

Anders Nørregaard

MASTER THESIS

Vejleder: Erik Haller Pedersen

Cand.merc.FIR

19. August 2013

Copenhagen Business School

Institut for Finansiering og Regnskab

Specialet udgør 176.206 typeenheder
hvilket svarer til 79 normalsider af 2.230
anslag pr. side, inklusiv mellemrum

DEN DEMOGRAFISKE PÅVIRKNING AF EJERBOLIGMARKEDET I KBH SAMMENLIGNET MED DK



KBH og DK - Gennemsnitlig kvm. pris inkl. Inflation for enfamilieshuse og ejerlejligheder

The demographical influence on the Copenhagen housing market compared to DK in a period from 1974-2012

The paper sets up the hypotheses that the demographical influence has been more significant on influencing the housing market price vice, than communicated via the Medias, which mostly focus on economic factors such as the interest rate, overall economy etc.

In order to test the influence the paper goes through the development of the Copenhagen and the Danish housing market for a period of time from 1974 to 2012. It is seen that the market overall follows the same trends in the housing market, with rising prices etc. But the interesting part of the comparison is that CPH reacts more intense to changes - This is especially seen when the square meter price is compared.

In order to estimate the influence this have on the supply side of the demand and supply curve, 7 factors is analysed for the housing market. It is here concluded that the especially the amount of houses being build and offered on the market and as well the overall total of houses and apartments as a whole, influence the supply side and the prices (short term).

In order to estimate the influence from the demographical perspective, a period with a significant price difference between CPH and Denmark were identified. The period which has been identified runs from 1999 to 2009 - In this period the house prices in CPH for a family house were seen to be approximately 101,3 % higher and for apartments 21,3 % higher compared to DK, seen from an average perspective.

In order to identify the factors with the largest influence on the housing prices from a demographical perspective, the following factors were analysed for the period up to 1999 (from 1996-1999) and in the end from 2006 to 2009 where the market crashes – The factors analysed is the following: Population, Population Growth, Population by age, Households size, Frequency of movements, Labour & Unemployment, Wages and Education level.

It is concluded that the most significant influencers from a demographical perspective with regards to the housing prices is the following; "Unemployment", "Number of inhabitants", "Age allocation" and finally "Wages". It is seen that during the rise of the housing market, that these factors developed in a direction which all supported the increasing prices to some extent, especially for CPH. Most importantly it is seen, that the unemployment rates fell with -44% during the price increase from 1996-1999 up to the identified period from 1999 to 2009. At the same time the population grow and the salaries went up. All these factors reacted more strongly for CPH compared to DK. When the prices started to fall in 2006 - one factor went up with 37,5 % for CPH - This was again the unemployment now just going the opposite direction compared to the price rise.

Overall it is concluded that the above factors reacted more intense for the CPH housing market compared to DK and that this development could to some extent, support the increased prices there were seen in CPH for the identified period.

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.0 INTRODUKTION	4
1.1 Problemformulering	4
1.2 Afgrænsning	5
1.3 Formål	6
1.4 Metode	6
1.5 Formkrav	7
1.6 Dataindsamling	7
1.7 Data, Statistik og Grafer	7
1.8 Forkortelser og definitioner	8
1.9 Kildekritik	9
2.0 TEORI – PRISFASTSÆTTELSEN PÅ EJERBOLIGER	9
2.1 Prisfastsættelsen af Ejerboliger	9
2.2 Faktorer med direkte indflydelse på boligpriserne	10
2.2.1 Økonomiske faktorer	10
2.2.2 Bank og realkredit	11
2.2.3 Markedet	11
2.2.4 Boligbyrde	12
2.2.5 Generel efterspørgsel (lejemarkedet som alternativ til bolig køb)	12
2.2.6 Politiske tiltag	13
2.2.7 Demografi	13
2.3 Prisfastsættelsen af ejerboliger på kort sigt	14
2.4 Prisfastsættelsen af ejerboliger på lang sigt	15
2.5 Teori for prisdannelsen af ejerboliger	16
2.5.1 Prismodel for ejerboliger: DiPasquale og Wheaton (DW)	16
2.5.2 Prismodel for ejerboliger: Tobin Q's	18
2.6 Delkonklusion	20
3.0 BOLIGMARKEDET	20
3.1 Det danske boligmarked (perioden 1974-2012)	21
3.1.1 Gennemsnitlig ejendomsvurdering for enfamilieshuse og ejerlejligheder for DK (1)	22
3.1.2 Gennemsnitlig salgspris for enfamilieshuse og ejerlejligheder for DK (2)	23
3.1.3 Salgspris vs. Ejendomsvurdering for DK (3)	23
3.1.4 Den samlede købesum på markedet for enfamilieshuse og ejerlejligheder i DK (4)	24

3.1.5 Udbud af enfamilieshuse og ejerlejligheder til salg på markedet i DK (5).....	25
3.1.6 Kvadratmeter prisen for enfamilieshuse og ejerlejligheder i DK (6).....	25
3.1.7 Antal salg af enfamilieshuse og ejerlejligheder i DK (7)	26
3.1.8 Antal enfamilieshuse og ejerlejligheder i DK (8).....	27
3.2 Opsummering.....	27
3.3 Det Københavnske boligmarked (perioden 1974-2012)	28
3.3.1 Gennemsnitlig ejendomsvurdering for enfamilieshuse og ejerlejligheder (KBH & FRB) (1)	29
3.3.2 Gennemsnitlig salgspris for enfamilieshuse og ejerlejligheder (KBH & FRB) (2)	29
3.3.3 Salgspriser vs. Ejendomsvurdering (KBH & FRB) (3)	30
3.3.4 Den samlede købesum på markedet for enfamilieshuse og ejerlejligheder (KBH & FRB) (4)	30
3.3.5 Udbud af enfamilieshuse og ejerlejligheder til salg på markedet (KBH & FRB) (5)	31
3.3.6 Kvadratmeter prisen for enfamilieshuse og ejerlejligheder (KBH & FRB) (6)	32
3.3.7 Antal salg af enfamilieshuse og ejerlejligheder (KBH & FRB) (7).....	32
3.3.8 Det Københavnske boligmarked (KBH & FRB) (8)	33
3.4 Opsummering.....	33
4.0 ANALYSE.....	34
4.1 Sammenligning af udviklingen for boligmarkedet i KBH med DK.....	35
4.1.1 Gennemsnitlig ejendomsvurdering for enfamilieshuse og ejerlejligheder (1)	36
4.1.2 Gennemsnitlig salgspris for enfamilieshuse og ejerlejligheder (2).....	36
4.1.3 Salgspriser vs. Ejendomsvurdering (3).....	37
4.1.4 Den samlede købesum på markedet for enfamilieshuse og ejerlejligheder (4).....	37
4.1.5 Udbud af enfamilieshuse og ejerlejligheder til salg på markedet (5).....	38
4.1.6 Kvadratmeter prisen for enfamilieshuse og ejerlejligheder (6)	39
4.1.7 Antal salg af enfamilieshuse og ejerlejligheder (7)	40
4.1.8 Antal boliger i DK (8)	40
4.2 Delkonklusion	41
4.3 Identifikation af periode med største udsving mellem KBH og DK	42
4.4 Delkonklusion	43
4.5 Analyse af de 8 beskrevne faktorer og deres indvirkning på boligmarkedet.....	44
4.5.1 Periode med største udsving mellem KBH og DK:	44
4.6 Delkonklusion	49
5.0 DEMOGRAFI FOR KBH og DK.....	50

5.1 Demografisk udvikling for KBH og DK	50
5.1.1 Befolkningen	52
5.1.2 Befolkningsvækst	52
5.1.3 Befolkning fordelt på alder	53
5.1.4 Husholdningernes sammensætning	54
5.1.5 Frekvens af flytninger inden for kommunen	54
5.1.6 Arbejdsstyrken & Ledighed.....	55
5.1.7 Lønudvikling og uddannelses niveau	56
5.2 Delkonklusion	58
5.3 Gennemgang af udviklingen op til, under og efter den identificerede periode	60
5.4 Analyse af de 7 demografiske faktorer og deres indvirkning på kvm. priserne	61
5.5 Delkonklusion	64
6.0 SAMMENFATNING OG ANALYSE AF BOLIGMARKEDET OG DEMOGRAFIEN	67
6.1 Sammenfatning af demografien og boligmarkedet for KBH sammenlignet med DK.....	67
6.1.1 Befolkning og befolkningsvækst	68
6.1.2 Antal boliger set som andel af befolkningen sammenlignet med udviklingen i kvm. priser	70
6.1.3 Antallet af solgte boliger, udbud på markedet og flyttefrekvens	72
6.1.4 Udbud sammenlignet med kvm. priser	72
6.1.5 Ledigheden sammenholdt med arbejdsstyrken samt lønudvikling og uddannelses niveau	73
6.1.6 Ledigheden sammenlignet med kvm. priser	74
7.0 KONKLUSION	75
8.0 PERSPEKTIVERING	79
9.0 BIBLOGRAFI	80
10.0 APPENDIX	82

1.0 INTRODUKTION

Der har i Danmark været en særlig fokus på boligmarkedet i løbet af det sidste årti (2002-2012) hvilket primært har været forårsaget af en periode med markante stigninger i boligpriserne med efterfølgende fald som ikke har været set tidligere i samme grad (for perioden 1974-2012)¹.

Fokus i medierne har generelt været på økonomiske konjunkturer og politiske tiltag, men har i mindre grad belyst den demografiske indvirkning af udviklingen på boligmarkedet.

I en tid hvor boliger i udkants Danmark har nogle af landets højeste liggetider² og hvor den overordnede trend går mod urbanisering³, er en del af hypotesen i afhandlingen at den markante prisudvikling der er set for København sammenlignet med DK, ligeledes skyldes udviklingen i demografien.

Boligmarkedet bliver overordnet påvirket fra flere sider, men det ønskes som udgangspunkt at isolere den demografiske udvikling i forhold til boligmarkedet for KBH og DK i denne afhandling.

1.1 Problemformulering

Boligmarkedet i København har i årrækken fra 1974 til 2012 udviklet sig med for så vidt stigende som faldende kvm. priser. Specielt i midten af tusinderne (2000-2010) ses en stigning med efterfølgende fald for KBH, som umiddelbart ikke har været set tidligere i den beskrevne periode på 38 år⁴.

Afhandlingen tager derfor udgangspunkt i prisudviklingen (kvm. priser) for perioden 1974 til 2012 på boligmarkedet i København og Frederiksberg for EnF og EjL og analysere om denne udvikling har været gældende for det samlede danske boligmarked.

Følgende vil derfor blive undersøgt:

- *Hvordan har boligmarkedet for KBH⁵ udviklet sig i perioden 1974-2012 sammenlignet med DK*
- *Hvordan har boligpriserne (kvm. priser) for KBH⁶ udviklet sig sammenlignet med DK i perioden 1974-2012*

Det vil efterfølgende blive belyst om der har været en specifik periode hvor boligmarkedet i KBH, har adskilt sig signifikant at resten af DK rent prismæssigt.

¹ http://www.evm.dk/resources/oem/publications/6E902279FBA749EEBDF25224BEFB7AE5/10372/Boligmarkedet_og_boligejernes_oekonomi/html/chapter02.htm

² <http://www.boliga.dk/liggetid-kommuner.html>

³ http://da.wikipedia.org/wiki/Urbanisering_i_Danmark

⁴ http://www.evm.dk/resources/oem/publications/6E902279FBA749EEBDF25224BEFB7AE5/10372/Boligmarkedet_og_boligejernes_oekonomi/html/chapter02.htm

⁵ KBH og FRB

⁶ KBH og FRB

For denne periode vil det herefter blive undersøgt om de enkelte faktorer der er blevet belyst i sammenligningen og beskrivelsen af boligmarkedet i KBH og DK, kan være med-forklarende til den udvikling vi ser for denne specifikke periode.

Følgende vil derfor blive undersøgt:

- *Hvilke allerede beskrevne faktorer for boligmarkedet i KBH⁷ kan være medforklarende til prisudviklingen der ses for KBH⁸ sammenlignet med DK i den identificerede periode*

På baggrund af denne sammenligning vil det blive undersøgt om den Demografiske udvikling op til og i denne specifikke periode, kan forklare de potentielle signifikante prisforskelle der har været mellem KBH og DK for hhv. EnF og EjL.

For at belyse dette vil følgende blive undersøgt:

- *Hvilke demografiske faktorer har haft indflydelse på boligmarkedets udvikling i KBH⁹ sammenlignet med DK og hvordan har disse påvirket prisudviklingen (kvm. prisen) i KBH¹⁰ for den identificerede periode*

Ved gennemgang af ovenstående problemformulering ønskes en øget forståelse af de demografiske faktorer der influerer boligmarkedet, de beskrevne faktorerens indflydelse overordnet set, samt den Demografiske indvirkning på prisudviklingen i en periode med signifikante prisforskelle mellem KBH og DK. Derfor vil afhandlingen blive afsluttet med en sammenfatning af udviklingen fra udbuds- (boligmarkedet) og efterspørgselsiden (demografien) op til og for den identificerede periode og potentielt påvise hvordan udviklingen i kombination har drevet prisudviklingen for KBH i den specifikke årrække.

1.2 Afgrænsning

Det er i afhandlingen valgt at beskæftige sig udelukkende med det Københavnske (KBH og FRB) og Danske ejerboligmarked, der derfor ikke vil blive sat i forhold til alternative boligformer. Perioden for afhandlingen dækker 1974.01 til 2012.01 for så vidt muligt data er tilgængelig. Begrundelsen for denne afgrænsede periode vil blive berørt i afsnittet ”1.6 Dataindsamling” senere i opgaven.

Afhandlingen fokuserer i sin beskrivelse af ejerboligmarkedet på 7 beskrivende faktorer, samt prisudviklingen – disse faktorer vil være gennemgående i opgaven. Ligeledes vil opgaven fokusere på demografiens indvirkning på boligmarkedet for KBH og DK, igen til brug for analysen og sammenligningen.

⁷ KBH og FRB

⁸ KBH og FRB

⁹ KBH og FRB

¹⁰ KBH og FRB

Afhandlingen dækker ikke nedenstående, men overordnet vil disse faktorer dog kort blive gennemgået under teori delen:

- Udlandet (sammenligner med andre markeder)
- Politiske faktorer (politiske indgreb etc.)
- Økonomiske og finansielle faktorer (renter etc.)
- Markeds influerende faktorer (bygge sektor, realkredit institutioner, banker etc.)

1.3 Formål

Formålet med opgaven er at teste hypotesen omkring den demografiske indvirkning på den generelle udvikling af boligmarkedet og om hvor vidt disse har været langt mere medforklarende til prisudviklingen end antaget. Herunder ønskes det belyst hvilke faktorer, der har været de primære drivere, under en op- og efterfølgende nedgang på boligmarkedet for en specifik periode, med markante prisforskelle mellem KBH og DK.

1.4 Metode

Afhandlingen starter med en grundlæggende beskrivelse af nogle af de vigtigste faktorer der influerer prisen på ejerboliger, herunder økonomiske faktorer, politiske tiltag, bank og realkredit, boligmarkedet og demografi. Dernæst vil den generelle teori for den kort- og langsigtede prisdannelses model for ejerboliger blive beskrevet. Efterfølgende vil opgaven se på den relevante teori på området, der vil blive gennemgået og forklaret, for derefter at afsluttes med refleksion over fordele og ulemper i den gennemgåede teori - Dette danner efterfølgende oplægget for opgaven. Herefter beskrives boligmarkedet for hhv. KBH og DK indenfor 8 overordnede faktorer, her ses følgende; Gennemsnitlig ejendomsvurdering for enfamilieshuse og ejerlejligheder, Gennemsnitlig salgspris for enfamilieshuse og ejerlejligheder, Salgspris vs. Ejendomsvurdering, Den samlede købesum på markedet for enfamilieshuse og ejerlejligheder, Udbud af enfamilieshuse og ejerlejligheder til salg på markedet, Kvadratmeter prisen for enfamilieshuse og ejerlejligheder, Antal salg af enfamilieshuse og ejerlejligheder og til sidst Antal boliger i DK. I den efterfølgende analyse af boligmarkedet, sammenlignes og analyseres de to perioder fra 1974 til 2012 hentet fra Skats ejendomsstatistik på halvårsbasis for hhv. KBH og DK og en tiårig periode udvælges hvor den mest signifikante prisforskel mellem KBH og DK ses. Efter at denne tiårige periode er blevet defineret forklares boligmarkedets udvikling ud fra egne faktorer (forøgelse af nybyg, udbud, etc.) altså udbudssiden. Her efter analyseres selve efterspørgselssiden og de faktorer der ud fra en demografisk vinkel har den største effekt på efterspørgslen og dermed prisdannelsen af boliger. Følgende faktorer vil her blive belyst; befolkningen, befolkningsvæksten befolkning fordelt på alder, husholdningerne størrelsen, frekvens af flytninger, arbejdsstyrken & ledigheden samt lønudviklingen og uddannelses niveau. Til sidst vil udbud og efterspørgselssiden blive sammenlignet og der vil blive konkluderet på effekten af begge sider.

Der er i opgavens første del (den beskrivende del) valgt at medtage grafer i selve opgaven, da det øger læserens forståelse af udviklingen på boligmarkedet for hhv. KBB og DK – Dette giver et øget overblik over udviklingen, samt en god visuel forståelse i forhold den efterfølgende analyse. Grafer er ligeledes valgt medtaget i den demografiske analyse del. For hvad resten af opgaven angår, er grafer placeret bagerst i appendiks med direkte referencer.

1.5 Formkrav

Afhandlingen starter med 1-sides resume på engelsk samt en engelsk titel. Afhandlingen skal i gennemsnit bestå af max 2.275 anslag med mellemrum fx 35 linjer med 65 anslag på hver. Tekststørrelse skal være min. 11. Grafer tabeller mv. tæller ikke som anslag, men må samlet set i forhold til opgaven ikke overstige max. antallet af 80 sider. Områder der ikke tæller i de 80 sider er følgende: forside, forfatter bekræftelse, kildeoversigt og appendiks.

Formkrav:	Faktisk i opgaven:
Max 80 sider	79 sider (+ Bibliografi og Appendiks)
Max totalt anslag; 182.000	Total 176.206 anslag i opgaven
Gnm. 2.275 anslag pr side (inklusive mellemrum)	Gnm. 2.230 anslag pr side (inklusive mellemrum)

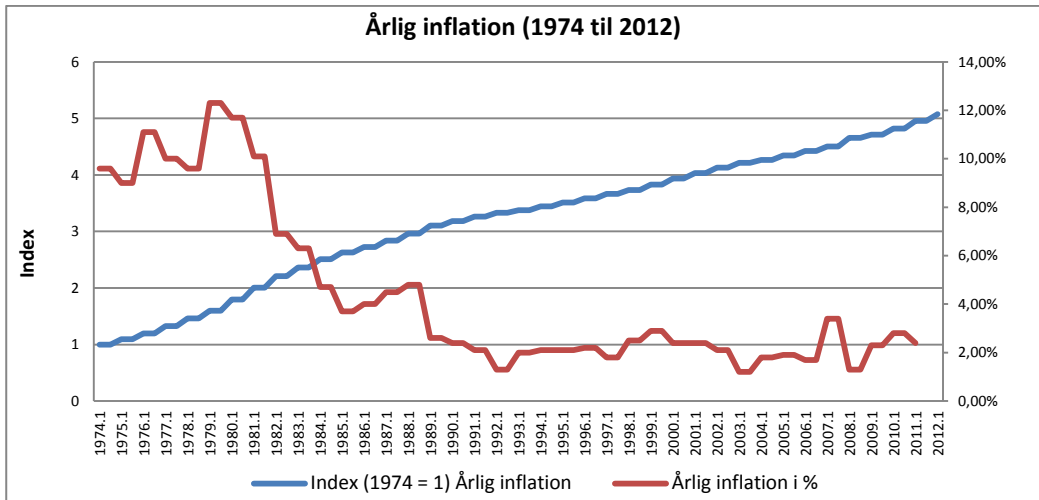
1.6 Dataindsamling

Analyseperioden i opgaven strækker sig fra **1974.01 til 2012.01**. Dette skyldes primært at det ikke har været muligt at indhente data for de ønskede områder fra før 1974.01 på halvårsbasis, samt efter 2012.01 fra Skat. Empirisk data er primært blevet indhentet fra Danmarks statistik samt Skats halvårs udgivelser der detaljeret beskriver ejendomssalget i DK. Da disse halvårlige udgivelser ikke er udgivet elektronisk for hele perioden har en del af arbejdet har bestået i afskrift af disse med efterfølgende input til Excel, hvilket har været vigtigt for opgavens detaljeniveau historisk set. Der ud over er en bred vifte af kilder brugt, hvilket kan ses i kildefortegnelsen til sidst i opgaven samt under bibliografi. For demografien er den primære kilde statistikbanken. Her er data for de forskellige faktorer på årsbasis for hele perioden 1974 til 2012 om muligt.

1.7 Data, Statistik og Grafer

Inflation: Hoveddelen af data i opgaven er beregnet deflateret for at give det bedst mulige vurderings- og sammenlignings grundlag. ”Formålet med deflatering er at foretage en sammenligning over tid, renset for virkningerne af prisændringer. De deflaterede størrelser skal derfor kunne opfattes som produktet af basisårets pris (som udgangspunkt 1974) og varierende mængder. Resultatet af deflateringen er udtryk for den mængdemæssige eller *reale* udvikling i den pågældende størrelse. Deflatering omtales fastprisberegning eller beregning i konstante priser”¹¹.

¹¹ Denstoredanske.dk (http://www.denstoredanske.dk/Samfund,_jura_og_politik/%C3%98konomi/Nationalprodukt_mv./deflatering)



Kilde: <http://www.dst.dk/da/Statistik/emner/prisindeks/forbrugerprisindeks-og-aarlig-inflation.aspx>

Som det kan ses i ovenstående graf har inflationen i perioder været på helt op til +12 % pro anno og det er derfor besluttet at deflatere data for at få det bedst mulige sammenligningsgrundlag på tværs af afhandlingen. Det ses at udviklingen i løbende priser total set i perioden fra 1974.01 til 2012.01 er steget fra index: 1 til index: 5 - altså en stigning i priser med faktor 5.

Data: Det er for så vidt muligt forsøgt at få et ens sammenligningsgrundlag, hvilket betyder at der gås efter konsistens i perioden 1974.01 til 2012.01. I delperioder har data ikke været tilgængeligt, det er der forsøgt udregnet (estimeret) eller udeladt hvis grundlaget herfor ikke har været til stede – 2012.01 (første halv år 2012 er medtaget da der var tilgængelig data, normalt ønske hele (årlege) dataserier).

1.8 Forkortelser og definitioner

Opgaven benytter sig af flere forkortelser der vil være defineret nedenfor:

1. EnF = Enfamilieshuse
2. EjL = Ejerlejligheder
3. Enfamilieshuse = (Række-, kæde-, dobbelthuse og Parcel/Stuehuse)
4. Ejerlejligheder = (Ejerlejligheder)
5. Boligmassen = EnF og EjL
6. Første halv år 2012 = 2012.01
7. Andet halv år 2012 = 2012.02
8. DK = Hele Danmark
9. KBH = KBH og Frederiksberg
10. Hele perioden = 1974-2012

Igennem hele opgaven dækker KBH over KBH og Frederiksberg

1.9 Kildekritik

Informationer vedrørende boligmarkedet er primært indsamlet fra SKAT's halvårsrapporter 1974-2012 over ejendomssalg for KBH og DK.

Informationer vedrørende demografien mv. er primært indhentet fra Statistikbanken.dk – begge kilders validitet må regnes for høj og derfor stills der ikke umiddelbart spørgsmålstejn ved datens kvalitet.

Hvad angår avisartikler, internet data mv. skal dette altid vurderes ud fra hver enkelt datasæt eller information der er brugt i opgaven. Overordnet kan avisartikler og enkelte informationer fundet på internettet for det meste udfordres i forhold til den synsvinkel de er udarbejdet fra.

2.0 TEORI – PRISFASTSÆTTELSEN PÅ EJERBOLIGER

På trods af at køb af fast ejendom er en af de største økonomiske investeringer for husholdningerne, er prisfastsættelse af boliger oftest baseret på et skøn fra en eller flere ejendomsmæglere i forhold til prisen på lignende boliger i et givent område.

Det er dog sjældent at to ejendomme kan sammenlignes i forholdet 1:1 da der er mange ting der spiller ind, her i blandt de vigtigste så som beliggenhed, størrelse og stand. Dette kan derfor synes som en upræcis måde at opgøre prisen af en ejerbolig på, især da netop køb af ejerbolig vil have en betydelig effekt på den samlede økonomi, over en længere årrække for en given husholdning.

Der vil i det efterfølgende afsnit blive set på faktorer der kan influere priserne på fast ejendom - dette ses eksempelvis som politiske tiltag, økonomiske faktorer eller adgangen til lån.

Der er behov for økonomiske modeller der kan estimere prisen på ejerboliger og samtidig give vejledning i forhold til mulige justeringer af faktorerne, når markederne er i uligevægt – et udvalg af disse vil blive beskrevet nedenfor.

2.1 Prisfastsættelsen af Ejerboliger

I det følgende afsnit vil teorien og baggrunden for boligpriseres teoretiske prisfastsættelse blive belyst.

- 1) Først vil faktorer med indflydelse på boligpriserne blive gennemgået og beskrevet
- 2) Derefter vil den valgte teori for prisfastsættelse af ejerboliger blive beskrevet for hhv.:
 - a. DiPasquale-Wheaton model fra 1996
 - b. Tobin Q's model fra 1978

Der er i opgaven lagt vægt på at beskrive faktorer med størst mulig indflydelse på ejerboligpriserne.

Følgende faktorer vil blive gennemgået indenfor nedenstående områder:

- 1) Økonomiske faktorer (*renten og inflation*)
- 2) Politiske tiltag (*fradrag*)
- 3) Bank og realkredit (*låntyper, afdragsfrihed og valuta*)
- 4) Markedet (*Udbud / efterspørgsel*)
- 5) Demografi (*Antal potentielle "kunder", størrelse på husholdninger, lønindkomst*)

2.2 Faktorer med direkte indflydelse på boligpriserne

Nedenfor gennemgås nogle af de faktorer der influerer udviklingen af ejerboligpriserne. Faktorerne bliver kort gennemgået inden det efterfølgende vil blive vist hvordan boligmarkedets prisfastsættelse fungerer – samt hvilke antagelser der ligger til grund for forskellen på kort og lang sigt.

2.2.1 Økonomiske faktorer

Rente:

De overordnede udgifter til ejerbolig består primært af renteudgiften til Bank og Realkreditinstitut ved fuld eller delvis finansiering og må derfor ses som den væsentligste udgift i forbindelse med ejerskabet af ejerbolig.

En højere rente påvirker derfor boligejernes samlede omkostninger. Det kan derfor konkluderes at en øget rente udgift vil påvirke efterspørgslen i høj grad, da denne faktor påvirker den månedlige ydelse og dermed den overordnede pris for en ejerbolig.

Inflation:

Inflationen beskriver udviklingen i reale priser – da ejerboligen generelt er et reelt gode må det ligeledes betyde at ejerboligen er en forholdsvis inflations sikker investering. Inflationen vil dog påvirke den overordnede renteudvikling der pt. subsidieres med 33 % hvorefter inflationen ikke vil have fuld effekt på rente omkostningerne. En anden faktor ville være udviklingen i ejendomsskatter, men efter den tidligere regerings skattestop i 2001 vil inflationen ikke slå igennem her – det vil derimod blive billigere år for år så længe inflationen er over 0 %. Var skattestoppet ikke indført ville den øgede inflation slå igennem på den samlede boligbyrde for ejere af boliger.

2.2.2 Bank og realkredit¹²

I forbindelse med boligkøb sker hovedparten af finansiering i kombination med pengeinstitut og realkreditforening. I forbindelse med belåningen kan 80 % belånes via realkreditforeningerne på attraktive rente vilkår, hvor i mod de første 20 % normalt finansieres via kontant lån i banken eller via privat pantebrev. Følgende lån er de mest almindelige på markedet:

- Obligationslån med fast rente (finansiering ved op til 80 % belåning)
- Obligationslån med variabel rente og renteloft (finansiering ved op til 80 % belåning)
- Kontantlån med rentetilpasning (finansiering ved 80 % - 100 % belåning)

Der betales samtidig bidrag til Realkreditinstitutionerne på mellem 0,3248 % og 1,8500 % samt kurssikring ved optagelse.¹³

De billigste lån er de variabelt forrentede lån da disse rentetilpasses løbende (F1, F2, F3 etc.) hvorimod et fast forrentet lån får fastsat renten ved lånets optagelse. Helt overordnet har dette en effekt på ydelsen der for et variabelt forrentet lån vil have en større andel af ydelsen som afdrag, hvor den for et fastforrentet vil ses som en lavere andel i forholdet mellem afdrag af ydelse pga. af de højere renter, der normalt ses ved et fastforrentet lån kontra et flexlån.

Løbetiden på et gennemsnitligt realkreditlån er som udgangspunkt 30 år, dog kan kortere og længere perioder ligeledes vælges. Løbetiden på lånet påvirker den samlede ydelse, samt forholdet mellem afdrag og renteudgifter bliver rykket.

På markedet for boliglån er der ligeledes mulighed for afdragsfrihed. Denne mulighed kan udnyttes over en maksimal tiårig periode, der kan placeres over lånets løbetid. Når de 10 års afdragsfrihed er udløbet kan boligejer i princippet optaget et nyt realkreditlån, så længe den nye hovedstol er 80 % eller lavere - af boligens vurderede handelsværdi.

Valutalån er ligeledes en mulighed, fx udbydes lån i CHF (Schweiz) til boligkøbere der søger en endnu lavere rente end der ses på lån i DK – her skal man dog være opmærksom valuta risikoen.

2.2.3 Markedet

Prisfastsættelsen af ejerboliger sker efter en given udbuds/efterspørgsels kurve på markedet for boliger. På udbudssiden ses det totale antal boliger på markedet – det vurderes at antallet af boliger på kort sigt er konstant, da tid, adgang til byggegrunde, byggetilladelser og opførelse af boliger er væsentlige faktorer for

¹² http://boligejer.dk/finansiering_oekonomi

¹³ <http://www.mybanker.dk/sammenlign/bolig/bidragssatser/>

hvor hurtigt markedet og dermed udbuddet kan stige og regulere sig. Det kan derfor antages at det totale antal af boliger, på kort sigt er konstant (hvorved der ses en lodret udbudskurve) – På lang sigt kan markedet regulere sig og nye boliger kan blive bygget, derved er udbuddet påvirkeligt på længere sigt.

For udbudssiden findes følgende relevante faktorer ligeledes; kvaliteten af boligen (stand), årgang og beliggenhed.

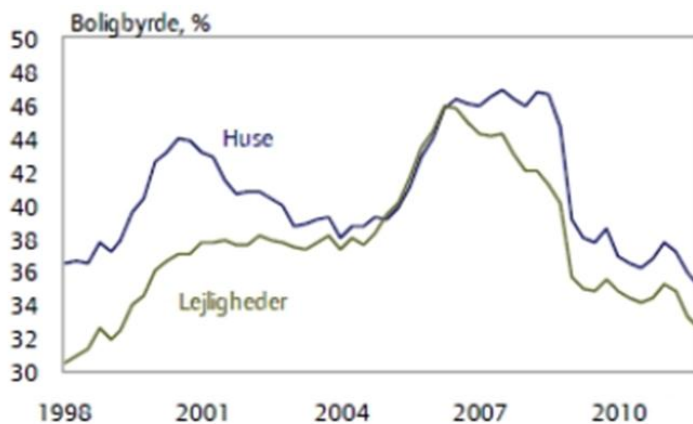
2.2.4 Boligbyrde

De samlede omkostninger ved ejerbolig, her menes skatter, afgifter, renteudgifter ved belåning, fællesudgifter, fælles lån i ejendommen mv.

Boligbyrden kan bruges som sammenligningsgrund, når det skal vurdere om der skal investeres i fastejendom kontra lejebolig. Her ud over kan boligbyrden give en klar indikation af de samlede omkostninger i forbindelse med besiddelse af fastejendom.

Boligbyrden kan ligeledes bruges som sammenligningsgrundlag, når 2 eller flere ejerboliger skal sammenlignes som mulige købs objekter.

Nedenfor ses boligbyrden som % af netto indkomsten fra Nykredits Boligindeks:



Kilde: Nykredit Markets (Nykredits hjemmeside www.nykredit.dk)

For huse er boligbyrden på sit laveste niveau siden 1998 og boligbyrden for ejerlejligheder er på 1999-niveau¹⁴

2.2.5 Generel efterspørgsel (lejemarkedet som alternativ til bolig køb)

BRF kredit beskriver den generelle efterspørgsel således: ”Det danske boligmarked er aktuelt underdrejet som en konsekvens af danskernes tilbageholdenhed i forhold til investeringer og forbrug. Udviklingen

¹⁴ <http://bolignyheder.boligsiden.dk/2012/04/laveste-boligbyrde-i-14-ar/>

kommer især til udtryk ved, at flere vælger at leje deres boliger frem for at eje dem. Tal fra BoligPortal.dk viser at antallet af boliger til leje er steget med 230 pct. de sidste 6 år.

Det er især de dyrere lejeboliger, der efterspørges. Eksempelvis steg antallet af udlejede lejligheder og huse til leje, til en pris på over 10.000 kr. om måneden med knap 500 pct. fra 1.652 boliger i 2006 til 9.531 boliger i 2011. Der er nok ingen tvivl om, at danskernes stigende interesse for lejeboliger skyldes de faldende boligpriser. Det store spørgsmål er imidlertid, hvad der økonomisk set bedst kan svare sig? Meget tyder på, at hvis man skal leje frem for at eje, skal man forvente et samlet nettoboligprisfald i den periode, man bor i boligen, eller en stærkt stigende rente¹⁵.

2.2.6 Politiske tiltag

Boligmarkedet bliver reguleret af politiske tiltag så som fradrag, skattestop, boligskatter mv. Disse tiltag påvirker i overordnet grad den samlede efterspørgsel, da tiltag kan have stor indflydelse på de samlede omkostninger en boligkøber eller ejer har ved ejerskabet af boligen.

Reduceres de offentlige fradrag, som eksempelvis rentefradraget vil det blive dyrere at være boligejer, dette påvirker den samlede boligbyrde for en efterspørger da den samlede boligbyrde således stiger¹⁶ – Dette kan gøre det mindre attraktivt at købe ejerbolig. Et konkret eksempel er nedsættelsen af rente fradraget fra 33 % til 32 % for boligejere med renteudgifter for over 50.000 DKK¹⁷, hvilket medfører en øget omkostning og dermed øger boligbyrden.

2.2.7 Demografi

Demografi vil blive beskrevet senere i opgaven med fokus på følgende 7 faktorer (se afsnit 5.1):

- 1) Befolkningen
- 2) Befolkningsvæksten
- 3) Befolkning fordelt på alder
- 4) Husholdningerne størrelsen
- 5) Frekvens af flytninger
- 6) Arbejdsstyrken & Ledigheden
- 7) Lønudviklingen og uddannelses niveau

Generelt set bliver ejerboligmarkedet influeret fra mange sider. Det er netop kort gennemgået hvilke faktorer der overordnet influere ejerboligmarkedet. Der ud over spiller ikke operationelle faktorer så som psykologi,

¹⁵ http://www.brf.dk/is/velkommen.nsf/alldocs/DOC_at_eje_eller_leje_det_er_spoergsmaaet

¹⁶ Ved optagelse af Realkreditlån og banklån

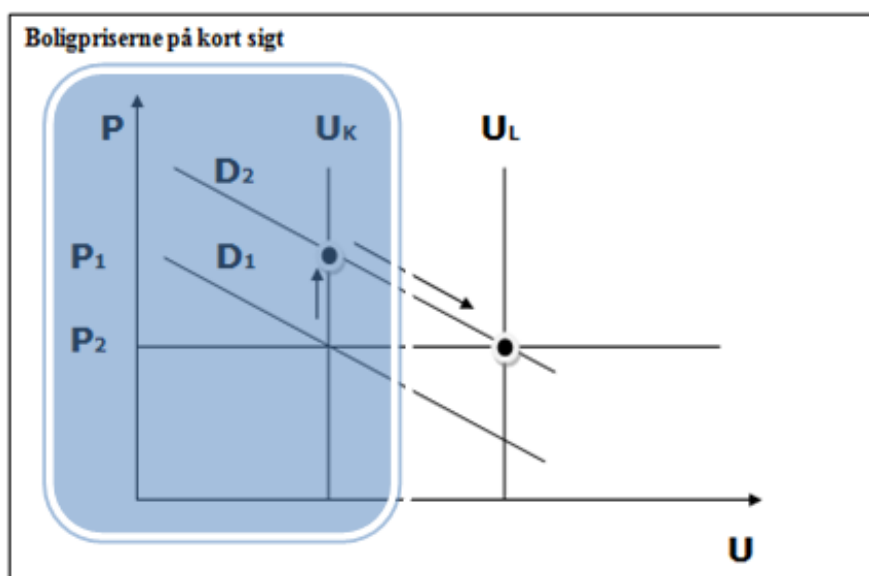
¹⁷ <http://www.bolius.dk/alt-om/boliglaan-og-oekonomi/artikel/lavere-rentefradrag-rammer-kun-faa-boligejere/>

spekulation og trends i markedet formegentlig ligeledes en stor rolle i prisfastsættelsen¹⁸. Alle faktorer der kan være svære at måle på og dermed undtaget i de efterfølgende modeller af prisfastsættelsen på ejerboliger.

Den overordnede mekanisme for prisfastsættelsen af ejerboliger vil blive gennemgået nedenfor på kort og lang sigt.

2.3 Prisfastsættelsen af ejerboliger på kort sigt

Generelt set antages det er at samlede udbud af ejerboliger på kort sigt er konstant¹⁹. Primært pga. adgang til byggegrunde, byggetilladelser og opførelse af boliger der alle er væsentlige faktorer for hvor hurtigt markedet og dermed udbuddet kan stige og regulere sig. Dette ses ved udtryk U_k af nedenstående graf. Hvis efterspørgslen falder eller stiger (i dette tilfælde stiger) ses det at D_1 flytter sig opad U_k , for på den måde at skabe ny ligevægt – konsekvensen af den stigende efterspørgsel fra D_1 til D_2 vil være en stigning i P pris. Tilsvarende vil et fald i efterspørgslen ved et fast U_k presse priserne ned, da færre købere er interesseret i det givne udbud.



