

28. juni 2016



## Flere får bygget nyt hus – men aktiviteten er stadig lav

- Flere danskere har fået appetit på at få opført ny bolig. Således er der blevet fuldført 724 flere enfamiliehuse over det seneste år i forhold til året før, og 1.337 flere enfamiliehuse end da aktiviteten bundede tilbage i 2010.
- Der var betydelige forskelle i byggeaktiviteten på tværs af landet i 2015. Det var primært i og omkring København og Aarhus, hvor der blev opført flest enfamiliehuse set i forhold til den eksisterende bestand. Det er næppe overraskende set i lyset af den demografiske søgning mod de store byområder gennem de senere år.
- Trods stigningen i byggeaktiviteten på det seneste befinder vi os stadig på nogle lave niveauer i en historisk kontekst. Det gør sig for den sags skyld også gældende i de områder af landet, hvor byggeaktiviteten er højest. Det kan umiddelbart undre lidt med tanke på et ellers gunstigt økonomisk klima for husholdningerne i disse år, og en periode med en relativ høj forbrugertillid.
- Der kan være flere forklaringer i spil i forhold til den stadig lave byggeaktivitet. For det første var byggeaktiviteten relativ høj i perioden fra 2005-2008, og det dæmper alt andet lige behovet for nybyggeri i årene efter – også set i lyset af den demografiske udvikling med relativt flere i alderen 60+ og at unge i stigende grad fravælger parcelhuset.
- Endeligt har de store boligprisfald i nogle dele af landet betydet, at det rent økonomisk ikke nødvendigvis er rentabelt at opføre nyt hus. Ser vi eksempelvis på en vejledende kvadratmeterpris ved nybyggeri, overstiger den kvadratmeterprisen på eksisterende parcelhuse i 60 kommuner. Ved nybyggeri sparer man i sidste ende også penge på både energiregningen og den løbende vedligeholdelse. Samtidig får man også en positiv nytteværdi af at forme huset efter ens egne ønsker. Regnestykket er dermed i sidste ende svært at gøre op. Ikke desto mindre vil økonomien ved nybyggeri give udfordringer i nogle områder af landet.
- Og i de områder af landet, hvor priserne er steget meget gennem de senere år, kan det være svært at få fat på en ledig byggegrund eller få købt et hus til nedrivning, hvor man ikke ender med såkaldte ”sunk costs”. Dvs. man ikke kun betaler den ”rene” grundpris, men også betaler en vis sum penge for et hus, man vil rive ned. Det hæmmer også potentialet for ny-byggeri, selv om der grundlæggende kan være mange, der drømmer om at bygge nyt.

### Redaktion

Christian Hilligsøe Heinig  
chei@rd.dk

### Udgiver

Realkredit Danmark  
Lersø Parkallé  
2100 København Ø  
Risikostyring

### Ansvarshavende

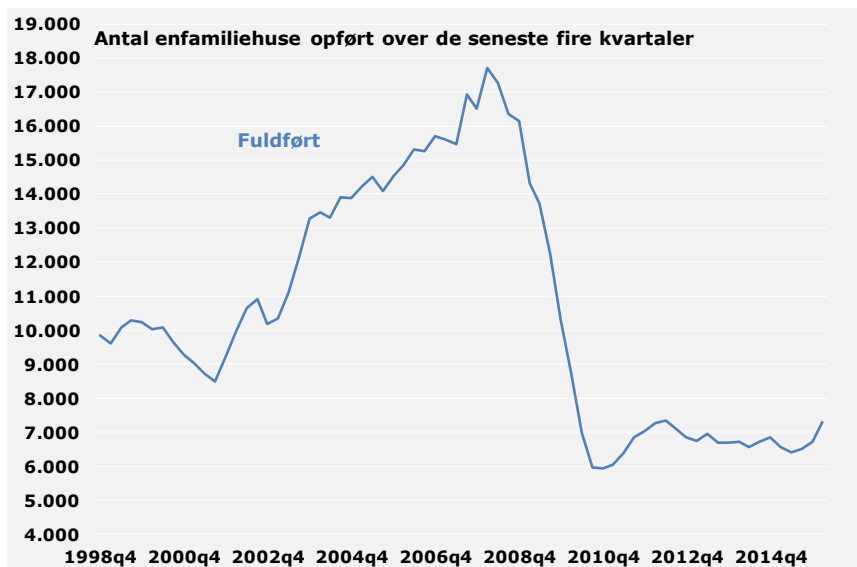
Cheføkonom  
Christian Hilligsøe Heinig  
chei@rd.dk

