

# **STRUKTURELLE FORSKYDNINGER I BOSÆTTELSE OG PRODUKTION**

Ved Curt Liliegreen, sekretariatschef, Boligøkonomisk Videncenter

**[www.bvc.dk](http://www.bvc.dk)**

# Boligøkonomisk Videncenter - et "barn" af Realdania

## Realdania dannet i år 2000, da Foreningen Realdanmark solgte Realkredit Danmark til Danske Bank

### Realdania verdens største "fond" med arkitektur som støtteområde

#### BVC ét ud af mere end 2.400 projekter under Realdania



SÅDAN ARBEJDER VI | FILANTROPISKE PROGRAMMER | SØG STØTTE | NYHEDER | OM OS

Log ind | English | BLIV MEDLEM |



## Livskvalitet gennem det byggede miljø

Vores filantropiske aktiviteter har fokus på livskvaliteten i husene, mellem husene, i by og på land og skal være til gavn for almenvellet.

Jollmands Gaard



**//** Vores mission er at skabe livskvalitet for alle danskere gennem det byggede miljø.

Læs mere på [www.bvc.dk](http://www.bvc.dk) og følg os gennem nyhedsbrevene

## BOLIGØKONOMISK VIDENCENTER

OM OS | SAMARBEJDSPARTNERE | PRESSE | STATISTIK | NETVÆRK | KONTAKT | ENGLISH

FORSIDE

ALMEN FORMIDLING

FAGLIGE UDGIVELSER

PROJEKTER

NYHEDSBREV

### ARBEJDSOMRÅDER

Formue, gæld og solvens på boligmarkedet

Private udlejningsboliger

Danskernes forventninger til boligmarkedet

Undersøgelse af prognoser om boligpriser og rente

Realkreditrådgivning og lånekonvertering

Boligmarkedet under forskellige politik-forløb

Boligmarkedet og demografi – boligefterspørgslen på langt sigt

De ældres boligforhold

Hedging og risici på boligmarkedet

Boligomkostninger

## Forventningsundersøgelsen: januar 2015



I september og oktober måned har Danmarks Statistik på vegne af Boligøkonomisk Videncenter gennemført en undersøgelse af befolkningens forventninger til udviklingen på boligmarkedet.

[Læs mere](#)

## Flyttemønstre, indkomster og formuer blandt ældre personer og husholdninger

### SENESTE NYT

#### Bolig & Tal 3

Med Bolig & Tal 3 præsenterer Boligøkonomisk Videncenter sit prisindeks for boliger for 3. kvartal 2014. I denne opdatering af indekset rettes et særligt fokus på den forskelligartede markedsudvikling i de større danske byer. Der er også en analyse af prisudviklingen på stuelejligheder sammenlignet med lejligheder beliggende fra 1. sal og op. Indekset dækker en periode på knap 23 år. Prisindekset er et såkaldt "konstant kvalitets prisindeks", der bl.a. korrigerer for ændringer i sammensætningen af de handlede boliger i det enkelte kvartal.

09.02.2015

[LÆS MERE](#)



#### Nyhedsbrev 18

Det danske boligmarked er blevet to-delt. Med udgangspunkt i de konkrete tilfælde Frederiksberg og Lolland kommuner gennemgås udviklingen i boligpriser og markedsituationen i øvrigt i to områder, der er præget af

## TRENDS

**Både boligmarkedet og markedet for erhvervsbygninger ramt af krise**

**Krisen skyldes både konjunkturer såvel som strukturelle forandringer ( mere vedvarende ) i samfundet**

**Ikke isoleret dansk fænomen, men udbredt fænomen i række vestlige økonomier**

**Krisen ulige fordelt indenfor landene geografisk**

**Knebet med at gennemføre en konjunkturudjævnende politik, og anlæg er derfor ikke i generel fremgang – tværtimod har finanskrisen ramt investeringer i miljø og PPP/BOT finansiering**

**Vejen ud af krisen er lang – efter finanskrisen fulgte statsgældskrisen i Sydeuropa, nu svækkelse i BRIK-lande og trussel om deflation**

## Danmark er en lille åben økonomi – vor vækst vil følge udlandets

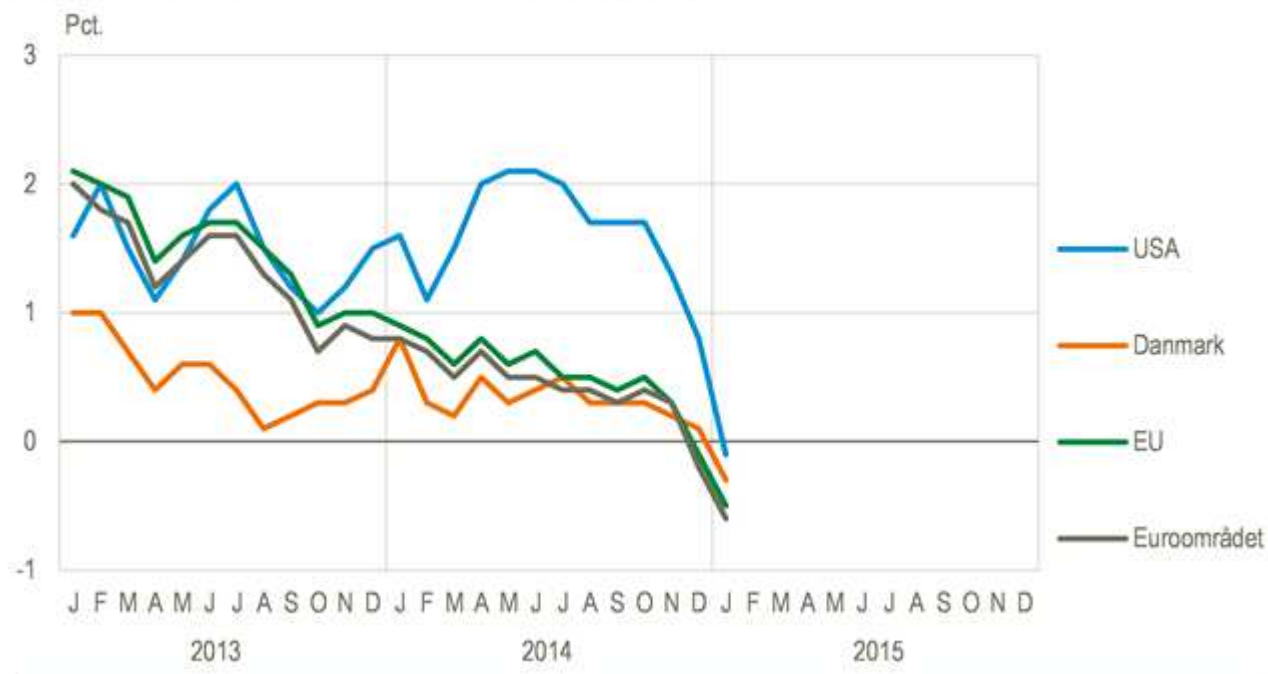
IMF skøn for verdensøkonomien januar 2015 – vækst i nationalproduktet ( BNP i faste priser )

	2013	2014	2015	2016
	----- realvækst i % -----			
<b>USA</b>	<b>2.2</b>	<b>2.4</b>	<b>3.6</b>	<b>3.3</b>
<b>EURO zonen</b>	<b>- 0.5</b>	<b>0.1</b>	<b>1.2</b>	<b>1.4</b>
<b>Japan</b>	<b>1.6</b>	<b>0.1</b>	<b>0.6</b>	<b>0.8</b>
<b>Brasilien</b>	<b>2.5</b>	<b>0.1</b>	<b>0.3</b>	<b>1.5</b>
<b>Rusland</b>	<b>1.3</b>	<b>0.6</b>	<b>- 3.0</b>	<b>- 1.0</b>
<b>Indien</b>	<b>5.0</b>	<b>5.8</b>	<b>6.3</b>	<b>6.5</b>
<b>Kina</b>	<b>7.8</b>	<b>7.4</b>	<b>6.8</b>	<b>6.3</b>

Vi er endnu langt fra ude af den økonomiske afmatning .....

