

10. Bostadspriser

Bostadsmarknaden

Billigare bostäder, lägre levnadskostnader och bättre boendekvalitet för pengarna har medfört att den danska flyttströmmen från Själland till Skåne har mer än tredubblats sedan år 2000 då bron invigdes. I regionens centrum Köpenhamn ligger kvadratmeterpriset för både enfamiljshus och ägarlägenheter på 30 000 SEK, medan samma pris i Malmö är 25 000 respektive 18 000 SEK (3:e kvartalet 2009). En 80 m² stor ägarlägenhet i Köpenhamn kostar 2.4 miljoner SEK, motsvarande lägenhet i Malmö kostar en miljon mindre, det vill säga 1.4 miljoner SEK.

Prisutvecklingen på egenägda bostäder beror på tillgång och efterfrågan samt hur stor nyproduktionen är, bostädernas ägarformer samt hyresregleringar. Totalt är 44 procent av alla bostäder i Öresundsregionen egenägda bostäder. De flesta finns på den danska sidan av Öresund, 47 procent är egenägda bostäder, medan 37 procent finns på den svenska sidan.

Köpenhamns bostadsmarknad (1 000 bostäder)

		1981	2009
Egenägda bostäder	Ägarlägenheter	39	64
	Enfamiljshus	15	18
	Andelsboliger	8	96
Hyresbostäder	Allmänna hyresbostäder m.m.	59	57
	Andra hyresrätter	153	53
		275	287

Källa: Danmarks statistik, Öresundskomiteens beräkningar.

På den danska sidan av Öresund har det nyligen gjorts en radikal omstrukturering av ägarformer för bostäder. Utvecklingen på Köpenhamns bostadsmarknad sedan 1981 illustrerar hur allmänna hyresbostäder försvunnit och ersatts av s.k. andelsboliger, som visserligen är hyresrätter, men som påminner om de svenska bostadsrätterna, eftersom den som bor där ska betala en relativt stor insats. De egenägda bostäderna utgör endast 28 procent av samtliga bostäder i Köpenhamn och består då huvudsakligen av ägarlägenheter, varav en del hyrs i andra hand eller står tomma på grund av de höga bostadspriserna.

Marknaden för hyresbostäder är ytterst reglerad i båda läderna. De allmänna bostäderna i såväl Danmark som i Sverige omfattas av särskilda regler som fastställer hyror och vem som kan bo i dem. De andra hyresbostäderna ligger utanför marknadens prisutveckling, eftersom hyresregleringen upprätthåller en relativt låg hyra.

Hyrorerna har annars höjts moderat med ca 3–5 procent varje år de senaste tjugo åren¹. Hyresnivån för allmänna bostäder i Region Hovedstaden och i Region Själland var år

¹Ejendomsforeningen Danmark, Huset Jura 5/2008 og Velfærdsministeriet

2008 knappt 900 SEK per kvadratmeter per år². För privata hyresbostäder i Köpenhamn låg kvadratmeterpriset år 2007 på ca 750 SEK¹. I svenska storstadsområden var den genomsnittliga hyran år 2008 900 SEK per kvadratmeter³.

Bostadspriserna och prisbubblan

Från 1997 och fram till slutet av år 2003 var det generellt sett en jämn och likartad prisutveckling i Danmark och Sverige. Priserna för småhus ökade årligen med 5–10 procent, medan priserna för ägarlägenheter steg med 10–15 procent.

I Region Hovedstaden och i Region Sjælland låg ökningstakten på nivå med eller lite högre än den generella ökningen i Danmark och i Skåne låg prisutvecklingen på nivå med den generella svenska ökningen.

