REALKREDIT Danmark

22. maj 2018

Stor byggeaktivitet i København – men også et stort efterslæb

- Byggeaktiviteten er skudt godt i vejret i særligt københavnsområdet, og det har givet anledning til bekymringer om, hvorvidt et stigende boligudbud kan tippe balancen på det københavnske boligmarked i negativ retning over de kommende år.

- I første omgang er det dog værd at glæde sig over, at udbudsmekanismen trods alt fungerer, hvilket over tid er med til at dæmpe det opadgående prispres. En betydelig udfordring er dog, at udbudsmekanismen reagerer trægt på efterspørgslen. Det betyder også, at boligpriserne kan "overshoote" i en periode, før udbuddet tilpasser sig på den længere bane og med efterfølgende risiko for en korrektion af priserne.

- Den træge udbudsmekanisme i københavnsområdet understreges, hvis vi ser nærmere på udviklingen i antallet af boligkvadratmeter holdt op imod indbyggerantallet. I København by er der aktuelt 42 kvadratmeter bolig pr. indbygger - tilbage i 2011, da boligmarkedet bundede, var der 44,6 kvadratmeter bolig til rådighed pr. indbygger. Boligarealet pr. indbygger er altså i perioden skrumpet med 5,9 %. Det på trods af en relativ høj tilførsel af nye boligkvadratmeter sammenlignet med landsgennemsnittet.

- Udviklingen i København by står i skarp kontrast til resten af landet. På landsplan er antallet af kvadratmeter pr. indbygger vokset med 0,7 % gennem perioden til nu 57,3 kvadratmeter pr. indbygger. Byggebalancen har ligeledes været noget bedre i store byer som Aarhus, Odense og Aalborg sammenlignet med København.

- Disse markante forskelle er en vigtig forklaring på de generelt kraftigere prisstigninger på det københavnske boligmarked sammenlignet med eksempelvis Aarhus og Odense. Forholdet mellem boligudbuddet – målt i antallet af kvadratmeter - og den demografiske udvikling er faktisk i stand til at forklare en stor del af prisvariationen på tværs af landets kommuner gennem de senere år.

- Tilførslen af nye boligkvadratmeter vil i sig selv være med til at dæmpe et opadgående prispres på boligmarkedet. Effekten vil dog alt andet lige være større desto mere tilførslen af kvadratmeter også matcher de boliger, der generelt efterspørges.

- I København synes der at være tilført for få boligkvadratmeter i lejligheder af mindre størrelser over de senere år. I hvert fald er priserne på ejerlejligheder under 60 kvadratmeter steget markant mere end større ejerlejligheder siden 2011. Prisfremgangen har været på 90 % mod 65 % på ejerlejligheder større end 90 kvadratmeter.

Redaktion
Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

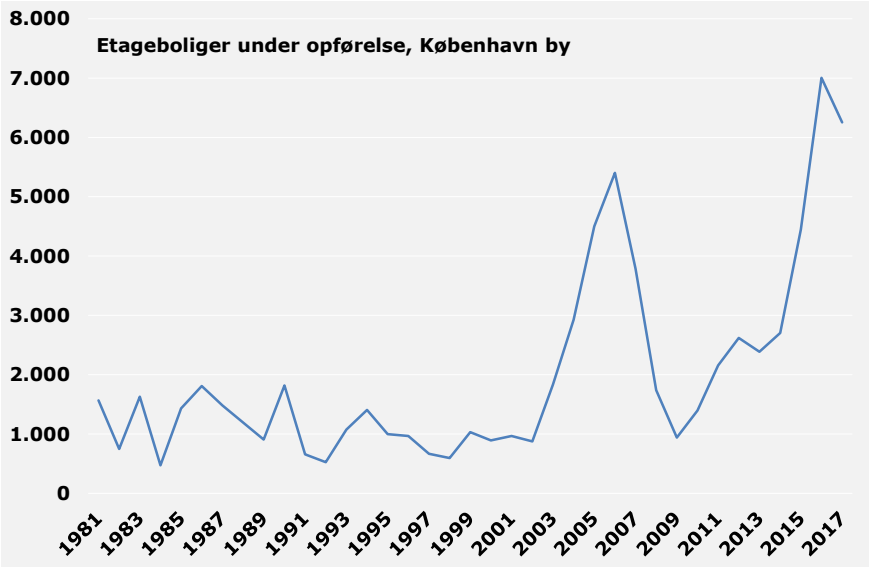
Udgiver
Realkredit Danmark
Lersø Parkallé
2100 København Ø
Risikostyring

