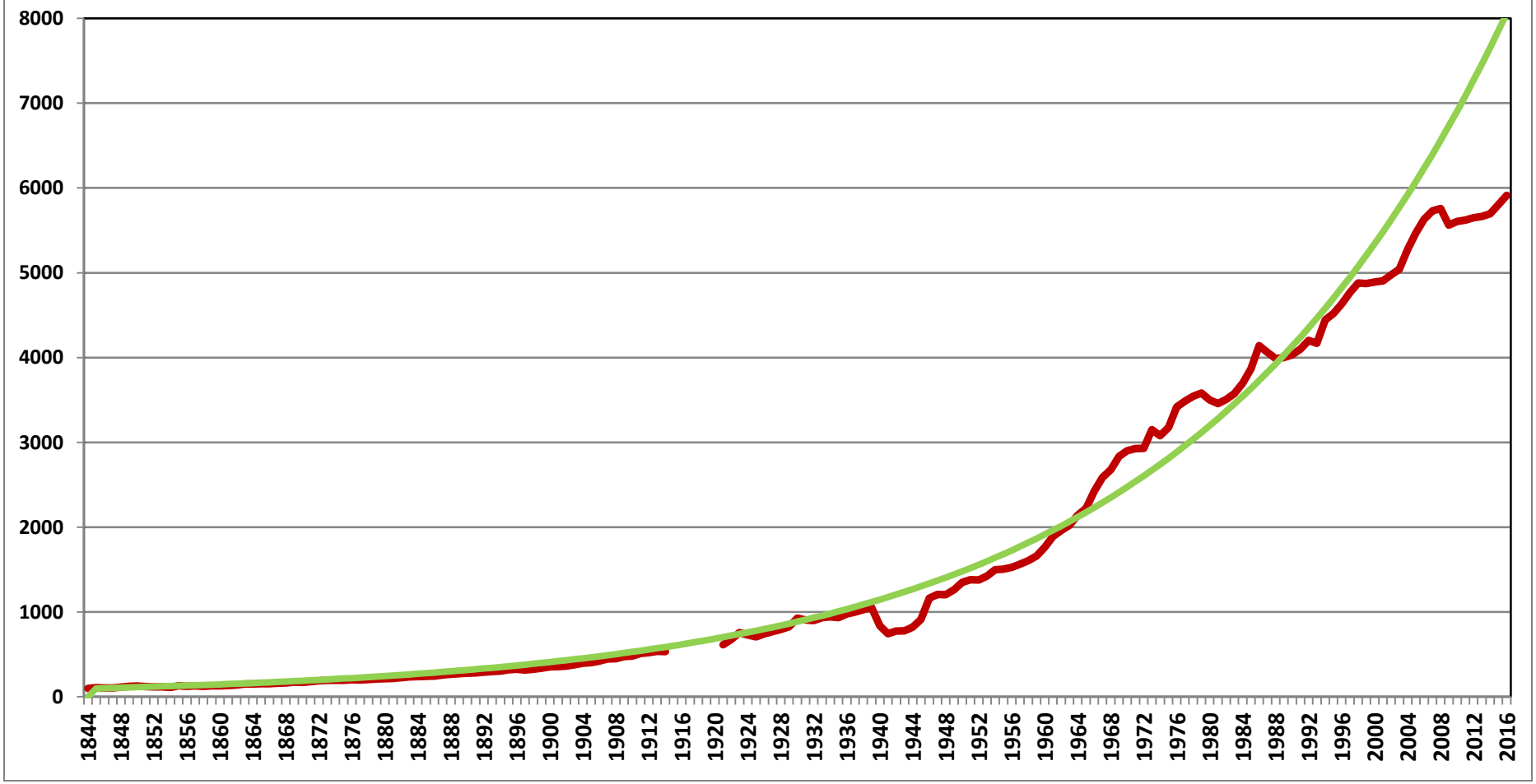
Fremtidens boliger, bydele og byliv i Lyngby-Taarbæk kommune

Jesper Bo Jensen, ph.d.
fremtidsforsker

Privat forbruget i DK

(Gennemsnitlig stigning 2,6% p.a.)

(1844=indeks 100)



