliger dog også en effekt, se Figur 4 til højre. For alle områder er de gennemsnitlige lejeniveauer dog betydeligt lavere end markedslejen for byområdet. Hvor meget lavere lejen er i og omkring ghettoområderne ift. markedslejen i byområdet afhænger særligt af tre faktorer: *i*) Attraktiviteten af området ift. det øvrige byområde, *ii*) andelen af lejeboliger der udlejes på markedsvilkår vs. forskellige andre typer udlejningsboliger,¹³ samt *iii*) i hvor høj grad lejereguleringen binder i området. Fx ses en tendens til, at lejereguleringen i mindre grad er bindende i Gellerupparken i Aarhus, da markedslejen er tæt på den gennemsnitlige leje i området, jf. Figur 4 til højre.

En anden faktor der indikerer områdernes markedsattraktivitet er, hvor mange år beboerne har boet i ghettoområderne, se øverst i Figur 4 til højre. Beboerne har i gennemsnit boet i ghettoområderne i storbyerne i mere end 10 år. Herunder er Mjølnerparken det ghettoområde, hvor beboerne gennemsnitligt har boet længst.

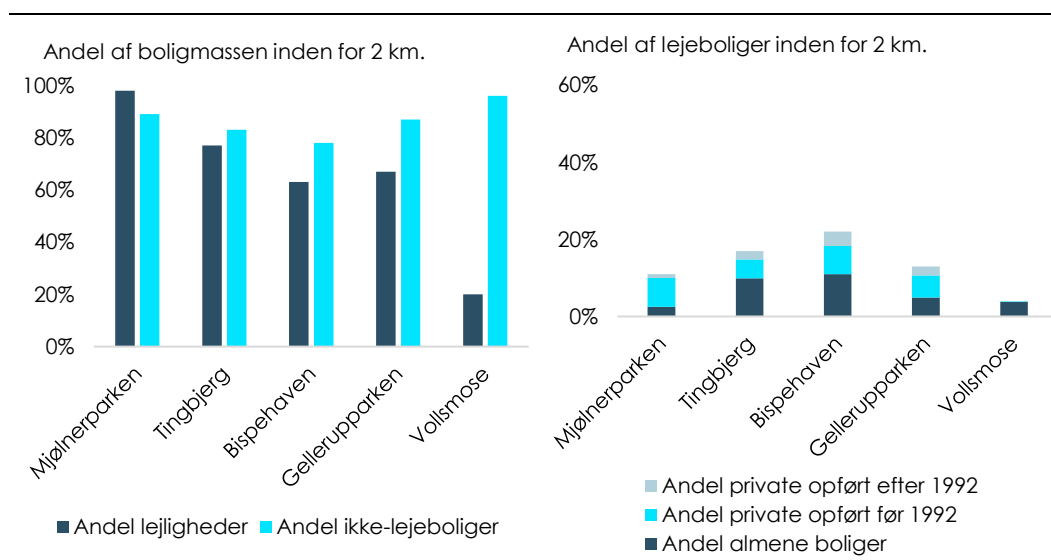
Andelen af forskellige boligtyper og socialøkonomiske forhold omkring områderne kan også være afgørende for det forventede salgsprovenu. Det kan fx være svært at frasælge boliger i et ghettoområde som ejerboliger eller private dyrere lejeboliger af høj kvalitet, hvis området efterfølgende vil komme til at ligge som en "lille ø" midt i et større område bestående af almene boliger. Herved ville de øvrige områder trække områdets attraktivitet ned og i øvrigt udgøre billigere alternativer.

¹³ Det gælder andelen af almene boliger, omkostningsregulerede private lejeboliger, og boliger regulerede efter det lejedes værdi.

Mjølnerparken er et eksempel på et område, hvor omdannelse af boliger til ejerboliger eller lejeboliger med højere leje vil falde godt sammen med det omkringliggende område. Omkring Mjølnerparken er der nemlig mange ejerlejligheder, se Figur 5 til venstre. Samtidig er langt de fleste lejeboliger private, se Figur 5 til højre. For Gellerupparken ses et lignende billede, dog med relativt flere huse i nabolaget. For Tingbjerg og Bispehaven er der også ret mange lejeboliger i nabolaget, men relativt flere lejeboliger. For Vollsmose er der en stor andel huse i nabolaget og kun få lejeboliger. På denne baggrund ser vi ikke umiddelbart grund til bekymring for, at salg af boliger i disse ghettoområder vil omdanne områderne til øer i nabolaget.

Figur 5 Andelen af forskellige boligtyper og socialøkonomiske forhold i nabolaget omkring ghettoområder i storbyer

Andel af forskellige boligtyper inden for 2 km Fordeling af lejeboliger på type

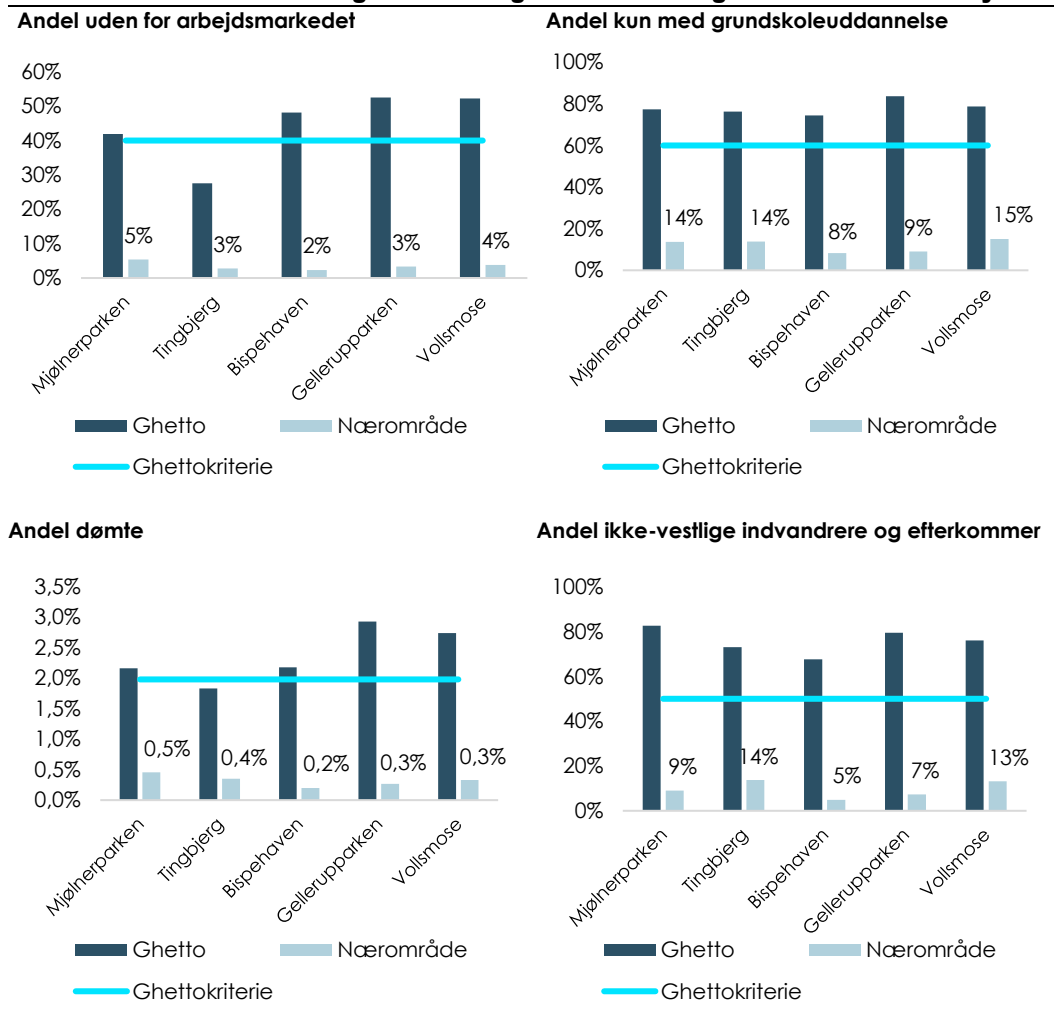


Note: Data er dannet ud fra 100x100 kvadranter, hvilket kan give visse upræcisheder i tallene
 Kilde: Copenhagen Economics baseret på registerdata fra BBR mv.

Ud over boligforhold i nabolaget spiller socialøkonomiske forhold også en stor rolle for områdernes fremtidige udvikling. For alle ghettoer i storbyområderne adskiller de socialøkonomiske forhold i selve områderne sig i høj grad fra forholdene i nabolagerne, se Figur 6. Andelen uden for arbejdsmarkedet i nabolagerne ligger alle på 2-5 pct., hvilket er væsentlig lavere end ghettokriteriets 40 pct. Andelen der kun har en grundskoleuddannelse er ligeledes betydeligt lavere i nabolaget, dog er andelen relativt høj nær Mjølnerparken, Tingbjerg og Vollsmose. Kriminaliteten i nabolaget er også betydeligt lavere i de omkringliggende områder men er relativt høj for områderne omkring Mjølnerparken, hvor 0,5 pct. af beboerne er dømt. Slutteligt er der også forskelle mellem andelen af ikke-vestlige indvandrere og efterkommer blandt de fem ghettoområder i storbyerne. I områderne omkring Tingbjerg og Vollsmose er 13-14 pct. af beboerne indvandrere eller efterkommer, hvorimod der omkring Bispehaven kun er 5 pct. ikke-vestlige indvandrere eller efterkommer i nabolaget.

Figur 6

Socialøkonomiske forhold i ghettoerne og nærområdet – ghettoområder i storbyer



Note: Nærområdet er områder op til 1,5 km. væk fra ghettoen. Gennemsnittene for nærområdet er dannet på baggrund af 100*100 blokke, og der er derfor en vis usikkerhed behæftet med disse. Ghettokriteriet omhandlende bruttoindkomst er udeladt af denne figur pga. datamangel

Kilde: Copenhagen Economics baseret på registerdata fra Danmarks Statistik og notat fra Transport-, Bygnings- og Boligministeriet (2018a)

2.1.3 Bolig- og områdespecifikke forhold i ghettoområder i storbyer

Det også vigtigt at se på selve ghettoområderne, herunder bygningerne i området mv. når områdets attraktivitet skal vurderes. Dette er forhold, der er mulige at ændre, men det kan kræve tid, store investeringer og stor risikovillighed for en eventuelt fremtidig investor eller boligejer.

Almene boligområder består oftest primært af etagebyggeri, hvilket også er tilfældet i de fem ghettoer i storbyområder.

Områdernes størrelse, byggestil og tæthed varierer også rimelig meget. Mjølnerparken er det mindste område, men samtidig har Mjølnerparken den absolut højeste bebyggelsesprocent, særligt fordi bygningerne ligger meget tæt (alle har kun fire etager), se toppen af Tabel 1. Bispehaven er også et relativt lille område med en rimelig høj bebyggelsesprocent. Tingbjerg og Gellerupparken er begge større områder, hvor bygningerne ligger mere spredt, men bygningerne er også typisk relativt høje (se også oversigtskort i Bilag A). Vollsmose adskiller sig fra de øvrige ghettoområder i storbyerne, da ghettoområdet dækker et geografisk stort areal med mange grønne områder. Vollsmose består af blandet byggeri med både højt etagebyggeri og rækkehuse. Det bemærkes, at information om boligområdets karakteristik er indhentet før opdelingen af Vollsmose pr. 30. november 2018. Områdets karakteristik er derfor ikke længere retvisende, da det dækker hele Vollsmose før opdelingen.

I de to ghettoområder i København samt i Gellerupparken i Aarhus vurderer boligorganisationerne selv byggeriet til at være i dårlig eller meget dårlig stand (2016 vurderinger), se Tabel 1.¹⁴ Boligorganisationerne i Vollsmose i Odense vurderer, at byggeriet er i rimelig god eller god stand, og i Bispehaven i Aarhus vurderer boligorganisationerne, at byggeriet generelt er i rimelig god stand.

Tingbjerg, Vollsmose, Bispehaven og Gellerupparken er desuden alle områder, som primært er opført i 1960'erne og 1970'erne, hvilket sætter præg på byggeriets stil, som i høj grad er betonbyggerier. I ingen af områderne vurderes boliger, byggeri og boligområdet at være tidssvarende. Samlet vurderer vi, at der kræves relativt store moderniseringer i alle områder og renovering i de fleste områder, for at den ønskede udvikling af områderne kan finde sted. For de fleste områder er en sådan renovering og modernisering da også helt eller delvist planlagt og under udarbejdelse, se Boks 3.

Tabel 1
Karakteristik af hårde ghettoområder i storbyer

	MJØLNERPARKEN	TINGBJERG	BISPEHAVEN	GELLERUPPARKEN	VOLLMOSE
Områdestørrelse (t. kvm.)	43	400	118	497	967
Bebyggelsesprocent	105%	47%	67%	35%	32%
Antal etager (gns./max)	4,0/4	3,2/12	5,6/7	5,8/8	4,5/14
Byggeår	1984-1987	87 pct. bygget i 1958-72	1970-1973	Ca. 1970	80 pct. bygget i 1967-74
Byggeriets stand	Dårlig	Meget dårlig	Rimelig god	Dårlig	Mindre god
Tidssvarende byggeri	I ringe grad	I ret ringe grad	I ret ringe grad	I ringe grad	I ret ringe grad
Andel i særlig dårlig stand	0%	9%	0%	0%	53%

Note: Data for Vollsmose er fra før opdelingen af området. Boligerne stand (de tre nederste rækker) er selvreporterede delvist subjektive vurderinger fra boligselskaber fra 2016. Der kan være foretaget renoveringer siden og flere renoveringer er planlagte, jf. Boks 3.

Kilde: Copenhagen Economics baseret på registerdata fra Danmarks Statistik og oversigtskort fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

¹⁴ Dette er dog selvreporterede delvist subjektive vurderinger fra boligselskaber.

Boks 3 Helhedsplaner for ghettoerne i storbyområder**Mjølnerparken, København:**

For Mjølnerparken har der siden 2013 været arbejdet på en helhedsplan som pt. er under udarbejdelse. Den inkluderer renoveringer og moderniseringer af alle boliger, nye køkkener, vinduer, ventilation, altaner og badeværelser, hvilket der er fundet finansiering til i LBF. Derudover tilbygges der med nye taglejligheder, studieboliger, nye passager igennem området, en ny handelsgade mv.

Tingbjerg, København:

For Tingbjerg er der også en helhedsplan under udarbejdelse. Grunde til opførelse af 1.000 nye boliger er solgt til en privat investor (NREP), et nyt kulturhus er blevet indviet, indgangen til området (Lille Torv) gennemrenoveres. Derudover arbejdes der på ny infrastruktur og nye adgangsveje, samt genopretning af grønne områder (Vestvolden). Forventningen er, at Tingbjerg vil tiltrække 3.000 nye borgere til området med de nye boligtilbud.

Bispehaven, Aarhus:

Som for Tingbjerg har Aarhus kommune besluttet, at flere boligblokke skal rives ned og desuden renoveres der for ca. 187 mio. kr. Planen for Bispehaven er dog ikke endelig.

Gellerupparken, Aarhus:

Helhedsplanen for Gellerupparken inkluderer en række initiativer inkl. nedrivning af over 900 familieboliger, opførelse af nye ungdomsboliger, salg af grunde til opførelse af ca. 190 nye blandede lejeboliger (PKA pension for 350 mio. kr. og Svanen Gruppen A/S) samt grund solgt til udvikling af erhverv og hotel (solgt til A. Engaard). Andre boligblokke (115 boliger) totalmoderniseres, renoveres og nogle omdannes (JCN, 105 mio. kr.). Der skabes også ny infrastruktur (bl.a. letbanen), ny bypark, nye offentlige institutioner, kulturtilbud samt nye arbejdspladser i området. Områdets indbyggertal forventes at stige over de næste ti år fra 6.000 til op imod 14.000.

Vollsmose, Odense:

Odense Kommune har vedtaget, at 1.000 eksisterende almene familieboliger i Vollsmose enten skal nedrives eller omdannes til ungdomsboliger, ældreboliger eller ejerboliger samtidigt med, at der opføres 1.600 nye "ikke-almene"-boliger og tilgangen til området forbedres.

Kilde: Områdernes helhedsplaner og BL – Danmarks Almene Boliger (2018)

2.1.4 Ghettoområder i storbyers behov for omdannelse og muligheder

Når vi ser på antallet af boliger, er de fem ghettoer i storbyområder også relativt forskellige i størrelse: Mjølnerparken er den mindste med 527 almene familieboliger i 2017 og "Parkerne" i Vollsmose er den største med 2.825 almene familieboliger, se Tabel 2. Områdernes størrelse har direkte konsekvens for behovet for omdannelse: Hvis Mjølnerparken ikke bygger flere boliger, skal der omdannes 303 boliger for at nå målet om max 40 pct. almene familieboliger. Vollsmose skal omvendt omdanne 1.695 boliger for at nå målet, hvis ikke der tages andre midler i brug.

Mulighederne for at kombinere de forskellige virkemidler er også relativt forskellige for de forskellige områder. Mjølnerparken ligger i tæt bebyggelse, og har ikke umiddelbart mulighed for at sælge grunde. Med en bebyggelsesprocent på 105 pct. har Mjølnerparken heller ikke store muligheder for yderligere fortætning. Der er dog mulighed for udbygning med taglejligheder forventeligt op til en bebyggelsesprocent på 120. I Mjølnerparken synes der derfor at være potentialer for at foretage renovering, eventuelt tilbygning med nye taglejligheder og senere salg af eksisterende boliger (eventuelt som ejerboliger), hvilket netop kan lade sig gøre i kraft af det attraktive boligmarked i centrum af København, jf. Tabel 2 nederst.

Tabel 2
Størrelse og behov for omdannelse i ghettoområder i storbyer

	MJØLNERPARKEN	TINGBJERG	BISPEHAVEN	GELLERUPPARKEN	VOLLMSOSE
Antal almene familieboliger	527	2.303	870	2.119	2.825
Behov for omdannelse, antal boliger	303	1.344	518	1.140	1.695
Mulighed for salg af frie grunde	Nej	Ja	Begrænset	Ja	Ja
Mulighed for fortætning	Begrænset	Ja	Begrænset	Ja	Ja
Udnyttet tagetage	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja

Note: Her er der tale om vurderinger givet de eksisterende og normalt tilladte bebyggelsesprocenter. Til denne tabel benyttes kun data for "Parkerne" for Vollsmose. Data for antal familieboliger og boligmassen er fra 2017. Erhvervsareal er ikke inkluderet i boligmassen.

Kilde: Data fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

I Tingbjerg, Vollsmose og Gellerupparken er der nogle ledige arealer til rådighed, matrikler der muligvis kan inddrages i området, eksisterende boliger har uudnyttede tagetager og der er en lavere bebyggelsesprocent. Her er der således potentialer for både at fortætte, sælge de ledige arealer, udnytte tagetagen til flere boliger, samt at sælge som ejerboliger grundet attraktiviteten af områderne.

I Bispehaven vurderes det, at der ikke kan fortættes yderligere, da bebyggelsesprocent allerede er 67 pct. Der er dog uudnyttede tagetager, og en mulighed er således at rive nogle boliger ned og samtidig bygge nye boliger af andre typer for at bryde den eksisterende struktur og type af beboere.

2.2 FORVENTEDE SALGSPRISER I GHETTOOMRÅDERNE I STORBYER

I dette afsnit gennemgår vi de forventede salgsprovenuier og muligheder for de fem ghettoer i storbyområder opdelt på de fire scenarier. Dette gøres ud fra fire fremgangsmetoder:

1. **Prædiktion af den forventede salgspris på boligerne**, givet boligernes og områdernes nuværende stand og karakteristik. Salgsprisen refererer til boliger, der har ca. samme stand som boliger i nabolikområdet. Det er primært relevant, hvis et fåtal af boliger ønskes omdannet og solgt som ejerboliger.
2. **Prædiktion af den pris, som en investor vil give for boligerne i dag**, hvis der investeres med det formål at renovere området og bygningerne, inden boligerne sættes til salg

som ejerboliger. Her refererer salgsprisen igen til boliger, der har ca. samme stand som boliger i nærområdet. Herfra fratrækkes det forventede/krævede afkast til investor.

3. **Prædiktion af den pris, som en institutionel investor vil give, hvis boligerne købes med henblik på udlejning.** Her foretager vi modelestimation af det forventede lejeniveau. Herudfra er vi i stand til at beregne en forventet salgspris på boligerne i dag, hvis de skal give et rimeligt risikojusteret afkast for en investor.
4. **Vurdering af den mulige pris, som en institutionel investor vil give for grunde til opførelse af ejer eller lejeboliger.** Her bruger vi en tilsvarende analysemetode som i punkt 2 og 3, dog tager vi udgangspunkt i skøn for salgspriser og lejeniveauer for nyopførte boliger, og vi fratækker skøn for opførelsesomkostninger.

Det bemærkes, at i alle scenarier er de estimerede salgspriser baseret på, at boligerne er i tilnærmelsesvist samme stand som tilsvarende boliger i nærområdet, og der er således ikke i de estimerede priser taget højde for renoveringsomkostninger, der er nødvendige for at ”kompensere” for en evt. ringere stand.

2.2.1 Få boliger sælges som ejerboliger i frit salg (10 pct.)

Overordnet set forventes en betydelig lavere potentiel salgspris for boliger i ghettoområderne, set ift. boliger i nærområdet. Samlet finder vi en reduktion i salgsprisen på ca. 22 pct. i Mjølnerparken og op imod 42 pct. i Vollsmose (jf. mark-down i Tabel 3). Denne mark-down skyldes bl.a., at de socioøkonomiske forhold i områderne er betydelig forskellige fra nærområdet, ghettoområdernes dårlige ry samt visse områdespecifikke forhold. Derudover bliver priserne negativt påvirkede, når der skal sælges relativt mange boliger og dermed findes mange nye købere, set ift. områdets og markedets størrelse (også selvom boligerne sælges over en vis periode). Denne ghetto-effekt og udbudseffekt er fanget i mark-down'en. I København N, hvor Mjølnerparken ligger, forventer vi ikke, at en udbudsstigning på 30 boliger påvirker prisen særlig meget, hvor vi omvendt forventer prisreduktionen ved et øget udbud på 170 boliger i Vollsmose.

Som rapporteret med fed i Tabel 3, forventes en salgspris for en 80 kvm. bolig i Mjølnerparken i en stand tilsvarende den i nærområdet på ca. 2,2 mio. kr., hvis relativt få boliger omdannes og sælges som ejerboliger. I Vollsmose forventes den laveste salgspris for en 80 kvm. bolig blandt ghettoer i storbyerne på 0,6 mio. kr., hvilket er drevet af de lavere priser i nærområdet og den relativt store mark-down.

Tabel 3
Potentiel salgspris ved salg af 10 pct. af de boliger, der skal omdannes i ghettoområder i storbyer

	MJØLNERPARKEN	TINGBJERG	BISPEHAVEN	GELLERUPPARKEN	VOLLMSOSE
Antal boliger der sælges	30	134	52	114	170
Salgspris inden for 2 km, mio. kr. for gns. bolig. (kr./kvm.)	2,8 mio. kr. for gns. bolig (35.000 kr/kvm)	2,4 mio. kr. for gns. bolig (30.000 kr/kvm)	2,5 mio. kr. for gns. bolig (32.000 kr/kvm)	2 mio. kr. for gns. bolig (25.000 kr/kvm)	1,1 mio. kr. for gns. Bolig (13.000 kr/kvm)
Samlet mark-down ¹	-22%	-29%	-41%	-40%	-42%
Salgspris, mio.kr. for gns. bolig (kr./kvm.)²	2,2 mio. kr. for gns. bolig (27.500 kr/kvm)	1,7 mio. kr. for gns. bolig (21.000 kr/kvm)	1,5 mio. kr. for gns. bolig (18.500 kr/kvm)	1,2 mio. kr. for gns. bolig (15.000 kr/kvm)	0,6 mio. kr. for gns. Bolig (8.000 kr/kvm)

Note: 1) Mark-down svarer til den relative forskel imellem skøn for salgsprisen og prisen på en tilsvarende lejlighed i nærområdet (inden for 2 km). Den skyldes to effekter, dels en ghettoeffekt, hvor prisen negativt påvirkes af socioøkonomiske forhold i området, samt en elasticitet, som angiver den forventede reduktion i prisen når der sættes relativt mange boliger til salg på én gang. 2) Salgsprisen refererer til boliger/områder der har ca. samme stand som boliger i nærområdet. En gennemsnitlig bolig er på 80 kvm.

Kilde: Copenhagen Economics baseret på registerdata fra Danmarks Statistik

2.2.2 Mange boliger sælges som ejerboliger igennem investor (30 pct.)

Da salg af mange boliger ofte vil kræve en investor eller developer, benyttes metode 2 til prædiktion af den forventede salgspris i dette scenarie. En privat investor vil kræve et afkast af sin investering over periode fra der investeres og til boligerne er klar til videre salg (antaget 3 år), og tilgangen til at estimere denne salgspris afviger derfor fra metoden for salg af få boliger.

Ligesom ved salg af få ejerboliger enkeltvist korrigeres prisen for et mark-down, dels pga. socialøkonomiske forhold og områdets ry, og dels fordi udbuddet af boliger til salg stiger relativt meget over en relativt kort periode.¹⁵ Generelt afhænger mark-down'en dog meget af, hvordan en investor vælger at frasælge boligerne, fx ses det andre steder, at nogle boliger beholdes som lejeboliger, hvis ikke de kan sælges til den ønskede/forventede pris.¹⁶

I tillæg til mark-down'en fratrækkes også det krævede afkast til investor. Det krævede afkast er områdespecifikt og er baseret på interviews med pensionskasser samt data fra Nybolig Erhverv. For ghettoområderne i storbyerne anvendes et middelskøn på det krævede afkast på 4,5 pct. i alle områder med undtagelse af Vollsmose, hvor middelskønnet for det krævede afkast er 5 pct. Dette afkast kan være i den lave ende, men benyttes i denne analyse som et middelskøn.

De forventede salgspriser ved salg af mange boliger er lidt lavere end ved salg af få boliger for ghettoområderne i storbyerne. Det forventes nu, at en bolig på 80 kvm. i Mjølnerparken kan sælges til 2,2 mio. kr., og en tilsvarende bolig i Vollsmose forventes at blive solgt for 0,5 mio. kr.

¹⁵ Mark-down er anderledes i dette tilfælde ift. det forrige: Den påvirkes negativt af, at der sættes flere boliger til salg, særligt i områder som Vollsmose, hvor markedet er relativt lille ift. antallet af boliger, der sættes til salg. Omvendt bliver mark-downen positivt påvirket af, at de flere nye beboere også er med til at ændre området på sigt.

