

---

# Rapport om bosætning og boligbehov i Skanderborg Kommune

---

## **Fremforsk, Center for Fremtidsforskning**

Direktør Jesper Bo Jensen,  
Lic.scient.pol.  
Forskningschef Marianne Levinsen,  
Cand.scient.pol.

---

Januar 2014

---

# Indhold:

<b>Indledning og opgaven</b> .....	4
<b>Konklusion</b> .....	5
Flyttemønstre i Østjylland .....	5
Årsager til flytning og valg af bopæl hos tilflyttere (2011-2013) til Skanderborg, Horsens, Silkeborg, Favrskov og Syddjurs Kommune.....	5
Potentielle tilflyttere til Skanderborg.....	6
De nuværende beboeres ønsker til boligform og boligtype .....	7
Konklusioner om boligudbud i Hørning, Skovby-Galten, Ry og Skanderborg fra lokale ejendomsmæglere	9
<b>Anbefalinger fra Fremforsk til fremtidens bosætning og boligbehov</b> .....	11
Den nye storby og de enkelte byområder i Skanderborg kommune .....	13
<b>Flyttemønstre i det østjyske område</b> med særlig fokus på Skanderborg Kommune.....	17
<b>Årsager til flytning og valg af bopæl</b> i Skanderborg, Silkeborg, Favrskov, Horsens og Syddjurs kommune. .	21
Tilflytterne til alle 5 kommuner .....	21
Tilflyttere til Skanderborg kommune og byerne Hørning, Galten-Skovby, Skanderborg og Ry.....	25
Boligvalg i en på forhånd bestemt kommune? .....	27
Tilfredshed med nye bopæl og bolig. ....	29
<b>De potentielle tilflyttere</b> fra Aarhus, Silkeborg og Horsens .....	30
Overvejelser om at flytte.....	30
Kendskab til Skanderborg kommunes geografi.....	32
Interesse for at bosætte sig i Skanderborg Kommune.....	32
Viden om Hørning, Ry, Galten og Skanderborg som steder.....	35
Ønsker til boligform og typer blandt de potentielle tilflyttere .....	36
<b>De nuværende beboeres ønsker</b> til boligform og boligtype .....	39
Eksisterende boligmasse og familiestruktur.....	39
Undersøgelse af boligefterspørgsel i fremtiden.....	41
Ejerform, størrelse og placering af næste bolig .....	42
Hvad må en eventuel ny bolig koste efter alder og by/område?.....	45
Forskelle mellem de fire byer/bosætningsområder i kommunen .....	48
Karakteristika ved boligønsker .....	53
At flytte eller blive i kommunen .....	56
<b>Konklusioner</b> om boligudbud i Hørning, Skovby-Galten, Ry og Skanderborg fra lokale ejendomsmæglere .	57

Hørning.....	57
Skovby-Galten.....	58
Ry.....	58
Skanderborg .....	59

# Rapport om bosætning og boligbehov i Skanderborg Kommune

---

## Indledning og opgaven

Formålet med denne analyse er at sørge for at give Skanderborg Kommune viden og anbefalinger, som kommunen kan bruge i sin strategi for til at tiltrække flere nye borgere i fremtiden.

Det var baggrunden for, at Fremforsk tilbød at undersøge følgende:

1. Flyttemønstre i det østjyske område med fokus på kommuner rundt om Aarhus Kommune samt identificering af særlige kendetegn ved Skanderborg Kommune, når vi sammenligner kommunens flyttemønstre med Horsens, Silkeborg, Favrskov og Syddjurs Kommune på baggrund af statistik fra Danmarks Statistik.
2. En analyse af årsager til flytning og valg af bosted blandt **aktuelle** tilflyttere til Skanderborg, Silkeborg, Favrskov, Horsens og Syddjurs Kommune. Tilflytterne er flyttet indenfor de sidste 3 år. Det vil blive undersøgt dels via 400 telefonsinterviews med tilflytterne i de 5 kommuner, dels via 13 personlige dybdeinterviews af tilflyttere i de 5 kommuner.
3. En analyse af fremtidens **potentielle** tilflyttere (bosiddende i Aarhus, Silkeborg og Horsens), ønsker til geografi, bolig, infrastruktur og typer af boliger og derved få indblik i, hvad der skal satses på for at gøre Skanderborg endnu mere attraktiv at bosætte sig i fremtiden. Det vil blive undersøgt dels via en webundersøgelse af 400 personer i målgruppen dels via 13 personlige dybdeinterviews af potentielle tilflyttere i de 3 kommuner.
4. En analyse af boligbehovet blandt Skanderborgs **nuværende** borgere for at få et indblik i behovet for bolig, boligtyper, størrelse, pris mv. i forskellige byer og områder. Analysen blev igangsat medio november og sker via 13 dybdeinterviews af de potentielle tilflyttere og 400 telefoninterviews af borgere i Skanderborg i alderen 20 til 80 år i de 4 hovedbyer/områder i kommunen.
5. Interviews med 8 ejendomsmæglere og deres bud på, hvilke boligtyper, der er brug for i Hørning, Galten, Ry og Skanderborg.

## Konklusion

### Flyttemønstre i Østjylland

Udflytning af unge og yngre familier fra Aarhus til Skanderborg, Favrskov og Syddjurs Kommune er faldet markant i perioden 2006 til 2012. Skanderborg er dog fortsat den kommune, som modtager flest borgere fra Aarhus også i 2012. Skanderborg modtager også et noget mindre antal tilflyttere fra Horsens og Silkeborg Kommune, men Aarhus er den altafgørende faktor i tilflytningen.

Det er de 25-39 årige, der ikke er flyttet til Skanderborg Kommune. Der har været et markant fald i deres tilflytning til kommunen fra 2006 til 2012. For de 20-24 årige har der både været stigning i fraflytningen og tilflytningen, men netto mistede Skanderborg omkring 400 20-24 årige i 2012 mod kun ca. 250 i 2006.

Skanderborg er en forstadskommune til Aarhus, og i mindre omfang til Horsens og Silkeborg. Antallet af tilflytninger og fraflytninger overstiger langt antallet af interne flytninger. Borgerne flytter simpelthen mere ud og ind af kommunen end rundt i den. Det samme gælder for Syddjurs og Favrskov, men de store bykommuner har flere interne flytninger. Skanderborg Kommune er ikke en bosætningsenhed, men en samling af forstæder til især Aarhus. Disse byer er i konkurrence med andre kommuners byer rundt om Aarhus om at tiltrække nutidens og fremtidens tilflyttere.

### Årsager til flytning og valg af bopæl hos tilflyttere (2011-2013) til Skanderborg, Horsens, Silkeborg, Favrskov og Syddjurs Kommune.

Processen med valg af bolig starter for de fleste med et bredere geografisk område og i løbet af processen prioriteres de vigtigste ønsker til bostedet og boligen. Der er flere årsager i spil, når tilflyttere vælger et bestemt sted at bo og øverst på listen er familie i området, afstanden til arbejde og arbejdsmarked, infrastrukturen i området og selve boligen.

Tilflyttere til Skanderborg Kommune beretter, **at familie, infrastruktur, nærhed til Aarhus og afstanden til arbejde** er de væsentligste årsager for valg af bolig for dem. Tilflyttere til byerne Ry, Hørning og Skanderborg er meget tilfredse med infrastrukturen, hvorimod tilflyttere til byerne Galten, Skovby og Stjær efterlyser et godt kollektiv trafiktilbud som alternativ til bilen.

Tilflyttere, der på forhånd kun havde meget lidt eller intet kendskab til det område, de er flyttet til, lagde vægt på boligen, arbejdet og infrastrukturen som de vigtigste faktorer for dem i valget af deres nye hjem. Derimod er familien den vigtigste årsag for dem, som i forvejen kendte det område, de flyttede til.

Der er forskellige årsager til at bosætte sig i de fire byer Skanderborg, Galten, Hørning og Ry. Det betyder, at folk flytter til byer og områder af Skanderborg Kommune af forskellige grunde.

Skanderborg er en kommune, som består af en række bosætningssteder med hver deres særkende og tiltrækning på forskellige tilflyttere. Det gælder både i dag og i fremtiden. Derfor bliver man nødt til at arbejde med flere forskellige bosætningsstrategier for byer og områder i kommunen, hvis tilflytningen skal øges igen.

Det samme gælder, når vi sammenligner fem forskellige kommuner rundt i det Østjyske (Skanderborg, Favrskov, Syddjurs, Horsens og Silkeborg Kommune). Også imellem kommunerne er der forskellige årsager til bosætning i en bestemt kommune. Selve boligen har altid en betydning, men Skanderborg Kommune har som den eneste infrastruktur som en særlig grund til at bosætte sig i kommunen. Den tætte adgang til Aarhus og de to motorveje giver en tiltrækningsparameter, som mangler i de øvrige kommuner.

Mange tilflyttere har overvejet bolig i en anden kommune, fordi de fleste tilflyttere tænker geografien i forhold til arbejde, familie osv. og ser på bolig i det område på tværs af kommuner, som matcher ønsker og økonomi. De fleste tilflyttere fra Aarhus skanner området omkring Aarhus og ser på de byer, der giver en mulighed, og ikke på kommunen som helhed. Man har ofte ikke på forhånd besluttet sig for et bestemt sted.

Tilflyttere shopper rundt, før de beslutter sig, og derfor skal Skanderborg kunne tilbyde de bedste boliger, infrastruktur og service sammenlignet med andre kommuner, hvis kommunen vil tiltrække flere tilflyttere.

Undtagelsen er Ry, hvor valget med at flytte til Ry er mere bevidst. Tilflytterne har valgt stedet fra starten, men måske dog set på noget i Silkeborg eller Aarhus. Ry som by og område vælger mange, før de ser på bolig og andet.

90 % af tilflytterne er meget tilfredse med stedet og boligen, som de valgte, og tilflytterne til Skanderborg Kommune angiver familien, infrastrukturen og boligen som de væsentligste årsager til, at de er tilfredse.

### **Potentielle tilflyttere til Skanderborg**

I Aarhus, Silkeborg og Horsens bor der unge og yngre mennesker (mellem 20 og 40 år), der overvejer deres boligmæssige fremtid. Vi har undersøgt deres kendskab til Skanderborg Kommune og deres ønsker til geografi, infrastruktur og bolig.

En stor gruppe oplyser, at de er parate eller måske parate til at flytte indenfor de næste 3 år. Der er altså mange at gå efter som kommende tilflyttere til Skanderborg Kommune. Desuden oplyser over en tredjedel (36 %), at de har haft lyst til at flytte, men pga. økonomi, uddannelse og mangel på rette bolig er de ikke flyttet. Deres eget arbejde eller deres evt. partners arbejde er meget afgørende for en eventuel flytning. Der er en stor gruppe af potentielle tilflyttere, som står på spring for at flytte nu og i de kommende år – et opsparat flyttebehov på grund af krisen.

Mange kender Skanderborg for festivalen, nærheden til Aarhus og naturen. De fleste ved ikke, hvilke byer udover Skanderborg, der ligger i kommunen. Mange oplyser, de ikke umiddelbart vil flytte til Skanderborg Kommune. Dog vil mange fra de 3 kommuner være interesserede i at flytte til Skanderborg eller Ry, færre til Galten og Hørning. Personer fra Aarhus og Horsens foretrækker Skanderborg først og så Ry, derimod vil personer fra Silkeborg helst bo i Ry. Ry opfattes af mange som en del af Silkeborg og sø højlandet.

Langt de fleste ved, at byerne Hørning, Ry, Galten, Hørning og Skanderborg er forskellige steder at bo. Ry og Skanderborg får de mest positive skudsmål fra de potentielle tilflyttere, og Galten og Hørning har et lidt mere dårligt omdømme blandt de potentielle tilflyttere. Udsagnene er ikke sandheder om de enkelte steder, men understreger, at kommunen består af forskellige bosteder, og deres attraktivitet skal fremmes på forskellige måder.

Det betyder, at byområder som Hørning og Galten skal forbedres rent bymæssigt, og at disse forbedringer skal markedsføres for at forøge tilflytningen, mens Skanderborg by og Ry i højere grad skal markedsføres som forskellige bosætningsområder med hver deres kvaliteter.

De fleste drømmer om en ejerbolig og gerne i form af et hus, rækkehus eller landsted. Lejligheden ser mange som en attraktiv mellemstation, og da mange er optaget af arbejdet, så er lejligheden fin som en overgang.

De potentielle er mere forsigtige og tilbageholdne og ønsker sig derfor boliger helst billigere end budgettet, og at de har råd til fritid og ferier. Det betyder, at boliger og grunde i Skanderborg skal være meget skarpe på prisen.

### **De nuværende beboeres ønsker til boligform og boligtype**

#### **Den eksisterende boligmasse og familiestruktur**

Skanderborg kommunes boligmasse er karakteriseret af en stor andel af parcelhuse i alt 62 % af alle boliger i Skanderborg mod 45 % på landplan. Kommunen har langt færre etageboliger nemlig 19 % mod 38 % på landplan. Det er en bosætningskommune med i alt 23.650 boliger med mange mellemstore og store boliger og en relativ lille andel af mindre og små boliger end resten af landet. Så kommunen er præget af store boliger sammenlignet med resten af landet.

### **Byernes karakteristika:**

#### **Skanderborg By/område**

- Natur
- Festival
- Større by/mange boligmuligheder/mange prisniveauer
- Har det hele
- En "rigtig" by/Storby
- Gode transportmuligheder

#### **Ry by/område**

- Smuk natur
- Højskole/efterskole
- Tæt på Silkeborg
- Attraktivt og eksklusivt
- Landsby
- Hyggelig

#### **Galten By/område**

- På landet
- Forstad til Aarhus/tæt på Aarhus
- Små byer (Galten, Hørning) uden så mange muligheder
- Isoleret område, trist stemning
- Landsby
- Kedelige byer uden mange kulturelle tilbud til unge uden børn
- Sin egen lille by med industri, butikker, biograf og foreningsliv

#### **Hørning By/område**

- Forstad til Aarhus/tæt på Aarhus
- Belastet
- Gennemkørselsby
- Soveby

Størstedelen af boligerne er ejerboliger og parcelhuset den dominerende form, rækkehusene består af 40 % som ejere og 60 % som lejere og ikke overraskende, er etageboligerne præget af lejere.

Hustandsprofilen er flere voksne pr. husstand i parcelhusene, og ægtepar og øvrige par udgør ca. 61 % af familierne i Skanderborg, hvor de på landsplan udgør ca. halvdelen.

### **Undersøgelse af boligefterspørgslen i fremtiden**

Vi har spurgt et repræsentativt udsnit af borgere i 4 byer/områder i Skanderborg om ønsker til ejerform, størrelse, pris mv. i eventuel næste bolig, og om de ønsker at blive i nærområde eller overvejer at flytte, fordi de ikke kan finde en egnet bolig.

Næsten halvdelen af de adspurgte ønskede en anden boligform end den nuværende heraf 60 % ønsker en ejerbolig, 25 % en lejebolig og 5 % en andelsbolig, hvis de skulle flytte. Beboere i Hørning og Galten ønsker mere ejerbolig end beboerne i Skanderborg og Ry, hvor der er flere, som ønsker sig en lejebolig som næste bolig. Der er ikke forskel på mænd og kvinders ønsker til ejerformen.

60 % af de nuværende beboere ønsker en bolig på under 120 m<sup>2</sup> ved næste bolig og i dag er det kun 45 % af alle boliger, som matcher disse ønsker. Ønsket om en mindre bolig er mest udbredt blandt seniorgruppen fra ca. 50 år og opefter. Flertallet ønsker sig en bolig på under 120 m<sup>2</sup>, og mellem 45 og 48 % en bolig på under 100 m<sup>2</sup>. De 20 til 29 årige ønsker sig mindre boliger, og aldersgruppen 30 til 49 årige ønsker sig ret store boliger gerne mere end 150 m<sup>2</sup> eller 160 m<sup>2</sup>.

Langt de fleste uanset alder ønsker at blive i nærområdet m.a.o. blive der, hvor de bor i forvejen blot skifte boligen ud.

Ved at øge udbuddet af mindre boliger må man forvente frigørelse af større parcelhus til tilflyttere, som ønsker sig større boliger. Derfor bør der skaffes mindre boliger, gerne lejeboliger og andelsboliger til de nuværende beboere i kommunen i størrelsen 70-100 m<sup>2</sup>. Behovet er størst i Skanderborg, Ry og Hørning, men da andelen af små boliger må formodes at være blandt de laveste i Galten, Skovby, Låsby, kan der også være et ret stort behov der.

Med hensyn til prisen på boligen om måneden efter fradrag eller excl. forbrug for lejeboliger ønsker 2/3 af beboerne, at den ligger mellem 5.000 og 10.000 kr. 17 % betaler gerne mere og 18 % ved ikke, hvor meget den må koste. 2/3 dele ønsker sig en ejerbolig til under 3 mio.kr., dog er der 11 til 12 % af beboerne i Ry og Skanderborg, som ønsker sig boliger til mere end 3,5 mio. kr.

Derfor vil den største efterspørgsel efter boliger ligge i prisniveauet mellem 1,5 til 3 mio.kr. Det er folk fra Hørning, som ønsker de billigste boliger, i Galten- Skovby ønsker de både de billige og lidt dyrere. Undersøgelsen bekræfter, at det er forskellige boligmarkeder i de 4 udvalgte byer.

Alderen har betydning for prisen, da de 68 % af de unge mellem 20 til 29 år og 60 % af beboere over 50 år ønsker sig en bolig til under 2,5 mio.kr.

Beboernes sammensætning på alder og familiestruktur er ligeledes forskelligt i de 4 byer. Vi finder de yngste familier i Hørning, de ældste børn i Ry, børnefamilier med 2 til 3 børn i alle aldre i Galten og mange store voksne børn og færrest familier i Skanderborg.

Der er forskel på foretrukne priser og ejerformer samt hvilke faciliteter f.eks. sport, indkøb, transport, som beboere i de 4 byer vægter som de vigtigste at være tætte på. Det understreger, at der er tale om 4 forskellige bosteder med hvert sit særkende og beboere.

Det er især de unge mellem 20 og 29 år i kommunen, som har overvejet at flytte, fordi de ikke kunne finde en egnet bolig. Derfor er der brug for mindre boliger til denne gruppe, hvis man ønsker at fastholde dem i kommunen.

### **Konklusioner om boligudbud i Hørning, Skovby-Galten, Ry og Skanderborg fra lokale ejendomsmæglere**

De adspurgte mæglere peger alle entydigt på, at Skanderborg Kommune er en fantastisk bosætningskommune med mange gode byer og bosteder karakteriseret ved skøn natur, god infrastruktur og et stort potentiale for flere tilflyttere.

De anbefaler et tættere samarbejde med lokale mæglere ved prissætning og markedsføring af kommunens egne grunde, da det kan sikre en hurtig omsætning og prisjustering i op og nedgangstider.

**Hørning** er en by i evig udvikling, hvor der er blevet bygget i alle årtier og flere gode og velbeliggende grunde er nemme at sælge. Desuden peger mæglere på, at der er behov for flere lejeboliger samt andelsboliger tæt og lavbebygget helst centralt beliggende ved indkøb og trinbræt. Disse boliger vil frigøre ældre parcelhuse til de typiske tilflyttere til Hørning nemlig det yngre par evt. 1 mindreårigt barn.

Det vil være en positiv udvikling for byen, hvis der sker opgradering af butikstorvet og ikke mindst ved en løsning, hvor landevejen føres uden om bymidten.

**Galten Skovby** er en mindre by/område, hvor der løbende sælges og bygges nye huse og på måde et sted som er under forandring. De gode grunde til gode priser kan nemt afsættes både i dag og fremover. Desuden anbefaler mæglere, at der bygges flere lejeboliger og andelsboliger til seniorer helst i bymidten med henblik på at frigøre flere parcelhuse og forskønne bymidten.

Området vil få stor gavn af, at der kom et hurtigt kollektivt tilbud især mod Aarhus. En mægler påpeger, at en svømmehal vil give området og oplandet et kæmpe løft.

**Ry** er en by med sit helt eget varemærke, som er kendt af mange udenfor byen. At flytte til Ry er et positivt valg af den smukke natur og omgivelser koblet med et aktivt mindre lokalt fællesskab og godt handelsliv. Øget bosætning i området kan øges ved, at sælgerne erkender de nye tider med mindre og skarpe priser på boliger. Flere gode grunde og nybyggeri udover Kilde-

bjerg er helt klart muligt at afsætte. Desuden anbefaler mæglere, mere tæt/lav bebyggelse centralt i byen vil være en fordel.

Byen har et rigt handelsliv sammenlignet med andre byer af samme størrelse, men byen kan løftes ved øget fokus på at skabe et reelt bymiljø med byparker og andre aktiviteter.

**Skanderborg** er en by, som tiltrækker mange forskellige købere og med et stort mangfoldigt udbud af boliger, fordi de opfatter byen som et naturskønt sted med rigtigt byliv. Skanderborg by har haft og får nemt flere gode projekter, fordi det er attraktivt at flytte dertil. Der er mangel på leje eller andelsboliger centralt beliggende i byen. Det er især svært at finde en billig lejebolig.

Byen kan løftes ved at skabe mere bymiljø og tilgængeligheden i hovedgaden, som betyder, at det er nemmere at komme rundt og til butikkerne.

## **Anbefalinger fra Fremforsk til fremtidens bosætning og boligbehov**

Den nye geografi i den østjyske millionby med Aarhus som naturlig midte betyder, at kommuner, som ønsker vækst, må gøre sig attraktive som bosætningskommuner<sup>1</sup>. Bosætningen og det at kunne tiltrække nye borgere er nøglen til kommunal vækst i fremtiden.

Derfor er bosætning og nye strategier for bosætning altafgørende for Skanderborg Kommune. Kommunen er allerede i dag en attraktiv bosætningskommune med mange gode bosætningsbyer/områder.

Kommunen fungerer i dag som en forstadskommune i randen af Aarhus kommune, og modtager som kommune hvert år langt de fleste nye borgere fra storbyen. Antallet er faldet siden 2006, men nye tider og nye generationer gør, at der i de kommende år vil komme en ny bølge af potentielle tilflyttere til kommunen.

Kommunen er i en overgang fra landkommune til at blive reel forstadskommune og en aktiv del af den østjyske millionby, som vil forme sig de næste 10 til 20 år, og det stiller ny krav til boligudbuddet og byudviklingen i de 4 store byområder i Skanderborg, Ry, Galten og Hørning.

Vores anbefalinger er udarbejdet ud fra den præmis, at kommunens og den bosætningsenheder skal optimeres på forskellige måder, således at fremtidens tilflyttere vælger at bo i kommunen. Man skal på mange måder gøre mere af det, Skanderborg kommune i dag er god til, og det de enkelte byområder allerede gør godt.

Vores analyser viser, at faktorer, som familie, boligen, arbejde og særligt infrastrukturen, er afgørende for at tilflyttere har valgt at bo i kommunen.

Fra de potentielle tilflyttere ved vi, at de er mere forsigtige med hensyn til at træffe valg af ny bolig. Prisen skal være den rigtige, og mange venter til arbejdslivet er på plads, før de beslutter sig for en ny bolig. De efterspørger ikke entydigt en type bolig, men har mange forskellige ønsker til boligens størrelse, ejerform, udseende og alder.

Skanderborg kan ikke umiddelbart påvirke faktorer som familie og arbejdspladser i bosætningsstrategien; men andre faktorer, som infrastrukturen og ikke mindst den rette bolig som et stort og mangfoldigt udbud af boliger - herunder grunde, er områder, som kommunen aktivt kan arbejde med.

Den gode geografi i randen af Aarhus og den nemme adgang til hele det østjyske område er et stærkt kort for kommunen i forhold til at tiltrække både beboere og virksomheder.

---

<sup>1</sup> Fremforsks undersøgelse af vækst i danske kommuner i perioden 2000 til 2006, Fremforsk 2009 og studier i USA og Canada ved Joel Kotkin. [www.joelkotkin.com](http://www.joelkotkin.com)

**Den gode Infrastruktur er et positivt særkende for Skanderborg**, og derfor skal Skanderborg have et stort fremadrettet fokus på den. Ikke mindst en fremtidssikring af de togforbindelser, som har en ekstrem stor betydning for tilflytteres valg af Ry, Skanderborg, og Hørning.

Desuden bør kommunen som forstadskommune sikre god og hurtigt kollektiv trafik til og fra Aarhus. S-tog og lokaltog til Aarhus fra Ry og Skanderborg samt letbane til Galten Skovby og Låsby skal der arbejdes på med det samme for at fremme fremtidens bosætning.

I landdistrikter skal man med friske øjne se på, hvordan man forbedre de kollektive muligheder med busservice til nærmest by/togstation evt. koble sig på Aarhus Sporveje, hvor det muligt.

Alt sammen med henblik på at sikre de nuværende borgere bedre infrastruktur samt give fremtidens tilflyttere et billede af, at kommunen hele tiden arbejder på at forbedre muligheder for hurtig transport primært til og fra arbejde og uddannelse.

