

Pressemeddelelse

Markedskommentar

Københavns boligmarked på vej ind i produktboble

Københavns overborgmester advarer nu mod, at København ender som en lukket fest for de rige. Han har ifølge rådgivningsvirksomheden Exometric en pointe og dokumenterer det med nye tal, der viser, at udvalget af nye boliger er for ens og for dyrt. Analyse viser også, at københavnere i højere grad end før overvejer at flytte ud af byen. "Vi ser en risiko for, at kun par og enlig uden børn har råd til at bo i hovedstaden. Forstæderne både vest og nord for København trækker i børnefamilierne," siger Henrik Sørensen, adm. direktør og partner i Exometric.

Rådgivningsvirksomheden Exometric advarer nu beslutningstagerne i den københavnske ejendomsbranche om, at hovedstaden kan være på vej ind i en produktboble, ikke at forveksle med en boligboble, som flere, blandt andre Nationalbanken, har advaret imod. Udvalget af nye boliger er ifølge Exometric blevet for ensartet og for dyrt. Det kan blandt andet aflæses på, at væksten i tilflytning til København langsomt er begyndt at falde - og at et stigende antal københavnere overvejer at flytte væk.

Exometric er en dansk rådgivningsvirksomhed, der leverer potentiale-vurderinger og analyser til ejendomsbranchen baseret på datafusion samt markedsinterviews.

Den faldende vækstkurve bekræftes også af nye tal fra Exometric, der viser, at københavnere i dag typisk overvejer mellem fire og fem steder, hvor de potentielt godt kunne tænke sig at flytte hen – uden for København. Det tal var for to år siden under tre, fordi de fleste københavnere havde meget svært ved at se sig selv andre steder end netop København.

"København vokser stadig, men væksten er gået en smule ned i tempo. Det er ikke overraskende for os, for på grund af de høje boligpriser er der kommet en ny, forøget prisfølsomhed, der giver en orientering mod alternative steder at flytte hen," siger Henrik Sørensen, adm. direktør og partner i Exometric.

Pristigningerne på boliger i København betyder, at det bliver stadigt vanskeligere for familier og par med to gennemsnitlige lønninger at komme ind på boligmarkedet. Og de par, der får børn, og dermed brug for mere plads, søger i stigende grad ud af byen, tilskyndet af stadig mere relevante prisalternativer projekter i forstæderne.

"Disse kræfter betyder, at der kommer til at ske en polarisering i København. Byens beboersammensætning ændres efterhånden som byen bliver mere komprimeret. Det betyder, at vi i højere grad vil se byen komme til at bestå af par uden børn, det gælder både unge og ældre. De er de groft sagt de eneste, der vil være i stand til at honorere de stadig højere boligpriser. På den måde er København ved at få karakter af en reel storby i stil med London, Paris og New York - for nu at overdrive pointen," siger Henrik Sørensen.

”De høje kvadratmeterpriser betyder, at folk vælger at bo i mindre boliger. Det viser sig ved at efterspørgslen efter mindre boliger på 50-65 kvadratmeter er stigende, ikke kun til singler, men også til par,” fortsætter Henrik Sørensen.

Exometrics tal viser at den stigende prisfølsomhed samtidig gør nye boligformer i nabokommunerne uden for København attraktive for københavnere og folk, der eller gerne ville bo i København.

”Vi taler endnu ikke om udflytning som sådan, men om reduceret indflytning. Samtidig får københavnere flere børn. Det er også lig vækst, men ikke, når vi taler om indflytning,” siger Henrik Sørensen.

Exometric råber derfor vagt i gevær over for både de private og offentlige beslutningstagere i den københavnske ejendomsbranche. Ifølge Exometrics analyser bygges der i hovedstaden lige nu stort set kun bygges tre-værelses lejligheder, fordi den type boliger vurderes til at have en reduceret risiko. Men det lever ikke nødvendigvis op til den fremtidige efterspørgsel i markedet.

”Vores analyser viser, at der er behov for at man både i byplanlægningen og projekter sikrer en større differentiering, hvis man vil fastholde børnefamiliers muligheder for at bo i byen. Det er nødvendigt at sørge for, at der er forskellige produkter boliger at vælge imellem, som rammer forskellige målgrupper,” lyder advarslen fra Henrik Sørensen.

Han opfordrer Københavns Kommune til at genoverveje sine plankrav.

”Beslutningstagerne må acceptere, at der bygges en større andel små boliger. De må opgive de restriktioner, der betyder, at nogle grupper simpelthen ikke har råd til at bo i byen. Det kræver, at de er mere large med både byggeprocenter og plankrav. Jeg er meget bekymret på målgruppernes vegne, der er brug for en større spredning, især når det kommer til billigere boliger,” siger Henrik Sørensen.

Økonomien fortæller tydeligt, hvorfor det kan være attraktivt at vælge at bo uden for København.

”Prisstigningerne på boliger overgår langt de generelle prisstigninger,” siger Henrik Sørensen og henviser til, at boliger i København og på Frederiksberg i gennemsnit er steget mellem seks og otte procent om året siden 1992.

Exometrics analyser viser, at de københavnere, der overvejer at flytte, ofte i høj grad ønsker at fastholde deres storby-livsstil, der hvor de flytter hen.

”Det vil sige, at de vil have vedligeholdelsesfri boliger, hvor de kan bevare en udadvendt og komfortabel livsstil med mange aktiviteter. De går uden om villaer med have, fordi det er alt for tidskrævende,” siger Henrik Sørensen.

Et godt eksempel på, hvor det er muligt at imødekomme disse ønsker er Søborg.

”Her har man nu alle de ”rigtige” butikker og brands, som københavnere ønsker sig,” siger Henrik Sørensen, der også nævner Gladsaxe og Ballerup som steder, mange københavnere har i tankerne, når de går i flyttetanker.

FAKTA:

Exometric leverer uvildig rådgivning og analyser til ejendomsbranchen på baggrund af sin dybe viden om dels den historiske markedsudvikling, dels den fremtidige udvikling i efterspørgslen.

Analyserne udføres med afsæt i Exobase, et avanceret database- og analyseværktøj udviklet af Exometric og specialiseret i forhold til det danske ejendomsmarked.

Exometric indsamler løbende oplysninger i samtlige 98 kommuner i Danmark. På grund af København Kommunes størrelse inddeles hovedstaden i 16 selvstændige underdistrikter, som kan analyseres individuelt. Aarhus inddeles i 9 underdistrikter, og aktuelt arbejder Exometric på også at inddele Aalborg og Odense i en række underdistrikter.

Læs mere om Exometric om hjemmesiden www.exometric.com

PRAKTISK:

Adm. direktør Henrik Sørensen, Exometric, står til rådighed for uddybende kommentarer og interviews på mobil 26 71 58 84 eller mail has@exometric.com