



BOLIGUDVIKLING I VARDE KOMMUNE

Dato: 26. april 2024

Daniel Kim Søren
dso@quantic.dk
+45 40 91 99 66

Henrik Aage Sørensen
has@quantic.dk
+45 26 71 58 84



QUANTIC

INDHOLDSFORTEGNELSE

1: OPSUMMERING OG OVERBLIK	3
2: BAGGRUND, FORMÅL OG METODE	9
3: BEFOLKNINGEN I VARDE KOMMUNE	13
4: FLYTNINGER	16
5: DEN EKSISTEREDE BOLIGMASSE	21
6: ANDEL DER OVERVEJER FLYTNING 0-12 ÅR	24
7: MOTIVATION OG BARRIERER FOR AT FLYTTE	33
8: HVILKE BOLIGTYPER SØGES	36
9: BOLIGUDVIKLINGSPOTENTIALE	39
BILAG	46



1: Opsummering

OVERBLIK

Analyse og vurdering af flyttemønstre og fremtidige boligbehov er en kompleks proces. For at lette læsning og forståelse af rapporten er nedenstående oversigtsfigur opstillet.

Figur 1 viser i korte træk rapportens metodemæssige opbygning, kapitelinddeling samt de vigtigste konklusioner.

Kapitel 2 er koncentreret omkring opgavens baggrund, formål og metodebrug.

Kapitel 3, 4 og 5 er hovedsagelig af deskriptiv karakter og har til formål at afdække udviklingen frem til i dag.

Kapitel 6, 7, 8 og 9 er i højere grad af analytisk karakter og har til formål at afdække og forstå de fremtidige boligbehov i Varde Kommune. Disse kapitlers formål er at give grundlag for Varde Kommunes fremtidige prioriteringer i kommuneplanen mv.

I denne opsummering gennemgås kort hovedpointer fra rapportens afsnit, mens der for yderligere detaljering henvises til hvert af de underliggende kapitler.

Figur 1: Rapport overblik.

OPBYGNING/Taksonomi	AFSNIT	POINTER OG DELKONKLUSIONER
OVERBLIK	1: Opsummering og overblik	• <i>Indblik</i>
FORMALITET + VALIDITET	2: Baggrund, formål, metode	• <i>Hvorfor og hvordan?</i>
DESKRIPTIV • <i>Fakta</i> • <i>Situation</i> • <i>Udfordringer</i> • <i>Årsager</i> • <i>Sammenhæng</i>	3: Befolkningen i Varde Kommune	• <i>Svagt faldende antal borgere</i> • <i>Stor og stigende andel af +50-årige</i>
	4: Flytninger	• <i>Negativ til neutral flyttebalance</i> • <i>Få lokalområder med stor flytteandel</i>
	5: Den eksisterende boligmasse	• <i>Mange ældre boliger</i> • <i>Der mangler boligrotation og fornyelse</i> • <i>Ældre borgere "spærrer" for tilflyttere</i>
ANALYSE, SYNTSE OG VURDERING • <i>Hvem?</i> • <i>Hvad?</i> • <i>Hvor?</i> • <i>Hvornår?</i> • <i>Hvorfor?</i> • <i>Hvor meget?</i>	6: Andel, der overvejer flytning 0-12 år	• <i>Ca. 6.400 husstande forventer at flytte indenfor kommunen</i> • <i>Ca. 2.200 husstande forventer at flytte ud af kommunen</i> • <i>Ca. 5.500 husstande, der forventer at flytte til kommunen</i>
	7: Motivation og barrierer for at flytte	• <i>Behovet for at flytte er for mange aldersbetinget: Alder, pension, mindre plads, mindre vedligeholdelse.</i>
	8: Hvilke boliger søges	• <i>Ændrede behov i fremtiden for boligtyper + lokation</i> • <i>Stor efterspørgsel på især rækkehuse og lejligheder</i> • <i>Gode muligheder for fortætning</i>
	9: Udviklingspotentiale	• <i>Behov for minimum 3.400 – 4.500 nye boliger</i>

2: BAGGRUND, FORMÅL, METODE

Som led i den løbende udvikling af Varde Kommune, arbejdes der på udarbejdelsen af en ny kommuneplan.

Som et delelement til planen skal der udvikles et arealregnskab. Et arealregnskab består grundlæggende af to elementer. Dels en behovsanalyse, dels en opgørelse af ubenyttede byggemuligheder i den eksisterende planlægning (Restrummelighed).

I forbindelse med udarbejdelsen af rapporten er der brugt en lang række statistiske datakilder, for eksempel materiale fra Varde Kommune, BBR og Danmarks Statistik.

Derudover er der gennemført en omfattende analyse, hvor der er interviewet 1.766 personer om deres fremtidige forventninger til flytning. Her er både spurgt ind til tidshorisont, boligtype og geografi. Analysen dækker Varde Kommune, Esbjerg Kommune, Vejen Kommune, Billund Kommune og Ringkøbing-Skjern Kommune.

Sidst, men ikke mindst, er der også gennemført en spørgeskemaanalyse af ejendomsmæglere og boligforeninger.



Varde Kommune



Danmarks Statistik



BBR



1.766 borger interview



Ejendomsmæglere



Boligforeninger

3: BEFOLKNINGEN I VARDE KOMMUNE

Antallet af borgere i Varde Kommune har ligget på omtrent 50.000 igennem de senere år. Dog med en svagt faldende tendens. Varde Kommune har, som flere andre kommuner i Danmark, en stigende andel af ældre borgere (+50 år). Med ældre forstås i denne sammenhæng personer i alderen 50 år og derover.

Det er tydeligt, at alderssammensætningen i Varde Kommune har ændret sig markant i de senere år. Aldersgrupperne 60-69 år, 70-79 år og 80-89 år er vokset med henholdsvis 18%, 45% og 43% i perioden 2008 til 2023. Dette er borgere, der i de kommende år forventes at flytte til mindre og mere praktiske boliger.

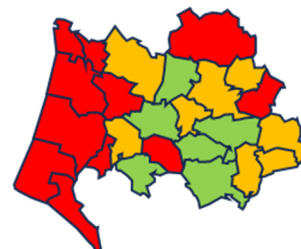
Andelen af borgere +50 er på 46% i Varde Kommune mod landsgennemsnittet på 40%. Det kommer geografisk til udtryk ved, at 19 ud af 25 lokalområder har en højere andel af borgere +50 end landsgennemsnittet. I 11 lokalområder er andelen mere end 5 procentpoint højere end det nationale gennemsnit.



Ca. 50.000 borgere i Varde Kommune



46% af borgerne i Varde Kommuner er +50 år



Andel af +50-årige
Rød = +45% / Gul = 40-45% / Grøn = -40%

4: FLYTNINGER

I perioden 2017 til 2023 er antallet tilflytninger til Varde Kommune steget fra 2.087 til 2.191. I samme periode er antallet af fraflytninger faldet fra 2.431 til 2.100.

Som i flertallet af de danske kommuner er der en høj intern flytteandel i Varde Kommune. Igennem de sidste 7 år har de interne flytninger i kommunen ligget på ca. 4.400 til 4.500 pr. år.

Det vurderes, at der er en uhensigtsmæssig og skævt fordelt rotation i boligmassen. Det skyldes, at flyttemønstret for de +50-årige i Varde Kommune blokerer for den nødvendige boligrotation. Aldersgruppen udgør 46% af kommunens befolkning, men står kun for 26% af flytningerne i kommunen. Dette er, i kombination med kommunens høje andel af villaer i boligmassen (69-70%), erfaringsmæssigt en udfordring. Mange forventes at søge mod mindre og mere praktiske boliger på mere centrale lokationer. Det understøttes både af ejendomsmæglere og interviewanalysen.

Det må også konkluderes, at der foregår en løbende urbanisering og dobbelturbanisering¹ i Varde Kommune, som dermed er en del af den generelle tendens til, at mennesker verden over samler sig i stadigt større byer². Ud af de 25 lokalområder i Varde Kommune har kun fire områder en samlet tilvækst i antallet af borgere. Det gælder Nørre Nebel, Oksbøl, Tofterup og Varde.

5: DEN EKSISTERENDE BOLIGMASSE

Boligmassen i Varde Kommune er karakteriseret ved en stor andel af parcelhuse (69%). Derudover findes ca. 15% rækkehuse og 14% lejligheder. Ca. 70% af boligerne i Varde Kommune er ejerboliger.

¹ Dobbelturbanisering: Tendens hvor byer med +3.000 indbyggere tiltrækker borgere fra nært beliggende landområder og mindre byer. De helt store byer tiltrækker borgere fra byer med +3.000 indbyggere. Kilde Realdania, Hovedbyer på forkant, 2017

² Kilder: Danmarks Statistik, A.K. Andersen, H. Christiansen, U.R Jørgensen, T. Thorsen, *Indbyggere og jobs samles i byerne*, 12. juni 2018. World History Encyclopedia, J.J Mark, Urbanization, 7. April 2014. Realdania, Hovedbyer på forkant, 2017.



74% af flytninger foregår internt i Varde Kommune



En stor del af de ældre borgere sidder "fast" i deres villaer



Fortsat urbanisering og dobbelturbanisering



69% parcelhuse



15% rækkehuse



14% etageboliger

Det samlede antal boliger er ca. 20.000 enheder i Varde Kommune. 12% af boligerne er bygget efter år 2000. Den 20-års periode, hvor der er bygget flest boliger, er 1960-1979, og udgør 31%.

Der er ca. 5.900 boliger, der er bygget før 1940. De udgør ligeledes 31% af boligmassen. En del af disse 5.900 boliger befinder sig i de historiske bymidter. Det må dog forventes, at en anseelig del af boligmassen fra før 1940 og til dels fra perioden 1940 til 1960 vil være moden for restaurering eller omfordeling³.

Typisk for mange landkommuner er, at den ældre del af boligmassen ikke kun er nedslidt, men også er geografisk placeret i områder, der ikke længere findes attraktive af kommunens borgere.

6: ANDEL DER OVERVEJER FLYTNING 0-12 ÅR

I Varde Kommune og i de 4 nabokommuner forventer i alt ca. 56.000 husstande at flytte indenfor de næste 12 år. En markant andel (43-56%) af dem, der forventer at flytte, har angivet en begrundelse, der er direkte relateret til alder (*pension, alder, mindre bolig m.fl.*).

I Varde Kommune er der ca. 8.600 husstande, der forventer at flytte i løbet af de næste 12 år. Ud af disse forventer ca. 6.400 husstande at flytte internt i kommunen. Der er yderligere ca. 5.550 husstande, der forventer at tilflytte Varde Kommune fra en af de 4 nabokommuner. Ud af de ca. 8.600 husstande, der forventer at flytte, forventer ca. 2.200 at flytte ud af Varde Kommune.

Der er identificeret yderligere ca. 15.000 husstande, som i udgangspunktet foretrækker at flytte til en anden kommune end Varde Kommune, men som er villige til at overveje kommunen, hvis de ikke kan finde det, de søger, og til den rigtige pris, andetsteds.

Urbaniseringen og dobbelturbaniseringen kommer også til udtryk i forhold til lokalområderne. Der er således 46% af dem, der forventer at flytte til Varde



Ca. 20.000 boliger i Varde Kommune



Ca. 5.900 boliger fra før 1940



Ca. 56.000 borgerne i Varde Kommune og nabokommunerne forventer at flytte indenfor 12 år



Ca. 6.400 borgere i Varde Kommune forventer at flytte internt i kommunen indenfor 12 år



Ca. 46% af dem, der forventer at flytte til Varde Kommune, vil søge mod Varde by

³ Med omfordeling menes boliger, hvor det ikke vil kunne betale sig at restaurere, og at de samtidig befinder sig i områder, der i langt mindre grad vil blive søgt i fremtiden. Disse boliger skal "genopføres" i områder, der i fremtiden efterspørges.

Kommune, der vil søge til Varde by. Yderligere har 6% nævnt Oksbøl og 5% Ølgod.

Det vurderes desuden, at Varde Kommune har en prismæssig fordel – særligt i forhold til Esbjerg Kommune. Det understøttes både af den opfattede boligbyrde, dvs. borgernes vurdering af boligomkostningernes belastning for deres privatøkonomi, og af de faktiske priser i de 2 kommuner.



Boligomkostningerne er både reelt og opfattet billigere i Varde Kommune end i Esbjerg Kommune

7: MOTIVATION OG BARRIERER FOR AT FLYTTE

Motivationen for dem, der forventer at flytte i løbet af de kommende 12 år, præges af en stor andel af ældre (43-56%).

Blandt alle, der forventer at flytte i Varde Kommune og de 4 nabokommuner, nævner 41% en begrundelse, der er direkte relateret til alder. Disse begrundelser er: *Mindre plads, Pension, Alder/sygdom/handicap* samt *Mindre vedligeholdelse*. Gennemsnitsalderen ved denne type begrundelser er mellem 62 og 68 år.

Blandt Varde Kommunes egne borgere, der forventer at flytte internt i kommunen, har flertallet (56%) begrundet deres motivation for flytning med følgende: *Mindre plads, Pension, Alder/sygdom/handicap* og/eller *Mindre vedligeholdelse*. Gennemsnitsalderen ved denne type begrundelser, er mellem 62 og 71 år.



43-56% af dem, der forventer at flytte indenfor de næste 12 år, er +50 år.



Motivation for at flytte - +50 årige:

- Mindre plads
- Pensionalder
- Alder/sygdom/handicap
- Mindre vedligeholdelse

8: HVILKE TYPER BOLIG SØGES DER

Rapporten konkluderer, at der er en markant forskel på profilen af de typer bolig, der i dag findes i Varde Kommune og de, der efterspørges de næste 12 år.

Blandt borgere, der søger mod Varde Kommune, efterspørger 39% en villa, 24% et rækkehus, og 27% efterspørger lejligheder.

Blandt dem, som bor i villa og forventer at flytte indenfor de næste 12 år, efterspørger 65% en anden type bolig. Dette sammenholdt med aldersprofilen i Varde Kommune betyder, at boligmassen i fremtiden skal sammensættes på en ny måde.



65% af borgerne i villa, vil ikke flytte til en ny villa.

9: BOLIGUDVIKLINGSPOTENTIALE

Rapporten belyser, at et centralt punkt for en fremtidssikret udvikling af boligmassen i Varde Kommune er en klar erkendelse af, at flyttemønstret er blokeret, og at en hensigtsmæssig rotation derved hindres.

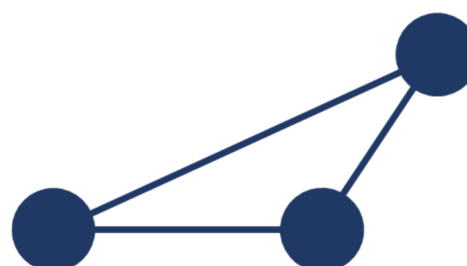
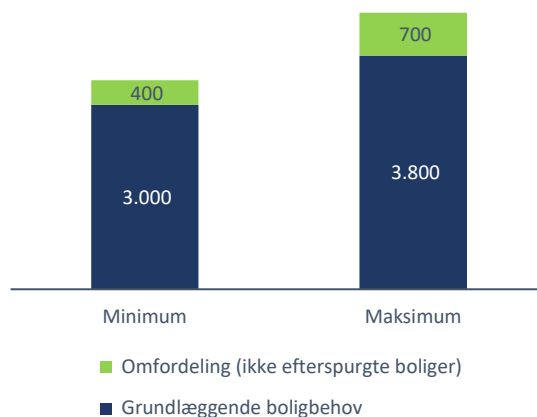
Den eksisterende boligmasse består af 69-70% villaer i Varde Kommune. Dermed vil 70% af dem, der bor i villa og forventer at flytte inden for de næste 12 år, få svært ved at finde relevante boliger i form af rækkehuse og lejligheder. Dette understøttes af data fra ejendomsmæglere og boligforeninger samt af rapportens analyseresultater.

Det vurderes, at der over de kommende år vil mangle boliger. Underskuddet estimeres at være på ca. 3.000 - 3.800 boliger. Det må dog yderligere forventes, at en andel af de fraflyttede boliger (ca. 400-700) vil være i områder, der ikke efterspørges. Det betyder, at der fordelt i kommunen samlet kræves omtrent 3.400 – 4.500 nye boliger for skabe den ønskede rotation fra villa mod rækkehus og lejlighed.

Det anbefales, at udviklingen af nye boliger prioriteres i de tre største byer (Varde, Ølgod og Oksbøl) og til dels Tistrup, Ansager og Alslev. Dette vil bidrage til at skabe/opretholde kritisk masse i forhold til urbanisering og dobbelturbanisering i de største byer i kommunen og hvor der opleves en efterspørgsel.

Det anbefales, at opførelsen af nye boliger sker i mange mindre/små etaper. Det sikrer, at de nuværende priser på ejer- og lejeboliger holdes relative stabile, og at efterspørgslen løbende kan evalueres. Hvis der opføres for mange boliger på kort sigt, vil det medføre prisfald og dermed udfordringer for de eksisterende ejere, udlejere, kommende investorer og Varde Kommune.

Arbejdet med nærværende analyserapport har blotlagt, at der må forventes at opstå en yderligere efterspørgsel af boliger i Varde Kommune. Denne udvikling vil være drevet af især Esbjerg Havn og Forsvarets aktiviteter i Varde Kommune. Det er ikke muligt indenfor rammen af denne rapport at vurdere omfanget af og tidshorisonten for en sådan efterspørgsel.



Fremadrettet bør Varde, Oksbøl og Ølgod prioriteres for at skabe og opretholde kritisk masse

2: BAGGRUND, FORMÅL OG METODE

BAGGRUND OG FORMÅL

Varde Kommune er arealmæssigt Danmarks 5. største kommune med et areal på 1.240 km².

Kommunen er en del af Region Syddanmark, hvor ca. 50.000 indbyggere bor i Varde kommune.

Som led i den løbende udvikling af Varde Kommune, arbejdes der på udarbejdelsen af en ny kommuneplan.

Til den fremtidige bosætningsstrategi har Varde Kommune behov for at kunne udbyde attraktive byggegrunde flere steder i kommunen.

Som et delelement til kommuneplanen skal der udvikles et arealregnskab. Et arealregnskab består grundlæggende af følgende to elementer:

1. Behovsanalysen
2. Opgørelsen af ubenyttede byggemuligheder i den eksisterende planlægning, dvs. restrummeligheden

I det samlede arealregnskab tager Varde Kommune højde for både bolig og erhverv.

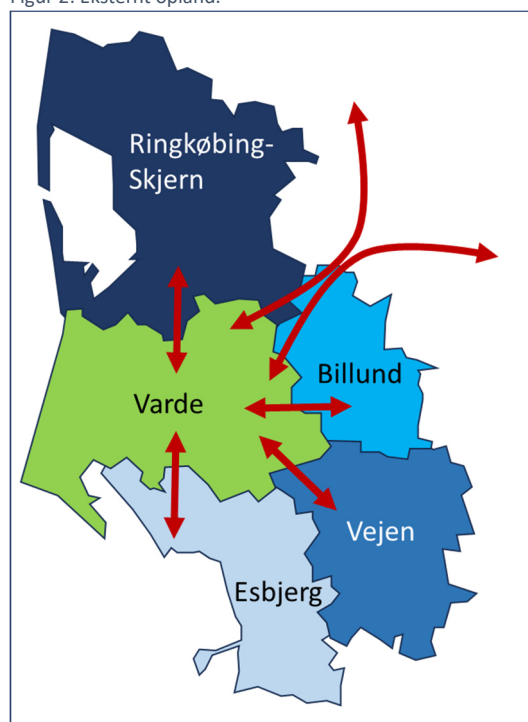
EKSTERNE OPLAND

Rapportens udsigtsniveau kan generelt inddeles i tre niveauer:

Det første niveau er det eksterne opland, dvs. Varde Kommune og tilstødende nabokommuner. Formålet er at forstå flyttemønstrene mellem Varde Kommune og andre kommuner. Dette angiver, hvor nye beboere kommer fra, når de flytter til Varde Kommune, og hvor de flytter til, når de flytter ud af kommunen.

Flyttemønstrene ses herunder i figur 2.

Figur 2: Eksternt opland.



Figuren belyser Varde Kommune og de 4 tilstødende kommuner Esbjerg Kommune, Vejle Kommune, Billund Kommune og Ringkøbing-Skjern Kommune.

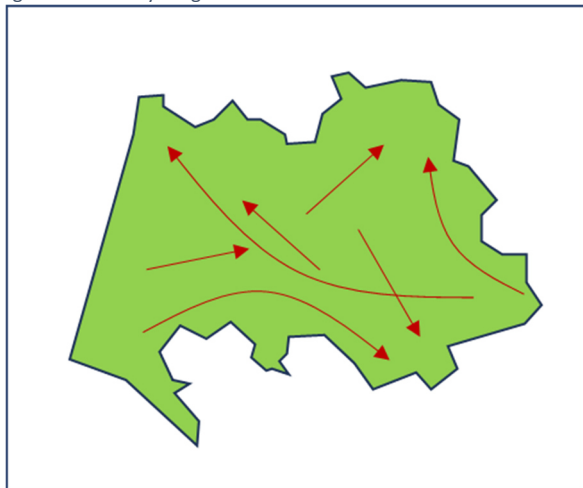
I forbindelse med det eksterne opland er det væsentligt at medtænke følgerne af den indbyrdes konkurrence mellem de lokale kommuner. Varde Kommune er på godt og ondt i konkurrence med de omkringliggende kommuner i forhold til udbud af boliger, boligtyper, prisniveauer, livskvalitet m.m.

KOMMUNALT OPLAND

Det andet udsigtsniveau er de interne flytninger i Varde Kommune.

Interne flytninger i danske kommuner er generelt højt. Det er ikke ualmindeligt, at den interne flytning udgør 70-80% af alle flytninger i en kommune. Se figur 3.

Figur 3: Interne flytninger.



Figuren viser eksempler på interne flytninger i Varde Kommune.

Fordi de interne flytninger udgør en så markant andel af flytningerne i en kommune, er indsigt i, hvem og hvor mange der flytter, vigtig. Indsigten gør det muligt at disponere boligudviklingen ud fra Varde Kommunes interne flyttedynamik.

LOKALT OPLAND

Det tredje niveau er det lokale udsigtsniveau, dvs. flytninger indenfor eller imellem de lokale områder i Varde Kommune.

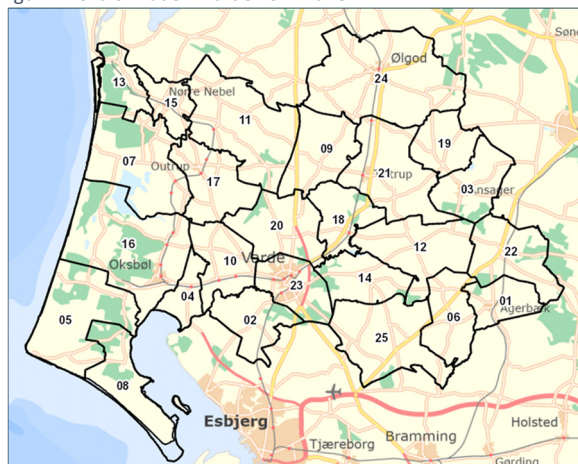
Når det kommer til de lokale områder, er det vigtigt at forstå, *hvem der flytter, og hvorfor de flytter*. Ved at forstå disse overvejelser er det muligt at afdække borgernes motivation for at vælge et område og fravælge andre områder.

I nogle tilfælde kan det også være vigtigt at afdække, om der er borgere, der ikke ønsker eller ikke kan flytte. Prisniveauer og boligtyper kan eksempelvis afvige fra det efterspurgt i det område, de søger.

