



Baggrundsanalyse om Bolig- og befolkningsudvikling

Mere Albertslund

- Verdensmål for en by i balance

Sekretariat for Byudvikling & Erhverv september 2019



Albertslund Kommune



Indholdsfortegnelse

Resume	2
Befolkningsudvikling og boligsammensætning	3
Baggrund	3
Manglende befolkningstilvækst	4
Den regionale befolkningsudvikling.....	4
Tilflyttere og fraflyttere	4
Demografisk udvikling.....	6
Socioøkonomiske status og uddannelse	7
Boligsammensætning.....	8
Boligtype	8
Boligernes størrelse	9
Husstandsstørrelse	10
Byggeaktivitet	11
Geografisk fordeling af boligtyper.....	12
Boligmarked udenfor Albertslund	13
Opsummering.....	14

Resume

Denne baggrundsanalyse til *Mere Albertslund – Verdensmål for en by i balance* har til formål at give et overblik over Albertslund Kommunes nuværende befolkningsudviklingen og boligsammensætning.

Udviklingen i indbyggertallet i Albertslund er seneste 10 år stagneret, børnetallet falder og andelen af ældre stiger. Det har en række kommunaløkonomiske konsekvenser, når kapaciteten i børnehaver og skoler løbende må tilpasses det faldende børnetal og behovet for ældrepleje samt senioregnede- og plejehjemsboliger samtidig stiger.

Uden befolkningstilvækst og med en stigende andel af ældre, falder andelen af befolkningen i den arbejdsdygtige alder - og dermed kommunens skattegrundlag. Dette er særlig u hensigtsmæssigt i Albertslund, hvor beskatningsgrundlaget er forholdsvist lavt og andelen af borgere på overførelsesindkomst er høj.

Samlet betyder det, at den nuværende befolkningssammensætning ikke er økonomisk bæredygtig, og at Albertslund er afhængig af den kommunale udligningsordning, for at kunne levere grundlæggende kommunal service som børnepasning, ældrepleje, drift af veje osv.

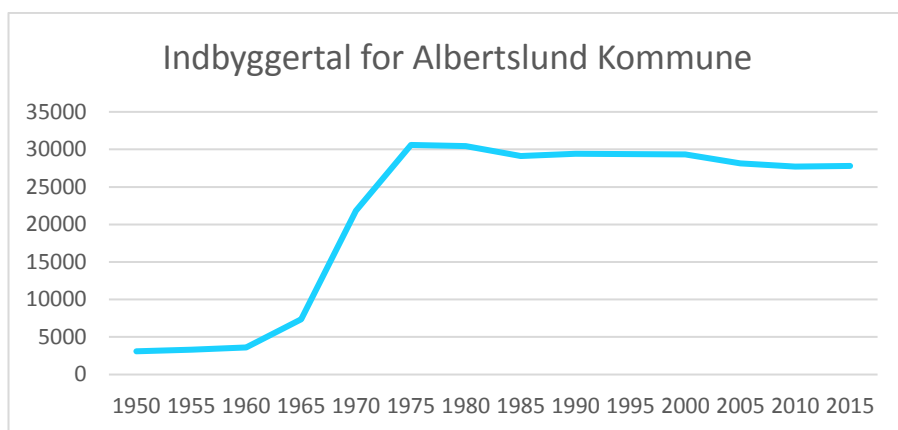
Albertslund står dog imidlertid i en gunstig situation, da det er muligt at ændre på disse forhold blandt andet gennem byudvikling. Der er en stor tilflytning til Region Hovedstaden og der er dermed brug for flere boliger i regionen. Albertslund har flere store byudviklingsområder og ligger tæt på mange arbejdspladser og attraktive naturområder. De kommuner i regionen, der i har haft stor befolkningstilvækst de seneste år, har i samme periode bygget nye boliger. Der er derfor et potentiale for en befolkningstilvækst i Albertslund, hvis der bygges flere boliger.

Befolkningstilvækst kommer dog ikke alene ved at bygge flere boliger. Forhold som kommunens skole-, kultur- og fritidstilbud, udviklingen i det lokale arbejdsmarked, detailhandelsudbuddet, kvaliteten af den kollektiv transport og hvor attraktive byudviklingsområderne er i forhold til efterspørgslen på det nuværende boligmarked, har også stor betydning.

