BOLIGTOPMØDE

Boligbehov, udviklingspotentialer og -strategier

Christian Heebøll, Copenhagen Economics
1. oktober 2018

NUVÆRENDE OG
FREMTIDIGT BOLIGBEHOV I
HOVEDSTADEN

KOMMUNERNES PLANER

BARRIERER OG
INCITAMENTER

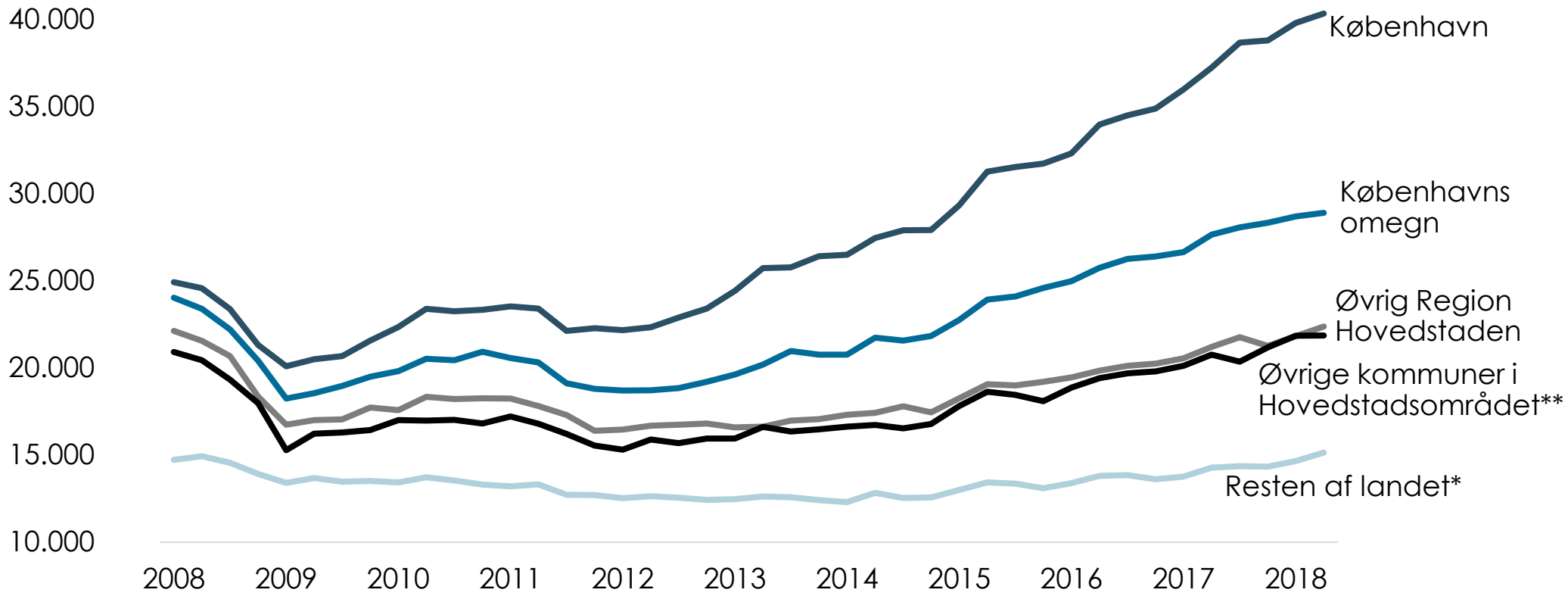
KOMMUNERNES
LØSNINGSFORSLAG

NUVÆRENDE OG FREMTIDIGT BOLIGBEHOV I HOVEDSTADEN

Boligpriserne i København afkobles fra resten af landet

Regionale priser siden finanskrisen

Kr. pr. kvm.



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

Det medfører (mindst) tre samfundsøkonomiske konsekvenser

Presser lavindkomst familier ud

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

Ustabile priser

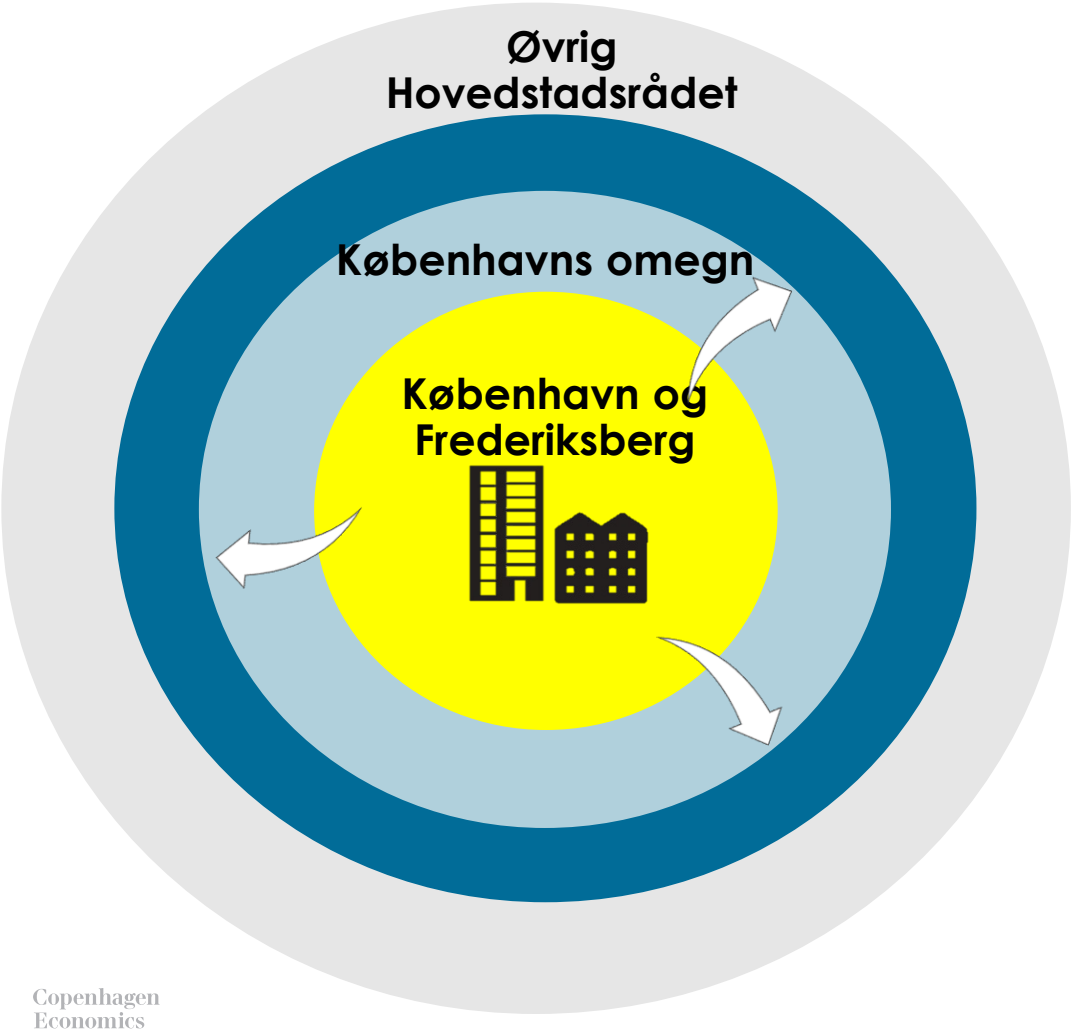
- Tilfældig omfordeling
- Risiko for afsmittende effekt på andre markeder (fx finans)

Vækst-effekter

- Risiko for lavere arbejdsmobilitet og vækst

Når boligudbuddet ikke reagerer tilstrækkeligt, så gør priserne!

