

Fremtidens boligmarked i 2030 og 2035

Udviklingen af efterspørgslen på boligmarkedet fra finanskrisen
frem mod 2030-35

Fremforsk, Center for Fremtidsforskning

Direktør, Fremtidsforsker, ph.d. Jesper Bo Jensen

Forskningschef, cand.scient.pol. Marianne Levinsen

September 2021



Indhold

Fremtidens boligmarked i 2030 og 2035	1
Indledning	6
Afsnit A. Udvikling i efterspørgsel efter boliger i fremtiden	11
Kapitel 1. Danskernes forventninger til fremtidens bolig.....	12
Beliggenhed og de ønskede omgivelser.....	13
Udbuddet af den ønskede boligtype har betydning	14
Boligens generelle stand i fremtiden	14
Størrelse pr. person vokset over tid.....	15
Kapitel 2. Befolkningsudviklingen de kommende 10-15 år.....	16
5 og 10 års prognosen og fortolkning af denne	17
Landsdele og befolkningsudviklingen	20
Kommuner og befolkningsudviklingen tal, fejlkilder og faldgruber.....	23
Vækst for børn og yngre familier i hele landet	26
Seniorer i vækst over det meste af hele landet	28
Kapitel 3. Flyttemønstre og ændret geografi.....	31
Det geografiske flyttemønster i Danmark.....	33
København som eksempel	36
Bornholm.....	38
Infrastruktur og befolkningsudvikling: Silkeborg kommune.....	40
Omskifteligheden på Sjælland	42
Flyttemønstre i Jylland og på Fyn.....	44
De unge og deres retning	46
Børnefamilierne og deres retning	47
Seniorer og deres retning.....	48
Flyttemønstre i et børnefamilie- og seniorårti	49
Sognekort for nettotilflytning	49
Udvikling i landdistrikterne i fremtiden	50
Kapital 4. Udviklingen i ejerform – eje eller leje	57
Ejer- og lejeboliger	58
Regionale forskelle i ejerbolig beboelse	59
Andelsboliger	62
Hvad kendetegner i øvrigt beboere i andelsbolig?	64

Fællesskaber i boligen.....	66
De unge og seniorer bor mere sammen	67
Hvorfor flytte i fællesskab?	70
Indvandrere og efterkommere i ejerboliger	72
Kapitel 5. Årsager til flytning og boligvalget.....	74
Introduktion	74
Årsager til flytning	75
Afstand og transporttid til arbejde	77
Årsager til flytning efter alder	78
Årsager til flytning efter køn	79
Årsager til flytninger efter landsdele	79
Årsager til flytning blandt de dybdeinterviewede i Hovedstadsområdet..	81
Årsager til flytning blandt de dybdeinterviewede Region Sjælland.....	83
Valg af bolig, ejerform, boligform, størrelse og faciliteter	84
Alder og valg af bolig.....	85
Køn og valg af bolig	87
Landsdel og valg af bolig	88
De dybdeinterviewede Sjælland og Hovedstaden	90
Bæredygtighed i materialer og forbrug ved valg af ny bolig	90
Boligens ejerform, boligtype og boligform	91
Boligens størrelse, antal værelser og uderummet.....	94
Hvor mange værelser i den nye bolig	96
Hvor stor og hvor mange værelser er der i min bolig?	96
Uderummet i boligen	97
Hvilke faciliteter var vigtige i nærheden af boligen	97
Hvad er boligens funktion og betydning for dig?.....	100
Byen eller området og forhåndskendskab?	103
Hvorfra kendte de tre aldersgrupper byen og området	104
Kapitel 6. Bolig, ejerform og flyttemønstre efter etnicitet	106
Familieformer og husstande	111
Boligform efter oprindelsesland	113
Flyttemønstre og baggrund	114
Den nye boligtype	116

Boligen – det muliges kunst	117
Corona og baggrund.....	118
Hvorfor flytter indvandrere og efterkommere generelt?	119
Kendskab til nye områder	120
Faciliteter i nærheden af boligen	121
Konklusion på etniske forskelle.....	122
Kapitel 7. Førstegangskøbere	123
Udviklingen i perioden 2007 til 2020	123
Alder	124
Analyse af førstegangskøbere i perioden 2018 til 2021	125
Valg af bolig og årsager til flytning for førstegangskøbere	128
Corona og førstegangskøbere.....	129
Boligens betydning og funktion for førstegangskøbere.....	129
Ejerform og boligtyper på tidligere bolig	130
Boformer og boligstørrelse blandt første- og flergangskøbere	132
Personlige interviews af førstegangskøbere.....	133
Konklusion om førstegangskøbere	134
Kapitel 8. Coronakrisen og Boligmarkedet	135
Boligmarkedet i 2020 og corona	135
De nyligt flyttede og coronakrisen.....	136
Corona, flytning og køn.....	138
Corona, flytning og landsdele	139
De dybdeinterviewede i Hovedstadsområdet og på Sjælland.....	141
Corona, arbejdsmarked og boligmarked.....	141
Kapitel 9. Bosætningsmodel.....	144
Kapitel 10. Konklusion på afsnit A:	148
Efterspørgslen efter boliger i fremtiden	148
Danskerne forventninger til boligen i fremtiden	148
Demografien i Danmark de næste 10 år	148
Flyttemønstre og ændret geografi.....	150
Udviklingen i ejerformer	152
Årsager til flytning og ny bolig siden februar 2018.....	153
Bolig, ejerform og flyttemønstre efter etnicitet	155

Førstegangskøbere.....	156
Boligmarkedet og coronakrisens effekt nu	157
Afsnit B. Fremtiden i 2030-35	158
Fremitidens boligmarked i 2030-35	159
Portræt af boligefterspørgslen i 2030 -2035.....	159
Befolknings geografiske bosætning frem mod 2030 og 2035	166
Det fleksible digitale arbejdsmarked og bosætningen	170
Konsekvenserne for bosætning vil i 2030-35 være følgende:	171
Megatrenden bæredygtighed og boligmarkedet fremover.....	172
Typologier af mennesker og bæredygtighed i boligen	172
Nye livsfaser og bolig i 2030-35	177
Personaeer på fremitidens boligmarked	178
De 20 til 29-årige	178
De 30 til 49-årige	179
De 50+ årige	182
Bosætningsmodellens udvikling frem mod 2030 og 35.....	185
Bilag til rapporten.....	186
Bilag 1: Bilag til Kapitel 4 Årsager til Flytning mv.....	187
1. Afstand til arbejde alle	187
2. Alder	187
3. Køn	188
4. Flytteårsager	188

Indledning

Boligen er noget af det vigtigste i vores liv. Boligen er der, hvor vi tilbringer rigtigt meget af vores tid – og jo som reglen langt de fleste nætter.

Boliger er efterhånden både centrum for vores fritid og udgangspunkt for vores arbejde, da flere og flere arbejder fra deres hjem flere gange om ugen. Det har især været i vækst de seneste to år og vil på længere sigt via digitaliseringen tage endnu mere til.

Boligen er centrum for familien, børnenes opvækst og familielivet. Både i parcelhuskvarterne, i storbyens centrum, i de store boligområder med almene boliger og ude på landet, hvor der stadig bor en hel del mennesker.

Sig mig! Hvor du bor, og jeg skal fortælle dig, hvem du er! Boligen definerer os ofte som mennesker. Måske det er derfor, at tre tilfældige tryk på en fjernbetjening til et fladskærms-tv næsten vilkårligt rammer mindst ét boligprogram. Der er i hvert fald sket en kraftig ændring i forhold til samfundet for blot 20-30 år siden.

Boligen er sammen med arbejdet for mennesker i arbejdsmarkedsalderen helt afgørende for, hvem vi opfatter os selv som.

Fremtidens boligmarked

Denne rapport omhandler fremtidens boligmarked. Den handler om, hvordan vi gerne vil bo i fremtiden, hvad der driver vores efterspørgsel efter boliger, og hvor vi gerne vil bo – både områder og i forhold til den lidt større geografi. Den handler også om, hvordan vi vil flytte i fremtiden.

Fremtiden er svær at beskrive. Den er ikke indtruffet endnu, og der er mange muligheder, som kan realiseres. Der er flere eller mange mulige fremtider. Derfor er det nødvendigt at have analytisk overblik over fortiden og nutiden, før man kan beskrive fremtiden.

Rapporten er derfor opbygget som en analyse af de seneste år på boligmarkedet samt situationen netop nu. Ud fra dette grundlag beskrives den mest sandsynlige fremtid set med vores øjne og med de mange års erfaring, vi har med at vurdere og arbejde med analyser på boligmarkedet, som ballast.

Rapporten falder i to dele. Del A, der analyserer fortiden, nutiden og den umiddelbare fremtid, og del B, der er et billede af fremtidens boligmarked om 10-15 år. De 10-15 år er valgt, fordi det sværeste ved at beskrive fremtiden på lidt længere sigt ofte er timingen – altså hvornår det sker. Det betyder, at nogle af elementerne i billedet at fremtiden vil realiseres før andre, og at vi ganske enkelt ikke ved, om det sker efter 10, 12 eller 14 år.

Boligmarkedet

Boligmarkedet er interessant i mange sammenhænge. Det betyder meget for det enkelte menneske og den enkelte familie. En stor del af vores liv leveres og er omkring boligen. I stigende grad er boligen også et iscenesættelsesområde. Mange mennesker i Danmark lægger stor vægt på deres bolig, boligindretning og boligområde. Boligen udgør en stor af deres forståelse af sig selv og familien i samfundet. Der er sket et stort skifte fra 1980'erne og 1990ernes selv-iscenesættelse via påklædning og stil til 2021, hvor langt mere af vores selvforståelse og iscenesættelse er centreret om boligen og de aktiviteter, vi har i boligen.

Boligmarkedet betydet meget for samfundsøkonomien, da boligudgifterne er den største post på mange menneskers privatforbrug. Politisk er det en varm kartoffel at røre ved reguleringen af boligmarkedet, belåningen af ejendomme og andre forhold vedrørende boligen som lejelov- og andelsboliglovgivningen.

Et jobskifte kan give mere i løn, en ny overenskomst kan løfte indtægterne over 2-3 år med 10-15% i bedste tilfælde, men stigende boligpriser, et rentefald eller ændrede belåningsregler og konsekvenserne af ændringerne, kan påvirke den enkelte families privatøkonomi en del mere over meget kort tid.

Derfor er det almindelige syn på boligmarkedet præget af penge og økonomi. Der er så stor fokus på boligen som økonomisk faktor, at vi ofte i samfundet helt glemmer at se boligen fra den anden side. Med fokus på økonomi er det nemlig for det meste udbuddet af boliger, der er i centrum af diskussionen af boligmarkedet.

Udbud af lejligheder i de store byer og prisen på nybyggede lejeboliger er én side af den diskussion. Boligmangel i form af manglende ungdoms- og studieboliger er en anden relevant del. Udbuddet af parcelhuse, ejerlejligheder og sommerhuse diskutes også ofte.

Der er med andre ord meget fokus på udbud – udbuddet af boliger, priserne på dem og hvad der er tilgængeligt hvor, og i hvor stort omfang?

I denne analyse vil vi gerne se på noget andet. Vi vil se på efterspørgslen. Vi vil se på, hvad vi gerne vil bo i. Hvad vi efterspørger af boliger her i Danmark. Vi vil også gerne bag ved selve efterspørgslen og beskrive, hvad vi gør, når vi efterspørger en ny bolig og hvorfor vi gør det. Så vi går også efter forklaringen på ændringer i boligmarkedet forårsaget af efterspørgslen.

Det imperfekte marked

Boligmarkedet er et ”imperfekt” marked. Et imperfekt marked er et begreb, som økonomer anvender om et marked, der ikke fungerer og lever op til ønsketilstanden, nemlig det perfekte marked, hvor købere og sælgere mødes og priserne dannes udelukkende ud fra udbud og efterspørgsel og transaktionsomkostninger ved en handel er nul.

De fleste markeder er til en vis grad imperfekte. Boligmarkedet er et af dem. Der er kun bestemte dele af det samlede antal af boliger til salg og til leje på bestemte tidspunkter. Udbuddet omfatter ikke alle boliger, men kun en lille del af dem. Det gælder både på markedet for ejerboliger, og i udpræget grad på lejeboligmarkedet. På det almene område står man på ventelister i mange år, og på det private udlejningsmarked er meget præget af tilfældigheder, held og forbindelser.

En relativ stor del af befolkningen kan ikke vælge frit på grund af deres økonomi. Så på efterspørgselssiden træder privatøkonomien for den enkelte ind som en væsentlig faktor. Det er sådan set helt efter markedsmodellen om det perfekte marked, men begrænser efterspørgslen for mange mennesker.

Vi flytter ikke særligt tit og er kun på boligmarkedet, når noget sender os ud på markedet – planlagt flytning, behov for noget andet, plan om at ændre sig, uddannelse, arbejde, familie etc. Det betyder, at der kun er få mennesker på boligmarkedet på et givent tidspunkt. Ikke alle efterspørger hele tiden en ny bolig. Det gør også markedet imperfekt.

Flytninger i fokus

Vi flytter ikke bare, fordi vi får et bedre tilbud på boligområdet. Det er besværligt at flytte. Det tager lang tid at flytte med pakning, nye omgivelser etc. For børnefamilierne har skolen stor betydning, og man ønsker ikke at flytte børnene fra klassen og skolen. For seniorer er det ofte et langt familielivs relationer, man risikerer at sætte over styr. For unge er det ofte lettere, da de ofte ønsker nye omgivelser og nye relationer.

Vi sætter fokus på flytninger, da det er den aktive del af markedet. De mennesker, der flytter, er sammensat ret forskelligt fra befolkningen som helhed. Der er langt flere unge, der flytter, og få ældre fra 60 år og op. Det er også særlige situationer i livet, der får os til at flytte. Så selve boligmarkedet består af et skævt udsnit af befolkningen

Vi ser også på status via oversigter over, hvordan vi bor. Vi vil beskrive resultaterne på efter-spørgselssiden af boligmarkedet. Hvordan bor vi og hvad er der sket med vores måde at bo på?

Når der er forskel på flytningerne og boligbalancen – hvordan vi bor netop nu – flytter selve boligmarkedet sig. Er der overensstemmelse, er der status quo. Ved flytninger er den enkelte familie i fokus, og ikke grupper af familier eller enkeltpersoner.

Struktur i flytninger

Flytningerne bliver til et flyttemønster, når vi ser på grupper, der flytter på samme måde eller efter samme mønster. Flyttemønstrene i Danmark er under forandring. For eksempel har der været udflytning af børnefamilier fra København allerede fra tilbage i 2014, men tendensen er blevet forstærket under nedlukningen af landet pga. Covid19 pandemien.

Der er alt for meget lemmingeffekt i analyserne af flyttemønstre i Danmark og alt for lidt faktisk viden. Vi har i elektroniske medier og aviser igennem en årrække hørt om den store megatrend til at flytte til storbyerne, der har præget hele verden og Danmark i mere end 100 år. Beskrevet tilstrækkeligt indsnævret, er det ikke helt forkert, men det kræver, at vi går ned til en bystørrelse på 200 personer, og gælder ikke kun egentlige storbyer i visse perioder.

Faktisk bor der i 2021 betydeligt færre mennesker i Københavns kommune og i landsdel København By, end der gjorde tilbage i 1946 lige efter 2. verdenskrig. Der bor dog flere end i 1992, hvor befolkningstallet var det laveste efter 2. verdenskrig.

Vi har derfor sat os for at beskrive strukturen i flyttemønstrene i Danmark i de seneste år og derigennem komme frem til et anderledes men realistisk billede af flyttemønstrene i fremtiden. Denne analyse tegner et noget andet billede af den fremtidige bosætning i Danmark end det gængse billede fra de seneste 10 år.

Flyttemønstre er både geografi, storbyer og mindre byer, men også etnicitet, alder, køn mv. De unge flytter stadig til de store byer, mens familierne flytter ud fra de store byer. En meget stor del af flerfamilie-husstandene i landet er mennesker med indvandrerbaggrund og ikke etniske danskere, der flytter tre generationer sammen. Køn har derudover en væsentlig påvirkning af boligvalget, især hos enlige.

Flyttemønstre påvirkes af de måder vi lever på, arbejder på og bevæger os rundt i samfundet på. Priser på boliger betyder også noget for strukturen.

En struktur giver et overordnet billede af boligmarkedet og kan tegne fremtiden.

Fremtidens boligmarked

Perspektivet i det billede af fremtidens boligmarked, som vi opstiller, er 10-15 år fra år 2021 og med perspektiver lidt længere frem. Billedet tegnes på baggrund af alle de analyser, der er i del A. Det er ikke en facitliste på fremtidens boligmarked, men det bedste bud på fremtidens boligmarked set fra efterspørgselssiden, som vi mener, man kan opstille i dag.

De usikre faktorer er naturligvis mange, når vi taler om fremtiden om 10-15 år. Økonomien i samfundet spiller en ret afgørende rolle. Det samme gør tidsånden og fortolkningen blandt især de unge og de yngre børnefamilier af, hvad der er det gode liv, som man skal stræbe efter.

Pandemier må naturligt tages med som en usikkerhedsfaktor ovenpå Covid19, men det er ifølge nogle forskere på området faktisk ret usandsynligt, at der skulle komme endnu en pandemi indenfor de næste 10 år. De taler om Covid19 som en 100 års begivenhed.

Arbejdets tilrettelæggelse og mulighederne for hjemmearbejde i fremtiden spiller også en stor rolle. Dertil kommer også strukturen i de offentlige uddannelsesstilbud og deres geografiske placering af studiepladser i landet.

Vi kan ikke nødvendigvis tage hensyn til alle disse usikkerhedsfaktorer, når vi blot tegner et billede af fremtidens boligmarked, men vi har i denne rapport beskrevet det bedste bud på fremtiden om 10-15 år, og dermed også lagt til grund, at de usikre vilkår udvikler sig på en måde svarende til vores beskrivelse af dem.

Det er vores bedste bud på boligmarkedet i fremtiden, og vi har faktisk fået ret. Men det er selvfølgelig ikke nogen garanti – vi kan også tage fejl, men her kommer det kvalificerede bud på fremtidens boligmarked.

Den røde tråd

Tankegangen i analysen er nogenlunde sådan:

Vi beskriver først **udviklingen i danskerne boliger i forhold til størrelse, ejerform og beliggenhed**. Mere plads, mere komfort og bestemte områder har præget udviklingen siden 2. verdenskrig og også i årene efter år 2000.

Dernæst ser vi på **demografien i befolkningen** (befolkningsudviklingen) i de kommende 10-15 år. Denne udvikling danner sammen med udviklingen i kravene til boligen baggrund for billedet af fremtiden. Flere børnefamilier giver en anden udvikling end flere unge.

Dertil føjer vi en analyse af **flyttemønstre og den ændrede geografiske bosætning**. Her ser vi på flytninger igennem de seneste 5 til 10 år siden finanskrisen med enkelte tilbageblick til før finanskrisen. De seneste år er ændringerne gået stærk og coronakrisen spiller også ind i billedet. Billedet for fremtiden er meget anderledes end fortiden.

Til disse tre overordnede fænomener føjer vi **udviklingen af ejerformer**, hvor **bevægelsen hen mod flere, der bor til leje, kvalificeres og perspektiveres** i forhold til den demografiske udvikling de kommende 10-15 år, hvad der giver et andet perspektiv for de kommende år end blot flere, der vil bo til leje. Desuden er der etniske forskelle i bevægelsen.

Dermed er de overordnede forhold for efterspørgselssiden af boligmarkedet beskrevet, og vi dykker derfor ned i **årsagerne til flytning siden januar 2018**. Det er så at sige de aktive efterspørgselskomponenter, vi her kommer ind på. Hvor søger vi, hvad flytter vi efter og hvilke

årsager er der til at få en ny bolig. Analysen ser på de aktive på boligmarkedet – nemlig dem, der har skiftet bolig.

Som en del af analysen ser vi også på **bæredygtighed og efterspørgslen efter bæredygtige løsninger på boligområdet**. Vi ser det som en del af udviklingen på boligmarkedet, når vi ser på efterspørgselssiden.

For at belyse dette yderligere tager vi derefter fat på **bolig, ejerformer og flyttemønstre efter etnicitet**, så forskellene mellem personer med indvandrerbaggrund og etniske danskere analyseres.

En særlig gruppe af interesse på boligmarkedet er også **førstegangskøberne**. Vi definerer begrebet så bredt, at købere af andelslejligheder også er medtaget sammen med købere af ejerboliger.

Endelig har **pandemien med covid19** forandret det danske samfund så meget, at en særlig analyse af disse forhold er relevant. Denne del fokuserer på, hvad der er sket med faktorerne i analysen af de personer, der er flyttet. **Coronakrisen betydning for boligmarkedet** handler analysen om.

Alle disse analyser udgør rapportens del A. Del A samler elementerne på efterspørgselssiden af boligmarkedet og finder sammenhængen mellem de forskellige komponenter. Derfor opstiller vi også derudfra en **model for valg af nyt bosætningsområde og ny bolig** ud fra de øvrige analyser.

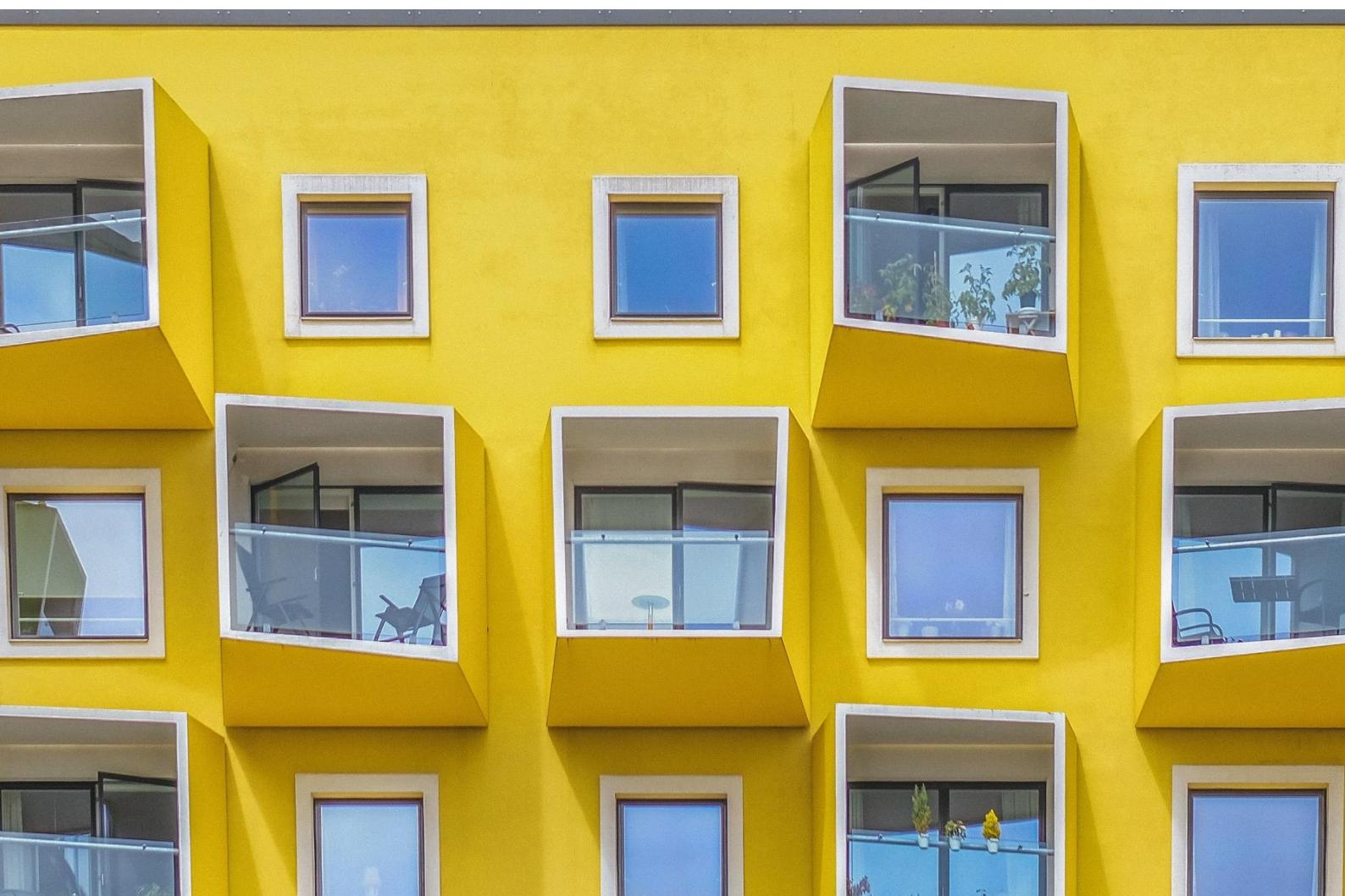
Denne sammenhæng og de kendte ændringer i samfundet som voksende befolkning, anden sammensætning af befolkningen, flyttemønstre og vores forventninger til efterspørgslen efter boliger i fremtiden udgør grundlaget for det billede af fremtidens boligmarked, vi opstiller i del B af rapporten.

Personærer på fremtidens boligmarked udgør en del af billede af fremtidens boligmarked. Her giver vi på baggrund af analyserne et bud på en række arketyper på boligmarkedet og udviklingen blandt dem i de kommende år.

Fremtidens boligmarked om 10 -15 år er et billede af boligmarkedet, som vi ser det. Det er en beskrivelse af, hvad vi efterspørger til den tid, hvordan vi bosætter os og i hvilke dele af landet og i forhold til storbyer, større byer, mindre byer og landområder. Det er også en beskrivelse af de motiver, der driver efterspørgselssiden af boligmarkedet til den tid.

Udarbejdelse af denne analyse er finansieret af Forenet Kredit. Vi takker for den tillid, Forenet Kredit har vist os ved at give os mulighed for at gennemføre analysen. Vi har som de udørende haft helt frie hænder med hensyn til indhold, formulering og omfang af analysen, så det er alene Fremforsk – Center for Fremtidsforskning – der står inde for rapportens indhold og konklusioner

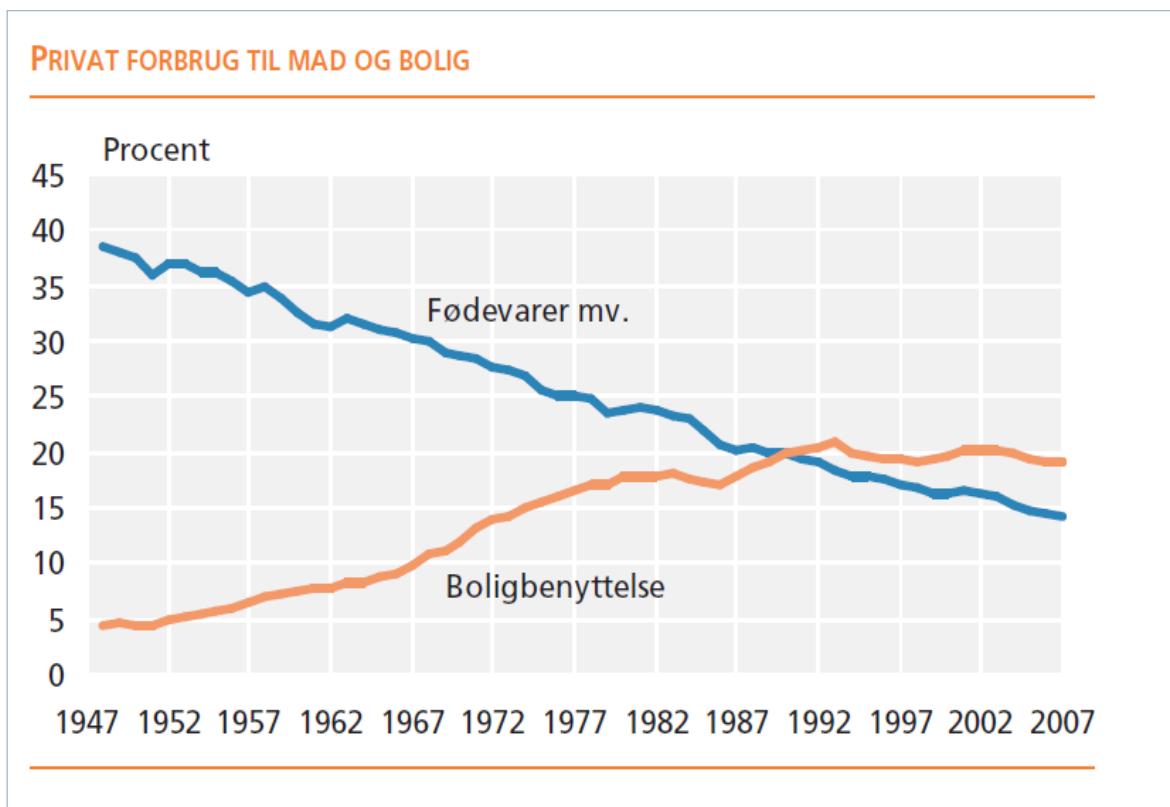
Afsnit A. Udvikling i efterspørgsel efter boliger i fremtiden



Kapitel 1.

Danskernes forventninger til fremtidens bolig

Historisk har boligudgifterne fået en større og større plads i budgettet. I 1947 udgjorde udgiften til boligen cirka 5 %. Boligudgifterne steg herefter til starten af 1990erne, hvor den kom til at udgøre cirka 20 % af danskernes privatforbrug og her har boligforbruget ligget ret stabilt siden.



Figur 1: Udviklingen i privatforbrug og boligbenyttelse fra 1947 til 2007

Levestandarden i Danmark har de sidste 150 år været støt stigende med ca. 2,6 % i gennemsnit pr. dansker pr. år. Parallelt hermed stiger danskerne forventningerne til den gode bolig, udseendet, størrelsen og kvaliteten uanset om der er tale om en leje-, andels-, eller ejerbolig.

I forventningerne til den gode bolig ligger også ønsker til den passende størrelse, det lækkre materialevalg, indretningen, funktionaliteten og beliggenheden med gode faciliteter og miljø rundt om boligen.

Boligen og især hjemmet har en central placering i den danske kultur. Som eksempel er vi begyndt at købe langt mere *convenience food*, måltidskasser, og takeaway men til forskel fra andre nationer, også i Skandinavien, foretrækker vi at spise aftensmåltidet i vores hjem og bolig. Hjem og hjemlighed har en særlig stor betydning for hovedparten af danskerne, og derfor vælger de fleste danskere, at boligen er den store budgetpost i hverdagsøkonomien.

En tendens, som er afledt af vores stigende velstand, er som på bilmarkedet, at flere og flere har og får flere boliger samtidigt og ikke nødvendigvis ejerboliger. Vores almene velstand gør det muligt for især modne par at have flere boliger på hånden enten eje, leje eller andel.

Beliggenhed og de ønskede omgivelser

Så længe, man ikke reelt er startet på at flytte og vil/skal flytte, har mange meget nagelfaste ønsker til en bestemt geografisk beliggenhed og bopæl. Drømme er toldfrie og for mange bliver drømme ved drømme, og selve valget af bolig og bopæl er en langt mere pragmatisk proces end de måske havde forestillet sig i første omgang.¹

De fleste søger ikke boliger i en bestemt kommune, men nærmere i et bestemt område, by eller kvarter. Det område kan sagtens sprede sig over to eller flere kommunegrænser. En bestemt kommune i sig selv er ikke et bosætningssted, derimod kan bestemte dele eller områder af kommunen være attraktive oftest for borgere, som bor tæt på kommunegrænsen i en anden kommune.

Den geografiske afgrænsning er desuden også bestemt ud fra, om man frit kan bestemme, hvor man har mulighed for at bo i forhold til økonomi, krav til boligens standard og kvalitet, nærhed til familie samt muligheden for arbejde og leve i hverdagen.

Nogle har mulighed for at opnå den ønskede beliggenhed. Dog er det sådan, at jo tættere man på en storby, jo mere kan man vælge at gå på kompromis med boligens standard og kvalitet for at opnå den ønskede bopæl. Til trods for det, sker det alligevel, at en del danskere flytter et andet sted hen på grund af nyt arbejde, ny partner, sygdom og død i nærmeste familie og måske ønsket om større nærhed til den nærmeste familie.

Bolig og flytning er påvirkelig af de mange livsbegivenheder, der sker i løbet af menneskers liv såvel de glædelige som pardannelse og børn som de mere triste som dødsfald og sygdom.

Et stort flertal rammes af en større pragmatisme med hensyn til det geografiske område, hvor de søger efter en ny bolig i. Dog har de fleste retninger og en form for afgrænsning af det område, de søger bolig i. Den afgrænsning kan ske med udgangspunkt i tilhørsforhold til området, familie, arbejdets placering og eventuelt familie og venners bopæl. Et særligt godt kendskab og anbefalingen fra mennesker, man stoler på, kan også være med til at skubbe i en lidt anden geografisk retning.

Afgrænsningen skal forstås således, at man sjældent aktivt ser på bolig i Esbjerg og pludselig flytter til København. Medmindre der er begivenheder, som for alvor ændrer de forudsætninger, som man startede boligsøgningen med udgangspunkt i. Det kan være job, ny partner, børnebørn eller andre vigtige livsbegivenheder, som ændrer retning og ønskerne til en ny bolig.

Det gælder også for danskere, som får behov for en lejebolig og måske ikke altid har råd til den lige det sted eller mulighed, som de helst vil bo. De kan enten vælge en meget lille bolig eller at flytte sig til en anden by og dermed pris på boligen. Der er ofte valg og fravælg uanset hvilken boligtype og -form, der er tale om.

¹ Fremforsk, bosætningsanalyser i Skanderborg, Aarhus, Herning og Skive kommune

Udbuddet af den ønskede boligtype har betydning

For de danskere, som er mere pragmatiske i forhold til boligens beliggenhed, er det ofte boligens pris, standard og kvalitet, som er afgørende for den bolig og bopæl, som man vælger at etablere sig på.

Heldigvis er langt de fleste, uanset om de har flyttet sig længere væk geografisk end de først forestillede sig, meget tilfredse med den bopæl, som de er flyttet til. Nogle er ikke tilfredse med bolig og geografi, men stiller sig tilfredse på grund af, at det var muligheden, når de skulle flytte eller ønskede en bestemt beliggenhed for at et barn kunne gå i en bestemt skole.

For nogle områder og kommuner har tilhørsforholdet og familie ret stor betydning for bosætningen og det at flytte hjem og/eller tilbage. For eksempel er det tydeligt at for en del tilflytttere betyder "En gang skibonit altid skibonit". Det betyder, at tilhørsforholdet spiller ind med forskellig styrke afhængig af, hvor man er opvokset i Danmark. For en del danskere i Hovedstadsområdet er det lettere at forblive og bosætte sig i den kommune, som man er født i på grund af et stort jobmarked i hovedstaden.

Andre steder i landet kan netop fraværet af arbejde og jobmuligheder være årsagen til, at man ikke flytter tilbage til det sted, som man kommer fra og måske meget gerne ideelt set kunne ønske at bo der. Det er jo nemmere at blive i Tårnby end i Skive uafhængigt af job og erhverv.

De yngre på boligmarkedet ligger stor vægt på arbejde og muligheden for at have et arbejde i bosætningen, hvilket jo er meget indlysende, da de ofte er på vej til at skabe sig en plads og en karriere på arbejdsmarkedet og derfor ikke ønsker at vælge en bosætning, som spænder ben for det.

Boligens generelle stand i fremtiden

Desværre er der ikke udarbejdet komplette statistikker over boligernes stand og kvalitet. Som udviklingen i størrelsen er der over tid sket store forandringer. De dyre rum i form af køkkener og badeværelser er over tid blevet skiftet og/eller istandsat langt hyppigere end tidligere. Dels på grund af nedslidning, dels på grund af udseende og ønske om ny smart funktionalitet. Alt sammen noget, mange opfatter som en bedre kvalitet i boligen.

I øjeblikket er der fokus på at genbruge og twiste og måske blot udskifte dele af f.eks. køkkeinet i den eksisterende boligmasse, hvorimod der tidligere for eksempel i 00'erne var meget fokus på nyt, større og dyrere. Således er krav og forventninger til standarden også påvirkelige af tidens modetrend og trends i øvrigt.

Ser man blot på de beboede boliger (CPR tilmeldte) i Danmark er det tydeligt, at langt de fleste boliger indeholder badeværelser og det antal vokser i takt med flere nyopførte boliger og ejendomme i perioden 2010 til 2020 (2.484.192 til 2.654.447). Derimod er der blot de sidste 10 år sket et markant fald i antallet af boliger, hvor der er adgang til fælles badeværelse fra 25.504 til 22.913 samtidig med at boliger uden bad og adgang til badeværelse er faldet fra 57.587 til 41.801.²

² DST - Boliger efter beboertype, område, badeforhold og tid

Det samme gælder med hensyn til WC, da der er adgang til WC i langt de fleste boliger i alt ca. 2.700.000. Derimod er der en mindre tilbagegang i det lille antal af boliger, hvor der ikke er adgang nemlig ca. 17.400. Det er boliger, hvor der CPR tilmeldte beboere.

Størrelse pr. person vokset over tid

Der bliver mere og mere plads i de danske boliger. Definitionen af en bolig er en enhed med en selvstændig adresse, som er beregnet til eller bliver benyttet til beboelse.³

Siden 1980 er det gennemsnitlige boligareal pr. person i beboede boliger steget fra 43 m² til 52 m² i 2018. En vigtig årsag er, at flere bor alene. Det gennemsnitlige antal personer i en bolig er reduceret fra 2,7 i 1970 til 2,1 i 2018.

En anden årsag er, at de danske boliger er blevet større. Det gennemsnitlige areal pr. bolig er steget fra 106 m² i 1981 til 112 m² i 2018. Jo flere personer i boligen, jo færre kvadratmeter pr. person. Størrelsen vokser af forskellige årsager.

Størrelsen på de nybyggede boliger er steget markant over tid. Dog afhængig af hvilken type af bolig, der er tale om.

Siden 1917 er de nybyggede stuehuse vokset fra små 200 til 261 i gennemsnit i 2019, de nybyggede parcelhuse er ligeledes steget fra 160 kvm til 210 kvm i samme periode. Derimod er såvel etagebyggeri og række/dobbelthuses størrelse stort set det samme som de nybyggede i gennemsnit på ca. 111 kvm og 90 kvm.

Samlet set vil både størrelse, antal og standen i boligen også være i opadgående retning gennemsnitligt i fremtiden. Det betyder ikke, at det kommer alle lige meget til gode, da det i høj grad er afhængigt af det økonomiske råderum og den formue, som den enkelte, parret eller familien har til rådighed.

³ Danmark i tal 2019, Danmarks Statistik

Kapitel 2.

Befolkningsudviklingen de kommende 10-15 år

Befolkningen i et land udvikler sig fra år til år. Der fødes børn, mennesker flytter ud og ind af landet og der dør hele tiden mennesker, oftest ældre. Denne udvikling former også boligmarkedet. Tilgange og afgang fra befolkningen påvirker behovet for boliger og for plads i de bestående boliger.

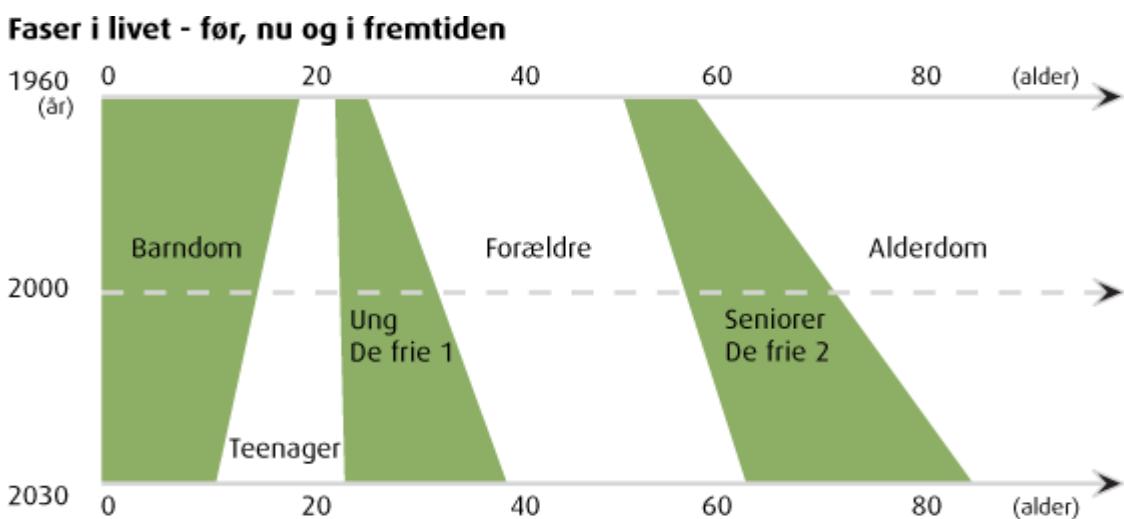
Det gælder også ændringerne i de enkelte befolkningsgrupper aldersmæssigt. Bliver der flere unge i 20erne, er der behov for flere mindre boliger i uddannelsesbyerne, og efterspørgslen efter dem stiger. Hvis de unge ikke kan finde denne type bolig, deler de måske i stedet større boliger eller bosætter sig andre steder end i de store byer.

Børnefamilier vil have plads til børnene, mange vil gerne bo i det grønne opland og de mindre bysamfund rundt om de store byer. Bliver der flere børnefamilier, stiger efterspørgslen efter rækkehuse, parcelhuse og lignende boliger.

Ændrer antallet af børnefamilier sig i en periode, betyder det ikke nødvendigvis, at der bliver mange tomme rækkehuse og parcelhuse. Når børnene flytter hjemmefra, og dermed bidrager til færre børnefamilier (forældre med børn boende hjemme), flytter forældrene ikke straks til en anden og måske mindre bolig. Mange bliver boende og ofte i mange år efter, at børnene er flyttet.

Ved udgangen af 2020 var det 61% af alle parcelhuse, hvori der ikke bor hjemmeboende børn. Nogle af dem har børn boende, der er 18 år eller mere, men det er langt fra flertallet. Så over halvdelen af parcelhusene er beboet af par eller enlige uden hjemmeboende børn uanset børnenes alder. Det betyder, at i over 600.000 danske parcelhuse bor der ingen børn. Der var i 2020 1.170.000 parcelhuse i Danmark.

Derfor betyder vores livsfaser meget for boligmarkedet. Livsfaserne kan beskrives i denne model:



Figur 2: Oversigt over livsfaser før, nu og i fremtiden

Det har stor betydning for boligefterspørgslen, om man befinder sig i ungdoms-, forældre-, eller seniorfasen. Overgangen fra den ene til den anden fase ændrer - hos de fleste - behov og boligefterspørgslen markant.

Unge vil gerne bo i midten af byen eller i et andet område med et ungdomsmiljø. Når man danner parforhold, kommer der efterhånden andre behov til, og med børn opstår behovet for en bolig med meget plads og ofte i villakvarterer i forstæderne og i det grønne opland til byerne.

Seniorfasen kan udvikle sig til efterspørgsel efter en anden type bolig i byen end blandt de unge. Det kan være sommerhuset, der bliver den nye bolig. Mange bliver dog boende i familieboligen fra tiden med børn hjemme.

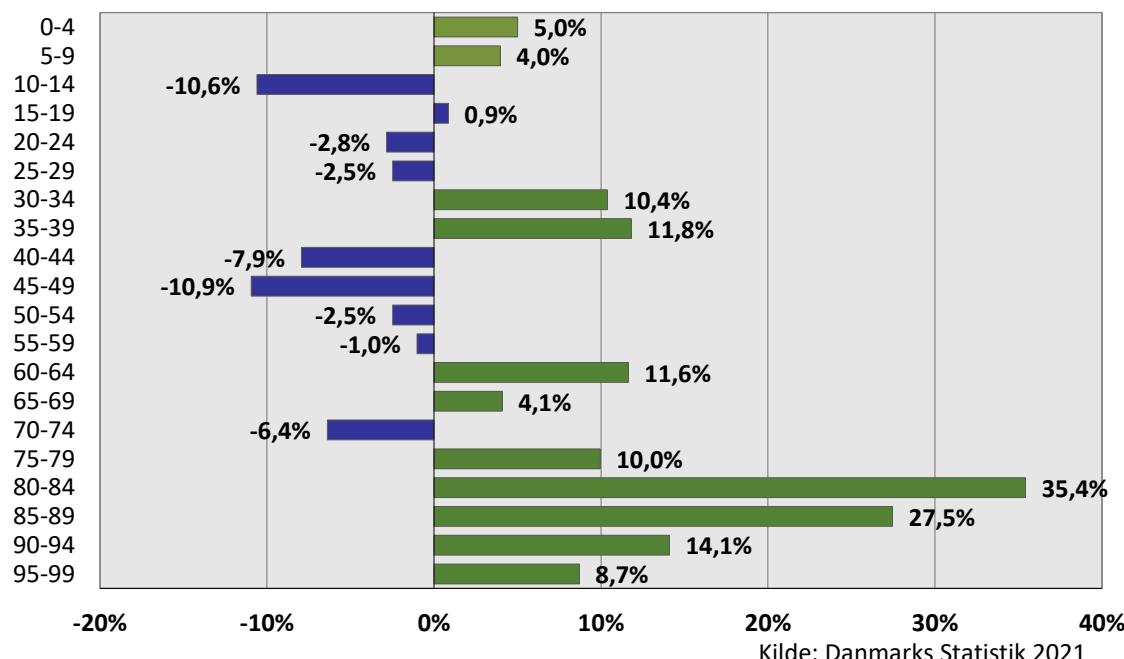
Det er naturligvis en relativ grov generalisering, da den enkelte har sine helt individuelle præferencer. Der er stor forskel på, hvad man vælger på boligområdet. Mulighederne er forskellige efter indkomst og formue, og der findes mange andre boligtyper end rækkehuse og parcelhuse. Mange familier bor til leje i alment byggeri, hvor det ofte ikke er muligt at bo i parcelhus. Andre bor i andre boligformer.

For at give det overordnede billede af befolkningsudviklingens påvirkning af boligefterspørgslen, er den grove generalisering anvendelig med lidt forbehold, som vi skal se om lidt.

5 og 10 års prognosen og fortolkning af denne

Figuren nedenfor viser den demografiske udvikling (befolkningsudviklingen) over de kommende 5 år fra 2021 til 2026. Der er tale om en markant udvikling med stigninger og fald på mellem 10 og 35% i de fleste grupper i befolkningen i 5 års intervaller.

Befolkningsudviklingen i Danmark de kommende 5 år fra 2021 til 2026



Figur 3: Den demografiske udvikling 2021-26 på aldersgrupper

For boligmarkedet betyder især stigningerne i gruppen mellem 30-34 år og 35-39 år meget. Disse grupper vokser med 10 og 11% på bare fem år. Fra at være et samfund med mange unge i 20erne går vi mod et samfund med mange yngre i 30erne. Det er de store årgange fra 1990ernes familieboom, der kommer op i 30erne.

	2021	2026	Ændring fra 2021	2031	Ændring fra 2021
0-9	610.522	637.981	27.459	684.448	73.926
10-19	679.837	646.895	-32.942	623.184	-56.653
20-29	783.648	762.890	-20.758	754.172	-29.476
30-39	696.669	773.698	77.029	802.935	106.266
40-49	748.191	676.987	-71.204	683.993	-64.198
50-59	800.989	787.001	-13.988	732.551	-68.438
60-69	667.669	721.234	53.565	758.091	90.422
70-79	575.112	580.402	5.290	580.681	5.569
80-89	236.822	314.162	77.340	378.061	141.239
90 +	45.479	51.330	5.851	65.962	20.483
I alt	5.844.938	5.952.580	107.642	6.064.078	219.140

Tabel 1: Befolkningsprognosene for de kommende 5 og 10 år efter aldersgrupper

30erne er den livsfase, hvor mange familier får børn. Den førstegangsfødende danske kvinde er i dag i gennemsnit 29,5 år, og faren er 2 år ældre. Det er igen en generalisering, da der findes andre familieformer, men langt de fleste børn bor sammen med begge deres biologiske forældre i de første leveår.

Det betyder, at boligmarkedet i de kommende år vil tage en kraftig drejning væk fra boliger til unge, lejligheder og andre boliger i byen mod boliger til familier med børn. De har i stigende grad i de senere år gået efter rækkehuse som den første bolig for børnefamilier, for efterfølgende med lidt større børn at søge mod en større bolig som parcelhuse og lignende. Der er dog stadig mange, der flytter direkte i parcelhus med de små børn. Det er langt mere udbredt i mindre og mellemstore byer end i storbyen og de større byer.

Der bliver også flere børn de kommende 5 år med en stigning på 5% for de små børn og 4% for de 5-9-årige. Der er dog en vis usikkerhed angående de 0-4-årige, da de ikke er født endnu. Fertilitetten (antal børn født pr. kvinde gennem hendes liv) var i 2019 på 1,7 barn pr kvinde. I 2017 var den på knap 1,8 og i 2009 på 1,9.

Hvis der fødes flere børn i de kommende år som under finanskrisen, bliver væksten for de 0-4-årige større. Det kunne man godt forvente ovenpå erfaringerne fra tidligere kriser. Tilmed har coronakrisen betydet, at vi har været mere hjemme og mere i familien end normalt. Der er ingen markante ændringer i fødselstallet for hele 2020 og fertiliteten er næsten den samme (ca. 1,7 i 2020), men effekten af coronakrisen kan tidligt ses 9-10 måneder efter den 11. marts, hvor den første nedlukning begyndte.

Gruppen i 60erne vokser også de kommende 5 år. De 60-64årige vokser med 11% og de 65-69årige med 4%. Det er de store fødselstal fra 1960erne, der nu slår igennem i denne

aldersgruppe. Demografi bølger op og ned i antal over tid og årtier og de henholdsvis små og store årgange fortsætter gennem generationernes liv. Seniorboligen bliver i alle dens former mere efterspurgt de kommende år af samme grund.

Den største vækst sker i aldersgrupperne 80-84 år og 85-89 år. Det er generationerne fra de meget store fødselsårgange under og efter 2. verdenskrig, vi nu ser påvirke antallet af gamle i de næste fem år. Den største fødselsårgang i Danmark hidtil er fra 1946 med 96.000 nyfødte. De omkring 53.000 tilbageværende fra dette år vil blive 80 år i 2026.

De mange ældre betyder et noget større behov for boliger til denne gruppe, herunder også plejeboliger og egentlige plejehjemspladser. En del af dem vil også søge mod mindre boliger fra deres parcelhuse, da fraflytningen af parcelhusene går relativt langsomt. Der boede ca. 95.000 80-89årige i parcelhuse i begyndelsen af 2021.

Læg også mærke til væksten i de 75-79årige og i grupperne over 90 år. For nemheds skyld er personer på 100 år+ medregnet i gruppen 95-99 år. Samlet bliver der ca. 10% i begge grupper. De mange over 90 år har især konsekvenser for plejeboliger og plejehjemspladser.

Mange kommuner har en berettiget forventning om et stigende pres i de kommende fem år på dette område.

I en del aldersgrupper bliver der færre mennesker fem år frem. Det er især de store børn mellem 10-14 år, der er fald i. Det skyldes det lave fødselstal for 5-10 år siden, som blev forårsaget af færre kvinder i den fødedygtige alder. De færre kvinder skyldes de små fødselsårgange tilbage i 1980erne. Samtidig var fertiliteten også lav i nogle år omkring 2013 (1,6-1,65).

Det faktiske tal for befolkningsudviklingen er nok så interessant, og de er med i tabel 1. den samlede befolkning vokser med ca. 107.000 i 2026 og ca. 209.000 frem til 2031.

Der bor i gennemsnit ca. 2 personer pr. bolig i Danmark. Så der skal bygges over 53.000 boliger de kommende 5 år og ca. 105.000 boliger de kommende 10 år for at følge med befolkningsudviklingen. Det lægger en væsentlig bund under byggebranchen og priserne på boligmarkedet i sig selv.

Væksten i børnefamilierne betyder i sig selv ikke helt den samme vækst i antallet af boliger, da børnefamilier bor flere sammen, men til gengæld trækker det mod større boliger. Væksten iblandt seniorerne betyder flere boliger end gennemsnittet på 2, da flere bor alene i denne alder og især betyder væksten blandt de gamle en stor vækst i antallet af boliger.

Tilføjer vi nedlæggelsen af boliger, sammenlægningen af bolig og flytninger i befolkningen bliver det samlede behov for nybyggeri noget større – op mod 15.000 nye boliger om året. Cirka 5000 boliger blev f.eks. nedlagt fra 2019 til 2020.

Læg også mærke til, at tendenserne fra de kommende 5 år fortsætter frem mod 2031. Flere børn mellem 0-9 år med et ret kraftigt børneboom fra 2026-31 på ca. 10.000 ekstra børn om året. Flere i forældrealderen i 30erne og flere seniorer i 60erne samt flere gamle i 80erne.

På samme måde fortsætter tendensen til færre teenagere mellem 10 og 19 år, færre i 20erne samt færre i 40erne og 50erne.

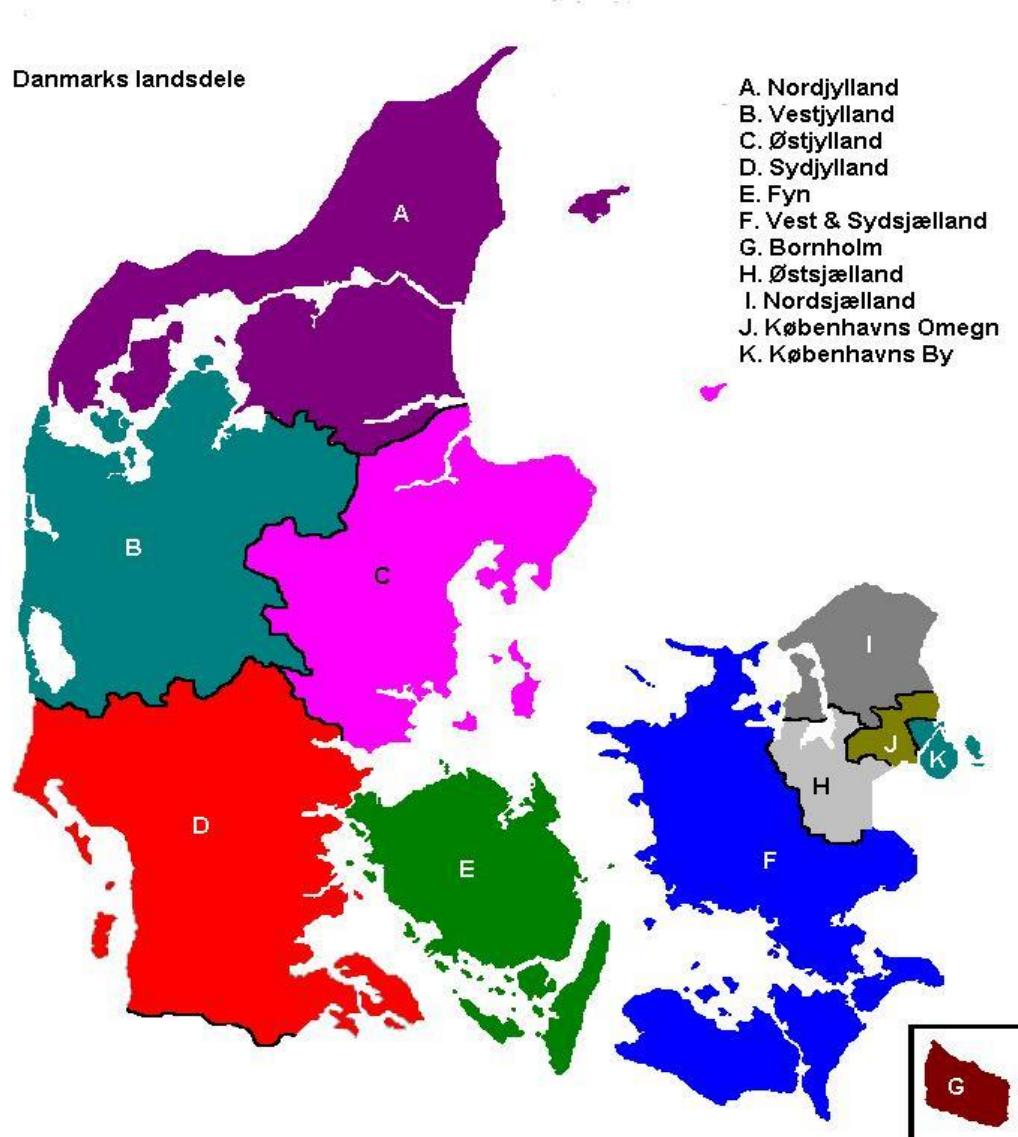
Befolkningsudvikling i de kommende 5 til 10 år vil skabe et fremtidigt boligmarked, hvor familieboligen til de yngre familier kommer i høj kurs. Det gør seniorboligen til dem i 60erne, der gerne vil skifte deres bolig ud med noget andet også. Dertil kommer et kraftigt stigende

behov for boliger, der passer til ældre mennesker imellem 80 og 89 år. Også gruppen med 90+årige år vokser meget – om ikke i antal så med en kraftig procentvis stigning.

Boliger til de unge og familieboligen til familie med teenagebørn vil ikke udvise samme vækst og vil derfor være et mere stagnerende element på boligmarkedet i de kommende 5-10 år. Der kan endda opstå perioder med et overskud af disse boliger på markedet, så vi skal ikke forvente at manglen på ungdomsboliger behøver at være permanent de næste 10 år. Men det kommer meget an på, hvor i landet og hvilke byer, vi taler om.

Landsdele og befolkningsudviklingen

Befolkningsudviklingen med en voksede befolkning og færre børn og forældre, flere seniorer og flere ældre fordeler sig ikke jævnt ud over landet rent geografisk. Imellem de 11 landsdele, er der markante forskelle i prognoserne.



Figur 4: Illustration af de 11 landsdele på Danmarkskortet

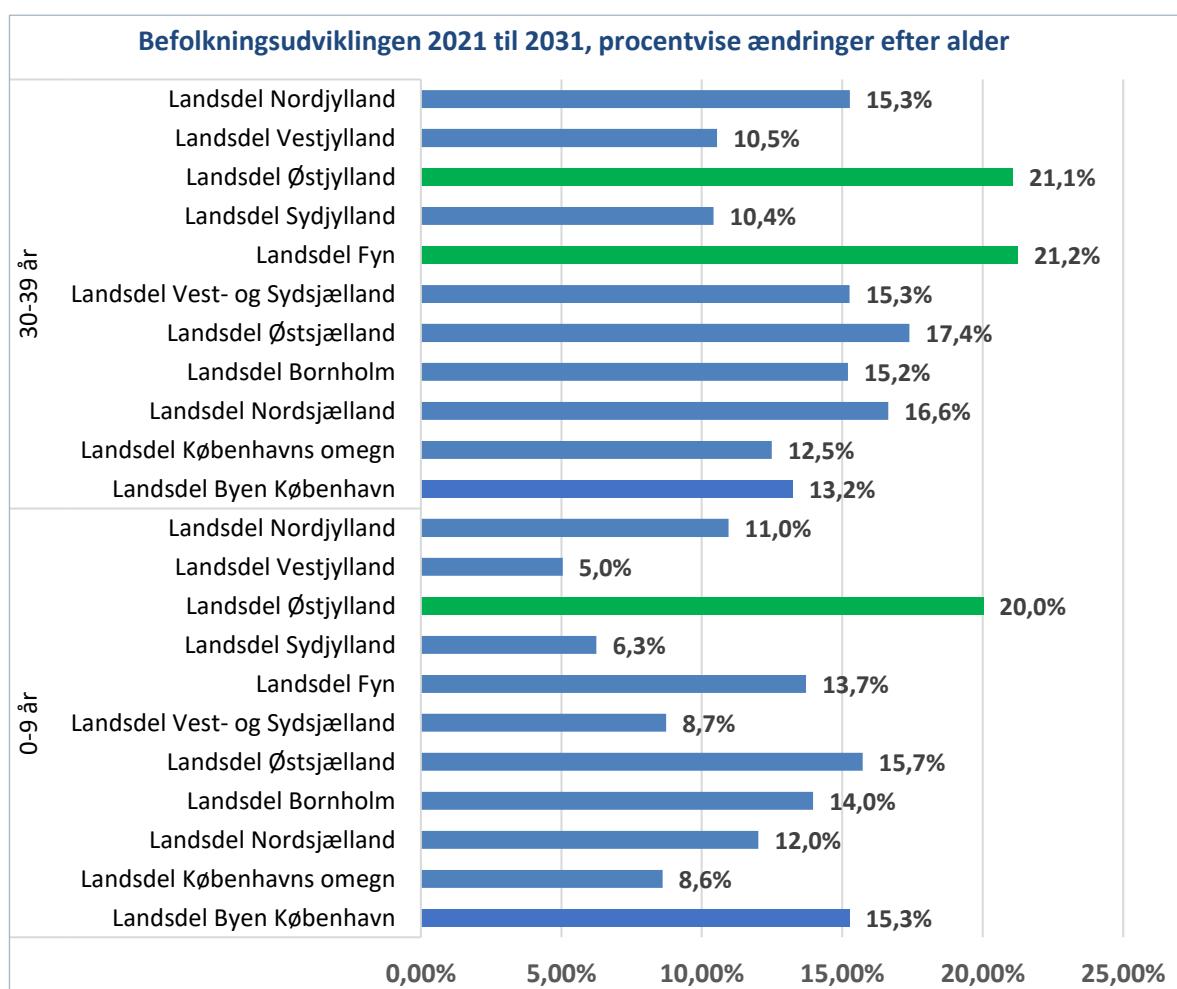
Det skal dog slås fast, at befolkningsprognoser på landsdele og særligt på kommuner er noget mere usikre end prognoser på landsplan. Flyttemønstre i befolkningen spiller en stor rolle for fordelingen af befolkningen. Vi kan derfor normalt stole meget på landsprognosene på 5 til 10 år, mens de regionale og de kommunale er behæftet med en hel del usikkerhed.

Generelt er tendenserne dog de samme. Alle landsdele vil ifølge prognosen fra Danmarks Statistik opleve fremgang i gruppen af små børn, i de yngre forældre (30-39 år) og iblandt seniorer (60-69 år) og ældre på 80-89 år samt gamle mellem 90 og 99 år.

Alle landsdele vil med en enkelt undtagelse opleve tilbagegang i teenagere mellem 10-19 år, i grupperne i 20erne og i grupperne mellem 40-49 år og 50-59 år. Byen København afgiver en lille smule fra dette med en beskedent vækst i teenagere (3,5%) og en vækst i 50-59årige (9%) på ti års sigt, men det kan for teenagernes vedkommende let blive vendt af tendenserne til udflytning af familier med børn fra storbyen.

Byen København, der består af København, Frederiksberg, Tårnby og Dragør kommuner, får også vækst i gruppen på 50-59 år i de kommende 10 år, hvis prognosen fra Danmarks Statistik ellers holder.

Men ser vi blot på gruppen mellem 30-39 år og børnene mellem 0-9 år er der vækst i samtlige landsdele ti år frem:



Figur 5: Befolkningsudvikling 2021 til 2031 for de 30 til 39årige og de 0 til 9årige i procent på landsdele

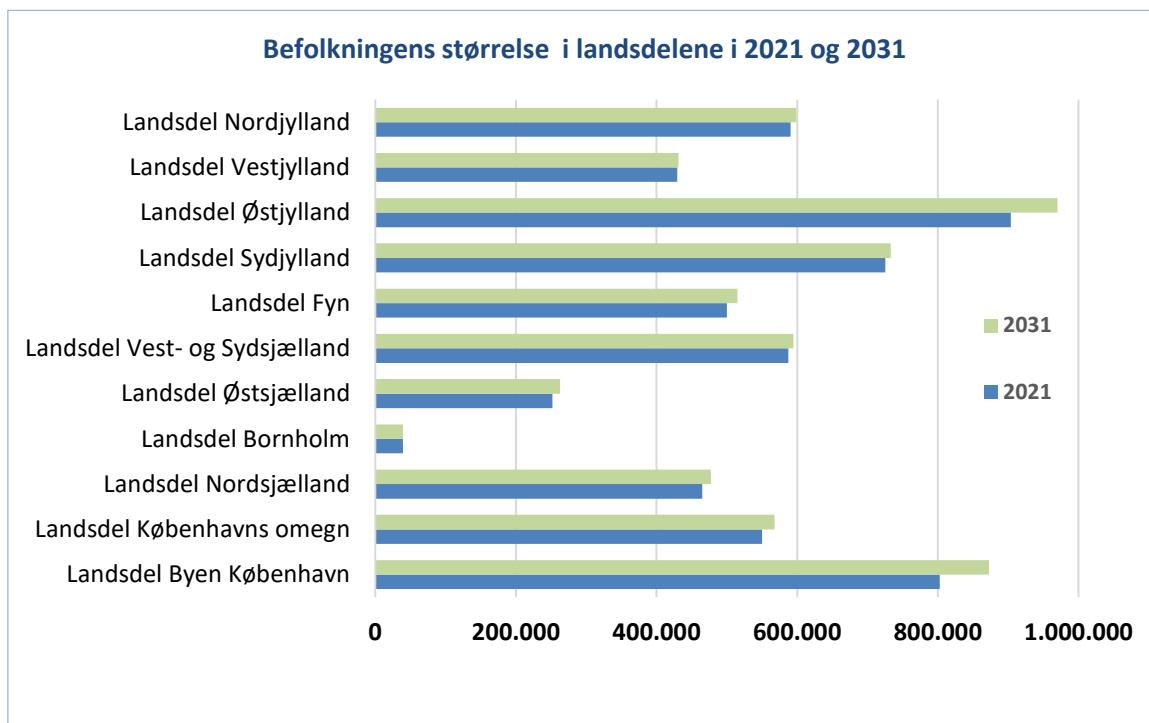
Fyn kommer til at opleve den kraftigste vækst i antallet mellem 30-39 år, mens det er Østjylland, der vil få den største vækst i børnene mellem 0-9 år. Det er dog også høj vækst i forældregruppen i Østjylland.

Modsat mange forventning ligger Københavns By blot i midten med vækst i forældrealderen på 13% og i børnene på 15%. Børnenes vækst er dog den tredjehøjeste i landsdelene, mens væksten i forældregruppen ligger langt nede med blot Københavns Omegn, Vestjylland og Sydjylland på en lavere forventning til væksten i gruppen.

Børnegruppen vokser også mindst i Vestjylland og Sydjylland, samt i Københavns omegn og Vest- og Sydsjælland.

Det markante i billedet af udviklingen i landsdelen for gruppen af forældre og børnegruppen i befolkningen er væksten. Det er den samme bevægelse, vi ser i hele landet fra landsdel til landsdel de kommende ti år, hvor det blot er niveauet, der afskiller de enkelte landsdele.

Ingen landsdel er i tilbagegang på børn eller på gruppen i 30erne (forældregruppen). Så de store udsving i demografien fra 1980erne og 1990erne slår også igennem i alle dele af landet i de kommende 10 år.



Figur 6: Befolkingens størrelse på landsdele i 2021 og 2031

Som figuren viser har alle landsdele samlet faktisk en forventet vækst i befolkningen de kommende 10 år frem til 2031. Østjylland og Byen København forventes af have den største vækst, mens der er tale om noget mere moderate væksttal i alle andre landsdele med Bornholm som det område, hvor prognoserne forventer minimal vækst.

Landsdelene indeholder flere kommuner bortset fra landsdel Bornholm, der blot er Bornholms kommune. Den er god til at illustrere, at befolkningen godt kan stagnere, selv om der er vækst i gruppen mellem 30-39 år og vækst i antallet af børn mellem 0-9 år. Bornholm har

ikke en samlet vækst i befolkningen i prognosen. Det skyldes til dels fald i teenagerne mellem 10 og 19 og fald blandt dem i 20erne, hvor flere af de unge forlader Bornholm end i andre tilsvarende områder. Men det skyldes også et fald i gruppen fra 60-69 år, som ellers er i vækst i stort set hele landet.

Når Bornholm har en befolkningsprognose med fald i seniorgruppen, skyldes det tidligere tiders fraflytning fra Øen. Der flytter faktisk nye indbyggere til Bornholm i seniorgruppen fra andre dele af landet, men da øen mistede rigtigt mange unge mennesker for 30-40 år siden, og da mange af disse aldrig er kommet tilbage igen, ser vi et fald i prognosen, som skyldes fortidens problemer med at holde på de unge, og ikke nutidige problemer med at tiltrække nye beboere til øen.

Bornholm har også et negativt fødselsoverskud – altså et fødselsunderskud. Der dør flere af øens indbyggere per år end der bliver født nye bornholmere, og dermed er der et negativt bidrag til befolkningsudviklingen. Det skyldes ikke, at bornholmske familier får få børn – det gør de ikke. Det skyldes at befolkningen på øen er faldet gennem mange år, og fortidens mange børn og unge er blevet til nutidens gamle, der dør. I dag er der 5.700 imellem 70 og 79 år på øen, mens der tilsvarende kun er 3.200 børn mellem 0-9 år.

Men faktisk voksede Bornholms befolkning for første gang i mange år i løbet af 2020. Så demografi er en kompleks størrelse, når vi dykker ned i de enkelte landsdele eller kommuner.

Kommuner og befolkningsudviklingen tal, fejlkilder og faldgruber

Hvad bestemmer en kommunes befolkningsudvikling? Som eksemplet fra Bornholm viser, er det lidt kompliceret. Men det er dog ikke helt uforklarligt.

En kommunes befolkningsudvikling i løbet af et år bestemmes af tre størrelser: Nettotilflytningen til kommunen, nettofødselsoverskuddet og nettoindvandringen.

De tre tal regnes sådan ud:

Nettotilflytning: Tilflyttende borgere fra andre kommuner fratrukket fraflyttede borgere til andre af landets kommuner.

Fødselsoverskud: Antal nyfødte i løbet af året fratrukket antallet af døde i løbet af året

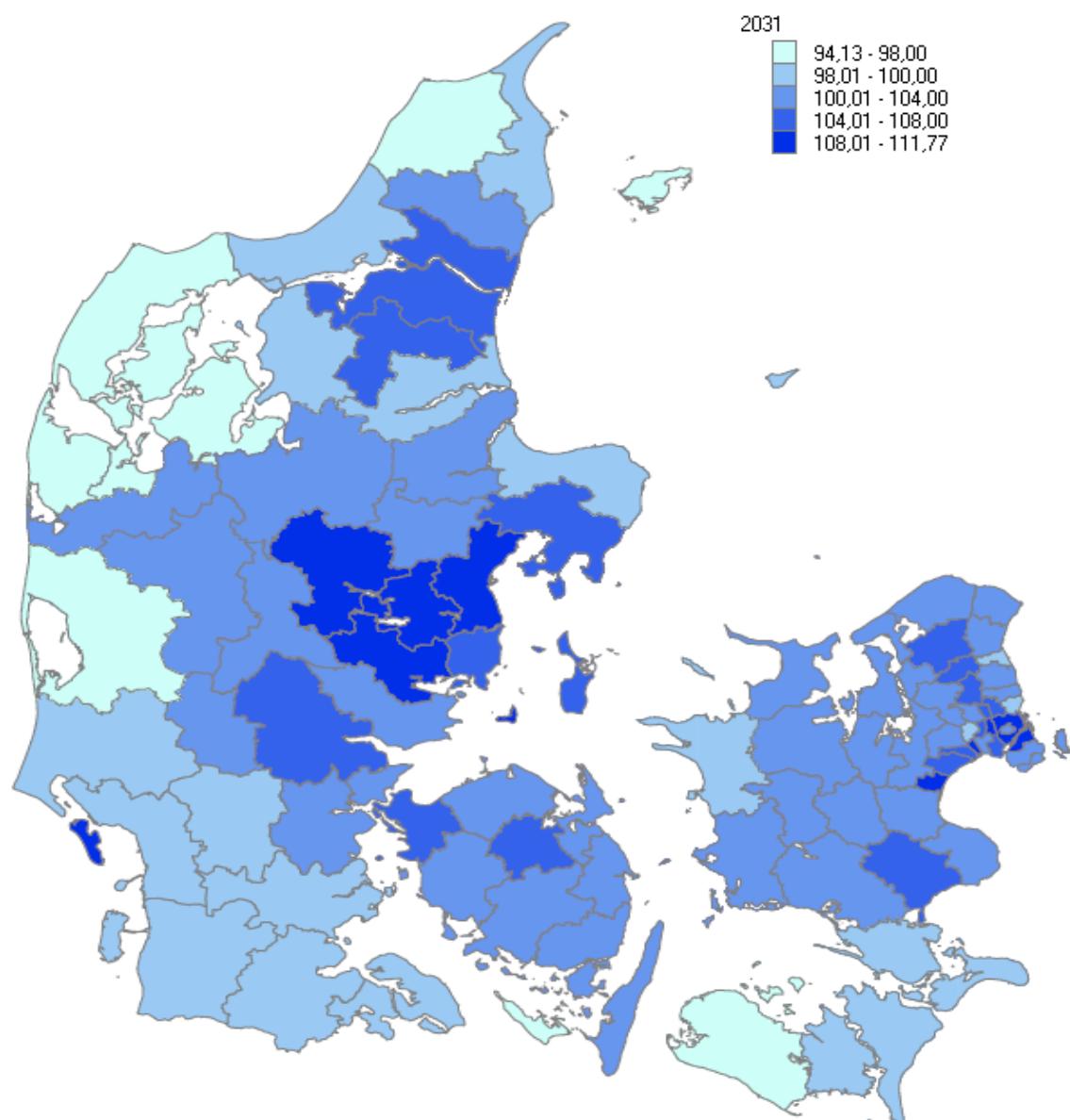
Nettoindvandring: Antal indvandrede borgere (danskere som udlændinge) fra resten af verden til kommunen fratrukket antallet af fraflyttede borgere (danskere som udlændinge) til resten af verden.

Det betyder, at kommuner kan have vækst i befolkningen af meget forskellige grunde. For eksempel vokser befolkningen i Københavns kommune i disse år ikke på grund af tilflytning til kommunen. Tilflytning er negativ. København taber indbyggere til resten af landets kommuner. Væksten kommer i stedet fra et stort fødselsoverskud (ca. 2/3) og fra nettoindvandring (ca. 1/3).

Når vi ser på prognosen for befolkningen i de enkelte kommuner, er der derfor en del faktorer, der kan ændre prognosen på dens vej til at blive til den faktiske befolkningsudvikling. Ændringer i børnefødsler påvirker en hel del. Ændringer i antallet af dødsfald påvirker også.

Det samme gør indvandring til Danmark og både indvandring fra såkaldte vestlige lande og fra ikke-vestlige lande, samt på samme måde udvandring fra Danmark.

Endelig betyder flytninger meget for prognoserne. Hvis mange unge flytter fra eller til en kommune for at tage en uddannelse, kan det påvirke meget. Nye bosætningsområder i form af nybyggeri og parcelhusgrunde påvirker også flytninger lige hen over kommunegrænsen mange steder. I nogle dele af landet betød de ændrede regler for at bo i fritidsboliger permanent (nedsatte krav om antal år som ejer for at måtte flytte permanent adresse til fritidsboligen, når man er over 60 år) en del for flytninger til kommunen.



Figur 7: Befolkningsudviklingen efter kommuner 2021 til 2031

En yderligere usikkerhedsfaktor er, at Danmarks Statistik, der udarbejder prognoserne, anvender udviklingen de foregående 5 år som grundlag for prognoserne. Det betyder at brud i boligmønstre og bosætningsmønstre, som vi så dem under finanskrisen, ret hurtigt kan gøre prognoserne usikre. Det samme gælder de ændringer, der er sker efter 2015, hvor effekten af finanskrisen på boligmarkedet forsvandt på få år. Coronakrisen har senest igen ændret boligmarkedet.

Lad os se på kortet i figur 8. Kortet er udarbejdet, så de mørkeste kommuner har den største vækst i befolkningen, mens de lyseste kommuner har den laveste vækst eller største tilbagegang i befolkningen. Den lyseste farve viser et indekstal på mellem 94 og 98 – altså en tilbagegang på mellem 2 og 6 % i forhold til indeks 100, der repræsenterer 2021. De mørkeste områder repræsenterer indeks 108 til 111,77 og er kommuner, hvor prognosen viser en vækst på mellem 8 og 11,8 % i forhold til 2021.

Det er Østjylland med især Aarhus, Silkeborg, Skanderborg og Horsens kommuner, der forventes at vokse mest i befolkning frem til 2031 og det er København, Rødovre, Vallensbæk og Solrød kommuner sammen med Fanø, der i resten af landet forventes af vokse mest. Andre kommuner med vækst på mellem 4 og 8 % udgøres af en stribe sjællandske kommuner som Hillerød, Allerød, Furesø, Herlev og Gladsaxe, samt for Hvidovre, Ishøj og Greve og Faxe kommune. På Fyn har Odense og Middelfart den samme forventede vækst. I det jyske er det Aalborg, Støvring, Syddjurs, Odder, Samsø og Vejle kommuner, der forventes at vokse med 4-8 % de kommende 10 år.

Læg mærke til, at det ikke blot er de store bykommuner, der forventes at vokse kraftigt i indbyggerantal, men også Fanø og Samsø.

Tilbagegang i prognosen på 2-6 % forventes i en række vest- og nordjyske kommuner som Hjørring, Thisted, Lemvig, Struer, Skive og Ringkøbing samt på Læsø, Ærø og Lolland – de lyseste områder.

Resten af kommunerne har enten en lille forventet tilbagegang i befolkning på 0-2 % eller en mindre vækst fra 0-4 %. Lige på 0 eller lidt under ligger hele Sønderjylland, Norddjurs, Mariager og Vesthimmerlands kommuner sammen med Kalundborg, Vordingborg og Guldborgsund og nordsjællandske kommuner som Gentofte og Hørsholm og endelig Albertslund på den københavnske vestegn samt Bornholm.

De fleste af de fynske kommuner forventes at vokse med 0-4 % sammen med Langeland og de fleste øvrige Vest- og Sydsjællandske Kommuner samt de øvrige nordsjællandske kommuner.

Kommunerne med omkring 0 i vækst (0-4 %) er spredt ud over hele landet. Det går fra Gentofte til Frederikshavn, når det er 0% og lige under. Fra Hillerød over Roskilde, Næstved, Odder, Langeland og Kolding, Herning, Favrvskov til Brønderslev, når vækst er fra 0 til 4%. Det er altså et meget bredt udsnit af danske kommuner, der forventer en positiv befolkningsudvikling, der dog ikke er så stor.

Bortset fra en mindre samling af kommuner med større forventet tilbagegang, er det geografiske mønstre fra tidligere år omkring finanskrisen brudt, og alle mulige negative bananer eller agurker er fortid og ikke en del af forventningen til fremtiden.

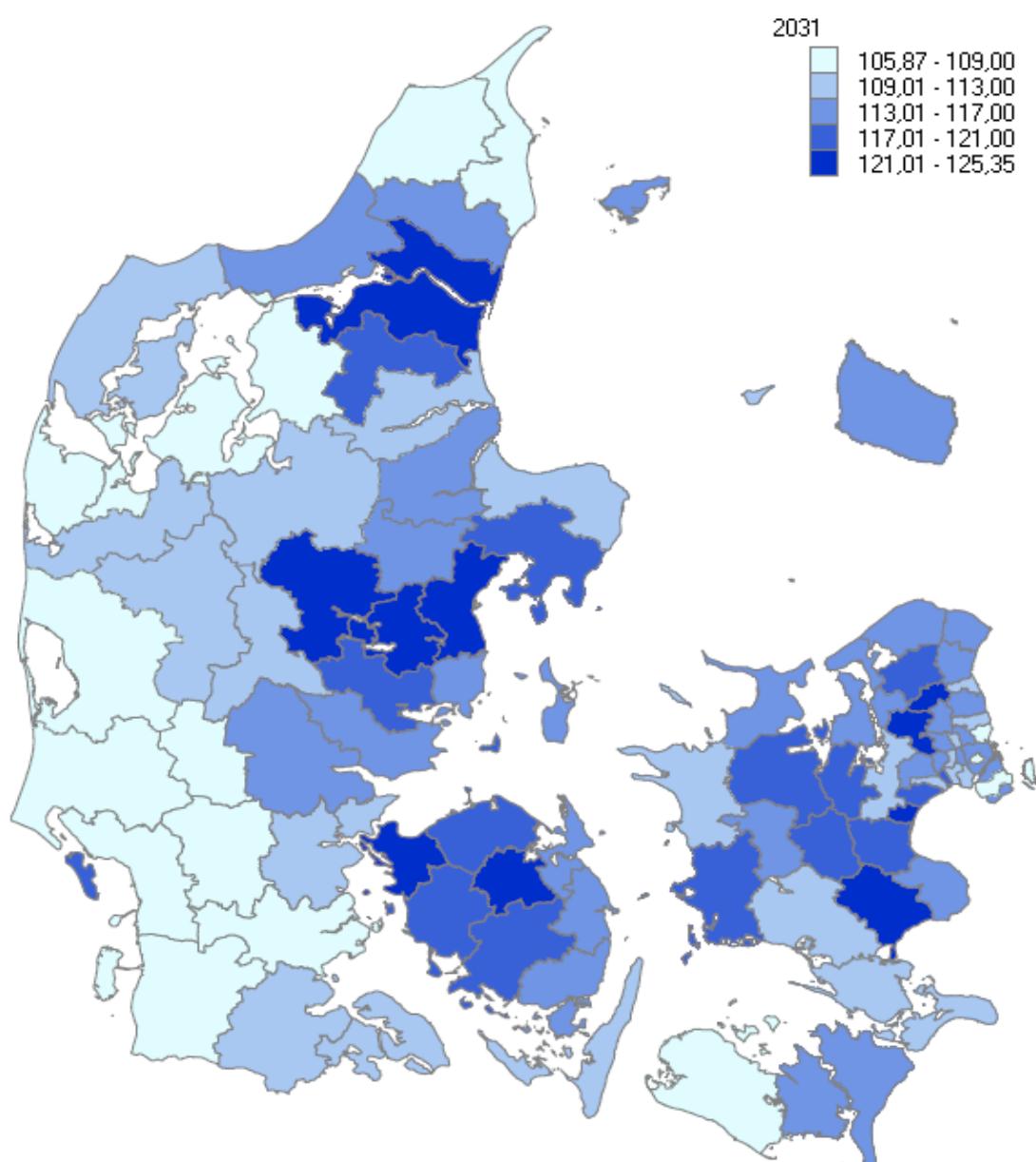
Forklaringen følger nedenfor, hvor udviklingen for grupperne i vækst, børn og yngre mennesker (ofte i familier) beskrives.

Vækst for børn og yngre familier i hele landet

Kortet med prognosen for væksten i aldersgruppen 30-39 år har den samme farveskala som det generelle kort med hele befolkningen. Da alle kommuner har vækst i denne befolkningsgruppe de kommende 10 år, viser de lyseste farve de kommuner, der forventes at have 5-9 % vækst i gruppen mellem 30-39 år frem til 2031.

Det er i kommuner som Frederiksberg, Tårnby, Gentofte, Lolland, Tønder, Haderslev, Esbjerg, Vejen, Varde, Billund og Ringkøbing-Skjern. Dertil kommer Lemvig, Struer, Skive og Vesthimmerland samt Hjørring og Frederikshavn kommuner.

De mørkeste blå kommuner kan forvente en vækst på mellem 21% og 25% i yngre børnefamilier (30-39 år). Her finder vi kommuner som Egedal og Allerød i Nordsjælland, Solrød og Faxe syd for Hovedstaden, Odense og Middelfart, samt nogle jyske kommuner som Aalborg,

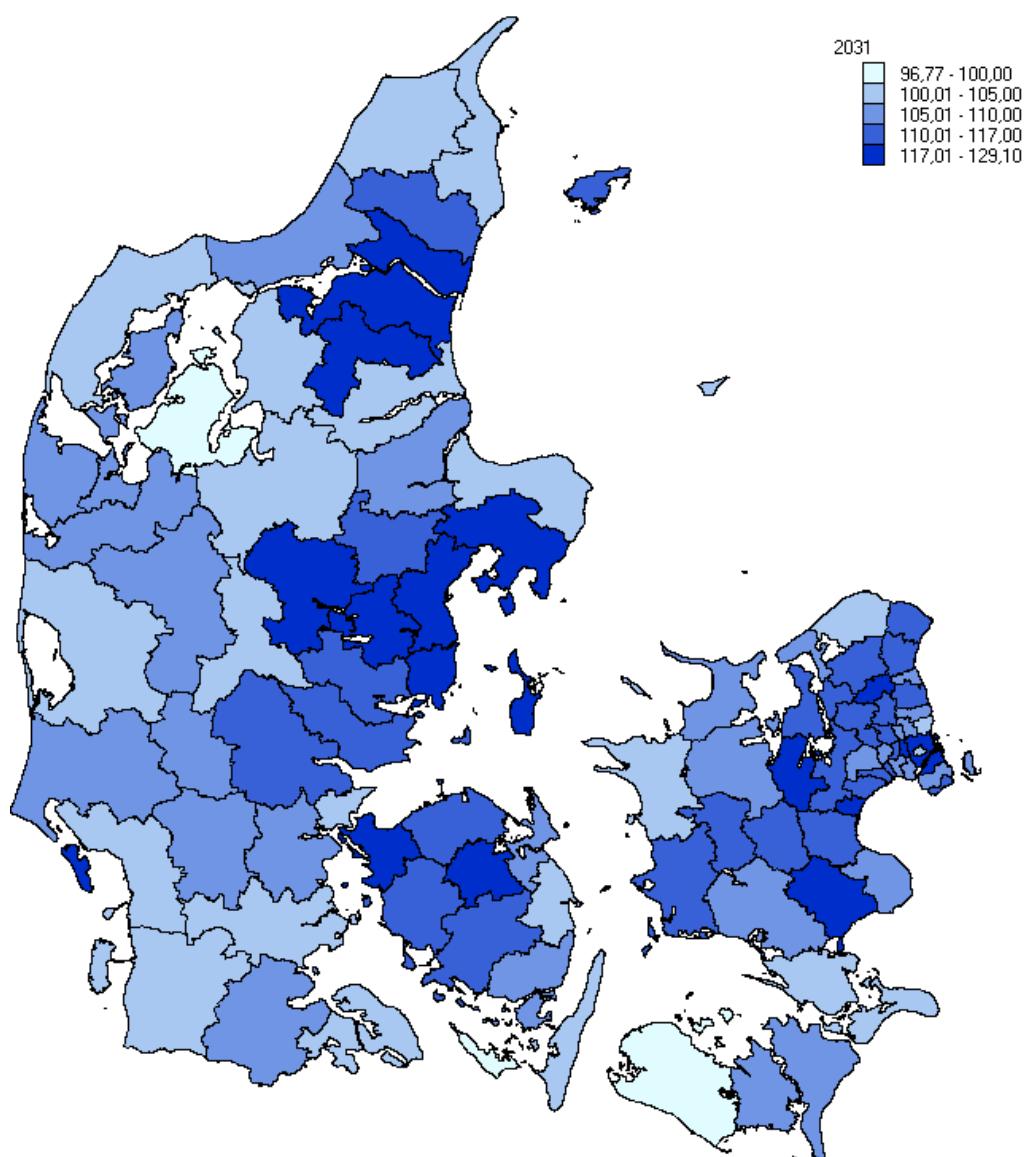


Figur 9: Befolkningsprognose i kommuner indekstal for 30-39årige, 2021 til 2031

Aarhus, Skanderborg, Silkeborg og Fanø. Så det er kommuner, som ikke normalt ses som vækstkomuner, der vil få den største vækst i børnefamilierne i kommende år og Odense, Aalborg og Aarhus med to store tilflytningskommuner som Silkeborg og Skanderborg.

Rebild, Syddjurs, Horsens og en række fynske og sjællandske kommuner som Køge, Lejre, Ringsted og Holbæk får i prognosen mellem 17% og 21% vækst i de yngre børnefamilier, mens en større gruppe i resten af Østjylland, i Nordsjælland og på Vestsjælland samt Bornholm forventer 13-17% vækst i de yngre børnefamilier.

I resten af Jylland som Åbenrå, Sønderborg, Kolding, Herning, Holstebro, Ikast-Brande, Viborg og Thisted bliver væksten ifølge prognosene lidt mindre og kun omkring 9-13 %. Det gælder også Norddjurs, Mariager, Langeland, Ærø og en række kommuner som Roskilde, Lyngby-Tårnøe, Hvidovre, Brøndby og Vallensbæk.



Figur 10: Befolkningsprognose i kommuner indekstal for 0-9årige, 2021 til 2031

Børnefamilierne vil udvise en spredt vækst over hele landet. Særligt på Sjælland ligger den højeste vækst væk fra Hovedstaden, mens det er mere koncentreret om de største byer i resten af landet. Der er en klar tendens til afdæmpet vækst i gruppen i Sønderjylland, Vestjylland og nordligst i Nordjylland. Men ellers tyder denne spredning i væksten på, at der vil blive befolkningstilvækst i store dele af landet fremover, og ikke blot i de store byer.

I figuren ovenfor kan vi se prognosen for børnene i alderen 0-9 år. Her er mønstret på Sjælland noget anderledes, da de største stigninger i antallet de kommende 10 år også ligger i Københavns Kommune. Desuden ligger Lejre, Faxe, Allerød og Solrød også i det høje interval med en forventet vækst på 17-29%.

Det er dog langt fra sikkert, at væksten i Københavns kommune i antallet af børn bliver så stor, da børnefamilierne typisk flytter ud af byen, når de har fået det første eller andet barn.

Ud over resten af landet forventes der stor vækst i børnene i mange af de samme kommuner, som forventes at opleve vækst i de 30-39årige. Voksne i familiealderen og børn følges ad. Så der er stor vækst i Århus og mange kommuner i Østjylland, også Syddjurs og Samsø, der ikke havde den højeste forventning til vækst i blandt de 30-39årige. Odense og Middelfart vil få flere børn i samme grad som flere børnefamilier.

Kun i tre kommuner forventes færre børn de kommende 10 år. Det er et fald på mellem 0,1 og 3,3 % - ikke store tal. Det drejer sig om Skive, Ærø og Lolland kommuner, men et ændret flyttemønstre kan hurtigt gøre prognosen usikker og skabe vækst i børnene også her.

For resten af kommunerne følger mønstret fra de 30-39årige i stort omfang blandt børnene mellem 0-9 år. Der er dog det tydelige mønster, at der er mere vækst i børnene i Vestjylland og Sønderjylland end i forældrene. Det gælder også i Nordjylland og på Bornholm, mens der er en tendens til lidt færre børn i prognosen end børneforældre i nogle af de Sjællandske kommuner.

Det er ikke så overraskende, da fertiliteten – antal børn en kvinde føder i gennemsnit i løbet af sit liv – er højere i Syd- Vest og Nordjylland end i resten af landet, og Sjælland nærmere ligger lavt end højt i fertilitet. Så Jyderne får simpelthen flere børn end Sjællænderne.

Seniorer i vækst over det meste af hele landet

Det sidste kort viser befolkningsprognosene for de kommende ti år i de enkelte kommuner for seniorer i aldersgruppen 60-69 år. De mørkeste kommuner med den største vækst i gruppen forventes at opleve seniorerne vokse med 20-37%.

Denne høje vækst er typisk centreret ved Hovedstadsområdet med Københavns og Frederiksberg kommuner samt i mange af kommunerne i den vestlige del af Nordsjælland, Roskilde og kommunerne ned langs Køge bugt samt Køge kommune. Desuden er der en vækst på 15-20% i stort set alle de øvrige kommuner i Hovedstadsområdet og i Nordsjælland.