Befolkningsudvikling og boligsammensætning

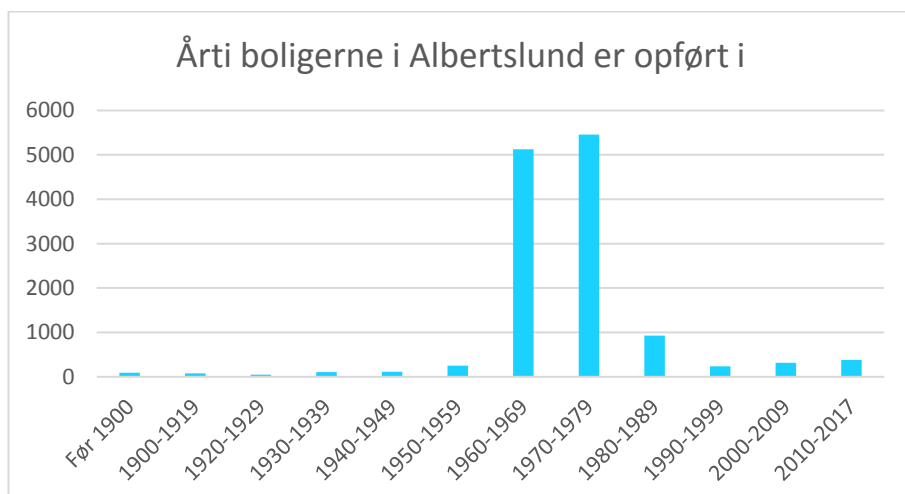
Baggrund

Albertslund, som vi kender det i dag, blev bygget over en meget kort periode, og har derfor en række særlige udfordringer. I 1955 boede ca. 3.300 borgere i de fire landsbyer og på landbrugsejendomme i Albertslund. Fra 1960 frem til 1975 voksede indbyggertallet til 30.594, hvoraf de 11.387 børn i alderen 0-17 år. I 1970'erne var der derfor ikke mange borgere over 50 år i byen, men til gengæld mange børnefamilier. Befolkningstallet ligger nu rimeligt stabilt på omkring 27.800



Figur 1. Kilde: Danmarks Statistik – forskellige historiske publikationer

Befolkningstilvæksten har fulgt boligbyggeriet, der startede i 1963 med Albertslund Syd og fortsatte i 60'erne og 70'erne. 80 % af boligerne er således bygget i perioden 1960 – 1979 og en stor del af tilflytterne fra den periode var børnefamilier. Efter 1985 var Albertslund stor set fuldt udbygget. Buerne og Herstedlund var de sidste barmark grunde, og de blev udbygget i henholdsvis 1990'erne og 00'erne.



Figur 2. Kilde: Danmarks Statistik BOL101

Manglende befolkningstilvækst

Befolkningstallet i Albertslund Kommune har overordnet ikke ændret sig de sidste ti år, og der er en markant anden befolkningsudvikling i Albertslund end i de omkringliggende kommuner.

Omend der både er fødselsoverskud og nettoindvandring i Albertslund Kommune, opvejer det ikke nettofraflytningen. Der er dog i alle tre kategorier tale om meget små tal. Der har i gennemsnit fra 2008 – 2017 været en årlig befolkningstilvækst på 27 borgere i Albertslund

Faktorer	Antal borgere årligt
Fødselsoverskud (fødte minus døde)	107
Nettoindvandring (indvandre minus udvandre)	66
Flytteunderskud (tilflyttere minus fraflyttere)	- 146
Gennemsnitligt årlig befolkningstilvækst fra 2008 til 2017	27

Figur 3. Kilde: Statistikbanken Fødselsoverskud FODIE og FOD207, Nettoindvandring VAN1AAR og VAN2AAR samt Flytteunderskud FLY66,

Den regionale befolkningsudvikling

I perioden 2009-2019 er der sket en stigning i indbyggertallet i nabokommunerne og i Region Hovedstaden som helhed. Særligt Ishøj og Vallensbæk Kommuner har oplevet en betydelig befolkningstilvækst. Den manglende befolkningstilvækst i Albertslund skyldes dermed ikke, at kommunerne på Vestegnen generelt oplever en stagnation i indbyggertallet.

Kommune	Befolkningstilvækst i antal	Befolkningstilvækst i %
Region Hovedstaden	171.793	10,3
Albertslund	11	0,0
Brøndby	1.283	3,8
Glostrup	1.735	8,2
Høje-Taastrup	3.325	7,0
Ishøj	2.210	10,6
Vallensbæk	3.032	22,2

Figur 4. Kilde: Statistikbanken FOLK1A tredje kvartal 2009 i forhold til tredje kvartal 2019

Tilflyttere og fraflyttere

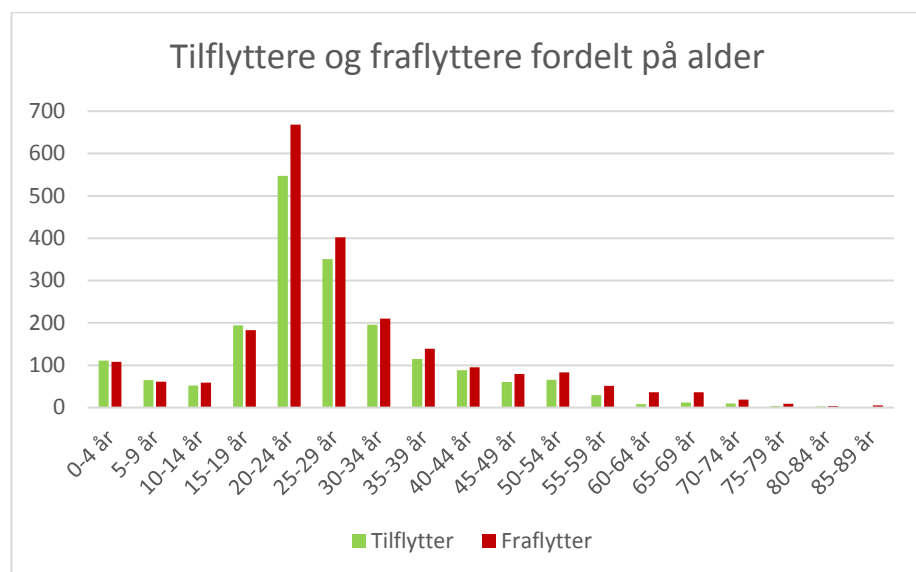
De 20-29 årige er normalt den gruppe, der flytter mest. Det skyldes, at det er i de år de fleste er under uddannelse, kommer på arbejdsmarked og begynder at stifte familie. Enlige flytter oftere på tværs af kommunegrænser end børnefamilier, der gerne vil blive boende i nærheden af børnenes skoler og daginstitutioner. Fra 30 års alderen falder antallet af flytninger generelt, omend voksne flytter oftere nu end de gjorde i 1980. Befolkningen på 70+ er den gruppe, der er mindst tilbøjelig til at flytte, og vil ofte fortrække at blive boende i samme kommune.

