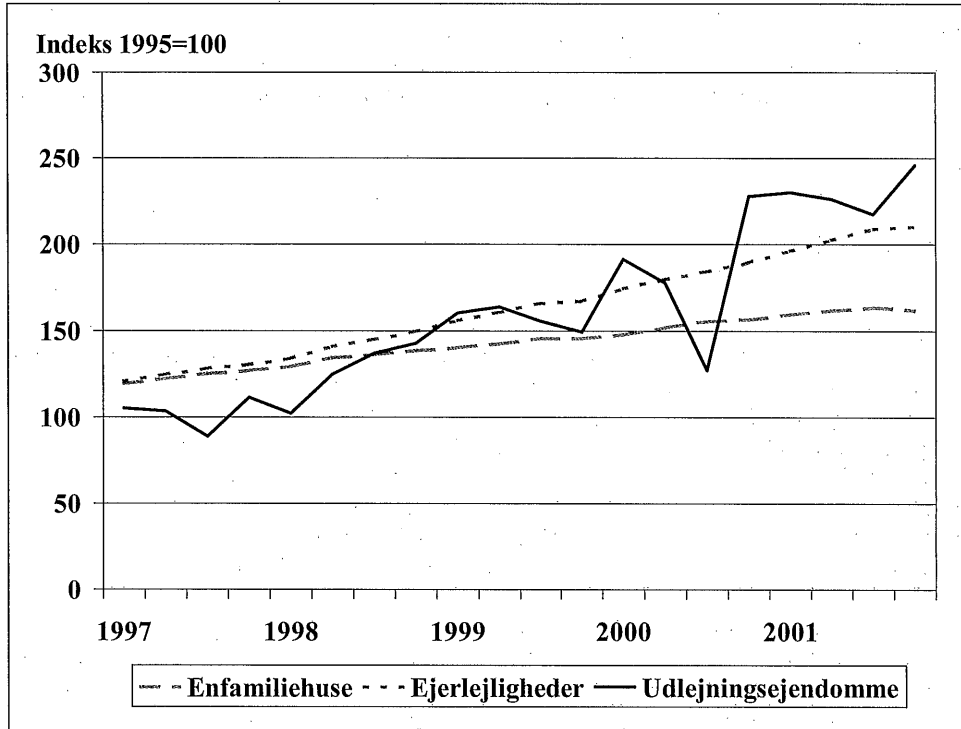


Figur 6.2 Prisindeks for ejendomssalg fordelt på boligtype



Kilde: Danmarks Statistik

Hertil kommer, at vedligeholdelseefterslæbet – dvs. problemets absolutte størrelsesorden – generelt reduceres som følge af, at en meget betydelig andel af lejeboligerne opført fra 1970 og frem er almene lejeboliger og uden vedligeholdelseefterslæb.

7. FREMTIDIGT BEHOV

Det er i sagens natur særdeles vanskeligt at opgøre det fremtidige behov for en offentligt støttet byfornyelsesindsats. Generelt peger en række faktorer på, at der er grundlag for en mindre støtteindsats fremover:

- Rammebetingelserne er generelt forbedret med deraf følgende bedre plads til markeds-mæssige løsninger, *jf. afsnit 6.*
- Boligstandarden ligger generelt på et højt niveau, *jf. afsnit 4.2.*
- Der er med den betydelige byfornyelsesindsats de seneste 15-20 år taget hånd om væsentlige bygningsmæssige problemer. Dog findes der fortsat væsentligt nedslidte og utidssvarende boliger, ligesom der stadig er socialt belastede og nedslidte boligområder, som ikke fornyes på markedsvilkår.

I sidstnævnte konstatering ligger også, at problemet i dag overvejende er boligområder præget af socialt forfald, de såkaldte onde cirkler. Selve boligernes tilstand er således ikke altid problemet – tværtimod er mange af områderne domineret af alment byggeri.

I *Evaluering af lov om byfornyelse*, fra By og Byg i 2002 er kommunerne blevet spurgt om deres vurdering af problemernes omfang. Og her peges – udover en indsats overfor nedslidte ejendomme i de større byer – netop på områder præget af et samspil af trafik- og miljøproblemer, grimme og uattraktive områder, ofte med særlige sociale problemer, mangel på friarealer og særlige funktionsproblemer i bymidterne. Hertil kommer omdannelse af tidligere erhvervsområder samt forfald af bevaringsværdige bygninger.