Påvirker udviklingen af sygehusvæsenet boligpriserne?

I 2007 besluttede daværende Indenrigs- og sundhedsminister Lars Løkke Rasmussen (V) at lukke halvdelen af landets døgnåbne hospitaler og i stedet opføre regionale "Supersygehuse". Beslutningen blev truffet for at modernisere sygehusvæsenet og sikre bedre kvalitet for landets patienter. Sammen med beslutningen blev der afsat ca. 41 mia. kroner til at finansiere opførslen af de nye "Supersygehuse" samt udvidelsen af de tilbageblivende sygehuse. Dette har gjort det til et af de allerstørste anlægsprojekter i Danmarks historie. Denne artikel vil beskrive udviklingen i det danske sygehusvæsen fra 2007 til 2020, samt analysere, hvordan denne udvikling har påvirket boligpriserne.

FORFATTER

Studerende, Off. Adm.
Jacob Larsen
Boligsiden.dk
E-mail:jl@boligsiden.dk

Artiklen er udarbejdet i forbindelse med et praktik-projekt, hvor offentlige anlægsinvesteringer analyseres i forhold til boligmarkedet.

Baggrund for udvikling af sygehusvæsenet

I juni 2007 offentliggjorde Sundhedsstyrelsen en rapport, *Styrket Akutberedskab,* der indeholdte en række konkrete anbefalinger til, hvordan landets sygehusvæsen burde moderniseres for at forbedre kvaliteten. Hovedanbefalingen var at lukke halvdelen af landets hospitaler, og derved samle de forskellige specialer på færre matrikler. Argumentet var at, *"øvelse må gøre mester"*, forstået således at et sygehus, der foretager en bestemt operation dagligt, foretager denne operation bedre, end et sygehus, der kun foretager samme operation hver 14. dag. En anden anbefaling i rapporten var oprettelsen af store sygehuse, med samtlige specialer. Disse sygehuse er sidenhen blevet omdøbt til "Supersygehuse" af medierne.

Byggeri til 41 milliarder kr.

En måned senere i juli 2007 besluttede daværende Indenrigs- og sundhedsminister Lars Løkke Rasmussen (V) at føre Sundhedsstyrelsens anbefalinger ud i livet. Til dette arbejde afsatte VK-regeringen 25 mia. kroner via Kvalitetsfonden. Samtidig forpligtede regionerne sig til at afsætte 16 mia. kr. til området. Med en finanseringsramme på over 40 mia. kr., er udviklingen af sygehusvæsenet til dato et af de største og dyreste i dansk historie.

40.542.700.000 mia. kr.
Moderniseres sygehusvæsenet for frem til 2020

7.310 kr.
Moderniseres der for pr. indbygger

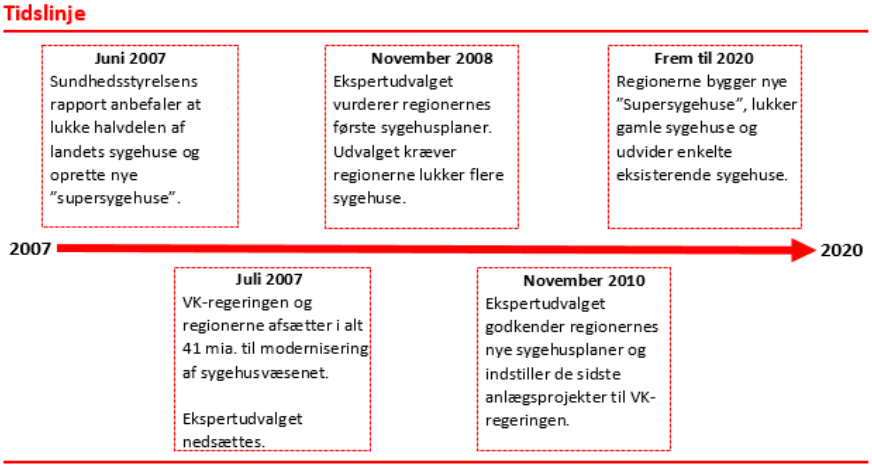
For at fordele de 25 mia. kroner nedsatte VK-regeringen et udvalg, døbt *"Ekspertudvalget"*. Udvalgets primære opgave var at fordele midlerne fra Kvalitetsfonden på baggrund af regionernes sygehusplaner.

Heftig debat om lukning af sygehuse

Regionernes sygehusplaner og placeringer af fremtidens sygehuse byggede først og fremmest på anbefalinger fra Sundhedsstyrelsens rapport, der bl.a. foreskrev at fremtidens sygehuse skulle afdække et befolkningsgrundlag på minimum 200.000 borgere. Herefter valgte regionerne placeringer efter, hvor det var det ville være nemmest at tiltrække den nødvendige arbejdskraft og derefter blev der kigget på kortest mulige transporttid, for flest mulige borgere. På trods af disse tre forholdsvis objektive kriterier herskede der stor uenighed i regionsrådene, og internt i partierne, om placeringen af fremtidens sygehuse samt, hvilke sygehuse der skulle lukke. Årsagen til denne uenighed skyldtes betydningen for lokalsamfundene i at have et lokalt sygehus. Et sygehus betyder en stor arbejdsplads, tryghed for borgerne, signalværdi i at byen er områdets centrum og andre positive faktorer for lokalsamfundet.
Samtidig kan lukning af et sygehus betyde starten på udkantsdanmark negative spiral og konsekvenserne deraf. På denne baggrund deltog flere medier, organisationer og borgere utrolig aktivt i debatten om fremtidens sygehusvæsen og påvirkede derved regionsrådmedlemmerne.

