

Hvor skal midaldrende enlige bo?

Vi bliver flere og flere enlige på boligmarkedet, og det er i alle aldersgrupper. Det stiller nye krav til boligsammensætningen og rejser spørgsmålet: Hvor skal de midaldrende enlige bo?
Læs side 12-17

Boligskatte- reformen

Vindere og tabere
Læs side 4

Bygger vi for få parcelhuse?

Fokus på Region Hovedstaden
Læs side 8

Nr. 37

Uge 11 - Marts 2023

Skrivere
i dette nummer



Direktør, cand.polit.
Curt Lillegreen
Boligøkonomisk Videncenter
cli@bvc.dk



Journalist
Per B. Jensen
PeRscript

ISSN 2597-1913

Uge 11 - Marts 2023

Udgiver:
Boligøkonomisk
Videncenter
Jarmers Plads 2
1551 København V

Redaktion:
Curt Lillegreen,
og Per B. Jensen

Layout:
Kenneth S. Olsson

Forsidefoto:
Tuala Hjarnø

Indhold

Boligskatereformen udmøntes	4
Bygger vi for få parcelhuse?	8
Flere midaldrende enlige	12
Færøerne - et boligmarked i stormfulde højder	18
Boligmarkedet i gang med korrektion	26
Det må jo ikke ende med at blive et kollegieværelse - om byggeri på Søndre Havn i Køge tegnet af arkitektfirmaet Vandkunsten	32
Opfandt japanerne det cirkulære byggeri?	38

Boligmarkedet og de forskelligeartede behov

’ I stedet for en tilpasning i udbud ser vi tilpasningen ske i boligprisen. Det er en proces, vi også kender fra udlandet.

KOMMENTAR

Af Curt Lillegreen
Boligøkonomisk Videncenter

Børnefamiliernes udflytning fra København og Aarhus har sat fokus på enfamiliehusene ude i omegnen. Priserne på enfamiliehuse er steget voldsomt. Mens stigende lejlighedspriser har stimuleret nybyggeri af lejligheder i de centrale bykerner, så har de stigende priser på enfamiliehuse ikke medført en lignende udbudseffekt. Senest er nybyggeriet af parcelhuse toppet i 2021 med 7.300 påbegyndelser. Det er et godt stykke under de seneste toppe på 11.400 i 2006 og 12.100 i 1986. Forklaringen er lige til. Efterspørgslen er drejet ind mod byerne, hvor der ikke er flere ledige byggegrunde. I stedet for en tilpasning i udbud ser vi tilpasningen ske i boligprisen. Det er en proces, vi også kender fra udlandet.

Fremtiden vil som følge af de demografiske forandringer byde på relativt flere etageboliger og rækkehuse. Det har Boligøkonomisk Videncenter beskrevet ud fra fremskrivninger fra den statslige forskningsinstitution DREAM. Vi må dog ikke helt glemme parcelhusene. Danskerne elsker deres parcelhus, og hvis parcelhuset skal blive til mere end en drøm for familierne, så skal der også bygges flere af dem i de områder, hvor efterspørgslen vokser kraftigst i de kommende år.

Et andet område, som giver udfordringer for boligmarkedet, er antallet af enlige i Danmark. Her er udfordringen den diametrale modsætning af situationen med børnefamilier, der efterspørger hus og have. Antallet af enlige stiger, og det gælder både for de unge, de midaldrende og de ældre. Sammenholder man det stigende antal enlige med boligforsyningen, er deres situation ikke ideel.

I landkommunerne stiger antal enlige også, og vi ser især mange enlige ældre. I disse områder er der en overforsyning af enfamiliehuse, men den demografiske udvikling peger mere i retning af et øget behov for lejligheder og mindre rækkehuse. I byerne er de unge enlige under pres, fordi der mangler betalbare boliger. Vi ser her en forsynings- og betalbarhedskrise. Nu er der endnu en udfordring: Stigningen i antallet af midaldrende enlige.

Især antallet af enlige i midten af 50'erne stiger. Her hjælper flere ungdomsboliger eller ældreegnede boliger ikke. Det fokus, der længe har været på større lejligheder i København, er heller ikke optimalt. I dag sidder de midaldrende enlige oftest i to- og treværelseslejligheder i de store byer. Spørgsmålet er, om vi skal forny etageboligformen og lejlighedsplanerne med særligt henblik på denne alderskategori? Her skal vi huske, at de midaldrende enlige tæller personer i forskellige indkomstkategorier, herunder mange med stor betalingsevne.

På boligmarkedet kan man ikke bruge 'one size fits all'. I denne udgave af magasinet sætter vi fokus på de to ovenfor beskrevne problemer. Vi skal også se ud over den øjeblikkelige krise, inflation og renteændringer og holde os behovet for de mere langsigtede strukturelle tilpasninger for øje. Vi skal huske at tænke langsigtet, også når vi har store problemer på kort sigt. ■

Boligskattereformen udmøntes

Fra næste år gælder nye skatteregler på boligmarkedet. Boligøkonomisk Videncenter gennemgår her, hvordan forskellige boligtyper vil blive påvirket af reformen

Af Curt Lilliegreen
Boligøkonomisk Videncenter



Foto: Tuula Hjarnø

Den 1. januar 2024 træder boligskattereformen i kraft. Nu, hvor der tælles ned til den store dag, er det muligt at specificere de fremtidige satser i boligbeskatningen. Det gælder både såvel ejendomsværdiskatten og grundskyldspromillerne. Siden reformen blev fremlagt i 2017, har der været markante prisstigninger på boliger. De nye vurderinger kommer til at afspejle disse stigninger, og da det samtidig er intentionen, at reformen ikke skal indbringe mere skatteprovenu, så må skattesatserne sættes mere ned end oprindeligt ventet.

Derfor har Skatteministeriet også måttet regne forfra i sin boligskatteberegner. Det gjorde ministeriet pr. 20. januar 2023. Ministeriet har samtidig fremlagt en række cases for alle landets kommuner, der viser, hvordan reformen og de nye vurderinger ventes at påvirke skatten i nogle valgte typeeksempler. Det gælder både for enfamiliehuse såvel som for ejerlejligheder og sommerhuse.

Skattelettelse og -rabat

De områder, der har haft de største prisstigninger, kommer også til at opleve en forholdsvis kraftig reduktion af skattesatserne. Ydermere gælder, at ejerlejligheder tidligere har været vurderet urealistisk lavt. Derfor vil der ske større stigninger i vurderingerne på boliger i kommuner med mange ejerlejligheder som for eksempel København. Der vil derfor ske markante nedsættelser af grundskyldspromillen i sådanne kommuner. Det bør glæde villaerne, der altså får en mærkbar skattelettelse i en kommune som København.

Mindre positivt er det, hvis man har købt en ejerlejlighed. Skatten stiger ikke for ejerlejlighederne, eftersom en potentiel skattestigning nulstilles af en tilsvarende skatterabat. Imidlertid er det kun den nuværende ejer, der kan få rabatten, og sælger han lejligheden efter den 1. januar 2024, så får den nye ejer ikke rabat. Det forventes at medføre et prisfald på ejerlejligheder. Erfaringsmæssigt har denne forskel i behandlingen af huse og lejligheder for mange været svær at forstå, både for journalister såvel som for menigmand.

Ser vi på husene, så er det kun de allerdyreste villager, der får en potentiel skattestigning, som imødegås af en skatterabat. Der kan således forventes et mindre prisdyk på den type af ejendom. En villa i Gentofte kommune til 20 mio. kr. kan imødesee en rabat på knap 60.000 kr. Efter en handel i 2024 vil dette indebære en skattestigning på 60.000 kr. årligt eller 5.000 kr. månedligt. Det kan lyde af meget, men de månedlige boligudgifter på en sådan bolig ligger før skattefradrag i størrelsesordenen 100.000 kr., så det er en stigning på 5 %. Ud fra en hurtig ejendomsmæglervurdering kunne man tro, at det så vil give et prisfald i størrelsesordenen 5 %. I Boligøkonomisk Videncenter vil vi dog vurdere, at prisfaldet vil blive noget større. Under alle omstændigheder vil det være begrænset i forhold til prisstigningen på 85 %, som boliger af denne type har oplevet siden starten af 2015.

Effekten af reformen kan sammenfattes i, at huse kommer til at få skattelettelse, der afhænger af beliggenhedskommune og vurdering, mens ejerlejligheder generelt kommer til at få en skatterabat – og dermed potentielt et prisfald.

Der er undtagelser hertil, men hovedreglen er skattelettelse til husejere, mens ejerlejlighederne midlertidigt klarer frisag som følge af rabatordningen. Men på længere sigt smækker fælden, og det vil medføre et prisfald.

Beliggenhedskommunen har meget at sige, og det vil nok forvirre mange boligejere, at kommunen har så stor betydning. Det gør det også lidt sværere at generalisere om reformens effekt.

Er der vindere og tabere?

Pressen formidler gerne kompliceret materiale ved at se på, om der kan udpeges vindere og tabere. Tænker man på den måde, så er de fleste husejere 'vindere', mens 'taberne' bliver størstedelen af ejerlejlighederne som følge af boligskatte- og vurderingsreformen.

Er det nye system mere progressivt?

Progression i skattesystemet betyder, at høje indkomster – eller dyre huse – beskattes med en højere beskatningsprocent end lave indkomster/billigere huse. Sådan kommer det nye system ikke til at virke. Når man sammenholder vurdering og samlet boligskat (summen af ejendomsværdiskat og grundskyld), så følges de to forhold pænt ad. Sådan er det, når man ser på et større antal konkrete cases beregnet ud fra Skatteministeriets boligberegner.

Der er ellers progression i ejendomsværdiskattesatsen, fordi de billigere huse får en lav sats på 0,50 %, mens de dyre huse beskattes med 1,4 % på den del af beskatningsgrundlaget, der ligger ud over 9,4 mio. kr. Langt de fleste huse i Danmark kommer imidlertid ikke i nærheden af et grundlag på 9,4 mio. kr., så der er ikke mange 'dyre' cases i ministeriets beregninger. De dyre huse, der rent faktisk er regnet på, får ikke en høj beskatning, fordi de vil modtage en skatterabat, så længe den nuværende ejer bliver i huset. Hertil kommer, at mange af landets dyreste huse ligger i områder, hvor grundskylden bliver sat ekstraordinært langt ned. Når reformen er gennemført, vil grundskyldspromillen i København og på Frederiksberg være reduceret dramatisk. I København reduceres skattesatsen med 85 %. Det skyldes, at grundværdierne for ejerlejligheder kommer til stige relativt kraftigt, og da reformen ikke må medføre et øget provenu, så er det nødvendigt at nedsætte grundskyldssatsen ekstra meget i København. Der er jo relativt mange ejerlejligheder i København i forhold til villaer. Den afledte effekt heraf bliver, at villaer med meget kostbare grunde ikke får en ekstraordinær stor grundskyld i fremtiden, selvom skatteloftet er fjernet.

I figuren på side 7 nederst kan man se sammenhængen mellem vurdering og samlet boligskat efter at reformen er trådt i kraft. Med røde streger er indtegnet stigningen i boligskat for de få enfamiliehuse, hvor der kommer en skattestigning i tilfælde af et ejerskifte efter 1. januar 2024.

Hvad med sommerhuse?

Groft forenklet er der skattelettelse til sommerhusejerne i de største jyske sommerhuskommuner, hvilket er Syddjursland, Ringkøbing-Skjern, Jammerbugt og Varde. Derimod får sommerhusejerne i de store sommerhuskommuner på Sjælland en skatterabat, og det er et signal om et fremtidigt prisfald. Det er kommuner som Odsherred, Gribskov og Halsnæs.

Helsingør kommune er en undtagelse. Kommunen omfatter Hornbæk, hvor der ligger nogle af landets absolut dyrreste sommerhuse med priser i intervallet 10-40 mio. kr. Et 'dyrere sommerhus' (efter Skatteministeriets vurdering) til 7,8 mio. kr. får en skatterabat på beskedne 500 kr. Det afspejler, at skattereformen stort set ingen effekt får på sommerhuspriserne i denne kommune.

En anden undtagelse er Roskilde kommune, der bl.a. tæller sommerhusområder ved Vellerup og Jyllinge Nordmark ud mod Roskilde Fjord. Her får ejeren af et sommerhus til 1 mio. kr. en skattelettelse på 9.300 kr. årligt. Har man et dyrere sommerhus til 3 mio. kr., vanker der ifølge Skatteministeriet en skattelettelse på 8.500 kr. ■

FAKTA OM REGLERNE FOR EJENDOMSVÆRDI

Ejendomsværdiskatten vil fra 1. januar 2024 udgøre 0,5 % af beskatningsgrundlaget op til 9.400.000 kr. Der har tidligere været talt om en sats på 0,55 %, men den endelige værdi blev 0,5 %.

Skattesatsen stiger til 1,4 % for beskatningsgrundlaget, der overstiger 9.400.000 kr.

Beskatningsgrundlaget for ejendomsværdiskat er fra 1. januar 2024 lig med 80 % af den ejendomsværdi, der efter ejendomsvurderingsloven er fastsat for den pågældende ejendom.

I 2023 udgør ejendomsværdiskatten 0,92 % af beskatningsgrundlaget op til 3.040.000 kr., og 3 % af grundlaget over 3.040.000 kr.

I 2023 gælder 'skattestoppet' fra 2001 stadig. Det bortfalder dog 1. januar 2024. Skattestoppet betyder, at beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten i 2023 er den laveste af følgende tre værdier:

1. Ejendomsværdien i 2001 + 5 %.
2. Ejendomsværdien i 2002.
3. Den seneste vurdering, 2023-vurderingen for 2020, fratrukket 20 %.

Reformen indebærer, at beregningsgrundlaget stiger markant, men skattesatsen nedsættes ligeledes.

FAKTA OM GRUNDSKYLD

Grundskyldssatsen vil i 2024 i gennemsnit ligge på 0,7 %. Der har tidligere været talt om højere værdier, såsom 1,3 %, men de endelige satser er endt med at blive lavere. I lovforslaget om boligskattereformen er der i bilag 1 fastsat maksimale grundskyldspromille for de enkelte kommuner. Det er eksempelvis 0,33 % i Frederiksberg, 0,54 % i København, 0,62 % i Aarhus. I toppen ligger Varde og Norddjurs med 1,65 %. Det skal sammenholdes med, at grundskyldssatsen i 2023 er 2,475 % på Frederiksberg og 3,4 % i København.

Grundskylden beregnes ud fra et beregningsgrundlag, der med skattereformen 1. januar 2024 bliver 80 % af den grundværdi, som fastsættes for ejendommen efter ejendomsvurderingsloven.

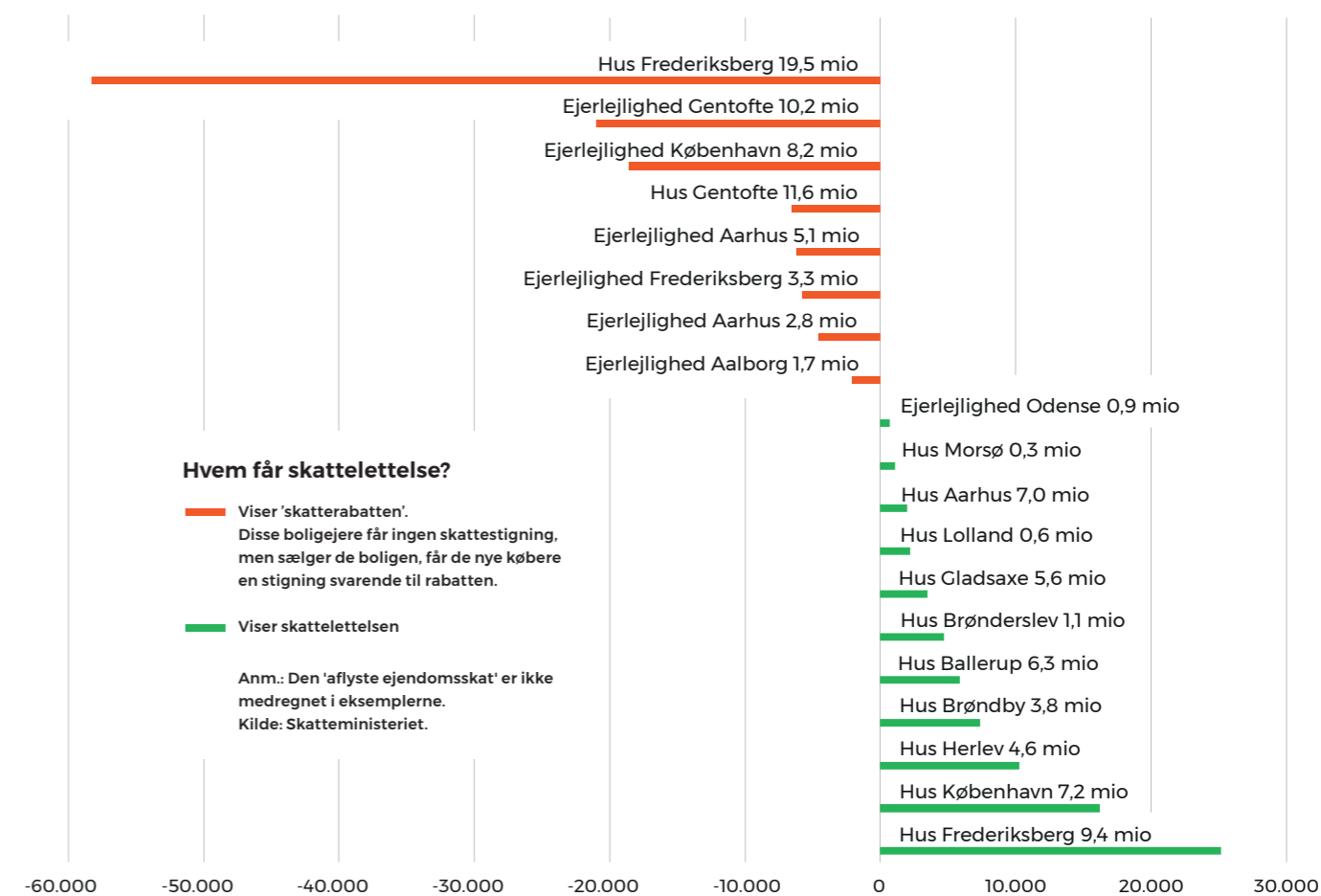
Grundskylden er ikke omfattet af skattestoppet. I stedet er grundskylden omfattet af et såkaldt skatteloft. Det sætter en grænse for, hvor meget grundskylden kan stige årligt. Loftet er 2,8 % i 2023.

