



- Seniorlivet er under forandring. Vi lever længere og har forventninger om 12-13 gode år efter vi går på pension. Det skal vi sikre os, at vi bygger boliger til, siger direktør Jesper Brask Fischer, PFA Senior Services. Her til venstre i panel med Investment Director Olli Fischer, NREP.

BOLIGER BLIVER OGSÅ OMDREJNINGSPUNKTET I 2020

Det mener i hvert fald et flertal af deltagerne på årets Boligdagene

Af Kim Plesner og Kamilla Sevel

Boligmarkedet bliver også det vigtigste omdrejningspunkt for ejendomsbranchen i 2020. Det var forventningen blandt deltagerne på årets store executive konference om boligmarkedet, Boligdagene arrangeret af Estate Media.. Også på trods af, at kun 9 procent af deltagerne satte et grønt lys på markedet og dermed en forventning om, at markedet fortsætter uændret.

Hele 55 procent forventede derimod, at efterspørgslen vil komme under pres i visse segmenter og på visse områder. Det var da også et om ikke bekymret, men så årvågent panel af investorer, der afsluttede Boligdagene med en række bud på hvilke boligprojekter og -typer som har en udvidet holdbarhedsdato i de kommende år.

Buddene på den gode ejendom gik i forskellige retninger fra Thylander Gruppen, der blandt andet køber ældre ejendomme op i Københavns omegn til Velliv, som arbejder intenst med fællestilbud og ikke mindst prisniveau.

Et andet panel gik tæt på fællesskaber, som mange boligudviklere i øjeblikket forsøger at bygge ud fra. Men spørgsmålet er om fællesarealer på sigt kan være nok, når man samtidig får betydeligt mindre areal i den enkelte bolig.

- Hvad er et godt hjem til mig i den tredje alder er et

spørgsmål, som optager næsten alle seniorer. Vores nationale panelundersøgelse af 1.200 danskere viser, at 3 ud af 4 +55-årige overvejer deres boligbehov til seniortilværelsen. Hos 30 procent fylder overvejelserne endda meget, sagde direktør Jesper Brask Fischer, PFA Senior Services.

Derfor forsøger PFA at møde den efterspørgsel samtidig med, at pensionskassen øger servicen til sine medlemmer.

- Der er et behov for at lukke et hul i boligmarkedet og et behov for at skabe bevægelse og dynamik i boligmassen. Desuden er der behov for at tænke bolig og pleje sammen fremadrettet, og det kan vi imødekomme ved at planlægge på tværs af byggerier og identificere "win-win" i lokalsamfundet som for eksempel at bygge seniorboliger i tilknytning til plejehjem, siger Jesper Brask Fischer.

Det er heller ikke nødvendigvis alle, der - når de bliver gået på klingen - ønsker at indgå i forpligtende fællesskaber.

- Når vi spørger i vores undersøgelser, kan vi se, at de fleste ønsker muligheden men ikke forpligtelsen til at bruge og servicere fællesarealer og tilbud, sagde direktør Nikolaj Pfeiffer, Exometric, der laver landsdækkende spørgeundersøgelser om borgernes ønsker til fremtidige boliger.

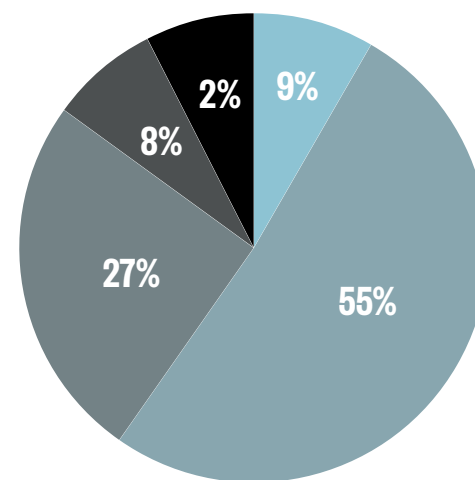


Boligmarkedet bliver mere differentieret. Der er ikke længere "One size fits" all var investorpanelet enige om på årets Boligdagene. Fra venstre Daniel Hedemann Nielsen, PBU, Jakob Axel Nielsen, Calum, Solveig Rannje, Velliv, Kristian Krogh, Thylander Gruppen, Christian Fladeland, Heimstaden og moderator Kamilla Sevel, Estate Media.

“ DET ER HELLER IKKE NØDVENDIGVIS ALLE, DER - NÅR DE BLIVER GÅET PÅ KLINGEN - ØNSKER AT INDGÅ I FORPLIGTENDE FÆLLESSKABER. ”

Nikolaj Pfeiffer, direktør, Exometric

Hvordan ser du boligmarkedet?



Kilde: Estate Media - Boligdagene.

