

Allerød
K o m m u n e

Dialogmøde

Fremtidens boligbehov i Allerød Kommune

6. marts 2025



Alt det vi deler.....



- ”Jeg startede dagen med kaffe”

(Kaffe findes i 98% af alle danske hjem – kilde: mokkaland.dk.)

- ”Jeg bor i Allerød Kommune”

(61 % af de adspurgte i spørgeskemaet er bosat i Allerød)

- ”Jeg bor i parcelhus”

(55 % af de adspurgte i spørgeskemaet, bor i parcelhus)

- ”Jeg deler min bolig med andre”

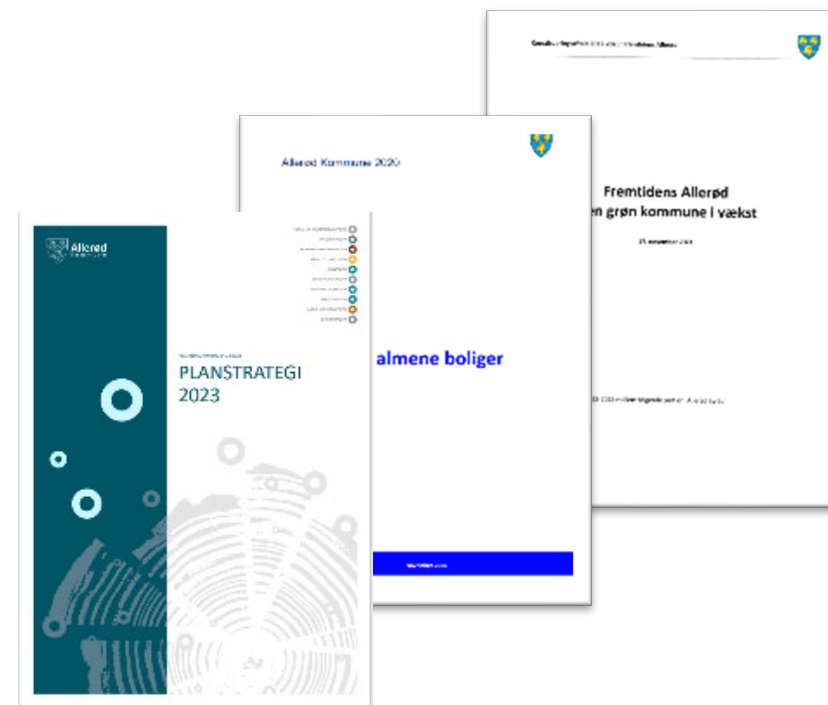
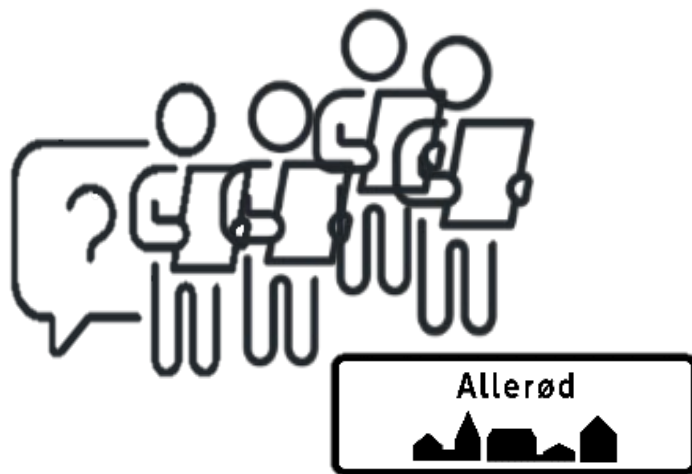
(83 % svarer i spørgeskemaet, at de bor med en anden voksen)

- ”Jeg vil gå på kompromis med mine boligkvadrater til fordel for fælles arealer og faciliteter”



”§17, stk. 4 Opgaveudvalg”

Hvorfor er vi her i dag?



Center for Bæredygtig
Bygningskultur



 **Social- og
Boligstyrelsen**

Viden til gavn



BL

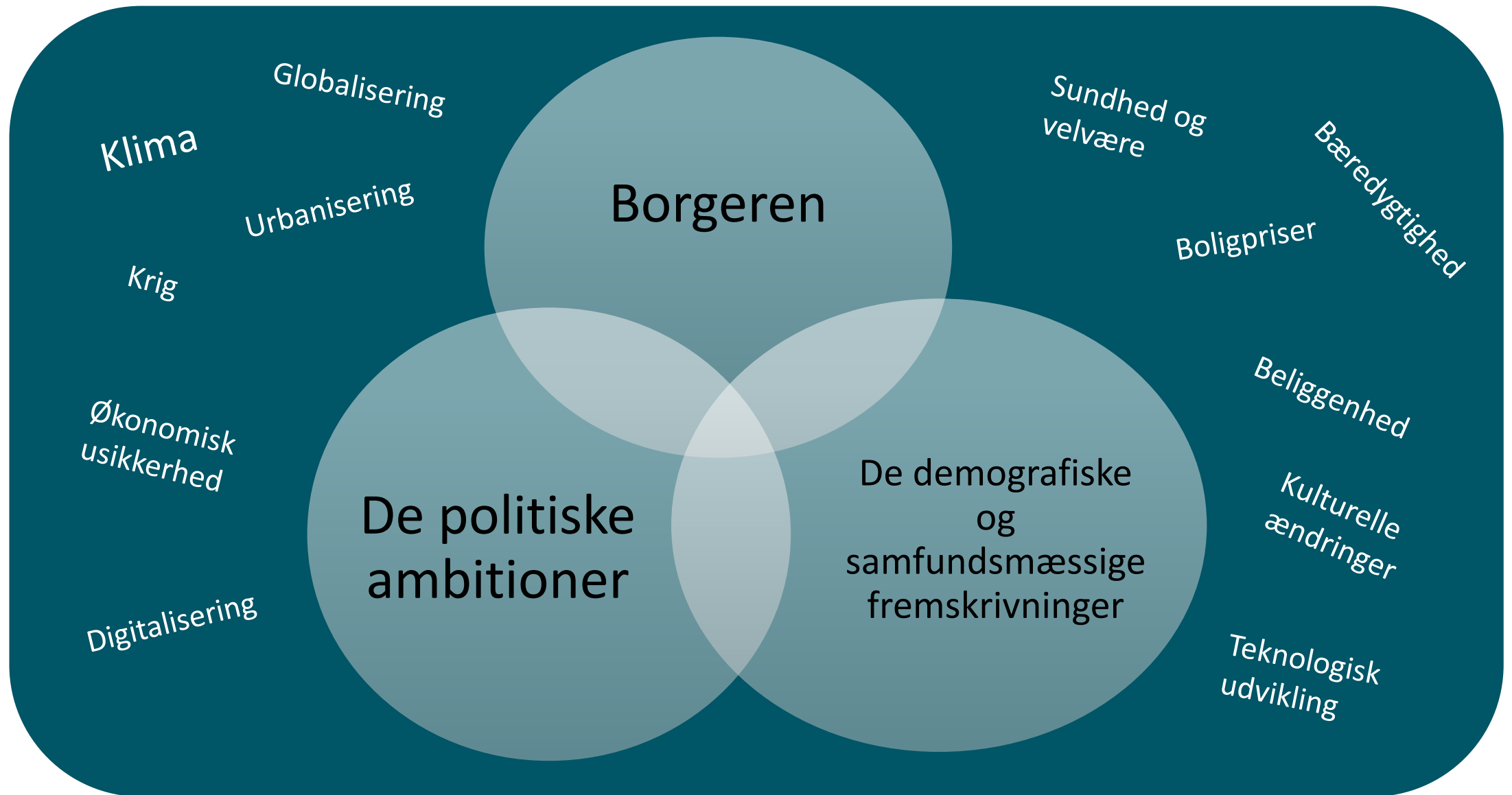
Vandkunsten



FB GRUPPEN A/S

PensionDanmark

TEGNESTUEN KONTEKST



Program

- Velkomst og introduktion
- *"Strukturelle forandringer i Danmarks boligmarked og lokale implikationer for Allerød"*
Oplæg v. direktør for Boligøkonomisk Videncenter og medlem af opgaveudvalget, Curt Liliegreen
- Fælles dialog

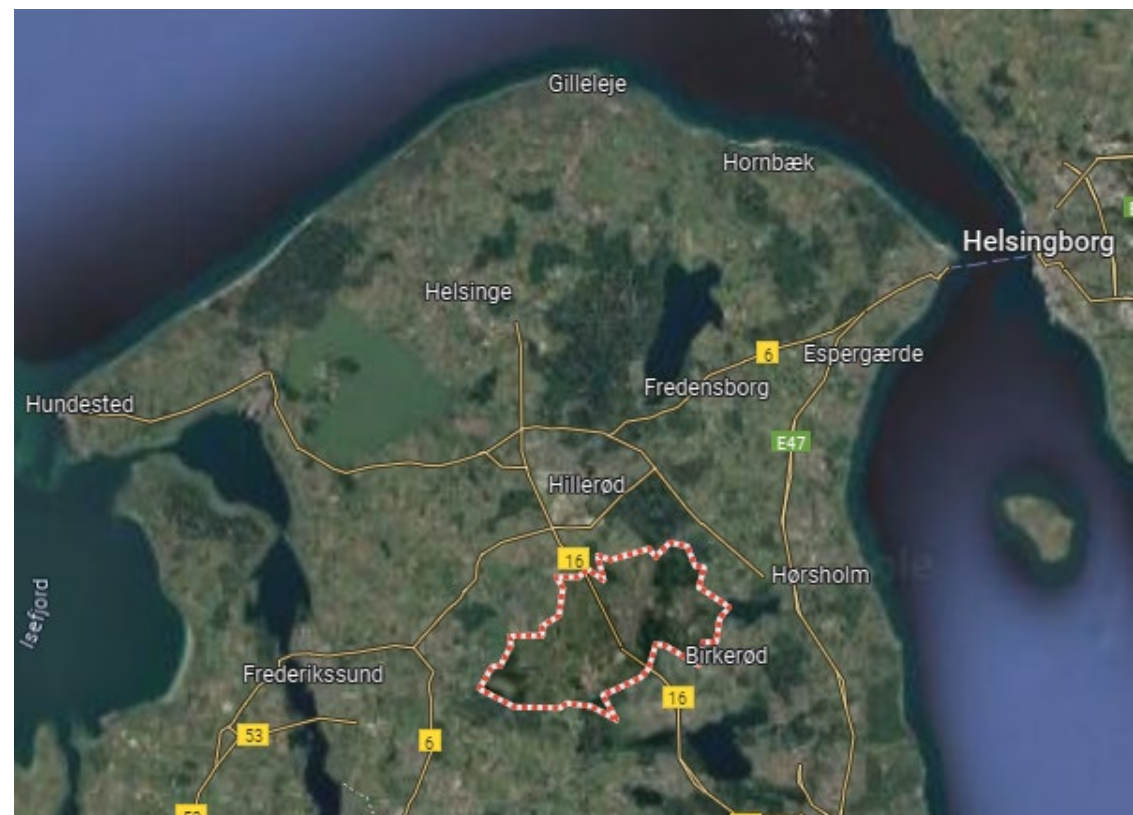
Pause

- Resultater af spørgeskema og oplæg til gruppedrøftelser
- Drøftelser ved bordene
- Opsamling og afrunding
- Tak for i dag



Hvordan ser Allerød ud – i tal

- Borgere: 26.032
- Størrelse: 67,4 km².
- Ca. 80 % af kommunens samlede areal udgøres af landområde.
- Ca. 23 % af kommunens areal anvendes til skov.



