

DET NORDJYSKE BOLIGMARKED

– En analyse af prisudviklingen på det nordjyske boligmarked

Tekst:

Henrik Lauridsen, adjunkt, finansuddannelserne, UCN
Anders Bønnelykke Jensen, lektor, finansuddannelserne, UCN

I nærværende artikel vil udviklingen i de nordjyske boligpriser blive undersøgt. Helt præcist undersøges den relative prisudvikling fra og med 1992 til og med 2016. Herunder undersøges den relative prisudvikling i de enkelte kommuner, og det undersøges, hvorvidt der kan konstateres en "hovedbyeffekt" – altså om den relative prisudvikling er størst i den største by i hver kommune. Da vi undersøger den relative prisudvikling, vil alle tal være omregnet til indekstal. Forinden er det relevant at gennemgå, hvilke overordnede udviklingslinjer i økonomien der har haft indflydelse på prisdannelsen.

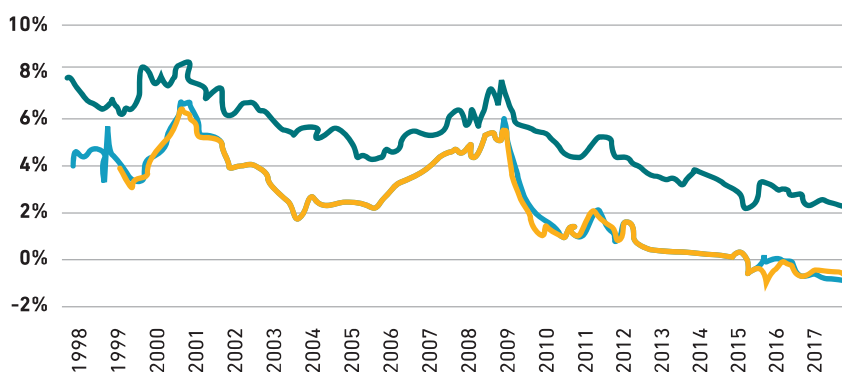
Realkreditsystemet udgør hovedparten af boligfinansieringen i Danmark.

Produktinnovation i realkreditsektoren har derfor indflydelse på prisdannelsen på boliger. I analyseperioden er der sket en væsentlig udvikling, idet man har fået variabelt forrentede realkreditlån, som udnytter, at de korte renter sædvanligvis er lavere end de lange 30-årige renter. Derudover er det blevet muligt at optage afdragsfrie realkreditlån. Begge tiltag har sandsynligvis været med til at få boligpriserne til at stige til nuværende niveau. Specielt de afdragsfrie lån har været medvirkende til stigende priser, og man kan se, at prisstigningstakten bliver større på det tidspunkt, hvor de afdragsfrie lån introduceres. Dette kan også have andre årsager, men det er meget sandsynligt, at der er en sammenhæng mellem den ændrede stigningstakt og adgangen til at optage afdragsfrie lån. En konsekvens heraf er, at sammensætningen af danskeres boliglån har ændret sig væsentligt.

Fra at danskerne ved indgangen til analyseperioden havde 100 % finansiering med fast forrentede boliglån med afdrag, er den overvejende finansiering i dag med variabel forrentning og afdragsfrie lån.

Dette er understøttet af, at der i perioden har været et generelt faldende renteniveau. De lange renter (30-årigt obligationslån) har nu nået et niveau omkring 2-2½ %, mens de korte renter (løbetid mindre end 1 år) er negative, hvilket fremgår af figur 1.

Efter finanskrisen har den økonomiske vækst været understøttet af en særdeles ekspansiv pengepolitik, hvor centralbankerne i det meste af verden har sænket renterne til historisk lave niveauer, hvilket også ses af figur 1, da der er en tæt sammenhæng mellem pengepolitiske renter og de korte obligationsrenter (Biede, 2007).



FIGUR 1
UDVIKLING I
UDVALGTE RENTER

■ Kort rente
■ Lang rente
■ Kort euro rente



Kilde: Danmarks Statistik (database).

DEN ØKONOMISKE VÆKST I ANALYSEPERIODEN ER PRÆGET AF STIGENDE ØKONOMISK VÆKST FREM TIL FINANSKRISENS START OG EFTERFØLGENDE FALDENDE VÆKST, HVILKET SES AF FIGUR 2.

Analyseperioden er desuden præget af, at befolkningssammensætningen i Danmark ændrer sig markant. Levealderen fortsætter med at stige, mens der bliver født færre børn i Danmark. Samtidig er antallet af skilsmisser steget markant. Det øger behovet for mindre boliger, rækkehuse og lejligheder, der er velegnede til de ældre og til den delte familie. Samtidig fortsætter urbaniseringen.

Urbaniseringen og den demografiske udvikling har blandt andet haft den konsekvens, at væksten i boligmassen sker i de større byer, mens udviklingen står stille i oplandet eller i værste fald er negativ. Flere steder i regionen ses således tomme og misligholdte ejendomme. Fra offentlig side forsøger man at fjerne disse boliger, ved at staten yder kommunerne tilskud til nedrivning af de misligholdte boliger.

Analyseperioden er desuden præget af, at der er store udsving i boligpriserne. Boligpriserne stiger frem til 2007-8, hvor finanskrisen rammer den globale økonomi.

Frem til 2008 sker der markante stigninger i boligpriser, mens finanskrisen betyder, at der sker markant fald i boligpriser. Dette fald rammer hele landet med regionale forskelle. Der er således også regionale forskelle på, hvor hurtigt boligpriserne genfinder tidligere niveauer.



BESKRIVELSE AF BEARBEJDNING AF DATA

De data, der i denne artikel er blevet benyttet til at beskrive udviklingen i de nordjyske boligpriser, er hentet fra Realkreditrådets boligmarkedsstatistik, og der er tale om kvadratmeterpriser. Der benyttes kvartalsvise data fra 1. kvartal 1992 og frem til 3. kvartal 2016. Dataene er omregnet til indekstal med 1992 som basisår.

Udviklingen er opgjort på postnumre. Det gælder for nogle postnumre, at der har været så få bolighandler pr. kvartal, at der ikke er offentliggjort statistik for udviklingen i kvadratmeterpriserne, hvorfor disse postnumre er udeladt i undersøgelsen. Da der er i sagens natur er tale om relativt få bolighandler, der udelades, vurderes det ikke at have indflydelse på artiklens konklusioner. Der er også postnumre, hvor der er offentliggjort data for nogle kvartaler, men antallet af kvartaler,

hvor der ikke findes data, er så stort, at vores vurdering har været, at disse postnumre også skulle udelades.

