

URBANISERING OG YDEROMRÅDER I DANMARK

DIREKTØR PH.D. THORKILD ÆRØ

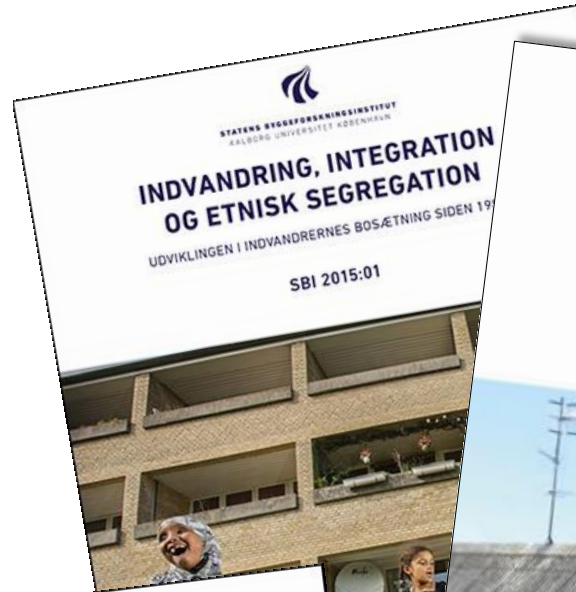
tka@sbi.aau.dk



STATENS BYGGEFORSKNINGSINSTITUT
AALBORG UNIVERSITET KØBENHAVN

Menu

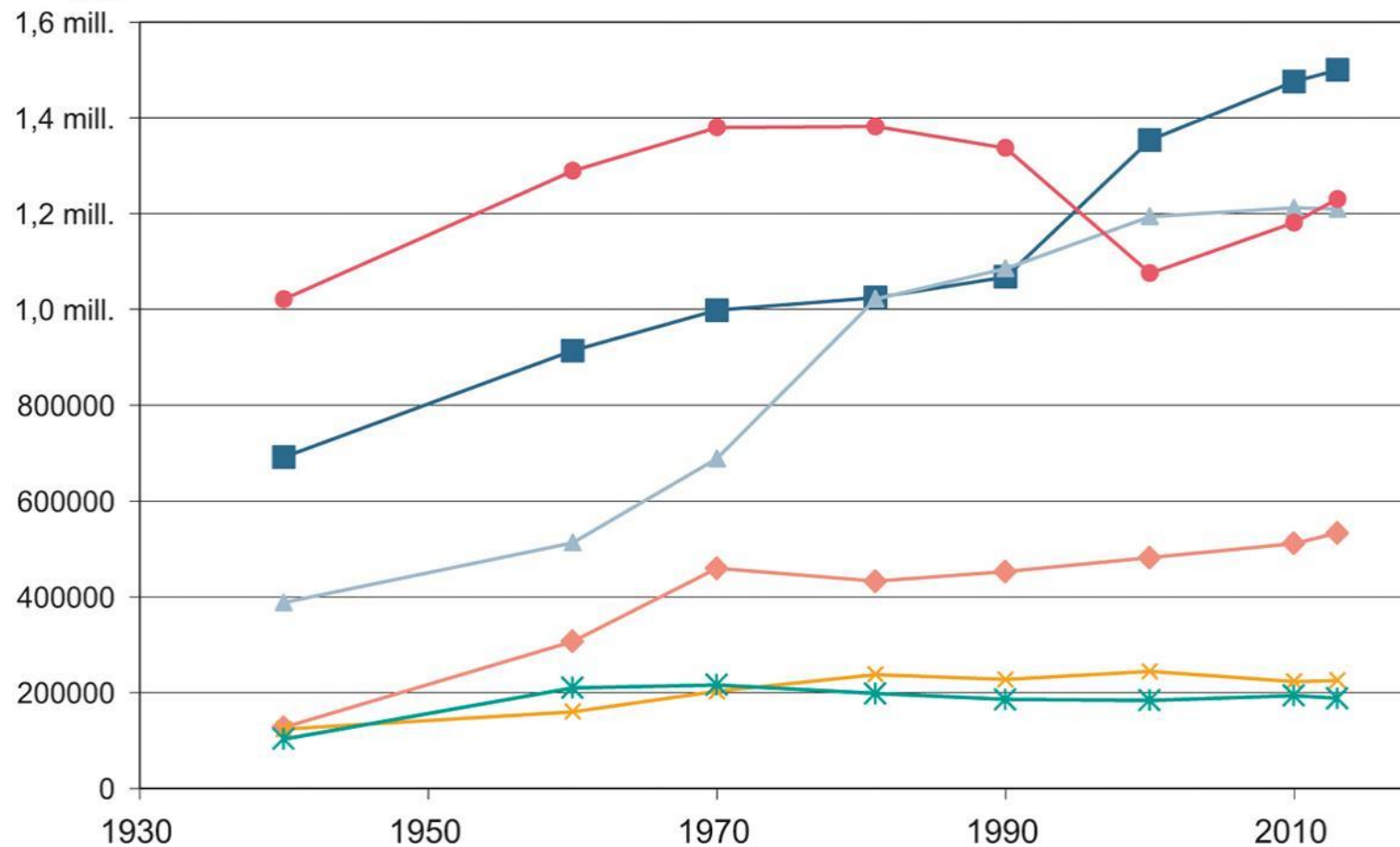
- Urbanisering
- Mobilitet
- Boligmarkedet
- Udfordringer og løsninger



Urbanisering – byerne vokser

- Aktiviteter og befolkning koncentrereres – i byer
- Unge flytter til byen for uddannelse og arbejde
- Konjunktur (Recession)
- Struktur
 - Ændret erhvervsprofil
 - Offentlig service centraliseres
 - Ændret detailhandel

Indbyggertal



● Storkøbenhavn

◆ By > 100.000 indb.

