



Bolig- redegørelsen 2022



Indhold

3	Forord
4	Resumé
6	Kapitel 1 - Boligmarkedet i Københavns Kommune
8	Del 1: Introduktion til boligmarkedet
14	Del 2: Status på boligmarkedet
20	Del 3: Befolkning, boligudbud- og priser
32	Del 4: Husleje
38	Kapitel 2 - Det fremtidige boligbehov
40	Del 1: Flere københavnere skaber behov for flere boliger
44	Del 2: Tomme boliger
50	Kapitel 3 - Flyttemønstre
52	Del 1: Tilflytternes flyttemønstre og bevæggrunde
58	Del 2: Flyttekæder i forbindelse med nyopførte boliger
62	Kapitel 4 - Hovedstadsområdet er et sammenhængende marked
64	Del 1: Boligudbygning og befolkningsudvikling
74	Del 2: Udflytning fra København til resten af hovedstadsområdet
78	Del 3: Prisudvikling
82	Noter og litteraturliste

København er for alle, og alle, der har lyst til at bo i vores hovedstad, skal have mulighed for det

Som overborgmester har jeg en drøm om, at København skal blive mere lige, mere fælles og mere grøn. Så vores børn og børnebørn også i fremtiden kan leve i en by, hvor der både er plads til pædagogen og læreren, håndværkeren og iværksætteren, der udvikler fremtidens grønne løsninger. Og vi skal selvfølgelig kunne tilbyde sårbare og udsatte ekstra billige boliger, som de kan betale.

Vores København må aldrig kun blive for de få med de rigtige forbindelser eller store formuer, som London eller New York, hvor ingen mennesker med vigtige velfærds- eller servicejobs kan betale en husleje. Det går ikke. Meget er på spil, for hvis byen bliver kvalt i stigende boligpriser, så mister vi samtidig grundlaget for at kunne investere i grøn trafik og sikre bedre velfærd - og Danmark ville også miste sit lokomotiv.

Vi har i Københavns Kommune lavet en boligredøgørelse, der samler og præsenterer de væsentligste fakta om det københavnske boligmarked.



Det er mit håb, at den årlige boligredøgørelse bliver et afsæt for, at Københavns Borgerrepræsentation og alle andre med interesse for det københavnske boligmarked, kan have en oplyst og vigtig debat om Københavns fremtid og fortsatte udvikling.

God læselyst!

Sophie Hæstorp Andersen
Overborgmester, Københavns Kommune

Forord

Udvikling i boligsammensætningen → Ca. to tredjedele af nybyggede boliger siden 2012 er private udlejningsboliger. Andelsboligen har i mange år udgjort den største del af det Københavnske boligmarked med en andel på ca. 30 pct., men bl.a. på grund af skærpede finansieringsregler for andelsboliger, bliver der oprettet meget få nye andelsboligforeninger. Samtidig bliver der bygget mange private udlejningsboliger i København, hvilket gør, at denne boligtype bliver den mest udbredte de kommende år.

En del af de nye lejeboliger er opført som private ungdomsboliger, som er mindre end øvrige boliger. Private ungdomsboliger er, i modsætning til almene ungdomsboliger, ikke underlagt krav om studieaktivitet hos beboerne, hvilket gør, at det ikke nødvendigvis er studerende, der bor i dem.

Beboere i private lejeboliger flytter typisk hurtigere fra boligen end beboere i andre ejerformer. I løbet af 2021 fik knap en fjerdedel af de nyere lejeboliger nye beboere. Det er ca. dobbelt så høj en andel som for øvrige boligtyper.

Demografisk udvikling → København er landets største studieby og har en forholdsvis ung befolkning. Gennemsnitsalderen i København er 36 år mod ca. 42 år på landsplan. 70 pct. af københavnernes er enlige, og andelen af borgere, der deler boliger med andre, som de ikke er i familie eller parforhold med, er på 22 pct. og stigende.

København er vokset med 140.000 borgere de seneste 15 år, svarende til 80.000 nye familier, men boligproduktionen i København er ikke fulgt med befolkningsudviklingen. Der er kun produceret boliger til ca. halvdelen af de nye familier, hvilket har medført et pres på boligmarkedet med stigende priser til følge.

Prisudvikling på ejerboliger → Ejerboliger udgør en femtedel af det samlede boligmarked i København. Et lavt udbud af ejerboliger sammenholdt med en stor efterspørgsel efter at købe bolig i København har medvirket til, at priserne er steget med 125 pct. siden 2012.

Boligstørrelser → Over de seneste 10 år er gennemsnitsarealet på de nyopførte boliger faldet med 22 m² – fra 92 til 70m². Dette skyldes dels, at der bliver bygget flere ungdomsboliger, dels at kommunens boligstørrelsesbestemmelser, dvs. kravet om et gennemsnitligt areal på min. 95 m², er lempet, så det er muligt at bygge mindre boliger.

Resumé

Almene boliger → Når der bygges boliger i nye byudviklingsområder, stiller kommunen krav om, at 25 pct. af boligerne skal være almene. De almene boliger, bliver dog ikke altid bygget i samme hastighed som de private boliger. I de lokalplaner, hvor almenboligkravet er stillet, og hvor der alene er tale om private grundejere, er eksekveringsgraden af det private byggeri på 52,4 pct., mens det for det almene er på 18,7 pct.

Det fremtidige boligbehov → København ventes at vokse med knap 120.000 borgere frem mod 2050. Kommunens prognoser peger på, at der vil være behov for 36.600 nye boliger frem til 2030. Fra 2031 til 2050 vil der blive behov for yderligere 35.400 boliger, hvis de nye familier skal kunne bo sådan, som københavnernes gør i dag.

Tomme boliger → Når boligbehovet er stort, er det oplagt at kigge på uudnyttede kvadratmeter i eksisterende bygninger. Kommunens analyser viser imidlertid, at tomme boliger ikke vil løse det nuværende og fremtidige boligbehov, da langtidstomme boliger udgør under 1 pct. af den samlede boligmasse.

Flyttemønstre → Det er primært unge, der flytter til København. De flytter fortrinsvis i private lejeboliger, som kan være en mere tilgængelig boligtype, da udbuddet af private lejeboliger er stort og der ikke er lange ventelister, som for fx almene boliger. Arbejde og uddannelse udgør den største motivationsfaktor for at flytte til byen. Tilflytterne flytter i gennemsnit under 1,5 gang over 10 år, og mere end halvdelen af dem er fraflyttet kommunen inden for 10 år.

Nybyggeri og frigørelse af ældre boliger → Nybyggeri medvirker til at skabe kapacitet, dynamik og åbninger på boligmarkedet. Hver gang der opføres 100 nye boliger i København, frigiver det i snit 40 eksisterende boliger i København, som andre borgere kan tilflytte. På den måde kan opførelsen af større familieboliger fx frigive mindre boliger andre steder i byen til eksempelvis unge tilflyttere. Lidt over halvdelen af indflytterne i nye boliger er personer, der allerede bor i København.

Boligmarkedet i hovedstadsområdet → Der har været stor vækst i boligmarkedet ikke bare i København men også i Københavns omegn de seneste 10 år. Der er bygget lige så mange boliger i de øvrige kommuner i hovedstaden siden 2011, som der er i København og Frederiksberg tilsammen. Tendensen til at bygge flere private lejeboliger ses også i de øvrige hovedstadskommuner. Der forventes også fremover en stor udbygning af boliger i både København og de øvrige hovedstadskommuner.

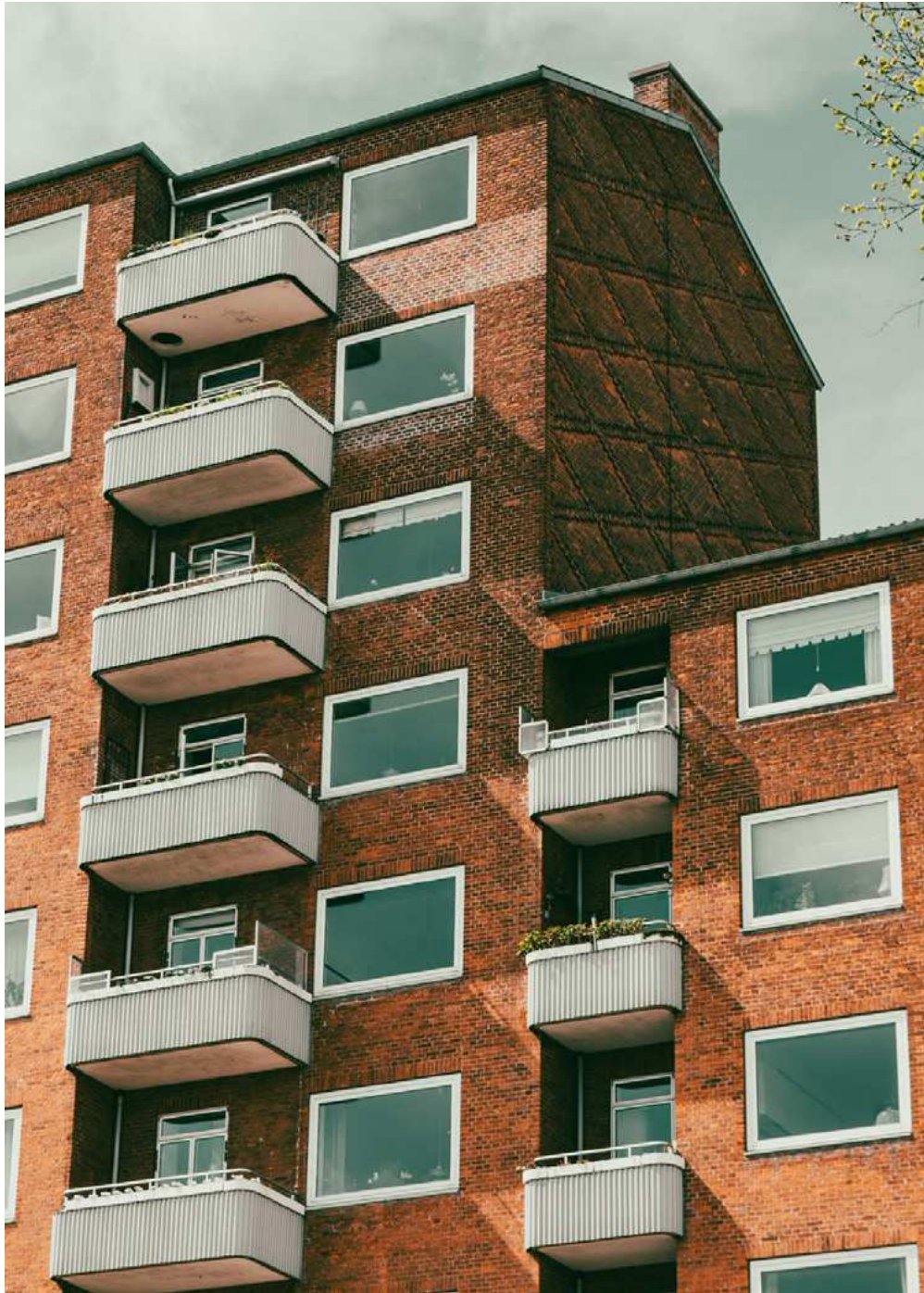
Hvert år flytter en del beboere fra København og bosætter sig i de øvrige kommuner i hovedstadsområdet. Størstedelen af udflytterne fra København flytter i lejlighed, mens en del er børnefamilier, som flytter i hus. Mange af disse fraflyttere er tidligere tilflyttere til København og Frederiksberg, hvoraf over halvdelen er flyttet fra byen igen efter 10 år, og typisk til Københavns omegn.

Kapitel 1: Boligmarkedet i Københavns Kommune

Private udlejningsboliger vil fremover være den type boliger, der er flest af i København. Indtil nu har andelsboliger været den mest udbredte boligtype i byen. Samtidig er boligpriserne steget betydeligt de seneste år, hvilket bl.a. hænger sammen med, at boligbyggeriet ikke har fulgt med befolkningsudviklingen i København. Derfor er der et efterslæb på byggeri af nye boliger til de mange nye familier.



Ved Volden og Torvegade, Christianshavn



Del 1: Introduktion til bolig- markedet

De fire boligtyper

Der er ca. 336.000 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 boligtyper: Almene boliger, andelsboliger, ejerboliger og private udlejningsboliger. For hver af de fire boligtyper gælder forskellige love og regler, adgangsbestemmelser og priser.

Langt de fleste boliger i København er etageboliger (93 pct.), mens der kun er 5 pct. række/kædehuse og 2 pct. fritliggende parcelhuse. Til sammenligning har Aarhus Kommune hele 24 pct. række/kædehuse og 13 pct. parcelhuse.

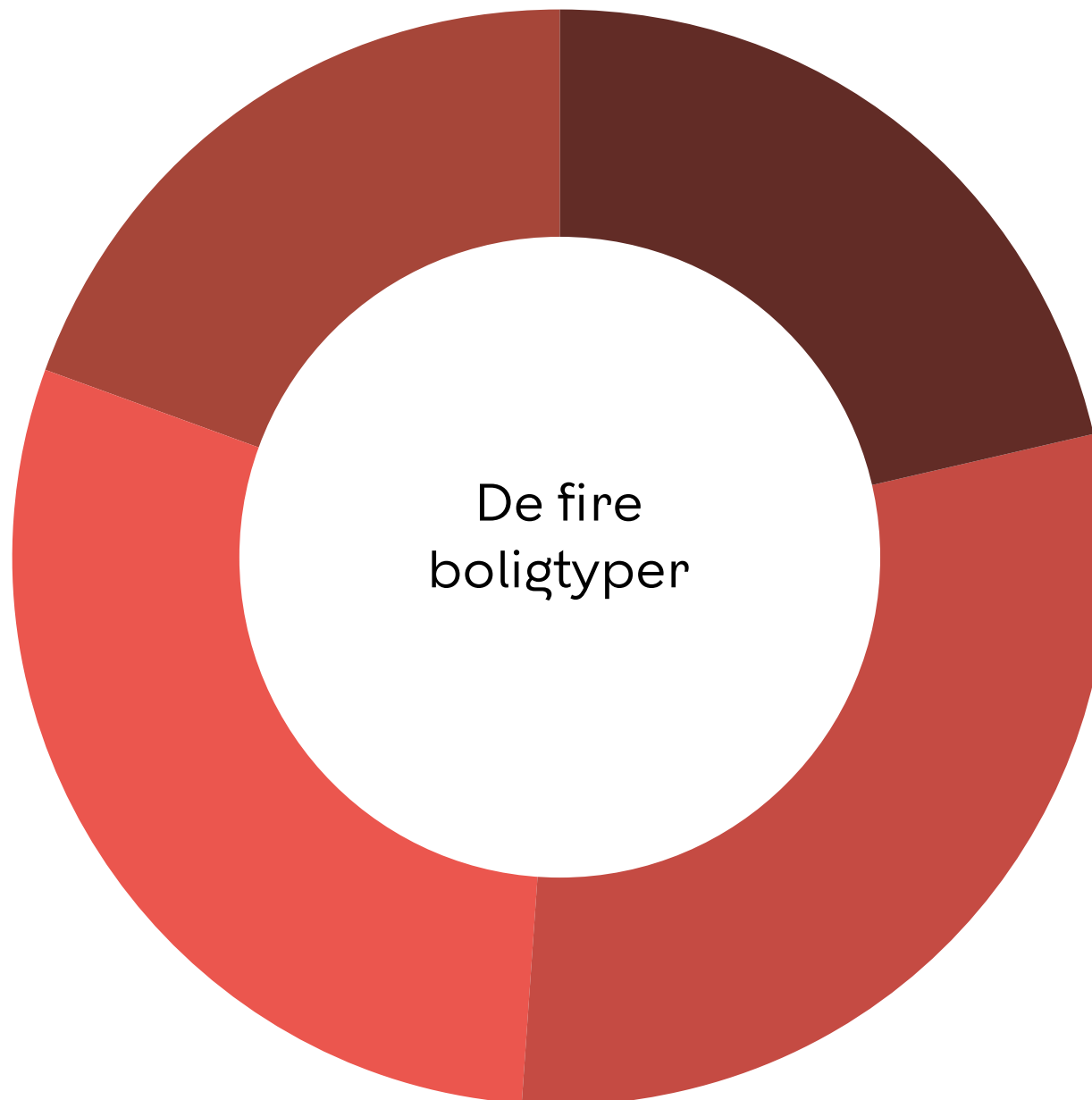
Almen bolig → Almene boliger er lejeboliger ejet af almene, beboerstyrede boligorganisationer, der ikke tjener penge på udlejningen. Almene boliger udgør ca. 20 pct. (ca. 64.500 boliger) af den samlede boligmasse i Københavns Kommune i 2022. Boligerne udlejes efter ventelister, som alle kan skrive sig 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 i 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 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 kender i København i dag, er opstået i 1970'erne, hvor der blev indført tilbudspflicht 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 fx 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, som dog er reguleret og påvirket af forskellige faktorer. Siden finanskrisen er der sket en stor stigning i prisen på ejerboliger i København.

Privat udlejningsbolig → I en privat udlejningsbolig lejer beboeren boligen af en udlejer, som ejer boligen. Udlejeren kan både være en privatperson eller en professionel udlejer, og udlejeren bestemmer, hvem der kan leje boligen – der er altså ikke krav om venteliste. Forud for indflytning i en privat udlejningsbolig indgås en lejekontrakt mellem lejer og udlejer. Lijekontrakten 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 lejeniveau, opsigelse mv.

Kilde: Københavns Kommunes Statistikbank, tabel KKBOL1 og Danmarks Statistik
 Note: Opgørelser af boligens ejerforhold er behæftet med en vis usikkerhed jf. note 1 på side 82.



Almen bolig

19,9% af boligmarkedet

64.500 boliger

5.000 flere almene boliger siden 2011

Ejerbolig

21,2% af boligmarkedet

71.300 boliger

125% prisstigning siden 2012

Privat udlejningsbolig

29,3% af boligmarkedet

98.700 boliger

Største boligtype i København

Andelsbolig

28,9% af boligmarkedet

97.200 boliger

Få nye andelsboliger

De fire boligtyper

Hvordan bestemmes priserne på boligmarkedet?

Frihavnstårnet, Nordhavn



På et frit marked bestemmes priserne af udbud og efterspørgsel. Hvis udbuddet er lavt, og efterspørgslen er stor, bliver varerne dyrere. Hvis udbuddet er stort, og efterspørgslen lav, bliver varerne billigere. Når det kommer til boligmarkedet, er det ikke helt så simpelt.

Ifølge Videncentret Bolius er der forskellige faktorer, der spiller ind:

Overordnet niveau → En række samfundsøkonomiske forhold som rente, lønstigningstakt, inflation, arbejdsløshed og generel økonomisk aktivitet i samfundet spiller ind på boligpriserne.

Mellemniveau → En række demografiske og kulturelle faktorer har også en betydelig rolle. Eksempelvis kan store årgange af ældre borgere øge efterspørgslen efter mindre rækkehuse og lejligheder, hvilket generelt vil presse prisen på parcelhuse ned og styrke prisen på ejerlejligheder og rækkehuse.

Lokalt niveau → Ser vi på boligpriserne i et afgrænset lokalområde som København, spiller faktorer som beliggenhed, indretning og vedligeholdelsesstand en afgørende rolle i prisdannelsen.

Fungerer boligmarkedet som et marked? Beliggenhed er afgørende

På et effektivt marked vil en stor efterspørgsel efter fx campingvogne presse prisen op på kort sigt. De højere priser og dermed større avancer vil trække nye producenter til markedet, hvorefter udbuddet øges, og markedet vil nå en tilstand af ligevægt. Prisen vil nu falde tilbage på et niveau, der kun sikrer sælgerne en rimelig fortjeneste. Sådan fungerer boligmarkedet imidlertid ikke. Mens campingvognen kan flyttes rundt fra sted til sted, er hverken et hus eller en ejerlejlighed mobil. Afgørende for prisen på én bolig set i forhold til prisen på andre boliger er nemlig beliggenheden. Og "beliggenhed" kan der ikke produceres ubegrænsede mængder af. Det betyder, at efterspørgslen retter sig mod en række attraktive områder, hvor der ofte ikke kan produceres flere boliger. Prisen vil derfor stige til et højere niveau, hvorfor en række potentielle købere bliver presset ud af markedet, hvormed der igen etableres ligevægt mellem udbud og efterspørgsel.

Kilde: Videncentret Bolius

Adgangen til boligmarkedet bliver påvirket af forskellige faktorer

Hver af de boligtyper, der udgør det københavnske boligmarked, er karakteriseret ved forskellig regulering. Derfor er det ofte en blanding af forskellige forhold, der påvirker adgangen til den enkelte boligtype. Det kan fx være:

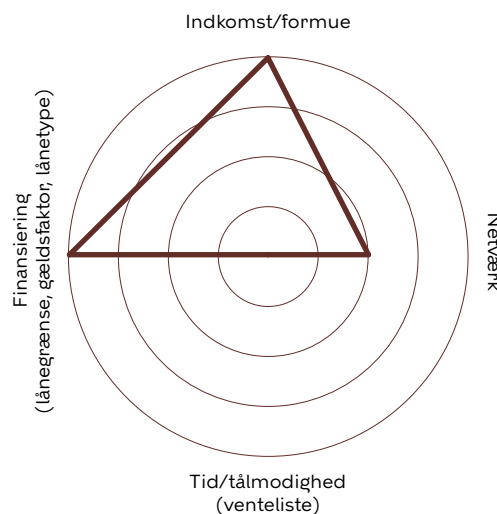
Tid/tålmodighed → Der kan være lange ventelister for almene boliger og andelsboliger. Det kræver ofte lang tid og tålmodighed at få adgang til en sådan bolig.

Indkomst og/eller formue → Jo højere indkomst, jo større muligheder er der for at betale høj husleje eller låne penge til en ejerbolig. I takt med at priserne på ejerboliger er steget, bliver det sværere at låne penge til en ejerbolig.

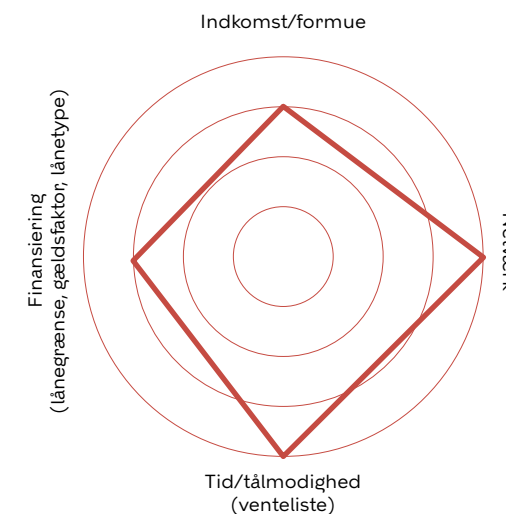
Netværk → Et bredt netværk kan være en fordel fx i forbindelse med køb af andelsbolig, da mange andelsboliger sælges under markedspris, og efter som det er op til andelsboligforeningen at beslutte, hvem man kan sælge til. På den anden side er netværk ikke relevant for at bo i en almen bolig, da disse fordeles via gennemsigtige ventelister. Nogle private udlejningsboliger udlejes også primært via netværk.

Låneregler (lånemuligheder og lånetyper mv.) → Statsregulerede lånekrav afgør, hvor meget man kan låne til at købe en bolig for, og der er forskel på, om det er en ejer- eller andelsbolig. Lånereglerne kan være særligt begrænsende for singler og førstegangskøbere, der oftere ikke har en stor opsparing eller friværddi.

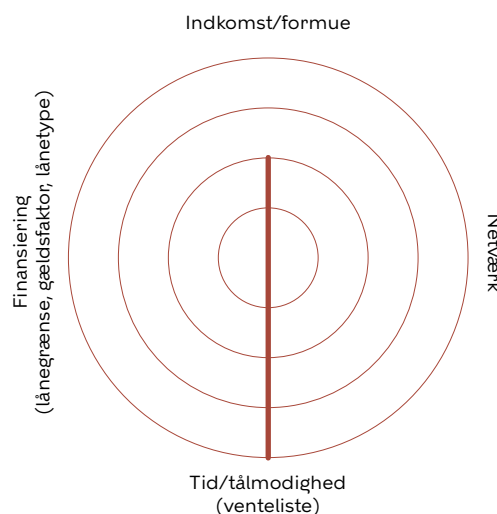
Ejerbolig



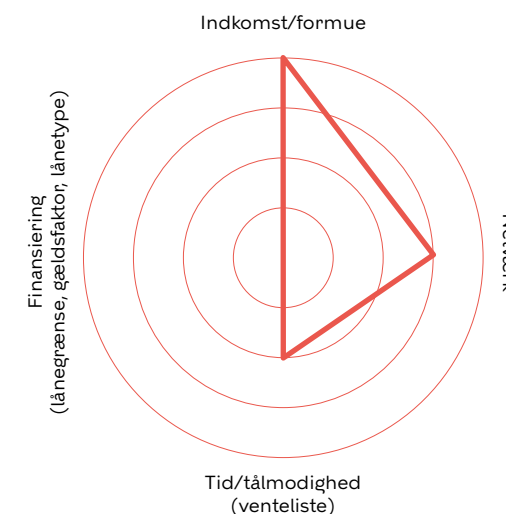
Andelsbolig



Almen bolig



Privat udlejningsbolig



Adgangen til en andelsbolig kan være uigennemsigtig

Adgangen til andelsboligerne er ofte reguleret af ventelister, men det kan være svært at få hul igennem. Mange andelsboligforeninger benytter en venteliste til ledige boliger i foreningen. Andelsboligforeningen beslutter selv, om der skal bruges ventelister for eksisterende andelshavere, for eksterne eller om særlige persongrupper (fx familiemedlemmer) skal have fortrinsret til en lejlighed i foreningen. Man kan også beslutte, at den enkelte andelshaver kan sælge frit. Den enkelte forening fører selv ventelisten, og tager i nogle tilfælde et gebyr for at være skrevet op. Der er ikke ét samlet overblik over muligheder eller adgang til opskrivning, men nogle hjemmesider tilbyder - mod betaling - oversigter over andelsboligforeninger, og mulighed for at skrive sig op på ventelister. Adgangen til andelsboliger kan således være begrænset, da det i en vis grad afhænger af et forudgående kendskab til mulighederne for fx at blive skrevet på en venteliste af en eksisterende andelshaver, og da opskrivning i én forening kun giver adgang til et begrænset antal boliger. Ventelisterne giver også ofte fortrinsret til fx familiemedlemmer eller eksisterende andelshavere i foreningen. Kun en lille del af de andelsboliger, der handles årligt, bliver handlet via en ejendomsmægler. I 2018 blev blot 200 andelsboliger handlet via en mægler.