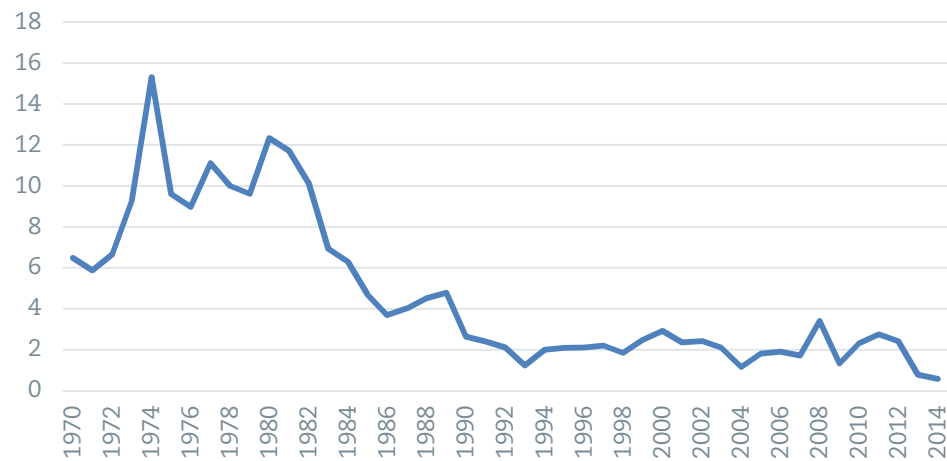


### Prisstigning over 12 måneder i Danmark, EU og USA

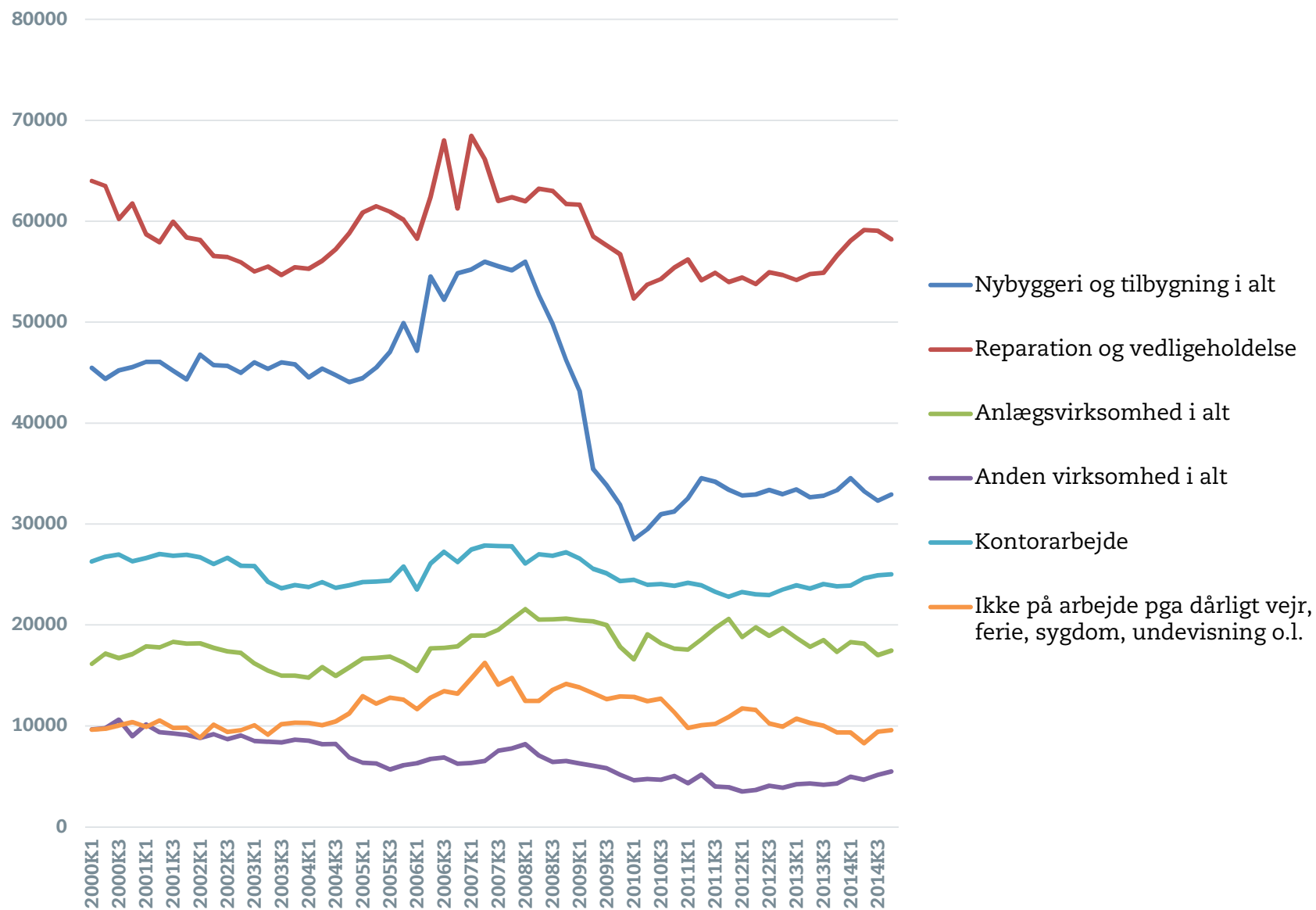


Lavinflation eller deflation  
- Det "japanske spøgelse"