Kort og tabel nedenfor viser de 25 definerede lokalområder i Varde Kommune.

Det lokale niveau belyser hvad og hvordan, der mest hensigtsmæssigt kan udvikles lokalt i forhold til, hvem der søger bolig, og hvad de efterspørger.

Figur 4: Lokalområder i Varde Kommune.



Kortet viser de 25 definerede lokalområder i Varde Kommune.

Tabel 1: Stednavne for lokalområder vist i kortet (figur 4).

Lokalomr.	Bynavn	Bytype
1	Agerbæk	Områdeby
2	Alslev	Lokalby
3	Ansager	Områdeby
4	Billum	Lokalby
5	Blåvand	Lokalby
6	Fåborg	Lokalby
7	Henne	Lokalby
8	Ho	Lokalby
9	Horne	Lokalby
10	Janderup	Lokalby
11	Lunde	Lokalby
12	Nordenskov	Lokalby
13	Nymindégab	Lokalby
14	Næsbjerg	Lokalby
15	Nørre Nebel	Områdeby
16	Oksbøl	Områdeby
17	Outrup	Lokalby
18	Sig	Lokalby
19	Skovlund	Lokalby
20	Tinghøj	Lokalby
21	Tistrup	Områdeby
22	Starup-Tofterup	Lokalby
23	Varde	Hovedby
24	Ølgod	Områdeby
25	Årre	Lokalby

Kilde: Varde Kommune.

METODE: Generelle data

Varde Kommune ønsker med nærværende analyserapport at afdække behovet for boliger i kommunen. Der er indikationer på, at der mangler visse typer af boliger, og at den naturlige flytterotation udebliver. Samtidig hæmmer disse forhold også muligheden for en målrettet opgradering af boligmassen.

I forbindelse med udarbejdelsen af behovsanalysen, benyttes en række datakilder for at belyse problemstillingen. Følgende hovedkilder indgår i rapporten:

- **Danmarks Statistik:** *Statistik og prognoser for indbyggertal og sammensætning samt interne flytninger i kommunen og imellem kommuner.*
- **BBR:** *Statistik over opførte boliger fordelt på kategorierne åben-lav, tæt-lav og lejligheder.*
- **Kommunale data:** *Interne flyttemønstre i kommunen fordelt på aldersgrupper – også fra land til by og mellem forskellige boligtyper. Antal tomme boliger på landet kontra i byerne.*
- **Data fra lokale bolig-ejendomsmæglere:** *Efterspørgsel på forskellige typer bolig samt solgte boliger i de forskellige dele af kommunen.*
- **Data fra boligforeninger:** *Måling på ventetid og ventelister m.m. på forskellige typer lejebolig. Liggetiden på lejeboliger generelt.*

METODE: Primære data

I tillæg til de generelle data er der gennemført en interviewundersøgelse af borgere i følgende kommuner:

1. Varde Kommune
2. Esbjerg Kommune
3. Vejen Kommune
4. Billund Kommune
5. Ringkøbing-Skjern Kommune

Der er i alt gennemført 1.766 interviews. Interviews er fordelt på følgende måde:

Tabel 2: Interviewfordeling.

Kode	Kommune	Web (CAWI)	Telefon (CATI)	Total
573	Varde	162	355	517
561	Esbjerg	531	9	540
760	Ringkøbing-Skjern	204	76	280
530	Billund	127	75	202
575	Vejen	157	70	227
Total		1.181	585	1.766

Tabellen viser fordelingen af interview og typen af interview på tværs af de 5 kommuner.

Alle respondenter er tilfældigt udvalgt. Der er brugt et stort antal interviews for at sikre validitet og med henblik på at kunne nedbryde resultaterne i forhold til boligformer, lokalområder og tidshorisont.

Til sammenligning anvendes ved nationale meningsmålinger eksempelvis i forbindelse med valg interview af typisk 1.000 respondenter for at sikre national repræsentativitet.

I denne analyse benyttes dermed et højt antal interviews. Relativt set – i forhold til antallet af indbyggere i Varde Kommune og nabokommunerne – baseres denne analyse på 36 gange flere interviews. Se tabel 3.

Tabel 3: Metodesammenligning af validitetsniveauer for hhv. generelle nationale analyser i forhold til denne analyse.

	Antal personer (borgere)	Antal interviews (respondenter)	Procent-andel	Faktor
Politiske analyser	5.944.145	1.000	0,02%	1
Varde	50.006	415	1,03%	61
Esbjerg	115.746	500	0,47%	28
Ringkøbing-Skjern	56.328	240	0,50%	30
Billund	27.097	160	0,75%	44
Vejen	42.895	185	0,53%	31
	292.072	1.500	0,60%	36

Tabellen viser størrelsesforholdet mellem en national meningsmåling med 1.000 interviews og den gennemførte analyse for Varde Kommune. Kilde: Danmarks Statistik, FOLK1AM og Quantic.

Målt på antal interviews for Varde Kommune alene er der anvendt 61 gange flere interviews relativt i forhold til en national meningsmåling med 1.000 interviews.

VÆGTNING

De enkelte respondenter er vægtet i forhold til kommunens aldersmæssige sammensætning. Det sikrer, at respondenterne tilsammen afspejler den enkelte kommunes alderssammensætning. Alder er en afgørende faktor for flytning og boligsøgning.

De enkelte kommuner er desuden vægtet indbyrdes i forhold til antallet af husstande. Det sikrer, at størrelsesforholdet imellem de enkelte kommuner er bibeholdt i analyseresultatet.

FREMSKRIVNING, ANALYSE OG FORTOLKNING

Med henblik på analyseresultaternes gyldighed tager udarbejdelsen af rapporten højde for hvornår og hvordan, data bruges.

Det er Quantics erfaring, at prognoser, som kun baseres på simple fremskrivninger, i stadig mindre grad kan stå alene i forbindelse med strategier for boligudvikling. Simple fremskrivninger er ofte lineære og vil forudsætte, at fremtiden afspejler fortiden.

Derfor har det været vigtigt i højere grad at forstå borgernes behov, motivation og i nogle tilfælde barrierer for at flytte eller vælge boligtype. Dette lader sig gøre med det tilstrækkelige store antal interviews i interviewundersøgelse.

Simple fremskrivninger ville desuden være særligt problematiske i Danmark, som er på vej ind i ny fase af flyttemønstre og befolkningssammensætning. Der har gennem de senere år været en stigende udfordring i forbindelse med brugen af simple fremskrivninger, idet disse kun forudser ændringer ud fra samme præmis, som den hidtidige udvikling.

I Danmark er udviklingsmønstret imidlertid under forandring. Over de sidste 40 år er middellevetiden steget dramatisk. Middellevetiden for mænd er steget med ca. 8 år og for kvinder med ca. 6 år⁴ over en 40-årig periode. Se bilag 1. I samme periode er den danske befolkning vokset med ca. 800.000 personer⁵. Se bilag 1. Befolkningens sammensætning har også ændret sig over de sidste 40 år. Der er i dag ca. 850.000 flere danskere i alderen 50-100 år⁶. Se bilag 1.

⁴ Danmarks Statistik, HISB7

⁵ Danmarks Statistik, BEFOLK1

⁶ Danmarks Statistik, BEFOLK1

Når vi sammenholder disse tal med udviklingen i *levestandard, krav til bolig, transport m.m.*, er det helt afgørende at forstå, hvad især den ældre del af befolkningen kommer til at efterspørge de kommende 12 år. Med ældre forstås i denne sammenhæng personer i alderen 50 år og derover.

Generelt ved vi, at ældre i højere grad søger *bynære boliger, mindre plads og mindre vedligeholdelse*. Afhængigt af boligtype kan elevator og/eller altan også være vigtige valgkriterier.

DEFINITIONER

I forbindelse med læsning af rapporten gøres opmærksom på, at Danmarks Statistik bruger to forskellige definitioner af "Rækkehuse", som begge indgår i rapportens datagrundlag.

Danmarks Statistiks tidligere definition beskrives således: *Række-, kæde- og dobbelthus (lodret adskillelse)*.

Danmarks Statistiks nyeste definition beskrives således: *Række-, kæde- og klyngehuse*.

Det skal i denne sammenhæng også nævnes, at den almindelige dansker ikke er bekendt med byplanlægningsterminologien *tæt/lav* og lignende. Derfor er denne faglige terminologi ikke brugt til interviewspørgsmålene.

I stedet er respondenterne i interviews blevet bedt om at forholde sig til tre typer af boliger: *Villa, Rækkehus og Lejlighed*.

INDEKS

Der er i denne rapport i mange tilfælde brugt "indeks" og "indeksberegninger".

Indeks og indeksberegninger bygger på princippet, at der defineres en basisperiode (ofte et år, en måned, en uge eller lignende) der sættes til "100". Udviklingen fremadrettet vil være en procentandel i forhold til basisåret. Når indekstallet falder under 100 i en periode, så er niveauet det pågældende år under niveauet for basisåret. Når indekstallet er større end 100 i en periode, så er det større end niveauet i basisåret.

3: BEFOLKNINGEN I VARDE KOMMUNE

DELKONKLUSION

Antallet af borgere i Varde Kommune har ligget på omtrent 50.000 igennem de senere år. Varde Kommuner har, som mange andre kommuner i Danmark, en stigende andel af ældre borgere.

Det er tydeligt, at alderssammensætningen i Varde Kommune er ændret markant. Aldersgrupperne 60-69 år, 70-79 år og 80-89 år er vokset med henholdsvis 18%, 45% og 43% i perioden 2008 til 2023. Dette er borgere, der i de kommende år forventes at flytte til mindre og mere praktiske boliger.

Andelen af borgere +50 år ligger på 46% i Varde Kommune mod landsgennemsnittet på 40%. Det kommer geografisk til udtryk ved, at 19 ud af 25 lokalområder har en højere andel af borgere +50 år end landsgennemsnittet. I 11 lokalområder er andelen mere end 5% point højere end det nationale gennemsnit.

UDVIKLING I ANTALLET AF BORGERE

Den samlede befolkningsudvikling i Varde Kommune har været svagt faldende mellem 2017 og 2022. I perioden er befolkningstallet faldet fra 50.352 borgere til 49.664 borgere. Det samlede fald i perioden er dermed 1,5%. Se tabel 4.

Generelt betyder et faldende antal borgere pr. husstand, at antallet af husstande stiger. Dette ses blandt andet i udviklingen af husstande. Mellem 2017 og 2023 er antallet af husstande steget med 361 samtidig med, at antallet af borgere er faldet med 457. Dette ses også i tabel 4.

Tabel 4: Antal borgere i Varde Kommune.

År	Antal borgere	Antal husstande	Antal personer pr. husstand
2017	50.452	22.633	2,23
2018	50.301	22.685	2,22
2019	50.129	22.690	2,21
2020	49.961	22.686	2,20
2021	49.628	22.809	2,18
2022	49.664	22.916	2,17
2023	49.995	22.994	2,17

Tabellen viser udviklingen i antallet af borgere og antallet af husstande i Varde Kommune i perioden 2017 til 2023. Kilde: Danmarks Statistik, POSTNR2 og FAM55N.

Mellem 2022 og 2023 steg befolkningstallet til 49.995 borgere. Dermed er det samlede fald i hele perioden mellem 2017 og 2023 på 0,9%.

I samme periode er det gennemsnitlige antal borgere pr. husstand faldet fra 2,23 til 2,17.

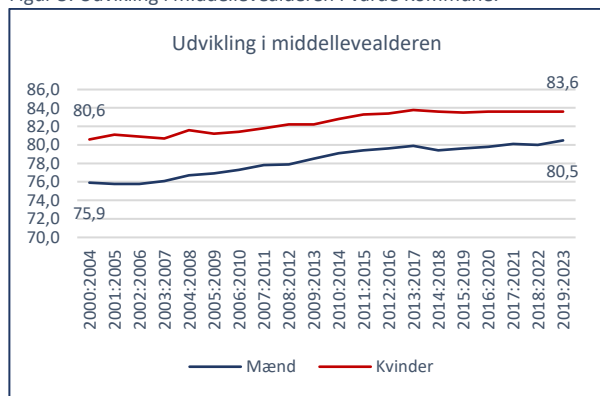
UDVIKLING I BEFOLKNINGSSAMMENSÆTNINGEN

Som det er tilfældet med den nationale befolknings-sammensætning, så har sammensætningen i Varde Kommune også ændret sig markant i de senere år.

Ser vi alene på middellevealderen⁷ i Varde Kommune, så er den steget markant over de sidste 24 år.

Fra 2000-2004 til 2019-2023 er middellevealderen for kvinder steget fra 80,6 år til 83,6 år. For mænd er middellevealderen steget fra 75,9 år til 80,5 år. Dette er illustreret i figur 5. For yderligere information se bilag 4.

Figur 5: Udvikling i middellevealderen i Varde Kommune.



Ovenstående figur viser udviklingen i middellevealderen for mænd og kvinder i Varde Kommune. Bemærk middellevealderen er beregnet for en 4-årig periode ad gangen. F.eks. er man født i perioden 2000 til 2004 så forventes mænd at leve 75,9 år.

Kilde: Danmarks Statistik, HSBK.

Ser vi på befolkningssammensætningen i perioden 2008 til 2023, er der ligeledes markante ændringer. Se tabel 5 og bilag 4.

Det står klart, at befolkningen i Varde Kommune samlet set er blevet markant ældre. Aldersgrupperne 60-69 år, 70-79 år og 80-89 år er vokset med henholdsvis 18%, 45% og 43%. Ser vi på den samlede gruppe af +60-årige i Varde Kommune, er den steget med 3.748 personer. I 2008 udgjorde de +60-årige i alt 24%, og i perioden frem til 2023 steg dette til 31% af borgerne i Varde Kommune.

⁷ Middellevetid viser det gennemsnitlige antal år, som personer har udsigt til at leve i, hvis deres dødelighed fremover svarer til det niveau, som er konstateret i den aktuelle periode. Kilde: Danmarks Statistik, Middellevetid.

Ser vi på gruppen 50-69-årige, så udgør de 28% af befolkningen i Varde Kommune. Det er Quantics erfaring, at denne aldersgruppe ofte vil skifte boligtype indenfor de næste 10-20 år. Konsekvenserne af dette bliver specielt udtalt i områder med en høj andel af villaer. Mange i aldersgruppen vil dermed i de kommende år søge mindre boliger, boliger med mindre vedligeholdelse samt ofte også boliger, som er mere centralt beliggende i forhold til transport og indkøb.

Tabel 5: Befolkningssammensætningen i Varde Kommune.

	2008K4	2023K4	Diff.	Indeks 2008 - 2023
0-9 år	6.153	5.177	-976	84
10-19 år	7.337	5.868	-1.469	80
20-29 år	4.446	4.602	156	104
30-39 år	6.161	5.519	-642	90
40-49 år	7.476	5.776	-1.700	77
50-59 år	6.960	7.236	276	104
60-69 år	5.824	6.858	1.034	118
70-79 år	3.800	5.525	1.725	145
80-89 år	1.905	2.729	824	143
90 år +	345	510	165	148
Total	50.407	49.800	-607	99
+60	11.529	15.112	3.583	131
+70	6.050	8.764	2.714	145

Tabellen viser udviklingen i alderssammensætningen i Varde Kommune i 4. kvartal 2008 og i 4. kvartal 2023. Kilde: Danmarks Statistik, HSBK.

Betragter vi udviklingen i 10-års årgange, så er det tydeligt, at alle årgange fra 50 år og op er vokset. Alene årgangen 70-79 år er steget med 45% i antal borgere.

ALDERSFORDELING I LOKALOMRÅDER

Den lokale alderssammensætning i Varde Kommune varierer betydeligt fra område til område.

Den højeste gennemsnitsalder (57,4 år) finder vi i Nyminddegab. Den yngste gennemsnitsalder (39,0 år) finder vi i Tinghøj. Se tabel 6.

I 19 ud af de 25 lokalområder har Varde Kommune en højere andel af borgere +50 år end det gennemsnitlige niveau for Danmark (40%). I 11 områder er andelen mere end 5% point højere end det nationale gennemsnit.

I 18 ud 25 lokalområder har Varde Kommune en højere andel af borgere +60 år end det gennemsnitlige niveau for Danmark (26%). I 11 områder er niveauet mere end 5% point højere end det nationale gennemsnit.

Denne overvægt af ældre stiller krav til sammensætningen af den fremtidige boligmasse i Varde Kommune.

Tabel 6: Gennemsnitsalder i lokalområder.

Område	Gns.-alder	Andel over 50 år	Andel over 60 år
Nymindegab	57,4	74%	59%
Blåvand	56,9	70%	56%
Ho	55,8	70%	51%
Nørre Nebel	49,8	56%	41%
Henne	47,0	53%	37%
Ansager	46,2	50%	36%
Oksbøl	45,5	50%	34%
Ølgod	45,2	49%	34%
Varde	44,8	47%	33%
Outrup	44,0	46%	32%
Agerbæk	43,9	44%	32%
Billum	43,3	46%	27%
Sig	43,2	44%	29%
Tofterup	42,5	42%	28%
Janderup	42,4	43%	30%
Fåborg	42,0	44%	25%
Tistrup	42,0	42%	28%
Lunde	41,9	43%	27%
Nordenskov	41,6	40%	26%
Skovlund	40,8	40%	27%
Horne	40,7	39%	26%
Årre	40,4	38%	24%
Næsbjerg	39,3	36%	25%
Alslev	39,3	37%	23%
Tinghøj	39,0	38%	21%

Varde Kommune	44,1	46%	31%
DK		40%	26%

Tabellen viser gennemsnitsalder, andel over 50 år og andel over 60 år i Varde Kommunes 25 lokalområder.

Celler markeret med grønt, er områder der har en lavere gennemsnitsalder i forhold til landsgennemsnittet.

Celler markeret med gult, er områder der er 0-5% point højere end landsgennemsnittet.

Celler markeret med rødt, er områder der er mere end 5% point højere end landsgennemsnittet.

Bemærk, at farvekoderne er baseret på afrunding med 2 decimaler.

Kilde: Varde Kommune, Borgeropslag med lokalområder.



4: FLYTNINGER

DELKONKLUSION

I perioden 2017 til 2023 er antallet tilflytninger til Varde Kommune steget fra 2.087 til 2.191 borgere. I samme periode er antallet af fraflytninger faldet fra 2.431 til 2.100 borgere.

Som i flertallet af danske kommuner er der i Varde Kommune en høj intern flytteandel. Igennem de sidste 7 år har de interne flytninger i kommunen ligget på ca. 4.400 til 4.500 pr. år.

Det vurderes, at der er en uhensigtsmæssig og skævt fordelt rotation i boligmassen. Flyttemønstret for de +50-årige i Varde Kommune blokerer for den nødvendige boligrotation. Aldersgruppen udgør 46% af befolkningen, men står kun for 26% af flytningerne. Dette er, i kombination med kommunens høje andel af villaer i boligmassen (69-70%), erfaringsmæssigt en udfordring. Mange forventes derfor at søge mod mindre og mere praktiske boliger på mere centrale lokationer. Det understøttes både af ejendomsmæglere og interviewanalysen.

Det må også konkluderes, at der foregår en løbende urbanisering og dobbelturbanisering i Varde Kommune, som dermed er del af den generelle tendens til, at mennesker verden over samler sig i stadigt større byer. Ud af de 25 lokalområder har kun fire områder en samlet tilvækst i antallet af borgere. Det gælder Nørre Nebel, Oksbøl, Tofterup og Varde.

UDVIKLING I ANTALLET AF TIL- OG FRAFLYTNINGER

Ser vi på udviklingen i tilflytninger til Varde Kommune, har niveauet ligget på mellem ca. 2.100 til 2.400 nye borgere pr. år i perioden 2017 til 2023. Se tabel 7. I samme periode har antallet af fraflytninger ligget på mellem ca. 2.100 og 2.430 borgere. Samlet set har der været et fald i nettotilflytningen i perioden 2017 til og med 2022.

Udviklingen af tilflytninger ser ud til at have fundet et nyt leje på omkring 2.200-2.400. Samtidig ser fraflytningerne ud til at være faldende de seneste tre år.

Tabel 7: Til- og fraflytninger i Varde Kommune.

År	Tilflytninger	Fraflytninger	Netto
2017	2.087	2.431	-344
2018	2.103	2.390	-287
2019	2.195	2.463	-268
2020	2.159	2.599	-440
2021	2.382	2.641	-259
2022	2.191	2.356	-165
2023	2.335	2.100	235

Tabellen viser til- og fraflytninger i Varde Kommune i perioden 2017 til og med 2023. Bemærk at data for 2023 ikke er endelig opgjort af Danmarks Statistik, og derfor er estimeret her. Kilde: Danmarks Statistik, FLY67.

UDVIKLINGEN I ANTAL INTERNE FLYTNINGER⁸

Siden 2017 har antallet af interne flytninger (borgere) ligget på ca. 4.200 til 4.530. Niveaue for interne flytninger var højest i 2020 med 4.533 og lavest i 2019 med 4.215. Se tabel 8.

Tabel 8: Antal af interne flytninger i Varde Kommune.

År	Interne flytninger
2017	4.489
2018	4.501
2019	4.216
2020	4.533
2021	4.511
2022	4.453
2023	4.453

Tabellen viser antallet af interne flytninger i Varde Kommune i perioden 2017 til 2023. Kilde: Danmarks Statistik, FLY33.

FORDELING AF FLYTNINGER

Ser vi på den relative fordeling i antallet af flytninger (antal borgere), er der flere nøgletal af betydning.

Det første nøgletal belyser andelen af interne flytninger. Dette nøgletal beregnes på basis af alle *interne flytninger* og alle *tilflytninger*.

Som tabel 9 nedenfor viser, udgør de interne flytninger 65% til 68% i perioden 2017 til 2023.

Tabel 9: Total antal interne flytninger og tilflytninger.

År	Total	Interne flytninger	Tilflytninger
2017	6.576	68%	32%
2018	6.604	68%	32%
2019	6.411	66%	34%
2020	6.692	68%	32%
2021	6.893	65%	35%
2022	6.644	67%	33%
2023	6.788	66%	34%

Tabellen viser det totale antal interne flytninger lagt sammen med antallet af tilflytninger. Kilde: Danmarks Statistik, FLY33 og FLY67.

De følgende tre nøgletal belyser flytningernes andel af den samlede population i Varde Kommune. Tabellen nedenfor viser, hvor stor en andel *interne flytninger*, *tilflytninger* og *fraflytninger* udgør i forhold til den samlede befolkning.

Som det ses i tabel 10, udgør tilflytninger 4,1% til 4,8% og fraflytninger 4,2% til 5,3%.

Tabel 10: Til-, fra- og interne flytninger i Varde Kommune.

År	Antal Borgere	Interne flytninger	Til-flytninger	Fra-flytninger
2017	50.452	8,9%	4,1%	4,8%
2018	50.301	8,9%	4,2%	4,8%
2019	50.129	8,4%	4,4%	4,9%
2020	49.961	9,1%	4,3%	5,2%
2021	49.628	9,1%	4,8%	5,3%
2022	49.664	9,0%	4,4%	4,7%
2023	49.995	8,9%	4,7%	4,2%

Tabellen viser til-, fra- og interne flytninger som andele af den samlede befolkning i Varde Kommune i perioden 2017 til 2023. Kilde: Danmarks Statistik, FLY33 og FLY67.

Den interne flytning udgør 8,4% til 9,1% af den samlede befolkning i Varde Kommune.

Til sammenligning udgør andelen af interne flytninger i Esbjerg Kommune 10,0%⁹. Dette betyder, at en borger i Varde Kommune i gennemsnit flytter hvert 11,23 år og i Esbjerg Kommune hvert 10,01 år.

