



Bosætningsmønstre i Storkøbenhavn

– en model for boliglokalisering og
bilejerskab

Ismir Mulalic, Ninette Pilegaard og Jan Rouwendal



Resumé

Viden om, hvordan folk vælger at bosætte sig, er et centralt emne inden for byforskning, og over de seneste år er det blevet muligt at lave simultan-analyser af, hvordan lokaliseringsadfærd påvirker og påvirkes af forskellige politiktiltag og infrastrukturprojekter, samt hvordan lokaliseringsadfærden hænger sammen med udviklingen af byer og urbane områder. Det kan således lade sig gøre at kigge på, hvordan disse forhold påvirker hinanden indbyrdes.

Denne rapport beskriver resultaterne af projektet "Bosætningsmønstre i Storkøbenhavn", finansieret af Kraks Fond Byforskning. Formålet med projektet er at analysere, hvad forskellige typer af husholdninger lægger vægt på, når de vælger, hvor de vil bosætte sig i et urbant område. Rapporten tilvejebringer således viden om, hvad der gør et bestemt område inden for et urbant område attraktivt for forskellige typer af husholdninger. En viden, der kan indgå i politiske beslutningsprocesser om udvikling og planlægning af fremtidens byer.

Inden for økonomisk teori har huspriser, lokale lønninger og afstande til arbejdspladser hidtil været vægtet højest, når det handler om at analysere folks boligvalg. I nyere økonomisk teori bliver bykvaliteter såsom lokalt kulturliv, tilstedeværelsen af smukke gamle bygninger og monumenter samt transportinfrastruktur dog også inddraget som afgørende forhold.

I rapporten beskriver vi den kausale sammenhæng mellem bykvaliteter og bopælsvalg ved at opstille en empirisk efterspørgselsmodel, en såkaldt ligevægtsresidential-sorting-model, der kan estimere forskellige typer af husholdningers valg af bopæl i et urbant område i samspil med valg af bilejerskab og boligtype. Modeller af denne type har ikke tidligere været estimeret på danske data. De analyser, der typisk er gennemført på danske forhold, er foretaget med udgangspunkt i en hedonisk prismodel, der forklarer prisen på en bolig i et område med bestemte karakteristika, men ikke tager højde for den underliggende efterspørgselsmekanisme. Dette giver begrænsede anvendelsesmuligheder, idet en hedonisk prismodel ikke kan bruges til at analysere eller forudsige, hvilke typer af husholdninger der

ønsker at bo hvor. Kendskabet til disse effekter er dog af stor betydning for, hvordan man vurderer effekten af forskellige byudviklingsprojekter (for eksempel forbedring af kollektiv trafik), og derfor centrale for rapportens undersøgelse. Vi inddrager udvalgte typer af bykvaliteter og undersøger, hvordan de påvirker bopælsvalget for forskellige husstandstyper i Storkøbenhavn.

I vores model tager vi desuden eksplicit udgangspunkt i, at bolig- og bilvalget foretages samlet. Vi ser særskilt på, hvordan dette valg bliver påvirket af tilgængeligheden til kollektiv transport og til, hvor godt den kollektive trafik giver adgang til Storkøbenhavns arbejdspladser. Disse områdebestemte bykvaliteter sammenholdes med effekten på boligvalget af andre lokalitetsbestemte kvaliteter (bykvaliteter), og vi ser på, hvordan husstandstyperne bliver påvirket på forskellig vis af sådanne kvaliteter.

Vi estimerer modellen på data for Storkøbenhavn. Den væsentligste grund til at vi fokuserer på Storkøbenhavn er, at vi er interesseret i at kigge på mekanismer internt i en by. Vi kombinerer således information på individer med bopæl i Storkøbenhavn (deres uddannelsesniveau, indkomstgruppe og familieforhold) med data på en lang række forskellige bykvaliteter såsom transportfaciliteter og jobtilgængelighed.

Rapportens estimationsresultater viser, at husholdninger i Storkøbenhavn generelt foretrækker huse frem for lejligheder, og at de generelt har en præference for bilejerskab. Herudover finder vi, at områder, hvor der er relativt mange beboere med høj uddannelse og et stort antal fredede bygninger, bliver vurderet som mere attraktive. Ligeledes ser vi, at tilgængeligheden til arbejdspladser via kollektiv transport og afstanden til metrostationer er vigtige parametre for husholdningerne uden bil. Generelt er husholdningerne i Storkøbenhavn meget forskellige, og estimationsresultaterne viser også, hvordan husholdningernes foretrukne valg ændres signifikant, når husholdningernes karakteristika afviger fra gennemsnittet.

Med den estimerede empiriske model kan vi analysere effekterne af store politiktiltag. Vi kan for eksempel sige noget om, hvordan højtuddannede familier med børn vægter ændringer i afstanden til metrostation sammenlignet med andre familier med børn, når vi samtidig tager højde for indkomstforskelle. Vi kan med andre ord analysere ændringerne i faktorer, der bidrager signifikant til at gøre et område attraktivt, det vil sige de faktorer,

der påvirker byudviklingen. Til slut i rapporten illustrer vi dette ved at se på, hvad der vil ske med bosætningen og bilejerskabet, når Københavns Metro i 2019 udvides med Cityringen. Vi viser, hvordan den estimerede model kan forudsige beboersammensætning i forskellige områder, ændringer i boligpriserne samt ændringerne i bilejerskabet som følge af metroudvidelsen. Således viser vores simulationsresultater, at metroudvidelsen vil have en signifikant betydning for boligefterspørgslen langs den nye metrolinje og især tiltrække flere relativt rigere og højtuddannede husholdninger. Vi ser ligeledes, at boligpriserne forventes at stige i områderne tæt ved den nye metrolinje og falde andre steder, og at antallet af bilejere forventes at blive reduceret, specielt i områderne tæt ved metroudvidelsen. Samlet set viser estimationsresultaterne, at de storkøbenhavnske husholdninger kan forvente at blive bedre stillet efter metroudvidelsen, sammenlignet med den aktuelle situation.

Bosætningsmønstre i Storkøbenhavn

– en model for boliglokalisering og bilejerskab

Hvilke faktorer har betydning for, hvordan vi bosætter os i en storby? Med udgangspunkt i den danske hovedstad undersøger rapporten 'Bosætningsmønstre i Storkøbenhavn', hvordan lokaliseringsadfærd påvirkes og påvirkes af forskellige politiktiltag og infrastrukturprojekter såvel som af byudviklingen. Rapporten kigger på, hvordan lokaliseringsbeslutninger træffes i samspil med beslutningerne om boligtype og bilejerskab og tilvejebringer viden om, hvad der gør et bestemt område inden for et større urbant område attraktivt for forskellige typer af husholdninger. Viden, der kan indgå i politiske beslutningsprocesser, når vi udvikler og planlægger fremtidens byer.

I rapporten opstilles en såkaldt ligevægtsresidential-sorting-model, der kan bruges til at analysere forskellige typer af husholdningers valg af bopæl i et urbant område, her Storkøbenhavn. Modellen kan ligeledes anvendes i undersøgelser af store politiktiltag, for eksempel i forbindelse med ændringer i faktorer, der påvirker byudviklingen. Rapporten illustrerer modellens anvendelse ved at vise, hvordan den kan forudsige beboersammensætningen i forskellige områder, ændringer i boligpriserne samt ændringer i bilejerskabet, når Københavns Metro i 2019 udvides med Cityringen.

Rapporten henvender sig til embedsfolk i ministeriet og kommunale forvaltninger, politikere, interesseorganisationer samt øvrige aktører med interesse for området.