

Bolig- redegørelsen 2024



Indhold

3	Forord
4	Resumé
6	Kapitel 1: Boligmarkedet i Københavns Kommune
8	Del 1: Status på boligmarkedet
20	Del 2: Almene boliger
36	Del 3: Andelsboliger
44	Del 4: Privatejede boliger - ejerboliger og privat udlejning
74	Kapitel 2: Det fremtidige boligbehov
76	Del 1: Der er fortsat behov for at bygge flere boliger
90	Kapitel 3: Flyttemønstre og ældres boligpræferencer
92	Del 1: Fakta om flytninger i Københavns Kommune
96	Del 2: Hvordan +60-årige bor i dag, og hvordan de forestiller sig deres fremtidige bolig
110	Del 3: Bofællesskaber
118	Kapitel 4: Den blandede by
120	Del 1: Den blandede by og ejerformer i byen
136	Del 2: Velfærdsmedarbejderes bosætning
144	Noter og litteraturliste

København for alle

Boligen er en grundsten i vores liv, og alle skal have et trygt og godt sted at bo. I København er der et stort behov for betalelige boliger, og mange oplever fortsat udfordringer med at finde en passende bolig – både dem, der allerede bor i byen, og dem, der ønsker at flytte hertil. Samtidig står vi over for en demografisk udvikling med en stigende andel ældre borgere. Boligredøgørelsen viser heldigvis, at mange ældre københavnere er glade for at bo i byen, men få flytter til en ny og mindre bolig, når børnene er flyttet hjemmefra. Derfor skal vi tænke nyt og tilbyde boligmuligheder, der matcher vores ældres behov og ønsker.

Selvom København har gennemgået en markant byudvikling, er byen stadig mangfoldig. Nogle gange bliver det sagt, at København er blevet et lukket land for de velbjegete. Tallene viser heldigvis, at vi endnu ikke er nået dertil, men vi er på vej i den retning, og det giver grund til bekymring. For København må aldrig blive en by for de få. København skal være en blandet by, hvor helt almindelige mennesker har mulighed for at finde et hjem, uanset indkomst eller livssituation.

Boligmarkedet er komplekst, og der findes ingen lette løsninger. Med Boligredøgørelsen opsummerer vi ikke kun de nuværende forhold, men belyser også de udfordringer, dilemmaer og muligheder, vi som hovedstad står over for. Samtidig har vi en ny kommuneplan på vej, som vil sætte retningen for byens udvikling de næste 12 år. Denne plan vil spille en afgørende rolle i, hvordan vi håndterer boligudfordringerne og sikrer, at København er en blandet by med et retfærdigt boligmarked.



Jeg opfordrer alle – borgerrepræsentationsmedlemmer, folketingsmedlemmer, lokaludvalg, by- og boligudviklere, forskere, investorer og engagerede borgere – til at bruge resultaterne fra Boligredøgørelsen 2024 som udgangspunkt for at deltage aktivt i den boligpolitiske debat. Sammen kan vi forme fremtiden for Københavns boligmarked.

God læselyst!

Lars Weiss
Overborgmester, Københavns Kommune

Forord

Resumé

Københavns Kommunes Boligredøgørelse samler viden og de nyeste tal om udviklingen på boligmarkedet. I 2024 er der fokus på de fire ejerformer, det fremtidige boligbehov, ældres boligpræferencer og den blandede by.

Efterslæb → Der er igen efterslæb i boligproduktionen ift. befolkningsudviklingen. Siden 2006 er antallet af familier, herunder børnefamilier, enlige og par uden børn, steget med 90.000. I samme periode er boligbestanden steget med små 56.000. Dvs., at der kun er opført boliger til omkring 60 pct. af de mange nye familier.

