



## Notat

### Orientering om Boligredøgørelsen 2023

#### Resumé

Teknik- og Miljøudvalget orienteres om Boligredøgørelsen 2023. Boligredøgørelsen er udarbejdet af Økonomiforvaltningen med bidrag fra Teknik- og Miljøforvaltningen. Redøgørelsen er bygget op om fire hovedtemaer: Status på boligmarkedet i Københavns Kommune, fremtidige boligbehov, flytteanalyse og klima.

#### Sagsfremstilling

Boligredøgørelsen er en årlig tilbagevendende opfølgning og videreudvikling af den boligforsyningsanalyse, der blev forelagt Borgerrepræsentationen den 24. juni 2021. Boligredøgørelsen præsenterer væsentlige fakta om boligområdet i Københavns Kommune. Den bygger hovedsageligt på data fra Danmarks Statistik og BBR samt Københavns Kommune.

Boligredøgørelse 2023 fokuserer på fire hovedtemaer:

1. Status på boligmarkedet i Københavns Kommune
2. Fremtidigt boligbehov
3. Flytteanalyse
4. Klima

Hovedpointerne opsummeres i det følgende:

#### Ad. 1) Status på boligmarkedet i Københavns Kommune

- Der er afmatning i boligproduktionen efter flere år med historisk høj byggeaktivitet, hvor der i 2022 blev bygget små 4.000 boliger mod 6.500 året før.
- Ca. 30% af nye boliger etableres i den eksisterende by, og ca. halvdelen af dem etableres i allerede eksisterende bygninger.
- Nybyggede boliger er blevet mindre. Både fordi det gennemsnitlige boligareal i nybyggede familieboliger er faldet, men særligt fordi der bygges flere ungdomsboliger.
- I 2022 var over halvdelen af alle nyopførte boliger private ungdomsboliger.
- Kun 57 pct. af de private ungdomsboliger er beboet af studerende mod henholdsvis 82 og 85 pct. på kollegier og i almene ungdomsboliger.
- På trods af, at der er opført 20.000 små og mindre boliger de seneste år, så er det samlede antal af små boliger kun steget med knap 10.000 siden 2008. Det skyldes primært sammenlægninger og

18-09-2023

Sagsnummer i F2  
2023 - 12493

Dokumentnummer i F2  
97561

Sagsnummer i eDoc  
2023-0328539

Klima og Byudvikling  
Njalsgade 13  
2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452

inddragelse af uudnyttede arealer såsom loftarealer. Siden 2008 er omkring 9.000 mindre lejligheder lagt sammen til 4.700 nye og større lejligheder. 63 % af de sammenlagte lejligheder er på 105 m<sup>2</sup> eller større. Det er særligt mindre boliger på under 60m<sup>2</sup> og andelsboliger i brokvartererne, der nedlægges.

#### **Ad. 2) Fremtidigt boligbehov**

- Det forventes, at befolkningstallet i Københavns Kommune fortsat er stigende. I løbet af 2023 forventes tallet at stige med 7.550 personer til 661.200. I 2050 forventes omkring 753.700 at være bosiddende i København, svarende til en stigning på 100.000 personer fra 2023 til 2050. Det svarer til en gennemsnitlig årlig vækst på 3.650 personer.
- Som følge af en stigning i indbyggertal er der behov for at bygge flere boliger, herunder almene boliger (der skabes plads til via almenboligkravet).
- Der er fortsat restrummelighed til ca. 142.000 m<sup>2</sup> almene boliger i de 39 lokalplansområder, hvor der indtil nu er stillet krav om 25 % almene boliger.
- 40 % af byens nuværende borgere er enlige uden børn, en stor del deler bolig med en anden, og bor i en såkaldt delebolig.
- Deleboliger er særligt populære blandt unge og enlige uden børn. Knap 50 % af dem, der deler en bolig, er mellem 18 og 29 år. Den gennemsnitlige alder er 32,6 år. 88,4 % er enlige uden børn, mens knap 5 % er par med børn.

#### **Ad. 3) Flytteanalyse**

- Godt 40.000 borgere er flyttet fra Københavns Kommune til andre kommuner i 2022. Over halvdelen er under 30 år. Godt tre ud af fire bliver i nærheden af København.
- 56 % af fraflytterne ville gerne være blevet boende i København, og godt halvdelen af dem angiver, at de ikke kunne blive boende af økonomiske årsager.
- Godt 35.000 borgere er flyttet til Københavns Kommune fra andre kommuner i 2022. Næsten halvdelen er mellem 18 og 25 år.
- Tilflyttere er glade for bylivet og føler sig trygge, men en del er utilfredse med de høje boligudgifter samt dårlige muligheder for transport og parkering i bil.

#### **Ad. 4) Klima**

- Danmarks Statistik forventer, at Danmarks befolkning vil vokse med 370.000 personer frem mod 2050. Københavns Kommune forventer, at 100.000 af disse vil bosætte sig i København.
- En storby som København rummer en række fordele klimamæssigt, som skyldes, at borgere bor tæt: man deles i højere grad om vigtig infrastruktur, blandt andet forsyningsnettet, transport- og kommunikationsnettet.
- Byudviklingsprojekter med etageboliger på op til 4-5 etager har langt mindre CO<sub>2</sub>-udledninger end nye parcelhuskvarterer.
- Københavnerne transporterer sig kortere, genererer mindre affald, og bor i 25 % færre m<sup>2</sup> end borgere i resten af landet.
- Næsten alle boliger i København opvarmes ved brug af fjernvarme

- Under halvdelen af de 35.000 beboelsesbygninger i København har et gældende energimærke. Der er derfor potentiale for øget kortlægning af energirenovierungsbehovet i København.
- Energiforbruget i ældre bygninger ligger pænere end landsgennemsnittet, idet kun 47 pct af de københavnske beboelsesejendomme har et lavt energimærke mellem D-G.

### **Politisk handlerum**

Sagen er en orientering om Boligredøgørelsen og handlerummet er derfor begrænset. Teknik- og Miljøudvalget kan anvende redegørelsens resultater som grundlag for drøftelser af boligpolitiske problemstillinger og løsninger, herunder i forbindelse med revisionen af kommuneplanen for 2024.

### **Videre proces**

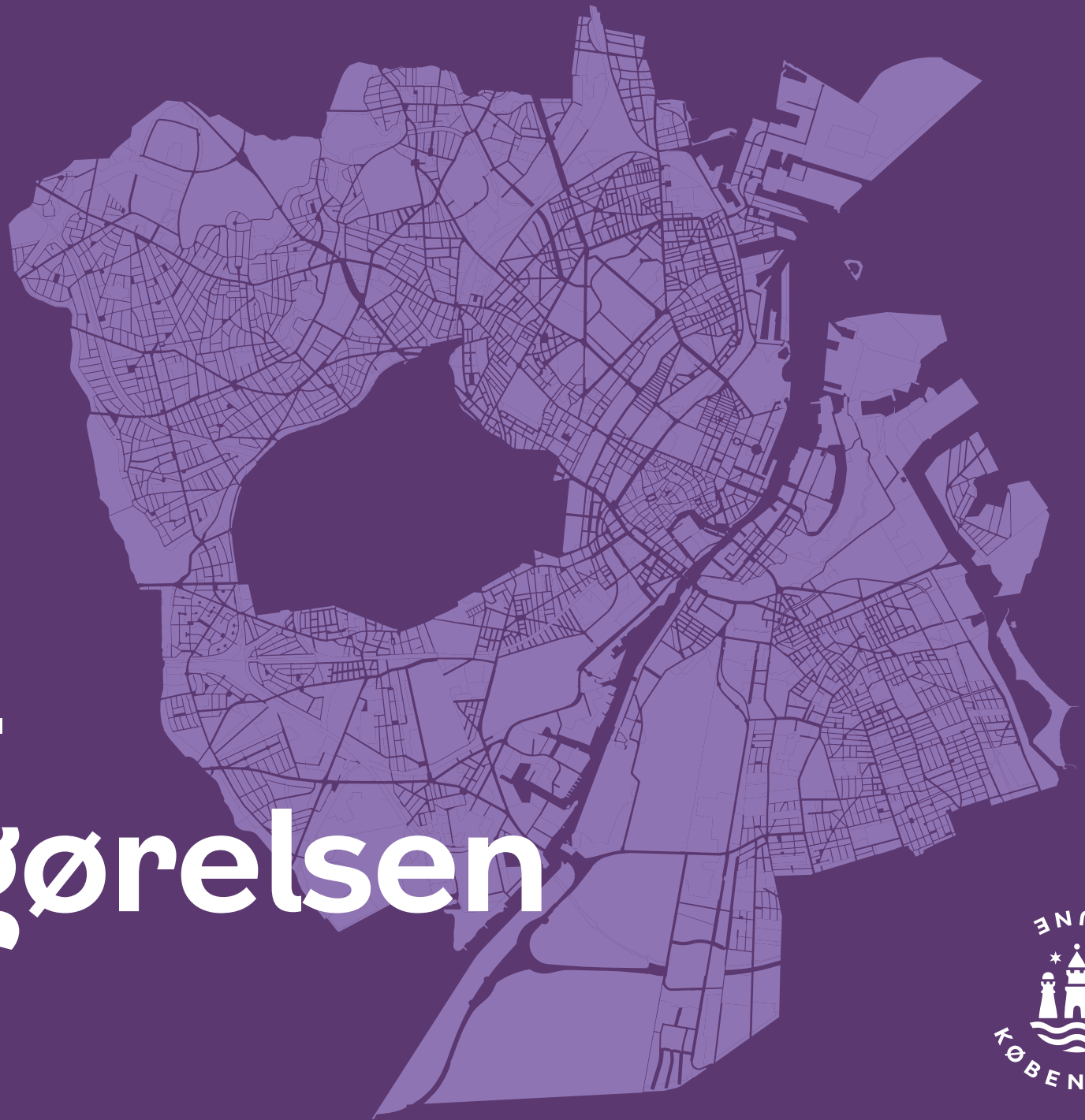
Økonomiforvaltningen forventes Boligredøgørelsen forelagt den 3. oktober, hvor Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler, at Boligredøgørelsen 2023 tages til efterretning.

### **Bilag**

Bilag 1 Boligredøgørelsen 2023

Karsten Biering Nielsen  
Vicedirektør

# Bolig- redegørelsen 2023



# Indhold

<b>3</b>	<b>Forord</b>
<b>4</b>	<b>Resumé</b>
<b>6</b>	<b>Kapitel 1 – Boligmarkedet i Københavns Kommune</b>
8	Del 1: Status på boligmarkedet
16	Del 2: Boligstørrelser og boligbyggeri i eksisterende by
30	Del 3: Ungdomsboliger
40	Del 4: Demografi, børnefamiliers boligforhold, deleboliger og bofællesskaber
<b>58</b>	<b>Kapitel 2 – Det fremtidige boligbehov</b>
60	Del 1: Der er fortsat behov for at bygge flere boliger
<b>70</b>	<b>Kapitel 3 – Flytteanalyse</b>
72	Opsamling på de vigtigste resultater
76	Del 1: Fraflytning fra København i 2022
88	Del 2: Tilflytning til København i 2022
<b>96</b>	<b>Kapitel 4 – Klima</b>
98	Del 1: Flere københavnere i en klimavenlig by
114	Noter og litteraturliste

## Plads til os alle

Vores bolig er et fundament i vores liv - vi skal alle have et sted at kalde hjem.

Mange danskere vil gerne leve deres liv i København, og det er jeg stolt af. Men der er også københavnere, der ikke har råd til at blive boende, eller ikke kan finde en passende bolig til deres familie. Det skal ændres! Det er ikke retfærdigt, at et utæmmet boligmarked tvinger københavnere til at forlade deres hjem, selvom de ønsker at blive. Vi beslutningstagere skal sikre plads til os alle - ikke kun de få heldige.

Som overborgmester og mor kæmper jeg for, at københavnerbørn selvfølgelig også kan finde en egnet bolig, når de flytter hjemmefra.

Med Boligredøgørelsen sætter vi lys på de udfordringer, dilemmaer og muligheder, vi står over for som hovedstad.

Boligmarkedet er komplekst, og der er ingen nemme løsninger. Jeg opfordrer alle medlemmer af Borgerrepræsentationen, Folketinget, Lokaludvalgene, by- og boligudviklere, forskere, investorer, engagerede københavnere og alle andre med interesse i det københavnske boligmarked til at bruge resultaterne fra Boligredøgørelsen 2023 som afsæt for at deltage i den boligpolitiske debat om, hvordan vi sikrer et hjem til os alle.



Sammen skal vi forme  
fremtiden, så København  
fortsat er en by for alle.

God læselyst!

Sophie Hæstorp Andersen  
Overborgmester, Københavns Kommune

# Forord

# Københavns Kommunes Boligredøgørelse samler viden og de nyeste tal om udviklingen på bolig- markedet og borgerne i byen. I Boligredøgørelsen 2023 er der særlig fokus på boligstørrelser, ungdomsboliger, dele- boliger, byens demografi, flytninger og klima.

**Nybyggeri** → Boligbestanden i København er vokset med tæt på 50.000 de seneste 15 år, og boligproduktionen lå på et historisk højt niveau i perioden 2016-2021. Men byggeaktiviteten det seneste halvandet års tid viser en afmatning, og især den almene boligsektor har svære vilkår. Afmatningen skyldes bl.a. stigende bygge- og materialepriser, som til dels er eftervirkninger af nedlukninger og forsyningsproblemerne under coronapandemien. Det har gjort det svært at få særligt de almene byggeprojekters økonomi til at hænge sammen, da huslejen skal holdes under et statsfastsat maksimumsbeløb.

Nybyggede boliger i København er blevet mindre i størrelse end tidligere år. Det skyldes både, at det gennemsnitlige boligareal i nybyggede familieboliger er faldet, men også at der bygges flere ungdomsboliger. I 2022 var over halvdelen af alle nyopførte boliger private ungdomsboliger.

**Ungdomsboliger** → København har samlet set omkring 22.000 ungdomsboliger, som er en blanding af kollegieboliger og almene og private ungdomsboliger. I de private ungdomsboliger er andelen af studerende imidlertid væsentlig lavere end i kollegier og almene ungdomsboliger. Samtidig er beboerne lidt ældre. Således er kun lidt over halvdelen af de private ungdomsboliger beboet af studerende, mens det gælder for over 80 pct. af de private kollegier og almene ungdomsboliger.

**Boligbyggeri i eksisterende by** → Ca. 30 pct. af de nye boliger etableres i den eksisterende by, og ca. halvdelen af dem etableres i allerede eksisterende bygninger i form af omdannelser af f.eks. erhvervslokaler og inddragelse af loftsarealer.

En del små og mindre boliger bliver også lagt sammen eller udvidet med uudnyttede arealer. Så på trods af, at der er opført 20.000 små og mindre boliger siden 2008, er antallet af små boliger kun steget med knap 10.000.

**Byens demografi** → 263.000 af byens borgere, svarende til 40 pct., er en del af en børnefamilie. Det er dermed den familietype, som flest københavnere indgår i. Næstflest borgere (39 pct.) er enlige uden børn, og en stor del heraf er unge. Derudover er København Danmarks yngste kommune. Det skyldes ikke mindst, at København er landets største studieby, og at storbyen og bylivet tiltrækker unge. Herudover fødes der mange børn i kommunen, da mange vælger at stifte familie her.

## Resumé

**Deleboliger** → Mange københavnere deler bolig med nogen, de ikke er i familie med. Antallet af deleboliger er tæt på fordoblet de seneste 15 år, og mere end hver femte københavnere deler i dag bolig med én eller flere personer, som ikke er del af deres familie.

Deleboliger er særligt udbredt blandt unge og enlige uden børn. Knap 50 pct. af dem, der deler en bolig, er mellem 18 og 29 år. 89 pct. angiver økonomi som en af de primære årsager til, at de deler bolig, men en stor del kan også godt lide at have andre mennesker omkring sig.

**Det fremtidige boligbehov** → Befolkningstallet i Københavns Kommune er fortsat stigende, og i løbet af 2023 forventes antallet af personer i kommunen at stige med 7.550 personer i alt til 661.200. I 2050 forventes omkring 753.700 personer at være bosiddende i København, svarende til en stigning på 100.000 personer fra 2023 til 2050. Det svarer til, at der årligt flytter 3.650 personer til København.

Kommunens befolkningsfremskrivning viser, at der er behov for at bygge 64.000 nye boliger frem mod 2050, hvis der skal være en bolig til hver ny københavnerfamilie. Og hvis der derudover skal rettes op på efterslæbet i byggeriet fra finanskrisearene af især små og mellemstore boliger, er der behov for endnu flere boliger.

**Flytning** → Godt 40.000 borgere er flyttet fra Københavns Kommune til andre kommuner i 2022. Over halvdelen af dem er under 30 år, og godt tre ud af fire bliver i nærheden af København.

Mere end halvdelen af dem, der flyttede fra kommunen i 2022, angiver, at de gerne ville være blevet boende i København. Ca. halvdelen af dem, der ønskede at blive i København, angiver, at de ikke kunne blive boende af økonomiske årsager, primært fordi de ikke kunne finde en bolig, der passede til deres boligpræferencer og budget.

Godt 35.000 borgere er flyttet til Københavns Kommune fra andre kommuner i 2022. Næsten halvdelen er mellem 18 og 25 år. Tilflyttere er glade for bylivet og føler sig trygge, men en del er utilfredse med de høje boligudgifter samt dårlige muligheder for transport og parkering i bil.

**Klima** → Befolkningstallet og dermed behovet for boliger forventes at stige frem mod 2050. Da antallet af boliger i København vil stige, er det vigtigt, at nybyggeri opføres bæredygtigt med fokus på at mindske CO<sub>2</sub>-udledningen fra nye byudviklingsprojekter. Det kan bl.a. gøres ved at forsøge at omdanne eksisterende bygninger i stedet for at bygge nye, anvende mindre klimabelastende byggematerialer eller ved genbrug og genanvendelse af byggematerialer. Byudviklingsprojekter med etageboliger har typisk mindre CO<sub>2</sub>-udledninger end nye parcelhusvarterer, da særligt boligarealet pr. bolig i etagebyggeri ofte er langt mindre end i nye parcelhuse.

En storby som København rummer en række fordele klimamæssigt, som skyldes, at borgerne bor tæt: Man deles i højere grad om vigtig infrastruktur bl.a. forsyningsnettet og transport- og kommunikationsnettet. Københavnerne transporterer sig kortere, skaber mindre affald og bor på 25 pct. færre m<sup>2</sup> end borgere i resten af landet. Næsten alle boliger i København opvarmes ved brug af fjernvarme, som på nuværende tidspunkt er 85 pct. CO<sub>2</sub>-neutral. I den eksisterende by er der potentiale for mere energirenovering af ældre bygninger, hvor godt 18.000 beboelsesbygninger ikke har et gældende energimærke.



# Kapitel 1: Boligmarkedet i Københavns Kommune

Der er afmatning i boligproduktionen efter flere år med historisk høj byggeaktivitet, og især den almene sektor har haft svære vilkår de seneste år. Boligerne bliver gennemsnitligt mindre, hvilket især skyldes, at halvdelen af det samlede boligbyggeri i København i 2022 bestod af private ungdomsboliger.





Hermødgård, almene boliger, Nørrebro Foto: Gustav Riisager

# Del 1: Status på bolig- markedet

## De fire ejerformer

Der er ca. 340.000 boliger i alt i Københavns Kommune. De udgør tilsammen den boligmasse, der er til rådighed i byen. Boligmassen i København består overordnet af fire forskellige ejerformer: Almene boliger, andelsboliger, ejerboliger og private udlejningsboliger. Langt de fleste boliger i København er etageboliger (92 pct.), mens der kun er 5 pct. række/kædehuse og 3 pct. fritliggende parcelhuse/villaer.

**Almen bolig** → Almene boliger er lejeboliger ejet af almene boligorganisationer, der ikke tjener penge på udlejningen. Almene boliger udgør ca. 20 pct. (ca. 65.700 boliger) af den samlede boligmasse i Københavns Kommune i 2022. Boligerne udlejes efter ventelister, som alle kan skrive sig op på. De første almene boligforeninger blev stiftet i starten af 1900-tallet, og særligt i København blev der bygget mange almene boligafdelinger i 1950'erne. I almene boliger er der beboerdemokrati, hvor lejerne er med til at bestemme en lang række ting ift. deres bolig. Bl.a. kan lejerne træffe beslutninger om renoveringer og forbedringer af boligerne.

**Andelsbolig** → En andelsboligforening er en forening, der er stiftet for at købe, eje og drive den ejendom, som foreningens medlemmer bor i. Andelsboligforeningen ejer altså ejendommen. Andelshaverne – foreningens medlemmer – ejer hver en del af foreningens formue og har ret til at bo i en bolig i foreningens ejendom. Mange af de andelsboligforeninger, vi har i København i dag, er opstået i 1970'erne, hvor der blev indført tilbudspligt ved salg af udlejningsejendomme. Dvs. at lejerne skulle tilbydes at købe en ejendom for at omdanne den til en andelsboligforening, hvis ejendommen blev sat til salg. Det store antal andelsboliger er specielt for København. Mens andelsboliger udgør knap 29 pct. af boligmassen i København, udgør andelsboliger kun ca. 9 pct. af det samlede antal boliger i Danmark, og blot 4 pct. af boligerne i f.eks. Aarhus Kommune.

**Ejerbolig** → Ejerboligen er danskernes foretrukne bolig. Ejerboliger, som bebos af ejeren/ejerne selv, udgør 50 pct. af boligmarkedet i Danmark. I København er ca. 21 pct. af boligmassen ejerboliger. Prisen på boligen afgøres af markedet. Siden 2012 er der sket en stor stigning i prisen på ejerboliger i København.

**Privat udlejningsbolig** → Private udlejningsboliger udgør ca. 30% af den samlede boligmasse i København og er dermed den mest udbredte ejerform. I en privat udlejningsbolig lejer beboeren boligen af en udlejer, som ejer boligen. Udlejeren, som kan være en privatperson eller en professionel udlejer, bestemmer, hvem der kan leje boligen – der er altså ikke krav om venteliste. Lejer og udlejer indgår en lejekontrakt, inden lejer flytter ind, som fastsætter nogle af de rettigheder og pligter, udlejer og lejer har, herunder lejens størrelse, vedligehold mv. Lejere er beskyttet af lejeloven, som sætter retningslinjer for lejniveau, opsigelse mv. For private lejeboliger opført før 1992, er der særlige regler for huslejeniveau.

## Almen bolig

19,6% af boligmarkedet

65.700 boliger

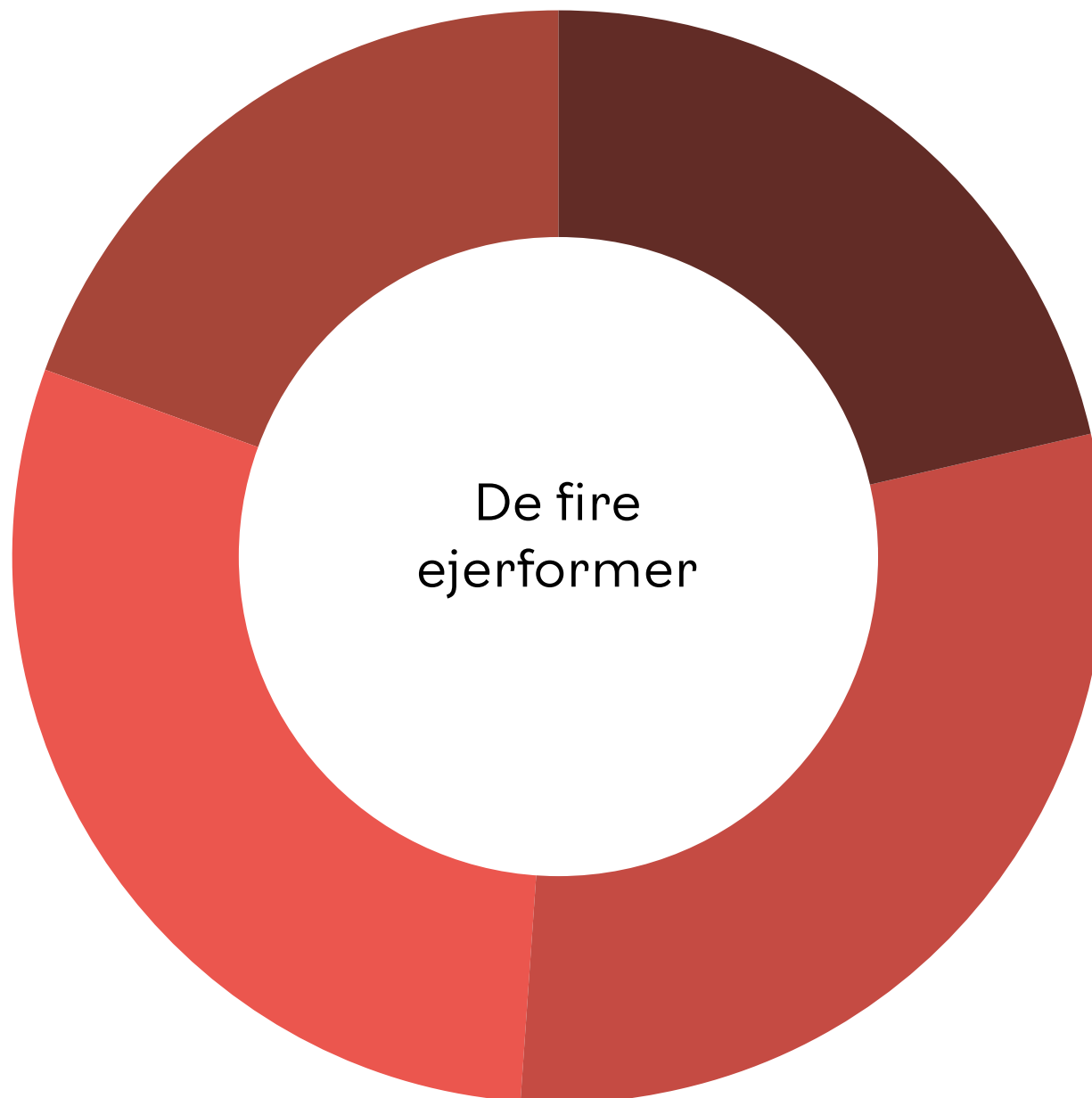
5.500 flere de seneste 10 år

## Privat udlejningsbolig

30,1% af boligmarkedet

100.900 boliger

23.000 flere de seneste 10 år



Kilde: Københavns Kommunes Statistikbank, tabel KKBOL1 og Danmarks Statistik

Note: Opgørelser af boligens ejerform er behæftet med en vis usikkerhed jf. note 1 på side 114.

## Ejerbolig

21,5% af boligmarkedet

72.100 boliger

15.000 flere de seneste 10 år

## Andelsbolig

28,9% af boligmarkedet

97.000 boliger

400 færre de seneste 10 år

## Vanløse har den højeste andel af ejerboliger – Brønshøj-Husum den højeste andel af almene boliger

Der er store forskelle på fordelingen af ejerformer fra bydel til bydel. Forskellene er til dels historisk betinget. Eksempelvis hænger andelen af almene boliger sammen med, i hvilken periode bydelen er udbygget, da hovedparten af de almene boliger er opført i årtierne efter Anden Verdenskrig sammen med opbygningen af velfærdsstaten.

Valby og Amager Vest har den mest ligelige fordeling af ejerformer, og de er dermed de mest "blandede" bydele og samtidig de bydele, der ligger tættest på fordelingen i byen som helhed, jf. figur 1.2.

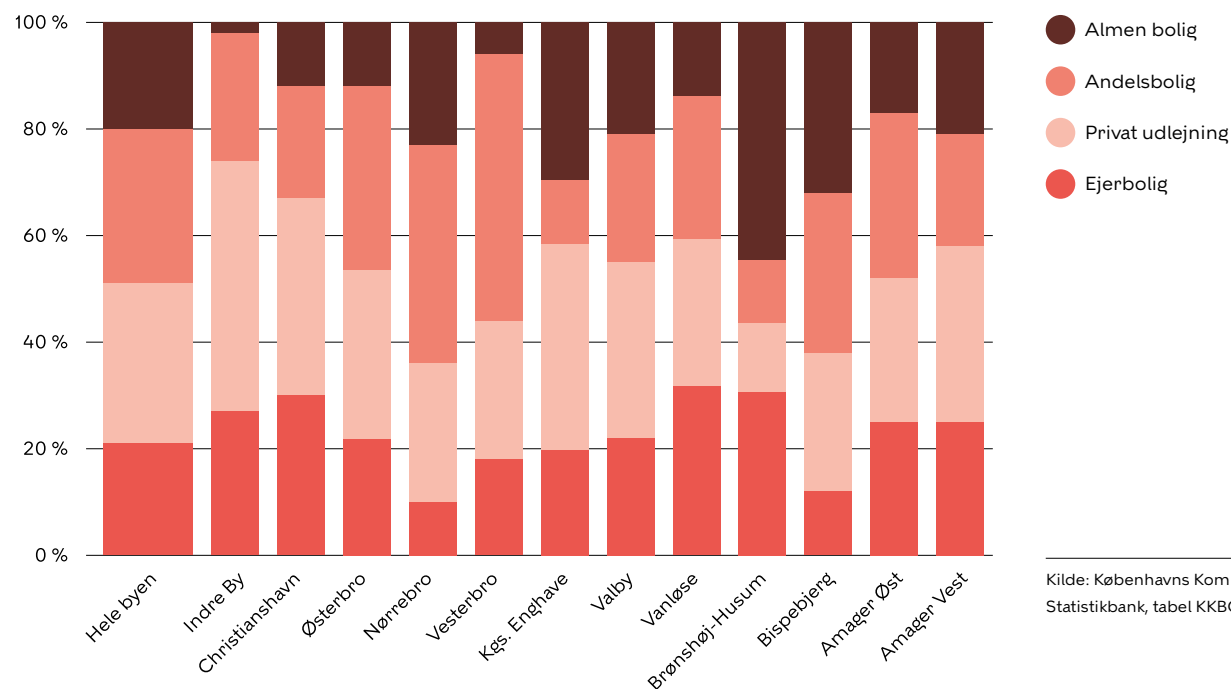
Ejerboliger er særligt udbredte i Vanløse, Brønshøj-Husum og på Christianshavn.

Privat udlejning udgør næsten halvdelen af boligerne i Indre By, og kun 13 pct. af boligerne i Brønshøj-Husum.

Andelsboliger udgør halvdelen af boligerne på Vesterbro og næsten ligeså mange på Nørrebro, men kun 12 pct. i Kgs. Enghave og Brønshøj-Husum.

Almene boliger udgør knap halvdelen af boligerne i Brønshøj-Husum og knap en tredjedel af boligerne i Bispebjerg og Kgs. Enghave, men kun 6 pct. af boligerne på Vesterbro og 2 pct. af boligerne i Indre By.

Figur 1.2  
Fordelingen af ejerformer i Københavns bydele, 2023



Kilde: Københavns Kommunes Statistikbank, tabel KKBOL1

Der er afmatning i boligproduktionen efter flere år med historisk høj byggeaktivitet, og især den almene sektor har haft svære vilkår de seneste år

Byggeriet og dermed udvidelsen af den københavnske boligmasse har ligget på et historisk højt niveau siden 2016. I 2022 endte boligproduktionen imidlertid på et noget lavere niveau end de foregående år, og de foreløbige tal for 2023 indikerer en afmatning i boligproduktionen. Samlet set er der de seneste 10 år opført omkring 48.000 nye boliger. Heraf er 5.000 almene, svarende til ca. 10 pct.

Kommunerne fik i 2015 mulighed for at stille krav om op til 25 pct. almene boliger i nye lokalplaner, og dette er i dag den primære grund til, at de almene boligorganisationer kan bygge i hovedstaden på trods af de meget høje grundpriser.

I alt er der med almenboligkravet skabt rummelighed til ca. 334.000 almene etagemeter, hvoraf 57 pct. indtil videre er knyttet til konkrete almene projekter. Den resterende andel af rummeligheden (svarende til ca. 2.100 boliger) er fortsat uudnyttet og afventer, at grundene bliver solgt til almene bygherrer. Det sker ofte senere, da de private boliger som regel udvikles og opføres først.

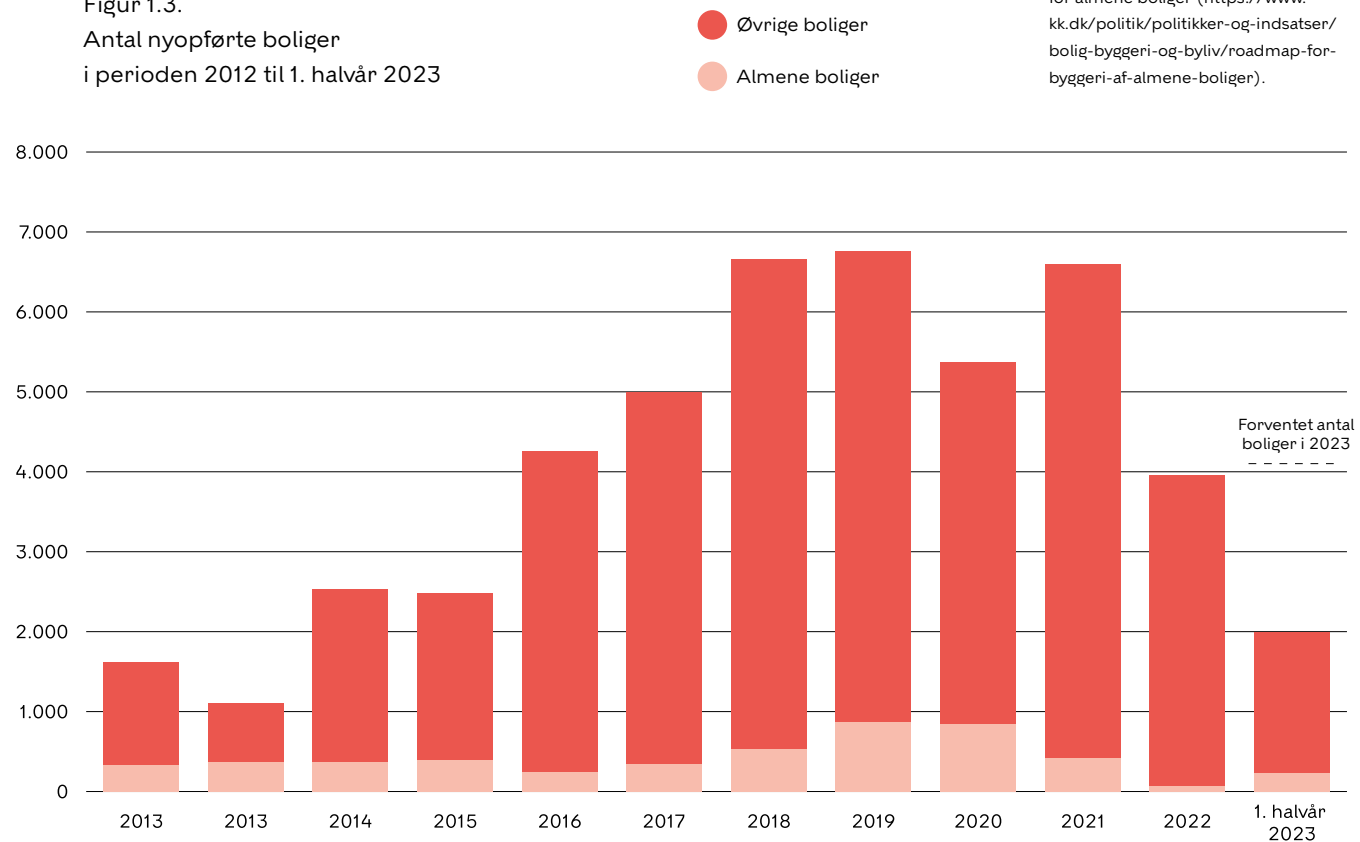
Antallet af opførte almene boliger svinger en del fra år til år, f.eks. blev der i 2019 og 2020 bygget relativt mange almene boliger, mens tallet har været lavere de sidste år, jf. figur 1.3. Byggesektoren er i disse år generelt ramt af afmatning, men den almene sektor har haft ekstra svære vilkår. Det har resulteret i en række forsinkelser ift. igangsættelse af nye projekter. Årsagen er bl.a. den generelle situation på byggemarkedet med nedlukninger og forsyningsproblemer under coronapandemien samt stigende bygge- og materialepriser. Særligt for de almene byggeprojekter er dog også, at de er begrænset af et statsfastsat maksimumsbeløb, som har til hensigt at sikre, at huslejen i de nye boliger ikke bliver for høj. Det har gjort det meget svært at få projekternes økonomi til at hænge sammen i København.

Foto: Gustav Riisager



Der er en del almene projekter på vej, som forventes opført de kommende år. Frem mod 2030 er der planlagt konkrete projekter med ca. 4.000 almene boliger.

Figur 1.3.  
Antal nyopførte boliger  
i perioden 2012 til 1. halvår 2023



Kilde: Københavns Kommunes Statistikbank, tabel KKBOL1 samt BBR udtræk medio 2023

Note: Data om almene boliger er baseret på udtræk af BBR, som kan indeholde en vis forsinkelse ift. det enkelte år sammenlignet med kommunens egne opgørelser over ibrugtagne almene boliger. For en mere præcis opgørelse henvises til Københavns Kommunes Roadmap for almene boliger (<https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/roadmap-for-byggeri-af-almene-boliger>).

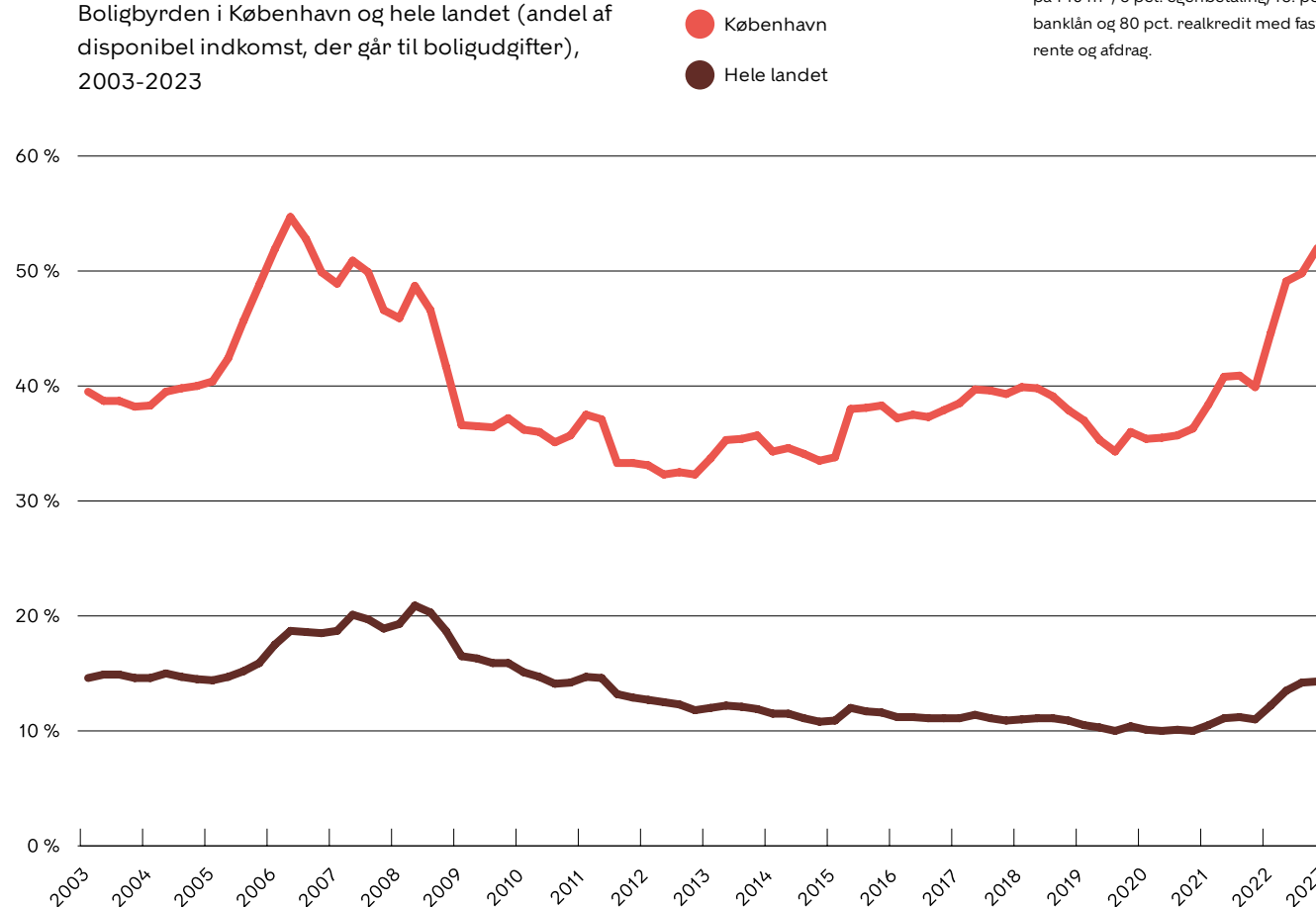


## Selvom boligpriserne falder, bliver det ikke nødvendigvis billigere at købe en ejerbolig

I 2022 indtraf der en afmatning af den globale økonomi, og inflationen og renterne steg markant i forbindelse med bl.a. krigen i Ukraine og den efterfølgende usikkerhed på finansmarkederne.

Den stigende rente gør det dyrere at låne penge til en ejerbolig, og inflationen gør, at boligkøbere reelt set har færre penge mellem hænderne. Dette presser boligpriserne ned, men ikke nødvendigvis i et omfang der gør, at boliglånet samlet set bliver billigere. Boligbyrden angiver hvor stor en andel af den disponible indkomst, der går til boligudgifter. De seneste år er den steget, især i København, som følge af de stigende renter, jf. figur 1.4. Boligmarkedet i København er generelt mere rentefølsomt grundet højere belåningsgrad. Med andre ord betyder det, at en hvis en gennemsnitsfamilie skal købe bolig i København, skal de bruge en større del af deres indkomst på boligudgifter nu end før renterne steg.

Figur 1.4  
Boligbyrden i København og hele landet (andel af disponibel indkomst, der går til boligudgifter), 2003-2023



Kilde: Økonomiministeriet, 2023  
Note: Boligbyrden i København er beregnet som: Par uden børn, ejerlejlighed på 80 m<sup>2</sup>, 5 pct. egenbetaling, 15. pct banklån og 80 pct. realkredit med fast rente og afdrag. Boligbyrden i hele landet er beregnet som: Par med to børn, enfamilieshus på 140 m<sup>2</sup>, 5 pct. egenbetaling, 15. pct banklån og 80 pct. realkredit med fast rente og afdrag.

## Hvad koster det at bygge boliger?

Privatejede boliger (ejerboliger og private udlejningsboliger) prissættes på markedsniveau, dvs. alt efter udbud og efterspørgsel. Men byggeomkostninger lokalt kan også påvirke udbudsprisen på boliger.

For almene boliger gælder det såkaldte balanceløseprincip, der betyder, at huslejen fastsættes alt efter omkostningerne til at bygge boligen. Det samme gælder dog ikke for boliger, der opføres til salg eller privat leje. Her kan boligsælgeren tjene penge på et salg – eller ende med at tabe penge.

Udbudsprisen for nybyggede private boliger/huslejen for lejeboliger er en kombination af byggeomkostninger, samt boligudbuddet og efterspørgslen lokalt, hvoraf særligt efterspørgslen påvirkes af konjunkturforhold, finansieringsvilkår, demografi mv. DI Byg estimerede i 2020, at det i gennemsnit koster ca. 15.000 kr. at opføre én kvadratmeter

bolig i Danmark – uagtet om den er privat eller almen (DI Byg, 2020). Det dækker dog over et spænd fra ca. 10.000 kr./m<sup>2</sup> til ca. 21.000 kr./m<sup>2</sup> alt efter projektets størrelse og kvalitetsniveau.

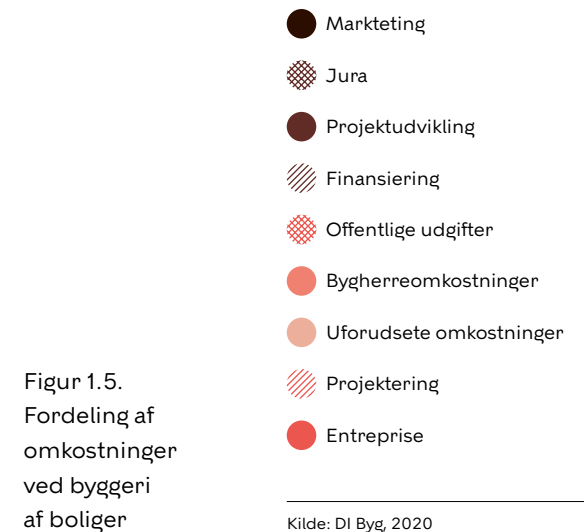
Omkostningerne udgøres primært af entrepriseomkostninger – dvs. udgifter til arbejds løn og materialer, jf. figur 1.5.

