

BETALBARE BOLIGER OG DEN EUROPÆISKE BOLIGKRISE

Rikke Skovgaard Nielsen
Seniorforsker, Institut for byggeri, by og miljø, AAU
Medlem af EU's Housing Advisory Board

Agenda

- > Boligkrisen i EU
- > Anbefalingerne fra EU's Housing Advisory Board
- > De hurtige, de knap så hurtige og de modige løsninger
- > To 'take-home' spørgsmål



Bruxelles

Boligkrisen i EU

*“This is more than a housing crisis. **It is a social crisis.** It tears at Europe's social fabric. It weakens our cohesion. And it also threatens our competitiveness. ... That is why (...), we will present the first ever European Affordable Housing Plan. To make housing more affordable, more sustainable, and of better quality. It will be a European effort, anchored in local realities. We need **a radical overhaul of the way we tackle this issue.**”*

Ursula von der Leyen, State of the Union Adress

Hvorfor skal EU adressere dette?

Fordi det er så bredt gældende på tværs af EU



Boligkrisen i EU

- > Stigning på 60% i boligpriserne (2010 til 2025)
- > Stigning på knap 30% i lejepriser (2010 til 2025)
- > Stigning på 45% i lejepriser i storbyerne (2014 til 2023)
- > Derudover stigning i:
 - Hjemløshed, herunder blandt børn
 - Andel der ufrivilligt er under risiko for at skulle fraflytte deres bolig
 - Intergenerationelle forskelle
- > Unge mennesker har svært ved at komme ind på ejermarkedet – generation rent
- > Socialt udsatte, lavtlønnede, studerende og nøglemedarbejdere har ikke råd til at bo i storbyerne = et socialt og et rekrutteringsproblem

Et fælles, bredt gældende og alvorligt problem på tværs af EU – men i mange forskellige forklædninger



HABs 75 anbefalinger



Tidligere irsk minister Eamon Ryan, formand for EU's Housing Advisory Board overrækker anbefalingerne til Housing Commissioner Dan Jørgensen

HABs 75 anbefalinger

- > Boligen som essentiell social infrastruktur frem for spekulationsobjekt; om menneskelig værdighed
- > Fokus på de grupper, der har færrest muligheder på boligmarkedet, ikke kun nøglearbejdere og middelklassen
- > Betalbarhed som mere end prisen på boligen, nemlig prisen på omkostningerne forbundet med at bo i boligen såsom løbende udgifter, energiforbrug, renoveringsudgifter og prisniveauet for indkøb og services i nabolaget
- > Sikring af betalbarhed uden at gå på kompromis med kvalitet
- > Den nødvendige sammenkobling med 'the green transition': energieffektivisering, grønnificering af byer, transport, affald, renovering...

https://housing.ec.europa.eu/news/commissioner-jorgensen-welcomes-recommendations-housing-advisory-board-how-tackle-housing-crisis-2025-11-20_en



Tidligere irsk minister Eamon Ryan, formand for EU's Housing Advisory Board overrækker anbefalingerne til Housing Commissioner Dan Jørgensen

The European Affordable Housing Plan



Boosting housing
supply



Mobilising
investment



Enabling
immediate
support while
driving reforms



Protecting the
most affected

Styrket produktivitet og innovation i konstruktionen af boliger

Mindske bureaukratiet og hurtigere byggetilladelser

Nye regler for korttidsudlejning

Adressering af boligspekulation – øget transparens



Boosting housing supply

Mobilising investment

Enabling immediate support while driving reforms

Protecting the most affected

Flere penge!

Hurtigere og nemmere statslig støtte til almene og betalbare boliger

Boliger til unge (studerende)

Forhindre og adressere hjemløshed

Mine tanker om planen

Mange gode elementer – der også reflekterer HABs anbefalinger

- > Boligen som en basal menneskerettighed
- > Anerkendelse af den nødvendige sammenhæng mellem betalbarhed, kvalitet og bæredygtighed
- > Brug af det vi har, støttet af bedre transport- og internet-infrastruktur for at gøre mindre centrale områder mere attraktive
- > Lovgivning om begrænsning af korttidsleje
- > Identifikation af 'stressede' områder
- > Beskyttelse af 'the right to stay'
- > Nøglemedarbejderne, studerende, hjemløse



Mine tanker om planen

Der er ét stort problem med planen...



