



FRA KRISER TIL KNAPHED

En hvidbog om prisudvikling og boligbehov
i et voksende København

INDHOLDSFORTEGNELSE

MARTIN VINÆS LARSEN
LEKTOR, INSTITUT FOR STATSKUNDSKAB, AARHUS UNIVERSITET

EN LUKKET BOLIGFEST.....

4

JACOB KJÆR
PARTNER, NORDANÖ

FORSTÆDERNE LØSER IKKE
KØBENHAVNS PROBLEMER.....

9

PETER OLSSON
ADM. DIREKTØR, AP EJENDOMME

MARIUS MØLLER
EJENDOMSDIREKTØR, PENSION DANMARK

EJERBOLIGENS GENKOMST.....

13

LONE BØEGH HENRIKSEN
CEO OG ANSVARLIG INDEHAVER, HOME LBH

EFTERSPØRGSLEN ER ENORM.....

17

BENT MADSEN
ADM. DIREKTØR, BL

INGEN BLANDET BY UDEN
FLERE ALMENE BOLIGER.....

20

HANS-BO HYLDIG
ADM. DIREKTØR, FB GRUPPEN

HVAD BLEV DER AF ANDELSBOLIGEN?.....

24

IBEN MAI WINSLØW
ADVOKAT OG PARTNER, WINSLØW ADVOKATPARTNERSELSKAB

FIRE BOLIGFORMER MED FÆLLES STYRKE.....

28

LOUISE MOGENSEN
DIREKTØR, FINANSTILSYNET

I SKYGGEN AF FINANSKRISEN.....

32

KAMILLA HAMMERICH SKYTTE
ADM. DIREKTØR, REALKREDIT DANMARK

DET STARTER OG SLUTTER MED FINANSIERINGEN....

34

Udgiver: BY&HAVN

Redaktion: Helge Toksvig Bjerre / Layout: Anders Donde / Foto: Peter Sørensen
Udgivelse: Maj 2025

FORORD

By & Havn udvikler Københavns nye bykvarterer i Ørestad og Nordhavn inden for rammerne af statens og Københavns Kommunes politiske beslutninger. Vi ønsker hele tiden at blive klogere på boligmarkedets udvikling. Ved at forstå boligmarkedets dynamikker og få faglig indsigt i diskussionerne om boligbehov, byudvikling og prisudvikling, kan vi blive endnu bedre til at udvikle gode bykvarterer i tråd med tidens behov, hvor der er plads til alle.

Det københavnske boligmarked er buldret afsted siden finans-krisen, og på trods af coronakrise, inflationskrise og nye beskatningsmodeller er prisen på ejerlejligheder kun gået én vej. Op.

Men hvad skyldes denne udvikling?

Er det simpelthen et spørgsmål om, at efterspørgslen på boliger i København har været højere end udbuddet? Har fordelingen af boligtyperne været forkert sammensat? Hvorfor er der bygget flere lejeboliger end ejerboliger? Og hvilke mekanismer har egentlig defineret prisudviklingen på det københavnske boligmarked siden finanskrisen?

I By & Havn ønsker vi at bidrage til en saglig og oplyst diskussion om de mange faktorer og dynamikker, der spiller ind i forhold til boligbehov og prisudviklingen på det københavnske boligmarked, og derfor har vi igangsat arbejdet med nærværende hvidbog.

Hvidbogen består af ti interviews med en række af de sektoreksperter, investorer, boligselskaber, jurister, rådgivere og forskere, som til dagligt beskæftiger sig med boligdagsordenen.

I de kommende år skal By & Havn i gang med at udvikle de næste etaper af Nordhavn, og i fremtiden begynder byudviklingen ved Lynetteholm.

Vi ved, at mange gerne vil bo i byen, nær ved vandet og med nem adgang til offentlig transport, så de hurtigt kan komme til centrum og rundt i byen. Det skaber stor efterspørgsel på de boligbyggeretter, By & Havn har til salg nu og i fremtiden.

Forudsætningen for, at vi kan tilrettelægge byudviklingen og de salgsprocesser, som By & Havn har, er, at vi forstår markedet. Og vi er altid optaget af at blive klogere, for vi vil gerne varetage vores opgaver på professionel vis.

Derfor har vi igangsat denne samtale, og vi vil gerne takke alle de medvirkende for at have deltaget med interessante og relevante vinkler på boligmarkedet i København.

Vi håber, at I vil finde hvidbogen lige så interessant, som vi selv har gjort.

God læselyst



Pia Gjellerup / Formand / By & Havn
Lars Barfoed / Næstformand / By & Havn



MARTIN VINÆS LARSEN
LEKTOR, INSTITUT FOR STATSKUNDSKAB, AARHUS UNIVERSITET

EN LUKKET BOLIGFEST

Vi kender alle historien fra boligprogrammer på TV eller anekdoter fra middagsselskabet: En ung børnefamilie med gode jobs, høje lønninger og en lille opsparing er klar til at sige farvel til den lidt for trange lejelejlighed i brokvarteret og købe deres egen bolig.

Drømmen er at blive boende i centrum af byen – tæt på vennerne, i gåafstand til yndlingscafeen og med farmor lige rundt om hjørnet, når der er brug for en hjælpende hånd i hverdagen. Der må også gerne være enten altan eller adgang til en have. Og plads nok til at familien kan få barn nummer to eller tre.

Men efterhånden som virkeligheden på det københavnske boligmarked melder sin ankomst, må parret gå på kompromis med drømmen om at blive boligejere. På ti år er prisen på ejerlejligheder i hovedstaden fordoblet, og det bliver sværere og sværere for førstegangskøbere at få foden indenfor. Også selvom man har sparet op i flere år.



Familien står derfor over for valget om at blive i lejeboligen, søge ud i forstæderne – eller tage springet til provinsen og opgive storbylivet.

Men hvorfor er det overhovedet blevet så dyrt at bo i København? Især når politikerne igen og igen understreger, at hovedstaden skal være for alle – både bankdirektøren og sygeplejersken.

Da København blev ramt af efterspørgsels-chok

Ifølge Martin Vinæs, der forsker i boligpolitik og byudvikling på Aarhus Universitet, skal svaret findes i en ubalance mellem udbud og efterspørgsel:

”Flere mennesker vil gerne bo i København, men der er ikke blevet bygget nok boliger til dem. Det gør, at prisen på en bolig er steget. Og det er klart den vigtigste forklaring. Der er simpelthen en grundlæggende skævhed mellem udbud og efterspørgsel.”

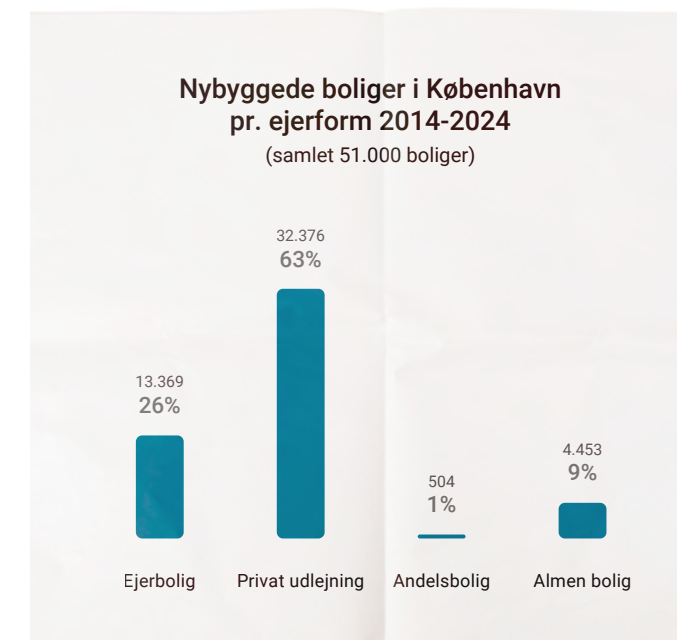
Det handler om, at København har ændret karakter. Hvor hovedstaden tidligere var en fraflytningsby, er den i dag blevet attraktiv for både unge, internationale, børnefamilier og seniorer. Den udvikling har ifølge Martin Vinæs skabt et “efterspørgsels-chok”:

”For 40 år siden, var der ikke mange, der gad bo i København, men nu vil alle gerne bo der. Og det er hovedårsagen til, at prisen på boliger er steget.”

Hvad løsningerne på Københavns boligkvaler kan være, vender vi tilbage til. Inden da får Martin Vinæs lov til at uddybe de dynamikker og tendenser, som har drevet udviklingen.

Det handler blandt andet om, at borgernes behov har ændret sig, hvilket også slår igennem i efterspørgslen på boliger.

”Vi er fundamentalt set blevet meget mere mobile. Flere flytter midlertidig til København for at få et job, og for dem giver det ingen mening at købe en bolig. Der er også kommet flere singler og folk, der bor alene. Der er også flere, som bliver skilt. Eller også er det en familie, som bor til leje i en periode for at spare op, inden de kan købe en ejerbolig i en forstad til København.”



Kilder: KKBOL1 / Københavns Kommunes beregninger på baggrund af udtræk fra BBR

Bygger vi de rigtige boliger?

De seneste ti år er der kommet 23.000 flere private lejeboliger i København. I dag udgør private lejeboliger knap 30 procent af det samlede marked og er den mest udbredte boligform foran ejerboliger, andelsboliger og almene boliger.

Udviklingen har fået kritik fra mange, da lejeboligerne ofte opføres og drives af store – og i nogle tilfælde udenlandske - virksomheder, som ifølge kritikerne ofte kun er interesseret i at tjene penge og derfor også har en interesse i at bygge meget dyre lejligheder.

Men ifølge Martin Vinæs er der blevet bygget private lejeboliger, fordi markedet har efterspurgt lige præcis dén boligform.

I den forbindelse peger han på en overset konsekvens af finanskrisen i slutningen af 00'erne, hvor politikerne strammede kravene til, hvor meget man kunne låne til en bolig i sin bank. Særligt i København havde mange boligejere brændt fingrene, fordi værdien af deres bolig pludselig faldt kombineret med, at de havde en meget høj belåning i forhold til deres indkomst.

Men folk vil stadigvæk gerne bo i København, forklarer Vinæs, og når ikke de kan låne bliver løsningen for mange at leje en bolig i stedet. Og det har skubbet på efterspørgslen efter private lejeboliger.

”Lad os sige, at du tjener 40.000 om måneden, og du får 25.000 udbetalt. Så vil du aldrig nogensinde få lov til at købe en bolig, der koster fire millioner kroner, af din bank. Men du kan godt få lov til at leje den samme bolig på markedsvilkår til 14.000 kroner om måneden. Hvis nu den bolig falder i værdi, så er det bare en eller anden udlejer, der har problemet. Det betragter man nemlig ikke som lige så risikofyldt for samfundet eller for dig som person. Så vi har som samfund truffet nogle valg i forhold til finansiering, som gør, at lejeboliger er blevet mere populære.”

Derfor advarer han også imod, at man fra politisk hold stiller krav om, at ejerboliger skal udgøre en vis procentdel af et boligområde, ligesom man kender det fra de almene boliger. Simpelthen fordi man risikerer at symptombehandle et problem, som har sin rod et helt andet sted og på den måde skaber ubalancer på markedet.

