

# UNGDOMSBOLIGANALYSE

## INDHOLD

1	Baggrund for notatet	1
2	Metode til kortlægning af ungdomsboliger	1
3	De undersøgte ungdomsboliger	2
4	Brugen af de nuværende ungdomsboliger	4
5	Generel tilflytning af 18-25 årige til Hjørring by	7
6	Generelle betragtninger i fht. betydning af nye ungdomsboliger i Hjørring by	12

### 1 Baggrund for notatet

Det overvejes at opføre 28 ungdomsboliger i Hjørring by. Hjørring Kommune ønsker i den forbindelse, at COWI udfører en uvildig vurdering af behovet for ungdomsboliger og perspektiverne i at tiltrække og fastholde unge i Hjørring ved etablering af flere ungdomsboliger.

### 2 Metode til kortlægning af ungdomsboliger

Analysen er baseret på en samkøring af bolig- og befolkningsdata fra BBR og CPR. Derved er der skabt overblik over boligernes alder (opførelses- eller ombygningsår), boligtype og størrelse, beboernes alder samt oplysninger om, hvor vidt til- og fraflyttere til fra de respektive boliger kommer fra egen kommune, anden kommune eller udlandet. Samkøringen gør det endvidere muligt at kortlægge udskiftningsgraden i boligerne samt ledighedsprocenten.

PROJEKTNR.

A092189

DOKUMENTNR.

1

VERSION

3

UDGIVELSESDATO

30.10.2017

BESKRIVELSE

UDARBEJDET

TOJE

KONTROLLERET

KRBR

GODKENDT

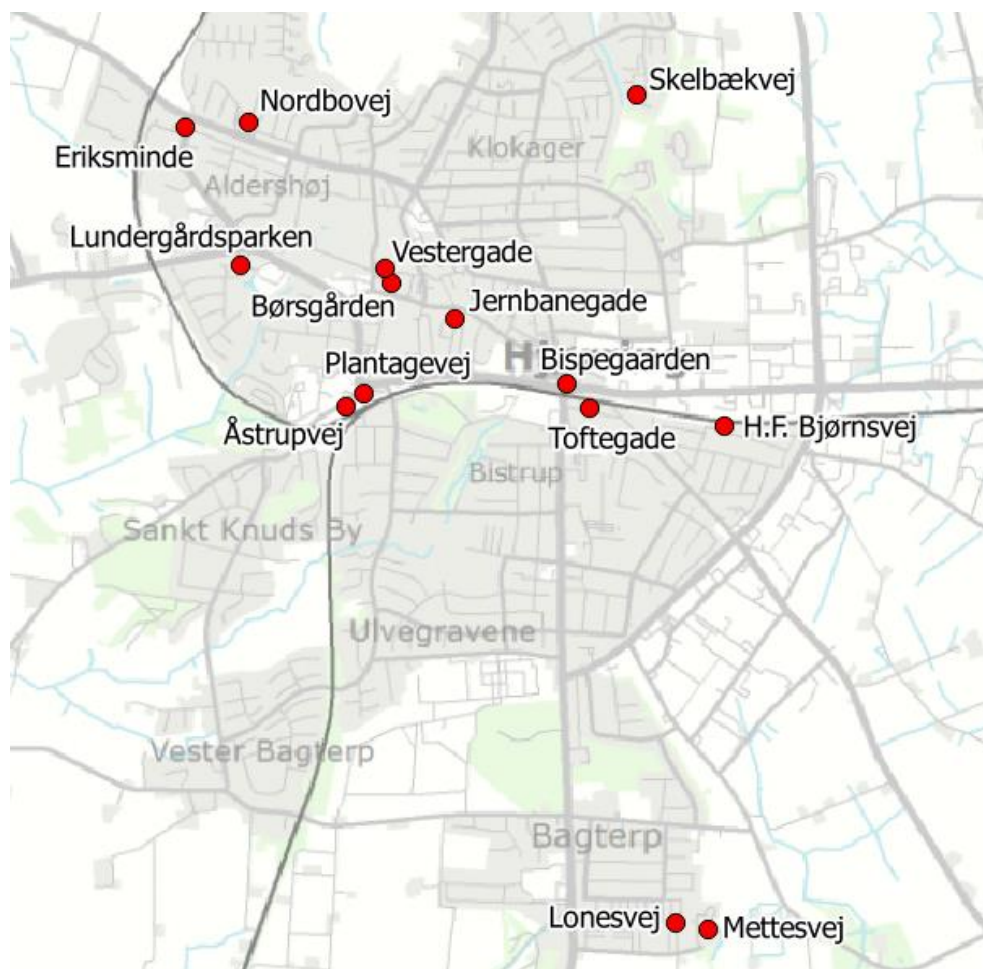
TOJE

### 3 De undersøgte ungdomsboliger

De undersøgte ungdomsboliger omfatter følgende boliger beliggende i Hjørring by.

Navn	Opført/ombygget	1-værelses		2 værelses		Total	
		Antal	m <sup>2</sup>	Antal	m <sup>2</sup>	Antal	m <sup>2</sup>
Bispegaarden	2014			24	50	24	50
Børsgården	1987	8	33			8	33
Eriksminde	1984	5	29	1	41	6	31
H.F. Bjørnsvej	1988	38	29			38	29
Jernbanegade	1964	16	49			16	49
Lonesvej	1987	4	28			4	28
Lundergårdsparken	1989	6	28			6	28
Mettesvej	1990	5	28			5	28
Nordbovej	2009	8	39	27	45	35	44
Plantagevej	2001			12	41	12	41
Skelbækvej	1989	16	33	51	52	67	47
Toftegade	1994-2002	5	26	5	37	10	31
Vestergade	1993-2005	5	39	8	42	13	41
Åstrupvej	2003			4	49	4	49
Total/snit		116	34	132	48	248	41

Figur 1: Oversigt over ungdomsboliger i Hjørring by. Bemærk at Nordbovej kun omfatter 35 enheder, da enheden Nordbovej 4M er ubeboet. Ligeledes omfatter Skelbækvej kun 67 enheder, da Skelbækvej 166D er ubeboet.

