

Demografi og boligpriser i den københavnske metropol

Den demografiske udvikling i den københavnske metropol har ændret sig markant i de senere år. Det nye er, at Hovedstaden er blevet den befolkningsmæssige magnet med netto-tilflytning fra såvel forstæderne som resten af landet.



GINTAUTAS BLOZE
Institut for Virksomhedsledelse og Økonomi
Syddansk Universitet



MORTEN SKAK
Institut for Virksomhedsledelse og Økonomi
Syddansk Universitet

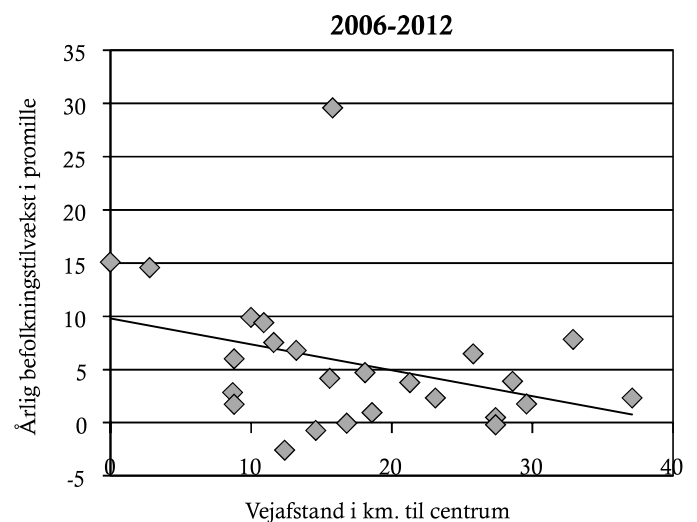
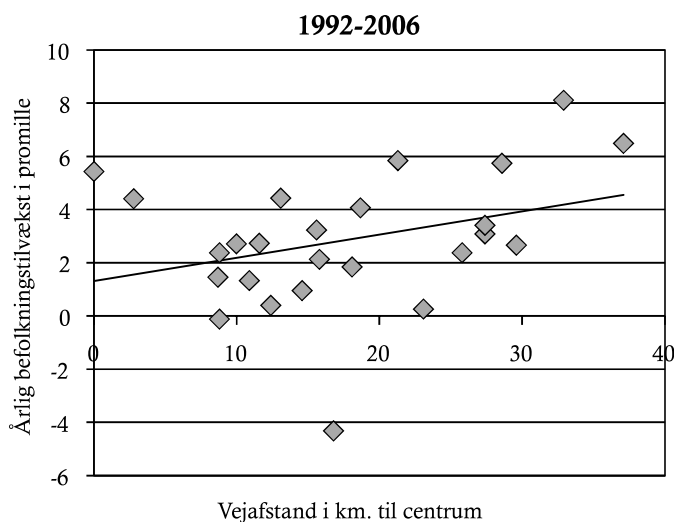
1. Indledning

Fra 1950'erne og helt frem til 1990'erne var befolkningstallet faldende i det centrale København. I årene frem til 1970'erne skyldtes det især en udflugtning fra centrum til de omgivende forstæder, mens befolkningen i hele den storkøbenhavnske metropol voksede i den periode. Fra 1970'erne og frem til 1990'erne blev denne situation afløst af en befolkningstilbagegang for den samlede metropol. I 1990'erne vender billedet,

idet der nu kommer fremgang i befolkningstallet både i centrum og i forstæderne, og som noget nyt begynder det centrale København efterhånden at løbe fra forstæderne i befolkningsmæssig henseende.

Figur 1 viser den årlige befolkningstilvækst i København og en række omegnskommuner i perioderne 1992-2006 og 2006-2012. Alle kommuner på nær to har en positiv befolkningstil-

Figur 1: Befolkningstilvækst og vejafstand til centrum

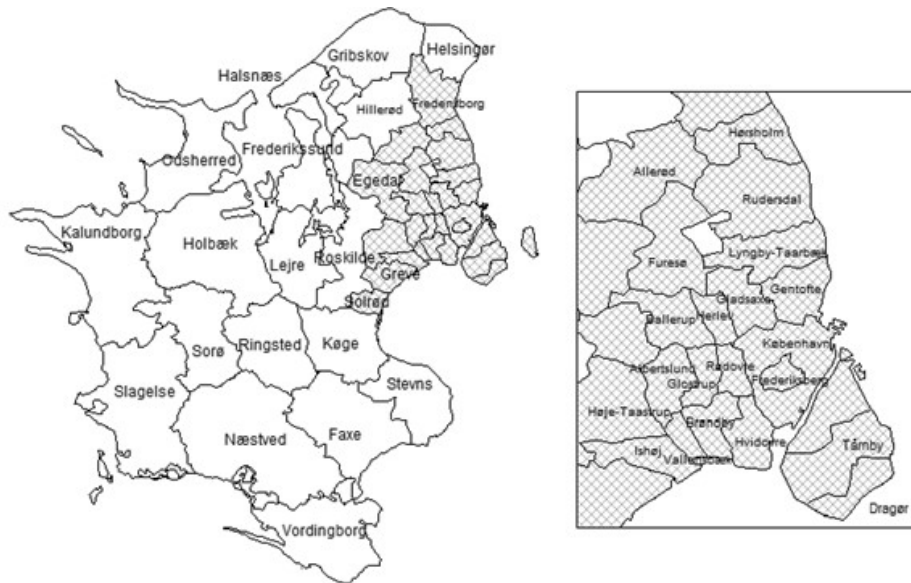


Note: Den meget høje befolkningstilvækst 2006-2012 sker i Vallensbæk. Vejafstandene i figuren er afstanden fra en central placering i de forskellige kommuner og ind til Rådhuspladsen i Københavns i kilometer ifølge webportaler¹ til beregning af vejafstande.