Kilde: Lærebog; Mikroøkonomi, teori og beskrivelse, 2007

Forklaring:

P ; pris, P_1 ; pris kort sigt ved øget efterspørgsel, P_2 ; faldende pris ved øget udbud

U ; Udbud, U_k ; Udbud kortsigt, U_l ; udbud lang sigt

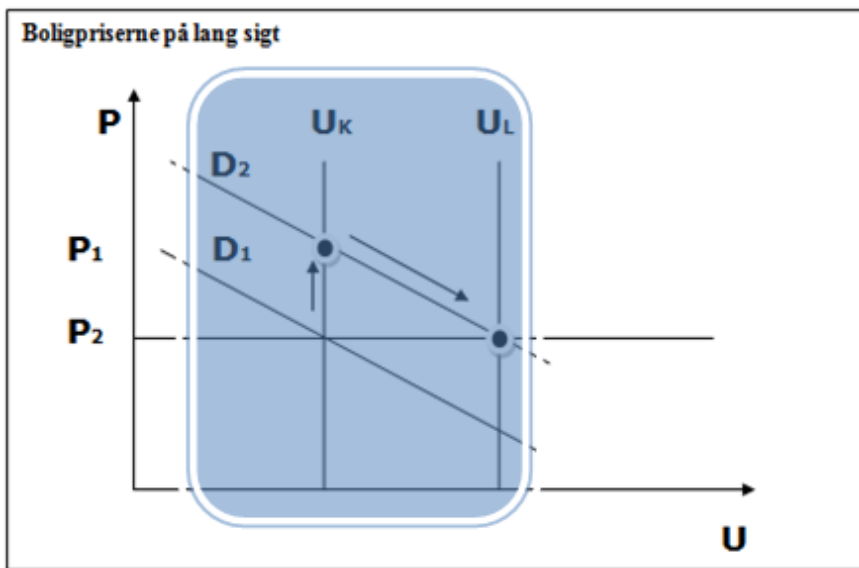
D ; efterspørgsel, D_1 ; udbud lavt, D_2 ; udbud højt

¹⁸http://www.evm.dk/resources/oem/publications/6E902279FBA749EEBDF25224BEFB7AE5/10372/Boligmarkedet_og_boligejernes_oekonomi/html/chapter02.htm

¹⁹ Kilde: Mikroøkonomi, teori og beskrivelse, 2007

2.4 Prisfastsættelsen af ejerboliger på lang sigt

Generelt set antages det at det samlede udbud af ejerboliger på lang sigt er variabelt og bliver reguleret efter efterspørgslen. Dette ses ved at U_K flyttes til højre og rammer U_L i nedenstående graf. Hvis efterspørgslen falder eller stiger (i dette tilfælde stiger for derefter at falde) ses det at D_1 flytter sig opad U_K for på den måde at skabe ny ligevægt. Konsekvensen af den stigende efterspørgsel fra D_1 til D_2 vil være en stigning i P pris. På lang sigt vil den øgede efterspørgsel påvirke boligmassen (nye boliger vil blive bygget) og U_K vil derfor rykke til højre til U_L , da der kommer flere boliger på markedet. Det øgede udbud U_L vil påvirke efterspørgslen negativt, da der nu er flere boliger til salg til en given efterspørgsel. Dette vil til sidst påvirke P_1 der falder til P_2 , da der nu er et højere udbud end tidligere og en ny ligevægt er fundet i U_L og P_2 .



Kilde: lærebog; *Mikroøkonomi, teori og beskrivelse*, 2007

Ovenstående model - reflektering:

Modellen er simpel i det der ikke tages højde for en eneste af de netop beskrevne faktorer, ej heller for eksempelvis geografiske forskelle – derved er den overordnet i sin betragtning af prisfastsættelsen af boligmarkedet.

Det er netop blevet gennemgået hvordan den simple funktion af boligmarkedets prissætning fungerer ud fra et udbuds / efterspørgsels perspektiv på kort og lang sigt.

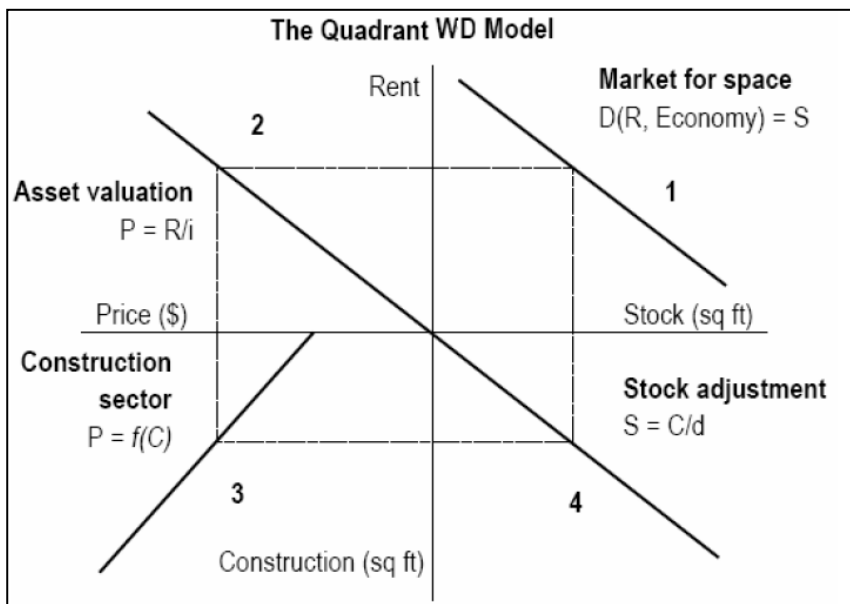
I det efterfølgende afsnit vil teorien på området blive gennemgået ud af to modeller, der beskriver fastsættelsen af den teoretiske pris, for ejerboliger med udgangspunkt i nogle af de ovenstående faktorer.

2.5 Teori for prisdannelsen af ejerboliger

I det følgende afsnit vil to teoretiske ejerboligprisfastsættelses modeller blive gennemgået. Den første er DiPasquale-Wheaton model fra 1996. Den anden model der vil blive gennemgået er Tobin Q's model fra 1978.

2.5.1 Prismodel for ejerboliger: DiPasquale og Wheaton (DW)

DiPasquale og Wheaton (DW) har udviklet en model for langsigtede ligevægt for det samlede boligmarked. Modellen er forholdsvis pædagogisk og er attraktiv i forhold til omfanget af variable.



Kilde: DiPasquale og Wheaton (DW), 1996

Modellen er bygget op omkring de 4 afhængige variable:

- 1) Husleje (rent)
- 2) Pris (price)
- 3) Nybyg (construction)
- 4) Udbud (stock)

De 4 variable i DW modellen er afhængige variable, hvilket betyder at udviklingen i en variable, kan forklare udviklingen i en anden.

#1 Husleje (rent):

Husleje (rent) beskriver efterspørgslen (D) efter boligydelse, huslejen er defineret som (R), der ligeledes bliver påvirket af (E) økonomiens tilstand i reale priser. Ligevægten er vist ved den rette linje der definerer udbud og efterspørgslen efter boliger, dette giver formlen $D(R, E) = S$. Den rette linje viser efterspørgslen efter boligydelse givet ved en fast husleje. Hvis efterspørgslen ikke afhænger af huslejens størrelse, vil den

rette linje dreje vertikalt og huslejens størrelse, vil beskrives som u-elastisk hvilket betyder at en ændring i husleje vil føre til en marginal ændring i efterspørgsel. Hvis efterspørgslen er afhængig af huslejens størrelse, vil den rette linje dreje sig horisontalt og der er derved tale om en elastisk efterspørgsel. Det antages at den rette linje på kort sigt er vertikal, da boligudbuddet ligger fast som det netop er set i modellen tidligere beskrevet (3.1.2 Prisfastsættelsen af Ejerboliger på kort sigt). På lang sigt vil boligudbuddet kunne reguleres og den rette linje vil da dreje horisontalt, da en evt. stigning i husleje vil påvirke antallet af nybyggede boliger, da det så kan betale sig at bygge nyt.

Den rette linje vil, hvis (E) økonomien oplever en positiv udvikling, flytte sig som en parallel forskydning op i grafen og tilsvarende flytte sig ned af ved en tilbagegang i økonomien.

#2 Pris (price):

Prisen påvirkes af ”#1 Husleje” da modellen tager udgangspunkt i et ”price-to-rent” nøgletal. Dette er samtidig udtryk for det afkast en given investering skal have i forbindelse med nybyg eller investeringer i ejerboliger.

DW modellen bestemmer prisen ud fra huslejen der blevet fundet i første led. Prisen for en bolig afhænger altså af hvad huslejen er for en given ejendom og som investor derved kan afkræve lejer. Huslejen er altså relevant i forhold til afkastkravet fra investor, i forhold til om en investering gennemføres.

DW modellen tager altså udgangspunkt i huslejen, som i beregningen er sat som en uendelig annuitet og hvor prisen (P) på ejendomsinvesteringen fastsættes som $P = (R / i)$. (R) er huslejen defineret i første led og (i) er ”price-to-rent” nøgletallet eller betegnet som diskonteringsfaktoren.

#3 Nybyg (construction):

I tredje led ses udledningen af prisen for nybyg. Det ses samtidig at en investering i nybyg afhænger af prisen på en eksisterende ejendom, hvor (P) er prisen og (C) er omkostningen ved nybyg. Hvis (P) er større end (C) er der et incitament til at bygge nyt - Faktorer som udgift til byggegrund kan påvirke (C).

#4 Udbud (stock):

Sidste led ser på sammenhængen mellem nybyg og udbud (S) på markedet. Ligevægten findes ved $S = (C)/d$, hvor (C) igen er omkostningerne ved nybyg og hvor (d) er nedslidningen af de eksisterende ejendomme.

Hvis udbuddet stiger falder huslejen som da påvirker første led (Husleje) og således er det vist at Modellen er bygget op omkring 4 afhængige variable der alle påvirker næste led.

Refleksion over "The Quadrant WD model":

Der er ulemper ved DW-modellen da den ikke afslører langsigtede ligevægt på et øjeblik, men i stedet må ligevægten findes ved "trial and error" - man må altså prøve sig frem. Selvom modellen har elementer af på kort sigt at tage højde for fx byggeri omkostninger, betyder det dog ikke at den afslører vigtige elementer i selv tilpasningsprocessen. DW modellen ignorerer fx forventninger til demografiske og geografiske faktorer og går ikke som sådan i dybden med de enkelte variable. Der er set flere nye tilføjelser til modellen, for på den måde at fjerne nogle af de anførte ulemper, men derved mister modellen samtidig den enkelhed der har gjort den så populært.²⁰

2.5.2 Prismodel for ejerboliger: Tobin Q's

"The incentive for new building can be measured by comparing the value of old homes with the cost of building new ones. The new ones won't be duplicates of the old, but will be close functional substitutes. We could expect residential investment to be sensitive to the housing q"

James Tobin (1978, p. 425)

Som James Tobin skriver vil prisforholdet for eksisterende ejerboliger og nybyggede ejerboliger have en direkte effekt på prisen af de eksisterende boliger.

Dette ses ved at en potentiel huskøber kan vælge at bygge nyt eller købe en eksisterende ejerbolig på markedet. Hvis prisen på en eksisterende ejerbolig overstiger priserne for nybyg herunder omkostninger til byggegrund, materialer, arbejdstid mv. vil det bedre kunne betale sig for en boligkøber at bygge nyt ned til lige omkring det punkt hvor priserne vil nå de eksisterende boligers prisniveau – dette er udtrykt ved $Q > 1$. Hvis det modsatte er tilfældet (altså at eksisterende boliger er billigere end nybyg) vil køber købe eksisterende boliger i markedet, op til det punkt hvor prisen for en eksisterende boliger vil ramme niveauet for hvor det kan betale sig at bygge nyt hvilket er defineret ved $Q < 1$.

Overordnet betyder det ikke at der ikke bygges i perioder med højere bygge omkostninger ($Q < 1$) da der altid vil være eksempler på begrænset adgang til jord, krav til arkitektur, miljø, beliggenhed etc.

Hypotesen for teorien går ud på at boligkøbere kan vælge frit mellem eksisterende boliger og nybyg og at der på længere sigt findes et ligevægtspunkt (1:1) da købere som tidligere beskrevet vil købe eksisterende boliger så længe det er dyrere at bygge nyt og vice a versa foretrækker at bygge nyt så længe omkostninger herved er lavere end eksisterende.

²⁰ <http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1051137701903018>

Denne sammenhæng kan beskrives ved Tobin Q's formel:

$$\text{Tobin Q's} = ((\text{Pris på eksisterende ejendom}) / (\text{Pris på nybyg}))$$

Som før beskrevet skal modellen forstås således:

- $Q > 1$ Billigere at bygge nyt end at købe eksisterende
- $Q < 1$ Billigere at købe eksisterende end at bygge nyt
- $1 = 1$ Indifference i mellem køb af eksisterende eller at bygge nyt

Jo større Q jo større er incitamentet til at bygge nyt og omvendt, og ved et højt incitament til at bygge nyt ville dette på længere sigt udligne priserne på eksisterende ejendomme, der efterfølgende vil regulere sig prismæssigt til det nye marked - der med ligevægten.

Tobin Q's model er overordnet simpel, men selve udregningen kan være kompleks i forhold til opgørelsen af prisen på nybyg vs. eksisterende. Dette skaber en hvis usikkerhed angående om selve udregningen fungerer i praksis – hvilket i stedet kan argumentere for at Tobin Q's teori er god som indikator for den fremtidige udvikling.

Til selve beregningen tages udgangspunkt i de to indeks

- 1) Prisen på eksisterende boliger
- 2) Prisen på de samlede nybyg omkostninger

De overordnede priser på eksisterende ejerboliger kan findes via Skat.dk som det ligeledes ses opgjort senere i opgaven. Boligmarkedet er forholdsvist likvidt (hvilket betyder at der handles tilstrækkeligt i markedet), hvilket sikre gode gennemsnitlige pris-statistikker helt ned på postnummer niveau.

For de samlede byggeomkostninger er data grundlaget mindre præcist, sammenlignet med de opgørelser der ses hos Skat, hvilket ikke sikre samme gennemsnitlighed som for priserne på eksisterende boliger.

Refleksion over "Tobin Q's model":

Tobin Q's beskriver hvordan enhver informeret køber ikke vil betale mere for en ejerbolig, end hvad det ville koste at købe et tilsvarende et stykke jord inkl. omkostninger til opførelse af boligen²¹. Således at priserne for eksisterende ejendomme og omkostninger ved nybyg ikke kan divergere. Dette simple argument overser dog at et byggeri tager tid, at jord til byggeformålet kan være en knap resurse eller ikke eksisterende i et givet

²¹ Brueggeman og Fisher 2001, side. 243

område (eks i centrum af KBH) og opførelsen af en ejendom eller bolig kræver mere viden og tid sammenlignet med køb af en eksisterende bolig.

Når ovenstående betragtning overvejes og samtidig sammenlignes med den divergens der ses i markedet for eksisterende ejendomme sammenlignet med nybyg, er det tvivlsomt om omkostnings tilgangen kan bruges som praktisk grundlag i forbindelse med værdiansættelse af fast ejendom på kort sigt – dog giver modellen et estimat om justeringer på længere sigt, hvis markederne er i uligevægt. I betragtning af ovenstående ræsonnement, er Q nøgletal interessant fordi det kan bruges som indikatorer for den fremtidige udvikling af ejendomsmarkedet.

2.6 Delkonklusion

Prisdannelsen på ejerboligmarkedet er netop gennemgået med udgangspunkt i de 2 teorier. Overordnet kan følgende 3 konklusioner udledes fra ovenstående.:

På kort sigt vil priserne være dikteret af efterspørgslen eftersom det er påvist at en udvidelse (nybyg) af boligmarkedet tager tid. På længere sigt kan boligudbuddet reguleres ved nybyg hvilket ligeledes vil påvirke priserne. Prisen på ejerboliger vil på længere sigt blive dikteret af prisen på nybyg. Selvom priserne på nybyg og eksisterende ejendomme kan svinge – vil prisen på boliger og nybyg nå et nyt ligevægtspunkt på længere sigt. Det totale marked for boliger vil på længere sigt tilpasse sig niveauet af efterspørgslen – ved øget efterspørgsel bygges nyt vs. ved aftagende efterspørgsel falder totalen da boligerne bliver gamle og nedslidte

Som det ses i ovenstående gennemgang af de to modeller ”The Quadrant WD model” og ”Tobin Q’s model” er der i mindre grad fokus på hvordan hele den reelle køberside udvikler sig (efterspørgselssiden) - faktorer der normalt er beskrevet under demografi.

Da demografiske determinanter er generelt udeladt i de to modeller - vil fokus i opgaven være den demografiske udviklings påvirkning af boligpriserne for KBH og DK, da dette er let beskrevet i den netop gennemgåede teori. Der ønskes altså en vurdering af demografiens indvirkning på boligpriserne.

3.0 BOLIGMARKEDET

En kort introduktion til det danske boligmarked anno 2012.01 for hele DK:

Boligmassen bestod primo 2012.01 af 1.527.244 EnF og 269.719 EjL²². Den gennemsnitlige udbudspris for EnF var i 2012.01 var 12.690 DKK og for EjL 19.290 DKK²³ pr. kvadratmeter (deflateret).

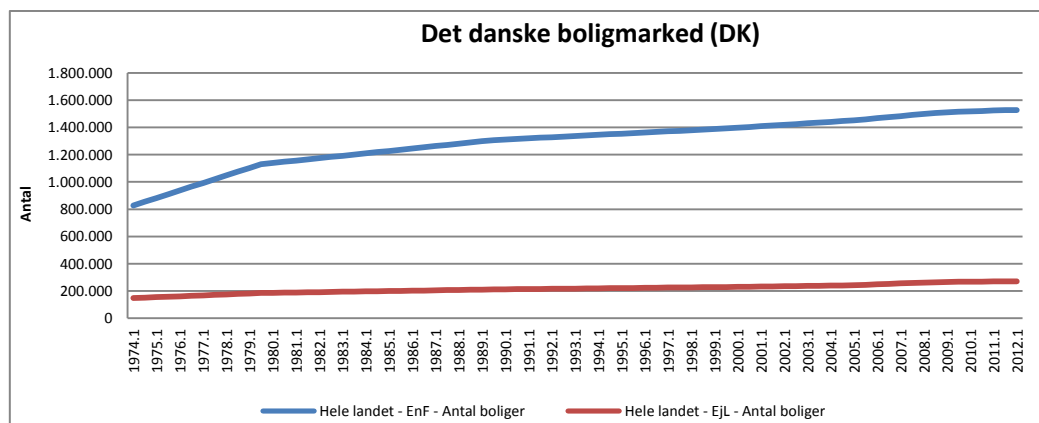
²² DST.DK (<http://www.dst.dk/da/Statistik/emner/boligforhold/boliger.aspx>)

²³ SKAT.DK (SKAT: Statistik for ejendomsvurdering (Ejendomssalg i 1. halvår 1974 - 1. halvår 2012))

Ved udgangen af 2012.01 var der på landsplan 83.037 EnF og 18.556 EjL til salg²⁴. Den gennemsnitlige udbudstid for EnF var i 2012.01 215 dage og 170 dage²⁵ for EjL.

3.1 Det danske boligmarked (perioden 1974-2012)

Det Danske boligmarked består i dag af 1.527.244 EnF og 269.719 EjL:



Kilde: www.dst.dk/da/Statistik/emner/boligforhold/boliger.aspx?tab=dok

Ovenfor vises udviklingen i antal boliger for hhv. EnF og EjL i perioden 1974.01 til 2012.01. I 1974.01 var der 827.099 EnF og 147.473 EjL. I 2012.01 var dette tal steget til 1.527.244 EnF og 269.719 EjL en stigning på hhv. +84,7 % og +82,9 % for perioden.

For at beskrive den overordnede og generelle udvikling for det danske boligmarked vil følgende faktorer blive belyst:

1-Gennemsnitlig ejendomsvurdering for enfamilieshuse og ejerlejligheder

5-Udbud af enfamilieshuse og ejerlejligheder til salg på markedet

2-Gennemsnitlig salgspris for enfamilieshuse og ejerlejligheder

6-Kvadratmeter prisen for enfamilieshuse og ejerlejligheder

3-Salgspris vs. Ejendomsvurdering

7-Antal salg af enfamilieshuse og ejerlejligheder

4-Den samlede købesum på markedet for enfamilieshuse og ejerlejligheder

8-Antal boliger i DK

Beskrivelse af ovenstående faktorer og begrundelse for valg:

- 1) Den offentlige ejendomsvurdering udtrykker ejendommens værdi i handel ved kontant betaling. Værdien i handel er den pris, der vil kunne opnås ved salg til en "fornuftig køber" - dvs. en køber, der giver en pris, som han tror, at han vil kunne sælge ejendommen for igen umiddelbart efter. For

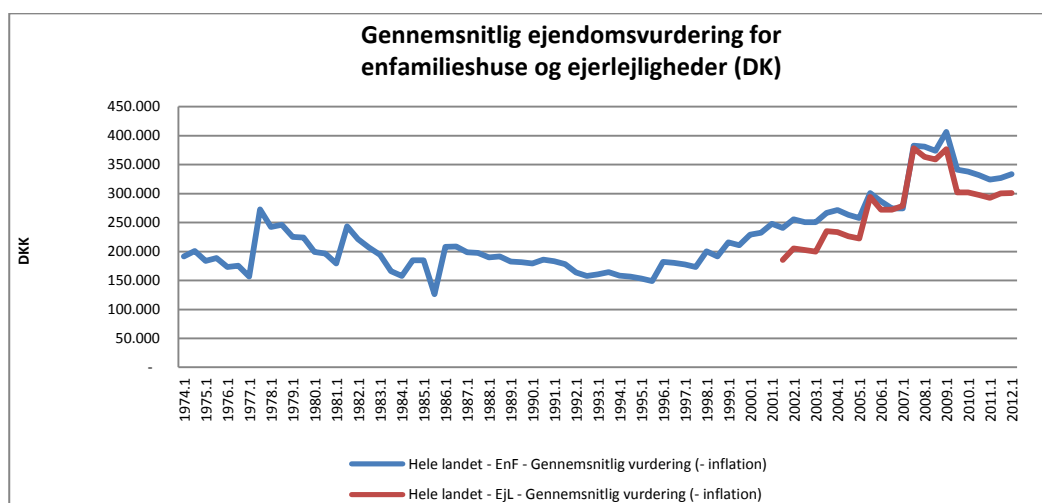
²⁴ Realkredit foreningen (<http://statistik.realkreditforeningen.dk/BMSDefault.aspx>)

²⁵ Realkredit foreningen (<http://statistik.realkreditforeningen.dk/BMSDefault.aspx>)

- ejerboliger fastlægges vurderingen med udgangspunkt i den gennemsnitlige handelspris for ejendomme af samme størrelse, alder, stand og beliggenhed i et sammenligneligt område²⁶.
- 2) Er den samlede værdi af enfamilieshuse og ejerlejligheder divideret med antal salg for hhv. EnF og EjL. Denne variable indikerer hvad en gennemsnits boliger koster i ex. KBH eller DK.
 - 3) Indikere om boligerne bliver solgt til en ”overpris” i forhold til den offentlige ejendomsvurdering interessant i forhold til at se hvor markedet ligger i forhold til den offentlige ejendomsvurdering.
 - 4) Beskriver den samlede købesum på markedet for EnF og EjL – kan indikere om der har været handlet meget eller lidt i et givent år sammenlignet med gennemsnittet hvor prisniveauet har været det samme.
 - 5) Indikerer antallet af EnF og EjL til salg, fortæller os konkret om udbuddet på markedet.
 - 6) Prisen for en ejerbolig beskrives ud af en gennemsnitligt kvm pris for hhv. EnF og EjL.
 - 7) Antal salg halv årligt – en indikation ang. hvor aktivt markedet er.
 - 8) Antal boliger beskriver overordnet det samlede boligmarked (boligmasse) for hhv. KBH og DK.

3.1.1 Gennemsnitlig ejendomsvurdering for enfamilieshuse og ejerlejligheder for DK (1)

Nedenstående graf viser udviklingen i den offentlige ejendomsvurdering i hele perioden (1974.01 til 2012.01).



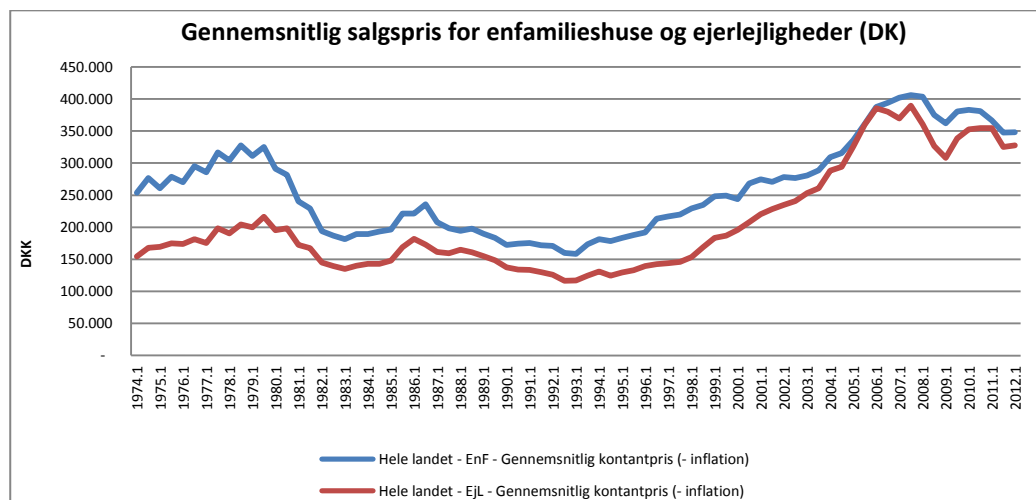
Kilde: SKAT: Statistik for ejendomsvurdering (Ejendomssalg i 1. halvår 1974 - 1. halvår 2012)

Data for EnF har været tilgængelige i hele perioden 1974.01 til 2012.01, hvorimod det ses at data for EjL kun er tilgængelig i perioden fra 2001.02 til 2012.01. I 1974.01 ligger den gennemsnitlige ejendomsvurdering af et EnF på 191.530 hvor efter der ses udsving i den gnm. Ejendomsvurdering frem til 1998.02 hvor vurderingen ligger på 191.242. Herefter stiger den gnm. vurdering frem til 2009.01 til 406.632 med små udsving i perioden for herefter at falde tilbage 333.687 i 2012.01, et fald på -17,1 %. Vi ser altså at den højeste gnm. vurdering i hele den analyserede periode for EnF er i halv år 2009.01. For ejerlejligheder

²⁶ <http://www.boligejer.dk/offentligejendomsvurdering>

ligger den gnm. vurdering i første oplyste år (2001.01) på 185.346 for efter at stige til højeste niveau af 376.676 i 2009.01. herefter falder den gnm. vurdering til 300.991 i 2012.01 et fald på -20,2 %.

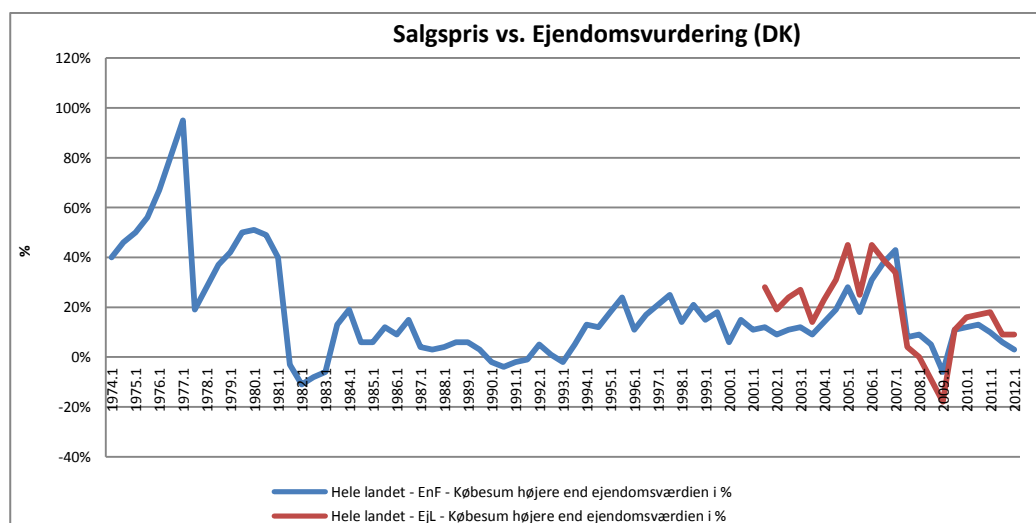
3.1.2 Gennemsnitlig salgspris for enfamiliehuse og ejerlejligheder for DK (2)



Kilde: SKAT: Statistik for ejendomsvurdering (Ejendomssalg i 1. halvår 1974 - 1. halvår 2012)

Gnm. salgspriser i ligger i halvåret 1974.01 på hhv. 253.650 for EnF og 154.314 for EjL. Når der ses på den overordnede udvikling og korelationen mellem EnF og EjL ligger EnF prismæssigt +60,3 % højere end EjL. I 1988 er tallet faldet til +18,2 % en forskel på gennemsnitligt 29.612 mellem EnF og EjL. Som det ses følges priserne ad fra 1988 til 2005, hvor den gennemsnitlige salgspris for et EnF er 360.989 og 360.142 for en EjL. Her efter stiger de gennemsnitlige salgspriser for både EnF og EjL frem til 2007.02 til hhv. 405.771 og 389.653 for herefter at falde tilbage til 347.914 og 327.802 et fald på hhv. -14,5 % og -16,2 %.

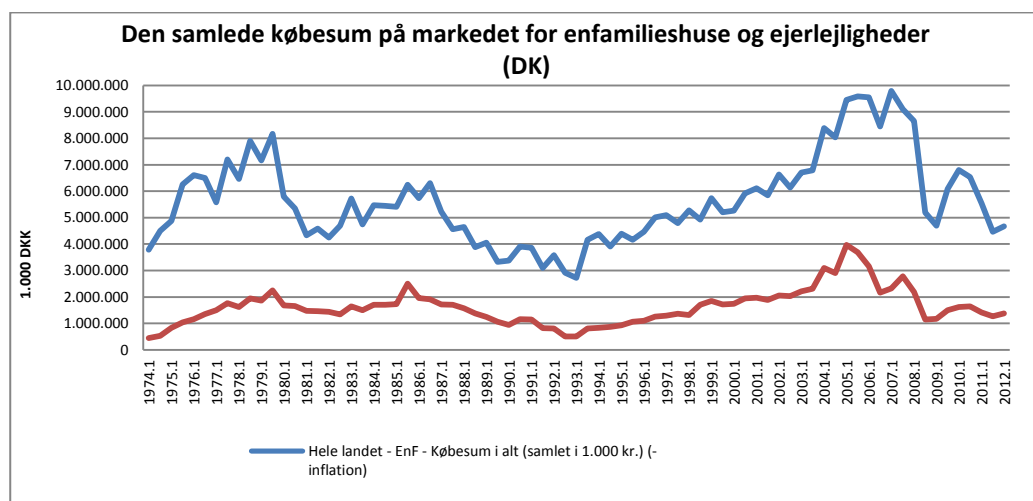
3.1.3 Salgspris vs. Ejendomsvurdering for DK (3)



Kilde: SKAT: Statistik for ejendomsvurdering (Ejendomssalg i 1. halvår 1974 - 1. halvår 2012)

Data for EnF har været tilgængelige i hele perioden 1974.01 til 2012.01, hvorimod det ses at data for EjL kun er tilgængelig i perioden fra 2001.02 til 2012.02. I 1974.01 ligger Salgsprisen på EnF +40,4 % højere end ejendomsvurderingen. Dette tal stiger til +95,7 % i første halv år 1977. Herefter falder forskellen med nogen udsving frem mod 1989.02, hvor der ses en forskel på +3,4 % i salgspriser. I perioden 1990.01 til 1993 svinger vurdering og salgspris mellem -2,3 % og +5,7 %. Efterfølgende ses en stigning til +43,1 % i 2007.01 hvorefter den falder tilbage til +3,2 % i 2012.01. For EjL ses stort set samme udvikling i den beskrevne periode.

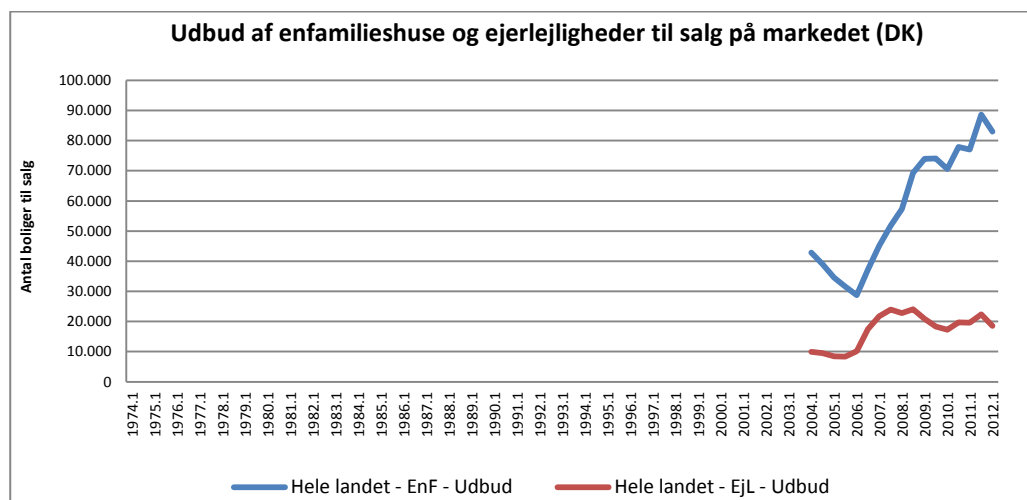
3.1.4 Den samlede købesum på markedet for enfamiliehuse og ejerlejligheder i DK (4)



Kilde: SKAT: Statistik for ejendomsvurdering (Ejendomssalg i 1. halvår 1974 - 1. halvår 2012)

Denne graf skal ses i lyset af forskellen på antallet af boliger for hhv. EnF og EjL. Som tidligere nævnt er den samlede boligmasse for EnF 827.099 og 147.473 EjL i 1974.01. Den samlede handel i 1974.01 beløber sig til 3,79 milliarder for EnF og 0,44 milliarder for EjL. Den samlede købesum for EnF stiger til 8,16 milliarder i år 1974.02 en stigning på +113,4 %. Herefter falder den samlede købesum tilbage til 2,72 milliarder i år 1993.01 hvor den når den absolutte bund i perioden. I år 2007.01 topper den samlede købesum med en omsætning på 9,79 milliarder hvorefter omsætningen i periodens sidste år 2012.01 ligger på 4,66 milliarder. For EjL ser vi at købesummen i 1974.01 er på 0,44 milliarder herefter stiger omsætningen årligt frem til år 1972.02 til 1,76 milliarder. I år 1993.01 er omsætningen faldet til 0,50 milliarder hvorefter ser vi en stigning i perioden frem til 2005.01 hvor omsætningen er på 3,97 milliarder. I år 2012.01 ligger den samlede købesum på 1,38 milliarder.

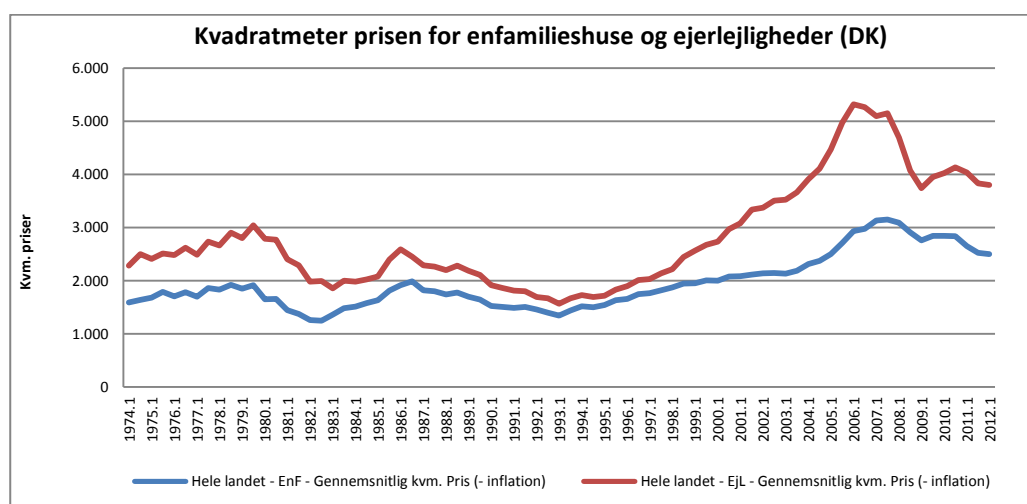
3.1.5 Udbud af enfamilieshuse og ejerlejligheder til salg på markedet i DK (5)



Kilde: Realkredit foreningen <http://statistik.realkreditforeningen.dk/BMSDefault.aspx>

Data for EnF har været tilgængelige i perioden 2004.01 til 2012.01 og for EjL i perioden fra 2004.01 til 2012.01. For EnF ser vi at der i halv året 2004.01 er 42.813 EnF til salg og tilsvarende for EjL er tallet 9.903. For EnF falder antal boliger til salg til 28.699 i halvåret 2006.01, hvilket er det laveste antal i den beskrevne periode. Herefter stiger udbuddet gennemsnitligt frem til 2011.02, hvor antallet af EnF til salg er på 88.637. I 2012.01 er dette tal 83.037. For EjL stiger antallet af boliger til salg i gennemsnit frem til halvåret 2008.02 til 24.024 det højeste antal i perioden. Herefter ligger udbuddet mellem 17.225 og 22.383 frem til halvåret 2012.01.

3.1.6 Kvadratmeter prisen for enfamilieshuse og ejerlejligheder i DK (6)

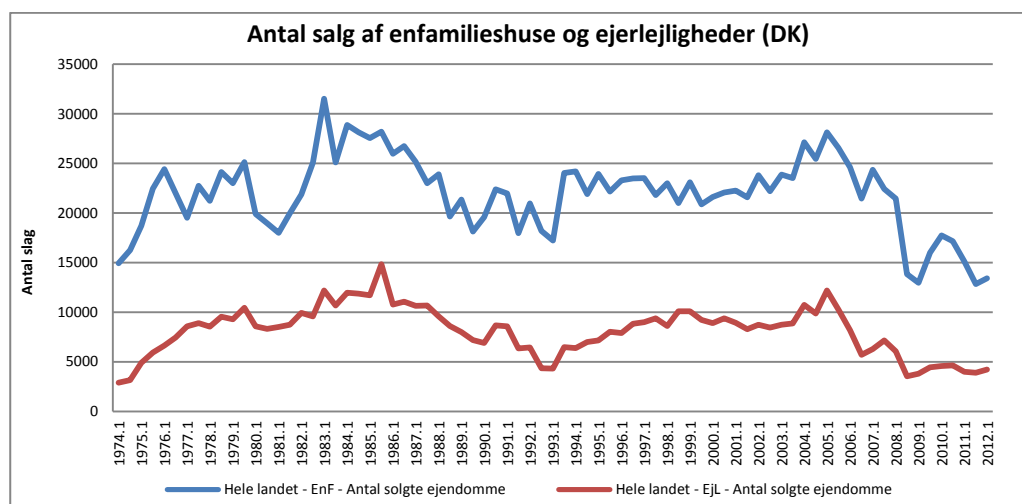


Kilde: SKAT: Statistik for ejendomsvurdering (Ejendomssalg i 1. halvår 1974 - 1. halvår 2012)

Data for EnF og EjL har været tilgængelig for hele perioden. Kvadratmeterprisen for EnF var i første halv år 1974.01 på 1.590, herefter ligger niveauet per kvadratmeter mellem 1.638 og 1.916 frem til 1980.02. Prisen falder til 1.246 i 1982.02 og herefter ser vi en stigning 1986.02 til 1.990. Kvadratmeterprisen falder herefter

frem til halvåret 1993.01 1.345. Fra 1993.01 til 2007.02 stiger kvadratmeterprisen til 3.150 det højeste niveau i hele den analyserede periode. Fra 2007.02 og frem til det sidste analyse halvår i 2012.01 falder prisen til 2.500. For EjL ses en kvm pris i 1974.01 på 2.285 for herefter at falde frem til halvåret 1983.01 til 1.857. Herefter ses en stigning frem til halvåret 1986.01 til 2.589. Fra halvåret 1986.02 til 1993.01 falder prisen til 1.567. I 1994.02 stiger prisen og dette fortsætter helt frem til halvåret 2007.02 hvor kvm prisen for en EjL er på 5.149. Kvm prisen falder det følgende halvår og lander i 2012.01 på 3.800 pr. kvm.