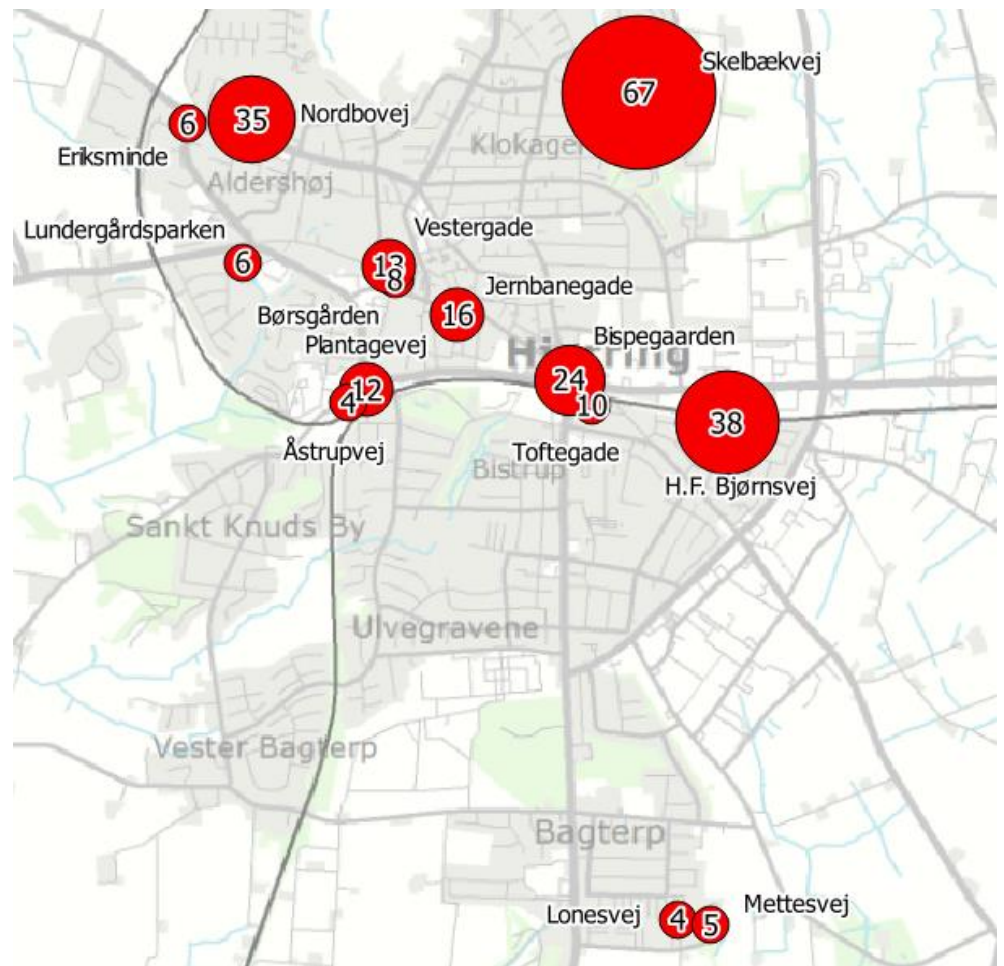


Figur 2: Placering af ungdomsboliger i Hjørring by

Analysen omfatter i alt 248 boligenheder fordelt på 14 lokaliteter. Knap halvde-  
 len af lokaliteterne har færre end 10 boligenheder, mens de tre største har mere  
 end 25 enheder. De tre største lokaliteter udgør 56% af det samlede antal ung-  
 domsboligenheder.

Størrelser	Antal lokaliteter	Antal enheder	Andel enheder
Under 10 enheder	6	33	13%
10-25 enheder	5	75	30%
over 25 enheder	3	140	56%
Total	14	248	100%

Figur 3: Antal lokaliteter og enheder opdelt efter størrelser.



Figur 4: Antal ungdomsboliger i Hjørring by opgjort pr. lokalitet.

## 4 Brugen af de nuværende ungdomsboliger

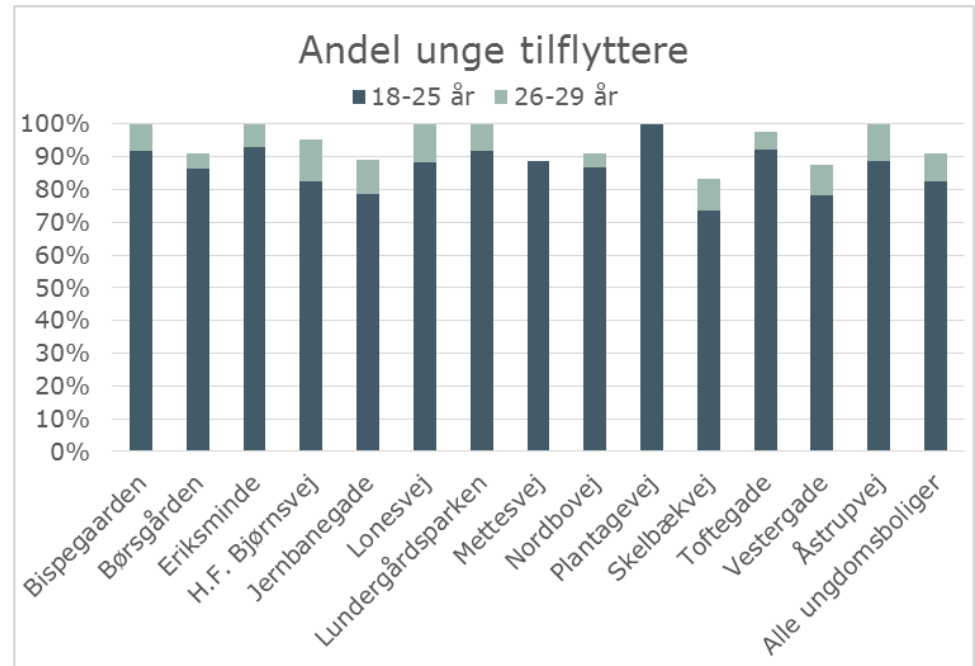
De nuværende ungdomsboliger er analyseret i fht.