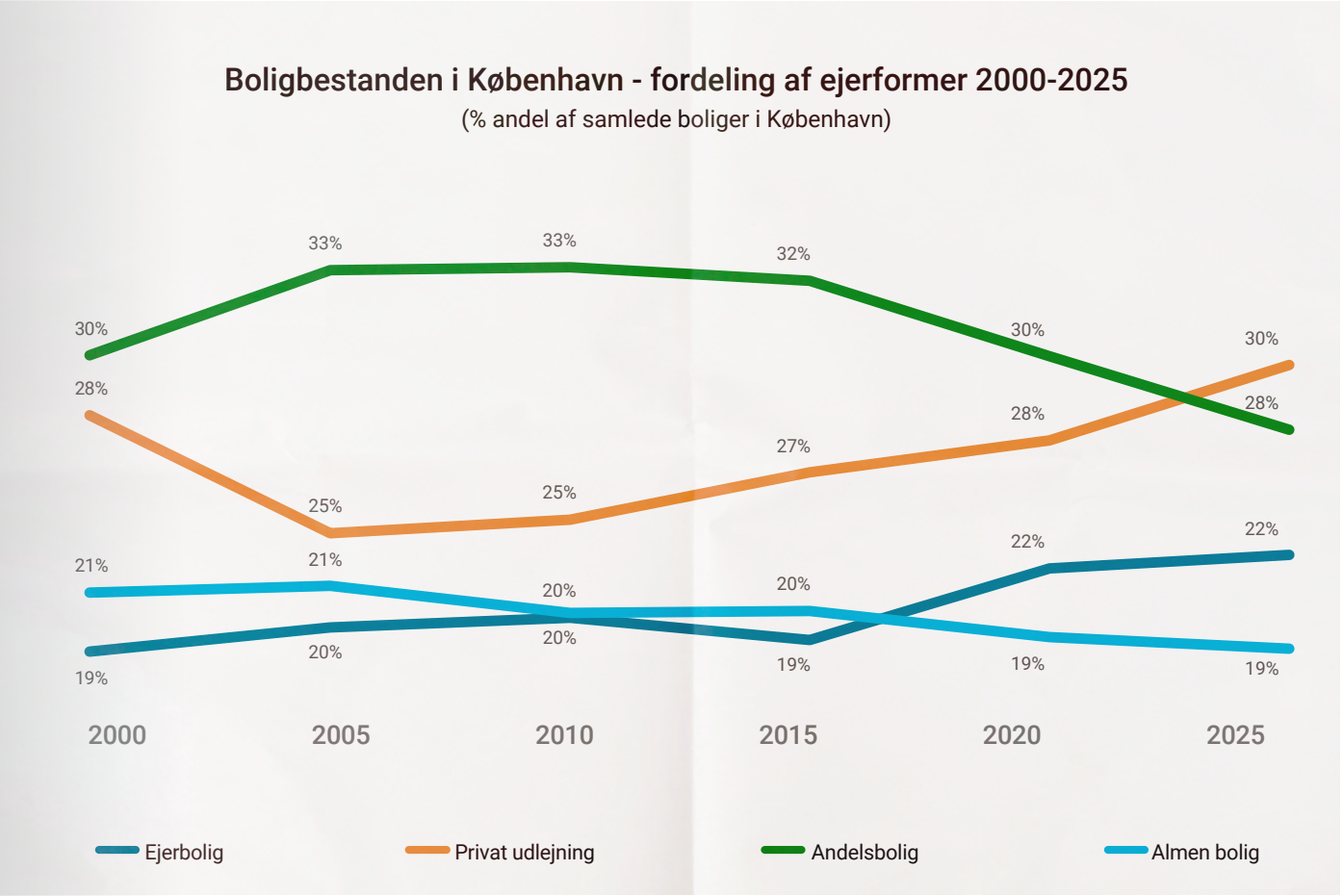
Generelt mener Martin Vinæs, at historierne om at København er domineret af spekulationsbyggeri er en smule overdrevet. Både fordi der stort set ikke findes tomgang i København i disse år, men også fordi det ifølge ham er en myte, at boligerne bliver ekstra dyre, hvis de bliver opført af kapitalfonde eller pensionskasser.

”Jeg er ikke bekendt med analyser i Danmark, som viser, at den her type udlejere sætter priserne højere end små private udlejere. Vi har omfattende data fra Tyskland og USA, og der er der intet tegn på, at huslejen er højere, når det er ejt af en kapitalfond, end når det er ejt af små udlejere.”

Desuden påpeger han, at det fra et skattemæssigt perspektiv slet ikke er så tosset med privat udlejning, da fællesskabet får andel i boligernes værdistigning via beskatning i modsætning til værdistigninger i ejerboliger, som er fritaget fra skat.

Dyre og billige boliger hænger sammen

Et andet overset aspekt af boligmarkedet i København er, at det ikke er ét marked, men fire adskilte markeder: Ejer, andel, leje og alment. Det kaldes for adskilte eller segmenterede boligmarkeder, fordi en andelsbolig på Østerbro eller almen bolig på Islands Brygge ikke kan indgå i en handel med en murermestervilla i Brønshøj. Alligevel påvirker de fire boligmarkeder hinanden og er tæt forbundet. Og det kan faktisk være en fordel, at der også bliver bygget meget dyre lejligheder, forklarer Martin Vinæs, fordi de frigør boliger og på den måde sikrer en vis dynamik på tværs af boligmarkedet. Det som også kaldes flyttekæder.



Kilder: KKBOL1 / Københavns Kommunes beregninger på baggrund af udtræk fra BBR

Et eksempel på en flyttekæde kunne være et par – en læge og en ingeniør – der flytter fra en lidt for lille andelslejlighed på Nørrebro til en stor nybygget lejlighed i Nordhavn. Deres gamle andelsbolig bliver derefter overtaget af et andet par, for eksempel en skolelærer og en sygeplejerske. Det betyder, at sygeplejersken nu kan flytte ud af sin tidligere almene bolig ved Blågård Plads. Dermed bliver der en almen bolig ledig, som måske kan gå til nogle unge studerende fra ventelisten.

Induceret efterspørgsel

At de mange private udlejningsboliger er med til at skrue prisen på boliger i København op, er også en kritik, som Martin Vinæs mener er overdrevet. Kritikken tager sit udgangspunkt i, at opførelsen af mange nye boliger utilsigtet er med til at skabe den store efterspørgsel efter at bo i København, som opførelsen af selvsamme boliger skulle løse.

Eller sagt på en anden måde, så giver flere boliger flere mennesker mulighed for at bo i København. Flere mennesker i byen resulterer i endnu flere cafeer og liv i byen - og flere at møde på datingapps som Tinder.

I forskningen kaldes effekten ”induceret efterspørgsel”, som man også kender fra andre områder: Der er trængsel på en motorvej, så man bygger et ekstra spor. Men pludselig er det også blevet nemmere at køre på motorvejen, som skaber mere trafik, og trængslen er endt med at blive endnu værre.

Men fordi boligmarkedet netop er drevet af nogle grundlæggende demografiske tendenser, kan det alligevel ikke helt sammenlignes ifølge Martin Vinæs:

”Vi kan se fra empiriske studier fra Helsinki, London og San Francisco, at boligpriserne i gennemsnit falder, efter der er blevet bygget flere boliger. Der kan dog være nogle meget særlig lokale effekter. Hvis du for eksempler bygger flere boliger i Nordhavn, så kan det få priserne på Østerbro til at stige lidt, fordi der for eksempel kommer flere nye cafeer eller kulturelle tilbud tæt på. Samlet set ville priserne have været højere i dag i København, hvis vi ikke havde bygget boliger i de sidste 10 år. Og det kan måske virke helt absurd, at priserne kan være endnu højere. Men sammenligner vi med andre skandinaviske hovedstæder som Stockholm eller

Oslo er det tydeligt, at det sagtens kan blive dyrere at bo i København.”

Har København et velfungerende boligmarked?

For Martin Vinæs er det en helt afgørende pointe, at vi skal acceptere, at vi ikke kan gøre så meget ved efterspørgslen efter at bo i København. Derfor må vi også acceptere, at den efterspørgsel kræver mange flere – og i nogle tilfælde – dyre boliger.

”Jeg tror, man må sige, at københavnernes med meget høje indkomster er kommet for at blive, i hvert fald på mellemlang sigt. De har mange ressourcer, og hvis de ikke får den ejerlejlighed, de gerne vil have, så kender de måske nogen i en andelsforening, de kan komme ind i. For de vil bo i København. Den efterspørgsel kan du ikke slukke for. Derfor handler det om at sige: lad os få dem kanaliseret ind i nogle af de nye boliger. Hvis vi ikke gør plads til dem i byen ved at bygge mere, så ender det med at blive dem med lave indkomster, som ofte også har få ressourcer, der ryger ud.”

Men har vi så egentlig et velfungerende boligmarked i København i lyset af den voldsomme efterspørgsel efter boliger og mange nye købestærke københavnere?

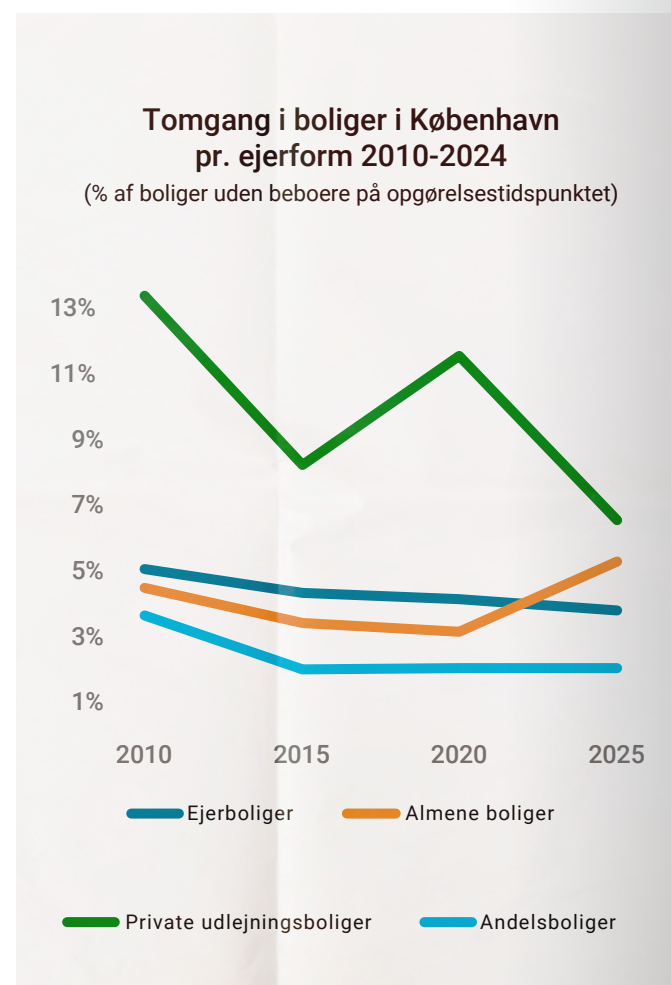
”Nej”, lyder svaret prompte fra Vinæs, inden han uddyber:

”Alt er jo relativt, og København har et boligmarked, der er relativt mere velfungerende end i andre storbyer. Men grundlæggende set er det jo ikke et frit marked. Og fordi vi ikke har bygget mere, så har rigtig meget af den øgede efterspørgsel sat sig i store, fuldfede boligformurer, som folk i og omkring København har fået. Det har været dejligt for dem, men resten af Danmark er et eller andet sted blevet tørret og har svært ved at komme ind til Københavwn, fordi der ikke er nok boliger.”

Dermed ender vi, hvor vi startede: Hvis prisudviklingen på boliger i København skal dæmpes, skal vi bygge mange flere boliger og ikke være så bekymret for, at der også er nogle meget dyre boliger imellem.

”Jeg tror, det kan se ud som om problemet ligger i de her nye og meget dyre boliger. Fordi det er her, at problemet er tydeligt og de nye, rige københavnere bor. Men problemet stikker dybere end det,” siger Martin Vinæs og tilføjer:

”Problemet i København er grundlæggende ikke, at vi ikke har en god nok blanding af de mennesker, der bor her. Hvis man ser på gennemsnitsindkomsten i København, så er den cirka det samme som i resten af landet. Problemet er, at København er blevet utilgængelig for dem, der ikke allerede bor der.”



Kilder: BOL101 / Danmarks Statistik



FORSTÆDERNE LØSER IKKE KØBENHAVNS PROBLEMER

For nogle år siden fortalte en veninde, at hun og hendes mand endelig havde fået fingrene i en villa i Vanløse. Egentlig ville familien gerne bo endnu tættere på København, men Vanløse var så tæt på Københavns centrum, som økonomien rakte til. Det pudsige i den forbindelse var, fortalte veninden, at hendes bedstemor også havde boet i Vanløse for mange år siden. Men for bedstemoderen handlede det ikke om at komme tættere på Københavns centrum. Tværtimod var Vanløse så langt væk fra København, som familiens økonomi dengang rakte til.

Det københavnske boligmarked er vendt på hovedet på ganske få årtier. Men Københavns forstæder og ydre bydele spiller stadig en væsentlig rolle, når vi taler om boligpriser, og hvilke boliger der er behov for.

Jacob Kjær, partner i virksomheden Nordanö, som hjælper investorer og virksomheder med at købe, sælge og finansiere ejendomme i Norden, tager imod på sit kontor ved Nørreport Station. Fra kontoret øverst i bygningen kan man både se de eftertragtede brokvarterer på Nørrebro, Lynetteholm ved Nordhavn og akkurat fornemme forstæderne nord for København.

Det er netop samspillet mellem København og forstæderne rundt om hovedstaden, Jacob Kjær er ekspert i. Når nu der er så stor mangel på billige boliger i København, kan vi så ikke bare bygge dem i forstæderne og på den måde tage toppen af priserne i hovedstaden?

”Nej, det kan man ikke”, lyder det lidt nedslående svar fra ham.

”Du kan løse urbaniseringen mod København ved at bygge i forstæderne. Men du kan ikke løse Københavns boligpriser ved det. Det vil faktisk kun accelerere boligpriserne i København voldsomt.”

Hvorfor, vender vi tilbage til senere. Først skal Jacob Kjær have lov til at forklare de grundlæggende dynamikker og forskelle på København og forstæderne.

København er motoren

Jacob begynder med at pege på to grundlæggende forklaringer, som ofte er misforstået i debatten om boligmarkedet i København.

