

Storbymentalitet og flere ældre i samfundet øger boligbehovet

En analyse foretaget af Dansk Byggeri viser, at der i fremtiden vil være et stort behov for flere boliger i storbyerne, da danskerne fortsat vil rykke fra land til by. Samtidig vil en større andel ældre og en generel befolkningstilvækst skubbe boligbehovet yderligere opad. Det kræver handling fra kommunerne, da byggetempoet i flere kommuner er i kraftig utakt med efterspørgslen.

3. december 2013

Analysens resultater

- Frem mod 2040 er der behov for knap 360.000 flere boliger i Danmark. Heraf efterspørges ca. 100.000 i Københavns kommune
- Ældre medborgere bor i gennemsnit færre personer i husstanden end børnefamilierne, og den ændrede sammensætning i befolkningen vil dermed presse boligbehovet yderligere opad
- Langt de fleste boliger vil blive efterspurgt i de større byer, da befolkningen fortsat flytter fra land til by. Mens boligbehovet i hovedstaden er centreret om et mindre område, vil udviklingen i Østjylland skabe et stort geografisk vækstområde. Samlet set vil den østjyske millionby efterspørge knap 100.000 boliger frem mod 2040 – svarende til en stigning på 20 procent i boligbehovet
- Særligt i København er udfordringerne forbundet med tilflytning markante, og det nuværende byggetempo ligger tre en halv gange under det nødvendige behov for de kommende syv år

Kontakt

Maria Schougaard Berntsen
Konsulent, cand.polit.
Tlf. 72 16 01 25
Mobil 51 30 95 37
msb@danskbyggeri.dk

Anette Sørensen
Pressekonsulent
Tlf. 72 16 02 13
Mobil 30 36 02 65
ans@danskbyggeri.dk

Flere boliger skal bygges i storbyerne

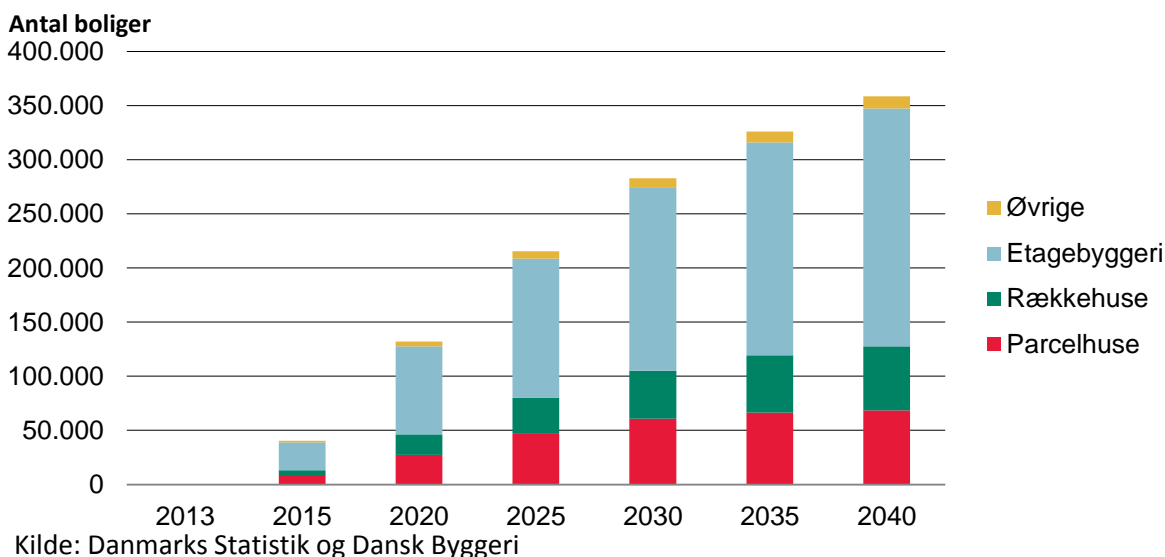
I løbet af de kommende 30 år vil Danmark opleve en stor befolkningstilvækst, hvilket betyder, at vi i 2040 vil der være ca. 450.000 flere danskere. Udviklingen i befolkningen og en stigende andel ældre vil skabe en støt stigende efterspørgsel efter boliger.