- > Hvor stor en andel af tilflytterne er i gruppen 18-25 år
- > Hvor stor en andel tilflyttere kommer fra andre kommuner eller udlandet
- > Hvor stor er udskiftningsgraden i ungdomsboligerne
- > Hvor stor er udnyttelsesprocenten i ungdomsboligerne

Ungdomsbolig	Enheder	Beboere	Beboere pr. enhed	18-25 årige tilflyttere	Eksterne tilflyttere	Udskiftnings-grad	Udnyttelses-procent
Bispegaarden	24	28	1,15	92%	25%	38%	100%
Børsgården	8	9	1,13	86%	18%	44%	100%
Eriksminde	6	6	1,03	93%	14%	42%	99%
H.F. Bjørnsvej	38	39	1,03	83%	22%	52%	99%
Jernbanegade	16	16	1,00	79%	27%	65%	96%
Lonesvej	4	5	1,20	88%	18%	67%	100%
Lundergårdsparken	6	6	1,03	92%	8%	39%	100%
Mettesvej	5	5	1,08	89%	0%	37%	95%
Nordbovej	35	36	1,02	87%	28%	63%	93%
Plantagevej	12	13	1,08	100%	9%	52%	100%
Skelbækvej	67	76	1,13	74%	41%	56%	95%
Toftegade	10	11	1,10	92%	26%	75%	98%
Vestergade	13	13	1,00	78%	38%	48%	88%
Åstrupvej	4	5	1,25	89%	11%	36%	100%
Alle ungdomsboliger	248	268	1,08	83%	29%	54%	96%

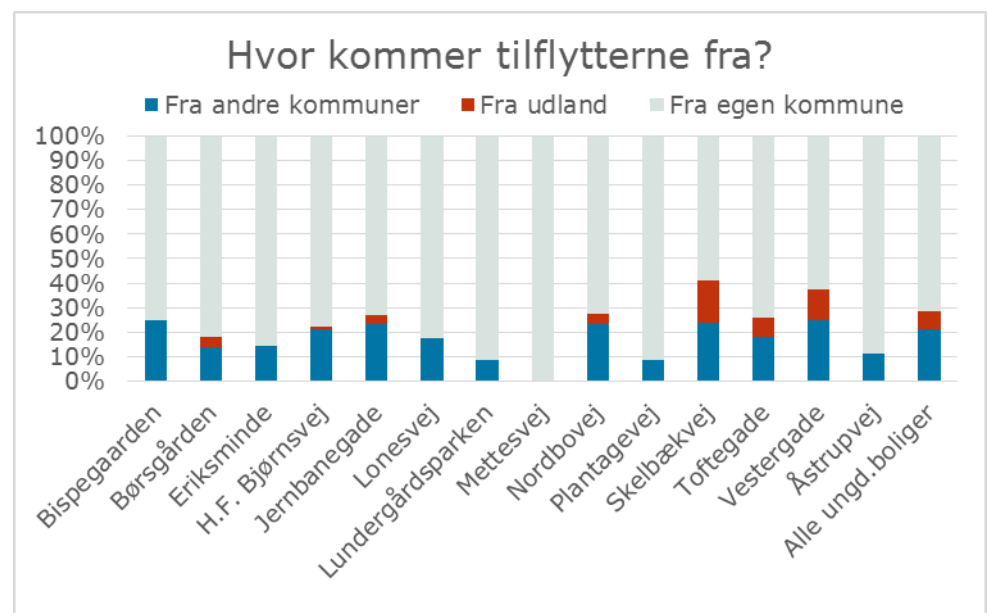
Figur 5: Nøgletal for ungdomsboliger i Hjørring by (2012-2016).

Andelen af unge tilflyttere varierer mellem de forskellige ungdomsboliger. På Plantagevej er alle tilflyttere i alderen 18-25 år, mens det kun er tre ud af fire tilflyttere på Skelbækvej, der er i alderen 18-25 år. Samlet set er 83% af tilflytterne til ungdomsboliger i alderen 18-25 år.



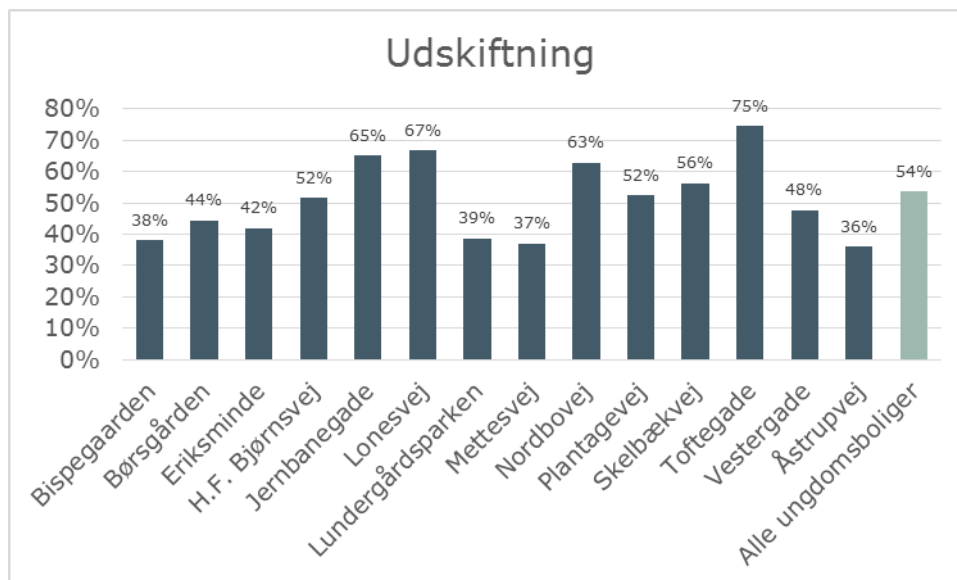
Figur 6: Andel af 18-25 årige og 26-29 årige tilflyttere til ungdomsboliger i Hjørring by.