For det første, at prisen på en bolig grundlæggende er et resultatet af udbud og efterspørgsel. Så længe vi ikke bygger flere ejerboliger, som er det, folk efterspørger, vil prisen blive ved med at stige. Faktisk er reglen om, at almene boliger skal udgøre minimum 25 procent af alle nybyggede boligområder, et problem, hvis det handler om at dæmpe eller sænke priserne.

”Siden man stillede kravet om 25 procent alment i 2014, så er lejepriserne steget med 50 procent og ejerboliger steget med 100 procent. Ud fra en udbuds- og efterspørgselslogik får det kun ejerboligpriserne til at gå op. Så i virkeligheden skulle der blive bygget mere af det, som folk efterspørger, nemlig ejerboliger.”

Ejerboliger, marts 2014 - marts 2025				
Ejerboliger, DKK/m²		2014	2025	Stigning
Byen København	Lejlighed	27,873	59,298	112.7%
Københavns omegn	Lejlighed	19,838	37,826	90.7%
Byen København	Villa/rækkehus	25,355	50,959	101.0%
Københavns omegn	Villa/rækkehus	21,838	39,785	82.2%

For det andet er stigningen i boligpriser drevet af en grundlæggende urbanisering – altså det, at mange ønsker at bo i København – og ikke af grådige spekulanter, der bygger dyrt for at tjene mest muligt.

”I teorien ville vi kunne tiltrække en halv million flere mennesker til København, hvis infrastrukturen, udbuddet af boliger og prispunktet kunne følge med.”

Jacob Kjær peger samtidig på, at priserne i København sandsynligvis ikke har toppet endnu. Sammenlignet med andre storbyer, er det stadig relativt billigt at finde en bolig i København. Forklaringen skal findes i efterslæbet fra finanskrisen, hvor dansk økonomi blev hårdt ramt, men hvor boligpriserne blev endnu hårdere ramt og derfor også faldt mere end BNP. Det har resulteret i et efterslæb, hvor boligpriserne er blevet trukket tilsvarende op igen, efter mange år med vækst og stærk økonomi i Danmark.

Derfor tror Jacob Kjær heller ikke på, at det er realistisk at bygge billige private boliger i København, så længe det går så godt for dansk økonomi.

Kilder: Nordanö analyse, periode marts 2014 - marts 2025

Lejeboliger, 2014 Q1 - 2025 Q1				
Ejerboliger, DKK/m²		2014	2025	Stigning
Byen København	Bolig	1,650	2,500	51,5%
Forstæder nord for København	Bolig	1,400	2,200	57,1%
Forstæder syd for København	Bolig	1,200	1,900	58,3%

Kilder: Nordanö analyse, 2014 Q1 - 2025 Q1

“Der er ikke noget, der driver boligmarkedet lige så meget som den underliggende vækst i økonomien. Når vi har en super robust økonomi, så har vi også høje boligpriser. Og over tid kan vi ikke både have en bomstærk økonomi og billige boliger. Vi kan reservere en del af boligmassen, som ikke er styret af det private marked – eksempelvis omkostningsbestemt leje, almene boliger osv. – men resten vil jo blive sat til salg og prissat efter, hvad folk er villige til at betale, uanset om vi kan lide det eller ej. Valget er så, hvor stor en del af boligmarkedet vi ønsker, der skal fungere på den måde.”

Albertslund kan ikke redde Østerbro

Hvert år laver Nordanö en analyse af tendenserne på boligmarkedet i hele hovedstadsregionen. Ifølge Jacob Kjær er det centralt at forstå, at boligmarkedet i hele regionen hænger sammen, selvom der er forskelle i de enkelte omegnskommuner.

I kommunerne nord for København er der hverken appetit på at bygge mere eller tiltrække flere børnefamilier, ifølge Jacob Kjær. Til gengæld er der stor lyst og vilje til at bygge nyt i kommuner som Albertslund, Ishøj og Høje Taastrup.

Her er kommunerne kendetegnet ved, at de har en større andel af almene boliger end København. Derfor er det både attraktivt for kommunen at få bygget flere private boliger - og dermed få en mere blandet boligmasse - og attraktivt for udviklerne, fordi de ikke skal tage højde for kravet om 25 procent almene boliger som i København.

Forstæderne nyder på den måde en stor fordel ved, at det er blevet så populært at bo i København, fordi det skubber børnefamilier ud i forstæderne. Og netop børnefamilierne har forstæderne en stor interesse i at kunne tiltrække.

”Når du er young professional, kan du leve dit liv i København. Når du så får børn, kan vi se på

flyttemønstrene, at man søger ud i forstæderne, hvor der er mulighed for at få et fint rækkehus, og hvor man kan køre bilen helt ind i soveværelset i stedet for at gå rundt med skrigende unger i et parkeringshus. På den måde sejrer forstæderne og København egentlig sammen.”

Ifølge Jacob Kjær er forstæderne meget attraktive for børnefamilier, og analyser af flyttemønstrene viser, at mange gerne vil flytte ud af København. Både på grund af pris, men særligt på grund af adgangen til natur uden at være for langt væk fra byen.

”København bidrager rent demografisk med mange til omegnskommunerne, fordi byen både har et fødselsoverskud og tiltrækker unge og expats. Det betyder, at mange børnefamilier vælger at flytte ud for at få mere plads. Det er netop grunden til, at det er vigtigt, at boligpriserne i omegnskommunerne ikke løber løbsk, så folk har mulighed for at finde en bolig der passer til de forskellige livsfaser.”

København og forstæderne vinder sammen

København skal derfor i højere grad ses som en slags indgang ind i det samlede boligmarked i hovedstadsregionen fremfor endestationen, ifølge Jacob Kjær.

”København er den magnet, den nu engang er, og det er i virkeligheden det, der gør, at omegnskommunerne kan vækste. Så på den måde vinder man jo sammen.”

Men betyder det så, at fortællingen om at København suger alt og alle til sig på bekostning af andre områder, slet ikke er rigtigt?

”Ja, den fortælling er ikke rigtig. Og jeg tror næsten også, at der er en fortælling i Københavns Kommune om, at man stjæler fra omegnskommunerne. Men de kommuner skal nok klare sig, og de skal også nok lykkes med at få

omdannet Albertslund og få udvandet det almene. De skal leve af den udflytning, der i virkeligheden sker fra København, som stadig er der. Og København vokser jo både på grund af fødselsoverskud og tilflyttere udefra. Så på den måde er der ikke rigtig noget konflikt i det.”

En anden misforstået fortælling om sammenhængende mellem København og forstæderne er ifølge Jacob Kjær, hvor der egentlig bliver bygget mest. De fleste vil nok blive overrasket over, at der faktisk bliver bygget mere i omegnskommunerne end i København.

Det er særligt i den del, som går ud mod Høje Taastrup og Roskilde og så ned til Køge, at der er en større pipeline – altså hvad der er planlagt af boliger – end i København. Men det giver god mening, ifølge Jacob Kjær.

”De kommuner står simpelthen bare og tager imod nye boliger med kyshånd. Det er jo muligheden for dem for at fikse en forkert byudvikling, der er blevet lavet i 60’erne, med en forkert boligsammensætning og få lavet de her blandede byer.”

Forstæder, fortætning og fælles ansvar

Valget står altså ikke mellem at bygge i København eller i forstæderne. Der skal bygges flere boliger begge steder, hvis vi både vil dæmpe prisudviklingen og sikre, at København ikke bliver så dyr en by, at vi både skubber folk ud af København og forstæderne.

Så hvad ville være den optimale vej, hvis vi skal lykkes med det? Er der brug for mere regulering, eller bør vi sætte markedet mere frit?

”Jeg tror sagtens, at man kan sætte markedet mere frit. Men vi kan ikke udvikle nogen af de store områder, der kan give en dæmpende effekt på væksten i priserne, uden at vi også investerer i infrastruktur. Her tænker jeg først og fremmest på metroen. Så derfor kan man ikke bare sætte det helt frit.”

Frem mod 2050 stiger antallet af københavnere til mere end 750.000, og ifølge den seneste kommuneplan fra 2024 skal der bygges 40.000 nye boliger inden 2036 - heraf 10.000 nye almene boliger og 6.000 ungdomsboliger. Samtidig skal der skabes grønnere infrastruktur, plads til kultur og fællesskaber.

Ifølge Jacob Kjær er det et udtryk for, at man ikke længere kan kannibalisere på den eksisterende infrastruktur. De nye byudviklingsområder skal også rumme svømmehaller, fodboldbaner og plads til kravene fra fremtidens beboere.

”Vi kan ikke bare blive ved med at sige, at nu bygger vi en masse boliger, og så må ungerne i øvrigt gå til fodbold i Skjold. Så på den måde har man virkelig behov for en version 2.0 af byudviklingen i København, hvor man skal turde planlægge de store områder - og hvad de skal kunne.”

I den forbindelse peger Jacob Kjær på en anden misforståelse i boligdebatten, han gerne vil nå at pointere. Nemlig myten om, at boligpriserne er blevet så høje, fordi byggegrundene i København bliver solgt for dyrt. Modellen kaldes populært for ’By & Havn-modellen’, hvor By & Havn står for at modne og drive byudviklingen. Gevinsten fra salget af byggegrundene investerer man så i den fælles infrastruktur.

Men hvorfor ikke sælge grundene billigere for at dæmpe prisudviklingen?

”Der er kun én ting at sige til det fra et analytisk synspunkt og et markedsmæssigt synspunkt. Hvis man sælger de byggegrunde billigere, så bliver udviklerens gevinst bare tilsvarende større, fordi de sælger dem bare til markedspris. Og hvis du sælger boligerne billigere, så sælger køberne jo bare videre med det samme.”

Så i løbet af to-tre handler vil prisen være på niveau med markedsprisen igen?

”Ja, og den gevinst ender så bare hos en private developer, som ikke bruger det på at udvikle infrastruktur. Og selvom man ikke får investeret i metro og havnebade og alt det andet lækre, så vil urbaniseringen i København være så kraftig, at priserne stadig vil blive presset op.”



EJERBOLIGENS GENKOMST

Siden årtusindskiftet er store bykvarterer og boligområder skudt op i og omkring København: Ørestaden, Islands Brygge, Nordhavn og Sydhavnen blot for at nævne nogle stykker. Selvom de både er forskellige i arkitektur, infrastruktur og beboersammensætning, er de også ens på ét punkt: Det meste er finansieret og opført for dine og mine pensionsmidler.

Pensionskasserne fylder i dag meget mere på det københavnske boligmarked end tidligere. Blandt nogle af de største og mest markante i København er PensionDanmark og AP Ejendomme, som hører under AP Pension.

Men hvad bestemmer egentligt, hvad pensionskasserne bygger og investerer i? Og hvordan ser de deres egen rolle på det københavnske boligmarked?



Marius Møller, ejendomsdirektør i PensionDanmark, og Peter Olsson, administrerende direktør i AP Ejendomme, fortæller her, hvordan de hver især har oplevet udviklingen siden finanskrisen. Kravene til afkast overfor bæredygtighed og sociale hensyn. Og ikke mindst hvilken rolle, de mener, pensionskasserne spiller på boligmarkedet.

Krise, corona og krig

De seneste års turbulens i verden har gjort en markant forskel for pensionskasserne. Særligt corona står som en markør i den forbindelse, forklarer Marius Møller fra PensionDanmark:

“Efter finanskrisen og frem havde vi en meget lang periode med rentefald. Det betød, at vores afkastkrav som pensionskasse også faldt. Så steg renterne pludselig på grund af corona og krigen i Ukraine. Og det betød jo også, at vores afkastkrav steg tilsvarende.”

I samme periode mistede mange interessen for at investere i boliger og ejendomme. Det samme gjaldt for de private

developere, der stoppede deres projekter. I modsætning til det har PensionDanmark valgt en anden vej, forklarer Marius Møller.

“Vi har haft som målsætning at kunne håndtere udsving og påvirkninger udefra og stadig køre videre med vores projekter. Det har vi gjort ved at opbygge en stor pipeline og være med i nogle meget store projekter, som vi gradvist kan udvikle.”

Det giver en fleksibilitet, som er vigtig for at kunne tilpasse sig marked og efterspørgsel og levere boliger til de forskellige livsfaser, som PensionDanmark gerne vil være en del af. Seniorboliger, familieboliger, studieboliger, virkeboliger med fællesskaber eller plejehjem.

Cocktail af udbud og byggestop

Hos AP Pension hæfter Peter Olsson sig ved ubalancen mellem udbud og efterspørgsel i København, ligesom flere andre har påpeget i denne hvidbog. Mange flere vil bo i København, end der er lejligheder til. Der har samtidig været en særlig cocktail af manglende udbud og en voldsom nedgang i byggeaktiviteten pga. inflation og stigende materialepriser.

