



De danske yderområder er udfordrede

Forskningsenheden DREAM har for Realdania foretaget et studie af, hvordan forandringer i den danske befolkning udfordrer yderområder og påvirker boligefterspørgsel og boligmarked. Her præsenteres en sammenfatning af studiet.

Nyt værktøj til kommunerne

Analysemodeller, der er udviklet af DREAM i samarbejde med Boligøkonomisk Videncenter, skal forbedre kommunalpolitikernes beslutningsgrundlag

Politikerne og embedsmændene i de danske kommuner får brug for et bedre beslutningsgrundlag, når de i de kommende år skal afgøre, hvordan kommunerne skal udvikle sig.

Fordi der er mange modsatrettede tendenser i samfundsudviklingen i årene fremover, er det nødvendigt at kvantificere de enkelte faktorer og beregne den samlede effekt, hvis de politiske beslutningstagere i kommunerne og deres embedsmænd skal kunne forholde sig til dem. De skal vide, i hvilke år forandringerne for alvor slår igennem, og hvor store forskydninger der er mellem de enkelte boligtyper. Det er blandt andet vigtigt for at kunne vurdere, om udviklingen er uafvendelig, eller om man realistisk kan imødegå den – i det mindste i nogle af kommunerne.

Realdania har derfor ønsket at levere et værktøj og et beslutningsgrundlag, der er konkret nok til at kunne anvendes i de enkelte kommuner. Realdania har især haft fokus på yderområderne og har bedt Boligøkonomisk Videncenter om at bistå med denne opgave. Videncentret har i den forbindelse peget på de analysemodeller, der er udviklet i forskningsenheden DREAM i et samarbejde med Boligøkonomisk Videncenter over en årrække.

DET LANGE PERSPEKTIV

Realdania har bedt om analyser med en lang tidshorisont. Det er det eneste, der giver mening, når man skal analysere boligforhold og samfundsforandringer. De boliger, vi opfører i dag, kan komme til at



stå i 100 år. Derfor skal der tænkes langsigtet, når vi planlægger dem. Det er spild af ressourcer at opføre boliger, der kan komme til at stå tomme om 20 år. Samtidig er det begrænset, hvor meget der kan bygges i det enkelte år. Hvis der således opstår udfordringer såsom et markant øget behov for flere ældreegnede boliger i et område om 10 til 20 år, må man gå i gang med at forberede sig på opgaven allerede nu.

Det betyder, at de modeller, der skal anvendes til at analysere problemstillingen, må inddrage faktorer, der vil kunne ændre sig på langt sigt som f.eks. befolkningens uddannelse. Så længe man arbejder med analyser og prognoser, der kun skal række 2-4 år frem, behøver man ikke at tage højde for et sådant forhold. Men når man regner 25 år frem, bliver det nødvendigt. Med et øget uddannelsesniveau i befolkningen vil Danmark på langt sigt blive et rigere land, og dette vil også påvirke boligefterspørgslen.

I dag er der væsentlig forskel på, hvordan befolkningens boligsituation ser ud i forskellige dele af lan-

det. Disse forskelle afspejler dels den lokale historik for boligmarkedet, dels forskelle i befolknings- og erhvervsudviklingen i de enkelte kommuner.

I de store byer vokser befolkningen. Her er boligmarkedet kendetegnet ved relativt høje prisstigninger på ejerboliger. Denne udvikling gælder ikke kun for de seneste år, men har været karakteristisk for hele perioden efter år 2000, når man ser bort fra årene efter finanskrisen. Den positive befolkningsudvikling skyldes især fødselsoverskud og nettoindvandring. Fødselsoverskuddet kan igen forklares ved, at byernes befolkning er relativt ung sammenlignet med landdistrikternes.

FORSKEL PÅ BY OG LAND

Mens de største byer går frem på mange felter, står en del mindre provinsbyer og landkommuner i stampe rent befolkningsmæssigt. Det gælder især de, der ligger langt fra de største kraftcentre som hovedstaden og Aarhus, og de områder, der ligger udenfor transportkorridorerne mellem vore største byer. I en række kommuner er befolkningsudviklingen direkte ↴



negativ. De er samtidig kendetegnet ved, at befolkningens gennemsnitsalder er højere end i byerne, og den forventes at stige yderligere. Det er også i disse kommuner, at vi i dag finder de fleste ubenyttede boliger. Omfanget af dette problem er tidligere beskrevet af Boligøkonomisk Videncenter i publikationen "Boliger som ikke bliver brugt – parcel- og stuehuse".

Den befolkningsmæssige forskel mellem by og land består ikke kun i, at indbyggertallet stiger i byerne og stagnerer eller falder udenfor. Forskellene viser sig også i, at gennemsnitsalderen og andelen af ældre borgere stiger hurtigere udenfor byerne. Helt modsat denne generelle udvikling har gennemsnitsalderen i Københavns og Frederiksberg kommuner været faldende i de sidste 10 år. Sideløbende med disse forandringer sker der også ændringer i familiestrukturen. Antallet af singler stiger over hele landet, og samtidig bliver singlerne ældre.

Variationen mellem kommunerne gør, at man skal passe på med at generalisere om boligmarkedets fremtid. For beslutningstagerne i den enkelte kommune er der behov for et værktøj, der tager afsæt i kommunens særlige forhold. Det er ikke tilstrækkeligt at se på udviklingen i hele landet eller i den enkelte region.

Forskydningerne i befolkningens sammensætning er ikke kun forskellig fra kommune til kommune. Inden for den enkelte kommune sker der også en forandring. Typisk falder befolkningstallet i land-distrikterne, mens befolkningen stiger eller i det mindste falder mindre i de lokale provinsbyer. Det indebærer en drejning af boligefterspørgslen væk fra stuehuse og fritliggende enfamiliehuse i land-distrikterne og over mod etageboliger og rækkehuse i de lokale provinsbyer. Disse tendenser er forskellige i kommunerne og kan derfor kun beskrives som en helt overordnet tendens. Selv om boligefterspørgslen totalt set kan være

uændret i en kommune, kan dette altså dække over, at efterspørgslen drejer væk fra visse boligtyper – hvor en del af boligerne kan ende med at stå ubenyttede hen – mens der er behov for at opføre flere boliger af andre typer, typisk boliger i rækkehuse og i etageejendomme for byernes vedkommende. Den stigende andel af singler overalt i landet øger alt andet lige efterspørgslen efter mindre boliger og udlejningsboliger.

MODEL MED STOR DETALJERINGSGRAD

Siden 2010 har Boligøkonomisk Videncenter haft et partnerskab med forskningsenheden DREAM om at udvikle en model, der kan fremskrive den danske befolkning med et hidtil uhørt detaljeringsniveau. DREAM står for Danish Rational Economic Agents Model og er en enhed af økonomer, der har specialiseret sig i opstilling og brug af økonomiske modeller. Det er DREAM, der sammen med Danmarks Statistik udarbejder den danske nationale befolkningsprognose.

Den udviklede model kan blandt andet anvendes til at analysere den fremtidige boligefterspørgsel. Modellen analyserer befolkningsudviklingen og befolkningens boligvalg på kommuneplan, og den kan gå længere ned i geografisk detaljering til bystørrelser indenfor de enkelte kommuner. Modellen tager højde for befolkningens størrelse, alderssammensætning, etnicitet, husstands- og familiestruktur, indenlandske flyttemønstre, uddannelse, beskæftigelsesforhold, lønindkomst samt deres boligsituation fordelt på boligens type, alder og størrelse.

Modellen kaldes SMILE 3.0. Navnet står for Simulation Model for Individual Life cycle Evaluation. Det lange navn dækker over, at modellen fremskriver udviklingen for hvert enkelt individ i Danmark. Den bygger sine fremskrivninger på uhyre mængder af historiske

oplysninger om hvert individ og hver beboet bolig i Danmark. Selvom den ligesom alle andre abstrakte modeller har sine begrænsninger, repræsenterer den et kvantespring i forhold til tidligere forsøg på at kvantificere den fremtidige boligefterspørgsel. Modellen er udviklet og løbende forbedret i tidsrummet fra 2010 til 2017. Her vil vi dog ikke komme ind på modellens teknik. Hvis man ønsker at læse mere om metoden, kan man på DREAMs (www.dreammodel.dk) eller Boligøkonomisk Videncenters hjemmeside (www.bvc.dk) finde fyldig dokumentation i rapporterne:



"Fremskrivning af den danske boligefterspørgsel", Jonas Zangenberg Hansen, Joachim Borg Kristensen og Peter Stephensen, 2013

"Fremskrivning af familiekarakteristika og boligefterspørgslen i danske kommuner", Marianne Frank Hansen og Tobias Markeprand, 2015

"Fremskrivning af familiekarakteristika og boligefterspørgslen i udvalgte danske kommuner", Søren Skotte Bjerregaard, Maria Frank Hansen, Tobias Markeprand og Jeppe Højgaard Krog, 2017.