Udsigt fra Vendersgade, Indre By

Del 2: Status på bolig- markedet

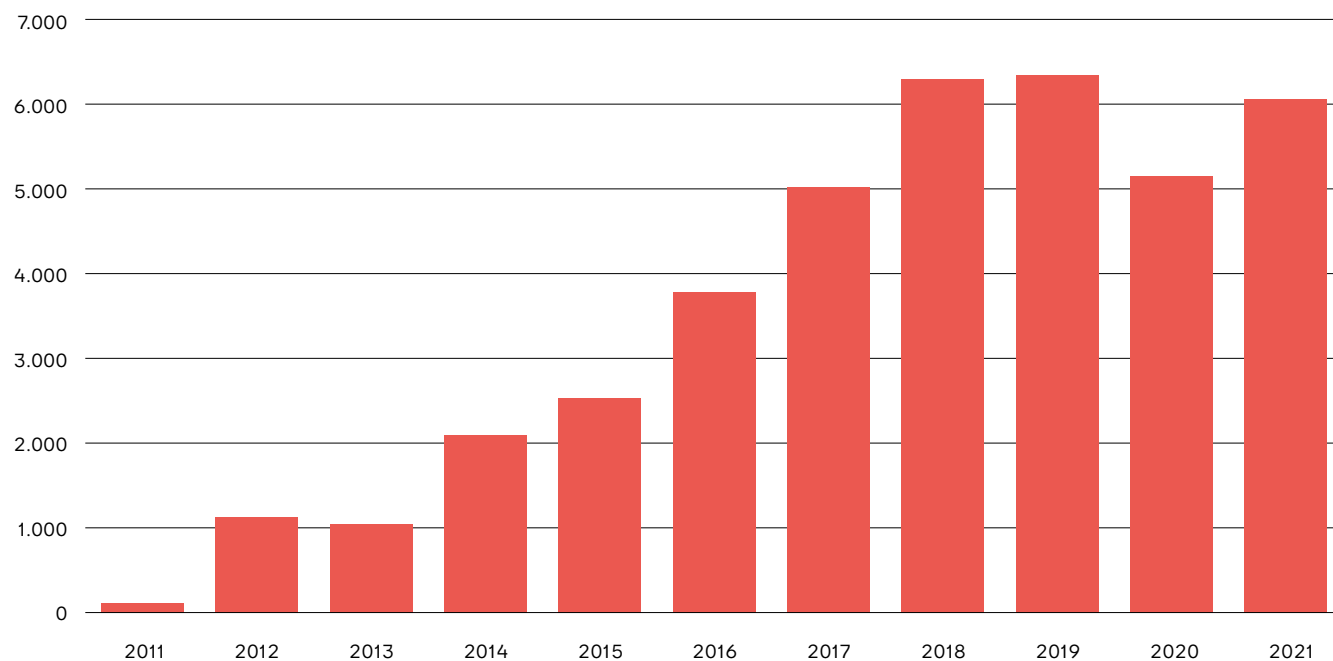
Der er bygget næsten 40.000 nye boliger siden 2011

Siden 2011 er den samlede boligbestand steget med ca. 39.500 boliger, fra 297.000 primo 2012 til 336.000 boliger i 2022. Halvdelen af væksten er sket fra 2018-2021, jf. figur 1.1.

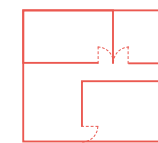
Det er især større boliger, der er kommet flere af i København. Antallet af 3+ værelses boliger er steget med hhv. 28.000 siden 2011.

Figur 1.1
Udvikling i boligmassen (antal boliger),
2011-2021

Kilde: Københavns Kommunes
Statistikbank, tabel KKBOL1



39.000 flere boliger siden 2011



Flest 3+ værelses boliger

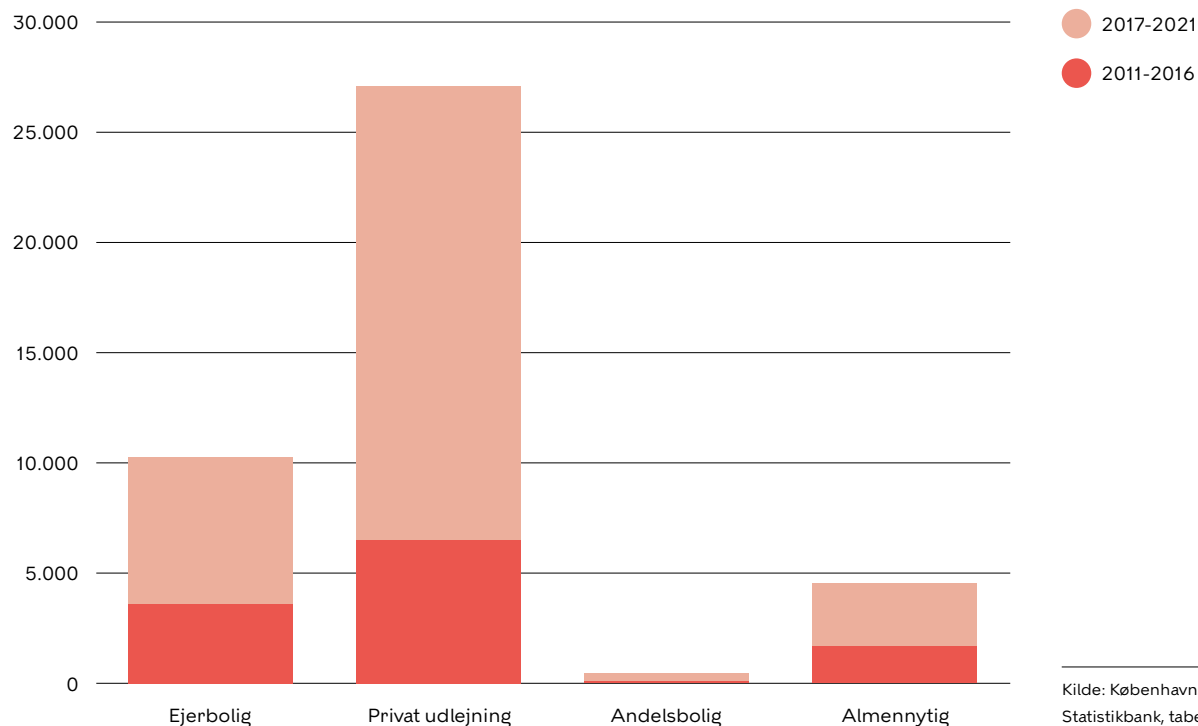
To tredjedele af de nybyggede boliger siden 2011 er private udlejningsboliger

I 23 år har der været flest andelsboliger på det københavnske boligmarked, men fremover vil de private udlejningsboliger udgøre størstedelen af boligerne i København. Dette sker efter flere års markant stigning i antallet af nybyggede lejeboliger.

Der er bygget 27.100 nye private lejeboliger siden 2011, hvilket svarer til næsten to tredjedele af alle nybyggede boliger i København over perioden, jf. figur 1.2. Næsten 75 pct. heraf er opført indenfor de seneste fem år.

Figur 1.2 viser antallet af nybyggede boliger siden 2011. Som det fremgår, er der bygget langt flest private udlejningsboliger. Samtidig er der kun ibrugtaget ca. 500 andelsboliger. Dette skyldes bl.a. finansieringsregler, som beskrives nærmere i kapitel 1, del 3. Der findes ingen enkeltstående årsager til den kraftige stigning i antallet af private udlejningsboliger i København, og udviklingen skal ses i lyset af den generelt store aktivitet i byggeriet de seneste år. Aktiviteten i byggeriet skal igen ses i lyset af de lave renteniveauer på både det danske og de internationale markeder over en årrække. Investeringer i fast ejendom og særligt private udlejningsboliger kan således have været en bedre investering end øvrige investeringsobjekter.

Figur 1.2
Antal nybyggede boliger siden 2011



Mange nye private ungdomsboliger bebos ikke nødvendigvis af studerende

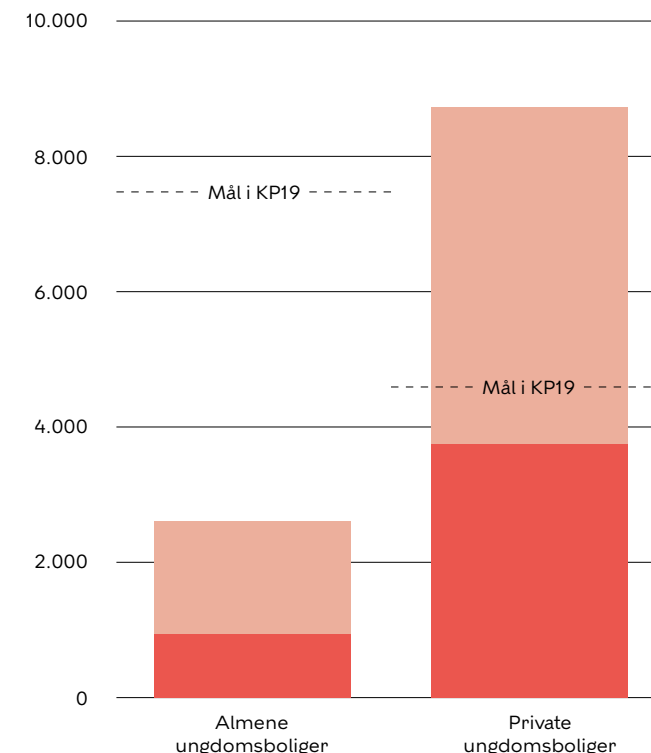
En del af de nye lejeboliger er opført som private ungdomsboliger. Københavns Kommune har i Kommuneplan 2019 et mål om, at der skal bygges 12.000 nye ungdomsboliger fra 2019-2031. 7.500 af boligerne skal være almene, mens de resterende 4.500 skal være private ungdomsboliger. Der er ibrugtaget 936 almene ungdomsboliger mod 3.759 private ungdomsboliger siden 2019, jf. figur 1.3. Samtidig er der yderligere 4.974 private ungdomsboliger på vej, hvilket samlet set giver mere end 8.000 private ungdomsboliger – altså næsten dobbelt så mange som målsætningen. Hvad angår de almene ungdomsboliger, er der bygget 936 boliger og 1.684 flere er på vej – det vil sige samlet set 2.620, altså næsten 5.000 boliger under målet om de 7.500 almene ungdomsboliger.

Private ungdomsboliger er på visse måder attraktive at bygge. Kravene til boligernes størrelse er mindre end for familieboliger, og samtidig er der mere lempelige krav til friareal og til antal parkeringspladser (den såkaldte p-norm). Kommunen kan samtidig ikke stille krav om, hvem der skal bo i boligerne, fx at beboerne skal være studerende. Der er ikke et samlet overblik over, hvem der bor i de private ungdomsboliger, men der er både eksempler på studieaktivitet, og eksempler på private ungdomsboliger, hvor der ikke stilles krav. Det fremgår på flere udlejningshjemmesider, at boligerne markedsføres som boliger til studerende, singler, arbejdere fra udlandet på kortere ophold i København, nyuddannede mv. Samtidig ses eksempler på huslejer på op til 10.000 kr. pr. md. for en nybygget ungdomsbolig på 30-40 m², hvilket kan indsnævre feltet af potentielle beboere.

- På vej
- Ibrugtaget

Kilde: Egne beregninger på baggrund af tal fra Københavns kommune
 Note: "Almene boliger på vej" er konkrete boligprojekter, der som minimum er prækvalificerede af Københavns Kommune. "Private ungdomsboliger på vej" er konkrete boligprojekter, der som minimum er under planlægning hos private developere, og som har forventet ibrugtagning senest i 2025. Der kan være yderligere private ungdomsboligprojekter på vej, som kommunen endnu ikke har kendskab til. Status er opgjort april 2021.

Figur 1.3
 Status på byggeri af ungdomsboliger i København siden 2019 (antal boliger)

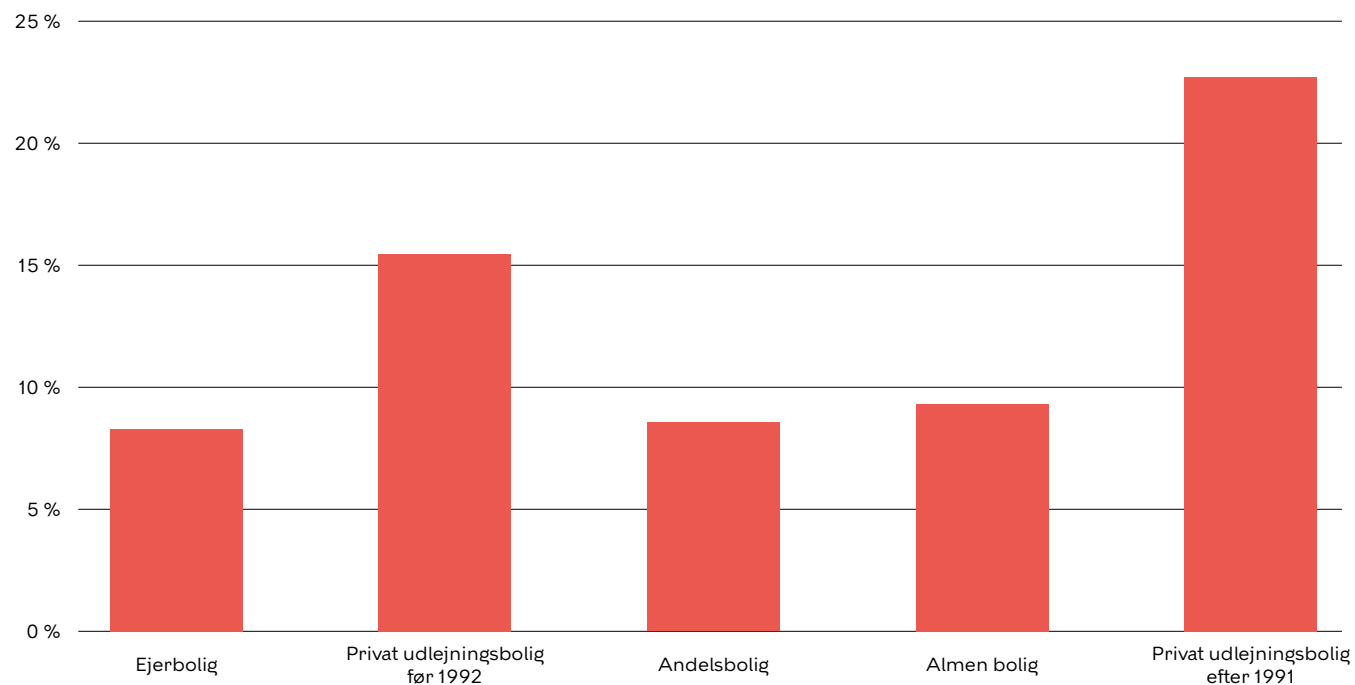


Private udlejningsboliger får oftere nye beboere end andre boligtyper

Beboere i private udlejningsboliger flytter typisk hurtigere fra boligen sammenlignet med beboere i andre ejerformer. Det gælder især nyere udlejningsboliger opført efter 1991, hvor huslejen kan sættes mere frit end for boliger opført før 1991, jf. faktaboks på næste side. I løbet af 2021 fik knap en fjerdedel af de nyere udlejningsboliger nye beboere. Det er ca. dobbelt så høj en andel som øvrige boligtyper, hvor omsætningshastigheden, altså hvor ofte der kommer nyere beboere i boligerne, ligger under 10 pct.

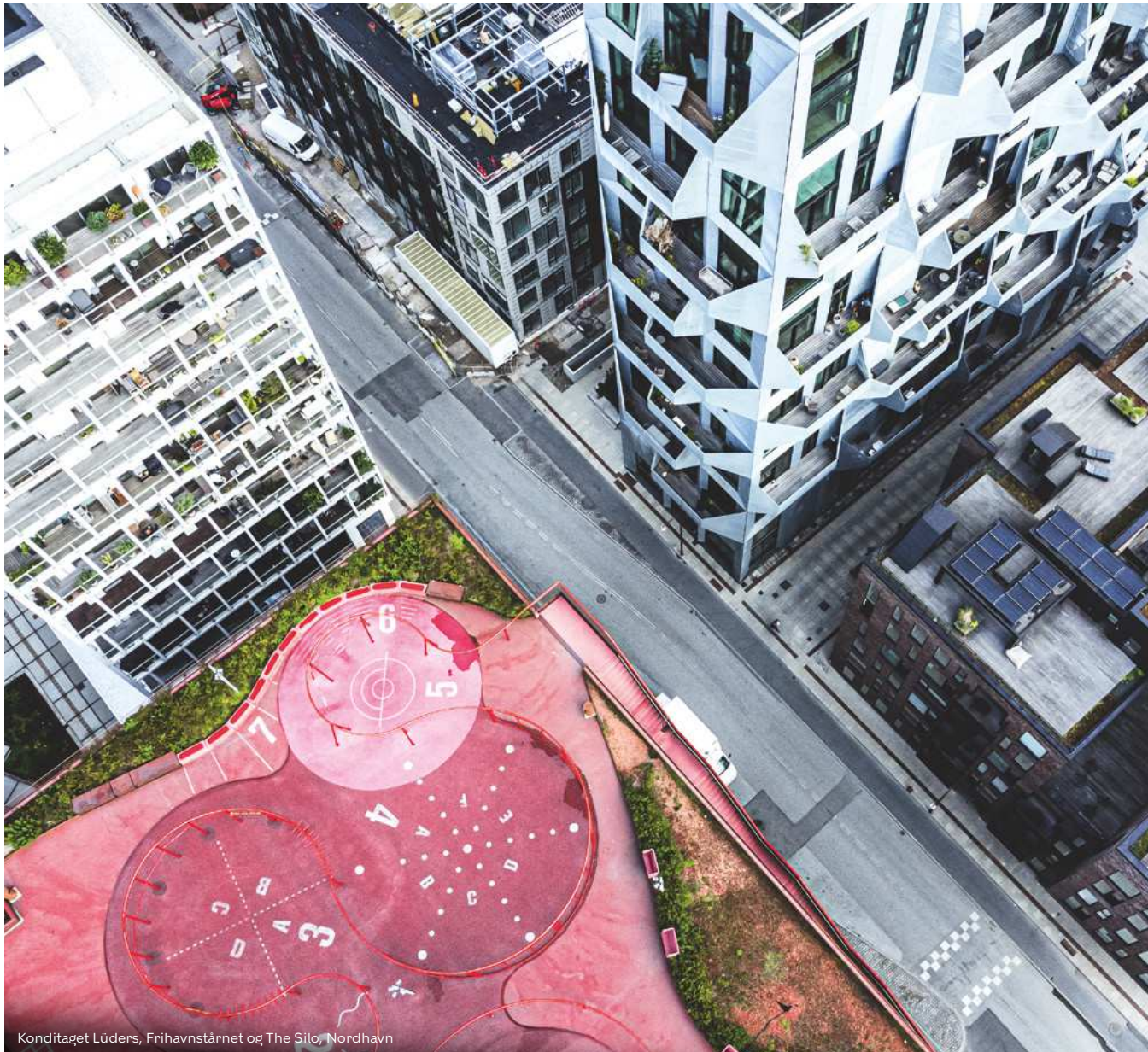
For udlejningsboliger opført før 1991 er det omkring hver 6. bolig, der fik nye beboere i løbet af 2021.

Figur 1.4
Andel af boliger fordelt på ejerforhold, hvor boligen fik helt nye beboere i 2021



Kilde: Egne beregninger på baggrund af udtræk fra BBR og CPR.

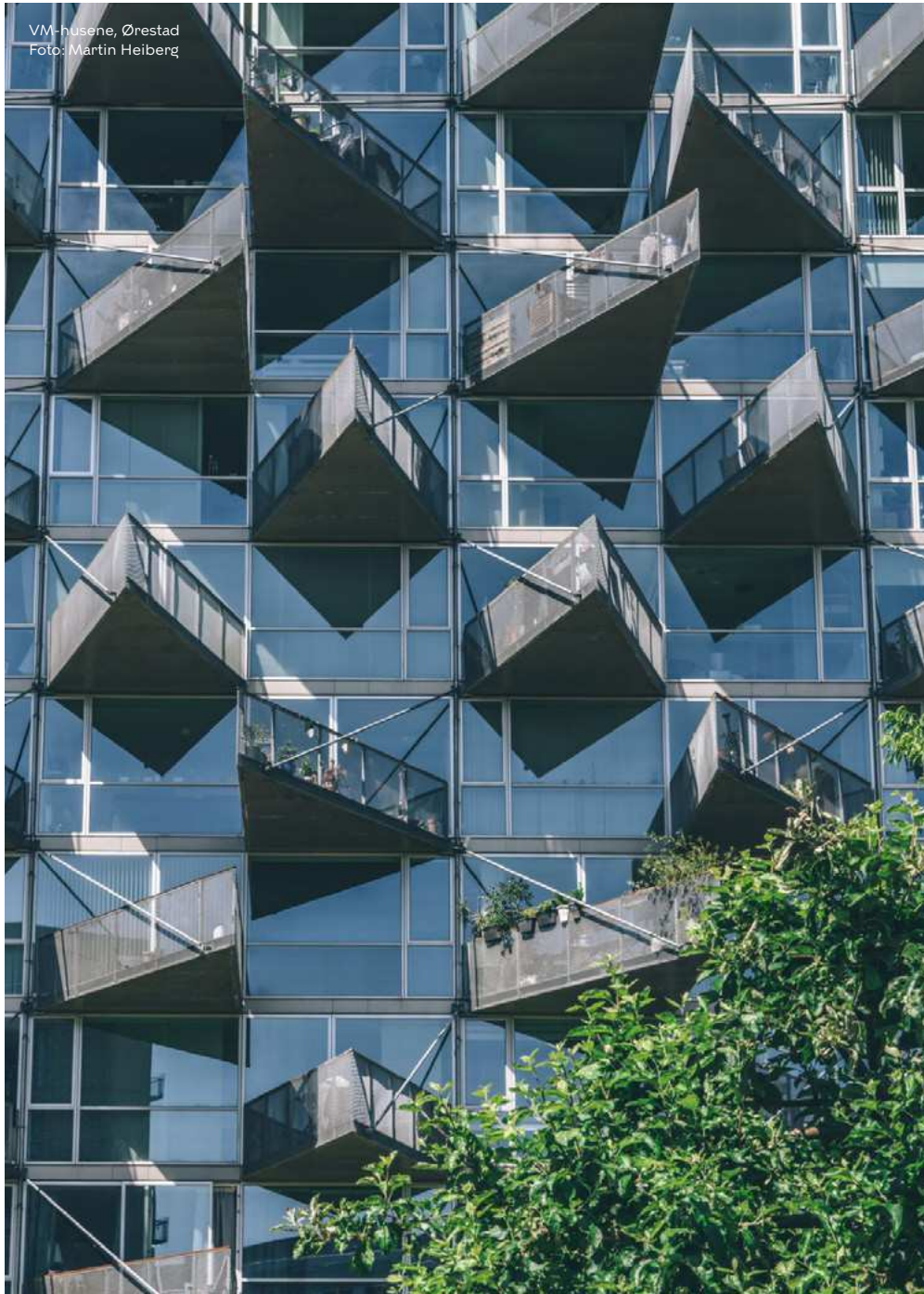
Note: Figuren viser andelen af boliger, hvor boligen har fået helt nye beboere i løbet af 2021.



Konditaget Lüders, Frihavnstårnet og The Silo, Nordhavn

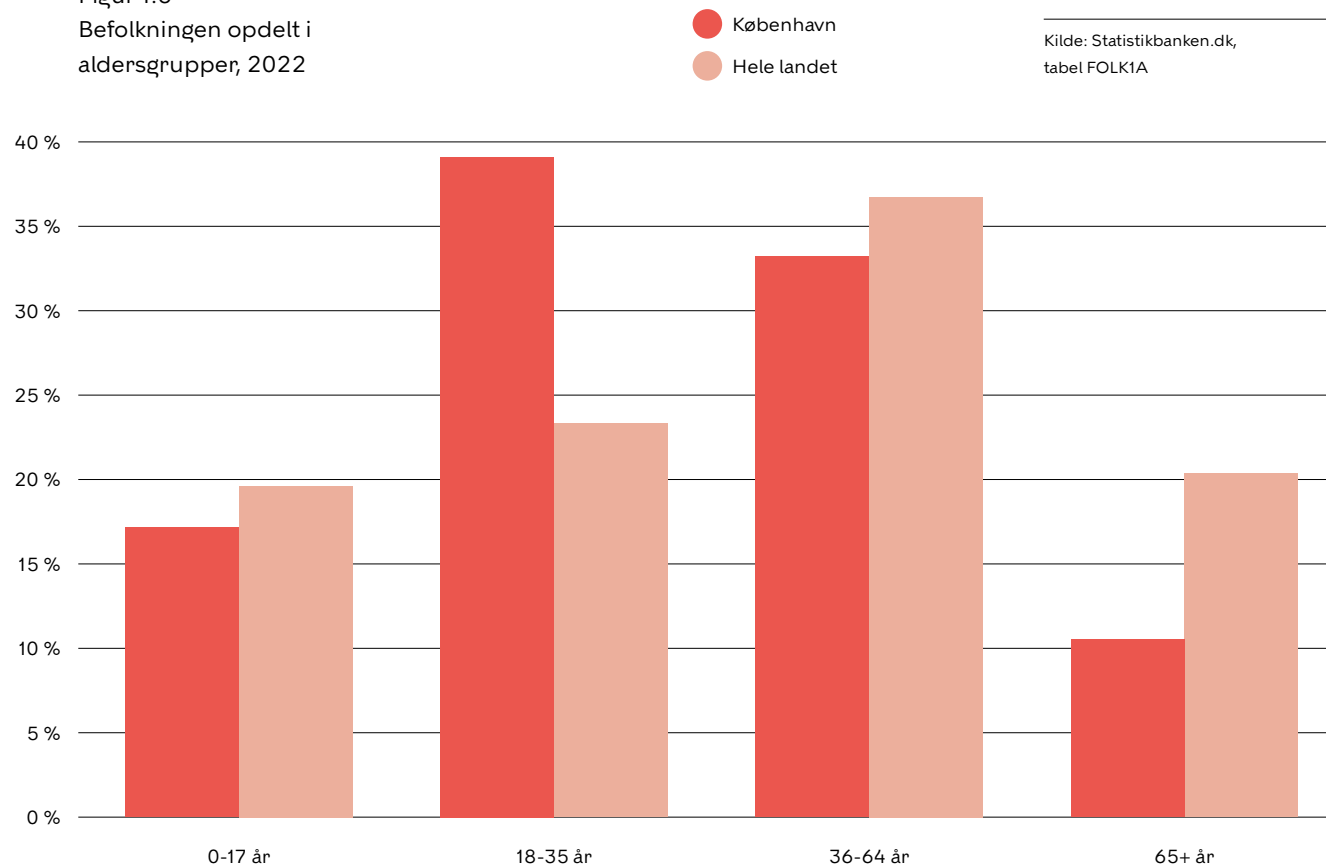
Fastsættelse af husleje i privat udlejningsbolig

Lejeboliger i Københavns Kommune er reguleret gennem boligreguleringsloven. Den siger bl.a. at hvis ejendommen er opført før 31. dec. 1991, skal lejen fastsættes som omkostningsbestemt leje. Det betyder, at lejen fastsættes ud fra de omkostninger, der er ved at drive ejendommen plus et afkast. Er ejendommen opført efter 31. dec. 1991, eller har den gennemgået en gennemgribende renovering, kan huslejen sættes mere frit efter det lejedes værdi eller markedsleje.