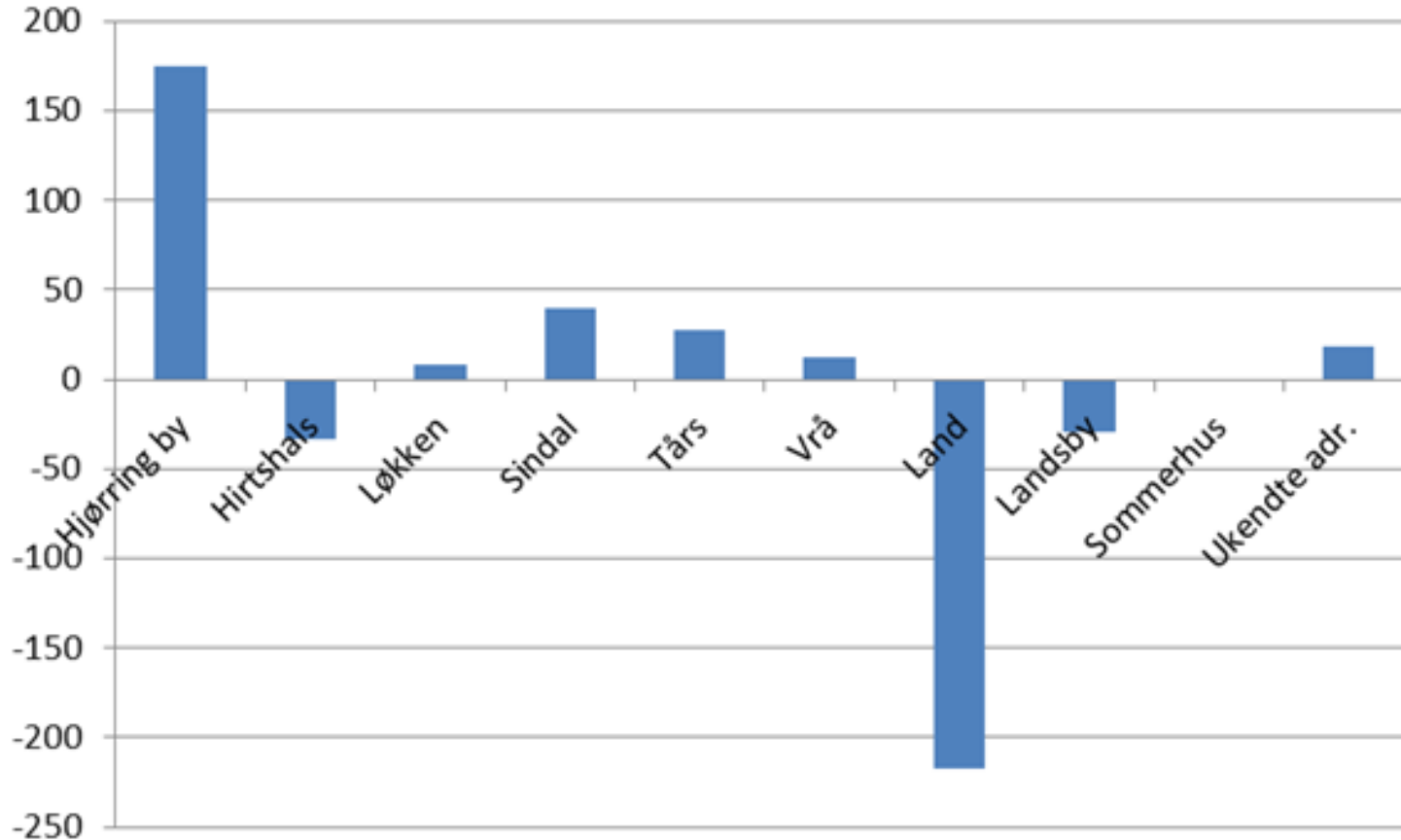
■ By 10.000-99.999 indb.

▲ By 1.000-9.999 indb.

✕ By 500-999 indb.

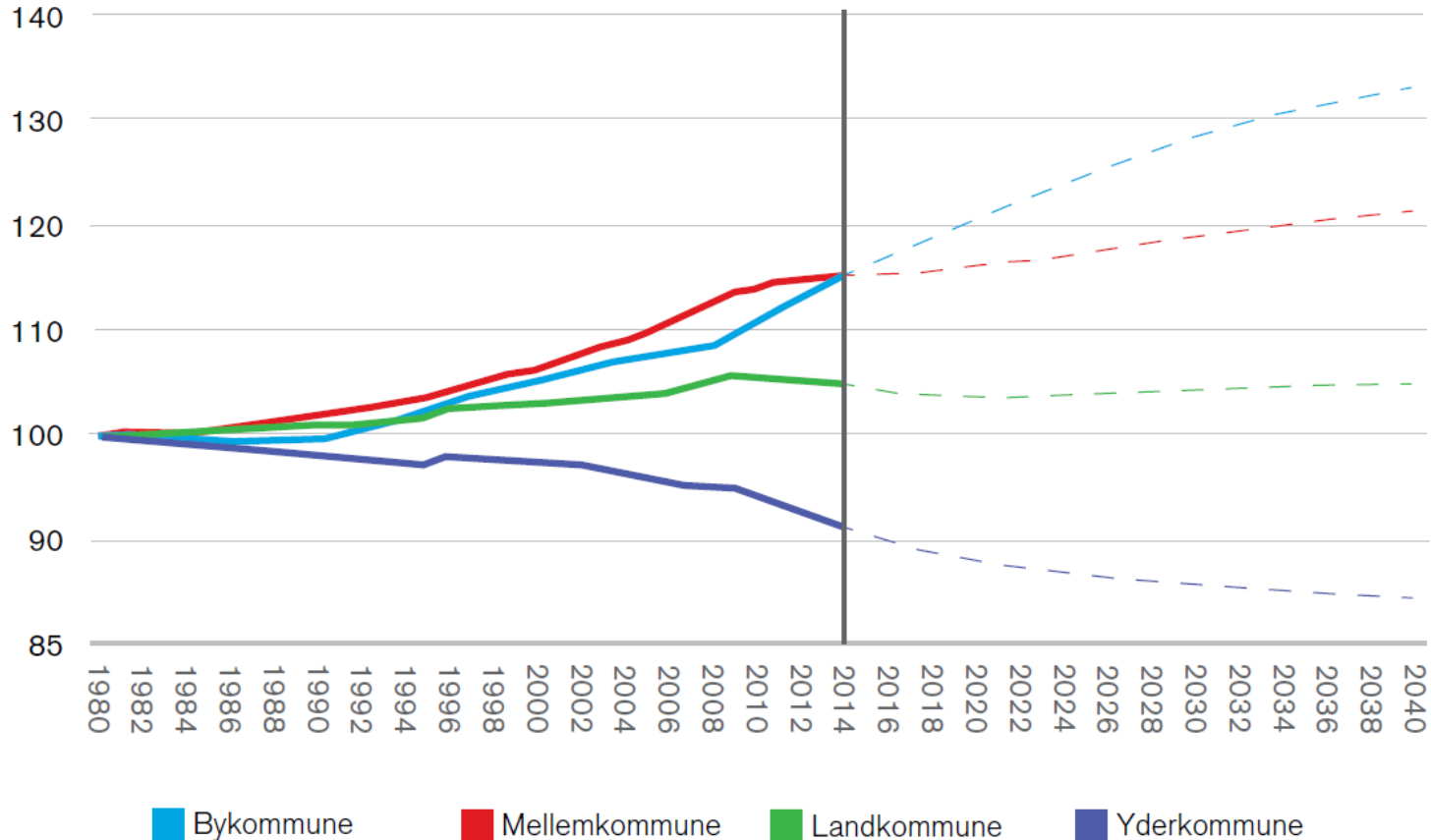
✱ By 200-499 indb.