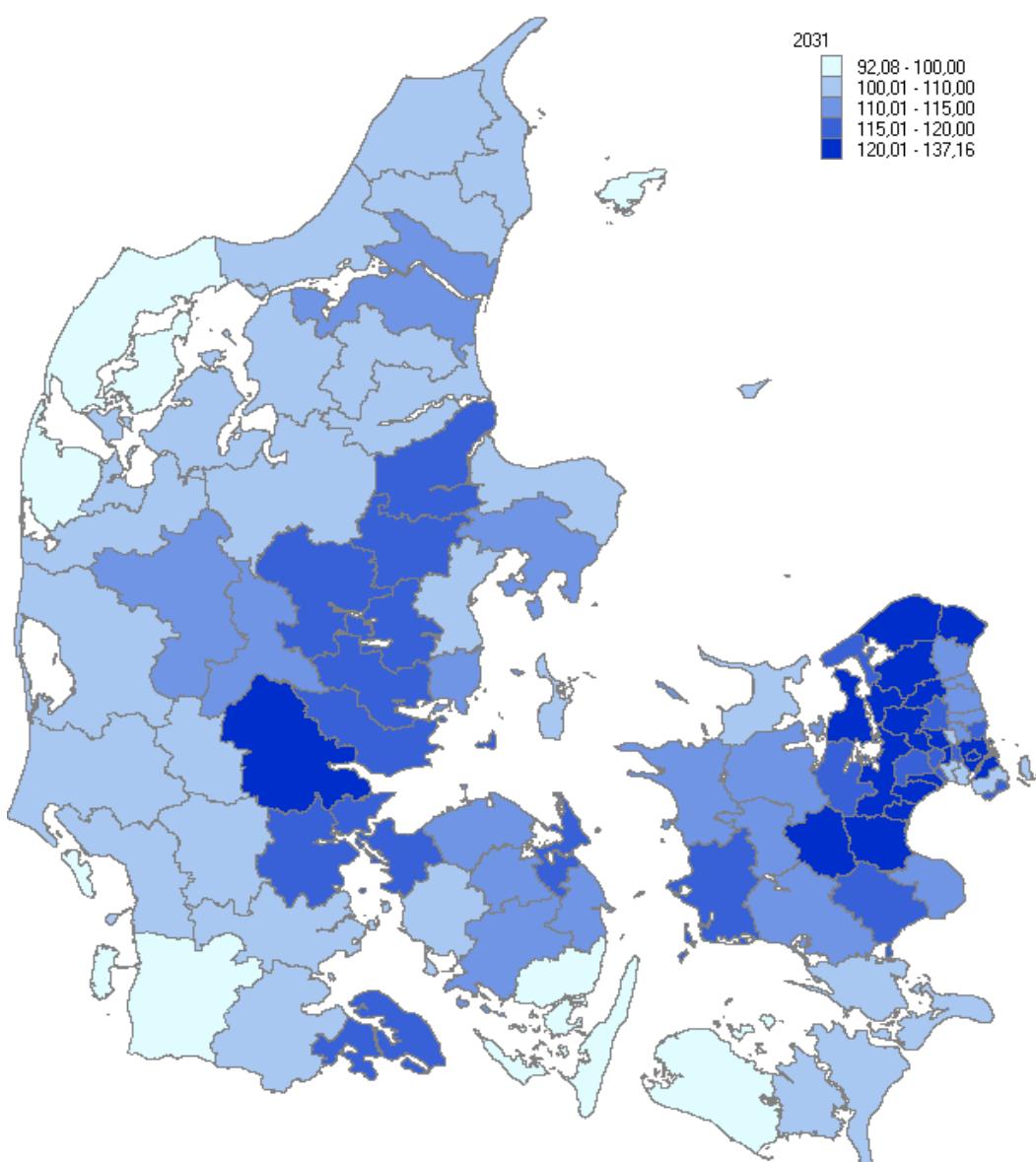
Hovedstadsområdet og store dele af Nord- og Østsjælland er på vej mod at opleve kraftig seniorvækst. Så vi må forvente at boligmarkedet i årene fremover i disse dele af landet får langt mere præg af et seniormarked end i dag.

I Jylland er billedet anderledes. Bortset fra høj vækst i Vejle og den næsthøjeste i mange af kommuner langs Motorvej E45, ser vi et billede med en mere afdæmpet seniorvækst på mellem 0-10% eller 10-15%.

Det er fortidens befolkningsbevægelser, der spiller ind på udviklingen. En stor del af kommunerne i Hovedstadsområdet, i Nordsjælland og ned langs Køgebugt har gennem de seneste 20-30 år haft en befolkningstilvækst via tilflytning eller indvandring, der efter de mange år giver sig udsalg i en stor senior-gruppe.

Omvendt har mange kommuner i det jyske udenfor vækstzonene langs E45 oplevet fraflytning gennem en længere årrække. Det betyder en mindre kraftig vækst i seniorerne end i resten af landet.

På Fyn, resten af Sjælland og i Østjylland og Trekantområdet vil man ifølge prognosen opleve en vækst på 10-20% i de fleste kommuner i seniorgruppen. Det er den gennemsnitlige vækst for landet som helhed.



Figur 11: Befolkningsudviklingen i kommunerne 2021-31 for de 60-69årige

Læg mærke til at Lolland, Langeland, Ærø, Svendborg, Bornholm og Læsø vil komme til at op leve et fald i antallet af seniorer. Det gælder også Thisted, Lemvig og Tønder kommuner. Det er alle kommuner, der gennem en længere årrække har oplevet nettofraflytning hvert år. Derfor er der færre tilbage, når man når senioralderen. Det betyder også, at disse kommuner ikke vil få en kæmpemæssigt ældreboom om 20-30 år, når seniorerne bliver til ældre. Det vil kommunerne med den højeste vækst derimod opleve om 20-30 år.

Det skyldes, at seniorer ikke flytter ret meget, så har man dem i kommunen omkring de 65 år, vil langt de fleste blive boende i netop den kommune, der bor i på det tidspunkt. Der er blot 5-6 % i alderen 60-69 år, der flytter i løbet af et år.

Kapitel 3.

Flyttemønstre og ændret geografi

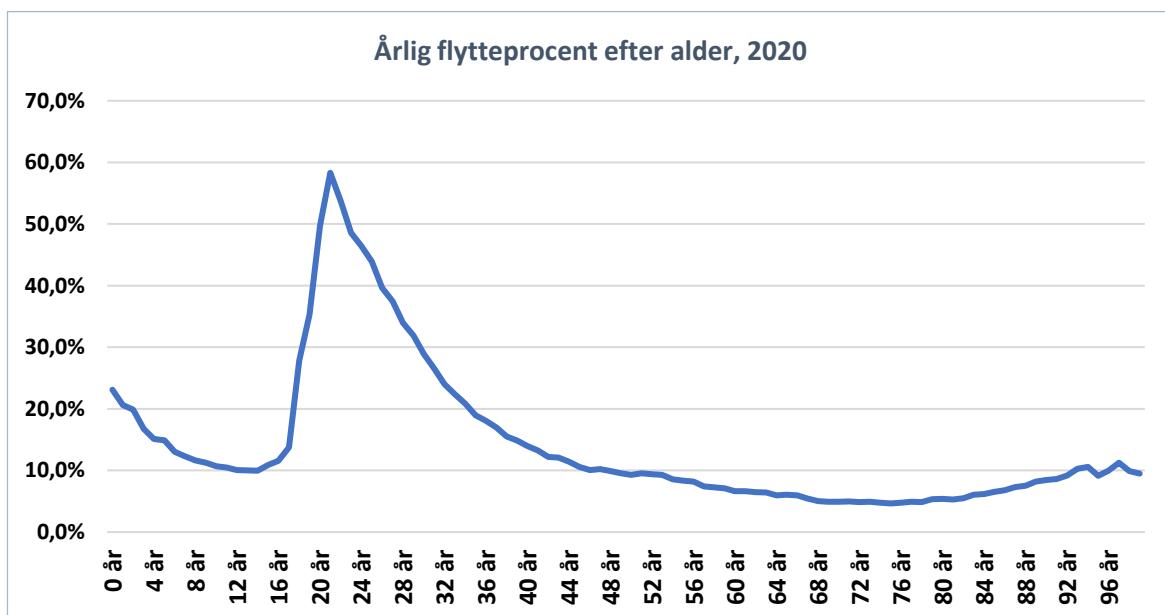
Boligmarkedet udgøres af dem, der skifter bolig. Når man søger en ny bolig, er man så at sige på boligmarkedet. På dette marked er kun de boliger til salg, som netop udbydes på det tids punkt. Der er også kun de boliger til leje, som står tomme eller er på vej til at blive tomme. Det vil sige, at markedet for boliger er et marked, der ændrer form fra måned til måned og fra år til år. Det er et ukomplet marked, hvor kun en mindre del af boligerne er tilgængelige på et bestemt tidspunkt.

Boligmarkedet udgøres også kun at de mennesker, der er på jagt efter en anden bolig eller gerne vil ud af deres nuværende bolig. Så markedet udgøres af de boliger og de mennesker, der er aktive i forhold til at skifte bolig på et bestemt tidspunkt. Da de mennesker, der er på jagt efter bolig eller gerne vil udskifte deres bolig, også skifter fra dag til dag og måned til måned, er markedet hele tiden præget af omskiftelighed og forandring.

Et livligt sælgende marked kan derudover skabe flere, der gerne vil sælge, og et dårligt marked med lave priser kan holde folk væk fra at ville sælge. Det samme gør sig gældende for købere, der også kan blive afskrækket af for høje priser.

På ejerboligmarkedet har det i mange år været tydeligt, at der var sæson i markedet. Forårs sæsonen for salg af boliger var den bedste med start i løbet af februar måned, mens efteråret og især vinteren op mod jul, var den sløveste periode med få salg i løbet af året. Unges start på studier i de store byer i august og september måned har i mange år været perioden med det største pres på udlejningsmarkedet for små boliger og kollegieværelser.

Det betyder, at langt fra alle mennesker er på boligmarkedet på samme tid og at boligmarkedet er præget af de grupper i samfundet, der flytter mest. Flyttemønstret hen over livet er nogenlunde konstant igennem årene. Tallene fra 2020 er vist i grafen.



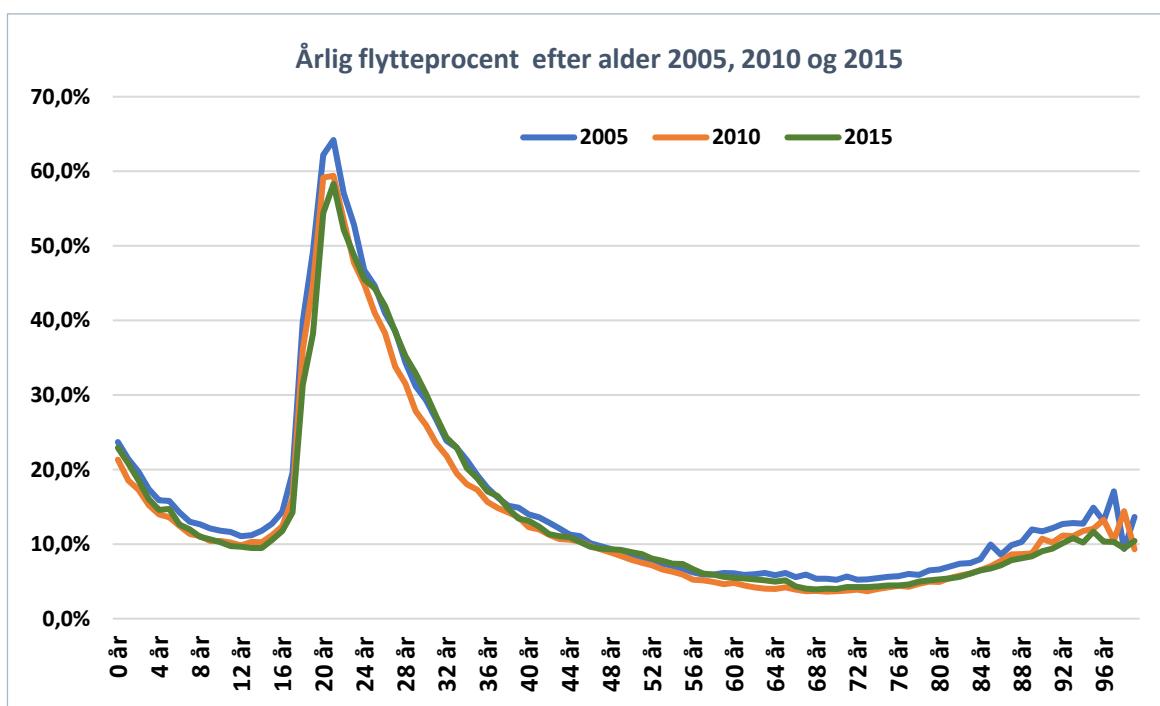
Figur 12: Årlig flytteprocent efter alder, 2020

Vi flytter mest i de unge år. I løbet af 2020 flyttede 58,3 % af de 21-årige. Lidt færre 20 og 22-årige flyttede samme år. Herefter falder flytningerne med alderen, så 29% af de 30-årige flyttede i løbet af 2020 og 14% af de 40-årige flyttede i løbet af året. De 50-årige har en flytteprocent på 9%, mens flytninger i løbet af 60erne falder fra 6,5% til under 5% af befolkningsgruppen på et et år. Først efter 75 år begynder flytteprocenten igen at stige svagt.

Børnene følger forældrenes flyttemønstre, og over 20% af de helt små børn flyttede i løbet af 2020, mens det kun er ca. 10% omkring de 13 år. I teenageårene begynder flytningerne stille og roligt at stige og toppe ved de 21 år.

Så boligmarkedet udgøres i langt større omfang af unge og yngre end samfundet som helhed. Det betyder, at de helt unge er meget vigtige på markedet for lejeboliger og at de yngre familier med små børn er vigtige for ejerboligmarkedet og lejemarkedet på en gang. Derfor er fokus på førstegangskøberne også interessant, da de udgør en vigtig del af boligmarkedet på ejerboligsiden.

Flytteprocenterne efter alder er ret stabile, hvad tallene i grafen nedenfor fra 2005, 2010 og 2015 klart viser. Selv i 2010 under finanskrisen var flyttemønstret stort set uforandret, men de 22-39åriges flytteprocent var dog faldet med ca. procentpoint per årgang, så den var 26% for de 30årige. De helt unge flytter dog lidt mindre i 2015 end tilbage i 2005, og det gælder også de ældre.



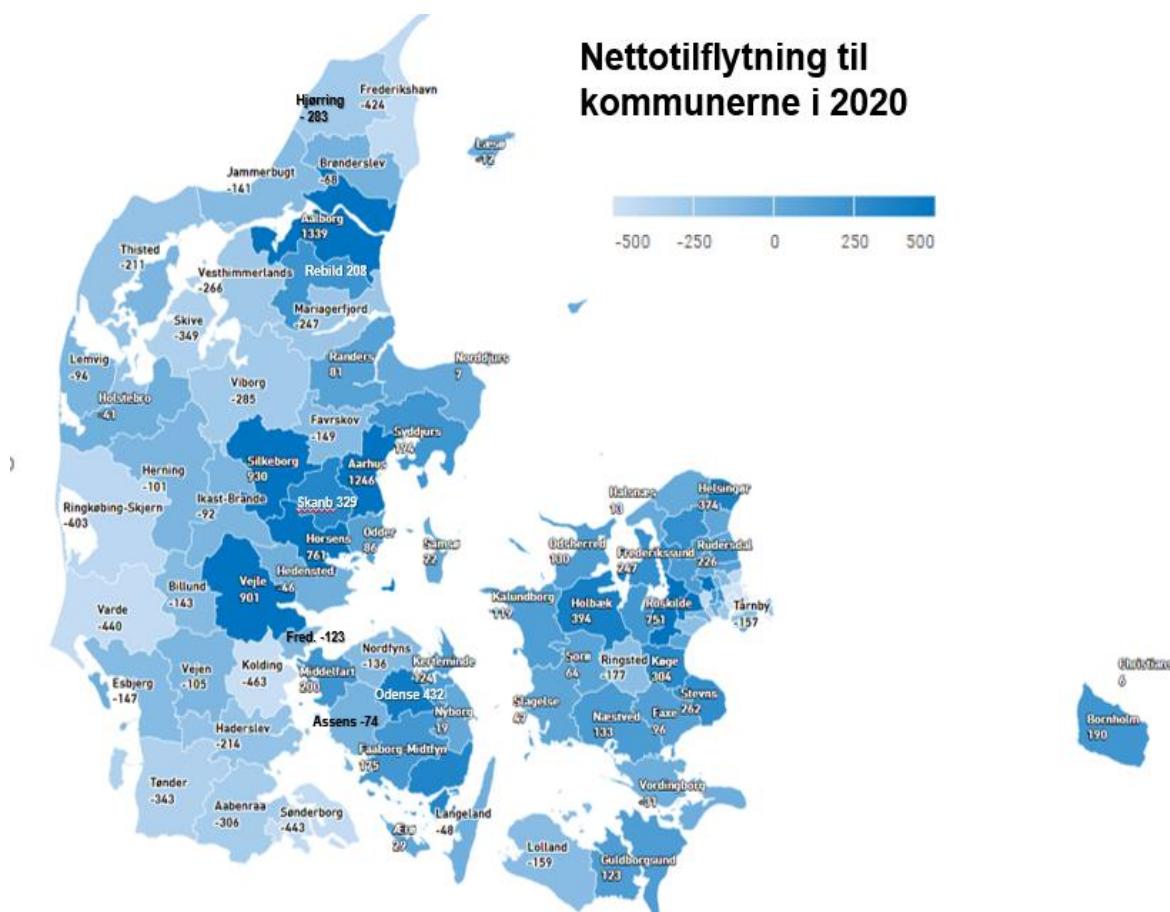
Figur 13: Årlig flytteprocent efter alder og år, 2005, 2010, 2015

I fremtiden forventer vi det samme flyttemønster, da livsfaserne er ret stabile. Mange flytninger blandt de helt unge, har et fortsat højt niveau op gennem 20erne og op mod 30% flytninger på et år for dem på 30 år. Herefter en lang, faldende flytteprocent op gennem 30erne, 40erne, 50erne og 60erne med et lavpunkt omkring de 70 år og en stigning op igennem alderdommen.

Det geografiske flyttemønster i Danmark

I mange år har det været en vedtaget sandhed, at danskerne flyttede fra land til by og til især de store byer. Urbaniseringen – er det blevet hævdet – kørte i samme retning som den havde gjort de seneste 100 år, og vi kunne være helt sikre på, at det ville fortsætte i fremtiden. Det var og er blot ikke rigtigt. Danskerne flytter langt mere nuanceret og faktisk ret anderledes end dette billede.

Når vi ser på flytninger i løbet af 2020, er der både flytninger internt i kommunerne og flytninger imellem kommunerne. Flytningerne imellem kommunerne kan illustreres på et Danmarks-kort, som det er gjort nedenfor. Der er tale om nettotilflytninger målt i antal personer – jo mørkere blå, jo højere nettotilflytning. Nettoflytninger udgør antallet af tilflyttede til en kommune minus antallet af fraflyttede.



Figur 14: Nettotilflytning til kommunerne, 2020

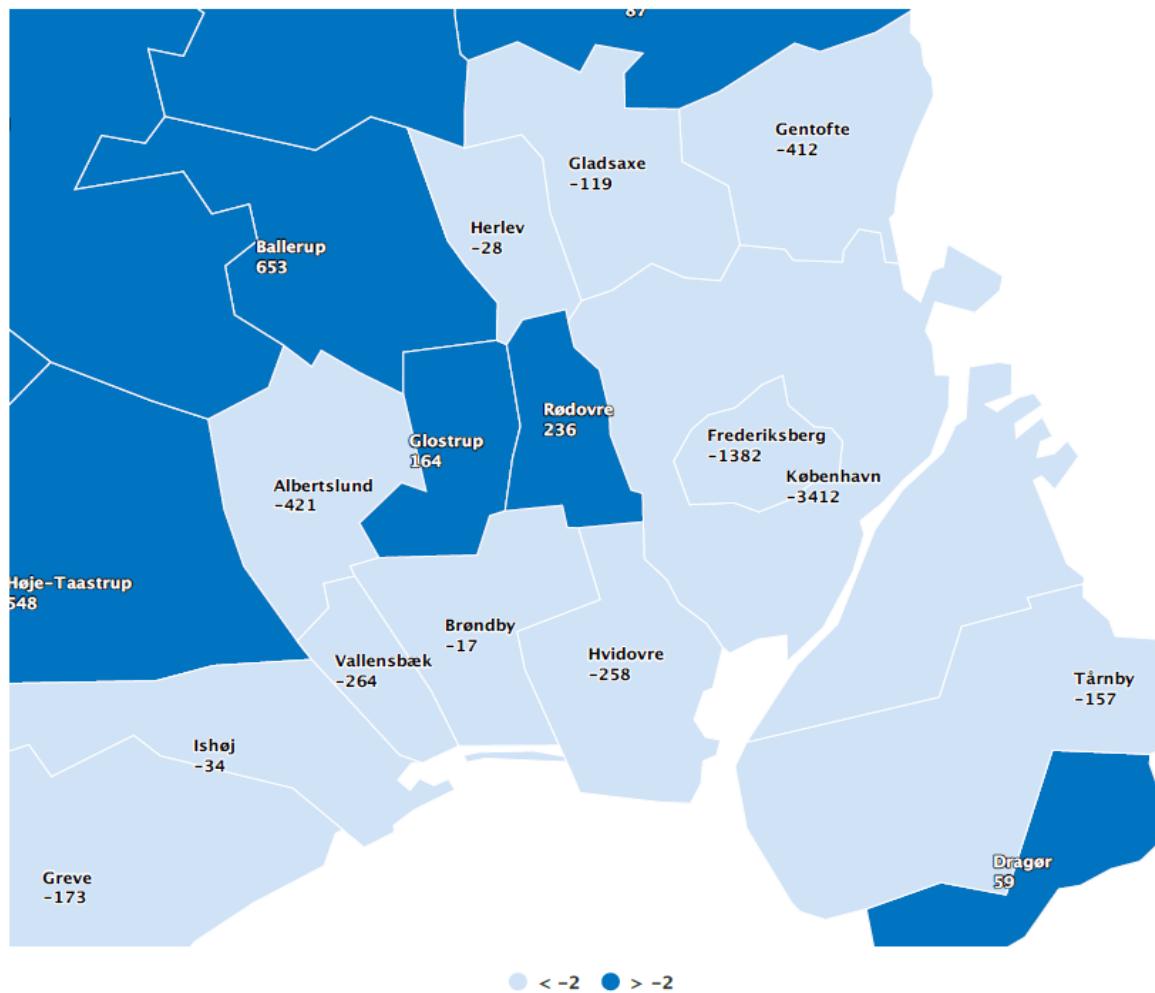
Der skal tages det forbehold for kortet, at det er det faktiske antal nettotilflyttede, der måles på. Det betyder, at små kommuner får sværere ved at få et højt tal end de større kommuner som Aalborg og Aarhus. Negative tal betyder nettofraflytning.

Zoomer vi lidt ind på Sjælland og Hovedstadsområdet kan vi se et ret markant billede. Kartet med Hovedstadsområdet viser de kommuner med negativ nettotilflytning som lyse og kommuner med nettotilflytning med mørkere blåt. Mønstret er meget tydeligt: Fraflytningen fra

Københavns kommune på netto 3.412 i 2020, Frederiksberg tabte 1.382 til resten af landet og Gentofte, Gladsaxe og Herlev var i samme situation med nettofraflytning.

Befolkingens udvikling

Enhed: antal | Nettotilflyttede | 2020



Figur 15: Nettotilflytning til kommuner i Hovedstadsområdet, 2020

Nettofraflytningen prægede også kommunerne langs Køge Bugt som Hvidovre, Brøndby, Vallensbæk, Ishøj og Greve.

Nettotilflytning finder vi i Rødovre, Glostrup, Ballerup og Høje Taastrup samt Dragør, mens Albertslund og Tårnby er præget af nettofraflytning.

På kortet over Sjælland med den samme type grafik – lys for nettofraflytning og mørkere blå for nettotilflytning, ses det tydeligt, at fraflytningen er fra Hovedstadsområdet. På hele Sjælland udenfor Hovedstadsområdet er der nettotilflytning til stort set samtlige kommuner, blot med Ringsted og Vordingborg kommuner som de eneste undtagelser.

Flyttemønstret i Hovedstadsområdet og på Sjælland udviser i 2020 et helt andet mønster end tilflytning til de store byer. Vi flytter stadig fra landdistrikterne til byerne, men der bor alligevel 686.493 mennesker i landdistrikterne i Danmark i 2020. Indbyggerne i landdistrikter er faldet med 2-3.000 om året de seneste 4 år.



Figur 16: Nettotilflytning til kommuner på Sjælland, 2020

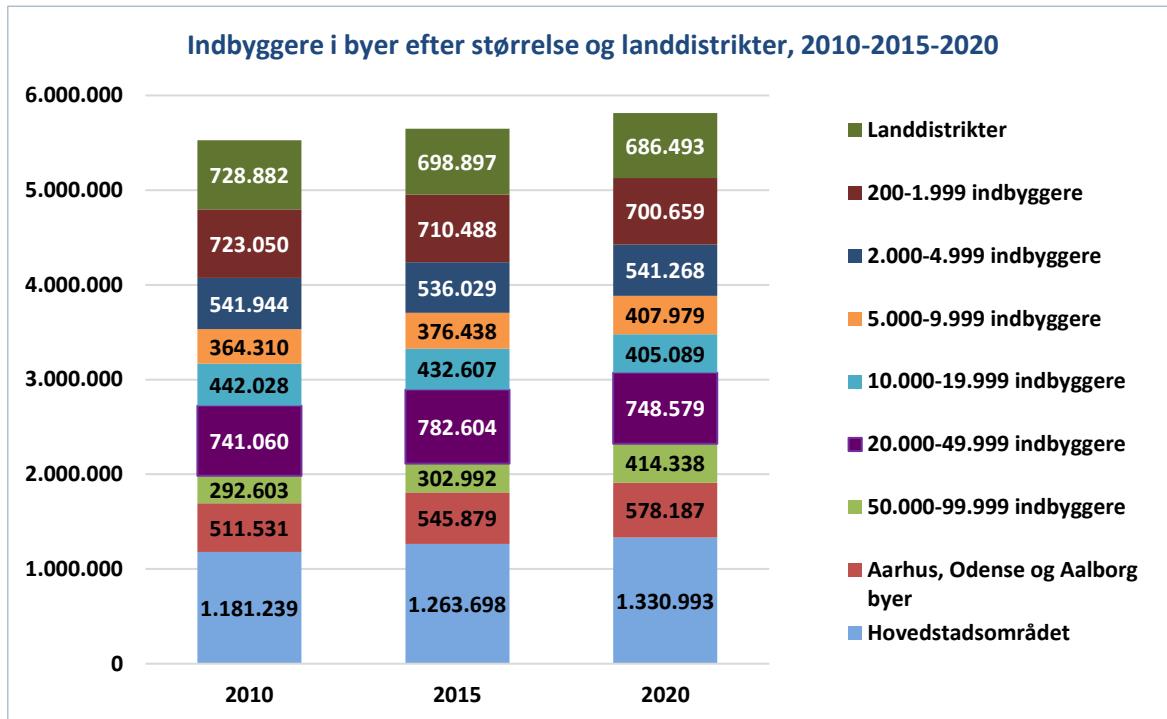
Når vi ser udviklingen i indbyggerantallet i 2010, 2015 og i 2020 fordelt på forskellige størrelser af byer og landdistrikter i figuren nedenfor, er det interessante resultater.

Der har været ret stor vækst i Hovedstadsområdet på op mod 150.000 personer. Ligeledes har Aarhus, Odense og Aalborg haft en vækst på samlet 67.000 personer. Byer mellem 50.000 og 100.000 indbyggere har haft en kraftig vækst på over 120.000 indbyggere, hvilket også vokser, når en by kommer over 50.000 indbyggere. Så de store og mellemstore byer er vokset.

Men både byer i gruppen 20-50.000 og byer på mellem 5-10.000 indbyggere har oplevet vækst. Selv byer med mellem 2.500-5.000 indbyggere oplever vækst fra 2015 til 2020, og det er kun landdistrikterne og de små landsbyer, der har haft en egentlig tilbagegang

Det skyldes selvfølgelig også den generelle vækst i befolkningen, som også kan ses af grafen. Men det skyldes også, at flyttemønstre og befolkningstilvækst er komplicerede størrelse, der ikke kan beskrives med en tendens som urbanisering. Det er en forsimpling, der grænser til

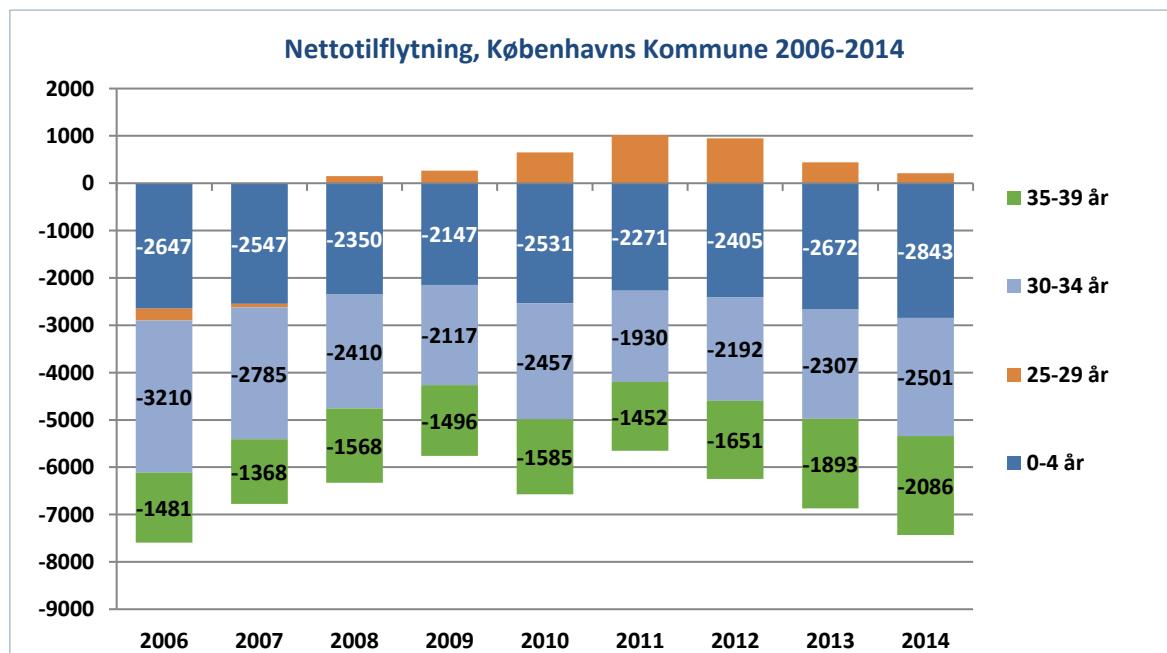
det forkerte, da bevægelserne går mange veje. Lad os kaste et blik på nogle udvalgte kommuner for at forklare kompleksiteten.



Figur 17: Indbyggere i byer efter størrelse og i landdistrikter, 2010-2015-2020

København som eksempel

Der flytter ikke 1000 mennesker til Københavns kommune hver måned fra resten af landet. Det er en usandhed, der har været kolporteret i mange år, og det tætteste, vi har været på dette, var i 2011 i årene lige efter finanskrisen med en nettotilflytning på ca. 4.300 på et år.



Figur 18: Nettotilflytning til Københavns kommune fra 2006-2014

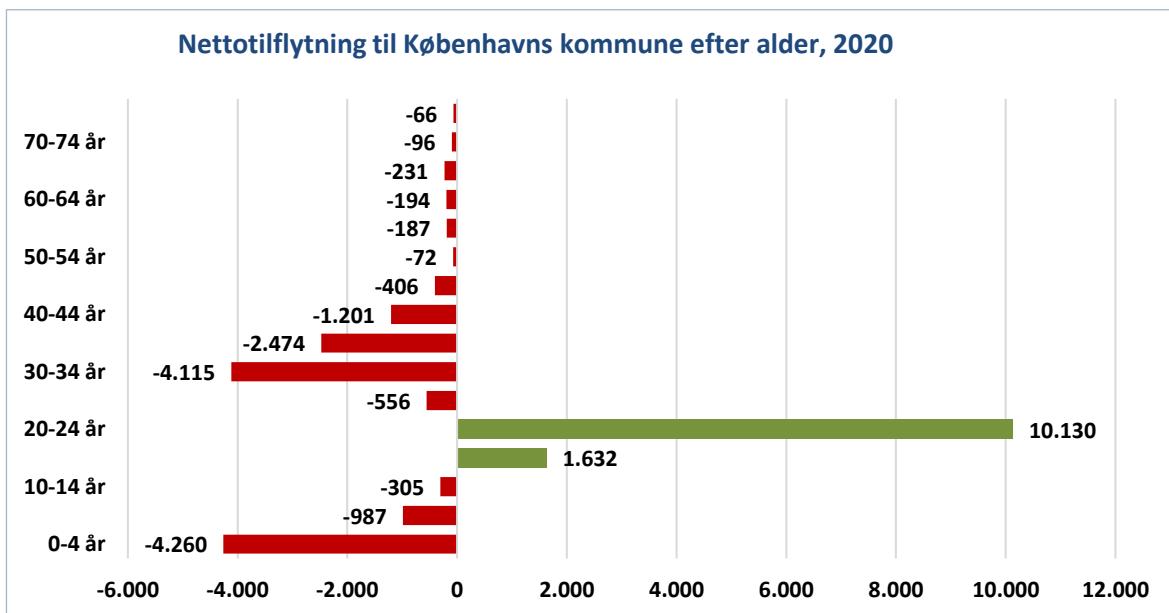
De seneste 4 år har nettotilflytningen til Københavns kommune været negativ, og København har tabt indbyggere til resten af landets kommuner. I 2017 og 2019 var tallet hhv. minus 337 og minus 445, men der i 2018 blot var et tab på 65 personer. Der var også negativ nettotilflytning til Københavns Kommune i årene 2006 og 2007 før finanskrisen med hhv. minus 1348 og minus 378. I de seneste 15 år er det i årene 2009 til 2014, at nettotilflytningen til Københavns kommune var størst og toppede i 2011.

Det er de unge, der søger en uddannelse, der flytter til København. I alle årene fra finanskrisen har tilflytningen af de 20-24årige været positiv, og i 2020 flyttede over 10.000 i denne aldersgruppe netto til København.

De er de yngre familier og de små børn, der flytter ud af Københavns kommune. I alle årene fra 2006 til 2014 flyttede der netto mellem 5.500 og 7.500 voksne i alderen 30-39 år og børn mellem 0-4 år ud af Københavns kommune. Så selv under den værste del af finanskrisens indvirken på boligmarkedet flyttede der flere yngre familier ud af København end til kommunen.

Læg mærke til, hvordan de 25-29årige i de store kriseår på boligmarkedet flyttede netto til København – højest i 2011 og 2012 med ca. 1000 plus.

Denne udvikling er vendt efter 2014. I 2020 var det kun grupperne 15-19 år og 20-24 år, der havde en positiv nettotilflytning til København. Alle andre mellem 0 og 79 år havde en negativ nettotilflytning til Københavns kommune.



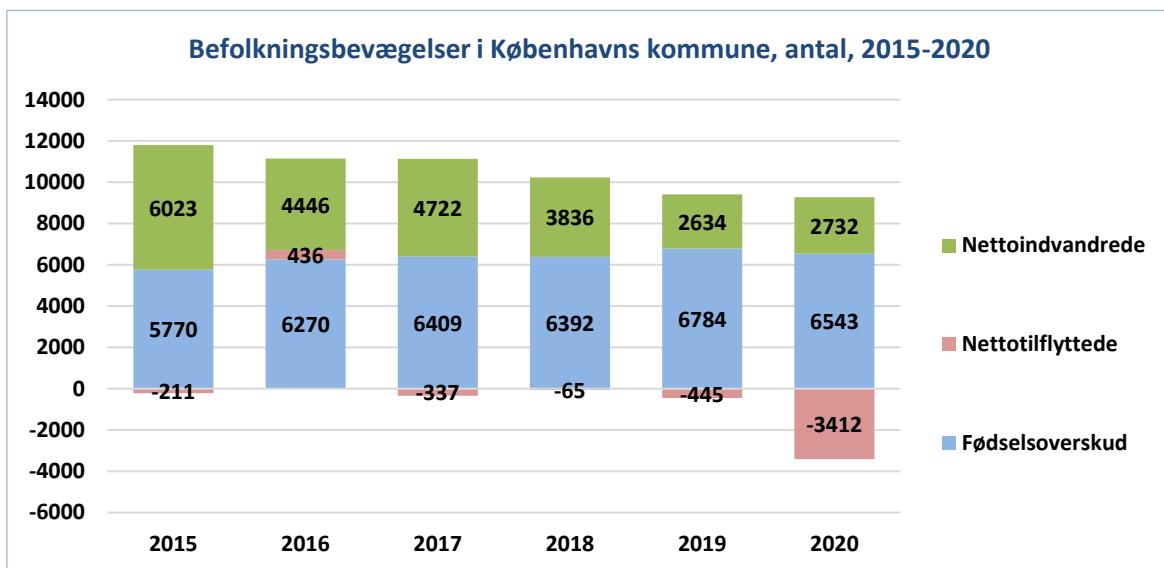
Figur 19: Nettotilflytning til Københavns kommune efter alder, 2020

Det var et tab af yngre familier i alderen 30-39 år på ca. 6.500 og medregnet de små børn, der jo for det meste flytter med forældrene, gav det et samlet indbyggertab på 10.849 personer. Regner vi de 25-29årige og de 40-44årige med, kommer tabet op på 12.606 personer. Det er altså en betydelig mængde af mennesker, København taber til resten af landets kommuner i et år som 2020.

Men hvordan kan Københavns kommune så alligevel have vækst i antallet af indbyggere, som kommunen har haft i snart mange år. Det skyldes indvandring fra udlandet og en stort fød-selsoverskud. Der fødes langt flere børn end der dør borgere i København.

Det skyldes flere forhold. Byens beboersammensætning er ændring væsentligt i forhold til tidligere. Mange mennesker flyttede ud af byen i løbet af 1960erne, 70erne og 80erne. Fraflytningen stoppede først i 1993, da indbyggerantallet i kommunen var helt nede på ca. 460.000.

De mennesker, der flyttede til omegnskommunerne i det store parcelhusboom, bor i dag stadig der. Det betyder, at når de dør, koster det ikke indbyggere i København. Fødselstallet i København er også stort. Det skyldes mange i den fødedygtige alder – kvinder, der som unge er flyttet til Københavns kommune og stadig bor der. For fertiliteten er ikke særlig høj i København. Københavnske kvinder har en lavere fertilitet (ca. 1,6) end kvinder i resten af landet (ca. 1,75). Så det store fødselsoverskud skyldes simpelthen, at der dør for få i Københavns kommune til at udligne tilvæksten. Der er ganske enkelt få gamle i kommunen. De er flyttet for mange år siden.



Figur 20: Befolkningsbevægelser i Københavns kommune, antal personer, 2015-2020

Nettoindvandring fra udlandet giver også et bidrag til befolkningsvæksten i Københavns kommune. Fra omkring 6.000 om året i 2015 til i 2020 at være faldet til godt 2.700. Så Københavns kommune havde en vækst på ca. 1000 indbyggere pr måned tilbage i 2015. Det var blot ikke tilflytning, men fødselsoverskud og indvandring, der skabte væksten.

Siden er væksten faldet til 750 personer pr. måned, og i Corona-året 2020 landede den på under 500 personer pr. måned eller under 6000 personer i løbet af 2020 – især på grund af fraflytning.

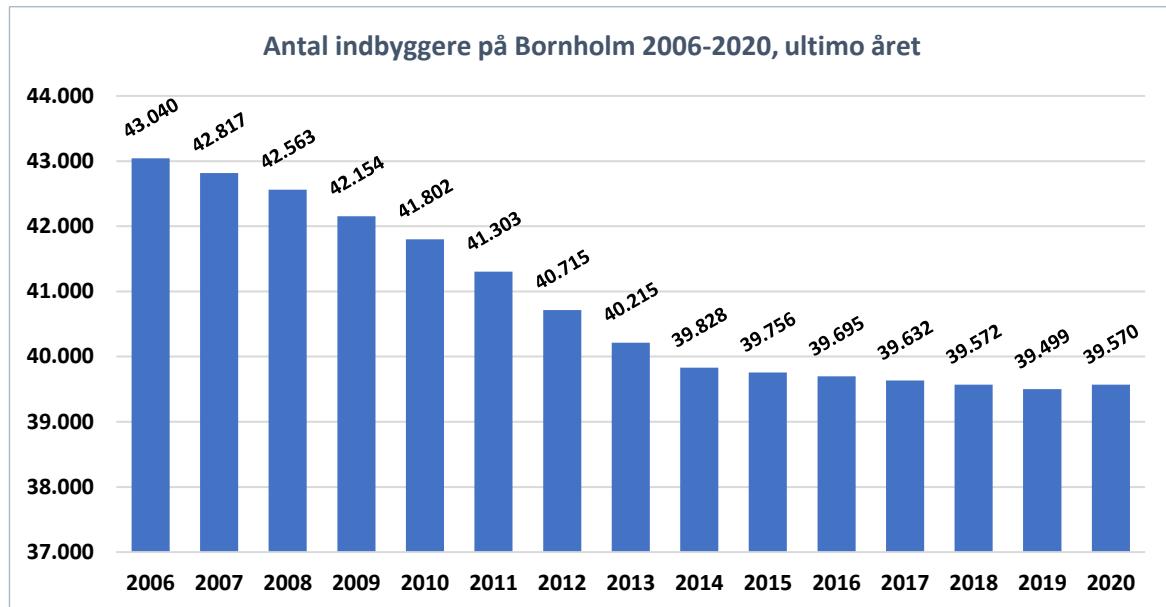
Københavns kommune er dermed et eksempel på en kommune, der i lange perioder afgiver mennesker til resten af landet, men alligevel oplever vækst i indbyggerantallet. I fremtiden vil vi forvente, at København stadig vil have en vis tilvækst i befolkningen, men også i stigende grad vil afgive indbyggere til resten af landet, især til de ydre dele af Hovedstadsområdet og til resten af Sjælland.

Bornholm

Bornholm har indtil for nyligt været et eksempel på det omvendte. Man afgav indbyggere til resten af landet og havde et faldende indbyggerantal. Faktisk var Bornholm som kommune

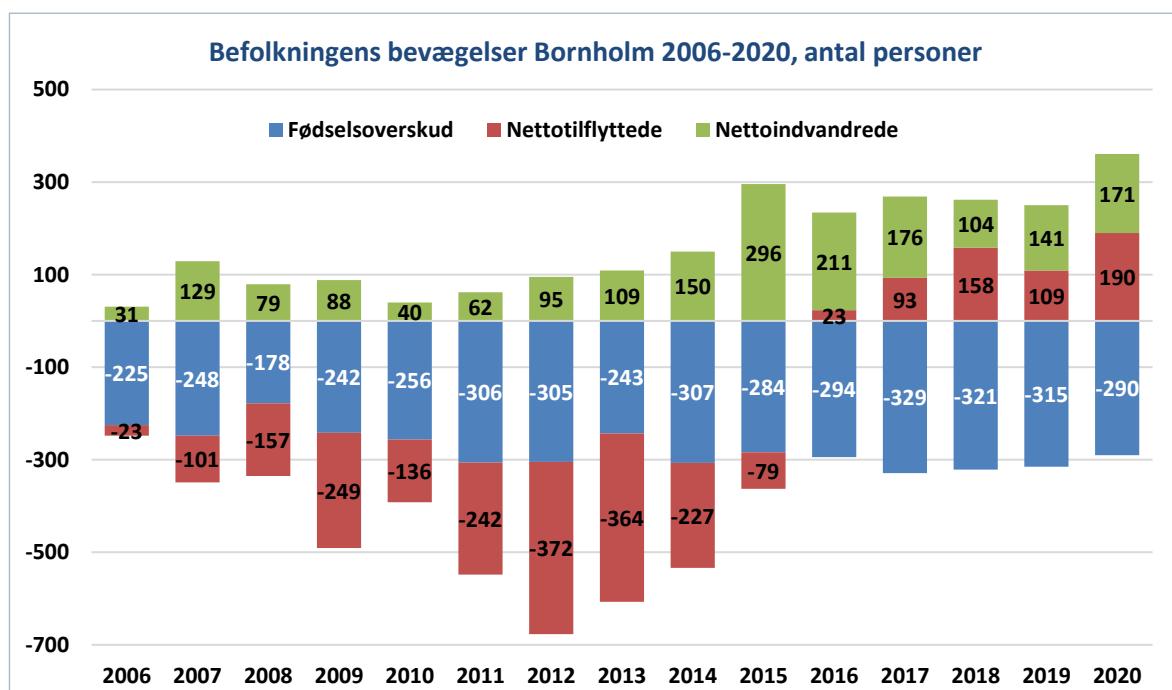
indstillet på at arbejde med en faldende indbyggerantal, og Byrådet havde formuleret en politik for handlinger i forbindelse med et faldende befolkningstal.

Dog begyndte tilflytningen til øen allerede at vokse fra omkring 2015 og i 2020 var der igen en voksende befolkning på øen. Som det ses af figuren nedenfor, var faldet i befolkningen stort under finanskrisen og i de efterfølgende år med krise på boligmarkedet.



Figur 21: Antal indbyggere på Bornholm, 2006-2020

Fra 2015 begyndte faldet i befolkningen at flade ud til at udgøre mellem 50 og 100 personer om året, for så i 2020 at vende til en befolkningstilvækst på 71 personer.



Figur 22: Befolkningens bevægelser på Bornholm 2006-2020, antal personer

Bornholm har i hele perioden siden 2006 haft en positiv nettoindvandring til øen, men siden 2014 har den også været voksende. Øen har en relativt konstant fødselsunderskud, hvor der dør 200-300 flere om året, end der bliver født. Det skyldes øens befolkning gennem mange år, hvor de unge forlod øen, og der ikke kom tilstrækkeligt med børnefamilier tilbage til øen til at skabe et højt fødselstal. Samtidig steg nettofraflytningen efter finanskrisen op til et underskud på flyttekontoen på 372 personer i 2012.

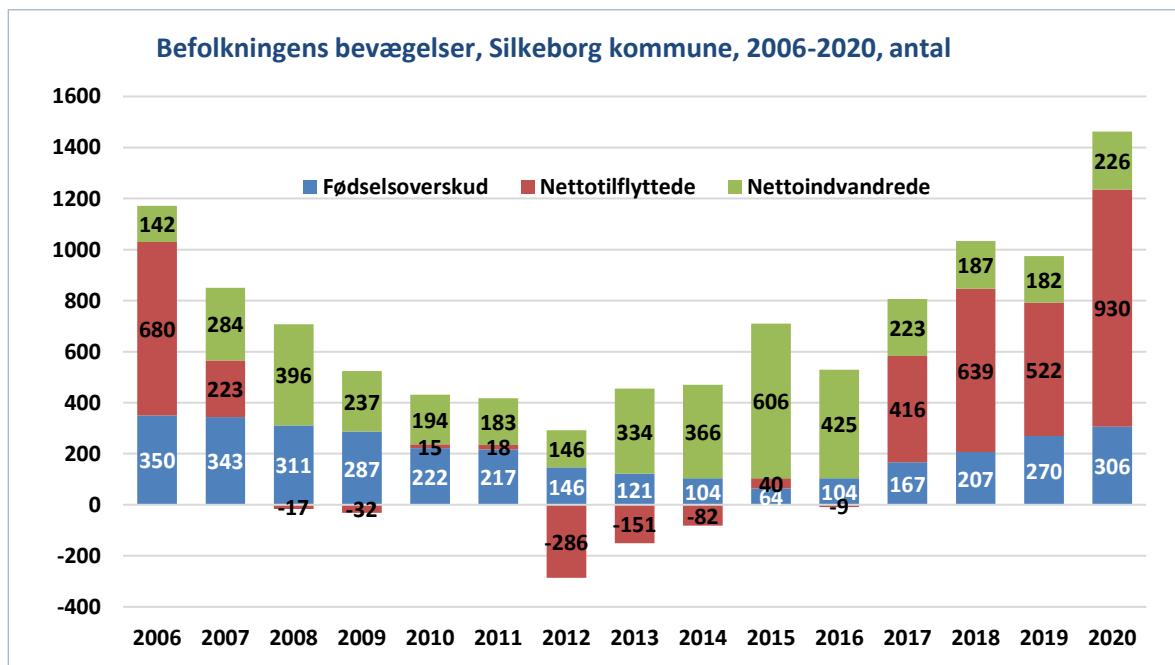
Nu er udviklingen vendt. Fra 2016 fik Bornholm positiv nettotilflytning, der gennem årene har været stigende på trods af årlige udsving. Nu vokser øens befolkning igen fra 2020. Det er især gruppen mellem 30-34 år og gruppen af små børn mellem 0-4 år, der er vokset de seneste 5 år. Dog vokser antallet af ældre over 75 år også. De unge familier med børn skyldes tilflytning, mens væksten i de ældre hovedsageligt skyldes forlænget levealder og udsving i tidligere tiders fødselstal.

I fremtiden vil befolkningen fortsætte med at være voksende af begge grunde, men der skal en meget markant udvikling til at ændre fødselsunderskuddet, da befolkningsgrupperne over 50 år med 10 års interval er langt større end blandt de 20 – 29årige og 30 – 39årige. Det betyder også, at falder tilflytningen til øen og/eller indvandringen, kan det udløse fald i befolkningen igen.

Bornholm er en ø, der balancerer midt i en befolkningsmæssig ændring med overgang til tilvækst i befolkningen. Men på grund af befolkningssammensætningen med mange seniorer og gamle, skal der faktisk være en konstant tilflytning tilbage til kommunen i mange år frem for at fastholde den positive udvikling.

En situation der er omvendt i forhold til Københavns kommune, der på grund af de få gamle i en del år fremover vil have en positiv befolkningsudvikling på trods af stor fraflytning.

Infrastruktur og befolkningsudvikling: Silkeborg kommune

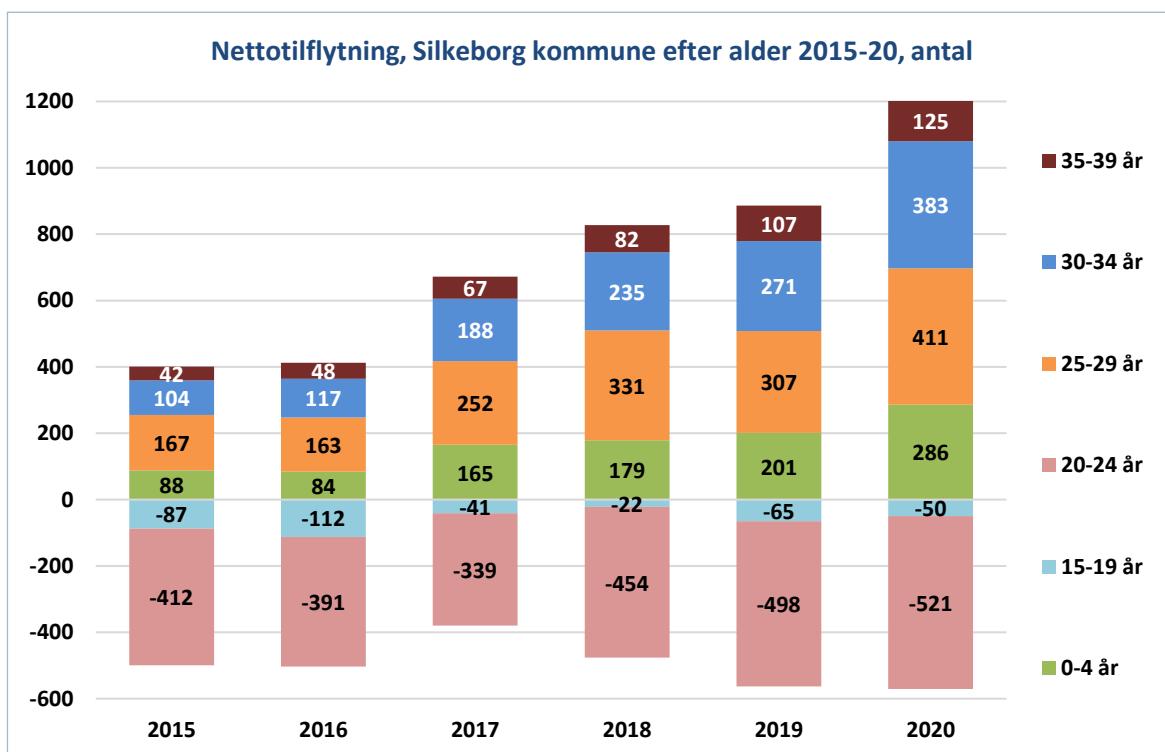


Figur 23: Befolknings bevægelser, Silkeborg kommune, 2006-2020, antal personer

I 2008 før finanskrisen havde Silkeborg kommune en positiv befolkningsudvikling på op mod 1000 mennesker om året og en nettotilflytning på mellem 200-700 personer om året.

Så ramte finanskrisen boligmarkedet og udflytningen fra de store byer som Aarhus faldt til et meget lavt niveau. Silkeborg havde dog stadig en positiv befolkningsudvikling i årene efter, men den var lavere end inden krisen, og i enkelte år tæt på nul (2012). Det var en række år med negativ nettotilflytning. Silkeborg tabte borgere til resten af landet i disse år, især på grund af de unges flytning efter uddannelse og en manglende tilflytning af børnefamilier. Fød-seloverskuddet begyndte også at falde i disse år. Efterhånden var det eneste positive bidrag til befolkningsvæksten indvandring fra udlandet.

Den kunne være fortsat, hvis Silkeborg kommune ikke havde fået hjælp fra to sider. I september 2016 åbnede motorvejen rundt om Silkeborg og fuldendte motorvejsforbindelse fra Aarhus til Herning og senere helt til rundt om Holstebro. Samtidig var udflytning fra byer som Aarhus for alvor kommet i gang med det langt bedre boligmarked fra 2015. Til sammen har det givet et fantastisk boom i tilflytning til Silkeborg, og i 2020 var der en nettotilflytning på 930 personer. Det er den tredjehøjeste nettotilflytning i 2020, kun overgået af Aalborg og Aarhus.



Figur 24: Nettotilflytning til Silkeborg kommune efter alder (0-39 år), år 2015-2020, antal

Tilflytning til Silkeborg kommune er vokset i grupperne fra 25 til 39 år med den kraftigste vækst i gruppen 25-29 år og 30-34 år. Børnene mellem 0-4 år har også haft stor vækst. Disse fire grupper gav i 2016 et bidrag på 412 personer netto til kommunen, mens fraflytningen af unge mellem 15-19 år og 20-24 år trak over 500 personer ud af kommunen.

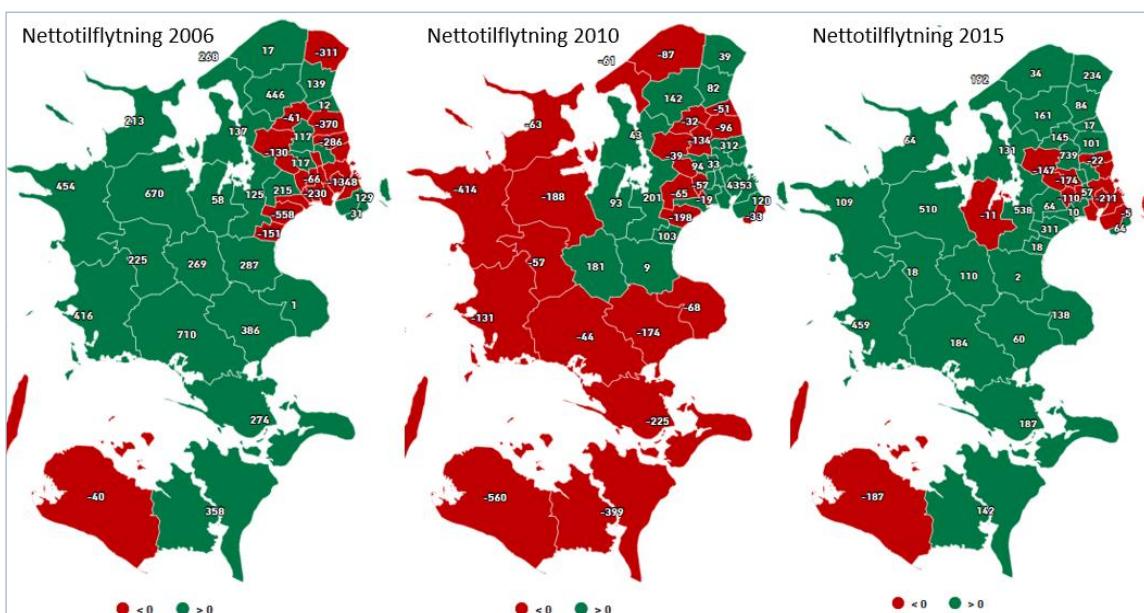
I 2020 flytter de unge stadig fra Silkeborg, men de yngre og børnefamilier i stort tal flytter til kommunen. Underskuddet på de unge er på over 570, mens overskuddet på de små børn og gruppen 25 - 39 år er på over 1200 personer.

Men succes rækker også op til grupperne i 40erne, 50erne og 60erne, der har en samlet nettotilflytning på over 200 personer i 2020. Stigningen er kommet efter åbningen af motorvejen i september 2016.

Infrastruktur har betydning for bosætning og tilflytning. Silkeborg kommune er et eksempel på en meget klar betydning af netop åbningen af motorvejen rundt om Silkeborg by. Der var i forvejen en udflytning fra Aarhus til de andre kommunerne rundt om Aarhus som Favrskov, Skanderborg og Syddjurs, men det var først efter motorvejsåbningen, at denne tendens også kom Silkeborg til gode.

Omskifteligheden på Sjælland

De største ændringer på mange kommuners nettotilflytning på få år har fundet sted på Sjælland. Kortene nedenfor viser kommunerne på hele Sjælland med farven grøn ved positiv nettotilflytning og farven rød, hvis nettotilflytningen var negativ.



Figur 25: Nettotilflytning til Sjællandske kommuner i 2006, 2010, 2015 (Grøn = positiv, rød= negativ)

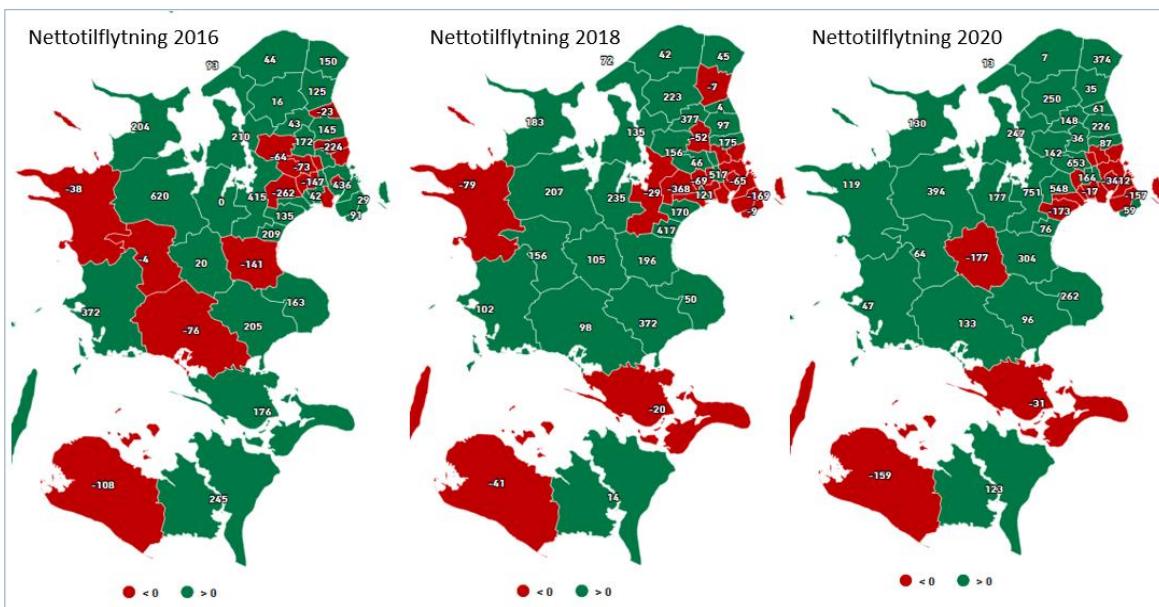
Helt tilbage i 2006 var der stor nettotilflytning til stort set alle kommuner på Vestsjælland og Sydsjælland. Nordvestsjælland havde også positiv nettotilflytning, mens store dele af Hovedstadsområdet også tilbage i årene før finanskrisen havde negativ nettotilflytning – altså tabte borgere til resten af Sjælland og Guldborgsund kommune.

Under finanskrisen i 2010 ændrede flyttemønstrene sig ret dramatisk på Sjælland. Udflytningen fra Hovedstaden holdt i stort omfang helt op, og de fleste kommuner på Sjælland fik en negativ nettotilflytning i en række af årene omkring finanskrisen – meget markant i 2010 hvor kun Køge, Roskilde, Lejre og Ringsted bevarede den positive tilflytning i løbet af året.

Da finanskrisen gik over og boligmarkedet igen begyndte at vise fremgang med prisstigninger på ejerlejligheder og parcelhuse især i Hovedstadsområdet, kom udflytningen fra Hovedstaden i gang igen. I 2015 var nettotilflytningen til kommunerne på Vest- og Sydsjælland i gang igen, og næsten alle havde tilvækst på grund af tilflytning.

Hele Nordsjælland var også en del af tilflytningsområdet, da finanskrisens boligkrise blev fortid. Samtidig skiftede farven på en række hovedstadskommuner til rød og man oplevede i mange kommuner i og omkring København negativ nettotilflytning. Man tabte igen borgere til resten af Sjælland.

Selv i Vordingborg og Guldborgsund kommuner havde man en positiv tilflytning i 2015. Lolland var dog stadigt et fraflytningsområde.



Figur 26: Nettotilflytning til Sjællandske kommuner i 2016, 2018, 2020 (Grøn = positiv, rød= negativ)

Udviklingen fra 2015 fortsatte i årene efter med fortsat udflytning fra Hovedstadsområdet i 2016 og 2018. Men mønstret for den enkelte kommune skifter fra år til år. Kalundborg kommune taber igen indbyggere på flyttekontoen i 2016 og 2018, men Sorø og Næstved kun har negative tal i 2016. Vordingborg har igen negative tal i 2018 og 2020, men ikke i 2016. Ringsted har negativ nettotilflytning i 2020 efter at havde haft positive tal i alle andre år – selv under finanskrisen i 2010.

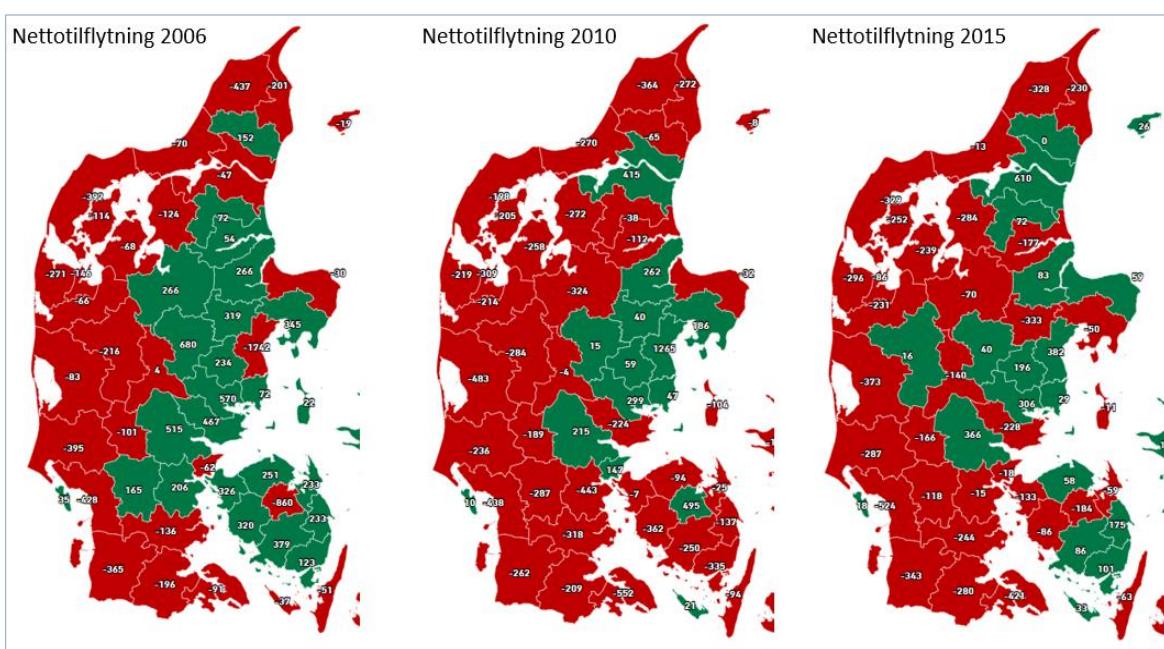
Mønstret på Sjælland er tydeligt på det overordnede plan. Det var massiv udflytning fra Hovedstaden inden finanskrisen. Det vendte fuldstændigt under finanskrisen med fraflytning fra Vest-og Sydsjælland samt store dele af Nordsjælland til Hovedstadsområdet. Siden er udviklingen vendt igen, så strømmen af flytninger fra 2015 går den anden vej igen med udflytning fra Hovedstaden til resten af Sjælland.

For den enkelte kommune er der langt mere omskiftelighed i flyttetallene. Nogle år går det godt, andre går det mindre godt. En del af forklaringen på de omskiftelige mønstre ligger i det forhold, at en meget stor del af flytningerne sker mellem nabokommuner, så den ene kommune afgiver lidt til den anden. Det skaber alt efter udviklingen af boligområder et mønster, der ikke er det samme som de overordnede flyttemønstre.

Flyttemønstre i Jylland og på Fyn

I det jyske og på Fyn har flyttemønstrene udviklet sig lidt anderledes, men dog med lidt den samme rytme omkring tiden før og efter finanskrisen. Men afstandene i Jylland er større, og der er meget at tage ved lære fra eksemplet i Silkeborg med motorvejen som den helt store flyttekatalysator.

I kommunerne langs vestkysten af Jylland og i hele Sønderjylland er mønsteret det samme både før, under og efter finanskrisen. Nettofraflytning præger disse kommuner år efter år, og selv boligkrisen gjorde ikke den store forskel. Der er blot én undtagelse fra mønstret, nemlig Fanø. Fanø har i alle årene, bortset fra 2020, haft positiv nettotilflytning til kommunen.



Figur 27: Nettotilflytning til jyske kommuner i 2006, 2010, 2015 (Grøn = positiv, rød= negativ)

Aarhus havde som København negativ nettotilflytning i 2006. Over 1700 indbyggere tabte Aarhus til resten af landet i 2006. Aalborg tabte også indbyggere, men på en langt lavere niveau. De flyttede i høj grad til de omgivende kommuner langs E45 fra nord og ned til grænsen til Sønderjylland. En lang stribе af kommuner havde positiv nettotilflytning i 2006 fra Brønderslev i nord, via Rebild, Mariager, Randers, Viborg, Favrskov, Silkeborg, Skanderborg, Odense, Horsens og Hedensted. Trekantområdet med Vejle og Kolding oplever også positiv nettotilflytning før finanskrisen.

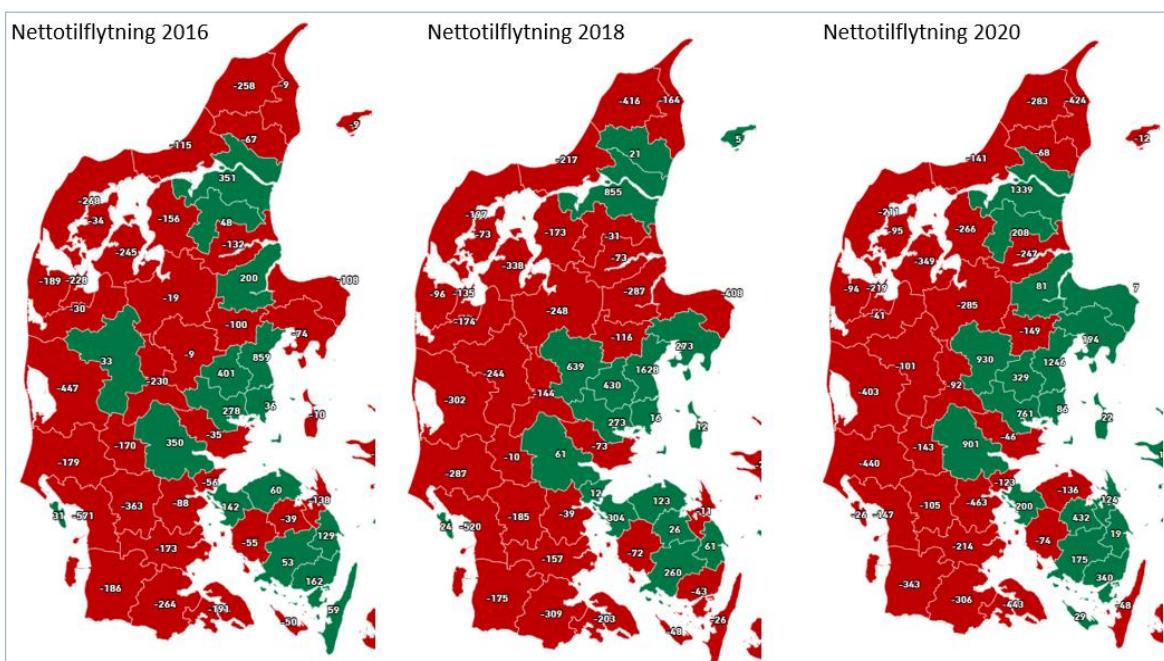
Læg mærke til, at udflytninger fra især Aarhus ser ud til at gå helt ud til Herning kommune fra 2015, men at det ikke er en blivende tilflytning fra år til år, som Herning oplever. Herning har sådan set på trods af meget fine motorvejsforbindelser, der er skabt igennem perioden, ikke oplevet at skabe positiv nettotilflytning af blivende karakter til kommunen. Der er dog alligevel vækst i kommunen i mange af årene pga. indvandring og fødselsoverskud.

Når vi ser på Fyn, er situationen mere lig udviklingen på Sjælland. Før finanskrisen var der stor tilgang af tilflyttere i alle kommuner på Fyn undtaget Odense, der afgav ret mange indbyggere i løbet af 2006. Under finanskrisen i 2010 var mønstret lige omvendt, og Odense var den eneste kommune med positiv nettotilflytning, mens alle de øvrige kommuner på Fyn

afgav indbyggere til resten af landet. Da rigtig mange flytninger er til nabokommunen, ser vi på Fyn er en kraftig tilflytning til Odense fra de øvrige kommuner i 2010.

I 2015 går det igen den anden vej på Fyn med udflytning fra Odense til en række af de øvrige kommuner. Det sker også i 2016, men fra 2018 er mønstret igen under forandring, så Odense igen har en positiv tilflytning. Noget af dette kan skyldes udflytningen af de statslige arbejdspladser, hvor Odense har modtaget Miljøstyrelsen med mange højtuddannede medarbejdere og lignende ændringer.

Læg i øvrige mærke til ø-kommunerne Læsø, Ærø, Langeland og Samsø. Samsø følger det klassiske spor med nettotilflytning før finanskrisen, tab af indbyggere under finanskrisen som forsætter igennem 2016 og 2018 for først igen at opleve positiv nettotilflytning i 2020.



Figur 28: Nettotilflytning til jyske kommuner i 2016, 2018, 2020 (Grøn = positiv, rød= negativ)

Læsø svinger frem og tilbage mellem positiv og negativ nettotilflytning fra 2015 til 2020. Langeland har kun positiv nettotilflytning i 2016, mens Ærø har det både under finanskrisen i 2010 og igen i 2015. I de enkelte år betyder enkelte familier meget på især de mindste øer, hvad der kan påvirke tallene meget.

Viborg og Mariager kommuner er aldrig efter finanskrisen kommet tilbage til det positive tilflytningsmønstre fra før finanskrisen. Kommunerne langs den vestlige del af Limfjorden har negativ nettotilflytning gennem alle årene. Det samme gælder for kommunerne ned langs Vestkysten.

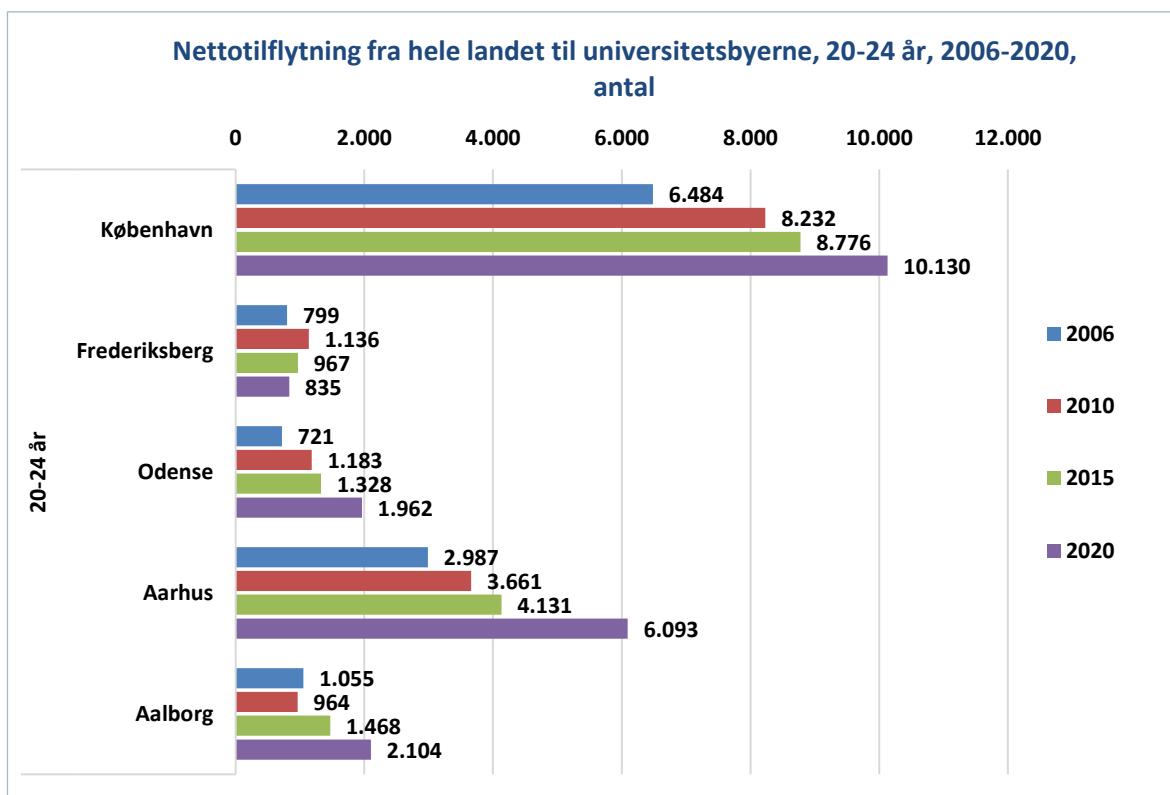
Det store flyttebillede er dog alligevel for den største del af landets indbyggere, at der var en stor udflytning fra de store byer under det store boligmarkedsboom i årene før finanskrisen. Det blev afløst af den modsatte tendens under finanskrisen og den medfølgende krise på boligmarkedet. Efter finanskrisen begyndte udflytning fra de store byer igen, og det har især præget København, Odense, Aalborg og Aarhus.

Fra 2020 ser det ud til, at udflytning er accelereret under coronakrisen, så vi fremover skal forvente en mere blivende udflytning af yngre familier fra de store bysamfund. Der er dog ikke nødvendigvis bedre udsigter for de vestjyske, sønderjyske og limfjordsbaserede kommuner, der ikke har opnået positiv tilflytning tidligere i de kommende års udvikling.

Store infrastrukturelle ændringer som en Hærvejsmotorvej, en Kattegatforbindelse og en bro fra Als til Fyn vil i vores vurdering kunne påvirke denne udvikling i fremtiden. Men som eksemplerne fra henholdsvis Silkeborg og Herning viser, er der ingen garanti for tilflytning på grund af nye motorveje. I Nordjylland har Brønderslev kommune oplevet nettotilflytning i en del år, mens Hjørring har tabt indbyggere til resten af landet lige siden 2006. Afstand har også stadig en betydning, og Brønderslev kommune ligger tæt på Aalborg by, mens Hjørring ligger noget længere væk.

De unge og deres retning

De unge flytter typisk efter uddannelse og dermed i et større antal til de danske universitetsbyer. For at vise dette klare billede indeholder grafen nedenfor nettotilflytning til København, Frederiksberg, Odense, Aarhus og Aalborg blandt de 20-24årige fra 2006 til 2020.



Figur 29: Nettotilflytning fra hele landet til universitetsbyerne, 20-24årige, 2006-2020, antal personer

Det helt tydelige mønster er, at de unge flytter til de store byer. De flytter også i stigende omfang til netop Københavns, Odense, Aarhus og Aalborg kommuner, mens Frederiksberg ikke har stigende tal efter finanskrisen. København får i 2020 et bidrag på 10.000 indbyggere om året på grund af de unge, Aarhus over 6.000, Odense knap 2.000 og Aalborg over 2.100. Det er store tal og viser med al tydelighed at de unges søgning mod de store byer ikke er gået istå under coronakrisen men fortsat stiger fra år til år.

De 15-19årige udviser et andet mønster, da den store stigning i de unges nettotilflytning var under finanskrisen, mens nettotilflytningen i årene efter stadig er positive, er tallene vigende og faldende hen over årene, men udgør dog stadig over 3000 netto for de fem kommuner tilsammen.

Børnefamilierne og deres retning

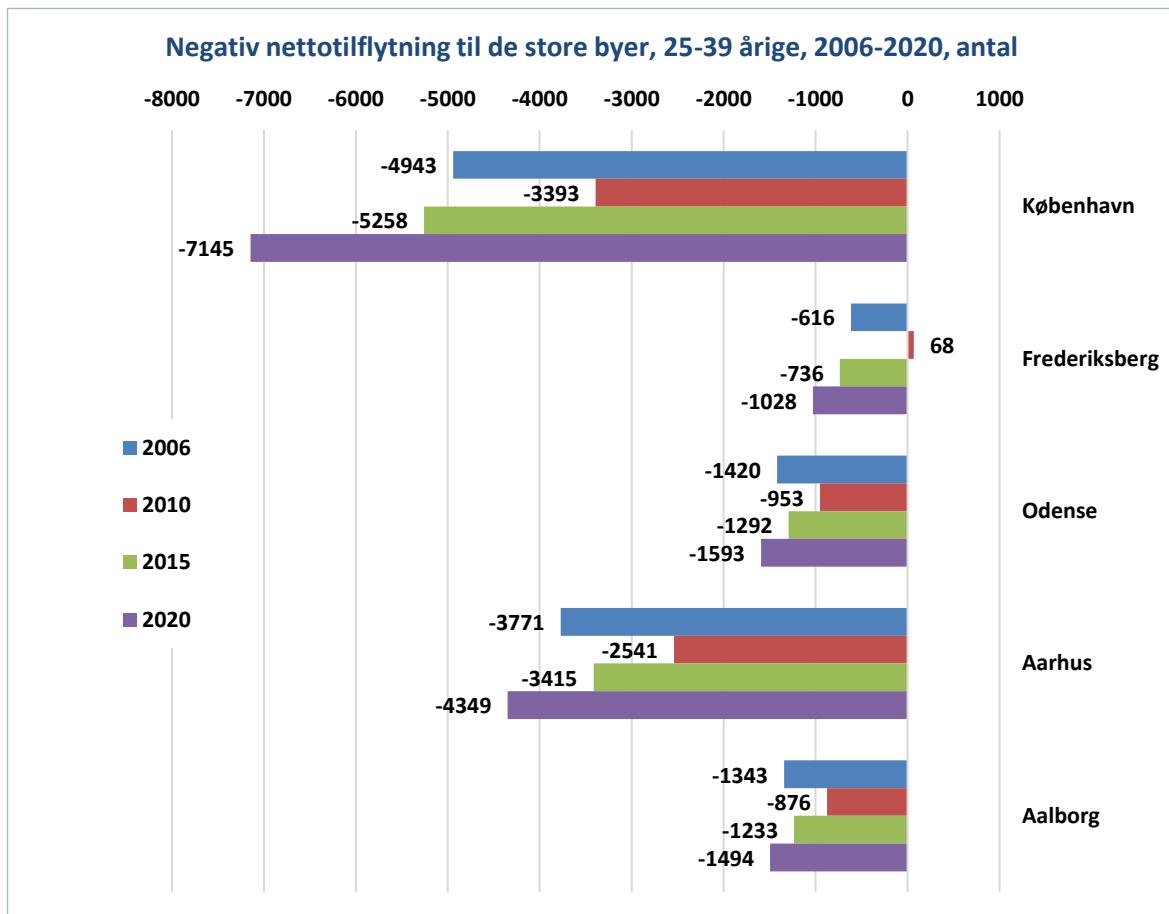
Børnefamilierne flytter generelt den modsatte vej af de unge, når de flytter fra kommune til kommune. Så udflytning fra de store byer ud i resten af landet er en anden tydelig tendens fra 2006 til 2020 med finanskrisen som den store undtagelse. På grund af boligkrisen i årene omkring finanskrisen blev mange af de yngre familier boende i de store uddannelsesbyer, og først fra omkring 2015 blev udflytningsmønstret det samme som for årene før finanskrisen.

Tabellen neden for viser nettotilflytningen til de samme universitetskommuner for de 25-29årige, de 30-34årige og 35-39årige. For gruppen over 30 år er den negativ nettotilflytning i alle årene med tab af børnefamilier til resten af landets kommuner. For de 25-29årige er der gennem hele perioden fraflytning fra Odense, Aarhus og Aalborg, mens København kun er negativ i 2006 og så igen i 2020.

		2006	2010	2015	2020
25-29 år	København	-252	649	168	-556
	Frederiksberg	34	421	2	103
	Odense	-816	-622	-786	-1026
	Aarhus	-1974	-1438	-2111	-2422
	Aalborg	-813	-565	-819	-1116
30-34 år	København	-3210	-2457	-3026	-4115
	Frederiksberg	-369	-88	-411	-696
	Odense	-446	-273	-309	-410
	Aarhus	-1348	-873	-968	-1455
	Aalborg	-401	-191	-319	-298
35-39 år	København	-1481	-1585	-2400	-2474
	Frederiksberg	-281	-265	-327	-435
	Odense	-158	-58	-197	-157
	Aarhus	-449	-230	-336	-472
	Aalborg	-129	-120	-95	-80

Tabel 2: Nettotilflytning til Universitetskommunerne efter aldersgruppe (25-29 år, 30-34 år, 35-39 år), 2006, 2010, 2015, 2020, antal personer

Nedenfor er tendensen vist for hver enkelt universitetskommune og samtlige mellem 25 og 39 år. Her er faldet i fraflytning under finanskrisen i 2010 (den røde bar) markant især i København, på Frederiksberg og i Aarhus, altså i de byer, der havde de største prisstigninger på boligmarkedet inden finanskrisen og de højeste boligpriser



Figur 30: Negativ nettotilflytning til de store byer, 25-39årlige, 2006, 2010, 2015, 2020, antal

Seniorer og deres retning

Seniorer flytter på mange måder og et helt entydigt mønstre som hos de unge og hos de yngre børnefamilier findes ikke, men for at følge op på de andre tal, viser tabellen nedenfor udviklingen for de 60-69årige og de 70-79årige. Det ret entydige flyttmønster er, at flere seniorer flytter ud af de store byer under hele perioden end der flytter til de store byer. Frederiksberg er undtagelsen, men tallene er også ret små. Det er mest udpræget i 60erne, men tendensen fortsætter op i 70erne især i København og Aarhus kommuner.

Så seniorer flytter ikke netto til bykerner og det indre af byerne. Hverken før, under eller efter finanskrisen. Derimod flytter de i højere grad ud fra byerne til andre dele af landet. Det betyder, at visse seniorer flytter ind til byen til havneboliger eller andre nybyggede attraktive boliger, mens andre flytter ud til deres sommerhus i ferielandet eller et andet sted i landet.

Nettotilflytning til universitetskommuner, 60-69 år, 70-79 år, antal		2006	2010	2015	2020
60-69 år	København	-130	-291	-136	-425
	Frederiksberg	8	76	21	-1
	Odense	-73	-51	-100	-84
	Aarhus	-165	-97	-160	-103
	Aalborg	17	-40	-31	52
70-79 år	København	-101	-60	-57	-162
	Frederiksberg	14	8	4	3
	Odense	14	14	-28	-20
	Aarhus	-40	-12	-3	-26
	Aalborg	-10	-1	-15	15

Tabel 3: Nettotilflytningen til universitetsbyer, 60-69 år, 70-79 år, 2006, 2010, 2015, 2020, antal

Flyttemønstre i et børnefamilie- og seniorårti

I det kommende årti bliver børnefamilier og seniorer de to dominerende grupper på boligmarkedet. Det vil skubbe yderligere til det flyttemønster, der er beskrevet overfor på følgende måder:

Med en faldende antal af unge i 20erne, vil tilflytningen til de største byer i Danmark som København, Aarhus, Odense og Aalborg være aftagende og nettotilflytningen af unge vil være faldende især i de første 5 år frem - altså i 2021-25.

Igennem hele perioden frem til 2030 vil udflytningen fra de store byer være stigende blot på grund af de demografiske ændringer i befolkningen, da der vil være et stigende antal mennesker i aldersgrupperne 25-29 år og 30-39 år. I de første år vil udflytningen stige mest for de 25-29årige, og derefter vil stigningen flytte sig op i alder med de 30-34årige og senere de 35-39årige.

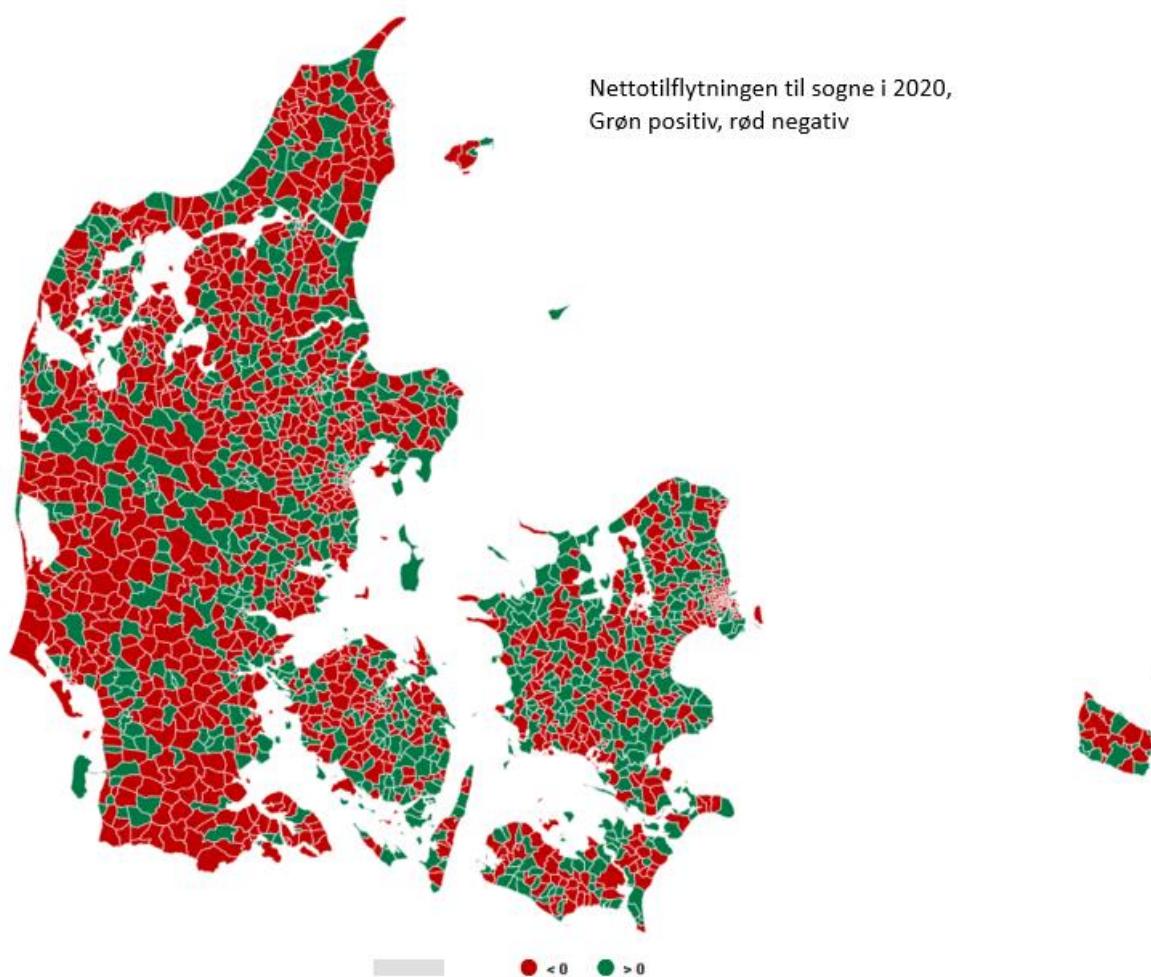
De flyttemønstre, vi kender fra de seneste 15 år, vil forstærke udflytningen fra de store byer helt af sig selv og uden andre ændringer på boligmarkedet end befolkningsændringerne. Det betyder, at der er en kraftig understrøm af udflytning på boligmarkedet de kommende 10 år helt uden hjælp fra andre tendenser.

Der er dog som beskrevet andetsteds i denne rapport, en hel del andre tendenser, der også påvirker udviklingen. Der er meget, der tyder på at coronakrisen vil forstærke udflytningen på grund af søgen mod mere plads, hjemmearbejde og mulighed for længere pendlingsafstand på grund af mindre daglig pendling. Hvis man kun skal møde to eller tre gange om ugen på arbejdspladsen, giver det mulighed for at bo længere væk.

Sognekort for nettotilflytning

Nedenstående kort viser nettotilflytningen til danske sogn i 2020. De grønne har positiv nettotilflytning, mens de røde har negativ. Læg især mærke til, hvordan Danmarkskortet kommer til at ligne et neo-impressionistisk maleri fra slutningen af 1800-tallet. De grønne og røde sogn blander sig med hinanden over hele landet.

Selv i Vestjylland og Sønderjylland har vi sogne, der tiltrækker flere tilflyttere end der flytter fra sognet. Nogle af de overordnede tendenser kan dog ses som nettofraflytningen fra København og udfordringerne i mange sogne i Vest- og Sønderjylland, men selv i Silkeborg, Aarhus og Aalborg kommuner med den højeste nettotilflytning i 2020 er der en del sogne, der taber indbyggere til alle andre sogne.



Figur 31: Nettotilflytning til sogne i Danmark i 2020, (grøn = positiv, rød= negativ)

Lad dette kort være en påmindelse om, at der i alle dele af landet er områder, der trækker flere borgere til sig, end de afgiver. Det er muligt af have vækst i selv små sogne og landsbyer og det er muligt at skabe vækst i alle dele af landet.

Udvikling i landdistrikterne i fremtiden

Boliger i landdistrikter er bebyggede områder med samlinger af boliger med mindre end 200 beboere, samt bebyggelser liggende frit i landskabet.

Den gennemgående fortælling i Danmark er, at landdistrikterne er i tilbagegang, og at alle flytter til de større byer. Som vi tidligere har vist, er historien mere nuanceret end som så. Det

er ikke det samme billede og historie, vi finder i de forskellige landdistrikter i landet, og det er sådan set ikke nyt.⁴

Overordnet set har det danske planlovsystem i høj grad fremmet udvikling og bosætning i byer og det modsatte i landdistrikter. Oprindeligt havde planloven fra slutningen af 1940erne to formål: For det første at sikre, at kommunerne ikke fik store udgifter til forsyning og kloakering til huse, der lå langt fra anden bebyggelse. For det andet at sikre, at der var jord nok til landbruget. Så nye, fritliggende bebyggelser i landdistrikterne var allerede den gang uønskede.

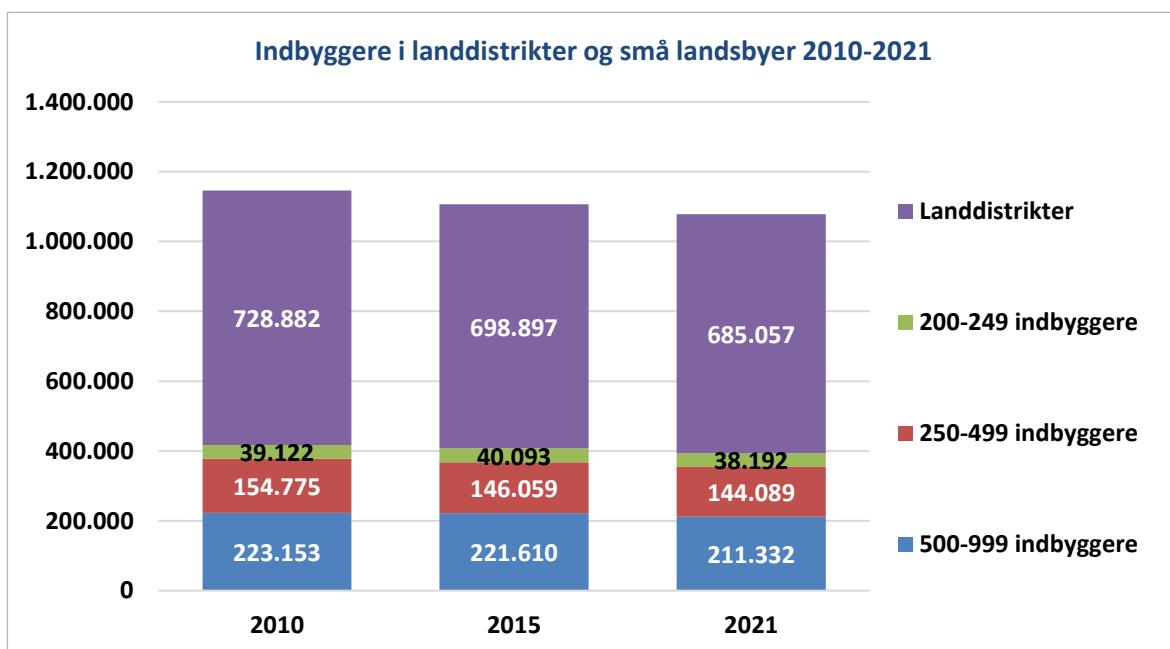
I 1970erne kom zonesystemet med forskellige muligheder for udvikling og bosætning afhængig af, hvilken zone, man ønskede at bosætte eller drive erhverv i.⁵

Denne regulering har historisk betydet, at det var svært at bosætte sig og drive andre typer af erhverv end de oprindelige erhverv i landdistrikter i Danmark. Især har det ikke været muligt at skabe tidssvarende udviklingsprojekter a la de mange udviklingsprojekter, der siden 1970erne er blevet gennemført i danske byer, herunder i danske havne.

