



**AALBORG UNIVERSITY**  
DENMARK

**Aalborg Universitet**

## **Boligmarkedet uden for de store byer**

### *Sammenfatning*

Andersen, Hans Thor; Larsen, Jacob Norvig; Jensen, Jesper Ole; Haldrup, Karin

*Publication date:*  
2014

*Document Version*  
Også kaldet Forlagets PDF

[Link to publication from Aalborg University](#)

#### *Citation for published version (APA):*

Andersen, H. T., Larsen, J. N., Jensen, J. O., & Haldrup, K. (2014). *Boligmarkedet uden for de store byer: Sammenfatning*. SBI forlag. SBI Bind 2014:04

#### **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](mailto:vbn@aub.aau.dk) providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.



STATENS BYGGEFORSKNINGSINSTITUT  
AALBORG UNIVERSITET KØBENHAVN

# **BOLIGMARKEDET UDEN FOR DE STORE BYER**

SAMMENFATNING

SBI 2014:04





# Boligmarkedet uden for de store byer

## Sammenfatning

Hans Thor Andersen  
Jacob Norvig Larsen  
Jesper Ole Jensen  
Karin Haldrup

Titel	Boligmarkedet uden for de store byer
Undertitel	Sammenfatning
Serietitel	SBi 2014:04
Format	Tryksag
Udgave	1. udgave
Udgivelsesår	2014
Forfattere	Hans Thor Andersen, Jacob Norvig Larsen, Jesper Ole Jensen, Karin Haldrup
Redaktion	Pia Dyregaard
Sprog	Dansk
Sidetæl	39
Emneord	Boligmarked, yderområder, boligpolitik, bypolitik, regionspolitik, landdistrikter, småbyer, vækstcentre, udtjente boliger, byfornyelse, partnerskaber
ISBN	978-87-563-1596-8
Layout	Finn Gattmann
Tegninger	Bo Amstrup Vestergaard
Omslags-illustration	Karin Haldrup
Tryk	Oberthur
Udgiver	Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet A.C. Meyers Vænge 15, 2450 København SV E-post <a href="mailto:sbi@sbi.aau.dk">sbi@sbi.aau.dk</a> <a href="http://www.sbi.dk">www.sbi.dk</a>

Der gøres opmærksom på, at denne publikation er omfattet af ophavsretsloven

# Indhold

Forord .....	6
Baggrund .....	7
Boligmarkedet i dag .....	7
Regional udvikling og social kapital .....	7
Formål .....	8
Regionaludvikling og regionalpolitik .....	9
Fra land til by .....	10
Boligmarkedet i Danmark .....	12
Priser på parcelhuse .....	12
Udbuddet af parcelhuse til salg .....	14
Liggetider .....	16
Et polariseret boligmarked .....	17
Befolkningsudviklingen i Danmark .....	18
Aftagende befolkningstilvækst .....	18
Flere ældre .....	19
De unge koncentrerer sig i byerne .....	20
Flyttemønstrenes store betydning .....	21
Erhverv og beskæftigelse .....	23
Store forskelle i erhvervsfrekvensen .....	24
Byudviklingen .....	26
Udvikling i alle dele af landet .....	30
Landsplanredegørelse .....	30
"Vækst og udvikling i hele landet" .....	30
Stor interesse for boligmarkedet .....	31
Betydningen af rentetilpasningslån og afdragsfrie lån .....	31
Dyre boliger i de store byer .....	32
Finanskrisen genoprettede den stabile udvikling .....	32
Prisudviklingen i de tre undersøgte kommuner .....	32
Resume og perspektiver .....	34
Resume .....	34
Perspektiver .....	36

# Forord

Denne publikation er resultatet af et forskningsprojekt om udvikling af landets yderområder, og om hvordan man skaber investeringssikkerhed i områder med stor affolkning, mange tomme boliger og overflødige bygninger. Målet med projektet har været at give kommuner, kreditforeninger og investorer et realistisk billede af situationen og et kvalificeret grundlag for at vurdere mulighederne for at skabe liv og udvikling i områderne.

Den fulde afrapportering af projektet (herunder alle kildehenvisninger) kan findes på [sbi.dk/analyse](http://sbi.dk/analyse). SBI har udarbejdet både analysen og denne publikation.

SBI vil gerne takke alle lokalsamfundenes interviewpersoner, deltagerne i projektets følgegruppe, som tæller medarbejdere fra Faaborg-Midtfyn, Hjørring og Thisted kommuner samt medarbejdere fra Nykredit.

Også tak til Nykredit Fond, som har finansieret projektet.

Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet København  
By, Bolig og Ejendomme  
Februar 2014

*Hans Thor Andersen*  
Forskningschef

# Baggrund

## Boligmarkedet i dag

Projektets udgangspunkt er boligmarkedets drastiske skift i udbud og efterspørgsel med voksende liggetider og stadig færre salg til følge i dele af landet.

Mange landdistrikter er præget af 'Til salg-skilte', der antyder en igangværende afvandring. Store dele af landet har siden boligmarkedets højdepunkt i 2007 oplevet markant tilbagegang i både priser og omsætning på boligmarkedet. I dele af landet er der nærmest tale om, at boligmarkedet er brudt sammen. Det er som oftest eksempler fra disse dele af landet, der dominerer historierne i medierne. Områderne fremstilles som nedslidte, opgivet af lokalbefolkningen og uden fremtid.

Men medie billedet tegner ikke hele sandheden om landdistrikterne. I nogle område er der lokale kræfter, der trodser den negative iscenesættelse og med frivillig arbejdskraft, eksterne fonde og kommunal støtte evner at fastholde gode levekår for borgerne trods det undertiden vanskelige udgangspunkt.

## Regional udvikling og social kapital

Der er behov for en nuanceret forståelse af forandringerne på lands- og lokalplan. Landdistrikter og småbyer i Danmark har forskellige baggrunde og forskellige muligheder. Nogle overordnede tendenser deler de på godt og ondt, andre afhænger af de lokale forhold, herunder ikke mindst lokalbefolkningen.

Den første type forhold er de regionale udviklingstendenser; den anden er den sociale kapital. Den regionale forandring er tæt forbundet med erhvervs mæssig omstilling og den demografiske udvikling. Begge er langsigtede tendenser, der gennem det 20. århundrede har fremmet urbaniseringen. Effekten af disse forandringer afhænger af de konkrete forhold i de enkelte byer og den indsats, der gøres lokalt. Den anden type forhold omfatter den sociale kapital, det vil sige befolkningens evne til at forstå lokale forudsætninger og muligheder, evnen til at organisere sig og handle. Den kan på lokal plan have stor betydning for mindre byers tilstand.



# Formål

På baggrund af den fortsatte afvandring fra landdistrikterne til byerne er formålet at undersøge lokale handlemuligheder for at skabe et boligmarked i balance uden for vækstområderne.

Det er også formålet at afdække hovedtræk af boligmarkedets udvikling uden for de store byer. Afgrænsningen er i denne sammenhæng defineret som de dele af landet, der ikke er funktionelt integreret i Hovedstaden, det Østjyske bybånd (bybåndet fra Randers til Kolding) eller det regionale opland til Ålborg og Odense.

Endvidere er formålet at beskrive landets nyere regionale og lokale udvikling og drivkræfterne bag denne med henblik på at kunne redegøre for den langsigtede udvikling. Dermed får man en bedre funderet forståelse for udviklingen af boligmarkederne på tværs af landet.

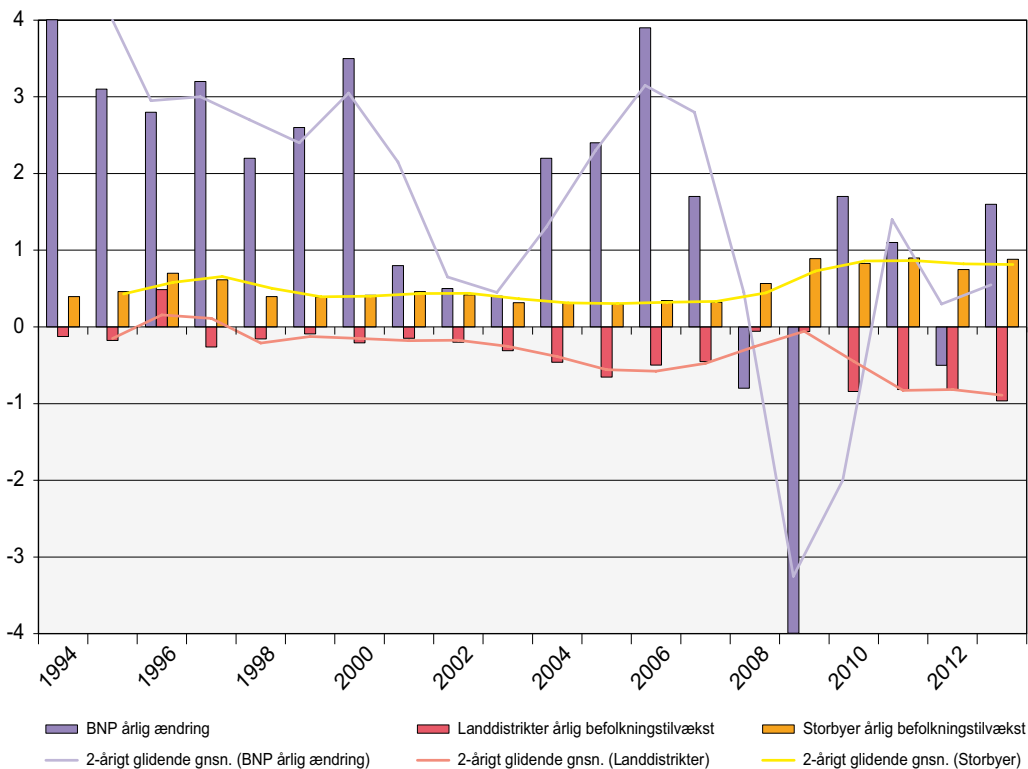
I mediedebatten er det ofte på et unuanceret grundlag, at diskussionen om såvel problemernes omfang, deres årsager som deres afhjælpning foregår. I projektet er derfor udarbejdet et vidensbaseret grundlag, der kan bruges til en mere nøgtern analyse af udviklingen og dens konsekvenser, end den undertiden stærkt optimistiske tro på lokale kvaliteter eller det sortsyn, der let kan udvikles på baggrund af de seneste opgørelser over bl.a. flytninger, manglende efterspørgsel på boligmarkedet og stigende boligpriser.

Med dette for øje har en stor del af projektet taget udgangspunkt i lokale forhold og forståelser i tre kommuner: Faaborg-Midtfyn, Thisted og Hjørring kommuner. Kommunerne er valgt dels ud fra deres placering uden for de store byer, dels fordi de har arbejdet bevidst med problemstillingen og forholdt sig til de lokalt-regionale udfordringer, som de nuværende forandringer medfører.

# Regionaludvikling og regionalpolitik

Den store velfærdsstatslige ekspansion fra 1960'erne, og ikke mindst kommunalreformen i 1970, sikrede sammen med industri-spredningen gennem 1970'erne og 1980'erne en markant erhvervs- og velfærdsmæssig fremgang i størstedelen af landet uden for de større byer.

Tidligere landbrugsområder i Jylland blev hjemsted for en mængde nye virksomheder, der dannede rygraden i en moderne, eksportorienteret industri. Opbygningen af en stor kommunal velfærdssektor gav et betydeligt bidrag til den regionale udligning, der har sikret Danmark en geografisk balance med gode muligheder for beskæftigelse, uddannelse og levekår i alle dele af landet. Den regionale ulighed i Danmark hører til blandt de mindste i Europa.



Figur 1. Årlig ændring i bruttonationalproduktet og den årlige befolkningstilvækst i landdistrikter og storbyer under ét 1993 - 2013. Kilde: Noegletal.dk og Danmarks Statistik, Statistikbanken.