Del 3: Befolkning, boligudbud- og priser

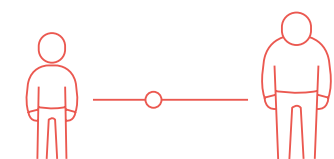
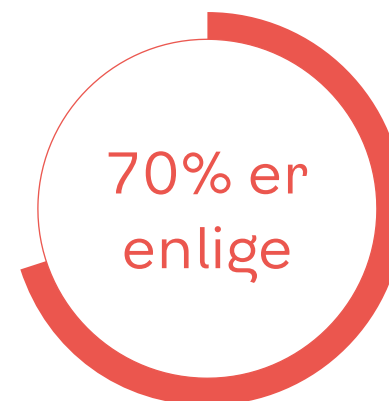
Figur 1.5
Befolkningen opdelt i
aldersgrupper, 2022



Kilde: Statistikbanken.dk,
tabel FOLK1A

Københavns demografi

København er landets største uddannelsesby. Sammenlignet med landet som helhed har København derfor i gennemsnit en ung befolkning. Tæt på 40 pct. af københavnere er mellem 18 og 35 år i 2022 sammenlignet med 23 pct. på landsplan, og gennemsnitsalderen er 36 år i København mod 42 år i landet som helhed. Den unge befolkning betyder også, at en stor del af københavnere er enlige - 70 pct. i København mod 50 pct. i hele Danmark.

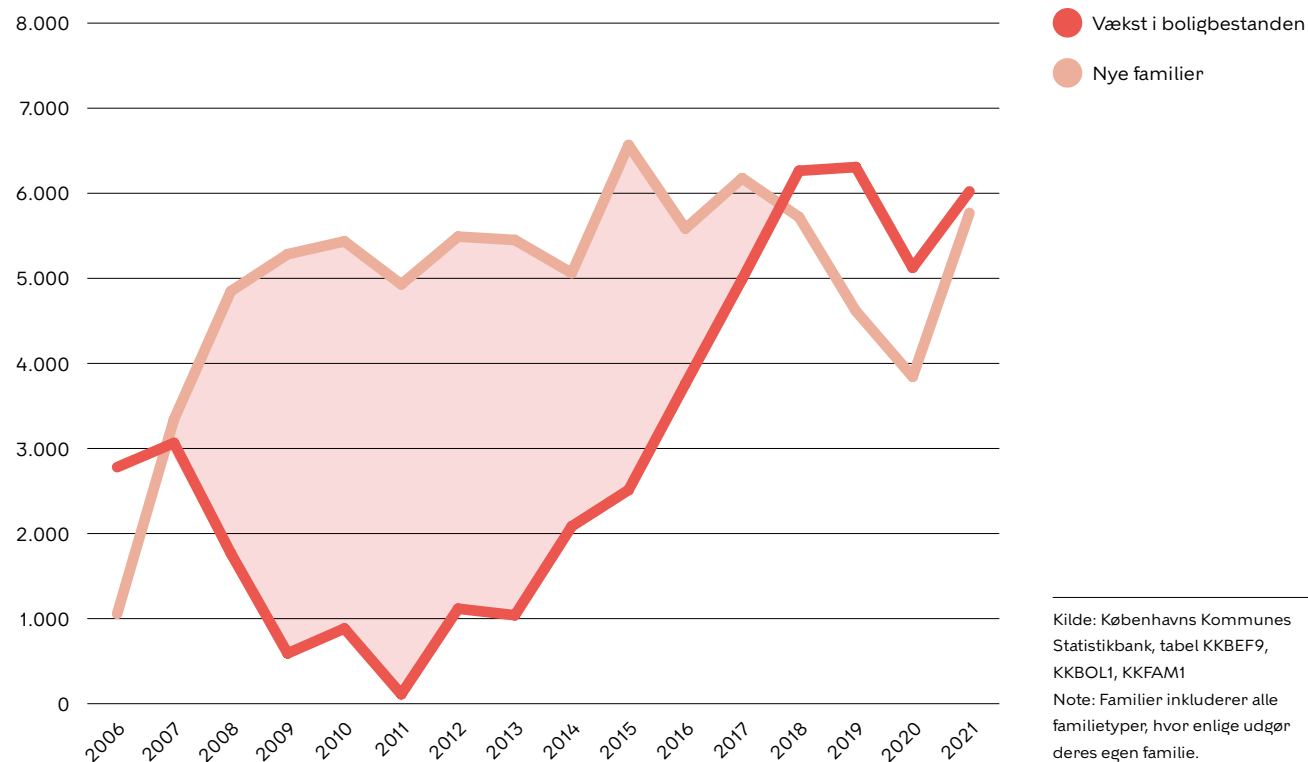


Gennemsnitsalderen er 36 år

Der er et efterslæb på byggeri af boliger

København er vokset med ca. 140.000 borgere, eller ca. 80.000 familier, herunder børnefamilier, enlige, og par uden børn, de seneste 15 år. I samme periode er boligbestanden steget med 43.000 boliger. Det vil sige, at der kun er opført boliger til omkring halvdelen af de nye familier, jf. figur 1.6. Det har bl.a. medført en fortætning i boligmassen med færre kvadratmeter pr. beboer, flere personer pr. bolig og flere deleboliger til følge. Københavnerne er altså rykket tættere sammen i perioden. Den højere boligproduktion og lavere befolkningstilvækst de seneste år har imidlertid bremset fortætningen i byen.

Figur 1.6
Udviklingen i boligbestanden (antal boliger) og antallet af familier, 2006-2021

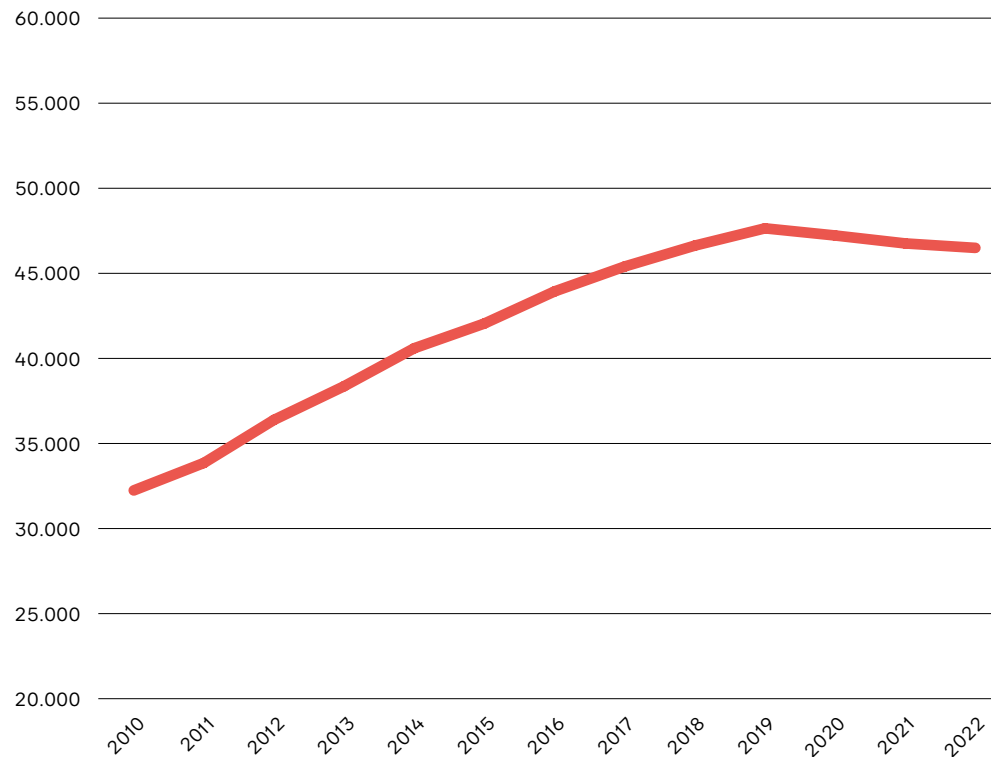


22% af københavnerne bor i delebolig

Boligmanglen medvirker til, at antallet af deleboliger, dvs. boliger med flere familier, er steget fra 36.400 i 2012 til 46.500 i 2022, svarende til en stigning på ca. 28 pct., jf. figur 1.7. Kurven er fladet ud de seneste tre år som resultat af, at væksten i boligbestanden nu følger med væksten i antal nye familier, jf. figur 1.6. 140.000 københavnere bor i dag i en delebolig, svarende til 22 pct. af befolkningen.

Samtidig er tætheden i boligmassen generelt også øget. Hvor der i 2007 i gennemsnit boede 1,8 personer i hver bolig i København, bor der nu i gennemsnit 2,0 personer pr. bolig. Det betyder også, at hver person har mindre plads til rådighed. Hver københavnere havde i 2007 i gennemsnit 43,1 m² bolig mod 41,3 m² i 2022.

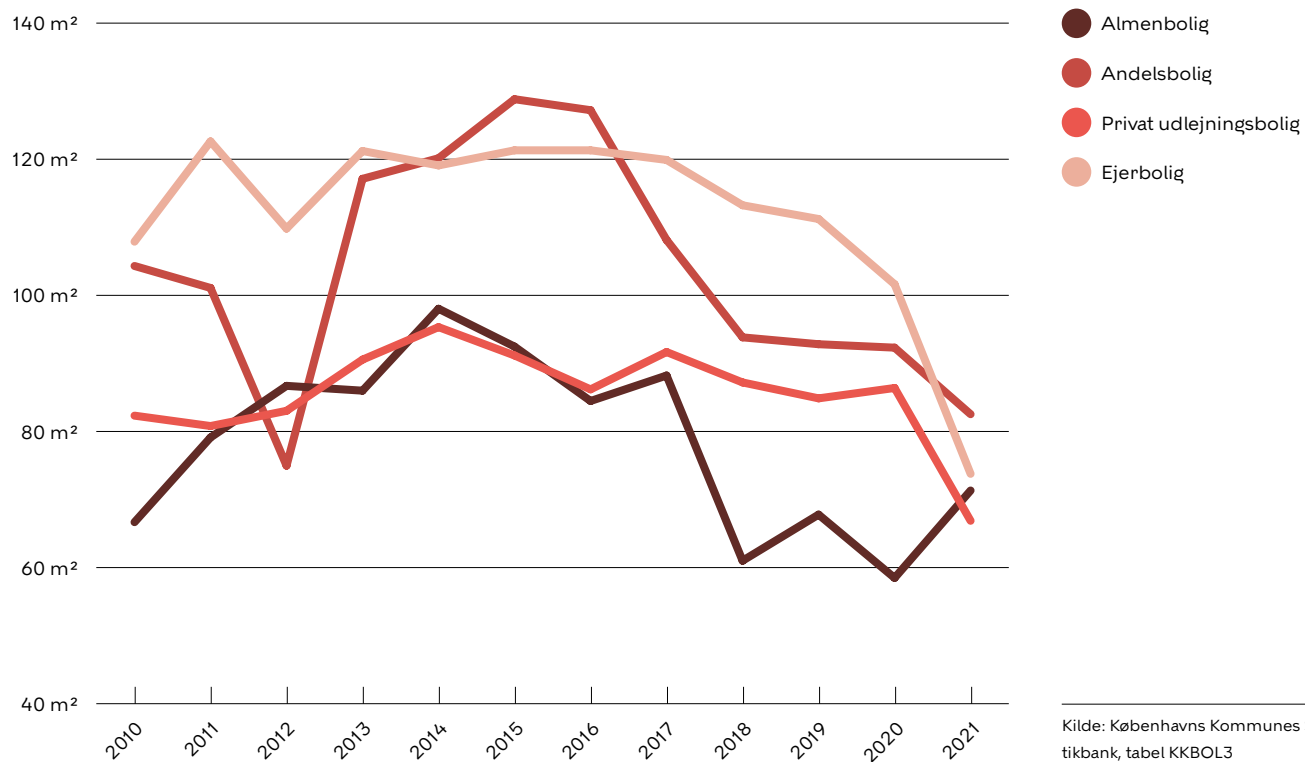
Figur 1.7
Antallet af flerfamiliehusstande,
2010-2022



Boligerne bliver mindre

Selvom det er de større 3+ værelses boliger, der er bygget flest af de seneste 10 år, er gennemsnitsstørrelsen på nybyggede boliger i Københavns Kommune faldet fra 92 m² i 2010 til 70 m² i 2021, jf. figur 1.8. Dette er sket dels som en konsekvens af, at der er bygget flere ungdomsboliger samt, at Københavns Kommune har lempet på kravene til boligstørrelser i nybyggeri, så der kan bygges flere mindre boliger.

Figur 1.8
Gennemsnitsstørrelser på nybyggede boliger, opdelt på ejerformer, 2010-2021



Kilde: Københavns Kommunes Statistikbank, tabel KKBOL3

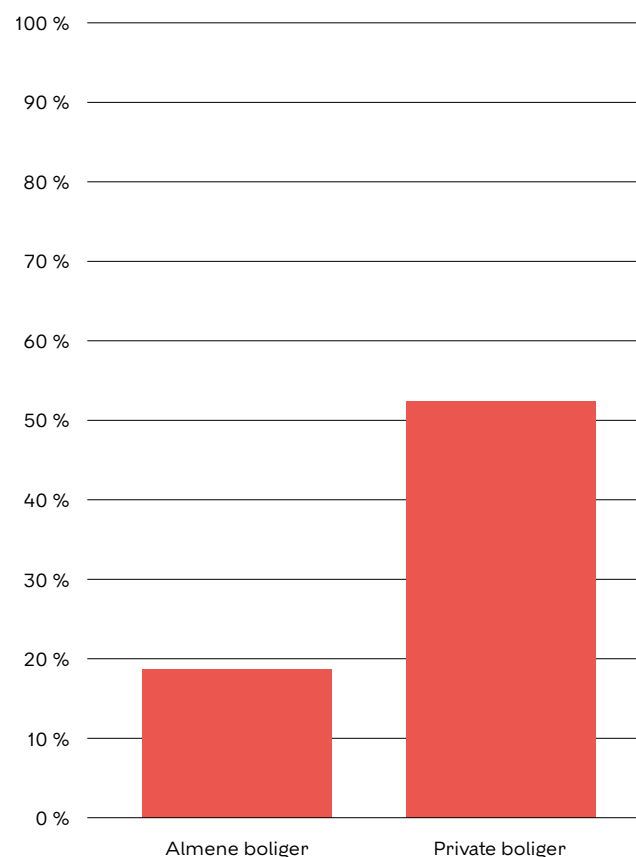
Almene boliger bliver ikke bygget i samme takt som private boliger

Kommunerne har siden 2015 kunnet stille krav om op til 25 pct. almene boliger i områder, hvor der skal vedtages en lokalplan, som giver mulighed for nyt boligbyggeri. Københavns Kommune stiller altid krav om almene boliger medmindre området allerede har en høj andel af almene boliger, eller er socialt udsat. Kommunerne kan dog p.t. ikke fastsætte krav om, hvornår i udviklingsperioden de almene boliger skal opføres. Dette har i en række tilfælde betydet, at de almene boliger opføres på den mindst attraktive placering til sidst i udviklingsperioden, eller endnu ikke er opført.

Tal fra Københavns Kommune viser, at i de lokalplaner, hvor almenboligkravet er stillet, er 29 pct. af de planlagte almene boliger opført/under opførelse, mens det for de private boligers vedkommende er 40 pct., der er opført/under opførelse. Samtidig viser tallene også, at hvis der alene kigges på lokalplaner, hvor der kun er tale om private grundejere (det vil sige, hvor hverken Københavns Kommune eller det kommunaltstatslige selskab By & Havn er grundejer), så er 18,7 pct. af de planlagte almene boliger opført/under opførelse, mens det gælder 52,4 pct. af de private boliger, jf. figur 1.9. Det er en forskel på 33,7 pct.-point.

Ca. en fjerdedel af de boliger, der årligt bygges i Københavns Kommune, bygges i eksisterende by. Her kan kommunen kun stille krav om almene boliger, hvis der udarbejdes en ny lokalplan med ret til at bygge flere boliger, og det er ikke altid tilfældet.

Figur 1.9
Eksekvering af almene boliger
i lokalplaner med private grundejere i procent



Kilde: Egne beregninger på baggrund af tal fra Københavns Kommune
Note: Tabellen viser andelen af boliger, der er givet byggetilladelse eller ibrugtagningstilladelse til ift. antallet af boliger, som lokalplanen giver mulighed for at bygge.

Finansieringsregler medvirker til at begrænse dannelsen af nye andelsboligforeninger

Dannelsen af nye andelsforeninger har stået stort set stille de sidste mange år, og det kan bl.a. skyldes finansieringsreglerne, som ikke gør det attraktivt at danne nye andelsforeninger. Prisen på en andelsbolig kan variere fra få hundrede tusinde kroner til flere millioner, afhængigt af vurderingsmetode og foreningens formue, der også påvirker andelskronen (værdien af hele ejendommen minus ejendommens samlede gæld, som man som andelshaver har en andel af). En andelsbolig kan ikke ligesom ejerboliger finansieres med et realkreditlån, men skal betales kontant (andelsindskuddet). Andelsindskuddet finansieres typisk med et banklån med variabel rente, hvor selve andelen sættes i pant for lånet.

Nogle andelshavere har over tid oplevet at tabe penge på andelslejligheder, der var købt for dyrt eller finansieret med spekulative lån. Det har medført en skærpelse af reglerne for finansiering af andelsboliger.

De nuværende regler for finansiering af andelsboliger, indført i 2018, indebærer, at bankernes krav til udbetaling for banklånet til andelsindskuddet i forbindelse med køb



af en andelslejlighed er steget. Det har medført, at kravet til husstandens indkomst i forbindelse med lån til en andelsbolig er tredoblet. Det betyder, at mange, der kunne være interesserede i at købe en andelsbolig, ikke har mulighed for det. De skærpede regler har også medført, at der ikke opføres nye andelsboliger i særligt stort omfang, da boligerne kan være svære at sælge pga. de skrappe finansieringskrav.

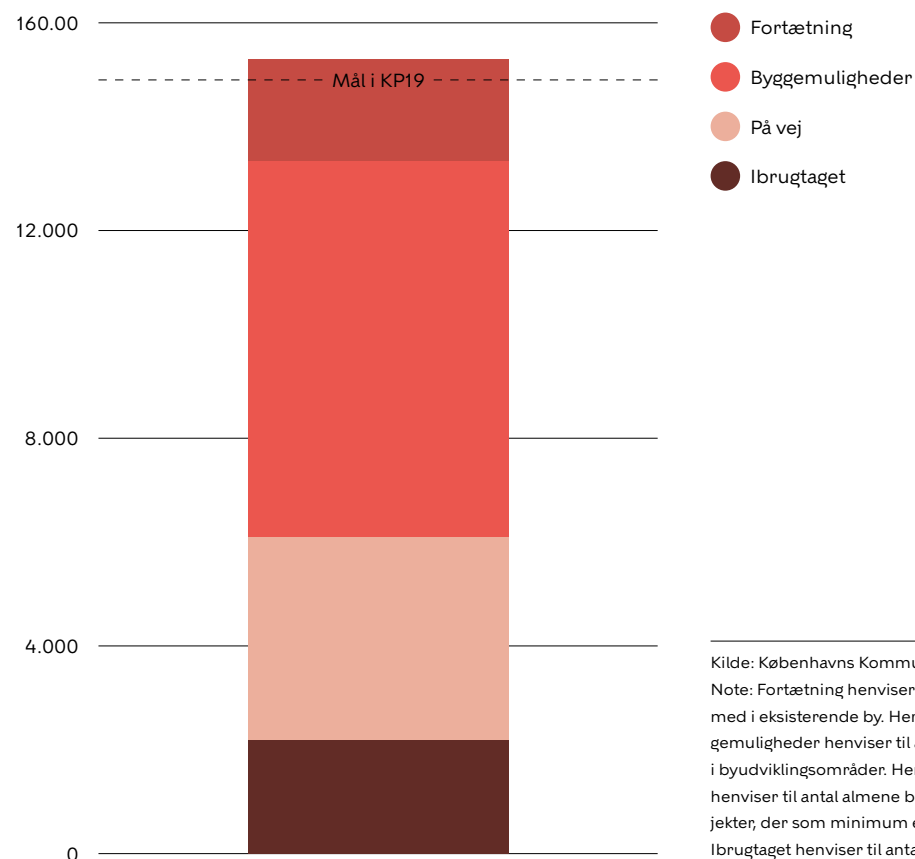
De skærpede finansieringsregler påvirker også anvendelse af tilbudspigten. Hvis lejere i en udlejningsejendom skal kunne omdanne ejendommen til en andelsboligforening, skal de kunne godkendes til lån. For lejere med små indkomster kan det være svært, og de kan dermed også have svært ved at omdanne deres ejendom til en andelsboligforening. Fra 2010-2021 blev der ibrugtaget 525 nye andelsboliger i Københavns Kommune.

15.000 almene boliger i Københavns Kommune frem mod 2031

Københavns Kommune har i Kommuneplan 2019 opsat et mål om, at der skal bygges 15.000 almene boliger fra 2019-2031. Der er bygget over 2.000 boliger, 4.000 mere er på vej, og der er byggemuligheder for de resterende 9.000 almene boliger i de udpegede byudviklingsområder og potentiale til fortætning i den eksisterende by, jf. figur 1.10.

Kommunen monitorerer løbende status på det almene byggeri i kommunen og offentliggør data på kommunens hjemmeside.

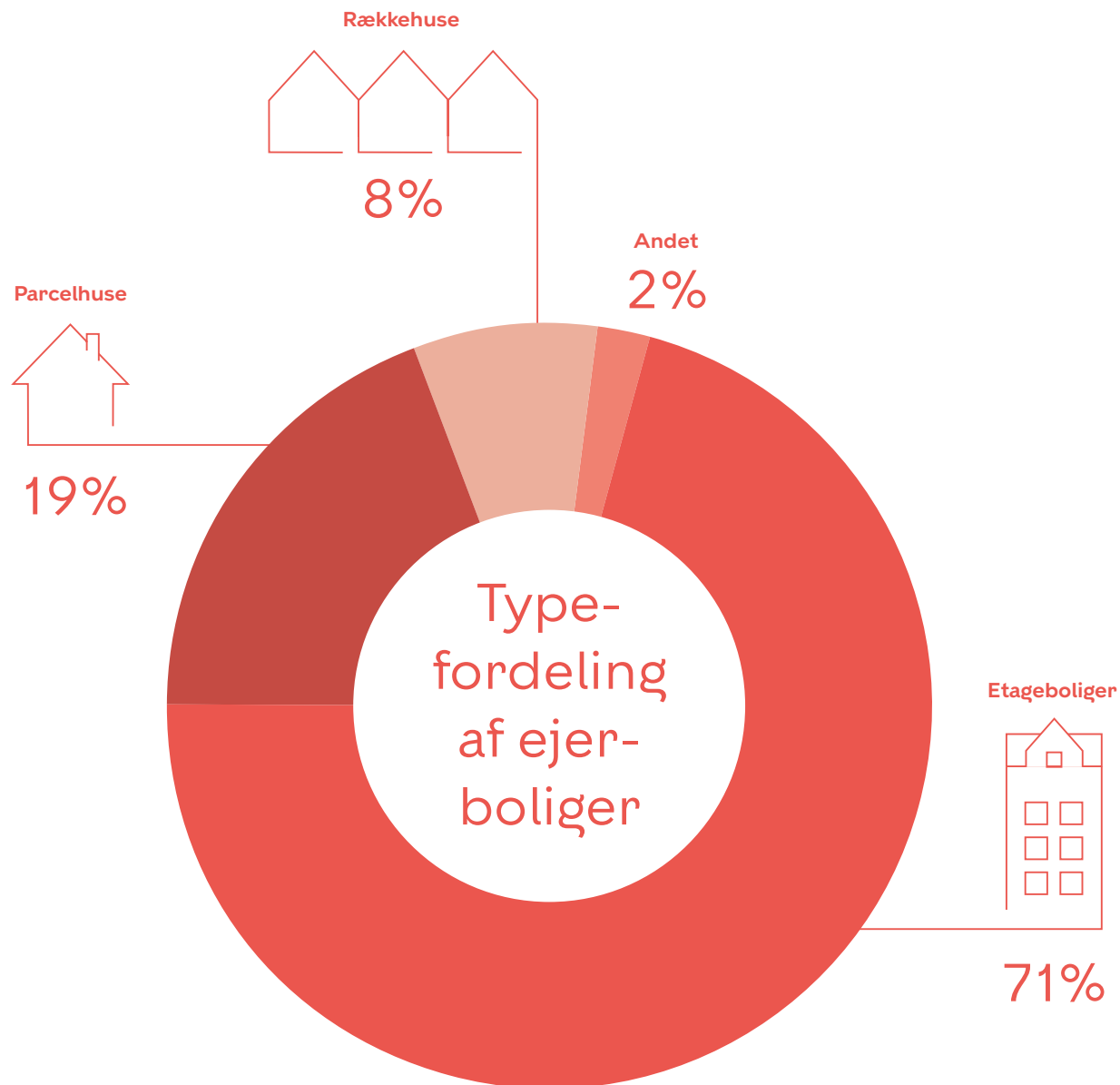
Figur 1.10
Antal almene boliger
i Kommuneplanen 2019



Kilde: Københavns Kommunes Roadmap for byggeri af almene boliger
 Note: Fortætning henviser til antal almene boliger, der er potentiale til at fortætte med i eksisterende by. Her opgjort efter et gennemsnit på 67,5 m². pr. bolig. Byggemuligheder henviser til antal almene boliger, der fortsat er byggemuligheder til i byudviklingsområder. Her opgjort efter et gennemsnit på 67,5 m². pr. bolig. På vej henviser til antal almene boliger, der er på vej til at blive bygget (konkrete boligprojekter, der som minimum er prækvalificerede hos Teknik- og Miljøforvaltningen). Ibrugtaget henviser til antal almene boliger, der er i brugtaget siden 2019.

Mindre end hver fjerde bolig i København er en ejerbolig

Ejerboliger udgør 21 pct. af boligerne i København i 2021. Samtidig er 71 pct. af ejerboligerne i København etageboliger, mens 19 pct. er fritliggende parcelhuse, 8 pct. er rækkehuse og 2 pct. er andre typer af boliger. 78 pct. af de ejerboliger, der er opført siden 2012, er etageboliger. Resten er rækkehuse, parcelhuse og andet. De parcelhuse, som er blevet opført, er primært opført på grunde, hvor et ældre hus er revet ned.

