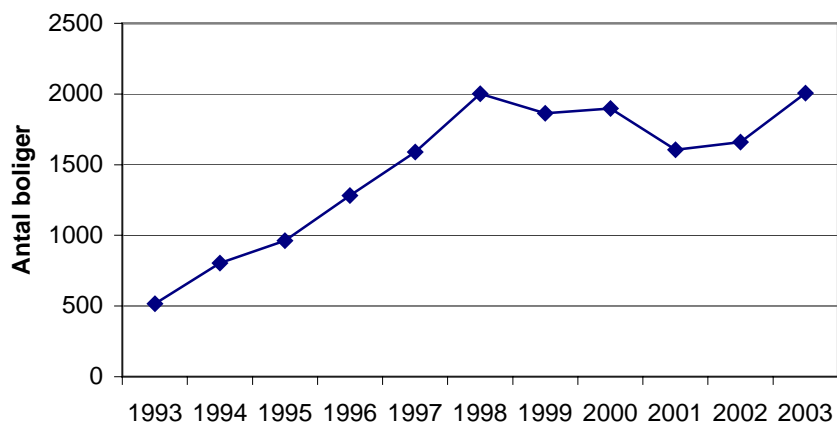


Regionplanen og det nødlidende boligmarked i Hovedstadsregionen

Af Hans Skifter Andersen og Thorkild Ærø, Statens Byggeforskningsinstitut

Udviklingen på boligmarkedet i Hovedstadsregionen har i de sidste syv år ikke været gunstig. Der har siden starten af 90'erne været en øget boligefterspørgsel som en følge af stigende beskæftigelse og indkomster i regionen, som har afspejlet sig i stærkt stigende priser på ejerboliger. Disse prisstigninger burde udløse et øget parcelhusbyggeri, men dette har ikke været tilfældet, som det fremgår af figuren. Byggeriet af parcelhuse er gået i stå efter en stigning i første halvdel af 90'erne.

Byggeri af parcelhuse i Hovedstadsregionen



Følgevirkningerne af det manglende boligbyggeri er et øget pres på boligmarkedet, som gør det sværere for især vanskeligt stillede familier, men også husstande i almindelighed, at skaffe sig en bolig. Der er også stærkt stigende boligudgifter for unge familier, som er flyttet i parcelhuse. Andre har i stedet valgt at flytte væk fra regionen ud til Storstrøms- eller Vestsjællands amter, som i de forløbne år har oplevet den største bolig og befolkningsvækst i Danmark. Andre er flyttet til Malmø. Virkningerne af denne udflytning er øget pendling og trafikbelastning af regionens transportsystemer.

Der er i de eksisterende planer udlagt arealer til ca. 86.000 nye boliger. Man kan derfor med god grund spørge om årsagerne til, at boligmarkedet i Hovedstadsregionen alligevel ikke har fungeret tilfredsstillende. Hvorfor er der ikke blevet bygget på disse arealer? Årsagerne kan være for det første, at boligrummeligheden i regionen er meget skævt fordelt mellem kommunerne, idet 70 pct. af den er placeret i 10 kommuner. Mange af de kommuner, der har store arealer har af forskellige grunde ikke igangsat boligbyggeri i særligt stort omfang. Det kan der være mange grunde til – fx ønsker om at undgå for stor udbygningstakt med store krav til offentlige investeringer i infrastruktur og offentlig service. Man kan også have en mistanke om, at nogle kommuner bevidst har tilbageholdt udbudet af grunde for at holde prisniveauet oppe til gavn for det kommunale grundsalg. Endelig kan det være en hypotese, at mange af de grunde, som er udlagt, ikke er attraktive nok for investorer i boligbyggeri. Der kan være tale om dårlig beliggenhed og gener, fx fra vejanlæg.

Med hensyn til de nye arealudlæg til boliger, der er indeholdt i den nye regionplan, er hovedindtrykket, at der er tale om mange små udlæg, beliggende på restarealer – fx mellem omfartsvej og by, som måske ikke er særligt attraktive. Her savnes en diskussion af, hvilket boligtilbud og hvilke målgrupper man har for disse udlæg. Boligspørgsmålet fortjener mere planmæssig bevågenhed på det regionale niveau, ikke mindst hvis målet om mere mangfoldighed og et 'rigt og varieret boligudbud' skal nås.

Det er usikkert, om visionen om flere boliger gennem fortætning kan realiseres. Er der et marked for de relativt dyre byggerier i de centrale bydele, og er kommunerne ihærdige nok med at udnytte de eksisterende restarealer her?

Vil den nye regionplan løse Hovedstadsregionens problemer på boligmarkedet? Vi tror det ikke. Men det er måske ikke så meget planens skyld, som den måde kommunerne normalt agerer i forhold til den. Så længe den enkelte kommune i regionen fastsætter sin boligpolitik ud fra snævre lokale interesser, er helheden truet. Det regionale perspektiv og hensyn

mangler; og – trods HUR's indsats – savnes et stærkt organ til at koordinere udviklingen. Det problem – at vi mangler en regionalpolitik, der ser de lokale boligpolitikker i et regionalt perspektiv - vil ikke blive mindre med den ny struktur i fremtiden. Risikoen er et fortsat dårligt fungerende boligmarked, både til skade for velfærden og regionens internationale konkurrenceevne.