Grundskylden i 2023 beregnes ud fra en kommuneafhængig grundskyldspromille ganget med et beregningsgrundlag. Dette beregningsgrundlag er som følge af skatteloftet lavere end vurderingen af grundens værdi. Grundlaget er det laveste af to mulige værdier:

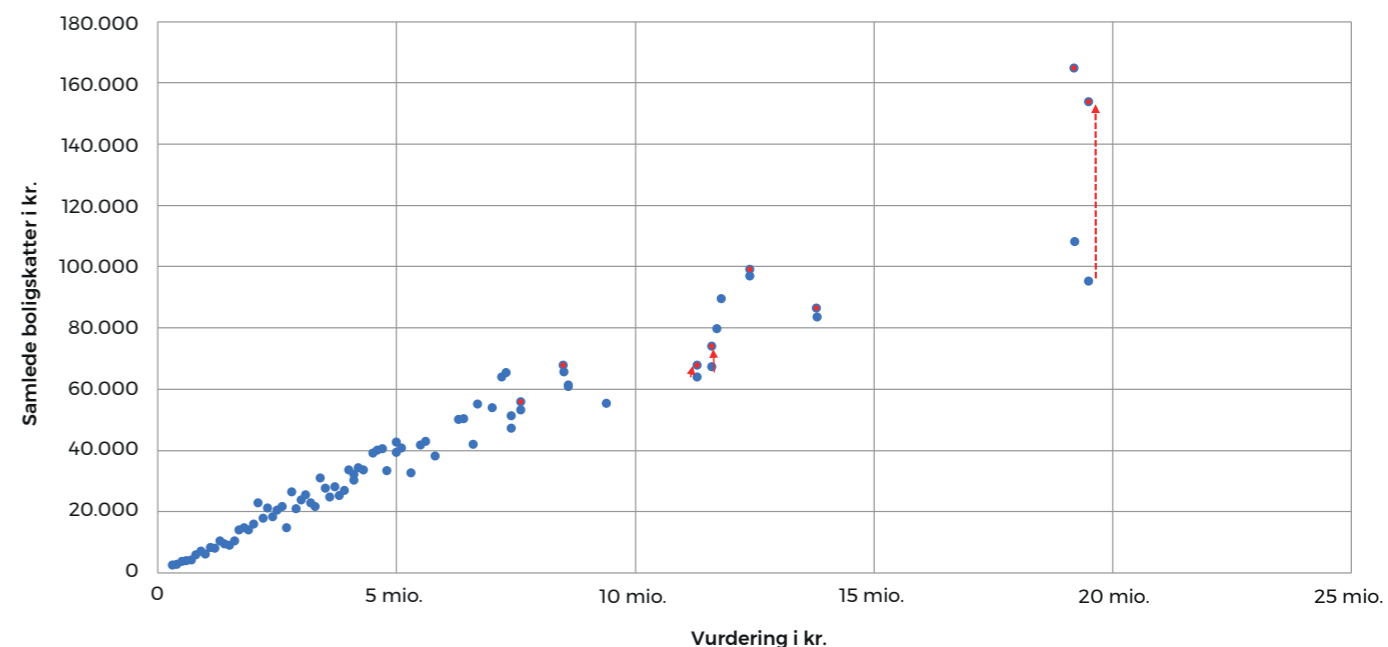
1. Den seneste offentlige vurdering af grundværdien eller
2. Grundskatteloftsværdien.

Grundskyldssatsen har op til skattereformen 1. januar 2024 været begrænset til at ligge i et interval mellem 1,6 % og 3,4 %. Med indførelsen af reformen bliver den maksimale sats 3 %, og bundgrænsen bortfalder.

Sommerhus ved Roskilde
Foto: David Høgsholt / Ritzau Scanpix



Boligskat og vurdering efter boligskattereformens ikrafttræden for udvalgte enfamiliehuse i danske kommuner



Bygger vi for få parcelhuse?

I flere byer er indbyggertallet løbet fra byggeriet, og pronogser peger på, at boligbyggeriet i fremtiden vil få endnu sværere ved at følge med befolkningstilvæksten

Af Curt Liliegreen
Boligøkonomisk Videncenter

I årene 2010 til 2022 har vi været gennem et veritabelt byggeopsving, der ikke mindst har været drevet af boligbyggeriet. Dette byggeri er i stor udstrækning sket i vore største bycentre. Lægger man Landsdel Byen København, Landsdel Københavns omegn, Aarhus, Aalborg og Odense sammen, så er der sket en nettotilvækst i den beboede del af boligmassen – med tilmeldt cpr – på knap 113.000 boliger. Dette byggeri er domineret af etageboliger, hvortil der ikke mindst i Aarhus også har været vækst i antallet af række-, kæde- og dobbelthuse. Tilvæksten i enfamiliehuse har imidlertid været marginal, og den udgør i disse bycentre kun 5 % af væksten i boligmassen. Især i København by om omegn har væksten i antallet af enfamiliehuse været marginal med 1.050.

Boligefterspørgslen er i de senere år drejet væk fra enfamiliehuse og over mod etageboliger, bl.a. fordi befolkningens gennemsnitsalder stiger, og flere lever som enlige. Det har Boligøkonomisk Videncenter beskrevet udførligt bl.a. i publikationen 'Flere danskere – nye behov og strukturer', og det er dokumenteret gennem fremskrivningsberegninger fra det uafhængige forskningscenter DREAM. Når antallet af enfamiliehuse vokser så marginalt i Hovedstaden, skyldes det imidlertid også områdets fysiske begrænsninger. Der har kun været ganske få tilgængelige byggegrunde for enfamiliehuse i de to landsdele efter 2010, og når der bygges nye enfamiliehuse i området, så sker det typisk efter et 'teardown sale'. Det vil sige, at en ældre ejendom nedrives for at give plads til et nyt hus. Det giver ikke nogen nettotilvækst i det samlede antal enfamiliehuse i landsdelene. Det har vi beskrevet i Magasin 36 fra november 2022, og er man interesseret i flere informationer, så kan man på vores hjemmeside bvc.dk downloade rapporten 'Grundpriser for

enfamiliehuse 1996-2019 – med fokus på huse købt til nedrivning og efterfølgende nybyggeri.

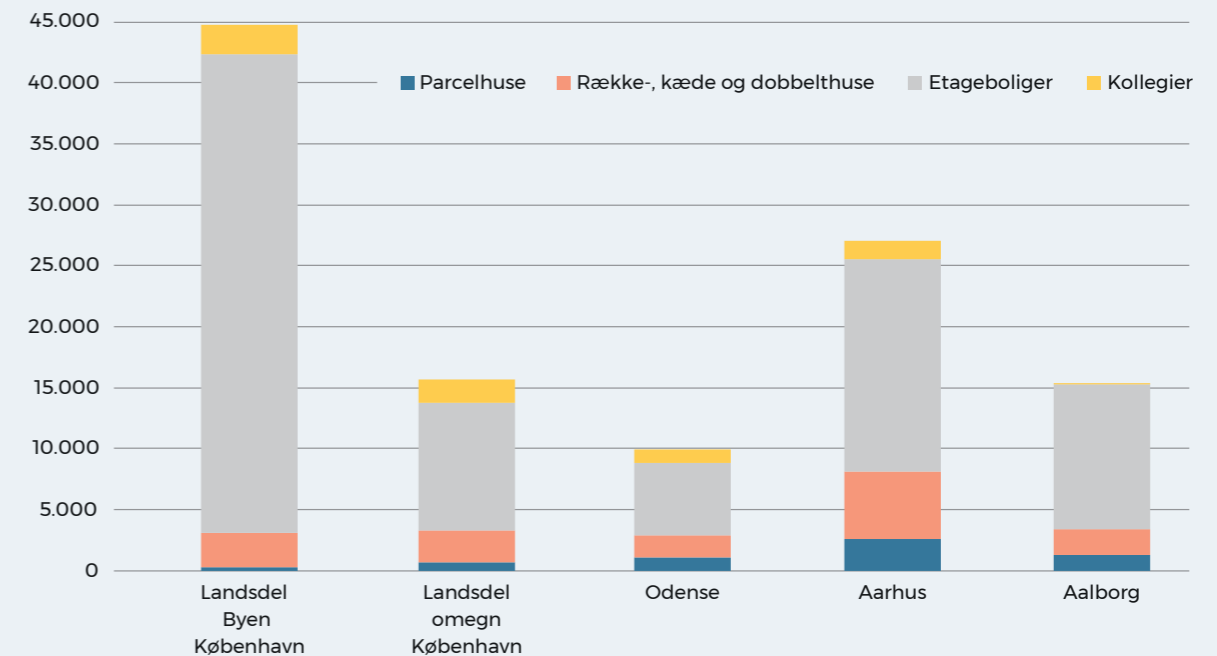
Under coronapandemien så vi, at mange mennesker har en forkærlighed for den ekstra plads og privatliv som hus og have giver. Det medførte en veritabel eksodus fra København og ud til omegnen, hvor prisen på enfamiliehuse blev presset markant op. Sammenligner man nybyggeriets sammensætning i de enkelte vækstkommuner, hvor befolkningstallet er gået op med mere end 5.000 personer i perioden, så ser man tydeligt forskellen mellem kommunerne i den centrale dele af Hovedstaden og vækstbyerne i Jylland. I kommuner som Skanderborg, Horsens, Kolding, Vejle og Silkeborg er der fortsat masser af plads til nye parcelhuse.

Stor forskel i kommunernes byggeomfang

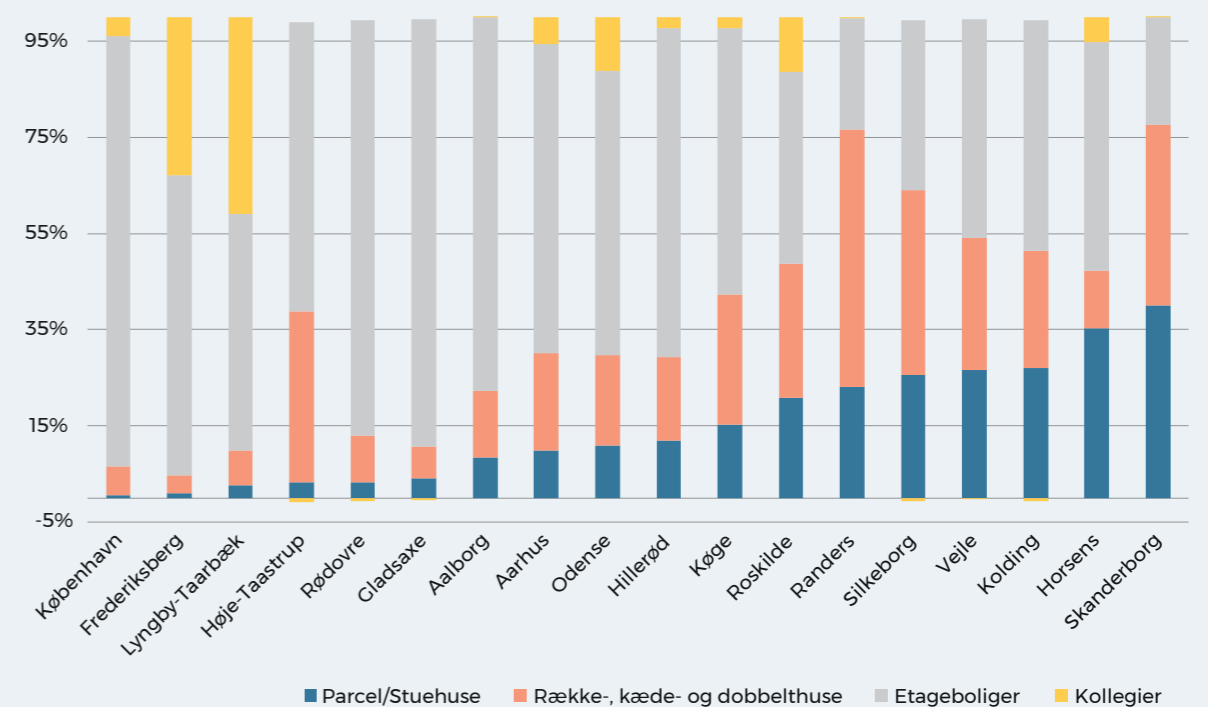
Rent intuitivt kunne man tro, at de kommuner, der har den største befolkningstilvækst, også må have mere nybyggeri af boliger i forhold til kommuner med lav befolkningstilvækst. Et stykke hen ad vejen er det også sådan. Der er imidlertid store forskelle på, hvor meget sådanne vækstkommuner bygger i forhold til antal nye indbyggere.

Der er mange årsager til disse forskelle. Nybyggeriets omfang afhænger af mulighederne for arealudvikling, og det private byggeris omfang afhænger desuden af, om private investorer har tiltro til byens fremtid og indbyggernes betalingssevne, samt hvorvidt de vurderer, at byggeretter er prissat realistisk. Hertil kommer forskelle i kommunernes boligpolitik hvad angår almene boliger. Det er langt fra givet, at disse forhold falder ensartet ud for kommunerne.

Vækst i boligmassen fordelt på anvendelse 2010-2022



Væksten i boligmassen fordelt på boligtype 2010-2022



Regnestykket i figuren øverst på side 11 illustrerer, at nogle kommuner bygger meget lidt i forhold til væksten i indbyggertallet. Det gælder eksempelvis for København og Frederiksberg. Selv om mange kan have den opfattelse, at der er et kaos af et byggeboom i København, så er der færddiggjort relativt få boliger i forhold til den store stigning i befolkningstallet. Indbyggertallet er simpelthen løbet fra byggeriet. I byer som Kolding og Aalborg har nybyggeriet været dobbelt så omfattende som København, når det sættes i forhold til befolkningstilvæksten.

Hovedstaden kommer til at mangle 20.000 parcelhuse

DREAM har fremskrevet boligbehovet frem til 2040 ved brug af mikrosimuleringsmodellen SMILE. Modellens fulde navn er Simuleringsmodel for Individuel Livscyklus Evaluering. Det er en model, der er blevet udviklet siden 2010, hvor Boligøkonomisk Videncenter sammen med DREAM startede et projekt om at kunne fremskrive boligudviklingen. Siden har DREAM arbejdet videre med modellen, der i dag har mange forskellige anvendelser, som f.eks. til analyser af indkomstulighed i de enkelte kommuner.

Den detaljerede fremskrivning med SMILE går ned på kommunalt niveau og på enkelte typer af boliger. Generelt viser fremskrivningerne, at enfamiliehusenes andel af boligmassen viger i de fleste kommuner, fordi nybyggeriet af etageboliger dominerer. Der er imidlertid undtagelser. Især i omegnen af København burde andelen af enfamiliehuse stige – hvis der vel og mærke havde været byggegrunde til det – fordi den generelle stigning i velfærden i den del af landet overtrumfer den negative effekt af aldring og det større antal singler. Begrænsningerne i udbuddet af grunde er bevidst ikke lagt ind i modellen.

SMILE-modellens fremskrivninger peger på, at der er et behov for yderligere 22.400 enfamiliehuse i Landsdel Byen København og Landsdel Københavns omegn i perioden 2018-2040. Mere præcist lyder behovet på 4.400 i København By og på 18.000 i omegnen. Dette er over den 22-årige fremskrivningsperiode egentlig ikke så meget – det udgør ca. 1.000 enfamiliehuse om året – men vurderet i forhold til den historiske udvikling i antallet af enfamiliehuse i de to landsdele, så er det helt urealistisk at tro, at et sådant behov kan blive imødekommet. F.eks. peger modellen på et kraftigt efterspørgselspres i kommuner som Frederiksberg og Gentofte, der i forvejen er fuldt udbygget. Der vil komme til at mangle 20.000 enfamiliehuse, og det vil resultere i et øget prispres på huse i landsdelene, samt at boligkøberne vil søge ud i nabokommunerne i Landsdel Østsjælland og Landsdel Nordsjælland for at finde en bolig. Udviklingen skaber således et marked for udviklingsprojekter et stykke uden for Københavns centrum. Nogle købere vil i stedet efterspørge rækkehuse eller større lejligheder.

Når SMILE fremskriver, at der skal bygges parcelhuse i f.eks. Frederiksberg eller Gentofte Kommune, så skyldes det ikke, at modellen 'tager fejl'. Modellen har ikke oplysninger om mængden af tilgængelige grunde. Modellens fremskrivninger skal derfor ikke opfattes som en prognose i traditionel forstand. Det har aldrig været meningen med SMILE.

