



Stafetholder



Navn

Christian Hilligsøe Heinig

Stilling

Cheføkonom

Virksomhed

Realkredit Danmark

Hvad optager dig for øjeblikket?

Rent fagligt følger vi med spænding de politiske forhandlinger om fremtidens boligbeskatning. Ellers er der jo en del andre usikkerhedsfaktorer i øjeblikket – især på den internationale politiske scene – som også i sidste ende kan få stor betydning for dansk økonomi og boligmarkedet.

Hvordan har dit arbejde betydning for byens eller branchens udvikling?

Forhåbentligt bidrager mit arbejde til, at vi i Danske Bank-koncernen yder en god rådgivning til vores kunder, der enten har eller køber bolig/ejendomme.

Hvilket sted holder du mest af i din by?

Jeg bor i Værløse, og helt overordnet betyder det meget for mig, at det er i fornuftig pendlerafstand til København og ellers er en velfungerende by med gode forhold for en børnefamilie.

Ellers sætter jeg især pris på den gode natur i området, som trods alt gør det noget nemmere at snøre løbeskoene et par gange i løbet af ugen.

Hvilken by gik din seneste rejse til – og hvad gjorde særligt indtryk på dig?

Jeg har lige i påsken været en tur i Aarhus med familien. Aarhus er på mange måder en rigtig hyggelig by – og helt som i København fornemmer man også her en positiv stemning omkring fremtiden.

BONUSRUNDEN...



Kenneth Horst Hansen, konstitueret planchef og teamleder i Center for Byudvikling, Københavns Kommune, har overdraget stafetten til dig med spørgsmålet:

”Hvordan tror du, flyttemønstrene på Københavns boligmarked vil udvikle sig inden for de næste 5 år, og hvilken rolle spiller Københavns Kommunes nye byudviklingsområder i den forbindelse?”

Der har gennem en hel del år været en stor tilvækst i indbyggerantallet i København, og indbyggerantallet har i gennemsnit været voksende med i omegnen af 1.000 personer om måneden. Den underliggende sammensætning af væksten i indbyggertallet har dog skiftet karakter over de seneste år. I øjeblikket drives befolkningsfremgangen af et såkaldt fødselsoverskud – dvs. der bliver født flere end der dør – samt nettoindvandring. Sidstnævnte kan eksempelvis være danskere, der flytter hjem fra udlandet eller udlændinge, der kommer til Danmark og bosætter sig i København. Selve nettotilflytningen til København fra andre kommuner er til gengæld gået ned i gear. Denne udvikling skyldes ikke, at færre flytter til København, men derimod, at flere flytter væk fra Københavns Kommune til andre kommuner end tidligere.

Tendensen til øget udflytning ses især i aldersgrupperne fra 25-39 år. Prisudviklingen på boligmarkedet er efter alt at dømme en vigtig forklaring i forhold til dette flyttemønster. De store prisfald på det københavnske boligmarked i kølvandet på finanskrisen betød, at flere førstegangskøbere på boligmarkedet kom i klemme, og havde svært ved at sælge deres bolig uden at få et større værditab med i bagagen. I takt med de store prisstigninger på det københavnske boligmarked over de senere år er bytteforholdet atter blevet attraktivt for dem, der sidder i ejerlejlighed, og som har en drøm om at få mere plads og græs under fødderne.

De gængse befolkningsprognoser peger på, at der over de kommende 5 år fortsat vil være udsigt til en betydelig befolkningstilvækst i København – og fremgangen ventes bredt funderet på tværs af aldersgrupper. Det stiller helt automatisk krav til fortsat udvikling af nye byområder i København.

Set i det lys er det positivt, at der blev sat rekord for boligbyggeriet i København med 4.300 nye boliger i 2016 – hvoraf omtrent halvdelen blev opført i de nye byudviklingsområder. Det er uden tvivl en stor fordel for København, at der fortsat er gode udbygningsmuligheder, hvor eksempelvis mange tidligere industriområder er blevet eller er i gang med at blive omdannet til nye boligområder. Det er alt andet lige med til at dæmpe det opadgående prispres på det københavnske boligmarked, og det betyder dermed også, at flere danskere end ellers vil have råd til at bo i byen og tæt på deres arbejdspladser.

Kombinationen af flere indbyggere og gode udbygningsmuligheder vil samlet set være med til at understøtte den økonomiske vækst i københavnsområdet på den længere bane.

Det er klart, at det er en udfordrende balancegang at få afstemt boligbyggeriet i forhold til efterspørgslen efter boliger, da der går en vis rum tid fra beslutning om byggeprojekt til færdigbygget projekt. Denne problematik blev understreget i årene fra 2004 til 2006, hvor boligprisvæksten var særdeles kraftig i København – men boligbyggeriet toppede først i 2007, hvorefter mange nybyggede ejerboliger var svære at sælge og en del endte som lejeboliger. En lignende risiko over de kommende år kan også gøre sig gældende denne gang. Risikoen knytter sig især til, hvis renten før eller siden stiger betydeligt. Kombinationen af et allerede højt prisniveau og betydelige rentestigninger kan således være med til at presse boligpriserne ned i Københavnsområdet. Det vil i sagens natur påvirke den økonomiske vækst i negativ retning og kunne sætte boligbyggeriet i bakgear for en periode.

Hvem sender du stafetten videre til?

Signal Arkitekter

Og hvilket bonusspørgsmål vil du gerne stille personen?

Signal Arkitekter er for nyligt blevet solgt til ISS, og det er et spændende eksempel på, at virksomheder indenfor Facility Service udbygger deres værdikæde. Hvilke muligheder og udfordringer giver det for Signal Arkitekter at gå fra at være en mellemstor spiller i primært Danmark til nu at være en del af en global og meget stor virksomhed?