## Fra land til by

I det lange perspektiv fra anden verdenskrigs ophør og frem til i dag er de store linjer i Danmarks regionale udvikling entydige og uden den store dramatik: Der er gennem hele perioden sket en koncentration i de store og større byer, mens de mindste byer generelt har vigende befolkning. To vigtige forandringer har gjort sig gældende:

### **Strukturforandringen**

På den ene side den langsigtede, regionale udvikling som led i erhvervsmæssige forandringer, demografiske forskydninger og ændrede efterspørgsel på grund af ændret livsstil. Denne udvikling kan under ét karakteriseres som strukturforandring eller urbanisering. Fra landbrug og fremstillingserhverv mod offentlig og privat service, mod mere vidensbaserede erhverv, mod storbyens kulturliv og voksende koncentration i bestræbelserne for at opnå konkurrencefordele gennem specialisering. På den anden side dagens situation med et kollapsede boligmarked i landdistrikter og småbyer.

Der er ikke tale om en lineær udvikling, men flere fluktuationer undervejs: Den kraftige koncentration i de store og større byer, der gjorde sig gældende i de første årtier efter anden verdenskrig, blev til manges forundring afløst af en omfattende decentralisering i 1970'erne og 1980'erne. Pludselig var det de stærke industribyer, der tabte terræn til mindre byer i udprægede landdistrikter. Her, især i Vest- og Nordjylland, buldrede nye industrigrene frem, mens de gamle industribyer mistede i titusindvis af arbejdspladser i hæderkronede industribrancher.

I anden halvdel af 1990'erne blev det tydeligt, at serviceerhvervene i storbyerne fik stor fremgang og tiltrak i stigende omfang ikke blot arbejdskraft, men også unge i kraft af et større udbud af uddannelsesmuligheder, kulturtilbud og andet. I de mindre og mellemstore byer forsvandt de unge, mens forældregenerationen blev tilbage. Herved forøges gennemsnitsalderen markant uden for de store byer; der er blevet færre erhvervsaktive, færre børnefamilier, flere enlige og generelt et svagt vigende antal borgere i den erhvervsaktive alder.

Velstandsstigningen har medført større frihedsgrader for den enkelte, hvad der kan aflæses som senere pædagogik samt færre og senere børnefødsler. Generelt synes velstandsstigningen at medføre en forskydning i livsfaserne. Ungdommen forlænges gennem uddannelsesårene, familiedannelsen indtræder relativt sent (i trediveerne), og den stigende levealder har betydet en relativ længere periode uden børn i de enkelte husstande. Karriere spiller en betydelig rolle for begge parter i husstandene i kombination med ændret smag i retning mod ur-

bane kvaliteter; typisk restaurant, bar, underholdning, kultur i bred forstand. Alt sammen har trukket udviklingen i retning af de større byer.

### **Kollapset boligmarked i landdistrikter og småbyer**

Den anden side udgøres af den øjeblikkelige dramatiske udvikling på boligmarkedet i en række kommuner. Der sker en kraftig afvandring af især unge, andelen af boliger til salg er steget markant samtidig med, at boligsalget er dykket i forhold til situationen for blot få år siden. Det er en ændring, der især accelererede i kølvandet på krisen i 2007. En række landdistrikter og småbyer uden for pendlingsafstand til større byer oplever en hastig afvandring af unge, et anstrengt og undertiden kollapset boligmarked samt en markant tilbagegang i den erhvervsaktive befolkning. Også i fremtiden vil der ske en betragtelig nedgang i arbejdsstyrkens størrelse som følge af strukturforandringen.

# Boligmarkedet i Danmark

I det følgende præsenteres først hovedtrækkene af boligmarkedets udvikling og dernæst den demografiske udvikling, begge dele i et regionalt perspektiv.

Boligmarkedet i Danmark domineres af parcel- og stuehuse; kun i og omkring de største byer udgør rækkehus- eller etagehusboliger den største kategori. I landdistrikter og mindre byer er andelen af parcel- og stuehuse typisk omkring 70 %, mens etagehusboliger typisk omfatter 15-20 % af boligmassen. I storbyerne er boliger i etagehuse den absolut dominerende form; således udgør de tæt på 90 % af alle boliger i København og på Frederiksberg samt omkring halvdelen i de fleste forstadskommuner. I de øvrige storbyer er andelen af etagehusboliger ligeledes omkring 50 %.

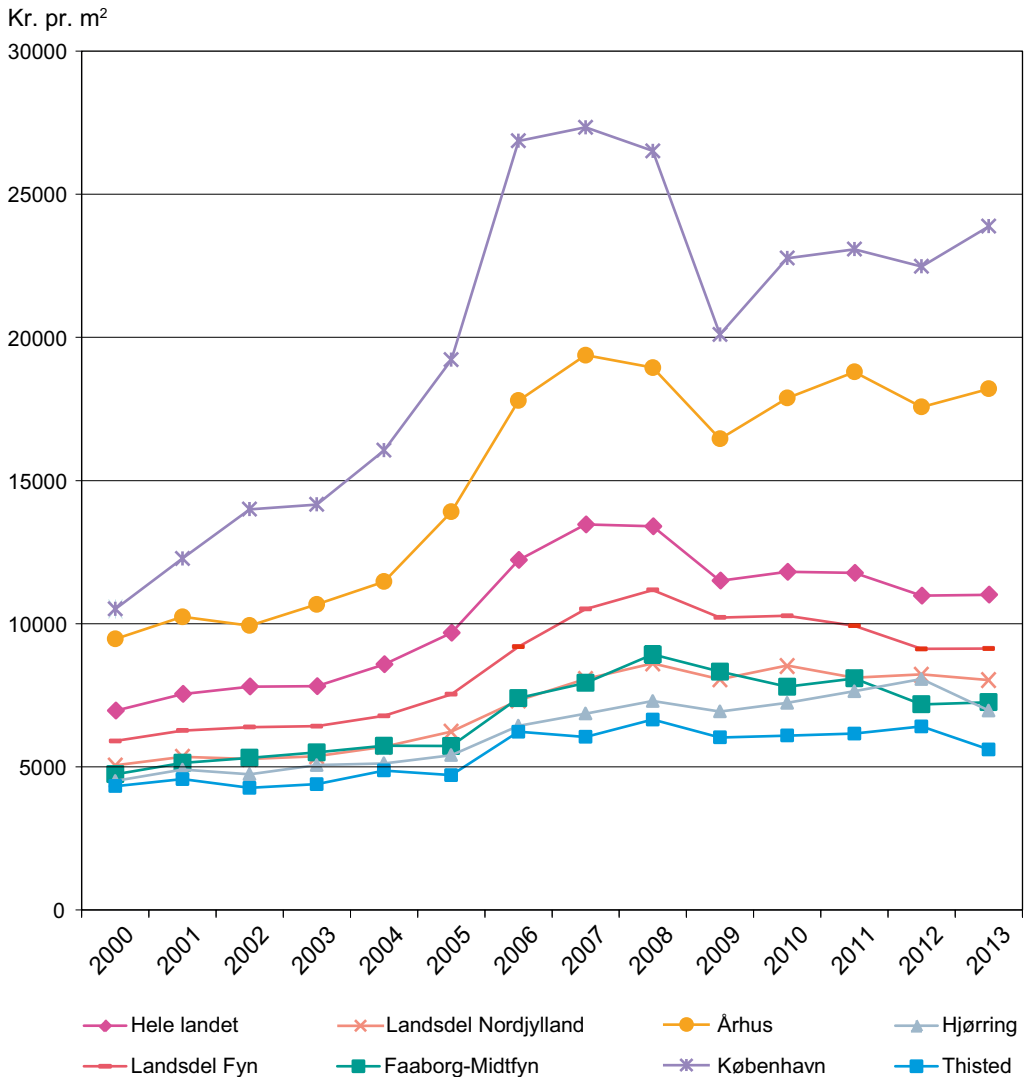
Tabel 1. Beboede bolig i Danmark fordelt på hovedtyper, 2013 (%).

	Parcelhuse	Rækkehuse	Etagehuse	Fritidshuse	Andet	I alt
Hele landet	44,4	14,6	38,2	0,8	2,0	100,0
Region Hovedstaden	22,9	12,8	61,1	0,8	2,4	100,0
Landsdel Københavns omegn	25,0	18,8	53,6	0,0	2,5	100,0
Landsdel Nordsjælland	45,9	22,1	27,5	3,1	1,4	100,0
Landsdel Bornholm	61,5	26,0	10,2	0,5	1,8	100,0
Landsdel Østsjælland	49,5	19,0	28,2	0,9	2,5	100,0
Landsdel Vest- og Sydsjælland	57,3	16,0	23,3	2,2	1,2	100,0
Landsdel Fyn	51,6	20,1	25,5	0,3	2,6	100,0
Landsdel Syddjylland	56,9	14,7	26,8	0,3	1,3	100,0
Landsdel Østjylland	46,4	14,4	36,1	0,6	2,5	100,0
Landsdel Vestjylland	62,6	13,0	22,7	0,3	1,4	100,0
Landsdel Nordjylland	57,5	13,6	26,5	0,7	1,7	100,0

Kilde: Danmarks Statistik, Statistikbanken

## Priser på parcelhuse

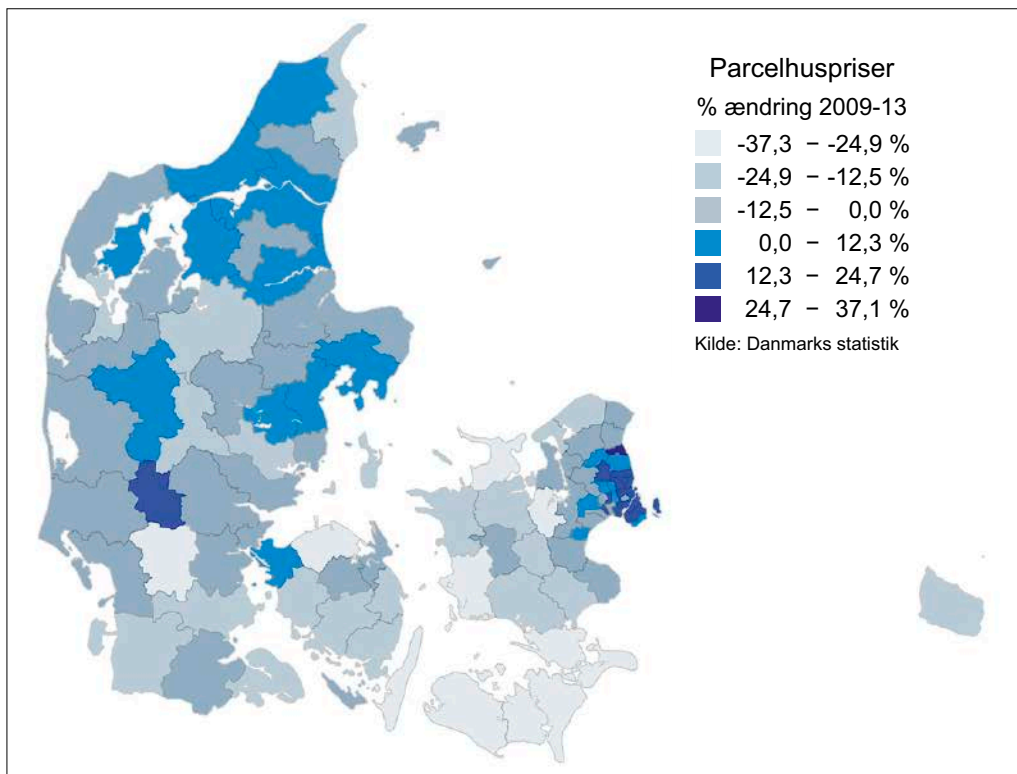
Boligmarkedet i Danmark er stærkt påvirket af befolkningens koncentration i de store bysamfund, først og fremmest Hovedstaden og Århus. Desuden træder de store byer klart frem med højere boligpriser end de omkringliggende landkommuner. Omvendt har yderkommunerne de laveste boligpriser, undertiden helt ned til en femtedel af prisniveauet i Hovedstaden, se figur 2.