42 KOMMUNER UDVALGT

Realdania har finansieret anvendelsen af modellen til at beskrive den fremtidige boligsituation i 42 kommuner frem til 2040. Som hovedregel er der udarbejdet en rapport for hver af de pågældende kommuner. Det samlede materiale er omfattende og indeholder en del gentagelser. Derfor forestiller man sig ikke, at nogen vil give sig i kast med at læse hele materialet (3.200 sider), men i stedet nøjes med at studere den sammenfatningsrapport, der er udarbejdet.

De 42 kommuner omfatter alle de yderområder, der er påvirket af befolkningsmæssig stagnation eller tilbagegang. Herudover er enkelte

andre kommuner medtaget i analysen, selv om de ikke falder ind under betegnelsen "yderområde". De er taget med som kontrast, og fordi de repræsenterer noget fagligt relevant. Det er især Randers kommune, der falder ind under denne kategori.

Realdania har kontaktet kommunerne og spurgt, om man var interesseret i at deltage i arbejdet. Det har ca. en tredjedel af kommunerne valgt at gøre.

MODELLENS BEGRÆNSNINGER

Resultaterne fra modelkørslerne skal selvfølgelig fortolkes med varsomhed. Det gælder for alle

fremskrivninger over en så lang tidshorisont som den her valgte. For det første knytter der sig en vis usikkerhed til selve udformningen af modellen – det kan man kalde den "modeltekniske usikkerhed". Hertil kommer usikkerheden i forudsætningerne. Modellen bygger på de strukturelle adfærdsmønstre, der er konstateret historisk. Hvis der sker et brud i denne adfærd, vil den faktiske udvikling afvige fra den, som modellen beskriver. Imidlertid er de tendenser, modellen beskriver, så markante, at man må formode, at modellen er temmelig robust. Den valgte modelramme bør ikke anvendes til analyser på kortere sigt så som et par år.



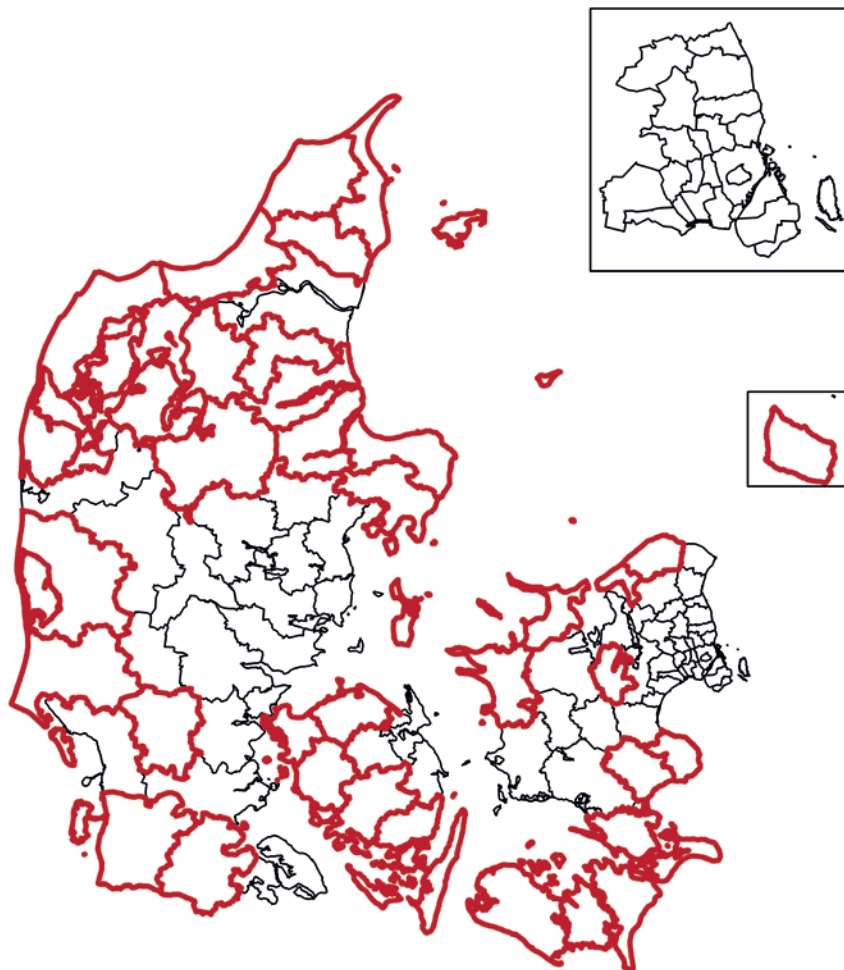
Store forskelle i kommunernes udvikling

Frem til 2040 tegner der sig et broget billede af udviklingen i de 42 udvalgte kommuner. Nogle af dem får en markant tilbagegang i befolkningstallet, mens andre stagnerer eller går frem. Befolkningen bliver ældre og familiestrukturen undergår forandringer i retning af flere singler

Befolkningstilvæksten er lig med summen af fødselsoverskuddet, nettotilflytningen (de indenlandske flytninger) og nettoindvandringen. Fødselsoverskuddet er forskellen mellem antallet af fødte og døde. Det forhold påvirkes selvfølgelig af lokale forskelle i fertilitet og dødelighed, men befolkningens alderssammensætning er nok så afgørende for fødselsoverskuddet. Kommuner med en relativt ung befolkning som København og Aarhus har mange kvinder i den fødedygtige alder, og derfor oplever de et relativt stort antal nyfødte. Med relativt færre ældre får disse bykommuner også relativt færre døde. Derfor har de store bykommuner et fødselsoverskud, mens man i yderområderne ser et fødselsunderskud – også selv om den lokale befolkning kan have en relativt høj fertilitet.

De fleste kommuner oplever i disse år en positiv nettoindvandring. Den udvikling ventes at fortsætte i hele fremskrivningsperioden til 2040. Ser man på nettotilflytningen, får man et mere broget billede. Nettotilflytningen til de store byer som København og Aarhus vil fremover blive vendt til et underskud. Samtidig vil mange af yderområderne i det nordlige, vestlige og sydlige Jylland have en nettoudflytning. Store dele af Sjælland og Lolland Falster vil have nettotilflytning – også i de områder, vi traditionelt betegner som yderområder.

Kommuner omfattet af analysen, indrammet med røde streger



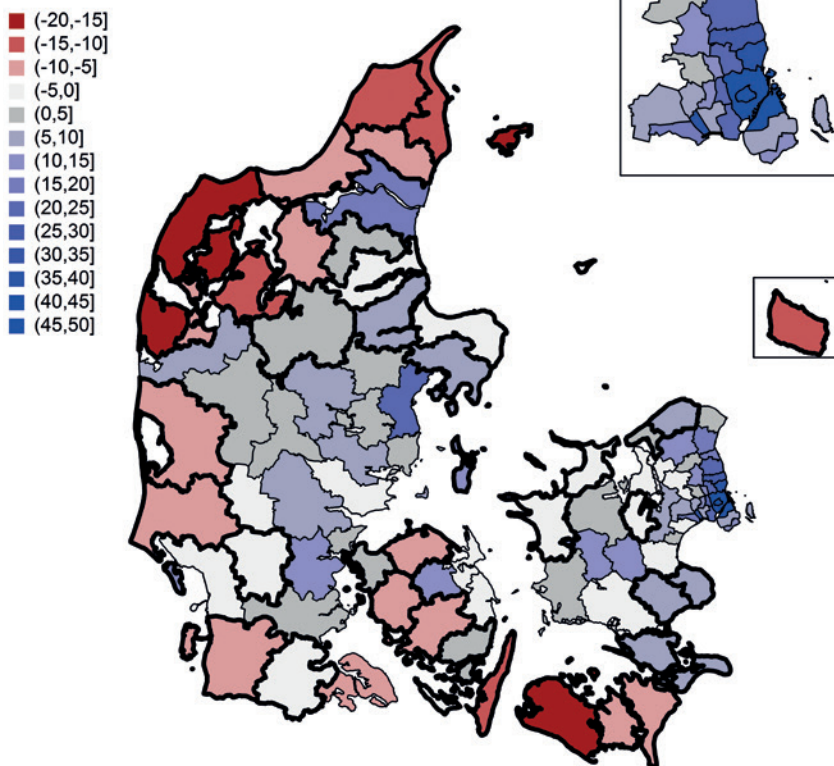
Når man lægger fødselsoverskud, nettoindvandring og nettotilflytning sammen, får man billedet af den samlede befolkningsændring i de enkelte kommuner. På landkor-

tet på næste side er de 42 udvalgte kommuner markeret med en tyk optrukket streg til nabokommunerne.