Den største del af tilflytterne til ungdomsboligerne kommer fra Hjørring Kommune selv. Syv ud af ti tilflyttere er således interne tilflyttere, mens tre ud af ti tilflyttere er eksterne tilflyttere, dvs. de kommer fra andre kommuner eller fra udlandet. Skelbækvej og Vestergade har de største andele af eksterne tilflyttere.



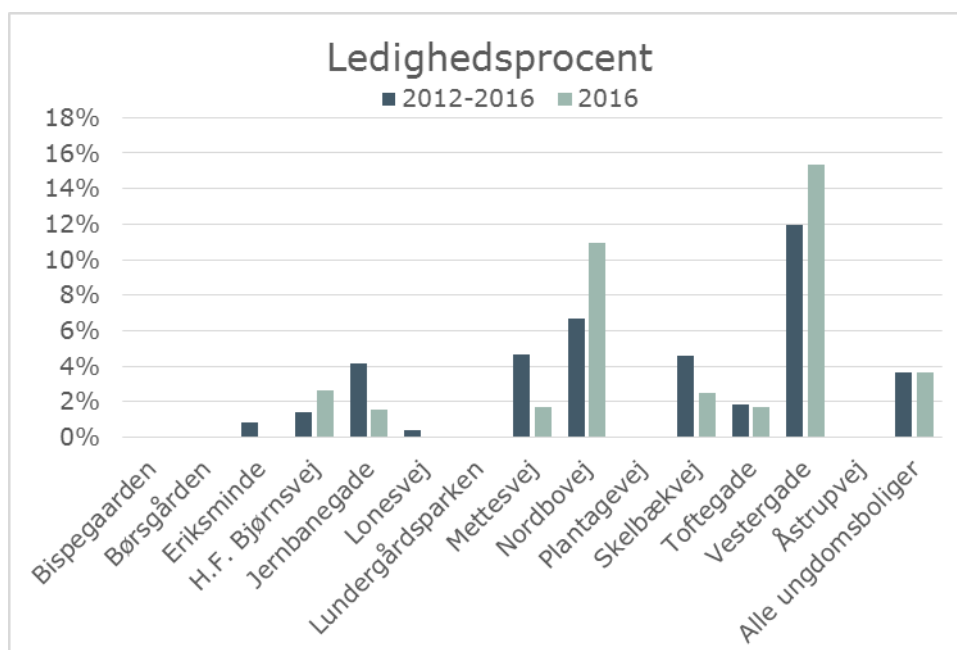
Figur 7: Tilflyttere til ungdomsboliger fordelt på hhv. interne og eksterne tilflyttere.

Udskiftningen i ungdomsboligerne (beregnet som antal fraflyttere set i forhold til antal beboere) er samlet set 54%, hvilket vil sige, at der hvert år sker en fraflytning af mere end halvdelen af beboerne. Den største udskiftning sker i Toftegade, Lonesvej, Jernbanegade og Nordbovej, mens Åstrupvej, Mettesvej, Bispegården og Lundergårdsparken har den laveste udskiftning af beboere.



Figur 8: Udskiftningsprocent for ungdomsboligerne 2012-2016.

Ledighedsprocenten (beregnet som andelen af måneder hvor en enhed ikke har været beboet) ligger samlet set på knap 4%. Flere af afdelingerne har dog fuld udnyttelse og dermed en ledighedsprocent på 0. Den højeste ledighedsprocent findes i Vestergade og på Nordbovej.

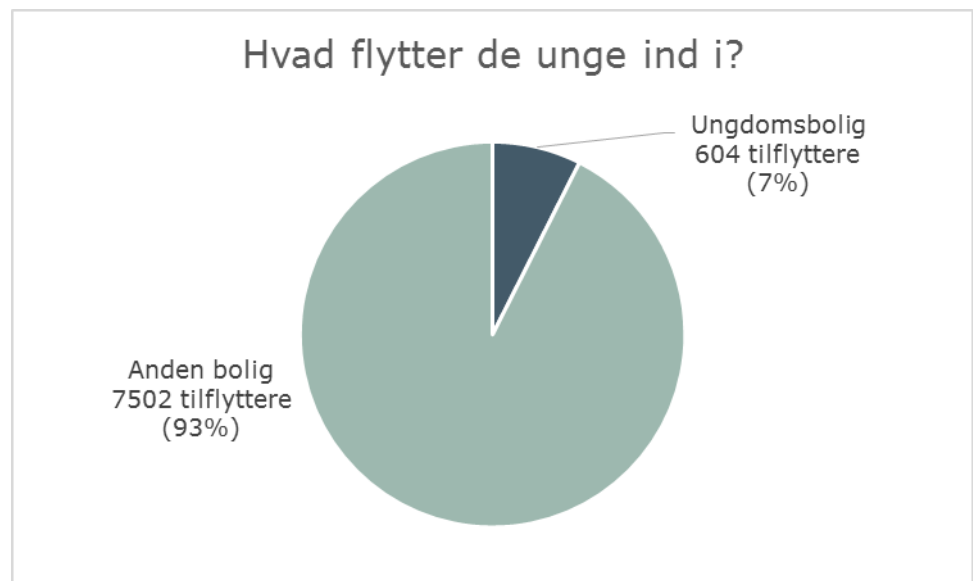


Figur 9: Ledighedsprocenten for ungdomsboligerne hhv. 2012-2016 og 2016 alene.