I Danmark accelererar prisökningarna från 2004 till 2006 då priset på ett enfamiljshus eller en ägarlägenhet i Köpenhamn ökar med upp till 22 procent. Att avdragsfria realkreditlån samt en flexibel ränteanpassning infördes år 2003 i en tid då korttidsräntan historiskt sett var låg, är bidragande orsaker till de kraftigt stigande bostadspriserna i Danmark. Prisstegringarna var under dessa år högre i Köpenhamn och Region Hovedstaden än i Region Sjælland och generellt i Danmark.

Sedan dess har priserna fallit så mycket i Köpenhamn jämfört med Malmö att en lägenhet i Malmö nu bara är i genomsnitt 40 procent billigare än den i Köpenhamn. Innan prisfallet var det 70 procent billigare i Malmö. Ett småhus kostade fram till år 2006 i genomsnitt 15 procent mindre i Malmö än i Köpenhamn. Skillnaden ökade under den explosiva prisstegringen i Danmark, men har sedan minskat så pass mycket att priset på ett småhus nu är ca 20 procent lägre i Malmö.

Priset på ett enfamiljshus har hela tiden varit ca 30 procent lägre i Region Sjælland än i Region Hovedstaden, så prisförhållandena har varit relativt stabila bortsett från några år runt 2006 med en eskalerande prisutveckling i Region Hovedstaden. I förhållande till Region Hovedstaden, så har ett småhus i Skåne kostat ca 40 procent mindre och under åren med den eskalerande prisutvecklingen 50 procent mindre. Nu är priset bara 30 procent lägre. Ett småhus i Malmö var under många år billigare än ett i Region Hovedstaden, men nu verkar denna skillnad ha försvunnit med ett kvadratmeterpris på ca 24 000 SEK.

Prisutvecklingen redovisas utifrån omräknade valutakurser som påverkar prisjämförelserna över landsgränserna och utgör självklart ett av motiven till att man flyttar över Öresund⁴. Motiven till att köpa en egenägd bostad väster eller öster om Öresund är många, men förutom själva bostadspriset, så skiljer sig också lånemöjligheter och räntenivån åt i de två länderna.

¹Ejendomsforeningen Danmark, Huset Jura 5/2008 og Velfærdsministeriet

²Landsbyggefonden

³SCB

Att bostadsmarknaden har varit överhettad med en prisbubbla som sprack år 2006 ses tydligt. Priserna kulminerade först för ägarlägenheter under hösten 2006 för att därefter börja sjunka. Detta inträffade först i Köpenhamn och i Region Hovedstaden. Därefter kulminerade priserna i Region Själland våren 2007 och i Malmö samt övriga Skåne på hösten samma år.

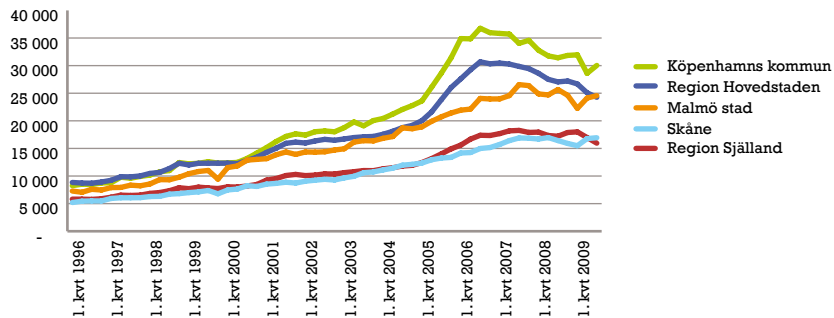
På tre år har bostadspriserna i och omkring Köpenhamn fallit med 35 procent och de ligger nu bara lite över nivån vid 2004 års början. Prisfallet är mindre ju längre man kommer från Köpenhamn och därför har prisskillnaden mellan Köpenhamn och Region Själland blivit mindre, särskilt vad gäller ägarlägenheter. I Köpenhamn nådde kvadratmeterpriset för en ägarlägenhet upp på 41 000 SEK under 2:a kvartalet 2006, medan

⁴Hösten 2008 föll den svenska kronan från en stabil kurs i förhållande till den danska kronan på ca 80 kronor till en bottennotering på 67 kronor våren 2009, men från och med sensommaren 2009 har den stabiliserats till ca 72 kronor.

ett enfamiljshus nådde nästan upp på 37 000 SEK under 3:e kvartalet 2006. Tre år senare har nu priserna i Köpenhamn för båda bostadsformerna stabiliserats till ca 30 000 SEK per m². I Region Själland har kvadratmeterpriset för enfamiljshus fallit senare och är nu nere på 16 000 SEK liksom i Skåne.