**Flere danskere får opført nyt hus – men aktiviteten er stadig lav**

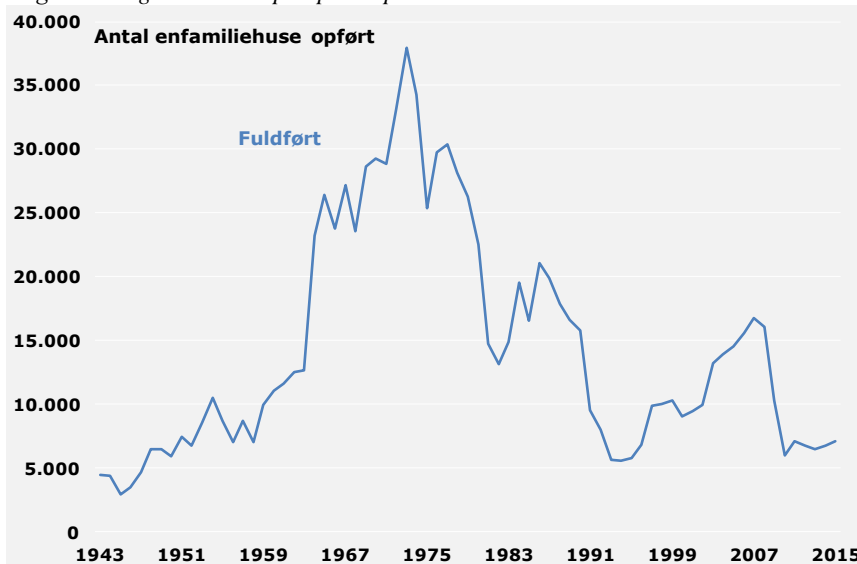
Stigende beskæftigelse, positiv forbrugertillid, lave renter og fremgang på boligmarkedet har været med til at øge danskernes appetit på at få opført ny bolig. Over de seneste fire kvartaler er der blevet fuldført 7.285 enfamiliehuse – det er 724 mere end samme tid året før og 1.337 flere enfamiliehuse end da aktiviteten bundede tilbage i 2010.

Figur 1: Flere har fået opført nyt enfamiliehus over det seneste års tid – men stadig lav aktivitet

Byggeaktiviteten i nyere tid frem til og med 1. kvartal 2016...



...og i det lange historiske perspektiv på årsbasis



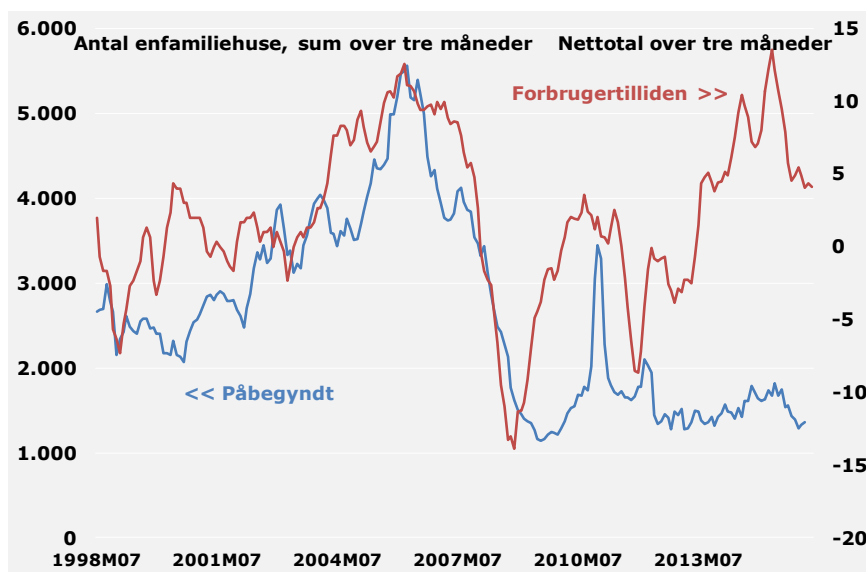
Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