Udvikling i lokalsamfundet - Hjørring



Til- og fraflytning internt i kommunens områder for perioden 2007 til 2012

Befolkningstal og fremskrevne udviklinger



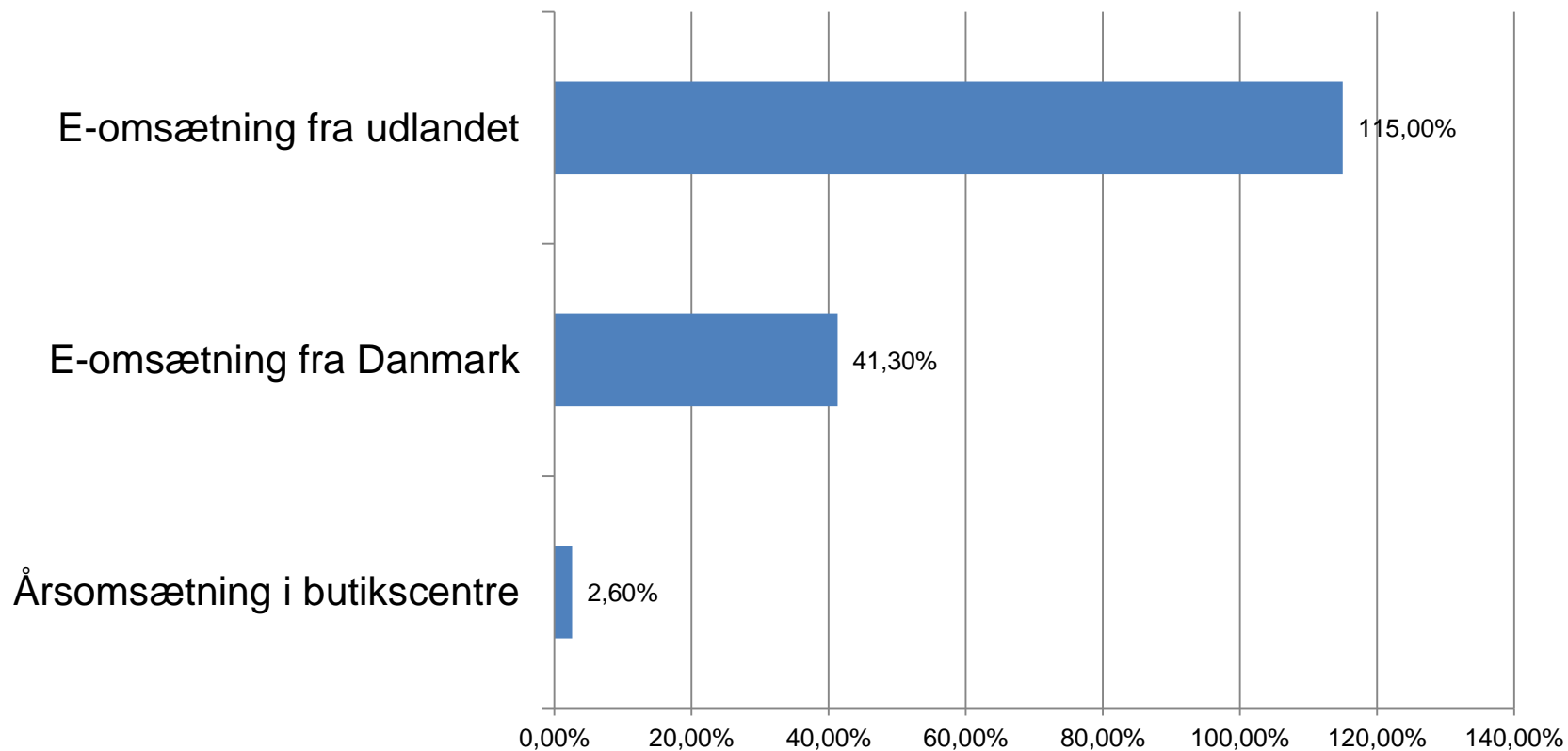
Kilde: "Danmark i forandring" KL, 2014

United Kingdom	71
Netherlands	71
Belgium	68
Latvia	49
Portugal	49
Spain	49
Greece	47
Germany	43
EU27	41
France	36
Italy	36
Austria	35
Poland	28
Ireland	27
Finland	27
Lithuania	26
Slovenia	26
Czech Republic	24
Denmark	22

Sweden	17,30
Denmark	15,00
Czech Republic	10,20
Finland	10,00
Slovakia	9,60
Belgium	8,50
Austria	7,90
Malta	7,80
Bulgaria	7,70
United Kingdom	7,70
Hungary	7,00
Slovenia	6,70
Netherlands	6,00
France	5,90
Italy	5,90
EU27	5,20
Spain	4,30
Romania	2,50
Germany	2,00
Portugal	2,00

Kilde:
Eurostat 2011

Omsætningsvækst 2010-2013



Kilde: FDIH/ICP/Sadolin & Albæk

Urbanisering – byerne vokser

Effekter

- Ændret befolknings sammensætning
- Overskud af boliger uden for de store byer
- Overskud af erhvervslokaler (butikker og produktion)
- Udfordrer
investeringssikkerhed og sammenhængskraft

Mobilitet – præferencer og flytninger



Præferencer og bosætning

- Sådan drømmer
danskerne
om at bo....