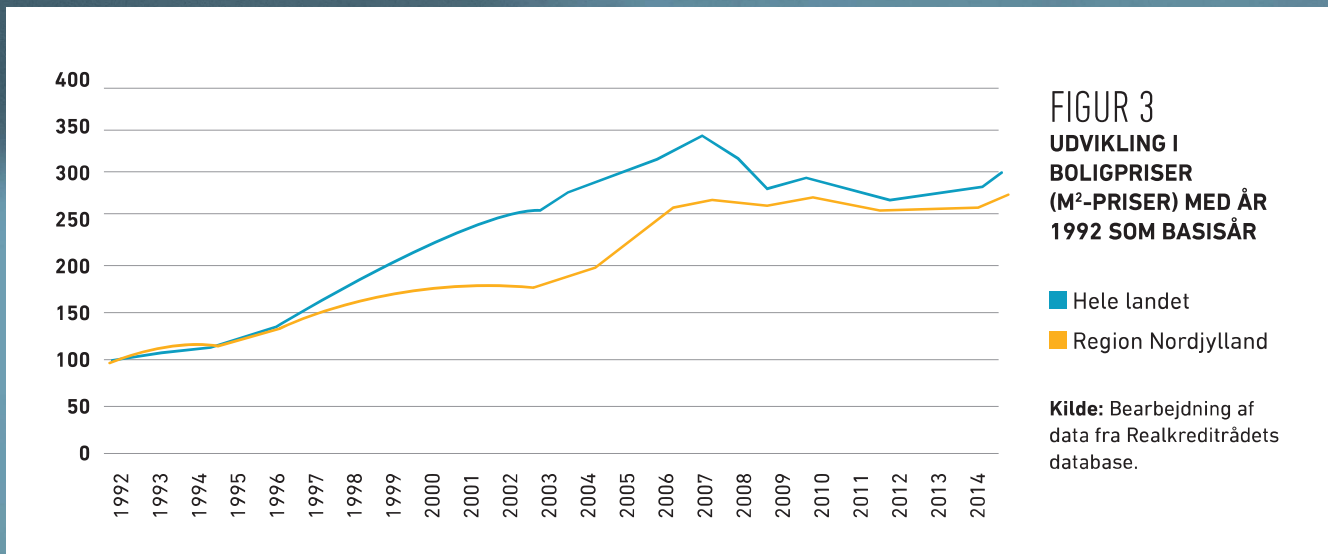
Det gælder for andre af postnumrene, at der i enkelte kvartaler ikke er offentliggjort statistik for udviklingen i kvadratmeterprisen grundet for få bolighandler i de pågældende kvartaler.

Da vi ikke ønsker at udelukke et postnummer på grund af manglende data for et enkelt eller få kvartaler, er der blevet beregnet et vejte gennemsnit med udgangspunkt i prisudviklingen for de andre kvartaler det pågældende år. Disse postnumre indgår således i undersøgelsen.

Da der handles flere boliger i 2. og 3. kvartal sammenlignet med 1. og 4. kvartal, har det været nødvendigt at vægte prisudviklingen i de forskellige kvartaler. Prisudviklingen i 2. og 3. kvartal vægter således relativt mere end prisudviklingen 1. og 4. kvartal i beregningen af prisudviklingen på årsbasis. Disse vægte er blevet brugt til at beregne de vejtede gennemsnit nævnt ovenfor.

Vægtene er fundet ved at lægge alle registrerede boligsalg i perioden sammen samt de registrerede boligsalg i hvert af de fire kvartaler. Samtlige salg i f.eks. 1. kvartal for perioden 1992-2016 divideres så op i det samlede antal boligsalg i perioden. Dermed er vægten for 1. kvartal beregnet og så fremdeles for de øvrige tre kvartaler.

NORDJYSKE KOMMUNER



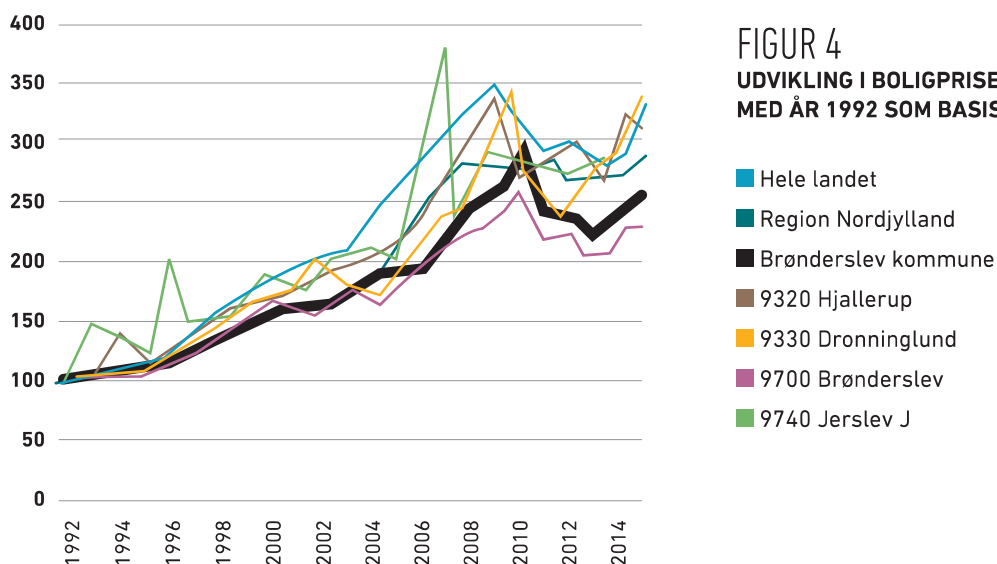
I figur 3 ses udviklingen i kvadratmeterpriser i både Region Nordjylland og hele landet. Denne udvikling vil der blive refereret til adskillige gange i artiklen.

BESKRIVELSE AF DEN HISTORISKE PRISUDVIKLING I DE NORDJYSKE KOMMUNER

I det følgende afsnit vil kommunerne blive behandlet enkeltvis. Dermed får læseren dels et billede af den relative prisudvikling i de enkelte kommuner generelt, dels et billede af, hvorvidt der kan konstateres en "hovedbyeffekt". Hver kommune vil have sit eget afsnit, hvor den relative prisudvikling illustreres i en figur og efterfølgende kommenteres.

BRØNDERSLEV KOMMUNE

I gennem 1990'erne stiger boligpriserne i Brønderslev Kommune jævnt og stabilt indtil år 2000, hvilket også ses af figur 4. Herfra og indtil 2003 ses der stadig prisstigninger i kommunen, men de er mere beskedne. Den økonomiske afmatning i forbindelse med IT-boblens kollaps medførte dermed ikke faldende boligpriser i Brønderslev Kommune, men den har givetvis været årsagen til, at priserne steg mere beskedent end før. Særligt fra år 2005 og frem til år 2009 stiger boligpriserne relativt meget, hvorefter der kan konstateres faldende boligpriser frem til år 2012. Det er dog forholdsvis små prisfald, og der har dermed ikke været tale om boligprisbobler i Brønderslev Kommune. Efter år 2012 ses der igen stigende priser.



