



# Ejendomsmarkedet og priserne i Østjylland i fremtiden

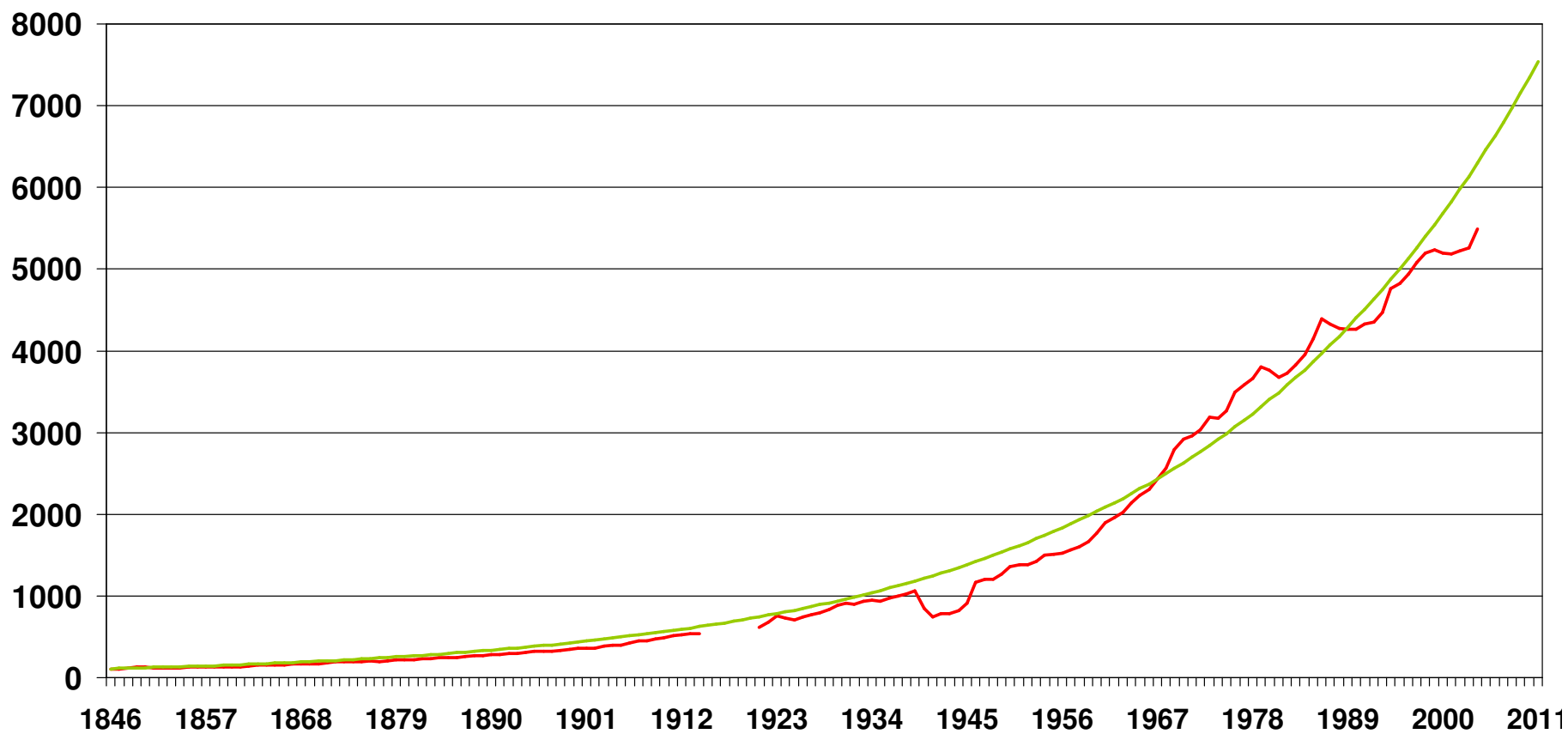
Jesper Bo Jensen,  
Fremtidsforsker, ph.d.