**Boliger, viften af boligudbud og priser** er afgørende for fremtidens tilflyttere. Så Skanderborg skal arbejde på at få et varieret udbud af boliger

Den eksisterende boligmasse er præget af store ejerboliger, som det dominerende og få mindre lejeboliger. Fra undersøgelsen af de nuværende beboeres ønsker til næste bolig ved vi, at mange især de ældre i kommunens byer kunne tænke sig mindre boliger under 120m<sup>2</sup> til en fornuftig pris tæt på indkøb og en del unge ønsker sig også mindre boliger.

Byfortætning er nøgleordet i alle 4 byer som metode til at kunne tilbyde flere boligtyper og størrelser i den enkelte by samt til at frigøre parcelhuse til nye tilflyttere.

Flere mæglere peger på, at der mangler mindre andels, eje eller lejeboliger placeret centralt i Skanderborg, Ry, Hørning og Galten. Det er en mangelvare, som mange kunne ønske sig, og det ville frigøre flere parcelhuse i byerne til eksempelvis tilflyttere.

Vi anbefaler, at kommunen i alle fire byer arbejder på at kunne tilbyde mindre boliger centralt beliggende i byerne enten som eje, leje eller andelsbolig. Vi tror ikke nødvendigvis, at ejerformen er afgørende. Dog ønsker mange af de nuværende beboere en ejerbolig som næste bolig.

Dog er der et stort behov for lejeboliger. De er især efterspurgt af nuværende beboere i Ry og Skanderborg, men også i Hørning og Galten. Lejemarkedet er i dag et begrænset i kommunen og dyrt i byerne. Der er tilsyneladende en større efterspørgsel end udbud og udbuddet kunne med fordel udvides de kommende år. Det vil frigøre ældre parcelhuse, tilbyde midlertidige boliger til yngre, og gøre det muligt som enlig at blive i byen alt sammen tiltag, som vil øge bosætningen i byerne.

De lokale mæglere oplyser, at gode og velbeliggende grunde i alle 4 byer nemt kan omsættes, når prissætningen er rigtig fra starten.

**Derfor anbefaler vi, at kommunen i det omfang det er muligt udbyder flere byggegrunde i de 4 hovedbyer og opfordrer private lodsejere til det samme.** Samtidigt anbefaler vi, at kommunen markedsfører og sælger fremtidens grunde via lokale ejendomsmæglere for at sikre

den korrekte prissætning og justering i op og nedgangstider. Dog kan de kendte udbudsformer med nye udstykninger stadig være en fornuftig metode så længe prisen er tænkt ind i en byudviklingssammenhæng.

Vi anbefaler, at kommunen i det omfang det er muligt, presser priserne på grunde nedad, da prisen på grund og bolig i dag er fuldstændig afgørende for salget. Den anbefaling skal ses i lyset af, at mange tilflyttere ser på huse i randen af Aarhus eller sådan cirka 20 kilometer fra centrum, og at de andre randkommuner Favrskov, Syddjurs og til dels Odder kan tilbyde lavere priser på grunde og boliger. Afstanden i kilometer er dog ikke så afgørende som afstanden i tid, så områder med god infrastrukturel adgang til Aarhus, kan godt ligge længere væk og stadig være attraktive. Prisjusteringen er også relevant i de områder og byer, som grænser op til Horsens og Silkeborg, da prisen er afgørende for tilflytterne.

Den kommunale service i top og et godt ry er afgørende for en bosætningskommune. Nye fysiske rammer og velfungerende daginstitutioner og skoler er et must for en bosætningskommune for at tiltrække og få de nuværende beboere til at anbefale stedet til venner og bekendte. Da kommunens borgere er udprægede ind- og udpendlere, skal åbningstiderne justeres efter 2 udearbejdende forældre med transporttid på ½ til 1 time.

### **Den nye storby og de enkelte byområder i Skanderborg kommune**

Den nye millionby, der kommer til at gå fra nord for Randers til syd for Horsens – og måske også omfatte trekantsområdet – danner et helt nyt by-system i de kommende år. Det betyder, at tidligere byer og landområder transformeres til et nyt system af forstæder og oplandsbeboelser, hvor Skanderborg kommune blot kommer til at udgøre en mindre, men dog betydende, del af et større hele.

Det er derfor vigtigt at se kommunens enkelte byområder som deltagere i den konkurrence om at tiltrække beboere til forstæderne, som pågår i hele det nye by-system. Derfor må man satse på differentiering af de enkelte byområder i kommunen frem for at lade kommunen fremstå som et bosætningsområde. Denne omdannelse betyder også, at boligstrukturen i området vil ændre sig, som den i mange år har ændret sig i området storby Aarhus. Flere mindre boliger og boliger i mellemstørrelsen vil blive efterspurgt, når tidligere centerbyer i de gamle, mindre kommuner omdannes til forstæder i en ny millionby.

Skanderborg Kommune bør satse på minimum 4 og gerne flere by-strategier for bosætning, da forhold, priser, infrastruktur, boligbehov, tilflytterprofil og konkurrence er forskellige afhængig af byen og stedet i kommunen. I tillæg vil det være godt at have en eller flere strategier for landsbyer/landdistrikter - alt sammen for at øge bosætningen i kommunen.

Byudvikling er en naturlig del af strategien, da nutidens og fremtidens beboere efterspørger handelsliv, fritidstilbud liv og et levende bymiljø, der hvor de bor.

Hver strategi skal tage udgangspunkt i de gode aktiver i f.eks. foreninger, handelsliv, natur og aktive borgere, som hver enkelt by har i dag, og bruge disse som løftestang for fremtidens

bosætning og byudvikling. Med udgangspunkt i det, et byområde allerede mestrer, kan et byområde udvikles til noget endnu mere attraktivt og få en præcis profilering.

Vi anbefaler følgende bosætningsstrategier på følgende fire udvalgte byområder:

### **Hørning**

Byen vokser og får hele tiden nye parcelhusområder. Den har et meget aktivt foreningsliv med mange ildsjæle, som kæmper for byen og området. Det er en by med mange yngre familier i parcelhuse.

Hørning har de unge børnefamilier som primære målgruppe, og det er her, der bor flest mindreårige børn i kommunen. Der bor ret få enlige i byen.

Byen skal fortsat vokse i form af både flere grund til nybyggeri og frigørelse af ældre parcelhuse til yngre tilflyttere. Desuden bør der opføres mere lav/tæt byggeri i form af mindre lejligheder og/eller rækkehuse tæt på centrum, som de nuværende beboere gerne vil bo i, og også giver mulighed for tiltrækning af yngre tilflyttere på vej op i boligmarkedet.

Der er brug for flere mindre lejeboliger samt eje- og andelsboliger centralt placeret i byen.

Mange i byen vægter højt at bo tæt på indkøb samt skole og institution og vægter nærhed til sport og offentlig transport middel. Denne nærhed skal bevares ved en udbygning af byen.

Prismæssigt skal boliger være i den billige ende på både leje og ejeboliger, samtidig er en del af de nuværende beboere usikre på prisen. Mange ønsker at bo i egen bolig.

Afgørende at få opgraderet et velfungerende butikstov og få en cafe eller lignende som socialt samlingssted for det uformelle hverdagsmøde. Vejen gennem byen giver et dårligt indtryk af en by, hvor folk er superglade for at bo, og derfor bør man satse på at få trafikken udenom byen. En omfartsvej er en god idé til omdannelse af midten af byen.

Man skal fastholde et hurtigt kollektiv tilbud som toget også om 10 år.

### **Galten-Skovby**

Galten-Skovby er ved at vokse sammen, og byen har et godt handelsliv og et rigt fritidsliv for beboere og oplandet.

Tilflytterne er typisk yngre par og familier, som ønsker den endelig bolig i form af et parcelhus i randen rundt om Aarhus.

De nuværende beboere vægter nærhed til indkøb og skoler og nærhed til sport betyder rigtig meget for dem. De fleste vil helst bo i hus eller villa. Der er mange børnefamilier i området.

Byen skal vokse på flere måder. For det første skal der udstykkes flere nye grunde til de rigtige priser. Dernæst skal der etableres flere mindre boliger i form af lejligheder eller etplansboliger

tæt på indkøb både i form af leje, andel og eje. Disse boliger vil give de nuværende beboere mulighed for at forlade parcelhuset og gøre det muligt for bl.a. enlige at bo i byen.

Prismæssigt ligger byen og området i den lave ende, og mange nuværende beboere ved ikke, hvad næste bolig må koste.

En bedre kollektiv infrastruktur vil gavne områdets tiltrækning og derfor skal der arbejdes på at etablere en hurtig kollektiv løsning til og fra Aarhus.

Byens centrum bør beriges med boliger og kreative ideer til, hvordan man styrker et levende bymiljø i byen. En svømmehal vil formentligt gavne området og oplandet, og tiltrække nye tilflyttere.

## **Ry**

Byen er af mange kendt for den skønne natur og det særlige lokale nærmiljø. Man flytter til byen som et positivt tilvalg af stedet. Folk bliver i Ry og kommer tilbage til Ry.

De nuværende beboere har de ældste børn i kommunen og vægter natur og sport højest i kommunen. Der er flere, som ønsker sig en lejlighed og rækkehus gerne som lejlighed.

Ry skal vokse på flere måder. Opfordring til nedjustering af priserne hos sælgerne, så der kommer mere gang i salget – eventuelt ved at køre en oplysningskampagne om, hvad der er blevet solgt til hvilke priser. Flere gode grunde udover Kildebjerg, de kan sagtens afsættes til den rigtige pris. Flere ønsker mindre lejligheder centralt placeret i byen, og mere lavt og tæt-bebygget byggeri i bymidten, som gør det muligt for nuværende beboere at blive i området, hvis de sælger deres bolig og som også udgør en mulighed for enlige at blive i byen.

Boliger i Ry har prismæssigt ligget højt. Rigtig mange forventer en bolig fra 2,5 mio. kr. og opad, og der er derfor mulighed for at afsætte dyrere boligen i byen.

Det er vigtigt at fastholde en fremtidig togløsning i byen. Samtidigt skal det gode bymiljø og handelsliv fremmes ved byudvikling f.eks. i form af en bypark midt i byen.

## **Skanderborg**

Byen har sit eget varemærke, som et sted med dejlig natur og gode boliger samt et rigtig by- og handelsliv. Samtidigt er der et mangfoldigt udbud af boliger i forskellige størrelser og pris-klasser, og derfor tiltrækker byen mange forskellige tilflyttere.

De nuværende beboere vægter nærhed til offentlig transport og byen som meget vigtige. Som i Ry vil mange gerne bo i lejlighed eller rækkehus, som den næste bolig.

Byen skal vokse på flere måder. Flere gode projekter som Skanderborg Bakker og andre grunde sælger godt i byen. Desuden mangler der mindre tæt/lav boligmasse i form af lejligheder og/eller rækkehuse centralt i byen enten som af leje, andels eller ejebolig. Mindre boliger vil frigøre andre boliger i byen samt give enlige og unge mulighed for at bo i byen.

Prismæssigt ligger Skanderborg næsthøjest efter Ry i forhold til, hvor meget man vil betale for den næste bolig.

Det er afgørende at bibeholde togforbindelserne for byen tiltrækning. Man bør arbejde for at optimere bymiljøet med flere aktiviteter og muligheder i byrummet.

**Fortællinger om byområderne.** Kommunen skal få udarbejdet de gode fortællinger om hvert byområde – meget gerne af mennesker fra området med eventuel hjælp udefra. Det skal være beretningen om, hvad Galten-Skovby er, og hvorfor familierne er glade for at bo der. Fortællingen om Ry, natur og god adgang til området med tog og bil. Skanderborg med by, handel, søen, kulturhuset, festivallen, de nye byområder og den gamle by i midten og endelig om Hørning som det gode startsted for børnefamilier med sport og fritidsaktiviteter meget tæt på Aarhus og Skanderborg by. Hjemmesider for hvert område, som ejendomsmæglerne kan linke til i annoncer, og noget at dele ud, sætte i aviser og andre medier for kommunen og aktører på boligmarkedet. Det skal gøre de enkelte bosætningsområder synlige og profilerede.

**Afslutningsvis** skal kommune sikre sig løbende tilbagemeldinger fra nye tilflyttere og lokale mægler. Disse informationer, skal kommunen bruge som aktivt input i den enkelte by eller områdets strategi for bosætning.

Det kunne gøres på flere måder og skal sikres en organisatorisk forankring. Det kan ske i form af systematiske og årlige samtaler med tilflyttere om stedet, områdets fordele og mangler, samt systematiske samtaler med ejendomsmægler om priser, marked og konkurrenter for eksempel en gang årligt.

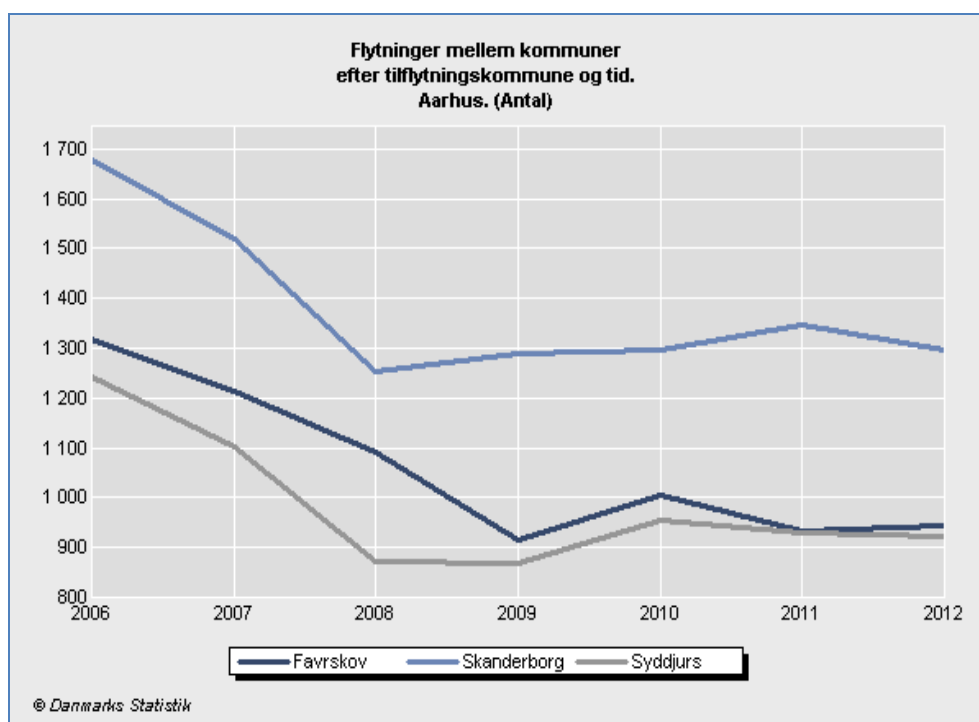
Kommunen bør også udarbejde og løbende følge op på en konkurrentanalyse af de øvrige omgivende forstadskommuner til Aarhus og eventuelle nye områder, der kommer til som konkurrenter. Hvad sker der i Favrskov, Syddjurs og eventuelt også i Horsens og Silkeborg?

## Flyttemønstre i det østjyske område med særlig fokus på Skanderborg Kommune

Historisk set er Aarhus Kommune som en lunge, der nogle gange trækker luft ind dvs. får flere beboere, så dem, der plejer at flytte ud, bliver i byen. Det er sket siden 2007. I andre perioder puster byen beboere ud til de kommuner, som ligger rundt om Aarhus. Det skete især i perioden 2000 til 2006, men også tilbage i dele af 1980'erne og 1990'erne.

Et markant træk ved flyttemønstrene siden 2006 er, at udflytningen fra Aarhus Kommune er faldet markant til Skanderborg, Syddjurs og Favrskov Kommune. Der er simpelthen færre flytninger ud af Aarhus til de omkringliggende kommuner i perioden 2006 til 2012.

Figur 1. Udflytning fra Aarhus fra 2006 til 2012. Alle

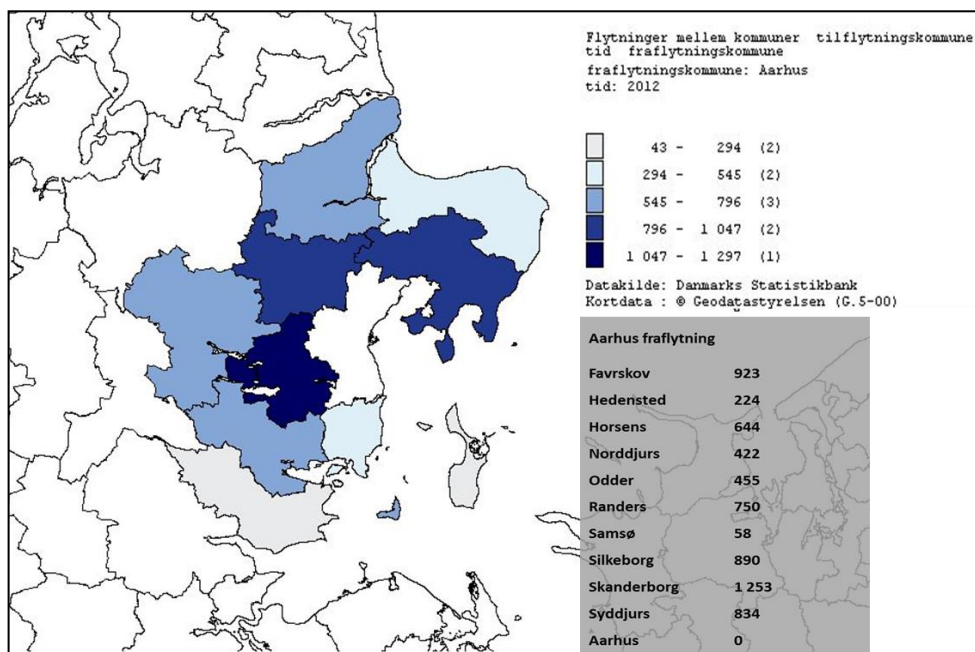


Dog er Skanderborg fortsat den kommune, som er nr. 1 modtager af tilflyttere fra Aarhus Kommune også i 2012 (figur 2). Der er sket et fald i udflytning fra Aarhus til Skanderborg, men ikke en ændring af det mønster, som betyder, at Skanderborg er den kommune langt de fleste Aarhusianere flytter til.

Kommunens primære potentielle tilflyttere er således nuværende borgere i Aarhus Kommune, dernæst modtager Skanderborg en mindre gruppe tilflyttere fra Horsens og Silkeborg i alderen 25 til 39 år. Til trods for faldet i tilflytningen til Skanderborg Kommune siden 2006, er det sta-

digvæk det samme mønster, at det er personer i alderen 25 til 39 år primært fra Aarhus, som bosætter sig i Skanderborg Kommune. Dernæst har vi sammenlignet Skanderborg Kommune med Favrskov, Syddjurs, Horsens og Silkeborg med hensyn til interne flytninger i kommunen samt antallet af ind- og udflytninger i den enkelte kommune.

**Figur 2. Fraflytning alle fra Aarhus til østjyske kommuner, herunder Skanderborg i 2012**

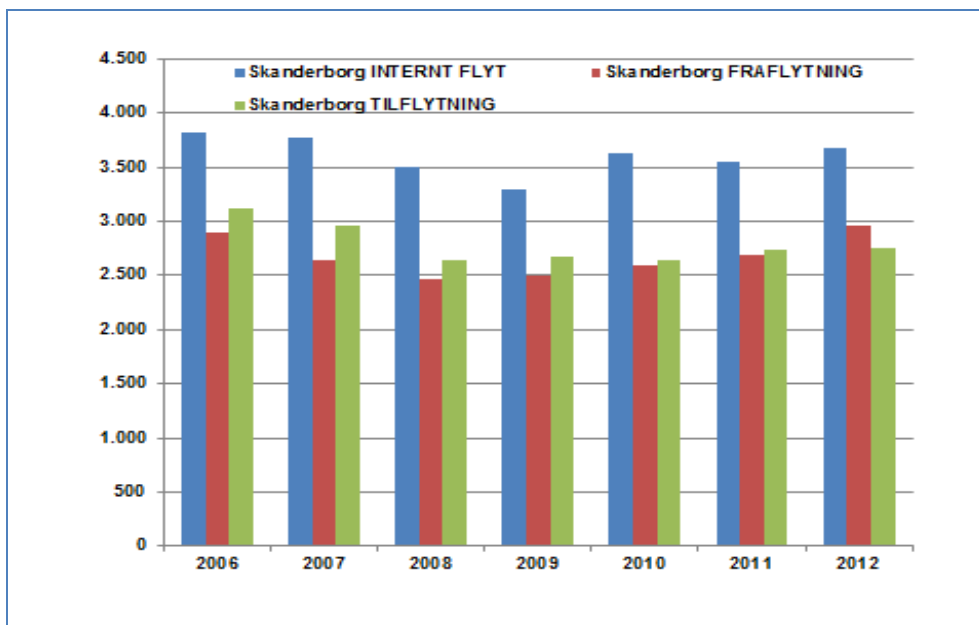


**Figur 3. Flytninger i aldersgruppen 25 til 39 år til Skanderborg 2006 -2012**

Flytninger mellem kommuner efter tilflytningskommune, alder, fraflytningskommune og tid							
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
<b>Skanderborg</b>							
25-29 år							
Horsens	19	33	28	16	14	17	22
Silkeborg	33	23	29	27	20	28	29
<b>Aarhus</b>	<b>328</b>	<b>313</b>	<b>253</b>	<b>251</b>	<b>224</b>	<b>255</b>	<b>224</b>
30-34 år							
Horsens	15	22	18	18	22	22	24
Silkeborg	23	16	19	23	30	20	26
<b>Aarhus</b>	<b>331</b>	<b>303</b>	<b>240</b>	<b>221</b>	<b>254</b>	<b>226</b>	<b>214</b>
35-39 år							
Horsens	10	12	11	13	15	11	22
Silkeborg	15	19	14	16	14	13	20
<b>Aarhus</b>	<b>160</b>	<b>135</b>	<b>109</b>	<b>116</b>	<b>110</b>	<b>132</b>	<b>113</b>

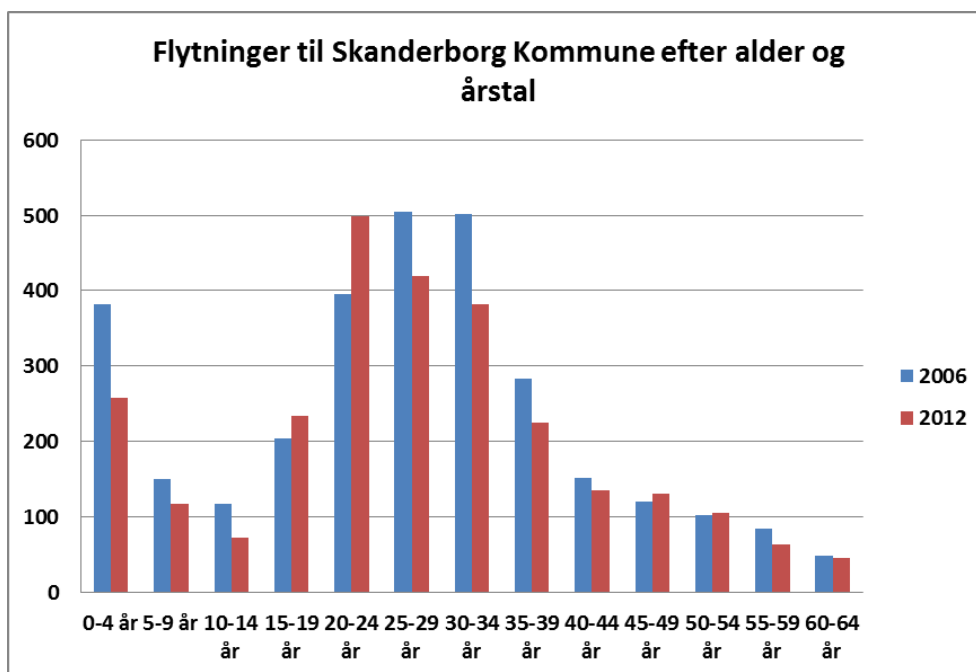
I kommuner som Silkeborg, Aarhus og Horsens er de interne flytninger langt større end ind- og udflytninger i den enkelte kommune. Skanderborg Kommune har de samme typer af flyttemønstre, som vi finder i Favrskov og Syddjurs Kommune, med flere ind og udflytninger årligt end intern flytning indenfor kommunen.

