



Spørgsmål: I lyset af, at der er behov for at sikre gode, billige boliger til Københavnerne og at indsatser for at opnå dette skal tilpasses årsagerne til de høje boligpriser, ønskes der svar på:

- **Har ØKF i lyset af udviklingen i boligpriserne i KK og det konsistente – og med Ghetto Lovgivningen høj aktuelle - behov for betalelige boliger i KK lavet beregninger af udviklingen i boligpriserne og analyser af årsagerne?**
- **Er der herunder lavet beregninger over sammenhængen mellem boligpriser i KK og befolkningens lønniveau, renteniveau og lånemuligheder?**
- **Hvad er konklusionerne i så fald og kan der ses en sammenhæng mellem boligpriser og lønniveau, renteniveau samt/eller lånemuligheder?**

Boligpriserne på ejerboliger i Københavns Kommune bestemmes ifølge økonomisk teori af 2 elementer:

- Efterspørgslen efter boliger i København
- Udbuddet af boliger i København

Boligefterspørgslen drives af en række komponenter, som urbanisering, indkomst, jobsituation, rente, national demografisk udvikling, indvandring og kreditmuligheder. En højere indkomst og en bedre jobsituation gør, at folk har flere midler til boligforbrug, hvilket øger efterspørgslen og boligpriserne for et givent udbud af boliger. Lavere rente og boligbeskatning mindsker de årlige omkostninger ved at eje en bolig, hvilket ligeledes øger boligpriserne. Endelig kan ændrede lånemuligheder (fx afdragsfrie eller de strammere låneregler for boligejere med høj gæld, der blev indført i 2018), øge eller sænke boligefterspørgslen for boligkøbere.

På det regionale plan har ændringer i demografi og præferencer en stor betydning for boligefterspørgslen. Når flere ønsker at bosætte sig i København, og færre ønsker at fraflytte, giver det et opadgående pres på boligpriserne.

Et lavt udbud af boliger i forhold til efterspørgslen vil ligeledes drive boligpriserne op. Det kan fx resultere i at flere presses ud af byen eller bor på færre kvadratmeter.

Copenhagen Economics har i deres boligmarkedsanalyse for hovedstaden, som de udarbejdede for Transportministeriet, dekomponeret prisstigningen på boliger fra 2013 til 2017 i København og resten af Region Hovedstaden på en række af de ovennævnte faktorer. Analysen bygger på en makroøkonometrisk model, der

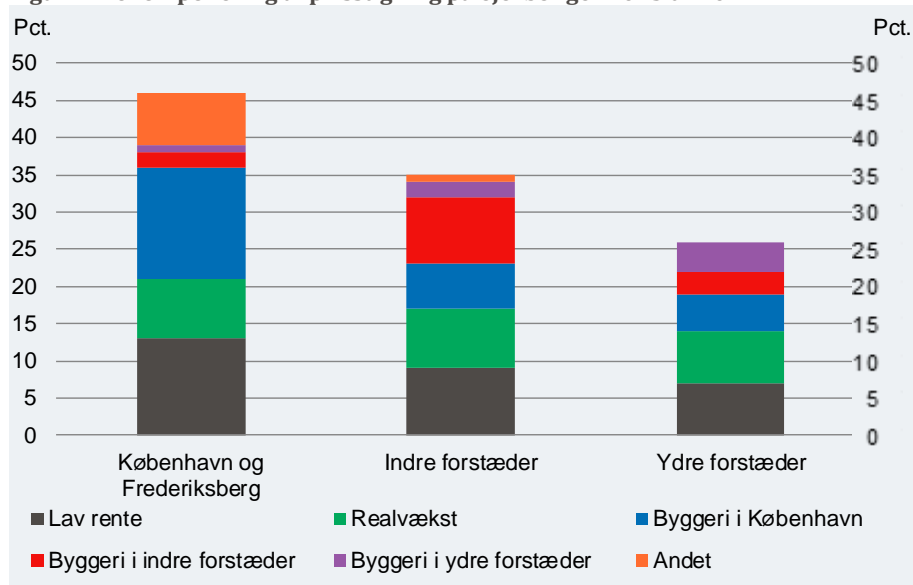
anvender variationer og korrelationer til at bestemme sammenhængene på boligmarkedet.