I 2040 vil der være behov for knap 360.000 flere boliger i forhold til det nuværende niveau. Det svarer til godt 13.000 boliger om året fra 2013 til 2040. Stigningen i boligbehovet i henholdsvis 2020, 2030 og 2040 er afbilledet i nedenstående graf, hvoraf det ses, at allerede i 2020 vil behovet været steget med godt 130.000 boliger.

Hertil kommer, at nogle boliger er utidssvarende, nedslidte eller bliver sammenlagt, da de er for små, hvilket også er med til at reducere antallet af boliger og dermed øge behovet for nybyggeri. Man estimerer som et pejlemærke, at ca. 5.000 boliger nedslides på årsbasis i Danmark, hvilket ikke er indregnet i denne analyse. Dette erstatningsbyggeri skal altså lægges til det beregnede boligbehov for at få det samlede antal boliger, der skal bygges hvert år.

Endvidere tager analysen ikke højde for antallet af tomme boliger. En del af disse vil allerede nu være utidssvarende og bør derfor rives ned, men også fremadrettet vil der komme flere og flere tomme boliger i de områder, hvor befolkningstallet falder.

Figur 1: Udviklingen af boligbehovet i Danmark fra 2013 til 2040



Grafen viser behovet opdelt på boligtyper, men selvom befolkningen ønsker parcelhuse, kan pladsmangel i kommunen nødvendiggøre, at etagebyggeri benyttes som alternativ. Da det er den nuværende fordeling af boliger, der danner grundlaget for, hvordan den ønskede fremtidige boligtype beregnes, tager modellen ikke højde for, hvorvidt kommunen rent pladsmæssigt har mulighed for at bygge det efterspurgte, eller om præferencerne ændrer sig hos borgerne.

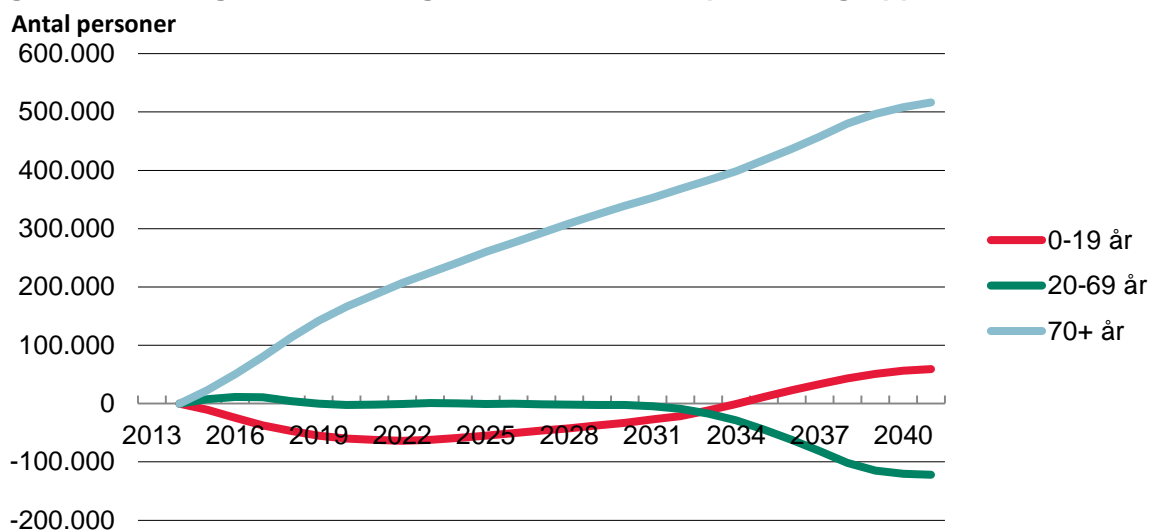
Resultaterne med hensyn til fordelingen af boligtyper skal derfor tolkes med varsomhed, og hovedvægten i analysen ligger således også på antallet af efterspurgte boliger i de respektive kommuner og ikke den præcise fordeling af boligtyper. Særligt i de større byer forventes det, som en konsekvens af pladsmangel, at mængden af eksempelvis parcelhuse i beregningen overvurderes, mens mængden af etagebyggeri undervurderes.