I november 2008 vurderede Ekspertudvalget regionernes første

Tidslinje



forslag. Her blev en lang række af regionernes forslag afvist. Ekspertudvalget indskærpede kraftigt at, hvis regionerne ønskede at få midler fra Kvalitetsfonden, var det en nødvendighed at lukke sygehuse for at opfylde kravene fra Sundhedsstyrelsens rapport, *Styrket Akutberedskab.*

Udarbejdelsen af nye forslag til sygehusplaner medførte heftige debatter rundt om i landet, om hvorvidt det lokale sygehus skulle lukke eller ej. Samtidig medførte placeringen af de kommende "Supersygehuse" også stærke følelser hos lokalbefolkningen, medlemmerne af regionsrådene og i medierne. Regionerne fik dog i 2010 udarbejdet sygehusplaner, som Ekspertudvalget godkendte.

VK-regeringen fordelte på denne baggrund de sidste milliarder fra Kvalitetsfonden i marts 2011.

Mærkelige vurderinger fra Ekspertudvalget

Ekspertudvalget afviste en række af regionernes forslag, til bl.a. foreslåede placeringer af "Supersygehusene". Eksempelvis blev Region Midtjyllands planlagte "Supersygehus" i Gødstrup ved Herning, ikke godkendt i 2008. Ekspertudvalget mente det var smartere at renovere og udbygge det eksisterende sygehus i Herning. Region Midtjylland måtte efterfølgende hyre COWI A/S til at udarbejde en stor uafhængig analyse, der konkluderede at det var smartere og billigere at bygge et nyt sygehus fremfor at renovere og udbygge det eksisterende sygehus. Dette fik Ekspertudvalget til at ændre mening og godkendte derefter byggeriet i 2010.

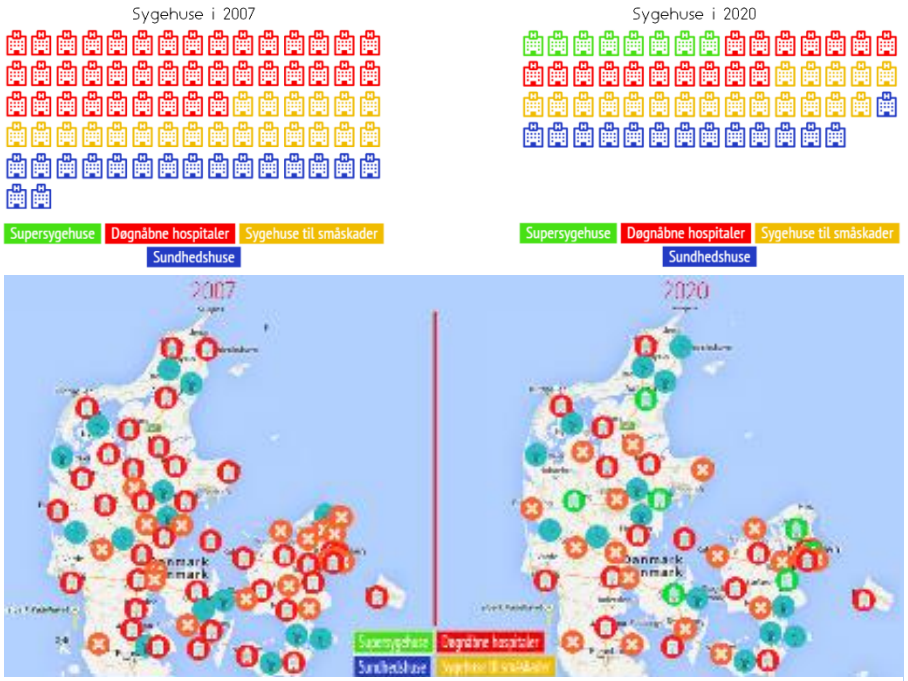
Et andet sted i landet fastlog Ekspertudvalget at et "Supersygehus" i Region Sjælland burde ligge i Slagelse. Dette undrede Region Sjælland sig over, da Slagelse ikke opfyldte de centrale krav fra Sundhedsstyrelsen, udvalget skulle træffe deres vurderinger på baggrund af. I 2010 endte udvalget med at godkende en placering af "Supersygehuset" i Køge.