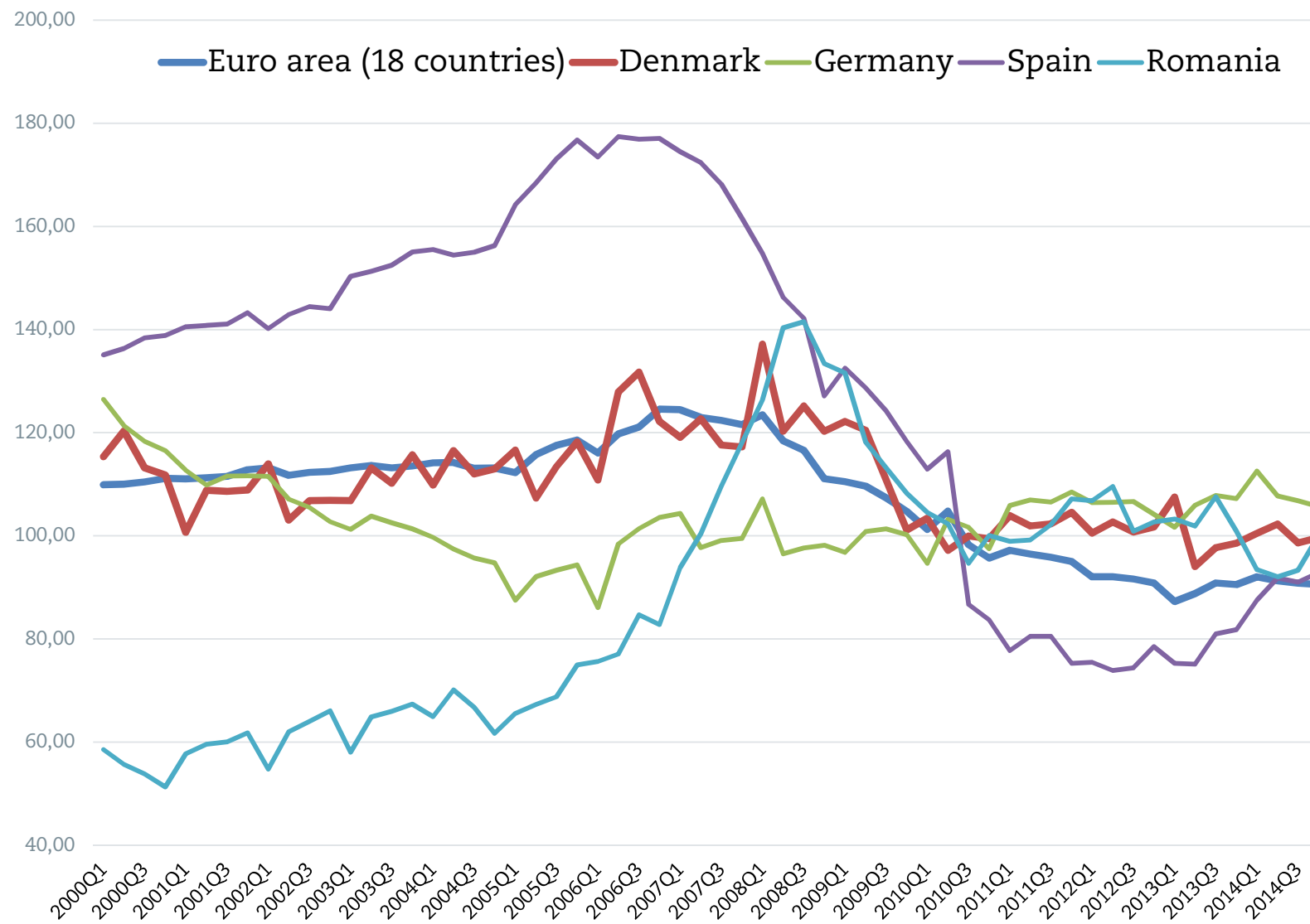
### Årlig inflation Danmark 1970 - 2014



## Bygge- og anlægsektorens beskæftigelse i Danmark - 1. kvartal 2000 - 4. kvartal 2014 - sæsonkorrigeret

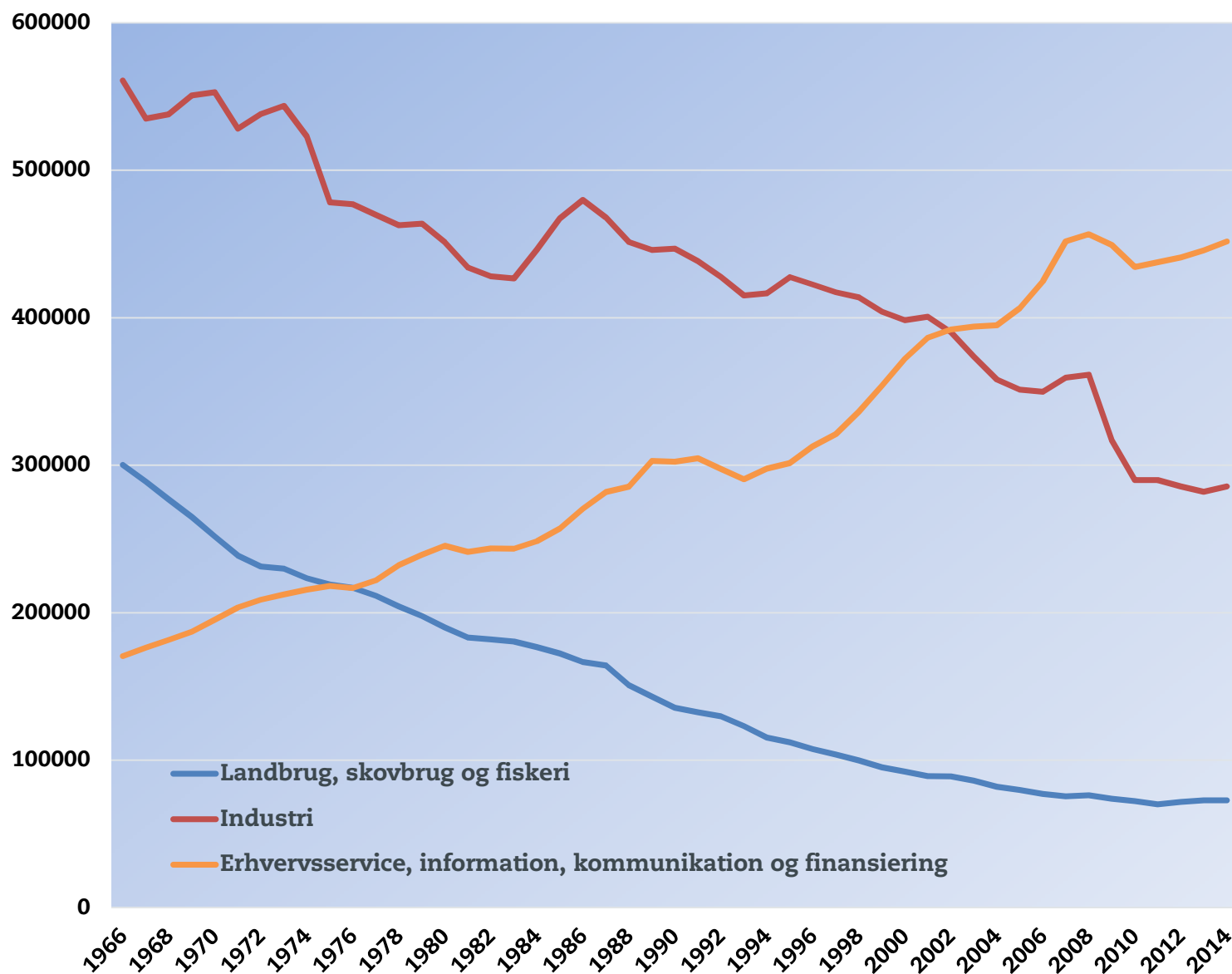


### Indeks for samlet bygge- og anlægsaktivitet i Europa, 2010 = 100

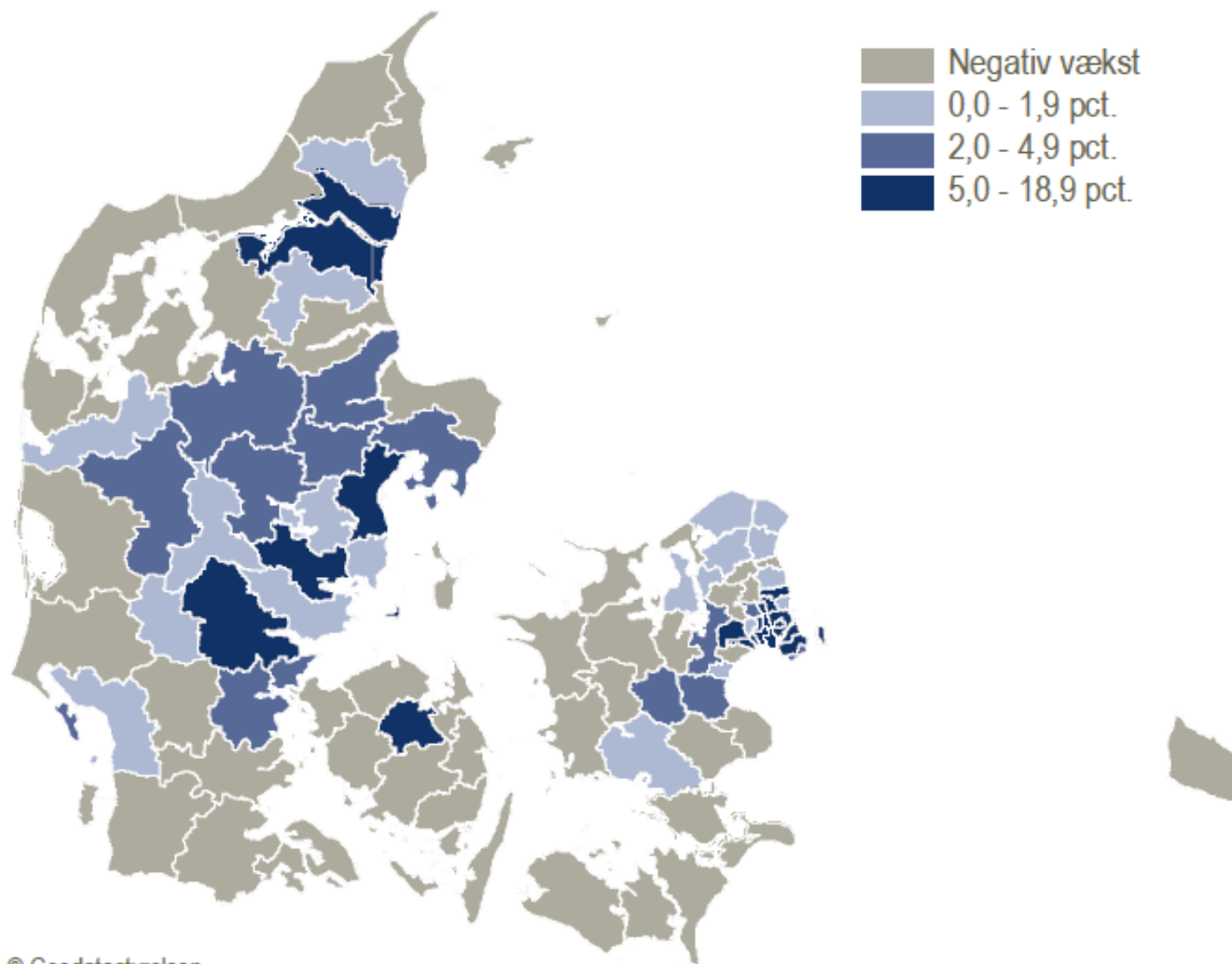




## Ændringer i produktionen hænger sammen med vandringen mod byerne – affolkning i landdistrikter og tomme produktionslokaler