## 5 Generel tilflytning af 18-25 årige til Hjørring by

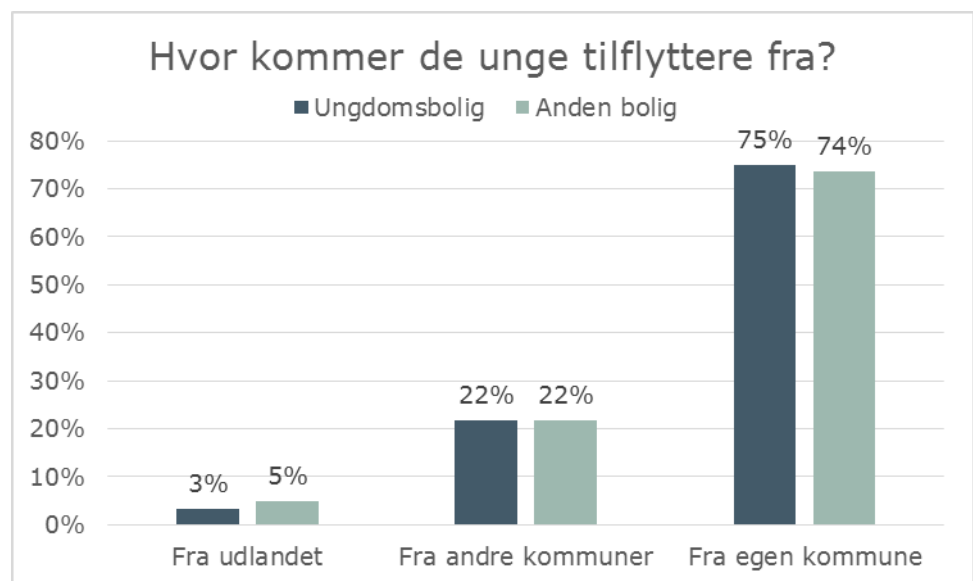
For alle tilflyttede 18-25 årige til Hjørring by er det undersøgt, hvilke forskelle og ligheder der er mellem de, der tilflytter en ungdomsbolig, og de der tilflytter en anden bolig. Udtrækket er afgrænset til tilflyttere i årene 2012-2016. Datasættet omfatter knap 8.000 tilflytninger – dvs. ca. 1.600 tilflytninger pr. år.

Langt størstedelen af de 18-25 årige tilflyttere bosætter sig i en anden bolig end en ungdomsbolig. Det er således kun 7% af de 18-25 årige, der flytter i ungdomsbolig. Det har naturligvis sammenhæng med, at antallet af ungdomsboliger er beskedent sammenlignet med det samlede boligantal.



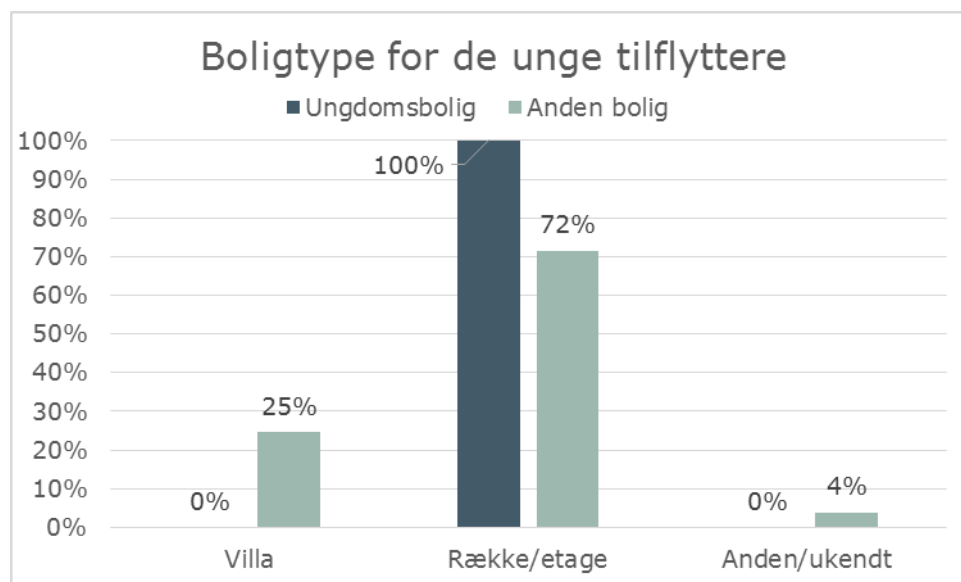
Figur 10: Fordeling af tilflyttere til hhv. ungdomsboliger og andre boliger 2012-2016.

De 18-25 årige, der flytter i ungdomsboliger, og dem der flytter i andre boliger, har stort set samme fordeling i fht., hvor de kommer fra. Tre ud af fire tilflyttere kommer i begge tilfælde fra egen kommune.



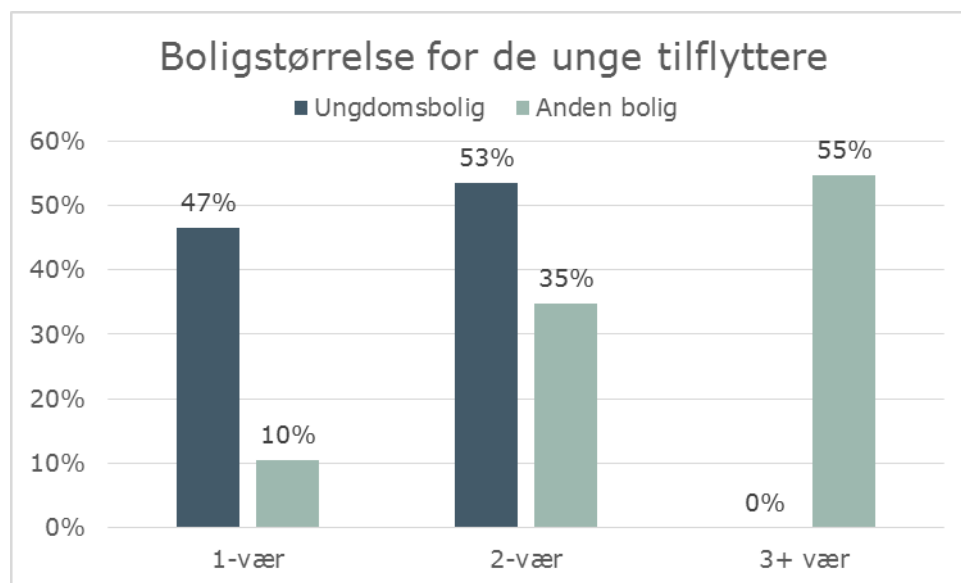
Figur 11: Tilflyttere til ungdomsboliger og andre boliger fordelt efter tilflytterttype.