Priserna för egenägda bostäder i Öresundsregionen har fallit extra mycket på den danska sidan av Öresund, medan fallet på den svenska sidan uträknat i SEK är betydligt mindre. Kvadratmeterpriset på en bostadsrätt i Malmö har i svenska kronor räknat t.ex. bara fallit med 6 procent från 3:e kvartalet 2007 till 3:e kvartalet 2009. Om man däremot gör beräkningarna utifrån den lägre

Småhus: Genomsnittligt kvm.pris SEK 1.kvt. 1996-3.kvt.2009.



Källa: Realkreditrådet och Värderingsdata AB

svenska kronkursen vid omräkning i danska kronor, så är minskningen istället 16 procent. Tidserierna som beräknats i SEK är sålunda mer optimistiska än de som anges i DKK och EUR.

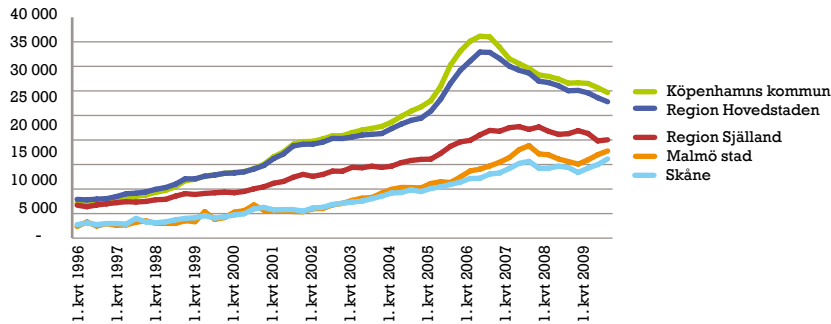
I Öresundsregionen och vid en jämförelse mellan danska och svenska priser generellt verkar de danska ägarlägenheterna vara rela-

tivt dyra. Men jämför man Region Hovedstaden med Stockholms län ser man att ägarlägenheter i båda städerna har samma eller lite högre kvadratmeterpris i förhållande till enfamiljshus. Trots den aktuellt låga svenska kronkursen är kvadratmeterpriset oavsett bostadsform något högre i det svenska huvudstadsområdet än i det danska. Särskilt dyra är ägarlägenheterna i Stockholms stad,

där priset per kvadratmeter nästan är 39 000 SEK eller 30 procent högre än i Köpenhamn.

I förhållande till andra europeiska storstäder, så är de egenägda bostäderna i Öresundsregionens stadskärnor relativt billiga. De flesta europeiska storstäderna har visserligen också upplevt ett prisfall, men det har inte varit så dramatiskt som i Köpenhamn där kvadratmeterpriset för tre år sedan låg på över 37 000 SEK.

