

BEDRE BYER

RAMBØLL

BORGERNES ØNSKER
ANBEFALINGER OG UDFORDRINGER



VÆKST & MOBILITET

BOLIGPRISERNES HIMMELFLUGT KAN BREMSES

Borgerne i de største byer ønsker, at kommunerne gør langt mere for at sikre boliger til fornuftige priser, viser ny undersøgelse. Og man kan godt afbøde noget af presset på boligpriserne med nybyggeri og renovering, vurderer eksperter

Anbefalinger til kommunerne

- Tænk kreativt, når der skal bygges nyt – skab fx nye øer i havneområder.
- Tænk holistisk, når der skal bygges nyt – fx kan den nye ø i havneområdet måske også fungere som sikring mod stormflod.
- Tænk holistisk og gør det gennemgribende, når der skal renoveres.

Det klart største gap mellem borgernes ønsker og kommunernes prioriteringer er på spørgsmålet om boliger til fornuftige priser. Hele 70 procent af de adspurgte i by-undersøgelsen mener, at adgang til boliger til fornuftige priser har stor eller afgørende betydning for, om en by er attraktiv. Kun 24 procent mener, at deres kommune lever op til det.

”Kommunerne gør rent faktisk en del på dette område, men borgerne ønsker altså, at de gør endnu mere”, konstaterer Lars Riemann, Group Executive Director for bygninger i Rambøll.

Størst forskel mellem borgernes og kommunens prioriteringer er der i København og Aarhus; her er gap’et på henholdsvis 58 og 60 procent.

De to store byer er oppe imod et strukturelt problem; alle prognoser peger på, at tilflytningen vil fortsætte, og flere børnefamilier vil blive boende.

I København viser [kommunens befolkningsprognose fra marts 2017](#), at de nu 600.000 københavnere vil blive til 710.000 i 2030 – og tæt på 800.000 i 2040. Frem mod 2040 er der planlagt boliger til næsten 100.000 mennesker i Ørestaden, Nordhavnen og andre nye kvarterer – men så mangler der cirka 100.000.

I hovedstaden er priserne på ejerlejligheder ifølge Danmarks Statistik og Realkreditrådet steget med mere end 50 procent på blot fem år.

I Aarhus har man oplevet næsten samme stigningstakt, og her forventes en næsten tilsvarende befolkningsudvikling – på godt 10 procent flere borgere hvert tiår. Også i Aarhus er der langt fra planlagt nok boligudbygning.

BOLIG

70%

mener, at adgang til til fornuftige priser er afgørende





Opgrader nybyggeri

Lars Riemann påpeger, at nybyggeri i København og Aarhus pt. typisk opføres til mellem 25.000 og 30.000 DKK pr. kvadratmeter – inkl. grund, moms etc. Samtidig sælges nybyggeri pt. for mellem 40.000 og 50.000 DKK pr. kvm.

”Der er således kæmpestore potentielle gevinster for developere, og salgspriserne ville i princippet kunne bringes ned til under 35.000 DKK pr. kvm., hvis bare udbuddet kunne stige mere end efterspørgslen”, fremhæver han.

Riemann og andre af Rambølls eksperter peger på især to tiltag, der er nødvendige for at imødekomme borgernes store efterspørgsel på billigere boliger – og afbøde det voldsomme pres på priserne: Det er byggeri på nye områder af byen samt såkaldt retrofitting – det vil sige renovering af nedslidte brokvarterer, gamle industriområder eller belastede områder.

I København bør politikerne for eksempel blive enige om, hvilken del af Amager Fælled de vil forsøge at bygge nyt på. Boligselskaber har allerede vist stor interesse for at bygge de 25 procent af boligerne, [der ifølge planerne](#) skal være almennyttige, det vil sige til relativt billig husleje.

”Men også Refshaleøen kan blive centrum for en storstilet udbygning med boliger og erhverv. Den kunne omfatte nye kunstige øer og halvøer, der kan bygges med overskudsjord fra metrobyggeriet – og som også kan medvirke til at skabe den nødvendige klimasikring mod stormfloder”, påpeger Lars Riemann.

Der er også mulighed for at spare penge på p-pladser i nybyggeri, fordi der er god kollektiv trafikdækning og stadigt [stigende tilslutning til deleøkonomiske bilordninger](#).

I Aarhus kan man iværksætte lignende tiltag, og byen har tillige et af Danmarks bedste eksempler på renovering ([link til Gellerup case-artikel](#)).

Kontaktpersoner



Lars Riemann
Tlf: +45 5161 6897
E-mail: lor@ramboll.com

📖 [Læs mere om undersøgelsen og forskellene på de enkelte byer her](#)