Ansvarshavende
Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Høj byggeaktivitet i København kan risikere at tippe balancen på boligmarkedet

Der er pænt gang i boligbyggeriet flere steder i landet og især i landets største byer – herunder København – fylder byggekranerne godt op i bybilledet. Ser man eksempelvis på etageboliger under opførelse i København, befinder vi os oppe i et særdeles højt leje i en historisk kontekst, jf. figur 1.

Figur 1: Mange etageboliger er nu under opførelse i København



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

Den høje byggeaktivitet i kombination med de seneste års kraftige prisstigninger på boligmarkedet i København og et efterhånden højt prisniveau har betydet, at der er en tiltagende frygt for, at et stigende udbud af nybyggede boliger over de kommende år kommer "for sent" til markedet og kan risikere at tippe balancen på boligmarkedet i nedadgående retning. Lidt i stil med hvad vi også oplevede tilbage under den seneste boligkrise, da mange nybyggede boliger kom på markedet, efter det københavnske boligmarked var begyndt sin opbremsning i sommeren 2006. Det var uden tvivl med til at forværre den københavnske bolignedtur.

Positivt at udbudsmekanismen trods alt reagerer

Der er med vores øjne ingen tvivl om, at den ventede stigning i boligudbuddet over de kommende år vil være en af risikofaktorerne for det københavnske boligmarked – og nok især i forhold til hvis det falder sammen i en ugunstig cocktail af stigende renter og stigende boligskatter fra boligskattereformen.

Når det er sagt, er det trods alt værd at glæde sig over, at udbudsmekanismen er kommet op i højere omdrejninger over de senere år – og at der ikke er større begrænsninger i forhold til adgangen til ledige byggegrunde. De høje prisstigninger i landets største byer er således også et resultat af, at der er flere og flere danskere, der gerne vil bo i disse byer, og for et givent boligudbud vil det helt automatisk være med til at presse boligpriserne op. Alene i Københavns Kommune er indbyggerantallet vokset med i omegnen af 10.000 personer om året gennem en årrække.

Hvis ikke udbuddet af boliger over tid er i stand til at tilpasse sig øget efterspørgsel, vil priserne stige endnu mere end ellers, og dermed afskære potentielle købere deres adgang til markedet.

En betydelig udfordring er dog, at udbudsmekanismen reagerer trægt på efterspørgslen – der er simpelthen en vis tidsforskydning fra stigende boligefterspørgsel til byggevirksomhedernes planer og igangsættelse af byggeprojekter til boligbyggerierne endeligt står klar til brug. Det betyder også, at boligpriserne kan "overshoote" i en periode, før udbuddet tilpasser sig på den længere bane og med efterfølgende risiko for en korrektion af priserne.

