



Boligmarkedet og boligfinansieringen i årene efter finanskrisen

**Jesper Bo Jensen, ph.d.
Fremtidsforsker**

Byer i fremtiden

Den flettede by –
funktionerne blandet

Virksomheden uden
hovedsæde

De nye nomader på vej fra
oase til oasen

Dagen som en lang, fraktal
rute igennem byen

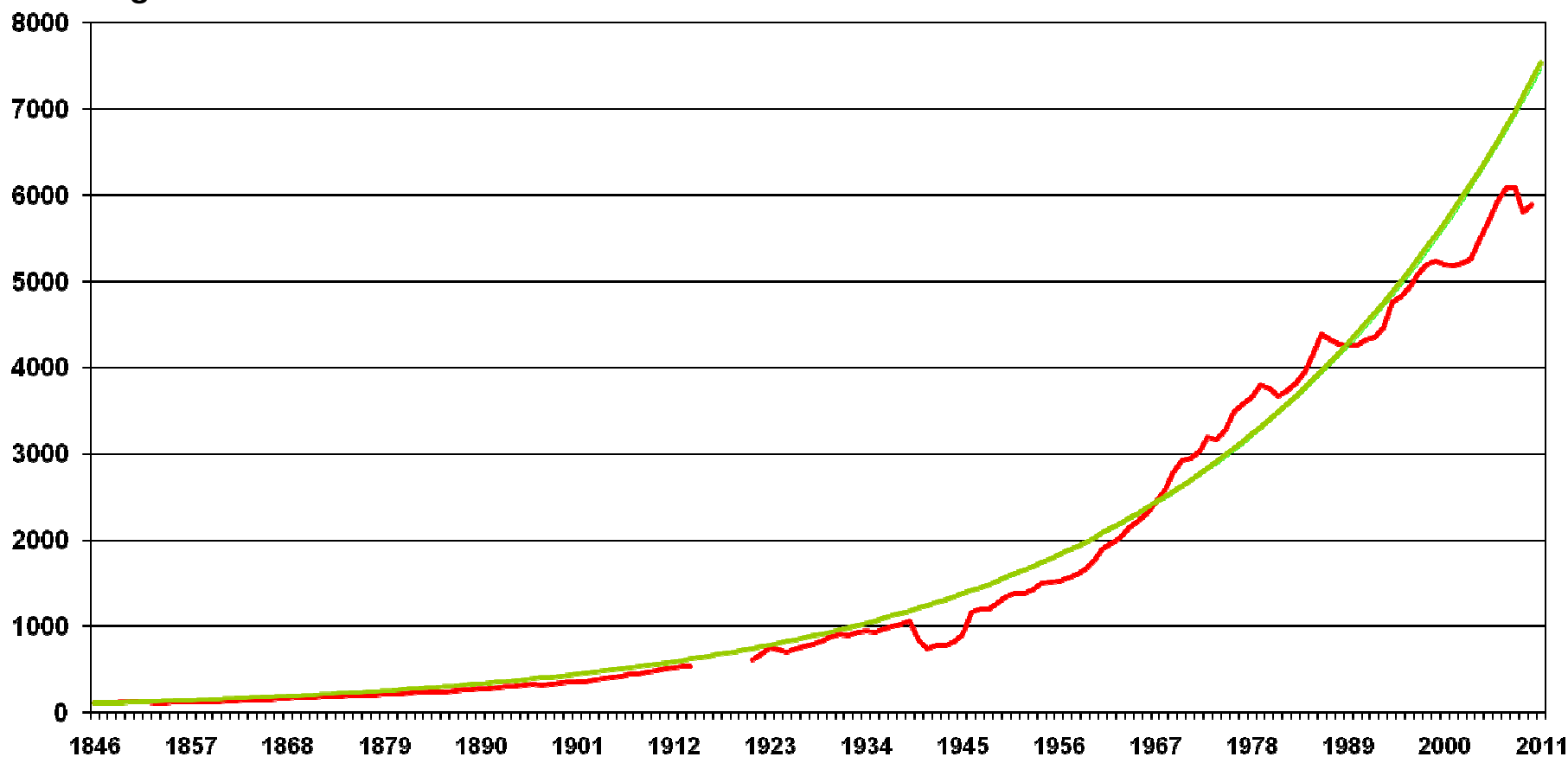


Privat forbrug

(Gennemsnitlig stigning 2,6% p.a.)



Mængdeindeks





Krisen



- **Finanskrisen – usikkerhed om banker verden over**
- **Dyb økonomisk krise i USA og i Europa**
- **Finanskrisen rammer banker og kredit – men pakken løser kun bankproblemet**
- **Hvorfor gik det galt?**
 - **Dårlig ledelse og kreditpolitik (gå-på-vandet-syndromet)**
 - **Manglende forståelse for kriser og krisestyring**
 - **Basel II – må laves om, så vurderinger af aktiver ikke er markedskonform**
 - **Begrænse non-banks og andet udenoms kreditskabelse**
 - **Realkreditreform – bedst at komme tilbage til rødderne**
- **Tilliden til rådgiveren og banken har fået et stort knæk**

Krisens konsekvenser for bankerne



- **Image og position i samfundet i bund**
- **De svigtede på det tidspunkt, kunderne havde mest brug for dem**
- **Det tager mange år at komme over**
- **Bankerne er først ved at vågne nu**
- **Der er en stor goodwill regning at betale**
- **Reguleringen kan komme igennem politisk og vinduet er åbent i nogle år**

