

9. Boligforhold og byggeri

Boligforhold

I Øresundsregionen er der 1,8 mio. boliger, fordelt på 1,2 mio. i den danske del og 0,6 mio. i den svenske del. Andelen af etageboliger, små boliger og lejeboliger er lidt større i den svenske del, mens boligerne i den danske del, klart er de ældste. To tredjedele af regionens boliger er koncentreret til den tætbefolkede Region Hovedstaden,

og det sydøstlige Skåne. Boligstrukturen i Region Hovedstaden og i det sydvestlige Skåne ligner hinanden med en stor andel små etageboliger og det ses særlig tydeligt i centerkommunerne København og Malmø, der er helt domineret af etageejendomme, hvor næsten halvdelen af boligerne er på 1-2 værelser og hvor langt hovedparten er lejeboliger. Boligerne i regionens centre er også

gamle og især i København og Frederiksberg, hvor over en kvart million eller 81 procent er opført før 1961 mens 37 procent er fra før 1921. Langt hovedparten af disse boliger er naturligvis moderniseret, men trods omfattende byfornyelse og forbedringer er der stadig mange ældre boliger i Københavns Kommune, som er i en dårlig stand og godt 30.000 eller 12 procent mangler mindst en af de moderne faciliteter faciliteter som bad, toilet og centralvarme.

De øvrige dele af Øresund DK og Øresund SE uden for København og Malmø præges modsat bycentrene ikke af etageboliger, men derimod af en stor andel haveboliger (en-familiehuse, rækkehuse mv.). Her er også hovedsageligt store boliger med 3 værelser eller mere ligesom ejerboliger er langt mere udbredte her. Uden for de tætbefolkede områder er der relativt få etageboliger, små boliger og lejeboliger, men de forekommer lidt hyppigere i Øresund SE end i Øresund DK. De gamle boliger forekommer mest i regionens centre og i dele af periferien.

Boligstrukturen 1.1.2009

	Boliger i alt Antal	Andel boliger i etageejendomme (flerfamilie- boliger)		Andel små boliger (1-2 værelser)	Andel leje- boliger	Andel gamle boliger (fra før 1961)
		Procent	Procent			
Øresundsregionen	1.775.389	52	29	56	50	
Øresund DK	1.200.106	51	26	53	54	
Øresund SE	575.283	55	35	63	42	
Region Hovedstaden	817.306	63	30	60	59	
København By og omegn	604.786	76	34	69	67	
heraf København og Frederiksberg	339.906	93	43	80	81	
Nordsjælland	190.836	29	17	36	30	
Bornholm	21.684	11	16	29	65	
Region Sjælland	382.800	25	19	38	43	
Østsjælland	100.967	29	19	38	25	
Vest- og Sydsjælland	281.833	24	19	38	49	
Region Skåne	575.283	55	35	63	42	
Sydvestlige Skåne	293.377	62	38	70	41	
heraf Malmø	146.487	82	47	85	48	
Nordvest Skåne	148.761	38	28	47	47	
Nordøst Skåne	88.828	50	32	60	43	
Sydøstlige Skåne	44.357	31	28	45	51	

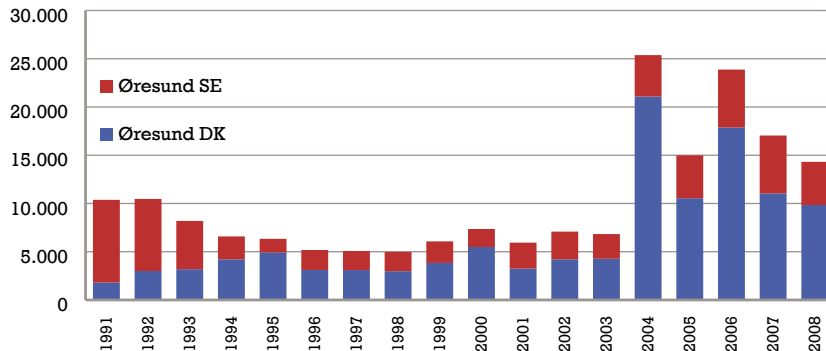
Kilde: Ørestat, SCB og Danmarks Statistik

Boligstrukturen og boligpriserne påvirker gensidigt familie- og husstandsstrukturen. København og Malmö, der har en lille andel enfamiliehuse og mange små lejligheder har en noget lavere andel børnefamilier end de omkringliggende kommuner. Enfamiliehuse er dog hyppigst forekommende ude i regionens periferi, mens børnefamilierne bor mere i omegnen af København og Malmö. Forskellige studier viser imidlertid, at det er blevet mere almindeligt, at unge børnefamilier bliver boende i byen efter at have fået deres første barn, og indtil de får det næste. Årsagerne skal især søges i en fastfrysning af boligmarkedet med meget høje boligpriser for førstegangs boligkøbere.

