

10. Boligpriser

Boligmarkedet

Billigere boliger, lavere leveomkostninger og en bedre bolig for pengene har betydet at den danske flyttestrøm fra Øresund DK til Øresund SE er blevet mere end tredoblet siden år 2000, hvor broen blev indviet. I regionens centrum København, er kvadratmeterprisen for såvel et enfamiliehus som en ejerlejlighed på 21.000 DKK, mens den i Malmö er på henholdsvis 18.000 og 13.000 DKK (3.kvt. 2009). Vælger man at købe en 80 kvm ejerlejlighed Malmö i stedet for en tilsvarende i København, kan man der få den for omkring 1 mio. DKK. mens den i København vil koste 1,7 mio. DKK.

Baggrunden for prisudviklingen på ejerboliger er afhængig af udbud og efterspørgsel samt overordnet forbundet med omfanget af nybyggeri, boligmassens ejerformer og huslejeregulering. Samlet er 44 procent af alle boligerne i Øresundsregionen ejerboliger, flest på den danske side af Øresund, hvor 47 procent er ejerboliger, mens det kun er 37 procent på den svenske side.

På den danske side af Øresund er der i nyere tid sket en radikal omlægning af boligernes ejerform. Udviklingen for boligmarkedet i København siden 1981 illustrerer, hvordan almindelige udlejningsboliger er forsvundet og erstattet af andelsboliger, som er lejeboliger, men ejerlignende fordi beboeren skal betale et forholdsvist stort andelsindskud. De egentlige ejerboliger omfatter i København kun 28 procent af boligerne, hovedsagelig ejerlejligheder, hvoraf en del fremlejes eller står tomme på grund af de høje boligpriser.

Det øvrige lejeboligmarked er yderst reguleret. De almene boliger i Danmark såvel som i Sverige er således omfattet af særlige regler for huslejefastsættelsen og for hvem der kan bo i dem. De andre lejeboliger er uden for markedsprisdannelsen, idet huslejerreguleringen fastholder en relativt lav husleje.

Huslestigningen har i øvrigt været moderat på ca. 3-5 procent årligt gennem de sidste 10-20 år¹. Huslejeniveaet for almene boliger i Region Hovedstaden og i Region

Københavns boligmarked (1.000 boliger)

		1981	2009
Ejerboliger	Ejerlejligheder	39	64
	Enfamiliehuse mv.	15	18
Lejeboliger	Andelsboliger	8	96
	Almene boliger mv.	59	57
	Andre lejeboliger	153	53
		275	287

Kilde: Danmarks Statistik, Øresundskomiteens beregninger.

Sjælland var i 2008 på årligt knap 700 DKK pr kvadratmeter². For private udlejningsboliger i København lå kvadratmeterprisen i 2007 på ca. 600 DKK¹. I svenske storbyområder er den gennemsnitlige husleje pr kvadratmeter i 2008 på 700 DKK³.

¹Ejendomsforeningen Danmark, Huset Jura 5/2008 og Velfærdsministeriet

²Landsbyggefonden

³SCB

Boligpriser og prisboble

Siden 1997 og frem til slutningen af 2003 har der generelt i Danmark og Sverige været en jævn og ensartet prisudvikling. I prisen for enfamiliehus var der årlige stigninger på 5 til 10 procent, mens ejerlejligheder steg med 10 til 15 procent

I Øresund DK var stigningstakten på niveau med eller lidt højere end i Danmark generelt og i Øresund SE var prisudviklingen på højde med den generelle svenske stigning.

Prisstigningerne accelererer fra 2004 til 2006, hvor prisen på et enfamiliehus eller en ejerlejlighed i København årligt stiger helt op til 22 procent. Medvirkende til de markante boligprisstigninger i Danmark er især introduktionen i 2003 af afdragsfrie realkreditlån med en fleksibel rentetilpasning som indføres i en tid, hvor korttidsrenten er historisk lav. Prisstigningerne er i disse år højere i København og Region Hovedstaden end i Region Sjælland og end i Danmark generelt.

Set i bakspejlet kostede en ejerlejlighed i Malmö frem til og med prisboomet i 2006 kun en tredjedel af hvad den kostede i København. Siden er priserne faldet så meget mere i København end i Malmö, at lejligheden i Malmö nu kun er 40 procent billigere end den i København. Et enfamiliehus kostede frem til 2006 ca. 15 procent mindre i Malmö end i København. Forskellen ogedes under det danske prisboom, men er siden faldet så prisen på enfamiliehuset nu er omkring 20 procent lavere i Malmö.

Prisen på et enfamiliehus har i alle årene været omkring En tredjedel lavere i Region Sjælland end i Region Hovedstaden, så prisrelationen har været forholdsvis stabil bortset fra et par af årene omkring 2006 med prisboom i Region Hovedstaden. I forhold til Region Hovedstaden har et enfamiliehus i Region Skåne kostet omkring 40 procent mindre og i prisboom-årene 50 procent mindre. På det seneste er prisen nu kun 30 procent lavere. Et enfamiliehus i Malmö var gennem mange år billigere end et i Region

Hovedstaden, men nu synes denne forskel forsvundet ved en kvadratmeterpris på omkring 17.000 DKK.