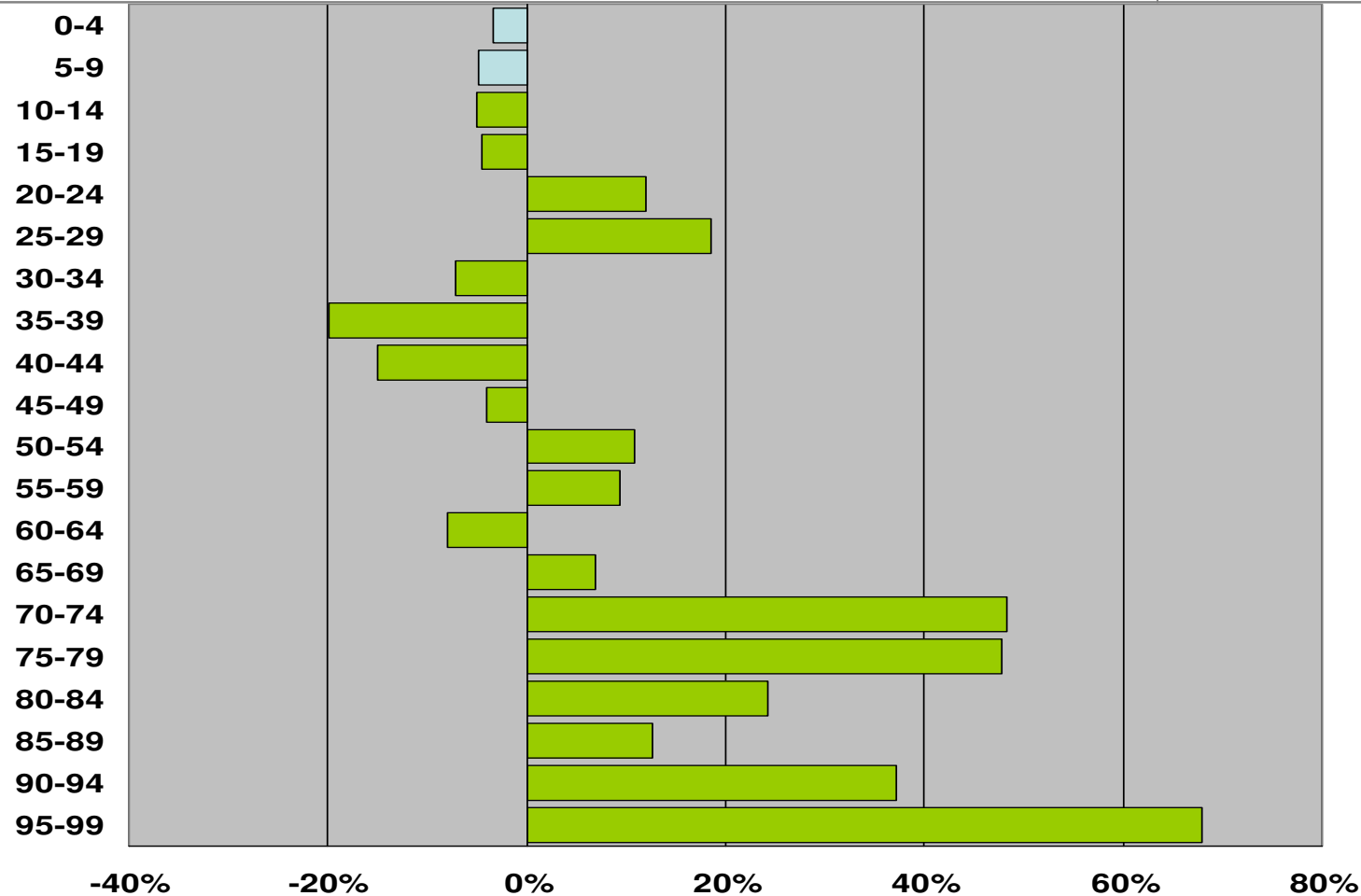
Tidsånden efter krisen



- **Økonomisk nedtur skabte ændringer i tidsånden:**
 - **Fra optimalisme og substans til eskapisme:**
 - **Den lille luksus – små forkælelser**
 - **Introvert forbrug – ikke ekstrovert og demonstrativt**
 - **Fornuft frem for overflod – den lille regnemaskine**
 - **Ny moralisme – gøre det rigtige (kost, livsstil, opdragelse etc.)**
- **De nye værdier: Samvær, hjælpsomhed, overskud**
- **De nye fokusområder: Natur, sundhed, sikkerhed**
- **Det evige liv – fokus på forlængelse (seniorer) og det at komme igennem forældrefasen**
- **Demonstrativt social og mentalt overskud frem for materialet**

