

DEBAT

Nødvendigt med et lokalt perspektiv i boligpolitikken

Aldringen i befolkningen og flere singler er blot nogle af de faktorer, der har betydning for efterspørgslen på boliger. Der vil være behov for færre enfamiliehuse i flere landkommuner, men i de fire store byer vil efterspørgslen stige.

Engang handlede boligpolitik om at skaffe flere og bedre boliger. Den handlede også om ideologi: Ejere versus lejere. Disse emner optager stadig nogen i den boligpolitiske debat, men de er trådt i baggrunden. I stedet for de store landsdækkende temaer, er der dukket lokale dagsordener op. De er vel mærke meget forskelligartede alt efter hvor i landet, vi befinder os. Samfundet er i forandring, hvad angår befolkningens udvikling på antal individer, aldersfordeling, familiestørrelse og bosættelsesmønster. Det er ikke en revolution fra år-til-år, for den slags forandringer kommer langsomt, men set over 10, 20 og 30 år er det blevet til en markant omvæltning. Den indebærer, at:

- vi er blevet flere end tidligere prognosticeret
- levetiden er steget, hvilket igen øger befolkningens størrelse, øger antal singler og ændrer alderssammensætningen
- vi er generelt blevet flere singler
- der er sket en urbanisering

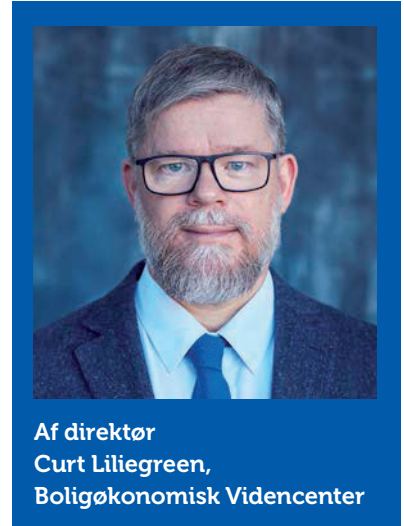
Disse forhold påvirker Danmark uens geografisk set. Vi har den største befolkningstilvækst i byerne, mens der udenfor er lavere vækst og mange steder stagnation eller ligefrem tilbagegang. Samtidig sker der en foryngelse

af befolkning i Hovedstaden og en relativt kraftig aldring i landdistrikterne. Der ses overalt undtagen i København og Aarhus en bevægelse mod flere singler.

Behov for færre enfamiliehuse

Dette sætter forskellige boligpolitiske dagsordener alt efter, om man er en del af Hovedstadens eller Midtjyllands vækstzoner, er en mellemstor til større provinsby, er et landdistrikt i en kommune med en større hovedby eller er en decideret landkommune.

Generelt er der det absolut såvel som relativt størst behov for nye boliger i de allerstørste byer, hvor befolkningsvæksten finder sted. Modelberegningerne viser, at der i de store byer er behov for både flere enfamiliehuse, rækkehuse og lejligheder, og at der er behov for både flere udlejningsboliger såvel som ejerboliger. I landkommunerne er behovet for flere boliger mindre, ikke bare absolut men også relativt, og i flere landkommuner er der behov for færre enfamilie- og stuehuse. Efterspørgslen drejer over mod rækkehuse og lejligheder. Dette skyldes aldringen, der slår hårdere igennem, jo længere væk fra de store byer, at vi er.



Af direktør
Curt Liliiegren,
Boligøkonomisk Videncenter

Større prispres i visse områder

Bevægelsen fra enfamiliehuse over mod lejligheder og rækkehuse har undtagelser. De befinder sig i kommunerne vest for København. Årsagen til, at parcelhuset ikke er dømt helt ude, er den stigende velstand. Velstanden øger efterspørgslen efter huse og de steder i landet, hvor velfærden stiger mest, trumfer velfærdseffekten de negative demografiske påvirkninger. Faktisk viser modelberegningerne, at efterspørgslen efter parcelhuse i de største bykommuner som København, Aarhus, Odense og Aalborg er stigende – men her vil mangel på grunde og disses høje pris gøre det umuligt at imødekomme den. Det er et signal om, at det prispres på huse, vi oplever i vore store byer, vil forstærkes i de kommende år.

Direktør Curt Liliiegren,

Boligøkonomisk Videncenter, er oplægsholder på Byplanmødet i Køge den 3.-4. oktober 2019.