I lande som Norge og Frankrig har man gennemført en helt andet politik og regulering af såvel bosætning som erhverv, der har givet mennesker bedre muligheder for at bosætte sig, bygge og drive erhverv i deres respektive landdistrikterne.

Der er sket mindre liberaliseringer af den oprindelige planlov, men vi har stadig en lovgivning, som er meget restriktiv med hensyn til, hvad der er muligt indenfor bosætning og erhverv i landdistrikter.

Indbyggertal i landdistrikter og mindre byer fra 2010 - 2021



Figur 32: Indbyggerantal i landdistrikter og mindre landsbyer, 2010-2021, antal

⁴ Yderområderne, og deres til- og fraflytning, Hans Skifter Andersen, SBI 2010:53

⁵ Kapitel 6: Planloven og fremtiden ved Marianne Levinsen i "Hvidbog Danmark på Vippen 2015"

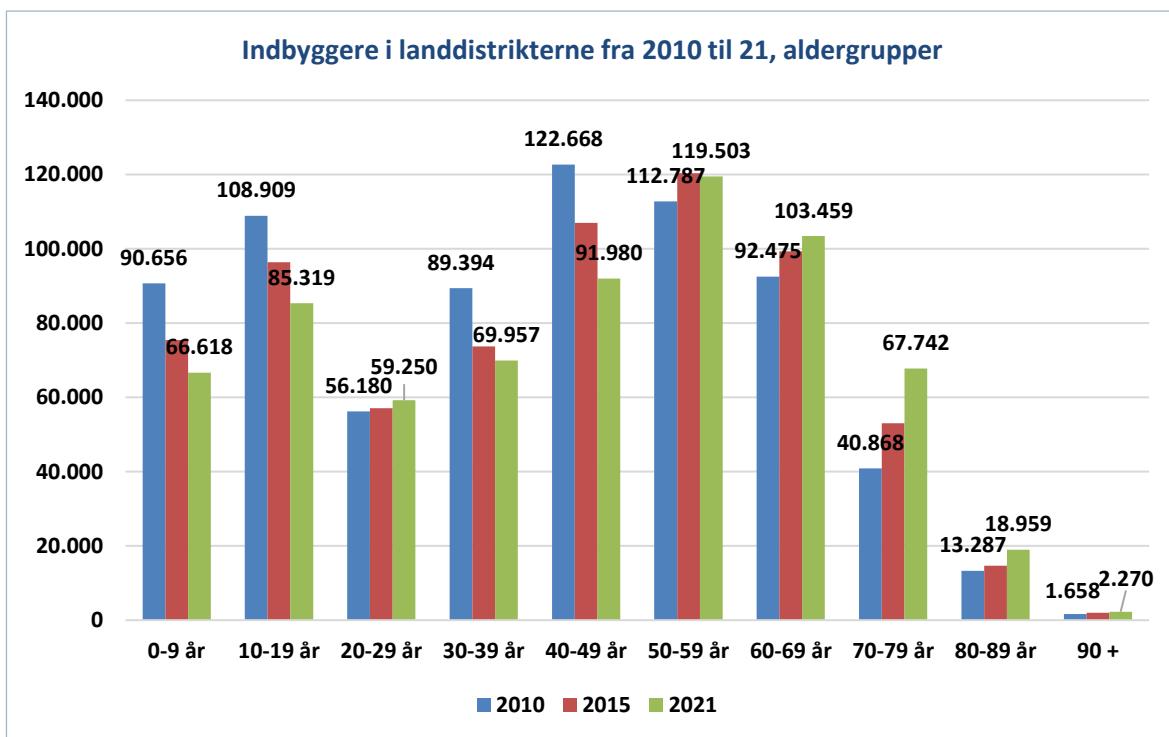
Figuren dokumenterer som almindeligt kendt et fald i antal indbyggere i landdistrikterne fra ca. 729.000 i 2010 til 685.000 indbyggere i 2021. Samme faldende tendens ser vi for antal indbyggere i byer med hhv. 250 til 499 indbyggere og byer med 500 til 999 indbyggere.

Dog er der en anderledes udvikling i byer med 200 til 249 indbyggere, som faktisk har et stigende antal indbyggere mellem 2010 og 2015 og et mindre fald i 2021. Også selv om de kun udgør en meget lille andel af den samlede befolkning.

Det skal selvfølgelig ses i lyset af, at befolkningen er vokset i den samme periode. Men alligevel bor der flere mennesker i landdistrikterne i Danmark i 2021, end der bor i Københavns kommune, blot for at sammenligne med tal, der er langt mere omtalt end indbyggerantallet i landdistrikterne.

Når vi ser på udviklingen på aldersgrupper, er der tydeligt vis sket nogle forskydninger på alder på de indbyggere, som bor i landdistrikterne, fra 2010 til 2021.

Der har været et markant fald i aldersgrupperne 0 til 9 år og 10 til 19 år, og et lignede fald for de 30 til 39-årige og de 40 til 49-årige.



Figur 33: Indbyggere i landdistrikterne efter aldersgrupper, 2010-21

Derimod har der lidt overraskende været **en mindre stigning for de 20 til 29-årige og en forventelig lidt større stigning i antal for de 60 til 69-årige, de 70 til 79-årige og de 80 til 89 årige samt de 90 + årige**.

For de 50 til 59-årige er der sket en stigning af indbyggere, så denne aldersgruppe i dag udgør den største gruppe i landdistrikterne. Det er gruppen fra 2010 i 40erne, der har flyttet sig op i 50erne.

Landdistrikterne er altså begyndt at vinde unge i alderen 20-29 år tilbage, og har vækst i gruppen i 60erne og i 70erne, der ikke blot kan forklares med stigende alder

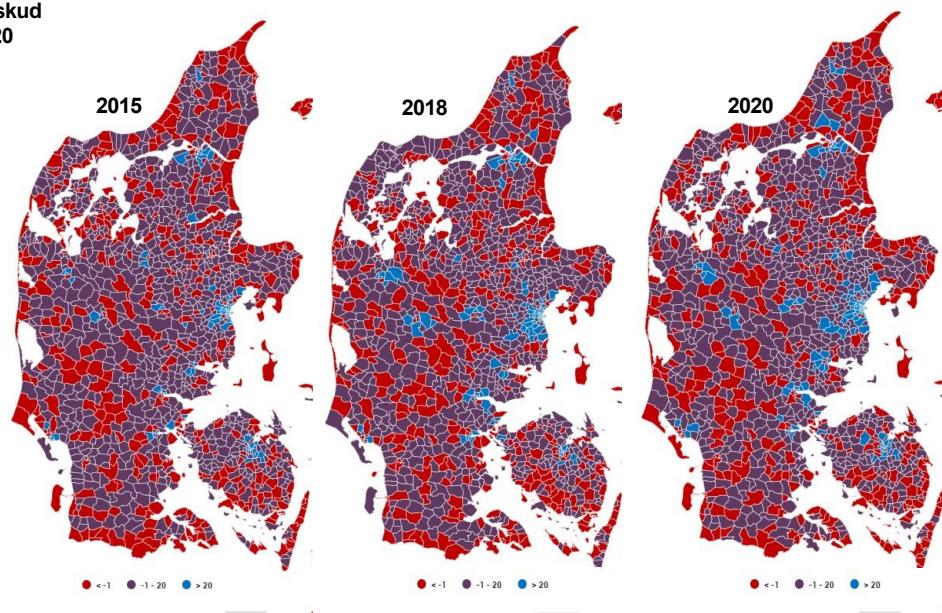
hos beboerne i området, men derimod også er udtryk for en tilflytning af seniorer – typisk tilflytning til sommerhuse, der anvendes som helårsbolig.

Udvikling på sogneniveau

Nedenstående sognekortene over fødselsoverskud og indvandring viser en mere nuanceret historie om udviklingen i landdistrikterne. Da langt de fleste kommuner har områder med såvel fremgang på borgere og med tilbagegang. Også kommuner i Nordvestjylland og Sønderjylland, som forventes fortsat at have faldende befolkning frem mod 2030 -2035, har sognne med fødselsoverskud.

Fødselsoverskud
sogne 2015-20

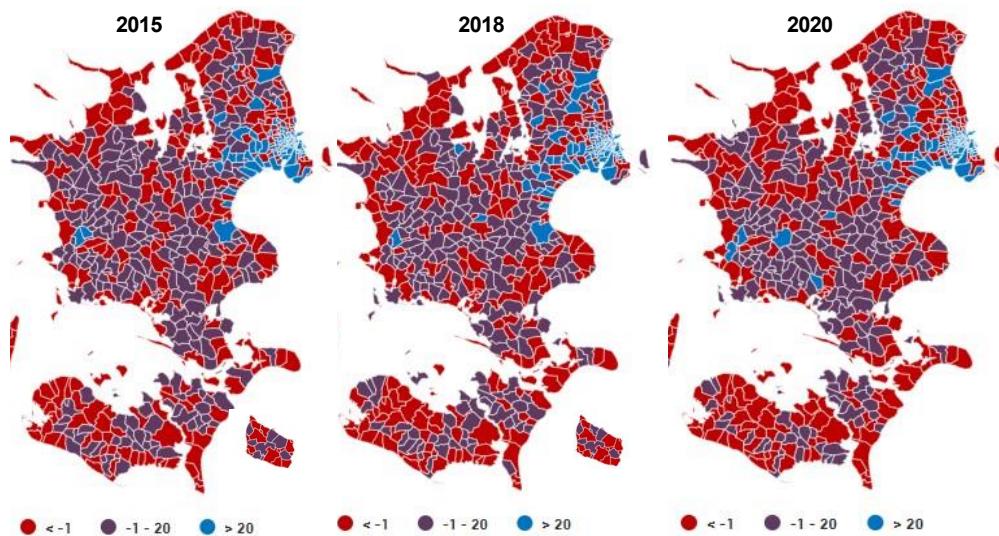
Jylland & Fyn



Figur 34: Fødselsoverskud i sognne i Jylland og på Fyn 2010-20

Fødselsoverskud
sogne 2015-20

Sjælland



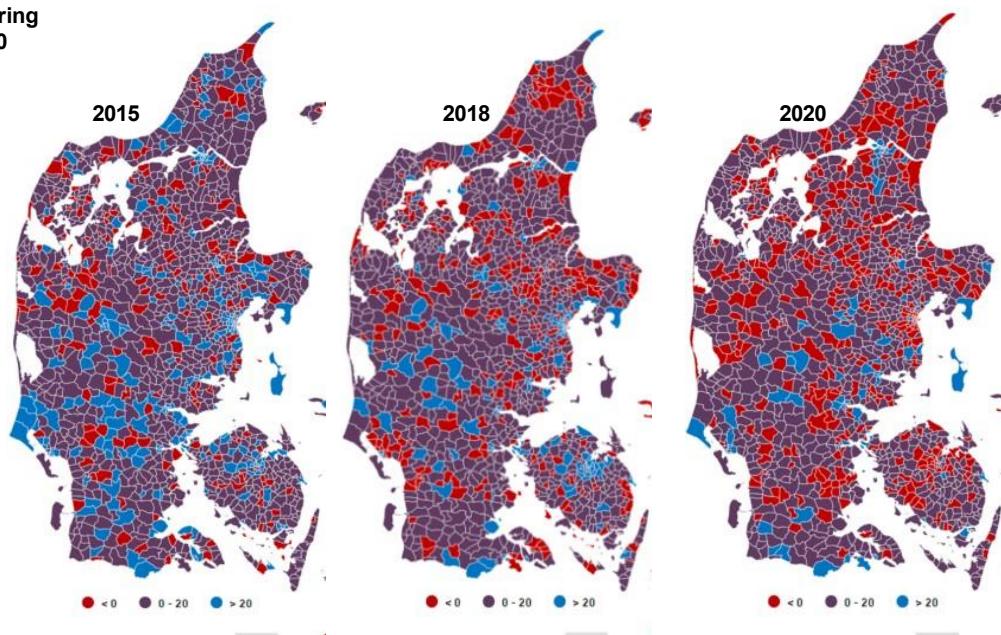
Figur 35: fødselsoverskud i sognne på Sjælland og øerne, 2010-20

I graferne er de lilla sogn over nul og har altså et fødselsoverskud, mens de blå sogn er over 20 personer i fødselsoverskud. De røde sogn er sogn med fødselsunderskud fra -1 og nedefter.

Indvandring på sogneniveau

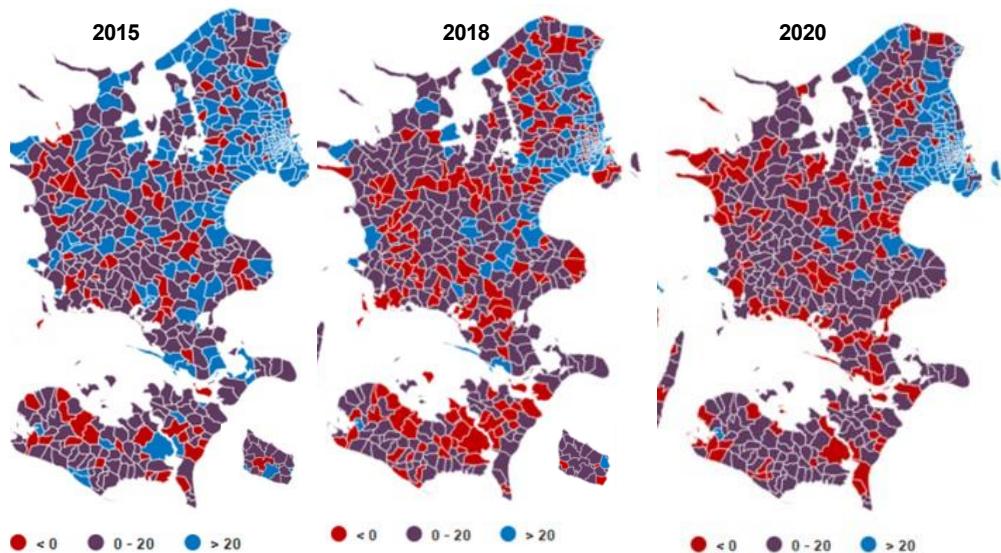
Indvandringen målt på sogn viser et lignende billede, dog med betydelige flere sogn – også i landdistrikterne – med fremgang.

Nettoindvandring
sogne 2015-20
Jylland & Fyn



Figur 36: Nettoindvandringen fra udlandet til sogne i Jylland og på Fyn, antal, 2015-20

Nettoindvandring
sogne 2015-20
Sjælland



Figur 37: nettoindvandringen til sogne på Sjælland og Øerne, antal, 2015-2020

Det tydelige billede på Sjælland og i Jylland og på Fyn er, at der i 2015 var større indvandring til Danmark, end i 2018 og 2020. Der er flere blå og lilla sogne. Men ser vi bort fra det specielle i det store flygtninge-år 2015, er mønstret ellers, at der er indvandring til rigtigt mange forskellige sogn i Danmark. Der er langt flere sogn med positiv indvandring, end der sogn med negativ nettoindvandring.

Indvandringen er naturligvis kraftig omkring de større byer og i hele hovedstadsområdet med tilgang af udenlandsk arbejdskraft, men det er også en positiv faktor i mange af de områder, der ellers har problemer med at sikre sig nettotilflytning, som i Sønderjylland, det vestligste Vestjylland og de nordligste dele af Nordjylland, på Lolland og Langeland og i lignende dele i resten af landet.

Lægger vi både nettoindvandring, nettotilflytning og fødselsoverskud sammen i de enkelte sogn, finder vi en del landsogne med fremgang i befolkningen. Billedet af generel tilbagegang i landdistrikterne skal altså modificeres med sogn og områder i fremgang og andre sogn og områder i tilbagegang.

Den komplikerede historie om landdistrikterne

Det er ikke nyt, men et kendt fænomen, at det ikke er den samme historie, vi finder i landdistrikter forskellige steder i Danmark og eksempelvis i USA og Canada over tid, også selv de objektivt ser ens ud med hensyn til data på erhverv og befolkning.

På detailhandelsområdet har vi et parallelt eksempel, at byer med samme indbyggertal har helt forskellige udviklinger i positiv eller negativ retning på detailhandelsområdet.⁶

Ligeledes kan man ved at gå ind på Bolius, der har en overskuelig tilgang til data fra Danmarks Statistik over de enkelte byerne befolkninger helt ned til byer med 200 beboere, se, hvordan udviklingen har været i byer i alle landets kommuner siden 2010⁷. Her kan man konstatere, at kommuner med generel befolkningstilbagegang f.eks. Struer og Lolland Kommune haft fremgang i de mindre byer Resenstad og Linde i Struer Kommune og Horslunde og Bandholm i Lolland Kommune blot i de seneste 3 år.

Der er således med hensyn til bosætning og boligmarkedets udvikling i landdistrikter ikke kun en, men flere historier i spil også indenfor samme kommune. Som tidligere nævnt er det ikke kommunen som sådan, at potentielle bosættere orienterer sig i mod, men langt mere en bestemt by eller et område, man har kendskab til og måske ønsker at bosætte sig i.

Analyser af blandt andet af amerikaneren Joel Kotkin⁸ fastslår, at der er flere faktorer, der har betydning for landdistrikters og mindre byers udvikling:

- Stærk fælles kultur, identitet og historie (værdier) – tilstedeværelse af ildsjæle
- Nærheden til en større by
- God basal infrastruktur (transport, service på ældre og børne, og sundhed)
- Middelklassefamilier og deres tilstedeværelse som generatorer af vækst

⁶ ICP, Detailhandel og udviklinger i bymidter, 2017

⁷ <https://www.bolius.dk/saa-mange-bor-der-i-din-by-46637>

⁸ Joel Kotkin, The New Geography – How digital revolution is reshaping the American Landscape, 2001

- Integration af ny tilflyttere til gavn for område og byen
- Demografi – den grånende befolkning - arbejdskraft, mangel på børn og børnefamilier
- Offentlige myndigheder og regulering af erhvervslivet
- Samarbejde mellem alle parter dvs. kommune, erhvervsliv og organisationer bredt set

Med andre ord, er der mange forskellige historier om landdistrikterne og vi forventer også stadigvæk, at udviklingen fremadrettet vil være meget forskellige med hensyn til bosætningen i landets landdistrikter.

Kapital 4.

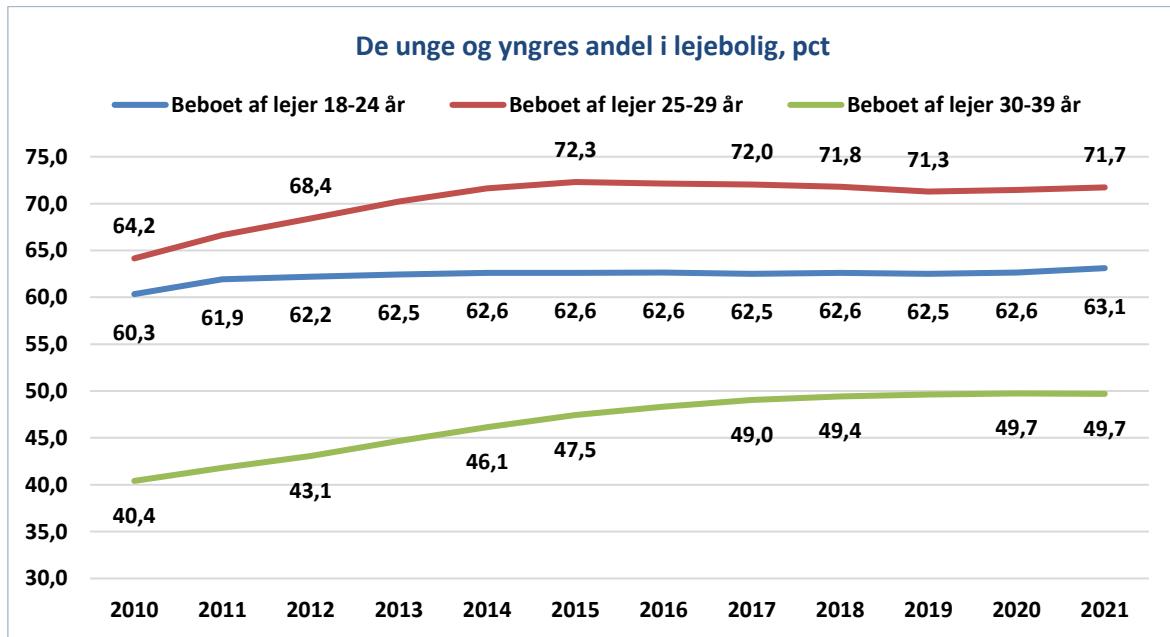
Udviklingen i ejerform – eje eller leje

På landsplan har lejeboligen vundet terræn de seneste 10 -15 år. Der bor i 2021 flere til leje end tidligere og en større andel af befolkningen bor til leje. Men samtidig er der ikke blevet færre, der bor i ejerbolig. T værtimod er antallet steget en lille smule.

I 2010 boede 2,05 mio. mennesker i Danmark i lejebolig, mens 3,27 mio. boede i ejerbolig. 11 år senere i 2021 bor 2,47 mio. i lejebolig og 3,29 mio. i ejerbolig. Altså ca. 400.000 flere boede til leje og 20.000 flere boede i ejerbolig.

43% af befolkningen bor til leje, mens 57% bor i ejerbolig i 2021. Andelen til leje er steget fra 39% til de 43% fra 2010 til 2021.

Det skyldes mange forhold, blandt andet at mange unge er flyttet hjemmefra i denne periode, da befolkningsudviklingen har givet en stor vækst i gruppen 20-29 år, som typisk bor meget mere til leje. Fra 2010 til 2021 er den andel, der bor til leje, blevet forøget, især blandt de 25-29årige og de 30-39årige.



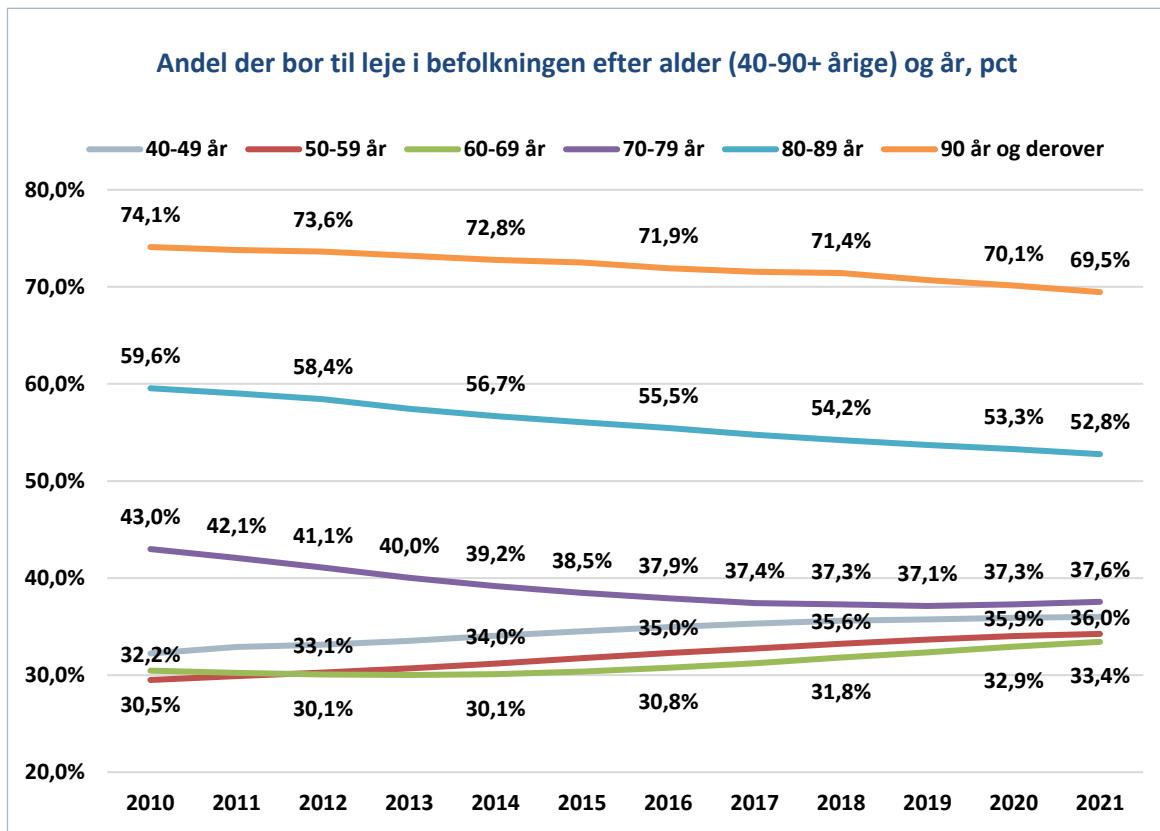
Figur 38: De unge og yngres andel i lejebolig fra 2010 til 2021, procent

Andelen af unge, der bor til leje, er steget fra 2010 til 2014-16. Det er især i gruppen 25-29 år og 30-39 år, at vi ser en tydelig stigning. Efter finanskrisen steg andelen, der bor til leje i begge disse grupper med 8-9 %. Det er en kraftig ændring, som siden 2015 har stabiliseret sig på et højt niveau. For de 25-29årige, er det 71-72%, der bor til leje. For aldersgruppen 30-39 år er det 49-50%. De sidste grupper har også svagt stigende ejerandel fra 2017 til 2021. Jo ældre, jo mindre bor man til leje i disse to grupper. I 30erne er det blot halvdelen, mens det er over 70% sidst i 20erne.

For de helt unge mellem 18 og 24 år stiger lejeandel kun 2,5% fra 2010 til 2015 og er herefter præget af små udsving op og ned. Andelen ligger mellem 60 og 63%. Noget at stigningen

skyldes en datafejl hos Danmarks statistik for tallene for 2010, hvor ca. 4% (alt for mange, normalt er det 0.2%) er registreret som ukendt ejerform i 2010.

Den samlede andel, der bor til leje, er ikke stigende for den samlede befolkning over 40 år, dog stiger den for gruppen mellem 40-49 år, 50-59 år og 60-69 år. Stigningen er kraftigst fra 2010 til 2016 med omkring 3% i alt, mens den blot er svagt stigende fra 2016-21.



Figur 39: Udviklingen i andel der bor til leje mellem 40 år og 90 + år, 2010-2021 pct

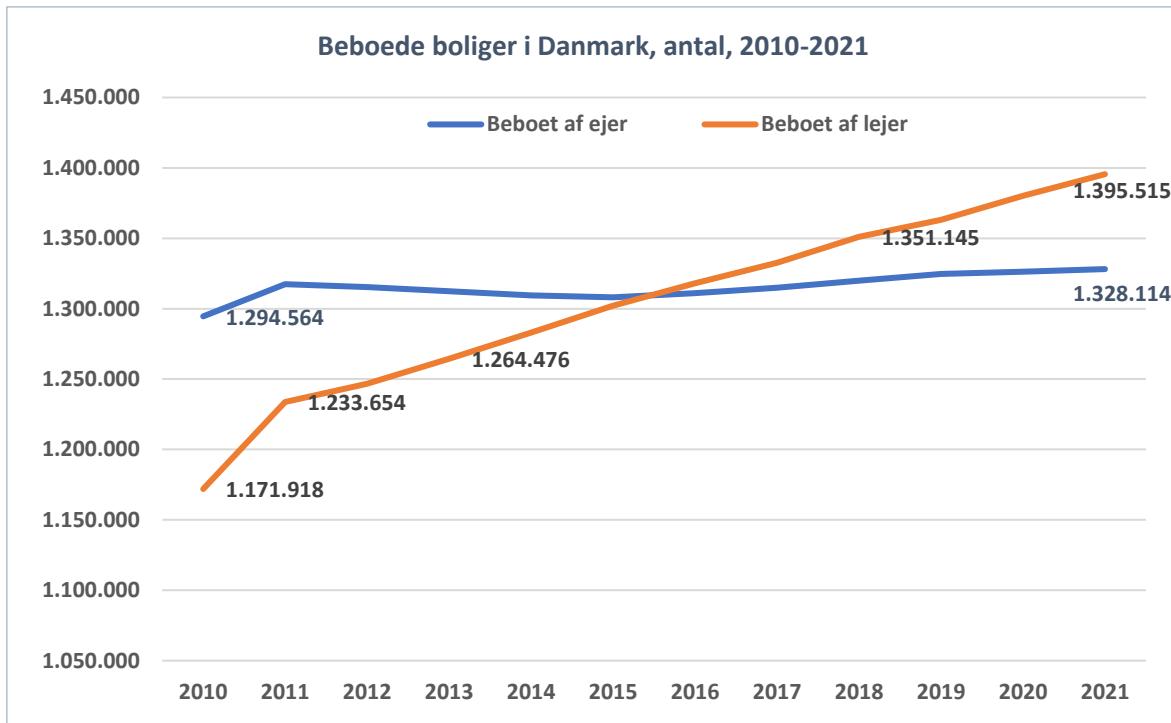
Modsat er der fald i andelen, der bor til leje for gruppen over 70 år. Både gruppen 70-79 år, 80-89 år og gruppen over 90 år har faldende andele, der bor til leje. De ligger på et højt niveau med omkring 70% for plus 90 år, mellem 53% og 59% for 80-89 år og mellem 37% og 43% for 70-79 år der bor til leje.

Mens de ældre generationer bliver ældre og dør ud, kommer der nye til i generationen, der har en lavere lejeandel. Derfor er andelen faldende blandt gruppen over 70 år.

Det er en lignende effekt, vi ser i gruppen 40-69 år, hvor dem, der kommer op i næste aldersgruppe, tager en lidt større andel boende til leje med sig op i næste gruppe.

Ejer- og lejeboliger

Mens antallet af mennesker, der bor til leje, er vokset med over 400.000 personer, er antallet af lejeboliger tilsvarende vokset med 220.000 boliger fra 1,17 mio. til 1,39 mio. Ejeboligerne antal er vokset svagt med ca. 30.000 flere boliger fra 1,29 mio. til 1,32 mio. boliger. Derfor er der i 2021 flere lejeboliger i Danmark end ejerboliger, men der bor langt flere mennesker i ejerboligerne.



Figur 40: Fordelinger af lejeboliger og ejerboliger fra 2010-2021, antal

Figuren viser tydeligt, hvordan antallet, der bor til leje stiger. Stigningen er kraftigt fra 2010 til 2011, hvor boligmarkedet stadig er underlagt finanskrisens virkninger. Herefter er stigningen nogenlunde konstant fra år til år. Antallet af ejerboliger er faktisk svagt faldende fra 2011 til 2015. Det er især udlejning af ejerlejligheder og parcelhuse, der i denne periode medfører et fald i antallet af ejerboliger.

Når en ejerbolig udlejes bliver den automatisk til en bolig beboet af lejer, men selve ejendommen skifter ikke status derudover. Også i denne opgørelse er der problemer med tallene fra 2010, hvor omkring 70.000-75.000 boliger mere end normalt er opgjort med uoplyst ejerforhold. Det forklarer den store stigning i antallet af lejeboliger fra 2010 til 2011.

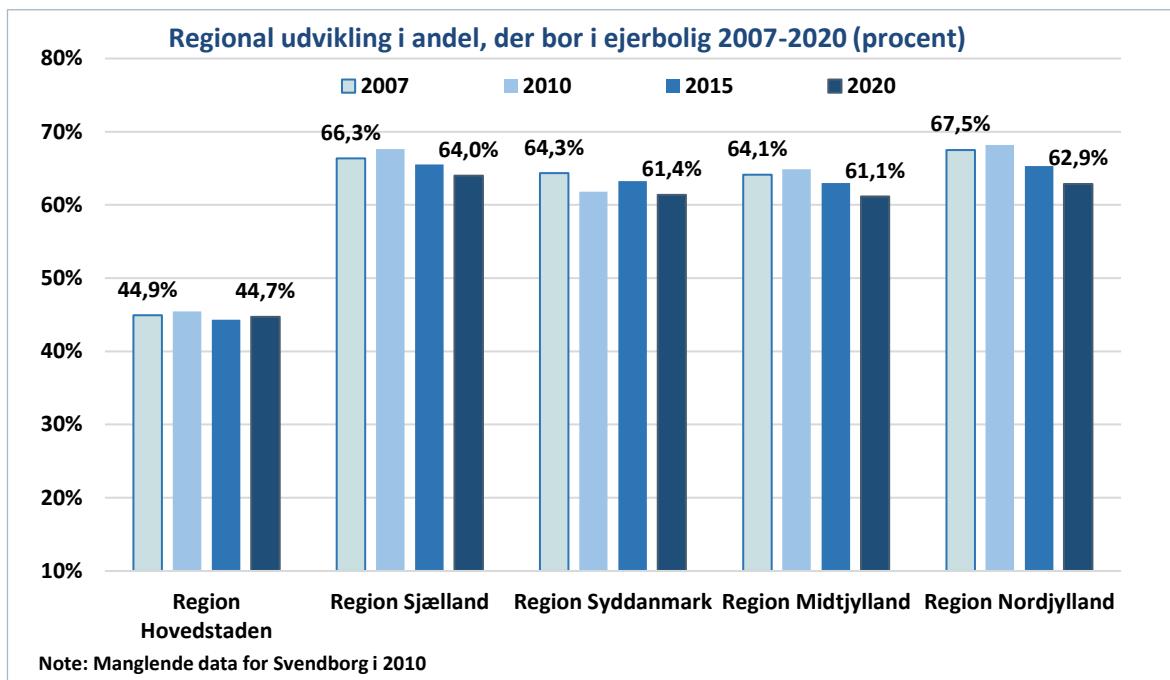
Regionale forskelle i ejerbolig beboelse

Vi har også oplevet en regional udvikling i fordelingen af mennesker, der bor henholdsvis i ejerbolig og til leje. Her skal man lægge mærke til, at tallene i figuren nedenfor går fra 2007 til 2020 og indeholder også tiden før finanskrisen.

Der er store forskelle imellem andelen, der bor i ejerbolig hen over landets regioner. Region Hovedstad skiller sig ud med en lav andel af mennesker, der bor i ejerbolig. Det udgør kun knap 45% af alle i både 2007 og 2020. I de øvrige regioner i landet er andelen på 64-67% i 2007 og falder til 61-64% i 2020. Ejemandelen er størst i Region Sjælland og Nordjylland, og mindst i Region Midtjylland og Syddanmark.

I fire af fem regioner, Hovedstaden, Sjælland, Midtjylland og Nordjylland, stiger andelen af mennesker, der bor i ejerbolig fra 2007 til 2010. I Region Syddanmark skyldes faldet sandsynligvis en datamangel fra Svendborg kommune fra 2010. Så det generelle mønster er en stigning i andelen af beboere i ejerbolig frem til 2010.

Derfor sker der i alle regioner et fald frem til 2015, men det er dog meget lille i Region Hovedstaden. Overgangen til at bo til leje er geografisk stærkest i Region Nordjylland med et fald fra 67,5% i 2007 til knap 63% i 2020. I de øvrige regioner Sjælland, Midtjylland og Syddanmark er faldet på mellem 2% og 3% frem til 2020.



Figur 41: Udviklingen i andel, der bor til leje, efter regioner og fra 2007 til 2020

I Region Hovedstaden falder andelen i ejerbolig stort set ikke. Andelen er faktisk stigende både fra 2007 til 2010 og fra 2015 til 2020, men der er et lille fald fra 2010 til 2015. Så selv om ejerandelen i udgangspunktet også i 2020 er meget lavere end i resten af landet, er beboerandelen i ejerbolig ret stabil hen over finanskrisen og i årene efter.

Det ret kraftige skifte i andelen, der bor til leje gennem de seneste 10-14 år, er foregået udenfor Hovedstadsområdet. Det er altså ikke Hovedstadsområdet, der har drevet den udvikling hen mod flere beboere i lejeboliger, som vi så i de generelle tal.

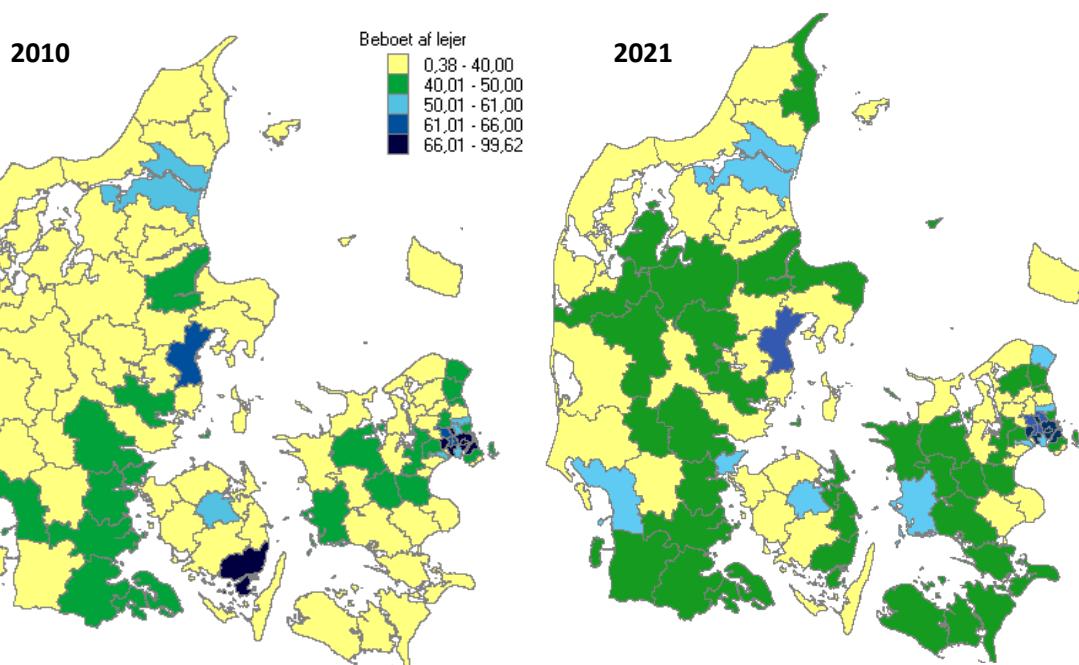
Ser vi på Byen København, der er centrum af Hovedstadsområdet, er andelen der bor til leje i 2020 den samme som i 2010. Så Regionstallene afspejler også Københavns og Frederiksberg kommuners udvikling.

Det samme gælder nogenlunde for Region Midtjylland, hvor andelen, der bor i ejerbolig, i Århus kommune er faldet fra 37% til 35% fra 2010 til 2020. I regionen er faldet på over 3%.

Lejerandele i kommunerne - ændring af danmarkskortet

De to kort viser andelen af mennesker, der bor i ejerbolig i de enkelte kommuner, i henholdsvis 2010 og 2021. I de gule kommuner er der under 40%, der bor til leje. Dem er der rigtig mange af i 2010. Større andel til leje er koncentreret i Storkøbenhavn og Universitetsbyerne Aarhus, Odense og Aalborg. Her bor over 50% i lejebolig. I Storkøbenhavn er det over 60% i mange af kommunerne og over 66% i centrum af Storkøbenhavn. I Århus er det også over 60% og i Aalborg og Odense over 50%.

I en række kommuner fra Horsens og ned langs E45 boede mellem 40-50% i lejebolig i 2010. Det samme gør sig gældende langs E20 hen over Sjælland og i Roskilde kommune. En række mere landprægede kommuner som Sorø og Hedensted ligger under de 40% - markeret med den gule farve. Svendborg er forkert opgjort, da ejerboliger ved en fejl ikke er registrerede i Svendborg kommune i 2010.



Figur 42: Andel lejere efter kommuner, 2010 og 2021, procent beboere i bolig beboet af lejer

Billedet ændrer sig frem til 2021. Nu er en lejeandelen på mellem 40-50% normalt i en lang række kommuner i Jylland og på Sjælland samt Lolland-Falster. Det vestlige Fyn har samme grønne farve, som viser mellem 40-50% boende i lejebolig.

Det er de egentlige landkommuner i det jyske som Hjørring, Jammerbugt, Brønderslev, Thisted, Lemvig, Vesthimmerland, Mariager, Ringkøbing-Skjern, Varde og Vejen, der har under 40% boende til leje. Dertil kommer forstadskommuner som Rebild, Syddjurs, Favrvskov, Skanderborg og Odder, forstadskommuner i Nordsjælland, Odsherred, Stevs og Faxe samt de vestlige kommuner på Fyn, hvor de sidste er en blanding af landkommuner og forstadsområder til Odense.

Lejeboligandel vokser ud over landet og skifter aldersmæssigt

Mønsteret er interessant. Det betyder, at andelen, der bor til leje, er vokset over store dele af landet og mest i kommuner, hvor der traditionelt ikke har boet så mange til leje. Det kan betyde, at der i årene frem til 2030 vil ske en yderligere vækst i andelen, der bor til leje i de kommuner, hvor den allerede er steget. I de kommuner, hvor den stadig er under 40%, kan vi også forvente en vækst.

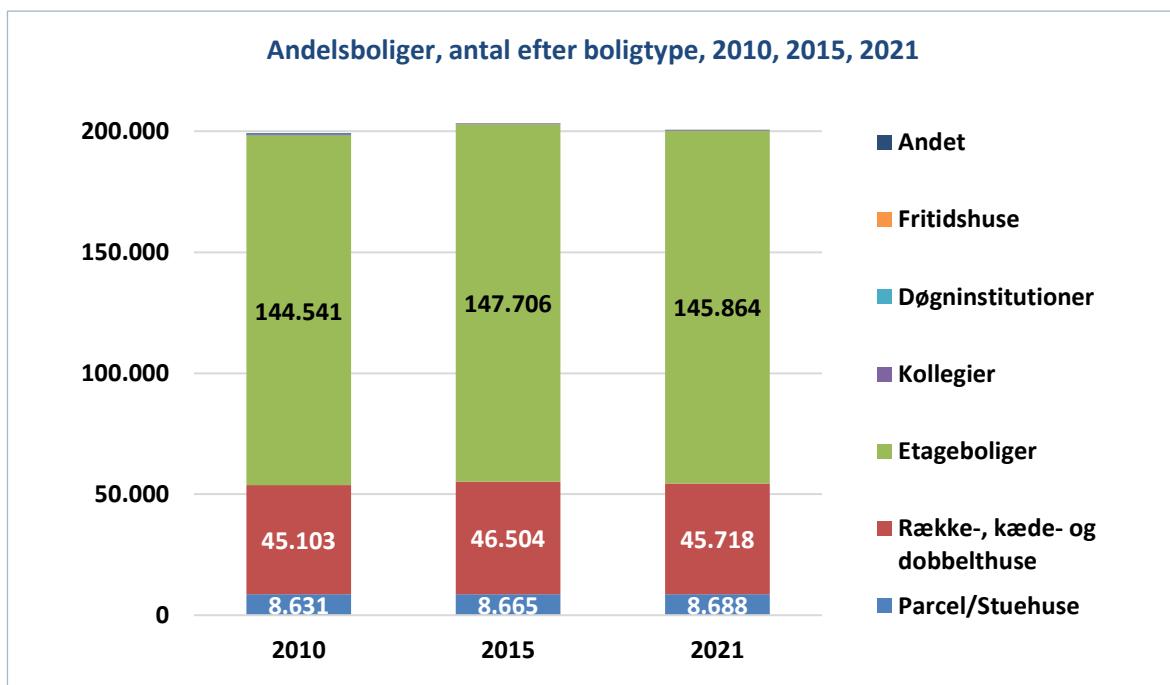
Til gengæld tyder alt på, at lejeandelen i de store byer og i Hovedstadsområdet vil være faldende i de kommende 10 år, da niveauet allerede er højt, og stigningen hovedsageligt fandt sted i årene efter finanskrisen.

I forhold til alder er lejerandelen hos de unge mellem 18 og 39 år i de senere år konstant. Den er kraftigt faldende for gruppen over 70 år, og svagt stigende for de 40 til 69-årige. Det vil betyde, under forudsætning af at vi ikke får en parallel begivenhed til finanskrisens effekt på boligmarkedet, at andelen der bor til leje, vil falde i de kommende år på grund af forskydningerne i aldersgrupperne.

Hvis lejeboligandelen skal falde samlet, og stige i de kommuner, hvor den er lav i 2021, må det samtidig betyde, at flere vil bo i ejerbolig i de større byer og Hovedstaden frem mod 2030, og at lejeandelen dermed vil falde.

Andelsboliger

En mellemform på boligmarkedet er andelsboligen og forskellige boligfællesskaber. Andelsboligformen, hvor man køber en andel af en bygning eller et samlet bebygget område, og samtidig erhverver retten til at bo i en bestemt bolig mod at betale en boligafgift hver måned til andelsforeningen, har vi valgt at betragte som en ejerboligform, da råderetten over boligen stort set svarer til råderetten for ejerboliger.



Figur 43: Andelsboliger over tid fra 2010, 2015 og 2021, antal efter boligtype

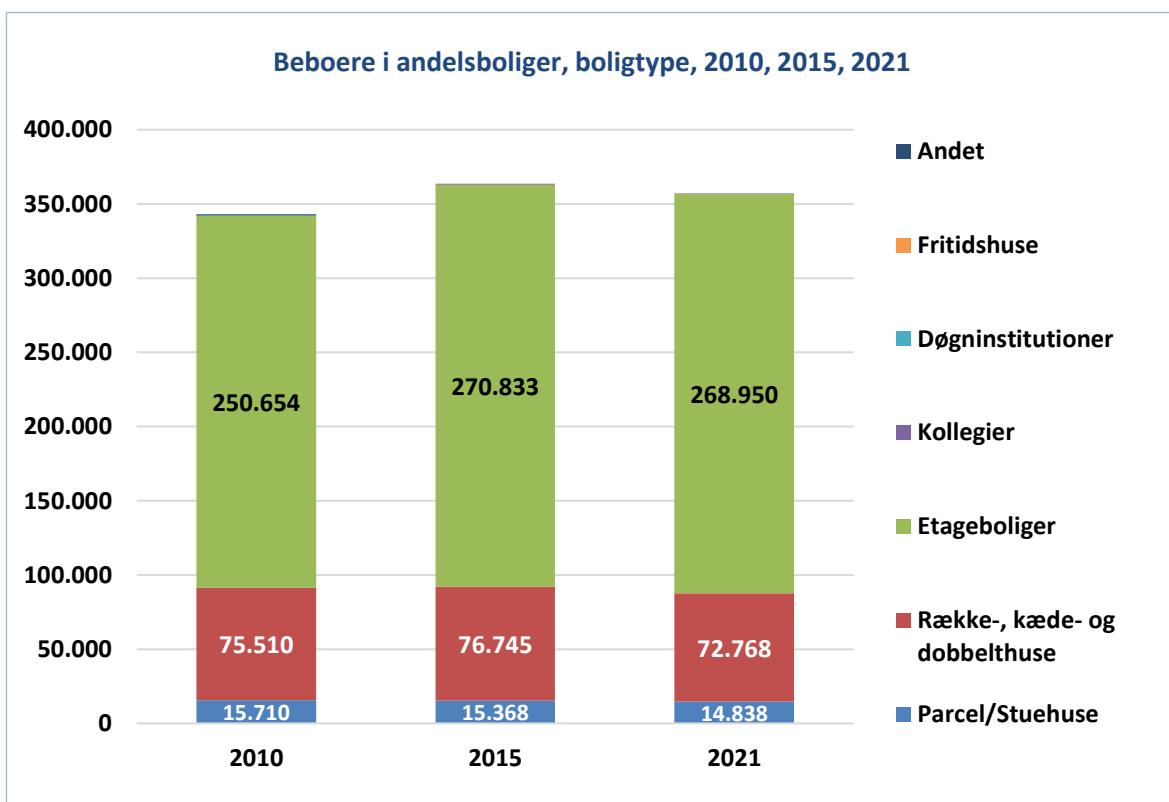
Der var ca. 198.000 andelsboliger i landet i 2010, knap 203.000 andelsboliger i 2015 og lidt over 200.000 andelsboliger i 2021. Så frem til 2015 vokser antallet, for derefter at falde med næsten 3000 på 5 år. De spektakulære fallitter i bestemte andelsboligforeninger især i Hovedstadsområdet har været medvirkende til faldet, der har ramt både lejligheder og rækkehuse som boligtype.

Sammensætningen af andelsboligerne efter boligtype viser 73% lejligheder, 23% rækkehuse og 4% parcelhuse og lignende. Så lejligheder er langt mere dominerende blandt andelsboligerne end i boligtyperne som helhed. Rækkehuse er også mere dominerende end rækkehuse i andre ejerformer. Derimod er der meget få parcelhuse blandt andelsboligerne.

Andelsboliger er en særlig boligform, der udviser en markant anderledes sammensætning af boligtyperne end blandt de øvrige ejerboliger. Andelsboligerne har en sammensætning af boligtyper, der minder mere om lejeboligerne end ejerboligerne.

Det skyldes blandt andet, at lejerne i privat udlejning i større byggerier (6 beboelseslejligheder eller mere) ved salg af ejendommen skal tilbydes at overtage ejendommen på andelsbasis før ejeren må sælge den til anden side.

Dermed er mange lejligheder blevet omdannet til andelsboliger gennem årene. Har rækkehuse karakter af en større udlejningsejendom gælder de samme regler.

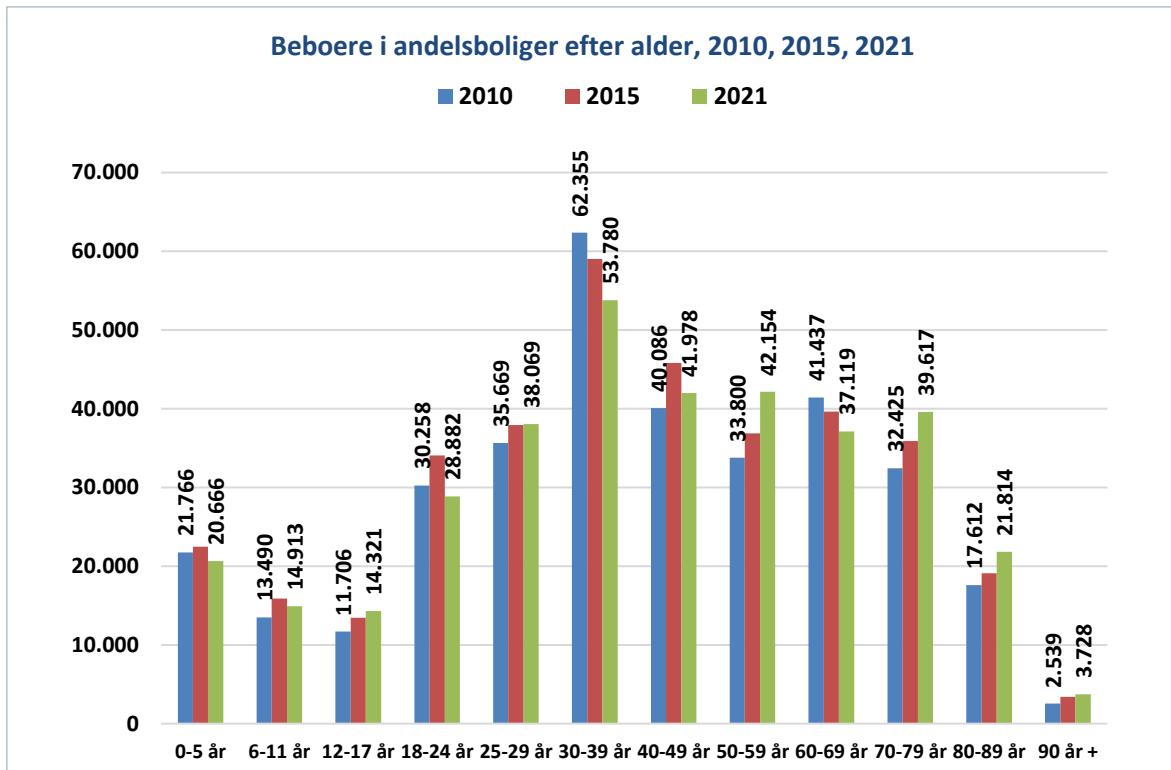


Figur 44: Beboere i andelsboliger efter boligtype, 2010, 2015, 2021, antal beboere

Der boede i 2010 knap 342.000 personer i andelsboliger. Det steg til knap 363.000 personer i 2015, og faldt frem til 2021 til ca. 356.500.

Så i 2021 boede der 5.500 færre i andelsboliger end i 2015, og 14.500 flere end i 2010.

Så selv om der er en del færre andelsboliger i 2021 i forhold til 2015, er faldet i antal beboere i disse boliger noget mindre end stigningen fra 2010 til 2015. Det viser et stigende antal personer pr. andelsbolig. Der boede 1,73 person i gennemsnit i en andelsbolig i 2010 og 1,78 person i 2021.



Figur 45: Udviklingen i antal beboere i andelsboliger efter aldersgruppe, 2010, 2015, 2021, antal

Aldersprofilen på beboere i andelsboliger viser et broget billede af fremgang og tilbagegang. Der bor flere i andelsboliger i 2021 end i 2010 for følgende grupper: 12-17 år, 25-29 år, 40-49 år, 50-59 år og over 70 år. Færre i andelsboliger i 2021 ses blandt 0-5 år, 18-24 år, 30-39 år og 60-69 år.

På mange måder afspejler det den demografiske udvikling igennem de seneste 10 år med flere unge, flere ældre og færre børn samt færre i forældregruppen mellem 30-39 år. Så der er ikke nogen mærkbar ændring i beboersammensætningen, som ikke kan forklares ud fra befolkningsudviklingen.

Men faldet i antallet i 30erne er dog så kraftigt og den manglende stigning i 20erne så markant, at det viser en dalende interesse for andelsboligen hos dem, der traditionelt har valgt denne boligtype meget. Så noget i tallene tyder på en faldende popularitet for andelsboligen iblandt de yngre under 40 år.

Den faldende popularitet kan i et vist omfang skyldes de mange sager og fallitter blandt andelsboligforeninger de seneste 5-6 år.

Hvad kendetegner i øvrigt beboere i andelsbolig?

Vi har i spørgeskemadelen af denne analyse undersøgt, hvad der har fået de nuværende beboere af boliger til at flytte og vælge netop den bolig, de bor i. Målingerne viser, hvad der er forskelligt for de mennesker, der er flyttet i andelsbolig i forhold til dem, der er flyttet i ejerbolig, og i forhold til gennemsnittet af alle boligtyper.

Profilen på de mennesker, der har valgt at flytte til en andelsbolig, afviger en del fra dem, der valgte ejerbolig eller andre boligtyper: Andelsboliger er præget af følgende:

- Stor andel af kvinder i andelsbolig i forhold til ejerbolig (63% mod 52%)
- Større andel singler end i ejerboliger (36% mod 19%)
- Større andel uden børn end i ejerbolig og i alle andre boligtyper (85% mod 55% i ejerbolig og 72% for gennemsnittet)
- Flere kender området/byen fra venner end i ejerboligen (39% mod 24%)
- Flere stammer fra området end ejerboligen (36% mod 26%)
- 100% etnisk danske i andelsbolig i vores spørgeskema, men en af dem havde tyrkisk baggrund – viser blot meget lave tal for mennesker med indvandrerbaggrund i andelsboliger

I forhold til årsager til flytningen og valget af netop den bolig er der nogle markante forskelle:

- Flere flytter efter uddannelse end ved boligtype ejerbolig (7% mod 3%)
- Flere på grund af skilsmissen end i ejerbolig (6% mod 2,3%)
- Flere vil gerne bo et andet sted end for ejerbolig og for gennemsnittet af alle (34% mod 28% og 28%)
- Færre flytter efter arbejde end i ejerbolig (1% i andelsboliger mod 7% i ejerboliger)
- Lidt færre flytter sammen med nogen end i ejerbolig (11% mod 14%)
- Færre er flyttet pga. ønske om ny bolig end tilflyttere til ejerbolig, men flere end gennemsnittet (37% mod 52% og 34%)
- 46% er mellem 20-29 år mod 30% i ejerbolig – Det er tilflytningsmæssigt en ung boligform

I forhold til de tre vigtigste årsager til valget af boligen adskiller andelsboligen sig ikke fra ejerbolig, bortset fra lidt mindre vægt på indretning, værelser og udseende samt følgende områder:

- Nærhed til familie vigtigere (25% mod 22%), nærhed til venner vigtigere (12% mod 4% og gennemsnit af alle boligtyper på 7%)
- Andelsbolig er mindre 'min drømmebolig' og mere 'en god midlertidig bolig' end ejerboligen (hhv. 11% mod 19% for drømmebolig; og 26% mod 9% svarer god midlertidig bolig): Det er også mindre en 'god praktisk bolig' (22% mod 31%)
- 36% svarer 'at boligen er et vigtigt udgangspunkt for mit liv' mod 39% i ejerboligen
- Fælleshus og fællesskab med naboer og nærmiljø et vigtigst i boligformen andelsbolig (11% meget vigtige mod 7% og 6% i gennemsnit)
- Mulighed for at være en del af et fællesskab prioriteres højere end ejerbolig (7% mod 4% af de tre vigtigste årsager til valg af bolig)
- Faciliteter: Nærhed til indkøb vigtigere end i ejerbolig, off. transport vigtigere (32% mod 18% meget vigtig) gode vejforbindelse vigtigere (24% mod 21% meget vigtig), daginstitutioner & skoler, stisystemer, skov strand natur og parker mindre vigtigt end i ejerboliger og end gennemsnittet (typisk ungdomsprofil) natteliv og barer vigtigste for andelsbolig (11% meget vigtig) end alle andre grupper
- Uderum er lavere prioritert – ligner de unges valg

Ud fra årsager til flytning i vores undersøgelse af årene 2018, 2019 og 2020 viser dem, der flytter i andelsbolig, sig at være ret forskellige fra dem, der flytter i ejerbolig. Deres profil er mere ungdommelig og de valg, de foretager ligner ungdomsprofilen fra vores afsnit om alder og flytteårsager.

Andelsboligen har også mere karakter af en midlertidig bolig og ikke af at være drømmeboligen, hvilke både ligner de unge og den del af befolkningen, der ikke har så mange valgmuligheder på boligmarkedet på grund af lav indkomst.

Venner spiller en større rolle for flytningen end for øvrige grupper, hvilket også er typisk for unge og yngre på boligmarkedet. Man flytter mere efter vennerne og kender mere området fra vennerne. Fællesskaber betyder også mere for denne gruppe end for øvrige på boligmarkedet.

Der er markant flere kvinder og markant flere singler, der vælger andelsboligen frem for ejerboligen. Dermed er boligen i de seneste tre år en typisk bolig for kvinder og for singler end andre. Singler er mere udbredt blandt unge, men kvinder er faktisk mere talrige blandt de ældre.

Samlet angiver det tilsyneladende flere udfordringer for andelsboligtype i årene fremover, hvor der vil blive færre unge og flere i forældregruppen. Det skal dog ikke opfattes dramatisk, men blot som en mindre forstærkning af de øvrige resultater om antal beboere og antal andelsboliger samt aldersprofilen på beboerne.

Fællesskaber i boligen

Boligfællesskaber har været et meget omtalt fænomen i de senere år. Det være sig både seniorfællesskaber, flergenerationsboliger, andelsfællesskaber og naturligvis også det mere almindelige bofællesskab. Mange at disse fællesskaber i boligen er blevet beskrevet som den nye trend med stor vækst og stort potentiale i fremtiden. Enkelte historier om f.eks. andelsfællesskaber med fælles landbrug fra 1970erne, der pludseligt modtager unge tilflytttere, har også sat spotlight på en boligform, der adskiller sig fra den traditionelle form med en familie i hver bolig. Dertil kommer den tilbagevendende historie om flere generationer, der flytter sammen, så bedsteforældrene kan hjælpe den unge familie med børnepasning og andre daglige gøremål.

Historierne viser, at der er kommet en lang række nye tendenser frem efter finanskrisen. Men det halter gevældigt med tal, der kan dokumentere udviklingen.

De eneste tal, der findes i Danmarks Statistikks registre, er tal for boliger efter husstandstype. I 2010 var der 169.000 beboede boliger med husstandstypen 'andre husstande bestående af flere familier'. Det var vokset til 227.000 boliger i 2021. Toppen på antallet af boliger ligger dog i 2019 med ca. 233.000, hvorefter der har været et fald frem til 2021.

Men hvad viser disse tal? Ifølge Danmarks Statistik omfatter en husstand personer på samme adresse uanset familiære tilknytningsforhold. Der kan således indgå flere familier i samme husstand. Hjemmeboende børn over 24 år regnes som en familie i sig selv og hjemmeboende børn under 25 år med egne børn regnes også som en familie, men hjemmeboende børn uden egne børn under 25 år er en del af familien, når en eller to forældre bor i husstanden.

I praksis kan disse boliger med flere familier indeholde en lang række boligforhold. Tre generationer i samme bolig. Forældre med hjemmeboende børn over 24 år. To voksne generationer sammen – f.eks. en mor i boligen. Bofællesskab af unge mennesker. To mennesker, der flytter sammen og ikke lever op til definitionen af samboende eller samlevende. Samlevende med fælles børn. Samboende, som har 15 år aldersforskell og ikke har fælles børn. Desuden skal de være af modsat køn. Så to samboende af samme køn bliver registreret som flere

familier, hvis de ikke lever i registreret partnerskab. Det samme gør par med stor aldersforsk. De udgør også i Danmarks Statistik opgørelse 'flere familier'.

Antallet af personer, der bor i 'andre husstand med flere familier' er vokset fra ca. 548.000 i 2010 til ca. 758.000 i 2020, altså med ca. 110.000

Som vi kan se i andre dele af denne rapport, bor personer med indvandrerbaggrund mere i flerfamilieboliger end andre etniske grupper. Ca. 135.000 personer med indvandrere- eller efterkommerbaggrund boede i 2010 i 'andre husstande med flere familier'. Det var vokset til ca. 242.000 personer i 2020. For personer med etnisk dansk baggrund voksede antallet boende i 'andre husstande med flere familier' fra ca. 412.000 til ca. 515.000.

Væksten i gruppen, der bor i forskellige fællesskaber af flere familier, er altså vokset mest blandt indvandrere og efterkommere end hos etnisk danske, henholdsvis med 107.000 og 103.000 i samme periode. 31% af indvandrere og 27% af efterkommere bor i 2020 i den husstandstype mod 10% for etniske danskere.

Det betyder, at en ret stor del af væksten i fællesskaberne - over halvdelen - kan tilskrives personer med indvandrerbaggrund. Mange af disse etniske grupper har tradition for, at mændene bliver boende hjemme, til de selv danner familie. De samme etniske grupper har også tradition for, at bedsteforældrene bor med forældrene i længere perioder af livet i en storfamilie sammenlignet med de traditionelle kernefamilier blandt etnisk danske.

Så over halvdelen af stigningen i fællesskaberne kan ganske enkelt skyldes væksten i gruppen af indvandrere og efterkommere i Danmark, samt deres ændrede boligforhold med flere i ejerboliger, der i gennemsnit er større end lejeboligerne, og har mere plads til flere generationer. I kapitlet om bolig, ejerform og flyttemønstre efter etnicitet er der yderligere dokumentation af disse forhold.

Da indvandrere og efterkommere udgør 13,7% af befolkningen i 2020 og udgjorde 9,6% i 2010, er der meget markant, at denne gruppe kan forklare over halvdelen af væksten af personer i flerfamiliebolig.

De unge og seniorer bor mere sammen

Går vi ind i en nærmere analyse af tallene efter alder, viser det sig, at fællesskaber blandt unge har været i vækst fra 2010 til 2020.

De 18-24årige udviser en vækst fra 72.000 til 95.000 personer i husstande med mere end en familie. Det er typisk kollegier og delelejligheder, der er dækket af disse tal.

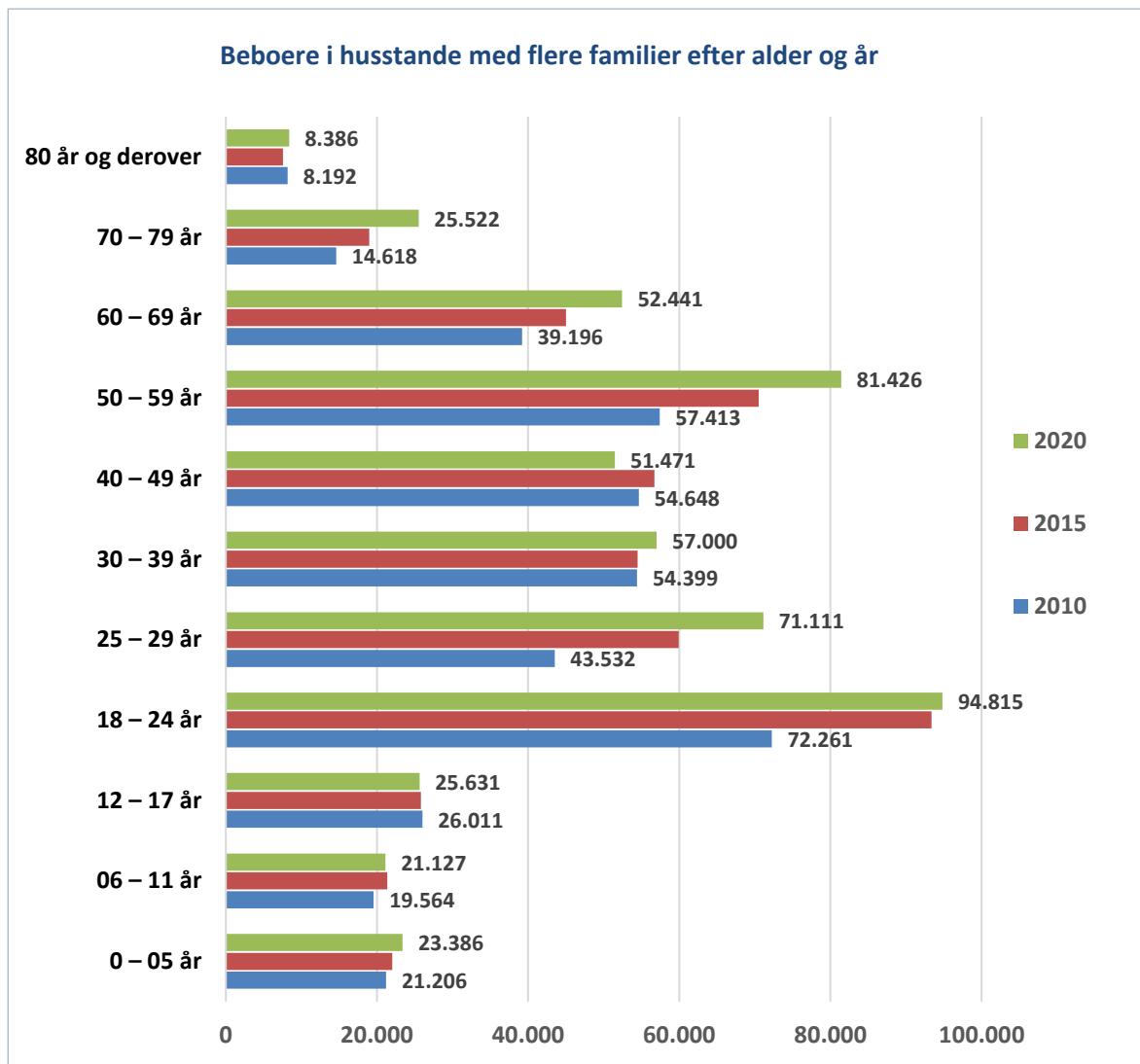
Der er også en kraftig vækst i gruppen 25-29 år i husstande med flere familier. Fra ca. 43.500 i 2010 til ca. 71.000 i 2020.

Igen spiller delelejligheder en stor rolle, da det har været den typiske boligløsning i Hovedstaden og de store studiebyer for unge i denne periode. Samboende af samme køn kan også være en medvirkende forklaring, da de registreres som to familier i samme husstand.

I 30erne og i 40erne sker der ikke det store med fællesskaber i form af husstande med flere familier, men mere derom nedenfor, hvor det vises, at tallet for etniske danskere har været faldende.

For grupper over 50 år ser vi også store ændringer fra ca. 57.000 personer i 2010 til 81.500 i 2020. 23.500 personer flere bor i 2020 i flerfamiliebolig. Iblandt de 60-69årige bor 13.000

flere personer i flerfamiliebolig i 2020 i forhold til 2010, og der er en parallel vækst i gruppen 70-79årige på 11.000 personer, som grafen også viser.

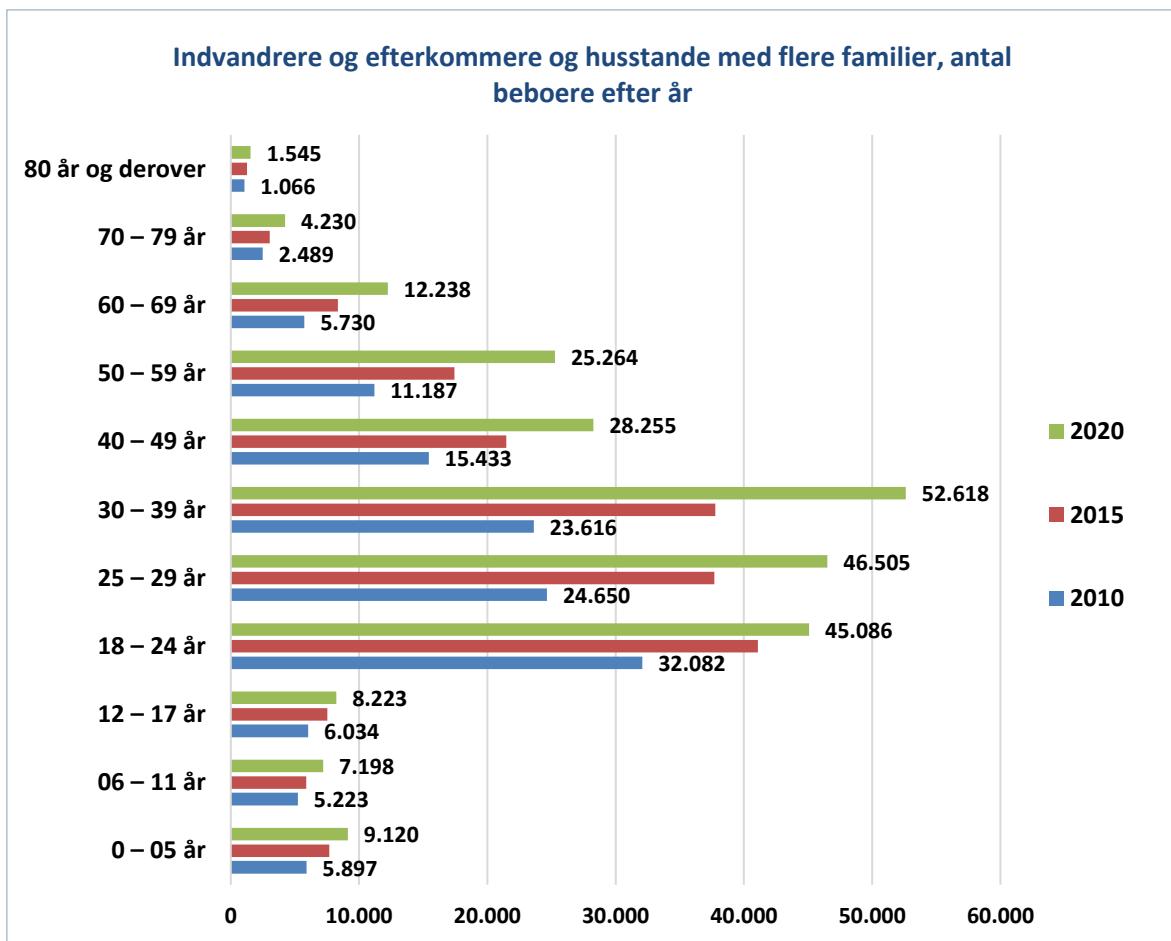


Figur 46: Beboere i husstande med flere familier efter alder og år, 2010, 2015, 2021, antal

For seniorer over 50 år er der tale om en reel stigning, men den er blot meget mere udtalt blandt personer med indvandrerbaggrund. De udgør de 13.000 og altså 55 % af stigningen.

Det samme angår de 60-69årige. Her udgør indvandrere og efterkommere 50% af stigningen. Hos de 70-79årige udgør indvandrere og efterkommere ikke en ret stor andel. Her er 9.500 ud af de 11.000 etnisk danske.

Seniorbofællesskaber er i vækst, men en hel del af de seniorer, der flytter i flerfamiliebolig, er mennesker med indvandrerbaggrund. Selv om vi ikke har håndfaste beviser for, at indvandrere og efterkommere ikke i stort tal strømmer til nybyggede seniorfællesskaber og andelsfællesskaber på landet, står det dog ret klart, at seniorbølgen kun er halv så stor, som tallene uden kontrol for etnisk baggrund viser.



Figur 47: Antal beboere med indvandrebaggrund i husstande med flere familier efter aldersgrupper og år

Omkring halvdelen af seniorfællesskabsbølgen er udtryk for, at personer med indvandrebaggrund flytter i flerfamiliebolig – sandsynligvis med deres voksne børn eller andre nærmeste slægtninge.

For gruppen mellem 30-39 år og 40-49 år er der også en klar stigning i antal personer med indvandrebaggrund, der bor i flerfamiliebolig. Det udgør 19.000 flere i 30erne og ca. 13.000 flere i 40erne. Generelt for alle indbyggere i Danmark er tallet i flerfamiliebolig i 30erne steget med kun 3.000 og faldet med ca. 3.000 for alle i 40erne.

Det betyder, at antallet af etnisk danske, der bor i flerfamiliebolig i 30erne og i 40erne, er faldet med hhv. 16.000 og knap 16.000 for de to aldersgrupper. **Etnisk danske i familiealderen med små og store børn bor altså mindre i flerfamiliebolig i 2020 end i 2010. Over 30.000 færre benytter i 2020 denne familieform.**

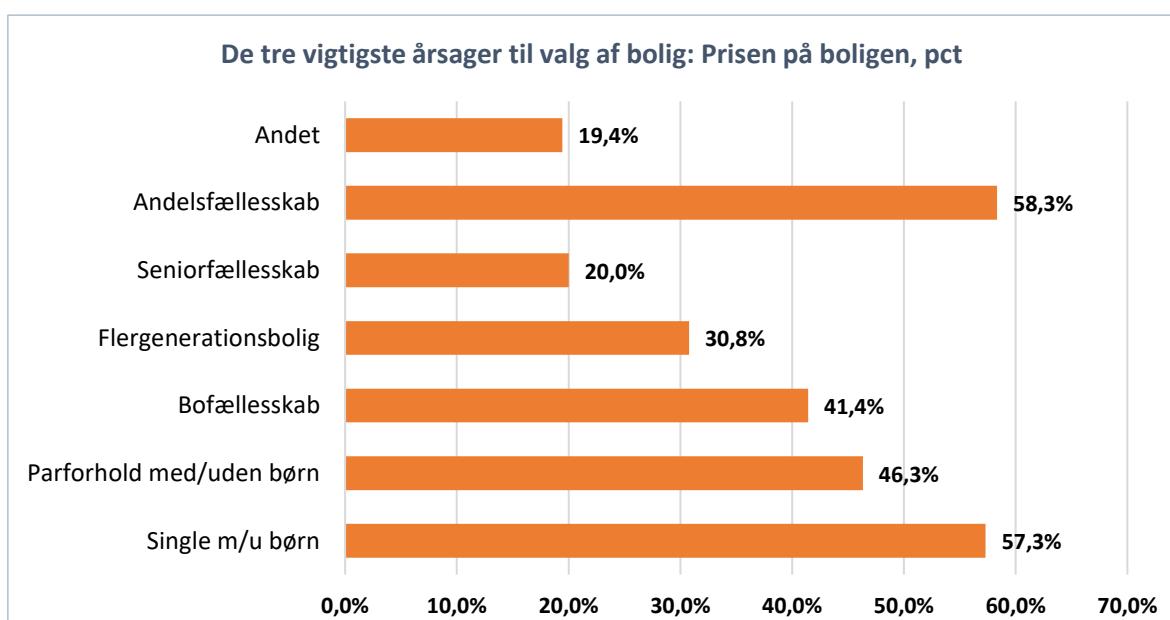
Endelig udgør personer med indvandrebaggrund en meget stor del af stigningen i beboere i flerfamilie-bolig for de unge mellem 25-29 år. De udgør knap 80% af stigningen. Så deling af lejlighed er blevet en væsentlig faktor også i indvandrere og efterkommeres boligvalg. Desuden er der særlige forhold for en del af kvinderne med indvandrebaggrund i denne gruppe. De flytter tidligere hjemmefra end mændene, men ønske om social sammenhæng og måske kontrol kan spille ind i boligvalget. Det er dog ikke noget, vi kan dokumentere i denne undersøgelse.

For de helt unge mellem 18-24 år udgør indvandrere og efterkommere knap 60% af alle nye i gruppen fra 2010 til 2020. Væksten generelt finder sted fra 2010 til 2015, så fra 2015 til 2020 er antallet af helt unge etnisk danske, der bor i flerfamiliebolig faldet, da væksten med indvandrerbaggrund er på ca. 4.000 fra 2015 til 2020, mens den samlede stigning kun er på ca. 400. Etnisk danskes antal falder med ca. 3.500 i alderen 18-24 år.

En ret stor del af stigningen i personer i flerfamiliebolig skyldes personer med indvandrerbaggrund, og de forklarer store dele af væksten blandt seniorer og unge. For mennesker i familiealder, hvor man typisk har små og store børn, er det kun folk med indvandrebaggrund, der udviser vækst. Flerfamilieboliger blandt etnisk danske i familiealderen er faldende fra 2010 til 2020.

Hvorfor flytte i fællesskab?

I spørgeskemaundersøgelsen har vi undersøgt årsager til valg af forskellige former for boligfællesskab som den nye bolig. Det er flytninger i årene 2018 til 2020, vi har undersøgt.



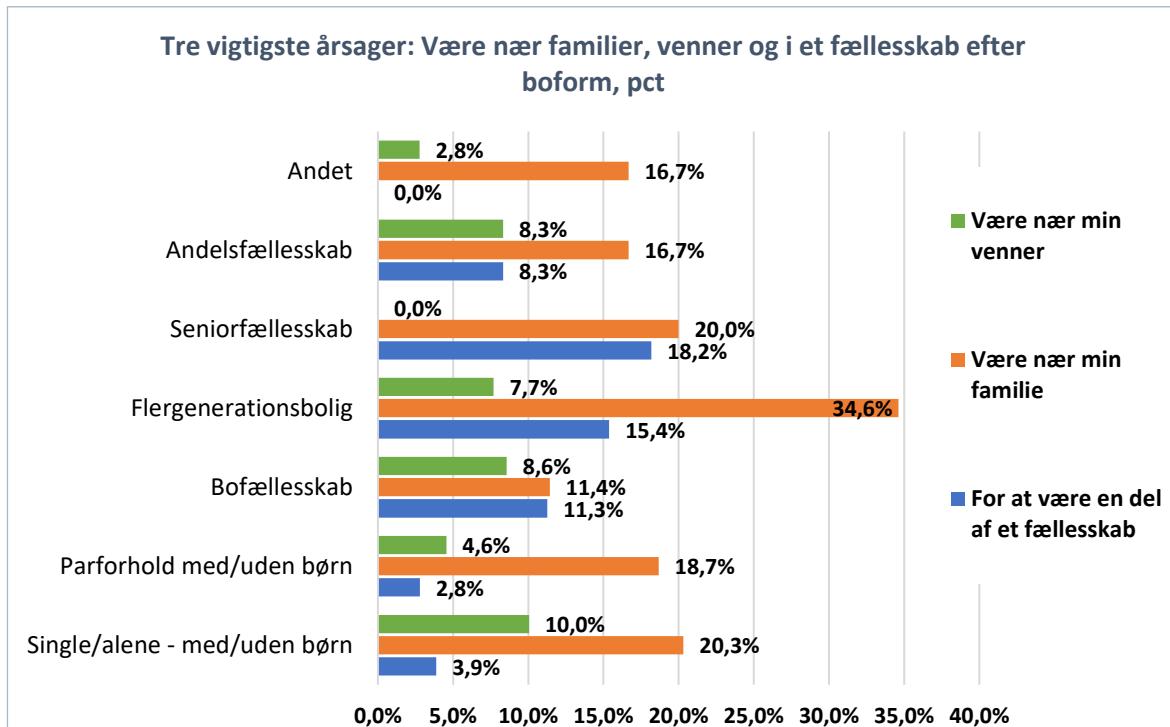
Figur 48: Prisens betydning som en af de tre vigtigste årsager for valg af ny bolig og boform, pct.

Det mest markante fra svarene er faktisk, at andelsfællesskab langt mere vælges ud fra prisen end andre fællesskaber. 58% af dem, der er flyttet i denne familieform, her gjort det på grund af prisen. Seniorfælleskab vælges sjældent på grund af prisen – blot 20%, mens lidt flere i flergenerationsbolig og i højere grad bofællesskab (40%) vælger på grund af prisen.

Det passer godt med de unge i bofællesskaber, da unge ser langt mere på prisen – og er nødt til det - end mange seniorer. Et bofællesskab kan her godt være en delejlighed med en roomie.

Flergenerationsboligen vælges mest for at være nær familien. Det er blandt de tre vigtigste årsager til valget at bolig for ca. 35%.

I seniorfællesskaber er det for 20 % blandt de tre vigtigste årsager at være nær familien. En del seniorer flytter i fællesskab for at komme tættere på deres familie, som typisk ikke bor i fællesskabet. Det er faktisk en vigtigere årsag end at være en del af et fællesskab (18%), som dog også er en vigtig grund. Seniorfællesskaber flytter man i af flere grunde.



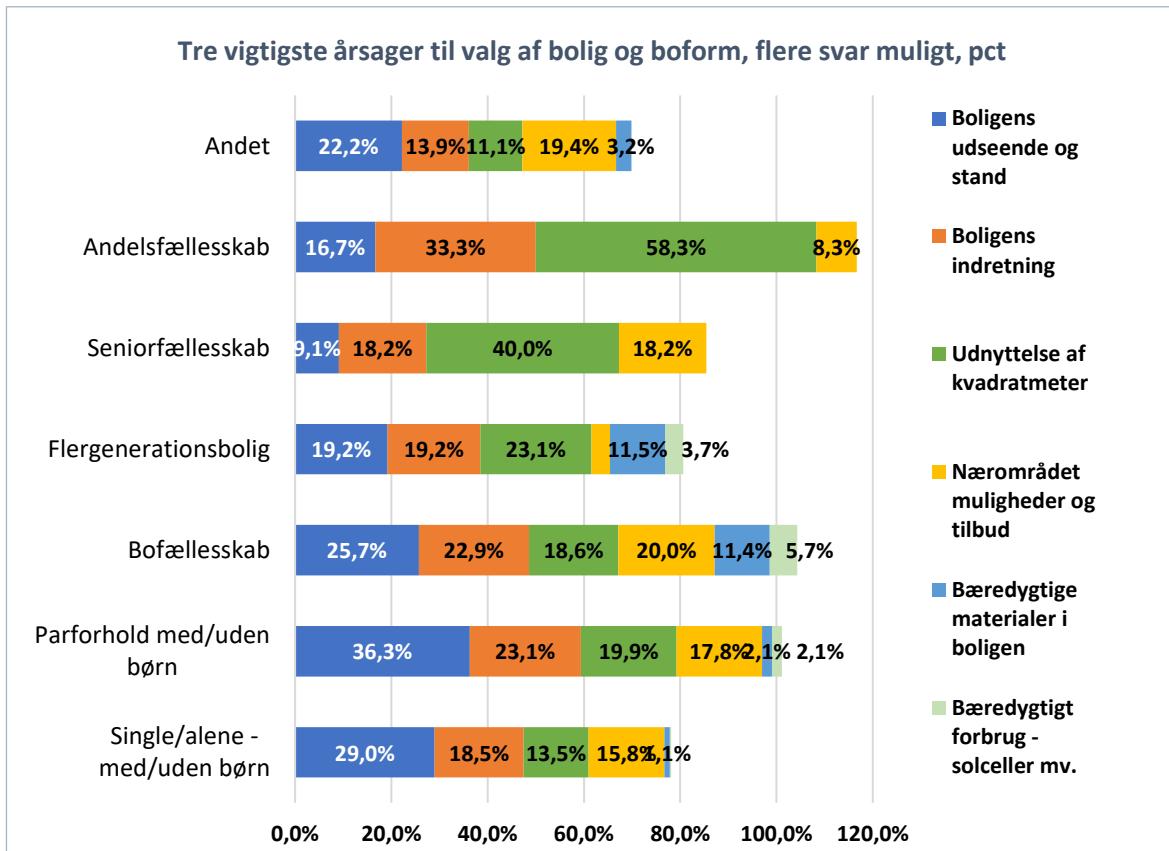
Figur 49: Tre vigtigste årsager til valg af bolig: Nærhed til familie, nærhed til venner og være en del af et fællesskab, fordelt efter boform – herunder fællesskaber, pct

Bofællesskaber flytter man ikke nødvendigvis i for at være en del af et fællesskab. Prisen spiller en langt større rolle end at være nær ved venner, ved familie eller være en del af et fællesskab – blot 8-11% svarer ja til disse tre kategorier mod 41% til prisen. For bofællesskaber spiller boligens udseende og stand, boligens indretning, udnyttelse af kvadratmeter og nærområdets tilbud alle en større rolle end fællesskaberne – se grafen nedenfor, der viser mellem 18 og 25% ja-svar til disse årsager ved bofællesskaber.

Seniorfællesskaber og andelsfællesskaber, som typisk er ret store bebyggelser med mange mennesker boende sammen, har begge mange ja-svar til udnyttelse af kvadratmeter som en af de tre vigtigste grunde til valget af boligen. 58% for andelsboligfællesskaber og 40% for seniorfællesskaber.

Boligens indretning spiller også en stor rolle ved andelsfællesskaber (33%), og for seniorfællesskaber er både indretning og nærområdet prioriteret af 18% som vigtig årsag.

Bæredygtige materialer i boligen spiller størst rolle for dem, der er flyttet i flergenerationsbolig og i boligfællesskab. For seniorfællesskaber og andelsfællesskaber spiller det en minimal rolle. Boligens stand og udseende spiller også en betydelig rolle ved valg af flergenerationsbolig og bofællesskab.



Figur 50: Tre vigtigste årsager til valg af bolig: Udseende, indretning, udnyttelse, nærområde og bæredygtighed, efter boform, pct

For nogle af bofællesskaberne betyder fællesskaber med andre – familie, venner eller andre meget. Det gælder flergenerationsboligen og i et vist omfang senior- og andelsfællesskaber.

Prisen og besparelsen ved at bo flere sammen betyder meget for bofællesskaber og andelsfællesskaber og også i flergenerationsboligen er prisen en af de tre vigtigste årsager til boligvalget for 30%.

Selve boligens indretning har stor betydning som valgkriterie for mange af fællesskaberne og udnyttelsen af kvadratmeter har endnu større betydning. Boligens udseende og stand er vigtig for bofællesskab og flergenerationsbolig.

Fællesskaberne bor man ikke nødvendigvis i på grund af behovet for fællesskab med andre, men på grund af pris, plads, indretning udseende og nærområde.

Fællesskaberne spiller størst rolle for flergenerationsboligen, hvor fællesskab med familien er højt prioriteret, og i seniorfællesskaber, hvor familie og andre er vigtige valgkriterier.

Indvandrere og efterkommere i ejerboliger

Først i dette kapitel så vi på, hvordan andelen af personer, der bor i ejerbolig, har været faldende fra 2010 til 2020. Tallene viste også, at antallet af ejerboliger har været svagt stigende, så faldet i andelen, der bor i ejerbolig, skyldes større vækst i antallet af beboede udlejningsboliger end i beboede ejerboliger.

Samtidigt har vi undersøgt i et andet kapitel, hvordan denne udvikling har været for personer med indvanderbaggrund forstået som indvandrere og efterkommere, samt om de er indvandret fra et vestligt eller ikke-vestligt lande. Der har været en stigende andel med efterkommerbaggrund, der bor i ejerbolig. Andelen er steget fra 25,1% i 2010 til 30,5% i 2020. Andelen har været svagt stigende for indvandrere fra 30,7% til 31%

For personer med vestlig indvanderbaggrund har den andel, der bor i ejerbolig, været faldende fra 2010 til 2020 fra 40,2% til 38,5%. For indvandrere med ikke-vestlig baggrund er ejerboligandelen steget – fra 24,0% til 27,1%.

Sætter vi de to resultater sammen, viser det tydeligt, at både efterkommere og indvandrere med ikke-vestlig baggrund bor mere i ejerbolig i 2020 end i 2010, mens både vestlige indvandrere og etnisk danske bor mindre i ejerbolig i samme periode.

Det kalder man interaktion mellem ejerform og baggrund. Ejerandelen er faldende fra 2010 til 2020 for personer med etnisk dansk og vestlig baggrund, mens det er stigende for personer med ikke-vestlig indvandrebaggrund. Sammenhængen over de 10 år ændres efter etnisk gruppe.

Det betyder også, at faldet i andelen, der bor i ejerbolig, for etnisk danske er kraftigere end for alle personer som helhed. Beboere i ejerbolig for etnisk danske er faldet med ca. 2% fra 2010 til 2020. Men der er over 180.000 uoplyste om efterforhold i statistikken for 2010, men kun 15.000 i 2020. De fleste af de uoplyste er i årene bagefter overført til gruppen, der bor til leje.

Tager vi det med i beregningerne er danskeres ejerboligandel faldet med 4,0% fra 2010 til 2020. Til sammenligning er den faldet i hele befolkningen med 2,7%. Så indvandrere og især efterkommernes stigende ejerandel dækker over et større fald blandt etniske danskere.⁹

Konklusionen er, at ejerformer på boligmarkedet udvikler sig forskelligt for forskellige etniske grupper. Især efterkommere med ikke-vestlig baggrund bevæger sig mere mod at bo i ejerbolig. Det gør indvandrere med ikke-vestlig baggrund også, men ikke i så høj grad. Etnisk danske og personer med vestlig indvandrebaggrund går mod større andel i lejeboliger i perioden 2010 til 2020.

⁹ De mange uoplyste fra 2010 rammer lejeandelen mest. I opgørelsen fra 2011 er gruppen af uoplyste allerede faldet til ca. 40.000. ejerandelen er steget med 0,5% og lejeandelen med 1,2% af befolkningen. Frem til 2020 holder konklusionen om et fald i ejerandelen for hele befolkningen på 3% og et fald blandt etniske danskere på 4 %

Kapitel 5.

Årsager til flytning og boligvalget

Introduktion

I gennem en årrække har vi i Fremforsk kortlagt årsager til flytning blandt fraflyttere og tilflyttere for Herning, Skanderborg, Skive og Aarhus kommuner, hvilket indebar såvel kvantitative som kvalitative analyser om årsager til flytning blandt danskere, som har flyttet i stort set alle kommuner i Region Midtjylland.¹⁰

Derfor er det virkelig interessant at få lov til at analysere på tilflytning i Danmark i perioden over 3 år dvs. såvel flytninger før og efter Corona er omfattet af analysen.

I 2020 flyttede i alt 928.029 danskeres svarende til 16 % af alle danskere der udgør 5.830.922. Vi har valgt at inddæle tilflytterne i 3 alderskategorier, som vi mener, vil give det bedste udgangspunkt for analysen. Der sker på baggrund fra erfaringer fra tidligere bosætningsanalyser.

Den første gruppe er de 20 til 29-årige kaldet de unge, som ret stabilt over tid er den aldersgruppe, hvor vi ser flest flytninger i hvert år. Blandt de 20 til 29-årige var der 343.000 flytninger svarende til 37 % af alle flyttede personer i 2020.

