

"Forstadskvartererne har spist
store landområder, som før var natur.
Det er et ret dårligt bytte."



PARCELHUSETS TIDSALDER

Foto: Hedvig Vestergaard

Det privatejede parcelhus i form af et fritliggende enfamiliehus er danskernes foretrukne boligform, og det udgør godt 40% af de 2,5 millioner danske boliger. Men sådan har det ikke altid været, og derfor kan det også sagtens ændre sig i fremtiden, mener økonom **HEDVIG VESTERGAARD. I 30 år har hun studeret tal om danskernes boliger, og hun ser parcelhuset som en ret ny boligform, der er med til at gøre boligmarkedet usmidigt og svært at komme ind på.**

Det fritliggende hus med have giver privathed, ro og mulighed for at bygge om efter lyst og behov. Det er kvaliteter, som de fleste danskere sætter højt. I en undersøgelse fra 2001, blev danskerne spurgt om, hvordan de ønskede at bo om 5 år. 72 procent svarede, at de foretrak at bo i ejerbolig. Og de, der foretrak ejerboligen, ønskede et enfamiliehus, de var fortrinsvis under 50 og i et parforhold. Ældre og enlige ønskede i højere grad at bo til leje og lagde vægt på fordelene ved, at husværten stod for drift og vedligehold.

I et større historisk perspektiv er det udbredte og ønskede parcelhus en forholdsvis ny tendens. Hedvig Vestergaard forsker i det danske boligmarkeds udviklinger gennem de seneste par århundreder. Hun fortæller, at ønsket om parcelhusets placering øverst på danskernes boligønskeseddel er en forholdsvis ny tendens, som for alvor viste sig efter 2. Verdenskrig.

”Før da boede de fleste mennesker i lejeboliger. Også de rige,” fortæller Hedvig Vestergaard. ”Indtil omkring 1940 var der ikke nogen økonomisk fordel ved at bo i egen bolig frem for i en lejebolig. Først derefter blev boligkøb set som den mest fordelagtige investering, folk kunne foretage sig. Så hele koblingen mellem økonomisk frihed, livsopsparing og boligkøb kom først på det tidspunkt, og tog til op gennem 1950’erne og 1960’erne,” fortæller Hedvig Vestergaard.

OPFINDELSEN AF FORSTADEN

Hedvig Vestergaards statistiske forskning har afsløret nogle historiske bevægelser, hvor det danske boligmarked har bevæget sig fra overvejende at bestå af lejeboliger til at ejerboliger i dag udgør godt halvdelen. Den enkelte bolig er også blevet større, samtidig med at vi bor færre i hver husstand, og det har betydet, at der på 40 år næsten er sket en fordobling i antallet af kvadratmeter bolig pr. indbygger, fra 29 m² i 1960 til 52 m² i år 2000.

Desuden har vi med urbaniseringen udviklet en historisk ny byform, nemlig forstaden, hvori langt de fleste fritliggende huse befinder sig. Og netop fremvæksten af forstaden er grunden til, at Hedvig Vestergaard ikke er begejstret for, at parcelhuset er så dominerende en boligform. ”Parcelhuskvarterer er ikke rigtigt bykvarterer. Husene ligger for langt fra hinanden til, at der kan opstå byliv og fællesskab. Samtidig spiser forstadskvarterer store landområder, som før var natur. Det er et ret dårligt bytte,” siger hun.

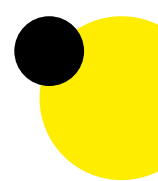
ANDEL OG ALMEN

Ud over parcelhusets succes har også to væsentlige boligbevægelser haft betydning for, hvordan vores samlede boligmasse ser ud i dag. Den ene er andelsboligforeningen, som fik et opsving i 1975, da det blev muligt for lejere i en privat udlejningsejendom sammen at købe deres ejendom til udbudspris og organisere boligøkonomien i et fællesskab. ”I begyndelsen af 1980’erne kom der også støtte til byggeri af nye andelsboliger, og dermed begyndte antallet af private andelsboliger i form af mindre tæt-lav bebyggelser at stige,” fortæller Hedvig Vestergaard.

Den anden væsentlige boligbevægelse er den almene sektor, der manifesterede sig som socialt boligbyggeri i 1930’erne med ideer om, at det er fællesskabets ansvar at opføre boliger for den fattigste og mest udsatte del af befolkningen. Under og efter 2. Verdenskrig blev der oprettet boligselskaber i alle større byer, og industrialiseringen af byggeriet medførte, at der op gennem 1960’erne og 1970’erne lynhurtigt kunne opføres store moderne men ensartede almene boligbebyggelser, som siden er blevet de kvarterer, vi i dag karakteriserer som socialt udsatte byområder.

BOLIGMARKEDET OPDELT I TUNNELLER

Vi har altså en række forskellige boligformer i Danmark, men Hedvig Vestergaard peger på, at mobiliteten på boligmarke-



"Hver boligsektor fungerer i sin egen tunnel, det vil sige, at der stort set kun er mobilitet inden for den enkelte sektor."