Kritik af ekspertudvalget om sygehusene

Selvom landets 5 regioner selv havde været med til udarbejde Sundhedsstyrelsens rapport *Styrket Akutberedskab* var flere af regionerne direkte uenige med Ekspertudvalgets vurderinger, som burde bygge på Sundhedsstyrelsens anbefalinger. Eksempelvis udtalte det fremtrædende regionsrådsmedlem Tommy Kamp (A) fra Region Sjælland udtalte i 2008: *"I Region Sjælland har vi valgt et lokalt sundhedsvæsen, hvor vi samler specialerne, der hvor det giver mening… Så skal de lukke Region Sjælland først. Regeringen kan ryge og rejse med deres milliarder, og deres super sygehuse."*

Denne form for kritik kom flere af regionerne med efter Ekspertudvalgets vurderinger i 2008. Kritikken kom efter Ekspertudvalget ikke lagde fingrene imellem og oplyste regionerne at de ikke havde været "ambitiøse" nok. Hvis de ønskede at få midler fra Kvalitetsfonden skulle der lukkes endnu flere sygehuse.

Ekspertudvalget vurderinger af regionernes sygehusplaner, var den primære årsag til den massive kritik.



1 - Oversigt over somatiske sygehuse
Landets 5 regioner benytter ikke same definitioner på sygehuse, hvorfor der i denne artikel er foretaget en opdeling ud fra sygehusenes åbningstider og akutte behandlingsmuligheder. I kategorierne Sundhedshuse kan der derfor eksempelvis være store avancerede sygehuse, men som blot ikke tager imod akutte patienter.

Derudover fandt kritikkerne udvalgets sammensætning udemokratisk. Kritikken gik på at medlemmerne var håndplukket af Lars Løkke Rasmussen, og derved ikke demokratisk valgt. Samtidig blev der flere gange sat spørgsmål ved medlemmerne faglighed, når de som i de tidligere nævnte eksempler ikke kunne tolke Sundhedsstyrelsens anbefalinger korrekt.

Sygehusvæsenet i 2020

Regionernes endelige sygehusplaner har, og kommer til, at betyde store ændringer i det danske sygehusvæsen. Både på det somatiske- (kropsrelateret) og psykiatriske område. De største ændringer fra 2007 til 2020 er etableringen af de 8 nye "Supersygehuse", samt de mange lukninger af døgnåbne hospitaler. Flere hospitaler vil desuden blive omlagt fra at have døgnåbent til kun at være et sygehus, der har åbent i dagtimerne og behandle patienter med småskader.

Længere transporttider

Konsekvensen af færre sygehuse vil være en øget transporttid til nærmeste sygehus for en stor del af den danske befolkning. Denne øgede transport tid kan betyde at en behandling igangsættes på et så sent tidspunkt, at patienten i værste scenarie

kan være død. For at undgå dette vil det præhospitale beredskab blive styrket frem til 2020. Dette vil ske via nye avancerede ambulancer, lægebiler, lægehelikoptere samt specialuddannede personale.

Påvirkning af boligpriserne

Der hersker altså ingen tvivl om at lokalsamfundene havde en stor interesse i det lokale sygehus ikke lukkede. Samtidig har lokalsamfundene udvist enorm interesse og argumenteret for, hvorfor de nye store sygehuse skulle ligge i netop deres by.

En af de klareste måder at se på, om et bestemt område er attraktivt at bo i er ved at kigge på boligprisudviklingen. Derfor er boligpriserne i områderne nær de eksisterende-, lukkede-, omlagte- og kommende nybyggede sygehuse undersøgt. Kvm2-priserne for områderne nær sygehusene (0,5 – 1,5 km) er holdt op mod kvm2-prisen for den pågældende landsdel. Selvom der er en lang række andre faktorer, der kan påvirke boligpriserne end sygehusene, tegner der sig alligevel et tydeligt billede af, hvad ændringerne i sygehusvæsenet betyder for boligpriserne.

Nye "Supersygehuse" og udvidelse af eksisterende sygehuse

Der vil blive bygget 4 nye "supersygehuse" fra bunden af, hvilket vil sige at byggeprojektet starter på en tom mark. Kendetegnet for områderne nær disse byggegrunde er at boligpriserne er steget markant mere end resten af landsdelen.

18 %

Stiger boligpriserne i gns. mere i områderne nær nybyggede supersygehuse ift. til landsdelen

Det er kun ved Nyt Hospital Nordsjælland at selve byggeriet endnu ikke er startet

Lukkede og nedgraderede sygehuse

For at opfylde kravet om færre sygehuse har regionerne måtte lukke flere tidligere eksisterende sygehuse.
Samtidig er andre tidligere døgnåbne hospitaler blevet omlagt til sygehuse, der kun behandler mindre skader i dagtimerne.

Der tegner sig et klart mønster af at

- 11 %

Falder boligpriserne i gns. mere i områderne nær lukkede sygehuse ift. til landsdelen

boligpriserne påvirkes negativt i områderne nær de lukkede sygehuse. Det samme mønster tegne sig også for områderne, hvor sygehuse bliver omlagt til mindre sygehuse. Dog ikke i samme omfang.