Alle ungdomsboliger er af typen række- eller etageboliger, hvorfor alle tilflyttere til ungdomsboligerne flytter i denne boligtype. Blandt de, der ikke flytter i ungdomsbolig, er det også den overvejende andel, der flytter i række- eller etagebolig, men hver fjerde flytter dog i villa.



Figur 12: Tilflyttere til ungdomsboliger og andre boliger fordelt efter boligtype.

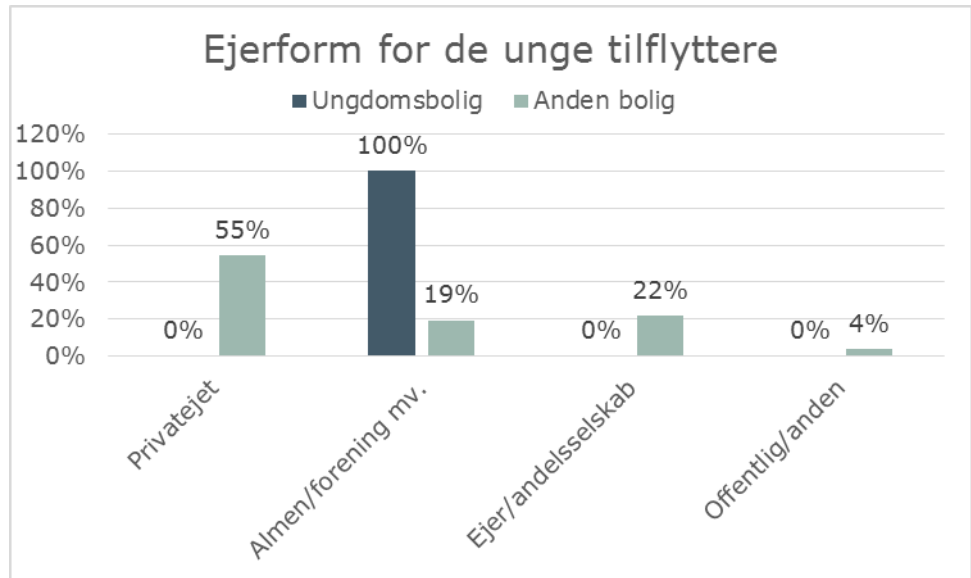
Blandt de, der flytter i ungdomsbolig, flytter knap halvdelen til en et-værelsesbolig, mens resten flytter i en to-værelsesbolig. For de, der ikke flytter i ungdomsbolig, er det relativt få, der flytter i et-værelsesboliger. Omkring hver tredje tilflytter en to-værelsesbolig, mens over halvdelen flytter i boliger med tre eller flere værelser.



Figur 13: Tilflyttere til ungdomsboliger og andre boliger fordelt efter boligstørrelse.

