# Flyttebevægelsernes betydning for boligefterspørgslen

*Hanne Spøhr*

## 1. Udbuddet af boliger

### *1.1. Primær ledighed*

Ifølge boligtællingen 1970 var der i Danmark 1.743.000 boliger. I årene efter er der bygget maximalt 55.000 boliger om året, og nu bliver dette tal ifølge boligforliget reduceret til 40.000 boliger om året i de kommende år. Det vil sige, at boligmassen forøges med 2–3 % om året, og det er derfor kun et relativt ringe antal husstande, som kan forbedre deres boligsituation ved at flytte ind i en nybygget bolig. Men der er da også andre muligheder for husstandene.

Foruden den mængde af ledige boliger, som tilvejebringes af nybyggeriet, og som vi kan kalde gruppe 1, tilvejebringes ledige boliger væsentligst af to andre årsager, nemlig 2) ved at boligindehaveren dør (når der er tale om enlige boligindehavere), og 3) ved at husstanden flytter til udlandet.

Disse former for ledighed vil i det følgende blive kaldt for primær ledighed.

Det er vanskeligt at sige, hvor mange boliger grupperne 2 og 3 omfatter, men et forsigtigt skøn, baseret på oplysninger fra befolkningsstatistikken, går ud på, at de to grupper tilsammen ikke er så store som gruppe 1. Det vil sige, at maximalt omkring 75–100.000 primært ledige boliger står til rådighed for befolkningen om året.

### *1.2. Afledet ledighed – flyttekæder*

Denne primære ledighed skaber imidlertid afledede muligheder for forbedrede boligforhold for andre husstande:

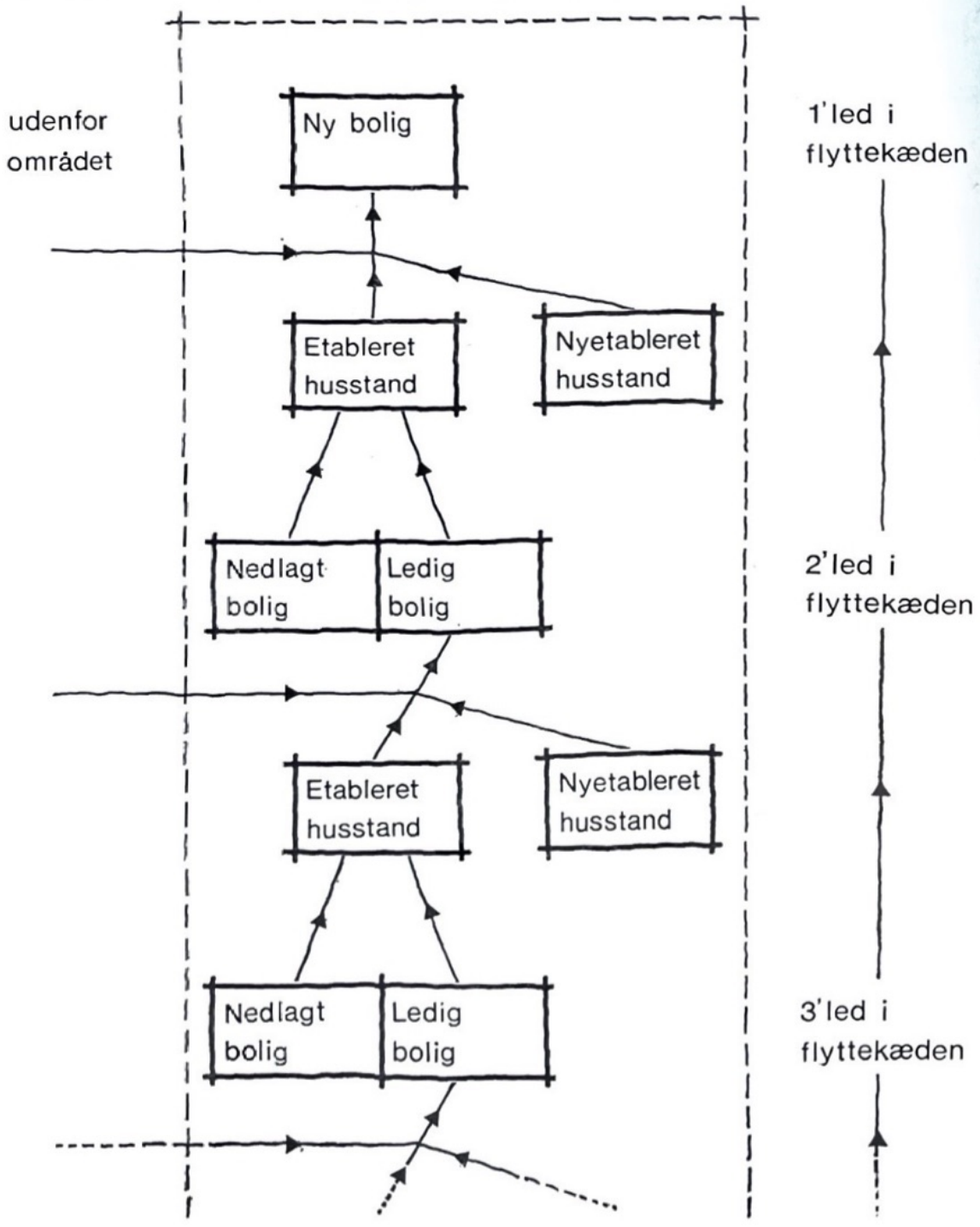
Når en husstand, som allerede er etableret, flytter ind i en ledig bolig, skabes der ledighed i dens tidligere bolig, og en anden husstand kan så flytte ind der. Er det også en etableret husstand, bliver der igen en bolig ledig, og kæden fortsætter, indtil den brydes af en af følgende årsager:

den sidst indflyttede husstand er nyetableret og har derfor ikke tidligere haft selvstændig bolig,

den sidst indflyttede husstand kommer fra en bolig, som skal nedlægges,

den sidst indflyttede husstand kommer fra udlandet, subsidiært uden for det relevante område, hvis det kun er en bestemt region, man interesserer sig for.

*Figur 1. Skematisk fremstilling af princippet i en flyttekæde*




Denne proces er skematisk vist på fig. 1. Det er åbenbart, at hvis man vil vide noget om hvilke og hvor mange personer, der får nytte af det antal primært ledige boliger, som står til rådighed for befolkningen (grupperne 1 + 2 + 3), så er det ikke nok blot at se på, hvem der flytter ind i disse boliger, man må også undersøge de afledede virkninger (flyttekæderne).

Ser man udelukkende på de primært ledige boliger, er der en karakteristisk forskel mellem gruppe 1 (nybyggeriet) på den ene side, og de to andre grupper (boliger, som bliver ledige ved død eller udvandring). Nybyggeriet er den eneste del af den primære ledighed, som kan styres, hvad enten der er tale om de kommunale myndigheder eller de overordnede planlæggende myndigheder. Hvilke typer af boliger, der bliver ledige ved død eller udvandring, kan ingen planlæggende myndighed få indflydelse på, og man har derfor ikke megen mulighed for at styre udbuddet af boliger i denne forbindelse.

En anden forskel, som gør sig gældende, er, at nybyggeriet kræver investeringer i ganske betragteligt omfang, hvorimod boliger, der er blevet ledige ved død og udvandring, kun kræver mindre investeringer (reparationer, forbedringer o. lign.). Alene investeringernes størrelse, set i relation til samfundsøkonomien, er i sig selv nok til at skabe afgørende interesse for, hvad der bygges og hvilke afledede virkninger det har. Når man i andre lande teoretisk og empirisk har interesseret sig for den afledede virkning af ledige boliger, har man da også først og fremmest koncentreret sig om virkningerne af nybyggeriet.

## 2. En teoretisk referenceramme

### *2.1. Model*

Hvordan disse flyttekæder hænger sammen med hele boligmarkedets funktion ses lettest, hvis man tager udgangspunkt i en helt enkel model, jfr. [3].

Vi forestiller os et samfund med en statisk befolkning (også statisk med hensyn til husstandsdannelse og -størrelse), et samfund uden vækst, hvor priser og indkomstfordelinger er konstante gennem tiden, og hvor de nybyggede boliger er af den bedste og mest moderne kvalitet og derfor de dyreste. Det forudsættes også, at der ingen boligmangel er, samt at husstandene hele tiden efterspørger de boliger, som passer til deres indkomster, og at der er samme forhold mellem pris og kvalitet. I et sådant samfund vil det være rimeligt at forudsætte at de nyeste og største boliger går til de husstande, som har de højeste indkomster. Når de mest velhavende husstande flytter ind i de nybyggede boliger, bliver deres tidligere boliger ledige, og da de nu ikke længere er de bedste boliger, men er begyndt at blive umoderne og »brugte«, falder de i værdi i forhold til de nyeste, og husstande med en lidt lavere indkomst vil så kunne flytte ind der. På samme måde vil der opstå en vis ledighed ved død, og denne ledighed vil også blive fyldt op af husstande, hvis indkomster passer til boligen. På denne måde vil ledigheden brede sig gennem boligmarkedet, og ende i de boliger, der er så nedslidte og umoderne, at de må saneres. Hvis befolkningen er statisk vil der være balance på boligmarkedet, når byggeriet netop svarer til saneringerne.