CENTRALE BEGREBER	
Befolkningstilvækst i den enkelte kommune	Fødselsoverskud + nettotilflytning + nettoindvandring
Fødselsoverskud	Antal fødte – antal døde
Nettotilflytning (til en kommune)	Tilflyttere fra andre kommuner – fraflyttere til andre kommuner
Nettoindvandring	Antal indvandrede – antal udvandrede
Indvandring	Nordiske statsborgere som tager fast ophold i Danmark samt ikke-nordiske statsborgere som får opholdstilladelse for mere end 3 måneder
Udvandring	Personer der rejser til udlandet og opgiver deres bopæl i Danmark samt flytninger fra Danmark til Grønland og Færøerne
Anm.: Forklaringerne er forenklede af hensyn til formidlingen	

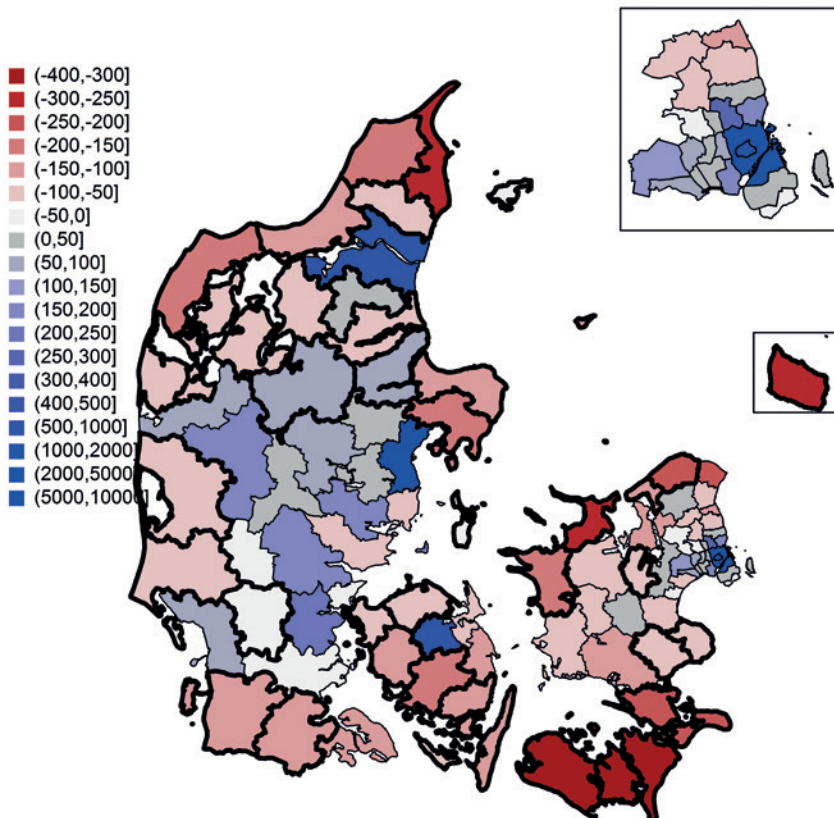
Ændring i befolkningstal i pct., 2013–2040



En mindre gruppe af de 42 kommuner i analysen vil opleve en relativt kraftig tilbagegang i det samlede befolkningstal. I Nordjylland er det Lemvig, Thisted og Morsø samt Læsø, og i det østlige Danmark er det Lolland. Disse kommuner vil opleve et befolkningsfald på 15-20 pct. Skive, Hjørring, Frederikshavn, Lange-land og Bornholms kommuner vil også opleve et relativt kraftigt befolkningsfald på 10-15 pct. Disse kommuner vil stå med særlige udfordringer.

Andre af de 42 kommuner vil opleve en svag tilbagegang eller stagnation i befolkningstallet. Der er imidlertid også kommuner, der kan notere en stigning i befolkningen på 10-15 pct. Det gælder i det østlige Danmark: Vordingborg, Faxe, Stevn og Gribskov kommuner. I det vestlige Danmark gælder det Samsø og Syddjurs kommuner. Også Randers kommune vil opleve en stigning i befolkningstallet, men kommunen er ikke medtaget i analysen som et yderområde.

Fødselsoverskud i kommunerne 2013–2040, antal personer



ET INTERNATIONALT FÆNOMEN

Disse regionale befolkningsforskydninger er ikke et isoleret dansk fænomen. I de største OECD-økonomier som USA, Japan og Tyskland er der tale om endnu kraftigere regionale forskydninger. Det er udtryk for, at ændringerne i befolkningen skyldes generelle forandringer i samfundene – ændringer, der ikke er forårsaget af lokale fænomener.

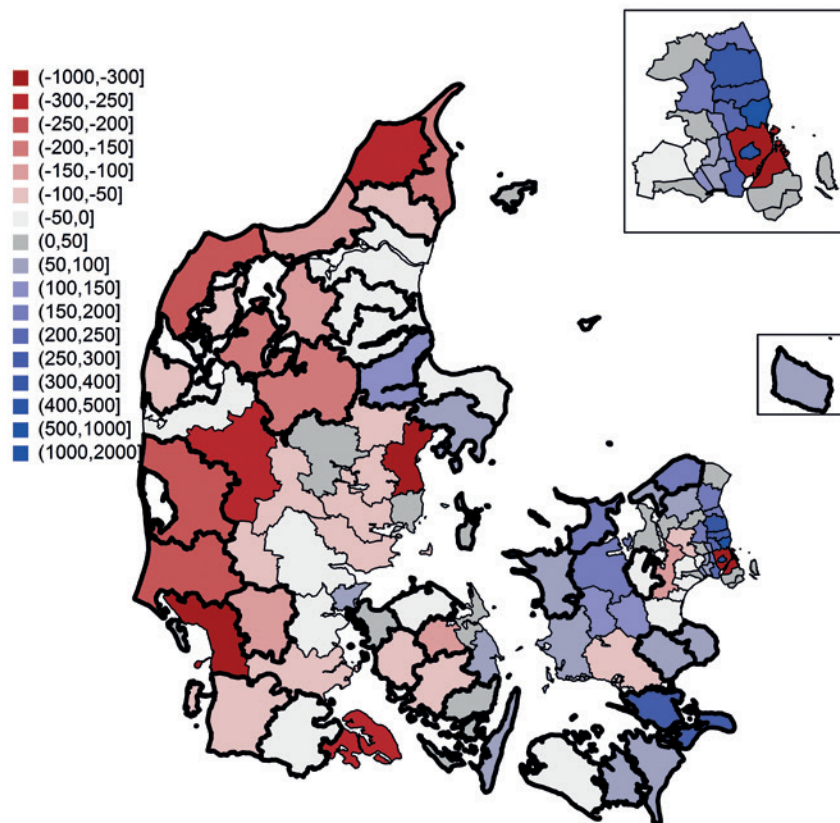
De store forskelle i de 42 kommuners samlede befolkningsudvikling understreger behovet for, at de analyseres hver for sig i detaljer. Et centralt forhold for kommunernes fremtidige udvikling er fødselsoverskuddet. En række kommuner, som Lolland, oplever en positiv nettotilflytning og en positiv nettoindvandring. De har imidlertid et fødselsunderskud, og kommunernes gennemsnitsalder vil derfor gå kraftigt op.