De danske unge flytter i gennemsnit hjemmefra som 21. årige. Som livsfase er de unge i den del af ungdommen, som kaldes den formative livsfase, hvor uddannelse, karriere og privatliv er i gang med at falde på plads for den enkelte.

Den næste alderskategori i analysen er de 30 til 49-årige, hvor 230.494 i 2020 flyttede svarende til ca. 25 % af alle flytninger. Denne aldersgruppe, især 30'erne, er typisk i det tids punkt af livet, hvor mange danner par og familie og flytter i en større bolig.

Den sidste aldersgruppe i undersøgelsen er danskerne over 50 år, hvor 154.494 danskere flyttede i 2020 svarende til 17 % af alle flytninger. Det er her vi normalt taler om seniorgruppen, som starter i 50'erne og fortsætter til man ikke er her mere.

Gruppen er ikke grå og uniform, tværtimod er der lige så mange boligønsker og drømme, som der er seniorer. Den engelske historiker Peter Laslett introducerede begreberne den 3. og 4. alder. Den tredje alder er den del af livet, hvor vi er uafhængige og har ressourcer. Måske er vi på eller udenfor arbejdsmarkedet, men det af afgørende er, at vi har ressourcer og helbred til at leve det liv, vi ønsker.

I den fjerde alder begynder en fysisk og mental svækkelse, som betyder, at det vigtigste ved boligen er at kunne opretholde det lille hverdagsliv med indkøb, adgang til offentlig transport og adgang til de mennesker og butikker og institutioner, som betyder noget i hverdagen.

Hvem har vi spurgt og hvor mange?

Vi har via et webbureau spurgt 1138 danskere i alderen 20 år til og med 80 år inddelt i 3 aldersgrupper og forholdsmaessigt fordelt efter regioner. Stikprøven blev stratificeret efter alder og regioner og derefter vægtet med henblik på at få flere fra 30 år og op efter til at deltage.

¹⁰ Bosætningsanalyser, <https://www.fremforsk.dk/eksempler-paa-analyser/>

Efterfølgende blev stikprøven vægtet tilbage til fordelingen af flytninger i regionerne efter aldersgruppe.

I forbindelse med undersøgelsen af flytteårsagerne har vi spurgt i alt 1138 danskere fordelt på de 3 aldersgrupper samt på landets 5 regioner.

Tabellen nedenfor viser de faktisk interviewede fordelt på regioner og aldersgrupper.

Aldersgrupper og regioner	Region Hovedstaden	Region Sjælland	Region Syddanmark	Region Midtjylland	Region Nordjylland	TOTAL
20-29 år	101	51	117	80	60	409
30-49 år	123	68	73	77	65	406
50 år over derover	77	61	61	62	62	323
I alt	301	180	251	219	187	1138

Tabel 4: Sammensætningen af stikprøven efter region og alder

Udover den kvantitative undersøgelse gennemførte vi 25 personlige dybdeinterviews i henholdsvis Region Hovedstaden og Region Sjælland i perioden fra den 19. marts til den 6. maj 2021. Fordelt som nedenfor.

Aldersgruppe og Region	Region Hovedstaden	Region Sjælland
20 -29 år	3	4
30 til 49 år	7	4
50 år og derover	3	4
I alt	13	12

Tabel 5: Dybdeinterview på Sjælland og i Hovedstadsområdet

Årsager til flytning

Vi ved fra tidligere undersøgelser af for nyligt fra- eller tilflyttede, at der ofte er flere årsager i spil, når den endelige beslutning om at flytte træffes. Der kan være overvejelser om at flytte, og pludselig kan et ekstra barn på vej eller den helt rette bolig på det rette tidspunkt i det geografiske område, som man søger bolig i, være med til at udløse den endelige beslutning om flytning.

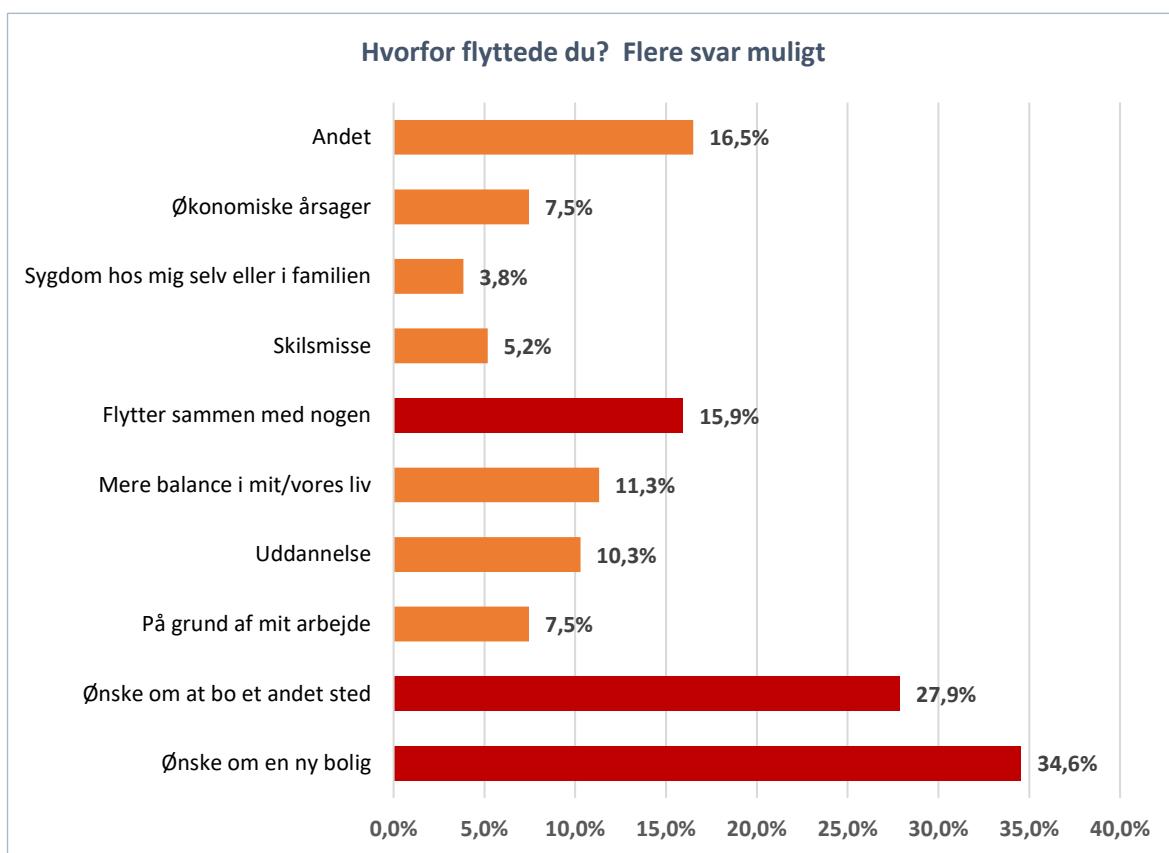
I andre tilfælde rammer sygdom eller skilsmisse en selv, ens partner eller en anden i familien og man er nødt til at flytte for at få hverdagens aktiviteter til at kunne fungere.

Derfor har vi i undersøgelsen givet de adspurgte mulighed for at vælge flere årsager, når de har svaret på årsager til flytning.

Figur 41 viser, at hovedparten af de flyttede peger på to årsager til at flytte **nemlig ønsket om en ny bolig eller at bo et andet sted**. Dernæst oplyser ca. 16 %, at **de flyttede sammen med nogen** og kun ca. 5 % angiver, at en **skilsmisse** var en af årsagerne til flytningen.

Årsagen om **mere balance i livet** er medtaget som en blød faktor i forhold til den personlige bæredygtighed og kan derfor implicit indeholde mange forskellige ting som f.eks. afstand til arbejde, familie mv. Ikke desto mindre har det været en vigtig årsag for 11 % af de adspurgte.

Det er værd at bemærke, at årsagen **uddannelse** spiller en rolle som årsag til flytning for ca. 10 % vedkommende og **på grund af mit arbejde** kun som årsag for ca. 8 % af de adspurgte.



Figur 51: Årsager til flytning, flere svar muligt, flyttet i årene 2018 – 2020, pct

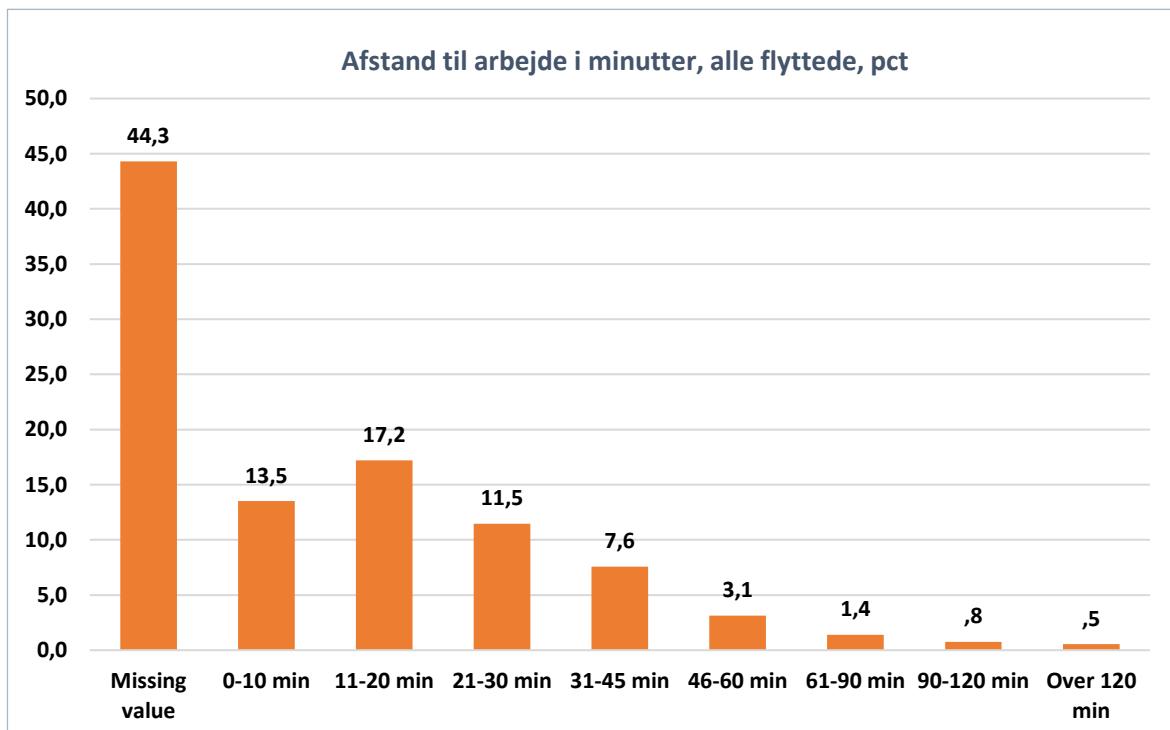
Med andre ord er det primært ønsket om at bo et andet sted eller i en ny bolig, som for langt størstedelen af de adspurgte, var baggrunden for deres flytning indenfor de sidste 3 år. De to årsager kan sagtens være relevante på samme tid; at man både ønsker en ny bolig og at bo et andet sted.

Det er nok for de fleste en overraskelse, at arbejdet har så lille en betydning som direkte årsag til flytningen.

Afstand og transporttid til arbejde

Den største gruppe er dem, der ikke går på arbejde. 44% af alle har ikke angivet afstand til arbejde, og for de fleste betyder det, at de ikke arbejder, men er studerende, pensionister af forskellige typer eller blot ikke har arbejde.

Blandt alle har 27 % mellem 0 til 10 km til arbejde og langt de fleste, som arbejder, har under 45 km til arbejde¹¹. Når man ser på afstanden i minutter, har 30 % maksimalt 20 minutter og derefter 12 % mellem 21 til 30 minutter. Det betyder formentligt, at selv om man ikke flytter på grund af arbejde, så er det alligevel med til at definere, hvor man vælger at bosætte sig.



Figur 52: Afstand til arbejde for alle, der er flyttet i løbet af 2018-2020

Når vi ser på afstand til arbejde i minutter efter alder, er det markant, at de ældste 50+ har de korteste afstande til arbejde og lidt flere har en kortere afstand på 0 til 10 km blandt de 30 til 49-årige end blandt de 20 til 29-årige. Dog er der generelt små afstande i kilometer og tid for langt de fleste, som er i arbejde.¹²

Når vi ser på køn med hensyn til såvel afstand som transporttid er der faktisk meget små forskelle mellem de adspurgte mænd og kvinder¹³. Måske er dette et nyt mønster, da mobilitetsmønstret for alle på arbejdsmarkedet historisk har været, at mænd, især de højtlønnede, pendler langt mere til arbejde end kvinder.

¹¹ Bilag til kapitlet figur 1.

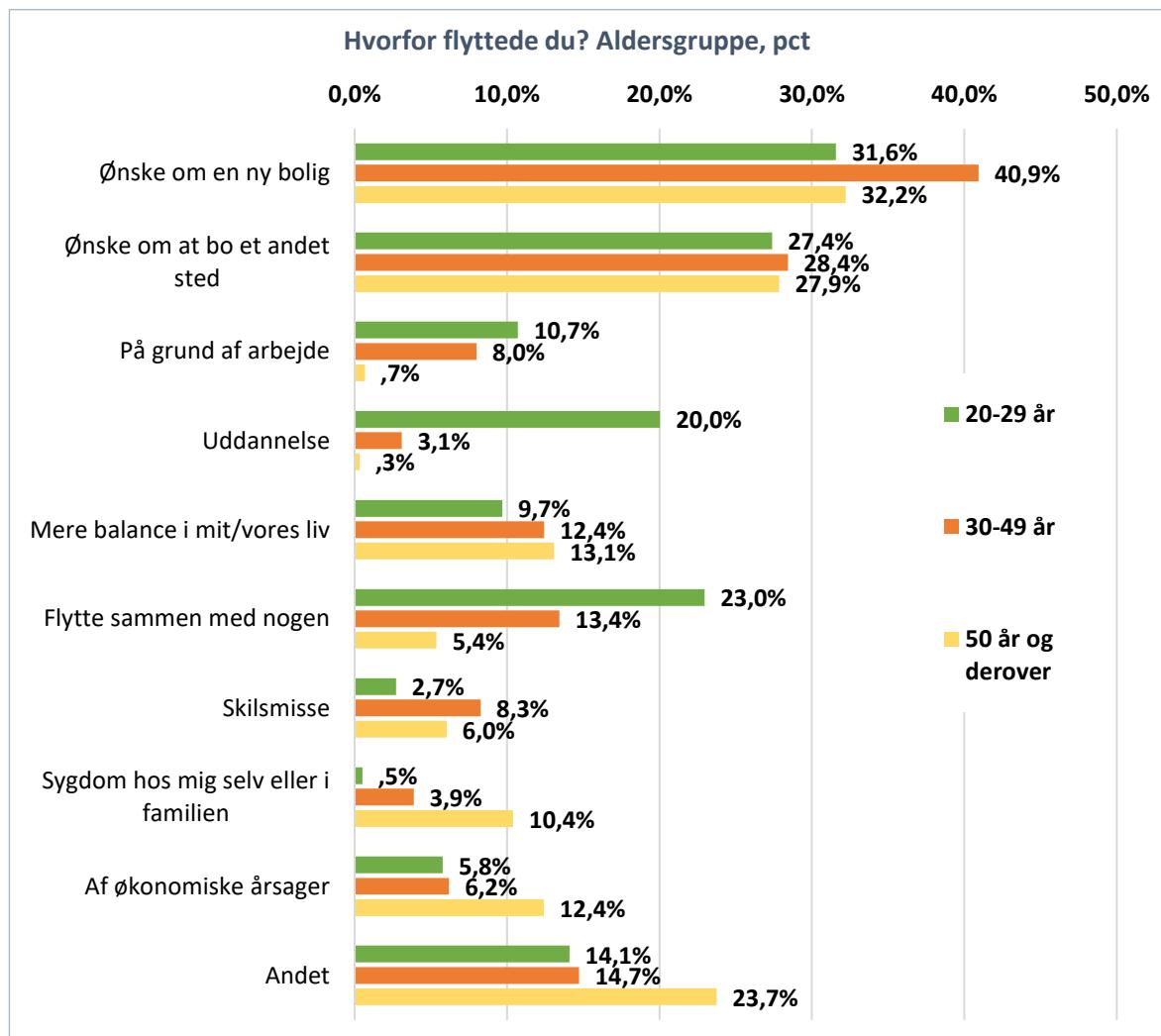
¹² Bilag til kapitel figur 2.

¹³ Bilag til kapitel figur 3.

Årsager til flytning efter alder

Når vi ser på de angivne årsager til flytning efter alder, er det markant, at 41 % af de 30 til 49-årige oplyser, at det var **ønsket om en ny bolig**.

Blandt de unge 20 til 29årige er der flere, som angiver, at de er flyttet **på grund af arbejde** dog kun 10 % og 20 % **på grund af uddannelse**. Det samme gælder med hensyn til at flytte sammen, så er der langt flere i denne gruppe, der angiver det som en flytteårsag.



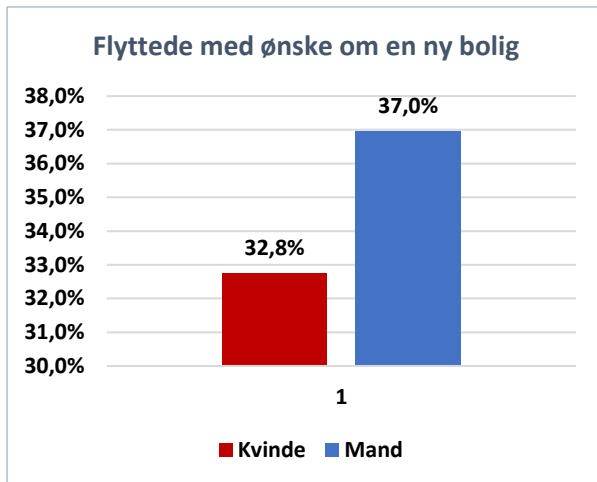
Figur 53: Årsager til flytning fordelt efter aldersgrupper i pct.

Derimod er skilsmisse, sygdom og økonomiske problemer som flytteårsag mere udbredt blandt de 50+ årige.

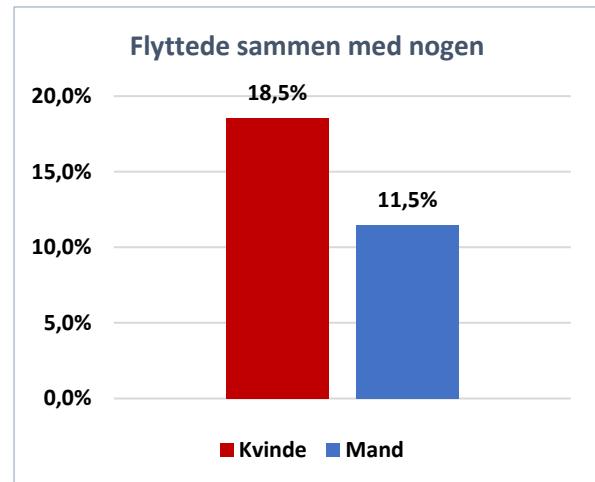
Det indikerer, at årsagerne er forskellige efter alder og livsfase. Det ændrer dog ikke på at en ny bolig og et nyt sted at bo er de mest udslagsgivende årsager for alle 3 aldersgrupper.

Årsager til flytning efter køn

Når man kobler årsager til flytninger med køn, er der flere kvinder (18,5 %) end mænd (11,5 %) som angiver, at de **flytter sammen med nogen**.



Figur 54: Ønske om en ny bolig efter køn



Figur 55: Flyttede sammen med nogen efter køn

Derimod er der flere mænd (37 % mod 32,8 %) blandt kvinderne, som flyttede på grund af ønsket om en ny bolig. Lidt flere mænd flyttede også, fordi de ønskede at bo et andet sted og flyttede på grund af arbejde.

Årsager til flytninger efter landsdele

Vi har valgt at analysere resultaterne efter landsdel. Det skyldes, at landsdele giver et mere nuanceret billede af den danske geografi end regioner. F.eks. er Fyn og Syddjælland samme region, men to ret forskellige landsdele.

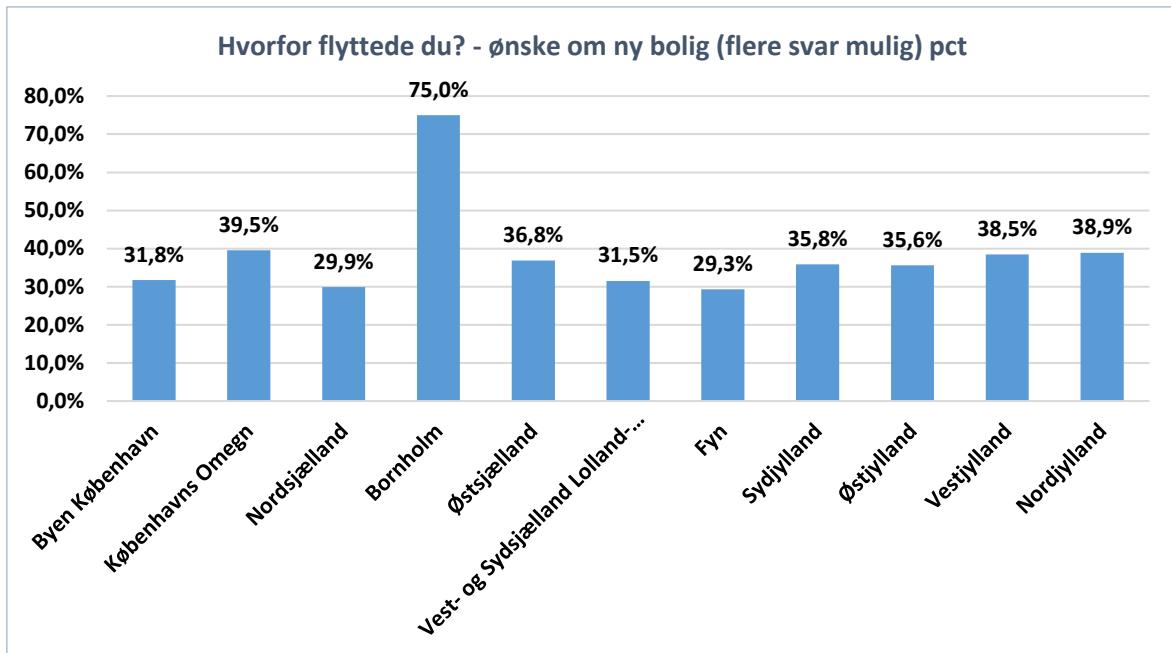
Når vi ser på årsager til flytning, er det relevant at analysere, om årsagerne varierer efter de landsdele, de flyttede bor i.

Når vi ser på den årsag, som ca. 35 % af de adspurgte på landsplan har angivet som en væsentlig årsag nemlig **ønske om en ny bolig** svarer godt 30 % af de adspurgte i de fleste landsdele, at det har været en af de væsentligste årsager til flytning.

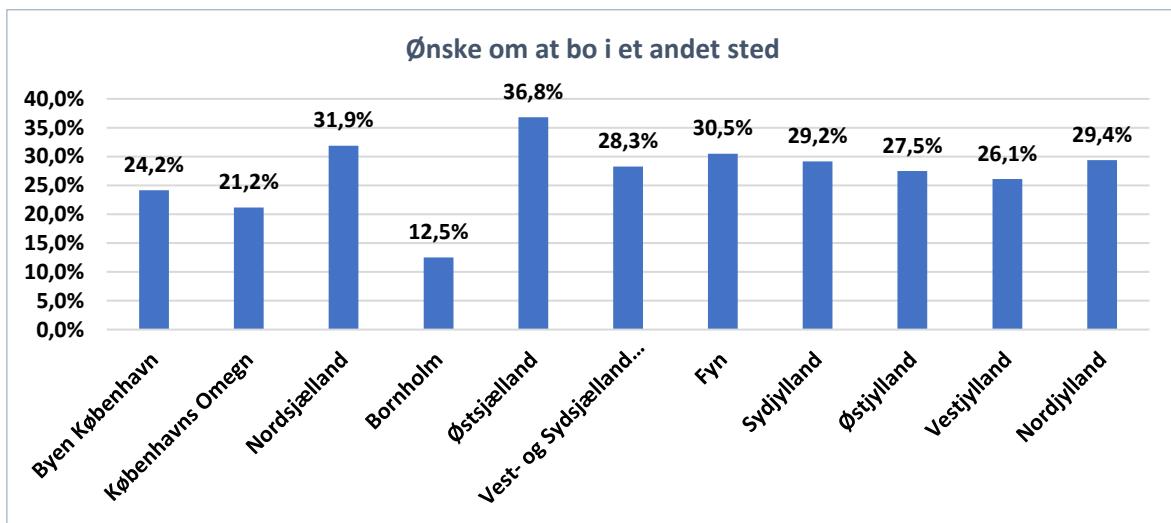
Bornholm adskiller sig markant, da 75 % af de adspurgte på Bornholm angiver ønsket som en ny bolig som en vigtig årsag til flytning. Region Fyn ligger en smule under de andre med kun 29 %, som angiver ønsket om en ny bolig som den væsentligste årsag.

Når vi ser på den årsag, som er anden vigtigste årsag til flytning blandt de adspurgte med ca. 28 % er det **ønsket om at bo et andet sted**.

Kun ca. 13 % af de adspurgte på Bornholm har angivet denne årsag til flytning i modsætning til Østsjælland, hvor ca. 39 % har anført den som årsag til flytningen. I de øvrige landsdele angiver 24 % i København til 32 % i Nordsjælland at det var en vigtig årsag til flytningen.



Figur 56: Flytteårsag ønske om ny bolig fordelt efter landsdele



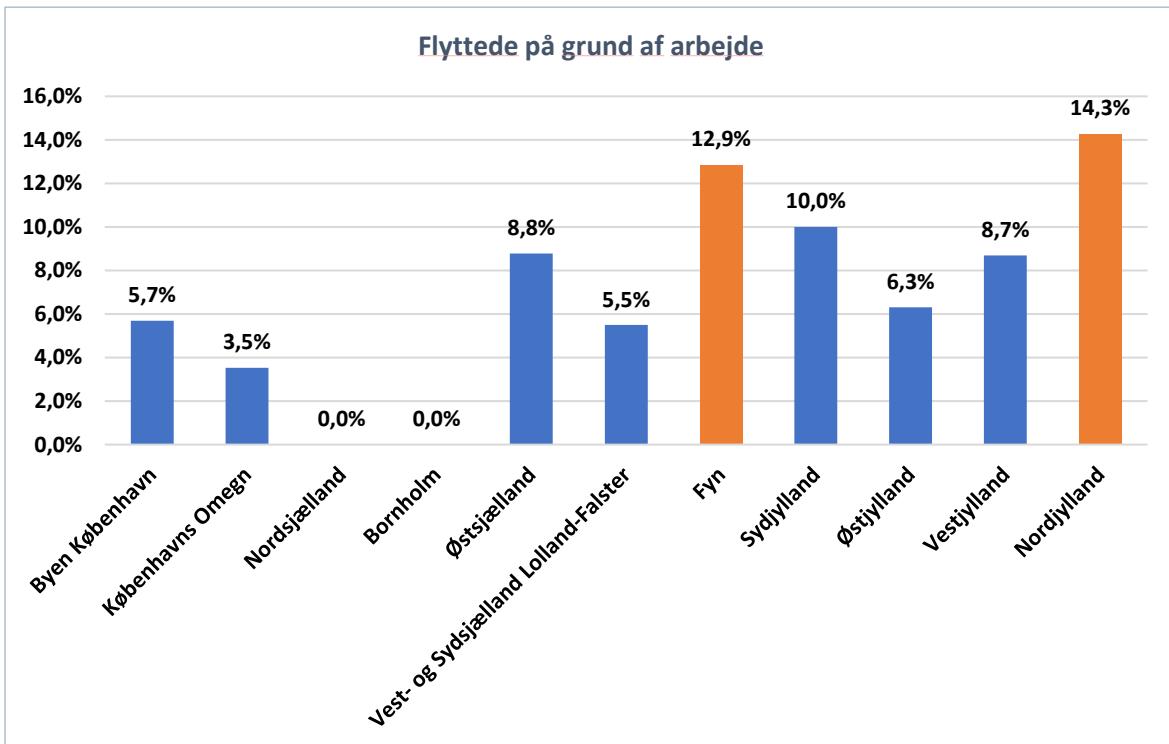
Figur 57: Flytteårsag: Ønske om at bo et andet sted

Årsagen 'at flytte sammen med nogen', som ca. 16 % har angivet som årsag til flytning, er der også forskelle på landsdele. Her oplyser mere end 20 % i Byen København, på Fyn og i Østjylland, at det er en af årsagerne til flytningen. Derimod angiver kun 5 til 6 % det som årsag i Østsjælland og Vestjylland. I de andre regioner angiver mellem 9 til 16 % det som en årsag til flytningen.¹⁴

¹⁴ Bilag til kapitel figur 4.

På landsplan angiver ca. **5 %, at de flyttede på grund af skilsmisse** som årsag til flytning. Her står Bornholm ret alene, hvor ca. 13 % angiver, at de er flyttet på grund af skilsmisse, mens årsagen varierer mellem 2,4 i København og omegn til 7,7 % i Vest- og Sydsjælland.

Uddannelse og arbejde som årsager fylder forbavsende lidt som årsag til flytning nemlig henholdsvis 10 % og 8 %. Dog er det interessant, når vi sammenligner **arbejdet som årsag** på tværs af landsdele. I Nordjylland toppe de med 14 % som angiver arbejdet som årsag, derimod er der stort set ingen i Nordsjælland og på Bornholm, som angiver arbejdet som en årsag til flytning.



Figur 58: Flytteårsag: Flyttede på grund af arbejde fordelt efter landsdele

Årsager til flytning blandt de dybdeinterviewede i Hovedstadsområdet

Fremforsk har gennemført 13 personlige dybdeinterviews med personer i alderen 20 til 70 år i hovedstadsområdet. 5 er flyttet i en almen bolig, 5 er flyttet i en andelsbolig, 1 er flyttet i en privat lejebolig og 2 bor i ejerbolig. De to sidstnævnte er førstegangskøbere.

De er rekrutteret, da de svarede spørgeskemaundersøgelsen til den kvantitative del af undersøgelsen. 11 interviews er gennemført i de interviewedes hjem og de 2 sidste pr. telefon.

Erhvervsmæssigt tæller de interviewede 2 studerende, 1 jobsøgende, 7 i arbejde, 1 førtids-pensionist, 1 fleksjobber og en enkelt folkepensionist.

4 af de interviewede var bileyere, de øvrige 9 enten cyklede eller brugte den kollektive trafik.

Akut brug for ny bolig og miljøet

I alt 6 af de interviewede oplyste, at flytning skete på baggrund af et akut behov for en ny bolig blandt andet på grund af miljøet. En mand på 20 år med tyrkisk baggrund flyttede i andelsbolig i Søborg hos søster og hendes mand og barn samt fælles far, fordi han følte sig truet i miljø og omgivelser i Mjølnerparken. En kvinde på 28 år i par flyttede i ejerlejlighed i Virum på grund af behov for større bolig samt psykisk syg nabo i andelsboligforeningen, som kom uanmeldt på besøg og indimellem slog på døren med diverse værktøj bl.a. en økse.

En mand på 63 år i par flyttede primært på grund af støj i lejeboligen i Sydhavnen til en andelsbolig i Hellerup. Den fik han adgang til via en god ven gennem 30 år, som flyttede ud. En kvinde på 25 år i parforhold blev op sagt og skulle hurtigt finde en billig bolig og det blev i Mjølnerparken, hvor der var hurtig adgang til almen lejebolig på grund af planlagt nedrivning.

En enlig mand på 49 år blev op sagt, da huset skulle sælges og fandt privat lejebolig i Greve. En mand på 47 år i par med 2 børn flyttede, da ejerboligen endeligt blev solgt, og de akut stod uden bolig, til kortidsleje i Brøndby Strand.

Ønske om en ny bolig

I to tilfælde skete flytningen ud fra et ønske om en ny bolig. Det gælder for mand på 34 år i parforhold med 2 mindreårige børn, som flyttede på grund af mangel på plads fra mindre bolig i samme andelsforening i Avedørelejren i Hvidovre. En kvinde på 47 år flyttede for fjerde gang i almen lejebolig i Værebroparken, da hun på grund af langtidsrejse, havde boet midlertidigt hos hendes moder, men ønskede igen at få egen bolig.

En kvinde på 31 år i parforhold var på boligjagt for at flytte sammen med kæresten og fik mulighed for attraktiv andelslejlighed på Frederiksberg via en god veninde, som på grund af familieforøgelse flyttede ud af boligen.

Skilsmisse og private forhold

To kvinder og en ældre mand flyttede på grund af private forhold som skilsmisse og sygdom. Det gælder for en kvinde 31 år i ejerbolig i Rødovre, som flyttede på grund af et brutt forhold og en kvinde på 51 år, som på grund af skilsmisse flyttede i lille andelsbolig på Christianshavn, hvor hun fik bolig via familielisten.

Manden på 70 år i parforhold var nødt til at flytte på grund af helbred og flyttede derfor i en vist almen lejebolig, hvor elevator var afgørende for at komme ud af boligen på Frederiksberg.

Arbejde

En enkelt mand på 33 år i parforhold oplyste, at arbejdets flytning fra Glostrup til Ørestaden var den primære årsag til flytning. Det gav for lang transporttid på cykel. Han aktiverede sit boligbrev og flyttede sammen med kæresten i almen lejebolig i Valby.

Konkluderende kan man sige, at flere følte et akut behov for at flytte og finde en ny bolig samt for nogle et andet sted at bo. Det svarer meget godt til svarene i den kvantitative undersøgelse. Det er dog bemærkelsesværdigt i forhold til tidlige dybdeinterviews, at kun de 2 førstegangskøbere reelt har undersøgt markedet og set på forskellige steder og priser på boligen.

Der er en udbredt følelse af manglende valgmulighed på boligmarkedet især blandt de yngre interviewede i job, som frygter, at de ikke kommer til at kunne bo i den bolig og boligform, som de kunne ønske sig på grund af meget høje priser i Hovedstaden.

Årsager til flytning blandt de dybdeinterviewede Region Sjælland

Fremforsk har gennemført i alt 12 personlige dybdeinterviews i Region Sjælland i alderen 22 til 76 år. 1 person var flyttet i privat leje, 3 personer i almen lejebolig, 6 personer i ejerbolig samt 1 person hjem til forældre og 1 person i flergenerationsbolig til leje hos datter og sviger-søn, som havde købt de to boliger.

6 personer er i erhverv/arbejde, 2 er ledige, 1 i et fleksjob, 1 under uddannelse og 2 pensionister.

Akut behov for en ny bolig og miljøet

To personer stod i en situation, hvor de akut måtte flytte. En kvinde på 28 år flyttede hjem til mor efter hun blev sat ud af ulovlig fremlejet bolig, og hun oplyste, at hendes flyttehistorik var 11 flytninger på 3 år. En 55årig mand flyttede til anden lejlighed i samme almene kompleks pga. totalrenovering og valgte stuelejlighed med handicapadgang, så hans handicap-pede voksne datter kunne komme på besøg hos ham.

Ønsket om at få en ny bolig

De fleste, i alt 6 personer, er flyttet fordi de ønskede sig en ny bolig. Det gælder for en kvinde på 22 år i parhold, det boede i en meget lille lejlighed i Vordingborg og ønskede en større bolig især en have. Det fik parret gennem kærestens onkel; et lejet hus med have i Nyråd. De ønskede blandt andet at få en hund og en have.

En 22-årig kvinde i parforhold, som ønskede at investere penge i en bolig af hensyn til fremtidens muligheder på boligmarkedet. Derfor købte de andelsbolig i udkanten af Roskilde på stedet, da den kom til salg på DBA. De kom fra dyr lejebolig på Frederiksberg.

Yngre par på 27 år med et lille barn flyttede fra ejerlejlighed i Valby til Tølløse. Det skyldtes flere forhold. For det første, at deres barn skulle kunne gå ud, de kom fra 4.sal. De ønskede mere plads især til mandens vinimport. Familie og fremtiden med 1 barn mere var ikke muligt i lejligheden på grund af storrelsen og ikke mindst, at kvinden havde haft bækkenløsning med første barn.

"Vi er begge vokset op i parcelhus med have og det ønsker vi også for vores børn"

Kvinde på 48 år flyttede fra andelsbolig i ejerbolig landejendom tæt på Vig, hun er bl.a. selvstændig og drømte om at flytte på landet med plads til virksomhed, hest og mere natur.

"Jeg er vokset op på en gård"

Kvinde på 33 år gift med to mindre børn i nybygget hus. Vi flyttede, fordi vores hus var for småt og vi enten skulle bygge til eller bygge nyt. Vi ønskede samtidigt at bygge mere energirigtigt og valgte derfor en lidt mindre bolig på 140 kvm, hvor de fleste andre i nybyggerkvarteret har 170 til 200 kvm i den nye bolig.

Kvinde 58 år var bevidst flyttet til en flergenerationsbolig med datter og svigersøn. De har ledt efter netop en bolig, hvor begge familier kunne have hver sin selvstændige bolig, det lykkes lige udenfor Køge.

Arbejde/uddannelse

En kvinde på 33 år på landet tæt ved Næstved i almen bolig. Hun fik bolig, fordi hun var skrevet op til bolig i nærheden af tidligere uddannelse/arbejde. Hun er greenkeeper.

Private årsager som årsag til flytning

Kvinde på 45 år gift, flyttede ind i kærestens ejerbolig i mindre by på Lolland. Hun har boet til leje mange steder i Danmark og er pt. ledig og afventer pension.

En mand på 82 år ønskede en mindre og billigere bolig i samme almene kompleks, da partner var syg og døende.

Kvinde på 76 år gift med mand på 77 år bor i ejerbolig i form af et-plans rækkehuse. De ønskede sig en nemmere bolig og have, da mandens var blevet ramt af blodprop for 5 år tidligere og blandt andet er gangbesværet. Trapperne i forskudte plan i det tidligere hus var besværlige for ham.

Konkluderende er det ønsket om en ny bolig og mindre akutte forhold, som præger de fleste, flyttede på Sjælland. For en enkelt er det arbejdet, da hun reelt var på en erhvervsuddannelse, da hun flyttede i en ny bolig tæt på. Ikke mindst, er det forskellige private forhold, som betød, at 3 personer flyttede til en ny bolig.

For 5 ud af 6 personer gælder det, at de har undersøgt markedet, priser og set på forskellige områder på Sjælland, før det endelige køb af en ny bolig.

Bortset fra den yngre kvinde, som flyttede hjem til mor, er der langt større tilfredshed i forhold til tilflyttere i Hovedstaden med flytningen og den bolig, som man er flyttet til.

Valg af bolig, ejerform, boligform, størrelse og faciliteter

Valg af bolig

Formålet med dette spørgsmål er at få belyst, hvorfor de adspurgte netop har valgt den bolig, som de er flyttet til.

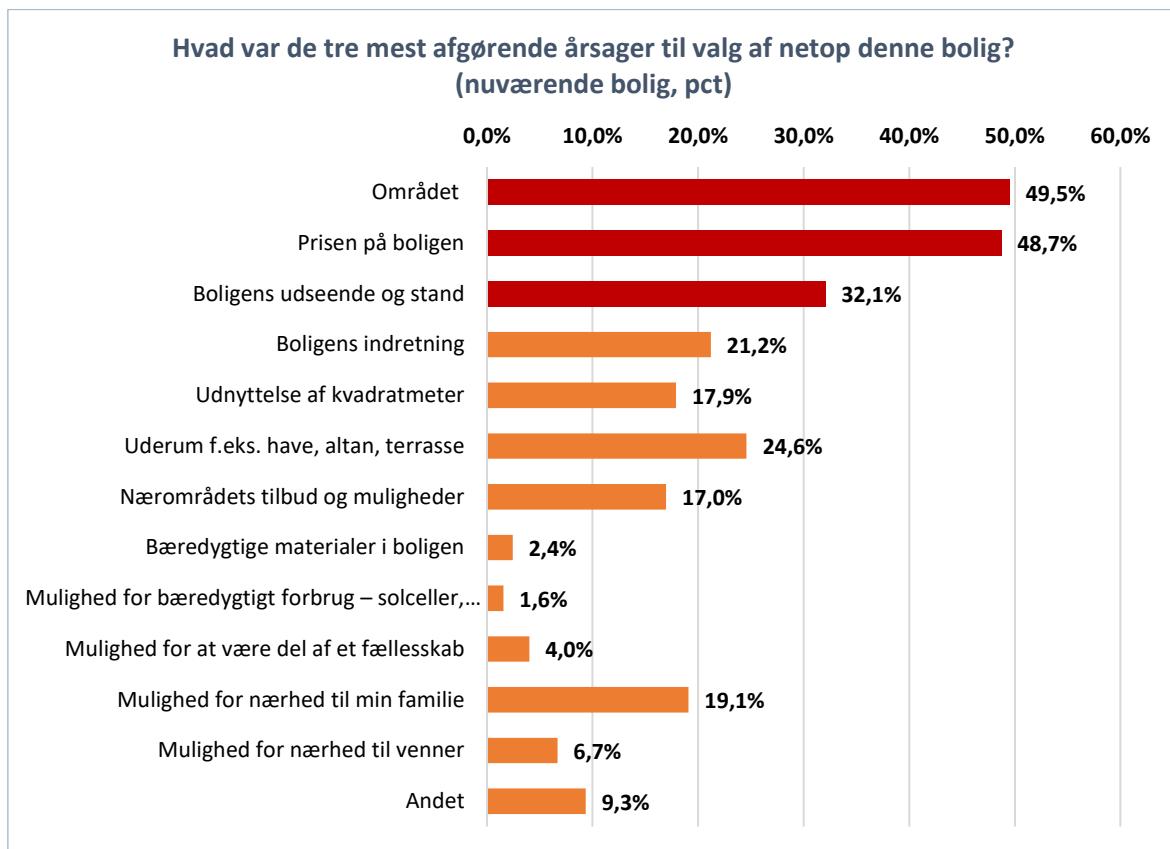
Figur 49 viser, at der er 2 forhold, som har den største betydning nemlig **det område**, som boligen er beliggende i og ikke mindst **prisen** på boligen, som er hovedårsager til tilflytternes valg af netop denne bolig.

Dernæst kommer **boligens udseende og stand**, som ca. 32 % anser for at være en vigtig årsag til valg af netop denne bolig. Dernæst svarer 25 % af de adspurgte, at **uderummet; have, altan, eller terrasse** er en af de 3 væsentligste årsager til valg af bolig. **Udnyttelse af kvadratmeter, boligens indretning og nærhed til familie** er også på top-6-listen over listen over de 3 afgørende årsager til valg af netop denne bolig.

Boligens **beliggenhed** har således fortsat stor betydning for valg af boligen sammen med pris, stand, indretning og omgivelser rundt om boligen som uderum samt nærområdets tilbud og muligheder. Vi ved, at det ofte er samspillet med årsagerne, som gør, at man træffer den endelige beslutning om boligen.

Nærhed til familien har vi erfaring med kan betyde flere ting. I Herning og Skive flytter man tilbage til eget område, fordi man ønsker at bo tæt på familien. For andre kan en placering med 50 km eller samme afstand til hvert hold bedsteforældre være tæt på familien.

"Vi bor lige langt fra begge hold bedsteforældre ca. 50 km" Kvinder, 28 år, Sjælland.



Figur 59: De tre mest afgørende årsager til valget af den nye bolig, pct

Alder og valg af bolig

Når vi ser på de samme tre afgørende årsager efter aldersgruppe, ser vi et andet mønster blandt de adspurgte.

For de yngste i **aldersgruppen 20 til 29 år** er vigtigste årsag **prisen på boligen**, dernæst **området** og **boligens udseende og stand**.

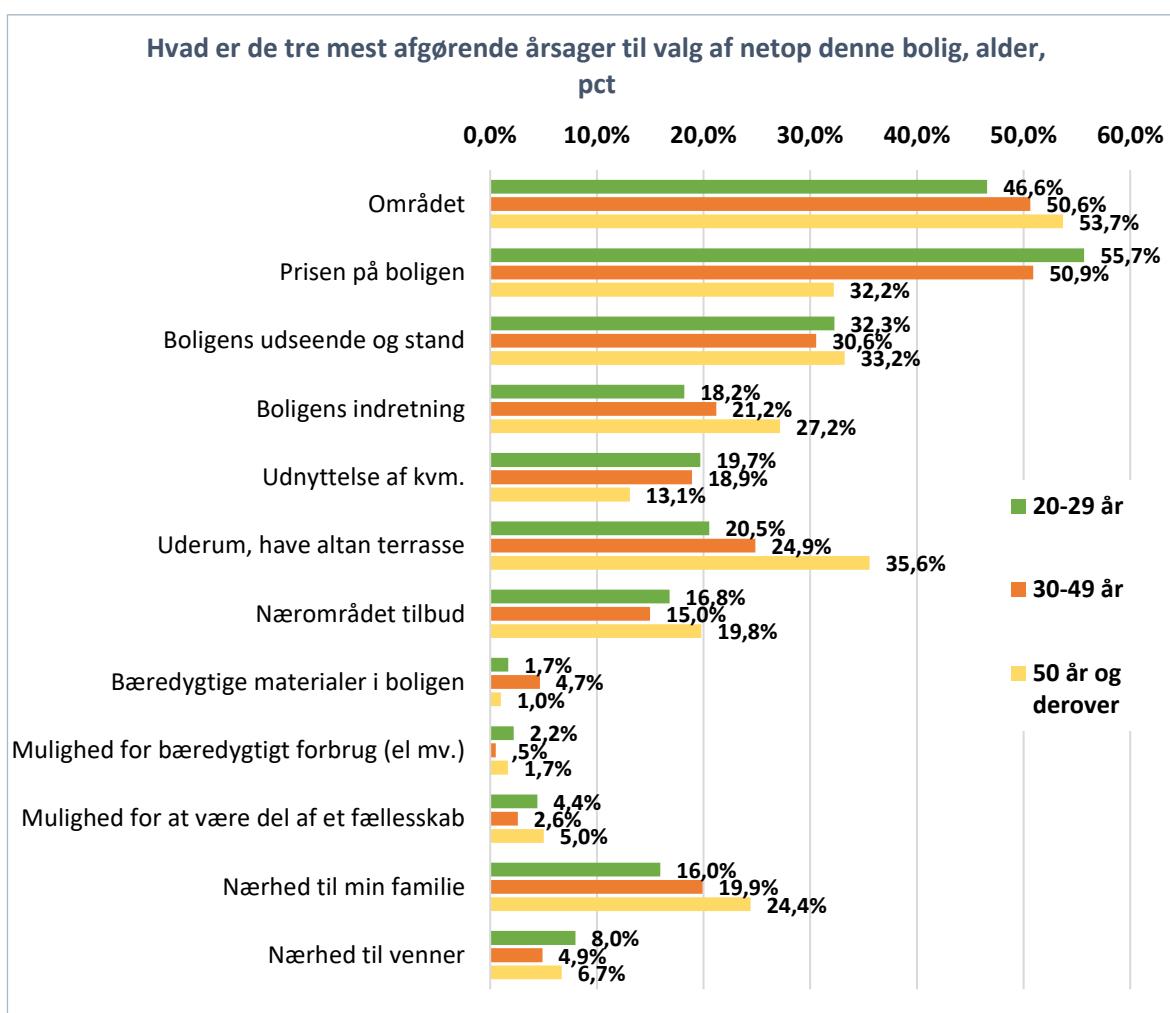
For aldersgruppen **30 til 49 år** er **prisen** på boligen sammen med **området** meget afgørende og dernæst **boligens udseende og stand**.

For de **50 +** årige er det vigtigste **området**, dernæst **uderummet** og **boligens udseende og stand**. Selv om **prisen** også har betydning for denne gruppe, så er det ikke den vigtigste årsag.

For de yngste er det ikke så sært, at prisen vejer tungt som årsag, da det er en livsfase, hvor mange enten er under uddannelse eller ikke har de store indkomster eller formue at finansiere boligudgiften med.

Uderummet er væsentligt for flere dog mest de 50 + årige. Det samme gælder indretningen. Det hænger også sammen med erfaring på boligmarkedet og en viden, hvad der er af betydning for en i det hverdagsliv, som man gerne vil fortsætte eller ændre i en ny bolig.

Nærområdets tilbud og nærhed til familien har også betydning som en af de 3 væsentligste årsager til valg af bolig for alle aldersgrupper.



Figur 60: De afgørende årsager til valg af netop denne bolig efter aldersgruppe, pct.

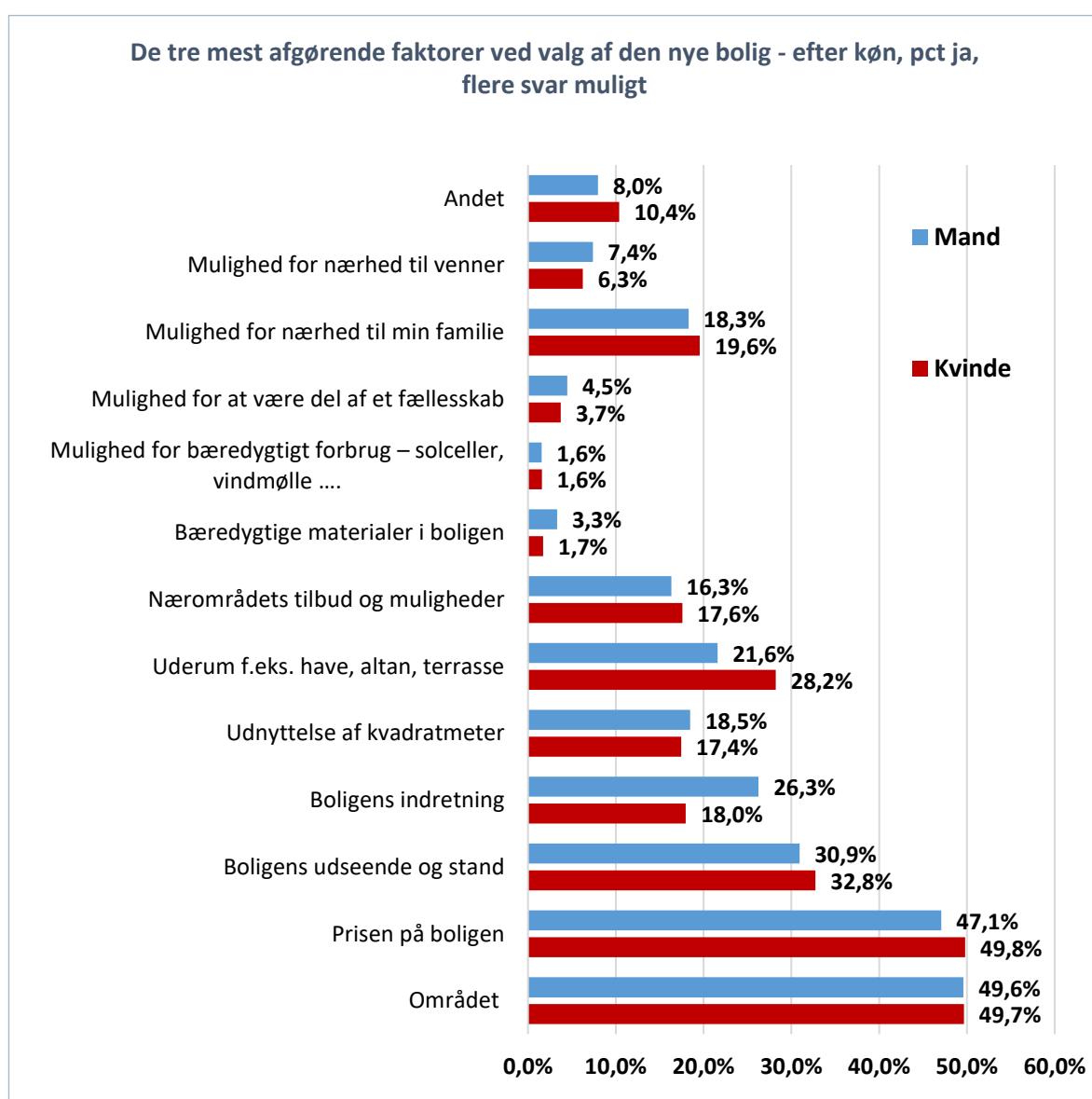
Derimod har de **bæredygtige materialer og mulighed for bæredygtigt forbrug** lille betydning for valg en bestemt bolig. Det hænger sammen med, at de fleste flytter ind i en eksisterende bolig, hvor de ikke selv har indflydelse på de valgte materialer og løsninger. Det er primært de tilflyttere, som selv bygger og har indflydelse på byggeprocessen, som føler, at de har mulighed for at præge boligens bæredygtighed i bred forstand.

I dybdeinterviews i Hovedstaden og Region Sjælland samt tidligere dybdeinterviews giver mange udtryk for, at de meget gerne så flere bæredygtige løsninger i boligen, men ofte ikke har mulighed for at få indflydelse på det eller føler de mangler viden om f.eks. hvilke typer af nye vinduer er mest bæredygtige eller hvilken energikilde der er den mest bæredygtige at vælge.

Køn og valg af bolig

Der er meget små forskelle mellem kønnene, når vi ser på de 3 afgørende årsager til valg af netop denne bolig. Dog ligger flere kvinder nemlig 28 % mod 22 % af mændene vægt på **ude-rum** i form af have, terrasse og altan, som hører til boligen.

Derimod angiver 26 % af de adspurgte mænd mod 18 % af kvinderne, **at boligens indretning** har været en afgørende faktor ved valg af netop denne bolig.



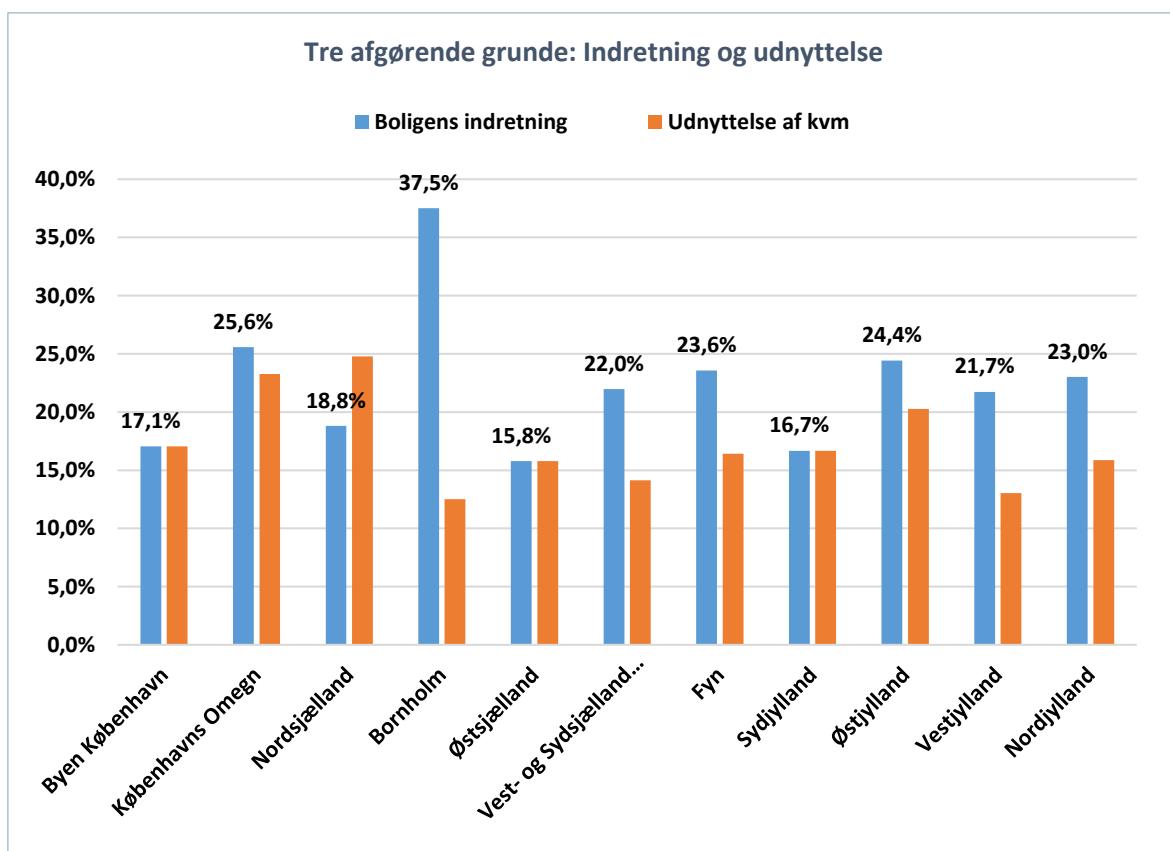
Figur 61: De tre mest afgørende faktorer ved valg af den nye bolig - efter køn

Landsdel og valg af bolig

Ca. 48 % af alle adspurgte angiver **prisen** på boligen som en af de 3 afgørende faktorer ved valg af boligen og når vi ser på den faktor fordelt på de 11 landsdele, er det også en af de vigtigste årsager på 9 ud af 11 landsdele. Dog adskiller **Bornholm** sig, da prisen slet ikke har været afgørende for dem, som har valgt bolig der. På **Østsjælland** er det kun ca. 31 %, som angiver, at prisen har været en af de 3 væsentligste faktorer ved valg af boligen.¹⁵

Bæredygtige materialer er til gengæld vigtig for de tilflyttede på Bornholm, hvor 13 % angiver det mod 2,4 % af alle adspurgte, som en af de væsentligste årsager til valg af boligen.

Når vi ser på faktoren **boligens indretning** er det igen Bornholm, som adskiller sig væsentligt med 37 %, som angiver dette som en af de væsentligste årsager.



Figur 62: Indretning og udnyttelse som afgørende grunde til boligvalg efter landsdele

På landsplan angiver ca. 21 %, at **boligens indretning** og 18 %, at **boligens udnyttelse af kvadratmeter** er en af de 3 afgørende faktorer for valg af netop den bolig, som de nu bor i. På landsplan svinger **boligen indretningens** betydning fra 38 % på **Bornholm** til 16 % på **Østsjælland**. Så der er forskelle i de faktorer, som man tillægger størst betydning afhængig af den geografi, som man har bosat sig i.

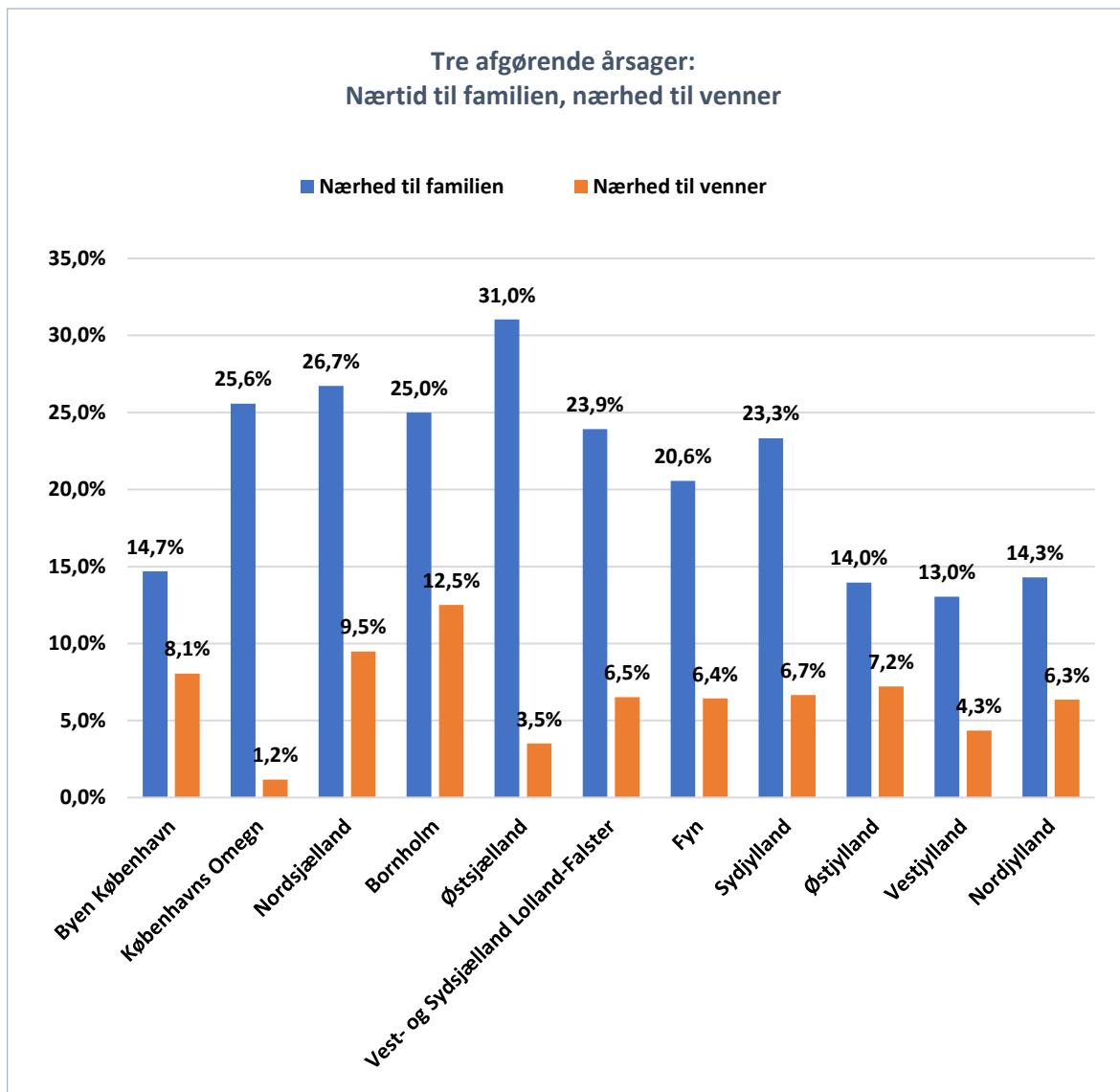
¹⁵ Bilag til kapitel figur 5.

Faktorerne mulighed for **nærhed til familien og venner** bliver på landsplan angivet til at have betydning for henholdsvis 19 % for familie og 7 % for venner med andre ord er det især familiens, som har betydning for valg af en bestemt bolig.

Faktoren **nærhed til familie** svinger en del blandt tilflytterne på landsdele. Fra **31 % på Østsjælland til 13 % i Vestjylland**. Det er ret interessant, da vi tidligere har interviewet en del tilflyttere i det Nordvestjyske, hvor familien var delvis årsag til flytning og bosætning i et specifikt område.

Dog skal man i forbindelse med fortolkning være opmærksom på, at man måske allerede har udvalgt og afgrænset et område, som man ønsker at bosætte sig i, fordi familie og venner er i nærheden.

Det gælder for flere af de dybdeinterviewede fra Sydsjælland, som udtrykker det sådan "*Jeg hører til her på Sydsjælland*" eller som en anden tilflytter fra Bagsværd udtrykte det "*Bagsværd er mit Hood*".



Figur 63: Nærhed til familie og nærhed til venner som argørende for valget af ny bolig - efter landsdele

De dybdeinterviewede Sjælland og Hovedstaden

På Sjælland er prisen på boligen afgørende for en stor gruppe dog sammenholdt med boligens geografiske beliggenhed. Den samme bolig i et andet område udtrykker flere, at de ikke ville have valgt.

For et yngre par er det prisen på et velholdt parcelhus, som de selv kunne sætte deres præg på og geografien med lige langt til bedsteforældre, samt okay mulighed for at komme til arbejde i Ørestaden havde også betydning.

En yngre familie ønskede et nyt hus i et nybyggerkvarter og valgt et område tæt på, hvor de boede og var vokset op og som flere venner og bekendte havde anbefalet.

En selvstændig kvinde ønskede landsted med et bestemt budget og det kunne hun få sammen med meget natur og skønne omgivelser samt mulighed for at få lastbil ind på ejendommen og lagerplads til hendes virksomhed.

1 yngre kvinde havde ingen valgmulighed, da hun var nødt til at flytte hjem.

I Hovedstaden angiver langt de fleste også, at det er prisen og boligens stand og udseende sammen med en bestemt beliggenhed. En bestemt beliggenhed kan for nogle være flydende i Hovedstadsområdet.

Et par i ejerlejlighed valgte desuden lejligheden, fordi de kunne sætte deres eget præg på den.

1 person i parforhold med mindreårige børn flyttede i en lidt større bolig i samme område og valgte det på grund af familienetværket, selv om de måske kunne ønske sig at bo et andet sted.

Desuden fik tre af de interviewede muligheder for adgang til boligen via venner og familie. Det gjaldt i alle tre tilfælde, hvor de flyttede i andelsboliger.

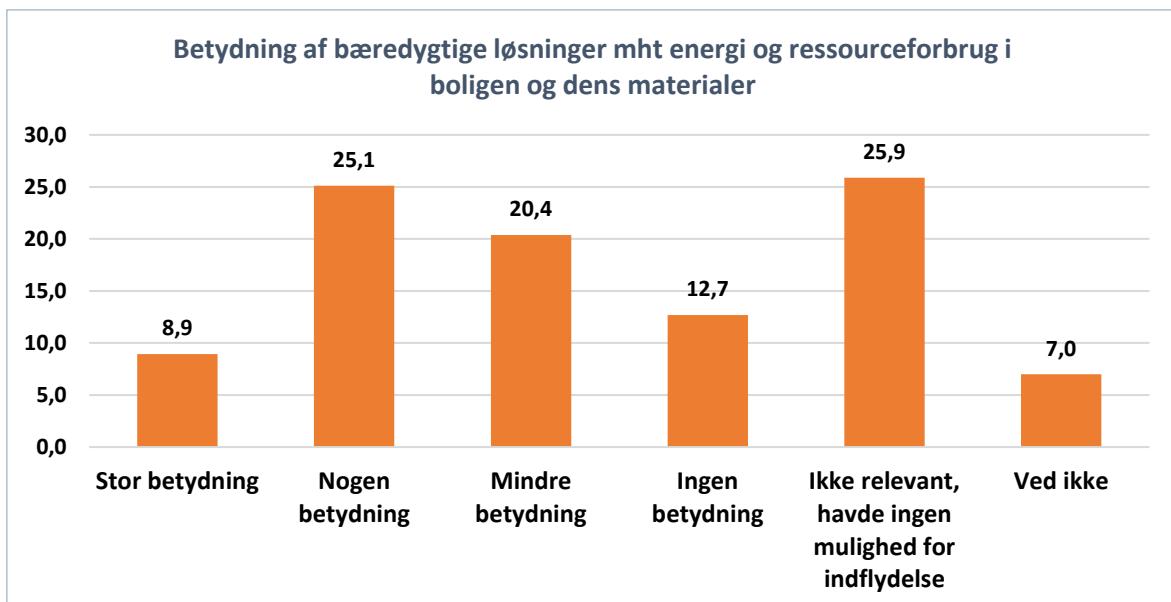
For én person var boligen det mulige valg som studerende at flyttet til søsters lejlighed

Bæredygtighed i materialer og forbrug ved valg af ny bolig

Med hensyn til bæredygtighed har det haft **en stor betydning for 9 % og nogen betydning for 25 %**. Måske lidt overraskende set i lyset af den store bæredygtighedsbølge, som der er i øjeblikket findes i samfundet og virksomheder.

Fra de gennemførte interviews er det tydeligt, at de fleste er optaget af bæredygtighed i såvel materialer som forbrug og nogle enkelte ejere har selv valgt mere bæredygtige løsninger i eksterende og nyopført bolig.

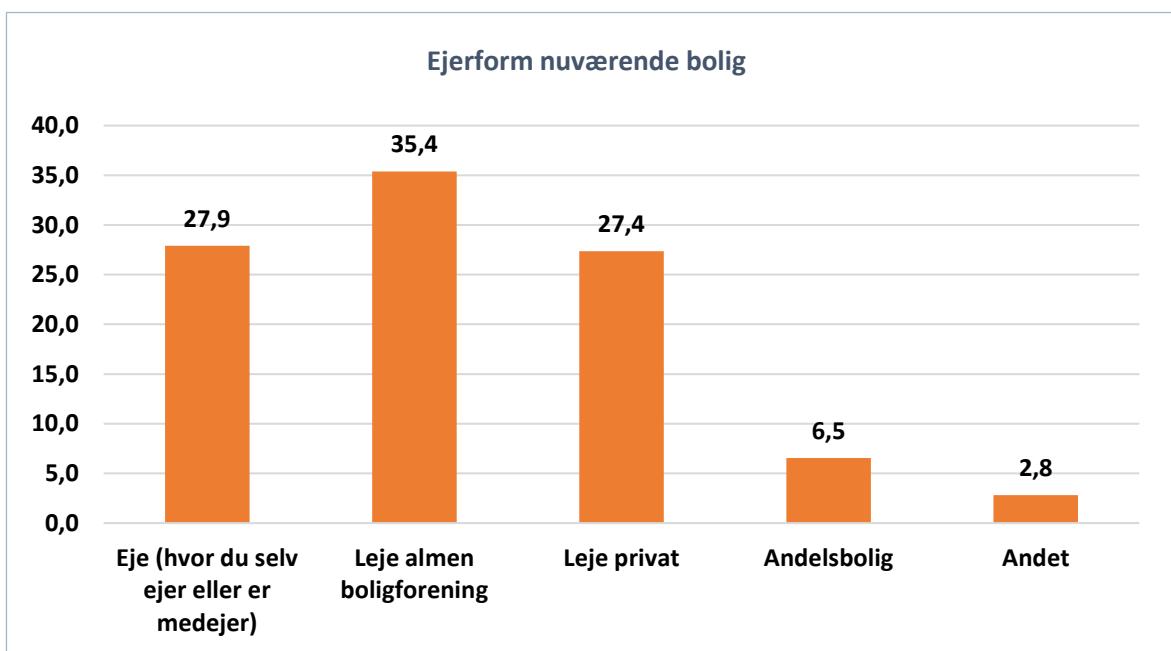
Dog føler de fleste, at de slet ikke i forhold til valg af boligen har haft mulighed for at vælge mere bæredygtige løsninger. Mange af de valg er truffet eller træffes af andre, da de fleste jo flytter ind i en bolig som den er.



Figur 64: Betydningen af bæredygtige løsning med hensyn til energi og ressourceforbrug i boligen og dens materialer i forhold til valget af ny bolig, pct.

Boligens ejerform, boligtype og boligform

Den største gruppe af tilflyttere bor til leje i en almen bolig nemlig 35 %, dernæst bor ca. 28 % i en ejerbolig og 27 % i privat lejebolig. Den mindst gruppe (ca. 7 %) bor i andelsbolig. Med andre ord bor langt hovedparten af de flyttede i lejebolig.



Figur 65: Ejerform på nuværende bolig (den nye bolig efter flytningen), pct

Flere af de yngre, som vi har dybdeinterviewet i Hovedstaden, udtrykker en stor bekymring for, om det nogensinde bliver muligt for dem økonomisk at købe den type bolig på det sted,

de kunne drømme om. Der er stor bevidsthed om, at det er afgørende med en tidlig start på boligmarkedet som ejer for at drømmen kan realiseres i fremtiden.

Derfor er flere af de 50+ dybdeinterviewede ikke så optaget af det, da de ofte syntes, at hvis de har forpasset tidspunktet, så lever de fint med den bolig, som er mulig for dem.

Alder og ejerform¹⁶

Når vi ser på de tilflyttede nye boliger efter alder, er der flere interessante tendenser. For de yngste 20 til 29årige vedkommende er der en større andel, som er flyttet i henholdsvis ejer eller andelsbolig i alt 25 %. Der bor dog stadig 70 % i gruppen til leje.

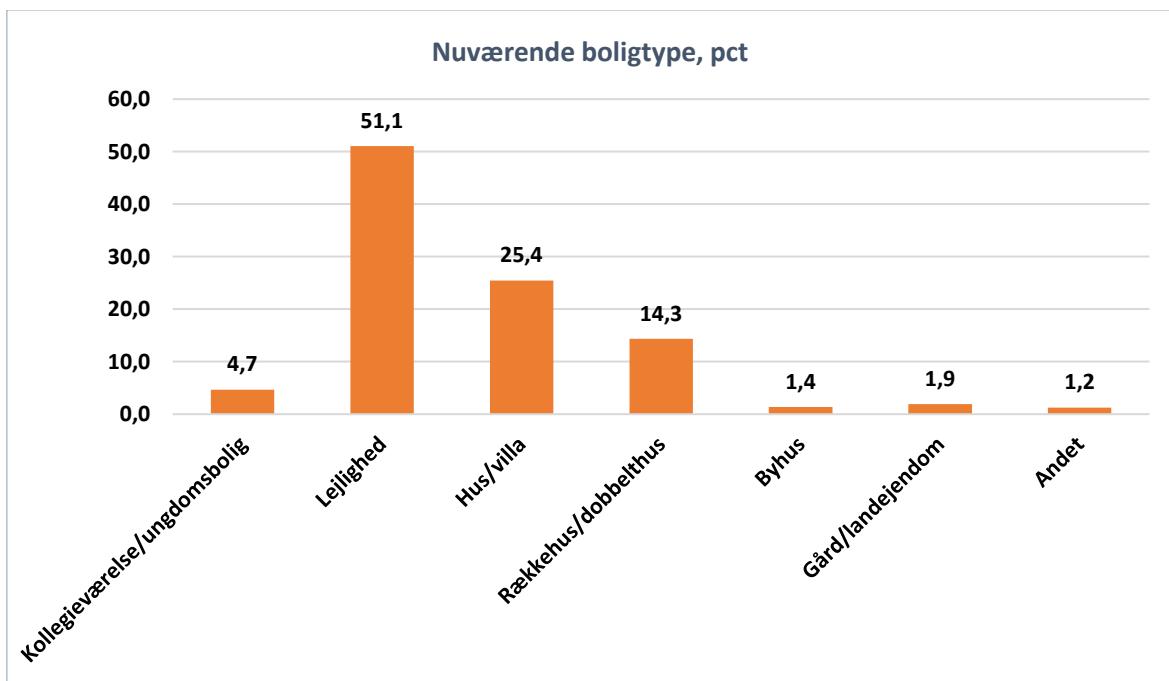
Det gælder også for de 30 til 49årige, hvor en større andel nemlig 42 % er flyttet til en ejer eller andelsbolig.

Derimod er det modsatte gældende for de 50+ årige, hvor 57 % flytter fra eje og andelsbolig og kun 44 % bor i ejer eller andelsbolig efter flytningen.¹⁷

Blandt de dybdeinterviewede under 50 år i såvel Hovedstaden og Region Sjælland er der flere, som nævner, at de bevidst har købt ejer – eller andelsbolig for at komme ind på boligmarkedet.

Køn og ejerform

Der er meget lidt forskel mellem kønnene blandt de adspurgte, når vi ser på andelsbolig og privat udlejning. Derimod er der lidt flere af de adspurgte mænd, som bor i ejerbolig nemlig 33 % mod 25 % blandt de kvindelige adspurgte. Det modsatte gør sig gældende på det almenne område, hvor 38 % af kvinderne bor og kun 31 % af mændene.¹⁸



Figur 66: Boligtype i nuværende bolig (efter flytning) pct.

¹⁶ Bilag til Kapitel figur 6.

¹⁷ Bilag til Kapitel figur 7.

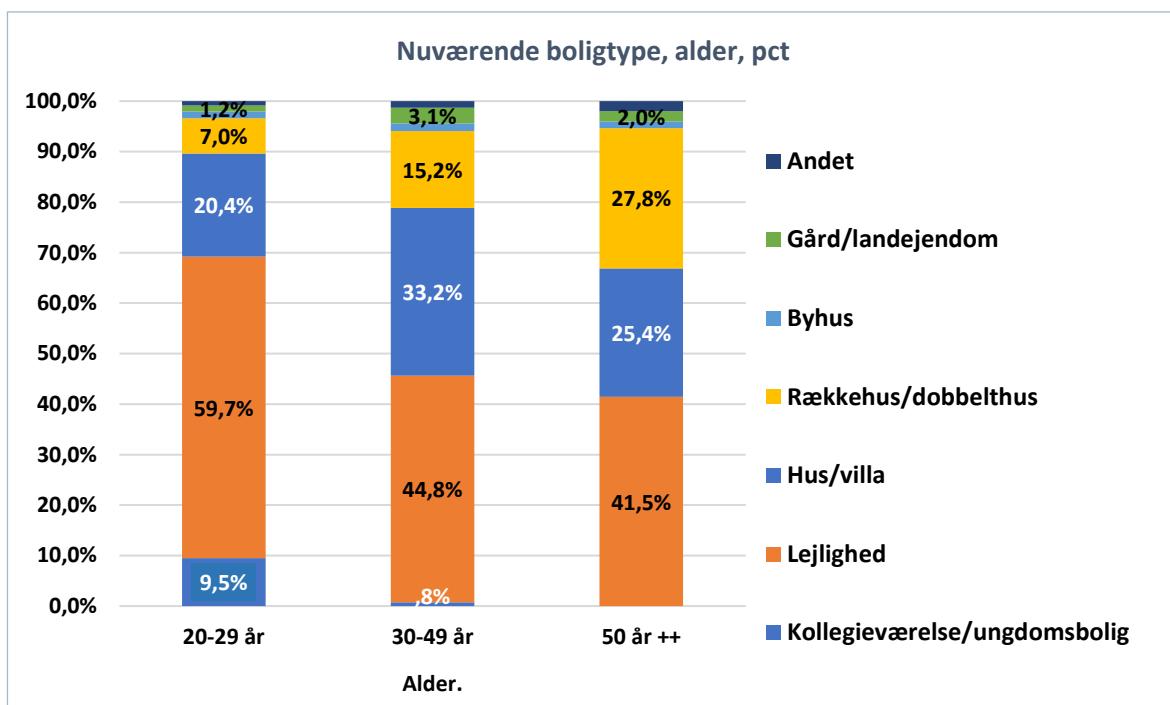
¹⁸ Bilag til kapitel figur 8.

Mere end halvdelen af de adspurgte er flyttet i lejlighed, 25 % i hus og 14 % i række/dobbelthus samt små 5 % i ungdomsbolig og få procent i byhus, gård/landejendom samt andet.

Når vi ser på fordelingen af boligtyper på alder nedenfor, er det de fleste ca. 60 %, som er flyttet i lejlighed blandt de 20 til 29årige og 27 % er flyttet i hus. Blandt de 30 til 49årige er 45 % flyttet i lejlighed og 32 % i hus eller villa samt 15 % i rækkehøus/dobbelthus. For de 50+ vedkommende er de fleste flyttet i lejlighed i alt 42 %, mens 25% er flyttet i hus/villa og 28 % i rækkehøus/dobbelthus.

Mere end halvdelen af tilflytterne er flyttet i et parforhold enten uden eller med børn, dernæst bor 34 % alene med eller uden børn.

Der er ingen store forskelle på boligtypen efter køn, de fordeler sig stort set på samme måde som de andre adspurgte.¹⁹



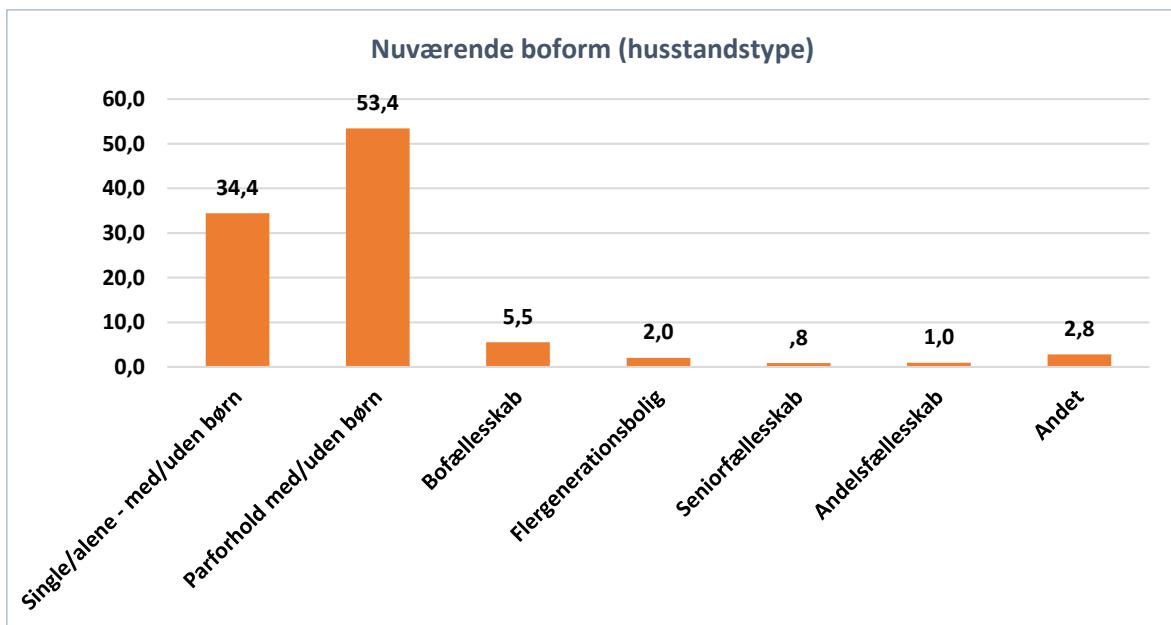
Figur 67: Nuværende boligtype efter aldersgruppe, pct. (boligtype efter flytning)

Mere end halvdelen boede i parforhold uden børn og godt 1/3 er single/alene med og uden børn og godt 5,5 % i bofællesskab, 2 % i flergenerationsbolig og de ca. 4 % i senior- og andelsfællesskab og andet.

Når vi analyserer boformen efter alder, er der mere end halvdelen i alle aldersgrupper, som bor i parforhold. Måske lidt overraskende er der færrest singler i de 20 til 29årige nemlig 30 % og dernæst i de 50+ med 36 % singler og flest nemlig 40 % singler i gruppen 30 til 49 år. De unge markerer sig med flere nemlig 9 %, som bor i bofællesskab.²⁰

¹⁹ Bilag til kapitel figur 9.

²⁰ Bilag til kapitel figur 10

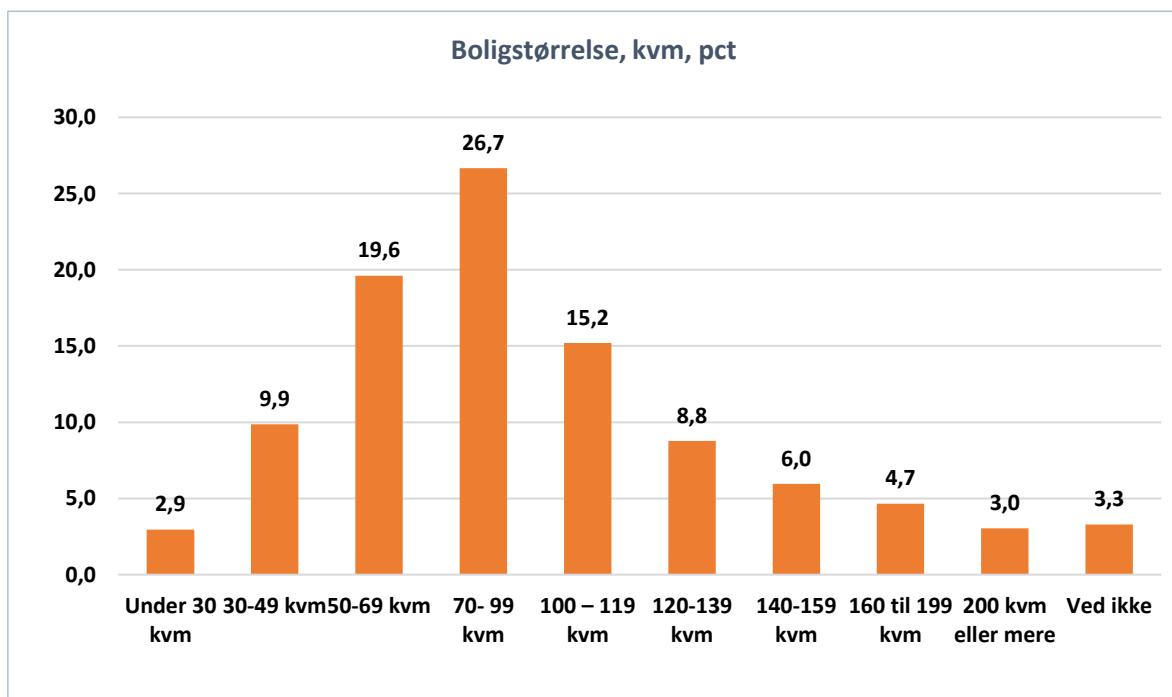


Figur 68: Nuværende boligform (husstandstype) efter flytning, pct

Boligens størrelse, antal værelser og uderummet

Ca. 60 % af tilflytterne er flyttet i en bolig fra 50 kvm til 119 kvm, dernæst bor godt 13 % i en mindre bolig op til 49 kvm. 23 % bor i en bolig fra 120 kvm til mere end 200 kvm.

Mere end 50% har en bolig med 2 til 3 værelser og 30 % har 4 eller flere værelser og 14 procent 1 eller 0 værelser.

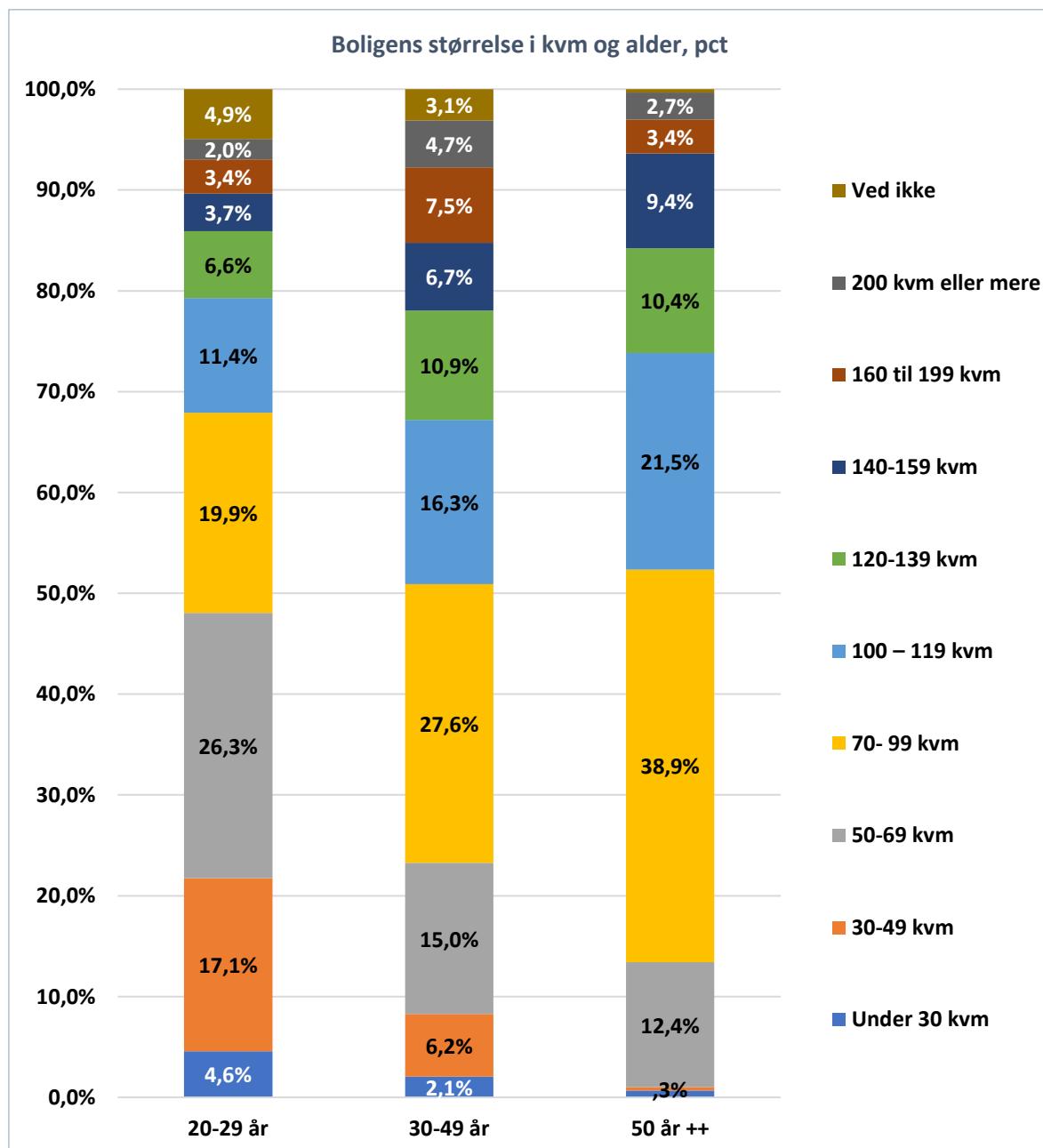


Figur 69: Boligens størrelse i kvadratmeter (nye bolig), procent

Størrelse og aldersgruppe

Ikke overraskende bor langt de fleste unge mellem 20 og 29 år i en bolig under 99 kvm med den største andel boende i en bolig på 50 til 69 kvm. Blandt de 30 til 39-årige bor lige under halvdelen fra 100 kvm og op efter.

Dog er de, som har mest plads i boligen de 50+ årlige, hvor stort set ingen bor på 30 til 49 kvm sammenlignet 8 % for de 30 til 49-årige og ca. 20 % for de 20 til 29-årige. Så de ældste har som gruppe mest plads i form af kvadratmeter i den nye bolig.

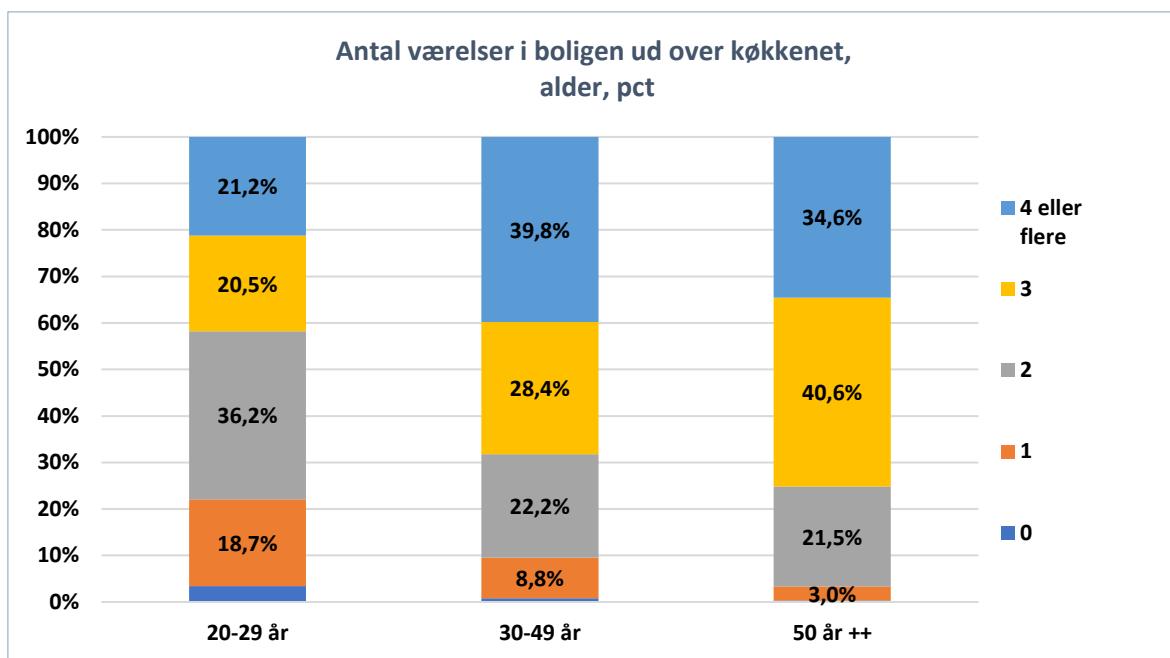


Figur 70: Boligens størrelse i kvadratmeter efter aldersgrupper (nye bolig), pct

Hvor mange værelser i den nye bolig

Blandt alle de adspurgte bor næsten 1/3 i en bolig med 2 værelser, en lille tredjedel i en 3 værelse og ditto for 4 værelser og mere. Kun 12 % bor i en 1-værelses.²¹

Som med størrelsen på boligen er der klar en tendens til jo ældre, jo flere værelser i boligen, som det fremgår af nedenstående figur.



Figur 71: Antal værelser i nye bolig ud over køkkenet efter aldersgrupper, pct

Hvor stor og hvor mange værelser er der i min bolig?