Borgeren

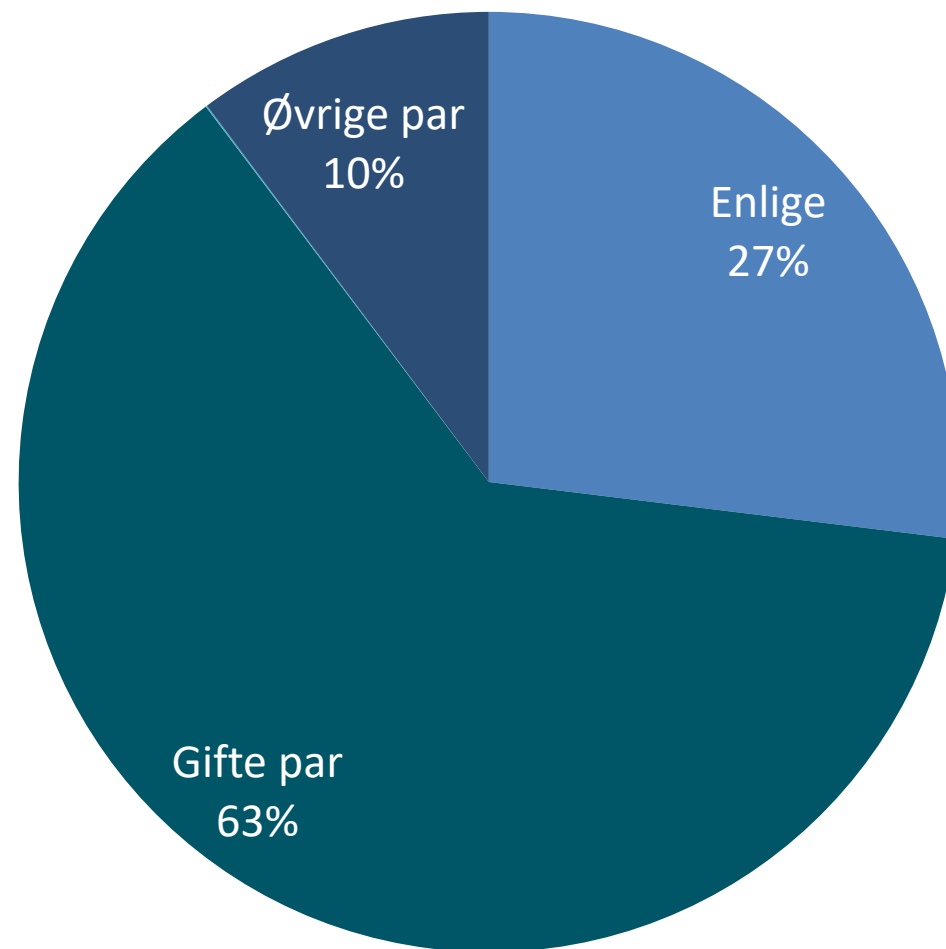
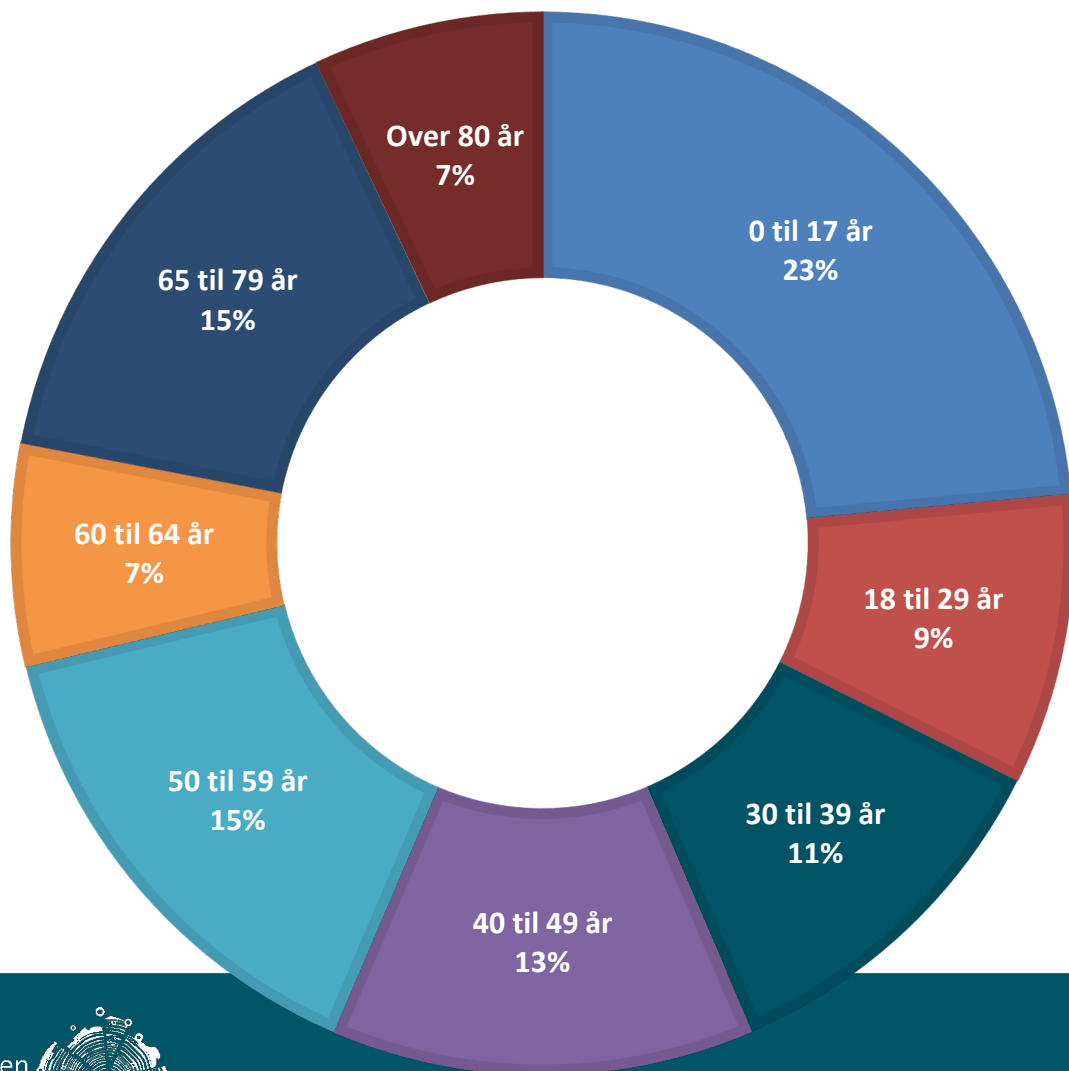
- i Allerød