Indbyrdes afhængige markeder:



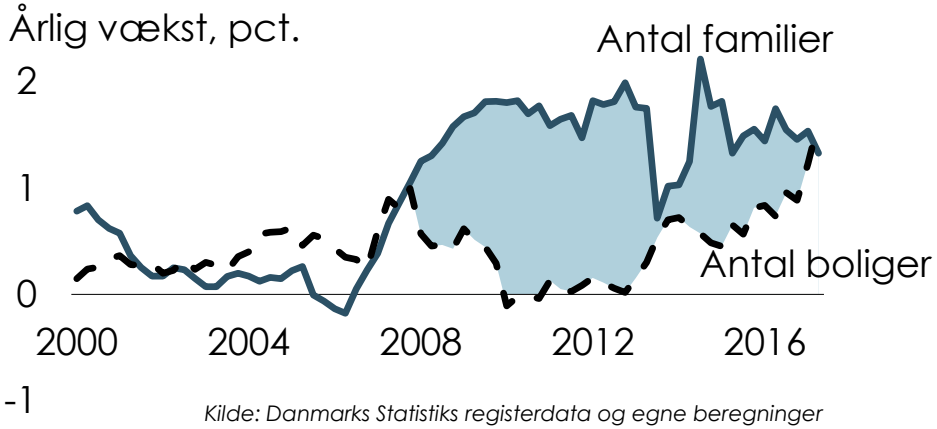
1 Områdets attraktivitet

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

2 Et begrænset boligudbud

- **... særligt få boliger til unge**

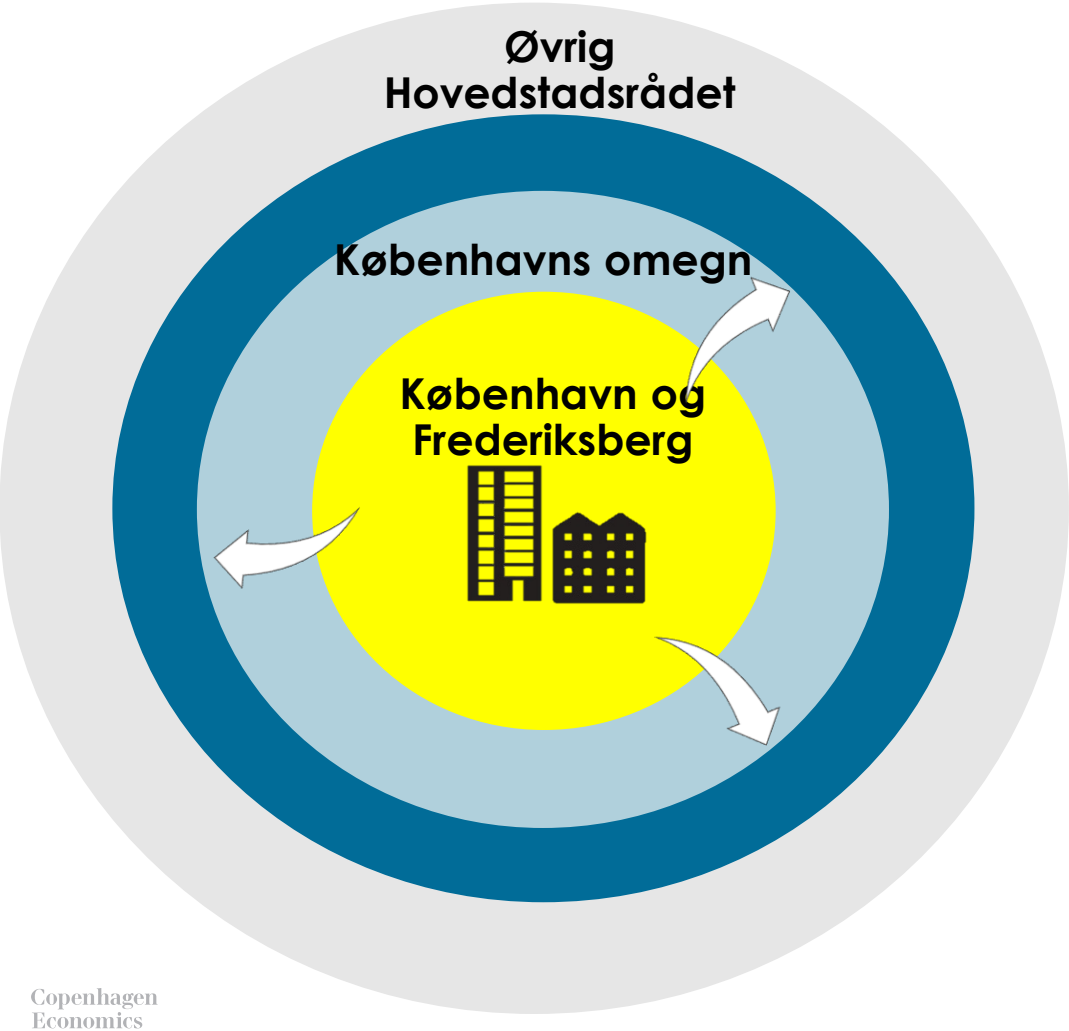
Befolkning og boligudbud i København



Kilde: Danmarks Statistiks registerdata og egne beregninger

Når boligudbuddet ikke reagerer tilstrækkeligt, så gør priserne!

Indbyrdes afhængige markeder:



1 Områdets attraktivitet

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

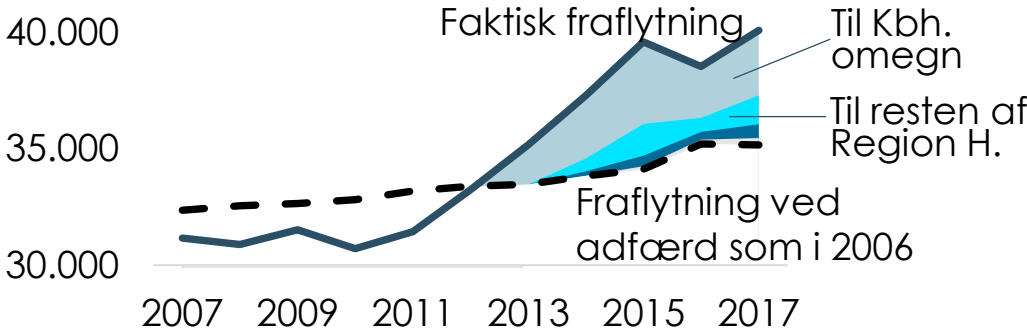
2 Et begrænset boligudbud

- **... særligt få boliger til unge**

3 Ringe-i-vandet-effekter

Fraflytning fra København drevet af ændringer i fraflytningsmønstre

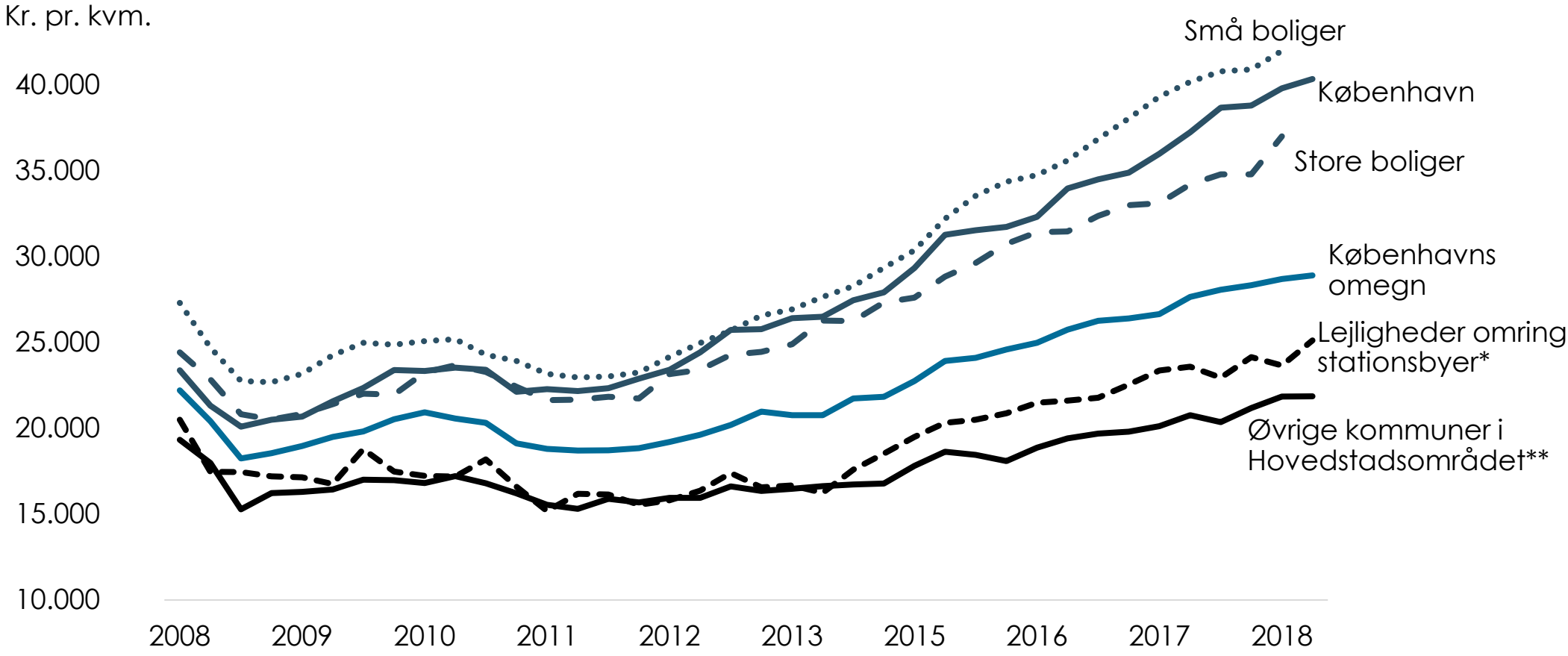
Antal personer pr. år



Kilde: Danmarks Statistiks registerdata og egne beregninger

Boligpriserne i København har været drivende for de øvrige områder

Regionale priser siden finanskrisen

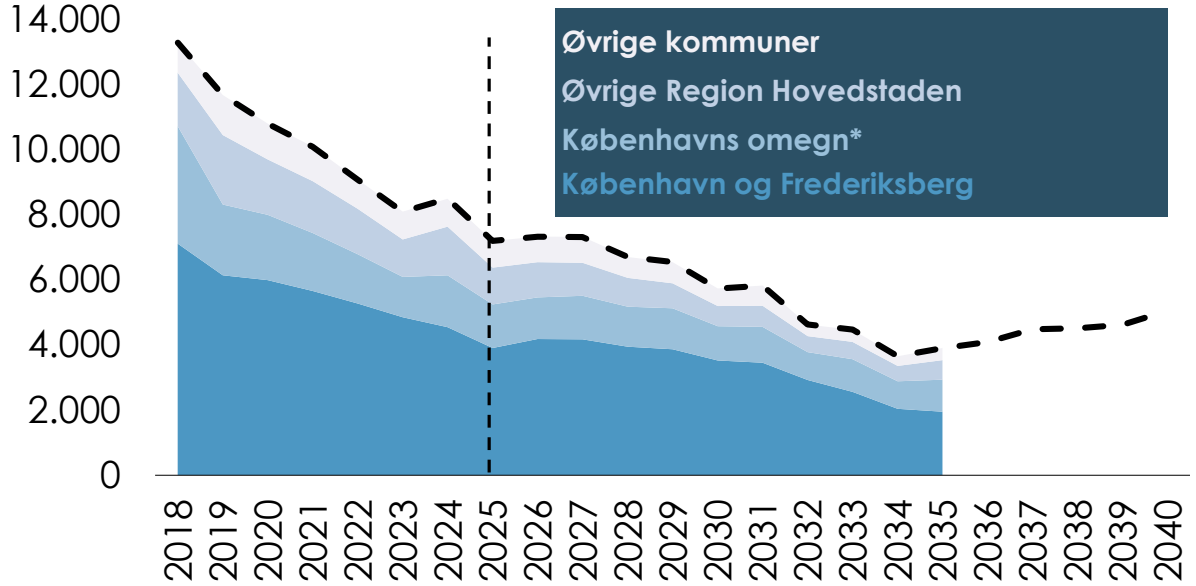


*Note: *)Stationsbyerne inkluderer Køge og Roskilde. **) Øvrige kommuner hovedstadsområdet inkluderer Greve, Køge, Lejre, Roskilde, Stevns og Solrød*
Kilde: FinansDK, Danmarks Statistiks registerdata og egne beregninger