I et sådant model-samfund vil det være de til enhver tid mest velstillede, som flytter til de bedste og dyreste boliger, og husstandene vil ved stigende indkom-

ster rykke opad gennem boligmarkedet og derved tilfredsstille deres efterspørgsel efter bedre boliger.

Hvad angår boligerne vil de, på grund af deres lange levetid, gennem tiden blive beboet af flere husstande, og disse husstande vil blive stadig ringere »betjent« af boligerne, fordi boligerne slides og bliver mere umoderne efterhånden som tiden går. Modsat husstandene »filtreres« boligerne ned gennem boligmarkedet, således at boliger, som var bestemt for de højeste indkomstklasser, ender med at blive beboet af husstande i de laveste indkomstklasser for til sidst ved sanering eller nedlæggelse at glide helt ud af boligmarkedet.

### *2.2. Modifikationer*

Hvis man vil gøre denne ganske primitive model mere realistisk, må man inddrage faktorer som befolkningsvækst, pris- og indkomststigninger, social udvikling og ikke mindst reguleringer på boligmarkedet.

Alene befolkningens vækst vil medføre, at antallet af nybyggede boliger må overstige antallet af sanerede og øvrige nedlagte boliger i betydelig grad, men hertil kommer den sociale udvikling, som medfører at relativt flere og flere enlige og unge søger ud på boligmarkedet. Mange af de flyttekæder, som startes af nybyggeriet, vil derfor brydes, inden de når ned til de laveste indkomstgrupper, fordi husstande (herunder enlige), som ikke tidligere har haft egen bolig, nu flytter ind.

Lovgivningen påvirker boligmarkedet på mange forskellige måder, men blot et par exempler skal nævnes: boliglovgivningen subsidierer både udbuddet af boliger gennem det almennyttige boligbyggeri og efterspørgslen gennem boligsikringen, ligesom skattelovgivningen letter omkostningerne ved at bo i parcelhus. Nationalbanken påvirker byggeomkostningerne gennem rentepolitikken, og lovgivningsmæssige foranstaltninger som byggestop begrænser direkte udbuddet. I mange tilfælde betyder det, at husstande får råd til at efterspørge boliger af en størrelse og kvalitet, som de ellers ikke ville kunne overkomme, ligesom de også får mulighed for at flytte direkte ind i nybyggeriet.

På grund af at huslejereguleringen i forbindelse med inflationen i nogle tilfælde har forårsaget store lejeforskelle mellem boliger af nogenlunde ensartet kvalitet, vil mange husstande foretrække at blive boende, hvor de bor til en lav husleje, selv om deres krav og behov måske ændrer sig. Dette fænomen medfører, at ovennævnte mulighed for direkte indflytning i nybyggeriet undertiden kan blive til en tvang, idet nyetablerede og/eller yngre husstande ofte kun vil have mulighed for at søge en bolig, som både økonomisk og kvalitetsmæssigt ligger på et niveau, de i virkeligheden finder for højt. Af disse årsager vil flyttekæder derfor også blive startet af husstande fra de lavere indkomstklasser, som flytter direkte ind i nybyggeriet.

Nogle af de ændringer i lejelovgivningen, som netop er gennemført i Danmark, vil også påvirke boligefterspørgslen, men herom henvises til afsnit 4.

Til de flytninger, som sættes i gang af indflytninger i nybyggeriet, kommer de flytninger, som sættes i gang af, at boligerne bliver ledige ved død og fraflytning til udlandet. Der foreligger ikke nogen officiel opgørelse over, hvor mange boliger der primært bliver ledige på denne måde, men det kan som tidligere nævnt skønsmæssigt anslås til et tal, som pr. år er noget lavere end det årlige antal nybyggede boliger. Det vil altså sige, at den væsentligste del af befolkningens boligefterspørgsel tilfredsstilles af nybyggeriet og de flyttekæder, det frembringer.

Filtreringsprocessen, den proces hvorved boligerne rykker »nedad« gennem boligmarkedet, må modificeres endnu mere i forhold til den ideelle model. En enkelt forfatter [4] hævder, at betingelserne for filtreringsprocessen overhovedet ikke er til stede på et regulært boligmarked, idet det skal være muligt for de nye boliger at presse realværdien af de eksisterende boliger ned.