Som figur 1 imidlertid også afslører, er byggeaktiviteten i forhold til enfamiliehuse stadig på nogle meget lave niveauer i en historisk kontekst. Det er klart, at vi selvfølgelig ikke skal sammenligne byggeaktiviteten med perioden i 1960'erne og 1970'erne, hvor danskerne flyttede til forstæderne og parcelhusene i stor stil blev opført. Aktiviteten af fuldførte enfamiliehuse toppede på små 38.000 fuldførte enfamiliehuse i 1973 – en faktor mere end 5 set i forhold til de seneste fire kvartaler. Enfamiliehuse opført i 1960'erne og 1970'erne står da også for næsten 35 % af den

eksisterende bestand af enfamiliehuse. Antallet af fuldførte enfamiliehuse over de seneste år er kun set lavere i perioden fra 1993-1995 – formentlig som en konsekvens af efterverne fra boligkrisen fra 1986-1993 – samt i perioden fra 1943 til 1950.

Den stadig meget lave aktivitet er egentlig lidt overraskende set i lyset af det førnævnte økonomiske klima. Det understreges også med al tydelighed, når vi tegner antallet af påbegyndte enfamiliehuse op imod forbrugertilliden. De har traditionelt fulgtes pænt ad historisk set, men over de seneste par år har aktiviteten holdt sig nede trods den større økonomiske optimisme blandt danskerne, jf. figur 2.

Figur 2: Den høje forbrugertillid har ikke haft en afsmittende effekt på byggeaktiviteten



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

### Store forskelle i byggeaktiviteten på tværs af landet

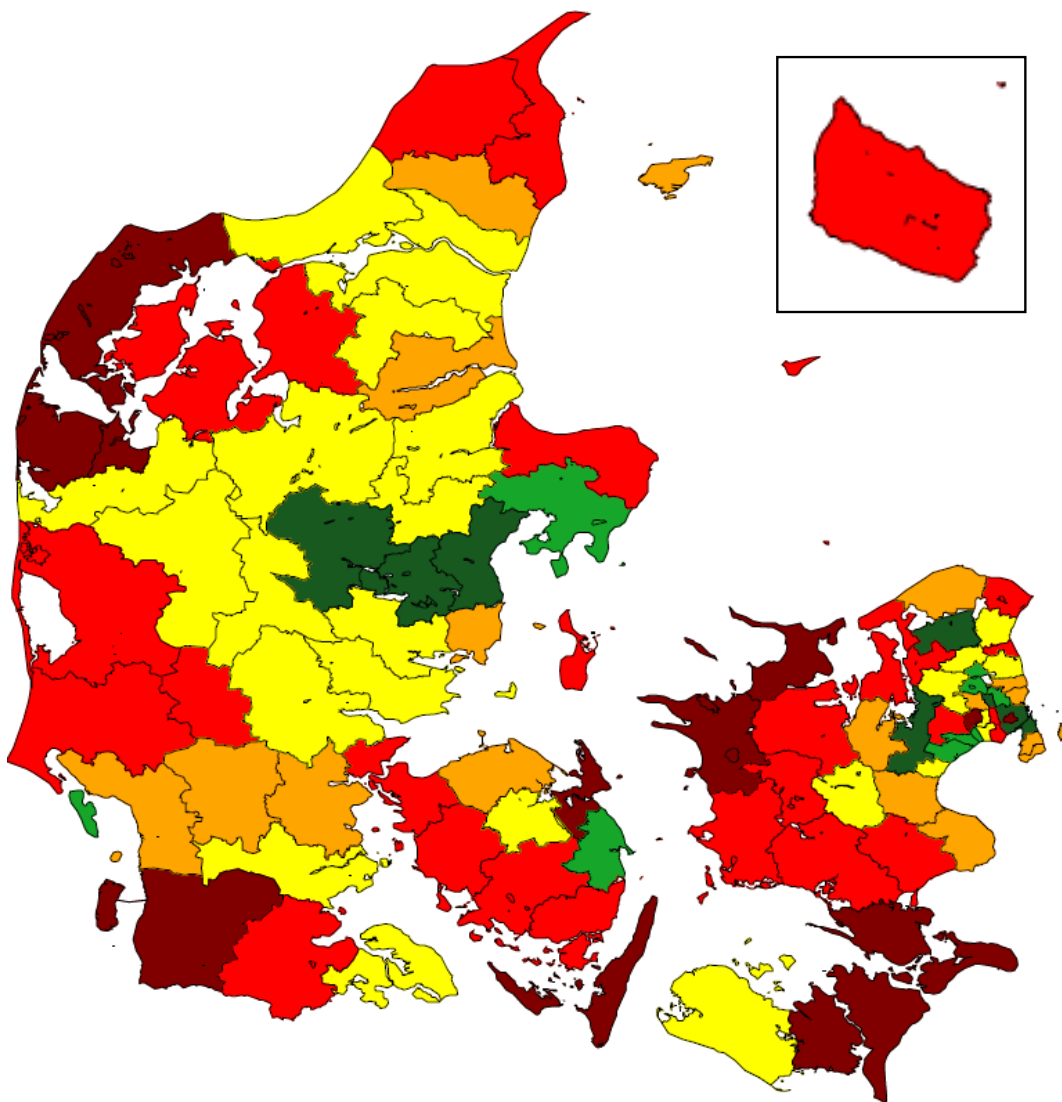
Sætter man antallet af fuldførte enfamiliehuse i 2015 i forhold til den eksisterende bestand af enfamiliehuse, udgjorde nybyggeriet blot i omegnen af 0,6 %.

