



AALBORG UNIVERSITY
DENMARK

Aalborg Universitet

Hjælper det på huspriserne at rive tomme huse ned?

Jensen, Jesper Ole; Staunstrup, Jan Kloster

Published in:
Teknik og Miljø - Stads og Havneingeniøren

Publication date:
2019

Document Version
Også kaldet Forlagets PDF

[Link to publication from Aalborg University](#)

Citation for published version (APA):
Jensen, J. O., & Staunstrup, J. K. (2019). Hjælper det på huspriserne at rive tomme huse ned? *Teknik og Miljø - Stads og Havneingeniøren*, (Oktober), 52-53.

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal -

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us at vbn@aub.aau.dk providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Hjælper det på huspriserne at rive tomme huse ned



MORSØ KOMMUNE

Øster Assels, Morsø kommune. Cirklerne angiver afstande til nedrivninger (gennemført i perioden 2013-2017) på hhv. 100 meter (grøn farve), 100-250 meter (gul farve) og 250-500 meter (rød farve). Som sammenligningsgrundlag (base-line) har vi brugt den tilsvarende udvikling for ejendomme, der ligger mere end 500 meter væk fra en nedrivning. Denne udvikling er i princippet udtryk for, hvad der var sket, hvis ikke der var gennemført nedrivninger.



TEKST /
JESPER OLE JENSEN

Seniorforsker,
PhD afd. For
By, Bolig &
Ejendom
SBI

FOTO S. 53/
Adinda Zeij,
Colourbox

SBI har undersøgt, hvorvidt det hjælper på huspriserne at fjerne tomme boliger. **Resultatet af undersøgelsen er, at det ikke hjælper på huspriserne**, men at der er mange andre fordele, især når man er langt væk fra store byer.

En undersøgelse foretaget af SBI viser, at nedrivning af tomme og nedslidte huse ikke har en målbar positiv effekt på salgspriser af naboejendomme.

Det skyldes at man befinder sig i områder langt væk fra de større byer, hvor prisudviklingen på boligmarkedet er negativ, hvilket overdøver de eventuelle positive effekter af nedrivninger. Der er imidlertid andre gode grunde til at rive de tomme huse ned; ejendomsmæglere og beboere oplever store forbedringer for lokalmiljøet når tomme huse fjernes, og for kommunen er det en vigtig måde at forebygge spekulationsudlejning og overskud af boliger, som har negative effekter på hele boligmarkedet.

Tomme og forfaldne boliger udgør et stort problem i mange udkantskommuner. Siden 2010 har forskellige statslige puljer hjulpet kommunerne til at komme af med de tomme boliger, fx ved at renovere dem, eller rive dem ned. Fra 2010-2011 indsatspuljen, fra 2014-2020 pulje til landsbyfornyelse og i perioden 2021-2022 landsbypuljen, der er vedtaget i år. Det siges ofte, at tomme og forfaldne boliger får priserne på de omkringliggende ejendomme til at falde, og gør lokalområdet mindre attraktivt. Men hvad sker der, når man river de tomme og forfaldne huse ned? Vender det så udviklingen, og får det priserne på naboejendomme til at stige igen? Det har SBI, Aalborg Universitet set på i en undersøgelse finansieret af Trafik-, Bygge og Boligstyrelsen (TBST).

	0-100		100-250		250-500		>500	
	2010/2012	2015/2017	2010/2012	2015/2017	2010/2012	2015/2017	2010/2012	2015/2017
Gns. Salgspriser for boliger, kr/m ²	6.296	5.300	6.613	6.105	6.773	6.498	7.371	7.577
Antal salg	1.603	1.723	3.454	3.686	4.431	4.677	10.657	11.307
Udvikling i kr/m ² , %	-15,80%		-7,70%		-4,10%		2,80%	

Tabel. Udviklingen i handlede boligpriser (kr./m²) i forskellige afstandskategorier fra nedrivninger under pulje til Landsbyfornyelse, for perioden 2010-12 til 2015-17.



erne ned?