FLYTNING I FORHOLD TIL ALDER

Ser vi på aldersfordelingen af borgere i Varde Kommune i forhold til aldersfordelingen af dem, der flytter internt i kommunen, er det klart, at flyttefrekvensen for den yngste del af befolkningen er markant højere end for den ældste del. Se tabel 11.

Som tabel 11 viser, udgør andelen af borgere under 50 år 54%, men udgør 74% af de interne flytninger i Varde Kommune.

Tabel 11: Aldersfordeling af borgere og interne flytninger.

2023	Fordeling af borgere	Flytninger efter alder
0-9 år	10%	13%
10-19 år	12%	13%
20-29 år	9%	22%
30-39 år	11%	15%
40-49 år	12%	11%
50-59 år	15%	9%
60-69 år	14%	7%
70-79 år	11%	5%
80-89 år	5%	4%
+90 år	1%	1%
Total	100%	100%

Under 50	54%	74%
Over 50	46%	26%

Tabellen viser aldersfordelingen af befolkningen i Varde Kommune sammenlignet med aldersfordelingen af borgere, der er flyttet internt i kommunen. Kilde: Danmarks Statistik, FLY33 og POSTNR2.

⁸ Dvs. flytninger indenfor kommunen.

⁹ Danmarks Statistik, FLY33 og POSTNR2.

Sammenholder vi den lave flyttefrekvens for de +50-årige i Varde Kommune med den markant højere gennemsnitsalder i kommunen (se foregående kapitel), så er det Quantics erfaring og vurdering, at der er tale om enten en skæv eller utilstrækkelig boligrotation. Det skyldes, at typen af boliger til de 50-årige i de områder, de søger, ikke er til rådighed. Det bekræftes i høj grad af de interviewede ejendomsmæglere. Se bilag 7.



FLYTTEMØNSTRE FOR LOKALOMRÅDER

Tabel 12 viser de samlede flyttemønstre for de 25 lokalområder i Varde Kommune. Tabellen er bygget op som en akkumuleret oversigt for perioden 2014 til og med 2023. Kolonnerne viser *Til- og fraflytning til området fra andre kommuner og Til- og fraflytninger mellem de lokale områder*.

I forhold til tilflytninger fra andre kommuner udgør de 10 største områder 71% af alle tilflytninger. De 3 største områder, dvs. Varde, Ølgod og Oksbøl, udgør tilsammen 45% af alle tilflytninger.

De 10 områder med størst fraflytninger til andre kommuner står for 71% af fraflytningerne. De 3 største områder i forhold til fraflytninger står for 21% af fraflytningerne til andre kommuner.

I forhold til tilflytninger fra andre lokalområder, så udgør de 10 mest aktive områder 70% af aktiviteten. Til sammenligning udgør de 10 mest aktive områder kun 65%, når det kommer til fraflytningerne. Det betyder, at populationen koncentrerer.

Tabellen belyser også den samlede effekt af de enkelte lokalområders evne til at tiltrække borgere både fra andre kommuner og lokalområder. Her ses, at kun fire lokalområder har haft en positiv udvikling: Nørre Nebel, Oksbøl, Tofterup og Varde.

Ser vi alene på Varde og Oksbøl, viser tabellen, at de tilsammen har en positiv tilvækst på 948 borgere i perioden 2014 til 2023.

Tabel 12: Oversigt over til- og fraflytninger i lokalområder i Varde Kommune.

2014-2023 akkumuleret	EKSTERNT		OMRÅDE TIL OMRÅDE		SAMLET		Netto flytninger
	Tilflytning	Fraflytning	Tilflytning	Fraflytning	Tilflytning	Fraflytning	
Agerbæk	668	792	535	412	1.203	1.204	- 1
Alslev	711	695	505	598	1.216	1.293	- 77
Ansager	918	964	668	685	1.586	1.649	- 63
Billum	418	394	377	490	795	884	- 89
Blåvand	511	448	240	350	751	798	- 47
Fåborg	417	424	228	392	645	816	- 171
Henne	399	480	435	481	834	961	- 127
Ho	105	120	116	129	221	249	- 28
Horne	470	518	556	676	1.026	1.194	- 168
Janderup	608	613	524	738	1.132	1.351	- 219
Lunde	917	1.044	775	1.052	1.692	2.096	- 404
Nordenskov	610	613	491	654	1.101	1.267	- 166
Nymindesgab	371	365	213	253	584	618	- 34
Næsbyerg	352	361	404	466	756	827	- 71
Nørre Nebel	557	645	782	652	1.339	1.297	42
Oksbøl	1.530	1.626	1.270	1.088	2.800	2.714	86
Outrup	486	608	734	823	1.220	1.431	- 211
Sig	363	421	459	530	822	951	- 129
Skovlund	543	530	358	495	901	1.025	- 124
Tinghøj	341	457	505	565	846	1.022	- 176
Tistrup	1.026	1.155	1.105	1.161	2.131	2.316	- 185
Tofterup	592	594	316	297	908	891	17
Varde	6.144	6.402	5.365	4.245	11.509	10.647	862
Ølgod	2.317	2.763	1.433	1.189	3.750	3.952	- 202
Årre	866	854	434	678	1.300	1.532	- 232
	22.240	23.886	18.828	19.099	41.068	42.985	- 1.917
Top 10	15.707	16.940	13.223	12.335	28.543	28.985	- 442
Pct.	71%	71%	70%	65%	70%	67%	
Top 3	9.991	4.983	8.068	5.406	18.059	17.313	746
Pct.	45%	21%	43%	28%	44%	40%	

Tabellen viser til-, fra- og interne flytninger i de lokale områder i Varde Kommune.

De 10 mest aktive områder er i hver kolonne markeret med grøn farve.

Eksterne tilflytninger: Flytninger fra andre kommuner til et specifikt område

Eksterne fraflytninger: Flytninger fra et specifikt område til en anden kommune

Område til område tilflytning: Flytning til et lokalområde fra et andet i Varde Kommune

Område til område fraflytning: Flytning fra et lokalområde til et andet i Varde Kommune

Bemærk, tallene kan være behæftet med mindre fejl (0-1%). Personer der flytter ud af Danmark og tilbage til samme lokalområde, tælles 2 gange.

Beregningseksempel for Agerbæk: *Tilflytninger* (668 + 535 = 1.203), *fraflytninger* (792 + 412 = 1.204), *Netto flytninger* (1.203 – 1.204 = -1)

Kilde: Varde Kommune, Samlet til- og fraflytninger til lokalområder.

URBANISERING OG DOBBELTURBANISERING

Flyttemønstrene for Varde Kommune i tabel 12 stemmer overens med de generelle flyttetendenser i Danmark og i udlandet.

For det første er der relativt stor flytteaktivitet koncentreret omkring Varde by og Varde som lokalområde.

Det understøtter den generelle urbaniseringstendens i Danmark. Urbanisering som fænomen er ikke kun et dansk fænomen, men et globalt fænomen¹⁰. Det er også et fænomen, der har stået på i 5.000-7.000 år¹¹.

For det andet viser udviklingen også, at der findes en vis grad af dobbelturbanisering. Dvs. en tendens, hvor byer med +3.000 indbyggere i vid udstrækning tiltrækker borgere fra nært beliggende mindre byer (færre end 1.000 indbyggere) og landområder¹².

Det er dog vigtigt at tage med i betragtning, at flere årsager kan medvirke til urbanisering og dobbelturbanisering. Nogle af de mest almindelige er: *Arbejde, alder, indkøbsmuligheder, udvalget af boliger, transport, skole m.fl.*



¹⁰ Danmarks Statistik, A.K. Andersen, H. Christiansen, U.R Jørgensen, T. Thorsen, *Indbyggere og jobs samles i byerne*, 12. juni 2018.

¹¹ World History Encyclopedia, J.J Mark, Urbanization, 7. April 2014.

¹² Realdania, Hovedbyer på forkant, 2017.

5: DEN EKSISTERENDE BOLIGMASSE

DELKONKLUSION

Boligmassen i Varde Kommune er karakteriseret ved en stor andel af parcelhuse (69%). Derudover er der 15% rækkehuse og 14% lejligheder. Ca. 70% af boligerne i Varde Kommune er ejerboliger.

Det samlede antal boliger i Varde Kommune er ca. 20.000 enheder. 12% af boligerne er bygget efter år 2000. Den 20-års periode, hvor der er bygget flest boliger, er 1960-1979, og dette udgør 31% af kommunens boligmasse.

Der er ca. 5.900 boliger, der er bygget før 1940. De udgør 31% af boligmassen. En del af de 5.900 boliger befinder sig i de historiske bymidter. Det må dog forventes, at en betragtelig del af boligmassen fra før 1940 og til dels fra perioden 1940 til 1960 vil være moden til restaurering eller omfordeling. Typisk for mange landkommuner er, at den ældre del af boligmassen ikke kun er nedslidt, men også er geografisk placeret i områder, der ikke længere opleves som attraktive af kommunens borgere.

FORDELING AF BOLIGTYPER

Fordelingen af boligtyper i Varde Kommune har været stabil over de sidste 6 år. Se tabel 13.

Andelen af parcelhuse/stuehuse har ligget på 69-70%. Andelen af række-, kæde-, og dobbelthuse har ligget på 15%. Andelen af lejligheder har ligget på 13-14%.

Tabel 13: Boligtyper i Varde Kommune.

År	Parcel/ Stuehuse	Række-, kæde- og dobbelt	Lejlighed	Andet	Total
2017	69%	15%	13%	2%	100%
2018	70%	15%	13%	2%	100%
2019	69%	15%	14%	2%	100%
2020	69%	15%	14%	2%	100%
2021	NA	NA	NA	NA	NA
2022	NA	NA	NA	NA	NA
2023	69%	15%	14%	2%	100%

Tabellen viser andelen af de tre største boligtyper i Varde Kommune i perioden 2017 til 2023.

Kilde: Danmarks Statistik, BOL101. Årene 2021 og 2022 er midlertidigt lukket pga. fejl i data fra Bygnings- og Boligregistret.

FORDELING AF EJER- OG LEJEBOLIG

Udviklingen i andelen af ejerboliger og lejeboliger har været konstant over de sidste 6 år. Se tabel 14.

Det relative forhold mellem ejerbolig og lejebolig har i perioden været ca. 70% ejerboliger og 30% lejeboliger. Den stabile udvikling kan være både strukturelt betinget og efterspørgselsbetinget¹³.

Tabel 14: Fordelingen af ejer- og lejebolig i Varde Kommune.

År	Ejerbolig	Lejebolig	Total
2017	69,7%	30,3%	100%
2018	69,8%	30,2%	100%
2019	69,6%	30,4%	100%
2020	69,7%	30,3%	100%
2021	NA	NA	NA
2022	NA	NA	NA
2023	69,6%	30,4%	100%

Tabellen viser fordelingen i ejerboliger og lejeboliger i Varde Kommune i perioden 2017 til 2023.

Kilde: Danmarks Statistik, BOL101. Årene 2021 og 2022 er midlertidigt lukket pga. fejl i data fra Bygnings- og Boligregistret.

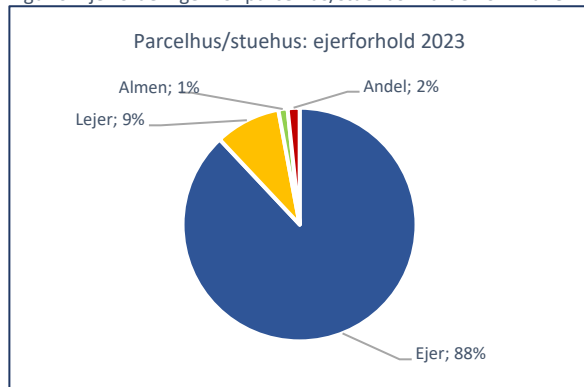
¹³ Eksempler på strukturelle betingelser er renteniveau, krav til indkomst/formue m.m. I modsætning til dette, så er efterspørgselsbetinget valg af ejerform baseret på borgere, der specifikt har søgt en specifik ejerform.

EJERFORM: PARCEL/STUEHUS

I bilag 2 er opstillet en oversigt over boligtyper og ejerform. Heraf fremgår det, at andelen af de forskellige ejerformer for parcelhus/stuehus har været stabil siden 2017.

88% af parcelhuse/stuehuse var i 2023 ejerboliger. Lejere udgør 9%. Andel og almen bolig udgør henholdsvis 2% og 1%. Se figur 6.

Figur 6: Ejerfordelingen for parcelhus/stuehus i Varde Kommune.



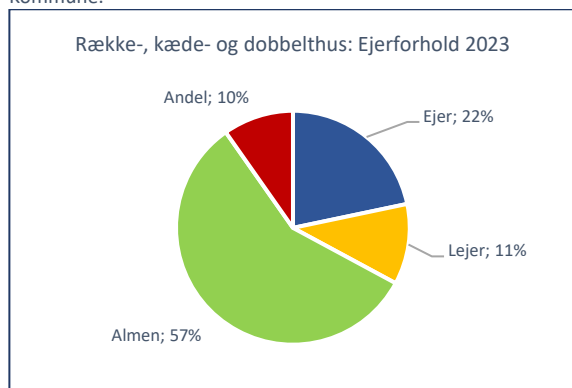
Tabellen viser ejerfordelingen for parcelhus/stuehus i Varde Kommune i 2023. (Kilde: Danmarks Statistik, BOL101).

EJERFORM: RÆKKE-, KÆDE- OG DOBBELTHUSE

Som bilag 2 viser, har fordelingen i ejerform ligeledes ligget stabilt for række-, kæde- og dobbelthuse igennem de sidste 6 år.

57% af disse boliger er almene boliger, 22% er ejer-, 10% er andels- og 11% er lejeboliger. Se figur 7.

Figur 7: Ejerforhold for række-, kæde- og dobbelthus i Varde Kommune.



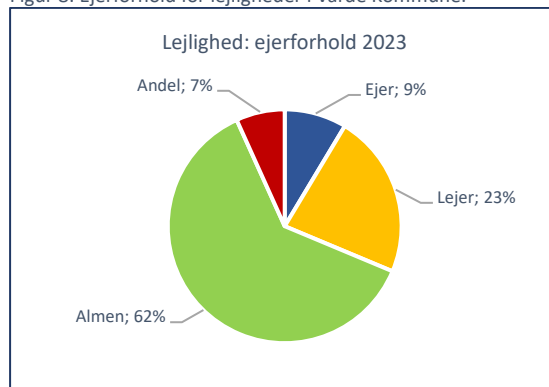
Figuren viser ejerforholdene for række-, kæde- og dobbelthuse i Varde Kommune i 2023. Kilde: Danmarks Statistik, BOL101.

EJERFORM: LEJLIGHED

Lejlighed er den boligtype, hvor ejerforholdet har ændret sig mest. Den største ejerform for Lejlighed er almen. Andelen af almene boliger er over de sidste 6 år steget fra 55-56% til 62%. Se bilag 2 og figur 8.

Den næststørste gruppe er lejere. Her er andelen i perioden 2017 til 2023 faldet fra 27% til 23%. I samme periode er ejerandelen faldet fra 10% til 9%. Andelsbolig-andelen har i perioden ligget konstant på 7%.

Figur 8: Ejerforhold for lejligheder i Varde Kommune.



Figuren viser ejerholdene for lejligheder i Varde Kommune i 2023. Kilde: Danmarks Statistik, BOL101.

BOLIGMASSENS ALDER

Boligmassen i Varde Kommune repræsenterer en vis aldersspredning. Se tabel 15.

Som en naturlig del af udviklingen af kommunen, skal boligmassen løbende afspejle borgernes behov og præferencer. Det må forventes, at en procentdel af boligmassen løbende bliver enten restaureret eller bygget op på ny. Dette gør sig specielt gældende for ældre byggeri eller byggeri, hvor det ikke økonomisk kan betale sig at restaurere.

Det største antal boliger er bygget mellem 1960 og 1979 (31%). Yderligere er 27% af boligerne bygget efter 1980. 31% af boligerne er bygget før 1940.

Vedrørende den ældre del af boligmassen gøres opmærksom på, at en del af denne boliggruppe befinder sig i de historiske bymidter i kommunen.

Det må imidlertid forventes, at en anseelig del af boligmassen fra før 1939 og til dels fra perioden 1940 til 1960 vil være moden til restaurering eller omfordeling.

Afhængig af materialer, konstruktion og løbende vedligeholdelse, vil et hus typisk holde 50-100 år. Men der vil komme et tidspunkt, hvor det ikke økonomisk vil kunne betale sig at vedligeholde huset mere. Der er eksempelvis stor forskel på tagmaterialer og deres levetid. Tagpap har en levetid på 30-50 år, hvorimod et tegltag kan holde i mere end 100 år. Dræn vurderes til

at holde 35-40 år, vinduer ca. 30 år og køkkener ca. 15 år. Alt i alt betyder det, at når et hus bliver ca. 50-60 år gammelt, skal man forvente stigende omkostninger til løbende vedligeholdelse og større reparationer. Derfor vil der også være stor forskel på at købe et hus, der er fra 1980'erne, og et hus, der er fra før 1960.

Typisk for mange landkommuner er, at den ældre del af boligmassen ikke kun er nedslidt, men også er geografisk placeret i områder, der ikke længere opleves som attraktive af kommunens borgere. Dette bekræftes af de interviewede ejendomsmæglere. Se bilag 7.

En velfunderet opgradering af boligmassen vil både tage hensyn til borgernes fremtidige kvalitetskrav, men også til de geografiske krav.

Det er Quantics erfaring, at en tilpasning af boligmassen og den geografiske placering vil skabe en positiv flytterotation. Det vil øge borgernes levestandard, og det vil øge attraktionsværdien for borgere, der overvejer at søge til Varde Kommune.

Tabel 15: Boligmassens alder i Varde kommune.

Opførelses år (periode) og boligtype	<1900	1900-1919	1920-1939	1940-1959	1960-1979	1980-1999	2000-2019	>2019	Total
Fritliggende enfamiliehus (eks. parcelhus)	595	815	1.490	1.786	5.370	1.873	1.455	244	13.628
Række-, kæde-, eller dobbelthus (UDFASES)	109	187	120	38	254	703	300	-	1.711
Stuehus til landbrugsejendom	755	716	751	322	251	157	183	17	3.152
Lejligheds-byg, flerfamilie- eller tofamiliehus	81	156	123	64	49	74	33	11	591
Andet	15	15	16	47	17	25	38	38	211
Total	1.555	1.889	2.500	2.257	5.941	2.832	2.009	310	19.293
Fordeling	8%	10%	13%	12%	31%	15%	10%	2%	
Antal og akkumuleret fordeling	5.944 (31%)			11.030 (57%)			2.319 (12%)		

Tabellen viser boligmassens alder i Varde Kommune fordelt på intervaller af 20 år.

Kilde: Varde Kommune.

6: ANDEL, DER OVERVEJER FLYTNING 0-12 ÅR

DELKONKLUSION

I Varde Kommune og de 4 nabokommuner er der i alt ca. 56.000 husstande, der forventer at flytte indenfor de næste 12 år.

I Varde Kommune forventer ca. 8.600 husstande at flytte i løbet af de næste 12 år. Ud af disse er der ca. 6.400 husstande, der forventer at flytte internt i kommunen. Der er yderligere ca. 5.550 husstande, der søger mod Varde Kommune fra en af de 4 nabokommuner. Ud af de ca. 8.600 husstande, der forventer at flytte, forventer ca. 2.200 at flytte ud af Varde Kommune.

Der er identificeret yderligere ca. 15.000 husstande, som i udgangspunktet foretrækker at flytte til en anden kommune end Varde Kommune, men som er villige til at overveje kommunen, hvis de ikke kan finde det, de søger, og til den rigtige pris, andetsteds.

Urbaniseringen og dobbelturbaniseringen kommer til udtryk i forhold til lokalområderne. 46% af dem, der forventer at flytte til Varde Kommune, vil søge i Varde by. Yderligere 6% vil søge Oksbøl og 5% Ølgod.

Det vurderes også, at Varde Kommune har en prismæssig fordel – særligt i forhold til Esbjerg Kommune. Det understøttes både af den opfattede boligbyrde og af de faktiske priser i de 2 kommuner.

NØGLETAL FOR FREMTIDIGE FLYTNINGER

Når vi analyserer fremtidige flytninger, er der grundlæggende fire nøgletal om borgerne, der skal afdækkes:

1. Total andel, der forventer flytning
2. Andel, der forventer at flytte internt i kommunen
3. Andel, der specifikt søger Varde Kommune (Netto)
4. Andel, der måske vil overveje Varde Kommune (Brutto) under visse betingelser

TOTAL ANDEL, DER FORVENTER FLYTNING 0-12 ÅR

Baseret på nærværende analyse i Varde Kommune og de 4 nabokommuner, kan vi se, at 41% forventer at flytte inden for de næste 12 år. Se tabel 16.

Dette svarer til ca. 56.000 husstande, hvilket understøtter, at markedet generelt er på vej ind i en dynamisk fase. Dette hænger ufravigeligt sammen med en større andel af +50-årige og +60-årige, der i de kommende år forventes at skifte bolig.

Ser vi specifikt på Varde Kommune, er der i alt 37%, der forventer at flytte i løbet af de næste 12 år. Det

svarer til ca. 8.600 husstande. Alene for de første 6 år er tallet ca. 5.500 husstande.

Tabel 16 herunder viser også, at det er Esbjerg Kommune, der har den højeste andel af husstande, der forventer at flytte indenfor de næste 12 år. 46% i Esbjerg Kommune forventer at flytte – svarende til ca. 26.000 husstande.

Tabel 16: Andel der forventer at flytte inden for de næste 12 år.

DIREKTE BEREGNINGER BASERET PÅ ANALYSE														
		PROCENTER					ANTAL HUSSTANDE							
		TOTAL	Varde	Esbjerg	Billund	Vejen	R-S	TOTAL	Varde	Esbjerg	Billund	Vejen	R-S	
		1.766	517	540	202	227	280	137.629	22.994	56.920	12.530	19.370	25.815	
Horisont	0-24 mdr.	10%	9%	11%	11%	8%	13%	13.997	1.973	6.275	1.340	1.536	3.329	
	2-4 år	11%	8%	15%	13%	9%	8%	15.051	1.937	8.528	1.612	1.730	2.066	
	4-6 år	7%	7%	7%	5%	8%	6%	9.389	1.597	3.945	679	1.638	1.566	
	6-8 år	4%	3%	4%	5%	3%	3%	4.902	609	2.294	682	575	895	
	8-10 år	4%	6%	4%	4%	3%	4%	6.096	1.303	2.399	499	552	1.073	
	10-12 år	5%	5%	5%	6%	4%	4%	6.608	1.187	2.759	735	733	1.060	
	+12 år	12%	11%	14%	9%	12%	12%	16.569	2.610	8.055	1.071	2.249	3.124	
	Forv. ikke	47%	51%	40%	47%	53%	49%	65.018	11.778	22.663	5.912	10.357	12.701	
Total		100%	100%	100%	100%	100%	100%	137.629	22.994	56.920	12.530	19.370	25.815	
Akk.	0-12 år	41%	37%	46%	44%	35%	39%	56.042	8.606	26.201	5.547	6.764	9.990	
+/-	Maksimum	43%	41%	50%	51%	41%	45%	59.593	9.474	28.574	6.365	7.980	11.539	
	Minimum	39%	33%	42%	37%	29%	33%	53.262	7.542	23.793	4.661	5.579	8.596	
		Relativ lille andel, der overvejer at flytte i løbet af 0-12 år.					På nuværende tidspunkt er der 56.000 husstande i de 5 kommuner, der har en flyttehorisont (0-12 år)					8.600 husstande i Varde Kommune forventer at flytte indenfor de næste 12 år.		