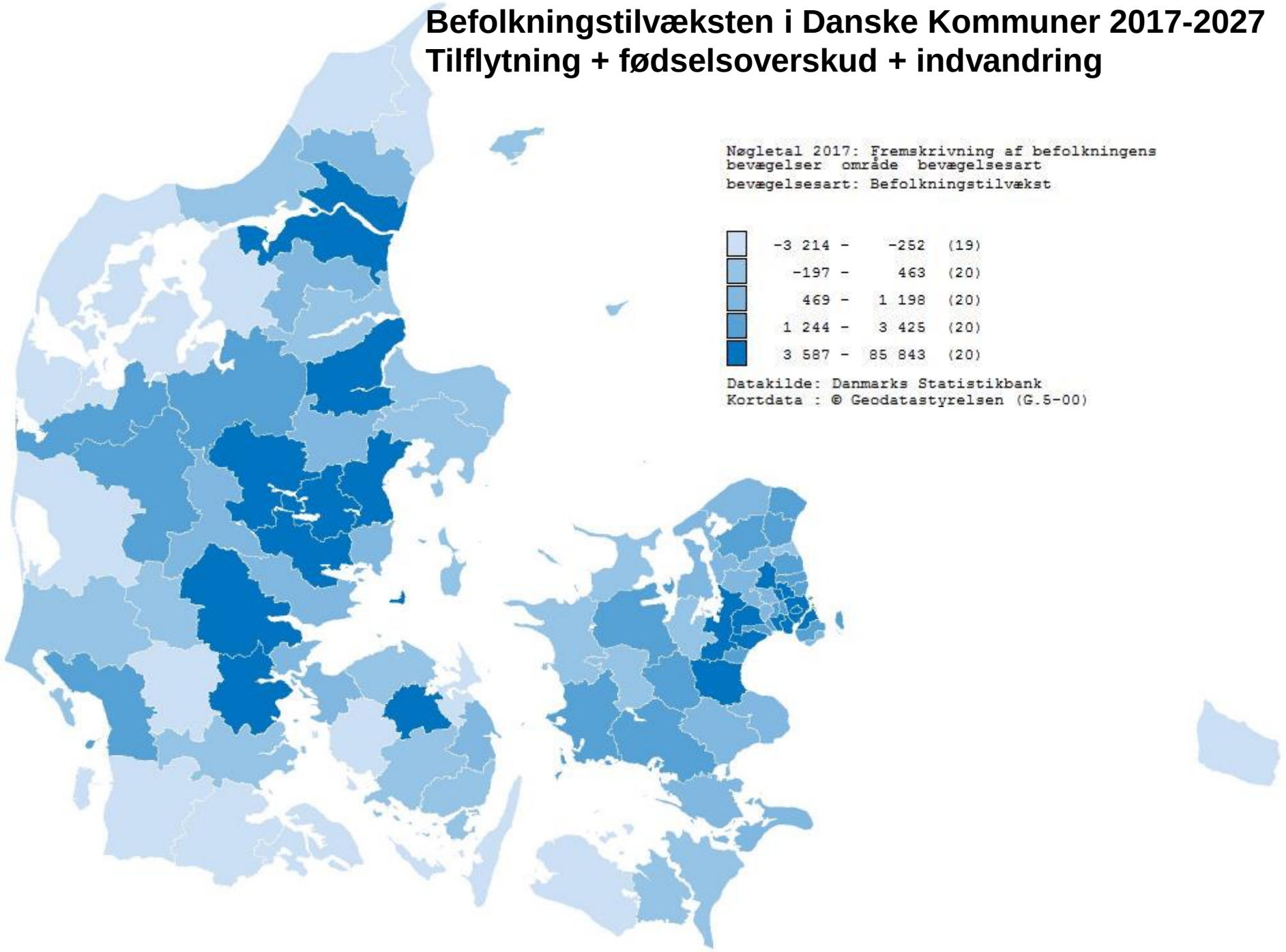
Demografi Danmark

Absolutte tal 2018-2028

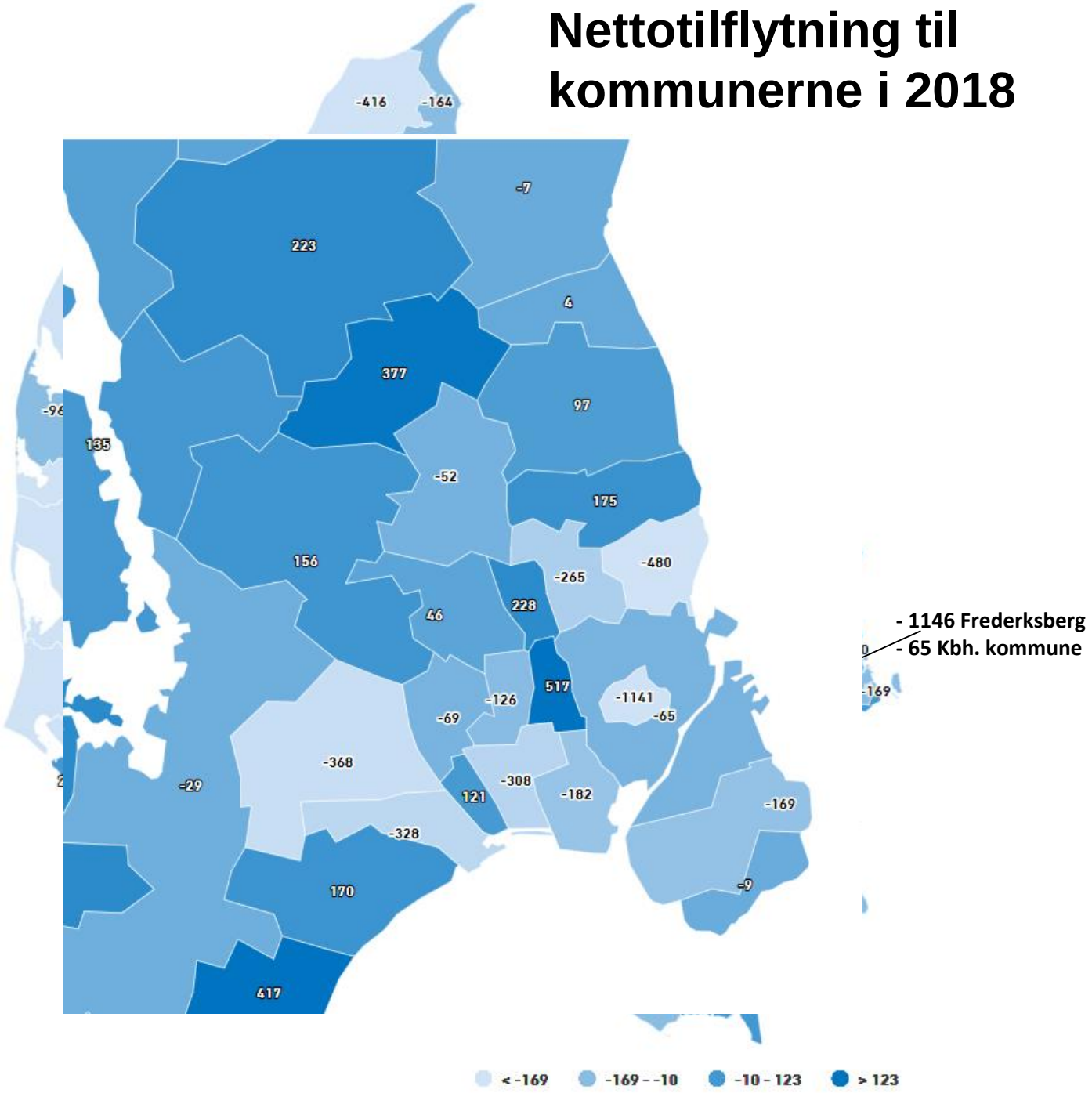
	2018	2028	Ændring
0-9	623467	700739	77272
10-19	683061	641563	-41498
20-29	778345	759870	-18475
30-39	676658	799866	123208
40-49	769335	673602	-95733
50-59	792609	754776	-37833
60-69	665210	748241	83031
70-79	535730	575100	39370
80-89	212052	349730	137678
90 +	44640	56940	12300
I alt	5781107	6060427	279320

Kilde: Danmarks Statistik, 2018

Befolkningstilvæksten i Danske Kommuner 2017-2027
Tilflytning + fødselsoverskud + indvandring



Nettotilflytning til kommunerne i 2018



FAKTABOX:

Fraflytning netto i 2018:

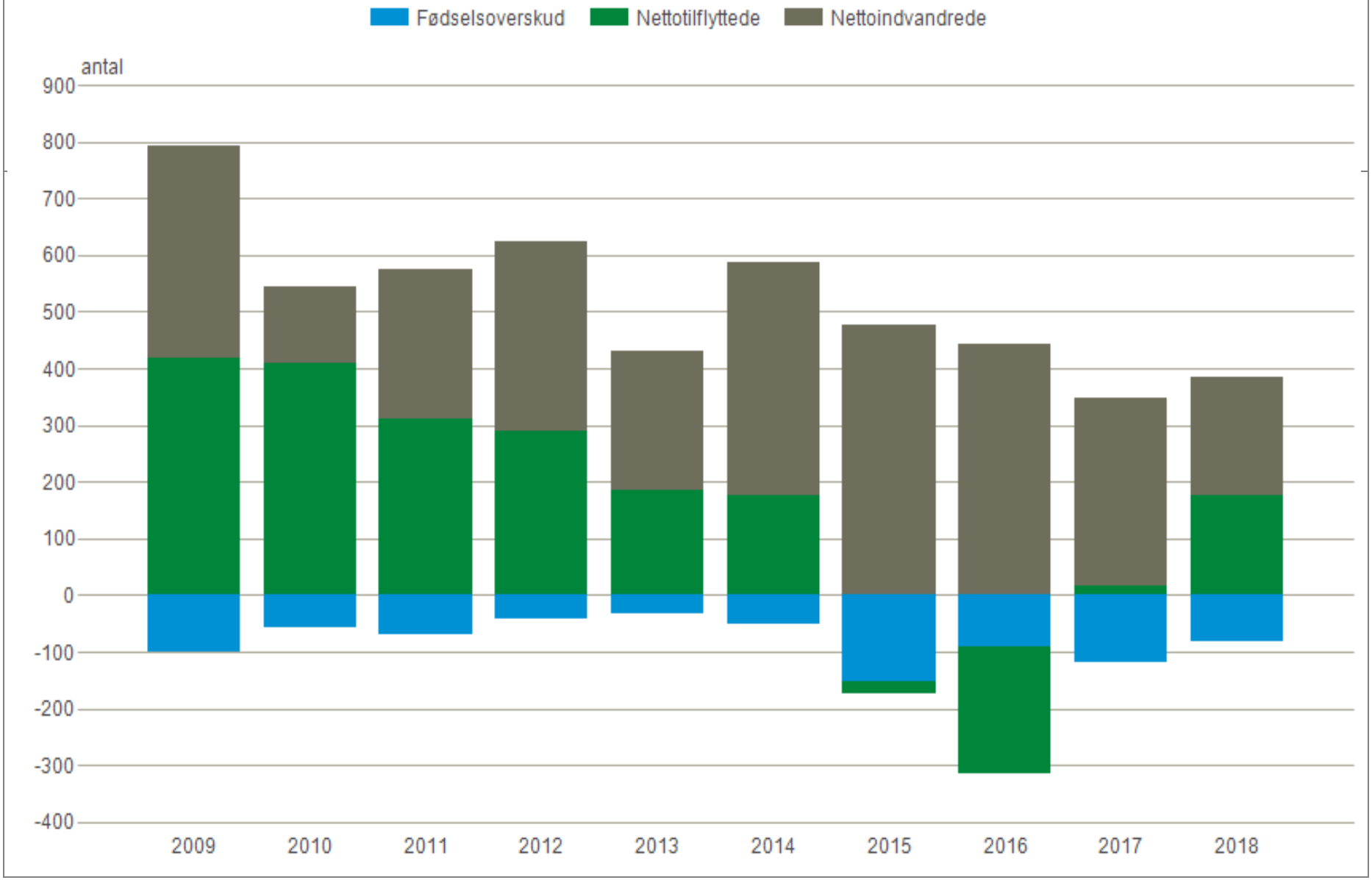
	Personer
Kbh. By	- 1384
Kbh. Omegn	- 1039
Sydjylland	- 1788
Vestjylland	- 1681
Nordjylland	- 463

Tilflytning netto i 2018:

Østjylland	2387
Vest- Sydsj.	1147
Nordsjælland	1092
Østsjælland	989
Fyn	574
Bornholm	166

Befolkningens udvikling

Område: **Lyngby-Taarbæk** | Bevægelsesart:

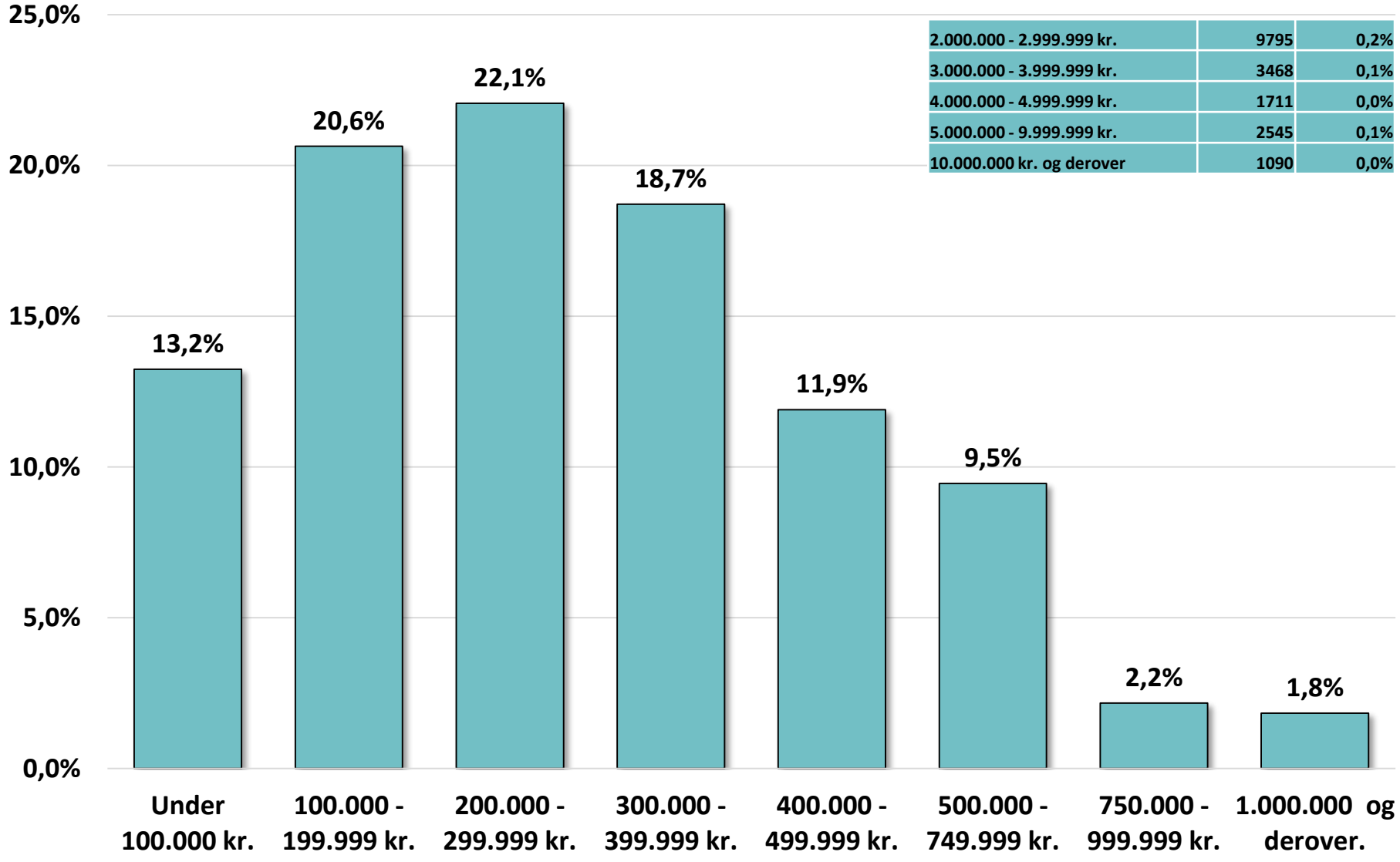


Hvad er der ved at ske?