Flyttemønstret til og fra Albertslund følger de generelle tendenser i forhold til aldersgrupperne. I de fleste aldersgrupper er næsten lige mange tilflyttere som fraflyttere.

I gruppen af 20-29 årige er der forventeligt flere fraflyttere end tilflyttere, da mange i de år vil flytte væk fra forstæderne og ind mod de større byer. Baggrunden for den forholdsvise store tilflytningen i denne aldersgruppe kan skyldes de to store kollegier i Albertslund. Af de 898 tilflyttere i alderen 20-29 år er der 109 unge, som flytter hjem til forældrene igen.

Blandt børnefamilierne er der cirka lige mange, der flytter til, som fra kommunen, og således bliver de børnefamilier der flytter, erstattet af andre børnefamilier.

I gruppen af 50+ er der lidt flere, der flytter fra kommunen end til. Tidligere undersøgelsen ”Bo i Albertslund” har vist, at de seniorer, der ønsker en anden bolig, har vanskeligt ved at finde et attraktivt alternativ i Albertslund, og derfor i nogen tilfælde vælger at flytte ud af kommunen.



Figur 5. Kilde: Danmarks Statistik FLY66

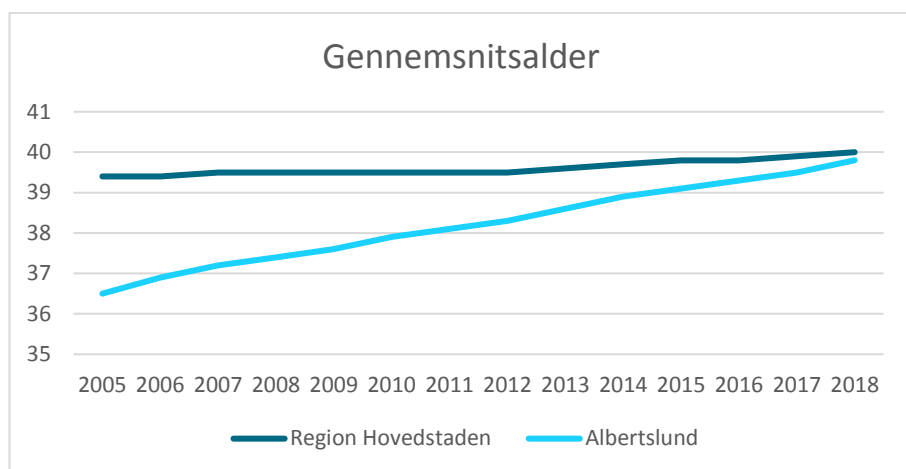
Når borgere flytter fra Albertslund, flytter den største andel til København, og langt den største andel af tilflyttere kommer fra København.

Kommune	Tilflyttere %	Fraflyttere %
København	24,7	27,1
Høje-Taastrup	7,8	7,8
Vallensbæk	5,9	5,2
Glostrup	5,0	8,2
Brøndby	3,9	4,6

Figur 6. Kilde: Danmarks Statistik FLY66 år 2017.

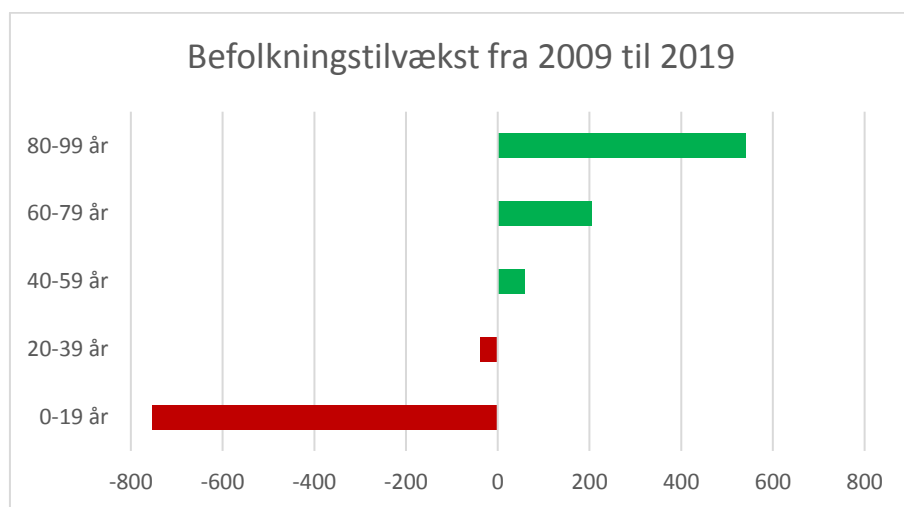
Demografisk udvikling

Mange af de borgere, der flyttede til i årene 1963-75 er blevet boende, og der er ikke sket en væsentlig tilflytning siden. I disse år sker der derfor store ændringer i befolkningens alderssammensætning. Befolkningens gennemsnitsalder stiger, og fra at have en ung befolkning, har Albertslund Kommune et aldersgennemsnit, der svarer til befolkningen i Region Hovedstaden.



