

Billige boliger deler Danmark

Hans Thor Andersen
Marts 2017



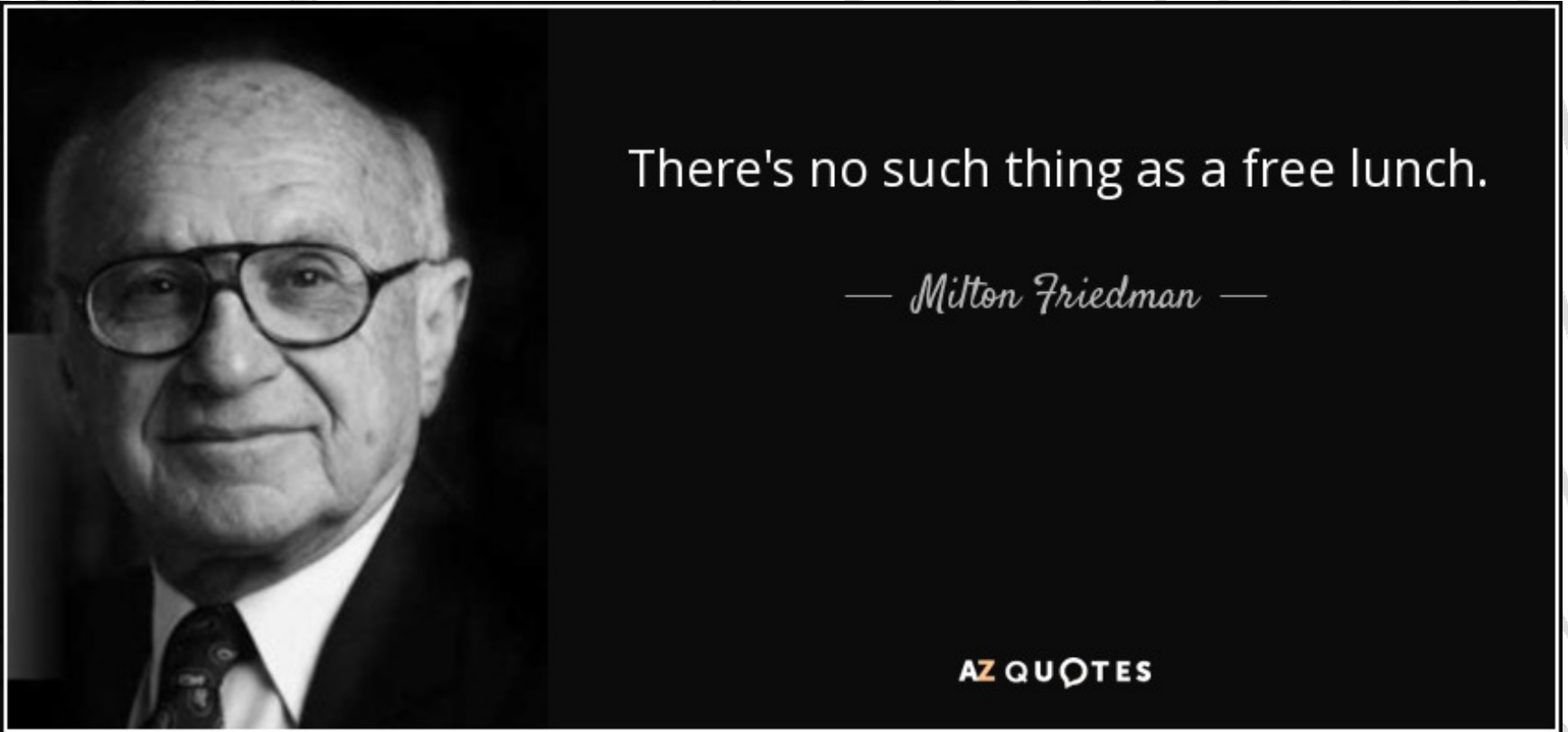
STATENS BYGGEFORSKNINGSINSTITUT
AALBORG UNIVERSITET KØBENHAVN

HVAD ER EN BILLIG BOLIG??

- Relativt (der er noget, der er dyrere)
- Det afhænger af hvor vi er – forskellen mellem Hovedstaden/ Århus og yderkommunerne er ganske stor
- Beskæftigelsesministeriet har anslået max husleje til 3200/ md – det svarer til KAB/ SBis projekt om basisungdomsboliger



Alle vil bo billigt, men..