- Et rækkehus på Amager på 120-130 kvm koster som nyt i dag over 4 - 4,2 mio. kr.
- Aarhus er på vej mod samme prisniveau (pt 3,8 mio. kr.)
- De unge børnefamilier er nødt til at flytte ud af byen for at realisere deres boligdrøm
- Derfor flytter de nu ud på ny – de kan også sælge deres ejerlejlighed til en ok pris i dag
- Det samme skete i 2006-07 inden boligkrisen og i årene inden
- Befolkningstilvæksten vil i de kommende år blive større rundt om og i længere afstand fra de store byer

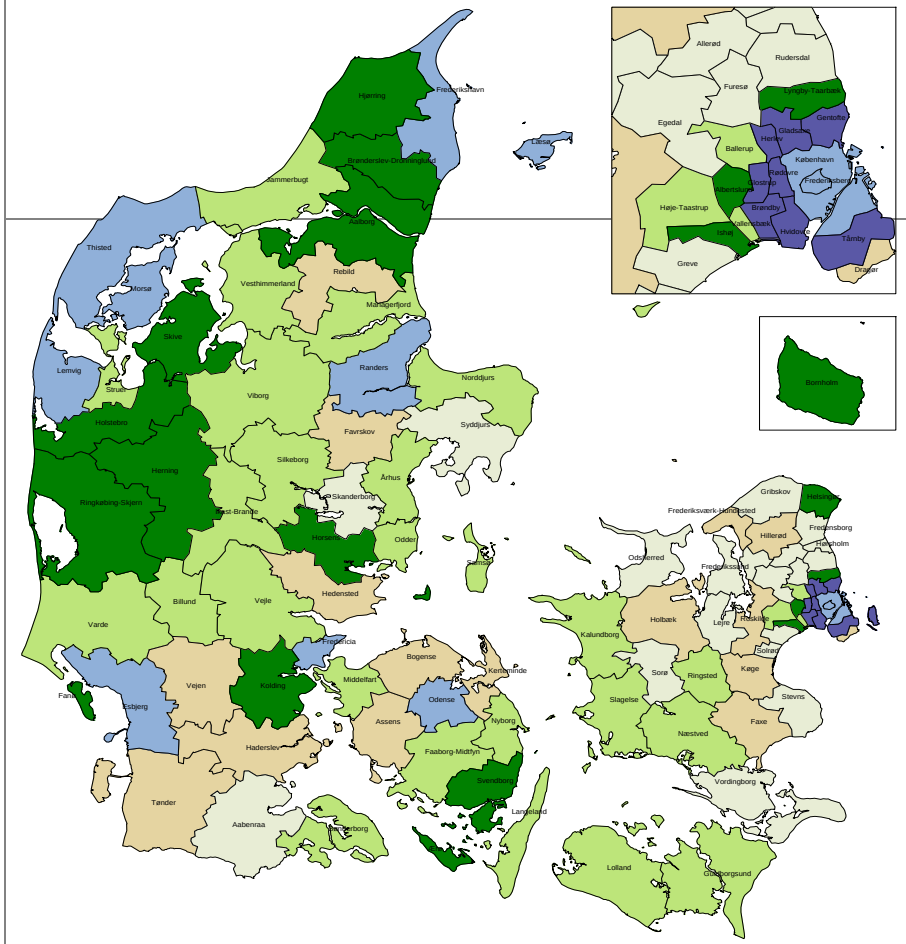
Danskernes indkomster før skat 2017

Personer, alle over 15 år, Kilde: Danmarks Statistik, Finansministeriet & Skatteministeriet



2.000.000 - 2.999.999 kr.	9795	0,2%
3.000.000 - 3.999.999 kr.	3468	0,1%
4.000.000 - 4.999.999 kr.	1711	0,0%
5.000.000 - 9.999.999 kr.	2545	0,1%
10.000.000 kr. og derover	1090	0,0%

Kort 1. Andelen af borgere i kommunerne, der bor max. 10 km fra deres fødesogn (pct. - 2014)

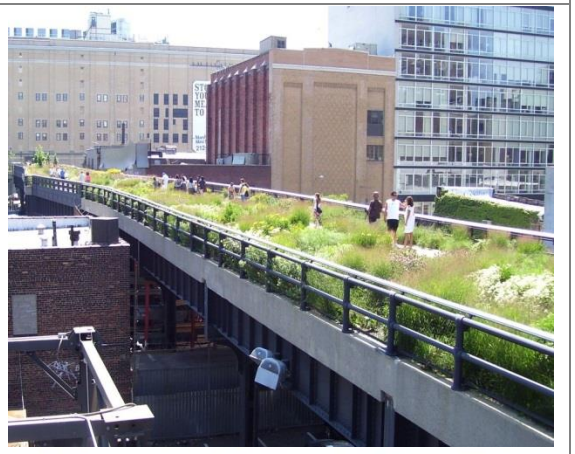


Tabel 2. De 10 kommuner med hhv. højst og lavest andel af borgere, der bor max. 10 km fra deres fødesogn, samt danskere i alt - 2014

Højst	Andel i pct.	*Antal pers. (1.000)*
Rødovre	74	32,2
Tårnby	69	37,2
Hvidovre	69	44,6
Gladsaxe	67	55,5
Gentofte	65	61,7
Herlev	65	23,7
Glostrup	61	19,1
Brøndby	60	27,7
Frederiksberg	58	83,4
København	57	444,6

Lavest	Andel i pct.	*Antal pers. (1.000)*
Hørsholm	28	21,6
Gribskov	28	37,2
Furesø	29	33,5
Egedal	29	38,8
Solrød	29	19,3
Greve	29	42,6
Syddjurs	30	38,4
Skanderborg	31	54,3
Lejre	31	24,7
Fredensborg	31	34,0