3.1.7 Antal salg af enfamiliehuse og ejerlejligheder i DK (7)

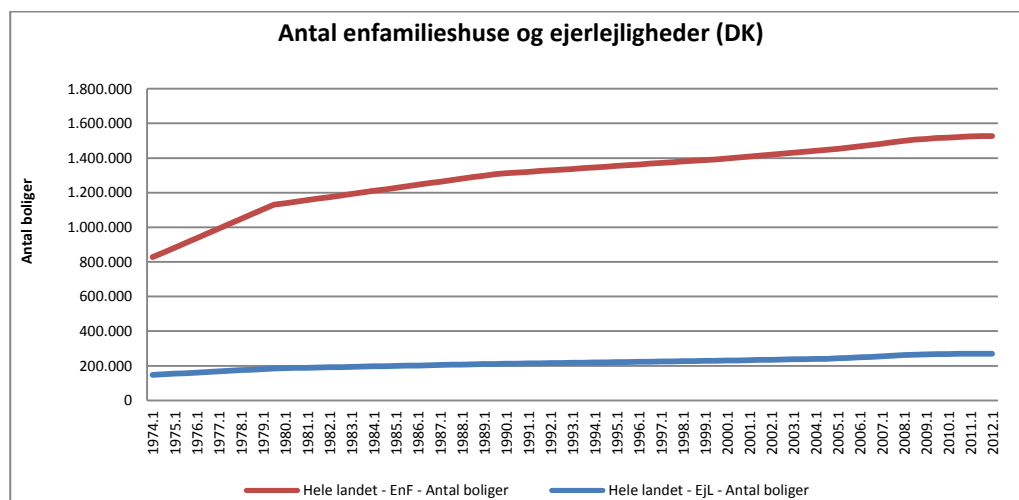


Kilde: SKAT: Statistik for ejendomsvurdering (Ejendomssalg i 1. halvår 1974 - 1. halvår 2012)

I første halvår 1974.01 ses et salg på 14.945 EnF og 2.883 EjL. Vi ser 4 toppe i perioden for EnF, første top er i 1976.01 hvor salget ligger på 24.415, næste top ligger i 1983.01 med et halvårligt salg på 31.523, herefter ses en top i halvåret 1994.01 på 24.180 og den sidste top ses i halvåret 2005.01 med et salg af EnF på 28.142.

For EjL ses to toppe i perioden, første top er i halvåret 1985.02 med et halvårligt salg på 14.838 og efterfølgende i halvåret 2005.01 med et salg på 12.192 EjL.

3.1.8 Antal enfamilieshuse og ejerlejligheder i DK (8)



Kilde: www.dst.dk/da/Statistik/emner/boligforhold/boliger.aspx?tab=dok

I halvåret 1974.01 er der 827.099 EnF og 147.473 EjL i DK. Antallet af EnF stiger akkumuleret i perioden med +37 % til 1.139.077 i 1980.01 og tilsvarende med +26 % for EjL til 186.229. I perioden fra 1980.01 ses en stigning helt frem til 2012.01 på +34 % for EnF og +44 % for EjL. Vi kan samtidig se at de højeste halvårlige stigninger ligger i perioden 1974.01 til 1979.01 for både EnF og EjL med en halvårligsting på op til +3 %. I resten af den beskrevne periode 1980.01 til 2012.01 ses der ikke en stigning i den halvårlige boligmasse for EnF og EjL på mere end +2 % for et samlet DK.

3.2 Opsummering

Som det ses er antal boliger steget for hhv. EnF og EjL i perioden 1974.01 til 2012.01. I 1974.01 var der 827.099 EnF og 147.473 EjL. I 2012.01 var dette tal steget til 1.527.244 EnF og 269.719 EjL en stigning på hhv. +84,7 % og +82,9 % for perioden.

For den gennemsnitlige ejendomsvurdering ses det at udviklingen for EnF og EjL i DK stort set følger sammen trend med toppe og bunde for perioden.

For den gennemsnitlige salgspris ses det ligeledes at EnF og EjL følger samme trend dog ligger EnF hus højere sammenlignet med EjL for det meste af den beskrevne periode.

For salgs prisen vs. den offentlige ejendomsvurdering ses det at den handlede pris i stort set hele perioden ligger over den offentlige ejendomsvurdering, det skal her nævnes at salgsprisen for EnF i halvåret 1977.01 ligger ca. +95 % over ejendomsvurderingen – en signifikant forskel.

Den samlede købesum på markedet ligger markant højere for EnF sammenlignet med EjL, men der følges dog ligeledes samme overordnede trend.

Udbuddet af EnF og EjL findes kun for den sidste del af perioden, dog ser her en markant stigende udvikling i antal udbudte EnF og EjL.

Kvadratmeter prisen for EnF og EjL følger igen samme trend dog er EjL markant dyrere i slutningen af den

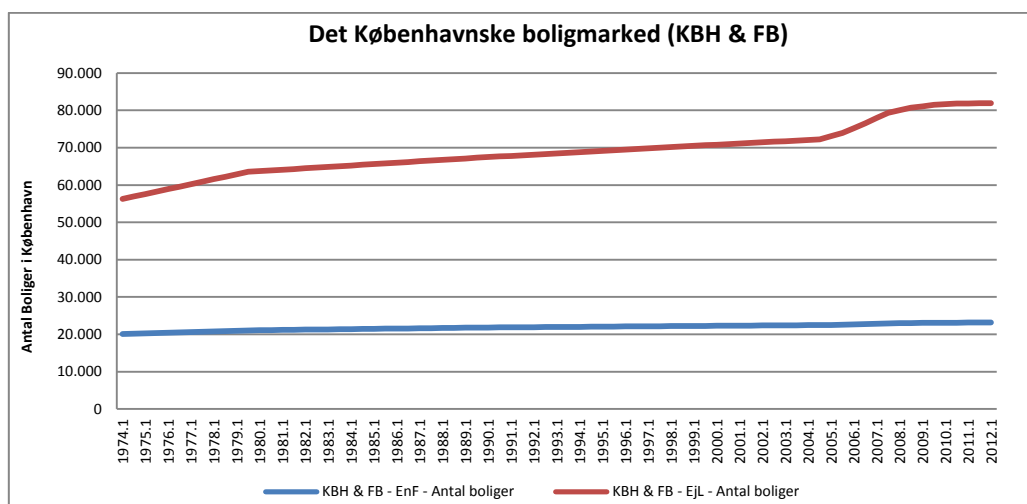
beskrevne periode.

Antallet af salg følger igen samme trend for både EnF og EjL – EnF ligger højere, men grundlaget er ligeledes at der er flere EnF end EjL i DK.

I det efterfølgende afsnit vil ovenstående beskrivelse blive gennemgået med samme faktorer for KBH.

3.3 Det Københavnske boligmarked (perioden 1974-2012)

Det Københavnske (KBH & FB) boligmarked består i dag af 23.215 EnF og 81.887 EjL:



Kilde: <http://statistik.realkreditforeningen.dk/BMSDefault.aspx>

Ovenfor vises udviklingen i antal boliger for hhv. EnF og EjL i perioden 1974.01 til 2012.01. I 1974.01 var der 20.094 EnF og 56.276 EjL. I 2012.01 var dette tal steget til 23.215 EnF og 81.887 EjL en stigning på hhv. +15,5 % og +45,5 % for perioden.

For at beskrive den overordnede og generelle udvikling for det Københavnske boligmarked vil følgende faktorer blive belyst:

1-Gennemsnitlig ejendomsvurdering for enfamiliehuse og ejerlejligheder

2-Gennemsnitlig salgspris for enfamiliehuse og ejerlejligheder

3-Salgspris vs. Ejendomsvurdering

4-Den samlede købesum på markedet for enfamiliehuse og ejerlejligheder

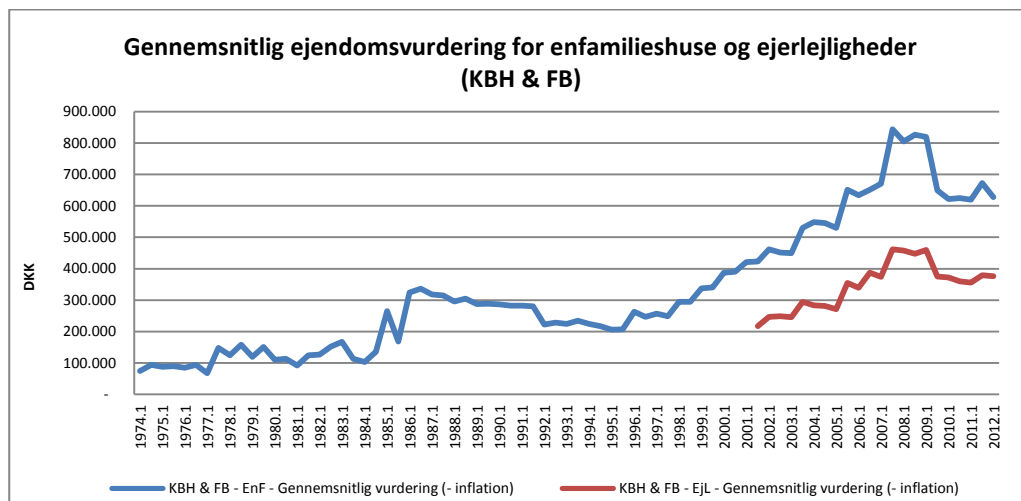
5-Udbud af enfamiliehuse og ejerlejligheder til salg på markedet

6-Kvadratmeter prisen for enfamiliehuse og ejerlejligheder

7-Antal salg af enfamiliehuse og ejerlejligheder

8-Antal boliger i DK

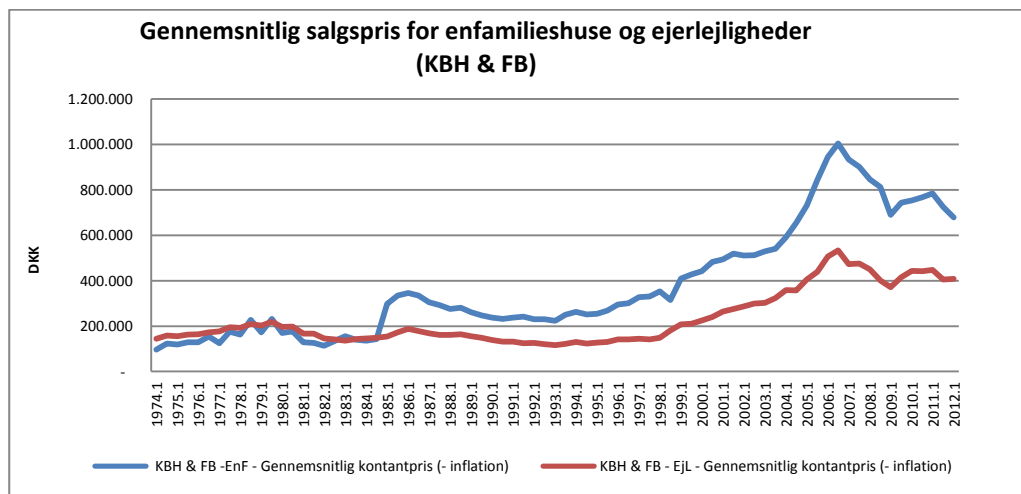
3.3.1 Gennemsnitlig ejendomsvurdering for enfamilieshuse og ejerlejligheder (KBH & FRB) (1)



Kilde: SKAT: Statistik for ejendomsvurdering (Ejendomssalg i 1. halvår 1974 - 1. halvår 2012)

Data for for den gennemsnitlige ejendomsvurdering findes i hele perioden for EnF og fra 2001.02 til 2012.01 for EjL. Ejendomsvurdering ligger i 1974.01 på 74.736 herefter stiger den gennemsnitlige til vurdering frem mod 1977.02 til 148.529. Herefter ses et dyk tilbage til 125.075 i 1978.01 hvor efter den stiger til 336.911 i 1986.02. I den efterfølgende periode falder vurdering til 206.446 i halv år 1995.01. Fra 1995.02 til 2008.02 stiger vurdering med +300,1 % til 826.475. herefter falden den tilbage til 627.807 i 2012.01 et fald på -24,3 %. I 2001.02 ligger den offentlige ejendomsvurdering på 217.369 for herefter at stige til 457.850 i 2008.01 efterfølgende falder vurderingen tilbage til 376.351 i 2012.01.

3.3.2 Gennemsnitlig salgspris for enfamilieshuse og ejerlejligheder (KBH & FRB) (2)



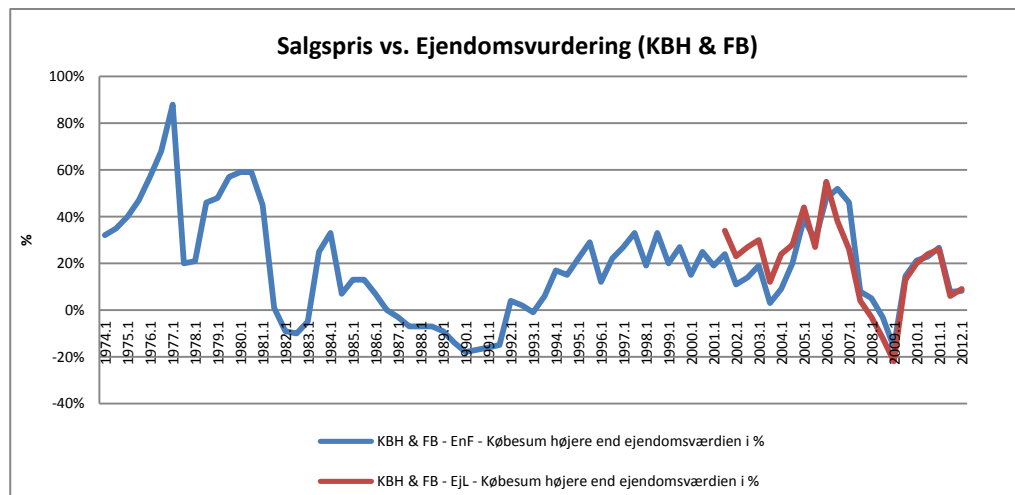
Kilde: SKAT: Statistik for ejendomsvurdering (Ejendomssalg i 1. halvår 1974 - 1. halvår 2012)

Den gnm. salgspris for EnF lå i halvåret 1974.01 på 96.497. I halvåret stiger den gnm. salgspris til 345.640 en stigning på +260,4 %. Herefter falder den gnm. salgspris tilbage til 230.280 i halvåret 1992.02.

Efterfølgende stiger den gnm. salgspris og rammer i halvåret 2006.02 1.004.251 en stigning på +336,3 %. I

2012.01 ligger den gnm. salgspris på 679.359. For EjL ligger den gnm. salgspris i 1974.01 på 144.403 hvorefter den gnm. salgspris svinger mellem 115.586 og 224.865 i halvåret 2001.01 herefter stiger den til 533.243 i 2006.02 hvorefter den falder tilbage til 407.948 i 2012.01.

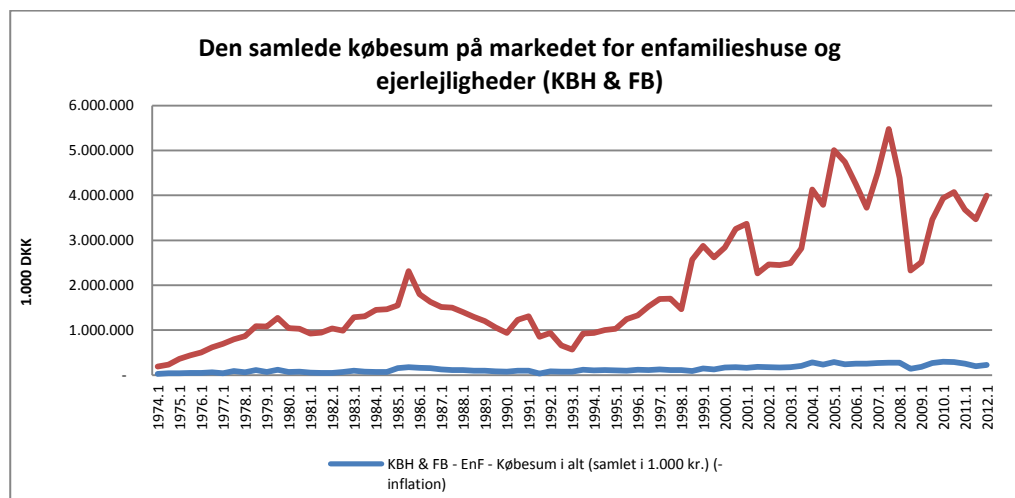
3.3.3 Salgspriser vs. Ejendomsvurdering (KBH & FRB) (3)



Kilde: SKAT: Statistik for ejendomsvurdering (Ejendomssalg i 1. halvår 1974 - 1. halvår 2012)

Data for EnF findes i hele perioden 1974.01 til 2012.01 og for EjL i perioden 2001.02 til 2012.01. EnF ligger i 1974.01 på 29,2 % herefter stiger den til 84,4 % i halvåret 1977.01 efterfølgende svinger den og lander i 1990.02 på -18,3 %. Efterfølgende falder procenten og lander i halvåret 2003.02 på 2,1 % herefter stiger den til 54% i 2006.02 for efterfølgende at falde tilbage og lande på 8,5 % i 2012.01. For EjL ses startværdien 34% i halvåret 2001.02 herefter svinger procenten frem til 2005.01 hvor den lander på 44,2 % efterfølgende falder den til -22,1 % i 2009.01 og lander i 2012.01 på 9,7 %.

3.3.4 Den samlede købesum på markedet for enfamilieshuse og ejerlejligheder (KBH & FRB) (4)

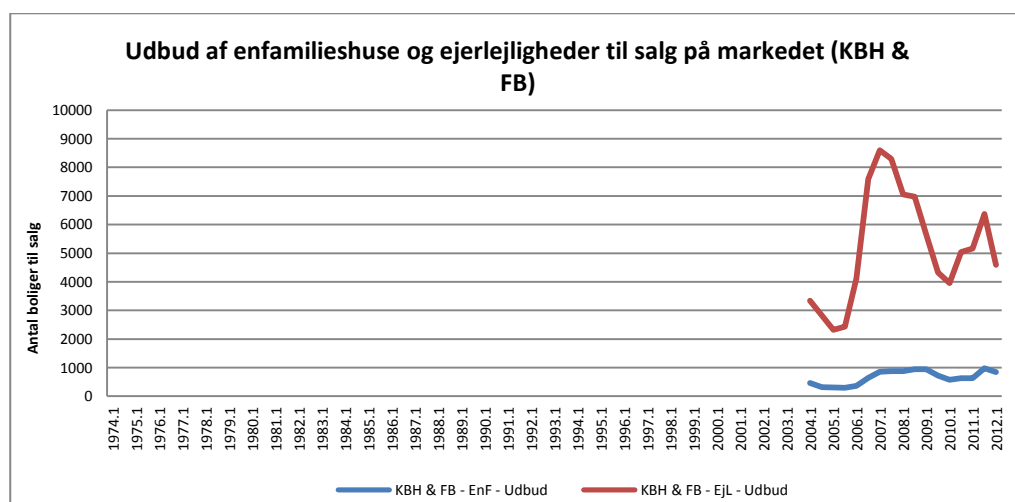


Kilde: SKAT: Statistik for ejendomsvurdering (Ejendomssalg i 1. halvår 1974 - 1. halvår 2012)

Data findes for hele perioden 1974.01 til 2012.01 i 1.000 DKK. Vi ser at der i 1974.01 er et samlet køb af EnF på 27.984 i 1985.01 er dette steget til 174.473. Efterfølgende falder den samlede købesum til 72.374 i 1991.02 hvor efter den stiger frem mod 2005.01 for at lande på 293.176. Herefter falder den samlede købesum tilbage til 225.547 i 2012.01.

For EjL ses en købesum i 1974.01 på 187.435, herefter stiger tallet til 572.850 i 1980.02. Herefter falder købesummen tilbage, men en ny top ses i halvåret 1985.02 på 881.101 efterfølgende falder den samlede halvårelige købesum tilbage og i halvåret 1993.01 lander den samlede købesum for EjL på 168.524. Efterfølgende stiger det samlede beløb med nogen udsving frem til halvåret 2007.02 hvor den lander på 1.217.693. Efterfølgende ses et drop på ca. -58,2 % til 500.439 i halvåret 2008.02 herefter stiger købesummen for EjL og lander i halvåret 2012.01 på 786.932.

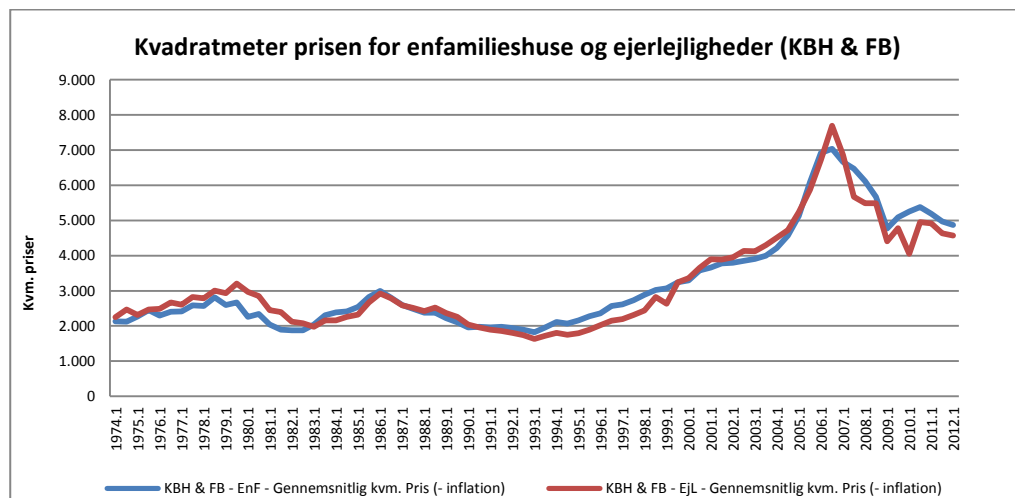
3.3.5 Udbud af enfamilieshuse og ejerlejligheder til salg på markedet (KBH & FRB) (5)



Kilde: Realkredit foreningen <http://statistik.realkreditforeningen.dk/BMSDefault.aspx>

Data for perioden findes fra 2004.01 for hhv. EnF og EjL. For EnF lå det samlede udbud af EnF i 2004.01 på 461 dette tal svinger i perioden mellem 229 og 975 for endelig at lande på 847 i 2012.01. For EjL ligger det samlede udbud i 2004.01 på 3.338 dette tal svinger i perioden mellem 2.322 og 8.597 i 2007.01 for at lande på 4.588 i 2012.01.

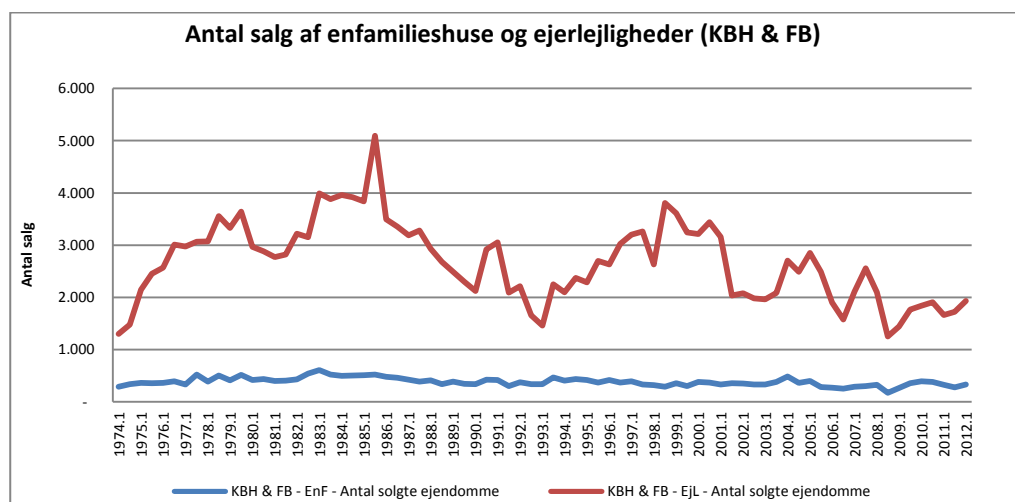
3.3.6 Kvadratmeter prisen for enfamilieshuse og ejerlejligheder (KBH & FRB) (6)



Kilde: SKAT: Statistik for ejendomsvurdering (Ejendomssalg i 1. halvår 1974 - 1. halvår 2012)

Kvm. prisen for EnF ligger i 1974.01 på 2.130 for herefter at stige til 2.816 i 1978.02, herefter falder prisen tilbage til 1.878 i 1982.02. Efterfølgende stiger prisen til 2.995 i halvåret 1986.01 for herefter at falde tilbage til 1.826 i 1993.01. Kvm. prisen stiger herefter stort set uafbrudt frem til halvåret 2006.02 hvor den lander på 7.036 for herefter at falde tilbage og ende på 4.875 i 2012.01. Kvm. prisen for EnF ligger i 1974.01 på 2.249 som det ses følger EjL kvm. priserne for EnF stort set hele perioden for til sidst at lande på 4.568 i 2012.01.

3.3.7 Antal salg af enfamilieshuse og ejerlejligheder (KBH & FRB) (7)

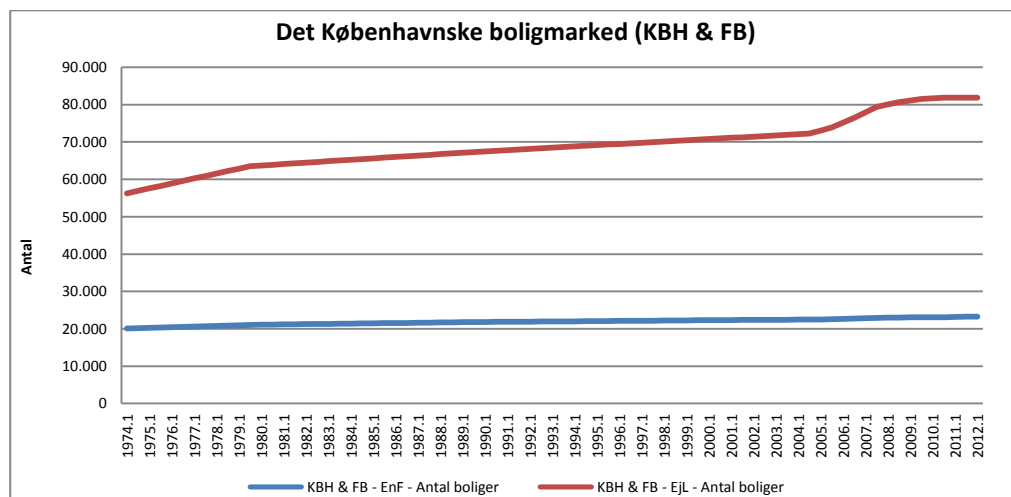


Kilde: SKAT: Statistik for ejendomsvurdering (Ejendomssalg i 1. halvår 1974 - 1. halvår 2012)

Som det ses ligger antal salg i 1974.01 på 290 solgte EnF, i perioden svinger dette tal mellem 169 og 522 for i 2012.01 at lande på 322. For EjL ligger antallet af salg i 1974.01 på 1.298 herefter stiger antallet af salg frem til 1978.02 og lander på 3.330. Efterfølgende falder salget for efterfølgende at stige til 5.092 i halvåret 1985.02. Herefter lander antal salg i 1993.01 på 1.458. Antal salg stiger efterfølgende med svingninger i

perioden frem til 1998.02 hvor antal salg lander på 3.806, herefter falder antallet med nogen svingninger og ender i 2012.01 på 1.929.

3.3.8 Det Københavnske boligmarked (KBH & FRB) (8)



Kilde: www.dst.dk/da/Statistik/emner/boligforhold/boliger.aspx?tab=dok

Data finde for hele perioden. Antallet af EnF lå i 1974.01 på 20.094, den årlige efterfølgende tilvækst er på intet tidspunkt højere end 0,5 %. Den gennemsnitlige halvårslige tilvækst er på ca. 0,2 % for hele perioden. For EjL forholder det sig anderledes, her ses det at antallet af EjL i 1974.01 ligger på 56.936, i den efterfølgende periode ses en årlig stiging på ca. 1 % i halvårene 1974.02 til 1979.02, herefter falder den årlige vækst til lige omkring 0,3 % ind til 2005.01. Efterfølgende er den årlige tilgang på ca. 1,2 % til 1,8 % i halv årene 2005.02 til 2007.02. Fra 2008.01 frem til 2012.01 ligger væksten på under 1,0 %, i 2012.01 ligger det samlede antal EjL på 81.877.

3.4 Opsummering

I 1974.01 var der 20.094 EnF og 56.276 EjL. I 2012.01 var dette tal steget til 23.215 EnF og 81.887 EjL en stigning på hhv. +15,5 % og +45,5 % for perioden.

Hvad angår den gennemsnitlige salgspris følger EnF og EjL hinanden i starten af perioden, men omkring 80'erne stiger salgspriserne for EnF til det dobbelte af EjL og denne trend fortsætter resten af perioden.

Den gennemsnitlige ejendomsvurdering for KBH følger samme trend for EnF og EjL, EnF er dog markant højere vurderet end EjL.

Når salgsprisen sammenlignes med den offentlige ejendomsvurdering ses det igen at EnF og EjL følger samme overordnende trend. Igen ses det at EnF i 1977.01 ligger ca. +90 % over den offentlige ejendomsvurdering når der sammenlignes med den aktuelle salgspris.

Den samlede købesum bliver primært påvirket af antallet af hhv. EnF og EjL på markedet og eftersom der er 3,5 gange så mange EjL i KBH i 2012.01 som EnF, ligger den samlede købesum for EjL markant højere.

Dette påvirker igen udbuddet og det ses da ligeledes at der er op til 4 gange så mange EjL til salg på markedet som EnF.

Kvadratmeter prisen for EnF og EjL følger hinanden tæt i KBH, både for hvad angår både top og bund i hele perioden.

Antallet af salg er ligeledes præget af at der er flere EjL end EnF huse, så det ses ligeledes at der er flere solgt EjL end EnF for den samlede årrække.

I de netop gennemgåede afsnit er udviklingen på boligmarkedet for hhv. KBH og DK blevet beskrevet i detaljer. Denne gennemgang ligger grundlaget for den efterfølgende analyse, der vil se på de potentielle forskelle mellem KBH og DK.

4.0 ANALYSE

Tidligere er boligmarkedet for hhv. KBH og DK beskrevet ud fra 8 gennemgående faktorer. Det bliver belyst hvordan boligmarkedet har udviklet sig i perioden 1974.01 til 2012.01 for hhv. KBH og DK.

I den efterfølgende analyse vil følgende blive belyst med henblik på at få besvaret spørgsmål #1 i problemformuleringen:

- *Hvordan har boligmarkedet for KBH udviklet sig i perioden 1974-2012 sammenlignet med DK*

Dette vil blive analyseret i det efterfølgende afsnit 4.1 hvor KBH vil blive sammenlignet med den samlede udvikling i DK.

Som en del af denne analyse, vil perioden med det største udsving mellem KBH og DK, blive identificeret til brug for den senere analyse²⁷.

Som en del af ovenstående vil spørgsmål #2 fra problemformuleringen blive besvaret:

- *Hvordan har boligpriserne (kvm. priser) for KBH udviklet sig sammenlignet med DK i perioden 1974-2012*

Dette vil blive besvaret i punkt 4.1.6. hvor kvm. prisen vil blive vist for hhv. KBH/DK, EnF/EjL for hele

²⁷ Her ser vi på perioden fra start (hvor perioden starter sit opsving) til slut (hvor perioden med opsvinget ender på toppen) - derefter beregnes gennemsnittet for perioden hvis muligt for at påvise den halvårslige gennemsnitlige forskel for den påviste periode. Derefter beregnes procenten ud fra gennemsnitligt delta mellem KBH og DK.

perioden 1974.01-2012.01. Her vil tallene blive vist med og uden inflation, for at give et billede af den nominelle samt reale udvikling i perioden, for at påvise hvor markant den reale prisudviklingen har været.

På baggrund af ovenstående analyse og de enkelte faktorer identificerede perioder med størst delta mellem KBH og DK, vil en ca. tiårig periode til brug for den videre analyse blive identificeret under punkt 4.3. Denne periode vil i første omgang blive brugt når, problemformulerings #3 spørgsmål skal besvares:

- *Hvilke allerede beskrevne faktorer for boligmarkedet i KBH kan være medforklarende til prisudviklingen der ses for KBH sammenlignet med DK i den identificerede periode*

Alle tal er igen i deflaterede størrelser for at opnå bedst muligt sammenligningsgrundlag og alle tal mv. er analyseret for halvår.

Herefter vil den identificerede samlede tiårige periode blive anvendt, i forbindelse med analysen af den demografiske udvikling i afsnit 5.1 og dermed besvare opgavens sidste spørgsmål #4 i problemformuleringen:

- *Hvilke demografiske faktorer har haft indflydelse på boligmarkedets udvikling i KBH sammenlignet med DK og hvordan har disse påvirket prisudviklingen (kvm. prisen) i KBH for den identificerede periode*

4.1 Sammenligning af udviklingen for boligmarkedet i KBH med DK

KBH sammenlignes nu med DK for at påvise om udviklingen for EnF og EjL følger hinanden på landsplan eller om der er signifikante forskelle i den måde prisudviklingen på boligmarkedet, har udviklet sig på for KBH sammenlignet med DK i perioden 1974 til 2012.

Nedenfor ses de 8 variable der vil blive sammenlignet:

- 1-Gennemsnitlig ejendomsvurdering for enfamilieshuse og ejerlejligheder
- 2-Gennemsnitlig salgspris for enfamilieshuse og ejerlejligheder
- 3- Salgspriser vs. Ejendomsvurdering
- 4-Den samlede købesum på markedet for enfamilieshuse og ejerlejligheder
- 5-Udbud af enfamilieshuse og ejerlejligheder til salg på markedet
- 6-Kvadratmeter prisen for enfamilieshuse og ejerlejligheder
- 7-Antal salg af enfamilieshuse og ejerlejligheder
- 8-Antal boliger i DK

Derefter vil der for hver enkelt faktor blive identificeret en periode, hvor forskellen mellem KBH og DK har været signifikant forskellig, når der sammenlignes med hele perioden 1974-2012.

Tal for de relevante variable vil igen blive vist uden inflation, da dette giver det stærkeste sammenligningsgrundlag. Dog vil grafen og gennemgangen af de gennemsnitlige kvm. priser i forbindelse med problemformuleringens spørgsmål #2 blive vist, både med og uden inflation for at give læseren et indtryk af udviklingen i real-priser for perioden 1974 til 2012.

4.1.1 Gennemsnitlig ejendomsvurdering for enfamilieshuse og ejerlejligheder (1)

Den gennemsnitlige ejendomsvurdering ligger højere for EnF i DK sammenlignet med KBH i perioden frem til 1974 til 1985. Herefter ligger KBH over DK resten af perioden for EnF. Som vi kan se af følgende graf (graf 1 og 1.1 i appendiks) ses det at KBH ligger signifikant højere vurderet end resten af markedet, for perioden 1984.01 til 2012.01. For EjL starter datagrundlaget først i 2001.02 - 2012.01, hvor vi ser at EjL i KBH for hele perioden, ligger højere end resten af DK.

Periode med største udsving mellem KBH og DK:

Delta:	Start halvår:	Slut halvår:	Gnm. for perioden	KBH vs. DK + %
KBH - EnF:	1995.02	2009.01	483.231	+89,8 %
KBH - EjL:	2001.02	2009.01	335.750	+24,8 %
Hele landet - EnF:	1995.02	2009.01	254.534	
Hele landet - EjL:	2001.02	2009.01	269.064	

TABEL: 1

Som vi kan se i den identificerede periode fra 1995.02 til 2009.01, ligger EnF i KBH signifikant højere end DK, når vi sammenligner den gennemsnitlige ejendomsvurdering. I denne periode var det halvårslige gennemsnit +89,8 % højere, svarende til en mer-vurdering på +228.697 DKK for EnF i KBH vs. DK. For EjL ses den identificerede periode fra 2001.02 til 2009.01 hvor den gennemsnitlige ejendomsvurdering ligger +24,8 % over, svarende til en mer-vurdering i KBH på 66.686 DKK.

4.1.2 Gennemsnitlig salgspris for enfamilieshuse og ejerlejligheder (2)

Den gennemsnitlige salgspris for EnF i KBH ligger i perioden 1974.01 frem til 1984.02 lavere end DK, stort set som det netop er påvist for den offentlige ejendomsvurdering. I resten af perioden 1985.01 til 2012.01, ligger den gennemsnitlige salgspris for EnF højere i KBH end i resten af DK.

EjL for hhv. KBH og DK følger hinanden tæt i perioden fra 1974.01 til 1998.02, herefter deler kurven sig i to og den gennemsnitlige salgspris for EjL stiger for KBH sammenlignet med DK, i resten af perioden frem til 2012.01 – se graf 2 og 2.1 i appendiks

Periode med største udsving mellem KBH og DK:

	Start halvår:	Slut halvår:	Gnm. for perioden	%
KBH - EnF:	1998.02	2006.02	585.389	98,3 %
KBH - EjL:	1998.01	2006.01	296.037	20,2 %
Hele landet - EnF:	1998.02	2006.02	295.140	
Hele landet - EjL:	1998.01	2006.01	246.389	

TABEL: 2

Som det ses er den identificerede periode med største udsving i gennemsnitlige salgspriser for hhv. EnF og EjL år 1998 til 2006. For EnF ligger den gennemsnitlige salgspris +98,3 % højere i KBH for den identificerede periode og for EjL ligger salgsprisen +20,2 % højere i KBH vs. DK.

4.1.3 Salgspriser vs. Ejendomsvurdering (3)

Vi kan generelt se for perioden at EnF og EjL for hhv. KBH og DK følgende samme trend. Vi ser de samme toppe og bunde i perioden for alle 4 variable, dog ses en tendens imod at EnF i KBH over reagere i både negativ og positiv retning - se graf 3 og 3.1 i appendiks.

For specielt EnF ses store forskelle mellem aktuelle salgspriser og ejendomsvurdering i halvårene: 1977.01: +83 %, 1980.02: +55 %, 1985.02: +99 %, 2006.02: +54 %. I disse halvår bliver den aktuelle salgspris handlet, for helt op til +99 % over den offentlige ejendomsvurdering. Som vi kan se af grafen 3 og 3.11 i appendiks bliver dette i nogen grad korrigeret med en justering af den offentlige ejendomsvurdering, men som det ligeledes ses ligger den handlede pris, for en stor del (svarende til 60 halvår ud af 77 halvår ~ 78 %) af perioden over den offentlige ejendomsvurdering.

EjL i KBH og DK følger som beskrevet samme trend hvor salgspriserne i den beskrevne periode, i snit ligger ca. +20 % over den offentlige ejendomsvurdering. Der ses i den beskrevne periode (2001.01 til 2012.01) en top i 2006.01: +55 % og en bund i 2009.01: -22 %.

Periode med største udsving mellem KBH og DK:

Der ses ikke en egentlig periode hvor Ejendomsvurdering vs. Salgspris for hhv. EnF og EjL ligger markant over for hverken KBH eller DK, de følger generelt samme trend hver for sig.

4.1.4 Den samlede købesum på markedet for enfamilieshuse og ejerlejligheder (4)

Vi ser at EnF i KBH ligger lavere end i resten af DK, når man sammenligner med antallet af EnF i KBH og DK. Tallene er svære at sammenligne her, da det enten er index-tal, løbende eller real priser. Dog kan vi konkludere at der relativt i perioden 2002.01 til 2008.01 for EnF sker en større stigning i udviklingen (index) i samlet købesum for KBH sammenlignet med DK. For EjL er der en samlet trend der følges løbende, dog med udsving i perioder – se graf 4 og 4.1 i appendiks.