Kilder: Danmarks Statistik, Statistikbanken, KRAK og De Gule Sider.

NOTE 1 KRAK eller De Gule Sider er anvendt i foråret 2011.

Figur 2: Den københavnske metropol



vækst over årene 1992-2006, og tilvæksten har en tendens til at blive større, jo længere man kommer væk fra hovedstadens centrum. Væksten er dog ikke lavest i de to centrale kommuner København og Frederiksberg. For årene 2006-2012 er befolkningstilvæksten fortsat positiv i næste alle kommuner, men nu med en klart stærkere tilvækst, jo tættere man kommer på centrum.

Forstæderne har tilsyneladende mistet noget af deres tiltrækningskraft under krisen. Udviklingen finder sted i en periode, hvor boligpriserne undergår kraftige bevægelser. Fra 1993 og frem stiger de hvert år og efter 2004 med foruroligende høje stigningstakter. I 2007 vender denne udvikling, og priserne falder brat, samtidig med at en finansiell og økonomisk krise udløses. Der sker også noget med boligprisstrukturen i området, idet en monocentriske prisstruktur, hvor boligerne stiger i værdi, jo tættere de ligger på centrum, bliver gradvist mere tydelig.

Hvad er det, der har vendt den demografiske udvikling i den københavnske metropol? Hvordan hænger det sammen med den ændrede prisstruktur? Vil udviklingen vende tilbage til det »normale«, når krisen er overstået? Vi forsøger at få tingene til at hænge sammen i det følgende og give svar på de tre spørgsmål.

I næste afsnit foretager vi en geografisk afgrænsning af den københavnske metropol på basis af pendlingsmønstre. Vi opdeler desuden metropolen i tre områder: Hovedstaden, Mellemkommuner og Yderkommuner. Med denne opdeling ser vi i afsnit

tre på flyttemønstrene inden for metropolen og i forhold til resten af landet. Afsnit fire ser nærmere på prisbevægelserne i og årsagerne til, at en monocentriske prisstruktur opstår. I et kort afsnit fem omtales andre forhold, som øver indflydelse på boligpriserne, hvorefter der konkluderes i afsnit seks og gives et bud på den fremtidige udvikling.

2. Geografisk afgrænsning

Vi har valgt at afgrænse den københavnske metropol ud fra data for pendling mellem bopæl og arbejdssted. Vi inkluderer kommuner, hvor mere end halvdelen af de beskæftigede pendler til arbejde i Københavns kommune i den københavnske metropol. Dataene for pendling er fra Danmarks Statistiks statistikbank for året 2006.

Mere præcist definerer vi en kommune som et center, hvis mere end halvdelen af de beskæftigede arbejder inden for kommunens grænser. De kommuner, der ikke bliver et center, knyttes til den centerkommune, hvor flertallet af de udpendlende arbejder. Denne algoritme giver det i figur 2² viste københavnske metropolområde. Metropolområdet omfatter 25 kommuner, og uden for grænsen ligger der fire centre: Helsingør, Hillerød, Roskilde og Køge.

Vi foretager derefter en opdeling af metropolen i et centrum, der defineres som den klassiske hovedstad bestående af København, Frederiksberg og Gentofte kommuner.³ Omkring dette centrum klassificeres alle kommuner, hvor mere end 20,4 procent af de beskæftigede arbejder i København, som Mellemkommuner, mens resten betegnes som Yderkommuner. Tabel

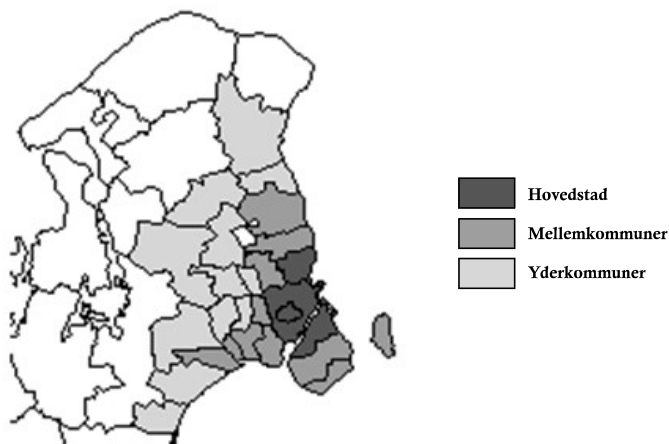
NOTE 2 Jørgen Lauridsen har været behjælpelig med at udarbejde kortene

NOTE 3 Danmarks Statistik har tidligere anvendt denne afgrænsning af Hovedstaden, se Danmarks Statistik (2012).

Tabel 1: Center og forstæder i den københavnske metropol

Hovedstaden	Mellemkommuner	Yderkommuner
København, Frederiksberg, Gentofte	Brøndby, Dragør, Gladsaxe, Hvidovre, Ishøj, Lyngby-Taarbæk, Rødovre, Tårnby, Vallensbæk, Rudersdal	Albertslund, Ballerup, Glostrup, Herlev, Høje-Taastrup, Allerød, Hørsholm, Greve, Solrød, Egedal, Furesø, Fredensborg

1 viser de respektive kommuner, mens figur 3 giver et visuelt indtryk af opdelingen.