En observation fra de personlige dybdeinterviews i Region Hovedstaden og Sjælland er, at de fleste ikke lige er helt klar over, hvor stor en bolig de bor i hverken rent kvadmetermæssigt eller antal værelser. Flere af de interviewede skal tænke sig grundigt om og lige tælle værelserne. Det gælder dog ikke, når man bor meget småt eller selv har bygget huset, så er man ret skarp på størrelse og antal værelser.

Det er især de interviewede, som syntes, at de ikke lige har nok plads eller værelser til deres behov, som har styr på størrelse og antal værelser.

Det afgørende for de fleste er følelsen af den plads, som man har brug for i hverdagen. Ikke nødvendigvis en fast størrelse og antal værelser.

Mange ældre over 60 år i tidligere dybdeinterviews²² udtrykker ofte de laveste krav til kvadratmeter og antal værelser i en eventuel næste bolig også selv om de måske aktuelt bor i en større ejerbolig med flere værelser.

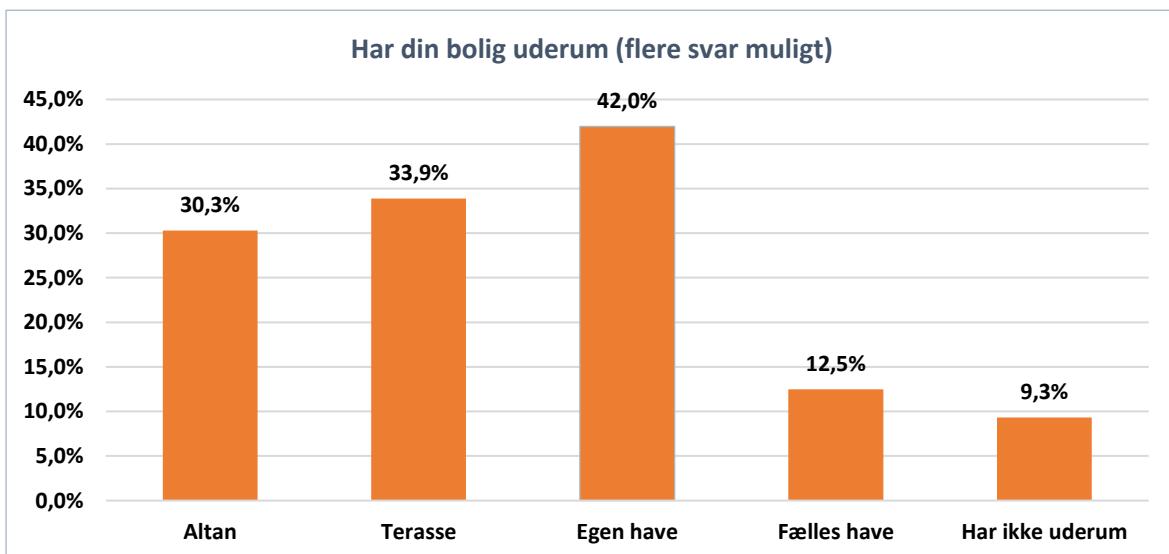
²¹ Bilag til kapitel figur 11

²² Oversigten over analyser af bolig og bosætning med dybdeinterviews

Uderummet i boligen

Vi ved fra en lang række undersøgelser af danskernes ønske til boligen at et uderum, helst et privat og ugenert rum i boligen, er særdeles eftertragtet af rigtig mange også på tværs af alder. Ovenfor har vi set, at det var afgørende for især kvinder og de ældre i forbindelse med valg af en bestemt bolig.

I undersøgelsen er langt de fleste flyttet til en bolig med et uderum. 42 % har egen have, 30 % egen altan, 34 % egen terrasse og ca. 13 % har fælles have og 9 % intet uderum.



Figur 72: Uderum i den nye bolig, pct, kunne svare på flere af mulighederne

Når vi kobler med de 3 aldersgrupper, er der markant flere fra 30 til 49 år samt 50+, som har **egen have** i forbindelse med boligen henholdsvis 42 % og 51 % af tilflytterne. Derimod er det kun mindre forskelle med hensyn til de andre typer af uderum.²³

Blandt de dybdeinterviewede var der et flertal, der lagde vægt på et uderum og de var tydeligvis ærgerlige, hvis altanen var for lille eller der slet ikke var et privat uderum. Nogle ønskede sig mere uderum til flere formål: grøntsager, høns og blomster og andre ønskede sig noget mindre og overkomeligt til at kunne nyde solen på og spise på.

Et godt uderum i boligen uanset boligtype er for de fleste lig med god livskvalitet i boligen.

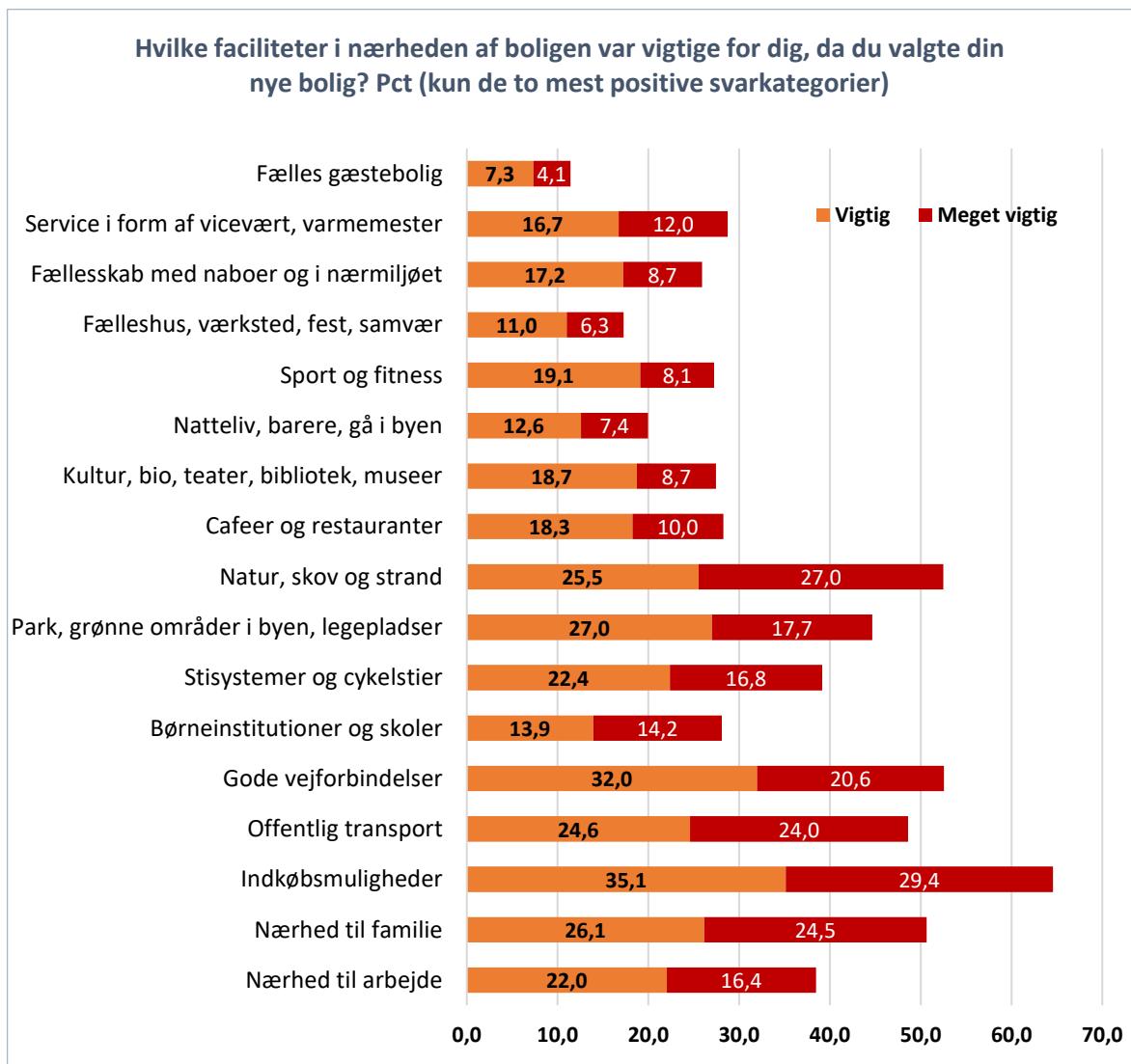
Hvilke faciliteter var vigtige i nærheden af boligen

Men boligen er ikke blot indretningen og pladsen. Vi vælger også bolig efter de muligheder og faciliteter, der findes ved og omkring boligen, samt i hele området, boligen ligger i. Tallene nedenfor viser, hvordan det ser ud på landsplan, når vi mäter faciliteterne på en stikprøve, der er repræsentativ for hele landet.

Når de adspurgte bliver spurgt om at angive de meget vigtige og vigtige faciliteter, så er **indkøbsmuligheder** det vigtigste. Ca. 65% svarer vigtigt eller meget vigtigt. Efter indkøbsmuligheder er det **natur, skov og strand**, som er vigtig (53%). Som nummer tre kommer **gode vejforbindelser** (52%). Først som nummer fire prioriteres **nærhed til familien** (50%).

²³ Bilag til Kapitel figur 12.

Derefter angiver tilflytterne til en ny bolig **offentlig transport**, samt **park og grønne områder**. Først på 8. pladsen kommer **nærhed til arbejde** ind som vigtigt facilitet. **Fælles gæstehus, fælleshus, værksted fest og samvær samt natteliv og barer i området** prioriteres **lavest**, når vi måler på alle – og ikke på enkelte aldersgrupper. **Kulturlivet, børnehaver og skoler samt cafeer og restauranter** ligger i en mellemkategori med 27-28%, der angiver, at det var vigtigt eller meget vigtigt ved boligvalget. Det samme gælder **service i form af vicevært** og **fællesskab med naboer** og i nærmiljøet.



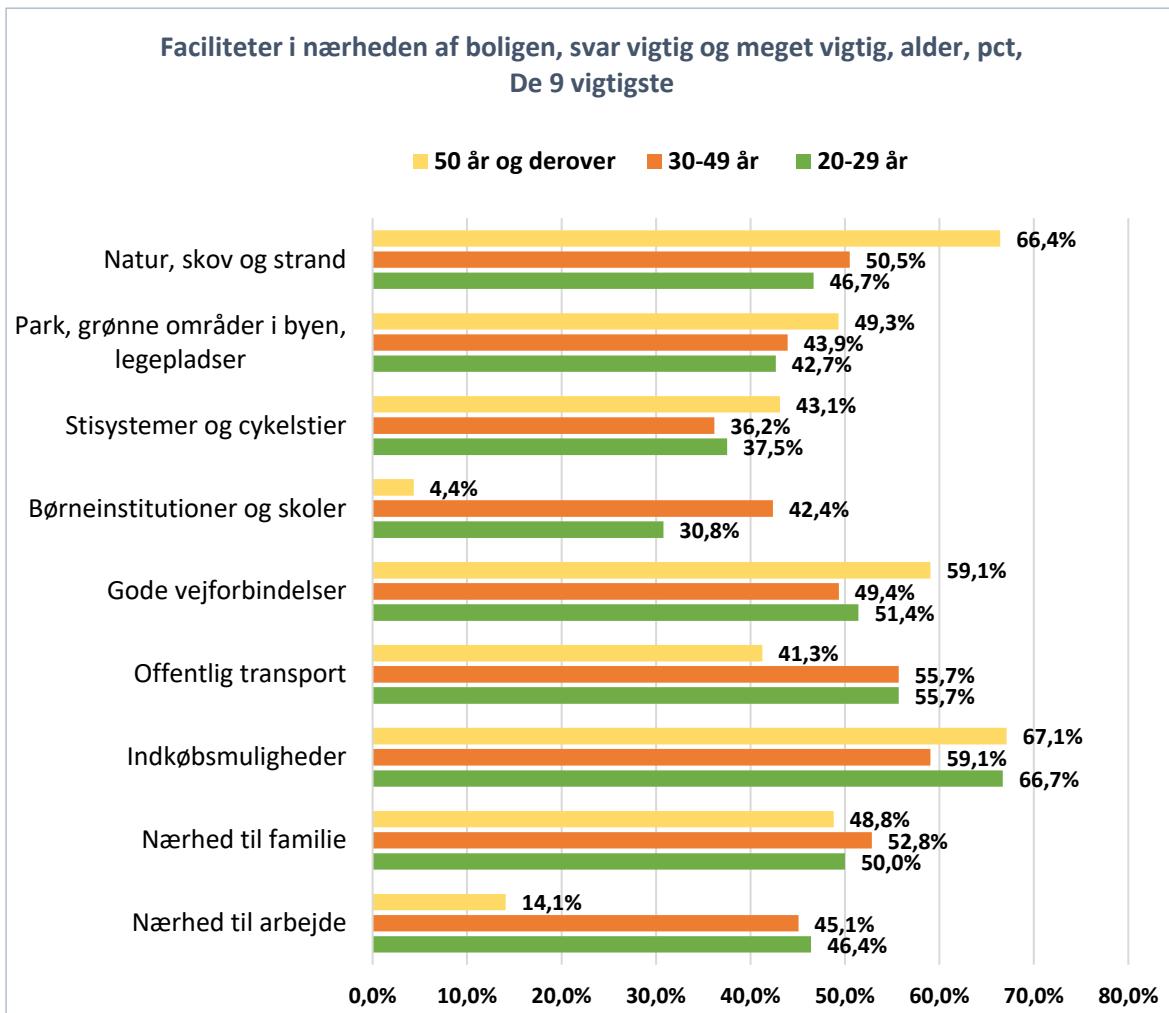
Figur 73: Vigtige og meget vigtige faciliteterne i nærheden af boligen ved valg af ny bolig, pct, man kunne angive flere faciliteter. Kun svarkategorierne vigtig om meget vigtig er med i figuren.

Når vi sammenholder ønsker med faciliteter og aldersgrupper er der flere markante forskelle. **For de 50+ årige er indkøbsmuligheder nr.1**, dernæst **natur, skov og strand** og på 3.pladsen kommer **gode vejforbindelser**.

For de 30 til 49-årige er først **indkøbsmuligheder**, dernæst **offentlig transport** og **nærhed til familie** og tæt på **børneinstitutioner og skoler**, som er vigtige og meget vigtige for 42 %

som facilitet i nærhed af boligen. Det er i denne aldersgruppe vi typisk har mennesker i småbørnsfasen. Til forskel fra de øvrige aldersgrupper, som ikke anser det for særligt vigtigt.

De yngste **20 til 29-årige** angiver, at **indkøbsmuligheder** som nr. 1, dernæst **god offentlig transport** og på en delt 3. plads kommer **nærhed til arbejde** og **natur, skov og strand**.



Figur 74: Vigtigheden af faciliteter i nærheden af boligen efter aldersgruppe, pct vigtig og meget vigtig

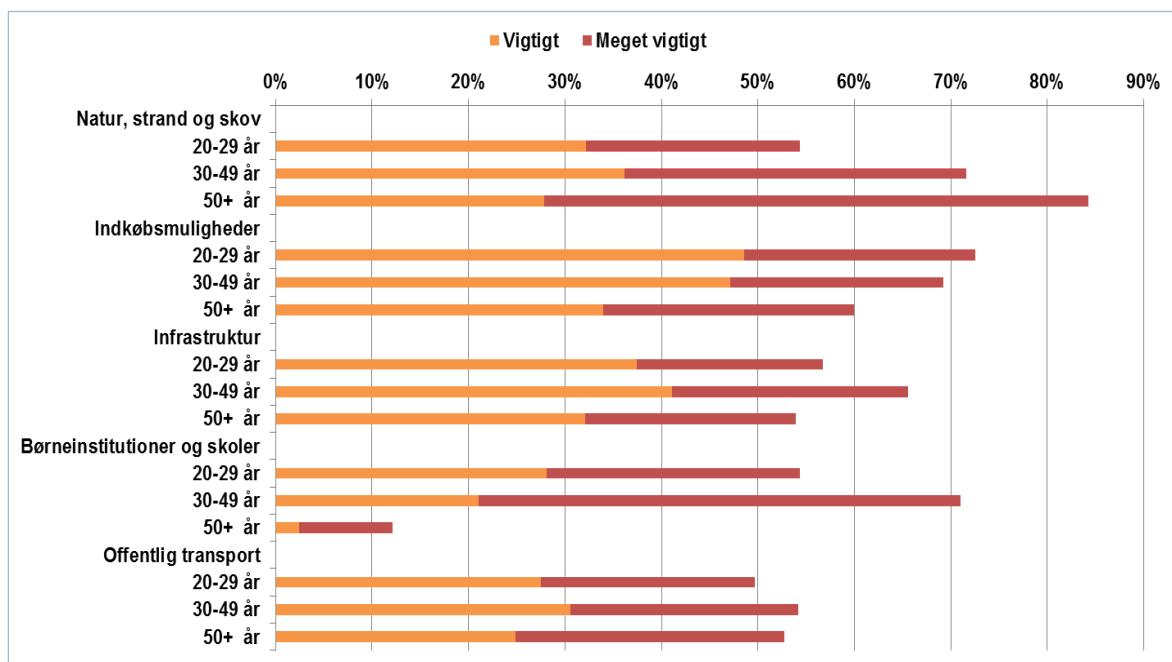
Når man sammenholder **køn og faciliteter** er der få faciliteter, hvor der er forskel på køn. For 69 % af kvinderne og for 57 % af mændene er det vigtigt og meget vigtigt at have **indkøbsmuligheder** i nærhed af boligen. Det samme gælder for **nærhed til familien**, som for 55 % af kvinderne er meget vigtigt, det gælder kun for 45 % af mændene. Så kvinder er mere optaget af indkøbsmuligheder og nærhed til familien end mænd.²⁴

Nedenfor har vi de 5 vigtigste faciliteter i nærheden af boligen for de samme aldersgrupper i Analyse af Arealanvendelse i Aarhus kommune, som Fremforsk gennemførte i 2014.

Resultaterne fra Aarhus kommune i 2014 viser stabiliteten i prioriteringen af indkøb, natur, skoler, børneinstitutioner og offentlig transport både i forhold til en enkelt kommune med en stor by set i forhold til landet som helhed og over tid med 7 år imellem målingerne.

²⁴ Bilag til kapitel figur 13.

Aldersforskellene er også gennemgående. Natur, skov og strand er vigtigst for de 50 + årige i både målingen for landet som helhed i 2021 og i Aarhus kommune i 2014. Dog er niveauet noget højere i Aarhus. Det samme gælder for Skoler og Børneinstitutioner. Niveauet er højere i Aarhus, men sammenhængen med stor interesse blandt de unge og dem i familiealderen (30-49 år) er den samme.



Figur 75: Faciliteterne i nærområdet, vigtig og meget vigtig, fem vigtigste i Aarhus kommune i 2014, pct.

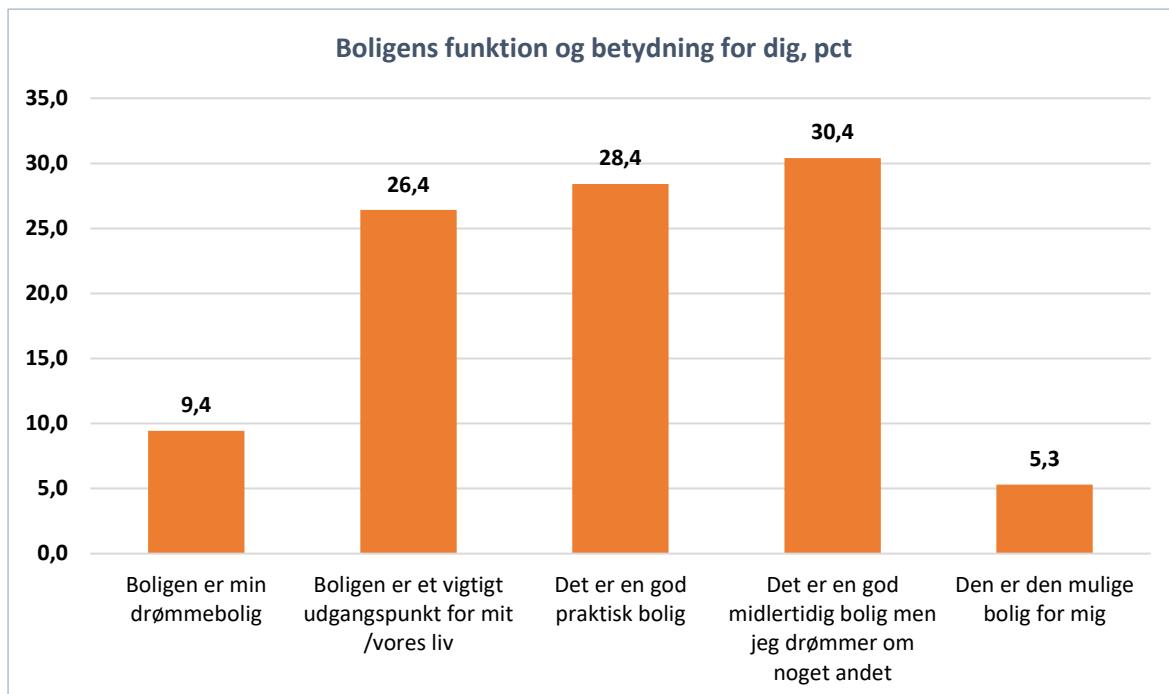
Der er også konsistens i målingen af betydning af gode vejforbindelser (i Aarhus målingen infrastruktur) og offentlig transport. Den sidste er faktisk lidt overraskende, da målingen for hele landet indeholder en hel del områder, hvor offentlig transport ikke har den store betydning på grund af en mere spredt bosætning end i Aarhus kommune. Men hele Hovedstadsområdet med meget gode offentlige transportmuligheder trækker sandsynligvis gennemsnittet på landsplan op.

Hvad er boligens funktion og betydning for dig?

Vi spurte til boligens funktion og betydning for at få et billede af, hvordan den enkelte ser på den bolig, som de er flyttet til. 30 % anser den nye bolig, som en god midlertidig bolig, men drømmer om noget andet. 28 % syntes, at de har en god praktisk bolig og 26 % syntes, at boligen var et godt udgangspunkt for deres liv. Godt 9 % er flyttet til deres drømmebolig og for 5 % føler de, at det var den mulige bolig for dem.

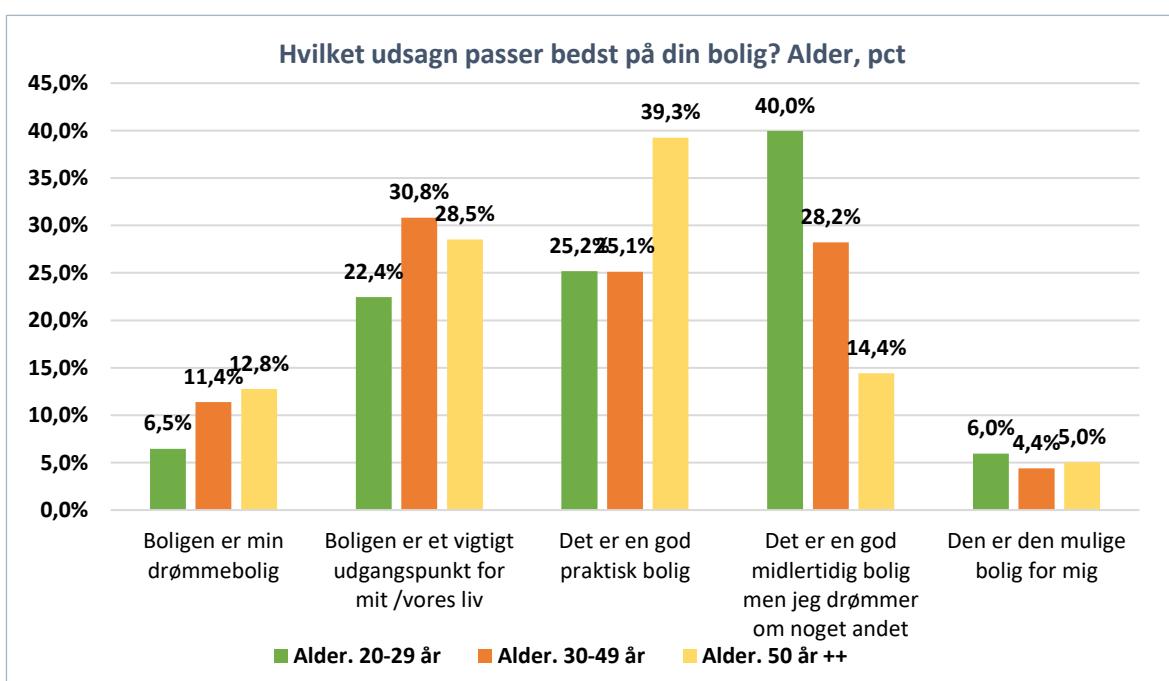
Når man sammenholder disse udsagn med alder, bliver det for alvor interessant. Når vi ser på den gode midlertidige bolig, så passer det på 40 % af de 20 til 29-årige og kun 6,5 % er flyttet til en drømmebolig. Vi ved, at det også er de unge, som flytter mest og ofte også i vores bosettingsanalyser især i dybdeinterviews har givet udtryk for, at det var en midlertidig bolig. De drømmer om noget andet, men kan sagtens være glade for den aktuelle bolig, men fremtidens boligdrømme ser noget anderledes ud.

I aldersgruppen 30 til 49 år angiver 31 %, at boligen er et vigtigt udgangspunkt for vores og mit liv. Dernæst angiver 28 %, at det er en midlertidig bolig, medens 25 %, syntes, at de er flyttet til en god praktisk bolig. 11 % er flyttet til drømmeboligen.



Figur 76: Vurdering af den nye bolig: Boligans funktion og betydning, pct

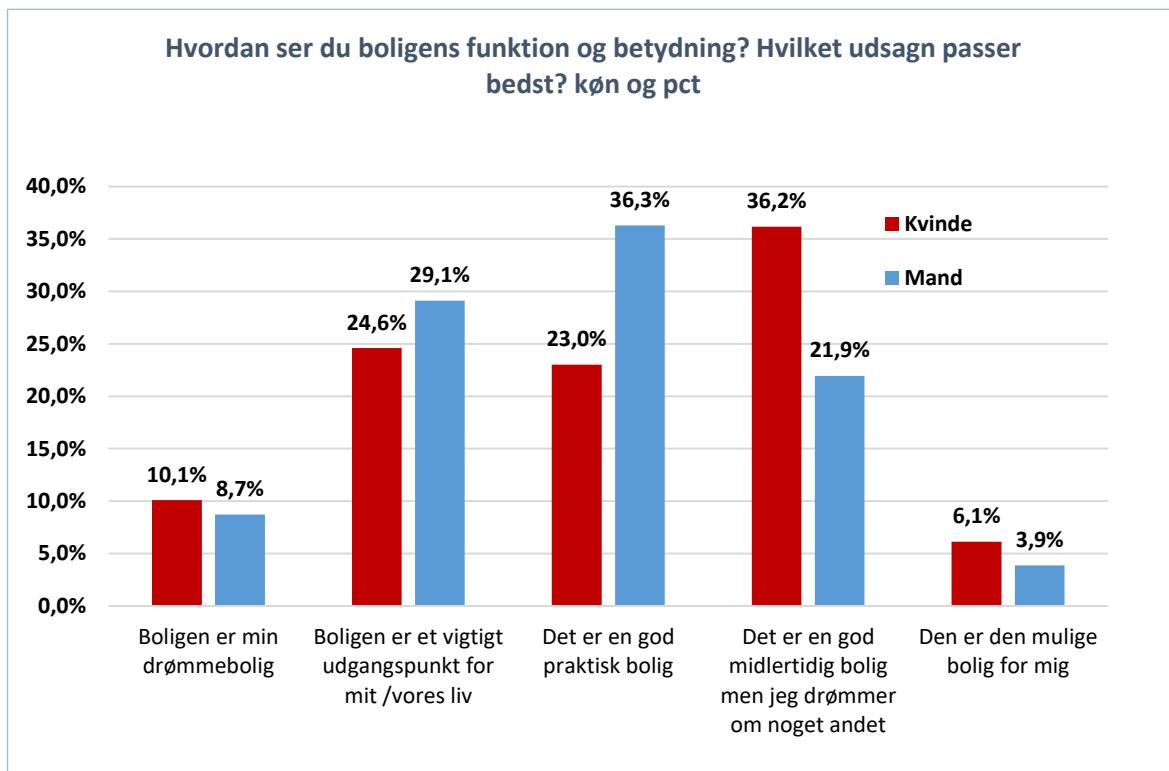
Flest 50+ er flyttet til deres drømmebolig nemlig 13 %, for 28 % er boligen et vigtigt udgangspunkt i mit liv og 39 % syntes, at de bor i en god praktisk bolig. 5 % i den mulige bolig.



Figur 77: Vurdering af nye bolig efter aldersgruppe: Boligans betydning for dig

Det har også været gennemgående, at riktig mange 50+ som er flyttet, er meget tilfredse med den nye bolig, så længe den enkelte føler, at de selv har haft et valg i forhold til at vælge en bolig.

Når vi kobler med køn, er det mest markante, at de fleste mænd nemlig 36 % angiver, at de bor i en god praktisk bolig mod 23 % kvinder. For kvinders vedkommende oplyser 36 %, at de bor midlertidigt i boligen, men drømmer om noget andet.



Figur 78: Vurdering af nye bolig efter køn: Boligens betydning for dig

Dybdeinterviews på Sjælland og i Hovedstadsområdet

De dybdeinterviewede syntes for flertallets vedkommende, at de bor i en god praktisk bolig. For de yngre under 50 år udtrykker en del, at de ønsker og drømmer om en anden bolig i fremtiden. Oftest et hus eller villa med plads og have.

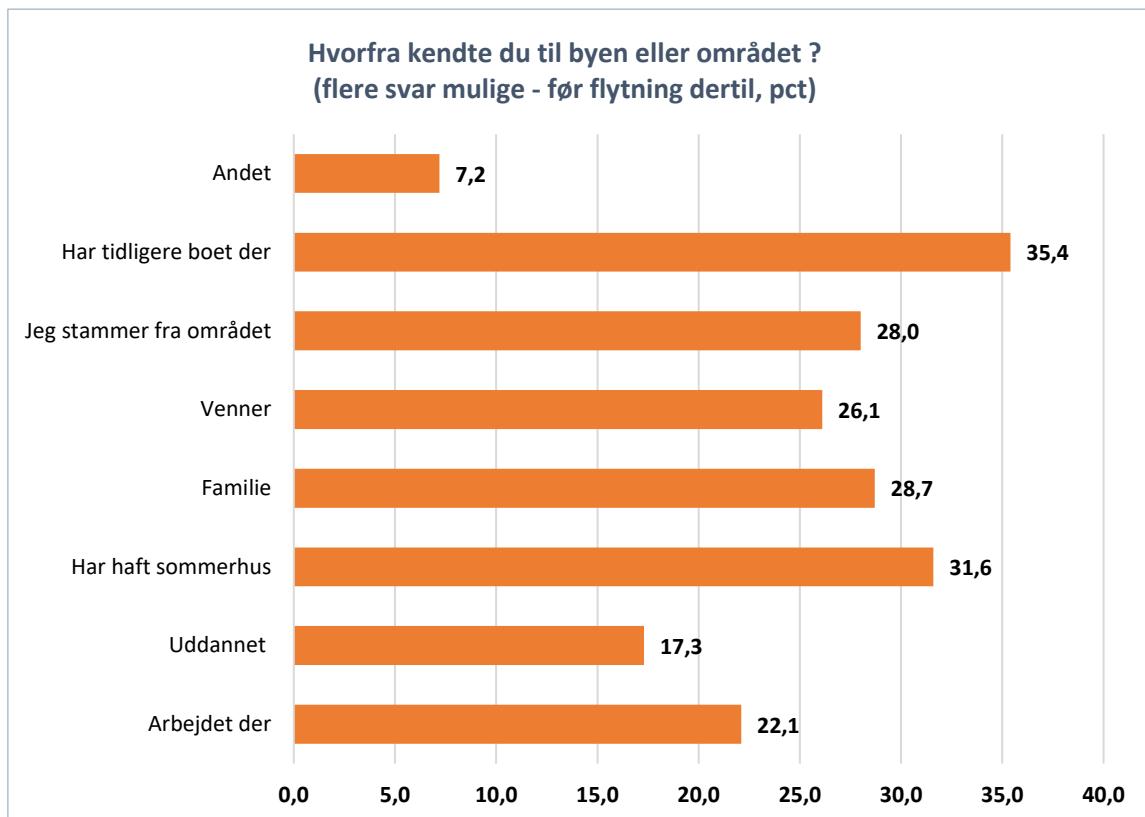
To af de interviewede udtrykker, at de bor i deres drømmebolig. Det er kvinden på 48 år, som bor på landejendom ved Vig. Hun udtrykker det således *"Det er min drømmebolig med hensyn til størrelse, den skønne natur rundt om og en fantastisk beliggenhed"*.

Den anden kvinde på 58 år, som bor i flergenerationsbolig med datter/svigersøn og børn. Hun siger *"Det er 100 % min drømmebolig"*.

Mere end 4 udtrykker, at boligen var det mulige for dem. Det er kvinden på 28 år, som er flyttet hjem til mor, den unge mand på 20 år, som er flyttet ind hos søster og familie på grund af problemer i Mjølner Parken, det er den ældre mand på 70 år med helbredsproblemer, som har fået anvist en lille lejebolig af Frederiksberg Kommune. Endelig er det den fraskilte kvinde på 51 år, som via familielisten har fået en meget lille andelsbolig på Christianshavn.

Byen eller området og forhåndskendskab?

61 % kendte meget og en hel del til det område, som de er flyttet til. 30 % kendte lidt til området og kun 10% kendte slet ikke noget til byen eller det område, som den nye bolig ligger i.²⁵



Figur 79: Kendskab til byen eller området for den nye bolig, flere svarmuligheder, pct.

Med andre ord flytter de fleste danskere ikke til et helt ukendt område, men et område, som de på en eller anden måde har kendskab til i større eller mindre grad og måske på flere måder, som de har haft mulighed for at oplyse.

Når de, som har svaret bekræftende på kendskab, skal svare på hvorfra, de har kendskabet, har de mulighed for at give flere svar. 35 % kender området, fordi de tidligere har boet der. 32 % har haft et sommerhus i det område, som de er flyttet til. 28 % oplyser at de stammer fra området og henholdsvis 29% og 26 % oplyser, at de har haft henholdsvis familie og venner i området. Endeligt er der 22 %, som tidligere har arbejdet i området og 17 %, som har uddannet sig der.

Når man kobler alder med meget og en hel del kendskab til byen eller området, er der 70 % blandt de 50+ årige mod 59 % og 58 % blandt de 20 til 29-årige og de 30 til 49-årige. Dog kender lidt flere af de yngre nemlig 30 og 32 % lidt til området, hvor 24 % af de 50+ årige kendte lidt til området.²⁶

For de 50+ årige gælder det, at 94 % flytter til et område, som de kender meget/en hel del eller lidt til.

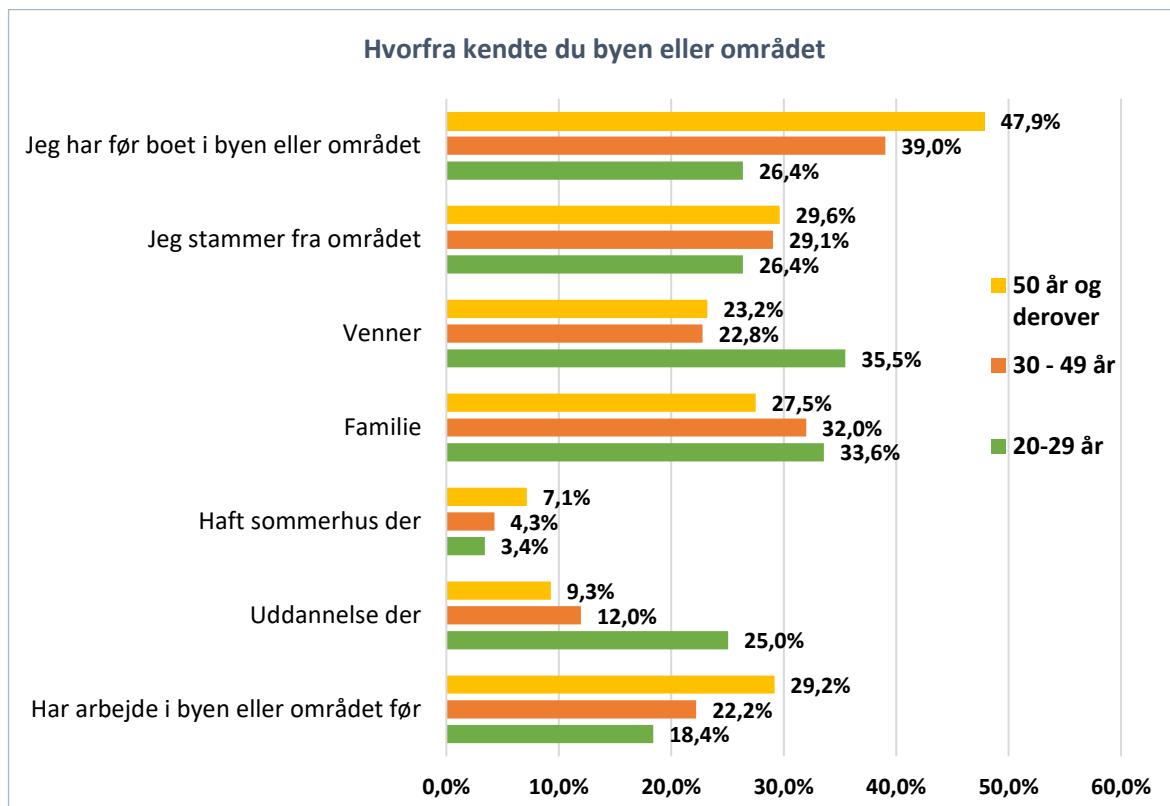
²⁵ Bilag til kapitel figur 14.

²⁶ Bilag til kapitel figur 15

Hvorfra kendte de tre aldersgrupper byen og området

48 % af de 50 + årige har før boet i byen og området. Det kan være, at de er flyttet indenfor samme by/område eller at de på et tidligere tidspunkt har boet der. Det samme gælder for 39 % af de 30 til 49-årige og 26 % i den yngste aldersgruppe.

For de yngste 20 til 29-årige angiver 36 %, at de kendte området og byen fra venner, 34 % angiver, at de kender byen eller området fra familie og 26 % oplyste, at de stammer fra området.



Figur 80: Kendskab til byen eller området for den nye bolig efter aldersgruppe, flere svarmuligheder, pct.

På top-3-listen for de 30 til 49-årige som årsager til kendskab til byen og område er for 39 %, at de før har boet der, 32 % svarer at de har familie i området eller byen og 29 % anfører, at de stammer fra området og byen.

Kønsforskelle er der ikke mange af. Lidt flere kvinder (36% mod 34 %) har boet i by eller område før. Lidt flere mænd 31 % mod 27 % kendte by og område fra venner og 28 % mænd mod 19 % kvinder har arbejdet i by eller området.²⁷

Dybdeinterviews og det valgte område

Langt de fleste dybdeinterviewede er flyttet til et område, som de kendte mere eller mindre i forvejen. Nogle udtrykker for eksempel, at de kun vil bo på Sydsjælland og andre, at de kendte områder fra uddannelse eller familie.

Enkelte har slet ikke noget forhold til området, men det har de, som de er flyttet sammen med eller hen til oftest.

²⁷ Bilag til kapitel figur 16.

En ældre mand har boet mange forskellige steder og mange typer af boliger i området rundt om Korsør, så tilknytning er mere til Korsør og en rundkreds rundt om byen. Et ældre ægtepar ledte efter bolig det sted de boede, og et område lige ved siden af, som de også følte en tilknytning til.

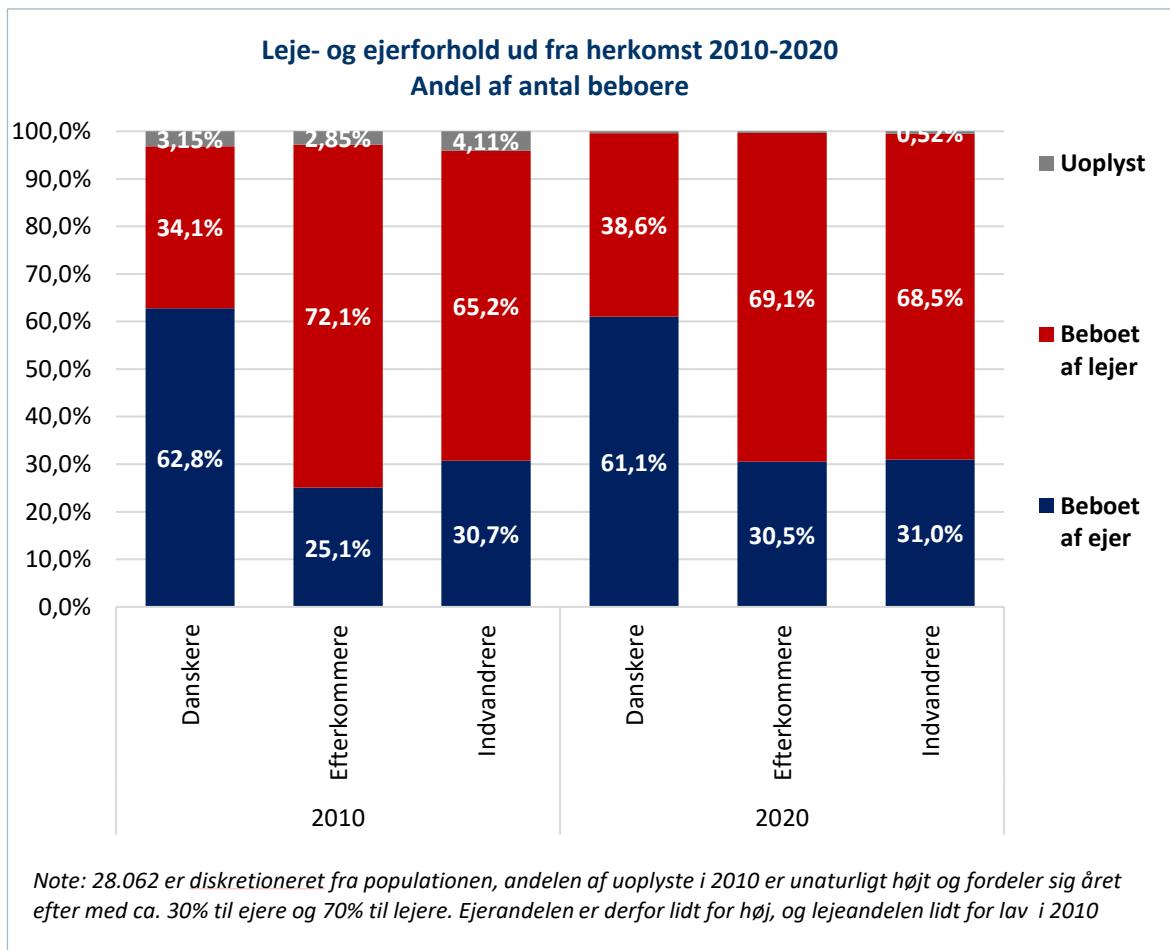
Tilknytning i form af familie, tidligere bopæl og partnere har betydning for det sted, den by eller det område, som vi vælger at bosætte os i, er den mest almindelige fortælling. Der er dog enkelte som kaster sig ud i helt nye eventyr.

Kapitel 6.

Bolig, ejerform og flyttemønstre efter etnicitet

Der er stor forskel i boligform og ejerform i forhold til etnicitet. Det har gennem en årrække været ret afgørende for både boligformen og ejerformen om man var etnisk dansk, indvandrer eller efterkommer af forældre med indvandrebaggrund.

Der er langt flere med dansk baggrund, der bor i ejerbolig i forhold til mennesker med indvandrebaggrund og efterkommerbaggrund.



Figur 81: Leje og ejerforhold efter herkomst, andel af beboere, 2010 & 2020

Vi anvender her Danmarks Statistik's definition af indvandrere og efterkommere i registertallene i tabellen og i de øvrige tabeller med registertal²⁸. I interviewundersøgelserne anvender vi en selvdefinition, hvor personerne bliver bedt om at placere sig selv som henholdsvis

²⁸ Personer med dansk oprindelse er personer, hvor mindst en af forældrene er dansk statsborger, født i Danmark. Indvandrere er personer født i udlandet, hvor begge forældre (eller den ene såfremt der ikke findes oplysninger om den anden) er udenlandske statsborgere eller født i udlandet. Efterkommere er født i Danmark. Ingen af forældrene er både danske statsborgere og født i Danmark. Se www.dst.dk for detaljer

dansker, indvandrer eller efterkommer. Der er nogle forskelle mellem de to definitioner, som ikke er særligt store. Vi skelner ikke mellem mennesker med vestlig eller ikke-vestlig baggrund i interviewundersøgelsen.

Tabellen viser, at mennesker med dansk baggrund boede i ejerbolig for næsten 63% af beboernes vedkommende i 2010, og at det på 10 år var faldet til godt 61% i 2020. Næsten 31% af mennesker med indvanderbaggrund boede i ejerbolig i 2010 og tallet var steget meget svagt til præcist 31% i 2020. Folk med baggrund som efterkommer boede for 25% vedkommende i ejerbolig i 2010. Frem til 2020 skete der en stor stigning af efterkommere i ejerbolig, og tallet var 30,5% i 2020.

Der er en meget stor forskel i de tre grupper i forhold til at bo til leje eller bo i ejerbolig. Hos mennesker med dansk baggrund bor dobbelt så mange i ejerbolig end med baggrund som indvandrer eller efterkommer.

Mens de etnisk danske udviste en faldende andel i ejerbolig, steg andel for efterkommernes vedkommende kraftigt fra 25% i 2010 til 30,5% i 2020. Det har været en jævn vækst hen over perioden. Efterkommere bevæger sig altså i retning af flere i ejerboliger i fremtiden.

Når gruppen først i 2020 når samme andel som indvandrere skyldes det alderssammensætningen i gruppen. Der er rigtig mange unge og yngre blandt efterkommere, mens indvandrere er mere jævnt fordelt ud over aldersgrupperne fra 20 til 70 år. Det betyder, at ejerandelen blandt efterkommere faktisk er større, end den ser ud til. I 20erne bor alle grupper typisk i lejebolig og etableringen i ejerbolig sker først fra sidst i 20erne og op i alder.

Det er et nyt mønster. Ser vi på tidlige studier af blandt andet Hans Skifter Andersen (2015), ser man tydeligt en faldende andel af alle typer af ikke-vestlige indvandergrupper i ejerboliger og især i ejerbolig i huse frem til omkring år 2000 og en svag stigning herefter.

Der er også stadig en svag stigning i ejerandelen for mennesker med indvanderbaggrund, men det er i dag også mennesker, der ofte kommer til landet som flygtninge eller lignende. Der er dog også kommet en del indvandring fra østeuropæiske lande til områder med mangel på arbejdskraft til landbrug, industri og service, og en del af dem bosætter sig efter få år i ejerbolig i de områder af landet, hvor ejerboliger er billige.

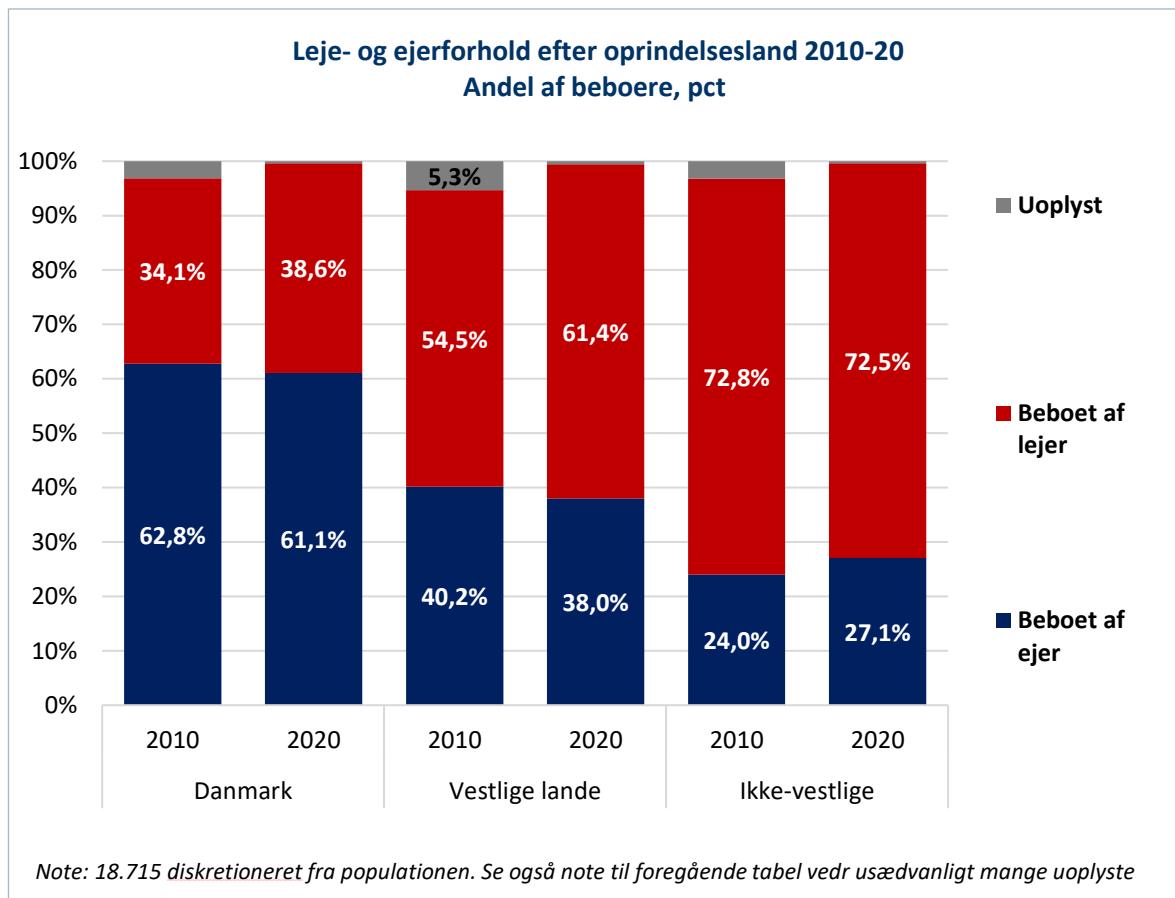
Der var 4,98 mio. med dansk baggrund, 605.000 med indvanderbaggrund og 190.000 med efterkommerbaggrund i 2020 i Danmark.²⁹

Når vi ser på mennesker med baggrund som indvandrer og efterkommer og underopdeler oprindelse fra vestlige eller ikke-vestlige lande, er det tydeligt, at indvandrere med vestlig baggrund bor mindre i ejerbolig i 2020 end i 2010, den samme udvikling gælder for etniske danskere.

Derimod er andelen af mennesker med ikke-vestlig indvanderbaggrund, der bor i ejerbolig steget, og den andel, der bor til leje, er samtidigt faldet. Så det er helt tydeligt mennesker med ikke-vestlig baggrund, der har bevæget sig mod en større ejerboligandel siden 2010 og årene omkring finanskrisen.

²⁹ I tabellerne er angivet, at ca. 18.000 eller ca. 28.000 er diskretioneret fra populationen. Tabeller er specialkørsler hos Danmarks Statistik, og DST sletter data, hvor der i de enkelte grupper kun er tre personer eller mindre, så man opretholder hemmeligholdelse af det enkelte menneske. Det skønnes at have meget lille betydning for de samlede tal.

I de kommende år tyder en del på – mere derom i andre dele af denne rapport – at ejerandel i de kommende år vil være stigende i befolkningen som helhed. Derfor ser det også ud til, at vi kan forvente en stigende ejerandel blandt ikke-vestlige efterkommere i årene fremover. De har øget deres ejerandel i den periode, hvor resten af befolkningen boede mere til leje, og vil derfor have en kraftig tendens over mod ejerboligen i årene fremover.



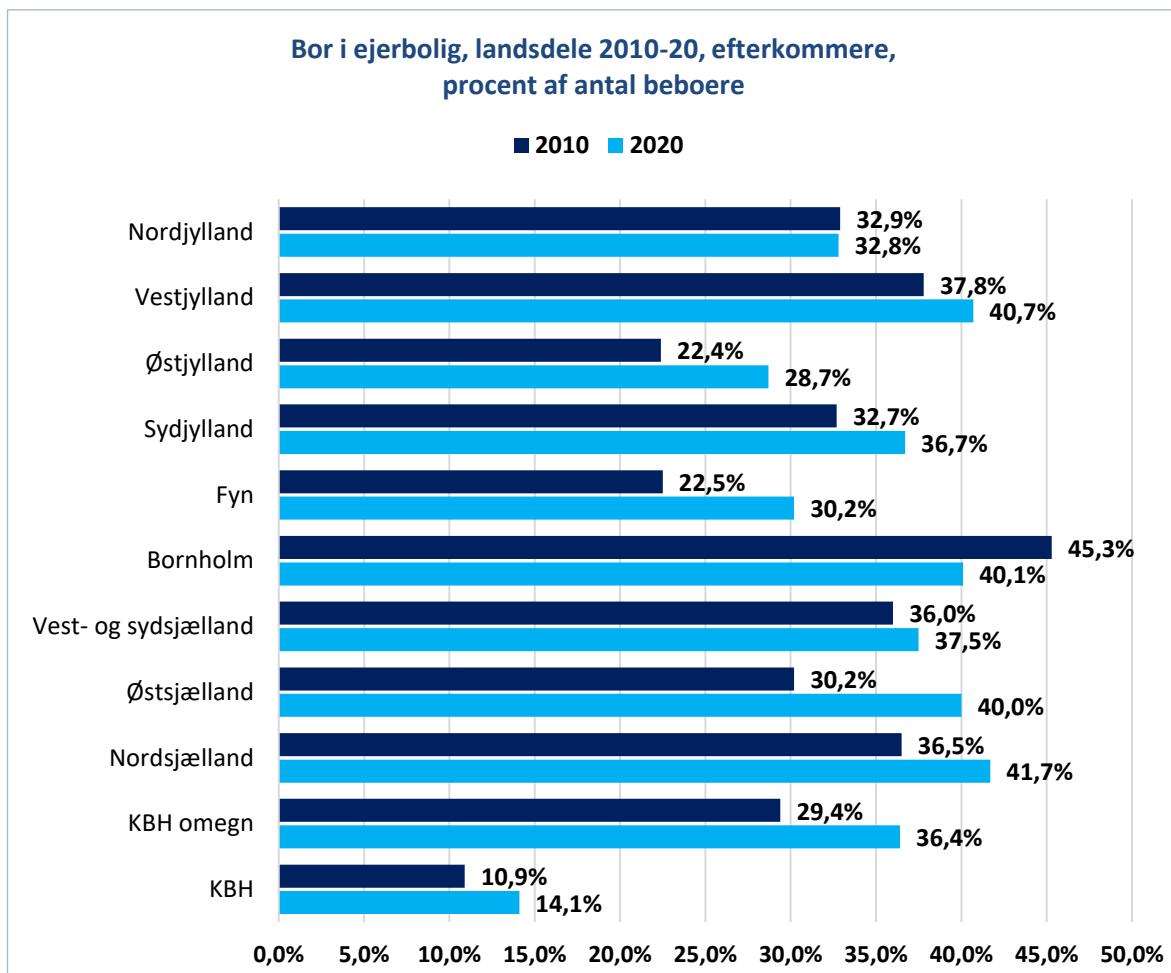
Figur 82: Leje- og ejerforhold efter oprindelsesland, andel af beboere, 2010 & 2020

Ser vi på den gruppe, der har ændret sig mest fra 2010 til 2020, nemlig efterkommere, kan vi i figuren nedenfor se dem delt op efter landsdel. Landsdele er en underopdeling af regionerne, og ligner i stor udstrækning de tidligere amter fra før reformen i 2006. Se også et kort i afsnittet om befolkningsudviklingen. Figuren viser, hvor stor en andel i procent af efterkommene, der bor i ejerbolig i 2010 og 2020.

Der er stor forskel imellem landsdelene. Den største ejerandel finder vi i 2020 i Nordsjælland og Vestjylland med knap 42% og knap 41%.

Også Østsjælland ligger højt på 40%. Så efterkommere bor i størst omfang i ejerboliger i de meget ejerboligprægede dele Nord- og Østsjælland samt i Vestjylland, hvor ejerboliger også er meget udbredt. Laveste ejerandel er i København By, Østjylland og Fyn.

Der bor få i ejerboliger i Hovedstaden generelt, men når vi taler om Østjylland og Fyn er det landsdele med de største almene bebyggelser med mange med anden etnisk baggrund.



Figur 83: Andel, der bor i ejerbolig, landsdele, efterkommere, 2010 % 2020, procent

Efterkommere er steget mest i andel i ejerboliger fra 2010 til 2020 i Østsjælland, på Fyn, i Københavns omegn, Østjylland og Nordsjælland. Der er tale om stigninger på mellem 5 % og 10% flere i ejerbolig.

Syddjylland, København By (KBH) og Vestjylland ligger på omkring 3-4 % flere i ejerbolig af alle efterkommere, men der har været tilbagegang i Nordjylland og på Bornholm. Der er en lille fremgang i Vest- og Sydsjælland.

Så den store fremgang i ejerandelen af efterkommere fra 2010 til 2020 skal findes i kommunerne rundt om København og helt ud på Østsjælland og i Nordsjælland samt i Østjylland og på Fyn. Det er meget markant med de 10% flere i Østsjælland og de 8% flere på Fyn. Det tyder på en markant overgang til ejerbolig som en foretrukket ejerform blandt efterkommere, når vi sætter det i relief med et generelt fald i andelen, der bor i ejerbolig i Danmark i denne periode.

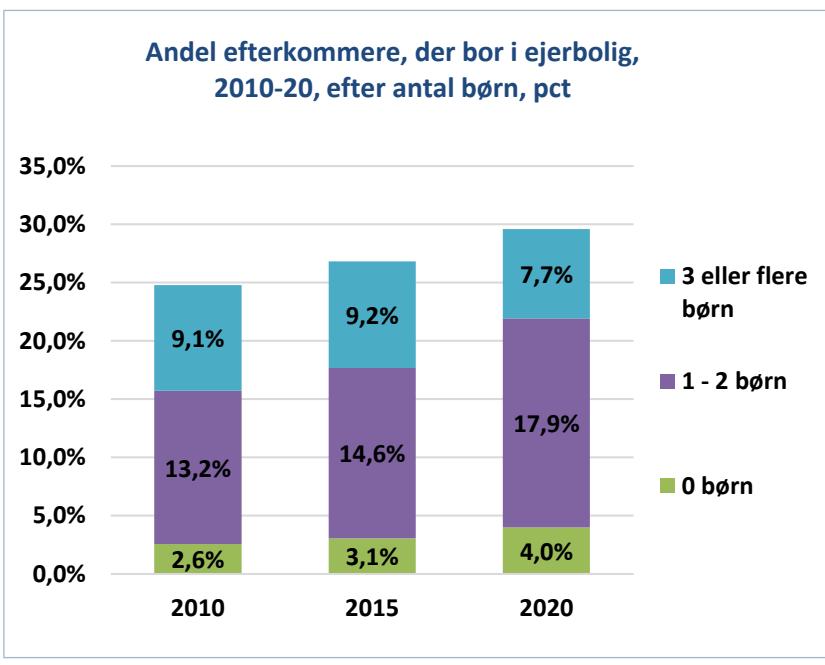
Udviklingen kan illustreres med tal for ejerboligandel for efterkommere efter antal børn, hvor den største fremgang i ejerboligandelen er hos efterkommere med 1-2 børn, men ejerboligandel for efterkommere med 3 eller flere børn er faldende, men det skyldes faktisk, at der er i 2020, er en mindre andel af efterkommere med 3 børn eller mere.

De efterkommere, der er blevet voksne frem 2010 til 2020 samt de voksne efterkommere, der har fået børn i perioden, får hyppigere i alt 1-2 børn.

Også ejerboligandelen for efterkommere uden børn er voksne, men blot ikke så kraftigt.

Det er med andre ord efterkommere med et familiemønster med relativt få børn eller uden børn, der har skabt fremgangen i ejerboligandelen i årene 2010-20.

Det kan man også se ud fra andelen af efterkommerne, der bor til leje, hvor andel også er stigende for gruppen 1-2 børn, men ikke så kraftigt som dem, der bor i ejerbolig.

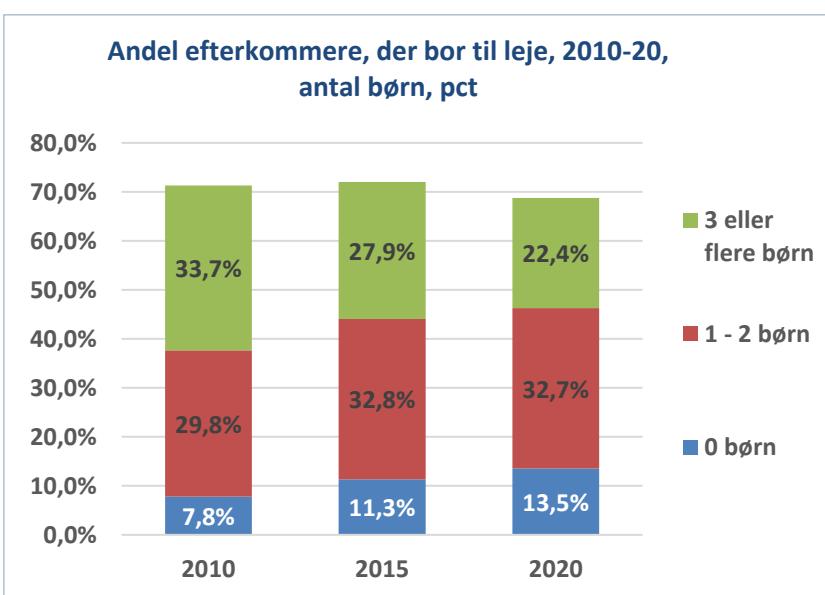


Figur 84: Andel efterkommere i ejerbolig, antal børn, 2010 & 2020, pct.

Andelen med 3 børn eller mere falder kraftigt for dem, der bor til leje, og dermed bor ofte flere af efterkommerne med 3 eller flere børn i ejerbolig.

Antallet i hele befolkningen af efterkommere, der bor i lejebolig, er steget med ca. 40.000 personer fra 2010 til 2020, mens antallet af efterkommere, der bor i ejerbolig, er steget med ca. 62.500. En markant udvikling, som ikke findes hos indvandrere, men kun hos efterkommere.

Ser vi på gruppen af indvandrere og landsdele, som er vist i figuren nedenfor, er der ikke helt så store forskelle imellem landsdelene, som for efterkommere.



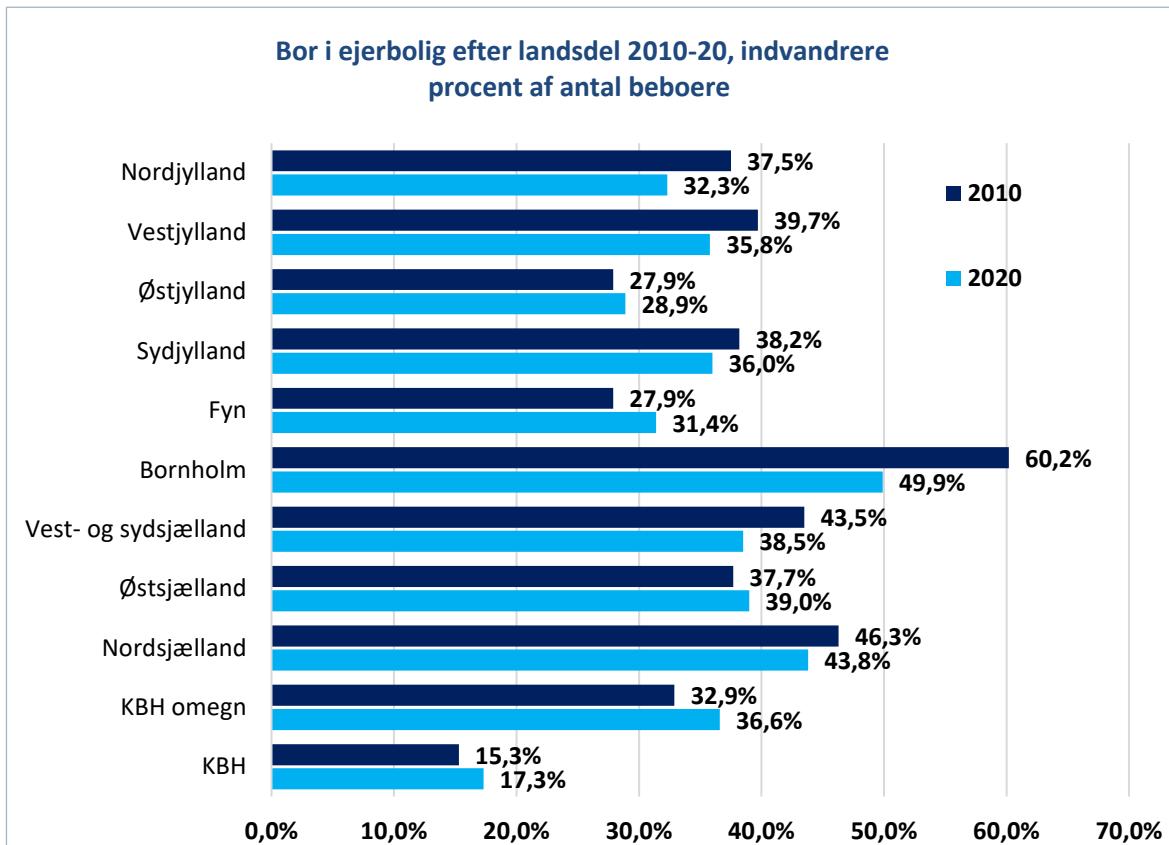
Figur 85: Andel efterkommere til leje, antal børn, 2010 & 2020, pct

Der er mellem 30 og 40%, der bor i ejerbolig, når vi ser bort fra Bornholm, Nordsjælland og København By (KBH).

Andelen, der bor i ejerbolig, er også faldet i de fleste af områderne fra 2010 til 2020, som det faktisk også er sket for alle i Danmark i samme periode.

Færre med indvandrerbaggrund bor i ejerbolig i Nordjylland, Vestjylland,

Syddjylland, Bornholm, Vest- og Sydsjælland samt Nordsjælland i 2020. Faldet er på mellem 2% og 10%.



Figur 86: Bor i ejerbolig, landsdel, indvandrere, 2010 & 2020, pct.

Afgivelse fra dette mønster findes i Østjylland, på Fyn, i Østsjælland, Københavns omegn og København By, hvor ejerandelen har været stigende i perioden 2010 til 2020. I de områder bor flere med indvandrerbaggrund i ejerbolig ved indgangen til 2021, end der har gjort tidligere. Det er en fælles tendens til at bo mere i ejerbolig i de dele af landet, hvor der er flest boligområder med høj koncentration af indvandrere.

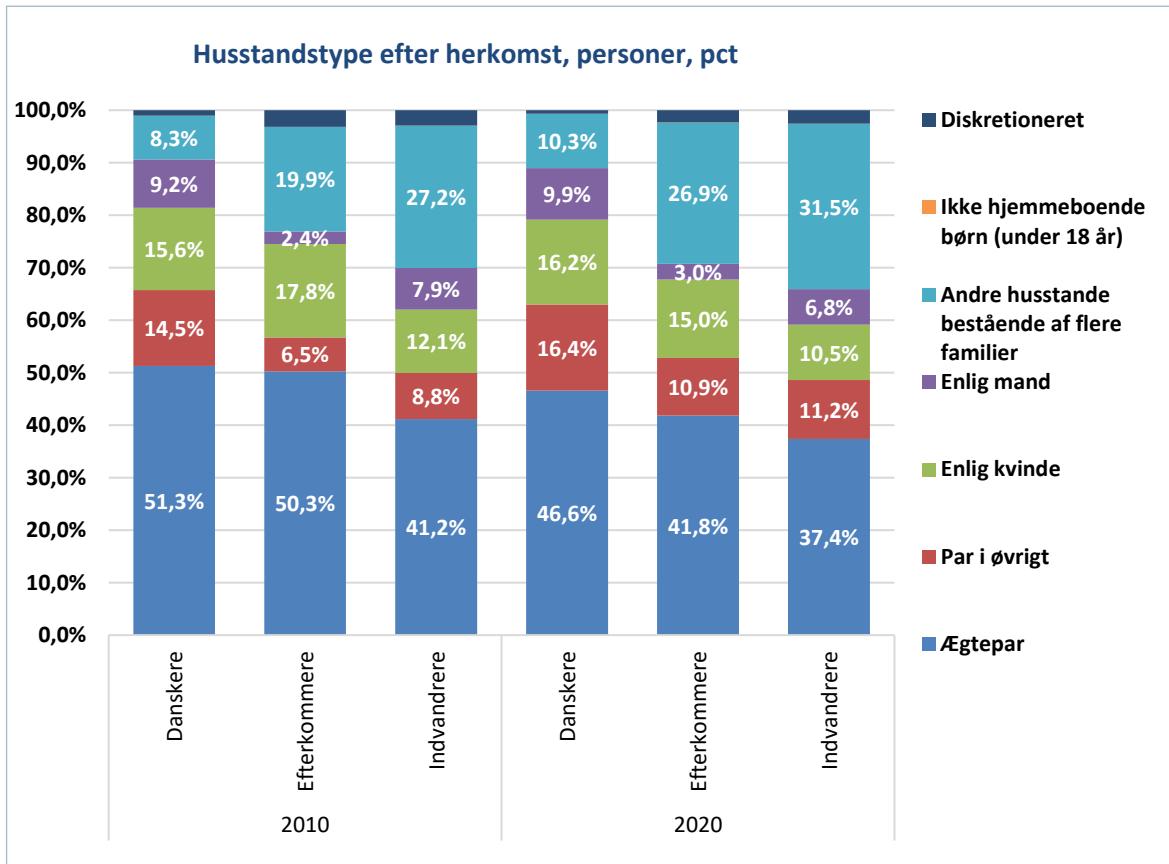
Der er altså et mønster, hvor både indvandrere og efterkommere i højere grad vælger ejerboliger end lejeboliger i de to største byområder i landet - Københavnsområdet og omkring Århus i Østjylland. Der er dog stadig meget få med indvandrerbaggrund i København By, der bor i ejerbolig, blot 17% i 2020 mod 15% i 2010.

Indvandrere har ikke den markante fremgang i andelen, der bor i ejerbolig, som vi har set for gruppen af efterkommere. Der er tydelig forskel på de to gruppens adfærd på boligmarkedet i de seneste 10 år, hvad der også giver anledning til at forvente en forskellig adfærd i fremtiden med en tydeligere tendens for efterkommere til at nærme sig danskernes præferencer med hensyn til bolig.

Familieformer og husstande

Indvandrere og efterkommere ligner på mange måder resten af befolkningen i samlivsformer. Mens gruppen af danskere for 46,6% vedkommende lever i ægteskab i 2020 og 16,4% i parforhold i øvrigt (alle typer parforhold), lever 37% af indvandrere i ægteskab og 11% i

parforhold, men efterkommere ligger imellem de to grupper med knap 42% i ægteskab og 11% i parforhold.



Figur 87: Husstandstype efter herkomst, personer, pct.

Der er ikke flere indvandrere og efterkommere, der lever alene som enlig kvinde eller mand, end hos danskere.

Derimod bor langt flere indvandrere og efterkommere i "andre husstande bestående af flere familier". Det er over 31% af indvandrere og 27% af efterkommere, der bor i denne husstandsform og blot 10% af danskere. Der gemmer sig ofte en husstand med f.eks. et ældre ægtepar og et yngre ægtepar i denne form. Så derfor kan langt flere indvandrere og efterkommere leve i et ægteskab eller parforhold end vi kan se umiddelbart ud af tallene.

Derfor er de enlige en god indikator for udviklingen. 15% af husstande med danskere bestod i 2010 af en enlig kvinde, og kun 9% af en enlig mand. Mænds kortere levealder end kvinders er med til at skabe denne forskel, da kvinder også typisk har dannet par med mænd, der er ældre end dem selv. Tallene steg svagt frem til 2020 til hhv. 16% og 10%. Så blot 26% af husstandenes personer består af enlige kvinder og mænd blandt danskere.

Blandt indvandrere og efterkommere er der langt færre husstande bestående af enlige mænd. Især blandt efterkommere er det blot 2,4% og 3% af husstandene i 2010 og 2020, der udgøres af enlige mænd. Det er et udtryk for, at unge og yngre enlige mænd med denne baggrund bliver boende hjemme i meget stort omfang, indtil de danner parforhold.

For kvinder blandt efterkommere er der en andel husstande svarende til tallene for kvinder blandt danskere, hhv. 18% og 15% i 2010 og 2020. Faldet i gruppen fra 2010 til 2020

tillægges ikke nogen stor vægt, men kan skyldes, at disse kvinder også er begyndt at bo sammen med andre veninder mv. i deres studieår. Bor man sådan, kommer det ind under andre husstande bestående af flere familier.

Blandt indvandrere er der både færre husstande af enlige mænd og af enlige kvinder. Det er hhv. 7% og 10% i 2020 og begge tal er faldet fra 2010. Så indvandrere bor mindre alene i 2020 end 10 år før. Det er den modsatte udvikling i forhold til personer med dansk baggrund.

Da andelen af husstande bestående af ægteskab eller parforhold er konstant for indvandrere, kan udviklingen skyldes, at flere af de potentielt enlige bor i andre husstande med flere familier. En enlig kan nemlig godt udgøre en familie, hvis f.eks. en kvinde eller en mand bor sammen med et af sine voksne børn og dennes partner.

Der er markant flere indvandrere og efterkommere, der bor i flerfamiliehusstande og andelen er stigende. Det er den også for danskere, men niveauet er meget lavere og ikke så kraftigt stigende.

En forklaring kunne være, at danskere hovedsageligt bor i disse husstande som ung og som ældre, men indvandrere og efterkommere også bor i disse husstande, når de har børn.

Tilføjer vi også de stigende andele blandt især efterkommere i ejerboliger og flere i enfamiliehuse, som vi skal se på nedenfor, giver det et billede af en stigende andel af disse grupper i generationsfamilier eller storfamilier.

Boligform efter oprindelsesland

Billedet af personer med indvandrerbaggrund i Danmark fremstilles ofte meget uniformt i medier og blandt mennesker med etnisk dansk baggrund. De faktiske forhold er dog noget anderledes.

Mange mennesker med indvandrerbaggrund kommer fra de lande, vi betegner som vestlige lande. Ud af de ca. 620.000 personer med indvandrerbaggrund i Danmark i 2021, har omkring 260.000 en baggrund fra såkaldte vestlige lande. De fleste, 222.000, kommer fra et EU-land, 115.000 fra resten af Europa, 10.000 fra Nordamerika.

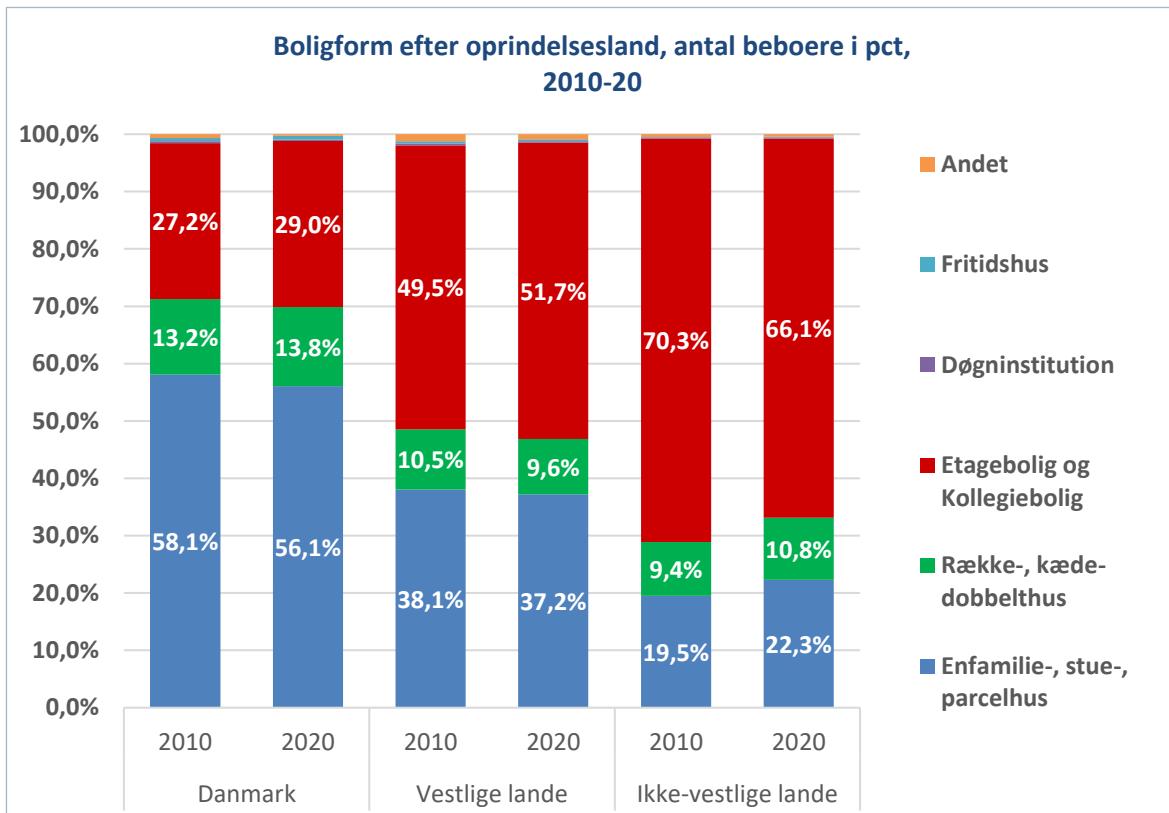
Ikke-vestlige lande omfatter de europæiske lande Albanien, Bosnien-Hercegovina, Hviderusland, Jugoslavien, Kosovo, Makedonien, Moldova, Montenegro, Rusland, Serbien, Sovjetunionen, Tyrkiet og Ukraine. Alle lande i Afrika, Syd- og Mellemamerika og Asien. Alle lande i Oceanien (på nær Australien og New Zealand) samt statsløse ifølge Danmarks Statistik.

Så de vestlige lande er alle de andre EU-landene: Norge, USA, Canada, Australien og New Zealand.

Der er stor forskel på boligformen for de tre grupper med oprindelse henholdsvis fra Danmark, fra vestlige lande og fra ikke-vestlige lande.

Kommer man fra Danmark, bor man langt mere i parcelhus og også noget mere i rækkehus, end de to øvrige grupper. Blot 29% bor i etagebolig eller på kollegie i 2020. Andelen i parcelhus og stuehus er faldet fra 58% til 56% fra 2010 til 2020.

Med baggrund i et vestligt land bor næsten halvdelen i etagebolig eller kollegie. Mange af disse personer er unge studerende i Danmark, hvilket forklarer noget af forskellen, men der er dog også 37% i parcelhus mv, og ca. 10% i rækkehuse i 2020.



Figur 88: Boligform efter oprindelsesland, 2010 & 2020, beboere, pct

For personer med baggrund i et ikke-vestligt land finder vi den højeste andel, der bor i etagebolig eller kollegie. Det gør over 66% i 2020, men tallet er faldet fra 70% i 2010. Samtidig er den andel, der bor i enfamiliehus eller stuehus steget fra 19% til 22% og andel i rækkehuse er steget fra 9,4% til 10,8%.

Så personer med oprindelse fra et ikke-vestligt land går i retning af flere i parcelhuse og rækkehuse og færre i etageboliger. Det er den modsatte udvikling af personer med dansk oprindelse og personer med vestlig oprindelse. Ingen markant forskel i retning, selv om niveauerne stadigt er meget forskellige.

Vi må forvente, at denne udvikling vil fortsætte i årene fremover med flere med ikke-vestlige oprindelse i parcelhuse og rækkehuse, og færre i etageboliger. Det billede passer rigtigt godt sammen med udvikling blandt efterkommere i forhold til ejerbolig og lejebolig.

Flyttemønstre og baggrund

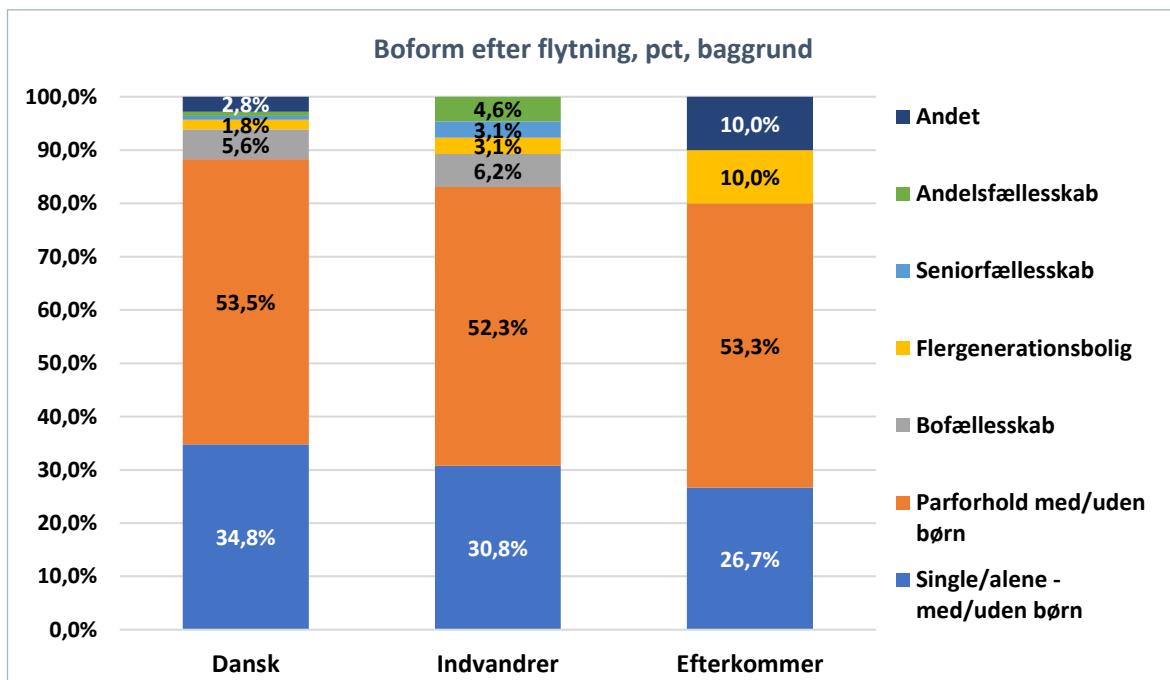
I interviewundersøgelsen har vi også undersøgt baggrund i forhold til flyttemønstre for personer, der er flyttet i årene 2018-20. Derfor viser tallene, hvordan sammensætningen er for mennesker, der er flyttet – ikke hvordan befolkningen i gennemsnit bor. Der er derfor

forskellige fra tallene i den første del af dette kapitel, som netop er tal for hele befolkningen på boligområdet (registertal).

Samtidig anvender vi en ny definition af indvandrere og efterkommer. Vi har bedt vores interview-personer om selv at vurdere, om deres baggrund er dansk, indvandrer eller efterkommer. Begreberne var kendte for langt de fleste. Men der var plads til et mere flertydigt svar, da man kunne svare, at man tilhørte flere kategorier på samme tid.

Det betød, at nogle ganske få svarede, at de både var danskere, indvandrere og efterkommere, men det mest almindelige var et enkelt svar, som vi så har anvendt. Derudover svarer en mindre gruppe, at de så sig selv som både efterkommer og dansker. Vi har klassificeret dem i gruppen efterkommere, og de få andre med tre svar som enten indvandrere eller efterkommere.

Resultaterne i figuren nedenfor stemmer overens med tallene tidligere i kapitlet, da danskere bor mere alene end indvandrere og efterkommere. Efterkommere bor mindst alene og mest i parforhold og flergenerationsbolig, men niveauet er meget forskelligt fra tidligere tal. Det skyldes, at det er de personer, der er flyttet gennem årene 2018-20, vi har interviewet.



Figur 89: Boform efter flytning, herkomst, pct

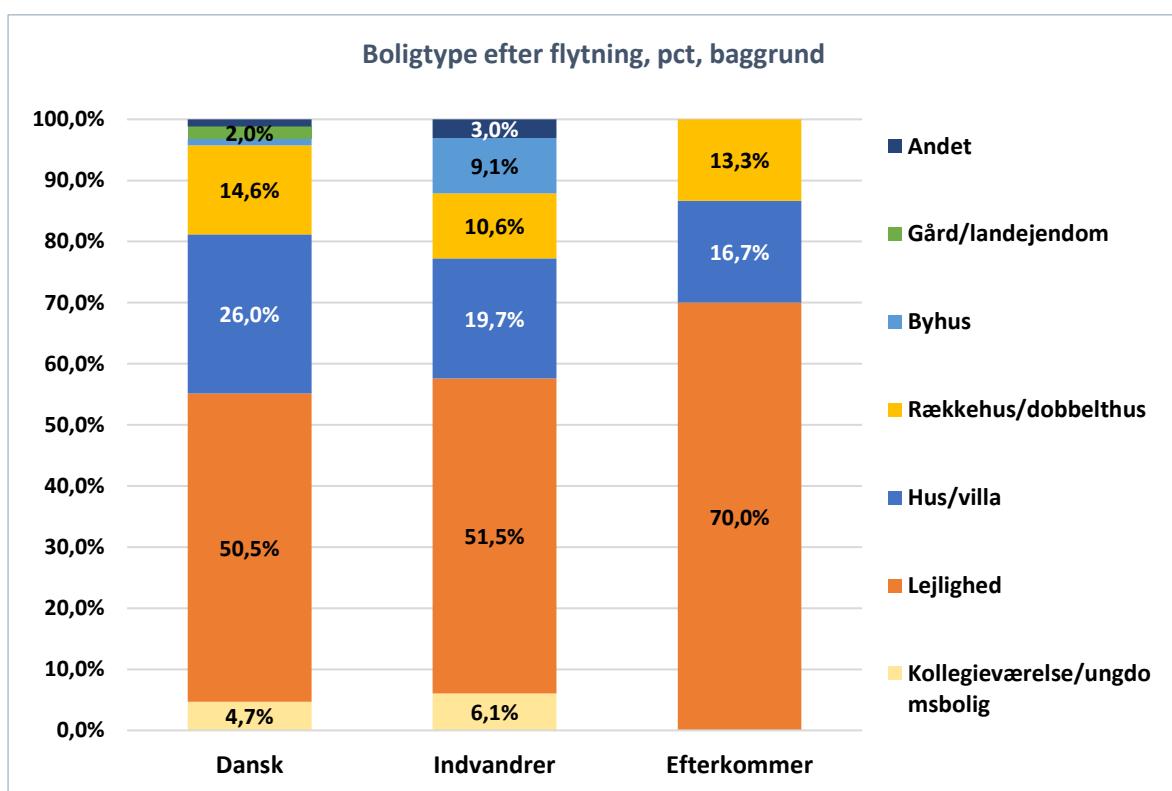
Læg også mærke til tallene for danskere, der viser, at over halvdelen af de flyttede levede i parforhold i dag, og ca. 35% bor alene. Over 5% flyttede i bofællesskab og lidt under 2% i flergenerationsbolig, 1% flyttede i andelsboligfællesskab og knap 3% i noget andet.

Der er faktisk også interessant, at de indvandrere, der flyttede, lignede danskere utroligt meget. De små forskelle i procenttallene kan tilskrives stikprøveusikkerhed, og dermed kan vi faktisk slutte, at alt tyder på, at tallene i hele befolkningen også er sådan – at der er meget små forskelle imellem den nye bolig for danskere og for indvandrere.

Mange efterkommere i Danmark er stadig under 18 år, mens dem vi har interviewet alle er over 18 år. Samtidig er der rigtig mange unge og yngre i gruppen, modsat i gruppen af indvandrere. Det er derfor ikke så mærkeligt, at der er lidt større forskelle mellem dem og danskerne, da alderssammensætningen er forskellig. Mest markant er nok den store andel af efterkommere, der flytter i flergenerationsbolig – nemlig 10%.

Den nye boligtype

Mange flyttede i lejlighed både blandt danskere, indvandrere og efterkommere – mellem 50% og 70%. Tager vi kollegierne med, er niveauerne ikke så forskellige imellem de tre grupper, men efterkommere flyttede dog mest i lejlighed. De er også yngre som gruppe end de to andre grupper. 66% af de flyttede efterkommere er mellem 20-29 år, mens det blot er 49% af danskere og 59% af indvandrere, der er mellem 20-29 år.



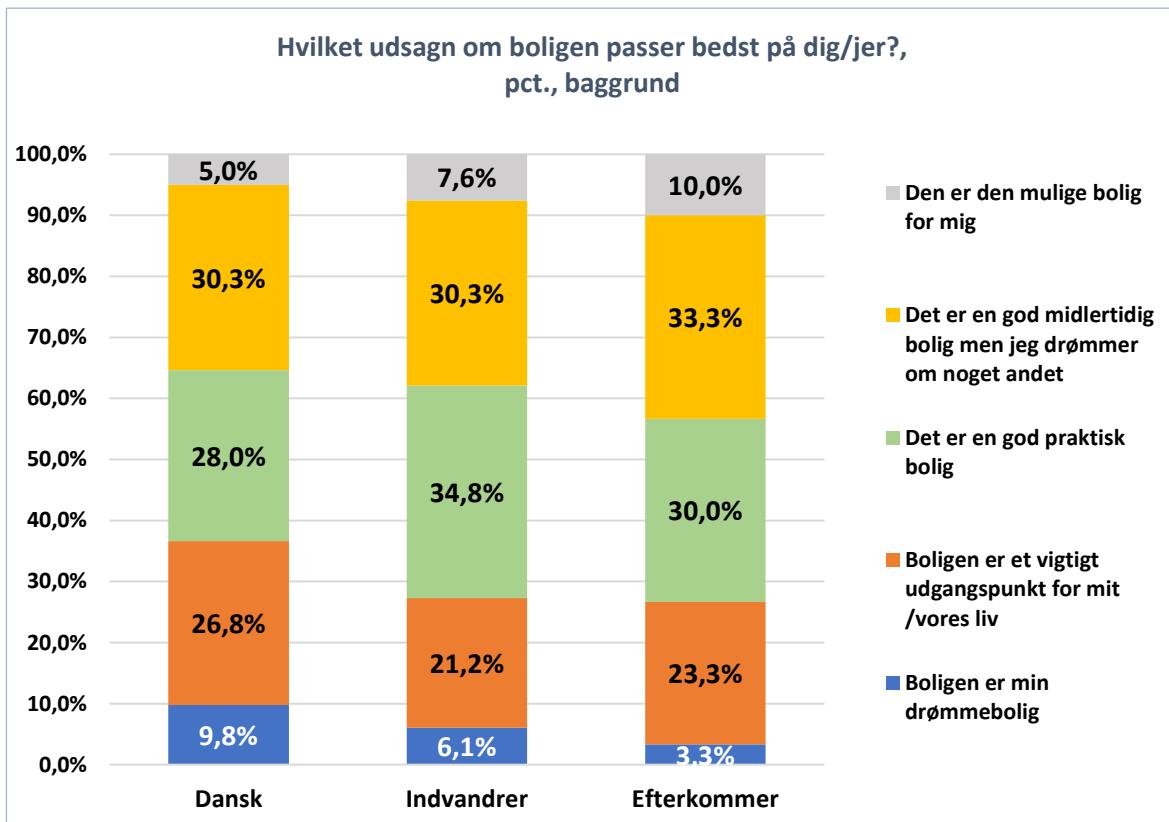
Figur 90: Boligtype efter flytning, herkomst, pct

Ser vil på flytning til hus/villa er der også den del flere danskere, der flytter til denne type bolig, nemlig 26%, mens det for indvandrere er knap 20% og for efterkommere næsten 17%. Når vi tager aldersfordelingen in mente, er det faktisk ret mange både indvandrere og efterkommere, der flytter i hus. Det er også gældende i forhold til rækkehuse, hvor der er næsten ligeså mange efterkommere (13,3%), der flytter i rækkehus, som der er danskere (14,6%). 10% med indvandrerbaggrund flytter til et rækkehus.

Den største forskel er ved byhus, hvor 9% med indvandrerbaggrund siger, de flytter til sådan et hus. Vi har i andre lignende undersøgelser set, at det kan være svært at forstå begrebet byhus, så det kan også være et udtryk for at flytte til rækkehus eller lignende. De egentlige byhuse er der få af i Danmark.