Boligbyggeriet

I en lang periode fra midten af 1990'erne og frem til 2003 blev der årligt kun opført omkring 5-8.000 boliger (inkl. nedlæggelser) i hele Øresundsregionen. I starten af 1990'erne var boligtilgangen stor i Øresund SE, mens den var ekstremt lav på den danske side af Øresund. Den danske situation

Boligtilgang i Øresundsregionen 1991-2008



Kilde: Danmarks Statistik og SCB

var bl.a. et resultat af mange sammenlægninger af meget små boliger i og omkring København, et meget lille boligbyggeri og en del nedlæggelser af utidssvarende boliger i en udvikling som også havde præget 1980'erne.

I 2004 skete der en næsten eksplosiv stigning i det slumrende byggeri i og omkring

København, men også generelt i Region Hovedstaden og Region Sjælland kom der vækst i boligbyggeriet. Udviklingen skal ses i sammenhæng med de forbedrede konjunkturer i Danmark, som især var synlige i hovedstaden bl.a. gennem udbygning af havneområderne og bydelen Ørestaden. Nybyggeriets eskalering skal også ses i sammenhæng med periodens opskruede pris-

forventninger, da prisen på ejerboliger fra 2004 til 2006 steg med omkring 40 procent i Region Hovedstaden.

I Danmark er konjunkturerne vendt siden 2006, efterspørgslen på ejerboliger er faldet dramatisk og mange af den type boliger er enten udlejet eller står ledige. Det gælder også en stor del af det omfattende nybyggeri som derfor i 2009 er blevet yderst beskedent. Udviklingen i boligmarkedet på den danske side af Sundet, har således været præget af en prisboble, som nu er bristet. På den svenske side har udviklingen været langt mere stabil, men her er boligbyggeriet, trods en relativt stor befolkningsfremgang vedvarende meget beskedent. I 2009 skønnes antallet af nye boliger at være faldet til omkring 6-7.000 på den danske side og måske 2-3.000 på den svenske side, hvoraf kun lidt over 1.000 forventes påbegyndt i Stormalmö¹.

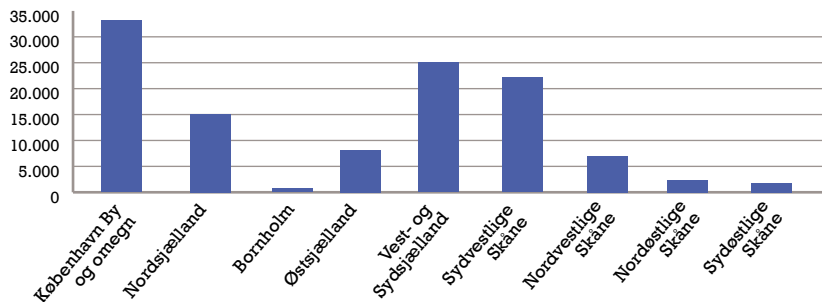
¹Boverkets indikatorer, oktober 2009.

Samlet er der siden 2001 kommet henholdsvis 82.000 og 33.000 flere boliger i regionen på den danske og den svenske side af Sundet. Størst antal nye boliger er der kommet til i og omkring København, i Vest- og Sydsjælland og i det Sydvestlige Skåne.

I forhold til befolkningstallet er det bemærkelsesværdigt, at der i Øresund SE med en befolkningsvækst på 85.000 i perioden 2001-2008, kun er bygget 33.000 boliger,

mens der i Øresund DK med en mere beskeden befolkningsvækst på 76.000 er bygget 82.000 boliger. Den relativt store boligproduktion i Øresund DK skal derfor også ses i sammenhæng med, at antallet af ledige boliger i samme periode er vokset med 31.000 til nu 69.000, hvilket svarer til, at 6 procent af alle boliger nu står ledige. Hypotekigheden af ledige boliger ser nogenlunde ens ud over Øresund DK. Den store boligtilgang i Øresund DK indikerer ganske vist

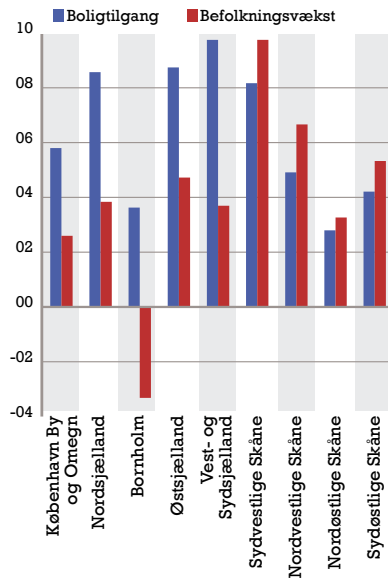
Boligtilgang 2001-2008



Kilde: Danmarks Statistik og SCB

Boligtilgang og befolkningsvækst 1.1.2001-2009.