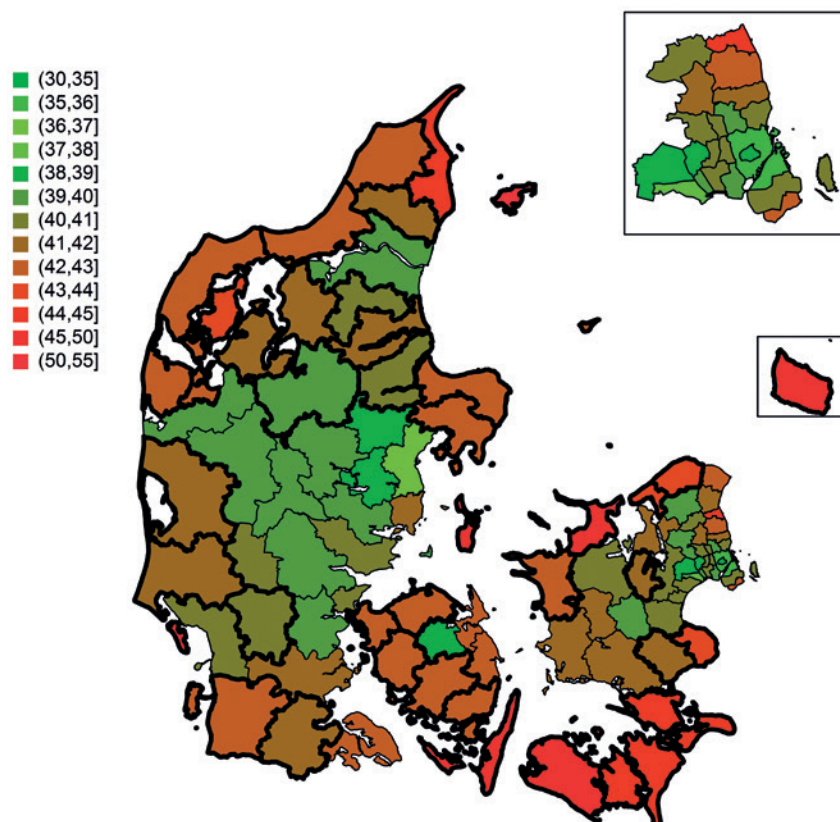
Når man ser på det gennemsnitlige årlige fødselsoverskud i perioden frem til 2040 (se figuren herunder), tegner der sig et klart negativt bil-

lede i de 42 kommuner. Undtagelsen er naturligvis igen Randers, og i dette tilfælde også Viborg.

Nettotilflytning til kommunerne, antal personer



Gennemsnitsalder i kommunerne i 2013



Det understreger, at befolkningsudviklingen i en række yderområder er helt afhængig af nettoindvandringen. Nettotilflytningen til mange af disse kommuner (se herunder) er nemlig negativ med undtagelse af primært de sjællandske yderområder, Lolland og Guldborgsund kommuner.

Det fremgår, at der er to kategorier af områder, som netto vil have udflytning i årene frem til 2040. Det er for det første vores største bykommuner København og Aarhus. For det andet er det en række af yderområderne, især i den vestlige del af landet. Nettoudflytningen fra København sker i dag til nabokommunerne, og udviklingen er især præget af børnefamilier.

ALDER HAR STOR BETYDNING

Den danske befolkning er under aldring i takt med, at de såkaldte "store årgange" (babyboom-generationen fra 1940'erne) bliver gamle. Det løfter gennemsnitsalderen i befolkningen som helhed, men alderen stiger især i yderområderne. Alder er et forhold af afgørende betydning for vores tilknytning til arbejdsmarkedet og for vores valg af bolig. Forskelle i kommunernes aldersudvikling er derfor af største interesse for analyserne.

Fremtidens ældre vil være mere erhvervsaktive og sundere end førhen. Modelberegningerne tager højde for effekten af tilbagetrækningsreformen, og de forudsætter også en stadig længere middellevetid. Derimod tager modellen i sin nuværende form ikke højde for, at fremtidens ældre som følge af en bedre helbredstilstand måske udsætter tidspunktet for at flytte til en ældrebolig.

Allerede i dag ser vi markante aldersforskelle fra kommune til kommune, hvor "de unge" bor i vores største byer, mens der i yderområder som Lolland og Guldborgsund samt på de mindre øer ses en væsentlig ældre befolkning. Disse forskelle bliver mere markante i løbet af de næste årtier. Faldet i



gennemsnitsalderen i København og Frederiksberg vil dog stoppe og blive afløst af en mindre stigning, men gennemsnitsalderen vil stige kraftigt i kommuner som Guldborgsund, Hjørring, Frederikshavn og Thisted. Stigningen ligger på 7-8 år i disse områder. En anden måde at udtrykke dette på er andelen af ældre borgere på mindst 65 år.

Denne andel vil i en række kommuner i yderområderne i år 2040 ligge i intervallet 35 pct. til 45 pct.

FAMILIESTRUKTUREN UNDER FORVANDLING

Et andet område, hvor der i de kommende år vil ske store ændringer, er familiestrukturen. Traditionelt har der været en høj andel af singler i vores største byer, mens andelen af singler har været lavere i de mellemstore byer og lavest ude i landdistrikterne og i "sovebyerne" udenfor de allerstørste byer. I de kommende år vil andelen af singler imidlertid stige markant – også udenfor de største byer. Det vil alt andet lige være med til at opretholde boligefterspørgslen,

hvis ellers singlefamilierne kan finde den bolig, de ønsker.

På kort sigt må man forvente, at det ikke kan lade sig gøre. Mangel på tilstrækkelig mange egnede boliger – f.eks. lejligheder eller mindre rækkehuse i de lokale byer – og vanskeligheder med at få solgt den nuværende bolig kan tvinge en del borgere i landdistrikterne til at blive i deres nuværende bolig. Det kan dreje sig om en ældre person, der har mistet sin ægtefælle, og som nu ønsker at flytte til noget mindre. Den vanskelige situation på boligmarkedet i yderområderne kan – rent økonomisk – udelukke denne mulighed, i det mindste på den korte bane.

Der er dog forskelle blandt de 42 kommuner, når det gælder familiestrukturen. Det kan ses på figuren på næste side, der viser andelen af singlefamilier (det vil sige andelen af familier bestående af singler i forhold til alle familier. Der er ikke tale om andelen af personer, der lever som singler i forhold til alle personer).

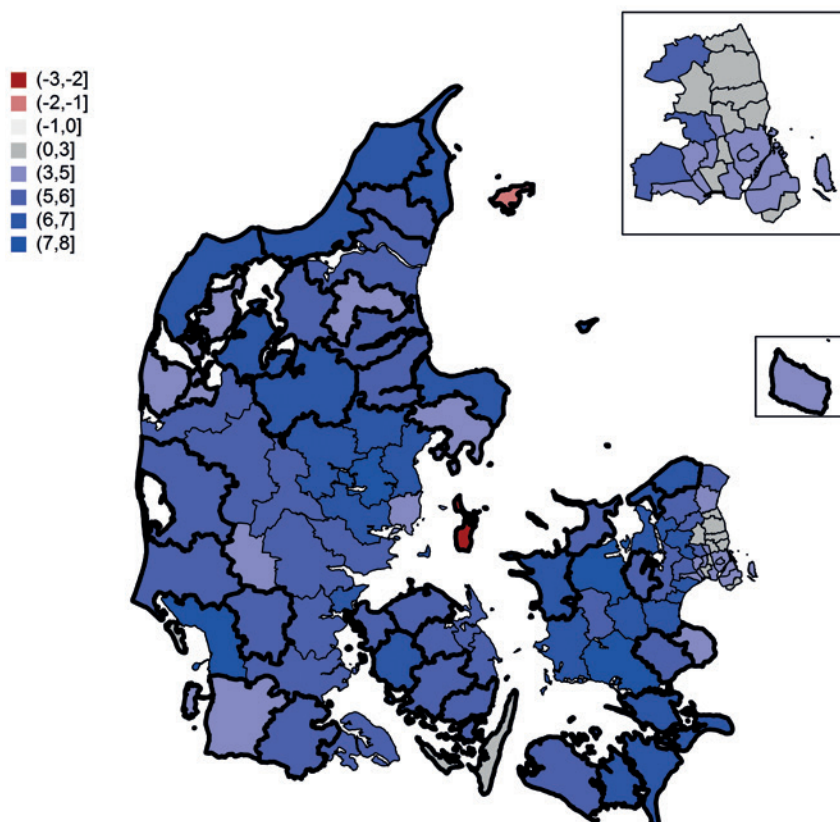
Figuren viser, at på øerne Læsø, Samsø og Ærø bliver singleandelen meget høj (op til 80 pct. på Læsø). Her vil kommunerne endog opleve en højere andel af singlefamilier end København. Det skal nævnes, at for de mindre øer knytter der sig en større usikkerhed til beregningerne, fordi befolkningen her er begrænset. Samtlige kommuner vil imidlertid opleve en stigning i andelen af singler. Lolland, Guldborgsund, Vordingborg, Odsherred og Halsnæs i det østlige Danmark har allerede i dag en relativt høj andel af singler. Også i 2040 vil de opleve at komme til at ligge blandt de kommuner, hvor singleandelen er højest.