Copenhagen Economics finder, at hvis boligmassen i København blev øget med ca. 3 pct., vil prisstigningen på boliger i København og Frederiksberg Kommune være ca. 15 pct. point lavere, svarende til ca. 33 pct. , jf. figur 1. Stigningen i boligprisen ville være ca. 13 pct. point, hvis renten i hele perioden havde være 0,5 pct. point højere, mens 0,5 pct. lavere realvækst i disponibel indkomst og 0,5 pct. point højere ledighed ville medføre ca. 8 pct. point lavere vækst i boligpriserne i København og Frederiksberg Kommune.

Der er selvsagt sket mange andre ting over perioden, og scenarierne forklarer derfor ikke hele prisstigningen. Det kan dog formodes, at også ændringer i demografien og præferencerne for at bo i København og Frederiksberg Kommune kan have medført højere boligpriser.

Det ses desuden, at byggeri i København og Frederiksberg Kommune også har afsmittende effekt på boligpriserne i de indre og ydre forstæder, mens byggeri i forstæderne omvendt påvirker boligpriserne meget lidt i København og Frederiksberg Kommune. Derved kan byggeri uden for Københavns Kommune i meget lille omfang anvendes til at dæmpe priserne i Københavns Kommune. Årsagen vurderes bl.a. at skyldes en stigende urbanisering, hvor folk i højere grad efterspørger boliger, der er placeret centralt.

Figur 1. Dekomponering af prisstigning på ejerboliger 2013 til 2017



Anm.: Indre forstæder svarer til Danmarks Statistik definition af Københavns Omegn, og ydre forstæder indeholder resten af Region Hovedstaden ekskl. Bornholm.

I scenariet "lavrente" betragtes en situation, hvor markedsrenterne generelt er 0,5 pct. højere fra 2013 og frem. I scenariet "realvækst" betragtes en situation, hvor realvæksten i disp. indkomst generelt er ca. 0,5 pct. lavere og ledigheden 0,5 pct. højere fra 2013 og frem. I de tre scenarier "byggeri" betragtes situationer, hvor væksten i boligmassen er højere fra 2013 og frem, således at den samlede boligmasse i den givne region er ca. 3 pct. højere i 2017.

Kilde: Copenhagen Economics, boligmarkedsanalyse for Hovedstaden, 2018 og egen fremstilling.

Gennem kommune- og lokalplaner kan Københavns Kommune i nogen grad have indflydelse på boligbyggeriet i Københavns Kommune. Omvendt har Københavns Kommune i meget lidt omfang mulighed for at ændre fx renteniveauet og indkomstniveauet. Hvis Københavns Kommune skal påvirke boligpriserne, vil det derfor være mest effektivt at justere på mulighederne for boligbyggeri.

Fra 1. november 2015 blev der indført nye regler om at boligkøbere selv skal finansiere mindst 5 pct. af købsprisen, når de vil låne penge til boligkøb. Reglen vil potentielt kunne udelukke nogle potentielle købere og derved sænke efterspørgslen og boligprisen. Der er så vidt vides ikke lavet studier af effekterne af regelændringen, og effekten er således heller ikke medtaget i studiet fra Copenhagen Economics. Tilsvarende blev der fra 1/1 2018 indført begrænsning for nogle typer af lån for husstande med høj relativ gældsætning. Denne begrænsning vil ligeledes kunne have en negativ effekt på efterspørgslen og boligpriserne, men der foreligger heller ikke effektstudier af denne regelændring.

I forbindelse med fastlæggelse af boligbehovet frem mod Kommuneplan 2019 har Københavns Kommune fået Copenhagen Economics til at videreudvikle deres model, der analyserer boligmarkedet i Hovedstaden, *jf. vedlagte rapport*. Analysen bl.a. forbedret ift., at Københavns Kommune isoleret fra Frederiksberg Kommune ligesom boligmarkedet er opdelt i store og små boliger samt ejerboliger og øvrige boliger. De overordnede konklusioner fra rapporten følger Copenhagen Economics analyse fra 2018 og en dekomponering af prisstigninger på ejerboliger vil derfor sandsynligt fordele sig på omtrent samme måde.

Der er således en række væsentlige faktorer, der påvirker boligprisernes udvikling herunder bl.a. renten, indkomst, demografi og byggeriet. Det er dog primært fremtidens udbud af boliger som Københavns Kommune har direkte mulighed for at påvirke og derigennem påvirke boligpriserne. Byggeriet er desuden den mest væsentlige faktor, der kan varieres i forhold til det øvrige Danmark, da eksempelvis renteniveauet er ens på tværs af landet.