- 6 %

Falder boligpriserne i gns. mere i områderne nær nedgradede sygehuse ift. til landsdelen

Større påvirkning i lavt befolkede områder

Som tidligere beskrevet udgør sygehuse en vigtig del i lokalsamfundene rundt om i landet. Særligt fordi sygehuse beskæftiger mange borgere, og derved udgør en stor arbejdsplads. Dette var eksempelvis tilfældet i Nakskov, hvor sygehuset i 2010 beskæftigede omkring 200 personer. Til sammenligning beskæftigede byens andre store arbejdspladser hhv. 160 personer hos Nakskov Sukkerfabrik og 100 personer hos Vestas. Altså udgjorde Nakskov Sygehus i 2010 en væsentlig del af beskæftigelsen af byens borgere. Det er ikke unormalt at det lokale sygehus er en af lokalsamfundets største arbejdspladser, som i Nakskov.
Undersøgelsen af boligpriserne for lukkede og nedgraderede sygehuse har tegnet et mønster, der viser at boligpriserne falder markant mere i lavt befolkede områder, hvor et sygehus lukker eller bliver nedgraderet end i tæt befolkede områder. Det tyder altså på at boligpriserne ikke påvirkes i samme omfang i større byer som eksempelvis i Roskilde, Helsingør og Hørsholm som de gø i lavt befolkede områder som Nakskov, Brædstrup og Faaborg.
I bilagene er der vedlagt et skema, hvor påvirkning af boligpriserne er holdt op med byernes befolkningstal. Dette skema viser at byernes størrelse kan have en stor betydning for boligprisernes påvirkelse af lukkede og nedgraderede sygehuse.

-10 %

Falder boligpriserne i gns. mere i områderne nær lukkede sygehuse i byer med under 15.000 indbyggere ift. til landsdelen

-3 %

Falder boligpriserne i gns. mere i områderne nær lukkede sygehuse i byer med under 40.000 indbyggere ift. til landsdelen

Beslutning vs. Byggeri

Som beskrevet på side 1 har der været en lang proces mellem beslutning om etablering-, opgradering-, nedgradering- eller lukning af sygehuse til det første reelle spadestik eller nedrivningsmaskine har påbegyndt sit arbejde. Ved at kigge på boligpriserne i lokalsamfundene i tiden omkring disse beslutninger tegner der sig et mønster af boligpriserne i områderne, nær disse sygehuse, bevæger sig væsentligt anderledes i forhold til den pågældende landsdel. Afhængig af beslutningernes udfald ses der et sammenfald af udviklingen af boligpriserne i områderne nær sygehusene.

Beslutning	Forskel i procentpoint for gns boligprisudvikling for nærområder ift til landsdel ved beslutning	Forskel i procentpoint for gns boligprisudvikling for nærområder ift til landsdel ved realisering
Ny etablering	13,51%	12,97%
Opgraderet	0,42%	4,11%
Nedgraderet	-6,12%	8,47%
Lukket	-3,99%	-3,42%

I ovenstående tabel kan det ses at boligpriserne stiger markant mere end de pågældende landsdele i områderne, hvor der etableres nye "Supersygehuse" fra en bar mark. Boligpriserne steg både i tiden omkring beslutningerne og da selve byggeriet begyndte.
Det ses også at områderne nær sygehuse, hvor der er blevet besluttet at udvide eller renovere eksisterende sygehuse ikke oplever anderledes boligprisudviklingen i forhold til landsdelen. Men når selve byggeriet begynder, stiger boligpriserne mere i disse nærområder.
Interessant er det at boligpriserne i områder nær nedgraderede sygehuse falder markant mere end de pågældende landsdele i tiden omkring beslutningen, men at boligpriserne rent faktisk udjævnes eller ligefrem stiger når nedgraderingen endelig finder sted.

Endelig ses det at boligpriserne i områderne nær lukkede sygehuse både falder mere end landsdelene i tiden omkring beslutningerne og ved de endelige lukninger.

Kommer fremtidens sygehuse til at forbedre kvaliteten?