Jammerbugt, Viborg og Rebild i det nordlige Jylland har i dag en relativt lav singleandel, og også i 2040 vil de ligge relativt lavt. Der tegner sig således et sammensat billede, hvor man ikke uden videre kan generalisere om forskelle i familiestrukturen mellem øst og vest.

FLERE ÆLDRE I YDEROMRÅDERNE

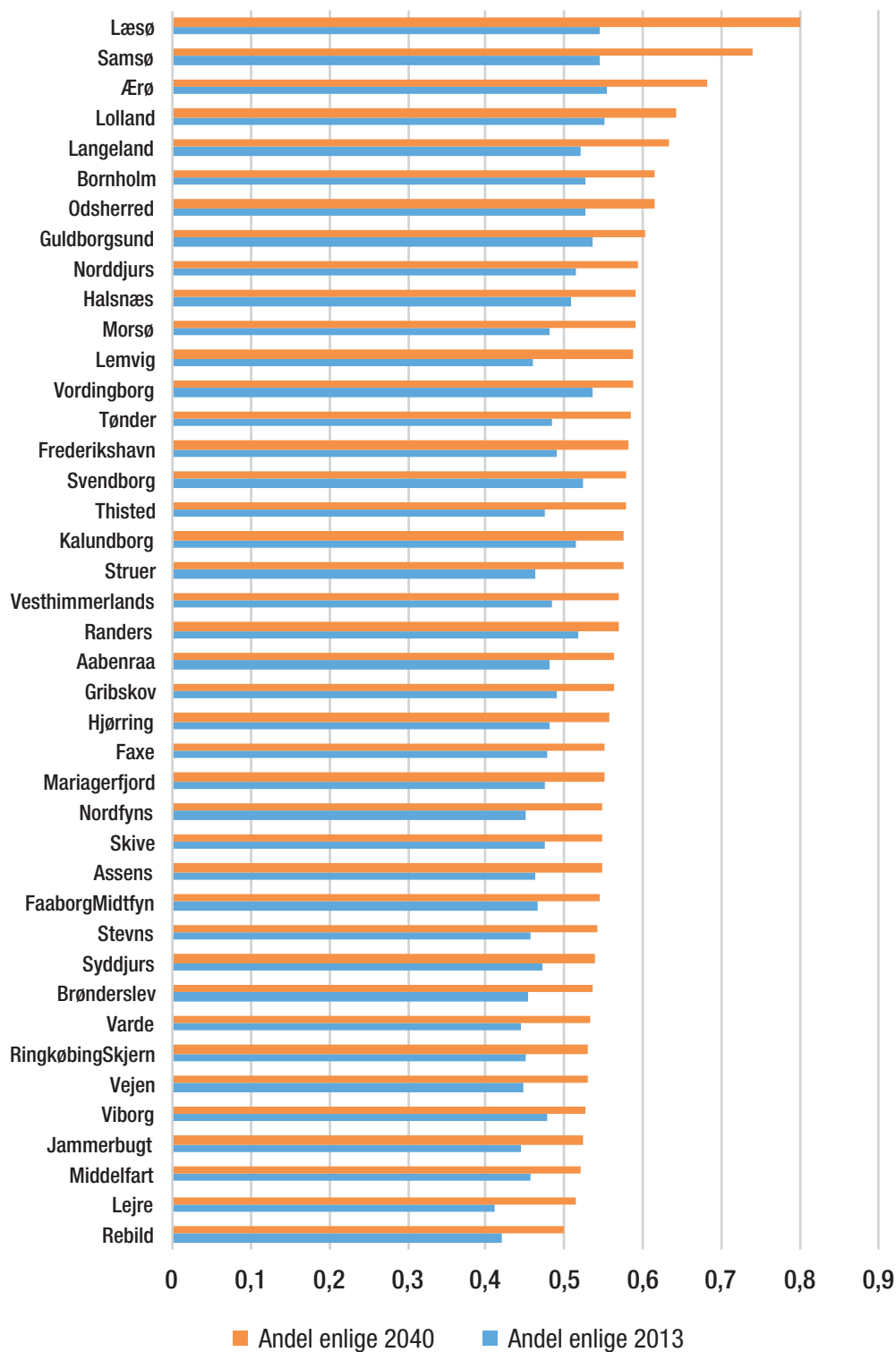
Den stigende andel af singler indtræder samtidig med aldringen af befolkningen, og i dag er det karakteristisk, at singlerne i yderområderne er væsentlig ældre end i vores største byer. Den udvikling forstærkes. Udtrykt populært vil vi i fremtiden i København og Aarhus finde den yngre, højtuddannede single, mens singlen i form af den enlige pensionist befinder sig på de mindre øer og i landdistrikterne. De to grupper vil stå i hver sin livssituation og det rejser vidt forskellige udfordringer med hensyn til livskvalitet. Det er indlysende, at de største udfordringer vil være knyttet til de mange enlige ældre i yderområderne. Det er ikke kun boligmæssige udfordringer, men også et spørgsmål om behovet for kontakt og fælles aktiviteter med andre. Modellen kan ikke inddrage et forhold som bofællesskaber for ældre, men det scenarie, som modellen beskriver, antyder et stort behov for en sådan boform i fremtiden.

Stigning i gennemsnitsalder i kommunerne 2013-2040, antal år





Andel enlige familier i 2013 og 2040 i pct. af alle familier





Brug for nye, mindre og andre typer af boliger

Selv om den samlede bolig efterspørgsel i yderområderne falder i de kommende år, vil der fortsat være behov for at bygge nyt. Parcelhuset – danskernes foretrukne boligform – vil gradvist miste sin dominerende betydning, hvis der vel at mærke i stedet opføres etageejendomme

Som det fremgår af de foregående artikler vil bolig efterspørgslen samlet set falde eller blive dæmpet i mange yderområder, fordi den samlede befolkning stagnerer eller falder. Selv om behovet for flere boliger ikke er voldsomt stort, er der brug for andre typer af boliger end dem, der ligger i områderne i dag. Helt overordnet er der behov for flere udlejningsboliger, flere mindre boliger, samt for boliger i de lokale byområder frem for fritliggende enfamiliehuse og stuehuse.

På landsplan bremses drejningen væk fra ejerboligen noget af den generelle velfærdsstigning med de flere, der får en længere uddannelse. Den længere levetid betyder også, at flere par kan blive gamle sammen, hvilket udskyder tidspunktet for den fraflytning, der udløses, når den ene part dør.

VALG – IKKE BEHOV

Når vi skriver om den fremtidige udvikling i boligforsyningen, skriver vi for nemheds skyld om, hvor mange boliger, der er "behov" for. Behov er imidlertid et udtryk, der dækker en politisk stillingtagen. Det kan f.eks. handle om, hvorvidt alle unge skal kunne få egen bolig i de store uddannelsesbyer som København og Aarhus. Et andet eksempel er, om ældre i yderområderne skal kunne fraflytte deres enfamiliehuse – der nogle steder kan være svære at sælge – for i stedet at kunne erhverve sig en ældreegnet bolig i en af kom-

munens større byer. Den slags spørgsmål tager vi ikke stilling til i analyserne. Her er det op til den enkelte kommune selv at fastlægge sin egen boligpolitik.

Analysemodellen beskriver, hvordan befolkningen vil vælge at bo i fremtiden. Her forudsættes det, at en bestemt type husholdning i fremtiden vil vælge at bo på samme måde som en identisk husholdning bor i dag. Med "identisk husholdning" menes, at den har samme antal personer, samme alder og etnicitet samt samme uddannelse og erhvervstilknytning. Modellen tager højde for alle ændringer i befolkningens sammensætning på husstandstyper i kommunen. Derved fanger modellen mange af de forandringer, der sker i samfundet, men ikke alle.