Et højt, men svagt aftagende demografisk pres

De demografiske forventninger for hovedstadsområdet

Forventet årlig vækst i antal familier

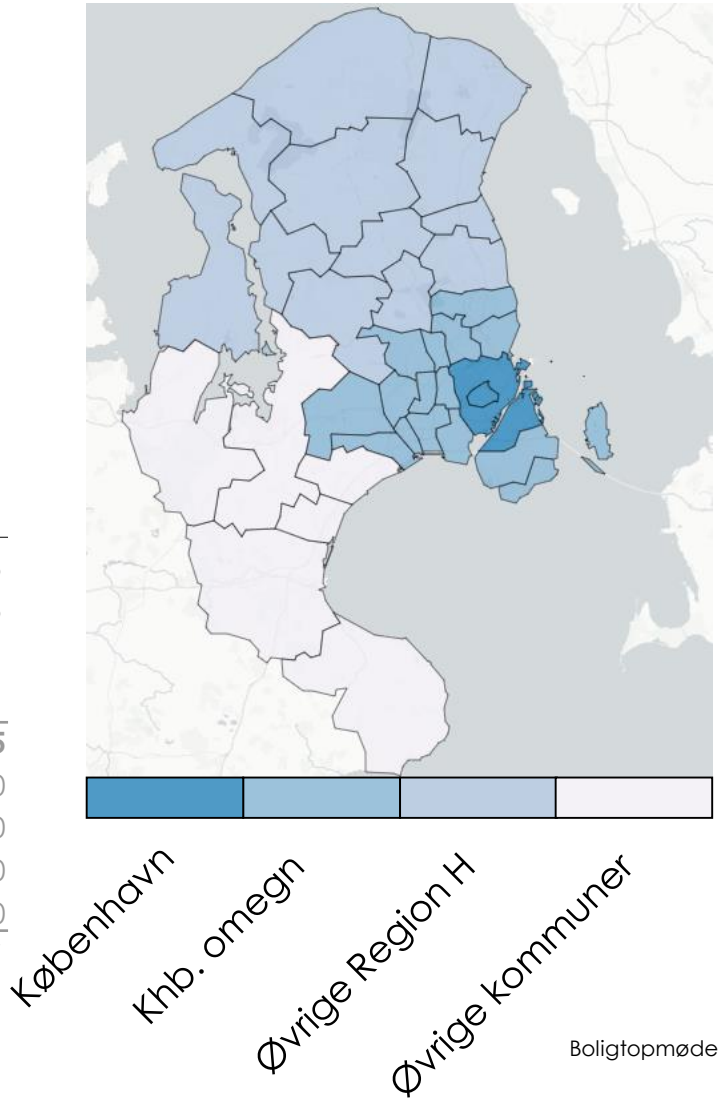


Efterspørgsel efter boliger pr. år

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

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

Inddeling på områder



Behov for et større og mere veltilpasset udbud i hovedstaden

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

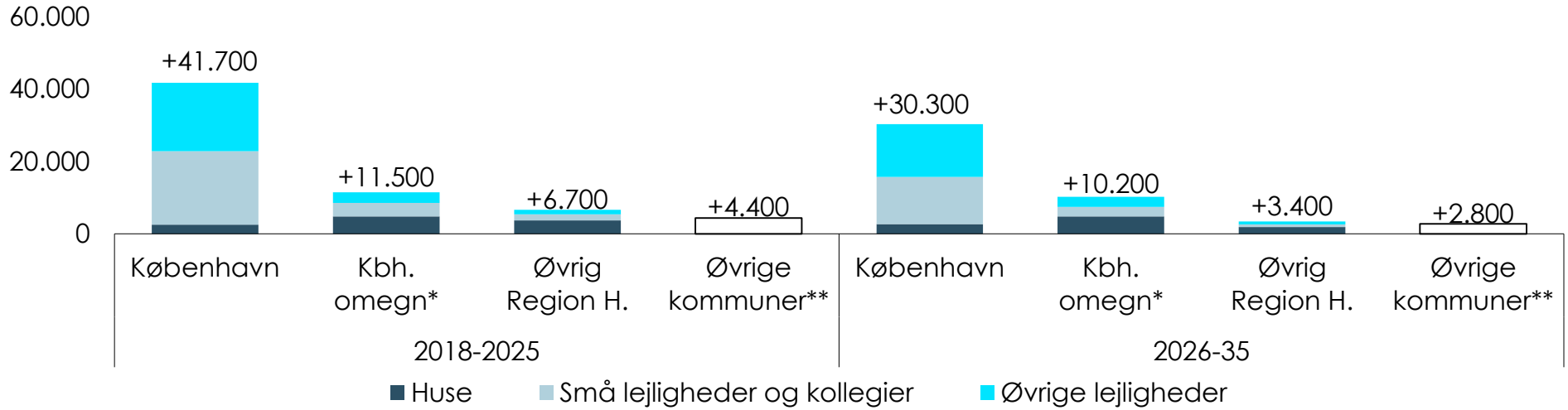
2 Der er en vis fleksibilitet i fordelingen af nye boliger i forstæder vs. centrum, men flere boliger centralt er mere prisafdæmpende

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

Antal boliger pr. år

2018-2025				2026-35			
5.600	1.500	900	600	3.000	1.000	350	300

Antal boliger totalt i perioden



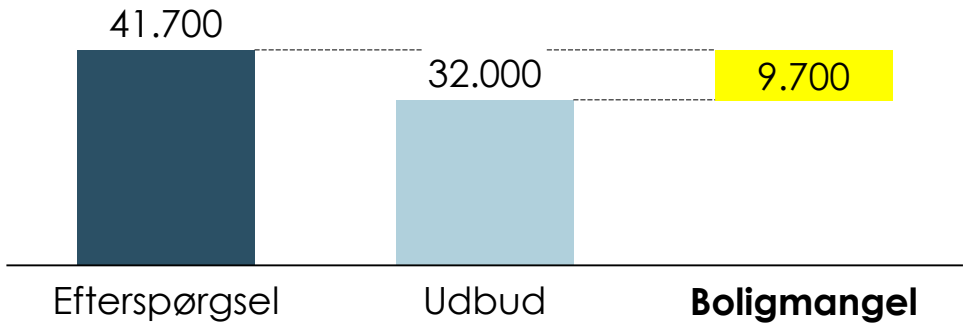
*Note: I den første periode inkluderes demografi fra og med 2018K3. *)Københavns omegn inkluderer også Dragør og Tårnby. **) Øvrige kommuner hovedstadsområdet inkluderer Greve, Køge, Lejre, Roskilde, Stevns og Solrød.*

Kilde: Statistikbanken, Danmarks Statistiks registerdata og egne beregninger

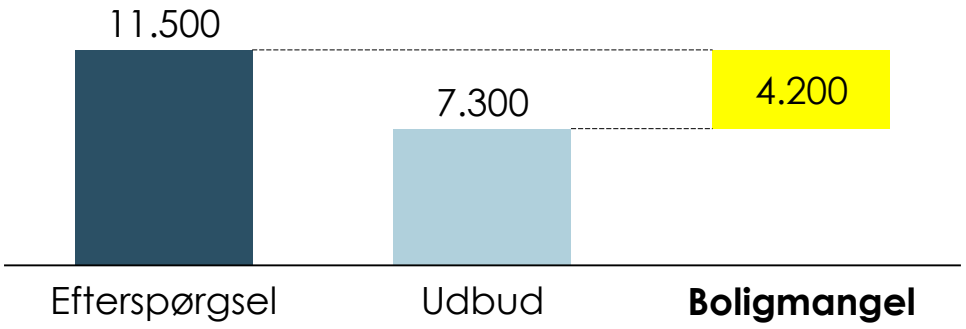
KOMMUNERNES PLANER

Et begrænset boligudbud i København og Københavns omegn frem til 2025

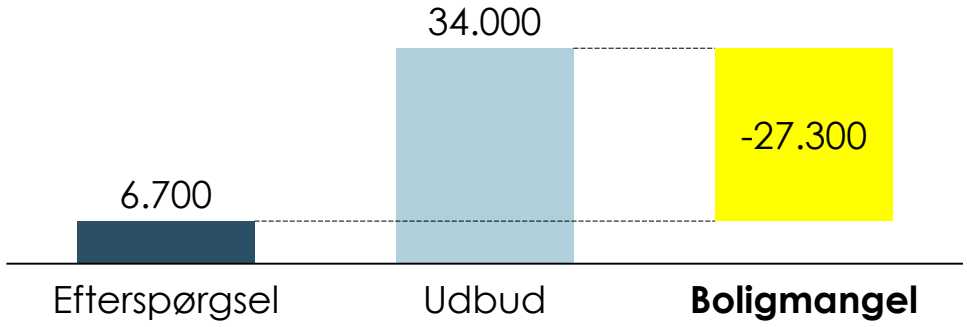
København og Frederiksberg
Antal boliger, 2018-2025



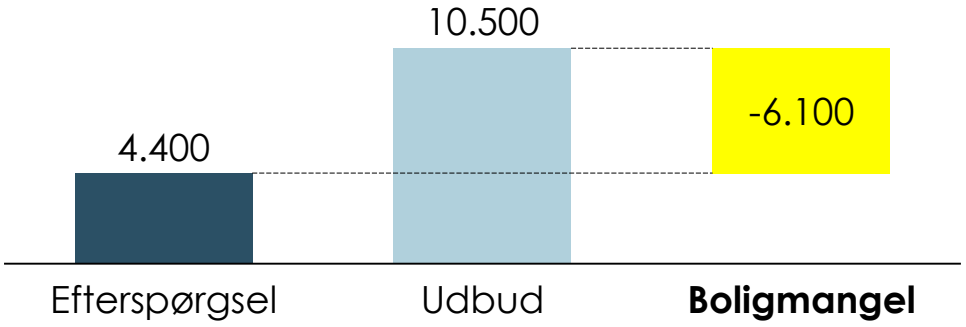
Københavns omegn
Antal boliger, 2018-2025



