

# Ø-ANALYS

NR 1 · MARS 2007

AKTUELL ANALYS OM ÖRESUNDSREGIONEN

## Stora prisskillnader på bostäder på andra sidan sundet



Sedan öppningen av Øresundsbron 2000 flyttar fler och fler danskar till Skåne. Antalet som flyttar från Sjælland till Skåne har mer än sexdubblats på sju år. 2006 flyttade 4.774 danskar från Sjælland till Skåne.

Den stora ökningen av antalet danskar som flyttar till Skåne ska ses i ljuset av utvecklingen av bostadspriserna i huvudstadsregionen. De senaste årens våldsamma prisökningar på

bostadsmarknaden i Köpenhamn har gjort den skånska bostadsmarknaden väldigt attraktiv för danskar som vill bo nära Köpenhamn.

Danskarna flyttar till Skåne till stor del beroende på att de får mer bostad för pengarna där än i Storköpenhamn, som håller på att utvecklas till en helt stängd marknad för särskilt förstagångsköpare och människor med medelinkomst.

### Fakta om analysen

Vi har i denna Ø-analys använt statistik från Realkreditrådet och Värderingsdata AB om bostadspriser i Danmark respektive Sverige.

Söker du arbete? Har du övervägt att söka jobb i Danmark?

Läs om möjligheterna på [www.jobbdanmark.nu](http://www.jobbdanmark.nu)

# Större prisskillnad på bostäder öster respektive väster om Öresund



## Enfamiljshus

Prisskillnaden mellan bostäder i Köpenhamn respektive Malmö blir allt större. Ett hus på 135 kvadratmeter i Köpenhamn kostar nu 1,7 miljoner SEK mer än ett motsvarande hus i Malmö. Vid slutet av år 2006 var prisskillnaden omkring 1,3 miljon SEK. Ett enfamiljshus på Sjælland är omkring 1,2 miljoner SEK dyrare än ett hus i Skåne.

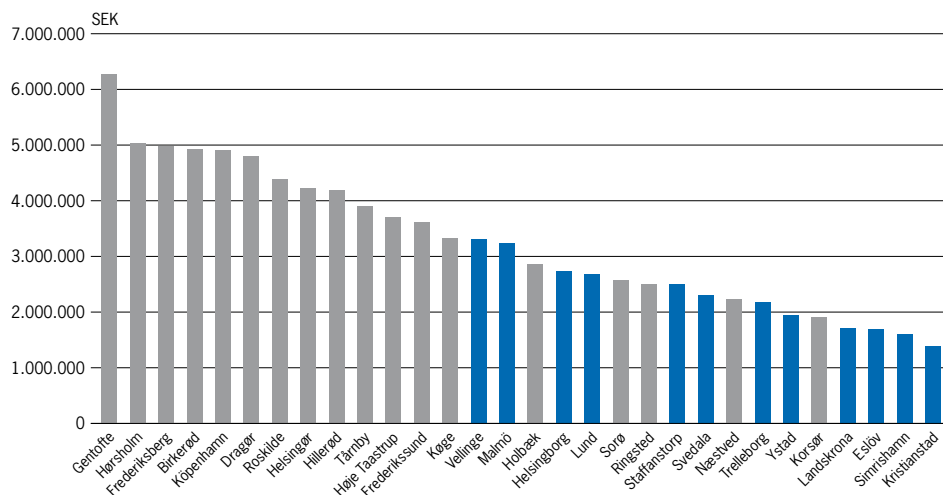
Även om bostadsfesten nu ser ut att plana ut för bostadsägare i Köpenhamn, har ett vanligt enfamiljshus på 135 kvadratmeter blivit omkring 800 000 SEK dyrare under 2006. Bostadspriserna i Malmö har visserligen ökat mer än genomsnittet i resten av Sverige, men ökningen är inte lika snabb som i Köpenhamn, så skillnaderna blir hela tiden större.

## Køge eller Malmö?

Det har blivit allt svårare för förstagångsköpare att komma in på bostadsmarknaden i den danska huvudstadsregionen. Många tar konsekvenserna av detta och flyttar till Syd- eller Västsjälland och får längre restid till jobbet i Köpenhamn.

Enfamiljshuset i Malmö ligger på samma prisnivå som i Køge. Om man söker sig litet längre utanför Malmö kan man emellertid hitta ett hus i natursköna omgivningar för mindre än 2,5 miljoner SEK. Svedala ligger cirka 50 minuters körning från Köpenhamn – lika långt som från Holbæk till Köpenhamn. Ett enfamiljshus på 135 kvadratmeter kostar 2,3 miljoner SEK i Svedala, i Holbæk är det 560 000 SEK dyrare. Ett hus på 135 kvadratmeter i Holbæk såldes för i genomsnitt 2,9 miljoner SEK under fjärde kvartalet 2006.