FLERE KATEGORIER

SBI-undersøgelsen omfatter de 54 kommuner, som har gjort brug af pulje til landsbyfornyelse, og hvor der i perioden 2009-2018 er revet 2.375 huse ned, som ligger i bebyggelser med 25-3.000 indbyggere. Af disse bebyggelser lå 68% i sognekategorien "landdistrikter længere væk fra de største byer", og en mindre del (26%) i "landdistrikter tæt på de største byer".

Vi har opgjort, hvordan salgspriserne har udviklet sig for de ejendomme, som ligger i forskellige afstande af de nedrevne bygninger (for perioderne 2010-2012 og 2015-2017). De handlede enfamiliehuse er opdelt i følgende afstande fra den nedrevne bygning:

1. Ejendomme beliggende 0-100 meter fra en nedrivning
2. Ejendomme beliggende 100-250 meter fra en nedrivning
3. Ejendomme beliggende 250-500 meter fra en nedrivning



SALGSPRISERNE FALDET

Som gennemsnit har der været en nedgang i salgspriser pr. m² på 15,8% for naboejendomme til nedrivningerne, siden 2010-2012.

Til sammenligning har der for boligsalg mere end 500 meter væk fra en nedrivning været en stigning på 2,8%. Generelt er der mindre tilbagegang i boligsalgspriserne, desto længere væk man kommer fra de zoner, hvor der er revet ejendomme ned.

Det afspejler formentlig, at det netop er i de områder, hvor priserne er lavest, at man vælger at rive boliger

ned, og at den udvikling, som medført tomme boliger er fortsat, også efter nedrivningerne af de tomme boliger.

ANDRE GODE GRUNDE TIL NEDRIVNING

Der er imidlertid andre gode grunde til, at kommuner ønske at rive de tomme huse ned. Vi har som en del af undersøgelsen interviewet

Om undersøgelsen

Undersøgelsen er udgivet som:
Jensen, J. O., & Staunstrup, J. K. (2019). Vurdering af effekter af nedrivningsindsatse med støtte fra pulje til landsbyfornyelse. Polyteknisk Forlag. Rapporten kan downloades på: <https://sbi.dk>

beboere, ejendomsmæglere og kommunale planlæggere i tre kommuner (Morsø, Faaborg-Midtfyn og Lolland). De tre kommuner oplever en række negative effekter af de tomme overskydende boliger.

Den primære effekt er, at man har erfaring for, at tomme boliger ofte overgår til "spekulationsudlejning", hvor en spekulant opkøber de nedslidte boliger og udlejer dem til udsatte familier, der ofte har et stort behov for social og behandlingsmæssig støtte, hvilket kan være en stor økonomisk udfordring for den pågældende kommune. Hertil kommer, at de pågældende familier vil opleve en ringe boligkvalitet, der yderligere kan forstærke udsathed i form af sygdomme, social isolation m.m. Endvidere kan de mange overskydende huse trække prisniveauet for boliger ned i hele kommunen, og gøre det vanskeligt for boligejerne at låne penge til forbedringer m.m. Derfor er kommunernes indsats ofte at fjerne de overskydende boliger, næsten uanset placering.

Ejendomsmæglere i de tre kommuner er enige i, at tomme og forfaldne huse har stor indflydelse på salgsmulighederne for nabobygningen, og ser det som et stort fremskridt at fjerne de tomme bygninger. Dog mener de ikke, at dette direkte afspejler sig i priserne på de øvrige boliger, da boligsalget er begrænset i disse områder.

Men det er med til at skabe en optimisme i de berørte landsbyer, og der er flere eksempler på, at anvendelsen af de tomme grunde efter nedrivningen har en stor mobiliserende effekt i lokalsamfundet, hvor mange leverer frivillig arbejdskraft i at gøre de tomme grunde til mødesteder, rekreative arealer m.m. ●