Figur 3: Center og forstæder i den københavnske metropol

3. Flyttemønstrene i opgangs- og nedgangstider

Den i figur 3 viste opdeling af metropolen i tre zoner anvendes til at belyse flyttemønstrene. De tre zoner knytter sig til den monocentriske bymodel, idet de baserer sig på den beskæftigelsesmæssige tilknytning til metropolens centrum. Zonerne er som nævnt centrum, dvs. Hovedstaden, og Mellemkommunerne, der er forstæderne med størst arbejdsmæssig tilknytning til Hovedstaden, og som danner en ring omkring Hovedstaden, samt Yderkommunerne, der omfatter de resterende og yderst beliggende kommuner.

Tabel 2 viser antallet af husstande i de tre regioner og hele landet i 2010 samt antallet af fraflyttede husstande. Tallene for flyttede husstande er ikke præcise. De er opgjort som antal

hovedpersoner (også kaldet breadwinners) over 16 år i husstandene 1. januar 2011, som havde en anden adresse 1. januar 2010. Det giver en del tilfælde, hvor det kan diskuteres, om der er tale om en husstandsflytning. F. eks. kan hovedpersonen være en mand, der flytter fra en kvinde til en anden, mens kvinderne og eventuelle hjemmeboende børn ikke flytter. Her kan man sige, at husstandene ikke flytter, idet manden blot flytter mellem to husstande. Det medfører i givet fald, at de opgjorte antal flytninger bliver for store. Omvendt kan f.eks. en kvinde, som ikke er hovedperson, fraflytte en mand sammen med børnene, uden at det kommer med i antal husstandsflytninger. Det er antagelsen, at sådanne »fejlobservationer« stort set opvejer hinanden. Den ovennævnte adresseændring fra 1. januar til den efterfølgende 1. januar tælles desuden som én flytning, selvom der kan være foretaget flere flytninger inden for året.

Det fremgår af tabellen, at lidt over ti procent af husstandene flytter i løbet af året. Langt hovedparten af flytningerne er interne, dvs. fra en bolig til en anden inden for den enkelte zone. Andelen af interne flytninger vil normalt stige med områdets størrelse såvel demografisk som geografisk og er derfor ikke i sig selv udtryk for flyttetilbøjeligheden i området. Flyttetilbøjeligheden i en zone fremgår af procenten for fraflytninger. Der flytter procentvis flere fra Hovedstaden end fra forstæderne, og det er som forventet, da forstæderne har flere »satte« husholdninger i deres mange parcelhuse. Når 100 procent flytter inden for hele landet, skyldes det, at husholdninger, der har forladt landet mellem 2010 og 2011, ikke er taget med.

Figur 4 viser udviklingen i antal flytninger over tid målt for hele landet og inden for metropolen. For hele landet ses den forventede nedgang i mobiliteten i kriseårene. Men det skal bemærkes, at faldet i mobiliteten sætter ind i 2006, mens huspriserne i gennemsnit for hele landet først topper i 2007.

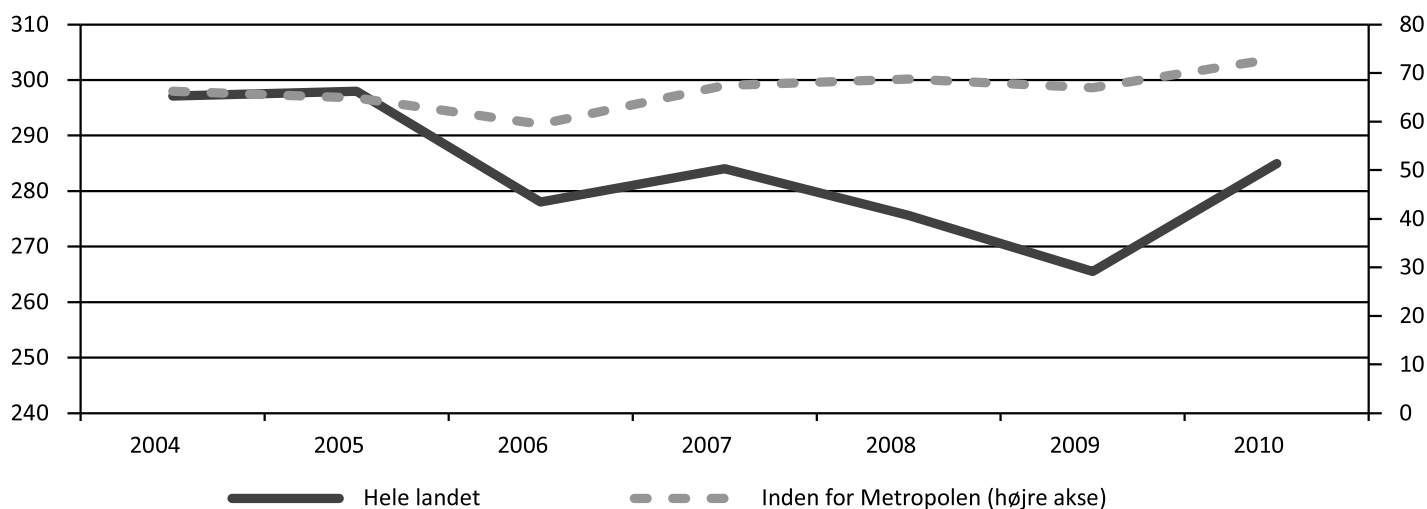
Tabel 2: Husstande og fraflytninger gennem året 2010

	Hovedstaden	Mellemkommuner	Yderkommuner	Hele landet
Antal husstande	363 006	176 489	177 527	2 573 417
Antal fraflytninger	49 091	16 220	16 326	284 952
Procent fraflytninger	13,5	9,2	9,2	11,1
Heraf interne flytninger	38 407	9 353	9 696	284 952
Pc. interne flytninger	78,2	57,7	54,6	100,0

Note: Antal husstande er primo 2010.