Figur 2. Parcelhuse, kr. pr. kvadratmeter i fri handel 2000-2013. Hele landet, Landsdel Fyn, Landsdel Nordjylland, København, Århus samt Faaborg-Midtfyn, Hjørring og Thisted kommuner. Kilde: Danmarks Statistik, Statistikbanken.

### Store udsving i boligpriserne

Boligpriserne i storbyerne og de større byer har også haft en dramatisk op- og nedgang gennem de sidste ti år. Mens perioden frem til 2007-08 fremviste imponerende prisstigninger især i storbyerne, så betød krisen på boligmarkedet fra 2008 også et omtrent ligeså drastisk fald i boligpriserne, se figur 3. På to år faldt priserne i Hovedstaden mellem 25 og 30 %, enkelte steder endda mere. Uden for de store byer har udviklingen været knapt så dramatisk, det gælder både hvad angår prisstigninger og de efterfølgende prisfald. I perioden fra 2009 er boligmarkedet igen under forandring. I Hovedstaden og Århus



Figur 3. Parcelhusprisudviklingen 2009-13 fordelt på kommuner. Det fremgår, at de store storbyregioner, Herning og Billund samt store dele af Nordjylland, har oplevet en positiv udvikling i boligpriserne efter 2009. Kilde: Danmarks Statistik, Statistikbanken.

er udbud og salg af parcelhuse stigende med en positiv afsmitning på boligpriserne, men i store dele af landet er udbuddet vokset markant samtidig med, at boligsalget er faldet betydeligt. I disse områder er boligpriserne vigende.

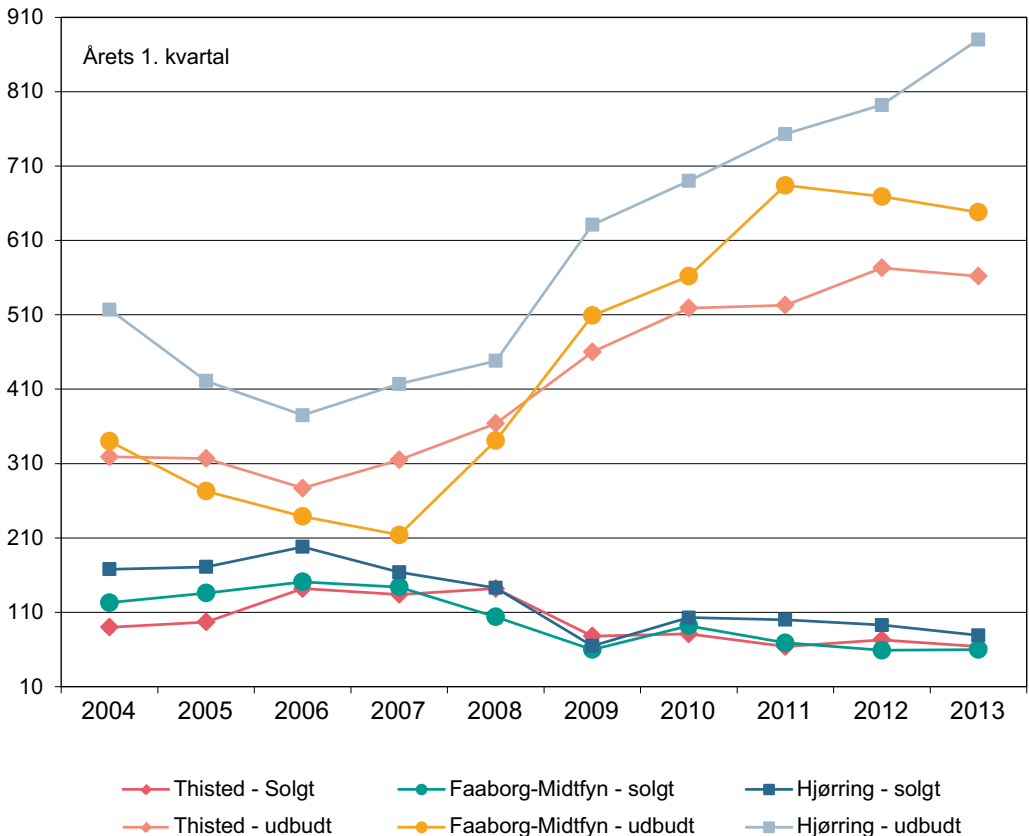
## Udbuddet af parcelhuse til salg

Antallet af parcelhuse udbudt til salg var generelt faldende frem til 2005, hvorefter udbuddet steg markant de næste par år og har holdt sig relativt stabilt på knap 40.000 parcelhuse til salg pr. år. Igen er der betydelig variation mellem de enkelte landsdele. Mens udbuddet har været svagt faldende fra 2009 i Hovedstaden, har resten af landet oplevet et stigende udbud. Til gengæld er antal solgte parcelhuse, der på landsplan er reduceret betragteligt siden 2005, svagt stigende i Hovedstaden, Østsjælland og Århus samt Nordjylland.

Udbuddet af parcelhuse til salg er steget markant på Fyn allerede inden boligmarkedet vendte i 2007-08. Det samlede udbud i landsdelen er mere end fordoblet i årene fra 2006 til 2009. Der kan først i slutningen af perioden ses en afmatning. Denne udvikling står i skærende kontrast til udviklingen i antallet af solgte parcelhuse i samme periode. Her er omfanget faldet fra ca. 1200 i 2006 til knap 600 pr. år fra 2009 og frem. Med andre ord har landsdel Fyn oplevet en fordobling af udbuddet af parcelhuse og en halvering af antallet af solgte parcelhuse. Samlet en situation, der presser priserne.

Udviklingen i landsdel Nordjylland er helt parallel til den fynske. Udbuddet af parcelhuse er steget i perioden fra 2006 og på samme måde er salget af parcelhuse gået noget tilbage, næsten 40 % for landsdelen under ét. Men det er især de 'søndenfjordske' kommuner og Morsø, der har oplevet den mest markante tilbagegang.

Antal boliger udbudt og solgt

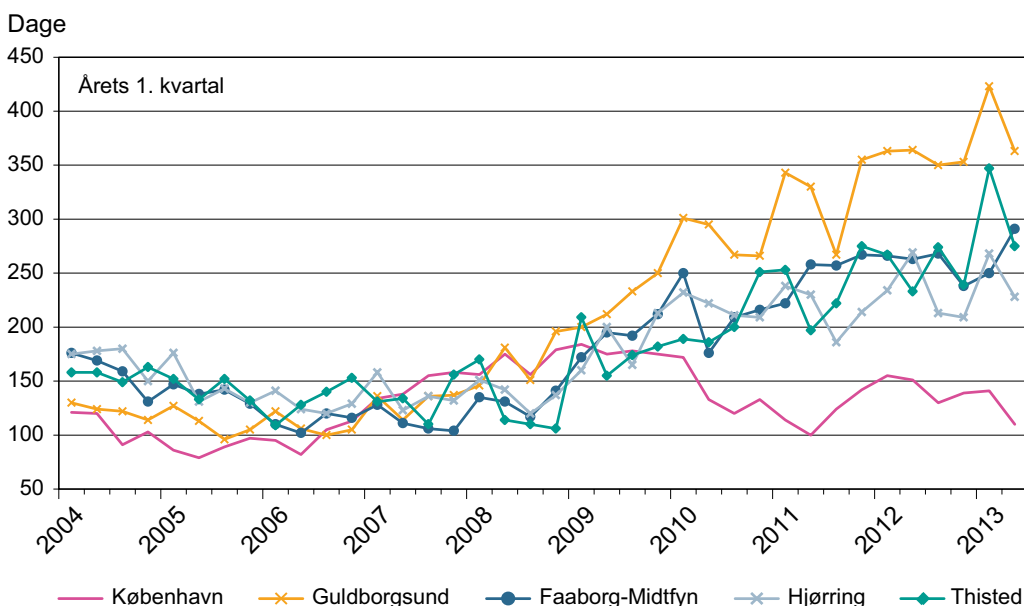


Figur 4. Antal parcelhuse udbudt til salg og solgte parcelhuse i perioden 2004-13 i kommunerne Faaborg-Midtfyn, Thisted og Hjørring. Kilde: Danmarks Statistik, Statistikbanken.



## Liggetider

En måde at illustrere udviklingen på de lokale boligmarkeder fremgår af figur 5, der viser de gennemsnitlige liggetider for parcelhuse i perioden 2004–2013. Generelt var liggetiderne ret ensartede frem til 2009. Det tog typisk 100-150 dage at sælge et parcelhus i Danmark. I det ophedede københavnske boligmarked var der dog markant lavere salgstider, hvor handlerne undertiden fandt sted ved første fremvisning, evt. i udbudsrunde. I 2008 stiger den gennemsnitlige liggetid generelt; krisen på boligmarkedet slår igennem med voksende udbud og liggetider, men også med faldende priser. Trods markante fald i priserne sker der som helhed en markant forøgelse af liggetiderne, og denne udvikling fortsætter uden for de store byer, mens København og Århus allerede i 2010 oplever kortere liggetider. Den gennemsnitlige liggetid er omtrent fordoblet i 2013 i forhold til situationen i 2007. Men i Københavns Kommune er liggetiderne stort set de samme som i 2007.



Figur 5. Gennemsnitlige liggetider for parcelhuse i udvalgte kommuner. Kilde: Realkreditrådet.

Antallet af tvangsauktioner kan ligeledes give en indikation på det regionale boligmarkeds situation. Antallet af tvangsauktioner i Hovedstaden har toppet for flere år siden, og niveauet nærmer sig situationen fra før boligkrisen satte ind. Der er ligeledes indtrådt en mindre nedgang i omfanget af tvangsauktioner i Region Sjælland, mens de øvrige regioner, Syddanmark, Midtjylland og Nordjylland, endnu ikke har oplevet en nedgang i antallet af tvangsauktioner.