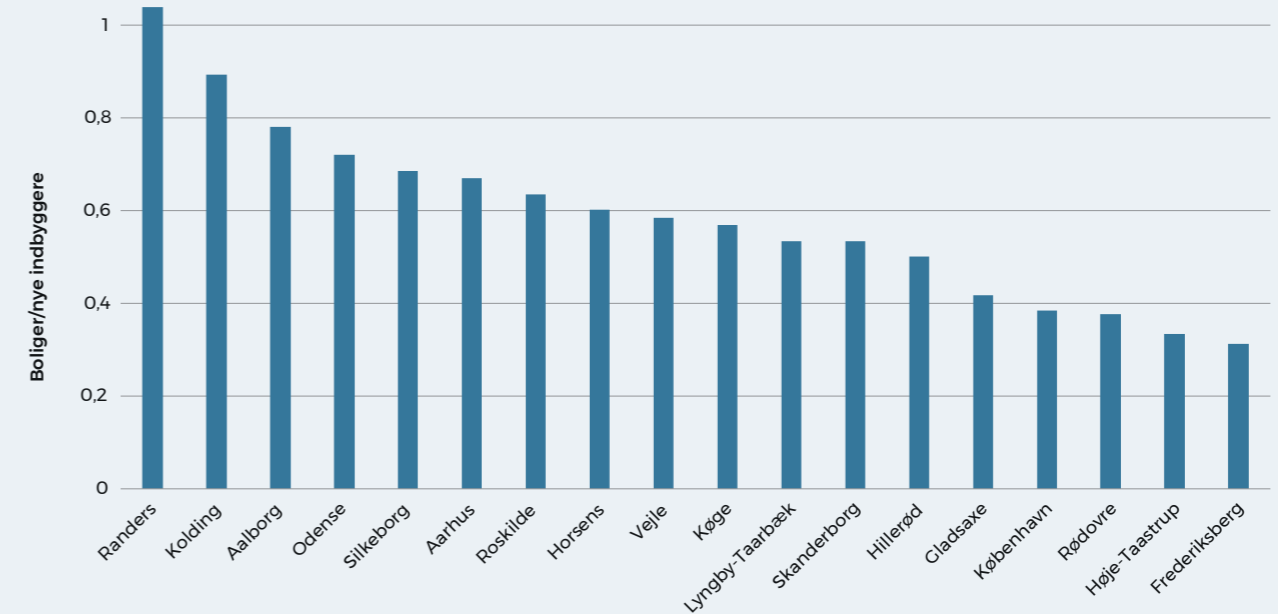
Manglen på parcelhuse – og det deraf følgende prispres, der forventes at komme på langt sigt i hovedstadsområdet – vil ikke gælde for Aarhus, Odense og Aalborg. Modelfremskrivningerne peger f.eks. på, at der i Aarhus vil være behov for 3.400 flere parcelhuse. I perioden 2010-2022 steg antallet i kommunen med 2.600, og kan den udvikling også sikres i fremtiden, så vil behovet kunne imødekommes.

Der er således væsensforskel mellem hovedstadsområdet og de øvrige store byer i Danmark, hvad angår ændringer i boligbehovet for parcelhuse. Forklaringen er for det første geografisk: Aarhus Kommune har en udstrækning på 35 km fra nord til syd. Det er mere end afstanden fra København til Hillerød i Nordsjælland, og størrelsen giver udstykningsmuligheder. For det andet, så er befolkningstilvæksten i de øvrige store byer klart mindre end den forventede tilvækst i hovedstadsområdet. I den seneste befolkningsprognose forventes indbyggertallet i Aarhus Kommune at stige med 42.300 fra 2022 til 2040. Det er en betydelig stigning, men i Landsdel Byen København og Landsdel Københavns omegn tilsammen forventes en stigning på 97.900. Aarhus Kommune har et areal på 470 km² og et indbyggertal på 355.200, hvilket giver en befolkningstæthed på 756 indbyggere pr. km², mens Landsdel Byen København og Landsdel Københavns omegn tilsammen har et areal på 512 km² men 1.359.000 indbyggere. Det giver en befolkningstæthed på 2.654 indbyggere/km². Dette er en forsimplet illustration af udviklingsmulighederne, men dog sigende for de udfordringer, som parcelhusbyggeriet har i hovedstadsområdet.

Den beskrevne udvikling er til glæde for parcelhusejerne i hovedstadsområdet. De kan se frem til en pæn stigning i huspriserne fremkaldt af udbudsrestriktionerne. Udviklingen er også til gavn for nabolandsdelene, som bør kunne tiltrække flere tilflyttere til arealudviklingsprojekter. ■

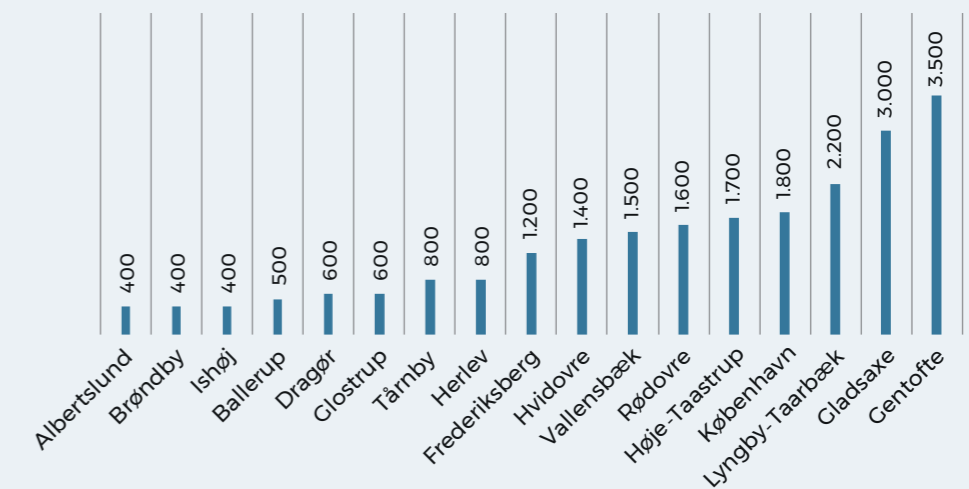
Indbyggertallet er simpelthen løbet fra byggeriet

Antal nybyggede boliger i forhold til vækst i indbyggertallet 2010-2022



Anm.: Figuren medtager kun kommuner, hvor befolkningstilvæksten i perioden har været over 5.000 indbyggere.

Fremskrivning af vækst i behov for parcelhuse 2018-2040



Anm.: Beregnet merbehov ved brug af SMILE-modellen. Se 'Demografi, socioøkonomi og Boligstrukturer i danske kommuner', DREAM, maj 2021

Flere midaldrende enlige

Vi bliver flere og flere enlige på boligmarkedet, og det er i alle aldersgrupper. Det stiller nye krav til boligsammensætningen og rejser spørgsmålet: Hvor skal de midaldrende enlige bo?

Af Curt Liliegreen
Boligøkonomisk Videncenter

Danmarks befolkning er vokset mærkbart i løbet af den sidste generations tid. I 1986 var vi i alt 2.502.000 familier i landet, men i 2022 er antallet vokset til 3.126.000. Antallet af enlige familier – der af Danmarks Statistik både regnes som én voksen uden børn og som familier bestående af én voksen med børn – er imidlertid vokset endnu hurtigere. De enliges andel af familierne er steget fra 48,1 % i 1986 til 55,1 % i 2022. Det er en udvikling, der er kommet i ryk. Frem til starten af 1990'erne steg andelen af enlige kraftigt, derefter stagnerede den frem til 2002, hvorefter den på ny har taget fart opad.

For boligmarkedet har det stor betydning, om befolkningen vælger at bo alene eller som par – med eller uden børn – for det stiller vidt forskellige krav til boligen. De enlige bor primært i etageejendomme som lejere, mens par – især børnefamilier – oftere er ejere og bor i parcelhus. Når andelen af enlige stiger, øger det kravet til nybyggeri af etageejendomme.

Flere enlige familier

Man kunne godt tro, at den stigende andel af enlige blot udtrykker et velfærdsfænomen: At desto rigere samfundet er blevet, desto flere unge er der, som tidligt kan flytte hjemmefra og i egen bolig. Danmark er da også i lighed med de andre skandinaviske lande et land, hvor de unge i meget høj grad har egen bolig, når vi sammenligner med Syd- og Østeuropa. Forklaringen på det stigende antal enlige familier er dog mere kompleks. Antallet af enlige unge på 18-20 år

er rent faktisk faldet siden 1986. Til gengæld er antallet af enlige unge i aldersintervallet 23-31 år steget kraftigt. Det samme er antallet af enlige midaldrende i aldersintervallet 53-59 år. Aldersgruppen 90 år og derover tegner sig i procent for den kraftigste stigning, men deres absolutte antal er mere begrænset. Figuren for neden på side 13 viser familier med kun én person; det vil sige, at de enlige forsørgere ikke er med i denne tabel.

Deler vi befolkningen op i 1-års aldersintervaller, så er der i 2022 flest enlige i aldersgruppen 25 år. Der er dermed sket en forandring, for i 1986 toppede antallet ved 22-års alderen. I både 1986 og 2022 falder antallet af enlige markant og når en bund i 40 års-alderen. Derefter stiger antallet af enlige og når i 1986 en ny top i midten af 70'erne, mens det i 2022 allerede sker i midten af 50'erne. Det er dermed en væsentlig ændring ift. 80'erne.

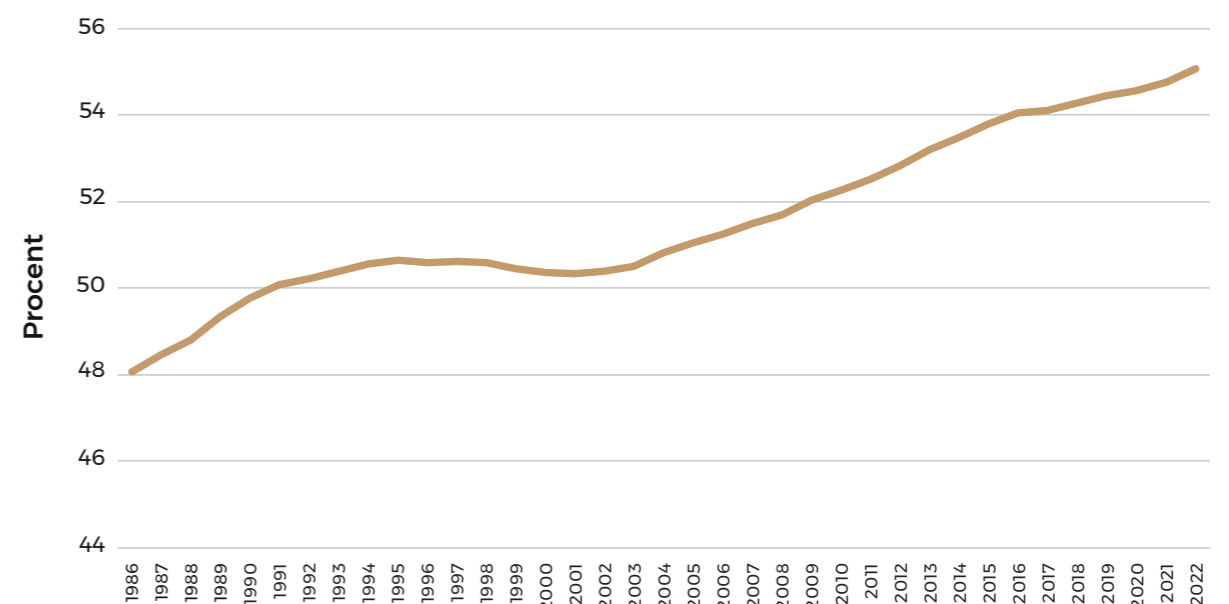
At der virkelig er tale om en ganske væsentlig ændring fremgår, når vi regner væksten i antal enlige familier om til procent. For aldersintervallet fra og med 53 år til og med 59 år er antallet enlige i de enkelte årgange vokset 90-140 % siden 1986.

Såfremt antallet af enlige stiger hos især de yngste aldersklasser, så skaber det primært behov for flere kollegier og ungdomsboliger. Såfremt antallet af enlige stiger blandt de allerældste, så handler det i højere grad om at bygge ældreboliger og beskyttede boliger. Når antallet af enlige stiger over en bred aldersfordeling, så bliver det vanskeligere at håndtere, bl.a. fordi denne tendens er relativt ny, og fordi vi ikke fuldt ud kender de midaldrendes boligpræferencer.



Foto: Tuala Hjørnø

Enlige i procent af alle familier



Kilde: Statistikbanken, tabel FAM44N

Geografisk fordeling af de enlige

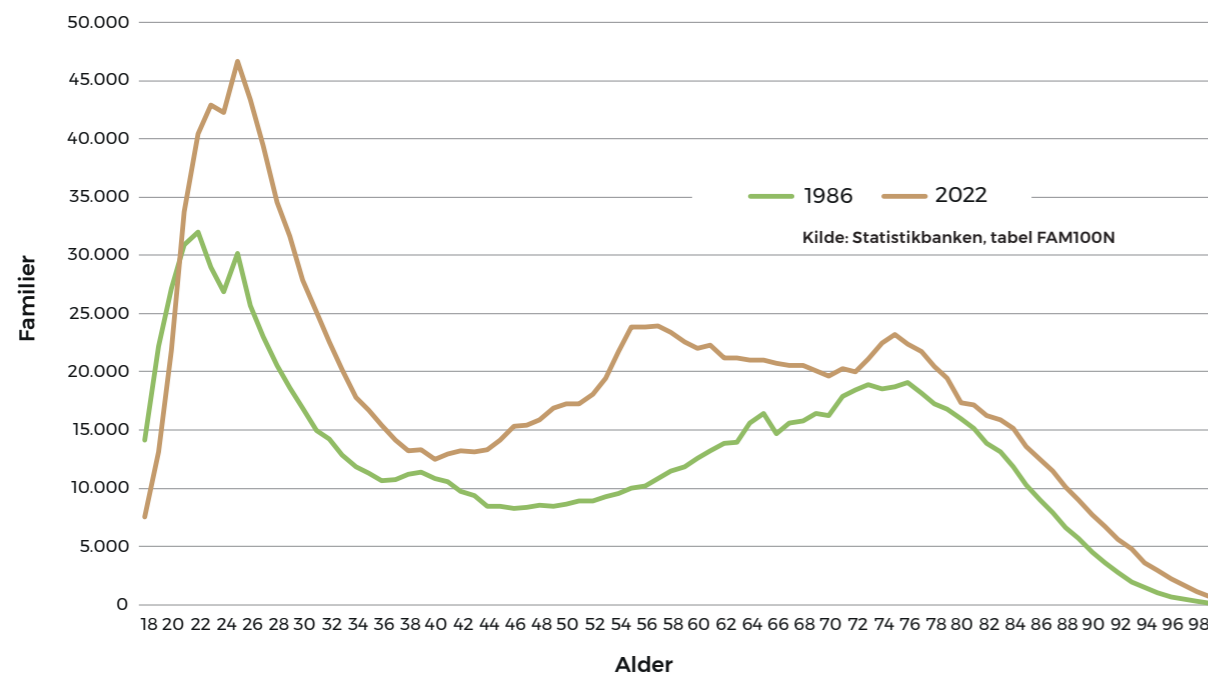
Det har længe været sådan, at antallet af enlige var relativt højest i de store byer. Det indebærer, at boligmassen og borgerne i en eller anden udstrækning har nået at tilpasse sig til hinanden, selvom det ikke er en garanti for, at boligforsyningen er optimal. Det er mere problematisk, når de demografiske faktorer ændrer sig hurtigt, for boligmassen kan ikke tilpasse sig i samme tempo. Der er en vis træghed i at bygge nyt.

København har både i dag såvel som for 35 år siden landets højeste andel af enlige familier. Den ligger på 68 %. Efter København følger Frederiksberg, Aarhus og Odense. Siden 1986 er der imidlertid en række landkommuner, hvor andelen af enlige er steget betydeligt. Det er f.eks. Læsø og Lolland. Her er andelen af enlige familier nu nået op på hen-

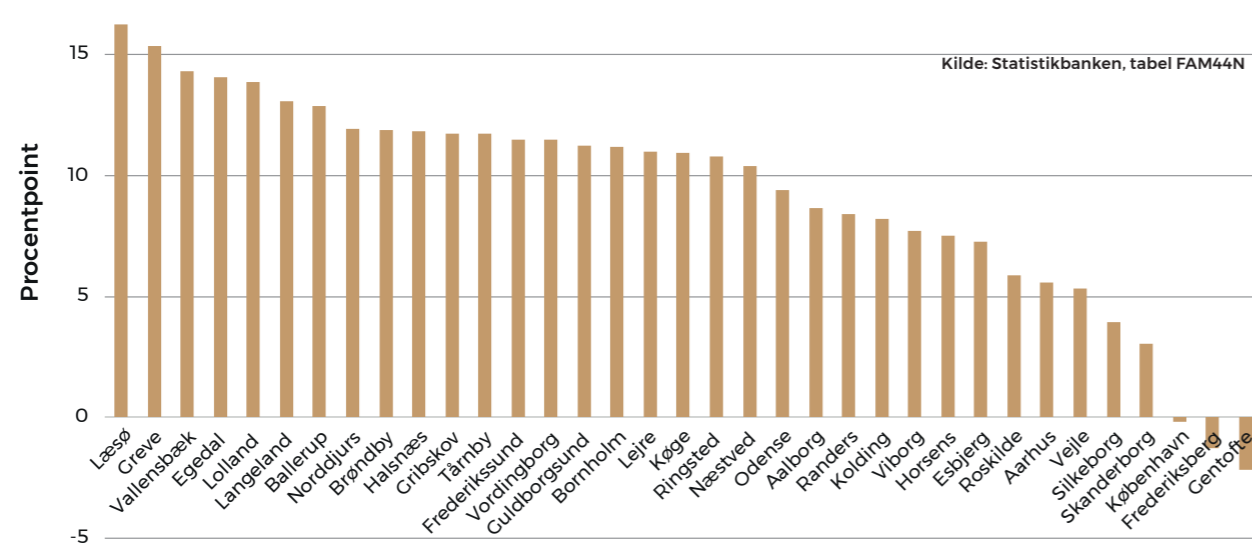
holdsvis 59 % og 58 %. I figuren ses stigningen i andelen af enlige familier i perioden 1986 til 2022. Det fremgår af figuren nederst på denne side, at der har været en kraftig stigning i meget forskelligartede kommuner, der spænder over både landkommuner, omegnskommuner og satellitbyer til de største byer. Derimod er andelen af enlige familier rent faktisk faldet i København og på Frederiksberg. Nedgangen i København er dog marginal.