Figur 7. Kilde: Danmarks Statistik GALDER

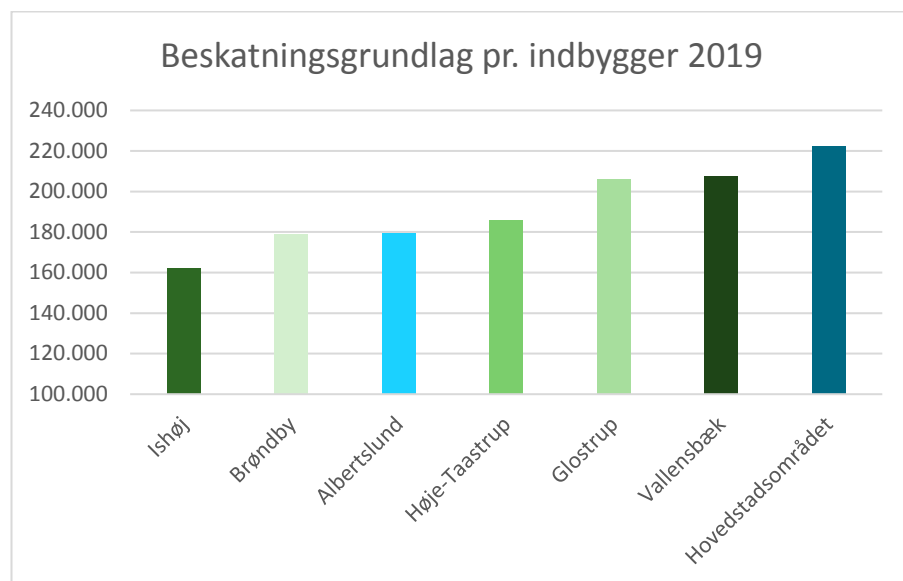
Antallet af børn i alderen 0-17 år er i 2019 nede på 5.980, hvilket næsten er en halvering i forhold til 1975. Fra 2009 til 2019 er der 792 færre borgere i gruppen 0-39 årige og 803 flere borgere over 40 år.



Figur 8. Kilde: Danmarks Statistik FOLK1A tredje kvartal 2009 og tredje kvartal 2019.

Socioøkonomiske status og uddannelse

I forhold til hovedstadsområdet som helhed og flere nabokommuner er beskatningsgrundlag per indbygger i Albertslund forholdsvis lav.



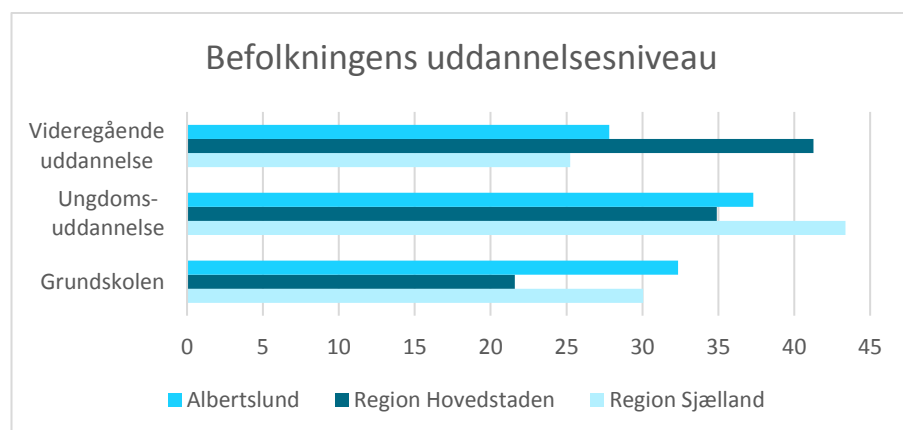
Figur 9. Kilde: Økonomi og indenrigsministeriet, Kommunal udligning og generelle tilskud 2019 (statsgarantiudmelding)

Albertslund kommune har en forholdsvis høj andel af borgere, der modtager offentlig forsørgelse.

Kommune	2018
Region Hovedstaden	10,4 %
Albertslund	13,3 %
Ishøj	13,9 %
Vallensbæk	7,9 %

Figur 10. Andel i procent af offentligt fuldtidsforsørgede - uden SU-mottagere. Kilde: Danmarks Statistik AUK01 og FOLK1A første kvartal 2008 og første kvartal 2018.

Befolkningen i Region Hovedstaden har generelt et højere uddannelsesniveau end borgerne i Albertslund. Uddannelsesniveautet i Albertslund svarer i højere grad til Region Sjælland, omend der i Albertslund er flere, som kun har grundskolen som højeste uddannelsesniveau.



Figur 11. Ungdomsuddannelser er blandt andet håndværks- og gymnasialeuddannelser. Videregående uddannelser er de uddannelser, der kræver en bestået ungdomsuddannelse at blive optaget på. Kilde: Danmarks Statistik HFUDD10 2018.

Boligsammensætning

Boligernes ejerform, størrelse og boligtype skaber forskellig befolkningssammensætning og kommunens samlede boligsammensætningen har derfor betydning for faktorerne vedrørende flyttemønstre, demografi, sociale forhold samt hvor attraktiv forskellige befolkningsgrupper oplever Albertslund.

I Albertslund er 49,5 % af boligmassen almen, 32,6 % er ejerboliger, 11 % er almene kollegieboliger og 3,6 % er andelsboliger.

De almene boliger i Albertslund har forholdsvis lav husleje, lave udgifter til forbrug, mange er nyrenoveret, og er derfor attraktive med meget lange ventelister til følge. Langt de fleste familieboliger har en ventetid på over 15 år og flere op til 30 år. Albertslund er generelt en af de kommuner i landet, der antalsmæssigt har det færreste antal ejer- og andelsboliger til salg. De gennemsnitlige liggetiderne på ejerboliger ligner nabokommunernes og det tager cirka 3-4 måneder at sælge en ejerboliger i Albertslund. Antallet af ejerboliger i kommunen, modsvarer dermed ikke efterspørgslen. Private udlejningsboliger udgør kun 0,7 % af boligmassen, hvilket er langt under gennemsnittet for regionen.