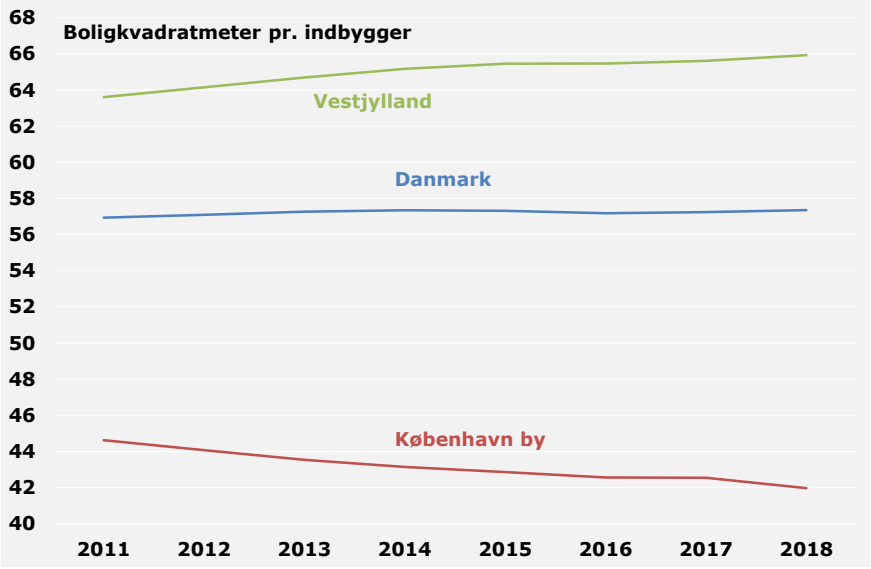
Betydeligt byggefterslæb i København over de senere år – modsat tendensen på landsplan

Den træge udbudsmekanisme i københavnsområdet understreges med al tydelighed, hvis vi ser nærmere på udviklingen i antallet af boligkvadratmeter holdt op imod indbyggerantallet. I København by er der aktuelt 42 kvadratmeter bolig pr. indbygger - tilbage i 2011, da boligmarkedet senest bundede, var der 44,6 kvadratmeter bolig til rådighed pr. indbygger, jf. figur 2.

Pladsen pr. indbygger er altså i perioden skrumpet med 2,6 kvadratmeter svarende til en nedgang på 5,9 %. Antallet af boligkvadratmeter er faktisk steget med små 5 % gennem perioden – lidt mere end på landsplan – men samtidig er indbyggerantallet steget med hele 11,4 % - og samlet set næsten 80.000 flere indbyggere i København by.

Udviklingen i København by står dermed også i skarp kontrast til resten af landet. På landsplan er antallet af kvadratmeter pr. indbygger vokset med 0,7 % gennem perioden til nu 57,3 kvadratmeter pr. indbygger. Modsat københavnsområdet har udviklingen i antallet af boligkvadratmeter og væksten i indbyggerantallet altså gået omtrent hånd i hånd på landsplan. Og ser vi eksempelvis mod det vestjyske, er antallet af boligkvadratmeter pr. indbygger vokset med 3,6 % - den højeste vækst på tværs af landsdele – og der er nu 65,9 kvadratmeter til rådighed pr. indbygger.

Figur 2: Antallet af boligkvadratmeter i København har ikke kunnet følge med befolkningstilvæksten



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

Samlet set indikerer tallene dermed også et betydeligt efterslæb i byggeriet efter boligkvadratmeter i København. Underliggende er der i hvert fald ikke noget, der tilsiger, at kvadratmeterbehovet er på skrump. Historisk set har det været sådan, at vi efterspørger flere og flere kvadratmeter pr. indbygger i takt med, at vi er blevet rigere over tid.

Hvis vi bare laver det simple tankeeksperiment, at antallet af kvadratmeter pr. indbygger i København by skulle have været fastholdt på 2011-niveauet – altså de 44,6 kvadratmeter mod aktuelt 42 kvadratmeter, så skal der tilføres omtrent 2.055.000 nye boligkvadratmeter. Med en gennemsnitlig husstandsstørrelse på cirka 2,1 personer i København, svarer det altså til lidt mere end 20.000 nyopførte boligenheder i byggeefterslæb.