Procent af bestand 2001

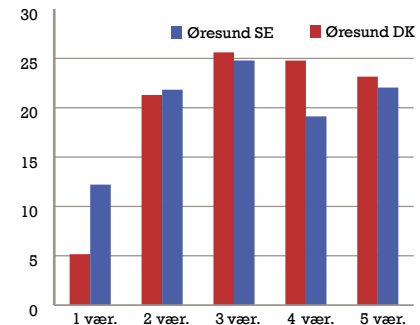


Kilde: Danmarks Statistik og SCB

et større boligforbrug pr. indbygger, men har også medført at der i sammenhæng med boligpriserne himmelflugt er kommet flere ledige boliger og dermed en afmattet efterspørgsel. Omvendt har væksten i folketallet overalt i Øresund SE været en del højere end væksten i boligbestanden, hvilket antyder at boligforbruget er mindsket og muligvis ikke svarer til det øgede behov.

Det er den voksne befolkning og dens bopætningsvaner, der i høj grad betinger den demografiske efterspørgsel efter boliger. Derfor er udviklingen i befolkningen i alderen 19-84 år blevet relateret til antallet af boliger helt tilbage til 1980. Udviklingen viser, at der på den danske side er blevet færre voksne pr. bolig især uden for København, dvs. at rummeligheden alt andet lige er blevet lidt større her. I det østlige Skåne er der også en udvikling som i Region Sjælland og Nordsjælland, men for Malmö og det sydvestlige Skåne har der gennem mange år været et svagt faldende boligforbrug pr. voksen.

Boliger i Øresundsregionen procentfordelt efter størrelse 1.1.2009



Kilde: Ørestat

Boligstørrelsen i regionen er forholdsvis varieret. Gennemsnitsstørrelsen er uændret siden år 2000, men der er blevet flere både forholdsvis store og forholdsvis små boliger. Boligerne i den svenske del af regionen omfatter lidt flere 1 værelsesboliger end i den danske del. I gennemsnit er en bolig i Øresundsregionen på 100 m² og 3,5 værelser.

Målt på antal værelser er boligerne på den danske side af Sundet en smule større og målt i m² er de en smule mindre end på den svenske side. I forhold til befolkningens størrelse er der stort set lige mange boliger til rådighed på begge sider af Sundet.

Boligbehovet i fremtiden

De faktorer der har størst betydning for boligefterspørgselen, er befolkningsudviklin-

gen forstået som forandringer i folketal samt alders- og husstandsstrukturen. Men boligpræferencer, indkomster og boligpriser har selv sagt også en væsentlig betydning.

I den danske del af Øresundsregionen er der som udgangspunkt aktuelt 69.000 ledige boliger. Samtidig skønnes det, at der er et potentielt boligbehov på lidt over 100.000 boliger (Se kommentarene til statistikken, til

sidst i afsnittet). Den nyeste befolkningsprognose viser, at boligbehovet i de kommende 10 år alt andet lige vil vokse med 32.000 fordelt med 17.000 i Region Hovedstaden og 15.000 i Region Sjælland. I Øresund SE er den forventede vækst på 45.000 flere husstande, hvor af 30.000 i det sydlige Skåne. På den danske side af Sundet er behovet for nye boliger ikke så voldsomt og det hænger sammen med, at der allerede er et stort boligudbud med mange ledige boliger. Problemet er blot, at disse boliger under prisbobleperioden har været for dyre, men antagelig nu, til rimeligere priser, vil kunne komme i cirkulation.

I Øresund SE vil væksten i antal husstande være koncentreret til det sydvestlige Skåne omkring Malmö. Set i lyset af den aktuelt meget pressede boligsituation vil et helt stagnerende nybyggeri i Øresund SE på omkring 3.000 boliger, ligesom i 2008 og 2009,

²Se både Assessment and Recommendations, OECD Copenhagen Review 2009 og Bostadsläget i Øresundsregionen, Slutrapport, Länsstyrelsen i Skåne 2009.