- Grønt lys** - der er ikke noget at betænke sig på - markedet fortsætter med uændret efterspørgsel
- Lysegult lys** - der er tegn i markedet på at der kan blive områder og segmenter med faldende efterspørgsel
- Gult lys** - der bør investeres i boliger med skærpet opmærksomhed og kun i udvalgte segmenter og byer
- Lyserødt lys** - forsigtighed er skærpet på flere punkter - risiko for fald i efterspørgslen de fleste steder
- Rødt lys** - boliginvesteringer bør gøres med yderste forsigtighed og kun på sikre beliggenheder

København har trukket flest investeringer på boligområdet de seneste år, og sådan bliver det også i 2020, hvis man skal tro deltagerne på årets Boligdagene. Her blev deltagerne nemlig også spurgt, hvor de helst ville investere i boliger - i København, Odense eller Aarhus?

Og næsten to trediedele svarede København til stor ærgrelse for dele af panelet, der blandt andet talte bystrategisk chef i Aarhus, Bente Lykke Sørensen, og byplanchef Jeanette Weinreich Olsen, Odense Kommune, foruden planchef i København Kenneth Horst Hansen.

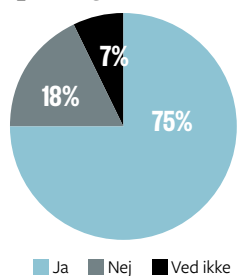
I Aarhus går det ellers stabilt fremad målt på flere forskellige parametre.

- Det går godt med både udviklingen af arbejdspladser og den generelle jobskabelse, men det viser sig, at de 30-59-årige, altså mange børnefamilier, flytter fra Aarhus og ud i parcelhuse i andre, nærliggende byer. Derfor fokuserer vi i de kommende år også på at skabe boliger for dem, og det sker blandt andet i Lisbjerg, sagde Bente Lykke Sørensen.

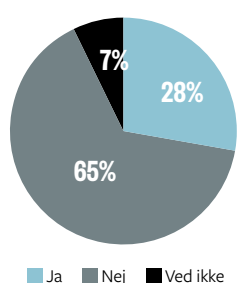
I København har væksten i nye boliger været rekordhøj de seneste par år.

- Ifølge Kommuneplan 2019 skal der bygges 60.000 nye boliger blandt andet for at dæmpe prisstigningerne, og vi har fokus på, at hver fjerde bolig skal være almen svarende til 15.000 nye almene boliger inden 2031. Desuden skal

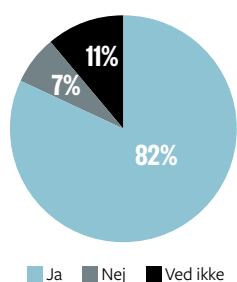
Var det rigtigt af Kaare Dybvad at sætte den gode opførelse i ejendomsbranchen på dagsordenen?



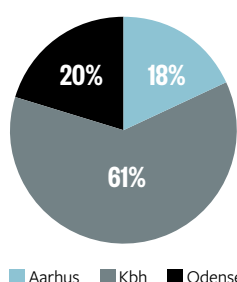
Var § 5, stk. 2, det rigtige sted at sætte ind?



Bør vi i højere grad vidensdele i ejendomsbranchen?



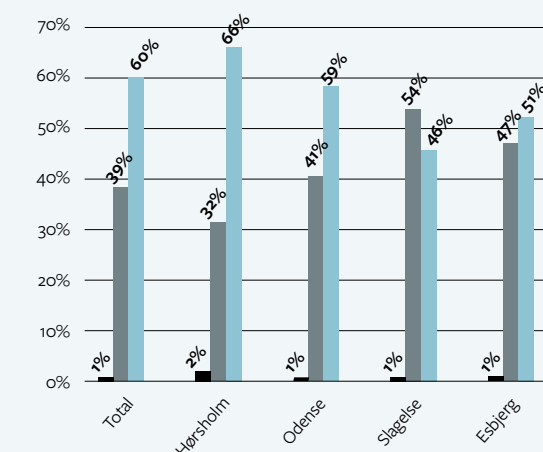
Hvor vil I helst investere?



Hvilken boform virker mest attraktiv for dig?

Blandt seniorer på 60+ overvejer mere end 60 procent en serviceboform. I andre aldersgrupper er det 40-50 procent. Også blandt børnefamilier er der stor forskel på den foretrukne boform, når man sammenligner hvilke kommuner, familierne søger på. De interviewede, der har Hørsholm Kommune som ønskedestination for deres næste bolig, ønsker i høj grad Service-boform (80 procent). Her appellerer Fællesskabet ikke meget, - det overvejer kun 15 procent.