Bedre byggebalance i kommuner som Aarhus, Odense og Aalborg

Laver vi samme taløvelse som i ovenstående på tværs af landets kommuner, ser vi, at byggebalancen har været noget bedre i store byer som Aarhus, Odense og Aalborg sammenlignet med København, jf. tabel 1 bagerst i analysen. Her har antallet af boligkvadratmeter flugtet nogenlunde med udviklingen i indbyggerantallet i perioden siden 2011. Zoomer vi ind på Københavns Kommune – og ikke København by – har der været en reduktion i antallet af kvadratmeter pr. indbygger på hele 6,7 %. Disse markante forskelle er uden tvivl en vigtig forklaring på de generelt kraftigere prisstigninger på det københavnske boligmarked sammenlignet med eksempelvis Aarhus og Odense.

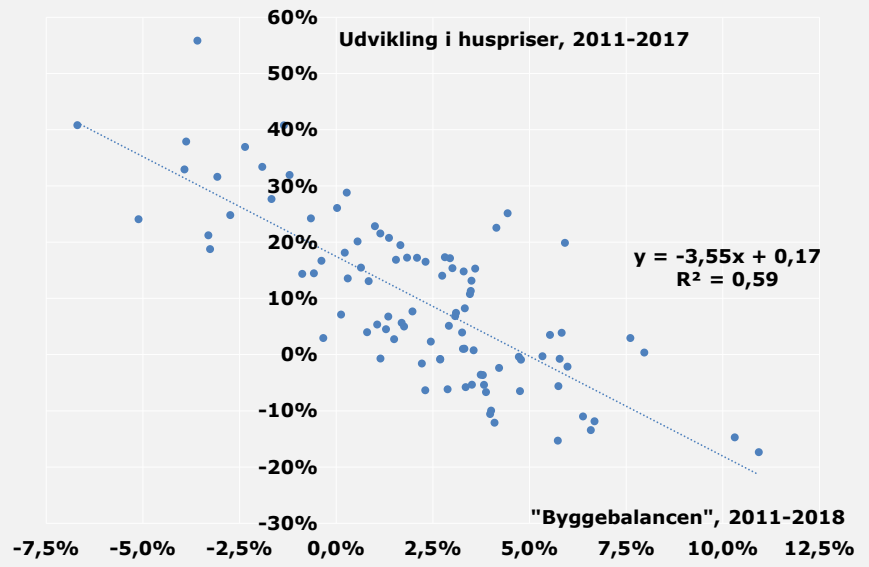
I andre områder af landet har der været den stik modsatte situation end i København. I ø-kommuner som Læsø, Samsø og Ærø har der været en udvidelse af boligarealet pr. indbygger på mere end 10 % siden 2011. En væsentligt bidragsyder til denne udvikling er dog knapt så positiv – således har der været et betydeligt fald i indbyggerantallet. På Ærø og Læsø er indbyggerantallet faldet med omtrent 7 %, mens det er skrumpet med små 5 % på Samsø.

Demografi og boligudbud forklarer en stor del af prisvariationen på tværs af landet

Der er mange forskellige faktorer, der bidrager til at forklare forskelle i prisudviklingen på tværs af landet gennem de seneste år. Den underliggende makroøkonomiske udvikling – herunder beskæftigelsen – spiller i sagens natur en vigtig rolle, og det samme gør de lave renter, som har understøttet de dyreste områder mere end de billigere boligområder.

Endelig siger det også sig selv, at den demografiske udvikling og udviklingen i boligudbuddet er afgørende parametre. Netop forholdet mellem boligudbuddet – målt i antallet af kvadratmeter - og den demografiske udvikling er faktisk i stand til at forklare en stor del af prisvariationen på tværs af landets kommuner gennem de senere år. Det fremgår med al tydelighed i figur 3. Her er der en tendens til, at jo dårligere byggebalance – i form af relativt færre nye kvadratmeter pr. indbygger siden 2011 - desto kraftigere prisstigninger på boligmarkedet gennem perioden.