Samlet betyder det, at borgere, der ønsker at flytte i Albertslund har vanskeligt ved at anskaffe en egnet bolig på grund af ventelisterne til de almene boliger, et begrænset udbud af ejer- og andelsboliger og stort set ingen mulighed for finde en privat lejebolig. Dertil kommer den demografiske udvikling med et stigende antal ældre, at mange familieboliger er beboet af par og enlige uden børn. De ældre, der gerne vil have en mindre bolig, ønsker ofte at blive i eller i nærheden af deres nuværende boligområde. Da boligområderne i Albertslund består af mange næsten ens boliger, er det ofte vanskeligt at finde et attraktivt alternativ inden for samme boligområde.

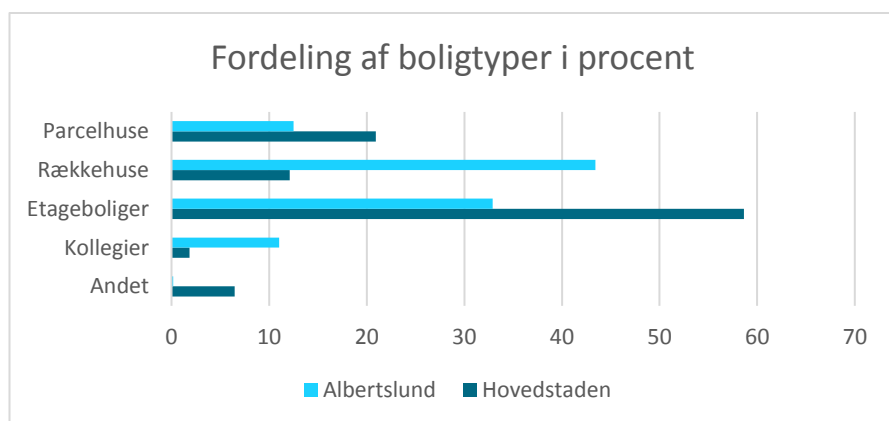
Samlet betyder det at der er meget lidt bevægelse i boligmarked i Albertslund.

Boligtype

Boligtyperne har stor betydning for karakteren af en by. Jo flere mennesker, der bor pr. hektar jo større kundegrundlag er der til detailhandel og kollektiv trafik, og jo mere urban opleves byen. Jo færre mennesker, der bor per hektar, jo mere plads er der til grønne områder, private haver, fælles friarealer og jo mere forstads karakter har byen.

Boligtypen har også betydning for beboernes transportvaner. Bilejerskabet er højere i parcelhuskvarterer, end det er i etageboligområder, der ligger tæt på en S-togs station. Der skal mere vejareal per bolig til de områder, hvor man skal parkere på egen grund, fremfor boligområder med fælles parkeringspladser og boligområder med fælles parkeringspladser, har derfor bedre plads til grønne og rekreativt areal.

Albertslund født som den tætte-lave by og er uden højhusbebyggelse som Høje Gladsaxe. Boligmassen består således af en langt højere andel af rækkehuse og gårdhavehuse, samt en lav andel af parcelhuse og etageboliger end i Region Hovedstaden.



Figur 12. "Andet" er primært sommerhuse. Kilde: Danmarks Statistik BOL101 2018.

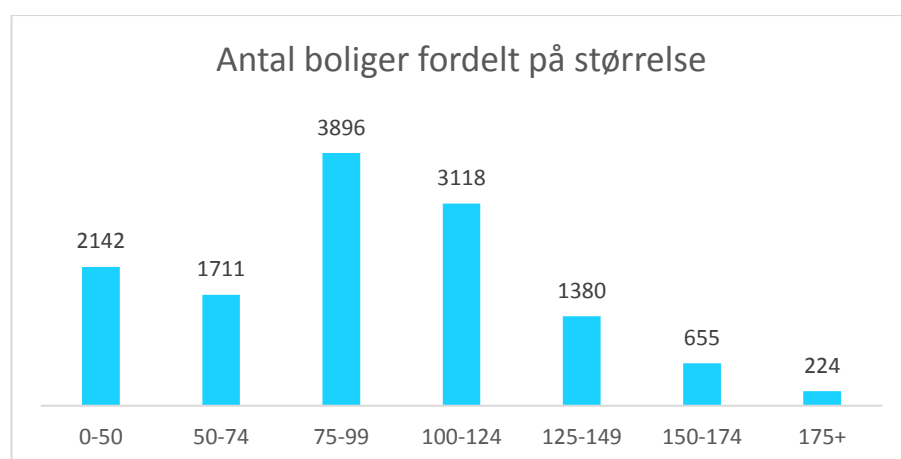
En stor del af boligområderne i Albertslund har fællesfaciliteter i form af fælleshuse, legepladser, fælles grønne områder og fælles parkeringspladser. Det har en betydning for det liv, der leves og for i hvor høj grad man kender sin nabo, og føler en tilknytning til det sted, man bor.

Boligernes størrelse

Antallet af beboere i en husstand afhænger som udgangspunkt af boligens størrelse. Boliger under 75 m² har oftest 1-2 beboer og børnefamilier vil ofte vælge boliger på over 125 m².