Den flettede by



En kommune med virkeligt mange grønne områder af stor variation og høj kvalitet

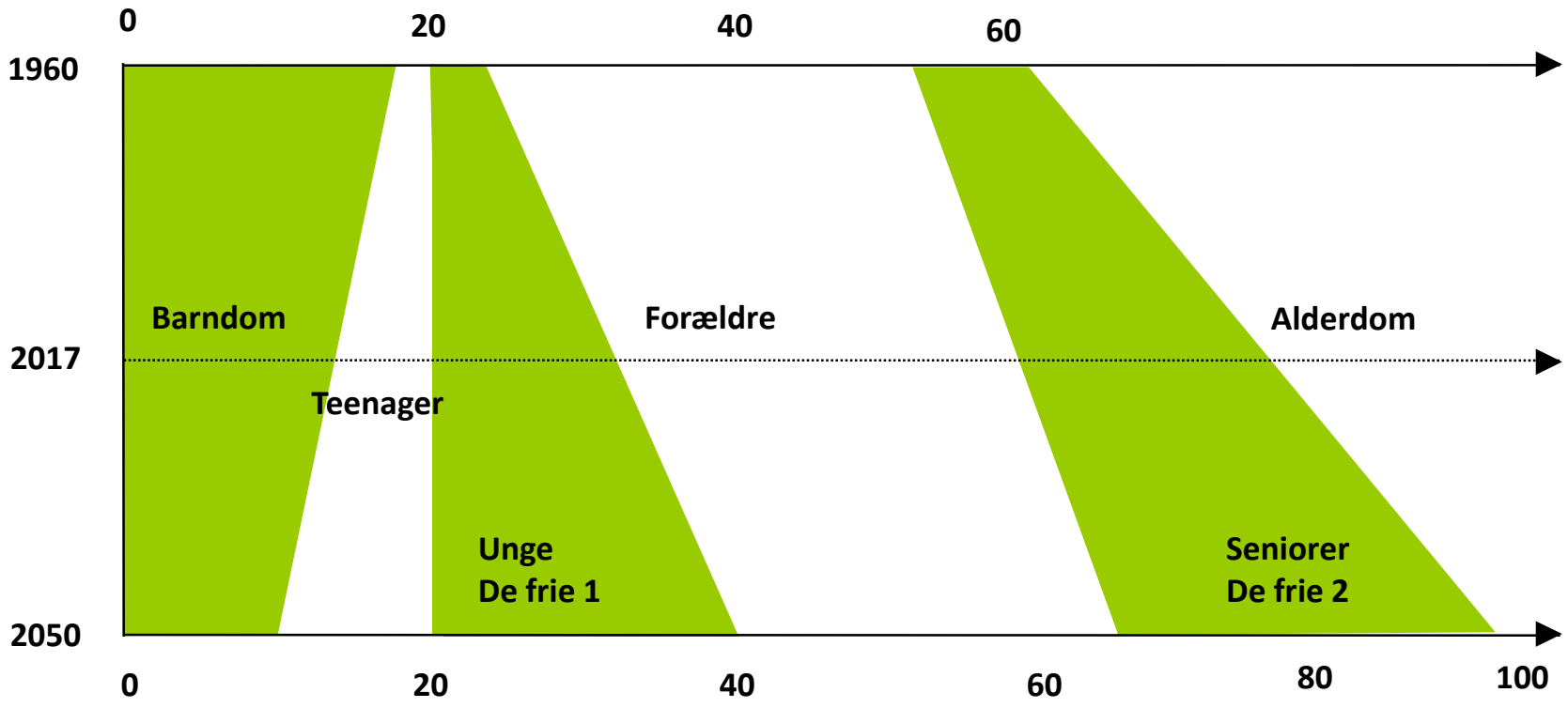
Byens nye Oaser

- De nye arealer i kommunen, DTU (Hempel), ASA, Atlas og andre områder
- Pladsen – til det nordiske klima, hvis vi kan lave det
- Natur og det grønne – men ikke parkanlæg
  - Der er utroligt meget natur i kommunen
  - Ny udnyttelse af de golde græsarealer foran bygninger
- De nye stier & ruter gennem byen - planlæg stier og gåtur fra starten
  - ViaRhona cykelsti, High Line Park, Den blå plan - Kbh
- Motions- og aktivitetsområder som oaser
- Udvikling af fremtidens oaser – skab mellemrum!

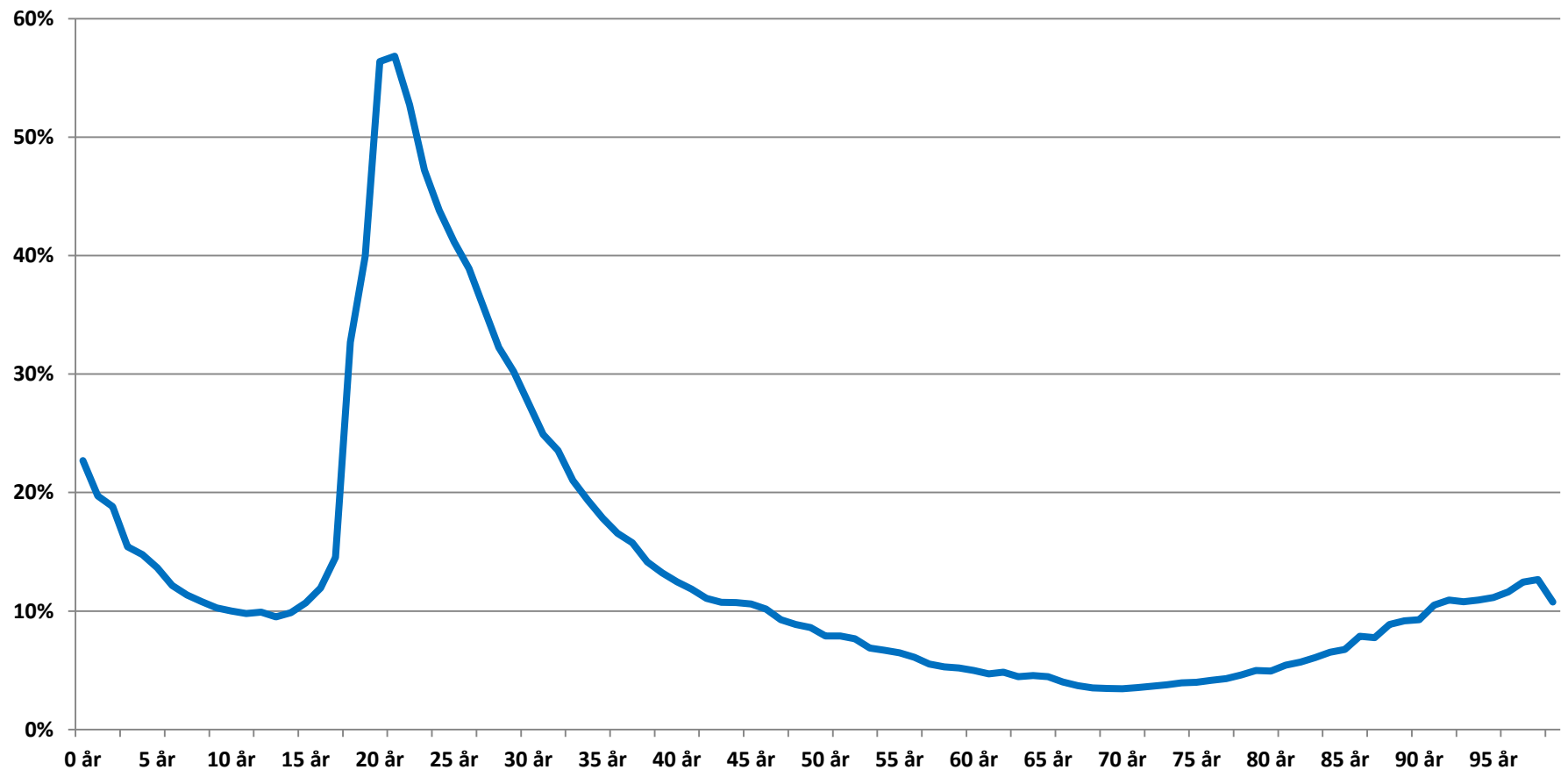
Attraktivitet i fremtidens by og byområde