“Når boligbyggeriet pludselig bremser op i årene efter finanskrisen, får du jo en endnu større ubalance imellem efterspørgsel og udbud. Det er blevet markant dyrere at bygge. Vi kan stadig få det til at hænge sammen, men det er kun fordi lejeniveauerne er så høje i København.”

Hovedstaden skiller sig ud

Ejendomsmarkedet og forbrugertilliden følges som regel tæt ad. Derfor har de seneste års uro og bekymring for fremtiden også haft en afsmittende effekt på boligmarkedet. Og så alligevel ikke, når det gælder København.

Alle PensionDanmarks salgsaftaler ryger ind over Marius Møllers skrivebord, og han har derfor en ret god fornemmelse for udsving i forbrugernes tillid og forventninger til fremtiden.

“Vi sælger og udlejer boliger i hele Danmark, både i de store byer og i købstæderne. Udenfor København og Aarhus kan vi godt have flere uger, hvor vi ikke sælger en eneste bolig, hvis der sker noget, som svækker forbrugernes tillid.”

Det samme gør sig ikke gældende i København, forklarer han. Efterspørgslen efter en bolig i hovedstaden er så stor, at selv en egentlig recession sandsynligvis ikke vil påvirke det nævneværdigt.

Boligpriserne steg under corona, og stigningen er fortsat under de seneste års rentestigninger. Det siger, ifølge ejendomsdirektøren, noget om, hvor stærk markedskraften er i hovedstaden.

“Det skyldes, at der simpelthen kommer for få boliger ud i København, og de nye boliger bliver solgt meget hurtigt. På Islands Brygge, som jo er et meget attraktivt område og stort set er færdigudbygget, solgte vi alle boligerne et år før færdiggørelsen.”

Det handler om afkast

Pensionskasserne er selvsagt centrale i debatten om, hvorvidt der er bygget for mange – og for dyre – private udlejningsboliger i København de sidste årtier. Men det er et lidt forkert perspektiv, mener Peter Olsson.

Som udgangspunkt er pensionskasserne i boligmarkedet, fordi det giver et godt og langsigtet afkast af medlemmernes pensionsopsparinger, forklarer han.

“Vi behøver jo ikke at være i boliger. Vi er det ud fra en investeringsbetragtning. Man vil gerne have en diversificeret portefølje. Men i princippet kunne vi bare lade være og investere det hele i vindmøller i stedet.”

Opgaven er altså at forvalte medlemmernes penge bedst muligt. Derfor kan man ikke bare vælge at tilbyde det unge par i bolignød et nedslag i huslejen, fordi man gerne vil hjælpe dem ind på boligmarkedet. Også selvom mange

mener, at pensionskasserne har et særligt ansvar i kraft af deres størrelse og demokratiske ejerform.

“AP Pension er underlagt de gældende regler om pensionsvirksomhed. Det betyder, at vi skal få maksimalt afkast af vores investeringer i forhold til risiko. Det handler simpelthen om, at folk skal have råd til at leve, når de bliver pensionister,” siger Peter Olsson.

Derfor påpeger både han og Marius Møller også, at de private udlejningsboliger er bygget, fordi markedet har efterspurgt dem.

“Det er rigtigt, at vi har bygget meget privat udlejning. Men det er noget fis, at pensionskasser kun vil bygge udlejningsboliger. Jeg vil rigtig gerne bygge ejerboliger også ”, siger Peter Olsson og peger på, at pensionskasserne netop er i markedet med et længere perspektiv.”

” Vi skal jo ikke bare flippe en ejendom hurtigt videre som for eksempel Blackstone. Vores penge er tålmodige penge, og vi kan godt nøjes med lidt lavere startafkast end en kapitalfond, som typisk skal lave den hurtige profit.“

Ifølge Peter Olsson har AP Ejendomme allerede bygget ejerboliger mange steder og planlægger også efter, at store dele af både igangværende og kommende projekter skal være ejerboliger.

Hos PensionDanmark har man et forventet årligt afkast på boliger på mellem 4,2 og 5,0 procent afhængig af beliggenhed, ifølge Marius Møller. Gennem de sidste 10 år har boliginvesteringerne dog leveret et afkast på 6,9 procent i gennemsnit om året.

Derfor er boliger stadig en god investering af medlemmernes penge, fordi der sandsynligvis også vil være et underskud af boliger de næste 10-20 år. Desuden er salg og udlejning af boliger i højere grad inflationssikret sammenlignet med obligationer, fordi prisen følger den generelle prisudvikling i markedet.

Igen er afkastet af medlemmernes pensionsopsparinger det centrale bag investeringsstrategien, forklarer Marius Møller:

“Når vi skal vurdere, hvilket afkast vi kræver af et projekt, starter vi med at se på renten på en 10-årig flexobligation. Oven i den lægger vi så et risikotillæg – for eksempel for byggerisiko og markedsforhold – og de kan variere fra projekt til projekt. Det samlede beløb giver så vores afkastkrav.”

Størrelsen betyder noget

Afkastkravet betyder dog ikke, at andre hensyn ikke også kan indgå i strategien. Det må bare ikke risikere at ødelægge afkastet og opgaven med at forvalte folks pensionsindbetalinger. Afgørende i denne sammenhæng er pensionskassernes størrelse og tidsperspektiv, ifølge Peter Olsson. Det gør nemlig, at der faktisk er råd til at vægte andre hensyn også.

“Når vi selv udvikler og er med hele vejen, så har vi råd til at lægge de der ekstra ting ind. At bæredygtigheden kommer i top. At vi faktisk får en levende og spændende bydel. At vi også laver et havnebad. Men hvis det udelukkende var en developer-kalkule, der havde det øjeblikkelig frasal for øje, så var der måske ikke plads til det helt samme ambitionsniveau.”



Han påpeger dog samtidig, at det mest er et valg fra AP Ejendommens side at fokusere på andre ting end prisen. Private boligkøbere og -lejere vil gerne have bæredygtighed, men erfaringerne viser også, at de ikke vil betale ekstra for det. Den svanemærkede og miljø-certificerede bolig bliver måske nok lejet hurtigere ud, end den samme ejendom lige ved siden af, der ikke er svanemærket og lige så godt certificeret. Men de koster det samme.

Til gengæld er det en helt anden snak, når det kommer til erhvervslejemål, siger Peter Olsson.

”Vi har mange firmaer, der siger, de kun vil ind i noget, der afspejler deres egen bæredygtighedsprofil. Eksempelvis byggede vi Danmarks - på daværende tidspunkt - største hus med træbærende konstruktion på Marmormolen. Det havde en kæmpe interesse, fordi virksomhederne kunne spejle deres egen bæredygtighedsstrategi i det. I de tilfælde er det ikke afgørende for dem, om de skal betale 2.200 eller 2.400 kroner i leje pr. kvadratmeter.”

Ejerboligen er tilbage

Begge pensionskasser ser fortsat sig selv i en central rolle på det københavnske boligmarked de næste 10 år. Også i forhold til at løse opgaven med at sikre billigere boliger og et mere blandet boligmarked til københavnernes.

Marius Møller peger her på PensionDanmarks strategi om gradvist at udvikle boligområder og boligprojekter, så man kan justere og tilpasse sig til efterspørgslen.

”Vi vurderer altid den rigtige sammensætning af boligtyper i forhold til udbud og efterspørgsel, og hvad vi ønsker at opnå for det specifikke område. Derfor er der områder, som eksempelvis Nordhavn og Islands Brygge, hvor vi alene bygger ejerboliger. I andre områder som Ørestad, har vi en fordeling på 60 procent lejeboliger og 40 procent ejerboliger.”

Pensionskassen vil gerne være med til at sørge for diversitet i byområderne og sikre, at der er boliger til det, som københavnernes efterspørger. Men hvis det skal dikteres i detaljen fra politisk hold, kommer det ifølge Marius Møller med en risiko.

”Politikerne kan jo beslutte, at den rigtige fordeling er 20 procent lejeboliger og 80 procent ejerboliger. Men vi risikerer, at det bliver så firkantet, at vi ikke kan justere undervejs og følge med efterspørgslen. Eller at der vil være tidspunkter, hvor vi ikke vil kunne sætte projekterne i gang. Og det synes vi ville være dumt i forhold til hele byudviklingen og efterspørgslen efter boliger.”

Peter Olsson er enig i den bekymring, men han påpeger også, at det ikke kun er et spørgsmål om at bygge nok ejerboliger. Vi skal også finde ud af, hvordan vi bygger nok billige ejerboliger.

Selvom AP Ejendomme er i gang med at bygge ejerboliger og også gerne vil bygge flere ejerboliger, er køberne ifølge Peter Olsson underlagt nogle vilkår og finansieringskrav, som gør det vanskeligt at bygge noget, som er tilgængelige for førstegangskøberne.

Så der er brug for at tænke lidt ud af boksen, mener han, og peger på, at det også kræver en vis vilje fra politisk hold i synet på pensionskasserne.

”Ja, vi skal tjene penge, det er jo faktisk vores formål. Men det er ikke ensbetydende med, at vi ikke kan opføre os ordentligt eller få nogle gode ideer til, hvordan vi får endnu flere gode, velfungerende og ikke mindst blandede boligområder. Og det her er trods alt danske lønmodtagers pensionsopsparing, som rent faktisk bliver forrentet og ikke en udenlandsk kapitalfond som for eksempel Blackrock. Det synes jeg også, man skal huske på.”

Og i denne sammenhæng handler det ikke kun om afkast for de to pensionsdirektører, men om at bygge noget, der får byen til at fungere.

Aktiviteter for børn, fællesspisning eller padelbaner på taget er, ifølge Marius Møller, eksempler på, hvordan PensionDanmark udvikler boliger, så de også understøtter det gode liv i byen. En opgave, som han mener, er sværere at løse, hvis det udelukkende skal ske i et område med lejeboliger.

”I løbet af ét år, kan der ske store forandringer i sådan et område, fordi udskiftningen af beboere er høj. Hvis ikke der er ejerboliger, er det sværere at skabe det samme engagement og byliv.”



LONE BØEGH
CEO OG ANSVARLIG INDEHAVER, HOME LBH

EFTERSPØRGSLEN ER ENORM

Ejendomsmægler Lone Bøegh fra mæglerkæden Home har i årtier haft hænderne i det københavnske boligmarked. I denne artikel fortæller hun, hvordan hun har oplevet København gå fra ydmyg hovedstad til internationalt investeringsobjekt – og hvordan boligmarkedet er blevet stadig mere skævt siden finanskrisen.

Den måske største ubalance, fortæller hun, er mellem dem, der vil eje, og de boliger, de har adgang til.

”Cirka 70 procent af københavnernes vil gerne eje deres egen bolig. Men kun omkring 20 procent af boligerne er ejerboliger. Det siger sig selv, at det skaber et voldsomt pres på de få ejerboliger, der er.”

Udviklingen er et resultat af demografien og en helt anden befolkningssammensætning i København end tidligere. Flere unge, expats og singler. Og generelt et langt mere købestærkt segment i hovedstaden end tidligere.

Men en del af skylden skal også findes i lovgivning og momsregler, forklarer hun. I dag er reglerne nemlig sådan skruet sammen, at man skal betale moms, hvis man bygger for at sælge ejerlejligheder. Men hvis boligerne i stedet er til udlejning, slipper man for momsen. Derfor er markedet blevet oversvømmet af lejeboliger, imens ejerboligerne lader vente på sig.

Derfor er vi også endt i lidt af et paradoks, ifølge Lone Bøegh, hvor det er svært at spare op til en ejerbolig, fordi man er nødt til at bo meget dyrt til leje, imens man leder efter en ledig bolig:

”Jeg oplever, at mange føler sig fanget af bolig-markedet. De betaler de her høje, høje huslejer, og de ville egentlig helst eje deres bolig. Men fordi de betaler den høje husleje, så har de svært ved at spare op til at eje en bolig. Og imens bliver boligerne bare dyrere og dyrere.”

Lone Bøegh peger også på reglerne om, hvor store nybyggede lejligheder skal være, som noget, der har skubbet til prisudviklingen. Københavns Kommune indførte i 2005 en regel om, at alle boliger som minimum skulle være 95 kvm for at tiltrække flere børnefamilier.

Siden er reglen blødt op, men ifølge Lone Bøegh betyder den stadigvæk, at der er blevet bygget alt for mange boliger, som hverken enlige eller unge har kunnet betale. Og som børnefamilierne alligevel ikke flyttede ind i.

”Jeg har stået med det ene nybyggeri efter det andet og tænkt, at de boliger var alt for store. Ingen havde råd til dem. I stedet blev de så til deleboliger, hvilket jo var stik imod hensigten.”

Beliggenhed, beliggenhed – og metro

Ifølge Lone Bøegh er efterspørgslen efter at bo i København enorm. Også på et niveau, der kommer bag på den erfarne mægler.

”Folk vil betale helt ekstreme priser for boliger. Vi har solgt boliger på Papirøen til 53 millioner. Sådan noget har jeg aldrig prøvet før. Det siger jo også noget om, at København har ændret status. Altså, det er virkelig blevet sådan et højstatusområde.”