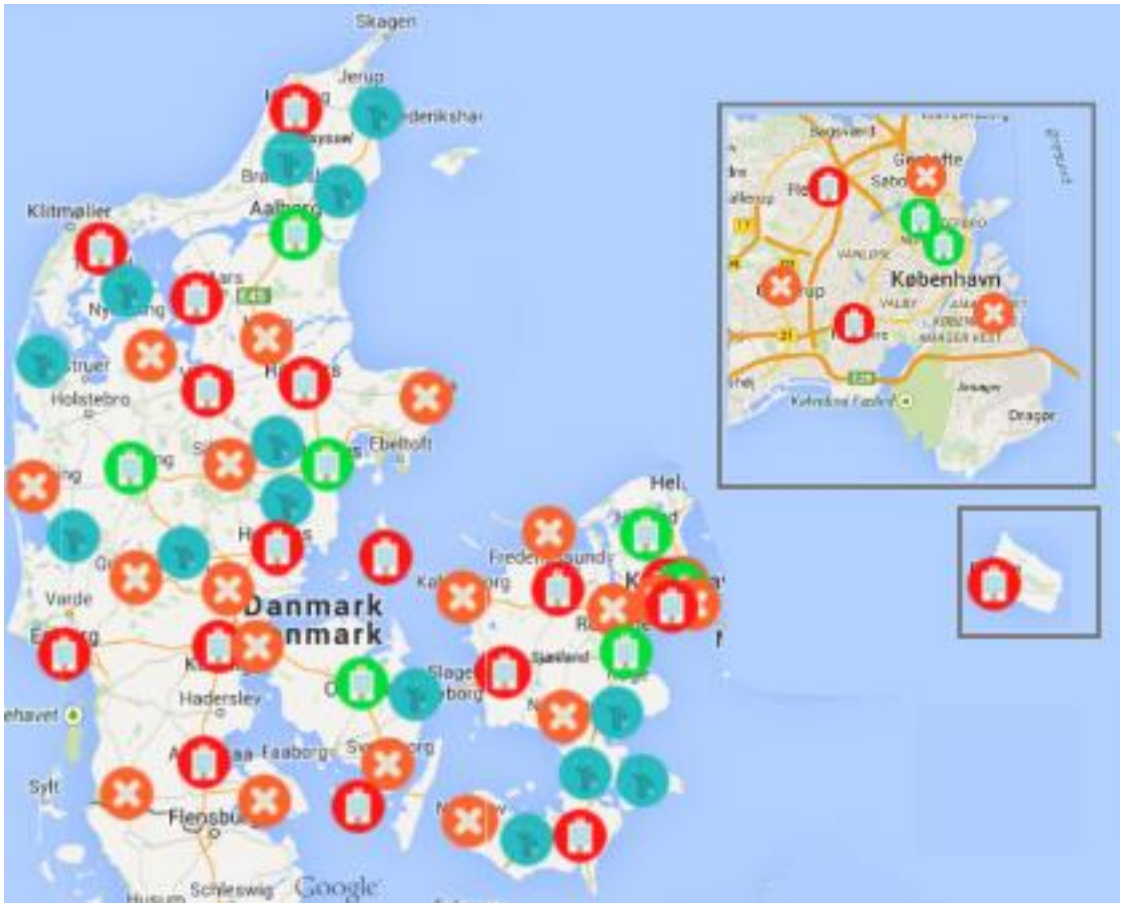
Siden VK-regeringen i midten af 00'erne besluttede at modernisere det danske sygehusvæsen er et af landets hidtil største anlægsprojekter igangsat. Med nybyggeri og udvidelser til i alt ca. 41 mia. kr. er dette et kæmpe projekt, som indtil videre har været 8 år undervejs og først forventes færdigt i 2021. I alt en periode på 14 år. Beslutningen om at modernisere sygehusvæsenet har allerede betydet lukninger af flere sygehuse, og flere vil lukke frem til år 2020. I alt vil 19 sygehuse lukke rundt om i landet. Disse lukninger vil sikre en samling af landets specialer på færre matrikler, som skal øge kvaliteten for patienterne.

Efter byggerierne af de nye sygehuse er påbegyndt i flere steder i landet, har flere regioner stødt på problemer med finansieringen af disse. Dette skyldes at de tildelte midler fra Kvalitetsfonden er givet på baggrund af byggepriser i 2008 og 2010. Byggepriserne er efterfølgende steget markant, hvilket har fået budgetterne til at falde fra hinanden. Derfor har flere regionerne set sig nødsaget til ændre byggeplanerne og derved sænke ambitionsniveauet for de kommende sygehuse. Dette har fået, bl.a. Region Nordjylland, til åbenlyst at sætte spørgsmål om deres kommende "Supersygehus" overhovedet vil kunne opfylde kravene, der skulle sikre patienterne bedre kvalitet end i 2007?

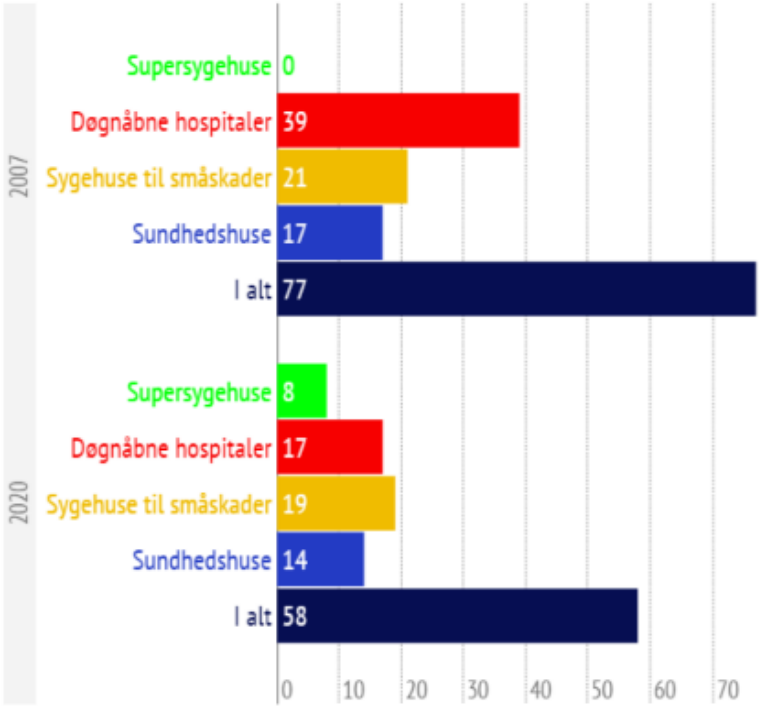
Dette spørgsmål ser dog ikke ud til at påvirke boligpriserne.

