



GULDBORGSUND

VIDENSPAKKE STATISTISK BAGGRUND

FOR STRATEGI FOR ALMENE BOLIGER



ALLE DIAGRAMMER ER FRA:

DREAM-RAPPORT - "FREMSKRIVNING AF FAMILIEKARAKTERISTIKA
OG BOLIGEFTERSØRGLESEN I DANSKE KOMMUNER", SEPTEMBER 2015.
AF MARIANNE FRANK HANSEN & TOBIAS MARKESPRAND - OG
BEFOLKNINGSPROGNOSE FOR GULDBORGSUND KOMMUNE 2017-2029
UDARBEJDET AF CORI



VIDENSBAGGRUND FOR STRATEGI FOR ALMENE BOLIGER

DEMOGRAFIEN SOM BAGTÆPPE

De demografiske udviklinger er meget vigtige forudsætninger, at tage i betragtning når der træffes beslutninger om byggeri - nybyggeri eller renoveringer, hvis vi skal give flest muligt borgere en bolig der opfylder deres behov, og dermed undgå fejlinvesteringer og problemer med udlejningen med økonomiske tab som konsekvens på langt sigt.

Sammensætningen i befolkningen bevæger sig mod:

- Flere enlige eller singler
- Flere ældre og seniorer
- Koncentrationen i større byer

Sammensætningen i boligmassen bør bevæge sig mod:

- Mindre boligenheder
- Flere etageboliger - med god tilgængelighed
- Større koncentration i byerne

De overordnede bevægelser i demografi og boliger. jf. Dreamrapporten 2016.

Det er de ovenfor viste bevægelser mod større byer vi har set i spil, når efterspørgslen på boliger især ses i Nykøbing, og i meget mindre grad i landområderne. Tendensen udviskes, når der er stor efterspørgsel, men var meget tydelig i lavkonjunkturen 2010-15 og medførte tomgangstab og behov for nedrivninger af almene boliger i kommunens yderområder. Bevægelsen mod de større byer er en vigtig iagttagelse i forbindelse med vurderingen af eventuelle nye projekter.

Samtidig er der en anden tendens som præger vores boligbehov over tid. Vi skifter oftere mellem hvilken "husstands-type" vi indgår i. Vi lever som singler, som samlevende, bliver gift, bliver skilt og skifter mellem disse tilstande. Samtidig er vi mere geografisk mobile; vi flytter efter uddannelse og job, og efter partnere eller drømmeboliger.

I denne videns-pakke, som danner den statistiske baggrund for Strategi for almene boliger, findes en lille samling af figurer og tabeller, som primært er data fra Dream-fremskrivningen, og fra Guldborgsund Befolkningsprognose 2017-2029 Videnspakken vil underbygge ovenstående konstateringer med statistik.

Dream er en model der fremskriver familiekarakteristika og bolig efterspørgsel i danske kommuner, fra 2015. Den samlede rapport er meget omfangsrig. Her findes kun et lille uddrag.

Af helt centrale konklusioner fra Dream-rapporten er:

- At der forventes et stigende behov for almene boliger på 1000 boliger, ud over de 4400 vi har i Guldborgsund Kommune frem mod 2040.
- Rapporten tilsiger et behov på 1200 flere etageboliger, samt 600 flere rækkehuse i 2040, mens vi skal forvente et faldende behov, mod 2.200 færre parcelhuse.

Rapportens centrale forudsætning er de vigtigste demografiske udviklinger, som er afgørende for det omfattende statistiske materiale vedrørende boligvalg.



CITAT FRA INDLEDNINGEN AF DREAM-RAPPORTEN S. 2-3.

Den helt centrale forudsætning for udviklingen i bolig efterspørgslen:

"Ændringen i familiestrukturen i retning mod flere enlige tilsiger sammen med den stigende søgning mod storbyerne, at efterspørgslen efter udlejningsboliger og etageboliger stiger... Den gennemsnitlige boligstørrelse vil som følge heraf have tendens til at falde gennem fremskrivningen."

(Fremhævningerne er foretaget af Guldborgsund Kommune)

UDDRAG FRA DREAM RAPPORTENS INDLEDNING S. 2

En central udviklingstendens i det danske samfund er den fortsatte urbanisering. Ligesom industrialiseringen i sin tid medførte en øget grad af urbanisering tyder alt på, at bevægelsen mod servicesamfundet også giver anledning **til dannelsen af større byer**, jf. Christoffersen (2003). En konsekvens af dette er afvandring fra de mere tyndt beboede områder. En vurdering af, hvorvidt befolkningens geografiske søgning også fremadrettet vil centrere sig om byområderne, er i det følgende opnået ved en fremskrivning udført med DREAMs mikrosimulationsmodel SMILE 3.0.