Tæt på hinanden
Tæt på **naturen**
Vision2031

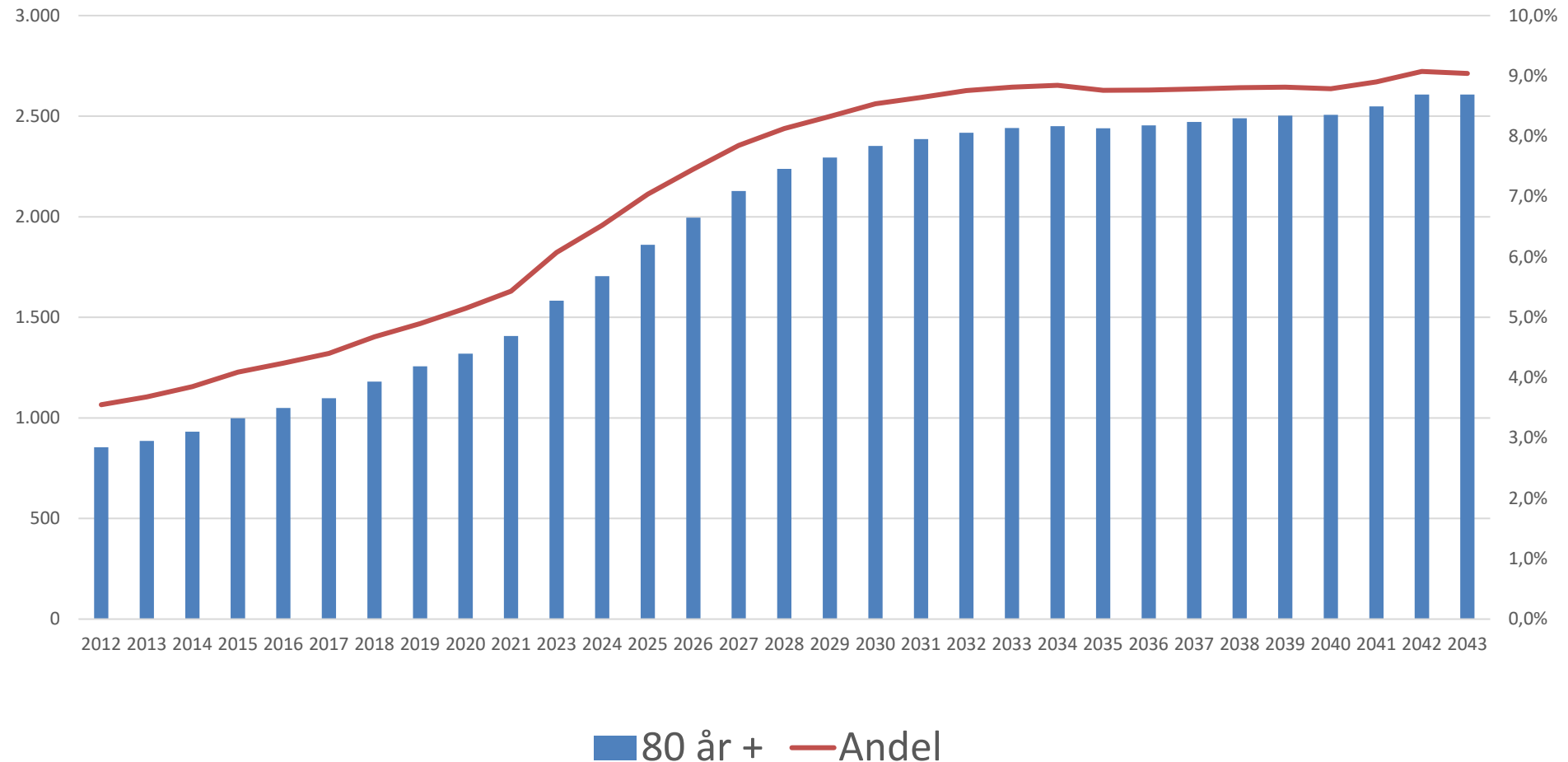


Data er fra Allerød Kommune pr. 23. september 2024

Aldersfordeling og civilstand i Allerød



Udvikling i antallet af borgere over 80 år



Boligen

- i Allerød

Tæt på hinanden
Tæt på **naturen**
Vision2031



Data er fra Allerød Kommune pr. 23. september 2023

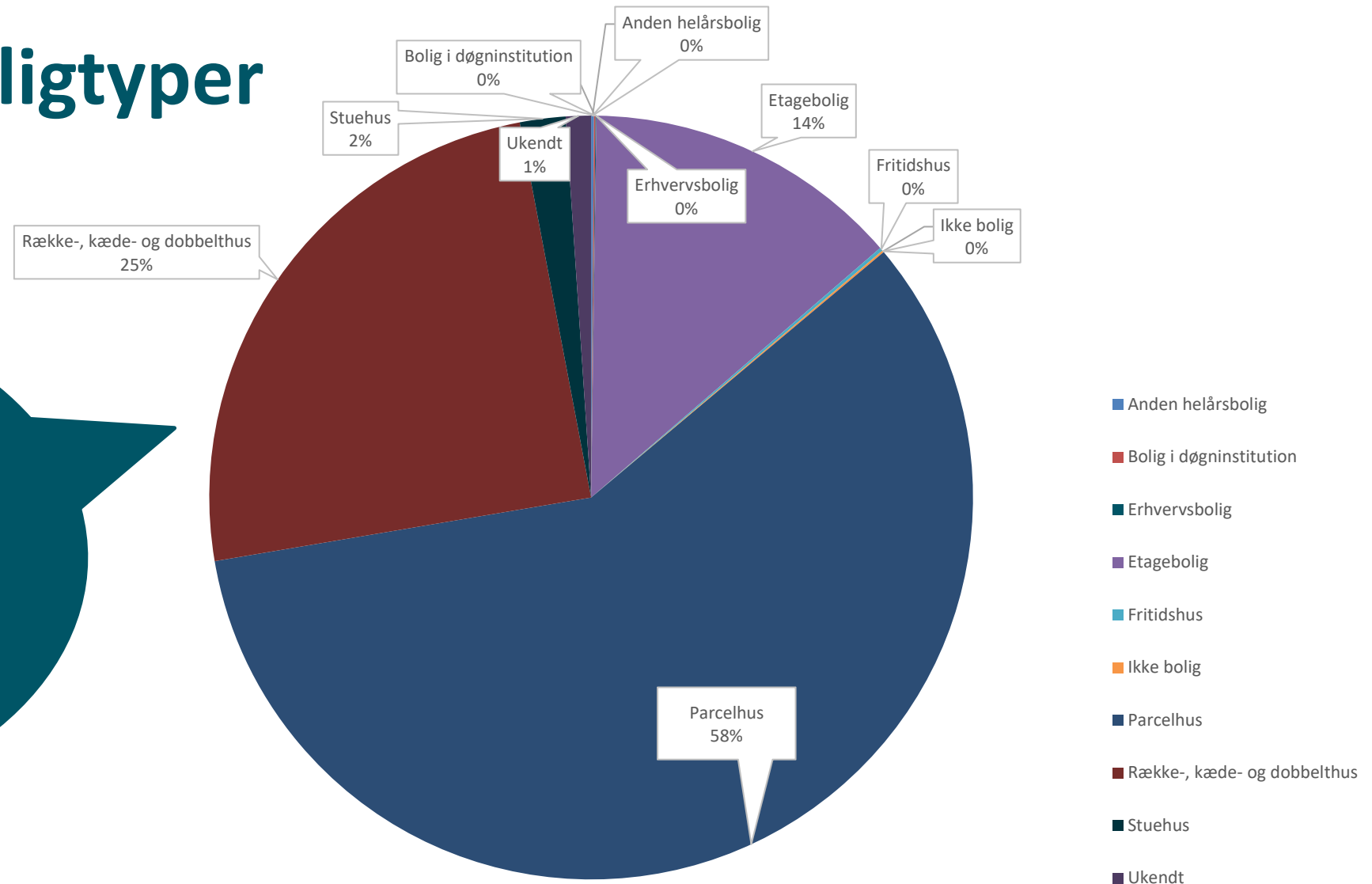
Fordelingen i boligtyper

Der bor i gennemsnit 2,8 borgere i hvert parcelhus i Allerød.

På landsplan er tallet 2,6.

Hele 61 procent af de danske enfamiliehuse bebos i dag af folk, hvis børn er flyttet hjemmefra

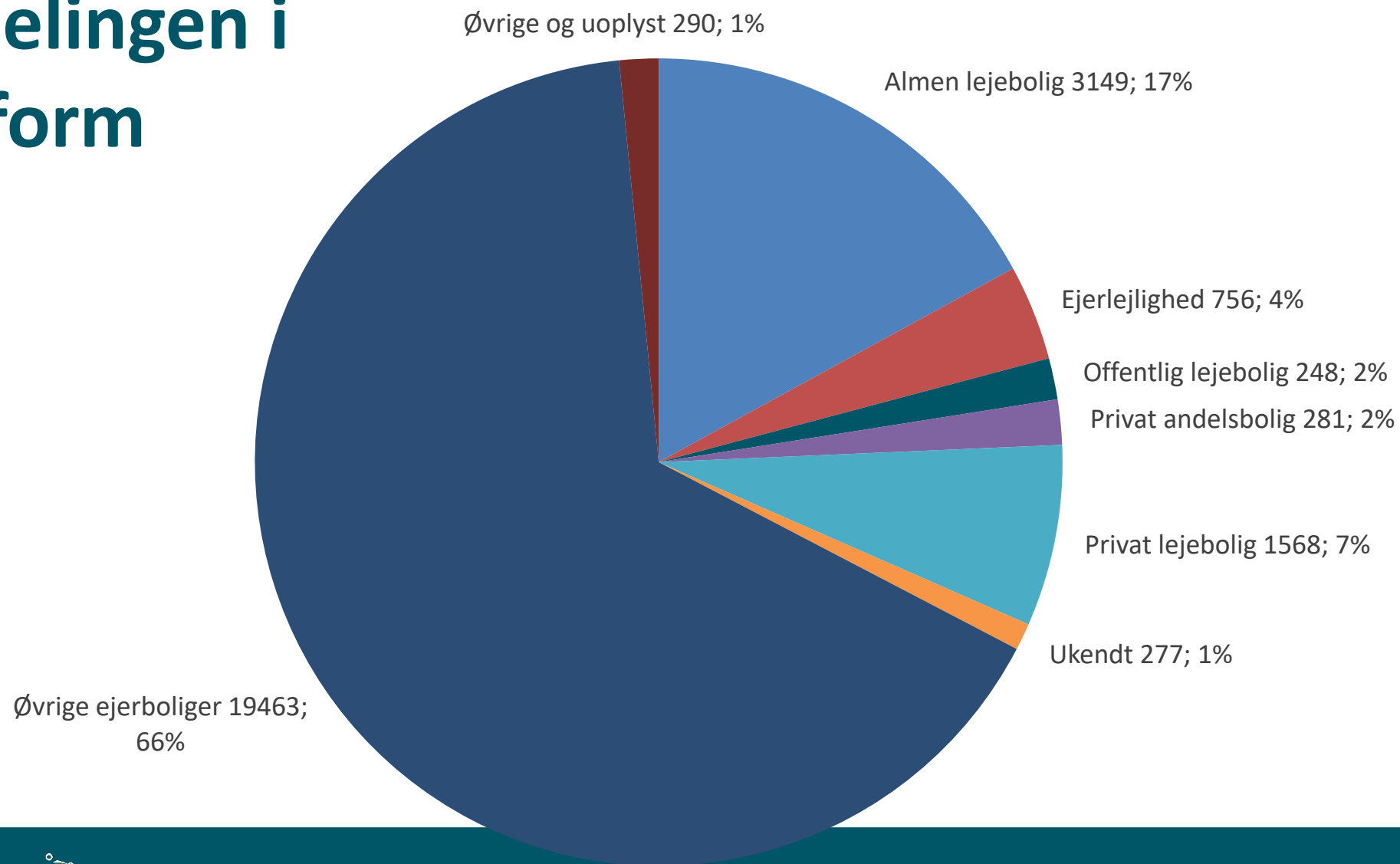
(Byrummonitor 24. september 2024)



Boligkvadratmeter i Allerød

- Der er samlet 1.304.071 boligkvadratmeter i Allerød Kommune svarende til 10.782 hustande i alt.
- Den gennemsnitlige bolig er på ca. 121 m².
- Det svarer til 52,26 m². bolig pr. person, hvilket er lige omkring landsgennemsnittet.
- Fratrækker vi børnene, giver det ca. 71 m². pr. voksen.

Fordelingen i ejerform



Oplæg ved Curt Liliegreen



Strukturændringer i Danmarks boligmarked og lokale konsekvenser for Allerød

Allerød kommune 6. marts 2025

Curt Liliegreen

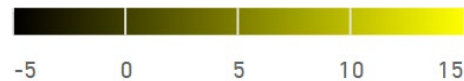
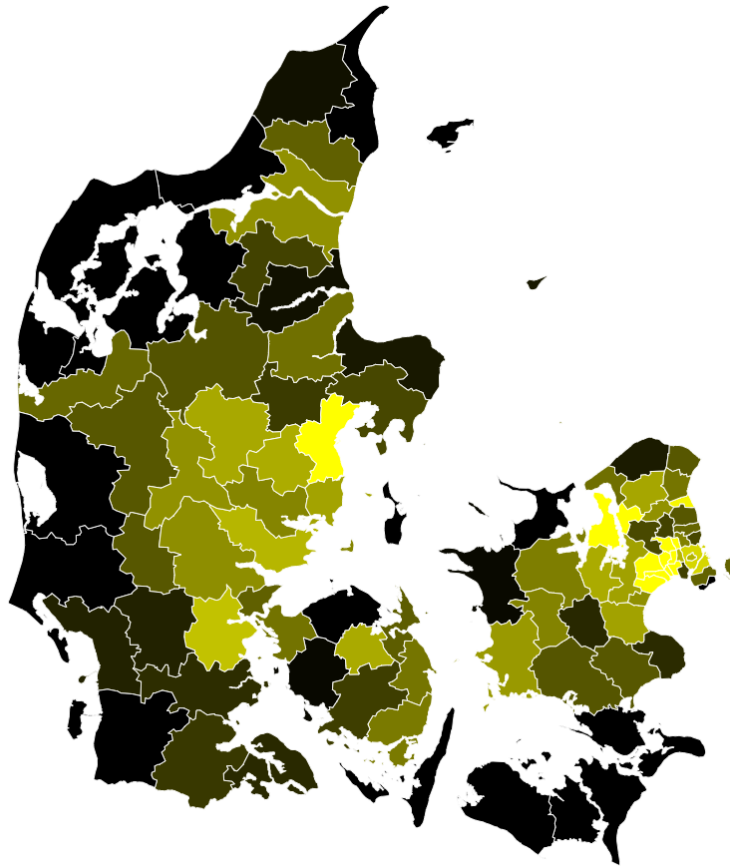
Boligøkonomisk Videncenter

www.bvc.dk

Strukturelle forskydninger på landsplan

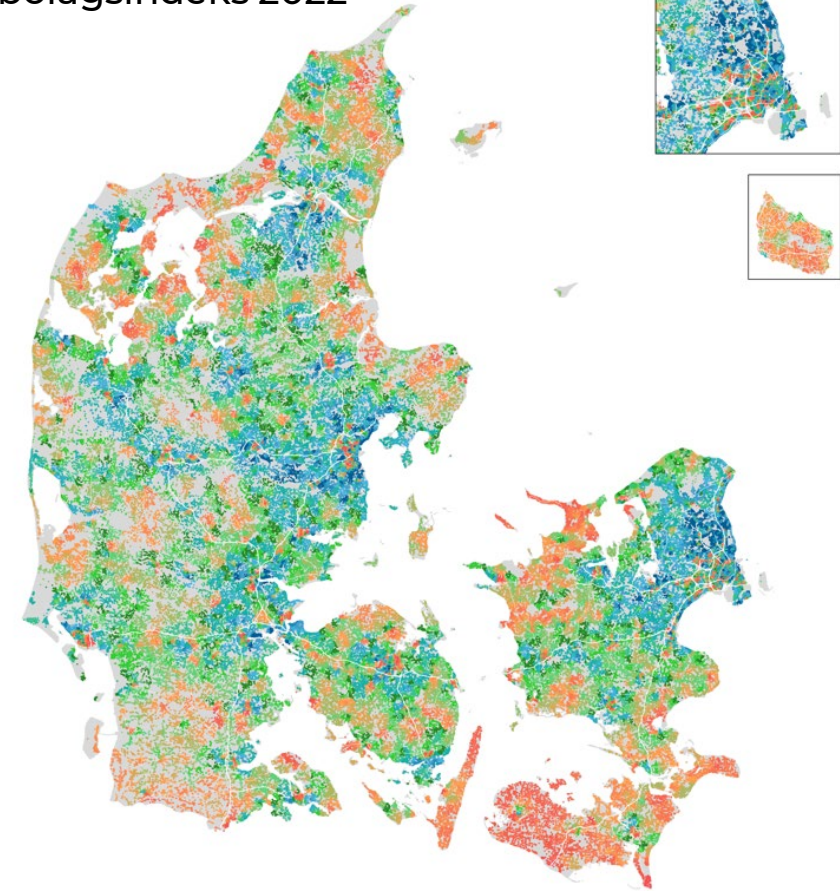
Demografiske forandringer samvarierer med generelle socioøkonomiske forhold