Gennemgangen af prisudviklingen er baseret på omregnede valutakurser som influerer på prissammenligningerne over landegrænsen og selvsagt indgår i motiverne for flytningerne over Øresund⁴. Motiverne for køb af en ejerbolig vest eller øst for Øresund er mange, men udover selve boligprisen indgår desuden forskellen på lånemuligheder og renteniveaet i de to lande.

At boligmarkedet har været overophedet med en prisboble, der kulminerer i 2006 ses tydeligt. Priserne kulminerede først for ejerlejligheder og først i København og i Region Hovedstaden. Det skete i sommeren og efteråret 2006. Derefter kulminerede priserne i Region Sjælland i foråret 2007 og

⁴Den svenske krone faldt i efteråret 2008 fra en stabil kurs i forhold til den danske krone på omkring 80 til en bundkurs på 67 i foråret 2009, men fra sensommeren 2009 har den stabiliseret sig omkring 72.

i efteråret 2007 skete det i Øresund SE og Malmö og overalt med vendepunkt for ejerlejlighederne først.

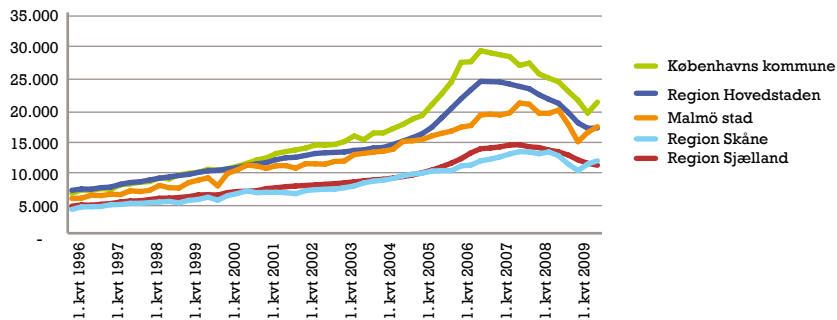
På 3 år er boligpriserne i og omkring København faldet med 35 procent og de er nu kun lidt over niveauet ved starten af 2004. Prisfaldet er mindre jo længere man kommer fra København og derfor er prisforskellen mellem København og Region Sjælland blevet mindre, især for ejerlejligheder. I København nåede kvadratmeterprisen for en ejerlejlighed op på 33.000 DKK i 3.kvartal 2006, mens et enfamiliehus nåede op på næsten 30.000 DKK i samme kvartal. Nu 3 år senere har priserne i København for begge boligformer stabiliseret sig nede på omkring 21.000 DKK. I Region Sjælland er kvadratmeterprisen for enfamiliehuse faldet senere og er nu nede på 11.000 DKK ligesom i Region Skåne.

Ejerboligpriserne i Øresundsregionen er faldet særlig kraftigt på den danske side af Øresund, mens faldet på den svenske side

opgjort i SEK er væsentligt mindre. I svensk valuta er kvadratmeterprisen på en ejerlejlighed i Malmö f.eks. kun faldet med 6 procent fra 3.kvt. 2007 til 3.kvt. 2009. Men indregnes den reducerede svenske kronkurs ved opgørelse i DKK, så er faldet i stedet på 16 procent Tidsserierne opgjort i SEK er således mere optimistiske end dem i DKK og EUR.

I Øresundsregionen og i sammenligning mellem danske og svenske priser generelt ser de danske ejerlejligheder ud til at være relativt dyre. Men sammenholdes Region Hovedstaden med Stockholms län ses det at ejerlejligheder begge steder har samme eller lidt højere kvadratmeterpris i forhold til enfamiliehuse. Trods den aktuelt lave svenske kronkurs er kvadratmeterprisen uanset bo-

1996-3. Enfamiliehuse mv.: Gennemsnitlig kvadratmeterpris DKK. 1.kvt.1996-3.kvt.2009



Kilde: Realkreditrådet og Værdierungsdata AB

ligform noget højere i det svenske hovedstadsområde end i det danske. Særlig dyre er ejerlejlighederne i selve Stockholm, hvor prisen pr kvadratmeter er næsten 28.000 DKK eller 30 procent mere end i København.

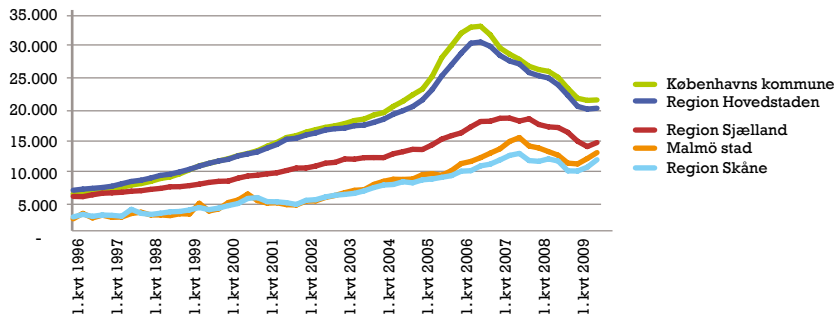
Målt i forhold til andre europæiske storbyer har Øresundsregionens bycentre nogle for-

holdsvis billige ejerboliger. Det hører naturligvis med til billedet, at de fleste europæiske storbyer også har oplevet et prisfald selvom det ikke har været så voldsomt som for København, hvor kvadratmeterprisen for 3 år siden var på over 30.000 DKK.