Periode med største udsving mellem KBH og DK:

Det ses at der i halvåret fra 2002.01 til 2008.01 for EnF i KBH sker en fordobling af den samlede købesum. EjL i samme periode følger en samlet trend – dog kan vi se at EjL i KBH rammer periodens højeste niveauer i halvåret 2005.01 på 1.153.233 (1.000) DKK og i 2007.02 på 1.217.692 (1.000) DKK, for efter at falde tilbage til en samlet købesum i 2008.02 på 500.439 (1.000) DKK det følgende år.

4.1.5 Udbud af enfamilieshuse og ejerlejligheder til salg på markedet (5)

For EnF i KBH ligger det gennemsnitlige udbud pr. halvår på 662. For hele landet ligger det gennemsnitligt udbud på 57.788 for perioden (2004.01 – 2012.01) pr. halvår. Det ses at udbuddet for EnF i KBH for perioden 2004.01 til 2006.01 ligger på 351 altså 50,2 % af gennemsnittet for hele perioden (2004.01 – 2012.01). Allerede halvåret efter ligger udbuddet af EnF i KBH igen nær gennemsnittet og lidt over 641 EnF i udbud. For hele landet ses samme tendens, udbuddet for EnF i DK for perioden 2004.01 til 2006.01 ligger på 35.320, altså 60 % af gennemsnittet for hele perioden (2004.01 – 2012.01). Ligeledes ses det at halvåret efter 2006.01 stiger udbuddet fra 28.699 til 37.213 en stigning på +30 % for det indeværende halvår. For EjL i KBH ligger det gennemsnitlige udbud pr. halvår på 5.213, for hele landet ligger det gennemsnitligt udbud på 17.223 for perioden (2004.01 – 2012.01) pr. halvår. Det ses at udbuddet for EjL i KBH for perioden 2004.01 til 2006.01 ligger på 3.002, altså 57 % af gennemsnittet for hele perioden (2004.01 – 2012.01). Allerede halvåret efter ligger udbuddet af EjL i KBH igen nær gennemsnittet og på lidt over 7.586 EjL i udbud svarende til en stigning på +84 %, fra halvåret før hvor det lå på 4.120. For hele landet ses samme tendens, udbuddet for EjL i DK for perioden 2004.01 til 2006.01 ligger på 9.251 altså 53 % af gennemsnittet for hele perioden (2004.01 – 2012.01) ligeledes ses det at halvåret efter i 2006.01 stiger udbuddet fra 10.140 til 17.447 en stigning på +72 % - se graf 5 og 5.1 i appendiks.

Periode med største udsving mellem KBH og DK:

Som det ses for hhv. EnF og EjL i både KBH og DK stiger udbuddet af boliger fra halvåret 2006.01 til 2006.02 signifikant:

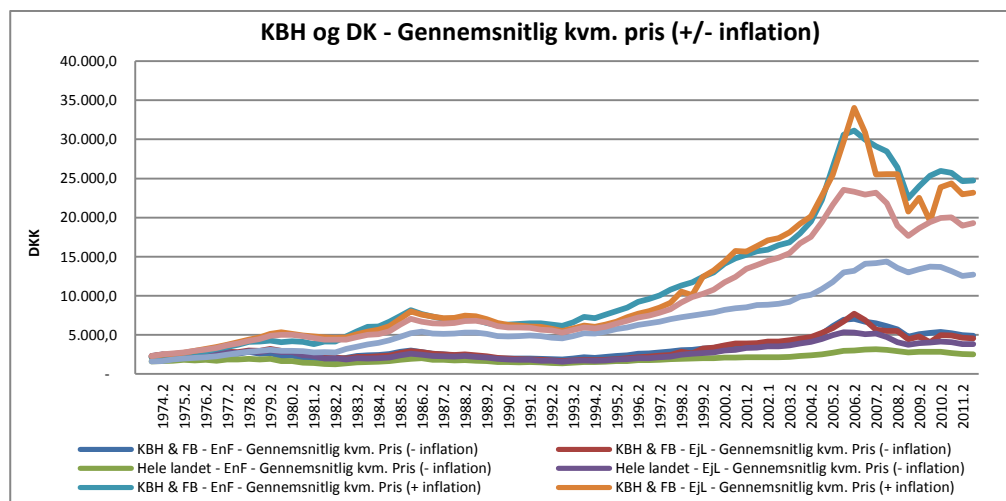
Udbudsstigning	Start halvår:	Slut halvår:	Stigning:	Delta stigning %
KBH - EnF:	2006.01	2006.02	+272	+73 %
KBH - EjL:	2006.01	2006.02	+3.466	+84 %
Hele landet - EnF:	2006.01	2006.02	+8.514	+30 %
Hele landet - EjL:	2006.01	2006.02	+7.307	+72 %

TABEL: 3

Samtidig ses det at perioden 2004.01 til 2006.01 har været den periode med færrest boliger til salg på markedet i den beskrevne periode 2004.01 – 2012.01.

4.1.6 Kvadratmeter prisen for enfamilieshuse og ejerlejligheder (6)

I nedenstående graf ses hvordan boligpriserne (kvm priser) for KBH har udviklet sig sammenlignet med DK i perioden fra 1974-2012. Priserne vises både som løbende og deflaterede priser for at give et indtryk af real prisudviklingen i perioden.



Kilde: SKAT: Statistik for ejendomsvurdering (Ejendomssalg i 1. halvår 1974 - 1. halvår 2012)

Generelt ses et boligmarked med de samme overordnede toppe og bunde i den analyserede årrække - se graf 6 og 6.1 i appendiks. Der bruges som før kun de deflaterede størrelser i beskrivelsen af perioden.

For EnF og EjL i KBH ses dog en højere kvm. pris for stort set hele perioden. Når vi sammenligner prisen på EnF i hhv. KBH og DK kan vi se kvm. prisen for et EnF ligger højere i KBH end i DK. I halvårene 1974.01, 1979.02, 1982.02, 1986.02 samt 1992.02 ses en prisforskel pr. kvm. meter de følgende halvår på; +910 DKK, +874 DKK, +745 DKK, +1.005 DKK samt +481 DKK. Vi kan altså se at halvåret 1992.02 er den periode hvor EnF i KBH og DK har ligget tættest på hinanden rent prismæssigt. Herefter går kvm. prisen på EnF i KBH sammenlignet med DK op – dette ses helt frem til 2006.02 hvor kvm. prisen lander på 6.862 DKK i KBH og 2.977 DKK for DK en forskel på mere end +130 % for KBH. Herefter ses prisfald i både KBH og DK, dog stærkest i KBH.

For EjL ser vi samme tendens fra 1974.01 til 1992.02 hvor prisen i KBH ligger på 1.664 DKK og på 1.567 DKK for DK. Herefter følges EjL kvm. priser for hhv. KBH og DK frem til 1999.01, med en pris for KBH på 2.629 DKK og på 2.526 DKK for DK. Herefter ses øgede kvm. prisstigninger for EjL i KBH sammenlignet med DK. I 2006.02 rammer kvm. prisen for EjL i KBH 7.694 DKK samt i DK 5.265 DKK for herefter at falde.

Periode med største udsving mellem KBH og DK:

	Start halvår:	Slut halvår:	Gnm. for perioden	%
KBH - EnF:	2001.02	2006.02	4.844	101,0 %
KBH - EjL:	1999.01	2006.02	5.012	21,3 %
Hele landet - EnF:	2001.02	2006.02	2.410	
Hele landet - EjL:	1999.01	2006.02	4.132	

TABEL: 4

Som det ses ovenfor ligger kvm. priserne i KBH sammenlignet med DK højere. Specielt for EnF i KBH ligger kvm. prisen i perioden +101 % over DK. Samme tendens ses for EjL der i KBH ligger +21 % højere end DK.

4.1.7 Antal salg af enfamilieshuse og ejerlejligheder (7)

Antal salg er ikke overraskende fordelt efter mængden af boliger 1) EnF DK, 2) EjL DK, 3) EjL KBH, 4) EnF KBH. For EnF ses det at der i perioder sælges op i mod 25.000-31.000 boliger halvårligt i DK, for KBH er tallet omkring 500 i de høje perioder fra 1982.02 til 1987.01 og 2003.01 til 2006.01. I de lave perioder ligger salget på EnF i DK på under 15.000, dette ses i halvåret 1974.01 samt i perioden 2008.01 til 2009.01 og for 2011.01 og frem.

Samme tendens ses for EjL i DK, de høje perioder er på 10.000 når vi ser på halvårlige antal salg og de lave perioder er i omegnen af 5.000 antal salg - se graf 7 og 7.1 i appendiks.

Salget af EnF hus ligger stort set stabilt, med et gennemsnit på 382 EnF pr. halvår. De høje perioder ligger i 1982.02 til 1985.02 samt 1977.02 til 1979.92 hvor salget runder 500 pr. halvår.

For EjL ses et gennemsnit på 2.670 for KBH pr. halvår. I de høje perioder ses et salg på over 3.500 salg - se graf 7.2 i appendiks.

Periode med største udsving mellem KBH og DK:

Forskellen i antal salg for hhv. EnF og EjL for KBH og DK, skyldes hovedsageligt den store forskel i antal boliger på markedet. I KBH består boligmarkedet af 23.215 EnF (15 % af hele DK) og 81.887 EjL (30 % af hele DK) og for DK som beskrevet, bestod boligmarkedet i 2012.01 af 1.527.244 EnF og 269.719 EjL.

4.1.8 Antal boliger i DK (8)

Antallet af boliger i DK er stigende for alle de variable i hele perioden. For EnF ses en ret markant stigning i antallet fra 1974.01 til 1980.01 med en stigning på 320.829 EnF +37,2 %, den største stigning i hele den analyserede periode på 6 år. De efterfølgende 32 år (64 halvår) er den samlede stigning på 388.167 EnF +34,0 %, hvor det endelige antal i 2012.01 lander på 1.527.244 EnF i DK.

EnF for KBH ligger stort set konstant i hele perioden - I 1974.01 er der samlet 20.182 EnF hvilket i 2012.01 er steget til 23.215 EnF en stigning på 3.033 +15,1 %.

For EjL i DK lå tallet i 1974.01 på ca. 147.473, dette antal har bevæget sig støt igennem årene. I 1984.01 lå tallet på 196.739 en stigning på +33 % og over det næste årti i 1994.01 var antallet steget til 219.282, en stigning på 11 % i den ti års periode. Fra 1994.01 til 2004.01 var antallet steget til 239.753, en stigning på +9 % og i sidste periode fra 2004.01 til 2012.01, hvor antallet af EjL i DK lå på 269.719, en stigning på +12 %. Alt i alt en samlet stigning i hele perioden på +54 % for hele DK.

For EjL i KBH ses følgende; i 1974.01 lå antallet på 56.276, dette antal har bevæget sig støt igennem årene, i 1984.01 lå tallet på 65.253 en stigning på +15 %, over det næste årti. I 1994.01 var antallet steget til 68.812 en stigning på +5 % i den ti års periode. Fra 1994.01 til 2004.01 var antallet steget til 72.230 en stigning på +5 % og i sidste periode fra 2004.01 til 2012.01 lå antallet af EjL i DK på 81.877 en stigning på +13 % - Alt i alt en samlet stigning i hele perioden på +45 % for KBH - se graf 8, 8.1 og 8.2 i appendiks.

Periode med største udsving mellem KBH og DK:

En af de største stigninger for antallet af boliger sker for EnF i perioden 1974.01 til 1979.02, med en stigning fra 827.099 til 1.130.226 (en stigning på +36 %). I samme periode ses ligeledes en stigning for EjL fra 56.276 til 63.357 (en stigning på +12 %). Ligeledes ses en stor stigning i antallet af nybyggede EjL i årene 2004.02 til 2008.02, med en stigning fra hhv. 73.068 til 80.706 (en stigning på +10 %).

4.2 Delkonklusion

Som det netop er vist ligger den gennemsnitlige ejendomsvurdering for EnF i KBH markant højere end EnF i DK – specielt i perioden 1994 og frem sker der en stigning for EnF i KBH der ikke er set tidligere i hele perioden. Den gennemsnitlige kontantpris for alle variable følger samme trends frem til årene omkring 1999, herefter stiger specielt EnF og EjL i KBH mere end DK, hvilket tydeligt ses i graf 2.0 og 2.1 i appendiks. Købesummen sammenlignet med ejendomsvurderingen følger samme trend for alle 4 variable – specielt perioden omkring 1975, 1985 og 2006 er interessante, da de alle er kendetegnet ved at have en signifikant højere købspris, sammenlignet med den offentlige ejendomsværdi.

Købesum i alt som indekstal for de fire variable følger ligeledes samme trend - her er det især interessant at se udviklingen omkring 2006.02 til 2009.01, hvor den samlede købesum for alle fire, falder med et markant tilbagefald i totalværdien, af antal handler der har været på markedet.

Udbuddet af boliger i DK for EnF ligger højere end de resterende variable for perioden hvor der er data – dette giver ligeledes mening da der i 2012 var 1.527.244 EnF i DK og tilsvarende 269.719 EjL.

Sammenligner vi de enkelte faktorer med antallet af boliger på markedet kontra boliger til salg, ser fordelingen så ledes ud i 2012: DK EnF (boliger: 1,5 mio. / til salg: 83 t / andel: 5,4 %) for DK EjL (boliger: 269 t / til salg: 18 t / andel: 6,7 %) for KBH EnF (boliger: 23 t / til salg: 0,8 t / andel: 3,6 %) for KBH EjL (boliger: 81 t / til salg: 4,5 t / andel: 4,9 %) – Som det ses er andelen af EjL vs. antal den højeste.

Den gennemsnitlige kvm. pris følger igen samme trend frem til 1999, herefter stiger EnF og EjL i KBH

markant i forhold til DK – udviklingen i top og bund for perioden følges ad, dog med multiplikatoreffekt for KBH.

Antallet af solgte ejendomme svinger en del i perioden, men det er interessant at se at der fx i 2005.2 bliver omsat mange ejendomme hvor efter dette tal falder for alle de 4 variable helt frem til 2009.01. Effekten af faldende efterspørgsel slår altså fuldt igennem, med en lav omsætning og samtidig lave priser som set ovenfor.

Generelt set ligger de fleste markante perioder hvor KBH har udviklet sig, i en kraftigere retning (positivt og negativt) end DK, i slutningen af perioden 1974 til 2012. Det er derfor sandsynligt at den identificerede periode ligeledes vil ligge i den sidste del.

4.3 Identifikation af periode med største udsving mellem KBH og DK

Som vi kan se det i ovenstående sammenligning er der forholdsvis stor forskel i udviklingen mellem KBH og DK i perioder. Det kan skyldes flere faktorer og for at se nærmere på dette, vil den periode med den største forskel blive identificeret ud fra de 8 gennemgående faktorer.

I det kommende afsnit vil en samlet periode blive identificeret – perioden vil efterfølgende danne udgangspunkt for den senere analyse af forskellen mellem KBH og DK sammenholdt med den Demografiske udvikling i den identificerede periode:

Faktor:	Beskrivelse:	Perioden:
1-Gennemsnitlig ejendomsvurdering for enfamilieshuse og ejerlejligheder	Som vi kan se i den identificerede periode fra 1995.02 til 2009.01, ligger EnF i KBH signifikant højere end DK, når vi sammenligner den gennemsnitlige ejendomsvurdering. I denne periode var det halvårslige gennemsnit +89,8 % højere, svarende til en mer-vurdering på +228.697 for EnF i KBH vs. DK. For EjL ses den identificerede periode fra 2001.02 til 2009.01, hvor den gennemsnitlige ejendomsvurdering ligger +24,8 % over, svarende til en mer-vurdering i KBH på 66.686.	KBH / DK – EnF: 1995.02 – 2009.01 KBH / DK – EjL: 2001.02 – 2009.01
2-Gennemsnitlig salgspris for enfamilieshuse og ejerlejligheder	Som vi kan se den identificerede periode med største udsving i gennemsnitlige salgspriser for hhv. EnF og EjL år 1998 til 2006. For EnF ligger den gennemsnitlige salgspris 98,3 % højere i KBH for den identificerede periode og for EjL ligger salgsprisen 20,2 % højere i KBH vs. DK.	KBH / DK – EnF: 1998.02 – 2006.02 KBH / DK – EjL: 1998.01 – 2006.01
3- Salgspriser vs. Ejendomsvurdering	Der ses ikke en egentlig periode hvor Ejendomsvurdering vs. Salgspris for hhv. EnF og EjL ligger markant over for hverken KBH eller DK de følger generelt samme trend hver for sig.	KBH / DK – EnF: - KBH / DK – EjL: -
4-Den samlede købesum på markedet for enfamilieshuse og ejerlejligheder	Det ses at der i halvåret fra 2002.01 til 2008.01 for EnF i KBH sker en fordobling af den samlede købesum. EjL i samme periode følger en samlet trend – dog kan vi se at EjL i KBH rammer periodens højeste niveauer i halvåret 2005.01 på 1.153.233 (1.000) DKK og i 2007.02 på 1.217.692 (1.000) DKK, for efter at falde tilbage til en samlet købesum i 2008.02 på 500.439 (1.000) DKK det efterfølgende år.	KBH / DK – EnF: 2002.01 – 2008.01 KBH / DK – EjL: 2005.01 – 2007.02
5-Udbud af enfamilieshuse og ejerlejligheder til	Som det ses for hhv. EnF og EjL i både KBH og DK stiger udbuddet af boliger fra halvåret 2006.01 til 2006.02 signifikant. Samtidig ses det at perioden 2004.01 til 2006.01 har været den	KBH / DK – EnF: 2006.01 – 2006.02 KBH / DK – EjL:

salg på markedet	periode med færrest boliger til salg på markedet i den beskrevne periode 2004.01 – 2012.01	2006.01 – 2006.02
6-Kvadratmeter prisen for enfamilieshuse og ejerlejligheder	Som det ses ovenfor ligger kvm. priserne i KBH sammenlignet med DK højere. Specielt for EnF i KBH ligger kvm. prisen i perioden +101 % over DK. Samme tendens ses for EjL der i KBH ligger +21 % højere end DK.	KBH / DK – EnF: 2001.02 – 2006.02 KBH / DK – EjL: 1999.01 – 2006.02
7-Antal salg af enfamilieshuse og ejerlejligheder	Forskellen i antal salg for hhv. EnF og EjL for KBH og DK skyldes hovedsageligt den store forskel i antal boliger på markedet i KBH består boligmarkedet af 23.215 EnF (15 % af hele DK) og 81.887 EjL (30 % af hele DK) og for DK som beskrevet bestod boligmarkedet i 2012.01 af 1.527.244 EnF og 269.719 EjL.	KBH / DK – EnF: - KBH / DK – EjL: -
8-Antal boliger i DK	En af de største stigninger for antallet af boliger sker for EnF i perioden 1974.01 til 1979.02 med en stigning fra 827.099 til 1.130.226 (en stigning på +36 %) for DK. I samme periode ses ligeledes en stigning for EjL fra 56.276 til 63.357 (en stigning på +11 %) for DK. Ligeledes ses en stigning i antallet af nybyggede EjL i årene 2004.02 til 2008.02 med en stigning fra hhv. 73.068 til 80.706 (en stigning på +12 %) for KBH.	KBH / DK – EnF: 1974.01 – 1979.02 KBH / DK – EjL: 2004.02 – 2008.02

TABEL: 5

Som det ses ovenfor er de 8 faktorer samt identificerede perioder blevet specificeret og der kan nu findes en samlet afgrænset periode til brug for den videre analyse.

En samlet gennemgang viser at hvis perioden **1999.01 til 2009.01** vælges falder kun faktorerne for hhv. 1, 2 og 8 lidt uden for de identificerede perioder, men begge faktorer vil være dækket 70 % -90 % af halvårene når ovenstående årrække vælges, se nedenfor en kort gennemgang af de valgt halvårslige perioder:

1-Gennemsnitlig ejendomsvurdering for enfamilieshuse og ejerlejligheder: KBH / DK – EnF: 1995.02 – 2009.01 og KBH / DK – EjL: 2001.02 – 2009.01, *2-Gennemsnitlig salgspris for enfamilieshuse og ejerlejligheder:* KBH / DK – EnF: 1998.02 – 2006.02 og KBH / DK – EjL: 1998.01 – 2006.01, *3-Salgspriser vs. Ejendomsvurdering:* KBH / DK – EnF: - og KBH / DK – EjL: -, *4-Den samlede købesum på markedet for enfamilieshuse og ejerlejligheder:* KBH / DK – EnF: 2002.01 – 2008.01 og KBH / DK – EjL: 2005.01 – 2007.02, *5-Udbud af enfamilieshuse og ejerlejligheder til salg på markedet:* KBH / DK – EnF: 2006.01 – 2006.02 og KBH / DK – EjL: 2006.01 – 2006.02, *6-Kvadratmeter prisen for enfamilieshuse og ejerlejligheder:* KBH / DK – EnF: 2001.02 – 2006.02 og KBH / DK – EjL: 1999.01 – 2006.02, *7-Antal salg af enfamilieshuse og ejerlejligheder:* KBH / DK – EnF: - og KBH / DK – EjL: -, *8-Antal boliger i DK:* KBH / DK – EnF: 1974.01 – 1979.02 og KBH / DK – EjL: 2004.02 – 2008.02.

4.4 Delkonklusion

Som det ses er perioden **1999.01 til 2009.01** den halvårsrække hvor den største forskel mellem KBH og DK har fundet sted. Der ses i denne periode signifikante forskelle, for en større andel af de sammenlignede

faktorer mellem KBH og DK i indeværende definerede årrækker.

Samlet set udmønter det sig således: For KBH ses en offentlig ejendomsvurdering der for EnF og EjL ligger på hhv. +89,8 % og +24,8 % over landsgennemsnittet. Den gennemsnitlige salgspris ligger +98,3 % over landsgennemsnittet for EnF og tilsvarende +20,2 % for EjL. Salgspriserne ligger lidt højere i KBH end for hele landet sammenlignet med den offentlige ejendomsvurdering for både for både EnF og EjL. Hvad angår den samlede købesum er den ikke direkte sammenlignelig for hhv. EnF og EjL da totalen på boligmarkedet for hhv. KBH og DK ikke er den samme. Udbuddet af boliger i KBH og DK følger en samlet trend. Ser vi på sammenligningen af kvm. priser ligger EnF i KBH +101 % over landsgennemsnittet og tilsvarende for EjL +21 %. Antallet af salg variere dog, men tendensen er den samme i både KBH og for DK. For antallet af boliger ser vi en stigning i antallet af EjL i KBH på ca. +12 %.

Alt i alt den periode med mest markante forskelle når vi ser på den samlede analyserede periode fra 1974.01 til 2012.01.

4.5 Analyse af de 8 beskrevne faktorer og deres indvirkning på boligmarkedet

I det følgende afsnit vil følgende blive belyst; (*Problemformuleringens punkt #3*)

- *Hvilke allerede beskrevne faktorer for boligmarkedet i KBH kan være medforklarende til prisudviklingen der ses for KBH sammenlignet med DK i den identificerede periode*

Det vil her blive analyseret hvor den største forskel i kvm. pris mellem KBH og DK har fundet sted.

4.5.1 Periode med største udsving mellem KBH og DK:

Kvm. priser	Start halvår:	Slut halvår:	Gnm. for perioden	%
KBH - EnF:	2001.02	2006.02	4.844	101,0 %
KBH - EjL:	1999.01	2006.02	5.012	21,3 %
Hele landet - EnF:	2001.02	2006.02	2.410	
Hele landet - EjL:	1999.01	2006.02	4.132	

TABEL: 6

Perioden omkring 1999.01 og 2001.02 (stigning) til 2006.02 (fald) vil blive belyst for hhv. EnF og EjL

Der vil blive set på de halvår i perioden lige omkring en stigning eller fald i gennemsnits kvm. pris for KBH. Først vil stigningen for EnF i perioden 2001.02 til 2003.01 blive beskrevet og derefter faldet i 2006.02 til 2007.02. Herefter vil stigningen for EjL i KBH blive beskrevet for perioden 1999.01 til 2000.02 og til sidst vil faldet for EjL i perioden 2006.02 til 2007.02 blive beskrevet.

Stigningen for EnF (KBH sammenlignet med DK): Stigningen sker i perioden 2001.02 til 2003.01 for KBH

EnF: (KBH vs. DK)	Halvår:	Antal / \$	Halvår:	Antal / \$	Δ	Δ %
EnF i alt KBH	2001.02	22.358	2003.01	22.420	+62	+0,3 %
EnF i alt DK	2001.02	1.414.189	2003.01	1.430.338	+16.149	+0,02 %
EnF Udbud KBH	2001.02	n/a	2003.01	n/a	n/a	n/a
EnF Udbud DK	2001.02	n/a	2003.01	n/a	n/a	n/a
EnF antal salg KBH	2001.02	358	2003.01	329	-29	-8,1 %
EnF antal salg DK	2001.02	21.581	2003.01	23.889	+2.308	+10,7 %
EnF gnm. kvm pris KBH	2001.02	3.776	2003.01	3.906	+130	+3,5 %
EnF gnm. kvm pris DK	2001.02	2.112	2003.01	2.133	+21	+0,1 %
EnF gnm. købspris KBH	2001.02	519.312	2003.01	529.522	+12.210	+1,9 %
EnF gnm. købspris DK	2001.02	270.664	2003.01	280.538	+9.874	+3,6 %

TABEL: 7

Overordnet set stiger det samlede antal af EnF for både KBH (+0,3 %) og DK (+0,02 %), da der ikke findes data for udbud for KBH og DK kan vi ikke påvise hvilken effekt det højere totale antal har for udbuddet af EnF. Vi kan dog se at det samlede antal salg i KBH falder (-8,1 %), men at salget stiger i DK med (+10,7 %). Effekten af det faldende antal handler i KBH er en højere kvm. pris på (+3,5 %) og tilsvarende for DK med (+0,1 %). Den gnm. købesum i KBH stiger (+1,9 %) og (+3,6 %) for DK.

Fald for EnF (KBH sammenlignet med DK): Faldet sker i perioden 2006.02 til 2007.02 for KBH

EnF: (KBH vs. DK)	Halvår:	Antal / \$	Halvår:	Antal / \$	Δ	Δ %
EnF i alt KBH	2006.02	22.735	2007.02	22.909	+174	+0,7 %
EnF i alt DK	2006.02	1.475.007	2007.02	1.490.949	+15.942	+1,0 %
EnF Udbud KBH	2006.02	641	2007.02	873	+232	+36,2 %
EnF Udbud DK	2006.02	37.213	2007.02	51.734	+14.521	+39,0 %
EnF antal salg KBH	2006.02	251	2007.02	303	+52	+20,7 %
EnF antal salg DK	2006.02	21.459	2007.02	22.417	+958 og	+4,5 %
EnF gnm. kvm pris KBH	2006.02	7.036	2007.02	6.471	-565 og	-8,0 %
EnF gnm. kvm pris DK	2006.02	2.977	2007.02	3.150	+173 og	+5,8 %
EnF gnm. købspris KBH	2006.02	1.004.251	2007.02	901.729	-102.522	-10,2 %
EnF gnm. købspris DK	2006.02	393.868	2007.02	405.771	+11.903	+3,0 %

TABEL: 8

Overordnet set stiger det samlede antal af EjL for både KBH (+0,7 %) og DK (+1,0 %). Udbuddet for KBH stiger med +36,2 % og tilsvarende i DK med + 39,0 %. For det samlede antal salg i KBH ses det at det stiger (+20,7 %) samt at salget i DK stiger med (+4,5 %). Effekten af det stigende antal handler i KBH er en faldende kvm. pris på -8,0 % hvorimod DK stiger med +5,8 %. Den gnm. købesum i KBH falder -10,2 % og stiger med +3,0 % for DK.

Stigning for EjL (KBH sammenlignet med DK): Stigningen sker i perioden 1999.01 til 2000.02 for KBH

EjL: (KBH vs. DK)	Halvår:	Antal / \$	Halvår:	Antal / \$	Δ	Δ %
EjL i alt KBH	1999.01	70.480	2000.02	70.963	+483 og	+0,6 %
EjL i alt DK	1999.01	228.271	2000.02	231.521	+3.250	+1,4 %
EjL Udbud KBH	1999.01	n/a	2000.02	n/a	n/a	n/a
EjL Udbud DK	1999.01	n/a	2000.02	n/a	n/a	n/a
EjL antal salg KBH	1999.01	3.608	2000.02	3.441	-167	-4,6 %
EjL antal salg DK	1999.01	10.105	2000.02	9.374	-731	-7,2 %
EjL gnm. kvm pris KBH	1999.01	2.629	2001.01	3.358	+729	+27,7 %
EjL gnm. kvm pris DK	1999.01	2.569	2001.01	2.735	+166	+6,5 %
EjL gnm. købspris KBH	1999.01	208.326	2001.01	224.865	+16.539	+7,9 %
EjL gnm. købspris DK	1999.01	183.601	2001.01	195.738	+12.137	+6,6 %

TABEL: 9

Overordnet set stiger det samlede antal af EnF for både KBH (+0,6 %) og DK (+1,4 %), da der ikke findes data for udbud for hhv. KBH og DK kan vi ikke påvise hvilken effekt det højere totale antal har for udbuddet af EnF. Vi kan dog se at det samlede antal salg i KBH falder (-4,6 %), og at salget i DK falder med (-7,2 %). Effekten af det faldende antal handler i KBH er en højere kvm. pris på +27,7 % og tilsvarende for DK med +6,5 %. Den gnm. købesum i KBH stiger +7,9 % og +6,6 % for DK.

Fald for EjL (KBH sammenlignet med DK): Faldet sker i perioden 2006.02 til 2007.02 for KBH

EjL: (KBH vs. DK)	Halvår:	Antal / \$	Halvår:	Antal / \$	Δ	Δ %
EjL i alt KBH	2005.02	73.907	2007.02	79.375	+5.468	+7,4 %
EjL i alt DK	2005.02	245.599	2007.02	259.166	+13.567	+ 5,5 %
EjL Udbud KBH	2005.02	2.435	2007.02	8.293	+5.858	+ 340,6 %
EjL Udbud DK	2005.02	8.302	2007.02	23.995	+15.693	+289,0 %
EjL antal salg KBH	2005.02	2.487	2007.02	2.559	+72	+2,0 %
EjL antal salg DK	2005.02	10.252	2007.02	7.140	-3.112	-30,4 %
EjL gnm. kvm pris KBH	2006.02	7.694	2007.02	6.862	-832	-10,8 %
EjL gnm. kvm pris DK	2006.02	5.265	2007.02	5.100	-165	-3,1 %
EjL gnm. købspris KBH	2006.02	533.242	2007.01	473.556	-59.686	-11,2 %
EjL gnm. købspris DK	2006.02	380.185	2007.01	369.736	-10.499	-2,8 %

TABEL: 10

Overordnet set stiger det samlede antal af EjL for både KBH (+7,4 %) og DK (+5,5 %). Udbuddet for KBH stiger med +340,6 % og tilsvarende i DK med +289,0 %. For det samlede antal salg i KBH ses det at det stiger (+2,0 %), men at et fald ses for DK på -30,4 %. Effekten af det faldende antal handler i KBH er en faldende kvm. pris på -10,8 % og et fald i DK på -3,1 %. Den gnm. købesum i KBH falder -11,2 % og tilsvarende for DK med -2,8 %.

Det er netop blevet beskrevet hvordan de 8 definerede faktorer har bevæget sig i perioden omkring et opsving i kvm. pris samt i perioden omkring et fald i kvm. priser. Efterfølgende vil det blive analyseret om

de beskrevne faktorer på boligmarkedet kan være medforklarende til prisudviklingen der ses for KBH sammenlignet med DK i den identificerede periode, men her først en hypoteses om faktorerens indbyrdes påvirkning.:

Helt overordnet kan nedenstående argumentation for hvordan faktorerne påvirker hinanden sættes op.:

- 1) Når det totale udbud af boliger stiger (↑)
- 2) Vil den naturlige effekt være at det total udbud af boliger til salg på markedet ville stige (↑) da der er flere ny-boliger til salg
- 3) Dette ville presse prisen ned (↓) pga. øget udbud
- 4) Hvilket kunne påvirke antallet af salg positivt (↑) da kvm. priserne er lavere
- 5) Det ville overordnet set betyde en gennemsnitlig lavere købesum (↓) da den gennemsnitlig kvm pris var lavere på grund af øget udbud på markedet (dog bliver denne ligeledes påvirket af antal salg)
- 6) Som til sidst ville påvirke den samlede købesum på markedet (↑) alt efter antallet af salg

Først vil perioden med en stigning i kvm. priser blive gennemgået.

Nedenfor gennemgås situationen hvor markedet for EnF og EjL oplever en stigning i kvm. pris for hhv. KBH og DK

Overordnet ses det at antallet af boliger for hhv. EnF og EjL stiger marginalt i samme periode som en stigning ses for kvm. prisen. Hvis man ser på tilgangen af nye boliger i forhold til det samlede antal for hver kategori er det en forholdsvis lav stigning i antallet af nye boliger.

Efterfølgende mangler data for udbud på markedet for de enkelte kategorier, da disse først er tilgængelige fra efter 2004. Efterfølgende kan vi konstatere at salget af EnF i KBH falder (-8,1 %) det samme ses for EjL i KBH (-4,6 %), det ses at EnF i DK stiger (+10,7 %) og at der ses fald i salget for EjL (-7,2 %) for DK.

Efterfølgende ses en stigning i kvm. priser - specielt ses en stigning på +27,7 % for EjL i KBH som den mest markante stigning. Det ses efterfølgende at de generelle stigninger i kvm. pris har en direkte effekt på den samlede gnm. købesum som derfor ligeledes stiger for perioden.:

	Situation:	KBH EnF:	KBH EjL:	DK EnF:	DK EjL:
Totalt antal	Stiger ↑	+62 og +0,3 %	+483 og +0,6 %	+16.149 og +0,02 %	+3.250 og +1,4 %
Totalt udbud	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Totalt salg	↑ / ↓	-29 og -8,1 %	-167 og -4,6 %	+2.308 og +10,7 %	-731 og -7,2 %
Gnm. kvm. pris	Stiger ↑	+130 og +3,5 %	+729 og +27,7 %	+21 og +0,1 %	+166 og +6,5 %
Gnm. købspris	Stiger ↑	+12.210 og +1,9 %	+16.539 og +7,9 %	+9.874 og +3,6 %	+12.137 og +6,6 %

TABEL: 11

For at man kan sige noget om den direkte afledte indvirkning behøves ligeledes antallet af udbud i perioden, dog kan følgende analyse laves for ovenstående på baggrund af den information der er fremkommet:

Det ses at det total antal boliger stiger marginalt, den højeste procentuelle stigning er på +1,4 % så den må nærmest betragtes som en neutral udvikling for alle kategorier. En neutral udvikling i nybyg har påvirket udbuddet af boliger til salg på markedet i perioden forholdsvis beskeden, så lad os antage at udbuddet af boliger ligeledes forholder sig neutralt i den beskrevne periode.

Herefter ses dog et fald i antal salg, hvilket kunne indikere at der er færre boliger til salg på markedet i denne periode også selvom der samtidig er en let stigning i antallet af nybyggede boliger, dette kunne indikere at der bliver sat færre boliger til salg i denne periode.

Hvis vi antager at udbuddet af boliger ikke er steget og at vi samtidig kan se at det totale antal salg er faldet for alle kategorier undtaget EnF i DK, kan dette samtidig forklare den stigende kvm. pris (for at vi kan forklare dette yderligere må vi påvise efterspørgselssiden, dette vises senere i den demografiske analyse).

Noget kunne altså tyde på en forholdsvis stor efterspørgsel efter specielt EjL i KBH i denne periode der dermed er med til at presse prisen op med +27,7 %. Dette influerer ligeledes direkte på stigning i gennemsnitlig købesum: (kvm. priser * antal salg * ubekendt antal købte kvm) vi kender ikke antal købte kvm, men kan forudsætte at antallet igen er uændret pga. af den neutrale udvikling i antallet af nye boliger. Alt i alt har øget efterspørgsel og neutralt udbud været med til at presse priserne op i perioden – specielt for ejerlejligheder i både KBH og DK.

Nedenfor testes den fulde effekt da udbud for perioden er inkluderet.

Nedenfor gennemgås situationen hvor markedet for EnF og EjL falder i kvm. pris for hhv. KBH og DK

Overordnet ses det at antallet af boliger for hhv. EnF og EjL stiger i samme periode som et fald ses for kvm. prisen. Hvis man ser på tilgangen af nye boliger i forhold til det samlede antal for hver kategori er det en forholdsvis høj stigning i antallet af nye boliger – specielt for EjL i KBH (+5.468 og +7,4 %).

Den mest markante faktor i nedenstående skema må være udbuddet af boliger der kommer til salg i perioden; EnF i KBH + 36 %, EjL i KBH + 340 %, EnF i DK +39 % og til sidst EjL i DK +289 %.

Salget er forholdsvis neutralt for EjL i KBH, en stigning ses for EnF i KBH, men ellers ses et markant fald i salg for EjL i DK på -30,4 %.

Efterfølgende ses et generelt fald i kvm. priser dog stiger kvm. prisen for EnF i DK stadig med +5,8 % for perioden.:

	Situation:	KBH EnF:	KBH EjL:	DK EnF:	DK EjL:
Totalt antal	Stiger ↑	+174 og +0,7 %	+5.468 og +7,4 %	+3.250 og +1,4 %	+13.567 og + 5,5 %
Totalt udbud	Stiger ↑	+232 og +36,2 %	+5.858 og + 340,6 %	+14.521 og +39,0 %	+15.693 og +289,0 %
Totalt salg	↑ / ↓	+52 og +20,7 %	+72 og +2 %	+958 og +4,5 %	-3.112 og -30,4 %
Gnm. kvm. pris	↑ / ↓	-565 og -8,0 %	-832 og -10,8 %	+173 og +5,8 %	-165 og -3,1 %
Gnm. købspris	↑ / ↓	-102.522 og -10,2 %	-59.686 og -11,2 %	+11.903 og +3,0 %	-10.499 og -2,8 %

TABEL: 12

Det ses at det totale antal af boliger stiger for alle kategorier. Som beskrevet stiger nybyggede EjL i KBH mest markant med +7,4 %. Effekten af de totale stigninger i antallet af boliger totalt påvirker mængden af boliger til salg, som ligeledes stiger markant i perioden. Specielt oplever EjL i KBH og DK nogle høje stigninger på udbudssiden. Effekten af det øgede nybyg ser ud til at skabe et over normalt udbud af bolig i udbud således at ikke kun de netop nybyggede boliger bliver sat til salg, men det ser ligeledes ud til at det skaber en effekt der påvirker markedet overordnet så flere af de ”gamle” boliger der ikke var til salg før ligeledes bliver sat til salg i denne periode. Dette overnormale udbud af boliger i KBH og DK presser på kort tid kvm. priserne ned af specielt for KBH, som oplever fald på mellem -8 % og -11 % inden for en kort periode. Den eneste kategori som ikke bliver ramt med det samme er EnF, men efterfølgende ses det at de ligeledes falder i værdi. Den lavere kvm. pris presser samtidig den gennemsnitlige købesum i bund med mellem -10 % EnF og -11 % EjL for KBH.

4.6 Delkonklusion

Overordnet kan vi se at de vigtigste faktorer der er medforklarende til prisudviklingen der ses for KBH sammenlignet med DK i den identificerede periode er:

- 1) Antal boliger her under nybyg total set for KBH og DK
- 2) Udbud i markedet for KBH og DK

Ovenfor er det vist hvordan udviklingen af de forskellige faktorer influerer hinanden og samtidig kvm. prisen. På udbudssiden er det primært antal og udbud der styre udbudssiden der efterfølgende påvirker kvm. prisen som reguleres i forhold til markedet. Gnm. kvm priser og gnm. købspris er direkte afledt af antallet af salg samt kvm. prisen.