Flere boliger til flere ældre

Isoleret set vil flere indbyggere fremkalde et behov for flere boliger, men netop fordi det er den ældre befolkningsgruppe, som øges, har det særlig stor betydning for boligmarkedet. De ældre bor oftere alene i boligen, mens eksempelvis børnefamilier bor flere personer under samme tag. Dermed medfører et stigende antal ældre i Danmark et øget pres på bolig efterspørgslen.

Den større andel ældre skyldes både den stigende levealder, store årgange og at der bliver færre i alderen 20-69 år. I 2040 vil der være ca. 515.000 flere ældre over 70 år i Danmark sammenlignet i dag, og allerede i 2020 vil aldersgruppen være vokset med mere end 185.000 personer. Samtidig vil der være godt 120.000 færre i aldersgruppen 20-69 år i 2040.

Figur 2: Udviklingen i befolkningstilvæksten fordelt på aldersgrupper frem mod 2040

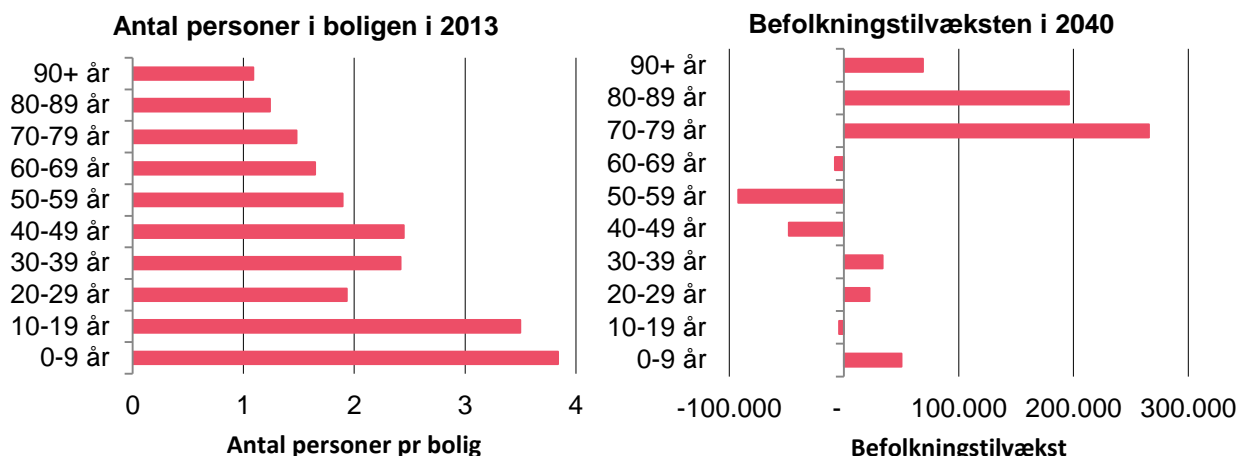


Kilde: Danmarks Statistik og Dansk Byggeri

Mens de nuværende små årgange bliver midaldrende, har børn i husstanden, og derfor får brug for familieboliger, går de store årgange på pension og trækker massivt op i antallet af personer over 70 år. Den ældre befolkning bor færre i boligen, da der ikke er hjemmeboende børn, og risikoen for at blive alene er større. Det betyder, at bolig efterspørgslen stiger markant, da husstandene i denne gruppe er mindre set i forhold til den gennemsnitlige befolkning, og der dermed er brug for flere boliger til at sikre, at alle får tag over hovedet.

Nedenstående graf illustrerer antallet af personer i boligen (venstre side), og tilvæksten i befolkningen i samme aldersgruppe (højre side). Heraf ses, at væksten særligt sker inden for de aldersgrupper, hvor der bor få personer i husstanden.