Befolkningsændring i promille
I 2024



BOLIGØKONOMISK
VIDENCENTER

Socioøkonomisk
nabolagsindeks 2022

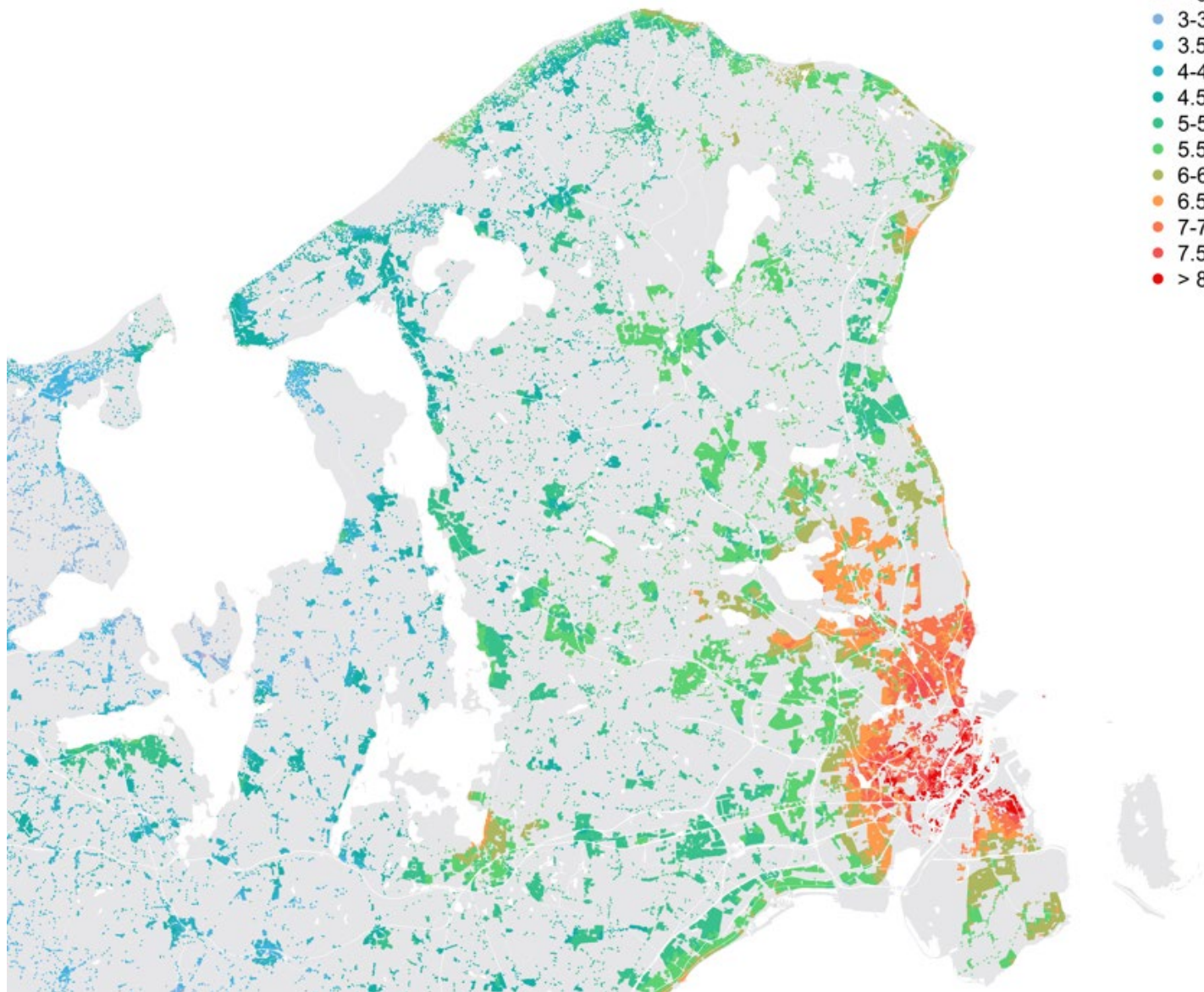


Dårligst stillede nabolag

Mellemstillede nabolag

Bedst stillede nabolag

Gns årlig stigning i ejerboligpriserne for perioden 1992 – 2021

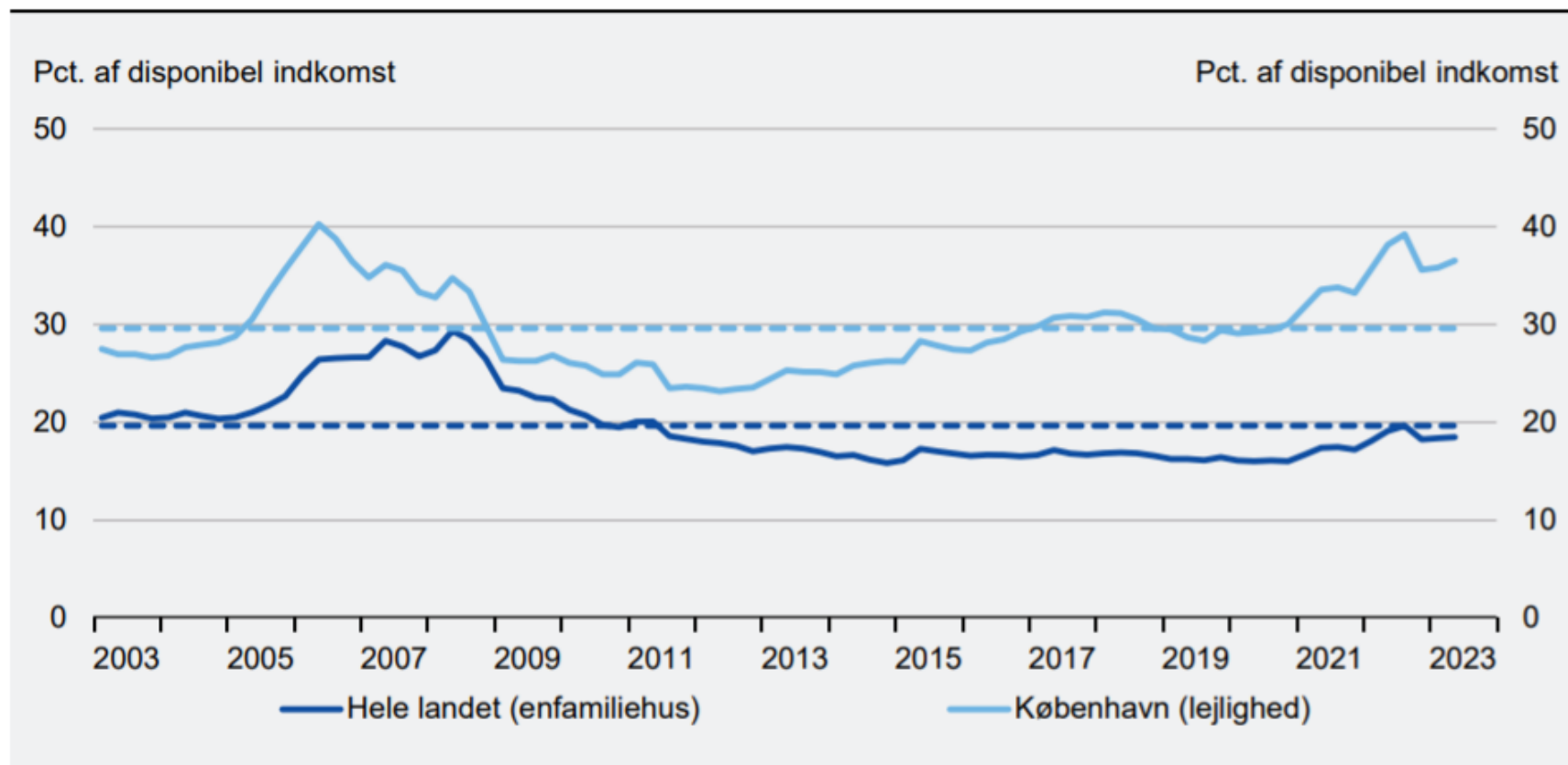


- < 3 pct.
- 3-3.5 pct.
- 3.5-4 pct.
- 4-4.5 pct.
- 4.5-5 pct.
- 5-5.5 pct.
- 5.5-6 pct.
- 6-6.5 pct.
- 6.5-7 pct.
- 7-7.5 pct.
- 7.5-8 pct.
- > 8 pct.

I år 2000 kostede 1 m² parcelhus i Allerød samme som 1 m² ejerlejlighed i København, i 2024 K2 kostede huset 57% af lejlighedens pris



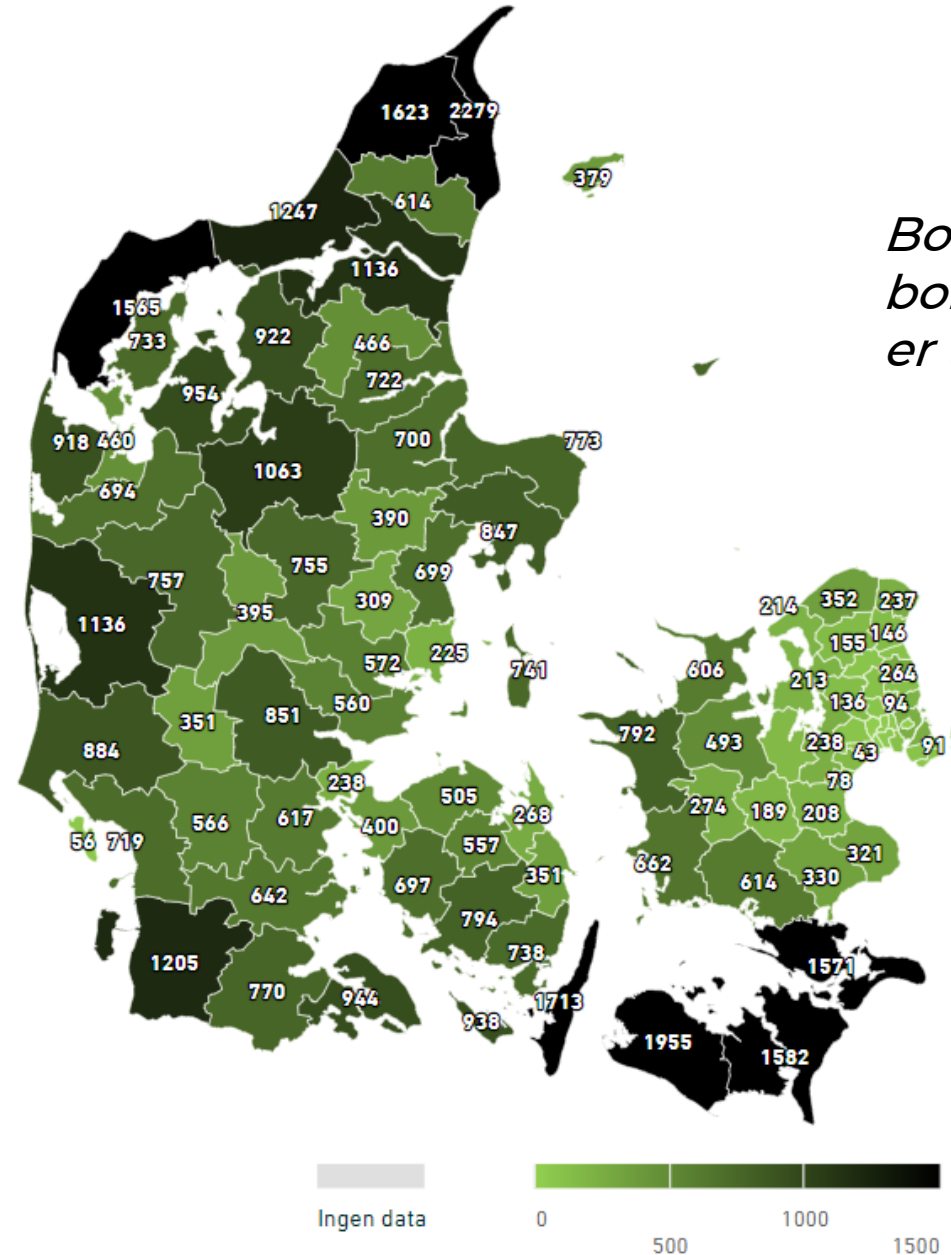
Figur 2.9 Boligbyrden er steget, men er ikke høj på landsplan



Anm.: For hele landet i figur 2.9 betragtes et gennemsnitligt par med børn ved køb af enfamiliehus på 140 kvm med 15 pct. banklån og 80 pct. realkreditlån, fast rente med afdrag. For København (landsdelen København By) betragtes et par uden børn, ved køb af en ejerlejlighed på 80 kvm ligeledes med 15 pct. banklån og 80 pct. realkreditfinansiering med fast rente og afdrag. De stiplede linjer angiver gennemsnittet i perioden fra 1. kvartal 2003 til 2. kvartal 2022. Sidste observation er 2. kvartal 2023. Beregningen tager udgangspunkt i den gennemsnitlige indkomst for par med korte- og mellemlange uddannelser, hvor begge er i beskæftigelse. Se boks 2.1 for nærmere detaljer.