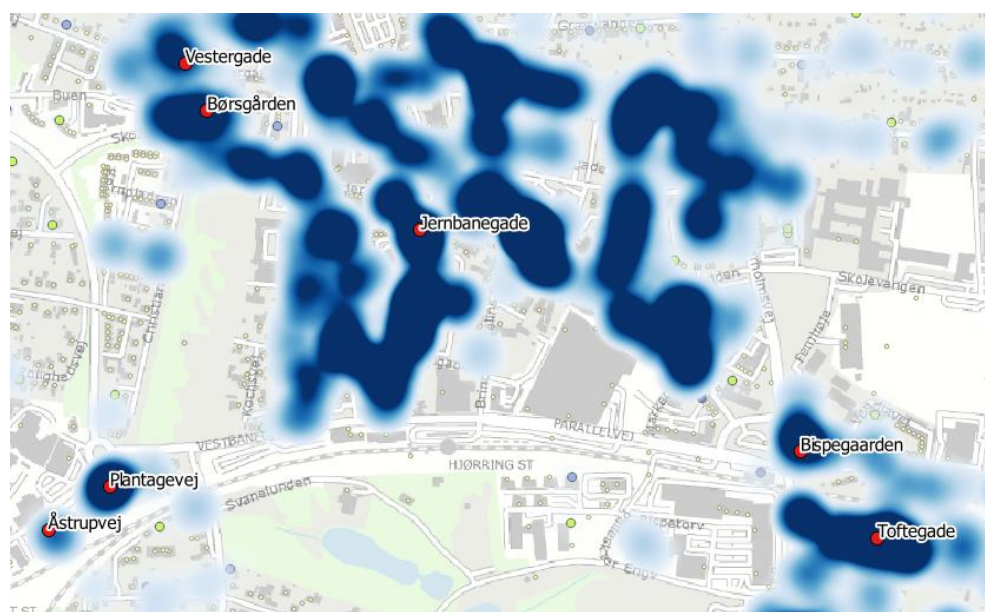
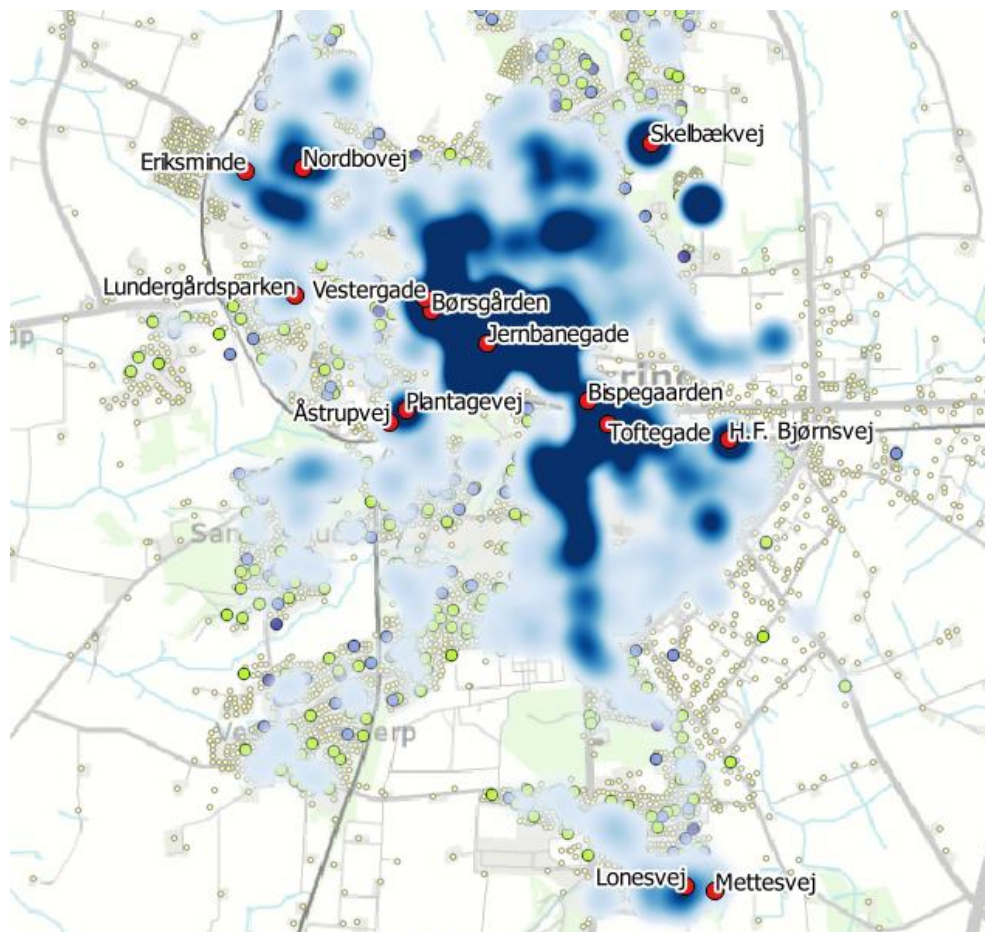


Ungdomsboligerne er alle almene eller foreningsejede. Blandt de 18-25 årige, der tilflytter andre boliger end ungdomsboliger, er det kun hver femte, der flytter i en almen eller foreningsejet bolig, mens 55% flytter i privatejet bolig og 22% i en selskabsejet bolig.



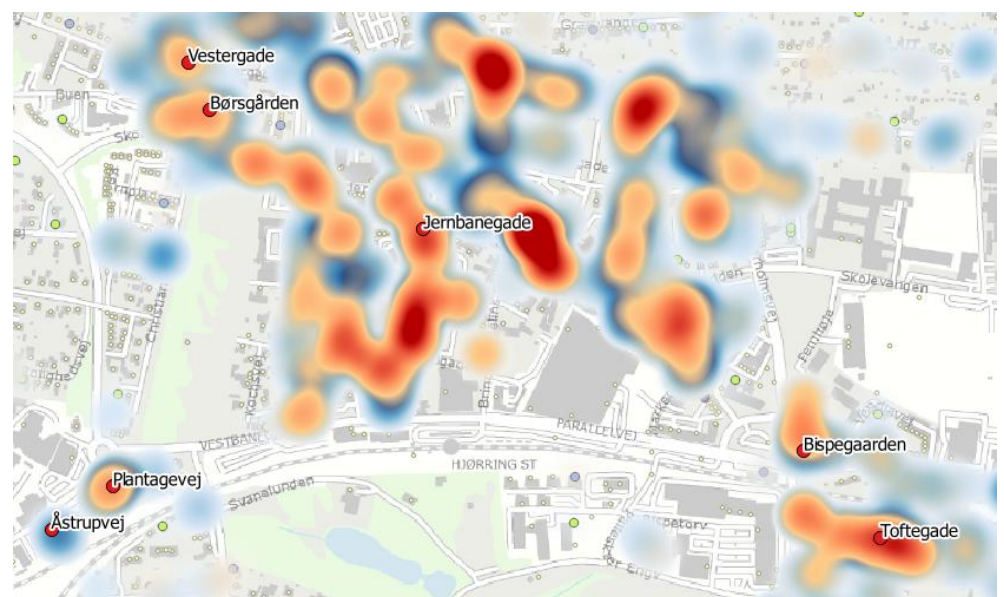
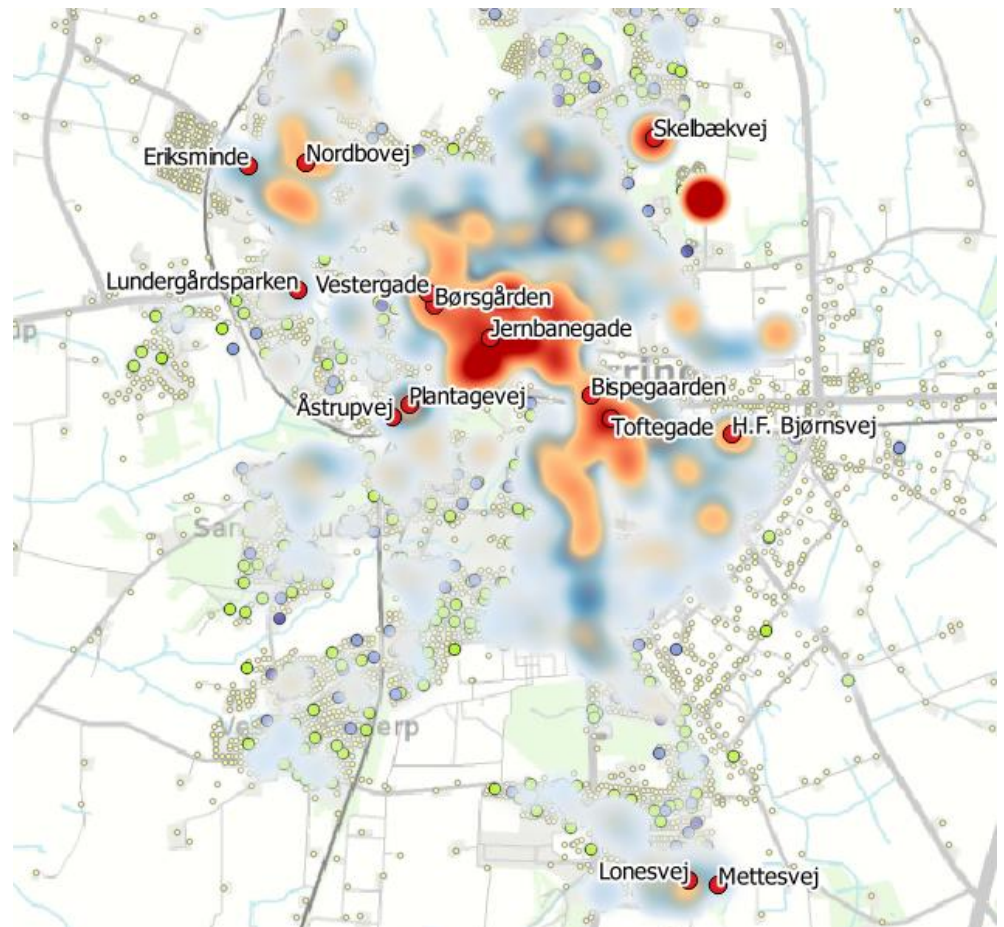
Figur 14: Tilflyttere til ungdomsboliger og andre boliger fordelt efter boligens ejerforhold.