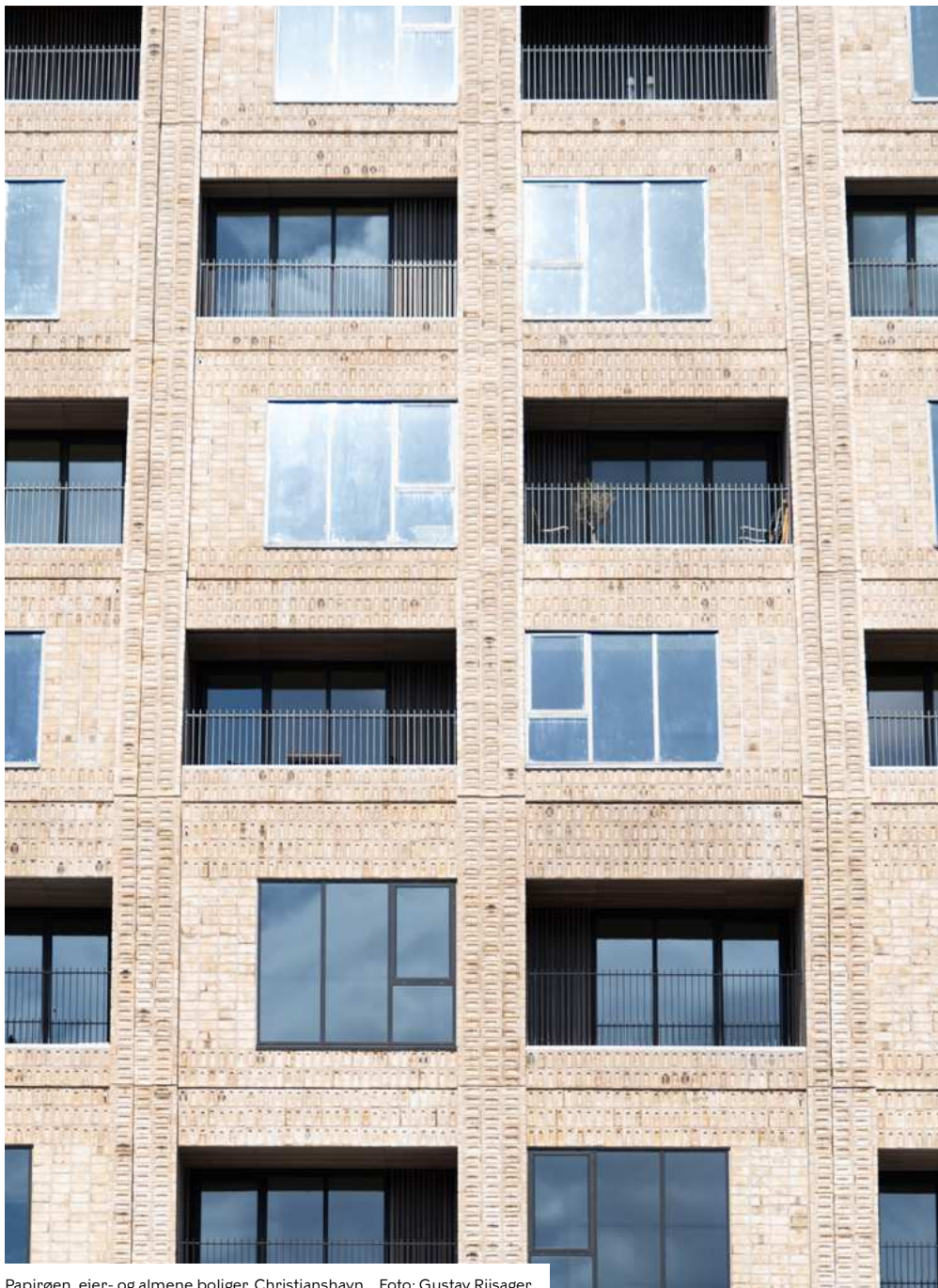
Det er i den sammenhæng værd at bemærke, at byggematerialer, som udgør langt den største andel af prisen på et byggeri, er steget ca. 20 pct. i pris siden januar 2019 (SMV-danmark, 2023). Hertil kommer bl.a. udgifter til projektering, uforudsete omkostninger og bygherrens egne omkostninger f.eks. projektudvikling.

Estimatet for byggeriets omkostninger tager ikke højde for udgifter til byggegrunden, der kan udgøre en betydelig del af de samlede omkostninger. Det gælder særligt i København og omegn.

I 2019 var en byggegrund til et enfamilieshus op til ti gange dyrere i København end i Nordjylland (Boligsiden, 2019). Andre lokale forhold udover grundpris kan også påvirke de samlede omkostninger for et byggeri og derved have indflydelse på udbudsprisen.

Høje priser er ikke (nødvendigvis) det samme som en høj gevinst til boligudvikleren eller et højt afkast på et byggeri. Det afspejler også niveauet for byggeomkostninger – både til løn, materialer og til byggegrunden. Bygherrer indarbejder en forudsætning om et afkast forbundet med den risiko, de tager i forbindelse med udvikling af et boligbyggeri. Indfries disse forudsætninger ikke – dvs. kan boligerne ikke sælges eller udlejes til den forudsatte pris – vil bygherren alt andet lige tabe penge.





Papirøen, ejer- og almene boliger, Christianshavn Foto: Gustav Riisager

## Del 2: Boligstørrelser og boligbyggeri i eksisterende by

## Indre By har den største andel af store boliger, mens Bispebjerg i høj grad består af mindre boliger

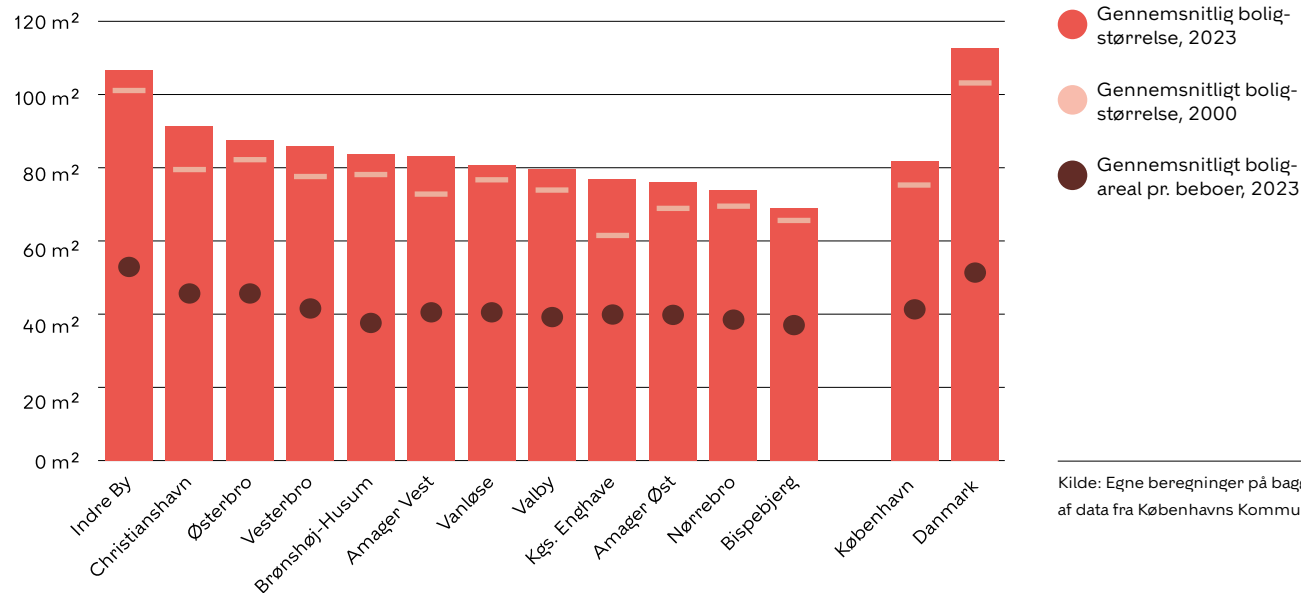
De københavnske boliger er små sammenlignet med resten af landet. Det skyldes, at boligmassen i langt overvejende grad består af lejligheder, mens der for landet som helhed er en langt større andel af parcel- og rækkehuse.

Der er stor variation i boligstørrelser på tværs af byen. Boligerne i Indre By er i gennemsnit næsten 40 m<sup>2</sup> større end boligerne i Bispebjerg, svarende til 15m<sup>2</sup> pr. beboer, jf. figur 1.6.

Næsten 70 pct. af boligerne i Bispebjerg er 40-79 m<sup>2</sup>, jf. figur 1.7. Forskellene skyldes, at boligerne er opført i forskellige perioder og har haft forskellige målgrupper. En del af boligerne i Indre By, Christianshavn og til dels Indre Østerbro er opført tidligt og havde især borgerskabet som målgruppe. De tre bydele har derfor den største andel af boliger over 120 m<sup>2</sup>. De øvrige brokvarterer er opført i slutningen af 1800-tallet og første halvdel af 1900-tallet og har i højere grad haft arbejderklassen som målgruppe. Det relativt store boligareal i Brønshøj-Husum skyldes, at bydelen i høj grad består af en blanding af enfamilieshuse og større almene boliger.

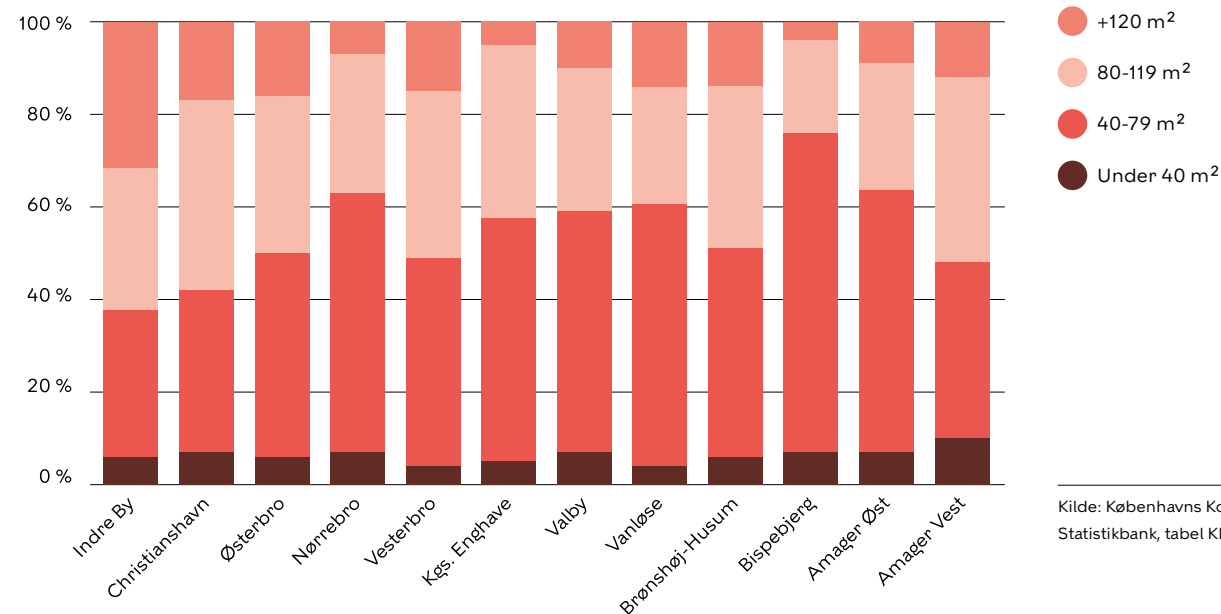
Før den omfattende udbygning af byen og sammenlægninger af små boliger for alvor tog fart, var boligerne i gennemsnit mindre, og forskellene i boligstørrelsen mellem bydelene større. Den største ændring ses i Kgs. Enghave, hvor boligerne i gennemsnit er blevet 15 m<sup>2</sup> større pga. udbygningen af Sydhavn, og bydelen har nu ikke længere byens mindste boliger.

Figur 1.6.  
Gennemsnitlig boligstørrelse i hhv. 2023 og 2000  
samt gennemsnitligt boligareal pr. beboer, 2023



Kilde: Egne beregninger på baggrund af data fra Københavns Kommune

Figur 1.7.  
Fordelingen af boligstørrelser efter bydel, 2023



Kilde: Københavns Kommunes Statistikbank, tabel KKBOL2

Kaktustårnene, private ungdomsboliger, Vesterbro Foto: Gustav Riisager



Nybyggede boliger er blevet mindre, og derfor er antallet af nyopførte boligetagemeter reduceret markant. Særligt fordi der bygges flere ungdomsboliger

For at skabe flere boliger til børnefamilier blev det med de oprindelige boligstørrelsesbestemmelser i Københavns Kommune fra 2001 fastlagt, at familieboliger, som bygges i et lokalplansområde, skulle have et gennemsnitligt areal på 95 m<sup>2</sup>.

I 2015 blev det besluttet at fritage 25 pct. af boligerne fra kravet, og i 2019 øgede man andelen af boliger, der er fritaget fra kravet, til 50 pct. Samtidig blev det muligt at bygge familieboliger helt ned til 40 m<sup>2</sup> i byudviklingsområder.

Da opførelsen af nye boliger tager tid - fra projektering over byggetilladelse til endelig ibrugtagning - vil effekten af politiske beslutninger først ses nogle år senere. Siden 2017 er det samlede gennemsnitlige boligareal i nybyggede boliger faldet med omkring 40 m<sup>2</sup> - fra 100 til 60 m<sup>2</sup> - og private familieboliger er blevet 25 m<sup>2</sup> mindre - fra 110 til 85 m<sup>2</sup>, jf. figur 1.8.

Faldet i boligarealet betyder, at antallet af nyopførte boligetagemeter er faldet fra 600.000 m<sup>2</sup> i 2018 til 240.000 m<sup>2</sup> i 2022, dvs. 60 pct. mod et fald på 40 pct. i antallet af nyopførte boliger, jf. figur 1.9.

## Hvad er en familiebolig?

**En familiebolig** er en bolig for alle og er ikke målrettet bestemte brugergrupper såsom f.eks. ungdomsboliger og ældreboliger.

**Private familieboliger** er alle ikke almene ejerformer, dvs. ejerboliger, private udlejningsboliger og andelsboliger. Der er opført meget få andelsboliger i perioden, så figur 1.8 viser primært privat udlejning og ejerboliger.

**Ungdomsboliger** er her både private og almene ungdoms- og kollegieboliger (læs mere om ungdomsboligtyper på side 33).

- I alt
- Ungdomsboliger
- Private familieboliger
- Almene familieboliger

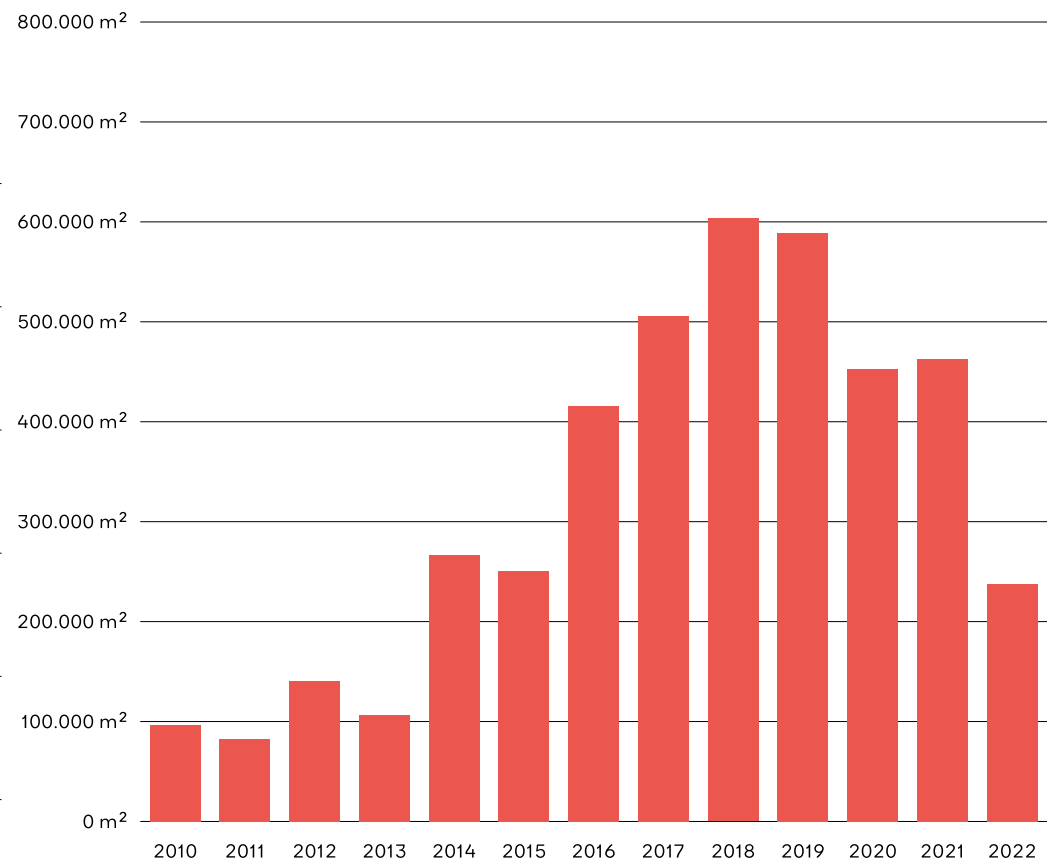
**Figur 1.8**  
Udvikling i gennemsnitlig boligstørrelse  
efter opførelsesår og boligtyper,  
2008-2022

Kilde: Egne beregninger på baggrund af data fra Københavns Kommune  
Note: Almene boliger opført i 2022 er udeladt pga. for få observationer



**Figur 1.9**  
Antal årligt nyopførte boligetagemeter,  
2010-2022

Kilde: Egne beregninger på baggrund af data fra Københavns Kommune.



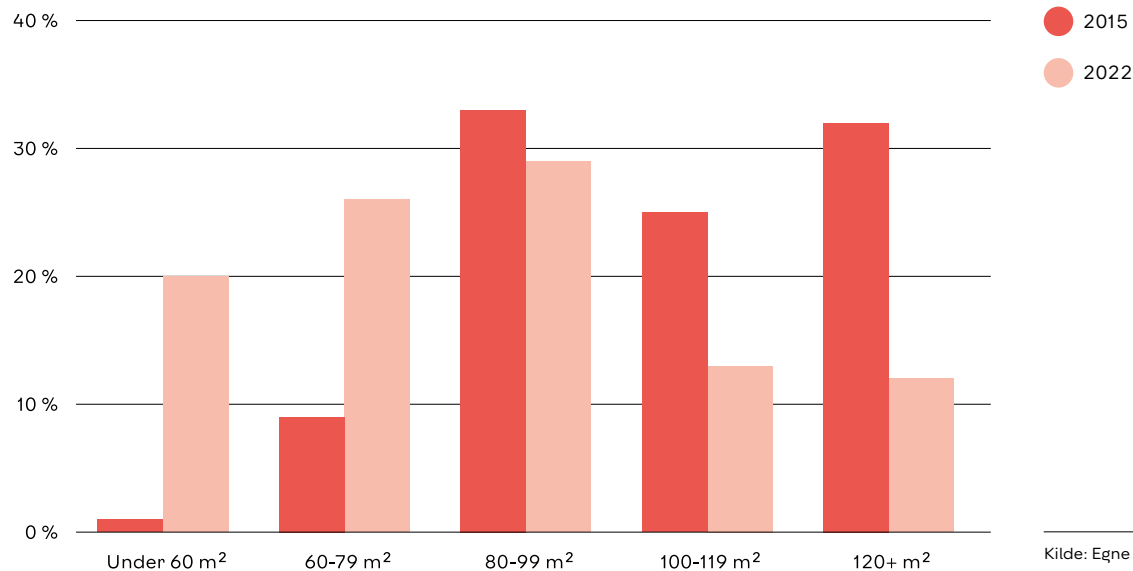
## I 2015 var 90 pct. af de nyopførte familieboliger over 80 m<sup>2</sup>, nu er det kun hver anden

De faldende boligstørrelser på familieboliger afspejler sig i høj grad også i den gennemsnitlige størrelse på familieboliger. I 2015, dvs. før første lempelse af boligstørrelsesbestemmelserne, var ni ud af ti nyopførte familieboliger over 80 m<sup>2</sup>, mens det kun gør sig gældende for hver anden i dag, jf. figur 1.10.

## Andelen af private ungdomsboliger udgjorde i 2022 halvdelen af det samlede boligbyggeri

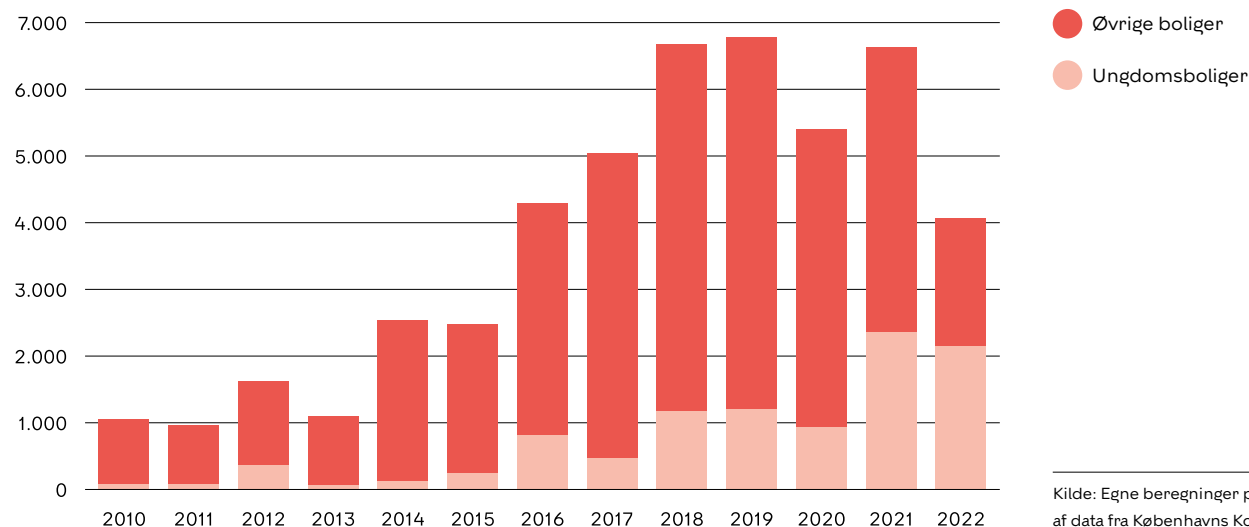
Ud over at familieboligerne er blevet væsentlig mindre, består en langt større del af boligproduktionen af ungdomsboliger, jf. figur 1.11, hvilket er den primære årsag til det markante fald i boligstørrelserne overordnet set. De nyopførte ungdomsboliger har et gennemsnitligt areal på omkring 40 m<sup>2</sup>, og i 2022 udgjorde de hele 53 pct. af den samlede boligproduktion mod 10-20 pct. op gennem 10'erne.

Figur 1.10  
Størrelsesfordeling på familieboliger opført i hhv. 2015 og 2022



Kilde: Egne beregninger på baggrund af data fra Københavns Kommune

Figur 1.11  
Antal nyopførte boliger efter type, 2010-2022



Kilde: Egne beregninger på baggrund af data fra Københavns Kommune

## 30 pct. af de nye boliger opstår i den eksisterende by, og ca. halvdelen heraf opstår i allerede eksisterende bygninger

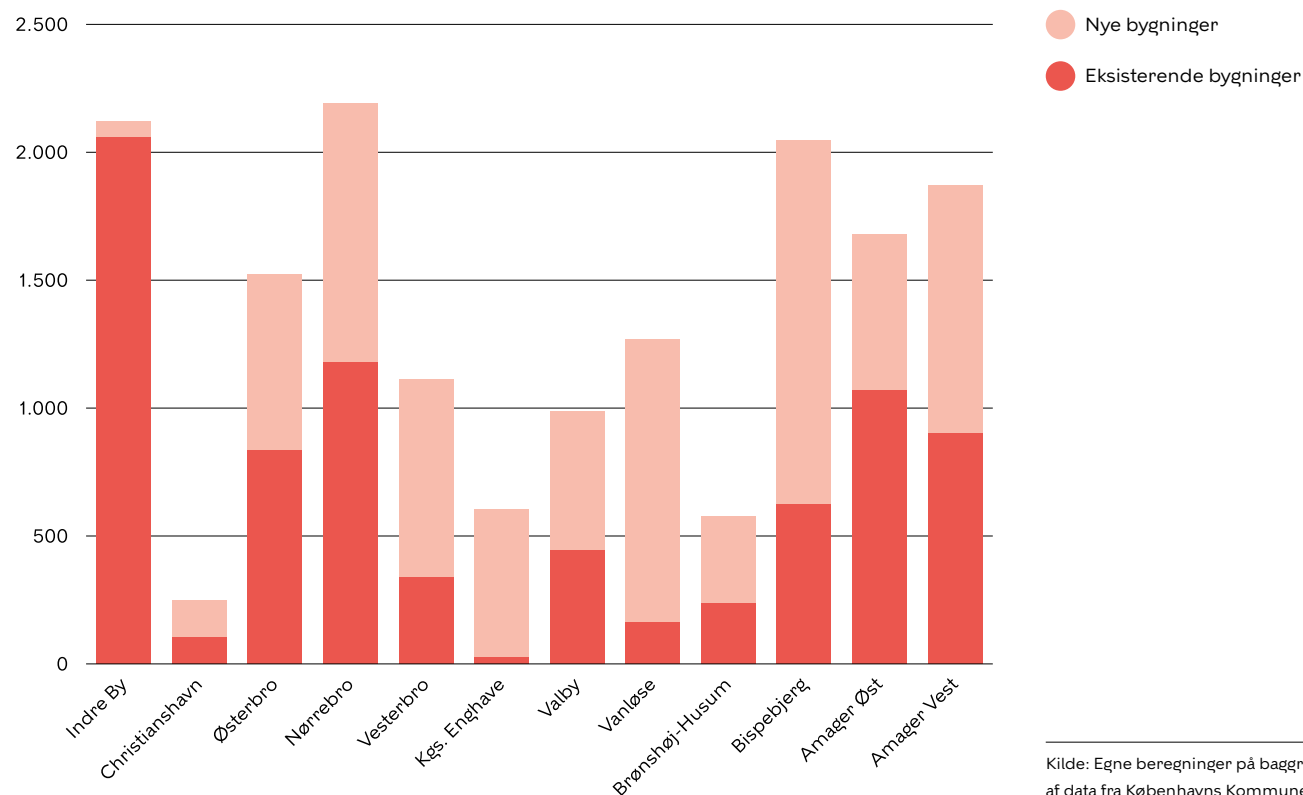
Siden 2008 er omkring 30 pct. af de nye boliger opstået udenfor de større byudviklingsområder. Det svarer til 16.200 boliger. Boligerne opstår enten på byggetomter og i mindre byggefelter/små udviklingsområder eller i allerede eksisterende bygninger.

Halvdelen af boligerne (ca. 8.000) er opstået i eksisterende bygninger, dvs. ved konvertering fra f.eks. erhverv, hvor hele erhvervsbygninger eller erhvervsarealer i boligbyggeri omdannes til boligformål samt ved udnyttelse af loftsarealer. Der er især opstået mange boliger i Indre By, på Nørrebro og Bispebjerg, jf. figur 1.12.

Andelen og antallet af nye boliger i eksisterende bygninger varierer en del på tværs af bydele. I Indre By er stort set alle boliger opstået i eksisterende bygninger, mens både antallet og andelen er lav i Vanløse. De mange nye boliger i Bispebjerg er primært opstået omkring Lygten, som er et tidligere mindre byudviklingsområde.

Også i den fremtidige udvikling af byen forventes det, at udbygningen i den eksisterende by vil være et væsentligt bidrag i forhold til at dække boligbehovet.

Figur 1.12  
Antal nye boliger i eksisterende by opstået i hhv. eksisterende og nye bygninger efter bydel, 2008-2022



Kilde: Egne beregninger på baggrund af data fra Københavns Kommune



## Metode til identificering af nye boliger i eksisterende by, sammenlægninger og udvidelser

**Nye boliger i eksisterende by** er defineret som boliger opstået uden for byens større byudviklingsområder, som f.eks. Ørestad, Nordhavn, Teglholmen mv. Boligerne er identificeret vha. ibrugtagningsdatoen. Boliger opstået i **eksisterende bygninger** er boliger i bygninger, der er opført mindst 10 år før boligen er taget i brug.

Eksisterende by inkluderer således også mindre byudviklingsområder såsom Lygten i Nordvest, Kronen ved Vanløse Station og lign.

**Sammenlægninger, udvidelser af boliger med loftareal og nye tagboliger** er identificeret ved at sammenligne boligerne på opgangsniveau i hhv. 2008 og 2023. I opgørelsen sammenlignes boligernes areal samt opgængens samlede boligareal, antal boliger og antal etager i opgangen.

Hvis antal etager samt opgængens boligtal og boligareal er forøget, betragtes de øverste boliger som **nye tagboliger**.

Hvis antal etager og antal boliger er uændret, men én eller flere af opgængens øverste boliger har øget boligarealet med min. 10 m<sup>2</sup>, betragtes det som en **udvidelse med loftareal**.

Hvis antallet af boliger i opgangen er reduceret, opgængens boligareal er uændret, og én eller flere boliger har forøget boligarealet med min. 10 m<sup>2</sup>, betragtes det som **sammenlægninger**.

Metoden har visse begrænsninger, idet sammenlægninger og udvidelser på tværs af opgange ikke er talt med. En sammenligning med en tidligere analyse af sammenlægninger, som var baseret på manuelle optællinger af byggesager, viser, at resultaterne er robuste, dvs. at sammenlægninger på tværs af opgange kun finder sted i mindre omfang.

Københavns Kommune har ikke tidligere lavet analyser af tagboliger og udvidelser af eksisterende boliger med loftarealer, hvorfor der ikke findes et sammenligningsgrundlag heraf.

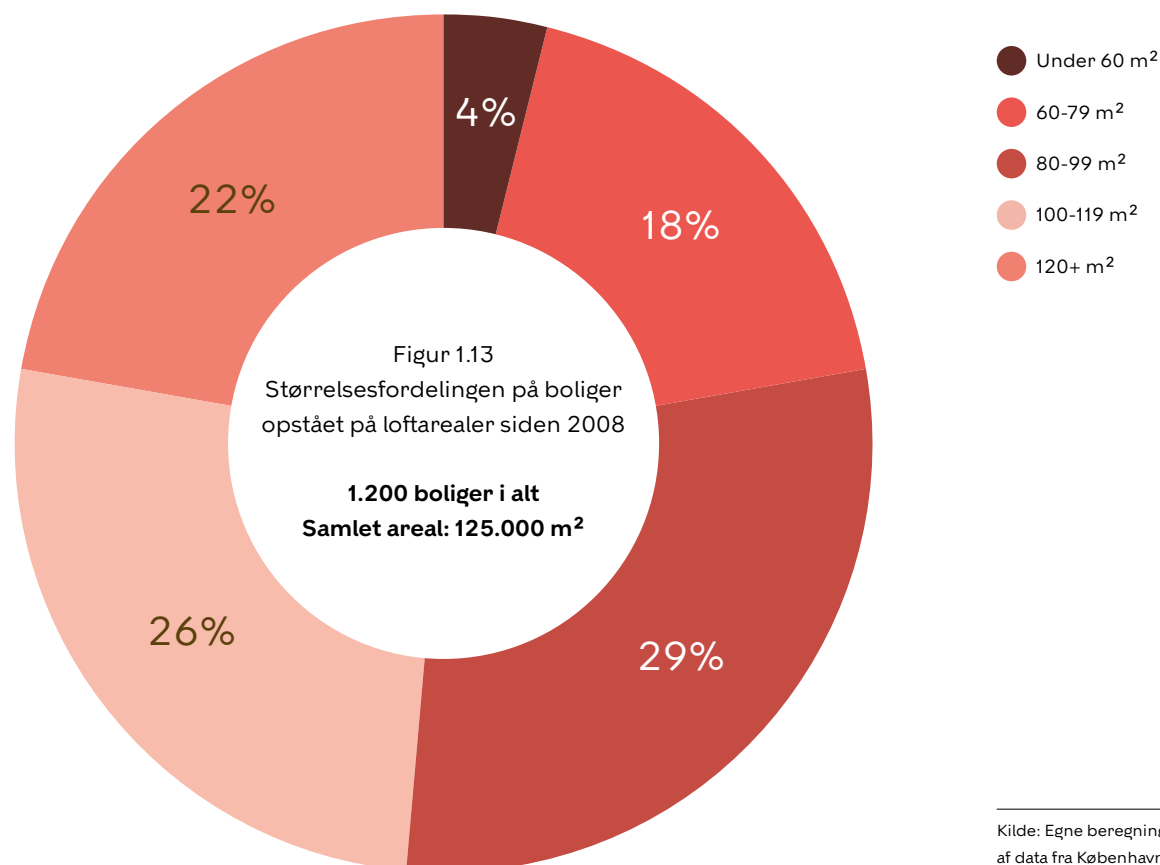


Live-CPH, private ungdomsboliger, Nørrebro | Foto: Gustav Riisager

## Ud af de 8.000 nye boliger, der er opstået i eksisterende bygninger, er omkring 1.200 opstået på tidligere loftarealer

En sammenligning af boligmassen i 2008 og 2023 viser, at omkring 1.200 af de 8.000 boliger, der er opstået i eksisterende bygninger, ligger på tidligere loftarealer. Langt hovedparten er store og mellemstore boliger, dvs. 80+ m<sup>2</sup>, jf. figur 1.13. De nye tagboliger har et samlet areal på 125.000 m<sup>2</sup>, og gennemsnitsboligen er derfor 105 m<sup>2</sup>.

Der er store økonomiske omkostninger forbundet med at inddrage loftareal til boliger. Derudover mister de øvrige ejere og andelshavere typisk opbevaringsrum og tørremuligheder, hvorfor det kan være vanskeligt at skabe opbakning til det. Det vil derfor typisk kun ske i forbindelse med større og i forvejen omkostningstunge renoveringer, f.eks. ved udskiftning af tag.



De seneste 15 år er der opført 20.000 små og mindre boliger, men antallet er kun steget med knap 10.000 – primært som følge af sammenlægninger af små boliger samt inddragelse af uudnyttede arealer

Selvom der især er opført mange små og mindre boliger de seneste år, og der samlet set siden 2008 er opført 12.000 boliger på under 60 m<sup>2</sup> og 8.100 på 60-79 m<sup>2</sup>, er antallet kun steget med hhv. 4.000 og 5.500. Dvs. at for hver to nyopførte bolig under 80 m<sup>2</sup> er der blevet nedlagt én. Det er især de allermindste boliger, der er nedlagt.

De små og mindre boliger nedlægges enten som følge af nedrivninger, sammenlægninger eller ved inddragelse af uudnyttede arealer til eksisterende boliger, f.eks. loft- og erhvervsarealer. Der er store forskelle fra bydel til bydel. Siden 2008 er der på Nørrebro nedlagt 2.000 boliger på under 80 m<sup>2</sup>, mens kun ganske få er nedlagt i Kgs. Enghave, selvom begge bydele har mange små og mindre boliger, jf. figur 1.14.

Det er vanskeligt at skabe et samlet overblik over årsagerne til nedlæggelserne. Men en sammenligning af boligmassen i hhv. 2008 og 2023 viser, at omkring 6.600 små og mindre boliger er nedlagt som følge af sammenlægninger og yderligere godt 700 som følge af inddragelse af loftarealer, jf. figur 1.15.

Private udlejningsboliger, Amager Vest Foto: Gustav Riisager

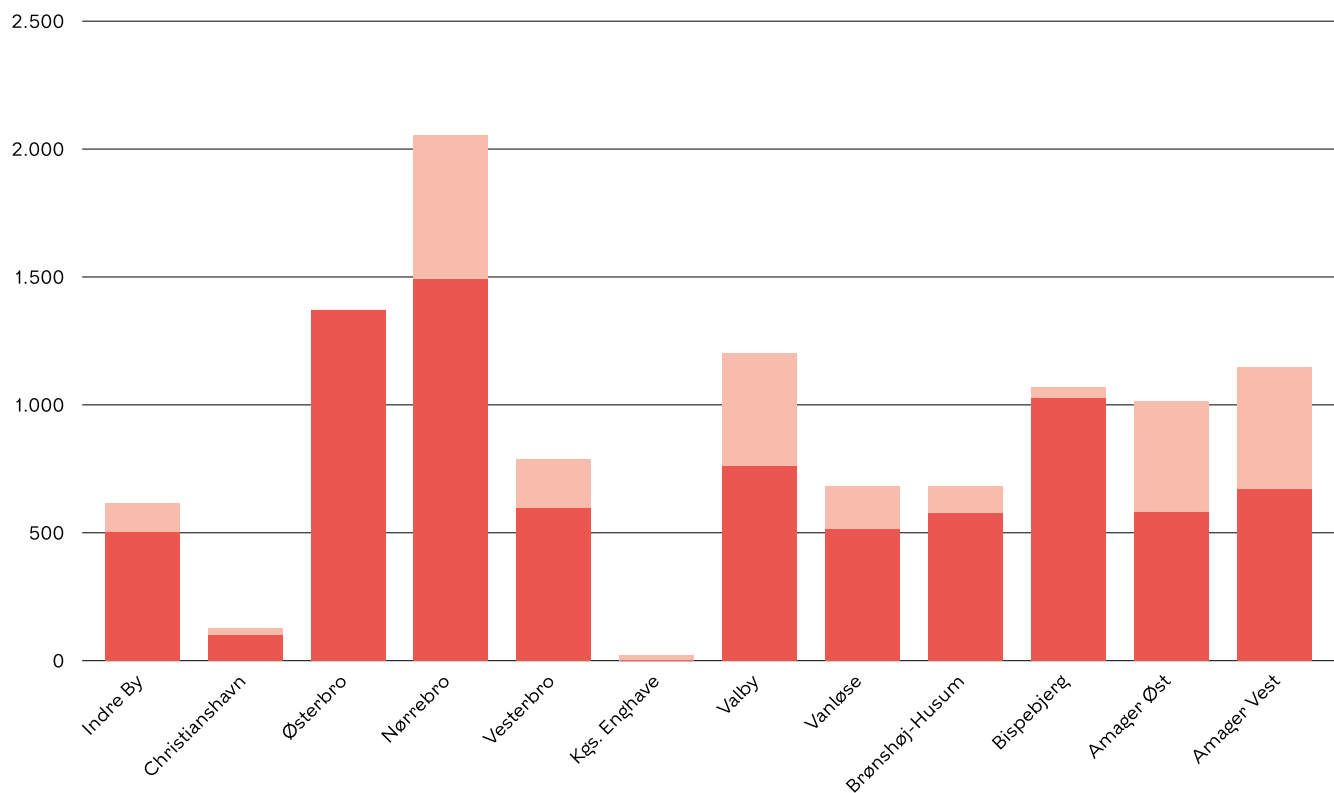


Nedrivninger af hele ejendomme finder kun sted i begrænset omfang. En yderligere årsag kan være opdatering af BBR (Bygning- og Boligregistret), som i vid udstrækning beror på selvindberetning, da det er den enkelte ejer, der har ansvaret for, at BBR-oplysningerne er korrekte. Og eksempelvis ejere af ejerboliger kan i forbindelse med salg have et stort incitament til at opdatere BBR, hvis boligen reelt er større end det areal, der er registreret i BBR. I så fald er der ikke tale om reelle ændringer eller nedlæggelser.

Figur 1.14  
Antal nedlagte boliger under 80 m<sup>2</sup>  
efter størrelse og beliggenhed siden 2008

60-79 m<sup>2</sup>  
Under 60 m<sup>2</sup>

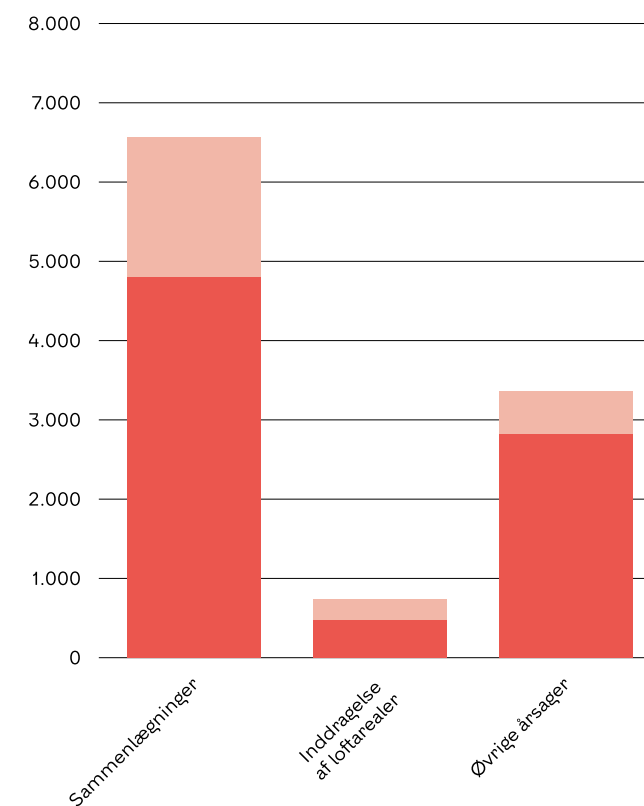
Kilde: Egne beregninger på baggrund  
af data fra Københavns Kommune



Figur 1.15  
Antal nedlagte  
boliger under 80 m<sup>2</sup>  
efter størrelse og  
årsag, 2008-2022

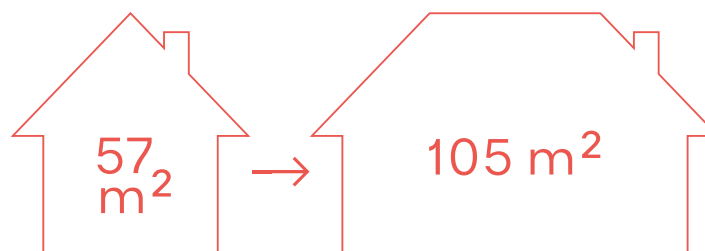
60-79 m<sup>2</sup>  
Under 60 m<sup>2</sup>

Kilde: Egne beregninger på baggrund  
af data fra Københavns Kommune



## Siden 2008 er samlet set omkring 9.000 lejligheder lagt sammen til 4.700 nye og større lejligheder. Især andelsboliger i brokvartererne sammenlægges

Det estimeres, at 9.000 boliger siden 2008 er sammenlagt til 4.700 større boliger. De nedlagte boliger havde et gennemsnitsareal på 57 m<sup>2</sup>, og 61 pct. (5.248 boliger) var under 60 m<sup>2</sup>, mens 28 pct. (2.433 boliger) var mellem 60 og 79 m<sup>2</sup>, jf. figur 1.16.



Det gennemsnitlige boligareal efter sammenlægning er på 105 m<sup>2</sup>. 63 pct. er på 100 m<sup>2</sup> eller større, og færre end hver fjerde er under 80 m<sup>2</sup>. Sammenlægningerne er derfor den primære årsag til, at bestanden af små og mindre boliger kun er steget med halvdelen af antallet af nyopførte små og mindre boliger.

Langt hovedparten af de sammenlagte boliger er andelsboliger (65 pct.), og kun 12 pct. er ejerboliger. De fleste sammenlagte boliger ligger i brokvartererne og især på Nørrebro, jf. figur 1.17.

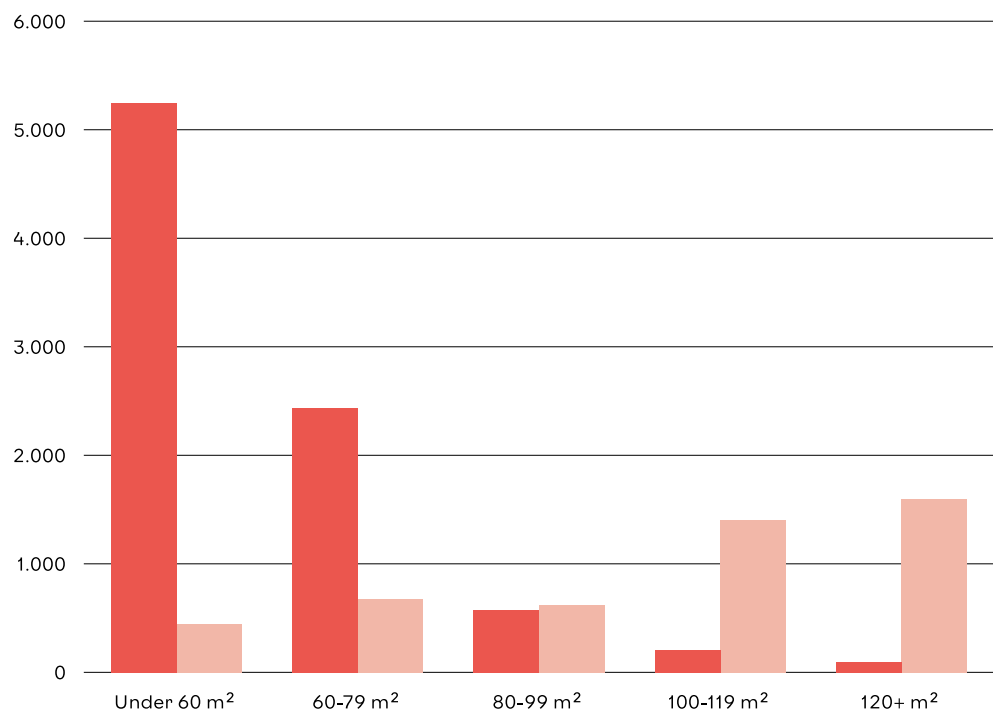
Antallet af sammenlægninger er imidlertid aftagende. Hvis man ser tilbage, toppede sammenlægninger op gennem 00'erne og frem til finanskrisen, hvor det årlige gennemsnit lå på 800 sammenlægninger, dvs. omkring 1.600 nedlagte boliger. Herefter faldt det årlige gennemsnit til 325 (ca. 650 nedlagte boliger) i perioden 2008-2014. Siden 2015 har niveauet ligget omkring 275 sammenlægninger (ca. 550 nedlagte boliger) årligt.

Konsekvensen af sammenlægningerne er, at boligmassen reduceres, og at det som nævnt primært er små boliger, der forsvinder, hvilket kan være u hensigtsmæssigt i en by med bolig mangel. Omvendt har det gjort det muligt for mange børnefamilier at blive boende i brokvartererne.