FIGUR 4
UDVIKLING I BOLIGPRISER (M²-PRISER)
MED ÅR 1992 SOM BASISÅR

- Hele landet
- Region Nordjylland
- Brønderslev kommune
- 9320 Hjallerup
- 9330 Dronninglund
- 9700 Brønderslev
- 9740 Jerslev J

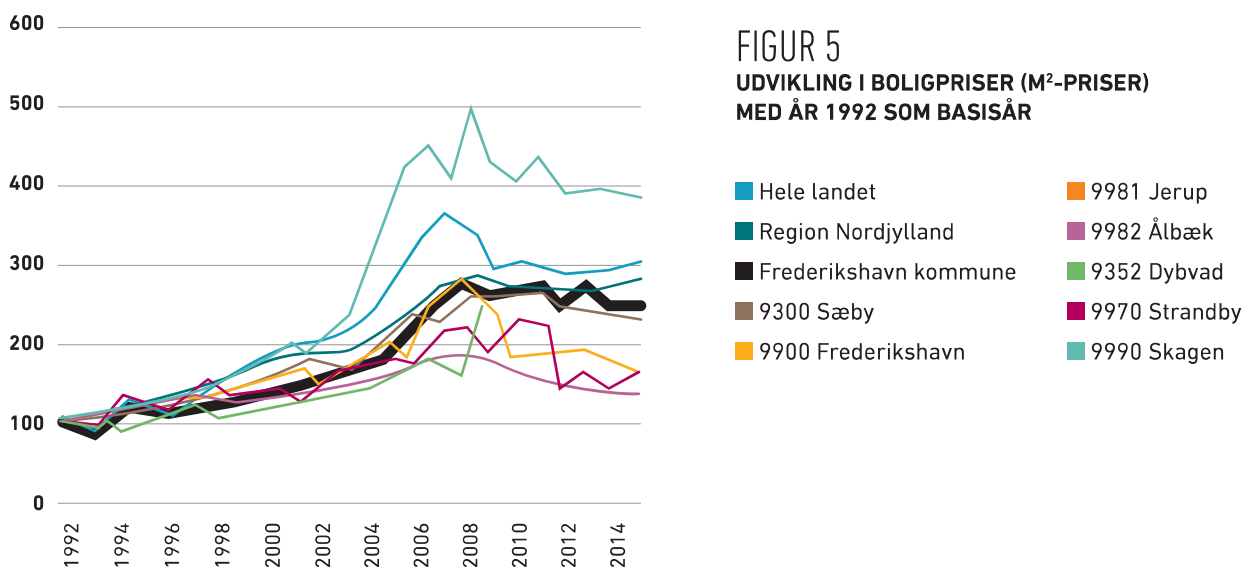
Kilde: Bearbejdning af data fra Realkreditrådets database.

Generelt har prisudviklingen i Brønderslev Kommune ligget under både landsgennemsnittet samt det regionale gennemsnit. Det atypiske ved Brønderslev Kommune er, at hovedbyen 9700 Brønderslev faktisk er det eneste postnummer, der ligger under det kommunale gennemsnit. Generelt har postnummer 9740 Jerslev J også ligget under det kommunale gennemsnit. Ses der bort fra de sidste to år i analysen, vil

dette postnummer derfor også ligge under det kommunale gennemsnit. Uagtet dette må det konkluderes, at der i Brønderslev Kommune ikke findes en "hovedbyeffekt". Karakteristisk for de postnumre, som igennem hele perioden ligger over kommunegennemsnittet, er, at de ligger i den østlige del af kommunen, mens 9700 Brønderslev og 9740 Jerslev J ligger i den nordvestlige del af kommunen.

FREDERIKSHAVN KOMMUNE

Figur 5 viser udviklingen i kvadratmeterpriser på boliger i Frederikshavn kommune. Som det ses, er der tale om en ret svag prisudvikling. Fra år 1992 til år 2004 er boligpriserne steget med knap 50 indekspoint. Fra år 2004 og frem til år 2008 stiger priserne med ca. 40 indekspoint, og således indeholder disse år også i Frederikshavn Kommune den største prisstigning, om end den er mere behersket sammenlignet med andre kommuner.



Kilde: Bearbejdning af data fra Realkreditrådets database.



Dernæst har kommunen et postnummer, som ligger langt over de andre postnumre i kommunen, når det gælder boligprisudvikling.

Skagen by er en meget populær ferieby, og det har gjort boligerne i Skagen og Gammel Skagen meget attraktive, hvilket har presset priserne kraftigt op.

Boligprisudviklingen i Frederikshavn Kommune har sammenlignet med Region Nordjylland som helhed været svag. Kommunen har ikke oplevet de samme prisstigninger op gennem 00'erne som Region Nordjylland som helhed, og da priserne stabiliseres i Region Nordjylland ved finanskrisens indtræden, er der en svagt faldende tendens i priserne i Frederikshavn Kommune.

Frederikshavn Kommune skiller sig ud på flere områder. For det første ligger prisudviklingen for hovedbyen Frederikshavn markant lavere end det kommunale gennemsnit, hvilket er atypisk.

LÆSØ KOMMUNE

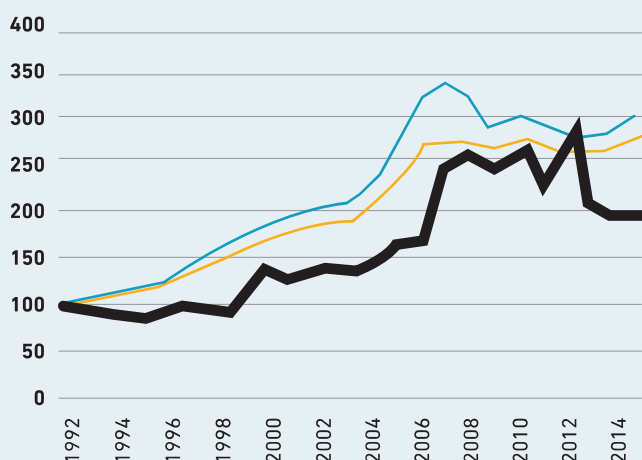
Læsø Kommune er Region Nordjyllands mindste kommune med knap 2000 faste indbyggere (Læsø Kommune, 2017). Kommunen har i årene 1992 og frem til 2014 kontinuerligt haft et faldende indbyggertal (Økonomi- og Indenrigsministeriet, Kommunale Nøgletal, 2017). Som det ses af figur 6, var der svagt faldende boligpriser i Læsø Kommune fra år 1992 og frem til år 1996. Fra år 1998 og frem til år 2006 stiger priserne, hvorefter de stagnerer frem til år 2009. Herefter ses der et fald. Lidt atypisk for den generelle prisudvikling stiger priserne i Læsø Kommune fra år 2010 og frem til år 2012, hvorefter der igen ses prisfald.