Befolkningen 19-84 år i forhold til boligbestanden

Indeks (1980=100)	1980	1990	2000	2009	2009
					Antal 19-84 årige pr bolig
Øresundsregionen	100	97	96	94	1,6
Øresund DK	100	97	97	92	1,6
Øresund SE	100	97	96	98	1,6
Region Hovedstaden	100	97	97	93	1,5
København og omegn	100	96	96	93	1,5
heraf København og Frederiksberg	100	96	99	97	1,4
Nordsjælland	100	100	99	91	1,7
Bornholm	100	91	88	81	1,5
Region Sjælland	100	97	95	89	1,6
Østsjælland	100	100	99	92	1,7
Vest- og Sydsjælland	100	96	94	88	1,6
Sydvestlige Skåne	100	98	100	102	1,6
heraf Malmö kommun	100	98	100	104	1,5
Nordvestlige Skåne	100	97	94	96	1,6
Nordøstlige Skåne	100	95	90	91	1,6
Sydøstlige Skåne	100	92	89	91	1,6

Kilde: Ørestat, Danmarks Statistik og SCB

ikke være nok til at efterkomme den demografisk baserede efterspørgsel i de kommende år.

Der kan rejses en række spørgsmål til den fremtidige udvikling på boligmarkedet. Men en stor udfordring er den rådende mangel på boliger til en rimelig pris, hvad enten det er eje- eller lejeboliger. De store byers offentligt ansatte som f.eks. lærere og sygeplejersker skal kunne bo bynært og til en fornuftig pris. Samtidig kan byfortætning og nye boligers nærhed til arbejdsstederne generere mindre miljø- og CO2 belastning. Også boligernes fleksibilitet mht. formål og indretning er med til at smidiggøre udbudet i forhold til efterspørgslen fra forskellige befolkningsgrupper, f.eks. unge eller pensionister. Bykvarterers sociale sammenhængskraft kan styrkes gennem blandede ejer- og boligformer. Endelig kræver fremtidens klimatiltag, at nybyggeri skal være energineutralt og at den bestående boligmasse skal efterisoleres og i stigende grad forsynes fra

Boligoppgørelser

Som boliger medregnes alene egentlige boliger og dvs. eksl. kollegier, døgninstitutioner samt fritidshuse mv. der benyttes til helårsbeboelse. Boligtallene for den danske del af regionen omfatter alle boliger uanset om de er beboet eller ej, hvilket også gælder de svenske boligtal, som er baseret på en årlig opdatering af en folke- og boligtælling fra 1990 FoB90.

Forskellige ejerformer i de to lande vanskeliggør en sammenligning af ejerstrukturen på tværs af Øresund. I Danmark betragtes andelsboliger under private andelsboligforeninger som lejede boliger, mens ejerlejligheder medregnes som ejede boliger

(også uanset om de er udlejede). I Sverige medregnes boliger med 'hyresrätt' som lejede boliger, mens lejligheder med 'bostadsrätt' betragtes som ejede boliger.

Boligtilgangen omfatter boligbyggeri opgjort som nettovæksten i boligbestanden og ikke som det indberettede fuldførte byggeri. Det skyldes, at ændringerne i boligbestand bedre opfanger nedlæggelser og sammenlægninger af boliger, samtidig med at bestandsopgørelserne ikke er præget af foreløbige tal.

Fordelingen efter boligstruktur og antal værelser er for danske data baseret på de boede boliger.

Skøn over et fremtidigt boligbehov i Øresundsregionen

Skønnet for den danske del af Øresundsregionen er baseret på det tidligere Boligministeriums definition af det potentielt udækkede boligbehov jf. 'Det danske boligmarked – udvikling i boligforsyning og boligønsker', SBI/AKF 2001. Det potentielt udækkede boligbehov angiver omfanget af det antal boliger, der mangler i forhold til befolkningens familiedannelser. Det aktuelle skøn er alene baseret

på relationen mellem antal familier og antal boliger, hvor antallet af fremtidige familier er beregnet på basis af Danmarks Statistiks befolkningsfremskrivning for udviklingen i folketallet.

For Øresund SE er det fremtidige boligbehov blevet skønnet ved at regne på den forventede vækst i antal husstande. Dette antal er beregnet ud fra en antagelse om at det er proportionalt med væksten i antal 16-84årige.

vedvarende energikilder.

Udfordringerne omkring prisdannelsen på boliger beskrives i næste afsnit.