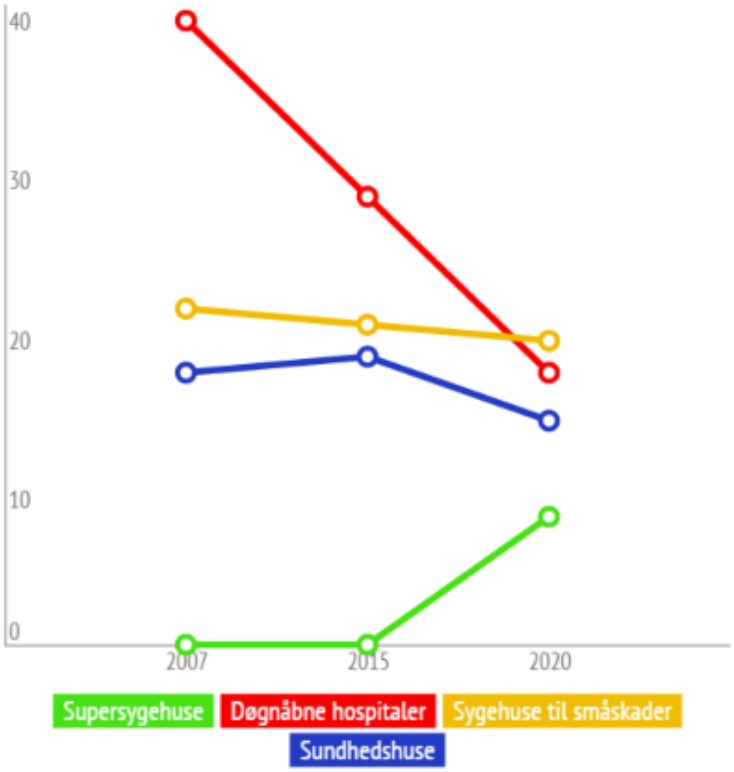
Grafik og bilag:

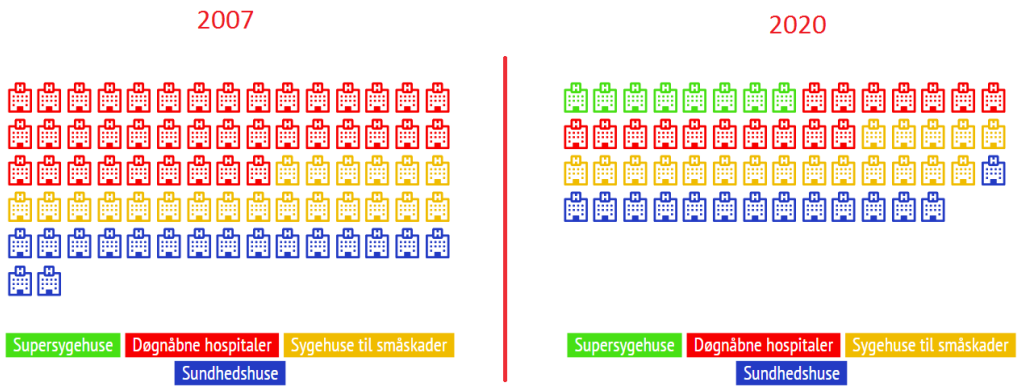
Kort over sygehuse i 2020



Færre sygehuse i 2020







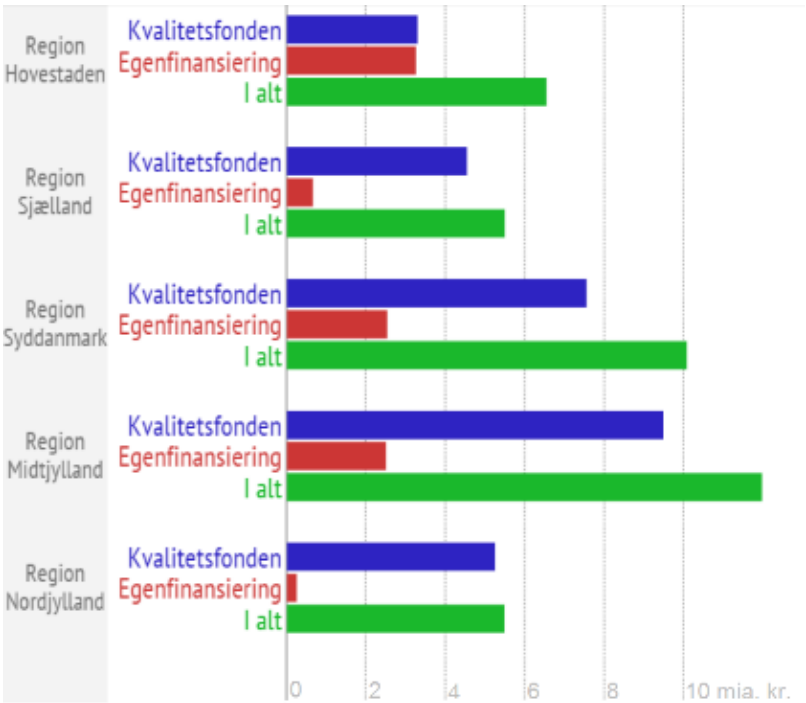
Økonomi

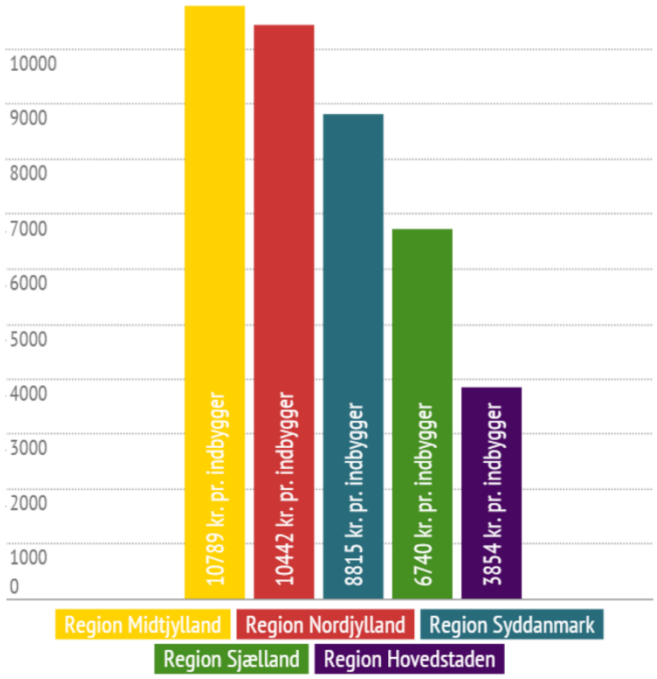
40.542.700.000 mia. kr.

Modernieres sygehusvæsenet for frem til 2020

7.310 kr.