Modellen er imidlertid ikke fodret med informationer om, hvordan de enkelte kommuner vil udstykke



grunde, opføre almene boliger, udnytte nedrivningspuljer osv. Den slags informationer vil være alt for usikre, når man fremskriver 25 år ud i tiden. Det valg, som modellen beskriver, vil være det, som individerne foretrækker og som de historisk set har kunnet effektuere. En vanskelig situation for boligmarkedet i yderområderne og en presset økonomi i de

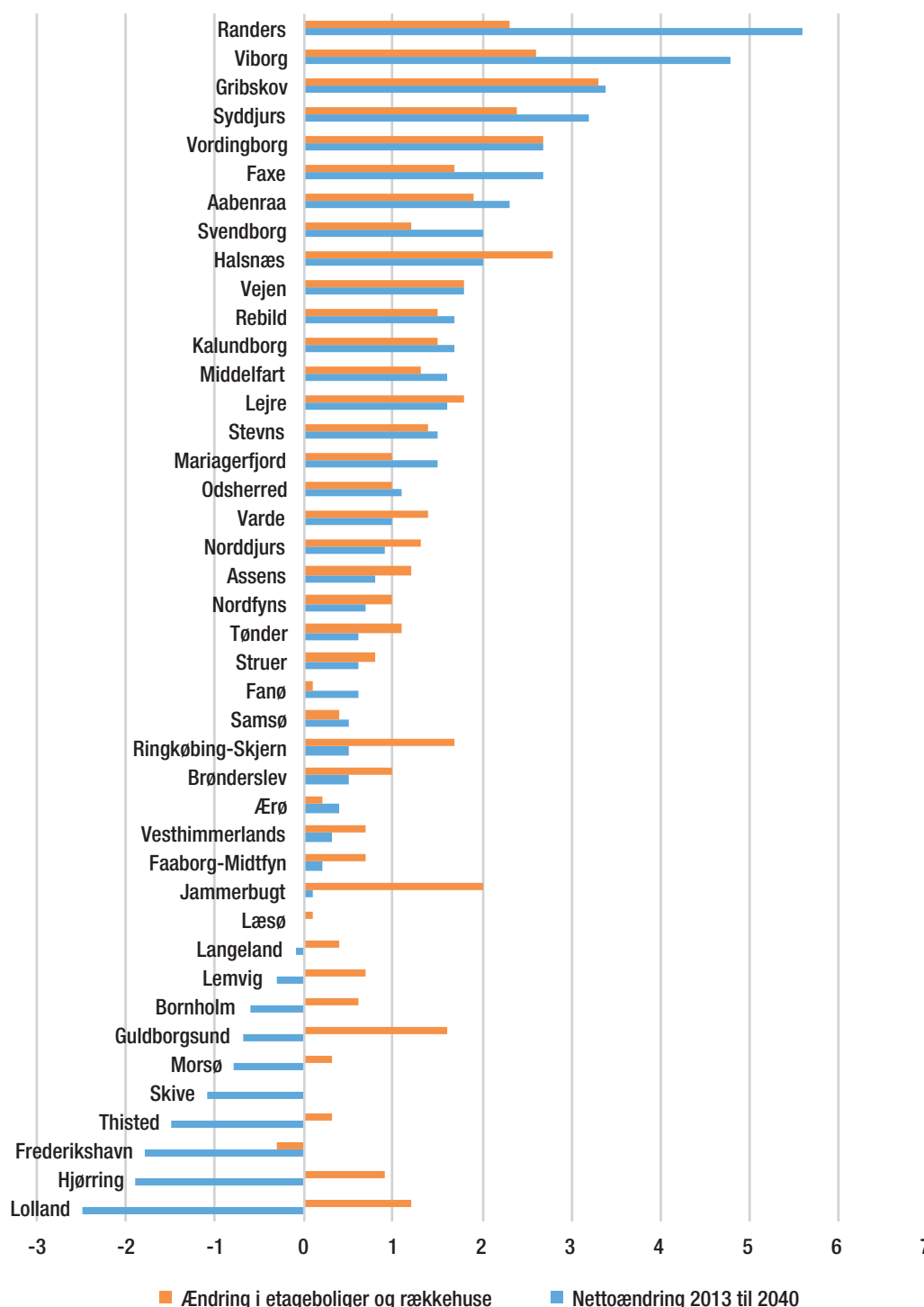
pågældende kommuner vil måske kunne tvinge mange til at blive i de boliger, de hellere ville forlade. I så fald vil der være tale om et tab af velfærd for de pågældende.

BEHOV FOR EN VIS UDBYGNING

De 42 kommuner dækker både kommuner, der vil få behov for en rimelig udbygning af boligfor-

syningen – det gælder naturligvis Randers, men også Viborg, Syddjurs, Vordingborg og Faxe – samt kommuner, hvor den samlede boligforsyning må forventes at falde. Dette sidste gælder især Lolland, Hjørring, Frederikshavn, Thisted, Skive, Morsø og Guldborgsund. I næsten alle kommuner vil der dog være behov for at opføre flere etageboliger/rækkehuse. I enkelte

Ændring i samlet boligefterspørgsel 2013-40 og ændring i efterspørgsel efter etageboliger og rækkehuse i samme periode, antal boliger (1.000)





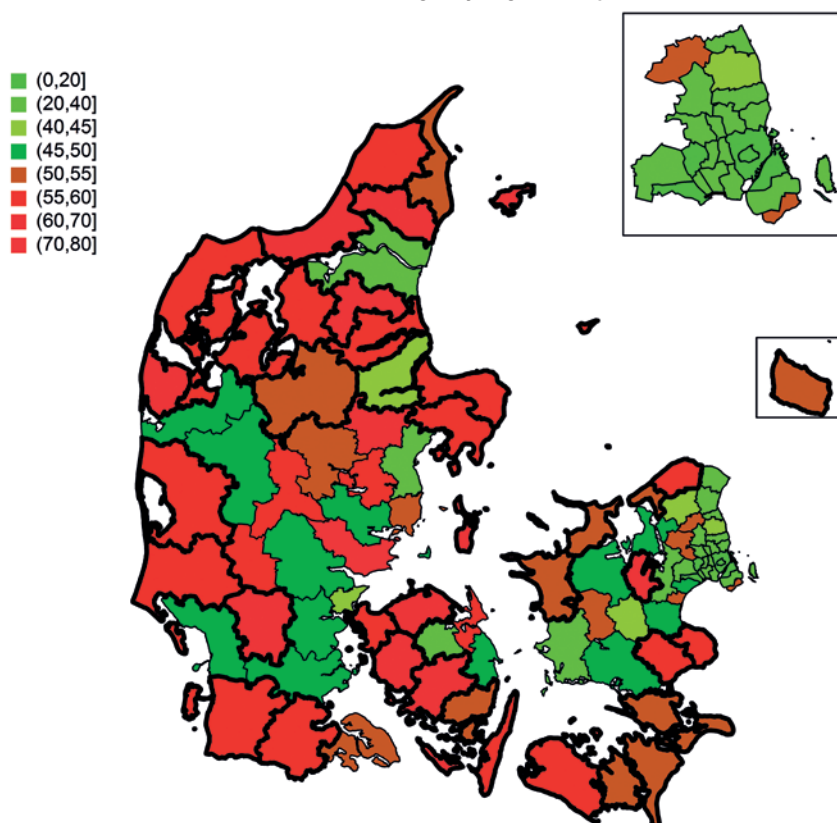
kommuner er boligefterspørgslen samlet set uændret, men der er et relativt stort behov for at opføre etageboliger og rækkehuse. Det gælder Jammerbugt og Ringkøbing Skjern.

Det forhold, at det samlede boligbehov falder, er således på ingen måde ensbetydende med, at der ikke skal opføres flere boliger. Når man betragter nedenstående figur, skal man huske, at der er tale om ændringer over tidsrummet 2013-2040. Selv en markant vækst i behovet – som den, der er illustreret for Jammerbugt Kommune med 2.000 flere etageboliger – bliver kun til en beskednen årlig byggeaktivitet på godt 70 boliger.

PARCELHUSET – IKKE IDEELT

Ud af Danmarks samlede boligforsyning udgør knap 50 pct. ejerboliger. Parcelhuset er danskernes foretrukne boligform – det er den hyppigst forekommende bolig. Parcelhuse/fritliggende enfamiliehuse udgør især en stor andel af boligmassen udenfor de større byer, hvor etageboligerne naturligvis dominerer. Især i Jylland og på Fyn udenfor de store byer er enfamiliehusene helt dominerende med en andel på 70-80

Enfamiliehusenes andel af den samlede boligforsyning, 2013, i pct.