Figur 4. Flyttemønstre alle i Skanderborg 2006 til 2012



Skanderborg Kommune er således en kommune, som er kendetegnet ved stor aktivitet ind og ud af kommunen, og det er et mønster, som har været stabilt i perioden 2006 til 2012. (Figur 4)

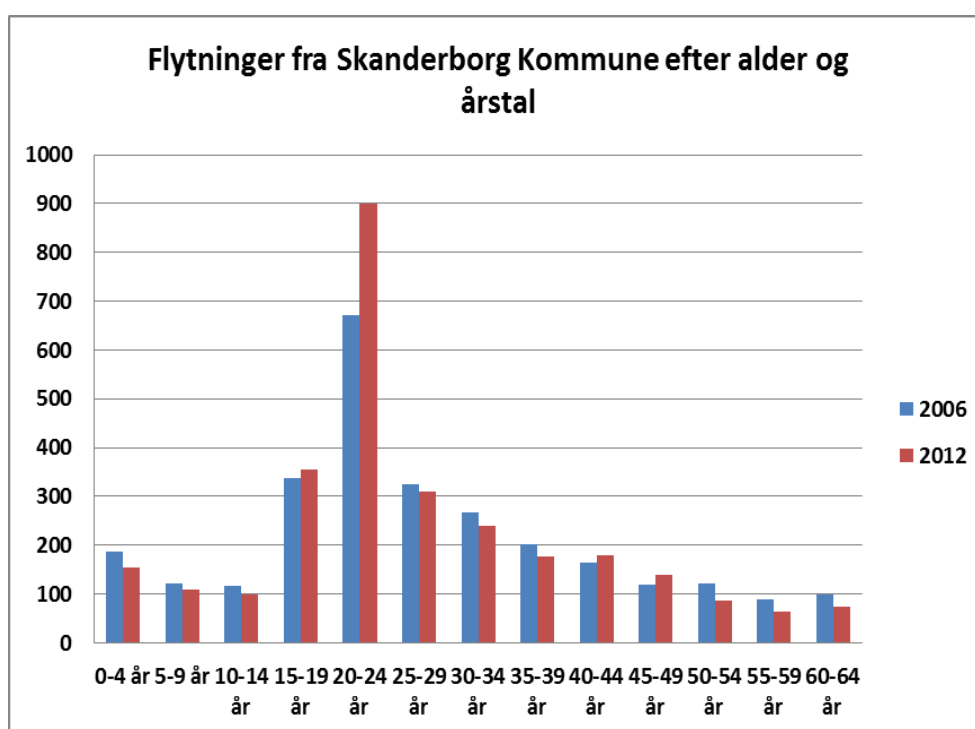
Figur 5. Flytninger efter alder TIL Skanderborg 2006 og 2012



Vi har desuden sammenlignet ind og udflytninger i 2006 og 2012 fordelt på aldersgrupper for at få et billede af, hvem der flytter ind og ud af Skanderborg Kommune. Ved tilflytning er det især aldersgruppen mellem 20 og 39 år, som er tilflyttere. Det er siden 2006 sket et markant fald af tilflyttere i aldersgruppen 25 til 39 årige, hvorimod det er sket en markant øgning i tilflytningen blandt de 20 til 24 årige. (Figur 5 og 6)

Når vi sammenligner fraflytninger i 2006 og 2012, er det gruppen af 20 til 34 årige, som flytter fra Skanderborg Kommune, og der har været en markant øgning i antallet af fraflytninger for de 20 til 24 årige. Det er således de unge, som har langt de fleste ind- og udflytninger, og den trafik er øget siden 2006.

**Figur 6. Flytninger efter alder FRA Skanderborg 2006 og 2012**



Skanderborg Kommune modtager rigtig mange nye beboere fra Aarhus, og deler kommunegrænse med Aarhus og på den måde kan man betragte Skanderborg som en forstadskommune, som er i konkurrence om nutidens og fremtidens beboere i området med de andre kommuner, som grænser op til Aarhus nemlig Favrskov, og Syddjurs..

## **Årsager til flytning og valg af bopæl i Skanderborg, Silkeborg, Favrskov, Horsens og Syddjurs kommune.**

I dette afsnit vil vi undersøge årsager til flytning og valg af bopæl blandt tilflyttere. Formålet er at få viden om årsagen eller årsagerne til at tilflyttere har valgt at bosætte sig et bestemt sted i en konkret bolig.

Tilflyttere er borgere, som er flyttet til en ny kommune indenfor de sidste 3 år, og derfor har de flytteprocessen i forholdsvis klar erindring.

Undersøgelsen blev gennemført på to måder. For det første har vi gennemført 400 repræsentativt udvalgte telefonsinterviews med tilflyttere i Skanderborg, Horsens, Silkeborg, Favrskov, og Syddjurs. DMA Markets Research A/S har i samarbejde med Fremforsk stået for dataindsamlingen <sup>2</sup>

Dernæst har vi gennemført 13 personlige dybdeinterviews hovedsageligt i det nye hjem om årsager til flytning, flytteprocessen og hele beslutningen omkring valg af bosted og bopæl. Vi har besøgt og interviewet 13 tilflyttere i alt, heraf 8 i Skanderborg Kommune, 2 i Silkeborg, 1 i Horsens og 1 i henholdsvis Syddjurs og Favrskov. De konkrete bopæle har været Hørning, Ry, Laven, Skanderborg, Virring, Skovby, Stjær, og Galten i Skanderborg kommune samt i Horsens by i Horsens, Vitten ved Hinnerup(Favrskov), Hornslet og 2 i Balle ved Silkeborg

### **Tilflytterne til alle 5 kommuner**

Når tilflytterne bliver spurgt om den vigtigste årsag til at vælge at bo i et bestemt område, peger de ikke entydigt på den samme årsag.

Dog angiver 1/5 familien/bedsteforældre som hovedårsagen til, at de er flyttet til en bestemt område. 14 % peger på boligens udseende som den vigtigste årsag og næsten 14 % på 'tæt på mit eller min partners arbejde'. Andre peger på naturen og de grønne omgivelser, infrastrukturen og tilhørsforhold til området. Det er altså forskelligt, hvad man anser for den vigtigste årsag til valg af bosted.

Når tilflyttere skal pege på anden og tredje vigtigste årsag til bosætning peger 17 % på naturen og de grønne omgivelser, ca. 15 % peger på infrastrukturen, 13 % på kvarteret og bymiljøet som det vigtigste.

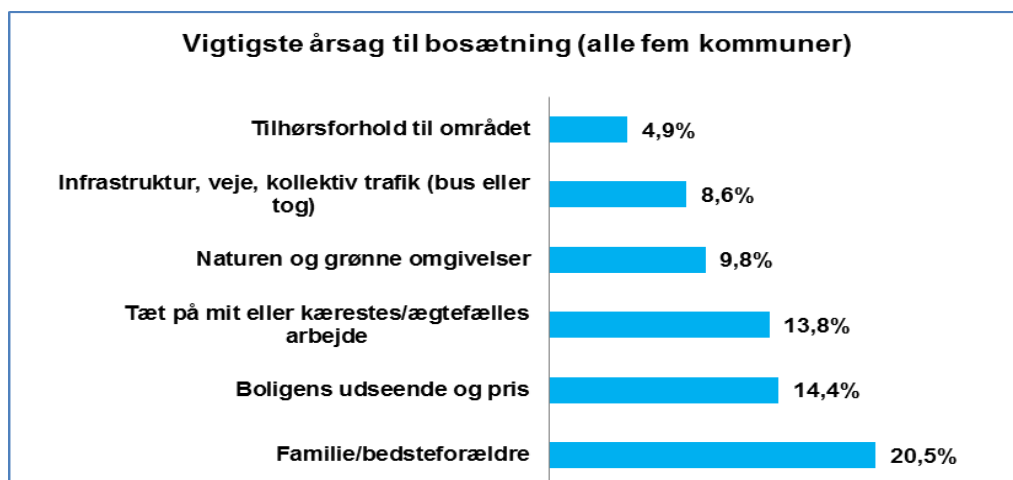
Det understreger, at det ikke kun er en årsag men flere årsager, som er i spil, når tilflyttere vælger at flytte i en bolig i et bestemt område. **Dog med familie, arbejde og den rette bolig som hovedårsager til flytning og valg af bopæl.**

Dybdeinterviews med tilflytterne bekræfter, at valg af bosted og område er en kombination af flere forhold, som skal gå op, når den enkelte eller et par vælger et bestemt område og/ eller by at bo i. Ikke mindst, at der er flere årsager og forskellige prioriteringer hos den enkelte eller parret.

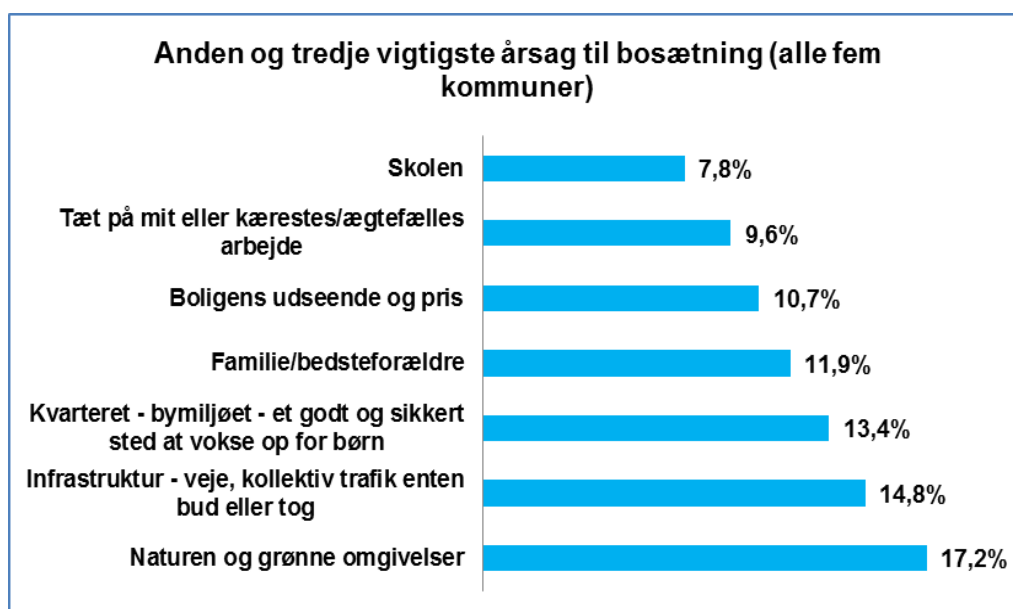
---

<sup>2</sup> læs mere på <http://www.dma-research.com>

Figur 7. Hvad er den vigtigste årsag til, at du valgte at bo i det område, du gør?



Figur 8. Hvad er den anden og tredje vigtigste årsag til at du valgte at bo i det område, du bor i? Alle



*"Vi ønskede at bo i Ry på grund af naturen og det lokale nærmiljø"<sup>3</sup>*

*"Vi fandt Skanderborg ideelt, fordi infrastrukturen er rigtig god ved eventuelt jobskifte, det er en rigtig by og så var det rette hus også afgørende for os"<sup>4</sup>*

Fra dybdeinterviews med tilflyttere får vi ligeledes billedet af, at valg af bolig og bosted er en proces, hvor man starter op med måske at se på drømmesteder og finder ud af, hvor det er muligt og attraktivt at bo i forhold til økonomi, arbejde og boligønsker.

<sup>3</sup> Dybdeinterview med yngre mand med kone og 1 mindreårigt barn i Ry

<sup>4</sup> Dybdeinterview med yngre gift mand med to mindreårige børn.

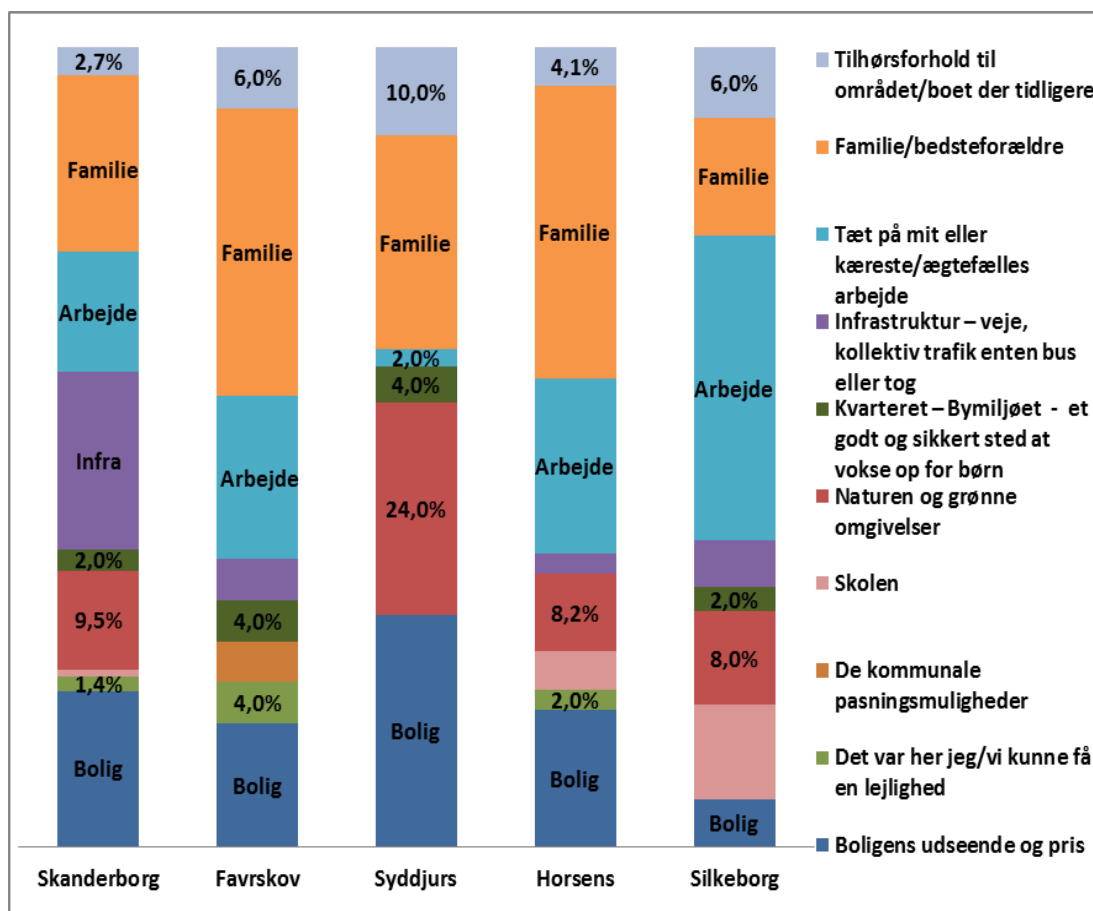
De fleste starter også ud med at se flere steder geografisk og i løbet af processen får man prioriteret de ting f.eks. familie, arbejde, naturen og infrastruktur, som er vigtige for den enkelte, parret og familien.

Et valg af bolig og bosted består af en lang række ønsker, som i løbet af processen bliver prioriteret hen imod det endelige valg af bolig og bosted.

Så kan begivenheder som et barn mere på vej i lille lejlighed, en solgt andelsbolig, en billig grund og den rette bolig til salg være med til, at den endelige beslutning bliver truffet.

*”Vi så på flere huse i samme prisklasse rundt om Aarhus ca. 25 min fra Aarhus, da vi begge arbejder i Aarhus. Økonomien betød, at vi så på huse i Hadsten, Silkeborg, Aarhus og den nordlige del af Horsens. Så blev andelslejligheden solgt, og det var presserende at finde en ny bolig, da vi også havde en lille ny på vej. I Skovby fandt vi det rette hus til prisen og en dejlig ny institution til vores søn, og så slog vi til”<sup>5</sup>*

Figur 9. Hovedårsager til bosætning i kommuner



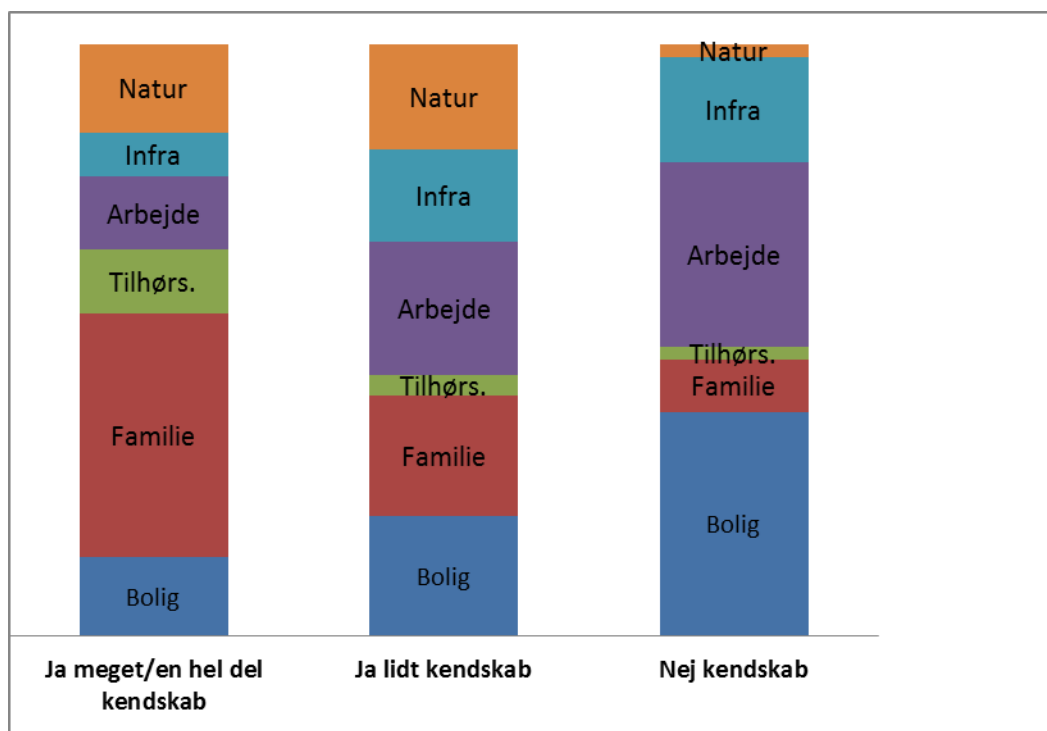
Når man ser på årsager til bosætning i den kommune, borgerne er flyttet til, er det markant, at tilflyttere ikke angiver de samme årsager i de udvalgte kommuner.

<sup>5</sup> Dybdeinterviews med yngre par med to mindreårige børn i Skovby

- I Skanderborg er de væsentligste årsager **boligen, Infrastrukturen, familie og arbejde.**
- I Favrskov er det **familie, arbejde og bolig.**
- I Syddjurs er det **bolig, natur og familie.**
- I Horsens er det **familie, arbejde og bolig.**
- I Silkeborg **arbejde, familie og skolen/de grønne omgivelser.**

Årsager som familie, arbejde samt den rette bolig er afgørende for bosætningen i de 5 kommuner, og **Skanderborg** kommune har som den eneste **infrastrukturen** som en særlig årsag til at flytte til kommunen.

Figur 10. Årsager på baggrund af forhåndskendskab til området (alle fem kommuner)



Det er værd at bemærke, at jo mindre kendskab, man havde til området/stedet, før man flyttede derhen, **jo mere betyder boligen, arbejdets placering og infrastrukturen.**

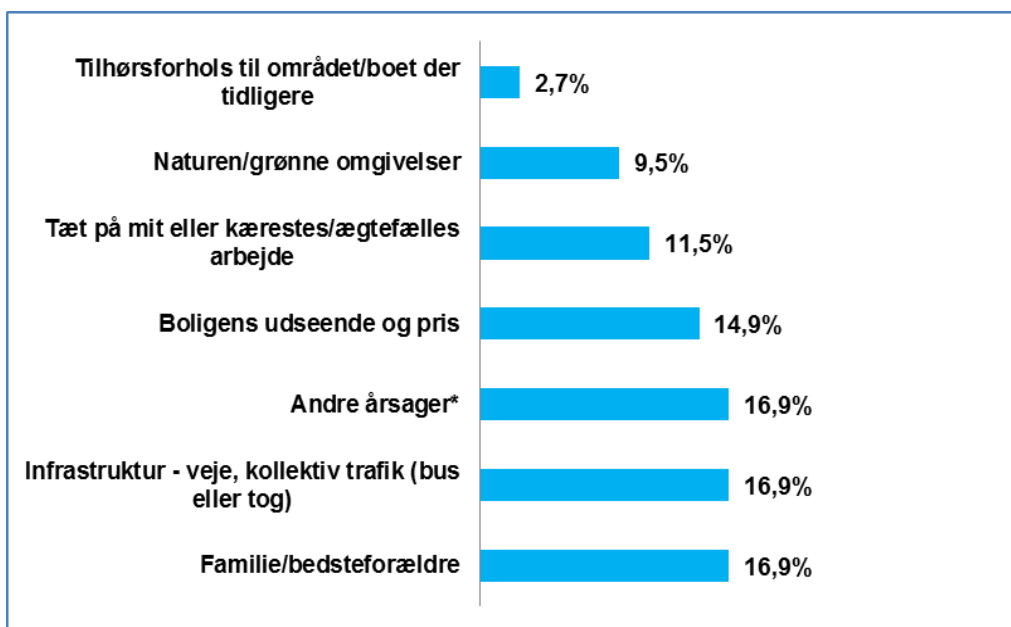
Jo større kendskab måske via opvækst i kommunen, jo mindre betydning har arbejde og infrastruktur, hvorimod familien er den store årsag til bosætningen.

De interviewede tilflyttere uden kendskab til by og område på forhånd oplyste ligeledes disse 3 faktorer, som de vigtigste for dem i forbindelse med køb af hus i kommunen.<sup>6</sup>

<sup>6</sup> Dybdeinterviews af tilflyttere ved Fremforsk efteråret 2013

## Tilflyttere til Skanderborg kommune og byerne Hørning, Galten-Skovby, Skanderborg og Ry.

Figur 11. Den vigtigste årsag til at flytte til Skanderborg Kommune.



Tilflyttere til Skanderborg Kommune angiver **familie/bedsteforældre, infrastrukturen og andre årsager**, her nævner tilflytterne selv **"tæt på Aarhus"** og **"gode jobmuligheder"** og **husets beliggenhed**.

Ingen af de dybdeinterviewede fra Skanderborg Kommune havde familie i kommunen, men flere nævner den geografiske beliggenhed i den betydning, at man hurtigt kan komme mod nord, syd, øst og vest via vejnet eller tog.

Nærheden til Aarhus opfatter de fleste som et gode, da mange drømmer om at blive i Aarhus, men ønsker til boligen og økonomien betyder, at de vælger at bo i Skanderborg, Silkeborg, Favrskov, Horsens eller Syddjurs kommune.

Kun de, som boede i Skanderborg by, var opmærksom på, at de havde bosat sig i Skanderborg Kommune ellers var det kommet som en overraskelse for de fleste.<sup>7</sup>

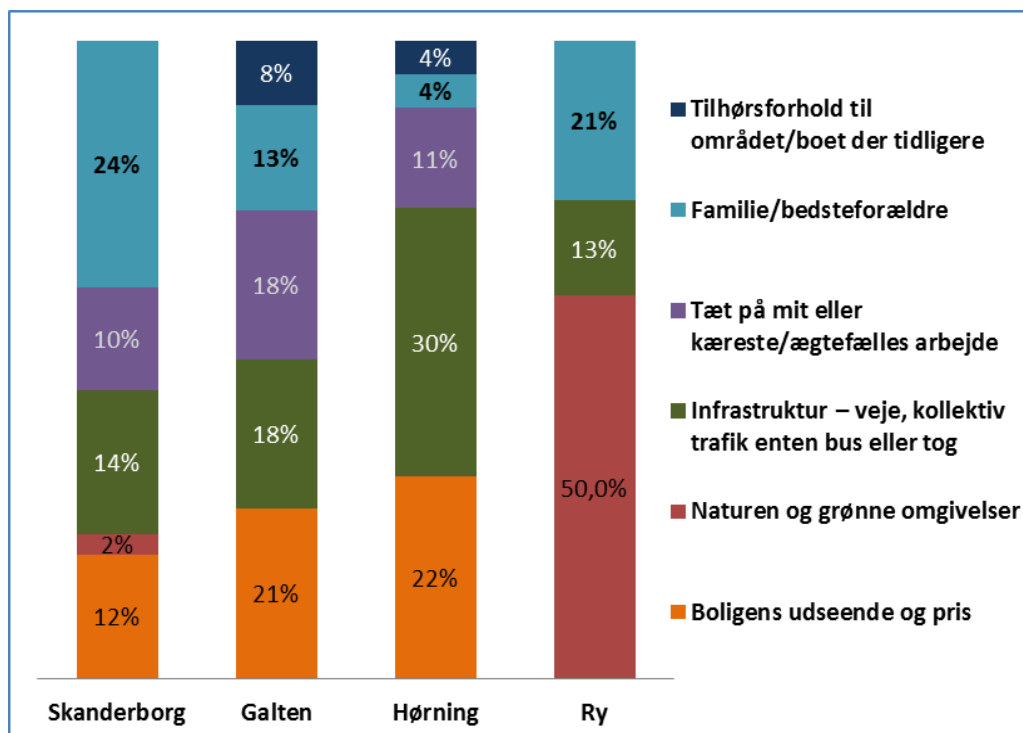
*"Vi opdagede først for alvor, at vi boede i Skanderborg kommune, da jeg skulle føde på Horsens Sygehus"*<sup>8</sup>

*"Vi valgte Stjær som by og område, og vidste først, at det var Skanderborg kommune, da vi fik brev fra kommunen"*<sup>9</sup>

<sup>7</sup> Dybdeinterviews af tilflyttere ved Fremforsk efteråret 2013

<sup>8</sup> Yngre kvinde i Hørning

Figur 12. Årsager til bosætning i Skanderborg, Ry, Galten og Hørning



De fire byer og forskelligheden med hensyn til bosætningsårsager er tydelig, når man kobler oplysninger om årsager til bosætning med bopælen i Skanderborg, Galten, Hørning og Ry.