Som nedenstående danmarkskort ikke overraskende afslører, er der store forskelle i aktiviteten på tværs af landet. I bunden af listen finder man kommuner som Ærø, Odsherred og Frederiksberg, hvor procenten er tæt på nul. I de to førstnævnte kommuner er der nok primært tale om manglende efterspørgsel efter at opføre nye enfamiliehuse, mens man på Frederiksberg nok mere har et problem med at få fat på en ledig byggegrund.

I toppen af listen finder vi kommuner som København og Aarhus samt kommuner i omegnen af dem. Her udgør antallet af ny-opførte enfamiliehuse i omegnen af 1 % og op til 1,7 % af den eksisterende bestand. Det er Skanderborg, der toppet med de 1,7 %.

At byggeaktiviteten generelt er højest i og omkring København og Aarhus er ikke så overraskende set i lyset af, at det er her efterspørgslen efter boliger har været mest markant gennem de seneste år, og hvor vi har oplevet de største prisstigninger på boligmarkedet. Når prisen på eksisterende boliger stiger mere end byggeomkostningerne, øges incitamentet alt andet lige til at bygge nyt.

Figur 3: Store forskelle i byggeaktiviteten på tværs af landet



**Nyopførte enfamiliehuse i 2015 i forhold til bestanden af enfamiliehuse:**

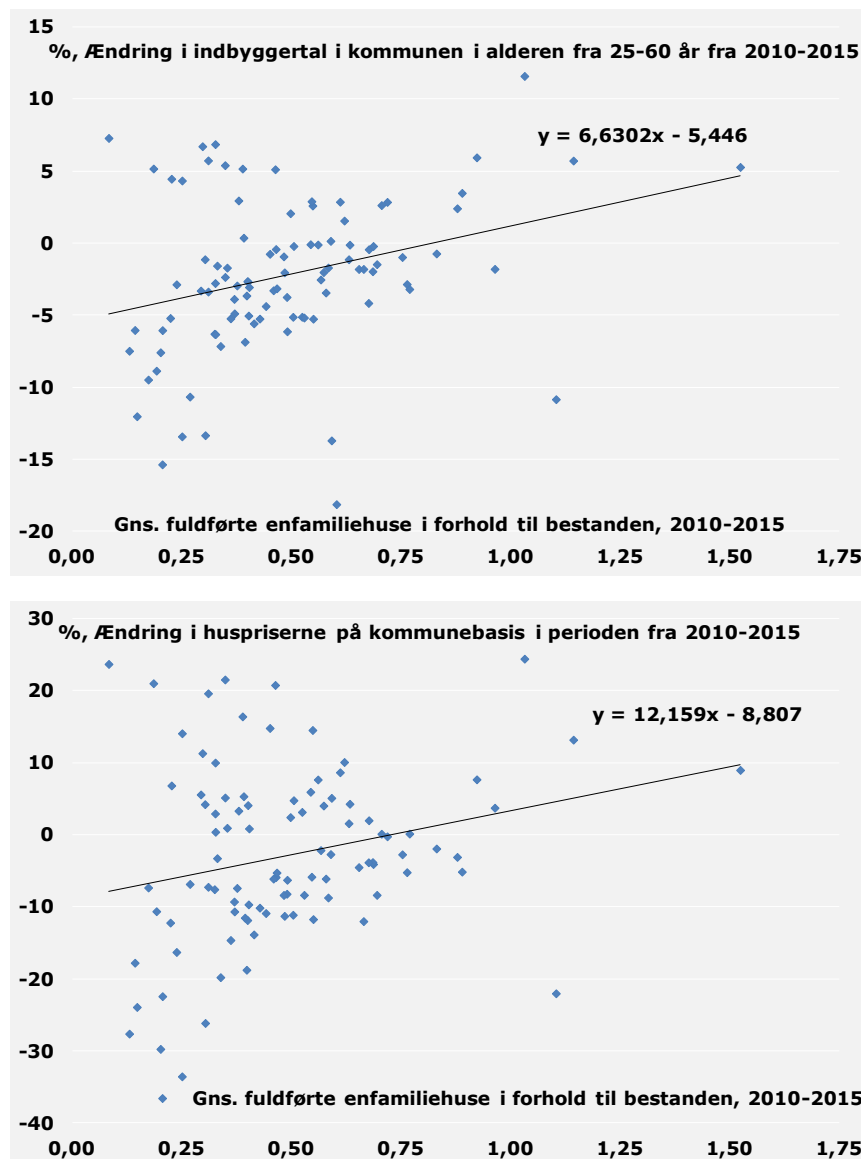


Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