Det kan konkluderes, at et højt antal enlige familier ikke længere er et storbyfænomen. Det findes bredt over hele landet. Samtidig stiger antal enlige i en række landkommuner, hvor der i forvejen er mange boliger uden tilmeldte beboere i CPR-registret, og hvor boligpriserne ligger lavt.

Aldersfordeling for familier med én person i 1986 og 2022



Ændring i andel enlige familier 1986-2022



Tre boligspørgsmål

Udviklingen i antallet af enlige rejser umiddelbart tre vidt forskellige boligforsyningsproblemer:

1. Hvordan sikres der flere boliger, der er egnede til de yngre enlige i landets største byer? Her kommer betalbarhed ind som den største udfordring.
2. Hvordan tilgodeses det stigende antal ældre enlige i landkommunerne? I hvilken udstrækning skal dette løses gennem byggeri af ældreegnede boliger, og hvad kan håndteres gennem en bedre service til de ældre?
3. Hvordan indretter vi et boligmarked, hvor der er gode boliger til de midaldrende enlige?

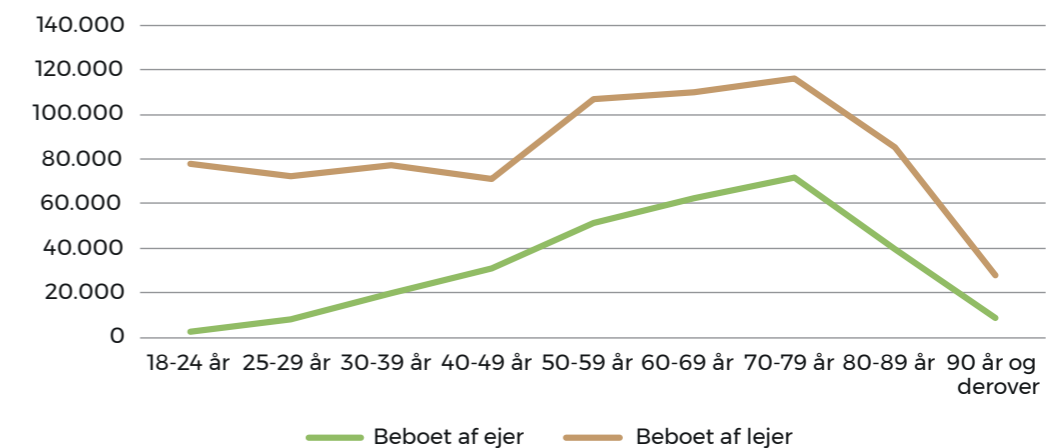
Angående de to første spørgsmål, så må det til dels være en offentlig opgave, da en del af målgrupperne har begrænsede økonomiske midler eller på anden vis ikke er ressourcestærke. Hvad angår det sidste spørgsmål, så er det også en opgave for markedet. Der kan blandt de midaldrende enlige være mange ressourcestærke individer.

’ Når antallet af enlige stiger over en bred aldersfordeling, så bliver det vanskeligere at håndtere



Foto: Tuula Hjarnø

Enlige uden børn fordelt efter boligens ejerform og personens alder



Den typiske bolig for den midaldrende enlige

I de store byer bor midaldrende enlige typisk til leje i etageboliger. Han eller hun har oftest en toværelseslejlighed i København, men treværelseslejligheder er også ganske udbredte i gruppen.

Det er logisk, at flertallet af singlerne ikke beboer de større lejligheder i en dyr by som København. Der har imidlertid ikke været vækst i antallet af toværelseslejligheder i København set over de sidste 40 år. Fokus har i nybyggeriet været de større boliger. Det er imidlertid hverken økonomisk eller miljømæssigt bæredygtigt, hvis en single skal bo i en bolig, der udfordrer budgettet, og som samtidig er unødvendig stor.

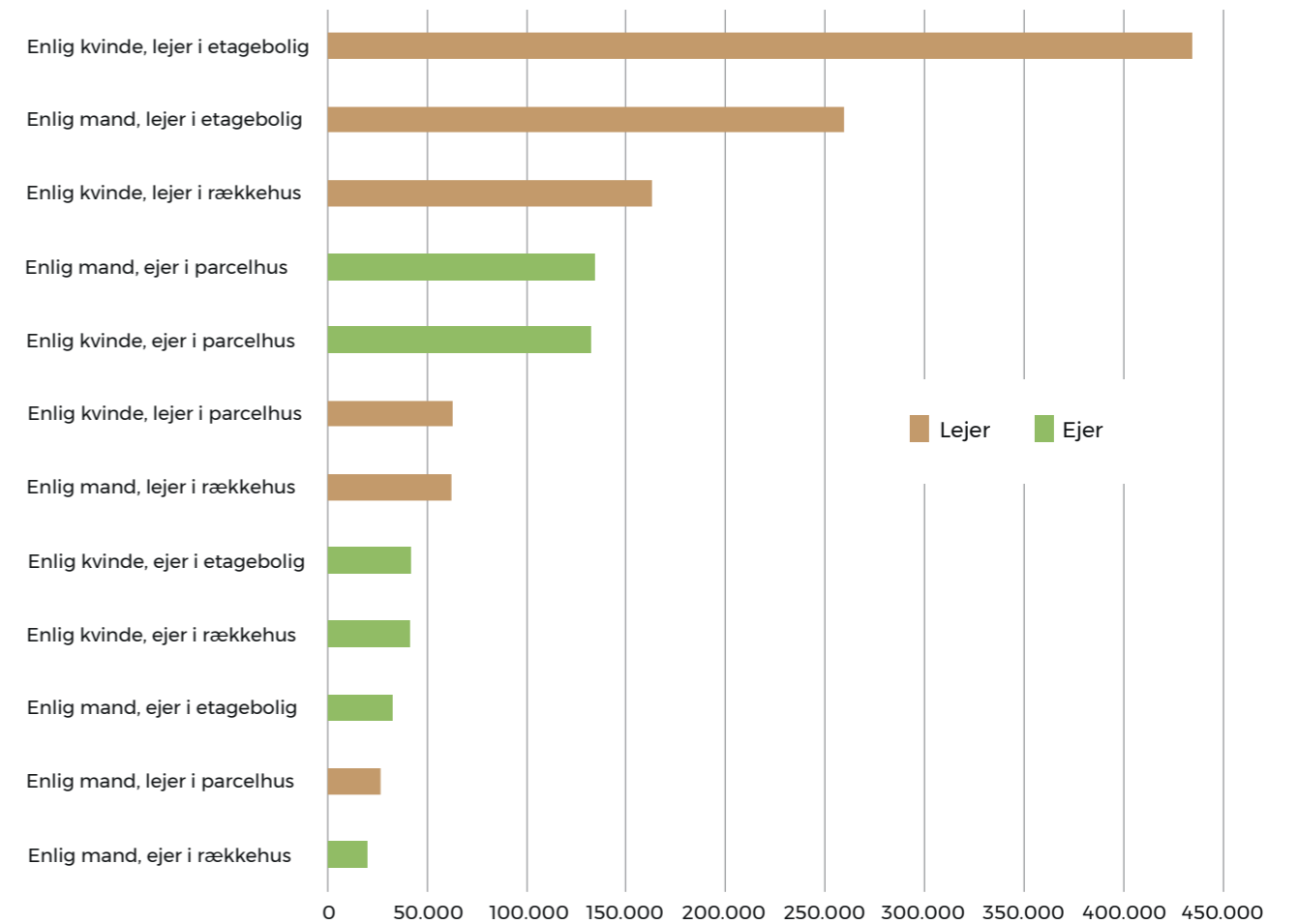
Man hører ofte myten, at mange enlige ældre i København og på Frederiksberg bor i kæmpemæssige lejligheder, som de nærmest skulle være ulykkelige over at bo i. Ser man imidlertid på antallet af enlige over 80 år i de to kommuner, som bor til leje i lejligheder på mindst 5 værelser, så var der kun 492 tilfælde i 2020. Derimod er der rigtig mange ældre i landkommunerne, der bor i store ejerboliger i form af parcelhuse og stuehuse. Således var der i 2020 1.784 enlige ældre over 80 år i parcel- og stuehuse på mindst 5 værelser alene i Landsdel Syd- og Vestsjælland. ■

Det kan konkluderes, at et højt antal enlige ikke længere er et storbyfænomen. Det findes over hele landet



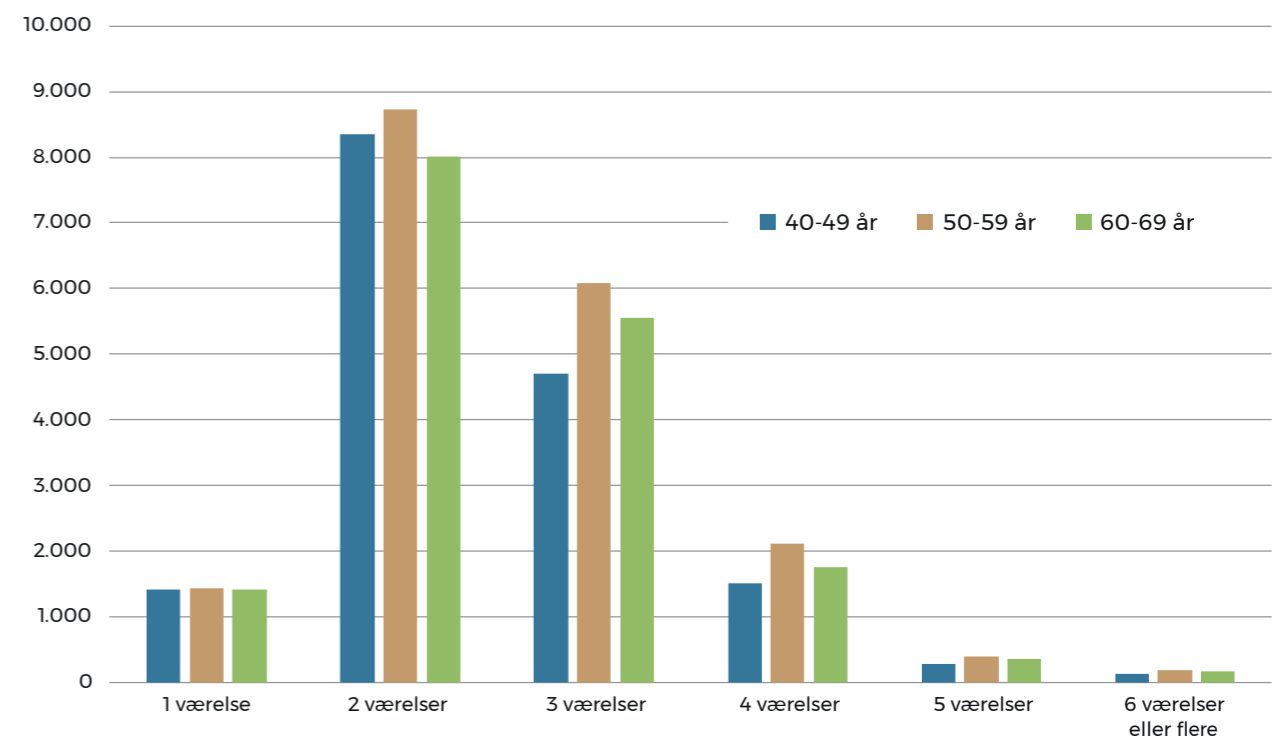
Foto: Tuula Hjærnø

Antal enlige fordelt på boligform i 2020



Kilde: Statistikbanken, tabel BOL204

Midaldrende enlige i etageboliger i København 2020 - fordelt på antal værelser



Kilde: Statistikbanken, tabel BOL203

Stærke udsving på det færøske boligmarked

Færøerne

- et boligmarked i stormfulde højder

Af Curt Liliiegren
Boligøkonomisk Videncenter

Ved første øjekast kan Færøerne virke fuldstændig forskelligartet i forhold til Danmark, men alligevel har øgruppen flere lighedspunkter med os. Det gælder også for boligmarkedet. Med en befolkning på kun 54.000 indbyggere er Færøerne et minisamfund, men ikke desto mindre har de ligesom Danmark – og mange andre vestlige samfund – udfordringer med at skaffe nok betalbare boliger – herunder ikke mindst betalbare, mindre lejeboliger. Derudover har Færøerne en befolkning, der i stigende grad bosætter sig i samfundets hovedstad, Thorshavn. Samtidig er befolkningstilvæksten også drevet af indvandring, hvor man er afhængig af tilstrømning af arbejdskraft udefra. Det er mennesker, der ikke nødvendigvis har råd til de relativt dyre enfamiliehuse, der førhen har domineret i byggeriet, men som mere har brug for mindre lejligheder. Imidlertid eksisterer almene boliger næsten ikke på Færøerne.

Kriser, nedtur og vækst

Det færøske boligmarked har lige som Danmark gennemlevet perioder med kraftige prisstigninger efterfulgt af bratte prisfald. Det skete i 1980'erne, hvor priserne steg markant frem til 1989, hvorefter flere år med krise fulgte. I 1994 vendte markedet – ligesom i Danmark – på ny, og boligpriserne steg støt frem til 2007; det år hvor Danmarks boligboble bristede.

Herefter fulgte endnu en nedtur frem til 2015, hvorefter priserne på ny vendte og for alvor tog fart med en stigning på 72 % frem til 2021. Undervejs i denne proces er forskellen

mellem priserne i hovedbyen Thorshavn og de mindre byer øget. Fuldstændig som i Danmark er hovedbyen rendt afsted med store prisstigninger, mens udviklingen i de mindre byer har stået mere stille. I kriseåret 1994 lå de mindre byer 20 % under priserne i Thorshavn, men i dag ligger de mere end 50 % under.

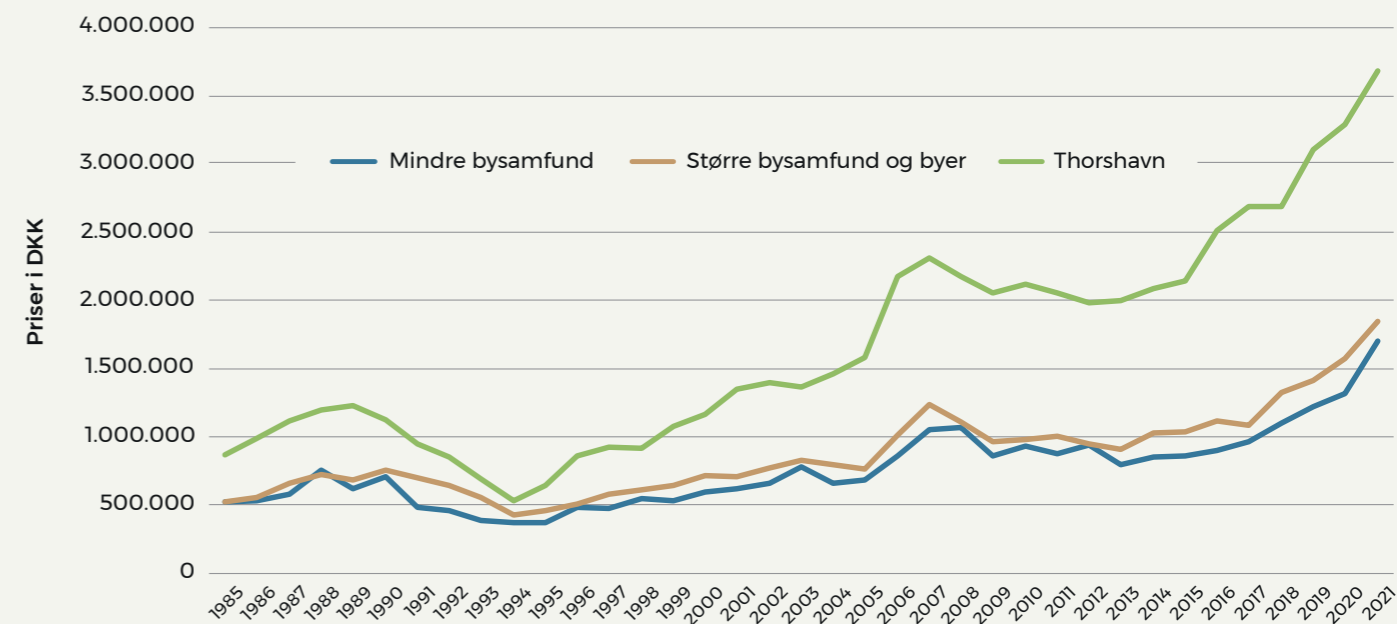
De færøske prisudsving har været voldsomme. I 1988 steg boligpriserne med 24 %. Under opsvinget i slutningen af 1990'erne nåede den årlige stigningstakt op på 29 % i 1996. Da priserne igen tog fart i 00'erne toppede stigningstakten med 30 % i 2006. Under pandemien nåede stigningerne i 2021 op på 20 %. Selvom også Danmark har haft store udsving, så kommer de på årsbasis – og for landet som helhed – ikke i nærheden af de færøske udsving.

Selvom udviklingen tidsmæssigt har matchet op- og nedture på det danske marked, så har drivkræfterne bag færingeres rutsjebaneture været anderledes. Den færøske økonomi er stærkt afhængig af fiskeindustrien, og udviklingen i markedet for fisk har dikteret de økonomiske udsving.

Fra dansk side – f.eks. fra Nationalbankens side – har holdningen til det færøske boligmarked længe været præget af bekymring over 'boom-and-bust'-udsvingene i boligpriserne samt skattesystemets udformning, der ikke just dæmper disse udsving. Der er ikke ejendomsskatter på Færøerne. Hertil kommer, at staten betaler 35 % af boligejernes renteudgift. Det vil blive indregnet i boligpriserne, og det vil derfor ikke fungere som en hjælp til boligejerne på langt sigt, da effekten vil blive dyrere boliger.