## Et polariseret boligmarked

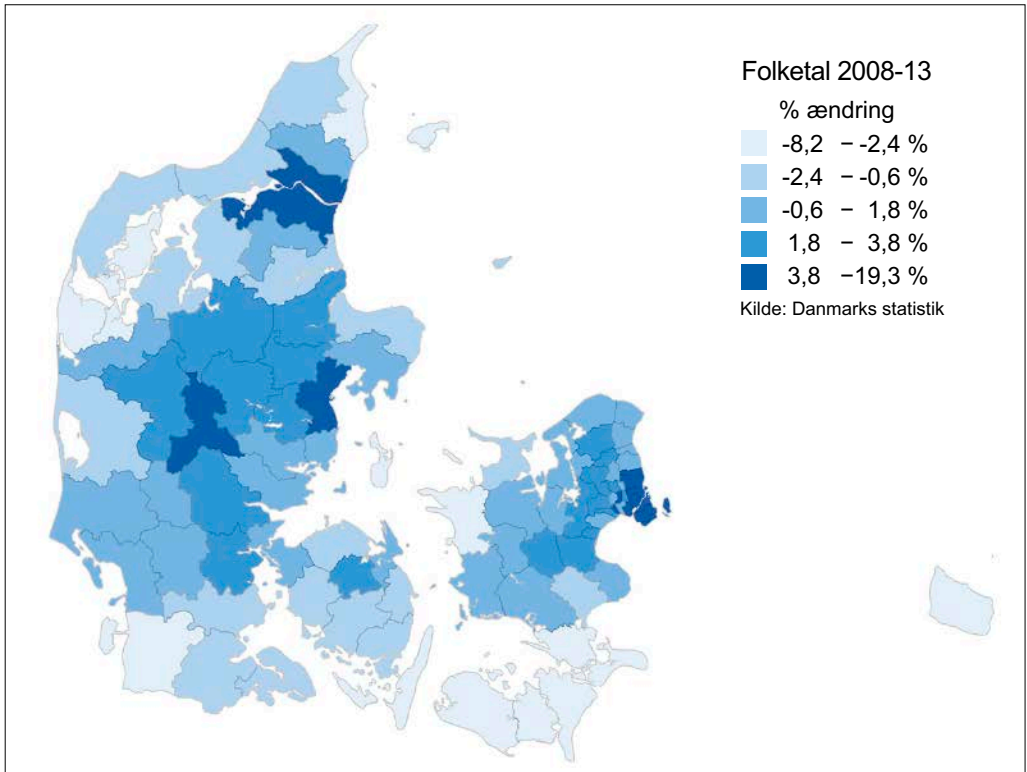
Samlet set har udviklingen efter 2008 medført et polariseret boligmarked, hvor de to dominerende storbyområder, Hovedstaden og Østjyllands bybånd, er ved at være tilbage i den gode gænge fra før 2008, omend til noget mere dæmpede priser. Og så en stor del af landet, uden for de store byer, hvor liggetiderne stadig synes at øges i takt med, at udbuddet stiger, og køberne er tilbageholdne. I dette marked sker der en udskillelse af de mindst attraktive boliger, der reelt er usælgelige. Figur 4, der viser udbud og solgte parcelhuse i de tre kommuner, Faaborg-Midtfyn, Thisted og Hjørring, illustrerer klart situationen. Med så markant et overudbud er det vanskeligt at forestille sig en stabil efterspørgsel og prisforhold på kortere sigt. Medvirkende til at fastholde ubalancen mellem udbud og efterspørgsel er i særdeleshed fraflytningen fra land til by.

# Befolkningsudviklingen i Danmark

Befolkningen i Danmark har været svagt stigende gennem de sidste årtier. Den naturlige befolkningstilvækst, der i starten af 1970'erne udgjorde ca. 20.000 årligt er i dag reduceret til 5-6.000 årligt. Ind- og udvandring er i samme periode steget betydeligt; mens der i 1970'erne under indtryk af den økonomiske afmatning skete en nettoudvandring, så har udviklingen efterfølgende været en støt stigende nettoindvandring. Nettoindvandringen udgør i takt med færre fødsler omkring 80 % af den samlede befolkningstilvækst.

## Aftagende befolkningstilvækst

Den samlede befolkningsvækst for landet som helhed er markant aftagende. Den regionale udvikling indebærer derfor, at flytningen mod byerne medvirker til at reducere befolkningens størrelse i afvandringkommunerne. I flere af disse er den naturlige befolkningstilvækst således blevet negativ. Det gælder især yderkommunerne. Figur 6 viser udviklingen gennem de seneste fem år. Her fremgår det, at storbyregionerne samt Midtjylland har oplevet den største tilvækst og omvendt de større øer samt Lolland og Tønder kommuner den største nedgang i indbyggertallet. Tilbagegangen er siden 2007 tredoblet og skyldes fraflytninger og færre fødsler. Begge dele har betydning for befolkningsudviklingen. Det svindende antal borgere i den fødedygtige alder og de unges fraflytning resulterer i en koncentration af ældre borgere.

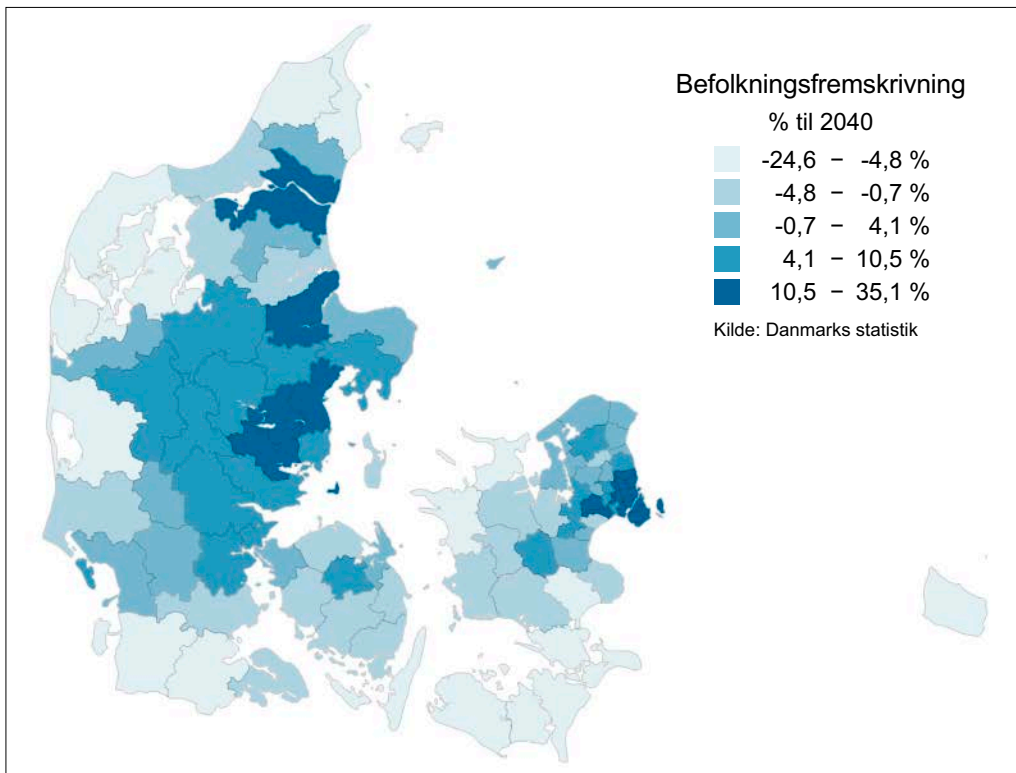


Figur 6. Befolkningstilvækst i Danmark på kommuneniveau 2008-13. Kilde: Danmarks Statistik, Statistikbanken.

## Flere ældre

Den danske befolkning er på vej mod en generel aldring. Gennemsnitsalderen stiger i kraft af et dalende antal fødsler. Fertiliteten for danske kvinder har længe været under de ca. 2,1 barn pr. kvinde der anses for nødvendigt for at reproducere befolkningen på langt sigt. Men også længere middellevetid øger gennemsnitsalderen. Den geografisk skæve fordeling af unge og ældre slår kraftigt igennem i specielt Lolland-Falster, Langeland, Ærø, Bornholm, Samsø, Læsø, Vendsyssel og mere afdæmpet i store dele af Vest og Sønderjylland.

Danmarks statistik foretager løbende befolkningsfremskrivninger. Disse sker på baggrund af de kendte træk ved den demografiske udvikling, eksempelvis den aldersbetingede fertilitet, til- og fraflytninger og dødshyppighed. Figur 7 viser befolkningsfremskrivningen på baggrund af de nuværende udviklingstendenser: Befolkningsfremskrivningen ligger i klar forlængelse af de seneste års udvikling med en markant tilbagegang på øerne, Nordvestsjælland, Lolland-Falster, sydlige Sønderjylland, Vestjylland og det nordlige Vendsyssel. Omvendt for-



Figur 7. Danmarks statistiks befolkningsfremskrivning til 2040. Kilde: Danmarks Statistik, Statistikbanken.

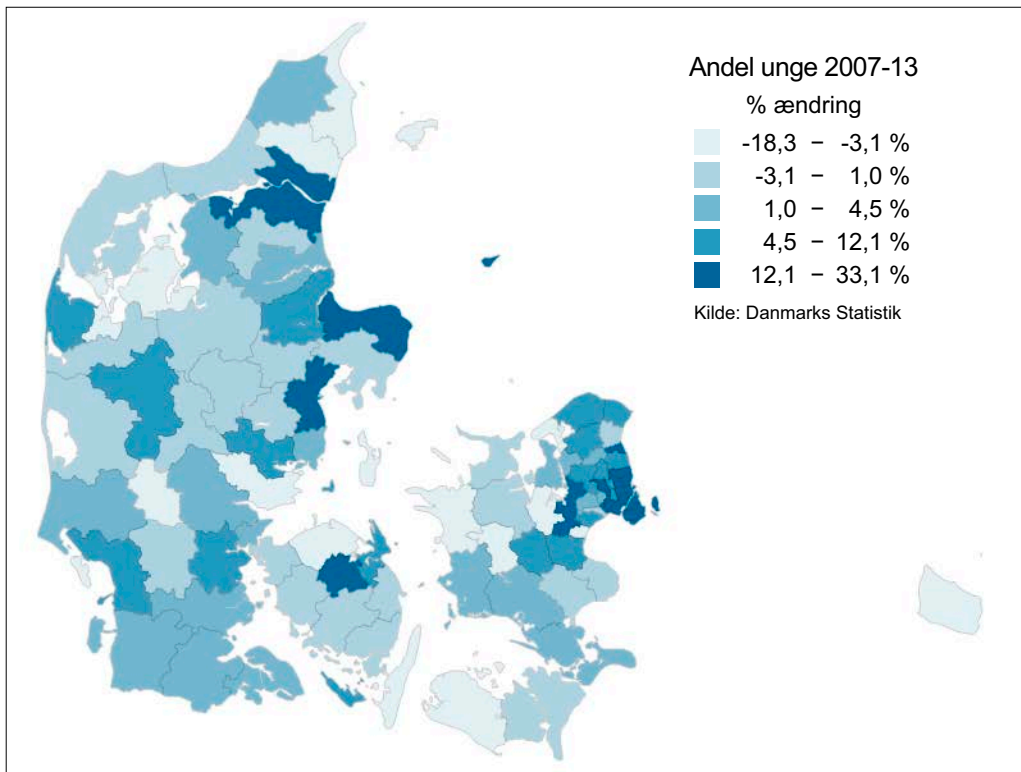
ventes storbyerne at skulle opleve en markant fremgang; det gælder ikke mindst Ålborg, det Østjyske bybånd samt de centrale dele af Hovedstaden. Derimod synes den forventede udvikling for Odenses vedkommende at være mere behersket.

## De unge koncentrerer i byerne

Det er især de unge, der bidrager til befolkningstilvæksten i storbyerne. Herved tilføres disse områder en yderligere dynamik for de kommende år, mens de 'fravandrede' kommuner mangler de årgange, der med tiden skal udgøre kernearbejdskraften og økonomisk og socialt bære lokalsamfundene.

Andelen af unge i 20'erne varierer mellem knap 4 % og knap 24 % af befolkningen i de enkelte kommuner; øerne samt de storbynære kommuner omkring Århus og København har den laveste andel. Til gengæld er andelen høj netop i Århus og København, men også i de øvrige storbyer. Der er antagelig en klar sammenhæng med udbuddet af uddannelses tilbud i de samme storbyer.