SET OVER HELE PERIODEN ER DER TALE OM EN NÆSTEN FORDOBLING.

Det kan konstateres, at boligprisudviklingen i Læsø kommune har et særegent forløb sammenlignet med resten af Region Nordjylland samt landsgennemsnittet. Hvor man både i regionen som helhed og på landsplan oplevede jævne og stabile prisstigninger op gennem 1990'erne, så faldt boligpriserne i Læsø Kommune indtil 1998. Dette kan sandsynligvis forklares ud fra det faldende indbyggertal for kommunen.

Fra år 1998 og frem til år 2007 stiger priserne, selv om der stadig er tale om et faldende indbyggertal. Dette skal muligvis forklares med, at udviklingen på resten af boligmarkedet trækker priserne med op i Læsø Kommune. Selv om priserne falder i årene 2013 og 2014, er der tale om relativt beskedne prisfald, og man kan derfor ikke tale om boligprisbobler i Læsø Kommune.



FIGUR 6
UDVIKLING I BOLIGPRISER (M²-PRISER)
MED ÅR 1992 SOM BASISÅR

■ Hele landet
■ Region Nordjylland
■ Læsø kommune

HJØRRING KOMMUNE

DER INDGÅR I ALT
7 POSTNUMRE I
ANALYSEN FOR
HJØRRING KOMMUNE.
UDVIKLINGEN I
BOLIGPRISERNE I
HJØRRING KOMMUNE
FREM GÅR AF FIGUR 7.

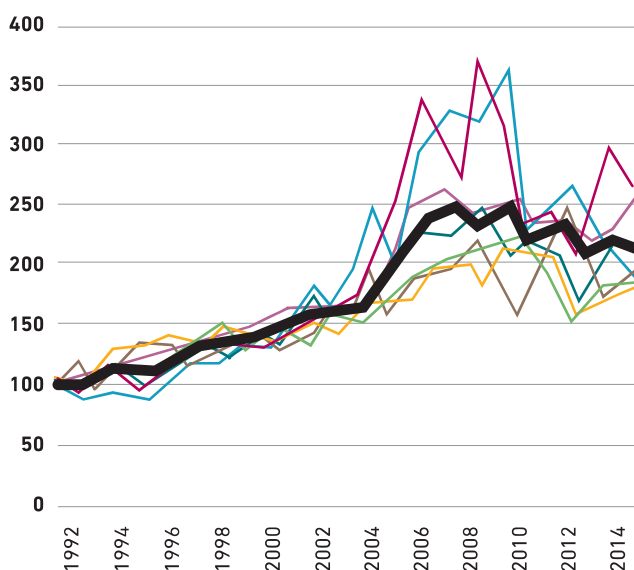


Rubjerg Knude Fyr
Foto: Colourbox.dk

Sammenholdes udviklingen med landsgennemsnittet ses det, at boligprisudviklingen i den analyserede periode i Hjørring Kommune stiger med ca. 100 indekspoint mindre.

Derimod ligger prisudviklingen meget tæt op ad den regionale prisudvikling. Den største by i kommunen, 9800 Hjørring, har en prisudvikling, som stort set følger det kommunale gennemsnit, men ligger dog generelt marginalt over. Særligt 9480 Løkken ligger i årene op til finanskrisen signifikant over det kommunale gennemsnit. 9480 Løkken er en populær turistby, hvilket

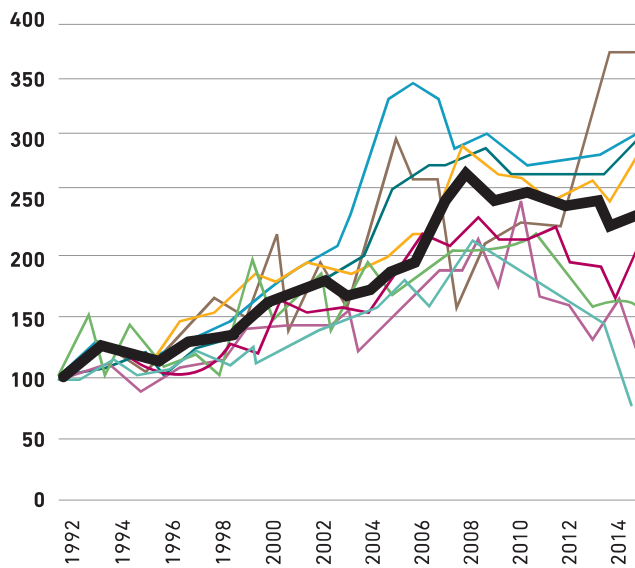
sandsynligvis er forklaringen på de store prisstigninger. De små byer i kommunen har generelt en prisudvikling, der ligger under det kommunale gennemsnit, og dermed ses den forventede udvikling i boligpriserne. Den store kommune trækker prisgennemsnittet op, mens de små byer trækker snittet ned.



FIGUR 7
UDVIKLING I BOLIGPRISER (M²-PRISER)
MED ÅR 1992 SOM BASISÅR

- 9480 Løkken
- 9760 Vrå
- 9830 Tårs
- 9850 Hirtshals
- 9800 Hjørring
- 9870 Sindal
- 9881 Bindstev
- Hjørring kommune

THISTED KOMMUNE



FIGUR 8
UDVIKLING I BOLIGPRISER (M²-PRISER)
MED ÅR 1992 SOM BASISÅR

- Hele landet
- Region Nordjylland
- Thisted kommune
- 7730 Hanstholm
- 7770 Thisted
- 7752 Snedsted
- 7755 Bedsted Thy
- 7760 Hurup Thy
- 7770 Vestervig

Kilde: Bearbejdning af data fra Realkreditrådets database.



UDVIKLINGEN I
BOLIGPRISERNE
I THISTED KOMMUNE
SES I OVENSTÅENDE
FIGUR 8.

Udviklingen har generelt samme forløb som lands- og regionsgennemsnittet, men niveauet for prisstigningerne ligger under lands- og regionsgennemsnittet. Efter finanskrisisens udbrud falder priserne relativt kraftigt i Thisted Kommune. Prisudviklingen i de forskellige postnumre i kommunen er helt forventelig.