Figur 3: Prisudvikling og udviklingen i antallet af kvadratmeter pr. indbygger ("byggebalancen")

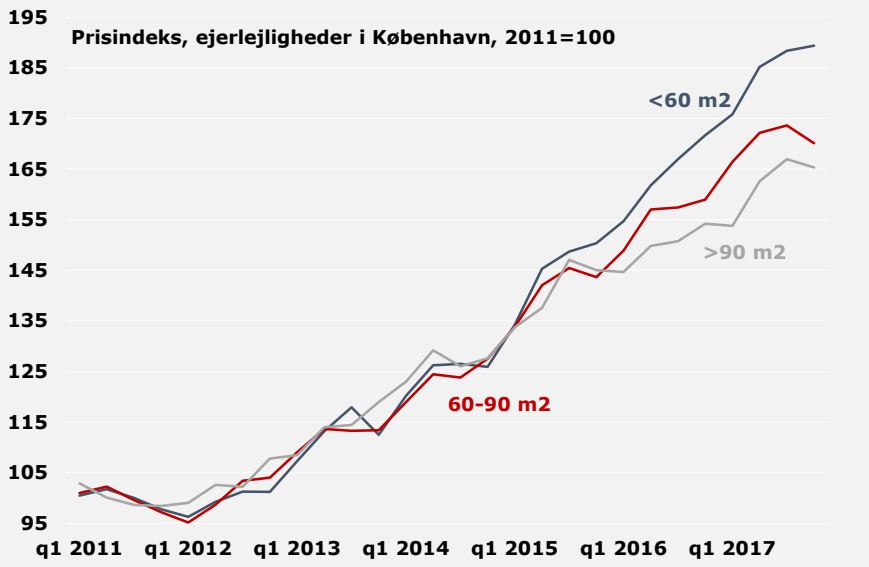


Kilde: Danmarks Statistik, Finans Danmark og egne beregninger

Tilførslen af nye boligkvadratmeter vil i sig selv være med til at dæmpe et opadgående prispres på boligmarkedet. Effekten vil dog alt andet lige være større desto mere tilførslen af kvadratmeter også matcher de boliger, der generelt efterspørges. Altså bygges de "rigtige" boliger og til den "rigtige" pris?

I København synes der over de senere år at have været en stigende efterspørgsel efter mindre ejerlejligheder – som en reaktion på de højere boligpriser, hvor potentielle boligkøbere synes at være mere villige til at gå på kompromis med størrelsen af boligen frem for beliggenheden samt, at der er blevet flere boligsøgende singler på det københavnske boligmarked. En udfordring har dog her været, at kommuneplanen i København sigter mod en gennemsnitsstørrelse på omtrent 95 kvadratmeter pr. nybyggede ejerlejlighed – og dermed alt andet lige et dårligere match mellem udviklingen i den underliggende efterspørgsel og tilførslen af nye boligkvadratmeter. Ser vi på prisudviklingen på københavnske ejerlejligheder, er ejerlejligheder med en størrelse op til 60 kvadratmeter steget med 90 % siden 2011, mens ejerlejligheder over 90 kvadratmeter til sammenligning er steget med 65 %, jf. figur 4.

Figur 4: Relativt større prisstigninger på mindre ejerlejligheder gennem de senere år



Kilde: BVC.dk og egne beregninger

Tabel 1: Udviklingen i antallet af boligkvadratmeter pr. indbygger – og de underliggende parametre