Som beskrevet ovenfor anses boligudbuddet under opturen som neutral til let stigende. Det er interessant at se at der i perioden hvor priserne stiger, samtidig ses et fald i antal salg hvilket kunne indikere at der er færre boliger til salg på markedet i denne periode, også selvom der samtidig er en let stigning i antallet af nybyggede boliger (nybyg sættes til salg, men den naturlige tilgang af boliger til salg må derved være faldet). Hvis vi antager at udbuddet af boliger er neutral til let stigende og at vi samtidig kan se at det totale antal salg er faldet for alle kategorier undtaget EnF i DK, kan dette samtidig forklare den stigende kvm. pris (for at vi kan forklare dette yderligere må vi påvise efterspørgselssiden, dette vises senere i den demografiske

analyse). Noget kunne altså tyde på en forholdsvis stor efterspørgsel efter specielt EjL i KBH i denne periode, der dermed er med til at presse prisen op med +27,7 %. Alt i alt har øget efterspørgsel og svagt udbud været med til at presse priserne op i perioden – specielt for ejerlejligheder i Både KBH og DK.

Det er interessant at se hvor lidt det stigende udbud på markedet påvirkede salget efterfølgende og samtidig formåede at presse priserne på de forholdsvis få antal handler der var i perioden under tilbagegangen omkring 2006.02. Meget hurtigt gik det fra stærkt stigende priser til et stort udbud af boliger i KBH (+36,2 % for EnF og +340 % for EjL) – samlet set steg udbuddet pga. af nybyg, men samtidig ser det ud til at det var en selvforstærkende effekt der fik flere daværende ejere til at sætte til salg. Ejere der havde holdt igen med at udbyde deres boliger, da priserne steg fra måned til måned.

Da den første del primært har beskrevet udbudssiden vil der i det efterfølgende afsnit blive sat fokus på efterspørgselssiden når demografien analyseres for de samme perioder. På den måde sikres et ligevægts billede af hvad der skete under opturen og den efterfølgende nedtur i den identificerede periode.

5.0 DEMOGRAFI FOR KBH og DK

Der er i de tidligere afsnit primært blevet fokuseret på boligmarkedet samt de enkelt 7 faktorerers indvirkning på den 8. faktor - prisen.

I det efterfølgende afsnit der omhandler demografien, vil prisudviklingen på boligmarkedet blive forsøgt forklaret ud fra udviklingen i disse. Der er valgt demografiske faktorer der influere boligmarkedets efterspørgselsside.

5.1 Demografisk udvikling for KBH og DK

Følgende faktorer vil blive gennemgået i de næste afsnit for hhv. KBH og DK.:

- 1) Befolkningen
- 2) Befolkningsvæksten
- 3) Befolkning fordelt på alder
- 4) Husholdningerne størrelsen
- 5) Frekvens af flytninger
- 6) Arbejdsstyrken & Ledigheden
- 7) Lønudviklingen og uddannelses niveau

Ved gennemgangen af ovenstående vil problemformuleringens sidste spørgsmål (#4) blive besvaret:

- *Hvilke demografiske faktorer har haft indflydelse på boligmarkedets udvikling i KBH sammenlignet med DK og hvordan har disse påvirket prisudviklingen (kvm. prisen) i KBH for den identificerede periode*

Det er for så vidt forsøgt at inkludere data for hele perioden 1974 til 2012 på et-årligt basis, men da den primære analyse ligger i halvårsrækken 1999 til 2009, er denne periode den vigtigste og fuldt dækket for alle faktorerne. Data er igen er indsamlet for KBH som igen dækker KBH (KBH og FRB) samt hele landet (DK).

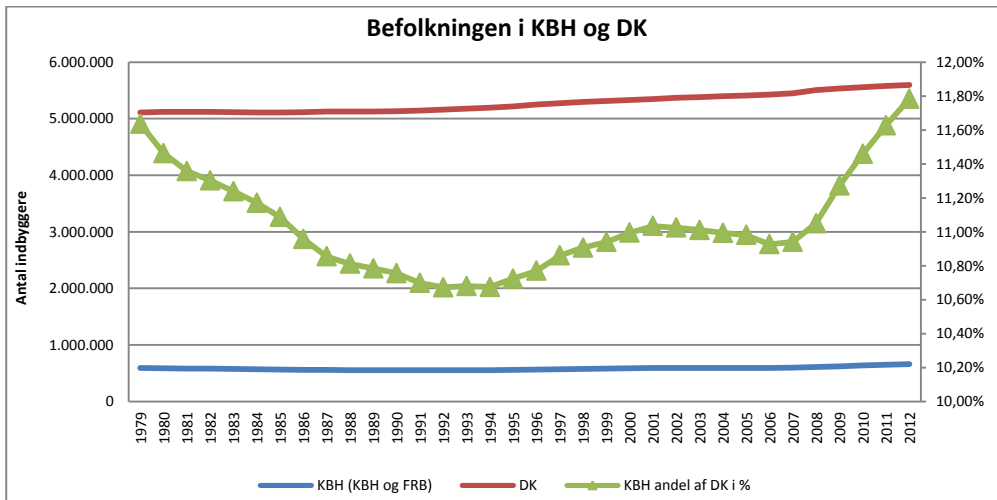
Faktorerne er valgt med baggrund i følgende begrundelser:

- 1) Befolkningen: Udviklingen i det totale antal indbyggere for KBH og DK giver det samlede potentielle antal købere på markedet
- 2) Befolkningens vækst: Går udviklingen i retning af flere indbyggere eller færre og dermed ligeledes flere eller færre potentielle købere
- 3) Befolkning fordelt på alder: Hvilke aldersgrupper er befolkningen delt op i – kan give et indtryk af potentielle købere på et marked – gruppen under 24 år køber sjældent ejerbolig og ligeledes den ældre del af befolkningen bliver potentielt boende i huset fra +65 år og frem til plejehjem
- 4) Husholdningernes størrelse: Har vi større eller mindre husholdninger – mindre husholdninger kræver flere boliger på markedet
- 5) Frekvens af flytninger: Hvor tit skal der potentielt handles bolig
- 6) Arbejdsstyrken: Hvor mange kan potentielt købe bolig da de er på arbejdsmarkedet og ikke er ledige. Ledigheden: Hvis ledigheden er høj kan der være forskellige elementer der gør at man ikke handler bolig, job usikkerhed etc.
- 7) Lønudviklingen: Hvor meget tjener arbejdsstyrken med udgangspunkt i uddannelsesmæssig baggrund. Uddannelses niveau: Giver en indikation for hvor veluddannet den potentielle arbejdsstyrke er – når vi kender lønudviklingen for hver enkelt uddannelsesgruppe giver det samtidig et godt overblik over det gennemsnitlige lønniveau for hhv. KBH og DK

Først vil den overordnede udvikling for de ovenstående faktorer blive beskrevet, herefter vil den identificerede periode fra **1999.01 til 2009.01** blive gennemgået samt årene op til fra 1996, da dette er den tiårige identificerede halvårsrække hvor den største prisforskel mellem KBH og DK har fundet sted.

Det vil herefter blive forsøgt udredt hvordan de demografiske faktorer har påvirket efterspørgselssiden på boligmarkedet i den definerede periode og derefter konkluderet hvordan disse faktorer, har været med til at påvirke den udvikling, vi har set på boligmarkedet i KBH.

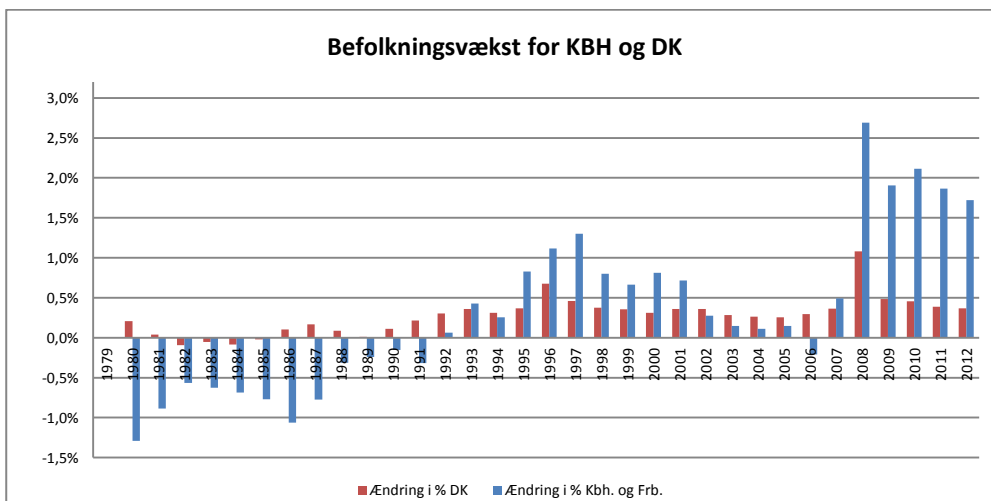
5.1.1 Befolkningen



Kilde: Danmarks statistik: Statistikbanken.dk - Tabel BEF1A (1979-2006) & BEF1A07 (2007-2009) & FOLK1 (2010-2012)

I 1974 bestod den samlede danske befolkning af 5.111.536 personer i DK og tilsvarende 594.809 for KBH. For KBH har den gennemsnitlige årlige vækst ligget på ca. +2.000 og tilsvarende for DK på ca. +14.300 pr. år. Det løber i perioden fra 1974 til 2012 op til 659.871 for KBH og 5.599.665 for DK svarende til en stigning på +10,9 % for KBH og +9,5 % for DK. Som det ses så svinger andelen af den samlede befolkning der lever i KBH i perioden fra mellem 10,6 % til 11,8 % i 2012. Specielt ses en stigning i andelen af beboere i KBH fra perioden 2007 til 2012 på ca. +7,5 % fra 10,8 % til 11,8 % af den samlede befolkning.

5.1.2 Befolkningsvækst

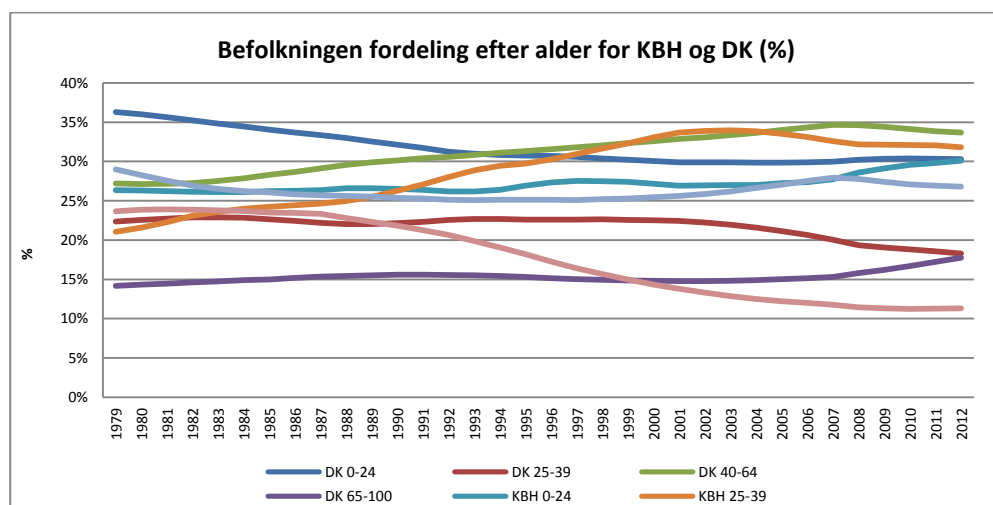


Kilde: Danmarks statistik: Statistikbanken.dk - Tabel BEF1A (1979-2006) & BEF1A07 (2007-2009) & FOLK1 (2010-2012) (summen)

Befolkningsvæksten for KBH har svinget med positive og negativ perioder, for DK ses stort set kun positiv årlig tilvækst. I begyndelsen af 1974 til omkring 1991 ses en årlig negativ tilvækst i befolkningstallet for

KBH. Det største fald i tilvækst ses i 1980 hvor den årlige tilvækst falder med -1,25 % så overordnet ses der ingen signifikante fald i tilvæksten for KBH. Fra perioden 1991 og frem til 2012 er den årlige positive tilvækst for alle årene undtagen 2006 hvor et fald ses på -0,2 %. Herefter ses en stigning på hhv. +0,5 % for 2007, +2,7 % for 2008, +1,9 % for 2009, og for mellem 2010 til 2012 ligger den årlige tilvækst på +1,7 % til +2,1 % med året 2007 på +2,6 % som periodens højeste årlige vækst i KBH. For DK ses generelt en lav årlig vækst på mellem -0,1 % og +1,1 % i hele perioden. En enkelt observation ses i året 2008 hvor både KBH og DK har periodens højeste årlige vækst på hhv. +2,6 % +1,1 %.

5.1.3 Befolkning fordelt på alder



Kilde: Danmarks statistik: Statistikbanken.dk - Tabel BEF1A (1979-2006) & BEF1A07 (2007-2009) & FOLK1 (2010-2012)

Det ses for KBH at andelen af 0-24 årlige er steget i perioden, dette ses ligeledes for andelen i gruppen 25-39 og 40-64. Derimod ses det at andelen af befolkningen i gruppen 65-100 er faldet. For DK ses det at andelen af 0-24 årlige er faldet i perioden, dette ses ligeledes for andelen i gruppen 25-39. Derimod ses det at andelen af befolkningen i gruppen 40-64 og 65-100 er steget.

KBH 0-24: Ses en stigning i perioden (1974-2012) fra 156.600 til 198.529 (+26,9 %)

KBH 25-39: Ses en stigning i perioden (1974-2012) fra 125.181 til 209.925 (+67,2 %)

KBH 40-64: Ses stort set konstant i perioden (1974-2012) 172.403 til 176.823 (+2,3 %)

KBH 65-100: Ses et fald fra i perioden (1974-2012) fra 140.625 til 74.594 (-47,1 %)

DK 0-24: Ses et fald fra i perioden (1974-2012) fra 1.855.379 til 1.695.728 (-8,6 %)

DK 25-39: Ses et fald fra i perioden (1974-2012) fra 1.142.527 til 1.023.850 (-10,4 %)

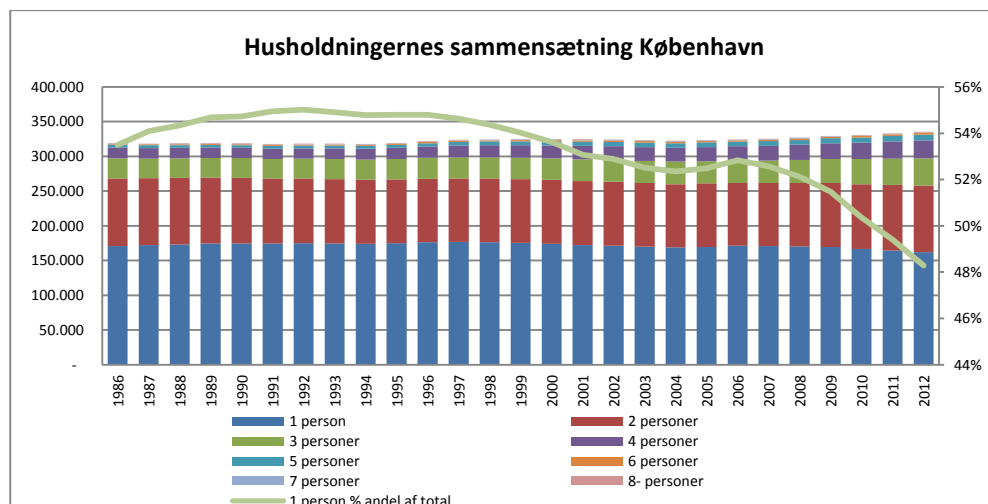
DK 40-64: Ses en stigning i perioden (1974-2012) fra 1.389.483 til 1.885.572 (+65,1 %)

DK 65-100: Ses en stigning i perioden (1974-2012) fra 724.147 til 994.515 (+37,3 %)

- for mere info se graf 9 og 9.1 i appendiks

5.1.4 Husholdningernes sammensætning

For husholdningernes sammensætning findes data kun for perioden 1986 - 2012.



Kilde: Danmarks statistik: Statistikbanken.dk - Tabel FAM55N (1986-2012)

For KBH ses det at husholdningerne med 1-person overordnet set falder i perioden og ligger på mellem 48 % og 54 % med et fald fra 2006 og frem og for hele perioden ses faldet fra 170.804 til 161.904 (-5,3 %). For 2-personers husholdninger ses der for perioden ses stort set ingen ændring fra 97.306 til 96.013. For 3-personers ses en stigning fra 28.981 til 39.275 (+39,3 %). For 4-personers husholdninger ses en stigning fra 15.783 til 25.886 (+66,6 %). 5-8 personers dækker i perioden kun 6.413 til 12.279 husholdninger ud af totalen dækker dette hhv. 1,8 % og 3,5 %.

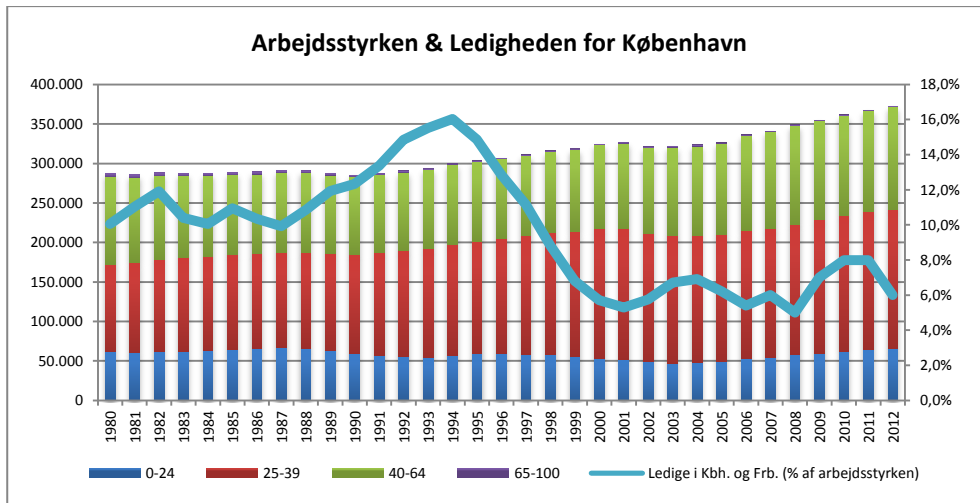
For DK ses følgende; Husholdningerne med 1-person stiger overordnet i perioden og ligger på mellem 33 % og 38 % med et fald fra 2006 og frem og for hele perioden ses en stigning fra 720.412 til 999.388 (+38,8 %). For 2-personers husholdninger ses en stigning i perioden fra 705.223 til 856.054 (+21,4 %). For 3-personers ses et fald fra 334.345 til 302.086 (-9,6 %). For 4-personers ses et fald fra 316.394 til 295.542 (-6,6 %). 5-8 personers dækker i perioden kun 122.472 til 140.483 husholdninger ud af totalen dækker dette hhv. 5,6 % og 5,3 % - for mere info om DK se graf 10 i appendiks.

5.1.5 Frekvens af flytninger inden for kommunen

Overordnet ses det at frekvensen af flytninger i KBH ligger forholdsvis konstant i perioden 1979 til 2012 – Den årlige frekvens ligger sammenlignet med DK på mellem 7,8 % og 10,3 % af det samlede antal flytninger. I 1974 var der 68.867 flytninger i KBH og tilsvarende 741.054 for hele DK i 2012 var disse tal steget til hhv. 85.420 og 839.108 svarende til at 11,1 % af befolkning i KBH flyttede i 1974 og tilsvarende 14,9 % for DK. Frekvensen af flytninger lå i 2012 på 12,9 % for KBH og 14,8 % for DK altså stort set stabilt i perioden - for mere info se graf 11 i appendiks.

5.1.6 Arbejdsstyrken & Ledighed

For Arbejdsstyrken & Ledighed findes data for perioden 1980-2012.



Kilde: Danmarks statistik: Statistikbanken.dk - Tabel RAS33 (1980-2005) & Tabel RA33307 (2006-2012)

Arbejdsstyrken:

Som det ses for KBH er den samlede arbejdsstyrke steget i perioden fra 287.902 til 377.320 (+31,4 %)

KBH 0-24: Ses en stigning i perioden (1980-2012) fra 51.568 til 65.643 (+27,4 %)

KBH 25-39: Ses en stigning i perioden (1980-2012) fra 110.889 til 176.438 (+60,3 %)

KBH 40-64: Ses en stigning i perioden (1980-2012) 110.708 til 129.838 (+17,3 %)

KBH 65-100: Ses et fald fra i perioden (1980-2012) fra 4.737 til 1.049 (-77,9 %)

Overordnet ses det at der har været stigninger specielt i de 2 yngre grupper fra 0-24 og 25-39 mellem gruppen fra 40-94 er ligeledes steget med +17 % hvorimod der ses et større fald i gruppen fra 65-100.

For DK ses ligeledes en stigning i arbejdsstyrken i perioden fra 2.634.235 til 2.761.917 (+4,8 %) fordelingen er vidst nedenfor:

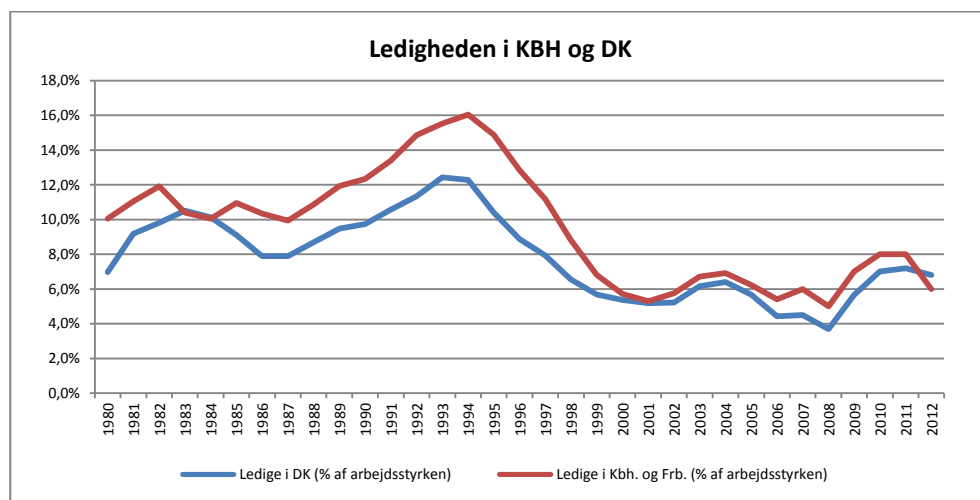
DK 0-24: Ses et fald fra i perioden (1980-2012) fra 531.532 til 403.500 (-24,1 %)

DK 25-39: Ses et fald fra i perioden (1980-2012) fra 1.043.699 til 866.774 (-16,9 %)

DK 40-64: Ses en stigning i perioden (1980-2012) fra 1.029.223 til 1.472.523 (+43,0 %)

DK 65-100: Ses et fald fra i perioden (1980-2012) fra 29.782 til 19.120 (-34,5 %)

Som det ses falder arbejdsstyrken i de 2 aldersgrupper 0-24 og 25-39 med hhv. -24,1 % og -16,9 %, gruppen fra 40-64 stiger markant med +43,0 % hvor i mod der ses et fald i gruppen fra 65-100.

Ledigheden²⁸:

Kilde: Danmarks statistik: Statistikbanken.dk - Tabel AKU100 (1980-2012)

Ledigheden ligger i 1980 på 10,0 % for KBH og 7,0 % for DK generelt ses det at ledigheden i KBH er højere end DK, men at begge følger samme overordnede trend. Fra 2000 og frem ligger KBH og DK næsten identisk med kun små udsving til forskel. For KBH ses det at 28.926 er ledig i år 1980 og tilsvarende 183.835 for DK i periodens år med den højeste ledighed, ses der for KBH en ledighed i 1994 på 15,5 % svarende til 45.568 ledige og for DK ses 12,4 % svarende til 348.817. Herefter ses en tilbagegang og i 2008 er ledigheden for KBH nede på 5,0 % og for DK på 3,7 % - for mere info se graf 12 i appendiks.

5.1.7 Lønudvikling og uddannelses niveau

For Lønudvikling og Uddannelses niveau findes data for perioden 2000-2011.

Lønudvikling:

Lønudviklingen er delt op i kasser efter uddannelsesmæssig baggrund og for KBH ses følgende lønudvikling for perioden 2000 til 2011.:

KBH	2000	2011	Delta
GRUNDSKOLE	308.687 DKK	363.145 DKK	17,6%
GYMNASIALE UDDANNELSER	307.066 DKK	375.217 DKK	22,2%
ERHVERVSUDDANNELSER	473.743 DKK	636.385 DKK	34,3%
KORTE VIDEREGÅENDE UDDANNELSER	512.974 DKK	686.750 DKK	33,9%
MELLEMLANGE VIDEREGÅENDE UDDANNELSER INKL. BA	491.580 DKK	610.290 DKK	24,1%
LANGE VIDEREGÅENDE UDDANNELSER	696.077 DKK	931.346 DKK	33,8%
AVG.:	465.021 DKK	600.522 DKK	

Kilde: Danmarks statistik: Statistikbanken.dk - Tabel INDKPI (2000-2011)

Som det ses er gennemsnitslønnen steget for alle grupper i perioden specielt ses større stigninger for; Folk med erhvervsuddannelser, korte videregående uddannelser og lange videregående uddannelser på op til

²⁸ <http://www.dst.dk/pukora/epub/upload/12433/tresaar.pdf> Ledigheden beskrevet tidligere

mellem 33,8 % +34,3 %. Befolkningen med grundskole baggrund er generelt steget mindst i løn for perioden.

For DK ses følgende lønudvikling for perioden 2000 til 2011.:

DK	2000	2011	Delta
GRUNDSKOLE	143.180 DKK	170.724 DKK	19,2%
GYMNASIALE UDDANNELSER	153.472 DKK	202.765 DKK	32,1%
ERHVERVSUDDANNELSER	227.435 DKK	305.762 DKK	34,4%
KORTE VIDEREGÅENDE UDDANNELSER	256.513 DKK	357.234 DKK	39,3%
MELLEMLANGE VIDEREGÅENDE UDDANNELSER INKL. BA	268.677 DKK	350.286 DKK	30,4%
LANGE VIDEREGÅENDE UDDANNELSER	374.874 DKK	497.222 DKK	32,6%
AVG.:	237.359 DKK	313.999 DKK	

Kilde: Danmarks statistik: Statistikbanken.dk - Tabel INDKPI (2000-2011)

Udviklingen i procent følger stort set KBH dog fra et markant lavere niveau. Det ses at befolkningen med en gymnasial uddannelse er steget væsentlig mere i løn (+32, %) rent procentuelt sammenlignet med KBH. For de andre uddannelsesretninger er den procentuelle stigningerne stort set ens med KBH.

Lønniveauet i DK ligger generelt lavere end i KBH:

DK vs. KBH	2000	2011
GRUNDSKOLE	46 %	47 %
GYMNASIALE UDDANNELSER	50 %	54 %
ERHVERVSUDDANNELSER	48 %	48 %
KORTE VIDEREGÅENDE UDDANNELSER	50 %	52 %
MELLEMLANGE VIDEREGÅENDE UDDANNELSER INKL. BA	55 %	57 %
LANGE VIDEREGÅENDE UDDANNELSER	54 %	53 %

Kilde: Danmarks statistik: Statistikbanken.dk - Tabel INDKPI (2000-2011)

Som det ses ligger løn niveauet for DK helt ned til 46,0 % af hvad lønnen for en tilsvarende uddannelsesmæssig baggrund ville ligge på i KBH og helt generelt ligger niveauet i DK på mellem 46,0 % og 57,0 % af hvad lønniveauet i KBH ligger på - for mere info se graf 13 og 13.1 i appendiks.

Uddannelsesniveau:

For KBH ses en positiv udvikling i indbyggere med mellemlange- og lange videregående uddannelser. For perioden ses en stigning på +37 % for mellemlange og en endnu større stigning i lange videregående uddannelser på op til +75 %. De underliggende procenter stiger altså fra hhv. 16,5 % af indbyggere med en mellemlang uddannelse til 22,5 % og tilsvarende for de lange fra 11,4 % til 20,0 %. Der ses et fald i de kortere uddannelser hvilket betyder at der er en klar trend i mod at indbyggerne i KBH uddanner sig på et højere niveau end tidligere. Vigtigt er det samtidig at nævne at antallet af uddannede stiger fra 325.771 i 2000 til 352.269 i 2011 hvilket gør andelen større.

KBH	2000	2011	Delta
GRUNDSKOLE	21,3%	15,5%	-27%
GYMNASIALE UDDANNELSER	20,5%	18,2%	-11%
ERHVERVSUDDANNELSER	25,5%	19,0%	-25%
KORTE VIDEREGÅENDE UDDANNELSER	4,8%	4,7%	-3%
MELLEMLANGE VIDEREGÅENDE UDDANNELSER INKL.			
BACHELOR	16,5%	22,5%	37%
LANGE VIDEREGÅENDE UDDANNELSER	11,4%	20,0%	75%
Total:	100,0%	100,0%	

For DK ses følgende udvikling:

DK	2000	2011	Delta
GRUNDSKOLE	30,7%	24,3%	-21%
GYMNASIALE UDDANNELSER	9,6%	9,8%	1%
ERHVERVSUDDANNELSER	36,6%	34,3%	-6%
KORTE VIDEREGÅENDE UDDANNELSER	4,4%	5,1%	15%
MELLEMLANGE VIDEREGÅENDE UDDANNELSER INKL.			
BACHELOR	13,3%	17,5%	31%
LANGE VIDEREGÅENDE UDDANNELSER	5,4%	9,1%	70%
Total:	100,0%	100,0%	

For DK ses ligeledes en trend i mod at flere uddanner sig til et højere niveau end tidligere. Generelt stiger de korte-, mellemlange og lange videregående uddannelser med hhv. 15 %, 31 % og 70 %. Hvor i mod der ses fald i de kortere uddannelser – det betyder at folk generelt læser videre efter endt gymnasial uddannelse. I perioden ses dog et lille fald i antal uddannede, i år 2000 var der 2.856.096 der valgte at tage en uddannelse, men i år 2011 var dette tal faldet til 2.828.292, et fald på lige under -0,9 % så forholdsvis marginalt - for mere info se graf 14 og 14.1 i appendiks.

5.2 Delkonklusion

Det ses generelt i perioden fra 1974 til 2012 at befolkningsantallet stiger. I år 2012 ses det at 659.871 indbyggere bor i KBH og at 5.599.665 indbyggere bor i DK. Dette svarer til en stigning på +10,9 % for KBH og +9,5 % for DK siden 1974. Specielt ses en stigning i andelen af beboere i KBH fra perioden 2007 til 2012 på ca. +7,5 % fra 10,8 % til 11,8 % af den samlede befolkning.

For tilvæksten for DK ses stort set kun positiv årlig tilvækst. En enkelt observation ses i året 2007 hvor både KBH og DK har periodens højeste årlige vækst på hhv. +2,6 % +1,1 %.

For befolkningens opdeling efter alder, ses følgende for KBH at andelen af 0-24 årlige er steget i perioden, dette ses ligeledes for andelen i gruppen 25-39 og 40-64. Derimod ses det at andelen af befolkningen i gruppen 65-100 er faldet. For DK ses det er at andelen af 0-24 årlige er faldet i perioden, dette ses ligeledes for andelen i gruppen 25-39. Derimod ses det at andelen af befolkningen i gruppen 40-64 og 65-100 er

steget. De ældre aldersgrupper har altså vundet overvægt i DK, hvorimod de er faldet tilbage for KBH.

Når der ses på husholdningernes sammensætning blev følgende observeret for KBH at husholdningerne med 1-person overordnet set falder i perioden og ligger på mellem 48 % og 54 % med et fald fra 2006 og frem og for hele perioden ses faldet fra 170.804 til 161.904 (-5,3 %). Dette er overraskende da det er blevet nævnt gentagende gang i medierne at flere og flere vælger at bo alene – Dette gælder altså ikke KBH, men derimod for hele DK. For DK ses følgende tendens overordnet nemlig at Husholdningerne med 1-person overordnet set stiger i perioden og ligger på mellem 33 % og 38 % - Dog stadig en lavere procentuel andel end det ses for KBH.

Overordnet ses det at frekvensen af flytninger i KBH ligger forholdsvis konstant i perioden 1979 til 2012 – Den årlige frekvens ligger sammenlignet med DK på mellem 7,8 % og 10,3 % af det samlede antal flytninger. For arbejdsstyrken ses det for KBH er den samlede arbejdsstyrke steget i perioden fra 287.902 til 377.320 (+31,4 %) og for DK ses ligeledes en stigning i arbejdsstyrken i perioden fra 2.634.235 til 2.761.917 (+4,8 %). Overordnet ses det for KBH at der har været stigninger specielt i de 2 yngre grupper fra 0-24 og 25-39 mellem gruppen fra 40-94 er ligeledes steget med +17 % hvorimod der ses et større fald i gruppen fra 65-100. For DK ses fald i arbejdsstyrken for de 2 aldersgrupper 0-24 og 25-39 med hhv. -24,1 % og -16,9 %, gruppen fra 40-64 stiger markant med -43,0 %, hvor i mod der ses et fald i gruppen fra 65-100.

Ledigheden ligger i 1980 på 10,0 % for KBH og 7,0 % for DK generelt ses det at ledigheden i KBH er højere end DK, men at begge følger samme overordnede trend. Fra 2000 og frem ligger KBH og DK næsten identisk med kun små udsving til forskel.

For KBH ses det at gennemsnits lønnen er steget for alle grupper i perioden, specielt ses større stigninger for; Folk med erhvervsuddannelser, korte videregående uddannelser og lange videregående uddannelser på op til mellem 33,8 % +34,3 %. Befolkningen med grundskole baggrund er generelt steget mindst i løn for perioden. For DK ses det at udviklingen i procent følger stort set KBH dog fra et markant lavere niveau. Det ses at befolkningen med en gymnasial uddannelse er steget væsentlig mere i løn (+32, %) rent procentuelt sammenlignet med KBH. For de andre uddannelsesretninger er den procentuelle stigningerne stort set ens med KBH.

Som det ses ligger løn niveauet for DK helt ned til 46,0 % af hvad lønnen for en tilsvarende uddannelsesmæssig baggrund ville ligge på i KBH og helt generelt ligger niveauet i DK på mellem 46,0 % og 57,0 % af hvad lønniveauet i KBH ligger på.

For KBH ses en positiv udvikling i indbyggere med mellemlange- og lange videregående uddannelser. For perioden ses en stigning på +37 % for mellemlange og en endnu større stigning i lange videregående uddannelser på op til +75 %. For DK ses ligeledes en trend i mod at flere uddanner sig til et højere niveau end tidligere. Generelt stiger de korte-, mellemlange og lange videregående uddannelser med hhv. 15 %, 31 % og 70 %. Hvor i mod der ses et fald i de kortere uddannelser – det betyder at folk generelt læser videre efter endt gymnasial uddannelse.

5.3 Gennemgang af udviklingen op til, under og efter den identificerede periode

De demografiske faktorer er blevet gennemgået for så vidt muligt for hele perioden 1974 til 2012. I forbindelse med den efterfølgende analyse af demografiens udvikling og dermed indvirkning for den definerede periode fra **1999.01 til 2009.01** vil det først blive analyseret hvordan udviklingen har været i perioden op til den identificerede periode, under og efter. Derefter vil derfor blive set på hvordan demografien påvirkede boligmarkedet i KBH jf. problemformulerings #4.:

- *Hvilke demografiske faktorer har haft indflydelse på boligmarkedets udvikling i KBH sammenlignet med DK og hvordan har disse påvirket prisudviklingen (kvm. prisen) i KBH for den identificerede periode*

Men først vil udviklingen blive gennemgået som et gennemsnit af perioderne til senere analyse brug.

Udviklingen op til, under og efter den identificerede periode

Det er netop blevet gennemgået hvordan de demografiske faktorer har udviklet sig i hele perioden. For at analysere den definerede periode med henblik på at få påvist hvordan demografiens indvirkning har påvirket prisudviklingen vil der først blive fokuseret på udviklingen op til, under og efter.

Det ses nedenfor at disse perioder er defineret ud af den tidligere identificerede periode (1999.01-2008.02), en lignende årrække inden (1989.01-1998.02) samt en periode efterfølgende der løber fra 2009.01 frem til og med 2012.01.:

TABEL: 13

	Periode 1	Periode 2	Periode 3		
	Gnm. for perioden 1989 til 1998	Gnm. for perioden 1999 til 2008	Gnm. for perioden 2009 til 2012	P 1-2 Δ %	P 2-3 Δ %
#1 KBH – Befolkningen	559.027	593.068	642.257	+6 %	+8 %
#1 DK - Befolkningen	5.198.776	5.393.425	5.567.227	+4 %	+3 %
#2 KBH – Befolkningsvæksten	+0,4 %	+0,6 %	+1,9 %	+50 %	+290 %
#2 DK – Befolkningsvæksten	+0,3 %	+0,4 %	+0,4 %	+33 %	0 %
#3 KBH - Befolkning fordelt på alder	Na	Na	Na	Na	Na
#3 DK - Befolkning fordelt på alder	Na	Na	Na	Na	Na
#4 KBH - Husholdningerne størrelsen	Na	Na	Na	Na	Na
#4 DK - Husholdningerne størrelsen	Na	Na	Na	Na	Na
#5 KBH - Frekvens af flytninger	78.155	75.820	82.340	-3 %	+9 %
#5 DK - Frekvens af flytninger	876.935	860.508	818.720	-2 %	-5 %
#6 KBH - Arbejdsstyrken	298.072	329.013	367.249	+10 %	+12 %
#6 DK - Arbejdsstyrken	2.790.524	2.787.184	2.780.339	-0,1 %	-0,2 %
#6 KBH - Ledigheden	39.174	19.644	26.602	-50 %	+35 %
#6 DK - Ledigheden	278.011	145.697	185.241	-48 %	+27 %
#7 KBH - Lønudviklingen	Na	511.594	593.519	Na	+16 %
#7 DK - Lønudviklingen	Na	264.773	308.998	Na	+17 %
#7 KBH - Uddannelses niveau (antal)	Na	331.442	348.817	Na	+5 %
#7 DK - Uddannelses niveau (antal)	Na	2.876.194	2.848.983	Na	-1 %

Kilde: ovenstående gennemgået data

Gennemgang af udviklingen for de 3 perioder

Det ses for KBH at befolkning stiger procentuelt mere end for resten af DK i både P1-P2 og P2-P3 med hhv. +6 % og +8 % og tilsvarende +4 % og +3 % for DK, altså en stigning i befolkningen der flytter til KBH når vi ser på den samlede stigning for DK.

For selve befolkningsvæksten (i procent) ses det ligeledes at KBH i P1-P2 og P2-P3 stiger markant mere sammenlignet med DK. KBH stiger i P1-P2 med +50 % og tilsvarende +33 % for DK i den efterfølgende periode stiger befolkningsvæksten (i procent) med +290 % for KBH og i samme periode 0 % for DK – en markant forskel.