Figur 3: Antallet af personer i boligen sammenholdt med befolkningstilvæksten fordelt på aldersklasser



Kilde: Danmarks Statistik og Dansk Byggeri

Danskerne samler sig i storbyerne

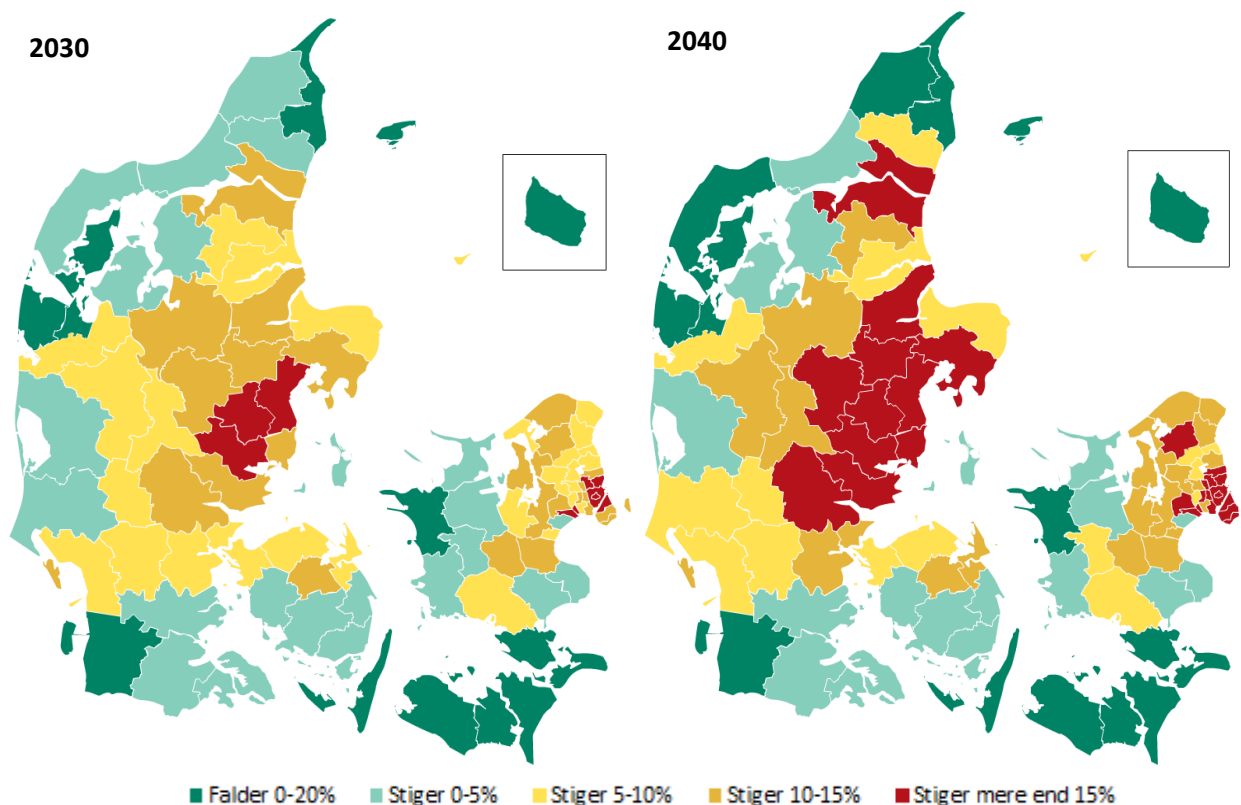
I tillæg til at befolkningen øges, vil den nuværende tendens, hvor danskerne centrerer sig omkring de større danske byer fortsætte, mens der vil blive endnu længere mellem husstandene i det øvrige land. Dette ses i de nedenstående landkort, hvor den procentvise udvikling i boligbehovet for henholdsvis 2030 og 2040 er set i forhold til kommunens nuværende boliger.

Befolkningstilvæksten og migrationen, dvs. flytninger, medfører samlet set et øget boligbehov på 14 procent eksklusiv erstatningsbyggeriet frem mod 2040. Det er dog kun de kommuner markeret med rødt, der får del i denne vækst, mens gule, orange og grønne kommuner oplever lavere vækst end landsgennemsnittet. De mørkegrønne områder repræsenterer reel tilbagegang i boligbehovet, mens de lysegrønne kommuner er kommuner med stilstand.