Kilder: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Figur 4: Det samlede antal flytninger 2004-2010



Note: Enheden er tusind flytninger

Kilder: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

De stærkt faldende boligpriser i årene 2008 og 2009 gjorde en del husholdninger teknisk insolvente og heriblandt mange af de unge husholdninger, der anskaffede sig hus på toppen af prisboblen. Teknisk insolvens, dvs. den situation, at gælden med pant i ejendommen overstiger ejendommens markedsværdi, medfører, at de ramte husholdninger ofte må udsætte deres flytteplaner og vente, til markedsværdien af huset eller ejerlejligheden igen er steget, så salgsprisen kan dække gælden. Hertil kommer, at der i krisen skabes færre nye arbejdspladser. Mobilitetsopgangen i 2010 er lidt overraskende; men huspriserne steg i 2010 – måske fordi der var en spirende tro på, at krisen havde passeret bunden.

Flytningerne inden for den københavnske metropol synes upåvirkede af krisen. Det gælder også, når antallet af flytninger sættes i forhold til antallet af husholdninger. Flyttetilbøjeligheden inden for området er således ikke faldet i kriseårene,

men udviser en stigende tendens. Det er overraskende, da en del husholdninger i metropolen uden tvivl har følt sig »stavnsbundne« i kriseårene enten på grund af en aversion mod at acceptere et tab ved salg af boligen eller fordi lånene med pant i boligen har oversteget boligens værdi. Nyere udenlandske undersøgelser⁴ af, hvordan størrelsen af friværdien i en bolig – herunder eventuelt en negativ friværdi – påvirker mobiliteten, peger overvejende på, at mindre friværdi hæmmer mobiliteten. En mulig forklaring på, at mobiliteten ikke er faldet i den københavnske metropol kan være, at det er forholdsvis let at udleje boliger i dette område. Som et alternativ til et salg, kan boligen derfor forholdsvis let udlejes, og ejeren kan flytte til en lejebolig et andet sted i metropolen. En anden forklaring kan være, at gode indkomstforhold i området har gjort det lettere for teknisk insolvente husholdninger at komme videre til en ny bolig trods den personlige gæld, der følger med et salg til en pris, der ligger under gældens størrelse.

Tabel 3: Flyttebalancer for Hovedstaden

	2004			2010		
	Til	Fra	Netto	Til	Fra	Netto
Hovedstaden						
Mellemkommuner	3 518	3 539	-21	3 886	3 861	25
Yderkommuner	2 201	1 848	353	2 949	2 235	714
Resten af landet	9 309	7 135	2 174	8 332	4 588	3 744
Total	15 028	12 522	2 506	15 167	10 648	4 483

Note: Se note til tabel 2.

Kilder: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

NOTE 4 Se f. eks. Ferreira, Gyourko og Tracy (2011) samt Ermisch og Washbrook (2012).

Flyttebalancer

I det følgende ser vi på, hvem det er, der flytter, og hvorledes flyttestrømmene har udviklet sig. Der fokuseres på flytninger til og fra de tre metropolzoner. Tabel 3 viser flytningerne til og fra Hovedstaden samt nettobalancen, dvs. tilflytningerne netto. Året 2004 befinder sig i den økonomiske opgangsfasen, før prisboblen på boligmarkedet bristede, og prisfald med finansiell og økonomisk krise satte ind, mens 2010 er et år i den efterfølgende økonomiske krise.

Tabellens totaler viser, at Hovedstaden har en stærkere nettotilgang i kriseåret end i opgangsåret, først og fremmest som følge af et reduceret outflow af husholdninger. Det største antal tilflytninger kommer fra det øvrige land, men det er værd at bemærke, at *stigningen* i antal tilflytninger til Hovedstaden kommer fra de to forstadszoner. Et stigende antal husholdninger søger således væk fra forstæderne og ind mod metropolens centrum. For Mellemkommunerne er det sådan, at flytningerne netto vender fra tilstrømning til forstæderne til en strøm ind til Hovedstaden. Fra Yderkommunerne forstærkes nettotilstrømningen til Hovedstaden, og fra resten af landet stiger netto-tilstrømningen til Hovedstaden meget stærkt på grund af et stort fald i antallet af fraflytninger. Hovedstadens befolkningsmæssige tiltrækningskraft er således steget ganske kraftigt.

Tabel 4 har en tilsvarende opstilling for forstadszonerne. For Mellemkommunerne er de største migrationsstrømme mellem disse og Hovedstaden, mens Yderkommunerne er mindre tæt knyttede til Hovedstaden i migrationsmæssig henseende. Det gælder endvidere, at den netto-udvandring, der var fra Mellemkommunerne til Yderkommunerne i 2004, er vendt til en netto-indvandring til Mellemkommunerne i 2010. Forstæderne i både Mellem- og Yderkommunerne har oplevet, at færre flytter til resten af landet, og for Mellemkommunerne er der i 2010 en netto-tilvandring fra resten af landet. I forhold til resten af landet har alle zonerne i metropolens fået større tiltrækningskraft.