## Priser för enfamiljshus på 135 kvadratmeter sålda under fjärde kvartalet 2006



Källa: Värderingsdata AB och Realkreditrådet.

# Stora prisskillnader mellan stadsdelarna i Malmö



## Huspriser

Genomsnittspriser i Öresundsregionen i svenska kronor för en villa på 135 kvadratmeter såld under fjärde kvartalet 2006.

64 procent av de danskar som flyttar till Skåne hittar sin nya bostad i Malmö. Bostadspriserna varierar dock mycket, beroende på var i Malmö man väljer att bosätta sig. De dyraste områdena, som ligger i centrum och Limhamn-Bunkeflo, är upp till dubbelt så dyra som en bostad i det billigaste området, Oxie, där ett hus på 135 kvadratmeter kan köpas för omkring 2,3 miljoner SEK.

Danskarna köper oftast bostad söder om eller centralt i Malmö. Det är områden från vilka det inte tar lång tid att ta sig till Danmark med bil eller tåg.

## Priset för en 135 kvadratmeter stor villa i Malmö såld under fjärde kvartalet 2006

|                          | Svenska kronor |
|--------------------------|----------------|
| Malmö Sankt Petri        | 4.680.000      |
| Slottsstaden             | 4.270.000      |
| Limhamn                  | 3.880.000      |
| Malmö Sankt Johannes     | 3.520.000      |
| Bunkeflo                 | 3.290.000      |
| Tygelsjö                 | 3.090.000      |
| Hyllie                   | 3.050.000      |
| Kirseberg                | 3.000.000      |
| Kulladal                 | 2.960.000      |
| Möllevången-Sofielund    | 2.870.000      |
| Malmö Sankt Pauli        | 2.800.000      |
| Eriksfält                | 2.780.000      |
| Husie och Södra Sallerup | 2.730.000      |
| Västra Skrävlinge        | 2.710.000      |
| Fosie                    | 2.460.000      |
| Oxie                     | 2.320.000      |

Källa: Värderingsdata AB.

Överväger du att utvidga dina affärer till att också omfatta Danmark?

Läs om möjligheterna på [www.danska-mojligheter.nu](http://www.danska-mojligheter.nu)

# Stora prisökningar för bostadsrätter i Malmö

Priserna på lägenheter i Köpenhamn sjönk under andra hälften av år 2006, medan det motsatta skedde i Malmö. Under år 2006 har kvadratmeterpriserna för bostadsrätter ökat med totalt 25 procent i Malmö. Det är en väsentligt större ökning än i de två andra svenska storstäderna. Priserna på bostadsrätter som köptes och såldes i Stockholm och Göteborg steg med 11 respektive 8 procent under år 2006. Lägenheterna i Malmö är dock fortfarande i genomsnitt väsentligt billigare än i både Stockholm och Göteborg.

## Kvadratmetrarna är större i Sverige

Det är värt att notera att man i Sverige använder invändiga mått, i motsats till i Danmark där man använder utvändiga mått. Ett svenskt hus på 135 kvadratmeter är större än ett danskt hus på 135 kvadratmeter. Skillnaden är störst för lägenheter där en svensk bostadsrätt på 135 kvadratmeter är upp till 15 procent större än en dansk, bland annat för att man i Sverige inte räknar in trappuppgången i lägenhetsarean.



## Priser på lägenheter (bostadsrätt)

Genomsnittspriser i svenska kronor för en lägenhet (bostadsrätt) på 100 kvadratmeter såld under fjärde kvartalet 2006.

Utöver själva köpeskillingen betalar man i Sverige, på samma sätt som för en dansk andelslägenhet, också en månatlig avgift för en bostadsrätt.

# Få mycket mer information!

## Øresundsbro Konsortiet utger också:

### Fokus Øresund

Nyhetsbrev med artiklar om Øresundsregionen – utkommer i tryckt och elektronisk version sex gånger om året.

### Ø-mail

Kort nyhetsmail med aktuella nyheter om Øresundsregionen – utkommer elektroniskt cirka två gånger i månaden.

### Ø-analys

Analys av ett aktuellt ämne rörande Øresundsregionen – utkommer elektroniskt 8–12 gånger om året.

### Rapport

Djupgående analys av ett aktuellt ämne rörande Øresundsregionen – utkommer i tryckt version 2–4 gånger om året.

## Fyll i blanketten

Du kan abonnera på våra nyheter och/eller analyser genom att fylla i blanketten nedan och skicka den till oss. Abonnemanget är kostnadsfritt.

Skicka blanketten till:  
Øresundsbro Konsortiet  
Vester Søgade 10  
1601 København V  
Danmark

– eller skriv till  
info@oresundsbron.com

Du kan när som helst säga upp abonnemanget.