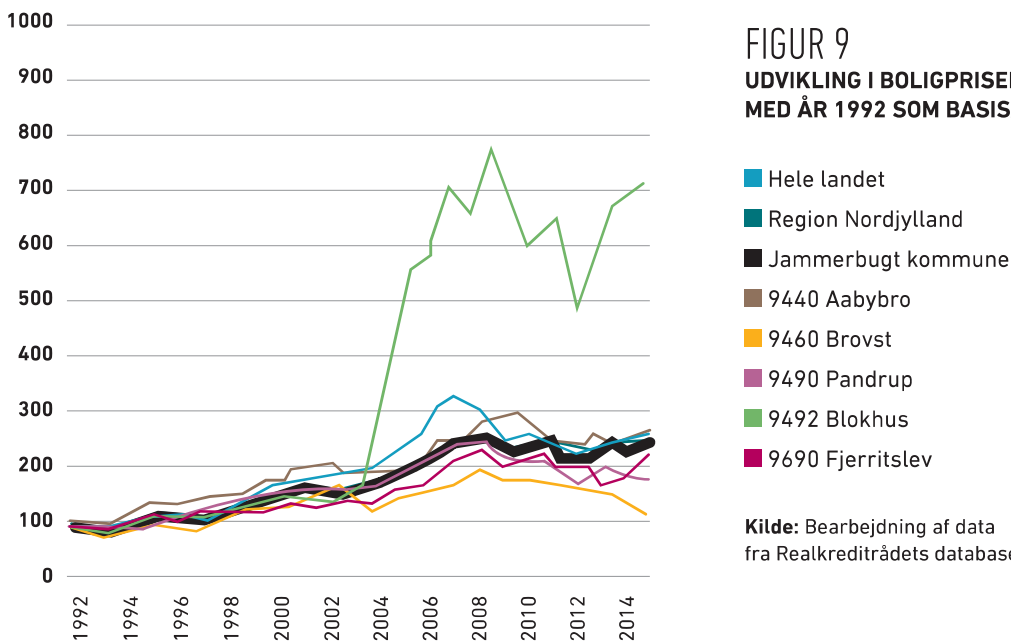
Den største by i kommunen, 7700 Thisted, har som den eneste by igennem hele perioden en prisudvikling, som ligger over det kommunale gennemsnit. 7730 Hanstholm har i perioder også en prisudvikling, der er højere end det kommunale gennemsnit, mens resten af postnumrene, som er de mindre byer i kommunen, ligger under gennemsnittet.

JAMMERBUGT KOMMUNE



Blokhus
Foto: Colourbox.dk / Poul Nymark

DER INDGÅR SEKS
POSTNUMRE I
ANALYSEN FOR
JAMMERBUGT
KOMMUNE.
PRISUDVIKLINGEN ER
NÆSTEN IDENTISK
MED DET REGIONALE
GENNEMSNIT I HELE
PERIODEN, MENS DET
GENERELLE NIVEAU
LIGGER NOGET UNDER
LANDSGENNEMSNITTET.



Den største by i kommunen er Aabybro, og prisudviklingen i byen ligger igennem hele perioden over kommunegennemsnittet, hvilket var ventet. Ud over at være den største by i kommunen ligger byen også relativt tæt på Aalborg, hvilket også forventes at trække op i priserne. Dog er højdespringeren i kommunen 9492 Blokhus, hvor prisudviklingen mere

end tredobles i årene 2003-2008. Efter finanskrisens indtræden falder boligpriserne kraftigt indtil 2013, men niveauet ligger stadig over både kommune- og landsgennemsnit.

Som forventet har de mindre byer i kommunen en prisudvikling, der ligger under kommunegennemsnittet. Konklusionen for Jammerbugt Kommune er derfor, at den største by

har en prisudvikling, der ligger over de andre byer i kommunen med undtagelse af Blokhus, som er en meget populær turistby, hvilket forklarer udviklingen i denne by.

AALBORG KOMMUNE

Aalborg kommune er klart regionens største kommune. Dette gælder både arealmæssigt og i særdeleshed befolkningsmæssigt. Der er omkring 212.000 borgere i Aalborg Kommune, hvilket betyder, at ca. 1/3 af borgerne i Region Nordjylland bor i kommunen (Aalborg Kommune, 2017). Der er 18 postnumre i kommunen.

Fra år 2008 flader prisudviklingen ud, og priserne er stort set uændrede fra år 2008 frem til år 2014. Fra 2014 går det igen fremad.

Den overordnede konklusion på udviklingen i kvadratmeterpriserne i Aalborg Kommune er, at der i perioden fra år 1992 og frem til år 2003 har været tale om forholdsvis stabile prisstigninger. Herefter stiger priserne kraftigt frem til år 2007. Herefter flader prisstigningen ud, og priserne ligger mere eller mindre stille frem til år 2014, hvor man igen begynder at se stigende priser i Aalborg Kommune. Når man undersøger udviklingen i de

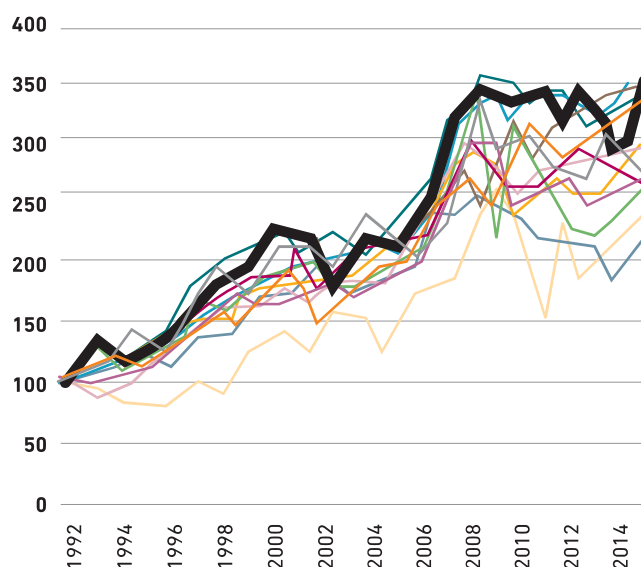
enkelte postnumre i Aalborg Kommune, ses det, at postnummer 9000 Aalborg har haft den stærkeste prisudvikling. Fra 2013 og frem har stigningstakten i Klarup og Gistrup været stærkere end i postnummer 9000. Det mener vi kan tilskrives, at der er høj vækst i området med skabelse af det nye sygehus.

Tendensen er generelt, at den højeste prisudvikling har været lige omkring Aalborg, og jo længere væk man kommer fra Aalborg, jo svagere er udviklingen. I udkanten af Aalborg Kommune har priserne flere steder været faldende siden 2007-08.

Udviklingen i kvadratmeterpriserne i Aalborg Kommune er vist i figur 10. I perioden 1992-2016 er priserne mere end tredoblet (indeks 341 i år 2015). I perioden 1992-2003 er der en jævn og ret stabil stigning i kvadratmeterpriserne, og priserne næsten fordobles igennem denne årrække. I den forholdsvis korte årrække 2003-2007 stiger kvadratmeterpriserne med 50 %, hvilket må siges at være en meget kraftig stigning i priserne.