At en stigende demografisk efterspørgsel og prisstigninger på boligmarkedet over de senere år alt andet lige understøtter byggeaktiviteten i den enkelte kommune understøttes af figur 4. Her ser man således en positiv sammenhæng mellem byggeaktivitet, demografi og stigende boligpriser på tværs af landets kommuner i perioden fra 2010-2015.

Der er dog ikke tale om en klar entydig effekt, og der er mange kommuner, der adskiller sig fra dette mønster. Det ser man eksempelvis også illustreret i kommuner som Fanø eller Holstebro, der begge har haft en byggeaktivitet i den høje ende i forhold til landsgennemsnittet i perioden fra 2010-2015. I begge kommuner har der været prisfald på boligmarkedet, og samtidig har der også været en reduktion i indbyggerantallet i alderen fra 25-60 år. Det er typisk den aldersgruppe, der er aktive i forhold til køb af ejerbolig. Det afspejler for det første, at der kan være andre vigtige lokale forklaringer i spil, hvor der i nogle kommuner eksempelvis kan være større udstykninger af grunde/rækkehuse til salg i en given periode. For det andet kan byggeaktiviteten blive hæmmet i nogle områder som følge af mangel på ledige byggegrunde eller mangel på udbud af nedrivningsegne huse, hvor man ikke betaler en større pris for det eksisterende hus på grunden.

Figur 4: Demografi og udviklingen i boligpriserne er oplagte forklaringer på forskel i byggeaktivitet