Befolkningen fordelt på alder: overordnet ses det at befolkningen i KBH for hel perioden 1974 til 2012 oplever en stor nedgang i antallet af borger i gruppen 65-100 år med et fald på -47,1 % alle andre aldersgrupper stiger med mellem +2,3 % og 67,2 %. For DK ses et anderledes billede. De 2 første grupper falder med hhv. -8,6 % og -10,4 % hvor i mod befolkningen i aldersgrupperne 40-64 og 65-100 stiger med hhv. +65,1 % og +37,3 %. Husholdningernes størrelse se punkt: 5.1.4 Husholdningernes sammensætning da denne faktor er splittet op på flere grupper.

Flyttefrekvensen i KBH faldt i P1-P2 med -3 % og efterfølgende i P2-P3 en stigning på +9 %, for DK ses følgende udvikling. P1-P2 falder med -2 % og for P2-P3 ses ligeledes et fald på -5 %.

For arbejdsstyrken ses det at KBH andel stiger med +10 % for perioden P1-P2 samt ligeledes i den efterfølgende periode med +12 %. For DK ser det anderledes ud, her falder arbejdsstyrken med -0,1 % i P1-P2 og med 0,2 % i perioden P2-P3.

Ledigheden falder markant i KBH i første periode P1-P2 med -50 % og tilsvarende med -48 % for DK. I perioden P2-P3 stiger ledigheden efterfølgende med +35 % for KBH og +27 % for DK.

For lønudviklingen findes der ikke data for perioden P1 dog er der data for P2 og P3 hvor der ses en stigning for KBH på +16 % og tilsvarende +17 % for DK.

For uddannelses niveauet findes der ligeledes kun data for P2 og P3 hvor der ses en stigning på +5 % for KBH og et fald på -1 % for DK.

5.4 Analyse af de 7 demografiske faktorer og deres indvirkning på kvm. priserne

Igen bruges perioden der viser stigningen for EnF og EjL i hhv. 1999.01 og 2001.02 samt det efterfølgende fald i 2006.02 for den identificerede periode under op- og nedturen.

Periode med største udsving mellem KBH og DK:

Kvm. priser	Start halvår:	Slut halvår:	Gnm. for perioden	%
KBH - EnF:	2001.02	2006.02	4.844	101,0 %
KBH - EjL:	1999.01	2006.02	5.012	21,3 %
Hele landet - EnF:	2001.02	2006.02	2.410	
Hele landet - EjL:	1999.01	2006.02	4.132	

TABEL: 14

Perioden fra 1996-1999 (2000-2003) (stigning) til 2006-2009 (fald) vil blive belyst.

Nedenfor ses de 7 faktorer i årene op til stigningen en periode på 3 år fra **1996 sammenlignet 1999** samt for faldet i **2006 sammenlignet med 2009**.

Stigning fra 1996 til 1999:

TABEL: 15 Stigning	År FY1996	År FY1999	Δ	Δ %	(1)	(2)
#1 KBH – Befolkningen	581.309	592.720	+11.411	+1,9 %	↑	↑
#1 DK - Befolkningen	5.313.577	5.383.507	+69.930	+1,3 %	↑	↑
#2 KBH – Befolkningsvæksten	0,7 %	0,4 %	-0,3 %	-42,8 %	↑	↓
#2 DK – Befolkningsvæksten	0,4 %	0,3 %	-0,1 %	-25,0 %	↑	↓
#3 KBH - Befolkning fordelt på alder	Na	Na			beskrevet	beskrevet
#3 DK - Befolkning fordelt på alder	Na	Na			beskrevet	beskrevet
#4 KBH - Husholdningerne størrelsen	Na	Na			beskrevet	beskrevet
#4 DK - Husholdningerne størrelsen	Na	Na			beskrevet	beskrevet
#5 KBH - Frekvens af flytninger	79.805	75.352	-4.453	-5,6 %	↑	↓
#5 DK - Frekvens af flytninger	908.401	866.363	-42.038	-4,6 %	↑	↓
#6 KBH - Arbejdsstyrken	306.914	318.839	+11.925	+3,9 %	↑	↑
#6 DK - Arbejdsstyrken	2.768.567	2.785.624	+17.057	+0,6 %	↑	↑
#6 KBH - Ledigheden	39.398	21.704	-17.694	-44,9 %	↓	↓
#6 DK - Ledigheden	245.621	158.190	-87.431	-35,6 %	↓	↓
#7 KBH - Lønudviklingen	Na	Na			Se nedenfor	Se nedenfor
#7 DK - Lønudviklingen	Na	Na			Se nedenfor	Se nedenfor
#7 KBH - Uddannelses niveau (antal)	Na	Na			Se nedenfor	Se nedenfor
#7 DK - Uddannelses niveau (antal)	Na	Na			Se nedenfor	Se nedenfor
(data for perioden 2000-2003 medtaget):	År FY2000	År FY2003	Δ	Δ %	(1)	(2)
#7 KBH - Lønudviklingen	465.021	492.227	+27.206	+5,8 %	↑	↑
#7 DK - Lønudviklingen	237.359	255.133	+17.774	+7,6 %	↑	↑
#7 KBH - Uddannelses niveau (antal)	325.771	326.175	+404	+0,3 %	↑	↑
#7 DK - Uddannelses niveau (antal)	2.856.096	2.847.690	-8.406	-0,3 %	↑	↓

(1) Hvad skulle der være sket i en situation med en stigning i markedspris på boliger

(2) Hvad skete der i en situation med en stigning i markedspris på boliger

Som det ses stiger befolkningen i KBH med +11.411 svarende til en stigning på +1,9 % for DK ses en lavere stigning på +1,3 %. Dette er med til at øge antallet af potentielle købere og derved øge efterspørgslen i perioden frem mod 2009 for både KBH og DK. Overordnet ligger den samlede befolkningstilvækst på et lavt niveau med hhv. +0,4 % og +0,3 % for KBH og DK i 1999 i selve året.

For befolkningen fordelt på alder ses en generel udvikling i KBH af at de 2 yngre alders grupper 0-24 år og 25-39 år stiger med hhv. +3,2 % og +9,4 %. For gruppen 40-64 år og 65-100 år stiger antallet med for 40-65 år med +2,8 % og et fald ses i gruppen 65-100 år på -10,3 %. For DK ses det at den yngre gruppe i 0-24 år oplever et lille fald på -0,4 %, gruppen fra 25-39 år stiger med +1,2 %, gruppen med 40-64 år stiger med +3,7 % og gruppen med 65-100 år falder med -0,6 %.

Husholdningernes størrelse er defineret ud fra 1-8 personer i husstanden, overordnet ses det at personer der bor alene i KBH svare til 55 % af alle husstand i 1996 og 54 % i 1999 altså et svagt fald fra 176.373 til

175.464. Den næst største gruppe er hustande med 2-personer, i 1996 var der 91.352 i 1999 var dette tal steget svagt til 91.855. For DK ses følgende at personer der bor alene svare til 36 % af alle husstand i 1996 og 37 % i 1999 altså et svagt stigning fra 865.742 til 899.682. Den næst største gruppe er hustande med 2-personer, i 1996 var der 780.738 i 1999 var dette tal steget svagt til 800.611.

Antallet af flytninger falder i perioden med mellem -5,6 % og -4,6 % for hhv. KBH og DK. Når man samtidig ser på andelen af flytninger ud af det samlede antal indbyggere ligger andelen af folk der flytter i år 2006 på 13,6 % i KBH og 17,0 % for DK, i 1999 er dette tal faldet til 12,6 % for KBH og 16,1 % for DK. Der er altså ligeledes relativt til andel af befolkning og flytninger færre der flytter jo tættere på stigningen vi kommer.

Arbejdsstyrken stiger mest for KBH med +3,9 % og for DK med +0,6 % samtidig ses det at den samlede ledighed falder med -44,9 % for KBH og -35,6 % for DK. KBH har altså både en højere stigning i arbejdsstyrken relativt samt højere tilbagegang i ledigheden.

Lønudviklingen stiger med +5,8 % for KBH og tilsvarende med +7,6 % for DK, dog skal det bemærkes at KBH starter på et langt højere udgangspunkt fra 465.021 DKK i gennemsnitsløn, hvor DK starter på 237.359 DKK, hvilket betyder at gennemsnitslønnen i KBH er +92 % højere end i DK. Hvad uddannelses niveauet angår, er andelen af uddannede relativt til befolkningen i KBH på 55,1 % og 52,9 % for DK i 2009 selve stigningen fra 2006 ligger på +0,3 % for KBH og -0,3 % for DK.

Nedenfor vil faldet blive gennemgået fra år 2006 til år 2009:

Fald fra 2006 til 2009:

TABEL: 16 Fald	År FY2006	År FY2009	Δ	Δ %	(1)	(2)
#1 KBH – Befolkningen	593.013	623.638	+30.625	+5,1 %	↓	↑
#1 DK - Befolkningen	5.427.459	5.532.531	+105.072	+1,9 %	↓	↑
#2 KBH – Befolkningsvæksten	-0,2 %	+1,9 %	+2,1 %	-	↓	↑
#2 DK – Befolkningsvæksten	+0,3 %	+0,5 %	+0,2 %	+66,7 %	↓	↑
#3 KBH - Befolkning fordelt på alder	Na	Na			beskrevet	beskrevet
#3 DK - Befolkning fordelt på alder	Na	Na			beskrevet	beskrevet
#4 KBH - Husholdningerne størrelsen	Na	Na			beskrevet	beskrevet
#4 DK - Husholdningerne størrelsen	Na	Na			beskrevet	beskrevet
#5 KBH - Frekvens af flytninger	74.755	77.283	+2.528	+3,4 %	↓	↑
#5 DK - Frekvens af flytninger	867.572	797.378	-70.194	-8,1 %	↓	↓
#6 KBH - Arbejdsstyrken	336.344	356.601	+20.257	+6,0 %	↓	↑
#6 DK - Arbejdsstyrken	2.805.668	2.796.661	-9.007	-0,3 %	↓	↓
#6 KBH - Ledigheden	18.153	24.962	+6.809	+37,5 %	↑	↑
#6 DK - Ledigheden	124.362	158.234	+33.872	+27,4 %	↑	↑
#7 KBH - Lønudviklingen	531.947	581.101	+49.154	+9,3 %	↓	↑
#7 DK - Lønudviklingen	276.852	300.151	+23.299	+8,4 %	↓	↑
#7 KBH - Uddannelses niveau (antal)	333.626	347.140	+13.514	+4,1 %	↓	↑
#7 DK - Uddannelses niveau (antal)	2.891.929	2.883.148	-8.781	-0,3 %	↓	↓

(1) Hvad skulle der være sket i en situation med et fald i markedspris på boliger

(2) Hvad skete der i en situation med et fald i markedspris på boliger

For befolkningen ses det er at det samlede antal stiger for både KBH og DK hhv. +30.625 og 105.072, den største procentuelle stigning ses i KBH med +5,1 % dette burde overordnet have styrket efterspørgslen på boligmarkedet, men som det ses er dette ikke tilfældet.

Befolkningvæksten stiger i både KBH og DK, mest markant ses den procentuelle stigning i DK med en stigning på 2,1 % og tilsvarende 0,2 % for DK.

For befolkningen fordelt på alder ses en generel udvikling i KBH af at de 2 yngre alders grupper 0-24 år og 25-39 år stiger med hhv. +11,7 % og +2,0 %. For gruppen 40-64 år og 65-100 år stiger antallet af 40-65 årige med +4,9 % og et fald ses i gruppen fra 65-100 år på -0,9 %. For DK ses det at den yngre gruppe fra 0-24 år oplever en lille stigning på +3,5 %, gruppen fra 25-39 år falder med +5,8 %, gruppen med 40-64 år stiger med +2,2 % og gruppen med 65-100 år stiger med +8,9 %.

Husholdningernes størrelse er defineret ud fra 1-8 personer i husstanden, overordnet ses det at personer der bor alene i KBH svare til 53 % af alle husstand i 2006 og 51 % i 2009 altså et svagt fald fra 171.341 til 169.629. Den næststørste gruppe er hustande med 2-personer, i 2006 var der 90.528 i 2009 var dette tal steget svagt til 91.846. For DK ses følgende at personer der bor alene svare til 38 % af alle husstand i 2006 og 38 % i 2009 altså et svagt stigning fra 967.454 til 993.951. Den næststørste gruppe er husstande med 2-personer, i 2006 var der 832.066 i 2009 var dette tal steget svagt til 842.723.

Frekvensens af flytninger steg i perioden i KBH med ca. 3,4 %, men der i mod sås der et fald i DK på hele -8,1 % svarende til 70.194 mindre end 3 år tidligere i 2006. Arbejdsstyrken steg i KBH med 20.257 svarende til +6,0 % hvor i mod den overordnet faldt i DK. Samtidig ses det at ledigheden stiger i KBH med markante +37,5 % svarende til +6.809 ekstra ledige fra 2006 til 2009. For DK ses der ligeledes en stigning på +27,4 % svarende til 33.872 ledige.

Lønudviklingen steg overordnet for både KBH og DK med hhv. +9,3 % for KBH og +8,4 % for DK.

Uddannelsesniveaue steg for KBH med +4,1 % til 347.140 hvor i mod det faldt på landsplan med -0,3 % til 2.883.148.

5.5 Delkonklusion

Et oprids af hele perioden 1974 til 2012 inden der konkluderes på den identificerede periode 1999 til 2009:

Befolkningvæksten ligger på mellem -1,5 % og +2,5 % i perioden for DK specielt ses de høje stigninger fra 2008-2012 på mellem +1,5 og 2,5 % af befolknings vækst herunder tilflytning og ”organisk vækst”. KBH oplever for hele perioden 1974 til 2012 en høj vækst i de yngre aldersgrupper på mellem 26,9 % og 69,2 % samtidig med et fald i den ældre 65-100 på -47,1 %. KBH oplever altså i perioden i markant stigning i de yngre generationer. For DK rykker befolkningen sig fra de yngre årgange der falder med hhv. -8,6 % og -10,4 % for derimod at stige for gruppen 40-65 år med hele 65,1 %. Dette kan begrundes med at befolkningen

bliver ældre generelt, samtidig med at de unge flytter fra landet og ind til KBH en generel urbanisering. For husholdningernes størrelse ligger andelen af 1-personers husholdninger på mellem 48 % og 54 % i perioden, for DK er tallet mellem 33 % og 38 %. Dette betyder at der i princippet er et højere behov for boliger i KBH pr. indbygger da der er mellem 42-45 % flere 1-personers husholdninger i KBH sammenlignet med DK. Hvad angår flytninger ligger de overordnet på 7,8-10,3 % for KBH og på mellem 12,9 % og 14,8 % for DK altså en del flere flytninger for DK. For arbejdsstyrken slår den øgede urbanisering igennem for KBH da gruppen af 0-24 årige stiger med +27,4 %, 25-39 årige stiger med +60,3 %, gruppen af 40-64 årige stiger med +17,3 % og gruppen af 65-100 årige falder med -77,9 %. For DK ses ligeledes den omvendte tendens for ovenstående alders grupper; -24,1 %, -16,9 %, +43,0 % og -34,5 %. For ledigheden ses den højeste i år 1994 med hhv. 15,5 % for KBH og 12,4 % for DK. For den generelle lønudvikling ses det at lønniveauet i DK for perioden ligger på mellem 46 % og 57 % af lønniveauet i KBH. For det generelle uddannelses niveau ses ligeledes en udvikling mod længere varende uddannelser i KBH på helt op til +75 % for perioden. I DK ses samme tendens med en stigning på 31 % på mellem lange og en stigning på 70 % for længere videregående uddannelser.

Opsvinget omkring 1999-2001:

De 7 demografiske faktorer for hhv. KBH og DK gennemgås nu med udgangspunkt i opsvinget på boligmarkedet i KBH omkring 1996 til 1999-2001. Først ses det at befolkningen i KBH stiger med +1,9 % hvilket generelt må øge efterspørgslen efter boliger, hvorimod DK kun stiger med +1,3 % for KBH betyder det en stigning på ekstra 11.411 indbyggere. Altså nye indbyggere der potentielt ville øge efterspørgslen efter ejerboliger. Selve væksten for KBH var i 1996 på +0,7 % hvor den lå på +0,4 % i DK, i 1999 faldt væksten dog lidt ned til hhv. +0,4 % og +0,3 %.

For befolkningen fordelt på alder ses en generel udvikling i KBH af at de 2 yngre alders grupper 0-24 år og 25-39 år stiger med hhv. +3,2 % og +9,4 %. Generelt er specielt den anden gruppe unge første gangs købere samt etablerede familier på udkig efter noget større pga. evt. familieførøgelse. For gruppen 40-64 år og 65-100 år stiger antallet med for 40-64 år med +2,8 % og et fald ses i gruppen 65-100 år på -10,3 %. For DK ses det at den yngre gruppe i 0-24 år oplever et lille fald på -0,4 %, gruppen fra 25-39 år stiger med +1,2 %, gruppen med 40-64 år stiger med +3,7 % og gruppen med 65-100 år falder med -0,6 %.

Husholdningernes størrelse er defineret ud fra 1-8 personer i husstanden, overordnet ses det at personer der bor alene i KBH svare til 55 % af alle husholdninger i 1996 og 54 % i 1999 altså et svagt fald fra 176.373 til 175.464. Sammenlignet med DK betyder dette at gruppen af 1-personers husholdninger er større og hvis vi ser på effekten af efterspørgslen må en større gruppe af 1-personers husholdninger efterspørge flere boliger en end mindre andel som ses for DK med 37 %. Den næststørste gruppe er husholdninger med 2-personer, i 1996 var der 91.352 i 1999 var dette tal steget svagt til 91.855. For DK ses følgende at personer der bor alene svare til 36 % af alle husholdninger i 1996 og 37 % i 1999 altså et svagt stigning fra 865.742 til 899.682. Den næststørste gruppe er husholdninger med 2-personer, i 1996 var der 780.738 i 1999 var dette tal steget svagt til 800.611.

Frekvensen af flytninger faldt i perioden for både KBH og DK hvilket betyder at indbyggerne flyttede et færre antal gange i 1999 end i 1996.

Den mest markante udvikling over denne 3 årige årrække er udviklingen i ledigheden for KBH hvor der ses et fald i ledigheden på -44,9 % fra 39.398 til 21.704 ledige. For DK ses ligeledes et fald i ledigheden på -35,6 % hvilket svarede til 87.431. Man må gå ud fra at dette fald i ledigheden har øget efterspørgslen efter boliger ligeledes da folk kommer i arbejde tjener penge, øget tillid til fremtiden etc. Selvom vi ser store fald i ledigheden som formegentlig primært skyldes folk fra arbejdsstyrken der kommer i arbejde opleves der dog samtidig forholdsvis pæne lønstigninger for både KBH og DK på hhv. +5,8 % og +7,6 %. Dog skal dette ses i lyset af at DK kommer fra et markant lavere niveau hvor gennemsnits lønnen i KBH er på 492.227 DKK i 1999 ses en gennemsnitsløn for DK på 255.133 DKK. Denne lønstigning må ligeledes kunne være med til at presse priserne på boliger op. For uddannelsesniveaet ses en stigning i uddannede i KBH på +0,3 % hvorimod der sker et fald i DK på -0,3 %.

Generelt set styrker stort set alle faktorer et opsving i boligpriserne, vi ser en øget befolkningsvækst for KBH større end for DK, arbejdsstyrken stiger markant på relativt kort tid ligeledes med en større stigning i KBH end for DK. Ledigheden falder markant med over -44 % for KBH igen mere end for DK og uddannelses niveauet stiger for KBH og falder for DK.

Nedturen fra 2006-2009:

I perioden efter stigningen frem til 2006, ses følgende udvikling frem til 2009. Befolkningen i KBH stiger fortsat med +5,1 % hvilket kunne skyldes generel urbanisering, men ligeledes stærkt stigende ledighed som bliver beskrevet nedenfor, folk søger mod KBH for at optimere deres chancer jobmæssigt. Befolkningsstiger ligeledes for DK samlet dog kun +1,9 %.

For befolkningen fordelt på alder ses en generel udvikling i KBH af at de 2 yngre alders grupper 0-24 år og 25-39 år stiger med hhv. +11,7 % og +2,0 %. For gruppen 40-64 år og 65-100 år stiger antallet med for 40-65 år med +4,9 % og et fald ses i gruppen 65-100 år på -0,9 %. For DK ses det at den yngre gruppe i 0-24 år oplever en lille stigning på +3,5 %, gruppen fra 25-39 år falder med -5,8 %, gruppen med 40-64 år stiger med +2,2 % og gruppen med 65-100 år stiger med +8,9 %. Sammenligner vi KBH med DK ses der en stadig højere grad af yngre befolkningsandel for KBH.

For husholdningernes størrelse ses det overordnet at personer der bor alene i KBH svare til 53 % af alle husstand i 2006 og 51 % i 2009 altså et svagt fald fra 171.341 til 169.629. Den næststørste gruppe er hustande med 2-personer, i 2006 var der 90.528 i 2009 var dette tal steget svagt til 91.846. For DK ses følgende at personer der bor alene svare til 38 % af alle husstand i 2006 og 39 % i 2009 altså et svagt stigning fra 967.454 til 993.951. Den næststørste gruppe er hustande med 2-personer, i 2006 var der 832.066 i 2009 var dette tal steget svagt til 842.723. der er en trend i mod at DK ligeledes begynder at have flere 1-personer hustand.

Frekvensen af flytninger er positiv dog på halvt niveau sammenlignet med perioden under opturen for KBH, men for DK ses et markant fald i antallet af flytninger på -8,1 %. Arbejdstyrken i KBH stiger fortsat hvilket igen går fint i tråd med stigningen der ses i befolkningen helt præcist stiger arbejdstyrken med +6,0 % hvor i mod der ses et fald i DK hvilket passer fint med at flere er rykket ud af arbejdsmarkedet som det ligeledes ses under aldersfordelingen af de 65-100 årige der stiger med +8,9 %. Den mest markante ændring ses ligesom under opturen for ledigheden. Ledigheden stiger i KBH med +37,5 % og for DK med +27,4 %. Dette er en markant stigning i ledigheden på en relativ kort periode og der er ingen tvivl om at dette har påvirket markedet og priserne på ejerboliger. Hvad angår lønniveauet stiger dette stadig med +9,3 % for KBH og +8,4 % for DK dette kan forklares ud fra flere vinkler, fx flere lavt lønnede er blevet fyret og gennemsnittet løftes for de resterende etc. Hvad angår uddannelsesniveaue stiger det fortsat i KBH med hele +4,1 % dog der ses fortsat fald for DK på -0,3 %. Flere højt uddannende og dermed højere lønninger hvilket kan understøtte det højere prisniveau der ses for KBH selv under nedturen.

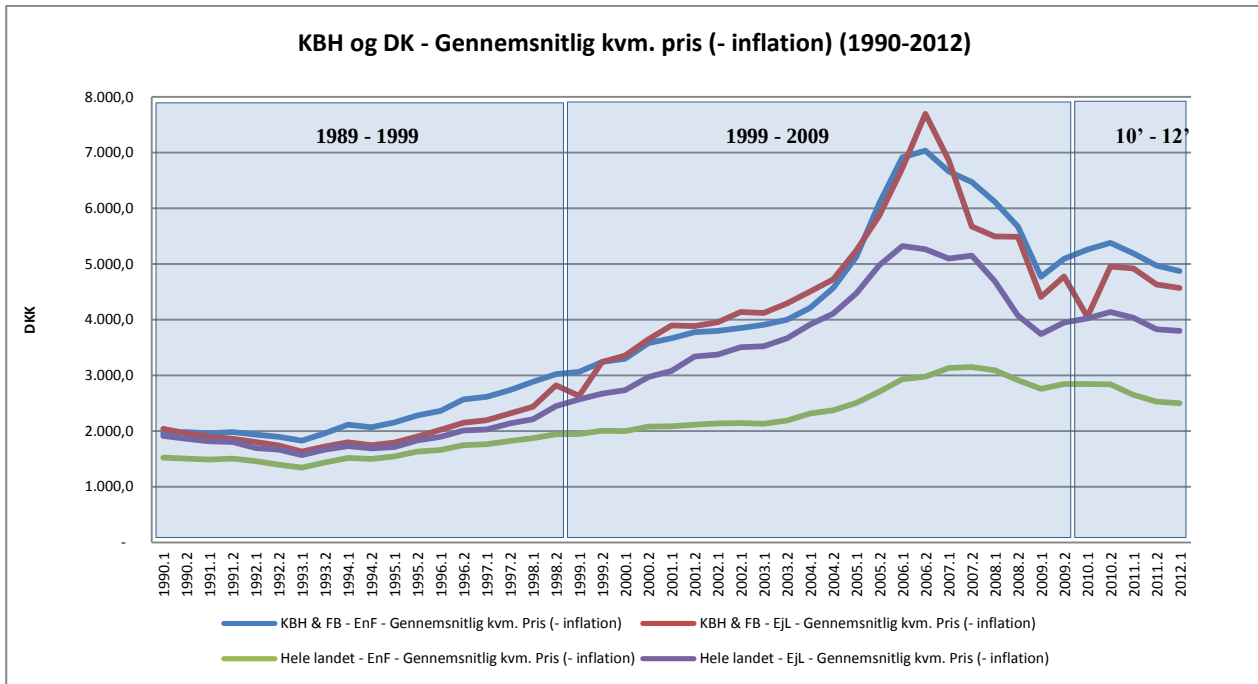
6.0 SAMMENFATNING OG ANALYSE AF BOLIGMARKEDET OG DEMOGRAFIEN

Det er nu beskrevet og analyseret hvordan boligmarkedet har udviklet sig over en længere årrække 1974-2012 samt hvordan boligmarkedets udvikling som helhed har påvirket udviklingen og de underliggende faktorer direkte afledt af nybyg og boligudbud som fra et udbudsperspektiv har været med til at sætte prisen. Efterfølgende blev perioden med den mest markante forskel i kvm. priser mellem KBH og DK valgt og analyseret for derfor efter blive gennemgået under opturen og nedturen fra 1999 til 2009. Udviklingen blev beskrevet fra et udbuds perspektiv og de mest markante faktorer blev gennemgået, analyseret og sammenlignet hvorefter deres indvirkning på boligmarkedet blev beskrevet. Efterfølgende blev efterspørgselssiden beskrevet for hele perioden 1974-2012 ud fra de demografiske faktorer. Disse faktorer blev ligeledes sammenholdt med den identificerede perioden fra 1999-2009 og faktorens indvirkning og potentielle effekt på boligmarkedet under opturen og nedturen blev gennemgået, analyseret og sammenlignet. I dette afsnit vil fokus nu ligge på at sammenfatte udviklingen fra udbuds- (boligmarkedet) og efterspørgselssiden (demografien). Fokus er her den identificerede periode og potentielt at påvise hvordan udviklingen er drevet af specielt efterspørgselssiden sammenholdt med udbudssiden, i forhold til kvm. prisen for KBH sammenlignet med DK. Perioden der vil blive dækket går 1989 til 1999 som optakt til den identificerede periode fra 1999 til 2009 samt efterfølgende udvikling frem til 2012.

6.1 Sammenfatning af demografien og boligmarkedet for KBH sammenlignet med DK

- ud fra en prismæssig synsvinkel (kvm. priser)

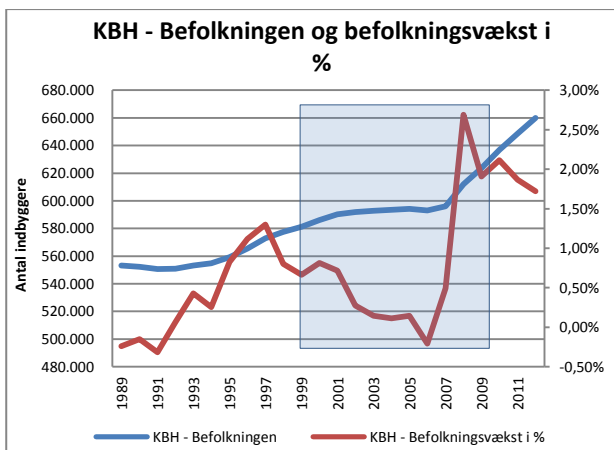
Perioden der vil blive analyseret er som beskrevet ovenfor; 1989 til 1999 som optakt til den identificerede periode fra 1999 til 2009 samt efterfølgende udvikling frem til 2012.



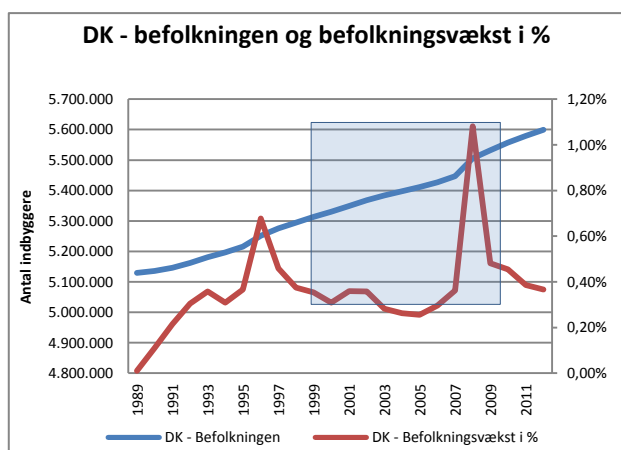
Kilde: SKAT: Statistik for ejendomsvurdering (Ejendomssalg i 1. halvår 1974 - 1. halvår 2012)

Alle nedenstående grafer er dannet på baggrund af allerede vist data med dertilhørende referencer.

6.1.1 Befolkning og befolkningsvækst



GRAF: 1.1



GRAF: 1.2

Det ses at befolkningen stiger for både KBH og DK, dog stiger befolkningen i KBH væsentlige mere end DK i perioden i omkring 1999 til 2009 med helt op til +2,5 % i år 2008. Befolkningsvæksten øger som udgangspunkt efterspørgslen efter boliger da flere behøver et sted at bo – det underbygger altså den øgede efterspørgsel i perioden 1999-2009 for KBH²⁹ og kan dermed være medforklarende til de markant højere

²⁹ Som tidligere vist stiger befolkningen med +6 % fra perioden 89'-98' til 99'-09' hvor DK kun stiger med +4 %

boligpriser der ses for KBH i forhold til DK. Der ud over ses den øgede andel i befolkningstilvæksten i KBH sammenlignet med DK fra 2007 og frem, ikke ud til at have den store effekt på efterspørgslen. Dette skyldes formegentlig den store stigning i ledigheden fra 2007 til 2011 der samtidig ligger en dæmper på investeringslysten i fastejendom og dermed presser efterspørgslen ned af (ledigheden vil blive dækket senere i afsnit 6.1.5). Som udgangspunkt ses det at den øgede efterspørgsel i KBH med prisstigninger til følge til dels skyldes en øget befolkningsvækst der stiger mere for KBH end for DK – i det efterfølgende afsnit 7.1.2 ser vi på om boligmassen per indbygger for KBH og DK i mellem er den samme. Hvis boligmassen per indbygger er mindre for KBH end for DK, vil dette samtidig understøtte en højere pris for boligerne i KBH da udbuddet er mindre pr indbygger samtidig med at flere bor alene (se husholdningernes sammensætning nedenfor).

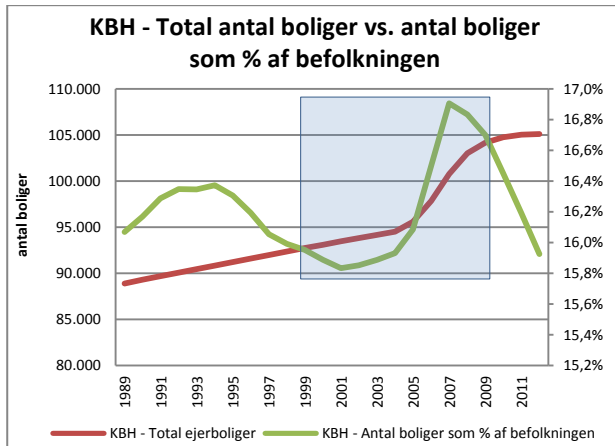
Overordnet ses det at befolkningen i KBH for perioden 1999 til 2009 oplever en stigning i aldersgruppen 0-24 på +13,8 % (for DK ses en stigning på +4,5 %) en forholdsvis neutral gruppe relativt set, der snart skal til at indtræde på boligmarkedet. For aldersgruppen 25-39 ses en stigning på +7,0 % (for DK ses et fald på -11,2 %) Dette er både en stigning i gruppen af førstegangskøbere i midt tyverne samt familier der pga. af familieforøgelse skal have ny og større bolig og derfor handler og efterspørger boliger – altså en formodet øget efterspørgsel efter boliger der er højere per indbygger sammenlignet med DK. For aldersgruppen 40-64 stiger denne gruppe med +17,1 % for KBH (for DK ses en stigning på +10,7 %) Igen en stigning i en aldersgruppe der potentielt både kan skifte bolig på grund af familieforøgelse, men også kan reetablere sig i en ny og anderledes bolig efter at børnene er flyttet hjemmefra. Igen ses en større stigning i denne gruppe for KBH end for DK hvilket igen potentielt kan øge efterspørgslen efter boliger mere end for DK. For aldersgruppen 65-100 falder antallet med -19,5 % for KBH (for DK ses en stigning på +10,1 %). Dette er en aldersgruppe der har etableret sig og hvor børnene ofte kan være flyttet hjemmefra, denne gruppe sidder formegentligt i deres hus/lejlighed uden de store ændringer sammenlignet med aldersgruppen 25-39. Det ses overvejende at de yngre befolkningsgrupper stiger i perioden 1999-2009 for KBH – dette kan til dels skyldes urbanisering, men ligeledes den stigende arbejdsløshed i 2007 kan være med til at de yngre årgange søger KBH som umiddelbart vil efterspørge en bolig som første gangs købere eller pga. omstrukturering i familien.

Overordnet ses det at der i perioden 1999 til 2009 sker et fald i antallet af 1-personers husstande i KBH på -3,4 % (for DK ses en stigning på +10,5 %) dette er overraskende da det oftest næves i medierne at andelen af enlige (1-personers hustande) stiger³⁰. Dette ser dog ikke ud til at gælde for KBH. En stigning i antallet af enlige generelt betyder en øget efterspørgsel efter boliger da en hustand med en-person nu ikke længere deler. Andelen af husstande med 2-personer for KBH er stort set neutral i perioden (for DK ses en stigning på +5,3 %). Andelen med hustande hvor der bor 3-personer i KBH stiger med +10,1 % (for DK ses et fald på

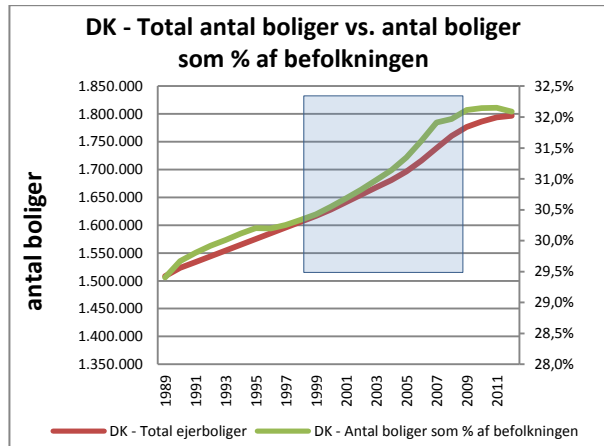
³⁰ Se fx artiklen; http://www.avisen.dk/single-danmark-vokser_126202.aspx

-6,1 %). Andelen af husstande med 4-personer stiger med +29,4 % (for DK ses en stigning på +2,1 %). For husstande med 5-personer eller flere stiger andelen med +19,1 % (for DK ses en stigning på +10,4 %). Overordnet er det svært at sige hvordan de forskellige husstande influere boligmarkedet dog kan man argumentere for at med flere 1-personers husstande i DK burde dette øge efterspørgslen i forhold til DK. I KBH ser det ud til at der er en trend med færre enlige samt flere og større husstande end tidligere.

6.1.2 Antal boliger set som andel af befolkningen sammenlignet med udviklingen i kvm. priser

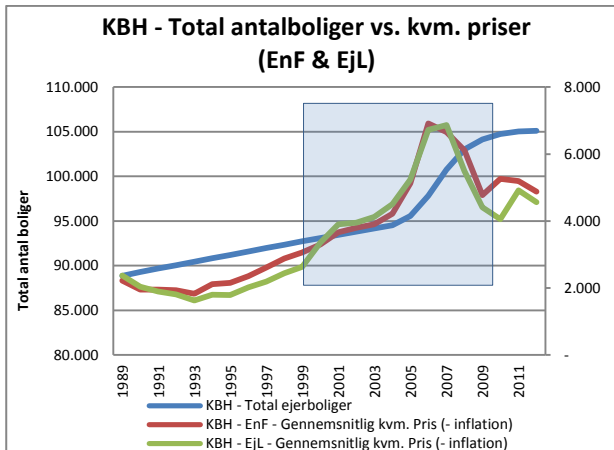


GRAF: 2.1

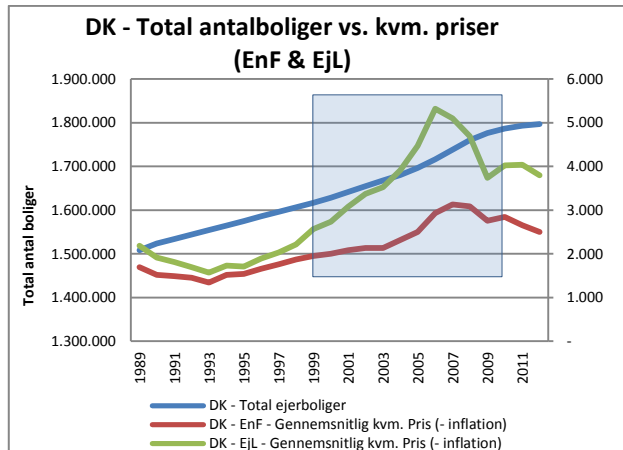


GRAF: 2.2

Som det ses starter antallet af boliger pr. indbygger i KBH på omkring 15,8 %, men omkring 2005 stiger antallet af nybyg forholdsvist drastisk i forhold til den tidligere udvikling (fra 95.000 til 105.000 ejerboliger en stigning på +10,5 % i 2009) – Dette må skyldes en stigning i efterspørgslen på baggrund af nogle af de netop gennemgåede faktorer, men samtidig ligeledes som en konsekvens af den stigende kvm. pris - se nedenfor (antal boliger vs. kvm. priser). Omkring 2005 må det have været attraktivt at bygge nyt i forhold til hvad salgsprisen på eksisterende boliger var i markedet i KBH. Dette har i gangsat at der blev bygget ekstraordinært meget i denne periode (2005-2009) altså som teorien ligeledes forskriver det når $Q > 1$. I 2009 var der i omegnen af 92.500 ejerboliger i KBH - dette tal steg i perioden til ca. 105.000 i 2012 en stigning på +13,5 %. For DK ses en mindre stigning i antallet af boliger for samme periode, men overvejende ses det at forholdet mellem antal boliger og befolkningen er stigende, dette skyldes 2 parametre; Lavere befolkningsvækst sammenlignet med DK, mere nybyg end befolkningsvækst. Det ser dog ud til at tendensen er ved at vende for 2011-2012.