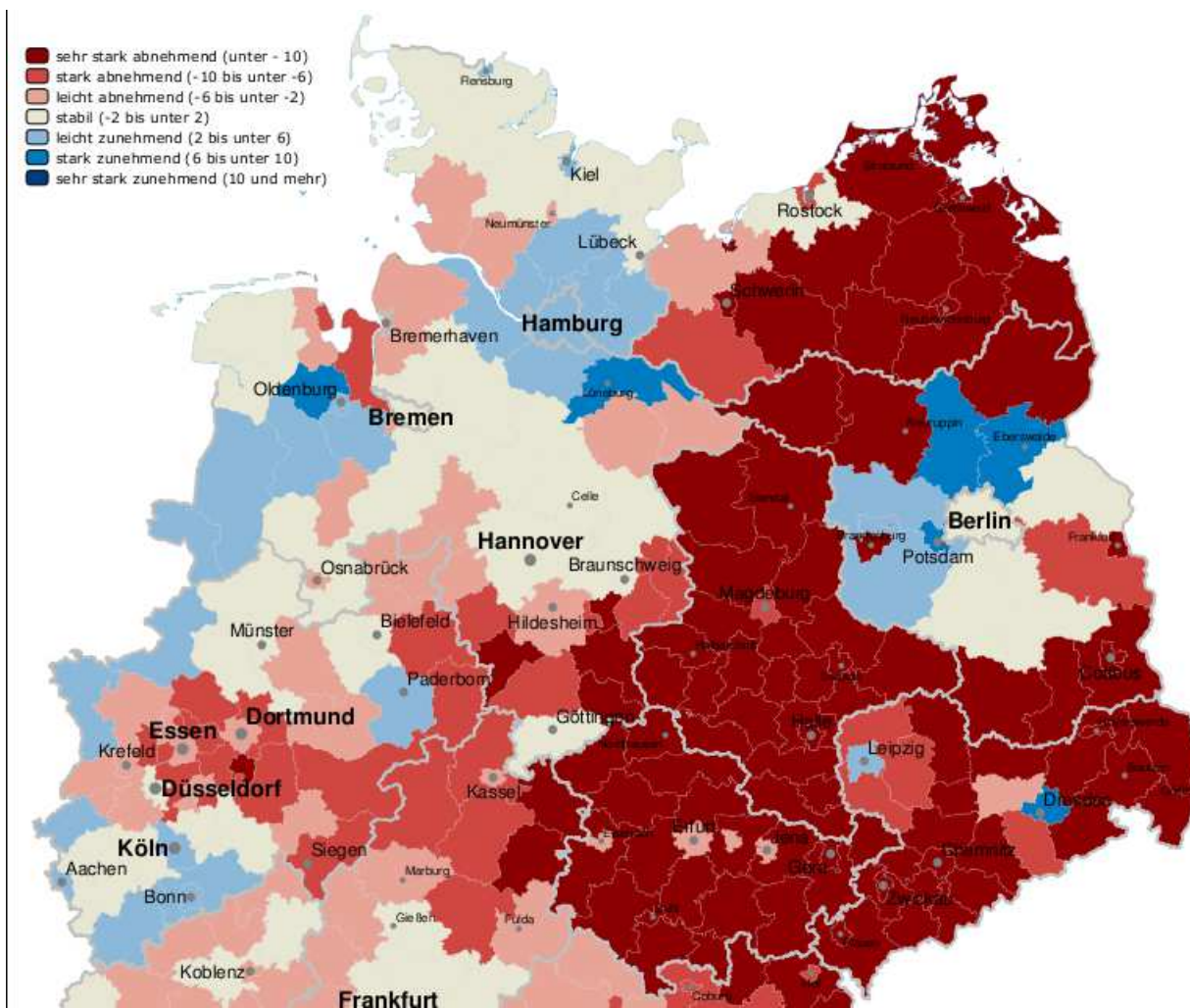


## Befolkningstilvækst fra 2014 til 2024



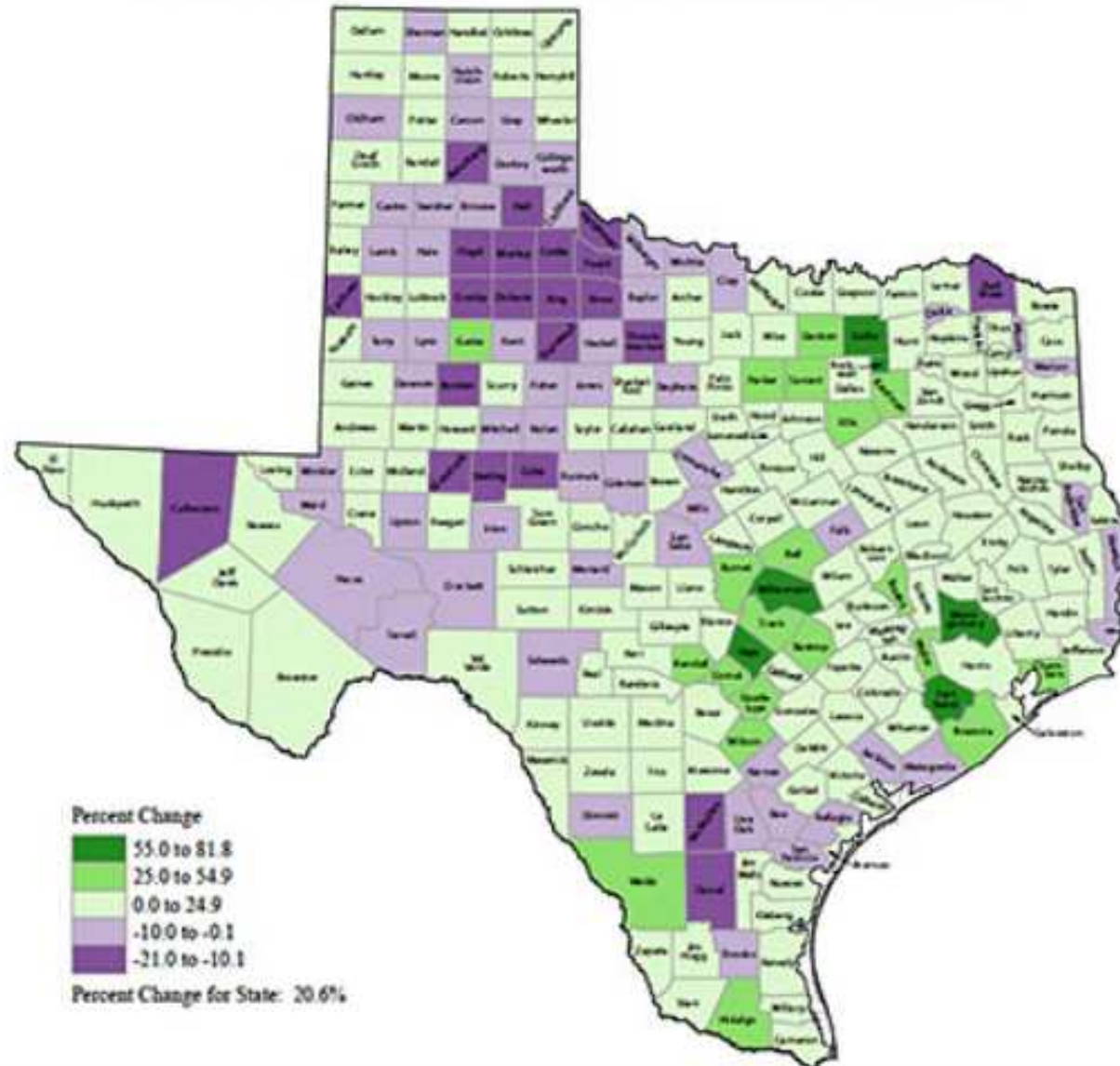
# Tyskland – forventet folketal 2006 – 2025

Også i Europas stærkeste økonomier slår forandringerne igennem



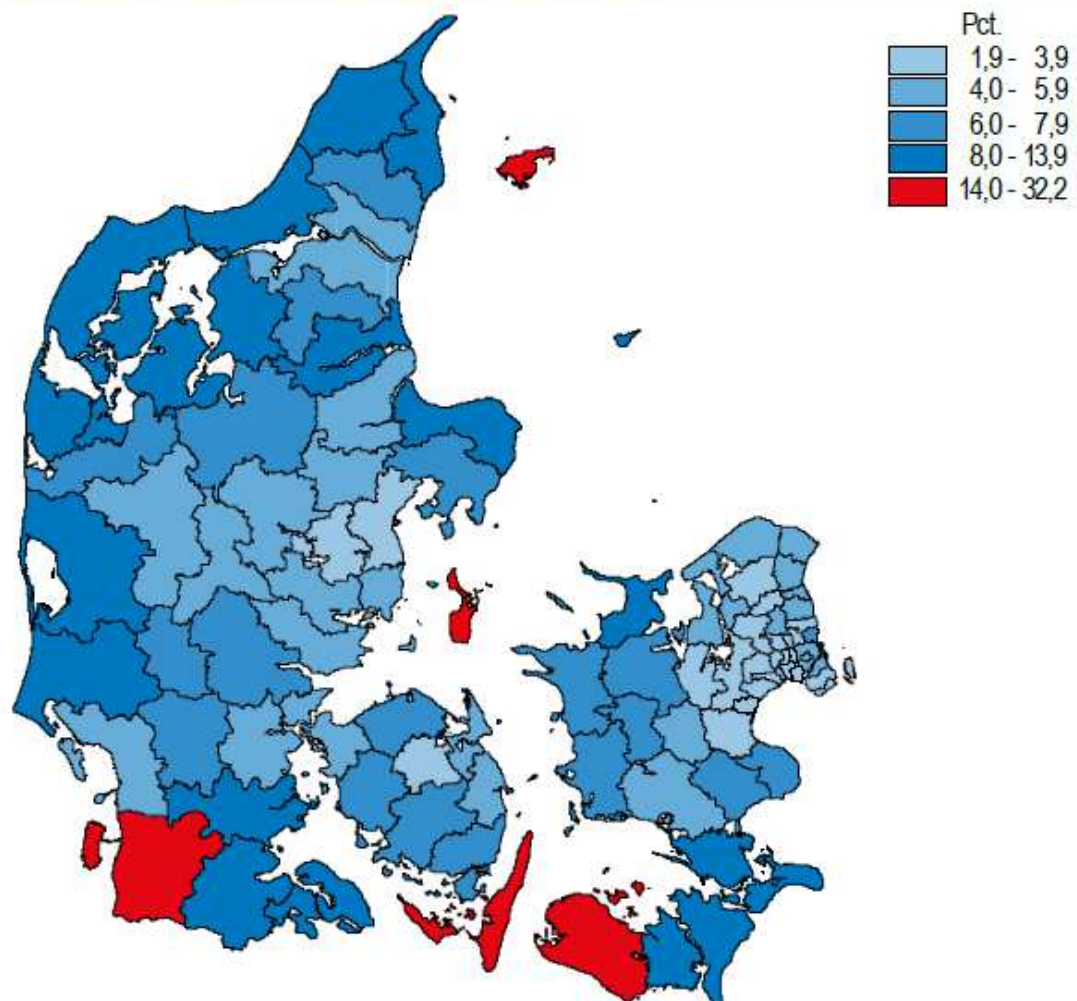
# Selv i amerikanske stater med stor tilvækst sker omstruktureringen

**TEXAS - 2010 Census Results**  
Percent Change in Population by County: 2000 to 2010



## KRISEN PÅ BOLIGMARKEDET – TOMGANGSRATE

Andel af boliger uden tilmeldte beboere. 1. januar 2014

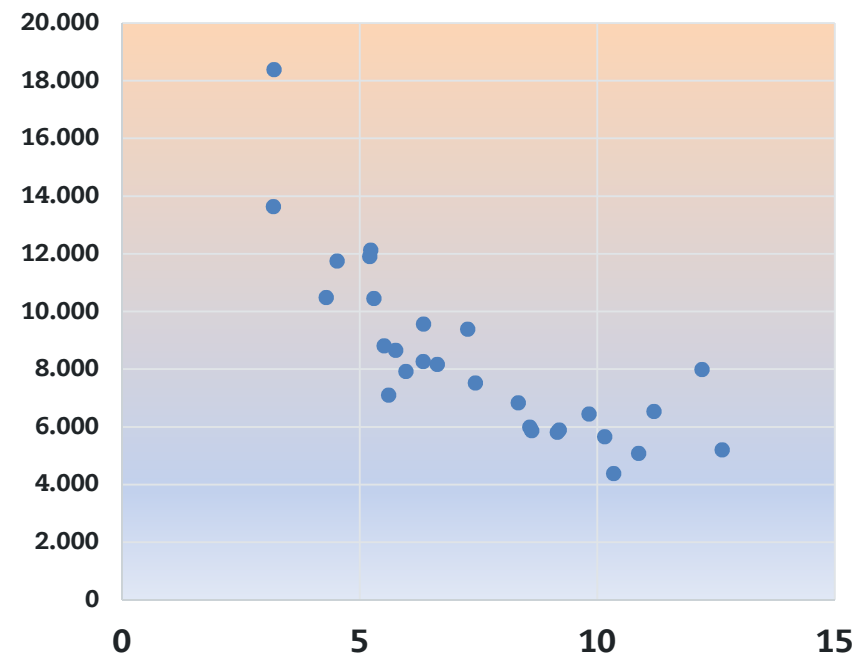




## TOMGANGSRATE FOR BOLIGER SAMT M2 PRISER FOR ENFAMILIEHUSE I REGION NORD- OG MIDTJYLLAND I 2014 (PRISER 3. KVARTAL 2014)

	Beboede	Ubeboet	Tomgang	m2 pris
Samsø	1954	927	32,176	n.a.
Læsø	991	464	31,89	n.a.
Lemvig	9618	1390	12,627	5.209
Frederikshavn	29702	4129	12,205	7.997
Jammerbugt	17181	2165	11,191	6.536
Thisted	20447	2493	10,867	5.089
Morsø	9979	1151	10,341	4.386
Struer	10005	1131	10,156	5.658
Hjørring	30527	3327	9,8275	6.450
Ringkøbing-Skjern	25092	2542	9,1988	5.898
Vesthimmerlands	17250	1739	9,1579	5.821
Skive	22101	2085	8,6207	5.877
Norddjurs	17992	1689	8,5819	5.994
Mariagerfjord	19223	1749	8,3397	6.836
Brønderslev	16204	1301	7,4322	7.529
Syddjurs	18623	1460	7,2698	9.392
Viborg	42749	3036	6,631	8.175
Holstebro	26237	1778	6,3466	9.564
Rebild	12229	827	6,3343	8.272
Hedensted	19398	1233	5,9764	7.931
Randers	45959	2808	5,758	8.653
Ikast-Brande	17784	1057	5,6101	7.106
Herning	39030	2279	5,517	8.814
Horsens	39405	2204	5,2969	10.451
Odder	9622	531	5,23	12.131
Aalborg	100935	5551	5,2129	11.904
Silkeborg	39202	1859	4,5274	11.754
Favrskov	19507	876	4,2977	10.490
Aarhus	153374	5072	3,2011	18.384
Skanderborg	23980	788	3,1815	13.638