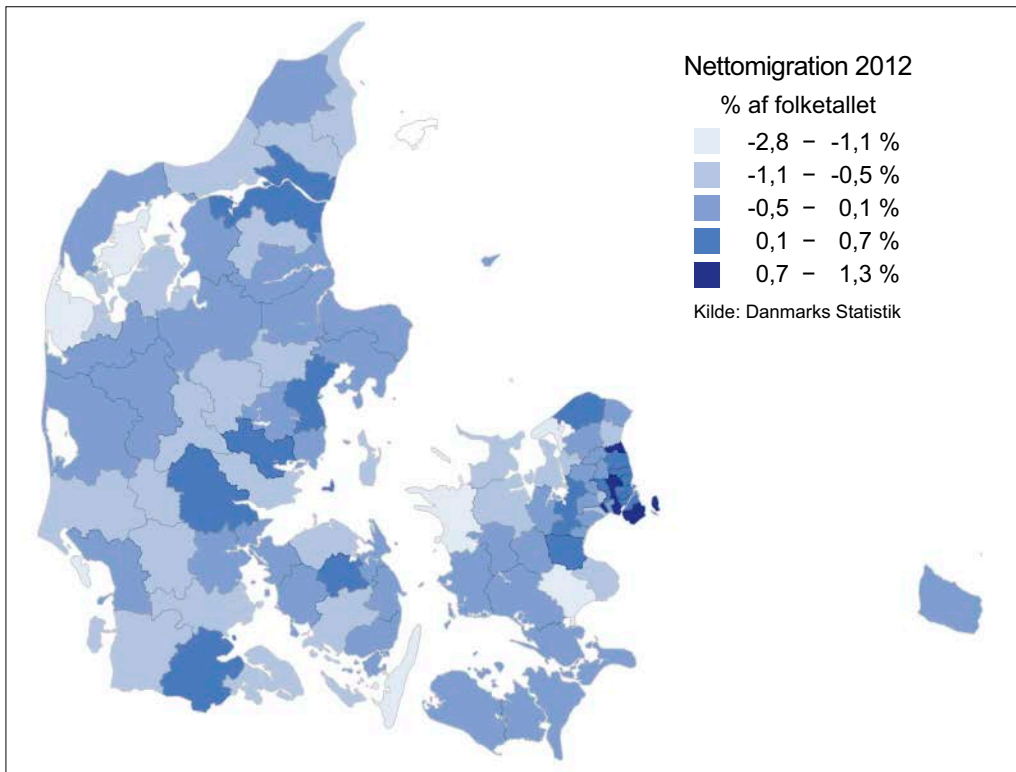
Figur 8 viser et markant træk ved udviklingen i Danmark gennem de seneste seks år. De kommuner, der i forvejen havde en relativ høj andel af unge, har oplevet den største tilvækst i samme alderssegment. De unge, der er den mest mobile aldersgruppe, koncentrerer sig i storbyerne og nogle få større byer. Dette vil sandsynligvis få markante, langsigtede effekter på den regionale udvikling i landet og dermed boligmarkedet.



Figur 8. Ændringen i antal unge 2007-13 fordelt på kommuner. De lyseste kommuner på figuren har oplevet den største tilbagegang, de mørkeste den kraftigste tilvækst. Sidstnævnte er især sket i storbyregionerne, men interessant nok også i Norddjurs kommune. NB: usikkerhed vedr. unge på efterskoler og lign.

## Flyttemønstrenes store betydning

I takt med befolkningens stigende aldersgennemsnit og den stadig faldende fertilitet er flytninger kommet til at spille den afgørende rolle for befolkningsudviklingen, især på lokalt plan. Mobiliteten i Danmark er stærkt præget af befolkningens alderssammensætning; således er flyttefrekvensen forholdsvis beskeden indtil 18-20 års alderen, hvorefter den stiger dramatisk. Efter få år falder flyttefrekvensen kraftigt, og trods megen fremhævelse af ældres frihed til at flytte efter lyst og interesser, ikke mindst italesat af ejendomsudviklere med sigte på ældresegmentet, har det et beskedent omfang. Flyttefrekvensen falder støt med alderen.



Figur 9. Til- og fraflytningen 2012 i Danmark fordelt på kommuner. Figuren viser flyttebalancen i procent af befolkningen i 2012. De lyse kommuner har en nettofraflytning, de mørke kommuner har en nettotilflytning. Kilde: Danmarks Statistik, Statistikbanken.

Figur 9 viser til- og fraflytningen for 2012. Her ses en entydig bevægelse fra landdistrikter samt mindre og mellemstore byer til storbyerne. Det er i særdeleshed de fire store byer, der oplever den kraftigste befolkningsfremgang. Store dele af region Sjælland, Syddanmark og det meste af Jylland oplevede i 2012 en nettofraflytning.

### Ingen massiv flugt fra yderområderne

En nærmere analyse af flyttestrømmene viser for det første, at nettostrømmene er sammensat af to betydeligt større og næsten lige store bruttostrømme (til- og fraflytninger). Ses der nærmere på det aldersbetingede flyttemønster, træder et klart mønster frem: Der er stort set tale om balance mellem til- og fraflytning i de tre kommuner i undersøgelsen, Faaborg-Midtfyn, Hjørring og Thisted. Den udslagsgivne faktor er reelt aldersgruppen af de 17 til 24-årige. Der er som udgangspunkt stort set balance, og da til- og fraflytningen er omtrent lige stor, kan det konstateres, at der fortsat er mange, der faktisk bosætter sig i disse kommuner.

# Erhverv og beskæftigelse

Den erhvervsmæssige omstilling, der har været den primære årsag til beskæftigelsens regionale forskydning, har skiftet kurs flere gange. Generelt er der sket en neddrøpling af landbrugets beskæftigelse, mens byerhvervene som helhed er vokset markant det sidste århundrede. Men byerhvervene er ikke stedsbundne på samme måde som fx landbrug og fiskeri. Sidst i 1960'erne begyndte en geografisk spredning af industrien, der ellers var koncentreret i storbyerne, til hidtidige landdistrikter. Et par årtier senere er det videnstunge erhverv, der er særlige for de større byer.

Tabel 2. Befolkningens beskæftigelse i Danmark fordelt på hovederhverv 2012 og udviklingen 2009-12 fordelt på hovederhverv.

	Andel af samlet beskæftigelse	Udvikling 2009-12
Landbrug m.m.	2,8	-8,9
Industri m.m.	11,8	-17,6
Byggeri og anlæg	5,8	-13,9
Handel og transport	20,4	-7,4
Hotel & restaurant	3,3	2,5
Kommunikation, tele, it	3,7	-2,8
Finans, ejendomshandel	4,7	-2,1
Rådgivning F&U	5,4	-2,0
Anden service	7,9	-3,7
Offentlig virksomhed	34,2	1,5
I alt	100	-5,1

Kilde: Danmarks Statistik, Statistikbanken

Siden krisen slog igennem i 2008 har Danmark mistet 5 % af arbejdspladserne, men tabet er ikke ligeligt fordelt på erhvervssektorer: Industri, byggeri og anlæg samt landbrug m.v. har oplevet den største tilbagegang i beskæftigelsen. Det er erhverv, der navnlig gør sig gældende uden for de store byer. Derimod har forretningservice, finansiering, konsulentvirksomhed samt offentlig virksomhed klarer sig betydeligt bedre. Og det er de erhverv, der dominerer de store byers arbejdsmarked.

Selvom landbrug m.v. nationalt har mindre betydning i kraft af sektorens beskedne tyngde, så er det lokalt af stor betydning for beskæf-



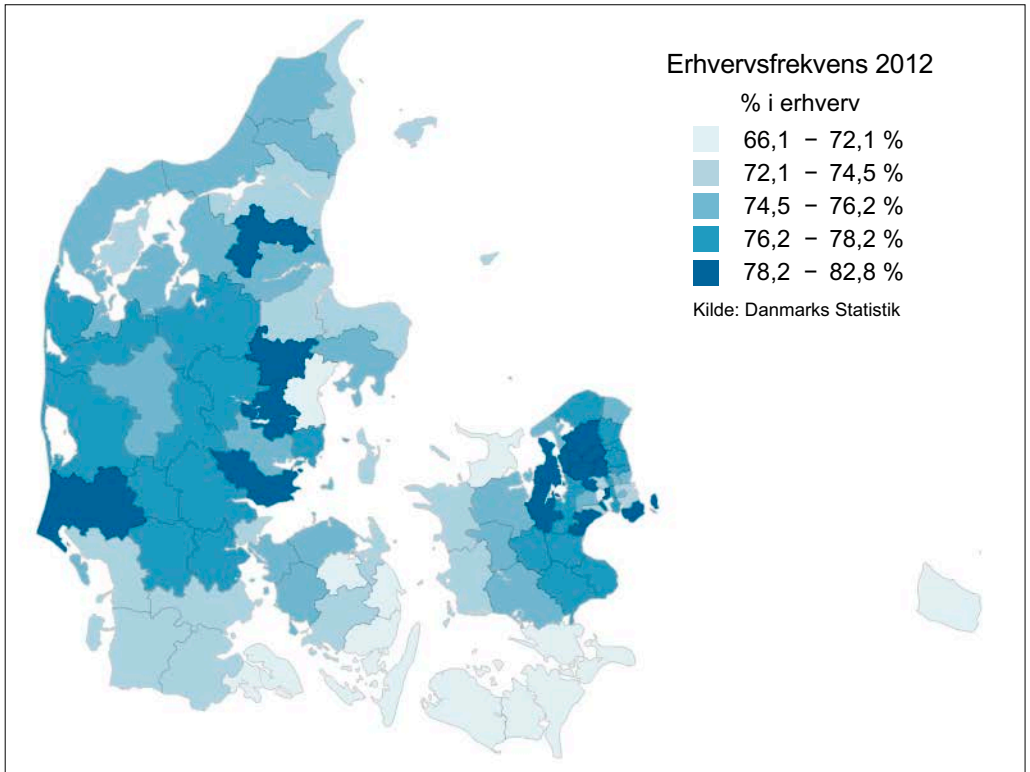
tigelse og omsætning. Landbruget sikrer ikke blot beskæftigelsen for gårdejerne, forsyningsvirksomheder og eventuelt et slagteri, men, gennem efterspørgsel efter offentlig og privat service, også omsætningen i mange lokalsamfund.

Den samlede beskæftigelse har udviklet sig noget forskelligt i de enkelte landsdele. I Hovedstaden og i Østjylland omkring Århus har der været en positiv udvikling, mens øerne og det øvrige Yderdanmark har haft en markant tilbagegang. Det skyldes den før omtalte nedgang i navnlig fremstillingserhverv og bygge- og anlægsvirksomhed.

## Store forskelle i erhvervsfrekvensen

Erhvervsfrekvensen, se figur 10, er et udtryk for, hvor stor en andel af befolkningen i den erhvervsaktive alder der er tilknyttet arbejdsmarkedet, dvs. enten er i beskæftigelse eller på dagpenge som følge af ledighed. Der er en betydelig forskel på tværs af landet; den højeste erhvervsfrekvens (knap 83 %) findes omkring de to storbyer Århus og København, men også Østsjælland, Midt- og Vestjylland har en høj erhvervsfrekvens. Derimod er erhvervsfrekvensen markant lavere i yderdanmark; Lolland, Guldborgsund samt Vordingborg kommuner, Østfyn med Ærø og Langeland og det sydlige Sønderjylland har en erhvervsfrekvens helt nede omkring 70 %. Disse egne af landet rummer omvendt en relativt stor andel personer på førtidspension. Erhvervsfrekvensen er ligeledes lav i København, Århus og Odense som følge af den traditionelle koncentration af marginalgrupper i storbyerne.

Den langsigtede udvikling, der præger Danmarks regionale udvikling, har bl.a. markeret sig gennem lokal vækst og tilbagegang. En del kommuner og byer er stagneret som følge af de erhvervsmæssige og demografiske forandringer, andre har oplevet vækst i en kortere eller længere periode.