I den boligpolitiske debat på Færøerne trænger andre emner sig nu også på. Med befolkningstilvæksten, urbani-

Udvikling i gennemsnitspriser for boliger på Færøerne 1985-2021



Statistics Faroe Islands - Kilde: Hagstova Føroya

seringen, øget indvandring og befolkningens aldring er der opstået et behov for at dreje boligforsyningen væk fra ejerboliger i form af fritliggende enfamiliehuse og over mod lejeboliger i etageejendomme. Det svarer til den boligpolitiske debat, som er set i andre vestlige lande – Færøerne har blot haltet nogle år efter.

Jeg besøgte Færøerne i 2022 for at holde et indlæg ved en konference arrangeret af den færøske arkitektforening, Arkitektafelag Føroya, og Landsverk, der svarer til den danske Bygningsstyrelse. Denne artikel bygger videre på mit indlæg fra dette besøg.

Den færøske bankkrise

Når udsvingene på Færøerne har været så dramatiske, så hænger det sammen med, at den færøske økonomi har haft en tendens til store udsving som følge af afhængigheden af fiskeeksporten. Færøernes økonomi i 1980'erne er et lærestykke i, hvor farligt det kan være for et samfund at være afhængig af ét enkelt produkt – her fisk – hvor verdensmarkedsprisen kan svinge betydeligt. Det viser også, hvor skadeligt det kan være, når kraftig økonomisk fremgang resulterer i store prisstigninger på boliger og massive investeringer i boligmarkedet. Krisen trækker tråde helt frem til i dag.

Gennem 1980'erne blev der på Færøerne lavet større investeringer i fiskeflådens kapacitet. Samtidig blev der lavet en udbygning af havbrug, hvilket var drevet af datidens gunstige afsætningsvilkår for fiskeindustrien. Da priserne på verdensmarkedet vendte, stod man fanget i en situation med

overkapacitet, og de økonomiske tab satte sig først i fiskeindustrien, hvorefter de forplantede sig i følgerhvervene for til sidst at ende i bankerne, der havde finansieret gildet.

Den økonomiske krise var så alvorlig, at omkring 10 % af befolkningen udvandrede, primært til Danmark, hvor beskæftigelsesmulighederne var bedre.

Med krisen fulgte bankkrak. Først gik Fossbankin ned i 1991, hvorefter den næststørste bank på Færøerne, Sjóvinnubankin, blev insolvent i 1992. Man måtte derefter i en redningsaktion sammenlægge den største bank, Føroya Banki (ejet af Danske Bank) med Sjóvinnubankin. Den fortsættende bank, der også blev kaldt Føroya Banki, var reelt overtaget af Landsstyret. Banken blev privatiseret i 2006 og tog siden navnet Banknordik. Som menig dansker kender man måske bedst Banknordik fra overtagelsen af det kuldsejlede Amagerbanken, som de senere solgte videre til Spar Nord.

I forbindelse med bankkrisen måtte man i oktober 1992 i al hast oprette Finansieringsfonden af 1992 for at redde bankerne og dermed den færøske økonomi. Dette blev aftalt mellem den danske og færøske regering, og Folketingets Finansudvalg måtte vedtage et særligt aktstykke for at sikre ordningen. Forløbet kan minde om, da Danmark blev ramt af finanskrisen i oktober 2008.

Danske Bank indgik en aftale med finansieringsfonden, hvor Danske Bank fik byttet sine aktier i Føroya Banki med aktier i Sjóvinnubankin. Den bytteaftale blev indgået på et grundlag, hvor færingerne ikke følte, at alle forhold var blevet fuldt belyst. Det førte til politiske spændinger mellem Danmark og Færøerne, og sagen blev efterfølgende kulegravet af en kommission, også kendt som Grønborgh-kom-

missionen. Kommissionen placerede dog ikke noget ansvar, men fandt, at Færøerne havde båret en uforholdsmæssig del af byrden ved bankkrisen.

Den danske stat forlangte efterfølgende 1,5 mia. kr. i erstatning af Danske Bank, men parterne endte med at forlige sagen, og Danske Bank valgte per kulance at betale 300 mio. kr. til staten.

Finansieringsfonden af 1992 vedblev med at eje en større mængde aktier i Føroya Banki – også efter privatiseringen. Først i juli 2021 blev det meddelt, at Finansieringsfonden af 1992 i likvidation ikke længere ejede bankaktierne. Frem til da havde fonden ejet 34,8 % af Banknordiks aktiekapital.

Kulegravning og politiske spændinger

Den økonomiske krise på øerne gjorde det nødvendigt, at Danmark trådte til med lån i starten af 1990'erne. I forbindelse med kommissionsrapporten om Føroya Bank-sagen omstrukturerede man disse lån og eftergav en gæld på 900 mio. kr. Siden er der i nyere tid sket en yderligere eftergivelse af gæld på 500 mio. kr. Det skyldtes det særlige forhold, at man ikke fandt olie og gas ved Færøerne. Det havde man tidligere gjort sig forhåbninger om, og havde man fundet olie, så skulle gælden også have været betalt. Da det viste sig at være en nitte, blev gælden eftergivet i henhold til aftalen.

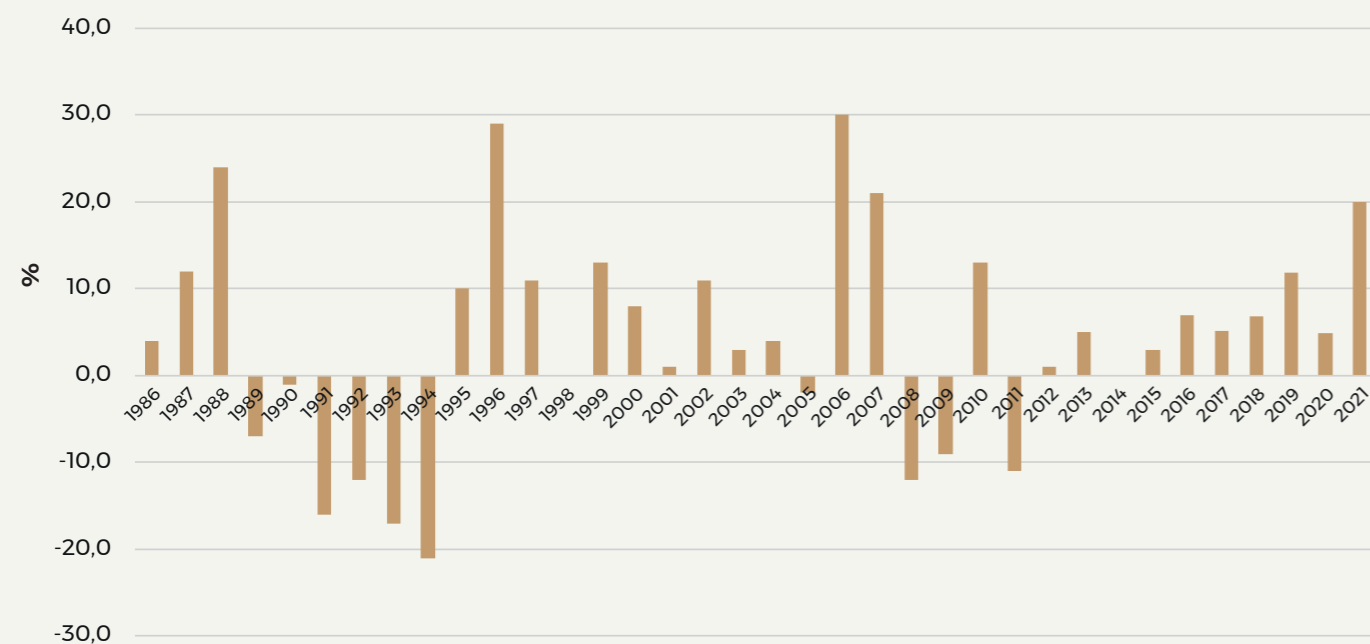
Ud over den juridiske kulegravning af bankskandalen, kom der også en økonomisk storvask. Den skete i 1994 ved nedsættelsen af et dansk-færøsk udvalg af særligt sagkyndige med professor Erik Gørtz som formand. Udvalget tog i

sin rapport fat på de mange myter, der var opstået omkring den færøske krise. På Færøerne gav mange den finansielle sektors kreditopbremsning i 1992-93 samt det danske Finansstilsyn skylden for, at krisen blev så dyb. Det blev pure afvist af kommissionen. I stedet pegede udvalget på, at der havde været ført en uhensigtsmæssig erhvervs politik, der havde medført overinvesteringer i fiskeriet, at man havde lagt for stor vægt på lokalpolitiske interesser til skade for helheden, og at der havde været en ineffektiv offentlig sektor med infrastrukturinvesteringer, der ikke tjente sig selv hjem.

Forløbet skabte en voldsom modvilje mod Danmark på Færøerne, hvilket for de fleste danskere nok kan virke bizart, da krisen havde sin oprindelse i en uklog ekspansion af fiskeriets kapacitet samt i mindre kløgtige skattelettelser i det færøske samfund gennem 1980'erne. Mange husker nok den uvenlige modtagelse, som statsminister Poul Nyrup Rasmussen fik, da han ankom til Færøerne i januar 1998. I Danmark rasede Fremskridtspartiet over forløbet, og partiet skældte ud om færøsk 'forbrugsfest' og 'luksusforbrug' finansieret gennem overbelånte fiskerbåde og ejendomme. Krisen satte således ikke kun økonomiske ar, men gravede ulykkeligvis også kløfter mellem de to samfund og udfordrede Rigsfællesskabet.

Indimellem har der været kurrer på tråden i Rigsfællesskabet. F.eks. i sagen om den såkaldte NATO-radar til 390 mio. kr. på Sornfelli. Visse kræfter på øerne var imod, at der igen skulle placeres en sådan radar på det 750 meter høje fjeld (Radaren i dag er til civil luftfart). Sagen endte dog mindeligt, og færingerne bøjede sig.

Årlig ændring i nominelle boligpriser på Færøerne



Statistics Faroe Islands - Kilde: Hagstova Føroya

Indimellem har der været kurrer på tråden i Rigsfællesskabet. F.eks. i sagen om den såkaldte NATO-radar

Fotoet viser det nu nedlagte Forward Scatter System, NATO Communications site 43.



Generelt skal man være forsigtig med at moralisere i forhold til økonomiske kriser i andre samfund. I forbindelse med Grækenlands økonomiske krise oven på Finanskrisen så man i f.eks. Tyskland tegn på en sådan moraliserende holdning. Her blev der rettet megen negativ fokus mod grækernes relativt lave pensionsalder. Samtidig var der anekdotiske fortællinger i omløb om skatteunddragelser fra de velstillede grækernes side. Uanset om der kan være et element af sandhed i en sådan kritik, så er det ikke klogt endsige fremmede for den gensidige forståelse, hvis man reducerer nationaløkonomiske udfordringer til spørgsmål om menneskelige egenskaber eller lader enkelte befolkningsgruppers adfærd overskygge, hvad der gælder for et helt samfund. Søger man længe nok med en kritisk vinkel, kan man grave negative historier frem om de fleste samfund.

Demografien stiller krav til boligmarkedet

I mindre samfund ser man typisk, at hovedbyen har en relativ stor andel af den samlede befolkning, mens det i større samfund er en væsentlig mindre andel. I de folkerigeste lande vil der typisk være mange regionale centre med større byer. Uden en god infrastruktur kan de mindre samfund let ende med at være domineret af én større by. Bysamfundenes tiltrækningskraft i den moderne verden giver udfordringer på mange måder; én af dem er boligforsyning.

Det er lykkedes for Færøerne at opretholde et fødselsoverskud gennem årtier i modsætning til lande som Danmark, Finland og Sverige, hvor der har været perioder med fødselsunderskud. Færøerne har derimod tidligere haft svært ved at få en positiv nettoindvandring. Her matcher Færøerne Grønland, der i årtier har haft en nettoudvandring. På Færøerne var nettoudvandringen især betydelig under den økonomiske krise i starten af 1990'erne. Først i

2014 vendte udviklingen, og i de senere år har der været en nettoindvandring. Der bor i dag ca. 10.600 personer født på Færøerne i Danmark.

Udsvingene i folketallet er med til at give Færøerne udfordringer på boligmarkedet, hvor man er gået fra en situation med faldende befolkning så sent som i 2009-12 til et nu stigende befolkningstal. Samtidig bosætter en stigende andel sig i Thorshavn. En del af væksten skyldes indvandring, der udover det danske rigsfællesskab især kommer fra Philippinerne, Polen, Rumænien, Thailand og Litauen.

Da Færøerne har mangel på arbejdskraft, vil en boligforsyning målrettet indvandrere – herunder personer der blot opholder sig midlertidigt på øerne – være et logisk træk, der kan hjælpe i konkurrencen om arbejdskraften.

Som i Danmark ændrer befolkningens aldersfordeling sig også på Færøerne. Det sker på to måder. For det første vil der i de kommende år ske en tilvækst i aldersklasserne over 60 år. Den udvikling har været i gang i 40 år og bliver mere udtalt i de næste 40 år. For det andet, så er det især ude i de mindre byer, at gennemsnitsalderen kommer til at stige, hvilket betyder, at Thorshavn kommer til at have en betydelig lavere gennemsnitsalder end resten af landet. Det er såmænd ikke anderledes end de store udviklingstendenser i befolkningerne på fastlandet i Europa. Med markant flere ældre over 80 år, så kan den typiske boligform med fritliggende enfamiliehuse give udfordringer, og der er derfor behov for byggeri af mindre boliger med god tilgængelighed, som er velegnet til ældre.

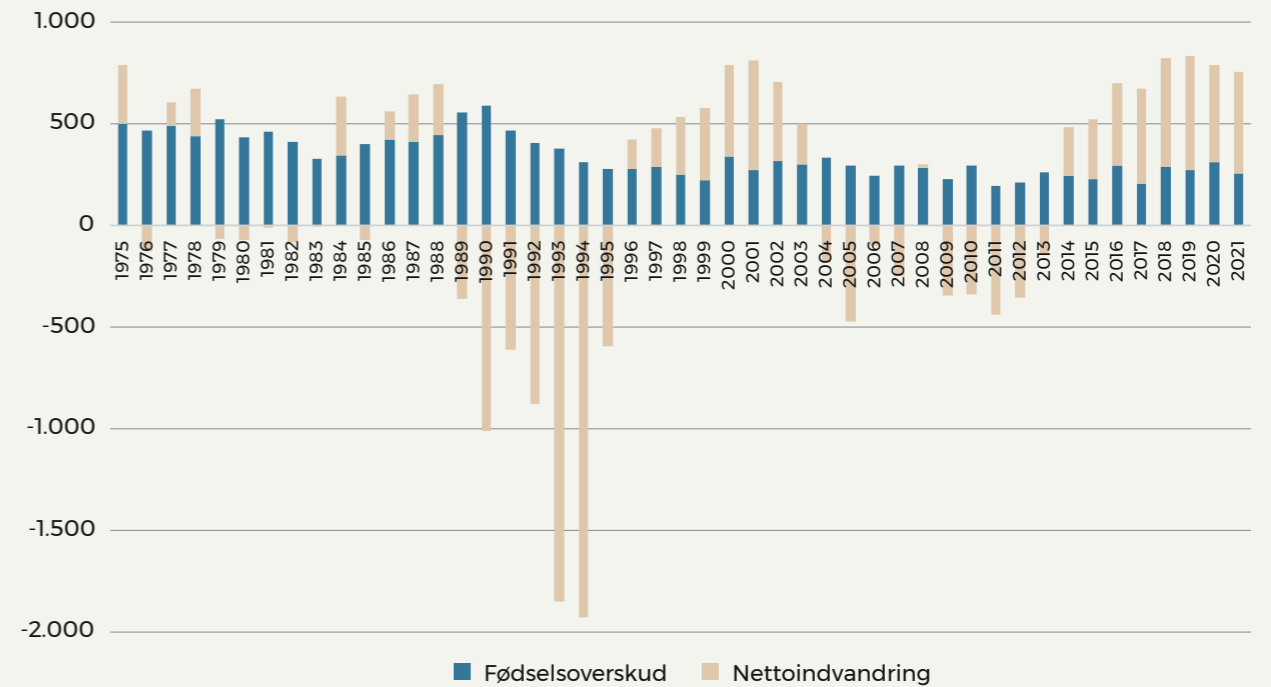
Forandringen er set over hele perioden fra 1985 til 2060 dramatisk. I 1985 var der kun 37 indbyggere på Færøerne, som var 90 år eller derover. I 2060 forventes der at være 306.

For de unge er ændringerne i indbyggertallet mindre udtalte. I 1985 var der 778 unge på 20 år. I 2022 var der 661, og i 2060 forventes tallet at blive 761.



