

Trafikforlig får store konsekvenser for boligejerne: Her er vinderne og taberne

Regeringen og DF har netop præsenteret nyt trafikforlig. Der investeres i alt 112,7 mia. kroner i infrastruktur i perioden 2021 til 2030. Når der bygges nye veje og jernbaner, får det store konsekvenser for boligejerne. For nogle boligejere kan det betyde værdistigninger på op imod 20 procent. Her er vinderne og taberne i spillet:

Kort før folketingsvalget er regeringen og DF blevet enige om en ny infrastrukturaftale. Aftalen sikrer 450 kilometer mere vej i hele landet samt jernbaneprojekter og indkøb af tog for 71,5 milliarder kroner.

Hvad enten, der lokalt er tale om nye motorveje, udvidelse af vejnettet eller bedre jernbaneforbindelser, vil beslutningerne få store konsekvenser for boligejerne.

– Vi ved, at trafikale forbedringer kan betyde værdistigninger på imod 20 procent, forklarer Preben Merrild Angelo, direktør i RealMæglerne og BoligOne, og uddyber:

Gevinst i form af efterspørgsel

– Infrastrukturen afsmitter i positiv og negativ retning på boligmarkedet. De byer, der ligger tæt på gode veje, og hvor den kollektive trafik fungerer, bliver attraktive og får gevinst i form af efterspørgsel og stigende kvadratmeterpriser. De byer, der ikke tilgodeses, eller hvor debatten om forbedringerne går i hårdknude, sakker bagud. Det viser al erfaring.

Danmarkskortet afslører derfor i høj grad, hvordan boligmarkedet kommer til at bevæge sig i de kommende år, når de infrastrukturelle forbedringer trinvis rulles ud i alle afkroge.

Lille ø bliver taberen i spillet

Alle de byer, der ligger på vestsiden i nærheden af den nye Ring 5 fra Køge til Frederikssund, som sættes i gang efter 2024, får gevinst. Det samme gør Ringkøbing, som med udvidelsen af Rute 15, der sættes i gang i 2021, smelter mere sammen med Herning. Nordsjælland får også en gulerod i form af forlængelsen af Hillerødmotorvejen, der sættes i gang i 2023.

Derimod ser en lille ø i Limfjorden ud til at blive den helt store taber i trafikspillet. Egholm forvandles til en ”bropille”, fordi der etableres en motorvejsbro hen over Limfjorden. Forbindelsen skal gå via E45 Nordjyske motorvej til E39 Hirtshalsmotorvejen for at aflaste Limfjordstunnelen.

Motorvej er en magnet

Blandt de ejendomsmæglere, der har oplevet effekten af forbedring af infrastrukturen, er ejendomsmægler Kent Tøt Jensen fra RealMæglerne i Brørup mellem Esbjerg og Kolding.

– En motorvej virker som en magnet. Uden Esbjergmotorvejen ville vi ikke eksistere som by. Vi har i dag et solidt og velfungerende lokalliv, og vi ligger lige i smørhullet. Typisk arbejder manden måske i Esbjerg og konen i Kolding. Her kan de købe en moderniseret villa på 130 m² for 1,2 mio. kroner og pendle til arbejde i hver sin bil på under 30 minutter, fortæller Tøt Jensen.

Priserne steg vildt

Samme erfaring har Torsten Kristensen fra RealMæglerne på Nørrebro i København. Her ventes byggeriet af hele fire Metro-stationer også at få en effekt:

– Det betyder, at du kan flytte til Nørrebro, og uanset, hvor du befinder dig, er der en Metro-station lige i nærheden. I en by som København er det enormt vigtigt, at den kollektive trafik fungerer. Da man byggede Metro-stationen ved Lergravsparken på Amager, steg priserne vildt, mens det stort set stod stille alle andre steder i København. Her på Nørrebro kommer det formentlig ikke til at påvirke priserne ligeså voldsomt, men Nørrebro ville til gengæld være mindre eftertragtet, hvis Metro-stationerne ikke kom, fortæller Torsten Kristensen.

Motorvej styrede Svendborg uden om Finanskrisen

Også hos ejendomsmægler Søren Holst fra RealMæglerne i Svendborg har man mærket, hvad en motorvej kan udrette:

– Svendborgmotorvejen betød, at vi kun oplevede et minimumprisfald i 2007-2008, da boligpriserne begyndte at rasle ned på grund af Finanskrisen. Her i Svendborg kom vi blot til at gøre det i den forkerte rækkefølge. Vi udstykkede 3.000 nye byggegrunde og sagde: ”Nu begynder folk nok at flytte hertil”. Men vi glemte erhvervslivet, og det gav et efterslæb, fortæller Søren Holst og fortsætter:

– Det er klart, at der skal være nogle arbejdspladser, hvis man skal være attraktiv. Men vi er ved at komme efter det nu, og selvfølgelig har det en kæmpe betydning, at man kan være i Odense inden for 30 minutter. Før kunne man havne i kø bag en mejetærsker, og transporttiden afhang af tilfældigheder.

Se tabel vedr. byer og regioner, som RealMæglerne og BoligOne vurderer kan blive vindere og tabere i det store trafikspil.