Dykker vi lidt mere ned i de lokale effekter på prisudviklingen i København, er der en særlig ting, der slår ud i. Metroen. Effekten af metroen er dokumenteret i flere undersøgelser, som viser, at priserne stiger markant i de områder, hvor metrostationerne er åbnet. Den udvikling kan Lone Bøegh nkende.

”Det ændrer hele billedet, når en bolig ligger tæt på en metrostation. Folk vil betale markant mere – og det giver jo god mening. Unge mennesker gider ikke have bil. De vil tage metroen. Det er hurtigt og nemt.”

Byg mere af det, folk har brug for

Med den efterspørgsel, som Lone Bøegh beskriver, giver det næsten sig selv, at der ikke findes nogen hurtige løsninger på Københavns boligmangel. Men hun har alligevel nogle bud på, hvilke generelle ændringer, vi bør foretage.

”Vi skal bygge mange flere ejerboliger. Og vi skal bygge mange flere små boliger. Halvdelen af københavnere bor alene. Det er ikke nok at bygge boliger, folk ikke kan betale eller ikke har brug for.”

Samtidig efterlyser Lone Bøegh også større lydhørhed over for dem, der står med hænderne i boligdejen – ejendomsmæglere, udlejere og andre praktikere som hende selv. Ikke fordi hun har alle svarene, men fordi

hun ofte ser konsekvenserne af beslutningerne, før de kan måles eller ses i statistikkerne.

”Som mægler skal jeg hele tiden tage bestik af situationen. Det er ikke raketvidenskab – det er bare forbundne kar. Hver gang du ændrer noget, påvirker det noget andet. Men for tit træffer vi beslutningerne isoleret – og det er derfor, det går galt.”

I modsætning til mange andre, er Lone Bøegh dog ret optimistisk og tror på, at vi kan gøre København mere tilgængelig for flere.

”Hvis bare vi bygger mere, kan vi godt dæmpe priserne. Mange er jo faktisk også begyndt at sælge ud af de private udlejningsbyggerier. Men det tager jo lang tid, før det har en effekt. Hvis du har en ejendom med 200 lejligheder, og man så sælger to om måneden, så går der et stykke tid. Men det er jo mange bække små.”





BENT MADSEN
ADM. DIREKTØR, BL

INGEN BLANDET BY UDEN FLERE ALMENE BOLIGER

I Danmark taler vi ofte om den blandede by med plads til både barnevogne og BMW'er. Hvor sosu-assistentens søn og ingeniørens datter ikke bare bor i den samme by, men også mødes på fodboldbanen og går i skole sammen. Fordi de bor side om side.

Næsten en million danskere bor i dag alment. Og ifølge Bent Madsen, adm. direktør i BL, der er interesse- og

brancheorganisation for de almene boligorganisationer, handler det ikke kun om at sikre billige boliger til alle. Tværtimod er de almene boliger en afgørende forudsætning for, at vores boligmarked fungerer og kan blande byen, forklarer han:

"Hvis du ikke har en almen boligsektor, så forsvinder de sociale udfordringer i samfundet jo ikke. Så hvordan håndterer vi det? Perspektivet er, at man må lave nogle reguleringer, der kan føre til stadig større forvridding af markedet."

Derfor har hele boligmarkedet, ifølge Bent Madsen, en interesse i at sikre nok almene boliger.

"Vi har et forholdsvis frit og ureguleret boligmarked i Danmark, hvor en vigtig forudsætning er den almene

sektor. For i et velfærdssamfund skal alle have adgang til en ordentlig bolig. Det er vigtigt for sammenhængskraften i vores samfund."

Den unikke danske model

Bent Madsen bruger en del af sin tid på det internationale arbejde og er formand for Housing Europe, som er en europæisk sammenslutning af offentlige, kooperative og sociale boligorganisationer.

Det internationale perspektiv har gjort det tydeligt for ham, at vi har en helt unik måde at organisere de almene boliger på i Danmark. Særligt to ting adskiller den danske model fra andre lande.

For det første er det unikt for Danmark, at modellen er almen – det vil sige, at alle har adgang til boligen og kan bo i det samme område som mennesker, der er virkelig udsatte. Fra politisk hold er kommunerne samtidig blevet udstyret med nogle værktøjer, der gør det muligt at styre beboersammensætningen.

Bliver det for skævt, kan kommunen i samarbejde med boligorganisationerne bruge fleksibel udlejning, hvor for eksempel personer i beskæftigelse flytter ind i områder med mange udenfor arbejdsmarkedet, mens personer udenfor arbejdsmarkedet flytter ind der, hvor der bor mange i beskæftigelse.

For det andet er modellen økonomisk robust gennem en fondskonstruktion, kaldet Landsbyggefonden. Når

en boligorganisation er færdig med at afdrage sine lån, sætter man nemlig ikke huslejen ned. I stedet fortsætter beboerne med at betale samme beløb på lånet, men pengene går i stedet til opsparing. Heraf går en del ind i Landsbyggefonden, som bruger pengene på renovering og udvikling af de almene boligområder.

"I mange andre lande – også der, hvor boligerne er kommunalt ejede – ender man ofte i en situation med manglende vedligeholdelse og pludselige milliardregninger, som kan ende på statens bord", forklarer Bent Madsen.

"I Danmark har vi derimod bygget et system, hvor boligpolitikken overordnede linjer kan vedtages på statsligt niveau og administreres lokalt – og som samtidig er økonomisk robust og selv bærende gennem beboernes opsparing."

Det er en unik konstruktion, og derfor oplever BL-formanden også, at der virkelig bliver lyttet med interesse ude i Europa. Eksempelvis har både Den Europæiske Investeringsbank og EU-Kommissionens nyligt nedsatte Affordable Housing Taskforce fremhævet den danske model som inspiration for andre lande.

"Både i EU-regi og i OECD ser man potentialerne i den danske model, og OECD har finansieret BL for - sammen med dem - at systemeksportere den danske model for almene boliger."

Mange fremhæver Wien og byens model for at bygge billige boliger. I den østrigske hovedstad bor over halvdelen af borgerne i en kommunal lejebolig til en lav husleje.

Bent Madsen er dog alligevel forsigtig med, hvilke dele af ”Wien-modellen”, det giver mening at lade sig inspirere af.

Dele af wienermodellen har angiveligt store udfordringer, fordi der ikke er penge nok til renoveringer. Til gengæld mener han, at Danmark burde lære af østrigernes evne til at eksekvere og tænke langsigtet:

”Der, hvor jeg synes Wien-modellen har sin særlige styrke, det er virkelig det byplanmæssige. At man faktisk lægger langsigtede planer med et højt arkitektonisk ambitionsniveau. En eksekveringsplan, du kan se ud i fremtiden efter.”

Hvad er en almen bolig egentlig?

I tråd med resten af debatten om boligmarkedet, har der været kritik af, at mange nye almene boliger er alt for dyre. Men hvad er det egentlig, der bestemmer, hvad en almen bolig koster? Og er det rigtigt, at det nyopførte er for dyrt?

”Nej, det er noget vrøvl,” svarer Bent Madsen.

”Også de nyere almene boliger ligger i den billigere ende, og her kan sygeplejersken og politibetjenten sagtens bosætte sig. Og så er der tidsperspektivet

I den forbindelse skal man nemlig huske, at almene boliger over tid bliver billigere end andre boliger. Det skyldes for det første, at almene boliger har balanceleje, som betyder, at huslejen i en almen bolig ikke må være højere, end at den afspejler omkostningerne ved at drive boligforeningen. Og for det andet - og vigtigste - at huslejen typisk følger inflationen.

”Det betyder, at når boligpriserne stiger i København, så følger vores huslejer ikke opad sammen med markedet, men er bundet i forhold til de oprindelige byggepriser og den almindelige omkostningsudvikling. Det ses også ved, at de ældre almene boliger typisk har meget overkommelige huslejer. Med tiden bliver vores boliger billigere.”

Maksimumbeløbet spænder ben

Men på trods af det unikke i modellen og de mange politiske skåltaler, ja, så bliver der faktisk ikke bygget særlig mange almene boliger. Ifølge Københavns Kommunes boligredegørelse fra 2024, er der kun blevet opført 5.200 almene boliger de sidste ti år, og de almene boliger udgør i dag under 20 procent af det samlede boligmarked i København. Et godt stykke fra de politiske målsætninger, der skal sikre et fleksibelt og velfungerende boligmarked.

Bent Madsen peger på en særlig skurk i den sammenhæng. Det såkaldte maksimumbeløb, som er det beløb, en almen bolig højest må koste at bygge. Ideen har været at sikre, at huslejen for nyopførte almene boliger ikke bliver for høj.

Men maksimumbeløbet er blevet tacklet bagfra af corona og inflation, som har gjort både byggeproces og byggematerialer væsentligt dyrere. Siden da har det været svært at få økonomi i at bygge de almene boliger. Derfor mener Bent Madsen også, at maksimumbeløbet må sættes op, også selvom det resulterer i højere huslejer.

”Huslejen stiger med 11-12 procent, hvis du øger rammebeløbet med 20 procent. Men der er stadig tale om billige nybyggede boliger. Og så skal man jo også altid have de lange briller på med almene boliger. På langt sigt kommer de jo som sagt til at have endnu lavere huslejer, fordi de ikke følger med markedet.”

De høje bygge- og materialepriser rammer desuden den almene boligsektor ekstra hårdt, fordi mange af de almene boliger i København opføres af private bygherrer som en del af et samlet boligbyggeri. Også kendt som den delegerede bygherremodel.

Modellen går ud på, at bygherrerollen uddelegeres fra den almene boligorganisation til en privat part. Men når maksimumbeløbet ikke følger med, fungerer samarbejdet ikke.

”Vi bliver den fattige tante, der er med til fælles-spisningen, men som ikke kan betale regningen. Du kan måske lige akkurat få projektet til at hænge sammen, men kommer der bare lidt ekstraudgifter eller almindelig usikkerhed i byggesagen, så holder regnestykket ikke. Så vi bliver dem, man har med, fordi man skal. Men det kan også betyde, at ambitionsniveauet for nyopførte boliger bliver tilsvarende lavt.”

Politikerne skal vækkes af tornerosesøvn

København er, ifølge Bent Madsen, stadig en blandet by. Og sammenlignet med andre europæiske hovedstæder også stadig en by – om end ventetiden kan være lang – hvor man kan finde en bolig, der er til at betale.

Men vi har glemt, hvor genial den danske model faktisk er. Derfor risikerer vi også, at vi kommer til at reagere for langsomt på udfordringerne. Og det kan, ifølge Bent Madsen, få alvorlige konsekvenser.

”Når først vi mister det, er det svært at vende tilbage. Ja, det går måske lige nu, men hvis vi sover i timen, risikerer vi, at det ikke længere går godt om fem eller ti år.”

Og problemet venter ude i fremtiden. For de almene boliger, som ikke bliver bygget i disse år, er de boliger, der skulle være de meget billige boliger om 30 år, fordi huslejen kun reguleres efter inflationen.

”Når vi nu misser en hel række årgange i København, hvor vi ikke får bygget noget alment, så er det vores efterkommere, der misser en hel masse boliger til overkommelig husleje ude i fremtiden.”





HANS-BO HYLDIG
ADM. DIREKTØR, FB GRUPPEN

HVAD BLEV DER AF ANDELSBOLIGEN?

Udviklingen er mest markant i København, men er generel for hele landet: Vi bor mere opdelt end tidligere, og naboens uddannelse, indtjening og livsstil rimer i højere og højere grad på vores egen. Men der findes stadig eksempler på nyopførte bydele, hvor drømmen om den blandede by lever.

Ét af eksemplerne er Grønttorvet i København. Her er de gamle grønthaller blevet til en levende bydel med 5.000 indbyggere med både almene og private boliger samt andelsboliger.

Grønttorvet er eksemplet på, hvordan den blandede by i praksis kan realiseres, og hvor fællesskabet på tværs er tænkt ind fra starten. Både i de konkrete mursten og i livet mellem bygningerne.

Her betaler beboerne for eksempel hver fem kroner om året pr. kvadratmeter til en koordinator, der skal fremme fællesskabet på tværs af både boligformerne og de mennesker, der bor i dem.

Hans-Bo Hyldig, direktør i FB Gruppen, der har opført Grønttorvet, tager imod på sit kontor en fredag eftermiddag. Udsigten fra kontoret dækker hele kvarteret og det grønne område i midten, hvor familier og børn så småt har taget hul på weekenden. På reolen står Blandet By Prisen, som FB Gruppen i 2023 modtog af Landsbyggefonden for udviklingen og opførelsen af Grønttorvet.