Tabel 4: Flyttebalancer for Mellem- og Yderkommunerne

	Mellemkommuner						Yderkommuner					
	2004			2010			2004			2010		
	Til	Fra	Netto	Til	Fra	Netto	Til	Fra	Netto	Til	Fra	Netto
Hovedstaden	3539	3518	21	3861	3886	-25	1848	2201	-353	2235	2949	-714
Mellem- eller							962	901	61	1297	1376	-79
Yderkommuner	901	962	-61	1376	1297	79						
Resten af landet	1689	2253	-564	1752	1648	68	1711	2525	-814	1842	2305	-463
Total	6129	6733	-604	6989	6867	122	4521	5627	-1106	5374	6630	-1256

Note: Se note til tabel 2.

Kilder: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Flyttemønstre efter alder

Med de tydelige ændringer i flyttemønstrene, er det interessant at se på, hvorledes flytningerne og det ændrede strømningsmønster fordeler sig på husholdningernes »alder«. Er det for eksempel de unge husholdninger, der traditionelt flytter mest, som først og fremmest er blevet bremset af krisen? Vi definerer husholdningernes »alder« som alderen på hovedpersonen, dvs. den person i husholdningen, der har den højeste indkomst. Med denne aldersdefinition viser tabel 5 gennemsnitsalderen for husholdninger, der er flyttet til og fra Hovedstaden i de to år.

Tabel 5: Gennemsnitsalderen for flyttede til og fra Hovedstaden

	2004		2010	
	Til	Fra	Til	Fra
Mellemkommuner	31,0	34,3	31,3	35,8
Yderkommuner	30,2	35,7	30,6	36,9
Resten af landet	29,8	36,3	29,5	36,6
Alle inkl. internt flyttede	33,7	35,2	34,1	35,8

Note: Gennemsnitsalderen er hovedpersonens gennemsnitlige alder. Kilder: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Selv om der ikke er den store forskel mellem gennemsnitsalderne for de flyttede mellem de forskellige zoner, er det tydeligt, at de tilflyttede til Hovedstaden i gennemsnit er yngre end de fraflyttede. Den største forskel findes for flytningerne mellem Hovedstaden og det resterende land uden for metropolens, hvor der mellem de ind- og udflyttede er et spring på 6½ år i 2004 og på 7,1 år i 2010. Man kan også bemærke, at gennemsnitsalderen stiger fra 2004 til 2010, hvilket antyder, at det er mobiliteten for de yngre husholdninger, der er blevet mest påvirket af krisen. Der er dog én undtagelse herfra, nemlig tilflytningen

Tabel 6: Aldersfordeling for flytninger til og fra Hovedstaden

Procentvis fordeling og antal flytninger Alder	2004					2010				
	16-27	28-39	40-59	60+	Total	16-27	28-39	40-59	60+	Total
<i>Til Hovedstaden fra</i>										
Mellemkommuner	56	23	16	4	3518	54	22	19	4	3886
Yderkommuner	58	23	15	4	2201	58	20	18	4	2949
Resten af landet	60	23	12	4	9309	63	21	11	5	8332
<i>Fra Hovedstaden til</i>										
Mellemkommuner	29	48	20	4	3539	24	48	23	6	3861
Yderkommuner	23	52	18	6	1848	20	52	21	7	2235
Resten af landet	24	49	20	7	7135	28	42	20	10	4588

Note: Alder er hovedpersonens alder. Procenter er angivet med kursiv, mens Total angiver antal flyttede (som er lig 100 procent).

Kilder: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

fra resten af landet til Hovedstaden, hvor gennemsnitsalderen er faldet lidt.

For nærmere at belyse strømmene fordelt på alder er det i tabel 6 valgt at opdele husholdningerne i fire aldersgrupper. En gruppe med de 16-27 årige, der er domineret af unge uddannelsessøgende, hvor få har dannet familier, og en gruppe med de 28-39 årige, hvor familierne dannes, og børn kommer til. De 40-59 årige er gruppen med noget ældre erhvervsaktive husholdninger, og endelig omfatter gruppen 60+ de husholdninger, hvor arbejdslivet ophører, og årene uden for arbejdsmarkedet påvirker valget af bolig og lokalitet. Tabellen viser den procentvise fordeling af de flyttende på de fire aldersgrupper og det totale antal.

Det er velkendt og fremgår tydeligt af tabel 6, at de unge husholdninger flytter mere end de ældre. De helt unge husholdninger dominerer i tilstrømningen til Hovedstaden, mens husholdningerne i etableringsfasen dominerer, når det drejer sig om fraflytninger. Sammenligner man året 2004 med 2010, ses det, at det er de unge uddannelsessøgende fra resten af landet, der har fået større vægt i tilflytningerne i 2010, mens det er de ældre husholdninger i arbejdsårene 40-59, der fylder mere i tilflytningerne fra forstæderne. Når det gælder fraflytningerne fra Hovedstaden, er det især udflytningerne til resten af landet, som er gået ned, og her er det de 28-39-årige husholdninger i etableringsfasen, der har haft den kraftigste tilbagegang.