Kilde: Danmarks Statistik, Danmarks Nationalbank, Finans Danmark, Boligsiden og egne beregninger.

Privatejede enfamiliehuse uden tilmeldt CPR i 2024, Statistikbanken, tabel BOL101



Boligunderskud i storbyerne og boligoverskud i landdistrikterne er to sider af samme sag

Antal voksne fordelt på husstandsstørrelse og alder

Statistikbanken, tabel FAM122N

	1 person	2 personer	3 personer	4 personer	5 personer	Mindst 6 personer
2024						
20-29 år	175408	262641	113779	56048	21093	32204
30-39 år	120612	150427	158434	217269	73980	41072
40-49 år	98712	115691	131238	237229	95906	38771
50-59 år	164664	316628	165246	110133	32587	18531
60-69 år	189045	419390	53201	17671	6839	8959
70-79 år	199716	359806	14999	4131	2355	3559
80-89 år	143528	123663	4193	1216	634	813
90-99 år	35785	8168	391	123	62	120

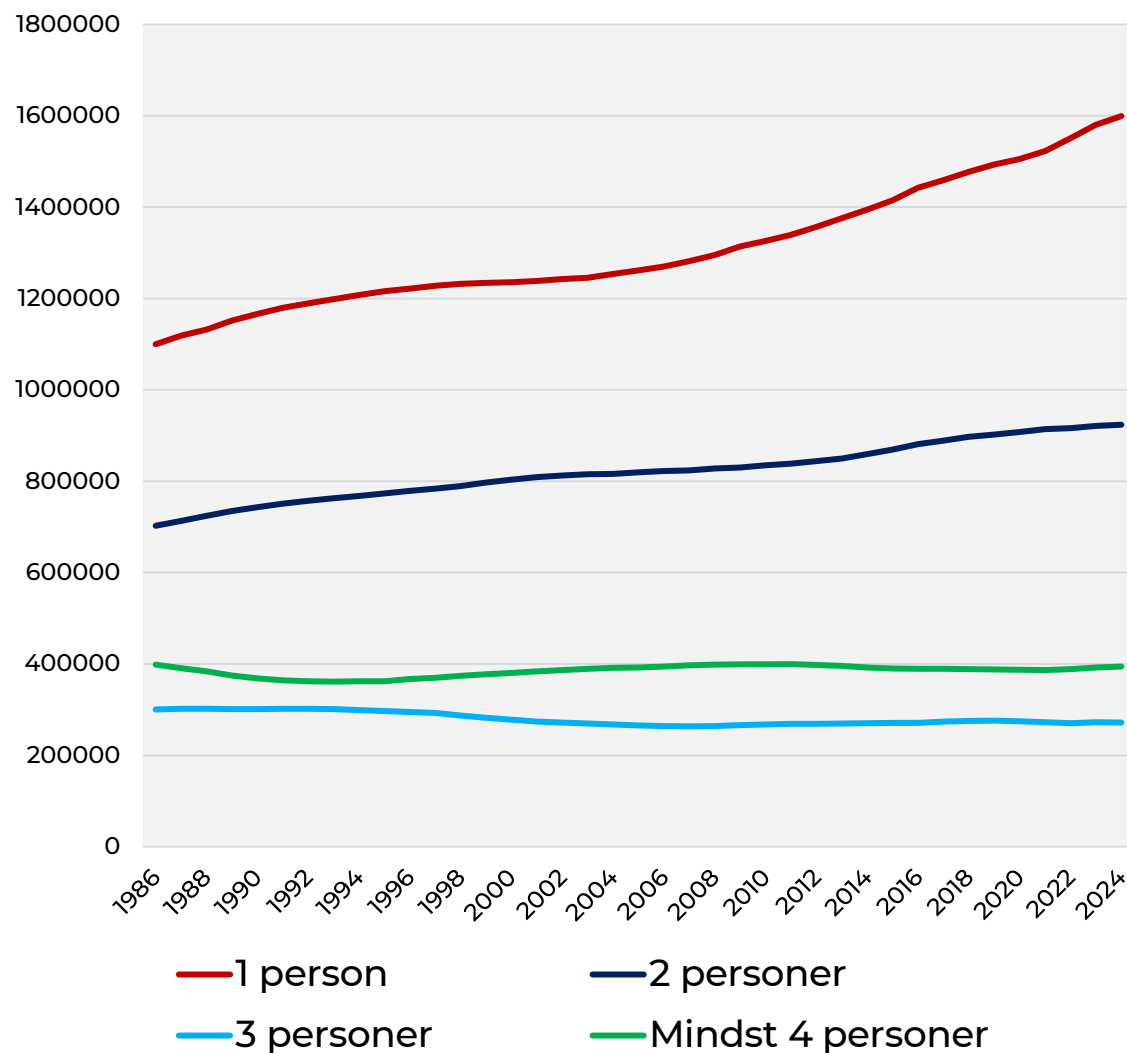
	1 person	2 personer	3 personer	4 personer	5 personer	Mindst 6 personer
2000						
20-29 år	157859	244352	118062	64045	21756	25690
30-39 år	109174	139329	163294	266105	96054	42283
40-49 år	94993	167020	172817	204775	69844	30599
50-59 år	123994	410215	129861	48109	12458	10967
60-69 år	119543	317906	27233	6255	2712	5020
70-79 år	153876	192198	9079	1892	1161	4762
80-89 år	113248	54072	2627	642	334	7309
90-99 år	22438	3558	331	92	61	3599

Ændring fra år 2000 til 2024

	1 person	2 personer	3 personer	4 personer	5 personer	Mindst 6 personer
20-29 år	17549	18289	-4283	-7997	-663	6514
30-39 år	11438	11098	-4860	-48836	-22074	-1211
40-49 år	3719	-51329	-41579	32454	26062	8172
50-59 år	40670	-93587	35385	62024	20129	7564
60-69 år	69502	101484	25968	11416	4127	3939
70-79 år	45840	167608	5920	2239	1194	-1203
80-89 år	30280	69591	1566	574	300	-6496
90-99 år	13347	4610	60	31	1	-3479
	232345	227764	18177	51905	29076	13800

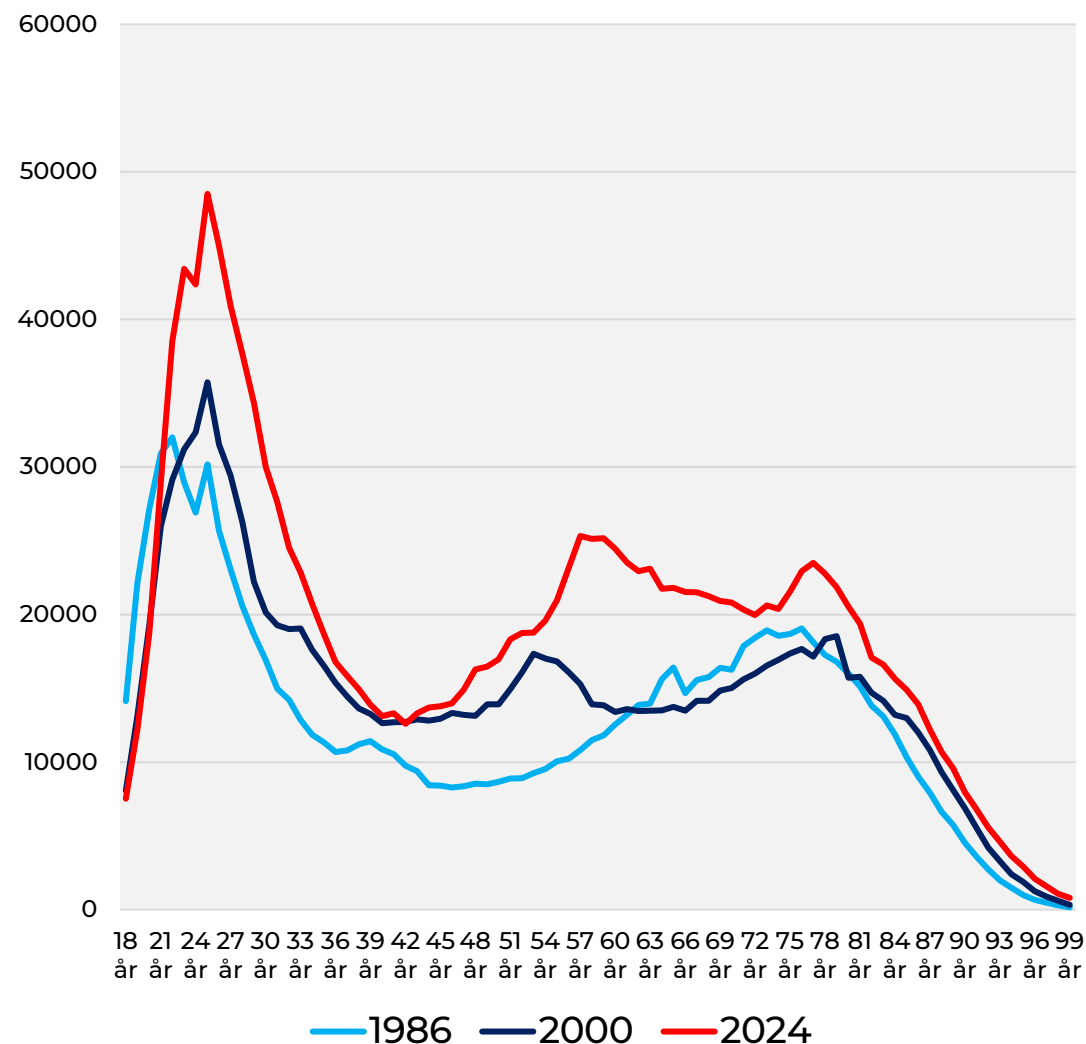
Udviklingen i antal familier i Danmark

Statistikbanken, tabel FAM44N

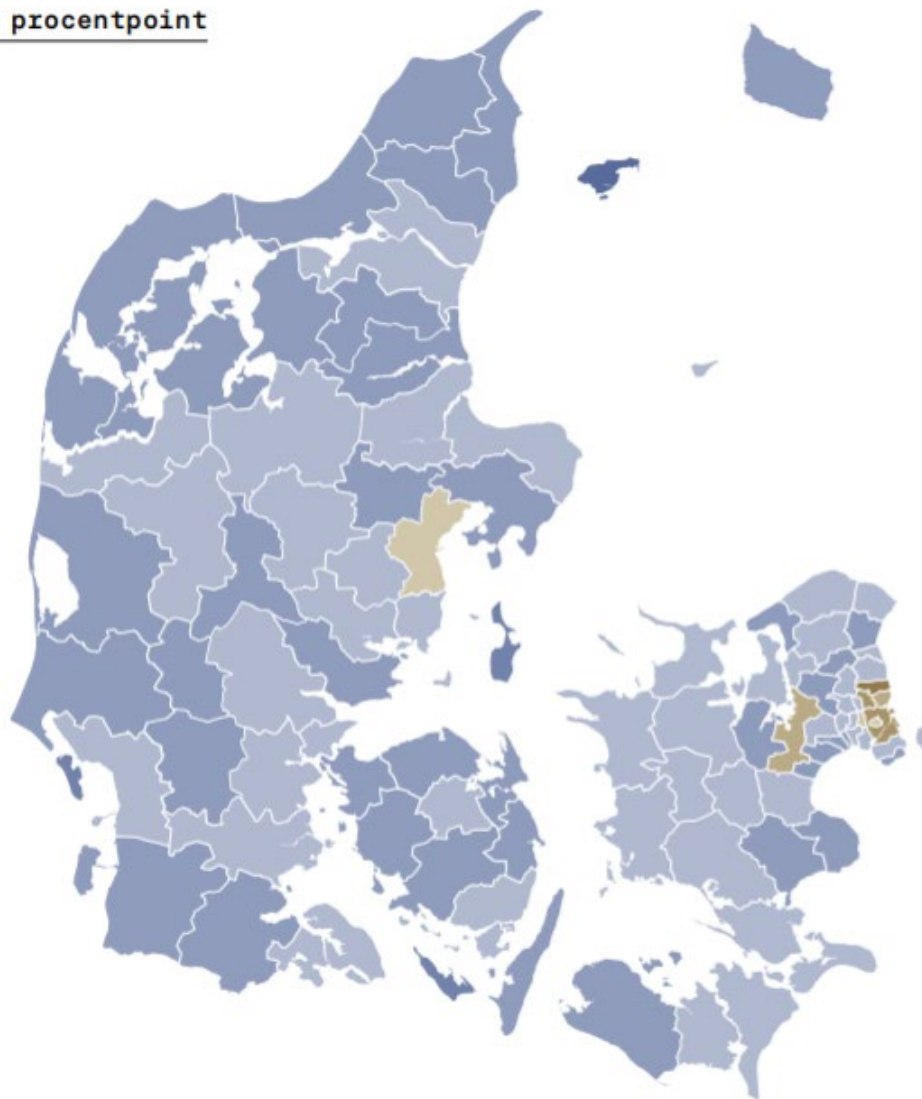
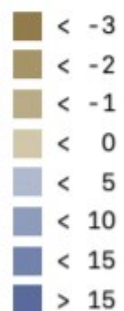