Pensionskassernes indtog

Men faktisk mener Hans-Bo Hyldig slet ikke, at Grønttorvet i sin nuværende form med andelsboliger ville være mulig at realisere i dag. Hvorfor, vender vi tilbage til. Først forklarer Hans-Bo Hyldig, hvordan han som privat developer har oplevet udviklingen siden finanskrisen.

”Boligmarkedet har jo ændret sig på den måde, at aktørerne – altså os der bygger - er blevet nogle andre. Og vi er blevet flere nye.”

Samtidig er pensionskasserne begyndt at spille en langt større rolle, siger han. Det gælder også for de udenlandske aktører, som baserer sig på udenlandske pensionskasser.

”Så de penge, der kommer ind på markedet, er i meget højere grad pensionsmidler end tidligere,” forklarer han.

Siden finanskrisen er en meget stor del af de penge, som Hans-Bo Hyldig henviser til, investeret i lejeboliger. Og – vil nogle sige – meget dyre lejeboliger. Men det bliver lidt for unuanceret, hvis man tror, udviklingen bare er drevet af spekulation, mener han.

”Jeg synes, det er både unuanceret og forkert, når man påstår, at det er skadeligt for markedet, at der er bygget for mange udlejningsboliger. For så ser du udelukkende på, om huslejen er steget eller ej. Du er nødt til at se på, om beboerne og deres indkomst i København er ændret.”

Andelen af Københavns befolkning med videregående uddannelser er steget fra 38 procent i 2008 til 57 procent i 2023. Befolkningen i København er derfor også væsentligt mere købestærk sammenlignet med resten af Danmark.

En ting i beboersammensætningen i København, der har overrasket Hans-Bo Hyldig, er, hvor meget – eller rettere hvor lidt – bæredygtighed fylder. Den meget bevidste forbruger, der spørger ind til, om bygningener svanemærket, hvilke materialer der er brugt, og hvad CO₂-aftrykket er i bygningen, er ikke slået igennem.

”*Bæredygtighed fylder ikke særlig meget hos folk. De spørger om to ting: Hvad er huslejen? Og hvornår kan vi overtage?*”

Vigtigheden af fællesskab

Hans-Bo Hyldig peger dog også på et andet særligt fænomen på det københavnske boligmarked de sidste to årtier. Nemlig at andelsboligen nærmest er forsvundet fra *nybyggeriet*.

København står i dag for næsten halvdelen af Danmarks knap 200.000 andelsboliger. Antallet tog fart op gennem 90'erne,

hvor Københavns Kommune var på fallittens rand og solgte ud af lejeboliger for at skaffe penge i kommunekassen. Tusindvis af københavnere blev tilbudt at købe deres egen lejlighed og betalte 30.000 kroner i nutidspriser i gennemsnit for en andel.

Men der blev også opført helt nye andelsboliger i løbet af 10'erne. Ifølge Hans-Bo Hyldig, fordi der var nogle finansielle fordele ved at bygge andelsboliger frem for at bygge ejerboliger. Antallet af andelsboliger topper omkring 2018 med næsten 100.000 i København.

Siden da er det gået den forkerte vej. Der er stort set ikke bygget nogen andelsboliger de sidste 10 år, og en del andelsboliger er desuden blevet lagt sammen. Derfor er antallet samlet set faldet en smule, selvom der i samme periode er skudt titusindvis af nye boliger op i hovedstaden.

I dag udgør boligformen stadig 28 procent af det københavnske boligmarked. Men udviklingen ærgrer alligevel Hans-Bo Hyldig, fordi han mener, at andelsboligen er en vigtig komponent, hvis byen skal fungere.

”Andelsboligen får folk til at blive længere i området. Jo længere de bliver, jo mere tager de ejerskab. Vores boligområder fungerer jo ikke, fordi politikerne har sagt, de skal, men fordi beboerne selv vil det.”

Han peger også på, at andelsboligen i sin konstruktion kan noget, som hverken lejeboliger, ejerboliger eller almene boliger kan. Den giver folk, som ikke har råd til at købe deres egen bolig, den samme følelse, som hvis de havde købt en almindelig ejerbolig. Samtidig med at den bygger på et stærkt fællesskab.

”Du ejer ikke din andelslejlighed – du ejer en del af en ejendom og dermed brugsretten til en bestemt lejlighed. Så det bygger på et fællesskabsprincip. Og dem, der typisk køber en andelsbolig, det er nogen, der gerne vil det demokratiske forum, og som vil involvere sig i lokalsamfundet. Når man mødes med sine naboer, så bliver man automatisk engageret, og det giver noget til en bydel.”

Andelsboligforeningen har historisk fungeret som en trædesten ind på boligmarkedet for dem, der endnu ikke har råd til en ejerbolig. I dag er mange andelsboliger valuarvurderet og uden for rækkevidde for de fleste førstegangskøbere. Hans-Bo Hyldig medgiver derfor, at der er brug for at gentænke modellen for andelsboliger, hvis den igen skal blive rigtig attraktiv som boligform.

“Vi har i princippet brug for en spekulationsfri andelsboligmodel. Selvfølgelig må man tjene penge på sin bolig, men markedet mangler transparens og risikerer at blive en lukket klub. Derfor skal vi gentænke både finansiering og adgang, så flere kan komme med – ikke kun nu, men også i fremtiden.”

Problemet starter med finansieringen

Men hvorfor bygger vi så ikke bare nogle flere andelsboliger, hvis de har så meget at tilbyde?

Hans-Bo Hyldig peger primært på revisionen af andelsboligloven i 2018 og et ønske om at stramme op på finansieringsformen på bagkant af finanskrisen. I årene før finanskrisen var mange foreninger blevet solgt komplicerede renteaftaler af bankerne – kendt som swaplån – som eksploderede i hænderne på deres andelshavere.

Samtidig begyndte man at stille krav om, at andelsboligkøberne skulle kreditvurderes, som om de købte en almindelig ejerbolig, og ikke længere alene vurderes som andelskøbere, der køber en del af en ejendom.

”Tidligere var det sådan, at en solidarisk hæftelse i andelsboligforeningen gjorde, at du kunne blive godkendt til at købe boligen, hvis du kunne komme med dit indskud på 600.000-800.000 kroner,” siger Hans-Bo Hyldig og peger over på blokken med andelsboliger på den anden side af vejen:

”Hvis du kigger på beboerne i andelsboligerne derovre, så repræsenterede de bredt set københavnernes, dengang de flyttede ind. Nogle med anden etnisk baggrund end dansk, nogle med almindelig arbejderindkomst osv. De kunne alle skaffe mellem 500.000-800.000 kroner, og så var de godkendt. Men i dag ville de samme mennesker slet ikke kunne købe en andelsbolig.”

Kravene er blevet strammet så meget, og risikoen er blevet så stor, at ingen i praksis kan finansiere at bygge andelsboliger. *”Vi skal indestå for huslejen overfor køberne, indtil der er solgt så mange boliger, at vi kan stifte andelsboligforeningen. Det er sådan set fair nok, men bankerne vil først lade os stifte foreningen, når 90 procent af lejlighederne er solgt. Problemet er, at den proces kan tage mange måneder, hvor renten kan bevæge sig meget. Se bare hvad der er sket de sidste 3-4*

måneder. Det kan koste os hele avancen og måske også medføre tab.”

Som eksempel nævner Hans-Bo Hyldig et projekt i Ørestaden, hvor FB Gruppen stillede hele garantien, så de kunne komme videre. Men det er risikabelt, fordi man som bygherrer først skal finansiere hele byggeprocessen og derefter finansiere et realkreditlån.

Når Hans-Bo Hyldig skal beregne andelsydelsen, bliver den udregnet på baggrund af et 30-årigt fastforrentet realkreditlån på fire procent. Derfor bliver boligydelsen ifølge ham så høj, at prisen skal reduceres tilsvarende, hvis køberne skal bide på. Og så hænger økonomien ikke længere sammen for ham.

”Vi har faktisk et andelsboligprojekt i gang nu på Frederiksberg. Men det er kun fordi, vi vil det. Vi kommer aldrig til at tjene på den sag. Det kan ikke lade sig gøre. Og derfor bliver der ikke bygget nogen andelsboliger.”

Byen afhænger af andelsboligen

Men hvad er løsningen så, hvis flere skal få lyst til at bygge andelsboliger? Eller bare bygge mere blandet generelt, hvor der prioriteres nok af både leje, ejer, andel og alment?

Hans-Bo Hyldig peger på fire ting:

For det første er man nødt til at begynde at se boligmarkedet i København adskilt fra resten af Danmark, så låne- og finansieringskrav fra bankerne passer til boligkøbere begge steder.

For det andet skal politikerne huske, at når lovgivningen på boligmarkedet ændres, har det potentielt meget store konsekvenser. Hans-Bo Hyldig peger igen på

andelsboligloven fra 2018 som et eksempel på, at en lov blev udarbejdet uden at inddrage alle aktører.

“Den lov blev vedtaget på baggrund af en ekspertgruppe, som udelukkende havde arbejdet med omdannelse fra leje til andel – aldrig med nybyg. Men loven ramte det hele.”

For det tredje skal der gøres noget ved de administrative benspænd i kommunen, som han oplever, står i vejen, når han gerne vil bygge almene boliger.

“Håndteringen i Københavns Kommune er så tung, at jeg flere gange har sagt: ‘Glem det. Det gider jeg ikke.’ Og det er fordi, man glemmer, at for os er det jo økonomi. Vi kan måske godt acceptere, at man ikke tjener penge på de almene boliger i et samlet boligprojekt. Men hvis processen også bliver for besværlig – og man for eksempel skal køre to byggesager i det samme projekt – så fungerer det ikke.”

Når det handler om flere andelsboliger, skal aktørerne ifølge Hans-Bo Hyldig sætte sig sammen og spørge sig selv: Hvis vi er enige om, at vi vil have andelsboliger – hvordan gør vi det så i praksis?

“Vi er nødt til at sætte os ned og diskutere tingene uden nogen hellige køer. Hvordan sikrer vi, at der er nogen, der vil bygge dem? Hvordan sikrer vi, at det kan finansieres? Og hvordan bliver forbrugerne beskyttet?”

Måske skal den almene sektor også være en del af den samtale, ifølge Hans-Bo Hyldig. Uanset hvad er det vigtigste, at alle aktører kommer med til bordet – og at de kommer i gang med samtalen. Særligt hvis vi skal lykkes med at realisere flere områder, der understøtter den blandede og velfungerende by.

“For andelsboligen kan virkelig noget. Den kan bringe sammenhængskraft i en by.”





IBEN WINSLØW
ADVOKAT OG PARTNER, WINSLØW ADVOKATPARTNERSELSKAB

FIRE BOLIGFORMER MED FÆLLES STYRKE

Da boligmarkedet blev spekulationsobjekt med rekordhøje priser og hurtig adgang til lån og kapital, blev det også et spejlbillede af den finansielle overophedning op til finanskrisen i 2008.

Advokat Iben Winsløw har fulgt udviklingen og eftervirkningerne på nærmeste hold – både som rådgiver for aktører i ejendomsbranchen, som underviser i fast ejendom på universitetet og som medlem af udvalget bag den seneste ejerlejlighedslov.

I lighed med flere andre i denne hvidbog, står finanskrisen også som et vendepunkt for hende, når udviklingen på boligmarkedet de seneste år skal beskrives. Det gælder i forhold til regulering, finansiering og de grundlæggende dynamikker.

”Fast ejendom har været en kæmpe stor driver for, at finanskrisen gik så galt i Danmark, som den gjorde. Det skyldes, at der havde været så stor adgang til kapital inden for boligmarkedet”, forklarer hun.

Hun tøver heller ikke med at kalde årene op til finanskrisen for en ”tulipan.” En henvisning til historiens første finansboble i Holland i 1600-tallet, hvor prisen på tulipanløg steg til vanvittige højder, og ét løg kostede knap 400.000 kroner i nutidspriser.

”Før finanskrisen havde vi rigtig meget af det, som vi kalder seriesalg. Altså projektsalgslejligheder. Folk lå i kø for at tegne en projektlejlighed, som blev færdig om to år, fordi priserne steg så voldsomt. Oveni var der ikke de

samme restriktioner på boligbelåning, som vi kender i dag. Og den boble kollapsede jo på et tidspunkt,” forklarer hun.

Også andelsboligmarkedet blev hårdt ramt. Mange andelsboligforeninger, især nybyggede, havde optaget lån med renteswap – en finansieringsmodel, der havde en meget negativ effekt på især nystiftede andelsboligforeninger, da renten faldt til nul. Konsekvensen blev, at flere andelsboligforeninger blev tekniske eller reelt insolvente.

”I det øjeblik man får 0-rente, og man har en swap, så får man et stort kurstab på swappen. Tabet skal man afsætte i regnskaberne. Det er en farlig cocktail for en nystartet forening både at have en lav egenkapital og samtidig løbe en risiko i form af et finansieringsinstrument.”