På Sjælland vil Hovedstadsområdet tiltrække mange tilflyttere, mens Østjylland med trekantsområdet og Aarhus tiltrækker i det jyske. Den østjyske millionby¹ vil være i massiv fremdrift, og området vil i 2040 repræsentere det største geografiske vækstområde i Danmark. For både Hovedstadsområdet og den østjyske millionby vil tilvæksten af indbyggere være markant over hele perioden frem mod 2040, og dermed vil der også ske kraftige stigninger i bolig efterspørgslen i disse områder på henholdsvis 24 og 20 procent.

¹ Defineret som området fra Randers i nord til Kolding i syd

Figur 4: Udviklingen i boligbehovet fordelt på kommuner i 2030 og i 2040 set i forhold til 2013-niveau



Kilde: Danmarks Statistik og Dansk Byggeri

Befolkningstilvæksten og boligbyggeriet i utakt

Antalsmæssigt vil Københavns Kommune være den suveræne topscorer med mere end 100.000 flere efterspurgte boliger i 2040 end i 2013. Allerede i 2020 vil der være behov for mere end 40.000 ekstra boliger i kommunen – svarende til 5.700 boliger om året eksklusiv erstatningsbyggeriet.

Udfordringerne begrænser sig dog ikke alene til København. Frem mod 2020 vil der ligeledes være en årlig efterspørgsel på ca. 2.300 boliger i Aarhus og ca. 650-1.000 boliger i Aalborg, Odense og Frederiksberg. Hertil kommer, at en del boliger bliver nedslidte og skal fornyes, hvilket presser behovet yderligere opad.

Tabel 1: Kommuner med størst vækst i boligbehovet i 2040

Kommune	Boligbestanden		Ændring i antal boliger set i forhold til 2013	
	2013	2020	2030	2040
1 København	286.427	40.081	79.913	101.922
2 Aarhus	152.455	16.223	30.923	39.136
3 Aalborg	100.349	6.939	13.010	15.879
4 Frederiksberg	52.690	4.665	9.592	12.237
5 Odense	94.510	5.774	10.456	12.141

Kilde: Danmarks Statistik og Dansk Byggeri

Sammenholdes tallene med udviklingen i boligbestanden de foregående syv år, er det tydeligt, at der er behov for at sadle om i flere af kommunerne. For samtlige større byer gælder det, at

byggetempoet fra de sidste syv skal skrues op for at imødekomme bolig efterspørgslen fremadrettet. Særligt København løber ind i problemer, da de opfører godt 4.000 boliger færre hvert år, end de burde for at imødekomme borgernes ønske, men også på Frederiksberg og i Aarhus er udfordringen markant, da der årligt bygges ca. 500-600 boliger for lidt.

	Årlig ændring i boligbestanden 2007-2013	Årligt boligbehov fra 2013-2020	Årlig konsekvens af fortsat tempo
1 København	1.650	5.726	-4.076
2 Aarhus	1.655	2.318	-663
3 Aalborg	754	991	-238
4 Frederiksberg	123	666	-544
5 Odense	529	825	-296

Kilde: Danmarks Statistik og Dansk Byggeri

I København er det nuværende byggetempo dermed tre en halv gange under den nødvendige behov for de kommende syv år. Selvom større byudviklingsområder som Nordhavn, Ørestad, Sydhavnen og Carlsberg er undervejs, kan antallet af planlagte boliger ikke imødekomme den store efterspørgsel. Ifølge de byggeretsgivende lokalplaner er der mulighed for byggeri af 17.000 boliger her og nu, men da dette kun svarer til tre års udvikling, er der fortsat behov for at se på mulighederne for fortætning og udvidelse af byens boligområder.

Kommuneplanen giver i øjeblikket mulighed for, at der kan bygges 25.000 nye boliger, men det forudsætter, at der tages et nærmere kig på at udnytte mulighederne for fortætning i allerede udbyggede byområder. Planlægningen og opførslen af nyt boligbyggeri er tidskrævende, og derfor er det vigtigt at prioritere udviklingen af de nye byområder allerede nu, så boligbyggeriet kan komme i takt med stigningen i bolig efterspørgslen.

