

## Misvisende fortælling om behovet for flere boliger

*Under det halve behov for nye boliger til befolkningsvæksten i København*

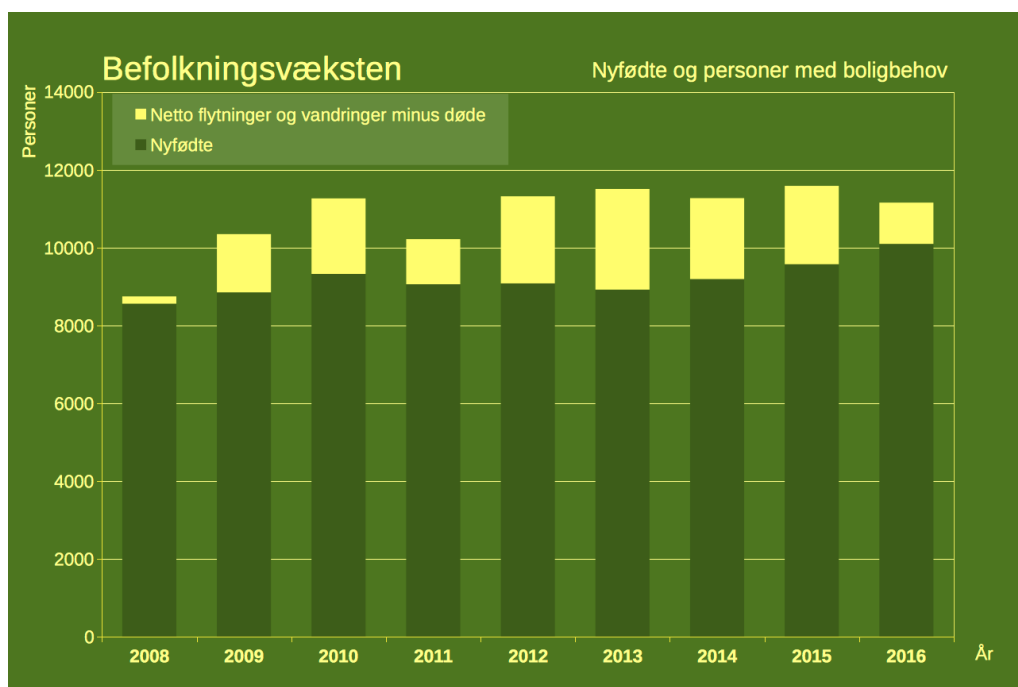
Artikel i Politiken den 30. maj 2017

Knud Erik Hansen, civilingeniør og kultursociolog, tidligere seniorforsker

Byudviklingen i København har været præget af en stor fortælling om flere og flere boliger til de 11.000 beboere, som København årligt er vokset med de sidste 8 år. Det er en misvisende fortælling. Det er rigtigt, at Københavns befolkning vokser meget, men det er ikke rigtigt, at det medfører et tilsvarende byggebehov.

I 2016 blev der 11.000 flere københavnere. De behøvede 8-900 nye boliger.

10.000 af de nye københavnere var nyfødte. De har ikke brug for selvstændig bolig de første mange år. Tilbage var der netto 1000. Disse 1000 er netto indvandring fra udlandet og netto flytninger til København fra andre kommuner, minus antallet af døde.



Når mange hører fortællingen om 11.000 flere københavnere, så tænker de fleste, at det vil kræve en 5-6000 nye boliger. Der bor i gennemsnit ca. 2 personer i hver bolig i København.

Siden 2008 har tilflyttere i gennemsnit haft et behov for 1300 nye boliger om året. Der bygget ca. 1600 boliger om året til de 11.000 nye beboere. Boligerne har også skullet dække nedrivninger og lejlighedssammenlægninger.

Fortsætter udviklingen med 11.000 personer om året, vil der i kommuneplanperioden 2015-2027 være behov for 16-18.000 nye boliger til de flere beboere. Kommunen regner med 45.000 boliger og har lagt arealer ud til 50.000.