41 pct.



(41 pct.)

21 pct.



- Sådan bor
danskerne ..

17 pct.



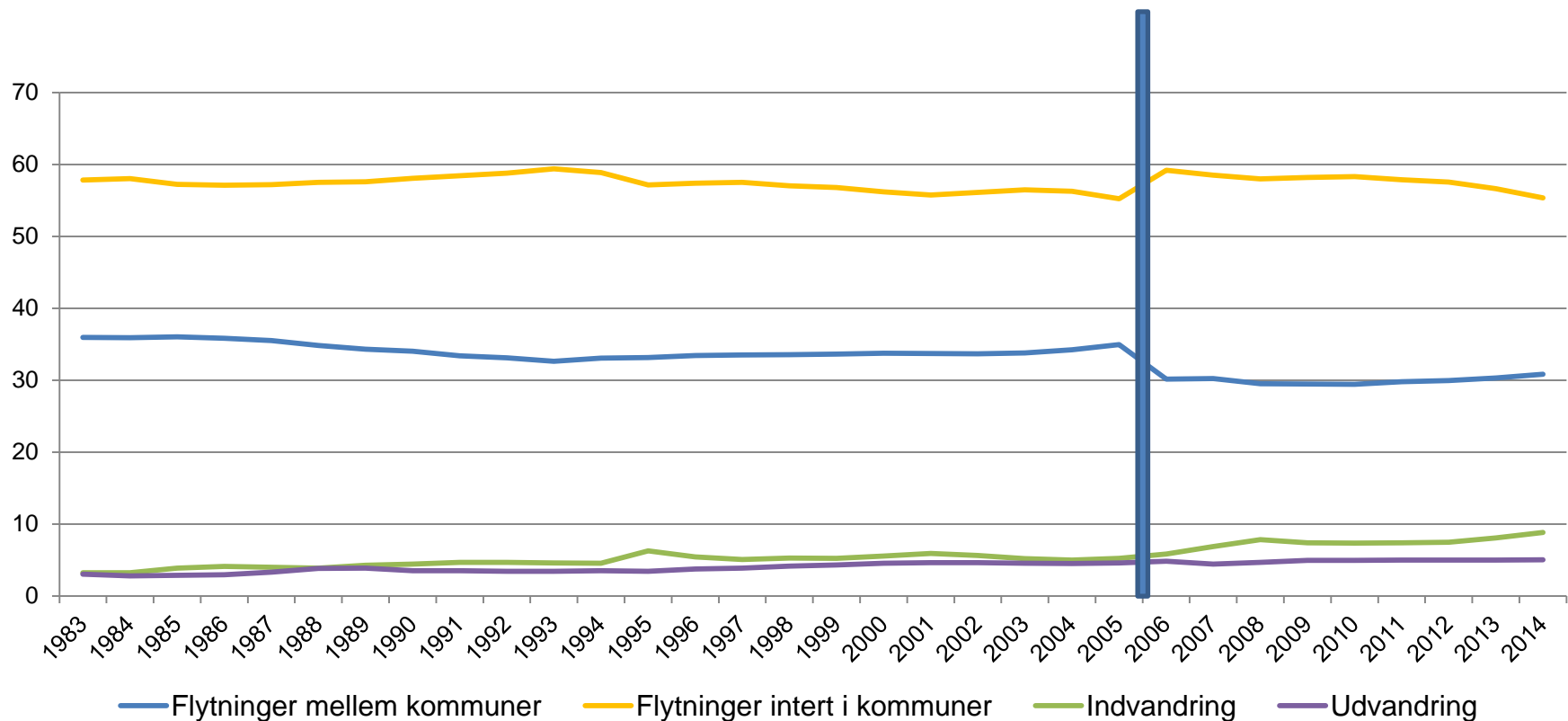
(38 pct.)

12 pct.



(5 pct.)

Typer af flytninger



Til og fra yderområderne

- Udvalg af kommuner
(8 pct. befolkningen / 20 pct. de der bor i landområder og landsbyer).
 - Mange ældre, færre unge.
 - Beskæftigelsesgrad som landsgennemsnittet.
- Flytteunderskud (2,3 pct.)
- 26 pct. skifter bolig inden for kommunen inden for det første år.
- 23 pct. af tilflytterne flytter væk fra kommunen efter et år.

7 kategorier af tilflyttere

1. Nyt job - uden børn. (20 pct.)
2. Børnefamilier. To ud af tre i beskæftigelse. 50 pct. er par (18 pct.)
3. Bedre bolig – samme job (13 pct.)
4. Flytter hjem – efter studie – middelhøj indkomst (12 pct.)
5. Forlader arbejdsmarkedet (10 pct.)
6. Ikke i beskæftigelse – bedre bolig (16 pct.)
7. Unge studerende og jobløse m. lav indkomst (12 pct.)