- I Hørning er boligen og infrastrukturen udslagsgivende for bosætning.
- I Ry er det primært naturen og de grønne omgivelser samt familie, som angives som hovedårsager.
- I Galten er det boligen, infrastrukturen og nærheden til eget og partners arbejde.
- I Skanderborg er det familie, infrastruktur og boligen, som angives som de væsentligste årsager.

Disse forskelligheder bekræftes også i dybdeinterviews, at de, som boede i Ry, var meget optaget af naturen, det aktive liv og det mindre fællesskab som hovedårsagen til bosætning.

I Galten-Skovby og Hørning nævnte de, at den rette bolig til den pris, som var mulig, havde været udslagsgivende sammen med den gode infrastruktur i Hørning toget, i Galten motorvejen. I Skanderborg var infrastruktur, den rette bolig og tætheden til begges arbejde det, der blev lagt vægt på.

Samtidigt nævnte tilflyttere til Skanderborg og Ry, at der var en rigtig by med butikker, miljø, cafeer, var afgørende for deres beslutning om at flytte til byen.

<sup>9</sup> Yngre kvinde i Stjær

Med hensyn til **infrastruktur** er de tilflyttere, som bor i Ry, Hørning eller Skanderborg ekstra tilfredse med transportmuligheden med tog, og det indgik i den endelige beslutning om at bosætte sig lige netop det sted. Derimod efterlyser alle andre i kommunen en bedre og mere sammenhængende infrastruktur især til og fra Aarhus.

*"Det er svært at lokke vennerne herud, når de kollektive muligheder er så dårlige",* siger de i Galten, Skovby og Stjær.

*"Muligheden for at tage toget var helt afgørende for os"* <sup>10</sup>

Begge undersøgelser fastslår, at der er forskellige motivationer for at bosætte sig i forskellige byer og områder af kommunen. Kommunen består af en række bosætningssteder, som folk flytter til på baggrund af byen og områdets placering, priser, infrastruktur og ry og rygter. Derfor skal der sættes på forskellige strategier, afhængig af byen og området i kommunen.

**Arbejde** er gennemgående som en hovedårsag. Det betyder ikke, at arbejdspladsen nødvendigvis skal ligge i bopælens baghave, men det at kunne få hverdagen og arbejdslivet til at fungere er noget, som betyder rigtigt meget for de fleste interviewede tilflyttere både familier og enlige.<sup>11</sup>

**Den rette bolig** er gennemgående i alle kommuner, og opfattelsen af den rette bolig er meget forskellig blandt tilflytterne. Det kan være et nyere parcelhus og et ældre hus, som man selv kan sætte sit personlige præg på, og den rette grund til den rigtige pris.

Med andre ord skal man være opmærksom på, at nye tilflyttere søger efter forskellige boliger og derfor er afgørende at have en bred vifte af boliger til den rigtige pris forskellige steder i kommunen.

Som en tilflytter i Silkeborg udtrykte det, *"det kunne lige så godt have været i Skanderborg, vi valgte at bosætte os, men pludselig fik konen arbejde, og den grund, vi havde set, som var for dyr for os, blev pludselig sat ned med 300.000 kr."*

### **Boligvalg i en på forhånd bestemt kommune?**

Tilflyttere i alle 5 kommuner blev spurgt om, om de havde overvejet en bolig i en anden kommune, for at se om de på den måde shopper rundt og ser på bolig forskellige steder, eller om de på forhånd har bestemt, at de ønsker at bo et bestemt sted.

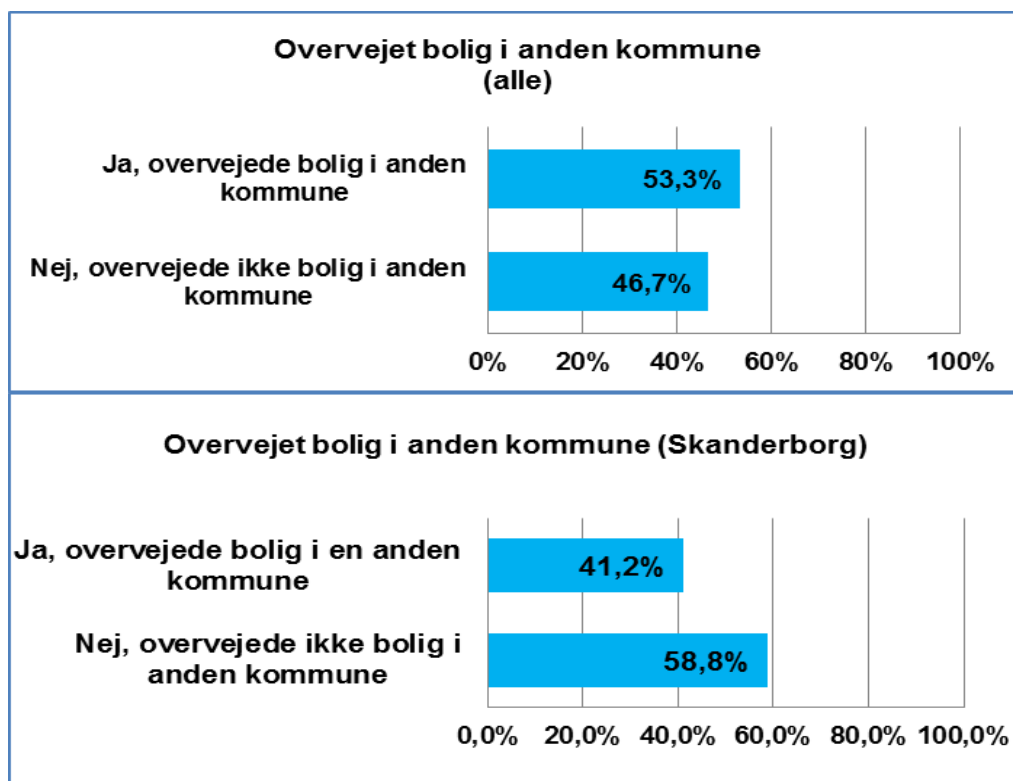
Over halvdelen af tilflytterne har overvejet bolig i en anden kommune, og det betyder, at mange tilflyttere ikke på forhånd er optaget af at bo i en bestemt kommune, og at en del faktisk ser på bolig i flere byer, områder og kommuner, før de træffer det endelige valg af bolig.

---

<sup>10</sup> Dybdeinterview i Skanderborg og Ry

<sup>11</sup> Dybdeinterviews af tilflyttere efteråret 2013

Figur 13. Overvejede du en bolig i en anden kommune? Alle og Skanderborg nederst



Lidt færre ca. 41 % af tilflytterne til Skanderborg kommune oplyser, at de har overvejet en bolig i en anden kommune.

**Undersøgelsen bekræfter, at der er en konkurrence mellem kommuner, fordi mange tilflyttere ser på bolig i flere kommuner, før de træffer det endelige valg af bolig og bopæl.**

Flere af de dybdeinterviewede både i Skanderborg og i de andre kommuner fortalte, hvordan de havde set på bolig flere steder i randen rundt om Aarhus. Geografien spiller en rolle for de fleste tilflyttere på den måde, at de har set på bolig i de områder og byer i de kommuner, som grænser op til Aarhus Kommune.

De oplyser, at det skyldes to ting. For det første bevidstheden om, hvor meget de kan få for pengene i forhold til den bolig, de ønsker sig. Dernæst ønsker mange at bosætte sig i kanten rundt om Aarhus for at kunne flytte sig efter nye jobs og muligheder og samtidig fastholde det nye hjem/boligen.

Retningen eller det udslagsgivende for den endelige placering rundt om Aarhus har for de fleste været et allerede eksisterende job, som man tager med sig til kommunen som pendler, og den helt rigtige bolig.<sup>12</sup>

<sup>12</sup> Dybdeinterviews af tilflyttere ved Fremforsk efteråret 2013

Undtagelsen er Ry, hvor man får det klare indtryk, at bosættelsen skyldtes et meget bevidst valg af natur, aktivt liv, by og lokalsamfund.

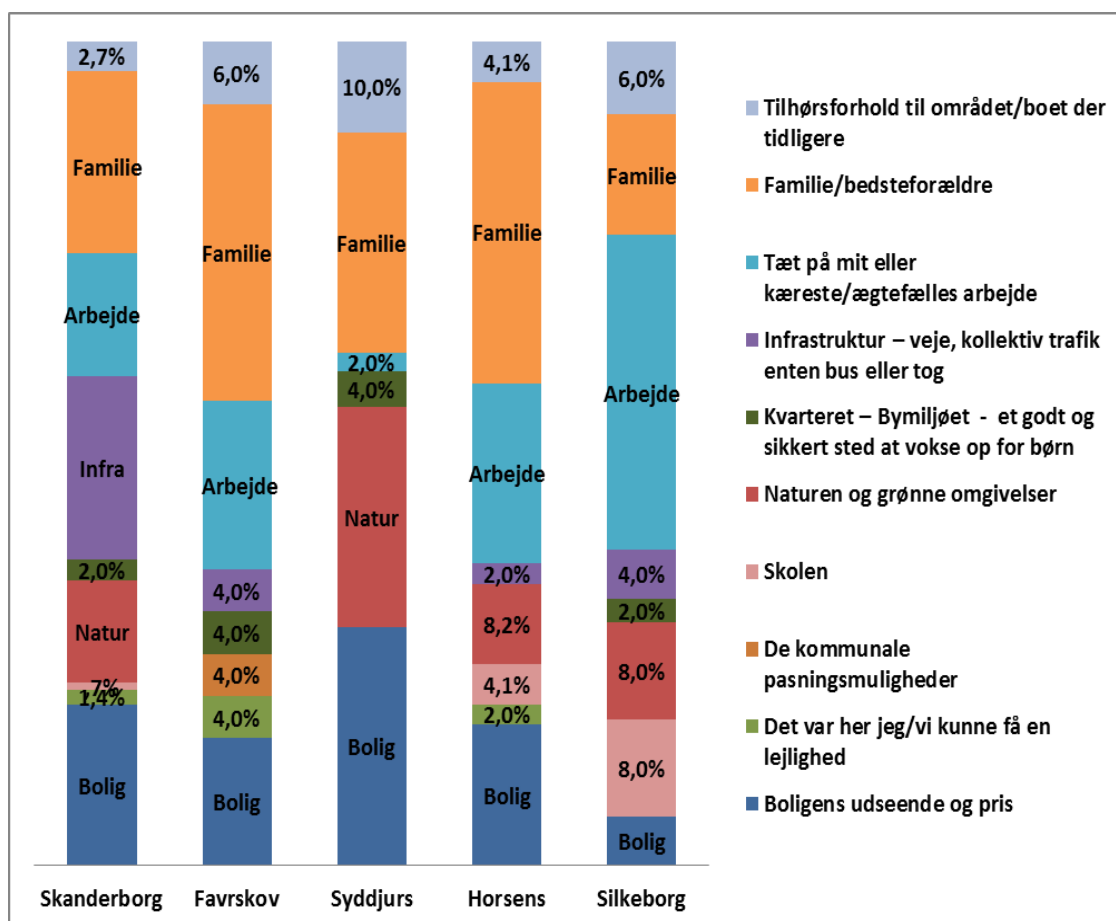
### Tilfredshed med nye bopæl og bolig.

Over 90 % af alle tilflyttere til de fem kommuner er meget tilfredse med både stedet og boligen.

Det er dog bemærkelsesværdig, at de fleste er meget tilfredse, men at årsagerne til tilflytternes tilfredshed ikke er de samme i de 5 kommuner.

I Skanderborg Kommune er familie, infrastruktur og boligen de 3 hovedårsager til tilfredsheden. Familie hører til den væsentligste årsag for tilflytterne i alle kommuner sammen med arbejde, bolig og infrastruktur.

Figur 14. Årsager til tilfredshed med bolig og stedet fordelt på kommuner



## De potentielle tilflyttere fra Aarhus, Silkeborg og Horsens

I dette afsnit vil vi analysere, hvilke ønsker de potentielle tilflyttere fra Aarhus, Silkeborg og Horsens har til geografi, infrastruktur, boligform og boligtype.

Aldersgruppen er de 25 til 39-årige, og kommunerne er udvalgt på baggrund af, at det er de kommuner, der historisk har leveret flest tilflyttere til Skanderborg Kommune.

Undersøgelsen blev gennemført på to måder. For det første har vi gennemført 400 repræsentativt udvalgte webinterviews i aldersgruppen de 20 til 40 årige fra Aarhus, Silkeborg og Horsens kommune. DMA Markets Research A/S har i samarbejde med Fremforsk stået for dataindsamlingen<sup>13</sup>

Dernæst har vi dybdeinterviewet 13 potentielle tilflyttere i deres bolig, heraf 2 interviews i Horsens, 8 interviews i Aarhus (5 i Aarhus C, 2 i Aarhus N, 1 i Lystrup), 2 interviews i Silkeborg.

### Overvejelser om at flytte

Webundersøgelsen bekræfter, at mange går eller har gået med flytteplaner i en længere periode. 40 % af de adspurgte svarer, at de helt sikkert vil flytte indenfor de næste 3 år og over 30 % oplyser, at de måske vil flytte. Der er således en ret stor gruppe, som i nærmeste fremtid er på vej ind i en aktiv flyttefase.

Da vi ved, at fraflytningen fra Aarhus de facto er faldet, ville vi undersøge om, det skyldtes at folk helst ville blive i deres aktuelle bolig, eller om de faktisk gerne ville flytte, men af forskellige årsager ikke har gjort det.

36 % af de adspurgte angiver, at de har haft lyst til at flytte de sidste 2 til 3 år, men ikke gjort det. Figur 15 viser de væsentligste årsager til, at man ikke er flyttet, selv om man har haft lyst til det. Økonomien og den rette bolig er de årsager, som de flest angiver som grund til manglende flytning.

Blandt de personer, som blev dybdeinterviewet, er der også flere, som angiver, at de godt ville flytte og har villet det en stykke tid, men økonomi og især jobsituationen gør, at de ikke er rykket til en ny bolig. **Det er både par med og uden børn, som fortæller, at de gerne vil flytte, men økonomi og jobsituation betyder, at de bliver, hvor de er.**<sup>14</sup>

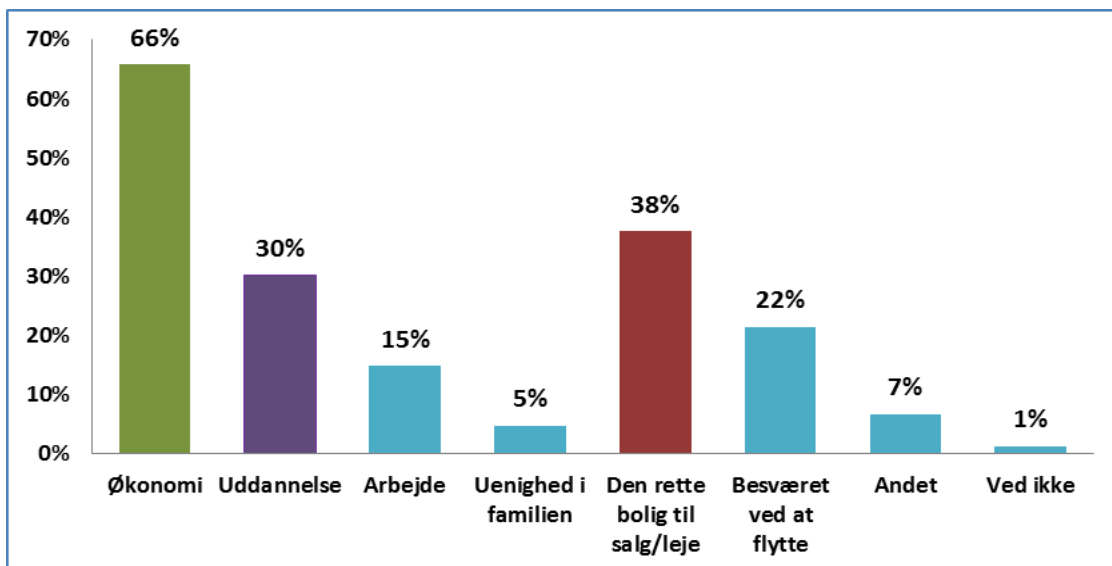
**Arbejdet i første række.** Arbejdet og arbejdets placering for en selv og evt. partner er afgørende for, hvornår og hvor man ønsker at placere sig geografisk i det østjyske område. På grund af arbejdsmarkedet for de yngre er mange mest optaget af jobbet, og så må boligen og bopælen

<sup>13</sup> Læs mere på <http://www.dma-research.com>

<sup>14</sup> Dybdeinterviews af potentielle tilflyttere fra Aarhus, Horsens og Silkeborg,

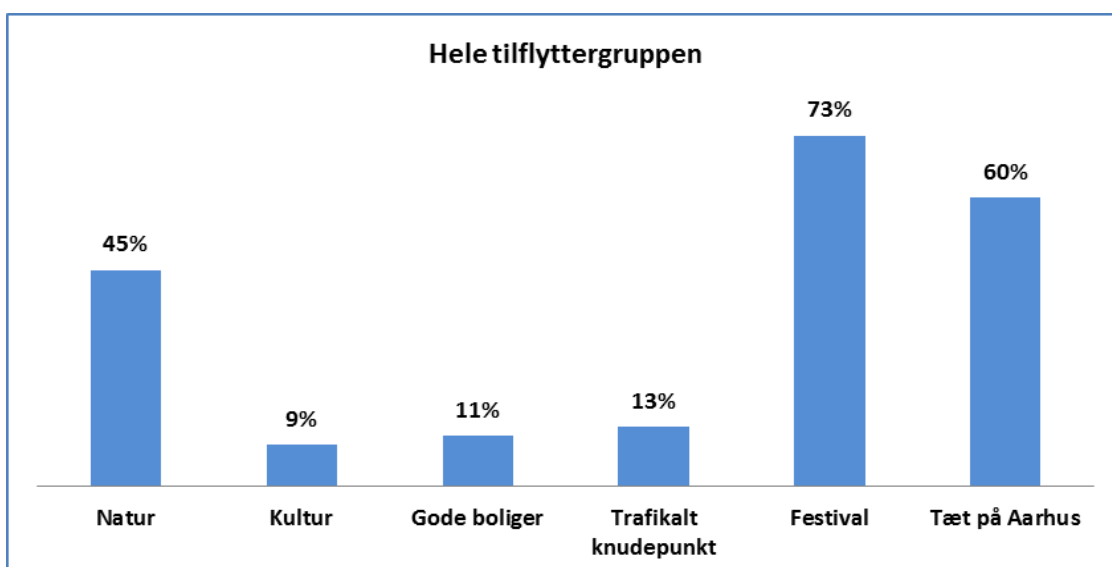
tilpasse sig efter det. Gruppen er meget optaget af, at man selv eller begge har arbejde, før man vil flytte til en ny og bedre bolig.<sup>15</sup>

Figur 15. Hvad har holdt dig fra at flytte? Alle



Vi ønskede en billede af de potentielle tilflytteres kendskab til Skanderborg Kommune, og derfor blev de spurgt, om hvad de forbinder Skanderborg kommune med se figur 17. De fleste potentielle tilflyttere tænker på **festivalen, nærheden til Aarhus og naturen**. Umiddelbart har de et positivt billede af kommunen uden at have for meget kendskab til den. Der er ikke de store forskelle mellem de adspurgte i de 3 kommuner, dog er de adspurgte i Aarhus mere

Figur 16. Hvad forbinder du Skanderborg kommune med? Alle



<sup>15</sup> Dybdeinterviews af potentielle tilflyttere fra Aarhus, Horsens og Silkeborg,

optaget af, at Skanderborg er tæt på Aarhus. Det skal opfattes positivt, da mange gerne vil bo i Aarhus eller tæt på Aarhus

I forbindelse med dybdeinterview af tilflyttere og potentielle tilflyttere kom det frem, at Aarhus er en fed by og ofte en stor arbejdsplads, som man gerne vil være tæt på. En del flytter derfra pga. økonomiske muligheder for at få den bolig, man ønsker sig.

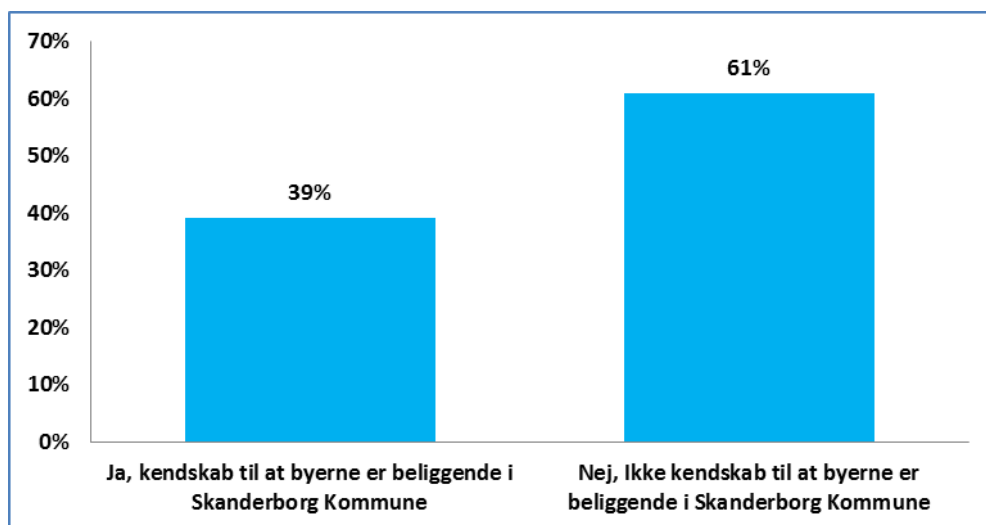
*"Vi ville helst bo i Aarhus, men økonomien tillod det ikke"<sup>16</sup>*

### Kendskab til Skanderborg kommunes geografi

De potentielle tilflyttere blev spurgt, om de vidste, at Skanderborg, Ry, Galten og Hørning var beliggende i Skanderborg Kommune. 60 % af de adspurgte vidste ikke, at disse byer er en del af Skanderborg kommune. Det betyder, at ret mange potentielle tilflyttere ikke kender kommunens geografi, og hvilke byer som er beliggende i kommunen.

Denne manglende viden om kommunens geografi bekræftes i dybdeinterviews af tilflyttere og de potentielle tilflyttere. Man kender måske nogle byer, men har ikke noget indgående kendskab til kommunens geografi. Rigtig mange tror, at Ry hører til Silkeborg Kommune.

**Figur 17. Kendskab til, at Hørning, Ry, Galten og Skanderborg er beliggende i kommunen. Alle**



### Interesse for at bosætte sig i Skanderborg Kommune

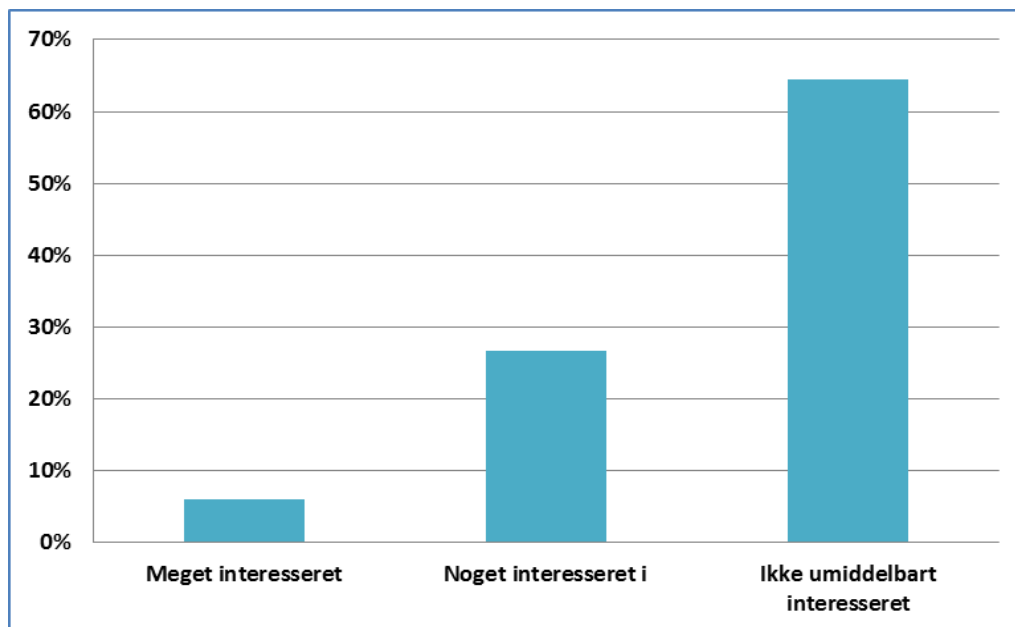
Vi spurgte de potentielle tilflyttere, om de havde interesse for at bo i Skanderborg Kommune og mere end 60 % svarede, at det var de ikke umiddelbart interesseret i. Det skal man dog tage med et gran salt, fordi de fleste ikke rigtig kender Skanderborg Kommune som helhed.