Mine tanker om planen

Der er ét stort problem med planen...

Det primære svar er at bygge mere.

Estimerer et behov for at bygge yderligere 650.000 boliger hvert år = to millioner i alt

– uden at dette problematiseres



MINE BUD PÅ LØSNINGER



De hurtige og knap så hurtige løsninger

De hurtige løsninger

- At begrænse korttidsudlejning (Airbnb), så boliger igen bliver boliger frem for hotelværelser
- At indføre, skærpe eller håndhæve bopælspligten (afhænger af landet), så boliger reelt er beboede (det meste af tiden)

De knap så hurtige

- At omdanne eksisterende kvadratmeter fx industri, kontorer og loftsarealer til boliger
- At blive bedre til at dele den plads, vi allerede har i eksisterende boliger (fx opdeling af parcelhuse)
- At understøtte boligrotation ved at give incitamenter til at downsize ('right-sizing')

De modige løsninger

- At undlade at bygge nyt i så høj grad som overhovedet muligt – det sidste frem for det først valg
 - En femtedel af alle boliger i EU er ikke beboede og en tredjedel er underbeboede
 - Manglen på råstoffer

De modige løsninger

- At undlade at bygge nyt i så høj grad som overhovedet muligt – det sidste frem for det først valg
 - En femtedel af alle boliger i EU er ikke beboede og en tredjedel er underbeboede
 - Manglen på råstoffer

Hun er blevet særligt udvalgt til
at skabe billigere boliger i hele EU:

Jyllands-Posten

Men et af hendes forslag vil flere
nok ryste på hovedet af

Boligforsker Rikke Skovgaard Nielsen er som den eneste dansker særligt udvalgt til en ekspertgruppe, der skal sikre billigere boliger i hele EU. Men hendes idéer falder ikke i alles smag – særligt er lejernes interesseorganisation kritiske.

De modige løsninger

- At undlade at bygge nyt i så høj grad som overhovedet muligt
 - En femtedel af alle boliger i EU er ikke beboede og en tredjedel er underbeboede
 - Manglen på råstoffer
- At diskutere, hvor mange der skal være plads til i byerne, og hvordan vi sikrer livskvalitet både i og udenfor byerne
 - Hvornår bor man i byen?



De modige løsninger

- At undlade at bygge nyt i så høj grad som overhovedet muligt
 - En femtedel af alle boliger i EU er ikke beboede og en tredjedel er underbeboede
 - Manglen på råstoffer
- At diskutere, hvor mange der skal være plads til i byerne, og hvordan vi sikrer livskvalitet både i og udenfor byerne
 - Hvornår bor man i byen?
- At se mere på tværs af kommunerne, så ikke alle bygger efter ønsketænkning, og så den ene kommunes brød ikke bliver den andens død...
 - Danske kommuner planlægger tilsammen til en langt højere befolkningsvækst end befolkningsprognoserne
 - Udvide boligudbuddet gennem fx transport, internet og fleksible arbejdstider og arbejdsforhold

Afsluttende

- > Øget intergenerational ulighed
 - > Fremrykning af betydningen af forældres boligformue – øget ulighed i indgangen til boligkarrieren
 - > Den stigende ulighed som udfordring for sammenhængskraften
- = Vi er nødt til at handle

Men:

- > Vi må ikke samtidig forværre andre kriser
- > Vi skal turde tage de svære samtaler om præmisserne
- > Vi skal bruge det, vi allerede har ved at ombygge, renovere, dele, optimere
- > Vi skal være modige, dristige og ambitiøse!



TO 'TAKE-HOME' SPØRGSMÅL



**En underliggende antagelse:
Øget udbud vil opfylde efterspørgslen – men er det sandt?**



**En underliggende antagelse:
Øget udbud vil opfylde efterspørgslen – men er det sandt?**

**En underliggende diskussion:
Er det en boligkrise eller en bolig-fordelings-krise?**



**En underliggende antagelse:
Øget udbud vil opfylde efterspørgslen – men er det sandt?**

**En underliggende diskussion:
Er det en boligkrise eller en bolig-fordelings-krise?**



Tak!

risn@build.aau.dk