- **Hvis nogen skal bo billigere end boligens værdi tilsiger er det på bekostning af andre, dvs omfordeling.**
- **Det danske samfund har masser af omfordelingsmekanismer, så en mere eller mindre gør ikke den store forskel**
- **Hvor og hvordan skal omfordelingen finde sted? Hvem skal nyde godt af den?**



- **Det hævdes ofte at flere og flere borgere ikke har råd til de boliger, som den eksisterende boligmasse byder på**
- **Men holder det?**
- **Især Københavns og Århus' centrale bydele er attraktive, men det er ingen menneskeret at kunne bo hvor som helst**
- **Ikke overraskende er de mest attraktive boliger også de dyreste... Og de står jo ikke tomme i større omfang**



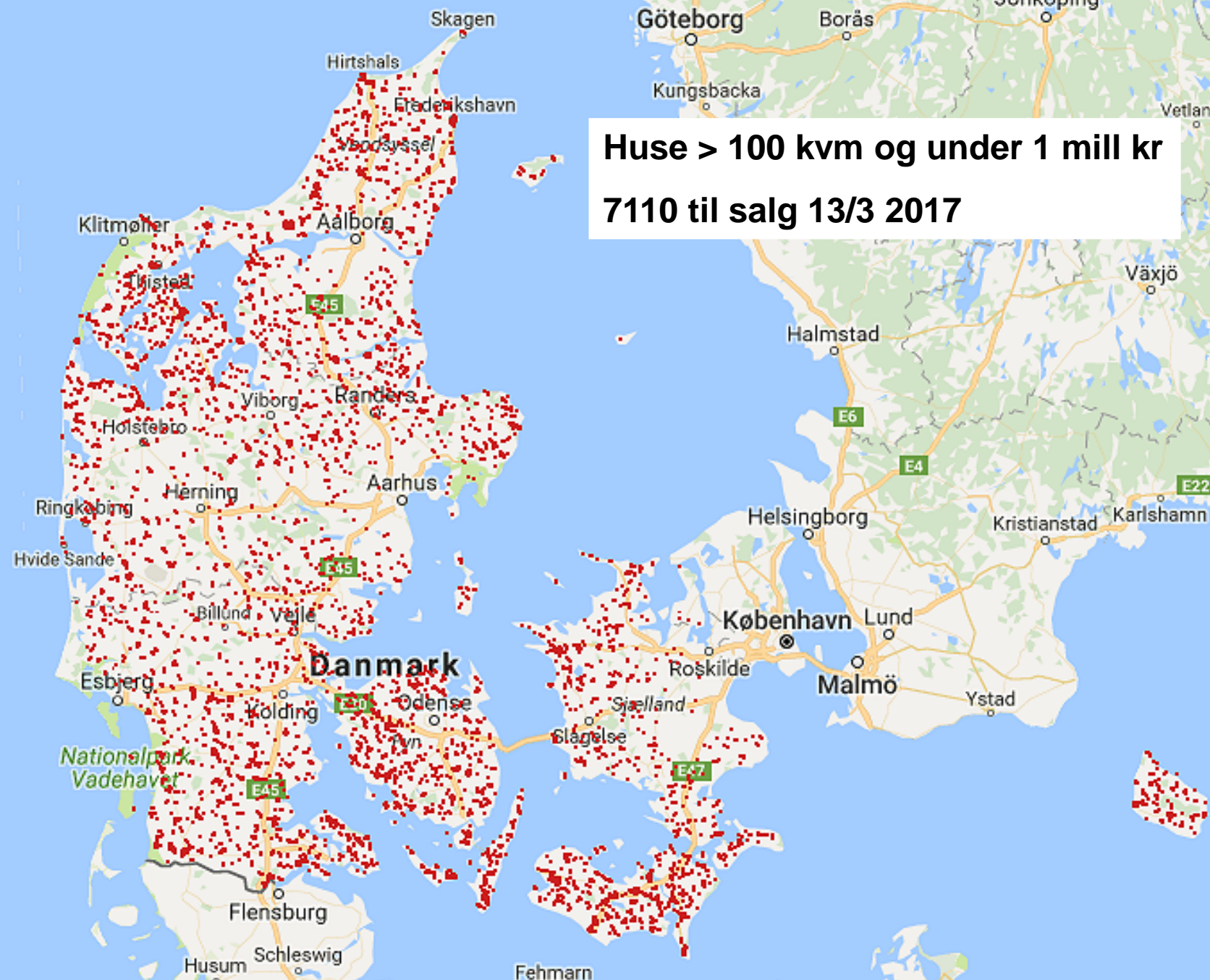
Billige boliger – et stigende behov?