Enlige familier fordelt på alder

Statistikbanken, tabel FAM100N



Ændring 2018-2040 i procentpoint

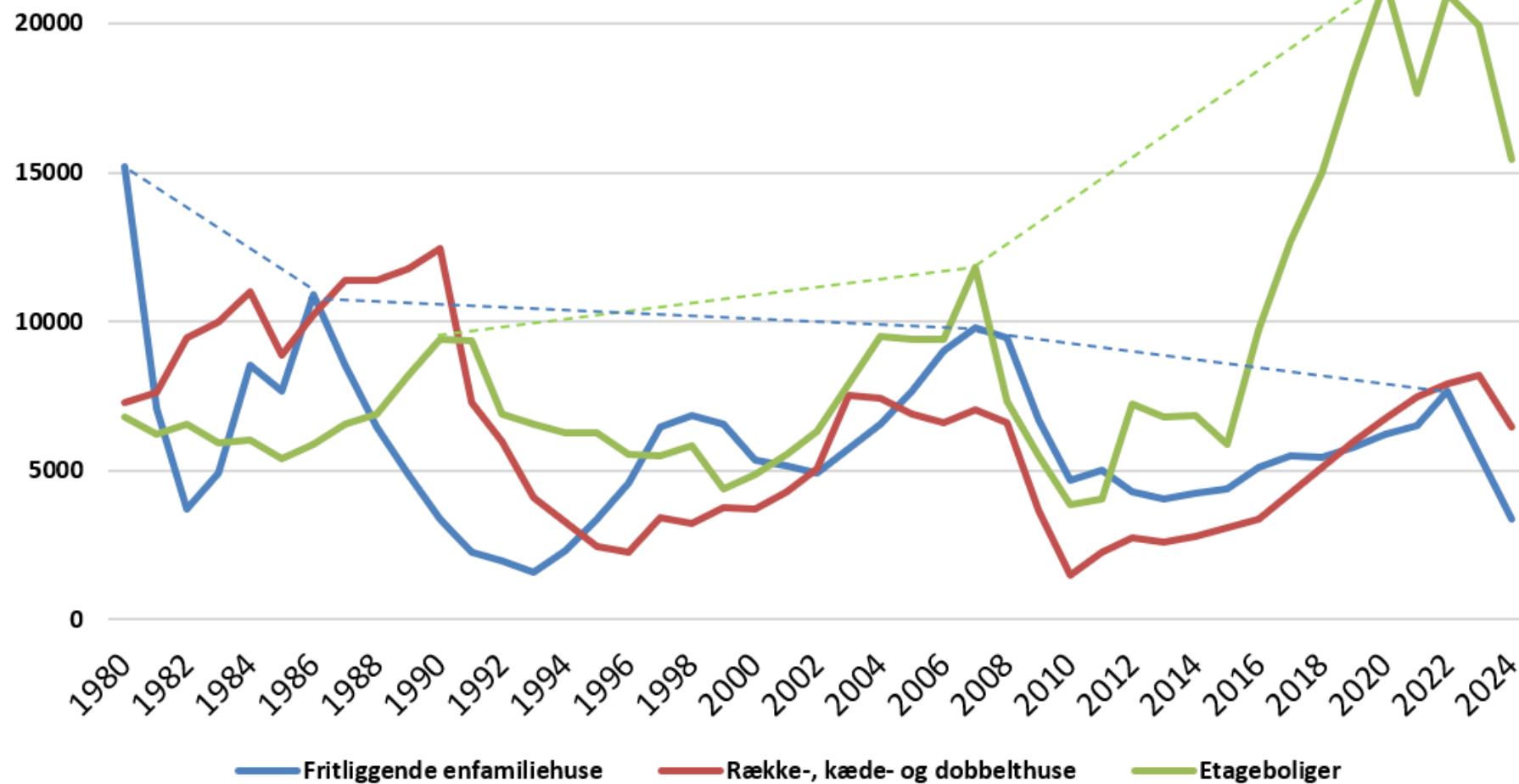


Ændring i antal enlige familier fra 2018 – 2040 i procentpoint



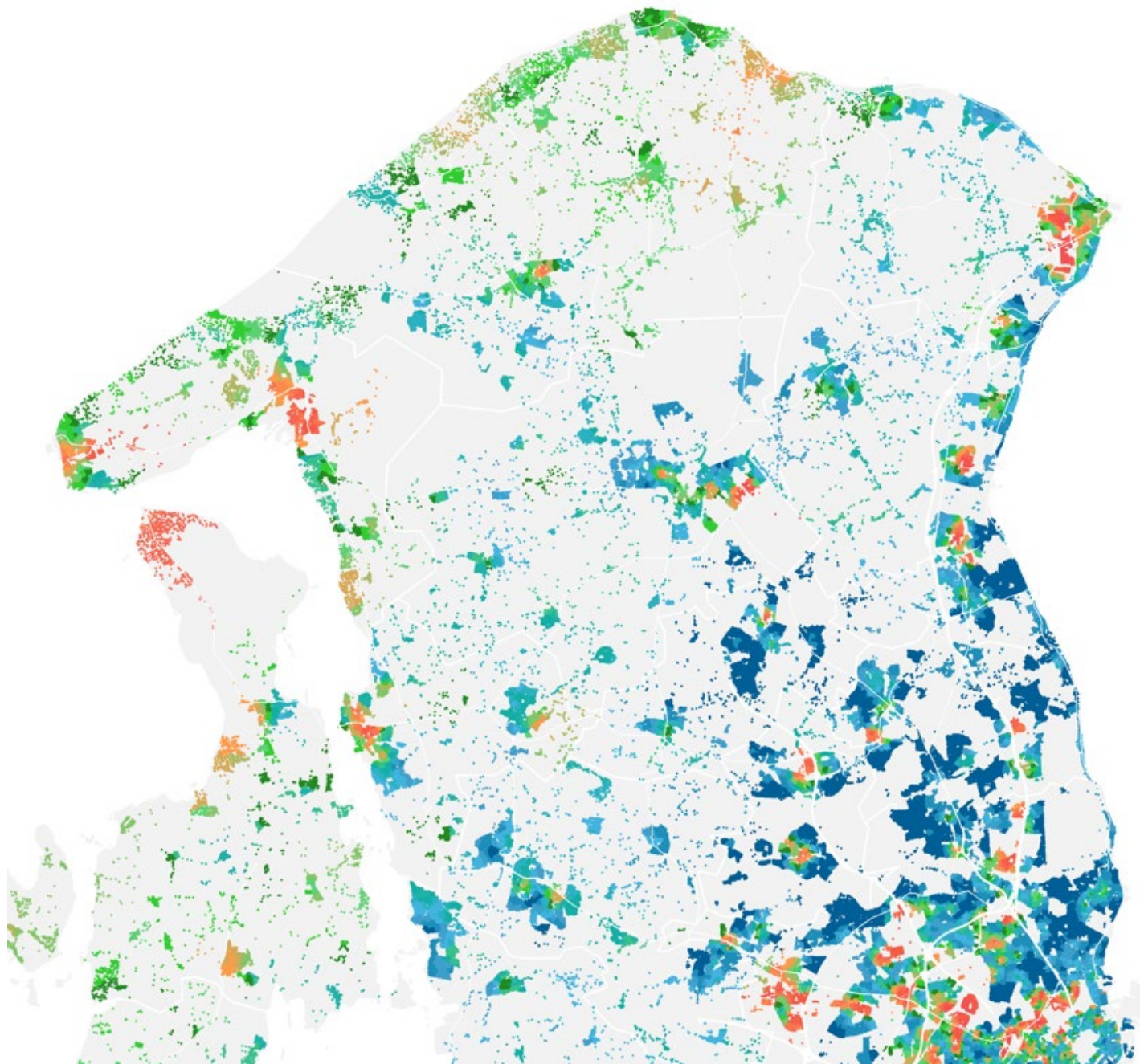
Fuldførte boliger 1980 - 2024 fordelt på anvendelse

Statistikbanken, tabel BYGV05A



Landsdelen

SNI 2022



1992

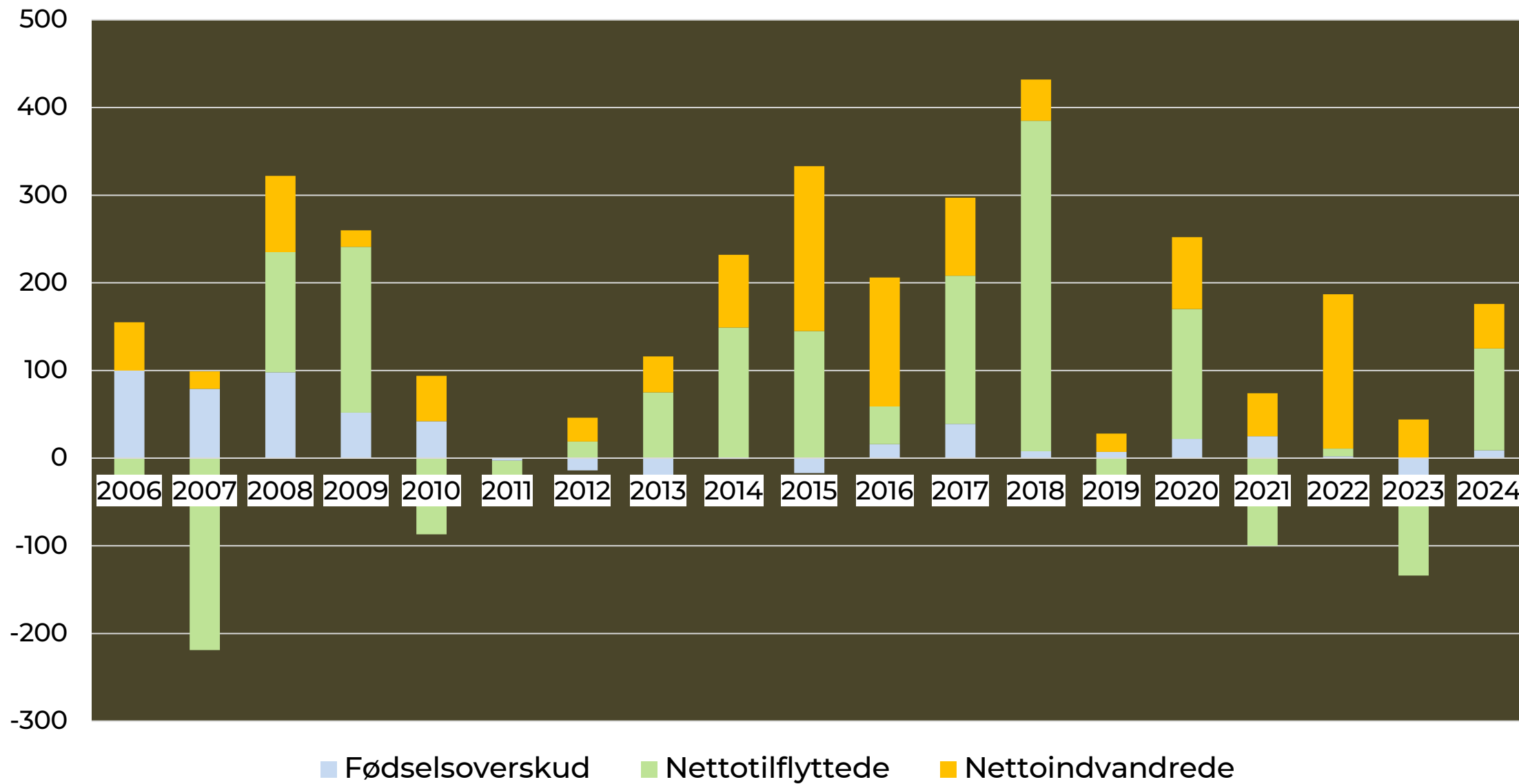
De store områdeforandringer er mere udtalte i de tidligere arbejderklassekvarterer i Københavnske bydele som Nørrebro, Vesterbro mm.