Tabellen viser andelen af husstande, der forventer at flytte inden for de næste 12 år. Højre side af tabellen viser procentandelene omregnet til antal husstande.

Den statistiske usikkerhed ved et konfidensniveau på 95% er: Total +/-2,3%, Varde +/-4,2%, Esbjerg, +/-4,2%, Billund +/- 6,8%, Vejen +/-6,2%, Ringkøbing-Skjern +/-5,7%.

Kilde: Quantic, Interviewanalyse 2024.

ANDEL, DER FORVENTER AT FLYTTE INTERNT I KOMMUNEN

Et vigtigt nøgletal, når der analyseres flyttemønstre i Danmark, er andelen, der ved en fremtidig flytning, søger internt i kommunen. Dette niveau ligger generelt højt i Danmark.

Vores erfaring fra 8 års arbejde med flyttemønstre og kommuneanalyser viser, at danskerne generelt har en primær kommune og en sekundær kommune i deres søgeproces. Denne opbygning er brugt i forbindelse med analysen for Varde Kommune. Respondenterne er blevet bedt om at vælge, hvilken kommune de primært søger, og hvilken kommune de sekundært søger. Den primære og sekundære kommune dækker størstedelen af de forventede flytninger.

Med udgangspunkt i analysen kan vi se, at 75% af alle, der overvejer at flytte, har deres hjemkommune som 1. og/eller 2. prioritet. Dette er i store træk på niveau med andre kommuner. De 75% svarer til ca. 42.000 husstande. Se tabel 17.

Hvis vi ser på de kommende 12 år i et perspektiv, hvor alt andet er lige, så er estimeret, at ca. 15.000 husstande vil flytte ud af deres hjemkommune (56.042 – 41.919). Denne simple prognose forudsætter, at de 75%, der søger hjemkommunen, og de 25%, der søger ny kommune, kan finde det, de søger.

Ser vi specifikt på Varde Kommune, er der 74%, der har kommunen som 1. og/eller 2. prioritet. Det svarer til ca. 6.400 husstande.

Tabel 17: Andel der søger internt i eksisterende kommune.

DIREKTE BEREKNINGER BASERET PÅ ANALYSE												
PROCENTER							ANTAL HUSSTANDE					
	TOTAL	Varde	Esbjerg	Billund	Vejen	R-S	TOTAL	Varde	Esbjerg	Billund	Vejen	R-S
	1.766	517	540	202	227	280	137.629	22.994	56.920	12.530	19.370	25.815
Andel der overvejer flytning 0-12 år	41%	37%	46%	44%	35%	39%	56.042	8.606	26.201	5.547	6.764	9.990
Andel der søger hjemkommune	75%	74%	84%	67%	67%	66%	41.919	6.390	22.111	3.717	4.537	6.579
+/-	Maksimum	78%	80%	89%	77%	76%	43.825	6.902	23.214	4.260	5.134	7.103
	Minimum	72%	68%	79%	57%	58%	40.238	5.835	20.804	3.173	3.930	6.084

74% af dem, der overvejer flytning, har Varde Kommune som førstevalg og/eller andet valg.

Ud af de ca. 8.600, der overvejer flytning, er der 6.400, der har Varde Kommune som førstevalg og/eller andet valg.

Tabellen viser andelen af husstande, der forventer at flytte internt i de enkelte kommuner i løbet af de næste 12 år. Respondenterne har haft mulighed for at angive en primær kommune, de vil søge til, og en sekundær. Da respondenterne har haft mulighed for at svare samme kommune både som primært og sekundært, er der beregnet en nettoandel. Dvs. at de respondenter der har Varde Kommune som både primære og sekundære valg, kun tæller én gang.

Den statistiske usikkerhed ved et konfidensniveau på 95% er: Total +/-3,2%, Varde +/-6,2%, Esbjerg, +/-4,6%, Billund +/- 9,8%, Vejen +/-8,9%, Ringkøbing-Skjern +/-5,1%.

Kilde: Quantic, Interviewanalyse 2024.

ANDEL, DER SPECIFIKT SØGER VARDE KOMMUNE

Det tredje og vigtige nøgletal er nettosøgningen, også kaldet den primære søgning. Dette dækker over alle analyserespondenter, der har Varde Kommune som 1. og/eller 2. prioritet.

Ud af de ca. 56.000, der forventer at flytte i løbet af de næste 12 år, overvejer 21% Varde Kommune. Det svarer til knap 12.000 husstande. Ud af disse 12.000 husstande, er der ca. 6.400 husstande, der allerede bor i Varde Kommune. Se figur 18.

Blandt borgerne i Esbjerg Kommune er der ca. 4.200 husstande, der overvejer Varde Kommune. Der er yderligere ca. 600 og ca. 500 husstande fra henholdsvis Billund Kommune og Ringkøbing-Skjern Kommune.

Den mindste bidragsyder i denne forbindelse er Vejen Kommune, hvor kun ca. 200 husstande vil overveje Varde Kommune.

Ser vi på fordelingen imellem de enkelte kommuner betyder det, at ca. 54% af dem, der overvejer Varde Kommune, kommer fra kommunen selv.

Det er desuden tydeligt, at Esbjerg spiller en vigtig rolle i rekrutteringen af nye borgere til Varde Kommune. 35% af alle, der overvejer Varde Kommune, kommer fra Esbjerg Kommune.

Tabel 18: Andel, der specifikt søger Varde Kommune.

DIREKTE BEREGNINGER BASERET PÅ ANALYSE												
PROCENTER							ANTAL HUSSTANDE					
	TOTAL	Varde	Esbjerg	Billund	Vejen	R-S	TOTAL	Varde	Esbjerg	Billund	Vejen	R-S
	1.766	517	540	202	227	280	137.629	22.994	56.920	12.530	19.370	25.815

0-12 år	41%	37%	46%	44%	35%	39%	56.042	8.606	26.201	5.547	6.764	9.990
Samlet andel der søger Varde Kommune	21%	74%	16%	11%	3%	5%	11.939	6.390	4.238	591	218	502

+/-	Maksimum	24%	80%	21%	18%	7%	9%	13.450	6.902	5.397	971	460	909
	Minimum	18%	68%	11%	5%	-1%	1%	10.088	5.835	2.987	250	-54	90

Der er i alt ca. 12.000 husstande, der direkte søger Varde Kommune over de næste 12 år.

Tabellen viser, hvor stor en andel af borgerne i de enkelte kommuner, der overvejer at flytte indenfor de næste 12 år og vil overveje Varde Kommune.

De 11.938 husstande fremkommer ved at sammenlægge andelen for hver kommune, der søger Varde Kommune.

Den statistiske usikkerhed ved et konfidensniveau på 95% er: Total +/-3,0%, Varde +/-6,2%, Esbjerg, +/-4,6%, Billund +/- 6,5%, Vejen +/-3,8%, Ringkøbing-Skjern +/-4,1%.

Kilde: Quantic, Interviewanalyse 2024.

ANDEL, DER MÅSKE VIL OVERVEJE VARDE KOMMUNE

Boligsøgning er i nogle tilfælde efterspørgselsdrevet fremfor strukturelt drevet.

Hvis behovet ikke er strukturelt betinget, men behovs-/lystdrevet, er der typisk en betragtelig andel af disse borgere, der vil overveje en alternativ kommune.

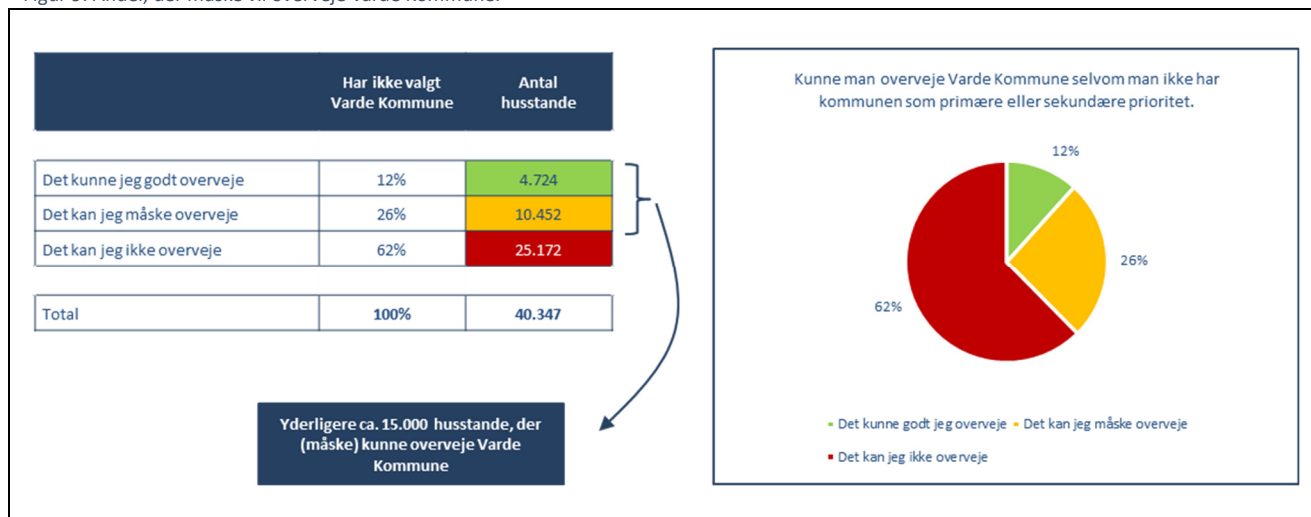
I det specifikke tilfælde med Varde Kommune er der ca. 40.000 husstande, der ikke umiddelbart vil vælge Varde Kommune. Se figur 9. På spørgsmålet om respondenterne vil overveje Varde Kommune, hvis de ikke kan finde det, de søger eller til den rigtige pris, ændrer svarfordelingen sig med hensyn til at overveje Varde Kommune. Her har 12% svaret: "Det kunne jeg

godt overveje", og 26% har svaret: "Det kan jeg måske overveje".

Samlet set svarer det til ca. 15.000 husstande.

Det er dog vigtigt at understrege, at det ikke er ensbetydende med, at de 15.000 husstande vil flytte til Varde Kommune. Det viser imidlertid vigtigheden af, at kommunen til enhver tid har en attraktiv boligmasse til den rigtige pris. I situationer, hvor nabokommunerne oplever problemer med relevant boligudbud og/eller for høj prissætning, vil der – alt andet lige – være flere, der søger til Varde Kommune.

Figur 9: Andel, der måske vil overveje Varde Kommune.



Den statistiske usikkerhed ved et konfidensniveau på 95% er +/-4,2%.

Kilde: Quantic, Interviewanalyse 2024.

SØGTE LOKALOMRÅDER I VARDE KOMMUNE

Figur 10 viser, hvilke lokalområder i Varde Kommune der søges blandt de respondenter, der har kommunen som 1. og/eller 2. prioritet.

Den største søgning på lokalområde er Varde. I alt søger 46% Varde-området.

De efterfølgende mest søgte områder er Oksbøl (6%), Ølgod (5%), Agerbæk (3%) og Nørre Nebel (2%).

Ved afkodningen af grafen er der flere faktorer, der skal tages med i betragtning.

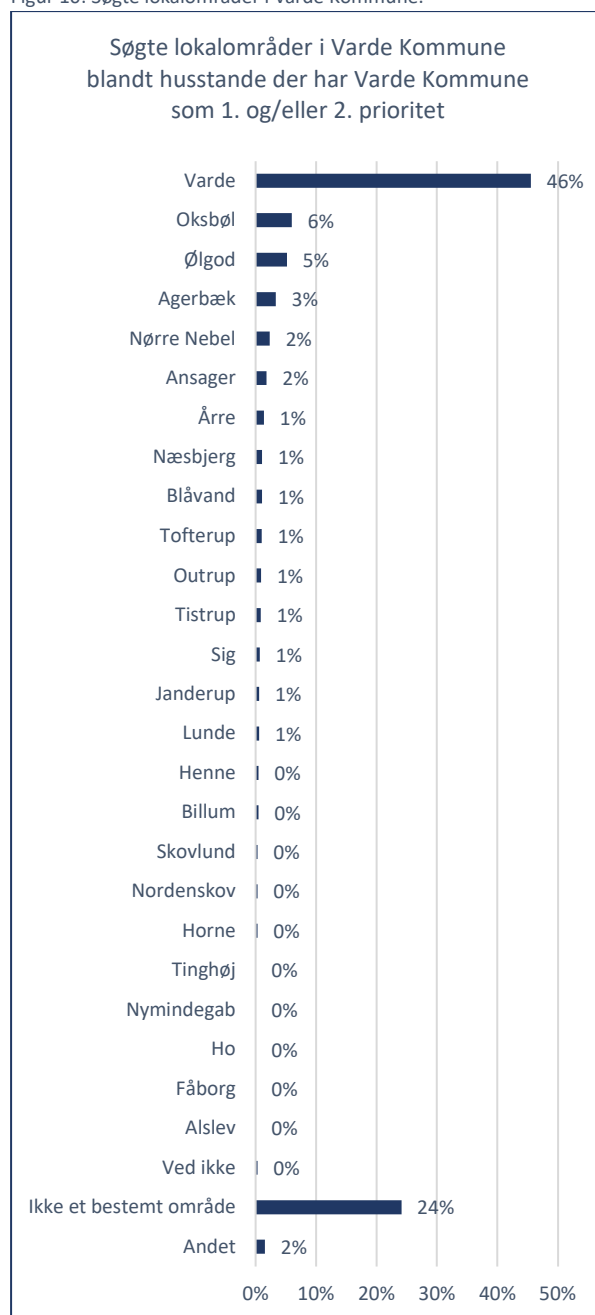
For det første er en 12-årig flyttehorisont for mange danskere meget lang tid. Mange forventer, de skal flytte og ved til hvilket generelt område eller kommune. Dette forventes typisk i forbindelse med arbejdsskifte, pensionsalder eller familieforøgelse. Den faktiske søgning og evaluering af lokalområder sker derimod typisk først, når boligsøgningen bliver konkret.

For det andet kan der være geografiske og lokale områder, der først tages i betragtning ved strukturelle eller økonomiske overvejelser i slutningen af en søgning. Dette kan gælde en række byer, der ligger strategisk velplaceret i forhold til offentlig transport, hovedveje og er lokale knudepunkter i regionen. Her tænkes primært på Esbjerg Kommune i forhold til de sydlige byer i Varde Kommune.

For det tredje har sammensætningen af den lokale boligmasse betydning. Eksempelvis hvorvidt de søgte boligtyper reelt er til rådighed i de søgte områder. For nogle husstande er boligtypen vigtigere end geografisk placering og for andre ikke.

Resultaterne i figur 10, understøttes også af ejendomsmæglere og boligforeninger. De bekræfter at der er størst efterspørgsel i Varde, Oksbøl, Ølgod. Der er også efterspørgsel i Agerbæk, Alslev, og til dels Næsbjerg, Nørre Nebel og Årre¹⁴.

Figur 10: Søgte lokalområder i Varde Kommune.



Kilde: Quantic, Interviewanalyse 2024.

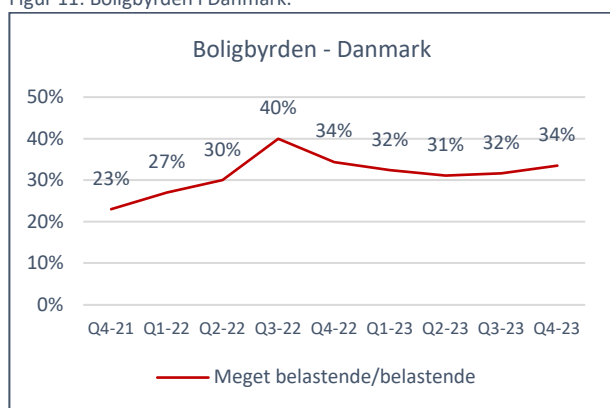
¹⁴ Efterspørgslen som ejendomsmæglere og boligforeninger oplever, bygger på den andel af borgere, der forventer at kunne finde den søgte type bolig i det søgte område. Forventer borgerne ikke at den søgte boligtype findes i et specifikt område, så vil de typisk starte deres søgning andre steder.

OPFATTET BOLIGBYRDE

En anden og vigtig faktor i borgernes evaluering af fremtidige boliglokationer er boligbyrden. Boligbyrden angiver andelen af borgere, der mener, at udgiften til bolig er *Meget belastende/Belastende* for deres husstands økonomi.

Den nationale boligbyrde har været stigende igennem de senere år. Ved seneste måling i Q4-23 tilkendegav 34% af danskerne, at boligbyrden er *Meget belastende/belastende*. Se figur 11.

Figur 11: Boligbyrden i Danmark.



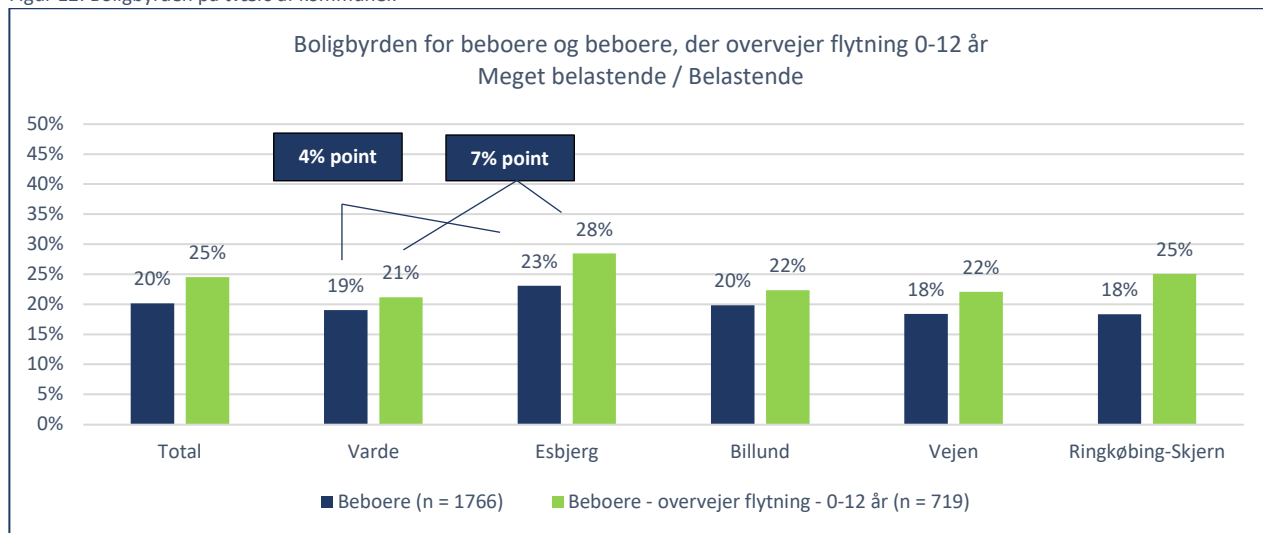
Figuren viser udviklingen i boligbyrden i Danmark i perioden 4. kvartal 2021 til 4. kvartal 2023. Kilde: Quantic Bolig Monitor.

Boligbyrden har typisk to effekter. For nogle husstande betyder det, at de ikke har råd til flytte. For andre betyder det, at de ikke har råd til at blive i deres nuværende bolig og dermed er tvunget til at flytte.

Ser vi på den specifikke boligbyrde i de fem udvalgte kommuner, ligger niveauet under det nationale gennemsnit. Se figur 12. Samtidig ligger niveauet i Varde Kommune væsentligt under niveauet i Esbjerg Kommune.

Det er en væsentlig konkurrenceparameter, at Varde Kommune opfattes som billigere at bo i. Det er særligt vigtigt i betragtning af, at Esbjerg Kommune fremstår som den største med- og modspiller i tiltrækningen af borgere. For dem, der bor i de to kommuner, er forskellen 4% point. For dem, der overvejer at flytte fra de to kommuner, er forskellen 7% point.

Figur 12: Boligbyrden på tværs af kommuner.



Figuren viser boligbyrden på tværs af de enkelte kommuner for henholdsvis beboerne og dem, der overvejer at flytte i de enkelte kommuner. Beboerne i de enkelte kommuner er markeret med blå søjler. Beboerne der overvejer at flytte fra de enkelte kommuner, er markeret med grønne søjler. "N" indikerer antallet respondenter, der samlet set har svaret på dette spørgsmål. Ved et konfidensniveau på 90 er resultatet signifikant. Dvs. at 9 ud af 10 gange er resultatet/forskellen korrekt. Kilde: Quantic, Interviewanalyse 2024.

FAKTISKE KVADRATMETERPRISER

Opfattelsen af boligbyrden understøttes som udgangspunkt af de reelle kvadratmeterpriser i de fem udvalgte kommuner. De opstillede data i figur 13 stammer fra Quantics Bolig Monitor.

Forskellen mellem kvadratmeterpriser for ejerboliger i Varde Kommune og Esbjerg Kommune er interessant i denne sammenhæng: Forskellen for lejligheder er 4.500 kr. pr. m². Ved kvadratmeterpriser for villaer er forskellen 4.350 kr. pr. m² og for rækkehuse 7.750 kr. pr. kvadratmeter.

Det er tydeligt, at der er mange penge at spare i forhold til at købe en specifik type bolig i Varde Kommune fremfor Esbjerg Kommune. Eksempelvis vil der for en 100 m² villa kunne spares 436.000 kr.

Men den største forskel opstår, når vi ser på tværs af de forskellige boligtyper. Denne betragtning er vigtig, da mange husstande ved, at de har et ca. beløb, de kan købe bolig for. De skal derfor afveje ønsker til selve boligen i forhold til lokation, afstand til den optimale

lokation og pris. Se tabel 19. For 1,5 mio. kr. kan man få en 81 m² lejlighed i Esbjerg Kommune eller en villa på 158 m² i Varde Kommune.

De store forskelle i kvadratmeterpriser for ejerboliger vil også slå igennem på lejepriserne for lejeboliger.

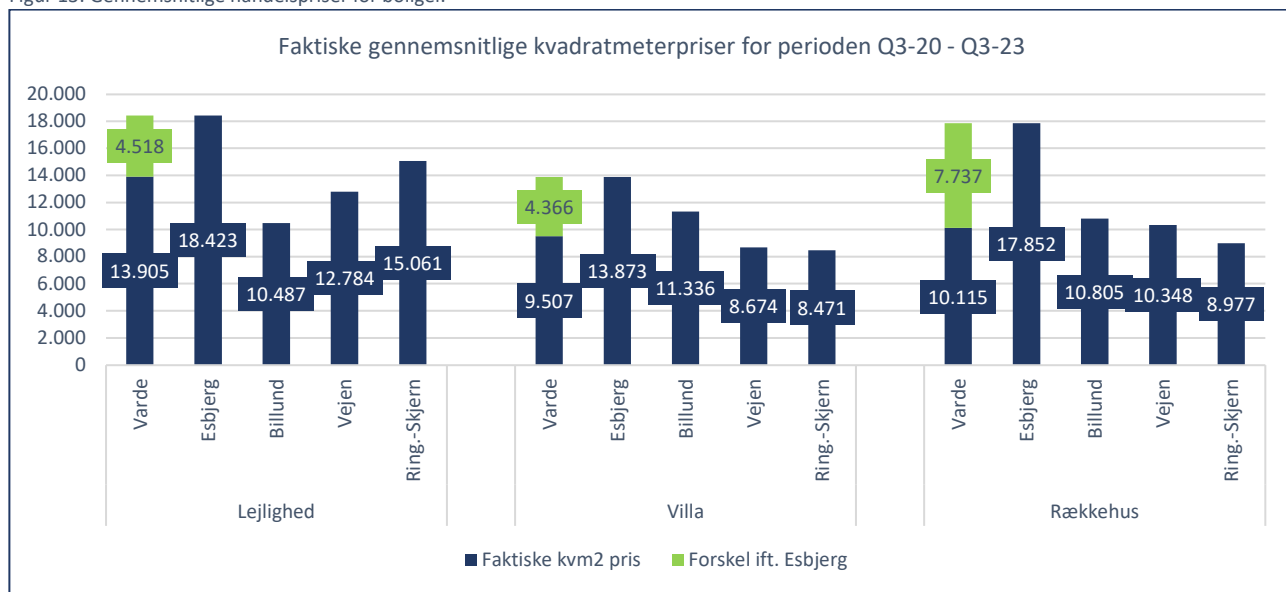
Varde Kommune besidder således en mærkbar konkurrencemæssig fordel i forhold til Esbjerg Kommune, når det gælder boligøkonomi.

