

Københavns kommune har på trods heraf fortsat en overgennemsnitlig andel af små boliger, *jf. tabel 4.2*. Således består ca. halvdelen af hele boligbestanden i København af 2 værelses- eller mindre lejligheder. På landsplan udgør disse boligtyper knap ¼ af bestanden.

Tabel 4.2 Boligmassen fordelt efter antal værelser, 2001

		Enkelt- vær.	1 vær.	2 vær.	3 vær	4 vær	5+ vær.	Uoplyste	I alt
Hele landet	Antal boliger	61.688	91.340	465.705	570.200	621.909	697.585	112	2.508.539
	Pct.	2,5%	3,6%	18,6%	22,7%	24,8%	27,8%	0,0%	100%
Kbh.	Antal boliger	8.065	17.950	110.388	80.446	39.842	22.776	0	279.467
	Pct.	2,9%	6,4%	39,5%	28,8%	14,3%	8,1%	0,0%	100,0%

Kilde: Københavns Statistiske Kontor

I Københavns Kommune har man derfor i de senere år tilstræbt en reduktion af andelen af smålejligheder. Dette er bl.a. opnået gennem byfornyelsen og gennem sammenlægning af mindre lejligheder.

5. INTERNATIONAL SAMMENLIGNING

I *Evaluering af lov om byfornyelse, By og Byg 2002*, er foretaget en vurdering af den danske byfornyelsesstrategi i et europæisk perspektiv. Der identificeres tre hovedstrategier i de europæiske lande:

1. Den brede strategi (Danmark, Sverige og Østrig),
2. Den stærkt prioriterede og differentierede strategi (England, Frankrig, Holland og Norge),
3. Den markedsbaserede strategi (Tyskland og Schweiz).

Disse tre hovedstrategier skal opfattes som idealtypiske, og et lands byfornyelse kan sagtens være en kombination af de tre strategier.

Det fremhæves, at Danmark tidligere har været præget af den brede tilgang med næsten samme type af subsidier for forskellige typer af boliger, en områdevis boligfornyelse samt et meget højt renoeringsniveau, der næsten svarede til nybyggeriets standard. Regelsættet er imidlertid ændret, så der er indført en vis differentiering af støtteniveauet for de enkelte boligtyper.

Heroverfor står den prioriterede strategi, med differentierede ordninger næsten udelukkende baseret på frivillighed fra ejernes side og i mange tilfælde med behovskriterier for støtte. Dette har ifølge rapporten betydet en mere økonomisk brug af de offentlige støttemidler med et væsentligt lavere subsidieringsniveau i de andre lande. Ulempen er, at det er sværere at dirigere midlerne mod bestemte byområder og mod de ejendomme med størst behov for byfornyelse.

I den markedsbaserede strategi har byfornyelsen i endnu højere grad været set som et privat problem, og det offentliges rolle har været begrænset til byernes generelle problemer eller udsatte dele af boligmassen. I blandt andet Tyskland har man forsøgt at begrænse tilskuddene ved at undlade faste tilskudsnormer og i stedet overladt det til kommunerne at fastlægge den støtte, der er nødvendig for at sikre en i øvrigt markedsbaseret fornyelse.

6. RAMMEVILKÅR

Et af de tre hovedargumenter for den betydelige offentlige støtte til byfornyelse er, at indsatsen skal reparere på dårlige rammevilkår. De dårlige rammevilkår betyder, at ejerne har for få økonomiske incitamenter til selv at forestå vedligeholdelses- og forbedringsindsatsen.

Det er imidlertid spørgsmålet, om dette argument fortsat har samme gyldighed. Generelt er de økonomiske rammevilkår blandt andet forbedret på grund af den faldende rente, *jf. figur 6.1*.