¹⁶ NREPs investering i boliger i Tingbjerg minder lidt om dette scenarie, de opfører dog nye boliger. Her forventes også et betydeligt mark-down i den endelige salgspris (på rækkehuse) ift. hvad prisen ellers er for rækkehuse i København (ca. 36 % mark-down). Jf. NREPs udtalelser i Politikkens Byrum 26. oktober 2018: *Aftale på plads: Tingbjerg får 1.000 nye private boliger.*

Tabel 4
Potentiel salgspris ved salg af 30 pct. af de boliger, der skal omdannes i ghettoområder i storbyer

	MJØLNERPARKEN	TINGBJERG	BISPEHAVEN	GELLERUPPARKEN	VOLLMSOSE
Antal boliger der sælges	91	403	155	342	509
Salgspris inden for 2 km, mio. kr. for gns. bolig. (kr./kvm.)	2,8 mio. kr. for gns. bolig (35.000 kr/kvm)	2,4 mio. kr. for gns. bolig (30.000 kr/kvm)	2,5 mio. kr. for gns. bolig (32.000 kr/kvm)	2 mio. kr. for gns. bolig (25.000 kr/kvm)	1,1 mio. kr. for gns. Bolig (13.000 kr/kvm)
Samlet mark-down ¹	-14%	-23%	-30%	-34%	-41%
Årligt afkast	4,0%	4,5%	4,5%	4,5%	5,0%
Salgspris, mio.kr. for gns. bolig (kr./kvm.)²	2,2 mio. kr. for gns. bolig (27.000 kr/kvm)	1,6 mio. kr. for gns. bolig (20.000 kr/kvm)	1,5 mio. kr. for gns. bolig (19.000 kr/kvm)	1,2 mio. kr. for gns. bolig (14.500 kr/kvm)	0,5 mio. kr. for gns. Bolig (6.500 kr/kvm)

Note: 1) Mark-down svarer til den relative forskel imellem skøn for salgsprisen og prisen på en tilsvarende lejlighed i nærområdet (inden for 2 km). Den skyldes to effekter, dels en ghettoeffekt, hvor prisen negativt påvirkes af socioøkonomiske forhold i området, samt en elasticitet, som angiver den forventede reduktion i prisen når der sættes relativt mange boliger til salg på én gang. 2) Salgsprisen refererer til boliger/områder der har ca. samme stand som boliger i nærområdet. En gennemsnitlig bolig er på 80 kvm.

Kilde: Copenhagen Economics baseret på registerdata fra Danmarks Statistik og Nybolig Erhverv (2018)

2.2.3 Mange boliger sælges til investorer som lejeboliger uden lejere

I dette scenarie antages det, at den institutionelle investor køber 30 pct. af boligerne i området eller mere. Når der er tale om udlejningsejendomme, kan projekterne nemmere skaleres, uden prisen falder nær så meget, som den gør, når investorer køber med henblik på videresalg.¹⁷

Når en institutionel investor køber lejeboliger med henblik på renovering, er det afgørende, om boligerne købes med eller uden lejere. Hvis blokkene sælges *uden* lejerne, genhuser boligorganisationerne de nuværende lejere. Dermed kan investorer renovere boligerne med det samme og efterfølgende udleje til en husleje, der typisk er tættere på markedslejen. Omvendt, hvis blokke sælges med lejere kan investorer først renovere, skabe merværdi og tiltrække nye lejere med højere betalingsvillighed, når de eksisterende beboere vælger at flytte.

For at estimere en investors betalingsvillighed benytter vi information om det gennemsnitlige huslejeniveau i nærområdet. Ved gennemgribende renoveringer forventes det, at boligerne kan lejes ud til det lejedes værdi. Denne husleje er dog ikke mulig at observere, og derfor benytter vi i denne analyse det gennemsnitlige huslejeniveau for alle lejeboliger i nærområdet som en proxy for det lejedes værdi. For området omkring Mjølnerparken finder vi, at den gennemsnitlige leje er på ca. 9.400 kr. om måneden for en 80 kvm. bolig. I selve Mjølnerparken er den tilsvarende leje på 6.200 kr. om måneden. For Vollsmose er den gennemsnitlige leje i nærområdet for 80 kvm. bolig ca. 6.200 kr. om måneden og i selve området er lejen 4.100 kr. om måneden, se Tabel 5.¹⁸ For hvert ghettoområde estimeres en mark-down for hvor meget højere eller lavere den forventede leje bliver i ghettoområdet, givet at

¹⁷ 100 boliger er typisk et minimum, for at større pensionskasser er villige til at investere for, jf. vores interview resultater i Bilag C.

¹⁸ Det er dog ikke sikkert, at boliger i København og Aarhus vil kunne udlejes til, hvad der svarer til markedsleje, da vores beregninger viser, at lejereguleringen binder med 10-20 pct., selv for gennemrenoverede boliger, jf. Bilag B.

ghettoområdet kommer til at ligne de omkringliggende områder. For Mjølnerparken er den faktor omkring 1, da området ligger relativt godt placeret, imens faktoren for de resterende ghettoområder er mindre end 1.

På baggrund af lejen pr. bolig kan det beregnes, hvor meget en institutionel investor forventeligt vil betale for boligerne i dag. Den institutionelle investor vil også her kræve et vist afkast. Derudover er udlejning af boliger forbundet med udgifter til vedligeholdelse og administration. Det vurderes samlet set, at udgifter til vedligehold, administration og afkast til investor udgør 6 pct. om året for Mjølnerparken, 6,5 pct. om året for Tingbjerg, Bispehaven og Gellerupparken og 7 pct. for Vollsmose. Givet disse afkast forventes det, at 80 kvm. i Mjølnerparken kan blive solgt til den relativt højeste salgspris blandt ghettoområderne i storbyerne. For ghettoområderne finder vi, med undtagelse af Vollsmose, at den forventede salgspris ved salg til udlejning er lavere end ved salg som ejerboliger. For Vollsmose skønner vi, at en bolig på 80 kvm. kan sælges til ca. 0,6 mio. kr., se Tabel 5.

Tabel 5
Potentiel pris når blokke sælges til udlejning uden lejere i ghettoområder i storbyer

	MJØLNERPARKEN	TINGBJERG	BISPEHAVEN	GELLERUPPARKEN	VOLLSMOSE
Leje omkring / i området, pr. md. for 80 kvm.	9.400/6.200	8.800/5.900	8.100/4.800	7.300/5.300	6.200/4.100
Årligt afkast + vedligehold	6,0%	6,5%	6,5%	6,5%	7,0%
Salgspris, mio.kr. for gns. bolig (kr./kvm.)¹	1,9 mio. kr. for gns. bolig	1,1 mio. kr. for gns. bolig	1,1 mio. kr. for gns. bolig	1,0 mio. kr. for gns. bolig	0,6 mio. kr. for gns. Bolig
	(24.000 kr/kvm)	(14.000 kr/kvm)	(14.000 kr/kvm)	(12.500 kr/kvm)	(7.000 kr/kvm)

Note: Lejen omkring området er beregnet ud fra lejeniveauer i en omkreds af 2 km. fra ghettoområdet. Priserne er korrigeret for den forventede belægningsgrad i boligområderne fra Nybolig Erhverv. Lejeindtægterne til investor er bestemt ud fra en levetid på 100 år. Lejeniveauet for Mjølnerparken er justeret med en faktor på 1,8 i vores data for at matche det generelle prisniveau for ureguleret udlejning i København. 1) Salgsprisen refererer til boliger/områder der har ca. samme stand som boliger i nærområdet. En gennemsnitlig bolig er på 80 kvm.

Kilde: Copenhagen Economics baseret på registerdata fra Danmarks Statistik og Nybolig Erhverv (2018)

Salgspriserne i Tabel 5 afspejler et lejeniveau, hvor det lejedes værdi ikke begrænser den efterspørgselsbestemte leje (markedsleje). Data for det faktiske lejeniveau for boliger i København og Aarhus opført i perioden 1966-1992 med leje i den øvre kvartil tyder dog på, at det lejedes værdi er bindende og dermed vil begrænse den leje, der kan opkræves. Hvis dette er tilfældet, er den estimerede salgspris i Tabel 5 for høj. Vi finder, huslejen for boliger er bindende med 22 pct. i København og 15 pct. i Aarhus.¹⁹ For Mjølnerparken og Tingbjerg reduceres den forventede salgspris til hhv. 1,5 og 0,9 mio. kr., hvis det lejedes værdi er bindende. For Bispehaven og Gellerupparken reduceres salgspriserne til hhv. 1 og 0,7 mio. kr.

2.2.4 Mange boliger sælges i hele blokke med ca. halvdelen af lejerne

Hvis boligblokkene sælges med ca. halvdelen af de eksisterende lejere, vil investor først kunne renovere og hæve huslejen, når de er flyttet ud. Dog er der en vis fordel og fleksibilitet i, at investoren kan

¹⁹ Se Bilag B for udregning af disse procentsatser.

foretage investeringerne over en længere periode, også i takt med at markedet udvikler sig, og behovet for boliger eventuelt stiger.²⁰

Afkastkravet til investor og vedligeholdelsesudgifter er uændret i forhold til scenariet uden lejere, og forskellen mellem de to scenarier er dermed den indtægt, som investor kan forvente i fremtiden. På baggrund af denne forskel i fremtidig indtægt falder salgsprisen pr. bolig med ca. 100.000 kr., se Tabel 6. Mjølnerparken er fortsat det ghettoområde, der kan forvente den højeste salgspris pr. bolig på 1,8 mio. kr., og i Vollsmose forventes den laveste salgspris på 0,5 mio. kr.

Tabel 6
Potentiel pris når blokke sælges til udlejning med halvdelen af lejerne i ghettoområder i storbyer

	MJØLNERPARKEN	TINGBJERG	BISPEHAVEN	GELLERUPPARKEN	VOLLMSOSE
Leje omkring / i området, pr. md. for 80 kvm.	9.400/6.200	8.800/5.900	8.100/4.800	7.300/5.300	6.200/4.100
Årligt afkast + vedligehold	6,0%	6,5%	6,5%	6,5%	7,0%
Salgspris, mio.kr. for gns. bolig (kr./kvm.)¹	1,8 mio. kr. for gns. bolig (23.000 kr/kvm)	1,1 mio. kr. for gns. bolig (13.500 kr/kvm)	1,1 mio. kr. for gns. bolig (13.500 kr/kvm)	1 mio. kr. for gns. bolig (12.000 kr/kvm)	0,5 mio. kr. for gns. Bolig (6.500 kr/kvm)

Note: Lejen omkring området er beregnet ud fra lejeniveauer i en omkreds af 2 km. fra ghettoområdet. Priserne er korrigeret for den forventede belægningsgrad i boligområderne fra Nybolig Erhverv. Lejeindtægterne til investor er bestemt ud fra en levetid på 100 år. Lejeniveauet for Mjølnerparken er justeret med en faktor på 1,8 i vores data for at matche det generelle prisniveau for ureguleret udlejning i København. 1) Salgsprisen refererer til boliger/områder der har ca. samme stand som boliger i nærområdet. En gennemsnitlig bolig er 80 kvm.

Kilde: Copenhagen Economics baseret på registerdata fra Danmarks Statistik, Nybolig Erhverv (2018) og Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

2.2.5 Vurdering af forskellige salgsscenarioer

Hvilken af de fire gennemgåede salgsscenarioer, der forventes at give det højeste salgspvenu afhænger i høj grad af boligernes og nærområdets attraktivitet. Boligerne er ifølge boligorganisationernes egne vurderinger (2016) i relativt dårlig stand i alle områder, og boligerne skal derfor renoveres for at ovenstående salgspriser kan realiseres.

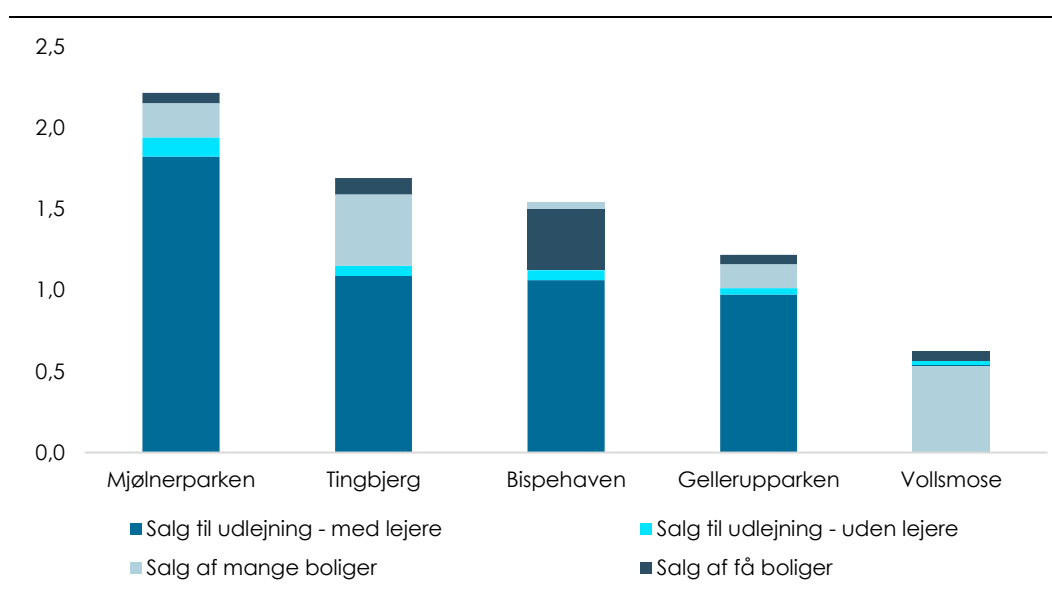
Når vi sammenholder de forventede salgspriser i hvert scenarie for hvert område, ser vi, at der i Mjølnerparken ikke er stor variation på tværs af salgsscenarioer. Salg af få boliger forventes at give den højeste salgspris, og den laveste salgspris er ved salg til udlejning, hvor halvdelen af de nuværende lejere bliver boende, se Figur 7. I samtlige undersøgte scenarier forventes salgsprisen at være så høj, at salg af eksisterende boliger kan indgå som en del af områdets udviklingsplan.

²⁰ For at tage højde for den lavere husleje fra eksisterende beboere er det på baggrund af data for fraflytning fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen beregnet, hvor mange af de eksisterende beboere, der forventeligt fraflytter ghettoen om året. Herudfra er det beregnet, hvornår der kan renoveres og huslejen kan hæves til det gennemsnitlige lejeniveau for området. Det antages i denne udregning, at 50 pct. ikke genhuses, og det er derfor muligt at kræve en højere husleje for de resterende 50 pct. af boligerne i ghettoen fra investeringstidspunktet.

I Tingbjerg, Bispehaven og Gellerupparken er der større forskel i de forventede salgspriser ved forskellige scenarier. For de tre ghettoer finder vi, at salgspriserne stiger relativt meget, når boligerne sælges som ejerboliger frem for som udlejningsboliger, se Figur 7.

Slutteligt finder vi, at salgspriserne er relativt lave i alle fire scenarier for en 80 kvm. bolig i Vollsmose, se Figur 7. Dette skyldes bl.a. at vi betragter en situation, hvor der sælges relativt mange boliger ift. markedets størrelse og attraktivitet.

Figur 7
Forventede salgspriser i ghettoområder i storbyer
Mio. kr. for en gennemsnitlig bolig på 80 kvm.



Note: Med lejere beskriver scenariet hvor ca. halvdelen af lejerne bliver boende

Kilde: Copenhagen Economics baseret på registerdata fra Danmarks Statistik, Nybolig Erhverv (2018) og Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

Muligheder for salg af grunde til boligbyggeri

For ghettoområderne er det også relevant at vurdere, om opførelse af nye boliger med eller uden nedrivning af eksisterende boliger kan være en attraktiv option. Nedrivning er særligt relevant, hvis renoveringsomkostninger for at bringe det i en stand, hvor det kan sælges, er meget høje. Uanset om der skal nedrives eller ej, så vil det være vigtigt at få vurderet om området reelt kan "bære" flere boliger. Det vil ikke mindst afhænge af, om nye boliger kan lejes ud/sælges til en pris, der fuldt ud dækker de omkostninger, der er forbundet med opførelse af en ny bolig. Jo mere attraktivt området er – eller kan gøres – jo højere pris kan grunden sælges til.

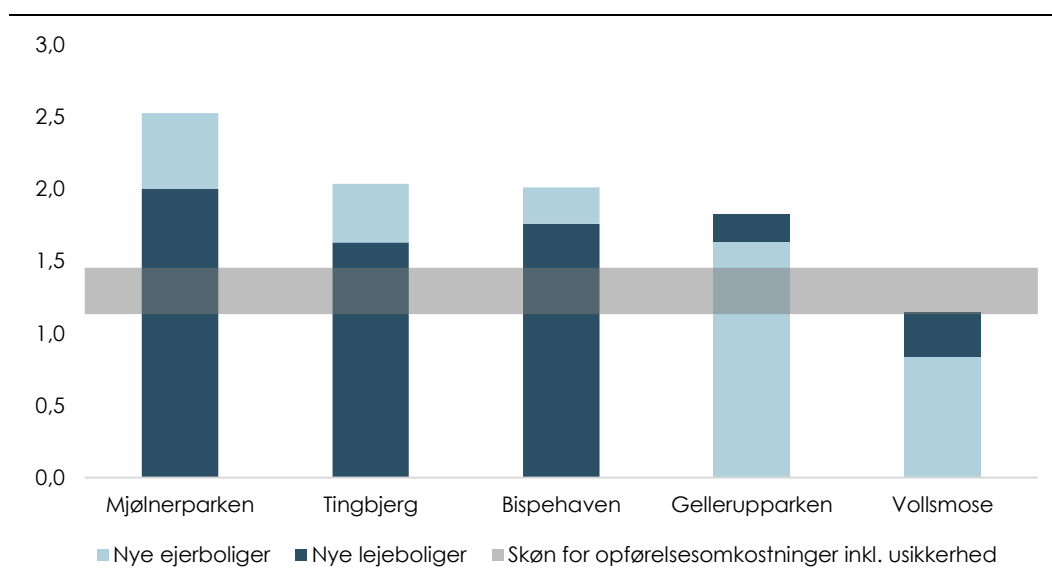
En indikation for hvor attraktivt det vil være at bygge nye boliger er, om boliger i området omkring ghettoområdet kan sælges til priser, der overstiger omkostninger til at bygge nye boliger. Det vil derfor også afspejle sig i hvor høj grundprisen i det pågældende område vil være.

Opførelsesomkostningerne er dog behæftet med stor usikkerhed. Omkostningerne estimeres derfor på baggrund af maksimumsbeløbet for støttet boligbyggeri til familieboliger pr. 1. januar 2019. Som proxy for opførelsesomkostningerne benytter vi maksimumsbeløbet for familieboliger i "øvrige provinser" med påbegyndelsesår i 2019 tillagt energitillæg for etagebyggeri. Det antages, at opførelsesomkostningerne udgør 70 til 90 pct. af maksimumsbeløbet²¹, og derfor korrigeres maksimumsbeløbet med denne procentsats. Proxyen for opførelsesomkostningerne til en bolig på 80 kvm. er dermed et bånd på mellem 1,1 og 1,5 mio. kr.

Når opførelsesomkostningerne sammenholdes med forventede salgspriser af nye leje- og ejerboliger i de fem ghettoområder, får vi en indikation af, om salg af grunde er rentabelt i de enkelte områder. For alle områder med undtagelse af Vollsmose er de forventede salgspriser højere end opførelsesomkostningerne, se Figur 8. Vi gør dog igen opmærksom på, at opførelsesomkostningerne er behæftet med stor usikkerhed. Resultatet i Figur 8 indikerer, at det vil være muligt at finde købere til grunde i disse områder. For Vollsmose afhænger resultatet i højere grad af de faktiske opførelsesomkostningerne i området. Analysen viser, at det kan være sværere at finde købere til grunde ved Vollsmose, da opførelsesomkostningerne potentielt kan være højere end salgsprisen på boliger i området.

Figur 8
Forventede salgspriser ved nyopførte leje- og ejerboliger i ghettoområder i storbyer i forhold til omkostninger til bygning af ny bolig

Mio. kr. for en gennemsnitlig bolig på 80 kvm.



Note: Opførelsesomkostningerne er behæftet med stor usikkerhed, se Bilag B

Kilde: Copenhagen Economics baseret på registerdata fra Danmarks Statistik, Nybolig Erhverv (2018) og Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

²¹ Se Landsbyggefonden (2017) Figur 3, side 6

KAPITEL 3

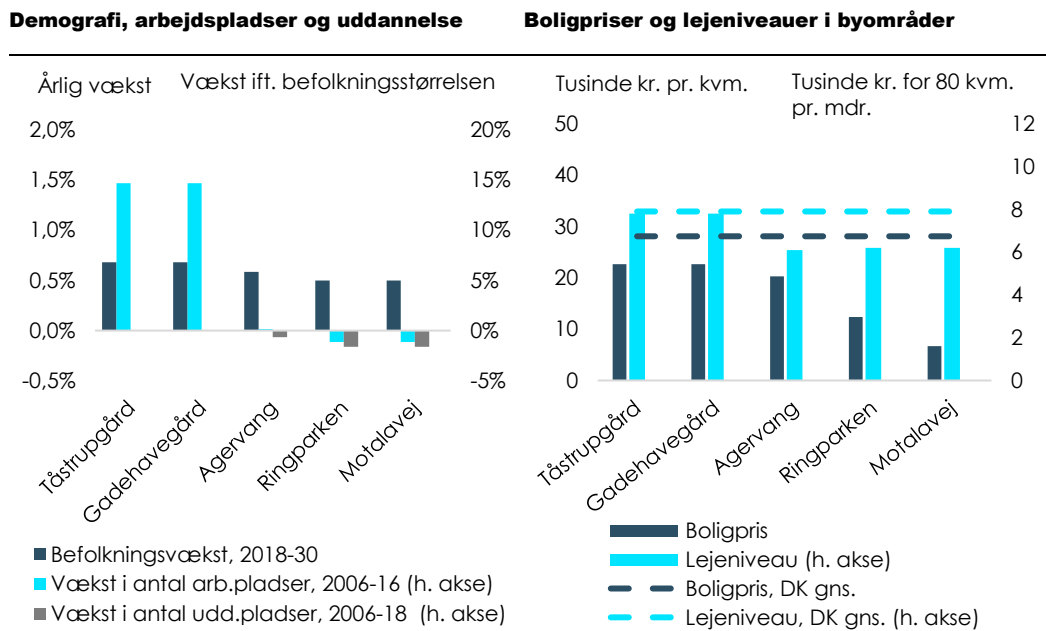
**GHETTOOMRÅDER I FORSTÆDER OG ANDRE
STØRRE BYER PÅ SJÆLLAND**

I dette kapitel foretager vi en karakteristik af ghettoområderne Tåstrupgård og Gadehavegård i Høje Taastrup, Agervang i Holbæk, Ringparken i Slagelse og Motalavej i Korsør (Slagelse kommune) (afsnit 3.1). Herefter præsenterer vi resultaterne af analysen og dermed det forventede salgsprovenu i hver af de mulige scenarier for områderne (afsnit 3.2).

**3.1 KARAKTERISTIK AF GHETTOOMRÅDER I FORSTÆDER
OG ANDRE STØRRE BYER PÅ SJÆLLAND****3.1.1 Byområdernes placering og attraktivitet**

De øvrige hårde ghettoområder på Sjælland ligger typisk i områder med mere begrænset attraktivitet, fordi der er længere til storbyer, uddannelse og arbejdspladser. Der er dog ret stor forskel på de fem områder. Ghettoområderne i Høje Taastrup kan, i kraft af deres beliggenhed i en forstad til København, blive mere attraktive i de kommende år, hvis den store efterspørgsel efter boliger i København fortsætter, hvilket allerede i dag også øger efterspørgslen efter boliger i forstæderne til København. Denne effekt kan også ses ved en forventet positiv demografisk vækst på 0,5 pct. pr. år frem til 2030 samt en stigning i antallet af arbejdspladser i Høje Taastrup siden 2006, se Figur 9 til venstre. Den demografiske vækst omkring Agervang i Holbæk, Ringparken i Slagelse og Motalavej i Korsør forventes også at være positiv frem til 2030, men antallet af arbejdspladser og uddannelsespladser har været faldende i områderne i det sidste årti.

Figur 9 Byområdernes placering og indikationer på attraktivitet – ghettoområder på Sjælland



Note: Figur til venstre: Vækst i antal arbejdspladser og uddannelsespladser er angivet som total vækst ift. den totale befolkning i området i 2018. Figur til højre: Boligpriser og lejeniveauer er angivet for områdets postnummer-område, og lejeniveauer er for boliger opført efter 1991 (markedslejen).

Kilde: Statistikbanken, FinansDanmark og boligstat.dk

De specifikke byområdernes attraktivitet kan også ses af markedsindikatorer, hvor den stigende bolig efterspørgsel allerede ses af lejepriserne i Høje Taastrup, der ligger højere end landsgennemsnittet, se Figur 9 til højre. Boligpriserne i Høje Taastrup er dog lidt lavere end landsgennemsnittet. For de resterende tre ghettoområder på Sjælland ligger både boligpriser og lejeniveauer lavere end landsgennemsnittet, særligt i Slagelse og Korsør når vi ser på boligpriser.