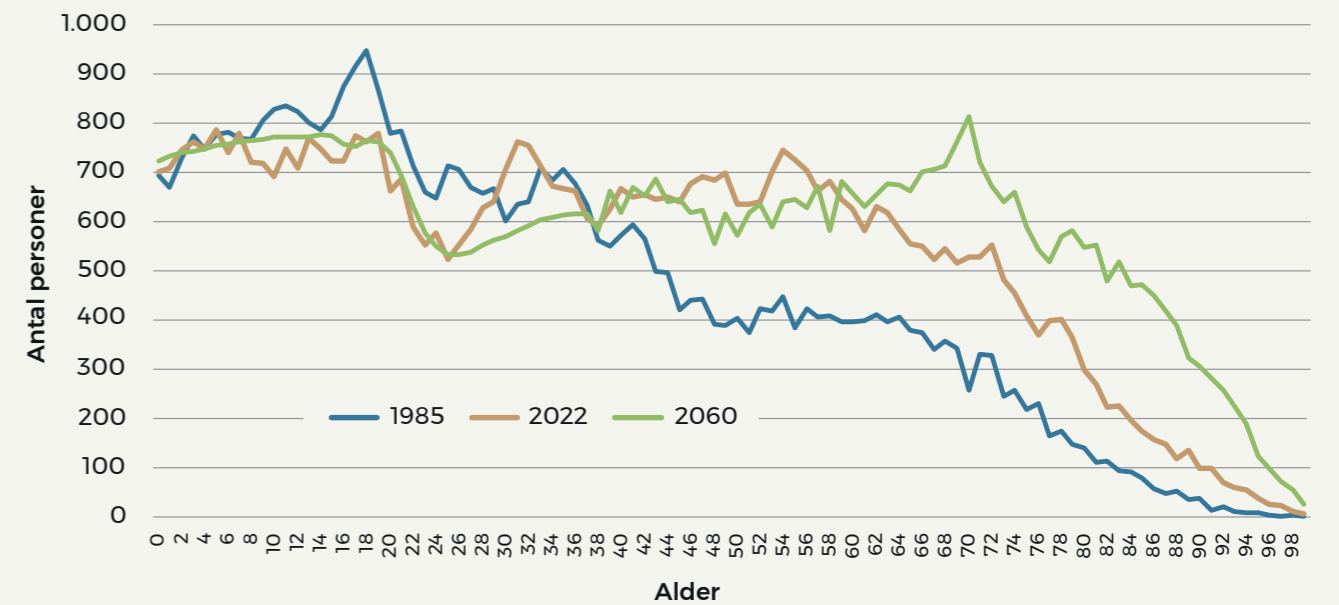
Thorshavn kommer til at have en betydelig lavere gennemsnitsalder end resten af landet

Befolkningsændringer på Færøerne 1975-2021



Kilde: Nordic Statistics, Nordisk Ministerråd

Aldersfordeling af befolkningen på Færøerne i 1985, 2022 og 2060



Statistics Faroe Islands-Kilde: Hagstova Føroya



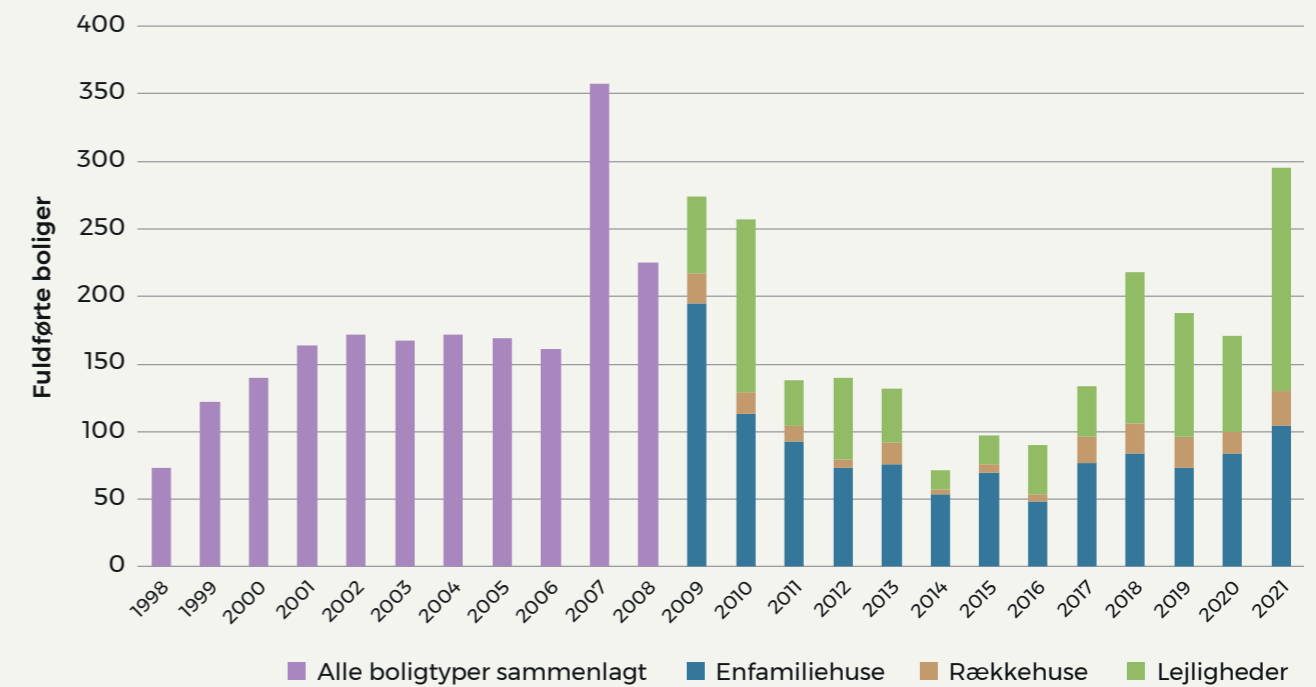
Boligbyggeri med fokus på enfamiliehuse

Færøerne registrerer ikke nybyggeri af boliger, og der er således en ringe boligstatistik, bl.a. fordi boligen ikke er et beskatningsobjekt. Man kan imidlertid registrere tilgangen af boliger ved at se på tilkoblingen til elnettet. Det er således et lidt anderledes samfund end det, boligøkonomer normalt ser på, da Færøerne i stedet for boligstatistikker kan byde på en fyldig opgørelse over nedlagte hvaler fordelt på art og landingsstrand. Denne særlige statistik kan dog nok vække endnu stærkere følelser hos nogen end det, som boligøkonomiske opgørelser kan frembringe – og de kan være stærke nok endda.

Fra 2018 og frem har man set et øget byggeri af udlejningsboliger. Øernes almene boligselskab, Bustadir, har en plan om at bygge 100 lejligheder om året. Omregnet til danske befolkningstal svarer det til 11.000 boliger. ■

’ Færøerne registrerer ikke nybyggeri af boliger, og der er således en ringe boligstatistik, bl.a. fordi boligen ikke er et beskatningsobjekt

Boligbyggeriet på Færøerne 1998-2011



Boligmarkedet i gang med korrektion

De stigende renter har aflyst festen på boligmarkedet. Men priserne ligger stadig på et højt niveau i forhold til tiden før coronakrisen ramte

Af Curt Lilliegreen
Boligøkonomisk Videncenter

Boligmarkedet er ramt af rentechok, og nu falder boligpriserne. Dækningen i medierne har til tider været sensationel og alarmistisk. Er det berettiget, og hvem står i givet fald så til at blive ramt hårdest? Eller har den megen tale om krise været overdreven, og er det i virkeligheden sundt, at boligmarkedet får sig en korrektion på nuværende tidspunkt? I det følgende dykker vi lidt længere ned i tallene.

Et rentechok

I foråret 2023 befinder boligmarkedet sig i korrektion. Alt andet ville også være underligt efter de foregående års chokbehandling med først en pandemi og dernæst krigen i Ukraine, inflation og rentestigning.

Pandemien medførte en økonomisk recession. Da økonomien var ved at komme sig, ramte krigen i Ukraine den 24. februar 2022, og den efterfølgende inflation samt centralbankernes forhøjelser af styringsrenterne truer nu med at udløse en ny afmatning.

Selv om Danmark blev ramt af en økonomisk krise under pandemien og nedlukningerne, så betød den historisk lave rente og husholdningernes flugt mod større boliger, at boligpriserne ikke faldt, men mod forventning steg brat. Det var en verdensomspændende trend. Da pandemien endte, så det for en kort stund ud til, at økonomi og boligmarked ville få sig en blød landing oven på den turbulente tid. Det har stigende energipriser og højere renter sat en brat stopper for. Der er dog forhåbninger om, at inflationen dykker markant hen over sommeren 2023, og vi har set den lange realkreditrente falde. Hvor vi på et tidspunkt frygtede, at vi ville komme ud i 30-årige realkreditobligationer på 6 % eller endnu højere, så nåede vi i februar måned ned i 4 % obliga-

tioner, da 5 % obligationerne krydsede den magiske grænse på kurs 100 og blev tvunget til at lukke. Siden steg renten dog igen i marts, for derefter påny at falde i en nervepirrende zig zag kurs, som har boligejerne på pinebænken.

Økonomer kalder renter som den 30-årige faste rente for den 'lange rente', mens de bruger udtrykket den 'korte rente' om de variable renter, hvor renten tilpasses med kortere mellemrum. I en normal markedssituation vil den korte rente være lavere end den lange rente, og i årene forud for pandemien – i 2018-19 – havde den lange rente i dansk realkredit varieret i intervallet 0,68-2,39 %. Den korte rente lå i intervallet -0,37 til -0,7 %. Forskellen mellem den korte og den lange rente toppede i perioden med den lange rente hele 2,7 procentpoint over den korte.

Da inflationen ramte, begyndte den lange rente at stige, og den nåede en foreløbig top i uge 44 i 2022 med 5,17 %; et ildevarslende tal for boligmarkedet. Derefter begyndte den imidlertid at falde, og det var tydeligt, at markedet begyndte at indregne, at inflationen havde toppet. Markedet – dette mystiske væsen – forekom at være uenig med centralbankerne – og den lange rente var sendt ned til 3,85 % i uge 1 i 2023. Derefter indledte den de sædvanlige udsving, som finansielle markeder fremviser, som for at understrege det fornuftige i, at man som boligkøber husker at kurssikre, når man kaster sig ud i valget af finansiering.

Man kan imidlertid godt spare lidt på optimismen på boligmarkedets vegne, for mens den lange rente faldt, så steg den korte rente. Og den korte rente var vel og mærke danske boligkøbere og -ejerers foretrukne valg i perioden med en veritabel flugt fra de høje faste renter. I uge 5 i 2023 var den korte rente nået op på 3,15 %, og nu var forskellen mellem kort og lang rente skrumpet ind til 1,24 procentpoint. Sidst vi var oppe i den højde på de korte renter, var i uge 12

i 2009. Så længe centralbankerne fører deres kamp mod inflationen og inflationsforventningerne, må vi leve med disse høje korte renter. For boligmarkedet handler alt derfor om, hvorvidt centralbankcheferne føler sig overbevist om, at kampen mod inflationen er vundet.

Boligpriserne topper og indleder retræten

I maj 2021 toppede prisstigningerne på boliger, og stigningstakten løjede stille og roligt af, men forblev positiv. De absolutte priser nåede først en top i sommeren 2022. Herfra gik det tilbage under indtryk af stigende inflation og rente, og i takt med at pandemien spillede en stadig mindre rolle i folks bevidsthed.

Danmarks Statistik har på det mest uheldige tidspunkt måttet erkende, at deres månedsstatistik over boligpriserne ikke er sikker nok. Vil man have nogenlunde ajourførte tal, så er man henvist til at bruge tal fra Boligsiden.dk. Her er tal for de gennemsnitlige priser hver måned målt i kroner pr. kvadratmeter. Erfaringsmæssigt giver dette en ganske god dækning af prisudviklingen, men der er et usikkerhedsmoment. Såfremt der sker ændringer i sammensætningen af den type bolig, der handles, så bliver gennemsnittet misvisende. Danmarks Statistiks metode – og Boligøkonomisk Videncenters – har ikke dette problem. Til gengæld kommer tallene med en større forsinkelse. Erfaringsmæssigt vil

medierne gerne have de allernyeste tal, og så blæser man groft sagt på usikkerheden. På side 30 er vist Boligsidens tal for et par af de mest centrale boligtyper, hvor prisstigningerne var størst under pandemien: Enfamiliehuse i Landsdel Københavns omegn og ejerlejligheder i Københavns Kommune.

Selv om boligpriserne er vendt, så lå de i januar 2023 fortsat tydeligt over niveauet fra marts 2020, da pandemien ramte. Det betyder, at mange boligejere fortsat har fået en kapitalgevinst i perioden 2020-2023, om end markedet nu er blevet vanskeligt. Samtidig har mange boligejere med fast rente oplevet store kursfald på realkreditobligationerne, således at deres gæld er reduceret med flere hundredtusinder af kroner. Mange husejere har valgt at konvertere lånene, og i den forbindelse har man ikke foretaget en traditionel opkonvertering, hvor man skifter en lav fast rente ud med en højere fast rente, men derimod en såkaldt 'skråkonvertering'. Det indebærer i dette tilfælde, at man har udskiftet et fastforrentet lån med lav kuponrente ud med et variabelt forrentet lån.

I Københavns omegn, der oplevede en vældig efterspørgsel på enfamiliehuse under pandemien, er priserne fra toppen i juni 2022 faldet med 12,9 % frem til januar 2023. Priserne lå i januar 2023 dog stadig lige præcis 12,9 % højere end i marts 2020, hvor pandemien startede festen på boligmarkedet. Priserne er i deres fald således nået halvvejs ned i forhold til den samlede stigning i perioden. Der skal



For boligmarkedet handler alt derfor om, hvorvidt centralbankcheferne føler sig overbevist om, at kampen er vundet

således en fortsat ganske stor nedgang til, førend vi er tilbage til udgangspunktet.

Tallene for de observerede gennemsnitspriser omregnes i figuren nederst på side 30 til stigningstakt i % i forhold til samme måned året før. Man ser da tydeligere, hvornår markedet vendte, og hvor omfattende udsvingene i priserne har været.

Figuren viser, at korrektionen på boligmarkedet har været i gang længe. For huse tog hastigheden til omkring november 2021 og er siden da fortsat ufortrødent. Ejerlejligheder oplevede en periode med ret kraftig tilbagegang i sensommeren og efteråret 2022. Tilbagegangen er siden da fortsat, om end i lidt mindre tempo. I september 2022 blev årsstigningstakten negativ for både ejerlejligheder i Københavns Kommune såvel som enfamiliehuse i omegnen.

I lyset af den dramatiske udvikling med først et boom i efterspørgslen og derefter en tilsyneladende forsvinden af hele årsagen til boomet, nemlig pandemien, og ydermere en historisk pludselig rentestigning, er det egentlig forbavsende, at markedet ikke er gået kraftigere tilbage.

En forklaring kan være, at markedet reagerer med en forsinkelse, bl.a. fordi mange huskøbere og boligejere forventer, at rentestigningen er midlertidig. Det kan medføre, at man ikke får større prisafslag i den første fase af korrektionen.

En anden forklaring er, at mange nu bevæger sig væk fra fast rente og søger over i variabel rente, der på trods af store stigninger i den seneste tid trods alt er lavere.

En tredje forklaring er, at ejerboligernes andel af den samlede boligmasse er beskeden i den centrale del af hovedstadsområdet, hvor der har været mest pres på boligmarkedet. Se artiklen andetsteds i magasinet om, hvorvidt vi har bygget for få parcelhuse i de senere år.

’ Korrektionen på boligmarkedet har været i gang længe

Boligmarkedets konjunkturcyklus set i længere perspektiv

En måde at vurdere presset på boligmarkedet er ved at se på, hvor mange boliger der i hver periode bliver taget af ejendomsmæglerens salgslister – hvad enten det skyldes, at de er blevet solgt, at sælger opgiver at sælge eller at de midlertidigt fjernes, fordi sælger skifter ejendomsmægler. Det tal kan sættes i forhold til den samlede mængde af boliger, der udbydes i samme periode. Så får man den såkaldte 'nedtagningsprocent'. Det er en følsom konjunkturindikator.

Da pandemien satte gang i efterspørgslen, steg nedtagningsprocenten i hovedstadsområdet dramatisk, og nåede et højere niveau end under boligboblen tilbage i 2005. Nedtagningsprocenten faldt imidlertid også dramatisk efter forholdsvis kort tid; et varsel om at opsvinget klingede af i forårsmånederne 2021. Siden faldt nedtagningsprocenten til samme lave niveau som i kriseårene 2009-2012. I slutningen af 2022 var faldet dog stoppet op, og nøgletallet begyndte rent faktisk at stige på ny for ejerlejlighedernes vedkommende.

Der er her tale om en meget volatil indikator. En lav nedtagningsprocent kan ikke altid gøres synonym med krise. Nedtagningsprocenten var også lav i 2018. Store udsving i nedtagningsprocenten markerer imidlertid tilpasningsproblemer på markedet. Det er interessant, at den kraftige nedgang i nedtagningsprocenten i 2021-22 er sket samtidig med relativt beskedne udsving i boligprisen.