Overordnet tilsiger forventningerne til den fremtidige udvikling, at befolkningens aldersfordeling gradvist forskydes i retning mod en **større andel af ældre**. Ud over befolkningens generelle aldring skal dette tilskrives en stigning i restlevetiden. Geografisk er der tale om en jævnt fordelt aldring af befolkningen, hvorfor den historiske indbyrdes forskel i kommunernes aldersstruktur i en vis udstrækning også bevares i fremskrivningen. Dermed bevares tendensen til, at befolkningen i storbykommunerne er yngst, mens geografiske udkantsområder er karakteriseret ved en væsentligt ældre befolkning. Trods den generelle stigning i befolkningen, vil de geografiske udkantsområder i fremskrivningen være karakteriseret af en negativ befolkningstilvækst, hvilket skal forklares af en kombination af det fødselsunderskud, der typisk er resultatet af en aldrende befolkning og en negativ nettotilflytning.

Fremadrettet er der **en udpræget tilbøjelighed til, at en større andel af familierne udgøres af enlige**. Aldringen af befolkningen understøtter en stigning i antallet af enlige, men tendensen er også affødt af en videreførelse af den historiske tendens til at færre indgår i pardannelse.

Ændringen i familiestrukturen i retning mod **flere enlige** tilsiger sammen med den **stigende søgning mod storbyerne**, at **efterspørgslen efter udlejningsboliger og etageboliger stiger**. I fremskrivningen vil sidstnævnte tendenser typisk dominere, hvorfor boligstrukturen fremadrettet forventes at ændre sig i retning mod **en større andel af udlejningsboliger** på bekostning af ejerboliger. Dette vil give anledning til, at andelen af etageboliger øges fremadrettet på bekostning af parcelhuse. Den gennemsnitlige boligstørrelse vil som følge heraf have tendens til at falde gennem fremskrivningen.

(Fremhævningerne er foretaget af Guldborgsund Kommune)

UDDRAG FRA DREAM-RAPPORTENS KONKLUSION S. 132.

"Fremskrivningens resultater peger mod en fortsat centralisering omkring storbykommunerne samt kommunerne beliggende i fortrinsvis det østjyske område. Omvendt kan fremadrettet forventes en negativ befolkningstilvækst i specielt Vest- og Nordjylland og på Lolland-Falster. Sammen med befolkningens ændrede aldersstruktur og familiemønster tilsiger udviklingen en **ændring i boligpræferencerne. Boliger med en relativt høj omsætningshastighed, dvs. lejeboliger, foretrækkes i stigende udstrækning frem for boliger, hvortil der er knyttet et ejerforhold**. Grundet den indbyrdes sammenhæng mellem boligkarakteristika vil dette foranledige, at **etageboliger opnår en stigende popularitet** på bekostning af efterspørgsel efter parcelhuse. Dette vil typisk give anledning til en forholdsmæssig større **søgning mod mindre boligstørrelser**."

(Fremhævningerne er foretaget af Guldborgsund Kommune)

Uddrag fra Dream-rapporten s. 71; afsnit 3.6.2.3 Estimering af sandsynlighed for valg af boligstørrelse

ENLIGES BOLIGPRÆFERENCER VEDR. BOLIGSTØRRELSER:

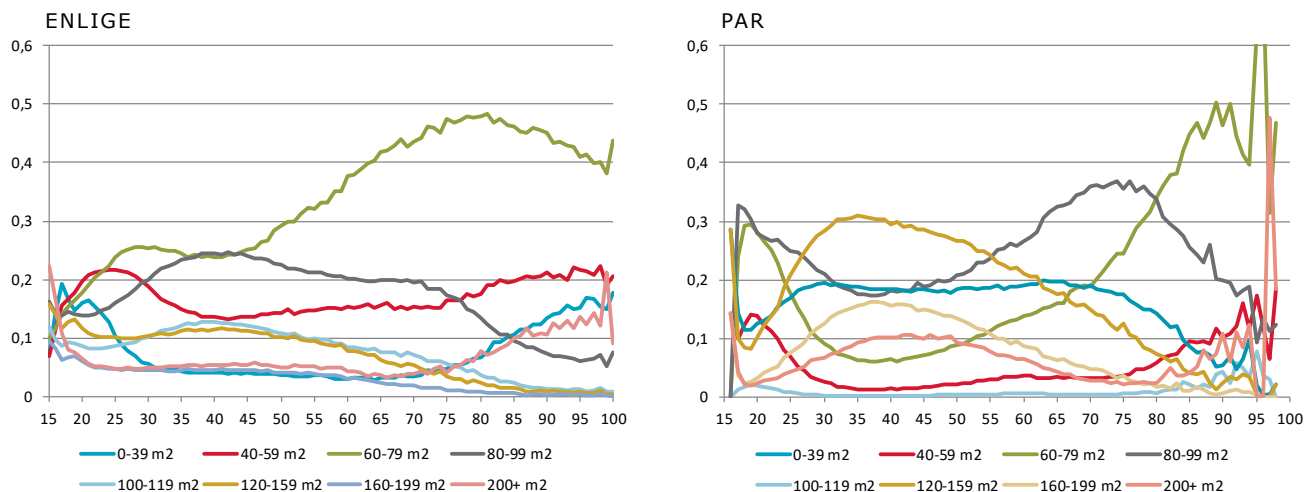
"Der tegner sig et tydeligt billede af at de enliges ønske for boligstørrelse ligger fra 60-79 m²- især med stigende alder. Mens de yngre enlige er tilbøjelige til også at ønske boliger på 80-99 m². Med et stigende antal enlige i samfundet skal vi være opmærksomme på dette ønske.

[...] Der er som ventet en betydelig variation på tværs af alder og familietype i den foretrukne boligstørrelse ved flytning. For enlige dominerer sand-

synligheden for flytning til en bolig af størrelsen 60-79 m² stort set entydigt sandsynligheden for flytning til boliger af anden størrelse, jf. Figur 3.43. Boliger af størrelsen 40-59 m² og 80-99 m² repræsenterer de næsthøypigste valg, hvor den mindste boligstørrelse foretrækkes for enlige under 30 år og ældre end 75 år. For par ses en noget større variation i den foretrukne boligstørrelse over alder. Således gælder, at unge par har størst tilbøjelighed til at vælge en bolig af størrelsen 60-99 m², men boliger af størrelsen 120-159 m² er det foretrukne valg fra omkring 30-55 års alderen.

Herefter søges primært bolig af størrelsen 80-99 m², hvilket fra omkring 80 års alderen domineres af søgning mod en bolig af størrelsen 60-79 m². Generelt vil par som forventeligt have tendens til at vælge en større bolig end enlige.