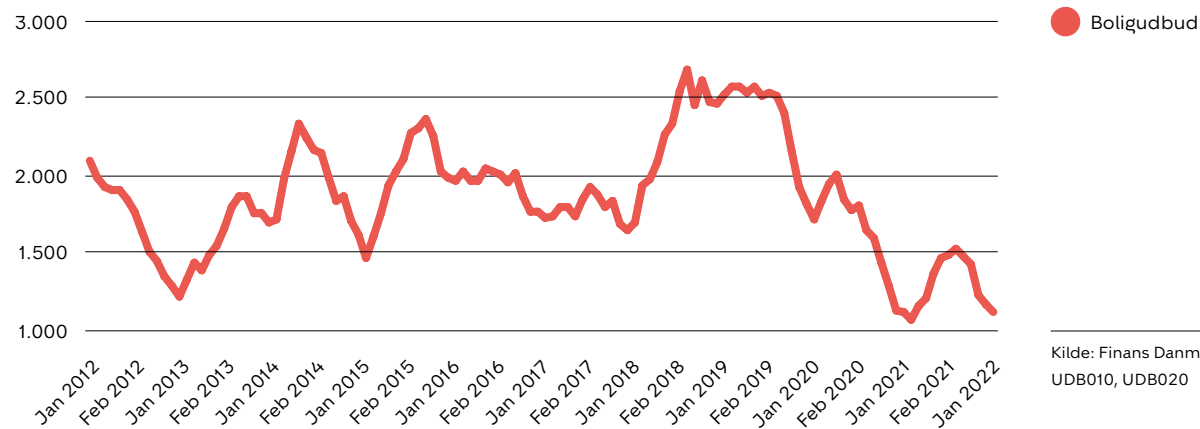


Salgspriserne på ejerlejligheder i København er steget med 125% siden 2012

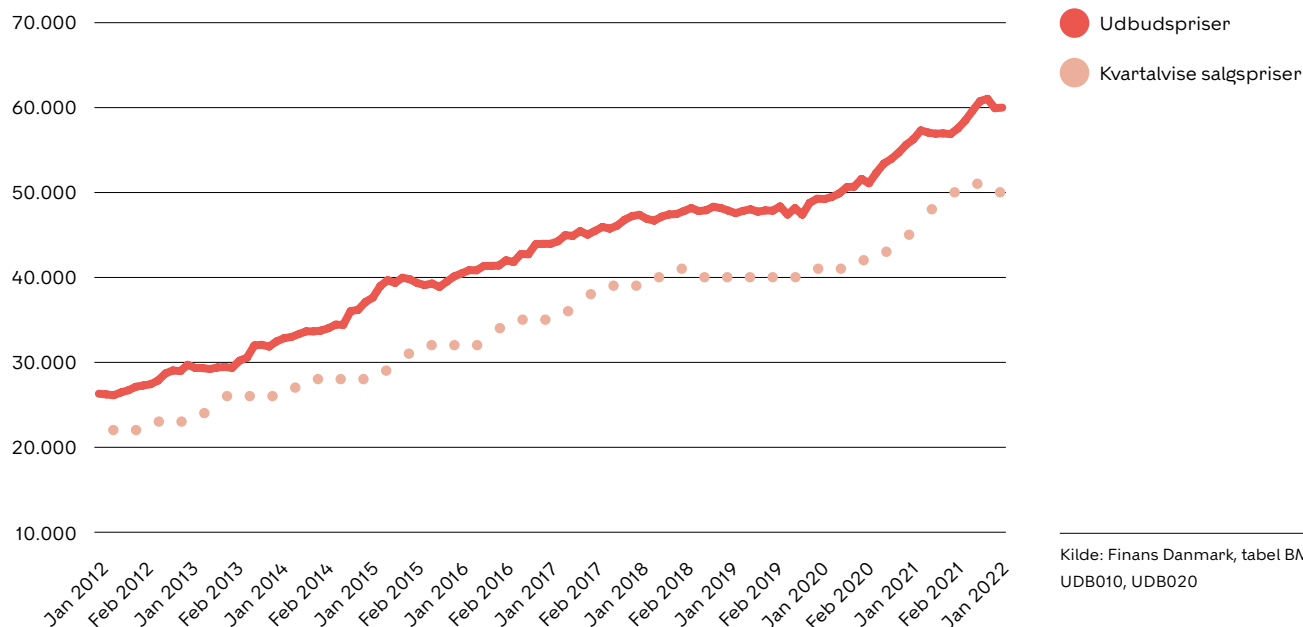
Prisen på ejerboliger i København har været støt stigende siden 2012. Stigningen i priserne kan bl.a. tilskrives et lavt antal udbudte boliger samt en række andre faktorer.

Der er stor gennemsnitlighed på ejerboligmarkedet, da udbud, priser, ligge- og udbudstider er offentligt tilgængelige. Andelsmarkedet er omvendt mindre gennemsnitligt, da boligerne ofte sælges gennem netværk til fx venner og familie, og derfor sjældent kommer på markedet. Prisen på andelsboliger og boligafgifter offentliggøres ikke, og det kan derfor være svært at danne sig et overblik over andelsboligmarkedet. For hhv. almene og private udlejningsboliger offentliggøres statistik over huslejer, men ikke nødvendigvis over udbuddet af lejeboliger. Dog er huslejen en beregnet størrelse, og særligt for privat udlejning bygger estimerne på et mindre udsnit af boligmassen.

Figur 1.11
Udbud af ejerlejligheder,
jan. 2012 til feb. 2022



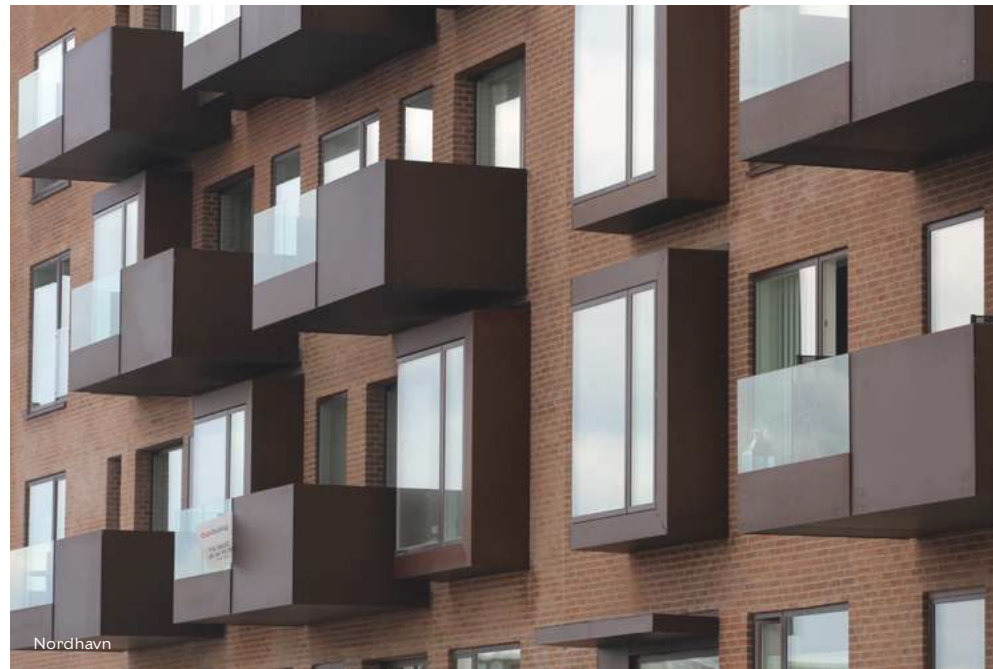
Figur 1.12
Udbudspriser på ejerlejligheder (kr. pr. m²),
jan. 2012 til feb. 2022



Udbuddet af ejerlejligheder til salg på et givet tidspunkt har ligget på omkring 2.000 boliger i en længere periode, jf. figur 1.11. Bl.a. som følge af den meget høje boligproduktion i 2018 og 2019 steg udbuddet til lige under 3.000 i samme periode.

I løbet af 2020 er udbuddet af lejligheder til salg faldet kraftigt, og har siden da ligget på ca. 1.000 boliger. Det lave udbud kan sammen med en stigende efterspørgsel på boliger have bidraget til høje og stigende boligpriser på ejerboliger de senere år. Det lave udbud kan bl.a. tilskrives, at liggetiderne er lave, hvilket alt andet lige betyder færre boliger til salg på et givent tidspunkt. Sammenlignes udbudstiderne, altså hvor længe solgte boliger har været udbudt, med liggetiderne, er liggetiderne noget højere, hvilket indikerer, at visse boliger er svære at sælge og dermed er længe på markedet.

Det relativt høje boligudbud i 2018 og 2019 kan have bidraget til at lægge en dæmper på prisudviklingen, mens det



nuværende, lave udbud givetvis er en medvirkende årsag til de høje prisstigninger (stigning på ca. 8.700 kr. pr. m² i løbet af 2021).

Der har siden 2012 været en konstant stigning i boligpriserne på ejerboliger, jf. figur 1.12. Salgspriserne er steget fra 22.000 kr. pr. m² i 2012 til knap 50.000 kr. pr. m² i 2022, hvilket svarer til en stigning på 125 pct., mens udbudspriserne er steget fra 26.300 kr. pr. m² til knap 60.000 kr. pr. m². I 2022 er der en forskel i udbudsprisen og salgsprisen på 11.000 kr. pr. m². Det vil sige, at en bolig på 80 m², der var sat til salg i januar 2022, i gennemsnit var udbudt til 4,8 mio. kr., mens en tilsvarende bolig, som rent faktisk blev solgt i samme måned, blev solgt til 3,9 mio. kr.

Udbudsprisen skal forstås, som den pris boligen er sat til salg til.

Salgsprisen er den faktiske pris, boligen blev solgt for.

Liggetid er den tid, en bolig, som er til salg, har været udbudt. Liggetiden øges med en dag, for hver dag der går, før boligen er solgt.

Udbudstiden bruges kun om solgte boliger, da det er den tid, boligen var udbudt, inden den blev solgt. Dette tælles i antal dage, og ændrer sig ikke.

Prisen stiger også på (nogle) andelsboliger

Presset på det københavnske boligmarked kan også mærkes i andelsboligerne, men her er det mere uigen-nemstigt, hvordan prisen fastsættes. Købsprisen betales til den person, der sælger andelen. Købsprisen er ikke fastsat af sælger – det er andelsboligforeningen i fælleskab, der sætter prisen. Generelt bliver prisen sat i forhold til andelsboligforeningens formue, men der er flere forskellige metoder at fastsætte prisen på.

Prisen på en andelsboligforenings ejendom (og dermed også de enkelte andele) kan fastsættes ud fra tre metoder:

- Anskaffelsesprisen
- Den offentlige ejendomsvurdering (indført 1980)
- En valuarvurdering (indført 1992).

Ca. 25 pct. af andelsboligforeningerne på landsplan benytter anskaffelsesprisen, mens ca. 40 pct. benytter valuarvurderinger.

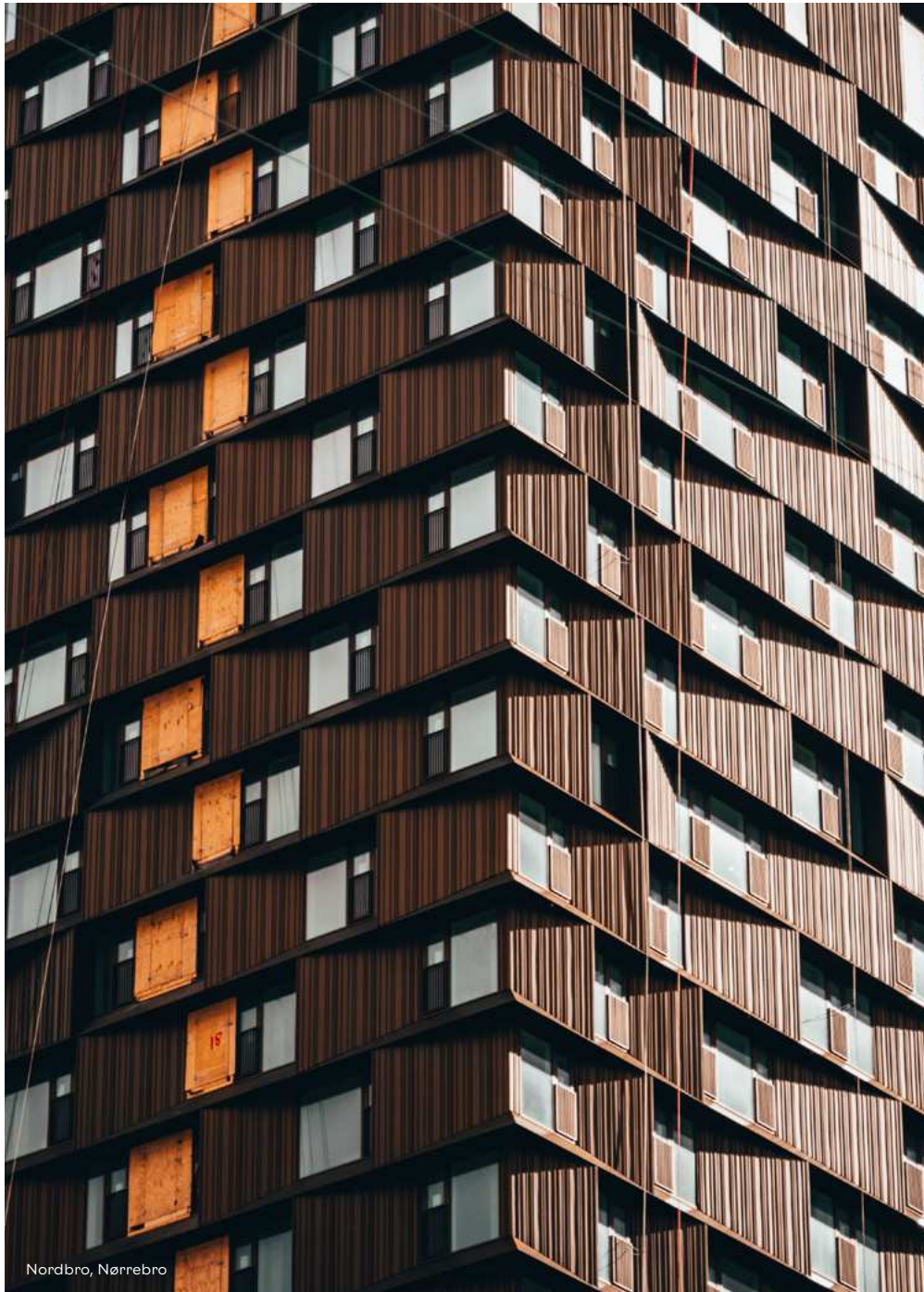
Med valuarvurderinger kan eksisterende andelshavere ofte imødesee en værdistigning, hvis de sætter deres andel til salg, da ejendommen i det tilfælde værdisættes som en tilsvarende udlejningsejendom. Særligt i København har det generelle pres på boligmarkedet, og deraf stigende priser og huslejer i privat udlejning, derfor medført stigende valuarvurderinger for andelsboliger i de senere år – og dermed stigende priser på andelsboliger. Der blev i 2018 indført skærpede regler for udarbejdelsen af valuarvurderinger.

Ikke alle andelshavere tænker imidlertid på at sælge deres bolig, og det kan også være en fordel at have en stabil udvikling i andelsværdien i en andelsboligforening. Dels kan det være et problem for foreningen at låne, hvis andelene er prissat for højt, dels hvis foreningen ønsker, at det skal være muligt for venner og familie, personer med lavere indkomster eller eksisterende beboere i foreningen at have mulighed for at købe en andel i foreningen. Den stigende anvendelse af valuarvurderinger har medført, at det over tid er blevet dyrere at få adgang til en andelsbolig.

Den gennemsnitlige handelspris for andelslejligheder var i 2018 på 1,1 mio. kr. på landsplan. Så selvom det i nogle tilfælde ikke er lige så billigt at købe og bo i en andelsbolig, som det har været på et tidspunkt, så er andelsboliger fortsat en billigere boligform end fx ejerboliger og private, uregulerede udlejningsboliger.



Ca. 40% af andelsboligforeningerne i Danmark benytter valuarvurderinger.

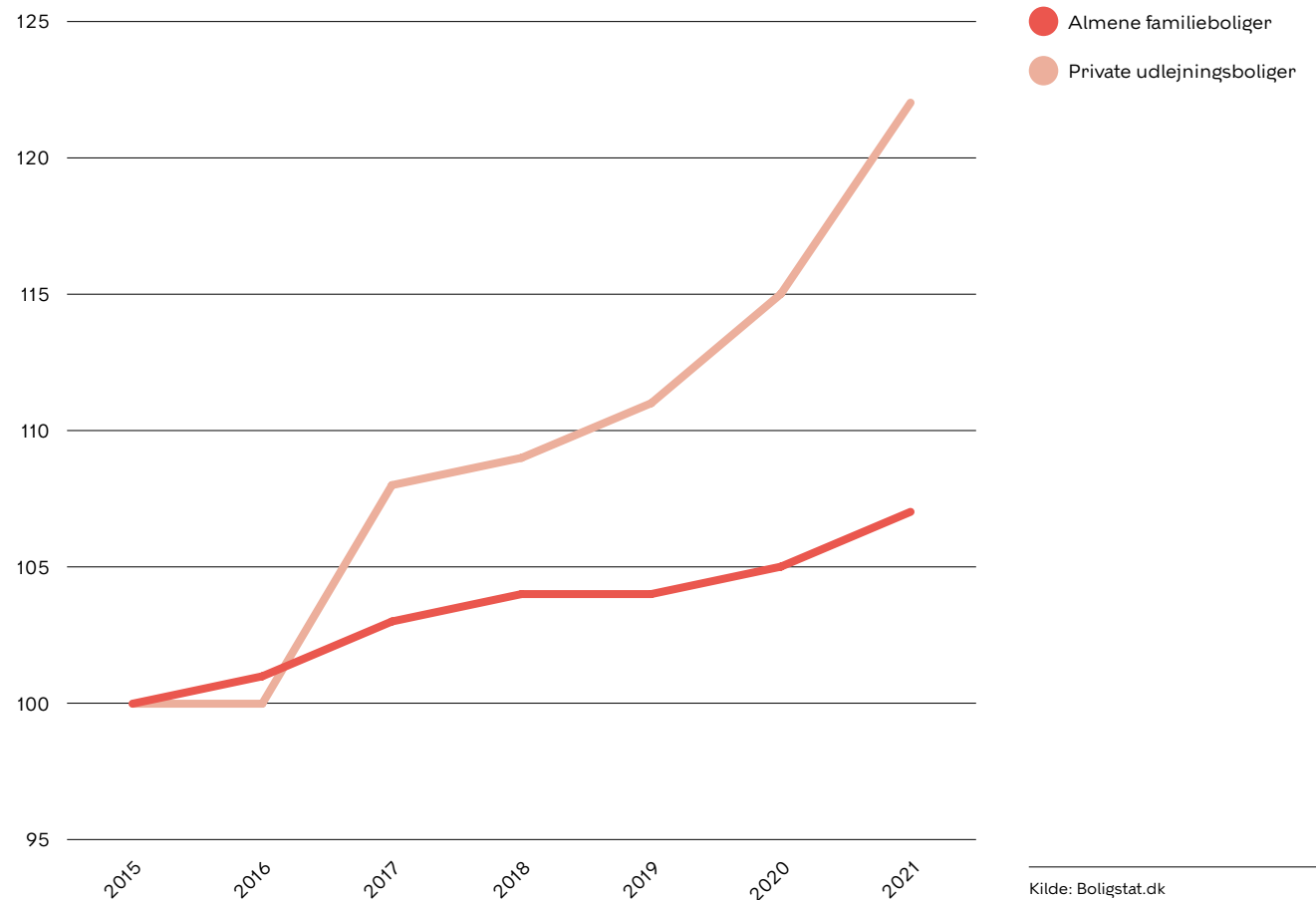


Del 4: Husleje

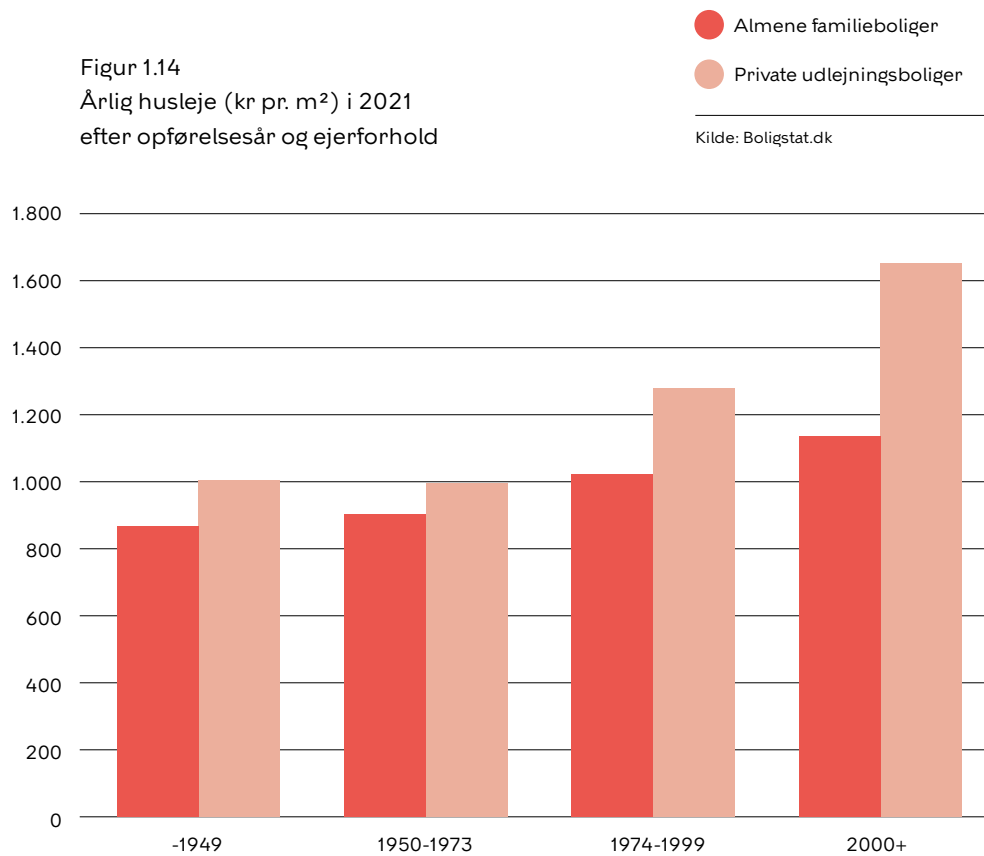
Huslejen i private udlejningsboliger afspejler den høje efterspørgsel

Udviklingen i huslejen for private udlejningsboliger er steget kraftigt de seneste 7 år, hvilket indikerer, at efterspørgslen efter boliger generelt er forholdsvis høj sammenlignet med udbuddet, jf. figur 1.13. Huslejen for både private og almene lejeboliger afhænger af ejerforhold og boligens alder, jf. figur 1.14. De ældste almene boliger koster i gennemsnit 870 kr. pr. m² i leje årligt, mens en nyere privat udlejningsbolig i gennemsnit koster 1.650 kr. pr. m² i årlig leje, dvs. ca. det dobbelte. Det svarer til hhv. 5.800 og 11.000 kr. pr. md. for en bolig på 80 m².

Figur 1.13
Udviklingen i husleje
efter ejerforhold,
indeks (2015=100)



Figur 1.14
 Årlig husleje (kr pr. m²) i 2021
 efter opførelsesår og ejerforhold



Forskellen på husleje for private udlejningsboliger opført før og efter 1991 er ca. 2.700 kr. om måneden

Hvis udlejningsboligen er opført før 1991, gælder der særlige regler for lejeniveau ift. lejlighedens størrelse og stand.

Er den private udlejningsbolig opført efter 1991, kan huslejen sættes mere frit af ejeren, og afspejler herved efterspørgslen på markedet.

Huslejen i private udlejningsboliger opført efter 1991 er ca. 1,5 gange højere end ældre private udlejningsboliger. Denne forskel har været omtrent uændret siden 2015.

Opført før 1991

Husleje ca.
1.080 kr./m²
per år

60 m² → **5.400 kr.**
om måneden

Opført efter 1991

Husleje ca.
1.620 kr./m²
per år

60 m² → **8.100 kr.**
om måneden



Huslejen i almene boliger afspejler omkostningerne

Huslejen i almene boliger følger balancelejeprincippet, hvilket vil sige, at huslejen afspejler, hvad det koster at drifte boligen (afdrag på byggelån, drift og vedligehold, ejendomskontor/viceværter, ventelisteadministration osv.) Når lånene til byggeriet af boligerne er betalt - typisk efter 30 år - indbetales beløbet i stedet til Landsbyggefonden, der bl.a. støtter renoveringer af almene boliger i hele landet. Balancelejeprincippet gør, at huslejen på en almen bolig bliver billigere over tid sammenlignet med tilsvarende private udlejningsboliger, da huslejen ikke stiger med efterspørgslen.

Da huslejen er direkte bestemt ud fra driftsomkostningerne, er det meget afgørende, hvad det koster at bygge en almen bolig. Der gælder et statsfastsat maksimumbeløb for de samlede anlægsudgifter for byggeri af nye almene boliger (for en almen familiebolig af gennemsnitlig størrelse er beløbet 25.895 kr. pr. m² i 2022).

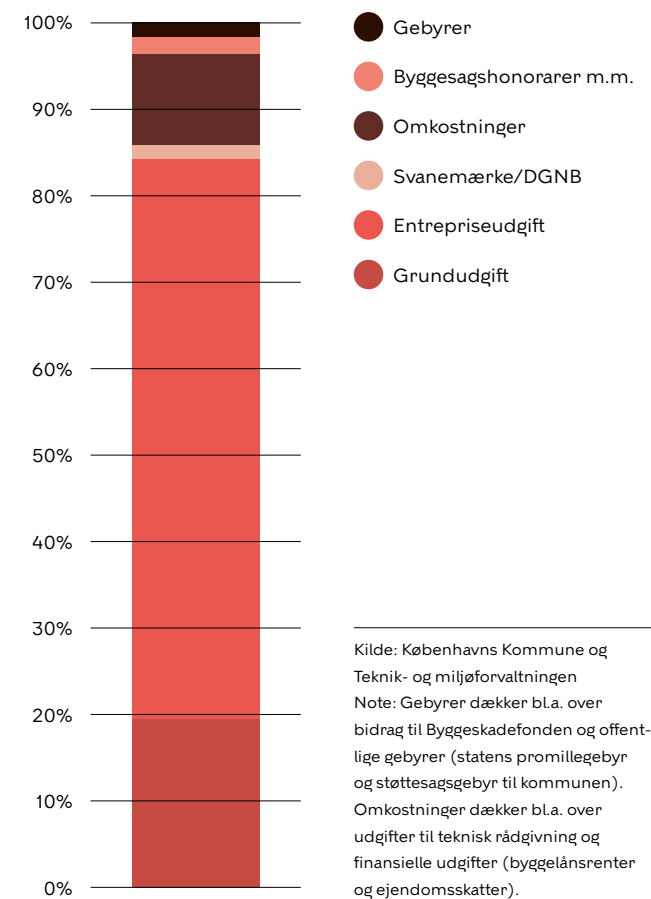
Samtidig må udgifterne til byggegrunden udgøre max 20 pct. af de samlede anlægsomkostninger. Det betyder, at kvadratmeterprisen på en grund til en almen bolig i 2022 ligger på ca. 5.000 kr. pr. m². Til sammenligning ses der grunde i Københavns Kommune, som bliver handlet til 10.000-20.000 kr. pr. m² til private byggerier.