Tabel 19: Hvad kan man købe for 1,5 mio. kr.

Kontantbeløb 1.500.000 kr.			
m2	Lejlighed	Villa	Rækkehus
Esbjerg	81	108	84
Varde	108	158	148
Difference	+26	+50	+64

Kilde: Quantic Bolig Monitor.

Figur 13: Gennemsnitlige handelspriser for boliger.



Figuren viser de gennemsnitlige kvadratmeterpriser på tværs af de 5 kommuner for henholdsvis lejligheder, villaer og rækkehuse. Den grønne søjle viser forskellen i kvadratmeterpriser mellem Varde Kommune og Esbjerg Kommune.

Quantics Bolig Monitor indeholder faktiske handel for ejerboliger på under 400 m². Alle handel er frie handel og er i prisspændet 250.000 kr. til 35 millioner kr. Datasæt bygger på data fra tinglysningen og BBR.

Kilde: Quantic Bolig Monitor.

KØRSELSAFSTANDE

I relation til potentialet for at tiltrække tilflytninger er kørselsafstande ligeledes et parameter. På 30 minutter i bil fra kommunegrænsen kan ca. 156.000 arbejdspladser nås, og på 60 minutter i bil ca. 530.000 arbejdspladser.

Togforbindelsen mellem Esbjerg og Varde tager 17-18 minutter.

Samlet set har Varde Kommune dermed mulighed for at tiltrække husstande, der arbejder i andre kommuner.

For mere information, se bilag 9



7: MOTIVATION OG BARRIERER FOR AT FLYTTE

DELKONKLUSION

Motivationen for dem, der forventer at flytte i løbet af de kommende 12 år, er præget af en stor andel af +50-årige.

Blandt alle, der forventer at flytte i Varde Kommune og de 4 nabokommuner, har 41% nævnt en begrundelse, der er direkte relateret til alder. Det er *Mindre plads*, *Pension*, *Alder/sygdom/handicap* eller *Mindre vedligeholdelse*. Gennemsnitsalderen for dem, der har givet denne begrundelse, er mellem 62 og 68 år.

Blandt Varde Kommunes egne borgere, der forventer at flytte internt i kommunen, har 56% angivet begrundelsen *Mindre plads*, *Pension*, *Alder/sygdom/handicap* eller *Mindre vedligeholdelse*. Gennemsnitsalderen for dem, der har givet denne begrundelse, er mellem 62 og 71 år.

MOTIVATION: ALLE DER OVERVEJER AT FLYTTE

Motivationen for at flytte kan skyldes flere faktorer og er blandt andet afhængig af livsstadie og geografi. Figur 14 viser, hvilke bevæggrunde der er for at flytte indenfor de næste 12 år, samt gennemsnitsalderen for dem, der har valgt de enkelte faktorer. Bemærk, at respondenterne har haft mulighed for at give flere begrundelser.

I gruppen, der ønsker at flytte inden for de næste 12 år på tværs af de fem udvalgte kommuner, er de største faktorer: *Mindre plads* (25%), *Mere plads* (19%), *Ønsker forandring* (14%) og *Pension* (14%). Se figur 14.



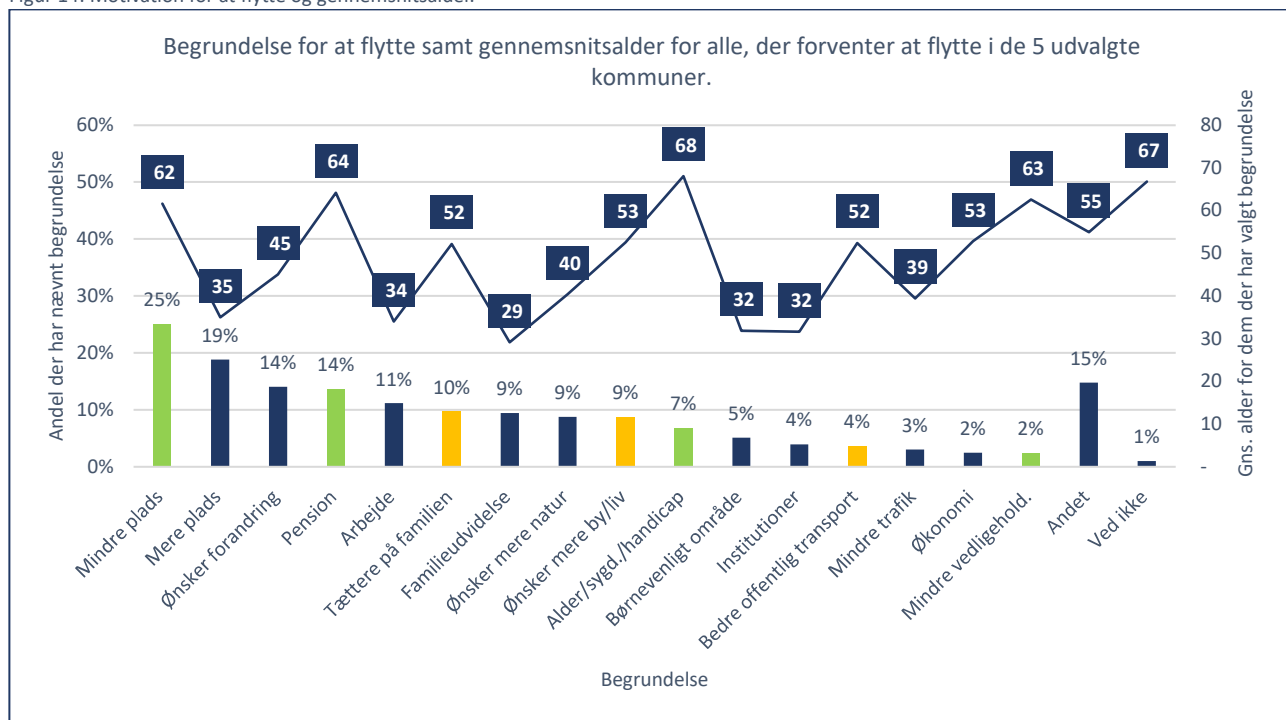
De med grønt markerede søjler i figur 14, er de faktorer, som typisk er kendetegnende for ældre borgere. Dvs. *Mindre plads* (25%/62 år), *Pension* (14%/64 år), *Alder/sygdom/handicap* (7%/68 år) og *Mindre vedligeholdelse* (2%/63 år). I alt har 41% af alle, der forventer at flytte, nævnt minimum én af disse faktorer. Se bilag 11 for beregning.

De med gult markerede søjler viser faktorer, som nogle gange er aldersbetingede. Dvs. *Tættere på familie* (10%/52 år), *Ønsker mere by/liv* (9%/53 år) og *Bedre offentlig transport* (4%/52 år). I alt har 17% af alle, der forventer at flytte, nævnt minimum én af disse faktorer. Se bilag 11 for beregning.

Det er tydeligt, at de "grønne" og de "gule" faktorer er forbundet med en høj gennemsnitsalder. Der er i alt 43%, der har nævnt minimum én af disse faktorer. Se bilag 11 for beregning.

Bemærk, at økonomi som motivation ofte har en lavere rangering. Det skyldes, at når økonomi er begrundelsen for at flytte, er det ofte med relativt kort varsel, sammenlignet med en forventet flytning inden for 12 år.

Figur 14: Motivation for at flytte og gennemsnitsalder.



Figuren viser motivationen for at flytte blandt dem, der overvejer at flytte inden for de næste 12 år. Derudover viser grafen gennemsnitsalderen for dem, der har valgt de enkelte faktorer.

Kilde: Quantic, Interviewanalyse 2024.

MOTIVATION: BOR I VARDE KOMMUNE OG SØGER HJEMKOMMUNE

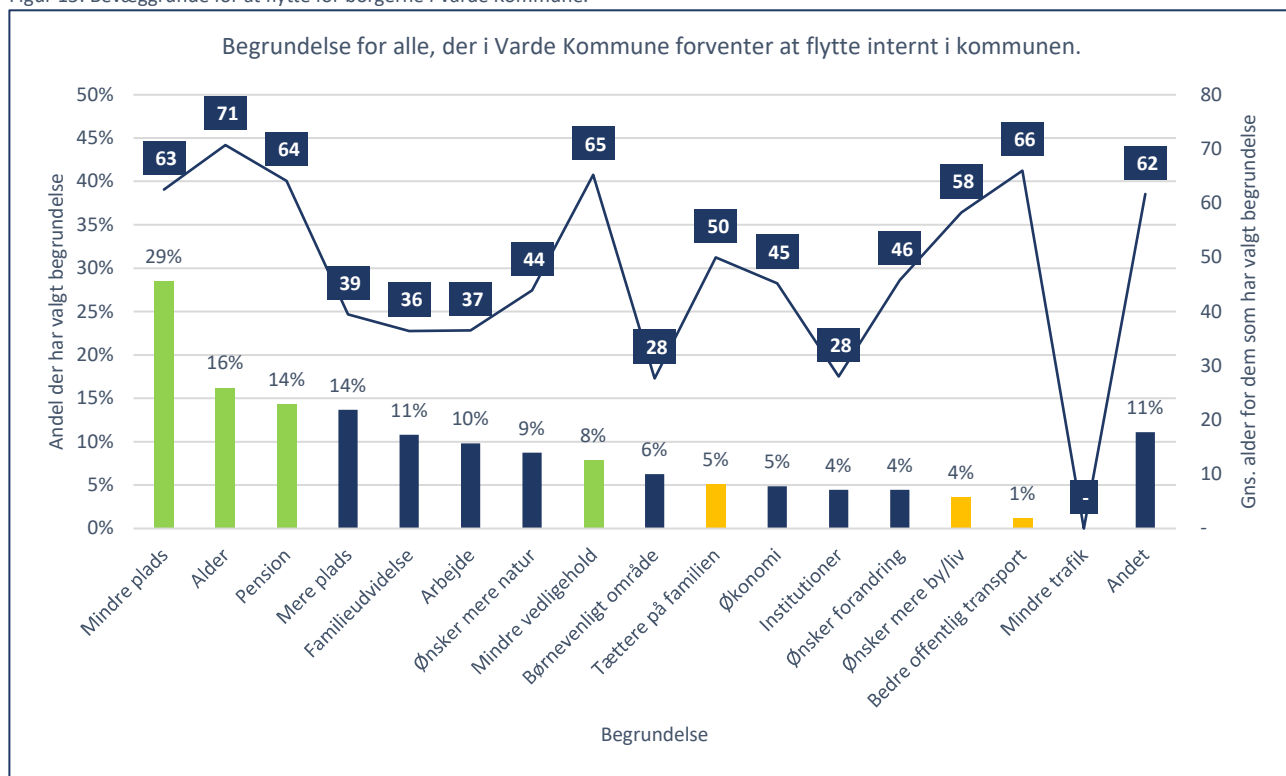
Hos andelen, der bor i Varde Kommune og forventer at flytte til Varde Kommune ved næste flytning, fremstår bevæggrundene endnu tydeligere. Se figur 15.

De tre største bevæggrunde for at flytte har relativt høje gennemsnitsaldrer. På de tre første pladser er *Mindre plads* (29%/63 år), *Alder* (16%/71 år) og *Pension* (14%/64 år). Derudover har 8% angivet *Mindre vedligehold* (8%/65 år).

Samlet set har 56% angivet en af fire aldersbetingede begrundelser for at flytte. Se bilag 12 for beregning.

Dette sammenholdt med den betydelige andel af +50-årige i Varde Kommune viser, at kommunen står over for en stor aldersbetinget flytning.

Figur 15: Bevæggrunde for at flytte for borgerne i Varde Kommune.



Figuren viser bevæggrunde for at flytte blandt borgerne i Varde Kommune, som forventer at flytte internt i kommunen. Samtidig vises også gennemsnitsalderen for dem, der har valgt de enkelte bevæggrunde.

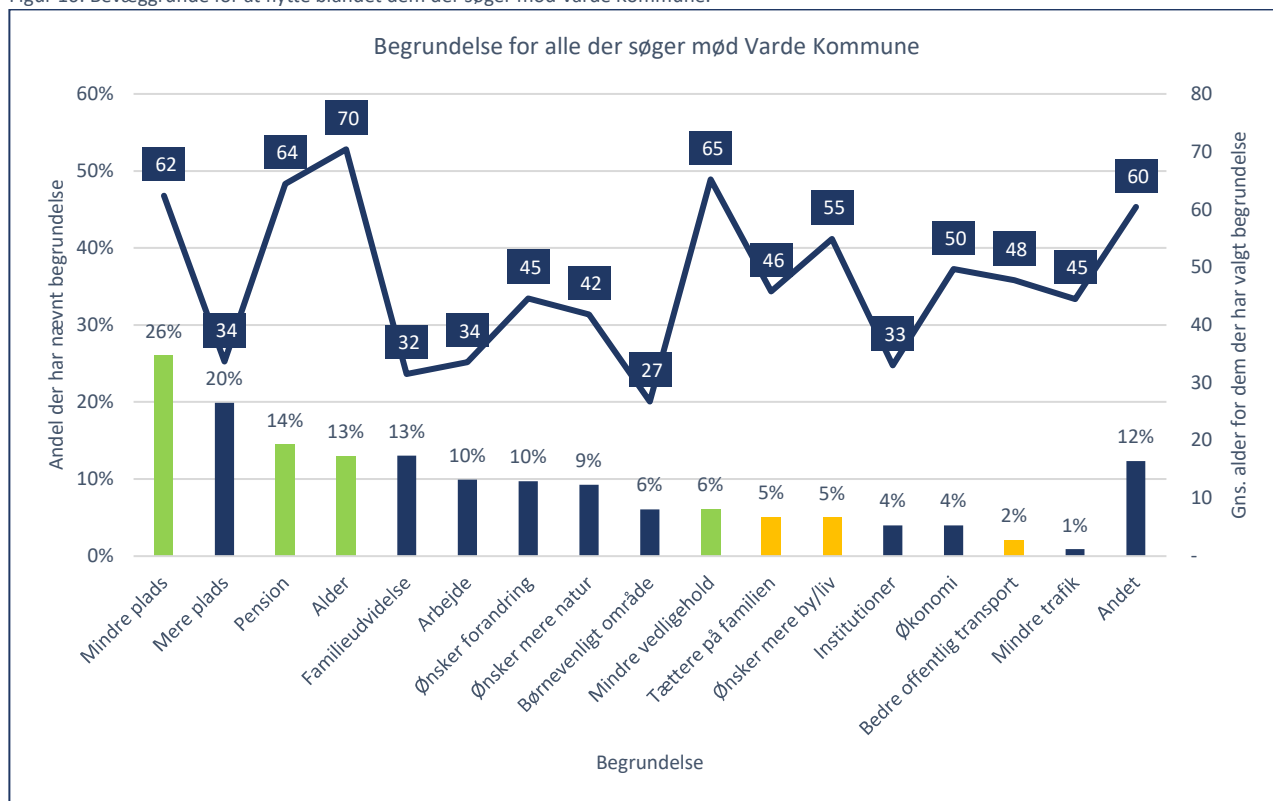
Kilde: Quantic, Interviewanalyse 2024.

MOTIVATION: ALLE DER SØGER MOD VARDE KOMMUNE

Figur 16 viser bevæggrundene for at flytte blandt alle, der søger mod Varde Kommune.

På tre af de fire første pladser er: *Mindre plads* (26%/62år), *Pension* (14%/64 år) og *Alder* (13%/70 år). Der er yderligere 6%, der har valgt *Mindre vedligehold* (65 år). I alt har 49% valgt minimum en af de fire nævnte faktorer. Se bilag 13 for beregning.

Figur 16: Bevæggrunde for at flytte blandt dem der søger mod Varde Kommune.



Figuren viser bevæggrunde for alle, der søger mod Varde Kommune. Samtidig vises også gennemsnitsalderen for dem, der har valgt de enkelte bevæggrunde.

Kilde: Quantic, Interviewanalyse 2024.

8: HVILKE BOLIGTYPER SØGES

DELKONKLUSION

Rapporten konkluderer, at der stor forskel på profilen af de typer bolig, der i dag findes i Varde Kommune og dem, som efterspørges de næste 12 år.

Blandt dem, der søger mod Varde Kommune efterspørger 39% en villa. 24% et rækkehus og 27% efterspørger lejlighed.

Blandt dem, som aktuelt bor i villa, og søger mod Varde Kommune, forventer kun 35% at flytte ind i en ny villa. Det er en stærk indikation på, at den ændrede efterspørgsel af boligtype, ikke kun er relevant i Varde Kommune, men også i nabokommunerne.

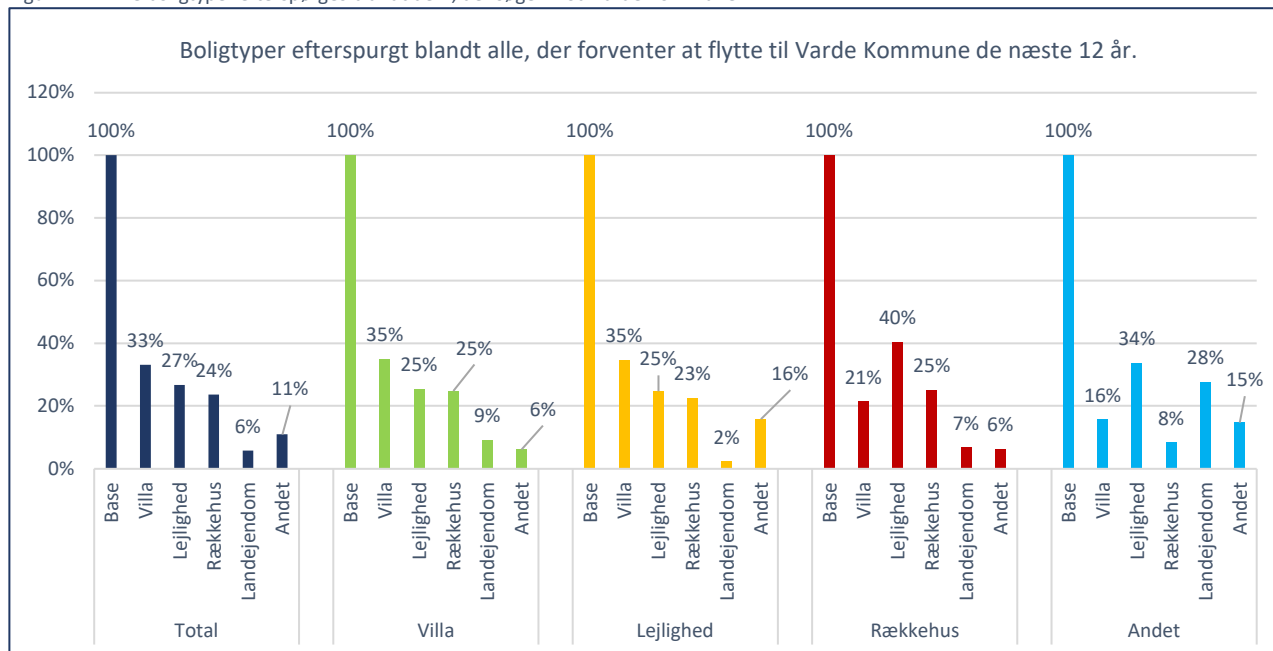
BOLIGTYPER

I dette afsnit afdækkes, hvilke boligtyper der efterspørges i Varde Kommune. Dvs. for alle der forventer at flytte til Varde Kommune eller flytte internt i kommunen inden for de næste 12 år.

I den samlede efterspørgsel på boligtype, efterspørger 33% villa, 27% lejlighed, 24% Rækkehus, 6% landejendom og 11% "andet". Se figur 17.

Denne efterspørgsel stiller krav til udviklingen af boliger i Varde Kommune, fordi den eksisterende boligmasse har en helt anden profil.

Figur 17: Hvilke boligtyper efterspørges blandt dem, der søger mod Varde Kommune.



Figuren viser, hvilke boligtyper der efterspørges blandt alle, der forventer at flytte til Varde Kommune inden for de næste 12 år. Basen angiver alle i en gruppe. F.eks. ud af de 100% der i dag bor i villa og forventer at flytte til Varde kommune, indenfor de næste 12 år, er der 35% der næste gang vil søge en villa. Kilde: Quantic, Interviewanalyse 2024.

Ved sammenligning af de fremtidige ønsker til bolig med den nuværende boligmasse i Varde Kommune, fremgår det tydeligt, at fremtiden ikke afspejler fortiden. Se tabel 20.

De fremtidige krav til boligtype skaber et overskud af parcelhuse/villaer, og der vil samtidig være et underskud af rækkehuse, lejligheder m.m.

Tabel 20: Eksisterende boligtyper og fremtidige ønsker til boligtyper.

	Eks. boligmasse	Søgt boligmasse	Diff.
Parcel/Stue/ /Landej	69%	39%	30%
Række-, kæde-, dobb.	15%	24%	-9%
Lejligheder	14%	27%	-13%
Andet	2%	11%	-9%
	100%	100%	0%

Tabellen viser forskelle i den eksisterende boligmasse (typer) og ønsker/krav til boligtype blandt dem, der søger mod Varde Kommune. Dvs. at der vil være ca. 30% for mange villaer i fremtiden, 9% for få række-, kæde-, dobbelthus, 13% lejligheder og 9% andet. Kilde: Quantic, Interviewanalyse 2024.

Blandt dem, der søger mod Varde Kommune, og som aktuelt bor i villa, forventer 35% at flytte til villa næste gang. Det er en stærk indikation på, at den ændrede efterspørgsel af boligtype, ikke kun er relevant i Varde Kommune, men også i nabokommunerne.

Det er dog vigtigt at understrege, at "overskuddet" i antallet af villaer, ikke er indfriet. Dvs. overskuddet i villaer kan først realiseres, når de eksisterende villaejere er flyttet. Samtidig vil der være en anseelig del af de eksisterende villaer, der vil være placeret i ikke eftertragtede områder. Andre vil søge at bygge nyt parcelhus, da omkostningerne til renovering i forhold til grundprisen vil være for høj.

Bilag 6 indeholder konfiguration¹⁵ og pris for de tre store grupper - ejervilla, lejelejlighed og lejerækkehus.

IMPLIKATIONER FOR VARDE KOMMUNE

Den ændrede fremtidige efterspørgsel har flere konsekvenser for Varde Kommune. I udgangspunktet er der blotlagt 5 faktorer at tage højde for:

1. Mindre efterspørgsel for åben-lav bebyggelse (parcelhus)
2. Større efterspørgsel for tæt-lav bebyggelse (rækkehus)
3. Større efterspørgsel for lejligheder
4. Fortsat urbanisering og dobbelturbanisering
5. Omfordeling af arealer

Det er umiddelbart indlysende, at der vil være et stigende behov for at bygge rækkehuse og lejligheder.

Herudover må den løbende urbanisering og dobbelturbanisering også tages med i betragtningen, fordi efterspørgslen også vil ændre sig i forhold til geografien. Det vil med sikkerhed betyde, at der vil være områder, der må omfordeles og udlægges i andre geografiske områder.