Opsummering

Ovenstående belyst af flyttemønstrene i den københavnske metropol viser, at den københavnske metropol og særlig metropolens centrum Hovedstaden i stigende grad tiltrækker hus-

holdningerne. Både Mellem- og Yderkommunerne oplever nu, at de netto må afgive husholdninger til Hovedstaden. Samtidig er der et tydeligt fald i antallet af fraflytninger fra metropolens til resten af landet. Fordelt på alder dominerer de yngste husholdninger i tilflytningerne til Hovedstaden, mens husholdningerne i familiernes etableringsfase dominerer udflytningerne til forstæderne og til resten af landet.

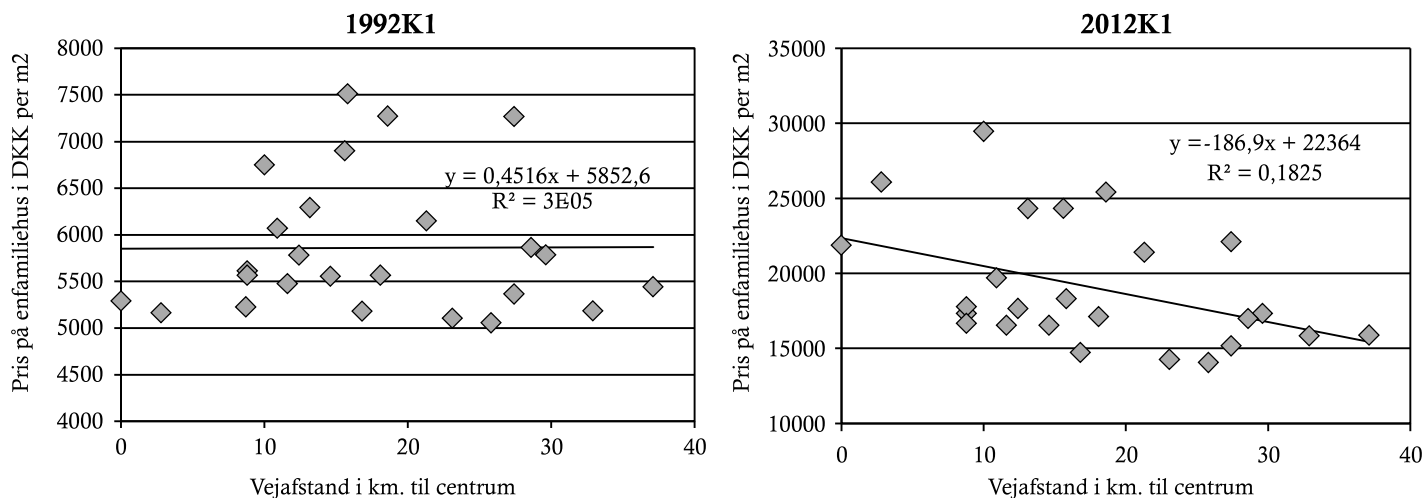
4. Boligpriser og den monocentriske prismodel

Udviklingen i flyttemønstrene peger på, at det er blevet mere attraktivt at bosætte sig i metropolens centrum. Det må naturligvis give en større efterspørgsel efter boliger i centrum, som vil føre til prisstigninger på boligerne her i forhold til de boliger, der ligger i forstæderne. Herved kommer prisdannelsen på boliger i området i højere grad i overensstemmelse med den såkaldte monocentriske bymodel for prisdannelsen på boliger.

Boligpriser

I sin mest simple udformning beskriver den monocentriske model for priserne i et byområde en metropol, hvor alle arbejdspladserne er placeret i centrum, og hvor alene forskelle i transportomkostninger betyder noget for huspriserne. Alle arbejdende skal hver dag pendle fra boligen og til arbejdet i centrum og tilbage igen. Som følge heraf stiger værdien af, at bo tættere på byområdets centrum med værdien af de sparede transportomkostninger. En ejendom (en given bolig placeret på en given grundstørrelse) koster derfor mere, jo tættere den ligger på metropolens centrum. Der betales en større pris for grunden som en del af den samlede betaling for boligen (ejendommen). Figur 5 viser, om denne simple⁵ teori for prisstrukturen holder for den københavnske metropol for årene 1992 og 2012.

NOTE 5 Mange andre forhold som forskelle i beskatning, skoler og børnehaver, andre offentlige ydelser, kvarterets renommé mv. påvirker huspriserne.

Figur 5: Huspriser og vejafstand til centrum i den københavnske metropol

Note: Tallet efter K i overskrifterne angiver det kvartal i året, dataene er fra. Kilder: Realkreditrådet/Realkreditforeningen, KRAK og De Gule Sider.

De anvendte huspriser er salgsprisen per kvadratmeter for enfamiliehus offentliggjort af Realkreditrådet/Realkreditforeningen. Observationerne (punkterne i figuren) er den gennemsnitlige kvadratmeterpris i hver af de 25 kommuner i metropolens. Kvadratmeterpriser er ikke et fuldkomment mål for prisen på den bolig (den reale boligydelse), der handles, idet andre forhold som forskelle i husenes indretning, isole-ring, rekreative beliggenhed og meget andet ikke opfanges af kvadratmeterprisen.