# Privat forbrug

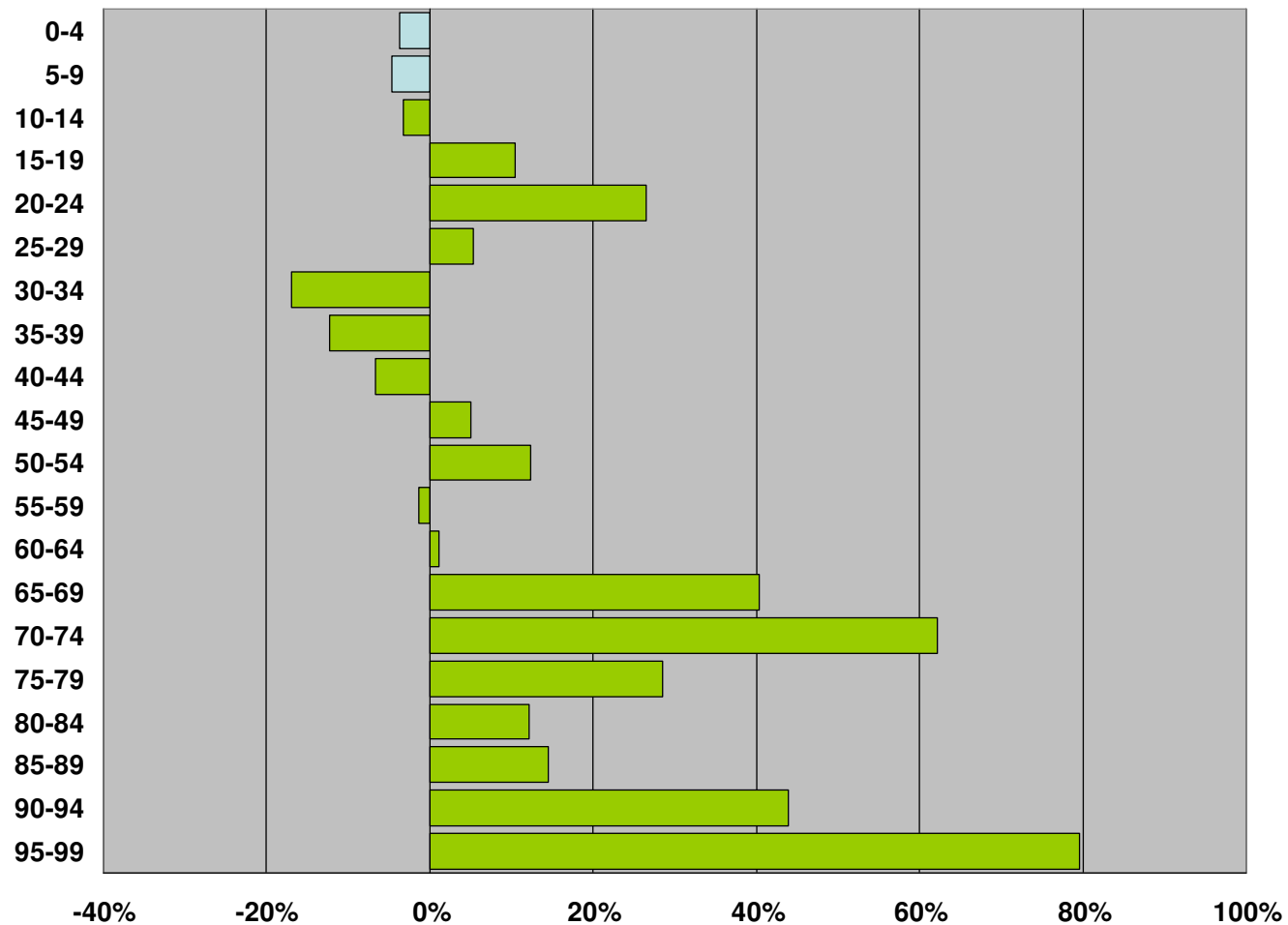


Mængdeindeks