FIGUR 3.43. ESTIMEREDE SANDSYNLIGHEDER FOR AT FLYTTE TIL EN GIVEN BOLIGSTØRRELSE FORDELT PÅ ALDER OG FAMILIETYPE

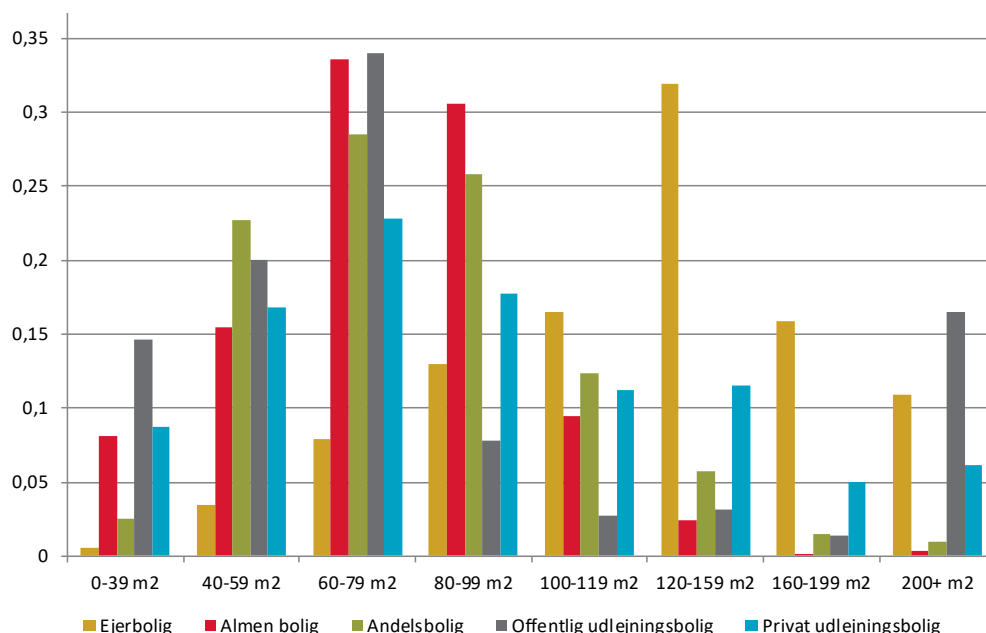


Anm.: Sandsynligheder er betinget af, at der sker en flytning og er i figurene resultatet af en aggregering af udfaldene i CTREE-terminalgrupperne. Sandsynligheden for at flytte til en bolig med størrelsen 60-79 m² topper for 96-årige med 70 pct., hvilket er udeladt af figuren med henblik på at tydeliggøre de øvrige data."

SAMMENHÆNGEN MELLEM BOLIGTYPPER OG STØRRELSER:

Det ses tydeligt at flertallet af flytninger til almene boliger sker til boliger der ligger i størrelsesspændet mellem 60-99 m². Dette er en konsekvens af den store andel af enlige, og i høj grad også en konsekvens af udbuddet som flytternes præferencer.

FIGUR 3.44. ESTIMEREDE SANDSYNLIGHEDER FOR AT FLYTTE TIL EN GIVEN BOLIGSTØRRELSE BETINGET AF BOLIGTYPEN FOR TILFLYTNINGSBOLIGEN



I Figur 3.44 og Figur 3.45 ses hvorledes boligstørrelsen varierer på tværs af henholdsvis boligtypen og boligarten for tilflytningsboligen. Hvis der flyttes til en ejerbolig og dermed som tidligere set med stor sandsynlighed også til et parcelhus, er sandsynligheden for at flytte til en bolig af størrelsen 120-159 m² i begge tilfælde over 30 pct. Flytning til almene boliger eller andelsboliger leder hyppigst til en boligstørrelse på 60-79 m². Tendensen er drevet af enliges præferencer, der typisk foretrækker en mindre boligstørrelse end par, jf. Figur 3.43. Betragtedes alene par, der flytter til en

almen eller andelsbolig, ville den foretrukne boligstørrelse være på 80-99 m². Offentlige udlejningsboliger er typisk mellem 40 og 79 m² eller større end 200 m², hvilket er konsistent med den forventede størrelse for etageboliger, rækkehuse og døgninstitutioner, jf. Figur 3.45, hvilket som det tidligere sås er typiske boligarter knyttet til denne boligtype. Privatudlejning, der oftest er etageboliger er hyppigst af størrelsen 40-99 m², hvilket netop også ses at være den foretrukne boligstørrelse for netop etageboliger.

Anm.: Sandsynligheder er betinget af, at der sker en flytning og er i figurene resultatet af en aggregering af udfaldene i CTREE-terminal-grupperne.

UDDRAG AF DREAMRAPPORTENS TABELSAMLING MED KOMMUNE-DATA

TABEL A.9.10	ESTIMEREDE SANDSYNLIGHEDER FOR VALG AF BOLIGSTØRRELSE FORDELT PÅ TILFLYTNINGSKOMMUNE							
	0-39 m ²	40-59 m ²	60-79 m ²	80-99 m ²	100-119 m ²	120-159 m ²	160-199 m ²	200+ m ²
Guldborgsund	0.04	0.10	0.20	0.18	0.13	0.18	0.08	0.08

BEMÆRKNING: Tabellen viser at vores tilflytning, hvis de ønskede boligtyper er tilgængelige, vil være fordelt med en overvægt på boligstørrelser mellem 60-99 m² (og 120-139 som repræsenterer parcelhusene).

TABEL A.9.11	ESTIMEREDE SANDSYNLIGHEDER FOR VALG AF BYSTØRRELSE FORDELT PÅ TILFLYTNINGSKOMMUNE			
	>50.000	10.000 - 49.999	1.000 - 9.999	<1.000
Guldborgsund	0.02	0.35	0.34	0.29

BEMÆRKNING: Tabellen viser at vores tilflytning, hvis de ønskede boligtyper er tilgængelige, vil være fordelt med godt en tredjedel til Nykøbing F, godt en tredjedel fordeles blandt de øvrige Centerbyer, og knapt en tredjedel flytter til landsbyer eller åbent land.

Dette billede svarer nogenlunde til den eksisterende størrelsesfordeling på befolkningerne i by-kategorierne, men den interne flytning fra land til by i kommunen, og mod Hovedbyen er ikke medtaget her. Den vil forstærke hovedbyens vægt og behovet for boliger her.