Andre forfattere [2], [7] går ikke så vidt, men mener, at man kan betragte filtreringsprocessen ud fra to synsvinkler. Den første lægger vægt på boligenheden og definerer filtreringsprocessen som nedgangen i boligens salgsværdi eller lejeværdi gennem tiden målt i faste priser. Den anden lægger vægt på de husstande, som successivt bebor en bolig og definerer filtreringsprocessen som det relative fald i realindkomsten for de husstande, som gennem tiden bebor en bolig. Med relativt fald menes her, at hver gang en husstand flytter ud af en bolig, vil den husstand, der flytter ind, have en lavere indkomst, således at en bolig, som oprindelig har været beboet af en husstand i den øverste ende af indkomstskalaen, efterhånden som tiden går vil blive beboet af husstande fra den nederste del af indkomstskalaen. (Denne proces vil ofte være ledsaget af det fænomen at de store boliger deles op i mindre enheder, efterhånden som de rykker nedad). Man kan også sige, at hvis alle husstande i det pågældnede område ordnes efter indkomstens størrelse, kan filtreringsprocessen defineres som de enkelte boligers nedrykning gennem denne rækkefølge.

## 3. Nogle problemstillinger og resultater fra andre undersøgelser

Flyttekæder er et fænomen, der har været kendt i mange år, og der foreligger en del udenlandsk litteratur om emnet. Også en enkelt dansk undersøgelse foreligger [5]. I dette afsnit gennemgås nogle problemstillinger og resultater fra disse undersøgelser, og på baggrund heraf opridses i afsnit 4, hvilke problemer man kunne tænke sig at tage op i Danmark.

### *3.1. U.S.A.*

Pionerarbejdet i nyere tid er en lille undersøgelse af F. Kristof [4], baseret på interviews med 64 indflyttere i nybyggeri i New York i 1963. Undersøgelsen blev beskrevet i en artikel, som havde til hensigt at skitsere en ny indfaldsvinkel til dén langsigtede boligpolitik, som var nødvendig for at løse en storbys bolig-

problemer, og at påvise de mekanismer, ved hjælp af hvilke målene blev overført til virkeligheden.

Trods undersøgelsens begrænsede omfang og manglende repræsentativitet vakte den stor interesse på grund af de overraskende resultater. F. eks. påvistes det, at for hver 10 nybyggede boliger blev 24 husstande i stand til at flytte (10 direkte og 14 ved hjælp af de afledede virkninger). Den gennemsnitlige længde af flyttekæden eller det samlede antal flytninger, som i gennemsnit forårsages af én ledig bolig, kaldes flyttemultiplikatoren og er altså her 2,4. Undersøgelsen viste også, at bogstavelig talt alle husstande, som var impliceret i flyttekæderne, fik deres boligforhold forbedrede, samt at ved ethvert boligskift i kæden, havde den familie, der flyttede ind, en lavere indkomst end den, der flyttede ud.

Disse resultater inspirerede J. B. Lansing et al. [3] til en større undersøgelse, ligeledes af amerikanske forhold. Det overordnede formål var ». . . to contribute to an intelligent formulation of public policy towards housing.« Hvis man træffer forholdsregler, som direkte kun angår nybyggeriet, hvordan påvirker det så indirekte den samlede boligforsyning for de husstande, som ikke har råd til at bo i de nye boliger? Dette søgte forfatterne at belyse ved at prøve på at spore de afledede virkninger af nybyggeriet. Disse afledede virkninger er af interesse, dels fra et analytisk synspunkt, idet de bidrager til en større forståelse af, hvordan boligmarkedet fungerer, dels fra et boligpolitisk og planlægningsmæssigt synspunkt, fordi man får mulighed for at vurdere den mulige virkning af nogle forhold på boligmarkedet, som kan styres politisk.

Undersøgelsen er baseret på godt 1100 interviews. Den omfatter både ejer- og lejerboliger, men sondringen er ikke gennemført i alle analyserne.

Det viste sig, at 1000 indflytninger i nybyggede boliger medfører 2545 afledede flytninger, det vil sige, at flyttemultiplikatoren er noget større her (3,5), end Kristof påviste i sin undersøgelse.

Langt den største del (63 %) af kæderne afsluttes, fordi indflytterne ikke efterlader nogen tom bolig. Det vil sige, at de sidste indflyttere har boet hos forældre, hos slægtninge eller sammen med venner, eller er kommet fra et sted uden for det undersøgte område. Sammenlignet med andre undersøgelser virker det som en meget høj procent for netop denne ophørsårsag. Men det hænger muligvis sammen med, at det boligmarked, som analyseres i denne undersøgelse, er hele USA, og muligheden for, at en kæde afsluttes med at indflyttere kommer »uden for« området, er derfor ganske lille. Når den ene ophørsårsag af naturlige årsager kun har minimal betydning, får man en formodning om, at flyttekæderne bliver længere end de ellers ville være blevet, og at flyttemultiplikatoren derfor afhænger af det undersøgte områdes størrelse på en sådan måde, at den i hvert fald ikke kan aftage, når området vokser i geografisk udstrækning.