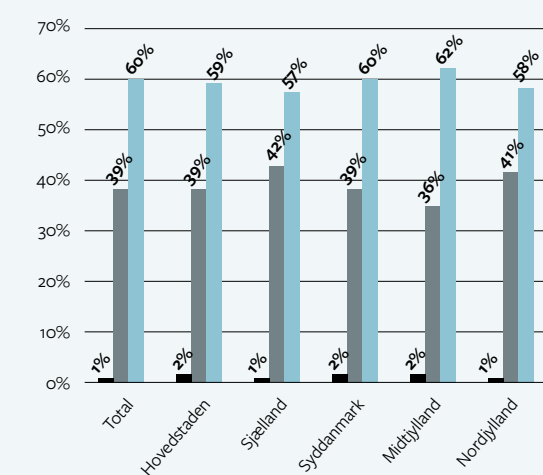
Interessen for Fællesskab-boformen er derimod langt højere for dem, der søger mod provinskommuner som Odense, Slagelse og Esbjerg. Her tilslutter omkring halvdelen sig.



Sample: 1.681 interviews i alderen 60 år + (Exobase 2019)

Boform A (kollektiv)
Boform B (fællesskab)
Boform C (service)

60 procent vil gerne bo i en bolig med service, men et egentlig kollektiv er det under 2 procent, der kan se sig selv i.



Sample: 1.681 interviews i alderen 60 år + (Exobase 2019)

Boform A (kollektiv)
Boform B (fællesskab)
Boform C (service)

Kilde: Exometric

der bygges 12.000 nye ungdomsboliger, primært i byudviklingsområderne, siger planchef Kenneth Horst Hansen, Københavns Kommune.

Nogle af de prioriterede byudviklingsområder er for eksempel i Tingbjerg, Sydhavnen ved Bådehavns-gade og Borgmester Christiansens Gade, hvor CCO Arkitekter har vundet arkitektkonkurrencen om det nye kvarter Stejle-pladsen, og hvor der skal bygges 5.000 nye boliger samt Vejlandskvarteret, et bæredygtigt boligbyggeri i træ i Ørestad.

- Af andre interessante tiltag i Kommuneplan 2019 kan nævnes de nye arealbestemmelser, der gør, at man nu kan gå helt ned til 40 kvm lejligheder, og at det kun er halvdelen af de nye boliger, der skal leve op til kravet om en gennemsnitsstørrelse på 95 kvm, siger Kenneth Horst Hansen.

Odense har været bagud i forhold til både København og Aarhus, når det gælder byudvikling. Den fynske hovedstad har traditionelt været en industriby med lavt uddannelsesniveau og høj arbejdsløshed. Men inden for de seneste år er det billede vendt.

- En udfordring er, at Odense Kommune - i modsætning til København og Aarhus - stort set ikke ejer noget jord. Så vi skal i dialog med grundejere, lodsejere og udviklere for at kunne skabe nye byområder, siger Jeanette Weinreich Olsen.

Endelig lød et af spørgsmålene til deltagerne på Boligdage om det var en god ide, at den nye boligminister Kaare Dybvad havde sat fokus på opførelsen i ejendomsbranchen, og det var der et overvældende flertal, der syntes var en god ide. Men var det så en god ide at gøre det ved at ændre netop loven om moderniseringer? Og nej - det var der lige så udbredt enighed blandt deltagerne fra branchen om, at det ikke var den rigtige vej at gå.

Til gengæld var der stor enighed om, at for mange bruger kræfter på at undersøge de samme ting i stedet for at bidrage til, at det samlede vidensniveau bliver højnet.

- Det synes jeg, at vi skal blive bedre til, var den erfarne projektudvikler Anette Krarups budskab fra scenen, og det var der bred enighed om, at branchen bør gøre noget ved.

Boligdage 2021 bliver afholdt på Comwell Kellers Park den 28.-29. januar 2021.



VORES HOLDNING TIL AT VÆRE EN GOD PARKERINGSOPERATØR

” Hos APCOA PARKING er det at være en god parkeringsoperatør lig med at skabe en fælles værdi for alle parter. Derfor er vores udgangspunkt til et velfungerende samarbejde altid en god, åben og ærlig dialog, hvor gensidige forventninger afklares. I vores optik er en P-operatørs fornemste opgave at sikre et forretningsgrundlag, som understøtter pladsejernes krav og ønsker, og derfor anbefaler vi altid en skræddersyet løsning til hver enkelt plads. Upåagtet af parkeringsløsningen arbejder vi dog altid efter pladsejernes anvisninger for at sikre et sundt og langtidsvarigt forhold mellem APCOA PARKING og pladsejer. I et samarbejde med APCOA PARKING oplever man kontinuerligt fokus på drifts- og optimeringstiltag for at sikre service, lønsomhed og en optimal udnyttelse af kapaciteten. Disse værdier og initiativer mener vi skaber den bedste kunderejse for vores samarbejdspartnere og afspejler APCOA PARKINGs tilgang til markedet. ”

Anders Roed
Head of Sales
APCOA PARKING Danmark A/S