Tomgangsrate versus kvadratmeterpris



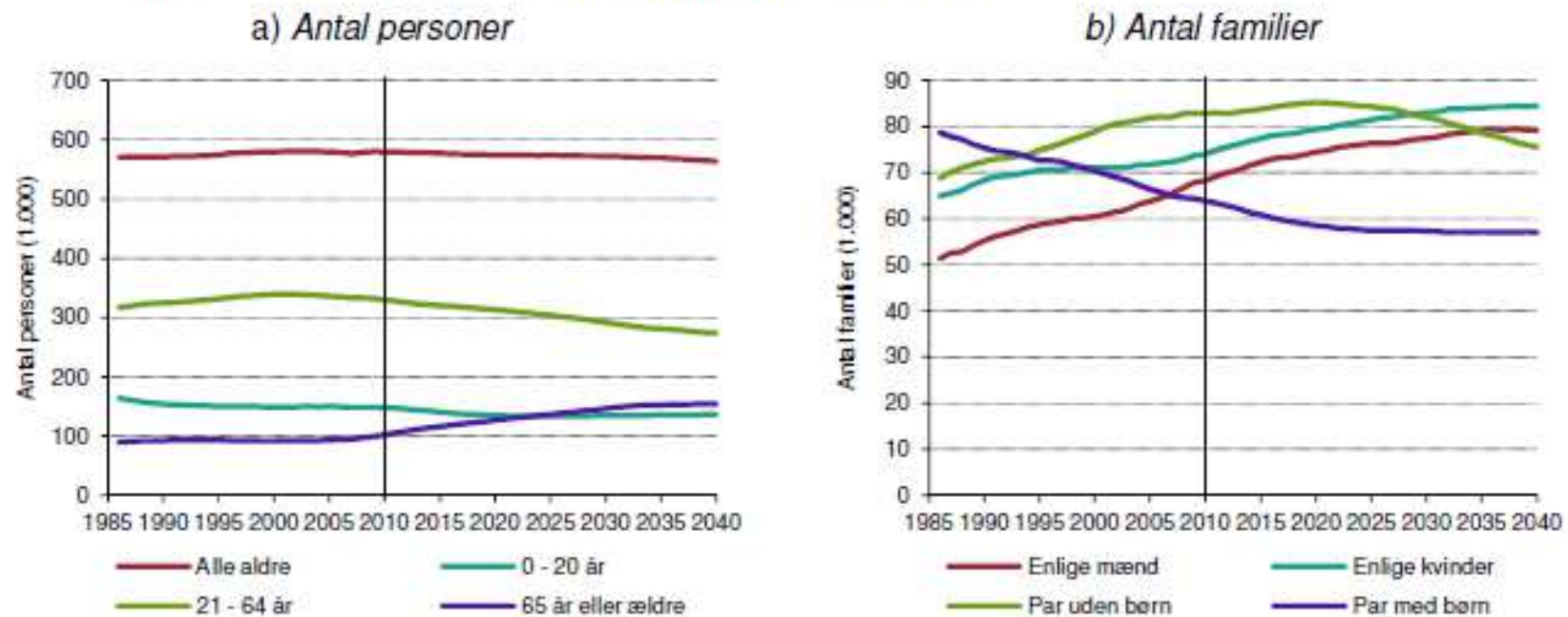
Ejerlejligheder ligger fra 8.327 kr. m<sup>2</sup> i Randers til 14.941 kr. i Aalborg og 26.019 kr. i Aarhus. Der er kun data for få kommuner, når det drejer sig om ejerlejligheder.



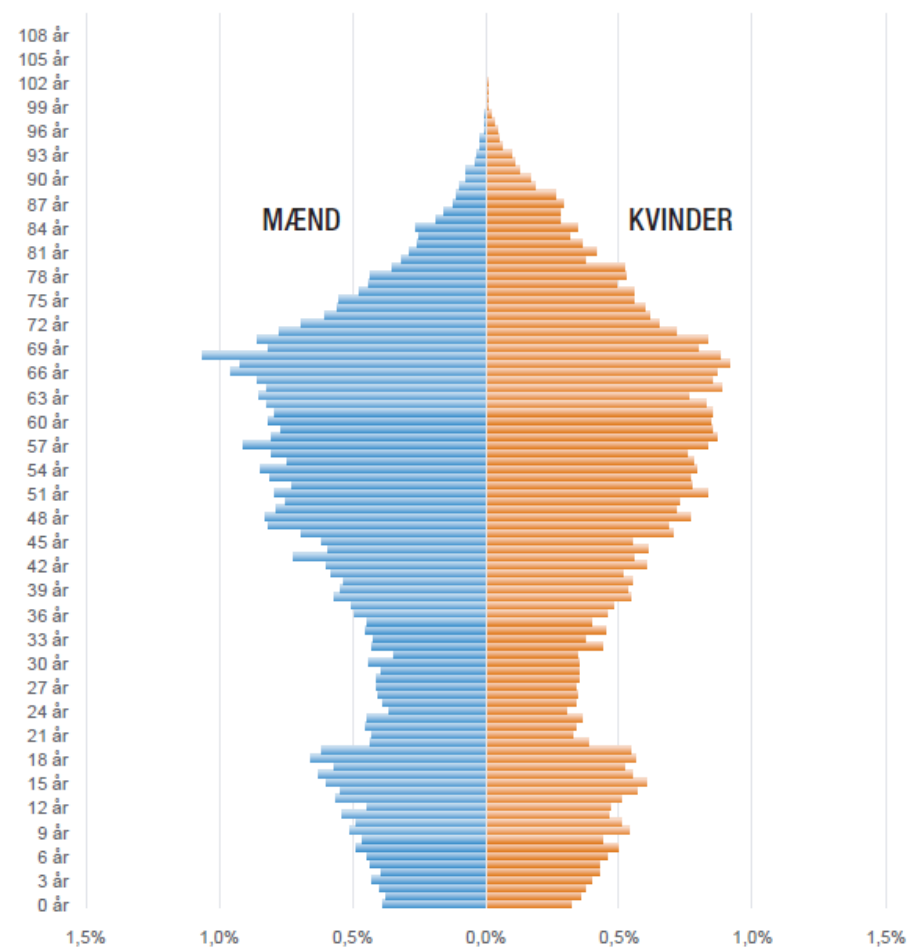
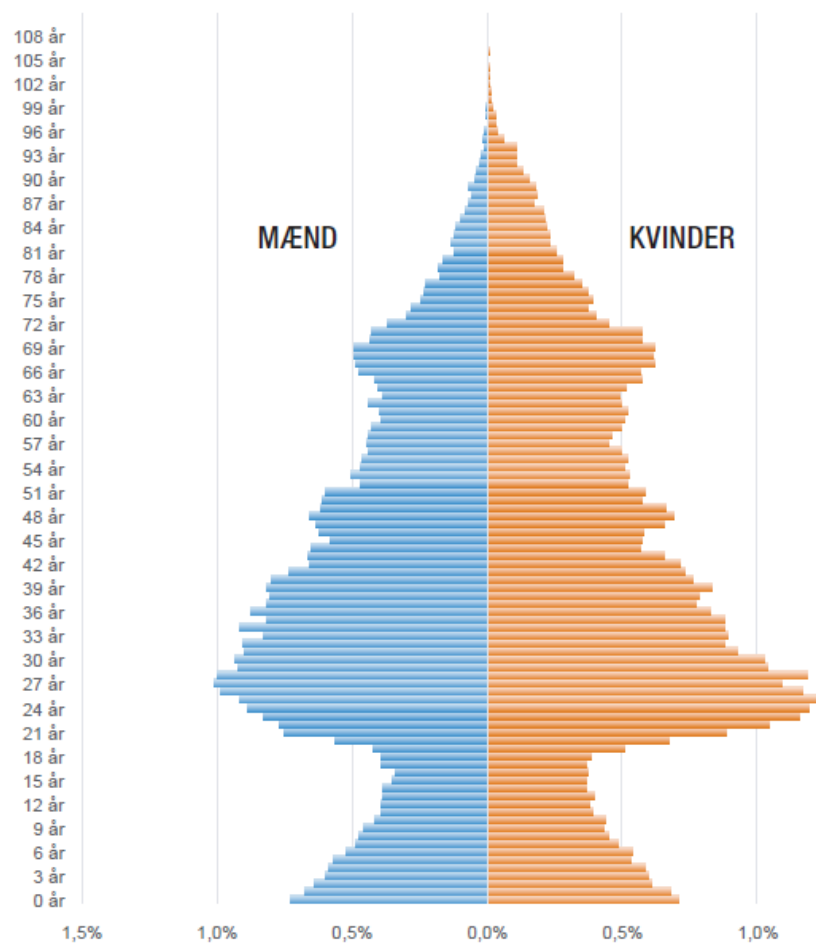
# PROGNOSE FOR NORDJYLLAND BASERET PÅ FREMSKRIVNINGSMODELLEN SMILE FRA DREAM

Se <http://www.bvc.dk/SiteCollectionDocuments/Analyser/Fremskrivning-af-den-danske-boligefterspoergsel.pdf>

Figur 5.31. Befolkningsudvikling i Nordjylland, 1986–2040.