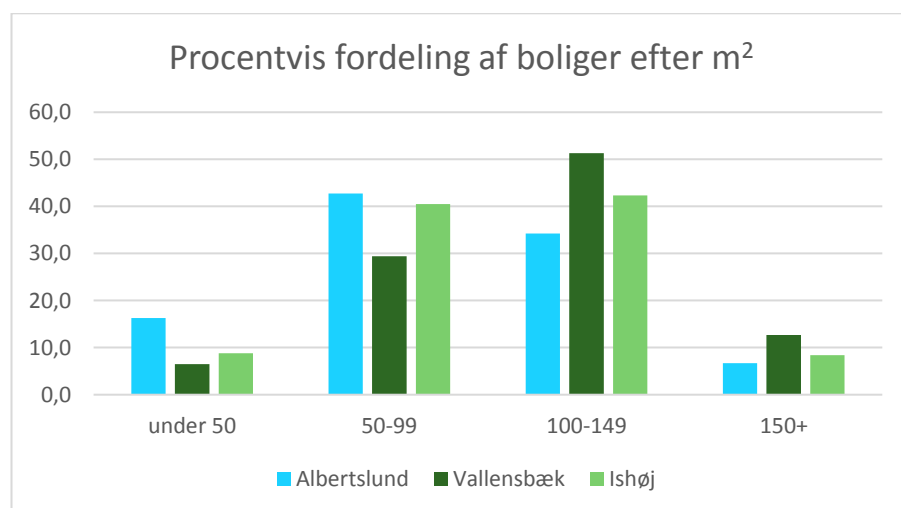
Albertslund Kommune har en boligsammensætning, der størrelsesmæssigt afspejler at de fleste boliger er bygget mellem 1963-1979, hvor krav til boligerne indretning og størrelse var en anden end i dag.

I Albertslund Kommune er cirka 60 % af boligerne under 100 m². Kun 17,2 % af boligerne i Albertslund er over 125 m². Det vil sige at der er et begrænset udbud af boliger, der er attraktive for børnefamilier.



Figur 13. Kilde: Danmarks Statistik BOL103

Sammenlignet med Ishøj og Vallensbæk har Albertslund mange boliger under 99 m². Cirka en tredjedel af boligerne i Albertslund har en typisk familiestørrelse på mellem 100–149 m², i Vallensbæk Kommune er cirka halvdelen af boligerne over 100 m².

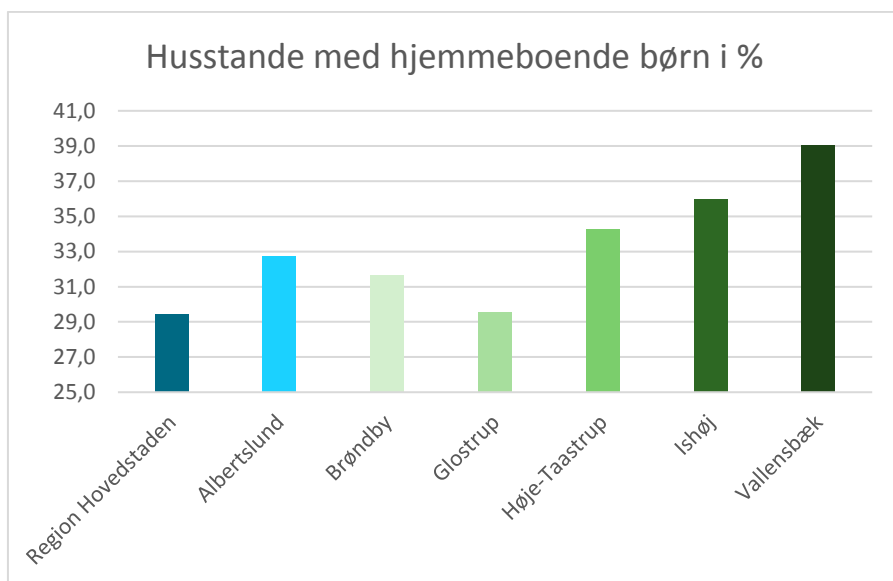


Figur 14. Kilde: Danmarks Statistik BOL103

En anden indikator på at boligerne i Albertslund er forholdsvis små er, at det gennemsnitlig boligareal per indbygger, hvor Albertslund ligger 3,6 m² under gennemsnittet for Regionen Hovedstaden som helhed.

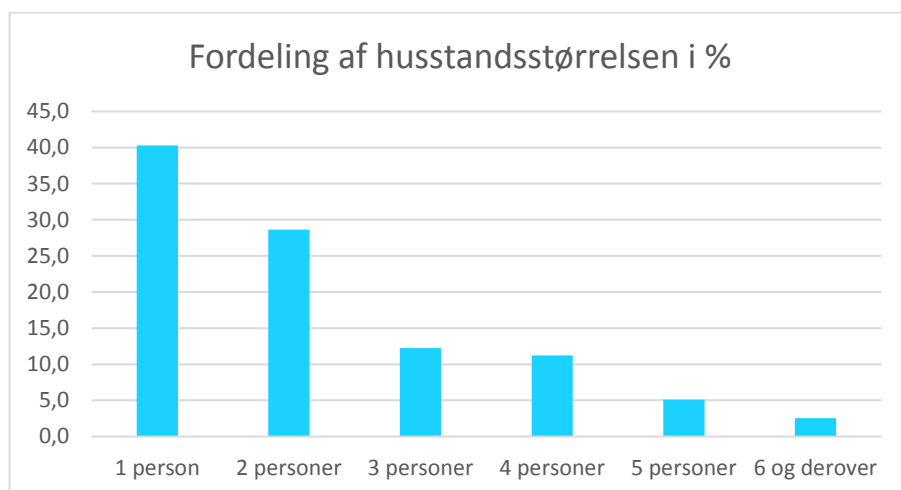
Husstandsstørrelse

Lidt under en tredjedel af husstandene i Albertslund Kommune har hjemmeboende børn, mens 39 % af husstandene i Vallensbæk har hjemmeboende børn.