2022

Lillerød
Blovstrød

Farum Midtpunkt

Befolkningens bevægelser i Allerød kommune 2006 – 2024



Nettotilflytning til Allerød kommune 2006 – 2023 fordelt på år og kommune

Statistikbanken, FLY66

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Fra København	58	-30	44	60	-32	4	6	-59	31	79	68	76	106	-11	80	138	80	9
Fra Rudersdal	-15	-1	44	7	3	35	18	3	56	50	15	39	123	28	-4	27	4	30
Fra Frederiksberg	50	0	54	12	-7	2	19	6	15	41	18	2	18	0	24	31	4	1
Fra Gladsaxe	24	-7	23	1	13	18	-13	13	33	-6	4	34	47	12	60	39	0	-6
Fra Furesø	25	-29	26	39	10	12	-10	5	61	-14	23	30	48	56	18	-17	19	-23
Fra Lyngby-Taarbæk	30	-15	17	8	16	-20	-9	14	5	29	34	1	35	-11	24	25	12	19
Fra Gentofte	1	8	7	20	-2	9	10	17	11	24	-4	26	11	9	19	-16	3	13
Fra Høje-Taastrup	-1	10	-4	9	3	2	7	9	4	1	1	1	9	-1	7	8	1	5
Fra Ballerup	3	1	8	-2	-6	-6	17	-4	3	16	3	0	13	-3	-5	15	10	4
Fra Brøndby	10	-4	1	-3	5	7	1	-2	9	10	4	8	1	6	7	9	-3	-2
Fra Rødovre	0	-7	5	6	2	3	-2	6	7	3	-2	2	2	4	7	16	10	2
Fra Glostrup	2	7	6	3	4	3	0	6	2	6	6	2	4	-2	11	3	6	-7
Fra Herlev	1	3	-4	5	3	5	3	3	1	8	-8	4	4	0	10	8	-1	11
Fra Tårnby	2	4	5	7	-1	4	-4	-3	-1	4	-3	2	8	3	9	-5	10	3
Fra Hvidovre	4	-6	13	1	1	-7	1	10	-3	0	13	9	4	-1	-6	-1	5	7
Fra Egedal	7	-6	-15	14	5	12	10	3	8	7	-4	6	-1	7	0	-23	-3	5
Fra Dragør	1	0	1	2	0	5	0	6	5	2	-3	-2	-1	0	4	4	0	1
Fra Ishøj	3	5	-1	0	0	0	-1	-6	3	-4	4	1	2	4	9	1	4	-2
Fra Bornholm	1	1	0	5	5	-3	2	7	-5	5	-1	4	3	2	-6	-5	-1	-2
Fra Aabenraa	4	-4	1	2	2	2	-2	0	3	-1	-1	0	-1	0	-1	-1	6	0
Fra Hørsholm	0	16	-1	-5	-3	-1	-1	-18	7	-13	15	-3	9	-10	8	5	4	-1
Fra Varde	2	4	-2	2	0	-2	0	-1	4	1	8	1	1	-8	-1	1	-3	0
Fra Greve	0	-7	-4	6	3	-4	3	0	-2	2	2	-3	10	-3	2	5	-2	-2
Fra Viborg	-2	1	4	-1	-5	3	0	7	3	0	0	-6	2	-2	0	-2	6	-2
Fra Sønderborg	-1	0	-1	2	-1	1	3	1	-1	4	1	5	1	-2	-4	-4	0	1

Nettoudflytning fra Københavns kommune af 0-9 årige til andre kommuner 2006 – 2023 rangordnet efter største akkumulerede udflytning i perioden

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Gentofte	-166	-129	-202	-268	-308	-239	-239	-332	-314	-304	-270	-282	-237	-264	-302	-397	-253	-268	-4774
Gladsaxe	-170	-180	-144	-223	-217	-187	-185	-215	-219	-233	-185	-261	-189	-198	-232	-269	-196	-203	-3706
Rudersdal	-99	-71	-113	-123	-187	-133	-157	-223	-195	-200	-150	-184	-207	-188	-300	-320	-185	-222	-3257
Lyngby-Taarbæk	-89	-80	-118	-168	-212	-175	-227	-168	-200	-181	-159	-144	-191	-195	-207	-265	-176	-215	-3170
Tårnby	-144	-133	-122	-120	-197	-150	-195	-158	-226	-166	-189	-175	-168	-178	-214	-198	-198	-237	-3168
Roskilde	-134	-90	-148	-120	-115	-103	-122	-145	-166	-176	-237	-171	-167	-174	-197	-211	-145	-196	-2817
Furesø	-92	-98	-116	-112	-136	-77	-147	-174	-154	-174	-170	-168	-146	-146	-239	-214	-237	-156	-2756
Hvidovre	-99	-126	-94	-79	-129	-152	-126	-134	-187	-237	-109	-194	-155	-149	-162	-215	-130	-223	-2700
Rødovre	-74	-100	-79	-85	-97	-92	-137	-87	-88	-108	-144	-162	-142	-167	-138	-155	-97	-178	-2130
Ballerup	-90	-105	-73	-59	-111	-103	-78	-101	-118	-116	-87	-111	-131	-113	-161	-132	-107	-166	-1962
Helsingør	-66	-73	-84	-93	-60	-87	-59	-62	-78	-100	-103	-115	-119	-161	-178	-170	-141	-120	-1869
Egedal	-96	-104	-85	-68	-75	-85	-78	-66	-90	-100	-96	-76	-122	-82	-169	-202	-136	-128	-1858
Greve	-57	-79	-53	-46	-80	-68	-56	-49	-101	-110	-157	-118	-102	-119	-122	-135	-99	-101	-1652
Fredensborg	-91	-55	-60	-49	-49	-69	-46	-69	-102	-88	-76	-110	-95	-115	-115	-130	-147	-114	-1580
Hillerød	-58	-62	-64	-56	-65	-56	-44	-74	-52	-108	-65	-90	-102	-108	-110	-150	-107	-99	-1470
Herlev	-28	-61	-77	-64	-36	-45	-114	-99	-82	-95	-69	-100	-100	-89	-81	-76	-79	-89	-1384
Høje-Taastrup	-89	-81	-41	-34	-21	-57	-64	-48	-65	-121	-52	-52	-45	-86	-131	-146	-109	-130	-1372
→ Allerød	-59	-22	-54	-54	-50	-55	-52	-55	-64	-99	-66	-84	-112	-80	-101	-126	-77	-56	-1266
Køge	-68	-54	-70	-16	-32	-23	-50	-42	-60	-83	-73	-73	-115	-95	-105	-108	-88	-95	-1250
Aarhus	-15	-45	-20	-31	-25	-25	-35	-33	-62	-95	-67	-67	-82	-118	-123	-135	-127	-95	-1200
Holbæk	-126	-82	-43	-37	-25	-23	-20	-34	-28	-46	-49	-53	-59	-95	-95	-110	-111	-84	-1120
Dragør	-38	-27	-47	-42	-53	-42	-54	-57	-66	-66	-87	-58	-65	-94	-74	-99	-61	-64	-1094
Lejre	-54	-17	-33	-24	-41	-30	-34	-25	-48	-49	-51	-70	-83	-98	-122	-131	-72	-96	-1078
Brøndby	-60	-51	-62	-67	-45	-34	-47	-57	-37	-84	-43	-78	-33	-36	-65	-59	-89	-72	-1019

Beregnet ud fra Statistikbanken tabel FLY66

Personer i boliger fordelt på anvendelse og ejerform

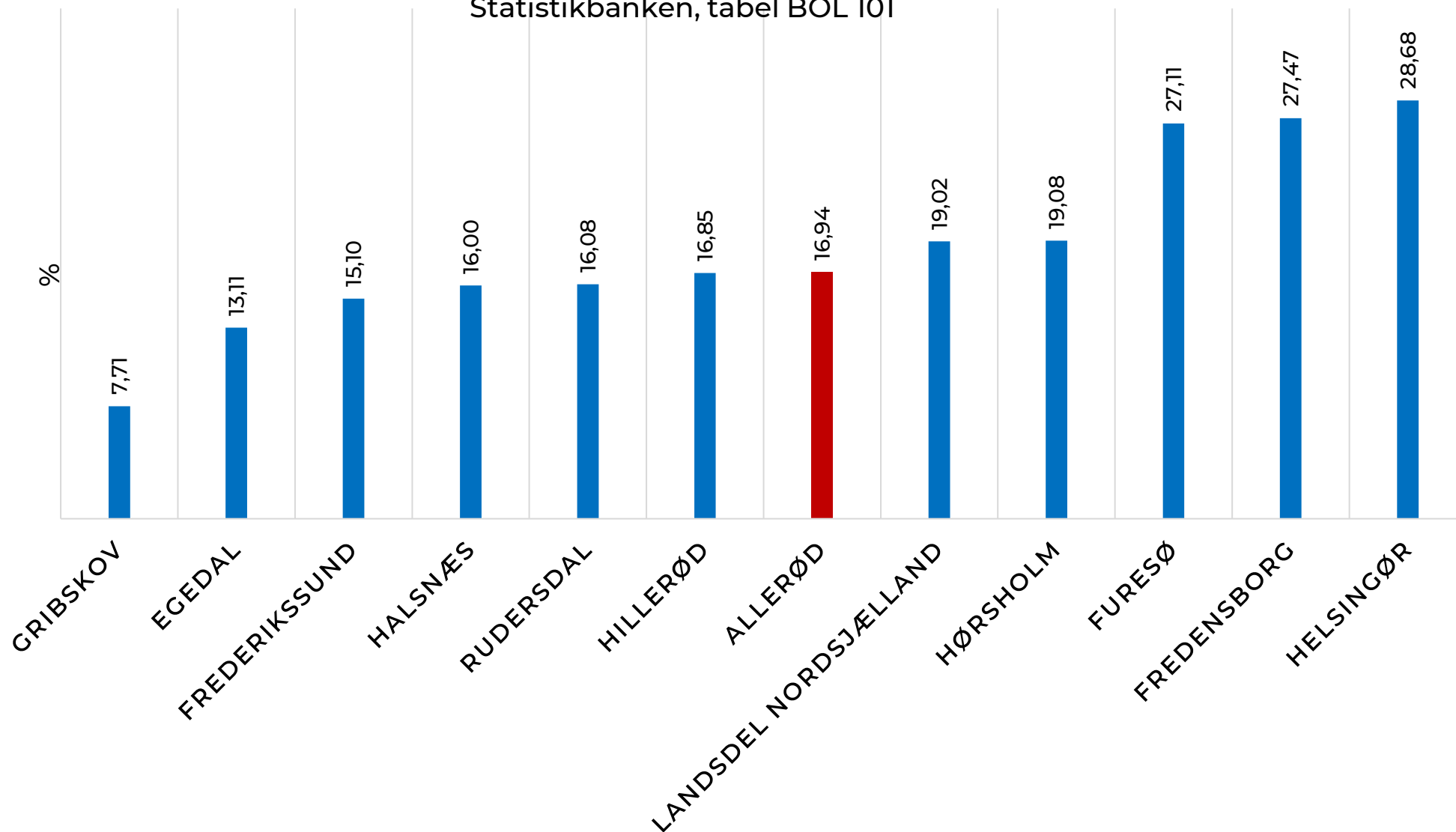
Allerød	Privatpersoner 2024 inkl. I/S	Almene boligselskaber	A/S, ApS og andre selskaber	Private andelsboligforeninger	Offentlig myndighed
Parcel/Stuehuse	15381	125	162	0	16
Rækkehuse	4696	1073	366	209	130
Etageboliger	604	1934	359	70	127
Kollegier	0	0	0	0	0
Døgninstitutioner	0	0	0	0	13
Fritidshuse	40	0	0	0	0
Andet	35	0	22	0	1