		Boligkvadratmeter pr. indbygger			Boligkvadratmeter	Indbyggerantal
		2011	2018	Ændring, 2011-2018	Ændring, 2011-2018	
1	**København**	**43,4**	**40,5**	**-6,7%**	**5,6%**	**13,2%**
2	Vallensbæk	46,8	44,4	-5,1%	7,1%	12,8%
3	Ishøj	44,8	43,0	-3,9%	5,3%	9,6%
4	Rødovre	43,6	41,9	-3,9%	3,4%	7,6%
5	Frederiksberg	49,5	47,7	-3,6%	1,4%	5,2%
6	Furesø	51,3	49,6	-3,3%	3,4%	6,9%
7	Brøndby	45,2	43,7	-3,3%	1,0%	4,4%
8	Hvidovre	43,3	42,0	-3,1%	2,8%	6,1%
9	Høje-Taastrup	45,0	43,7	-2,7%	2,8%	5,7%
10	Gentofte	55,9	54,6	-2,4%	2,7%	5,1%
11	Glostrup	49,0	48,0	-1,9%	3,3%	5,3%
12	Gladsaxe	42,1	41,4	-1,7%	5,0%	6,7%
13	Tårnby	45,7	45,0	-1,4%	3,6%	5,1%
14	Lyngby-Taarbæk	48,1	47,6	-1,2%	3,7%	5,0%
15	**Odense**	**50,3**	**49,9**	**-0,9%**	**5,3%**	**6,2%**
16	Herlev	44,2	43,9	-0,7%	6,7%	7,4%
17	Solrød	52,0	51,7	-0,6%	6,6%	7,2%
18	**Aarhus**	**47,1**	**46,9**	**-0,4%**	**8,9%**	**9,3%**
19	Fanø	142,1	141,6	-0,3%	5,5%	5,8%
20	Dragør	55,8	55,8	0,0%	3,8%	3,8%
21	Horsens	55,0	55,1	0,1%	8,1%	8,0%
22	Roskilde	49,0	49,1	0,2%	5,9%	5,7%
23	Køge	50,4	50,5	0,3%	5,8%	5,5%
24	Hillerød	50,8	51,0	0,3%	5,7%	5,4%
25	**Aalborg**	**55,5**	**55,8**	**0,6%**	**7,4%**	**6,8%**
26	Fredensborg	51,9	52,2	0,6%	4,1%	3,4%
27	Vejle	58,0	58,4	0,8%	7,0%	6,2%
28	Ringsted	53,1	53,6	0,8%	5,4%	4,5%
29	Lejre	59,4	60,0	1,0%	3,8%	2,8%
30	Kolding	56,5	57,1	1,1%	4,8%	3,7%
31	Greve	50,7	51,2	1,1%	5,4%	4,2%
32	Randers	56,9	57,6	1,1%	4,0%	2,9%
33	Faxe	59,7	60,5	1,3%	3,9%	2,6%
34	Slagelse	58,5	59,3	1,3%	3,4%	2,0%
35	Egedal	49,9	50,6	1,4%	4,6%	3,2%
36	Fredericia	54,2	55,0	1,5%	3,9%	2,4%
37	Hørsholm	58,5	59,4	1,5%	4,1%	2,5%
38	Rudersdal	56,4	57,4	1,7%	4,2%	2,5%
39	Viborg	59,5	60,5	1,7%	5,3%	3,6%
40	Næstved	57,1	58,1	1,8%	4,3%	2,5%
41	Helsingør	52,4	53,4	1,8%	4,0%	2,1%
42	Brønderslev	63,9	65,2	2,0%	3,5%	1,5%
43	Rebild	63,0	64,3	2,1%	5,3%	3,1%
44	Odder	64,3	65,7	2,2%	6,0%	3,7%
45	Kalundborg	69,3	70,9	2,3%	2,3%	0,0%
46	Frederikssund	58,3	59,6	2,3%	4,3%	1,9%
47	Svendborg	59,3	60,7	2,4%	2,5%	0,0%
48	Holstebro	62,0	63,6	2,7%	4,9%	2,2%
49	Nyborg	60,6	62,2	2,7%	4,3%	1,6%

Tabel 1 (fortsat)