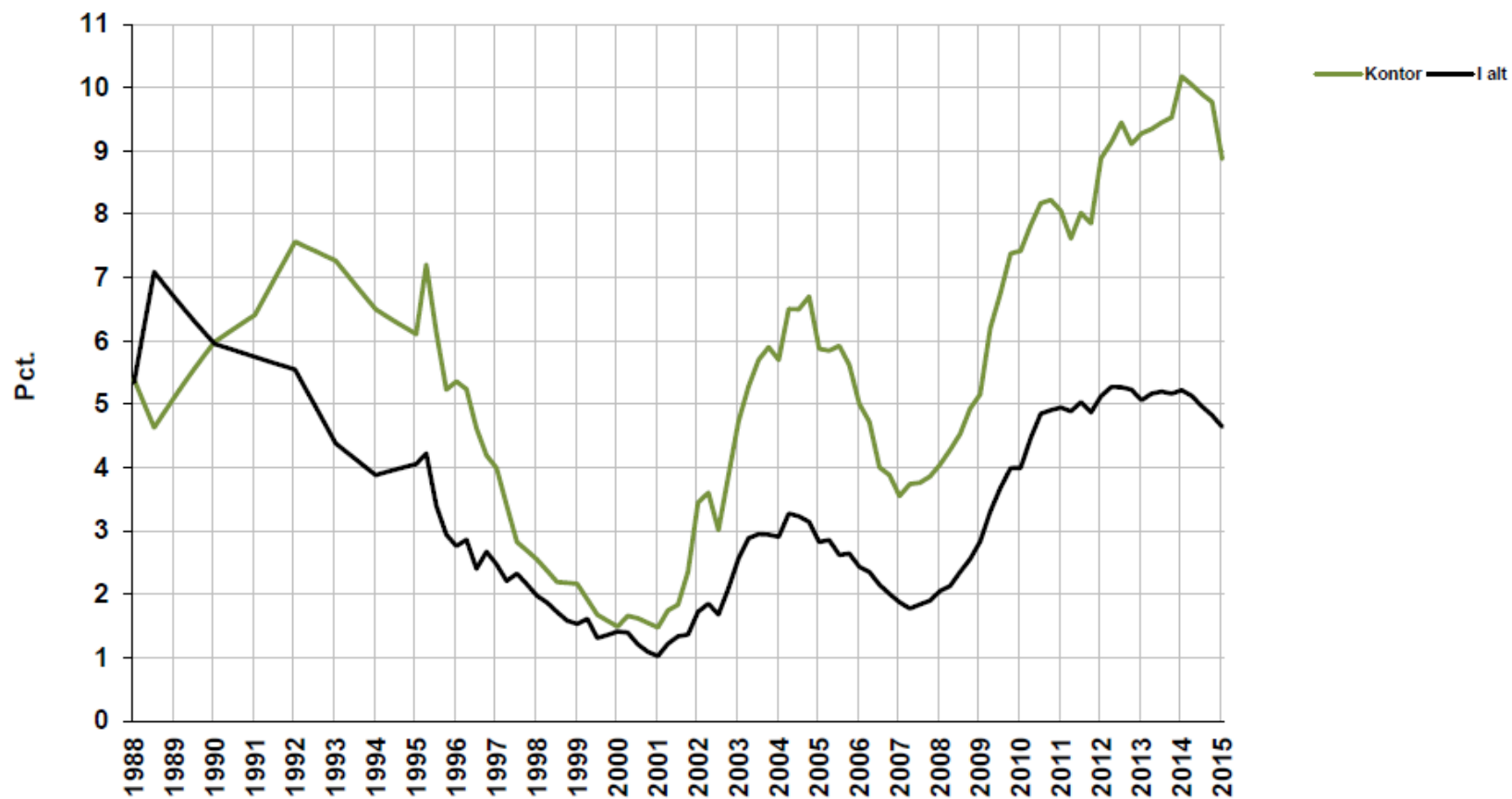


## Alderspyramider for Lolland samt for Frederiksberg 2014





## Ledighedsprocenter erhvervslokaler for hele landet 1988 – 2015 (www.oline.dk)



## Konvertering af produktion og administration til bolig



Karolinegården i  
Aarhus – 6.000 m<sup>2</sup>  
fra kontor til bolig

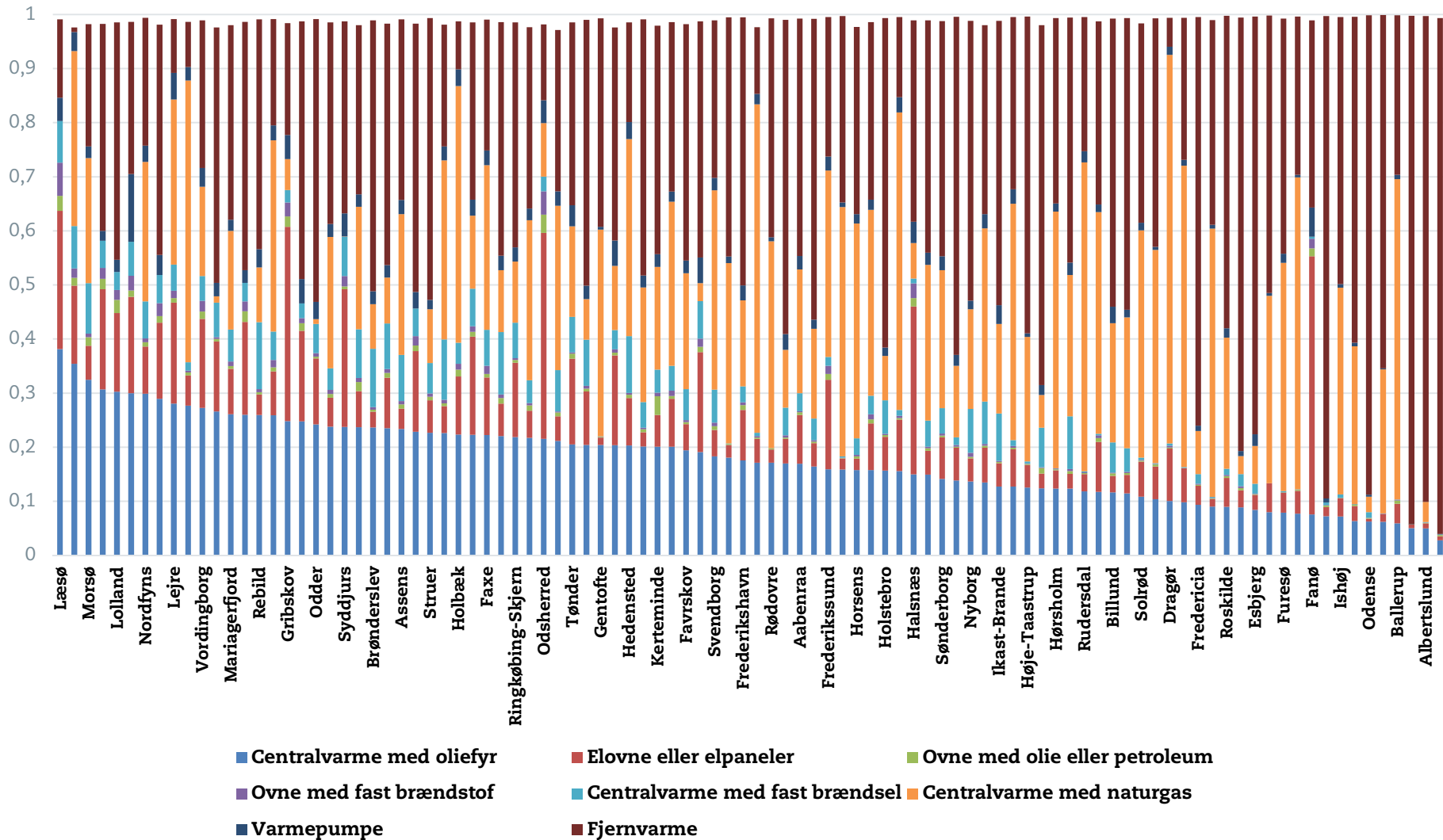
*Beliggenhed er konge, og mangel på centralt beliggende grunde er en hindring for den nødvendige udbygning af byernes boligmasse - medmindre tidligere erhvervsområder konverteres til boligformål*