HEDVIG VESTERGAARD

Økonom, seniorforsker
Statens Byggeforskningsinstitut
Aalborg Universitet
hev@sbi.dk



LÆS MERE

Det danske boligmarked – udvikling i boligforsyning og boligønsker
Statens Byggeforskningsinstitut og AKF, Byforum, 2001

Housing and Social Cohesion in Densely Settled Denmark
I Urban sustainability and governance: New challenges in Nordic-baltic housing policies, New York, Nova Science Publishers, Inc., 2009

Ny by ved StoreRørbæk. Boliger og beboere
H. Vestergaard, T. Ærø, A. Lyduch, Statens Byggeforskningsinstitut, 2006

Hus med have! I Byplan, 2006, 58 (4)

Single family detached housing – A branch of paradise or a problem?
I Home ownership. Getting in, getting from, getting out. Part II. Housing and Urban Policy Studies 30. Delft University Press, J. Doling, J & E. Elsinga, 2006

det er stærkt begrænset. Den almene sektor, andelsboliger, ejerboliger og privat boligudlejning fungerer som sideordnede, men adskilte boligsystemer. Hedvig Vestergaard kalder systemerne for tunneller, og fra hendes helikopterblik skaber denne opdeling et overordnet problem med det danske boligmarked i dag: "Hver sektor fungerer i sin egen tunnel, det vil sige, at der stort set kun er mobilitet inden for den enkelte sektor: Hvis man ejer en bolig, kan man sælge den og købe en anden. Hvis man er lejer af en almen bolig, kan man typisk over tid få adgang til bedre og bedre boliger hos samme boligselskab. Lejeboliger hos private udlejere får man adgang til ved at kende nogen, som kender nogen eller ved at være med i en særlig klub. Men der er meget lidt mobilitet på tværs," fortæller Hedvig Vestergaard.

UNGE HAR SVÆRT VED AT KOMME IND PÅ BOLIGMARKEDET

Den manglende mobilitet på tværs betyder, at selv med mange typer af boliger på markedet, er den reelle fleksibilitet på boligmarkedet begrænset. "Især er det meget svært at komme ind på det danske boligmarked, når man er ung og først får brug for en bolig," siger Hedvig Vestergaard. "Valget bliver ofte en dyr ejerbolig, da det ikke er muligt at få en lejebolig, som ofte vil være en mere passende startbolig."



Foto: Hedvig Vestergaard



Foto: Hedvig Vestergaard

DEN DANSKE BOLIGS HISTORIE

Det danske boligmarked har gennemgået en udvikling fra primært at være et udlejningsmarked for 150 år siden til i høj grad at være et ejermarked i dag.

Historisk set har boligforsyningen oprindeligt været domineret af selvforvaltning og selvbyggeri, især i forbindelse med udøvelse af primære erhverv som landbrug og fiskeri. I den tidlige del af industrialiseringen blev boliger en del af aflønningen for, at arbejderne kunne bo tæt ved de nye arbejdspladser. I byerne førte industrialiseringen til en vækst i byggeriet især af private udlejningsejendomme.

Sideløbende voksede et socialt engagement frem i det offentlige, som bl.a. kom til udtryk gennem socialt boligbyggeri og huslejereduktion. Det første egentlige sociale boligprojekt blev bygget i 1857, da lægeforeningen opførte boliger til fattige.

I begyndelsen af det 20. århundrede kom der vand, afløb, gas og el i husene, hvilket gjorde nybyggeriet langt mere attraktivt end de ældre boliger. Efter den økonomiske nedtur i begyndelsen af **1930'erne** blev der indført støtte til byggeriet. I løbet af 1930'erne fik boligpolitikken et socialpolitisk sigte, som i første omgang var rettet mod de dårligst stillede, men senere blev denne retning udvidet til et reelt velfærdspolitisk sigte om gode boliger for alle.

Efter 2. Verdenskrig var der udbredt bolignød, og boligmarkedet var gået i stå. Men i løbet af **1950'erne** kom der for alvor gang i nybyggeriet, og industrialiseret modulbyggeri fik fordele gennem støttesystemer.

Op gennem **1960'erne** og **1970'erne** blev der bygget mange hundrede tusinder boliger i Danmark. Velstillede lønarbejdere i byerne forlod lejeboliger i byerne til fordel især for nybyggede parcelhuse, der skød op i store forstads-kvarterer omkring byerne. En høj inflation, ret til at trække renteudgifter af lån fra skatteindtægten og den lave beskatning af værdien af at bo i egen bolig gjorde huskøb til den mest fordelagtige investering på det tidspunkt.

Den anden boligform, der blev masseproduceret op gennem 1960'erne og 1970'erne, var kvarterer af boligblokke. Denne hurtige byggeform blev især udnyttet af det almene område, der fik ansvaret for også at sørge for billige og gode lejeboliger til samfundets mest trængende. I 1975 fik andelsboligforeninger et opsving, da det blev muligt for lejere af en bygning at gå sammen om at købe deres hus. Siden **1980'erne** er der i de største byer gennemført byfornyelsesprojekter, som har saneret de gamle og ringe boliger i byernes midte og opgraderet boligmassen.

1990'erne og **2000'erne** har ikke ændret meget på balancen mellem leje- og ejerboligerne. Men prisudviklingen har været turbulent. Først med store prisfald efter 'kartoffelkuren' fra 1987 til 1993, så med accelererende prisstigning frem til 2006 – og siden da med prisfald især i hovedstadsområdet. Bosætningsmønstret har dels udtyndet de perifere landområder, dels ført til en spredt byvækst omkring landets største byer. Dertil kommer, at andelsboliger mere og mere er kommet til at ligne ejerboliger – både hvad angår priserne og ejernes holdninger til ejerskab.