Befolkningsudviklingen

Danmark 2010-2020

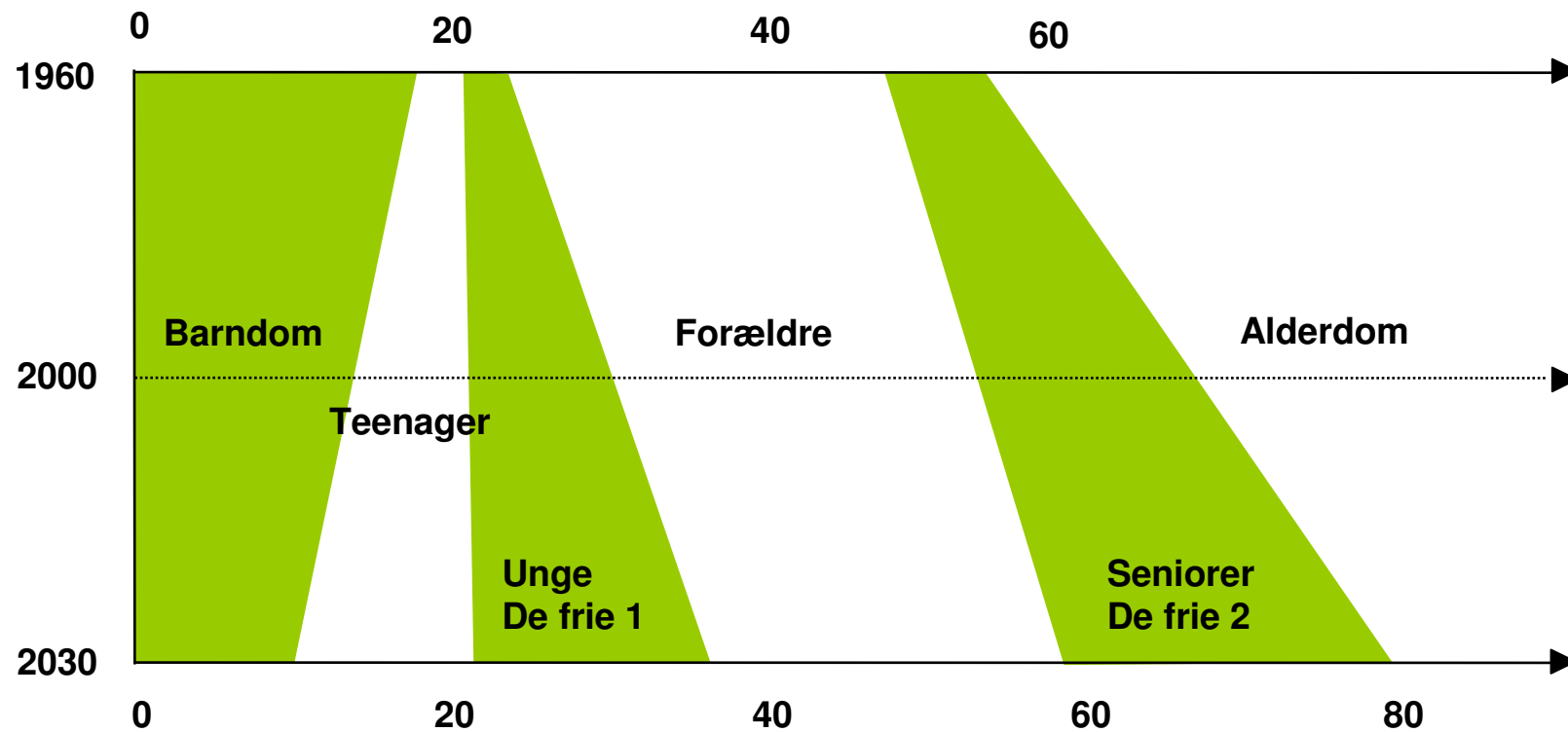
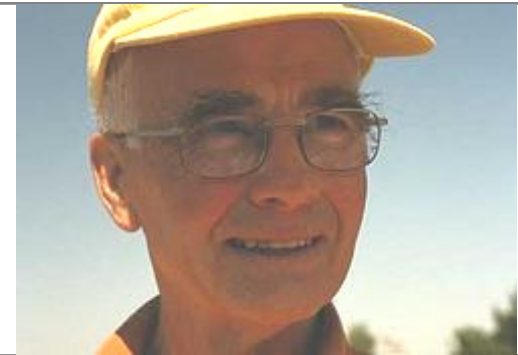