I København bygges der i alment nybyggeri typisk helt op til maksimumbeløbet relativt uafhængigt af, hvilke krav der stilles til byggeriet, da økonomien er så presset, at der skal indgås mange kompromiser for at få byggeriet til at lykkes. Det kan fx være, at der må installeres et billigere køkken eller lign. De seneste tre år er der ikke opført almene byggerier i København, som lå under maksimumbeløbet. Når byggerierne rammer maksimumbeløbet, betyder det samtidig, at huslejen bliver så høj, som den må være i en ny almen bolig.

Entrepriseudgiften er langt den største post og udgør mere end 60 pct. af den samlede anlægssum. I entrepriseudgiften ligger bl.a. udgifter til byggematerialer, som er steget kraftigt i pris det seneste år. Herudover er en række omkostninger til bl.a. teknisk rådgivning og finansielle udgifter, byggesagshonorarer, bidrag til Byggeskadefonden og offentlige gebyrer. Disse omkostninger er sværere at regulere på (se figur 1.15).

Hvis Københavns Kommune reducerer kravene til det almene boligbyggeri, er det ikke sikkert at anlægsomkostningerne og dermed huslejen reduceres, da de sparede udgifter typisk vil blive brugt andre steder i byggeriet. Yderligere er de kommunale krav til byggeriet en prioritering af, hvad der skaber kvalitet i boligerne - herunder klima- og miljøkrav.

Figur 1.15
Procentvis fordeling af grundelementer i huslejen for almene familieboliger





Almene byggerier skal være bæredygtige

I Københavns Kommune er det besluttet, at alment nybyggeri og omfattende renoveringer med entrepriserum over 20 mio. kr. skal certificeres til DGNB-sølv, Svanemærkes eller tilsvarende. Omkostninger til

DGNB sølv-certificering vurderes at udgøre en udgift på mellem 1-2 pct. af maksimumbeløbet for alment boligbyggeri.

DGNB er et bæredygtigheds-certifikat, hvor et byggeri vurderes ud fra en række kriterier via et pointsystem. Sølv tildes for mindst 50 pct. af det samlede mulige antal point. De fleste private byggerier i København bliver bygget til DGNB guld eller platin, som tildes for henholdsvis mindst 65 pct. og 80 pct. af det samlede mulige antal point.

Der er stor forskel på boligomkostningen i forskellige andelsboliger

Som beboer i en andelsbolig, består huslejen som regel af to elementer; afdrag på købet af selve andelen, og en boligafgift, der er andelshavers del af afdrag af foreningens lån og udgifter, fx hvis man har istandsat tag eller gård og optaget et lån hertil. Boligafgiften dækker også driftsudgifter, vedligeholdelse, hensættelser mv.

Både det lån andelshaveren selv har, og ejendommens samlede lån har altså en stor betydning for størrelsen af boligomkostningen i en andelslejlighed. Er der ikke lån af betydning i foreningen, kan boligafgiften være meget lav – er der derimod store lån, der skal afdrages på, fx realkreditlån i nyere afdelinger, kan boligafgiften være høj. Prisen på selve andelen spiller også en rolle. Anvender foreningen fx en valuarvurdering, kan det være dyrt at købe sig ind i en forening, selvom boligafgiften er lav.

Kapitel 2: Det fremtidige boligbehov

København forventes at vokse med knap 120.000 borgere frem mod 2050, og der vil være behov for mange nye boliger, hvis københavnernes skal blive ved med at bo, som de gør i dag. Tomme boliger kan ikke løse det nuværende og fremtidige boligbehov, selvom det kan se ud til, at mange boliger står tomme.

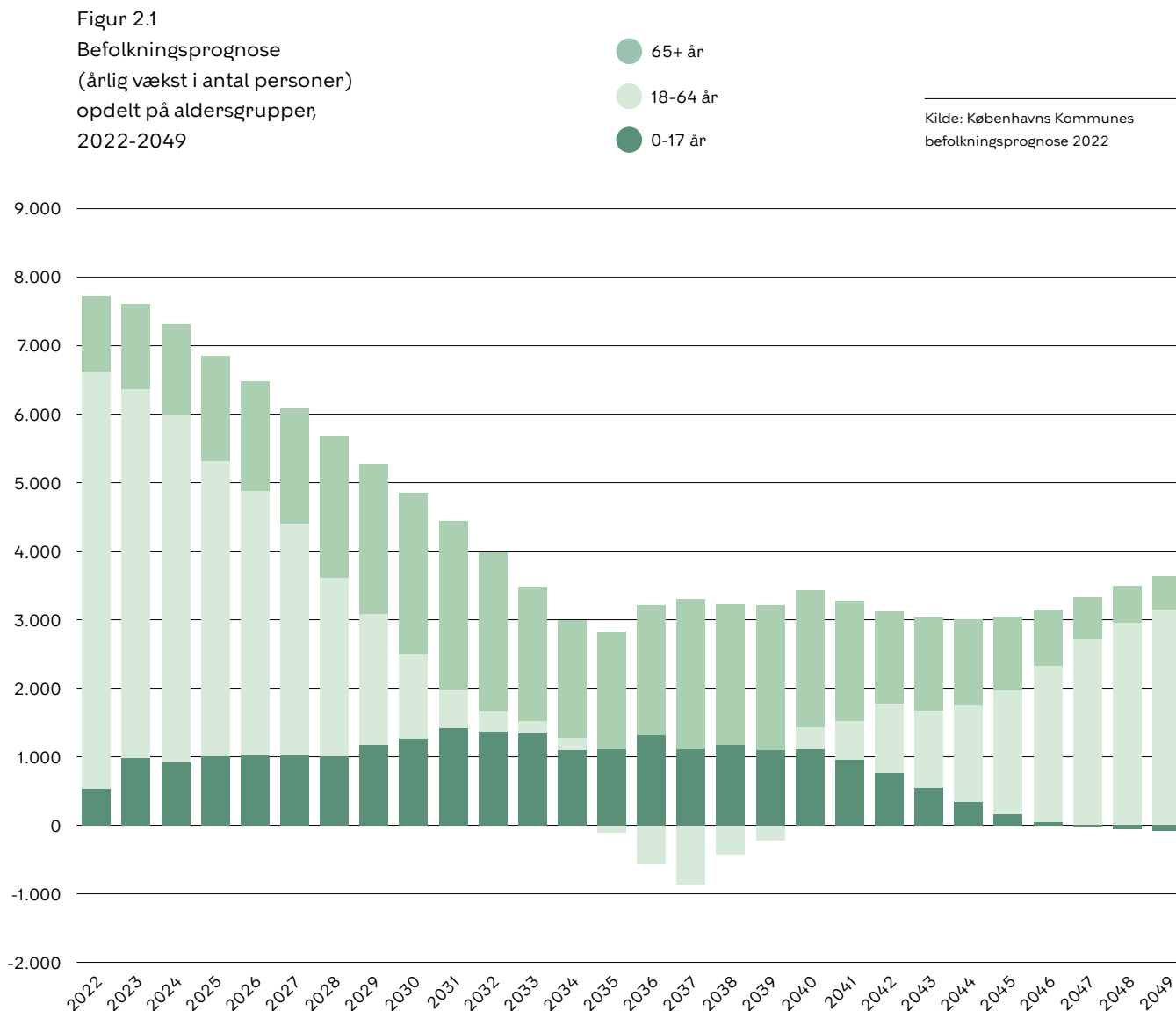




**Del 1:
Flere
københavnere
skaber
behov for flere
boliger**

København ventes at vokse med knap 120.000 borgere frem mod 2050

Byen har de seneste 15 år fået 140.000 flere borgere svarende til 80.000 familier. Ifølge den seneste befolkningsprognose fra februar 2022 forventes Københavns befolkning at vokse med knap 120.000 personer frem mod 2050, fra ca. 640.000 i 2022 til 760.000 i 2050. Det svarer til en gennemsnitlig vækst på omkring 4.300 personer årligt, dog med variation fra år til år og med de højeste vækstrater i den første del af perioden, jf. figur 2.1. Ca. 80 pct. af væksten forventes blandt voksne. Det skyldes en forventning om fortsat positiv nettoindvandring fra udlandet, et flytteeverskud blandt voksne fra andre kommuner frem til 2029 samt en stadig stigende ældrebefolkning.



Der er behov for 72.000 nye boliger frem mod 2050

Det stigende befolkningstal lægger et pres på boligmarkedet, og hvis den fremtidige bolig efterspørgsel skal dækkes, er der behov for udbygning af byen. De knap 120.000 nye københavnere svarer til omkring 72.000 nye familier (børnefamilier, enlige og par uden børn), hvis fremtidens københavnere har samme familiestruktur som i dag og antallet af deleboliger holdes konstant. Hvis fremtidens københavnere skal bo som i dag, skal der således ifølge kommunens egne beregninger opføres 5,8 mio. m² fordelt på 72.000 boliger.

Eksterne analyser peger ligeledes på et stort behov for at udbygge byen. I april 2021 offentliggjorde Boligøkonomisk Videncenter resultatet af deres seneste bolig efterspørgselsmodel for danske kommuner. For Københavns Kommune estimerer Boligøkonomisk Videncenter et behov for 82.000 nye boliger i perioden 2018-2040, hvis bolig efterspørgslen skal dækkes. Heraf er der allerede opført omkring 24.000, hvilket resulterer i et estimat på 58.000 boliger fra 2022 frem mod 2040.

Hvis udbygningen af byen skal have en prisdæmpende effekt, skal der bygges endnu flere boliger

Der er forskel på, hvor meget der skal bygges, alt efter om udbygningen alene skal dække det demografiske behov – altså behovet ift. befolkningstilvæksten – eller om de ekstra boliger også skal have en prisdæmpende effekt. I forbindelse med Københavns Kommuneplan 2019 gennemførte Copenhagen Economics et omfattende analysearbejde, som bl.a. skulle afdække udbygningsbehovet, hvis udbygningen skal have en prisdæmpende effekt på boligpriserne i København.

På daværende tidspunkt blev det såkaldte prisdæmpende boligbehov beregnet til at være 10 pct. højere end det demografiske boligbehov. Dette skyldes den høje efterspørgsel efter at bo centralt. Dette betyder, at hvis boligpriserne skal stige med en lavere rate, skal der således bygges 10 pct. flere boliger, end hvis målet blot er at sikre boliger til det antal personer, som befolkningen i København stiger med.

Copenhagen Economics estimerede hermed et behov på 60.000 flere boliger i perioden fra 2019 til og med 2030, herunder væsentligt flere små boliger end opført i de forudgående år.

Nordhavn



Boligprognosen hjælper til at planlægge byggeri af kommunale servicetilbud

På baggrund af det forventede boligbehov udarbejder Københavns Kommune en boligprognose. Boligprognosen er et scenarie for, hvordan boligbehovet kan dækkes. Det vil sige et scenarie for, hvornår byen kan udbygges i nye byudviklingsområder og i den eksisterende by. Scenariet er baseret på den senest tilgængelige viden om byggeaktiviteten og arealer udlagt til boligbyggeri m.m. Med boligprognosen fordeles den forventede befolkningsvækst til områder, hvor byen kan udbygges. Boligprognosen bidrager dermed til, at kommunen kan planlægge udbygning af kapaciteten på bl.a. skole- og daginstitutionsområdet i såvel nye områder som i den eksisterende by. Boligprognosen opdateres årligt i forbindelse med udarbejdelsen af befolkningsprognosen.

I boligprognosen 2022 er der samlet set regnet med små 79.000 boliger frem til 2050, det vil sige lidt over det behov, som befolkningsstilvæksten kræver (72.000 boliger). Herunder ca. 11.000 boliger målrettet unge og uddannelsessøgende og 2.000 boliger målrettet andre særlige grupper, eksempelvis handicappede og ældre. De resterende 66.000 boliger er almindelige familieboliger til børnefamilier, enlige og par uden børn. Baseret på historiske erfaringer forventes mellem 20 og 25 pct. af boligerne opført/opstå i den eksisterende by uden for de større udviklingsområder. Dette sker typisk ved udnyttelse af byggetomter, omdannelser fra erhverv til bolig samt udnyttelse af loftsarealer.

Befolkningsprognose på kommuneniveau
Københavns befolkning fremskrives til 2050 på baggrund af den historiske flytteadfærd, fertilitet og dødelighed



Boligbehov

På baggrund af befolkningsprognosen estimeres det fremtidige boligbehov



Boligprognose

På baggrund af boligbehovet udarbejdes boligprognosen, som er et scenarie for udbygningstakten i byens udviklingsområder og i den eksisterende by



Befolkningsprognose på distrikter

På baggrund af boligprognosen og den interne flytteadfærd nedbrydes befolkningsprognosen på distrikter

Forventet fordeling af boligformer



66.000
familieboliger



11.000
studieboliger



2.000
specialboliger

Såvel befolkningsprognosen som boligprognosen er behæftet med usikkerhed, og begge dele opdateres årligt for at fange de seneste tendenser i befolkningsudviklingen og byggeriet. Kommunen opfører ikke selv boliger, men udlægger arealer, udarbejder lokalplaner og lignende. Derpå er det op til private developere og almene boligselskaber at bygge boligerne. Især konjunkturerne og andre eksterne forhold spiller ind på såvel de private aktørers som den almene sektors muligheder for at eksekvere boligbyggeriet. Derudover er der usikkerhed om den fremtidige fordeling mellem boligtyper såsom familieboliger, ungdomsboliger og specialboliger, herunder bl.a. handicap- og ældreboliger.



Del 2: Tomme boliger

Tomme boliger løser ikke det nuværende og fremtidige boligbehov i København

Bruttobestanden af boliger uden tilmeldte beboere (tomme boliger) har siden 2015 varieret mellem ca. 14.000 og 17.500. Ved indgangen til 2022 var der 17.200 boliger uden tilmeldte beboere, det vil sige ca. 5 pct. af den samlede boligbestand. Det relativt store omfang problematiseres fra tid til anden og fremhæves indimellem som en del af løsningen på det nuværende og fremtidige boligbehov i København.

Antallet af boliger uden tilmeldte beboere varierer af flere årsager. Eksempelvis ligger antallet på et højere niveau i perioder med stor boligproduktion jf. figur 2.2. Det skyldes, at en del færdigmeldte boliger ikke indflyttes umiddelbart ved færdiggørelsen, men med en vis forsinkelse. Derudover afhænger niveauet af den generelle flytteaktivitet i byen, idet hovedparten er såkaldt naturlig tomgang, der opstår i forbindelse med ejer- og beboerskifte. Boligerne er derfor kun tomme i en kortere periode, og det er langt fra de samme boliger, der står uden beboere over tid.

Hovedparten af boligerne uden tilmeldte beboere står dermed ikke ubenyttede over længere perioder. De er en del af boligmarkedet og indgår i den generelle boligforsyning, og kan dermed ikke bidrage til at dække det fremtidige boligbehov.



Kun ca. 1% af boligerne i København står langtidsstomme og en del heraf er reelt ikke boliger

Ved indgangen til 2015 var der eksempelvis omkring 14.000 boliger uden beboere. Følges disse boliger over tid fremgår det, at ud af de 14.000 boliger stod ca. 6.500 stadig tomme året efter, og efter to år var antallet reduceret til omkring en tredjedel, jf. figur 2.3. Ved indgangen til 2022 står 3.500 af boligerne fra 2015 stadig uden beboere, dvs. 25 pct. af de 14.000 boliger. Af de 3.500 tomme boliger, der stadig står tomme i 2022, er ca. 800 ambassadeboliger, folketingsboliger samt boliger uden bopælspligt.

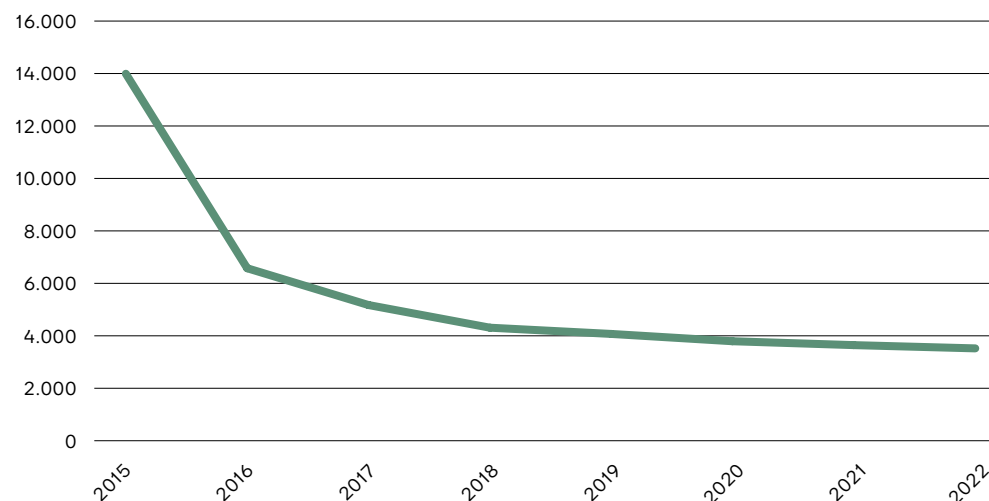
Omfanget af boliger, som tilsyneladende er reelt langtidsstomme boliger, udgør derfor kun ca. 1 pct. af den samlede boligmasse i København på 336.000 boliger, og selv for disse boliger er en del af forklaringen fejlregistreringer, fx tilfælde, hvor boligens anvendelse er ændret fra beboelse til erhverv eller lignende, som ikke er indberettet til Bygnings- og Boligregistret (BBR). Enhederne er dermed fejlagtigt registreret som boliger, selv om de ikke længere er en del af boligbestanden.

Figur 2.2
Udvikling i bruttobestanden af boliger uden beboere samt nyopførte boliger



Kilde: Egne beregninger på baggrund af udtæk fra BBR og CPR
 Note Nyopførte boliger henviser til boliger, der er opført året før opgørelsesåret.

Figur 2.3
Overlevelseskurve over antal boliger uden beboere pr. 1.1.2015



Kilde: Egne beregninger på baggrund af udtæk fra BBR og CPR
 Note: Overlevelseskurven over boliger uden beboere pr. 01.01.2015 angiver hvor mange af de boliger, der stod tomme 01.01.2015, der fortsat står tomme.

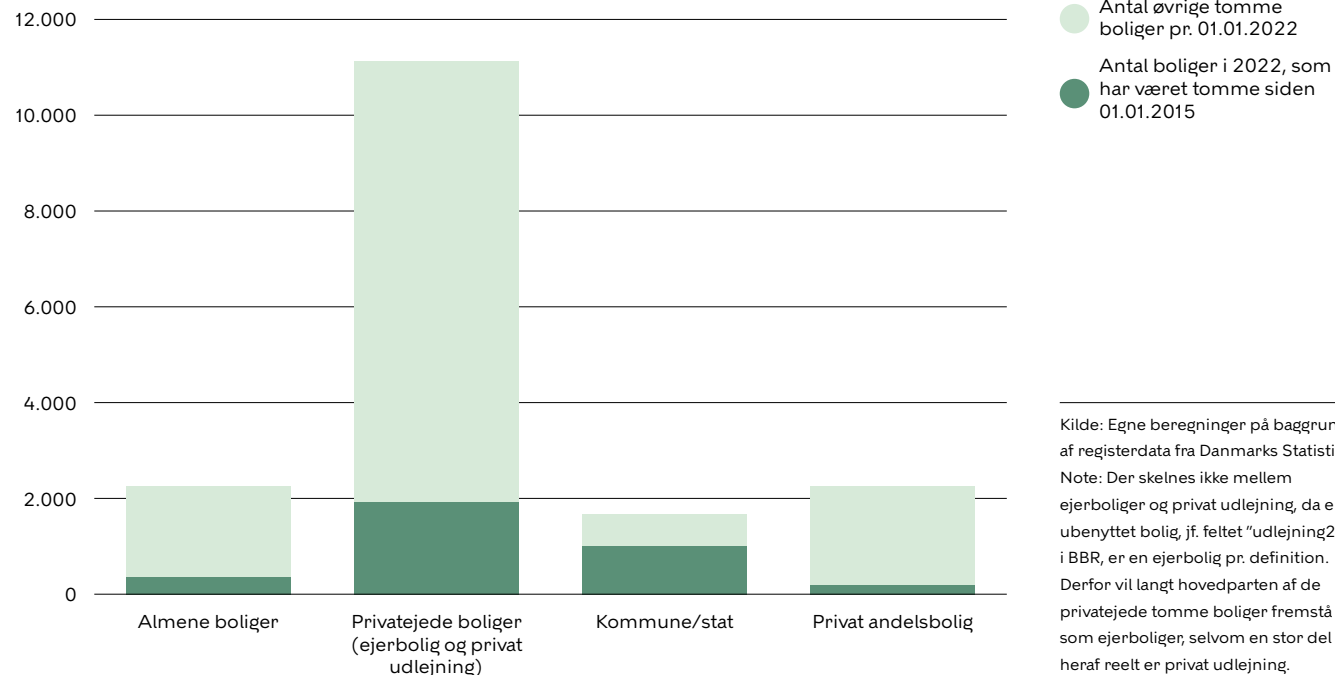
Tomme boliger kan opstå som følge af:

- Naturlig tomgang ved ejer- og beboerskifte
- Forsinkelse på indflytning i nybyggeri
- Ambassadeboliger, folketingsboliger, boliger uden bopælspligt
- Igangværende byggesag
- Installationsmangler



De Gamles By, Nørrebro

Figur 2.4
Fordelingen af langtidstomme og tomme boliger
i 2022 efter ejerform



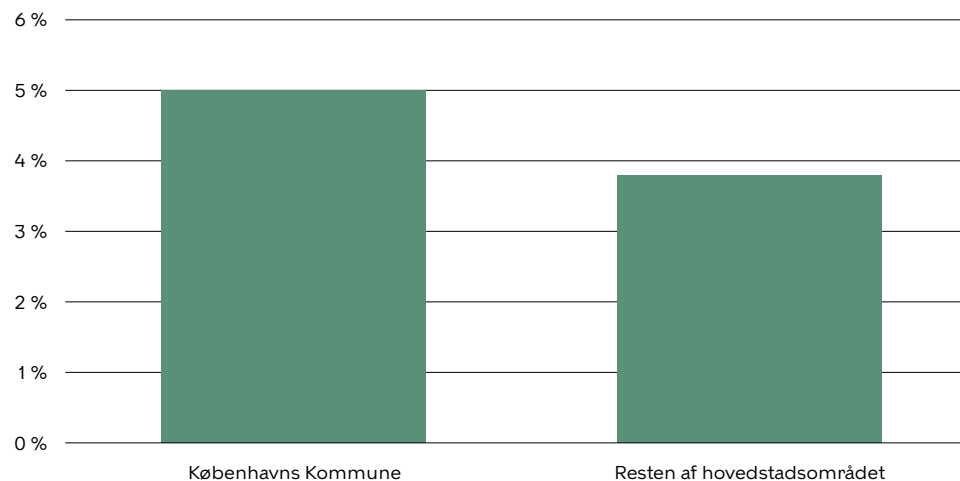
Den overvejende del af såvel bruttotomme som langtidstomme boliger er privatejede boliger (ejer og privat udlejning). Den største andel af de langtidstomme boliger er offentligt ejet, jf. figur 2.4, hvoraf en stor del er ejet af Københavns Kommune. Meget få langtidstomme boliger er almene eller andelsboliger. Tomgangen i de kommunalt ejede boliger skyldes i høj grad, at boligerne har ændret anvendelsesformål fra eksempelvis plejebolig til administrative formål, og derfor reelt ikke længere er boliger.

I forhold til den samlede boligmasse i byen, er der blandt de langtidstomme boliger en overrepræsentation af små boliger med installationsmangler (fx manglende køkken og bad).

Andelen af boliger uden tilmeldte beboere i København i 2022 ligger lidt højere end resten af hovedstadsområdet, jf. figur 2.5. I 2022 er 5 pct. af boligmassen i København uden tilmeldte beboere, mens den for resten af hovedstadsområdet ligger på knap 4 pct.

Samlet set var der ved indgangen til 2022 ca. 43.000 boliger uden tilmeldte beboere i hele hovedstadsområdet som helhed. Boliger uden tilmeldte beboere er således ikke et særegent københavnerfænomen.

Figur 2.5
Andelen af tomme boliger ift. samlede boligmasse i Københavns Kommune og resten af hovedstadsområdet i procent, 2022





Tårnene, Islandsbrygge

Kontrol med tomme boliger

Kommunen fører kontrol med boligens anvendelse til helårsbrug (efter boligreguleringslovens kapitel 7, §§ 46-50). Siden 1976, hvor Borgerrepræsentationen traf beslutning om at benytte loven som et værn mod tomme boliger, har der været ført ordinær kontrol med, hvor længe boliger står tomme. Derudover udføres erhvervskontrollen, som har til formål at finde boliger hvor ind- og udflytning sker så hyppigt, at der kan være en formodning om, at helårskravet ikke er opfyldt.

De to kontrolformer relaterer sig til boliger, hvor der er eller har været tilmeldt beboere i Folkeregisteret. Kontrollen dækker ikke korttidsudlejning (Airbnb o. lign., da korttidslejere ikke registrerer sig i CPR), og kan heller ikke udføres for nybyggede boliger og boliger, hvor der ikke er eller har været en tilmelding til CPR (de såkaldte boliger uden bopælspligt). Dog kan Boligreguleringslovens bestemmelser træde i kraft seks uger efter afslutning af nybyggeri i områder, hvor lokalplanen er vedtaget efter 1. januar 2021. Efter reglerne i boligreguleringsloven må en bolig ikke stå tom i mere end seks uger, uden at ejer anmelder boligen ledig til kommunen.

Kontrolopgaven har en meget dialogpræget form pga. begrænsede muligheder for at sanktionere, men i visse tilfælde inddrages politiet, og sagerne kan i yderste tilfælde komme for retten. Kommunen har i forbindelse med høringsprocesser afgivet ønske om flere og bedre sanktionsmuligheder, herunder mulighed for at kunne kræve dokumentation af lejeforhold. Derudover har kommunen et ønske om, at boligreguleringsloven giver mulighed for tildeling af administrative bøder.