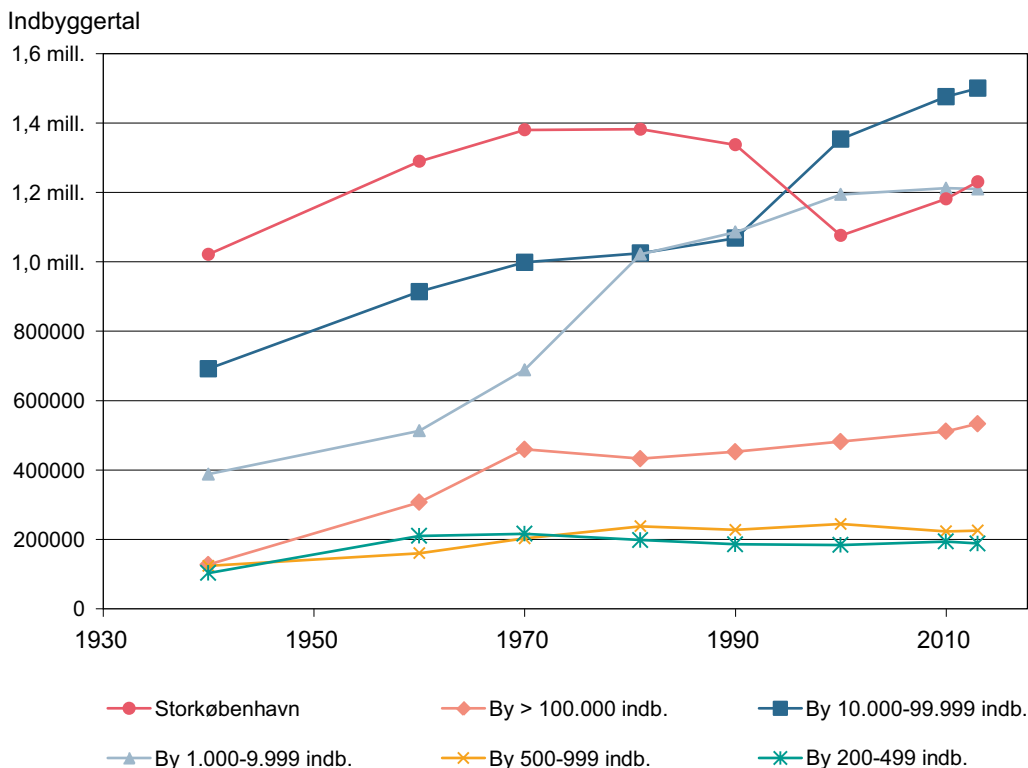


Figur 10. Erhvervsfrekvens 2012. Andelen af 15-64 årige med arbejdsmarkedstilknøtning.  
Kilde: Danmarks Statistik, Statistikbanken.

# Byudviklingen

Byudviklingen afspejler i stor udstrækning den regionale udvikling, der frem til afslutningen af efterkrigstidens økonomiske boom i starten af 1970'erne resulterede i en koncentration af beskæftigelse og befolkning i og omkring de store byer.

Figur 11 viser det samlede folketal i nogle hovedkategorier af byer i Danmark i perioden 1940-2013. Frem til 1970 sker der en generel byvækst, hvor såvel små som store byer vokser befolkningsmæssigt. Det er i denne periode, at behovet for byplanlægning bliver åbenbart. Det fremgår også, at de mindste byers vækst allerede stagnerer fra omkring 1960. I 1970'erne sker der et tydeligt skift i byudviklingen; storbyerne, dvs. Storkøbenhavn og de store byer, oplever stagnation hvis ikke ligefrem en mindre tilbagegang i folketallet.

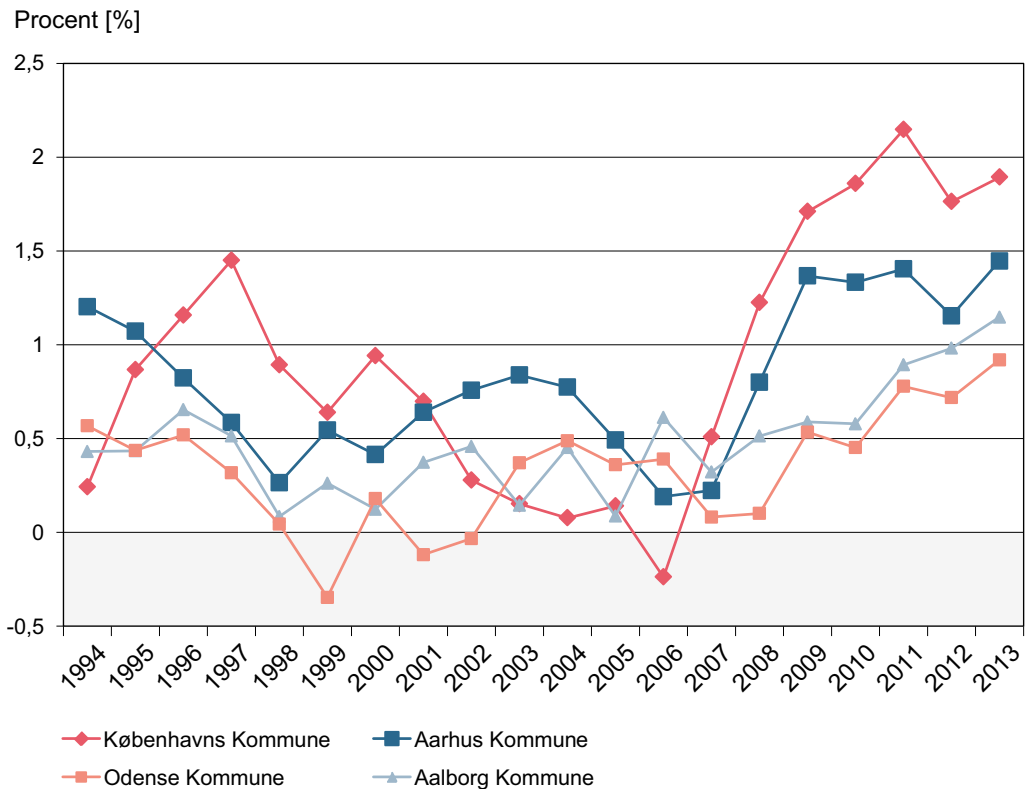


Figur 11. Danske byers vækst fordelt efter størrelse 1940-2013. Kilde: Statistisk årbog, diverse årgange.

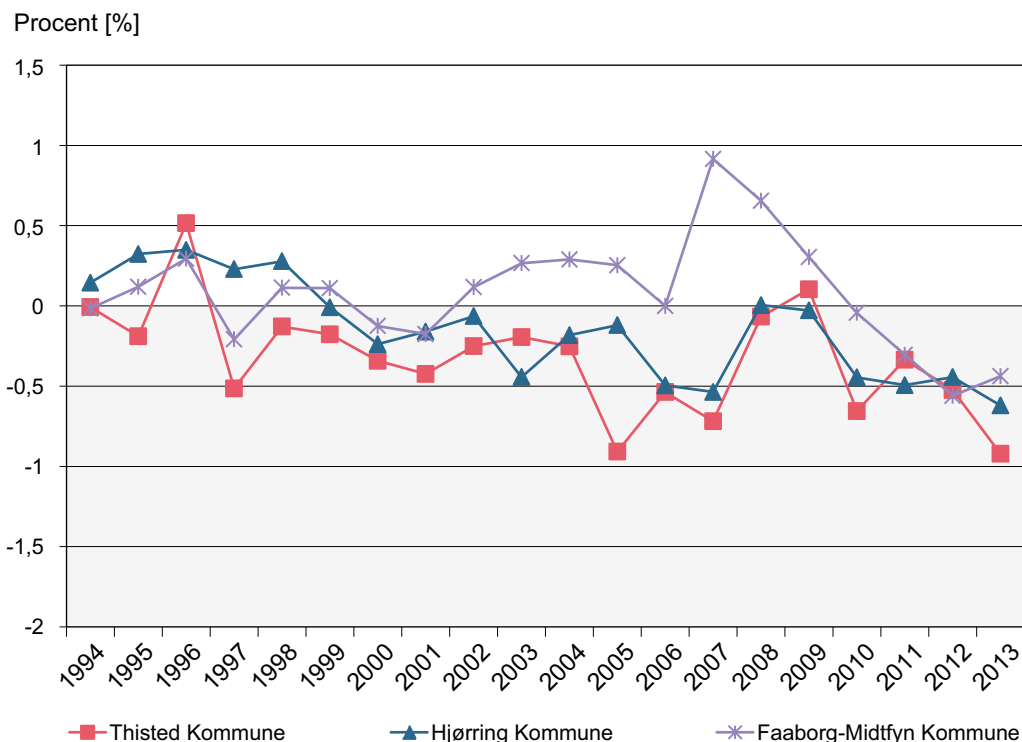
Denne negative udvikling forstærkes for hovedstadens vedkommende i 1980'erne, mens storbyerne i øvrigt oplever en beskedent befolkningsvækst samlet set. De større og mellemstore byer (byer i intervallet 10.000-100.000 indbyggere) vokser ganske betydeligt, og en stor del af periodens befolkningstilvækst går til de store og mellemstore provinsbyer.

Storkøbenhavns tilsyneladende tilbagegang i 1990'erne er delvist forårsaget af en ny måde at opgøre statistikken på, men hele den daværende Hovedstadsregion oplevede en befolkningsmæssig tilbagegang. Først efter århundredeskiftet er udviklingen vendt til en klar fremgang, der især har været til gunst for de centrale kommuner.

De større byer og storbyerne har ligeledes været i klar fremgang efter århundredeskiftet, mens befolkningsvæksten i de mellemstore byer er klinget af, se figur 12a og 12b.



Figur 12a. Årlig befolkningsvækst i de fire største bykommuner i Danmark i perioden 1993-2013. Kilde: Noegletal.dk



Figur 12b. Årlig befolkningsvækst i de tre udvalgte kommuner Thisted, Hjørring og Faaborg-Midtfyn i perioden 1993-2013. Kilde: Noegletal.dk

Omkring 30 % af befolkningen bor i dag i storbyerne (dvs. byer med mere end 100.000 indbyggere inklusive Storkøbenhavn); det er en andelse mindre end for 40 år siden, mens befolkningen i de mellemstore byer (mellem 10.000 og 100.000 indbyggere) er stigende og nu udgør ca. 27 %. De mindre byer med mellem 1.000 og 10.000 indbyggere øgede sin andel af befolkningen markant frem til 1981, hvorefter andelen har været stagnerende på knap 20 % af landets befolkning. Endelig har de mindste byer med under 1.000 indbyggere haft en beskeden tilbagegang samlet set. Denne størrelseskategori har en befolkningsandel på knap 8 %.

Siden starten af 1990'erne har storbyerne oplevet en markant befolkningsfremgang; især gennem 1990'erne og fra 2007-08. Derimod er perioden fra 2001-2007 præget af en afdæmpet vækst i befolkningen for storbyernes vedkommende. Selvom det især er København og Århus, der med en fremgang på omkring 20 % i folketallet har den største befolkningsvækst, så er der ikke en entydig sammenhæng mellem bystørrelse og befolkningsudvikling. Eksempelvis har Vejle, der er markant mindre end Ålborg og Odense, oplevet en betydelig større befolknings-tilvækst end disse byer, næsten på niveau med København og Århus.

I de kommuner, der har oplevet befolkningsmæssig tilbagegang er der større variation. En del kommuner har gennemgående oplevet en beskedent nedgang i folketallet, mens især økommuner og de sydligste kommuner (Sønderjylland, Lolland-Falster) har haft en større tilbagegang: nogle kommuner op mod 15 % af befolkningen, mange omkring 10 %. De tre kommuner, der er analyseret nærmere i projektet, Faaborg-Midtfyn, Hjørring og Thisted, henholdsvis en tilvækst på 1,6 % samt en tilbagegang på knap 3 % og 6 % i perioden 1993-2013. Befolkningstilbagegangen i de her valgte kommuner sker for alvor fra det nye århundredes begyndelse og synes at accelerere i periodens slutning (fra 2007 og frem). Faaborg-Midtfyn Kommune skiller sig ud fra de øvrige kommuner ved at have perioder med befolkningstilvækst, men rammes fra 2007 af den samme markante tilbagegang som andre kommuner uden for de store byer.

# Udvikling i alle dele af landet

Danmarks regionale geografi er til stadighed under forandring. Den er summen af en lang række økonomiske, politiske, sociale og kulturelle processer, der tilsammen skaber en regional struktur. Men denne struktur er under stadig forandring i takt med samfundets udvikling og dermed sker der til stadighed forandringer også af landets boligmarked.