I året 1992 viser figuren ingen tendens til højere huspriser, når man kommer tættere på metropolens centrum. Det ændrer sig imidlertid gradvist i de følgende år både under de stigende og under de efterfølgende faldende huspriser,⁶ således at den monocentriske prisstruktur bliver stadig tydeligere. I 2012 er den negative prisgradient fra centrum så stejl, at kvadratmeterpriserne falder med 1 procent⁷ for hver kilometer, husene fjerner sig fra centrum. Men regressionens lave forklaringsgrad viser også, at meget andet end afstanden til centrum øver indflydelse på huspriserne.

Arbejdspladser

Den monocentriske bymodel antager som anført, at alle arbejdspladser ligger i metropolens centrum, og at alle derfor skal pendle mellem centrum og boligen. Den antagelse er naturligvis sjældent opfyldt for alle husholdninger; men det er på den anden side sådan, at en højere grad af opfyldelse af forudsætningen må forventes at give en højere overensstemmelse mellem de empiriske observationer og den prisstruktur,

som modellen forudsiger. Det ligger derfor lige for at se på udviklingen i arbejdspladser over den betragtede periode. Det er gjort i figur 6.

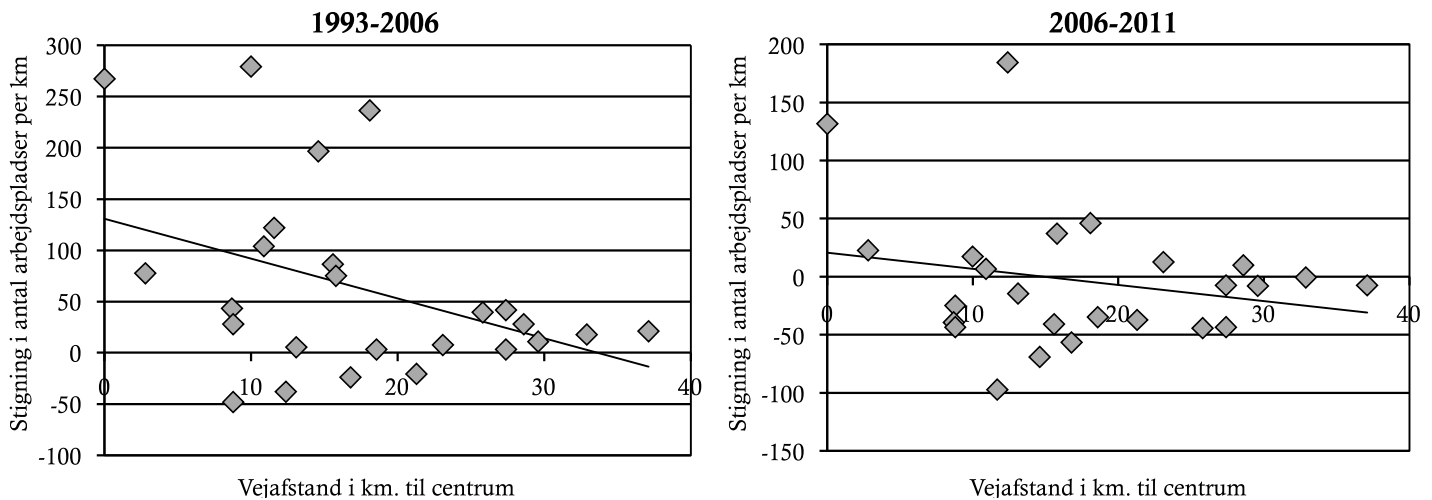
Figuren viser væksten i arbejdspladser i metropolens kommuner sammenholdt med afstanden til centrum. Over den økonomiske opgangsperiode 1993-2006⁸ skabtes der i hele metropolens netto godt 64 tusind arbejdspladser eller knap 5 tusind arbejdspladser per år. Heraf blev godt 34 tusind eller knap halvdelen etableret i Hovedstaden og godt 37 procent af alle de skabte arbejdspladser i Københavns kommune. Det forklarer, at den monocentriske prisstruktur for boligpriserne opstår i denne periode. Over perioden 2006-2011, der er præget af finanskrisen og den medfølgende økonomiske krise, forsvandt der knap 3.500 arbejdspladser i området eller 680 arbejdspladser per år. Det dækker imidlertid over en tilgang af godt 11.500 arbejdspladser i Københavns kommune. Udviklingen mod den monocentriske metropol er således blevet forstærket under kriseårene.

Den stigende koncentration af arbejdspladser i Hovedstaden og især i Københavns kommune har gjort det mere attraktivt at bo tættere på metropolens centrum og ført til stigende jord- og dermed boligpriser ind mod centrum. Placeringen af boligerne i forhold til centrum, har fået større betydning for priserne, og prisforskellene skyldes i højere grad forskelle i jordprisen (grundværdien), mens bygningsprisen (forskelsværdien) betyder mindre for priserne. Som en konsekvens heraf er grundværdierne og dermed ejendomsskatten (grundskylden) steget i

NOTE 6 Ændringerne i gradienten (linjens hældning) for huspriserne i henholdsvis opgangs- og nedgangsårene kan ikke ses af figuren.

NOTE 7 Beregnet i forhold til den gennemsnitlige kvadratmeterpris i kvartalet.

NOTE 8 Statistikbanken har ikke tal for årene 1992 og 2012.

Figur 6: Vækst i arbejdspladser og vejafstand til centrum i den københavnske metropol

Note: Den høje stigning i antal arbejdspladser 2006-2012 finder sted i Herlev.
Kilder: Danmarks Statistik, Statistikbanken, KRAK og De Gule Sider.

forhold til ejendomsværdierne gennem den betragtede periode. Husholdninger, der ejer boliger tæt på centrum, har især mærket denne forskydning i boligskatterne, hvor ejendomskatten til kommunerne har fået større vægt⁹.