Desuden ved vi fra tidligere undersøgelser, at folk ofte flytter til steder og byer, som de har udelukket som bosted i første omgang. For eksempel ønskede få at bo i Hinnerup, men mange

<sup>16</sup> Dybdeinterview med par i Hørning.

flyttede alligevel til byen pga. boligpriser, nærhed til Aarhus, tog og det gode hverdagsliv med parcelhus, stier, skole og fritidsaktiviteter.<sup>17</sup>

**Figur 18. Kunne du tænke dig at bo i Skanderborg kommune? Alle**



Når man spørger de potentielle borgere om, hvilke byer de kunne være interesseret i at flytte til i kommunen, hvis de skulle flytte indenfor 5 år, danner der sig nogle andre mønstre. De potentielle i Horsens vil helst flytte til Skanderborg, samt nogle til Ry. De potentielle fra Silkeborg vil helst flytte til Ry og til dels Skanderborg, og de potentielle fra Aarhus vil helst flytte til Skanderborg og en del til Ry.

Mange potentielle, som umiddelbart ikke har lyst til at flytte til kommunen, vil gerne flytte til forskellige byer i kommunen. Byerne Skanderborg og Ry er helt klart de mest populære steder. Det understreger, at de mange ikke kan forholde sig til kommunen, men kun de enkelte bosteder i kommunen giver mening som steder at flytte til.

Det faktum, at tilflyttere anser Ry og Skanderborg for at være "rigtige byer" med butikker, kultur, cafe mv. har været medvirkende årsag til vælge en bolig i de to byer.

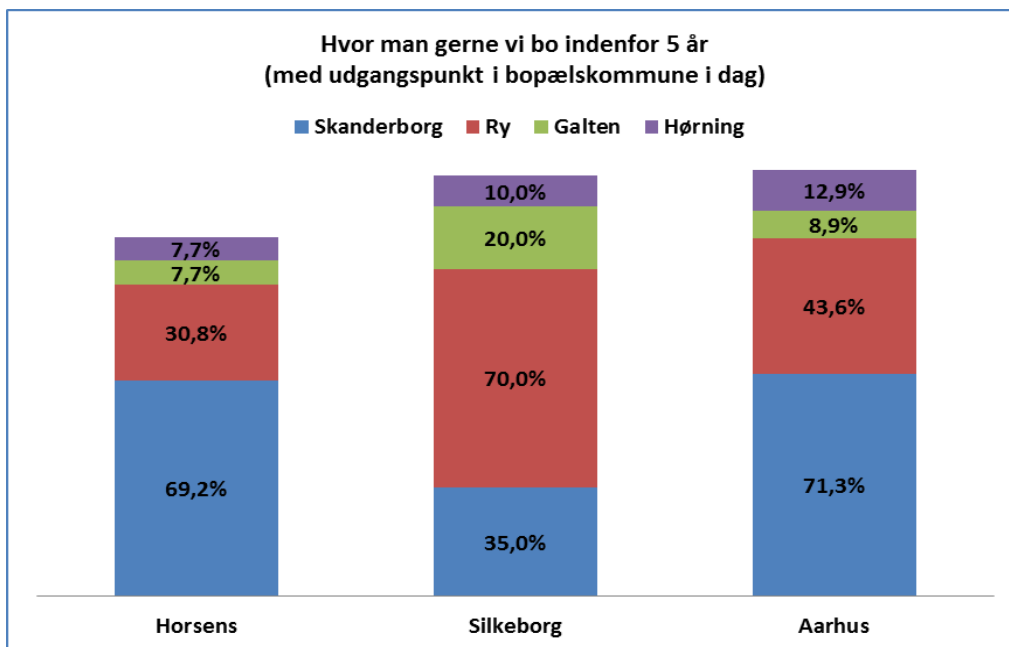
Figur 20 viser, at den nuværende bopælskommune har betydning for, hvor man kunne tænke sig at bo. Hvis man bor i Horsens kommune, vil man helst bo i Skanderborg eller Ry og når man bor Silkeborg, vil man helst bo i Ry eller Skanderborg. Endelig ønsker folk fra Aarhus primært at bo i Skanderborg eller Ry. Geografien har betydning her, som noget, der er i nærheden og man kender til og det er det, man foretrækker af flytte til. Det kan være en af årsagerne til, at mange af de adspurgte foretrækker at flytte til henholdsvis Ry eller Skanderborg.

Desuden er Skanderborg og Ry også steder, som man forbinder med god infrastruktur dvs. mulighed for både bil og effektiv offentlig transport i form af tog og bus. Mange af de dybdein-

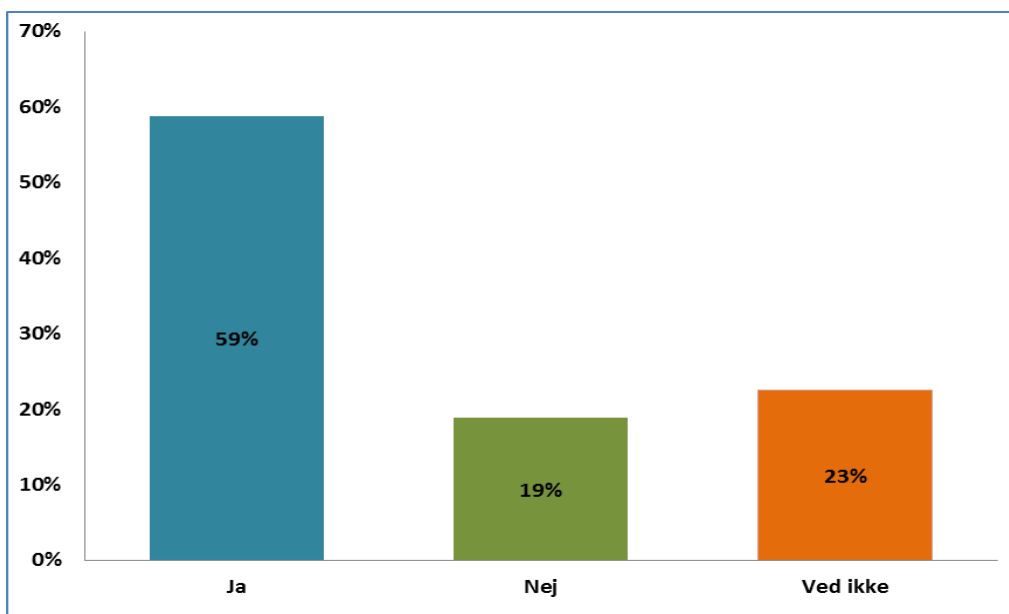
<sup>17</sup> Fremforsk 2009 – Analyse af potentielle tilflyttere for HP-gruppen A/S.

interviewede lægger vægt på, at de nemt kan transportere sig til og fra arbejde både via motorvej og via god offentlig transport, så man ikke er fuldstændig afhængig af 2 biler for at få hver-

**Figur 19. Hvilke steder ville du helst flytte til, hvis du skulle flytte indenfor 5 år?**



**Figur 20. Viden om, at Hørning, Ry, Galten og Skanderborg er forskellige steder**



dagen til at hænge sammen.<sup>18</sup>

<sup>18</sup> Dybdeinterviews af de potentielle tilflyttere fra Aarhus, Silkeborg og Horsens

### **Viden om Hørning, Ry, Galten-Skovby og Skanderborg som steder.**

Næsten 60 % af de potentielle tilflyttere er klar over, at Hørning, Ry, Galten-Skovby og Skanderborg er forskellige byer og steder at bo.

De potentielle tilflyttere blev bedt om at sætte ord, hvordan byerne er forskellige og et udvalg af de stikord, som der blev sat på de enkelte byer:

#### **Skanderborg**

- Natur
- Festival
- Større by/mange boligmuligheder/mange prisniveauer.
- Har det hele
- En "rigtig" by/Storby
- Gode transportmuligheder

#### **Ry**

- Smuk natur
- Højskole/efterskole
- Tæt på Silkeborg
- Attraktivt og eksklusivt
- Landsby
- Hyggelig

#### **Galten- Skovby**

- På landet
- Forstad til Aarhus/tæt på Aarhus
- Små byer (Galten, Hørning) uden så mange muligheder
- Isoleret område, trist stemning
- Landsby
- Kedelige byer uden mange kulturelle tilbud til unge uden børn.
- Sin egen lille by med industri, butikker, biograf og foreningsliv

#### **Hørning**

- Forstad til Aarhus/tæt på Aarhus
- Belastet
- Gennemkørsels by
- Soveby
- Landsby

De mest positive mærkater sættes på Ry og Skanderborg byer, som begge kun får positive ord med på vejen af de potentielle tilflyttere. Det bekræftes også i dybdeinterviews, at mange anser disse steder for at være naturskønne steder

Galten-Skovby får både negative og positive mærkater af de potentielle tilflyttere og det gælder også Hørning. Disse to byer kendes af de fleste kun af navn, men ellers ikke. Kort sagt, mange sætter mærkater på stederne uden at kende stedet og området.

Disse udsagn, som på ingen måde er sandheder om disse byer og steder, giver et billede af, at for nogle byers vedkommende skal de gode historier genopfriskes og for andre byer er det vigtigt at fortælle nye positive historier.

Disse udsagn cementerer, at kommunen består af mange forskellige byer og områder, som potentielle tilflyttere kan forholde sig uanset om de kender stederne eller ej.

### **Ønsker til boligform og typer blandt de potentielle tilflyttere<sup>19</sup>**

De fleste oplyser, at ejerboligen er den boligform, som de vil foretrække, hvis de kunne vælge. Specielt huset eller landstedet, som man kan gå rundt om. Det har været sådan de sidste 15 år, at danskerne foretrukken boligform er ejerboligen og parcelhuset eller rækkehus undtagen for de enlige over 60 år.<sup>20</sup>

*"Vi vil helst have vores eget dvs. en ejerbolig, men leje er okay som en overgang"*<sup>21</sup>

En del nævner ligeledes, at det skal være nemt at vedligeholde og ikke være for mange opgaver ude og inde. Dog er det vores indtryk fra tilflytterne og en enkelt potentiel tilflytter, at det afhænger en del af erhverv og familie. De familier, hvor den ene er håndværker eller som har håndværkere i familien, er mere villige til at købe noget, som skal sættes i stand.

Lejligheden er for de fleste attraktiv som en midlertidig bolig, og der er faktisk en del, som er meget indstillet på at bo i en midlertidig bolig, til arbejdsliv og familieliv er i mere faste rammer. Mange bor pt. i lejlighed som en midlertidig bolig. Det er et gennemgående træk, at en fin lejebolig er godt som en mellemfase for mange potentielle tilflyttere.

*"Boligformen er ligegyldigt, det skal blot passe med min kærestes og mit fremtidige arbejde, det betyder mest for mig"*<sup>22</sup>

Denne generation af potentielle tilflyttere udtrykker større forsigtighed end generationen før, det skyldes formentlig de økonomiske konjunkturer og den aktuelle høje ledighed især blandt unge nyuddannede.

---

<sup>19</sup> Det blev der kun spurgt om i dybdeinterviews af potentielle tilflyttere efter aftale med Skanderborg Kommune den 13. november 2013

<sup>20</sup> Center for bolig og velfærd ved Hans Kristensen og Hans Skifter Andersen.

<sup>21</sup> Dybdeinterview med par i Aarhus C

<sup>22</sup> Dybdeinterview ung mand i Aarhus C

Mange oplyser, at de helst vil sikre sig ved at købe en bolig til en pris, hvor økonomien tillader, at den ene kan være arbejdsløs. Som konsekvens ønsker de at købe billigere end tidligere ikke kun på grund af bankens rådgivning, men også fordi de ikke ønsker at komme i en økonomisk klemme ved ledighed. Flere tilflytterne fortalte selv, at de havde købt lidt billigere og ingen dyre end den pris, som de havde fastsat til huskøb.

*”Vi fik en stort hus til en billigere pris end vores budget, det var dejligt”*

*”Pludselig kunne vi få den rette størrelse hus nogle hundrede tusinder under budgettet og dermed fik vi også mulighed for at sætte sit eget personlige præg på huset”*

Flere oplyser som i andre undersøgelser af bosætning blandt unge, at man ønsker penge til ferie og fornøjelser ikke kun bolig. Det bliver for surt.

Skanderborg Kommune skal derfor være meget bevidst i deres prissætning af grunde i nedadgående retning forskellige steder i kommunen, da den næste generation af købere er meget skarpe på prisen.

Som tidligere generationer tager man typisk mest afstand fra det, som generationen før har bygget og ønsker noget som er anderledes. De dybdeinterviewede potentielle tilflyttere havde forskellige ønsker til boligen, alder, beliggenhed og priser.

Rækkehuse eller lejligheder opfatter mange yngre som midlertidige boliger, og det kan være fint som midlertidig bolig, men det er vigtigt med privatliv og afskærmning fra omgivelser og naboer.

### **Hvilke typer af boliger ønsker de potentielle tilflyttere sig?**

De potentielle tilflyttere blev i forbindelse med dybdeinterviews i egen bolig bedt om at forholde sig til følgende boligtyper. De er vist på den næste side.

Sammenfattende kan man sige ud fra dette konkludere, at den næste generationer af tilflyttere ønsker sig flere forskellige boligtyper, ældre, nyere, leje og grund til byggeri, derfor er det vigtigt ikke kun at satse på en bestemt boligtype, men i stedet satse på en vifte af muligheder både med hensyn til boligtyper, byer og områder, grunde og eje/leje boliger.



### **Mindre attraktivt**

**Positivt:** Forholdsvis vedligeholdelsesfrit og pænt.

**Negativt:** Mangler charme, forstad, for åbent, mangler bevoksning, plankeværker. Alt ser ens ud, mangler personlighed, standard, kedelige kvarterer. Man forbinder det med børnefamilier.



### **Mere hyggeligt og med mere særpræg end det nyere parcel.**

**Positivt:** Mere bevoksning, hyggeligt, ligger op ad nogle huse, kvarter med særpræg, lukkede charmerende haver, hyggeligt, blandede mennesker og familietype. Varmt.

Mulighed for at gøre noget ved det hen ad vejen.

**Dårligt:** Vedligeholdelse indvendig og udvendig. Haven mangler personlighed.

Man forbinder huset med eget opvækst.



### **Delte meninger**

**Positivt:** Spændende, sikkert godt og spændende lysindfald, særpræg, vedligeholdelsesfrit, ligger sikkert et pænt sted, flot, moderne.

**Negativt:** Koldt, kasse, ingen mulighed for modificering, svært at gøre til sit eget, klinikagtigt/lægehus, kedeligt.



### **Vurderes mindre attraktivt**

**Positivt:** Kan gå som mellemstation, at de ligger forskudt er godt i forhold til privatliv, fællesarealer, der bliver passet, luft, lys.

**Negativt:** Småt, koldt, ens, mangler træer, have og hæk, minder om Lalandia feriehus, for tæt, for lidt privatliv.

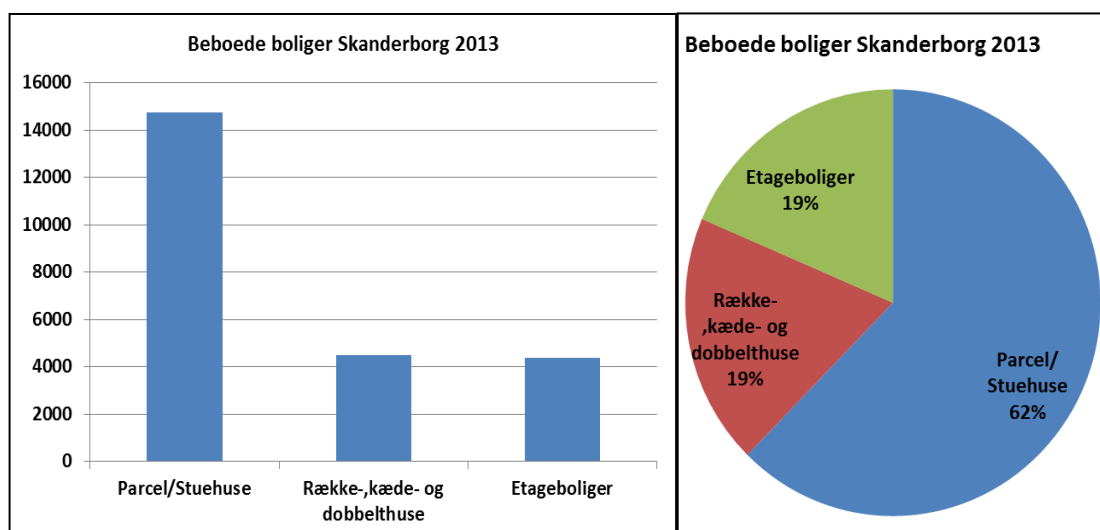
## De nuværende beboeres ønsker til boligform og boligtype

### Eksisterende boligmasse og familiestruktur

Skanderborg Kommune er en bosætningskommune med mange parcelhuse, en relativ stor andel række-, kæde- og dobbelthuse og relativt få etageboliger. Parcelhuse udgør på landsplan omkring 45 % af alle boliger, men i Skanderborg Kommune udgør parcelhuse hele 62 % af alle boliger ifølge Danmarks Statistik. Etageboliger udgør på landsplan ca. 38 % af alle boliger, mens Skanderborg kun har 19 % af boliger som etageboliger.

Der er også en lidt større andel rækkehuse m.fl. i kommunen end på landsplan. Skanderborg Kommune har altså i dag en boligsammensætning, der er typisk for mindre og mellemstore byer i landområder, men kommunen er i gang med at udvikle sig til et delområde i et langt større bysamfund: Række af forstæder i området omkring Aarhus i den Østjyske Millionby, der er ved at opstå i disse år.

Figur 21. Beboede boliger i Skanderborg Kommune ultimo 2013, antal og sammensætning



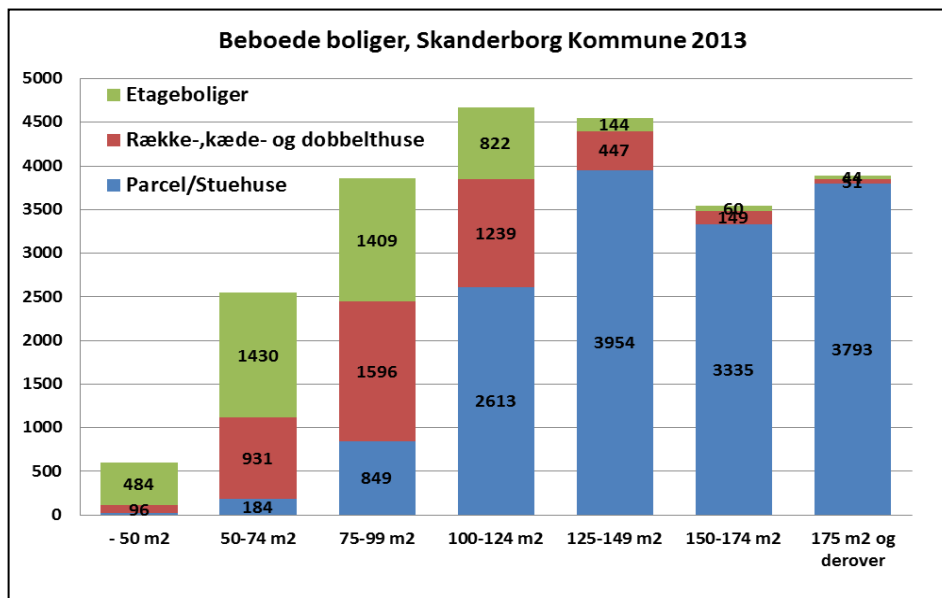
Kilde: Danmarks Statistik, registerdata, databanken 2013

Boligernes størrelse fortæller også om sammensætningen af boligmassen. Der er mange mellemstore og større boliger i kommunen, men en relativ lille andel af mindre og små boliger. Kun omkring 3000 boliger i kommunen er under 75 m<sup>2</sup>, og kun knap 4000 mellem 75 og 99 m<sup>2</sup> ud af samlet set 23.650 boliger i alt. Så boliger under 100 m<sup>2</sup> udgør 30 % af boligmassen. Ca. 9.000 boliger (38 %) er mellem 100-150 m<sup>2</sup>, mens knap 7.500 (32 %) boliger er over 150 m<sup>2</sup>. Omkring halvdelen af parcelhusene er over 150 m<sup>2</sup> i størrelse – altså store huse sammenlignet med landsgennemsnittet for parcelhuse<sup>23</sup> på 143 m<sup>2</sup>.

<sup>23</sup> Jensen, Jesper Bo, *Parcelhuset i fremtiden*, Bolius (2008)

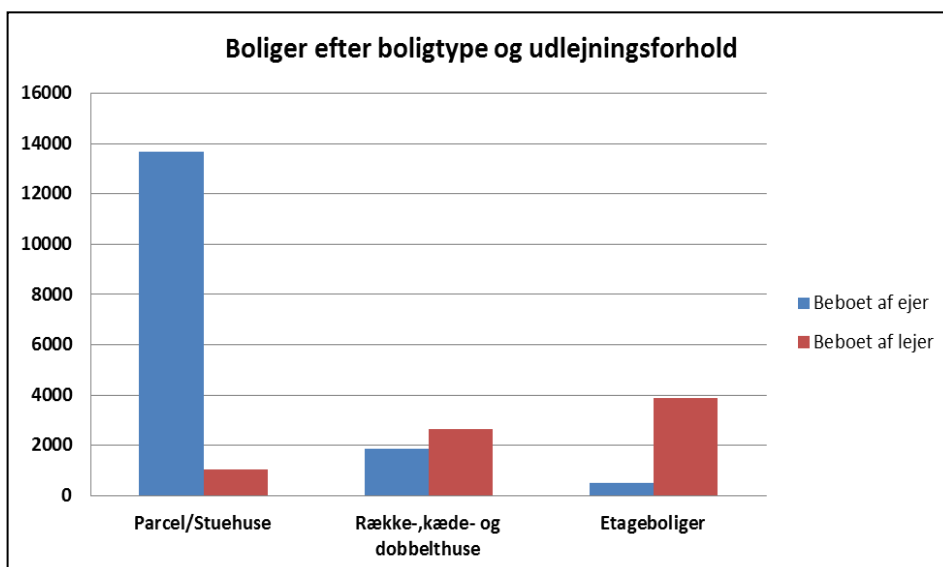
Så Skanderborg Kommune er præget af forholdsvis store boliger i forhold til den almindelige boligsammensætning i Danmark.

**Figur 22. Beboede boliger i Skanderborg Kommune efter størrelse og boligtype**



De største boliger finder vi naturligt nok blandt parcelhusene og stuehusene. Lejlighederne i Skanderborg Kommune er dog også præget af større lejligheder frem for små lejligheder på f.eks. to værelser, som man finder mange af i storbyen Aarhus. Rækkehusene mv finder vi typisk i størrelser mellem 75 og 124 m<sup>2</sup>; men der er dog alligevel knap 1000 rækkehuse mv. på under 75 m<sup>2</sup>.

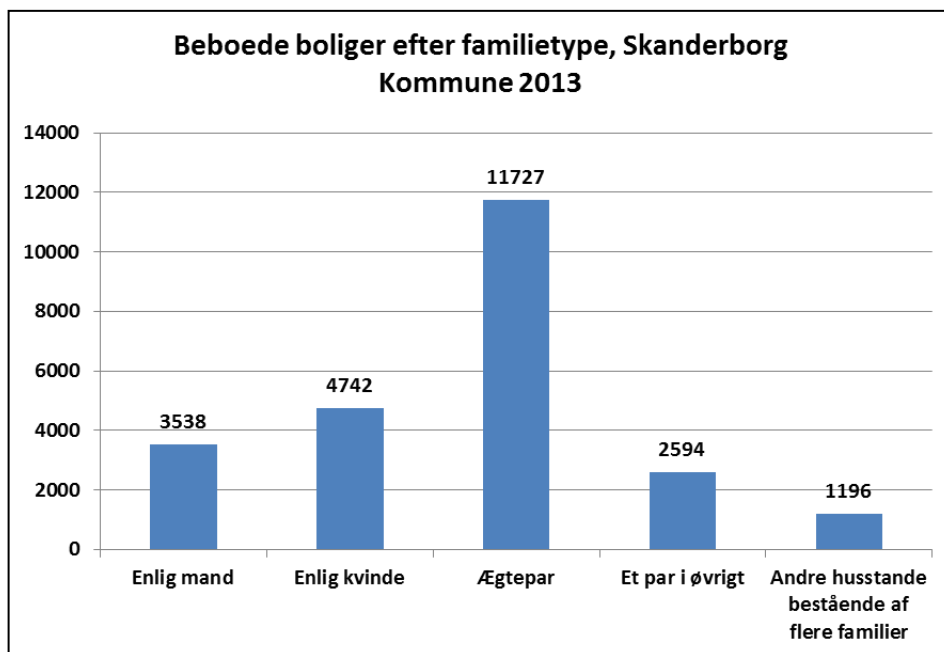
**Figur 23. Beboede boliger efter boligtype og ejerform, Skanderborg Kommune 2013**



Størstedelen af beboerne i kommunen bor i ejerbolig, og blandt parcelhusene er det den dominerende form, derimod er etageboliger præget af lejere, mens rækkehuse mv. fordeler sig

med ca. 40 % som ejere og 60 % som lejere. Parcelhusene bebos af en større andel af end i kommunens borgere pr. enhed end andre boligformer. Der bor således gennemsnitligt flere i hvert hus lejligheder og rækkehuse. Der bor også flere beboere pr. parcelhus end i de øvrige boligformer.