Boligen – det muliges kunst

Det er kun godt 3% af efterkommere, der er flyttet til deres ønskebolig, mens godt 23% siger, at deres nye bolig er et vigtigt udgangspunkt for deres liv. I forhold til gruppens alderssammensætning er det faktisk relativt højt, og 30% af efterkommere bor nu i en god praktisk bolig.



Figur 91: Hvilket udsagn om boligen passer bedst på dig/jer, herkomst, pct

Det er mere på den negative side, at vi kan se en stor forskel til danskere. 10% af efterkommere bor i 'den mulige bolig for mig'. Det er et udtryk for, at 10% ikke har haft mulighed for at bo bedre. Det er hos indvandrere 7,6% og hos danskere 5%, der har måtte tage til takke med det mulige tilbud. I efterkommergruppen er der også en tredjedel nemlig 33,3%, der ser deres bolig som en god midlertidig bolig, men ikke det, de drømmer om.

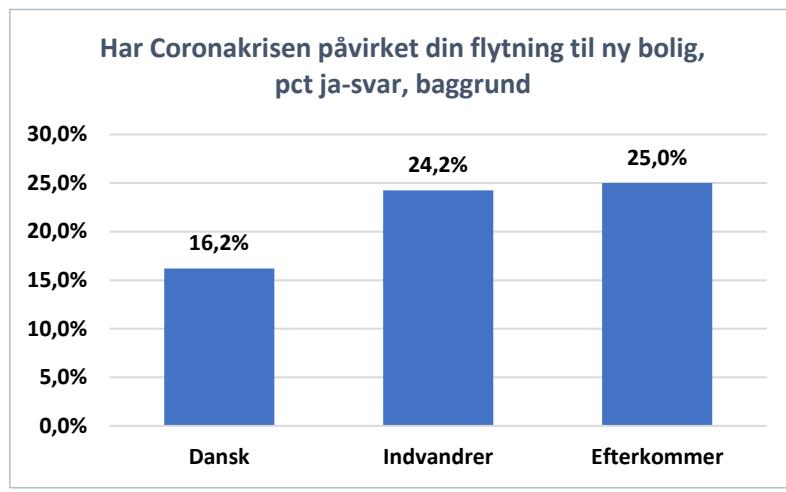
Indvandrere ligger på lidt lavere niveauer for den midlertidige bolig (30%) og på 6% for drømmeboligen, mens næsten 35% er flyttet til en god praktisk bolig. Der er lidt færre end blandt efterkommere, der er flyttet til en bolig, der er et vigtigt udgangspunkt for deres liv.

Så generelt gælder det, at både efterkommere og indvandrere bor mindre i deres drømmebolig eller i boligen som et vigtigt udgangspunkt for deres liv end blandt danskere, hvor 10% har drømmeboligen og 27% har boligen som det vigtige udgangspunkt for deres liv.

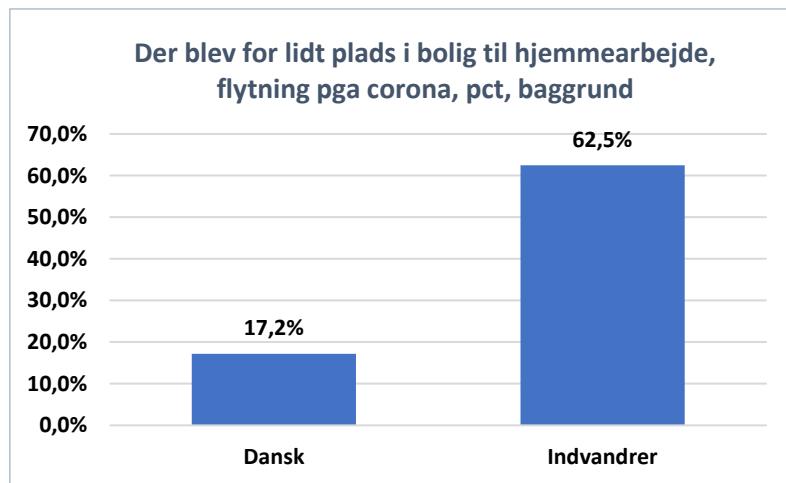
Der er to effekter i spil. Den ene skyldes alder. Det tager tid at finde den rigtige bolig i løbet af livet og indkomst spiller en stor rolle. Den stiger oftest med alderen indtil omkring 50 år. Den anden effekt er, at mennesker med indvandrerbaggrund rent socialt er dårligere stillet end danskere, og derfor mere end danskere bor i boliger, der ikke er den bolig, de helst ville bo i.

Corona og baggrund

For den gruppe, der er flyttet efter 11. marts 2020, har vi undersøgt, om coronakrisen har påvirket deres flytning. Derfor kan vi også se på disse tal for de mennesker, der er indvandrere og efterkommere. Hvor det generelt er 17%, der er påvirket af coronakrisen, er det for indvandrere og efterkommere op mod 25%, som udtrykker at coronakrisen har påvirket deres flytning.



Figur 92: Har coronakrisen påvirket din flytning, procent ja, herkomst



Figur 93: Der blev for lidt plads i bolig til hjemmearbejde, flytning pga. corona, herkomst, pct

Så en stor del af flytningerne på grund af coronakrisen for indvandrere og efterkommere skyldes mangel på plads i boligen. Tager vi også den faktor med, at langt flere med indvandrere og efterkommere bor i husstande med flere familier, bliver det ret forståeligt, hvorfor coronakrisen har ført til ekstra flytninger i denne gruppe.

Forskellen er ret stor, men det kan også være valget af en bolig, der ikke er den bedste bolig, der påvirker niveauet.

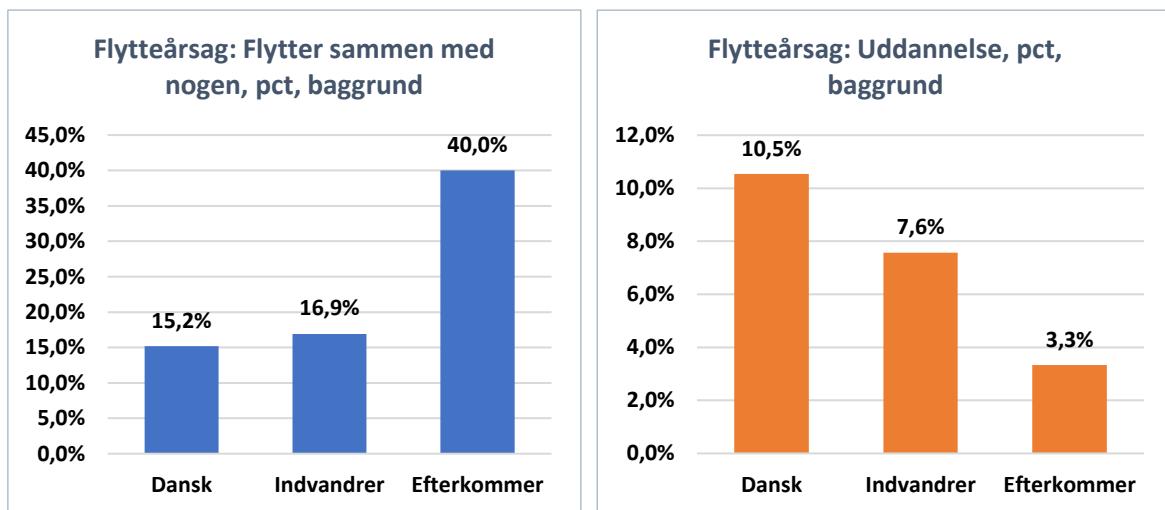
Da indvandrere og efterkommere bor mindre i deres drømmebolig end danskerne og mere i en midlertidig eller en mulig bolig, kan det have fået en større del af dem til netop at flytte på grund af coronakrisen.

I figuren efterfølgende kan vi se, at langt flere med indvandrere eller efterkommere baggrund siger, at der blev for lidt plads i boligen til hjemmearbejde, hvis de også har oplyst, at de er flyttet på grund af coronakrisen.

Der er over 60% af denne gruppe, der svarer ja til begrundelsen, at der blev for lidt plads til hjemmearbejde i modsætning til blot 17% af danskerne.

Hvorfor flytter indvandrere og efterkommere generelt?

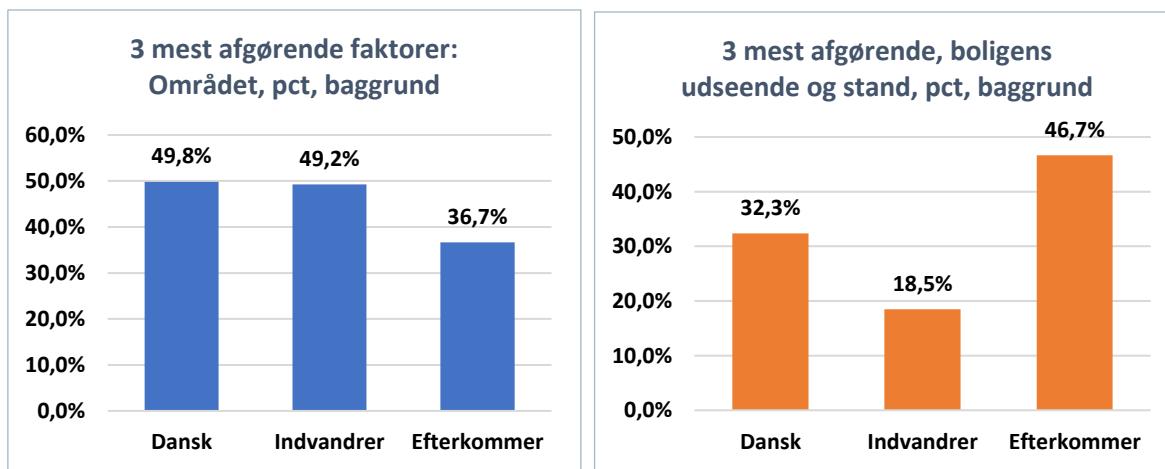
Vi har set på de forskellige flytteårsager der er mellem danskere, indvandrere og efterkommere. Efterkommere flytter mere for at flytte sammen med nogen (40%), altså i parforhold, mens danskere og indvandrere ligger på samme niveau (15-17%). Ingen spiller aldersforskellen imellem grupperne sikkert ind, men der er også en kulturel faktor, hvor efterkommere først flytter hjemmefra for at flytte i parforhold – især blandt mændene.



Figur 95: Flytteårsag sammen med, baggrund, pct

Figur 94: Flytteårsag uddannelse, herkomst, pct

Området spiller en mindre rolle for efterkommere, når de flytter, end for både indvandrere og danskere, da det kun er en af de tre mest afgørende faktorer for 36% af efterkommere mod knap 50% for de to andre grupper. Til gengæld ligger efterkommere langt mere vægt på boligens udseende og stand (47%) end danskere (32%) og indvandrere (18%).

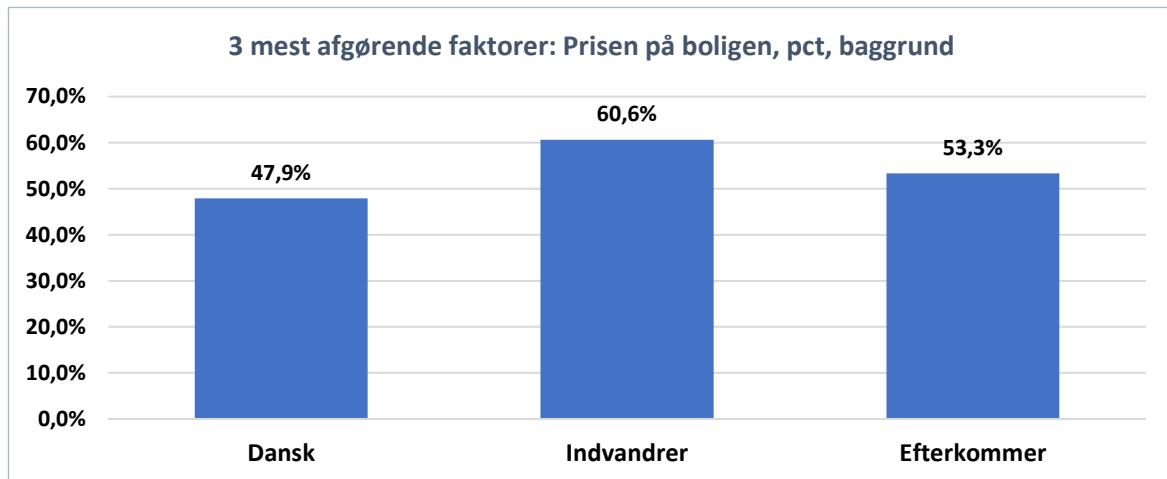


Figur 96: Området afgørende faktor, herkomst, pct

Figur 97: Boligens udseende, herkomst. pct

Når vi tidligere har talt med ejendomsmæglere om prisen og forhandlingen af prisen på ejerboliger, har vi ofte hørt, at indvandrere lægger mere vægt på prisen og forsøger at forhandle med prisen end danskere. Det viser sig at holde stik her i interviewundersøgelsen, hvor

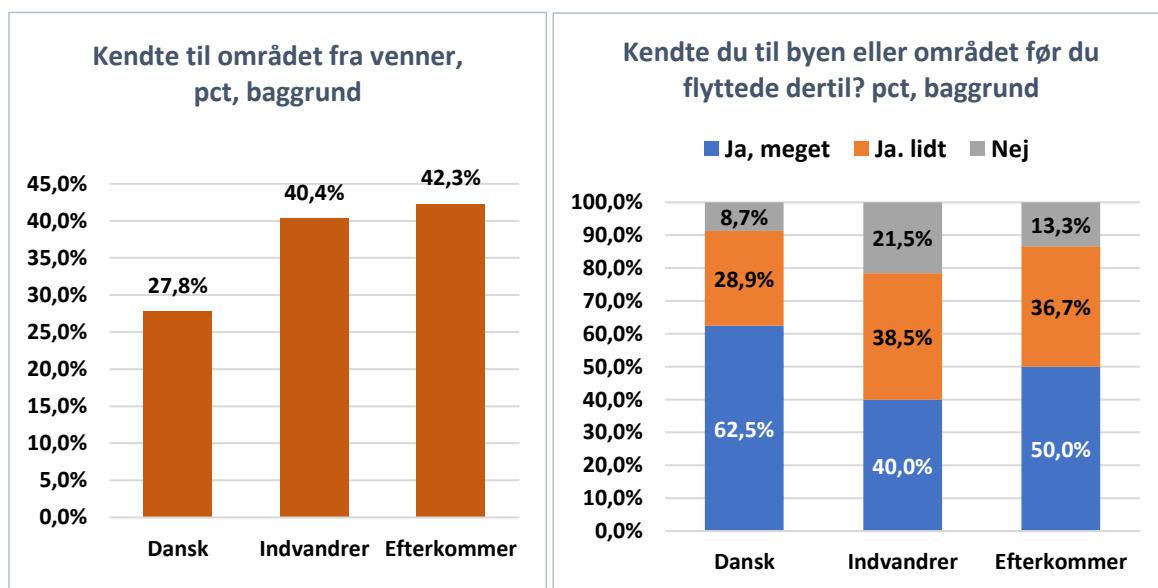
indvandrere for 60% vedkommende fremhæver prisen på boligen som en af de tre afgørende faktorer. For danskere er det 47% og efterkommere ligger mellem de to grupper med 53%.



Figur 98: Tre mest afgørende faktorer: prisen, herkomst, pct

Kendskab til nye områder

Danskere har en stor del kendskab til området eller byen inden de flytter til et nyt sted. Over 62% svarer 'ja, meget', til om de kendte det område, de er flyttet til, i forvejen. Og 29% svarer 'ja, lidt'.



Figur 100: Kendskab fra venner, herkomst, pct

Figur 99: Kendte før flytning, herkomst, pct

For indvandrere og efterkommere er det færre, der udtrykker kendskab til det område, de er flyttet til, på forhånd, 40% for indvandrere og 50% for efterkommere. Ingen ligger efterkommernes niveau imellem indvandrergruppen og danskergruppen. Til gengæld udlignes meget af forskellen med svarkategorien 'Ja, lidt', hvor hhv. 38% og 37% af indvandrere og efterkommere kendte byen eller området lidt, inden de flyttede dertil. Men der er mange flere

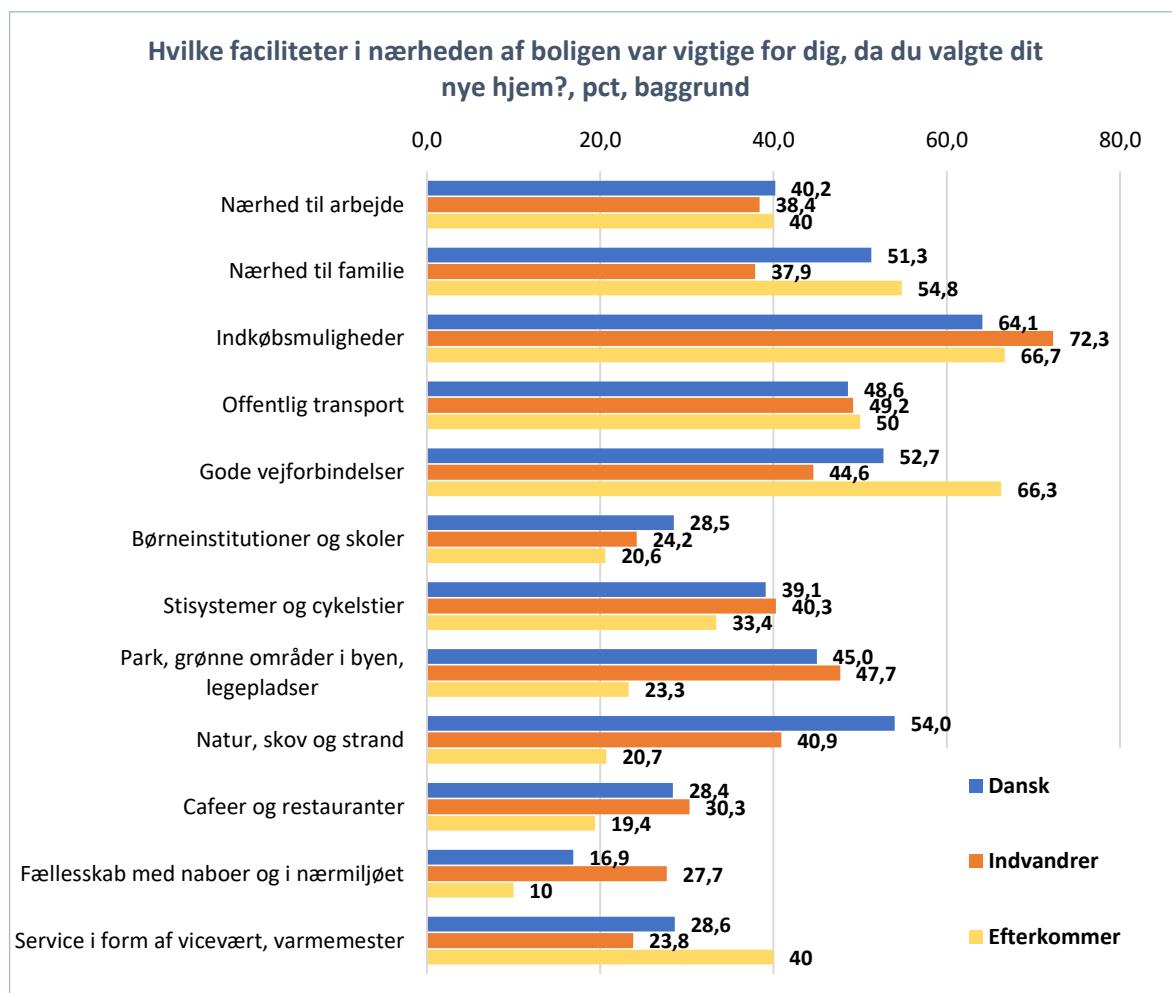
indvandrere og lidt flere efterkommere, hhv. 21% og 13%, der ikke kendte byen eller området fra tidligere, mod blot 9% blandt danskere.

Samlet set er der flest indvandrere, der ikke kender eller kun kender lidt til det område, de flytter til, og blandt efterkommere er der et større kendskab til byen eller området end blandt indvandrere, men mindre end blandt danskere.

Til gengæld kender indvandrere mere det område, de flytter til, fra deres venner. 40% af både indvandrere og efterkommere har deres kendskab til det område, de flytter til, fra deres venner, mens det kun er 28% af danskere.

Faciliteter i nærheden af boligen

Indvandrere og efterkommer lægger lidt anderledes vægt på faciliteterne omkring boligen end danskere. Arbejdet opfattes som lige vigtigt af alle tre grupper, mens især indvandrere lægger mindre vægt på nærhed til familien end både efterkommere og danskere.



Figur 101: Hvilke faciliteter var vigtige ved valg af ny bolig, herkomst, pct

Indvandrere lægger mere vægt på indkøbsmuligheder, som er det vigtigste for denne gruppe, end danskere og efterkommere. Offentlig transport er lige vigtigt for alle tre grupper.

Gode vejforbindelser er vigtigst for efterkommere, og derefter for danskere og mindst for indvandrere. Efterkommere lægger ellers mest vægt på service fra vicevært og varmemester i forhold til de øvrige. 40% finder det vigtigt.

I forhold til vigtigheden af stisystemer og park, grønne områder i byen og legepladser finder både danskere og indvandrere det vigtigt - ca. 40% for stisystemer og 45-47% for parker mv.

Natur, skov og strand er klart det vigtigste for danskere (54%), mens det er vigtigt for 41% af indvandrerne og blot 21% af efterkommerne. Der er også en lille alderseffekt her, men generelt er det interessant, at vi på faciliteterne rundt om boliger finder flere ligheder mellem danskere og indvandrere og størst forskel til efterkommere på en række af faciliteterne – natur, parker, stisystemer, børneinstitutioner. Måske skyldes det, at danskere prioriterer disse områder inden de får børn, mens det kunne se ud til, at efterkommere ikke lægger stor vægt på disse områder, før de er kommet i forældrealderen.

Konklusion på etniske forskelle

Der er store forskelle mellem etniske danske og mennesker med indvanderbaggrund. Har man indvanderbaggrund (indvander eller efterkommer) bor man mere til leje og mere i lejlighed i etageejendomme.

Med indvanderbaggrund bor en større andel i boliger, de ikke er helt tilfredse med. Flere bor med flere familier sammen og i det, der andet steds i rapporten er beskrevet som flere familier i sammen husstand.

Færre med indvanderbaggrund bor alene i boligen, og der er især færre mænd, der bor alene, medens der er lidt flere kvinder, der bor alene.

Efterkommere nærmer sig etniske danskere i boligforbrug. Det er især synligt fra 2010 til 2020 på ejerform og boligform. Flere efterkommere bor i ejerbolig, flere bor i hus og rækkehus, flere har 1-2 børn. Den største ændring blandt efterkommere er sket for gruppen med 1-2 børn. Generelt bevæger efterkommere sig om de samme boligforhold som etnisk danske. Det er især synligt, hvor de to grupper bevæger sig hver sin vej. Etnisk danske bor mere til leje i 2020 i forhold til 2010, mens efterkommere bor mere i ejerbolig fra 2010 til 2020. Efterkommere går mod de danske forhold, men der er stadig en stor afstand imellem de to grupper.

Personer med herkomst fra vestlige lande liggere tættere på danskere end personer med ikke-vestlige herkomst. De bevæger sig også i samme retning som de etnisk danske, eksempelvis fra 2010-20 med større andel i lejeboliger.

Flere med indvanderbaggrund flytter pga. corona og de flytter især efter mere plads i boligen.

Efterkommere er en særlig gruppe, når det gælder valg af bolig: Udseende og stand af bolig prioriteres højt, flytteårsagen er allermest at flytte sammen med nogen. Efterkommere er typiske på andre områder end forskellen imellem indvandrere og etnisk danske.

Vi vil se en yderligere tilnærmelse mellem efterkommere og etnisk danske i de kommende år, mens det ser ud til, at indvanderes boligforhold er mere konstante og afviger mest fra danskernes.

Kapital 7. Førstegangskøbere

Det er altid interessant at se på førstegangskøbere. Er der nye tendenser på vej eller opfører de sig som de altid har gjort på boligmarkedet? I indeværende kapitel vil vi se på historiske data på førstegangskøbere med hensyn til alder og antal fra 2007 frem til 2021.

Samtidigt vil vi analysere på de resultater, vi har på førstegangskøbere fra vores interviewundersøgelse såvel den repræsentative som de interviewede førstegangskøbere i Hovedstaden og på Sjælland.

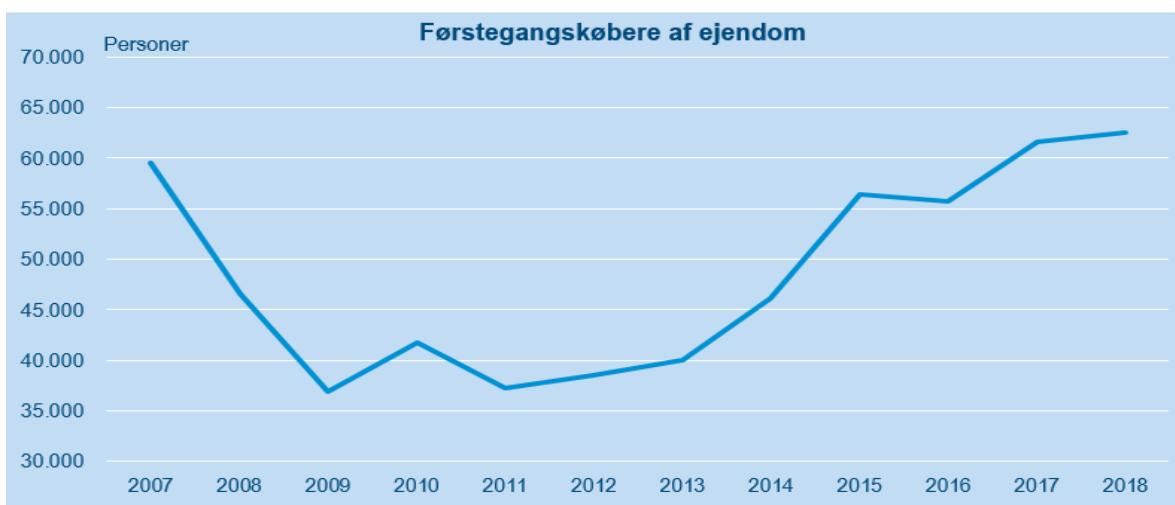
Udviklingen i perioden 2007 til 2020³⁰

Antal varierer over tid

Nedenstående figur viser, at antallet af førstegangskøbere ikke er konstant over tid, derimod er der som på det øvrige boligmarked betydelige variationer over tid i antallet af førstegangskøbere.³¹

Fra 2007 til 2009 skete der et markant fald fra 60.000 til ca. 37.000 og antallet af førstegangskøbere. Det tog først fart igen fra 2013 og i 2018 er antallet af førstegangskøb højere end i 2007.

Førstegangskøbere står ofte i en kapitalsvag situation på boligmarkedet, da de ikke har midler med fra salg af bolig, og de er derfor markant mere påvirkelige af de økonomiske konjunkturer. Derfor udløste finanskrisen og den efterfølgende recession en stort fald i førstegangskøb indtil økonomien igen var i bedring og mere stabil. Stramning af betingelser for lån har uden tvivl også haft betydning for antallet af førstegangskøbere.

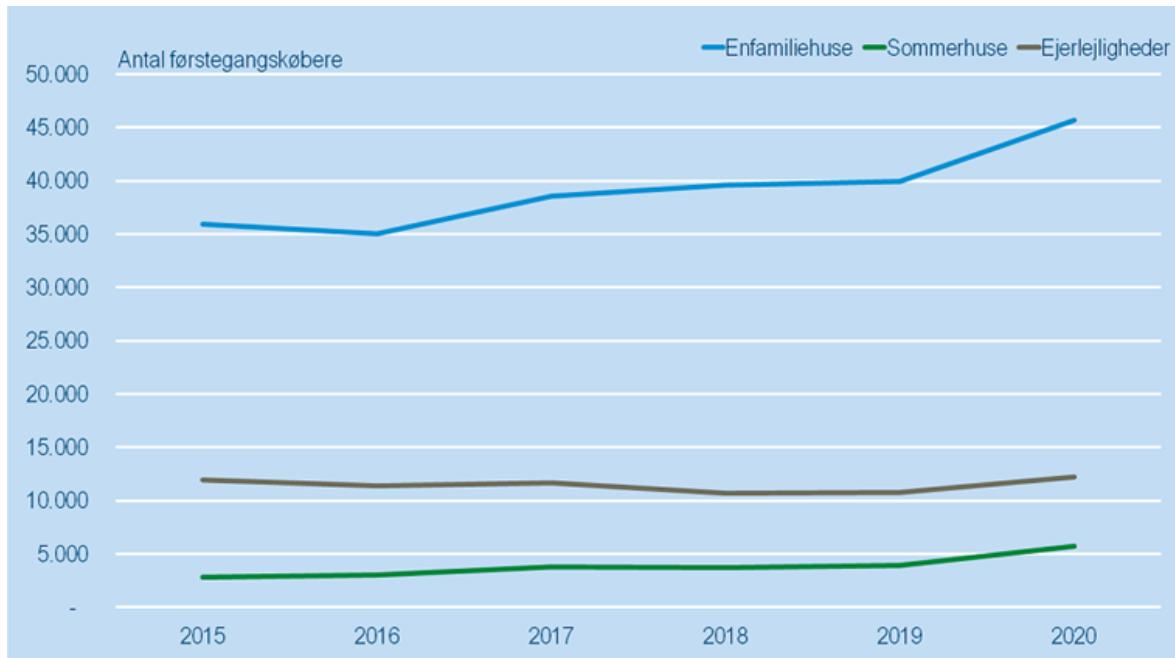


Figur 102: Førstegangskøbere af ejendom, særkørsel på baggrund af registret med ejere af ejendomme, Danmarks Statistik, notat fra DST, Jakob Holm & Ole Schnoor, 21.6.2021

³⁰ Antallet af førstegangskøbere steg med 17 % fra juni 2020 til juni 2021, DST, særkørsel.

³¹ DST definerer førstegangskøber, som folk, som for første gang har købt ejerbolig i frihandel og ikke har ejer ejerbolig i frihandel de forudgående 3 år. Andelsboliger er ikke medtage som ejerbolig hos DST.

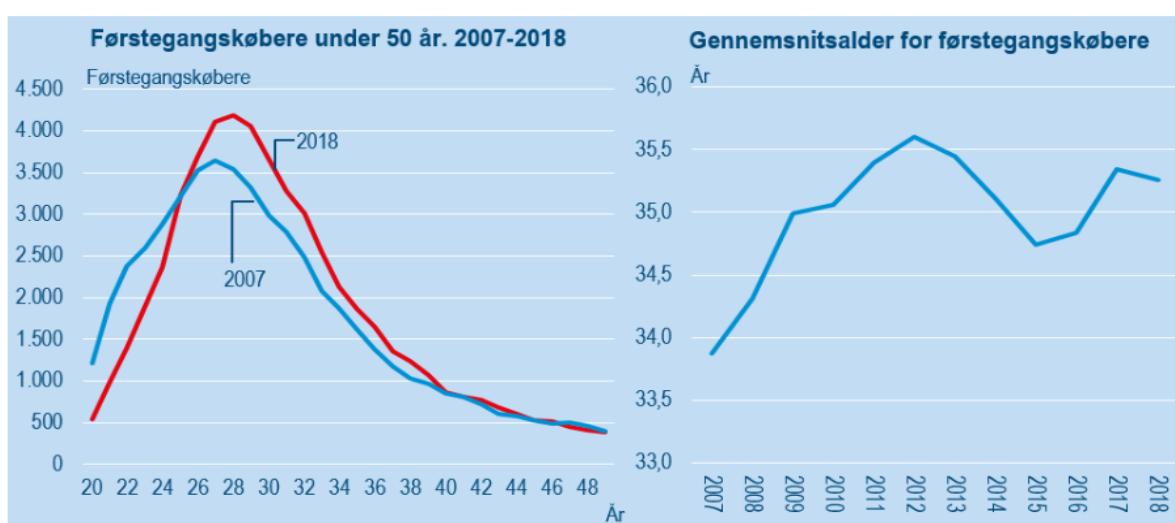
Som figuren nedenfor viser, udgør køb af enfamiliehuse langt den største gruppe af førstegangskøb med et markant hop fra 2019 til 2020. Den samme stigning sker for ejerlejligheder og sommerhuse, dog på et langt lavere antal samlet set.



Figur 103: Antal førstegangskøbere af ejendomme fordelt på enfamiliehuse, ejerlejligheder og sommerhuse solgt i alm. fri handel, 2015-2020, særkørsel fra Danmarks Statistik, notat fra DST, Jakob Holm & Ole Schnoor, 21.6.2021

Alder

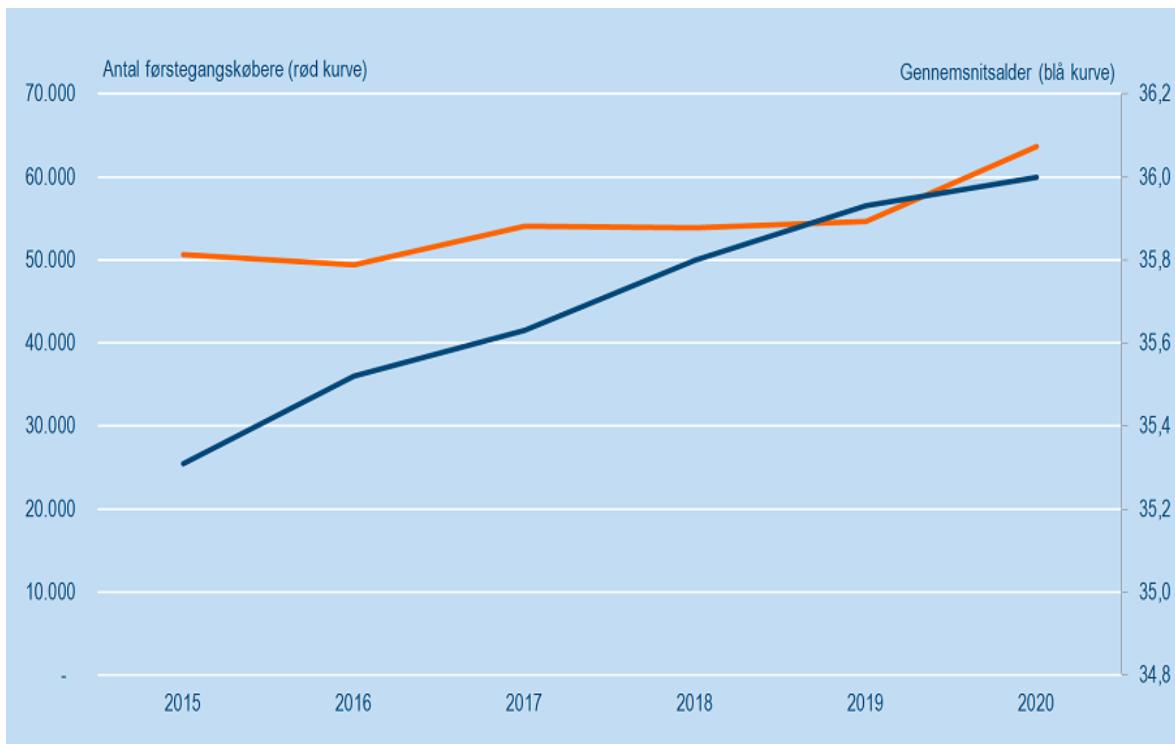
Når vi ser på den gennemsnitlige alder for førstegangskøberne, så fluktuerer alderen i perioden 2007 til 2018 fra ca. 34 år i 2007 til ca. 35.5 i 2012 til et mindre aldersdyk i 2016.



Figur 104: Førstegangskøbere aldersfordeling og gennemsnitsalder over tid. særkørsel fra Danmarks Statistik, notat fra DST, Jakob Holm & Ole Schnoor, 21.6.2021

Siden 2015 har alderen på førstegangskøbere været ret stabil mellem 35 og 36 år.

Det er tydeligt, at der siden 2015 er flere førstegangskøb af enfamiliehuse med et markant spring fra 2019 til 2020 fra 40.000 til 45.000. Omsætningen på boligmarkedet hvad angår førstegangskøbere var således allerede på et forholdsvis højt niveau før corona ramte samfundet og boligmarkedet. Alene i 2020 steg antallet af førstegangskøbere med 17 %, som er et historisk højt niveau.



Figur 105: Antal og gennemsnitsalder for førstegangskøbere af både enfamiliehuse, ejerlejligheder og sommerhuse solgt i alm. Fri handel, 2015-20, notat fra DST af Jakob Holm & Ole Schnoor, 21.6.2021

Den typiske førstegangskøber har de sidste år været midt i 30'erne og antallet af førstegangskøb afhænger i høj grad af de økonomiske konjunkturer i samfundet og dermed på boligmarkedet. Mange køb blandt førstegangskøbere var allerede i gang før corona ramte Danmark i marts 2020

Hvis man ønsker at fordybe sig yderligere i andelen af førstegangskøbere i kommuner i 2020, vil vi henvise til særkørsel og notat fra DST om førstegangskøbere fra juni 2021.

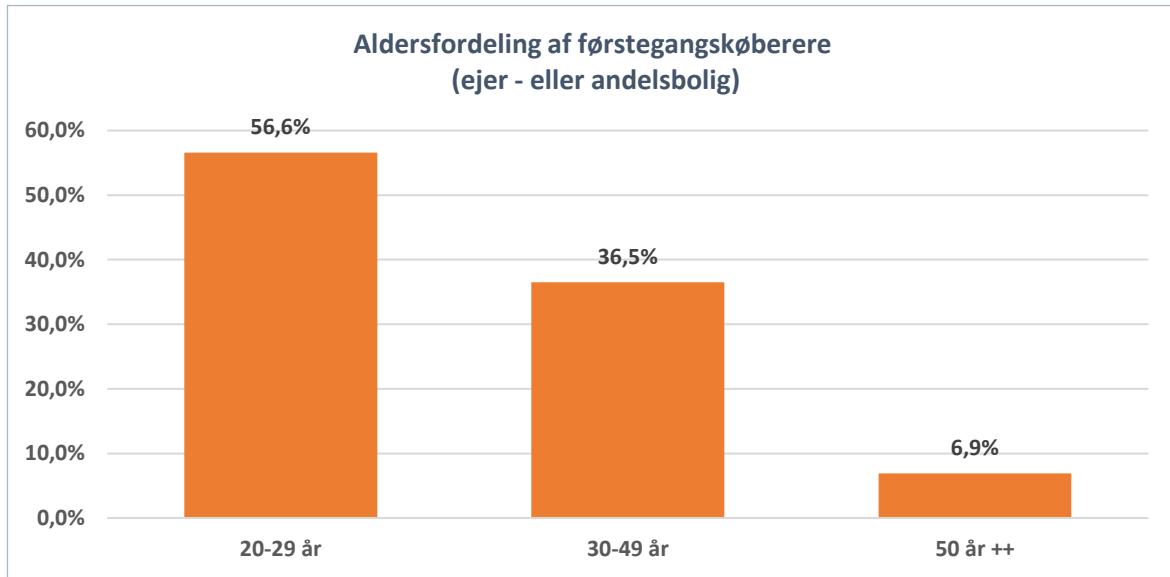
For eksempel er der rigtig mange førstegangskøbere på Sjælland af sommerhuse sidste år.

Analyse af førstegangskøbere i perioden 2018 til 2021

Blandt de adspurgte i spørgeskemaundersøgelsen var det for 38 % første gang, de købte enten en ejer- eller andelsbolig. Til forskel fra Danmarks Statistik har set på begge typer af køb som førstegangskøb.

Vores analyse viser, at der var markant flere førstegangskøbere i alderen 20 til 29 år dvs. de er yngre end de gennemsnitlige førstegangskøbere af ejerboliger på landsplan, som ligger midt i 30'erne.

Den næste store gruppe findes i alderen fra 30 til 59 år, hvor ca. 37 % af alle købere er førstegangskøbere. Endelig er der kun 7 %, som er 50+ som førstegangskøbere ud af det totale antal købere.

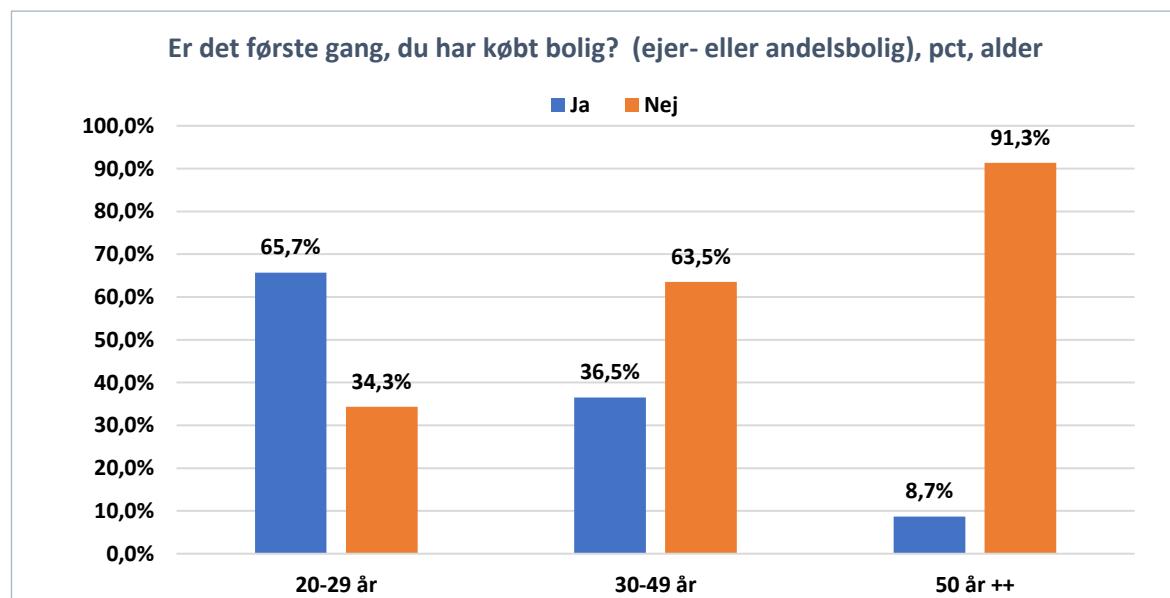


Figur 106: Aldersfordeling på førstegangskøbere af ejer- og andelsboliger, pct.

Den modsatte tendens med hensyn til alder, ser vi, når vi sammenligner førstegangskøbere med flergangskøbere nedenfor. Jo ældre, jo flere har købt bolig flere gange i løbet af livet.

Således har 91% af de 50+ årlige tidligere købt en bolig og 63 % af de 30 til 49-årige.

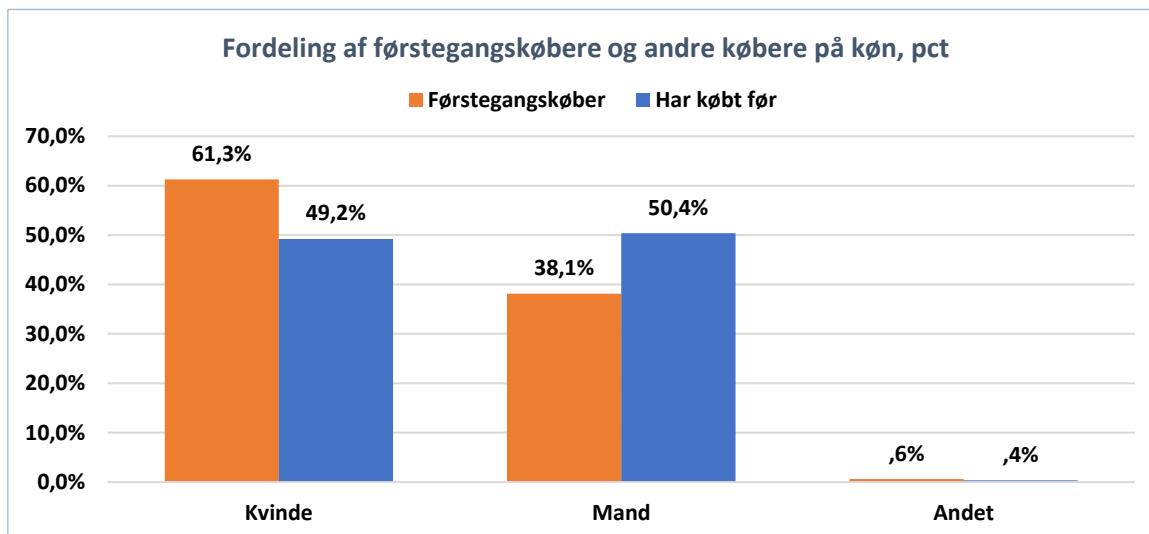
Bemærkelsesværdigt er det dog, at der blandt de 20 til 29-årige er en tredjedel i aldersgruppen, som tidligere har købt en bolig.



Figur 107: Fordelingens af førstegangs- og flergangskøbere efter aldersgruppe, pct.

Flest kvinder blandt førstegangskøberne

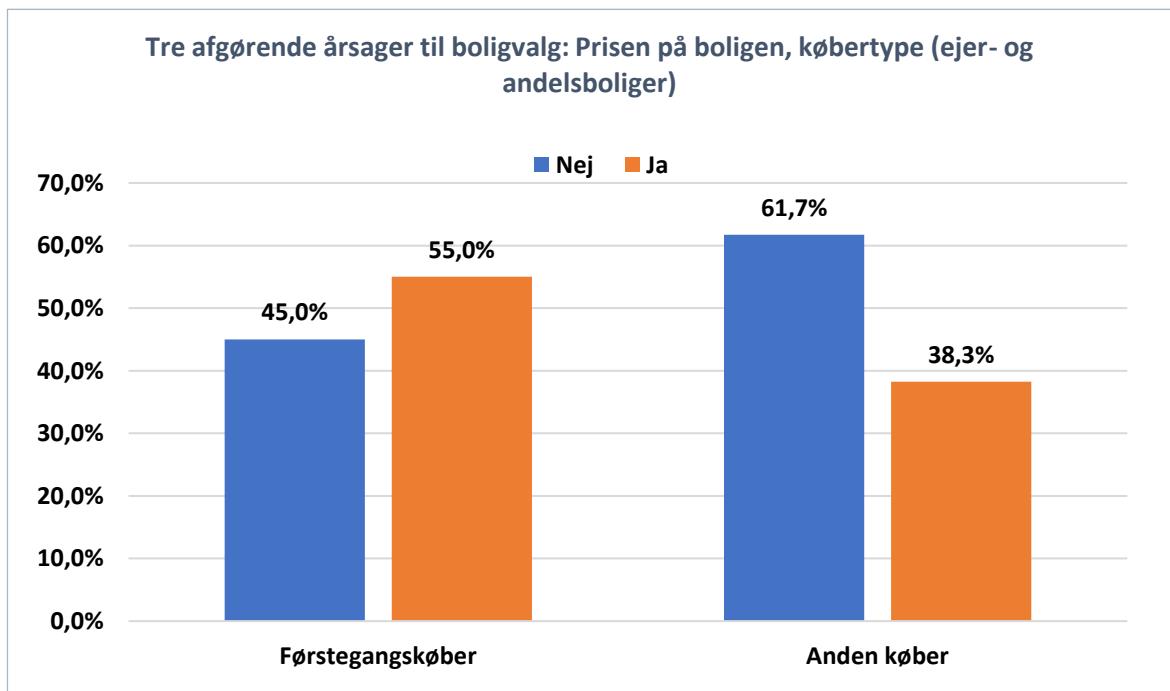
Der er markant flere kvinder, nærmere 61 %, blandt førstegangskøberne mod 38 % mænd. For flergangskøberne er der næsten en ligelig fordeling mellem de to køn.



Figur 108: Fordelingens af førstegangskøbere og flergangskøbere på køn, pct

Prisen og årsager til flytning

Prisen på grisen har haft større betydning for førstegangskøberne end de øvrige købere, hvor godt 55 % angiver prisen som en af tre afgørende faktorer for valg af boligen. Blandt de øvrige købere er det ca. 38%, der angiver prisen som en af de tre væsentligste årsager til valg af boligen.

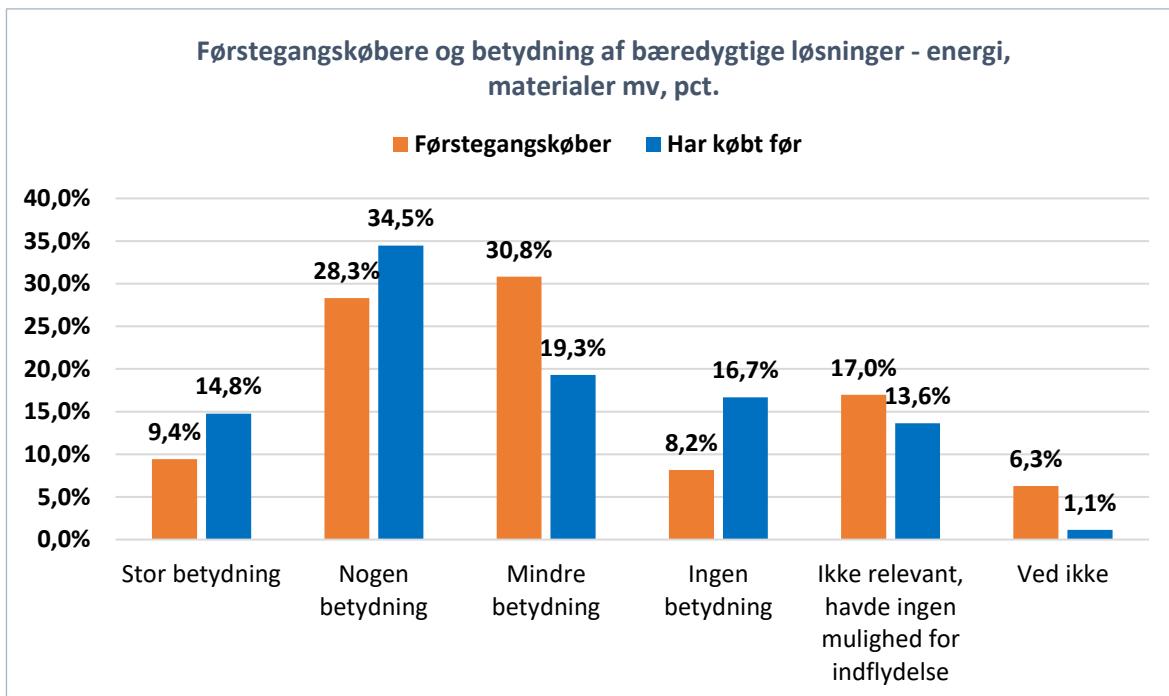


Figur 109: Prisen på boligen som en af de tre væsentligste faktorer for valget af boligkøb for førstegangskøbere og flergangskøbere, pct

Bæredygtige løsninger

Det er flergangskøbere, som er mest optaget af de bæredygtige løsninger ved anskaffelse af en ny bolig. For førstegangskøbere har det for ca. 9 % stor betydning, for 28 % nogen betydning og for 31 % mindre betydning for valget af boligen.

Fra interviews er der en del, som ønsker mere bæredygtige løsninger i boligen. For et nybyggerpar var det netop ønsket i det nye hus. Nogle fortæller, at de ikke vil ødelægge et velfungerende køkken eller grimme fliser. På den måde er der formentligt flere overvejelser om bæredygtige løsninger, når man selv er i gang med renovering eller byggeri.



Figur 110: Førstegangskøbere og flergangskøbere samt betydningen af bæredygtige løsninger i boligen på energi og materialer, pct

Valg af bolig og årsager til flytning for førstegangskøbere

Andre væsentlige resultater fra undersøgelsen er, at **førstegangskøbere** går lidt mindre op i udnyttelsen af kvadratmeter, indretning og uderum end andre købere. Måske ikke så overraskende har deres boliger mindre have og terrasse end de øvrige flyttede.

Derimod ligger de lidt mere vægt på boligens udseende og stand samt på nærheden til familien men ikke til venner.

Årsager til flytning er for førstegangskøberne mere et ønske om en ny bolig, flytte sammen med nogen, mere balance i livet og lidt mere uddannelse.

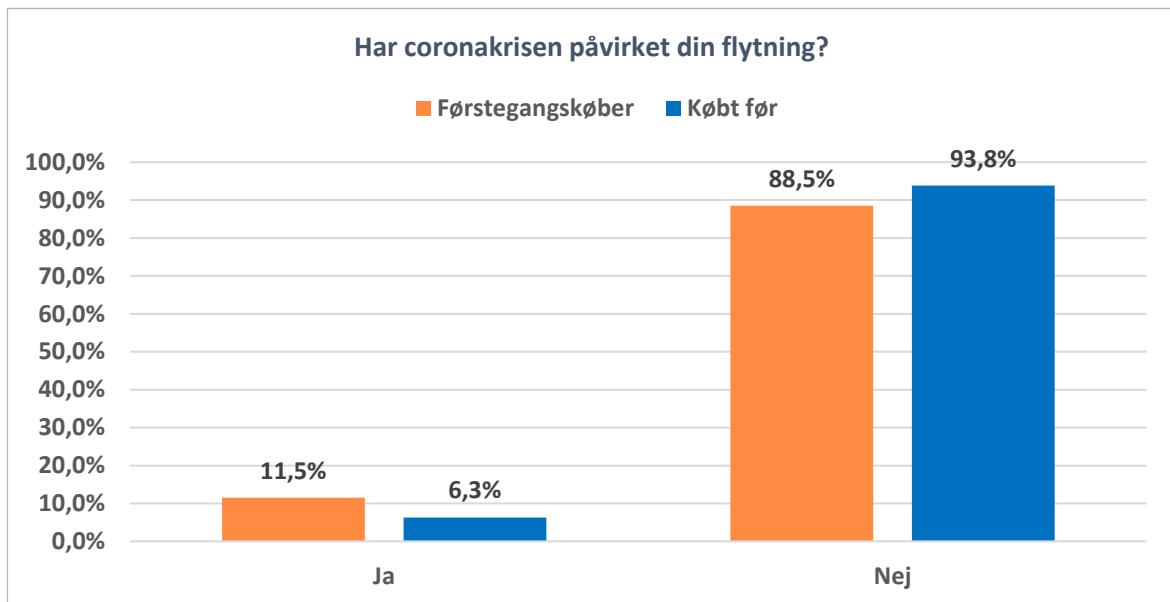
Kendskabet til det område, som de er flyttet til, er lidt mindre vigtigt end hos de øvrige flyttede. 53 % af førstegangskøberne kendte meget/en hel til området mod 65 % hos de øvrige.

Der er lidt flere blandt førstegangskøberne i form af 24% som bor alene end de 20 % blandt flergangskøberne.

Endelig er det markant, at flere førstegangskøbere bruger en hel del længere tid på transport end de øvrige boligkøbere.

Corona og førstegangskøbere

Blandt de adspurgte er der flere blandt førstegangskøberne, som oplyser, at corona har påvirket deres flytning (ca. 12 %). Blandt dem, som har flere køb med sig, er der kun 6 %, som angiver, at corona har påvirket deres flytning.



Figur 111: Førstegangskøbere og flergangskøbere samt påvirkning af corona på flytning, pct

Man kan forestille sig, at da det netop er en stor gruppe yngre, som er førstegangskøbere, at corona har udfordret dem i en mindre lejebolig, som de 20 til 29-årige typisk bor i. Måske har nedlukning og mindre udad vendte aktiviteter givet dem tid til at overveje, om det var den rigtige bolig og bopæl.

Vi ved, at den aldersgruppe i forvejen bor midlertidigt og derfor er mere tilbøjelige til at skifte bolig og bopæl. Det er historisk i alderen mellem 20 og 30 år, at de fleste flytninger i en danskers liv gennemføres.

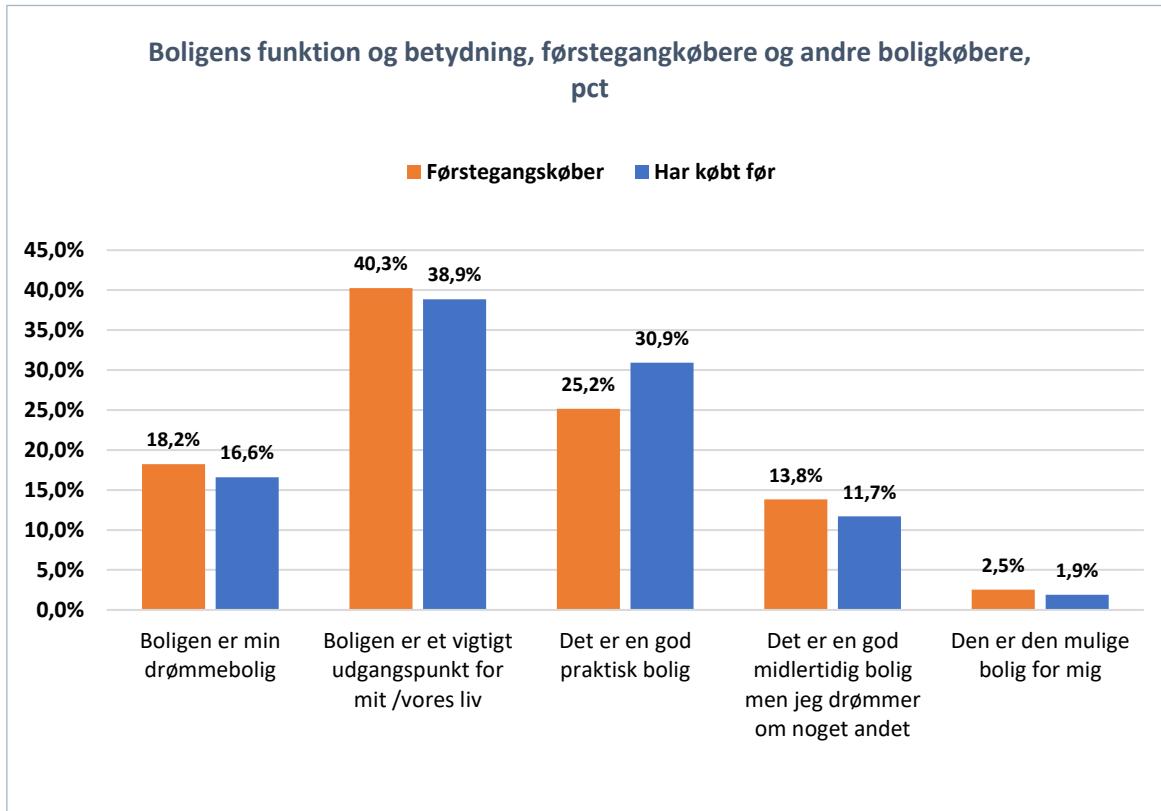
For de **dybdeinterviewede førstegangskøbere** var corona ikke udslagsgivende, men for et par betydelige muligheder for 3 dages hjemmearbejde, at det var muligt at bosætte sig meget billigt i en ejerbolig langt fra arbejdspladsen.

En anden informant fortalte, at corona og nedlukning skubbede på køb af sommerhus, da den trange plads i andelsboligen i par med 2 små børn og 2 hunde medførte akut behov for mere plads både ude og inde i fritiden.

Bolagens betydning og funktion for førstegangskøbere

Førstegangskøberne flytter i lidt højere grad ind i drømmeboligen end købere, der før har købt bolig. De køber også i lidt højere grad en bolig, som de anser for at være et vigtigt

udgangspunkt for deres liv, mens førstegangskøbere i mindre grad betragter deres bolig som blot en god og praktisk bolig. Førstegangskøberne er lidt mere begejstrede for den nye bolig end flergangskøberne.



Figur 112: Boligens funktion og betydning for førstegangskøbere og flergangskøbere, pct

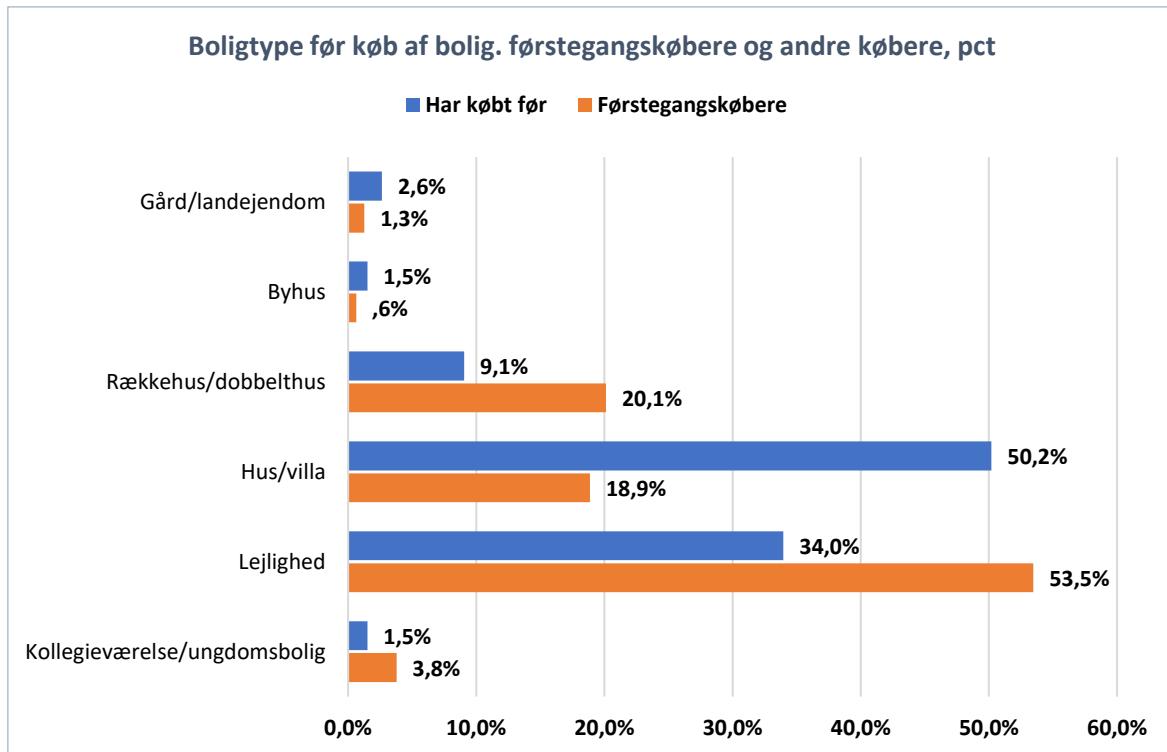
Der er også lidt flere førstegangskøbere, der ser den nye bolig som en midlertidig bolig, hvor de drømmer om noget andet. Det er ikke overraskende med den yngre profil på førstegangskøberne, og som ung har man en lavere indkomst og dermed også færre valgmuligheder. Det samme gælder kategorien den mulige bolig med lidt flere førstegangskøbere end flergangskøbere på dette svar.

Førstegangskøberne er på boligens betydning lidt mere polariserede end flergangskøberne. Det er både begejstring men de oplever også lidt mere begrænsninger i boligvalget end flergangskøberne.

Ejerform og boligtyper på tidligere bolig

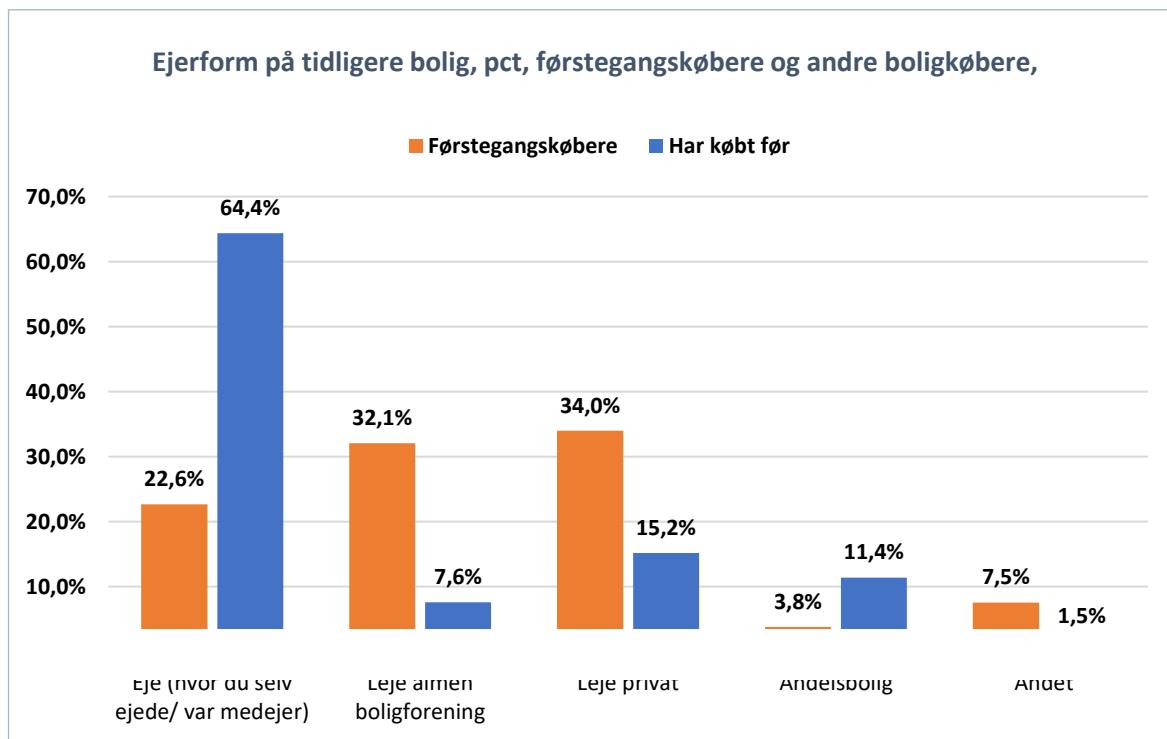
Der er en markant og ikke overraskende tendens til, at førstegangskøbere kom fra leje enten privat eller almen. Det gjorde i alt 66 % til forskel fra 64 % af de øvrige boligkøbere, der kom fra en ejerbolig til en ny ejerbolig. Det ses i figuren nedenfor.

Godt 50 % af førstegangskøberne kom fra en lejlighed mod 34 % blandt de øvrige købere. Sidstnævnte kom for 50 % vedkommende fra et hus/villa.



Figur 113: Boligtype for tidligere bolig for førstegangskøbere og flergangskøbere, pct

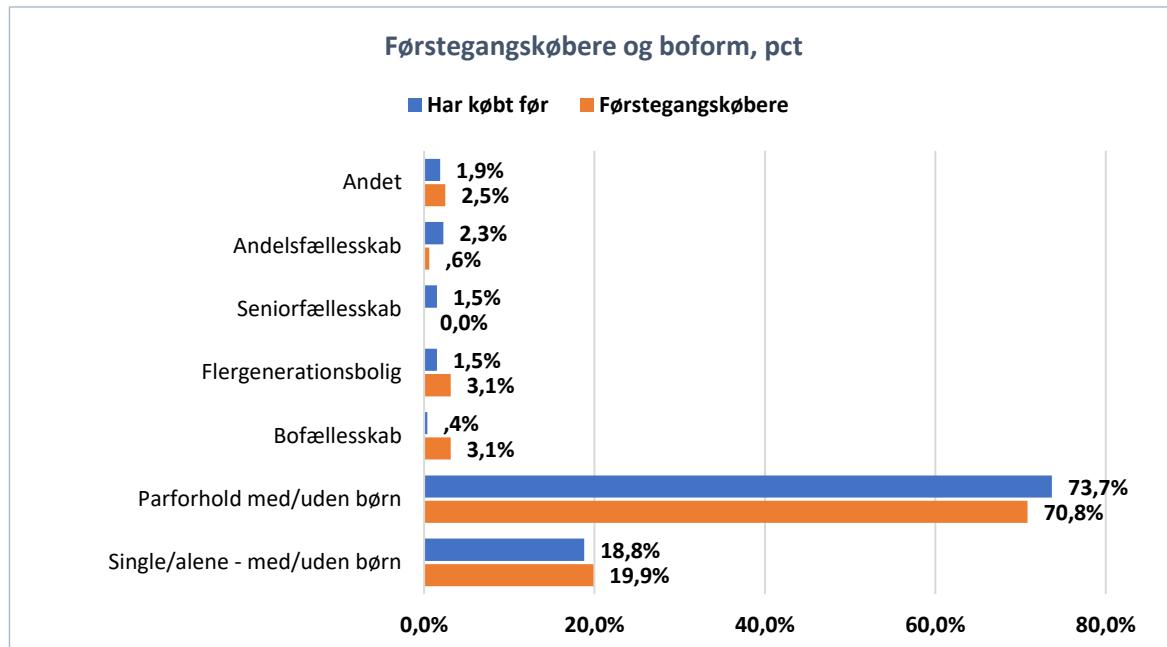
Kun 18% af førstegangskøberne kommer fra et hus eller villa som tidligere bolig, mens over 20% kommer fra et rækkehus, mod kun 9% blandt flergangskøberne.



Figur 114: Ejerform på tidligere bolig for førstegangskøbere og flergangskøbere, pct.

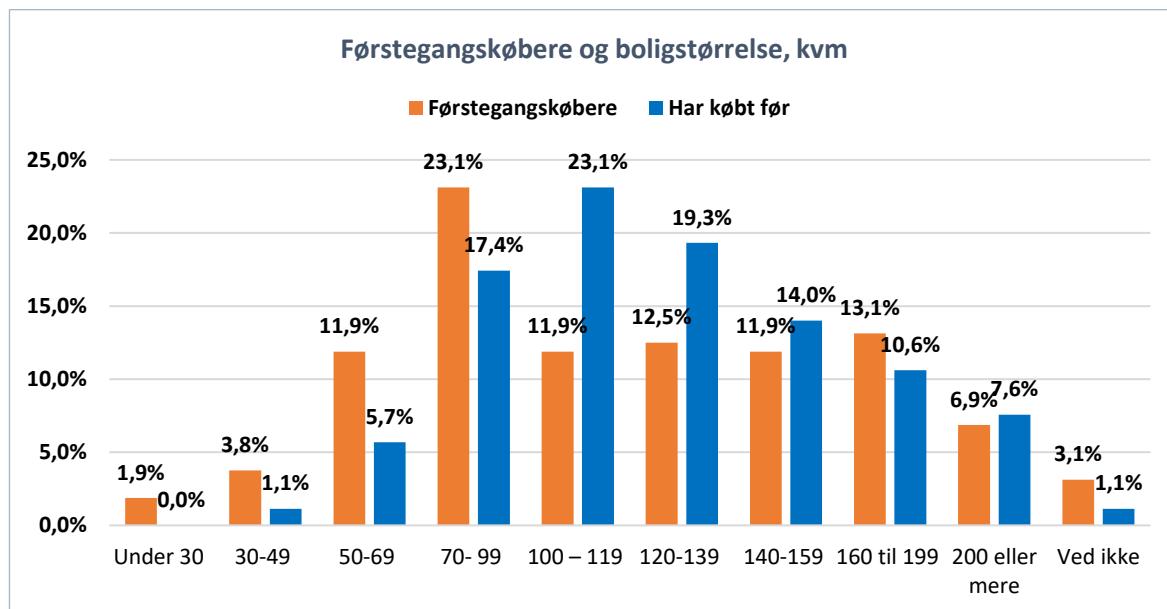
Boformer og boligstørrelse blandt første- og flergangskøbere

Lidt flere førstegangskøbere bor i flergenerationsbolig. Ellers er det parforholdet med eller uden børn, der dominerer som boform for alle købere. Dog udgør singlegruppen ca. 20 % for alle købere. Det generelle billede er, at førstegangskøbere ikke adskiller sig væsentligt fra flergangskøbere med hensyn til boform.



Figur 115: Førstegangskøbere sammenlignet med flergangskøbere og boform, pct

Figuren med boligstørrelser anskueliggør, at for førstegangskøberen er højdespringeren i boligstørrelse på 70 til 99 kvm for 23 % vedkommende, ellers ligger de fleste i spændet mellem 100 til 199 kvm.



Figur 116: Førstegangskøbere og boligstørrelse, kvadratmeter, pct.

Flergangskøbere har flest på 100 til 119 kvadratmeter, nemlig 23 % og de følgende kategorier er 70 til 99 kvm samt 140 til 159 kvm for denne gruppe.

Det generelle billede er, at **førstegangskøberne er bedst repræsenteret i de mindre bolig-kategorier under 99 kvadratmeter** og flergangskøbere har overvægten ved køb af boliger på 100 kvadratmeter og derover.

En undtagelse er gruppen med 160-200 kvadratmeter, hvor førstegangskøbere har en større andel i gruppen end flergangskøberne. Den typiske størrelse på et nybygget parcelhus ligger her og kan være forklaringen på fænomenet.

Personlige interviews af førstegangskøbere

På Sjælland er der en førstegangskøber og en næsten førstegangskøber - de er begge par i 20'erne.

Det første par købte en andelsbolig i Roskilde for at komme ind på boligmarkedet og ikke føle, at man blot smed penge ud ad vinduet til en dyr lejelejlighed. De anser lejligheden for en investering, som skal bringe dem tættere på fremtidens drømmebolig, som de ønsker at finde i Silkeborg, hvor de begge stammer fra.

De fik lejligheden ved at slå hurtig til på DBA "*Det var helt vildt og man skulle slå til med det samme, ellers røg den til anden side*".

Det andet par med 1 barn boede indtil for et år siden i forældrekøbt lejlighed, som de fik lov til at erhverve til vurderingen. Det er på baggrund af salg af den, at de fik mulighed for at købe et parcelhus i Tølløse. De ønskede først at købe tættere på København pga. arbejde og bedste-forældre, men indsat, at den type bolig de kunne lide, ville koste 5 til 6 millioner. De fik en billigere og meget bedre bolig for under 2 millioner.

I Hovedstadsområdet er der to førstegangskøbere.

Først et par i 20'erne, som boede i 1.værelses lejlighed og som ønskede sig en ejerlejlighed og tog rundt og så på en lang række lejligheder. De endte i Virum, fordi de fandt en lejlighed, som de kunne se sig i. Boligen var helt tom, da de så den. Nærhed til familie i Lyngby er fint, men de ønsker heller ikke at bo alt for tæt på familien. "*Vi drømmer om villa fra 1970'erne- men måske slår vi blot 2 lejligheder sammen*"

En kvinde på 31 år har købt ejerlejlighed i Rødovre. Hun flyttede fra Lyngby og har set på ejerlejlighed mange steder i Nordsjælland, men det blev for upraktisk i forhold til arbejdet i Ørestaden. Derfor blev det lejligheden med god indretning, altan og sol, praktisk og dejlig og ikke mindst en parkering til bilen, som hun ikke kan undvære, når hun skal på arbejde og besøge familie og venner. "*Parkering til min bil var et must ved køb af lejlighed*"

Observationer

Det er tydeligt, at de personer, som køber bolig for første gang, undersøger markedet så meget som muligt. Blandt de interviewede er det tydeligt, at de fleste har set på flere boliger og undersøgt markedet i forhold til det budget, som de kunne købe bolig for.

De er meget bevidste om, at det er den første investering, som skal bringe dem ind på boligmarkedet og give dem muligheder i fremtiden.

I boligkøbet ligger der implicit et håb om at foretage den rette investering på det rette tidspunkt i livet med henblik på at få flere muligheder og valg på boligmarkedet i fremtiden.

Konklusion om førstegangskøbere

Hovedparten af **førstegangskøbere af ejer- eller andelsbolig er mellem 20 og 29 år** og mere end **60% er kvinder**. **Prisen er meget afgørende** for valg af boligen og netop fordi **førstegangskøberne pendler betydeligt mere til arbejde** end de øvrige købere, er de måske gået på kompromis med afstanden til arbejdspladsen.

Med hensyn til bæredygtighed har det en betydning, dog ikke så stor, som de, der er førstegangskøbere. Da netop prisen er så afgørende, kan man forstille sig, at de ikke har haft mulighed for at stille krav til bæredygtighed eller købe en bæredygtig bolig. Derimod fortæller en del, om de **bæredygtige overvejelser, de har, når de skal udskifte f.eks. køkken og fliser på badeværelset**.

Det vigtigste udover prisen for flytningen er en **ny bolig, flytte sammen, og mere balance i livet**. De kendte **mindre til området** end de øvrige købere. Ikke mindst var **boligens udseende og stand** samt **nærheden til familien** afgørende for deres valg af bolig.

Kapitel 8.

Coronakrisen og Boligmarkedet

Med en stor del af befolkningen vaccineret og udsigter til en efterhånden mere normal hverdag i løbet af efteråret 2020, er det tid til at se på de konsekvenser, coronakrisen har haft for boligmarkedet. Det er tydeligt, at der har været en ændring og vi vil også se på konsekvenserne i fremtiden.

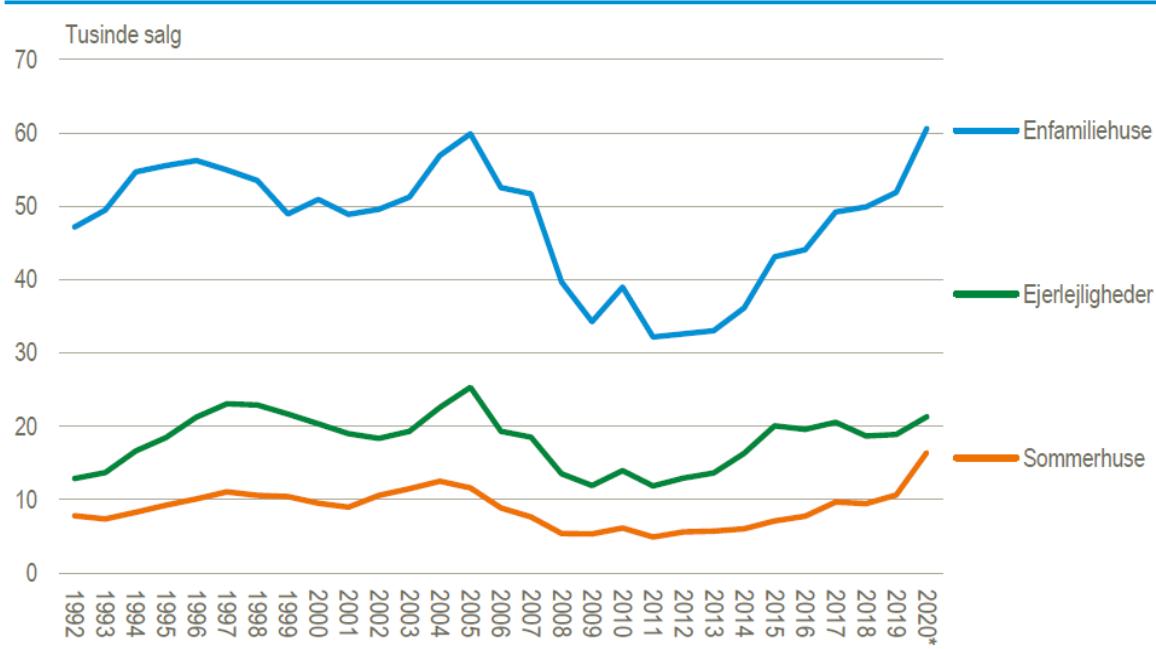
Boligmarkedet i 2020 og corona

Når man ser på boligmarkedet over tid, er det tydeligt, at antallet af salg af enfamiliehuse, ejerlejligheder og sommerhuse allerede var på vej i markant opadgående retning fra 2019 til 2020.

Dog slog salget af enfamiliehuse og sommerhuse rekord i 2020. Aldrig før siden statistikkens start har der været handlet så mange huse, nemlig 61.000 enfamiliehuse og 16.000 solgte sommerhuse. Der blev solgt 21.000 ejerlejligheder og året 2020 ligger nr. 6 på listen over de år med højest aktivitet.

Handlen med enfamiliehuse udgjorde 62 %, ejerlejlighedsmarkedet ca. 22 % og sommerhuse ca. 17 % af det samlede marked.

Antal salg af enfamiliehuse, ejerlejligheder og sommerhuse på landsplan, almindelig fri handel



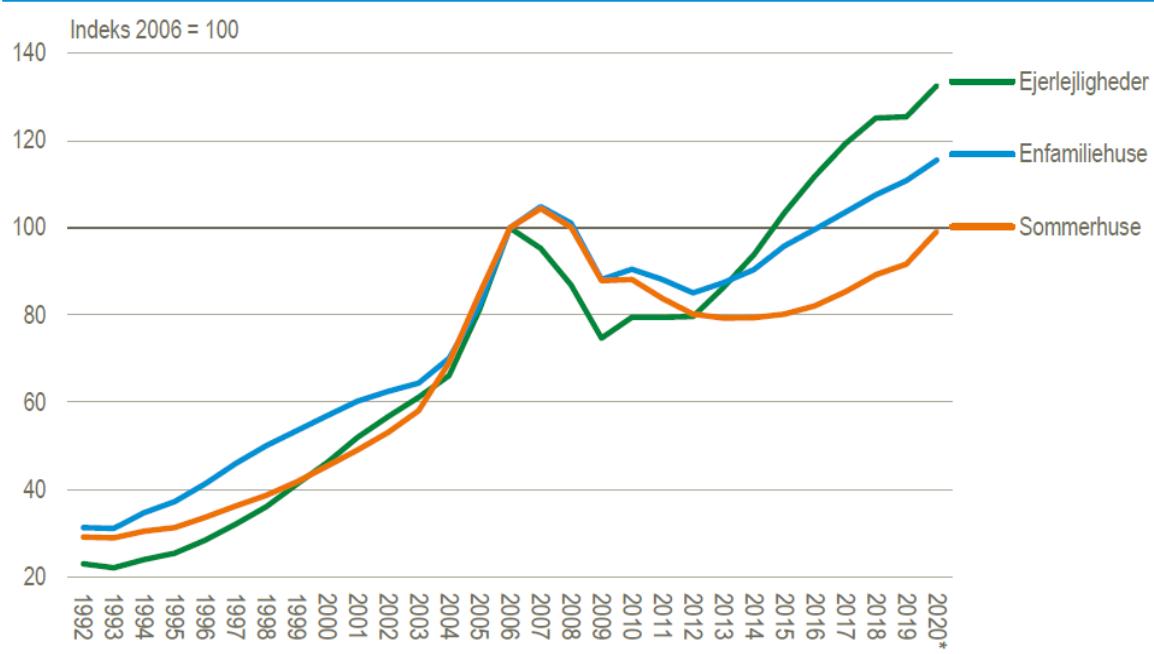
* Foreløbige tal.

Figur 117: Antal salg i 1000 styk af ejendomme i alm. Fri handel af huse, ejerlejligheder og sommerhuse på landsplan fra 1992 til 2020. Kilde: www.statistikbanken.dk/ejen88

På grund af den store efterspørgsel efter boliger i 2020 steg priserne. Sommerhusene havde den største prisstigning fra 2019 til 2020, da de i gennemsnit blev 8,2 % dyrere. Ejerlejligheder steg med 5,7 % og enfamiliehuse med 4,2 %.

For såvel ejerlejligheder og enfamiliehuse lå de også i de foregående år over det høje prisniveau i 2006 og 2007, medens sommerhusene først nu er på 2006 niveau.

Prisindeks for enfamiliehuse, ejerlejligheder og sommerhuse på landsplan



*Foreløbige tal.

Figur 118: Prisindeks for enfamiliehuse, ejerlejligheder og sommerhuse på landsplan, 1992-2020.

Kilde: www.statistikbanken.dk/ej6

Prisstigninger er fortsat ind igennem første halvår af 2021, men ser for især sommerhusene og til dels ejerlejlighederne ud til at tage af frem mod halvåret i 2021.

De nyligt flyttede og coronakrisen

I såvel spørgeskemaundersøgelsen som i dybdeinterviews blev der spurgt om coronakrisen havde haft indflydelse på de gennemførte flytninger.

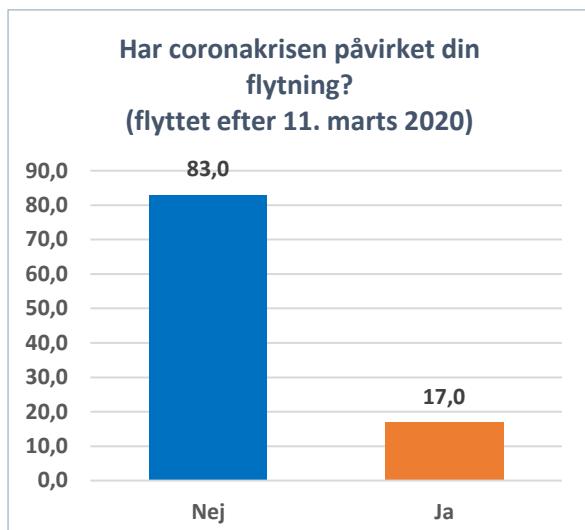
Vi har sikret os at inddøle deltagerne i dem, som er flyttet før og efter den 11. marts 2020. I denne analyse er det personer, som er flyttet efter den 11. marts 2020, som er blevet spurgt om coronakrisen har påvirket dem og på hvilken måde, den har påvirket beslutning om flytning og bolig.

Flertallet (83 %) oplyser, at coronakrisen ikke har haft betydning for flytningen. Derimod svarer 17 %, at coronakrisen har påvirket flytning og valg af ny bolig.

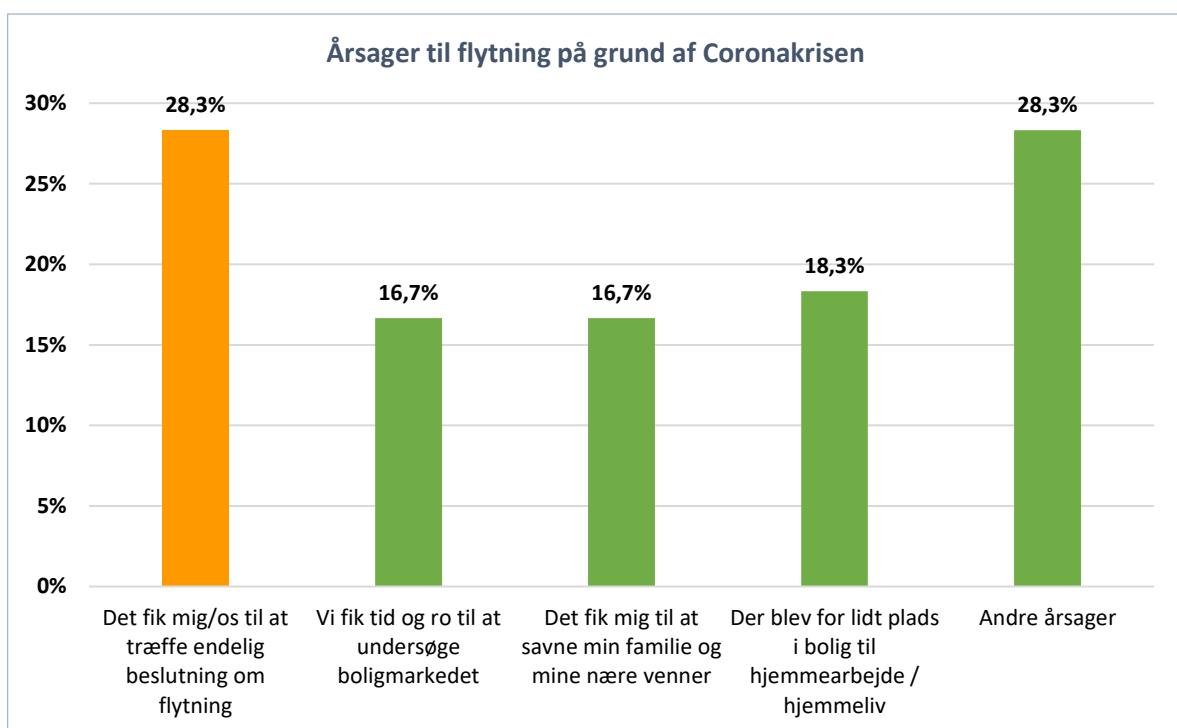
Vores undersøgelse blev gennemført i januar og februar 2021 og man kan ikke udelukke, at resultatet og betydningen af corona med hensyn til flytning og ny bolig ville have været anderledes på et senere tidspunkt.

De, som har svaret, at coronakrisen har påvirket deres flytning har fået mulighed for at svare på, hvordan det har påvirket flytningen samt mulighed for at skrive åbne kommentarer, om hvordan det har påvirket flytningen.

28 % svarer, at krisen fik mig/os til at træffe den endelige beslutning om flytning, dernæst svarede 18 %, at der blev for lidt plads i boligen til hjemmearbejde/hjemmeliv. Cirka 17 % svarer, at de fik den nødvendige ro og tid til at undersøge boligmarkedet. Og cirka 17 % svarer, at krisen fik dem til at savne familie og nære venner. Endelig er der 28 %, som angiver, at der var andre årsager, som havde betydning.



**Figur 119: Har coronakrisen påvirket din flytning?
Flyttet efter 11. marts 2020, pct**



Figur 120: Årsager til flytning på grund af coronakrisen, hvad fik dig til at flytte? Pct af flyttede pga. coronakrisen

I de åbne svar er der en række årsager, som går igen:

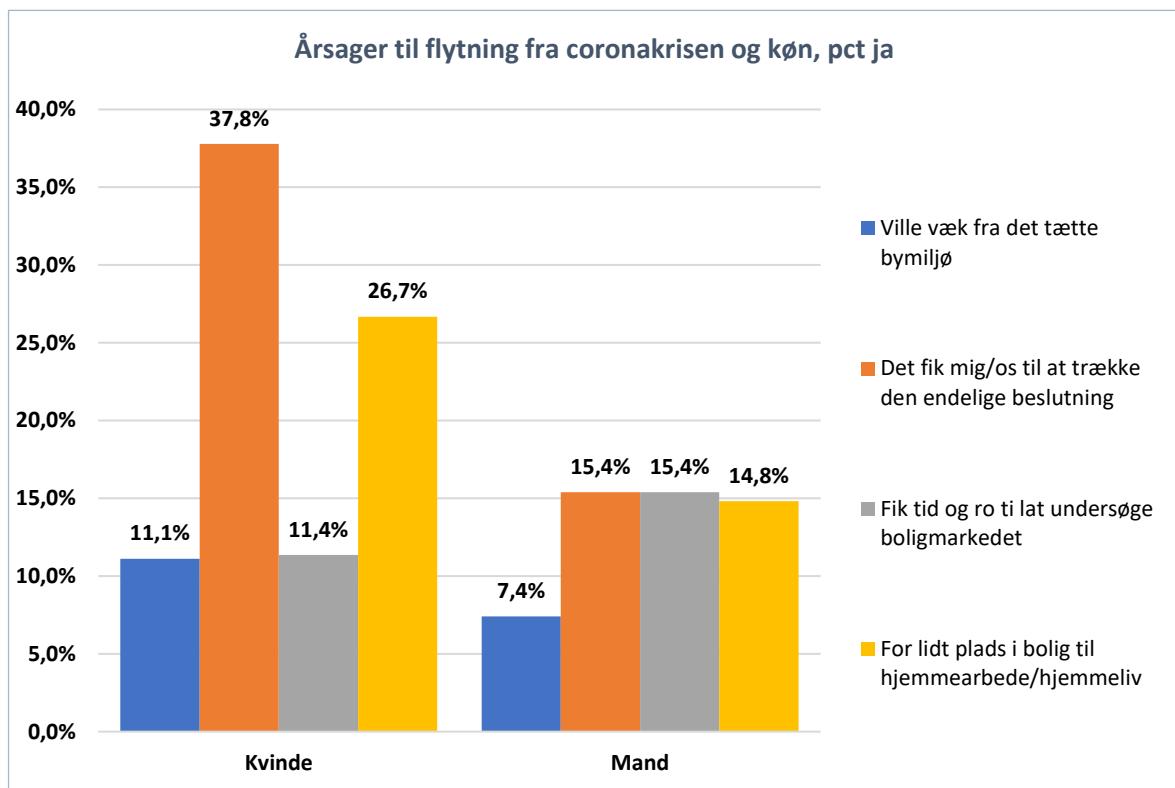
- Udsættelse af flytning/boligkøb
- Nødvendig at flytte på grund af ledighed dvs. for dyr boligudgift
- Ny plan for karriere/liv medførte flytning

Der er således en række udefrakommende årsager relateret til corona f.eks. at miste jobbet eller starte en ny karriere, som kan have påvirket en tvungen flytning eller utsat flytning og ny bolig, som man havde planlagt før corona.

Corona, flytning og køn

Vi har set på, hvordan køn havde betydning for de adspurgt, som har svaret, at coronakrisen har haft betydning for deres flytning.

Der er lidt flere kvinder nemlig 17,7 % mod 15,5 % mænd, som svarer, at coronakrisen har påvirket flytningen.