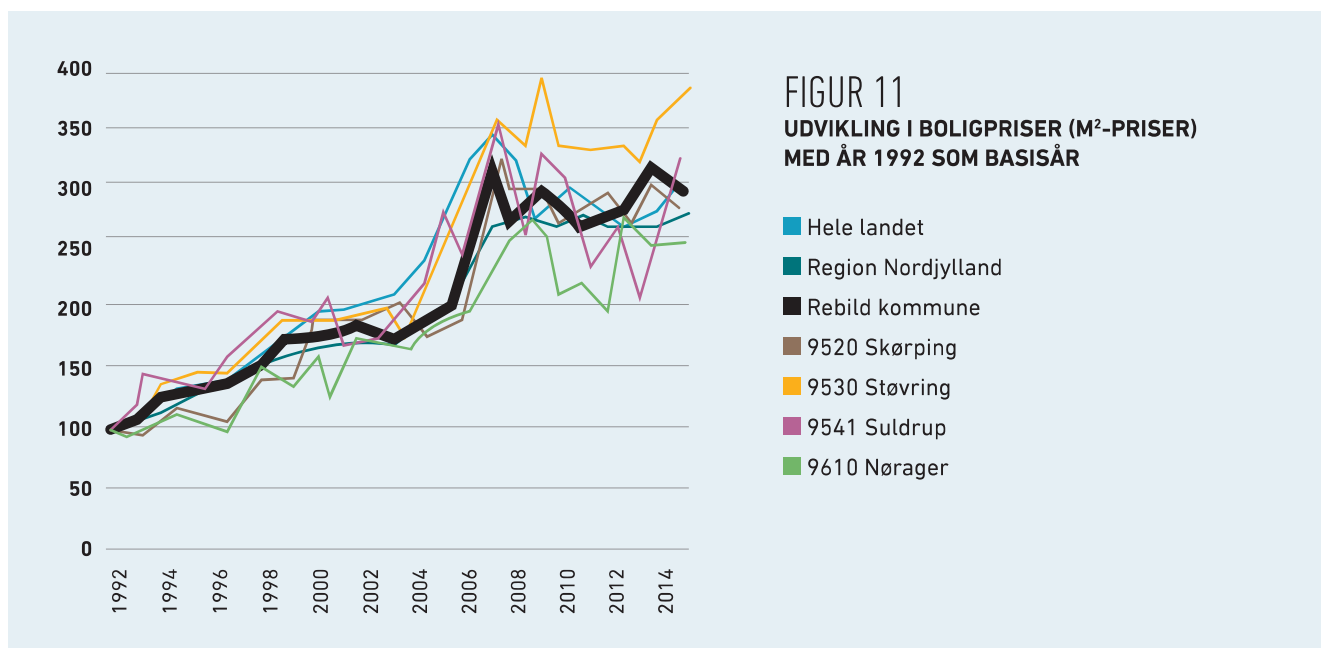
Aalborgtårnet
Foto: Colourbox.dk / Henrik Aaen



FIGUR 10
UDVIKLING I BOLIGPRISER (M²-PRISER)
MED ÅR 1992 SOM BASISÅR

- | | |
|--------------------|--------------------|
| ■ 9280 Storvorde | ■ 9362 Gandrup |
| ■ 9210 Aalborg SØ | ■ 9370 Hals |
| ■ 9220 Aalborg Øst | ■ 9380 Vestbjerg |
| ■ 9230 Svenstrup J | ■ 9381 Sulsted |
| ■ Aalborg | ■ 9382 Tylstrup |
| ■ 9293 Kongerslev | ■ 9400 Nørresundby |
| ■ 9310 Vodskov | ■ 9430 Vadum |

REBILD KOMMUNE



Kilde: Bearbejdning af data fra Realkreditrådets database

REBILD KOMMUNE HAR GODT 29.000 INDBYGGERE (REBILD KOMMUNE, 2017) OG ER DERMED EN AF DE MINDRE KOMMUNER I REGION NORDJYLLAND. I KOMMUNEN ER DER SEKS POSTNUMRE.



Som det ses af figur 11, er der en jævn og stabil stigning i boligpriserne fra år 1992 og frem til år 1999.

Herefter er prisudviklingen meget beskeden, hvilket er i fin overensstemmelse med den lavkonjunktur, der fulgte i kølvandet af IT-boblens kollaps. Fra år 2005 og frem til år 2007 stiger priserne relativt kraftigt for så at falde lidt i år 2008.

Prisfaldet i forbindelse med finanskrisen sætter dermed tidligt ind i Rebild Kommune. Fra år 2011 ses der igen prisstigninger på boligmarkedet i kommunen.

Hvis vi sammenligner tal for hele kommunen, fremkommer der også i Rebild Kommune en "hovedbyeffekt", idet priserne i Støvring har vist den kraftigste udvikling. Postnummer Støvring er også det eneste, der ligger over gennemsnittet for hele kommunen. Igen ses det, at jo længere væk

man kommer fra kommunens hovedby, jo svagere er prisudviklingen.

Sammenlignet med Aalborg er udviklingen i boligpriserne i Rebild Kommune på næsten samme niveau som Aalborg by. Det skyldes sandsynligvis, at Rebild Kommune er nabo-kommune, og at infrastrukturen er særdeles god med motorvejsforbindelse "lige uden for døren" i Støvring.

VESTHIMMERLANDS KOMMUNE



Hvor de fleste andre kommuner oplever stagnerende priser eller deciderede prisfald fra år 2008, så rammes priserne i Vesthimmerlands Kommune altså først af opbremsning et par år senere.

Overordnet set må det konstateres, at boligpriserne i Vesthimmerlands Kommune er steget med 50 pct. fra år 1992 og frem til år 2003, hvilket må siges at være moderate stigninger i forhold til andre kommuner. Derimod er der pæne prisstigninger fra år 2003 og frem til år 2010.

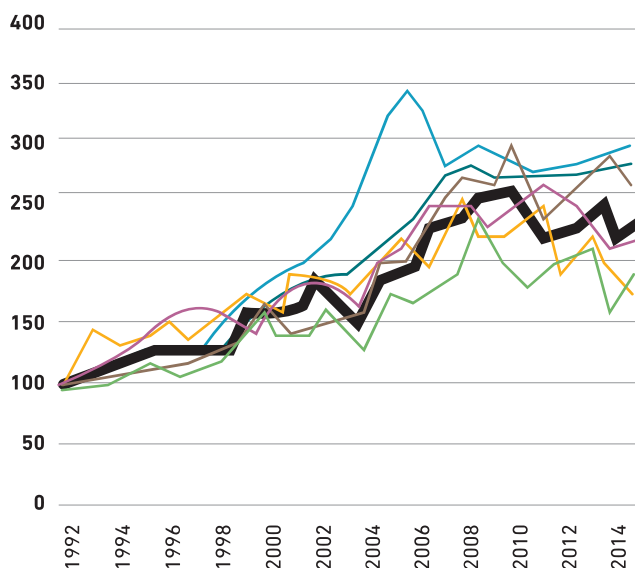
Det er også værd at bemærke, at den prisstigning, der ses i andre byer fra 2014 og frem, ikke er slået igennem i Vesthimmerlands Kommune.