Kapitel 3: Flyttemønstre

Det er primært unge, der flytter til København. De flytter fortrinsvis i lejebolig, og mange flytter i delebolig. Arbejde og uddannelse udgør den største motivationsfaktor for at flytte til byen. Tilflytterne flytter ikke meget rundt, efter de er kommet til byen, og en del forlader hurtigt byen igen. Når der opføres nye boliger i København, er 55 pct. af indflytterne personer, der allerede bor i København. Det betyder, at 100 nyopførte boliger frigør ca. 40 boliger i byen.





Del 1: Tilflytternes flyttemønstre og bevæg- grunde

Hvert år flytter mange mennesker både ind og ud af København, og mange flytter rundt mellem boliger internt i byen

I 2021 var der samlet set næsten 220.000 flytninger i København. Det svarer til en tredjedel af Københavns befolkning. I 2011 var tallet 185.000 og i 2000 160.000.

I 2021 var flytningerne fordelt på 17.600 indvandring fra andre lande, 12.500 udvandring, 48.300 tilflytninger fra andre kommuner, 53.500 fraflytninger samt 86.600 interne flytninger, jf. figur 3.1. Flytteaktiviteten har i 2020 og 2021 været påvirket af COVID-19. Det har betydet en ekstraordinær stor stigning i indenlandske flytninger og omvendt et fald i ind- og udvandringen.

← Ind 2021 Ud →

48.300 tilflyttede fra andre kommuner

17.600 indvandrede fra udlandet

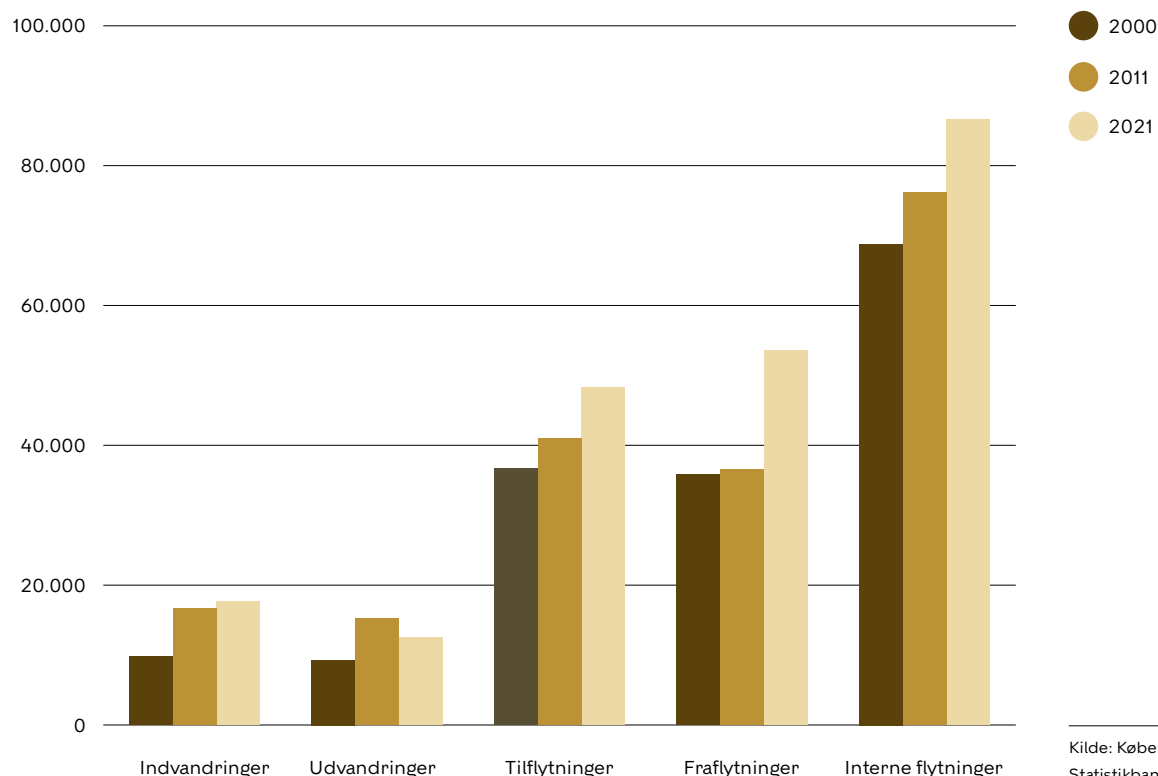
Samlet **65.900**

53.500 fraflyttede til andre kommuner

12.500 udvandrede til udlandet

Samlet **66.000**

Figur 3.1
Flyttebevægelser i Københavns Kommune i 2000, 2011 og 2021



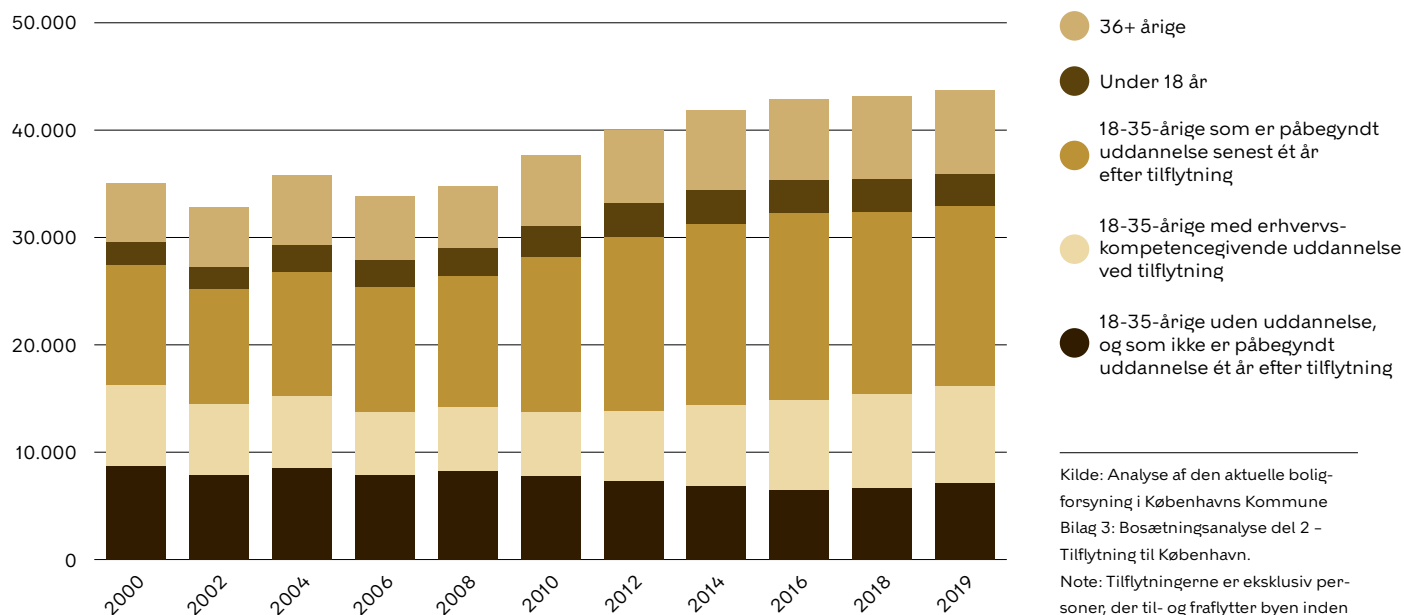
Tilflytterne er primært unge, som kommer for at uddanne sig

København er en ung by, og det skyldes ikke mindst, at byen som hovedstad og Danmarks største uddannelsesby især tiltrækker unge fra både resten af Danmark og udlandet. Langt størstedelen af tilflytterne fra andre kommuner er i aldersgruppen 18-35 år. Det er særligt antallet af unge, der kommer for at tage en erhvervskompetencegivende uddannelse, der er steget fra 11.100 i 2000 til 16.700 i 2019, jf. figur 3.2. Antallet af unge tilflyttere, der i forvejen er færdiguddannede, er også steget med ca. 1.500, imens antallet af unge, der ikke har en erhvervskompetencegivende uddannelse, og heller ikke har påbegyndt en uddannelse indenfor et år efter tilflytning, er faldet med ca. 1.600 i perioden.

Arbejde og uddannelse er den største motivationsfaktor for tilflytning til København

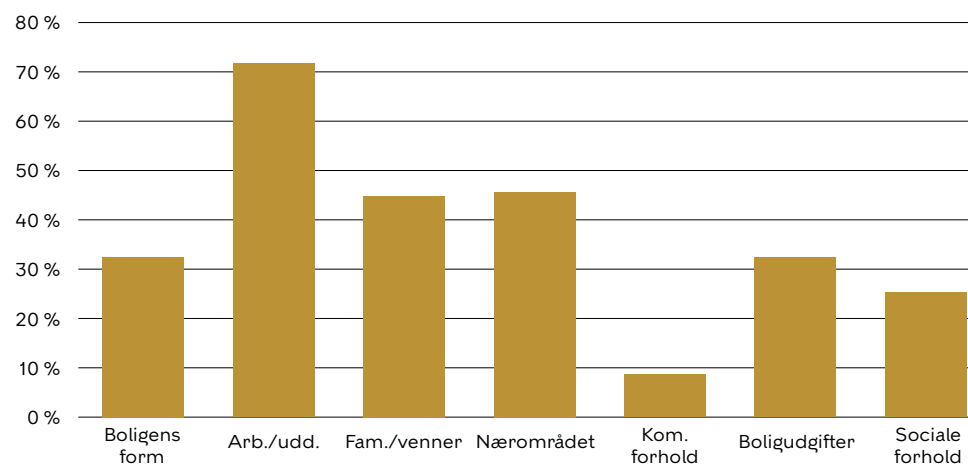
I en spørgeskemaundersøgelse blandt tilflyttere til København i 2019, angiver over 70 pct., at deres tilflytning er motiveret af forhold vedrørende arbejde og uddannelse, jf. figur 3.3. Derudover spiller nærområde og beliggenhed ift. familie og venner en stor rolle.

Figur 3.2
Udvikling i antal tilflyttere til Københavns Kommune efter alder og uddannelsesstatus



Kilde: Analyse af den aktuelle bolig-forsyning i Københavns Kommune Bilag 3: Bosætningsanalyse del 2 - Tilflytning til København.
Note: Tilflytningerne er eksklusiv personer, der til- og fraflytter byen inden for samme år.

Figur 3.3
Faktorer af betydning for flytning til København, 2019



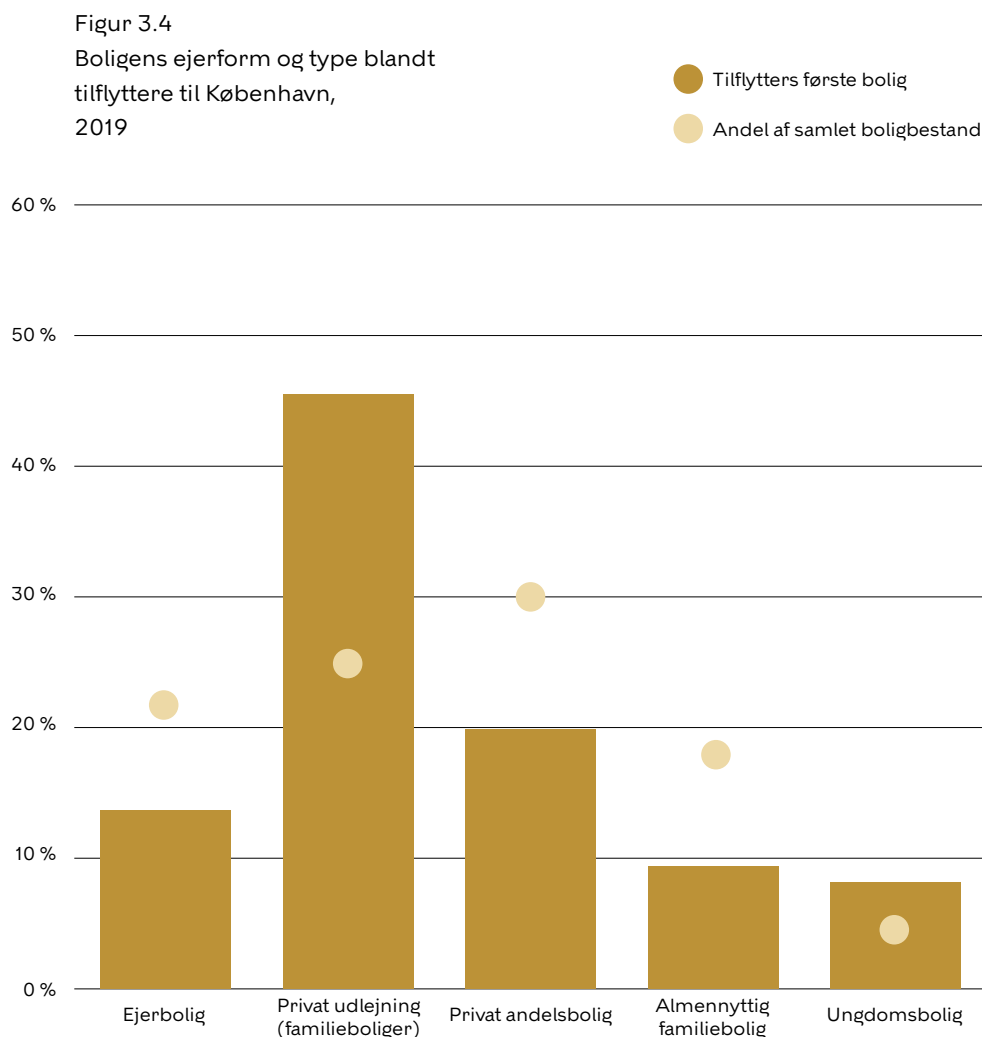
Kilde: Analyse af den aktuelle bolig-forsyning i Københavns Kommune Bilag 3: Bosætningsanalyse del 2 - Tilflytning til København.

Tilflytterne flytter primært i lejebolig

Det store pres på boligmarkedet kan især have betydning for tilflyttere udefra. For mange er det vanskeligt at komme ind på det københavnske boligmarked, ikke mindst for unge med begrænsede midler, og som ikke nødvendigvis har adgang til en almen bolig eller andelsboligmarkedet jf. adgangsbegrænsningerne, som er nævnt i kapitel 1. Der udbydes flest private udlejningsboliger, og det er en boligtype, der har været i stor vækst de seneste år. Næsten halvdelen af tilflytterne fra andre kommuner og fra udlandet flytter i private udlejningsboliger, mens hhv. 20 pct. og 14 pct. flytter i andels- og ejerboliger, jf. figur 3.4. Ca. 8 pct. af tilflytterne flytter i en ungdomsbolig/kollegiebolig, og 9 pct. i en almennyttig familiebolig.

Sammenlignet med den samlede boligbestand er især privat udlejning og kollegier overrepræsenteret blandt boliger for tilflytterne. For kollegierne skyldes det, at unge tilflyttere uden familie i byen har fortrinsret ved tildelingen af kollegier.

Tilflytterne flytter dog langt fra altid i egen bolig, men ofte sammen med andre eller til en bolig, der i forvejen er beboet, enten ved leje af et værelse, eller i et bofællesskab. I 2019 flyttede 47 pct. af tilflytterne til en delebolig, og de er fordelt over alle ejerformer, men med en overrepræsentation i privat udlejning (52 pct.) og færrest i ungdomsboliger (20 pct.).



Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.
Note: Tilflytters første bolig angiver hvilken ejerform/boligtype, tilflyttere flytter i, når de flytter til København fra en anden kommune eller udlandet. Tilflytterne inkluderer både tilflyttere, der aldrig tidligere har boet i byen samt gentilflyttere. Personer, der tilflytter en ejer- eller andelsbolig, ejer ikke nødvendigvis boligen, da det kan være et lejet værelse eller en delebolig. Ungdomsboliger inkluderer både almene og private, derfor angives privat udlejning og almennyttige boliger som familieboliger. Privat udlejning inkluderer forældre køb.



47% af tilflytterne flytter i delebolig

Tilflyttere til København i 2010

40.000 tilflyttet fra
anden kommune

16.000 indvandret
fra udlandet

Tilflytterne flytter
i gennemsnit under
1,5 gang over 10 år,
og mere end
halvdelen er
fraflyttet kommunen
inden for 10 år

I 2010 tilflyttede ca. 40.000 personer til Københavns Kommune fra en anden kommune i Danmark, mens 16.000 indvandrede fra udlandet. Af de 40.000 tilflyttere fra andre kommuner bor 44 pct. fortsat i kommunen 10 år efter, mens det samme gælder for en tredjedel af de indvandrede.



44% bor fortsat i
København

56% er flyttet/
udvandret igen

27% bor i den
samme bolig som de
tilflyttede

Boede i gennemsnit
i København
i **4,3 år**

Flytter 1,9 gang
i gennemsnit

Flytter 0,9 gang i
gennemsnit



32% bor fortsat i
København

68% er flyttet/
udvandret igen

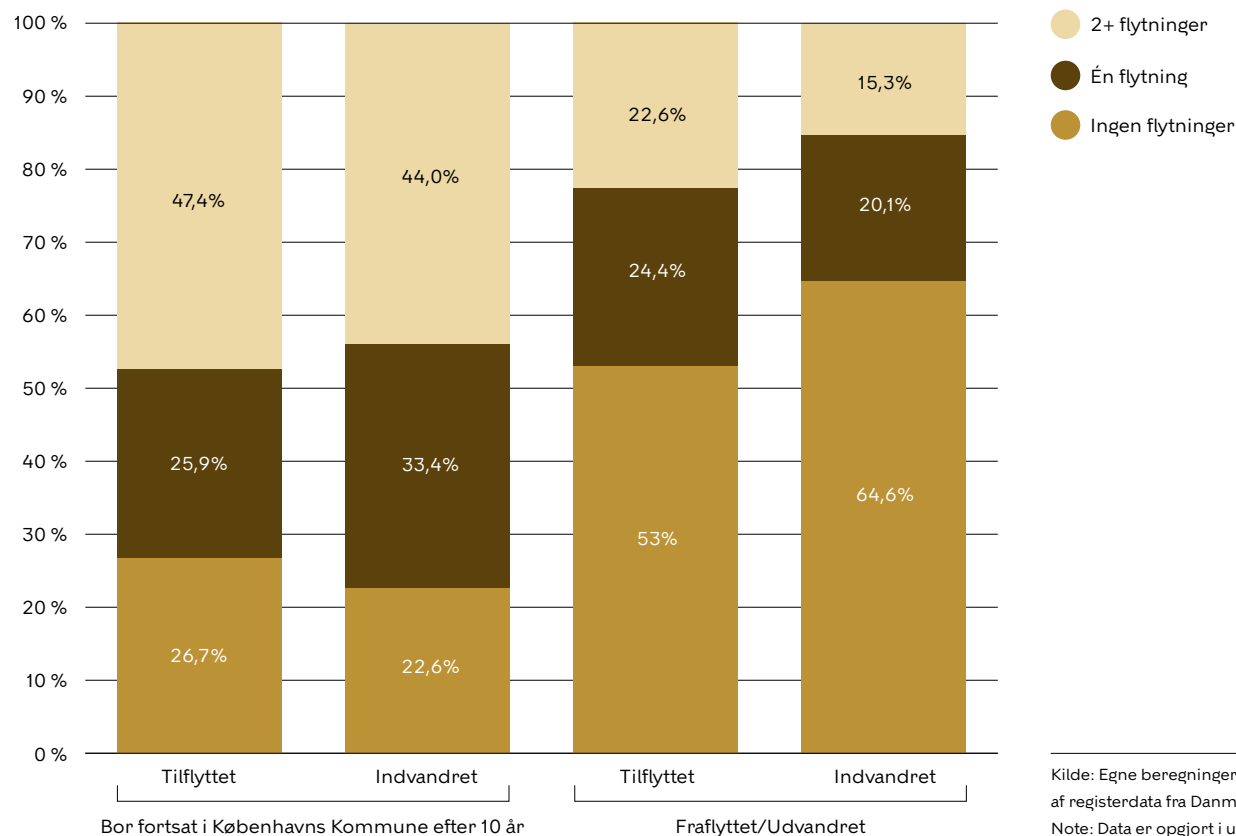
23% bor i den
samme bolig som
de tilflyttede

Boede i gennemsnit
i København
i **1,7 år**

Flytter 1,8 gang
i gennemsnit

Flytter 0,6 gang
i gennemsnit

Figur 3.5
 Fordeling af antal flytninger blandt tilflyttede til København i 2010 fra andre kommuner og indvandrede fra udlandet i procent



Personer, der er tilflyttet fra andre kommuner, og fortsat bor i København 10 år efter, er flyttet 1,9 gang i gennemsnit, og 27 pct. bor i den bolig, de tilflyttede i 2010. Indvandrede, der fortsat bor i byen, er flyttet 1,8 gang i gennemsnit, og 23 pct. bor fortsat i den bolig, de tilflyttede i 2010. Dermed er der ikke den store forskel på de gruppers flyttheadfærd. De indvandrede inkluderer imidlertid også genindvandrede danske statsborgere, og en stor del af dem, der fortsat bor i byen, er personer med dansk baggrund.

De tilflyttere, der er fraflyttet eller udvandret indenfor 10 år efter tilflytning, har i gennemsnit boet i København i 4,3 år, og er flyttet 0,9 gang internt. De indvandrede, der er fraflyttet eller udvandret, har boet i København i 1,7 år, og er flyttet 0,6 gang internt. De indvandrede bor således i byen 2,6 år kortere sammenlignet med dem, der er tilflyttet fra en anden kommune. Det lave antal interne flytninger blandt de fraflyttede skyldes bl.a., at for mere end halvdelen vedkommende er den første flytning netop fraflytningen ud af kommunen.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.
 Note: Data er opgjort i ultimo 2020



Del 2: Flyttekæder i forbindelse med nyopførte boliger

Nybyggeri medvirker til at skabe dynamik og åbninger på det eksisterende boligmarked

Når nye boliger opføres og indflyttes, opstår der en bagvedliggende flyttekæde, da en del af indflytterne efterlader tomme boliger andre steder i byen eller i landet. De fraflyttede boliger kan dermed tilflyttes af andre, hvilket kan efterlade endnu andre boliger tomme osv. På denne måde igangsætter nybyggeri en kæde af flytninger, hvor flere led af boliger efter tur bliver ledige til nye beboere. Det betyder eksempelvis, at opførelsen af større familieboliger kan frigive mindre boliger andre steder i byen til eksempelvis unge tilflyttere. Nybyggeri medvirker dermed til at skabe dynamik og åbninger på boligmarkedet. Flyttekæderne er således vigtige at tage i betragtning ved ønske om at udvide bestanden af en specifik boligtype.

Figur 3.6
Antal frigjorte boliger
som følge af nybyggeri, 2015-2020

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

	Antal boliger der efterlades tomme i Københavns Kommune	Antal boliger der efterlades tomme udenfor Københavns Kommune	Antal boliger der efterlades tomme i alt i Danmark
Antal nyopførte boliger i Københavns Kommune	22.502		
Antal boliger frigjort i første led	6.990	3.929	10.919
Antal boliger frigjort i andet led	1.441	701	2.142
Antal boliger frigjort i tredje led	454	133	587
Heltømte boliger i alt	8.885	4.763	13.648

I perioden 2015 til 2020 er der opført 22.502 nye boliger i Københavns Kommune. De 22.502 nyopførte boliger frigør i første omgang 10.919 boliger i hele landet, hvoraf 6.990 af dem er beliggende i Københavns Kommune, jf. figur 3.6. De 10.919 frigjorte boliger frigør yderligere 2.142 boliger (2. led), og de, der tilflytter disse 2.142 boliger, frigør yderligere 587 boliger (3. led). og sådan fortsætter kæden, men for overskuelighedens skyld er her kun medtaget de første tre led.

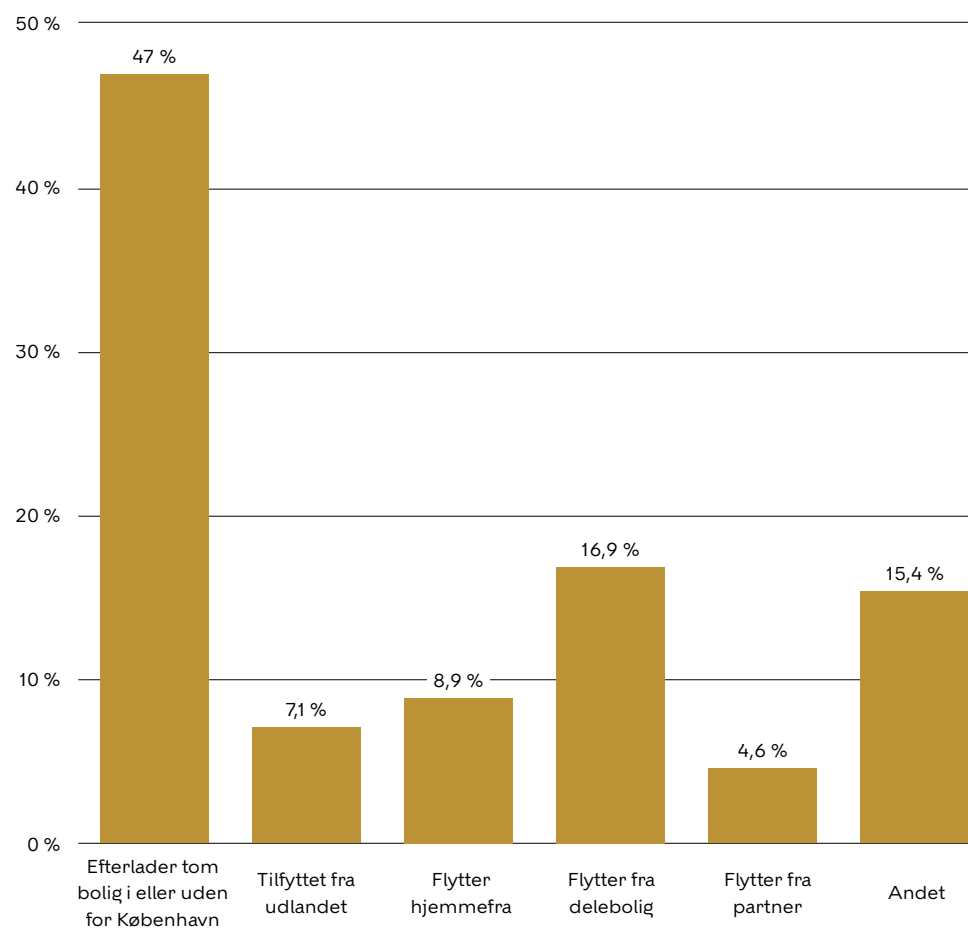
Dermed frigøres samlet set 13.648 boliger i hele landet i de tre første led af flyttekæden, hvoraf 8.885 af boligerne er beliggende i København. Det betyder, at for hver 100 boliger, der bygges i Københavns Kommune, frigør det 40 boliger i København samt 20 boliger i resten af landet, dvs. samlet set ca. 60 boliger i hele landet.

Når der opføres 100 boliger i København, frigøres der 40 eksisterende boliger i Københavns Kommune samt 20 boliger i resten af landet.