Metode

Boligbehovet fremskrives med udgangspunkt i boligfordelingen blandt befolkningen pr. august 2013 og i Danmarks Statistiks befolkningsfremskrivning fra 2013, der dækker over perioden 2013-2040.

Den nuværende boligfordeling beregnes på for hver kommune ved at beregne andelen af beboere i syv boligtyper (parcelhuse/stuehuse, række- kæde- og dobbelthuse, etageboligbyggeri, kollegier, døgninstitutioner, fritidshuse og andet), hvor den beregnede andel tager højde for alder og antallet af individer, der bor i husstanden.

De beregnede andele indenfor hver kommunes summeres over i de syv boligtyper og sammenholdes med befolkningsudviklingen i kommunen for at beregne boligbehovet. Fremskrivninger er naturligvis behæftet med usikkerhed, og usikkerheden er stigende jo længere tidshorisont der betragtes.

Præferencerne vedrørende boligform antages at være konstante over tid for hvert alderstrin indenfor hver kommune, dvs. at modellen ikke tager hensyn til, at eksempelvis udvikling i den helbredsmæssige tilstand kan påvirke borgernes valg af boligtype og valg af kommune. Ligeledes antages det, at befolkningen har råd til at flytte derhen, hvor de ønsker, selvom en stor tilstrømning til storbyerne vil lægge pres på boligpriserne.

Danmarks Statistiks befolkningsfremskrivning

Nogle af de centrale forudsætninger i Danmarks Statistiks befolkningsfremskrivning er følgende:

- Fertiliteten tager udgangspunkt i aldersbetingede fertilitetskvotienter beregnet separat for alle 98 kommuner for perioden 2009-2012
- For dødeligheden tages der udgangspunkt i dødelighedshyppigheder efter køn og alder pr landsdel. De er beregnet på grundlag af dødeligheden 2011-2012 svarende til perioden for seneste offentliggørelse af tal vedr. middellevetid. I beregningerne antages det, at alle kommuner indenfor en landsdel har samme dødelighed.
- For hver kommune regnes med køns- og aldersbetingede fraflytningshyppigheder beregnet på grundlag af fraflytninger i 2009-2012.
- Tilflytninger til en kommune beregnes ud fra den pågældende kommunes andel af samtlige tilflytninger til landsdelen i perioden 2009-2012.
- I de kommunale fremskrivninger skelnes ikke mellem fraflytninger og tilflytninger som følge af migration internt i Danmark eller som følge af ud- og indvandring i forhold til udlandet.

Kommunal oversigt over udvikling i boligefterspørgslen set i forhold til 2013

Kommuner	Antal boliger 2013	Ændring set i forhold til 2012		
		2020	2030	2040
1 Nordjylland	274.407	7.385	16.400	18.736
Brønderslev	16.112	221	716	934
Frederikshavn	29.757	-224	-192	-733
Hjørring	30.633	-76	176	-93
Jammerbugt	17.220	217	766	814
Læsø	1.000	-62	-98	-166
Mariagerfjord	19.248	309	966	1.183
Morsø	10.064	-240	-382	-657
Rebild	12.206	336	965	1.344
Thisted	20.514	-15	228	-24
Vesthimmerland	17.305	-20	244	254
Aalborg	100.349	6.939	13.010	15.879
2 Midt- og Vestjylland	192.954	5.351	12.508	14.802
Herning	38.950	1.781	3.771	4.619
Holstebro	26.206	760	1.724	1.994
Ikast-Brande	17.749	678	1.607	2.035
Lemvig	9.698	-69	-73	-239
Ringkøbing-Skjern	25.335	160	601	637
Skive	22.148	151	439	270
Struer	10.096	-79	-64	-257
Viborg	42.774	1.968	4.503	5.744
3 Østjylland	388.070	29.541	53.199	70.102
Favrskov	19.480	896	2.414	3.477
Norddjurs	18.007	365	1.084	1.514
Odder	9.602	460	1.147	1.635
Randers	45.993	2.785	6.129	8.261
Samsø	1.979	-21	29	56
Silkeborg	39.312	2.188	5.174	7.179
Skanderborg	23.904	1.455	3.642	5.165
Syddjurs	18.629	1.037	2.656	3.678
Århus	152.455	16.223	30.923	39.136
Hedensted	19.420	737	2.086	3.131
Horsens	39.291	3.415	7.698	10.540
4 Sydjylland	330.015	9.314	21.149	25.646
Fredericia	23.958	1.014	2.209	2.781
Kolding	40.914	1.709	3.775	4.748
Vejle	49.138	2.608	5.853	7.675
Billund	11.767	335	838	1.127
Esbjerg	54.549	2.027	4.135	4.710
Fanø	1.618	88	210	242
Varde	22.176	312	1.005	1.297
Vejen	18.585	364	1.010	1.385
Haderslev	26.035	390	957	1.056
Sønderborg	35.829	344	549	296
Tønder	18.026	-120	-27	-202