Figur 1.16  
Antal nedlagte og sammenlagte boliger  
efter størrelse, 2008-2022

● Nedlagte  
● Sammenlagte

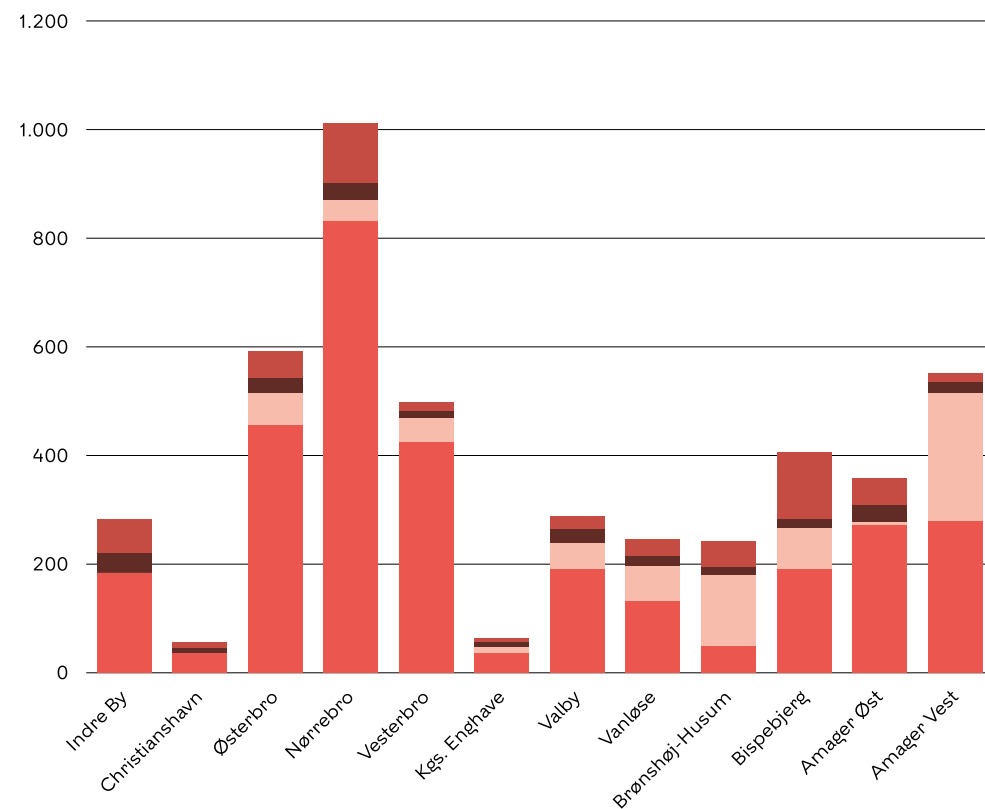
Kilde: Egne beregninger på baggrund af data fra Københavns Kommune



Figur 1.17  
Antal sammenlagte boliger  
efter bydel og ejerform, 2008-2022

● Privat udlejning  
● Ejerbolig  
● Almen bolig  
● Andelsbolig

Kilde: Egne beregninger på baggrund af data fra Københavns Kommune



## Regler og principper vedr. boligsammenlægning

Lov om boligforhold fastlægger, at kommunen ikke kan nægte sammenlægning af to eller flere boliger, når den nye bolig har et samlet bruttoetageareal på 130 m<sup>2</sup> eller mindre (§ 3, stk. 2).

Københavns Kommune har en praksis, hvor der gives tilladelse til sammenlægning af to eller flere boliger, hvis det samlede etageareal af boligerne ikke overskrider 150 m<sup>2</sup>. Efter konkret vurdering tillader Københavns Kommune desuden sammenlægning af boliger, hvor etagearealet er op til 180 m<sup>2</sup>, når mindst én af følgende betingelser er opfyldt:

- Den ene lejlighed (eller begge) har utidssvarende toiletforhold/bademuligheder.
- Den mindste lejlighed er maksimalt 55 m<sup>2</sup>.
- Den ene lejlighed er uhensigtsmæssigt indrettet, f.eks. i forhold til lysforhold eller støjbelastninger.
- Når ønsket om sammenlægning er begrundet i beboernes pladskrævende fysiske handicap.

Der er endvidere ikke arealmæssige begrænsninger, når der er tale om sammenlægning i traditionelle to-familieshuse eller byggeforeningshuse (villaer og byggeforeningshuse), hvor alle boligenheder i ejendommen bliver sammenlagt til én bolig.

Andelsboligforeningen Lykehøj, andelsboliger, Amager Vest Foto: Gustav Riisager



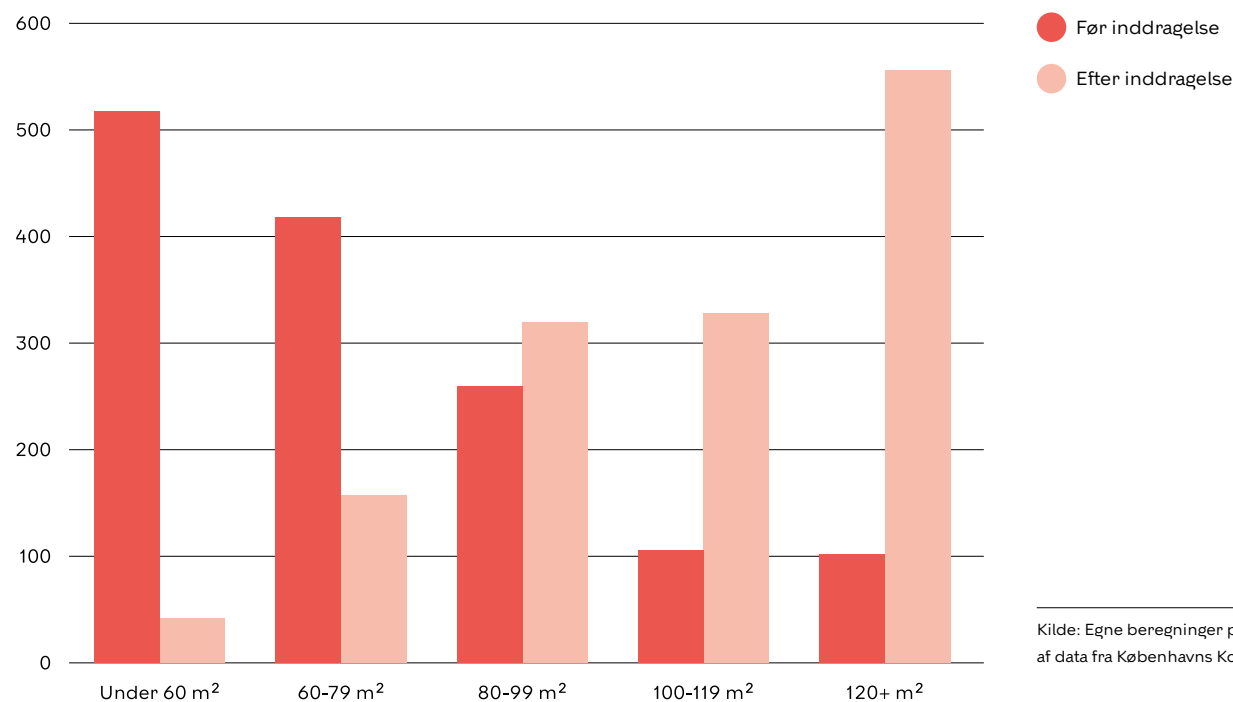
## Ud over de mange sammenlægninger af boliger er samlet set 1.400 boliger udvidet ved at inddrage loftarealer i boligarealet

Antallet af små og mindre boliger er reduceret med ca. 700 boliger siden 2008 som følge af inddragelse af loftarealer, som beskrevet på side 24. Inddragelse af loftarealer i allerede eksisterende boliger svarer i vid udstrækning til sammenlægninger. Men i modsætning til sammenlægninger reducerer det ikke boligmassen.

Samlet set er 1.400 boliger udvidet med tidligere loftarealer, og det samlede inddragede areal er omkring 60.000 m<sup>2</sup>. Boligerne har dermed i gennemsnit fået forøget boligarealet med 42 m<sup>2</sup>. De er i gennemsnit udvidet fra 74 til 116 m<sup>2</sup>. 65 pct. (935) af boligerne havde før inddragelse et areal på under 80 m<sup>2</sup>, mens 85 pct. (1.203) i dag har et areal på 80+ m<sup>2</sup>, jf. figur 1.18.

Der er også opstået ca. 1.200 helt nye boliger på loftarealer, svarende til 125.000 m<sup>2</sup>, som beskrevet på side 23. Det samlede inddragede areal er dermed omkring 185.000 m<sup>2</sup>.

Figur 1.18  
Antal boliger udvidet med loftareal siden 2008  
opdelt efter boligareal før og efter inddragelse



Kilde: Egne beregninger på baggrund af data fra Københavns Kommune







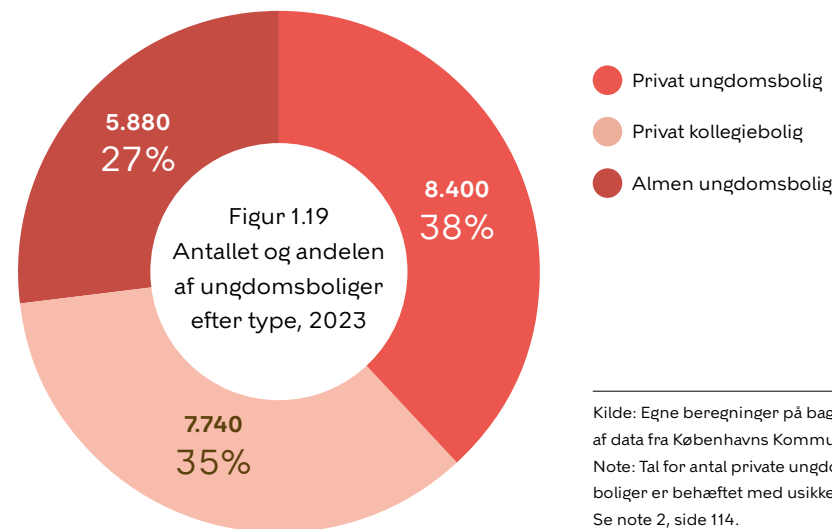
Lersø Parkallé, almene ungdomsboliger, Østerbro  
Foto: Gustav Riisager

# Del 3: Ungdoms- boliger

## Ungdomsboliger er en vigtig del af udbuddet af små og mindre boliger i en studieby, og København har samlet omkring 22.000 ungdoms- og kollegieboliger

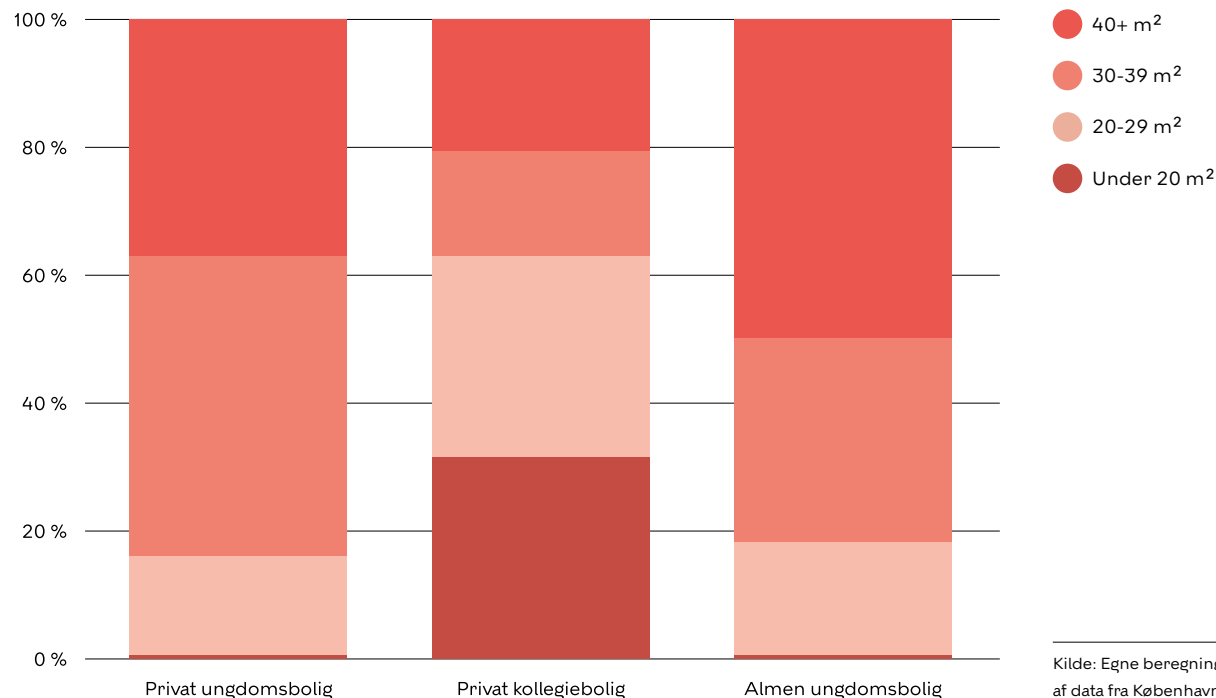
København har omkring 22.000 ungdoms- og kollegieboliger i 2023, hvilket svarer til 6,5 pct. af den samlede boligmasse. 8.400 af boligerne er private ungdomsboliger, 7.740 er private/fondsejede kollegieboliger og 5.880 er almene ungdomsboliger, jf. figur 1.19.

En gennemsnitlig privat ungdomsbolig er 39 m<sup>2</sup>, en privat kollegiebolig 29 m<sup>2</sup>, mens en almen ungdomsbolig i gennemsnit er 41 m<sup>2</sup>. Omkring hver tredje private kollegiebolig er under 20 m<sup>2</sup>, og hver femte er 40 m<sup>2</sup>, jf. figur 1.20. Blandt de almene er hver anden over 40 m<sup>2</sup>. De private ungdomsboliger er typisk mellem 30 og 39 m<sup>2</sup>.



Kilde: Egne beregninger på baggrund af data fra Københavns Kommune  
Note: Tal for antal private ungdomsboliger er behæftet med usikkerhed. Se note 2, side 114.

**Figur 1.20**  
Fordelingen af ungdomsboliger efter størrelse og type, 2023

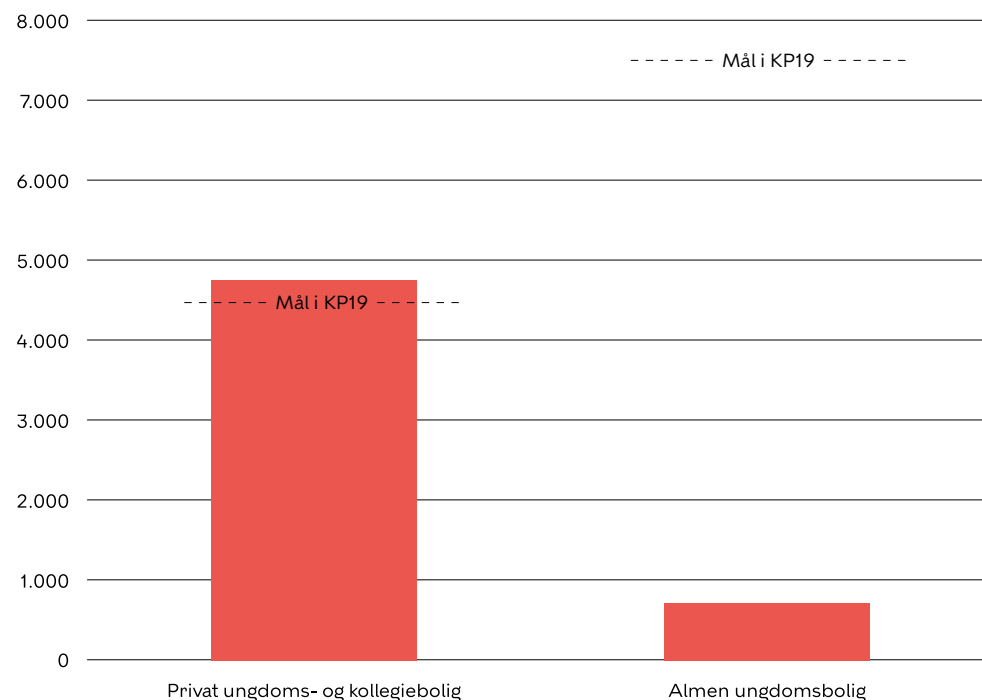


Kilde: Egne beregninger på baggrund af data fra Københavns Kommune

## Siden 2019 er der bygget 5.400 ungdomsboliger, hvoraf små 700 er almene

Københavns Kommune satte med Kommuneplan 2019 et mål om, at der skulle bygges 12.000 ungdomsboliger frem mod 2031. 7.500 af boligerne skulle være almene, mens de resterende 4.500 skulle være private ungdomsboliger. Der er siden 2019 ibrugtaget omkring 5.400 ungdomsboliger, heraf er omkring 4.700 private ungdoms- og kollegieboliger, mens små 700 er almene, jf. figur 1.21. Dermed er målet for private ungdoms- og kollegieboliger allerede nået, mens kun 10 pct. af de almene er opført.

Figur 1.21  
Antal ibrugtagne ungdoms- og kollegieboliger  
opdelt efter type, 2019-2022



Kilde: Egne beregninger på baggrund af data fra Københavns Kommune  
Note: Data om almene boliger er baseret på udtræk af BBR, som kan indeholde en vis forsinkelse ift. det enkelte år sammenlignet med kommunens egne opgørelser over ibrugtagne almene boliger. For en mere præcis opgørelse henvises til Københavns Kommunes Roadmap for almene boliger (<https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/roadmap-for-byggeri-af-almene-boliger>)

CPH Village, private ungdomsboliger, Vesterbro Foto: Gustav Riiasager

## Ungdomsboligtyper

**Private ungdomsboliger** identificeres ud fra byggesagen, hvor det primære ved denne boligtype er, at kravet til friarealer og bilparkering ved private ungdomsboliger er lavere end ved familieboliger i Københavns Kommune.

Boligerne er ofte samlet i hele bygninger/ejendomme. Det er med gældende lovgivning ikke muligt at stille krav om uddannelsesaktivitet eller alder hos beboerne, og det er derfor ikke nødvendigvis unge eller studerende, der bor i boligerne.

Der er sendt lovforslag i høring til en kommende revision af planloven, hvorefter kommuner i nye lokalplaner, vil kunne stille krav om studieaktivitet i private ungdomsboliger.



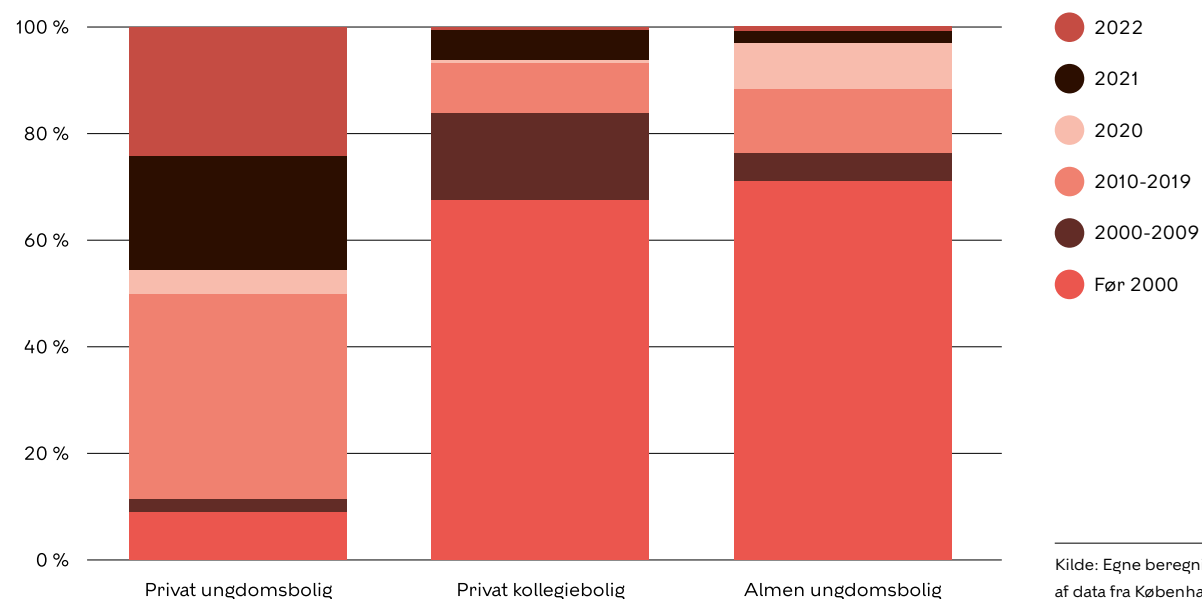
**Private kollegieboliger** er i overvejende grad klassiske gangboliger med fælles køkkenfaciliteter i større kollegiebygninger som f.eks. Grønjordskollegiet, Regensen og Rigshospitalets Kollegie. I modsætning til private ungdomsboliger stilles der ofte krav om uddannelsesaktivitet i private kollegieboliger.

**Almene ungdomsboliger** vil ofte være selvstændige små boliger, som indgår i en almen boligafdeling sammen med andre almene boligtyper (familieboliger og ældreboliger). Almene ungdomsboliger kan dog også opføres som "kollegielignende" boliger i en selvstændig boligafdeling, som kun indeholder almene ungdomsboliger.

En overvejende del af både de private kollegieboliger og de almene ungdomsboliger er opført før år 2000, mens langt hovedparten af de private ungdomsboliger er opført efter

Der er stor variation i, hvornår de forskellige ungdomsboligttyper er opført. Hovedparten af de private kollegieboliger og de almene ungdomsboliger er opført før år 2000, jf. figur 1.22. Omvendt er langt hovedparten af de private ungdomsboliger opført i nyere tid, og tæt på halvdelen er opført de seneste tre år. Som det fremgår af del 2 om boligstørrelser, udgør private ungdomsboliger i dag en stor del af den samlede boligproduktion (53 pct. i 2022).

Figur 1.22  
Ungdomsboligttyper fordelt efter  
opførelsesperiode

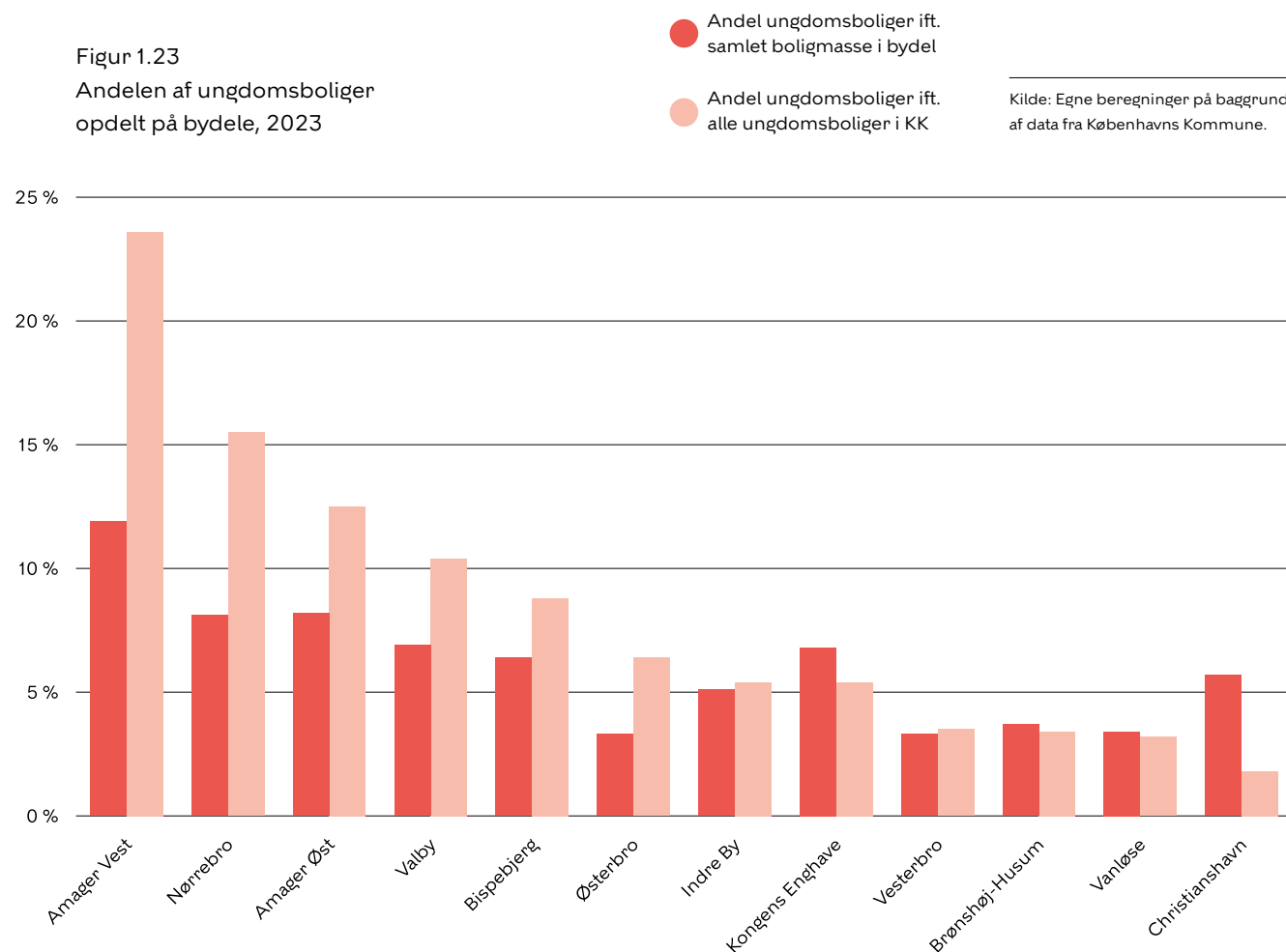


Kilde: Egne beregninger på baggrund af data fra Københavns Kommune

## Halvdelen af byens ungdomsboliger ligger på Amager og Nørrebro, og andelen af ungdomsboliger ift. bydelenes samlede boligmasse er også højest her

Amager og Nørrebro lægger jord til halvdelen af byens ungdomsboliger, og her udgør de også den største andel af den samlede boligmasse i bydelen, jf. figur 1.23. Det skyldes ikke mindst, at halvdelen af alle nybyggede ungdomsboliger ligger i disse bydele.

I bydelen Amager Vest udgør ungdomsboligerne 12 pct. af den samlede boligmasse i bydelen. Det svarer til 5.200 boliger, og næsten hver fjerde ungdomsbolig opført de seneste 8 år er opført her. Også Nørrebro og Amager Øst huser mange ungdomsboliger, både nybyggede og ældre boliger. Vesterbro, Østerbro, Vanløse og Brønshøj-Husum har den laveste andel ungdomsboliger (ca. 3,5 pct. af boligmassen).

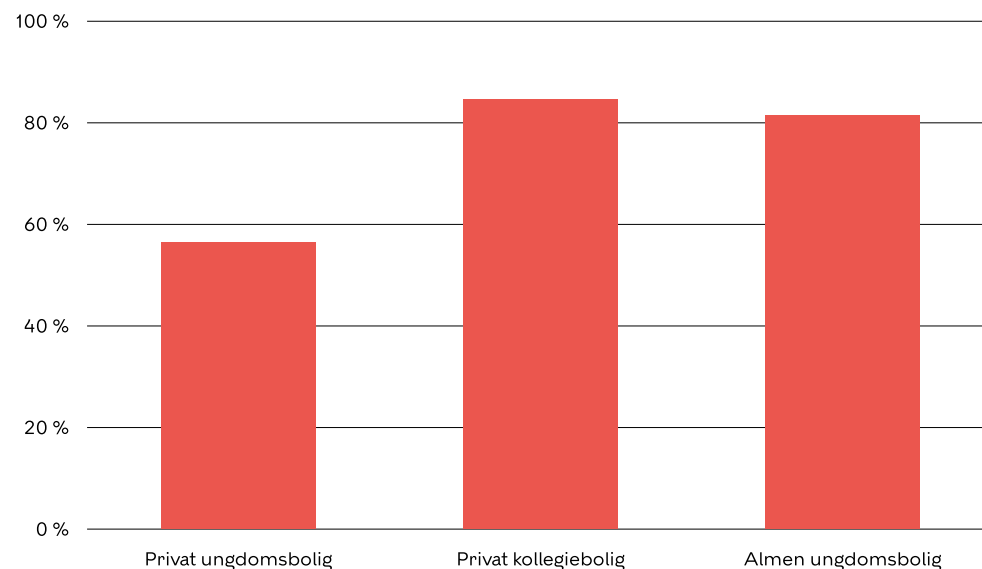


## Andelen af studerende i de private studieboliger er væsentligt lavere end i kollegieboliger og almene ungdomsboliger

Under 60 pct. af de private ungdomsboliger bebos af mindst én voksen person under uddannelse. Her adskiller de sig relativt meget fra de øvrige ungdoms- og kollegieboliger, hvor andelen ligger på over 80 pct., jf. figur 1.24. I den almene sektor stilles der krav om uddannelsesaktivitet, jf. side 33, men på lige fod med øvrige almene boligtyper har kommunen anvisningsret til en del af boligerne, og de boligplacerede er ikke nødvendigvis under uddannelse. En del af beboerne kan også have færdiggjort en uddannelse umiddelbart før opgørelsestidspunktet.

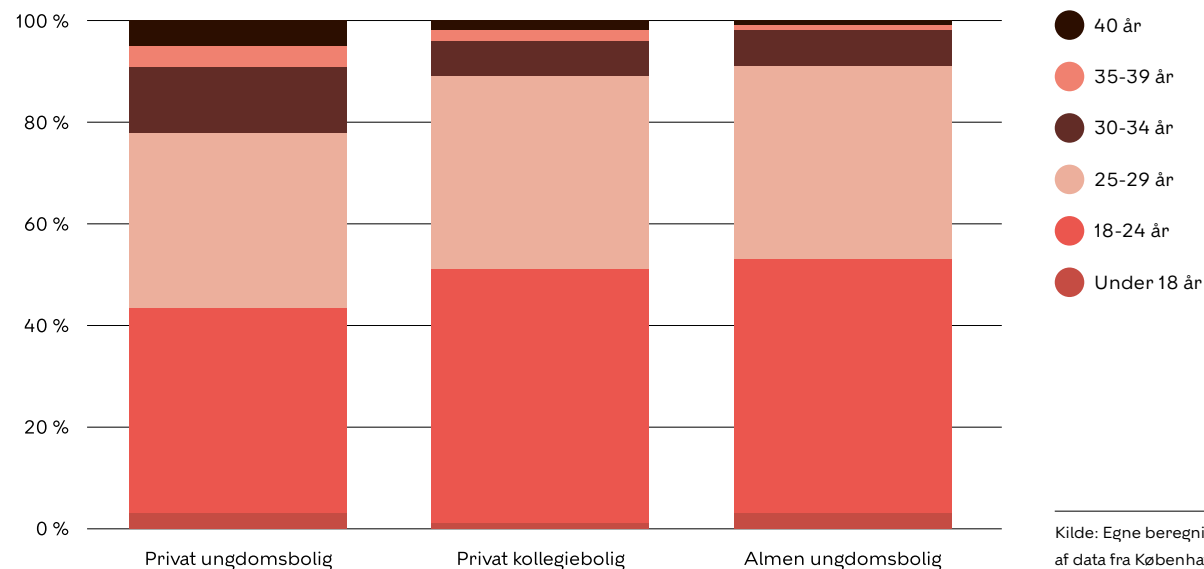
Selvom der ikke stilles eksplicite krav om beboernes alder, bebos ungdomsboligerne i høj grad af unge, jf. figur 1.25. Det gælder også i de private ungdomsboliger, selvom en lidt større andel er 30+ år sammenlignet med de øvrige boligtyper. Andelen af børn er meget lav i alle ungdomsboligtyper.

Figur 1.24  
Andel ungdomsboliger beboet af personer under uddannelse efter ungdomsboligtype, 2022



Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik og data fra Københavns Kommune

Figur 1.25  
Aldersfordelingen i ungdomsboliger opdelt efter ungdomsboligtype, 2022



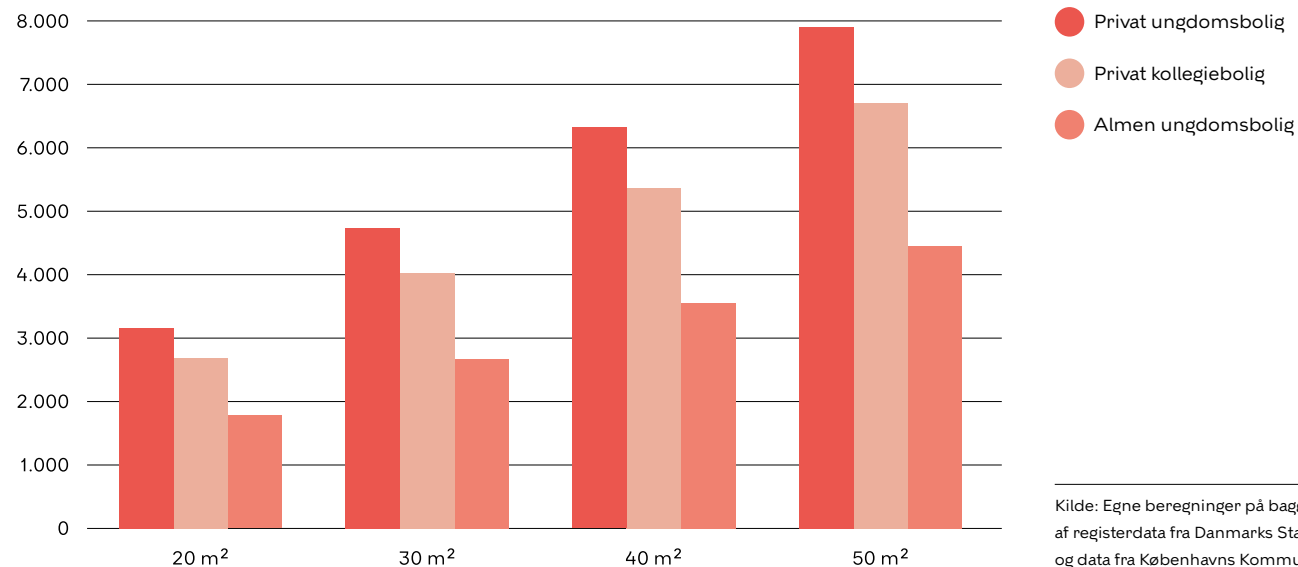
Kilde: Egne beregninger på baggrund af data fra Københavns Kommune

## Huslejen i private ungdomsboliger er væsentlig højere sammenlignet med kollegieboliger og almene ungdomsboliger, og beboernes disponible indkomst er omkring 35 pct. højere

De private ungdomsboliger adskiller sig fra de øvrige ungdomsboligtyper ved en markant højere husleje. Sammenlignet med en almen ungdomsbolig er kvadratmeterlejen tæt ved dobbelt så høj, jf. figur 1.26. Sammenlignet med kollegieboligerne ligger huslejen 20 pct. højere, og da kollegieboligerne i gennemsnit er mindre, er den gennemsnitlige husleje omkring 60 pct. højere. En del af forskellen skyldes opførelsetidspunktet. Størstedelen af de private ungdomsboliger er opført i nyere tid og er dermed ikke underlagt huslejeregulering.

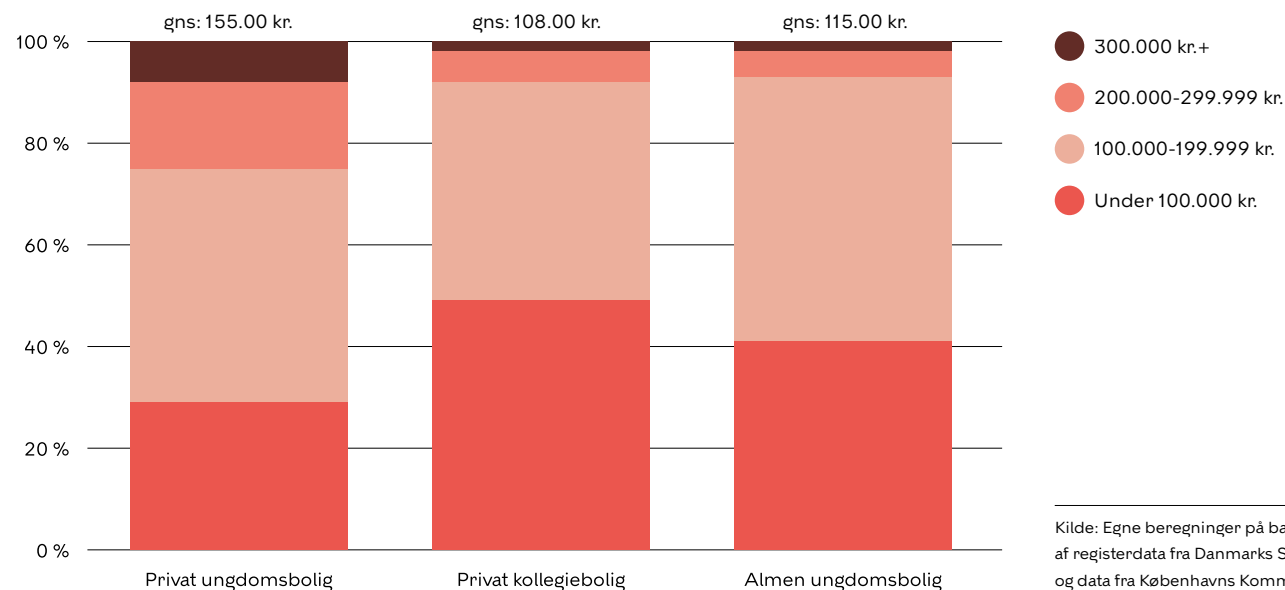
Den højere husleje kommer også til udtryk i beboernes disponible indkomster, dvs. den samlede indkomst efter skat. Den gennemsnitlige disponible indkomst for beboere i en privat ungdomsbolig ligger i gennemsnit 30-35 pct. over beboernes i de øvrige ungdoms- og kollegieboliger (155.000 kr. mod hhv. 108.000 og 115.000 kr.). Og omkring hver fjerde beboer i de private ungdomsboliger har en årlig indkomst efter skat på over 200.000 kr., jf. figur 1.27. Det gælder kun for under hver 10. i de øvrige ungdoms- og kollegieboliger. Til sammenligning ligger den gennemsnitlige disponible indkomst i København på ca. 263.000 kr.

Figur 1.26  
Gennemsnitlig månedlig husleje for forskellige boligstørrelser i kr. opdelt efter ungdomsboligtype, 2021



Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik og data fra Københavns Kommune

Figur 1.27  
Beboernes disponible indkomst (gennemsnit og fordeling) opdelt efter ungdomsboligtype, 2021



Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik og data fra Københavns Kommune



## Huslejberegning

Huslejen i ungdomsboligerne er baseret på to forskellige kilder og angiver lejeniveauet ultimo 2021. I de **almene ungdomsboliger** er huslejen boligernes faktiske leje fra Landsbyggefondens huslejeregister. Lejen i de **private ungdoms- og kollegieboliger** er baseret på boligydelsesregistret i Danmarks Statistiks forskerservice.

Langt fra alle lejere modtager boligsikring, og for en stor del af boligerne er huslejen derfor imputeret på baggrund af kvadratmeterlejen for de boliger i bygningen, hvor beboerne modtager boligsikring. Dvs. at det er antaget, at alle boliger i bygningen har samme kvadratmeterleje. Denne metode anvendes også af Social- og Boligstyrelsen.

Kravet for at modtage boligsikring er, at boligen har eget køkken/tekøkken, og derfor indgår kun omkring halvdelen af kollegieboligerne i beregningen. De mindste boliger er derfor underrepræsenterede. Lejen i de forskellige størrelsesklasser er derfor baseret på den gennemsnitlige kvadratmeterleje på tværs af størrelser. Huslejeniveauet i private ungdoms- og kollegieboliger er derfor behæftet med usikkerhed.

Kollegiet Tingbjerg, almene ungdomsboliger, Brønshøj-Husum  
Foto: Gustav Riiasager



## Antallet af ungdomsboliger ift. antallet af studerende/studiepladser i København er fordoblet de seneste otte år

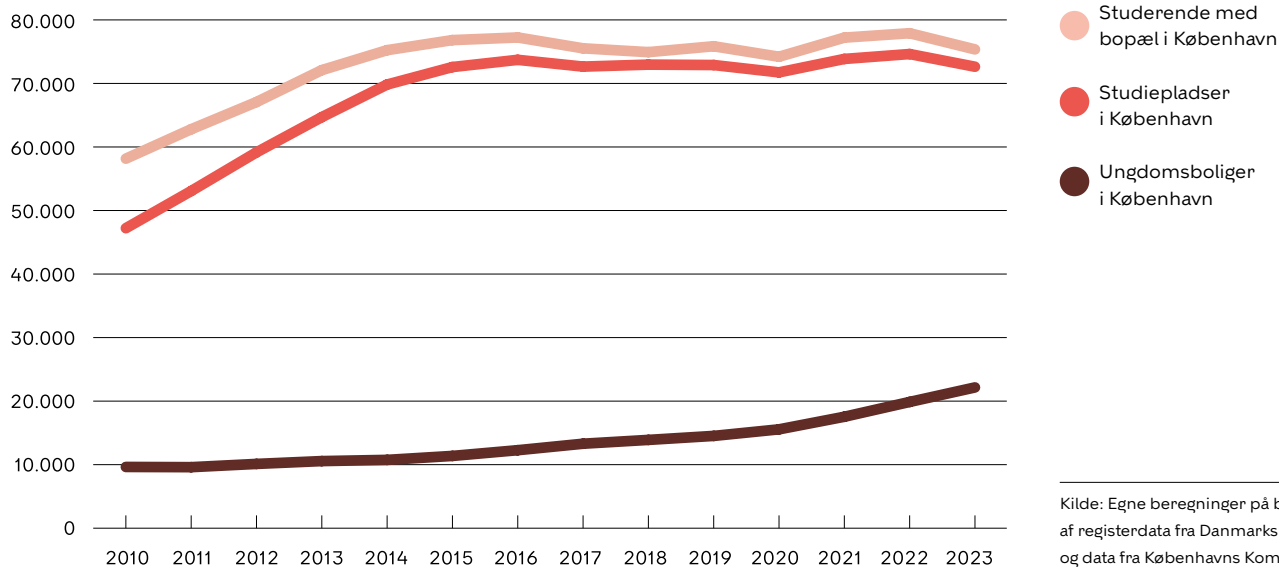
Siden 2010 er antallet af studerende med bopæl i Københavns Kommune og antallet af studiepladser steget fra hhv. 58.000 til 75.000 og 47.000 til 73.000, jf. figur 1.28. Siden 2015 er udviklingen imidlertid stagneret.

I samme periode er antallet af ungdoms- og kollegieboliger steget fra omkring 10.000 til 22.000, dvs. mere end fordoblet. Men i modsætning til studerende og studiepladser var antallet af ungdoms- og kollegieboliger stort set konstant frem til 2015 og er først for alvor begyndt at stige de senere år.

Udviklingen har betydet, at dækningsgraden (antal ungdomsbolig pr. studerende/studieplads) faldt i de første år, hvorefter den siden er steget fra omkring 15 til 30 pct., jf. figur 1.29. Dvs. at der i dag er en ungdomsbolig til 30 pct. af de studerende.

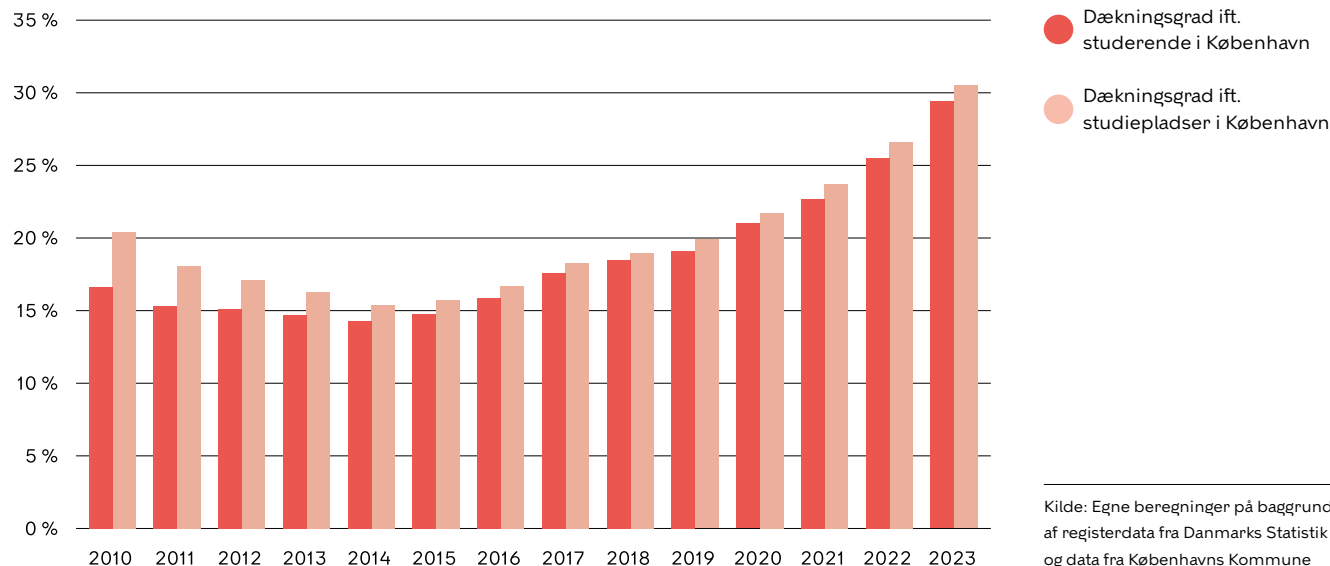
Det er ikke forventningen, at antallet af unge vil stige nævneværdigt de kommende år, og der er heller ikke noget, der tyder på, at studieoptaget forøges væsentligt. Det betyder, at i takt med, at der bygges flere ungdomsboliger i byen, øges dækningsgraden.