Figur 24. Beboede boliger efter familietype i Skanderborg Kommune 2013



Ægtepar og øvrige par udgør godt 61 % af familierne i kommunen, hvilket er en del højere end på landsplan, hvor under halvdelen af boligerne er beboet af par, mens enlige mænd og enlige kvinder udgør en samlet, lidt mindre andel på ca. 35 % - en del lavere end på landsplan, hvor ca. 45 % bor alene.

Der er flere enlige kvinder end mænd, og det skyldes enke-effekten, da kvinder danner par med mænd, der er gennemsnitligt ældre og som gennemsnitligt har en lavere levealder. Andre husstande udgør kun 5 % af kommunens boliger mod 7 % på landsplan. Igen er kommunen en typisk bosætningskommune med mange i parforhold.

#### Undersøgelse af boligefterspørgsel i fremtiden

I forbindelse med bosætningsanalysen foretog vi en undersøgelse blandt 400 nuværende beboere i Skanderborg Kommune. De 400 blev udvalgt således at vi fik den rigtige sammensætning af beboerne på de fire byområder, og samtidig fik en god repræsentativitet med hensyn til alder og køn. Vi stillede borgerne en lang række spørgsmål vedrørende deres nuværende bolig og deres ønsker til en fremtidig bolig. De svarede dermed på, hvad de ville søge efter næste gang, de skulle flytte. Med henblik på at fastholde de nuværende beboere i kommunen, er det vigtigt for Skanderborg at have en passende sammensætning af boliger, der gør, at borgerne ikke flytter fra kommunen for at finde en passende bolig.

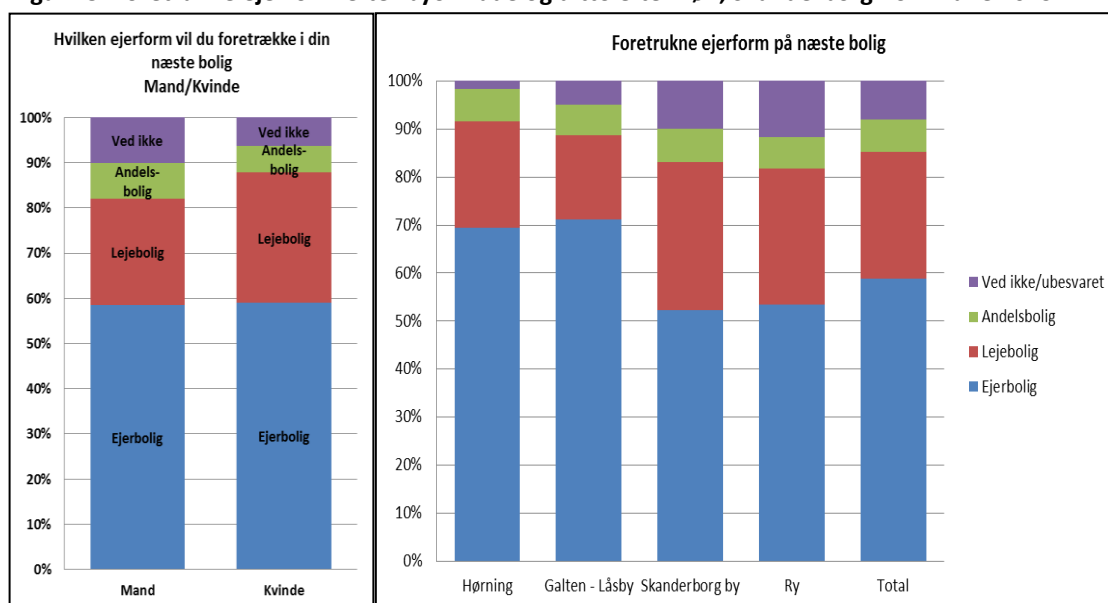
## Ejerform, størrelse og placering af næste bolig

Fra undersøgelser fik vi en række resultater om især de ønsker, borgerne har til en fremtidig bolig. Vi har undersøgt ejerformer, betalingsvilje, boligform og en lang række emner vedrørende en fremtidig bolig. Disse ønsker oplyser de, selv om de ikke nødvendigvis har planer om at flytte lige nu og her.

I forhold til ejerformerne tegner der sig et mønster med ejerboligen som den foretrukne, men også en del ønsker om lejeboliger og andelsboliger. Ud af alle (total) foretrækker næsten 60 % en ejerbolig, mens 25 % gerne vil have en lejebolig. Ca. 5 % ønsker en andelsbolig, mens ca. 8 % er uafklarede eller ikke ønsker at besvare spørgsmålet.

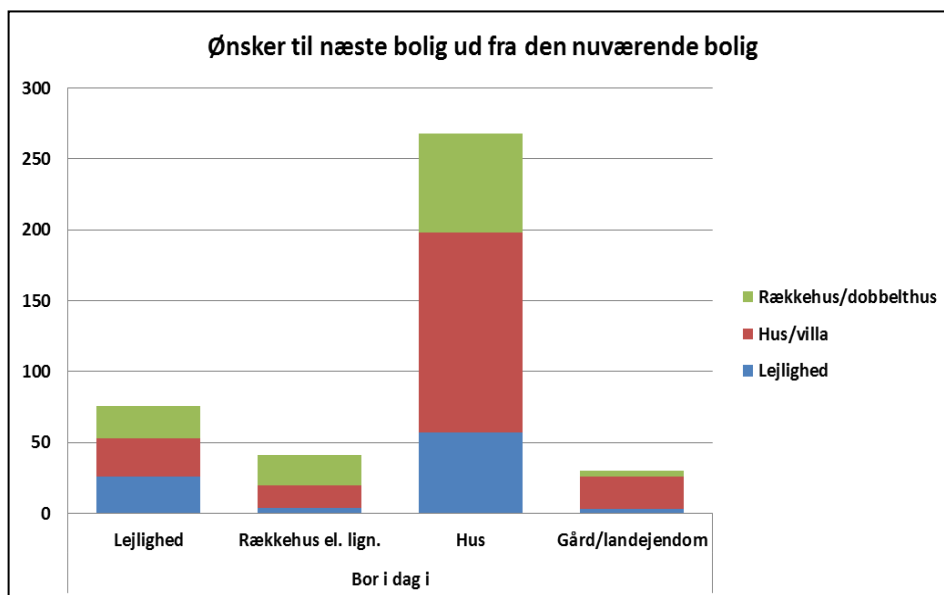
Andelen, der foretrækker ejerboliger, svarer nogenlunde til andelen af ejerboliger i den nuværende boligmasse, mens flere gerne vil have en andelsbolig eller lejebolig i forhold til det nuværende udbud. Især i Skanderborg by med knap 40 % er dette et ønske og i Ry med ca. 35 % er dette fremherskende, men også i Hørning er efterspørgslen efter lejeboliger og andelsbolig blandt de nuværende beboere tydelig. Der er ikke stor forskel i ønskerne fra kvinder til mænd, men dog ønsker lidt flere kvinder at bo til leje end mænd.

Figur 25. Foretrukne ejerform efter byområde og ditto efter køn, Skanderborg Kommune 2013



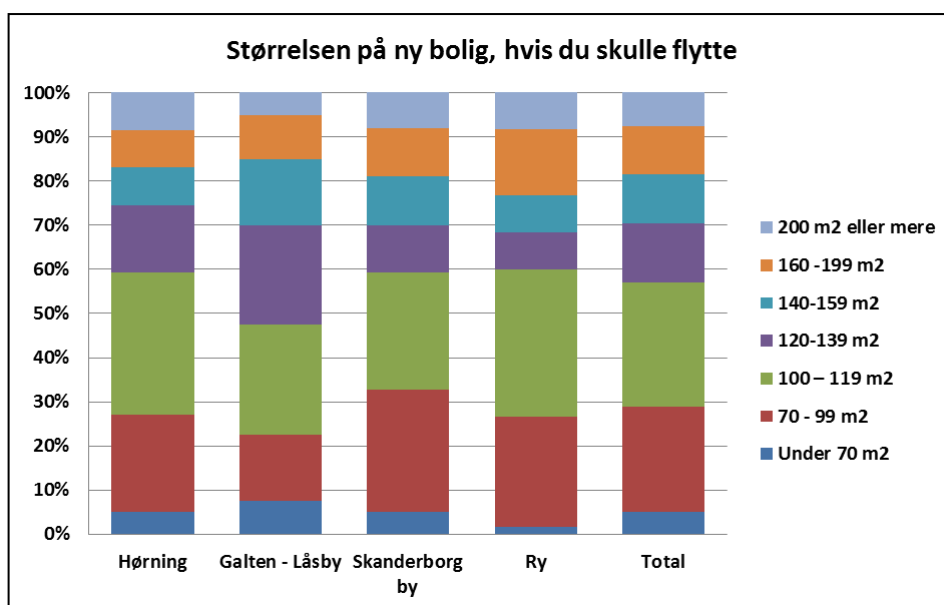
Figur 26 nedenfor anskueliggør en vis sammenhæng mellem nuværende boligform og ønsker til den næste boligform. Men det er ikke sådan, at folk i lejligheder ønsker at blive i lejligheder, og parcelhusbeboere kun ønsker sig parcelhuse i fremtiden. Mange ønsker at ændre boligform. Fra landejendom til hus, fra hus til rækkehus eller lejlighed og fra lejlighed til rækkehus eller hus. **Det er næsten halvdelen af de adspurgte i stikprøven, som svarer, at de gerne vil have en anden boligform end deres nuværende i deres næste bolig.**

Figur 26. Ønsker til næste bolig ud fra nuværende boligform (forneden)



Fra undersøgelsens øvrige data fremgår det, at der ikke er den store forskel på mænd og kvinder i dette spørgsmål. Kvinderne har blot en lidt større præference for lejligheder end mænd – men der er ikke en såkaldt signifikant forskel, der kan give anledning til at slutte, at dette gælder for hele befolkningen i Skanderborg Kommune.

Figur 27. Størrelse på fremtidig bolig og nuværende byområde i kommunen



Størrelsen på den fremtidige bolig viser nogle interessante resultater. Hos de nuværende indbyggere i kommunen ønsker knap 60 % sig en bolig på under 120 m<sup>2</sup> i fremtiden. Det matcher ikke den nuværende sammensætning af størrelse på boliger i kommunen, hvor kun ca. 45 % af boligerne er på under 120 m<sup>2</sup>. Man skal dog lige huske, at tilflytterne til kommunen, som beskrevet andet steds i denne rapport, ønsker sig større boliger ved tilflytningen til kommunen.

Vil vi skabe cirkulation i den nuværende boligmasse og gøre plads til tilflyttere i de bestående boliger, der prismæssigt typisk ligger noget under nybyggeri, skal der skabes mindre boliger til kommunens nuværende beboere.

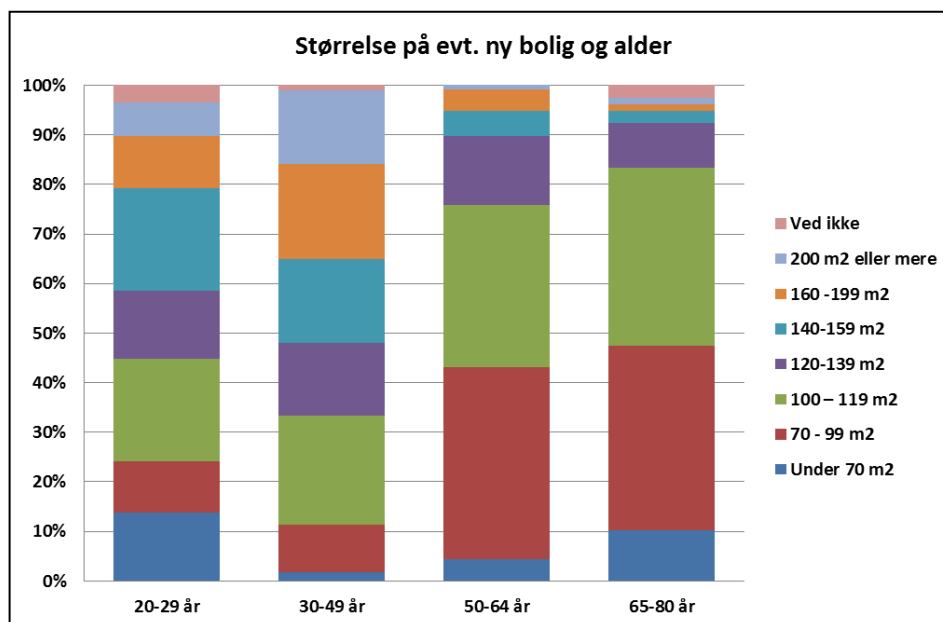
*Der skal skaffes mindre boliger og typisk lejeboliger og andelsboliger til de nuværende beboere i kommunen og typisk i størrelsen 70-100 m<sup>2</sup>. Typisk er behovet størst i Skanderborg by, Ry og Hørning, men da andelen af små boliger må formodes at være blandt de laveste i Galten, Skovby og Låsby, kan der også være et ret stort behov der.*

Behovet for de mindre boliger er mest udbredt blandt de plus 50 årige. Her ønsker 75 til 83 % af borgerne sig en bolig under 120 m<sup>2</sup> og mellem 45 og 48 % en bolig på under 100 m<sup>2</sup>. Hvis kommunen ønsker øget fraflytning af de bestående parcelhuskvarterer, der ofte er mere velbeliggende og som reglen mere tilvoksede end de nye, kræver det et øget udbud af mindre boliger til seniorer og ældre.

Men vores erfaringer fra rigtig mange kommuner viser, at det ikke er ældreboliger på max. 64 m<sup>2</sup>, der er brug for, men snarere rækkehuse og andre bebyggelser ved jorden med terrasse og en minimal have. Størrelse er typisk ønsket på mellem 85 og 120 m<sup>2</sup>.

De unge mellem 20-29 år ønsker for ca. 45 % vedkommende en mindre bolig på under 120 m<sup>2</sup> mens det for gruppen mellem 30-49 år er ret store boliger, man ønsker. Over 50 % i sidstnævnte gruppe ønsker sig mere end 140 m<sup>2</sup>, mens over 35 % gerne vil have over 160 m<sup>2</sup> til rådighed i fremtiden. Mindre boliger ønskes dog også i denne gruppe. (men der er jo også enlige og skilsmisser at tage hensyn til i denne forbindelse.)

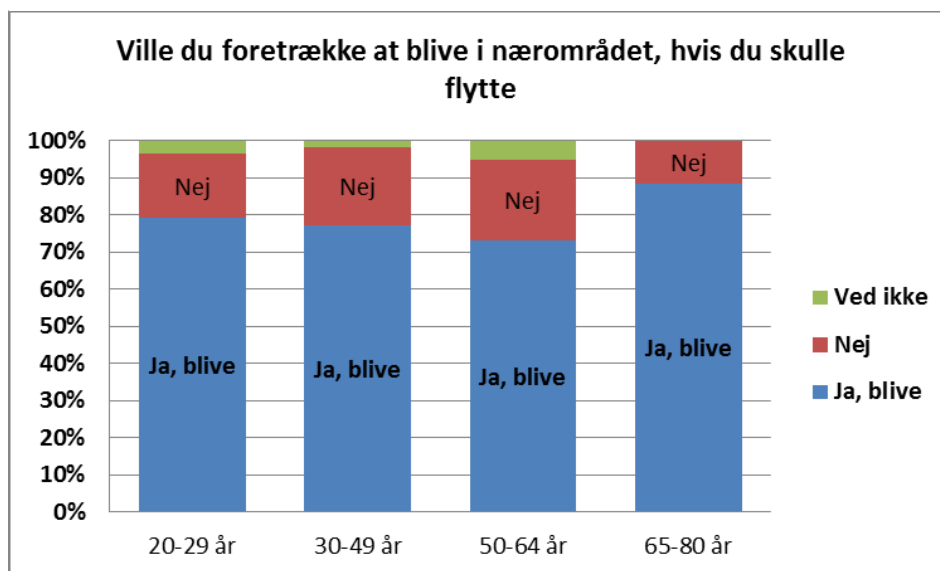
**Figur 28. Størrelsen på næste bolig efter alder**



Boligønskerne er centreret om det nærområde, hvor man bor. Næsten 80 % af alle ønsker ved flytning at blive i nærområdet, og det er endnu mere udbredt for gruppen over 65 år. Ønsket

om at blive i nærområdet kender vi til fra en del interviewundersøgelser gennem årene. Især i gruppen, der er ved at forlade parcelhuset, er det af afgørende betydning for dem, at de, hvis de flytter, kan blive i deres vante omgivelser og sådan set blot skifte boligen ud med anden bolig.

**Figur 29. Vil du foretrække at blive i nærområdet efter en flytning? Fordelt efter alder**



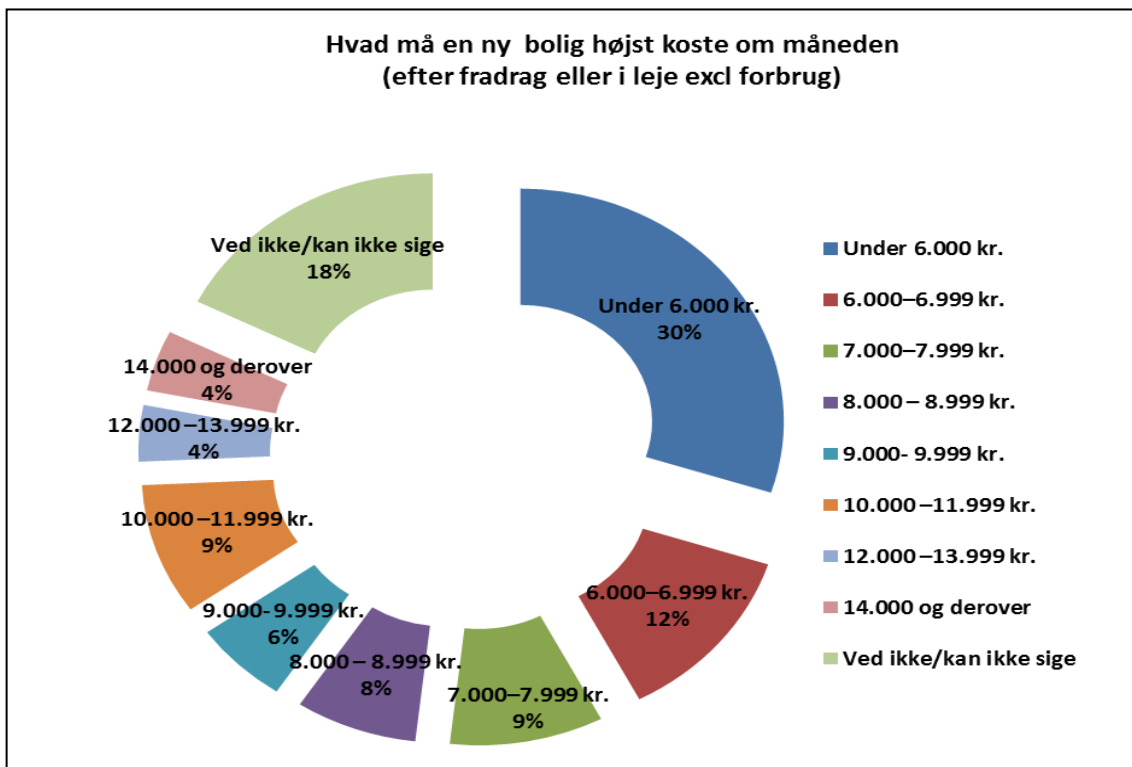
*Anbefalingen til kommunen er derfor at skaffe plads til nye, mindre bebyggelser af rækkehuse mv. tæt på eller direkte op ad eller indeni nuværende parcelhuskvarterer og skaffe plads til lignende bebyggelser i de steder, hvor de ikke findes i dag.*

#### **Hvad må en eventuel ny bolig koste efter alder og by/område?**

Boligmarkedet er i høj grad styret af prisen på en ejerbolig og omkostningerne ved at bo i både ejerboliger, andelsboliger og lejeboliger. Det er yderst vigtigt for valget af bolig, hvad det koster at bo i boligen. Det er ofte den helt afgørende parameter for lokaliseringen, hvilket både undersøgelsen af potentielle tilflyttere til Skanderborg Kommune og analysen af de nyligt tilflyttede har vist tidligere i denne rapport.

En bolig i Skanderborg Kommune skal ligge i prislejet mellem 5000 kr. og 10.000 kr. om måneden i nettoudgift eller husleje, hvis den skal tiltrække mange af de nuværende beboere i kommunen. Det udtrykker 65 % af beboerne eller knap 2/3. Omkring 17 % vil godt betale over 10.000 kr. om måneden, mens 18 % ikke er afklarede på dette område. Noget lignende afspejles i ønskerne til prisen på en ejerbolig. To tredjedele af kommunens nuværende beboere i stikprøven ønsker en ejerbolig til under 3 mio. kr. i salgspris, og over halvdelen ønsker en ejerbolig til under 2,5 mio. kr. Der er faktisk over 20 %, der ønsker en bolig til mellem 1,5 mio. og 1,99 mio. kr. Det er typisk en pris på ejerboligmarkedet, der er urealistisk for nybyggeri, hvis der ikke er tale om meget små boliger. Dertil kommer 15 % med behov for en bolig til under 1,5 mio. kr.

Figur 30: Hvad må en ny bolig højst koste om måneden efter fradrag eller i leje excl. forbrug. Alle



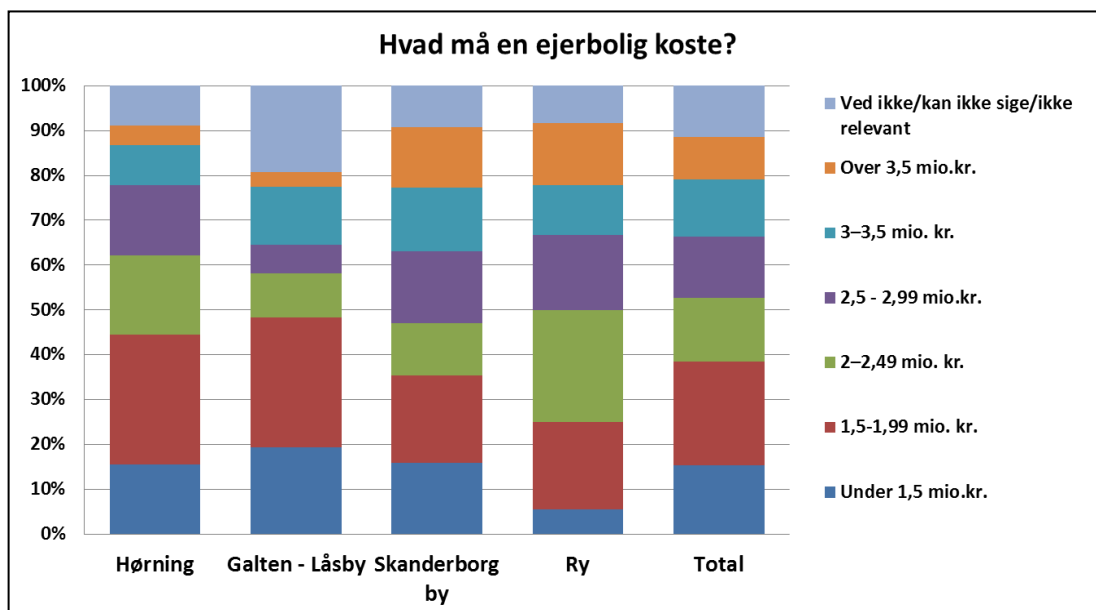
Det er så at sige kun i Skanderborg by og Ry, at der virkelig findes købere til boliger til over 3,5 mio. kr. – i disse to områder ca. 11-12 % af alle nuværende beboere. Så konklusionen er, at hvis man ønsker at skabe cirkulation på boligmarkedet ved at skabe en større lyst til at flytte blandt kommunens nuværende beboere til at flytte, skal der skabes mulighed for at bygge relativt set billige boliger i prislejet 1,5 til 3 mio. kr. Det vil typisk være i form af rækkehus og byggeri af lejligheder. Størrelsesmæssigt vil det være fint med boliger på mellem 70 og 140 m<sup>2</sup>.

Det er i Skanderborg by og Ry, vi finder den største betalingsvillighed for ejerboliger. I Ry forventer 50 % en bolig til over 2,5 mio. kr., og i Skanderborg by er det 52 %.