Aabenraa	27.419	243	634	532
5 Fyn	229.929	7.012	15.065	17.705
Assens	18.610	124	569	713
Faaborg-Midtfyn	23.301	47	557	727
Kerteminde	10.857	403	973	1.253
Langeland	6.744	-148	-189	-319
Middelfart	16.971	449	1.165	1.531
Nordfyn	12.956	264	771	1.018
Nyborg	14.615	111	414	485
Odense	94.510	5.774	10.456	12.141
Svendborg	27.817	89	485	353
Ærø	3.548	-101	-136	-196
6 Lolland-Falster	53.192	-1.780	-3.525	-5.583
Guldborgsund	30.475	-398	-790	-1.553
Lolland	22.717	-1.382	-2.735	-4.030
7 Sydsjælland	85.577	1.327	2.955	2.648
Faxe	15.738	217	615	677
Næstved	37.957	979	1.947	1.945
Stevns	9.699	185	430	454
Vordingborg	22.183	-54	-37	-428
8 Vestsjælland	134.526	2.237	5.088	5.198
Holbæk	31.051	618	1.391	1.528
Kalundborg	22.668	-146	-183	-545
Odsherred	15.854	192	471	341
Ringsted	14.846	717	1.556	2.023
Slagelse	36.957	625	1.221	1.025
Sorø	13.150	230	631	826
9 Østsjælland	103.457	4.372	9.230	11.431
Greve	20.341	479	1.014	1.012
Køge	25.205	1.180	2.526	3.288
Lejre	10.900	326	853	1.139
Roskilde	38.186	2.011	3.995	4.915
Solrød	8.824	377	842	1.078
10 Nordsjælland	195.019	7.787	17.183	22.367
Allerød	9.742	236	532	740
Egedal	16.528	694	1.445	1.804
Fredensborg	17.218	652	1.564	1.969
Frederikssund	19.193	951	1.962	2.453
Furesø	16.130	314	867	1.297
Gribskov	17.452	896	1.980	2.445
Halsnæs	13.787	557	1.179	1.419
Helsingør	28.667	1.365	2.742	3.409
Hillerød	20.761	1.103	2.359	3.173
Hørsholm	11.236	285	734	1.014
Rudersdal	24.306	735	1.817	2.644
11 Hovedstadsområdet	606.882	60.092	125.057	163.898
Albertslund	12.592	455	871	1.064
Ballerup	22.264	922	1.821	2.471

Brøndby	15.774	689	1.563	2.151
Dragør	5.905	232	680	1.061
Frederiksberg	52.690	4.665	9.592	12.237
Gentofte	32.947	2.293	5.552	7.920
Gladsaxe	30.916	2.055	4.811	6.768
Glostrup	10.835	674	1.529	2.110
Herlev	12.814	584	1.374	1.987
Hvidovre	23.921	1.481	3.298	4.584
Høje-Taastrup	21.239	1.382	2.997	3.883
Ishøj	9.078	644	1.411	1.826
København	286.427	40.081	79.913	101.922
Lyngby-Taarbæk	26.332	1.285	3.185	4.597
Rødovre	17.923	913	2.180	3.104
Tårnby	19.013	948	2.625	4.058
Vallensbæk	6.211	789	1.657	2.152
12 Bornholm	20.400	-609	-1.159	-2.057
Bornholm	20.400	-609	-1.159	-2.057

Kilde: Danmarks Statistik og Dansk Byggeri