- Funktionernes foldning
  - Bolig, erhverv og fritid skal blandes
  - Se byen som en række strømme af mennesker og funktioner, der kan berige hinanden
  - Undgå opdelingen i enkelte funktioner
- De nye dele af de voksende byer
  - Hvordan sikrer vi, at det bliver til by og ikke blot bolig og erhverv
  - Lad nogle af områderne udvikle sig selv
- Boheme-miljøer skabes af mennesker
  - Kan der blive plads til unge mennesker i en periode

Livets nye faser

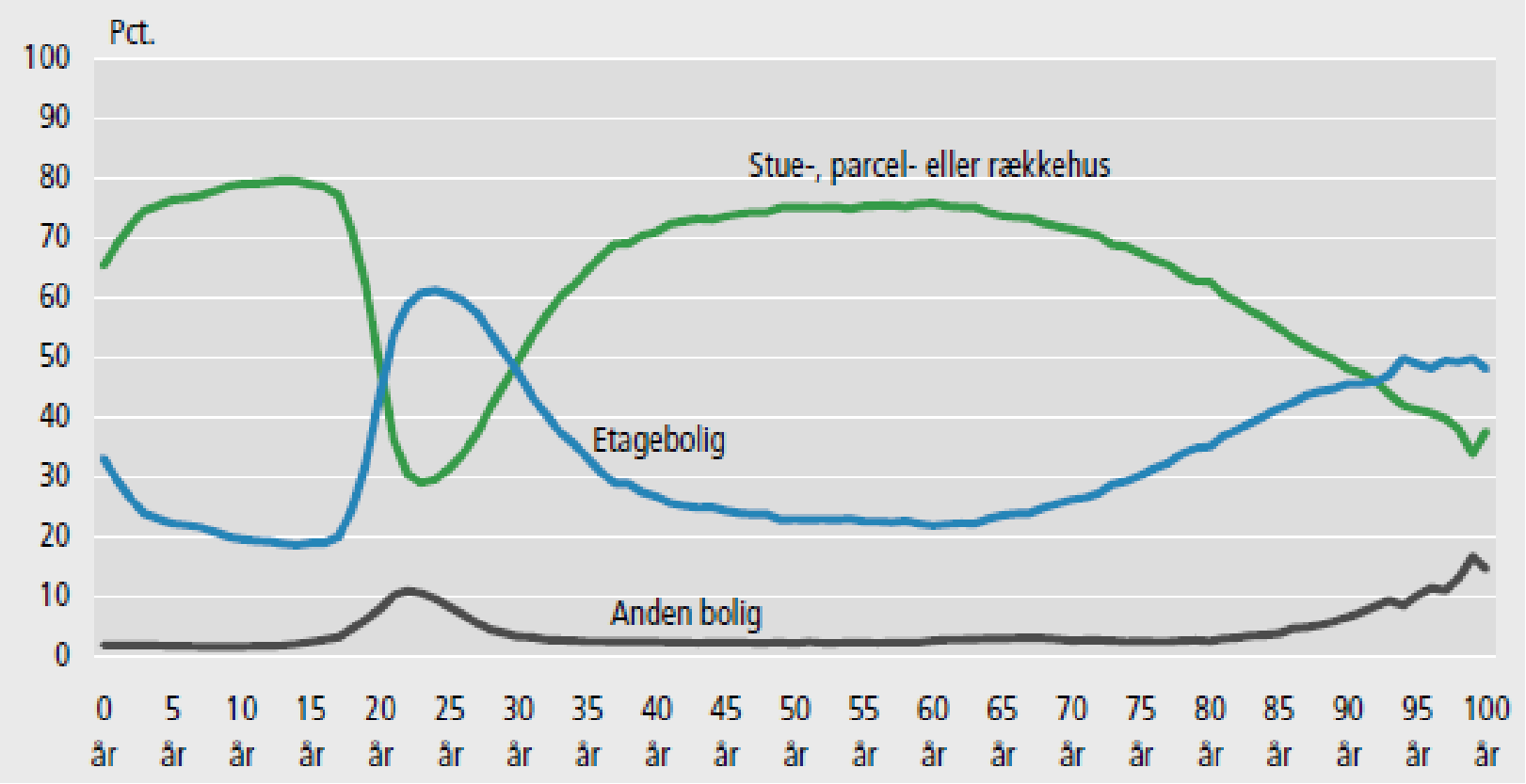


Flyttefrekvens i Danmark efter alder



De unge i 20erne bor typisk i etagebolig

Personer fordelt på alder og boligform 1. januar 2009



De unges boliger:

- Farvel til kollegieværelset – for småt
- Centralitet afgørende midt i hjertet af en stor by
- Størrelsen er ikke afgørende, hvis det ligger i centrum
- Ellers er vi på vej mod 2 værelses bolig til unge enlige og 3-4 værelser for unge par
- Gamle ungdomsboliger i periferien af større byer og i små samfund skal omdannes
- Forældrekøb har fået en renaissance

Livsfaser, bolig og bosted

- Som helt ung er byen det mest attraktive sted i dag – men der er en del undtagelser
- Men i familiefasen er parcelhuset, det grønne opland og de sikre opvækstvilkår for børnene stadig det mest attraktive
- Det er ikke gået af mode at bo i parcelhus
- Den mest almindelige samlivsform er det traditionelle parforhold – 2/3 af alle familier
- Det er masser af mennesker, der gerne vil bo i en mindre by – hvis forholdene ellers passer