Figur 1.28  
Udvikling i antal ungdomsboliger, studerende med bopæl i København og studiepladser i København, 2010-2023



Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik og data fra Københavns Kommune

Figur 1.29  
Dækningsgrader (antal ungdoms- og kollegieboliger pr. 100 studiepladser/studerende), 2010-2023



Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik og data fra Københavns Kommune

bjerg Husene, ejerboligen, Brønshøj-Husum Foto: Gustav Riisager



# Del 4: Demografi, børnefamiliers boligforhold, deleboliger og bofællesskaber

## Definition af familier og familietyper

Ifølge Danmarks Statistiks definition kan en familie bestå af:

- 1) Flere personer, der bor på samme adresse og har en familiemæssig relation til hinanden.
- 2) Én person, der bor alene eller deler bolig med en eller flere personer, som den pågældende ikke har en familiemæssig relation til.

Familier kan derfor overordnet set inddeles i fire typer:



Par med hjemmeboende børn  
(gifte og ugifte med fælles eller sammenbragte hjemmeboende børn)



Par uden hjemmeboende børn  
(gifte og ugifte)



Enlige med hjemmeboende børn



Enlige uden hjemmeboende børn

Par består, ifølge Danmarks Statistiks definition, af ægtepar, registrerede partnerskaber samt af ugifte par, der har fælles børn. Derudover parres personer, der deler adresse, er af forskelligt køn og har en aldersforskel på mindre end 15 år.

Hjemmeboende børn og unge er en del af forældrenes familie, indtil de fylder 25 år. Herefter udgør de deres egen familie. Det samme gælder, hvis den hjemmeboende under 25 år selv har hjemmeboende børn eller er gift.



Nørrebroparken, Nørrebro Foto: Gustav Riisager

Enlige er ikke nødvendigvis singler. Et par, der ikke deler bopæl, defineres som to enlige. Det samme gælder for ugifte par af samme køn og uden børn, selvom parret deler bopæl.

## København er en ung by med mange enlige uden børn, men flest borgere er en del af en børnefamilie

København er Danmarks yngste kommune. Det skyldes ikke mindst, at det er landets største studieby, og at storbyen og bylivet tiltrækker unge. Derudover fødes der mange børn i byen, fordi mange unge bliver boende og stifter familie. Hvert sjette barn i Danmark fødes i København, selvom København kun udgør 11 pct. af landets samlede befolkning.

De 653.650 københavnere fordeler sig på 401.500 familier, enlige som par. Enlige uden børn udgør tæt på to tredjedele af byens familier og er dermed den dominerende familietype. Børnefamilier (dvs. par med børn og enlige med børn) udgør en femtedel af familierne, mens hver sjette familie er par uden børn, jf. tabel 1.1.

Når man ser på den enkelte københavners familietilhørsforhold, er omkring 40 pct. imidlertid en del af en børnefamilie. Det er dermed den familietype, som flest københavnere indgår i. 39 pct. er enlige, dvs. bor alene, eller deler bolig med nogen, som de ikke er i familie med. 21 pct. bor med en partner og har ikke hjemmeboende børn.

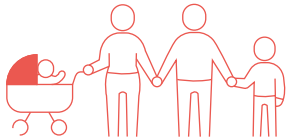
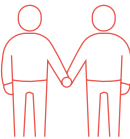


Den store forskel på de to opgørelsesmetoder skyldes, at børnefamilier, modsat enlige, tæller mange familiemedlemmer. Par med børn består i gennemsnit af 3,7 familiemedlemmer, dvs. familierne i gennemsnit har 1,7 hjemmeboende børn, og eneforsørgere har i gennemsnit 1,4 hjemmeboende børn.

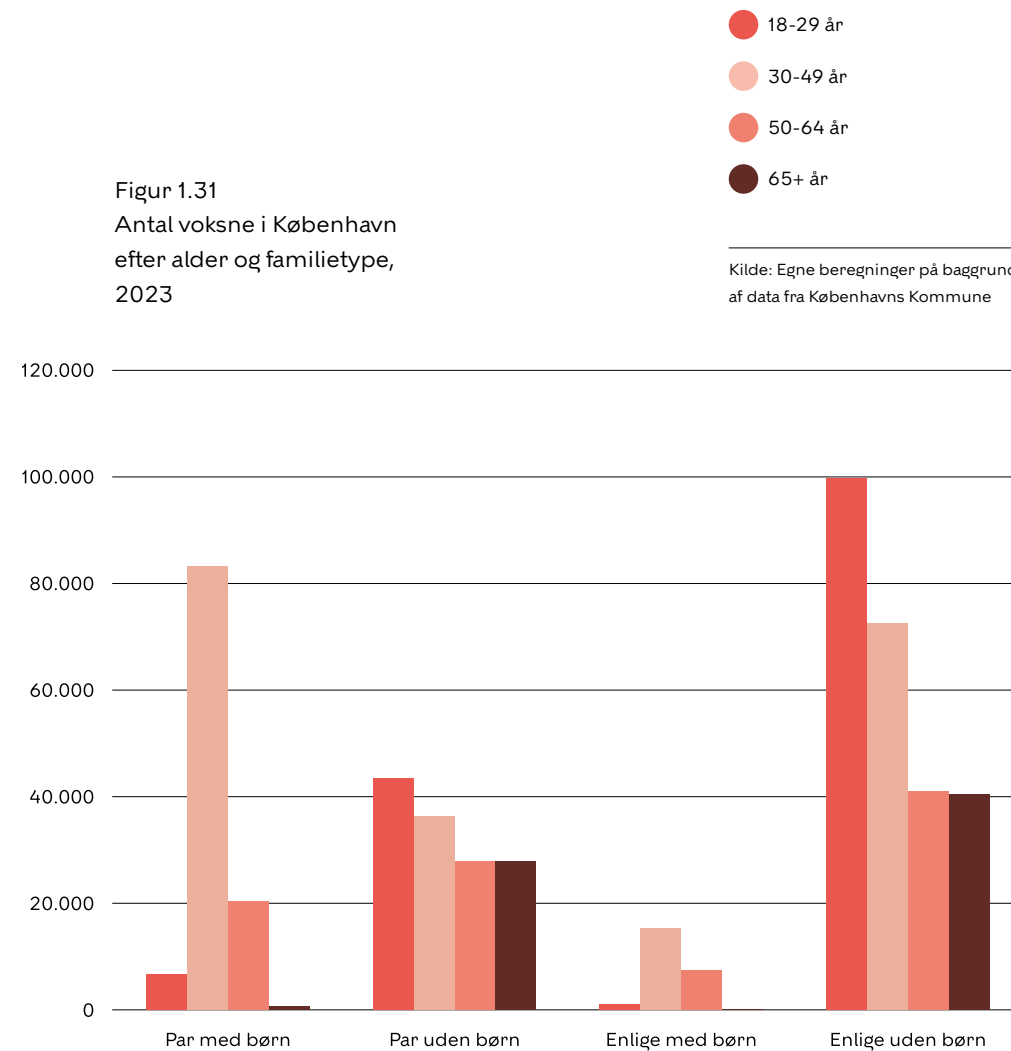
Broens Gadekøkken, Christianshavn Foto: Gustav Riisager



Langt hovedparten af de voksne i børnefamilierne er 30-49 år, og to ud af tre i aldersklassen lever som par eller bor alene med børn, jf. figur 1.31. To ud af tre af de yngste er enlige, og de udgør ligeledes også den største gruppe blandt de enlige. Hovedparten af de ældste bor alene, og de 50-64-årige fordeler sig nogenlunde ligeligt mellem par og enlige.

Tabel 1.1  
 Antal familier, antal personer samt gennemsnitligt antal  
 familiemedlemmer fordelt på familietype, 2023

	Antal familier	Antal personer	Antal personer pr. familier
	55.514 (13,8 %)	205.624 (31,5 %)	3,7
	67.826 (16,9 %)	135.652 (20,8 %)	2
	23.953 (6,0 %)	58.219 (8,9 %)	2,4
	254.153 (63,3 %)	254.153 (38,9 %)	1
I alt	401.446	653.648	1,6



## Blandt par med børn er ejerboligen den mest udbredte ejerform, blandt enlige uden børn er det privat udlejning, og blandt enlige med børn er det almene boliger

På tværs af alle familietyperne bor omkring 30 pct. i andelsbolig. De enkelte familietyper er dermed ligeligt repræsenteret i andelsboligerne, hvilket gør det til den mest blandede ejerform. For de øvrige ejerformer er der omvendt stor variation.

Den mest udbredte ejerform blandt par med børn er ejerboligen, jf. figur 1.32. Par uden børn er den gruppe, der har den største spredning mellem ejerformerne, dvs. de fordeler sig stort set, som boligmassen er fordelt. Det samme gælder ift. boligstørrelse.

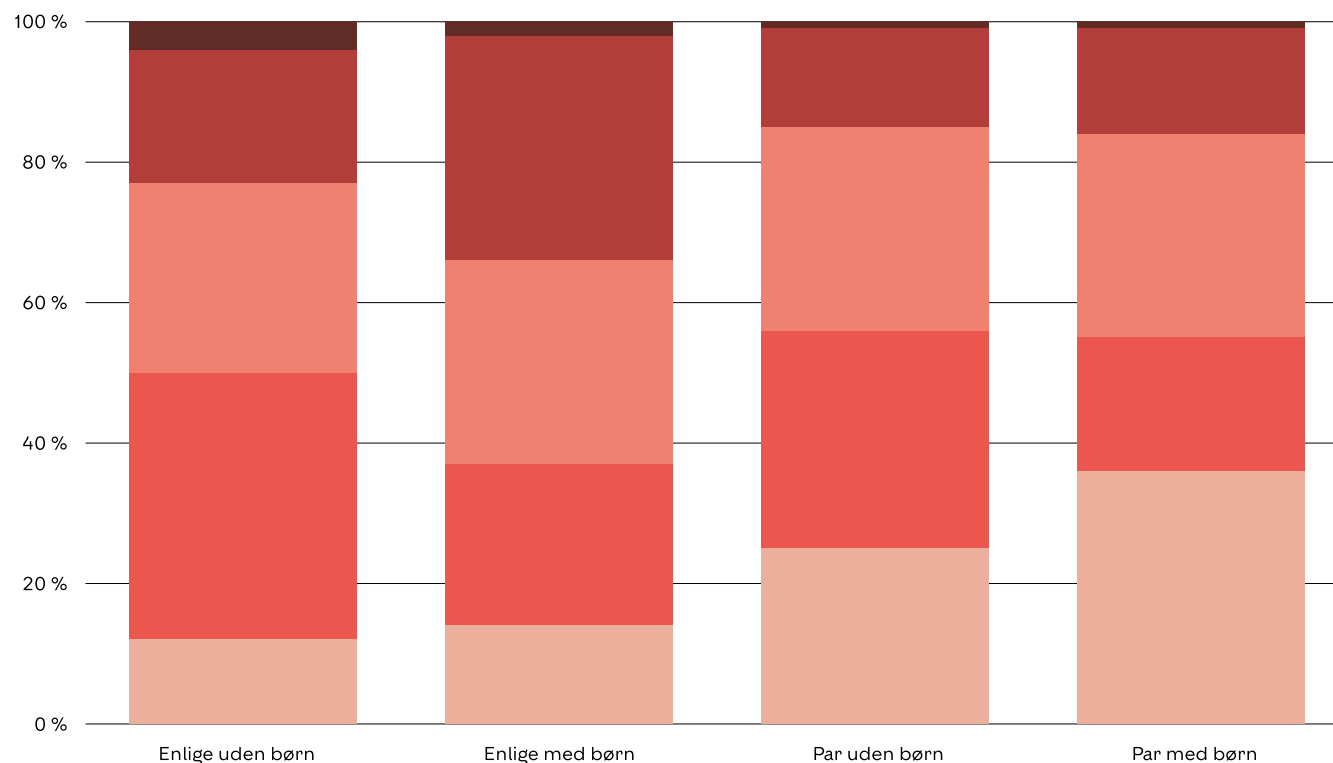
Knap 40 pct. af enlige uden børn bor i privat udlejning. Blot 13 pct. bor i ejerboliger. Som det fremgik af figur 1.31, er størstedelen af de enlige uden børn unge i alderen 18-29 år, og private lejeboliger er lettere tilgængelige sammenlignet med bl.a. ejerboliger, som kræver finansiering og lån. Dette kan forklare, hvorfor enlige i højere grad bor i privat udlejning fremfor andre ejerformer.

Den hyppigste ejerform blandt enlige med børn er almene boliger. Par uden børn bor ligesom de enlige uden børn i højere grad i en privat lejebolig eller andelsbolig.



Figur 1.32  
Fordeling af ejerformer blandt familietyper,  
2023

Kilde: Egne beregninger på baggrund af data fra Københavns Kommune



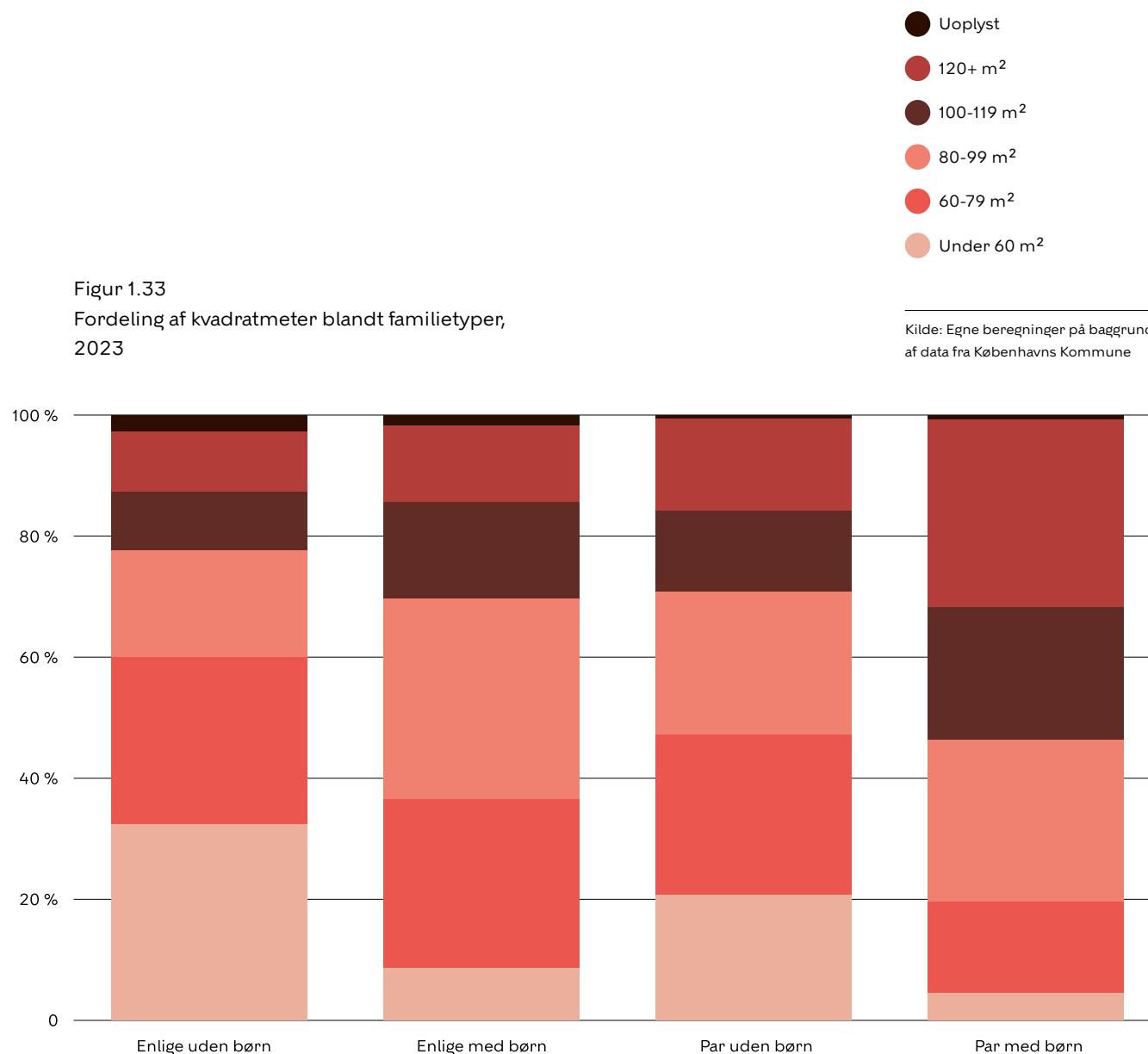
## Boligarealet hænger tæt sammen med antallet af familiemedlemmer

Par med børn er den familietype, der bor i de største boliger, jf. figur 1.33. Omkring halvdelen bor på 100+ m<sup>2</sup>. Enlige uden børn er den gruppe, der bor på færrest kvadratmeter, hvor næsten 80 pct. bor på under 100 m<sup>2</sup>.

Boligvalget afspejler ikke nødvendigvis det foretrukne boligønske. Familers boligvalg kan f.eks. afspejle boligudbuddet, boligpriserne eller deres indkomst/formue. Derudover er det vigtigt at være opmærksom på, at bosætning ikke nødvendigvis afspejler den enkeltes ejerforhold til boligen. Som det fremgår på side 54 om deleboliger, deler især mange enlige bolig med andre, og mange bor derfor til leje hos en boligejer eller andelshaver.

Når man ser på, hvordan familietyperne fordeler sig i København, ses en tendens til, at enlige og familier bosætter sig i de områder, hvor deres hyppigst valgte ejerform er mest udbredt.

Enlige uden børn bosætter sig hyppigst i Bispebjerg, som har mange små boliger. Familier med børn bor hyppigst i Brønshøj-Husum, som i høj grad består af enfamilieshuse og større almene boliger, jf. figur 1.2 og 1.7 på side 11 og 17.





## En stor del af børnefamilierne har maksimalt en 3 værelses lejlighed, men blandt de større familier har 7 ud af 10 minimum 4 værelser eller et parcel- eller rækkehus

I København er der omkring 77.000 børnefamilier, der bor i egen bolig, dvs. familierne deler ikke boligen med andre.



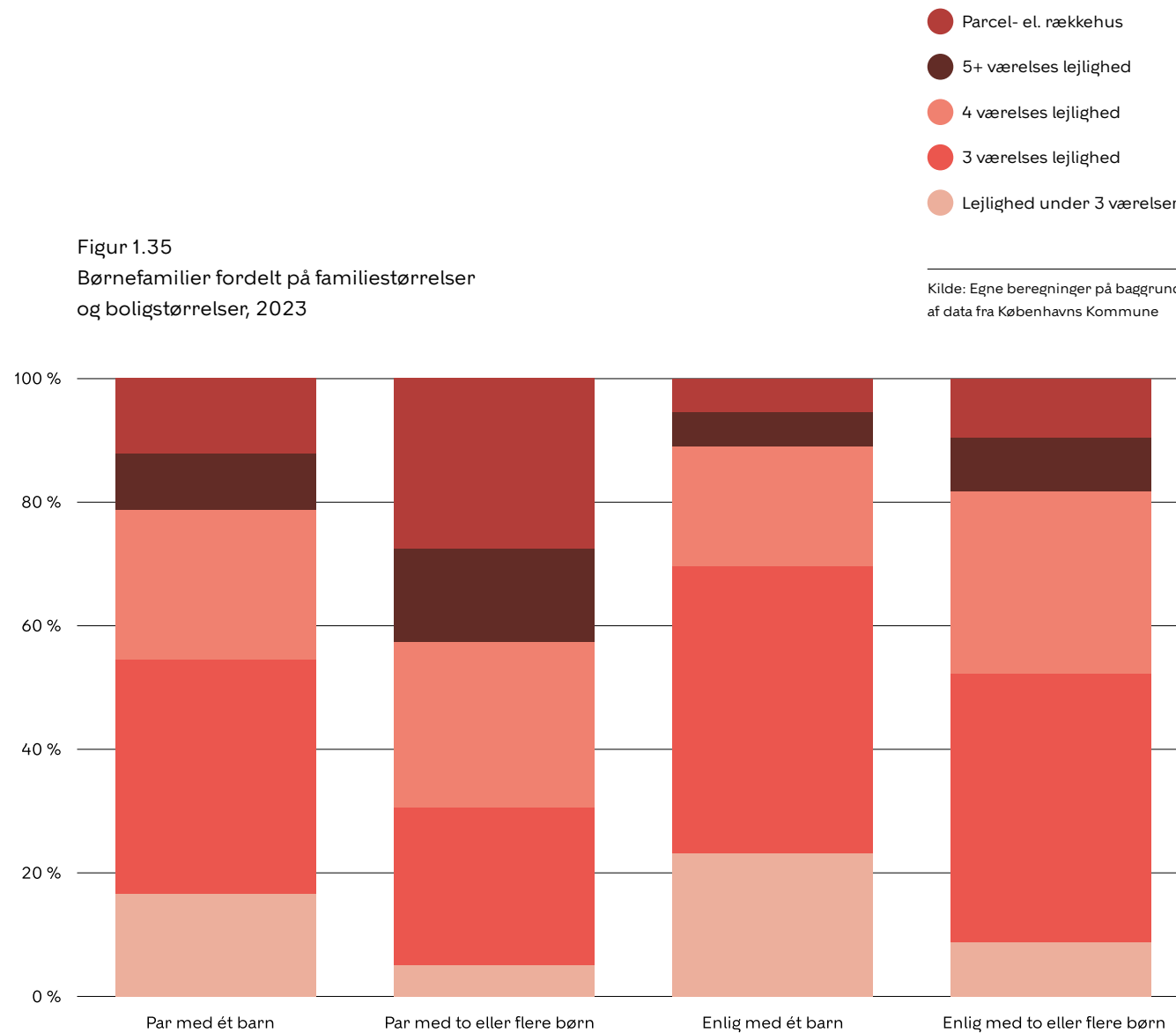
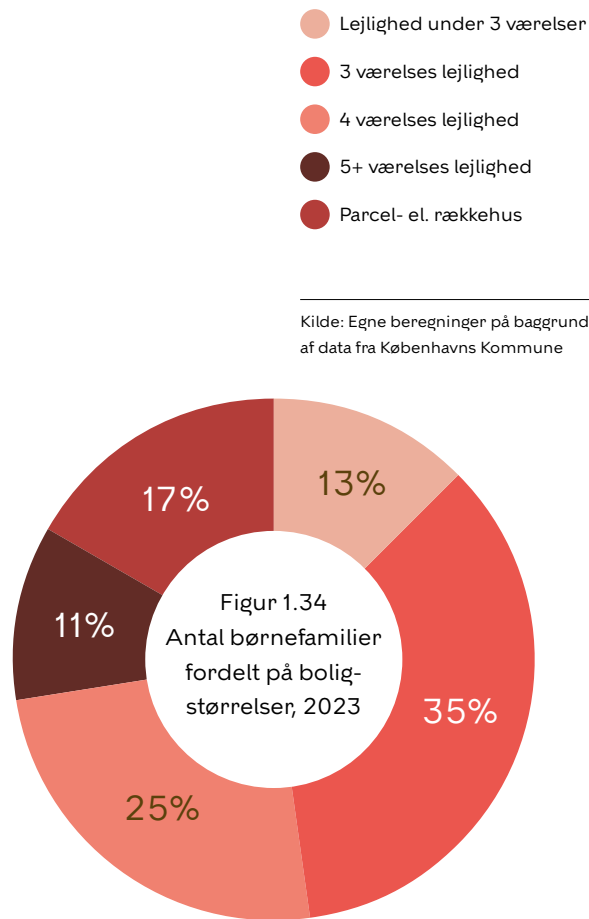
Nørrebroparken, Nørrebro Foto: Gustav Riisage

Lidt under halvdelen bor i lejligheder med mindre end 4 værelser, heraf bor langt hovedparten i 3 værelses lejligheder, mens kun små 13 pct. bor i nogle af byens mindste boliger, jf. figur 1.34. Hver fjerde familie har en 4 værelses lejlighed, lidt over hver tiende en 5 værelses, og lidt under 17 pct. bor i et parcel- eller rækkehus.

Børnefamilier varierer i størrelse og har derfor vidt forskellige boligbehov. Omkring 24.000 af parrene har ét hjemmeboende barn, og 29.900 har to børn eller flere.

17 pct. af parrene med ét barn har maksimalt to værelser, 38 pct. har tre værelser, mens de resterende 45 pct. har minimum fire værelser, eller et parcel- eller rækkehus, jf. figur 1.35. Blandt par med to eller flere børn har 30 pct. tre værelser eller under. Dvs. 70 pct. har minimum en 4 værelses lejlighed, heraf bor 28 pct. i parcel- eller rækkehus.

Også blandt enlige med børn har langt hovedparten 3+ værelser. For enlige med to eller flere børn er det imidlertid under halvdelen, der har værelser til alle familiemedlemmer, dvs. at børnene deler værelse, eller at den voksne sover i stuen. Dog er en del af børnene delebørn og bor dermed kun delvist i boligen. Børnene tæller med i den bolig, hvor de har formel adresse.



## Københavnske børnefamilier bor mindre sammenlignet med børnefamilier i det øvrige Sjælland

Det er vanskeligt at vurdere, om familierne har tilstrækkeligt med plads, og dermed om der er nok store familieboliger i byen. Sammenlignet med det øvrige Sjælland, dvs. der hvor hovedparten af de fraflyttede børnefamilier flytter til, er pladsen generelt mere trang i København.

I København har hvert familiemedlem i en børnefamilie lidt over 32 m<sup>2</sup> til rådighed mod ca. 35 i Københavns omegn og mellem 40 og knap 43 m<sup>2</sup> i det øvrige Sjælland, jf. tabel 1.2.

Den relativt høje tæthed blandt børnefamilierne skal selvfølgelig ses i sammenhæng med, at boligerne generelt er væsentlig mindre, og at prisen for en kvadratmeter bolig er noget højere i København. Derudover er de københavnske børnefamilier en smule yngre, dvs. en større andel er småbørnsfamilier, og småbørnsfamilier har typisk ikke helt samme pladsbehov som familier med ældre børn.

Tabel 1.2

Børnefamiliers arealforbrug pr. person, alder på ældste barn og voksen samt gennemsnitsareal for alle boliger og kvadratmeterpris på huse opdelt efter geografi, 2023.

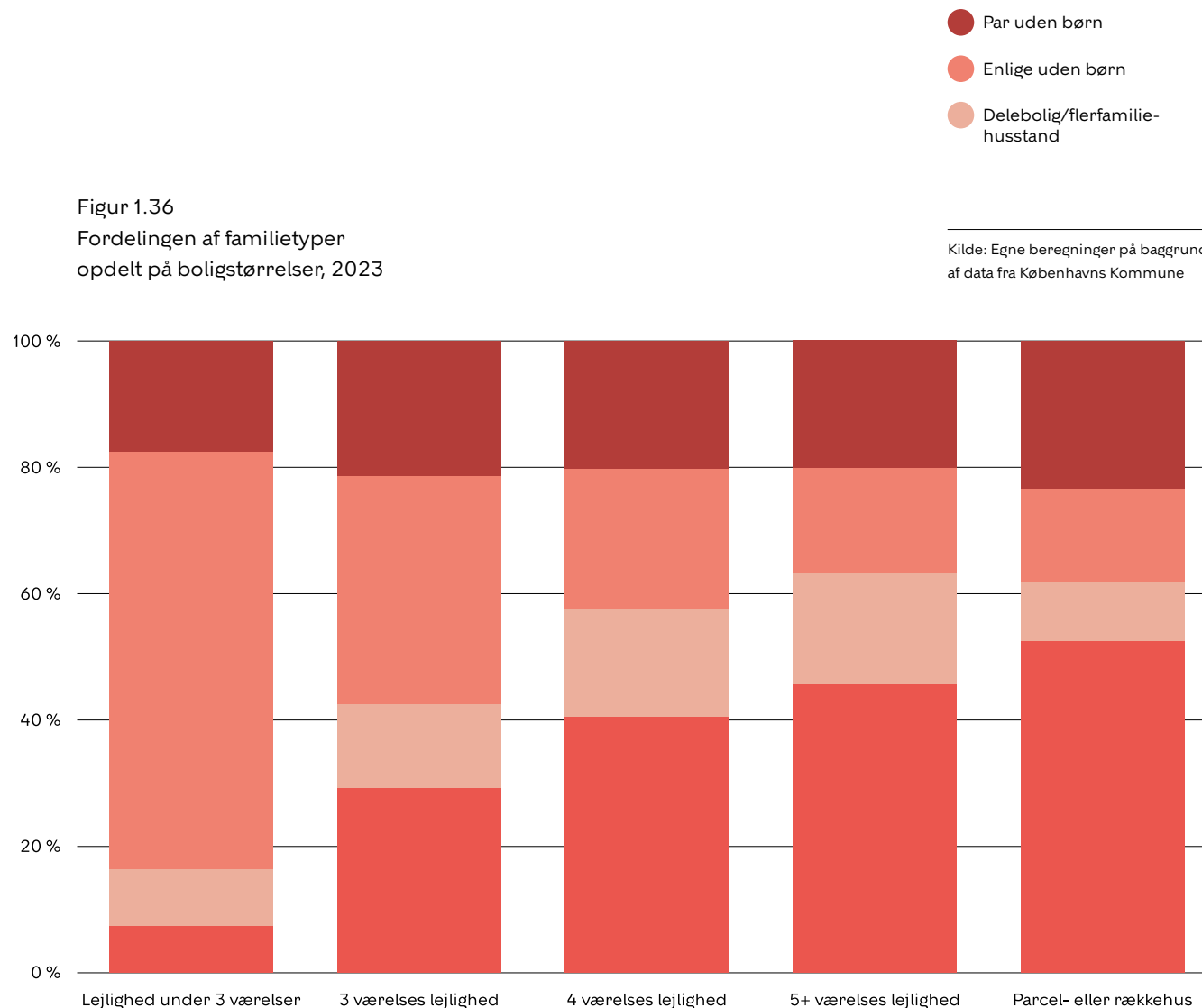
Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik samt FinansDanmark

	Areal pr. person blandt børnefamilier i m <sup>2</sup>	Gns. areal for alle boliger i m <sup>2</sup>	Kvadratmeterpris på huse i kr.	Ældste barns alder	Ældste voksnes alder
København	32,2 m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>	45.614 kr.	10 år	44 år
Københavns omegn	35,1 m <sup>2</sup>	97 m <sup>2</sup>	34.065 kr.	12 år	45 år
Nordsjælland	41,6 m <sup>2</sup>	119 m <sup>2</sup>	26.366 kr.	13 år	46 år
Østsjælland	40,0 m <sup>2</sup>	115 m <sup>2</sup>	22.662 kr.	12 år	45 år
Vest- og Sydsjælland	42,5 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	10.341 kr.	12 år	44 år

## Kun 45 pct. af de store boliger bebos af børnefamilier – de resterende bebos af par og enlige eller anvendes som deleboliger

Hvis man ser på, hvordan københavnere generelt fordeler sig i boligmassen, bor der børnefamilier i knap 45 pct. af de 4+ værelses lejligheder og parcel- og rækkehuse, jf. figur 1.36. Det betyder med andre ord, at 55 pct. af de store boliger bebos af andre end børnefamilier.

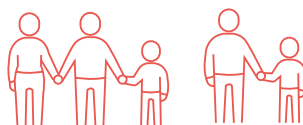
De store lejligheder, der ikke bebos af børnefamilier, er fordelt nogenlunde ligeligt mellem par uden børn, enlige og boliger, der deles af flere. Blandt parcel- og rækkehuse udgør par klart den største gruppe efter børnefamilierne. Det er typisk lidt ældre par, hvoraf en del har voksne udeboende børn.



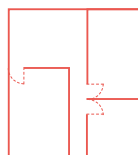
Udvikling siden 2008



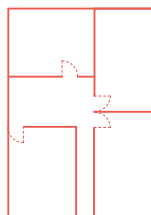
Familier med  
to eller flere børn  
+10.700



Familier med ét barn  
+10.400



+14.500  
3 værelses  
boliger



+19.000  
4+ værelses  
boliger

Andelen af børnefamilier i de store boliger er steget relativt meget de seneste 15 år samtidig med, at antallet af store boliger er steget væsentligt

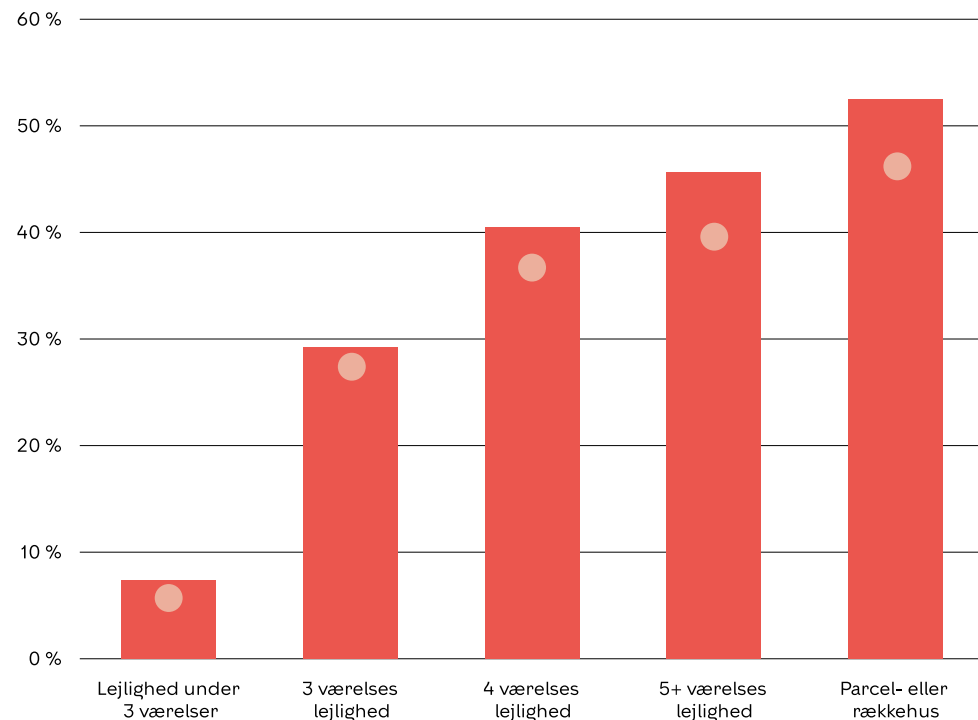
Siden 2008 er andelen af børnefamilier i de store boliger steget forholdsvis meget, og den største stigning ses i de største boliger, jf. figur 1.37. Og dette på trods af, at det samlede antal børnefamilier er steget med omkring 20.000, hvilket svarer til en stigning på 35 pct.

Det er især de største boliger, der er blevet flere af i perioden. Antallet af 3 værelses lejligheder er steget med 14.500, mens antallet af 4+ værelses lejligheder og parcel- og rækkehuse er steget med omkring 19.000. Til sammenligning er antal familier med ét barn (par og enlige) steget med 10.400 og familier med to eller flere børn med 10.700.

Figur 1.37  
Andel børnefamilier i de forskellige boligstørrelser i 2023 samt andele i 2008

● 2023  
● 2008

Kilde: Egne beregninger på baggrund af data fra Københavns Kommune



## Antallet af deleboliger er tæt på fordoblet de seneste 15 år, og mere end hver femte københavnere deler i dag bolig med en eller flere personer, som ikke er del af deres egen familie

Deleboliger eller flerfamiliehusstande er et udbredt fænomen i København. Hver femte københavnere bor i dag i en delebolig, og omkring 14 pct. af byens boliger deles af flere familier, personer, eller generationer (se definition på en familie på side 41). Antallet af deleboliger er, siden byen begyndte at vokse for 15 år siden, fordoblet, og det samme er antallet af københavnere, der deler bolig, jf. figur 1.38.

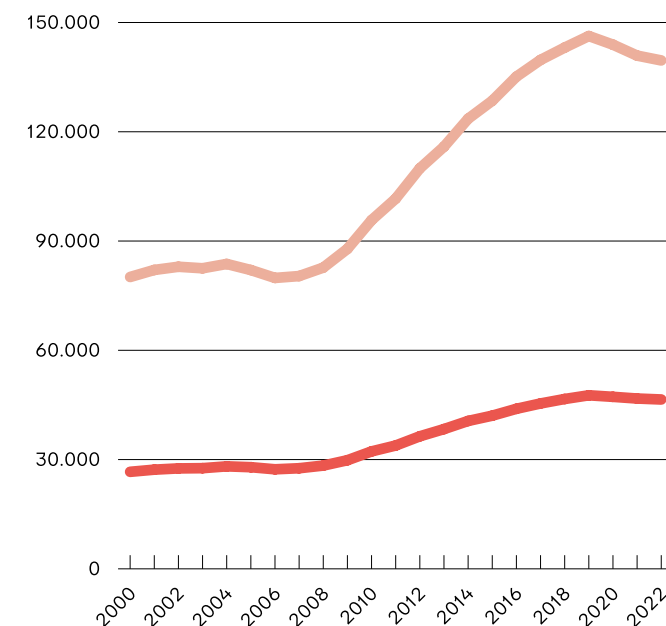
Antallet er dog stort set uændret siden 2019, hvilket formentlig skyldes, at boligudbygningen har været på højde med udviklingen i antallet af familier efter en lang periode med underproduktion af boliger. Og samtidig med den høje boligproduktion faldt befolkningsvæksten lidt under coronapandemien.

Høje priser og et svært tilgængeligt boligmarked er givetvis en del af forklaringen på, at flere deler bolig på tværs af generationer, eller med en eller flere personer, som de ikke er i familie med. 89 pct. af dem, der bor i delebolig og flyttede til København i 2022, angiver, at økonomi er en af de primære årsager til, at de deler bolig, men en stor del kan også godt lide at have andre mennesker omkring sig. Disse resultater fremgår i kapitel 3.

Figur 1.38  
Udvikling i  
antal deleboliger  
og beboere  
i deleboliger,  
2000-2023

● Beboere i deleboliger  
● Deleboliger

Kilde: Egne beregninger på baggrund af data fra Københavns Kommune



## Definition af delebolig/ flerfamiliehusstand

En delebolig eller flerfamiliehusstand består af mindst to familier (enlige udgør deres egen familie, jf. definition af familier på side 41).

En forudsætning er derfor, at familierne deler adresse, dvs. at boligen ikke er opdelt i to eller flere selvstændige adresser. Villalejligheder og langt de fleste boliger opført som bofællesskaber, typisk nyopførte bofællesskaber, betragtes ikke som deleboliger, da hver bolig som oftest har egen adresse.

En husstands beboere er "parret" efter reglerne i familiedefinitionen på side 41, og det betyder, at: Par består af ægtepar, registrerede partnerskaber samt af ugifte par, der har fælles børn. Derudover parres personer af forskelligt køn og med aldersforskel på mindre end 15 år.

Hvis en husstand består af flere ugifte af forskelligt køn og uden fælles børn, parres personerne efter mindste aldersforskel.

Ovenstående betyder bl.a., at ugifte par af samme køn og ugifte par af forskelligt køn med en aldersforskel på 15+ år betragtes som to enlige, selvom det langt fra altid er tilfældet. Deres bolig defineres dermed som deleboliger. Omvendt defineres en bolig bestående af en kvinde og en mand med under 15 års aldersforskel aldrig som en delebolig, selvom det sagtens kan være tilfældet.

Hjemmeboende børn og unge er en del af forældrenes familie, indtil de fylder 25 år. Herefter udgør de deres egen familie. Det samme gælder, hvis den hjemmeboende under 25 år selv har hjemmeboende børn eller er gift.

Nadinehus, ejerboliger, Amager Vest Foto: Gustav Riisager



## Type af deleboliger

- 1 **Ren delebolig:** En husstand, hvor ingen har en familiær relation til hinanden eller danner par.
- 2 **Hjemmeboende enlig voksen (over 24 år):** En husstand hvor en enlig person over 24 år bor sammen med sin/sine forældre.
- 3 **Flergenerationshusstand:** En husstand hvor to eller flere familier bor sammen og har en relation til hinanden f.eks. et par med børn og børnebørn i samme husstand.
- 4 **Øvrige:** En husstand hvor to eller flere familier bor sammen, men deres relation til hinanden kan ikke identificeres i data.

## Den gennemsnitlige delebolig er knap 92 m<sup>2</sup>, har ca. 3 værelser og 3 beboere

Den gennemsnitlige delebolig er ca. 10 m<sup>2</sup> større og har én beboer mere end den gennemsnitlige københavnerbolig. Gennemsnittet dækker selvfølgelig over stor variation, og deleboliger findes i mange forskellige størrelser og former.

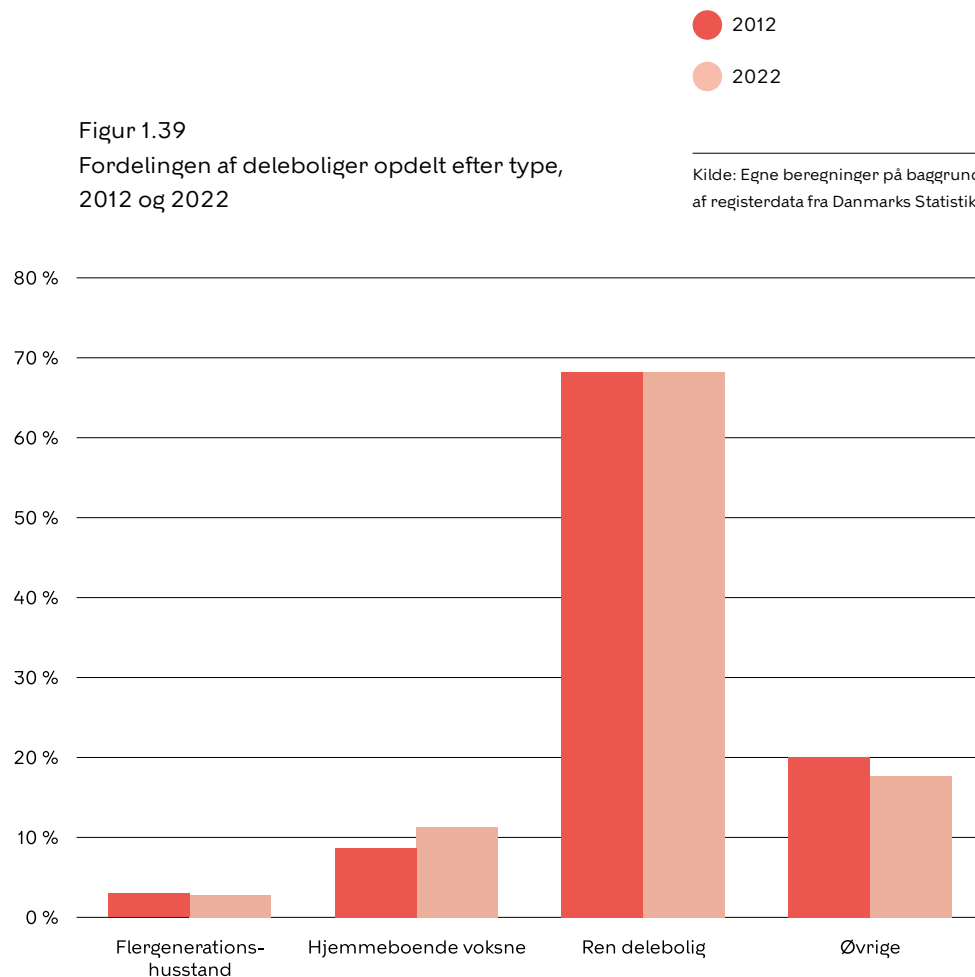
Den mest udbredte delebolig består af minimum to enlige voksne og ingen børn. Flere end to ud af tre af byens deleboliger er af denne type, jf. figur 1.39.

Omkring 11 pct. af deleboligerne er husstande med én eller flere hjemmeboende unge over 24 år.

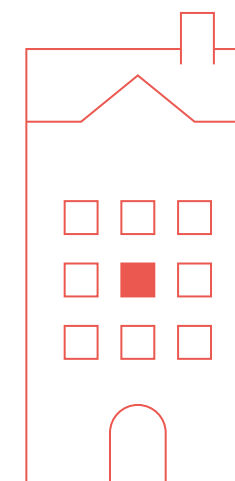
Kun en meget lille del er flergenerationshusstande, f.eks. bedsteforældre, der bor med børn og børnebørn.

De resterende knap 18 pct. er børnefamilier, par og enlige, der på forskellig vis deler boliger, lejer eller udlejer værelser. Disse beboere kan have en relation til hinanden, som ikke kan identificeres i data, jf. definition af deleboliger på side 52.

Sammenlignet med deleboliger i 2012 har fordelingen af typer af deleboliger ikke ændret sig betydeligt de seneste 10 år. En større andel af deleboliger er boliger med enlige hjemmeboende voksne, mens andelen af deleboliger med voksne uden børn og flergenerationshusstande er uændret.