Øvrige Region Hovedstaden
Antal boliger, 2018-2025



Øvrige kommuner
Antal boliger, 2018-2025

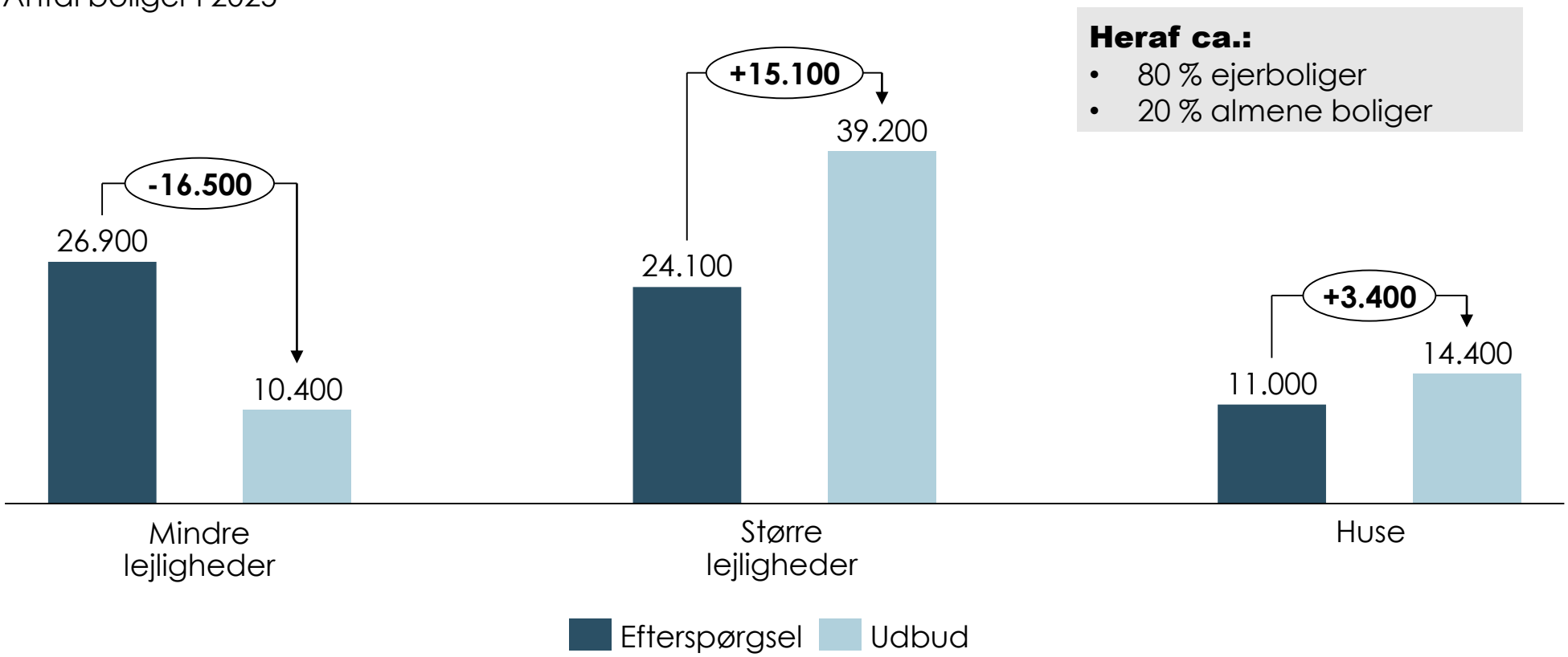


Note: I efterspørgslen inkludereres data fra og med 2018k3, imens udbuddet fra kommunerne i nogle tilfælde inkluderer data for hele 2018. Dermed er der
Kilde: Copenhagen Economics og Kuben Management (2018), "Boligmarkedsanalyse for Hovedstaden" og spørgeskemabesvarelser fra kommunerne

Overvægt af større lejligheder i kommunernes planer

Alle områder opdelt på boligstørrelser

Antal boliger i 2025



Heraf ca.:

- 80 % ejerboliger
- 20 % almene boliger

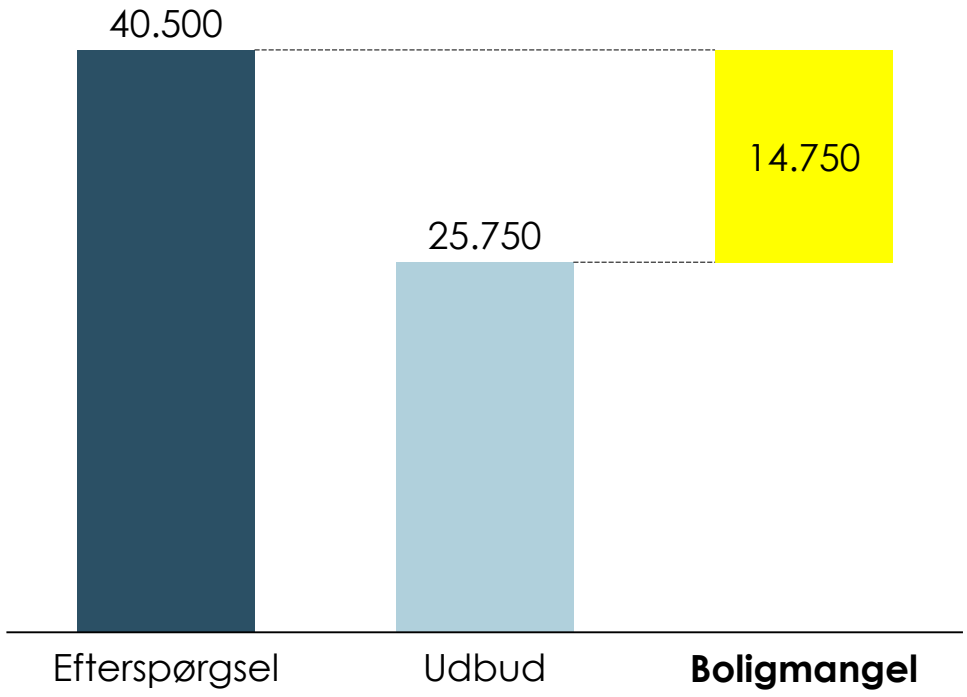
Note: Figuren ekskluderer udbud i Greve, Køge, Lejre, Roskilde, Stevns og Solrød, da disse kommuner ikke er del af den oprindelige analyse, der estimerer efterspørgslen

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

Udbuddet og efterspørgslen fortsætter med at være ujævnt fordelt efter 2025

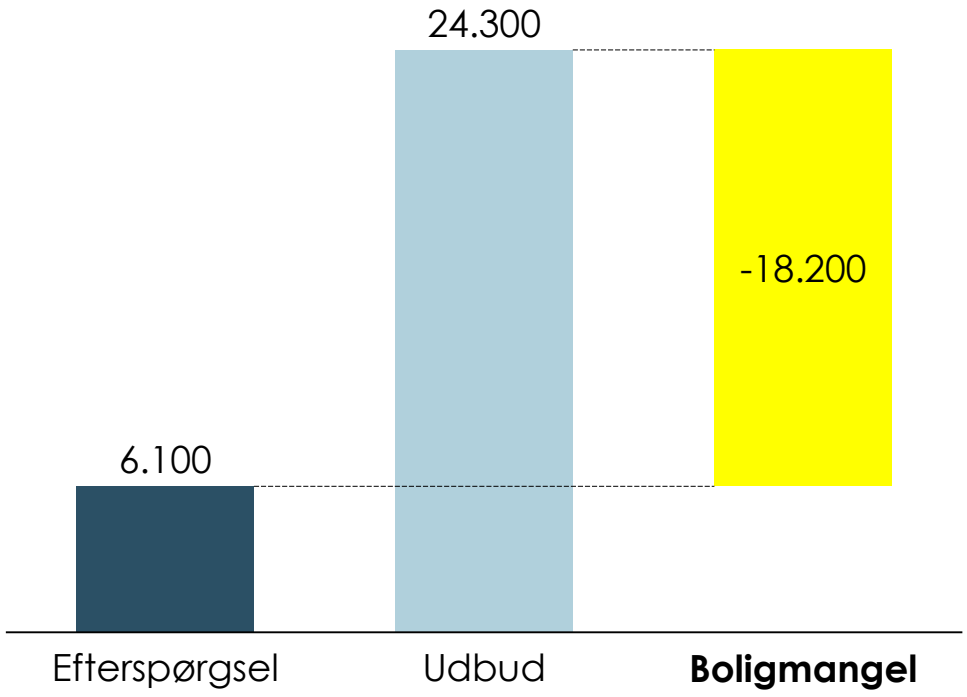
Et begrænset boligudbud i København og Københavns omegn