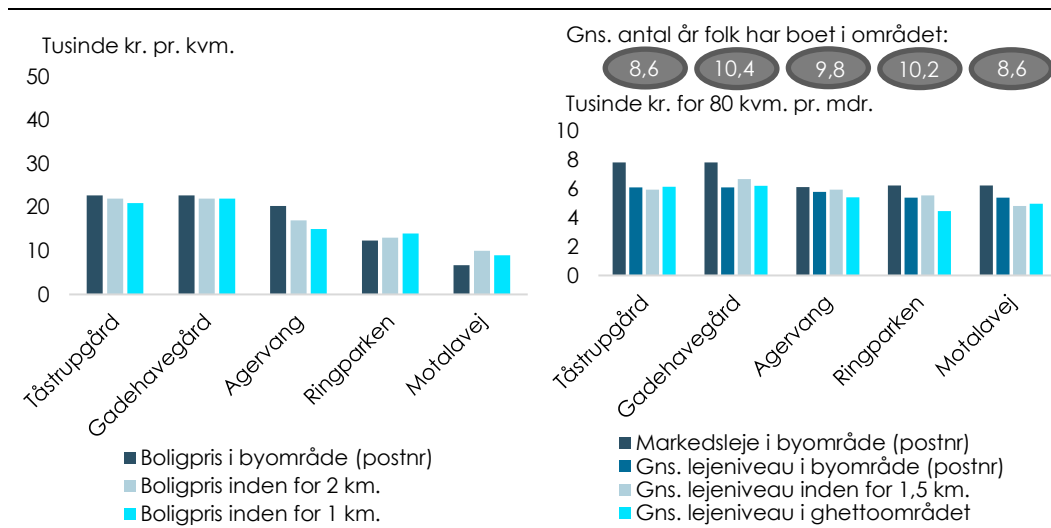
3.1.2 Nærmiljøet omkring ghettoområder på Sjælland

Ser vi videre på markedsindikatorer for nærområdet, ses samme tendens til en "ghetto-priseffekt" som for ghettoerne i storbyområder, hvor boligpriserne falder, jo tættere på ghettoområdet man kommer, se Figur 10 til venstre. Det gælder dog ikke for Ringparken i Slagelse og Motalavej i Korsør, der har relativt mange parcelhuse i nærområdet og således fremstår som "øer" af boliger i deres omgivelser, hvilket kan modvirke "ghetto-priseffekten". En mindre tæt bebyggelse gør også, at der ikke er nogle tætte naboer, og den gennemsnitlige pris for de tætteste naboer (der ligger relativt langt væk) kan derfor fremstå høj og ikke være påvirket af en ghettoeffekt.

Figur 10 Markedsindikatorer på nærmiljøets attraktivitet ved ghettoområder på Sjælland

Boligpriser omkring området

Beboelsesår, lejeniveauer i og omkring området

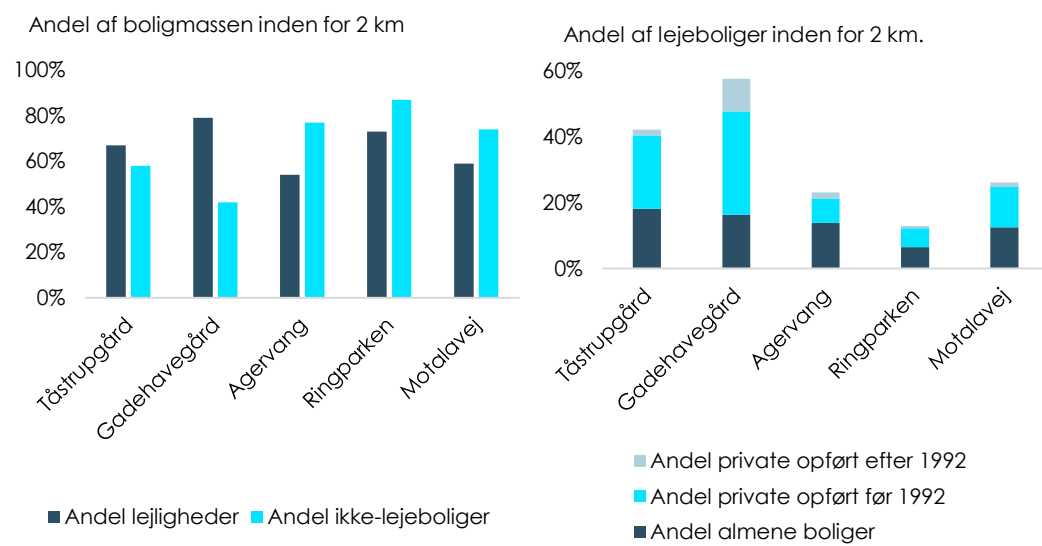


Note: For boligpriser ser vi kun på salgspriser for boliger solgt i 2017 og 2018. For markedsleje ser vi på lejen for private ejerboliger opført efter 1991, imens de gennemsnitlige lejeniveauerne udtrykker den gennemsnitlige leje for alle lejeboliger. For det gns. lejeniveau i ghettoområder har vi sammenholdt tallene med oplyst leje fra de almene boligforening, som stemmer overens med vores datasæt baseret på registerdata fra Danmarks Statistik.

Kilde: FinansDanmark, boligstat.dk og registerdata fra Danmarks Statistik

For de gennemsnitlige lejeniveauer ses også en ghettoeffekt for de fleste områder, hvor lejen falder jo tættere på ghettoområdet vi kommer (særligt når vi er helt tæt på området), se Figur 10 til højre. Ligesom for ghettoerne i storbyområderne er lejeniveauerne lavere end markedslejen for byområdet (særligt for Høje Taastrup områderne). Forskellen mellem markedslejen og det gennemsnitlige lejeniveau i og omkring ghettoerne er dog mindre end for ghettoerne i storbyerne, hvilket skyldes, at ghettoerne i storbyområder typisk ligger mere attraktivt placeret, hvilket presser markedslejen op.

Beboerne i ghettoområderne har gennemsnitligt boet der i 8-10 år, se Figur 10. Folk bor derfor længe i områderne, hvilket også er et tegn på områdets relative høje attraktivitet blandt eksisterende beboere.

Figur 11 Andelen af forskellige boligtyper og socialøkonomiske forhold i nærområdet omkring ghettoområder på Sjælland**Andelen af forskellige boligtyper inden for 2 km Fordelingen af lejeboliger på type**

Note: Data er dannet ud fra 100x100 kvadranter, hvilket kan give visse upræcisheder i tallene
 Kilde: Copenhagen Economics baseret på registerdata fra Danmarks Statistik

Selvom Høje Taastrup ligger tæt på København og byens attraktivitet forventes at blive bedre i fremtiden, kan Tåstrupgård og Gadehavegård være uattraktive for institutionelle investorer. Dette skyldes ikke mindst, at der ligger relativt mange lejeboliger med lave lejeniveauer omkring områderne, inkl. andre almene boligområder (fx Charlotteager som også er et socialt udsat område), se Figur 11 til venstre samt oversigtskort i Bilag A. Det kan derfor være svært for en institutionel investor at finde lejere med højere betalingsvillighed i disse områder grundet stor konkurrence med lave priser i nær-områder. I områderne i Høje Taastrup vil man også let risikere, at private ejerboliger kommer til at udgøre "en ø" blandt almene boliger.

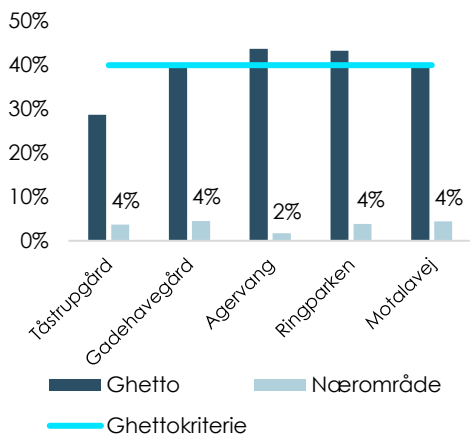
Generelt ser vi ikke samme andel af lejeboliger og almene boliger omkring de andre ghettoområder på Sjælland. Omkring Agervang i Holbæk og Motalavej i Korsør ligger der primært parcelhusområder. Der er således ikke samme problemer ift. at omdanne lejeboliger til ejerboliger i disse områder.

Der er også stor variation i de socialøkonomiske forhold i de områder, der støder op til ghettoområderne på Sjælland, se Figur 12. På tværs af de fire undersøgte ghettokriterier har området omkring Gadehavegård og til dels Tåstrupgård relativt set de største udfordringer. Det gælder særligt en stor andel beboere, som kun har grundskoleuddannelse, samt en relativt stor andel ikke-vestlige indvandrere og efterkommer. Disse relativt høje andele kan igen forklares ved, at Gadehavegård ligger tæt på andre ghettoområder og udsatte områder. Motalavej i Korsør har også relativt mange i nærområdet, der kun har en grundskoleuddannelse.

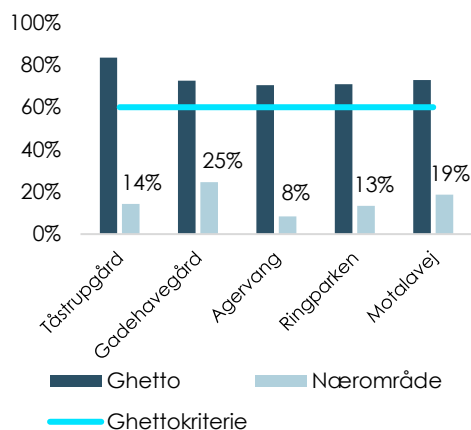
Figur 12

Socialøkonomiske forhold i ghettoerne og nærområdet – ghettoområder på Sjælland

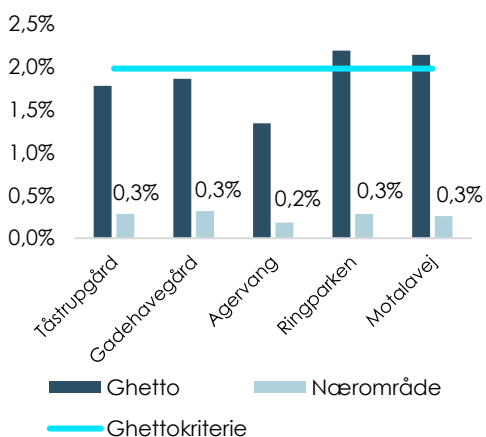
Andel uden for arbejdsmarkedet



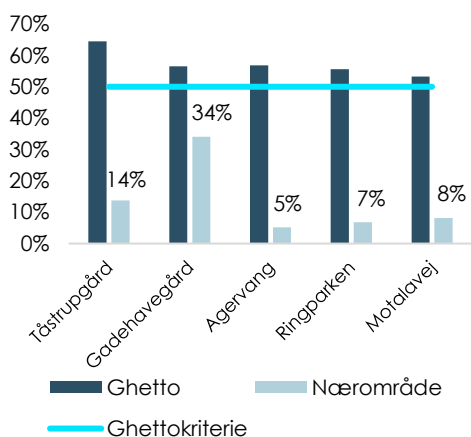
Andel kun med grundskoleuddannelse



Andel dømt



Andel ikke-vestlige indvandrere og efterkommer



Note: Nærområdet er områder op til 1,5 km. væk fra ghettoen. Gennemsnittene for nærområdet er dannet på baggrund af 100*100 blokke, og der er derfor en vis usikkerhed behæftet med disse. Ghekkriteriet omhandlende bruttoindkomst er udeladt af denne figur pga. datamangel

Kilde: Copenhagen Economics baseret på registerdata fra Danmarks Statistik og notat fra Transport-, Bygnings-, og Boligministeriet (2018a)

3.1.3 Bolig- og områdespecifikke forhold i ghettoområder på Sjælland

Der er tale om fem typiske ghettobyggerier, som primært består af etagebyggeri, hvor fire ud af fem maksimalt har 4 etager. Agervang i Holbæk har dog op til 6 etager, se Tabel 7. Områdernes størrelse, byggestil og tæthed er også relativt ens. Gadehavegård i Høje Taastrup er det mindste ghettoområde, men området har den højeste bebyggelsesprocent på 64 pct. Det største område er Motalavej i Korsør på 167.000 kvm.

Tåstrupgård, Agervang, Ringparken og Motalavej er alle områder, der er opført i 1960'erne og starten af 1970'erne hvilket, ligesom for ghettoområderne i storbyerne, sætter et præg på byggeriets stil. På trods af byggeriets alder vurderer boligselskaberne, at byggeriets stand i de tre ghettoer Gadehavegård i Høje Taastrup, Ringparken i Slagelse og Motalavej er rimelig god. I Agervang i Holbæk er den

selvrapporterede stand mindre god, og i Tåstrupgård i Høje Taastrup er den selvrapporterede stand dårlig. Samtidig vurderer boligselskaberne, at byggeriet i fire ud af fem af ghettoområderne i nogen grad er tidssvarende. Der må derfor vurderes at være et relativt stort behov for modernisering og renovering i disse områder. Der er tilsvarende også planer om renoveringer i Tåstrupgård, Ringparken, Motalavej og til dels renoveringer i Gadehavegård. I Agervang blev boligerne og udendørsarealer renoveret i 2013, se Boks 4.

Tabel 7
Karakteristik af hårde ghettoområder på Sjælland

	TÅSTRUPGÅRD	GADEHAVEGÅRD	AGERVANG	RINGPARKEN	MOTALAVEJ
Områdestørrelse (t. kvm.)	132	113	124	128	167
Bebyggelsesprocent	59%	64%	39%	57%	41%
Antal etager (gns./max)	3,6/4	3,9/4	4,9/6	4,0/4	3,7/4
Byggeår	1972-1973	1977	1965-1970	1963-1969	1955-1967
Byggeriets stand	Dårlig	Rimelig god	Mindre god	Rimelig god	Rimelig god
Tidssvarende byggeri	I nogen grad	I ret ringe grad	I nogen grad	I nogen grad	I nogen grad
Andel i særlig dårlig stand	0%	0%	47%	84%	23%

Note: Boligerne stand (de tre nederste rækker) er selvrapporterede delvist subjektive vurderinger fra boligselskaber fra 2016

Kilde: Copenhagen Economics baseret på registerdata fra Danmarks Statistik og oversigtskort fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

Boks 4 Helhedsplaner for ghettoerne på Sjælland

Tåstrupgård, Høje Taastrup:

I Tåstrupgård arbejder man på helhedsplanen "Fremtidens Tåstrupgård", som er et samarbejde mellem boligselskabet AKB, Taastrup, KAB og Høje Taastrup kommune. Det er planlagt, at 188 boliger skal rives ned, og at kommunen opfører et børnekulturhus med skole og daginstitutioner på grunden. Derudover skal ca. 40 boliger ombygges til seniorvenlige boliger, og der er samtidig planer om at skabe bedre parkeringsforhold, mere grønt, lys og luft samt facaderenovering og nye vinduer i de resterende blokke.

Gadehavegård, Høje Taastrup:

Gadehavegårds fysiske helhedsplan er på nuværende tidspunkt under udarbejdelse, og det er derfor usikkert, hvad der skal ske i området. De overordnede ideer for området består af sammenlægning af boliger, nye bebyggelser på p-plads, frasalg af grunde og forbedringer af facader.

Agervang, Holbæk:

I Agervang har der siden 2013 været igangsat renoveringer i området, og man er også i gang med at installere nye køkkener pga. boligernes dårlige stand. Der er ikke umiddelbart mulighed for at salg af ledige arealer i området da friarealer allerede er renoveret med nye beplantninger og fællesområder.

Ringparken, Slagelse:

Den fysiske helhedsplan for Slagelse er fortsat under udarbejdelse, men det forventes at badeværelser skal forbedres i boliger med små badeværelser, samt at der skal omdannes boliger til tilgængelighedsboliger. Derudover vil helhedsplanen fokusere på en forbedring af infrastruktur igennem området og at skabe forskellige bygninger og boligtyper.

Motalavej, Slagelse:

Ved Motalavej er der allerede foretaget forbedringer i området, og antallet af familieboliger er reduceret med 192 siden 2010. Den igangværende helhedsplan inkluderer derudover nedrivning af boliger, opførelse af 14 rækkehuse samt totalrenovering af de tilbageværende 100 boliger.

Kilde: Tåstrupgård: KAB's hjemmeside: <https://www.kab-bolig.dk/nyheder/2017/nedrivning-i-taastрупgaard-godkendt>, Gadehavegård: <http://www.gadehavegaard.dk/wp-content/uploads/2018/05/Beboer%C3%B8de-25.-maj-2018.pdf>, oversigt over ghettoområder: <http://e-pages.dk/bl/2136438825/30>

3.1.4 Ghettoområder på Sjællands behov for omdannelse og muligheder

Målt på antallet af boliger er fire ud af fem ghettoområder nogenlunde lige store på 8-900 boliger. Agervang i Holbæk er området med færrest boliger, med kun knap 600 almene familieboliger, se

Tabel 8. Da Agervang er derfor også det område med det mindste behov for omdannelse på 358 boliger. Gadehavegård har det største behov for omdannelse på 592 boliger, hvis der ikke bygges flere boliger, rives boliger ned eller andet.

Hvorvidt der bygges flere boliger eller ej, afhænger af den udviklingsplan, som ghettoområdet vælger for at reducere andelen af almene familieboliger til 40 pct. I de to ghettoer i Høje Taastrup er der mulighed for opførelse af nye boliger på ledige grunde, og der kan tilbygges enkelte nye lejligheder, ved at udnytte tagetager. For de øvrige tre ghettoområder på Sjælland kan fortætning være en mulig del af udviklingsplanen. Dette kan fx ske gennem tilbygning af nye lejligheder i den uudnyttede tagetage.

Tabel 8
Størrelse og behov for omdannelse i ghettoområder på Sjælland

	TÅSTRUPGÅRD	GADEHAVEGÅRD	AGERVANG	RINGPARKEN	MOTALAVEJ
Antal almene familieboliger	934	987	596	868	803
Behov for omdannelse, antal boliger	560	592	358	521	415
Mulighed for salg af frie grunde	Ja	Ja	Nej	Ja	Begrænset
Mulighed for fortætning	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Udnyttet tagetage	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja

Note: Her er der tale om vurderinger givet de eksisterende og normalt tilladte bebyggelsesprocenter. Data for antal familieboliger og boligmassen er fra 2017. Erhvervsboliger er ikke inkluderet i boligmassen.

Kilde: Data fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

3.2 FORVENTEDE SALGSPRISER I GHETTOOMRÅDER I FORSTÆDER OG ANDRE STØRRE BYER PÅ SJÆLLAND

I dette afsnit gennemgår vi de forventede salgsprovenuer og muligheder for ghettoområderne i forstæder og andre større byer på Sjælland opdelt på fire scenarier. Scenarierne der gennemgås i det følgende er salg af få ejerboliger, salg af mange ejerboliger igennem en investor, salg af blokke til udlejning uden lejere, salg af blokke til udlejning med ca. halvdelen af lejerne og opførelse af nye boliger.

3.2.1 Få boliger sælges som ejerboliger i frit salg (10 pct.)

Generelt er boligernes forventede salgsværdi lavere uden for storbyområderne. Derudover er mark-down'en forbundet med en stigning i udbuddet større i de mindre centrale områder, hvor markedet generelt er mindre og knapt så attraktivt. Den laveste samlede mark-down er for Høje Taastrup områderne (29 pct.), imens den højeste er for Agervang i Holbæk på 64 pct., se Tabel 9.

På baggrund af salgspriser i nærområdet og mark-down'en finder vi, at de højeste forventede salgspriser for fuldt renoverede boliger er i Høje Taastrup på ca. 1,3 mio. kr. for en bolig på 80 kvm. Den laveste forventede salgspris blandt ghettoområderne på Sjælland finder vi på Motalavej i Korsør på 0,6 mio. kr.

Tabel 9
Potentiel salgspris ved salg af 10 pct. af de boliger, der skal omdannes i ghettoområder på Sjælland

	TÅSTRUPGÅRD	GADEHAVEGÅRD	AGERVANG	RINGPARKEN	MOTALAVEJ
Antal boliger der sælges	56	59	36	52	42
Salgspris inden for 2 km, mio. kr. for gns. bolig (kr./kvm.)	1,8 mio. kr. for gns. bolig (22.000 kr/kvm)	1,8 mio. kr. for gns. bolig (23.000 kr/kvm)	1,8 mio. kr. for gns. bolig (22.000 kr/kvm)	1,3 mio. kr. for gns. bolig (17.000 kr/kvm)	1,5 mio. kr. for gns. bolig (19.000 kr/kvm)
Samlet mark-down ¹	-29%	-29%	-64%	-49%	-62%
Salgspris mio. kr. for gns. bolig (kr./kvm.) ²	1,3 mio. kr. for gns. bolig (16.000 kr/kvm)	1,3 mio. kr. for gns. bolig (16.000 kr/kvm)	0,6 mio. kr. for gns. bolig (8.000 kr/kvm)	0,7 mio. kr. for gns. bolig (8.500 kr/kvm)	0,6 mio. kr. for gns. bolig (7.000 kr/kvm)

Note: 1) Mark-down svarer til den relative forskel imellem skøn for salgsprisen og prisen på en tilsvarende lejlighed i nærområdet (inden for 2 km). Den skyldes to effekter, dels en ghettoeffekt, hvor prisen negativt påvirkes af socioøkonomiske forhold i området, samt en elasticitet, som angiver den forventede reduktion i prisen når der sættes relativt mange boliger til salg på én gang. 2) Salgsprisen refererer til boliger/områder der har ca. samme stand som boliger i nærområdet. En gennemsnitlig bolig er 80 kvm.

Kilde: Copenhagen Economics baseret på registerdata fra Danmarks Statistik

3.2.2 Mange boliger sælges som ejerboliger igennem investorer (30 pct.)

Når antallet af boliger der skal sælges øges, bliver det relevant at få en privat investor som mellemmand. Når dette antages, finder vi, at priserne bliver lidt lavere. Ligesom for ghettoområder i storbyer påvirkes mark-down'en på to modsatrettede måder, når der sættes flere boliger til salg. For det første bliver mark-down mere negativ, når der sælges flere boliger pga. øget udbud. For det andet påvirkes mark-down'en positivt, når områderne og beboersammensætningen forbedres. For ghettoområderne på Sjælland finder vi, at mark-down'en samlet set bliver mindre, når der sælges flere boliger. For Agervang falder mark-down'en eksempelvis fra -64 pct. til -46 pct., se Tabel 10.

Da områderne generelt er mindre attraktive end storbyområderne, er risikoen ved investeringer for en privat investor også større i disse områder. Det krævede afkast bliver derfor tilsvarende større og er nu 5,5 pct. for områderne i Høje Taastrup og 6 pct. for de resterende områder.

På trods af den højere mark-up og højere afkast til investorer er de forventede salgspriser kun marginalt lavere ved salg af mange boliger frem for få og endda højere for Agervang og Motalavej, se nederst i række Tabel 10. Den højere forventede salgspris ved salg af mange boliger skyldes det generelle løft i området, som en privat investor gennem aktivt ejerskab kan skabe. Områderne i Høje Taastrup er fortsat de områder med den højeste forventede salgspris for en bolig på 80 kvm. på 1,2 mio. kr., og den laveste pris er nu i Ringparken i Slagelse og Motalavej i Korsør på 0,7 mio. kr. for en bolig på 80 kvm. i en stand svarende til standen i nærområdet og en beboersammensætning svarende til den i resten af kommunen.

Tabel 10
Potentiel salgspris ved salg af 30 pct. af de boliger, der skal omdannes ghettoområder på Sjælland

	TÅSTRUPGÅRD	GADEHAVEGÅRD	AGERVANG	RINGPARKEN	MOTALAVEJ
Antal boliger der sælges	168	178	107	156	125
Salgspris inden for 2 km, mio. kr. for gns. bolig (kr./kvm.)	1,8 mio. kr. for gns. bolig (22.000 kr/kvm)	1,8 mio. kr. for gns. bolig (23.000 kr/kvm)	1,8 mio. kr. for gns. bolig (22.000 kr/kvm)	1,3 mio. kr. for gns. bolig (17.000 kr/kvm)	1,5 mio. kr. for gns. bolig (19.000 kr/kvm)
Samlet mark-down ¹	-23%	-23%	-46%	-39%	-46%
Årligt afkast	5,5%	5,5%	6,0%	6,0%	6,0%
Salgspris mio. kr. for gns. bolig (kr./kvm.) ²	1,2 mio. kr. for gns. bolig (14.500 kr/kvm)	1,2 mio. kr. for gns. bolig (15.000 kr/kvm)	0,8 mio. kr. for gns. bolig (10.000 kr/kvm)	0,7 mio. kr. for gns. bolig (8.500 kr/kvm)	0,7 mio. kr. for gns. bolig (8.500 kr/kvm)

Note: 1) Mark-down svarer til den relative forskel imellem skøn for salgsprisen og prisen på en tilsvarende lejlighed i nærområdet (inden for 2 km). Den skyldes to effekter, dels en ghettoeffekt, hvor prisen negativt påvirkes af socioøkonomiske forhold i området, samt en elasticitet, som angiver den forventede reduktion i prisen når der sættes relativt mange boliger til salg på én gang. 2) Salgsprisen refererer til boliger/områder der har ca. samme stand som boliger i nærområdet. En gennemsnitlig bolig er 80 kvm.

Kilde: Copenhagen Economics baseret på registerdata fra Danmarks Statistik og Nybolig Erhverv (2018)

3.2.3 Mange boliger sælges til investorer som lejeboliger uden lejere

I et scenarie hvor alle boliger, der skal omdannes, sælges til institutionelle investorer uden nuværende lejere, finder vi, ligesom for ghettoområder i storbyer, at boligernes forventede salgspris er lavere end ved salg som ejerboliger. Disse salgspriser estimeres igen ud fra det gennemsnitlige lejeniveau i området, som benyttes som proxy for det lejedes værdi. Det forventes, at ghettoboligerne kan lejes ud fra det lejedes værdi efter gennemgribende renoveringer. Det gennemsnitlige lejeniveau er overordnet set lavere i de mindre byer og forstadsområder end i storbyer, hvilket påvirker de forventede salgspriser negativt. Det samme gør den højere risiko for investorer og dermed det højere afkastkrav, hvilket samlet set driver den forventede salgspris ned. Den højeste salgspris haves nu ved Tåstrupgård på ca. 1 mio. kr., og for Motalavej er den forventede salgspris 0,5 mio. kr. for en bolig på 80 kvm, se Tabel 11.

Tabel 11
Potentiel pris når blokke sælges til udlejning uden lejere i ghettoområder på Sjælland

	TÅSTRUPGÅRD	GADEHAVEGÅRD	AGERVANG	RINGPARKEN	MOTALAVEJ
Leje omkring / i området, pr. md. for 80 kvm.	7.500/6.200	5.900/6.200	6.200/5.300	5.700/4.200	6.600/4.800
Årligt afkast + vedligehold	7,5%	7,5%	8,0%	8,0%	8,0%
Salgspris mio. kr. for gns. bolig, (kr./kvm.)¹	1,0 mio. kr. for gns. bolig (12.000 kr/kvm)	0,9 mio. kr. for gns. bolig (11.000 kr/kvm)	0,7 mio. kr. for gns. bolig (9.000 kr/kvm)	0,6 mio. kr. for gns. bolig (7.500 kr/kvm)	0,5 mio. kr. for gns. bolig (6.000 kr/kvm)

Note: Lejen omkring området er beregnet ud fra lejeniveauer i en omkreds af 2 km. fra ghettoområdet. Priserne er korrigeret for den forventede belægningsgrad i boligområderne fra Nybolig Erhverv. Lejeindtægterne til invester er bestemt ud fra en levetid på 100 år. 1) Salgsprisen refererer til boliger/områder der har ca. samme stand som boliger i nærområdet. En gennemsnitlig bolig er 80 kvm.