Figur 15. Kilde: Danmarks Statistik FAM55N 2018.

Der er en overvægt af husstande med kun 1 beboer, hvilket skyldes de mange kollegieboliger. Samlet er 69% af husstandene i Albertslund Kommune beboet af 1 eller 2 personer.



Figur 16. Kilde: Danmarks Statistik FAM55N 2018.

Det gennemsnitlige antal beboer per husstand i Albertslund ligger generelt under gennemsnittet i nabokommunerne.

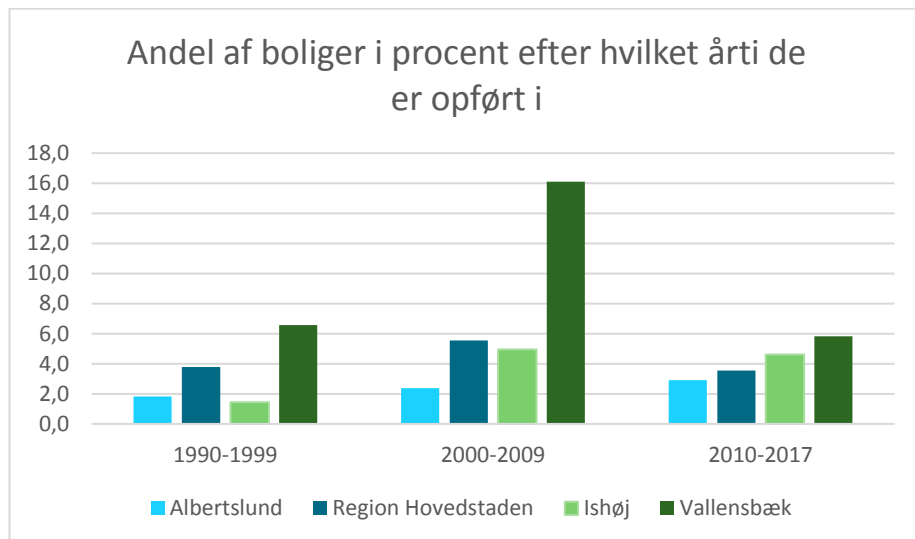
Kommune	Gennemsnitlig antal beboer per husstand
Glostrup	2,1
Region Hovedstaden	2,2
Albertslund	2,2
Brøndby	2,3
Høje-Taastrup	2,4
Ishøj	2,4
Vallensbæk	2,5

Figur 17. Kilde: Danmarks Statistik BOL101 beboet boliger 2018 og FOLK1A første kvartal 2018.

Byggeaktivitet

Der er bygget meget få nye boliger i Albertslund de seneste 30 år – kun 7,1 % af boligmassen er opført efter 1990, hvilket svarer til 934 boliger.

Til sammenligning er 28,5 % af boligerne i Vallensbæk Kommune opført efter 1990 og i Ishøj er det 11 %. Det er samtidig to kommuner, der har haft en befolkningstilvækst, der ligger over gennemsnittet for Region Hovedstaden. Forskellen skyldes blandt andet at Vallensbæk Kommune havde ledige byggegrunde, hvor ny boligbebyggelse i Albertslund primært kan ske ved omdannelse af den eksisterende by.



Figur 18. Kilde: Danmarks Statistik BOL101.

Vallensbæks befolkningstilvækst på i alt 3.449 borgere skyldes et fødselsoverskud på knap 800, altså forskellen på antallet af fødsler og antallet af dødsfald. Derudover har Vallensbæk Kommune haft en nettotilflytning fra andre kommuner på knap 1.500 borgere og en nettoindvandring fra udlandet på omkring 1.200 borgere

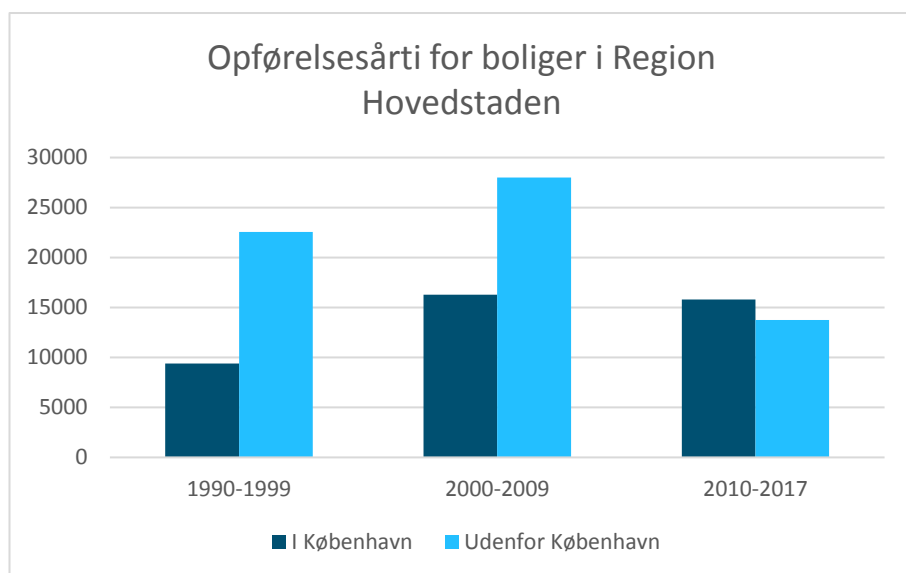
Boligmarked udenfor Albertslund

Der er i stigende grad efterspørgsel på boliger i hovedstadsområdet. Ifølge Danmarks Statistiks befolkningsprognose forventes befolkningen i hovedstadsområdet at stige med 200.000 indbyggere frem mod 2030, hvilket svarer til cirka 90.000 boliger med en husstandsstørrelse på 2,2. Det forventes, at befolkningstilvæksten primært vil ske i og omkring Københavns Kommune.