Desværre er sondringen mellem ejer- og lejerboliger ikke gennemført i forbindelse med spørgsmålet om, hvordan flyttekæderne bringes til ophør. Denne

sondring er imidlertid inddraget i forbindelse med flyttekædernes længde. Forfatterne stiller her nogle spørgsmål: er flyttekædernes længde afhængig af, om de nye boliger er ejer- eller lejerboliger, og er de afhængige af værdien af de nye boliger? Den dybere mening med disse spørgsmål er et forsøg på at finde ud af hvorledes lavindkomstgrupperne får tilgodeset deres behov. Er det muligt, at eksklusivt og dyrt byggeri for de øverste indkomstgrupper kan skabe så vidtrækkende afledede virkninger, at også lavindkomstgrupperne får nytte af det? Hvordan er lavindkomstgruppernes placering i flyttekæderne overhovedet?

Denne analyse viste, at flyttekæderne i gennemsnit er væsentlig længere, hvis de sættes i gang af nybyggede ejerboliger, end hvis de sættes i gang af nybyggede lejerboliger (3,1 mod 2,1). Forfatterne mener, at det er et meget rimeligt resultat i betragtning af det ovenfor nævnte store antal nyetablerede husstande, som afslutter kæderne.

Endvidere viste det sig for begge gruppers vedkommende, at hvis man delte de nybyggede boliger i dyre og billige boliger, så var de flyttekæder, som blev sat i gang af de dyre boliger i begge tilfælde halvanden gang så lange i gennemsnit, som dem der blev sat i gang af de billige boliger.

Endvidere er for hver af disse grupper registreret antallet af lavindkomsthusstande, som er flyttet. På grundlag af den sammensætning byggeriet havde i undersøgelsesperioden, kan man beregne et samlet gennemsnit af delresultaterne og får som resultat, at for hver 1000 nybyggede boliger får 333 lavindkomsthusstande mulighed for at flytte. Da 1000 nybyggede boliger medfører omkring 3500 flytninger, vil det sige, at omkring 9 % af de flyttende husstande vil høre til lavindkomstgruppen. Disse 9 % er sammensat på den måde, at blandt dem, der flytter ind i nybyggeriet er 4 % lavindkomsthusstande. Blandt dem, der flytter ind i deres tomme boliger (2' led i flyttekæden), er 6 % lavindkomsthusstande, og blandt alle øvrige positioner under ét er 14 % i gennemsnit lavindkomsthusstande. I de 17 storbyområder, hvorfra den oprindelige stikprøve er udtaget, er ca. 13 % af alle husstande lavindkomsthusstande. Det vil sige, at det kun er fra 3' led og nedefter, at lavindkomsthusstandene udgør en større procentdel af dem, der flytter, end af den samlede befolkning. Forfatterne undlader at vurdere, om dette resultat er tilstrækkeligt godt for lavindkomsthusstandene, og konkluderer blot, at i hvert fald en del af lavindkomsthusstandenes boligefterspørgsel dækkes af de direkte og indirekte virkninger af nybyggeriet.

Et andet spørgsmål som belyses (ved hjælp af materiale udelukkende fra Detroit) er den geografiske fordeling af flytningerne. Hvis nybyggeri fremmes og opmuntres i omegnskommunerne, vil det så påvirke de overbefolkede områder i bycentrene?

Eller sagt på en anden måde, er der en tendens til, at flyttekæderne udvikler sig fra omegnskommunerne mod bymidten, efterhånden som de bliver længere? Af delmaterialet fremgår, at gennemsnitsafstanden fra bymidten til de nybyggede boliger var 18,2 miles. Fra bymidten til de boliger, der er flyttet ind i 2' led

var afstanden 12,3 miles. Faldet fortsatte for hver position, indtil den for 6' og højere led var 6,1 miles. Forfatterne konkluderer at det meste af nybyggeriet i Detroit foregår i omegnen, og at virkningen rent faktisk breder sig ind mod byens centrum på den måde, at husstandene flytter ud mod periferien, når de ønsker at forbedre deres boligforhold. Da undersøgelsen viste så god overensstemmelse med forventningerne, har man ikke undersøgt flere byer.

Den amerikanske undersøgelse indeholder adskillige andre interessante resultater, også vedrørende de indflyttede husstande, men det vil føre for vidt at komme ind på dem her. I stedet skal omtales nogle resultater fra en engelsk undersøgelse [2]. I modsætning til den amerikanske omfatter den engelske kun et begrænset område, nemlig West Central Scotland, og inden for dette område er udvælgelsen af de nybyggede boliger begrænset til the Central Clydeside Conurbation.

### *3.2. England*

Undersøgelsens formål er dels at registrere de videre konsekvenser af nybyggeriet i Clydeside Conurbation, dels et forsøg på at undersøge, hvordan filtreringsprocessen fungerer på et regionalt boligmarked og om muligt drage konklusioner, som er mere generelt relevante for forståelsen af det britiske boligmarked.