## Landsplanredegørelse

Det har længe været et politisk udgangspunkt, at alle dele af Danmark skulle have lige vilkår. Først med Landsplanredegørelse 1992 åbnes for en mere nuanceret betragtning. Landet skal drage nytte af EU's indre marked, hvorfor internationalisering ikke kun er en sag for København og Århus – alle dele af landet skal tage del i udviklingen og gennem den nationale og internationale arbejdsdeling finde en konkurrencedygtig position. Den kraftige understregning af at der er forskel på de danske byer og deres muligheder, skal ifølge landsplanredegørelsen bruges som udgangspunkt for en nuanceret og individuelt, tilpasset udviklingsstrategi for de enkelte egne i landet.

Disse tanker blev fulgt op i senere landsplanredegørelser, måske mest udtalt i 2006-udgaven, der understregede behovet for udvikling af lokalt særpræg som styrkeposition for de enkelte lokaliteter. Samtidig sneg der sig en bekymring ind vedrørende udviklingens negative sider, idet redegørelsen fremhævede behovet for en 'bedre balance': På den ene side understøttes effektivisering og konkurrenceevnen og på den anden side beklages de negative følger, dette har for bestemte dele af landet. Denne linje er blevet fortsat af skiftende regeringer; jo mere ligelig udvikling i hele landet fremhæves, desto mere synes denne at være under pres.

## "Vækst og udvikling i hele landet"

Hovedsynspunktet er fortsat, at alle dele af landet har store muligheder for og lige store krav på udvikling, dvs. vækst. Det centrale budskab i miljøministerens Landsplanredegørelse 2013 er "Vækst,

grøn omstilling og udvikling *i hele landet*". Ministeren for By, Bolig og Landdistrikter mener, at "alt for længe har vi hørt om butiksdød, faldefærdige huse og skolelukninger" (Realdania 2012, "Agenda Y. Yderområdernes potentiale") og videre, "I regeringen tror vi på et Danmark, hvor ingen dele af landet bliver koblet af udviklingen" ("Togfonden DK er god for Danmark og for Fyn", debatindlæg, Fyns Amts Avis, 13.10.2013). De to ministre repræsenterer landets højeste myndighed og ypperste ekspertise vedrørende planlægning og by- bolig og landdistriktsudvikling.

## Stor interesse for boligmarkedet

Både fra befolkningens og mediernes side har der været en voksende opmærksomhed på, at landets boligmarked er præget af store forskelle. Gennem de seneste år har boligmarkedets udvikling, fraflytning og beskæftigelsesudvikling i forskellige dele af landet resulteret i debatter, analyser og krav til især staten om at standse eller ligefrem vende udviklingen. Et godt eksempel på den kraftige eksposering i medierne er Jyllandspostens overskrift "Risikoen er jo, at landet knækker over" (29/12 2013). Her interviewes økonomi- og indenrigsminister Margrethe Vestager om nye politiske reforminitiativer, og ministeren slår fast, at en gennemgribende beskæftigelsesreform og en styrkelse af produktiviteten med nye initiativer er en af regeringens vigtigste udfordringer i 2014. Men samtidig fremhæves det, at det er afgørende, at den økonomiske vækst kommer hele landet til gavn. En anden artikel i Jyllandsposten (29/12 2013) havde den dramatiske overskrift "Danskerne flygter fra udkanten".

## Betydningen af rentetilpasningslån og afdragsfrie lån

I forbindelse med at Folketinget godkendte indførelsen af først rentetilpasningslån i 1996 og senere afdragsfrihed i 2003 var der ret udbredt enighed mellem regerings-, national- og bankøkonomer samt realkreditinstitutter om, at de nye låneformer ikke ville medføre nævneværdige prisstigninger på boligmarkedet.

For enfamiliehuse og ejerlejligheder steg priserne imidlertid i løbet af de fire år fra 2003 til 2007 fra indeks 60 til 105 for derefter at falde til omkring henholdsvis indeks 90 og 80 i løbet af de næste fire år frem til 2011.



## Dyre boliger i de store byer

I de ti år der er gået siden indførelsen i 2003 af afdragsfrie realkreditlån er prisudviklingen på boligmarkedet i nogen grad en afspejling af befolkningens flyttemønstre. Fra 2003 blev nogle husstande på grund af høje ejendomspriser presset ud af – eller forhindret i at tilflytte – de fire store byer, hvilket resulterede i reduceret fraflytning i områder uden for de store byer, og i et par år var der reelt nul-nettoflytning til de store byer. Det var en ganske exceptionel udvikling, idet den indebar et brud med den stabile, langsigtede udvikling mod, at flere bor i byerne. En udvikling der tog sin begyndelse med industrialiseringen i 1870'erne.

## Finanskrisen genoprettede den stabile udvikling

Med finanskrisen, bristet boble på boligmarkedet og stigende arbejdsløshed var der efter 2007 faldende boligpriser, og derfor genopstod den langsigtede udviklingstendens, hvor områderne uden for de store byer har en konstant nettoflytning i størrelsesordenen en halv procent om året, mens der sker en geografisk koncentration af befolkningen i de større byer.

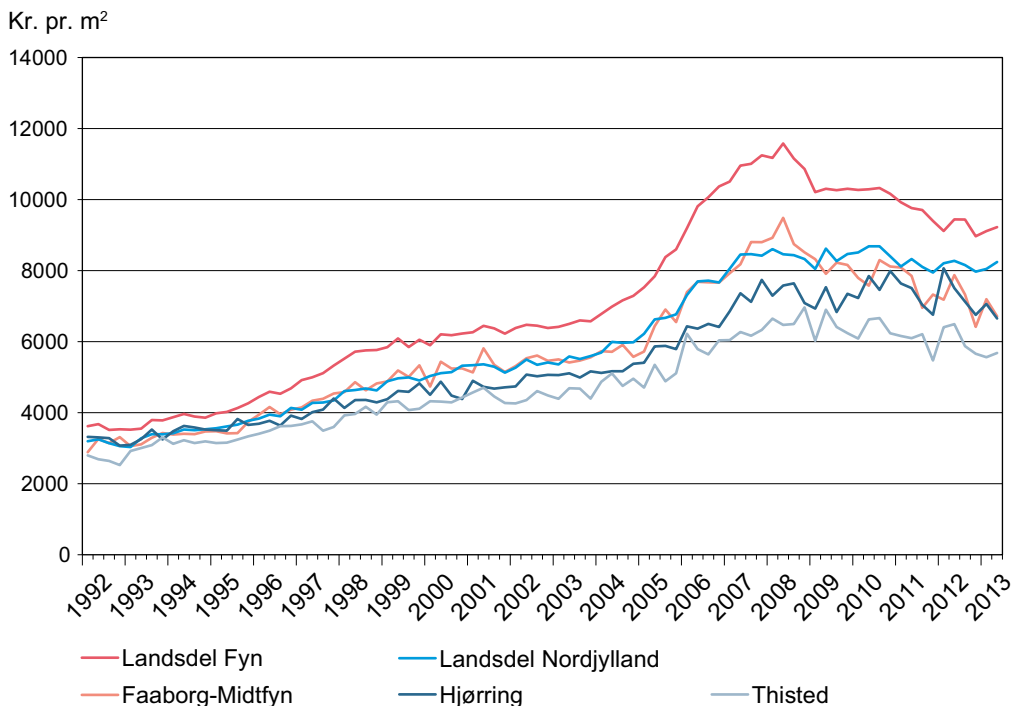
Udviklingen i netto til- og fraflytning i Storkøbenhavn på den ene side og Sjælland på den anden side tyder således på, at de to områder kan være knyttet sammen i en cyklus, hvor en politisk eller markedsbestemt positiv konjunkturudvikling i landets vækstområder modvirker den ellers stabile, udvikling mod, større urbaniseringsgrad. Stigende priser i storbyerne medførte således i en periode fra midten af 1990'erne en voksende boligefterspørgsel på og tilflytning til Sjælland samtidig med, at man undlod at flytte til København.

Generelt faldende boligpriser medførte siden 2007, at boligkøbere igen efterspurgte boliger i København. I første omgang dog kun en beskedent efterspørgsel, men som fem-syv år senere igen førte til stigende priser på boliger i København. Til gengæld synes prisfald og fraflytning på Sjælland nu, i al fald i en periode, at blive stærkere end den langsigtede tendens tilsiger; måske fordi prisstigningerne på Sjælland i årene omkring 2005-07 var uforholdsmæssigt store.

## Prisudviklingen i de tre undersøgte kommuner

En nærmere analyse af prisudviklingen i Faaborg-Midtfyn Kommune kunne tyde på, at en udvikling parallelt med den ovenfor omtalte sjæl-

landske 'rebound-effekt' kan være på vej. Handelspriserne i Faaborg-Midtfyn Kommune faldt i perioden 2008-2013 med 29 % mod 20 % i Landsdel Fyn, dvs. halvdelen gang så meget. I den forudgående femårsperiode 2003-2008 steg priserne 62 % i Faaborg-Midtfyn Kommune og 74 % i Landsdel Fyn. I Landsdel Nordjylland var priserne i samme periode næsten uændrede (-2,5 %), mens de faldt ca. 12 % i både Hjørring og Thisted kommuner. Her var prisstigningerne 2003-2008 henholdsvis 44 og 51 % (Realkreditrådet og SBI's beregninger), se figur 13.



Figur 13. Ejendomspriser, realiserede handler parcel- og rækkehuse. Kr./kvm. årets priser. Kilde: Realkreditrådet og SBI's beregninger.

# Resume og perspektiver

## Resume

Danmark har siden kort efter Anden Verdenskrig haft konstant fraflytning fra landområder til byerne og dermed stigende folketal i byerne såvel som i landet som helhed. Den generelle udvikling, urbaniseringen, tog sin begyndelse allerede i slutningen af det nittende århundrede med den, i europæiske sammenhæng, sene danske industrialisering. Der er således en åbenbar og direkte sammenhæng mellem urbaniseringen og det tyvende århundredes bevægelse fra en økonomi domineret af landbrug og dets følgeerhverv over industrialiseringen og siden den offentlige sektors og service-, forretningservice- og informationsteknologierhvervenes betydelige vækst i den sidste fjerdedel af det tyvende og starten af det enogtyvende århundrede. Først landbrugserhvervet og siden fremstillingsindustrien har gennem mere end 50 år øget produktiviteten og dermed på samme tid formået at øge produktion og reducere beskæftigelse.

De primære og sekundære erhverv stod for langt mere end halvdelen af beskæftigelsen ved midten af det tyvende århundrede, men udgør i dag kun cirka 13 procent. Alene i de sidste tyve år er beskæftigelsen i landbrug og fremstillingsindustri tilsammen faldet fra 596.000 personer til 306.000 personer, dvs. praktisk talt halveret. En stor del af de forsvundne job fandtes i områder uden for de store byer eller i deres forstæder. Der er tale om en grundlæggende forandring af landets økonomiske struktur og geografi med vidtrækkende effekter økonomisk, demografisk og socialt for store dele af landet.

Det gælder en række mellemstore og store provinsbyer, hvor erhvervsfrekvens, antallet af arbejdspladser i private virksomheder og kommunale skatteindtægter dykker. Boligmarkedet uden for landets vækstområder påvirkes af faldende efterspørgsel samtidig med et stigende udbud. Tilmed består en del af udbuddet af utidssvarende boliger. Resultatet er derfor et stigende antal ubeboede, usælgelige huse, som reelt ikke længere er en del af markedet.

Der sker en tydelig, strukturel bevægelse fra land og mindre byer mod større bysamfund, og den foregår på alle niveauer. Store infrastruktur-

projekter har i nogen grad kunnet kompensere for denne udvikling ved at øge mobiliteten, men med krisens gennemslag i 2008 er begrænsningerne blevet tydeligere.