Den ændrede efterspørgsel er også afspejlet i interviews med ejendomsmæglere og boligforeninger. Der vil derfor også være et stigende behov for at etablere dialog med investorer, almene boligforeninger mv. Konsekvensen er, at der vil være områder, hvor efterspørgslen er for lille og risikoen for stor, for investorer og udviklere.

¹⁵ Konfiguration betyder i denne sammenhæng kombinationen af kontantpris og antal kvadratmeter.

9: BOLIGUDVIKLINGSPOTENTIALE

DELKONKLUSION

For at sikre en positiv udvikling i boligmassen i Varde Kommune, er vi nødt til at erkende, at flyttemønstret er blokeret, og at en hensigtsmæssig rotation derved hindres.

Den eksisterende boligmasse består af 69-70% villaer i Varde Kommune. Dermed vil 70% af dem, der bor i villa og forventer at flytte inden for de næste 12 år, få svært ved at finde relevante boliger i form af rækkehuse og lejligheder. Dette understøttes af data fra ejendomsmæglere og boligforeninger samt af rapportens analyseresultater.

Det vurderes, at der over de kommende år vil mangle boliger. Underskuddet estimeres at være på ca. 3.000 - 3.800 boliger. Det må dog yderligere forventes, at en andel af de fraflyttede boliger (ca. 400-700) vil være i områder, der ikke efterspørges. Det betyder, at der fordelt i kommunen samlet kræves omtrent 3.400 – 4.500 nye boliger for skabe den ønskede rotation fra villa mod rækkehus og lejlighed.

Det anbefales, at udviklingen af nye boliger prioriteres i de tre største byer (Varde, Ølgod og Oksbøl) og til dels Tistrup, Ansager og Alslev. Dette vil bidrage til at skabe/opretholde kritisk masse i forhold til urbanisering og dobbelturbanisering i de største byer i kommunen.

Det anbefales, at opførelsen af nye boliger sker i mange mindre/små etaper. Det sikrer, at de nuværende priser på ejer- og lejeboliger holdes relativt stabile, og at efterspørgslen løbende kan evalueres. Hvis der opføres for mange boliger på kort sigt, vil det medføre prisfald og dermed udfordringer for de eksisterende ejere, udlejere, kommende investorer og Varde Kommune.

Arbejdet med nærværende analyserapport har blotlagt, at der må forventes at opstå en yderligere efterspørgsel af boliger i Varde Kommune. Denne udvikling vil være drevet af især Esbjerg Havn og Forsvarets aktiviteter i Varde Kommune. Det er ikke muligt indenfor rammen af denne rapport at vurdere omfanget af og tidshorizonten for en sådan efterspørgsel.

INDLEDENDE OVERVEJELSER

Med udgangspunkt i borgernes aldersprofil, boligmassens alder og ønskerne til fremtidig bolig er det vigtigt at anerkende, at et paradigmeskifte er nødvendigt.

Dertil kommer boligmassens sammensætning med en altovervejende vægt på villaer (69-70%) og en

geografisk omfordeling af arealer baseret på fremtidig boligsøgning.

Den udløsende faktor for, at dette kan ske, er at klarlægge, hvad der skal ske med den ældre del af borgerne, der i dag bor i villa og ønsker at flytte til en anden boligtype.

Hvis denne del af borgerne ikke kan finde et relevant alternativ i Varde Kommune, vil de enten blive

stavnslbundet til deres bolig eller flytte til en anden kommune.

Som flere af de interviewede ejendomsmæglere pointerede, så vil de ældre, der har boet mange år i deres villa, gerne flytte, men der er ingen relevante flyttemuligheder indenfor deres rækkevidde. De søger i de fleste tilfælde rækkehus eller lejlighed og fortrinsvis som lejebolig. I mange tilfælde foretrækker de ældre at flytte til de større bysamfund, hvor *indkøb, transport, læge og socialt samvær* vil være mere overkommeligt for dem at klare uden hjælp.

Efterspørgslen på netop rækkehuse og lejligheder er også understøttet af de gennemførte interview med boligforeningerne. De angiver, at der mange steder er venteliste. Der er især efterspørgsel i byer med gode transportforbindelser. Der er dog en udfordring i og

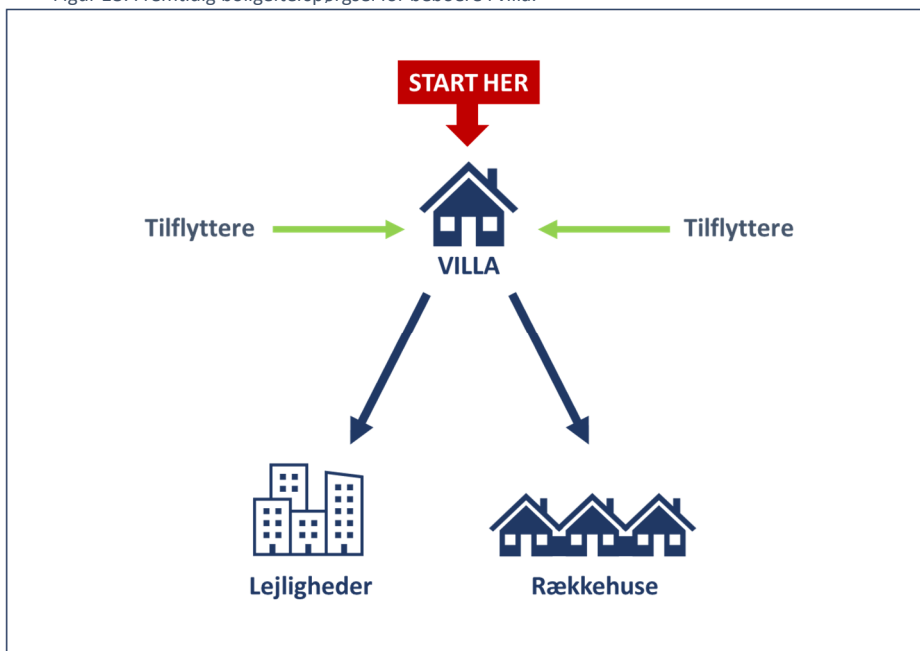
med, at mange lejlighedsejendomme ikke er tidssvarende.

Figur 18 nedenfor viser fremgangsmåden for Varde Kommune.

Som det første er det vigtigt at sørge for relevante boligtilbud til de ældre, specielt de mange tusinde, der bor i villa. Mange forventer og ønsker at flytte til *rækkehuse/lav-tæt* eller *lejligheder* i de kommende år.

Det er Quantics erfaring, at netop frigivelsen af villaer, ofte tiltrækker unge par og unge familier med børn, der ønsker lys, luft og natur. De frigivne villaer er ofte af ældre dato og/eller kræver istandsættelse.

Figur 18: Fremtidig boligefterspørgsel for beboere i villa.



GRUNDBEREKNINGER

Indledningsvis beregnes boligbehovet for de eksisterende borgere i Varde Kommune. Se tabellen 21 nederst på siden.

Kolonne 1 viser nuværende og fremtidig boligtype.

Kolonne 2 viser boligtypen for de 8.606 husstande i Varde kommune, som forventer at flytte inden for de næste 12 år. Se kapitel 6.

Kolonne 3 viser andelen af borgere i Varde Kommune, der ønsker at flytte – minus dem, der forventer at flytte ud af kommunen. Se kapitel 6.

Kolonne 4 viser en mellembalance i forhold til boligtype. Det afklarer, hvilke boligtyper der er til rådighed for dem, der ønsker at flytte til en ny bolig i Varde Kommune. For eksempel kan vi se, at der vil være ca. 4.650 villaer, der fraflyttes, mens der fra Varde Kommunes egne borgere kun efterspørges ca. 2.200 villaer. Det medfører et overskud af 2.500 villaer. Til sammenligning flytter ca. 750 husstande ud af rækkehus, men med en intern efterspørgsel på ca. 1.450 medfører dette et underskud på ca. 700 rækkehuse.

I kolonne 4 er der overordnet set et overskud af boliger, men disse boligtyper efterspørges ikke. Herudover må det forventes, at en betragtelig del af

de overflødige boliger, dvs. fraflyttede men ikke efterspurgt, boliger skal omfordes til nye og mere attraktive lokationer rent geografisk.

Analysen og tabel 21 viser, at Varde Kommune de facto har en blokering i flyttedynamikken. Dette medfører en stor ubalance mellem forventet udbud og efterspørgsel.

Med udgangspunkt i mellembalancen (kolonne 4), kan vi tilføje den eksterne søgning mod Varde Kommune (kolonne 5).

Nu kan vi tilføje andelen af husstande fra andre kommuner, der søger Varde Kommune: Der er ca. 5.550 husstande, der forventer at søge mod Varde Kommune indenfor de næste 12 år. Ved at tage højde for deres ønsker til boligtype ses en samlet balance (kolonne 6). Kolonne 6 viser et overskud af ca. 600 villaer, mens der vil mangle minimum ca. 1.500 lejligheder og ca. 1.900 rækkehuse.

Samlet set vil der opstå et underskud af boliger svarende til ca. 3.300 boliger.

Afslutningsvis viser kolonne 7 den gennemsnitlige minimumsregulering i boligmassen, der er nødvendig pr. år.

Tabel 21: Grundberegninger for vurdering af boligefterspørgslen.

BOR I VARDE KOMMUNE OG FORVENTER FLYTNING 0-12 år				SØGER VARDE KOMMUNE FRA ANDRE KOMMUNER		
1	2	3	4	5	6	7
Boligtype	Forventer flytning	Søger hjem-kommune	Balance	Tilflytninger	Ny balance	Gns. pr. år
Villa	4.644	2.173	2.471	1.894	578	-48,1
Lejlighed	1.834	1.789	44	1.565	-1.521	126,7
Rækkehus	738	1.438	-699	1.253	-1.953	162,7
Landejendom	1.235	607	628	501	127	-10,6
Andet	155	383	-229	334	-563	46,9
Sum	8.606	6.390	2.216	5.548	-3.332	278
Statistisk usikkerhed	7.500-9.500	5.800-6.900	1.700-2.600	4.700-6.400	-3.000-3.800	250-316

Tabellen viser grundberegninger for at vurdere, hvor mange og hvilke typer af boliger, der søges. De 6.390 husstande i kolonne 3 og de 5.548 i kolonne 5 udgør tilsammen den samlede søgning mod Varde Kommune (11.938, se kapitel 6).

OMFORDELING OG OPGRADERING

Grundberegningerne på de foregående sider afdækker kun det absolutte minimum i forhold til behovet for de forskellige boligtyper.

Det skyldes, at de boliger, der fraflyttes af Varde Kommunes egne borgere, ikke alle vil være placeret i et eftertragtet område og/eller vil være i en stand, der egner sig til køb. Dette forhold opstår på grund af den løbende urbanisering og dobbelturbanisering, hvor der søges mod de mellemstore og større byer i kommunen, dvs. en fortætning.

På grund af de relativt lave grundpriser i Varde Kommune er det i mange tilfælde økonomisk mere fordelagtigt at bygge nyt frem for at renovere gamle boliger. Derfor er der også en løbende efterspørgsel på nye byggegrunde, som blandt andet er beskrevet af ejendomsmæglere og forespørgsler til Varde Kommune.

Det er Quantics erfaring, at i værste tilfælde, kan op mod 10-15% af den fraflyttede boligmasse komme i overskud i de mindre efterspurgte områder. Dvs. boliger der vanskeligt kan lejes ud eller sælges. I første omgang vil dette ramme de mindre byer med under 1.000 indbyggere, men senere kan byer med op til

3.000 indbyggere også rammes, dog i langt mindre grad.

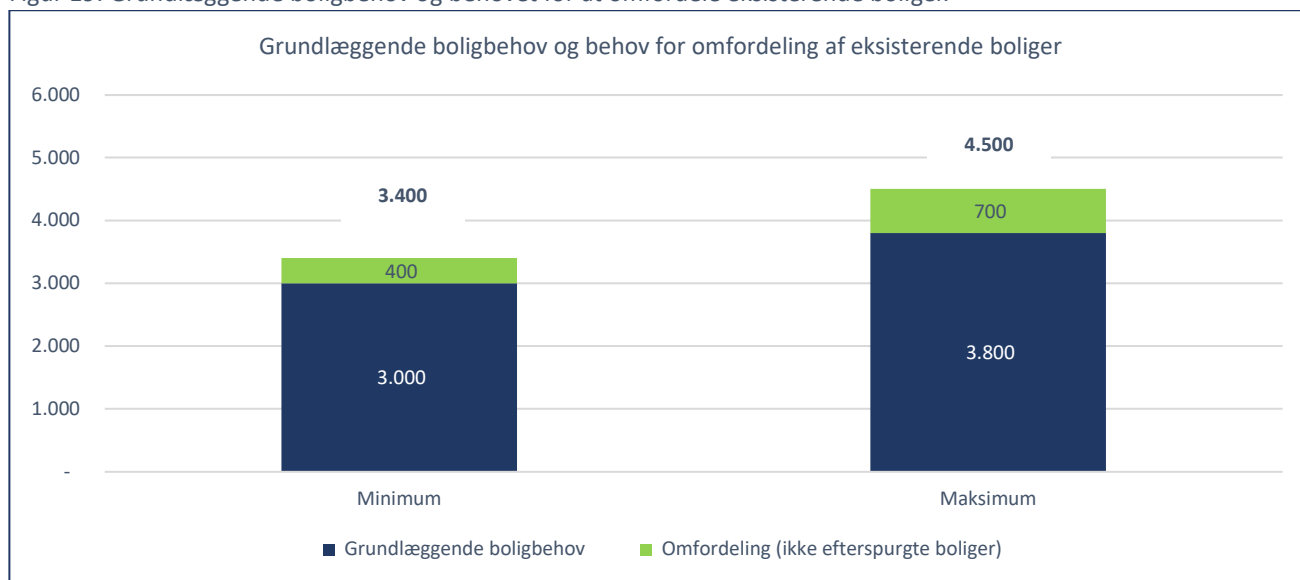
Blandt de ca. 8.600 boliger der forventes fraflyttet, vurderes det, at ca. 50% (4.300) af de 8.600 boliger, befinder sig i områder med lav efterspørgsel. Det vurderes at 10-15% af de 4.300 boliger vil være i overskud (ca. 400-700 boliger). I forhold til det samlede antal boliger der fraflyttes (8.600), svarer det til ca. 5-8%.

SAMLET BEHOV

Ser vi på både de grundlæggende boligbehov og tager højde for en moderat udfasning af ca. 5-8% (ca. 400-700 boliger) af den fraflyttede boligmasse (ca. 8.600), vil det give et behov for opførelsen af ca. 3.400-4.500 boliger i løbet af de næste 12 år. I gennemsnit svarer det til ca. 280-375 nye boliger om året. Se figur 19.

For at starte den ønskede boligrotation vil det være formålstjenstligt at starte med at udstykke til rækkehuse og lejligheder, for at initiere den ønskede boligrotation. Samtidig bør der også udvikles parcelhusgrunde i de mest eftertragtede områder, for at sikre, at dem som søger villa i Varde Kommune, ikke skal søge til andre kommuner.

Figur 19: Grundlæggende boligbehov og behovet for at omfordele eksisterende boliger.



Figuren viser, det umiddelbare grundlæggende boligbehov for boliger (ca. 3.000-3.800). Det må dog forventes at en del af de fraflyttede boliger, vil være placeret i områder der i fremtiden ikke er attraktive (ca. 5-8% = ca. 400-700 boliger). Derfor vil det samlede behov for nye boliger være ca. 3.400-4.500 boliger.

EN UDFORDRING MED MANGE MULIGHEDER

Det er en stor udfordring for en kommune, når efterspørgslen i stigende grad koncentrerer omkring de større byer (her Varde, Oksbøl og Ølgod).

Men det er også en mulighed for at opgradere boligmassen både i kvalitet og i geografi. Det vil gøre kommunen mere eftertragtet og gøre borgerne mere tilfredse i forhold til at kunne finde boliger, der i højere grad opfylder deres krav (*type, kvalitet og geografi*).

FAKTORER DER KAN ØGE EFTERSPØRGSLEN

I tillæg til grundberegningerne er der en række andre faktorer, der kan have indflydelse på efterspørgslen på boliger i Varde Kommune.

På nuværende tidspunkt er der 2 faktorer, der kan få stor betydning for efterspørgslen i Varde Kommune.

Det er på den ene side erhvervsudviklingen i Esbjerg Kommune og på den anden side Forsvarets aktiviteter.

Esbjerg Kommune er vigtig, fordi den har en stor koncentration af virksomheder og en relativt høj husleje/kvadratmeterpris i forhold til Varde Kommune.

Samtidig vil der i de kommende år være markante investeringer i militær både i Danmark og i udlandet. Det kan betyde øget aktivitet i Esbjerg Havn, som er designeret NATO havn, men også øget fokus på Forsvarets aktiviteter i Varde Kommune. Her tænkes specielt på Oksbøl Øvelse- og Skydeterræn, Oksbøl Kaserne og Varde Kaserne.

Det kan på nuværende tidspunkt være svært at vurdere, hvor meget ekstra efterspørgsel disse faktorer vil skabe i de kommende år.

En 3% øget efterspørgsel fra Esbjerg Kommune over de næste 12 år, svarer til et behov for yderligere ca. 1.500 boliger.

Der må også forventes at være en øget efterspørgsel skabt af de øgede investeringer i militær og forsvar.

Det er foreløbig dog meget svært at vurdere, om det materialiserer sig som 25, 50 eller 100 yderligere boliger om året.

NUVÆRENDE EFTERSPØRGSSEL PÅ BYGGEGRUNDE

Som det kan ses af bilag 7, har der været og er fortsat efterspørgsel af byggegrunde til parcelhuse.

Umiddelbart kan det virke ulogisk i forhold til, at der forventes et overskud af villaer i de kommende år.

Der er dog tre hovedårsager til efterspørgslen på byggegrunde:

1. Det går for langsomt med at finde alternative boliger til dem, der ønsker at flytte ud af villa.
2. Efterspørgslen på byggegrunde er koncentreret om de mest søgte områder (Varde, Oksbøl, Ølgod).
3. Kvalitet og geografi for de eksisterende villaer, der er til rådighed, er ikke interessant.

TIMING ER EN NØGLEFAKTOR

Det anbefales, at opførelsen af nye boliger sker i mange mindre/små etaper. Det sikrer, at de nuværende priser på ejer- og lejeboliger holdes relativt stabile, og at efterspørgslen løbende kan evalueres.

Hvis der opføres for mange boliger på kort sigt, vil det medføre prisfald og dermed udfordringer for de eksisterende ejere, udlejere, kommende investorer og Varde Kommune.

METROPOL, HOVEDBY, OMRÅDEBY, LOKALBY

I forbindelse med at allokere nye boliger til lokalområder, er der en lang række faktorer, der skal tages med i betragtning.

Den overordnede tendens er den tidligere beskrevne urbanisering og dobbelturbanisering. Der er et grundlæggende og vedvarende behov for fortætning i byerne. Dette ses også i denne analyse og i de gennemførte interviews med lokale ejendomsmæglere og boligforeninger.

Det giver en række særlige udfordringer for en kommune som Varde, der er i direkte konkurrence med Esbjerg, som i regional sammenhæng fungerer som metropol.

Det er helt centralt at forstå, hvad fortætningen betyder for Varde Kommune:

Når boligpriserne stiger i Esbjerg by, så vil flere borgere søge mod blandt andet Varde Kommune. Det samme gør sig gældende i Varde Kommune. Efterhånden som Varde by fortættes, og priserne stiger, i jo højere grad vil borgerne søge mod billigere områder.

Det hele gentager sig så igen for områdebyer i forhold til lokalbyer.

DOBBELT URBANISERING I VARDE KOMMUNE

Dobbelturbaniseringen er specielt vigtig i en Kommune som Varde Kommune.

Realdanias vurdering er, at den kritiske masse i forbindelse med dobbelt urbanisering er ca. 3.000-3.500 indbyggere.

For Varde Kommunes vedkommende, betyder det, at der i udgangspunktet kun er 3 byer, der opfylder denne grænse (Varde, Ølgod, Oksbøl). Se tabel 22. Derfor bør der være specielt fokus på at sikre vækst i Tistrup, Alslev og Ansager. Tistrup, fordi den umiddelbart er i underkanten i forhold til kritisk masse. Hvad angår Alslev og Ansager, så skyldes det den forventede vækst i de kommende år.

Tabel 22: Antal borgere i de enkelte byer i Varde Kommune.

	Antal borgere
Varde	14.108
Ølgod	3.777
Oksbøl	2.844
Tistrup	1.443
Ansager	1.305
Alslev	1.283
Årre	626
Lunde	410
Outrup	1.045
Agerbæk	1.293
Nørre Nebel	1.311
Nordenskov	699
Janderup	801
Næsbjerg	771
Horne	473
Tofterup	664
Sig	763
Tinghøj	150
Skovlund	569
Billum	561
Henne	208
Fåborg	314
Blåvand	150
Nymindesgab	212
Ho	150

Total	35.880
--------------	---------------

Bemærk, Danmarks Statistik har en nedre grænse pr. by på 200 indbyggere. Danmarks Statistik har derfor ikke registreret indbyggertal for Blåvand, Ho og Tinghøj. Disse er estimeret til hver 150 indbyggere.

Kilde: Danmarks Statistik, BY1.

ANBEFALING AF NYE BOLIGER TIL LOKALOMRÅDERNE

Det anbefales, at Varde Kommune i vid udstrækning prioriterer de tre store byer: *Varde by, Ølgod, Oksbøl*. Det vil være hensigtsmæssigt på baggrund af efterspørgslen de kommende 12 år og give mulighed for øget fortætning.

Dette giver mulighed for at igangsætte den nødvendige rotation af boligmassen.

Ved at starte boligudviklingen i de største byer, minimerer det den finansielle risiko for Varde Kommune, investorerne og ikke mindst boligejerne. Den stigende rente har gjort det vanskeligt at starte udviklingsprojekter i mindre byer. Kravene til afkast og risikoen for manglende efterspørgsel er for mange investorer for stor.

Denne udvikling understøtter også den efterspørgsel, som især de ældre generationer i villaer har i forhold til rækkehuse og lejligheder.

Udviklingen sikrer også kritisk masse i de større byer og sikrer løbende, at byerne er attraktive for borgerne i kommunen.

Tabel 23 nedenfor viser Quantics anbefaling til fordeling af nye boliger over de næste 12 år. Tabellen indeholder både et *Minimumsscenario* og et *Maksimumsscenario*, hvor der er taget højde for den statistiske usikkerhed.

Til højre i tabellen er opstillet en generel fordelingsnøgle. Af praktiske grunde bør den tilpasses de enkelte områder i takt med udviklingen de kommende 12 år. Nogle områder vil kræve en overvægt af bestemte typer af boliger. For eksempel vil der i højere grad være behov for villaer i Alslev fremfor lejligheder.