Den gennemsnitlige delebolig



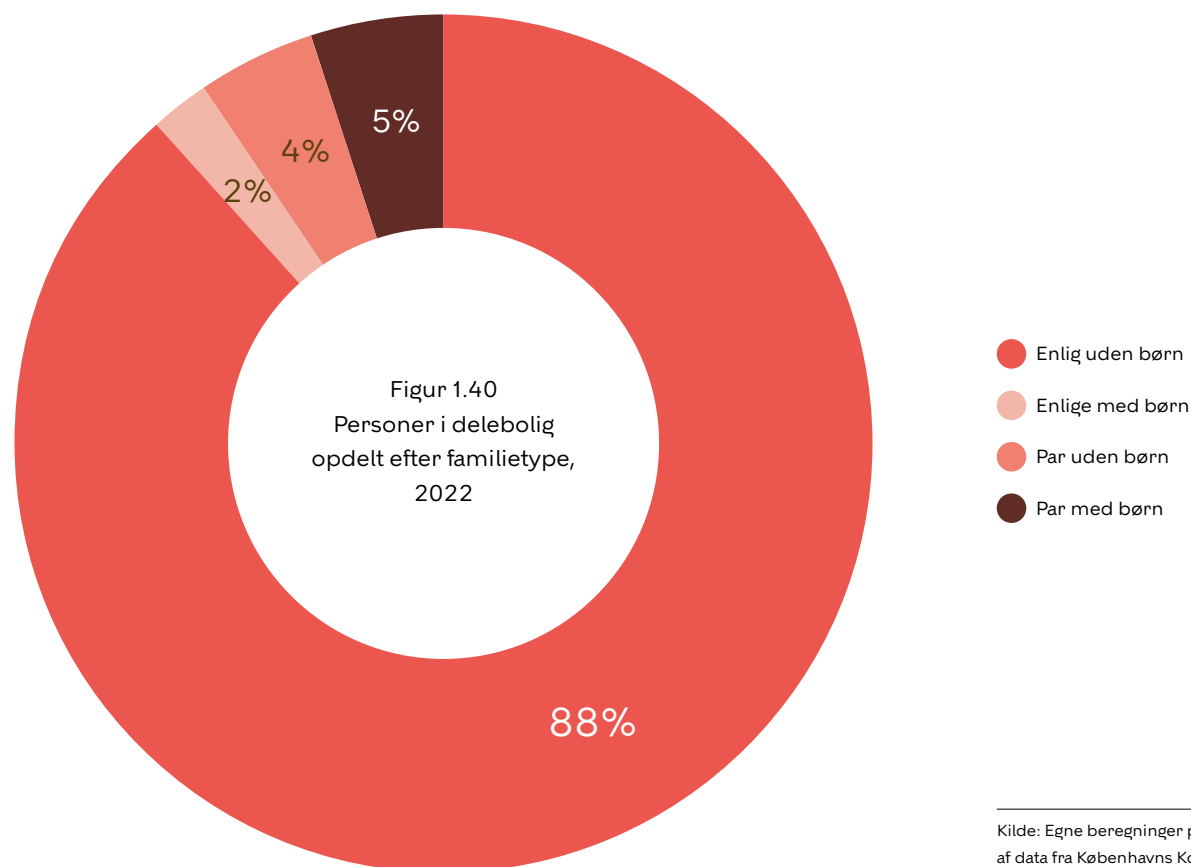
91,7 m<sup>2</sup>  
3,3 værelser  
3 beboere



## I deleboliger bor typisk unge uden børn med en relativ lav indkomst

I 2022 er der knap 140.000 personer (114.000 familier), der bor i en delebolig i København fordelt på ca. 46.000 boliger.

Deleboliger er særligt udbredte blandt unge og enlige uden børn. Knap 50 pct. af dem, der deler en bolig, er mellem 18 og 29 år. Den gennemsnitlige alder er 32,6 år. 88 pct. er enlige uden børn, mens knap 5 pct. er par med børn, jf. figur 1.40.



## Personer, der bor i delebolig, er forskellige, når det kommer til uddannelse, men mere ens, når det kommer til indkomst

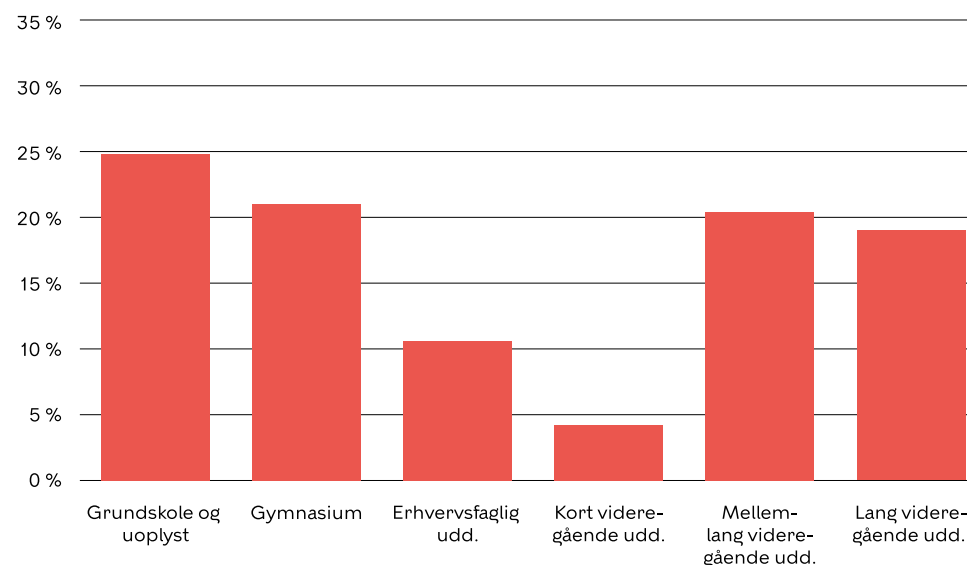
Knap 27 pct. af de personer, der deler bolig, er studerende, men til trods for at deleboliger ofte forbindes med unge studerende, har flere end halvdelen en erhvervsfaglig eller videregående uddannelse, jf. figur 1.41.

Indkomstfordelingen viser, at over 60 pct. har en årlig disponibel indkomst under 200.000 kr., jf. figur 1.42. Heraf modtager 65 pct. SU.

På baggrund af indkomstfordelingen ses en klar tendens til, at personer med lav indkomst i højere grad deler bolig sammenlignet med personer med høj indkomst.

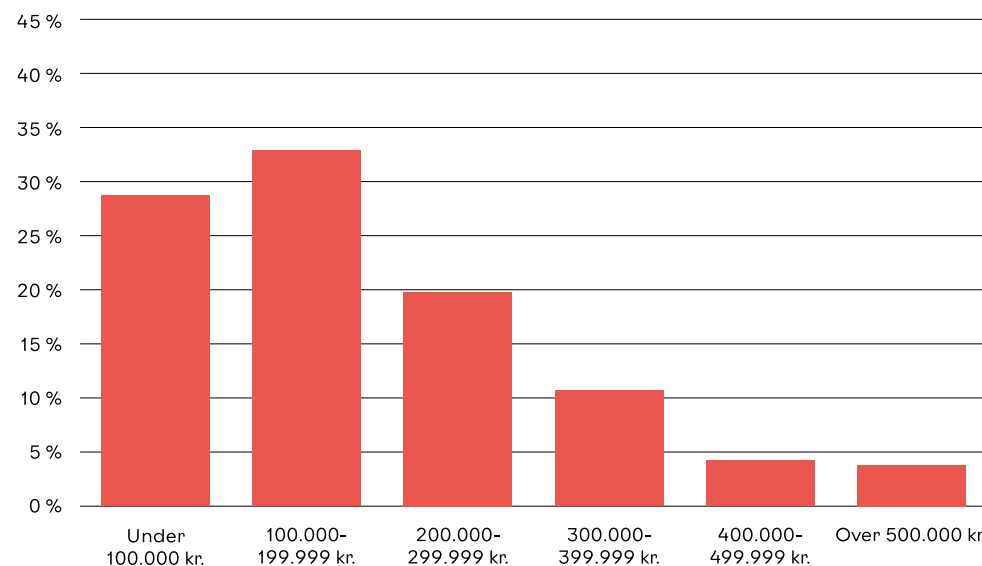
Fordelingen over højst fuldførte uddannelser er mere spredt end indkomstfordelingen. Dvs. personer, der deler bolig, er forskellige, når det kommer til uddannelsesbaggrund, men mere ens når det kommer til indkomst.

Figur 1.41  
Andel personer i delebolig opdelt efter  
højst fuldførte uddannelse, 2022



Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.  
Note: Erhvervsfaglig udd. er inkl. adgangsgivende uddannelsesforløb, og lang videregående uddannelse er inkl. ph.d. og forskeruddannelse. Højst fuldførte uddannelse er opgjort 30. september 2021.

Figur 1.42  
Andel personer i delebolig opdelt efter  
årlig disponibel indkomst, 2022



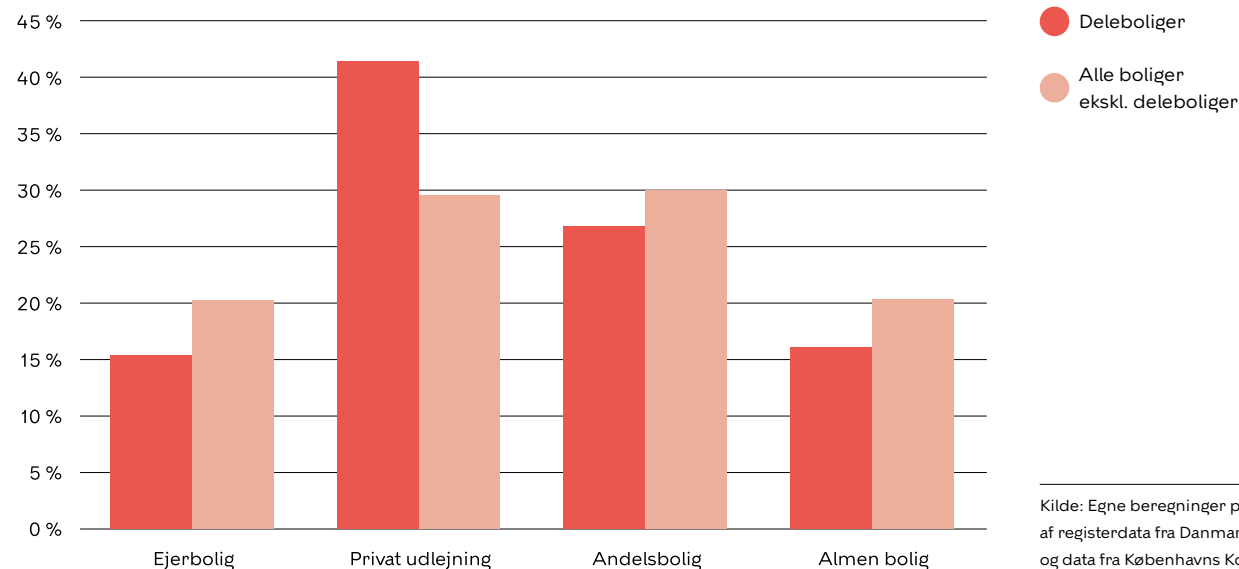
Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.  
Note: Den disponible indkomst er opgjort efter skat og renter.

## Over 40 pct. af deleboligerne er private udlejningsboliger

Den største andel af deleboliger i København i 2023 er private udlejningsboliger (41 pct.), mens færrest er ejerboliger (15 pct.) og almene boliger (16 pct.), jf. figur 1.43. Sammenlignet med byens øvrige boliger, er andelen af private udlejningsboliger markant større blandt deleboliger, mens andelen af ejerboliger er mindre.

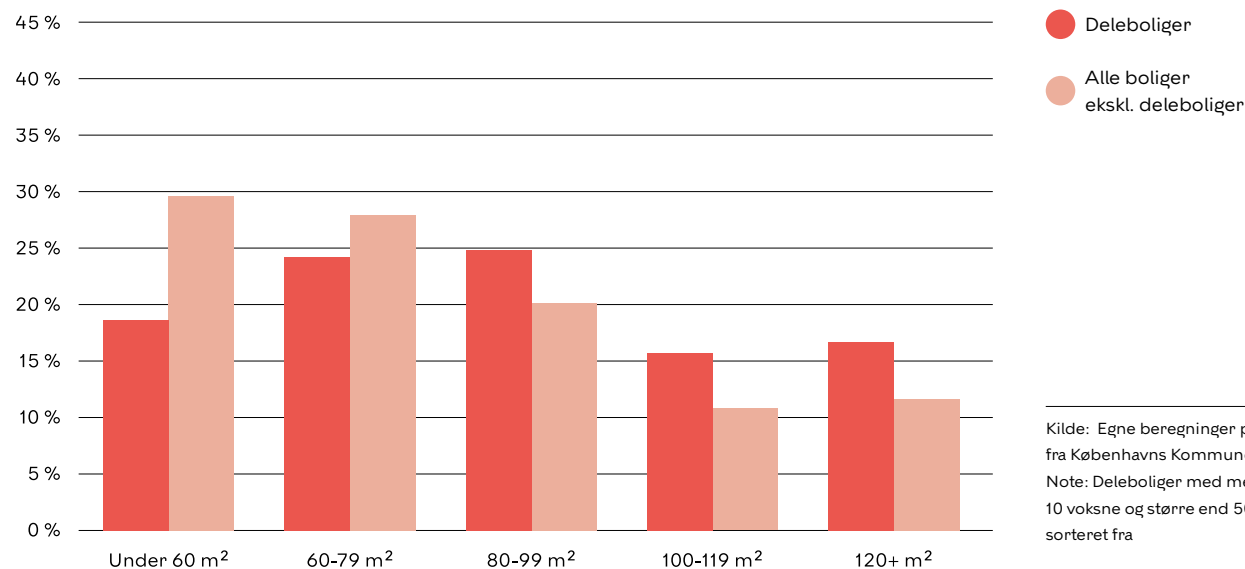
Store og mellemstore boliger bliver i højere grad brugt som deleboliger end små boliger. Ift. andre boliger i København er deleboliger overrepræsenterede blandt boliger over 80 m<sup>2</sup>, mens de er underrepræsenterede blandt boliger under 80 m<sup>2</sup>, jf. figur 1.44. Det kan hænge sammen med antallet af værelser i boligen, som typisk stiger i takt med antallet af kvadratmeter i boligen. Store boliger har typisk flere værelser end små boliger og er derfor også mere delevenlige.

Figur 1.43  
Fordelingen af deleboliger opdelt på ejerform,  
2023



Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik og data fra Københavns Kommune

Figur 1.44  
Fordelingen af deleboliger opdelt på kvadratmeter,  
2023



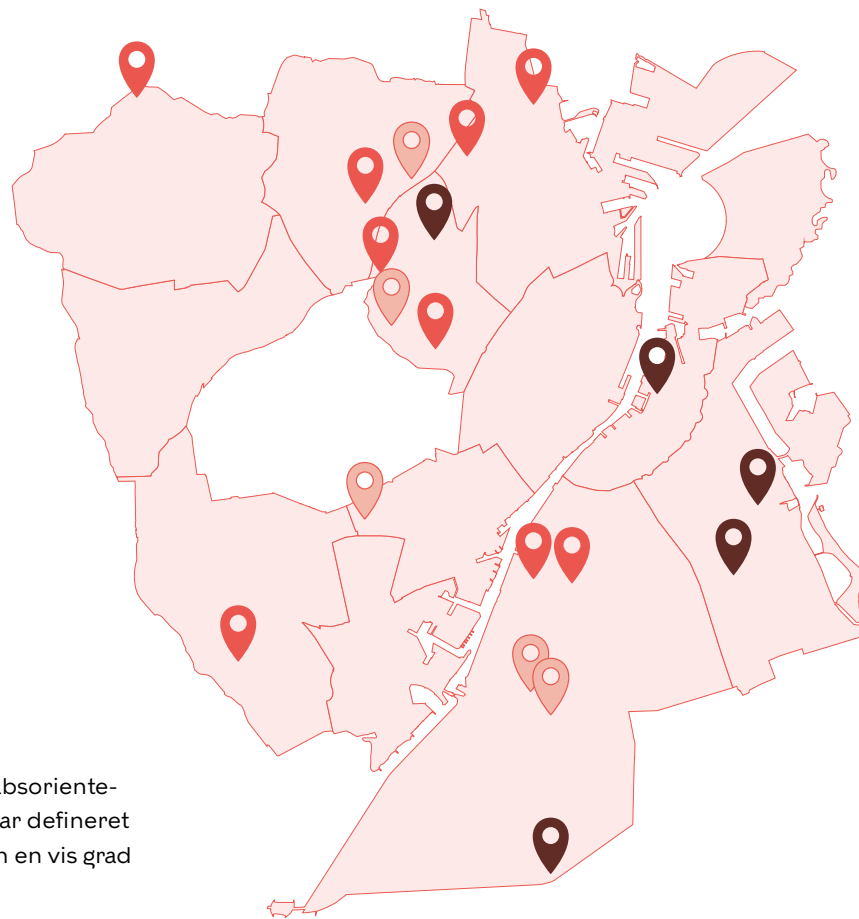
Kilde: Egne beregninger pba. data fra Københavns Kommune  
Note: Deleboliger med mere end 10 voksne og større end 500 m<sup>2</sup> er sorteret fra

## Bofællesskaber er et redskab til at udvikle den blandede by

Bofællesskaber adskiller sig fra andre fællesskabsorienterede boformer, ved at beboerne i vedtægter har defineret sig som bofællesskab og med et ønske/krav om en vis grad af forpligtende fællesskab.

Bofællesskaber kan oprettes i flere ejerformer. Almene bofællesskaber (herunder også seniorbofællesskaber) etableres som regel i almene familieboliger, men der kan jf. almenboligloven også etableres bofællesskaber i almene ældreboliger (målrettet visiterede ældre).

Tryghedsboliger er et visiteret boligfællesskab til ældre, der er utrygge eller ensomme i en grad, så det begrænser dem betydeligt i hverdagen, men som ikke har et omfattende plejebehov. I alt er der planlagt ca. 70 tryghedsboliger på tre lokationer i København. 24 boliger i Guldbergs Have, hvoraf 17 er ibrugtaget. 25 boliger i Sundparken til planlagt åbning i september 2023 og 22 boliger i Ny Sølund til forventet åbning i ca. 2027.



Figur 1.45  
Eksisterende, kommende og prækvalificerede almene bofællesskaber

- Eksisterende almene bofællesskaber
- Kommende almene bofællesskaber
- Prækvalificerede almene bofællesskaber

Kilde: Københavns Kommune, 2022

I Københavns Kommune er der i dag ni ibrugtagne almene bofællesskaber. Syv er seniorbofællesskaber, som henvender sig til seniorer +55 år. Der er ti nye bofællesskaber på vej i Københavns Kommune, hvoraf tre er seniorbofællesskaber.

De fleste almene bofællesskaber i Københavns kommune består af 20–40 boliger (Københavns Kommune, 2022). Københavns Kommune vedtog i 2019 et mål om at give tilsagn om økonomisk støtte til fire almene bofællesskaber årligt for at bidrage til den blandede by. Der er siden vedtagelsen i 2019 givet tilsagn om økonomisk støtte til fem nye almene bofællesskaber. Grunden, til at målsætningen er svær at nå, er at der ikke har været flere ansøgninger fra boligorganisationer om grundkapital til almene bofællesskaber.

Der findes ikke en udtømmende liste over private bofællesskaber i København, men ifølge forening og vidensbank bofællesskab.dk findes der syv private bofællesskaber i København.

### Hvad er et bofællesskab?

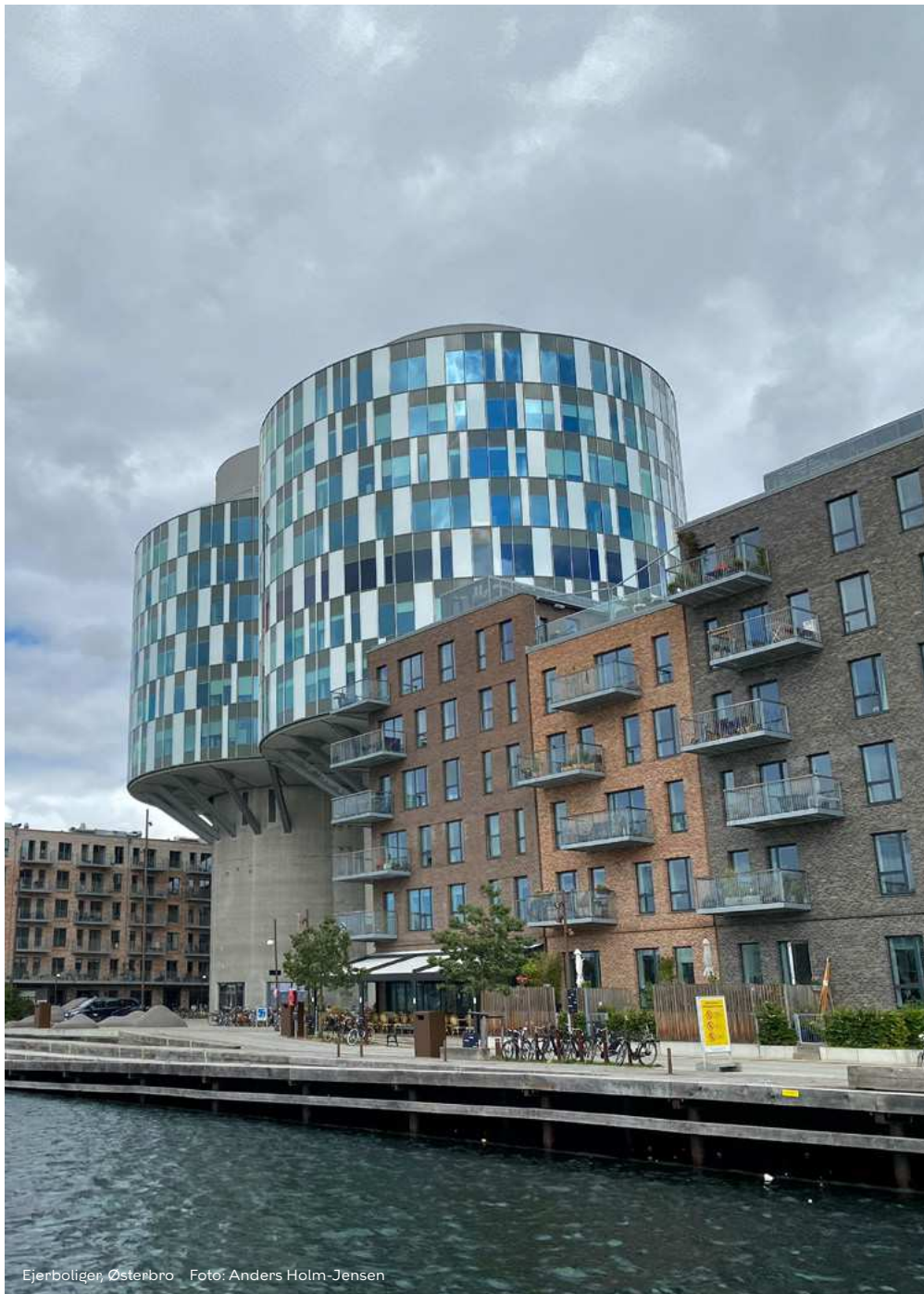
Et bofællesskab kan defineres som bebyggelser, der rummer både en fysisk og en social dimension, herunder fælles fysiske faciliteter og fælles sociale aktiviteter”, og hvor hver familie eller enlige har sin egen bolig. Der findes overordnet set fire typer af bofællesskaber; familie-, senior- og ungdoms-, samt aldersblandede bofællesskaber (BUILD, 2022).

# Kapitel 2: Det fremtidige boligbehov

København ventes at vokse med knap 100.000 personer frem mod 2050, og der vil være behov for at bygge flere boliger for at imødekomme efterspørgslen fra de mange nye personer.



Papirøen, ejer- og almene boliger, Christianshavn. Foto: Gustav Riisager



Ejerboliger, Østerbro - Foto: Anders Holm-Jensen

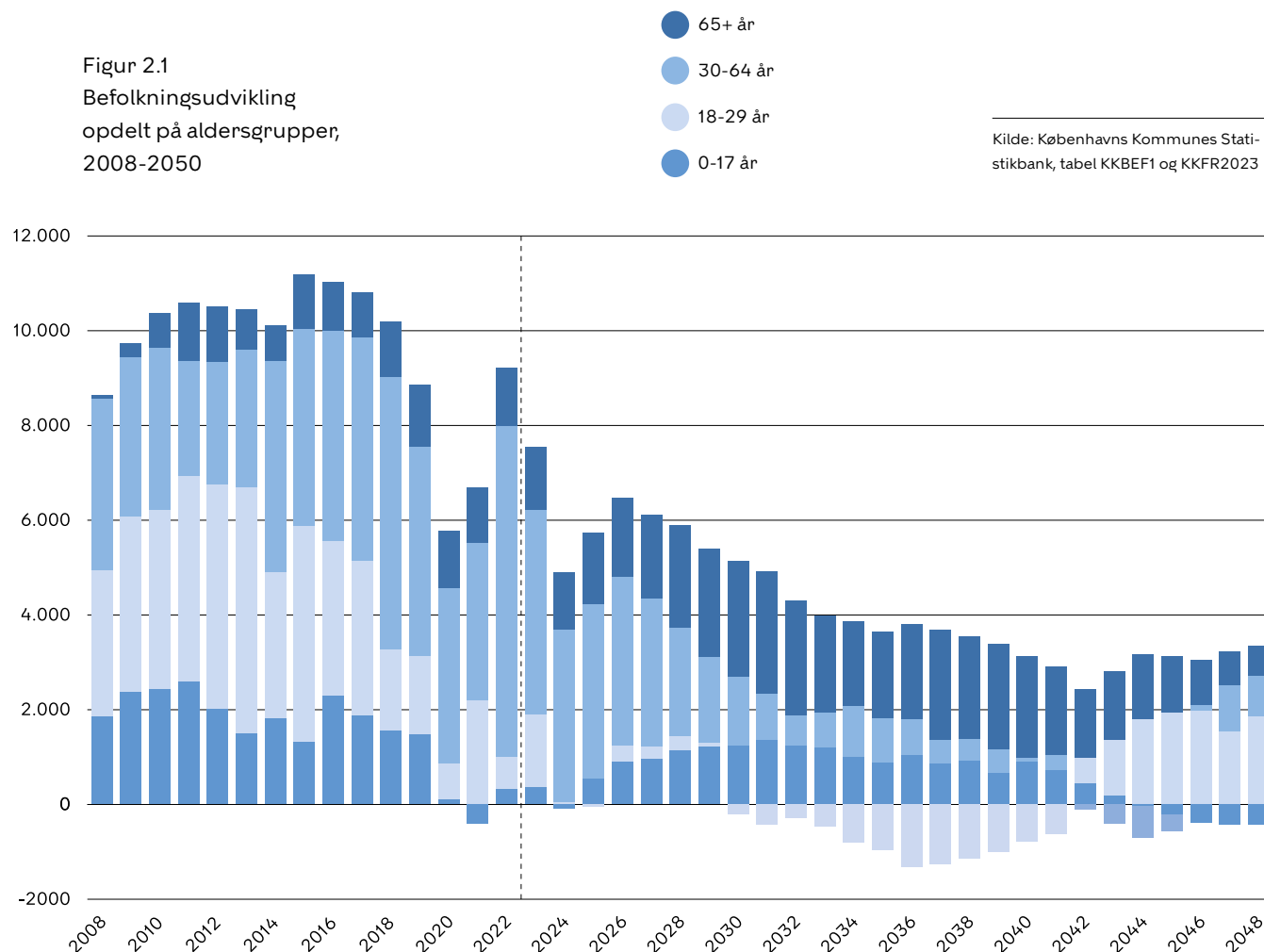
**Del 1:  
Der er fortsat  
behov  
for at bygge  
flere boliger**

# København ventes at vokse med knap 100.000 nye personer frem mod 2050

Befolkningen i Københavns Kommune udgjorde 653.650 personer i starten af 2023. Ifølge Københavns Kommunes befolkningsprognose 2023 er det forventningen, at folketallet vil stige med 7.550 personer i løbet af 2023 - fra 653.650 til 661.200 personer i 2024. I 2050 forventes omkring 753.700 at være bosiddende i København, svarende til en stigning på 100.000 personer fra 2023 til 2050. Det svarer til en årlig vækst på 3.650 personer.

Vækstraterne er aftagende, dvs. de er højest i den første del af perioden og falder længere ude i fremtiden, jf. figur 2.1. Det skyldes primært, at tilflytningen fra andre kommuner forventes at være nogenlunde konstant, mens fraflytningen forventes at stige.

Væksten vil fremover i højere grad end tidligere drives af en stigning i antallet af 65+ årige, fordi store (københavn-)årgange træder ind i aldersklassen. Tidligere sås der især en vækst i antallet af yngre københavnere pga. af en stigende tilflytning til byen.





# Hvad skaber befolkningsvækst?

Befolkningsudviklingen er drevet af seks forskellige bevægelser: Fødsler, tilflytninger og indvandring bidrager positivt til befolkningsudviklingen, mens dødsfald, fraflytninger og udvandring bidrager negativt. De seks bruttobevægelser kan oversættes til tre nettobevægelser: Fødselsoverskud, nettotilflytning og nettoindvandring.

De seneste år har væksten i København været drevet af et stort fødselsoverskud og en høj nettoindvandring, mens der omvendt har været nettofraflytning til andre kommuner. Det er også forventningen de kommende år.



**Fødsler:** Børn der kommer til verden af forældre med bopæl i Københavns Kommune.



**Dødsfald:** Døde omfatter alle dødsfald blandt personer med bopæl i Københavns Kommune.



**Fødselsoverskud:** Fødselsoverskuddet angiver, hvor meget antallet af fødsler overstiger antallet af dødsfald. Hvis antallet af døde overstiger antallet af fødsler, er der tale om fødselsunderskud.



**Tilflytninger:** Omfatter personer, der er flyttet til Københavns Kommune fra en anden dansk kommune. Personer, der er flyttet internt i Københavns Kommune, medregnes ikke.



**Fraflytninger:** Omfatter personer, der er flyttet fra Københavns Kommune til en anden dansk kommune. Personer, der er flyttet internt i Københavns Kommune, medregnes ikke.



**Nettotilflytning:** Nettotilflytningen angiver forskellen mellem antallet af tilflytninger og fraflytninger. Hvis antallet af fraflytninger overstiger antallet af tilflytninger, er der tale om en nettofraflytning.



**Indvandring:** Omfatter alle tilflyttere fra udlandet til Københavns Kommune, som enten tildes eller har dansk CPR-nr. Dvs. danske statsborgere, der genindrejser, medregnes også.



**Udvandring:** Omfatter alle personer, der rejser til udlandet og opgiver deres bopæl i Københavns Kommune. Dvs. danske statsborgere, der udrejser, medregnes også.



**Nettoindvandring:** Nettoindvandringen angiver forskellen mellem antallet af indvandring og udvandring. Hvis antallet af udvandring overstiger antallet af indvandring, er der tale om en nettoudvandring.

Living Places, udstillingsbolig, Vesterbro Foto: Gustav Riisager



## Københavns Kommune skaber muligheder for boligbyggeri, men det er op til private aktører at bygge

Københavns Kommune skaber med sin planlægning muligheder for at bygge og udvikle byen, og rammer for hvordan byggeriet tager form (f.eks. gennem boligstørrelsesbestemmelsen).

Ny planlægning medfører ikke en byggepligt for grundejerne, så kommunen kan ikke med planlægningen tvinge private aktører, grundejere eller andre til at igangsætte byggeri af f.eks. boliger.

Det samme princip gælder for byggeri, der allerede eksisterer. Kommunen kan give mulighed for f.eks. at omdanne en tom erhvervsejendom til boliger eller til at indrette tagboliger på et tørreloft. Men kommunen kan ikke tvinge bygningssejerne til at gennemføre en ændring.

Kommunen kan påvirke mulighederne for at bygge boliger ved at udlægge nye arealer til boligbyggeri. "Udlæg af arealer" dækker grundlæggende over ændringer af kommuneplanens bestemmelser for forskellige arealers anvendelsesmuligheder. Det gælder f.eks. et areal som Godsbaneterrænet. Arealet var i mange år anvendt af DSB til jernbanedrift og i kommuneplanen forbeholdt til netop det. Dvs. at det ikke var muligt at bygge boliger på området.

Med Kommuneplan 2019 blev bestemmelserne for området ændret, så det blev muligt at byudvikle området med boliger og andre funktioner (skoler, børnehaver, grønne områder osv.). De nye bestemmelser danner udgangspunkt for en senere lokalplanlægning for området – der til sidst fører til, at der kan bygges bl.a. boliger.

## Kommunen må ikke selv bygge boliger

Københavns Kommune – og alle andre kommuner i Danmark – må ifølge kommunalfuldmagtsreglerne (de regler, der bestemmer, hvad kommunerne kan), ikke "påtage sig opgaver i relation til boligforsyningen, medmindre der er lovhjemmel hertil".

Det betyder, at mens kommunerne bl.a. må:

- Fastsætte regulering for f.eks. størrelse på boliger i kommuneplanen
- Planlægge at bestemte arealer kan bruges til visse formål

Må kommunen ikke:

- Selv bygge nye boliger

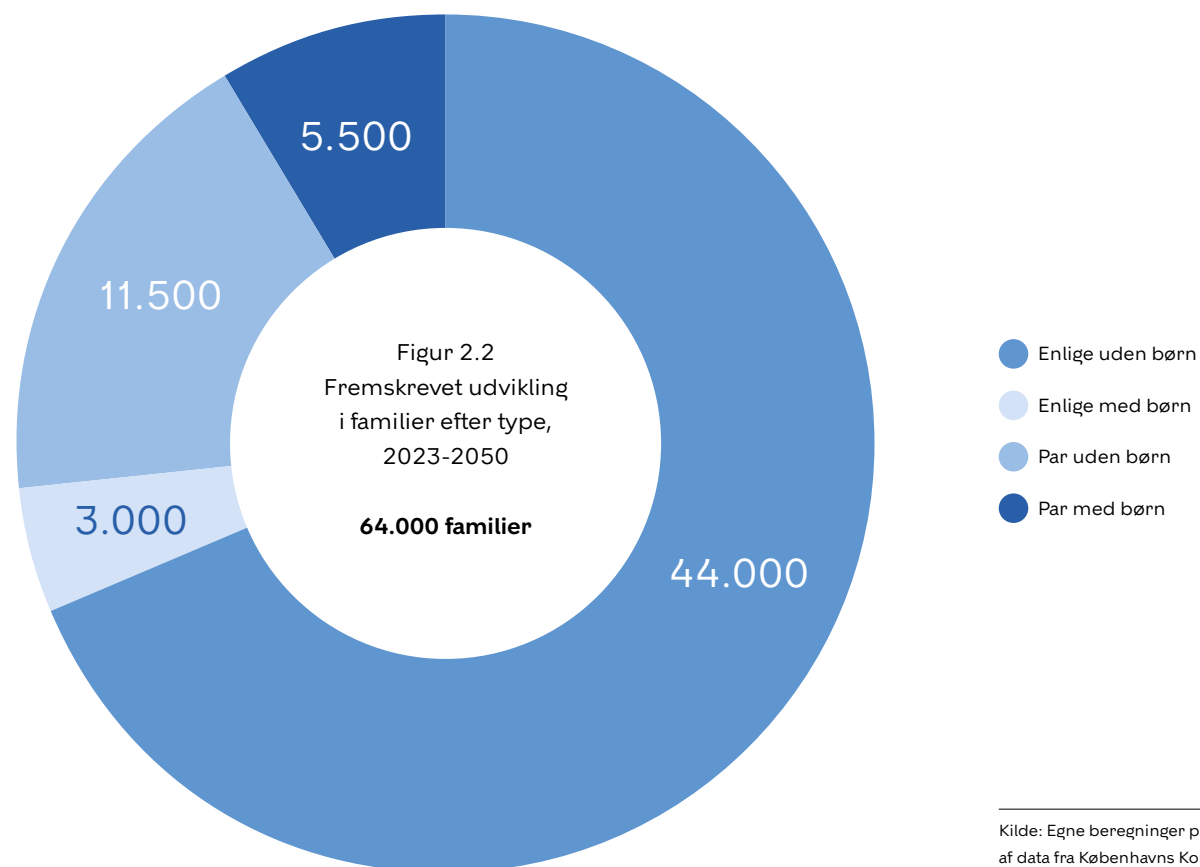
Kommunerne må dog bygge til særlige grupper af borgere. Det gælder borgere, som kommunen har en forpligtigelse overfor efter anden lovgivning. Det kan f.eks. være ældre eller udsatte samt personer med en psykisk eller fysisk funktionsnedsættelse.

Alle andre typer af boliger – dvs. almindelige boliger – skal bygges af private aktører eller almene boligorganisationer.

## Befolkningsvæksten frem mod 2050 svarer til 64.000 familier, hvoraf størstedelen forventes at være enlige og par uden børn

Når befolkningsprognosen omsættes til familier og familietyper, forventes de 100.000 nye københavnere at udgøre 64.000 nye familier, heraf 5.500 par med børn, 3.000 enlige med børn, 11.500 par uden børn og 44.000 enlige uden børn, jf. figur 2.2. Den forventede stigning i antallet af enlige og par uden børn skyldes i høj grad de stadigt flere ældre.

Den forholdsvis lave vækst i antallet af børnefamilier skyldes, at børnetallet (0-17-årige) "kun" forventes at stige med omkring 16.000, fordi der er færre kvinder i den fødedygtige alder, samt hver kvinde får lidt færre børn.

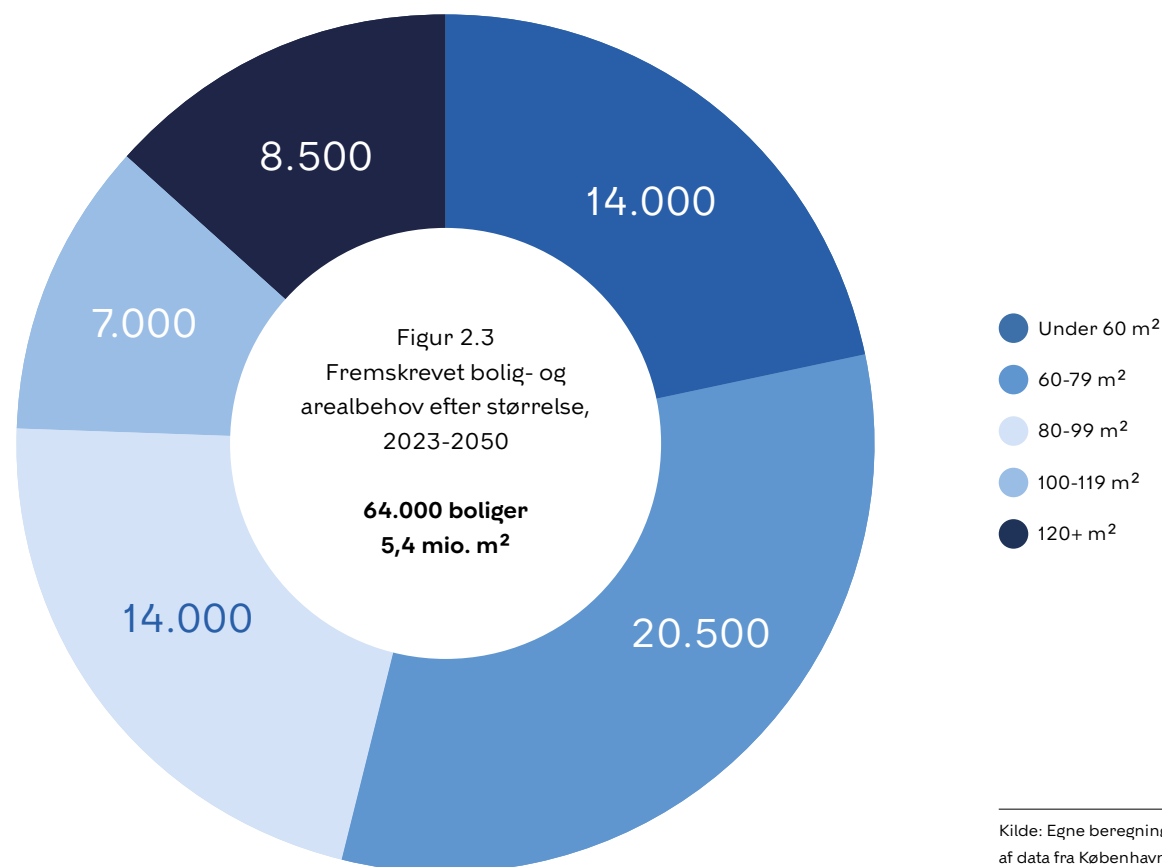


## Den fremtidige vækst i antallet af familier betyder, at der er behov for at bygge flere boliger

København forventes at vokse med 64.000 nye familier frem mod 2050. Dette kan omsættes til et behov for 64.000 nye boliger. I denne fremskrivning antages det, at der skal være en bolig til hver ny familie, dvs. at antallet af deleboliger holdes konstant på det nuværende niveau, og at hver københavnere skal have det samme boligareal til rådighed, som de har i dag.

Da stigningen primært forventes blandt enlige og par uden børn, er det især mindre og mellemstore boliger, der er behov for. Omkring 55 pct. af behovet vil være boliger under 80 m<sup>2</sup>, mens omkring en fjerdedel af behovet vil være boliger på mindst 100 m<sup>2</sup>, jf. figur 2.3.

Fremtiden skal dog ikke nødvendigvis spejle nutiden. Det er i høj grad en politisk beslutning, om man ønsker en anden boligsammensætning i fremtiden end den nuværende. Hvis det f.eks. ønskes, at antallet af deleboliger skal nedbringes, at man i højere grad vil imødekomme efterspørgslen fra bestemte borgergrupper (f.eks. børnefamilier) eller at boligbyggeriet også får en prisdæmpende effekt, vil boligbehovet givetvis være noget højere end de 64.000 boliger.



Ejerboliger, Østerbro Foto: Anders Holm-Jensen



Københavns Kommune begyndte for alvor at vokse fra omkring 2008 og er siden blevet omkring 150.000 personer rigere, jf. figur 2.4. Der har været vækst blandt alle typer af familier, og de 150.000 nye personer er fordelt på ca. 81.000 familier, hvoraf 16.100 er par med børn, 4.900 er enlige med børn, 14.300 er par uden børn, og de resterende knap 46.000 er enlige uden børn, jf. side 67.

De mange nye københavnere har sat pres på boligmarkedet og skabt et stort behov for nye boliger. I samme periode er der opført omkring 52.000 nye boliger, mens boligbestanden "kun" er vokset med 47.000. Forskellen skyldes, som det fremgår af kapitel 1, at omkring 9.000 små og mellemstore boliger er sammenlagt til 4.700 større boliger.

Udviklingen i boligbestanden er dermed væsentligt lavere end udviklingen i antallet af familier. Det er bl.a. også derfor, at langt flere deler bolig sammenlignet med tidligere. Det var primært i årene efter finanskrisen, hvor det var vanskeligt at rejse kapital, at udbygningen ikke kunne følge med byens vækst, mens udbygningstakten siden 2016 nogenlunde har fulgt befolkningsvæksten.

De 47.000 boliger, som bestanden er udvidet med siden 2008, udgør 4,8 mio. etagemeter. Dvs. boligerne har et gennemsnitligt areal på omkring 100 m<sup>2</sup>, hvilket er relativt store boliger set i københavnerperspektiv. Det har dermed også betydet, at det gennemsnitlige boligareal for byens samlede boligmasse er steget fra 80 m<sup>2</sup> i 2008 til 82 m<sup>2</sup> i 2023.