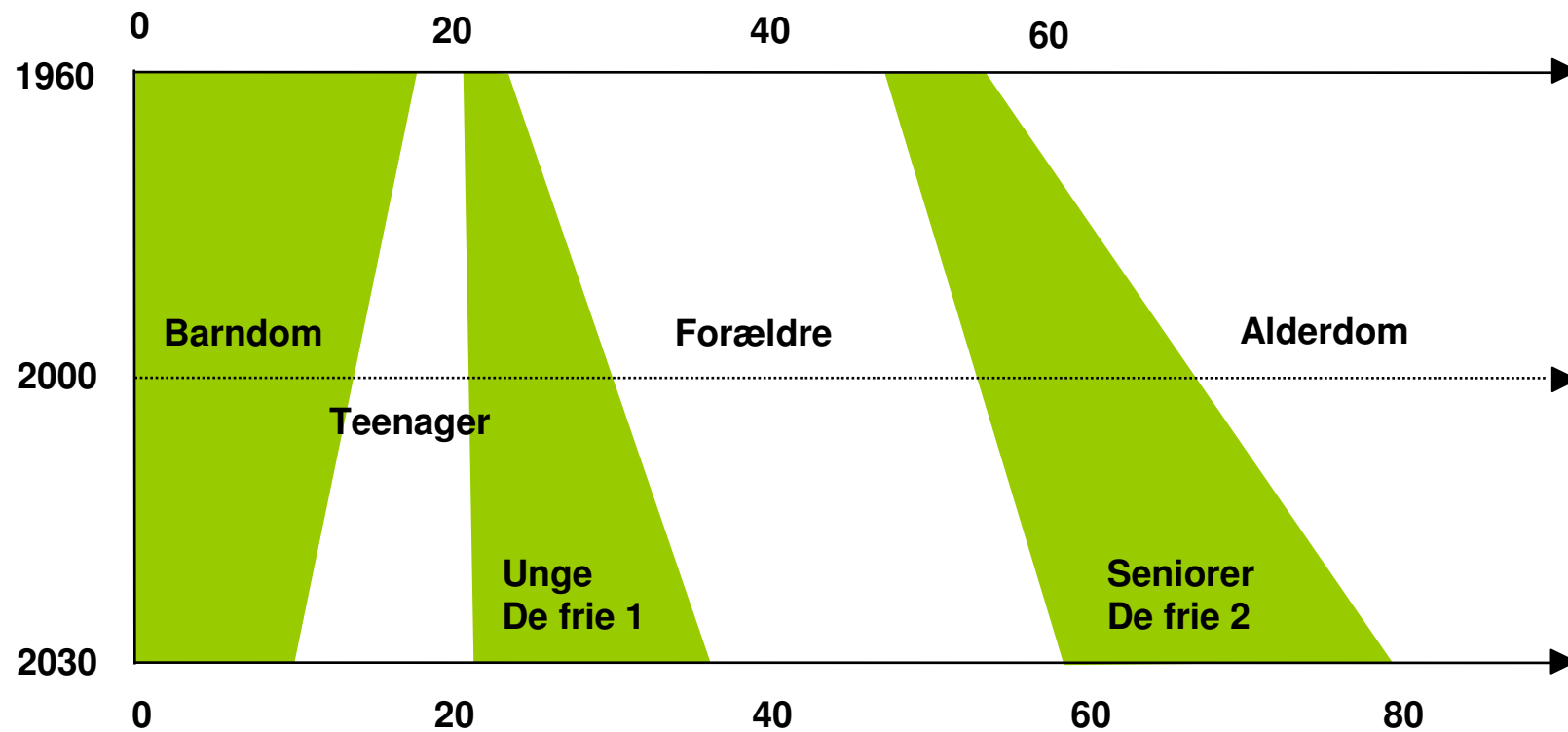
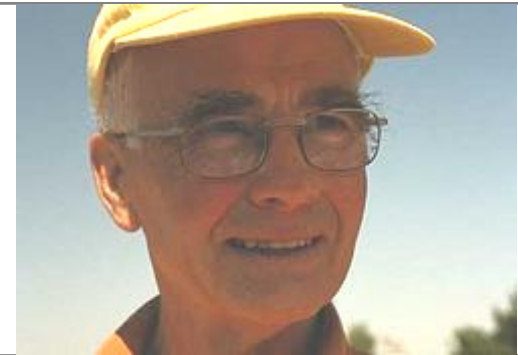