GRAF: 2.3

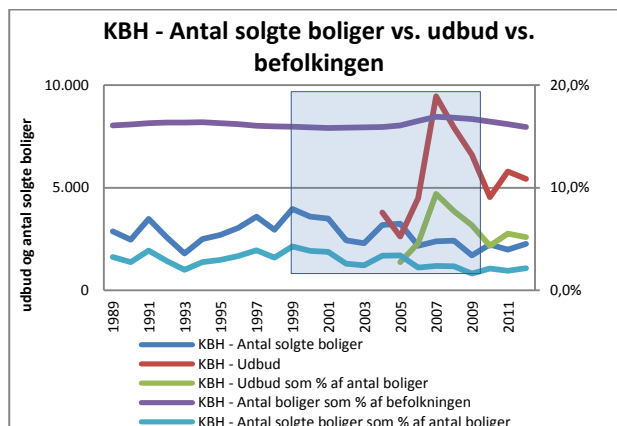


GRAF: 2.4

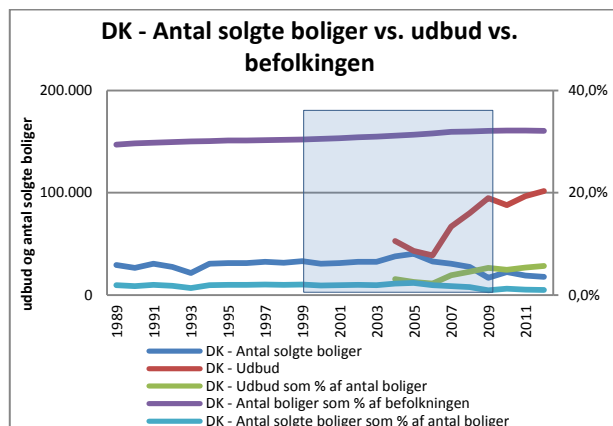
Som netop beskrevet er udviklingen for antallet af boliger forholdsvis let stigende for perioden frem til 2005. Herefter stiger antallet af boliger markant i omegne af +10,5 % frem til 2009. Dette ser ud til at skyldes den markante stigende kvm. pris der ses for både EnF og EjL i perioden frem mod 2006. Her ses tydeligt hvordan boligmassen på kortsigt er konstant som beskrevet i teoridelen 3.2.1: ”*Generelt set antages det at det samlede udbud af ejerboliger på kort sigt er konstant³¹ primært pga. adgang til byggegrunde, byggetilladelser og opførelse af boliger der alle er væsentlige faktorer for hvor hurtigt markedet og dermed udbuddet kan stige og regulere sig*”. Det ses tydeligt hvordan markedet kompensere for $Q > 1$ ved at bygge nyt da den stigende efterspørgsel presser kontant prisen op for ejerboliger hhv. EnF og EjL. Det ses samtidig at denne udvikling er speciel for KBH sammenlignet med DK og at der omkring år 2007 er blevet opført tilstrækkeligt med nye boliger, til at markedet bliver mættet og at priserne falder markant herefter. Dette bliver formegentlig yderligere forstærket af en markant negativ udvikling i arbejdsløsheden omkring 2007 (dette vil blive gennemgået i afsnit 7.1.6). For DK ses der ligeledes fald i kvm. priser, men dette skyldes formegentlig i mindre grad antallet af nybyggede boliger der er forholdsvis pr. indbygger (31 % – 32 % af befolkningen), men derimod ligeledes en markant udvikling i arbejdsløsheden (dette vil blive gennemgået i afsnit 7.1.6).

31 Kilde: Mikroøkonomi, teori og beskrivelse, 2007

6.1.3 Antallet af solgte boliger, udbud på markedet og flyttefrekvens



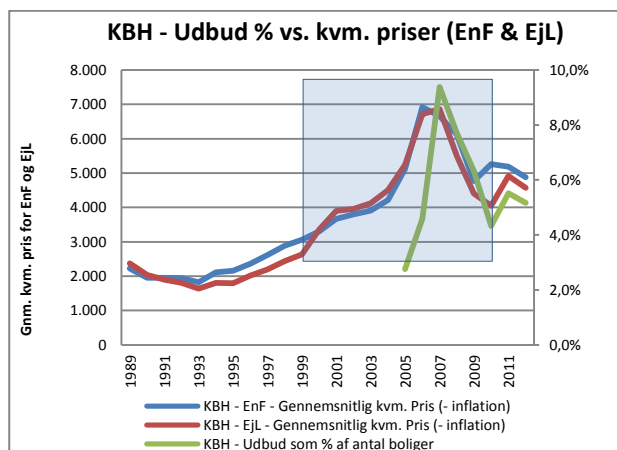
GRAF: 3.1



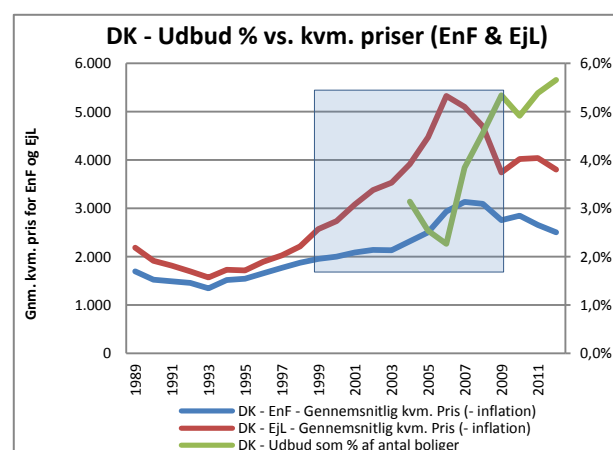
GRAF: 3.2

Som det ses falder antallet af solgte boliger fra et højt niveau i 1999 for KBH periodens laveste i 2009. Samme tendens ses for DK. Det kan tyde på at boligudbuddet har været lavt frem til 2005 hvilket som tidligere set har været med til at presse kvm. priserne op for boliger i KBH og samtidig ses det som tidligere nævnt at boligmassen begynder at stige fra 2005 og frem til 2009. dette ses ligeledes tydeligt for KBH da boligudbudskurven rammer bunden i 2005, men stiger kraftigt efterfølgende pga. det nye udbud fra nybyg i KBH. Det er interessant at se hvordan udbuddet stiger som procent af befolkningen, fra et relativt lavt niveau til op mod 10 % under perioden med et stigende udbud – det ses altså at markedet går fra at have relativt få boliger til salg hvorefter udbuddet stiger med op til +400 % indenfor relativt kort tid. Dette ses med det samme på kvm. prisen som bliver stærkt reduceret. For DK ses en noget svagere udvikling dog stiger udbuddet ligeledes her, men dog markant mindre og over en længere årrække. Det der sker for KBH i årrækken 2005-2009 hvad angår nybyg ser ud til at være helt exceptionelt. Generelt ses der ikke den store udvikling i flyttefrekvens for hverken KBH eller DK

6.1.4 Udbud sammenlignet med kvm. priser



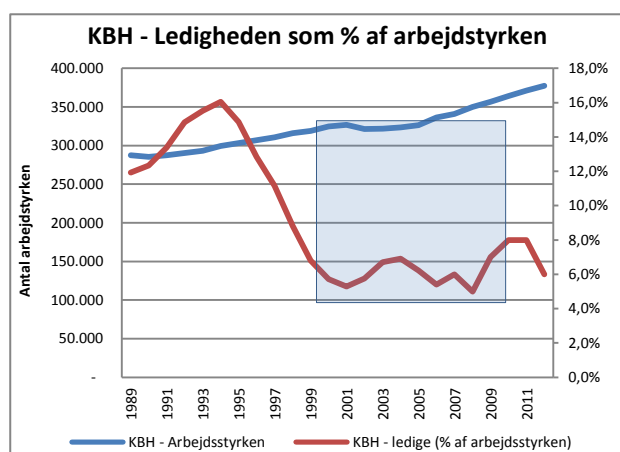
GRAF: 4.1



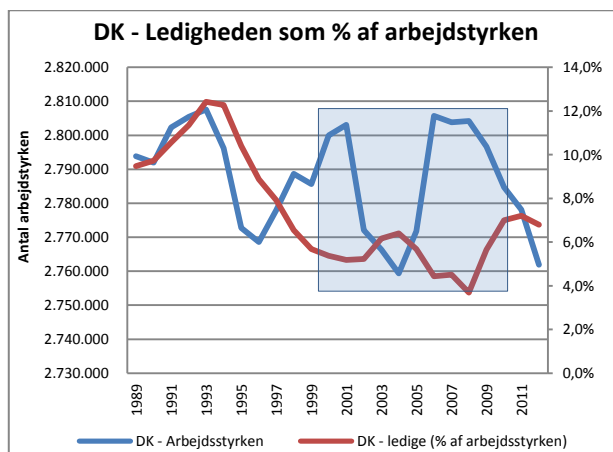
GRAF: 4.2

Som det ses for KBH stiger antallet af boliger til salg i markedet fra ca. 3 % til 9 % over relativt kort tid, det er her interessant at se, at selvom kvm. prisen først vender i 2006 bliver de nye boliger absorberet i markedet. Det er først efter år 2006 at kvm. prisen begynder at falde – her ses det samtidig at udbuddet fortsat stiger; 2 faktorer spiller formegentligt ind her, generelt nybyg i KBH som netop gennemgået samt folk der har holdt igen med at sælge da priserne steg, sætter nu til salg for at mindske det relative tab. Man kan samtidig argumentere for at der har været et kunstigt lavt udbud op til 2006 da potentielle boligsælgere har holdt igen med at ”sætte til salg” da priserne steg fra ”dag til dag” – hvilket betød at en boligsælger ville tjene flere penge ved at vente 1 dag med at sælge boligen end hvad boligsælgeren kunne sælge boligen for på dagen. For DK ses ligeledes en stigning i antallet af udbud, men hvor stigningen gik fra 3 % til 9 % for KBH i perioden 2005 til 2007 stiger DK fra 2,5 % til 5 %, men fra 2005 til 2009.

6.1.5 Ledigheden sammenholdt med arbejdsstyrken samt lønudvikling og uddannelses niveau



GRAF: 6.1



GRAF: 6.2

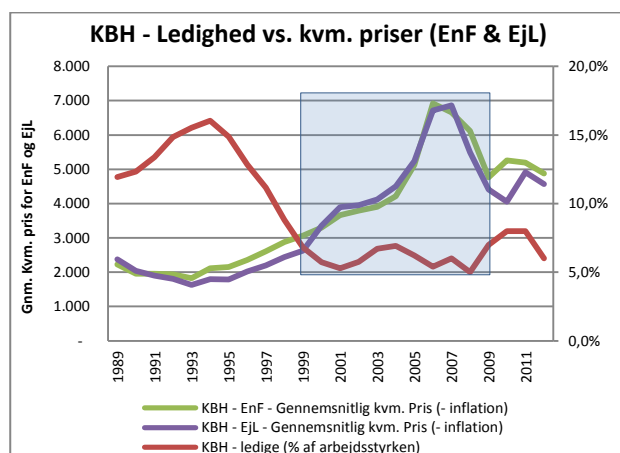
Som det ses stiger den samlede arbejdsstyrken støt for KBH samtidig med at ledigheden op til 1999 falder markant. I selve perioden 1999 til 2009 svinger procenten, men det virkelige stød til boligmarkedet sker omkring 2007-2008 og frem hvor ledigheden stiger fra 4,5 % til 8 % hvilket stort set er en fordobling inden for relativt kort tid. Der er ingen tvivl om at dette har påvirket boligmarkedet, da usikkerheden her har en vigtig betydning når der skal købes bolig – hvis folk ikke føler der er job sikkerhed bliver der heller ikke investeret i (ny) bolig. For DK ses ligeledes en stigning fra 2007 og frem fra ca. 4 % til 7 %.

Hvad angår lønudviklingen ligger KBH generelt højere end DK. I 2000 ligger gennemsnitslønnen i KBH på 465.021 DKK hvor i mod det ses for DK at gennemsnits lønnen ligger på 237.359. Dette er markant under lønniveauet i KBH – hvilket ligeledes forklarer hvordan kvm. priserne i KBH for perioden 1999-2009 stiger så forholdsvis meget sammenlignet med DK, da lønningerne er så markant højere i forhold til det sammenlignede gennemsnit. I 2009 er lønniveauet steget til 581.101 DKK for KBH og tilsvarende til 300.151 for DK. Efterfølgende ses det at lønniveauet stiger for både KBH og DK så da befolkningen ikke

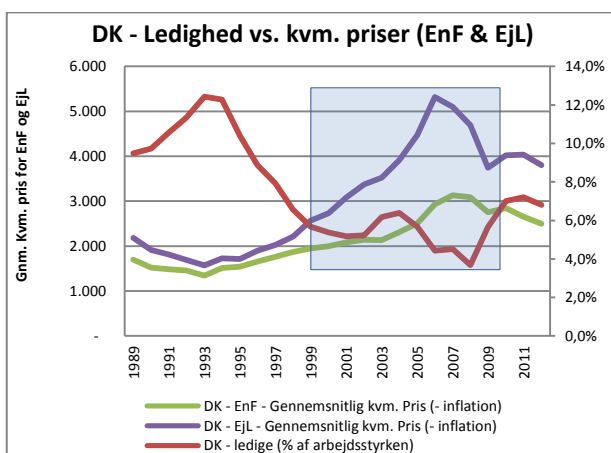
har en lavere lønindkomst i nedgangsperioden må det være konsekvensen af en lavere efterspørgsel samt det øgede udbud der presser priserne så markant efter 2006 i KBH.

For uddannelsesniveaet ses det generelt at antallet af befolkningen med en uddannelse er stigende for KBH i perioden 2000-2009. Det er samtidig i KBH der ses den største stigning i antallet af indbyggere der tager en mellemlang eller videregående uddannelse ud af den samlede andel i KBH sammenlignet med DK. For DK falder det samlede antal der har en uddannelse fra 2,85m til 2,83m, men andelen af indbyggere der har taget en mellemlang eller længere videregående uddannelse stiger dog ligeledes.

6.1.6 Ledigheden sammenlignet med kvm. priser



GRAF: 7.1



GRAF: 7.2

Som det ses i den første periode fra 1989 til 1999 er der en overordnet trend i mod højere ledighed lavere bolig priser samtidig ses det ligeledes for KBH og DK da ledigheden ramte bunden sås ligeledes de højeste kvm. priser for perioden. Ledigheden stiger betydeligt i KBH fra 2007 og frem hvilket ligeledes påvirker kvm. priserne. For DK ses samme tendens dog er ledigheden mindre og priserne lavere. Så samme trend i et mindre målestoksforhold. Med reference til afsnit 6.1.1 betyder den øgede befolkning som samtidig oplever en øget arbejdsløshed omkring 2007 at priserne bliver presset, da der ikke længere er samme tillid til prisernes niveau.

Det er nu gennemgået hvordan de enkelte faktorer fra udbuds og efterspørgselssiden har influeret udviklingen i kvm. priser for EnF og EjL i KBH sammenlignet med DK. Overordnet var 1999-2009 en periode på det danske boligmarked der var præget i stærk grad af en udvikling der umiddelbart ikke var set tidligere fra 1974 til 2012 – Den samlede analyse ligger nu op til konklusionen i det efterfølgende afsnit.

7.0 KONKLUSION

Konklusionen med udgangspunkt i de 4 spørgsmål fra problemformulering samt sammenligningen med udviklingen af boligmarkedet og demografien for perioden.

- *Hvordan har boligmarkedet for KBH udviklet sig i perioden 1974-2012 sammenlignet med DK*

Overordnet har udviklingen for KBH og DK fulgt de samme trends, dog ses det ofte at KBH reagere stærkere på en trend end DK som helhed. Dette ses specielt for kvm. priserne, som influerer mange af de andre faktorer. Fx ses det at gennemsnittet for ejendomsvurderinger for EnF ligger langt højere i KBH sammenlignet med landsgennemsnittet, specifikt pga. de høje kvm priser. Hvad angår købesummen ses de samme tendenser på landsplan, igen følger markedet de samme bunde og toppe, dog akkumuleret for DK pga. volumen. Hvad angår udbuddet af boliger ses ligeledes samme trend for KBH og DK, dette ses igen for antal salg for hhv. KBH og DK på trods af forskellen i volumen. For antallet af nybyg oplever KBH i den identificerede periode 1999-2009 en markant vækst i årene fra 2005 til 2009, hvor der for DK ikke ses samme udvikling i nybyg. Dette er primært drevet frem af de høje kvm. priser (2001-2006) der ses i KBH, hvilket har betydet at det har været attraktivt for ejendomsbranchen at tilbyde boliger via nybyg (da $Q > 1$) på et marked med stærkt stigende priser og et forholdsvist lavt udbud. Dette ses ligeledes for antallet af salg i perioden. Overordnet ses et boligmarked for KBH og DK der følger samme trends, men at der som sagt ses markante prisstigninger i KBH, som influere de resterende faktorer i en sådan grad at de ligger langt over DK. Der ud over ses der ligeledes en markant fremgang i nybyg for perioden 2005 til 2009, som ikke er set tidligere i perioden.

- *Hvordan har boligpriserne (kvm. priser) for KBH udviklet sig sammenlignet med DK i perioden 1974-2012*

Overordnet følger KBH og DK samme udvikling i kvm. priser frem til midt halvfemserne. Her efter ses det at prisudviklingen for KBH stiger mere end for DK for både EnF og EjL. Som allerede nævnt ovenfor, er en af de mest markante forskelle mellem KBH og DK udviklingen i kvm. priser, for den identificerede og analyserede periode.

På trods af at ejendomsmarkedet følger de samme tendenser, ses der en markant forskel i de prisstigninger der fremkommer for KBH fra år 1999-2001 og frem til 2006. Dette ses som en signifikant forskel i kvm. priserne specielt omkring toppen i år 2006 for EnF i KBH, der er ca. 2,5 gang højere end i DK. Det skyldes primært det meget lave udbud af EnF der er på markedet i KBH i forhold til indbyggertallet. Kvm. prisen for EjL i KBH ligger ca. 50 % højere i år 2006 sammenlignet DK, hvor boligmarkedet overordnet topper

prismæssigt. Den overordnede prisudvikling som der ses for KBH med stigninger og fald ses ligeledes for DK, men dog i en langt mindre markant grad sammenlignet med KBH.

- *Hvilke allerede beskrevne faktorer for boligmarkedet i KBH kan være medforklarende til prisudviklingen der ses for KBH sammenlignet med DK i den identificerede periode*

Overordnet kan vi se at de vigtigste faktorer på boligmarkedet (udbudssiden) der er medforklarende til prisudviklingen, der ses for KBH sammenlignet med DK i den identificerede periode 1999-2009 er:

- 1) Antal boliger total set
- 2) Nybyg
- 3) Udbud i markedet

Ovenfor er det vist hvordan udviklingen af de forskellige faktorer influerer hinanden. På udbudssiden er det primært antal og udbud der styre udbudssiden, der efterfølgende påvirker kvm. prisen som reguleres i forhold til markedet.

Som beskrevet ovenfor anses boligudbuddet under opturen som neutralt til let stigende. Det er interessant at se at der i perioden hvor priserne stiger, samtidig ses et fald i antal salg, hvilket kunne indikere at der er færre boliger til salg på markedet i denne periode. På trods af at der samtidig er en let stigning i antallet af nybyggede boliger der løbende sættes til salg, må den naturlige tilgang af eksisterende boliger der sættes til salg være faldet – Boligejerne holder altså igen med at sætte til salg under op turen, da en bolig i morgen er mere værd end en bolig i dag.

Hvis vi antager at udbuddet af boliger ses som neutralt til let stigende og at vi samtidig kan se at det totale antal salg er faldet for alle kategorier undtaget EnF i DK, kan dette samtidig forklare den stigende kvm. pris. De demografiske ændringer for KBH i perioden under opturen styrker efterspørgsel efter specielt EjL i KBH i denne periode og er dermed med til at presse prisen op med +27,7 % (2001.01-2003.01). Alt i alt har øget efterspørgsel og lavere udbud været med til at presse priserne op i perioden – For både EnF og EjL i både KBH og DK.

Det er interessant at se hvor lidt det stigende udbud fra 2006.02 og frem påvirkede antallet af salg. Samtidig ses det at priserne meget hurtigt blev presset i bund fra ”handel til handel” for de forholdsvis få antal handler der var i perioden under tilbagegangen fra 2006.02 og frem. Meget hurtigt gik det fra stærkt stigende priser til store fald og da dette skete, sås samtidig en stor stigning i udbuddet af boliger i KBH. Helt præcist steg udbuddet med +36,2 % for EnF og +340 % for EjL i årene fra 2005.02 – 2007.02. Samlet set steg udbuddet pga. af nybyg, men samtidig ser det ud til at der var en selvforstærkende effekt, der fik flere daværende ejere

til at sætte til salg omkring dette tidspunkt, ejere der havde holdt igen med at udbyde deres boliger, da priserne steg fra måned til måned.

- *Hvilke demografiske faktorer har haft indflydelse på boligmarkedets udvikling i KBH sammenlignet med DK og hvordan har disse påvirket prisudviklingen (kvm. prisen) i KBH for den identificerede periode*

Overordnet kan vi se at de vigtigste demografiske faktorer (efterspørgselssiden) der er medforklarende til prisudviklingen der ses for KBH sammenlignet med DK op til og under i den identificerede periode 1999-2009 er:

- 1) Udviklingen i Ledigheden under opturen og nedturen
- 2) Udviklingen i antal indbyggere samt aldersfordelingen
- 3) Lønudviklingen generelt

Under opturen fra 1996 til 1999 der danner rammen for de efterfølgende stigninger, ses det at befolkningen i KBH stiger med +1,9 %. Dette må generelt øge efterspørgslen efter boliger, hvorimod DK kun stiger med +1,3 %. For befolkningen fordelt på alder ses en generel udvikling i KBH for de 2 yngre alders grupper 0-24 år og 25-39 år der stiger med hhv. +3,2 % og +9,4 %. Generelt er gruppe 2 (25-39) fra den yngre del af befolkningen, disse ses på markedet som første gangs købere samt vel etablerede familier på udkig efter noget større pga. evt. familieforøgelse. For DK ses det at den yngre gruppe i 0-24 år oplever et lille fald på -0,4 %, gruppen fra 25-39 år stiger med +1,2 %, hvilket kan tyde på at flere unge vælger at flytte fra landet til KBH.

For hvad angår husholdningernes størrelse ses det at personer der bor alene i KBH svare til 55 % af alle husstand i 1996 og 54 % i 1999, altså et svagt fald fra 176.373 til 175.464. Sammenlignet med DK betyder dette at gruppen af 1-personers hustande er større og hvis vi ser på effekten af efterspørgslen må en større gruppe af 1-personers hustande efterspørgse flere boliger, end en mindre andel som ses for DK med 37 %. Den mest markante udvikling over denne 3 årige årrække er udviklingen i ledigheden for KBH, hvor der ses et fald i ledigheden på -44,9 % fra 39.398 til 21.704 ledige. For DK ses ligeledes et fald i ledigheden på -35,6 %. Man må gå ud fra at dette fald i ledigheden har øget efterspørgslen efter boliger, da folk kommer i arbejde, tjener penge, øget tillid til økonomien etc. Under de store fald i ledigheden, opleves der samtidig forholdsvis pæne lønstigninger for både KBH og DK på hhv. +5,8 % og +7,6 %. Dette skal ses i lyset af at DK kommer fra et markant lavere niveau, hvor gennemsnits lønnen i KBH er på 492.227 DKK i 1999, ses en gennemsnitsløn for DK på 255.133 DKK. Denne lønstigning må ligeledes kunne være med til at løfte priserne på boliger op.

Generelt set styrker stort set alle de gennemgåede faktorer et opsving i boligpriserne. Der ses en øget befolkningsvækst for KBH, større end for DK procentuelt. Arbejdsstyrken stiger markant på relativt kort tid samtidig med at ledigheden falder markant med over -44 % for KBH, igen mere end for DK. Uddannelses niveauet stiger ligeledes for KBH og falder for DK.

Under nedturen fra slut 2006 ses følgende udvikling frem til 2009. Befolkningen i KBH stiger fortsat med +5,1 % hvilket kan skyldes den generelle urbanisering. Ligeledes ses en stærkt stigende ledighed, som bliver beskrevet nedenfor. Befolkningen stiger ligeledes for DK samlet, dog kun +1,9 %.

For befolkningen fordelt på alder ses en generel udvikling i KBH af at de 2 yngre alders grupper 0-24 år og 25-39 år stiger med hhv. +11,7 % og +2,0 %. Sammenligner vi KBH med DK ses der en stadig højere grad af en yngre befolkningsandel for KBH.

For husholdningernes størrelse ses det overordnet at personer der bor alene i KBH svare til 53 % af alle husstand i 2006 og 51 % i 2009 altså et svagt fald fra 171.341 til 169.629. Den næststørste gruppe er hustande med 2-personer, i 2006 var der 90.528 i 2009 var dette tal steget svagt til 91.846. For DK ses følgende nemlig at personer der bor alene svare til 38 % af alle husstand i 2006 og 39 % i 2009 altså en svag stigning. Det ser ud til at der er en trend i mod at DK ligeledes begynder at have flere 1-personer husstand. Arbejdsstyrken i KBH stiger fortsat hvilket igen går fint i tråd med stigningen der ses i befolkningen. Helt præcist stiger arbejdsstyrken med +6,0 %. For DK ses et fald hvilket passer fint med at flere er rykket ud af arbejdsmarkedet, som det ligeledes ses under aldersfordelingen, af de 65-100 årige der stiger med +8,9 %. Den mest markante ændring ses for ledigheden, der stiger i KBH med +37,5 % og for DK med +27,4 % indenfor en relativ kort periode 2006 til 2009. Der er ingen tvivl om at dette har påvirket markedet og priserne på ejerboliger. Hvad angår lønniveauet stiger dette stadig med +9,3 % for KBH og +8,4 % for DK. Hvad angår uddannelses niveauet stiger det fortsat i KBH med hele +4,1 %, dog ses der fortsat fald for DK på -0,3 %.

Det ses som beskrevet at KBH i perioden 1999 til 2006 oplever en større stigning i kvm. priser når der sammenlignes med udviklingen i DK. Overordnet ses det at de vigtigste faktorer på udbudssiden under op- og nedtur er ”Antal boliger total set”, ”Nybyg total set” og ”Udbud i markedet” for KBH og DK. På efterspørgselssiden er det faktorerne ”Ledighed”, ”Udviklingen i antal indbyggere”, ”Aldersfordelingen” og til sidst ”Lønudviklingen” der påvirker boligmarkedet i KBH mest markant.

8.0 PERSPEKTIVERING

Overordnet er KBH og DK nu blevet gennemgået i forhold til boligmarkedets udvikling og de determinanter der påvirker udbuds og efterspørgselssiden. Det kunne være interessant at se hvordan boligmarkedet i samme periode havde udviklet sig for 2 lande vi normalt sammenligner os med, fx Norge og Sverige, og samtidig analysere hvilke faktorer der havde været udslagsgivende for den udvikling der er set for deres boligmarkeder i perioden.

Overordnet tager denne afhandling udgangspunkt i udbuds- og efterspørgselssiden hvilket er hovedfokus i opgaven, samt formålet med opgaven fra et analysemæssigt perspektiv. Hvis der skulle ligges et ekstra lag på opgaven ville områder som forbrugertillidsindikator i den identificerede periode og den generelle udvikling i økonomien så som renteudvikling mv. være interessant at gennemgå da forbrugertillid muligvis kunne bruges som markører for den fremtidige udvikling på boligmarkedet. Samtidig giver den økonomiske vinkel skarpe indikatorer i forhold til vigtige determinanter for prisudviklingen på boligmarkedet. Specielt renteudviklingen er vigtig i forhold til user costs og dermed hvor dyr en bolig en familie har råd til at købe. En høj rente burde ligeledes sætte en begrænsning for hvor meget kvm. priserne kan stige.

Den overordnede vinkel har som sagt været demografien og boligmarkedet og personligt har denne vinkel været vægtet meget højt i opgaven i hele forløbet.

Den primære årsag til dette, har som det ligeledes er beskrevet i opgavens indledning, været at fokus i medierne der ofte er på økonomiske faktorer (rente udvikling, generel udvikling i økonomien etc.), mere end de faktorer der rent faktisk påvirker efterspørgselssiden ud fra et demografisk perspektiv. En efterspørgsel der skal ses ud fra vinkelen af hvordan, en typisk husstand ser ud i KBH, hvad en potentiel køber tjener sammenlignet med DK, om der er høj arbejdsløshed og om udviklingen generelt går mod en urbanisering og derfor flere potentielle købere.

Det har været interessant at gennemgå boligmarkedet så detaljeret og samtidig frit kunne bestemme vinklen for opgaven og dermed sætte Demografien i højsædet, samt at se tilløbet til og opbygningen af de konklusioner der fremkom undervejs i afhandlingen.

9.0 BIBLOGRAFI

Data og information til opgaven:

<http://www.realkreditraadet.dk/Statistikker.aspx>
<http://statistik.realkreditforeningen.dk/BMSDefault.aspx>
<http://www.ejendomsforeningen.dk/index.dsp?area=289>
<http://www.skat.dk/display.aspx?oId=400337&vId=0>
<http://www.dst.dk/pukora/epub/upload/12433/tresaar.pdf>
http://www.avisen.dk/single-danmark-vokser_126202.aspx
<http://www.dst.dk/pukora/epub/upload/12433/tresaar.pdf>
<http://www.boligejer.dk/offentligejendomsvurdering>
<http://www.dst.dk/da/Statistik/emner/boligforhold/boliger.aspx>
<http://statistik.realkreditforeningen.dk/BMSDefault.aspx>
<http://statistik.realkreditforeningen.dk/BMSDefault.aspx>
<http://www.mybanker.dk/sammenlign/bolig/bidragssatser/>
<http://statistik.realkreditforeningen.dk/BMSDefault.aspx>
<http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1051137701903018>

Artikler:

http://www.evm.dk/resources/oem/publications/6E902279FBA749EEBDF25224BEFB7AE5/10372/Boligm_arkedet_og_boligejernes_oekonomi/html/chapter02.htm
<http://nyhederne.tv2.dk/article.php/id-70394490:fakta-%C3%B8konomerne-om-boligmarkedet.html>
<http://politiken.dk/tjek/penge/boligmarked/ECE2024154/trods-stigende-priser-hver-femte-boligejer-kan-kun-saelge-med-tab/>
<http://www.business.dk/debat/boligmarkedet-er-skaevvredet>
<http://www.dst.dk/da/Statistik/emner/boligforhold/boliger.aspx?tab=dok>
http://boligejer.dk/finansiering_oekonomi
<http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1051137701903018>
<http://www.boligejer.dk/offentligejendomsvurdering>
<http://politiken.dk/tjek/penge/boligmarked/ECE2028018/ejerlejligheder-i-koebenhavn-har-kurs-mod-pristoppen-fra-foer-krisen/>
<http://politiken.dk/tjek/penge/boligmarked/ECE2019473/nedslag-paa-solgte-boliger-svinder-ind/>
http://www.brf.dk/is/velkommen.nsf/alldocs/DOC_at_eje_eller_leje_det_er_spoergsmaalet
<http://www.bolius.dk/alt-om/boliglaan-og-oekonomi/artikel/lavere-rentefradrag-rammer-kun-faa-boligejere/>
<https://subsite.kk.dk/~media/6FC427B5D29D47D48C53465E184E96EF.ashx>

<http://politiken.dk/tjek/penge/boligmarked/ECE2031188/oekonomier-er-splittede-over-udviklingen-paa-boligmarkedet/>

Bøger og kompendier:

SKAT: Statistik for ejendomsvurdering (Ejendomssalg i 1. halvår 1974 - 1. halvår 2012)

Michael Møller: Din Økonomi

Mikroøkonomi, teori og beskrivelse, 2007

Brueggeman og Fisher 2001 (Tobin Q's model)

Journal of Housing Economics, Volume 11, Numb 1, March 2002, pp. 24-39 (DiPasquale-Wheaton Model)

Boligmarkedet og boligejernes økonomi – Økonomisk tema 2010 erhvervsministeriet

Boligcyklen i dyster fase, Jens Lunde 2012

Danmarks statistik:

Danmarks statistik: Statistikbanken.dk - Tabel AKU100 (1980-2012)

Danmarks statistik: Statistikbanken.dk - Tabel RAS33 (1980-2005) & Tabel RA33307 (2006-2012)

Danmarks statistik: Statistikbanken.dk - Tabel FAM55N (1986-2012)

Danmarks statistik: Statistikbanken.dk - Tabel BEF1A (1979-2006) & BEF1A07 (2007-2009) & FOLK1 (2010-2012)

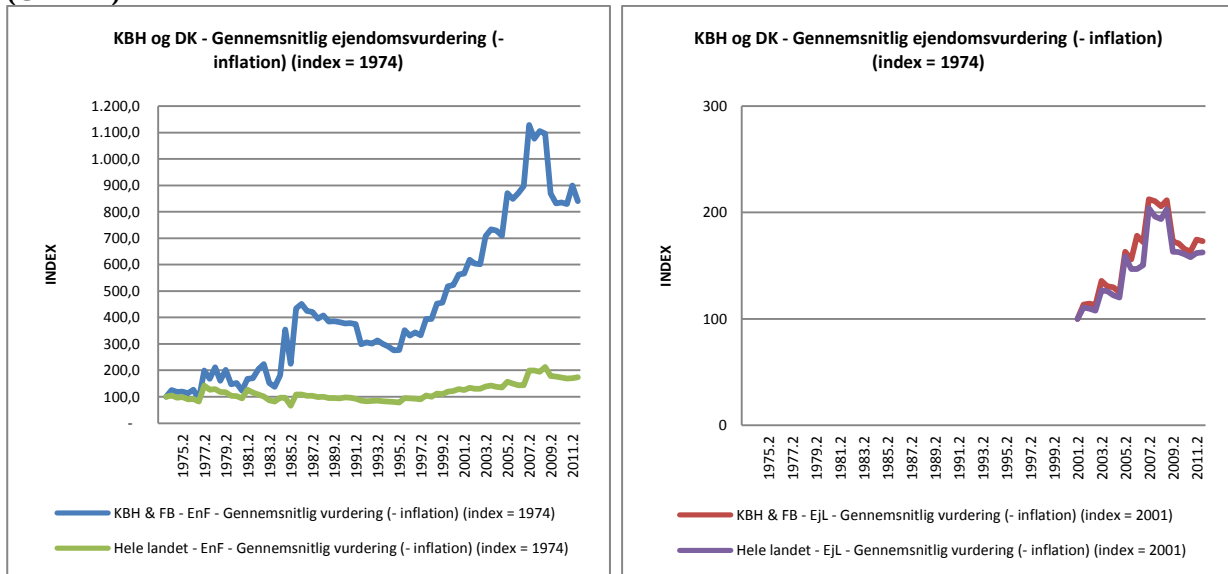
Danmarks statistik: Statistikbanken.dk - Tabel FLY5 (1979-2005) og Tabel FLY33 (2006-2012)

DK: Danmarks statistik: Statistikbanken.dk - Tabel FLY (1979-2012)

Kilde: Danmarks statistik: Statistikbanken.dk - Tabel INDKPI (2000-2011)

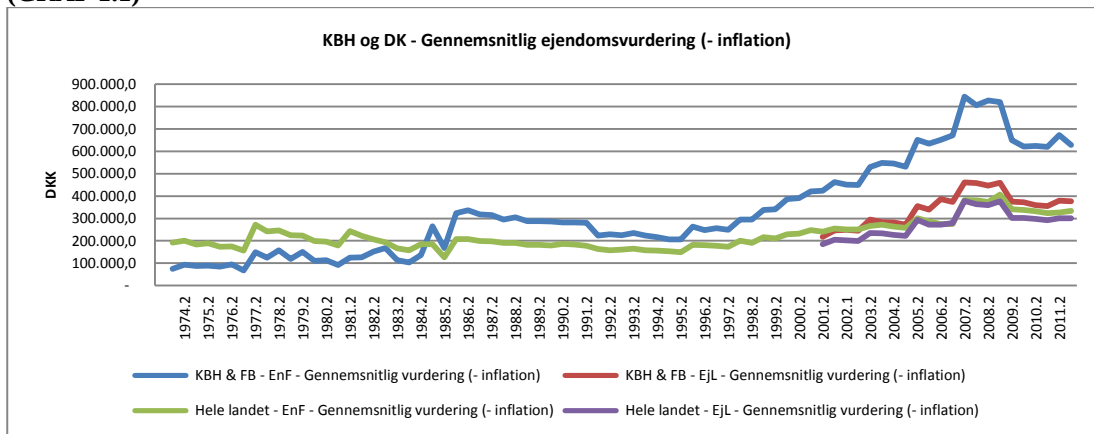
10.0 APPENDIX

(GRAF 1)



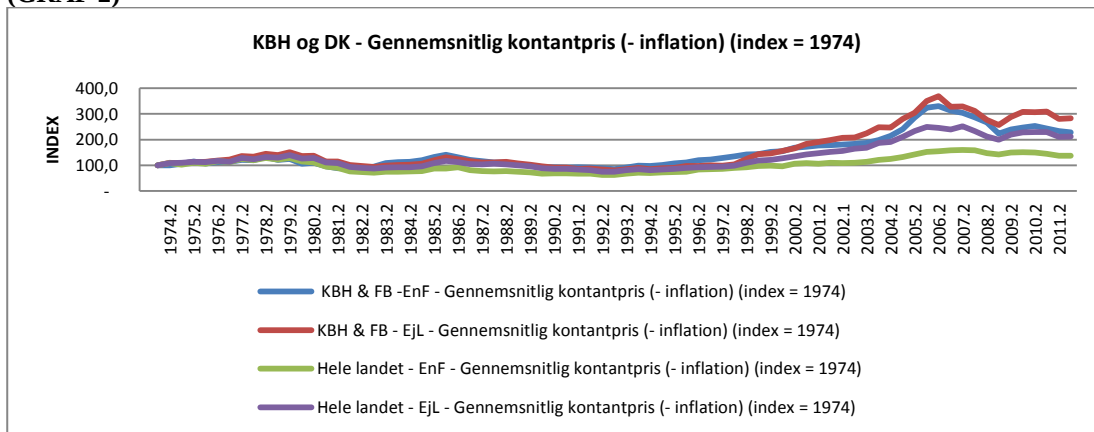
Kilde: SKAT: Statistik for ejendomsvurdering (Ejendomssalg i 1. halvår 1974 - 1. halvår 2012)

(GRAF 1.1)



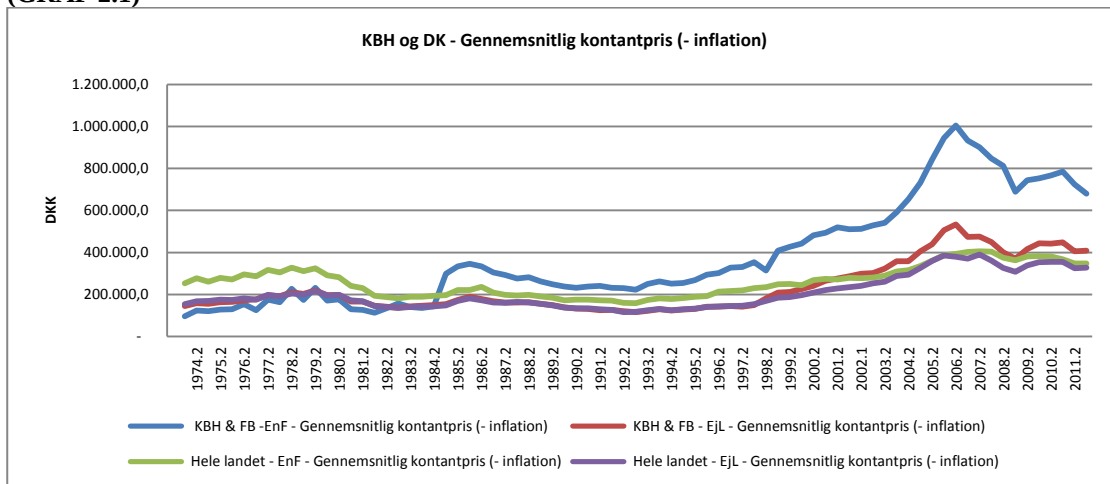
Kilde: SKAT: Statistik for ejendomsvurdering (Ejendomssalg i 1. halvår 1974 - 1. halvår 2012)

(GRAF 2)