Se desuden Befolkningsprognosen for Guldborgsund2017

TABEL A.9.13	ANTAL BOLIGER I ÅR 2013 OG ÆNDRING FRA 2013-2040 FORDELT PÅ BOLIGTYPE					
	Ejerbolig	Almen bolig	Andelsbolig	Offentlig udlejningsbolig	Privat udlejning	I alt
Guldborgsund	18.900 (-2.800)	4.400 (+1000)	900 (+300)	600 (+200)	5800 (+1000)	30.600 (-300)

BEMÆRKNING: Tabellen viser at behovet for/antallet af ejerboliger falder med 2800 boliger frem mod år 2040

Der forventes et stigende behov for almene boliger på 1000 boliger ud over de 4400 vi har.

Som konsekvens af kombinationen af flytningen mod byerne og større andel singler forventes andelen af etagebyggeri, mindre boliger og dermed lejeboliger at sige. Andelen af parcelhuse og ejerboliger falder.

TABEL A.9.14	ANTAL BOLIGER I ÅR 2013 OG ÆNDRING FRA 2013 - 2040 FORDELT PÅ BOLIGART							
	Stuehus	Parcelhus	Rækkehus	Etagebolig	Kollegium	Anden helårsbeboelse mv	Fritidshus	I alt
Guldborgsund	1.600 (-100)	16.800 (-2.200)	4.600 (+600)	6.500 (+1.200)	300 (+100)	100 (+300)	700 (-200)	30.600 (-300)

BEMÆRKNING: Tabellen tilsiger et behov på 1200 flere etageboliger samt 600 flere rækkehuse i 2040, mens vi skal forvente en udvikling mod 2.200 færre parcelhuse.

TABEL A.9.15	ANTAL BOLIGER I ÅR 2013 OG ÆNDRING FRA 2013-2040 FORDELT PÅ BOLIGSTØRRELSE								
	0-39 m ²	40-59 m ²	60-79 m ²	80-99 m ²	100-119 m ²	120-159 m ²	160-199 m ²	200+ m ²	I alt
Guldborgsund	600 (0)	1700 (-300)	5.200 (-900)	5.100 (+1500)	4.300 (+500)	7.600 (-600)	3.400 (-100)	2.500 (-300)	30.600 (-300)

BEMÆRKNING: Tabellen tilsiger et behov på 1500 nye boliger i størrelsesordenen 80-99 m² frem mod 2040. Tabellen tilsiger et behov på 500 nye boliger i størrelsesordenen 100-119 m² frem mod 2040. Og 900 færre boliger på 60-79 m², samt færre af alle boliger over 120 m².

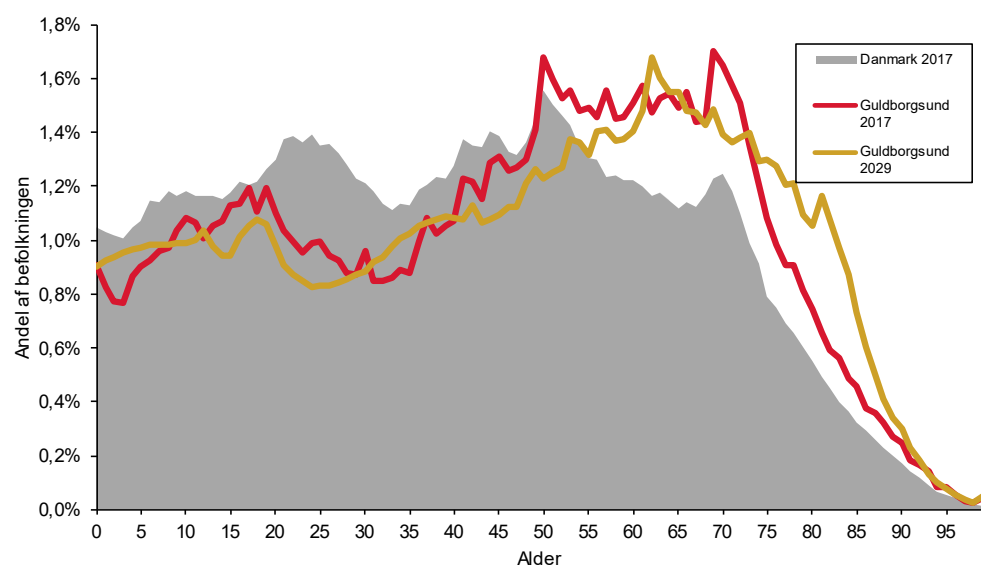
TABEL A.9.16	ANTAL BOLIGER I ÅR 2013 OG ÆNDRING FRA 2013-2040 FORDELT PÅ BYSTØRRELSE				
	>50.000	10.000 - 49.999	1.000 - 9.999	<1.000	I alt
Guldborgsund	0.0 (0)	9.200 (1.000)	9.500 (1.200)	12000 (-2.600)	30.600 (-300)

BEMÆRKNING: Dvs. der forventes et behov for 1000 flere boliger i Nykøbing F. og ca. 1200 i fordelt i centerbyerne, mens der forventes et fald på 2.600 boliger i boligmassen i landsbyer og landet.