Der er et efterslæb i boligudbygningen fra årene efter finanskrisen

Udvikling siden 2008



+46.000 enlige uden børn



+14.300 par uden børn



+4.900 enlige med børn



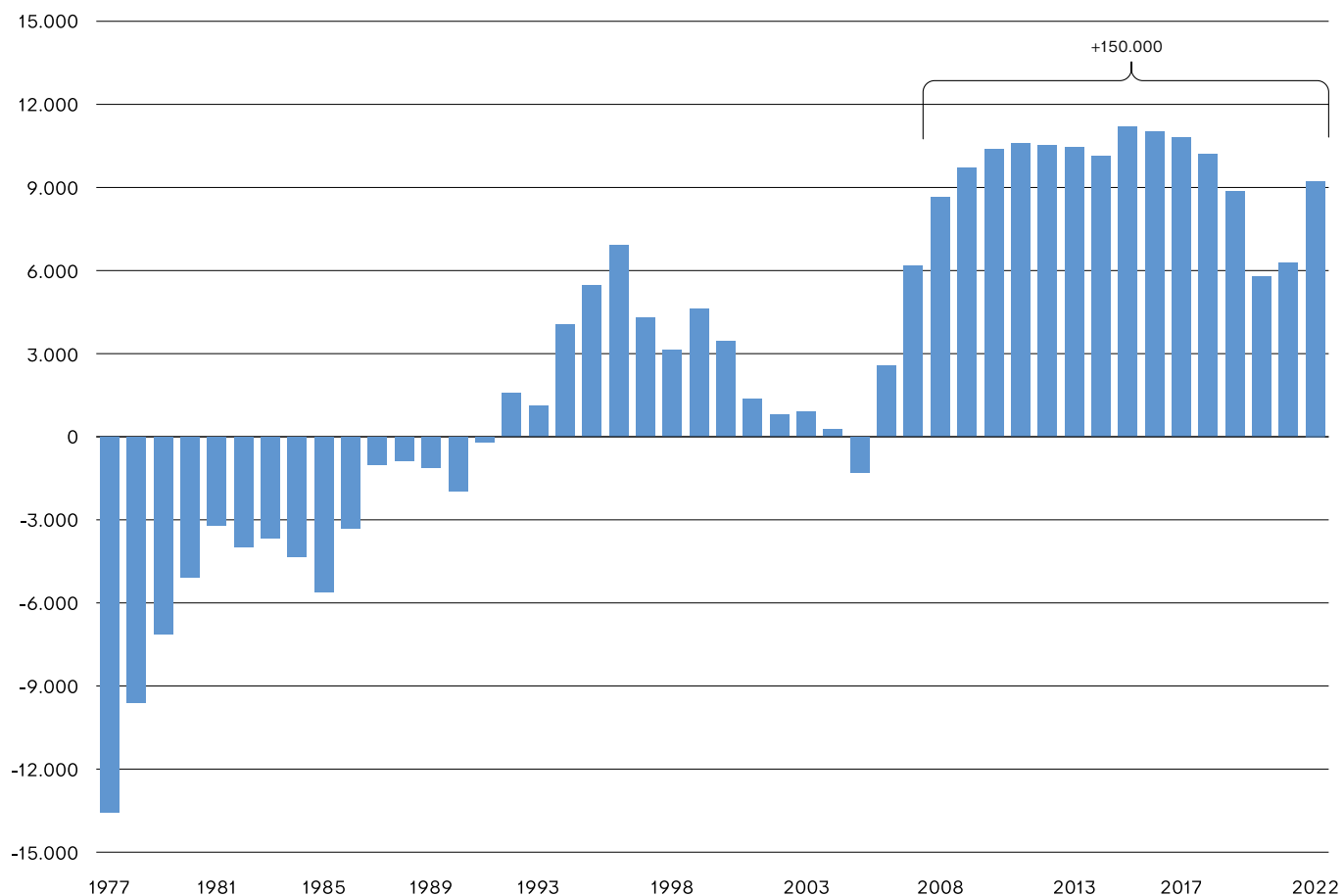
+16.100 par med børn



+47.000 nye boliger  
4,8 mio. m<sup>2</sup>

Figur 2.4  
Befolkningsudvikling,  
1977-2023

Kilde: Egne beregninger på baggrund af data fra Københavns Kommune

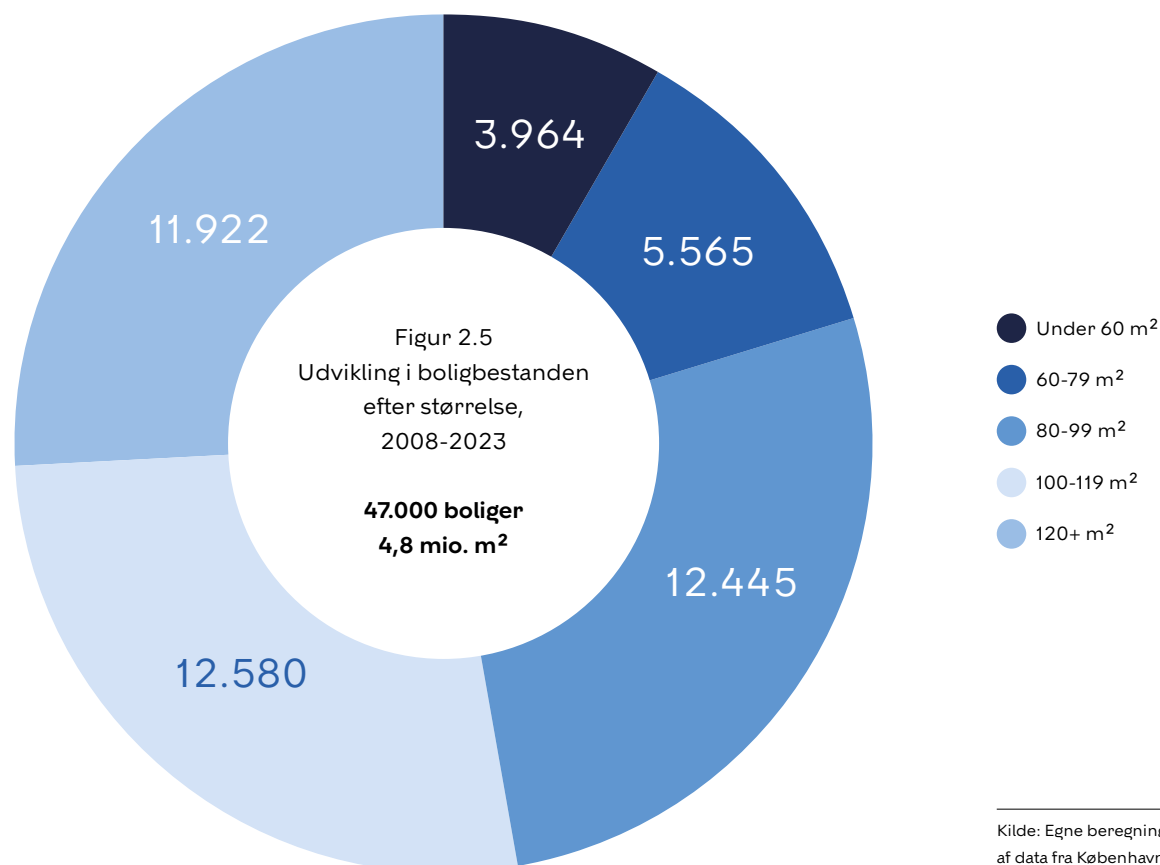


## Boligstørrelses- bestemmelserne og lempelserne heraf har haft en tydelig effekt på boligbyggeriet

Københavns Kommunes boligpolitiske strategi "Boliger for alle" fra 2001 havde bl.a. som mål at give flere københavnere mulighed for at blive i byen ved at bygge flere store familieboliger, lægge flere lejligheder sammen og modernisere og byforny (Københavns Kommune, 2001). Et af redskaberne til at nå målet var boligstørrelsesbestemmelserne, som stillede krav om, at familieboliger i nybyggeri inden for et lokalplansområde skulle være 95 m<sup>2</sup> i gennemsnit, jf. side 18. Antallet af børnefamilier er mellem 2008-2023 steget med 21.000, svarende til en stigning på 35 pct. Bestemmelserne ser dermed ud til at have haft den tilsligtede effekt.

København er i lige så høj grad blevet en attraktiv by for enlige og par uden børn, som der er blevet 60.000 flere af siden 2008. I samme periode er antallet af boliger under 80 m<sup>2</sup> kun steget med omkring 9.500 (3.964 under 60 m<sup>2</sup> og 5.565 på 60-79 m<sup>2</sup>), jf. figur 2.5. De øvrige knap 38.000 boliger fordeler sig stort set ligeligt mellem 80-99 m<sup>2</sup>, 100-119 m<sup>2</sup> og 120+ m<sup>2</sup>. Samlet set er boligbestanden steget med 47.000 nye boliger siden 2008, svarende til 4,8 mio. etagemeter.

For at skabe en bedre balance mellem store og små boliger er bestemmelserne lempet ad flere omgange og med Kommuneplan 2019 kan halvdelen nu fritages fra kravet. Boligarealet i nybyggeriet er også reduceret betragteligt de seneste år, hvilket også fremgår af side 18 og 19 i kapitel 1. Lempelserne virker dermed efter hensigten.

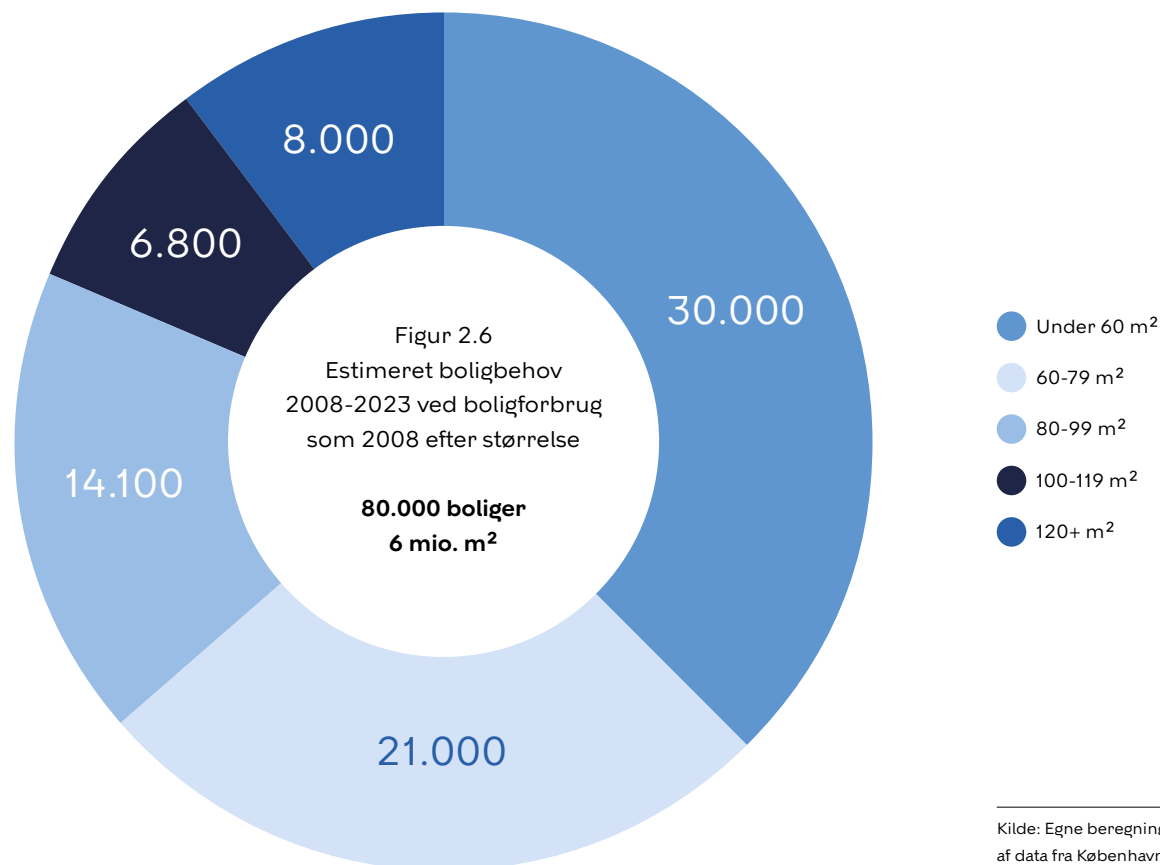


## Efterslæbet i boligbyggeriet ses primært blandt de små og mellemstore boliger

Antallet af familier er siden 2008 steget med omkring 81.000, heraf 21.000 børnefamilier, 14.000 par og 46.000 enlige, som beskrevet på side 67.

Hvis man antager, at de nye familier skulle have det samme boligareal til rådighed i 2023, som de typiske familier havde i 2008, har der været behov for opførelse af 6 mio. etagemeter fordelt på omkring 80.000 nye boliger siden 2008, jf. figur 2.6. Heraf 51.000 boliger under 80 m<sup>2</sup>, dvs. omkring fem gange flere end det antal, der faktisk er bygget i perioden. Samlet set er der opført 1,2 mio. færre etagemeter og 33.000 færre boliger, end den historiske behovsanalyse peger på.

Det er dog vanskeligt at estimere det faktiske boligbehov i en historisk periode, da man ikke kender borgernes boligpræferencer. Spørgsmålet er, om familierne i 2008 ville have valgt nogle andre boligstørrelser, hvis der var færre begrænsninger og flere valgmuligheder. Ydermere er der sket en udvikling i familiestrukturer og nye måder at bo- og bygge på i perioden 2008-2023, som den historiske behovsanalyse ikke tager højde for.





# Kapitel 3: Flytteanalyse

I 2022 er ca. 35.000 personer flyttet til København fra en anden dansk kommune, og ca. 40.000 københavnere har forladt byen for at flytte til et andet sted i landet. For at kunne planlægge byens fremtidige udvikling er det vigtigt at forstå de motiver og oplevelser, der ligger bag beslutninger om flytning. Københavns Kommune gennemfører løbende spørgeskemaundersøgelser blandt til- og fraflyttere.



Martha Hus, private udlejningsboliger, Amager Vest Foto: Gustav Riisager

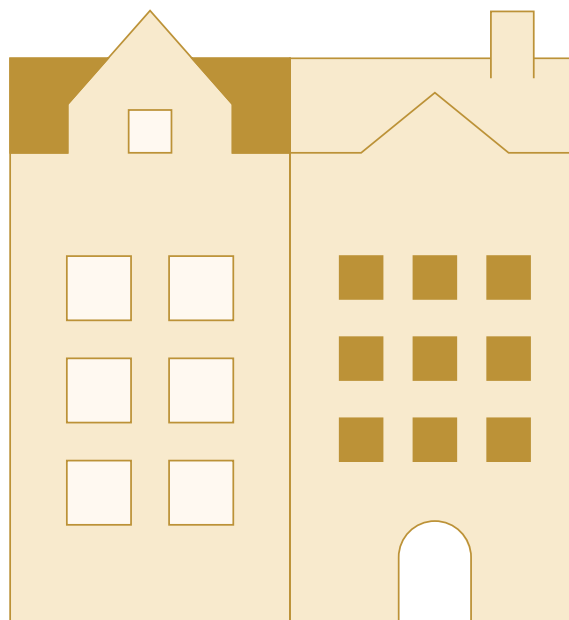


Tindbjerg, Brønshøj-Husum Foto: Gustav Riisager

# Opsamling på de vigtigste resultater

## Fraflytning

- 1 De fleste fraflyttere ville gerne være blevet boende i København.
- 2 En stor del af dem, der gerne ville være blevet, kunne ikke finde en bolig i København, der både passer til deres behov, præferencer og budget.
- 3 Fraflytterne oplever København som en tryk by og er glade for bylivet, men mange er utilfredse med muligheden for transport og parkering i bil.
- 4 En stor del af fraflytterne er børnefamilier, der flytter i en villa eller et rækkehus i nærheden af København. De fleste af dem kan godt se en lejlighed som et attraktivt alternativ til deres nuværende bolig, hvis den lever op til bestemte kriterier.



## Tilflytning

- 1 Tilflytterne kommer for at uddanne sig, arbejde og for kultur- og bylivet.
- 2 Tilflytterne føler sig trygge, og de er glade for bylivet, men en del er utilfredse med høje boligudgifter samt dårlige muligheder for transport og parkering i bil.
- 3 København tiltrækker højtuddannet arbejdskraft.
- 4 Omkring en fjerdedel flytter ind i en delebolig sammen med enten venner eller nogen, de ikke har en relation til.

## Introduktion til flytteanalysen

Københavns Kommune har gennemført en spørgeskemaundersøgelse blandt alle, der er flyttet til eller fra København i løbet af 2022. Undersøgelsen dækker kommunal til- og fraflytning, og det er en betingelse, at man ikke er flyttet efterfølgende, og at man var mindst 18 år ved tidspunktet for flytningen. Undersøgelsen inkluderer også til- og fraflytning til nabokommunerne inkl. Frederiksberg.

Undersøgelsen er sendt til borgerne via e-Boks.

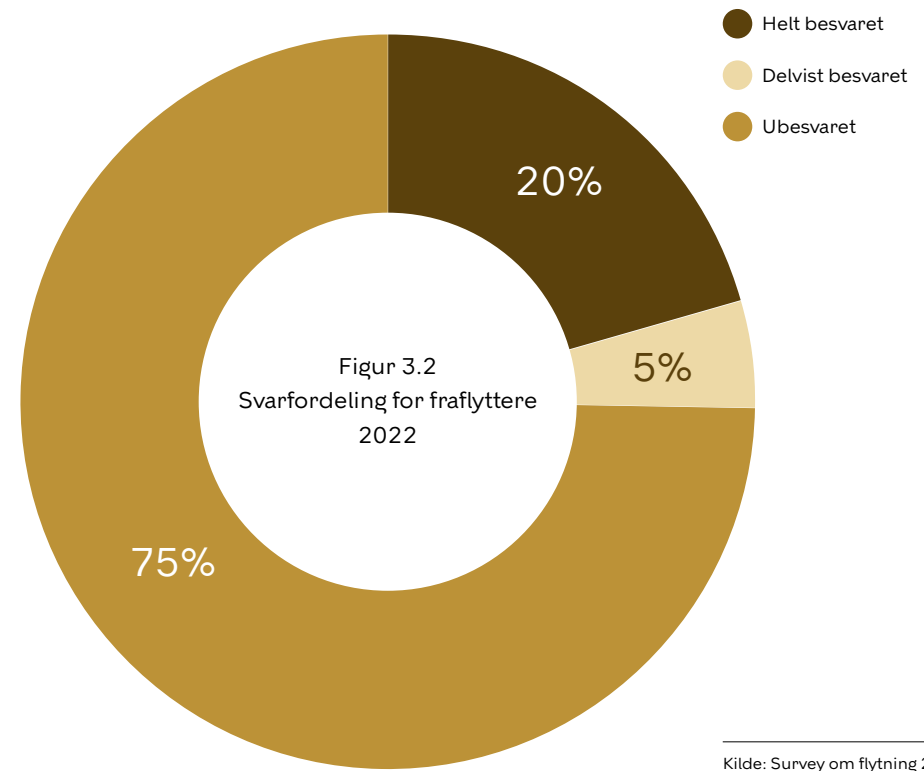
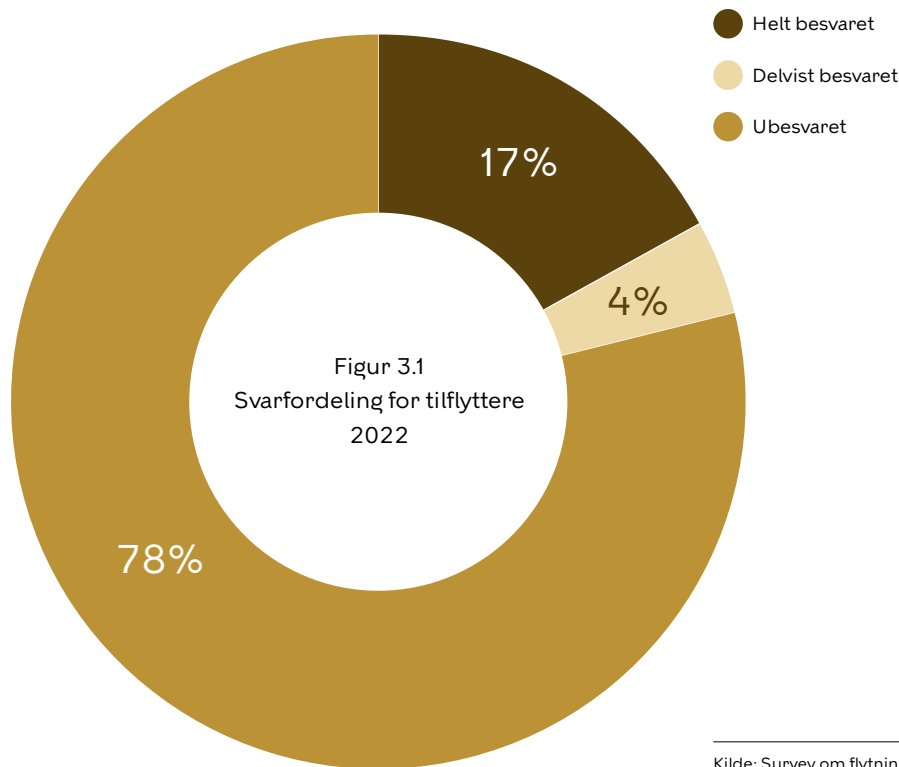
I alt har 6.500 tilflyttere og godt 7.000 fraflyttere besvaret hele eller dele af spørgeskemaet, hvilket giver svarprocenter på hhv. 22 og 25 pct. Dette er rimelige svarprocenter for denne type af undersøgelser.

Undersøgelsen fokuserer primært på motivation for til- og fraflytning samt på oplevelsen af at bo i København. Det er intentionen, at undersøgelsen gentages løbende, og at det dermed vil blive muligt at undersøge udviklingen i årsager til til- og fraflytning, og at der vil kunne tilføjes spørgsmål ad hoc, der kan give viden om emner, der er særligt relevante.

I årets undersøgelse er der tilføjet spørgsmål om klima, deleboliger, og om hvorvidt fraflyttere, der flytter ind i villaer eller rækkehuse, ville være interesserede i at bo i en lejlighed.

Spørgeskemaet er udsendt i starten af 2023. Eftersom flytningerne sker løbende i hele 2022, kan besvarelsen være foretaget over et år efter flytningen. Der er både fordele og ulemper ved denne fremgangsmåde. Det giver mulighed for at foretage dataindsamlingen på én gang samtidig med, at der indhentes svar fra hele den population, der er flyttet i 2022. Det giver også mulighed for at få kvalificerede svar på, hvordan fraflyttere benytter København, hvad de savner ved byen og hvordan fraflyttere oplever byen, som de dårligt ville kunne svare kvalificeret på umiddelbart efter flytningen.

Omvendt er der statusspørgsmål ift. civilstand, indkomst, beskæftigelse og uddannelse, hvor det er vigtigt at være opmærksom på, at respondenterne angiver deres status ved besvarestidspunktet, og at den kan være ændret, siden de flyttede.





Ejerbolig, Amager Vest Foto: Gustav Riisager

# Del 1: Fraflytning fra København i 2022

## De fleste fraflyttere er 0-30 år og langt størstedelen flytter til kommuner i nærheden af København

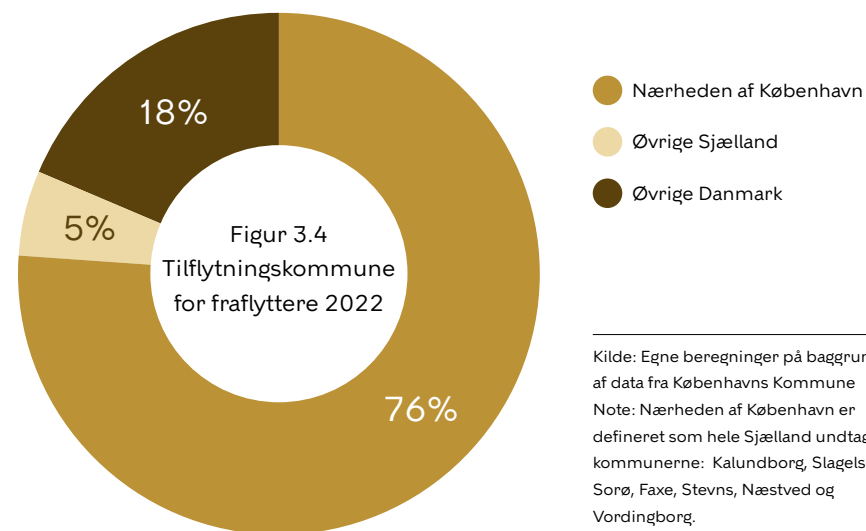
I alt er 40.305 borgere flyttet fra København til andre kommuner i 2022.

De fleste fraflyttere er forholdsvis unge, over halvdelen er under 30 år, jf. figur 3.3.

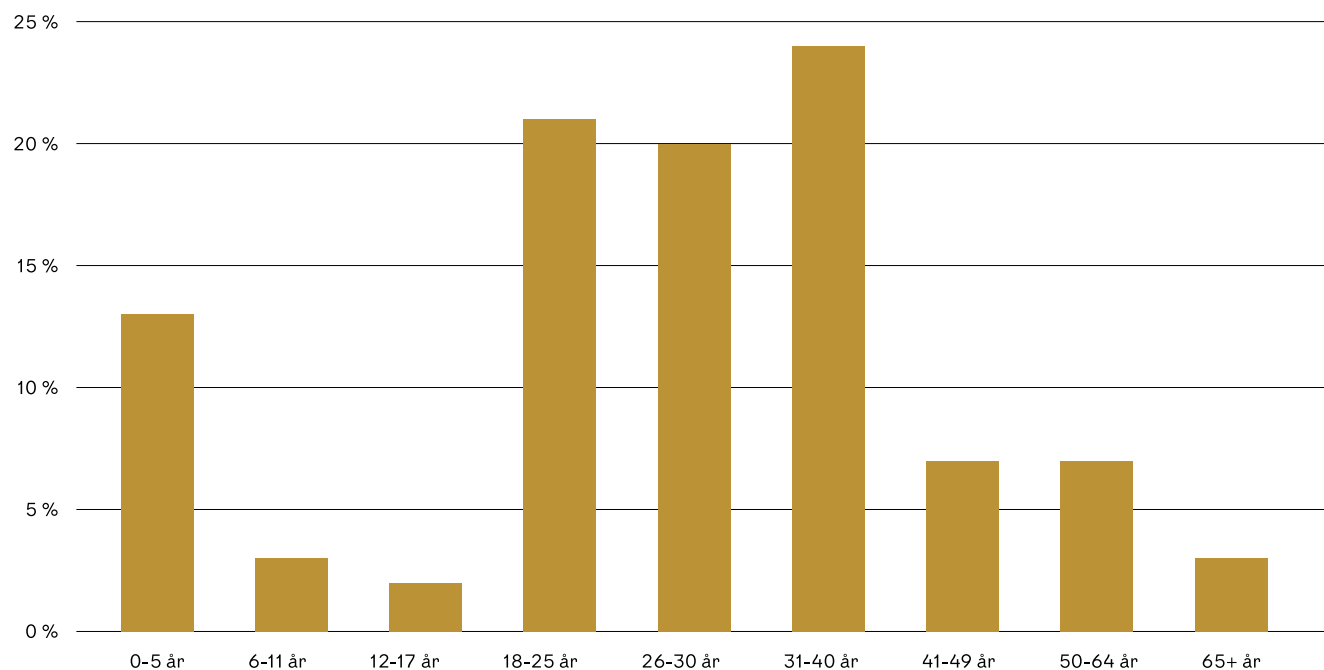
Godt tre ud af fire bliver i nærheden af København, der er defineret som hele Sjælland undtagen kommunerne: Kalundborg, Slagelse, Sorø, Faxe, Stevns, Næstved og Vordingborg. Kun 18 pct. forlader Sjælland, jf. figur 3.4.

Blandt fraflytterne er der en ligelig fordeling mellem mænd og kvinder. Næsten halvdelen af fraflytterne er børnefamilier (inkl. enlige med børn), og over halvdelen bor sammen med en partner, når de flytter. Børnefamilierne flytter typisk fra byen, når børnene er i daginstitutionsalderen eller yngre.

Opgørelsen inkluderer ikke borgere, der er flyttet tilbage til København senere på året.



**Figur 3.3**  
Aldersfordeling for fraflyttere 2022

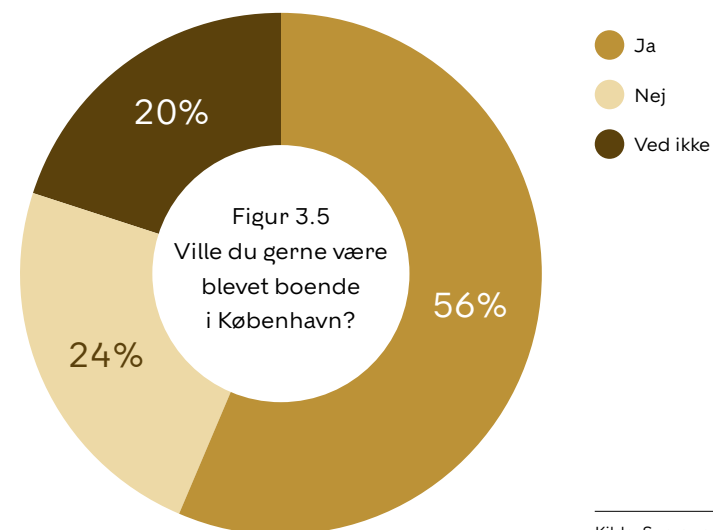




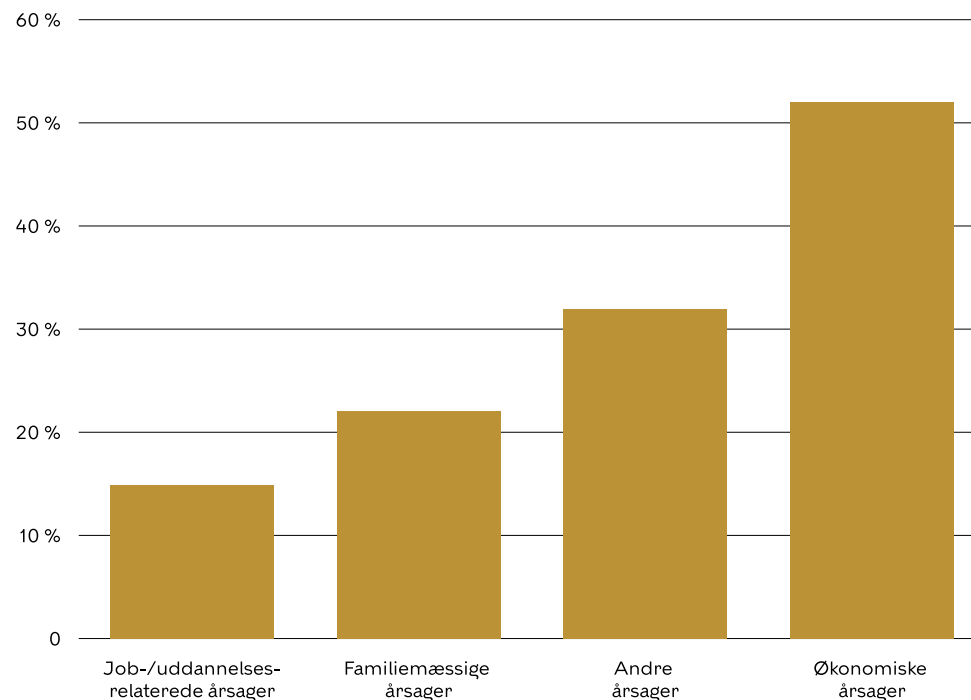
## Godt halvdelen af fraflytterne ville gerne være blevet i København

56 pct. af fraflytterne angiver, at de gerne ville være blevet boende i København, jf. figur 3.5. En femtedel ved ikke, om de gerne ville være blevet. Dermed er det kun knap en fjerdedel af fraflytterne, der angiver, at de ikke ville være blevet, jf. figur 3.5.

Af dem der gerne ville være blevet i København, angiver halvdelen, at de ikke kunne blive boende af økonomiske årsager, jf. figur 3.6. En del kunne ikke blive af familiemæssige eller job-/uddannelsesmæssige årsager. Knap en ud af tre angiver, at de ikke kunne blive af andre årsager end de nævnte.



Figur 3.6  
Hvad afholdt dig fra at blive boende i København?



Kilde: Survey om flytning 2022

Kilde: Survey om flytning 2022  
Note: Det er muligt at vælge mere end én årsag. Det er kun respondenter, der har svaret "Ja" til at de gerne ville være blevet boende i København, der har svaret på dette spørgsmål.

## Størrelsen og boligudgifterne er de to hyppigste forhold ved den gamle bolig, der får folk til at flytte fra København

Fraflytterne er blevet bedt om at nævne op til fem forhold ved deres tidligere bolig, lokalområdet eller Københavns Kommune som helhed, der i væsentligt omfang motiverede dem til at flytte.

Den hyppigste årsag er, at de synes, at deres daværende bolig var for lille, jf. figur 3.7. Derudover nævner mange høje boligudgifter, manglende have, at de hellere vil bo i en anden type bolig – hvilket for langt de fleste vil sige, at de ikke ønsker at bo i en lejlighed – samt støj fra enten trafikken/gaden eller naboer.

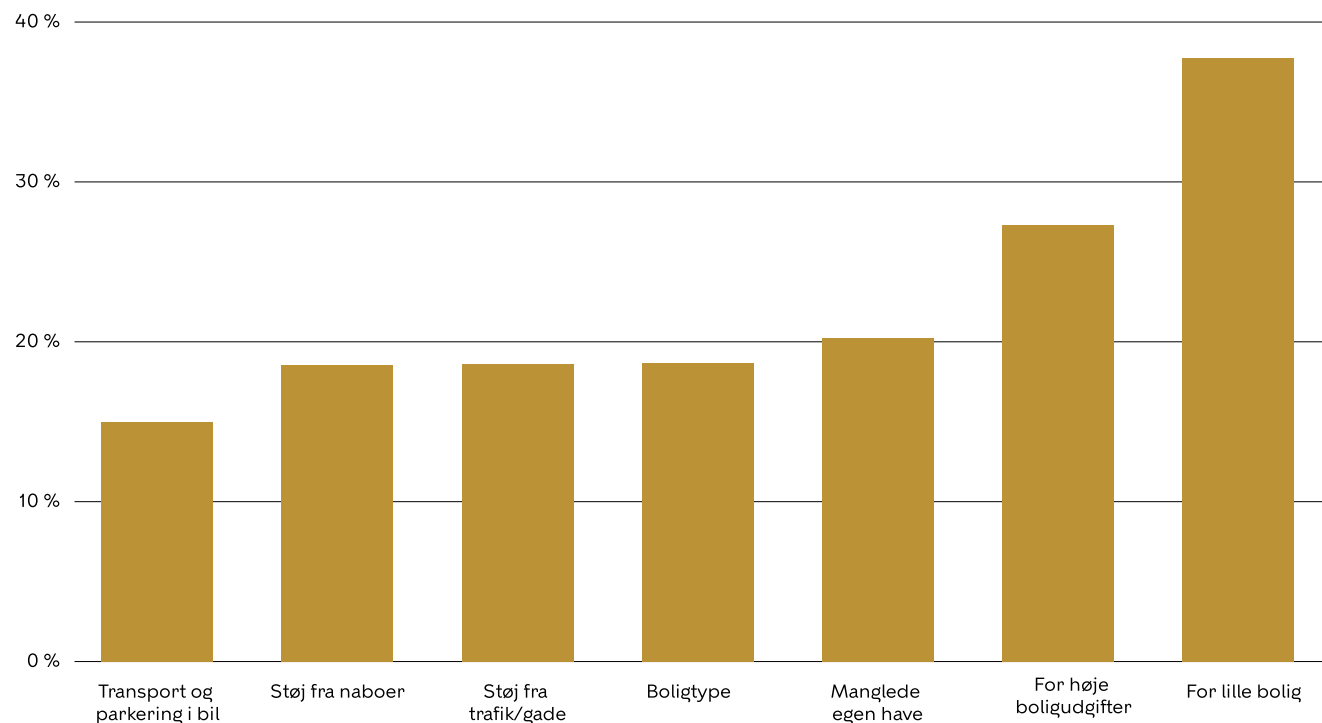
For en mindre del af fraflytterne har dårlige muligheder for transport og parkering i bil været medvirkende til, at de er flyttet fra København.

Figur 3.7

Havde nogle af følgende forhold ved den bolig/det område, du fraflyttede, afgørende betydning for, at du valgte at flytte?

Kilde: Survey om flytning 2022

Note: Det er muligt at vælge op til fem årsager. På grafen fremgår de hyppigst valgte.



De fleste fraflyttere følte sig trygge i København, var glade for adgangen til offentlig transport og bylivet. Mange er utilfredse med muligheden for transport og parkering i bil

Fraflytterne er blevet bedt om tage stilling til, hvor tilfredse eller utilfredse de er med en række forhold ved deres tidligere bolig, området eller Københavns Kommune som helhed.

Samlet set opfatter fraflytterne København som en tryk by med et godt kultur- og byliv, hvor der er gode transportmuligheder med cykel eller offentlig transport, jf. figur 3.8.

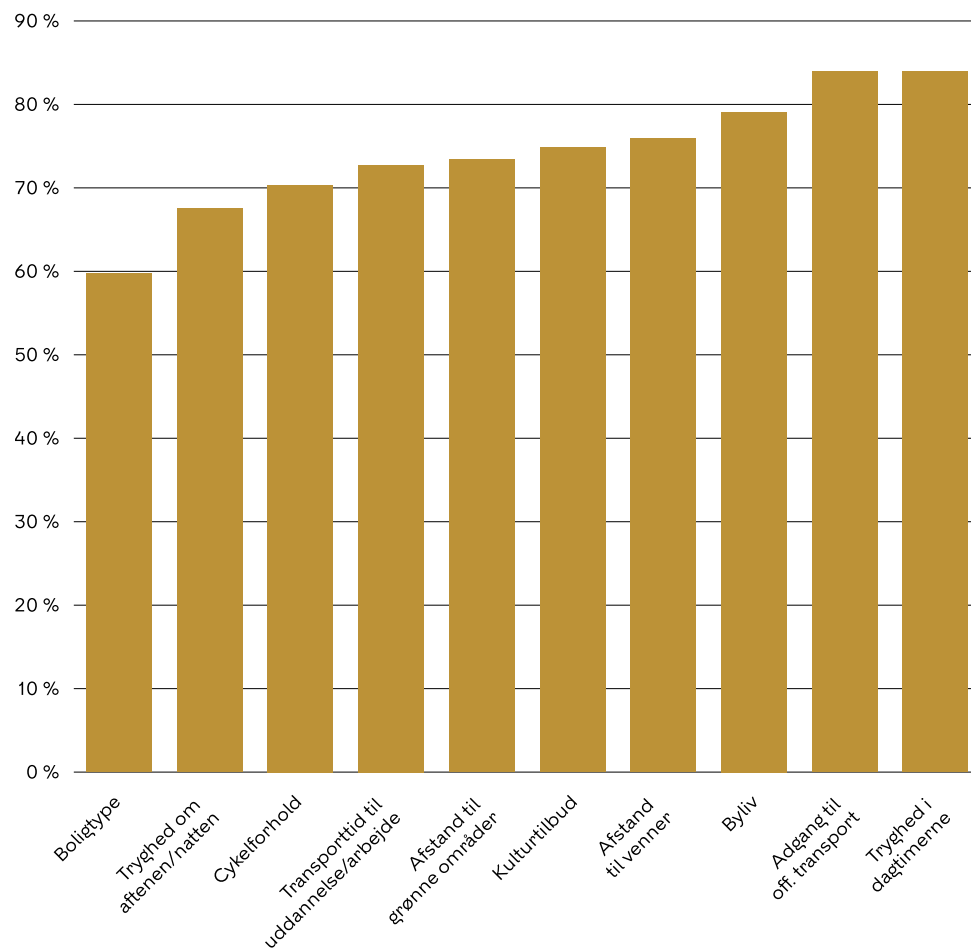
Omvendt er næsten halvdelen utilfredse med mulighederne for transport og parkering i bil. Larm fra naboer og trafikken/gaden giver også anledning til en del utilfredshed, ligesom boligens størrelse, udgifter og ejerform (dvs. lejebolig/ejebolig/andelsbolig osv.) gør det, jf. figur 3.9.

Jagtvej, Nørrebro Foto: Gustav Riisager



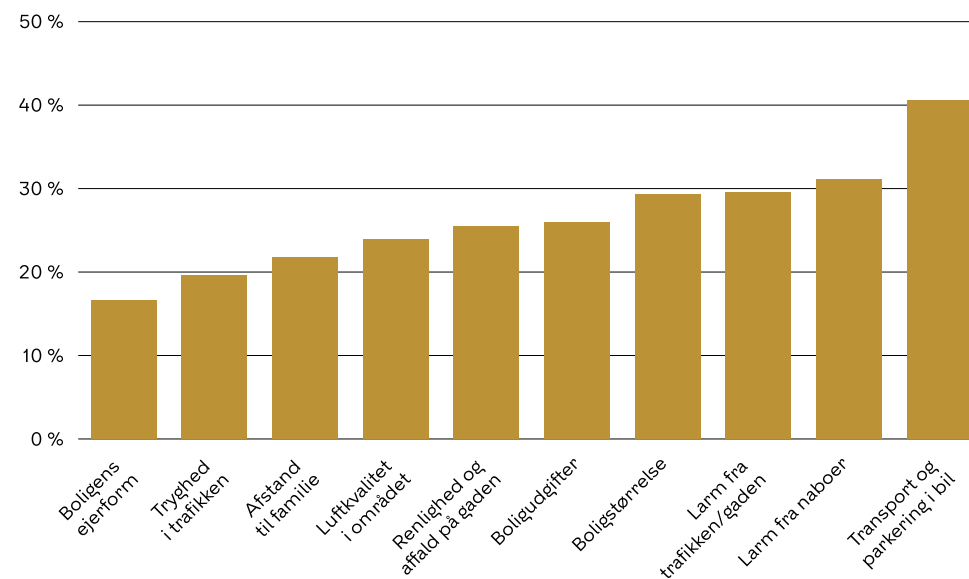
Figur 3.8  
De 10 forhold flest fraflyttere er tilfredse med  
(andel der er tilfredse eller meget tilfredse)

Kilde: Survey om flytning 2022



Figur 3.9  
De 10 forhold flest fraflyttere er utilfredse med  
(andel der er utilfredse eller meget utilfredse)

Kilde: Survey om flytning 2022



Næsten 70 pct. af dem, der flyttede af økonomiske årsager, kunne ikke finde en bolig, der matcher deres specifikke boligønsker inden for deres budget

Som vist i figur 3.5 angav 56 pct. af fraflytterne, at de gerne ville være blevet boende i København. Ud af de 56 pct. angiver godt halvdelen, at det var økonomiske årsager, der gjorde, at de ikke kunne blive boende i København.

De er derefter blevet spurgt uddybende til, hvad der ligger i økonomiske årsager.

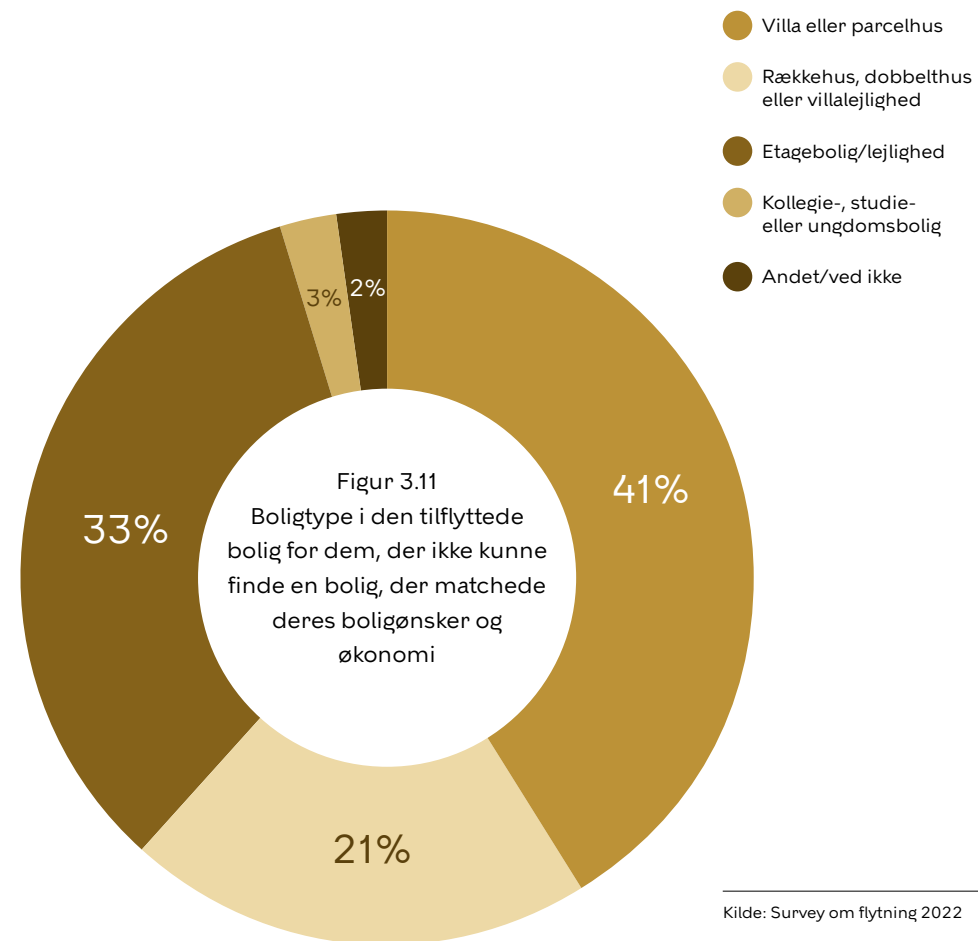
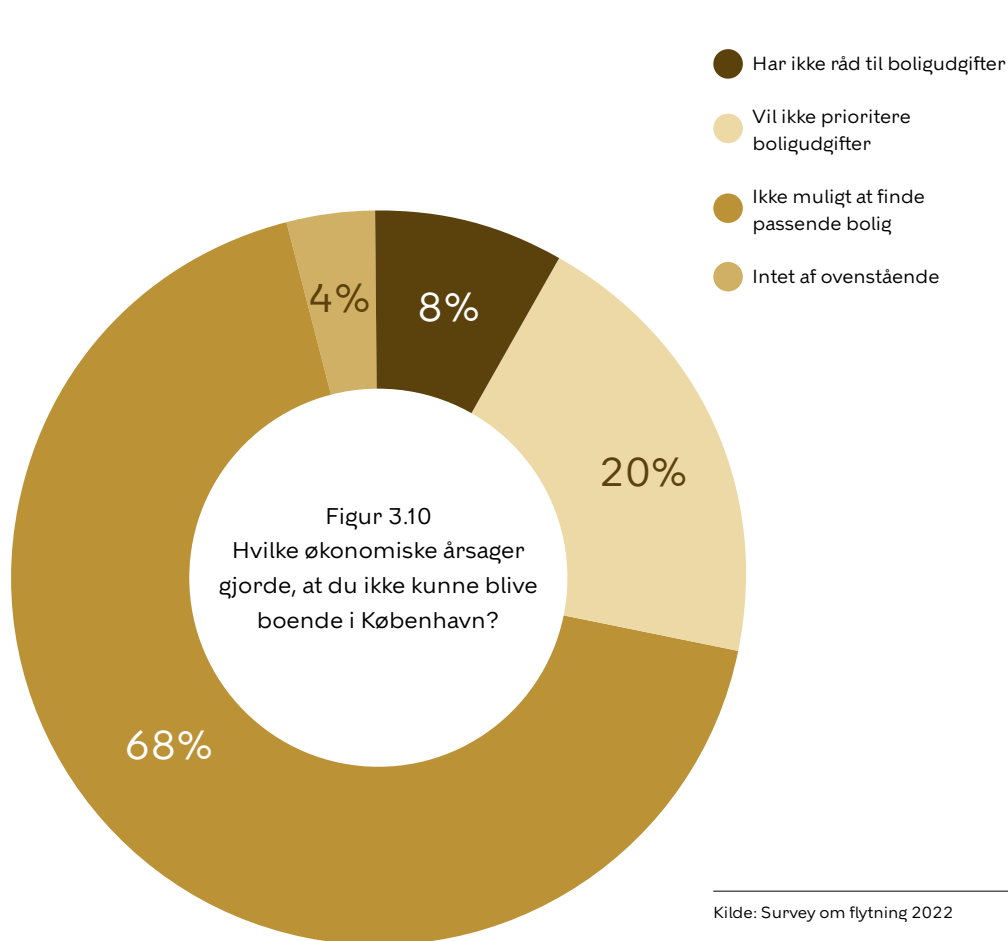
Langt de fleste angiver, at det ikke var muligt at finde en bolig, der passer til deres specifikke boligønsker inden for deres budget, jf. figur 3.10.

En femtedel angiver, at de ikke ønsker at prioritere de højere boligudgifter, som en dyrere bolig ville medføre.

8 pct. angiver, at de ikke har råd til at betale deres boligudgifter og derfor måtte flytte. Samlet udgør denne gruppe dog kun 2,5 pct. af det samlede antal respondenter.