Undersøgelsen omfatter både byggeri fra den private sektor og »local authority« byggeri, en sondring som på det danske boligmarked svarer meget godt til en sondring mellem privat enfamiliehusbyggeri og almennyttigt byggeri. Antallet af interviews svarer nogenlunde til den amerikanske undersøgelse.

Nogle af de videre konsekvenser af nybyggeriet, som skulle belyses i denne undersøgelse, var den udstrækning, i hvilken nybyggeriet tilgodeser boligbehovet dels for nye husstande, dels for allerede etablerede husstande, som bor i saneringsmodne og overfyldte boliger. Dette sidste var navnlig relevant på det tidspunkt, fordi et af de populære argumenter for et stort offentligt byggeprogram var, at dets væsentlige formål var genhusning af husstande fra saneringsmodne boliger, og man var kommet i tvivl om, hvorvidt dette var rigtigt.

Det viste sig, at 48 % af de flyttekæder, som blev sat i gang af »local authority«-byggeri blev afsluttet, fordi indflytterne kom fra boliger, som skulle saneres. Hvis kæderne var startet af indflytning i ejerboliger, blev kun 7 % afsluttet af denne årsag. 43 % af ejerboligkæderne blev afsluttet, fordi det var en husstand uden egen bolig, som flyttede ind. Af »local authority«-kæderne blev kun 23 % afsluttet af denne årsag.

Forskellige karakteristika ved de flyttende husstande er analyseret, f. eks. er husstandene fordelt efter husstandsoverhovedernes alder, og det viste sig da, at de yngre husstande er stærkere repræsenteret (inden for alle led i flyttekæderne) i det private byggeri end i »local authority«-byggeriet, hvorimod pensionisterne er stærkest repræsenteret i »local authority«-byggeriet.

Hvis sondringen mellem det private byggeri og »local authority«-byggeriet

nogenlunde svarer til sondringen mellem ejede enfamiliehuse og lejede etageboliger, er resultatet for de yngre husstandes vedkommende helt omvendt af de resultater den amerikanske undersøgelse kom til. Årsagen til denne modsætning ligger formentlig i de meget store forskelle i den måde, boligmarkedet er organiseret på i de to lande (der er næsten intet offentligt byggeri i USA), og modsætningen mellem resultaterne er i sig selv et udmærket eksempel på, hvor vanskeligt det kan være at slutte noget om forholdene på boligmarkedet fra et land til et andet.

Der er også foretaget en fordeling efter antal personer pr. husstand, og det er her karakteristisk for begge typer af byggeri, at jo længere man kommer tilbage i flyttekæderne, jo større bliver husstandene. I det private byggeri er fordelingen af husstande i nybyggeriet stærkt koncentreret omkring 2, 3 og 4 personhusstande, hvorimod den i »local authority«-byggeriet spreder sig mere ud over alle husstandsstørrelser. Denne forskel på de to typer af flyttekæder fortsætter ned gennem flyttekædernes led, selv om det gennemsnitlige antal personer pr. husstand stiger.

Husstandenes bevægelse »opad« gennem boligmarkedet er søgt belyst ved at inddrage oplysninger om indkomsten for de husstande, som er flyttede. Disse oplysninger viser to karakteristiske træk. For det første, de husstande, som flytter ind i det private byggeri har betydelig højere indkomster end de husstande, som flytter ind i »local authority«-byggeriet, hvad der vel egentlig også var at vente. For det andet, denne forskel fortsætter i flyttekædernes senere led, selv om indkomstniveauet i begge grupper er faldende. Mellem 1. og 2. led er faldet i indkomstniveauet for øvrigt ikke så stort inden for »local authority«-kæderne, fordi en del af dette nybyggeri er beregnet for lavindkomstgrupper. Men mellem 2. og 3. led ses faldet tydeligt igen. Man ser her en bekræftelse på hypotesen om, at boligerne »filtreres« nedad gennem flyttekæderne. Den samme tendens gør sig også gældende, når man belyser den sociale gruppering.

Endelig skal det nævnes, at en række forhold vedrørende boligerne er belyst: alder, størrelse, udstyr etc., og det er her et gennemgående indtryk, at husstandene fortrinsvis forbedrer deres forhold gennem flytningen, dvs. at husstandene rykker »opad« gennem flyttekæderne.

### *3.3. Danmark*

Sidst i 1960'erne foretog Århus kommune en undersøgelse af flyttekæder afledt af nyt udlejningsbyggeri. Formålet var dels at undersøge, hvem der flyttede ind i det nye udlejningsbyggeri og i de derved lediggjorte boliger, dels at undersøge de umiddelbare økonomiske konsekvenser for kommunen af et års nybyggeri.