Klip fra Befolkningsprognose for Guldborgsund 2017

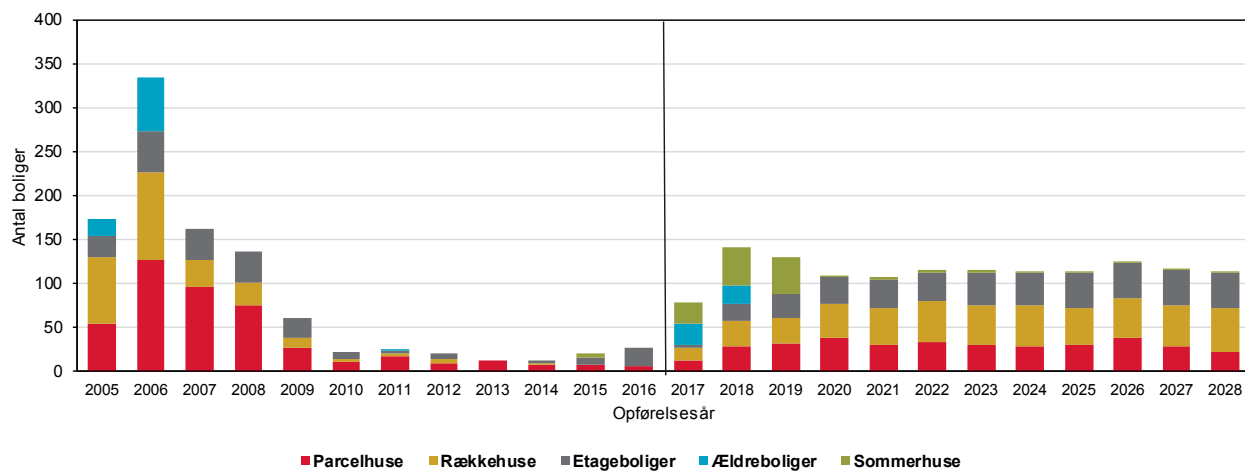
UDVIKLING I ALDERSSAMMENSÆTNING

FIGUR 20. DEN RELATIVE ALDERSFORDELING I 2017 FOR GULDBORGSUND KOMMUNE OG HELE LANDET, SAMT I GULDBORGSUND 2029

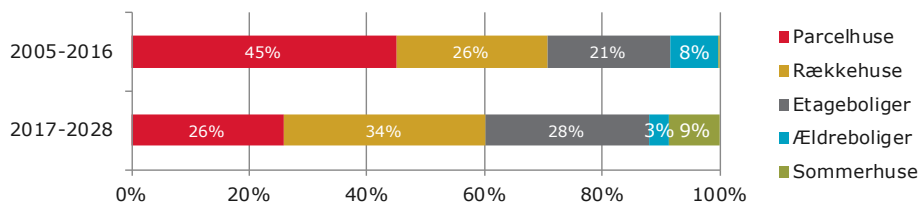


BEMÆRKNING: Grafen understøtter at vi Guldborgsund også er udsat for den generelle aldring i samfundet, som peger på ændringer i boligbehovet fremover - mod mindre boliger, med god tilgængelighed og en økonomisk ramme som en pensionist har råd til. Grafen viser desuden at vi bliver hårdere ramt af aldringen end landet som gennemsnit.

BOLIGBYGGERI; HISTORISK OG I PROGNOSETID



FIGUR 14. FORDELING AF NYOPFØRTE BOLIGER EFTER TYPE HHV. HISTORISK OG PROGNOSEMÆSSIGT





GULDBORGSUND

GULDBORGSUND KOMMUNE
CENTER FOR POLITIK & PERSONALE
ERHVERV & UDVIKLING
PARKVEJ 37
4800 NYKØBING FALSTER
TLF. 5473 1000
WWW.GULDBORGSUND.DK