Lader man antallet af nye boliger følge befolkningsvæksten, er der rigtigt meget plads

til en mindre tæt og mere åben by, og en by med flere grønne områder til københavnere – og endda plads til nye byparker. Der er også plads til ikke at bebygge Amager Fælled Kvarter.

Hertil kommer, at det langt fra er givet, at Københavns befolkning fremover vil vokse så meget, som kommunen regner med.

Kommunen bygger alle sine beregninger på prognoser for befolkningsudviklingen fra Danmarks Statistik. De er matematisk i orden, men de er ikke egnede til at forudsige væksten i København. Det har imidlertid ikke afholdt Københavns kommune fra uforbeholdent at bruge prognoserne.

Danmarks Statistik angiver selv en række begrænsninger. De indregner ikke den betydning nybyggeri og prisudvikling har for flytninger. De indregner ikke de trends, som økonomiske konjunkturer kan skabe.

Det gør i særdeleshed prognoserne upræcise for København. København udgør kun en del af et stort og samlet boligmarked, hvor boligudbud og priser i forskellige områder har stor betydning. Dette boligmarked omfatter hele Storkøbenhavn med Københavns Omegn og længere ud. F.eks. kan et øget byggeri i omegnen – ifølge en vurdering af Cowi i samarbejde med Erhvervsstyrelsen - medføre et fald i befolkningsvæksten i København på 30 pct., hvis der bygges en letbane i Ring 3.

Relativt flere ældre i Københavns Omegn vil give relativt flere ledige boliger i omegnen og dermed prisfald. Det vil få flere til at flytte til omegnen.

Danmarks Statistisk prognoser baseres på de forudgående 4 års vandring til og fra udlandet, flytningerne mellem kommuner, fødsler og dødsfald. Med kun 4 år er det ikke muligt at forudsige udviklingen mange år frem – især vandring og flytninger. De følger ofte de økonomiske konjunkturer. I opgangstider flytter mange normalt ud af København til Københavns Omegn – ud til hus, have og grønne områder. Modsat i økonomiske nedgangstider. Cowi har sammen med Erhvervsstyrelsen vurderet, at befolkningsvæksten i København vil falde med 60 pct., hvis ind- og udvandring bliver som for 2007.

Prognoserne påvirkes af, hvor meget der er bygget i kommunen de foregående 4 år. Ekstra stor byggeaktivitet de foregående 4 år, kan medføre forudsigelser med stor befolkningsvækst blot, fordi der er bygget meget. Der bygges meget i disse år.

Væksten i København er derfor usikker og kan blive en meget mindre end prognoserne har angivet.

Meget af det, der bygges i København er præget af By og Havns interesse i høje grundpriser. By og Havn har derfor en interesse i fortællingerne om det store boligbehov. Fortællingerne har været brugt til at retfærdiggøre By og Havns planer om massivt og tæt byggeri i København og masser af det. By og Havn slæber rundt på en kæmpe gæld fra den første metro på 19,5 mia. kr., og skal nu også bidrage til nye metrolinjer. Det skal By og Havn have ind ved grundsalg. Det kræver høje grundpriser. Det får man ved højt og tæt byggeri – og med dyre boliger til følge.

København kan ikke løse byudfordringerne alene, selvom København agerer som om København var alene. København er en del af et stort sammenhængende byområde med Frederiksberg, København og Københavns Omegn og lidt længere ud. Der er

brug for at se byudvikling, som noget der sker i dette sammenhængende byområde. Der er brug for letbaner, der kan øge omegnens attraktivitet. Mere byggeri i Københavns Omegn kan give prisfald på boliger i København, og dermed mulighed for boliger, der kan betales af almindelige indkomster.

Selvom der allerede er planlagt til masser af massivt byggeri, så er der stadig muligheder for at bygge et nyt København med åbne byrum, grønne områder og bybygning i menneskelige dimensioner. Der er plads til det. Det kræver, at København sætter spekulatøren i anden række, og planlægger ud fra reelle forudsætninger.