De billigste boliger søges af de nuværende beboere i postnummer Hørning, mens Galten–Skovby–Låsby beboere forventer en bolig både i den billige ende, og i de dyrere kategorier. Så de forskellige postnumre i kommunen udgør forskellige boligmarkeder, hvor prisniveauerne vil blive ret forskellige. Dette bekræftes i øvrigt også af vores interview med ejendomsmæglere i områderne. Der er eksempelvis stor forskel på yderområderne Ry og Hørning med hensyn til ønsker og prisniveauet.

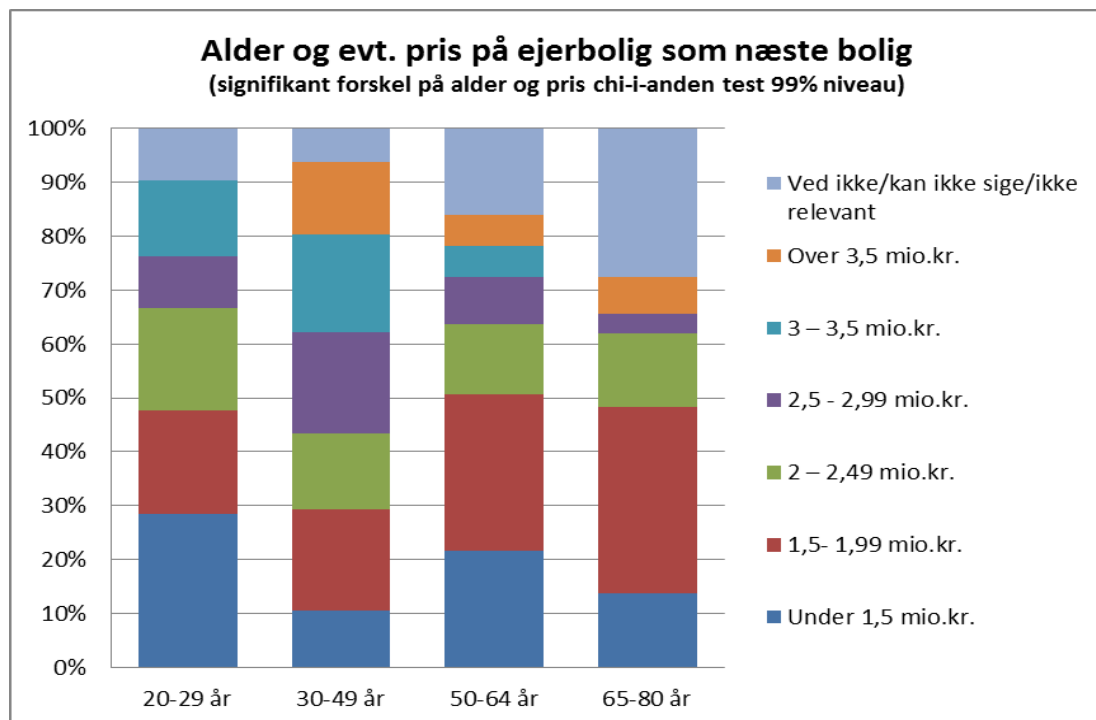
Kigger vi på alderens betydning for det efterspurgte prisniveau, viser der sig at være en klar sammenhæng mellem alder og pris. De unge 20-29 årige ønsker sig relativt billige ejerboliger – for 68 % vedkommende under 2,5 mio. kr. Det samme gælder for gruppen 50-64 år og gruppen over 65 år. Her er det over 60 %, der ønsker sig boliger til under 2,5 mio. kr. Alder har betydning for prisen og med 99 % sikkerhed også blandt resten af kommunens indbyggere.

Figur 31. Prisen på en ny ejerbolig efter by i kommunen



Alder har stor betydning for, hvad man vil betale for en bolig, og det har kommunens forskellige byområder også. Det betyder naturligvis også, at der vil være en tendens til, at yngre og ældre borgere i områder med en lavere prisforventning som Hørning og Galten-området vil forvente endnu lavere priser på en mulig, kommende bolig, end de gennemsnitlige tal for kommunen viser.

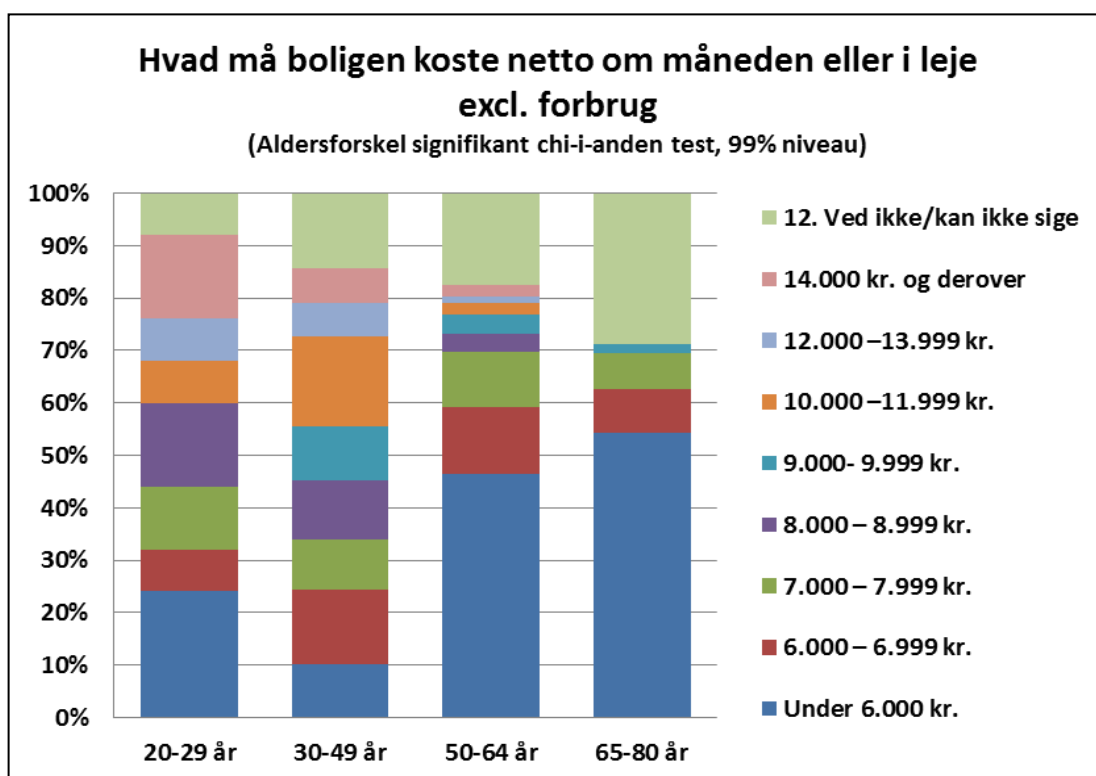
Figur 32. Prisen på en ejerbolig og alder. Alle



Det samme er tilfældet for den mest betalingsvillige gruppe i alderen 30-49 år, som er bosiddende i Ry eller Skanderborg by. De må forventes at ville betale endnu mere, end de gennemsnitlige tal for hele kommunen viser

De ældre ønsker billigere boliger end de yngre familier mellem 30-49 år, når vi måler på betalingsforventningen pr. måned (nettoudgiften i en ejerbolig eller huslejen excl. forbrugsafgifter i en lejebolig) – igen en signifikant aldersforskel. De unge ønsker både billige og dyre boliger – 40 % af de 20-29-årige vil godt betale over 10.000 om måneden i husleje eller nettoomkostning ved ejerbolig, mens 25 % ønsker en bolig til under 6000 kr. pr. måned.

Figur 33. hvad må boligen om måneden koste netto eller i leje excl forbrug



De 30-49 årige har den højeste betalingsforventning ved en ny bolig. Kun godt 30 % regner med at betale under 8000 kr. om måneden netto eller i husleje, og næsten 35 % i denne aldersgruppe forventer at skulle betale mellem 9-14.000 kr. om måneden.

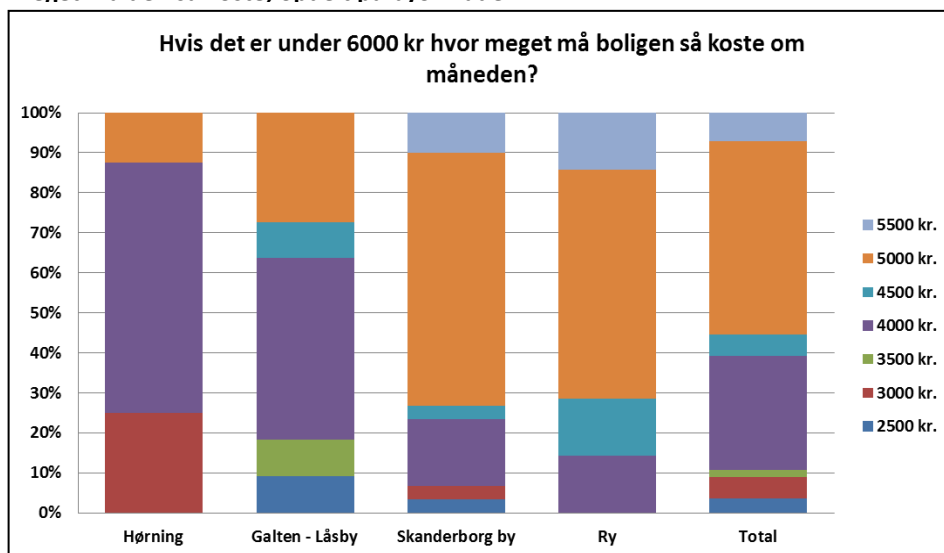
#### Forskelle mellem de fire byer/bosætningsområder i kommunen

Når viljen til at betale ligger under 6000. kr. pr. måned, vil halvdelen af alle nuværende beboere i kommunen godt betale 5000 kr. og mere end 80 % over 4000 kr. om måneden i boligudgift. Kun 10 % af alle forventer en ny bolig til under 3000 kr. om måneden. Det er dog meget forskelligt fra byområde til byområde.

Lad os derfor kaste et blik på karakteristika ved efterspørgslen i de forskellige byområder.

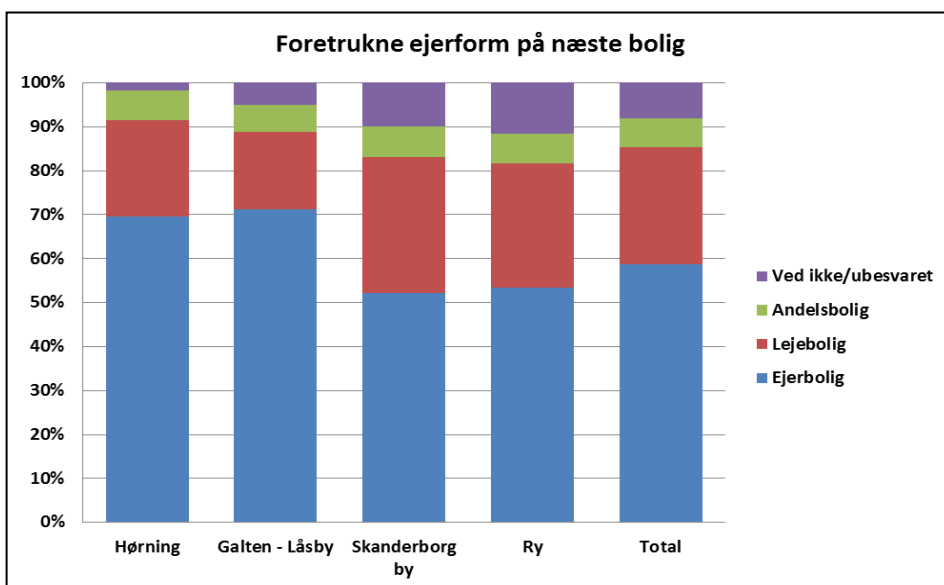
I de fire forskellige byområder findes der mellem 25 og 30 %, der ønsker en bolig til under 6000 kr. om måneden netto eller i husleje. Forskellen mellem byområder i dette tal er små, men det er de ikke, når vi ser på, hvordan de borgere, der ønsker sig billige boliger, fordeler sig på mere konkrete tal<sup>24</sup>. På trods af større usikkerhed på tallene, er forskellene ret store.

**Figur 34. Hvis nettoydelsen forventes at være under 6000 kr. om måneden, hvor meget må den så koste, opdelt på byområde**



I Skanderborg by og Ry er 5000 kr. det langt mest almindelige, mens det i Hørning er 4000 kr. om måneden. I Hørning forventer næsten 90 % af dem, der ønsker billige boliger en pris på mellem 3000 kr. og 4000 kr. Galten udgør en mellemstation på betalingsviljen for en ny bolig i den billige ende.

**Figur 35. Foretrukne ejerform på næste bolig efter byområder**



<sup>24</sup> Det skal siges, at vi her en nede på samlet omkring 100 besvarelser og derfor er der en større usikkerhed på tallene end i resten af undersøgelsen.

I Hørning og Galten-området vil flest bo i ejerbolig – over 70 %, mens det kun er lidt over 50 % i Skanderborg by og Ry, hvor flere til gengæld ønsker at bo til leje (25-30 %), mod blot ca. 20 % i Hørning og Galten-området. Andelsboliger har stort set samme niveau i alle områder (7-8 %), men via ejendomsmæglerne har vi også fået at vide, at gode andelsboliger med orden i foreningen kan sælges meget hurtigt i alle byområderne.

Skal vi på baggrund af alle tallene give en karakteristik af de fire byområder, vil den se sådan ud:

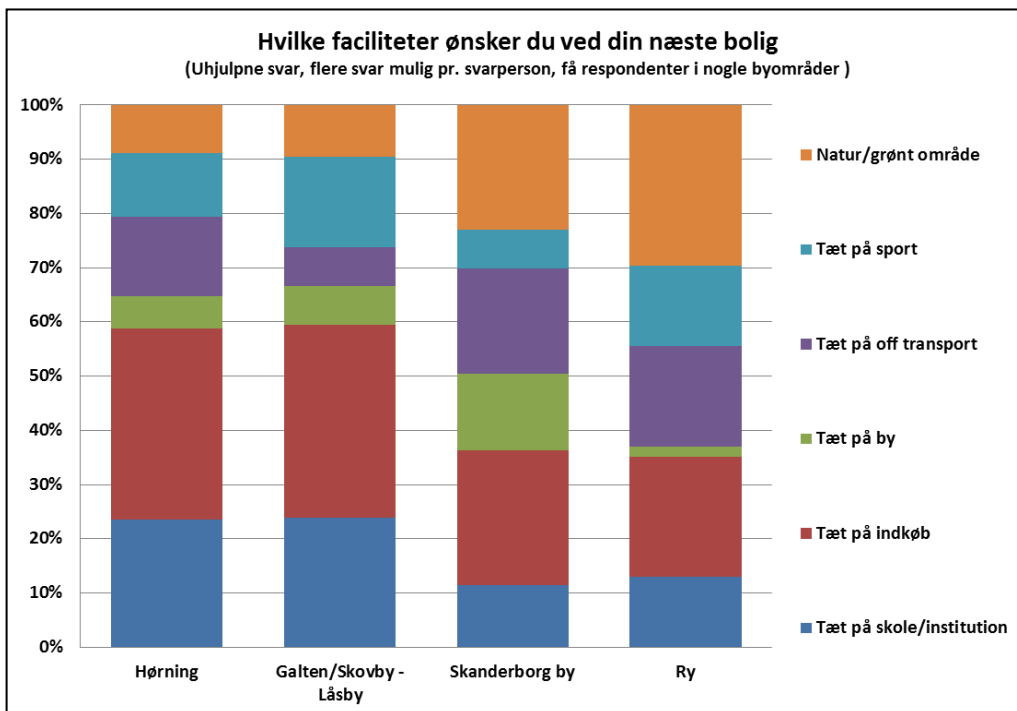
**Hørning.** Ejerboliger fremherskende, ønsker at bo tæt på indkøb og skoler/institutioner. Sport og offentlig transport har middel betydning. Man ønsker at bo i hus/villa og rækkehus, der er flere familier med to børn end i resten af kommunen, og børnene er de yngste i kommunen. Hørning har de unge børnefamilier. Der er også flere singler (enlige) end i de øvrige byområder. Billigere boliger og husleje end kommunen i gennemsnit forventes.

**Galten – Skovby – Låsby.** Ejerbolig fremherskende, laveste andel, der ønsker lejebolig i kommunen. Ønsker, at bo tæt på indkøb og på skole/institution. Tæthed til sport fremhæves og har det højeste niveau i kommunen, og tæt på offentlig transport er det laveste niveau i kommunen. Man ønsker at bo i hus/villa – højeste niveau i kommunen. Få ønsker rækkehus, meget få en lejlighed. Flest familier med to voksne, meget få singler (enlige). Børnefamilierne har 2 og 3 børn spredt i alle aldre. Flest, der ikke ved, hvad en kommende bolig må koste, og et lavt prisniveau forventes generelt i byområdet.

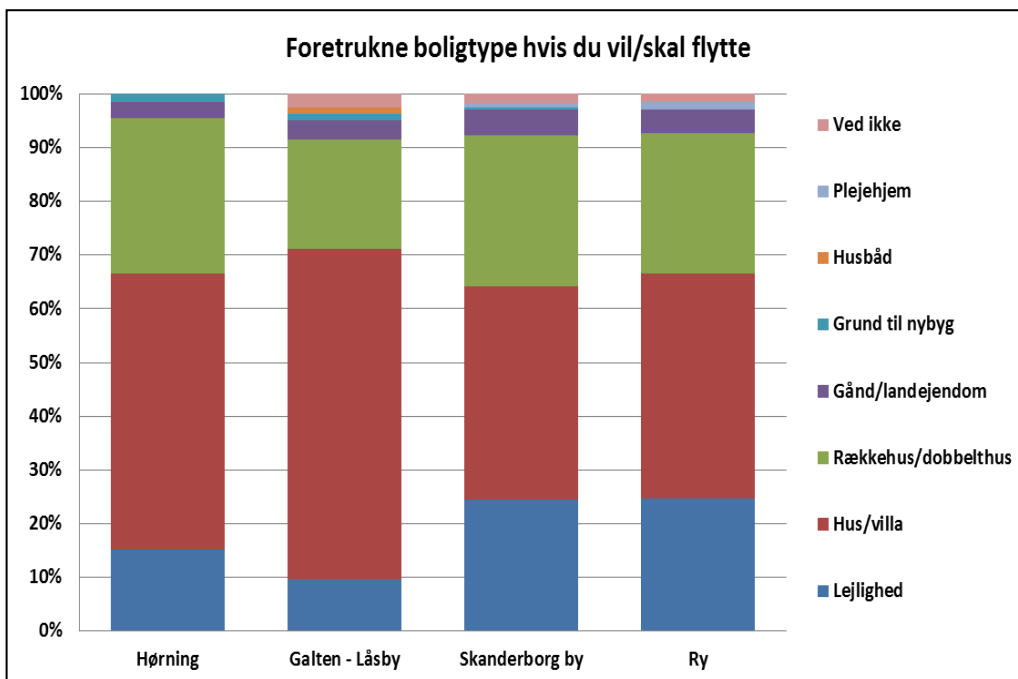
**Ry.** Natur og sport spiller en stor rolle og betydning er på det højeste niveau i kommunen. Tæthed til skole/institution vægtes lavt. Mange i forhold til de andre byområder ønsker sig en lejlighed eller et rækkehus, dog stadig 40 %, der ønsker sig hus/villa. 80 % i stikprøven er familier med to eller tre voksne (tre er typisk med et hjemmeboende barn over 17 år). I børnefamilierne har mange et barn og tre børn, færre to børn-spredningen er den største i kommunen. Børnene er de ældste i kommunen – næsten 80 % over 11 år. Så Ry har de modne børnefamilier. Meget få forventer billige boliger til under 1,5 mio. og 40 % forventer over 2,5 mio. Ry har den højeste andel, der forventer priser over 3,5 mio. kr.

**Skanderborg by.** Tæthed til offentlig transport og tæthed til by på det højeste niveau i kommunen. Natur spiller også en stor rolle. Tæthed til skole/institution og til indkøb lav og sport også på et lavt betydningsniveau. Lejligheder og rækkehuse fremhæves, og huse/villaer er blot ønsket af under 40 %, hvilket er det laveste niveau i kommunen. Næst flest singler, men også mange familier og en del med 3 voksne (hjemmeboende barn over 17 år). Færrest børnefamilier i kommunen, en jævn spredning i børnenes alder. Prisforventningerne er de næsthøjeste i kommunen, og forventningerne til husleje de højeste.

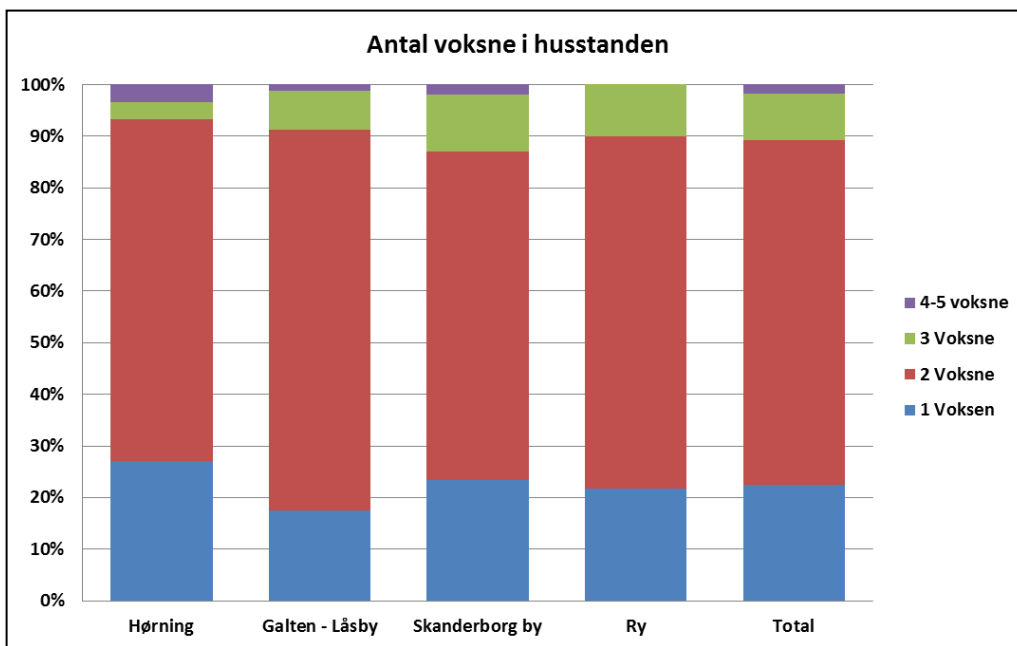
Figur 36. Hvilke faciliteter ønsker du ved din næste bolig opdelt efter byområde



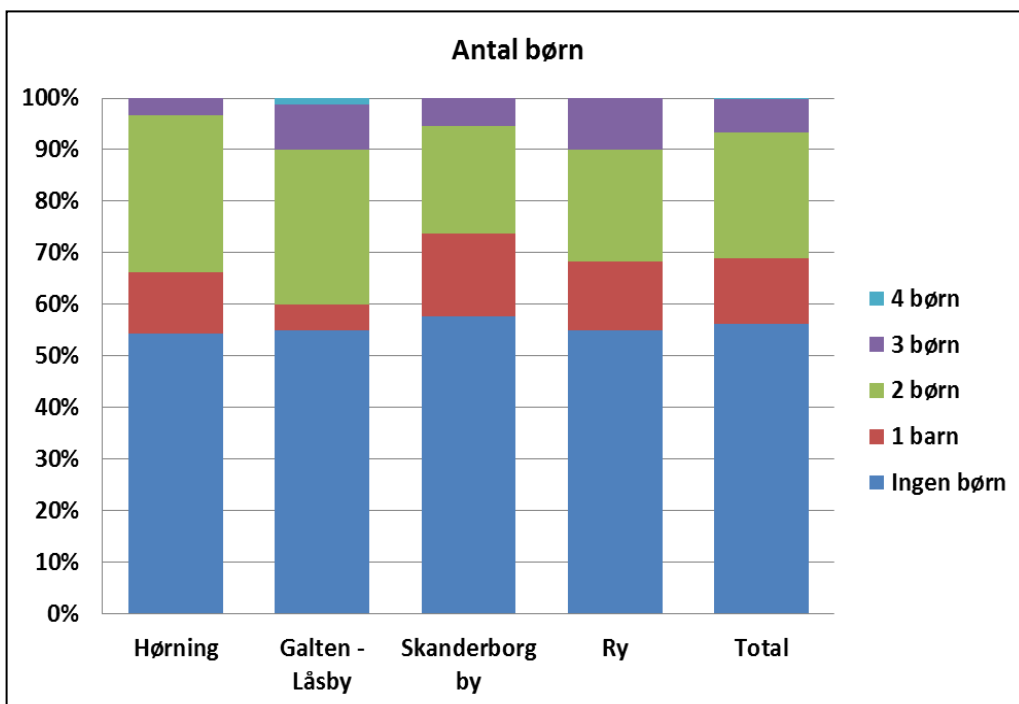
Figur 37. Foretrukne boligform hvis du vil/skal flytte efter byområde