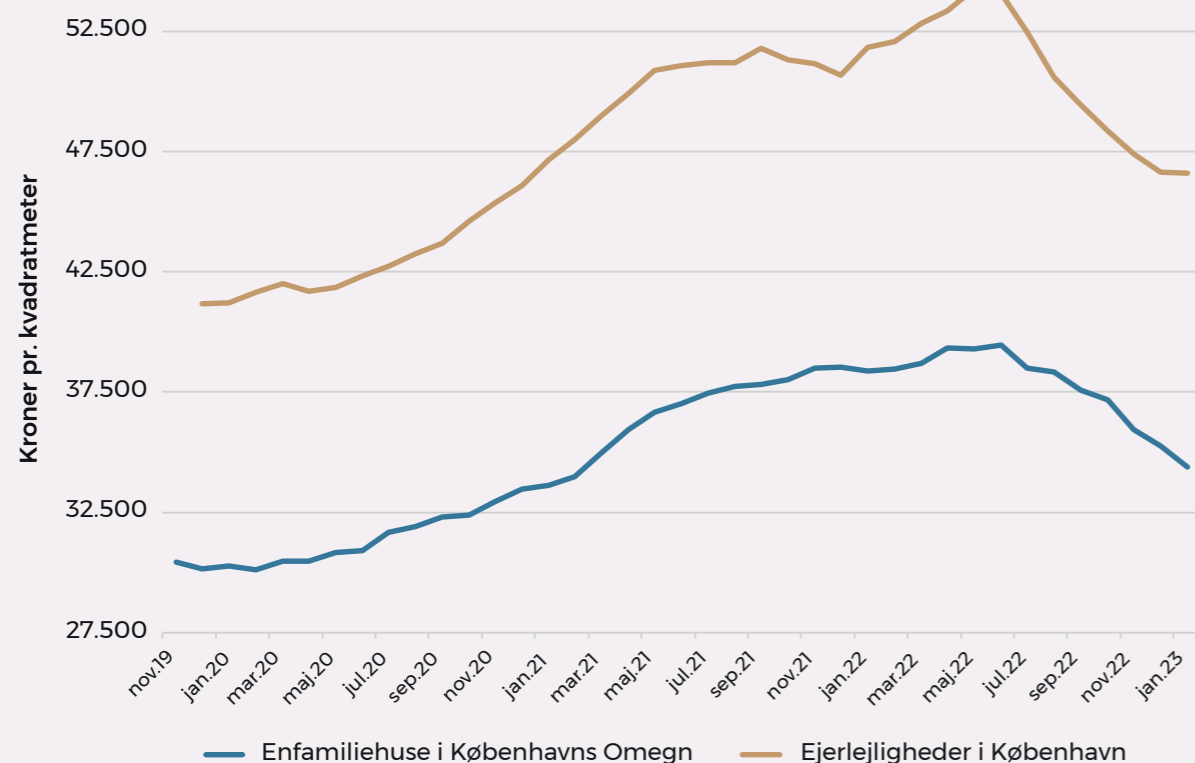
Lejligheder versus enfamiliehus

I de sidste 30 år er ejerlejligheder i København blevet dyrere og dyrere sammenlignet med alternativet i form af parcel- og rækkehuse i omegnen. Udviklingen har ikke været jævn. I år med højkonjunktur er lejlighederne steget kraftigere end enfamiliehusene. Når der har været krise, så har det været omvendt, og lejlighederne er faldet lidt tilbage igen. Som man kan se af figuren for neden af side 31, så var opsvinget i boligpriserne under pandemien anderledes. For en gangs skyld løb lejlighederne ikke fra enfamiliehusene. Tværtimod steg husene en smule mere end lejlighederne. En kvadratmeter ejerlejlighed i København er lige nu ca. 32 % dyrere end kvadratmeterprisen for et parcelhus i omegnen. Med i forholdet er også, at man i senere år har bygget ejerlejligheder på ret dyre adresser i havnevartererne.

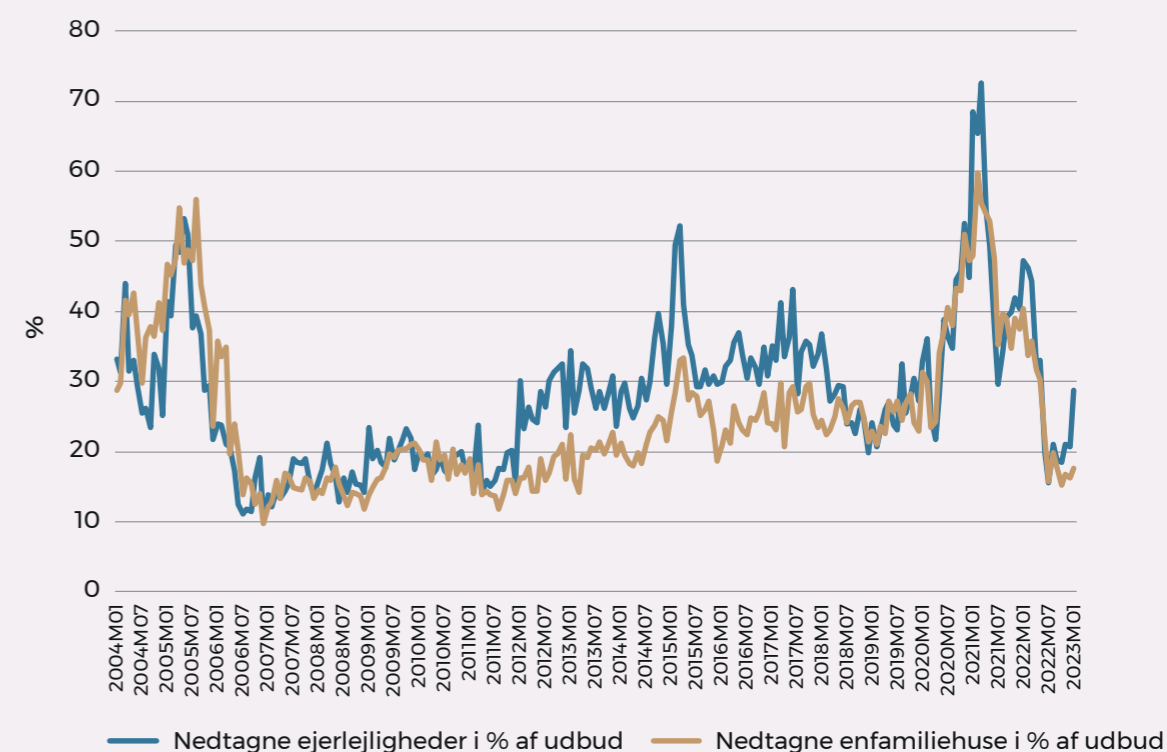
I den kommende tid må vi forvente, at lejlighedsmarkedet bliver ramt af den forestående skatte- og vurderingsreform – se artiklen andetsteds i magasinet – og at lejlighederne derfor vil tabe lidt luft i forhold til huspriserne. På den lange bane må man dog regne med, at de mest centralt beliggende boliger i Københavns kommune vil stige i pris i forhold til kommunerne længere væk fra centrum. ■



Udviklingen i kvadratmeterpriser på boliger



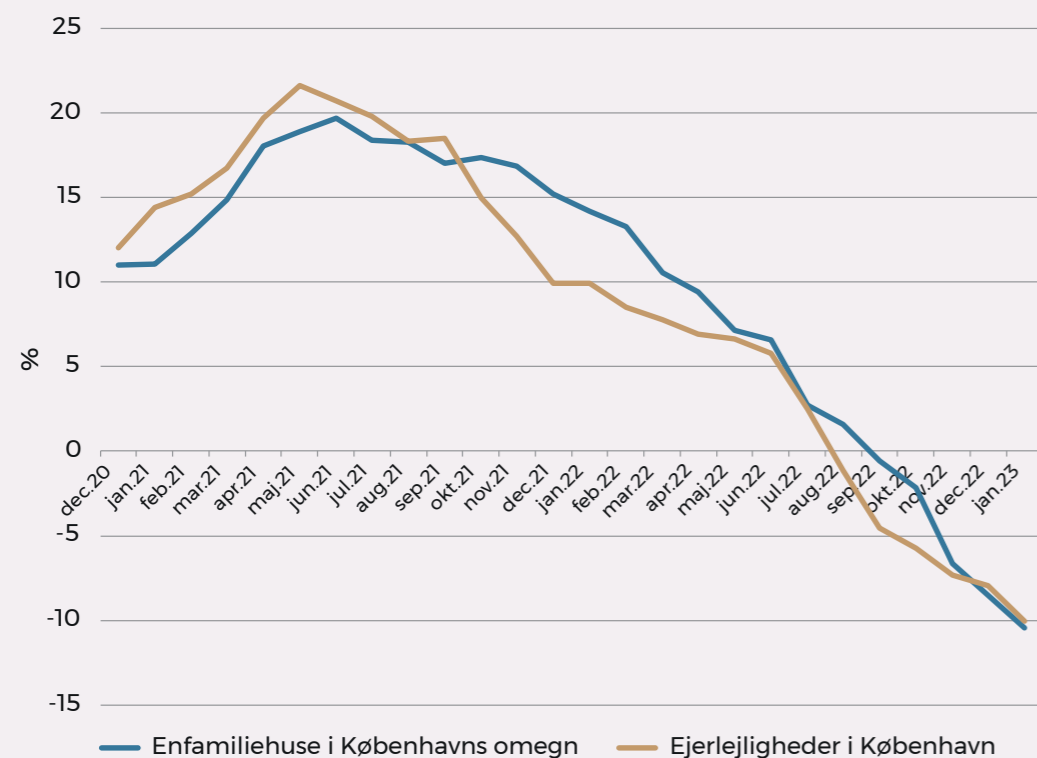
Nedtagne boliger i % af udbudte



Anm.: Figuren viser udviklingen for ejerlejligheder i Københavns kommune og enfamiliehuse i Landsdel Københavns omegn

Kilde: Finans Danmark, Boligudbudsstatistikken

Stigning i kvadratmeterpriser i forhold til samme måned året før



Kilde: Boligsiden.dk

Kvadratmeterpris på ejerlejligheder i København i % af pris på enfamiliehuse i Københavns omegn



Kilde: Boligsiden.dk

Det kan være en hård nød at knække for arkitekten, når de mest basale rum i en bolig til enlige eller par skal komprimeres på få kvadratmeter – og der samtidig skal tænkes på fællesskabet. Men det er et vildt spændende arbejde – og det er fremtiden, siger ung partner i arkitektfirmaet Vandkunsten

Det må jo ikke ende med at blive et kollegieværelse

Af Per B. Jensen
PeRscript



Når man står derude i gården og kigger på Skibet og Broen i det relativt nye byggeri på Søndre Havn i Køge, kan man godt se idéen, der er tænkt fra arkitektens side. Og så har vedkommende vel nået et pænt stykke vej i bestræbelserne på at udforme et byggeri, der ikke bare falder i med de smukke maritime omgivelser i området, men som også løser den opgave, som Vandkunsten fik i opdrag af Realdania og PensionDanmark for seks år siden.

Broen er en del af Skibet, der består af 80 boliger med tilhørende fællesarealer. Der er tale om boliger i forskellige størrelser og typer. Fra familieboliger, kompakte toværelses boliger til 28 livsstilsboliger for segmentet 50+ beregnet for par eller enlige. Og det er netop disse boliger, som er årsagen til, at vi har sat arkitekt Morten Dam Feddersen stævne.

Morten er arkitekt og partner i virksomheden Vandkunsten, der har været banebrydende i arbejdet med at bygge bofællesskaber for seniorer, unge og midaldrende.

– En stor del af vores DNA er at skabe bofællesskaber. I virkeligheden har vi altid arbejdet i den retning, siden tegnestuen blev oprettet tilbage i 60'erne. Man kan vel sige, at vi udgjorde en slags oprør mod elementbyggeriet med de meget individualiserede boliger. Mange af vores projekter var opstået ud fra en tankegang om, at man kunne udnytte

de potentialer, der opstod, når man havde hinanden og hinandens ressourcer at trække på, fortæller Morten.

– Og bofællesskaber er stadig noget, vi dyrker meget. Godt nok aftog interessen i 90'erne og nullet, hvor det ikke var så populært, men nu kan vi igen mærke, at det har fået folks opmærksomhed. Så meget, at det ligefrem er blevet et salgspareparameter. I dag søger folk i højere grad fællesskabet. Man kan se nogle indlysende fordele ved, at man bor sammen. Man får lidt mere i posen, end hvis man køber en bolig til sig selv, siger Morten, der får bekræftet sin antagelse i det forhold, at også Realdania og PensionDanmark for længst har set potentialet i bofællesskaberne.

Værdiprogram med principper

Hvordan er det konkrete projekt blevet til?

– Vi har altid haft mange projekter i Køge og har været inddraget i arbejdet med at udarbejde en udviklingsplan for Køge Kyst. Vi har også været involveret i en del byggerier hernede. Det skyldes ikke mindst vores gode samarbejde med Realdania. Det var således dem, der bad os om at være med i det her projekt, som baserer sig på et værdiprogram, som Realdania og PensionDanmark har udviklet og som understikker nogle principper for boligerne og for fællesskabet.



Skibet består af tre længer, der tilsammen har 80 boliger. 28 af dem er 'livsstilsboliger' og er placeret i bebyggelsens østlige længe.
Foto: Peter M. Madsen

←
Som jeg ser det, vil der i de kommende 5-10 år komme flere af den her slags boliger – og i nye varianter. Vi kommer til at bo småt, siger Morten Dam Feddersen, Vandkunsten.
Foto: Peter M. Madsen

Med i den efterfølgende dialog var også byudviklings-selskabet Køge Kyst, Danbolig i Køge, entreprenørvirksomheden Enemærke & Petersen og ingeniørfirmaet Cowi. Der var altså tale om en fælles designproces, hvor de forskellige parter bød ind med hver deres specialer – og undervejs lærte af hinanden. Det blev projektet ikke ringere af. Tværtimod, konstaterer Morten.

– Det har været fint at have så mange parter med om bord. Ikke mindst Køge Kyst spillede en vigtig rolle, fordi de kunne byde ind med deres lokalkendskab og bidrage til, at husene blev udformet ud fra nogle helhedsbetragtninger, der også tog hensyn til, hvordan de kunne fungere for mennesker og fællesskaber. På den måde kunne man sikre, at man fik en blandet by med forskellige boligtilbud. Også ejendomsmæglerne bidrog væsentligt til projektet med deres viden og erfaringer om, hvad der kan sælges – og hvad der ikke kan. Det aspekt er vigtigt, når man skal udarbejde en økonomisk strategi for, hvad man skal sælge til og hvor meget man skal sælge. Hele projektet skal jo gerne bæres igennem – også rent økonomisk.

Hvad skal man tage højde for, når man går i gang med et sådant projekt?

Kvadratmeterøvelsen

– Som et første punkt vil jeg nævne den hårde kvadratmeterøvelse. Den handler om at finde ud af, hvor mange m², der skal være til boligen, til fællesarealerne og opgangssystemet. Det kan godt være en svær øvelse – især når det

gælder boliger til enlige. Her ender man ofte med nogle kompakte lejligheder, fordi der skal tages nogle m² ud til fællesarealerne. Kan man eventuelt tage noget af køkkensektionen ud og placere den i fællesarealerne? Øvelsen består i, at finde ud af, hvordan man får mest for pengene. Det handler om ressourcer, og hvordan man sikrer, at de folk, man bygger for, nu også har råd til at betale for at bo her.

Kan et sådant byggeri hænge sammen rent økonomisk, hvis det også skal kunne tilbydes almindelige mennesker med en begrænset indkomst, herunder enlige og folkepensionister?

– Det kan det godt. Men indrømmet: Når priserne på privat byggeri er så høje, som de er i dag – og det samme gælder for grundpriserne, er det en udfordring at få kabalen til at gå op. Der skal tages nogle særlige hensyn. Så gælder det om at optimere boligen, uden at den kommer til at ligne et kollegieværelse. Den skal stadig være en lejlighed, der er ordentligt dimensioneret, hvor man har sit eget køkken, soveværelse og et rum, man kan opholde sig i.

– Heldigvis er der i dag nogle almene boligselskaber, som er begyndt at interessere sig for det her – altså at udvikle og bygge boliger, som har et fællesskabsincitament i sig. Boligselskaberne har forlængst taget tankegangen til sig – og interessen er øget de senere år. Der er et gå-på-mod derude – og det gælder både private udviklere af pensionskassebyggeri og bofællesskaber, hvor beboerne selv har taget initiativet.



Tagterrassen på øverste dæk med et lille drivhus med borde, stole og plantekasser.
Foto: Peter M. Madsen

» Det handler om ressourcer og om at finde ud af, hvordan man sikrer, at de folk, der skal bo her, nu også har råd til at bo her

Balance og sutsko

Et andet vigtigt punkt for et vellykket boligfællesskab er balancen mellem det private og det, man har fælles på stedet.

– Det gælder altså om at knække den kode, der balancerer mellem det meget private og det fælles. Den balance er utrolig vigtig. Man vil måske gerne kunne se ud på fællesskabet, når man sidder inde i sit køkken. Omvendt er det, når man opholder sig i sit soveværelse eller på badeværelset. Der vil man sgu' være sig selv. Vi er nu engang sådan indrettet som mennesker, at vi nogle gange har behov for at kunne trække os tilbage til privatsfæren – og andre gange lyst til at deltage i fællesskabet. Det giver overskud og vitaminer. Den dobbelthed er utrolig vigtig at have for øje.

– Og her er det, at fællesrummene kan noget. Hvorfor skal du have plads til en bogreol, hvis der findes en i fælleslokalerne. Ja, du kan måske oven i købet sidde og læse dér iført afslappet tøj og sutsko. Og det med sutskoene er noget meget centralt, når du bor i et bofællesskab. Du skal ikke kun have dem på i din egen lejlighed, men også når du træder ind ad indgangsdøren til opgangen og når du opholder dig i fællesrummene – i hvert fald mentalt.

På Broen har man indsat nogle hjørnevinduer, små nicher, der vender ud til en altangang. Det gør det muligt for beboerne at se, hvad der foregår udenfor.

– Vi kalder dem gadespejle. Her kan man holde øje med, hvad der foregår uden nødvendigvis at deltage, men hvor du alligevel føler, at du er en del af samhørigheden. Du kan også

vælge at kigge ud mod havet. På den måde bliver der en visuel forbindelse ud til omverdenen. Og når du har set længe nok, kan du trække dig tilbage til dit soveværelse eller dit kontor. Altså endnu en overgang fra det meget private til det mere fællesmindede.

Derfor er fælleslokalerne utrolig vigtige, når det hele skal gå op i en højere enhed, siger Morten, der er ked af, at man ofte fjerner nogle kvadratmeter i opgangen eller i fællesarealerne i det endelige byggeprojekt – af sparehensyn.

– Desværre, for det er ofte her, man får meget værdi for pengene i form af fællesskab og samhørighed, konstaterer han.

– Men derudover handler det selvfølgelig også om stedet. Hvor er vi geografisk? Og hvordan skal der bygges? Er der kvaliteter nok at byde på, så den, der flytter ind, har lyst til at sidde og kigge ud på herlighederne. Her på Broen har vi opereret med det lodrette fællesskab, hvor det er opgangen, der knytter folk sammen.

Tænk på tværs

Men det gælder også om at tænke på tværs – også i fysisk forstand.