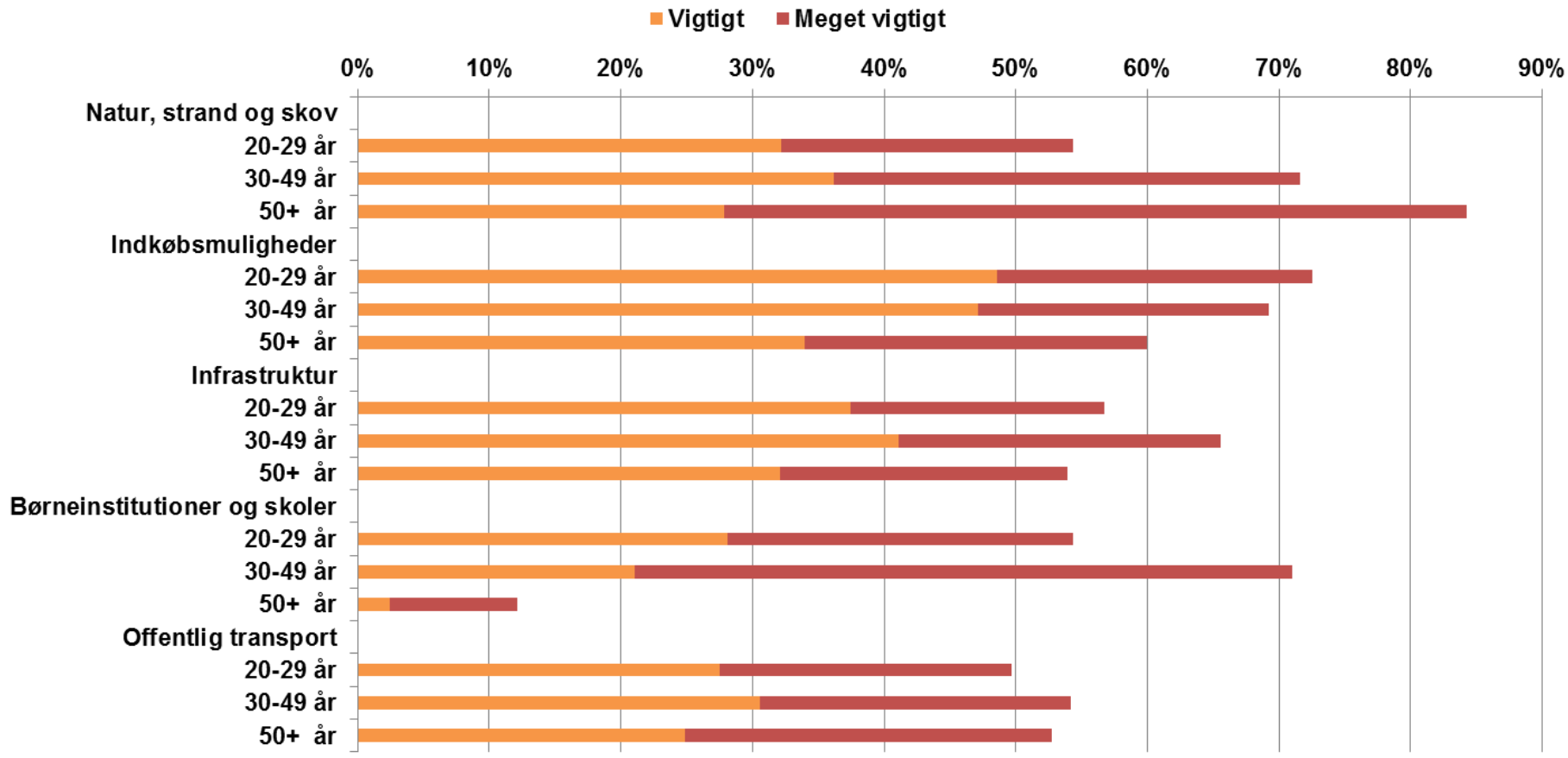
De unge børnefamilier:
Hvordan skal huset se ud?

- **Nogle børnefamilier og især de ynge par vil meget gerne have et arkitektegnet hus helst i 2 niveauer.**
  - **Boligen skal udstråle noget særligt d.v.s. særlig form, lysindfald, indretning, materialer**
  - **Man skal kunne se, at der har været en arkitekt og ikke en lokal murermester**
  - **Tænkt og tegnet flotte detaljer ind i husets udtryk, overflade, indretning, beliggenhed på grund etc.**
- **De fortrækker ellers et hus fra 60erne eller 70erne**
- **Huse fra 90erne – vognly, afvamlet, samtalekøkken er ikke i høj kurs**

Familiernes bolig

- Parcelhuset eller rækkehuset med ugenert terrasse – der skal være plads til børnene og gerne roligt, sikkert og med en god hverdag omkring boligen
- Børnefamilier flytter efter hverdagen! Institutioner, infrastruktur, natur og indkøb
- De unge familier vil gerne flytte ud af storbyen sammen – have fællesskab om børnene, nogle måltider mv. – fælleshus til det hele
- Det uformelle møde – fremmer fællesskaber
- Den anden vej – nu tendens til ud på landet, øen etc.
- Økoandelsfællesskaber og lignende moderne igen

De 5 vigtigste faciliteter ved valg af boligen !



Jeg holder af hverdagen
Mest af alt holder jeg af hverdagen !

- Vores bosætningsundersøgelser viser, at det vigtigste er hverdagen og hverdagens forhold
- Det er indkøb, adgang til transport, skoler, daginstitutioner, sportsklubber, fritidsaktiviteter, gode naboer, etc. etc.
- Store spektakulære begivenheder kan man køre eller rejse efter (København får ikke tilflytning p.gr.a. Royal Arena)
- Andre spektakulære tiltag betyder stort set intet

Alternative boligformer

- Økosamfund og nye fællesskaber er en tendens, men den er ikke kraftig
- Der en flere yngre familier, der gerne vil flytte ud sammen og hjælpe hinanden med børn, mad og andre praktiske gøremål
- Der vil være en god pointe i at have nogle områder som gør det muligt i Lyngby-Taarbæk
- I er stadig et rigtig godt sted at flytte ud til fra storbyen – husk at folk også flytter efter de gamle kvaliteter

Seniorer prioriteter

- Ikke flytte for langt – mange bliver i huset
- Ny tendens er at flytte til midtbyen ultimo 50erne
  - 120kvm eller 90 for den enlige – er dyrt
- Endnu nyere er det at flytte ud til små bysamfund eller på landet
- Vil hellere bo i andel eller til leje end tidligere i livet
- Mere optaget af at bruge penge på oplevelser og tøj end på boligen
- Service i boligen, fælleshus med overnatning, ingen vedligeholdelse