På grund af disse specifikke formål er indflyttere i nybyggede parcelhuse ikke medtaget, ligesom der undersøgelsen igennem ikke er opretholdt nogen distinktion mellem almennyttigt og privat byggeri, men undersøgelsen viste, at ca. ¾ af nybyggeriet var almennyttigt byggeri.

Nogle resultater fra undersøgelsen iøvrigt skal refereres i det følgende:

Indflytterne i nybyggeriet, d.v.s. 1' led i flyttekæden, viste sig at være væsentlig yngre end befolkningen iøvrigt, idet ca. 66 % var under 35 år og ca. 25 % var under 25 år. I de senere led i flyttekæden var indflytterne endnu yngre, idet over 40 % var under 25 år.

Erhvervsopdelingen viste, at det fortrinsvis var arbejdere og studerende, som flyttede i alle led af flyttekæderne og at det især var personer med middelindkomster. Dette sammenholdt med områdets størrelse, kan være medvirkende til, at flyttemultiplikatoren ikke blev så stor (2,0).

Også oprykningsfænomenet blev belyst. Ligesom i den amerikanske og engelske undersøgelse viste det sig, at der rent faktisk sker en oprykning i den forstand, at beboerne fortrinsvis flytter til større og nyere boliger.

Endelig gav undersøgelsen et udmærket skøn over de økonomiske konsekvenser for kommunen, idet det var muligt at afveje de øgede skatteindtægter fra tilflyttere udefra med de ændringer i boligsikringsudgifterne som opstod ved flytningerne.

## 4. Hvordan vil efterspørgslen på det danske boligmarked kunne belyses gennem en undersøgelse af flyttekæderne?

Som nævnt i 1. afsnit må man regne med, at størstedelen af boligefterspørgslen i Danmark dækkes gennem nybyggeriet og de flytninger det sætter i gang.

I begyndelsen af 1970'erne blev der bygget 50–55.000 boliger om året. Af det samlede antal er godt 2/3 enfamiliehuse, og 1/3 er flerfamiliehuse (etageboliger). Ca. 3/4 er opført af private bygherrer, hvoraf kun en ringe del har fået offentlig støtte, resten er opført af boligforeninger.

I 1974 er antallet af fuldførte boliger gået ned til 48.000, men fordelingen efter ovennævnte kriterier er nærmest uændret. Om de 40.000 boliger, som er aftalt i boligforliget ved man kun, at der er lagt en maximumsgrænse på det almennyttige byggeri på 8.000 boliger.

Vi ved ikke meget om, hvem det er, der efterspørger disse nybyggede boliger, og endnu mindre om hvem der efterspørger de boliger, som bliver ledige ved indflytningen i nybyggeriet, altså de senere led i flyttekæderne.

Den konkrete viden man har er koncentreret om den direkte indflytning i almennyttigt byggeri, eller som i Århusundersøgelsen, om flyttekæder afledt af blandet privat og almennyttigt byggeri. Indflytningen i det private byggeri har ikke været behandlet isoleret og indflytningen i det private parcelhusbyggeri, som udgør den største del af de nybyggede boliger (og som formodentlig har en større flyttemultiplikator end det almennyttige byggeri) har så vidt det vides slet ikke været behandlet.

En undersøgelse af flyttekæderne på det danske boligmarked vil kunne afdække strukturer i boligefterspørgslen, man ikke kender: hvilke husstandstyper

er det, der generelt efterspørger boliger? Hvilken alderssammensætning og størrelse har de? På hvilket stadium i familieforløbet flytter de? Hvilke typer af boliger frigøres på de forskellige led i flyttekæderne? Og hvilke typer husstande efterspørger hvilke typer boliger?

I det omfang det er muligt at få oplysning om de flyttende husstandes indkomst og husleje, får man også mulighed for at belyse, hvor stor en del af indkomsten, husstandene rent faktisk ofrer på huslejen. En sådan undersøgelse vil give en anden slags information om husleje/indkomst relationen end den man får fra Danmarks Statistiks forbrugerundersøgelser, fordi husstandene her befinder sig i en helt anden situation. Dermed får man et grundlag for bedre at kunne indrette boligstøtteformer med hensyn til familiepolitik og lavindkomstpolitik.

Nu kan man nok ikke regne med, at den situation en husstand står i efter en flytning netop er den mest ønskelige, men ved også at inddrage husstandenes motiver til flytningen og deres tilfredshed med resultatet, får vi mulighed for at få i hvert fald et vist kendskab til husstandenes egen vurdering af deres realistiske muligheder.

Selv om det danske boligmarked afviger fra både det engelske og det amerikanske boligmarked, giver begge undersøgelser alligevel grundlag for at indkredse en række problemer, som det er af væsentlig interesse at få belyst.