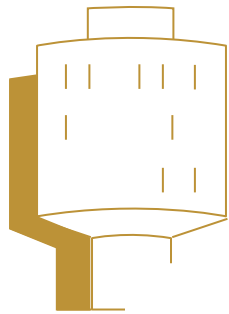
Blandt tilflytterne til de nybyggede og øvrige frigjorte boliger i Københavns Kommune kommer 55 pct. fra en anden bolig i kommunen, mens 38 pct. af tilflytterne kommer fra øvrige kommuner i landet og de resterende 7 pct. kommer fra udlandet.

At forholdet mellem antal nybyggede og frigjorte boliger ikke er 1:1 skyldes, at en del af tilflytterne er tilflyttet fra udlandet, at unge flytter hjemmefra, at personer flytter fra en partner, samt at personer fraflytter en delebolig. Disse grupper efterlader ikke en tom bolig. 31 pct. efterlader en tom bolig i København, mens det samme gælder for 16 pct. i øvrige Danmark. Blandt de tilflyttede i alle kædens led, dvs. både de nyopførte og øvrige frigjorte boliger er 7 pct. tilflyttet fra udlandet, 9 pct. er flyttet hjemmefra, 17 pct. er fraflyttet en delebolig, og 5 pct. er fraflyttet en partner, jf. figur 3.7.

Figur 3.7
Årsager til flytning blandt tilflyttere til nyopførte og frigjorte boliger, opgjort på individniveau



Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.



22.502
nybyggede boliger

1. led ↓

10.919
frigjorte boliger

2. led ↓

2.142
frigjorte boliger

3. led ↓

587
frigjorte boliger



Kapitel 4: Hovedstads- området er et sammen- hængende marked

Boligmarkedet i København skal ikke ses som et isoleret boligmarked uden sammenhæng til de omkringliggende kommuner. København, Frederiksberg og de omkringliggende kommuner bør i stedet betragtes som et sammenhængende bolig- og arbejdsmarked.

Der er bygget lige så meget i kommunerne omkring København, som i København og Frederiksberg de seneste 10 år, og der er desuden planlagt byggeri af 93.500 boliger i hovedstadsområdet.





Del 1: Boligudbygning og befolknings- udvikling

Siden 2011 er der bygget lige så mange boliger i de øvrige kommuner i hovedstadsområdet, som der er i København og Frederiksberg tilsammen

Fakta om hovedstadsområdet:

- 2.067.900 indbyggere i alt i hele området i 2021
- Størrelse: 2.780 km²
- Der er væsentlig flere ejerboliger i de øvrige kommuner i hovedstadsområdet sammenlignet med København og Frederiksberg, og en betydelig lavere andel af andelsboliger.
- Der er en stor del almene boliger i kommunerne syd og vest for København jf. figur 4.1.
- Siden 2011 er der bygget 39.000 boliger i København og Frederiksberg samt 39.100 boliger i de øvrige kommuner i hovedstadsområdet.
- Knap halvdelen af de nybyggede boliger i resten af hovedstadsområdet er ejerboliger.
- Ligesom i København, er der også særligt bygget lejeboliger i de øvrige kommuner i hovedstadsområdet de seneste 10 år (knap 40 pct.).
- I København og Frederiksberg er stort set alle nybyggede boliger etageboliger (godt 35.000 ud af knap 40.000). I de øvrige kommuner i hovedstadsområdet er der bygget omtrent samme antal etageboliger (19.000) og parcel/rækkehuse (20.000).

Hovedstadsområdet er her defineret som de kommuner, der strækker sig fra Gribskov i nord, Lejre i vest, Køge i syd og Dragør i øst.

Området dækker over Københavns og Frederiksberg Kommune samt:

København Omegn Nord → Gentofte, Gladsaxe og Lyngby-Taarbæk

København Omegn Syd/Vest → Albertslund, Ballerup, Brøndby, Dragør, Glostrup, Herlev, Hvidovre, Høje-Taastrup, Ishøj, Rødovre, Tårnby og Vallensbæk

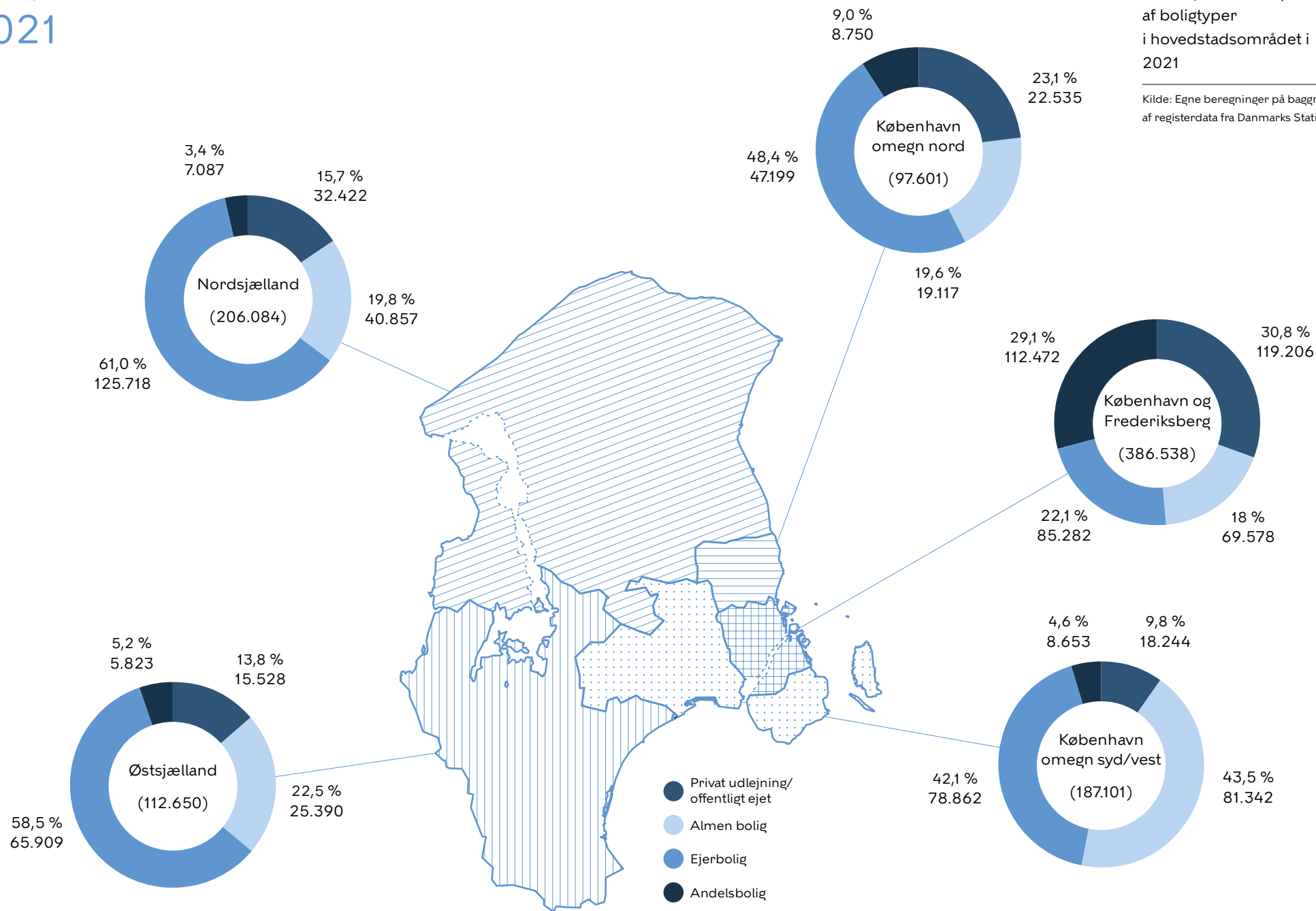
Nordsjælland → Allerød, Egedal, Fredensborg, Frederikssund, Furesø, Gribskov, Halsnæs, Helsingør, Hillerød, Hørsholm og Rudersdal

Østsjælland → Greve, Køge, Lejre, Roskilde og Solrød.

Boligtyper i 2021

Figur 4.1
Status på fordeling
af boligtyper
i hovedstadsområdet i
2021

Kilde: Egne beregninger på baggrund
af registerdata fra Danmarks Statistik.



Hovedstads- området er et sammenhængende boligmarked, og København bidrager til vækst i hele hovedstads- området

København kan betragtes som centrum for et sammenhængende marked med de øvrige kommuner i hovedstadsområdet. Ikke kun for boliger, men også for arbejdspladser, investeringer, handel mv. Her kan faktorer, der påvirker udviklingen i én kommune, også påvirke udviklingen i de øvrige kommuner.

Eksempelvis vil byggeri, der opføres i én kommune suppleres og komplementeres af byggeri i en anden kommune og herved imødekomme det stigende behov for boliger i takt med befolkningsudviklingen på tværs af hovedstadsområdet.

I hele hovedstadsområdet er der desuden en stor udveksling af beboere i form af flytninger, hvor enlige og familier både flytter til og fra København/Frederiksberg og de øvrige kommuner i hovedstadsområdet. Samtidig pendler mange borgere til dagligt på tværs af kommunegrænser for at komme på arbejde og uddannelse mv. I 2020 pendlede 146.000 personer fra deres bopæl i en kommune i hovedstadsområdet til deres arbejdsplads i København eller

Frederiksberg, mens 121.700 pendlede den modsatte vej fra deres bopæl i København og Frederiksberg til deres arbejdsplads i en kommune i hovedstadsområdet. Derudover pendler mange til og fra uddannelsesinstitutioner.

København og Frederiksberg er centrum for hovedstadsområdet, og derfor er det typisk her, tendenserne er tydeligst og/eller udspringer fra. Dette ses bl.a. ved, at boligpriserne typisk er højest og stiger mest i København og Frederiksberg. Det er et udtryk for, at efterspørgslen her er størst, og at flest ønsker at bosætte sig i disse kommuner.

Selvom der er tale om et sammenhængende marked, er der dog indikationer på, at nybyggeri i de øvrige kommuner i hovedstadsområdet kun påvirker de stigende boligpriser i København i begrænset omfang. For at dæmpe prisudviklingen i København og på Frederiksberg skal boligudbuddet øges lokalt, da det er den lokale efterspørgsel, der skal dækkes, jf. del 1 i kapitel 2. Det er dog langt fra ensbetydende med, at der ikke opføres boliger i den øvrige del af hovedstadsområdet, da behovet er stort. Men nybyggeri uden for København kan kun i begrænset omfang erstatte lokalt nybyggeri i København, hvis målet er at dæmpe prisudviklingen.

Nybyggeri i de øvrige hovedstads- kommuner påvirker kun i begrænset om- fang boligpriserne i København

Copenhagen Economics udarbejdede i forbindelse med Københavns Kommuneplan 2019 rapporten "Demografi, boligbehov og boligprisudvikling i Københavns Kommune" om den nuværende og fremtidige udvikling på boligmarkedet i København og Københavns omegn. I rapporten er det bl.a. estimeret, om nybyggeri i hhv. København og Københavns omegn har prisdæmpende effekter på boligmarkedet i København, samt hvordan opførelsen af hhv. store og små boliger påvirker prisudviklingen.

Rapporten finder, at for at opnå den største prisdæmpende effekt på boligpriserne i København skal der bygges flere små privatejede boliger inden for kommunegrænsen.

Baggrunden for konklusionen er, at det er de mindre boliger i København, der er prisdannende, da de er "nederst" i fødekæden. Efterspørgslen er høj, og for rigtig mange er en mindre bolig i København den første bolig erhvervelse, hvorfor priserne på denne boligtype smitter af på priserne på de boligtyper, som typisk erhverves senere i boligkarrieren, dvs. større boliger i og uden for København.

Dette indikerer også, at det er boligpriserne i København, især priserne på små ejerboliger, der er ledende ift. boligpriser på andre markeder i landet.

Kilde: Copenhagen Economics (2018). Demografi og boligprisudvikling i Københavns Kommune.

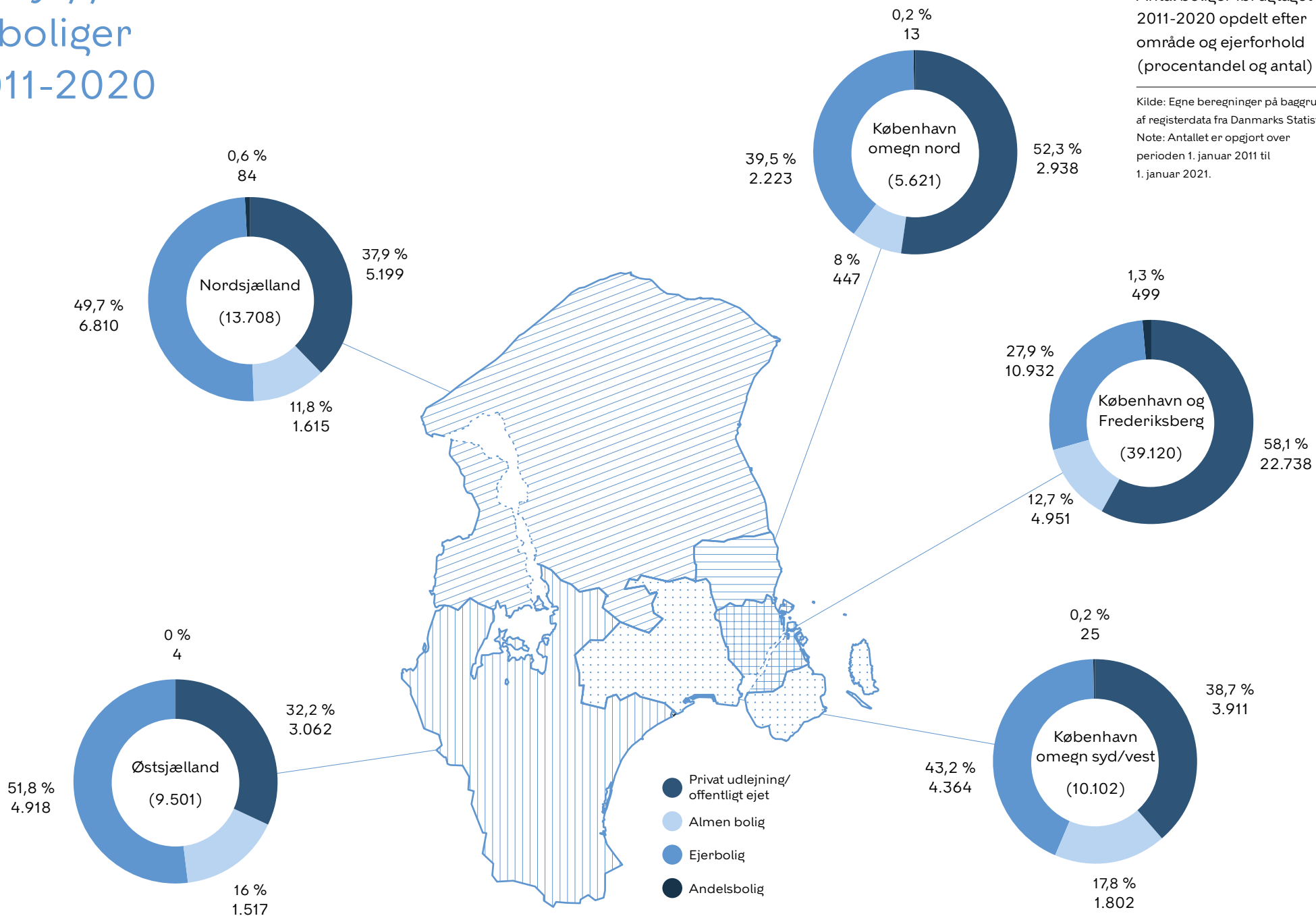
Der er bygget lige så meget i kommunerne omkring København, som i København og Frederiksberg de seneste 10 år

De seneste års høje økonomiske vækst, beskæftigelse og byggeaktivitet samtidig med et fortsat stigende behov for boliger har medført en stor stigning i nybyggeriet i både København og de øvrige hovedstadskommuner. Fra starten af 2011 til starten af 2021 er der bygget 39.100 nye boliger i København og Frederiksberg og 39.000 tilsammen i de øvrige hovedstadskommuner. Det svarer til en vækst i boligbestanden på ca. 11 pct. i København og på Frederiksberg og 7 pct. i den øvrige del af hovedstadsområdet.

Knap halvdelen af de nybyggede boliger i de øvrige kommuner i hovedstadsområdet er ejerboliger, hvilket skal ses i lyset af, at der generelt er langt flere ejerboliger, særligt parcelhuse, i kommunerne udenfor København og Frederiksberg jf. figur 4.2. Men nye private udlejningsboliger udgør også en stor del af nybyggeriet i de øvrige kommuner i hovedstadsområdet – knap 40 pct. Tendensen til, at private udlejningsboliger har udgjort en stor del af nybyggeriet de sidste 10 år kan således genfindes i de øvrige kommuner i hovedstadsområdet, dog i lidt mindre grad end i København.

Der forventes også fremadrettet at være et stort boligbehov i hovedstadsområdet. Befolkningstallet forventes at stige med knap 187.000 personer i hele området i perioden 2022-2040, og Boligøkonomisk Videncenter skønner, at der er behov for knap 185.000 nye boliger i hele hovedstadsområdet i perioden 2018-2040, hvoraf omkring 48.000 allerede er opført. Ca. 89.500 boliger er særskilt for København og Frederiksberg, mens behovet i resten af hovedstadsområdet skønnes til 95.300. Der er således behov for flere boliger i både København, Frederiksberg og de øvrige kommuner i hovedstadsområdet, hvis den fremtidige efterspørgsel skal kunne imødekommes.

Nybyggeri af boliger 2011-2020



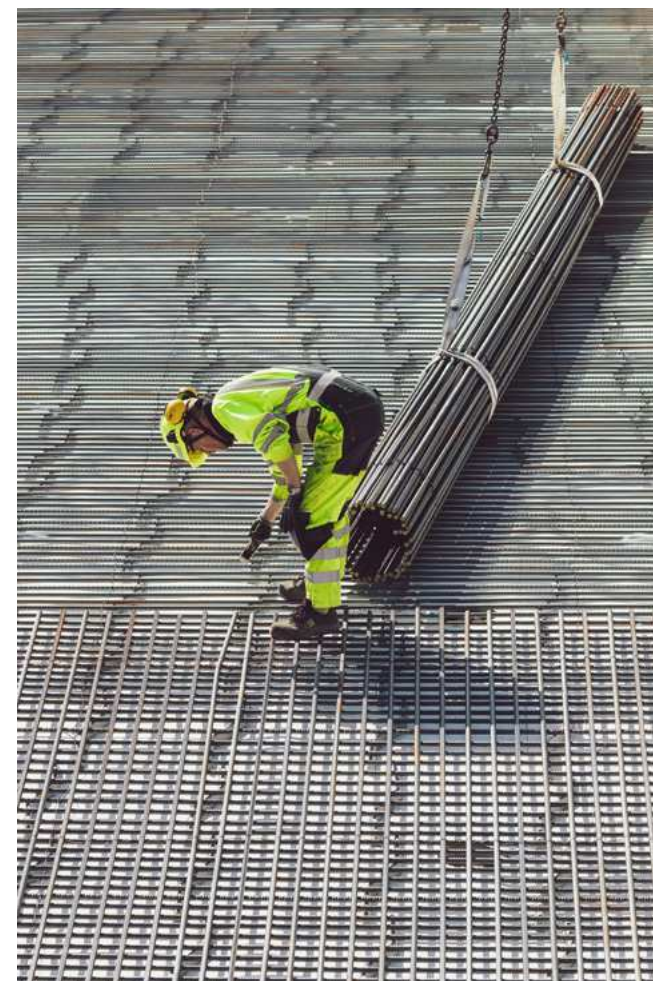
Der er fortsat behov for nye boliger frem mod 2040

DREAM foretager med jævne mellemrum en fremskrivning af bolig efterspørgslen i alle danske kommuner. I 2021 blev fremskrivningen foretaget på vegne af Boligøkonomisk Videncenter. I den seneste såvel som den forrige fremskrivning skønnes en stigende bolig efterspørgsel i København og de øvrige kommuner i hovedstadsområdet.

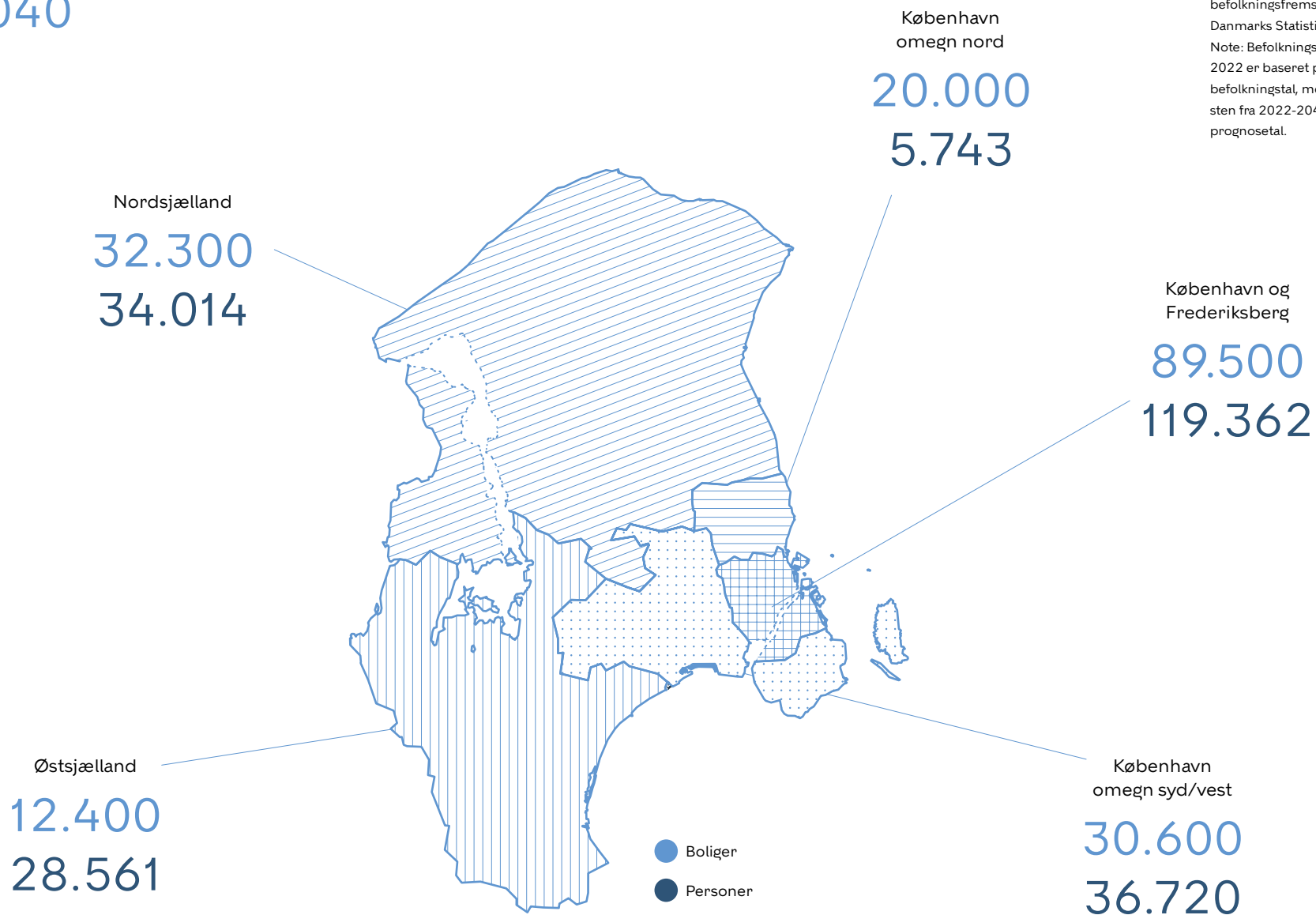
Fremskrivningen er en efterspørgselsfremskrivning, dvs. befolkningens nuværende forbrug af boliger lægges til grund for opgørelsen, og der tages herved ikke højde for eventuelt ændrede præferencer efter boliger i fremtiden, fx andre boligformer og boligsammensætning. Fremskrivningen af bolig efterspørgslen er baseret på den demografiske udvikling (udviklingen i familiestrukturen, befolkningens geografiske flyttemønstre og aldring) samt de ændrede socioøkonomiske forhold (uddannelsesniveau, erhvervstilbøjelighed og samlivspræferencer).

Ifølge fremskrivningen forventes der for perioden 2018-2040 at være behov for 89.500 flere boliger i København og Frederiksberg, heraf 79.600 etageboliger. I resten af hovedstadsområdet estimeres et behov for 95.300 flere boliger heraf 38.100 etageboliger. Det giver et samlet behov for 184.800 nye boliger i København og de øvrige kommuner i hovedstadsområdet i perioden 2018-2040, hvoraf 64 pct. af dem (117.700 boliger) skal være etageboliger.

Kilde: Boligøkonomisk Videncenter (2021). Demografi, socioøkonomi og boligstruktur i danske kommuner.



Forventet boligbehov og befolkningsudvikling 2018-2040



Figur 4.3
Forventet boligbehov og befolkningsudvikling 2018-2040

Kilde: Egne beregninger på baggrund af data fra Boligøkonomisk Videncenter samt registerdata og befolkningsfremskrivning 2021 fra Danmarks Statistik.
Note: Befolkningsvæksten fra 2018-2022 er baseret på realiserede befolkningsstal, mens befolkningsvæksten fra 2022-2040 er baseret på prognosetal.

Planlagt nybyggeri af 93.500 boliger i hovedstadsområdet

For at danne et overblik over, hvilke byggeprojekter, der er planlagt i hovedstadsområdet, har Københavns Kommune modtaget data fra Nordanö, som er en finansiel rådgivningsvirksomhed for ejendomsrelaterede transaktioner i Norden. Nordanö udgiver årligt rapporten "Residential Development Pipeline", som indeholder et samlet overblik over igangværende og kommende byggeprojekter.

Opgørelsen fra Nordanö dækker over specificerede projekter fra planlægningsfasen indtil færdigopførelse. Dette inkluderer således både lokalplanlagte projekter og projekter på tegnebrættet uden tilladelse, dvs. projekter i de helt tidlige stadier, hvor bygherren har kommunikeret, at man planlægger at udvikle i et vist omfang. Nordanö har derefter været samtlige projekter igennem for at vurdere, om det er sandsynligt, at projektet udføres. Planlagte enheder dækker således over kendte projekter, som man vurderer sandsynligvis vil blive opført.

På nuværende tidspunkt er der planlagt byggeri af ca. 93.500 boliger i hovedstadsområdet. Heraf er ca. 30 pct. af enhederne planlagt i København og Frederiksberg jf. figur 4.4. Over en tredjedel er planlagt i kommunerne sydvest for København, hvor der er store projekter i gang ved bl.a. Nærheden og Høje-Taastrup C i Høje-Taastrup, Kirkebjerg Have i Brøndby og Glostrup, Coop Byen i Albertslund og Kildedal i Ballerup.