Starten på private lejeboliger

Efter finanskrisen ændrede markedet sig væsentligt fra eje til leje, fortæller Iben Winsløw. Det blev meget vanskeligere som forbruger at blive godkendt til at købe eller låne i banken. Konsekvensen blev, at mange nybyggede ejerlejlighedsprojekter i stedet blev udlejet.

”Folk skulle stadig bo et sted, og dem, der var ved at bygge, skulle af med deres ejendomme. Udviklerne opdagede, at man kunne få meget bedre priser på sin ejendom, hvis man lejede den ud, end hvis man solgte som ejerboliger.”

Det er netop her, en vigtig forklaring på nutidens boligudbud skal findes, forklarer Iben Winsløw. Mange af de lejeboliger, der i dag dominerer nybyggeriet i København, er et direkte resultat af de strukturelle forskydninger, der fulgte i kølvandet på finanskrisen.

”Før finanskrisen var nybyg for det meste ejerboliger. Men udviklingen i markedet viste, at man jo faktisk bare kunne bygge til lejerne i stedet. Man kunne få bedre priser for sine ejendomme ved udlejning, end hvis man skulle sælge dem til forbrugere, der havde vanskeligt ved at låne. På den måde har finanskrisen lagt kimen til mange af de strukturelle mønstre, vi ser i dag.”

Fire boligformer – én struktur

Danmark er et af de få lande, hvor ejerboliger, andelsboliger, almene boliger og private lejeboliger udgør fire særskilte, men indbyrdes afhængige boligformer. Det er, ifølge Iben Winsløw, ret unikt sammenlignet med andre lande. Og hun ser det som en styrke.

”Det, at vi har fire boligformer, er faktisk genialt. Det betyder, at vi som udgangspunkt har et rigtig godt mix, hvor der er lidt for enhver smag og lidt for enhver pengepung.”

Men hun understreger også, at finansieringsvilkårene i dag favoriserer nogle boligformer frem for andre. Især andelsboligerne er kommet i klemme.

Når du køber en almindelig ejerbolig, kan du som udgangspunkt få op til 80 procent af boligens værdi finansieret via realkreditlån. Samtidig er det ofte en mulighed at gøre realkreditbelåningen afdragsfrit, mens resten dækkes af banklån og en egenbetaling på minimum 5 procent.

Men for andelsboliger gælder andre regler: Her skal hele realkreditlånet, når du stifter en ny andelsforening, afdrages fra dag ét, og de sidste 20 procent dækkes typisk af et dyrere banklån. Samlet set gør det finansieringen af en andelsbolig dyrere end en ejerbolig – selvom opførelsen koster det samme.

Strammere regler for kreditvurdering og andelskronens værdi har desuden gjort det vanskeligt for banker at godkende lån til nye andelsforeninger. Ifølge Iben Winsløw har bankrådgivere ved tilbudspligtssager desuden kun ti uger til at vurdere, om prisen på ejendommen er rimelig – og når reglerne bliver for komplekse, siger de ofte bare nej.

”Det har stoppet andelsboligmarkedet og gjort, at det ikke har udviklet sig. Så både i den gamle boligmasse og i den nye boligmasse på andelsmarkedet, er det på grund af reglerne om finansiering, at der sker ikke noget.”

Også på det almene område er det blevet langt sværere at bygge boliger, blandt andet fordi de almene boligorganisationer er underlagt regler om, hvad det højst må koste at bygge en almen bolig – det såkaldte maksimumbeløb.

”Der er jo ingen private grundejere, der vil sælge sin grund til den pris, som en almen bolig kan bære. Hvis vi skal have flere almene boliger, så må de almene boligorganisationer få lov til at købe for mere. Men det betyder, at lejen bliver højere i de almene boliger.”

Iben Winsløw forklarer, at den bedste løsning derfor ville være at give den almene sektor nogle bedre lånevilkår.

”Almindelige boliger bliver ofte finansieret med et 30-årigt realkreditlån. Hvorfor ikke give almene boliger mulighed for et 50-årigt realkreditlån? Så ville man kunne holde lejen nede, men man ville stadigvæk kunne købe noget mere.”

Regulering med lange skygger

Ifølge Iben Winsløw er det vigtigt at forstå, hvordan boligmarkedet i virkeligheden reguleres. Det er ikke boligpriserne i sig selv, der reguleres, men adgangen til kapital og rammerne for de forskellige boligtyper. Pointen er, at disse regler er ret afgørende for, hvordan de fire boligformer fungerer sammen.

Man skal tænke på det som tre forskellige markeder eller lag ovenpå hinanden, forklarer hun:

“Først er der den enkelte boligforms struktur – er det andel, almen, leje eller ejer? Nedenunder ligger kapitalmarkedet eller pengemarkedet. Det handler om, hvem kapitalen er tilgængelig for. Og nederst har du så markedskræfterne. De frie markedskræfter regulerer vi ikke i sig selv. Men vi regulerer de to andre.”

Konkret sker det for eksempel gennem stramninger for, hvad det kræver at låne eller finansiere et boligkøb eller ejendomsbyggeri. Iben Winsløw anerkender, at stramningerne efter finanskrisen har skabt frustration. Men det har også haft en effekt, forklarer hun.

“Det føles ubehageligt og uretfærdigt. Og det er det også. Men alternativet er værre. Vi har haft nævneværdige tvangsauktioner, efter renten er steget. Så det har jo virket.”

Problemet, som hun ser det, er, at reguleringer ofte bliver permanente – selv når markedsforholdene ændrer sig.

“Hver gang vi har et problem, så ser vi på vores model og siger, nu er den dårlig, så nu bliver vi nødt til at regulere på det. Så går der fem år, og så viste det sig, at det var måske unødvendigt på den lange bane, at vi regulerede det.”

Flere internationale modeller er blevet fremhævet som alternativer, man burde supplere det københavnske boligmarked med – og dermed løse problemet med for få og for dyre boliger.

Et ofte fremhævet eksempel er den såkaldte Oslo-model. Her har Oslo Kommune i samarbejde med ejendomsselskaber oprettet boligselskabet OsloBolig. Ideen er, at boligselskabet køber nye eller eksisterende boliger og sælger dem videre til en køber, der eksempelvis køber 50 procent af boligen og lejer de resterende 50 procent. Over tid har man så mulighed for at købe hele boligen bid for bid.

Iben Winsløw er dog generelt skeptisk over for idéen om at importere udenlandske løsninger til det københavnske boligmarked. Det gælder også Oslo-modellen.

“Modellen er jo sådan set rigtig smart. Du er sikret, at du kan få lov til at købe en bolig, og du ved, at om ti år, så ejer du det hele selv. Men det, der er problemet i Danmark, det er jo belåningen og ejerskabet. Et delt ejerskab kræver, at der en kapitalstærk spiller på boligmarkedet, der vil gå ind i de delte ejerskaber.”

Samme problematik, mener hun, gør sig gældende, når man ser på alternative ejendomsselskaber og udlejere. Flere af dem vægter sociale hensyn og bæredygtighed højt og fokuserer på en mere holistisk tilgang til deres investeringer.

Men de skal stadig operere inden for samme økonomiske strukturer som andre udlejere, påpeger Iben Winsløw.

“Måske vil man gerne have bofællesskaber, og folk skal ikke betale et kæmpe depositum. Men de kan jo

ikke købe eller bygge billigere end andre. De har også noget kapital, der skal forrentes. Så et eller andet sted bliver det samme regnestykke som for alle andre.”

Justering frem for revolution

Grundlæggende mener Iben Winsløw, at vejen til at sikre, at flere kan få adgang til en bolig i København, går via justeringer af den eksisterende struktur. Ikke ved at importere alternative modeller fra udlandet.

“Det ville hjælpe, hvis man kunne få lov til at bygge mindre boliger. Det ville virkelig gøre en stor forskel.”

Iben Winsløw henviser her til den såkaldte 95 kvm-regel, der blev indført af Københavns Kommune i 2005 for at tiltrække og fastholde flere børnefamilier i byen. Reglen er siden blevet lempet, men den gælder stadig for 50 procent af et nybygget område.

Hun mener også, at man burde genbesøge boligbeskatningen og se på mulighederne for avancebeskatning ved salg.

“Rent økonomisk tror jeg, at alle økonomer vil sige, at det er den allerbedste løsning.”

Et robust udgangspunkt

Overordnet set findes der dog ingen nemme løsninger på udfordringerne på det københavnske boligmarked. Men faktisk er udgangspunktet heller ikke helt så dårligt, som det ofte fremstilles.

“Måske har vi faktisk fundet en god løsning i Danmark med de boligformer, vi har. Den er måske ikke ideel, men det er de færreste løsninger jo.”

Derfor mener Iben Winsløw også, at det afgørende bliver at skrue rigtigt på de eksisterende mekanismer – og undgå de hovsaløsninger, der risikerer at skabe nye problemer. Det handler blot om at forbedre det, vi allerede har. Og ifølge Iben Winsløw er der særligt ét sted, man burde starte:

“Almene boliger, det er virkelig der, man skal kigge hen. Det er jo det eneste sted, hvor der ikke er en profit. Det er beboerdemokrati, så det batter.”





LOUISE MOGENSEN
DIREKTØR, FINANSTILSYNET

I SKYGGEN AF FINANSKRISEN

I debatten om byudvikling, boliger og prisudvikling har flere peget på stramme finansieringskrav som én af årsagerne til, at der ikke bliver bygget nok boliger i København. Kravene afholder samtidig for mange fra at kunne komme ind i de boliger, der allerede er opført.

Louise Mogensen er direktør i Finanstilsynet, der fører tilsyn med den finansielle sektor og de rammebetingelser, som banker og realkreditinstitutter er underlagt.

Hun fortæller her, hvordan hun ser på udviklingen på boligmarkedet siden finanskrisen, Finanstilsynets rolle og hvorfor det giver mening at være påpasselig med at lempe på reglerne og kravene til finansiering.

Ejendomme kan vælte banker

Først og fremmest er det ifølge Louise Mogensen vigtigt at huske på, hvor ødelæggende finanskrisen var for Danmark. Også når vi sammenligner med landene omkring os.

”Finanskrisen var et utroligt kritisk øjeblik for dansk økonomi og resulterede i et meget, meget stort velfærdstab. Og man kan nogle gange godt få det indtryk, at folk lidt har glemt, hvor ødelæggende det var”, forklarer hun.

Hun påpeger også, hvor afgørende en rolle boligmarkedet og investeringer i ejendomme spiller i en sund samfundsøkonomi.

”Det, der virkelig kan vælte banker, er erhvervsejendomsmarkedet. Det viste Rangvid-rapporten også efter finanskrisen: Det var en hovedårsag til, at Danmark blev ramt så hårdt. Det er en meget vigtig opgave for Finanstilsynet at arbejde for at undgå en ny finanskrise.”

Louise Mogensen henviser til det ekspertudvalg, som blev nedsat af politikerne tilbage i 2012. Udvalget, med professor i økonomi Jesper Rangvid i spidsen, fik til opgave at analysere årsagerne til finanskrisen og vurdere effekten af de politiske tiltag, der blev taget til afbødning af finanskrisen.

I udvalgets rapport nævnes boblen på ejendomsmarkedet og mange pengeinstitutters store engagement i erhvervsejendomme som én af hovedårsagerne til, at finanskrisen ramte dansk økonomi uforholdsmæssigt hårdt. Men rapporten undrer sig også over, hvorfor man ikke havde lært af en tilsvarende krise i 90'erne.

I rapportens konklusioner står der:

”Udvalget undrer sig således over, at læringen fra den forrige krise tilsyneladende var glemt under optakten til denne krise, især i visse pengeinstitutter, men til dels også hos myndighederne.”

Derfor er Finanstilsynets rolle, ifølge Louise Mogensen, at være vores ”fælles hukommelse”, der husker på, hvor galt det kan gå, og hvorfor der netop var behov for at stramme op efter finanskrisen.

”Når en krise er kommet lidt på afstand, er der en tendens til, at man synes, reglerne er generende. Men det er vigtigt med stabilitet og forudsigelighed. Vi er den fælles hukommelse der minder om, hvor dyr en krise er, hvis det går galt.”

Kapital er ikke bare kapital

Efter Finanskrisen blev der indført en række regler og opstramninger, og Louise Mogensen peger i den forbindelse overordnet set på to ting:

Det første er kapitalkravene. Det handler om mængden af kapital, man skal stille med for at finansiere opførelsen af boliger og ejendomme. Men også om kvaliteten af kapitalen. Det betyder konkret, at banker og realkreditinstitutter skal have væsentlig mere og bedre kapital i dag end under finanskrisen.

”Fra politisk side har man ønsket mere robuste banker og finansielle virksomheder. Derfor stresstester vi dem løbende. De skal kunne klare et treårigt recessionsscenario, hvor ledigheden stiger, aktierne falder osv. Simpelt hen fordi vi ønsker, at de kan klare et tilbageslag.”