Vestegnen ligger generelt prismæssigt under kommuner som København og Frederiksberg. Albertslund ligger prismæssigt også under Hvidovre og Rødovre Kommuner og det må forventes, at Albertslund især er attraktiv for lav- og mellemindkomst husstande.

I perioden 1990 – 2017 er der opført ca. 105.800 parcelhuse, rækkehuse og etageboliger i Region Hovedstaden. 40 % af disse er opført i København.

Indtil 2010 blev der opført flere boliger i forstadskommunerne end i København. Efter 2010 er udviklingen vendt og der opføres nu lidt flere boliger i København, end i forstæderne. Der er i perioden 2010-2017 opført ca. 13.500 etageboliger i København i blandt andet Carlsberg Byen, Nordhavn og Sluseholmen, hvilket er næsten 46 % af det samlede boligbyggeriet i hele Region Hovedstaden i perioden.



Figur 20. "København" omfatter her København, Frederiksberg, Tårnby og Dragør Kommuner. "Udenfor København" omfatter øvrige kommuner i Region Hovedstaden. Kilde: Danmarks Statistik BOL101.

Særligt gennemsnitsstørrelsen på nybyggede parcelhuse er øget væsentligt siden 1960, hvor gennemsnitsstørrelsen på et nyt parcelhus var 115 m². I 2015 var gennemsnitsstørrelsen på et nybygget parcelhus 204 m² i Danmark. Omend det hovedsagelig er de nybyggede parcelhuse uden for hovedstaden, der trækker gennemsnittet op, viser det noget om, hvilke størrelseskrav en moderne børnefamilie har til boligen. Hos de største typehusfirmaer er mindstestørrelsen på et typehus cirka 125 m² og firmaerne har ofte flest husmodeller i størrelsen 150-180 m².

Priserne på ejerboliger i Albertslund er lavere end boligerne i Glostrup og Vallensbæk Kommuner. Det kan der være flere årsager til. En årsag kan være at langt de fleste familieboliger i Albertslund er bygget med de størrelseskrav børnefamilierne havde i 1960'erne og 70'erne. Det har en betydning for, hvor attraktiv tilflyttere oplever boligmassen i Albertslund Kommune.

Opsummering

Den befolkningstilvækst der de seneste år har været til Region Hovedstaden vil fortsætte, og det er et potentiale for Albertslund. En forudsætning for at flere flytter til Albertslund er, at der er attraktive ledige boliger, som nye borgere kan flytte ind i. Dernæst forudsætter det, at Albertslund opleves som attraktiv i forhold til skoletilbud, byliv, fritidstilbud, støjforhold med mere.

Boligsituationen og byens demografiske sammensætning giver nogle forudsætninger for situationen i dag, men også potentiale:

- Albertslund har gennemgået en stor demografisk forandring siden udbygningen i 1960'erne og 1970'erne, fra at være en ung kommune til at have samme gennemsnitsalder som regionen. De kommende år vil forandringen fortsætte med flere ældre og færre børn, medmindre der skabes forhold der kan ændre på dette.
- Albertslund har ikke oplevet en befolkningstilvækst siden 1975, selvom der har været befolkningstilvækst til regionen.
- Den manglende befolkningstilvækst i Albertslund skyldes et lille fødselsoverskud, en begrænset nettoindvandring og en nettoudflytning.
- Der er kun bygget meget få boliger siden den store udbygningen i 1960'erne og 1970'erne, svarende til cirka 7 procent.
- Det gennemsnitlige antal af beboere i én bolig ligger på 2,2, svarende til gennemsnittet i Region Hovedstaden. Nabokommuner som Vallensbæk, Ishøj og Høje-Taastrup har i gennemsnit 2,4 eller 2,5 beboere per bolig.
- Sammenligninger med nabokommuner viser, at der er en direkte sammenhæng mellem antallet af nybyggede boliger, boligernes størrelse og befolkningsvækst.
- På grund af lange ventelister på de almene boliger og en lille andel af ejerboliger samt private udlejningsboliger, er det meget lidt bevægelse i boligmarked i Albertslund Kommune.
- Albertslund Kommunes boligsammensætning har betydning for kommunens demografiske udvikling og for den manglende befolkningstilvækst.
- Albertslund har en langt større andel af boliger under 100 m² og langt færre over 125 m² end nabokommunerne som for eksempel Vallensbæk.
- De mange små og mindre boliger i kommunen gør det vanskeligt for husstande på mere end 3 personer, at finde en egnet bolig, med mindre man har været skrevet op til en almen bolig i kommunen.
- Boligområderne i Albertslund er meget ens i forhold til bebyggelsestype og størrelse, hvilket kan gøre det svært at flytte til anden bolig i samme område hvis ens behov ændrer sig.



Albertslund Kommune

SEKRETARIAT FOR BYUDVIKLING & ERHVERV
Nordmarks Allé 1
2620 Albertslund
+45 43 68 68 68
albertslund@albertslund.dk
www.albertslund.dk