Figur 121: Årsager til flytning på grund af coronakrisen og køn, pct

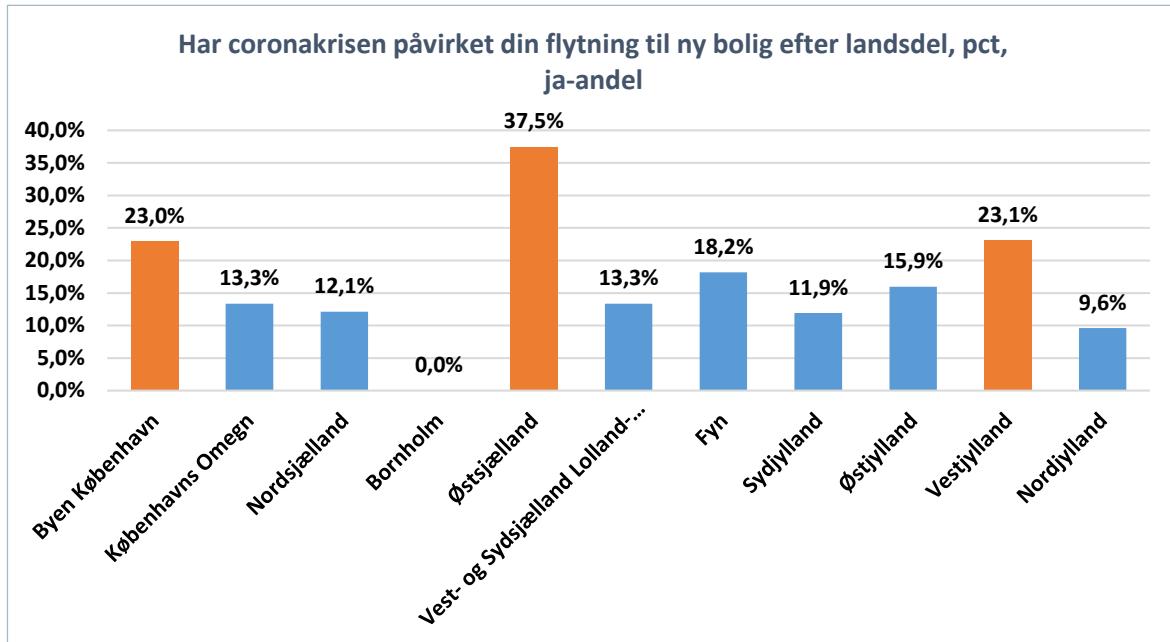
Når vi ser på, hvordan corona har påvirket flytningen, så svarer 38 % af kvinder mod 15 % mænd, at coronakrisen fik os til at **træffe den endelige beslutning om flytning**.

27 % kvinder angiver, at der **blev for lidt plads i boligen til hjemmearbejde/hjemmeliv** og det er kun 15 % af mændene, som angiver det, som den måde, coronakrisen har påvirket flytningen.

Derimod er der flest mænd nemlig 15 % mod 11 % kvinder, som angiver at coronakrisen gav dem mere tid til at undersøge boligmarkedet.

Corona, flytning og landsdele

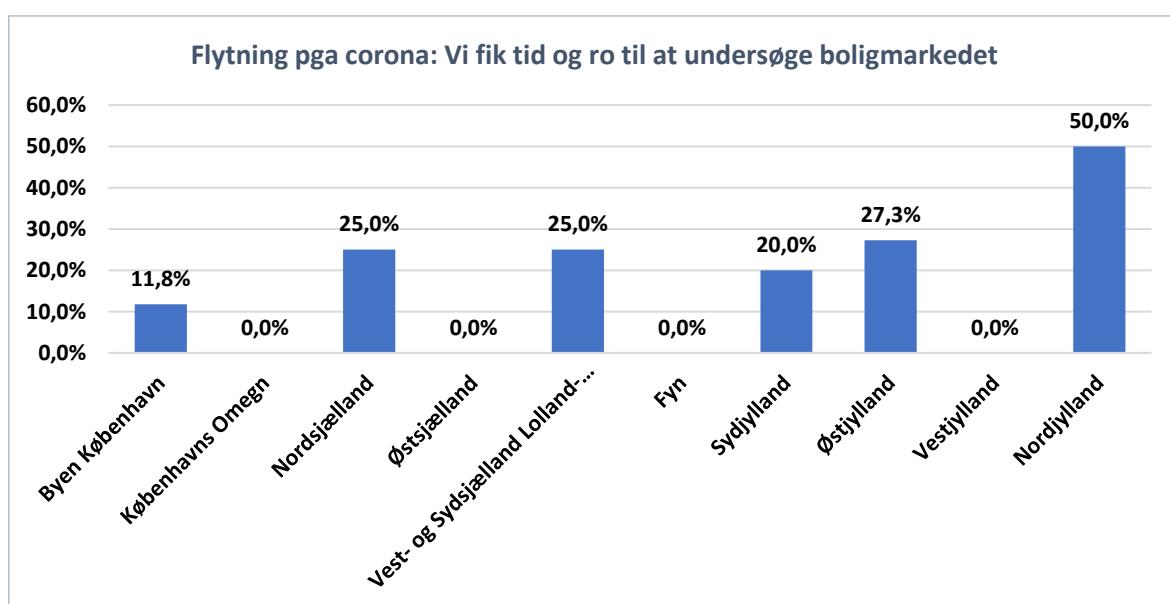
Corona har påvirket de flyttede forskelligt alt efter, hvor de er flyttet til i landet. For eksempel er der ca. 38 % i Østsjælland og ca. 23 % i henholdsvis Byen København og Vestjylland, som oplyser, at coronakrisen har påvirket deres flytning til en ny bolig.



Figur 122: Coronakrisen påvirker flytning efter landsdele, pct

Netop det tætte bymiljø kunne under corona og nedlukning føles ekstra anstrengende som byboer i større byer. Dog er det især i Sydjylland og på Sydsjælland, at man angiver det som en årsag til flytningen.

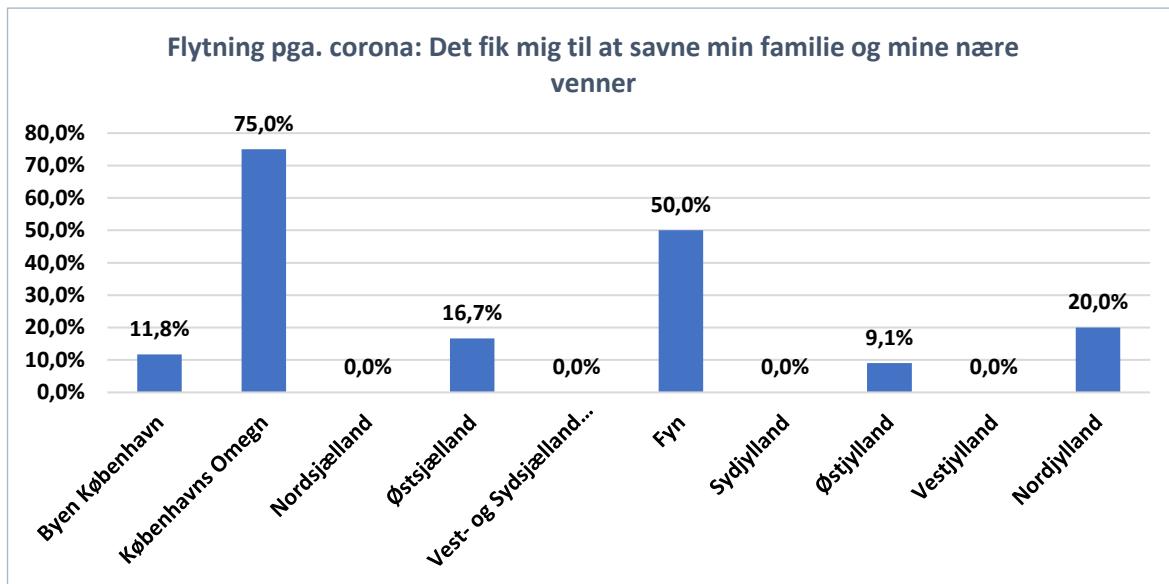
For en del har det været afgørende, at de fik tid og ro til at undersøge boligmarkedet under coronakrisen.



Figur 123: Vi fik tid og ro til at undersøge boligmarkedet efter landsdele, pct.

Især i Nordjylland og dernæst Nordsjælland, Østjylland, Vest- og Sydsjælland fik de tid og ro til at undersøge boligmarkedet.

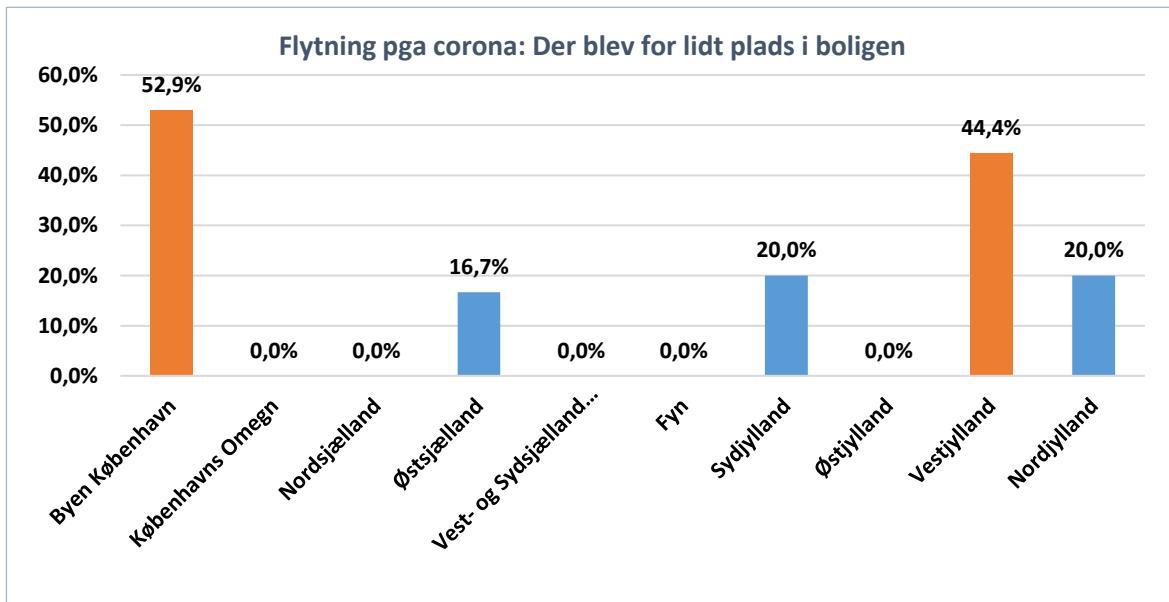
Det er især i Københavns og omegn og på Fyn, at årsagen til flytning var, at de kom til at savne familie og de nære venner og det var med til at skubbe på en flytning.



Figur 124: Det fik mig til at savne min familie og mine nære venner efter landsdele, pct.

For lidt plads i bolig

Det forekommer indlysende, at de 52 % af flyttede fra Byen København angiver, at der blev for lidt plads i boligen. De mindste boliger er i Byen København. Dog er det mere overraskende, at 44 % af de flyttede i Vestjylland også angiver, at pladsen blev for trang i boligen.



Figur 125: Der blev for lidt plads i boligen efter landsdele, pct.

De dybdeinterviewede i Hovedstadsområdet og på Sjælland

De fleste flyttede før corona medførte en nedlukning første gang den 11.marts 2021.

Dog er der en mand på 20 år, som flyttede hjem til søster fra Mjølnerparken, da miljø og omgivelser blev uudholdelige for ham, da han skulle sidde hjemme og modtage undervisning. Han blev truet af diverse bandemedlemmer og kunne ikke bevæge sig udenfor på gaden, uden at blive antastet. Det var årsagen til, at han flyttede fra området.

En lille familie har på grund af corona og nedlukning med 2 mindreårige børn og 2 hunde i mindre bolig købt sig et sommerhus for at få mere plads til alle i weekenderne samt i håb om, at det bliver til en investering, som kan omsættes til den villa med have, som de drømmer om i fremtiden.

En enkelt førstegangskøber fortæller, at det har givet tid til meget maling og projekter i boligen.

En lille familie får mulighed for at bosætte sig billigt længere væk pga. den arbejdsmæssige fleksibilitet, som den ene fik ved at kunne arbejde derhjemme 3 dage om ugen.

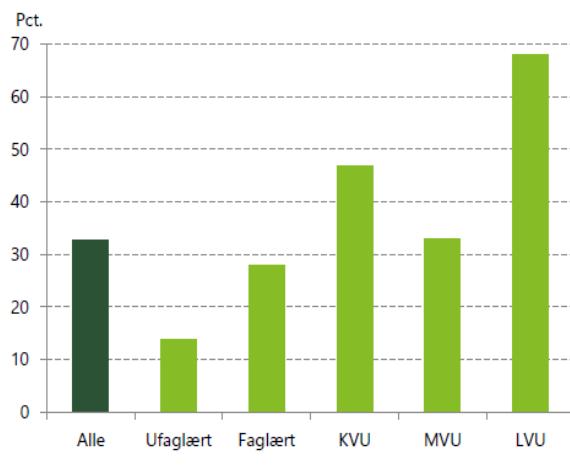
Corona, arbejdsmarked og boligmarked

Vi forventer en påvirkning af flytning og ny bolig, som er mere vedvarende på længere sigt. Især for de danskere, som er aktive på arbejdsmarkedet.

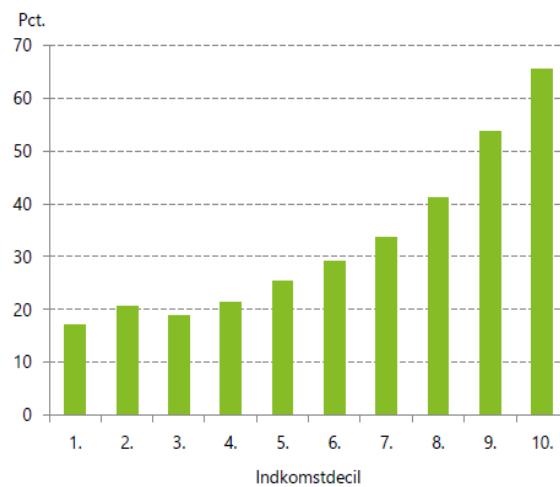
Deloitte og Krakas analyse af potentialet for at arbejde hjemme er størst for akademikere og mennesker med kortere videregående uddannelser. Det man ofte benævner funktionærjob og typiske funktioner og opgaver, som kan løses løsrevet fra et bestemt fysisk sted. Resultaterne kan ses i grafen nedenfor.

Figur 1 Potentiale for hjemmearbejde som andel af samlet arbejdstid, 2018

Figur 1.a På tværs af uddannelsesgrupper



Figur 1.b På tværs af indkomstgrupper



Anm.: "Ufaglært" inkluderer alle personer, hvis højest fuldførte uddannelse er på grundskoleniveau. Personer, hvis højest fuldførte uddannelse er en gymnasial uddannelse, indgår ikke i figuren. Indkomst omfatter her den samlede personindkomst, dvs. løn- og formueindkomst (eksl. beregnet lejeværdi af egen bolig), offentlige overførsler og anden ikke-klassificerbar indkomst, der kan henføres til den enkelte person.

Kilde: Dingel og Neiman (2020), Danmarks Statistikks registre samt egne beregninger.

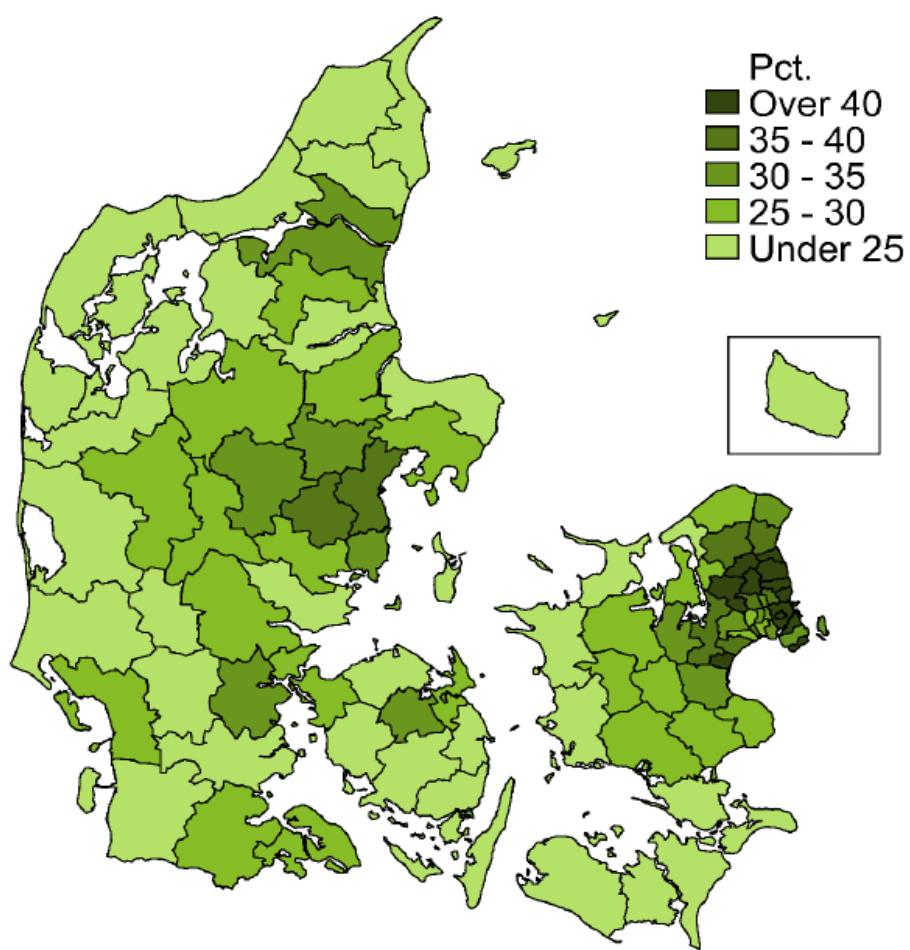
Figur 126: Hvilke danske lønmodtagere kan arbejde hjemme? Deloitte og Kraka 8.oktober 2020

Der er også stor forskel efter indkomst. For de høje indkomster har arbejde på afstand et langt større potentiale end for lavere indkomstgrupper.

I mange af kommunerne i Hovedstadsområdet vurderes potentialet til at være 40% i alt, som det også kan ses af landkortet nedenfor. Det er altså i Hovedstadsområdet, der er det største samlede potentiale for at arbejde på afstand (hjemme eller andet sted) og dermed reducere behovet for pendling i fremtiden.

Det vil få betydning fremover, da tendensen til at arbejde på afstand er blevet accelereret af coronakrisen.

Figur 3 Gennemsnitligt potentiale for hjemmearbejde ud af samlet arbejdstid på tværs af kommuner, 2018



Anm.: Figuren repræsenterer resultaterne af registerundersøgelsen.

Kilde: Dingel og Neiman (2020), Danmarks Statistikks registre samt egne beregninger.

Figur 127: Gennemsnitligt potentiale for hjemmearbejde efter arbejdskraftsammensætningen i de enkelte kommuner, Deloitte og Kraka 8.oktober 2020

Faktisk viser rapporten fra oktober 2020 også, at potentialet for at reducere arbejdet på arbejdspladsen med over 80% er til stede i mellem 32-40% af alle jobs i området. Så det er et stort potentiale, der i fremtiden kan betyde en endnu uafhængighed mellem bopælens og arbejdspladsens geografiske placering.

Man kan ikke ud fra et år konkludere, at corona i sig selv er skyld i flyttemønstrene, men der er dog ingen tvivl om, at corona har accelereret en udvikling, som var i gang på boligmarkedet. Andre faktorer er i spil nemlig en generelt god økonomi, lav rente og pengerrigelighed.

Dog er det sådant, at der ofte er flere faktorer i spil, når beslutning om bolig og flytning træffes og vores forventning er, at corona som mulighed for et fleksibelt arbejdsliv i sig selv vil give en større geografisk mobilitet væk fra de større byer mod mindre byer og landdistrikter.

På den måde kan afledte konsekvenser af coronakrisen være med til at lave en forstærket udflytning fra de større byer i fremtiden.

Kapitel 9.

Bosætningsmodel

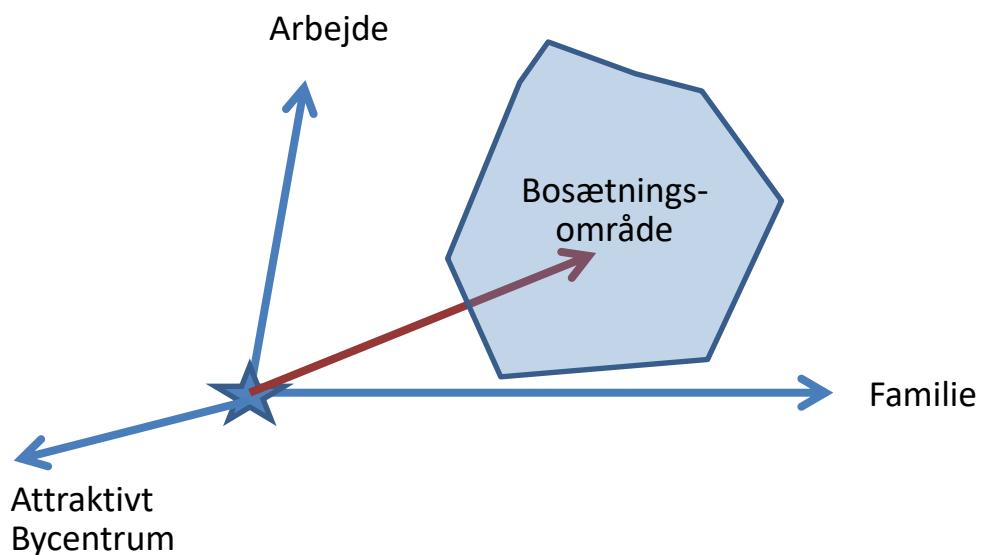
Store dele af denne rapport omhandler, hvorfor mennesker flytter, og hvad de søger i den nye bolig. Data for alle flytninger i Danmark viser også et ændret mønster for bosætning fra 2010 til 2020 og dermed også en forventning om fortsatte forandringer i fremtiden.

Vi har desuden fra dybdeinterview, både fra denne rapport og gennem en årrække i andre sammenhænge, kunnet beskrive, hvad der er grundlæggende årsager til valget af ny bolig. Der er en række konkrete forhold ved selve boligen knyttet til valget af bolig.

Nogle vil have store altaner, andre have og terrasse. Nogle søger boliger, der er indrettet med mange værelser, andre går op i materialevalget, bæredygtighed og boligens vedligeholdelses-standard. Andre igen må tage til takke med den bolig, der kan matche deres budget, og vil gerne bo på en anden måde, hvis de havde mulighed for det. Prisen spiller ofte en afgørende rolle.

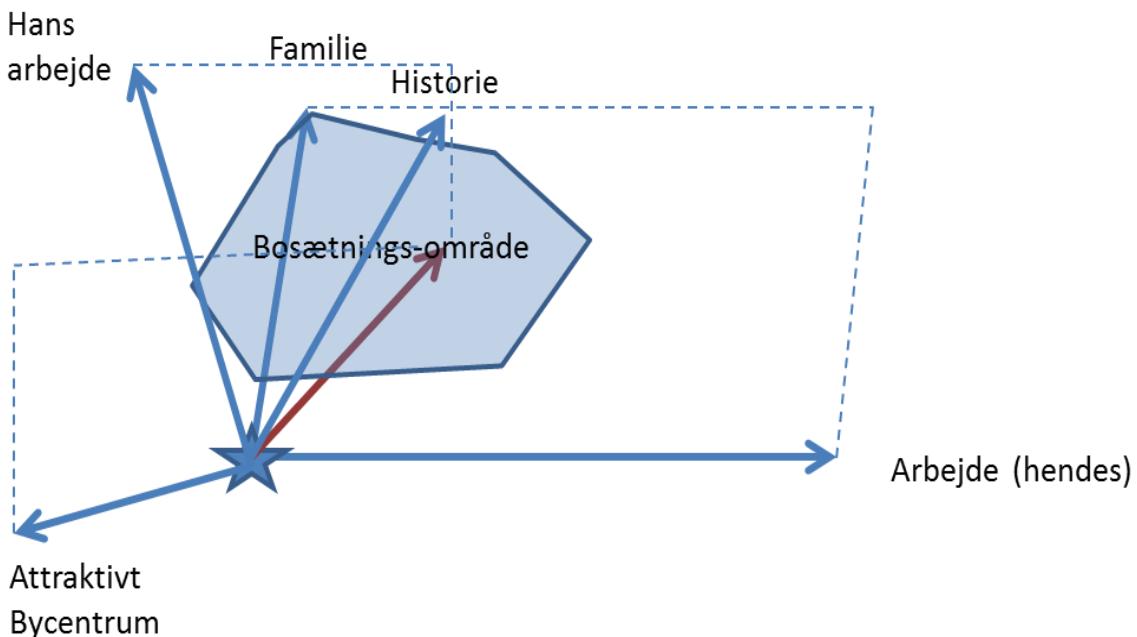
Ser vi på, hvor man bosætter sig områdemæssigt, spiller udvalget af passende boliger naturligvis en rolle. Men flytter man lidt længere i afstand er andre faktorer i spil.

Menneskers bosætning er betinget af en række forskellige faktorer. Arbejde og arbejdes geografiske og infrastrukturelle placering har traditionelt været en af de en af de vigtige faktorer. Familien og familien geografiske placering spiller også en stor rolle – især for børnefamilier (og særligt småbørnsfamilier) og for seniorer. Hvis man forestiller sig, at disse to faktorer kan udtrykkes i både en geografisk retning i forhold til nuværende bopæl og i en styrke forstået som hvor vigtigt er dette for bosætningen, kan begge disse faktorer udtrykkes som vektorer, der klassisk tegnes som pile. Vektorer er i matematikken en kraft, der både har styrke (pilens længde fra udgangspunktet) og retning (pilens retning).



Figur 128: Bosætningsmodel i den simple form

Lad os nu forstille os en mere komplet model, hvor vi tilføjer både bosætternes historie, to familier og to forskellige arbejdspladser. Det kunne se sådan ud:



Figur 129: Den udvidede bosætningsmodel

Nu mangler vi blot at tilføje resultaterne fra denne undersøgelse og tegne en ny model. Vi kan se at en række faktorer er ved at ændre sig i disse år. Arbejdet har mistet betydning i forhold til tidligere, men det er også afhængigt af, hvor i landet man flytter fra og til. Nordjyderne og Fynboerne flytter mere efter arbejdet end resten af den danske befolkning. Det er henholdsvis 14,3% og 12,9% der oplyser arbejde som flyttegrund i de to områder, mens det ligger på 5-8% i resten af landet.

Fleksibilitet fra arbejdspladsernes side med hensyn til hjemmearbejde har også fået stor betydning for bosætningen. Vi kan se, at langt flere yngre familier er flyttet ud af København i 2020 end i de foregående år. De ændrede arbejdsvilkår under og efter coronakrisen bliver derved en medvirkende årsag til valget af bosætningsområde og gør langt flere mindre afhængige af at pendle til arbejde hver dag.

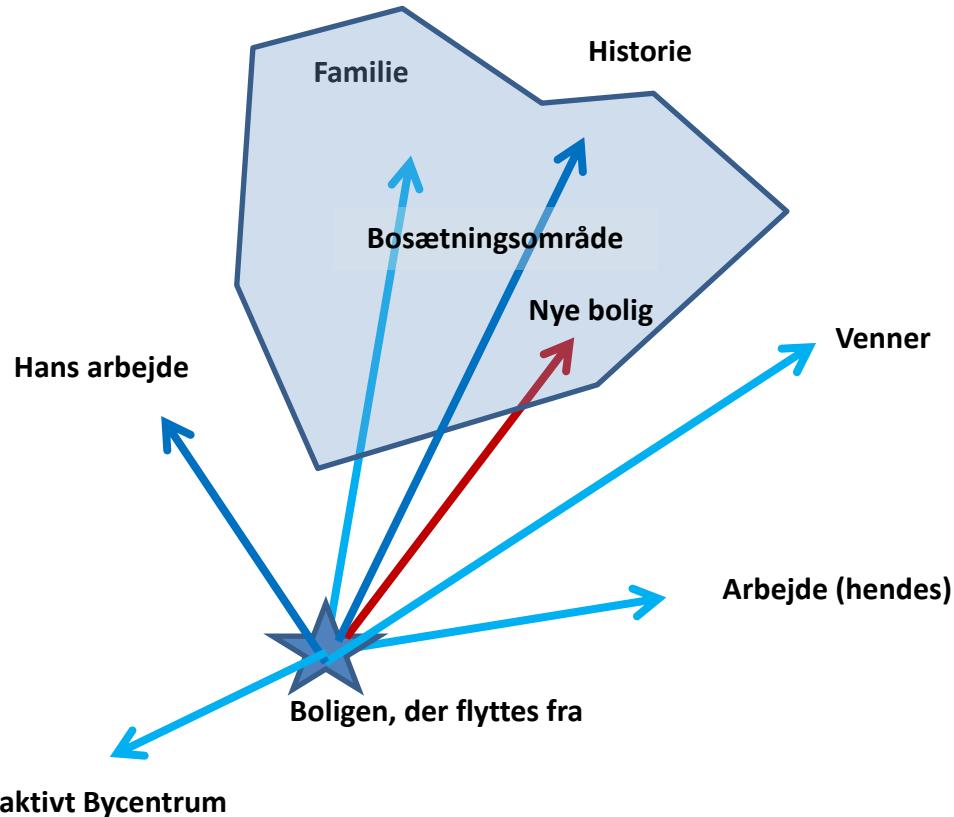
Ønsket om en ny bolig oplyser 34,7% som årsag til flytning, og 27,9% oplyser et ønske om at bo et andet sted. Flytte sammen med nogen er den tredje-mest brugte begrundelse på 15,9%. Herefter følger 'Mere balance i mit/vores liv' (11,3%), Uddannelse (10,3%), Økonomiske årsager (7,5%) og På grund af mit arbejde (7,5%). Skilsmisse (5%) og Sygdom (3,8%) er de lavest rangerede flytteårsager.

Familien har stor betydning for seniorer og for børnefamilier, men ikke særlig stor betydning for de unge. Venner spiller en større rolle for de unge samt de yngre børnefamilier. Kvinders begrundelse er oftere for at flytte sammen med nogen i forhold til mændenes. Mændenes er i højere grad 'at få en ny bolig' i vores nyeste undersøgelse fra foråret 2021, der kortlægger flytninger i årene 2018 til 2020.

Alder har betydning. De unge flytter langt mere efter uddannelse end grupperne over 30 år. De unge flytter også langt mere for at flytte sammen med nogen. De unge flytter desuden mere på grund af arbejde.

Gruppen over 50 år flytter mere af økonomiske årsager og på grund af sygdom. De flytter slet ikke efter uddannelse og efter arbejde.

Gruppen 30-49 år flytter mest ud fra ønsket om en anden bolig (40%) og lidt mere på grund af skilsmisses (8%).



Figur 130: Den avancerede bosætningsmodel

Når bosætningsområdet er valgt, og for nogle mennesker er det ikke et klart valg, men blot en interesse for nogle forskellige områder, vælges boligen ud fra de forhold, der er betydning i forhold til boligens funktion.

Den by og det område, som man flytter til, har de fleste især de ældste ret meget kendskab til fra arbejde, venner, tidligere bopæl, sommerhus mv. Så det geografiske område, man flytter til, er for de fleste noget, som man kendte til i forvejen. Dog spænder det fra ønsket om at bo i et meget afgrænset område og/eller by til for eksempel at ville bo på Sydsjælland, så det geografiske kompas styrker og omfang varierer en del for forskellige mennesker.

Det er typisk de fem forhold i illustrationen nedenfor, der er de væsentligste for en børnefamilie, mens skoler og stisystemer spiller en mindre rolle for seniorer og også vurderes anderledes af unge.

- **Boligformen**
- **Boligindretning**
- **Prisen**
- **Skoler mv.**
- **Stisystemer mv. bestemmer det konkrete
valg i bosætningsområdet**

Kapitel 10.

Konklusion på afsnit A:

Efterspørgslen efter boliger i fremtiden

Danskerne forventninger til boligen i fremtiden

Danskernes ønsker til boligens størrelse, komfort og kvalitet følger den almindelige velstandsudvikling i samfundet. Det betyder, at ønsker til boligens størrelse, kvalitet og udseende stille og roligt stiger over tid uden, at man lægger mærke til det.

Den mest synlige måde at se udviklingen på er ved at sammenligne egen bolig med forældre eller bedsteforældres bolig og hjem på samme tidspunkt i livet.

Derfor er der færre og færre boliger, som ikke kan tilbyde køkken og adgang til wc og bad. Der er flere, som har to eller flere boliger. I dag har flere mulighed for egen bolig, selv de som kun er 1 person i husstanden. Derfor er kvadratmeter pr. person i boligen vokset over tid.

Mange ønsker en bedre og mere bæredygtig bolig i form af materialer og energikilder til boligens drift, men ønsker ikke at gå på kompromis med størrelsen. Frem for at gå ned i størrelse, ønsker man at optimere boligens materialer, indretning og forsyningskilder i forhold til bæredygtighed.

Boligen har en helt særlig betydning for danskerne, og vi er bl.a. kendt for altid helst at ville indtage vores aftensmad derhjemme, også selv om vi får hjælp i form af takeaway. I andre lande spiser man langt mere ude.

Der er ingen tegn på, at de store forventninger til boligens størrelse, kvalitet, udseende og bæredygtighed, uanset om det er materialer eller forbrug, ikke fortsætter. Dog betyder de store forventninger ikke altid, at den enkelte har mulighed for at realisere forventningerne i den bolig, de har i dag eller får i fremtiden. Der kan være økonomiske og andre begrænsninger, der påvirker muligheden for at realisere det, som man drømmer om.

Demografien i Danmark de næste 10 år

Demografien er afgørende for efterspørgslen på boliger i fremtiden, herunder om vi bliver flere eller færre, som efterspørger en bolig.

Samlet set forventes den danske befolkning at vokse med ca. 220.000 personer, så vi i 2031 vil være oppe på en befolkning på mere end 6 mio. i alt.

Væksten i antal af personer i en bestemt livsfase er ligeledes med til at forme efterspørgslen, f.eks. er Danmark og det øvrige Skandinavien karakteriseret af det, man ofte benævner "den sølvgrå tsunami" i form af en kraftig vækst i antallet af ældre borgere.

På landsplan er der uover befolkningsvæksten en række demografiske træk, som får betydning.

For det første er der en vækst på 12 % blandt de 30 til 39-årige frem mod 2031. På samme tid forventer man 9 % vækst i de 0 til 9-årige, da 30'erne er det tidspunkt langt de fleste yngre danskere får børn og måske går på udkig efter en familiebolig. Vi ved, at de etablerer sig i en

familiebolig senere end for nogle årtier siden. Dog er ejerboligen i form af enfamiliehus eller række/dobbelthus ofte stadig drømmen for hovedparten af de yngre i 30'erne.

Den anden store gruppe i vækst er seniorgruppen over 60 år. Der er vækst i alle over 60 år, dog med varierende styrke. Gruppen fra 60 til 69 år vokser samlet set 15 %. Men der er såvel antalsmæssigt som procentuelt langt den største fremgang i gruppen af danskere i alderen 80 til 89 år, hvor der forventes ca. 140.000 flere. Der er også en mindre vækst i danskere i 70'erne såvel som i 90'erne.

Til gengæld er der tilbagegang i aldersgruppen fra 10 til 29 år samt i aldersgruppen 40 til 59 år. Det er typisk familier med børn i teenagealderen.

Den danske demografi er ikke en konstant størrelse men afhængig af den enkelte generationsstørrelse og de varierer over tid, det samme gør fertilitet pr. kvinde.

Konklusion på efterspørgsel efter flere boliger og geografi

Generelt vil der være efterspørgsel efter familieboliger i form af enfamiliehus, rækkehuse eller gode lejeboliger som en overgangsbolig, før man træffer den endelige beslutning om et køb af ejerbolig.

Alle landsdele vil ifølge prognosen fra Danmarks Statistik opleve fremgang i gruppen af små børn, i de yngre forældre (30-39 år) og iblandt seniorer (60-69 år) og ældre på 80-89 år samt gamle mellem 90 og 99 år.

Alle landsdele vil med en enkelt undtagelse opleve tilbagegang i teenagere mellem 10-19 år, i grupper i 20erne og i grupperne mellem 40 - 49 år og 50 – 59 år. Byen København afviger en lille smule fra dette med en beskedent vækst i teenagere (3,5%) og en vækst i 50-59årige (9%) på ti års sigt, men det kan for teenagernes vedkommende let blive vendt af tendenserne til udflytning af familier med børn fra storbyen.

Fyn kommer til at opleve den kraftigste vækst i antallet mellem 30-39 år, mens det er Østjylland, der vil få den største vækst i børnene mellem 0-9 år. Det er dog også høj vækst i forældregruppen i Østjylland.

Børnefamilierne vil udvise en vækst spredt over hele landet. Særligt på Sjælland ligger den højeste vækst væk fra Hovedstaden, mens det er mere koncentreret om de største byer i resten af landet. Der er en klar tendens til afdæmpet vækst i børnefamilierne i Sønderjylland, Vestjylland og nordligst i Nordjylland. Men ellers tyder denne spredning i væksten på, at der vil blive befolkningstilvækst i store dele af landet fremover, og ikke blot i de store byer.

Ser vi på den samlede befolkningsudvikling er det Østjylland med især Aarhus, Silkeborg, Skanderborg og Horsens kommuner, der forventes at vokse mest i befolkning frem til 2031 og det er Københavns, Rødovre, Vallensbæk og Solrød kommuner sammen med Fanø, der i resten af landet forventes af vokse mest.

Andre kommuner med vækst på mellem 4 og 8 % udgøres af en stribe sjællandske kommuner som Hillerød, Allerød, Furesø, Herlev og Gladsaxe, samt for Hvidovre, Ishøj og Greve samt Faxe kommune. På Fyn har Odense og Middelfart den samme forventede vækst. I det jyske er det Aalborg, Støvring, Syddjurs, Odder, Samsø og Vejle kommuner, der forventes at vokse med 4-8% de kommende 10 år.

Tilbagegang i prognosen på 2-6 % forventes i en række Vest- og Nordjyske kommuner som Hjørring, Thisted, Lemvig, Struer, Skive og Ringkøbing kommuner samt på Læsø, Ærø og Lolland – de lyseste områder.

Resten af kommunerne har enten en lille forventet tilbagegang i befolkning på 0-2% eller en mindre vækst fra 0-4%.

Hovedstadsområdet og store dele af Nord- og Østsjælland er på vej mod at opleve kraftig seniorvækst. Så vi må forvente at boligmarkedet i årene fremover i disse dele af landet får langt mere præg af et seniormarked end i dag.

I Jylland er billedet anderledes. Bortset fra høj vækst i Vejle og den næsthøjeste i mange af kommunerne langs Motorvej E45, ser vi et billede med en mere afdæmpet seniorvækst på mellem 0-10% eller 10-15%.

På Fyn, resten af Sjælland, i Østjylland og Trekantområdet vil man ifølge prognosen opleve en vækst på 10-20% i de fleste kommuner i seniorgruppen. Det er den gennemsnitlige vækst for landet som helhed.

Flyttemønstre og ændret geografi

Vi flytter mest i de unge år, især mellem 20-22 år, og flytningerne er faldet til det laveste niveau sidst i 60erne. Flyttefrekvensen har været ret stabil selv under finanskrisen. I fremtiden forventer vi det samme flyttemønster, da livsfaserne også er ret stabile: Mange flytninger blandt de helt unge, et fortsat højt niveau op gennem 20erne og op mod 30% flytninger på et år for dem på 30 år. Herefter en lang faldende flytteprocent op gennem 30erne, 40erne, 50erne og 60erne med et lavpunkt omkring de 70 år og en stigning op igennem alderdommen.

De flyttemønstre, vi kender fra de seneste 15 år, vil forstærke udflytningen fra de store byer helt af sig selv og uden andre ændringer på boligmarkedet end befolkningsændringerne. Det betyder, at der er en kraftig understrøm af udflytning på boligmarkedet de kommende 10 år - helt uden hjælp fra andre tendenser

Flyttemønstrene er ændret geografisk fra før finanskrisen. De unge flytter stadig til de store byer for at uddanne sig. Gruppen mellem 25-39 år flyttede før finanskrisen ud fra storbyerne – især fra København – og til de omgivende kommuner. Det stoppede under finanskrisen, hvor de yngre 25-39årige blev boende i stort omfang. Der var dog stadig flytteunderskud på de 30-39årige i København i årene 2008-14. Men allerede fra 2015 var udflytningen fra København i gang igen.

Københavns kommune er dermed et eksempel på en kommune, der i lange perioder afgiver mennesker til resten af landet, men alligevel oplever vækst i indbyggerantallet. I fremtiden vil vi forvente, at København stadig vil have en vis tilvækst i befolkningen, men også i stigende grad vil afgive indbyggere til resten af landet, især til de ydre dele af Hovedstadsområdet og til resten af Sjælland. Væksten skyldes fødselsoverskud, som frem mod 2030 vil aftage lidt i takt med stigende udflytning, og nettoindvandring, som vi også forventer aftager de kommende 10 år frem mod 2030 på grund af generel mangel på arbejdskraft i Europa.

I Aarhus, Odense og Aalborg ses det samme fænomen, men ikke i så stort omfang.

Bornholm er et eksempel på en udkantskommune, hvor udviklingen er vendt. I fremtiden vil befolkningen på Bornholm fortsætte med at være voksende pga. nettotilflytning og nettoindvandring, men der skal en meget markant udvikling til at ændre på fødselsunderskuddet.

Bornholm er en ø, der balancerer midt i en befolkningsmæssig ændring med overgang til vækst i befolkningen. Men på grund af befolkningssammensætningen med mange seniorer og gamle, skal der faktisk være en konstant tilgang til kommunen i mange år frem for at fastholde den positive udvikling. En situation der er omvendt i forhold til Københavns kommune, der på grund af de få gamle i en del år fremover vil have en positiv befolkningsudvikling på trods af stor fraflytning.

Silkeborg er et eksempel på en kommune med en større by, der via større tæthed til Aarhus med åbningen af motorvejen rundt om Silkeborg, har fået stor tilvækst i tilflytttere samt et fødselsoverskud i de seneste år. Vi forventer, at denne udvikling fortsætter i de kommende 10 år, og kun vil blive ændret midlertidigt af en eventuel krise på boligmarkedet.

Sjælland udviser den tydeligste ændring i flyttemønstre omkring finanskrisen og frem til 2020. Udflytningen af yngre familier fra Hovedstadskommunerne eksisterede i 2006-07, men blev meget lille under finanskrisen, så de unges tilflytning til Hovedstaden var større end udflytningen af børnefamilierne. Udflytningen er steget igen efter 2014. Selv om flere unge flytter til Hovedstaden for at uddanne sig, overstiger familiernes udflytning de unges flytninger, og de fleste kommuner på Sjælland har i 2020 positiv nettotilflytning

I Jylland og på Fyn er tendensen, at flytteoverskuddet i dag er centreret i kommuner rundt om de store byer som Aarhus, Aalborg og Odense. Frem mod 2030 må vi forvente, at udflytningen til kommunerne i de jyske bliver mere spredt geografisk, da coronakrisen har accelereret afkoblingen mellem bolig og arbejde.

Der er ingen kommuner i Danmark, hvor der ikke findes sogne, der har positiv nettotilflytning, så flyttemønstrene er ikke entydige og har ikke været entydige på noget tidspunkt de seneste 15 år. De har blot ændret dominerende retning. Eksempelvis flytter seniorer ikke efter bestemte områder eller ind mod byerne eller ud af byerne. De flytter meget individuelt.

Igennem hele perioden frem til 2030 vil udflytningen fra de store byer være stigende blot på grund af de demografiske ændringer i befolkningen, da der vil være et stigende antal mennesker i aldersgrupperne 25-29 år og 30-39 år. I de første år vil udflytningen stige mest for de 25-29årige, og derefter vil stigningen komme til de 30-34årige.

Landdistrikterne er begyndt at vinde unge i alderen 20-29 år tilbage, og har vækst i gruppen i 60erne og i 70erne, der ikke blot kan forklares med stigende alder. Vi forventer, at det vil afspejle sig i udviklingen i landdistrikterne frem til 2030.

Det er et komplekst billede, der tegner sig for fremtidens udvikling i landdistrikterne. Der findes mange landsogne med fremgang og endnu flere med tilbagegang, men der eksisterer ikke et entydigt billede af fremtidens landdistriktsudvikling. Det afhænger af det enkelte områdes udvikling, lokale initiativer og områdets karakter. Vi vil derfor se mange landdistrikter med positiv befolkningsudvikling frem til 2030.

Med den stigende udflytning af børnefamilier kan mange områder i landdistrikterne blive blandt vinderne befolkningsmæssigt i fremtiden.

Udviklingen i ejerformer

Størstedelen af danskerne bor i ejerbolig, 3,5 mio., mens 2,5 mio. bor til leje. Der findes i 2021 1,3 mio. ejerboliger og 1,4 mio. lejeboliger i landet. Så flere bor i ejerbolig, men der er flest lejeboliger. Der bor flere pr. bolig i ejerboliger.

Der er sket en vækst i boliger, der lejes ud, igennem de seneste 10-15 år. Samtidig er antallet af ejerboliger kun steget svagt. Noget lignende gælder antallet af mennesker, der bor til leje. De er vokset i antal og i andel af befolkningen. Imens er antallet, der bor i ejerbolig, kun vokset svagt, og andelen af befolkningen i ejerboliger er dermed faldet.

Der er store regionale forskelle i ejerboligandelen. Færrest bor i ejerbolig i Hovedstadsregionen (45%), mens andelen i de andre fire regioner ligger mellem 63-67%.

Andelen, der bor til leje, er stort set konstant fra 2015 til 2021 for de unge og yngre mellem 18-39 år. Andelen er faldende for de gamle over 70 år, og den er stigende for gruppen 40-69 år.

Det største skifte i andelen, der bor til leje, er sket udenfor Hovedstadsområdet. Væksten kommer fra en lang række kommuner på Sjælland, Fyn og Jylland.

Vi må derfor forvente, at andelen, der bor til leje i de kommende 10 år, vil være konstant for de unge og voksede for gruppen mellem 30-39 år på grund af udflytning fra de store byer, hvor ejerandelen er lavere end i resten af landet. Den vil være konstant for de 40-69årige, som den var i årene 2018-21, og være næsten konstant for de 70-79årige samt vokse for gruppen over 80 år.

Samlet vil andelen, der bor i ejerbolig, være voksede de kommende 10 år (nok svagere end faldet fra 2008-18).

Andelsboliger er en boligform, der indeholder flest etageboliger og rækkehuse. Den er populær blandt de unge, men disse grupper har de senere år udvist mindre interesse for ejerformen end tidligere. Andelsboliger voksede ikke i antal fra 2015-21, men vi forventer dog et svagt stigende antal frem mod 2030 på grund af nybyggere andelsboliger.

Det er en ejerform, der tiltrækker langt flere kvinder end mænd (63% kvinder) og flere singler end ejerboligen, samt langt flere unge end ældre.

Vi forventer ikke nogen dramatisk udvikling for andelsboliger frem mod 2030 – snarere en rolig ændring.

Fællesskaber i boligen er en ejerform, der indeholder en lang række forskellige boligformer fra andelsfællesskaber over bofællesskaber, seniorfællesskaber til flerfamilieboliger. Det er nok forkert at kalde det en ejerform, da disse fællesskaber også kan findes i en lejet bolig/ejendom.

Det er svært at måle fællesskaber statistisk, men flere familier i en husstand er en valid måle-metode. Antallet er vokset med 68.000 boliger og 210.000 beboere fra 2010 til 2020. Det er en stigning på ca. 38% i antal personer og 34% i antal boliger. Der bor lidt flere per fælles-skab i 2021 end i 2010 – 3,34 person.

Hovedparten af væksten er sket blandt personer med indvandrerbaggrund og især blandt efterkommere. Det er også sket blandt personer med ikke-vestlige baggrund, så det er indvandrere fra andre dele af verden, der står for over halvdelen af væksten i personer i fællesskaber med mere end en familie.

Etniske danskere står for lidt under halvdelen af væksten.

Det er de unge og seniorer, der bor mere i flerfamiliebolig. De 30-49årige og børnene har ikke ændret sig. Væksten er derfor livsfasebestemt.

Omkring halvdelen af seniorfællesskabsbølgen er udtryk for, at personer med indvandrerbaggrund flytter i flerfamiliebolig – sandsynligvis med deres voksne børn eller andre nærmeste slægtninge.

Etnisk danske i familiealderen med små og store børn bor mindre i flerfamiliebolig i 2020 end i 2010. Over 30.000 færre benytter i 2020 denne familieform. Indvandrere og efterkommere i samme alder bor mere i fællesskaber.

En ret stor del af stigningen i personer i flerfamiliebolig skyldes personer med indvandrerbaggrund, og de forklarer store dele af væksten blandt seniorer og unge. For mennesker i familiealderen, hvor man typisk har små og store børn, er det kun folk med indvandrebagrund, der udviser vækst. Flerfamilieboliger blandt etnisk danske i familiealderen er faldende fra 2010 til 2020.

Der har været en stigende andel med ikke-vestlig efterkommerbaggrund, der bor i ejerbolig. Andelen er steget fra 25,1% i 2010 til 30,5% i 2020. Andelen har været svagt stigende for indvandrere fra 30,7% til 31%. Det analyserer vi på i kapitel 6, hvor vi ser på personer med indvandrebagrund (forstået som indvandrere og efterkommere), samt om de er indvandret fra et vestligt eller ikkevestligt lande.

For personer med vestlig indvandrebagrund har andelen, der bor i ejerbolig, været faldende fra 40,2 % 2010 til 38,5 % i 2020. For indvandrere med ikke-vestlig baggrund er ejerboligandel steget – fra 24,0% til 27,1%.

Sætter vi de to resultater sammen, viser det tydeligt, at både efterkommere og indvandrere med ikke-vestlig baggrund bor mere i ejerbolig i 2020 end i 2010, mens både vestlige indvandrere og etnisk danske bor mindre i ejerbolig i samme periode. Konklusionen er, at ejerformer på boligmarkedet udvikler sig forskelligt for forskellige etniske grupper. Især efterkommere med ikke-vestlig baggrund bevæger sig mere mod at bo i ejerbolig.

Vi må derfor forvente en stigende andel med ikke-vestlig indvandrebagrund i ejerbolig frem mod 2030 og stort set lige stor andel i ejerbolig for de andre etniske grupper.

Årsager til flytning og ny bolig siden februar 2018

Vi har spurgt et repræsentativt udsnit af de flyttede på landsplan om årsager til flytning.

Hovedparten af de flyttede peger på to årsager til at flytte, nemlig ønsket om en ny bolig og ønsket om at bo et andet sted. Dernæst oplyser ca. 16 %, at de flyttede sammen med nogen og kun ca. 5 % angiver, at en skilsmisse var en af årsagerne til flytningen.

Når vi ser på de angivne årsager til flytning efter alder, oplyser rigtig mange af 30 til 49-årige (41 %), at det var ønsket en ny bolig, der var flytteårsagen. Men alder og livsfaser ændrer ikke markant på de to væsentlige flytteårsager.

Når man kobler årsager til flytninger med køn, så er der flere kvinder (18,5 %), end mænd (11,5 %) som angiver, at de flyttede sammen med nogen.

Derimod er der flere mænd nemlig 37% mod 32,8 % blandt kvinderne, som flyttede på grund af ønske om en ny bolig. Lidt flere mænd flyttede også, fordi de ønskede at bo et andet sted og flyttede på grund af arbejde.

Når vi ser på de flyttede efter landsdele, er der forskelle. For eksempel ligger flytning med arbejdet som årsag relativt lavt på tværs af landsdele. I Nordjylland toppe de med 14 % som angiver arbejdet som årsag, derimod er der stort set ingen i Nordsjælland og på Bornholm, som angiver arbejdet som en årsag til flytning.

De dybdeinterviewede i Hovedstaden angav for de fleste et akut behov for en ny bolig pga. støj og miljø, et par stykker var ude efter en ny bolig og en enkelt angav arbejdets flytning som den primære årsag. De øvrige flyttede primært på grund af helbred og private årsager som skilsmisses.

De dybdeinterviewede på Sjælland var ikke præget af samme nødvendighed som i Hovedstaden. De fleste flyttede, fordi de ønskede en ny bolig, og et mindretal flyttede på grund af akut bolignød og private årsager.

Når man træffer et valg af bolig, er det tydeligt, at der er to forhold, som er mest udslagsgivende, nemlig det område, boligen er beliggende i og ikke mindst prisen på boligen, som hovedårsager til tilflytternes valg af netop den bolig. Herefter kommer årsager som boligens stand, uderummet og indretning mv.

Der er forskel på aldersgrupper især for de 50+ årige, hvor uderummet har en høj prioritering, og prisen en mindre betydning end for de yngre.

Bæredygtige materialer og forbrug har ikke haft stor betydning for valg af netop den bolig, som de er flyttet til.

Selv om der er minimale forskelle mellem de to køn, så ligger lidt flere kvinder vægt på uderummet og lidt flere mænd angiver boligens indretning som årsag til valg af boligen.

Der er forskel på landsdele med hensyn til årsager. For eksempel er prisen afgørende for valg af boligen undtagen på Bornholm.

Dybdeinterviewede

På Sjælland er prisen på boligen afgørende for en stor gruppe, sammenholdt med boligens geografiske beliggenhed. Den samme bolig og pris i et andet område ville de ikke have valgt. I Hovedstaden angiver langt de fleste også, at det er prisen og boligens stand og udseende sammen med en bestemt beliggenhed, der var afgørende. En bestemt beliggenhed kan for nogle være flydende i Hovedstadsområdet.

Med hensyn til bæredygtighed har det haft en stor betydning for 9 % og nogen betydning for 25 % og måske lidt overraskende set i lyset af den store bæredygtighedsbølge, som vi ser i samfundet og virksomheder.

Ejerformen

Den største gruppe af tilflyttere bor til leje i en almen bolig, nemlig 35 %. Dernæst bor ca. 28 % i en ejerbolig og 27 % i privat lejebolig. Den mindst gruppe, nemlig ca. 7 %, bor i andelsbolig. Med andre ord bor langt hovedparten af de flyttede i lejebolig. Det hænger sammen med aldersprofilen på samtlige flyttede i Danmark – de unge flytter mest og bor mest i lejebolig.

Når vi analyserer boformen efter alder, er der mere end halvdelen i alle aldersgrupper, som bor i parforhold. Måske lidt overraskende er der færrest singler blandt de 20 til 29-årige nemlig 30 % og dernæst i de 50+ med 36 % singler, og flest 40 % singler i gruppen 30 til 49 år. De unge markerer sig med flere, nemlig 9 %, som bor i bofællesskab. Man kan fint rent forholdsmaessigt være single i et bofællesskab.

Ca. 60 % af tilflytterne er flyttet i en bolig på 50 kvm til 119 kvm, dernæst bor godt 13 % i en mindre bolig på op til 49 kvm. 23 % bor i en bolig fra 120 kvm til mere end 200 kvm.

Mere end 50% har som ny bolig en bolig med 2 til 3 værelser, og 30 % har 4 eller flere værelser og 14 procent 1 eller 0 værelser.

Antal værelser og plads, dvs. kvadratmeter, er ikke noget alle har styr på. Det er især de dybdeinterviewede, som syntes, at de ikke lige har nok plads eller værelser til deres behov, som har styr på størrelse og antal værelser.

Det afgørende for de fleste er følelsen af den plads, man har brug for i hverdagen. Ikke nødvendigvis en bestemt størrelse og antal værelser. Pladsfølelsen er vigtigere.

I undersøgelsen er langt de fleste flyttet til en bolig med et uderum. 42 % har egen have, 30 % egen altan og 34 % egen terrasse og ca. 13 % har fælles have og 9 % ingen uderum.

Et godt uderum i boligen uanset boligtype er for det fleste lig med god livskvalitet i boligen.

Når de adspurgte bliver spurgt om at angive de meget vigtige og vigtige faciliteter i nærhed af boligen, så er indkøbsmuligheder på førstepladsen, dernæst er natur, skov og strand og som nr. 3 kommer gode vejforbindelser, nr. 4 nærhed til familien.

Derefter angiver tilflytterne offentlig transport og park, grønne områder og offentlig transport. Først på 8. pladsen kommer nærhed til arbejde ind som en vigtig facilitet.

30 % anser den nye bolig, som en god midlertidig bolig, men drømmer om noget andet. 28 % syntes, at de har en god praktisk bolig og 26 % syntes, at boligen var et godt udgangspunkt for deres liv. Godt 9 % er flyttet til deres drømmebolig og for 5 % føler de, at det var den mulige bolig for dem.

61 % kendte meget og en hel del til det område, som de er flyttet til. 30 % kendte lidt til området og kun 10% kendte slet ikke noget til byen eller det område, som den nye bolig ligger i. Jo ældre de er, jo mere kender de til området.

Fra dybdeinterviews er det også ret tydeligt, at man primært ser på boligen i et område, som man syntes, man kender eller har kendt og måske boet i tidligere.

Bolig, ejerform og flyttemønstre efter etnicitet

Konklusion på etniske forskelle:

Der er store forskelle mellem etniske danske og personer med indvandrerbaggrund. Har man indvandrerbaggrund (indvander eller efterkommer) bor man mere til leje og mere i lejlighed i etageejendomme.

Med indvandrerbaggrund bor en større andel i boliger, man ikke er helt tilfreds med. Desuden bor flere med flere familier sammen og i det, der et andet sted i rapporten er beskrevet som flere familier i samme husstand.

Færre med indvanderbaggrund bor som enlige, og det er især færre mænd, der bor alene, mens der er lidt flere kvinder, der bor som enlige.

Efterkommere nærmer sig etniske danskere i boligforbrug. Det er især synligt fra 2010 til 2020 på ejerform og boligform. Flere efterkommere bor i ejerbolig, flere bor i hus og rækkehus, flere har netop 1-2 børn. Den største ændring blandt efterkommere er sket for gruppen med 1-2 børn.

Generelt bevæger efterkommere sig mod de samme boligforhold som etnisk danske. Det er især synligt, hvor de to grupper bevæger sig hver sin vej. Etnisk danske bor mere til leje i 2020 i forhold til 2010, mens efterkommere bor mere i ejerbolig fra 2010 til 2020. Efterkommere går mod de danske forhold, men der er stadig en stor afstand imellem de to grupper.

Personer med herkomst fra vestlige lande ligger tættere på danskere end personer med ikke-vestlig herkomst på boligområdet. De bevæger sig også i samme retning som de etnisk danske, eksempelvis fra 2010-20 med større andel i lejeboliger.

Flere med indvanderbaggrund flytter pga. corona, og de flytter især efter mere plads i boligen.

Efterkommere er en særlig gruppe, når det gælder valg af bolig: Udseende og stand af bolig prioriteres højt, flytteårsagen er allermest at flytte sammen med nogen. Efterkommere er derfor typiske på andre områder end forskellen imellem indvandrere og etnisk danske.

Vi vil se en yderligere tilnærmelse mellem efterkommere og etnisk danske i de kommende år, mens det ser ud til, at indvanderes boligforhold er mere konstante og afviger mest fra danskeres.

Førstegangskøbere

Historisk har antallet af førstegangskøbere svinget en del over tid. Det skyldes, at denne gruppe på boligmarkedet ofte er yngre og uden stor kapital og derfor mere påvirkelige af de økonomiske konjunkturer, der fra tid til anden rammer boligmarkedet.

Den typiske førstegangskøber har de sidste år været midt i 30'erne.

Det er tydeligt, at der siden 2015 har været flere førstegangskøb af enfamiliehuse med et markant spring fra 2019 til 2020 på 40.000 til 45.000.

Boligmarkedet var i et højere gear hvad angår førstegangskøbere allerede før corona ramte boligmarkedet. Alene i 2020 steg antallet af førstegangskøbere med 17 %, til et historisk højt niveau.

Vores undersøgelse af førstegangskøbere

38 % af de tilflyttede i vores undersøgelse er førstegangskøbere. Aldersfordelingen blandt de flyttede førstegangskøbere er med betydeligt flere i aldersgruppen 20 til 29 år, nemlig 57 %. Der er lang flere kvinder nemlig 61 % mod 38 % mænd, som er førstegangskøbere, i vores undersøgelse.

For førstegangskøbere er prisen på boligen af noget større betydning end for flergangskøberne på boligmarkedet. Udover prisen ligger de lidt mere vægt på boligens udseende og stand samt på nærheden til familien men ikke til venner.

Årsager til flytning er for førstegangskøberne mere et ønske om en ny bolig, flytte sammen med nogen, mere balance i livet og lidt mere uddannelse end andre købere.

De kender mindre til det område, de flytter til, end flergangskøbere. De pendler mere til og fra arbejde end de øvrige

12 % af førstegangskøberne oplyser, at corona påvirkede deres boligkøb. Blandt de dybdeinterviewede var der en enkelt, som fortalte at nedlukningen på grund af corona havde udløst et køb af sommerhus på grund af meget lidt plads i boligen til familien og deres to hunde.

Der er lidt flere førstegangskøbere, som flytter i flergenerationsbolig end de øvrige købere, dog lever de fleste, som de øvrige købere, i parforhold eller som single.

Boligmarkedet og coronakrisens effekt nu

Boligmarkedet var allerede oppe i et forholdsvis høj gear med hensyn til køb før corona ramte i marts 2020 og da coronakrisen primært er en sundhedskrise og mindre en økonomisk krise, så ramte det ikke i første omgang salget af boliger i 2020, som var rekordhøjt.

Vi spurgte de nyligt flyttede, om corona har påvirket deres flytning. En del er flyttet før pandemien, dog angiver ca. 17 % af dem, der er flyttet efter 11. marts 2020, at krisen har påvirket deres beslutning om at flytte.

Coronakrisen har påvirket de flyttede på forskellige måder. 28 % svarer, at krisen fik mig/os til at træffe den endelige beslutning om flytning, dernæst oplyser 18 %, at der blev for lidt plads i boligen til hjemmearbejde og hjemmeliv.

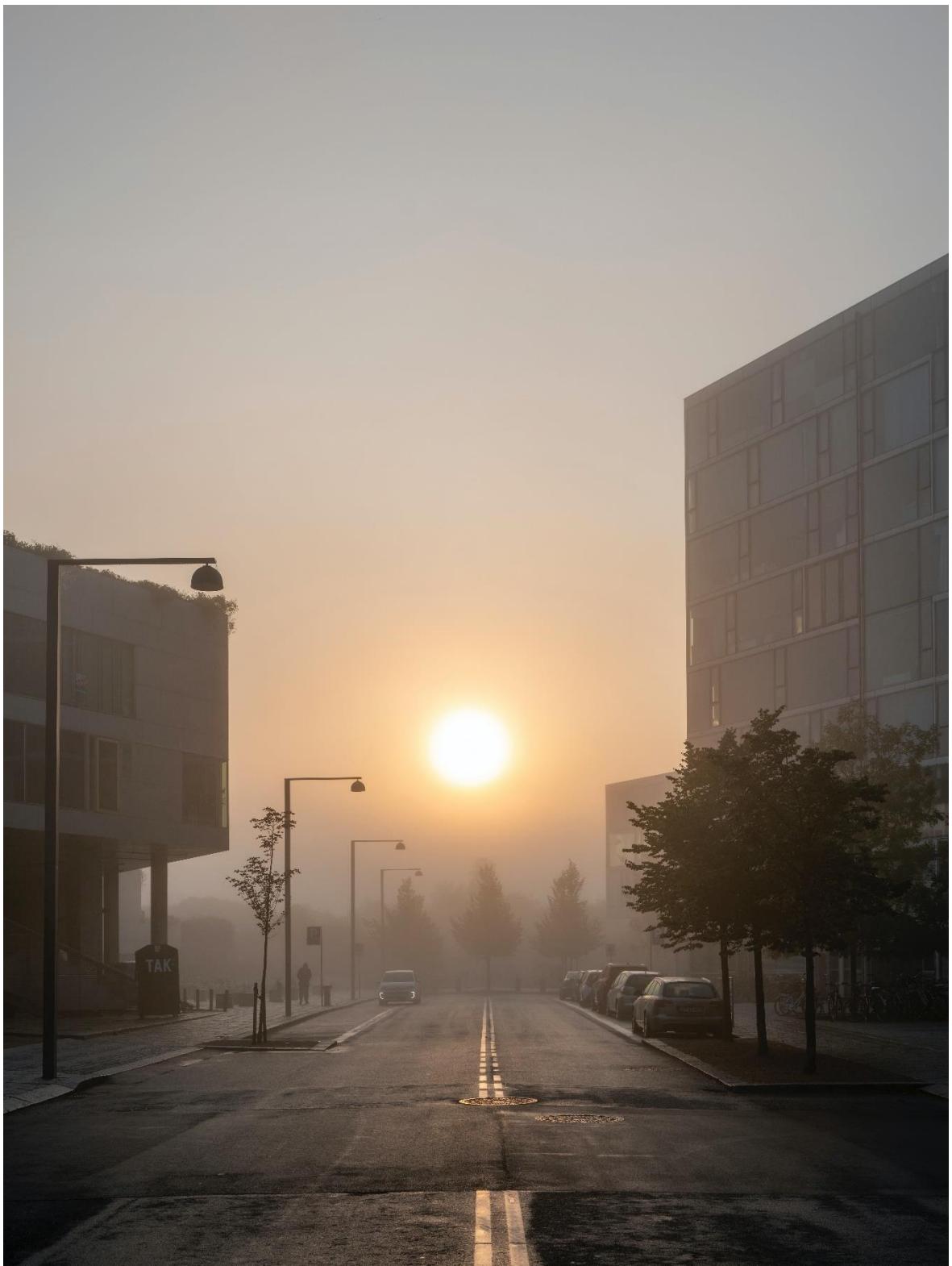
Ca. 17 % svarer, at de fik den fornødne ro og tid til at undersøge boligmarkedet. Og ca. 17 % angiver, at krisen fik dem til at savne familie og nære venner. Endelig er der 28 %, som angiver, at der var andre årsager, som havde betydning.

Kvinder har været mere påvirket af corona i forbindelse med flytninger, og påvirkningens type varierer også på tværs af landsdele.

Dog ser det også ud til, at coronakrisens effekter på et mere fleksibelt arbejdsliv med arbejde i hjemmet kan betyde flere ting. For eksempel at boligen bliver for lille, eller at man på den måde får mulighed for at bosætte sig ret langt fra bopålen, som en af de dybdeinterviewede fortalte.

Når man skal se på påvirkning af boligmarkedet i fremtiden, er det især det mere fleksible arbejdsliv, som kan påvirke fremtidens boligmarked geografisk. Især i Hovedstadsområdet, hvor der bor en stor andel af mennesker med uddannelser og jobs, som er løsrevet fra en fysisk tilstedeværelse, vil blive kraftigt påvirket. Derfor forventer vi, at flere i de kommende år vil flytte længere ud fra det sted, hvor arbejdspladsen er beliggende, da der ikke længere er krav om en daglig tilstedeværelse.

Afsnit B. Fremitiden i 2030-35



Fotograf: Stefan Grage

Fremitidens boligmarked i 2030-35

Vi bevæger os nu 10-15 år frem i tiden og tegner et billede af boligmarkedet, som vi forventer, det vil se ud til den tid. Det er altså en beskrivelse af en fremitid, der stadig ligger på lang afstand af i dag. Derfor kan det heller ikke blive helt så præcist og med den samme grad af detaljer, som i den foregående del af denne rapport. Der er på den tidsafstand brug for et rum, hvor tilfældigheder og uforudsete hændelser kan påvirke og skabe fremitidens boligmarked til den tid.

Man kunne gøre sig mange forestillinger om politiske indgreb, nye former for regulering og andre ændringer i de grundbetingelser, der omgiver boligmarkedet. Det har vi med vilje valgt ikke at gøre. Det er i stedet, som når FN's klimapanel beskriver verden i 2030, 2050 eller år 2100, et billede på det boligmarked, vi vil have om 10-15 år, hvis intet andet blev gjort, altså uden politiske indgreb eller andre store forandringer skabt af mennesker.

Portræt af boligefterspørgslen i 2030 -2035

Den danske befolkning vokser med 220.000 mennesker frem til 2030 og med knap 300.000 fra 2021 til 2035. Der er derfor efterspørgsel efter flere boliger på grund af vækst i befolkningen til den tid. Blot på grund af befolkningstilvæksten skal der bygges 12.000 boliger om året frem til 2030, da der bor cirka 2 personer pr. bolig.

Hvis der ikke bygges nok i de kommende år, kan situationen i 2030 være et meget stramt boligmarked med for stor efterspørgsel og et for lille udbud – især for de boligtyper, der efterspørges af de dominerende grupper på boligmarkedet i 2030-35.

Omkring 2030 vil sammensætningen af befolkningen i Danmark betyde, at boligmarkedet vil centrere sig om børnefamilierne i 30erne og seniorerne i 60erne.

Det vil være ca. 800.000 personer i gruppen mellem 30-39 år i 2030 mod 696.000 i 2021 og niveauet holder sig højt frem til 2035. En vækst på over 100.000 mennesker vil kunne ses på boligmarkedet. Det er en vækst på 15%.

Der vil være ca. 760.000 i aldersgruppen 60-69 år i 2030 mod 667.000 i 2021. En vækst på knap 100.000 vil kunne mærkes tydeligt på boligmarkedet. Væksten er på 14% og niveauet vil holde sig højt frem til 2035.

De 80-89årige vokser endnu kraftigere med mere end 150.000 og fra et niveau på 230.000 i 2021. Vi må se om de bliver en væsentlig faktor til den tid, da mange er meget boligmæssigt inaktive i den alder. Så forventningen er faktisk, at de i langt overvejende grad bliver boende, hvor de bor i dag eller flytter i plejebolig eller anden bolig med offentlig hjælp.

Gruppen i 20erne, i 40erne og i 50erne bliver alle færre frem mod 2030, og for gruppen i 20erne og i 50erne fortsætter faldet frem mod 2035. Gruppen 20-29 år falder fra 779.000 i 2021 til 758.000 i 2030 og 728.000 i 2035 og gruppen i 50erne falder fra ca. 800.000 i 2021 til ca. 740.000 i 2030 og 670.000 i 2035.

Det er ikke nær så store fald, som væksten i de andre grupper. Det er befolkningstilvæksten, der gør sig gældende. Så selv om gruppen i 30erne bliver dominerende, er der stadig mange mennesker i 20erne, der skal have et sted at bo. Man flytter meget i den alder, så gruppen i

20erne vil stadig være en markant gruppe på boligmarkedet i 2030, men have aftagende betydning frem til 2035.

De unge børnefamilier vil om 10-15 år have en højere indtægt end i dag og dermed også have flere krav til boligen end i dag. Sådan i store træskolængder må vi regne med 25% mere i indkomst på 9 år og 43% på de 14 år frem til 2035. Det er med en gennemsnitlig vækst i privatforbruget på 2,6% om året, som vi har haft siden 1846.

Når vi taler om træskolængder, er det fordi den økonomiske vækst i visse perioder afviger en del fra gennemsnittet. Udsigterne for de kommende 10 år er da også meget forskellige alt efter hvem, der arbejder med tallene. Forventer vi en kraftig produktivitetsfremgang som følge af den omfattende digitalisering af alle processer og områder i samfundet, kan det godt blive en kraftigere stigning, men ser vi blot på perioden 2008 til 2020 frem til coronakrisen, var den gennemsnitlige udvikling i privatforbruget lavere end de 2,6% om året og snarere omkring 2% eller lidt lavere.

Så 20-25% mere i 2030 og 32-43% mere i 2035 giver jo i hvert fald et noget højere boligbudget og boligforbrug end i dag.

Børnefamilier vil derfor til den tid typisk gå efter store rækkehuse og parcelhuse på en anseelig størrelse. Det vil både være gamle ejendomme, halvgamle ejendomme og nybyggede ejendom, der efterspørges.

Seniorerne vil i 2030-35 efterspørge tilsvarende mere end seniorer i dag. Størstedelen af de 60-69-årige vil stadig være på arbejdsmarkedet til den tid og have et godt økonomisk grundlag for at betale for at bo til leje eller i ejerbolig.

De vil også være lidt mere mobile på boligmarkedet end nutidens seniorer, da flere af dem vil arbejde. Det tidspunkt, hvor færrest flytter i løbet af voksenlivet er fra midt 60erne til sidst i 60erne og begyndelsen af 70erne de seneste 10-15 år.

Seniorers mobilitet er på mange måder med til at definere aldersgruppen i fremtiden. Så længe, man stadig har forestillet sig en ny situation i livet med ny bolig, er man i seniorfasen af livet. Når man ikke længere kan forestille sig en ny situation i livet eller er nødt til af flytte på grund af handicap, sygdomme eller andre funktionsnedsættelser, er man i den fjerde alder og ikke længere i seniorgruppen. Overgangen fra den ene til den anden gruppe er ikke blot aldersbaseret, men kan indtræffe senere eller tidligere i livet.

Folkepensionsalderen vil i 2030 være 68 år og i 2035 være 69 år, og forventningen er også, at mange, især mænd, vil arbejde nogle år efter folkepensionsalderen. Modsat vil flere have så god en pensionsopsparing, at de kan vælge at pensionere sig selv nogle år før den officielle pensionsalder. Man kan få sin private pensionsopsparing udbetalt 5 år før folkepensionsalderen eller ved 60 år, hvis den er oprettet før 2007.

Seniorer vil også efterspørge mere plads, men typisk vil mange af dem have det til rådighed allerede i den bolig, hvor de har haft børn boende igennem børnenes opvækst. Så den væsentlige del af markedet vil være seniorer, der skifter bolig med henblik på at bo i noget andet end familieboligen.

Seniormarkedet i 2030-35 vil derfor være præget af flere boligtyper. Lejligheden i byen vil stadig være relevant for dem, der gerne vil ind til bylivet. Andre vil foretrække en mindre bolig i nærheden af det sted, hvor børnene er vokset op. Dertil vil komme boligen i de naturskønne dele af landet, boligen helt ude på landet og fritidshuset som bolig.

Der vil stadig være **unge i 20erne** på boligmarkedet. Gruppen falder med 20.000 frem til 2030 og med 50.000 frem til 2035. Men med det store byggeri af boliger til denne gruppe de seneste 10 år og den stigende udflytning fra de store byer, skal vi nok forvente, at der er mange boliger, der retter sig mod denne gruppe i de store byer i 2030. Men det er stadig en væsentlig gruppe på boligmarkedet selv om børnefamilierne bliver dominérende.

De mange byggerier, der er i gang i 2021, skal også først være færdige, før en egentlig opbremsning af byggeri af mindre lejligheder vil begynde i Aarhus, Odense og Aalborg. I Københavnsområdet er der i Københavns kommune bygget så få mindre lejligheder igennem de seneste mange år, at der stadig vil være et behov langt frem mod 2030.

Frem mod 2035 vil det stigende privatforbrug og det udvidede boligforbrug betyde, at der nok skal bygges til gruppen igen i den tidsperiode. Så 2030-35 kan blive perioden, hvor byggeriet af mindre lejligheder i de store byer igen begynder at tage fart, men det er også i den periode, hvor gruppen falder yderligere med 30.000 personer.

Mennesker mellem 40-59 år er der i 2021 1,55 mio. af i Danmark, og antallet vil falde frem mod 2030 til 1,41 mio. og derefter være stabilt frem til 2035. Bevægelsen består af følgende: Mange af dem rykker op i senioralderen, og senere rykker nye større grupper aldersmæssigt op fra 30erne til først i 40erne. Mennesker bliver jo et år ældre om året.

Betydningen for boligmarkedet vil frem til 2030 være afhængigt af, hvor mange der rykker ud af deres nuværende boliger og over i seniorboliger. Det kan frigive parcelhuse, rækkehuse og lejligheder til de yngre, der er i familiealderen. Flyttehastigheden for mennesker omkring de 60 år er i dag på omring 7% om året, så det vil tage en del tid af flytte disse mennesker, men det giver dog alligevel et bidrag til at dække efterspørgslen fra de yngre familier i 30erne.

Mange i 40erne og 50erne bor i huse, der er bygget om i løbet af de seneste 20 år. Det gør dem normalt umoderne til de kommende yngre familier, der enten ønsker noget helt nyt eller noget gammelt, der kan bygges om eller rives ned.

En del af dem bor i huse, de er flyttet ind i som nybyggede typisk i slutningen af 90erne og i løbet af perioden fra 2000-2010. Disse huse er i de kommende yngre i 30erne håbløst umoderne, så det bliver spændende at se, om disse huse bliver efterspurgt eller i en periode som husene fra 1990erne i dag vil opleve at tilhøre den mindre attraktive del af boligudbuddet.

Mennesker mellem 80-89 år vil være den gruppe, der vokser mest i både antal og i procent frem til 2030. Der bliver 130.000 flere i gruppen og væksten er på næsten 55%. En del i denne gruppe vil opfatte sig selv som seniorer og stadig være i gang med at skabe nye muligheder i livet. Det betyder, at vi må se seniorgruppen som endnu større i 2030 end blot væksten i gruppen i 60erne (gruppen i 70erne vokser ikke).

Mange af de 80+ årlige må indse, at der ikke længere er basis for de store forandringer boligmæssigt i livet, og at de nærmere kommer til at flytte tvungen af omstændigheder mere end for at skabe nye muligheder i livet. Det vil skabe et stort behov for boliger indrettet til ældre - plejeboliger, plejevenlige boliger og andre boliger. Bliver de ikke bygget, vil langt de fleste ældre blive boende i eget hjem i 2030, indtil de eventuelt på grund af helbredet bliver tvunget til at flytte.

Fællesskaber og flerfamilieboliger i 2030

Fællesskaber vil også præge dele af seniorboligmarkedet med forskellige kombinationer af egen, mindre bolig og fællesfaciliteter, men foreløbigt er det i 2021 en mindre del af seniormarkedet, men i vækst.

En del af seniorerne ønsker at bo i fællesskaber, men ønsket er ikke særligt udbredt blandt dem, der faktisk er flyttet i 2021. Derfor skal man passe på med at overvurdere tendensen. Vi tror ikke, at fællesskaber blandt seniorer vil være et stor del af efterspørgslen i 2030-35, men at det vil være en niche, som betyder noget på markedet, er der ikke tvivl om. Men da boligformen stort set lige er begyndt at blive bygget, kan byggeriet i nogle år inden 2030 godt få et vist omfang.

Flerfamilieboligen sammen med børn og børnebørn vil også være en del af billedet i 2030, hvor den største del af dette marked vil være mennesker med indvandrerbaggrund, der flytter tre generationer sammen. Væksten i grupper af efterkommere i familiealderen, hvor man får børn, er så stor, at det automatisk vil få seniorer med indvandrerbaggrund til at udgøre den største del af seniorerne, hvor tre generationer flytter sammen.

Der vil i 2030 være langt mere fokus på efterkommere som gruppe på boligmarkedet, da gruppen forventes at afvige fra både forældregenerationen af indvandrere og fra de etniske danskere med en bevægelse hen mod et mere gennemsnitligt boligforbrug.

Generelt vil der være efterspørgsel efter familieboliger i form af enfamiliehus, rækkehuse eller gode lejeboliger som en overgangsbolig, før man træffer den endelige beslutning om et køb af ejerbolig. Der vil også stadig være behov for mindre lejligheder til unge mennesker i København.

Ejerformen i 2030-35

Der vil blive bygget flere **ejerboliger** i de kommende ti år, så vi i 2030 og frem til 2035 vil se tilbage på et årti med mest vækst i ejerboligerne og mindre vækst i lejeboligerne. Ejerboligerne vil især være rækkehuse, parcelhuse og stadigvæk ejerlejligheder, men i mindre grad end i perioden efter finanskrisen og frem til i dag. På ejerboligsiden vil fremtiden være mere lig 1990erne og tiden efter år 2000 langt mere end de seneste 10-12 år.

Ejerboligerne skal nok komme over indførsel af et nyt vurderingssystem fra 2023 uden de store problemer, men det kan godt give visse bevægelser på priserne i store dele af Københavnsområdet og i Aarhus og de omkringliggende byer. Det er dog ikke vores vurdering, at det får efterspørgslen til at ændre sig permanent. Det vil snarere gøre det lettere at komme ind på ejerboligmarkedet for de unge familier.

Lejeboliger vil der stadigvæk blive bygget flere af, da det er den mest eftersøgte ejerform for unge mennesker i 20erne og i begyndelsen af 30erne. Vi vil se en geografisk større spredning af byggeriet af lejebolig, da der ofte mangler lejeboliger i mindre og mellemstore byer op til 20.000 indbyggere. Spredningen af befolkningen ud over landet i højere grad end tidligere vil skabe rum til byggeri af lejeboliger i områder, hvor der er få boliger med denne ejerform.

Der vil også være basis for at bygge små lejeboliger som lejligheder i Københavns Kommune og i hele landsdel København By. Der er decideret mangel på små lejligheder i København By, og der er stort behov at dække, også i fremtiden. Vi forventer – trods politiske signaler om det modsatte - at uddannelsespladserne stadig vil være kraftigt centreret om de fire største byer i landet. Der er bygget riktig mange ungdomsboliger i Aalborg, noget lignende gælder Aarhus og i mindre grad Odense, men i København er manglen udpræget.

Andelsboliger vil forsætte med at være en faldende andel af markedet fremover. Det er vores forventning, at andelsboliger vil udgøre en mindre andel af det samlede boligudbud i 2030 end i dag og sandsynligvis også udgøre et lidt mindre antal end i dag.

Andelsboligen har dog tidligere fået et comeback ovenpå perioder med tilbagegang. Det skulle i så fald fremover være via nybyggeriet, men der er ikke for tiden noget der tyder på dette. Det kan dog godt skifte i løbet af nogle år, men for tiden er der ikke særlig meget medvind for andelsboliger – snarere tværtimod. De bestående andelsboligforeninger vil dog bestå og også udgøre en del af boligmarkedet i 2030-35, især i Københavns By og i mindre omfang i andre større byer.

Boligtyperne, størrelser og krav

I **de store byer** vil ændringerne især komme fra nybyggeriet. I København By vil der være et skifte i efterspørgslen over mod mindre lejligheder og væk fra store lejligheder og rækkehuse. Det er dog et skifte, der vil udfolde sig over nogle år, og vi vil stadig i flere år se færdige, nye store lejligheder og rækkehuse, da dette nybyggeri er sat i gang.

I landets største byer og i København By vil der i 2030-35 stadig være en masse ældre lejligheder i den gamle boligmasse. Nybyggeriet er en ret lille del af boligmassen, og derfor vil der være stabilitet på dette område. De gamle lejligheder forsvinder ikke. Det samme gælder for nyopførte bydele i København, Aarhus, Odense og Aalborg. Ørestaden, Nordhavnen, Aarhus Ø, havnebyggeriet i Aalborg og i Odense vil blive liggende i mange år.

I de største byer undtaget København er der et stort udbud af rækkehuse og parcelhuse i den enkelte kommune. Der vil derfor stadig være mange børnefamilier i disse byer, og der vil også være mulighed for nybyggeri af boliger i form af rækkehuse og parcelhuse til disse grupper.

I **de mellemstore og mindre byer** vil vi se en revitalisering af parcelhuskvarterer og rækkehusområder i 2030-35. De nye tilflytttere fra de store byer vil sætte deres præg på kvarterer bygget i 60'erne og 70'erne, samt stille og roligt trænge ind i byggeriet fra 1990erne.

Samtidig må vi forvente et relativt stort byggeri af nye boliger i de mellemstore og mindre byer i årene fremover. Det vil være både ejerboliger og lejeboliger, da der mange steder i mindre og mellemstore byer ikke er bygget ret mange lejeboliger i mange år. Desuden må vi forvente mange rækkehuse til de yngste af børnefamilierne og til brudte familier, samt mange parcelhuse.

Geografisk er byggeriet og indflytningen i de ældre parcelhuskvarterer afhængig af tilflytningen frem til 2030. Det ser vi på nedenfor. Men visse dele af landet får sværere ved at tiltrække nye tilflytttere end andre. Meget af dette er afhængig af andre tendenser i samfundet, herunder udbredelsen af hjemmearbejdet og digitaliseringen af arbejdspladserne.

Det etniske - indvandrere, efterkommer, østeuropæere mv.

Vi vil i 2030-35 se et langt klarere billede af især **efterkommere** med ikke vestlig baggrund, der søger mod ejerboliger og mod boligformer som rækkehuse, parcelhuse og landejendomme. Den stærke bevægelse mod ejerboligen i denne gruppe fra finanskrisen frem til 2021, hvor den generelle bevægelser var mod at flere bor til leje, viser en tendens, som vi er sikre på, vil forsætte noget kraftigere, når hele samfundet frem mod 2030-35 bevæger sig mod flere personer i ejerboliger.

Vil vi derfor i 2030 opleve et boligmarked, hvor efterkommer-gruppen selv er med til at skabe et nyt syn på deres boligadfærd – **væk fra ghettoerne og mod parcelhuskvarterne**. Det ser ud til, at indvandrerguppen af personer, der er af ikke-vestlig herkomst og født i udlandet stadig vil bo på samme måde som i dag.

Når vi ser på **østeuropæere** og også nogle af dem, der faktisk som Ukrainerne falder i gruppen af ikke-vestlige indvandrere, er billedet i 2030-35 helt anderledes. De bosætter sig ofte i kommuner langt væk fra de største byer i landet. De bor til leje, når de ikke lever i parforhold, men med parforhold er det typiske billede, at de køber en ejerbolig – oftest et parcelhus – og derefter bliver en del af parcelhus-miljøet med skole, fritidsaktiviteter mv.

I 2030-35 vil en del af de kommuner, der i de senere år har været fremstillet som tabere i kampen om befolkningens gunst, være kommet befolkningsmæssigt i fremgang blandt andet på grund af tilflytningen af østeuropæere, der er kommet til Danmark for at arbejde

Disse to udviklingstendenser vil gøre diskussion af indvandrere og bolig noget anderledes, når vi når frem til 2030-35. Der vil stadig findes såkaldte ghettoer i Danmark, men der vil også være helt **andre tendenser boligmæssigt i forhold til mennesker med anden etnisk baggrund end dansk**.

I forhold til husstandsformen vil vi se en stigning i det antal mennesker, der bor i **fællesskab** på grund af efterkommernes boligadfærd frem mod 2030-35. En af de virkelig interessante fund i denne undersøgelse, er at over halvdelen af flerfamilieboligerne, bebos af personer med indvandrerbagrund og typisk bebos af efterkommere med deres børn og andre familiemedlemmer i boligen – typisk en bedstemor eller bedstefar.

Vi må derfor forvente en stigning i denne husstandsform frem mod 2030 drevet af en ret stor stigning i efterkommere i aldersgruppen 30-39 år samt sidst i 20erne. Tendensen vil nok forsætte en del år frem efter 2030, da efterkommergruppen i samfundet i dag er meget ung. Der er i dag 9% af efterkommere i 30erne, 25% i 20erne, 30% imellem 10-19 år og 32% mellem 0-9 år. Derfor vil mange af dem rykke op i familiealderen i de kommende år.

Da efterkommere fra ikke-vestlige lande udgør 8-9 procent af børn og unge til og med 19 år, bliver de en væsentlig gruppe på boligmarkedet efter 2035. Derfor kan vi regne med at tendensen til **flere i flerfamilieboliger** vil blive båret videre af denne gruppe i årene fremover efter 2035.

Førstegangskøbere

Førstegangskøbernes gennemsnitsalder er omkring 35 år, men det største antal findes omkring de 28 år. Det skyldes, at mange fra 40 år og opefter som førstegangskøbere trækker gennemsnittet op, og at der ikke findes førstegangskøbere iblandt børnene og næsten ikke blandt teenagere.

Førstegangskøbere vil ligge på nogenlunde samme alder i 2030. Efterkommere som første-gangskøbere vil trække alderen lidt nedad, da gruppen stifter familie tidligere, mens ændringen i aldersgrupperne med fald i 20erne og kraftigt stigning i 30erne vil trække gennemsnittet lidt opad. Så en top iblandt købere omkring de 28 år og et gennemsnit på 35 år er det bedste bud på situationen i 2030.

Der vil være en kraftig vækst i antallet af førstegangskøbere gennem de kommende 10 år frem mod 2030-35. Det skyldes den store tilgang til familiealderen og deres tilbøjelighed til at købe bolig frem for at leje bolig. Så førstegangskøberne vil udgøre en større del af køberne de kommende år.

Bæredygtighed er normalt et fokus for de unge i 20erne i dag. Om de vil tage den tendens med sig, når de bliver førstegangskøbere, vil vise sig. For førstegangskøbere i dag ligger vægten ikke i stor grad på bæredygtighed i forhold til andre købere. Det skyldes, at prisen spiller en stor rolle første gang, man køber bolig. Førstegangskøberne vil utvivlsomt være glade for en bæredygtig bolig, men rigtige mange er i livsfasen med småbørn og arbejde tvunget til at se på prisen først.

Der vil uden tvivl være langt mere fokus på bæredygtighed i boligen i 2030 i forhold til i dag, men man skal nok ikke regne med, at udviklingen bliver drevet af førstegangskøberne. Det vil blive drevet af reguleringen af byggeri – herunder nybyggeriet med byggeregulativet.

Da førstegangskøberne normalt går mere efter rækkehuse og lejligheder end parcelhuse, vil det skubbe til markedet for disse boligtyper – især i de første år frem mod 2025-26, hvor der sker en kraftig vækst i gruppen mellem 30-34 år. Førstegangskøberne vil også være med til at lægge en dæmper på priserne, da de lægger mere vægt på prisen på boligen end flergangskøbere.

Særlige trends frem til 2030

De særlige trends fra 2020, vil de stadig være der i 2030? En af de meget omtalte trends for tiden er '**Tiny Houses**' – ideen om, at man kan bo ganske små, undgå store udgifter og ikke være bundet til boligen, som mange ellers er igennem realkreditlån og anden gæld. Det er på mange måder en modtrend til den fremherskende situation på boligmarkedet med mere plads og større boliger.

Som vi skal se på nedenfor, vil udflytningen fra de store byer være udpræget i 2030-35. Det kan tage noget af presset væk fra boligmarkedet og skabe mulighed for at bo billigere og bedre langt væk fra de store byer. Derfor vil det lede noget af tendensen i en anden retning. Men de nye måder at arbejde på, og muligheder for at arbejde hvor som helst kan være med til at styrke tendensen og skabe en anden form for frihed i samfundet frem mod 2030.

Tiny Houses vil sikkert hedde noget andet i 2030, som også tidligere med simple living etc. Det bæredygtige element i boligtypen vil tiltale en del i de kommende år, og tendensen kan være en vigtigere niche på boligmarkedet i 2030, men ikke en dominerende form.

Seniorfællesskaber i boligen vil blive hjulpet på vej af de mange seniorer i de kommende år. Det kan blive en boligform, der tiltaler mange kvinder, da vi allerede i dag kan se, at der er flest kvinder i disse nye bebyggelser. Så vi regner med en del vækst frem mod 2030, men også en ændring i tendensen undervejs over mod det lidt mere private i boligformen, da de kommende seniorer er ret individuelt orienterede.

Andelsfællesskabets renæssance i disse år bliver nok af lidt mere midlertidig karakter, da det meget er skabt af de store ungdomsårgange i 2010erne. Da der bliver lidt færre unge i de kommende år og fokus bliver på familiealderen i 30erne, forventer vi at tendensen klinger af hen mod eller efter 2025.

Nybyggeri og ældre boliger – hvordan er balancen i 2030-35?

Balancen på boligmarkedet er i dag i løbet af de seneste 10 år flyttet en lille smule. Der er blevet bygget mellem 10.000 og 27.000 boliger om året i disse år – mindst i 2010 og største i 2019 – i alt ca. 170.000 boliger.

Der findes i 2021 2,75 mio. boliger i Danmark, så nybyggede boliger op til ti år gamle udgør lidt over 6% af boligmassen. Der er 225.000 boliger bygget før år 1900 og 240.000 boliger fra 1900-1919, samt ca. 400.000 boliger fra 60erne og cirka lige så mange fra 70erne.

De nybyggede boliger præger dog alligevel boligmarkedet i noget højere grad end deres samlede lille andel af samtlige boliger. Det skyldes, at det kun er en lille del af boligerne og en lille del af befolkningen, der er på boligmarkedet på et givet tidspunkt.

Mellem 800.000 og 900.000 mennesker flytter hvert år. Der bor ca. 2 personer per bolig, så det betyder et skifte i 400-450.000 boliger om året. Derfor er op mod 6% af samtlige boliger helt nye boliger klar til indflytning for første gang. Desuden er flytningerne normalt større fra nyere boliger, så vi kan godt gå ud fra, at de 170.000 boliger opført de seneste 10 år, er en større del af boligerne på markedet. Måske udgår de nyere boliger op mod 15-20 procent af boligmarkedet i de år, vi netop er inde i.