Danmark	Privatpersoner 2024 inkl. I/S	Almene boligselskaber	A/S, ApS og andre selskaber	Private andelsboligforeninger	Offentlig myndighed
Parcel/Stuehuse	2903985	18814	77168	14585	4676
Rækkehuse	351274	251144	110308	70558	16660
Etageboliger	464966	670366	457034	264878	29871
Kollegier	799	16848	9483	242	1320
Døgninstitutioner	557	2323	1955	0	8629
Fritidshuse	39101	19	206	5	80
Andet	9046	211	7151	224	4410

Kilde: Statistikbanken, tabel BOL201

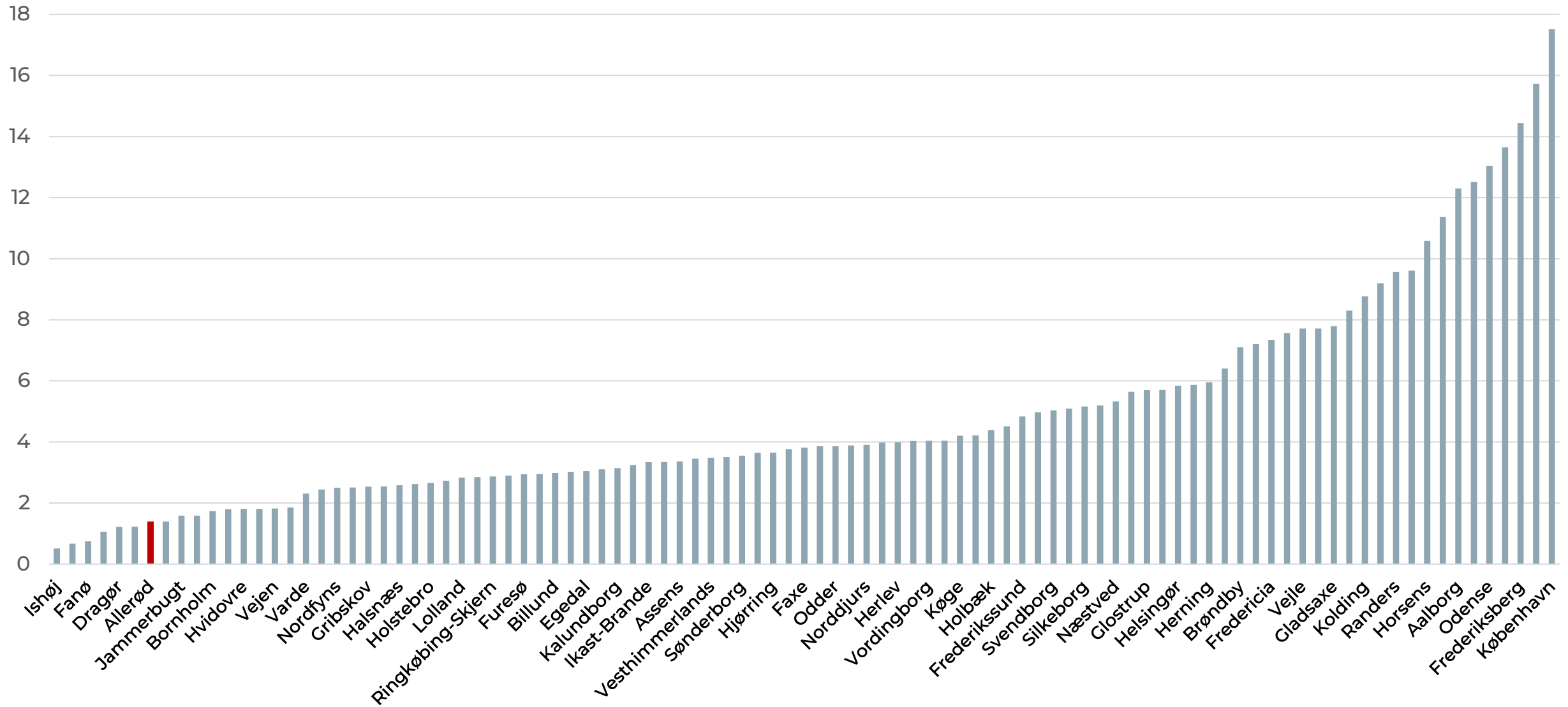
Almene boliger i % af samlet boligforsyning i 2024

Statistikbanken, tabel BOL 101



Kommunernes befolkningsandel i % bosat i etageboliger ejet af selskaber, 2024

Statistikbanken, tabel BOL201



Fælles dialog og spørgsmål

Pause

Spørgeskemaet

– særlige opmærksomheder

- En temperaturmåling på borgernes præferencer
- Gennemført i perioden 4. nov. 9. dec.
- Målgruppe: alle – *også borgere udenfor Allerød*
- 417 fuldt gennemførte besvarelser

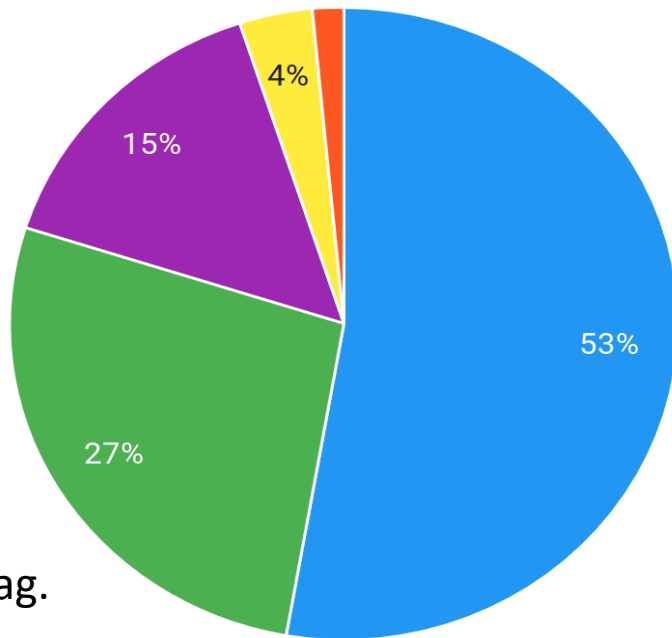


Godt halvdelen nævner, at de ønsker en bolig på mellem 80-119 kvm.

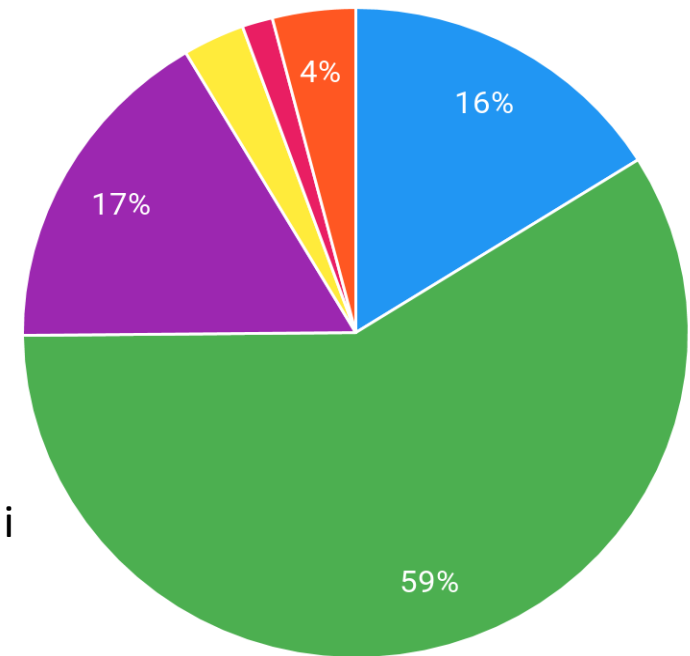
- Det er "kun" ca. 6 % af parcelhusene i Allerød, som har den størrelse!



Hvordan de bor i dag.



Hvordan de foretrækker at bo i fremtiden.



■ Parcelhus ■ Række-, kæde- og dobbelthus ■ Etagebolig ■ Landejendom ■ Fritidshus ■ Andet

Spørgeskemaundersøgelsen

- Hvor mange bor i parcelhus, og hvor mange vil i fremtiden foretrække det?...
- Dem der bor der i dag, foretrækker rækkehuse.. (hvorfor... ?)



Dette viser en stor efterspørgsel efter række- kæde og dobbelthuse i Allerød.

Data indikerer desuden, at størstedelen af respondenterne (88%), der bor uden andre voksne, men har hjemmeboende børn, også foretrækker at bo i **række, -kæde og dobbelthus**. Det kan være et udtryk for et ønske om en lav husleje (sammenlignet med et parcelhus) eller at have mindre vedligeholdelsesarbejde i hjemmet.

Antal svar

90

95

27

8

2

7



Spørgeskemaundersøgelsen

- kvalitative besvarelser



Øvrige konklusioner

- De unge (under 25 år) er hovedsageligt optagede af boligens udseende samt faciliteter såsom et 'walk in closet'.
- Særligt aldersgruppen 36-45 år har et udbredt ønske om en bolig, der giver adgang til fællesskab og fællesarealer.
- Særligt aldersgruppen 55-65 år fremhæver behovet for handicapvenlige boliger – og gerne med elevator.
- Særligt aldersgruppen 66-75 år er optagede af, at boligen har en rimelig husleje, 'som er til at betale'. Denne målgruppe nævner desuden ønsket om at bo i bofællesskab/kollektiv. Målgruppen er desuden optagede af muligheden for at have hund.
- Flere fremhæver desuden (45 år+ målgruppen) ønsket om bolig i 1. plan i rolige omgivelser og med grønne områder.
- Om boligprisen nævner flere, at prisen gerne må tilpasses enten enlige eller en lille børnefamilie, ældre, ung og/eller lavindkomstgrupper.
- Flere nævner, at det generelt er for svært at finde billige boliger i Allerød Kommune.

Igangsætning af dialogdrøftelser

”Boliger til alle livets faser”



”Boliger til alle livets faser”

- *Drøftelser ved bordene*

- Der ligger 3 cases på hvert bord - *fordelt tilfældigt*.
- I skal nå at snakke om minimum 2 af de tre cases.
- Vi fortæller når halvdelen af tiden er gået.
- Jeres bordformand samler væsentlige pointer i skabelonen.
- Vi har en fælles opsamling i plenum.
- **Mål:** sikre forskellige input ind i arbejdet med at imødekomme ønsker og behov i boligudviklingen, samt udforske og være nysgerrige ift. udfordringer, muligheder og behov



CASES

- 6 forskellige



Familien



Den
unge



Det ældre
par/den
enlige
ældre



Den enlige forælder



Midaldrende
med særlige
behov



Fritvalgs-
case

[illegible]

Gruppedrøftelser ved borde

Opsamling på dialog

Hvad er særligt væsentligt at tage med fra jeres drøftelser?



Næste skridt...

- Opgaveudvalget har to møder tilbage
- anbefalingerne afleveres til fagudvalget lige op til sommerferien. Herfra forelægges de byrådet.
- Skulle I sidde med en god ide, eller et input som I gerne vil sikre, vi tager med videre til opgaveudvalgets arbejde, så send en mail til Nanna på namt@alleroed.dk eller
- ... skriv det ind i den sidste Slido for i dag...

TAK FORDI I KOM!