I Danmark er den største del af nybyggeriet privat enfamiliehusbyggeri. Hvis det er rigtigt, at denne type byggeri forårsager længere flyttekæder end almennyttigt etagebyggeri, betyder det så, at disse flyttekæder når tilstrækkeligt langt ned, indkomstmæssigt og socialt, til at de ringest stillede også når at få nytte af det? Eller betyder det forhold, at der i Danmark nedlægges færre boliger end det f. eks. er tilfældet i det område, som den engelske undersøgelse gør til genstand for analyse, at flyttekæderne for det almennyttige byggeri bliver længere her i landet, fordi de ikke så ofte standses af sanering? Eller opsuger det almennyttige byggeri i stedet personer fra de overbefolkede boliger? Der er rent faktisk sket en vis udtynding i de overbefolkede boliger fra boligtællingen 1965 til boligtællingen 1970, men hvordan er det sket? Er det de enkelte husstande, som har spaltet sig, eller er det hele husstande, som er flyttet til en større bolig, således at der er blevet plads til, at en mindre husstand kan flytte ind?

Huslejereguleringen på det danske boligmarked har hidtil bidraget meget stærkt til at fastlåse husstande i boliger, som egentlig ikke passer til deres størrelse og øvrige forhold, samtidig med at yngre husstande med lavere indkomster forhindres i at rykke ind i de boliger, som passer til deres forhold. Ved den nye lejelov af 1975 indføres ændrede regler for huslejereguleringen, og derved bliver der mulighed for ret betydelige lejeforhøjelser i den ældre boligmasse. Vil disse forhøjelser betyde, at der kommer til at foregå en større rokering end tidligere i den gamle boligmasse, således at yngre nyetablerede husstande nu får større mulighed for at komme ind i den gamle boligmasse, i stedet for fortrinsvis at

være henvist til nybyggeriet? Og vil forhøjelserne måske påvirke efterspørgslen efter nybyggeri?

Samme lov indeholder også en bestemmelse, som giver bytteret for boliger, også i det almennyttige byggeri. Betyder det, at det nu bliver et andet klientel som får mulighed for at komme ind i det almennyttige byggeri, end det som rykker ind gennem flyttekæderne? Og vil den fri bytteret skabe en bedre tilpasning på boligmarkedet end den, der sker ved oprykning gennem flyttekæderne?

Dette er kun et lille udpluk af de problemer, som rejser sig, hvis man giver sig til at fundere over, hvordan husstandenes boligefterspørgsel egentlig dækkes. Hvis disse problemer udmøntes konkret i spørgsmål og hypoteser, skulle det være muligt, ved hjælp af en undersøgelse af flyttekæderne, at nå frem til en række talmæssige vurderinger af forhold, som har betydning for alle de instanser, som beskæftiger sig med planlægning.

Det gælder den overordnede planlægning, som har brug for mere viden om, hvordan boligmarkedet fungerer, for at de kan overse, hvilke konsekvenser de forskellige dispositioner på området har. Det gælder også for den mere konkrete planlægning, som foregår på regionsplan og i kommunerne, hvor beslutninger træffes direkte om, hvor mange og hvilke typer boliger, som skal bygges.

På et boligmarked, hvor den eksisterende bestand af boliger er enormt stor i forhold til den årlige tilvækst, må tilfredsstillelsen af efterspørgslen i udstrakt grad ske gennem rokeringer inden for bestanden, dvs. gennem flytninger. Flytninger er også en uundgåelig konsekvens af både nybyggeri og saneringer. Så selvom flytning også er et fænomen, som kan skabe betydelige vanskeligheder for den enkelte husstand (omkostninger, brud med sociale kontakter, miljøskift etc.) er det væsentligt, at man fremskaffer så megen viden som muligt om hvordan og hvorfor flyttebevægelserne foregår, for flytning er det eneste middel man har til at tilvejebringe den bedst mulige udnyttelse af den eksisterende boligbestand.

*Litteratur*


[1] C. J. Watson: Housing chains and filtering: Some wider effects of the new building programme. 1974.

[2] C. J. Watson: Household movement in West Central Scotland. A study of housing chains and filtering. 1973.

[3] J. B. Lansing, Ch. W. Clifton, J. N. Morgan: New homes and poor people. 1971.

[4] Frank S. Kristof: Housing policy goals and the turnover of housing. 1965.

[5] Indflyttere i nyt udlejningsbyggeri. Meddelelser fra Århus kommunes statistiske kontor. Nr. 2, august 1970.

[6] Harrison C. White: Multipliers, vacancy chains and filtering in housing. 1971.

[7] William G. Grigsby: Housing markets and public policy. 1963.