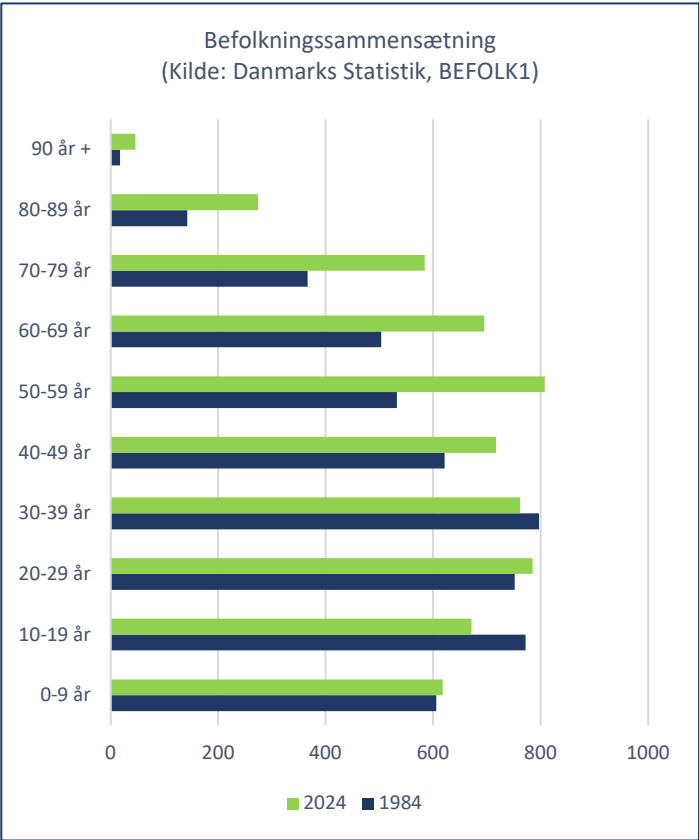
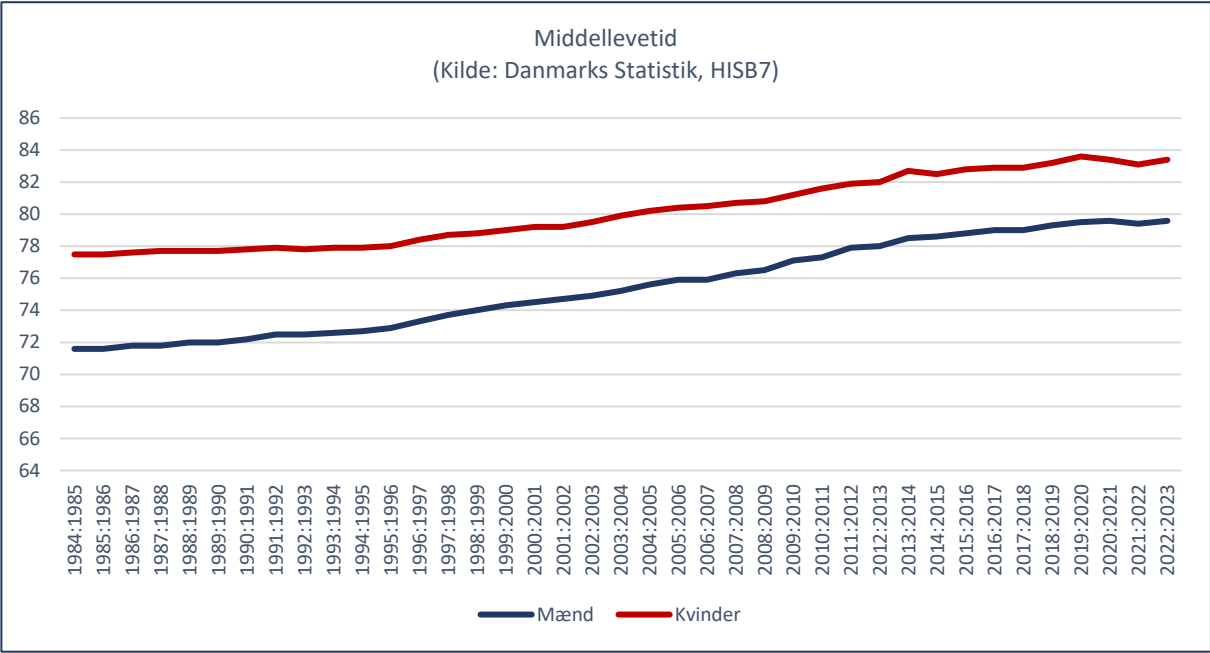
Den samlede beregning og beskrivelse af fordelingen af boliger er opstillet i bilag 14.

Tabel 23: Prioritering af nye boliger i Varde Kommune.

	Fordeling	Forventet	
	Pct.	Minimum	Maximum
Varde	47,5%	1.616	2.139
Ølgod	7,2%	246	325
Oksbøl	7,9%	270	358
Tistrup	2,8%	96	127
Ansager	3,7%	126	167
Alslev	2,7%	93	123
Årre	1,4%	47	62
Lunde	0,5%	16	21
Outrup	1,6%	53	70
Agerbæk	3,1%	107	141
Nørre Nebel	2,9%	100	133
Nordenskov	1,3%	43	57
Janderup	1,3%	44	58
Næsbjerg	1,8%	63	83
Horne	1,1%	38	50
Tofterup	2,0%	68	90
Sig	1,5%	53	70
Tinghøj	0,8%	26	35
Skovlund	1,3%	45	59
Billum	1,5%	50	66
Henne	1,1%	38	50
Fåborg	0,9%	31	40
Blåvand	1,5%	51	67
Nymindesgab	1,2%	42	55
Ho	1,2%	41	54
Total	100,0%	3.400	4.500

GENEREL FORDELINGSNØGLE	
Type	Anbefaling
Åben-lav	10%
Tæt-lav	50%
Lejligheder	40%
Total	100%

BILAG 1: Middellevetid og befolkningssammensætning



År	Befolkning	Antal over 60 år	Andel over 60 år
2024	5.958.501	1.599.504	27%
2025	5.941.379	1.623.443	27%
2026	5.957.290	1.653.302	28%
2027	5.975.319	1.685.511	28%
2028	5.995.363	1.711.545	29%
2029	6.016.448	1.731.832	29%
2030	6.037.596	1.748.786	29%
2031	6.058.055	1.765.391	29%
2032	6.077.700	1.784.505	29%
2033	6.096.541	1.804.050	30%
2034	6.114.516	1.819.570	30%
2035	6.131.738	1.834.767	30%
2036	6.148.192	1.850.463	30%
Diff.	189.691	250.959	

BILAG 2: Boligtyper og ejerform i Varde Kommune

Boligtyper i Varde Kommune

Kilde: Danmarks Statistik, BOL101, Årene 2021 og 2022 er midlertidigt lukket på grund af fejl i data fra Bygnings- og Boligregistret. Tabellen vil blive opdateret, så snart der foreligger reviderede data for de pågældende år.

Type	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Parcelhuse/Stuehus	74%	75%	75%	75%	N/A	N/A	75%
Række-, kæde- og dobbelthuse	14%	14%	14%	14%	N/A	N/A	14%
Lejligheder	12%	11%	12%	12%	N/A	N/A	12%
	100%	100%	100%	100%			100%

Boligtyper og ejerform i Varde Kommune

Kilde: Danmarks Statistik, BOL101, Årene 2021 og 2022 er midlertidigt lukket på grund af fejl i data fra Bygnings- og Boligregistret. Tabellen vil blive opdateret, så snart der foreligger reviderede data for de pågældende år.

Type	Ejerform	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Parcelhuse/Stuehus	Ejer	88%	88%	88%	88%	N/A	N/A	88%
	Lejer	9%	9%	9%	9%	N/A	N/A	9%
	Almen	1%	1%	1%	1%	N/A	N/A	1%
	Andel	2%	2%	2%	2%	N/A	N/A	2%
		100%	100%	100%	100%			100%
Række-, kæde- og dobbelthuse	Ejer	22%	22%	22%	22%	N/A	N/A	22%
	Lejer	12%	12%	12%	12%	N/A	N/A	11%
	Almen	56%	56%	56%	56%	N/A	N/A	57%
	Andel	10%	10%	10%	10%	N/A	N/A	10%
		100%	100%	100%	100%			100%
Lejligheder	Ejer	10%	10%	9%	9%	N/A	N/A	9%
	Lejer	27%	27%	27%	25%	N/A	N/A	23%
	Almen	57%	56%	56%	59%	N/A	N/A	62%
	Andel	7%	7%	7%	7%	N/A	N/A	7%
		100%	100%	100%	100%			100%

BILAG 3: Aldersudvikling i Varde Kommune

Befolkningsudvikling i Varde Kommune

Kilde: Danmarks Statistik, FOLK1A,

	2008K4		2017K4	2018K4	2019K4	2020K4	2021K4	2022K4	2023K4		Total	Vandret indeks
0-9 år	6.153		5.475	5.393	5.335	5.184	5.138	5.260	5.177		-976	84
10-19 år	7.337		6.484	6.374	6.275	6.154	6.021	5.972	5.868		-1.469	80
20-29 år	4.446		4.912	4.869	4.756	4.607	4.626	4.670	4.602		156	104
30-39 år	6.161		5.228	5.187	5.176	5.187	5.262	5.457	5.519		-642	90
40-49 år	7.476		6.514	6.415	6.301	6.132	6.020	5.880	5.776		-1.700	77
50-59 år	6.960		7.419	7.433	7.413	7.474	7.428	7.362	7.236		276	104
60-69 år	5.824		6.618	6.613	6.630	6.650	6.681	6.792	6.858		1.034	118
70-79 år	3.800		4.900	5.042	5.198	5.291	5.378	5.424	5.525		1.725	145
80-89 år	1.905		2.335	2.368	2.394	2.485	2.572	2.642	2.729		824	143
90 år +	345		439	441	471	507	534	522	510		165	148
Total	50.407		50.324	50.135	49.949	49.671	49.660	49.981	49.800		-607	99

+60	11.529		13.853	14.023	14.222	14.426	14.631	14.858	15.112		3.583	131
+70	6.050		7.674	7.851	8.063	8.283	8.484	8.588	8.764		2.714	145

	2008K4		2017K4	2018K4	2019K4	2020K4	2021K4	2022K4	2023K4		Total
0-9 år	12%		11%	11%	11%	10%	10%	11%	10%		-2%
10-19 år	15%		13%	13%	13%	12%	12%	12%	12%		-3%
20-29 år	9%		10%	10%	10%	9%	9%	9%	9%		0%
30-39 år	12%		10%	10%	10%	10%	11%	11%	11%		-1%
40-49 år	15%		13%	13%	13%	12%	12%	12%	12%		-3%
50-59 år	14%		15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%		1%
60-69 år	12%		13%	13%	13%	13%	13%	14%	14%		2%
70-79 år	8%		10%	10%	10%	11%	11%	11%	11%		4%
80-89 år	4%		5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%		2%
90 år +	1%		1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%		0%
Total	100%		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%		0%

+60	24%		28%	29%	29%	30%	31%	31%	31%		8%
+70	12%		15%	16%	16%	17%	17%	17%	18%		6%

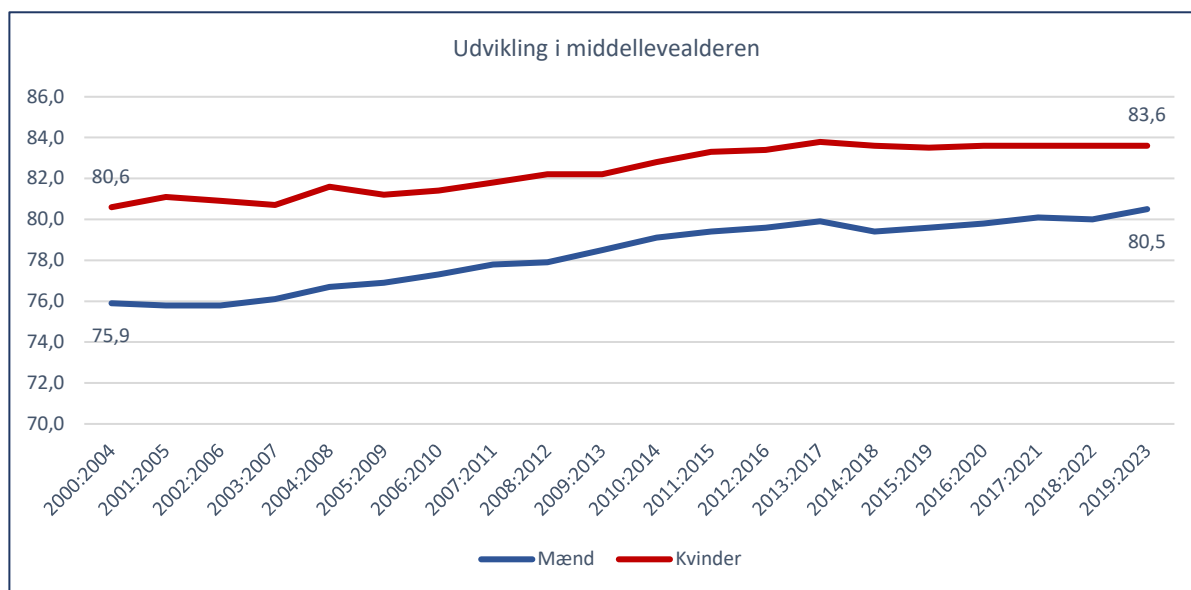
BILAG 4: Udvikling i middelevealderen i Varde Kommune

Udvikling i middelevealderen i Varde Kommune

Kilde: Danmarks Statistik, HISBK,

	Mænd	Kvinder
2000:2004	75,9	80,6
2001:2005	75,8	81,1
2002:2006	75,8	80,9
2003:2007	76,1	80,7
2004:2008	76,7	81,6
2005:2009	76,9	81,2
2006:2010	77,3	81,4
2007:2011	77,8	81,8
2008:2012	77,9	82,2
2009:2013	78,5	82,2
2010:2014	79,1	82,8
2011:2015	79,4	83,3
2012:2016	79,6	83,4
2013:2017	79,9	83,8
2014:2018	79,4	83,6
2015:2019	79,6	83,5
2016:2020	79,8	83,6
2017:2021	80,1	83,6
2018:2022	80,0	83,6
2019:2023	80,5	83,6

Diff.	4,6	3,0
-------	-----	-----

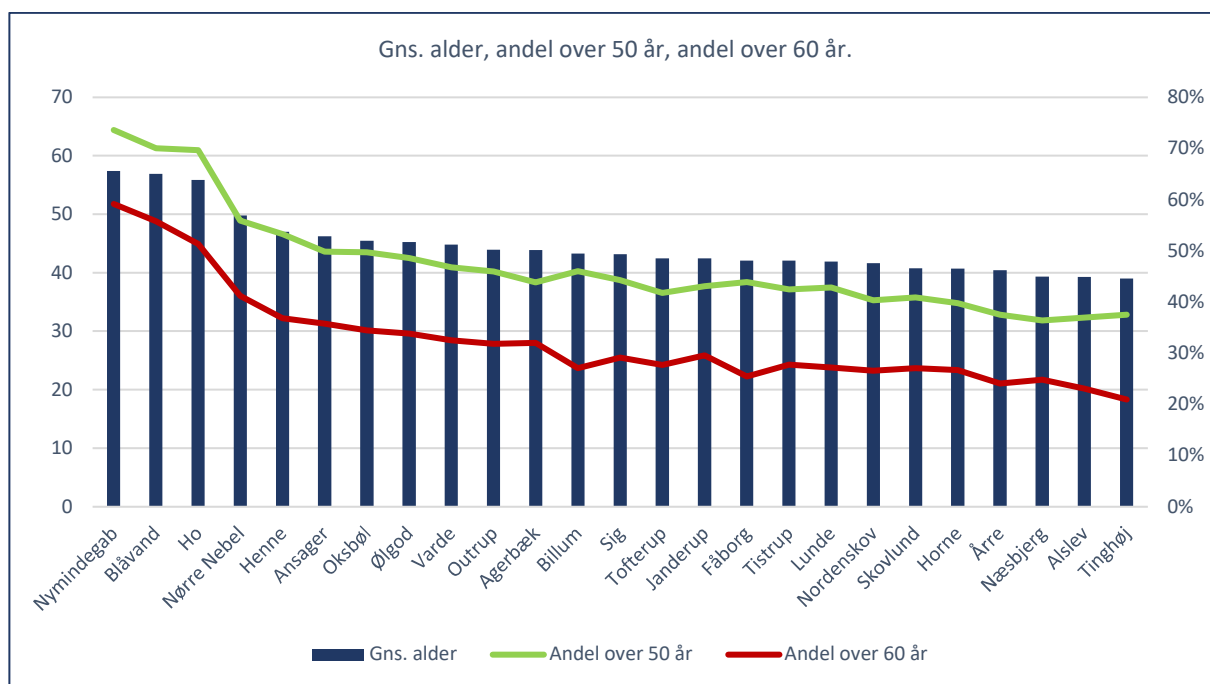


BILAG 5: Aldersfordeling i forhold til lokalområder i Varde Kommune

Aldersfordeling i forhold til lokalområder i Varde Kommune

Kilde: Varde Kommune, *Borgeropslag med lokalområder*.

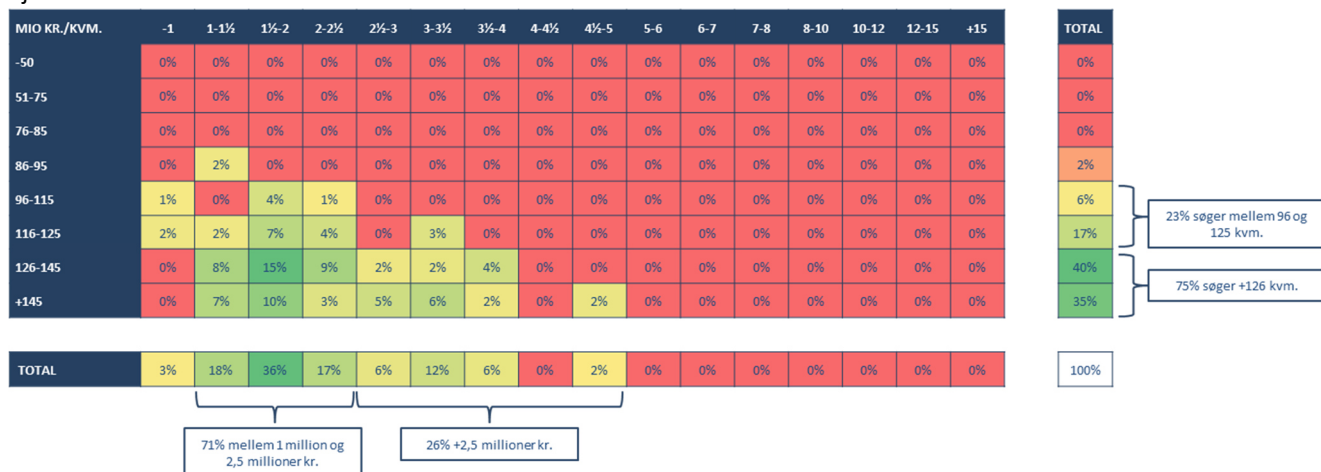
	Antal	0-9	10-19	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-79	80-89	90-99	Total
Varde	14.483	9%	12%	10%	11%	11%	14%	13%	12%	6%	1%	100%
Blåvand	457	2%	3%	11%	6%	8%	14%	22%	23%	9%	1%	100%
Nyminddegab	429	3%	6%	5%	5%	7%	14%	24%	28%	7%	0%	100%
Outrup	1.569	10%	13%	8%	12%	11%	14%	16%	10%	6%	1%	100%
Ansager	1.765	8%	11%	9%	10%	11%	14%	16%	13%	6%	1%	100%
Nordenskov	1.411	12%	13%	8%	13%	14%	14%	12%	9%	5%	1%	100%
Ølgod	5.362	10%	11%	10%	11%	10%	15%	15%	12%	6%	1%	100%
Janderup	1.335	12%	12%	8%	11%	13%	13%	15%	11%	3%	1%	100%
Tofterup	1.113	11%	12%	12%	12%	12%	14%	12%	9%	4%	2%	100%
Oksbøl	3.711	11%	12%	7%	10%	11%	15%	14%	13%	6%	1%	100%
Årre	1.642	12%	14%	9%	12%	15%	13%	11%	8%	4%	1%	100%
Agerbæk	1.551	12%	11%	10%	12%	11%	12%	13%	10%	8%	1%	100%
Tistrup	2.439	13%	12%	9%	13%	11%	15%	13%	10%	5%	1%	100%
Alslev	1.693	14%	14%	9%	13%	13%	14%	10%	9%	3%	1%	100%
Næsbjerg	1.153	13%	15%	9%	13%	13%	12%	12%	9%	4%	1%	100%
Horne	1.127	13%	12%	10%	14%	12%	13%	13%	9%	4%	1%	100%
Nørre Nebel	1.492	8%	11%	8%	8%	10%	15%	15%	15%	9%	3%	100%
Henne	777	7%	11%	8%	9%	11%	16%	19%	14%	4%	0%	100%
Sig	1.109	10%	13%	8%	11%	13%	15%	13%	11%	5%	1%	100%
Skovlund	842	14%	10%	10%	15%	9%	14%	14%	8%	4%	1%	100%
Lunde	1.626	11%	13%	8%	11%	14%	16%	15%	8%	4%	0%	100%
Billum	802	9%	15%	7%	10%	13%	19%	12%	10%	4%	1%	100%
Fåborg	720	11%	11%	9%	13%	12%	18%	13%	8%	4%	0%	100%
Ho	191	3%	7%	5%	5%	10%	18%	23%	21%	7%	1%	100%
Tinghøj	906	12%	14%	11%	14%	12%	17%	12%	7%	2%	0%	100%
	49.705	10%	12%	9%	11%	12%	14%	14%	11%	6%	1%	100%



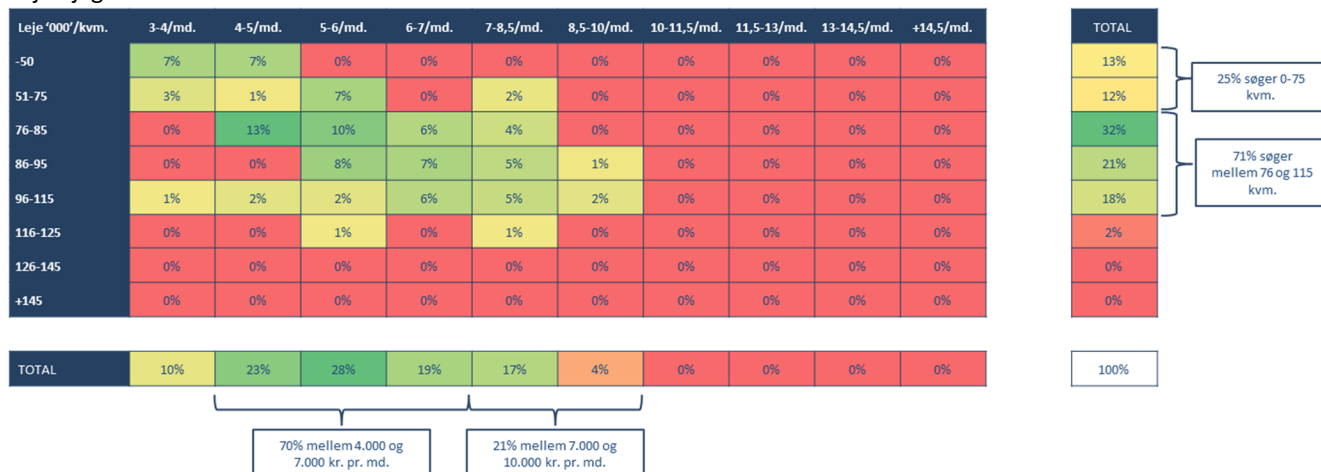
BILAG 6: KONFIGURATION FOR ALLE DER SØGER MOD VARDE KOMMUNE

Konfiguration for alle der søger mod Varde Kommune.