Årsager til *counter-urban migration*

- Uddannelse, karriere og beskæftigelse
- Tilbagetrækning fra arbejdsmarkedet
- Attraktive boligtilbud
- Nærhed til naturen
- Ændre livsstil
- Ønsker om billige boliger - *income-transfer* hypotese
- Ønsker om at vende tilbage til det sted, hvor man voksede op

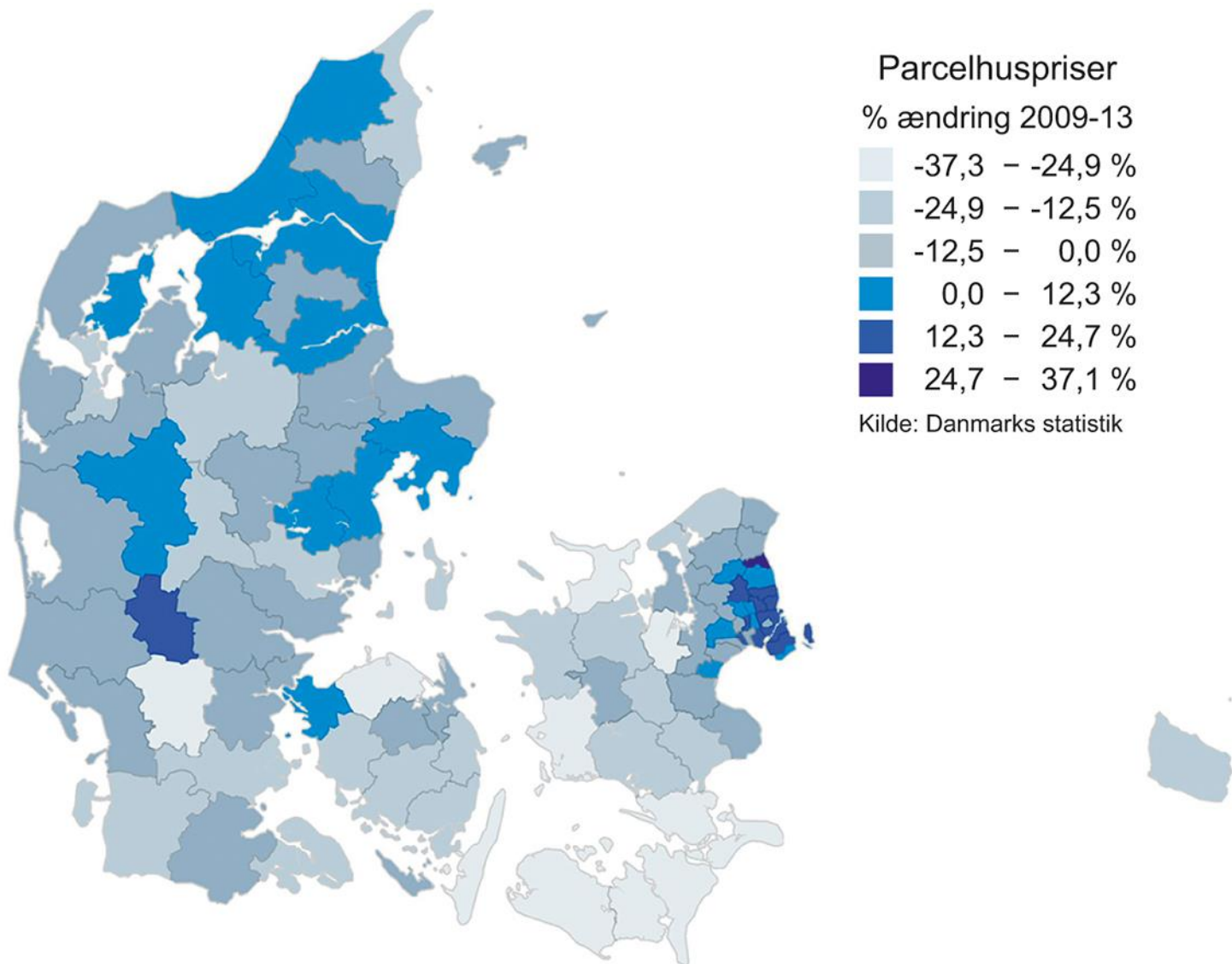
Boligmarkedet uden for de store byer





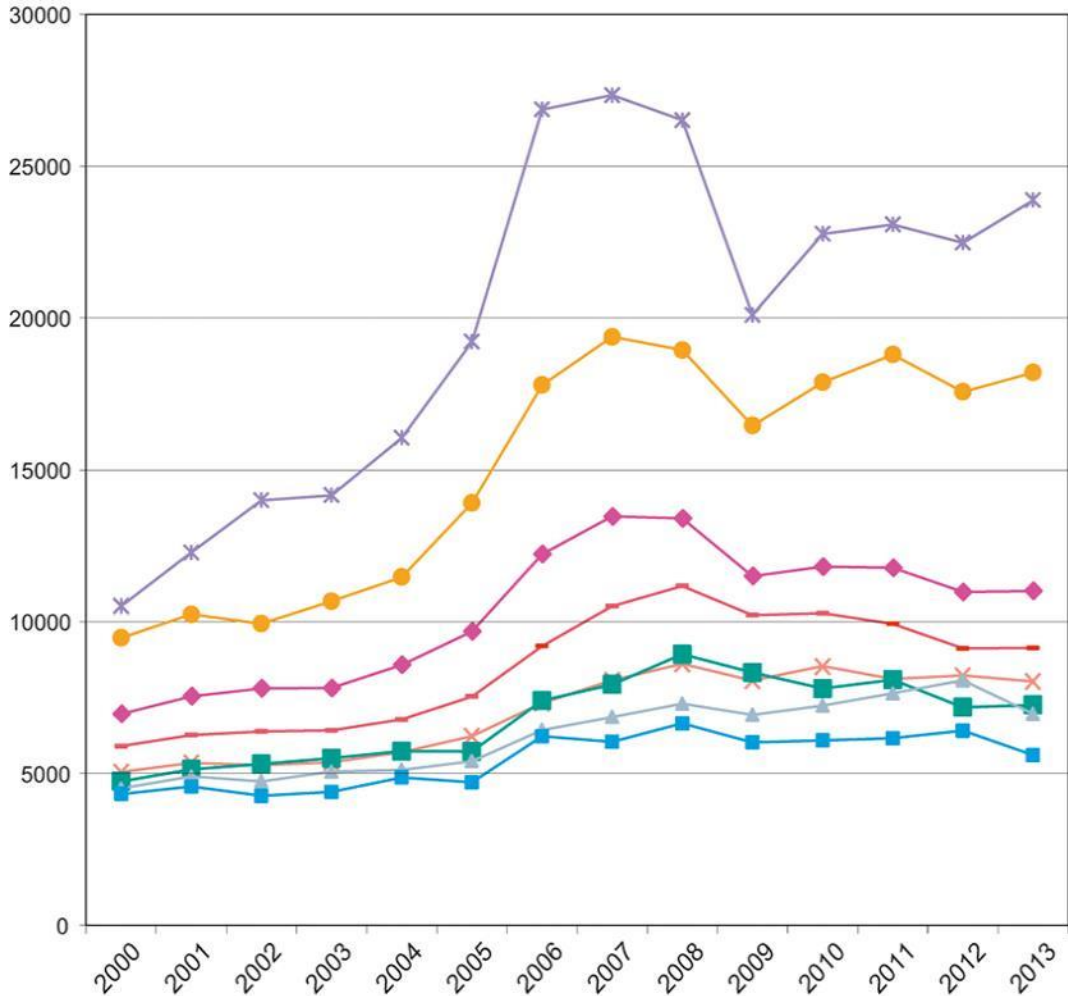
1012

TIL SALG
DanBolig
5695 1995
til et godt tilbud



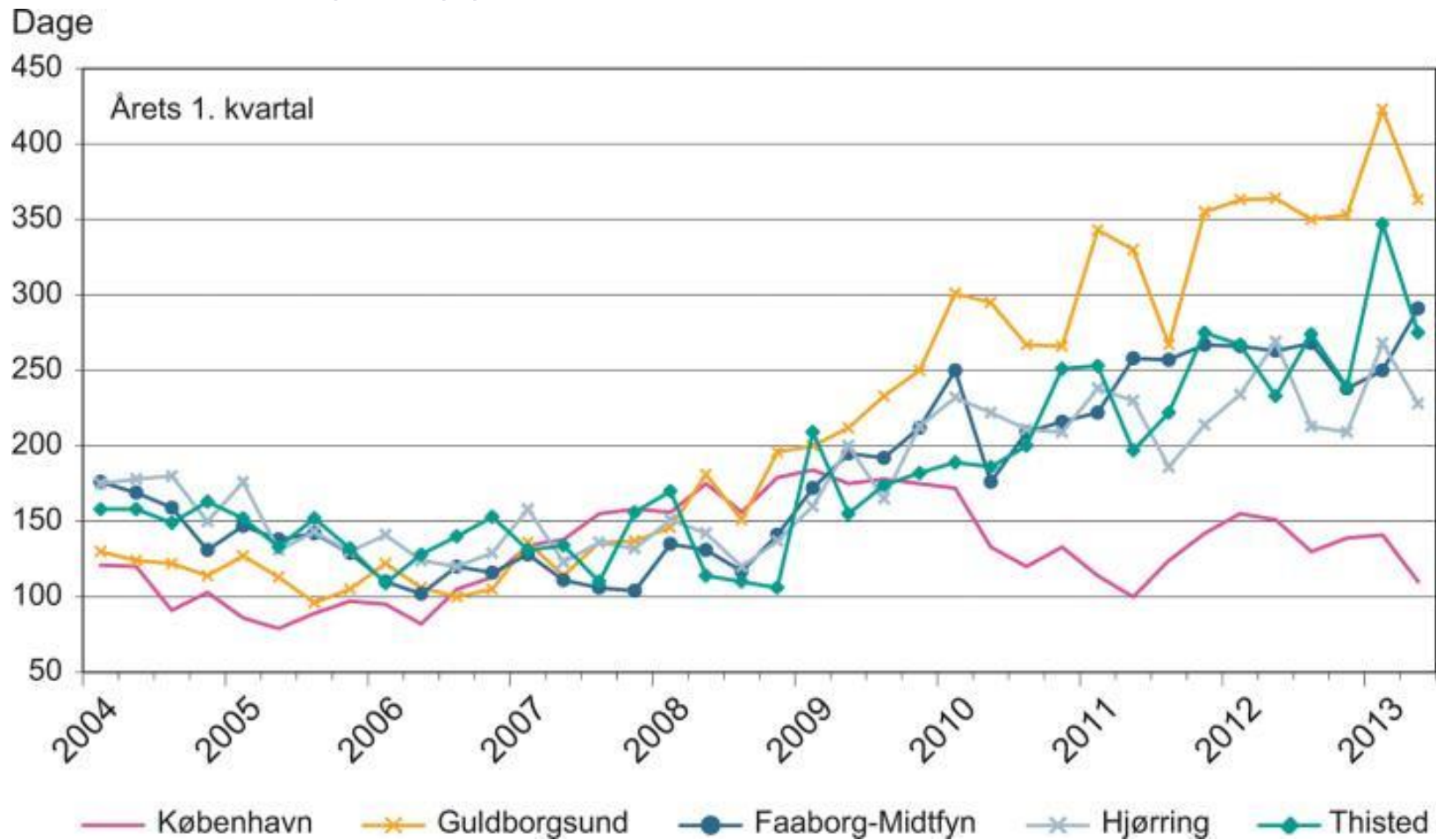
Prisudvikling, parcelhuse

Kr. pr. m²