Målt på indbyggertal er Vesthimmerlands Kommune en af de mindre kommuner i Region Nordjylland. Der bor ca. 37.500 personer i kommunen (Vesthimmerlands Kommune, 2017). I figur 12 nedenfor ses prisudviklingen på boliger i kommunen.

Prisudviklingen i Vesthimmerlands Kommune ligner på mange måder det billede, der ses i mange kommuner.

Priserne stiger jævnt gennem 1990'erne, mens de mere eller mindre stagnerer i forbindelse med IT-boblens kollaps lige efter år 2000. Fra år 2003 stiger boligpriserne relativt meget frem til år 2010, hvilket er lidt specielt i forhold til resten af regionen.

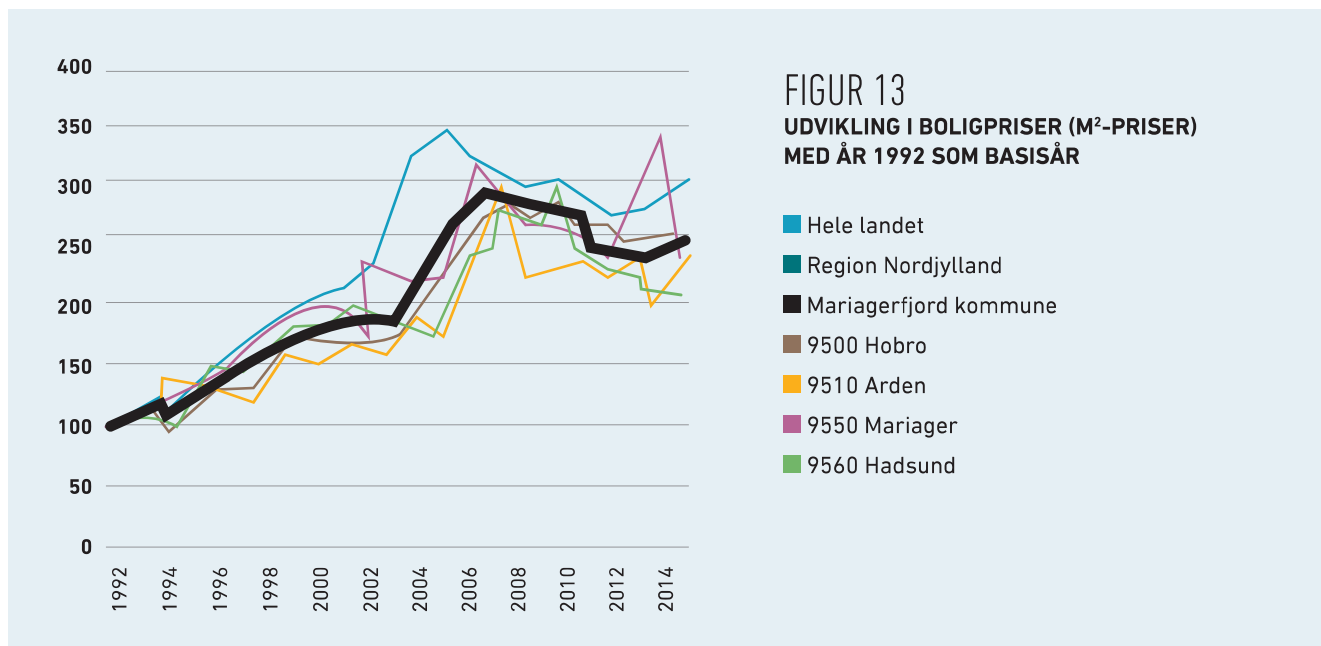
I LIGHED MED
ANDRE KOMMUNER
SES DER OGSÅ EN
"HOVEDBYEFFEKT" I
VESTHIMMERLANDS
KOMMUNE, IDET AARS
HAR OPLEVET DEN
KRAFTIGSTE STIGNING
I BOLIGPRISERNE.



FIGUR 12
UDVIKLING I BOLIGPRISER (M²-PRISER)
MED ÅR 1992 SOM BASISÅR

- Hele landet
- Region Nordjylland
- Vesthimmerlands kommune
- 9600 Aars
- 9620 Aalestrup
- 9640 Farsø
- 9670 Løgstør

MARIAGERFJORD KOMMUNE



Kilde: Bearbejdning af data fra Realkreditrådets database



Mariagerfjord Kommune er en sammenlægning af fire kommuner. Indbyggertallet er på ca. 42.000 (Statistikbanken). Der er fire postnumre i kommunen.

I figur 13 ses udviklingen i boligpriserne i Mariagerfjord Kommune. Fra år 1992 til år 2000 stiger boligpriserne med omkring 70 indekspoint. I

forbindelse med lavkonjunktoren i begyndelsen af 00'erne står priserne næsten stille, hvorefter boligpriserne stiger kraftigt i årene 2003-2007.

Fra 2008 og frem er der en klar tendens til, at priserne falder moderat. I Mariagerfjord Kommune er der fire større byer, og der ses ikke nogen klar tendens til, at der er en hovedby.

Prisudviklingen er meget homogen på tværs af de fire tidligere kommuner. Dog ligger priserne i den største by, Hobro, over gennemsnittet af de øvrige.

MORSØ KOMMUNE

MORSØ KOMMUNE ER MED SINE Knap 22.000 INDBYGGERE REGION NORDJYLLANDS ANDENMINDSTE KOMMUNE MÅLT PÅ ANTAL INDBYGGERE (STATISTIKBANKEN).

I nedenstående figur 14 kan man se udviklingen i boligpriserne i Morsø Kommune. Der er tale om en behersket prisudvikling. Fra år 1992 og frem til år 2000 stiger boligpriserne med knap 50 pct. Herefter ses der et lille fald i priserne i forbindelse med IT-boblens kollaps og den efterfølgende lavkonjunktur.

Fra år 2004 og frem til år 2008 er der fremgang, og priserne stiger igen med ca. 50 pct. i disse år. I år 2010 opleves der et relativt stort prisfald, hvilket er lidt senere, end hvad der ses på landsplan. Herefter stabiliseres priserne, og der er en god fremgang sidst i perioden. Bemærk, at kommunen er opdelt i 6 postnumre, og at vi har været nødsaget til at udelade 4 postnumre på grund af for få gennemførte bolighandler.