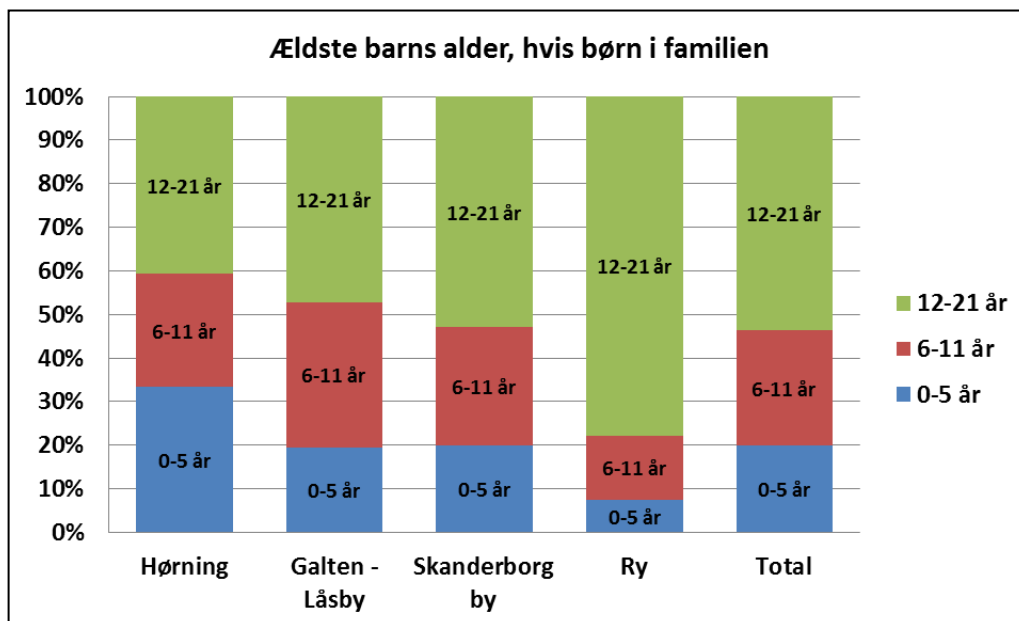
Figur 38. Antal voksne i husstanden efter byområde



Figur 39. Antal børn i husstanden efter byområde



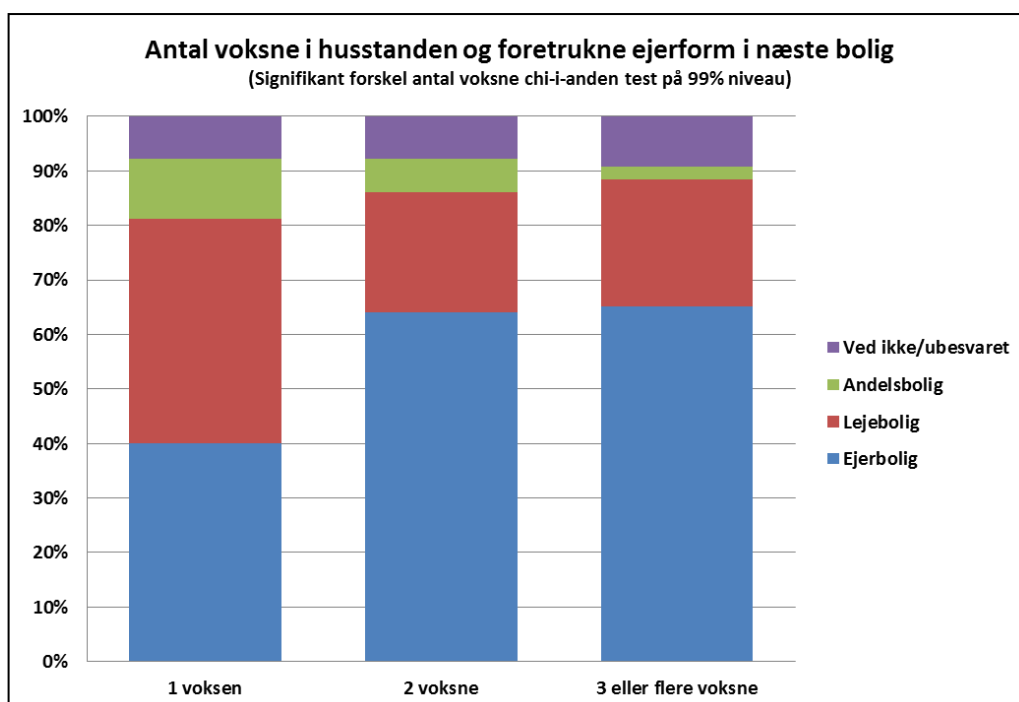
Figur 40. Ældste barn i familien efter byområde



### Karakteristika ved boligønsker

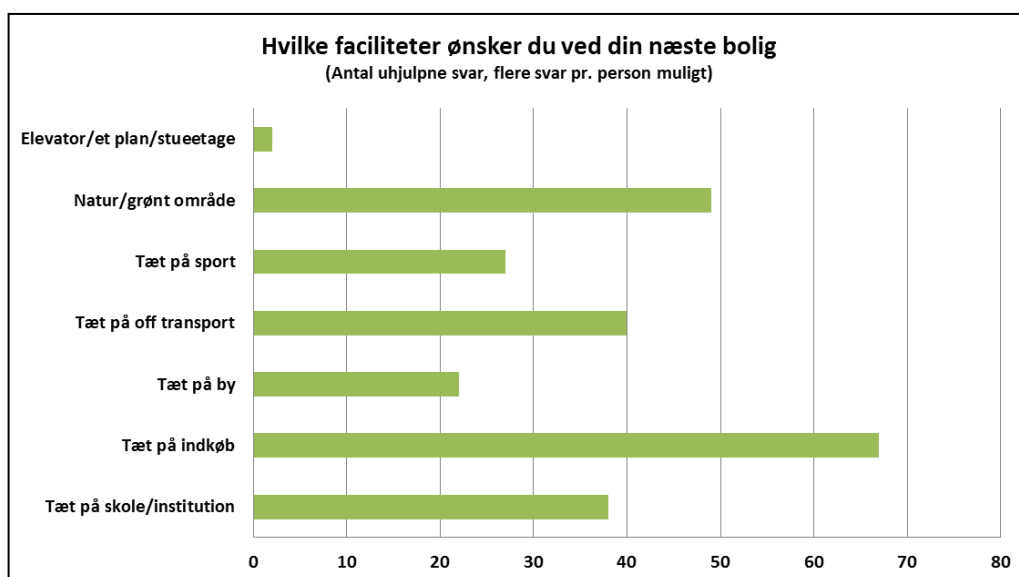
Vi har også undersøgt, hvad man forventer af sin bolig generelt, og disse svar fordeler sig på en lang række områder. Derfor giver det ikke mening at fordele dem efter byområder. De giver for få svar i de enkelte kategorier. Men samlet set er der en række interessante svar. Kommunens singler (enlige) foretrækker i højere grad en lejebolig frem for en ejerbolig, og der er ikke en afgørende forskel mellem mænd og kvinder på dette punkt.

Figur 41. Antal voksne i husstanden og foretrukne ejerform ved næste bolig



Hvis der kommer flere enlige i kommunen, skifter boligønskerne over mod mindre boliger og flere lejeboliger (signifikans betyder, at forskellen i antal voksne fra vores stikprøve holder for hele populationen i kommunen med 99 % sikkerhed). Så ud fra en udviklingsstrategi på boligområdet er det vigtigt at følge med i kommunens sammensætning af familier – flere familier med kun en voksen, skaber et stigende behov for ejerboliger og andelsboliger. Men tallene viser også, at der er efterspørgsel efter lejeboliger til par og familier. Det betyder behov for ret store lejeboliger på typisk 100-139 m<sup>2</sup> og eventuelt også endnu større lejeboliger. Man kan godt ønske en lejebolig ud fra ønsket om ikke at skulle have ansvaret for boligens vedligeholdelse mv. men være villig til at betale en ret høj husleje.

**Figur 42. Hvilke faciliteter ønsker du ved din næste bolig. Alle**



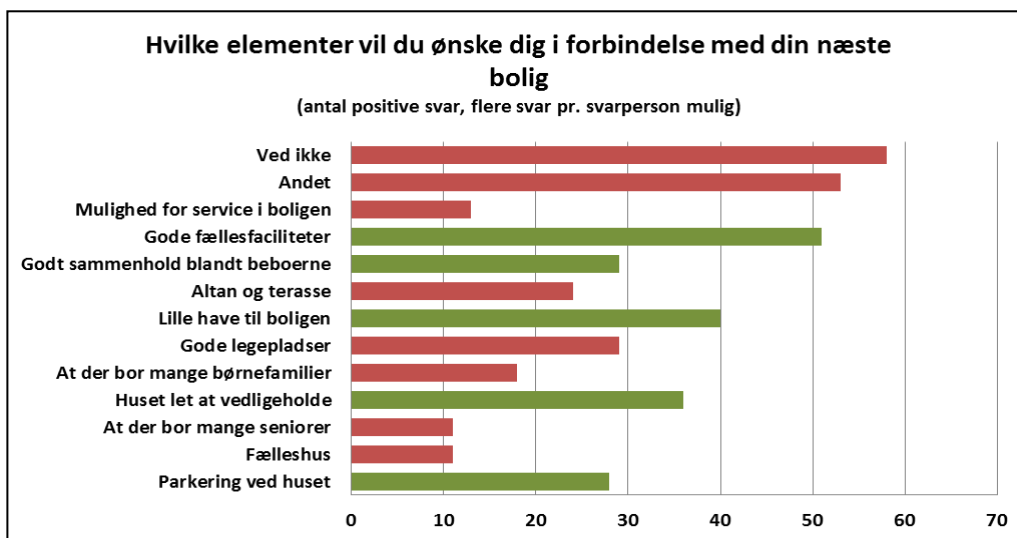
Indkøb vægtes højt af næsten alle, men fordeler sig som set tidligere forskelligt efter byområde. Natur og grønne områder er næstvigtigst i kommunen generelt, og tæthed til offentlig transport fremhæves af 40 % af de adspurgte, nuværende beboere i kommunen. Tæthed til institutioner og tæthed til by vægtes også højt. Medens en række andre faciliteter, som ikke er med i tabellen, ikke spiller den store rolle – her er blot elevator/et plan/stueetage taget med.

Muligheden for offentlig transport fremhæves også i undersøgelsen af de nye tilflyttere og indgår i de overvejelser potentielle tilflyttere gør sig. Noget lignende gør sig gældende vedrørende skole/institution. Kommunen kan gøre noget ved begge områder, der er blandt de mest betydningsfulde både for nuværende borgere og tilflyttere/potentielle tilflyttere. Bedre offentlig transport vil give bedre muligheder fremover og tættere adgang til skoler og institutioner ligeså.

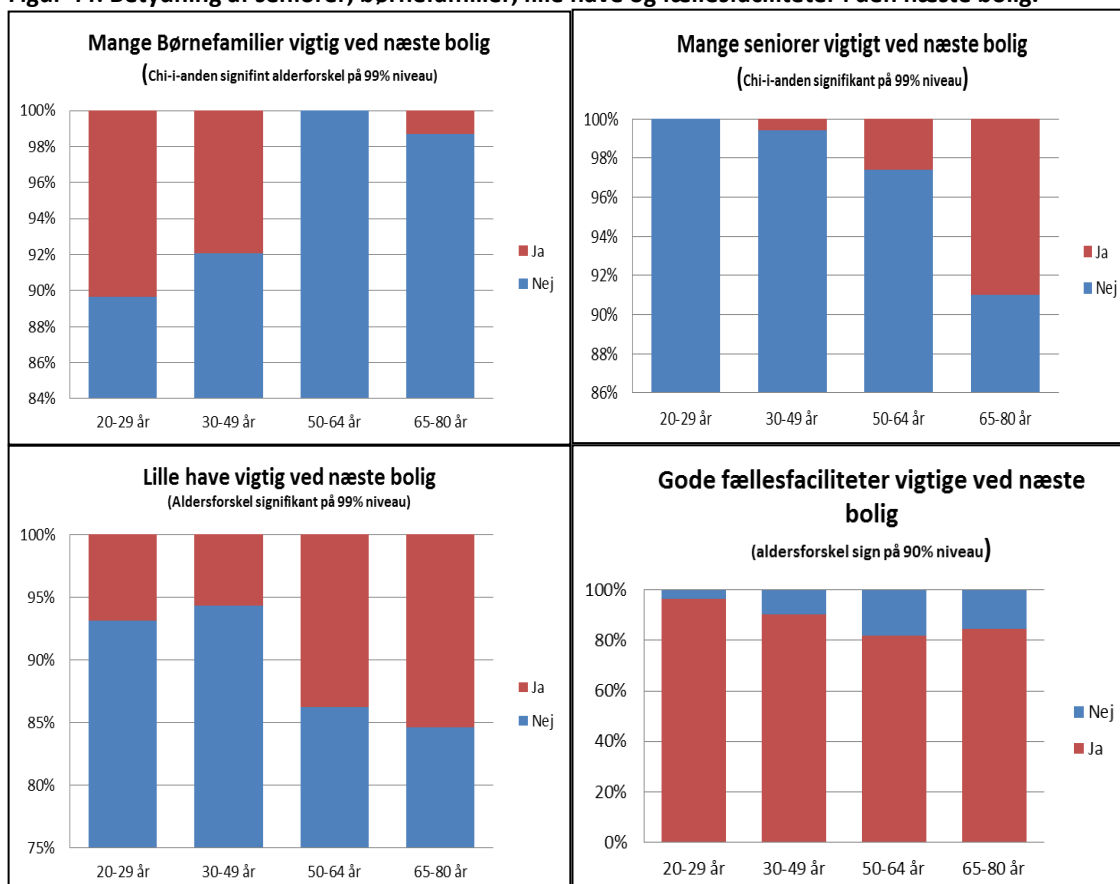
*De byområder, hvor disse forhold vægtes lavest – specielt Galten Skovby – Låsby vil efter vores vurdering af de samlede analyser kunne få et væsentligt løft bosætningsmæssigt ved en bedre betjening med offentlig transport. Den samme betydning vil tættere adgang til skoler og institutioner have. Vi vil anbefale, at der tages bosætningsmæssige hensyn i den fremtidige planlægning af skole- og institutionsområdet.*

Generelt søger man gode fællesfaciliteter, et godt sammenhold mellem beboerne, et hus eller en lejlighed, der er let at vedligeholde samt parkering ved huset, når vi taler om karakteristika ved en fremtidig bolig.

Figur 43. Hvilke elementer vil du ønske dig i forbindelse med din næste bolig. Alle



Figur 44: Betydning af seniorer, børnefamilier, lille have og fællesfaciliteter i den næste bolig.

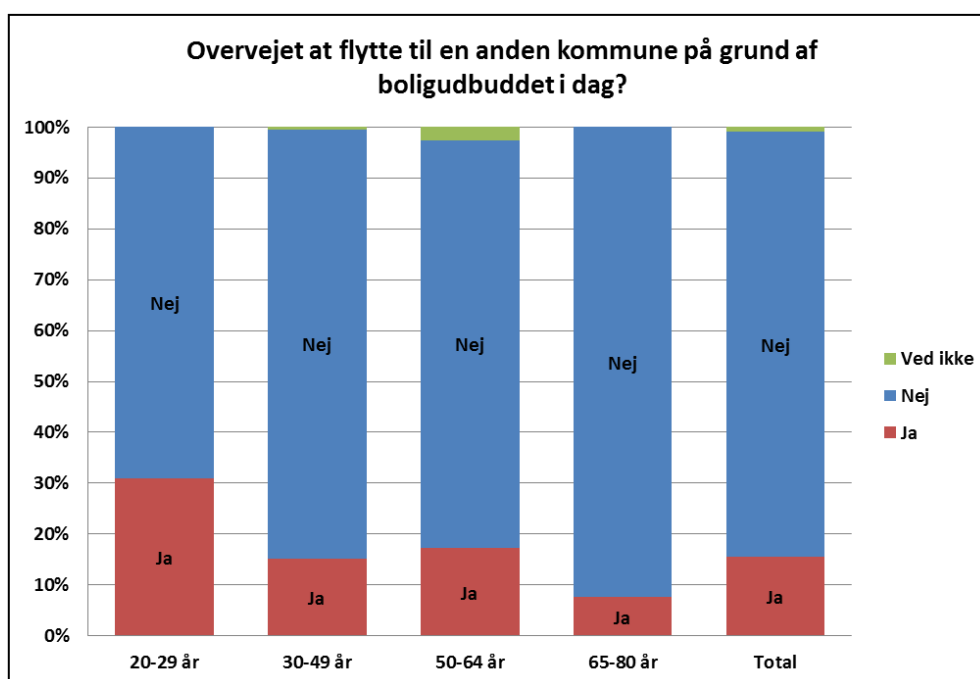


Kigger vi lidt nøjere på disse karakteristika og opdeler dem efter alder, tegner der sig et alders-typisk billede, hvor seniorer ønsker at bo sammen med andre seniorer, en lille have har betydning for dem over 50 år, fællesfaciliteterne er vigtigst for de unge i 20'erne. Disse forhold er testet statistisk og udviser alle et tiltrækkeligt signifikansniveau til, at vi kan slå fast, at disse forskelle gør sig gældende for hele befolkningen i Skanderborg Kommune.

### At flytte eller blive i kommunen

Endelig har vi set på, i hvor høj grad kommunens nuværende beboere overvejer at flytte ud af kommunen for at få den bolig, de ønsker. Det er i den forbindelse underforstået, at de ikke kan finde den ønskede bolig i et område af kommunen.

Figur 45. Har overvejet at flytte ud af kommunen på grund af boliguddbuddet i dag



Specielt de unge i 20'erne har overvejet at flytte ud af kommunen på grund af boliguddbuddet. Det tegner et billede af, at Skanderborg Kommune ville kunne fastholde flere unge i kommunen med det rette boligtilbud til dem. Når 30 % har overvejet at flytte, er rigtig mange sandsynligvis allerede flyttet, og det vil derfor være gavnligt at se på mindre, ungdomsmårettede boliger specielt i byområderne Skanderborg By og Hørning. I gruppen 50-64 år har vi over 15 %, der har overvejet at flytte ud af kommunen. Det udtrykker en mangel på boliguddbud til denne gruppe. Da der er mange huse og villaer i kommunen, er det vores fortolkning, at her vil flere rækkehuse og andelsboliger, kunne fastholde flere af de nuværende borgere.

Vi kan anbefale, at kommunen søger at skabe boligområder til unge især i områder i Skanderborg by, tæt på togforbindelser, og at kommunen fremmer lignende boligområder i Hørning. Det vil være med til at begrænse fraflytningen af unge mennesker. Vi anbefaler også, at der fremmes rækkehusbyggeri som både ejerboliger, andelsboliger og lejeboliger især i områder, hvor disse ikke findes i særlig udstrækning i dag. Det er i Galten-området og i Ry.

## **Konklusioner om boligudbud i Hørning, Skovby-Galten, Ry og Skanderborg fra lokale ejendomsmæglere<sup>25</sup>**

Da ejendomsmæglere i en by og et område sidder inde med en aktuel og dyb praktisk viden om den enkelte by, det lokale boligmarked, beboere, butikker og tilflytternes profiler og ønsker, kan man med fordel trække på deres viden og anbefalinger, når man ønsker at øge bosætningen i en by eller et område.

Dette afsnit bygger på telefoninterviews af 7 ejendomsmæglere og deres anbefalinger med hensyn til efterspørgsel og boligudbud. Da de 4 byer er forskellige, vil de blive beskrevet hver for sig.

Flere mæglere peger på, at Skanderborg Kommunes bosteder er kendetegnet ved at have naturen i baghaven lige til at bruge og koblet med en endnu bedre infrastruktur end i dag især på den hurtige, kollektive side, så er Skanderborg kommune et fantastisk godt sted at bo.

Dog anbefaler man kommunen at arbejde tættere sammen med ejendomsmæglerne i området, når grunde mv. skal prissættes, og omkring markedsføring, da sidstnævnte sker sammen med de øvrige boligmuligheder i området.

Da Skanderborg er en pendlerkommune, er det afgørende, at institutionsstrukturen og åbningstider passer til Skanderborgs beboere. Det hører med til at få hverdagen med job, bolig og børn til at fungere.

### **Hørning**

Hørning er en by i evig bevægelse, som historisk er kendetegnet ved, at der er blevet bygget parcelhuse i alle årtier i byen. Derfor er der også blevet solgt grunde og huse de sidste år.

Ikke mindst har Hørning et super aktivt foreningsliv med mange lokale ildsjæle, som kæmper for byen og området.

Nærheden til Aarhus og den hurtige forbindelse til Aarhus med tog er altafgørende for bosætning i byen, og der er rigtig mange yngre par (1. og 2. gangs købere) evt. med 1 mindreårigt barn, som flytter til byen. Som bosted er Hørning primært i konkurrence med Hasselager, Tranbjerg og Mårslet.

### **Forslag til øget bosætning**

- Gode og velbeliggende grunde kan altid sælges
- Flere lejeboliger (flere ugentlige forespørgsler)
- Centralt beliggende seniorbolig gerne andels eller leje
- Tæt og lav bebyggelse, gerne centralt i byen

---

<sup>25</sup> Telefoninterviews med 7 ejendomsmæglere - minimum 2 forskellige pr. by/område

## **Byudvikling**

Det er afgørende at fortsætte opgraderingen af det velfungerende butikstov samt et socialt samlingssted som cafe. Vejen gennem byen deler den op og giver et dårligt indtryk af et super-godt sted at bo, og man burde i stedet lave en omkørsel udenom byen.

## **Skovby-Galten**

Galten har et fint handelsliv med biograf, dog med et lidt kedeligt og dødt centrum, og der er et stort udbud af fritidsmuligheder for borgere i Skovby-Galten og det store opland. Tilflyttere er typisk yngre mennesker, som ser på bolig i form af endelig bolig = parcelhuset i en 20 kilometers radius rundt om Aarhus. Byen konkurrerer typisk med Hørning, Hammel og dele af Skanderborg.

## **Forslag til øget bosætning**

- Mindre andelsboliger i Galten Midtby til de ældre for at øge den interne flytning
- Lejeboliger i centrum (ugentlige efterspørgsler)
- Flere gode grunde til rigtige priser – de kan afsættes, hvis det gøres rigtigt. Skovby Nygaard: stort salg i Skovby de sidste år. Svaneparken – priser og beliggenhed og historik betyder, at man er nødt til at kickstarte med billigt salg i området.

## **Byudvikling**

Infrastrukturen på motorvejsnettet er god, men der mangler i høj grad gode, og ikke mindst hurtige kollektive alternativer især til Aarhus. En svømmehal vil gøre det meget bedre at bo i byen og området og vil også uden tvivl tiltrække nye beboere. Fortætning via boliger og andet i centrum vil opgradere bylivet.

## **Ry**

Byen har sit eget varemærke og er kendt for den skønne natur af mange også udenfor for byen. Når man flytter til Ry, er det et positivt tilvalg eller fravalg af Aarhus, fordi man ønsker kombinationen af naturen og det lokale nærmiljø. Konkurrencen er typisk med Skanderborg og Aarhus, og Silkeborg. Byen har et meget aktivt handels- og foreningsliv med mange lokale ildsjæle, som i generationer kæmper for byen.

## **Forslag til øget bosætning**

- Erkendelse af nye tider med lavere priser hos sælgerne i byen
- Lav, tæt bebyggelse centralt i byen
- Flere gode grunde udover Kildebjerg – der er masser af dejlig natur og muligheder for udstykning

## **Byudvikling**

Fortsat fokus på byen som handelsby og nye områder med bypark, som fremmer fornemmelsen for by, da det også er byens særkende, at udbuddet og butikker er langt bedre end andre byer af samme størrelse.

## **Skanderborg**

Byen har sit eget varemærke og er kendt af mange, og det er ofte et positivt tilvalg af natur og skønne omgivelser, som trækker folk til byen. Samtidig er der et rigt og velassorteret handelsliv, som mange anser for et gode nemlig at byen er en rigtig by.

Den geografiske placering med max. 20 minutter til Aarhus centrum og ½ til 1 times kørsel til store dele af oplandet betyder, at mange ser stedet som et meget attraktivt og fleksibelt sted at bo.

Byen har et stort og mangfoldigt udbud af boliger til mange forskellige købere afhængig af økonomi og livsfase.

Det er forholdsvist nemt at sælge grunde og boliger i byen, og mange investorer anser byen som et attraktivt sted.

## **Forslag til øget bosætning**

- Boliger på 80 til 110 m<sup>2</sup> til ældre og yngre i centrum
- Flere gode projekter – fortiden viser, at et godt mangfoldigt udbud af boliger sælger godt i byen
- Overflod af ejerlejligheder
- Flere billige lejeboliger
- Centralt beliggende andelsboliger til det ældre segment

## **Byudvikling**

Fortætning af hoved/butiksgaden. Gøre det nemmere at komme rundt i bil, med barnevogn osv. Byudvikling som i større byer med byparker, flere aktiviteter og muligheder i byrummet.