5. Andre prispåvirkende forhold

Som nævnt er der mange forhold, der øver indflydelse på priserne i en kommune. Lauridsen, Nannerup og Skak (2012) studerer boligpriser i den københavnske metropol over den samme periode og finder en negativ sammenhæng mellem kvadratmeterpriserne på enfamilieshuse på den ene side og grundskyldspromillen, udskrivningsprocenten, andelen af almene boliger og trafikintensiteten på indfaldsvejene på den anden. Sammenhængen er positiv for beskatningsgrundlaget per person, skolekvaliteten målt ved karakterniveauet i folkeskolens afgangseksamen og antallet af arbejdspladser per kvadratmeter i kommunen. Herudover finder undersøgelsen højere boligpriser i de kommuner, hvor regions- og byplaner begrænser udbuddet af parcelhusgrunde og antallet af påbegyndte parcelhusbyggerier¹⁰.

Under hensyntagen til de ovennævnte forhold finder Lauridsen, Nannerup og Skak (2012) en negativ gradient for forholdet mellem huspriser og afstand til centrum, der indebærer, at kvadratmeterpriserne på parcelhuse falder med godt 1 procent, når afstanden til centrum stiger med 10 procent.

6. Sammenfatning

Befolkningstilbagegangen i den københavnske metropol siden 1970'erne blev i 1990'erne afløst af fornyet fremgang, og som noget ganske nyt begyndte Hovedstaden gradvist at løbe fra forstæderne i befolkningstilvækst i 00erne. Befolkningsstrømmene inden for metropolens grænser er ligeledes vendt fra en netto-udflytning til forstæderne til en netto-indflytning til Hovedstaden. Metropolens centrum har således udviklet sig til den befolkningsmæssige magnet i området. Udviklingen giver et opadgående prispres på boliger med centrale beliggenheder, og prisstrukturen på boliger er i dag i god overensstemmelse med den monocentriske model for prisdannelsen i en metropol. Udviklingen skyldes, at arbejdspladserne først og fremmest er blevet skabt i Hovedstaden og især i Københavns kommune. Den stigende koncentration af arbejdspladser i centrum gør det mere attraktivt at bo tæt på centrum, og prisen på de centrale beliggenheder stiger. Beliggenhedspræmien afspejler sig i grundpriserne, der kommer til at fylde mere af den samlede ejendomspris, jo tættere man kommer på metropolens centrum. Det påvirker også fordelingen mellem de forskellige former for beskatning af ejendommene.

Både virksomheder og husholdninger kan ændre præferencer med hensyn til, hvor de finder det mest attraktivt at slå sig ned. Der er imidlertid selvforstærkende kræfter, der tilsiger, at udviklingen vil fortsætte, også selv om højere boligpriser tættere på centrum med tiden vil bringe en del unge familier ud af en aktuel insolvens, og gøre det muligt for dem at flytte ud fra Hovedstaden. Den fremtidige udvikling i boligpriserne vil også

NOTE 9 Skattestoppet for ejendomsværdibeskatningen har yderligere forstærket forskydningen mellem skatterne.

NOTE 10 Mandag Morgen (2008) konkluderer på baggrund af en række casestudier, at kommuner og lands- og regionalplaner begrænser udbuddet af byggegrunde og medvirker til at holde huspriserne oppe.

blive påvirket af kommune- og regionalplaner. I den forbindelse giver Forstædernes tænketank (2012) et fingerpeg om de fremtidige planlægningskrav. Der lægges op til øget fokus på by-omdannelse i stedet for by-spredning, og det reducerer mulighederne for at imødekomme efterspørgselen efter forstadens parcelhuse på store grunde. Det vil holde prisen på de eksisterende parcelhuse oppe og medvirke til et stigende efterspørg-

selspres på boliger i tættere og mindre arealkrævende byggeri. For denne boligtype vil forstæderne have vanskeligere ved at konkurrere med lignende byggeri i metropolens centrum. Konklusionen bliver derfor, at udviklingen mod en stigende central befolkningskoncentration og en stærkere monocentrisk prisstruktur må forventes at fortsætte.

REFERENCER

Danmarks Statistik (2012), TIMES Historiske data. Websiden <http://www.dst.dk/Statistik/dokumentation/times3/emnegruppe/emne/variabel.aspx?sysrid=128231&time-spath=19%7C1013%7C>
Ermisch, J., Washbrook, E. 2012. Residential Mobility: Wealth, Demographic and Housing

Market Effects. *Scottish Journal of Political Economy*. Vol. 59 Issue 5, p. 483-499.
Ferreira, F., Gyourko, J. and Tracy, J., 2011. Housing Busts and Household Mobility: An Update. *NBER Working Paper Series w17405*.
Forstædernes Tænketank 2012. Bæredygtige forstæder – Udredning og anbefalinger. Realdania. Miljøministeriet Naturstyrelsen.

Lauridsen, J., Nannerup, N. and Skak, M. 2012? House prices and land regulation in the Copenhagen area. Publiceres i *Journal of Property Research*.
Mandag Morgen (2008) En forhandlet løsning. En Casebaseret analyse af byggegrunde, byudvikling og prisdannelse i Danmark. Center for Bolig og Velfærd. Realdania Forskning.