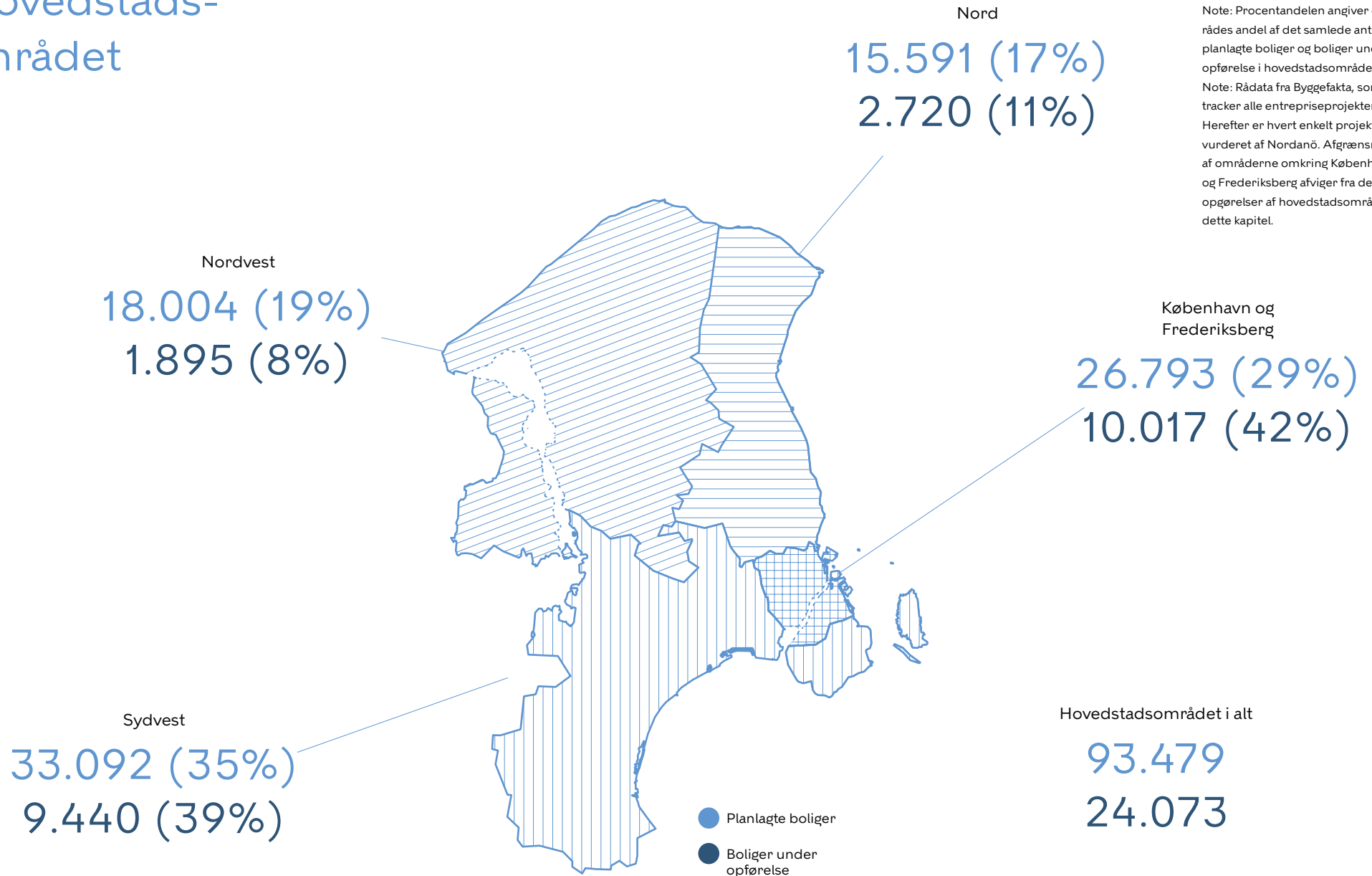
Nordvest for København er planlagt omkring 18.000 boliger. Her er der større projekter i gang i Favrholm og Frederiksbro i Hillerød, Vinge i Frederikssund, Kildedal i Egedal og Trollebakkerne i Helsingør.

Nord for København er planlagt 15.600 boliger, hvoraf de største projekter er Marielundvej og Hørkæret i Herlev, Firskovvej i Lyngby, Tuborg Syd i Hellerup og Nordsjællandshusene i Espergærde.

Byggeriet er i gang for 24.100 af enhederne, svarende til godt 25 pct. Der bygges særligt i København og Frederiksberg samt kommunerne sydvest for København, hvor hhv. ca. 10.000 og 9.400 boliger er under opførelse.

Der ses især en tendens til, at nybyggeriet bygges stationsnært, hvor det er muligt, særligt i kommunerne vest for København og Frederiksberg. Den kommende letbanes nye stop, S-togstationer og indfaldsvejene har betydning for placering af byudviklingsområder.

Planlagte boligbyggerier i hovedstadsområdet



Figur 4.4
Planlagte kommende boligbyggerier i hovedstadsområdet

Kilde: Nordanö pba. Byggefakta
 Note: Procentandelen angiver områdets andel af det samlede antal hhv. planlagte boliger og boliger under opførelse i hovedstadsområdet.
 Note: Rådata fra Byggefakta, som tracker alle entreprisprojekter.
 Herefter er hvert enkelt projekt vurderet af Nordanö. Afgrænsningen af områderne omkring København og Frederiksberg afviger fra de øvrige opgørelser af hovedstadsområdet i dette kapitel.



Del 2: Udflytning fra København til resten af hovedstads- området

De fleste fraflyttere bosætter sig i en kommune tæt på København

I 2021 flyttede 45.300 personer til Københavns og Frederiksberg Kommune. Samme år flyttede 51.600 personer fra Københavns Kommune og Frederiksberg til en anden dansk kommune¹. Ca. 70 pct. af fraflytterne (svarende til 36.800 personer) flyttede til en kommune i det øvrige hovedstadsområde, mens resten flyttede til det øvrige Sjælland, Jylland og Fyn.

Fraflytterne flytter typisk i en større bolig, og omfatter som gruppe både enlige, som primært flytter i lejlighed udenfor København, og familier, som primært flytter i hus. I gennemsnit bosætter fraflytterne sig i et hjem, som er 27 m² større (fra 81 m² til 108 m²) end det, de boede i, i København.

Blandt fraflytterne til de øvrige kommuner i hovedstadsområdet bosætter en del sig i kommuner, som grænser op til Københavns Kommune, herunder Gentofte, Gladsaxe, Hvidovre, Tårnby og Rødovre jf. figur 4.5. I alt flyttede 11.700 til disse kommuner i 2021. En stor del flytter desuden til kommuner nord for København, herunder Lyngby-Taarbæk og Rudersdal. I 2021 flyttede 3.800 hertil. Herudover flytter en forholdsvis stor del af fraflytterne til kommuner vest for København, som Roskilde og Høje-Taastrup. I 2021 flyttede 3.000 hertil.

At en stor del flytter til disse kommuner fra København og Frederiksberg, skal bl.a. ses i lyset af, at der er tale om forholdsvis store kommuner med mange boliger og høje befolkningstal. Der vil derfor naturligt være mange tilflyttere til kommuner med mange beboere, hvis afstanden og rejsetiden til København er rimelig. Først og fremmest fordi flere beboere og boliger alt andet lige giver flere flytninger

og dermed flere åbninger på boligmarkedet. Og fra store kommuner fraflytter alt andet lige også flere til København og Frederiksberg. Derudover er der en sammenhæng mellem kommunestørrelse og antallet af arbejdspladser, hvilket kan have betydning for bosætningspræferencer.

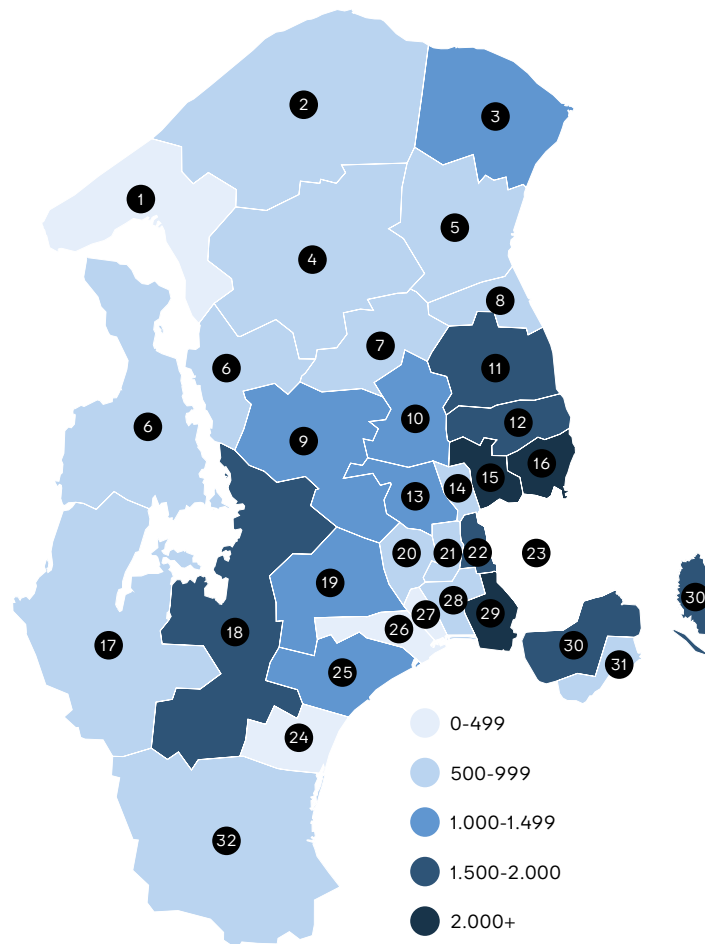
Hvis der tages højde for, hvor mange beboere, der er i kommunerne, har der de seneste 10 år været en tendens til, at flere er flyttet til kommuner længere fra København, bl.a. Rudersdal, Lejre, Høje-Taastrup, Egedal, Glostrup og Hillerød. Mens relativt flere også er flyttet til Dragør.

¹Kilde: Danmarks Statistik, tabel FLY66. Interne flytninger mellem Københavns og Frederiksberg Kommune er ikke medregnet i opgørelsen.

Flytninger fra København og Frederiksberg til de øvrige kommuner i hovedstadsområdet i 2021 (antal)

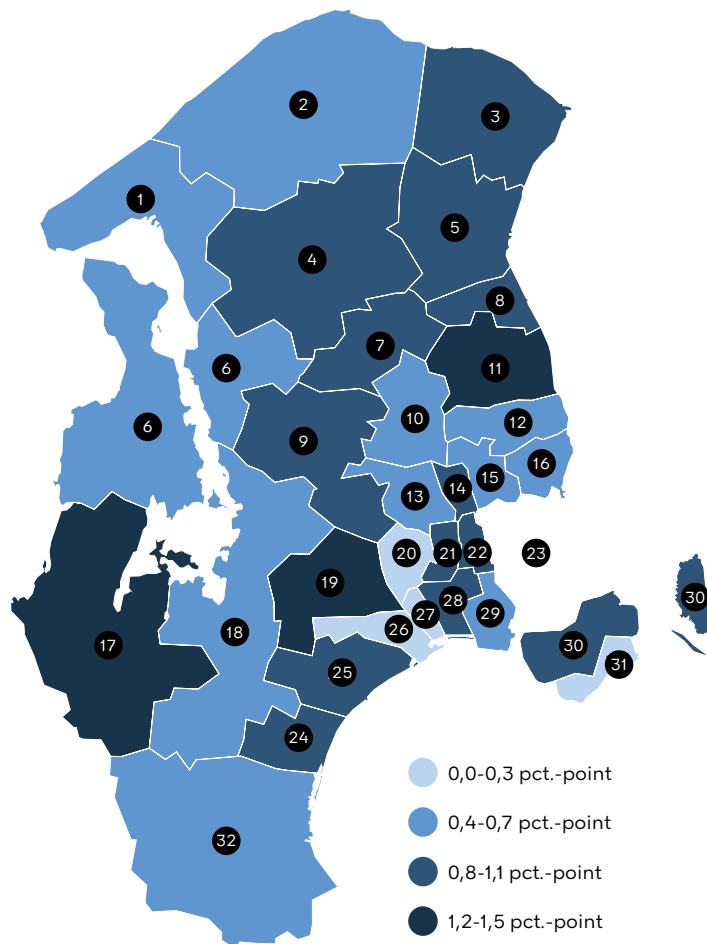
Figur 4.5
Flytninger fra København og Frederiksberg til de øvrige kommuner i hovedstadsområdet i 2021 (antal)

Kilde: Danmarks Statistik, tabel FLY66 og egne beregninger.



- | | | | | | |
|-----------------|-------------------|-------------|-------------------------------|---------------|-----------|
| 1 Halsnæs | 7 Allerød | 13 Ballerup | 19 Høje-Taastrup | 24 Solrød | 30 Tårnby |
| 2 Gribskov | 8 Hørsholm | 14 Herlev | 20 Albertslund | 25 Greve | 31 Dragør |
| 3 Helsingør | 9 Egedal | 15 Gladsaxe | 21 Glostrup | 26 Ishøj | 32 Køge |
| 4 Hillerød | 10 Furesøg | 16 Gentofte | 22 Rødovre | 27 Vallensbæk | |
| 5 Fredensborg | 11 Rudersdal | 17 Lejre | 23 København og Frederiksberg | 28 Brøndby | |
| 6 Frederikssund | 12 Lyngby-Taarbæk | 18 Roskilde | | 29 Hvidovre | |

Flytninger fra København og Frederiksberg til de øvrige kommuner i hovedstadsområdet i 2021 (korrigeret for kommune-størrelse)



1 Halsnæs	7 Allerød	13 Ballerup	19 Høje-Taastrup	24 Solrød	30 Tårnby
2 Gribskov	8 Hørsholm	14 Herlev	20 Albertslund	25 Greve	31 Dragør
3 Helsingør	9 Egedal	15 Gladsaxe	21 Glostrup	26 Ishøj	32 Køge
4 Hillerød	10 Furesøg	16 Gentofte	22 Rødovre	27 Vallensbæk	
5 Fredensborg	11 Rudersdal	17 Lejre	23 København og Frederiksberg	28 Brøndby	
6 Frederikssund	12 Lyngby-Taarbæk	18 Roskilde		29 Hvidovre	

Figur 4.6
Antal fraflyttere fra København og Frederiksberg til de øvrige kommuner i hovedstadsområdet i 2021 korrigeret for kommune-størrelse i pct.-point

Kilde: Egne beregninger på baggrund af tal fra Statistikbanken.dk (tabel FLY66 og FOLK1A)
Note: Antal fraflytninger fra København og Frederiksberg Kommune til hver af de øvrige kommuner i hovedstadsområdet sættes ift. kommunens befolkningstal. Herefter opgøres forskel mellem 2011 og 2021.



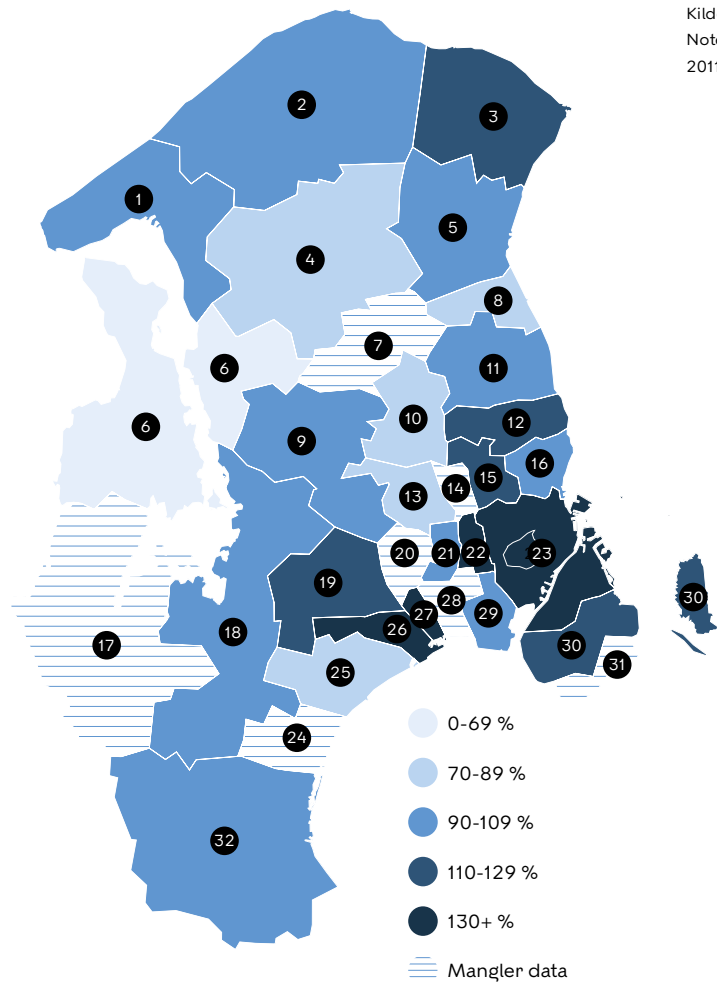
Del 3: Prisudvikling

De seneste 10 år har der været store prisstigninger på ejerboliger i både København og resten af hovedstadsområdet

Priserne på ejerlejligheder er i mange af de øvrige kommuner i hovedstadsområdet steget med over 100 pct. jf. figur 4.7. Højeste prisstigning er i Rødovre og Vallensbæk med hhv. 145 og 141 pct., mens prisstigningerne i København og Frederiksberg er på hhv. 124 og 123 pct. over perioden 2011-2021. Prisstigninger på ejerlejligheder har generelt været større end prisstigninger på parcel- og rækkehus, dog med undtagelse af Frederiksberg og København, som har oplevet højere stigninger i kvadratmeterprisen på parcel- og rækkehuse siden 2011.

Priserne på parcel- og rækkehuse er steget mindst i kommuner vest for København bl.a. Høje-Taastrup og Lejre jf. figur 4.8. De lavere prisstigninger kan have medført, at der har været relativt flere tilflyttere til disse kommuner over de seneste 10 år, jf. figur 4.8. Dette skal ses i lyset af, at omkring en tredjedel af dem, som er flyttet i hus udenfor København, især børnefamilier, angiver økonomiske årsager som årsag til at være flyttet. Der er dog ikke et klart mønster, og høje prisniveauer i en kommune skal generelt ses som et udtryk for høj efterspørgsel efter boliger i kommunen.

Prisudvikling på ejerboliger



Figur 4.7
Prisudvikling på ejerlejligheder i kommuner i hovedstadsområdet fra 2011-2021

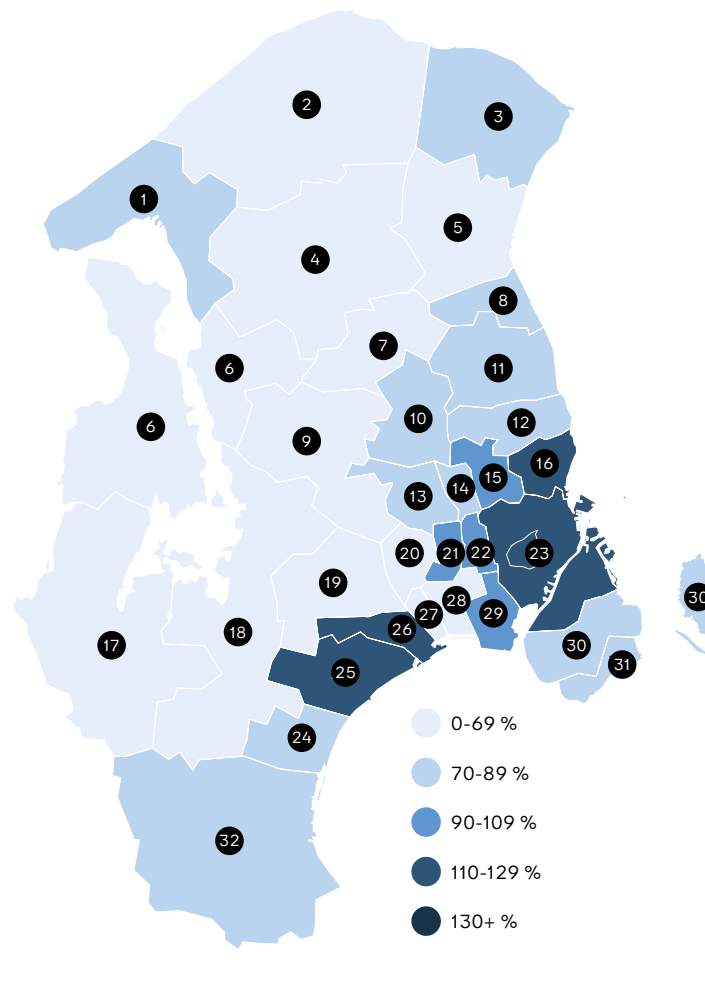
Kilde: Finans Danmark, Boligpriser
Note: Procentvis stigning mellem 2011K4 og 2021K4

- 1 Halsnæs
- 2 Gribskov
- 3 Helsingør
- 4 Hillerød
- 5 Fredensborg
- 6 Frederikssund

- 7 Allerød
- 8 Hørsholm
- 9 Egedal
- 10 Furesøg
- 11 Rudersdal
- 12 Lyngby-Taarbæk

- 13 Ballerup
- 14 Herlev
- 15 Gladsaxe
- 16 Gentofte
- 17 Lejre
- 18 Roskilde

Prisudvikling på parcel/rækkehuse



Figur 4.8
Prisudvikling på parcel/rækkehuse i kommuner i hovedstadsområdet fra 2011-2021

Kilde: Finans Danmark, Boligpriser
Note: Procentvis stigning mellem 2011K4 og 2021K4

- 19 Høje-Taastrup
- 20 Albertslund
- 21 Glostrup
- 22 Rødovre
- 23 København og Frederiksberg

- 24 Solrød
- 25 Greve
- 26 Ishøj
- 27 Vallensbæk
- 28 Brøndby
- 29 Hvidovre

- 30 Tårnby
- 31 Dragør
- 32 Køge

Hvorfor flytter københavnerne fra byen?

Københavns Kommune lavede i 2021 en bosætningsanalyse, som kortlagde fraflytninger fra Københavns Kommune i perioden 2016-2018 samt borgernes motiver og bevæggrunde for at bosætte sig uden for København. Analysen viste bl.a., at fraflytterne typisk flytter i en større bolig uden for Københavns Kommune. I gennemsnit stiger boligarealet fra 81 m² til 108 m².

Analysen viste desuden:

- 1 Blandt familier, der bliver på Sjælland, flytter 54 pct. i lejlighed, mens 46 pct. flytter i hus. Der er især mange børnefamilier, som flytter i hus, og flytningerne sker typisk umiddelbart efter, at de får det første barn.
- 2 60 pct. af de fraflyttede ville gerne være blevet i Københavns Kommune, hvoraf 28 pct. angiver økonomiske årsager til, at de ikke er blevet i kommunen. Der er et større ønske om at blive i Københavns Kommune blandt familier, som er flyttet i lejlighed. Det er dog særligt flytninger til hus, og særligt herunder børnefamilier, som angiver økonomiske årsager som den primære grund til at være flyttet fra byen.

Over halvdelen af tilflytterne til København er flyttet fra byen inden for 10 år – en stor del til de øvrige kommuner i hovedstadsområdet

København tiltrækker beboere fra hele landet og udlandet til både uddannelsesinstitutioner og arbejdspladser. Beboerne er typisk bosat i København i en årrække, og bosætter sig ofte efter færdiggjort uddannelse eller jobskifte i en af de nærliggende kommuner. I 2010 flyttede 56.000 til Københavns Kommune (40.000 fra øvrige kommuner i Danmark og 16.000 fra udlandet jf. kapitel 3). 56 pct. af

dem bor efter 10 år i hverken Københavns Kommune eller på Frederiksberg. Blandt de, der tilflyttede København i 2010 fra det øvrige Danmark (ekskl. hovedstadsområdet) og udlandet, bor ca. 15 pct. i dag i hovedstadsområdet uden for København og Frederiksberg. Blandt de 19.500, der i 2010 tilflyttede København fra en anden kommune i hovedstadsområdet, er 6.700 i dag bosiddende i hovedstadsområdet uden for København og Frederiksberg. Det svarer til, at omkring en tredjedel er vendt tilbage, ikke nødvendigvis til udgangspunktet, men til en kommune i den øvrige del af hovedstadsområdet.

Ud over at tilflytterne siver ud til Københavns omegn, bidrager København også med mange børn til omegnen. Generelt fraflytter der tre gange flere børn fra København til andre kommuner, end der tilflytter. Det skyldes byens høje fødselstal, og blandt børn født i Københavns Kommune i 2010 (9.300 børn) bor kun omkring halvdelen fortsat i København eller på Frederiksberg i 2021 eller 10 år efter, mens en tredjedel er flyttet til den øvrige del af hovedstadsområdet. Omkring 10 pct. er fraflyttet til det øvrige Danmark, og 5 pct. er udvandret.

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, eksempelvis forældrekøb, optræder derfor som privat udlejning.

2. "Resten af hovedstadsområdet" eller "de øvrige hovedstadskommuner" er defineret som landsdelene:

- Byen København (Frederiksberg, Tårnby og Dragør ekskl. Københavns Kommune)
- Københavns omegn (Albertslund, Ballerup, Brøndby, Gentofte, Gladsaxe, Glostrup, Herlev, Hvidovre, Høje-Taastrup, Ishøj, Lyngby-Taarbæk, Rødovre og Vallensbæk Kommune)
- Nordsjælland (Allerød, Egedal, Fredensborg, Frederikssund, Furesø, Gribskov, Halsnæs, Helsingør, Hillerød, Hørsholm og Rudersdal Kommune)
- Østsjælland (Greve, Køge Lejre, Roskilde og Solrød Kommune)

Litteraturliste

Boligøkonomisk Videncentret (2021). Demografi, socioøkonomi og boligstruktur i danske kommuner. www.bvc.dk

Copenhagen Economics (2018). Demografi, boligbehov og boligprisudvikling i Københavns Kommune. Analyse med fokus på den nuværende og fremtidige udvikling. www.copenhageneconomics.com

Copenhagen Economics og Kuben Management (2018). Boligmarkedsanalyse for hovedstaden. Boligbehov, udviklingspotentialer og strategier. www.trm.dk

Københavns Kommune (2018). Analyse af den aktuelle boligforsyning i Københavns Kommune. Bilag 3: Bosætningsanalyse del 2 – Tilflytning til København. www.kk.dk

Videncentret Bolius (2020). Sådan fastsættes prisen på ejerboliger. www.bolius.dk

Københavns Kommune
Økonomiforvaltningen

Rådhuspladsen 1
1550 København V
Telefon: 33 66 33 66
www.kk.dk

Center for Byudvikling,
Den Tværgående Analyseenhed

Design
KK Design

Udgivet
Juni 2022