- Flere enlige (både unge og gamle)
- Aldring
- Flytning mod storbyer
- Flere skilsmisser
- Senere pardannelse
- Flere fattige/ marginaliserede
- Flere flygtninge/ indvandrere
- Større mangfoldighed generelt

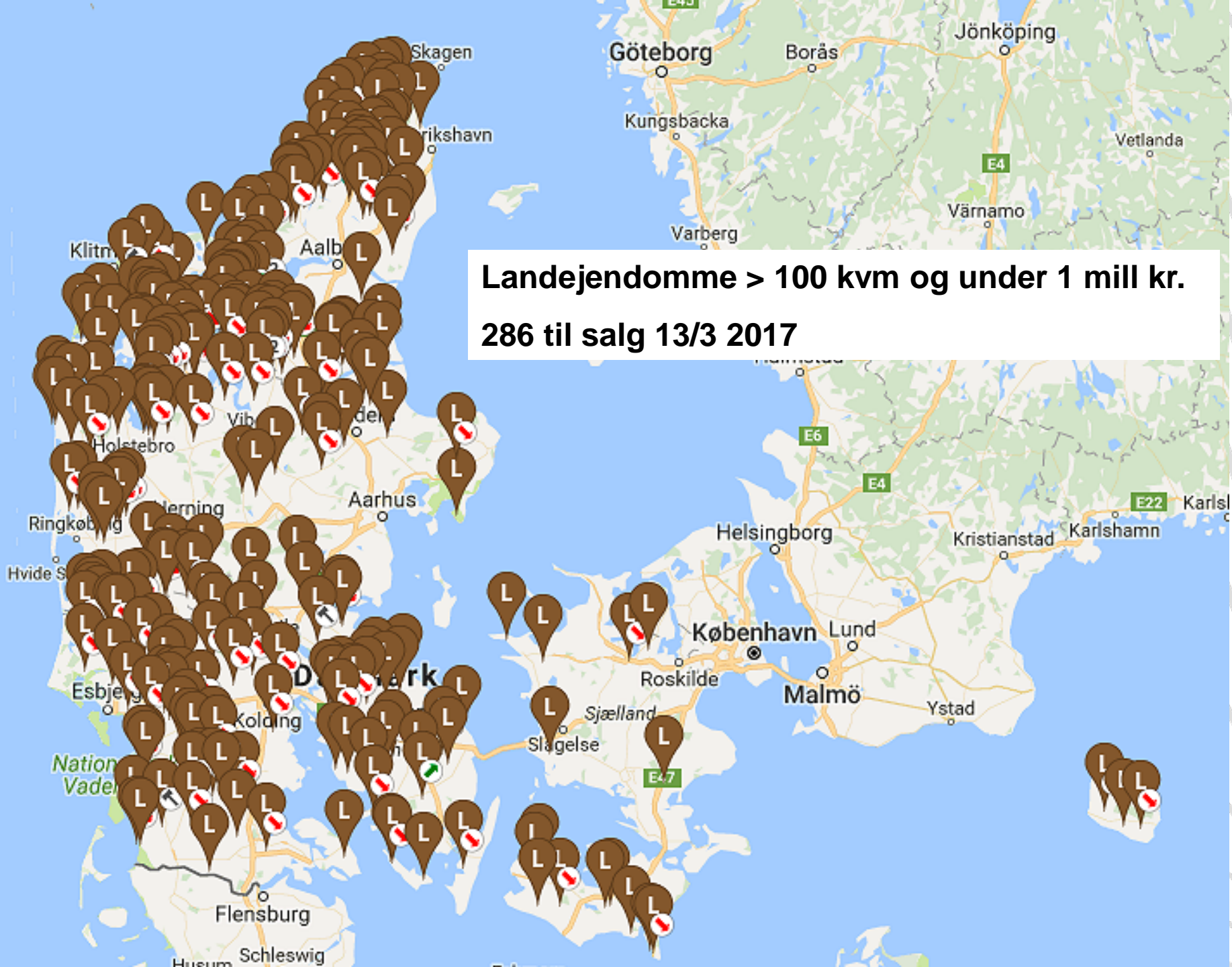
➔ Flere husstande (mange med små indtægter)