## Ja tack, jag vill gärna abonnera på

Nyhetsbrevet Fokus Øresund     Ø-mail     Ø-analys     Rapporter

Jag beställer  dansk version  
 svensk version

Namn \_\_\_\_\_

Yrke \_\_\_\_\_

Företag \_\_\_\_\_

E-post \_\_\_\_\_

Adress \_\_\_\_\_

Postnr. och ort \_\_\_\_\_

Land \_\_\_\_\_

# Mycket billigare lägenheter

Øresundsbro Konsortiet  
Kalkbrottsgatan 141  
203 14 Malmö

Tel. 040 676 60 00  
Fax 040 676 65 00

www.oresundsbron.com

## Lägenheter

I Danmark finns två typer av ägarbostäder: enfamiljshus och ägarlägenheter (ejerlejligheder). Förutom ägarbostäder finns vanliga hyreslägenheter och andelsbostäder (andelsboliger).

Andelsbostäder är ett mellanting mellan ägarbostad och hyrd bostad och liknar det svenska begreppet bostadsrätt. Som ägare av en andelsbostad är man andelsägare i en andelsbostadsförening. Föreningens syfte är att driva egendomen på andelsbasis. Som andelsägare har man rätt till en andelsbostad i egendomen. Föreningens styrelse fastställer principerna för vem en andelsbostad kan säljas till och till vilket pris den kan säljas.

## Mycket billigare lägenheter

En bostadsrätt i Skåne kan köpas för mindre än hälften av priset för en ägarlägenhet på Sjælland. Utöver inköpspriset tillkommer en månadsavgift till bostadsrättsföreningen.

Det område i Skåne där det är dyrast att köpa en bostadsrätt är Vellinge kommun, som är ett

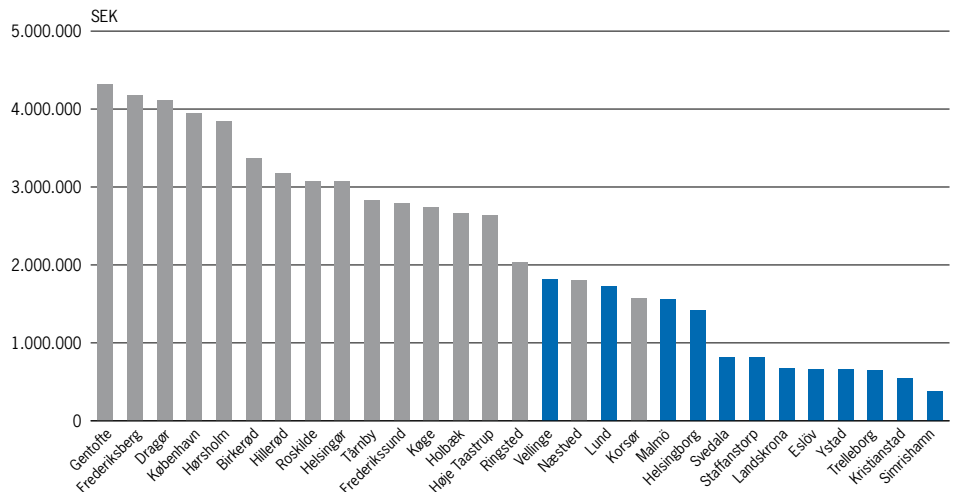
attraktivt område med Falsterbonäset med dess många vita sandstränder. Här kostar en bostadsrätt på 100 kvadratmeter i genomsnitt 1,8 miljoner SEK.

På Sjælland finner man de dyraste ägarlägenheterna i Gentofte, där en motsvarande lägenhet på 100 kvadratmeter i genomsnitt kostar omkring 4,3 miljoner SEK.

Ungefär hälften av de danskar som flyttar till Skåne köper en bostadsrätt – och de flesta väljer Malmö. En bostadsrätt på 100 kvadratmeter i Malmö kostar i genomsnitt 1,6 miljoner SEK, men prisskillnaden är stor mellan olika områden i Malmö. Centrum med Västra Hamnen hör till den högre prisklassen, med genomsnittspris på 2,2 miljoner SEK, medan de billigaste bostadsrätterna finns i Malmös ytterområden. Här ligger genomsnittspriset för en bostadsrätt på 100 kvadratmeter på 1,2 miljoner SEK.

För att få en heltäckande bild av de totala utgifterna för bostaden måste man ta med månadsavgiften till bostadsrättsföreningen. För detta finns dock ingen statistik.

## Priset för en lägenhet (bostadsrätt) på 100 kvadratmeter såld under fjärde kvartalet 2006



Denna rapport har utarbetats av Øresundsbro Konsortiets analysavdelning.

Frågor angående rapporten kan skickas till: [analys@oresundsbron.com](mailto:analys@oresundsbron.com)

Ansvärig utgivare:  
Caroline Ulmann-Hammer