Antal boliger, 2026-2035



Tilstrækkeligt boligudbud for de øvrige kommuner i Hovedstadsområdet

Antal boliger, 2026-2035

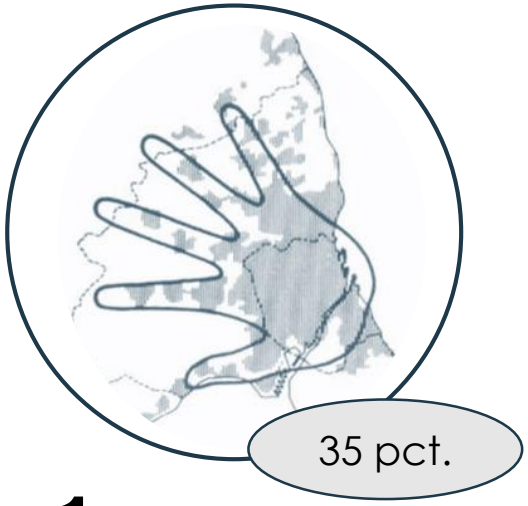


Kilde: Danmarks Statistiks registerdata og spørgeskemabesvarelser fra kommunerne

BARRIERER OG INCITAMENTER

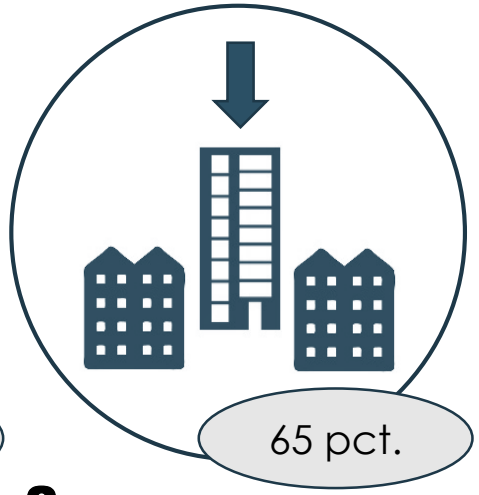
Strategier for et øget boligudbud

- et samlet stort potentiale for at imødekomme behovet



1.

Udvikling ved ibrugtagning af nye områder



2.

Byudvikling ved fortætning

3.

Bedre udnyttelse af eksisterende bygningsmasse

4.

Bedre infrastruktur og sammenhængs-kraft imellem områder

Incitamentsstrukturen er udfordrende for optimal byudvikling

Kernen i problemstillingen er dybest set enkel

Nuværende beboere

Stærke, konkrete interesser i behersket boligudbud

- Højere priser & formuer
- Bedre oplevet bykvalitet
- Mindre belastning af offentlig service, infrastruktur og finanser

Kommende beboere

Diffuse interesser i øget boligudbud

- Vinderne er potentielle fremtidige beboere
- Byhelheden, samfundet og sammenhængskraft
- National og regional vækst og stabilitet

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

En opdeling af barrierer for boligudbud

1 Interesser og incitamenter

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

2 Kommunal kapacitet

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

3 Markedskapacitet

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

Hvordan oplever kommunerne disse barrierer?

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

1 Interesser og incitamenter

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

2 Kommunal kapacitet

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

3 Markedskapacitet

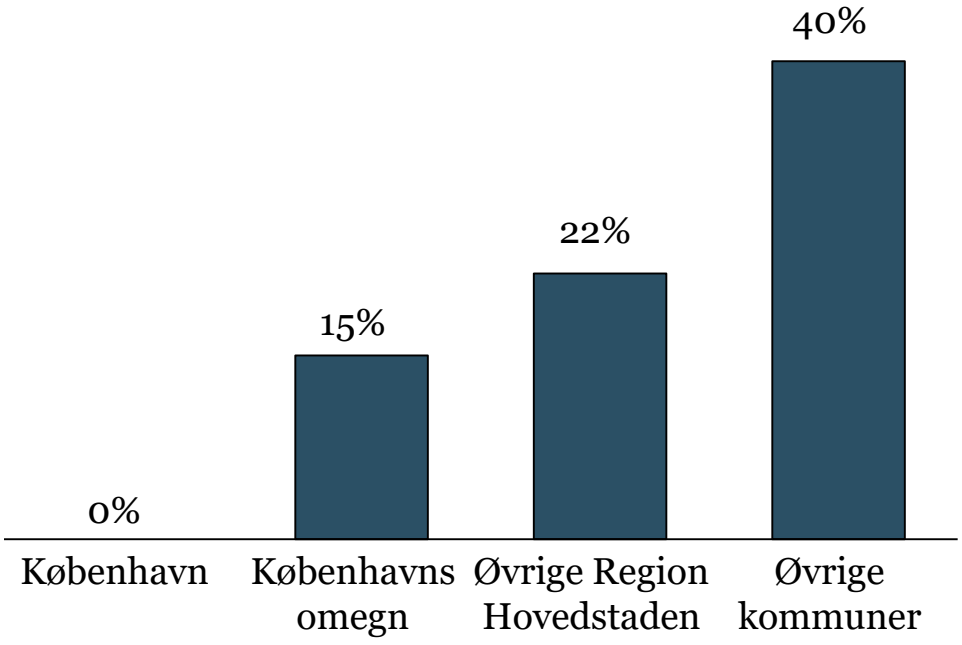
- Efterspørgslen er begrænset af regional infrastruktur
- Investorer og bygherre er afventende
- Byggeriet kan ikke følge med eller bliver for dyrt

Generelle barrierer:

Anlægsloft of politisk uenighed er generelle barrierer

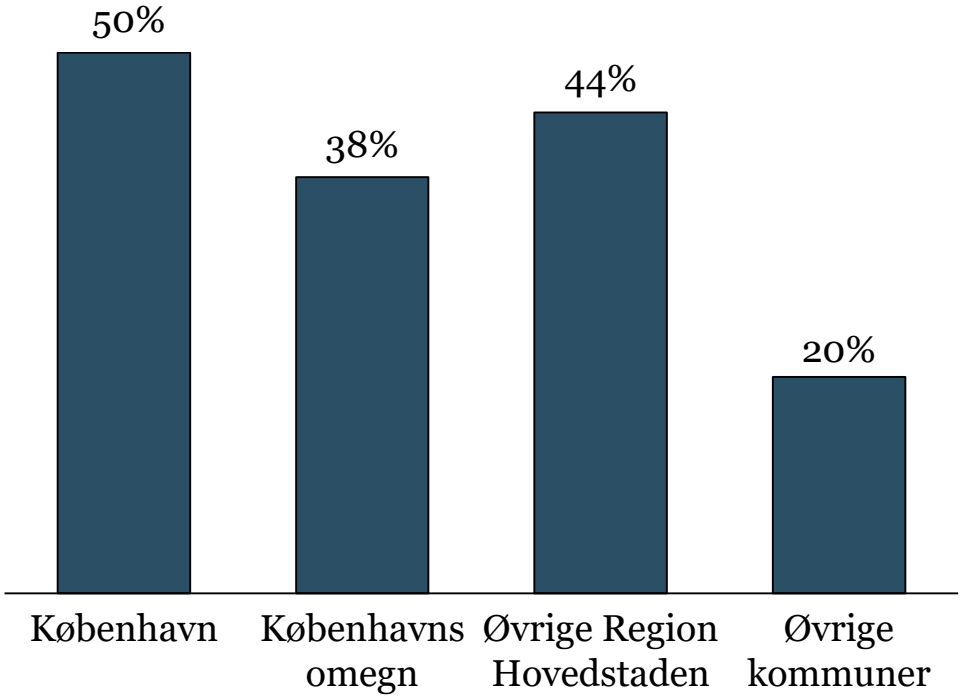
Politisk uenighed omkring kommunens fremtidige boligudbud