**Huse > 100 kvm og under 1 mill kr
7110 til salg 13/3 2017**



**Landejendomme > 100 kvm og under 1 mill kr.
286 til salg 13/3 2017**

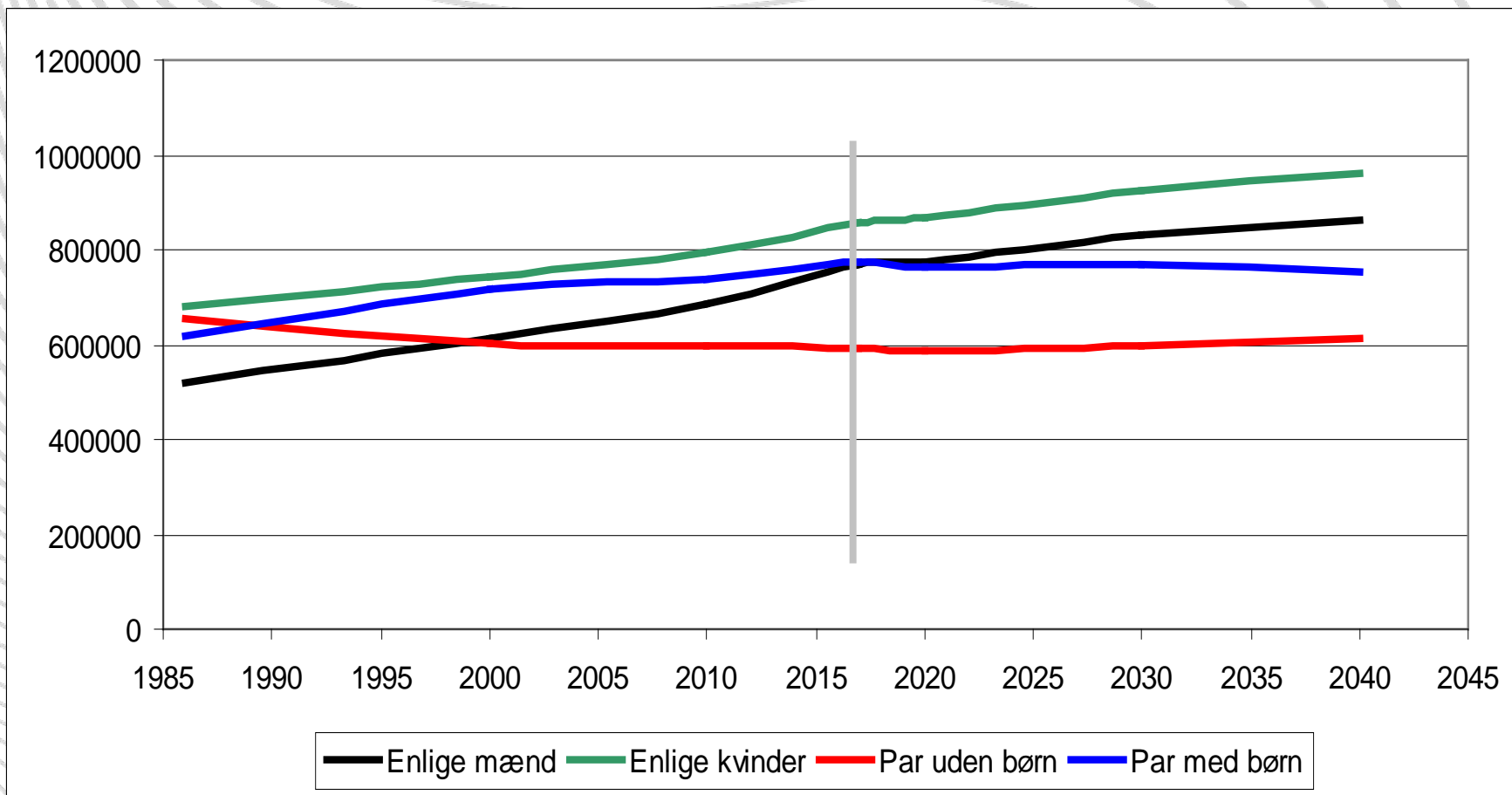


**Ejerlejligheder > 100 kvm og under 1 mill. kr.
102 til salg 13/3 2017**



Husstande fordelt på hovedtyper

	1986	2000	2010	2017	2020	2030	2040
Enlige mænd	521904	613823	683628	769869	774722	830040	863943
Enlige Kvinder	680721	744570	794328	859424	869900	927233	963533
Par uden Børn	654259	605020	596311	591303	589168	599821	613245
Par med børn	617150	718139	736071	775112	763396	768118	752942