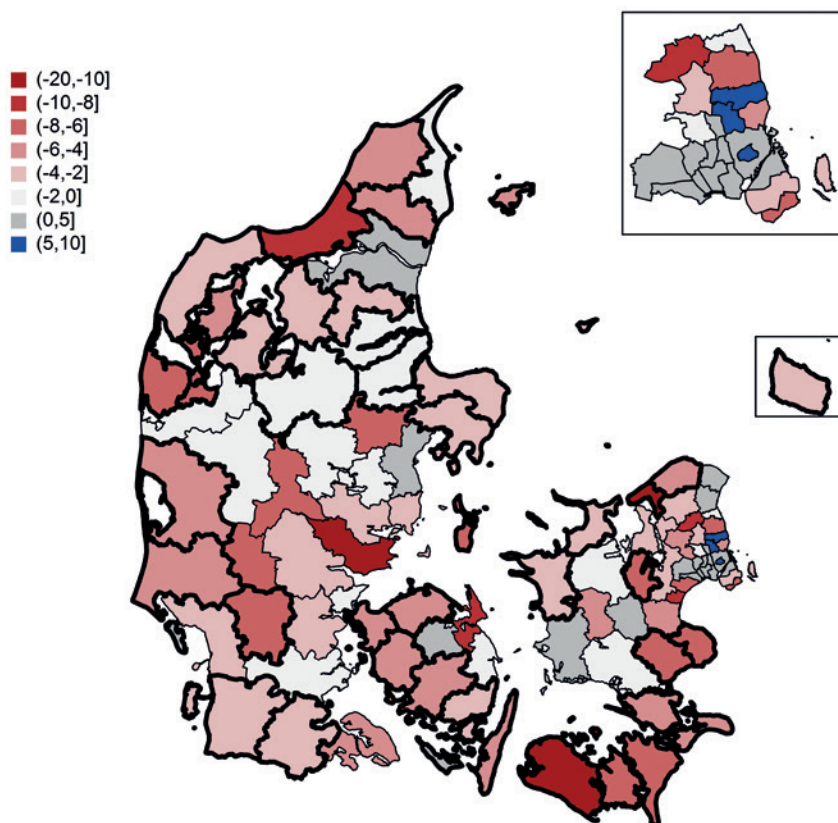
pct. af boligforsyningen. Denne boligforsyning er ikke ideel set i lyset af de befolkningsændringer, vi står overfor i de kommende år. I disse områder vil vi se en bevægelse væk fra denne boligform og over mod etageboliger, hvis dette

er økonomisk og praktisk muligt i de kommende årtier.

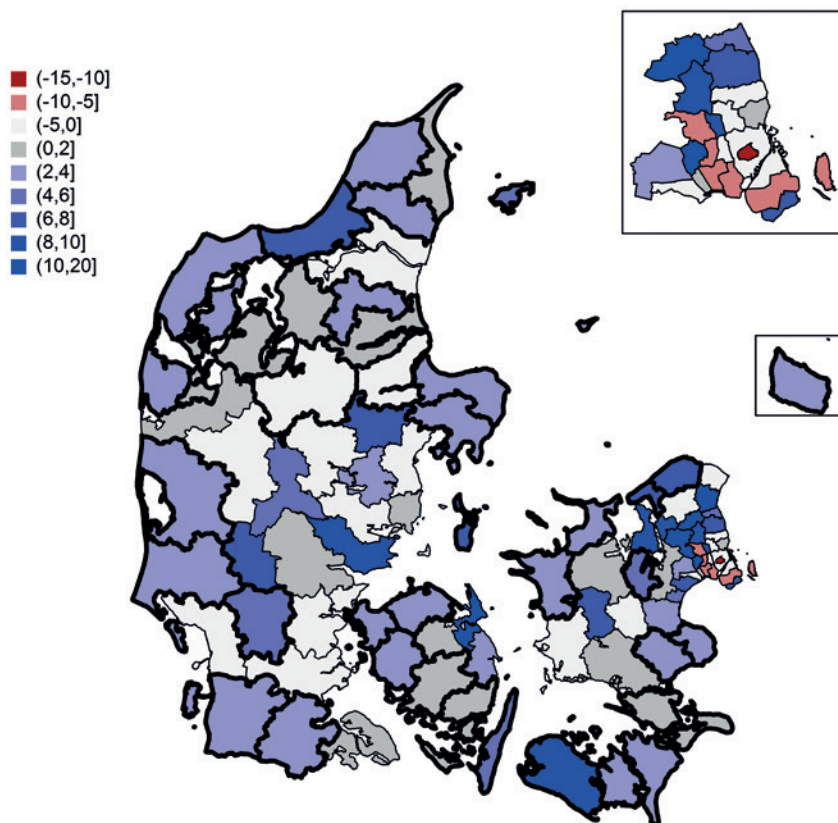
Enfamiliehusene går ifølge modelberegningerne relativt tilbage over store dele af Danmark med undtagelse af primært Køben-



Ændring i enfamiliehusenes andel af boligforsyningen 2013-2040, procentpoint



Ændring 2013-2040 i etageboligernes andel af den samlede boligforsyning, procentpoint



havn, Aarhus, Odense, Aalborg og en række omegnskommuner til København. Tilbagegangen er

særlig kraftig på Lolland, hvor den får et omfang, som må formodes at forstærke problemerne med

ubenyttede huse. Modsætningen til de fritliggende enfamiliehuse er etageboligerne. Her vil der ifølge modelberegningerne være behov for flere boliger, og de vil derfor komme til at udgøre en større andel af boligforsyningen i de 42 kommuner.

KONSEKVENSER AF LAVERE PRISER

Spørgsmålet er så, om den vigende efterspørgsel efter enfamiliehuse vil presse deres priser så langt ned, at det stimulerer til en efterspørgsel fra nye købergrupper, herunder personer, der er villige til at pendle længere. Dette er et spørgsmål, som modellen ikke kan give svar på.

I dag kan man imidlertid observere, at priserne for enfamiliehuse i yderområder som Lolland allerede er faldet markant. Det har imidlertid ikke været i stand til at sikre, at alle de udbudte boliger afhændes og forbliver anvendt til helårsbeboelse. Finanssektorens tilbageholdenhed mod at belåne ejendommene kan også spille ind. Et andet forhold er, at mange af disse boliger ligger isoleret i forhold til transport, indkøb, skole og anden infrastruktur. Boligerne kan være opført med ringe materialer, være dårligt vedligeholdte og have forældede energiformer og ringe isolering. Andre boliger kan modsat ligge klods op af støjende vejstrækninger med deraf følgende gener.

Modelberegningerne viser, at etageboligerne går frem næsten overalt i relativ vægt. Undtagelsen er bykommunerne i form af København, Aarhus, Aalborg, Esbjerg og Kolding, hvor deres andel er stort set uændret. Endelig tilsiger modellen, at etageboligernes andel skulle falde på Frederiksberg og i enkelte omegnskommuner til København. Det er dog tvivlsomt, om man kan drage nogle konklusioner heraf. Man skal huske, at modellen udtrykker befolkningens sandsynlige præferencer, men det er ikke en prognose for, at det rent faktisk kommer til at ske i de pågældende kommuner.

Beboere i yderområder ønsker mindre boliger

Modellen kan bestemme den ønskede størrelse af boligerne. Og her er ikke tale om "ønsketænkning", idet størrelsen er baseret på det faktiske realiserede boligvalg for den pågældende type, sådan som det kan ses af historiske data ud fra CPR- og BBR-registrene.

I tabellen herunder er der vist et eksempel, hvor der er anført 7 yderområdekommuner og 3 kommuner i vækstzoner (Aarhus, Lyngby Taarbæk og Gladsaxe). Det fremgår, at der i yderområderne vil ske en direkte nedgang i antallet af efterspurgte store boliger (stuehuse og fritliggende enfamiliehuse). I stedet er der – med visse lokale variationer – en øget efterspørgsel efter mindre boliger. I vækstom-

råderne er billedet omvendt. Her ser man en kraftig vækst i efterspørgslen efter store boliger, også i kategorien over 160 m². Derimod er der i Aarhus og Lyngby Taarbæk et direkte fald i efterspørgslen efter de mindste boliger. Billedet varierer fra kommune til kommune, og det er derfor nødvendigt for den enkelte kommune at studere den relevante kommunerapport.

OGSÅ BRUG FOR PLEJEFACILITETER

Overvejende ser man en nedgang i efterspørgslen efter boliger over 100 m² i mange yderområder, mens der til gengæld er øget efterspørgsel efter boliger under 100 m². Det gælder dog ikke for alle yderområder for så vidt angår den

mindste kategori under 60 m². Modellens detaljeringsgrad går kun ejerform, størrelse og om det skal være fritliggende enfamiliehuse, rækkehuse eller etageboliger. Sammenholder man den fremtidige boligefterspørgsel med modellens tal for antal enlige ældre i landområderne, indikerer dette, at der også bliver behov for at tænke i boliger med lettere plejefaciliteter og med en form for fællesskab.

Det bør også tages i betragtning, at man i dag typisk finder en overvægt af mindre boliger i de større byer, mens der i landkommunerne er forholdsvis mange parcelhuse/ fritliggende enfamiliehuse og stuehuse, der er relativt store.