Det vil ikke stige i årene fremover med mindre, der opføres virkelig mange nye boliger. Når vi går over til familieboliger som dominerende form, bliver flyttefrekvensen lavere, da man i gennemsnit bor en længere årrække i parcelhus og til dels i rækkehus end i lejlighed. Seniorboligerne trækker i den anden retning. Et nyt udbud af boliger til seniorer vil i sig selv skabe et nyt marked med mange nyopførte boliger.

Med andre ord er balancen i 2030-35 nogenlunde som i dag, men med flere nyopførte ejerboliger på markedet og færre nye lejeboliger. Det er også i 2030-35 de eksisterende boliger, der udgør den dominerende del af boligmarkedet.

Befolningens geografiske bosætning frem mod 2030 og 2035

I 2030 vil vi se udflytningen af børnefamilier fra de store byer foldet ud i en anden skala og med en anden rækkevidde end i 2021.

Den første tendens til udflytning startede i 2014 efter finanskrisen, og som konsekvens skete der en betydelig udflytning af børnefamilier fra Københavns kommune og Aarhus kommune til andre kommuner.

Vi så allerede tendensen før finanskrisen, og da boligmarkedet begyndte at stabilisere sig igen efter krisen, genoptog børnefamilierne udflytningen. Det var omkring Aarhus centreret om de kommuner, der var kommunens naboer, men i Hovedstadsområdet var udflytningen allerede i 2015 på et niveau, der rakte langt ud på Vestsjælland, ned på Sydsjælland og helt til Bornholm.

Børnefamilier slog sig dengang hovedsageligt ned i byer og mindre bysamfund. Det var ret få, der flyttede helt ud på landet i landdistrikterne.

Denne udflytning voksede stille og roligt i årene frem til 2020. Var udviklingen fortsat på denne måde, ville det have taget mange år at nå det niveau, udflytningen får i 2030-35.

Coronakrisen ændrede dette på to afgørende måder:

For det første satte nedlukningen af samfundet gang i boligmarkedet og søgerne mod mere plads i boligen, mere have, udenomsarealer og mere natur. Byernes liv var lukket ned, og mange brugte den ekstra tid i hjemmet på at søge efter nu bolig.

For det andet fandt der en lyn-digitalisering af samfundet sted i løbet af 2020 og 2021. Internethandlen voksende meget kraftigt. Når fysiske møder var umulige, blev digitale møder afløseren. Vi drak en drinks med gode venner over Facetime og frem for alt blev arbejdet digitaliseret i en grad og med en hastighed, som ville være forventet over 10 år, men nu udfoldede sig over måneder og samlet lidt over et år.

Det digitale arbejde på afstand er kommet for at blive. Nogle organisationer forsøger at vende tilbage til gamle dage, men manglen på arbejdskraft gør det muligt for mange at forlange hjemmearbejdsdage som en del af lønpakken i dag.

Den nye interesse for natur, plads og rum i boligen og andre lokaliteter end storbyen betyder sammen med hjemmearbejdet og digitaliseringen af indkøb, møder mv., i samfundet, at det er blevet langt lettere at bosætte sig udenfor de store byer, i mindre bysamfundet og faktisk også helt ud i landdistrikterne.

I 2030 vil vi derfor se tilbage på 7-8 år med fremgang i de mindre bysamfund og landdistrikterne i form af tilflytning af børnefamilier og seniorer.

Om disse mindre samfund er fremgang i indbyggerantal meget afhængigt af befolkningssammensætningen i 2021. Er der rigtigt mange ældre, vil det tage mange år at vende udviklingen, men mønstret kan mange steder blive som på Bornholm frem til 2021, hvor der først opstod en positiv flyttebalance for øen og fra 2020 også vækst i befolkningen, selv om Bornholm stadig har et stort fødselsunderskud, da der dør flere på øren, end der fødes.

En mere spredt bosætning

I 2030 er det tydeligt i alle dele af landet, at befolkningen er i gang med at sprede sig mere ud over landet. Der var blevet rigtig god plads mange steder på landet fra 1980erne frem til 2020, men nu går bevægelsen igen også den anden vej.

Befolkningens bosætning vil i 2030 ikke være et enten-eller. Det vil ikke enten være urbanisering eller dobbelt-urbanisering, men derimod være vækst i både store byer og mindre bysamfund, som de i øvrigt allerede har været i nogle perioder fra 2010-20.

Vi vil stadig se tilflytning af unge til storbyen København, og de større byer Aarhus, Aalborg og Odense. De unge flytter stadig dertil for at tage en uddannelse. Det er stadig sådan i 2030, at universiteter og mange andre uddannelser ligger i disse områder, da centraliseringen af uddannelserne ikke er sådan at lave om på - på trods af politiske erklæringer.

Vi vil også i stigende grad se børnefamilier flytte ud fra storbyen og de store byer til mindre byer, små bysamfund og helt ud i landdistrikterne. Når man kun behøver at møde på arbejde 1-2 gange om ugen eller mindre, vil der være mange, der foretrækker store, billige boliger med længere pendlingsafstand frem for små, dyre boliger i tidsmæssigt tæt afstand fra deres arbejde,

I 2030 vil udflytningstendensen sandsynligvis bliver forstærket af selvkørende biler, som man forventer til den tid vil kunne gøre det muligt at arbejde i bilen, mens bilen selv kører til destinationen – eksempelvis en arbejdsplads. Den digitale teknologi vil igennem 2020erne konstant blive forbedret og skubbe til udflytningstendensen og give den mere fart.

Mange seniorer har et ønske om en ny bolig, når børnene er flyttet hjemmefra. Dette ønske skal i 2030 for rigtig mange seniorer over 60 år kombineres med fortsat at være på arbejdsmarkedet og arbejde hver dag. Digitaliseringen af mere og mere af arbejdet vil gøre det muligt for seniorerne at flytte ud og blot pendle på arbejde nogle få dage om ugen.

Mens det ofte kan være en idé i at samle yngre medarbejdere på arbejdspladsen rent fysisk med henblik på socialisering, er der ikke altid de samme hensyn på seniorområdet. Det er ofte medarbejdere med en lang historie i organisationen og de er ret selvkørende og kan arbejde på afstand mange dage uden en leder, der er fysisk til stede – ja, ofte er de helst fri for en leder.

Det komplicerede billede: Geografisk bosætning i 2030-35

De store byer fortsætter med at vokse, men i et lavere tempo. **København** fortsætter med at vokse, men tilvæksten er i 2030 nede på ca. 1000 personer netto om året. Denne udvikling fortsætter frem mod 2035 med endnu lavere vækst, og det skyldes ud over fraflytning af børnefamilierne også en stigende dødelighed i København. Flere ældre døde og lidt færre børnefødsler betyder en samlet lavere vækst.

Århus, Odense og Aalborg fortsætter deres vækst i befolkningen i 2030. Det vil i 2030 skyldes, at de tre kommuner har været gode til at udbygge småbyer udenfor storbyer med parcelhuse og rækkehuse samt også tilskynde bosætning i de egentlige landområder, der især findes i Aalborg og Aarhus Kommuner.

De mellemstore byer klarer sig alt efter hvor de ligger i landet udmærket frem mod 2030. Visse byer har tilbagegang, men ofte kan det rent kommunalt udlignes med større bosætning i småbyerne rundt om den mellemstore by.

De mindre byer og små bysamfund har i mange tilfælde kunne vende udviklingen for alvor, og har, hvis de har gjort noget for at udvikle bysamfundet og skabe nyt liv i området, kunne se på en voksende tilflytning i årene 2020-30. Alt afhængigt af befolkningsmønstren i de mindre samfund, er der også fremgang i antallet af indbyggere. Det afhænger af, om det er muligt at skabe et fødselsoverskud i de mindre samfund. Mange ældre i et område i dag, gør det til en svær opgave, men et mindre samfund kan sagtens have vendt udviklingen på længere sigt, selv om der endnu ikke er skabt et fødselsoverskud.

Landdistrikterne vil udvikle sig ret forskelligt alt efter lokale forhold. Det vil i 2030-35 ikke være bestemte områder af landet, man kan beskrive som i generel tilbagegang, men derimod være en mosaik af forskellige områder, hvor nogle landdistriktsområder udviser fremgang i form af tilflytning, indvandring og en positiv udvikling i lokalsamfundet.

Andre landdistriktsområder vil opleve at tilbagegangen er ophørt, men der er ikke en tydelig bevægelse opad. Der vil stadig i 2030-35 være landdistrikter i tilbagegang med både fraflytning, manglende indvandring og fødselsunderskud. Men de tre typer vil ligge blandet rundt i landet og ikke være store, sammenhængende områder med tilbagegang.

Spredningen af befolkning i form af børnefamilier og seniorer vil skabe mange forskellige attraktive områder, som vi i dag kender Cold Hawaii og to-tre andre steder i Thy med tilflytning og fremgang. Det meget moderne udeliv, der er blevet accelereret af coronakrisen, vil skabe attraktivitet i mange forskellige områder, mens andre områder via de lokale kræfter også vil skabe fremgang.

De moderne familier i 2030-35 vil have så stor en fleksibilitet i hverdagen, at det ellers ufravigelige krav om en skole i nærheden godt kan modereres, hvis andre forhold taler for bosættning i området.

Hvilke kommuner vil opleve fremgang og tilbagegang?

Ser vi på kommunerne som enheden, vil den udviklingen, vi har set fra 2014 til 2020, hvor færre og færre kommuner oplever decideret tilbagegang i befolkningen, fortsætte frem mod 2030-35. Der vil til den tid være meget få kommuner, der ikke oplever fremgang i befolkningen på det lidt længere sigt. Der kan være enkelte år med tilbagegang, men med en voksende befolkning, der spreder sig betydeligt mere ud over landet, vil langt de fleste kommuner have fremgang.

Det vil være kommuner som de vestligste, sydligste og nordligste i Jylland, der vil have flest udfordringer i årene frem til 2030 med at skabe fremgang i befolkningen samt med Lolland og måske Langeland.

Men disse kommuner vil kunne skabe en fremgang via indvandring. Indvandrere fra Øst- og Sydeuropa bosætter sig gerne i de områder, hvor de mange produktionsvirksomheder og landbrug med arbejdskraftmangel ligger, og det er typisk i de sønder-, vest-, og nordjyske kommuner.

Lolland vil få gavn af Femern-Forbindelsen. I første omgang via dem, der arbejder på forbindelsen, og vil have et incitament til at slå sig ned i området, og derefter af en turisme-industri i vækst.

Ser vi på **Hovedstadsområdet** vil den lange periode med vækstfokus udelukkende på centrum af Hovedstaden omkring Københavns- og Frederiksberg kommuner gå over i perioden frem til 2030, og bosætningen i omegnsskommuner samt de store årganges naturlige afgang fra befolkningen, betyde, at der vil være befolkningstilvækst i en lang række af forstadskommunerne rundt om Hovedstaden og langt ud på Sjælland.

Vi vil også se fremgang i andre af de kommuner i Nordsjælland og ned langs Køge Bugt, der i sin tid havde en stor udbygning under det store parcelhus-boom i 1960erne og 1970erne. Det vil se en udskiftning af beboerne i parcelhusene fra 1-2 ældre til en børnefamilie med 4-5 personer i familien. Det vil helt af sig selv skabe vækst i befolkningen.

Den største vækst i befolkningen frem til 2030 ser ud til at centrere sig om Aarhus og alle kommunerne i Østjylland samt i på hele Fyn inklusive Odense. Aalborg-området vil også være et vækstområde over landsgennemsnittet.

Det fleksible digitale arbejdsmarked og bosætningen

Det nye fleksible arbejdsmarked, med mere hjemmearbejde, er allerede ved at blive en realitet under coronakrisen. Der er registreret en stor ændring i pendlingen i foråret, sommeren og efteråret 2020 samt i foråret 2021. Det er såkaldt eksperimentel statistik fra Danmarks Statistik, men alligevel må vi forvente, at den er ret pålidelig, især med de store ændringer vi ser.

Fremtidens pendling og arbejde på afstand

Vi må forvente, at hjemmearbejdet i fremtiden vil blive langt mere udbredt end inden coronakrisen. Mange mennesker i hele landet og især i hovedstadsområdet og de større byer har siden marts 2020 arbejdet på afstand i dele af perioden eller hele tiden. En del offentligt ansatte har været sendt hjem stort set hele tiden frem til august 2021.

Organisationer, der tvinges til at ændre sig på grund af ændringer i omgivelserne, lærer normalt meget af processen. Danske organisationer er allerede i dag i gang med at ændre sig på grund af denne læring. Det kan godt lade sig gøre at arbejde på afstand, og møder på Teams eller lignende tager kortere tid end fysiske møder. Man bliver ikke så ofte afbrudt i arbejdet af kollegaer, når man arbejder på afstand. Medarbejdere, der arbejder på afstand, er mere produktive.

En international undersøgelse for foråret og sommeren 2020 fra The Economist viser produktivitetsfremgangen ved møder og omfanget af hjemmearbejde. Gevinsterne ligger på 15-25% om omfanget af hjemmearbejdet er steget meget betydeligt tvunget af omstændighederne.

Denne acceleration i arbejdet på afstand og den organisatoriske læring fra de mange uger i 2020, hvor mange medarbejdere har været tvunget til at arbejde via digitale løsninger som Teams og Zoom, samt en lang række andre løsninger kom på et tidspunkt, hvor teknologien var moden til disse ændringer i lyntempo. Var det sket for 10 år siden, havde konsekvenserne ikke været så store som de er i dag.

Den øgede fleksibilitet, som hjemmearbejdet giver medarbejderne for at tilrettelægge deres eget arbejde og fritidsliv, er en kraftigt medvirkende faktor på de enkelte arbejdspladser for at ændre på fortidens mødemønstre på arbejdspladserne. Mange virksomheder og organisationer har allerede i løbet af foråret og efteråret 2020 indført nye regler om hjemmearbejde. Hvor det tidligere var undtagelse og ofte krævede accept eller tilladelse, er det nu normalen og ofte noget medarbejdere selv administrerer.

Ser vi frem mod 2030, må vi derfor forvente en meget hurtig udvikling i hjemmearbejdet i hovedstadsområdet og i resten af landet og efterfølgende en fortsat digitalisering af arbejdet i et mere normalt tempo. Vores vurdering er, at tendensen med hjemmearbejde vil flytte op mod 25% af passagererne væk fra pendling på en almindelig hverdag i løbet af få år. Potentialet er tidligere i rapporten beskrevet som 40% i hovedstadsområdet og 25% i resten af landet.

Vi må forvente arbejdspladser, hvor medarbejderne har en udstrakt frihed til selv at tilrettelegge deres arbejdssted og blot møder på arbejdspladsen rent fysisk til aftalte møder og dage. I 2030 må vi forvente organisationer, hvor det er blevet hverdag at arbejde på afstand.

På lidt længere sigt har en anden tendens betydning for udviklingen i efterspørgslen efter mobilitet på hverdage. Der er flere måder at drive virksomhed på i dag, hvor den

industriperiodens forventning om daglige tilstedeværelse i et bestemt tidsrum, ikke anses for den optimale måde at drive virksomhed på.

Det skal sammenholdes med, at der vil også i 2030 vil være ting, der stadig fungerer som virksomhederne gjorde inden coronakrisen. Man har sin arbejdsplads, som alle har mulighed for at møde ind på de dage, de ønsker. Der er stadig kantine, mødefaciliteter og en række andre servicefunktioner, som tilbydes medarbejderne, og en del vil stadig gå på arbejde hver dag.

En del virksomheder og offentlige organisationer vil kræve, at medarbejderne stadig møder hver dag. Det kan være daginstitutioner, sygehuse og plejehjem i det offentlige, men skoler kan godt ændre sig ret meget fremover med nye læringsprocesser og redskaber til at undervise på afstand. Det samme gælder universiteter og andre uddannelsesinstitutioner.

Byggebranchen skal stadig udføre arbejdet på byggepladsen, produktionsanlæg er foreløbigt ikke på vej til komplet automatisering, så her møder man også ind fremover. Den fysiske detailhandel møder stadigt på arbejde, men nettet overtager ca. halvdelen af al detailhandel på længere sigt. Restauranter, hoteller, barer og cafeer kræver stadig arbejde på stedet, men der eksisterer allerede i dag flere robotrestauranter i Japan, hvor bestilling og serveringen foretages af robotter. Gæsterne møder dog stadig op i restauranten.

Konsekvenserne for bosætning vil i 2030-35 være følgende:

- Mulighed for en langt større afkobling mellem arbejdspladsens fysiske placering og bosætningen. Mange vil få mulighed for at bosætte sig mere, hvor de har lyst til at bo og føle sig mindre begrænset af arbejdets placering, hvis de eller partner har et fleksibelt digitalt arbejdsliv.
- Geografien i bosætningen vil være mere spredt bosætning og en del landdistrikter, landsbyer og mindre byer vil vinde på denne udvikling. Det gode liv på landet og i mindre byer kan realiseres på nye måder.
- En øget og mere spredt bosætning i nogle dele af landdistrikter på den længere bane.
- Det er ikke et nulsumsspil, som betyder tilbagegang og stagnation i de større byer, de får blot en lidt langsommere vækst.
- Det vil give flere mulighed for en større bolig og mere tid til familien, når forbruget af bolig kan vokse uden store omkostninger for den enkelte familie og transporttiden begrænses.
- Negative elementer: Boligmarkedet er mere imperfekte i de tyndt befolkede områder. Der vil være tabere og vindere også i landdistrikter og i landsbyerne, der er noget tydeligere end i byerne

Megatrenden bæredygtighed og boligmarkedet fremover

Bæredygtighed, klima og miljø har været en indflydelsesrig trend og er efterhånden blevet en integreret del af tidsånden siden finanskrisen. Det er en af de langsomme trends, der er kommet til at betyde meget over tid. Den er blevet en del af flere og flere områder, og forventes at være en integreret del af samfundet på det lidt længere sigte.

I 2030 vil bæredygtighed stadig være en trend af betydning, mens det frem til 2035 og senere vil være integrereret i alt det vi gør, og alt det nye, vi indfører.

Bæredygtighedsmålene omfatter tre store områder: Klima, miljø og CSR.

Klimaområdet omhandler alt hvad der kan have indflydelse på opvarmningen af jorden, CO₂ og drivhusgasser af mange forskellige slags herunder både udledning og optagelse.

Miljøområdet omfatter efterhånden rigtig mange områder som forurening i nærområdet – jord, luft og vand, landanvendelse, biodiversitet, materialer med miljømæssige konsekvenser som plastik, fugemasse, og andre stoffer, som spredes over hele jorden.

Corporate Social Responsibility (CSR) angår en lang række områder som medarbejdere, sexism, socialt ansvar med meget mere.

Der er skrevet lange bøger om de fleste af emnerne, så denne behandling af området bliver ikke altomfattende, men vil blot påpege vigtige tendenser i forhold til boligmarkedet i 2030-35.

På boligmarkedet i 2030 vil de nye krav om bæredygtighed være en integreret del af byggeregulativet og kravene om nul-udledning af CO₂-ekvivalenter vil være integreret i kravene til nye bygninger efter 2030. Det vil betyde, at nye bygninger vil have nogle betydelige fortrin i forhold til gamle bygninger og bygninger opført mellem 2000-2020.

Vi kan også forvente at *cradle-to-cradle* tankegangen spredes til byggeriet som kommer til at omfatte krav om at bruge mindre, at genbruge byggematerialer og bygninger og at gencirkulære byggematerialer. Desuden vil krav om at ændre byggematerialerne væk fra de mest CO₂-belastende over mod materialer som træ og naturprodukter gøre sig gældende.

Det kunne vi godt beskrive i detaljer og meget uddybende, men denne rapport ser på boligmarkedet fra efterspørgselssiden. Derfor er det de forskellige typer på boligmarkedet i 2030-35 i forhold til bæredygtighed, vi sætter fokus på.

Typologier af mennesker og bæredygtighed i boligen

Tre forskellige typer i forhold til bæredygtighed er ikke nødvendigvis helt udtømmende, men det giver et godt billede af retningerne på området:

1. Det omkostningsbevidste menneske – billig og bedre bolig i fremtiden

Bæredygtighed er for mange i vores undersøgelse i 2021 fra denne rapport et spørgsmål om pris og penge. De vil meget gerne spare på energien, da det også giver dem besparelser i deres privatøkonomi. Det kan betale sig at tænke grønt og bæredygtigt. Kategorien udgør i 2021 langt de fleste, der interesserer sig for bæredygtighed. Man vil gerne investere i solenergi,

hvis det kan betale sig økonomisk, eller i alle mulige andre grønne løsninger, såfremt det på kort sigt tjenes ind.

I 2030 vil der stadig være mange i denne gruppe, og det kan blive svært at overtale dem til at købe et hus, der koster 20% mere om måneden at bo i, men til gengæld er bygget af genbrugsmaterialer og har en energiløsning, der producerer et overskud af grøn energi til resten af samfundet. Men alt det, der kan betale sig, ser de som sund fornuft. Det er også i denne gruppe, at man gerne river et gammelt hus ned for at bygge et nyt og bedre hus, der er driftsmæssigt billigere, på samme grund.

2. Red kloden mennesket - klima og bæredygtig for at redde fremtidens verden

Denne gruppe har forstået budskabet om klimaudfordringen og bruger gerne penge på at klimaforbedre deres bolig eller købe en nye bolig, der er bedre i forhold til klimabelastningen. De tænker på det lange sigte, og vi skal nok forvente at en del af dem er i gruppen 50+ rent aldersmæssigt.

Alle løsninger er velkomne, så længe de kan tilføre boligen mere bæredygtighed. Men hvis man kræver af dem, at de skal gå ned i komfort, bruge mindre plads eller bo på en måde, som ikke tiltaler dem – eksempelvis i fællesskaber – reagere de klart negativt og siger fra. De vil gøre næsten alt, så længe det ikke rammer deres komfort og boligstandard.

Gruppen vil klart vokse i de kommende år frem mod 2030 med de nye seniorer og med en større andel, som vil sikre en bedre verden for de kommende generationer.

3. Klimaaktivister – alt handler om klima korrekt adfærd.

Klimaet er altafgørende og det argument, der i deres øjne slår alt. I den gruppe finder vi mennesker – typisk mellem 20 og 40 år, der ikke vil gå på kompromis på klimaområdet. De vil flytte i 'Tiny Houses' bygget af genbrugsmaterialer eller i et gammelt hus på landet, hvor energiforsyningen omlægges til vedvarende energi og huset kun istandsættes med genbrugsmaterialer. De vil flytte i fællesskaber med egen fødevareforsyning, de vil bygge nyt i byerne med en belastning af klimaet på nul. De vil ændre deres livsstil og komfort af hensyn til klimaufordringen.

Gruppen er ikke stor i 2021, men vil vokse frem mod 2030-35 afhængigt af klimaets placering på den politiske dagsorden, og her tyder meget på, at den vil vokse i en hel del år frem. De vil også insistere på at transportere sig bæredygtigt, og det kan påvirke deres bosætning geografisk.

Vi forventer af gruppen vil vokse frem mod 2030-35, men det kræver både frihed og også i nogle tilfælde gode økonomiske muligheder for at realisere ideerne. Derfor vil væksten have en naturlig begrænsning og måske udgøre op mod 10% af dem, der flytter, i løbet af perioden 2030-35.

4. Manglende mulighed for at tage bæredygtige hensyn

En stor af befolkningen på boligmarkedet vil i 2030-35 opleve, at de stadigt ikke har en mulighed for at vælge, om de vil bo bæredygtigt. Da boligmarkedet afspejler alderssammensætningen af flytningerne, vil der også være mange unge i gruppen i 2030-35. De har økonomiske begrænsninger på deres boligforbrug.

Mange andre grupper i samfundet har lignende økonomiske begrænsninger og har ikke mulighed for at tage hensyn til bæredygtighed ved valget af bolig. De må tage den bolig, de økonominisk kan overkomme, og finde den i det udbud, der er til rådighed for dem.

Mange almene boliger har lange ventelister og mange ejerboliger stiller krav til privatøkonomien, som ikke alle kan leve op til. Derfor vil størstedelen af dem, der ikke stiller krav om bæredygtighed i 2030 være i denne gruppe.

Der vil også i 2030-35 være mennesker, der er ligeglade med bæredygtighed og ikke lægger vægt på det i deres boligefterspørgsel. De vil også i 2030-35 gå efter boligens kvalitet, indretning, beliggenhed. De vil måske nok se på økonomien i energiløsningerne, men ikke være optaget af det. I gruppen er typisk mennesker med relativ god økonomi og de vil også være svære at ramme med afgifter og andre klimatiltag.

Endelig er der også en gruppe af mennesker, der overlader klimaudfordringen til staten. Det må være regeringer og ministeriet, der stiller de nødvendige krav og dermed skaber den ønskede udvikling. Det er en gruppe, der sagtens kan være optaget af klimaudfordringen, men blot ikke opfatter individuelle løsninger som svaret på udfordringen.

Denne gruppe er formodet i 2030-35 lige så stor som gruppen, der tænker økonomisk. Skal man på baggrund af vores måling i 2021 komme med en anbefaling på området, må det være at skabe den bæredygtige udvikling via krav til nybyggeriet og krav til boligopvarmningen.

Det er gennem regulering, vi kan skabe de største reduktioner i udledningen fra boligområdet.

Eksempler på nye, bæredygtighedsprægede boligtyper:



Figur 131: Treehouse i Sydkorea – til Danmark i fremtiden med de mange nye kvadratkilometer skov?

Kilde: HMG Journal

Da der vil være flere, der efterspørger virkelig gennemtænke løsninger til sig selv, kan det være med til at fremme nye boligtyper i 2030-35.

1. Skovboligen

Det er en boligtype, vi så at sige ikke kender i Danmark. Man må kun bygge inde i en skov, hvis man har en sokkel fra et bestående hus at bygge på. Der kan ikke udstykkes til boligbyggeri i skove.

Men med den efterhånden omfattende skovrejsning, hvor op mod 16% af landet i dag er dækket af skov, kan man godt skabe boliger, der bygges før skoven rejses. Det kunne være en lille tendens af interesse fremme i 2030.

Men indtil videre har vi ikke egentlige tree-houses, som vist på billede overfor i Sydkorea. Det er ellers en boligtype, der i en del lande verden over tiltrækker det meget bæredygtighedsorienterede segment.

2. Den kombinerede bolig med fast lille hus, glamping-telte og shelters.

Et gammelt lille hus på landet kan kombineres med nye former for outdoor living med store glamping-telte til boligformål i store dele af sommerhalvåret samt shelters til udendørs overnatning.

Alt afhængig af livsstil og behov kan dette være boligen for den yngre familier med mindre børn, hvor man via arbejdet på afstand kan bosætte sig over hele landet. Der ligger masser af huse på landet, der kan udnyttes på denne måde. For tiden forfalder de, når de er blevet frøflyttet på grund af beboernes alder eller ved sammenlægning af landbrugsbedrifter. De kan i nogle tilfælde istandsættes og energiforbedres for nogle samlede udgifter, der giver god fornuft for en moderne familie, hvis de er virkelig bæredygtighedsorienteret.

I denne boligform kunne et liv knyttet til naturen og den helt igennem bæredygtige bolig, CO₂ optagende, genanvendelig i alle detaljer mv., skabes.

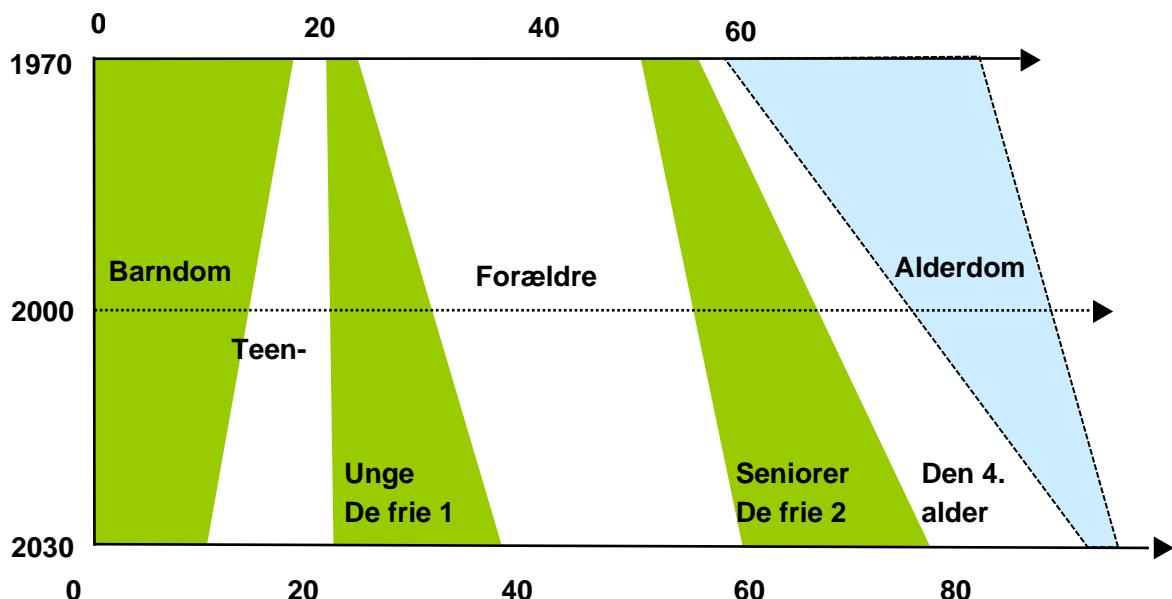
3. Boligen på vandet, som kan flyttes rundt i landets havne mv.

Husbåde og lignende flydende boliger har været en del af billedet i København i nogle år, og der findes også en række store og mellemstore byer, der har nogle få af denne boligtype. Det er en boligtype, der også kan have sin berettigelse i fremtiden, men der mangler stadig en del på lovgivningsområdet, for at gøre det muligt at fremstille dem og belåne dem som boliger.

Bæredygtighedsmæssigt er det de enkelte løsninger, der giver en profil i forhold til klimaudfordringen. Genbrug, energilosninger mv. kan gøre dem meget bæredygtige sammenlignet med bestående boliger og i forhold til nybyggeri.

Nye livsfaser og bolig i 2030-35

Ser vi frem mod 2030-35 vil livsfasemodellen fra først i denne rapport også skulle revideres.



Figur 132: Livsfasemodel med den 4. alder

Seniorfasen fylder mere i livsfaserne og rækker for mange mennesker frem til omkring de 80 år og måske længere op i 80erne. En ekstra livsfase er på vej ind i disse år, nemlig den 4. alder, hvor man efterhånden får begrænsninger på sine muligheder i livet ved nedsat førlighed, demens, forskellige sygdomme mv. Det betyder begrænset mobilitet på boligmarkedet. Der bliver mange i denne gruppe i fremtiden, og boligmæssigt vil det føre til nye behov, da gruppen ellers er tvunget til at blive boende i den bolig, de boede i som seniorer.

Hvor livsfasen alderdom tilbage i 1970 og sådan set stadig i 2000 betød mulighed for plejebolig eller beskyttet bolig, ser det ud til, at udbuddet af plejeboliger fremover bliver begrænset til mennesker, der enten er terminalt syge eller helt ude af stand til at klare sig selv som eksempelvis fremskredet demente.

Så derfor beskriver den nye model den særlige fase, hvor der er brug for en særlig boligtype i fremtiden til den 4. alder

Personer på fremtidens boligmarked

Billedet ovenfor er et generelt billede af fremtidens boligmarked. Dette afsnit præsenterer nogle personer, som vi forestiller os dem i 2030-35.

Formålet med at udarbejde forskellige personer er at udfolde de forskellige mennesker og årsager, som ligger bag ved de mange flytninger og boligskift, som danskerne foretager hvert år, også i fremtiden.

Personerne er udarbejdet på baggrund af viden om bolig og flytning og ikke mindst på baggrund af de flere hundrede kvalitative dybdeinterviews danskerne, som er flyttet til, eller fra et sted og om potentielle tilflytteres overvejelser om fremtidens bolig og bopæl.

Navne, boliger og byer er fiktive i nedenstående.

De 20 til 29-årige

Oliver studerende på 23 år i studiebolig til Aalborg

Oliver drømte om at læse til ingeniør og søgte ind på særlig specialisering og var i den forbindelse helt indstillet på at flytte til Ålborg. Da han skulle flytte, ville han meget gerne bo i byens centrum og var derfor meget glædelig overrasket over, at han kunne få en billig ungdomsbolig tæt på Havnen.

Han er godt tilfreds med boligen og har tænkt sig at blive boende så længe, det passer og han ikke har en fast kæreste. Selv om pladsen er trang, så betyder det ikke så meget, da han bruger det meste af tiden på universitet eller ude i byen og på den store fælles terrasse, som hører til boligen.

Det er en god praktisk bolig med det, som han har brug for og han er især glad for boligens placering.

Peter på 27 år på klubværelse i Slagelse

Peter havde en svær opvækst og kunne ikke rigtig fuldføre en lang række ungdomsuddannelser, som han gik i gang med. Så begyndte han at drikke og hænge ud med nogle andre gutter, som fordrev dagen på samme vis.

Han er i dag på kontanthjælp og den rakte kun til det billige klubværelse, som han fik for et par måneder siden. Der er fælles køkken og mad og ikke særligt indbydende, men alligevel er det rart at have sit eget sted at sove. Det er primært det, han bruger værelset til. Ellers sælger han hus forbi og hænger ud i byen.

Emilie og Lasse på 26 år i fremlejet lejebolig på Østerbro

Emilie afsluttede sin uddannelse på erhvervsakademiet som finansøkonom og var så heldig at få en stilling i Hovedstadsområdet. Derefter gik jagten ind på en bolig sammen med kæresten Lasse, som gerne ville flytte med. De fik et chok over de priser, de så på såvel leje- som ejerboliger og begyndte at tvivle på, om det nogensinde kunne lykkes.

Dog blev de nødt til i første omgang at bo i en fremleje på Østerbro og de havde umiddelbart kun råd til 2 værelser. Boligen er fint beliggende tæt på parrets

jobs og det er dejligt, at man blot hopper på cyklen og så er man fremme indenfor 20 minutter.

Boligen er midlertidig og de drømmer om mere plads gerne i Byen København eller Frederiksberg, men det kræver mange penge og kapital til indskud eller udbetaling. Derfor er de i gang med at spare op, så de på lidt længere sigt kan få mere plads i en ny og måske permanent bolig.

Sofie og Frederik på hhv. 27 og 28 år flyttet i parcelhus i Ikast

Sofie og Frederik kender hinanden tilbage fra skoletiden i Sunds og har boet til leje i flere omgange, mens de tog uddannelse og var i gang med at arbejde. Nu er de begge færdiguddannede og har fået gode jobs i området rundt om Herning.

Lysten til at få egen bolig, gerne med hus og have, har været der i et stykke tid og den første prioritet var et parcelhus i Sunds. Men priserne var for høje i forhold til de ønsker, de havde til den nye boligs størrelse og stand. Derfor begrundte de at se på parcelhuse i området og pludselig var det næsten nye parcelhus i Ikast, som lige havde de 4 værelser og en skøn stor græsplæne, som de havde drømt om.

Derfor er de lige flyttet ind og er ved at lære området bedre at kende. De er så glade for mere plads og have og regner med at skabe en familie her, da Sofie er 3 måneder henne i sin graviditet.

De 30 til 49-årige

Emma og Mads på 29 og 31 år på landejendom i mindre by på Lolland

De stødte ind i hinanden, medens de gik på den Grafiske Skole og blev ret hurtige kærester. De har de sidste år boet i en skøn andelslejlighed på Vesterbro og arbejdet med grafiske og digitale løsninger i virksomheder i Københavns området.

De havde en lejlighed og altan fyldt op med planter og grøntsager og elsker alt det grønne. Ikke mindst drømte de begge om mere plads og egen produktion af grøntsager og krydderurter måske nogle søde høns, som kan omdanne affald til skønne æg.

De er begge ansat i virksomheder, hvor de fleste opgaver kunne løses løsrevet fra arbejdspladsen måske med digitale møder og enkelte fysiske mødedage. Deres arbejdsgivere var fleksible med hensyn til at arbejde hjemmefra og ikke møde op hver dag.

Det åbnede pludselig muligheden for at realisere drømmen om landet og de begrundte at se på ejendomme forskellige steder på Sjælland. Dog trak Lolland i dem, da Frederiks forældre og en bror er bosiddende der. Så da den perfekte landejendom var til salg med mulighed for at sætte sig eget præg på den, så slog de til.

Camilla og Muhammed på 34 og 38 år i nybygget hus i Søndersø

Camilla og Muhammed boede i Odense C indtil for 1 år siden. De havde købt en ejerlejlighed, som de solgte og på den måde kunne omsætte kapitalen i et nybygget hus. Da Sara kom til for 2 år siden, blev det besværligt at bo på 3.sal i byen.

De så på hus rundt om Odense, men de faldt pladask for Søndersø på grund af byens størrelse og gode hverdagsinfrastruktur med skole, stier, daginstitutio-ner og masser af fritidstilbud.

Efter at have set på flere ældre huse, blev de mere og mere overbevist om at de gerne ville have et nybygget hus, hvor de selv kunne præge indretningen. Det gav samtidig mulighed for at vælge bæredygtige energiformer som jordvarme og solceller.

De er superglade for at være flyttet ind i et nybyggerkvarter, hvor alle ønsker at hjælpe og lære hinanden at kende.

Anna og Jacob på 41 år bor i et ejet byhus i Aarhus

Anna og Jacob samt de to drenge på 6 og 12 år elsker Aarhus også selv om de oprindeligt kommer fra andre dele af landet. Men de mødte hinanden under uddannelse og blev forelsket i såvel hinanden som byen.

De startede med en ejerlejlighed, og da pladsen blev for trang med to børn, så gik jagten en på en større bolig i bycentrum. Det var svært, da kvadratmeterprisen er høj i centrum. Men det lykkedes dem at finde et byhus med muligheder for såvel udlejning af nederste lejlighed samt renovering på lidt længere sigt. Boligen var fin og anvendelig med potentiale for forbedringer.

De elsker bymiljøet og det at være tæt på det hele, og da byhuset lå tæt på den oprindelige lejlighed, kunne de to drenge bibeholde deres hverdag i skole og fritid.

Ada og Ahmed på 33 år og 34 år med svigermor i parcelhus i Sabro

De mødte hinanden på Søndervangskolen i Viby og i starten var de blot venner. Efter afslutning af folkeskolen og begyndte de på hvert sit gymnasium hhv. Viby og Marselisborg, og Ahmed begyndte at invitere Ada i biografen og ud og spise og de blev efterhånden kærester.

De gik begge hurtigt i gang med uddannelse med stærk opbakning hjemmefra. Ada blev færdig som tandtekniker som 25-årig og Ahmed som ingeniør som 26-årig. Herefter blev de gift og flyttede i lejelejlighed – men ønsket om egen ejerbolig voksede sig større, som tiden gik.

Derfor startede de med at se på huse i Aarhus mest i Vest -og Sydbyen, da det er det område, de føler størst tilhørsforhold til og hvor deres familie bor.

Dog opstod muligheden for at bygge på en ny grund i Sabro, da kommunen satte en række grunde til salg. De slog til og elskede at følge byggeprocessen på deres nye hus på 180 kvm. Efter at Adas mor blev enke sørgede de for at bygge en mindre lejlighed til hende i et lille aneks i haven. Det er kun en fordel, da der er hjælp til at passe de to piger på henholdsvis 2 og 4 år.

Karl på 45 år bor i privat leje lejlighed i mindre by uden for Aabenraa

Karl er lige flyttet i en ny lejebolig, da han blev opsagt fra sidste lejlighed, fordi ejendommen skulle sælges. Da han er alene og førtidspensionist efter en arbejdsulykke er der ikke så mange penge til huslejen, så prisen på boligen er alt-afgørende og det er svært at være sart med hensyn til placering af boligen.

Han var nødt til at gå skarpt efter prisen på grisen. I denne lille by fandt han en fin lejlighed til hans behov til en fornuftig pris. Måske bliver han her, men ham og kæresten taler om at flytte sammen en dag. Hvem ved, indtil videre er det en fin bolig med nærhed til skov og vand, sidstnævnte er altafgørende, da han er ivrig lystfisker og tager ud og fisker mange gange om ugen.

Helle på 39 år i almen bolig i Fredericia

Da Helle blev skilt for et år siden, var hun meget optaget af at finde en bolig i det samme område af Fredericia, som hun boede i. Heldigvis havde hun et boligbrev fra gamle dage og hun fik hurtigt en dejlig 3-værels lejlighed til hende og datteren på 7 år. Manden blev boende i parcelhuset, da han havde økonomi og lyst til det.

Hun er meget glad for den nyistandsatte bolig og de øvrige beboere, man kan selv dosere, hvor meget man ønsker at have med hinanden at gøre. Der er mange tilbud om fælles faciliteter i beboerhus og på den måde mulighed for at lære nye mennesker at kende og hun har allerede fået et par søde veninder.

Elzbieta og Patryk på hhv. 39 år og 43 år bor i ældre villa i mindre by tæt på Skive

Det startede med, at Patryk via en kammerat fik arbejde på en maskinfabrik og da han havde arbejdet nogle år, og Elzbieta havde besøgt ham nogle gange, så kom de til at overveje, om de skulle flytte til Danmark. Det tog lidt tid og i mellemtíden kom sønnen til, hvilket gjorde behovet for at samle familien endnu større.

De lejede et mindre hus i første omgang og Elzbieta fik et arbejde i det kommunale sundhedsvæsen og sønnen faldt godt til først i børnehaven og skolen. Da lilleøster også kom til, så besluttede de, at de gerne ville bosætte sig permanent i Danmark. De er kommet til at holde af området og menneskene i Skive og omegn og har desuden en række venner blandt andre landsmænd i området.

Derfor købte de en lidt ældre villa i en hyggelig landsby. De er blevet budt velkommen af de andre beboere og er allerede en aktiv del af byens fritids – og familieliv blandt andet i hallen og brugsforeningen.

Niels på 47 år i almen bolig på Bornholm

Niels var gift og boede i en lang række i parcelhus med kone og 2 børn. Dog begyndte økonomien at knage, da konen havde svært ved at arbejde på grund af et handicappet barn. Den endte med, at boligen gik på tvangsauktion og i samme ombæring røg ægteskabet sig en tur.

Da Niels skulle finde en ny bolig, var ejerbolig udelukket og han var meget glad, da det lykkedes at få en fin lejlighed i et alment boligbyggeri, som pt. bliver

moderniseret for alvor. Boligens størrelse er passende efter at han flyttede ind i en 3-værelsес og der er god plads til, at børnene kan være der, når de er på besøg.

De 50+ årige

Peter på 50 år i andel på Islands Brygge

Peter er opvokset på Islandsbrygge kaldet Bryggen i folkemunde. Han bor i den ejendom, som hans forældre og hans bedsteforældre også har boet i. Det startede med en lille 1-værelsес lejlighed, men for nylig flyttede han i en større 3-værelsес i stueplan med nem adgang til gården og gaden.

Han elsker Bryggen, selv om hans arbejde ligger i den anden ende af København, så fyldes han med lykke, når han lander på Bryggen efter endt arbejd dag. Sønnike flyttede hjemmefra for et par år siden og kone og ham blev skilt på fredelig vis for 15 år siden. Men hans kæreste bor i en af de andre lejligheder, der taler om at flytte sammen, men det er så dejligt selv at kunne bestemme og så ses en gang i mellem.

Sheila og Jesper på hhv. 45 og 55 år i nybygget rækkehøi i Ringsted

Sheila og Jesper boede sammen med de 3 børn en del år i et parcelhuskvarter i mindre by ca. 10 km fra Ringsted. Men de ønskede en mindre og nemmere bolig i en større by dels for at få mere tid til fritidsinteresser som løb og golf og en nemmere bolig end hus og stor have.

De lidt større børn var også med på at rykke ind til byen, hvor der var tæt til gymnasium, butikker og byliv. Det tog nogle år, før de sidste år fandt dette nybyggede rækkehøi i udkanten af Ringsted til leje. Da den ældste er flyttet hjemmefra passede to- plans rækkehøuset med 3 værelser heraf 1 i stueplan fantastisk til deres behov.

Ikke mindst hører der et stort isoleret skur til huset, det giver mulighed for opbevaring og hobbyrum til forældrene, indtil alle børn er flyttet hjemmefra.

Birgit og Erik på 75 år bor i parcelhus i Hjørring.

Birgit og Erik købte parcelhuset i 1975, da de etablerede sig som familie. De har elsket huset, haven og de gode naboer, som flyttede ind på samme tid. De har dog flere gange overvejet, om de skulle flytte til en mindre og lettere bolig. De har set på flere mulige boliger i nærområdet - men enten lå de forkert i forhold til venner og fritidsaktiviteter eller så syntes de, at de pludselig skulle bruge mange penge på husleje.

Når man har arbejdet og opført sig fornuftigt hele livet, så er det svært at smide pengene ud ad vinduet. Måske hvis de have kunnet få en andels- eller ejerbolig tæt på huset, så ville de have slået til. Men nu har de aftalt, at de bliver i huset så længe helbredet tillader det. Også selv om 140 kvm er meget for 2 personer, så får man alligevel samlet en del sammen gennem et langt liv.

John og Katrine på 72 og 68 år i sommerhus ved Marienlyst

John og Katrine har boet i mange år i Gladsaxe i en dejlig almen bolig og da de købte sommerhuset for 20 år siden, havde de ikke planlagt at flytte permanent ind i huset. Men først gik John på efterløn og begyndte at kede sig i rækkehustet og tænkte, at hvis han boede tæt på vand og strand, så kunne han bruge tiden på at fiske og gøre noget nyttigt. Værkstedet i bebyggelsen var ikke lige ham.

Derfor tog de så ofte de kunne i sommerhuset afhængigt af Katrines arbejde, så var der mere plads til at bolstre sig og fiske. Ikke mindst var de en gruppe af mænd, som fiskede sammen og delte en båd. Da Katrine fik mulighed for at gå på efterløn, fik de meget lyst til at flytte ned i sommerhuset og det gjorde de efter en grundig renovering af huset, så det var nyt og nemt at bo i, når man er oppe i alderen.

Det har de ikke et fortrudt et sekund.

Anna og Rasmus på 72 år og 73 år, Oliver og Sofie på 35 og 38 samt Alma og Otto på 2 og 4 år på landsted ved Helsingør

Det var datteren Sofie og svigersønnen Oliver, som foreslog, at de skulle flytte sammen til gavn for alle parter. De boede i et dejligt hus i Måløv og havde ikke lige tænkt på det som en mulighed. Men de skønne børnebørn og muligheden for en tæt relation lokkede - dog havde de lige brug for at tale det hele igennem med datter og svigersøn.

Det blev til flere møder og middage, hvor de fik lavet en model for, hvordan de kunne flytte sammen. For det første skulle de to par have hver sin bolig og der skulle laves aftaler om vedligeholdelse og ansvar. Børn og børnepasning ville af sig selv blive mere flydende.

Det tog sin tid at finde et egnet sted med stor grund og flere boliger til den rette pris. I ca. 2 år var de jævnligt ude at se på mulige boliger nord for København og en dag så de denne skønne ejendom med 4 hektar skov og dejlige omgivelser. Så var de solgt og beslutningen blev hurtig truffet - da de jo efterhånden kendte markedet ret godt.

Hans og Lis på 62 år og 64 år i almen bolig i Esbjerg

De boede i mange år i parcelhus i Jerne i Esbjerg, men slidigt og et arbejdsliv med hårdt fysisk arbejde betød, at de begyndte at ønske sig et lettere liv uden vedligeholdelse af bolig og have. Derfor har de i de sidste 5 år talt om at skifte ejerboligen ud med en lejebolig. De havde et nært vennerpar, som var flyttet til et dejligt etplans rækkehus i den almene sektor.

Efter besøg hos vennerne var de overbeviste om, at det var lige det de ønskede: ingen vedligeholdelse og tættere på byens tilbud og ikke mindst en dejlig ny-istandsat bolig og en vicevært, når noget går i stykker. Det kunne fremtidssikre deres seniortilværelse for alvor.

De blev skrevet op og efter 1 ½ år fik de tilbuddt den ønskede bolig og de var henrykte. De fik forholdsvis hurtigt solgt parcelhuset og kunne rykke ind i en ny og nem bolig.

Anna på 71 år i privat lejebolig i Kolding

Anna flyttede efter, at manden døde og det lille rækkehøus var sat til salg og røg lynhurtigt. Hun har 2 hunde og det var derfor vigtigt at finde en egnet bolig, hvor hunde var tilladt. Hun fik en del penge efter hussalg og ønskede derfor en nem bolig, hvor hun ikke selv skulle sørge for vedligeholdelse.

Datteren hjalp hende med at se på boliger og de fandt en dejlig pensionskasse-lejlighed, hvor de to hunde også var velkommen. Ikke mindst er der masser af skov og grønne områder, som man kan gå ture i og lufte hundene i.

Hun nyder den nye og nemme 3-værelses og at gå ture med hundene i de grønne omgivelser. Heldigvis er det tæt på den gamle bolig, så venner og fritidsinteresser er tæt på og nemme at komme til.

Johanne og Åge på 80 og 82 år i beskyttet bolig i Korsør

Åge er lige flyttet i en beskyttet bolig for nogle få måneder siden. Efter en blodprop og problemer med bentøjet var der ikke andre muligheder. Han havde brug for en nem bolig tæt på hjælp og de sundhedsfaglige personer, som kommer hver dag og hjælper ham med såvel det personlige som det praktiske.

Han var ikke så glad for at forlade sin dejlige bolig, men den var al for stor i flere etager, så der var ikke noget at gøre. Derfor kontaktede han kommunen, som hjalp med at visitere ham til den nye bolig.

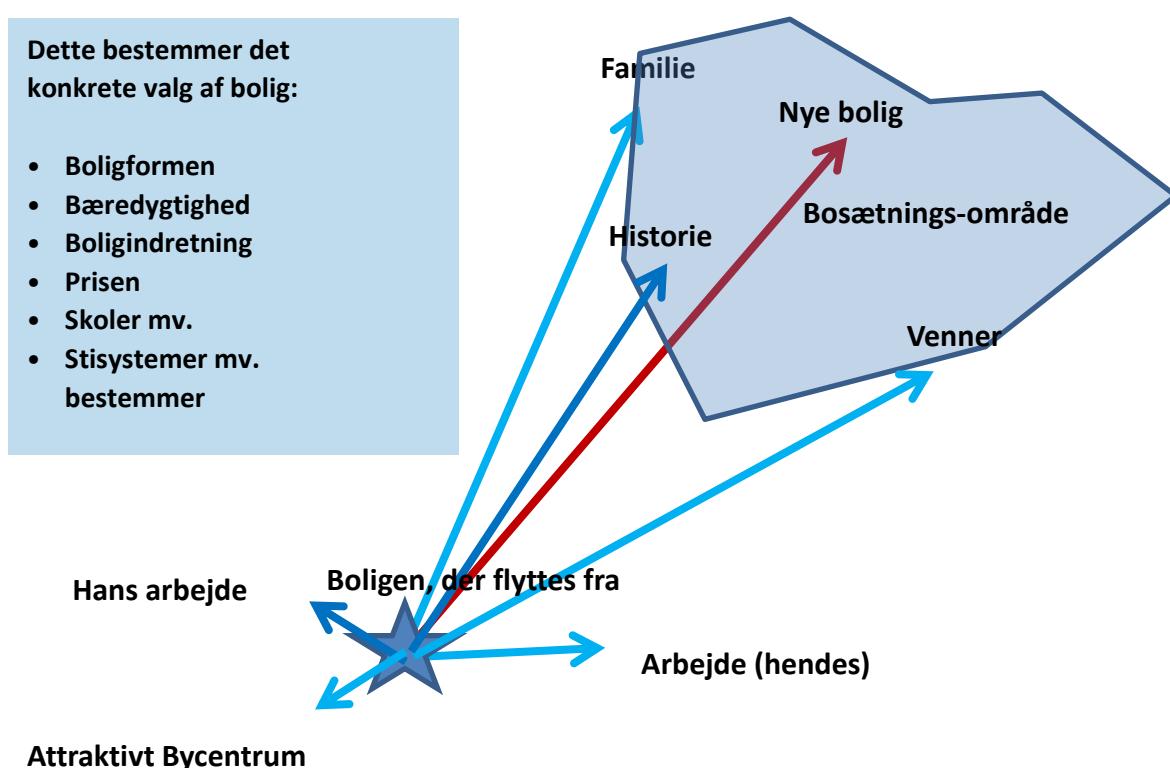
Boligen er ikke ret stor og han fik hjælp af venner og familie til at sortere de mange ting og sager, som han og konen havde samlet gennem et langt liv.

Selv efter sortering er den nye bolig godt fyldt op med møbler, minder og dejlige billeder fra et langt liv og de er efterhånden ved at finde sig til rette. Det er ok, men svært at skulle finde ud af at leve på så meget mindre plads.

Bosætningsmodellens udvikling frem mod 2030 og 35

Bosætningsmodellen fra det sidste stykke af del A af rapporten er her modifieret med langt mindre betydning af arbejdet indarbejdet i modellen og bæredygtigheden i boligen som en del af de konkrete valgkriterier ved valget af bolig.

Begge disse faktorer vil betyde, at boliger, som indtil coronakrisen blev betragtet som udenfor de almindelige børnefamiliers søgeområder kommer i fokus for bestemte grupper på boligmarkedet fremover og så at sige kommer til at reaktivere dele af landet rent bosætningsmæssigt.



Figur 133: Bosætningsmodel med de nye mønstre i 2030-35

Pilenes længde udtrykker styrken af en påvirkning, mens retningen er tænk som en geografisk retning på bosætningsparameteren. For eksempel er pilene med arbejde kraftigt reduceret i længde, og dermed i styrke, i denne udgave af modellen for 2030-35 i forhold til den tidligere model.

Samtidig er pilene for familie, historie og venner gjort meget længere med den betydning, at det i 2030-35 vil være faktorer, der betyder mere for bosætningen, end det har gjort de seneste 10 år. Det attraktive bycentrum mister også betydning pga. mere internethandel og mere online aktivitet på andre områder, der tidligere var knyttet til et bycentrum.

Bilag til rapporten

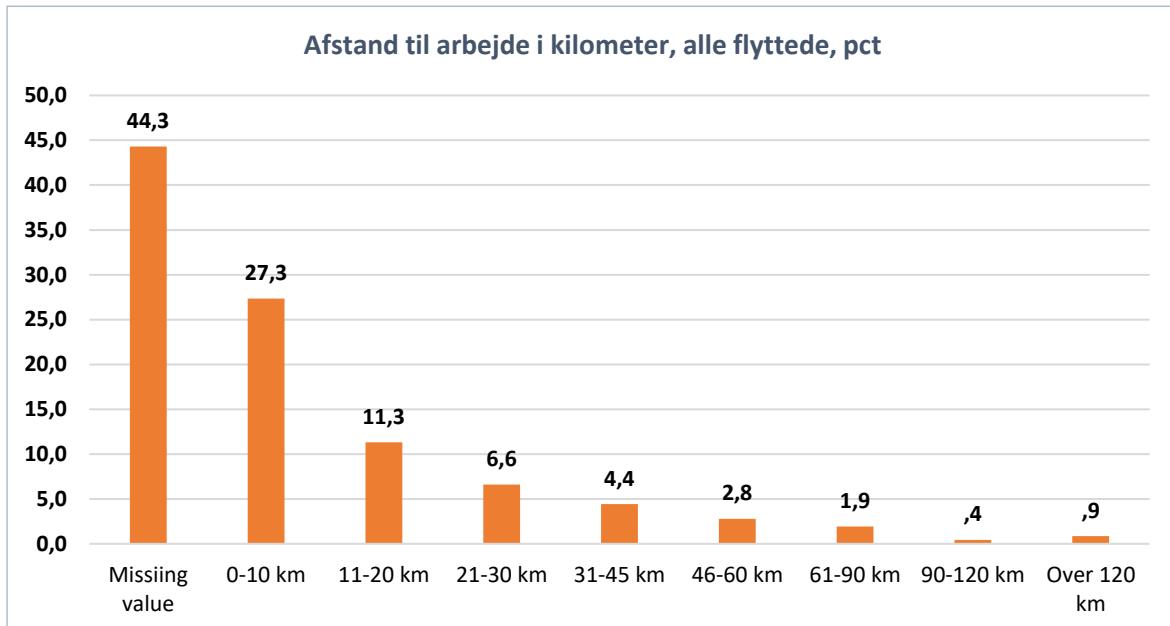


Fotograf: Andreas Dress

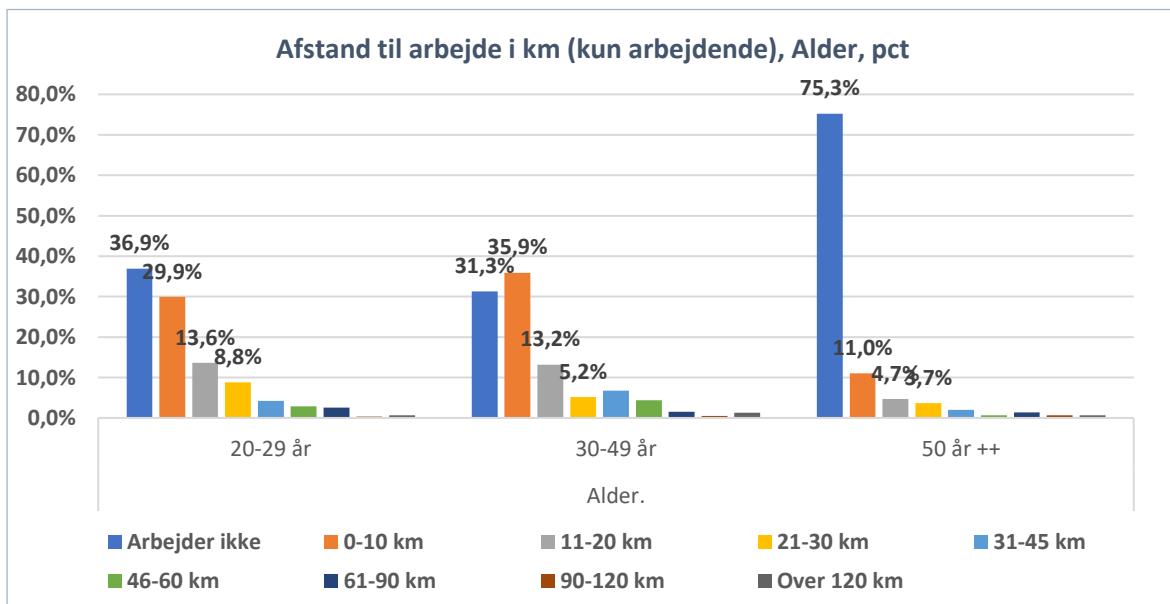
Bilag 1: Bilag til Kapitel 4 Årsager til Flytning mv.

Bilaget indeholder de figurer, som der refereres til i kapitlet.

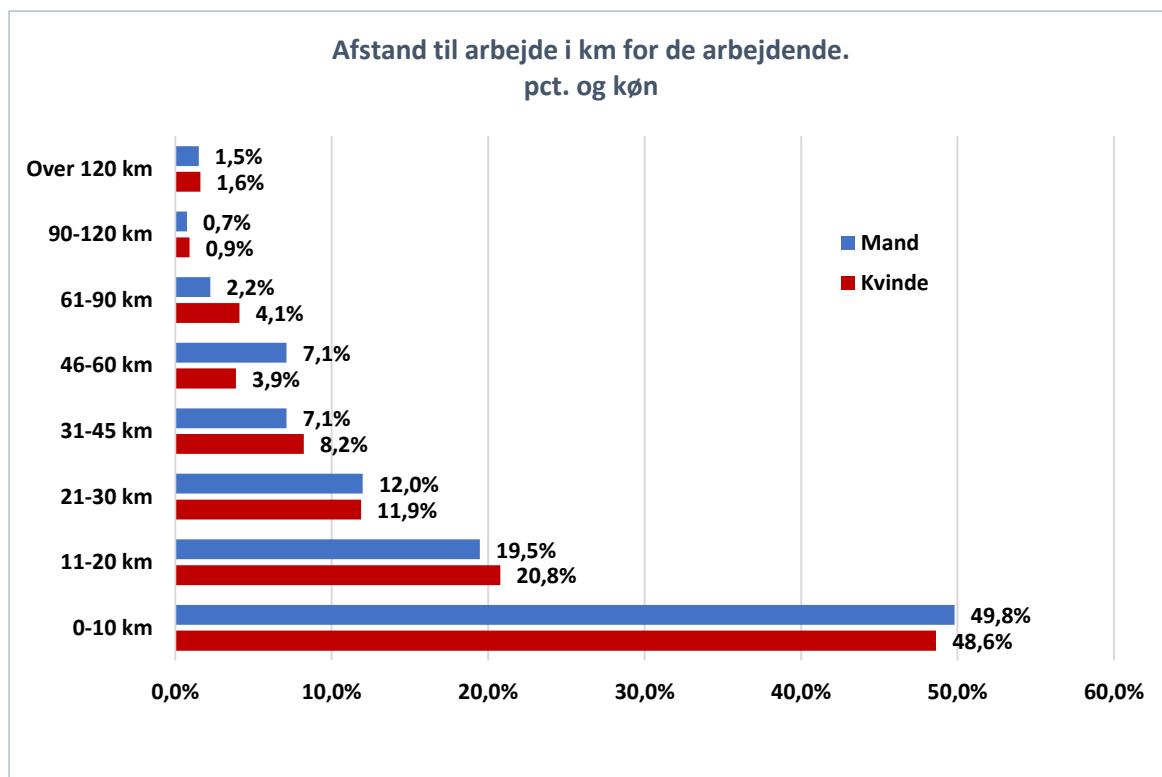
1. Afstand til arbejde alle



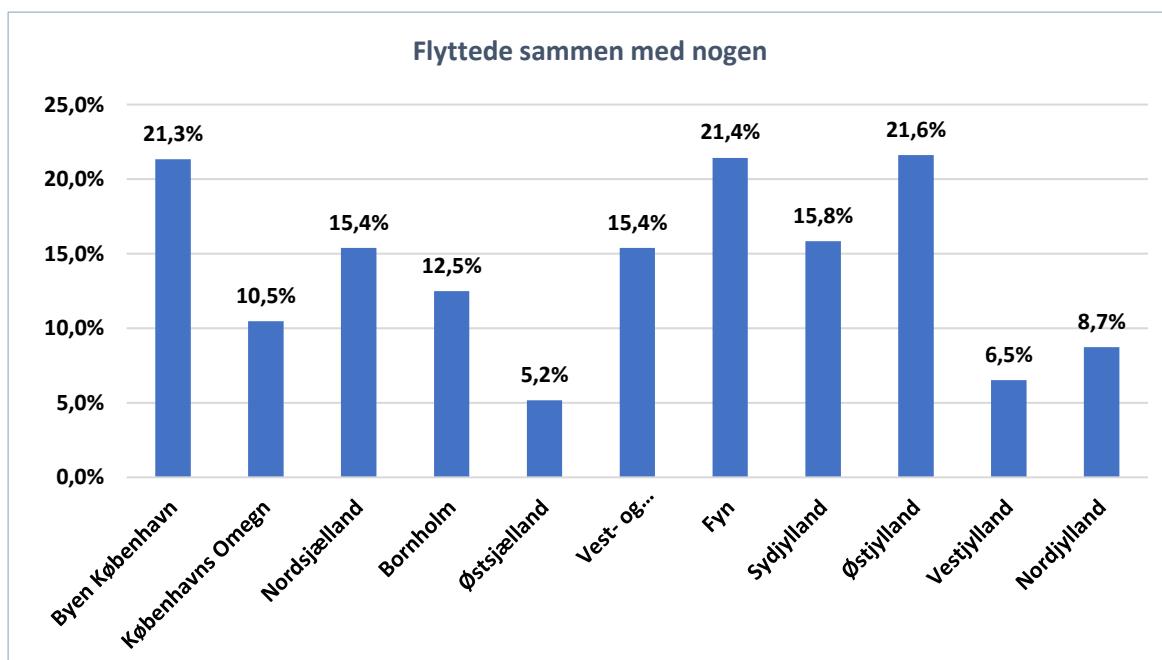
2. Alder



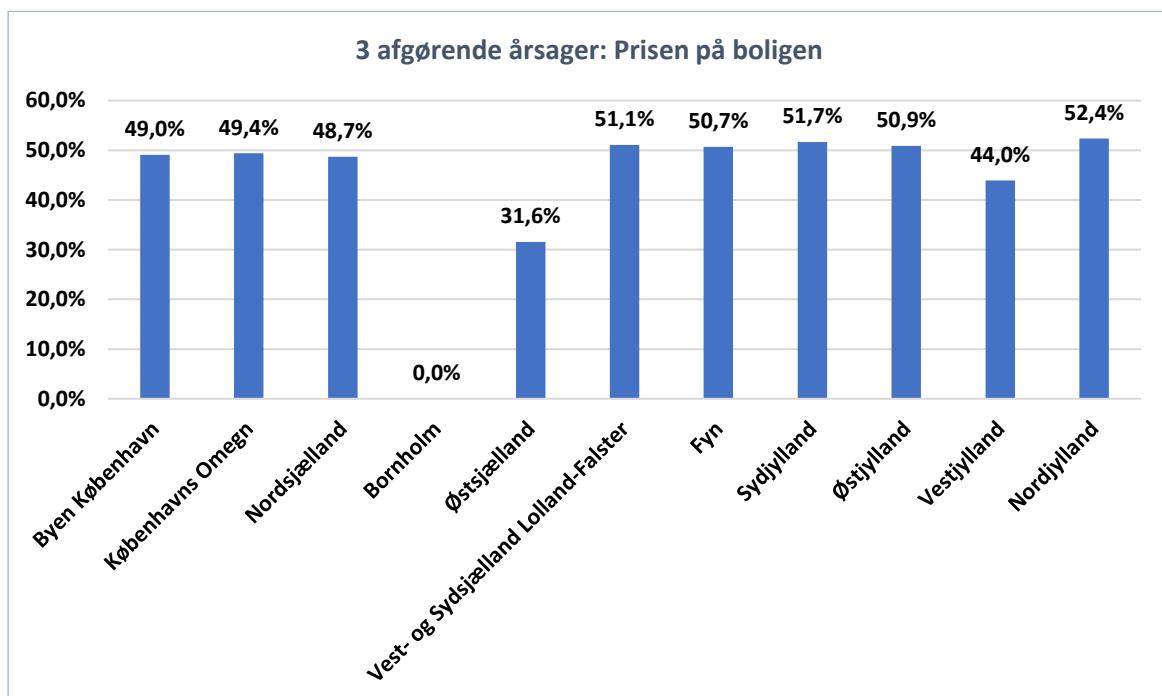
3. Køn



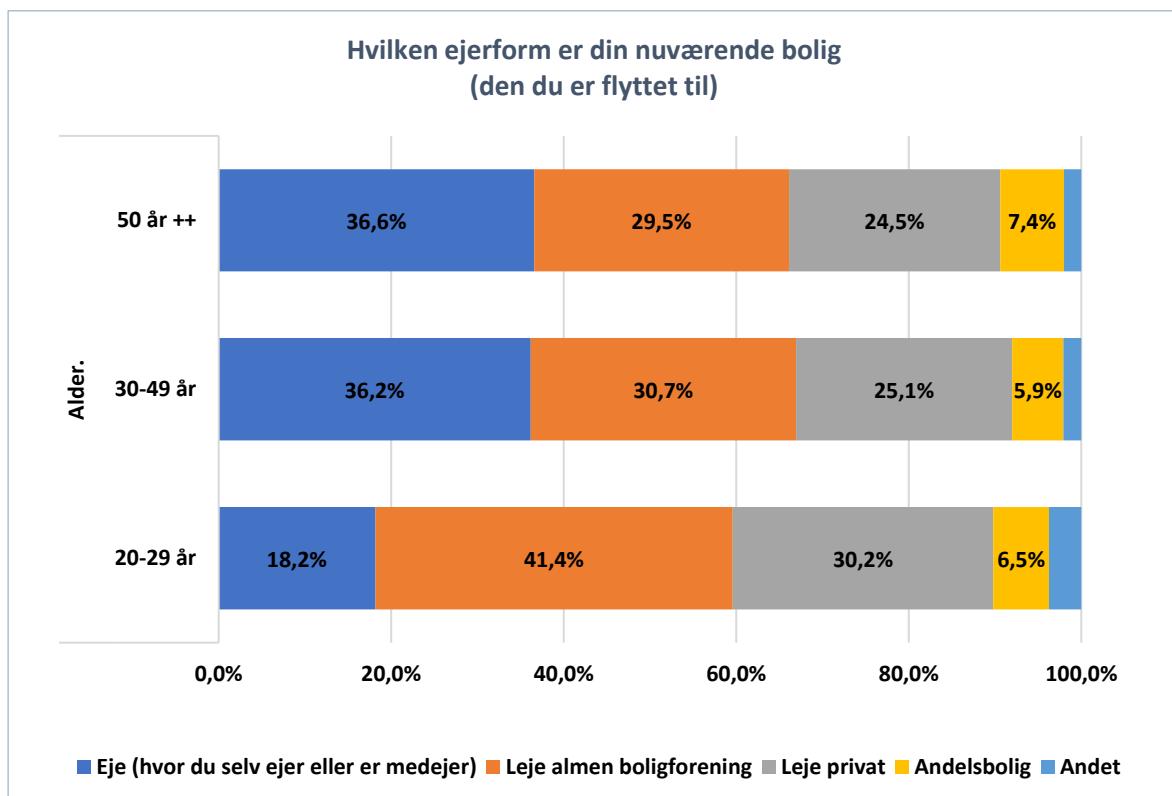
4. Flytteårsager



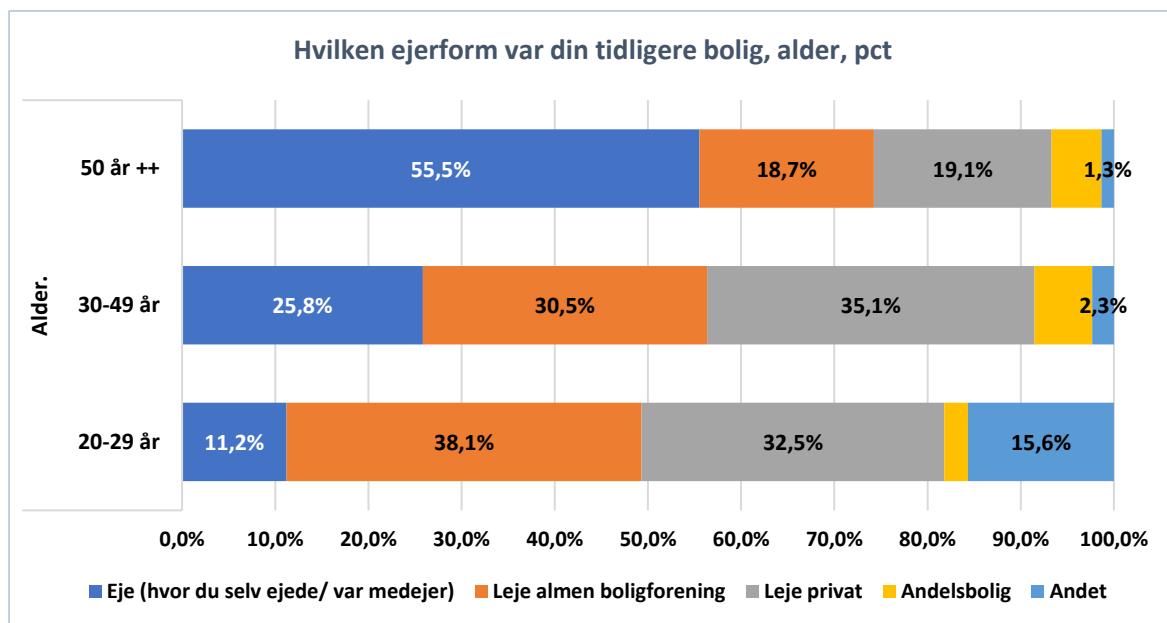
5.



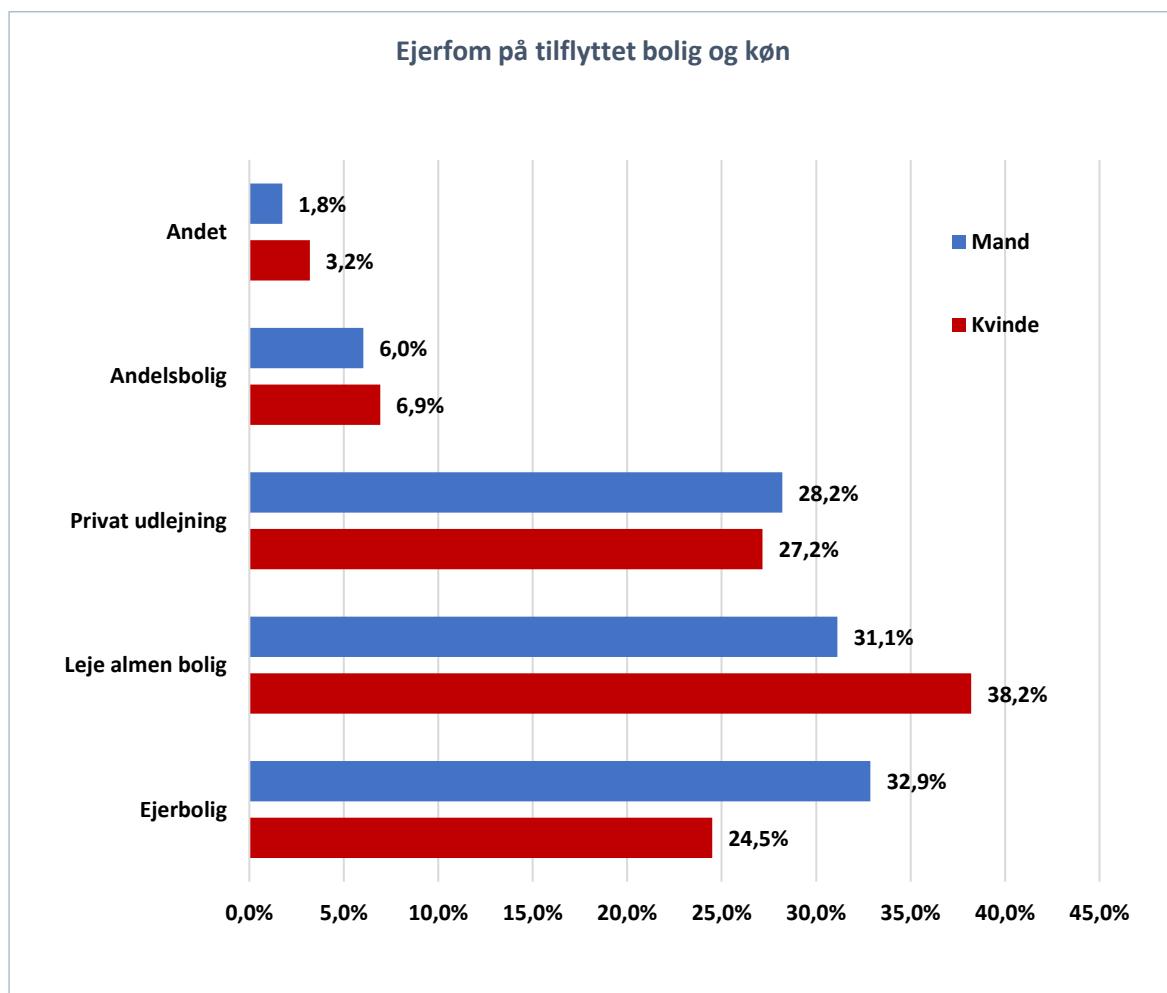
6.



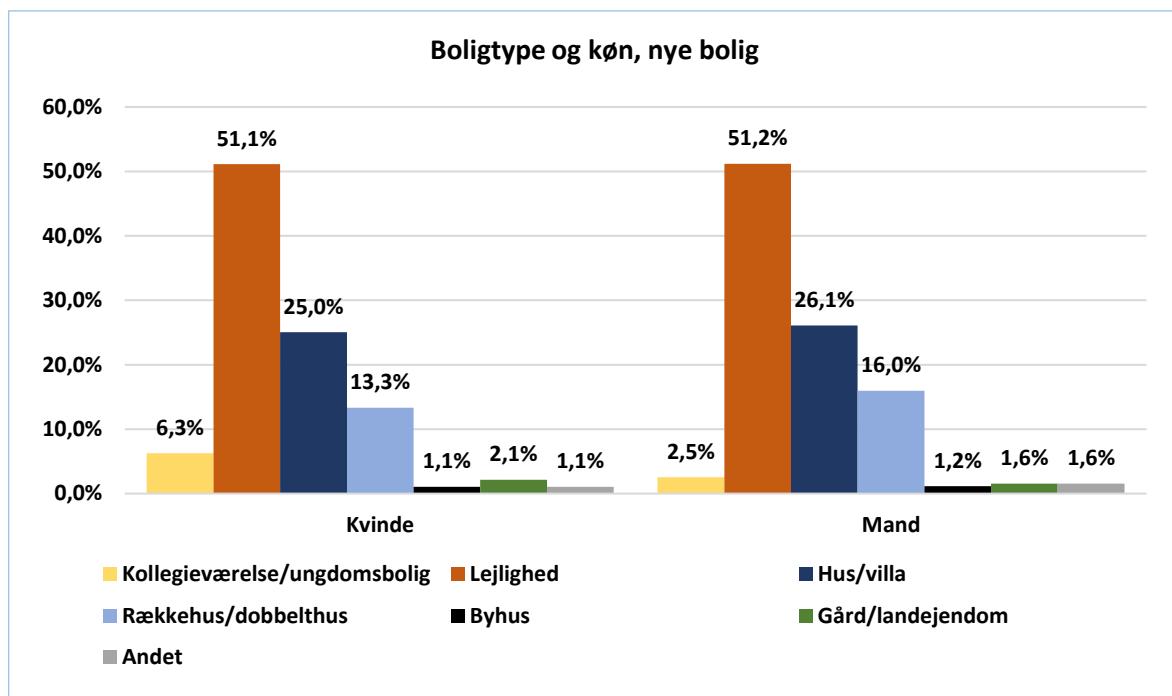
7.



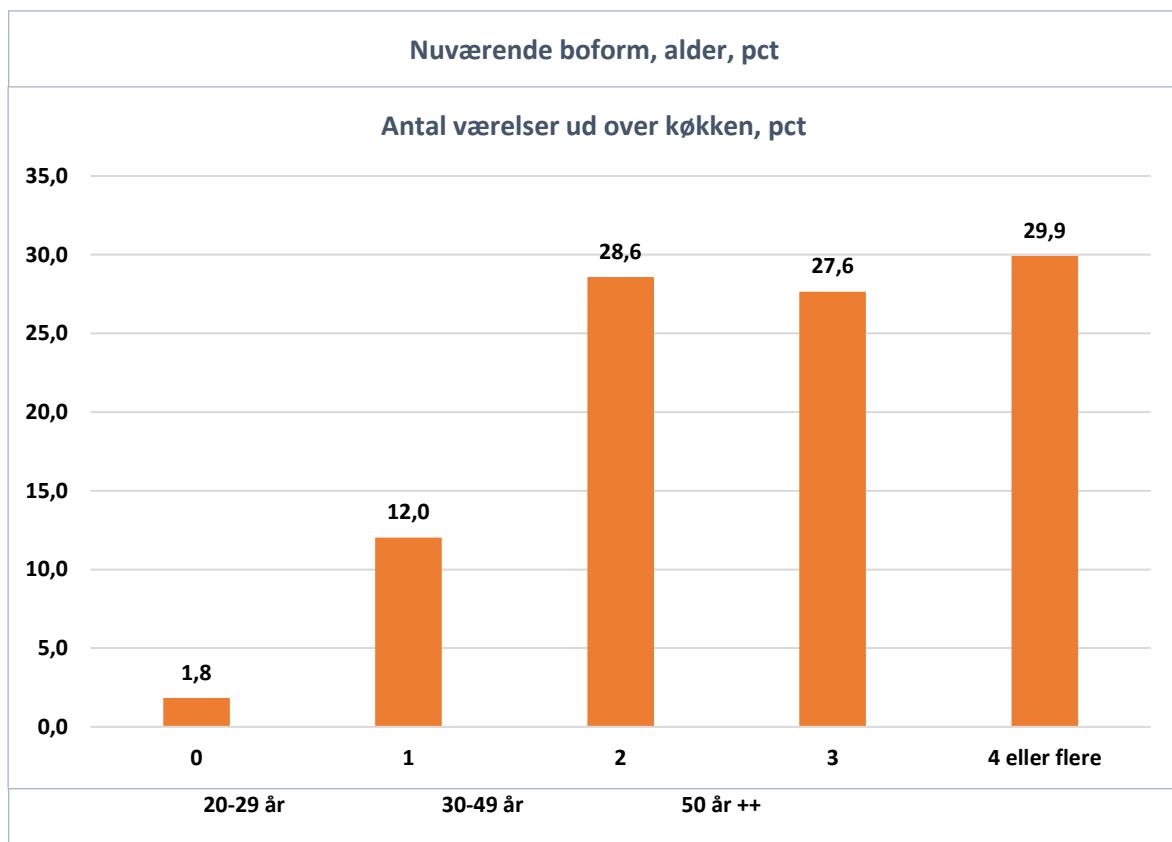
8.



9.

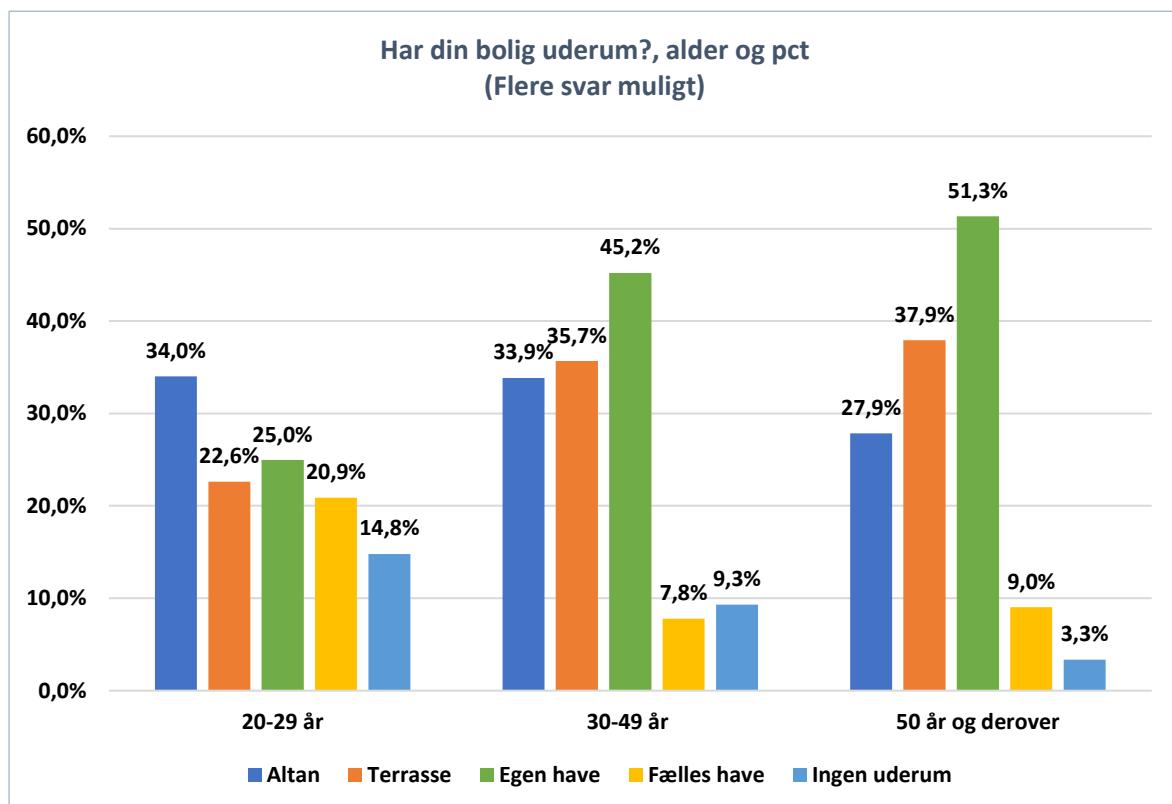


10.

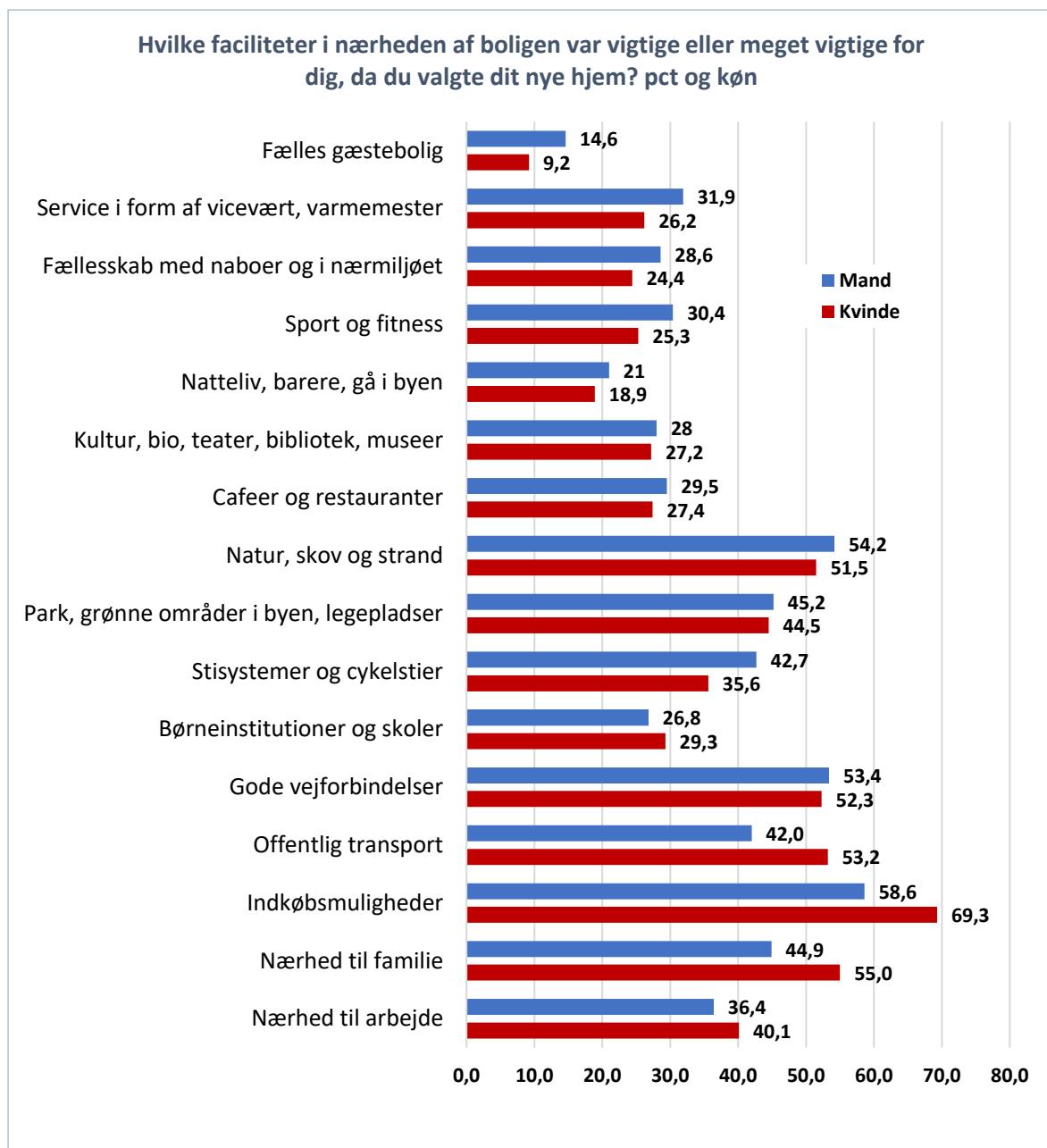


11.

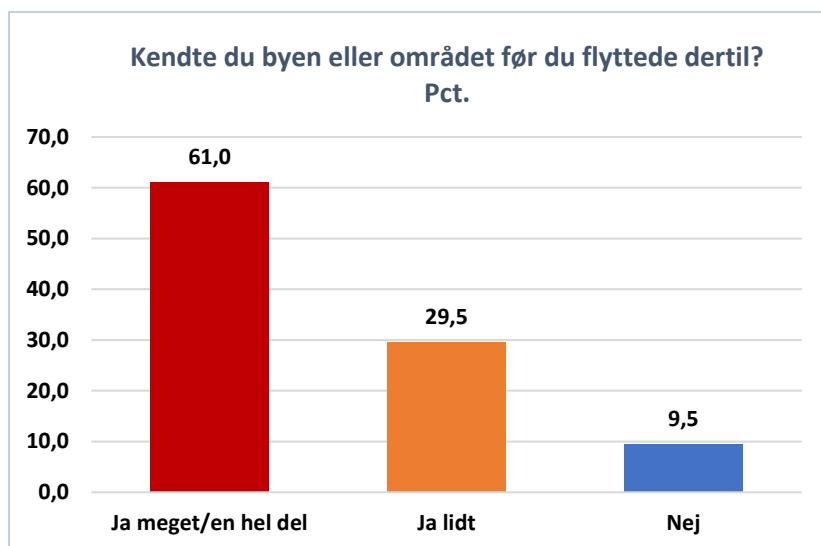
12.



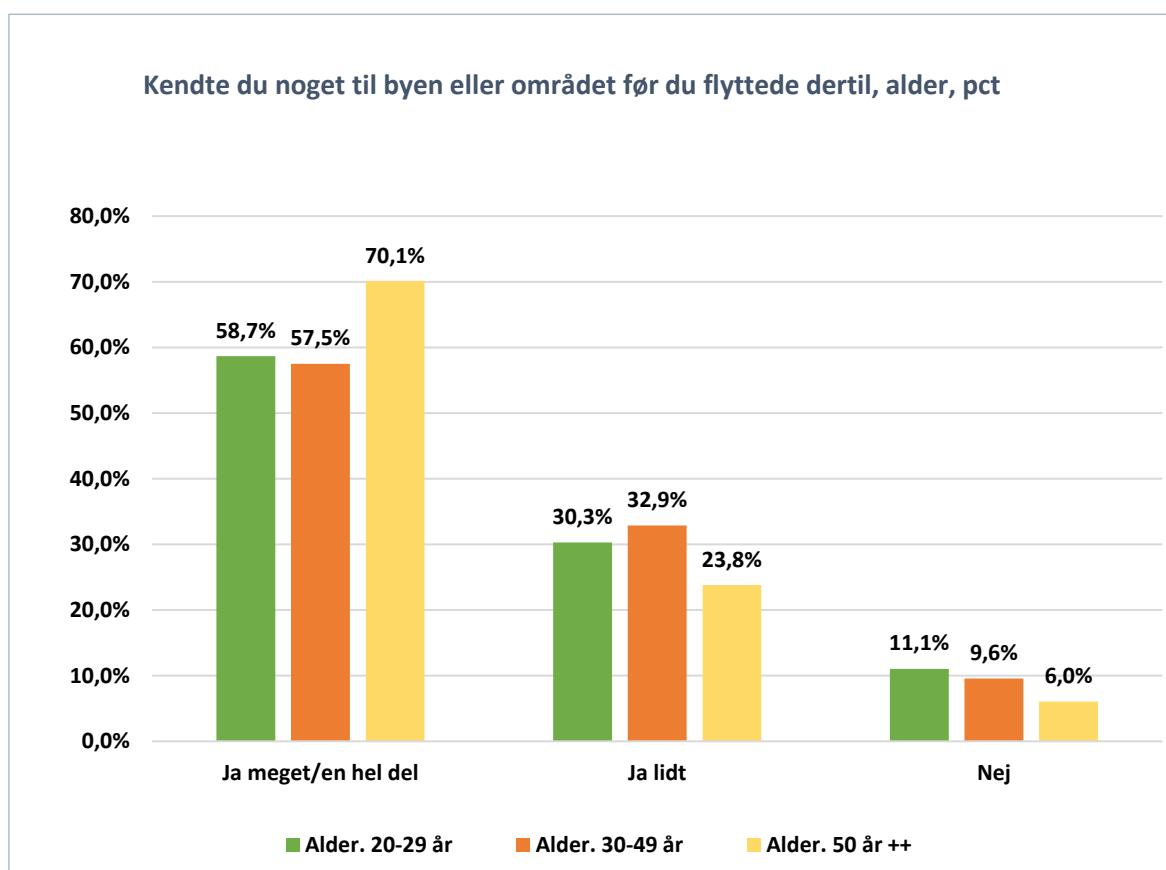
13.



14.



15.



16.