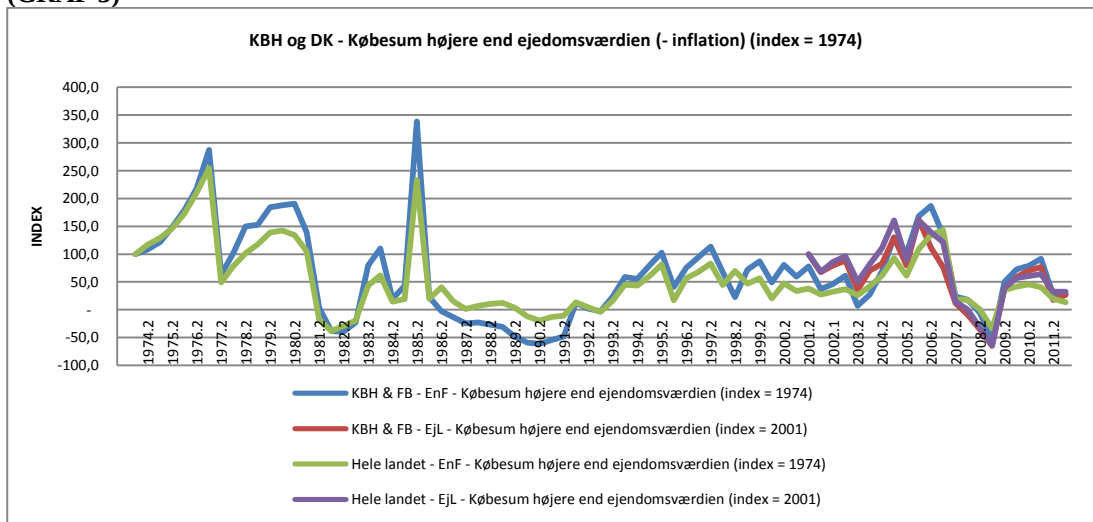
Kilde: SKAT: Statistik for ejendomsvurdering (Ejendomssalg i 1. halvår 1974 - 1. halvår 2012)

(GRAF 2.1)



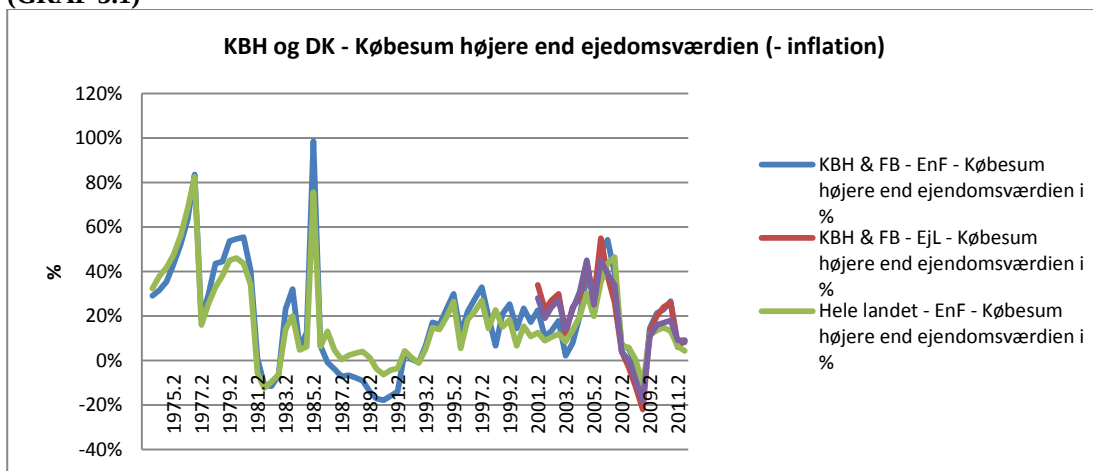
Kilde: SKAT: Statistik for ejendomsvurdering (Ejendomssalg i 1. halvår 1974 - 1. halvår 2012)

(GRAF 3)



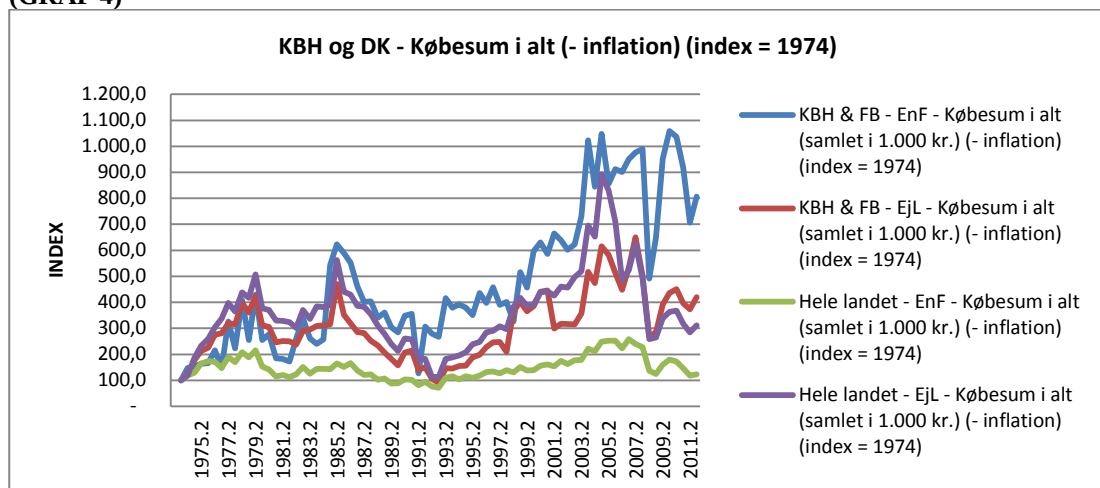
Kilde: SKAT: Statistik for ejendomsvurdering (Ejendomssalg i 1. halvår 1974 - 1. halvår 2012)

(GRAF 3.1)



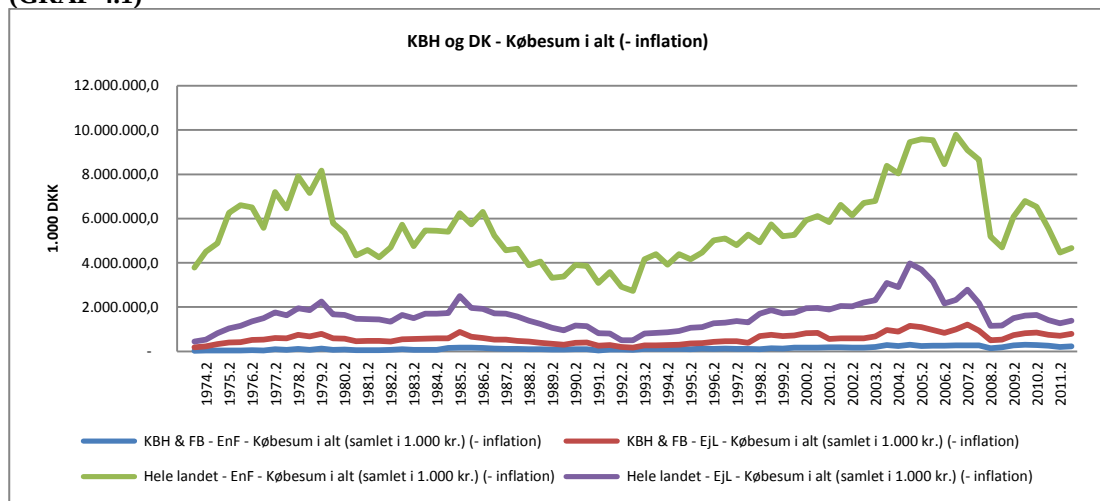
Kilde: SKAT: Statistik for ejendomsvurdering (Ejendomssalg i 1. halvår 1974 - 1. halvår 2012)

(GRAF 4)



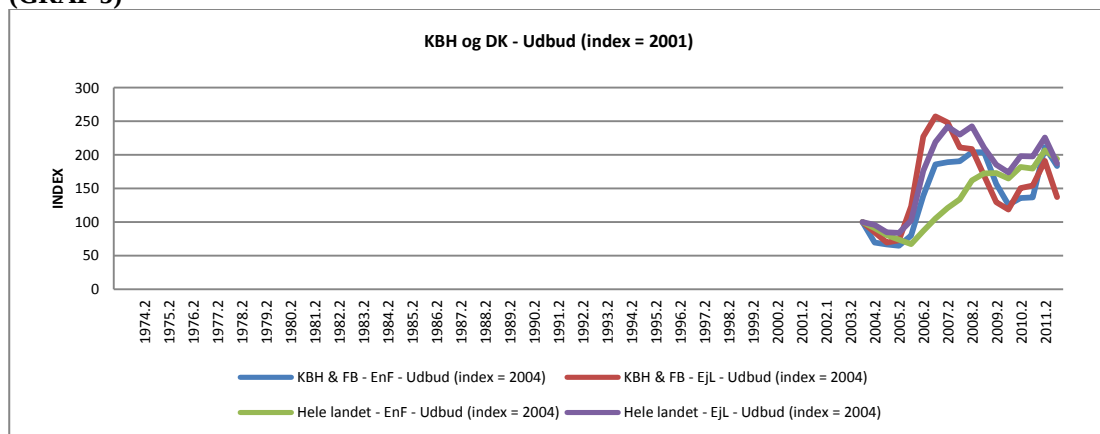
Kilde: SKAT: Statistik for ejendomsvurdering (Ejendomssalg i 1. halvår 1974 - 1. halvår 2012)

(GRAF 4.1)



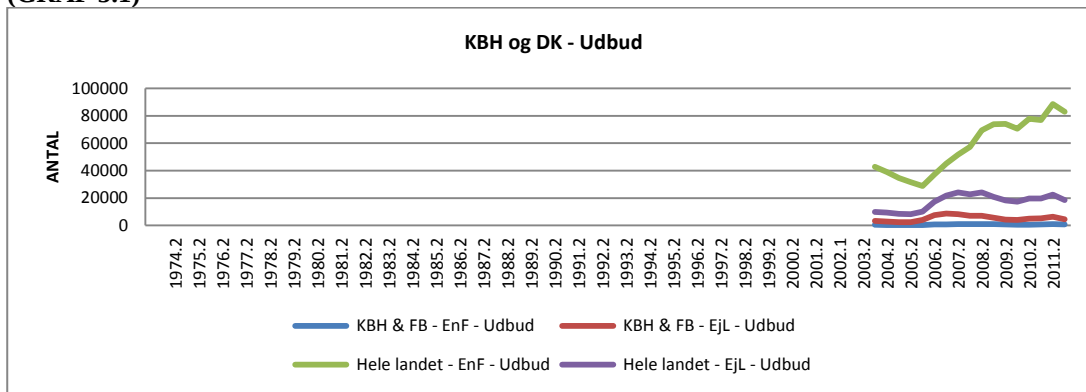
Kilde: SKAT: Statistik for ejendomsvurdering (Ejendomssalg i 1. halvår 1974 - 1. halvår 2012)

(GRAF 5)



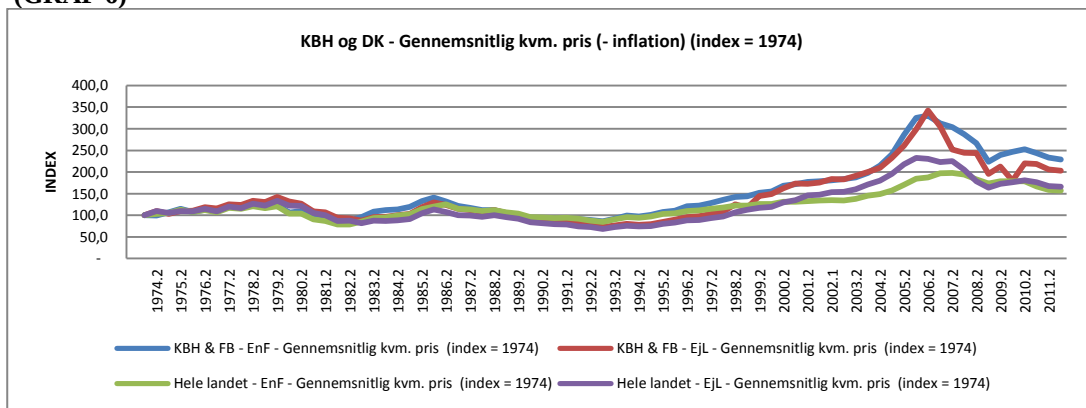
Kilde: Realkredit foreningen <http://statistik.realkreditforeningen.dk/BMSDefault.aspx>

(GRAF 5.1)



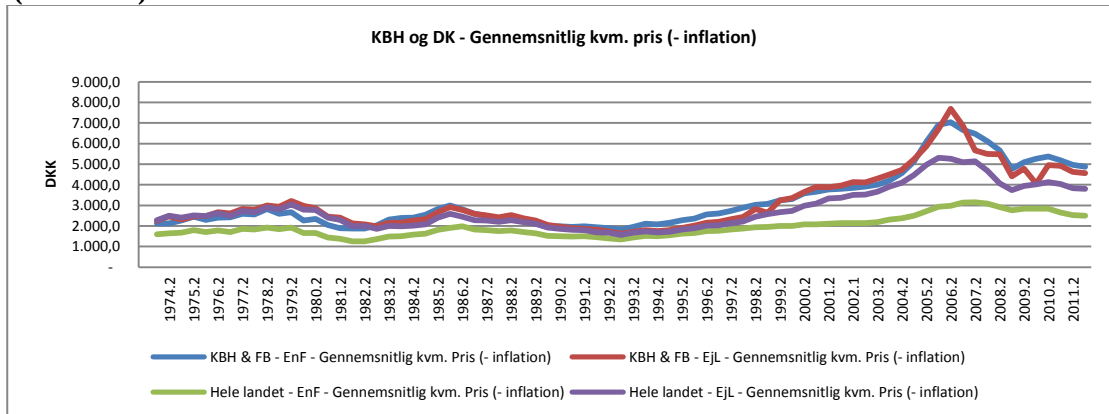
Kilde: Realkredit foreningen <http://statistik.realkreditforeningen.dk/BMSDefault.aspx>

(GRAF 6)



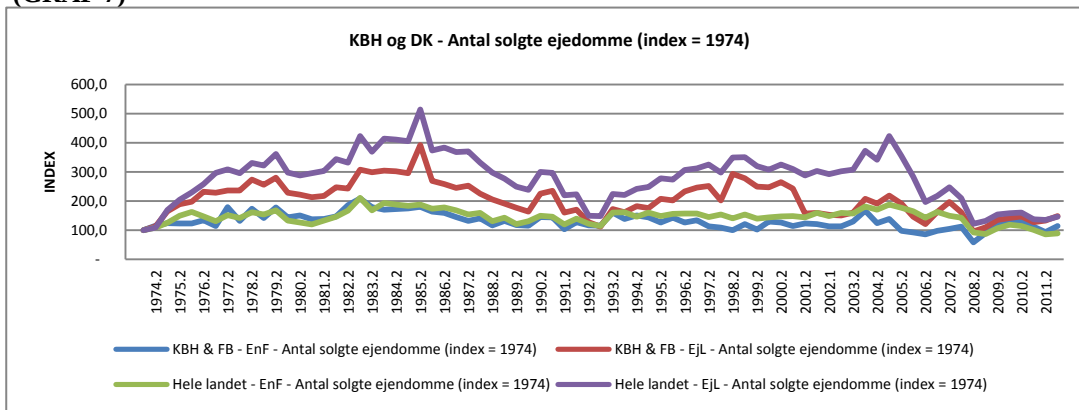
Kilde: SKAT: Statistik for ejendomsvurdering (Ejendomssalg i 1. halvår 1974 - 1. halvår 2012)

(GRAF 6.1)



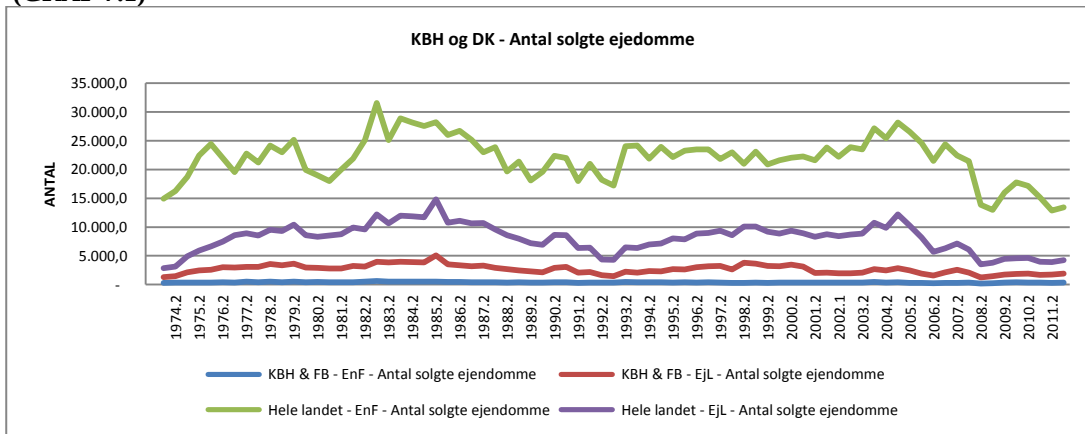
Kilde: SKAT: Statistik for ejendomsvurdering (Ejendomssalg i 1. halvår 1974 - 1. halvår 2012)

(GRAF 7)



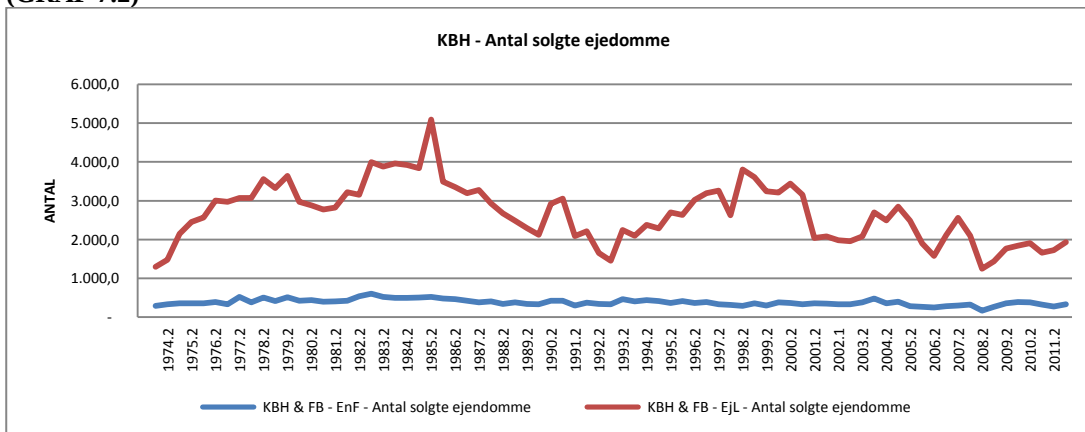
Kilde: SKAT: Statistik for ejendomsvurdering (Ejendomssalg i 1. halvår 1974 - 1. halvår 2012)

(GRAF 7.1)



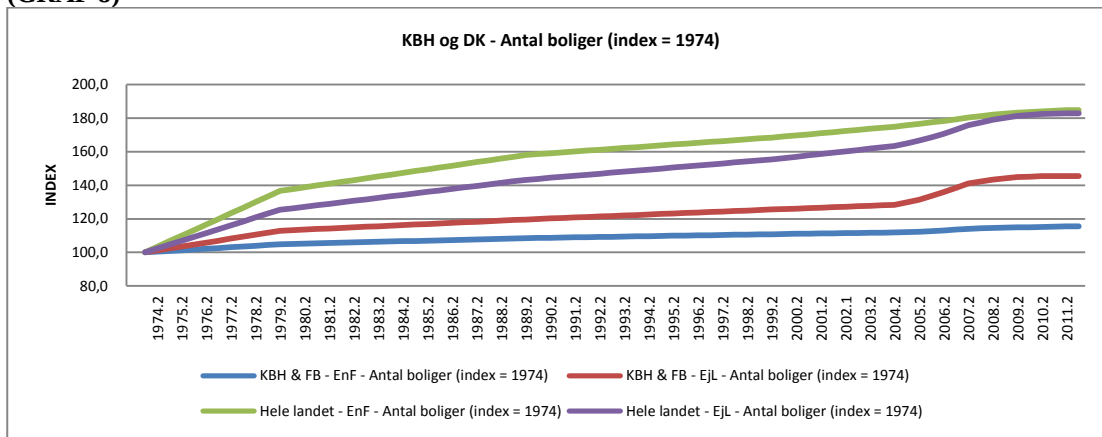
Kilde: SKAT: Statistik for ejendomsvurdering (Ejendomssalg i 1. halvår 1974 - 1. halvår 2012)

(GRAF 7.2)



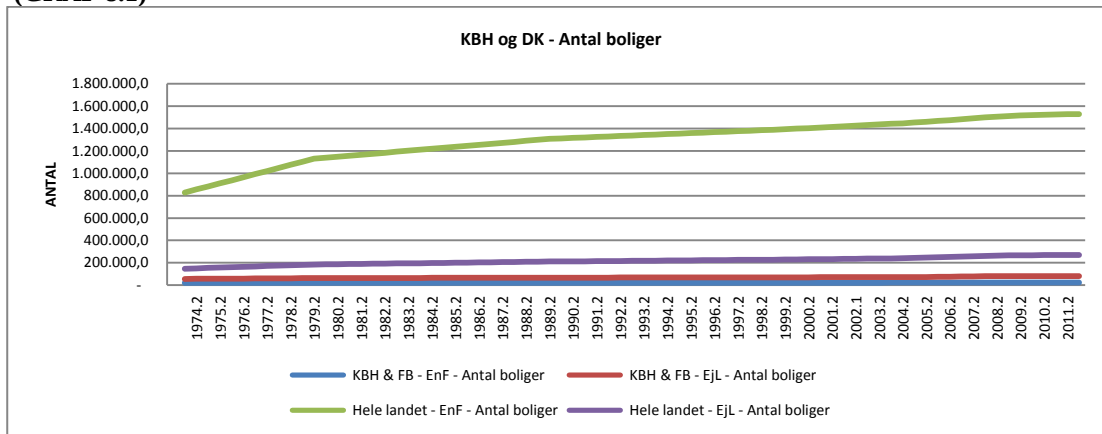
Kilde: SKAT: Statistik for ejendomsvurdering (Ejendomssalg i 1. halvår 1974 - 1. halvår 2012)

(GRAF 8)



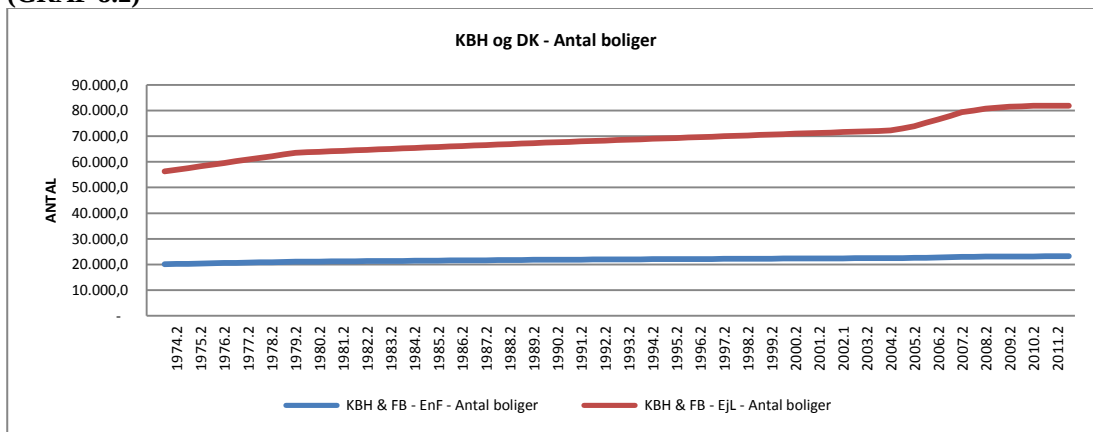
Kilde: SKAT: Statistik for ejendomsvurdering (Ejendomssalg i 1. halvår 1974 - 1. halvår 2012)

(GRAF 8.1)



Kilde: SKAT: Statistik for ejendomsvurdering (Ejendomssalg i 1. halvår 1974 - 1. halvår 2012)

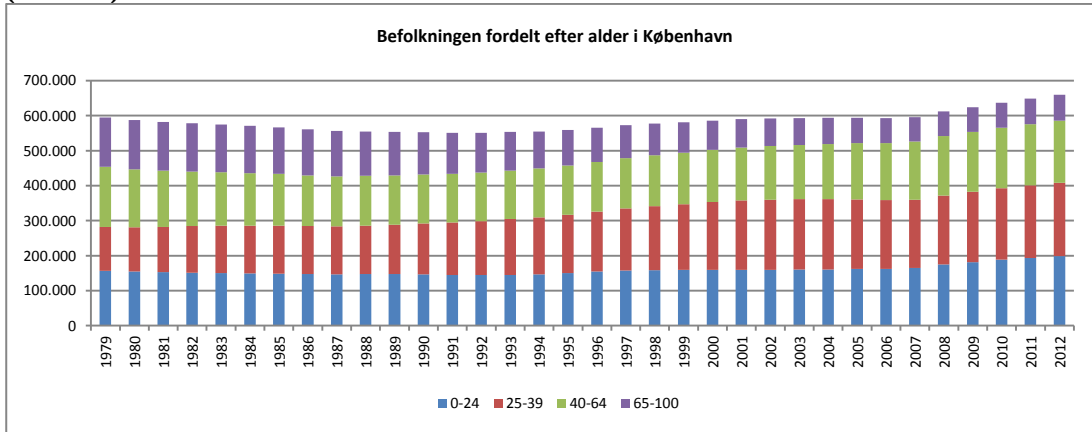
(GRAF 8.2)



Kilde: SKAT: Statistik for ejendomsvurdering (Ejendomssalg i 1. halvår 1974 - 1. halvår 2012)

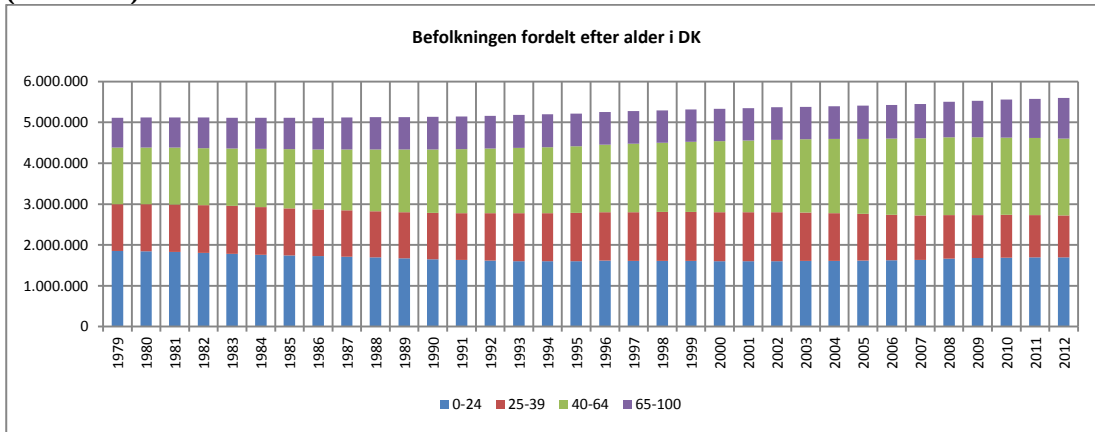
DEMOGRAFI

(GRAF 9)



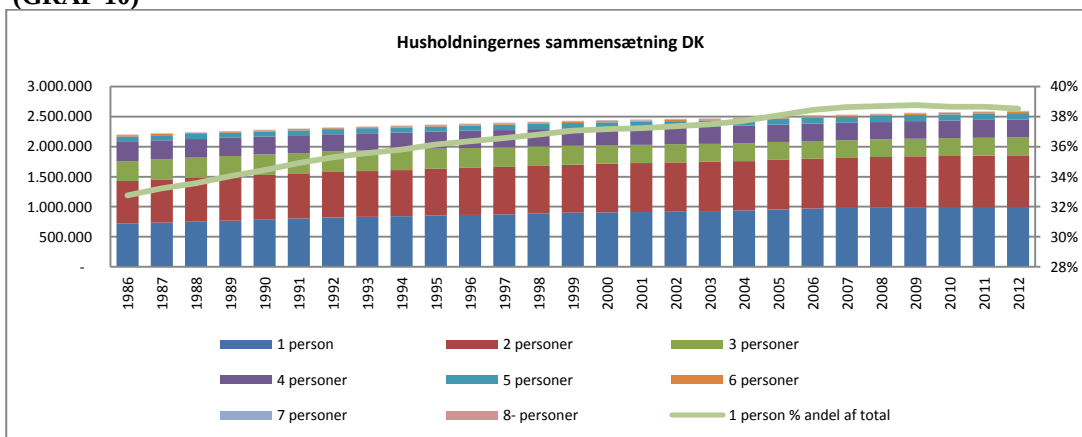
Kilde: Danmarks statistik: Statistikbanken.dk - Tabel BEF1A (1979-2006) & BEF1A07 (2007-2009) & FOLK1 (2010-2012)

(GRAF 9.1)



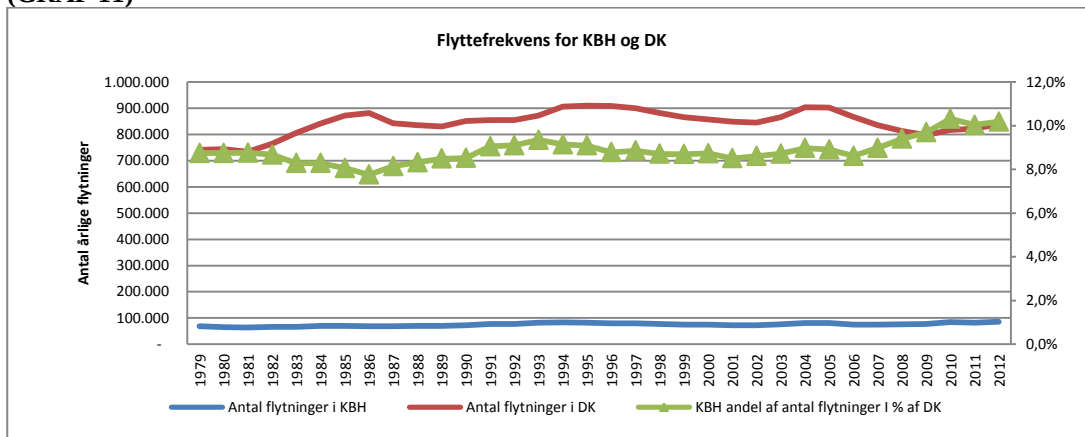
Kilde: Danmarks statistik: Statistikbanken.dk - Tabel BEF1A (1979-2006) & BEF1A07 (2007-2009) & FOLK1 (2010-2012)

(GRAF 10)



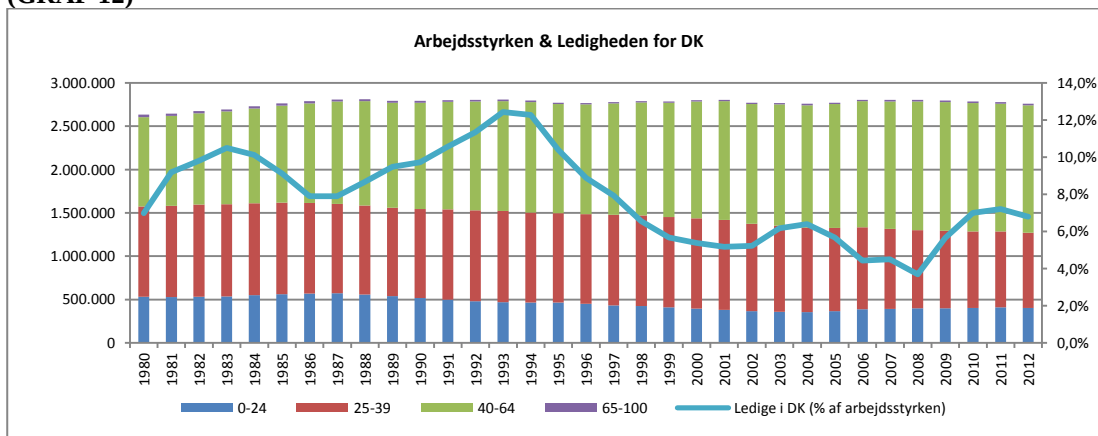
Kilde: Danmarks statistik: Statistikbanken.dk - Tabel FAM55N(1986-2012)

(GRAF 11)



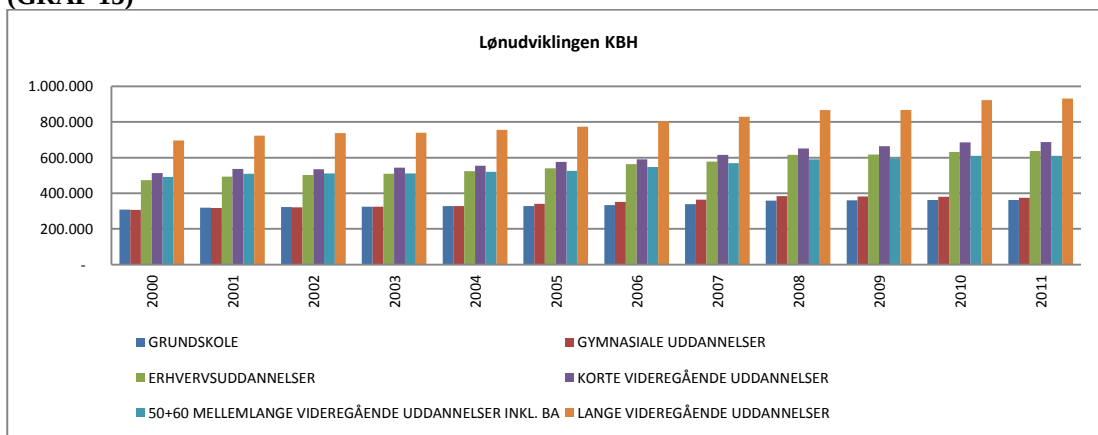
Kilde: Danmarks statistik: Statistikbanken.dk - Tabel FLY5 (1979-2005) og Tabel FLY33 (2006-2012) og DK: Kilde: Danmarks statistik: Statistikbanken.dk - Tabel FLY (1979-2012)

(GRAF 12)



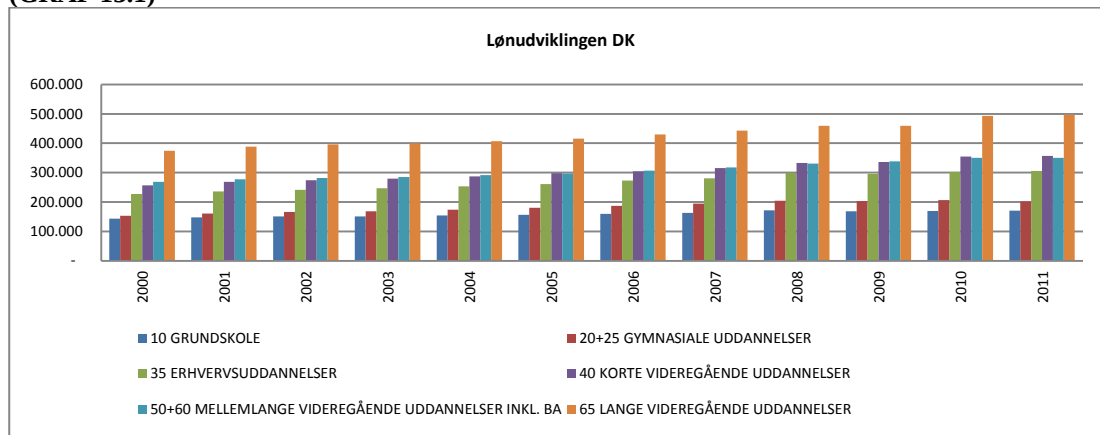
Kilde: Danmarks statistik: Statistikbanken.dk - Tabel RAS33 (1980-2005) & Tabel RA33307 (2006-2012)

(GRAF 13)



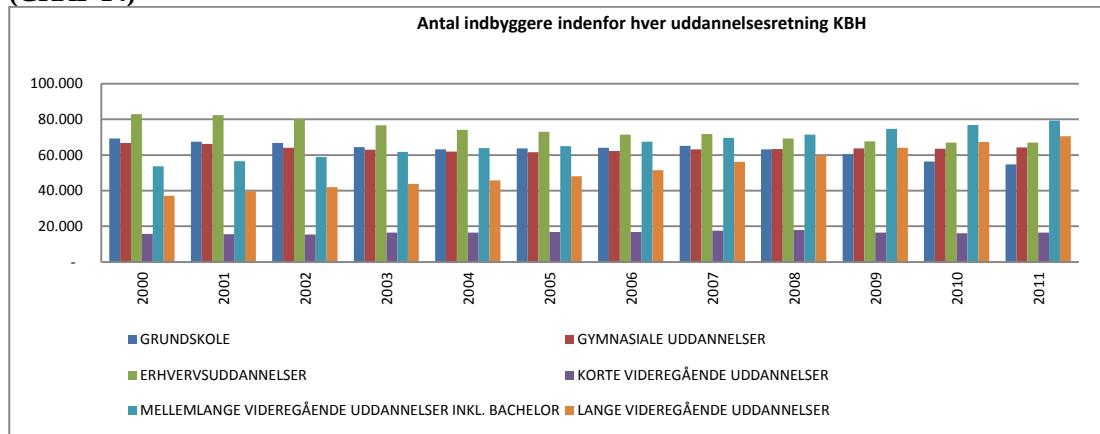
Kilde: Danmarks statistik: Statistikbanken.dk - Tabel INDKPI (2000-2011)

(GRAF 13.1)



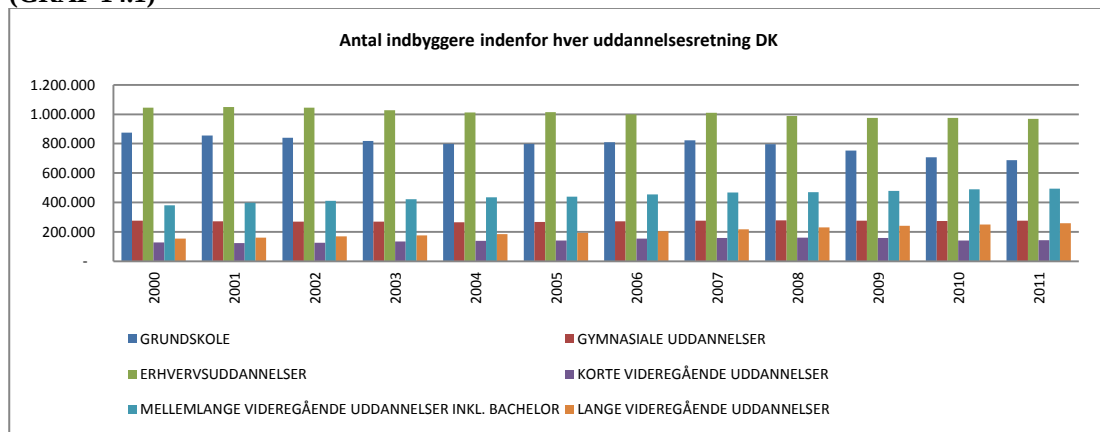
Kilde: Danmarks statistik: Statistikbanken.dk - Tabel INDKPI (2000-2011)

(GRAF 14)



Kilde: Danmarks statistik: Statistikbanken.dk - Tabel INDKPI (2000-2011)

(GRAF 14.1)



Kilde: Danmarks statistik: Statistikbanken.dk - Tabel INDKPI (2000-2011)