### **Boligmarkedet i dag**

I midten af det 21. århundredes første tiår blev urbaniseringen midlertidigt sat på pause af opskruede boligpriser som følge af politisk besluttede ændringer i reguleringen af finansmarkedet. Der fulgte en kortvarig decentralisering af bolig efterspørgslen, hvor mange husholdninger blev 'presset' ud af de store byer. I dag synes en slags 'rebound-effekt' på en måde at kompensere for den midlertidige udsættelse af urbaniseringen ved at slå igennem i form af en ekstra stærk koncentrationsbølge. Det må formodes, at der er et opsparet flyttebehov eller -ønske, som afventer et opsving.

Udviklingen i de seneste år har således begunstiget de større byer gennem en centralisering af både offentlig og privat service, herunder har strukturreformen fra 2007 medført en koncentration af kommunal og statslig virksomhed til større, men færre lokaliteter.

Siden krisens gennemslag i 2008 har boligmarkedet uden for de store byer derved oplevet et voldsomt tilbageslag. Uden for vækstområderne er markedet mange steder brudt sammen med en fordobling af udbuddet af huse og en halvering af boligsalget. Både på nationalt og lokalt plan sker der en tydelig bevægelse fra land og mindre byer mod større bysamfund. Trods en betydelig flytteaktivitet er nettostrømmene forholdsvist begrænsede; næsten lige mange flytter fra og til de enkelte kommuner. Forskydningerne sker derfor langsomt, men over et årti bliver forskydningen mærkbar.

Lige nu er store dele af boligmarkedet uden for de store byer præget af stilstand i form af manglende efterspørgsel og mange ejere er stavnsbundne til deres boliger, fordi de ikke kan sælges uden tab. Desuden er mange knyttet til deres boligkvarter gennem et langt liv og bliver derfor boende. Derved hæmmes mobiliteten og dynamikken på markedet.

På disse dele af boligmarkedet vil der være behov for, at boligmarkedet tilpasses de nye realiteter med stigende efterspørgsel af boliger og erhvervsbygninger. Tilpasningen er imidlertid vanskelig med fordoblingen af udbudte ejendomme og halvering af antal handler; her er det ikke tilstrækkeligt med prisnedslag.

### **Stigende andel af ældre blandt lokalbefolkningen**

Samtidig rummer landdistrikterne en voksende udfordring: Befolkningsforholdene er præget af stigende fraflytning af unge og faldende

tilflytning af personer i den erhvervsaktive alder. Resultatet er en hastigt stigning i befolkningens gennemsnitsalder, hvad der på sigt vil fjerne en god del af efterspørgslen på de lokale boligmarkeder uden for de store byer.

Denne udvikling har medført, at boligmarkedet i dele af landet er brudt sammen, og den fortsatte fraflytning af især unge øger befolkningens gennemsnitsalder, dvs. andelen af ældre, herunder mange enlige, er hastigt stigende. Disse forhold forøger det potentielle udbud af boliger på et marked, der i forvejen er præget af et overudbud og stærk nedgang i omfanget af solgte boliger.

### **Intet marked for faldefærdige ejendomme**

I dele af landområderne ligger mange nedslidte og dårligt vedligeholdte bygninger. Disse åbenlyst usælgelige lav-kvalitets ejendomme er der intet marked for, og som udviklingen tegner sig, vil der heller ikke i de næste mange år være behov for dem.

Den tunge byrde med at tilpasse boligmassen til markedets nye realiteter påhviler i øjeblikket de ramte borgere og deres kommuner, hvor der er en overrepræsentation af nedslidte og overflødige boliger. Da disse ejendomme hovedsageligt er private ejendomme, påhviler opgaven med at fjerne dem i princippet ejerne. Men uden markedsværdi bliver nedrivning en ren omkostning, som ejeren måske ikke kan eller vil påtage sig. Renovering af disse ejendomme vil som hovedregel ikke være økonomisk rentabelt på grund af manglende efterspørgsel.

Markedet har således ikke kunnet løse problemet, og det er derfor nødvendigt at overveje samfundsmæssige løsninger, fx i form af systematiske nedrivninger. Her har de statslige nedrivningspuljer været et nyttigt værktøj for kommunerne, men sagerne er ofte komplekse og tidskrævende (bl.a. på grund af, at der skal tages mange sociale hensyn) og kommunernes økonomi tillader ikke erhvervelse af tomme eller faldefærdige ejendomme i et omfang, der svarer til behovet.

## **Perspektiver**

### **Boligmassen skal tilpasses markedets nye vilkår**

Der vil fortsat være en betydelig bosætning uden for de store byer, men skal der opnås en balance på boligmarkedet og en lokalt bæredygtig økonomi, så forudsætter det en målrettet indsats. Fra kommunal side vil det kræve både en langsigtet planlægning og en nødvendig prioritering, der udstikker rammer for, at en positiv udvikling kan finde sted i lokalsamfundene.

## **Der skal skabes sikre rammer for investering**

Boligmarkedet har ikke selv været i stand til at løse problemerne i de områder af landet, hvor markedet er brudt sammen. Det giver stor usikkerhed om den fremtidige situation på ejendomsmarkedet, hvor enhver investering indebærer stor usikkerhed. Denne usikkerhed medfører dels manglende investeringslyst, dels vanskeliggøres mulighederne for at opnå finansiering gennem banker og realkreditinstitutioner. Usikkerheden skyldes alt for stort udbud af boliger, der reelt ekskluderer de dårligt vedligeholdte og udtjente boliger med dårlig beliggenhed og dårlig energikøkonomi.

Et muligt middel til at mindske usikkerheden er, at kommunerne med en strategisk planlægning og målrettede indsatser i *udvalgte* områder, kan genoprette tilliden til disse områders fremtid, hvorved investeringssikkerheden øges. Hvis det lykkes vil der kunne opnås en balance mellem udbud og efterspørgsel på boligmarkeder med flere salg og dermed tilflyttere til følge. Det giver mere aktivitet, skaber værdi og større skatteindtægter i kommunerne.

Det er en stor opgave for kommunerne at skabe de sikre rammer for investering. Der kræver skarp planlægning og prioritering, da der ikke er økonomiske resurser til bare at begynde fra en ende af med at rydde op, rive udtjente huse ned og forskønne fællesarealer og veje. Kommunerne er nødt til at begrænse denne indsats til prioriterede områder inden for kommunegrænserne.

Det er derfor uundgåeligt, at kommunerne må i gang med at beslutte hvilke områder der skal udvikles, og hvilke der skal afvikles. For områder med udviklingspotentiale skal der udarbejdes en plan, som bl.a. kortlægger eksisterende værdier og viser, hvad man vil bruge de frigjorte arealer til, når de udtjente huse er væk, for tilgroede tomter er ligeså uheldige i gadebilledet som en ruin.

## **Partnerskaber om oprydning i udtjente bygninger**

Da det er en stor økonomisk opgave for kommunerne at nedrive og i nogle tilfælde renovere utidssvarende bygninger, er det derfor værd at overveje mulighederne for at udvikle en form for partnerskaber, hvor interessenter som stat, kommune, kreditforeninger/ finansieringsinstitutioner, ejere og lokalsamfund arbejder sammen i en gensidigt forpligtende og langsigtet indsats til at rydde op i den nødlidende bebyggelse. Flere kommuner har allerede iværksat et tættere og formaliseret samarbejde mellem lokalsamfund og kommune, hvor mindre kommunale tilskud i kombination med lokalsamfundets frivillige indsats har igangsat en oprydning og reovering af bygningsmassen.

## **Byfornyelse – et effektivt middel til at rydde op**

Et andet middel til at fjerne de udtjente huse er den offentligt støttede byfornyelse, der først i de seneste år er blevet taget i brug uden for de store byers centrale bydele. En offentligt støttet ordning med tilstrækkelige midler vil kunne sikre, at de dårligste boliger og bygninger kan rives ned. Forsigtige skøn anslår, at ca. 5 % af landets ca. 1,2 mio. parcel- og stuehuse m.m. udgøres af små, utidssvarende og misligholdte boliger. Det giver samlet et nedrivningsbehov på omkring 50-60.000 ejendomme, der med en anslået nedrivningspris på 100.000 kr. pr. ejendom beløber sig til 5-6 mia. kr. Det svarer en årlig udgift på en halv mia. kr. i en tiårig periode. Til sammenligning udgør den nuværende byfornyesindsats 285 mio. kr. årligt. En sådan indsats vil samtidig kunne bidrage til lokal beskæftigelse og omsætning.

I de tre undersøgte kommuner (Faaborg-Midtfyn, Hjørring og Thisted) er der tegn på en positiv udvikling med tilflyttere til lokalbyer, hvor der er sket nedrivning, byfornyelse og andre initiativer, specielt etablering af et lokalt samlingspunkt af god kvalitet (Borgerhus, aktivitetscenter, sportsfaciliteter, el. lign.) Fx i Vestervig, Hørdum, Ryslinge og Korinth. Alligevel er der i nogle tilfælde sket fortsat fald i indbyggertallet.

## **Et langt, sejt træk at vende udviklingen**

En vending af en ugunstig situation *kan* ske nogle steder, men slet ikke alle, og det er vanskeligt at planlægge for en sådan udvikling. Både fordi en succes ofte er personafhængig, i form af lokale ildsjæle, og fordi der er tale om et langt, sejt træk, når udviklingen skal vendes. Det tager mindst 10 år med stort lokalt engagement og diverse offentlige og fondstilkud at stabilisere eller vende en negativ udvikling i områdebyer og lokalbyer gennem nedrivning og byfornyelse.

## **Social kapital vigtig for udviklingspotentiale**

Den sociale kapital i landdistrikterne synes afgørende for, om der kan udvikle sig bæredygtige bysamfund. Hvilke af de mindre bysamfund, som har et fremtidigt udviklingspotentiale synes ikke kun at være relateret til størrelse og den fysiske kapital. Civilsamfundets karakter og styrke udgør en succesfaktor, som skiller bæredygtige lokalsamfund fra ikke-bæredygtige. Det er desuden vigtigt at bemærke, at mange landsbyers sociale kapital synes at være bundet op på relativt få energiske og engagerede enkeltpersoner. En ensidig satsning på en lokalitets sociale kapital kan derfor være et usikkert grundlag for at sikre lokalsamfundets udvikling og fremtid.

Der er heldigvis flere eksempler på en positiv udvikling trods dårlige odds; i mange tilfælde har et godt samarbejde mellem kommune og lokalsamfund kunnet skabe gode resultater med små midler. Det gælder bl.a. renovering af forfaldne ejendomme m.m. Det er dog ikke tilstrækkeligt til at sikre en større tilflytning, medmindre lokalsamfundet er placeret i pendlingsafstand til områder med god beskæftigelse.



Danskerne flytter til landets vækstbyer, og den udvikling efterlader store problemer med omsætning og salg af boliger i de forladte områder. Udviklingen kalder på handling, og i den proces er udvikling og afvikling reelt to sider af samme sag. Til løsningen hører planlægning, prioritering og handling med aktiv involvering af lokale kræfter, politikere, byggebranche og finansieringssektor.

Publikationen handler om denne udvikling, der bygger på landsdækkende data samt analyser af situationen i tre kommuner. De landsdækkende data dokumenterer en strukturudvikling, der stille, men sikkert indebærer, at danskerne flytter til landets vækstbyer og forlader landets yderområder. Analyser af tre kommuner viser, at før nogen vil investere i områderne, hvad enten vi taler om økonomi eller personligt engagement, er det en forudsætning, at der prioriteres og derefter rives ned og ryddes op. Prioriteringer kan med fordel bygge på en plan der viser, hvor vi fremover skal bo, og hvor der ikke længere er behov for boliger. Den proces kræver politisk mod, lokalt ejerskab og nye partnerskaber.

1. udgave 2014

ISBN 978-87-563-1596-8