Ägarlägenheter/ Bostadsrätter: Genomsnittligt kvm.pris SEK 1.kvt.1996-3.kvt.2009



Källa: Realkreditrådet och Värderingsdata AB

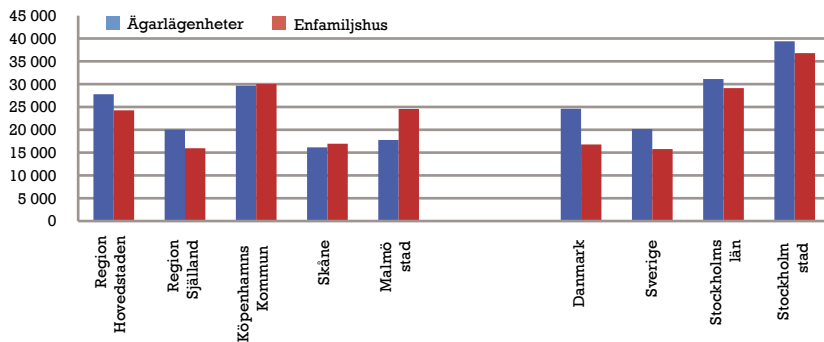
Huruvida Köpenhamns och Malmös, enligt internationella förhållanden, relativt låga bostadspriser, indikerar ett stopp för ytterligare prisfall kan vi inte veta. Antalet köpta egenägda bostäder har minskat konstant under en längre tid och det mycket blygsamma antalet genomförda bostadsköp efter prisbubblan indikerar att skillnaden mellan tillgångs- och efterfrågepriserna. Bostadsköpen har ökat något under det 3:e kvartalet 2009 i Region Hovedstaden, men sjunker fortfarande i Region Sjælland. I Skåne ökar nu handeln med

bostadsrätter igen, medan köp av småhus går tillbaka.

Tillsammans med de något tilltagande bostadsköpen verkar de mycket stora danska prisfallen upphöra under det 3:e kvartalet 2009. I förhållande till kvartalet före är denna utvecklingstendens dock inte helt tydlig. I Danmark förväntas den mycket låga korttidsräntan öka i slutet av 2010. Om detta

kombineras med en förväntad fortsatt växande arbetslöshet, så kan priserna på egenägda bostäder lätt falla under 2010. I Sverige förväntas en något mer stabil prisutveckling.

Kvadratmeterpris 3.kvartal 2009. (SEK)



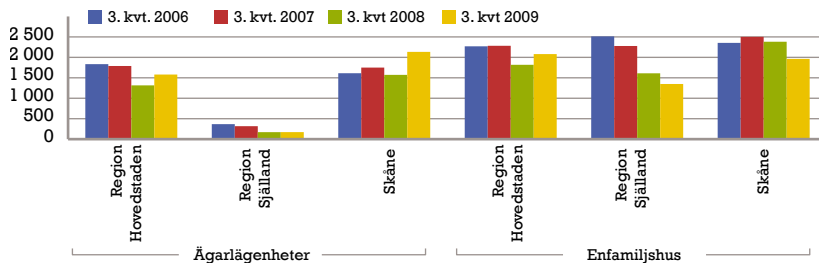
Källa: Realkreditrådet och Värderingsdata AB

Pris per m² för en egenägd bostad på 120 m² i stadskärnan 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
Helsingfors	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
Köpenhamn	21	29	2,8
Zurich	19	27	2,5
Bruxelles	18	25	2,4
Berlin	16	23	2,2
Malmö	12	18	1,7

Källa: Global Property Guide 2009

Antal bostadsförsäljningar i 3.kvt. 2006-2009



Källa: Realkreditrådet och Värderingsdata AB

Egenägda bostäder omfattar:

- Enfamiljshus: I Danmark inkluderas gatuhus, villor, parhus samt kedje- och radhus som ägs av den som bor där. I Sverige används begreppet småhus.
- Ägarlägenheter: I Danmark inkluderar dessa bostäder ofta lägenheter i flerfamiljshus som är uppdelade i individuella egenägda bostäder. I Sverige inkluderas bostadsrätter, som motsvarar en dansk ejerlejlighed på många sätt, men som har ett fritt satt försäljningspris samt en hyra till bostadsrättsföreningen.
- Andelsboliger, som är en utbredd bostadsform i Danmark, innebär att man har ett delat ägande genom en andelsboligforening med både insats och reglerad hyra. Både danska andelsboliger och svenska hyresrätter betraktas som hyresbostäder.