Beregnet ændring i antal boliger i % fordelt på størrelseskategorier i m²

	0 til 59 m ²	60 til 79 m ²	80 til 99 m ²	100 til 119 m ²	120 til 159 m ²	Over 160 m ²
Lemvig	18,1	21,9	22,8	-5,7	-8,1	-21,4
Jammerbugt	19	47,4	18	18,8	-12,8	-18,2
Morsø	-14,4	15	4,5	-13,9	-11,3	-14,1
Thisted	4,8	12,8	-4,8	-10,1	-11,5	-12,7
Guldborgsund	-17	-17,2	25,5	9,1	-6,5	-9,4
Tønder	20,9	-1,1	29,5	-5,6	-1,5	-2,3
Faxe	36,4	28,8	24,7	9,5	7,9	14,5
Aarhus	-8,7	8,6	34,5	46,2	27,7	25,7
Lyngby Taarbæk	-14,2	4,1	33,2	51,2	48,9	68,7
Gladsaxe	3,8	4,2	3,7	54,9	90,9	105,7

	Vækst over 20%
	Vækst mellem 10 og 20%
	Vækst mellem 0 og 10%

	Fald mellem 0 og 10%
	Fald mellem 10 og 20%
	Fald over 20%

Svært at vende udviklingen

Konkurrencen om at tiltrække flere borgere til kommuner i yderområderne er hård, og hvis det lykkes for en kommune, går det udover en anden

De overordnede forandringer i befolkningen på landsplan kan ikke påvirkes af lokale initiativer i de enkelte kommuner. Forandringer i nettoindvandring, middellevetid og fertilitet følger overordnede tendenser, og i den udstrækning, at vi i det hele taget kan påvirke dem, må det først og fremmest ske ved beslutninger på landsplan.

På lokalt plan kan man påvirke forhold som nettotilflytning ved at målrette tiltag, der kan fastholde unge, så de ikke søger væk fra kommunen, ligesom man kan forsøge at tiltrække færdiguddannede til at bosætte sig i kommunen. Det kunne f. eks. være børnefamilier, hvor man kan tiltrække disse familier ved at udstykke billige parcelhusgrunde i kommuner, der ligger indenfor pendlerafstand til et større arbejdsmarked.

Den slags tiltag vil i det mindste dæmpe den kraft, hvormed befolkningsændringerne slår igenem i den enkelte kommune. Kun hvis disse tiltag kan påvirke den overordnede fordeling af befolkningen mellem by og land, kan de rette op på det man populært kalder "skævvridningen" af Danmark – den udvikling, der finder sted i disse år og som ventes at fortsætte.

VINDERE OG TABERE

Imidlertid vil mange lokale tiltag være af en karakter, hvor den lokale kommune kommer ud i en konkurrencesituation med nabokommunerne. Selv om en enkelt kommune kan blive "vinder" i konkurrencen om at fastholde og tiltrække borgere, sker det på bekostning af andre kommuner, hvis

situation dermed forværres. Det er en konkurrence, der kan beskrives som et nulsumsspil. Dét, som én part vinder, bliver tabt af en anden part. Alle kommuner i yderområderne kan ikke på samme tid blive vindere på hinandens bekostning.

Ligesom der er mulighed for, at en kommune får succes i konkurrencen om at få flere familier – understøttet gode skatteborgere – til kommunen, er der også risiko for, at den samme kommune gennemlever et mere negativt scenarie. Det har flere kommuner været optaget af.

MARGINALEKSPERIMENTER

Der er gennemregnet fire såkaldte "marginaleksperimenter" for hver kommune. De forhold, som kommunerne har været optaget af, falder i tre kategorier:

- For det første er der overvejelser om, hvordan boligmarkedet vil udvikle sig afhængigt af, om de ældre fraflytter deres fritliggende enfamiliehuse/stuehuse eller ej
- Dernæst har kommunerne mange overvejelser og vækststrategier knyttet til nettotilflyttebevægelserne i forhold til nabokommuner og resten af landet
- Endelig er der overvejelser, der går på en forbedret situation på arbejdsmarkedet med færre ledige og færre på kontanthjælp.

Overvejelserne om nettotilflyttebevægelserne dominerer kommunernes forhåbninger, men også det trusselsbillede, som de føler sig stillet overfor, optager kommunerne. De fleste marginaleksperimenter har handlet om, hvad der sker, hvis kommunen kan tiltrække tilflyttere. Målgrupperne for tilflyttere er de tre persongrupper højtuddannede, børnefamilier og pensionister.

De forskellige scenarier, som der er regnet på, er oplistet herunder.

DE ÆLDRES FLYTTEBEVÆGELSER

- Flere ældre fraflytter deres parcelhuse
- Færre ældre fraflytter deres parcelhuse
- Øget efterspørgsel efter parcelhuse af ældre

FLYTTEBEVÆGELSER I FORHOLD TIL ANDRE DELE AF LANDET

- Øget tilflytning af familier uden tilknytning til arbejdsmarkedet
- Øget tilflytning af familier med løs tilknytning til arbejdsmarkedet
- Øget tilflytning af familier med højt uddannelsesniveau
- Øget fraflytning af personer med et højt uddannelsesniveau
- Øget tilflytning af LO-familier
- Øget tilflytning af børnefamilier
- Øget tilflytning af børnefamilier fra en specifik nærliggende kommune
- Øget tilflytning fra specifikke nærliggende landsdele
- Øget tilflytning af ældre
- Øget tilflytning af pensionister
- Øget tilflytning fra nabokommuner/nærliggende kommuner
- Øget tilflytning fra nabokommuner og større byer
- Øget tilflytning fra storbykommunerne
- Øget tilflytning fra pendlerkommunerne med tilknytning til arbejdsmarkedet
- Færre fraflyttere
- Indvandrere bliver boende

BEDRE FORHOLD PÅ ARBEJDSMARKEDET

- Lavere ledighedsgrad
- Færre ledige på dagpenge (SMILE-modellen skelner mellem ledige A-kassemedlemmer og arbejdsmarkedssparate kontanthjælpsmodtagere)
- Reduceret sandsynlighed for at overgå til kontanthjælp
- Færre førtidspensionister



ALLES KAMP MOD ALLE

I de enkelte kommunerapporter er forudsætningerne for kommunernes eksperimenter opstillet i detaljer, og resultaterne forklares udførligt. Selv om der er lokale forskelle, er der alligevel et stort sammenfald i de forskellige kommuners situation og deres valg af strategier. Samtidig går mange af strategierne ud på at tiltrække borgere fra nabokommunerne, der er i samme situation som dem selv.

Den enkelte kommunes strategi for at tiltrække flere borgere kan lykkes, så længe nabokommunerne ikke forfølger den samme strategi. Hvis to eller flere nabokommuner imidlertid forsøger at tiltrække borgere fra hinanden med samme eller næsten identiske strategier, vil de kæmpe om de samme borgere. Resultatet bliver sandsynligvis "uafgjort" - eller tæt på. Det svarer til en tovtrækningskonkurrence, hvor de to hold er lige stærke.

NULSUMSSPIL

Man kan derfor kalde konkurrencen om befolkningstilvæksten i yderområderne for et nulsumsspil, så længe den foregår mellem kommunerne i yderområderne. Hvis der derimod er tale om en konkurrence mellem yderområder og de større bycentre om at tiltrække flere borgere, er der



mulighed for, at yderområderne kan begrænse en del af nettoudflytningen til de større byer. Det er vigtigt at fokusere på vækststrategier, hvor yderområderne ikke blot flytter problemerne rundt mellem hinanden. En mulig strategi for nogle af yderområderne kunne være at udnytte, at boligudgifterne er markant lavere i yderområderne end i de større byer. Hvis transportforholdene er i orden, vil nogle borgere kunne tiltrækkes af lavere boligudgifter og affinde sig med, at de får længere til og fra arbejdet. Analysemodellen indregner ikke

betydningen af en forbedret infrastruktur på transportområdet.

Strategien om at konkurrere på boligudgifter med de større byer, er imidlertid ikke nogen universalmedicin. Omstillingen mellem land og by foregår ikke kun mellem yderområderne og de største byer. Den foregår også i mange lokalsamfund, hvor der sker en fraflytning fra landdistrikterne til de lokale provinsbyer. Det skyldes bl.a., at der bliver flere ældre og enlige.

Udgiver:
Boligøkonomisk Videncenter
Jarmers Plads 2
1551 København V

Redaktion:
Curt Liliegreen
Per B. Jensen

Tilrettelæggelse og layout:
PeRscript og Kailow

Anvendte fotos:
Scanpix