Demografi

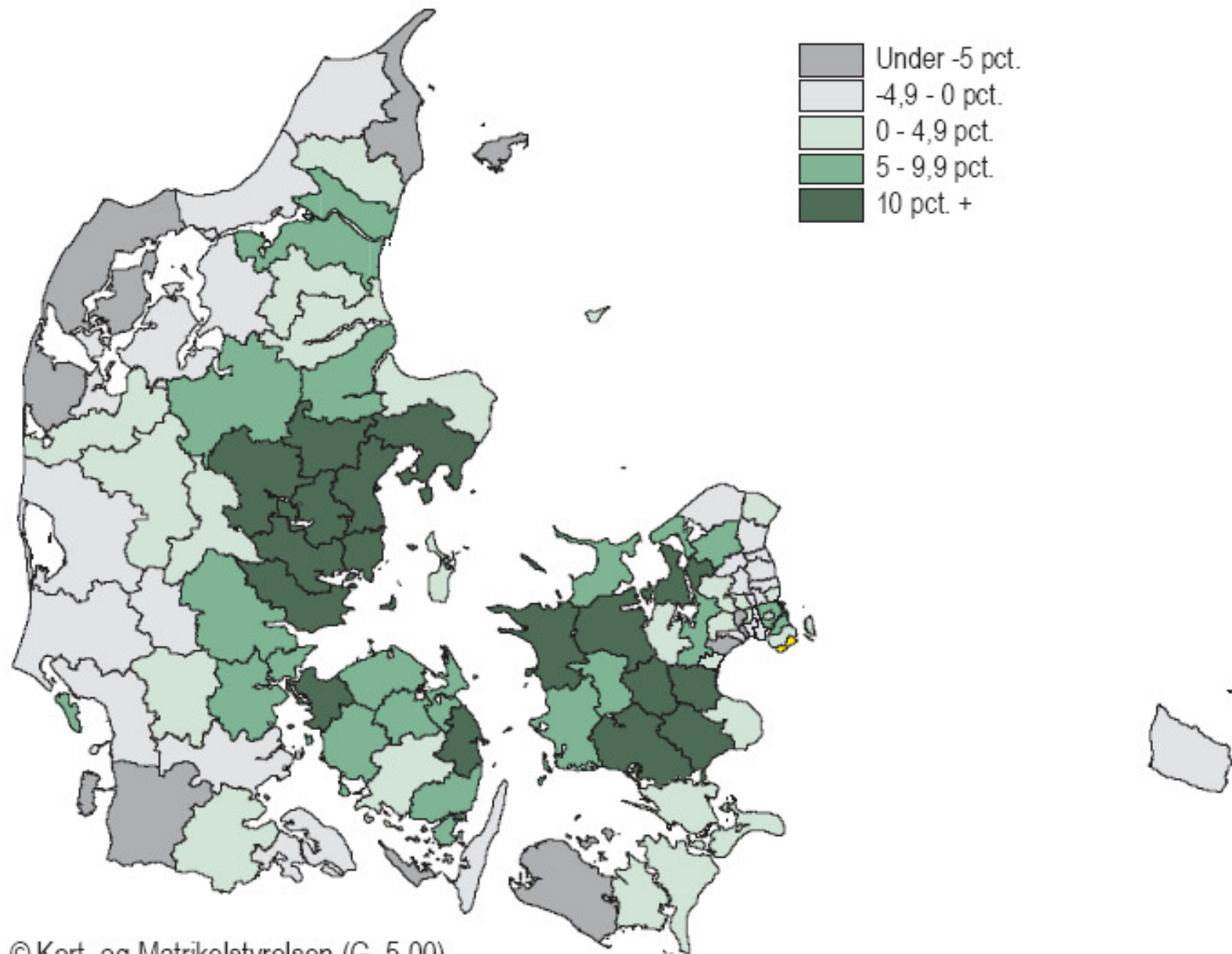
Absolutte tal 2010-2020

	2010, pers	2020, pers.	Ændring
0-9	655259	628058	-27201
10-19	695035	661786	-33249
20-29	632104	728571	96467
30-39	739430	637511	-101919
40-49	813910	735884	-78026
50-59	714206	786275	72069
60-69	671231	661890	-9341
70-79	376520	557499	180979
80-89	191399	229342	37943
90 +	36749	53007	16258
I alt	5525843	5679823	153980