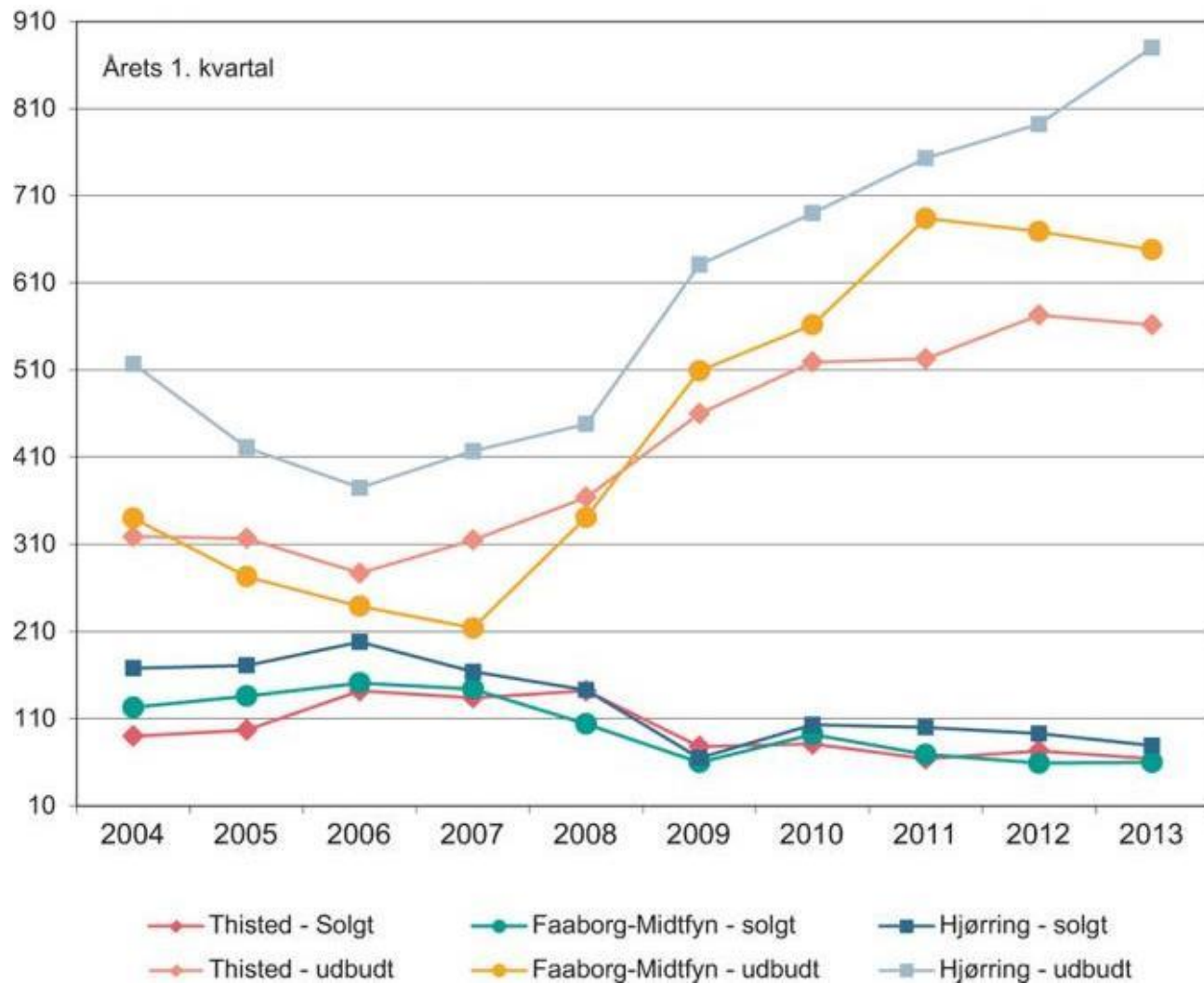


◆ Hele landet × Landsdel Nordjylland ● Århus ▲ Hjørring
■ Landsdel Fyn ■ Faaborg-Midtfyn ✱ København ■ Thisted

Gennemsnitlige liggetider, parcelhuse



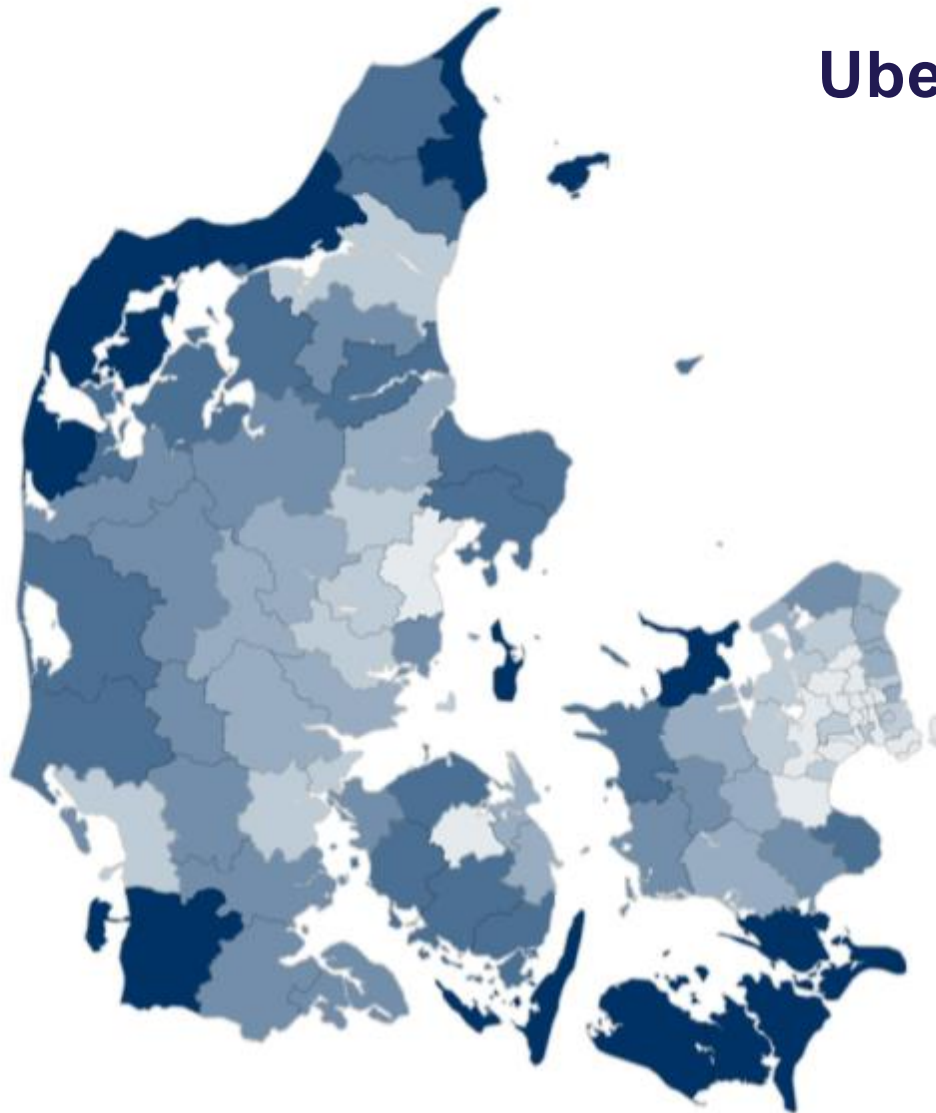
Udbudte og solgte parcelhuse







Ubeboede parcelhuse Andel i pct.