Kilde: Copenhagen Economics baseret på registerdata fra Danmarks Statistik og Nybolig Erhverv (2018)

3.2.4 Mange boliger sælges i hele blokke med ca. halvdelen af lejerne

En yderligere mulighed for ghettoområderne er, at blokke sælges og halvdelen af de nuværende lejere bliver boende. Ligesom for ghettoområderne i storbyer undersøges det, hvordan den forventede salgspris påvirkes, hvis 50 pct. af de nuværende beboere ikke genhuses et andet sted, og en investor derfor vil være tvunget til at udleje til en relativt lav husleje til disse beboere. Denne beregning er foretaget på baggrund af nuværende fraflytningstendenser for de enkelte områder.

I dette scenarie med relativt mange beboere med en lav husleje, påvirkes den forventede salgspris ikke særlig meget, se Tabel 12. Den forventede salgspris for en bolig på 80 kvm. i Tåstrupgård er nu ca. 1 mio. kr., og for Motalavej finder vi nu en salgspris på 0,5 mio. kr. Givet modellernes usikkerhed er disse forskelle i salgspriser i de to scenarier med salg af boliger til udlejning ikke signifikant forskellige. Den lille forskel ved disse to scenarier skyldes, at forskellen mellem det gennemsnitlige lejeniveau i nærområdet og lejeniveauet i ghettoområderne ikke er særlig stor. Dermed "mister" investor ikke en stor indtjening ved at købe blokke med lejere. Dette viser, som vi også har fået bekræftet fra interviews, at det ofte kan være bedre at beholde lejere i de mindre byområder, da det mindsker risikoen for tomgang, imens lejeniveauerne ikke er nær så meget påvirkede i de mindre byområder.

Tabel 12
Potentiel pris når blokke sælges til udlejning med halvdelen af lejerne i ghettoområder på Sjælland

	TÅSTRUPGÅRD	GADEHAVEGÅRD	AGERVANG	RINGPARKEN	MOTALAVEJ
Leje omkring / i området, pr. md. for 80 kvm.	7.500/6.200	5.900/6.200	6.200/5.300	5.700/4.200	6.600/4.800
Årligt afkast + vedligehold	7,5%	7,5%	8,0%	8,0%	8,0%
Salgspris mio. kr. for gns. bolig, (kr./kvm.) ¹	1,0 mio. kr. for gns. bolig (12.000 kr/kvm)	0,9 mio. kr. for gns. bolig (11.000 kr/kvm)	0,7 mio. kr. for gns. bolig (9.000 kr/kvm)	0,6 mio. kr. for gns. bolig (7.000 kr/kvm)	0,5 mio. kr. for gns. bolig (6.000 kr/kvm)

Note: Lejen omkring området er beregnet ud fra lejeniveauer i en omkreds af 2 km. fra ghettoområdet. Priserne er korrigeret for den forventede belægningsgrad i boligområderne fra Nybolig Erhverv. Lejeindtægterne til investor er bestemt ud fra en levetid på 100 år. 1) Salgsprisen refererer til boliger/områder der har ca. samme stand som boliger i nærområdet. En gennemsnitlig bolig er 80 kvm.

Kilde: Copenhagen Economics baseret på registerdata fra Danmarks Statistik, Nybolig Erhverv (2018) og Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

3.2.5 Vurdering af de forskellige salgsscenarioer

Som tidligere beskrevet ligger de sjællandske ghettoer i områder med forskellig attraktivitet, hvilket også afspejles i de forventede salgspriser. I det følgende gennemgås hvilken af de fire gennemgåede scenarier, der forventes at give det højeste salgspvenu for hvert af de fem områder.

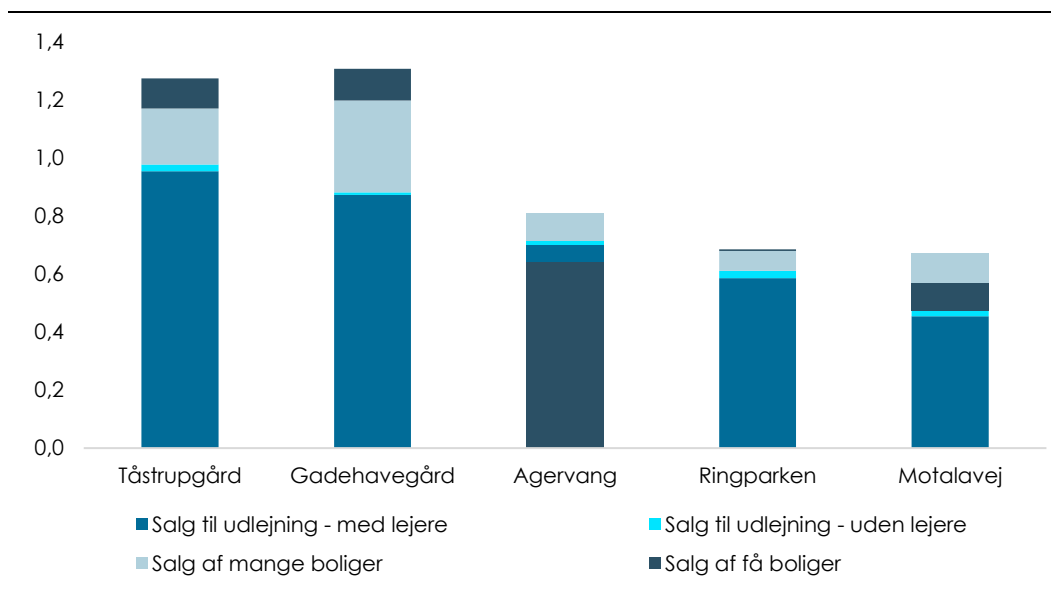
I områderne i Høje Taastrup forventes de relativt højeste salgspriser blandt de sjællandske ghettoområder, men for områderne i Høje Taastrup stiger salgspriserne relativt meget, når eksisterende boliger sælges som ejerboliger. Den laveste forventede salgspris er i scenariet med salg til udlejning med lejere, se Figur 13. For områderne i Høje Taastrup er det dog gældende, at de forventede salgspriser i alle fire scenarier er relativt høje.

For Agervang, Ringparken og Motalavej er de forventede salgspriser i alle fire scenarier lavere end de forventede salgspriser i Høje Taastrup. I Agervang er salg af få boliger, i modsætning til områderne i Høje Taastrup, det scenarie, der har den laveste forventede salgspris, se Figur 13. Der forventes lidt højere salgspriser ved salg til udlejning i Agervang, og ved salg af mange boliger opleves den relativt største stigning i de forventede salgspriser for boliger i Agervang. Analysen indikerer dermed, at salg af mange boliger til private og institutionelle investorer er det scenarie, der medfører det højeste salgspvenu i Agervang.

Slutteligt finder vi, at salgsprisen i alle fire scenarier vil være lavest blandt de sjællandske ghettoområder i Ringparken og Motalavej, se Figur 13. For Ringparken finder vi, at den forventede salgspris ved salg af mange og få boliger stort set er ens, men der er ikke stor variation i den forventede salgspris på tværs af de undersøgte scenarier i Ringparken. For Motalavej er der større variation på tværs af scenarier, hvor den forventede salgspris stiger, hvis de eksisterende boliger sælges som ejerboliger frem for lejeboliger.

Figur 13**Forventede salgspriser i ghettoområderne i forstæder og større byer på Sjælland**

Mio. kr. for en gennemsnitlig bolig på 80 kvm.



Note: Med lejere beskriver scenariet hvor ca. halvdelen af lejerne bliver boende

Kilde: Copenhagen Economics baseret på registerdata fra Danmarks Statistik, Nybolig Erhverv (2018) og Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

For ghettoområderne er det også relevant at vurdere, om opførelse af nye boliger med eller uden nedrivning af eksisterende boliger kan være en attraktiv option. Nedrivning er særligt relevant, hvis renoveringsomkostninger for at bringe det i en stand, hvor det kan sælges, er meget høje. Uanset om der skal nedrives eller ej, så vil det være vigtigt at få vurderet om området reelt kan "bære" flere boliger. Det vil ikke mindst afhænge af, om nye boliger kan lejes ud/sælges til en pris, der fuldt ud dækker de omkostninger, der er forbundet med opførelse af en ny bolig.

Muligheder for salg af grunde til boligbyggeri

En indikation for hvor attraktivt det vil være at bygge nye boliger er, om boliger i området omkring ghettoområdet kan sælges til priser, der overstiger omkostninger til at bygge nye boliger. Det vil derfor også afspejle sig i, hvor høj grundprisen i det pågældende område vil være.

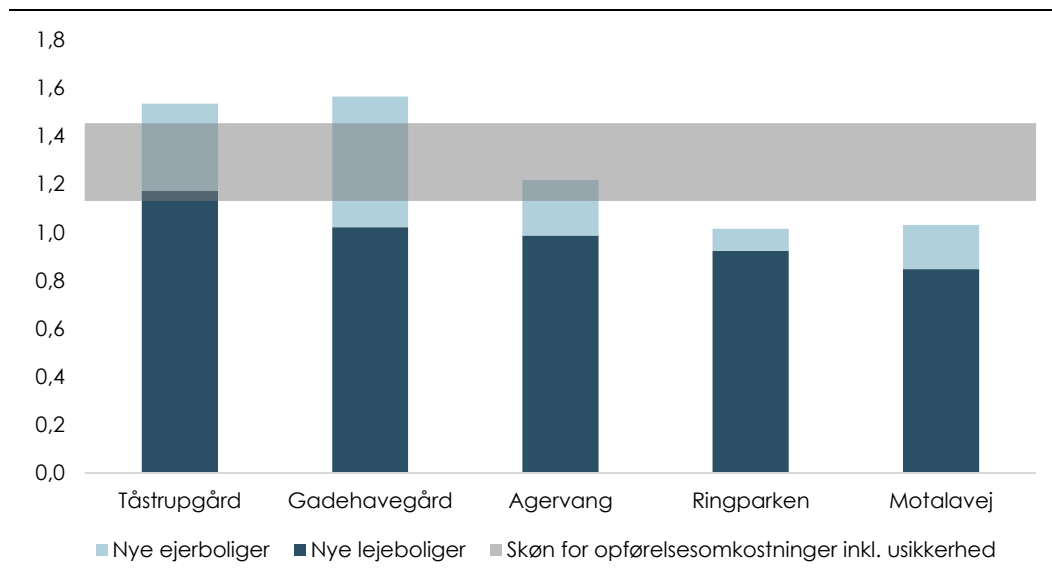
Når opførelsesomkostningerne sammenholdes med forventede salgspriser af nye leje- og ejerboliger i de fem ghettoområder, får vi en indikation af, om salg af grunde er rentabelt i de enkelte områder. Opførelsesomkostningerne er behæftet med stor usikkerhed, og resultatet i Figur 14 er derfor blot en indikation. For de to områder i Høje Taastrup er de forventede salgspriser højere end opførelsesomkostningerne, se Figur 14. Resultatet indikerer, at det vil være muligt at finde købere til grunde i disse områder. For Agervang er den forventede salgspris ved salg af nye ejerboliger stort set lig opførelsesomkostningerne, og vi vurderer derfor, at der potentielt kan findes købere til grunde i Agervang.

For Ringparken og Motalavej er de forventede salgspriser lavere end opførelsesomkostningerne. Analysen viser dermed, at det kan være svært at finde købere til grunde i disse områder på den korte bane, da opførelsesomkostningerne potentielt kan være højere end salgsprisen på boliger.

Figur 14

Forventede salgspriser ved nyopførte leje- og ejerboliger i ghettoområder i forstæder og andre større byer på Sjælland

Mio. kr. for en gennemsnitlig bolig på 80 kvm.



Note: Opførelsesomkostningerne er behæftet med stor usikkerhed, se Bilag B

Kilde: Copenhagen Economics baseret på registerdata fra Danmarks Statistik, Nybolig Erhverv (2018) og Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

KAPITEL 4

GHETTOOMRÅDER I STØRRE BYER I MIDT- OG SYDJYLLAND

I dette kapitel foretager vi en karakteristik af ghettoområderne Stengårdsvej i Esbjerg, Finlandsparken i Vejle, Sundparken i Horsens og Munkebo og Skovvejen/Skovparken i Kolding (afsnit 4.1). Herefter præsenterer vi resultaterne af analysen og dermed det forventede salgsprovenu i hver af de mulige scenarier for områderne (afsnit 4.2).

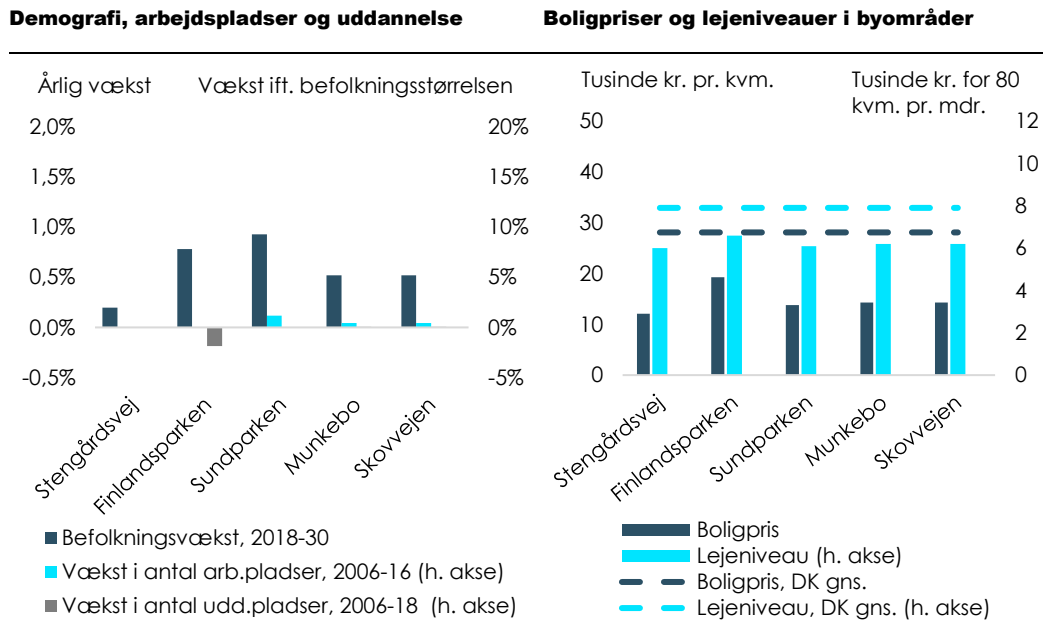
4.1 KARAKTERISTIK AF GHETTOOMRÅDER I MIDT- OG SYDJYLLAND**4.1.1 Byområdernes placering og attraktivitet**

Fire af de fem jyske ghettoområder ligger i eller tæt på Trekantområdet, som er et område, der vurderes at være attraktivt for arbejdspladser i de kommende år.²² Det sidste jyske ghettoområde er Stengårdsvej i Esbjerg, som ligger relativt isoleret fra det attraktive arbejdsmarked i Trekantområdet. Fælles for alle fem ghettoområder i Jylland er dog, at de ligger i områder, der kan blive mere attraktive i de kommende år pga. en relativt høj forventet befolkningsvækst på hhv. 0,8 og 0,9 pct. per år frem til 2030, se Figur 15 til venstre. I Esbjerg er befolkningsvæksten mindre men fortsat positiv. Alle områderne er dog præget af, at der stort set ikke har været nogen udvikling i antallet af studie- og arbejdspladser i forhold til den samlede befolkning i kommunen siden 2006, hvilket viser, at områdernes attraktivitet er mere begrænset end storbyområdernes.

De specifikke byområders attraktivitet kan også ses af markedsindikatorer, hvor boligpriser og lejepriserne generelt er lavere end landsgennemsnittet, se Figur 15 til højre. Dette er i skarp kontrast til ghettoområderne i storbyerne, hvor lejeniveauet var højere end landsgennemsnittet i alle ghettoområderne med undtagelse af Vollsmose i Odense.

²² Se fx Kommunalplan for Trekantområdet – Hovedstruktur og retningslinjer, 2017-2029

Figur 15 Byområdernes placering og indikationer på attraktivitet – ghettoområder i Jylland



Note: Figur til venstre: Vækst i antal arbejdspladser og uddannelsespladser er angivet som total vækst iff. den totale befolkning i området i 2018. Figur til højre: Boligpriser og lejeniveauer er angivet for områdets postnummer-område, og lejeniveauer er for boliger opført efter 1991 (markedslejen)

Kilde: Statistikbanken, FinansDanmark og boligstat.dk

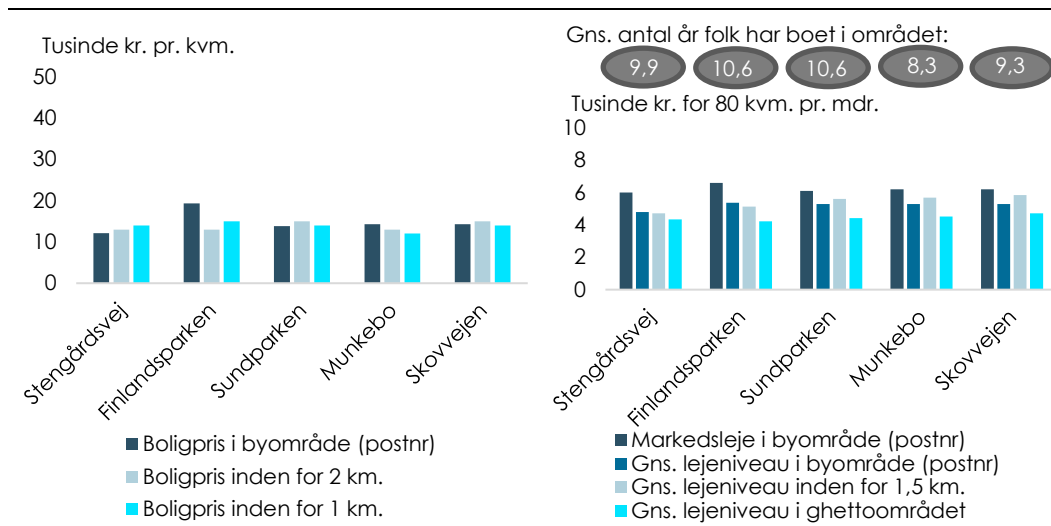
4.1.2 Nærområdet omkring de ghettoområder i Midt- og Sydjylland

Markedsindikatorerne for nærområderne omkring de jyske ghettoområder viser ikke samme "ghetto-priseffekt" som de øvrige hårde ghettoområder, hvor boligpriserne falder jo tættere på ghettoen man kommer, se Figur 16 til venstre. Det skyldes, at der typisk er relativt mange huse omkring områderne, og der er samtidig relativt langt til de nærmeste naboer.²³

Det gennemsnitlige lejeniveau i og omkring de jyske ghettoområder udviser en klar "ghetto-tendens", hvor lejeniveauet falder, jo tættere man kommer på ghettoområdet, se Figur 16 til højre. Lejeniveauet er dog overordnet set lavere end i ghettoområderne i storbyerne, og der er ikke stor forskel på markedslejen og det gennemsnitlige lejeniveau ved de jyske ghettoer.

²³ Se oversigtskort over områderne i Bilag A

Figur 16 Markedsindikatorer på nærmiljøets attraktivitet ved ghettoområder i Jylland
Boligpriser omkring området **Beboelsesår, lejeniveauer i og omkring området**



Note: For boligpriser ser vi kun på salgspriser for boliger solgt i 2017 og 2018. For markedslejen ser vi på lejen for private ejerboliger opført efter 1991, imens de gennemsnitlige lejeniveauerne udtrykker den gennemsnitlige leje for alle lejeboliger. For det gns. lejeniveau i ghettoområder har vi sammenholdt tallene med oplyst leje fra de almene boligforeninger, som stemmer overens med vores datasæt baseret på registerdata fra Danmarks Statistik.

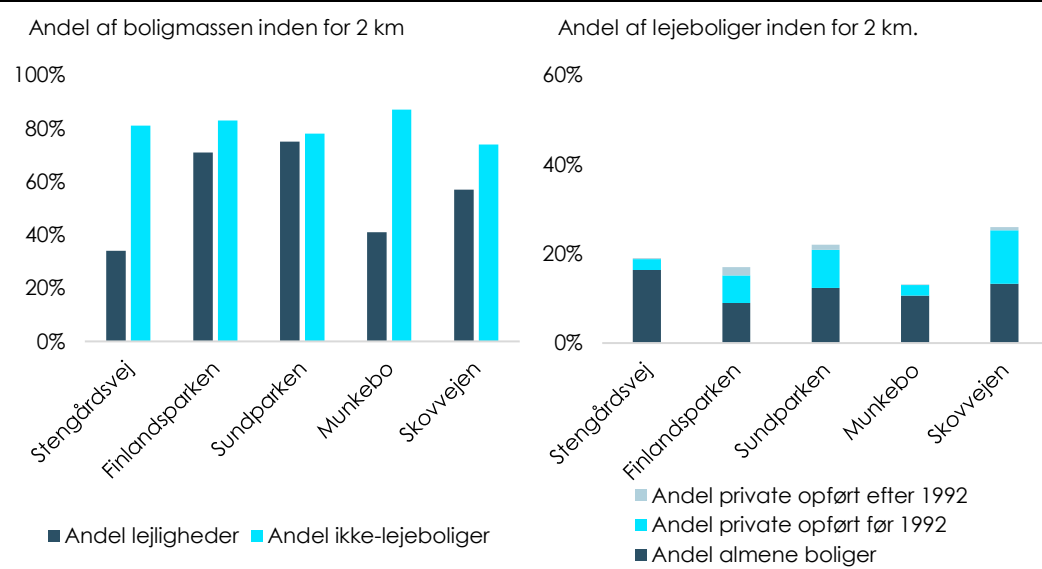
Kilde: FinansDanmark og registerdata fra Danmarks Statistik

Omkring Skovvejen i Kolding er der mange grønne områder, og der er derfor relativt få tætte naboer til denne ghetto, og omkring Sundparken er der relativt mange parcelhuse, hvilket også kan modvirke den ghettoeffekt, der ellers observeres omkring de øvrige hårde ghettoområder.

Der ligger relativt mange parcelhuse omkring Stengårdsvej og de to ghettoer i Kolding, se Figur 17 til venstre. På grund af denne kontrast mellem huse og etagebyggeri fremstår disse tre ghettoområder på nuværende tidspunkt som øer i nærområderne. Samtidig er det gældende, at andelen af private lejeboliger opført efter 1991 er relativt lav, hvilket potentielt kan få omdannelse til lejeboliger til at fremstå som en ø, se, se Figur 17.

Figur 17 Andelen af forskellige boligtyper og socialøkonomiske forhold i nærområdet omkring ghettoområder i Jylland

Andel af forskellige boligtyper inden for 2 km Fordeling af lejeboliger på type

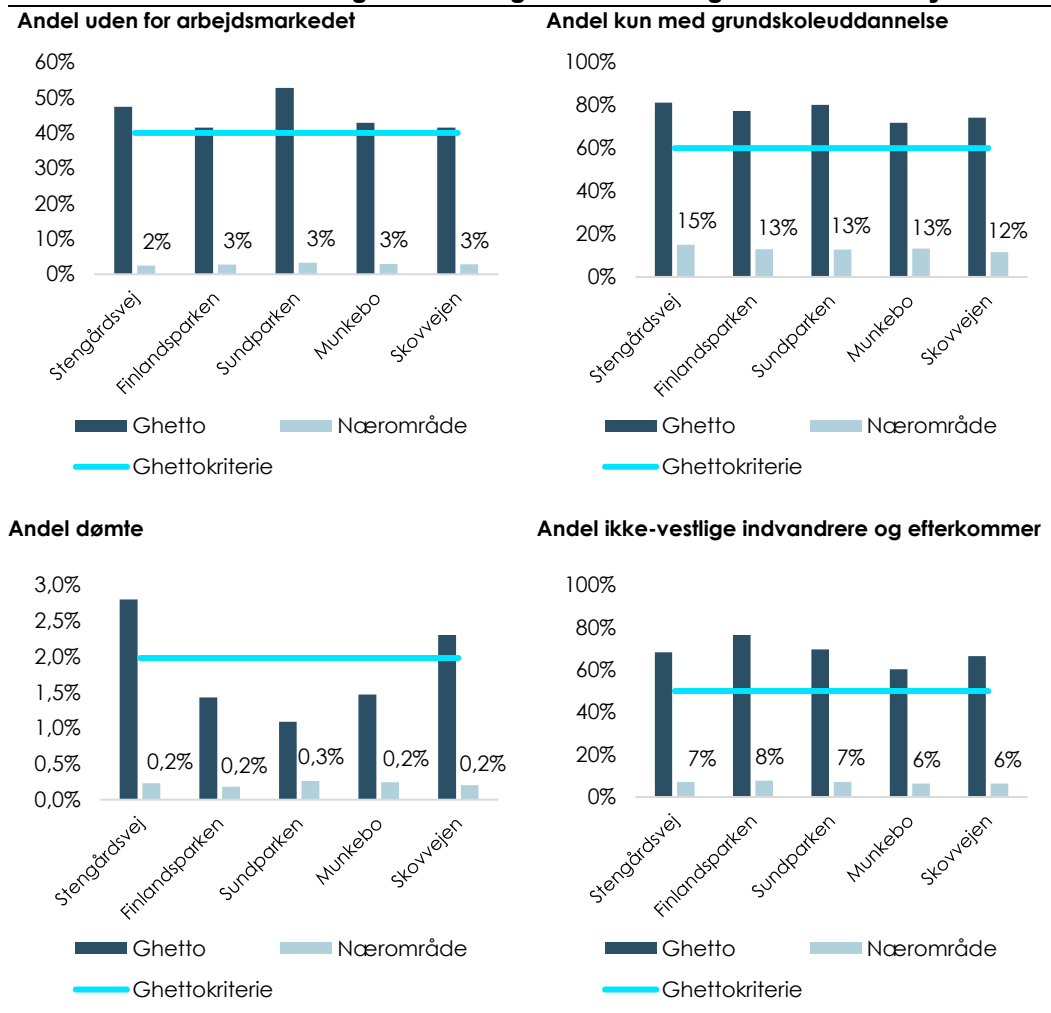


Note: Data er dannet ud fra 100x100 kvadranter, hvilket kan give visse upræcisheder i tallene
 Kilde: Copenhagen Economics baseret på registerdata fra Danmarks Statistik

De socialøkonomiske forhold i nærområderne udviser ikke stor variation på tværs af de fem områder, og samlet set er nærområderne meget anderledes end selve ghettoområderne. Fælles for alle nærområderne er, at andelen uden for arbejdsmarkedet blot er på 2-3 pct., andelen af beboere, der kun har grundskoleuddannelse er mellem 12 og 15 pct., andelen af dømtede er på 0,2-0,3 pct., og andelen af ikke-vestlige indvandrere og efterkommer mellem 5 og 8 pct. Der er derfor ingen umiddelbare udfordringer i nærområderne, som kan vanskeliggøre en omdannelse af boliger i ghettoområderne.