Livets nye faser

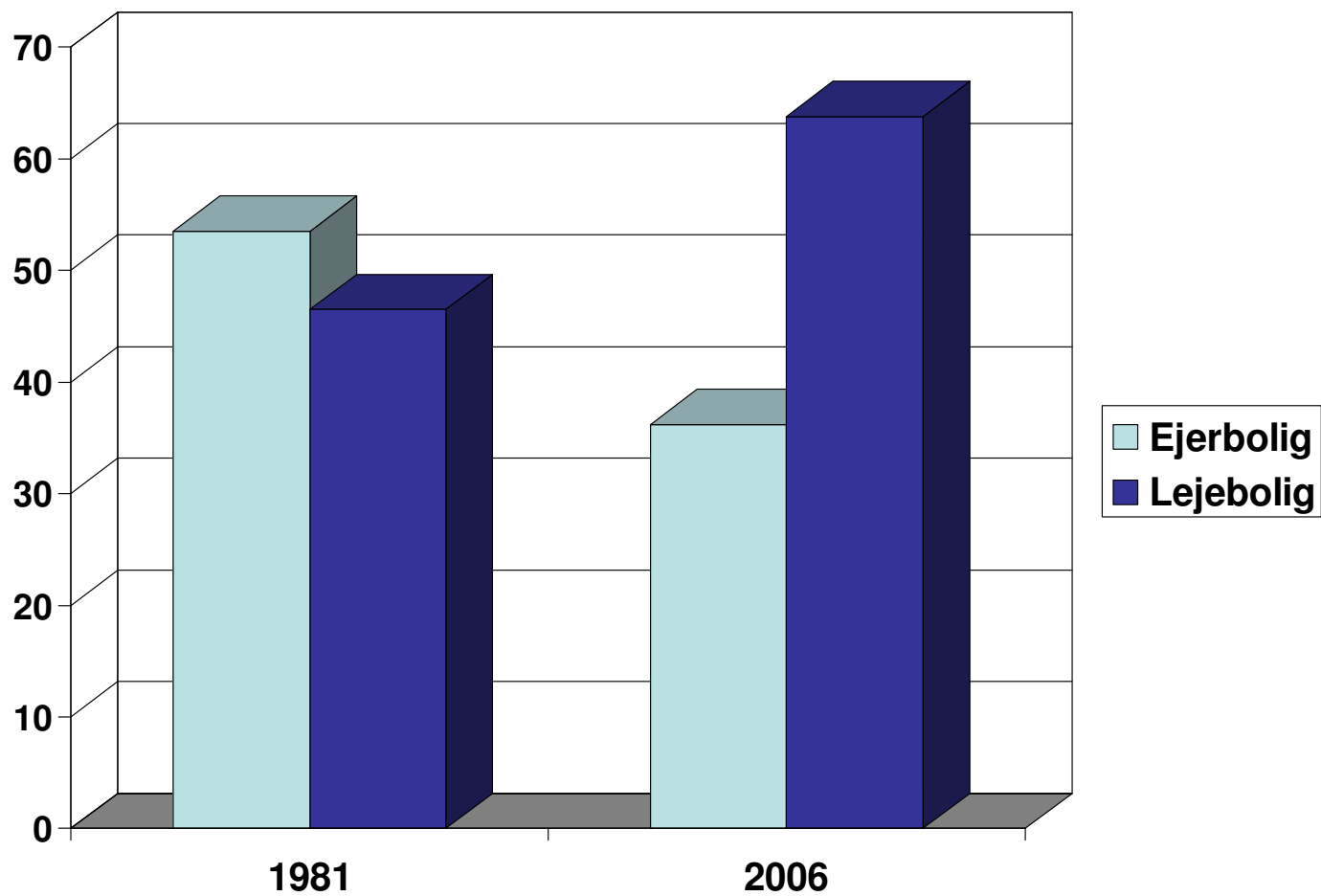


Befolkningsfremskrivning i kommunerne. 2007-2030



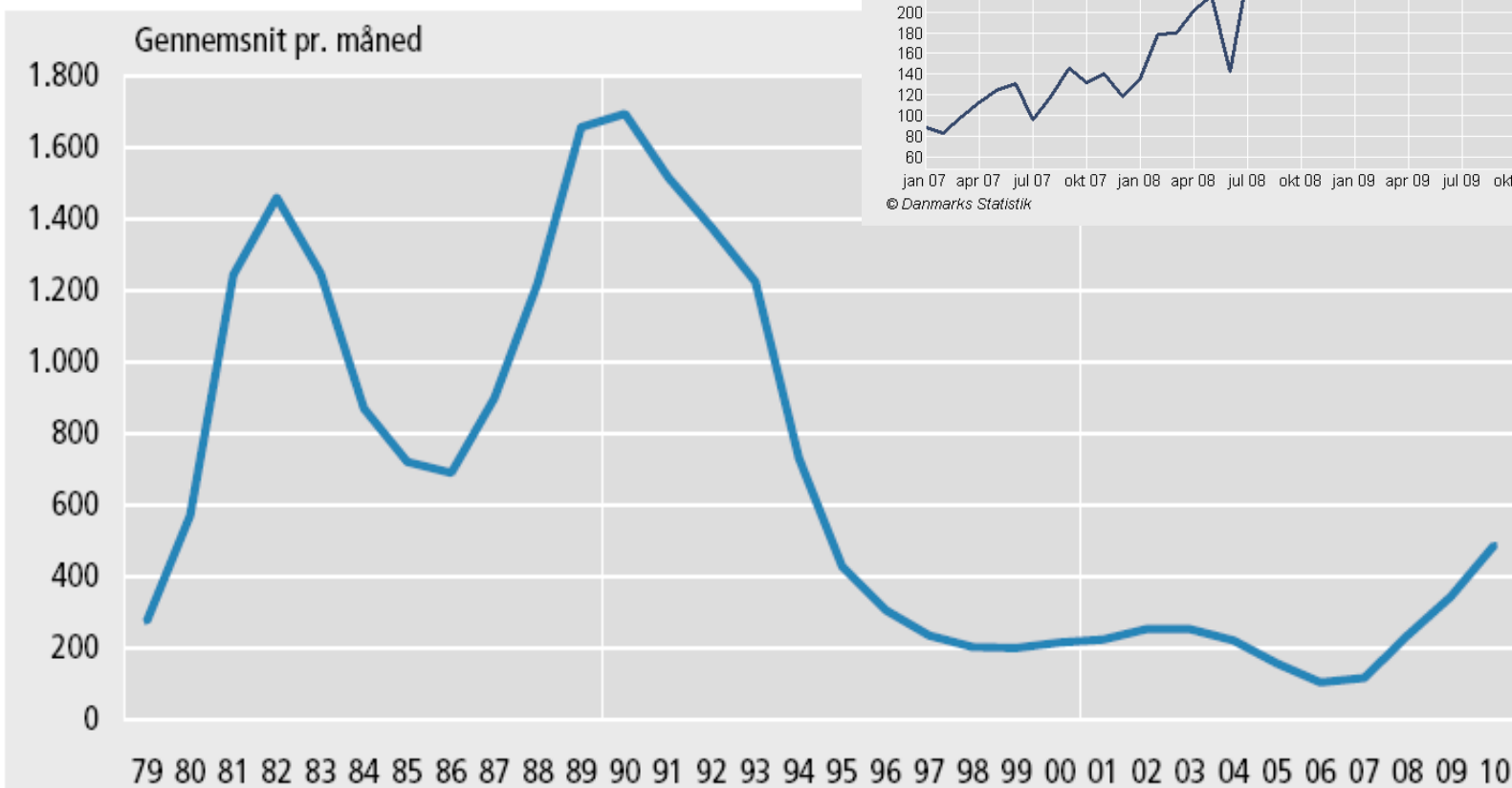
© Kort- og Matrikelstyrelsen (G. 5-00)

De unge bor mere til leje 20-29 årige

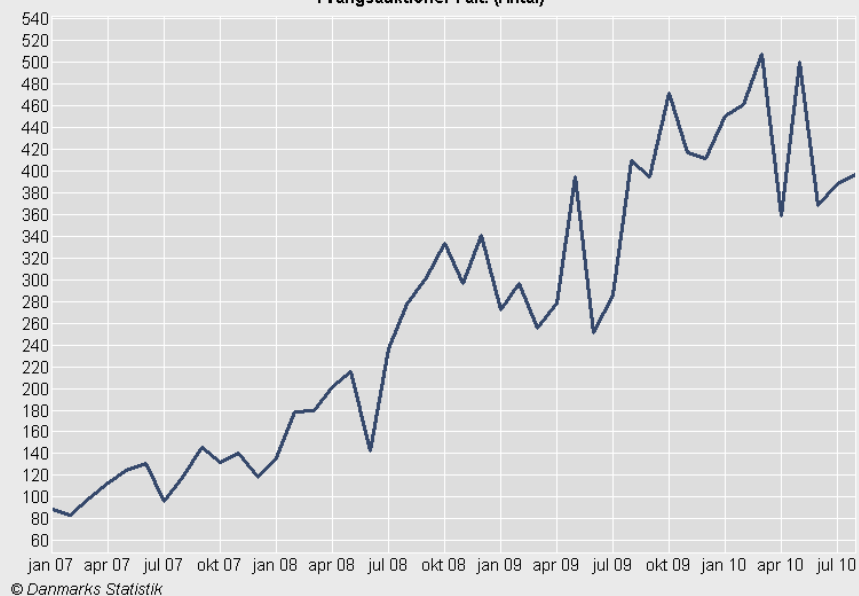


Tvangsauktioner, boliger

Tvangsauktioner, sæsonkorrigerede



Bekendtgjorte tvangsauktioner efter tid.
Tvangsauktioner i alt. (Antal)