– Hernede har vi et område, Sønder Havn, som skal hænge sammen med naturen. Og vi taler ikke kun om en karré med et gårdrum, hvor gårdrummet danner et fællesskab. Der skal også være et fællesskab mellem de forskellige huse hernede i havnen. Det får man ved at etablere de her grønne almindinger, som er driftet og i princippet også ejet

→
Fællesrummet med bl. a. et større fælleskøkken med borde til fællesspisninger eller mindre grupper. Der er også placeret reoler og små sofagrupper i det store rum. Morten Dam Feddersen i snak med en beboer.
Foto: Peter M. Madsen



af bydelsforeningen, som er en fællesorganisation for hele kvarteret. Organisationen har også været inddraget i processen og leveret gode input til, hvordan de her grønne arealer kunne udnyttes.

Men ikke alle byer har vel de samme herlighedsværdier som Køge?

— Jeg tror, at de fleste byer har nogle attraktioner og tilbud, som tiltaler en større gruppe af dem, som overvejer at downsize. Vi er jo heldigvis ikke ens alle sammen. I Ry findes et andet projekt, Balancen, som vi også har været med til at realisere. Her er der igen tale om boliger med særligt fokus på fællesskab, men de ligner lidt mere dem, vi er vant til at se i de traditionelle tæt-lave bebyggelser. Men med mindre og mere kompakte boliger, hvor fællesskabet i højere grad udspiller sig i rummene mellem husene. Vi her er vi altså ude på landet – i naturen. Og hvem holder ikke af naturen og et grønt fællesskab?

Og så er der endelig det med opbevaringen, pointerer Morten.

Tænk højt og klogt

— Det er sindssygt vigtigt, når man arbejder med kompakte boliger. Man skal tænke klogt, og ofte i højden – og ikke nødvendigvis traditionelt. Det gælder om at være parat til at bryde med traditionelle vaner og forestillinger. I Vandkunsten arbejder vi meget med små boliger som led i vores bestræbelser på at opnå større bæredygtighed. Hvordan kan man bo på få m², og hvordan kan man optimere de helt små boliger? Behøver du et køkken, du kan gå rundt om? Kan det blive integreret i væggen? Der er nok nogle af disse minimalrumsløsninger, vi bliver nødt til at anvende i den nære fremtid. I dag bruger vi simpelthen for mange ressourcer og for meget plads, når vi bygger nyt. I en ny verdensorden skal vi downsize og bygge tiny houses som led i et større integreret system.

Hvad kommer der til at ske i fremtiden?

— Jeg synes, vi som branche har været gode til at pege på behovet for omstilling. Der er også begyndt at ske noget på lovgivningssiden, der kalder på omstilling og nye tider. Godt nok, fordi det er herfra, at den drivende kraft skal udgå. Det stiller nogle nye krav til os arkitekter og udviklere om, hvordan vi skal tegne og designe husene. Så er der investorerne – de bliver nødt til at følge med, når der stilles direkte krav i lovgivningen. Det betyder, at man over en bred kam bliver nødt til at tænke smart.

— Som jeg ser det vil der i løbet af de næste 5-10 år komme flere af den her slags boliger. Og i nye varianter. Man vil komme til at bo småt, og større ejendomme vil blive udnyttet til at etablere små lejligheder, der har et sådant fællesskab. Man vil også se, at arealerne udenfor boligerne i højere grad bliver anvendt.

Nye boliger i gamle bygninger

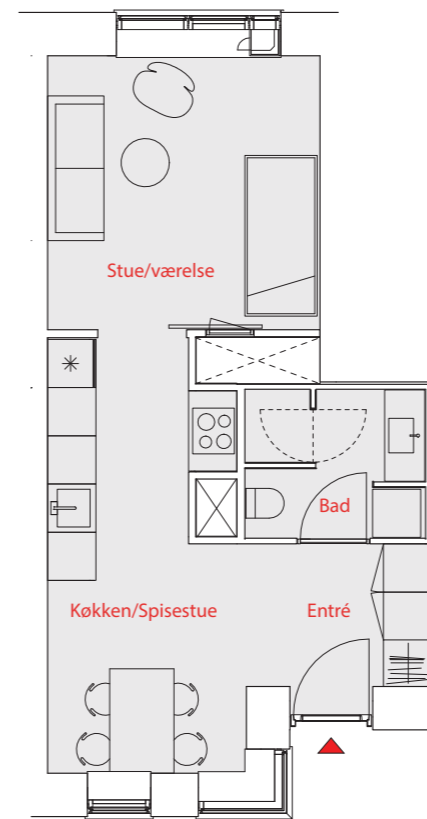
— Jeg tror også, at vi vil se nogle boliger, der indgår i noget eksisterende byggeri – gamle industriejendomme eller udtjente boligblokke. Gamle bygninger bliver transformeret til små boliger, og under tagene på eksisterende bygninger bliver der indrettet små boliger. Vi vil se nogle boligforeninger, der bygger små boliger på de græsarealer, der findes mellem de eksisterende almene boliger i dag. Der har altid været kamp om pladsen, hvis man skulle bygge fx i København, men nu bliver det en værdi i sig selv at kunne bygge små rækkehuse på små arealer i stedet for de traditionelle boliger, vi ser i dag.

— Vi skal vende posen og starte forfra. Nu har vi talt fællesorienterede løsninger på boligmarkedet i 10 år. Det bliver ikke nemt, men som arkitekt bliver det vildt spændende at arbejde med de her grænser. Udviklingen vil også betyde, at vi kommer til at opleve nogle anderledes spændende byer med forskellige boligformer og større diversitet. Vi kan jo allerede nu mærke, at der er nogle af de store investorer, som er begyndt at interessere sig for, hvordan man kan udnytte tagarealerne på de eksisterende almene boliger. Der er et nyt potentiale her, siger Morten Dam Feddersen, der ikke kan dy sig for at henvise til de store bestræbelser, der i øjeblikket udfoldes på en kunstig ø ude i havnen.

— Man skal bruge det, der er – i stedet for at bruge mange ressourcer til at bygge nyt. Jeg tror, man kan finde mange muligheder i de forskellige dele af København. Det har man negligeret i alt for mange år, hvor man har fokuseret på det, der var nyt og spektakulært. I dag er situationen en anden med færre penge og ressourcer, siger arkitekten og partneren fra Vandkunsten. Han peger også på mulighederne for at spare på etableringen af nye anlæg, rørforinger og adgangsveje, når man udnytter den eksisterende boligmasse.

— Det bliver billigere i længden – og mere betalbart for dem, der skal bo i de nye små lejligheder. Og det er vel ikke et helt ringe parameter, når vi taler om billige boliger til folk med almindelige indkomster. ■

Man skal bruge det, der er – i stedet for at bruge mange ressourcer til at bygge nyt



FAKTA OM BOLIGERNE I BROEN

Der er tre typer boliger i boligfællesskabet. Singleboligen indeholder en kombineret dagligstue, køkkenrum og et soveområde i en åben planløsning. Boligen er på ca. 40 m², og tæller man de m² med, der rækker ind i fællesarealet, når man op på 60 m².

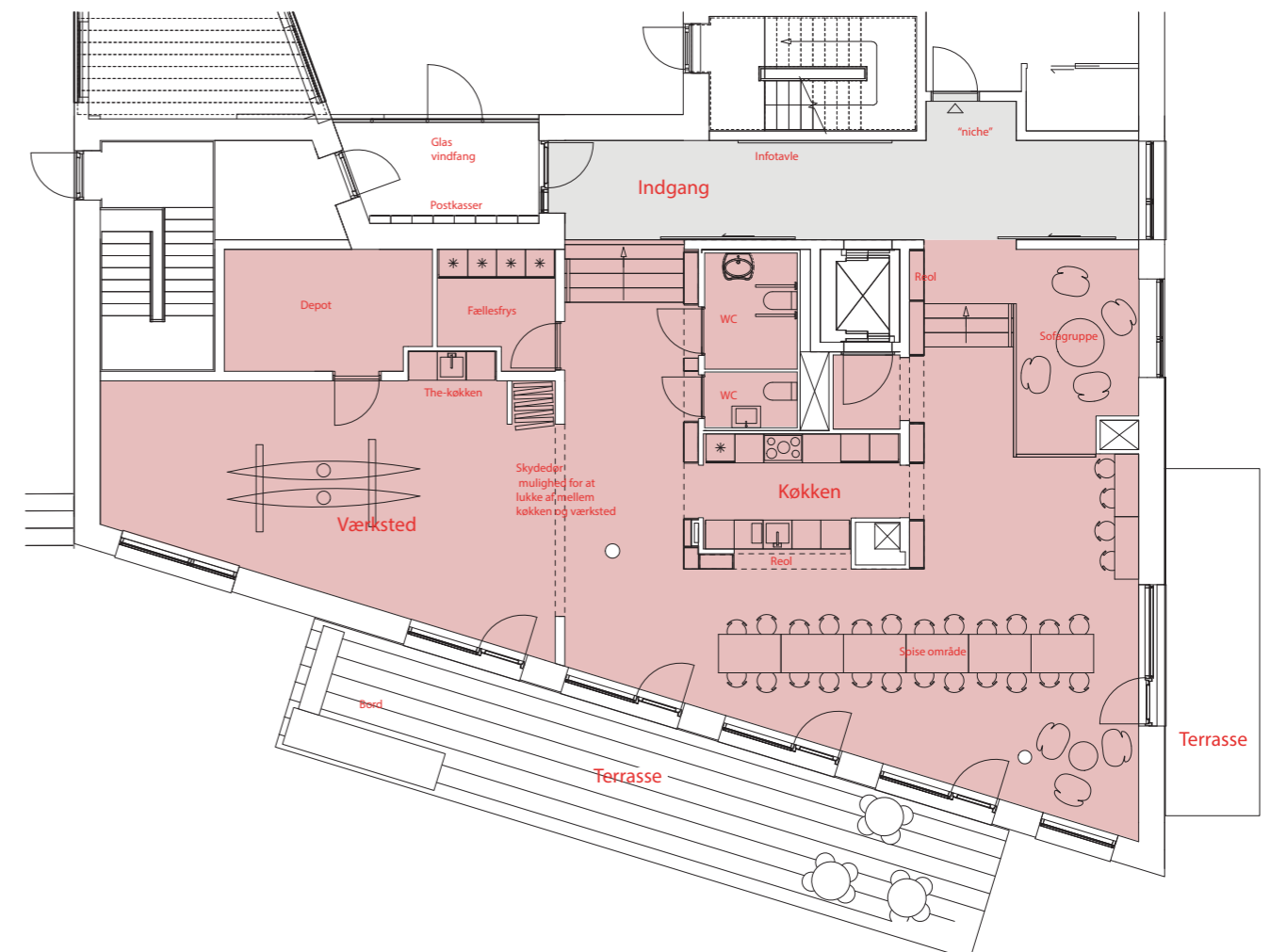
1-2 personers boligen er beregnet til en single, der ønsker lidt mere plads, eller et par, som kan nøjes med et meget lille boligareal. Også her er der tale om en åben planløsning, hvor de enkelte rum kan indrettes meget fleksibelt. Boligen når op på ca. 50-60 m² – og mellem 75-85 m², når man tæller fællesarealerne med.

Boligen til par rummer primært en dagligstue, et køkken- og et soveområde, men kan også suppleres med et ekstra værelse. Bruttoarealet er på 65-70 m² – 85-90 m² inkl. fællesarealer.

Alle tre typer er udstyret med et depotrum, der er placeret i kælderen.

←
Planløsningen for den kompakte singlebolig.
Af Tegnestuen Vandkunsten.

↓
Plantegning af indgangen og fællesrummene i stueetagen.
Af Tegnestuen Vandkunsten.



Opfandt japanerne det cirkulære byggeri?

I Japan har huse en kort levetid, og bygninger konstrueres med henblik på, at de senere skal rives ned. Det sikrer bevaring af traditionel håndværkskunnen, samtidig med at det giver arkitekter frihed til at eksperimentere

Af Curt Liliegreen
Boligøkonomisk Videncenter

Ise i Japan ligger helligdommen Ise Jingu, der er dedikeret til solgudinden Amaterasu. I måske 2.000 år har der her ligget en helligdom, men vel og mærke ikke den samme. Faktisk rives det indre tempel, Kotai Jingu, ned og genopføres hvert 20. år med umådelige omkostninger. Der findes i området ikke kun én enkelt tempelbygning men mange (125), som tilsammen rummer hundredvis af skatte, herunder de kongelige regaler. Disse må ikke ses af offentligheden.

Genopførelsen af templet sker over 17 år. Det udspringer af Shinto-troens begreb 'tokowaka'; fornyelsen af ting for at bevare og styrke det guddommelige. Lignende gentagne opførelser og nedrivninger finder sted i andre helligdomme i Japan.

Den japanske tradition ligger meget fjernt fra vor kultur, men den sikrer bevarelsen af ældgammel håndværkskunnen fremfor en bevaring af den fysiske ting.

Ise har i hundreder af år været målet for pilgrimsrejsende, og også i dag besøger millioner af japanere årligt stedet.

Japan og enfamiliehuset

I Japan har man i lighed med Danmark traditionelt foretrukket ejerboligen i form af parcelhuset. Fuldstændigt som i Danmark udfordres denne boligform af urbaniseringen. Der er imidlertid fortsat et omfattende nybyggeri af enfamiliehus, hvor det traditionelle materiale træ dominerer. Husene opføres, så den forventede levetid er 20-30 år. Der kan oppebæres skattemæssige afskrivninger på huset, og ifølge reglerne kan dette afskrives fuldt ud over 22 år. På dette punkt er forskellen til Europas byggeri med mursten og letbeton markant. Man bør dog erindre, at der i USA i mange tilfælde bygges enfamiliehus af træ (og ringere materialer), hvor levetiden må antages at være en hel del lavere end i Europa.

Når enfamiliehuset er udtjent, flytter familien ud i en midlertidig indkvartering, alt imens huset nedrives, og et nyt opføres på grunden. Familiens tilknytning er til grunden, men ikke til huset. Et hus skal skiftes ud som en naturlig ting, lige som vi andre udskifter vores bil, når den er udtjent.

Træ har været et perfekt materiale i Japan tilsammen med de valgte konstruktions- og indretningsprincipper. Ise-templet er bygget af japansk cypres, kaldet hinoki, og dette holdbare og modstandsdygtige træ er også et særdeles populært materiale i almindeligt husbyggeri sammen med japansk cedertræ, der også kaldes sugi. Det meste træ må dog i dag importeres fra udlandet. De japanske enfamiliehus af træ har typisk anvendt en stolpe-bjælke-konstruktion, hvor det svære tømmer er klart synligt. Taget har været forholdsvist tungt. Skillevejge har været flytbare, såsom lette skydedøre af træ og papirmasse. Det har givet mulighed for at få store åbne rum, der let kan ventileres, hvorved man forebygger skimmelsvamp, der ellers let kunne forekomme i det varme og fugtige vejr. Konstruktionen af træ har givet fleksibilitet, så konstruktionen har kunnet absorbere rystelserne fra de hyppige jordskælv, hvor et hus af mursten ville styrte sammen.

I dag er det amerikanske '2 by 4' byggesystem med planke i dimensionen 2x4 tommer også blevet populært i Japan, og det har også gode egenskaber i forhold til fugt, tyfoner og jordskælv.

Synligheden af de bærende dele er meget anderledes end et typisk dansk parcelhus, og tilsammen med de åbne rum får det traditionelle japanske hus derved et æstetisk tiltalende udtryk for en nordbo. Bagsiden har traditionelt været kulde i vinterhalvåret samt brandfare. I nyere tid har man også kritiseret byggeskikken for at begrænse interessen for vedligeholdelse, så bydele kan fremstå nedslidte.

Detalje fra Meiji-Jingu templet, et Shinto tempel i Tokyo dedikeret kejser Meiji og hans hustrus ånder. Templet blev genopført efter, at det blev ødelagt under 2. verdenskrig.



I maj 2015 besøgte Boligøkonomisk Videncenter Japan, hvor vi blandt andet mødtes med landets førende træbygger, Sumitomo Forestry Corporation; en international virksomhed der også er aktiv i USA og Australien. Her talte vi om husenes levetid, der for en dansker forekommer ekstremt kort. Der er nu en bevægelse mod mere holdbart byggeri, bl.a. for at begrænse ressourcospild. Det har imidlertid været rationelt med de korte levetider, fordi man herved har kunnet bygge billigere, og fordi man løbende har kunnet tilpasse huset til familiens ændrede behov over årene. Samtidig har ændringer i bygningsreglementets krav også gjort, at det ikke har været rationelt at bygge med en lang levetid for øje.

Nybyggeriet i Japan er omfattende, hvilket skyldes husenes korte levetid. Selv under den lange lavkonjunktur i Japan, der har stået på siden starten af 1990'erne, har der været et rimeligt omfattende nybyggeri. I Danmark går byggeriet af parcelhuse normalt i stå, når den økonomiske vækst falder.

Selv om nedrivningen kan medføre spild, så vil de massive bjælker og stolper kunne genbruges, såfremt de nedtages med omhu. Man har opført husene med henblik på, at de senere skal rives ned, og der opstod allerede for længe siden et marked for brugte byggematerialer. Var husene opført mere massivt, ville de også indlejre mere CO₂.

Så mens helligdommen i Ise bygges forfra igen og igen med 20 års mellemrum, så genanvendes materialer i de almindelige enfamiliehus.

Under vor rejse i Japan tog vi ophold i Fukushima i et traditionelt Onsen-hotel bygget af træ. Her kunne vi selv erfare, at en sådan konstruktion kan holde til et rimeligt kraftigt jordskælv uden at få synlige skader.

Det er blevet fremført, at japanske arkitekter har fået store frihedsgrader til at eksperimentere, fordi deres bygninger ofte kun skal stå i forholdsvis kort tid. Det har frigjort dem for normalt tungtvejende budget-, holdbarheds- og vedligeholdelseshensyn, der i vesten kan nødvendiggøre kompromis mellem arkitektoniske og andre interesser. ■

Husene opføres, så den forventede levetid er 20-30 år

Skibet og Broen på Søndre Havn i Køge
Boligfællesskaber i ny urban kontekst

Læs side 32 til 37