Ejerbolig, Amager Vest Foto: Gustav Riisager





## Villaejerne har høje indkomster og tilsvarende høje boligudgifter

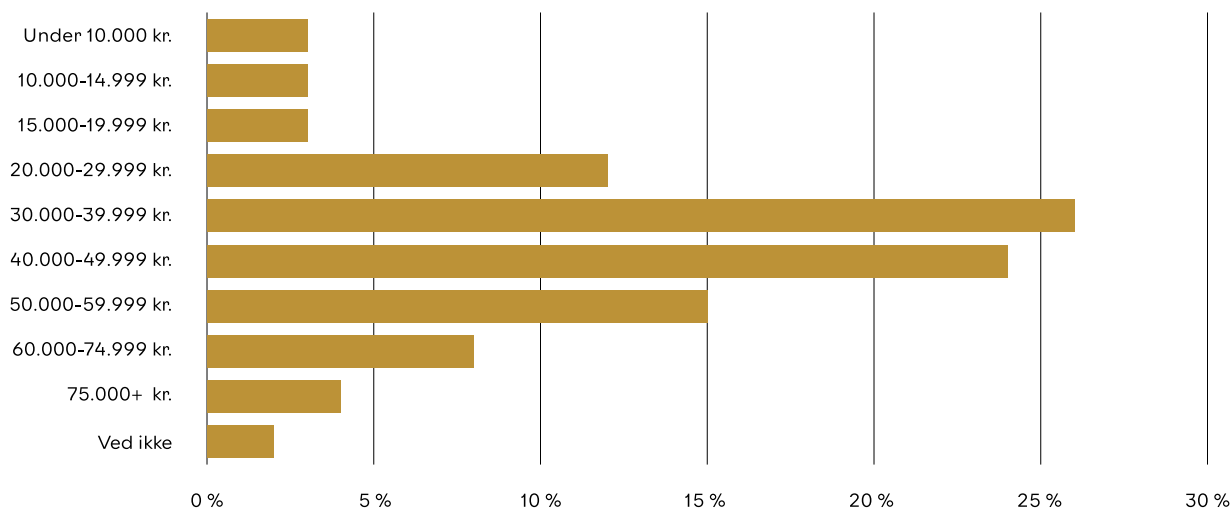
Blandt dem, der ikke kunne finde en bolig, der matchede deres præferencer, som de også havde råd til, er knap to ud af tre flyttet i villa eller rækkehus, jf. figur 3.11. De fleste af dem har rimelig høje indkomster og tilsvarende høje boligudgifter, jf. figur 3.12 og 3.13.

De forhold ved deres tidligere bolig og ved København, der motiverede flest til at flytte, var, at de manglede egen have, for høje boligudgifter og at deres bolig var for lille.

De fleste er børnefamilier, og resten er overvejende gifte/samboende.

Figur 3.12  
Månedlig personlig indkomst før skat blandt dem der flytter i villa/rækkehus i gruppen, der ikke kunne finde en passende bolig i København

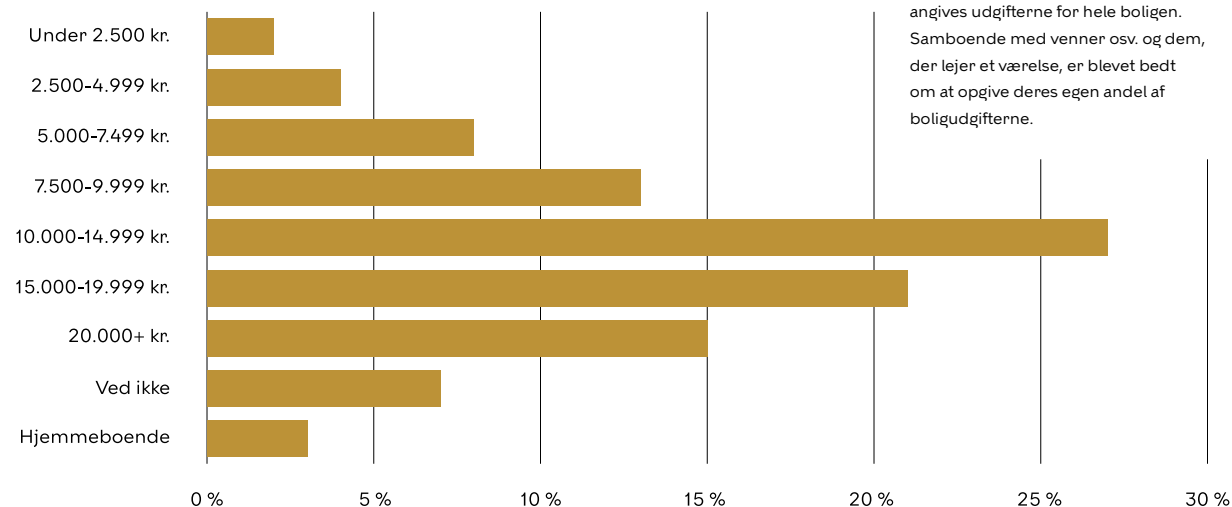
Kilde: Survey om flytning 2022



Figur 3.13  
Månedlige boligudgifter til den nye bolig for dem der flytter i villa/rækkehus i gruppen, der ikke kunne finde en passende bolig i København

Kilde: Survey om flytning 2022

Note: Boligudgifter inkluderer lejeudgift, andelsudgifter, afdrag og rente på boliglån, men ekskl. udgifter til vand, varme, el og gas. I udgangspunktet angives udgifterne for hele boligen. Samboende med venner osv. og dem, der lejer et værelse, er blevet bedt om at opgive deres egen andel af boligudgifterne.



## De, der flytter i lejlighed, har noget lavere indkomster og tilsvarende lavere boligudgifter

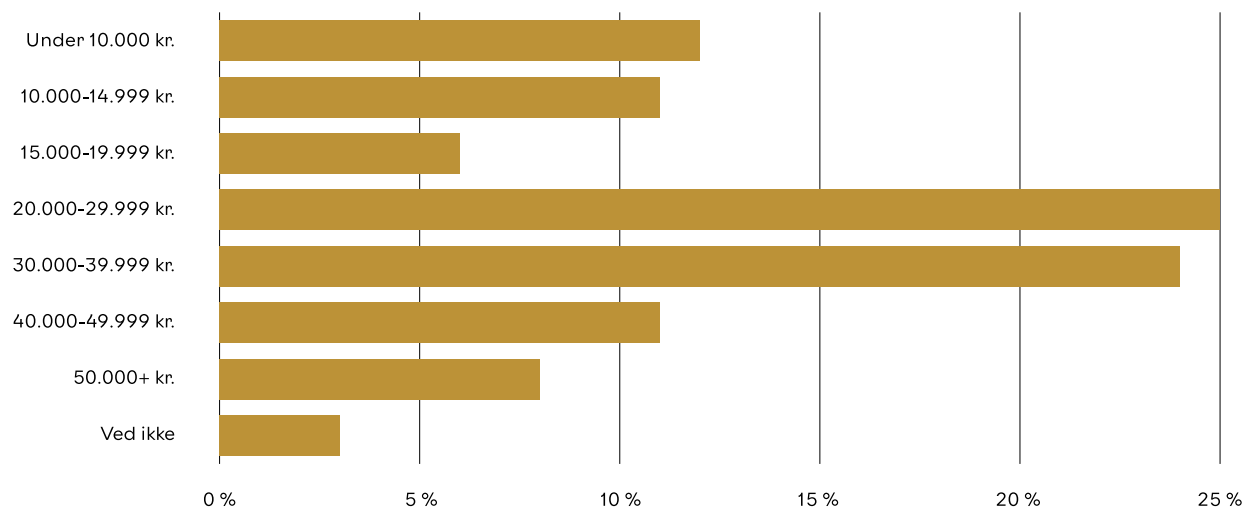
Blandt dem, der ikke kunne finde en bolig, der matchede deres præferencer, som de også havde råd til, er en tredjedel flyttet i lejlighed. De har noget lavere indkomster og boligudgifter end dem, der er flyttet i villa/rækkehus, jf. figur 3.14 og 3.15.

Dette afspejler sig også i, at knap halvdelen er flyttet pga. for høje boligudgifter.

Kun godt hver femte i denne gruppe har børn i husstanden. En tredjedel er enlige uden børn eller samboende med venner eller nogen, de ikke har en relation til.

Figur 3.14  
Månedlig personlig indkomst før skat i gruppen der flytter i lejlighed, som ikke kunne finde en passende bolig i København

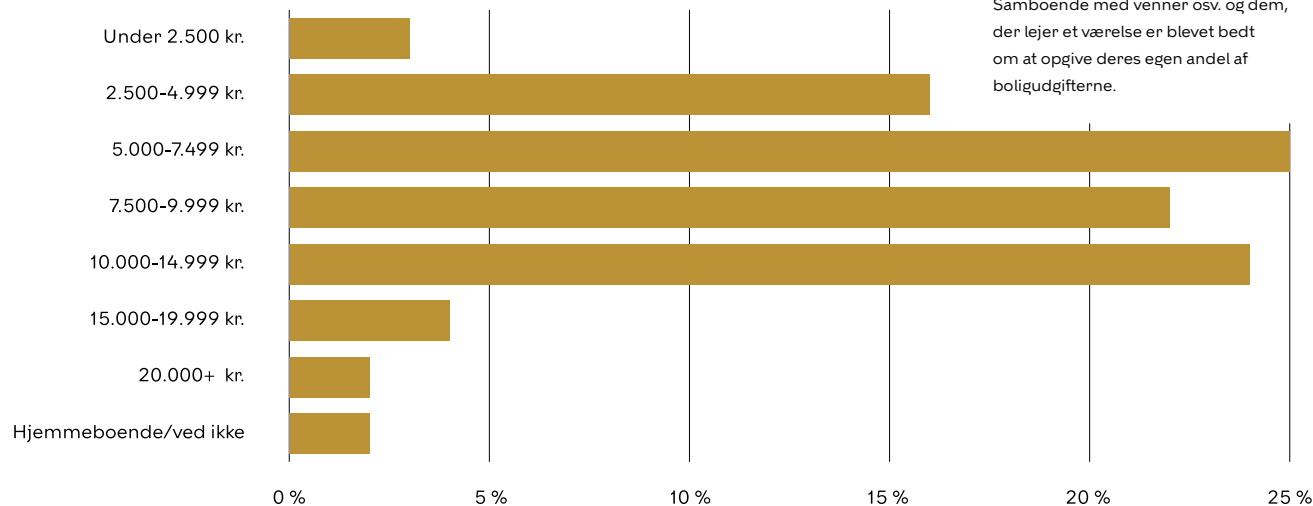
Kilde: Survey om flytning 2022



Figur 3.15  
Månedlige boligudgifter i gruppen der flytter i lejlighed, som ikke kunne finde en passende bolig i København

Kilde: Survey om flytning 2022

Note: Boligudgifter inkluderer lejeudgift, andelsudgifter, afdrag og rente på boliglån, men ekskl. udgifter til vand, varme, el og gas. I udgangspunktet angives udgifterne for hele boligen. Samboende med venner osv. og dem, der lejer et værelse er blevet bedt om at opgive deres egen andel af boligudgifterne.





En stor del af fraflytterne er børnefamilier, der bliver i nærheden af København. Mange savner bylivet og stemningen i byen

En fjerdedel af respondenterne i er flyttet til en kommune i nærheden af København og angiver, at de har børn i husstanden og bor sammen med en partner.

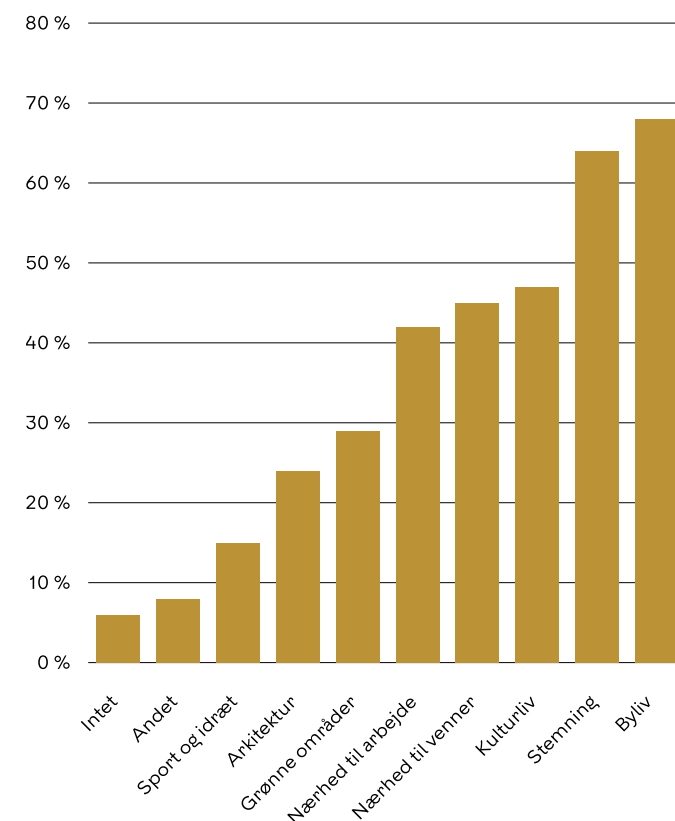
Ligesom tidligere er der tale om Sjælland undtagen kommunerne: Kalundborg, Slagelse, Sorø, Faxe, Stevns, Næstved og Vordingborg.

Halvdelen har arbejde eller uddannelse i København, og godt en tredjedel angiver, at de mindst én gang om ugen er i København i ikke-arbejdsrelaterede sammenhænge.

Adspurgte hvorvidt der er noget fra København, de savner, er det særligt forholdene ved København som kultur- og storby, der bliver peget på, jf. figur 3.16. Kun 6 pct. angiver, at de ikke savner noget.

Figur 3.16  
Er der noget, du vil savne/savner ved København som by?  
Opgjort for børnefamilier i nærheden af København

Kilde: Survey om flytning 2022  
Note: Det er muligt at vælge mere end én svarmulighed.



## Størstedelen af børnefamilierne, der bliver i nærheden af København, flytter i hus eller rækkehus. Knap to ud af tre kunne være åbne for at bo i en lejlighed i stedet

Godt tre ud af fire af de børnefamilier, der er blevet i nærheden af København, er flyttet i en villa eller et rækkehus, og lige så mange ejer deres nye bolig.

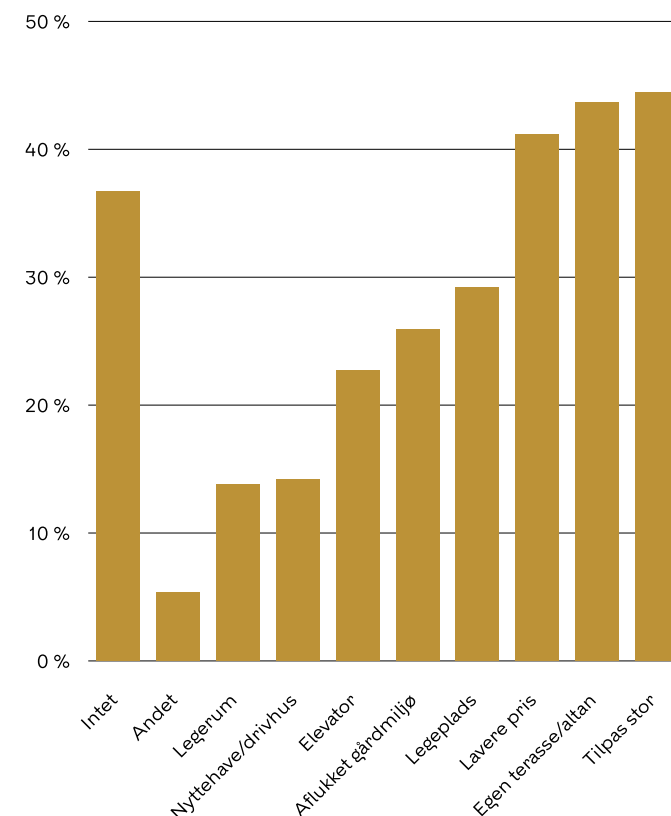
De, der er flyttet i villa eller rækkehus, er blevet spurgt, om der er nogle forhold ved en lejlighed, der ville gøre den til et attraktivt alternativ til deres nuværende bolig. 37 pct. angiver, at en lejlighed under ingen omstændigheder ville være et alternativ, jf. figur 3.17.

Blandt de resterende 63 pct. er de tre hyppigst nævnte forhold, der kunne gøre en lejlighed til et attraktivt alternativ, at den er tilpas stor, har egen terrasse/altan og at den er tilpas billig. Derudover angiver en del af respondenterne, at en legeplads, et aflukket gårdmiljø og en elevator ville kunne gøre en lejlighed til et attraktivt alternativ til deres nuværende bolig.

Godt halvdelen angiver, at de gerne ville være blevet i København, og af dem angiver to tredjedele, at de ikke kunne blive af økonomiske årsager. På dette punkt adskiller de sig dermed ikke meget fra de øvrige fraflyttere.

Figur 3.17  
Ville nogle af følgende forhold ved en lejlighed, kunne gøre den til et attraktivt alternativ til din nuværende bolig? Opgjort for børnefamilier der er flyttet i villa/rækkehus i nærhed af København.

Kilde: Survey om flytning 2022  
Note: Det er muligt at vælge mere end én svarmulighed.





Broens Gadekøkken, Christianshavn Foto: Gustav Riisager

## Del 2: Tilflytning til København i 2022

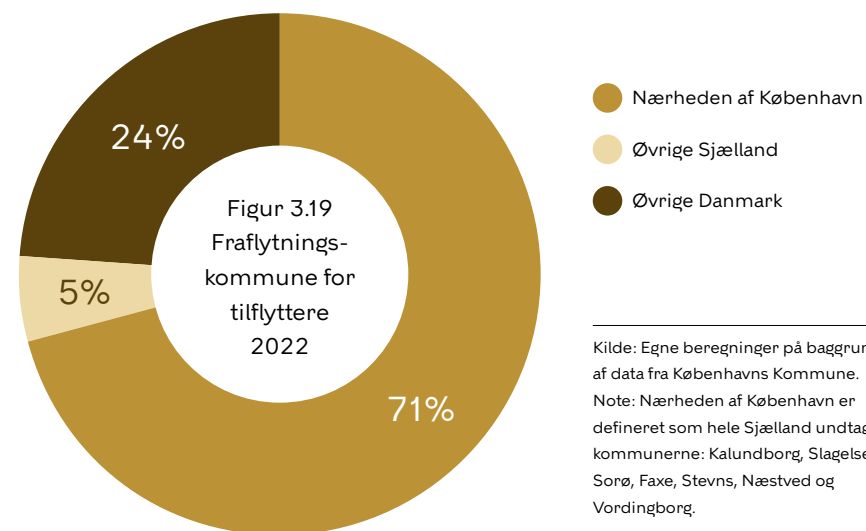
## De fleste tilflyttere er enlige uden børn og knap halvdelen er unge mellem 18 og 25 år

35.242 personer er flyttet til København fra andre kommuner i 2022.

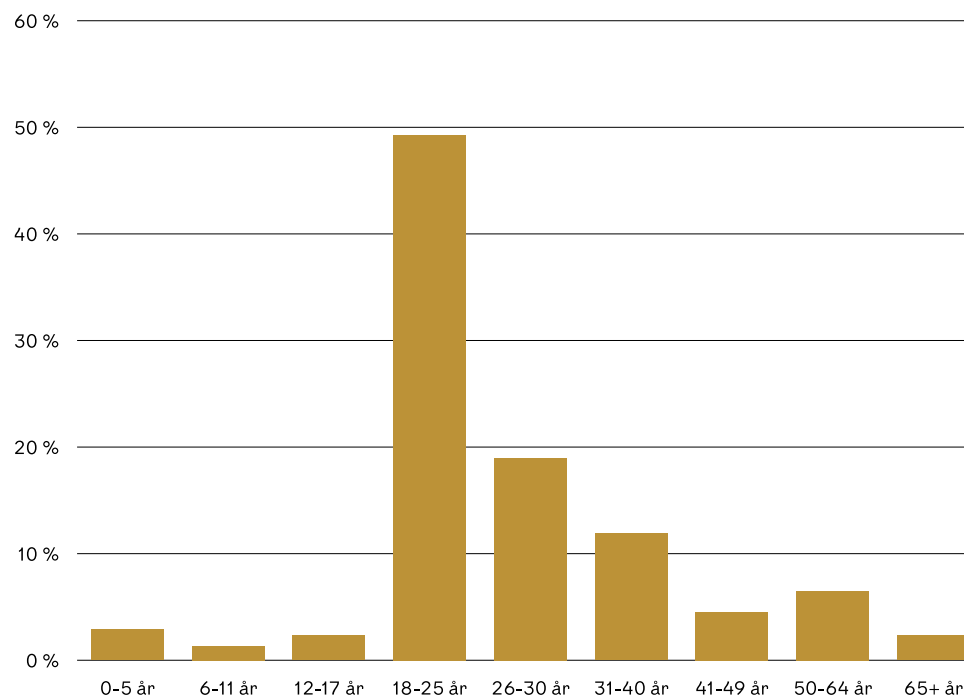
De fleste tilflyttere er unge. Næsten halvdelen er mellem 18 og 25 år, men knap 14 pct. – svarende til 5.000 tilflyttere – er over 40 år, jf. figur 3.18. De fleste tilflyttere er enlige uden børn. Der er flyttet lige mange mænd og kvinder til byen.

Langt de fleste tilflyttere kommer fra nærheden af København, der er defineret som hele Sjælland undtagen kommunerne: Kalundborg, Slagelse, Sorø, Faxe, Stevns, Næstved og Vordingborg. Knap en fjerdedel kommer fra det øvrige Danmark, jf. figur 3.19.

Opgørelsen inkluderer kun personer, der er blevet boende i Københavns Kommune i resten af 2022.



**Figur 3.18**  
Aldersfordeling for tilflyttere 2022



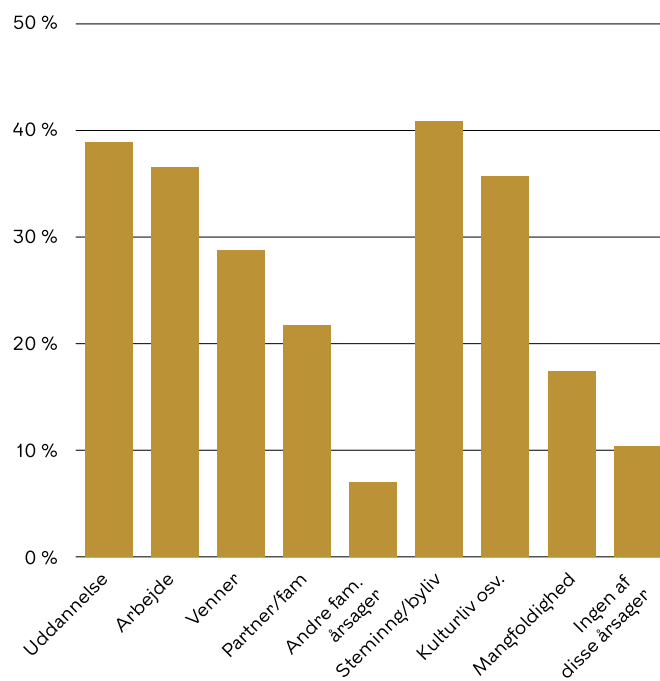
# Mange tilflyttere kommer for at uddanne sig, men lige så mange kommer til København for at arbejde og for stemningen og kulturlivet

København er i høj grad en studieby. Rigtig mange oplyser da også, at de er kommet til København for at uddanne sig. København tiltrækker også arbejdskraft, og der er næsten lige så mange, der er flyttet hertil for at arbejde, jf. figur 3.20.

Stemningen og bylivet, kulturlivet og pladsen til mangfoldighed er også højt prioriteret som en del af grunden til at flytte til byen, ligesom mange flytter til byen for at bo tættere på eller sammen med deres venner, partner eller familie.

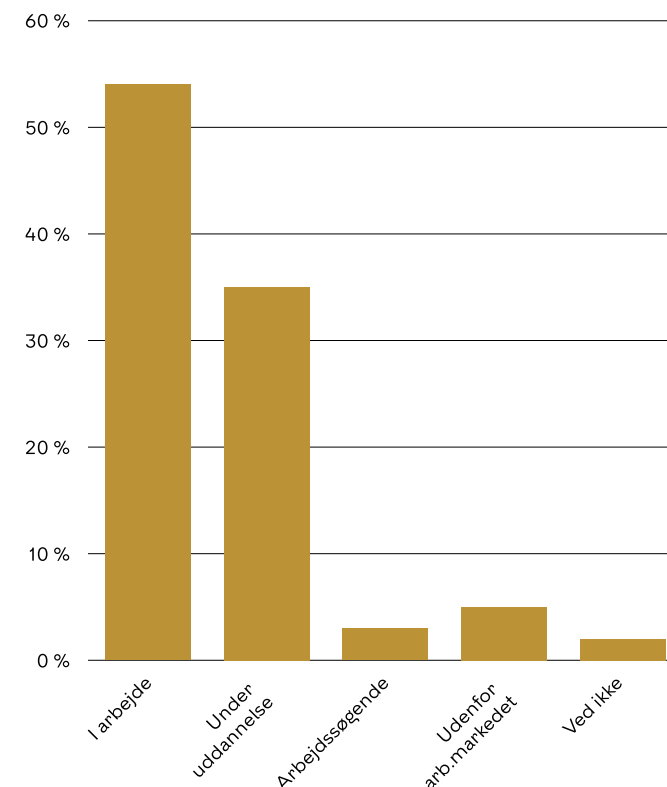
Figur 3.20  
Hvorfor er du flyttet til København?

Kilde: Survey om flytning 2022  
Note: Det er muligt at angive mere end én årsag.



Figur 3.21  
Hvad er din primære beskæftigelse?

Kilde: Survey om flytning 2022

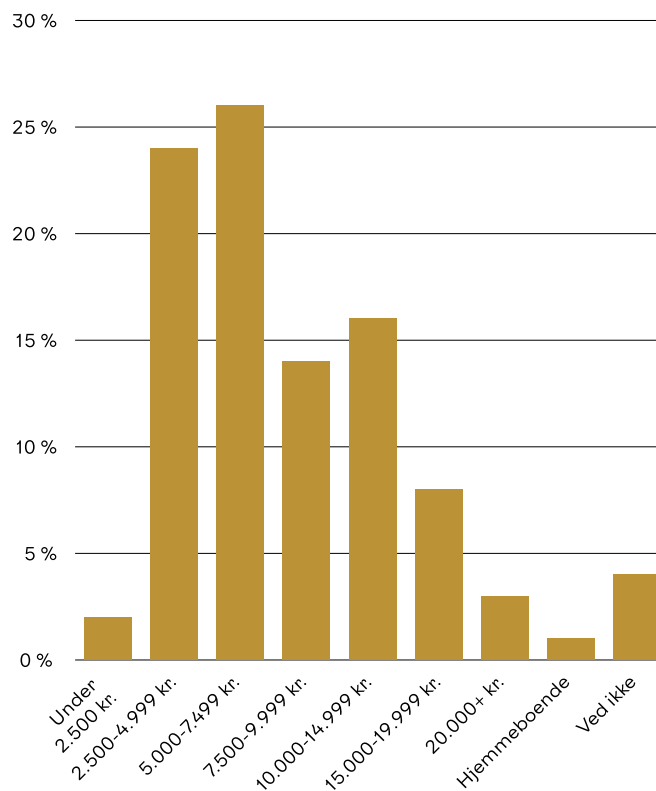


# Ca. en fjerdedel af tilflytterne bor sammen med venner eller nogen, de ikke har en relation til

Mange tilflyttere bor relativt billigt; godt en fjerdedel bor for mindre end 5.000 kr. om måneden, og lige over en fjerdedel bor for mellem 5.000 og 7.500 kr., jf. figur 3.22. En del bor væsentligt dyrere. Knap en tredjedel har boligudgifter for mellem 7.500 og 15.000 kr. og godt en tiendedel for mere end 15.000 kr.

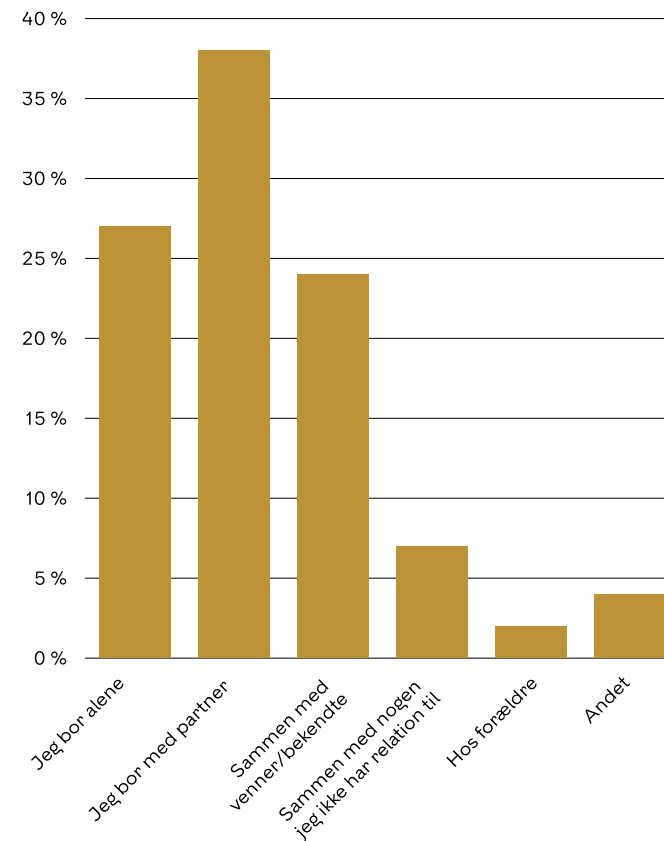
Lidt over en fjerdedel af tilflytterne bor alene; blandt de øvrige bor 38 pct. med en partner, og 24 pct. bor med venner/bekendte og 7 pct. med nogen, de ikke har en relation til, jf. figur 3.23. Der er overlap mellem grupperne, da det f.eks. er muligt at bo både med en ven og en, man ikke har en relation til.

Figur 3.22  
Månedlige boligudgifter for tilflyttere



Kilde: Survey om flytning 2022  
 Note: Boligudgifter inkluderer til lejeudgift, andelsudgifter, afdrag og rente på boliglån, men ekskl. udgifter til vand, varme, el og gas. I udgangspunktet angives udgifterne for hele boligen. Samboende med venner osv. og dem, der lejer et værelse er blevet bedt om at opgive deres egen andel af boligudgifterne.

Figur 3.23  
 Bor du alene eller sammen med andre voksne?



Kilde: Survey om flytning 2022  
 Note: Det er muligt at vælge mere end én svarmulighed.

## 89 pct. af dem, der bor i delebolig, gør det af økonomiske årsager, men mange er glade for selskabet

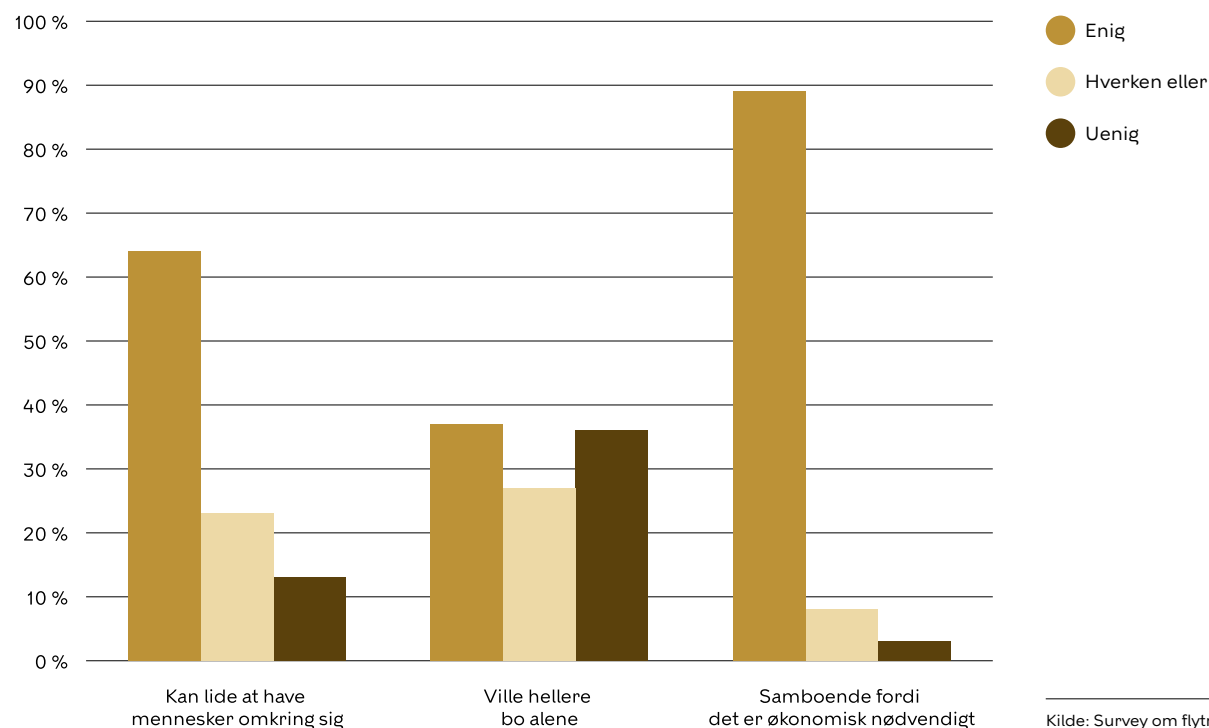
De, der bor sammen med venner eller nogen, de ikke har en relation til - betegnet som en delebolig - er blevet spurgt til, hvorfor de har valgt at bo i en delebolig.

Knap 90 pct. er enige i udsagnet: "Jeg bor sammen med andre, fordi det er nødvendigt for at have råd til at bo i København", jf. figur 3.24.

Knap to tredjedele er enige i udsagnet: "Jeg bor sammen med andre, fordi jeg godt kan lide at have andre mennesker omkring mig."

Respondenterne er delt i tre nogenlunde lige store grupper ift. udsagnet: "Jeg ville hellere bo alene."

Figur 3.24  
Holdning til at bo sammen med andre for tilflyttere i delebolig, 2022



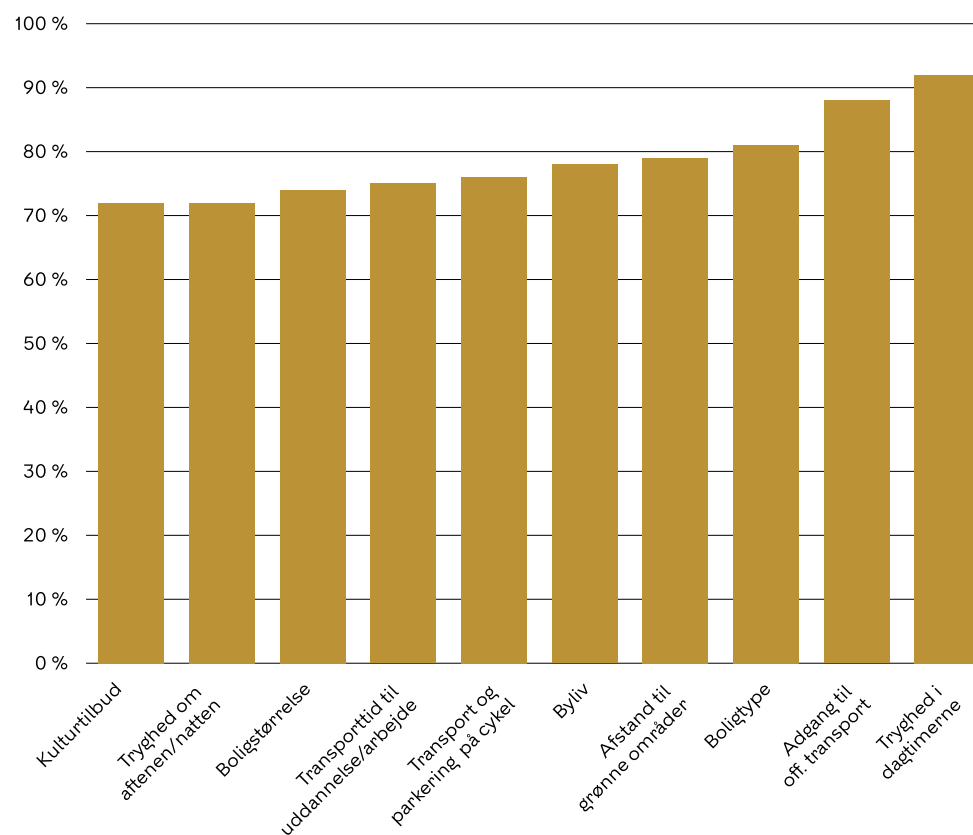
Kilde: Survey om flytning 2022

## De fleste tilflyttere føler sig trygge, er glade for adgangen til offentlig transport, bylivet og den bolig, de bor i

Tilflytterne er blevet spurgt, hvor tilfredse de er med en række forskellige forhold ved den bolig og det område, de er flyttet ind i samt kommunen som helhed.

De ti forhold, der er flest, der er tilfredse med, tegner et billede af en by, hvor man generelt føler sig tryk, har gode offentlige transportmuligheder, gode cykelforhold samt et godt byliv med gode kulturtilbud og grønne områder, jf. figur 3.25. Mange er desuden tilfredse med deres boligtype (lejlighed, villa osv.) samt boligens størrelse.

Figur 3.25  
De 10 forhold flest tilflyttere er tilfredse med  
(andel der er tilfredse eller meget tilfredse)





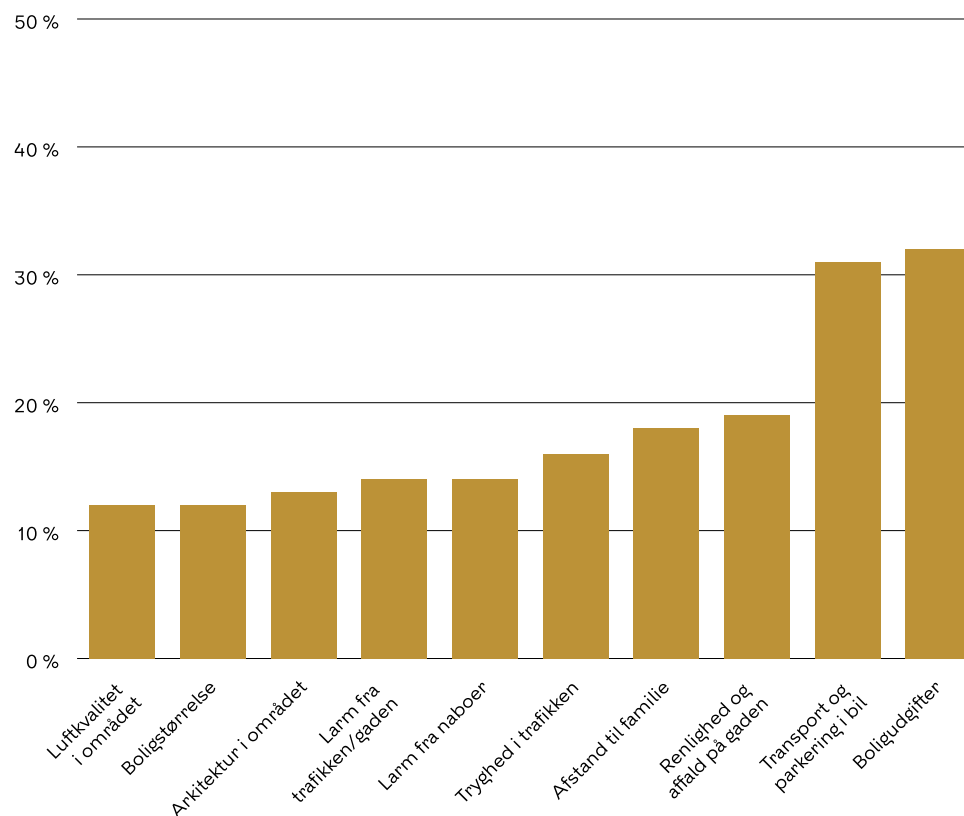
## En del tilflyttere er utilfredse med deres boligudgifter og dårlige forhold for parkering og transport i bil

Lige knap en tredjedel af tilflytterne er utilfredse med deres boligudgifter, og en tilsvarende andel er utilfredse med muligheden for transport og parkering i bil, jf. figur 3.26.

Derudover er der også en vis utilfredshed med renlighed på gaden, manglende tryghed i trafikken, larm fra hhv. naboer og trafik/gaden, samt dårlig luftkvalitet. Afstand til familie og arkitekturen i lokalområdet giver også anledning til utilfredshed.

Boligstørrelse er også med på listen, dog er det kun 12 pct., der er utilfredse med deres boligs størrelse. Som vist i figur 3.25 er 74 pct. af tilflytterne tilfredse med deres boligs størrelse.

Figur 3.26  
De 10 forhold flest tilflyttere er utilfredse med  
(andel der er utilfredse eller meget utilfredse)



Kilde: Survey om flytning 2022

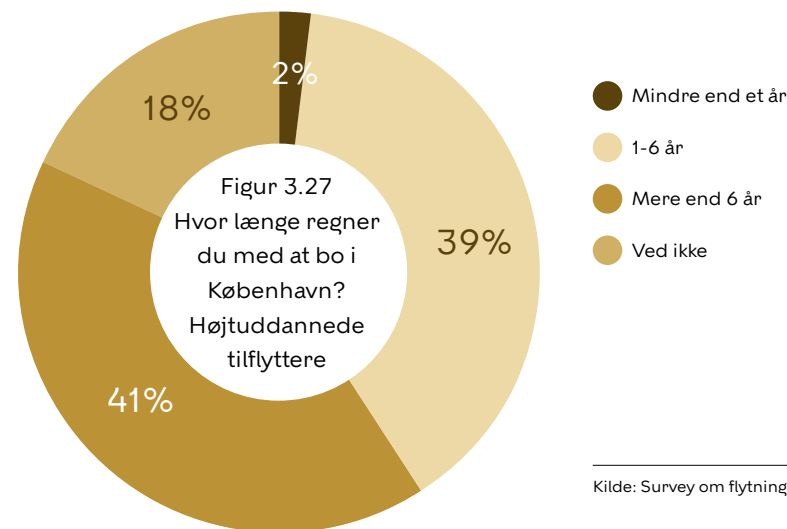
## København tiltrækker højtuddannet arbejdskraft

En femtedel af tilflytterne i undersøgelsen har en lang videregående uddannelse, er i arbejde og har ikke angivet, at de er kommet til København for at uddanne sig.

Det er en gruppe, der fylder meget mere blandt tilflytterne i dag, end når man sammenligner med tilflytterne fra år 2000.

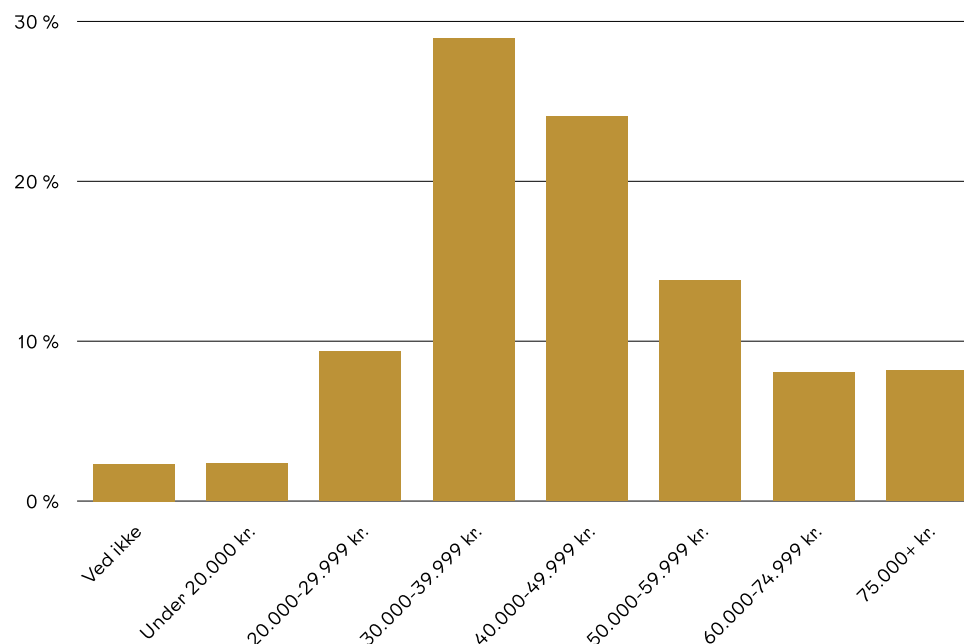
En del angiver, at de har tænkt sig at blive boende i en del år, og de har forholdsvis høje personindkomster, jf. figur 3.27 og 3.28.

Flertallet af dem bor sammen med en partner, men langt de fleste har ikke børn. De er relativt unge, de fleste er under 40 år.



Kilde: Survey om flytning 2022

**Figur 3.28**  
Månedlig personlig indkomst før skat for højtuddannede tilflyttere



Kilde: Survey om flytning 2022

# Kapitel 4: Klima

Danmarks befolkning forventes at vokse med ca. 370.000 personer frem mod 2050. København forventes at vokse med omkring 100.000 borgere i samme periode.

Storbyen rummer en række klimamæssige fordele, som gør, at det personlige klimaaftryk kan nedbringes ved, at folk bosætter sig i byen, og at byen vokser. I København er der et potentiale for at udvikle nye klimavenlige bydele og samtidig klimaoptimere den eksisterende by.