Andel af kommuner som indikerer barrieren



Anlægsloftet begrænser udvikling af infrastruktur

Andel af kommuner som indikerer barrieren



Kilde: Copenhagen Economics baseret på spørgeskemabesvarelser fra kommunerne

Løsningsforslag fra kommuner:

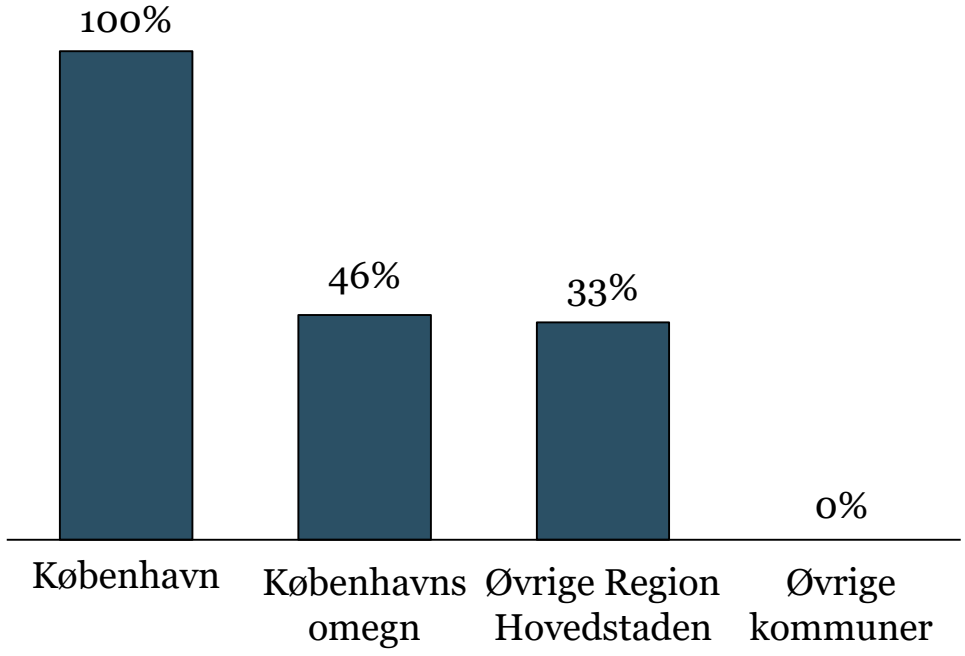
- "Et større råderum ved at hæve anlægsloftet / gør det mere fleksibelt"
- "Bedre muligheder for offentlig privat partnerskal om finasiering af bymodning, infrastruktur mv."
- "Partnerskab mellem stat og kommune om etablering/finasiering af ny infrastruktur (metro til RHØ)"

Centrale barrierer:

Centrale kommuner mangler ledig grunde

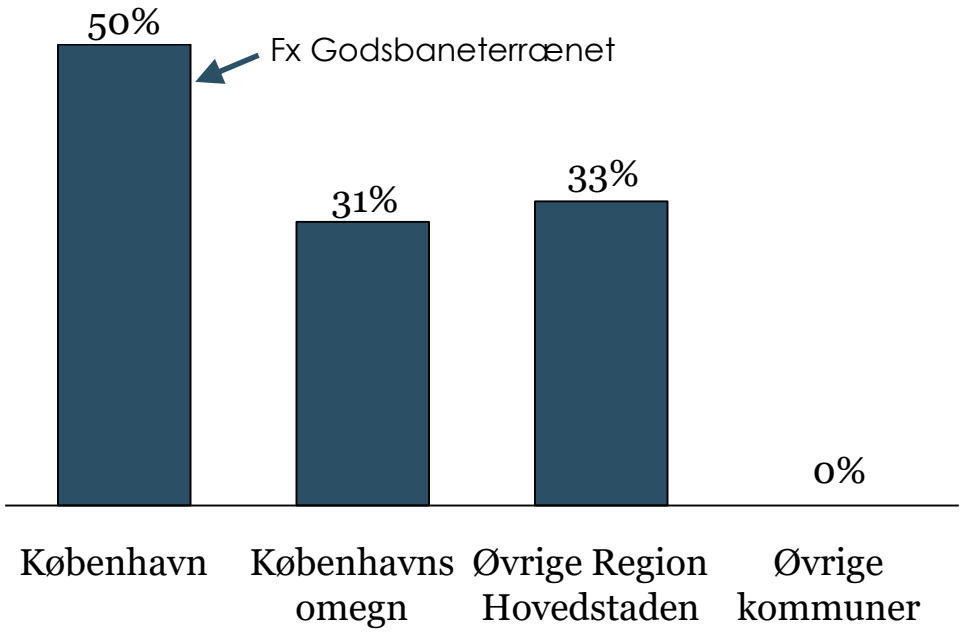
Mangler ledige grunde

Andel af kommuner som indikerer barrieren



Eksisterende ejere eller investorer med andre interesser

Andel af kommuner som indikerer barrieren



Kilde: Copenhagen Economics baseret på spørgeskemabesvarelser fra kommunerne

Løsningsforslag fra kommuner:

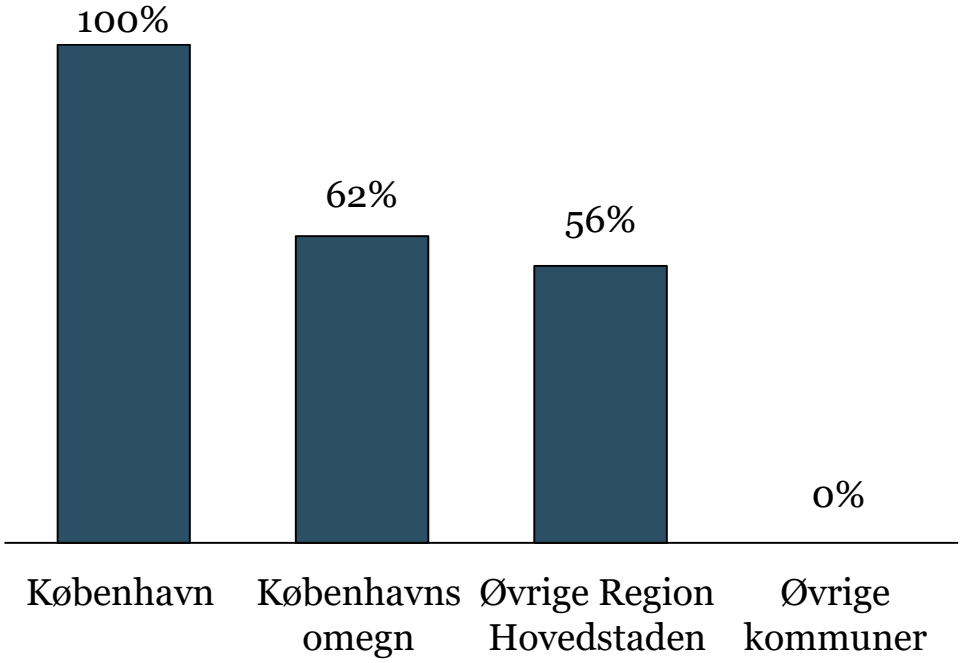
- "Revision af fingerplanen (fx Ishøj)"
- "Byggelovgivning der understøtter fortætning"
- "Bedre mulighed for ekspropriation til realisering af kommuneplanen"

Centrale barrierer:

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

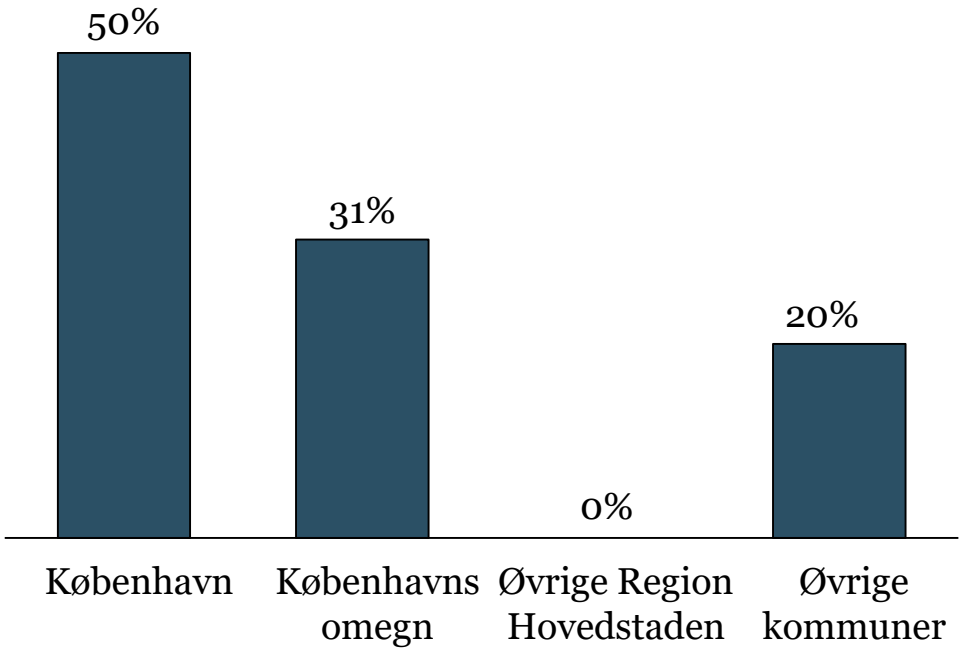
Økonomi til institutioner, service og almene boliger

Andel af kommuner som indikerer barrieren



Barrierer i omdannelse til boligområder

Andel af kommuner som indikerer barrieren



Kilde: Copenhagen Economics baseret på spørgeskemabesvarelser fra kommunerne

Løsningsforslag fra kommuner:

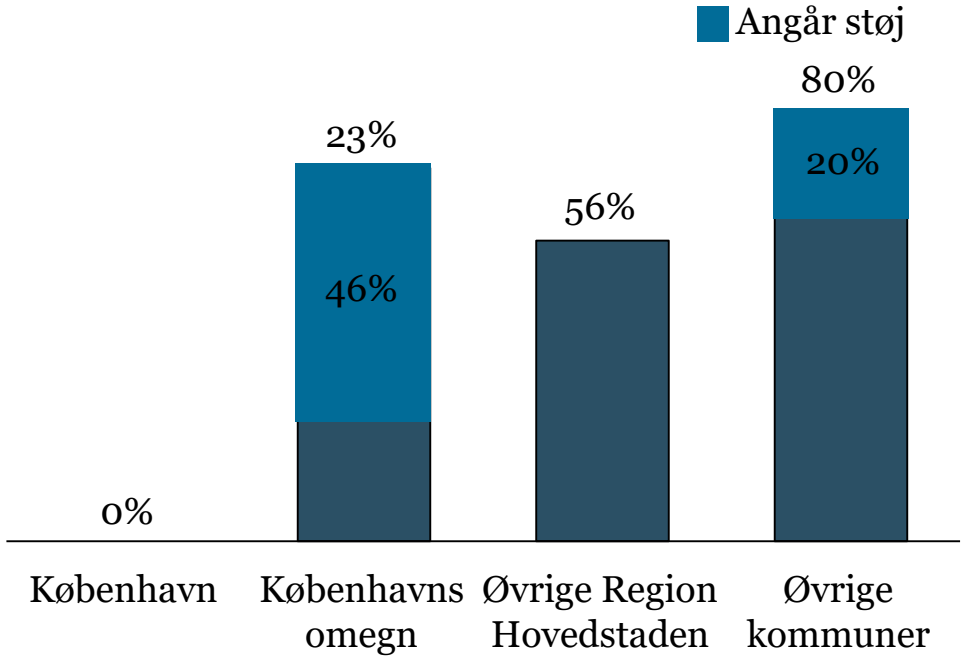
- "Styrke incitamentet til at opføre flere billige samt almene boliger (andel af grundkapital)"
- "En serviceramme der følger demografien"
- "Revision af plan- og miljølovgivning ift. håndtering af miljøforhold (fx støj) ved opførelse af boliger nær industri"
- "Giv mulighed for at relokalisere produktions-virksomheder,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

Decentrale barrierer:

Decentrale kommuner er udfordret af Fingerplanen og regional infrastruktur

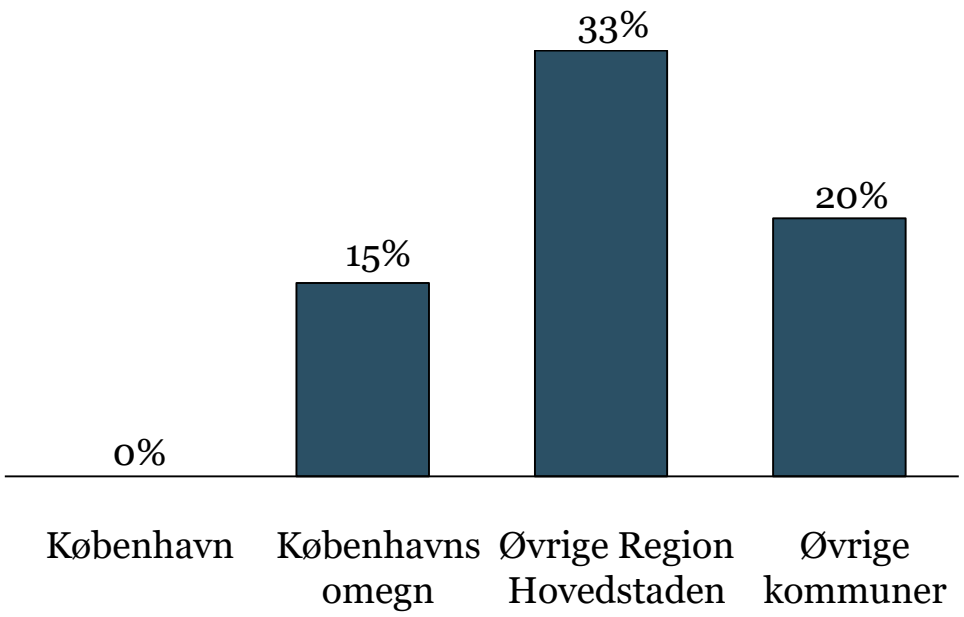
Begrænsninger pga. fingerplanen og støjniveauer tæt på vej og lufthavn

Andel af kommuner som indikerer barrieren



Regional infrastruktur er en barriere for efterspørgsel (substitution)

Andel af kommuner som indikerer barrieren



Kilde: Copenhagen Economics baseret på spørgeskemabesvarelser fra kommunerne

Løsningsforslag fra kommuner:

- "Bedre muligheder og fleksibilitet ift. udlæg af nye byzoner decentralt"
- "Statsansvar for støjdæmpning tæt på kilden (motorveje mv.)"
- "Mere tidsvarende, lokalt vurderede grænser for støj (lufthavn, motorvej, jernbane)"
- "Styrkelse af infrastruktur til/fra kommunen, veje, offentligtransport mv. (fx Vinge, færdiggøre Frederikssundsmotorvejen)"
- "Bedre kommunalt samarbejde omkring offentligtransport"

KOMMUNERNES LØSNINGSFORSLAG

Kommunernes løsningsforslag:

1 Økonomiske barrierer

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

2 Planlovgivning mv.

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

3 Markedsbarrierer

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

CONTACT

Christian Heebøll
chh@copenhageneconomics.com

Copenhagen Economics
Langebrogade 1
DK-1411 Copenhagen K

www.copenhageneconomics.com