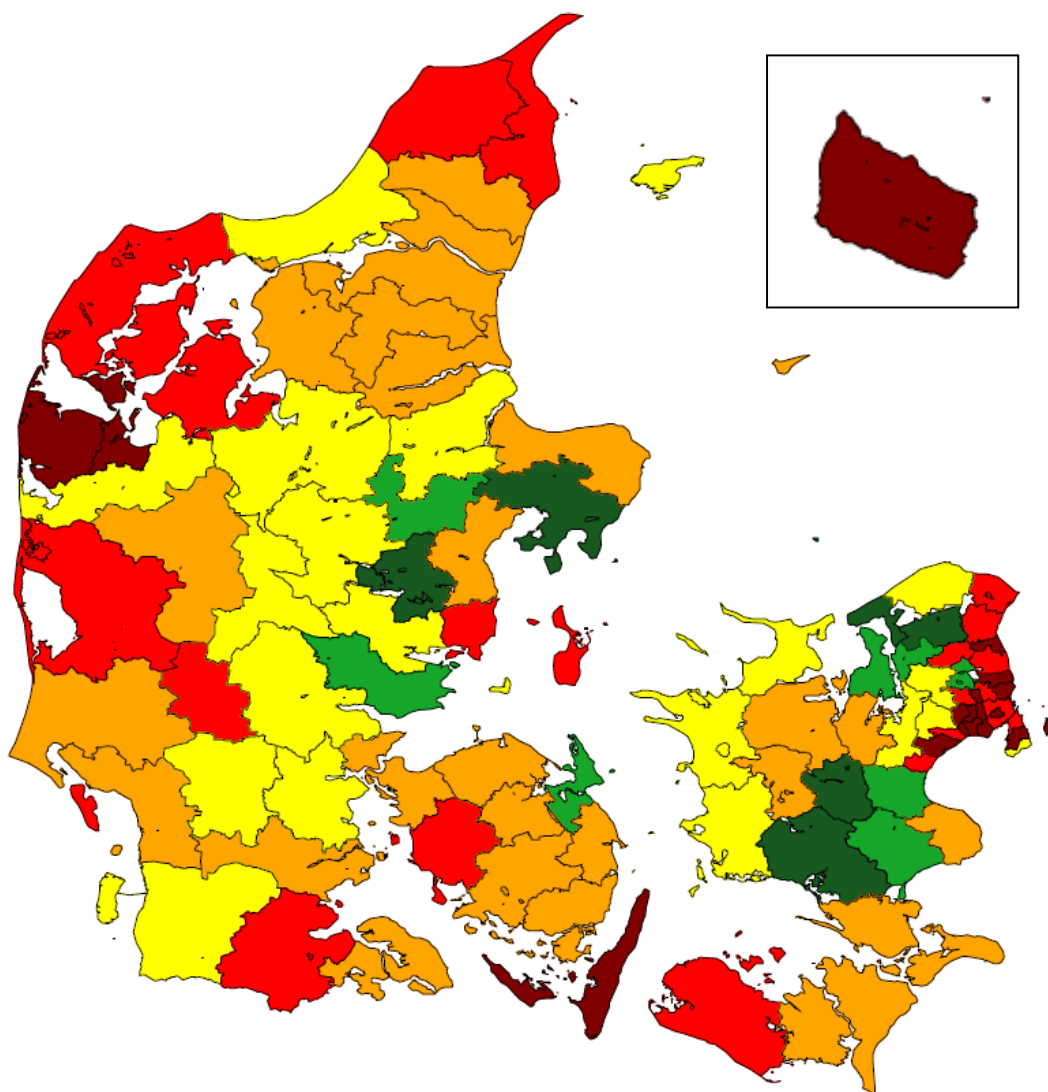
Kilde: Danmarks Statistik, Realkreditforeningen og egne beregninger

Selv om der umiddelbart er store forskelle i den aktuelle byggeaktivitet på tværs af landet, er der dog på ingen måde tale om høj aktivitet i toppen af listen. Sammenligner vi eksempelvis med

2006, hvor opsvinget på boligmarkedet stadig var godt i gang, ville den aktuelle aktivitet i Skanderborg i toppen af 2015-listen "kun" snige sig ind på plads nummer 23 på 2006-listen.

Tilsvarende var den gennemsnitlige byggeaktivitet i forhold til bestanden i 2006 på cirka 1,3 % - det er nok til at snige helt op i toppen af listen i 2015. I 2006 toppede Halsnæs og Ringsted, hvor antallet af ny-opførte enfamiliehuse udgjorde henholdsvis 5,1 % og 3,4 % af den eksisterende bestand. Ellers er det bemærkelsesværdigt, at København og omegn på daværende tidspunkt lå i den tunge ende i forhold til byggeaktiviteten af enfamiliehuse – helt lige som Aarhus, jf. figur 4.