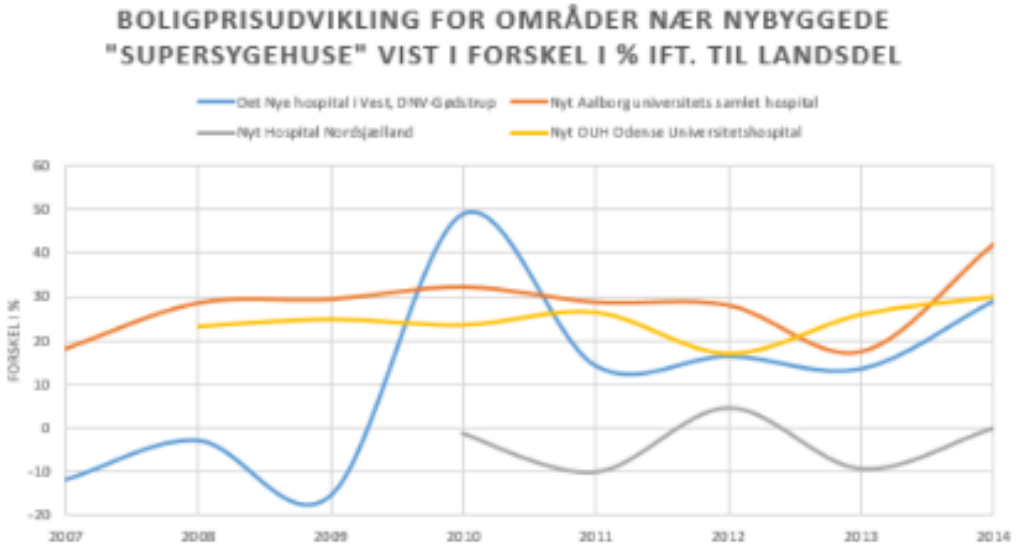
Moderniseres der for pr. indbygger





Boligpriserne påvirkes

Nyopførte "supersygehuse"	Prisudvikling for nærområde fra beslutning til 31/12-2014 i %	Prisudvikling for landsdel fra beslutning til 31/12-2014 i %	Prisforskel i %
Det Nye hospital i Vest, DNV	34,86	-8,22	43,08
Nyt Aalborg universitets sam	23,64	2,53	21,11
Nyt Hospital Nordsjælland	2,12	-0,80	2,91
Nyt OUH Odense Universitet	-9,54	-14,25	4,72
Sygehuse, hvor udvidelse er påbegyndt	**Prisudvikling for nærområde fra byggeri til 31/12-2014 i %**	**Prisudvikling for landsdel fra byggeri til 31/12-2014 i %**	**Prisforskel i %**
Slagelse Sygehus	5,33	-13,13	18,46
Herlev Hospital	16,91	6,53	10,38
Hjørring Sygehus, Sygehus Ven	8,57	0,03	8,54
Kolding Sygehus	7,84	-0,07	7,91
Nyt Rigshospitalet	11,61	4,72	6,89
Regionshospitalet Viborg	-0,19	-6,40	6,21
Aarhus Universitetshospital	6,83	3,52	3,30
Holbæk Sygehus	-1,64	-3,57	1,93
Regionshospitalet Randers	3,81	2,45	1,36
Nyt Bispebjerg Hospital	3,22	4,72	-1,49
Sygehuset i Thisted, Sygehus T	-6,36	4,42	-10,78
Sygehuse, hvor udvidelse er besluttet	**Prisudvikling for nærområde fra beslutning til 31/12-2014 i %**	**Prisudvikling for landsdel fra beslutning til 31/12-2014 i %**	**Prisforskel i %**
Nyt Hvidovre Hospital	27,23	5,33	21,90
Sydvestjysk Sygehus, Esbjerg	2,24	-7,75	9,99
Nykøbing F. Sygehus	-13,17	-21,85	8,68
Universitetssygehus Køge	10,20	3,60	6,60
Sygehus Sønderjylland - Aaben	-10,10	-7,75	-2,35
Regionshospitalet Horsens	-10,97	1,86	-12,83



Lukket sygehus	Prisudvikling for nærområde fra beslutning til 31/12-2014 i %	Prisudvikling for landsdel fra beslutning til 31/12-2014 i %	Prisforskel i %
Brædstrup Sygehus	-19,22	-1,72	-17,50
Korsør sygehus	-45,52	-30,30	-15,22
Frederikshavn Sygehus	-12,60	2,53	-15,13
Ringsted Sygehus	-29,68	-14,96	-14,72
Fakse Sygehus	-30,43	-18,57	-11,86
Fredericia Sygehus	-15,64	-4,38	-11,26
Regionshospitalet Kjelle	-8,24	-0,31	-7,93
Faaborg Sygehus	-13,20	-5,63	-7,57
Odder Sygehus	-6,81	-0,31	-6,50
Helsingør Hospital	-1,22	4,75	-5,97
Hørsholm hospital	-23,74	-21,03	-2,71
Nedgraderet sygehus	**Prisudvikling for nærområde fra beslutning til 31/12-2014 i %**	**Prisudvikling for landsdel fra beslutning til 31/12-2014 i %**	**Prisforskel i %**
Nakskov Sygehus	-49,54	-30,30	-19,24
Regionshospitalet Skive	-18,40	-2,71	-15,69
Sygehus Sønderjylland -	-12,38	-1,14	-11,25
Regionshospitalet Ringk	-5,74	-2,71	-3,02
Regionshospitalet Silkeb	-0,58	2,06	-2,64
Grenaa Sygehus	-0,29	2,06	-2,35
Roskilde Sygehus	-21,55	-20,34	-1,21
Kalundborg Sygehus	-25,27	-30,30	5,03
Vejle Sygehus	*Først omlagt i 2014*	*Først omlagt i 2014*	*N/A*

Lukket / nedgraderet sygehus	Antal borgere i byen	Prisforskel i procentpoint for nærområde i forhold til landsdel	Beslutning
Brædstrup Sygehus	3.516	-17,50	Lukket sygehus
Fakse Sygehus	3.845	-11,86	Lukket sygehus
Regionshospitalet Kjellerup	4.889	-7,93	Lukket sygehus
Faaborg Sygehus	7.178	-7,57	Lukket sygehus
Regionshospitalet Ringkøbin	9.717	-3,02	Nedgraderet sygehus
Odder Sygehus	11.404	-6,50	Lukket sygehus
Nakskov Sygehus	12.866	-19,24	Nedgraderet sygehus
Korsør sygehus	14.369	-15,22	Lukket sygehus
Grenaa Sygehus	14.608	-2,35	Nedgraderet sygehus
Kalundborg Sygehus	16.316	5,03	Nedgraderet sygehus
Regionshospitalet Skive	20.505	-15,69	Nedgraderet sygehus
Ringsted Sygehus	21.620	-14,72	Lukket sygehus
Frederikshavn Sygehus	23.156	-15,13	Lukket sygehus
Sygehus Sønderjylland - Sønd	27.434	-11,25	Nedgraderet sygehus
Fredericia Sygehus	39.922	-11,26	Lukket sygehus
Regionshospitalet Silkeborg	43.158	-2,64	Nedgraderet sygehus
Hørsholm hospital	46.104	-2,71	Lukket sygehus
Helsingør Hospital	46.336	-5,97	Lukket sygehus
Roskilde Sygehus	48.721	-1,21	Nedgraderet sygehus
Vejle Sygehus	53.230	N/A	Nedgraderet sygehus