# Befolkningsudviklingen

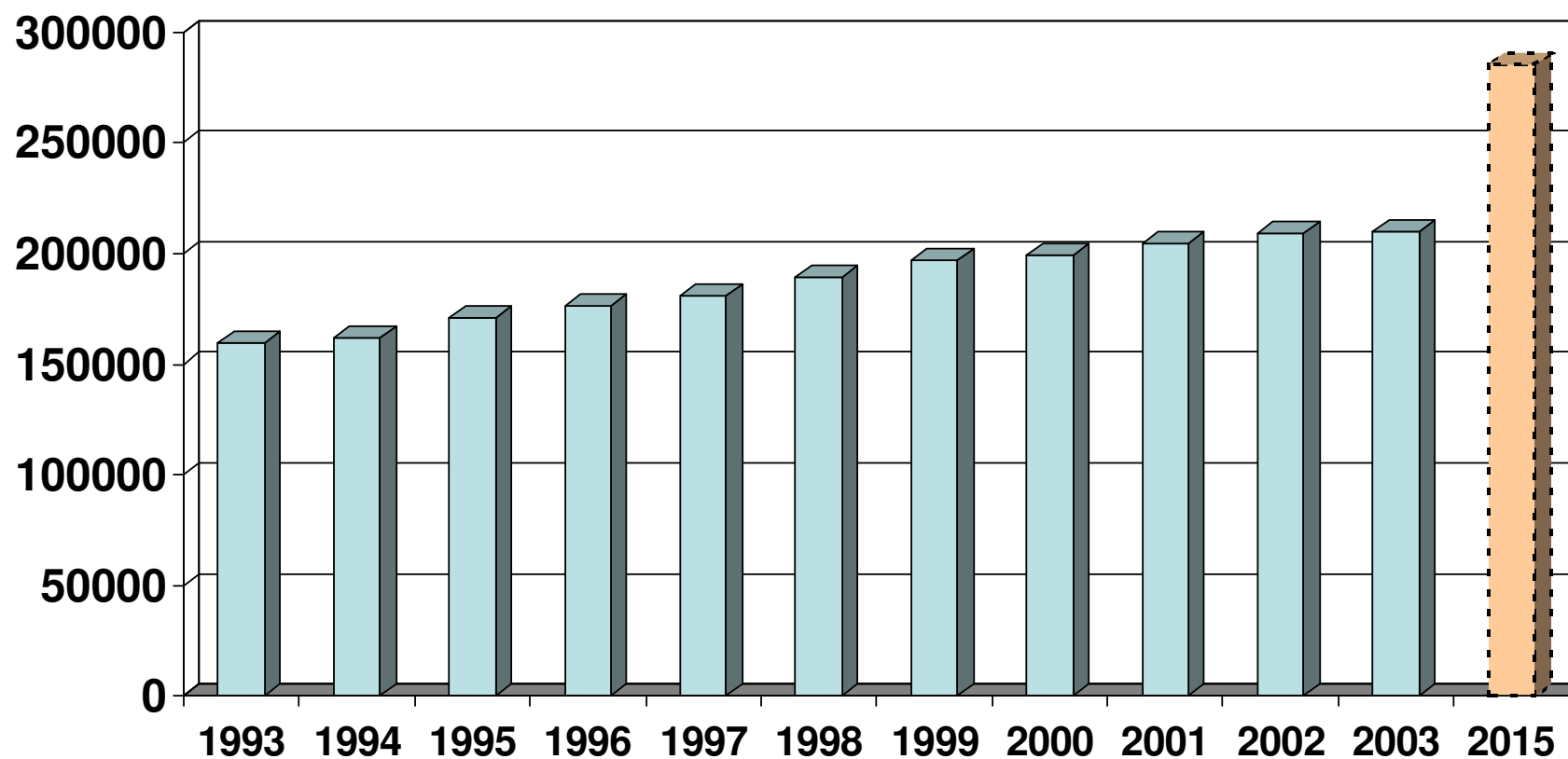
Østjylland (ca. Århus Amt) 2007-2017



# Livets nye faser



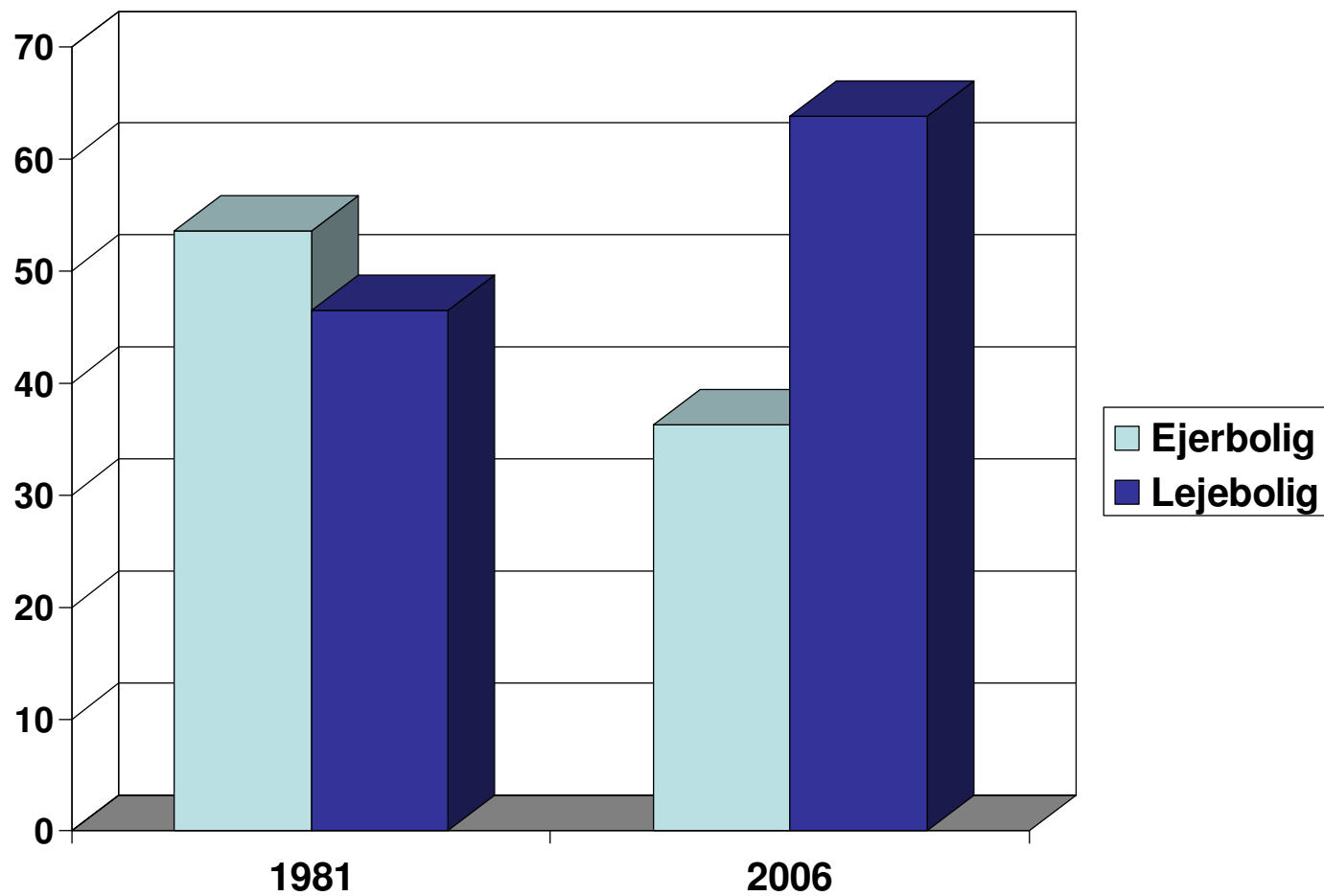
# Ind- og udpendling i kommuner i Østjylland tilsammen (de gamle kommuner)