Figur 5: Byggeaktiviteten i forhold til bestanden tilbage i 2006



**Nyopførte enfamiliehuse i 2006 i forhold til bestanden af enfamiliehuse:**



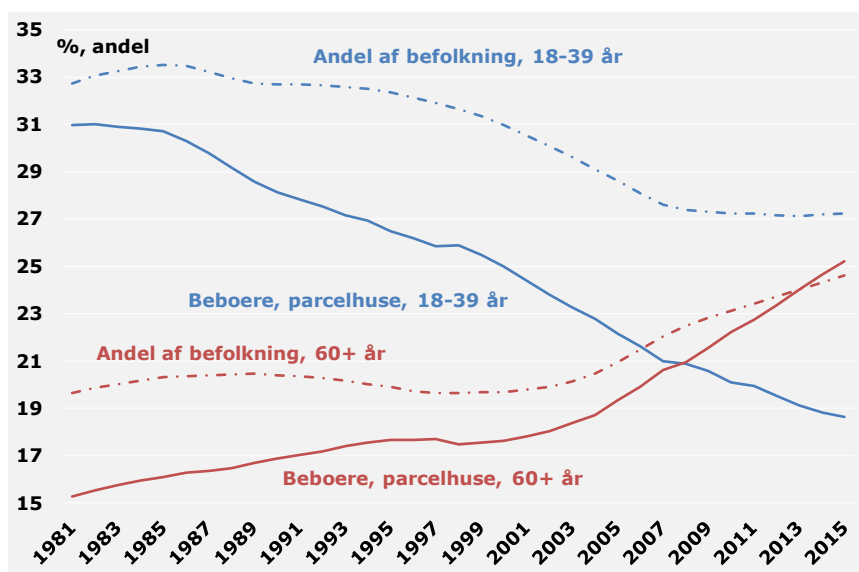
Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

**Manglende adgang til "billige" grunde i nogle områder og for "billige" huse i andre områder**

Der kan være flere forklaringer i spil på den stadig relativt lave byggeaktivitet af enfamiliehuse igennem de seneste par år trods et ellers generelt gunstigt økonomisk klima i husholdningerne.

En mulig forklaring kan være, at der generelt var ganske høj byggeaktivitet i perioden før finanskrisen, og det har helt naturligt lagt en dæmper på byggepotentialet i årene efter. Også set i lyset af, at væksten i det demografiske efterspørgselstræk efter enfamiliehuse har været afdæmpet. Der er således kommet flere og flere danskere i alderen 60+ over de senere år, mens aldersgruppen 18-39 år i stigende grad har fravalgt parcelhuset, jf. figur 6. Sidstnævnte kan formentlig tilskrives tendensen til, at man får børn senere i tilværelsen end tidligere, og dermed mindskes behovet for at flytte ud af byen til hus og have. Denne demografiske tendens gjorde sig dog også gældende under perioden med høj byggeaktivitet i perioden fra 2005-2008.

Figur 6: Den høje forbrugertillid har ikke haft en afsmittende effekt på byggeaktiviteten



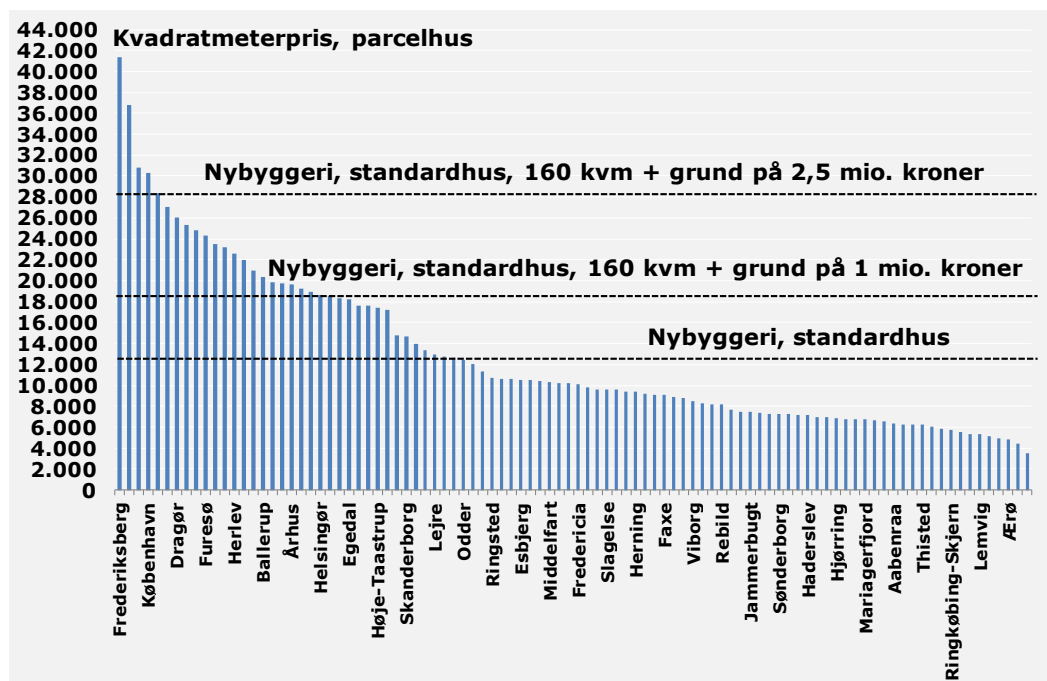
Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