Østre Havn i Aalborg  
DLG silo til boliger



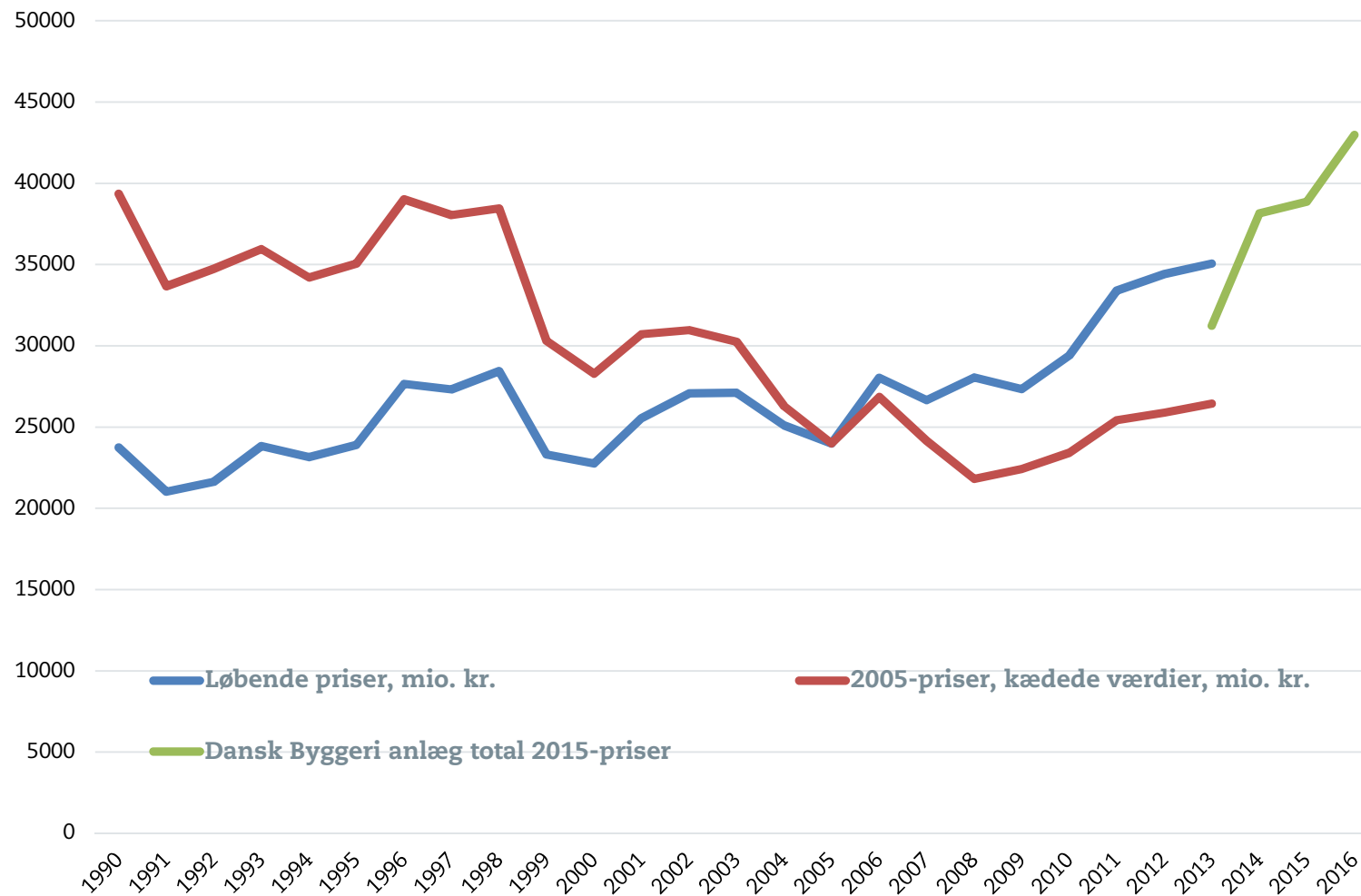
Potentiale for energirenovering stort – men behovet er størst for ejendomme med begrænsede belåningsmuligheder

### Relativ fordeling af etageareal bolig efter opvarmningsform i danske kommuner 2014

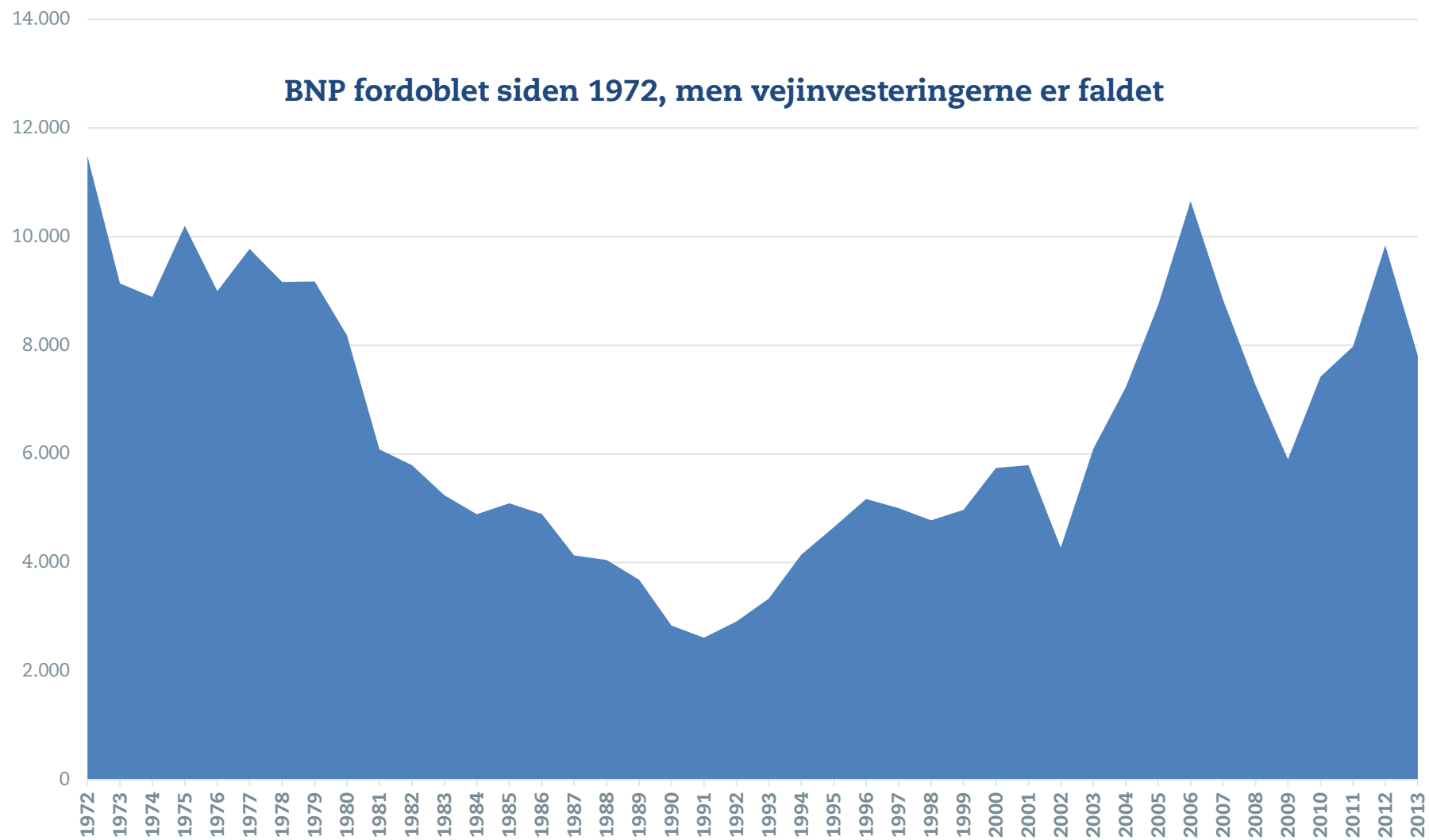




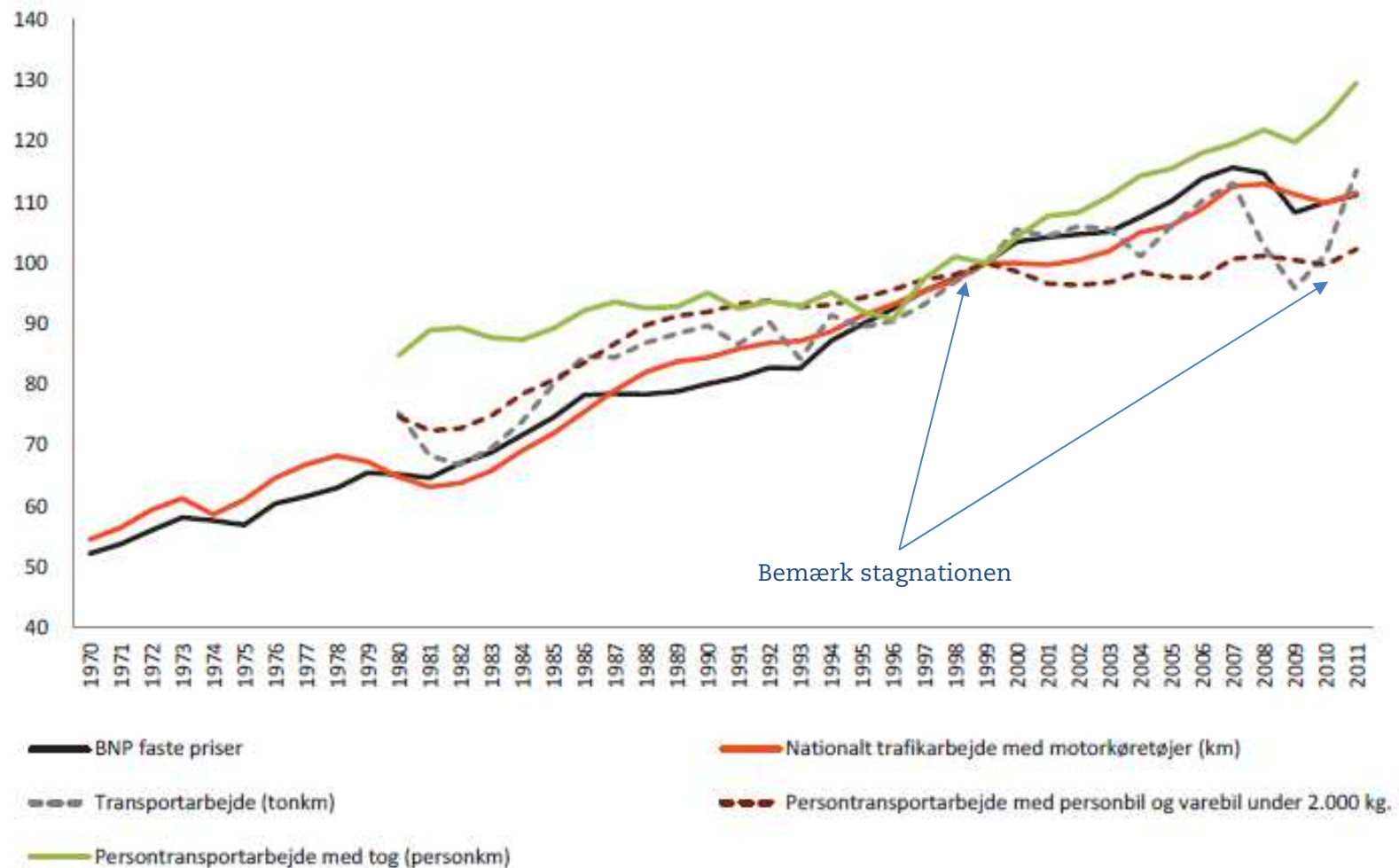
## Samlede anlægsudgifter i Danmark – [www.statistikbanken.dk](http://www.statistikbanken.dk) og Dansk Byggeri