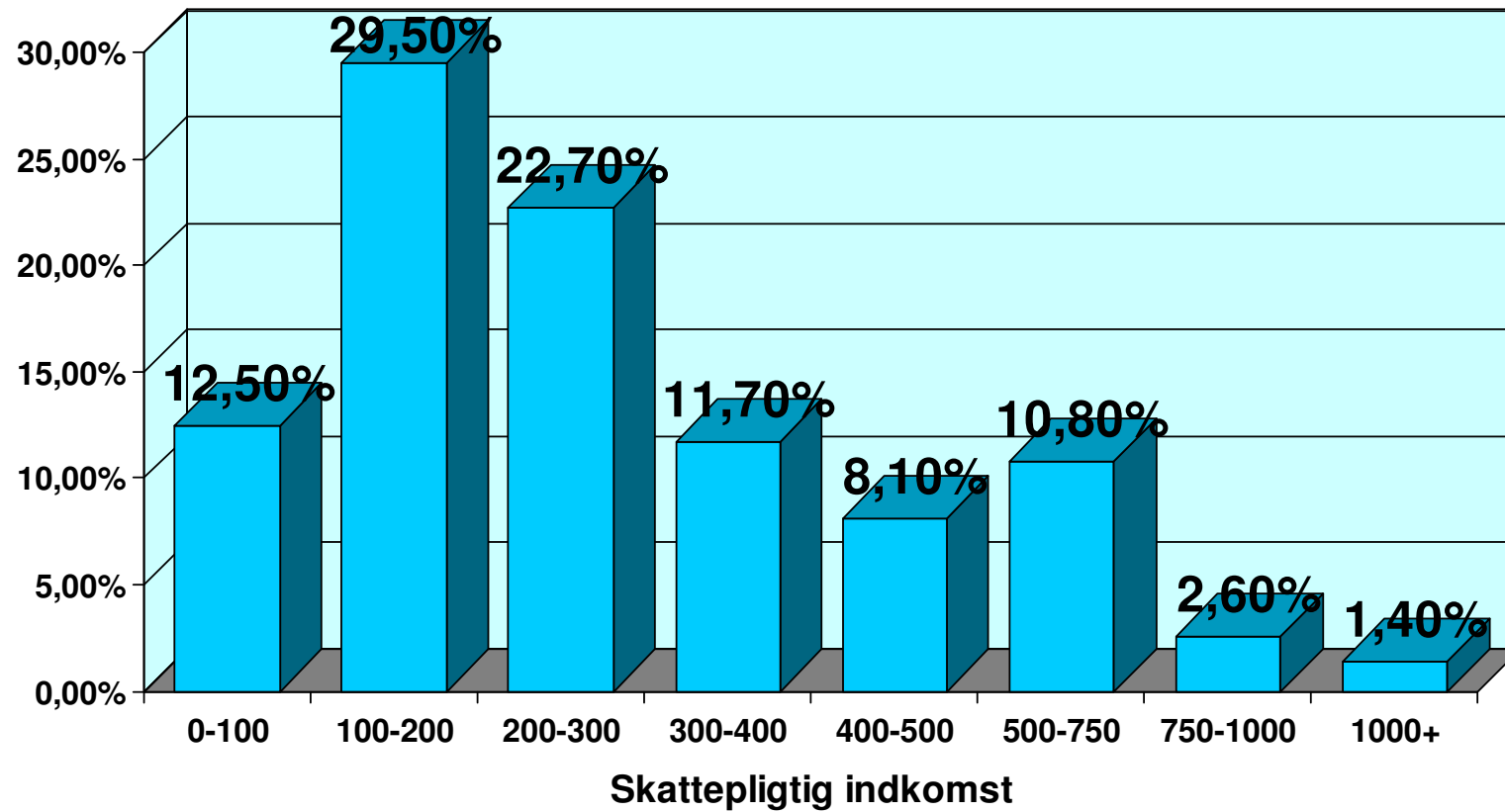


Boligmarkedet

- **Der er en vending**
 - Lejligheder i Århus og i Kbh sælger godt
 - Stabiliseret parcelhusmarked i de større byer
 - Væksten kommer langsomt
 - Markedet bliver ok i 2010 – visse steder godt
- **Der er stadig områder, hvor priserne falder**
- **Der er ikke flere skud i friværdisbøssen**
- **Der skal en vending i økonomien til at drive parcelhusmarkedet frem igen**
- **Huspriserne stiger med 30-40% på 10 års sigt**