Fremtidens seniorer

SENIORER SØGER FÆLLESSKAB

DIAKONISSESTIFTELSEN VI BYGGER SENIORBOLIGER TIL LEJE. INDFLYTNING EFTERÅR 2017

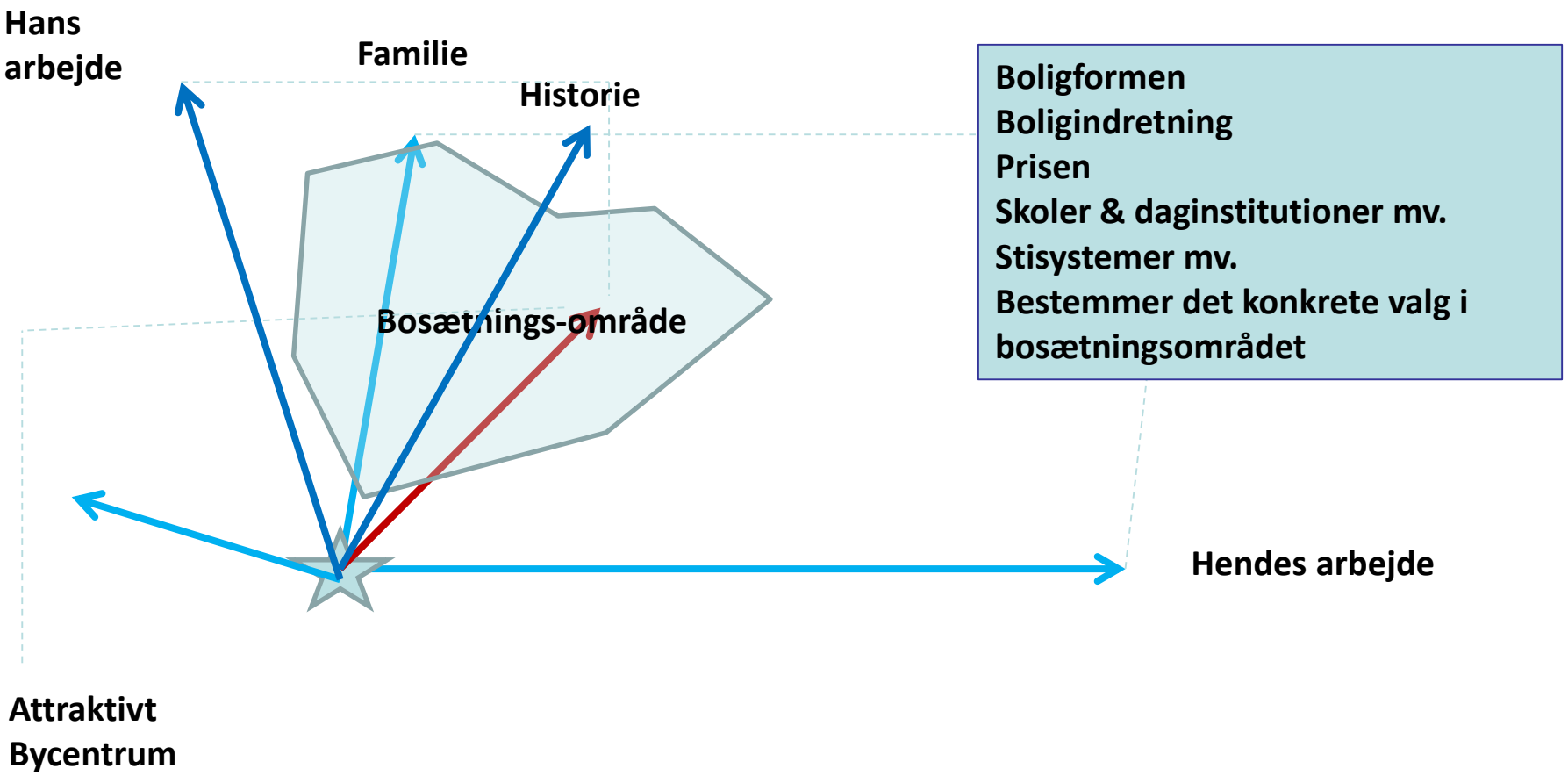
- Vil flytte og omgruppere tidligere i livet
- 68 generationen vil gerne flytte i bofællesskaber, men det vil generationen fra 1956-1966 sandsynligvis ikke
  - De første vil lave om på samfundet, den efterfølgende lave om på sig selv og sit eget liv
  - Der er også nogen, der bare gerne vil have et nyt hus
- Det er kun i nogle år, man kan sikre sig en ny par-tilværelse
- Er stor del af seniorboliger kommer til at være beboet af enlige kvinder på et tidspunkt
- Der er lige så mange drømme, som der er seniorer

Hvor skal vi bygge og hvor skal vi bo?

Rigtig mange dybdeinterviews over de seneste 5 år:

- **De begynder der, hvor de bor**
- **Dertil kommer arbejde, familie, venner etc**
- **Hvis de ikke har særlige forhold, søger de i en cirkel omkring de nuværende bolig**
- **Hvad kan vi få for hvilke penge?**
- **De vi helst ikke gå på kompromis med boligens standard og udformning – så hellere afstand**
- **Derfor kommer udflytningen med prisstigningerne**
- **Tidsånden kan let blive til den lille landsby igen**

Bosætningsmodel



www.fremforsk.dk

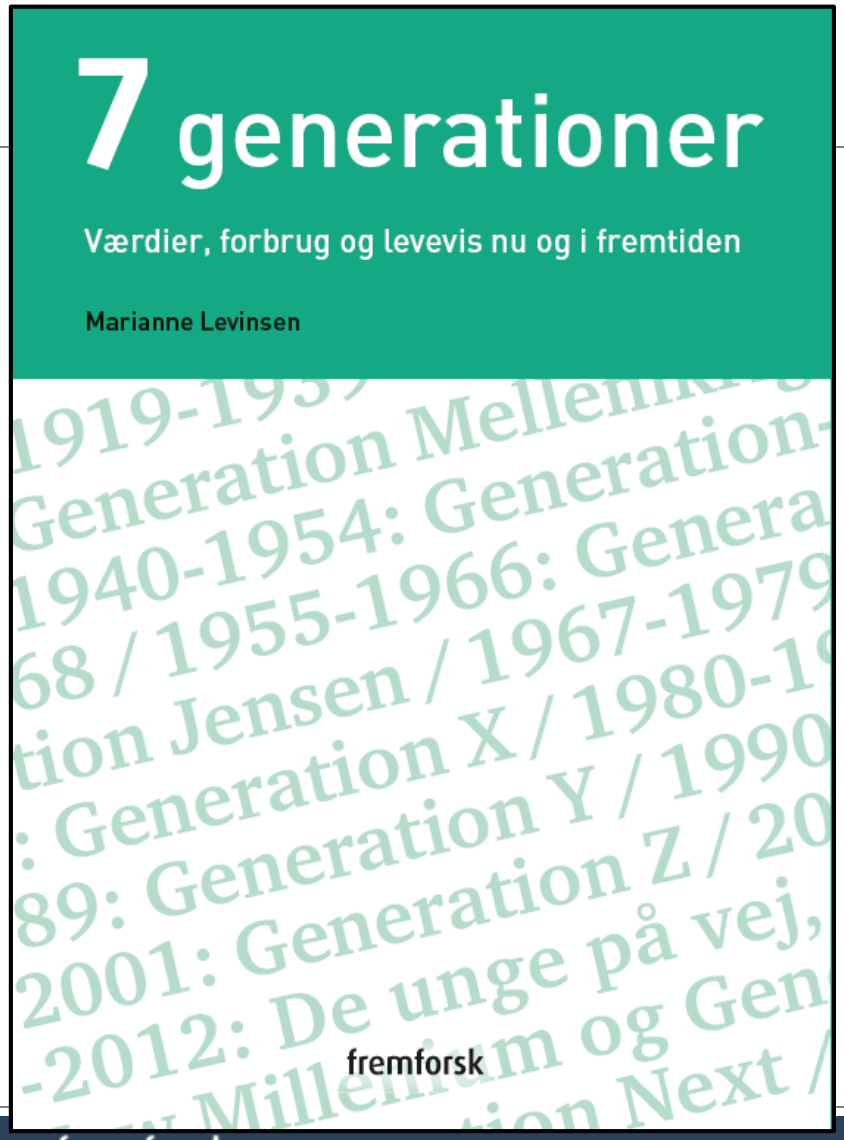
Instagram: jesperbojensen
#fremforsk;
twitter: @JesperBoJensen
Facebook: Fremforsk
LinkedIn: Jesper Bo Jensen & Fremforsk

Jesper Bo Jensen

Fremforsk | Center for Fremtidsforskning
Saralyst Allé 53
8270 Århus C

E jbj@fremforsk.dk
T 86 11 47 44
M 20 67 45 00

Generationer i Danmark



- Ny bog af Marianne Levinsen: 7 Generationer
- Print og ebog format
- Lige udkommet
- Bygger på indgående dybdeinterview med mere end 600 danskere
- Værdier, forbrug og levevis nu og i fremtiden
- Pris 250 kr.