## Anlægsudgifter til veje i 2013 millioner kr. ( sum af stat, amter og kommuner )



Den økonomiske vækst vil igen løfte transportbehovet – men fremtiden for persontransport med personbil mindre éntydig

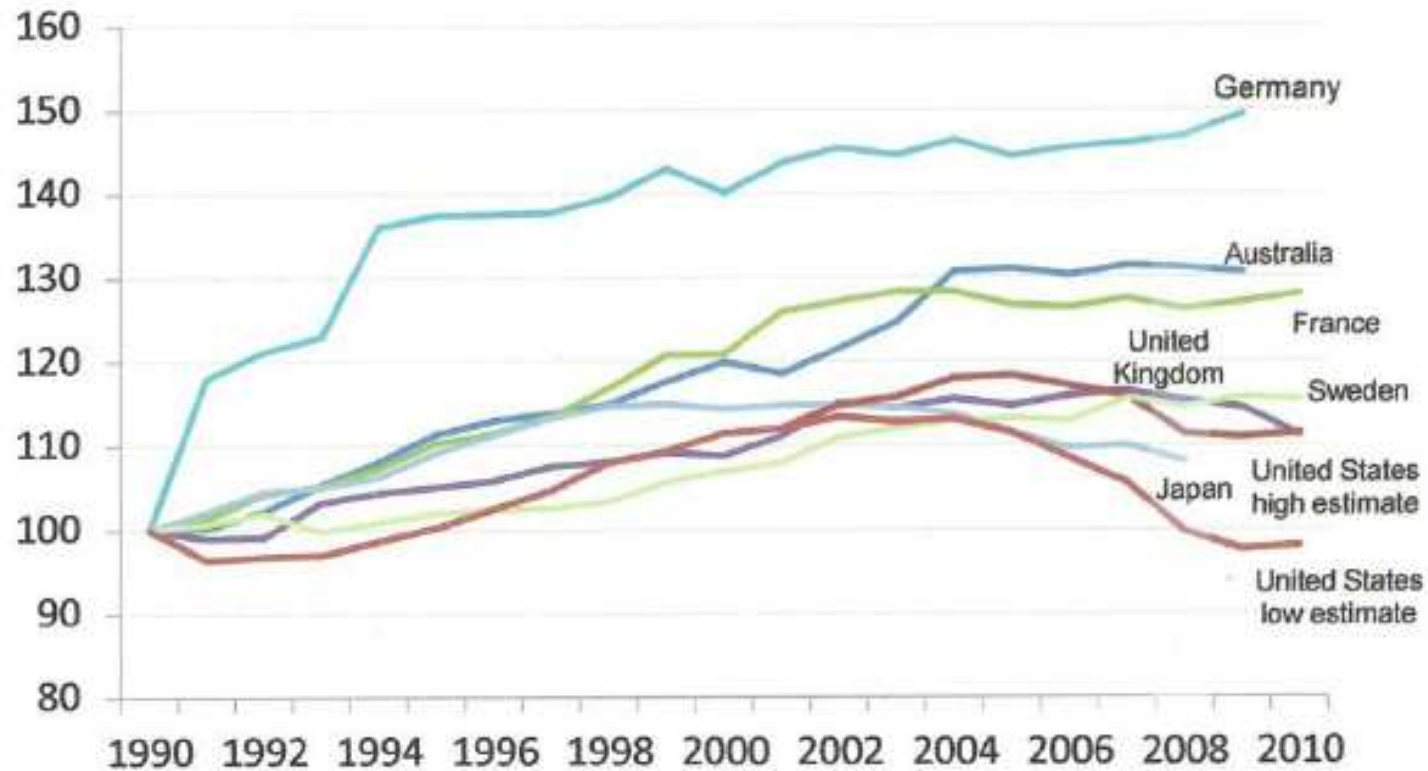


Figur 2-1: Udviklingen i BNP samt trafik (1970-2011) og transport (1980-2011). Indekset (1999=100).

Kilde: Danmarks Statistik (NAT02, NVG1) og Vejdirektoratet

## Har biltrafikken toppet – ”peak car” teorien

Figure 1. Passenger kilometres by private car and light trucks 1990-2009  
(Index 1990=100)



Source: International Transport Forum statistics.

Eksempel Seoul, Cheonggyecheon – 5.6 km freeway fra 1976





Og 900 millioner \$ senere



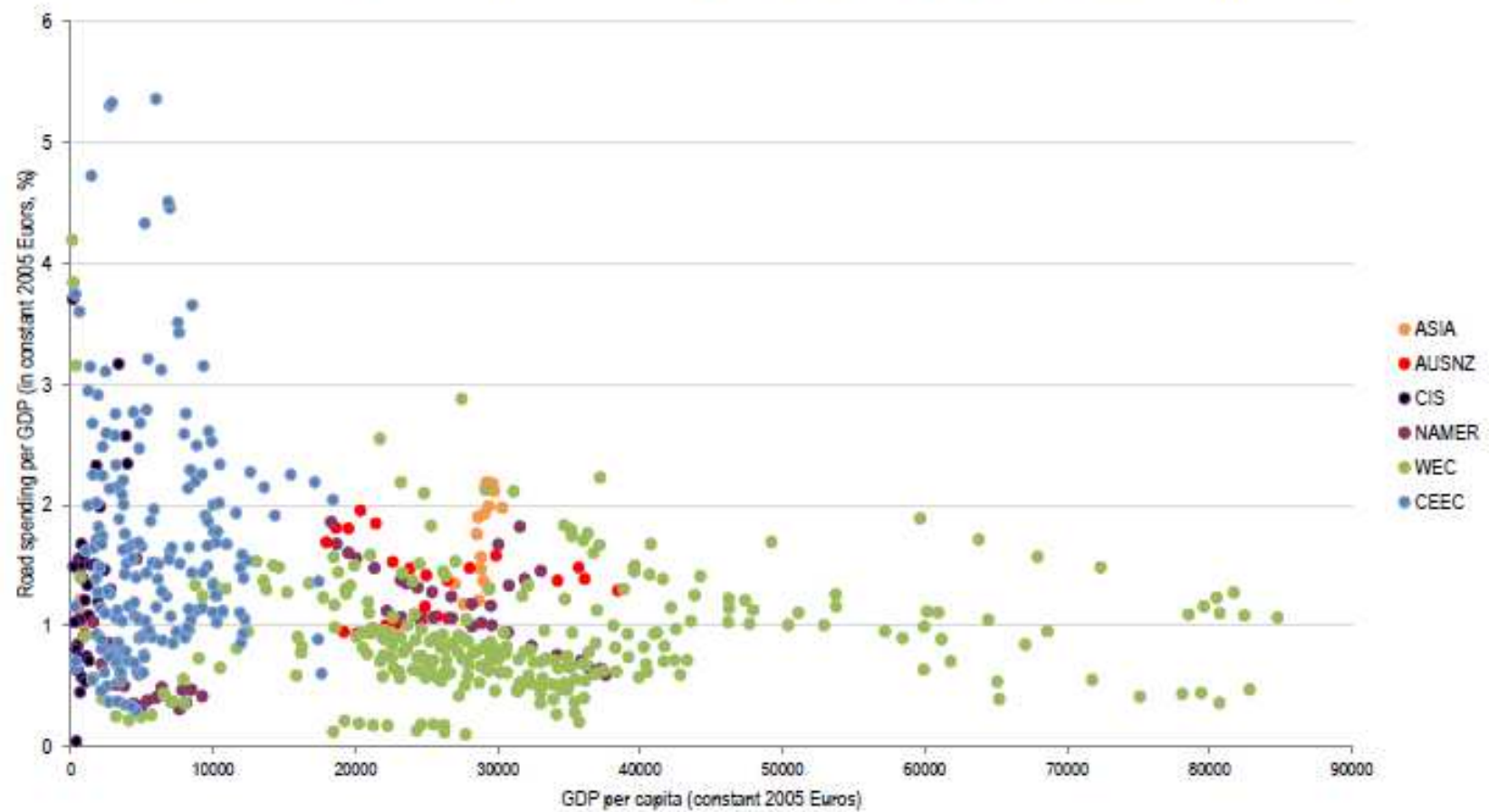


## Thomas B. Thriges gade projektet i Odense – et Realdania projekt

Gadegennembrud elimineres, 1.100 underjordiske parkeringspladser, 700 mio. kr. i anlægssum. Medfinansiering fra grundsalg og salg af p pladser. Realdania støtter med 255 mio. kr.



Figure 3. Relationship between road spending and level of income



Source: International Transport Forum at the OECD.



## Udfordringerne fra urbanisering for vejsektoren betyder

- højere grundpriser lægger pres på brug af værdifuld jord til veje og parkeringspladser ( Se fremtidens p anlæg under DOKK1, Aarhus )
- kødannelse giver incitament til brug af kollektive trafikformer og ”smart” teknologi
- prioritering af miljø og livskvalitet fjerner freeways og gadegennembrud ( Danmark : Thomas B. Thriges gade i Odense, USA : the big dig i Boston, Sydkorea Cheyonggyecheon )



Dokk1 i Aarhus – byggeri til 2,1 milliarder kr. – støttet af Realdania med 661 mio. kr.

Fulldautomatisk parkering til 1.000 biler under DOKK1

- I testfasen netop nu – Europas største fulldautomatiske p anlæg.

## Urbaniseringen stiller store krav i relation til klimatilpasning



*I den lille skala*

*Klimatilpasning i  
Kokkedal – Danmarks  
største  
Klimatilpasningsprojekt  
118 mio. kr., støttet  
med  
44,5 mio. kr.*



*I den store skala –  
G-Cans projektet i  
Tokyo – verdens største  
underjordiske  
drænsystem*