Ubeboede parcelhuse

% 2013

1,2 - 2,1 %

2,1 - 3,1 %

3,1 - 4,1 %

4,1 - 5,2 %

5,2 - 7,2 %

7,2 - 42,2 %

Kilde: Statistikbanken

Nedrivning

- Ingen kender det eksakte behov
- Skøn: 50.000 nedrivningsmodne i 2015
- Pris per bolig 100 t.kr. = 5 mia. kr.

Nedrivning

- Statslig indsatspulje fra 2010-12 - 260 mio. kr.
3500 bygninger nedrevet, 1300 renoveret,
800 boliger kondemneret
- Statslig pulje 2014-2015 - 400 mio.kr. til
nedrivning/istandsættelse (byer < 3000
indbyggere)
- Kommuner uden plan for prioritering

Udfordringer og løsninger



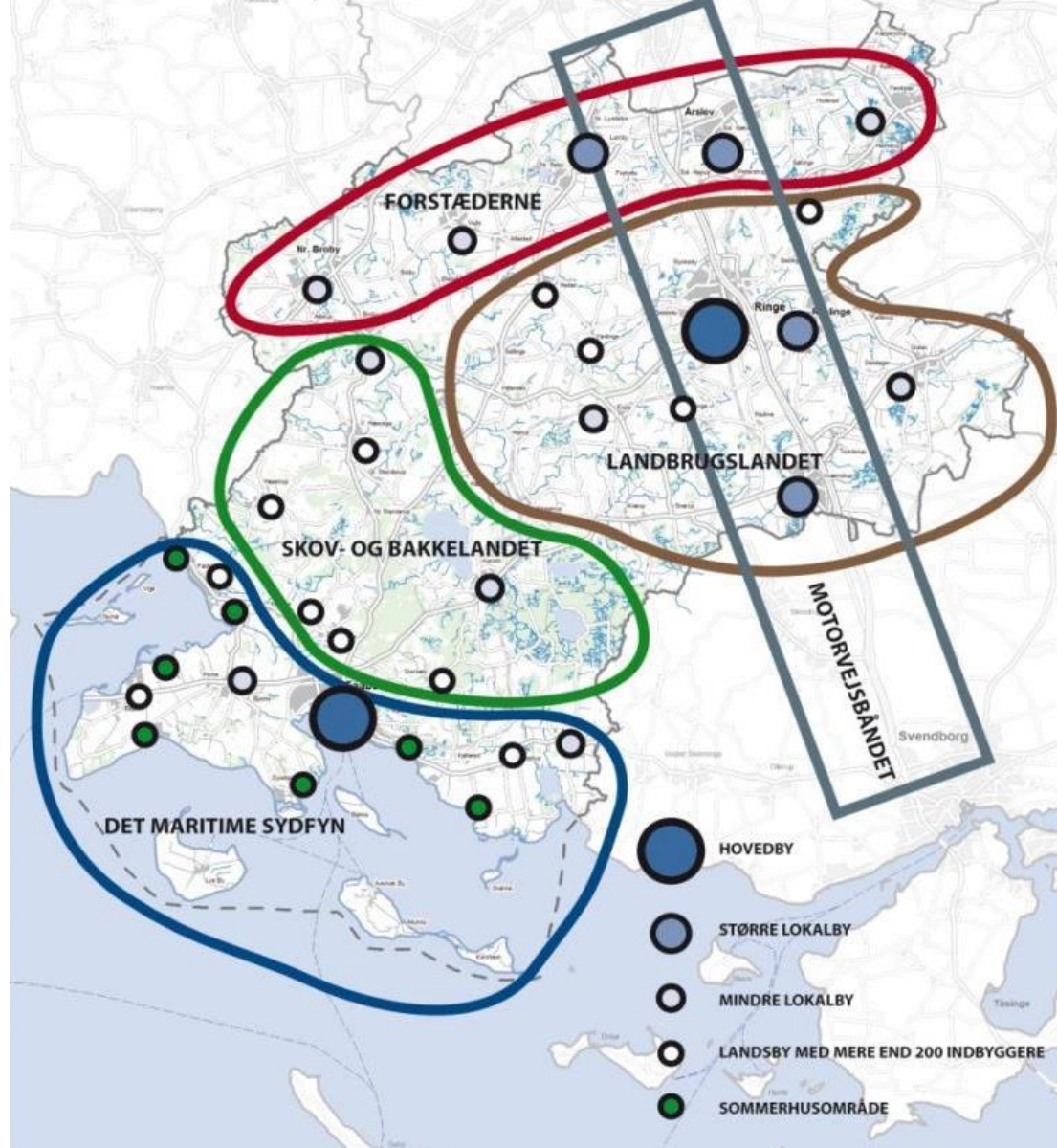
Øget investeringssikkerhed

- Kommunale planer og prioriteringer
 - Tilpasning af boligtilbud til efterspørgsel
 - Helårsbrug / fritidsbrug
 - Nedrivning – forskønnelse og fokus på potentialer
 - Genbrug af bygninger
 - Nye typer af partnerskaber
 - borgere, fonde, kreditforening, myndigheder og erhvervsliv
- National politik for regional udvikling med fokus på
 - Infrastruktur og service
 - Gensidig afhængighed - byroller

Tilpasning til lokal efterspørgsel



Byroller



Opsummering

- Urbaniseringen vil fortsætte - men er ikke kun strukturel
 - Der findes præference for at bo uden for de større byer
- Behov for investeringssikkerhed
- Behov for national og regional politik – klar planlægning
- Behov for realisme – væk fra sort / hvidt perspektiv
 - Også udfordringer i de større byer

GOD ARBEJDSLYST