For det andet har man kigget på forbrugerbeskyttelsen, herunder kravene til udbetaling. I dag skal en køber typisk selv stille med minimum 5 procent af købesummen, men der

er også blevet stillet krav til de lån, man vælger at finansiere sit boligkøb med. Ønsker man lån med afdragsfrihed eller variabel rente, skal banken stadig som udgangspunkt kreditvurdere køberen på samme måde, som hvis vedkommende havde valgt et lån med fast rente med afdrag.

Det gør selvsagt, at flere ikke kan godkendes til at købe en bolig. Louise Mogensen forstår godt, at det i den situation kan se ud som om, at det er de stramme krav, der står i vejen for boligdrømmen.

”Måske er det ens drømmehus. Så man tænker, at man nok skal klare den, og om lidt bliver jeg forfremmet og alt det der. Men reglerne tager højde for, at livet jo ikke altid går, som vi planlægger det.”

Reglerne skal altså ses som en forbrugerbeskyttelse og et ønske fra politisk side om at sikre, at ingen risikerer at blive gældsat for hårdt, når de køber bolig, forklarer hun.

”Reglerne er ikke indført med henblik på at påvirke priserne. De politiske intentioner bag reglerne har været at sikre sunde kreditinstitutter og beskyttelse af forbrugerne.”

Lempelser risikerer at føre til højere priser

Louise Mogensen har selv bidt mærke i, hvor efterspurgt det er blevet at bo i København siden finanskrisen. Prisen på ejerlejligheder er ifølge hende steget med et godt stykke over 100 procent siden 2010 - ikke mindst drevet af en stærk dansk økonomi, lav ledighed og lave renter.

Præcis hvordan boligproblemet bliver løst i København, vil Louise Mogensen være op til andre at vurdere, da den opgave ligger udenfor Finanstilsynets mandat. Men hun tør godt sige, at løsningen sandsynligvis er mere strukturel og handler om at få bygget flere boliger og mindre om de finansielle krav.

I den forbindelse peger hun også på, at en lempelse af kravene til lån og finansiering sandsynligvis blot vil medføre, at priserne bliver presset endnu højere op. Simpelt hen fordi en lempeligere kreditgivning meget hurtigt bliver kapitaliseret på markedet.

”Og det er jo til fordel for dem, som har ejerboliger i øjeblikket. Så man skal jo være meget påpasselig med, hvad konsekvensen bliver, hvis man går ind og lemper reglerne”, siger hun og afslutter:

”Så man kan også argumentere for, at stramme krav i virkeligheden er med til at lægge en dæmper på prisudviklingen. Fordi intentionen bagved lovgivningen har været at opnå en mere stabil udvikling i boligmarkedet.”



KAMILLA HAMMERICH SKYTTE
ADM. DIREKTØR, REALKREDIT DANMARK

DET STARTER OG SLUTTER MED FINANSIERINGEN

Siden finanskrisen er Københavns befolkning vokset med 22 procent, eller hvad der svarer til 150.000 indbyggere. Til sammenligning steg indbyggertallet med bare seks procent i samme periode i resten af Danmark. Samtidig er byggeaktiviteten ikke fulgt med udviklingen, og priserne er kun gået én vej: op.

Men i sidste ende er det ikke kun udbud og efterspørgsel, der bestemmer, hvem der får adgang til byens boliger – det er også, hvem der kan få lov til at låne og finansiere deres boligdrøm.

Kamilla Hammerich Skytte er administrerende direktør for Realkredit Danmark, som er landets næststørste realkreditinstitut. Hun fortæller her om sit syn på det københavnske boligmarked og hvilken rolle, finansieringen spiller i den forbindelse.

Højkonjunktur forstærkes i København

Selvom finansieringen udgør rammen rundt om et boligkøb, er det samfundsøkonomien, der er den grundlæggende motor bag udviklingen og definerer prisudviklingen, siger Kamilla Hammerich Skytte. Og den motor har været særdeles godt kørende i Danmark de seneste år, forklarer hun.

Finanskrisen var hård for boligmarkedet. Siden 2015 har dansk økonomi været karakteriseret af meget gunstige konjunkturer kombineret med stigende beskæftigelse. Den kombination har helt generelt bidraget til stigende boligpriser på boligmarkedet.

”Når der er økonomisk vækst og lav arbejdsløshed, som vi har været præget af i lang tid, så er der en større efterspørgsel efter boliger. Og det er med til at drive priserne op,” siger hun.

Samtidig har en række andre faktorer spillet ind, såsom stigende indbyggertal, en lang årrække med skattestop på boliger, og lave renter. Fælles for disse faktorer er ikke bare, at de forstærker effekten af højkonjunktur og en stærk økonomi; effekten af dem slår også uforholdsmæssigt meget igennem i København.

”Lave renter driver prisen på at låne ned. Du kommer simpelthen længere for pengene. Og den effekt forstærkes, når boligen er dyr. Det samme med skattestoppet. Det har gjort sig gældende i hele landet, men det har særligt haft en effekt der, hvor prisstigningerne på boliger har været størst.”

Strammere krav til finansiering

Efter finanskrisen blev kravene til ejendomsfinansiering strammet. En ny vejledning fra Finanstilsynet stiller blandt andet skarpere krav til det, der kaldes “kritisk leje.” Regelsættet skal hjælpe med at sikre, at en ejendoms driftsoverskud kan dække de omkostninger, der er forbundet med at drive den, herunder renter og afdrag på 20- eller 30-årigt fastforrentet realkreditlån.

Samtidig har man skærpet kravene til de underliggende cashflows, som selve ejendommen skal kunne generere, og kravene til, hvor meget kapital bankerne skal holde, hvis de vil låne ud til ejendomsselskaber.

Det har selvfølgelig haft en betydning, forklarer Kamilla Hammerich Skytte.

”Generelt er det vores vurdering, at de ganske mange stramninger har haft en mærkbar bremsende effekt på byggeaktiviteten af nye boliger.”

Flere boliger dæmper priserne

Siden finanskrisen er reguleringen af boligmarkedet og finansiering af boligkøb for private også blevet strammet. Flere har påpeget, at reglerne gør det for svært at komme ind på boligmarkedet, særligt for unge og førstegangskøbere, når priserne samtidig er så høje.

Kamilla Hammerich Skytte forstår godt problematikken, men mener, at opstramningerne har bidraget til, at udlån sker på et ansvarligt grundlag og i det store og hele er på et balanceret niveau.

Et bevis på det er, at der ikke er sket en stigning i restancer eller tab, selvom vi har oplevet en kraftig rentestigning i 2022. Det gælder heller ikke i København, hvor priserne ellers er steget mest siden finanskrisen.

”For nogle grupper betyder den strammere regulering selvfølgelig, at det er blevet vanskeligere at finansiere det boligkøb, de drømmer om. Men det er jo igen med til at påvirke efterspørgslen. Så jeg vil nok snarere sige, at det også har lagt en dæmper på prisstigningerne i København, at der er blevet indført flere krav siden finanskrisen.”

Derfor mener hun heller ikke, at der findes nogle hurtige snuptagsløsninger - eksempelvis ved at ændre finansieringskravene – som kan dæmpe prisudviklingen på boliger i København. Det handler i højere grad om at afhjælpe ubalancen mellem de få boliger og de mange, som gerne vil bo i København.

Som eksempel peger Kamilla Hammerich Skytte på Aarhus. Her har man også oplevet en voldsom stigning i indbyggertal, men i modsætning til København har man bygget meget mere. Og det har haft en effekt, mener hun.

”Ved at sikre, at der bliver bygget tilstrækkeligt, er Aarhus blevet en by, hvor det kan være tilgængeligt at bosætte sig. Det gælder også set fra et lejeperspektiv.”

Et blandet boligmarked

Det københavnske boligmarked består grundlæggende af fire boligtyper: Ejerboliger, lejeboliger, andelsboliger og almene boliger.

Ifølge Kamilla Hammerich Skytte er det markant, hvor meget der er blevet opført som private lejeboliger siden finanskrisen. I dag udgør denne boligform næsten 30 procent af alle boliger i København.

Samtidig er byggeriet af almene boliger og andelsboliger næsten gået i stå. Her spiller finansieringen selvsagt også en afgørende rolle, om end det adskiller sig fra boligtype til boligtype.

I forhold til at få bygget flere almene boliger, peger Kamilla Hammerich Skytte på to ting:

For det første, at stigningen i bygge- og materialepriser har ramt byggeriet af almene boliger meget hårdt.

For det andet er hun enig med de almene boligorganisationer i, at maksimumbeløbet – altså det beløb, nybyggeri af almene boliger højst må koste – er for lavt. Beløbet bør hæves, så det

bliver mere attraktivt at opføre almene boliger. Sker det, er der også en sund finansieringsmodel at realisere det med.

”Jeg ser vores rolle, som dem, der kan være med til at sikre, at der er almene projekter, der kan gennemføres. Jeg kan jo ikke tale på vegne af hele sektoren. Men i Realkredit Danmark er vi i hvert fald klar til at finansiere.”

Når vi taler om andelsboliger, er sagen lidt mere indviklet. I praksis opføres der ikke længere andelsboliger, og ifølge private developere skyldes det, at det er alt for risikabelt at opføre dem. Bankerne godkender typisk stiftelsen af nye andelsboligforeninger, når hovedparten af andelene er solgt. I den periode, hvor bygherren indestår for huslejen over for køberne, kan renten svinge og risikere enten at æde hele fortjenesten – eller endda resultere i tab.

Kamilla Hammerich Skytte er enig i, at det er komplekst at få finansieringen på plads til nybyggede andelsboligforeninger, da der er mange risici, der skal afbalanceres. Den primære udfordring er, at udvikleren skal sælge en endnu ikke opført ejendom til en nystiftet andelsboligforening, hvor hovedparten af andele er solgt til andelshaverne på basis af en fast ”husleje”. Det er således udvikleren, der typisk står med risikoen, hvis renten ændrer sig, eller hvis ejendomspriserne generelt svinger

i byggeperioden. Udfordringen består dermed i at afdække de forskellige risici, som både kommende andelshavere, udviklere/bygherrer, banker og realkreditinstitutter står overfor i processen.

”Det er vanskeligt at finde løsninger indenfor den nuværende lovgivning, der balancerer risiciene for både udvikleren og finansieringskilderne og samtidig beskytter de private forbrugere, som de kommende andelshavere er. Vores tilgang er derfor at yde god rådgivning til alle parter i processen, så de er bekendt med risiciene og kan tage stilling til, hvordan disse kan balanceres bedst muligt i den konkrete sag.”

Den økonomiske realitet er den samme

Når priserne bare stiger og stiger, og det er svært at skaffe nok boliger til efterspørgslen efter at bo i København, har flere peget på behovet for at tænke i alternative boligformer. Ét af alternativerne, der ofte bliver fremhævet, er behovet for at understøtte flere såkaldte byggefællesskaber.

Navnet dækker over boligprojekter, hvor kommende beboere går sammen om at skabe deres eget byggeri – ofte med fokus på fællesskab, bæredygtighed og medindflydelse.

Nogle byggefællesskaber har fuldt ejerskab og ansvar hele vejen fra idé til færdigt byggeri, mens andre bygger på partnerskaber med professionelle aktører, såsom boligorganisationer, ejendomsudviklere eller investorer.

Mens byggefællesskaber er relativt udbredt i lande som Holland og Tyskland, er fænomenet stadig forholdsvis begrænset herhjemme.



Kamilla Hammerich Skytte er grundlæggende enig i, at vi fortsat skal være innovative i måden, vi tænker boliger på.

Det vil også gavne København og en stadig mere sammensat befolkning, der ikke nødvendigvis efterspørger boliger, som de så ud før i tiden.

Men det betyder ikke, at kravene til finansieringen forsvinder. Den økonomiske realitet, når boligerne skal bygges, er den samme som alle andre steder, pointerer hun.

”Man kan godt kigge på forskellige muligheder inden for de finansielle rammer. Men den økonomiske realitet skal jo hænge sammen, og der skal være en sikkerhed for, at der ikke er for høj belåningsgrad. Det gælder, uanset om det er privatpersoner, der bygger alene eller i såkaldte byggefællesskaber, eller om det er mere professionelle investorer.”

Det er med andre ord i finansieringen og den økonomiske holdbarhed, at de alternative måder at opføre boliger på skal stå deres prøve. Ifølge Kamilla Hammerich Skytte er det ikke altid lige så nemt i virkeligheden som i teorien – også selvom hun altid finder det spændende at lade sig inspirere af forskellige modeller fra udlandet.

”Tingene skal hænge sammen økonomisk, og det er noget, vi hverken kan eller må gå på kompromis med for at sikre vores kunder. Udover at tage højde for det forretningsmæssige aspekt, har vi som realkreditinstitut også et samfundsansvar for at bidrage til den finansielle stabilitet”, afslutter hun.