Hvorvidt Københavns og Malmös, i internationalt perspektiv, relativt lave boligpriser,

indikerer et stop for yderligere prisfald, er ikke til at vide. Antallet af ejerboliger til salg har været under konstant fald længe og det meget beskedne antal gennemførte ejendomshandler efter pris-boomet fortæller hvor langt udbuds- og efterspørgselspriserne er fra hinanden. Omfanget af ejendomshandler ser ud til at stige beskedent i 3.kvartal 2009 i Region Hovedstaden, hvorimod Re-

Ejerlejligheder: Gennemsnitlig kvm.pris DKK. 1.kvt.1996-3.kvt.2009



Kilde: Realkreditrådet og Værdingsdata AB

Pris pr kvm for en ejerbolig på 120 kvm i bycentrum 2009

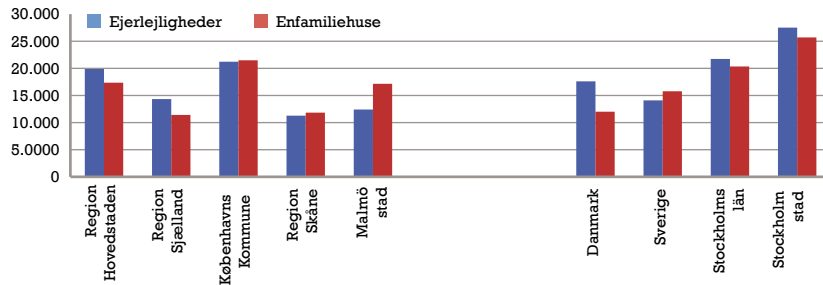
	Pris i 1.000 DKK	1.000 SEK	1.000 EUR
London	113	160	15,1
Paris	66	94	8,8
Rom	50	71	6,7
Helsinki	46	65	6,1
Barcelona	35	50	4,8
Madrid	31	44	4,1
München	29	41	3,8
Stockholm	28	39	3,7
Amsterdam	25	36	3,4
Milano	25	36	3,4
Frankfurt	24	34	3,2
København	21	29	2,8
Zurich	19	27	2,5
Bruxelles	18	25	2,4
Berlin	16	23	2,2
Malmö	12	18	1,7

Kilde: Global Property Guide 2009

gion Sjælland præges af et fortsat fald. I Region Skåne er handelen med ejerlejligheder i fremgang, mens salget af enfamiliehuse er vigende.

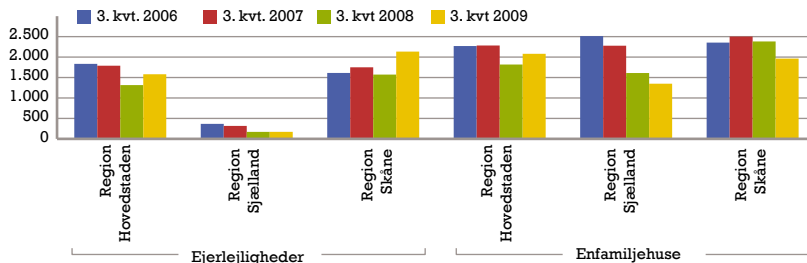
Sammenholdt med det svagt stigende antal ejendomshandler synes de meget store danske prisfald at være standset i 3.kvt. 2009. I forhold til kvartalet før er tendensen dog ikke klar. I Danmark forventes den meget lave korttidsrente at stige i slutningen af 2010 og kombineret med en forventning om fortsat stigende arbejdsløshed vil priserne på ejerboliger let kunne falde i løbet af 2010. I Sverige forventes en noget mere stabil prisudvikling.

Kvadratmeterpris 3.kvartal 2009. (DKK)



Källa: Realkreditrådet och Värderingsdata AB

Antal ejendomshandler i 3.kvt. 2006-2009



Kilde: Realkreditrådet og Värderingsdata AB

Ejerboliger omfatter:

- Enfamiliehuse: I Danmark medregnes stuehuse, parcelhuse, to-familiehuse samt kæde- og rækkehuse som ejes af beboeren. I Sverige medregnes ejerboliger i 'småhus'.
- Ejerlejligheder: I Danmark omfatter disse boliger typisk boliger i en etageejendom som er udstykket i individuelle ejerboliger. I Sverige medregnes boliger med en 'bostadsrätt', som på flere måder svarer til en dansk ejerlejlighed. Det er boliger med en frit fastsat købspris, samt en husleje til 'bostadsrätts föreningen'.