		Boligkvadratmeter pr. indbygger			Boligkvadratmeter	Indbyggerantal
		2011	2018	Ændring, 2011-2018	Ændring, 2011-2018	
50	Silkeborg	57,1	58,6	2,7%	6,2%	3,4%
51	Halsnæs	67,9	69,8	2,8%	3,2%	0,4%
52	Vordingborg	69,0	71,0	2,9%	2,7%	-0,1%
53	Herning	57,7	59,4	2,9%	6,2%	3,2%
54	Ballerup	47,1	48,5	2,9%	3,6%	0,7%
55	Stevns	61,8	63,6	3,0%	7,3%	4,1%
56	Holbæk	55,3	57,0	3,1%	5,3%	2,2%
57	Ikast-Brande	58,6	60,4	3,1%	4,7%	1,6%
58	Kerteminde	61,9	63,9	3,3%	3,3%	0,0%
59	Vejen	61,7	63,7	3,3%	3,5%	0,2%
60	Allerød	50,9	52,6	3,3%	8,4%	4,9%
61	Favrskov	56,6	58,5	3,3%	6,1%	2,7%
62	Gribskov	77,1	79,7	3,3%	4,8%	1,4%
63	Faaborg-Midtfyn	64,8	66,9	3,4%	2,9%	-0,4%
64	Esbjerg	54,4	56,2	3,5%	4,2%	0,7%
65	Billund	61,5	63,6	3,5%	4,7%	1,1%
66	Skanderborg	54,3	56,2	3,5%	9,5%	5,8%
67	Odsherred	105,2	108,9	3,5%	4,3%	0,8%
68	Sorø	57,9	59,9	3,6%	4,4%	0,8%
69	Vesthimmerlands	70,5	73,0	3,6%	2,3%	-1,3%
70	Nordfyns	68,8	71,4	3,7%	3,9%	0,2%
71	Hedensted	64,1	66,5	3,8%	5,1%	1,2%
72	Guldborgsund	71,8	74,5	3,8%	2,0%	-1,7%
73	Assens	63,5	66,0	3,9%	3,3%	-0,6%
74	Haderslev	62,1	64,6	4,0%	3,7%	-0,3%
75	Norddjurs	72,6	75,5	4,0%	4,4%	0,4%
76	Aabenraa	62,3	64,9	4,1%	2,9%	-1,2%
77	Albertslund	41,7	43,4	4,1%	4,0%	-0,2%
78	Middelfart	61,2	63,8	4,2%	5,8%	1,5%
79	Morsø	69,3	72,4	4,4%	-0,5%	-4,8%
80	Syddjurs	77,9	81,6	4,7%	6,5%	1,7%
81	Sønderborg	62,5	65,4	4,8%	2,6%	-2,1%
82	Mariagerfjord	67,6	70,9	4,8%	3,6%	-1,1%
83	Varde	75,3	79,3	5,3%	5,2%	-0,1%
84	Hjørring	70,5	74,4	5,5%	3,6%	-1,8%
85	Tønder	73,5	77,7	5,7%	1,4%	-4,1%
86	Skive	66,9	70,7	5,7%	2,8%	-2,7%
87	Frederikshavn	69,3	73,3	5,8%	3,4%	-2,2%
88	Thisted	72,4	76,6	5,8%	2,7%	-3,0%
89	Jammerbugt	82,7	87,6	5,9%	5,7%	-0,2%
90	Ringkøbing-Skjern	75,1	79,6	6,0%	4,1%	-1,8%
91	Lolland	73,7	78,4	6,4%	-2,7%	-8,5%
92	Struer	66,7	71,1	6,6%	2,2%	-4,2%
93	Langeland	96,8	103,3	6,7%	1,7%	-4,7%
94	Bornholm	72,9	78,5	7,6%	2,5%	-4,7%
95	Lemvig	77,4	83,5	8,0%	1,0%	-6,5%
96	Samsø	111,7	123,2	10,3%	5,3%	-4,5%
97	Ærø	88,9	98,6	10,9%	2,9%	-7,3%
98	Læsø	128,5	142,8	11,1%	3,6%	-6,8%

Kilde: Danmarks Statistik 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.