i alt	2474034	2681552	2810338	2995708	2997186	3125212	3193663



Udvikling i antal husstande 2000-17 og prognose for 2017 - 2040

	vækst 2000 - 2017	vækst 2017 - 2040
Enlige mænd	25,42 %	12,22 %
Enlige kvinder	15,43 %	12,11 %
Par uden børn	-2,27 %	3,71 %
Par med børn	7,93 %	-2,86 %
i alt	11,72 %	6,61 %

I perioden 2000-17 voksede antallet af husstande gennemsnitligt med 18400/ år, frem til 2040 gen.snitl. 8600/ år.

Hvis det antages at 5000 boliger nedlægges årligt svarer det til et mindste byggeri på ca 14.000 boliger om året for at holde trit

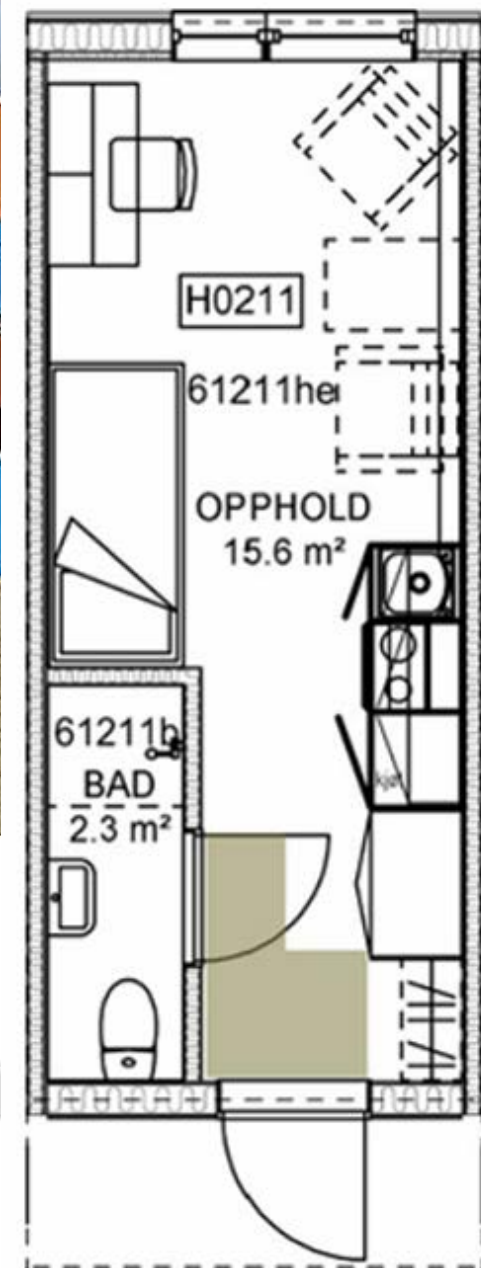
Hvorfor færre billige boliger?