Ser man på den geografiske fordeling af de 18-25 årige tilflyttere er det tydeligt, at tilflytningen er stærkt koncentreret omkring den central del af Hjørring by.



Figur 15: Koncentration af tilflyttede 18-25 årige til Hjørring by (tilflyttere 2012-2016).

Ser man alene på de eksterne tilflyttere (fra andre kommuner samt udlandet), er der i endnu højere grad en tendens til bosætning i den centrale del af Hjørring by.



Figur 16: Koncentration af tilflyttede 18-25 årige til Hjørring by (blå er alle tilflyttere og orange er eksterne tilflyttere 2012-2016).



## 6 Generelle betragtninger i fht. betydning af nye ungdomsboliger i Hjørring by

Analysen viser, at der generelt er en god udnyttelsesgrad af de nuværende ungdomsboliger. Mange har en ledighedsprocent på kun 0-2%, hvilket må betegnes som fuldt udnyttet, når det tages i betragtning, at udskiftningen i boligerne er relativt høj. Nogle få ungdomsboliger har en høj ledighedsprocent og uden at det er kortlagt, hvad der ligger til grund for de høje ledighedsprocenter, vurderes det, at forhold som boligstandard, boligstørrelse, beliggenhed og pris har betydning. At nogle ungdomsboliger har en relativt høj ledighedsprocent kan således indikere, at der er behov for en modernisering og evt. ny lokalisering af ungdomsboligerne.

Analysen viser, at tre af de nyeste ungdomsboligbyggerier (Bispegården, Åstrupvej og Plantagevej), der er opført efter år 2000 og har centrale beliggenheder i byen, alle er fuldt udlejede. Nordbovej, der også er opført efter år 2000, har omvendt en relativt lav udnyttelsesgrad, hvilket kan skyldes, at boligerne ikke er centralt placeret ligesom en del af boligerne tidligere er taget ud af brug grundet lav udlejning og dårlig bygningsstand.

Hvert år flytter cirka 1.600 unge mellem 18 og 25 år til eller inden for Hjørring by og 7% af disse bosætter sig i ungdomsboligerne, der som tidligere beskrevet ligger med en ganske høj udnyttelsesgrad. Dette indikerer, at markedet for ungdomsboliger ikke er mættet og at udbuddet af ungdomsboliger således kan øges.

Ungdomsboliger i centrum af Hjørring by vil understøtte det flyttemønster, der gælder for de 18-25 årige, som i høj grad flytter til de centrale dele af byen. Blandt eksterne tilflyttere (fra andre kommuner eller udlandet) er tendensen til søgning mod den centrale bydel endnu mere udtalt, hvorfor det må formodes, at nye, centralt beliggende ungdomsboliger i særlig grad vil appellere til eksterne tilflyttere.

Unge har generelt en stor flytteaktivitet, men flytteaktiviteten aftager hurtigt med alderen. Det er således vigtigt at kunne tiltrække unge til byen og her spiller en god startbolig – som eksempelvis en godt placeret og tidssvarende ungdomsbolig - en rolle. Attraktive ungdomsboliger gør det naturligvis ikke alene, idet de unges beslutning om fortsat at blive i Hjørring også afhænger af, om der er lokale muligheder for job, om den unge har etableret et socialt netværk i byen og om byen i øvrigt tilbyder de services og faciliteter, som de unge efterspørger. Men grundlæggende vil nye ungdomsboliger understøtte unge menneskers bosætning og etablering i Hjørring by, hvilket vil øge chancen for, at de siden vil blive boende.

Alt i alt virker et projekt med 28 nye ungdomsboliger i det centrale Hjørring som et meget relevant initiativ, der vil matche de unges bolig- og bosætningspræferencer samt understøtte en ny standard for ungdomsboliger og dermed øge chancerne for at tiltrække og/eller fastholde unge i Hjørring Kommune.