En anden forklaring på den afdæmpede byggeaktivitet kan skyldes de store boligprisfald i nogle områder gennem boligkrisen. Det har gjort, at prisen på eksisterende huse er markant lavere end prisen på at bygge nyt i flere områder af landet. Tager man eksempelvis en listepris på et standard ny-bygget parcelhus på cirka 160 kvadratmeter, er kvadratmeterprisen i omegnen af 12.500 kroner. Ser vi alternativt på de handlede kvadratmeterpriser i de enkelte kommuner, er der hele 60 ud af 98 kommuner, hvor kvadratmeterprisen er lavere end ved opførelsen af et nyt parcelhus. Og det er vel at mærke uden omkostning til køb af grund, jf. figur 7.

Det er klart, at opførelse af nyt parcelhus rummer nogle økonomiske fordele i form af lavere løbende udgifter til energi og vedligehold, og man kan sikkert også godt finde lavere listepriser på ny-byggeri end 12.500 kroner pr. kvadratmeter, men det ændrer ikke den overordnede pointe, at der i flere områder af landet ikke isoleret set er en fornuftig økonomi ved at opføre et nyt parcelhus. Opførelse af nyt hus er selvfølgelig ikke udelukkende et fokus på ren økonomisk bundlinje – der er også noget nytteværdis i at få opført en ny bolig helt efter ens eget hoved og temperament, men økonomien spiller trods alt en vigtig rolle for de fleste.

For ”billige” boligpriser i nogle områder af landet kan altså være en hæmsko for byggeaktiviteten, men der kan også være en hindring i forhold til manglende adgang til byggegrunde i dele af landet, hvor det kan betale sig at opføre nyt hus. I hvert fald er der eksempelvis ikke mange nyudstykningsgrunde i hovedstadsområdet, og dem der er, har ofte ikke en særlig central placering i kommunerne. Det betyder også, at flere og flere har fået øjnene op for at købe et gammelt parcelhus egnet til nedrivning med god beliggenhed. Her er udfordringen dog, at disse parcelhuse ofte rummer en vis værdi i sig selv, og nogle potentielle boligkøbere kan have interesse i at lave en større renovering frem for at rive huset ned. Det kan med andre ord betyde, at man som køber af en sådan grund nemt kan komme til at betale en vis sum penge for selve huset, man planlægger at rive ned. Og skrues grundprisen tillagt renoveringstrængende hus godt op, vil det helt naturligt være endnu flere områder i landet, hvor det snævert økonomisk set kan være svært at få regnestykket til at tippe over til fordel for ny-byggeri. Det illustrerer nedenstående figur 7 også.

Figur 7: For lave huspriser eller mangel på byggegrunde dæmper byggeaktiviteten



Kilde: Realkreditforeningen, Lind og Risør og egne beregninger

Realkredit Danmark har udarbejdet publikationen alene til orientering. Publikationen er ikke et tilbud om eller en opfordring til at købe eller sælge obligationer eller i øvrigt optage realkreditlån. Publikationens informationer, beregninger, vurderinger og skøn træder ikke i stedet for kundens egen vurdering af, hvorledes der skal disponeres. Efter Realkredit Danmarks opfattelse er publikationen korrekt og retvisende. Realkredit Danmark påtager sig dog ikke noget ansvar for publikationens nøjagtighed og fuldkommenhed eller for eventuelle tab, der følger af dispositioner foretaget på baggrund af publikationen.