- Lejlighedssammenlægninger
- Moderniseringer
- Andelsovertagelser



Hvordan flere billige boliger

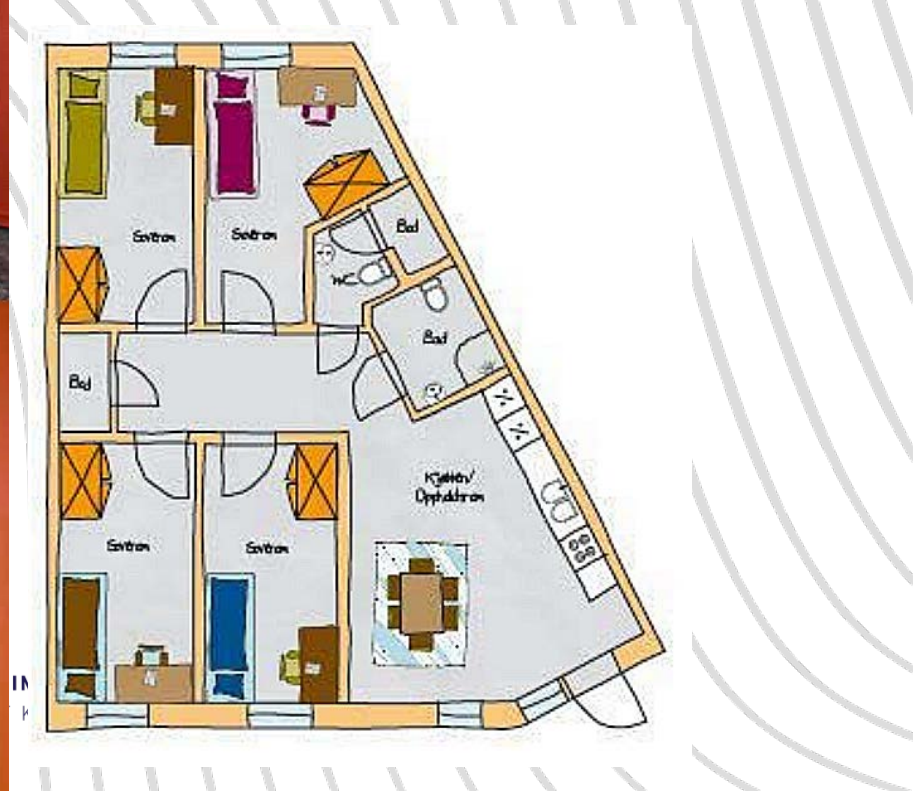
- Sænke standard (mindre boliger, dårligere materialer, ringere kvalitet, deleboliger)
- Masseproducere præfab.
- Bygge på lejede/ perifere arealer
- Stop renovering/ forbedring af eksisterende boliger
- Give kommuner ret til at forlange at en vis andel af nybyggeriet er 'billigt'



SBi 2014:23 Ungdomsboliger i lille størrelse



STATENS BYGGEFORSKNINGSINSTITUT
AALBORG UNIVERSITET KØBENHAVN



Almene familie- og private udlejningsboliger i Københavns og Frederiksberg kommuner primo 2016

Bestand 2016	Månedlig husleje 2016				i alt
	-5.000	5001 - 6000	6001- 7000	7001 - 8000	
Almene familieboliger	24299	12063	9620	5834	51816
Private udlejningsboliger	45216	12925	6904	4504	65549
i alt	69515	24988	16524	10338	121365
Heraf fraflyttet i 2015					
Almene familieboliger	2090	854	629	392	3964
Private udlejningsboliger	6634	1885	1021	638	10178
i alt	8723	2739	1650	1030	14142
Fraflytningsfrekvens 2015					
Almene familieboliger	9	7	7	7	8
Private udlejningsboliger	15	15	15	14	15
i alt	13	11	10	10	12

Transport, bygge- og boligministeriet. 15/12 2016 besvarelse af spørgsmål 145 i Beskæftigelsesudvalget.

	I alt		Ledige		Heraf ledige i storbyer	
	Ungdom bolig	Familie bolig	Ungdom bolig	Familie bolig	Ungdoms bolig	Familie bolig
Findbolignu.dk						
Husleje < 3000 kr/ md	109	18	1	1	0	0
Husleje 3 - 5000 kr/ md	154	56	0	8	0	3
Husleje 5 - 7000 kr/ md	40	93	0	21	0	11
Danmarkbolig.dk						
Husleje < 3000 kr/ md	18137	22308	101	25	1	0
Husleje 3 - 5000 kr/ md	14080	204590	35	430	0	32
Husleje 5 - 7000 kr/ md	398	186600	3	429	2	19

- Ingen lette løsninger –
- Billigere byggeri giver nemt andenrangs boliger = moderne slum/ segregation
- At slække på bygningskvaliteten giver besparelser på kort sigt....
- At lade den almene sektor holde for udvirker ikke ligefrem en mindre segmentering på boligmarkedet
- Gode boliger til alle? Eller ”social housing”?
- Velfærdsydelse sikrer inklusion, særordninger og sparsom hjælp eksklusion