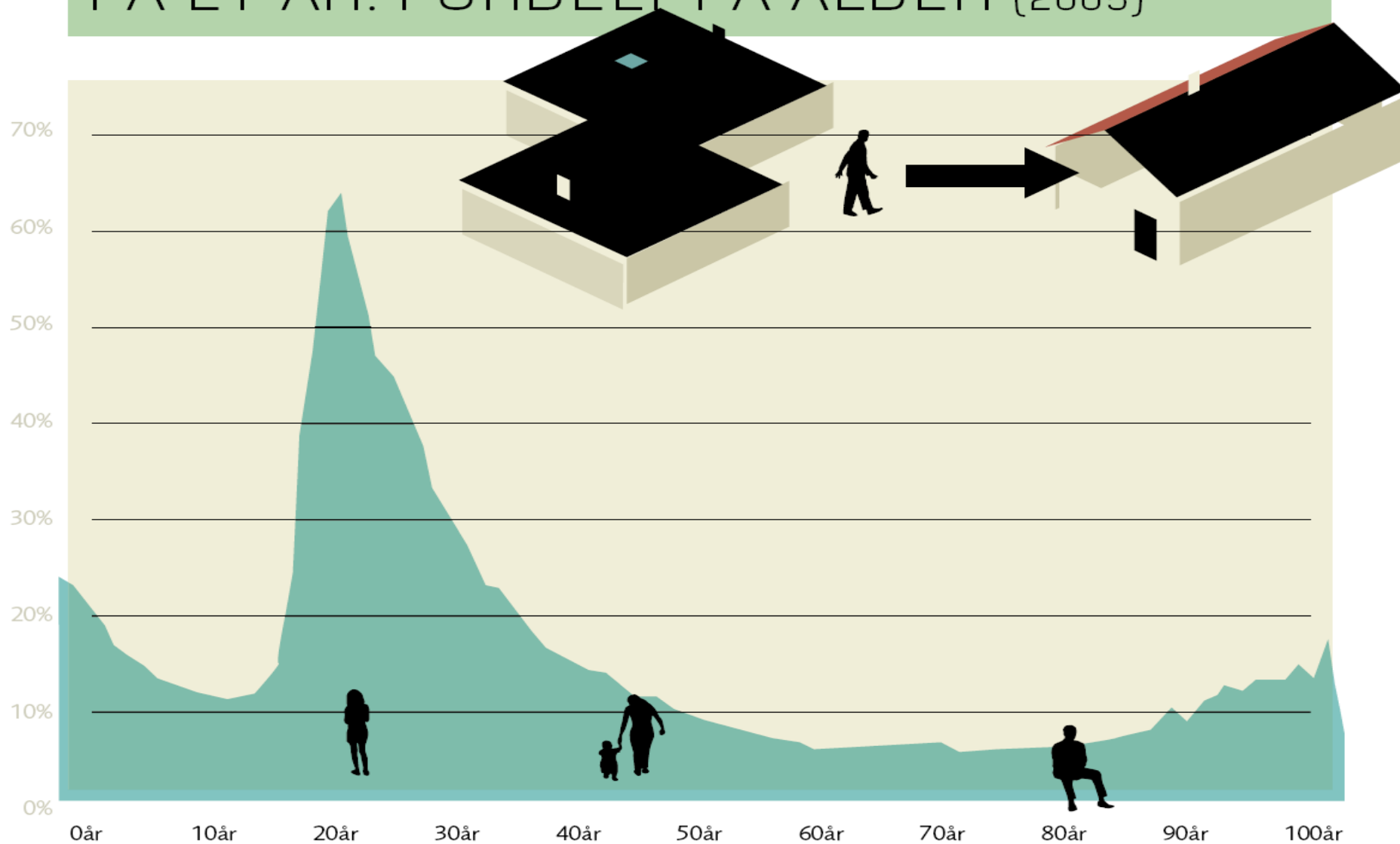
Indkomstfordelingen for familier, 2010

3.375.000 familier

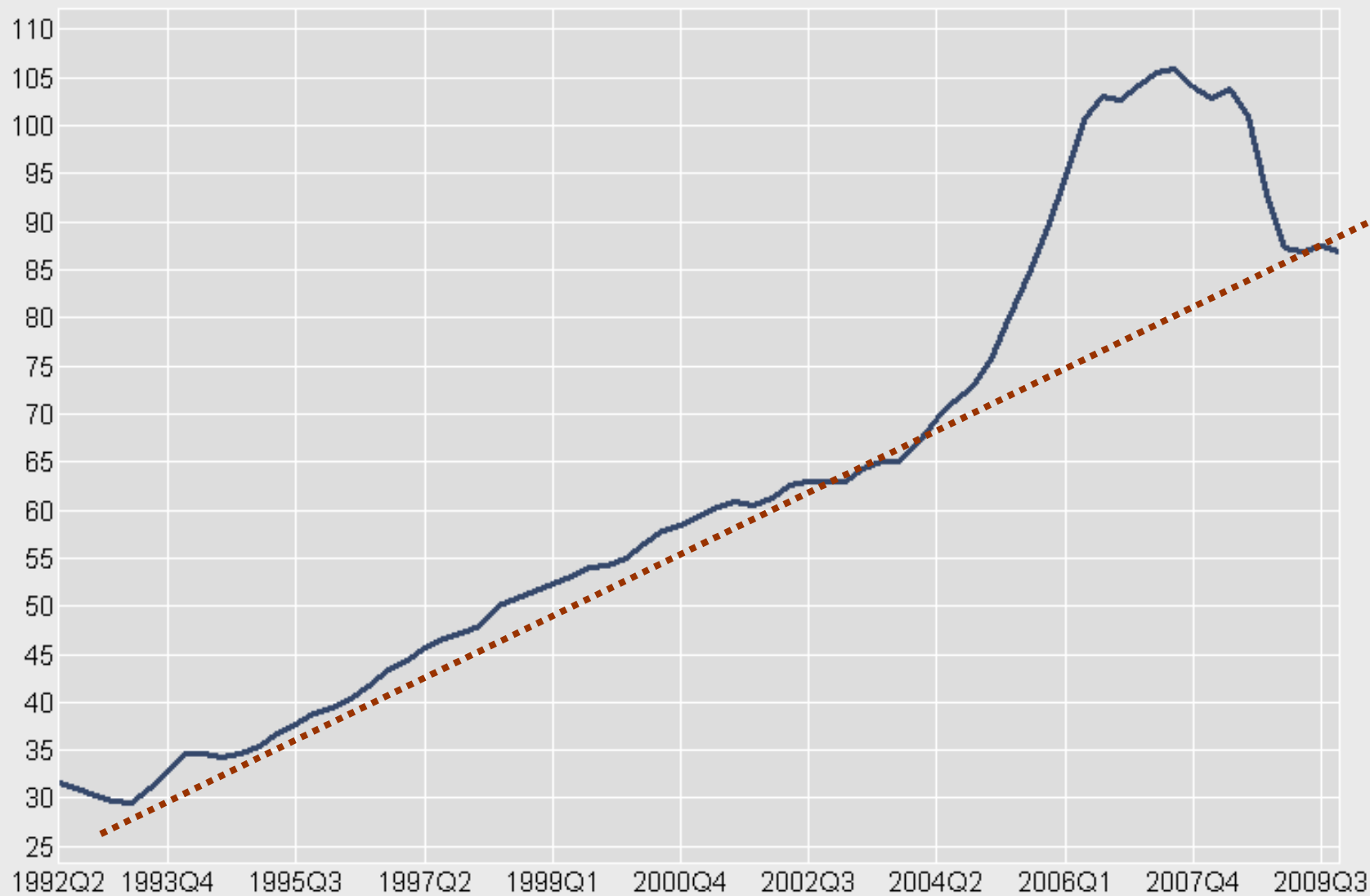


Kilde: Skatteministeriet, 2010

HVOR STOR EN PROCENTDEL FLYTTER PÅ ET ÅR. FORDELT PÅ ALDER (2005)



Price index for sales of property (2006=100)
by time.
One-family houses. (Index)



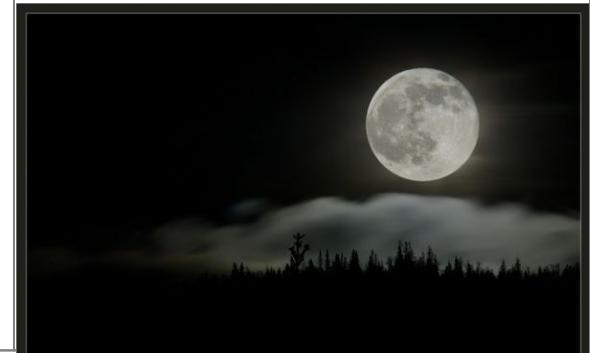
© Statistics Denmark

Parcelhus – hvorfor?



- Gå rundt om huset – eget territorium – afstand til naboerne
- Roligt, børnevenligt kvarter – uden risiko
- Havehuset – haven – terrasse mv.
- Parcelhuset er toppen af boligmarkedet og den endelige bolig
- Frihed til at indrette sig som man vil
- Nybyggere: Vores eget individuelle hus
 - Individualitet er en bestemt og afgrænset fænomen

Husene vokser om natten



- **Der blev der bygget ca. 2.9 millioner parcelhus-kvadratmeter 2000-2004**
- **Det samlede areal i parcelhuse bygget før år 2000 blev forøget med 2.727.000 kvadratmeter via tilbygning**
- **Tilbygning meget vigtig, når parcelhuse fra 1960-79 skal passe til de nye familier**
- **Halvdelen af markedet er tilbygningmarkedet – dertil kommer almindelige ombygninger**

Boligbyggeri

- **De kommende 5 års byggeri**
 - **45.000 boliger**
 - **30.000-40.000 parcelhuse**
 - **5.000 almene boliger**
 - **Et variabelt antal ejerlejligheder og rækkehuse**
- **2010 er lavpunkter og væksten kommer som fra 1993 og fremefter**
- **Der bliver god vækst i om- og tilbygninger**