Figur 18

Socialøkonomiske forhold i ghettoerne og nærområdet - ghettoområder i Jylland



Note: Nærområdet er områder op til 1,5 km. væk fra ghettoen. Gennemsnittene for nærområdet er dannet på baggrund af 100*100 blokke, og der er derfor en vis usikkerhed behæftet med disse. Ghettokriteriet omhandlende bruttoindkomst er udeladt af denne figur pga. datamangel

Kilde: Copenhagen Economics baseret på registerdata fra Danmarks Statistik og notat fra Transport- Bygnings- og Boligministeriet (2018a)

4.1.3 Bolig- og områdespecifikke forhold i ghettoområder i Midt- og Sydjylland

Ligesom for de øvrige hårde ghettoområder består byggeriet i de jyske ghettoområder i høj grad af etagebyggeri. Dog har fire ud af fem ghettoer en relativt stor andel rækkehuse, hvilket adskiller sig fra de øvrige ghettoer, se Tabel 13. Stengårdsvej er det ghettoområde med størst variation i byggeriet, hvor 36 pct. af byggeriet er rækkehuse, og derudover er der etagebyggeri med op til 8 etager. Denne relativt store andel huse skal tages med i betragtningen, når salgsprovenuet vurderes.

Områdernes størrelse er relativt ens, hvor Sundparken i Horsens er det mindste område, og Skovvejen i Kolding er det største område. Bebyggelsesprocenten på tværs af ghettoområderne i Midt- og Sydjylland er relativt lave på mellem 34 pct. og 50 pct.

Boligerne er hovedsageligt opført i 1960'erne, med undtagelse af Munkebo og Skovvejen hvor størstedelen af byggeriet er opført i 1970'erne. Boligorganisationerne vurderer²⁴, at byggeriet overordnet set er i bedre stand end byggeriet i de øvrige ghettoområder. Samtlige af de undersøgte boligselskaber angiver byggeriets stand til at være god. Samtidig vurderer de, at byggeriet er tidssvarende i nogen eller høj grad. Dog angiver boligselskaberne ved Skovvejen i Kolding og Stengårdsvej i Esbjerg at hhv. 47 pct. og 26 pct. af byggeriet er i særlig dårlig stand. Den dårlige stand af en del af byggeriet er et tegn på, at der er behov for modernisering og renovering i disse jyske ghettoområder. Ved Stengårdsvej i Esbjerg er der planlagt renoveringer i området, og for Finlandsparken i Vejle og Munkebo i Kolding er der for relativt nyligt blevet foretaget forbedringer, se Boks 5.

Tabel 13
Karakteristik af hårde ghettoområder i Jylland

	STENGÅRDSVEJ	FINLANDSPARKEN	SUNDPARKEN	MUNKEBO	SKOVVEJEN
Områdestørrelse (t. kvm.)	177	122	104	137	247
Bebyggelsesprocent	34%	41%	50%	37%	35%
Antal etager (gns./max)	2,8/8	5,4/6	3,8/4	3,2/4	2,7/3
Byggeår	1967-1980, 34 pct. bygget i 1967	1967-1971	1968-1972	1973	1971-1974
Byggeriets stand	God	God	God	God	God
Tidssvarende byggeri	I nogen grad	I høj grad	I høj grad	I høj grad	I nogen grad
Andel i særlig dårlig stand	26%	0%	0%	0%	47%

Note: Data for Skovvejen/Skovparken er fra før opdelingen af området. Boligerne stand (de tre nederste rækker) er selvreporterede delvist subjektive vurderinger fra boligselskaber fra 2016

Kilde: Copenhagen Economics baseret på registerdata fra Danmarks Statistik og oversigtskort fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

²⁴ Boligorganisationerne egne vurderinger fra 2016

Boks 5 Helhedsplaner for ghettoerne i Jylland**Stengårdsvej, Esbjerg:**

I den nuværende helhedsplan for Stengårdsvej er der planlagt nye gårdrum og udearealer, renoveringer af tilgængelige boliger med elevatorbetjening og et nyt bydelshus. Derudover er planer om blandt andet nybyggeri med Realdania i området.

Finlandsparken, Vejle:

Boligerne i Finlandsparken er renoveret i 2012. Ud over renovering af byggeriets stand blev boligerne mere tilgængelige for seniorer, hvorfor området i dag er attraktivt for ældre. Der er ikke planlagt en yderligere fysisk helhedsplan for området.

Sundparken, Horsens:

I den seneste helhedsplan for Sundparken, som blev afsluttet i 2000, blev facaderne forbedret, og der blev etableret rejste tage. Der er ikke igangsat eller planlagt en yderligere fysisk helhedsplan for området.

Munkebo, Kolding:

I Munkebo blev der påbegyndt en fysisk helhedsplan i 2008, hvor der var fokus på forbedring af byggeriets stand.

Skovvejen/Skovparken, Kolding:

Der er tidligere blevet foretaget renoveringer i Skovvejen/Skovparken, hvor tagene blev renoveret og byggeriets stand og udearealer blev forbedret. Der er planlagt en kommende helhedsplan for området.

Kilde: BL - Danmarks Almene Boliger (2018)

4.1.4 Ghettoområder i Midt- og Sydjyllands behov for omdannelse og muligheder

Det mindste af ghettoområderne er Sundparken med 520 almene familieboliger og et behov for omdannelse på 289 boliger. Skovvejen er det største område med næsten dobbelt så mange almene familieboliger og et behov for omdannelse på 533 boliger, se Tabel 14.

De fleste jyske ghettoområder kan benytte sig af flere forskellige planer for nedbringelse af andelen af familieboliger. Alle områderne har relativt lave bebyggelsesprocenter, og en mulig udviklingsplan kan derfor indeholde fortætning. Derudover har alle ghettoområderne uudnyttet tagetage, og de jyske ghettoområder kan derfor også udnytte disse.

Som de eneste to jyske ghettoområder er der ikke umiddelbart mulighed for salg af ledige arealer i de to ghettoområder i Kolding.

Tabel 14
Størrelse og behov for omdannelse i ghettoområder i Jylland

	STENGÅRDSVEJ	FINLANDSPARKEN	SUNDPARKEN	MUNKEBO	SKOVVEJEN
Antal almene familieboliger	783	529	520	562	944
Behov for omdannelse, antal boliger	470	317	289	337	533
Mulighed for salg af frie grunde	Ja	Ja	Ja	Nej	Nej
Mulighed for fortætning	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Uudnyttet tagetage	Ja	Ja	Ja	Ja	Begrænset

Note: Data for Skovvejen/Skovparken er fra efter opdelingen af området. Her er der tale om vurderinger givet de eksisterende og normalt tilladte bebyggelsesprocenter. Data for boligmasse er fra 2017 og eksklusiv erhvervsareal.

Kilde: Data fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

4.2 FORVENTEDE SALGSPRISER I GHETTOOMRÅDER I MIDT- OG SYDJYLLAND

I dette afsnit gennemgår vi de forventede salgsprovenuer og muligheder for ghettoområder i Midt- og Syddjylland opdelt på fire generelle salgsscenarier: Salg af få ejerboliger, salg af mange ejerboliger igennem investor samt salg af boliger som lejeboliger med og uden lejere. Endelig ser vi på områdespecifikke vurderinger.

4.2.1 Få boliger sælges i frit salg

Ved salg af få boliger i de Midt- og Sydjyske ghettoområder, skal der sælges mellem 29 og 53 boliger til private købere, se Tabel 15. Priserne i nærområderne omkring ghettoerne er generelt lavere end i de øvrige områder, og derfor er den forventede salgspris også tilsvarende lavere.

Mark-down'en ved salg af boliger i de jyske ghettoområder er på niveau med mark-downs i ghettoområder i forstæder og andre større byer på Sjælland. Det skyldes, at den demografiske vækst er begrænset i disse områder, og en stor stigning i antallet af boliger vil derfor ikke kunne matches af en tilsvarende stigning i efterspørgslen. Vi vurderer, at mark-down'en er størst ved Finlandsparken og Skovvejen på -51 pct., og den er mindst ved Sundparken og Munkebo på -39 pct.

Givet disse mark-downs og priser i nærområdet finder vi, at den højeste forventede salgspris ved salg af få boliger forventes i Sundparken i Horsens. For dette ghettoområde forventes en salgspris på 0,8 mio. kr. for 80 kvm. Stengårdsvej og Finlandsparken er de to ghettoområder med de laveste forventede salgspriser på 0,6 mio. kr. for 80 kvm.

Tabel 15
Potentiel salgspris ved salg af 10 pct. af de boliger, der skal omdannes i ghettoområder i Midt- og Sydjylland

	STENGÅRDSVEJ	FINLANDSPARKEN	SUNDPARKEN	MUNKEBO	SKOVVEJEN
Antal boliger der sælges	47	32	29	34	53
Salgspris inden for 2 km, mio. kr. for gns. bolig (kr./kvm.)	1,1 mio. kr. for gns. bolig (14.000 kr/kvm)	1,2 mio. kr. for gns. bolig (16.000 kr/kvm)	1,3 mio. kr. for gns. bolig (17.000 kr/kvm)	1,2 mio. kr. for gns. bolig (15.000 kr/kvm)	1,4 mio. kr. for gns. bolig (18.000 kr/kvm)
Samlet mark-down ¹	-43%	-51%	-39%	-39%	-51%
Salgspris, mio. kr. for gns. bolig (kr./kvm.)²	0,6 mio. kr. for gns. bolig (8.000 kr/kvm)	0,6 mio. kr. for gns. bolig (7.500 kr/kvm)	0,8 mio. kr. for gns. bolig (10.000 kr/kvm)	0,7 mio. kr. for gns. bolig (9.000 kr/kvm)	0,7 mio. kr. for gns. bolig (8.500 kr/kvm)

Note: 1) Mark-down svarer til den relative forskel imellem skøn for salgsprisen og prisen på en tilsvarende lejlighed i nærområdet (inden for 2 km). Den skyldes to effekter, dels en ghettoeffekt, hvor prisen negativt påvirkes af socioøkonomiske forhold i området, samt en elasticitet, som angiver den forventede reduktion i prisen når der sættes relativt mange boliger til salg på én gang. 2) Salgsprisen refererer til boliger/områder der har ca. samme stand som boliger i nærområdet. En gennemsnitlig bolig er 80 kvm.

Kilde: Copenhagen Economics baseret på registerdata fra Danmarks Statistik

4.2.2 Mange boliger sælges i frit salg

Ligesom for de resterende ghettoområder undersøges det, hvad den forventede salgspris er, hvis en privat investor køber mange boliger og samtidig løfter områdets attraktivitet gennem sit aktive ejerskab. Ligesom for de andre ghettoområder bliver mark-down'en mindre negativ, når der bliver solgt flere boliger, fordi beboersammensætningen i områderne forbedres, se Tabel 16. Vi antager samtidig, at en investor vil kræve et årligt afkast på 6 pct. ved investering i ghettoområderne i Midt- og Sydjylland.

Givet disse antagelser finder vi, at den forventede salgspris ved salg af mange boliger er på niveau med den forventede salgspris ved salg af få boliger. For Stengårdsvej, Sundparken og Munkebo finder vi, at den forventede salgspris falder marginalt ved salg af mange boliger. Omvendt finder vi, at den forventede salgspris stiger marginalt ved salg af mange boliger i Finlandsparken og Skovvejen. Grundet modellens usikkerhed er priserne dog ikke signifikant forskellige i de to scenarier.

Tabel 16
Potentiel salgspris ved salg af 30 pct. af de boliger, der skal omdannes i ghettoområder i Midt- og Sydjylland

	STENGÅRDSVEJ	FINLANDSPARKEN	SUNDPARKEN	MUNKEBO	SKOVVEJEN
Antal boliger der sælges	141	95	87	101	160
Salgspris inden for 2 km, mio. kr. for gns. bolig (kr./kvm.)	1,1 mio. kr. for gns. bolig (14.000 kr/kvm)	1,2 mio. kr. for gns. bolig (16.000 kr/kvm)	1,3 mio. kr. for gns. bolig (17.000 kr/kvm)	1,2 mio. kr. for gns. bolig (15.000 kr/kvm)	1,4 mio. kr. for gns. bolig (18.000 kr/kvm)
Samlet mark-down ¹	-34%	-37%	-29%	-29%	-39%
Årligt afkast	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
Salgspris, mio. kr. for gns. bolig (kr./kvm.)²	0,6 mio. kr. for gns. bolig (7.500 kr/kvm)	0,7 mio. kr. for gns. bolig (8.500 kr/kvm)	0,8 mio. kr. for gns. bolig (10.000 kr/kvm)	0,7 mio. kr. for gns. bolig (9.000 kr/kvm)	0,7 mio. kr. for gns. bolig (9.000 kr/kvm)

Note: 1) Mark-down svarer til den relative forskel imellem skøn for salgsprisen og prisen på en tilsvarende bolig i nærområdet (inden for 2 km). Den skyldes to effekter, dels en ghettoeffekt, hvor prisen er negativt påvirket af socioøkonomiske forhold i området, samt en elasticitet, som angiver den forventede reduktion i prisen når der sættes relativt mange boliger til salg på én gang. 2) Salgsprisen refererer til boliger/områder der har ca. samme stand som boliger i nærområdet. En gennemsnitlig bolig er 80 kvm.

Kilde: Copenhagen Economics baseret på registerdata fra Danmarks Statistik og Nybolig Erhverv (2018)

4.2.3 Mange boliger sælges til investorer som lejeboliger uden lejere

Hvis ghettoboligerne bliver solgt i hele blokke til en institutionel investor uden lejere, forventes huslejen i området at komme op på niveauet i nærområdet. For de midt- og sydjyske ghettoområder er dette et lejeniveau på 5.000-6.000 kr. om måneden for 80 kvm. Givet det krævede afkast til investorer på 6 pct. og vedligeholdelsesudgifter vurderer vi, at salgsprisen på fuldt renoverede boliger ligger på mellem 0,5 og 0,8 mio. kr. for 80 kvm. Den laveste forventede salgspris findes i Munkebo i Kolding og den højeste er i Finlandsparken i Vejle.

Tabel 17
Potentiel pris når blokke sælges til udlejning uden lejere i ghettoområder i Midt- og Sydjylland

	STENGÅRDSVEJ	FINLANDSPARKEN	SUNDPARKEN	MUNKEBO	SKOVVEJEN
Leje omkring / i området, pr. md. for 80 kvm.	5.400/4.300	6.500/4.100	5.200/4.300	6.100/4.300	5.400/4.500
Årligt afkast + vedligehold	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%
Salgspris, mio. kr. for gns. bolig (kr./kvm.)¹	0,6 mio. kr. for gns. bolig (7.000 kr/kvm)	0,8 mio. kr. for gns. bolig (9.500 kr/kvm)	0,6 mio. kr. for gns. bolig (7.500 kr/kvm)	0,5 mio. kr. for gns. bolig (6.000 kr/kvm)	0,7 mio. kr. for gns. bolig (8.500 kr/kvm)

Note: Lejen omkring området er beregnet ud fra lejeniveauer i en omkreds af 2 km. fra ghettoområdet. Priserne er korrigeret for den forventede belægningsgrad i boligområderne fra Nybolig Erhverv. Lejeindtægterne til investor er bestemt ud fra en levetid på 100 år. 1) Salgsprisen refererer til boliger/områder der har ca. samme stand som boliger i nærområdet. En gennemsnitlig bolig er 80 kvm.

Kilde: Copenhagen Economics baseret på registerdata fra Danmarks Statistik og Nybolig Erhverv (2018)

4.2.4 Mange boliger sælges i hele blokke med ca. halvdelen af lejerne

Videre analyserer vi den forventede salgspris pr. bolig, hvis boligerne i ghettoområderne i Midt- og Sydjylland sælges i hele blokke med halvdelen af lejerne og den anden halvdel genhuses. Ligesom for de øvrige områder estimeres prisen under antagelse af, at 50 pct. af de eksisterende beboere ikke genhuses. Når halvdelen af beboerne ikke genhuses, er investors betalingsvillighed lavere pga. den lavere husleje, og de forventede salgspriser reduceres derfor.

Tilsvarende for de øvrige områder ændrer det ikke meget på salgspriserne om blokkene sælges med eller uden lejere. Det skyldes en relativ lille forskel imellem markedsleje og den leje de eksisterende lejere betaler. Under visse omstændigheder kan rentabiliteten faktisk blive bedre, da risikoen og det krævede afkast falder en smule, når boligerne sælges med halvdelen af lejerne. Den højeste forventede salgspris i scenariet er fortsat Finlandsparken i Vejle med 0,7 mio. kr., og den laveste forventede salgspris haves i Munkebo i Kolding på 0,5 mio. kr.

Tabel 18**Potentiel pris når blokke sælges til udlejning med halvdelen af lejerne i ghettoområder i Midt- og Sydjylland**

	STENGÅRDSVEJ	FINLANDSPARKEN	SUNDPARKEN	MUNKEBO	SKOVVEJEN
Leje omkring / i området, pr. md. for 80 kvm.	5.400/4.300	6.500/4.100	5.200/4.300	6.100/4.300	5.400/4.500
Årligt afkast + vedligehold	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%
Salgspris, mio. kr. for gns. bolig (kr./kvm.)¹	0,5 mio. kr. for gns. bolig (6.500 kr/kvm)	0,7 mio. kr. for gns. bolig (9.000 kr/kvm)	0,6 mio. kr. for gns. bolig (7.500 kr/kvm)	0,5 mio. kr. for gns. bolig (6.000 kr/kvm)	0,6 mio. kr. for gns. bolig (8.000 kr/kvm)

Note: Lejen omkring området er beregnet ud fra lejeniveauer i en omkreds af 2 km. fra ghettoområdet. Priserne er korrigeret for den forventede belægningsgrad i boligområderne fra Nybolig Erhverv. Lejeindtægterne til investor er bestemt ud fra en levetid på 100 år. 1) Salgsprisen refererer til boliger/områder der har ca. samme stand som boliger i nærområdet. En gennemsnitlig bolig er 80 kvm.

Kilde: Copenhagen Economics baseret på registerdata fra Danmarks Statistik, Nybolig Erhverv (2018) og Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

4.2.5 Vurdering af forskellige salgsscenerier

Som for de øvrige områder undersøges det i det følgende, hvilken af de fire gennemgåede scenarier, der forventes at give det højeste salgsprovenu ved salg af eksisterende boliger.

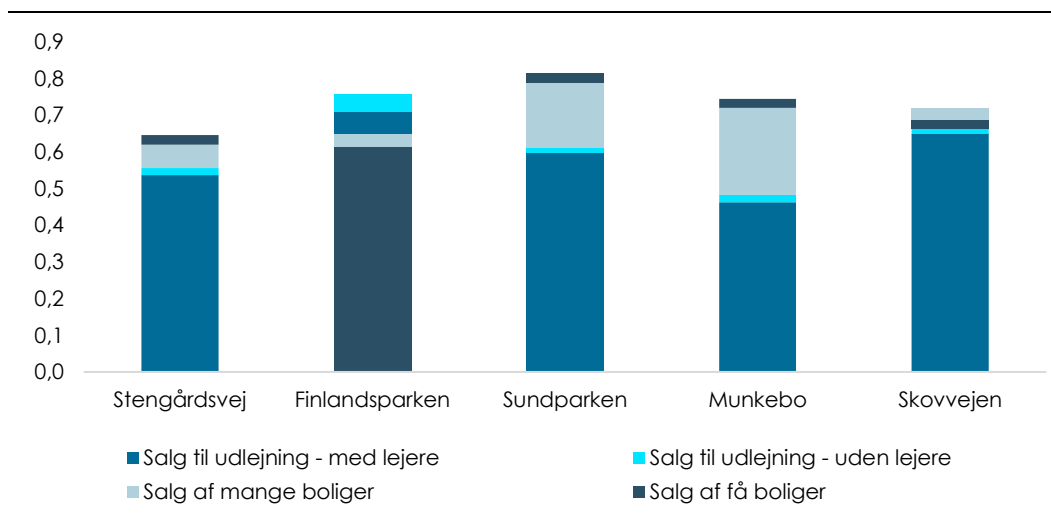
For Stengårdsvej og Skovvejen finder vi ikke stor variation af den forventede salgspris på tværs af de fire scenarier, se Figur 19. For begge områder forventes salg af ejerboliger at give de højeste forventede salgspriser, og salg af boliger til udlejning forventes at give de laveste salgspriser. Da der ikke er stor forskel i de forventede salgspriser i de fire scenarier for Stengårdsvej og Skovvejen, er der ikke noget klart foretrukket scenarie. Boligorganisationerne ved Stengårdsvej og Skovvejen bør dog være opmærksomme på, om de forventede salgspriser er højere end de potentielle renoveringsomkostninger, og dermed om salg af eksisterende boliger er rentable.

I Finlandsparken i Vejle finder vi, at samtlige scenarier har en relativ høj salgspris, men salg af boliger til udlejning medfører det højeste forventede salgsprovenu. For Finlandsparken finder vi, at salgsprisen ved salg af boliger til udlejning er højere end salg af ejerboliger, se Figur 19.

Slutteligt finder vi, at salg af ejerboliger er scenariet med den højeste forventede salgspris i Sundparken i Horsens og Munkebo i Kolding. For disse to ghettoer er salgsprisen i alle fire scenarier relativt høje, men den forventede salgspris stiger relativt meget, når boligerne sælges som ejerboliger. Dette indikerer dermed, at salgsprovenuet vil være størst, hvis der enten sælges få eller mange ejerboliger, se Figur 19.

Figur 19**Forventede salgspriser i ghettoområder i Midt- og Sydjylland**

Mio. kr. for en gennemsnitlig bolig på 80 kvm.



Note: Med lejere beskriver scenariet hvor ca. halvdelen af lejerne bliver boende

Kilde: Copenhagen Economics baseret på registerdata fra Danmarks Statistik, Nybolig Erhverv (2018) og Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

Muligheder for salg af grunde til boligbyggeri

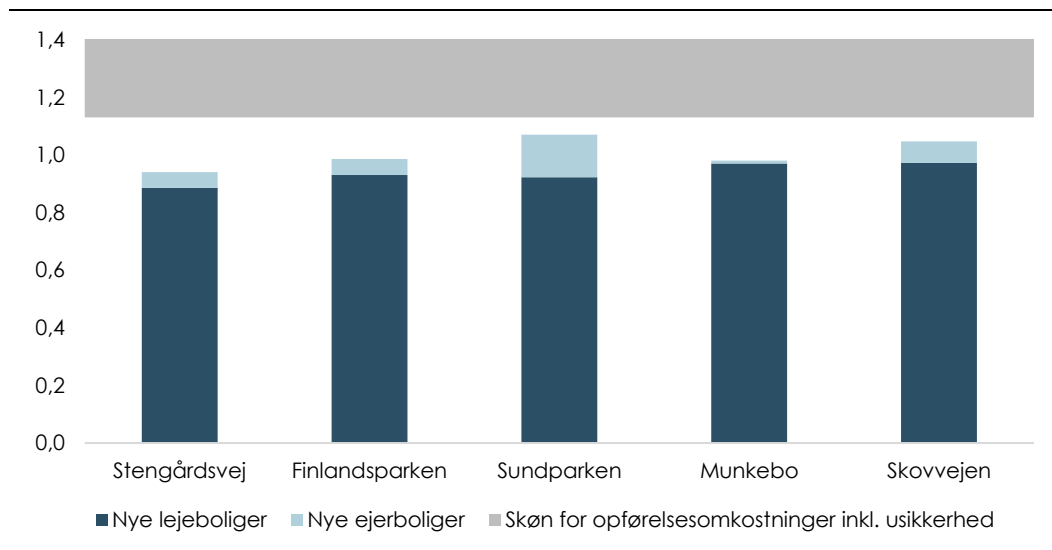
For ghettoområderne er det også relevant at vurdere, om opførelse af nye boliger med eller uden nedrivning af eksisterende boliger kan være en attraktiv option. Nedrivning er særligt relevant, hvis renoveringsomkostninger for at bringe det i en stand, hvor det kan sælges, er meget høje. Uanset om der skal nedrives eller ej, så vil det være vigtigt at få vurderet om området reelt kan "bære" flere boliger. Det vil ikke mindst afhænge af, om nye boliger kan lejes ud/sælges til en pris, der fuldt ud dækker de omkostninger, der er forbundet med opførelse af en ny bolig. Jo mere attraktivt området er – eller kan gøres – jo højere pris kan grunden sælges til.

En indikation for hvor attraktivt det vil være at bygge nye boliger er, om boliger i området omkring ghettoområdet kan sælges til priser, der overstiger omkostninger til at bygge nye boliger. Det vil sige hvor høj er grundprisen i det pågældende område.

Når opførelsesomkostningerne sammenholdes med forventede salgspriser af nye leje- og ejerboliger i de fem ghettoområder, får vi en indikation af, om salg af grunde er rentabelt i de enkelte områder. For alle de jyske områder er de forventede salgspriser lavere end opførelsesomkostningerne, se Figur 20. Det betyder, at salgspriser for grunde må forventes at være meget lave. Vi gør dog igen opmærksom på, at opførelsesomkostningerne er behæftet med stor usikkerhed.

Figur 20
Forventede salgspriser ved nyopførte leje- og ejerboliger i ghettoområder i Midt- og Syddjylland

Mio. kr. for en gennemsnitlig bolig på 80 kvm.