# Pendlingen øges

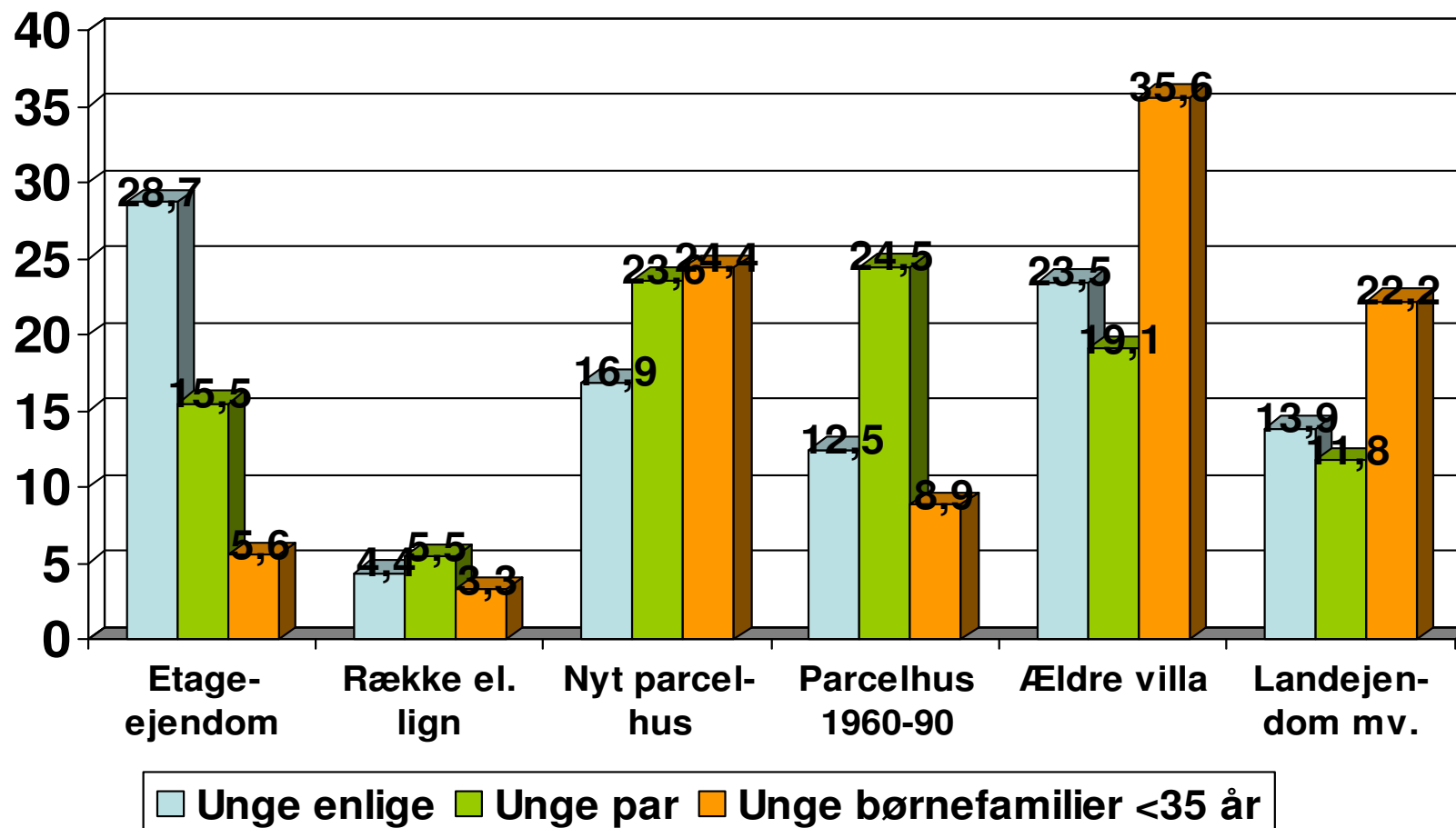
- **Efter de stigende huspriser rykker de yngre familier ud til omegnskommunerne**
- **Et billigt hus og to biler frem for et alt for dyrt hus**
- **Mange finder sig godt tilpas i de nye omgivelser**
- **Infrastrukturen vil betyde flere udflytninger i de kommende år**
- **Ved prisfald går bevægelsen den anden vej – hvis boliger bliver billige i Århus, flytter nogle tilbage**