Skattereform 2.0



- **Den kommende færdiggørelse af skattereformen bliver grøn**
 - Afgifter på energiforbrug, biler etc.
 - Der bliver flest afgifter på dem, der ikke har en god organisation eller en stor samfundsmæssig betydning
 - Men det bliver ikke blot forbrugerne denne gang
- **Det skal give de samme penge, den bliver underfinansieret i begyndelse – men hvor længe?**
- **Boligen bliver helt sikkert ramt:**
 - Vandafledning, vand, varme, el, faskine-krav, kloakbidrag

Fremtidens energi i huset: Fra passivhuset til aktivhus



Boligfinansiering i fremtiden

- **Realkredit og gerne den traditionelle slags**
- **V i kan fortsætte med flexlån, men de helt korte flexlån er der stor risiko for forsvinder**
- **Pantebreve eller boligfinansiering i banken**
- **Der burde være basis for at skabe en godt pantebrevsmarked**
 - **Produktudvikling**
 - **Mere fleksible indløsningsvilkår**
 - **Prisparameteren**

Valutaregimer og fremtiden



- Vi ser ikke ud til at være på vej til en stabil situation
- Rente og kurs er ikke i en ligevægt – snarere tværtimod
- I får nok at lave også i fremtiden
- Politisk vindue, der bør udnyttes inden det for alvor kører der-ud-af igen
- Greed is not so good anymore.....
- But Being Good is Good!



FREMTIDENS BYGGERI OG NYE BOLIGFORMER

www.fremforsk.dk

Jesper Bo Jensen

Fremforsk
Montanagade 29E
8000 Århus C

E jbj@fremforsk.dk

T 86 11 47 44

M 20 67 45 00