Note: Opførelsesomkostningerne er behæftet med stor usikkerhed, se Bilag B

Kilde: Copenhagen Economics baseret på registerdata fra Danmarks Statistik, Nybolig Erhverv (2018) og Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

LITTERATURLISTE

- Anundsen, André Kallåk og Christian Heebøll (2016): Supply restrictions, subprime lending and regional US house prices, *Journal of Housing Economics*, Volume 31, p. 54-72
- Bech-Danielsen, Claus og Marie Stender (2017): Danske og internationale erfaringer med omdannelse af udsatte boligområder, Gads forlag. Jf. og <https://www.sbi.aau.dk/Nyheder/nyhed/eksperternes-5-bedste-raad-til-at-loese-problemerne-i-ghettoen.cid343906>
- BL – Danmarks Almene Boliger (2018): De 16 "hårdeste ghettoområder" – Dokumentation af de konkrete virkninger af parallelsamfundspakken, <http://e-pages.dk/bl/2136638825/30>
- Byrådene i Billund, Fredericia, Haderslev, Kolding, Midelfart, Vejen og Vejle Kommuner i fællesskab samt Trekantområdet Danmark (2018): Forslag til Kommuneplan 2017-2029 for Trekantområdet – hovedstruktur og retningslinjer, http://www.trekantomraadet.dk/wp-content/uploads/sites/16/2018/10/Kommuneplan_2017-2029-01-2018-FINAL.pdf
- Copenhagen Economics (2015): Giver en god energistandard en højere boligpris?
- Copenhagen Economics (2018): Boligmarkedsanalyse for hovedstaden – Boligbehov, udviklingspotentialer og -strategier
- Heebøll, Christian (2014): Regional Danish housing booms and the effects of financial deregulation and expansionary economic policy, Finanskrisekommissionen, Kraka
- Landsbyggefonden (2017): Nybyggeri i den almene boligsektor 2011-2016, Temastatistik 2017:6, https://lbf.dk/media/1465929/temastatistik-om-nybyggeri-09082017_2-3.pdf
- Lejerbo (2015): Mjølnerparken & Hothers Plads – Helhedsplan maj 2015

Nybolig Erhverv (2018): Markedsrapport – Erhvervs-
ejendomme i Danmark, forår 2018,
[http://viewer.zmags.com/publica-
tion/054d6122#/054d6122/1](http://viewer.zmags.com/publication/054d6122#/054d6122/1)

Regeringen (2018): Ét Danmark uden parallelsamfund
– Ingen ghettoer i 2030

Regeringen, Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti og
Socialistisk Folkeparti (2018): Initiativer på boligom-
rådet, der modvirker parallelsamfund

Statens Byggeforsknings Institut (2017): Renovering af
almene boligområder, Evaluering af fysiske indsat-
ser gennemført i perioden 2014-2016, af Claus
Bech-Danielsen og Mette Mechlenborg

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet (2018a): Notat
– Liste hårde over ghettoområder pr. 1. december
2018

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet (2018b): Fakta
ark - Øgede incitament til salg i udsatte bolig-
områder

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet (2018c): Fakta
ark – Omdannelse af ghettoområder

KARAKTERISTIK AF DE ENKELTE OMRÅDER

MJØLNERPARKEN (KØBENHAVN)

Figur A.1 Oversigtskort over Mjølnerparken



Note: Kortet til venstre viser området tæt på Mjølnerparken, kortet til højre viser et større område omkring Mjølnerparken. De røde områder er andre større almene områder, herunder også udsatte- og ghettoområder
 Kilde: QGIS kort baseret på filer fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

Tabel A.1 Information om Mjølnerparken

	OMRÅDET	PRISER	
Forventet befolkningsvækst i kommunen	1,3 pct. pr. år frem til 2030	Gennemsnitlig liggetid i postnr.	59 dage
Antal beboere i ghetto	1.694	Prisudvikling i postnr. siden 2016	29 pct.
Boligmasse/antal familiebo-ger i 2017	559/527	Lejeniveauer i området kr./kvm/år (1,5 km)	941 kr./kvm/år
Behov for omdannelse	303	Boligpriser i området pr. kvm (1,5 km)	38.000
Befolkningstæthed	41 pers. pr. 1.000 kvm.	Salgspris ved salg af få boliger pr. kvm (for gns. bolig på 80 kvm.)	27.500 kr./kvm (2,2 mio. kr. for gns. bolig)
Gns. boligstørrelse	80 kvm.	Salgspris ved salg af mange boliger	27.000 kr./kvm
Bebyggelsesprocent	105 pct.	Salgspris ved udlejning u. lejere	24.000 kr./kvm
Byggeriets art	Etagebyggeri (4 etager)	Salgspris ved udlejning m. lejere	23.000 kr./kvm
Selvrapporteret stand	Dårlig/ikke tidssvarende ¹	Salgspris ved nye lejeboliger	25.000 kr./kvm
Gns. antal beboelsesår	14,7 år	Salgspris ved nye ejerboliger	31.500 kr./kvm

Note: Salgspriserne er gengivet fra analysens hovedtekst. 1) Som første del af en helhedsplan er man i gang med at hente tilbud om renovering. Se afsnit 2.1.3 for beskrivelse af boligernes stand
 Kilde: Copenhagen Economics baseret på registerdata fra Danmarks Statistik, data fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen og Transport-, Bygnings- og Boligministeriet (2018a)

Særlige udfordringer: Der er høj kriminalitet i nærområdet og ikke umiddelbart mulighed for salg af ledige arealer. Der er dog gode muligheder for salg af både ejerboliger og boliger til udlejning i alle undersøgte scenarier.

TINGBJERG/UTTERSLEVHUSE (KØBENHAVN)

Figur A.2 Oversigtskort over Tingbjerg/Utterslevhuse



Note: Kortet til venstre viser området tæt på Tingbjerg/Utterslevhuse, kortet til højre viser et større område omkring Tingbjerg/Utterslevhuse. De røde områder er andre større almene områder, herunder også udsatte- og ghettoområder

Kilde: QGIS kort baseret på filer fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

Tabel A.2 Information om Tingbjerg/Utterslevhuse

OMRÅDET		PRISER	
Forventet befolkningsvækst i kommunen	1,3 pct. pr. år frem til 2030	Gennemsnitlig liggetid i postnr.	64 dage
Antal beboere i ghetto	6.526	Prisudvikling i postnr. siden 2016	27 pct.
Boligmasse/antal familieboliger i 2017	2.336/2.303	Lejeniveauer i området kr./kvm/år (1,5 km)	1.008 kr./kvm/år
Behov for omdannelse	1.344	Boligpriser i området pr. kvm (1,5 km)	29.000
Befolkningstæthed	16 pers. pr. 1.000 kvm.	Salgspris ved salg af få boliger pr. kvm (for gns. bolig på 80 kvm.)	21.000/kvm (1,7 mio. kr. for gns bolig)
Gns. boligstørrelse	81 kvm.	Salgspris ved salg af mange boliger	20.000/kvm
Bebyggelsesprocent	47 pct.	Salgspris ved udlejning u. lejere	14.000/kvm
Byggeriets art	Etagebyggeri (3 etager)	Salgspris ved udlejning m. lejere	13.500/kvm
Selvrapporteret stand	Dårlig/ikke tidssvarende ¹	Salgspris ved nye lejeboliger	20.000/kvm
Gns. antal beboelsesår	12,2 år	Salgspris ved nye ejerboliger	25.000/kvm

Note: Salgspriserne er gengivet fra analysens hovedtekst. 1) Se afsnit 2.1.3 for beskrivelse af boligernes stand

Kilde: Copenhagen Economics baseret på registerdata fra Danmarks Statistik, data fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen og Transport-, Bygnings- og Boligministeriet (2018a)

Særlige udfordringer: Der er relativt høj kriminalitet i nærområdet samt en stor andel ikke-vestlige indvandrere og efterkommere. Der er mulighed for salg af ledige arealer i området, og derudover er der også gode muligheder for salg af især ejerboliger.

BISPEHAVEN (AARHUS)

Figur A.3 Oversigtskort over Bispehaven



Note: Kortet til venstre viser området tæt på Bispehaven, kortet til højre viser et større område omkring Bispehaven. De røde områder er andre større almene områder, herunder også udsatte- og ghettoområder

Kilde: QGIS kort baseret på filer fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

Tabel A.3 Information om Bispehaven

OMRÅDET		PRISER	
Forventet befolkningsvækst i kommunen	0.5 pct. pr. år frem til 2030	Gennemsnitlig liggetid i postnr.	75 dage
Antal beboere i ghetto	2.215	Prisudvikling i postnr. siden 2016	9 pct.
Boligmasse/antal familieboliger i 2017	880/870	Lejeniveauer i området kr./kvm/år (1,5 km)	1.164 kr./kvm/år
Behov for omdannelse	518	Boligpriser i området pr. kvm (1,5 km)	25.000
Befolkningstæthed	19 pers. pr. 1.000 kvm.	Salgspris ved salg af få boliger pr. kvm (for gns. bolig på 80 kvm.)	18.500/kvm (1,5 mio. kr. for gns. bolig)
Gns. boligstørrelse	90 kvm.	Salgspris ved salg af mange boliger	19.000/kvm
Bebyggelsesprocent	67 pct.	Salgspris ved udlejning u. lejere	14.000/kvm
Byggeriets art	Etagebyggeri (6 etager)	Salgspris ved udlejning m. lejere	13.500/kvm
Selvrapporteret stand	God/ikke tidssvarende ¹	Salgspris ved nye lejeboliger	22.000/kvm
Gns. antal beboelsesår	9,2 år	Salgspris ved nye ejerboliger	25.000/kvm

Note: Salgspriserne er gengivet fra analysens hovedtekst. 1) Se afsnit 2.1.3 for beskrivelse af boligernes stand

Kilde: Copenhagen Economics baseret på registerdata fra Danmarks Statistik, data fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen og Transport-, Bygnings- og Boligministeriet (2018a)

Særlige udfordringer: Bispehaven ligger tæt på Gellerupparken, og der er derfor udfordringer i nærområdet. Der er kun begrænset mulighed for salg af ledige grunde. Der er dog gode muligheder for salg af både ejerboliger og boliger til udlejning.

GELLERUPPARKEN/TOVESHØJ (AARHUS)

Figur A.4 Oversigtskort over Gellerupparken/Toveshøj



Note: Kortet til venstre viser området tæt på Gellerupparken/Toveshøj, kortet til højre viser et større område omkring Gellerupparken/Toveshøj. De røde områder er andre større almene områder, herunder også udsatte- og ghettoområder

Kilde: QGIS kort baseret på filer fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

Table A.4 Information om Gellerupparken/Toveshøj

OMRÅDET		PRISER	
Forventet befolkningsvækst i kommunen	0,9 pct. pr. år frem til 2030	Gennemsnitlig liggetid i postnr.	53 dage
Antal beboere i ghetto	5.614	Prisudvikling i postnr. siden 2016	12 pct.
Boligmasse/antal familieboliger i 2017	2.250/2.119	Lejeniveauer i området kr./kvm/år (1,5 km)	1.248 kr./kvm/år
Behov for omdannelse	1.140	Boligpriser i området pr. kvm (1,5 km)	23.000
Befolkningstæthed	12 pers. pr. 1.000 kvm.	Salgspris ved salg af få boliger pr. kvm (for gns. bolig på 80 kvm.)	15.000/kvm (1,2 mio. kr. for gns. bolig)
Gns. boligstørrelse	90 kvm.	Salgspris ved salg af mange boliger	14.500/kvm
Bebyggelsesprocent	37 pct.	Salgspris ved udlejning u. lejere	12.500/kvm
Byggeriets art	Etagebyggeri (6 etager)	Salgspris ved udlejning m. lejere	12.000/kvm
Selvrapporteret stand	Dårlig/ikke tidssvarende ¹	Salgspris ved nye lejeboliger	23.000/kvm
Gns. antal beboelsesår	9,3 år	Salgspris ved nye ejerboliger	20.000/kvm

Note: Salgspriserne er gengivet fra analysens hovedtekst. 1) Se afsnit 2.1.3 for beskrivelse af boligernes stand

Kilde: Copenhagen Economics baseret på registerdata fra Danmarks Statistik, data fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen og Transport-, Bygnings- og Boligministeriet (2018a)

Særlige udfordringer: Gellerupparken ligger tæt på Bispehaven, og der er derfor udfordringer i nærområdet. Der er dog mulighed for salg af ledige arealer, og der er samtidig gode muligheder for salg af eksisterende boliger som ejerboliger.

VOLLMOSE (ODENSE)

Figur A.5 Oversigtskort over Vollmose



Note: Kortet til venstre viser området tæt på Vollmose, kortet til højre viser et større område omkring Vollmose. De røde områder er andre større almene områder, herunder også udsatte- og ghettoområder
 Kilde: QGIS kort baseret på filer fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

Tabel A.5 Information om Vollmose

OMRÅDET		PRISER	
Forventet befolkningsvækst i kommunen	0.5 pct. pr. år frem til 2030	Gennemsnitlig liggetid i postnr.	60 dage
Antal beboere i ghetto	7.763*	Prisudvikling i postnr. siden 2016	20 pct.
Boligmasse/antal familieboliger i 2017	2.825/2.825	Lejeniveauer i området kr./kvm/år (1,5 km)	731 kr./kvm/år
Behov for omdannelse	1.695	Boligpriser i området pr. kvm (1,5 km)	11.000
Befolkningstæthed	9 pers. pr. 1.000 kvm.*	Salgspris ved salg af få boliger pr. kvm (for gns. bolig på 80 kvm.)	8.000/kvm (0,6 mio. kr for gns. bolig.)
Gns. boligstørrelse	88 kvm.*	Salgspris ved salg af mange boliger	6.500/kvm
Bebyggelsesprocent	32 pct.*	Salgspris ved udlejning u. lejere	7.000/kvm
Byggeriets art	Etagebyggeri (5 etager)*	Salgspris ved udlejning m. lejere	6.500/kvm
Selvrapporteret stand	Mindre god/ikke tidssvarende* ¹	Salgspris ved nye lejeboliger	14.000/kvm
Gns. antal beboelsesår	10,1 år*	Salgspris ved nye ejerboliger	10.000/kvm

Note: Salgspriserne er gengivet fra analysens hovedtekst. 1) Se afsnit 2.1.3 for beskrivelse af boligernes stand. Tal med * indikerer data fra før opdelingen af Vollmose
 Kilde: Copenhagen Economics baseret på registerdata fra Danmarks Statistik, data fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen og Transport-, Bygnings- og Boligministeriet (2018a)

Særlige udfordringer: Vollmose ligger i et område, hvor er der gode muligheder for at bygge nye boliger, og der er planlagt store ændringer i området. Det er dog usikkert om salg af eksisterende boliger vil være rentabelt, men salg af nye ejerboliger kan være en mulighed i Vollmose.

TÅSTRUPGÅRD (HØJE TAASTRUP)

Figur A.6 Oversigtskort over Tåstrupgård



Note: Kortet til venstre viser området tæt på Tåstrupgård, kortet til højre viser et større område omkring Tåstrupgård. De røde områder er andre større almene områder, herunder også udsatte- og ghettoområder
 Kilde: QGIS kort baseret på filer fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

Tabel A.6 Information om Tåstrupgård

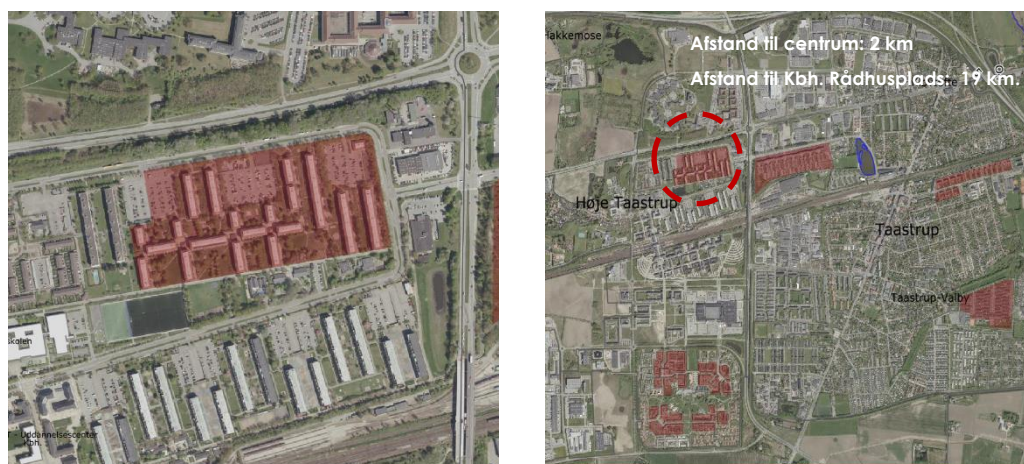
OMRÅDET		PRISER	
Forventet befolkningsvækst i kommunen	0,7 pct. pr. år frem til 2030	Gennemsnitlig liggetid i postnr.	64 dage
Antal beboere i ghetto	2.448	Prisudvikling i postnr. siden 2016	30 pct.
Boligmasse/antal familieboliger i 2017	934/934	Lejeniveauer i området kr./kvm/år (1,5 km)	888 kr./kvm/år
Behov for omdannelse	560	Boligpriser i området pr. kvm (1,5 km)	21.000
Befolkningstæthed	20 pers. pr. 1.000 kvm.	Salgspris ved salg af få boliger pr. kvm (for gns. bolig på 80 kvm.)	16.000/kvm (1,3 mio. kr. for gns. bolig)
Gns. boligstørrelse	85 kvm.	Salgspris ved salg af mange boliger	14.500/kvm
Bebyggelsesprocent	60 pct.	Salgspris ved udlejning u. lejere	12.000/kvm
Byggeriets art	Etagebyggeri (4 etager)	Salgspris ved udlejning m. lejere	12.000/kvm
Selvrapporteret stand	Dårlig/ikke tidssvarende ¹	Salgspris ved nye lejeboliger	15.000/kvm
Gns. antal beboelsesår	8,6 år	Salgspris ved nye ejerboliger	19.000/kvm

Note: Salgspriserne er gengivet fra analysens hovedtekst. 1) Se afsnit 3.1.3 for beskrivelse af boligernes stand
 Kilde: Copenhagen Economics baseret på registerdata fra Danmarks Statistik, data fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen og Transport-, Bygnings- og Boligministeriet (2018a)

Særlige udfordringer: I nærområdet omkring Tåstrupgård er der en relativt høj andel ikke-vestlige indvandrere og efterkommere og personer, som kun har en grundskoleuddannelse. Der er mulighed for salg af ledige arealer i nogen grad, hvor salg af ejerboliger er rentabelt. Derudover forventes salg af eksisterende boliger også at blive solgt til relativt høje salgspriser.

GADEHAVEGÅRD (HØJE TAASTRUP)

Figur A.7 Oversigtskort over Gadehavegård



Note: Kortet til venstre viser området tæt på Gadehavegård, kortet til højre viser et større område omkring Gadehavegård. De røde områder er andre større almene områder, herunder også udsatte- og ghettoområder

Kilde: QGIS kort baseret på filer fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

Tabel A.7 Information om Gadehavegård

OMRÅDET		PRISER	
Forventet befolkningsvækst i kommunen	0,7 pct. pr. år frem til 2030	Gennemsnitlig liggetid i postnr.	64 dage
Antal beboere i ghetto	2.186	Prisudvikling i postnr. siden 2016	30 pct.
Boligmasse/antal familiebo-ger i 2017	987/987	Lejeniveauer i området kr./kvm/år (1,5 km)	996 kr./kvm/år
Behov for omdannelse	592	Boligpriser i området pr. kvm (1,5 km)	22.000
Befolkningstæthed	19 pers. pr. 1.000 kvm.	Salgspris ved salg af få boliger pr. kvm (for gns. bolig på 80 kvm.)	16.000/kvm (1,3 mio. kr. for gns. bolig)
Gns. boligstørrelse	74 kvm.	Salgspris ved salg af mange boliger	15.000/kvm
Bebyggelsesprocent	64 pct.	Salgspris ved udlejning u. lejere	11.000/kvm
Byggeriets art	Etagebyggeri (4 etager)	Salgspris ved udlejning m. lejere	11.000/kvm
Selvrapporteret stand	Dårlig/ikke tidssvarende ¹	Salgspris ved nye lejeboliger	13.000/kvm
Gns. antal beboelsesår	10,4 år	Salgspris ved nye ejerboliger	20.000/kvm

Note: Salgspriserne er gengivet fra analysens hovedtekst. 1) Se afsnit 3.1.3 for beskrivelse af boligernes stand

Kilde: Copenhagen Economics baseret på registerdata fra Danmarks Statistik, data fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen og Transport-, Bygnings- og Boligministeriet (2018a)

Særlige udfordringer: I nørømrådet omkring Gadehavegård er der en relativt høj andel ikke-vestlige indvandrere og efterkommere og personer, som kun har en grundskoleuddannelse. Alle scenarier for salg af både eksisterende og nye boliger har dog høje forventede salgspriser i Gadehavegård.

AGERVANG (HOLBÆK)

Figur A.8 Oversigtskort over Agervang



Note: Kortet til venstre viser området tæt på Agervang, kortet til højre viser et større område omkring Agervang. De røde områder er andre større almene områder, herunder også udsatte- og ghettoområder
 Kilde: QGIS kort baseret på filer fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

Tabel A.8 Information om Agervang

OMRÅDET		PRISER	
Forventet befolkningsvækst i kommunen	0,4 pct. pr. år frem til 2030	Gennemsnitlig liggetid i postnr.	152 dage
Antal beboere i ghetto	1.436	Prisudvikling i postnr. siden 2016	2 pct.
Boligmasse/antal familieboliger i 2017	596/596	Lejeniveauer i området kr./kvm/år (1,5 km)	888 kr./kvm/år
Behov for omdannelse	358	Boligpriser i området pr. kvm (1,5 km)	15.000
Befolkningstæthed	12 pers. pr. 1.000 kvm.	Salgspris ved salg af få boliger pr. kvm (for gns. bolig på 80 kvm.)	8.000/kvm (0,6 mio. kr. for gns. bolig)
Gns. boligstørrelse	81 kvm.	Salgspris ved salg af mange boliger	10.000/kvm
Bebyggelsesprocent	39 pct.	Salgspris ved udlejning u. lejere	9.000/kvm
Byggeriets art	Etagebyggeri (5 etager)	Salgspris ved udlejning m. lejere	9.000/kvm
Selvrapporteret stand	Mindre god/ikke tidssvarende ¹	Salgspris ved nye lejeboliger	12.000/kvm
Gns. antal beboelsesår	9,8 år	Salgspris ved nye ejerboliger	15.000/kvm

Note: Salgspriserne er gengivet fra analysens hovedtekst. 1) Se afsnit 3.1.3 for beskrivelse af boligernes stand
 Kilde: Copenhagen Economics baseret på registerdata fra Danmarks Statistik, data fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen og Transport-, Bygnings- og Boligministeriet (2018a)

Særlige udfordringer: Der er ikke umiddelbart mulighed for salg af ledige arealer omkring Agervang, og området har generelt foretaget renoveringer. Scenariet med salg af mange boliger til private investorer vil medføre det højeste salgsprovenu, da området generelt har brug for et løft, hvilket kan ske gennem den private investors aktive ejerskab.

RINGPARKEN (SLAGELSE)

Figur A.9 Oversigtskort over Ringparken



Note: Kortet til venstre viser området tæt på Ringparken, kortet til højre viser et større område omkring Ringparken. De røde områder er andre større almene områder, herunder også udsatte- og ghettoområder
 Kilde: QGIS kort baseret på filer fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

Tabel A.9 Information om Ringparken

OMRÅDET		PRISER	
Forventet befolkningsvækst i kommunen	0,4 pct. pr. år frem til 2030	Gennemsnitlig liggetid i postnr.	126 dage
Antal beboere i ghetto	2.023	Prisudvikling i postnr. siden 2016	14 pct.
Boligmasse/antal familieboliger i 2017	868/868	Lejeniveauer i området kr./kvm/år (1,5 km)	828 kr./kvm/år
Behov for omdannelse	521	Boligpriser i området pr. kvm (1,5 km)	14.000
Befolkningstæthed	16 pers. pr. 1.000 kvm.	Salgspris ved salg af få boliger pr. kvm (for gns. bolig på 80 kvm.)	8.500/kvm (0,7 mio. kr. for gns. bolig)
Gns. boligstørrelse	84 kvm.	Salgspris ved salg af mange boliger	8.500/kvm
Bebyggelsesprocent	57 pct.	Salgspris ved udlejning u. lejere	7.500/kvm
Byggeriets art	Etagebyggeri (4 etager)	Salgspris ved udlejning m. lejere	7.000/kvm
Selvrapporteret stand	God/ikke tidssvarende ¹	Salgspris ved nye lejeboliger	11.500/kvm
Gns. antal beboelsesår	10,2 år	Salgspris ved nye ejerboliger	13.000/kvm

Note: Salgspriserne er gengivet fra analysens hovedtekst. 1) Se afsnit 3.1.3 for beskrivelse af boligernes stand

Kilde: Copenhagen Economics baseret på registerdata fra Danmarks Statistik, data fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen og Transport-, Bygnings- og Boligministeriet (2018a)

Særlige udfordringer: Ved Ringparken er der allerede planer om fortætning af området ved at bygge på grønne arealer. Det vurderes i denne analyse, at salg af boliger som ejerboliger medfører det højeste salgsprovenu.

MOTALAVEJ (SLAGELSE)

Figur A.10 Oversigtskort over Motalavej



Note: Kortet til venstre viser området tæt på Motalavej, kortet til højre viser et større område omkring Motalavej. De røde områder er andre større almene områder, herunder også udsatte- og ghettoområder
 Kilde: QGIS kort baseret på filer fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

Tabel A.10 Information om Motalavej

OMRÅDET		PRISER	
Forventet befolkningsvækst i kommunen	0,4 pct. pr. år frem til 2030	Gennemsnitlig liggetid i postnr.	109 dage
Antal beboere i ghetto	1.680	Prisudvikling i postnr. siden 2016	-6 pct.
Boligmasse/antal familieboliger i 2017	888/803	Lejeniveauer i området kr./kvm/år (1,5 km)	720 kr./kvm/år
Behov for omdannelse	415	Boligpriser i området pr. kvm (1,5 km)	9.000
Befolkningstæthed	10 pers. pr. 1.000 kvm.	Salgspris ved salg af få boliger pr. kvm (for gns. bolig på 80 kvm.)	7.000/kvm (0,6 mio. kr. for gns. bolig)
Gns. boligstørrelse	77 kvm.	Salgspris ved salg af mange boliger	8.500/kvm
Bebyggelsesprocent	41 pct.	Salgspris ved udlejning u. lejere	6.000/kvm
Byggeriets art	Etagebyggeri (4 etager)	Salgspris ved udlejning m. lejere	6.000/kvm
Selvrapporteret stand	God/ikke tidssvarende ¹	Salgspris ved nye lejeboliger	10.500/kvm
Gns. antal beboelsesår	8,6 år	Salgspris ved nye ejerboliger	13.000/kvm

Note: Salgspriserne er gengivet fra analysens hovedtekst. 1) Se afsnit 3.1.3 for beskrivelse af boligernes stand
 Kilde: Copenhagen Economics baseret på registerdata fra Danmarks Statistik, data fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen og Transport-, Bygnings- og Boligministeriet (2018a)

Særlige udfordringer: Motalavej er udfordret, da området ligger i et byområde med begrænset attraktivitet, og der er behov for renoveringer. Området er dog allerede i gang med renoveringer, og det vurderes, at salg af eksisterende boliger som ejerboliger eller salg af nye ejerboliger vil medføre det højeste salgsprovenu ved Motalavej.