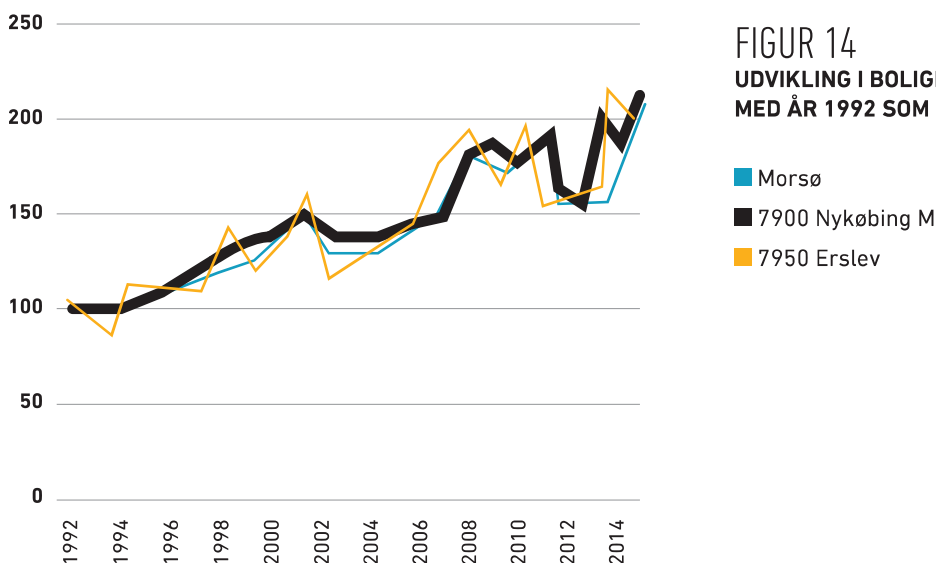


Generelt kan man se, at prisudviklingen er svagere i Morsø Kommune sammenlignet med både Region Nordjylland og hele landet.

Den største stigning i kommunen ses i årene 2004-2008, som det også gør sig gældende i resten af landet, men prisstigningerne er bare markant lavere. Desuden kommer prisfaldet senere i Morsø Kommune sammenlignet med landsgennemsnittet, mens Region Nordjylland som tidligere nævnt har stagnerende priser.

Det kan konstateres, at boligpriserne i Morsø Kommune er steget ganske moderat i den analyserede periode. Udviklingen ligger væsentligt under både landsgennemsnittet og Region Nordjylland.

Problematikken omkring lave boligpriser i "Udkantsdanmark" kan således opleves i Morsø Kommune. Havde det været muligt at medtage de bolighandler, der trods alt er gennemført i de fire undladte postnumre, kan det på ingen måde afvises, at prisudviklingen havde været endnu svagere.



FIGUR 14
UDVIKLING I BOLIGPRISER (M²-PRISER)
MED ÅR 1992 SOM BASISÅR

■ Morsø
■ 7900 Nykøbing M
■ 7950 Erslev

KONKLUSION

Prisudviklingen er generelt stigende frem til omkring årtusindskiftet, hvor IT-boblen skaber et mindre fald i væksten i priserne. Fra 2003 ses der igen generelt god vækst til i nogle tilfælde meget kraftig vækst frem til 2008-9, hvor finanskrisen indtræffer. Herefter er billedet uklart, idet der i nogle kommuner er sket en fremgang i priserne i forhold til 2008-9, mens der i andre er sket et decideret fald.

Den tendens, der ses i resten af landet med stærk prisudvikling omkring de større byer, gør sig også gældende i Nordjylland, og byer, der ligger langt væk fra de store hovedbyer, har været inde i en negativ prisudvikling. Man kan se, at der sker en geografisk opdeling af landet imellem større byer, hvor der er positiv udvikling i boligpriserne, og mindre byer, hvor der er tilbagegang eller i bedste fald blot stilstand.



VORES KONKLUSION PÅ UNDERSØGELSEN ER, AT MAN FINDER EN "HOVEDBYTENDENS" I DE FLESTE NORDJYSKE KOMMUNER. VI KAN DOG AFLÆSE FORSKELLIG TENDENS NORD OG SYD FOR LIMFJORDEN.

Syd for Limfjorden ses der tendens til, at jo tættere man er på Aalborg, jo dyrere bliver boligerne. Denne sammenhæng finder vi ikke i samme grad nord for Limfjorden, idet f.eks. Brønderslev Kommune afviger herfra. Også Frederikshavn Kommune afviger på dette område.

KONKLUSION

Perspektivering

I analysen er boligprisudviklingen i de nordjyske kommuner blevet kortlagt for perioden 1992-2016. Der har været fokus på, hvorvidt der kunne konstateres en såkaldt "hovedbyeffekt" i de nordjyske kommuner.

Kortlægningen af prisudviklingen giver umiddelbart anledning til, at man mere konkret kunne undersøge, hvilke faktorer der har haft indflydelse på prisudviklingen.

Faktorer som infrastruktur, herunder let adgang til motorveje og bus/tog, er ofte noget, som fremhæves, når man skal forklare, hvorfor nogle byer oplever større boligprisstigninger end andre.

Det kunne ligeledes være interessant at undersøge, om offentlige tilbud som folkeskole og bibliotek påvirker boligpriser. Det høres ofte, at hvis den lokale folkeskole lukker, så vil det påvirke hele lokalsamfundet. En nærmere undersøgelse heraf kunne derfor være oplagt at foretage.

Et politisk flertal på Christiansborg har besluttet, at der skal ske udflytning af flere tusinde statslige arbejdspladser fra København til provinsen. Vil det påvirke de områder, der får tildelt nye statslige arbejdspladser?

hvis de ønsker at påvirke boligpriser i visse områder.

Rent logisk bør den demografiske udvikling have indflydelse på boligefterspørgslen. Unge mennesker, der flytter i egen bolig for første gang, samt pensionister, vil ofte efterspørge mindre boliger. Og da koncentrationen af lejligheder er størst i de større byer, vil det være naturligt, at hvis antallet af unge og ældre stiger, vil det presse priserne op i de områder, som kan tilbyde disse boliger. Udviklingen i demografien kan derfor også være et interessant område at inddrage i en dybere analyse af årsagerne til forskelle i prisudviklingen i de nordjyske kommuner.

Kun få har råd til at købe en bolig uden at skulle låne en del af pengene til at finansiere boligkøbet. Bankernes og realkreditinstitutternes holdning til kreditgivning kan derfor også være et element, man kunne undersøge nærmere.



DET ER ET OMRÅDE,
DER LIGELEDES VILLE
VÆRE INTERESSANT AT
UNDERSØGE.

Hvis det viser sig, at det rent faktisk påvirker boligpriserne positivt, når et område får tildelt statslige arbejdspladser, så vil der være et konkret værktøj, som politikerne kan bruge,

Litteraturliste

- Biede, H. J. (2015). Makroøkonomi (4. udg.). København: Hans Reitzels Forlag.
- Danmarks Statistik, Statistikbanken.
- Finans Danmark (2017) Obligationer.
- Læsø Kommune (2017) Fakta om Læsø Kommune.
- Realkreditrådet (database).
- Rebild Kommune (2017) Rebild Kommune i tal.
- Vesthimmerlands Kommune (2017) Fakta om Vesthimmerlands Kommune.
- Økonomi- og Indenrigsministeriet (2017), noegletal.dk (database).
- Aalborg Kommune (2017) Befolkningens bevægelser.