# De unge bor mere til leje 20-29 årige



# De unge vil bo i parcelhus

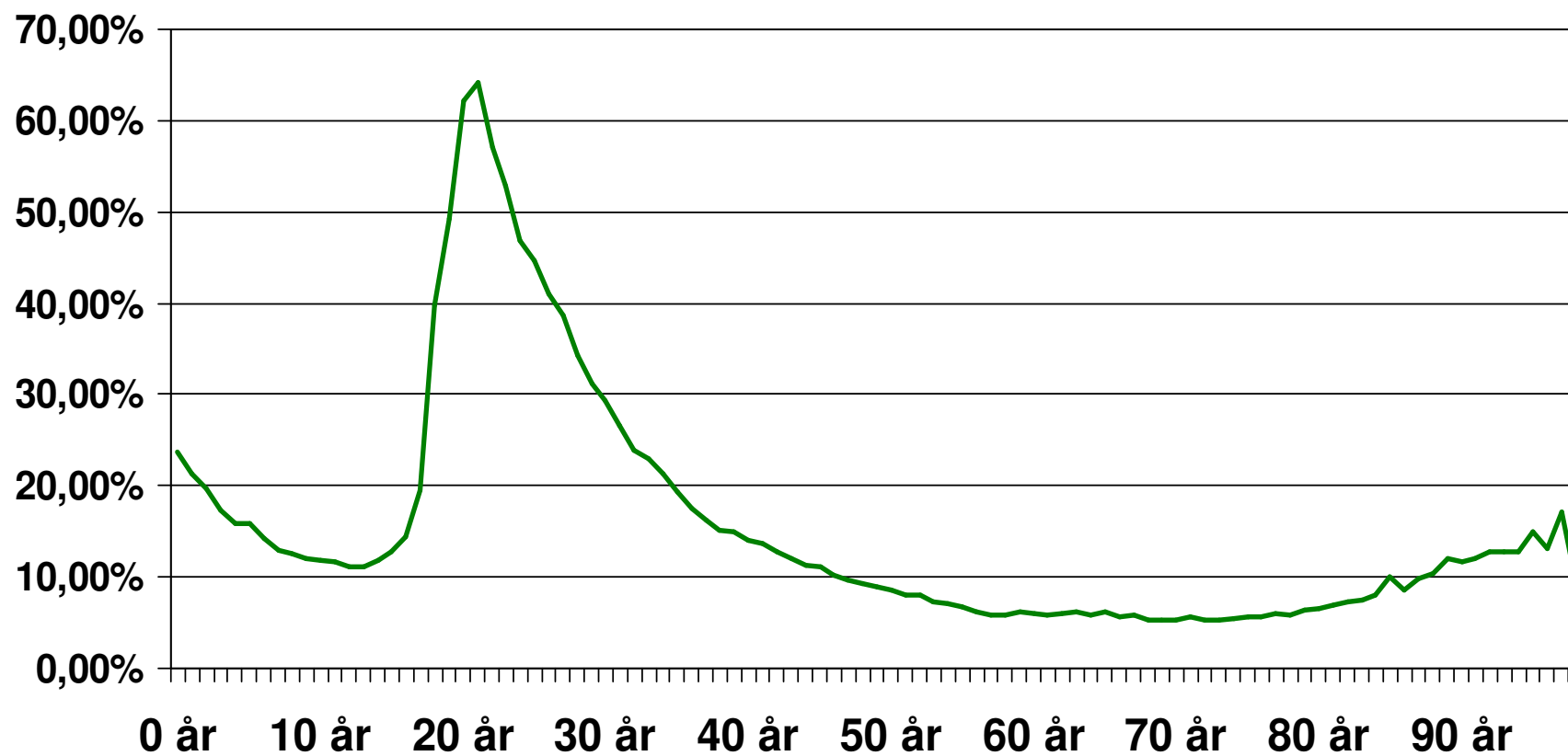
## Pct-andel der foretrækker:





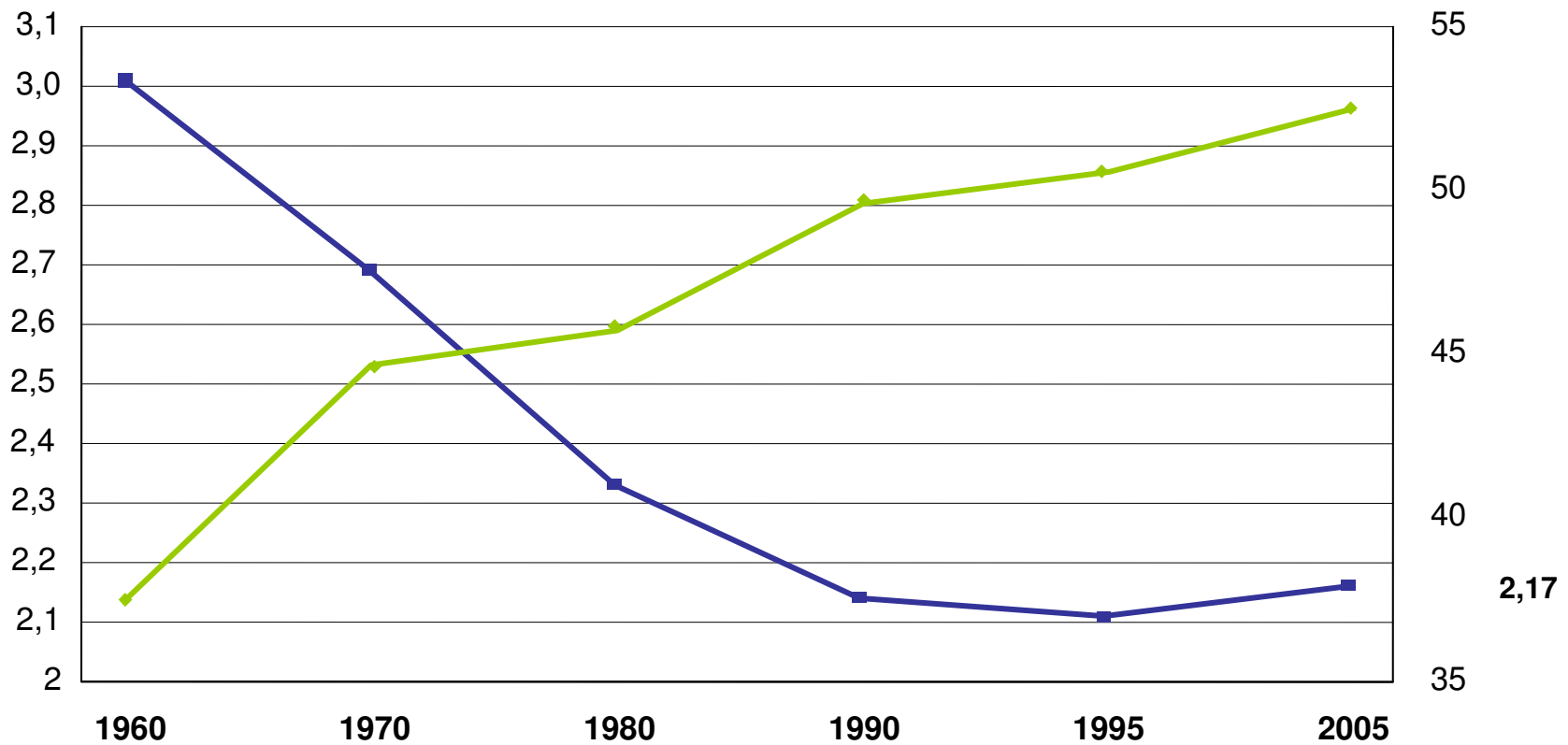
# Flyttefrekvens i 2005

Procent der flytter pr. år



# Husstandsstørrelsen og kvm. forbrug

—■— Husstandsstørrelsen  
—◆— Kvm. pr. beboer



# 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**

# Boligforhold for seniorer

- **Bor godt – ca. 75 % i ejerbolig i dag**
- **Vil også bo godt i alderdommen:**
  - **Drømmen er ca. 120 kvm. ved jorden uden have!**
  - **Eller en havnebolig med udsigt og fuld service**
  - **Eller to boliger – sommerhus og lejlighed**
- **Mange vil blive boende – allerede i dag er 65% af parcelhusene uden hjemmeboende børn**
- **Har store pensionsopsparinger – især i Århus**
- **Vil gerne skifte bolig, men ikke flytte**
- **Enkelte drømmer om bofællesskab – man skal skabe rammen for initiativet**

# Væsentligste kvaliteter ved deres parcelhus

- **Køkken-alrum**
- **Terrassedør i forbindelse med køkken-alrum**
- **Ingen gangarealer, dvs. ingen spildplads**
- **Sundt hus = huset er bygget af kvalitets materialer**
- **Adskillelse mellem voksen & børneafdelingen**
- **1.plans = børnevenligt, praktisk når man har børn**
- **2 badeværelser, et til børnene og et til de voksne**
- **Fælles familie-rum centralt placeret**

# Boligpriserne de kommende år



- **Der er et stigende boligbehov**
- **Der bygges stadig lidt for lidt**
- **Vi bliver rigere og vi bliver flere**
- **Vi lever mere alene først og sidst i livet**
- **Den månedlige betalingsvilje for et hus og en lejlighed vil stige de kommende 5 -10 år**
- **De kommende SCO obligationer (eller SDO) vil bevæge boligmarkedet hen mod kontantpriser og mindre gennemskuelig finansiering**

# Underskud af parcelhuse!

## Udbud:

297.208 60-69 årige i parcelhus, 1,95 pr. hus:  
Giver 152.414 parcelhuse beboet af 60-69 årige

6% af de 60-69 årige flytter årligt,  
Beregnet over 10 år frem til 2015:  
Stuehuse yderligere **1030 pr. år** til eller på 10 år:

**9.145 til salg pr. år**  
**91.448 parcelhuse**  
**10.300 stuehuse**

## Efterspørgsel:

422.426 personer i etagebolig, rækkehus eller kollegium i alderen 25-34 år,  
ca. 2,3 person pr. bolig (sat højt ud fra de tilgængelige tal):

183.663 boliger beboet af 25-34 årige  
80 % af disse vil gerne flytte i parcelhus eller stuehus  
De 25-34 årige flytter meget tit

Sandsynlig efterspørgsel 80% af 183.663 i 10 år

**146.930 parcelhuse**  
**(herunder stuehuse)**

Det giver pr. år tiårsperiode:

**14.693 huse pr. år**

# Prisstigningstakten de kommende 5 år - parcelhuse

- Alt andet lige...og hvad det betyder:
- Århus og nærmeste opland: 5-7% pr. år
  - Havneboliger og særlig beliggenhed med markante prisstigning herudover. Havneområdet bliver den store motor i Århus
- Skanderborg – helt til Galten, Odder
  - 5-7 % om året – faldende med tid
- Syddjurs og Favrskov
  - En stigning på 5-7% om året og stigende
- Efterhånden også større stigninger i Norddjurs mv.
- Silkeborg og Randers har sit eget liv
- Det går ikke galt
- Om 10 år er priserne 40% højere og 20 år er de dobbelt så høje



# Andre ejendomme

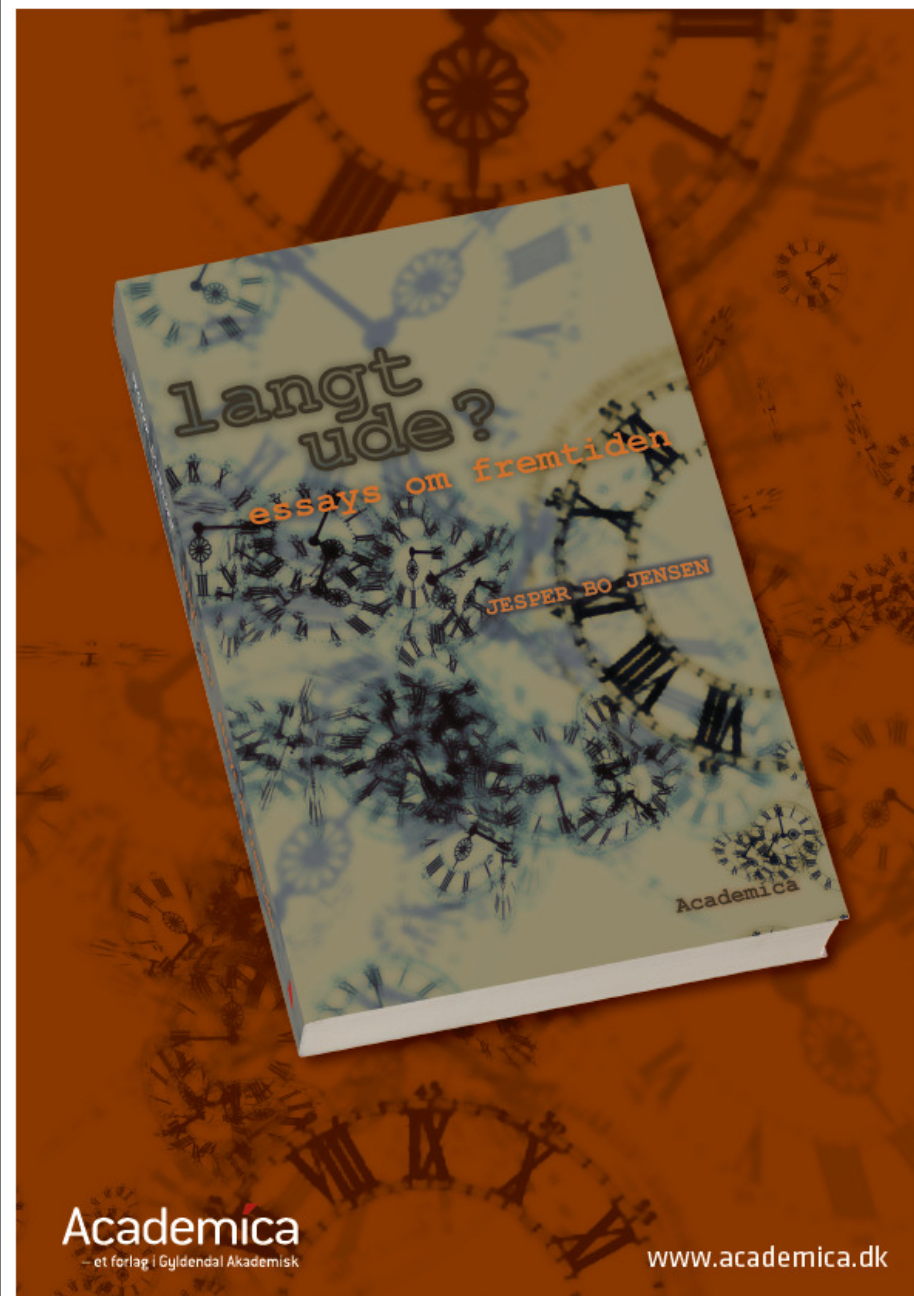
- **Ejerlejligheder i Århus har deres helt eget liv**
  - Det er blevet for dyrt – så priserne er faldet – specielt de dårligste slagsemner har problemer
  - Der skal bygges 50.000 nye boliger i Århus de kommende 25 år
  - Hvad gør det ved priser mv.
- **Sommerhuse: Har prismæssigt toppet for to år siden, men der kan måske komme en anden bølge**

**Internet-adresse:  
www.fremforsk.dk**



Jesper Bo Jensen  
Dalgas Avenue 48  
Postboks 275  
8100 Århus C

E [bj@fremforsk.dk](mailto:bj@fremforsk.dk)  
T 86 11 47 44  
M 20 67 45 00



Academica  
- et forlag i Gyldendal Akademisk

[www.academica.dk](http://www.academica.dk)

fremforsk