STENGÅRDSVEJ (ESBJERG)

Figur A.11 Information om Stengårdsvej



Note: Kortet til venstre viser området tæt på Stengårdsvej, kortet til højre viser et større område omkring Stengårdsvej. De røde områder er andre større almene områder, herunder også udsatte- og ghettoområder
 Kilde: QGIS kort baseret på filer fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

Tabel A.11 Information om Stengårdsvej

OMRÅDET		PRISER	
Forventet befolkningsvækst i kommunen	0,1 pct. pr. år frem til 2030	Gennemsnitlig liggetid i postnr.	140 dage
Antal beboere i ghetto	1.709	Prisudvikling i postnr. siden 2016	22 pct.
Boligmasse/antal familieboliger i 2017	783/783	Lejeniveauer i området kr./kvm/år (1,5 km)	996 kr./kvm/år
Behov for omdannelse	470	Boligpriser i området pr. kvm (1,5 km)	12.000
Befolkningstæthed	10 pers. pr. 1.000 kvm.	Salgspris ved salg af få boliger pr. kvm (for gns. bolig på 80 kvm.)	8.000/kvm (0,6 mio. kr. for gns. bolig)
Gns. boligstørrelse	77 kvm.	Salgspris ved salg af mange boliger	7.500/kvm
Bebyggelsesprocent	34 pct.	Salgspris ved udlejning u. lejere	7.000/kvm
Byggeriets art	Etagebyggeri (3 etager)	Salgspris ved udlejning m. lejere	6.500/kvm
Selvrapporteret stand	God/ikke tidssvarende ¹	Salgspris ved nye lejeboliger	11.500/kvm
Gns. antal beboelsesår	9,9 år	Salgspris ved nye ejerboliger	11.000/kvm

Note: Salgspriserne er gengivet fra analysens hovedtekst. 1) Se afsnit 4.1.3 for beskrivelse af boligernes stand
 Kilde: Copenhagen Economics baseret på registerdata fra Danmarks Statistik, data fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen og Transport-, Bygnings- og Boligministeriet (2018a)

Særlige udfordringer: Stengårdsvej ligger i et område med begrænset attraktivitet, hvilket påvirker de forventede salgspriser. For Stengårdsvej finder vi, at salgsprovenuet vil være størst ved salg af eksisterende boliger som ejerboliger eller salg af nye lejeboliger.

FINLANDSPARKEN (VEJLE)

Figur A.12 Oversigtskort over Finlandsparken



Note: Kortet til venstre viser området tæt på Finlandsparken, kortet til højre viser et større område omkring Finlandsparken. De røde områder er andre større almene områder, herunder også udsatte- og ghettoområder

Kilde: QGIS kort baseret på filer fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

Tabel A.12 Information om Finlandsparken

OMRÅDET		PRISER	
Forventet befolkningsvækst i kommunen	0,7 pct. pr. år frem til 2030	Gennemsnitlig liggetid i postnr.	143 dage
Antal beboere i ghetto	1.611	Prisudvikling i postnr. siden 2016	31 pct.
Boligmasse/antal familiebo-ger i 2017	529/529	Lejeniveauer i området kr./kvm/år (1,5 km)	768 kr./kvm/år
Behov for omdannelse	317	Boligpriser i området pr. kvm (1,5 km)	15.000
Befolkningstæthed	13 pers. pr. 1.000 kvm.	Salgspris ved salg af få boliger pr. kvm (for gns. bolig på 80 kvm.)	7.500/kvm (0,6 mio. kr. for gns. bolig)
Gns. boligstørrelse	95 kvm.	Salgspris ved salg af mange boliger	8.500/kvm
Bebyggelsesprocent	41 pct.	Salgspris ved udlejning u. lejere	9.500/kvm
Byggeriets art	Etagebyggeri (5 etager)	Salgspris ved udlejning m. lejere	9.000/kvm
Selvrapporteret stand	God/ikke tidssvarende ¹	Salgspris ved nye lejeboliger	12.000/kvm
Gns. antal beboelsesår	10,6 år	Salgspris ved nye ejerboliger	11.500/kvm

Note: Salgspriserne er gengivet fra analysens hovedtekst. 1) Se afsnit 4.1.3 for beskrivelse af boligernes stand

Kilde: Copenhagen Economics baseret på registerdata fra Danmarks Statistik, data fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen og Transport-, Bygnings- og Boligministeriet (2018a)

Særlige udfordringer: Finlandsparken ligger i et område, hvor attraktiviteten potentielt kan stige. Salgsprovenuet forventes at blive størst, hvis eksisterende boliger sælges som lejeboliger, eller hvis nye boliger sælges som lejeboliger.

SUNDPARKEN (HORSENS)

Figur A.13 Oversigtskort over Sundparken



Note: Kortet til venstre viser området tæt på Sundparken, kortet til højre viser et større område omkring Sundparken. De røde områder er andre større almene områder, herunder også udsatte- og ghettoområder
 Kilde: QGIS kort baseret på filer fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

Tabel A.13 Information om Sundparken

OMRÅDET		PRISER	
Forventet befolkningsvækst i kommunen	0,9 pct. pr. år frem til 2030	Gennemsnitlig liggetid i postnr.	147 dage
Antal beboere i ghetto	1.492	Prisudvikling i postnr. siden 2016	17 pct.
Boligmasse/antal familieboliger i 2017	577/520	Lejeniveauer i området kr./kvm/år (1,5 km)	840 kr./kvm/år
Behov for omdannelse	289	Boligpriser i området pr. kvm (1,5 km)	14.000
Befolkningstæthed	14 pers. pr. 1.000 kvm.	Salgspris ved salg af få boliger pr. kvm (for gns. bolig på 80 kvm.)	10.000/kvm (0,8 mio. kr. for gns. bolig)
Gns. boligstørrelse	89 kvm.	Salgspris ved salg af mange boliger	10.000/kvm
Bebyggelsesprocent	50 pct.	Salgspris ved udlejning u. lejere	7.500/kvm
Byggeriets art	Etagebyggeri (4 etager)	Salgspris ved udlejning m. lejere	7.500/kvm
Selvrapporteret stand	God/ikke tidssvarende ¹⁾	Salgspris ved nye lejeboliger	11.500/kvm
Gns. antal beboelsesår	10,6 år	Salgspris ved nye ejerboliger	13.500/kvm

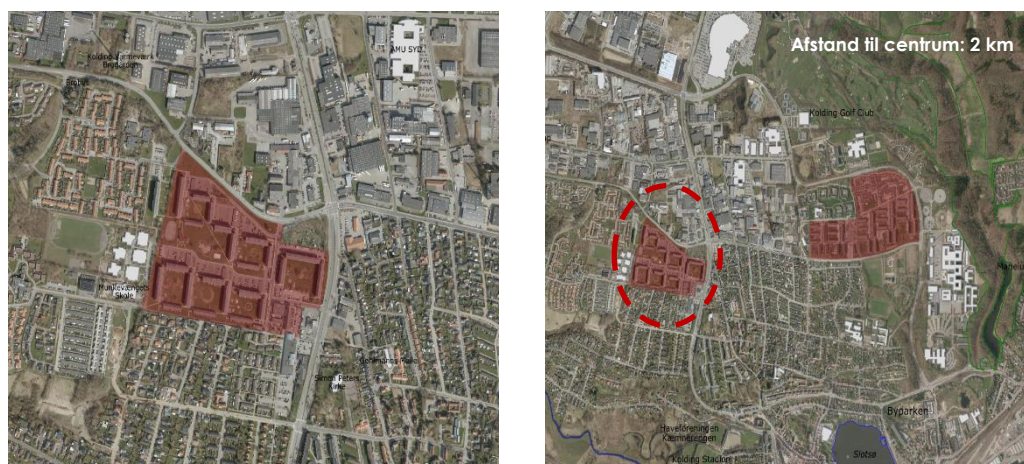
Note: Salgspriserne er gengivet fra analysens hovedtekst. 1) Se afsnit 4.1.3 for beskrivelse af boligernes stand

Kilde: Copenhagen Economics baseret på registerdata fra Danmarks Statistik, data fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen og Transport-, Bygnings- og Boligministeriet (2018a)

Særlige udfordringer: I Sundparken er boligerne i relativt god stand, og derfor er der gode muligheder for salg af eksisterende boliger. Salgsprovenuet forventes at blive størst ved salg af både eksisterende eller nye boliger som ejerboliger.

MUNKEBO (KOLDING)

Figur A.14 Oversigtskort over Munkebo



Note: Kortet til venstre viser området tæt på Munkebo, kortet til højre viser et større område omkring Munkebo. De røde områder er andre større almene områder, herunder også udsatte- og ghettoområder
 Kilde: QGIS kort baseret på filer fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

Tabel A.14 Information om Munkebo

OMRÅDET		PRISER	
Forventet befolkningsvækst i kommunen	0,4 pct. pr. år frem til 2030	Gennemsnitlig liggetid i postnr.	189 dage
Antal beboere i ghetto	1.476	Prisudvikling i postnr. siden 2016	-9 pct.
Boligmasse/antal familieboliger i 2017	562/562	Lejeniveauer i området kr./kvm/år (1,5 km)	852 kr./kvm/år
Behov for omdannelse	337	Boligpriser i området pr. kvm (1,5 km)	12.000
Befolkningstæthed	10 pers. pr. 1.000 kvm.	Salgspris ved salg af få boliger pr. kvm (for gns. bolig på 80 kvm.)	9.000/kvm (0,7 mio. kr. for gns. bolig)
Gns. boligstørrelse	83 kvm.	Salgspris ved salg af mange boliger	9.000/kvm
Bebyggelsesprocent	37 pct.	Salgspris ved udlejning u. lejere	6.000/kvm
Byggeriets art	Etagebyggeri (3 etager)	Salgspris ved udlejning m. lejere	6.000/kvm
Selvrapporteret stand	God/ikke tidssvarende ¹	Salgspris ved nye lejeboliger	12.000/kvm
Gns. antal beboelsesår	8,3 år	Salgspris ved nye ejerboliger	12.000/kvm

Note: Salgspriserne er gengivet fra analysens hovedtekst. 1) Se afsnit 4.1.3 for beskrivelse af boligernes stand

Kilde: Copenhagen Economics baseret på registerdata fra Danmarks Statistik, data fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen og Transport-, Bygnings- og Boligministeriet (2018a)

Særlige udfordringer: Kolding er et område, hvor attraktiviteten forventes at stige, og derfor er der gode muligheder for salg af eksisterende boliger i området. Det forventes, at salgsprovenuet bliver højest ved salg af boliger som ejerboliger. Det vurderes, at salg af ubebyggede grunde umiddelbart ikke er muligt ved Munkebo grundet manglende ledige arealer.

SKOVVEJEN/SKOVPARKEN (KOLDING)

Figur A.15 Oversigtskort over Skovvejen/Skovparken



Note: Kortet til venstre viser området tæt på Skovvejen/Skovparken, kortet til højre viser et større område omkring Skovvejen/Skovparken. De røde områder er andre større almene områder, herunder også udsatte- og ghettoområder

Kilde: QGIS kort baseret på filer fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

Tabel A.15 Information om Skovvejen/Skovparken

OMRÅDET		PRISER	
Forventet befolkningsvækst i kommunen	0,4 pct. pr. år frem til 2030	Gennemsnitlig liggetid i postnr.	189 dage
Antal beboere i ghetto	2.326*	Prisudvikling i postnr. siden 2016	-9 pct.
Boligmasse/antal familiebo-ger i 2017	1.028/944	Lejeniveauer i området kr./kvm/år (1,5 km)	852 kr./kvm/år
Behov for omdannelse	617	Boligpriser i området pr. kvm (1,5 km)	14.000
Befolkningstæthed	10 pers. pr. 1.000 kvm.*	Salgspris ved salg af få boliger pr. kvm (for gns. bolig på 80 kvm.)	8.500/kvm (0,7 mio. kr. for gns. bolig)
Gns. boligstørrelse	75 kvm.*	Salgspris ved salg af mange boliger	9.000/kvm
Bebyggelsesprocent	35 pct.*	Salgspris ved udlejning u. lejere	8.500/kvm
Byggeriets art	Etagebyggeri (3 etager)*	Salgspris ved udlejning m. lejere	8.000/kvm
Selvrapporteret stand	Mindre god /ikke tidssva-rende* ¹	Salgspris ved nye lejeboliger	12.000/kvm
Gns. antal beboelsesår	9,3 år*	Salgspris ved nye ejerboliger	13.000/kvm

Note: Salgspriserne er gengivet fra analysens hovedtekst. 1) Se afsnit 4.1.3 for beskrivelse af boligernes stand. Tal med * indikerer data fra før opdelingen af Skovvejen/Skovparken

Kilde: Copenhagen Economics baseret på registerdata fra Danmarks Statistik, data fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen og Transport-, Bygnings- og Boligministeriet (2018a)

Særlige udfordringer: Den stigende attraktivitet kan påvirke salgspriserne ved Skovvejen/Skovparken positivt – især hvis boligerne renoveres. Salgsprovenuet er stort set ens uanset om eksisterende boliger sælges som ejer- eller lejeboliger og det samme er gældende for nye boliger.

BILAG B

VORES KVANTITATIVE METODER

I dette afsnit beskrives de kvantitative metoder, der benyttes i analysen. Vores tilgang tager en række faktorer i betragtning, for at nå vores endelig skøn på salgspriser som illustreret i Figur B.1.

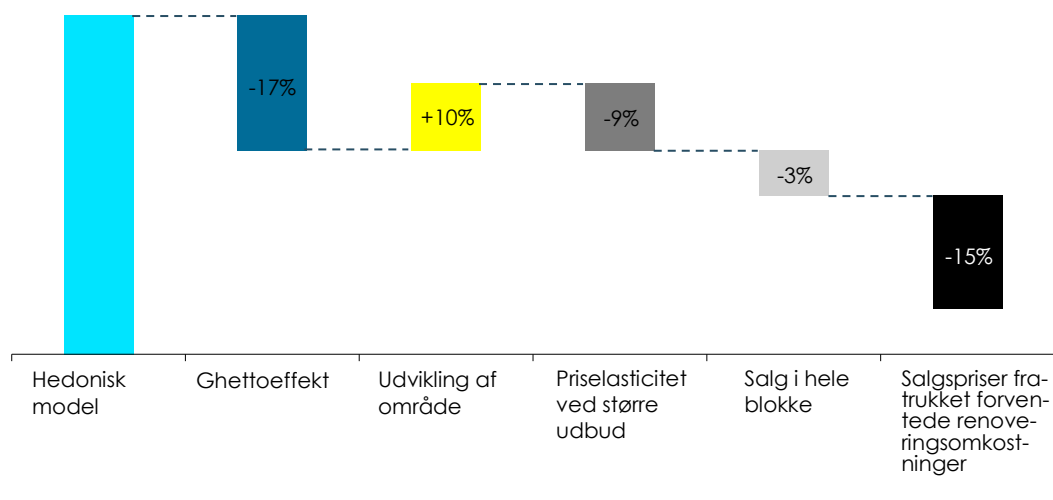
Først beskrives vores hedoniske model for individuelle salg og lejeværdier for privat udlejning, som er udgangspunktet for vores skøn for salgspriser og boligværdier (for investor) i ghettoområderne, jf. første søjle til venstre i illustrationen i Figur B.1. Ud fra lejeværdier bruges en relativ standard diskonteringsmodel til beregning af den forventede værdi af boligerne for en investor.

Ved hjælp af disse modeller er vi i stand til at give skøn for den ghettoeffekt der er på priser og lejeniveauer (under givne forhold), samt i hvilken grad denne effekt forventes at forsvinde efterhånden som området omdannes, jf. de følgende to søjler i figuren.

Endvidere beskrives to typer priskorrekationer, som er benyttet for at estimere en endelig gennemsnitlig salgspris i områderne. Dels det prisfald, der må forventes, når der sælges relativt mange boliger i et givent område over en given periode (priselasticitet) og dels et eventuelt afkast til en privat investor, jf. fjerde og femte søjle fra venstre, se Figur B.1.

Figur B.1
Illustration af sammenkobling af effekter

Forventet salgspris pr. m²



Note: Figuren og tallene i den er illustrative
Kilde: Copenhagen Economics

MODEL FOR INDIVIDUELLE SALG

Centralt i analysen benytter vi to detaljerede hedoniske random effects estimationsmodeller for hhv. salgspriser og lejeniveauer (privat udlejning) for individuelle boliger. Modellerne benytter alle rele-

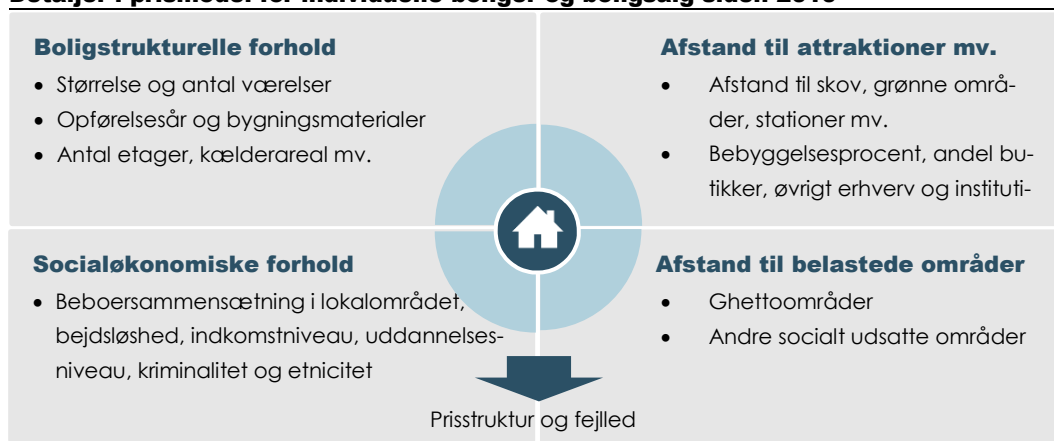
vante boligsalg siden 2010, samt lejeniveauer for privat udlejning i 2017. Prismodellen giver en prædiction af, hvad den enkelte bolig i hver af de 15 ghettoområderne kan sælges for, givet en lang række bolig- og områdespecifikke karakteristika, boligpriser i nærheden mv. Lejemodellen giver tilsvarende skøn for hvad en bolig kan udlejes for, hvis den omdannes til en privat udlejningsbolig.

Analysen er foretaget for alle boliger på mellem 55 og 150 kvm. I prismodellen ser vi kun på boliger hvis pris pr. kvm. er mellem 1.000 og 50.000 kr. Desuden anvendes generelt kun boliger, der ligger inden for 2 km. omkring et boligområde, der har været karakteriseret som udsat minimum et år i perioden 2010-2017. Samlet er der hhv. ca. 85.000 observationer i prismodellen og lidt over 200.000 observationer i lejemodellen.

I modellerne tager vi højde for en række forskellige bolig- og områdespecifikke forhold, områdernes socialøkonomiske karakteristika, afstand til udsatte områder, samt hvilket af de fire scenarier, der undersøges mv, se Figur B.2. Endelig korrigeres der også for potentielle områdespecifikke effekter. Modellen gennemgås i det følgende.

Figur B.2

Detaljer i prismodel for individuelle boliger og boligsalg siden 2010



Note: En detaljeret forklaring af variable findes senere i dette bilag

Source: Copenhagen Economics

Den hedoniske model

Til at estimere de forventede salgspriser benytter vi en random effects model til forklaring af individuelle salgspriser ved alle private boligsalg beliggende tæt på et udsat område i perioden 2010-2018. Modellen kan skrives på den generelle form:

$$p_{i,t} = bP_{i,t} + f(BSF_{i,t}) + g(AFA_i) + h(SØF_i) + j(ABO_i) + \alpha + u_i + \varepsilon_i$$

hvor i angiver boligen og t angiver salgstidspunktet (år). $p_{i,t}$ angiver boligens salgspris, målt som den logaritmiske kvadratmeterpris og $P_{i,t}$ angiver et logaritmisk prisindeks for alle boliger solgt i nærheden af den enkelte ghetto i det givende år. Modellen estimerer dermed hvor meget forskellige karakteristika påvirker afvigelsen imellem salgsprisen på en given bolig fra prisen i nærområdet (2 km. omkring den givende ghetto). Dette forklares ud fra en række faktorer; $(BSF_{i,t})$ angiver variable, der definerer boligstrukturelle forhold, (AFA_i) angiver variable, som beskriver afstand til attraktioner, $(SØF_i)$ angiver variable, som beskriver socialøkonomiske forhold i det område boligen ligger i og (ABO_i) angiver variable, der beskriver afstand til belastede områder.

De socialøkonomiske og boligstrukturelle forhold i området er defineret ud fra forhold den 100x100 meters kvadrant, som boligen ligger i. De socialøkonomiske og boligstrukturelle forhold benyttes til at vurdere, hvordan beboersammensætningen ville være, hvis ghettoområdet kommer til at minde om sit nærområde efter omdannelsen. Slutteligt er α en generel konstant, u_i er en random effekt relateret til bolig i (ens for alle salg af bolig i), og ε_i er modellens fejlede. I Tabel B.1 fremgår en oversigt over alle variable, der benyttes i analysen.

Modellen for lejeværdier indeholder de samme forklarende variable, men den afhængige variabel er i lejmodellen afgivelsen imellem lejen (privat udlejning) på den givne bolig og gennemsnitslejen (privat udlejning) i området.

Tabel B.1
Variable i analysen

KATEGORI	VARIABEL	TYPE
Afhængig variabel	Logaritmisk salgspris	Log til kr. pr. m ²
Prisindeks	Prisindeks pr. postnummer	Log til kr. pr. m ²
Liggetid	Gennemsnitlig liggetid for hhv. huse og lejligheder pr. postnummer	Dage
Boligstrukturelle forhold		
Boligstørrelse	Beboet areal i boligen	m ²
Dummies for boligstørrelse	Under 50 m ²	Dummy
	50-90 m ²	Dummy
	91-110 m ²	Dummy
	111-130 m ²	Dummy
	131-160 m ²	Dummy
	Over 160 m ²	Dummy
Dummies for antal værelser	Antal værelser i boligen	Antal
	0-1 værelser	Dummy
	2-3 værelser	Dummy
	4-6 værelser	Dummy
	7-9 værelser	Dummy
Dummies for opførelsesår	10 eller flere værelser	Dummy
	Kælder (1= ja)	Dummy
	Toiletter	Antal
	Bad	Antal
Dummies for opførelsesår	Før 1900	Dummy
	1900-1920	Dummy
	1921-1940	Dummy
	1941-1960	Dummy

	1961-1970	Dummy
	1971-1980	Dummy
	1981-1990	Dummy
	1991-2000	Dummy
	2001-2010	Dummy
	Efter 2010	Dummy
Dummies for renove- ring/tilbygningsår	Før 1960	Dummy
	1960-2000	Dummy
	Efter 2000	Dummy
Dummies for antal eta- ger	Mellem 2 og 5	Dummy
	Mellem 6 og 10	Dummy
	Mere end 10	Dummy
Afstand til attraktioner		
Afstand for 100*100 kva- drant	Afstand til hovedvej	Km.
	Afstand til motorvej	Km.
	Afstand til landevej	Km.
	Afstand til jernbane	Km.
	Afstand til sø	Km.
	Afstand til skov	Km.
	Afstand til kyst	Km.
Socialøkonomiske forhold		
Variable for 100*100 kva- drant	Gennemsnitligt opførelsesår	År
	Variation i opførelsesår	År
	Andel beboelse af samlet bebygget areal	Procent
	Andel ej beboelse af samlet bebygget areal	Procent
	Andel etagebyggeri af samlet bebygget areal	Procent
	Andel huse af samlet bebygget areal	Procent
	Andel institutioner af samlet bebygget areal	Procent
	Andel udlejningsejendomme af samlet bebygget areal	Procent
	Andel andet byggeri af samlet bebygget areal	Procent
	Andel bygget før 1900	Procent
	Andel bygget mellem 1900 og 1920	Procent
	Andel bygget mellem 1921 og 1940	Procent
	Andel bygget mellem 1941 og 1960	Procent
	Andel bygget mellem 1961 og 1970	Procent

	Andel bygget mellem 1971 og 1980	Procent
	Andel bygget mellem 1981 og 1990	Procent
	Andel bygget mellem 1991 og 2000	Procent
	Andel bygget mellem 2001 og 2010	Procent
	Andel bygget efter 2010	Procent
Ghettokriterier for 100*100 kvadrant	Gennemsnitlig indkomst	Kr.
	Gennemsnitlig ledighed	Procent
	Andel dømt	Procent
	Gennemsnitligt uddannelsesniveau	Procent
	Gennemsnitlig etnicitet	Procent
Afstand til belastede områder		
Afstand mellem 100*100 m kvadranter	Afstand til ghettoområde	Km.
	Afstand til socialt udsat område	Km.

Note: Det er ikke alle ovenstående variable, der indgår i analysen, da de ikke er signifikante
Kilde: Copenhagen Economics baseret på registerdata fra Danmarks Statistik og FinansDanmark

Korrektion for ghettoeffekten

Boligerne der skal sælges er i udgangspunktet ikke sammenlignelige med tidligere solgte boliger, da de ligger i nuværende hårde ghettoområder. Det må derfor forventes, at priserne på boligerne i ghettoområder i forskellige grad bliver påvirket af en "ghettoeffekt". Hvor stor denne ghettoeffekt er, og om den overhovedet eksisterer i alle områder analyserer vi ved at se på områdespecifikke fejlled i modellen, og hvorvidt de er særlig store, når vi nærmer os ghettoområder. Disse effekter korrigeres der for ved en relativt simpel fejlledskorrektion.

Samlet giver den hedoniske model os et sæt af determinanter for salgspriser og lejeniveauer ved privat udlejning. Disse kombineres med karakteristika for boliger i de 15 ghettoområder til at forudsige, hvilke priser og lejeniveauer vi skal forvente, hvis boligerne omdannes, samt hvilken usikkerhed vi forventer i estimererne. Endvidere bruges modellerne til at give bud på, hvordan priser og lejeniveauer forventeligt vil ændre sig, når de socialøkonomiske forhold mv. ændrer sig i og omkring områderne.