# Del 1: Flere københavnere i en klimavenlig by

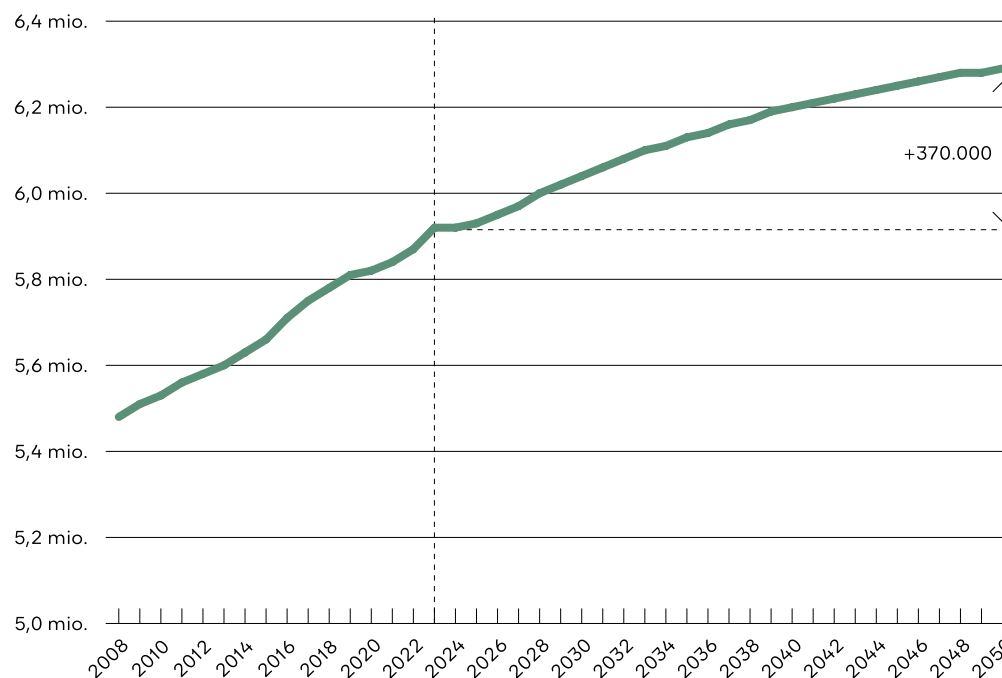
## Befolkningstallet i Danmark stiger – det samme gør antallet af borgere i København

Danmarks befolkning forventes fortsat at vokse i fremtiden.

Danmarks befolkning udgjorde samlet 5,9 mio. personer i starten af 2023. Ifølge Danmarks Statistiks befolkningssproggnose forventes det, at befolkningstallet vil stige med ca. 370.000 personer frem til 2050, så den samlede befolkning i Danmark forventes at være omkring 6,3 mio. personer i 2050, jf. figur 4.1.

Københavns Kommunes egen befolkningsprognose viser, at Københavns befolkning i samme periode forventes at stige med ca. 100.000 personer, jf. figur 2.1. Det betyder, at omkring en fjerdedel af den samlede befolkningsvækst i Danmark frem mod 2050, forventes at ske i Københavns Kommune.

Figur 4.1  
Befolkningsudviklingen i Danmark  
i mio. personer, 2008-2050



## Strukturerne i den tætte storby er medvirkende til et lavere klimaaftryk

Storbyen rummer en række fordele klimamæssigt, som i høj grad skyldes, at borgere bor tæt. Når mennesker bor tæt, deles man i højere grad om vigtig infrastruktur, end når man bor mere spredt – og det er godt for klimaet.

Dette gælder bl.a. for hele forsyningsnettet, hvor f.eks. el-, gas- og vandledninger deles af mange borgere i byen. Det samme gælder for anden infrastruktur som f.eks. transport- og kommunikationsnettet.

De små afstande i storbyen gør også, at byen fremmer klimavenlig transportadfærd hos borgerne. Når skolen, arbejdspladsen og indkøbsmulighederne er tæt på boligen, er tilbøjeligheden til at vælge en klimavenlig transportmulighed (gang, cykling, offentlig transport) større. Dette understøttes af et veludbygget transportnet i storbyen, som i høj grad tilskynder brugen af gang, cykel, metro, bus og tog.

Lynladestation, Østerbro Foto: Gustav Riisager





## To ud af tre borgere i København synes, at det er vigtigt eller meget vigtigt at mindske sit personlige klimaaftryk

Adspurgte 'hvor vigtigt er det for dig generelt at forsøge at mindske dit personlige klimaaftryk?' **Svarer 65 pct. af borgerne, at det er meget vigtigt eller vigtigt.** Kun 6 pct. svarer, at det ikke er vigtigt for dem at mindske deres personlige klimaaftryk, 24 pct. mener, at det er lidt vigtigt, mens 5 pct. svarer 'ved ikke'.

Kilde: Survey om flytning 2022, jf. kapitel 3

Note: Besvarelsen skal ses i lyset af, at undersøgelsen kun er besvaret af til- og fraflyttere til København.

## KBH 2025 Klimaplanen

Københavns Kommune har siden 2012 arbejdet for at blive CO<sub>2</sub>-neutral i 2025. Københavns Kommune forventer at indfri ca. 80 pct. af målsætningen, da enkelte initiativer ikke har kunne lade sig realisere inden 2025. Dette gælder f.eks. for et CO<sub>2</sub>-fangstanlæg på ARC (Amager Ressourcecenter). Alle målene er nærmere beskrevet i KBH 2025 Klimaplanen. Københavns Kommune er i gang med at udarbejde en ny klimaplan 2035, som skal gælde for perioden 2026-2035. Den nye klimaplan forventes offentliggjort i løbet af 2025.



## Københavnerne transporterer sig kortere, har færre biler og mindre affald end borgere i resten af landet

**Transport** → Københavnerne udleder mindre CO<sub>2</sub> fra deres transport end en borger i resten af landet. Den primære årsag er, at der er en generel højere tilgængelighed i København. Der er således kortere afstand mellem de daglige gøremål, som byens indbyggere har til arbejde, daginstitutioner og indkøb mv.

En københavnner transporterer sig i gennemsnit 24 km pr. dag, mens landsgennemsnittet er 37 km – dvs. 34 pct. færre km. pr. person, jf. figur 4.2. Det er især biltrafikken, der er lavere i København, hvor antallet af personkilometer er halvt så stort som landsgennemsnittet.

Ifølge Danmarks Statistik ejer husholdningerne i København 192 biler pr. 1.000 indbyggere i 2023, mens det gennemsnitlige bilejerskab for husholdningerne i hele landet er 422 biler pr. 1.000 indbyggere

**Affald** → På landsplan producerer hver indbygger i Danmark (ekskl. København) 472 kg husholdningsaffald (ekskl. have- og byggeanlægsaffald) årligt i 2020, jf. figur 4.3. I København er tallet 343 kg.

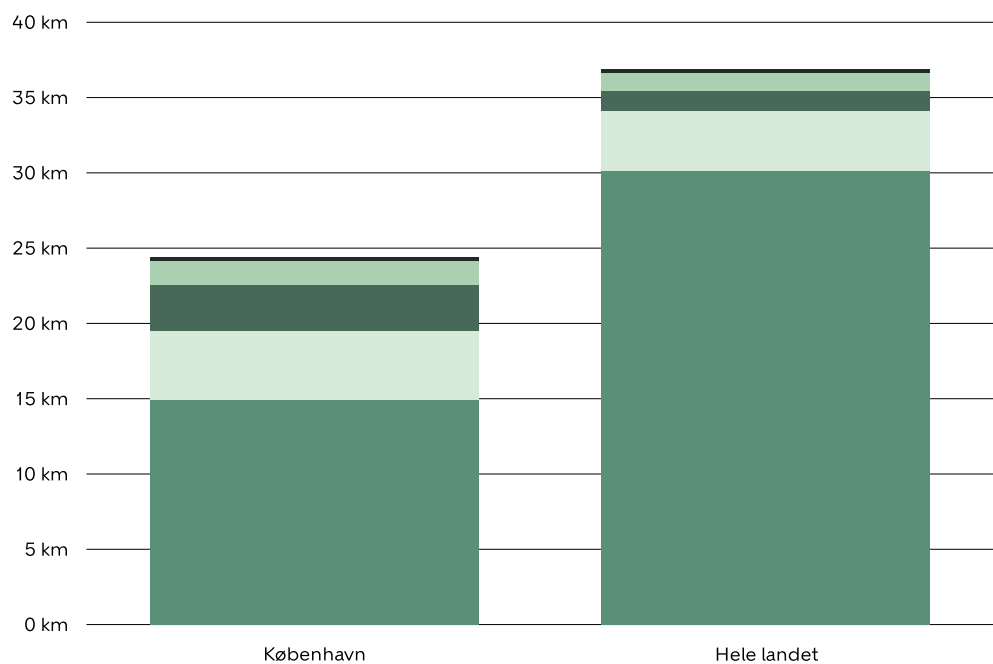
Københavns Kommune har som mange andre kommuner fokus på genanvendelse af affald. Som eksempel genanvendes 71 pct. af den indsamlede mængde plastaffald i København (Copenhagen Solutions Lab, 2022).

Mere genanvendelse fører til en reduktion af CO<sub>2</sub>-udledningen, fordi der f.eks. bliver brændt mindre plast. Derudover kan sorteret bioaffald omdannes til biogas og gødning og erstatte fossilt gas og på denne måde bidrage til at reducere CO<sub>2</sub>-udledninger. I øvrigt bidrager genanvendelse med denne omstilling til cirkulær økonomi, jobskabelse og grøn vækst.

- Øvrige
- Gang
- Cykel
- Kollektiv trafik
- Bil

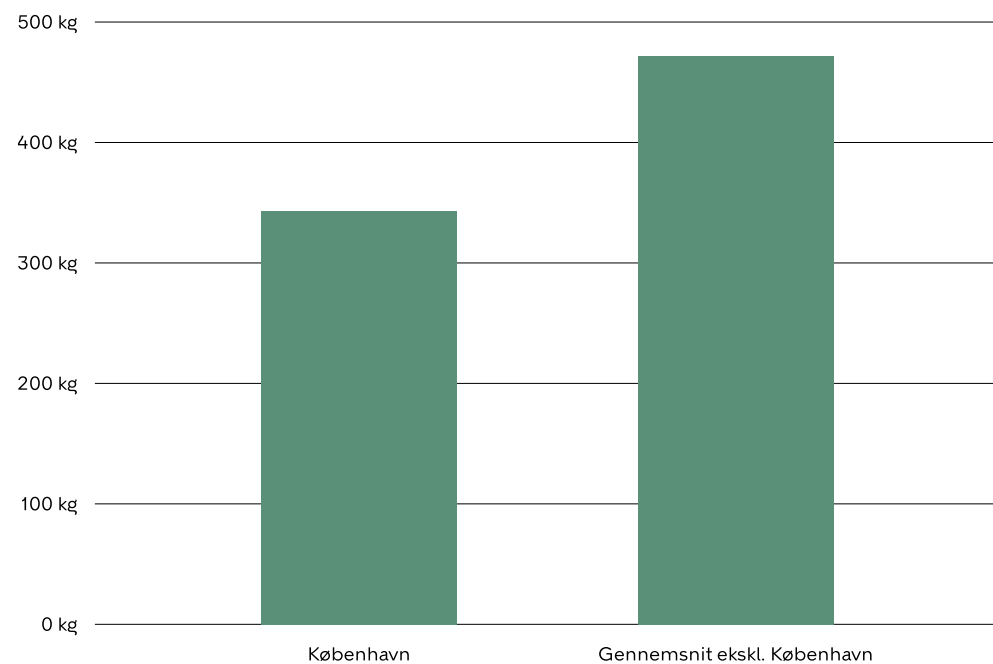
Figur 4.2  
Gennemsnitligt antal km pr. indbygger pr. dag i Københavns Kommune og hele landet (gennemsnit 2019-2021).

Kilde: Transportvaneundersøgelsen 2019-2021  
Note: Kilometer pr. person pr. dag er ekskl. erhvervstransport, for personer over 6 år



Figur 4.3  
Gennemsnitlig årlig husholdningsaffald ekskl. haveaffald, pr. person i kg, 2020

Kilde: Miljøstyrelsen, 2022



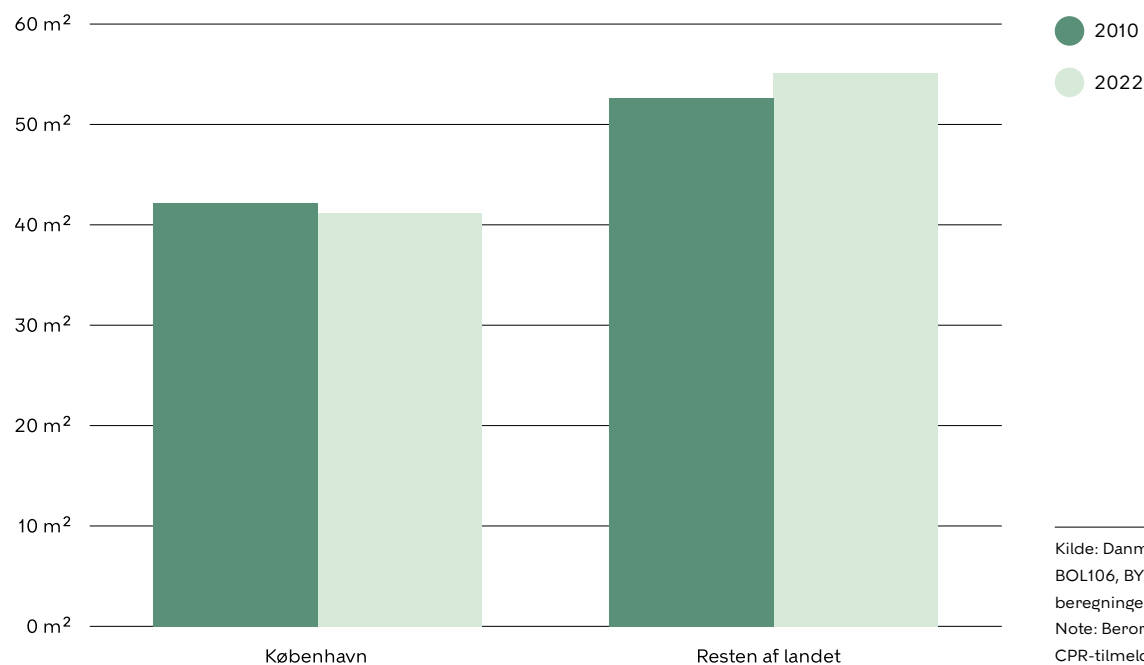
## Københavnerne bor på 25 pct. færre kvadratmeter

Københavnerne bor gennemsnitligt på 41,2 m<sup>2</sup> pr. person, hvilket er næsten 14 m<sup>2</sup> mindre end i resten af landet, svarende til ca. 25 pct., jf. figur 4.4.

Siden 2010 er antallet af boligkvadratmeter pr. person på landsplan ekskl. København steget med 5 pct. (fra 52,6 til 55,1 m<sup>2</sup>), mens det i København er faldet med 2 pct. (fra 42,2 til 41,2 m<sup>2</sup>).

Det lavere gennemsnitlige antal m<sup>2</sup> pr. person medfører alt andet lige også et lavere klimaaftryk fra københavnernes boliganvendelse, da antallet af m<sup>2</sup> er den faktor, der har størst indvirkning på CO<sub>2</sub>-aftrykket fra boliger (Concito, 2023). Færre kvadratmeter betyder bl.a. færre byggematerialer til opførelse af boligen og et lavere varmeforbrug, da færre kvadratmeter skal opvarmes. Endeligt vil et større boligareal medføre et større indkøb af boliginventar, f.eks. møbler mv., som alle har en CO<sub>2</sub>-udledning ifm. produktionen af produktet (Concito, 2023).

Figur 4.4  
Gennemsnitligt areal pr. person (m<sup>2</sup>) til beboelse i København og resten af Danmark i 2010 og 2022



Ejerboliger, Christianshavn Foto: Gustav Riisager



## Der er potentiale for mere energirenovering af ældre bygninger i København

I København har ca. 17.000 ud af ca. 35.000 beboelsesbygninger et gældende energimærke pr. 1. januar 2023. Der er altså godt 18.000 beboelsesbygninger, som ikke har et gældende energimærke (baseret på BBR-data). Energimærkerne beskriver bygningens energiforbrug og derved også klimaaftrykket ved f.eks. opvarmning af bygningen (jo bedre et energimærke en bolig har, desto mere energieffektiv er den jf. faktaboks). Der er således et potentiale for øget kortlægning af energimærkerne for den eksisterende boligmasse i København, som kan danne grundlag for at igangsætte prioriterede energieffektiviseringer i byen.

Næsten 70 pct. af de bygninger i København, der har et energimærke, er certificeret med et energimærke C eller D. Ca. 1.400 bygninger (svarende til 10 pct. af beboelsesejendommene med et energimærke) har et gældende energimærke, som svarer til A2010 eller derover. Disse er typisk nyere bygninger.

København har en højere andel af bygninger til beboelse med et gældende energimærke i grupperne C og D end resten af landet, jf. figur 4.5. Kun 47 pct. af de københavnske beboelsesejendomme har et energimærke mellem D-G, selvom 65 pct. er opført før 1940. Det indikerer, at en betydelig andel af den ældre boligmasse er blevet energirenoveret. Bygningerne i resten af landet har en større spredning, hvormed andelen af bygninger med et energimærke over B samt under D er højere. Dog er et relativt godt energimærke ikke en garanti for et lavere varmemeforbrug, idet driften af bygningen har stor betydning for det faktiske varmemeforbrug.



### Ni ud af ti københavnerne forsøger generelt at spare på energiforbruget i hjemmet

Adspurgt '*forsøger du generelt at spare på dit energiforbrug i din bolig (f.eks. ved at spare på varme- og/eller elforbruget)?*' **Svarer 90 pct. af borgerne ja.** Kun 6 pct. svarer, at de generelt ikke sparer på energiforbruget, mens 4 pct. svarer '*ved ikke*'.

Kilde: Survey om flytning 2022, jf. kapitel 3

Note: Besvarelsen skal ses i lyset af, at undersøgelsen kun er besvaret af til- og fraflyttere til København.

## Energimærkets betydning

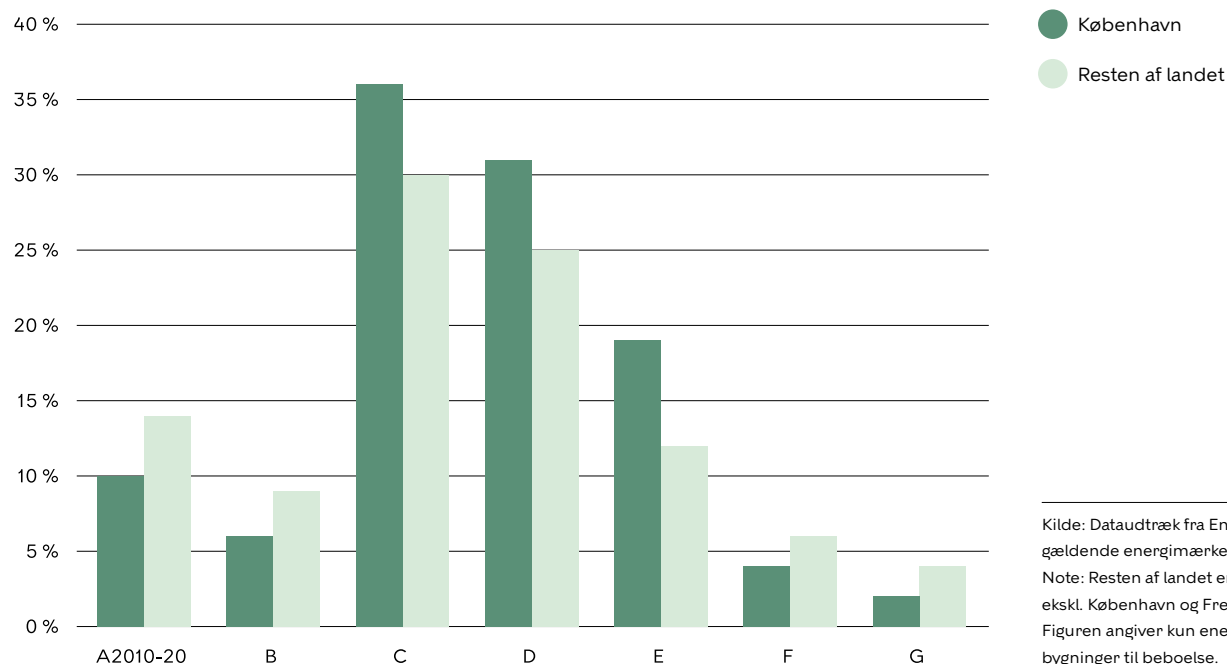


Energimærket ranglister bygningers beregnede energiforbrug. A2020 er det mest energieffektive energimærke, hvorimod G er det mindst energieffektive mærke.

Mærkerne refererer til energikravene i Bygningsreglementet. Det vil sige, at en bygning, der er mærket med A2015, lever op til de krav, der var gældende i Bygningsreglementet 2015.

Energimærker gælder i ti år. Ejeren er herefter forpligtiget til at forny energimærket. Det er først et krav at energimærke en bygning i det tilfælde, at den skal sælges, udlejes eller tages i brug.

Figur 4.5  
Fordeling af gældende energimærker i København og resten af landet pr. 1. jan. 2023



Kilde: Dataudtræk fra Energistyrelsen, gældende energimærker pr. 1.1.2023.  
Note: Resten af landet er opgjøret ekskl. København og Frederiksberg.  
Figuren angiver kun energimærker for bygninger til beboelse.

# Næsten 100 pct. af boligerne i København opvarmes med klimavenlig fjernvarme

Næsten alle boliger i København opvarmes ved brug af fjernvarme. Fjernvarmesystemet, der forsyner København, er ca. 85 pct. CO<sub>2</sub>-neutralt med potentiale for at blive omstillet til 100 pct. CO<sub>2</sub>-neutrale energikilder i fremtiden. Til sammenligning er ca. 72 pct. af de beboede boliger i resten af landet opvarmet med fjernvarme, varmepumpe eller elvarme (fjernvarme anvendes som opvarmningskilde i ca. 62 pct. af boligerne i resten af landet). På landsplan baseres ca. 72 pct. af fjernvarmen på CO<sub>2</sub>-neutrale brændsler i 2021, hvorfor en større andel af fjernvarmen produceres med fossile brændsler på landsplan ift. hovedstadsregionen.

Syv ud af ti borgere mener, at det er vigtigt eller meget vigtigt, at forsyningsselskaberne leverer grøn energi til deres bolig

Adspurgte 'hvor vigtigt er det for dig, at forsyningsselskaberne leverer grøn energi til din bolig (f.eks. i form af grøn strøm og varme)?' **Svarer 70 pct. af borgerne, at det er meget vigtigt eller vigtigt.** Kun 5 pct. svarer, at det ikke er vigtigt. 18 pct. mener, at det er lidt vigtigt, mens 6 pct. svarer 'ved ikke'.

Kilde: Survey om flytning 2022, jf. kapitel 3  
 Note: Besvarelsen skal ses i lyset af, at undersøgelsen kun er besvaret af til- og fraflyttere til København.

Boliger, som opvarmes ved fyringsolie eller naturgas, udgør hhv. 7 og 17 pct. af boliger i resten af landet, jf. figur 4.6. Københavns samlede forbrug af fjernvarme har siden 2010 ligget på et stabilt niveau, og ser man på den enkelte borgers fjernvarmeforbrug, er det faldet siden 2010. København har formået at fastholde det samlede fjernvarmeforbrug, selvom der i samme periode er sket en tilvækst af de bebyggede arealer i København på 2,6 mio. m<sup>2</sup>, og befolkningstallet er øget med mere end 100.000 nye borgere.

Figur 4.6  
 Fordeling af opvarmningskilde for boliger til beboelse i København og resten af Danmark

- Fjernvarme
- Centralvarme med olie
- Centralvarme med naturgas
- Varmepumpe og elvarme
- Øvrig opvarmning samt uoplyst

Kilde: Danmarks Statistik, tabel BOL102  
 Note: Beror på BBR.



## Etageboliger er typisk mere klimavenlige end parcelhuse

89 pct. af boligerne i København består af etageboliger, hvorimod det kun gælder 33 pct. af boligerne i resten af landet, jf. figur 4.7.

Når man ser på boligtyperne på tværs af Københavns bydele, er andelen af parcel- og rækkehuse størst i bydelene Vanløse og Brønshøj-Husum, hvor hhv. 20 og 24 pct. af boligerne er parcel- eller rækkehuse. Den højeste andel af etageboliger ses på Vesterbro, hvor 97 pct. af boligerne er etageboliger, jf. kapitel 1.

Ifølge en rapport fra Concito og Region Hovedstaden er etagebyggeri og rækkehuse mere klimaeffektive end andre boligformer som f.eks. parcelhuse (Concito, 2023). Dette skyldes særligt, at boligarealet pr. bolig i disse byggerier typisk er langt mindre end i nye parcelhuse. Derudover fordeler etagebyggeri CO<sub>2</sub>-tunge byggematerialer som fundament og tag på flere etagekvadratmeter, samt udnytter varmen bedre og optager et mindre areal. Det skal dog bemærkes, at der med nuværende tilgængelig byggeteknologi og klimavenlige byggematerialer er begrænsninger for, hvor højt man kan bygge klimaeffektivt.

### Klimaaftryk fra opvarmning ved forskellige varmekilder

EL:	163 kg CO <sub>2</sub> /MWH
Fjernvarme i København:	35 kg CO <sub>2</sub> /MWH
Fjernvarme gns. landsplan:	58 kg CO <sub>2</sub> /MWH*
Naturgas:	205 kg CO <sub>2</sub> /MWH
Fyringsolie:	267 kg CO <sub>2</sub> /MWH

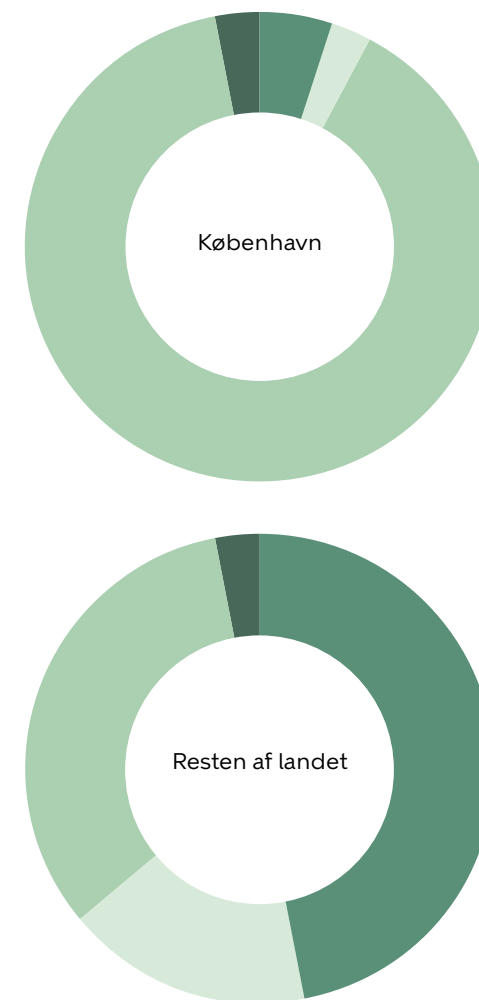
Kilde: Københavns Kommune, 2021

\*Energistyrelsen, 2021

4.7  
Fordeling af boligtype til beboelse i København og resten af Danmark i 2022

- Andet, herunder kollegier, døgninstitutioner, fritidshuse mv.
- Etageboliger
- Række-, kæde- og dobbelthuse
- Parcel/Stuehuse

Kilde: Danmarks Statistik, tabel, BOL102  
Note: Beror på BBR.





## Byudviklingsprojekter med etageboliger har typisk mindre CO<sub>2</sub>-udledninger end nye parcelhuskvarterer

Et nybygget parcelhuskvarter udleder typisk mere end dobbelt så meget CO<sub>2</sub> som andre byudviklingsområder (Concito, 2023), herunder f.eks. tidligere industriområder, der omdannes til rækkehuse og etagebeboelse som f.eks. Københavns Frihavn, der er i gang med at blive omdannet til Århusgadekvarteret.

Bebyggelsesprocenten i Århusgadekvarteret i Nordhavn vil stige til 180 pct., når kvarteret er færdigudbygget. Til sammenligning har et typisk parcelhuskvarter en bebyggelsesprocent på 14 pct., jf. figur 4.8. Det betyder, at der kan bo mange flere mennesker på meget mindre plads i et kvarter som Århusgade, end der kan i et typisk parcelhuskvarter.

Det samlede klimaaftryk fra nye boliger er især påvirket af boligens areal, da større boliger medfører et større materiale- og energiforbrug. Nye familieboliger i København opføres i gennemsnit på ca. 85 m<sup>2</sup>, mens den gennemsnitlige størrelse på et nybygget parcelhus på landsplan er over 200 m<sup>2</sup>. Under 20 pct. af nye familieboliger opført i København i 2022 var på over 100 m<sup>2</sup>, jf. kapitel 1.

Et parcelhuskvarter kræver flere materialer pr. boligareal, og boligerne ligger mere spredt, hvilket også gør, at der skal bruges flere materialer til forsyningsnettet (f.eks. vand-, varme- og elledninger) samt mere infrastruktur (veje, cykelstier og fortorv) (Concito, 2023).

Figur 4.9 indikerer, at tæt etagebyggeri som Århusgadekvarteret også er mere energieffektivt end parcelhuse. Klimaaftrykket pr. m<sup>2</sup> ved opvarmning er ca. halvt så stort. Der er dog mange faktorer i spil, som kan have betydning for energieffektiviteten f.eks. adfærd, byggeteknik mv. Den endelige CO<sub>2</sub>-udledning fra opvarmning afhænger dog også af det enkelte forsyningselskab (By & Havn, 2022).

Tingbjerg, Brønshøj-Husum Foto: Gustav Riisager

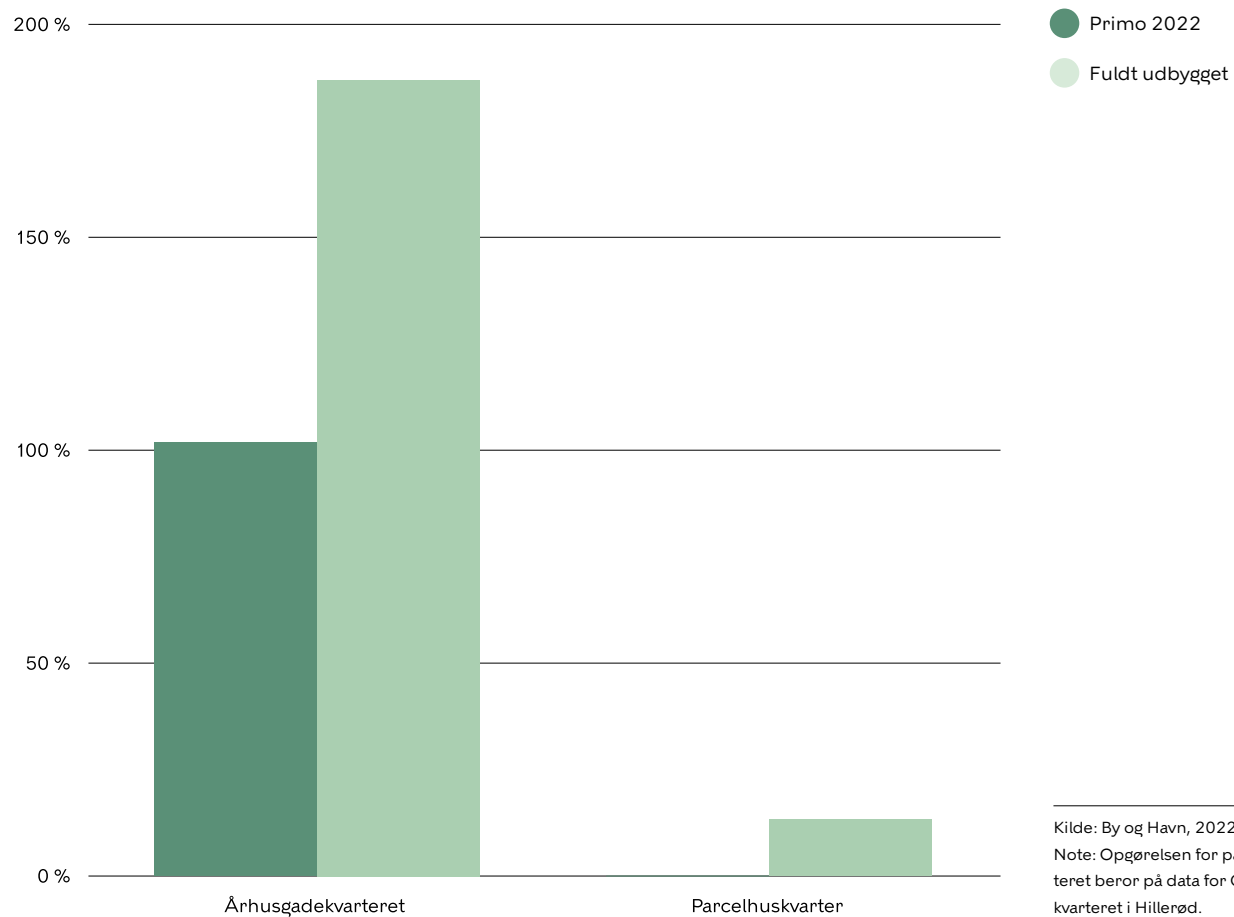


### Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocent henviser til, hvor stor en andel af en grund, der er bebygget, og alle etagemeter tæller med.

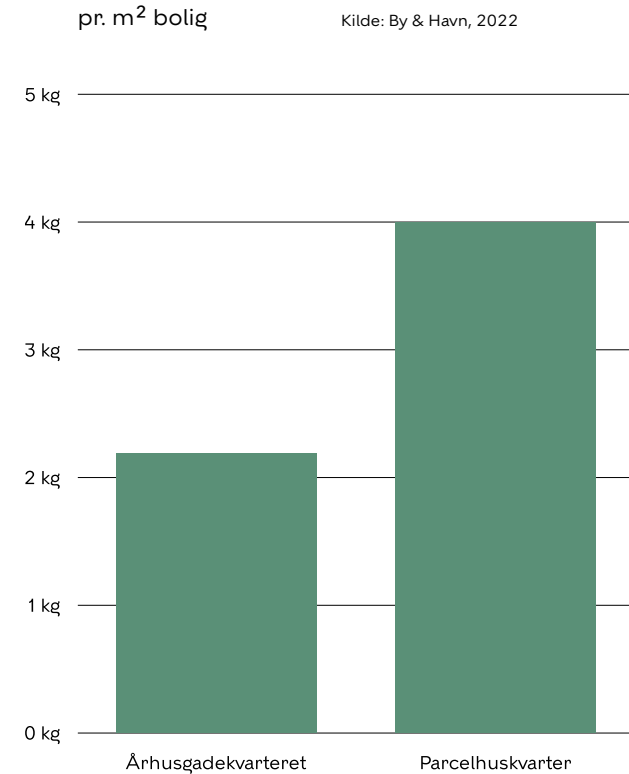
Således kan bebyggelsesprocenten godt ligge over 100 pct., når der er tale om etagebyggeri.

Figur 4.8  
 Bebyggelsesprocent for Århusgadekvarteret sammenlignet med et typisk parcelhuskvarter



Kilde: By og Havn, 2022  
 Note: Opgørelsen for parcelhuskvarteret beror på data for Grønnevangskvarteret i Hillerød.

4.9  
 Årlig CO<sub>2</sub>-udledning i kg for opvarmning pr. m<sup>2</sup> bolig



Kilde: By & Havn, 2022

# Bæredygtigt nybyggeri og genbrug af byggematerialer kan mindske CO<sub>2</sub>-udledning af nye byudviklings- projekter

Byggematerialer til nybyggeri er en væsentlig kilde til boligens CO<sub>2</sub>-udledning.

Klimapåvirkningen fra byggematerialerne i nyopførte danske boliger er 2-4 gange højere end påvirkningen fra energiforbruget, efter boligen er taget i brug (Zimmermann et al., 2020).

Det mest bæredygtige er derfor ofte at sparre på byggematerialerne ved at omdanne eksisterende bygninger i stedet for at bygge nye. Men når der bygges nyt, er der et stort potentiale i at bygge så robust og fleksibelt som muligt, så bygningen i fremtiden kan rumme nye og andre anvendelsesformer.

Bygningsreglementet sikrer, at der er krav til byggematerialernes klimapåvirkning. Større nybyggeri skal fra 1. januar 2023 dokumentere CO<sub>2</sub>-udledningen for hele bygningens fulde livscyklus. Det nuværende krav for nybyggeri over 1.000 m<sup>2</sup> er en maksudledning på 12 kg CO<sub>2</sub> pr. m<sup>2</sup> pr. år over bygningens livscyklus. Klimakravene i bygningsreglementet skærpes løbende frem mod 2030.

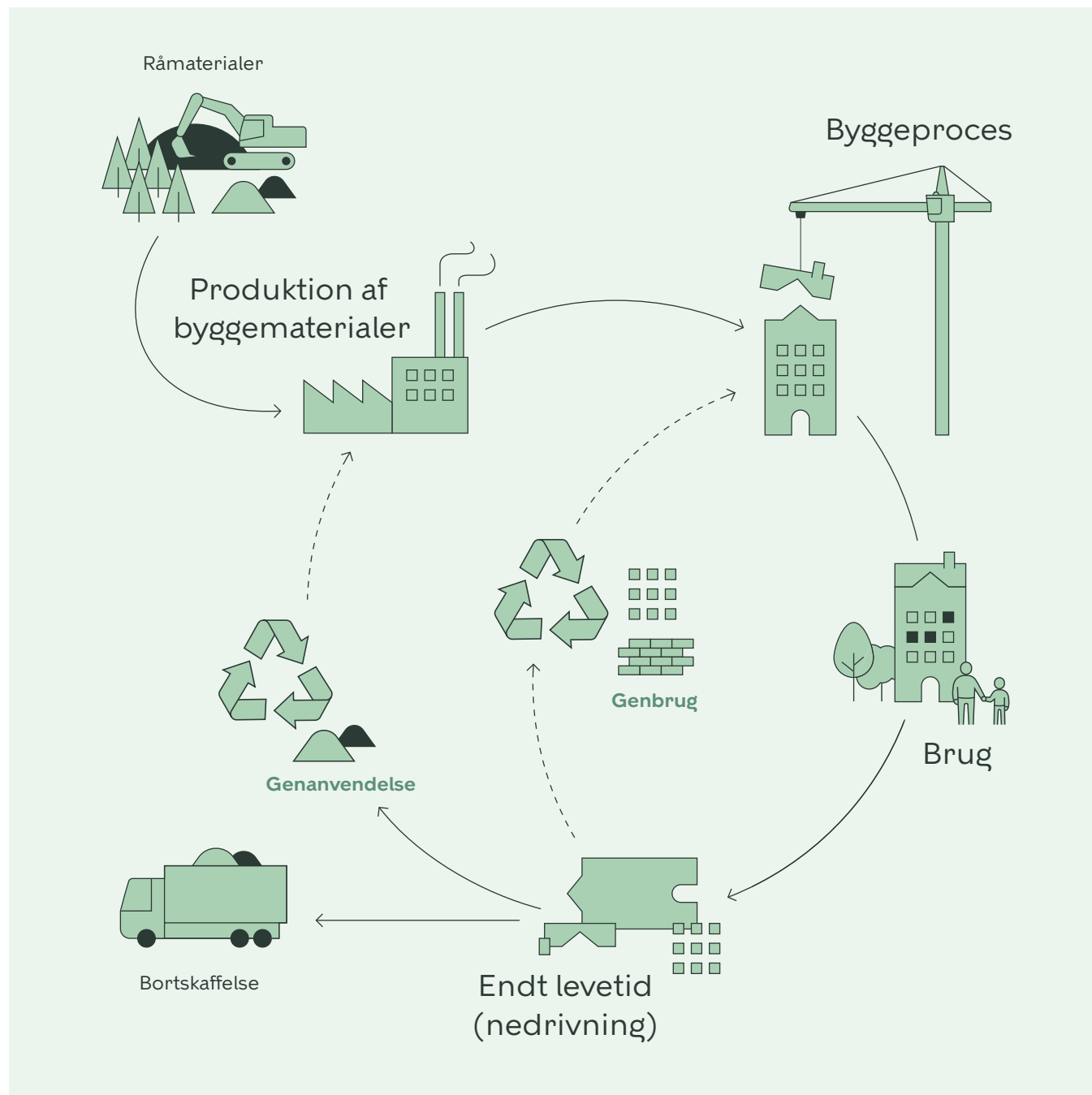
Konventionelt byggeri består i høj grad af beton og cement. Produktionen af beton og cement udleder væsentlige mængder af CO<sub>2</sub>, dels fordi produktionen er meget energiintensiv, dels fordi processen ved at lave cement fra kalksten udleder store mængder CO<sub>2</sub>, hvorimod anvendelse af træ i boliger har et væsentligt mindre klimaaftryk.

Pga. den høje CO<sub>2</sub>-belastning ved brug af nye byggematerialer, er der en del CO<sub>2</sub> at spare ved at genbruge byggematerialer i nye byggerier. F.eks. kan der ved anvendelse af genbrugte mursten i stedet for nye mursten spares 77 pct. af CO<sub>2</sub>-udledningerne, der er forbundet med produktionen af nye mursten (Videnscenter for Cirkulær Økonomi i Byggeriet, 2021).

Der er også kommet større fokus på bæredygtighed i byggebranchen, og der findes forskellige bæredygtigheds-certificeringer byggerier kan opnå – i Danmark er DGNB det mest udbredte.

Cirkulært byggeri, hvor energiforbrug, genbrug- og genanvendelsesmuligheder er i fokus, handler om at tænke hele bygningens livscyklus ind fra start. Det betyder, at materialeforbruget og -sammensætningen skal i fokus i byggeprocessen, og byggeriet skal sikre, at materialerne kan genbruges eller genanvendes, når hele eller dele af bygningens levetid er forbi.

Cirkulært byggeri kan medvirke til at nedbringe klimaaftrykket fra særligt nybyggeri. Hele kredsløbet i tankegangen bag cirkulært byggeri kan ses i illustrationen på næste side.



## DGNB

DGNB er et værktøj til certificering af bygninger. Det bliver dermed muligt at dokumentere, om individuelle bygninger og hele bydele lever op til de, i DGNB-certificeringen, beskrevne målsætninger. Som en del af DGNB-certificeringen er der krav om dokumentation af bygningens/bydelens miljø- og klimaaftryk gennem dens fulde levetid.

DGNB er en certificeringsordning, der udvikles og administreres af Rådet for Bæredygtigt Byggeri (tidligere Green Building Council) og er dermed ikke en officiel mærknings- og certificeringsordning i Danmark.

## Litteraturliste

Boligsiden (2019).

Pris og størrelse på byggegrunde i Danmark varierer voldsomt.  
www.boligsiden.dk

BUILD (2022).

Kortlægning og analyse af bofællesskaber i Danmark.  
www.build.dk

By & Havn (2022).

TAL OM BY & HAVN: Det skal være let at leve bæredygtigt.  
www.skyfish.com

Concito (2023).

Analyse af CO2-udledningen for forskellige typer byudvikling.  
www.concito.dk

Copenhagen Solutions Lab (2022).

Behandling og genanvendelse af husstandsindsamlede affaldsfraktioner i Københavns Kommune.  
www.cphsolutionslab.dk

DI BYG (2020).

Sammen om fremtidens byggeri.  
www.danskindustri.dk

Københavns Kommune (2001).

Boliger for alle – boligpolitisk strategiplan for Københavns Kommune 2001-2004.  
www.kk.dk

Energistyrelsen (2021).

Nøgletal om energiforbrug og -forsyning.  
www.ens.dk

København Kommune (2021).

Bosætningsanalyse del 2.  
www.kk.dk

Københavns Kommune (2022).

CO2-regnskab for Københavns Kommune 2021.  
www.kk.sites.itera.dk

Københavns Kommune (2022).

Vejledning for almene bofællesskaber i København.  
www.kk.dk

Miljøstyrelsen (2020).

Affaldsstatistik 2020.  
www.mst.dk

SMVdanmark (2023).

Rekordhøje materialepriser i byggeriet.  
www.smvdanmark.dk

Videncenter for Cirkulær Økonomi i Byggeriet (2021).

Hvor meget CO2 spares ved at bygge med cirkulære byggevarer?  
www.vcob.dk

Zimmermann, R. K., Andersen, C. M. E., Kanafani, K., & Birgisdottir, H. (2020).

Klimapåvirkning fra 60 bygninger: Muligheder for udformning af referenceværdier til LCA for bygninger.  
www.build.dk

Økonomiministeriet (2023).

Økonomisk Redegørelse.  
www.oem.dk

## Noter

1. Opgørelser af boligens ejerforhold er behæftet med en vis usikkerhed. Skelnen mellem ejerboliger og privat udlejning er baseret på oplysninger om udlejningsforhold. Udlejningsforhold er baseret på en samkørsel af BBR, CPR og ESR (ejendomsoplysninger) og ajourføres kun i januar og marts. Ejerboliger er defineret som privatejede boliger (privatpersoner, I/S, APS, A/S), som benyttes af ejer eller er ubenyttede. Privat udlejning er defineret som udlejede privatejede boliger (benyttet af andre end ejeren). Udlejede ejerboliger, f.eks. forældrekøb, optræder derfor som privat udlejning.
2. Data for de private ungdomsboliger er hidtil tilvejebragt via manuel registrering ifm. tilladelsen. Registreringen sker fremover via et kommunalt felt i BBR (Bygnings- og Boligregistret). Ejeren har dog mulighed for, på et senere tidspunkt, at ændre anvendelsen til en anden end privat ungdomsbolig, og derfor er tallene behæftet med en vis usikkerhed.

Københavns Kommune  
Økonomiforvaltningen

Rådhuspladsen 1  
1550 København V  
Telefon: 33 66 33 66  
[www.kk.dk](http://www.kk.dk)

Center for Byudvikling,  
Det Tværgående Analysekontor  
og Klimaenheden

Design  
KK Design

Udgivet  
Oktober 2023

ISSN 2794-5731

