Artikel til Altinget

# De aktuelle boligproblemer i land og by er delvist konjunkturskabte

Det er symptomatisk for vores opfattelse af virkeligheden, at vi kun er i stand til forstå den ud fra helt aktuelle begivenheder. Før finanskrisen i 2008 troede alle, at udviklingen i samfundet ville fortsætte i samme spor som indtil da. I 2014 tror man, at de sidste seks års udvikling efter finanskrisen vil fortsætte i det uendelige. Det gælder især for boligmarkedet og den regionale befolkningsudvikling.

Før 2008 var der en massiv udflytning af unge familier fra de store byer til parcelhuse i mindre byer og landområder. Den største bolig- og befolkningsvækst fandtes i Midtsjælland og selv Lolland-Falster havde befolkningsvækst i 2006. Københavns kommune havde en nettofraflytning.

Efter finanskrisen satte ind og ejerboligefterspørgslen dykkede er disse flyttestrømme vendt. De helt unge flytter fortsat ind til byerne for at få uddannelse, men de unge børnefamilier bliver i højere grad boende i de store byer. Resultatet er at yderområderne i dag får en mindre tilflytning og har en større befolkningstilbagegang end tidligere, og at krisen på boligmarkedet er relativt større her end i byerne. På den anden side har byerne fået en befolkningstilvækst, som øger presset på boligmarkedet og boligproblemerne for de dårligst stillede.

På baggrund af de sidste få års udvikling er det blevet en almindelig opfattelse, at fremtiden vil se en kraftig vækst i byerne og en tilsvarende tilbagegang udenfor byerne. Men en del af den nuværende udvikling er konjunkturskabt, og udviklingen kan blive noget anderledes når/hvis vi får en ny højkonjunktur.

Det der svækker yderområderne på lang sigt er erhvervsudviklingen, som medfører at jobs i industrien i yderområderne erstattes af serviceerhverv i byerne. Centraliseringen i den offentlige sektor har desuden betydet at offentlige jobs er forsvundet fra yderområderne. Men nyere forskning har vist, at arbejdspladsens lokalisering har mindre betydning end tidligere for valg af bopæl, og at der er stor villighed til at pendle langt for at opnå en ønsket boligsituation, især hvis det er nødvendigt for at få mulighed for køb af parcelhus. En undersøgelse gennemført af SBi i 2008-09 viste, at den andel af befolkningen, der ønsker at bo udenfor de store byer, er lidt større end den andel der bor der. Især er der mange, som gerne vil bo i landområderne. Dette hænger sammen med, at der er en tårnhøj præference for at bo i parcelhus – 90 pct. af børnefamilierne ønsker dette. Det er således ikke rigtigt, som mange hævder, at byernes vækst er en følge af at folk i højere grad end tidligere foretrækker at bo i byerne. Udviklingen er delvist en følge af at mange familier afventer en bedring af økonomien før de tør købe parcelhus.

Tabel 1. Befolkningen over 15 år fordelt på faktisk og ønsket bopælsplacering 2008

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|   | Faktisk placering | Ønsket placering | Forskel |
| Centrum og brokvarterer i større by | 23% | 22% | -1% |
| Forstad | 26% | 26% | 0% |
| En mindre eller mellemstor by | 27% | 24% | -3% |
| Landsby og land | 24% | 28% | 4% |
| I alt | 100% | 100% |   |

Udkantsområderne kan ikke være tjent med, at der breder sig myter om udviklingens uafvendelighed. Situationen kan blive helt anderledes når/hvis konjunkturerne vender. Et problem er blandt andet, at Danmarks Statistiks befolkningsprognoser er for pessimistiske, fordi de er baseret på de sidste fire års udvikling i kommunerne, dvs. efter krisen begyndte. En for pessimistisk vurdering af fremtiden vil skade yderområderne og føre til en for defensiv politik. I det omfang pessimismen deles af realkreditinstitutterne kan det føre til en for negativ vurdering af hvilke boligkøb man bør give lån, hvilket er med til at øge krisen på boligmarkedet i områderne.

En ukritisk fremskrivning af den nuværende udvikling kan også få uheldige følger i byerne. Før 2007 havde København en nettofraflytning, men nu tror man på en befolkningstilvækst på 10.000 personer pr år i mange år frem i tiden. København har derfor store byudviklingsplaner med massive investeringer, som kan blive delvist spildte, hvis konjunkturerne vender og fraflytningen tager til.

Der er brug for et mere nuanceret og videns-baseret grundlag for at vurdere årsagerne til problemerne i yderområderne og hvad man kan gøre ved dem. Det handler bl.a. om hvordan man fremmer offentlige og private arbejdspladser i områderne og stopper den fortsatte forringelse af adgangen til offentlig og privat service.