REGIONAL PRISKORREKTION

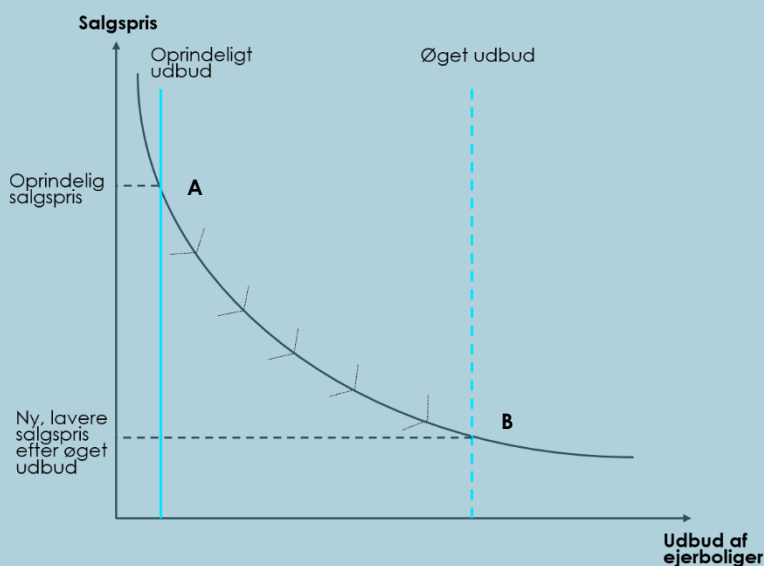
For hvert område skal der i flere af de analyserede scenarier sælges relativt mange eksisterende boliger eller grunde til opførelse af boliger, og de skal sælges inden for en relativt kort tidshorisont. Et centralt spørgsmål er derfor, hvor meget salgsprisen forventeligt skal nedjusteres ift. de individuelle prisskøn givet i modellen for individuelle boligsalg, hvis der i stedet for blot én familiebolig, skal sælges 100, 300, 600 eller endnu flere familieboliger.

Denne nedjustering kan være ganske betragteligt, særligt i relativt uattraktive, isolerede og tyndt befolkede områder, hvor de givne boliger (af den givende boligtype) udgør en relativt stor del af det lokale marked og den potentielle lokale boligefterspørgsel. Denne priskorrektion er normalt givet ved den samlede priselasticitet for salg af boliger i området over den given periode, som illustreret i Boks

B.1. Desuden vil priserne i de forskellige områder også ændre sig over de kommende år i takt med udviklingen i forskellige makroøkonomiske faktorer og lokale demografiske tendenser. I modelberegningen antager vi, at alle boligerne sættes til salg (og sælges) på én gang. Hvis boligerne i stedet sælges gradvist, vil udbuddet stige mindre, og dermed vil prisreduktionen også være mindre. Det kan derfor være muligt at opnå en højere pris end den, der er angivet i rapportens hovedtekst, hvis boligerne sælges gradvist. Dette er især tilfældet i områder, hvor antallet af boliger, der skal sælges, er stort i forhold til det lokale boligmarked.

Boks B.1 Priskorrektion og priselasticitet ved større udbud af ejerboliger til salg

Priseffekten af at udbyde flere boliger kan illustreres i et udbud-efterspørgselsdiagram for boligpriser i et givent område, som vist i illustrationen neden for. De lodrette kurver indikerer udbuddet af ejerboliger i området hhv. i udgangspunktet og efter planen for ghettoområderne er implementeret. Forskellen mellem de to lodrette kurver indikerer således det samlede antal boliger, der udbydes til salg. Den faldende kurve indikerer antallet af efterspurgte boliger i området til en given pris, og hældningen på denne kurve indikerer hvor meget prisen forventes at falde efterhånden som udbuddet stiger – den såkaldte priselasticitet. I modellen for individuelle boligsalg har vi estimeret salgsprisen ved et marginalsalt øget boligudbud – styksalg af én bolig – hvilket svarer til prisen i punkt A i figuren. I dette udgangspunkt har de fleste områder et meget lavt antal ejerboliger. Efterhånden som der sættes flere ejerboliger til salg, vil prisen gradvist falde og bevæge sig ned imod punkt B. Det skyldes at prisen bliver nødt til at sættes marginalsalt lavere, for at tiltrække marginal flere købere.



Kilde: Illustrativt eksempel af Copenhagen Economics

For at tage højde for effekten af mange salg og ændringer i områderne anvender vi regionale priselasticiteter givet ved en regional boligmarkedsmodel, hvor vi netop estimerer individuelle boligefterspørgselsfunktioner og priselasticiteter regionalt i Danmark. De fremtidige prisskøn for områderne ved øget boligudbud vil blive kombineret med prisestimererne for individuelle boligsalg for at give et samlet skøn for udviklingen i ejerboligpriser i de enkelte ghettoområder.

For alle ghettoområderne er der i rapportens hovedtekst angivet en samlet mark-down. Denne mark-down indeholder både den potentielle ghettoeffekt samt prisreduktionen som følge af øget udbud. Mark-down'en er rapporteret som ét samlet tal, da modelberegningen tager højde for begge faktorer samtidig, og det er derfor ikke muligt at adskille dem i afrapporteringen.

Beregninger for lejeboliger og priskorrekationer ved salg af hele blokke

Som yderligere priskorrektion har vi undersøgt, hvordan priserne påvirkes af typen af salg samt, hvorvidt der sælges med henblik på udlejning. Det gælder salg af hele blokke til fx pensionskasser eller andre ejendomsinvestorer.

Ud fra de estimerede lejeniveauer for privat udlejning i områderne foretages en forholdsvis standard diskontering af den forventede fremtidige lejeværdi. Det er forventeligt, at investorerne vil tage et krævet afkast, risikojusteret ift. hvilket område boligerne ligger i. Særligt forventes en relativt stor risikojustering i de isolerede områder med svag efterspørgsel, hvor køberen påtager sig en relativt større risiko ved køb af mange boliger. Desuden kan der være en stor effekt af hvor meget eventuel lejeregulering er bindende i området. Den krævede leje for de individuelle områder er givet fra Nybolig Erhvervs Markedsrapporter, samt fra interview med pensionskasser. I modeller for salg af lejeboliger antager vi desuden årlige udgifter på administration og vedligehold på 2 pct. Samlet giver dette et skøn for sammenhængen imellem lejeniveauer og betalingsvillighed (boligværdier) set fra en institutionel investors synspunkt.

Ved salg af blokke til institutionelle investorer med henblik på videresalg antages det, at investor beholder og renoverer boligerne i tre år, til samme krævede afkast som for ejerboliger (dog uden administration og nedslidning). I praksis er det svært at sige, hvilket afkast og hvilken ejerperiode man bør forvente. Det krævede afkast kan være noget højere, men omvendt kan ejerperioden også være kortere.

I tillæg til beregning af priskorrektion ved salg af hele blokke til investorer har vi også foretaget interviews med et antal pensionskasser samt gennemregnet forskellige investeringscases. Interviewene er foretaget for at forstå deres prisvurderinger ved køb af større ejendomskomplekser i udsatte områder, jf. Bilag C.

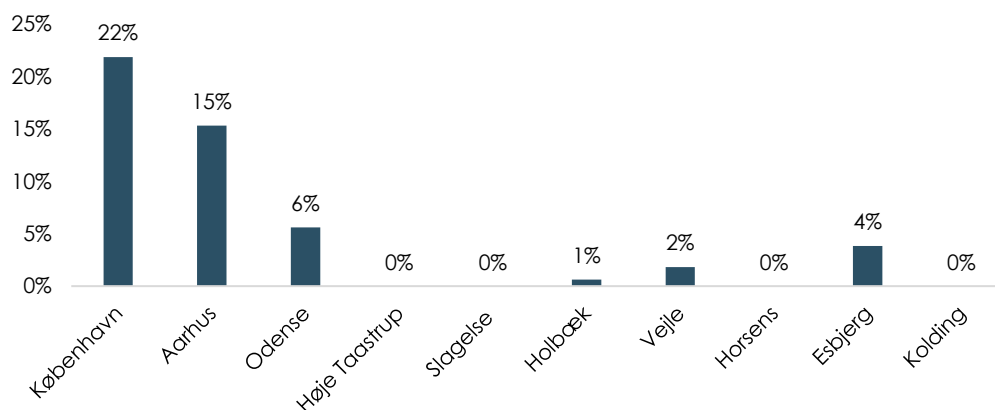
SKØN FOR I HVOR HØJ GRAD LEJEREGULERINGEN ER BINDENDE

I områderne i storbyerne kan vores skøn for den gennemsnitlige leje i nærområdet være misvisende ift. den leje investorer kan kræve for gennemrenoverede boliger. Det skyldes, at gennemrenoverede boliger (bygget efter 1966 og før 1992) typisk vil være reguleret efter det lejedes værdi, hvilket baserer sig på en boligspecifik vurdering. For at se i hvilket omfang denne regulering er bindende i de forskellige områder, sammenlignes den øvre kvartil af leje for lejeboliger med det gennemsnitlige lejeniveau for nyere lejeboliger. Det må forventes, at den øvre kvartil svarer til boliger udlejet på det højeste niveau af leje ved det lejedes værdi i det givende område, og forholdet imellem de to viser således i hvor høj grad lejereguleringen er bindende. Vi finder, at lejereguleringen binder med op til 22 pct. i København, 15 pct. i Aarhus og betydeligt mindre i de øvrige områder, se Figur B.3.

Figur B.3

Forhold mellem gennemsnitlig leje og højeste regulerede leje for ældre boliger (opført før 1992)

Forskel på gennemsnitlig leje og højeste lejeniveau for reguleret leje



Note: Højeste regulerede leje er defineret ved den 75. percentil

Source: Copenhagen Economics baseret på registerdata fra Danmarks Statistik og Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

RESULTATER FOR SALG AF NYE LEJE- OG EJERBOLIGER

For alle ghettoområder har vi også analyseret, hvad den forventede salgspris vil være, hvis der opføres nye leje- eller ejerboliger. For at estimere den forventede salgspris, tager vi udgangspunkt i det uregulerede lejeniveau for området. Det forventes, at nye lejeboliger kan udlejes til den samme markedsleje som i området omkring ghettoområdet. Den forventede salgspris findes på baggrund af den årlige leje for en nyopført bolig fratrukket investors afkast. Hermed haves den forventede salgspris for en ny lejebolig, som er vist i analysens hovedtekst.

For at estimere den forventede salgspris ved salg af nye ejerboliger i ghettoområderne, antages det igen, at boligerne kan sælges til den samme pris, som tilsvarende nye boliger i nærområdet. Den pris fratrækkes en mark-down, som opfanger effekten af et stort udbud²⁵ samt et krævet afkast til investor. Den estimerede salgspris pr. bolig i ghettoområderne bliver dermed salgsprisen i nærområdet korrigeret for denne mark-down.

Resultaterne af analysen af forventede salgspris ved opførelse af nye leje- og ejerboliger på ledige arealer i ghettoområderne kan ses i nedenstående Tabel B.2 til Tabel B.7. Resultaterne er også vist i analysens hovedtekst.

²⁵ Det antages, at antallet af nye ejerboliger svarer til at øge boligmassen med 10 pct.

Tabel B.2**Salg af nye lejeboliger i ghettoområder i storbyer**

	MJØLNERPARKEN	TINGBJERG	BISPEHAVEN	GELLERUPPARKEN	VOLLSMOSE
80 kvm inden for 2 km/i området pr. md.	10.000/9.400	8.800/8.800	9.500/8.100	9.900/6.300	6.700/6.200
Afkast og vedligehold	6,0%	6,5%	6,5%	6,5%	7,0%
Salgspris, mio. kr. for gns. bolig¹	2 mio. kr. for gns. bolig	1,6 mio. kr. for gns. bolig	1,8 mio. kr. for gns. bolig	1,8 mio. kr. for gns. bolig	1,1 mio. kr. for gns. bolig
(kr./kvm.)	(25.000 kr/kvm)	(20.000 kr/kvm)	(22.000 kr/kvm)	(23.000 kr/kvm)	(14.000 kr/kvm)

Note: Denne tabel viser kun markedsløjen i modsætning til tidligere tabeller, som viste den gennemsnitlige leje for alle boliger i nærområdet. 1) En gennemsnitlig bolig er 80 kvm.

Kilde: Copenhagen Economics baseret på registerdata fra Danmarks Statistik

Tabel B.3**Salg af nye ejerboliger i ghettoområder i storbyer (10 pct.)**

	MJØLNERPARKEN	TINGBJERG	BISPEHAVEN	GELLERUPPARKEN	VOLLSMOSE
Antal boliger der skal sælges	30	134	52	114	170
Pris 80 kvm inden for 2 km, mio. kr.	2,8 mio. kr. for 80 kvm.	2,4 mio. kr. for 80 kvm.	2,5 mio. kr. for 80 kvm.	2,0 mio. kr. for 80 kvm.	1,1 mio.kr. for 80 kvm.
Mark-down	-11,0%	-14%	-20%	-20%	-21%
Salgspris, mio. kr. for gns. bolig¹	2,5 mio. kr. for gns. bolig	2 mio. kr. for gns. bolig	2 mio. kr. for gns. bolig	1,6 mio. kr. for gns. bolig	0,8 mio. kr. for gns. bolig
(kr./kvm.)	(32.000 kr/kvm)	(25.000 kr/kvm)	(25.000 kr/kvm)	(20.000 kr/kvm)	(10.000 kr/kvm)

Note: Det antages, at investor ejer boligerne i 3 år før videresalg. 1) En gennemsnitlig bolig er 80 kvm.

Kilde: Copenhagen Economics baseret på registerdata fra Danmarks Statistik

Tabel B.4**Salg af nye lejeboliger i ghettoområder på Sjælland**

	TÅSTRUPGÅRD	GADEHAVEGÅRD	AGERVANG	RINGPARKEN	MOTALAVEJ
80 kvm inden for 2 km/i området pr. md.	7.300/7.500	6.400/5.900	6.600/6.200	6.200/5.700	5.600/6.600
Afkast og vedligehold	7,5%	7,5%	8,0%	8,0%	8,0%
Salgspris, mio. kr. for gns. bolig¹	1,2 mio. kr. for gns. bolig	1 mio. kr. for gns. bolig	1 mio. kr. for gns. bolig	0,9 mio. kr. for gns. bolig	0,8 mio. kr. for gns. bolig
(kr./kvm.)	(15.000 kr/kvm)	(13.000 kr/kvm)	(12.000 kr/kvm)	(12.000 kr/kvm)	(11.000 kr/kvm)

Note: Denne tabel viser kun markedsløjen i modsætning til tidligere tabeller, som viste den gennemsnitlige leje for alle boliger i nærområdet. 1) En gennemsnitlig bolig er 80 kvm.

Kilde: Copenhagen Economics baseret på registerdata fra Danmarks Statistik

Tabel B.5**Salg af nye ejerboliger i ghettoområder på Sjælland (10 pct.)**

	TÅSTRUPGÅRD	GADEHAVEGÅRD	AGERVANG	RINGPARKEN	MOTALAVEJ
Antal boliger der skal sælges	56	59	36	52	42
Pris 80 kvm inden for 2 km, t. kr.	1,8 mio. kr. for 80 kvm.	1,8 mio. kr. for 80 kvm.	1,8 mio. kr. for 80 kvm.	1,3 mio. kr. for 80 kvm.	1,5 mio. kr. for 80 kvm.
Mark-down	-15%	-15%	-32%	-25%	-31%
Salgspris, mio. kr. for gns. bolig¹	1,5 mio. kr. for gns. bolig	1,6 mio. kr. for gns. bolig	1,2 mio. kr. for gns. bolig	1 mio. kr. for gns. bolig	1 mio. kr. for gns. bolig
(kr./kvm.)	(19.000 kr/kvm)	(20.000 kr/kvm)	(15.000 kr/kvm)	(13.000 kr/kvm)	(13.000 kr/kvm)

Note: Det antages, at investor ejer boligerne i 3 år før videresalg. 1) En gennemsnitlig bolig er 80 kvm.

Kilde: Copenhagen Economics baseret på registerdata fra Danmarks Statistik

Tabel B.6**Salg af nye lejeboliger i ghettoområder i Midt- og Syddjylland**

	STENGÅRDSVEJ	FINLANDSPARKEN	SUNDPARKEN	MUNKEBO	SKOVVEJEN
80 kvm inden for 2 km/i området pr. md.	6.300/5.400	6.600/6.500	6.200/5.200	6.500/6.100	6.500/5.400
Afkast og vedligehold	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%
Salgspris, mio. kr. for gns. bolig¹	0,9 mio. kr. for gns. bolig	1 mio. kr. for gns. bolig	0,9 mio. kr. for gns. bolig	1 mio. kr. for gns. bolig	1 mio. kr. for gns. bolig
(kr./kvm.)	(12.000 kr/kvm)	(12.000 kr/kvm)	(12.000 kr/kvm)	(12.000 kr/kvm)	(12.000 kr/kvm)

Note: Denne tabel viser kun markedsløjen i modsætning til tidligere tabeller, som viste den gennemsnitlige leje for alle boliger i nærområdet. 1) En gennemsnitlig bolig er 80 kvm.

Kilde: Copenhagen Economics baseret på registerdata fra Danmarks Statistik

Tabel B.7**Salg af nye ejerboliger i ghettoområder i Midt- og Syddjylland (10 pct.)**

	STENGÅRDSVEJ	FINLANDSPARKEN	SUNDPARKEN	MUNKEBO	SKOVVEJEN
Antal boliger der skal sælges	47	32	29	34	53
Pris 80 kvm inden for 2 km, t. kr.	1,1 mio. kr. for 80 kvm.	1,2 mio. kr. for 80 kvm.	1,3 mio. kr. for 80 kvm.	1,2 mio. kr. for 80 kvm.	1,4 mio. kr. for 80 kvm.
Mark-down	-22%	-25%	-19%	-19%	-26%
Salgspris, mio. kr. for gns. bolig¹	0,9 mio. kr. for gns. bolig	0,9 mio. kr. for gns. bolig	1,1 mio. kr. for gns. bolig	1 mio. kr. for gns. bolig	1 mio. kr. for gns. bolig
(kr./kvm.)	(11.000 kr/kvm)	(12.000 kr/kvm)	(13.000 kr/kvm)	(12.000 kr/kvm)	(13.000 kr/kvm)

Note: Det antages, at investor ejer boligerne i 3 år før videresalg. 1) En gennemsnitlig bolig er 80 kvm.

Kilde: Copenhagen Economics baseret på registerdata fra Danmarks Statistik

SKØN FOR OPFØRELSESOMKOSTNINGER

Hvis der skal bygges nyt i ghettoområderne, vil investor skulle afholde opførelsesomkostninger. Vi har i denne analyse estimeret disse opførelsesomkostninger på baggrund af maksimumsbeløbet for støttet boligbyggeri til familieboliger pr. 1. januar 2019. Som proxy for opførelsesomkostningerne

benytter vi maksimumsbeløbet for familieboliger i ”øvrige provinser” med påbegyndelsesår i 2019 til-
lagt energitillæg for etagebyggeri. Ofte udgør opførelsesomkostningerne 80 pct. af maksimumsbelø-
bet²⁶, men da de faktiske opførelsesomkostninger er usikre, antager vi, at opførelsesomkostningerne
er mellem 70 pct. til 90 pct. af maksimumsbeløbet. Proxyen for opførelsesomkostningerne til en bo-
lig på 80 kvm. er dermed mellem 1,1 og 1,5 mio. kr.

²⁶ Se Landsbyggefonden (2017) Figur 3, side 6

BILAG C

VORES KVALITATIVE METODER

INTERVIEW MED PENSIONS KASSER

Vi har foretaget interview med tre større danske pensionskasser (Pension Danmark, PFA og Danica Pension). Interviewene tog alle imellem en halv time og en time, og vi kom ind på en række forskellige spørgsmål relateret til interesse for investering i de forskellige områder, under hvilke forudsætninger mv. De typiske svar er givet nedenfor. Ingen af deltagerne ønsker dog at citeres direkte:

1. Er dette en ny måde for jeres at investere i boliger? Og vil I kunne se jer selv som investorer i hårde ghettoboligområder?

”Generelt findes der relativt få tidligere episoder, hvor pensionskasser har investeret i eksisterende bygninger med henblik på modernisering/omdannelse til moderne lejeboliger. AP har købt eksisterende bygninger som nogle af de eneste. Det er sværere end at bygge på bar mark (sikre kvaliteten).”

”Det er et krav, at vi har/kan se et godt samarbejde med kommune/boligselskab om planlægningen af området, da områdets kvalitet skal sikres. Kræver med andre ord en form for OPP.”

”Gellerup har været i gang med deres udviklingsplan i længere tid, og de har inviteret til en del investormøder. Mange pensionskasser har set det som et spændende projekt, særligt pga. den klare plan man har for området, hvilket investorer kan se sig bidrage til.”

”NREP er gået ind i Tingbjerg. Her er en fortætning på vej, og de er first movers i forhold til OPP. Hvis det lykkes er det en interessant case.”

”København og Aarhus er de mest interessante investeringscases for pensionskasser. Odense er betydelig sværere og mere usikkert men har også et rimeligt potentiale.”

”Odense er en fin by, men lejemarked er lidt overudbudt. Taktisk er der lidt problemer pt.”

”I ghettoer i storbyområderne er det dog primært i Odense, hvor man fortsat leder efter private investorer pt. I Aarhus og København er løbet stort set kørt.”

”Vi kan sagtens se os selv i samarbejde med almene boligselskaber, det er dog vigtigt, at der findes en klar, ambitiøs og overbevisende plan fra kommunens side om at udvikle området og gøre det attraktivt”

”Det er afgørende for os, at vi har en balanceret regional portefølje. Så hvis vi allerede har investeret relativt meget i en given region, er vores investorinteresse begrænset.”

”Vi ser klart en ekstra risiko ved investering i et ghettoområde, hvor det ikke er lykkedes at udvikle området over en årrække. Derfor vil vi typisk kræve en ekstra risikopræmie ift. andre investeringer i samme område.”

”Der er også vigtigt for os, at vores kunder få mulighed for at skrive sig op som leje med fortrinsret.”

2. Hvad ser i særligt efter i jeres prissætning/vurdering af investeringscases? Eventuelt jeres muligheder for at udvikle området? Eller krav til antallet af boliger?

”Gellerup er en god case. Mange har kunne se at dette vil virke, netop fordi kommunen er gået forud sammen med landsbyggefonden med en klar plan.”

”Det at tro, at en privat investor gør det alene er forkert. Der kræves en gennemtænkt helhedsplan, som nye investorer kan kigge ind i.”

”Vi kan både bygge nyt og investere i eksisterende boliger. Det er dog vigtigt, at boligerne er relativt attraktive for lejere. Det handler om likviditeten i markedet, altså, at vi kan findes nye lejere når eksisterende flytter ud. Særligt er det vigtigt, at efterspørgslen er der, eller i hvert fald kommer hvis vi sænker lejen marginalt.”

”Det vigtige for os er, hvor området er på vej hen, både demografisk men også ift. planen fra kommunens side (Gellerup har fx en plan). Tror vi på at området får en god udvikling over tid, om 2-5-10 år og mere?”

”Vi er mere tvivlsomme på investeringen i provinsområder. Dog har nogle områder fremtidig høj vækst og muligheder, fx i Trekantområdet.”

”Vi har et minimum på 100 enheder (eller eventuelt 50 med mulighed for at købe flere). Vores maksimum handler om hvilket område der er tale om, hvor stor risiko og om vi allerede har noget i nær-området.”

”Typisk siger vi minimum 100 boliger på bar mark, men det afhænger af området. Ghettoområderne er dog typisk relativt store, og det kræver flere boliger at opnå de radikale ændringer, der er behov for.”

”Vi bygger både til videresalg og udlejning. Vi bygger dog kun til erhverv, når vi har erhvervskunden i hånden, hvorimod vi bygger til beboelse spekulativt. Vi har ikke et problem med at bygge til erhverv i fx Mjølnerparken, men det vil sætte høje krav til størrelse mm. for at sikker på investeringen.”

”Vi kan nemmere se en udlejningscase ved siden af almene boliger frem for private ejerboliger.”

”Minimum 80-200 boliger (hele blokke). Større klumper er vigtigt også ift. at vi kan arbejde med området og får administrationsomkostningerne ned. Det kan fx være etablering af et fællesskab i områderne, udlejninger af kanoer, klubhus, studieboliger.”

”Vi har ikke et krav om, at boligerne overtages med eller uden lejere. Men vi er ikke interesserede i at være med til at smide folk ud af deres hjem. Vi er absolut ikke interesserede i negativ omtale.”

”Det at få lejeniveauet op på markedsniveau går typisk hånd i hånd med skabelse af merværdi og tiltrækning af nye typer af beboere. Der er typisk en vigtig del af vores investeringscase, men det er vel også det planen går ud på her, at omdanne områderne og tiltrække nye typer af beboere.”

”Optimalt kan vi starte med genhusning at et vist antal, også genhuser vi flere senere, hvis alt går vel. Det afhænger selvfølgelig af området.”

”Optionsmulighed og forkøbsret på flere boliger er absolut noget, der øger investorinteressen. Dermed kan vi forsøge med en mindre investering til at starte med og først investere mere, når vi har testet ideen. Dermed tager vi mindre risiko.”

”OPP kan måske være en ide. Det er dog ikke et veludviklet koncept i Danmark, og vi har ikke stor erfaring med det.”

”Vi arbejder ofte i joint venture med andre. Dog skal volumen være tilstrækkelig stor”

”Vi synes det lyder spændende; en ny måde at investere i boliger i Danmark, lidt eksperimenterende. Vi vil også meget gerne bidrage til udviklingen af nye områder. Men omvendt arbejder vi hurtigst og mest effektivt i de mere standard/velkendte investeringscases.”

3. Hvordan ser i på de forskellige områder?

”De mindre byområder er vi rimelig tvivlsomme på. Det er ikke så meget kriminalitet mv., men snare den demografiske udvikling, hvor vi i nogle områder frygter lav efterspørgsel. Her ville vi formentlig heller ikke turde bygge på bar mark.”

”Det er også afgørende, om der er mange almene boliger omkring området. Det gælder fx i Høje Taastrup, hvorved der vil være mange billigere boliger i nærområder (leje/almene). Dem vil man skulle konkurrere med, og derfor vil vi altid undersøge lejemarkedet i nærområdet nærmere.”

”Ghettoeffekten er ikke så afgørende en faktor, men derimod er det den generelle prisudvikling og demografiske udvikling i området, som er af betydning samt konkurrencen på det lokale marked.”

”Byggeomkostningerne er også en faktor, hvor vi først vil få lavet en grundig tilstandsanalyse af bygningerne, krævede renoveringer, muligheder mv.”