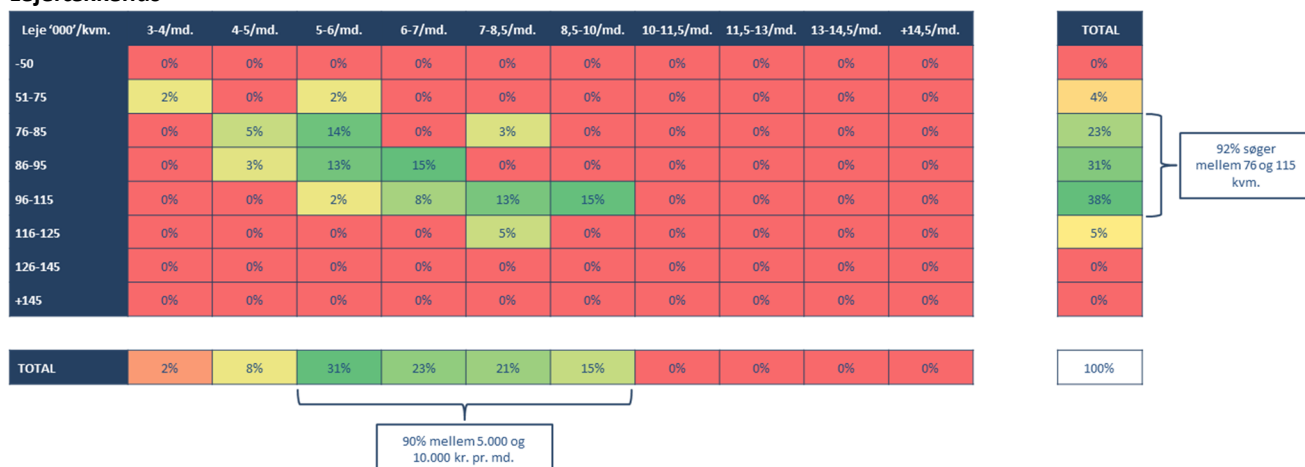
Ejervilla



Lejelejlighed



Lejerækkehus



BILAG 7: INTERVIEW AF EJENDOMSMÆGLERE

Interviews gennemført af Varde Kommune

Der er i alt interviewet 11 ejendomsmæglere

Følgende kommentarer er ikke prioriteret:

- Motivation for at flytte til de enkelte områder varierer.
- I nogle områder mangler der byggegrunde
- I mange områder flyttes der væk og til de større byer => tog, skole, indkøb, arbejde...
- Mange i hus har svært ved at flytte => kan ikke finde lejlighed eller rækkehus.
- Dårligt udbyd af lejeboliger
- Mange ældre "sidder fast" i deres villa => mangler alternativer
- Ældre vil gerne flytte til større byer
- En del flytter tilbage til de mindre byer, men ofte pga. tidligere relation
- Ældre vil i mindre boliger
- Flere vil gerne til en by, hvor der er "garanti" for at den ikke uddør
- Nogle områder er allerede "tabte"

Område tilvalgt	Hvad efterspørges					Hvad sælges				Potentiale			
	Parcel	Rækkehus	Lejlighed	Byggegrund	Ingen eftersp.	Parcel	Rækkehus	Lejlighed	Byggegrund	Parcel	Rækkehus	Lejlighed	Byggegrund
Agerbæk	4	0	0	2	0	4	0	0	1	2	1	2	2
Alslev	3	2	0	1	0	2	1	0	0	2	1	1	1
Ansager	2	1	0	2	0	3	0	0	0	1	1	1	1
Billum	2	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Blåvand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fåborg	2	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0
Henne	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Ho	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Horne	3	2	1	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0
Janderup	2	2	1	2	0	1	1	0	0	2	1	1	1
Lunde	1	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Nordenskov	4	1	1	1	1	3	0	0	0	1	0	0	0
Nymindesgab	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Næsberg	4	3	2	3	0	4	0	1	2	3	3	3	1
Nørre Nebel	3	4	2	2	0	3	0	0	1	4	3	2	0
Oksbøl	1	2	1	1	0	0	0	0	0	2	2	2	0
Outrup	2	1	0	2	1	1	0	0	0	1	1	1	0
Sig	2	3	0	1	0	2	0	0	0	1	0	0	1
Skovlund	1	0	0	2	0	1	0	0	0	1	0	0	1
Tinghøj	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Tistrup	3	1	0	1	0	3	1	0	0	2	1	1	0
Starup-Topfterup	1	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Varde	3	4	2	2	0	2	1	1	0	3	3	2	1
Ølgod	2	3	0	1	0	2	2	0	1	2	2	2	0
Årre	4	1	0	2	0	3	0	0	1	2	1	1	2

BILAG 8: INTERVIEW AF BOLIGFORENINGER

Interview gennemført af Varde Kommune
Der er i alt interviewet 4 boligforeninger.

Følgende kommentarer er ikke prioriteret:

- Ventelister i mange områder.
- I de større byer er der venteliste til parcelhuse og rækkehuse.
- Det er noget sværere i byer uden transport.
- Det er generelt nemt at omsætte rækkehuse.
- Mange lejligheder er ikke tidssvarende.
- Hvis lejligheder så er kravet, at der er altan.
- I nogle af de mindre byer kan der være efterspørgsel på rækkehuse.
- Varde, Oksbøl og måske Janderup vurderes som potentialeområder
- Rækkehus i Billum

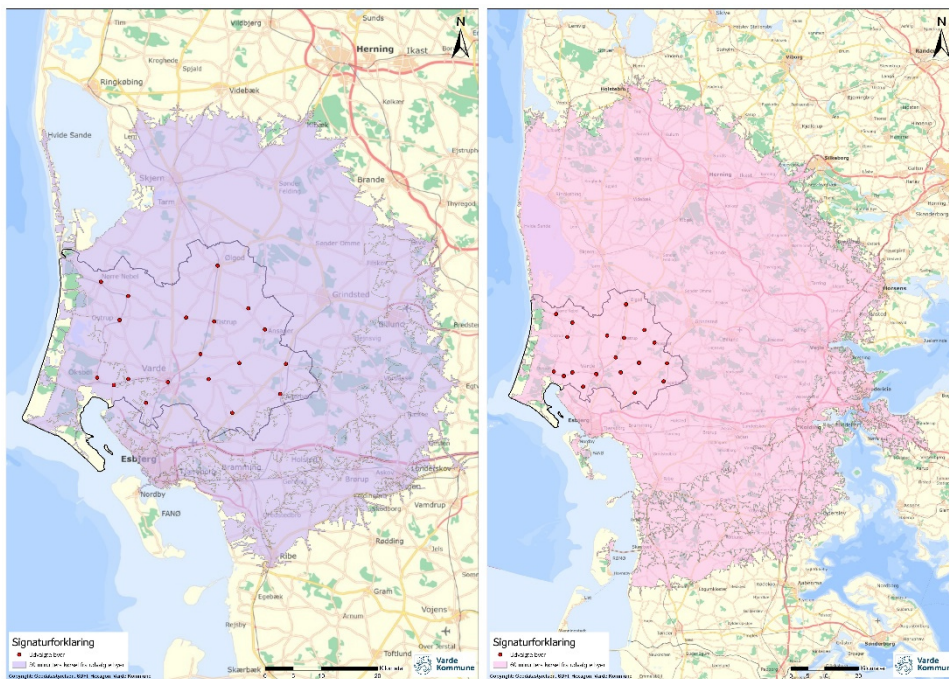
Område tilvalgt	UDVALG					TOMME					POTENTIALE				
	Parcelhus	Rækkehus	Lejlighed	Ældre	Ungdom	Parcelhus	Rækkehus	Lejlighed	Ældre	Ungdom	Parcelhus	Rækkehus	Lejlighed	Ældre	Ungdom
Agerbæk	18	35	12	0	0	0	0	2	0	0	0	1	0	0	0
Alslev	0	59	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
Ansager	5	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
Billum	0	34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
Blåvand	0	0	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fåborg	0	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Henne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ho	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Horne	0	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Janderup	0	19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lunde	0	0	12	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0
Nordenskov	0	24	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nymindesgab	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Næsbjerg	0	37	11	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Nørre Nebel	0	75	34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oksbøl	22	0	203	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0
Outrup	0	4	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sig	0	23	7	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0
Skovlund	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tinghøj	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tistrup	0	52	19	0	0	0	0	3	0	0	0	1	0	0	0
Starup-Topfelter	29	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Varde	150	1081	774	0	0	0	0	11	0	0	0	3	1	0	0
Ølgod	0	170	119	0	0	0	0	10	0	0	0	0	0	0	0
Årre	0	27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

BILAG 9: KØRSELSAFSTANDE OG ARBEJDSPLADSER

Kørselsafstande

Kilde: Varde Kommune

Følgende 2 kort viser, hvor langt man kan nå på henholdsvis 30 og 60 minutter med bil fra Varde Kommune.



CVR_Virksomhed_30 minutters kørsel

MaanBesk_AntalAnsatte	133.963
MaanBesk_AntalAarsvaerk	99.890

CVR_Virksomhed_60 minutters kørsel

MaanBesk_AntalAnsatte	529.068
MaanBesk_AntalAarsvaerk	400.158

CVR_ProdEnh_30 minutters kørsel

Beskaeftig_AntalAnsatte	156.335
Beskaeftig_AntalAarsvaerk	115.075

CVR_ProdEnh_60 minutters kørsel

Beskaeftig_AntalAnsatte	533.318
Beskaeftig_AntalAarsvaerk	395.518

BILAG 10: GRUNDSALG OG FORESPØRGSER PÅ BYGGEGRUNDE

Kilde: Varde Kommune

	Grundsalg 2010-2023	Forespørgsler
Varde*	90	183
Ølgod	44	8
Oksbøl	32	17
Tistrup	18	2
Ansager	21	3
Alslev*	5	23
Årre	13	9
Lunde	0	0
Outrup	3	1
Agerbæk	11	14
Nr. Nebel*	2	12
Nordenskov	3	0
Janderup	3	1
Næsbjerg	18	6
Horne	0	0
Tofterup	9	1
Sig	7	0
Tinghøj	0	0
Skovlund	5	0
Billum	5	0
Henne	0	0
Fåborg	1	0
Blåvand*	0	0
Nymindegab*	0	0
Ho*	0	0

BILAG 11: BEGRUNDELSE FOR AT FLYTTE 0-12 (ALLE)

Kilde: Quantic, Interviewanalyse 2024.

Indhold:

Tabellen nedenfor viser begrundelse/motivation for at flytte indenfor de næste 0-12 år.

Interviewbase:

Alle der forventer at flytte indenfor de næste 0-12 år i Varde Kommune, Esbjerg Kommune, Billund Kommune, Vejen Kommune Ringkøbing-Skjern Kommune.

Forklaring

Søjle 2 viser antallet af respondenter, der har valgt de enkelte svarmuligheder. Søjle 3 viser fordelingen af respondenterne. Den samlede sum af andelene i søjle tre viser 162%. Det betyder, at hver respondent i gennemsnits har angivet 1,62 svarmuligheder.

Søjle 4 viser antallet af respondenter, der har valgt en eller flere svarmuligheder, der typisk er relateret til ældre borgere (markeret med grøn). Der er i alt 295 respondenter der har valgt minimum én af disse svarmuligheder svarende til 41%.

Søjle 5 viser antallet af respondenter, der har valgt en eller flere svarmuligheder, der kan været relateret til alder (markeret med gul). Der er i alt 122 respondenter, der har valgt minimum én af disse svarmuligheder svarende til 17%.

Søjle 6 viser antallet af respondenter, der har valgt en eller flere svarmuligheder, der er markeret med grøn eller gul. Der er i alt 309 respondenter, der har valgt minimum én af disse svarmuligheder svarende til 43%.

1	2	3		4		5		6
	Interview/ Pct.	Pct.		Interview/ Pct.		Interview/ Pct.		Interview/ Pct.
Antal	719			295		122		309
Andel	100%	162%		41%		17%		43%

Mindre plads	180	25%		25%				25%
Mere plads	135	19%						
Ønsker forandring	101	14%						
Pension	98	14%		14%				14%
Arbejde	80	11%						
Tættere på familien	70	10%				10%		10%
Familieudvidelse	68	9%						
Ønsker mere natur	63	9%						
Ønsker mere by/liv	63	9%				9%		9%
Alder/sygd./handicap	48	7%		7%				7%
Børnevenligt område	37	5%						
Institutioner	28	4%						
Bedre offentlig transport	26	4%				4%		4%
Mindre trafik	22	3%						
Økonomi	18	2%						
Mindre vedligehold.	18	2%		2%				2%
Andet	106	15%						
Ved ikke	7	1%						

BILAG 12: BEGRUNDELSE FOR AT FLYTTE 0-12 (ALLE DER BOR I VARDE KOMMUNE)

Kilde: Quantic, Interviewanalyse 2024.

Indhold:

Tabellen nedenfor viser begrundelse/motivation blandt dem i Varde Kommune der forventer at flytte indenfor de næste 0-12 år.

Interviewbase:

Alle der forventer at flytte indenfor de næste 0-12 år og bor i Varde Kommune.

Forklaring

Søjle 2 viser antallet af respondenter, der har valgt de enkelte svarmuligheder. Søjle 3 viser fordelingen af respondenterne. Den samlede sum af andelene i søjle tre viser 151%. Det betyder, at hver respondent i gennemsnits har angivet 1,51 svarmuligheder.

Søjle 4 viser antallet af respondenter, der har valgt en eller flere svarmuligheder, der typisk er relateret til ældre borgere (markeret med grøn). Der er i alt 111 respondenter der har valgt minimum én af disse svarmuligheder svarende til 56%.

1	2	3		4
	Interview/ Pct.	Pct.		Interview/ Pct.
Antal	198			111
Andel	100%	151%		56%

Mindre plads	57	29%		29%
Alder	32	16%		
Pension	28	14%		
Mere plads	27	14%		14%
Familieudvidelse	21	11%		
Arbejde	19	10%		
Ønsker mere natur	17	9%		
Mindre vedligehold	16	8%		
Børnevenligt område	12	6%		
Tættere på familien	10	5%		5%
Økonomi	10	5%		
Institutioner	9	4%		
Ønsker forandring	9	4%		
Ønsker mere by/liv	7	4%		
Bedre offentlig transport	2	1%		
Mindre trafik	-	0%		0%
Andet	22	11%		
Ved ikke	-	0%		

BILAG 13: BEGRUNDELSE FOR AT FLYTTE 0-12 (ALLE DER SØGER VARDE KOMMUNE)

Kilde: Quantic, Interviewanalyse 2024.

Indhold:

Tabellen nedenfor viser begrundelse/motivation blandt dem der forventer at flytte til Varde Kommune indenfor de næste 0-12 år.

Interviewbase:

Alle i Varde Kommune eller nabokommunerne der forventer at flytte til Varde Kommune indenfor de næste 0-12 år.

Forklaring

Søjle 2 viser antallet af respondenter, der har valgt de enkelte svarmuligheder. Søjle 3 viser fordelingen af respondenterne. Den samlede sum af andelen i søjle tre viser 161%. Det betyder, at hver respondent i gennemsnits har angivet 1,61 svarmuligheder.

Søjle 4 viser antallet af respondenter, der har valgt en eller flere svarmuligheder, der typisk er relateret til ældre borgere (markeret med grøn). Der er i alt 126 respondenter der har valgt minimum én af disse svarmuligheder svarende til 49%.

1	2	3		4
	Interview/ Pct.	Pct.		Interview/ Pct.
Antal	258			126
Andel	100%	161%		49%

Mindre plads	67	26%		26%
Mere plads	51	20%		
Pension	37	14%		14%
Alder	33	13%		13%
Familieudvidelse	34	13%		
Arbejde	26	10%		
Ønsker forandring	25	10%		
Ønsker mere natur	24	9%		
Børnevenligt område	16	6%		
Mindre vedligehold	16	6%		6%
Tættere på familien	13	5%		
Ønsker mere by/liv	13	5%		
Institutioner	10	4%		
Økonomi	10	4%		
Bedre offentlig transport	5	2%		
Mindre trafik	2	1%		
Andet	32	12%		
Mindre plads	67	26%		

BILAG 14: ANBEFALING AF NYE BOLIGER TIL LOKALOMRÅDERNE

Prognoseopbygning:

Prognosen for fordeling af boliger (3.400 til 4.500) består af tre elementer:

1. Fordeling af borgere i forhold til byer
2. Fremtidig søgning til lokalområder
3. Historisk udvikling i indbyggertallet i lokalområder

Kommentarer:

Selve beregningen er opstillet på næste side.

- **Kolonne 1, 2**

Data stammer fra Danmarks Statistik (BY1).

- **Kolonne 4, 7, 11**

Disse kolonner indeholder en vægt, der viser, hvordan de enkelte områder skal vægtes relativt til hinanden. Kolonnerne indeholder dermed *ikke* vækstrater, men kun områdernes indbyrdes vægt (vigtighed).

Med udgangspunkt i dobbelturbaniseringen kan vi forvente, at større byer vokser hurtigere end mindre byer. Derfor tildeles de større byer en vægt, der er større end "1".

- **Kolonne 5, 6**

Data i disse kolonner stammer fra figur 10. Kolonne 6 indeholder fordelingen af kolonne 5, men uden "Andet".

- **Kolonne 8, 9**

Data i kolonne 8 stammer fra tabel 12.

Kolonne 9 indeholder den relative afstand i hele positive tal mellem de enkelte områder. Beregningen foretages ved at tilføje, den største negative afstand til "0" plus "1", til alle tallene i kolonne 8. Tallet i dette tilfælde er "404 + 1". Derved er alle tal positive og den relative fordeling mellem områderne kan beregnes.

- **Kolonne 12, 13**

Kolonne 12 er en mellemregning, der består af "pct. X vægt" for hver af de tre elementer. Efterfølgende er de tre tal lagt sammen i kolonne 12. Tallet i sig selv har ikke nogen "betydning/tolkning". Tallet bruges til at beregne den relative vægt imellem de enkelte områder (kolonne 13).

- **Kolonne 15, 16**

Baseret på den vægtede fordeling i kolonne 13 udregnes minimum og maksimum prognose for fordeling af boliger. Kolonne 15 indeholder minimumsberegningen. Kolonne 16 indeholder maksimumsberegningen.

VÆGTNING AF BYER

I forhold til vægtning af byer ved en fremskrivning af, hvor behovet for bolig i byer i Varde Kommune er, er der en lang række faktorer, der skal tages højde for.

I forhold til behovsanalysen, er det vigtigt at være opmærksom på, at der indgår data på både lokalområde- og byniveau. Dette afhænger både af hvilket niveau dataet er tilgængeligt på og på hvilket niveau, der fagligt er relevant.

De vigtigste faktorer for vægtningen i behovsanalysen er følgende:

1. Grundsalg og forespørgsler på byggegrunde 2010 til og med 2023 (Bilag 10)

Opgørelsen viser, at der er en relativ klar sammenhæng mellem områdernes størrelse og grundsalg/efterspørgsel.

2. Interview med boligforeninger (Bilag 8)

Stor efterspørgsel i de større byer => Der er ventelister.
Mindre efterspørgsel i byer med mindre gode transportforhold.

3. Interview med ejendomsmæglere (Bilag 7)

Tydelig tendens, der viser, at flytningerne går fra de mindre bysamfund til de større.
Stor andel af de ældre i villa vil gerne til større bysamfund med mere liv og nemmere dagligdag.
Mange mindre områder er udfordret i forhold til den fremtidig udvikling.

4. Nuværende og fremtidig geografisk søgning i Varde Kommune (Kapitel 6 og Figur 10)

Meget stor fremtidig søgning mod de største byer i Varde Kommune.
Samtidig er det vigtigt at opretholde kritisk masse i de mellemstore byer og byer med fremtidig efterspørgsel og vækst potentiale.

5. Dobbelturbanisering (Realdania)

Den overordnede udviklingstendens i forhold til dobbelturbanisering er tydeligvis til stede i Varde Kommune og kan ses både i de historiske flytninger og i de fremtidige flytninger.

På baggrund af disse overvejelser vurderes det, at vægtningen i forhold til lokalområder og byer bør have følgende fordeling:

- Varde: 1,7
- Ølgod, Oksbøl, Tistrup, Ansager og Alslev: 1,5
- Resterende byer: 1,0

Eksempelvis betyder det for Varde By, at denne i dag har ca. 39% af "bybefolkningen" i Varde Kommune (kolonne 3), og at byen i fremtiden vil have et behov svarende til 47,5% af den fremtidige boligmasse (kolonne 14).

1	2	3	4		5	6	7		8	9	10	11		12	13		14	15	16
Fordeling af borgere efter by				Fremtidig søgning mod lokalområder				Historisk udvikling i indbyggertal i lokalområder (2014 til 2023)					Mellemregning			Resultat			
	Borgere	Pct.	Vægt		Søgt total	Søgt netto	Vægt		Flytninger	Relativ vækst i hele tal	Fordeling	Vægt		Andele	Andele %		Andel	Minimum	Maximum
Varde	14.108	39%	1,7		46%	61%	1,7		862	1.267	15%	1,7		197	47,5%		47,5%	1.616	2.139
Ølgod	3.777	11%	1,5		5%	7%	1,5		-202	203	2%	1,5		30	7,2%		7,2%	246	325
Oksbøl	2.844	8%	1,5		6%	8%	1,5		86	491	6%	1,5		33	7,9%		7,9%	270	358
Tistrup	1.443	4%	1,5		1%	1%	1,5		-185	220	3%	1,5		12	2,8%		2,8%	96	127
Ansager	1.305	4%	1,5		2%	2%	1,5		-63	342	4%	1,5		15	3,7%		3,7%	126	167
Alslev	1.283	4%	1,5		0%	0%	1,5		-77	328	4%	1,5		11	2,7%		2,7%	93	123
Årre	626	2%	1		1%	2%	1		-232	173	2%	1		6	1,4%		1,4%	47	62
Lunde	410	1%	1		1%	1%	1		-404	1	0%	1		2	0,5%		0,5%	16	21
Outrup	1.045	3%	1		1%	1%	1		-211	194	2%	1		6	1,6%		1,6%	53	70
Agerbæk	1.293	4%	1		3%	4%	1		-1	404	5%	1		13	3,1%		3,1%	107	141
Nørre Nebel	1.311	4%	1		2%	3%	1		42	447	5%	1		12	2,9%		2,9%	100	133
Nordenskov	699	2%	1		0%	0%	1		-166	239	3%	1		5	1,3%		1,3%	43	57
Janderup	801	2%	1		1%	1%	1		-219	186	2%	1		5	1,3%		1,3%	44	58
Næsbjerg	771	2%	1		1%	1%	1		-71	334	4%	1		8	1,8%		1,8%	63	83
Horne	473	1%	1		0%	0%	1		-168	237	3%	1		5	1,1%		1,1%	38	50
Tofterup	664	2%	1		1%	1%	1		17	422	5%	1		8	2,0%		2,0%	68	90
Sig	763	2%	1		1%	1%	1		-129	276	3%	1		6	1,5%		1,5%	53	70
Tinghøj*	150	0%	1		0%	0%	1		-176	229	3%	1		3	0,8%		0,8%	26	35
Skovlund	569	2%	1		0%	0%	1		-124	281	3%	1		5	1,3%		1,3%	45	59
Billum	561	2%	1		0%	1%	1		-89	316	4%	1		6	1,5%		1,5%	50	66
Henne	208	1%	1		0%	1%	1		-127	278	3%	1		5	1,1%		1,1%	38	50
Fåborg	314	1%	1		0%	0%	1		-171	234	3%	1		4	0,9%		0,9%	31	40
Blåvand*	150	0%	1		1%	1%	1		-47	358	4%	1		6	1,5%		1,5%	51	67
Nymindegab	212	1%	1		0%	0%	1		-34	371	5%	1		5	1,2%		1,2%	42	55
Ho*	150	0%	1		0%	0%	1		-28	377	5%	1		5	1,2%		1,2%	41	54
Andet					26%														
Ved ikke					0%														
	35.930	100%			100%	100%			-1.917	8.208				415	1,00		100%	3.400	4.500