Almene boliger → Der er projekter med mere end 5.000 almene boliger på vej i de kommende år, men erfaringerne viser, at byggerierne har svært ved at blive realiserede. Samtidig viser kommunens opgørelser, at det langt fra er alle de almene boliger, der er stillet krav om i nye lokalplaner, som er realiserede eller på vej til at blive det. Kun i 26 af de 44 lokalplaner, hvor kravet om 25 pct. almene boliger er stillet, er over 90 pct. af de almene boliger realiserede eller på vej til at blive det.

Andelsboliger → Der er næsten 100.000 andelsboliger i København og over 70 pct. er to- og treværelses lejligheder. De fleste andelsboliger ligger i brokvartererne, og især på Nørrebro er der mange andelsboliger. Adgangen til en andelsbolig kan dog være svær, da boligerne oftest ikke udbydes offentligt.

Privatejede boliger → Halvdelen af boligerne i København er privatejede – enten ejerboliger eller private udlejningsboliger. De to kategorier indeholder forskellige underkategorier: F.eks. er ca. 8.200 af de omkring 100.000 private udlejningsboliger forældre- eller familiekøb.

Private udlejningsboliger → Denne ejerform er den mest udbredte i Københavns Kommune med 102.000 boliger. En del private udlejningsboliger har siden 2011 skiftet hænder eller er blevet frasolgt som ejerboliger.

Ejerboliger → Ca. hver femte bolig i København er en ejerbolig. Priserne på ejerboliger er steget kraftigt i København de seneste 10 år. For ejerlejligheder ligger priserne 83 pct. over niveauet i 2014.

Det kan samtidig være svært at komme ind på ejerboligmarkedet, især for førstegangskøbere og andre, der ikke har en stor opsparing eller friværdis. 60 pct. af boligejerne i København sidder i boliger, som har en værdi, der overstiger deres årsindkomst med mere end fire gange – de har med andre ord ofte en stor friværdis i deres boliger.

Det fremtidige boligbehov → København vokser fortsat og forventningen er, at der i 2060 vil bo 120.000 flere mennesker i København end i dag. Det er ikke mindst de ældre borgere, der bliver flere af i byen.

Den stigende befolkningsvækst betyder, at der fortsat er behov for at bygge flere boliger, så de københavnere, der vokser op i byen, fortsat kan blive boende, når de bliver ældre.

Flytninger → De 20-39-årige er dem, der flytter mest. Størstedelen af flytningerne til og fra andre kommuner og flytningerne rundt i byen foretages af personer mellem 20 og 39 år samt af 0-4-årige. Personer på 40+ år flytter forholdsvist sjældent.

Seniorer og ældres boligbehov og ønsker → +60-årige har både flere kvadratmeter til rådighed og har i gennemsnit boet længere i deres nuværende hjem end yngre borgere. +60-årige bor i husstande, der er 20 m² større pr. person end 30-59-årige og i hver femte bolig på over 100 m² i København, bor der en +60-årig. De +60-årige bor i samme bolig i 15-29 år i gennemsnit, og det må forventes, at mange bor i den samme bolig, som de tidligere boede i med hjemmeboende børn.

Langt størstedelen af seniorerne (60-75-årige) er tilfredse med at bo i København. Samtidig angiver 80 pct., at de ønsker at blive boende i deres nuværende bolig så længe som muligt.

Mange seniorer angiver også, at de allerede bor som de gerne vil bo i fremtiden – tæt på offentlig transport og grønne områder.

22 pct. af seniorerne ville foretrække at bo i bofællesskab over andre boligtyper.

Blandet by → Selvom københavnernes indkomst- og uddannelsesniveau er steget markant de seneste 30 år, er København fortsat på mange måder en blandet by, hvor alle ejerformer og befolkningssegmenter er repræsenterede i hele byen, der er dog store variationer blandt bydelene.

Kapitel 1: Boligmarkedet i Københavns Kommune

Der er fortsat afmatning i boligproduktionen, og byggeriet halter igen efter befolkningsvæksten. Samtidig bliver der fortsat ikke etableret nye andelsboliger, og det almene byggeri har svære kår. Privat udlejning er den ejerform, der bliver bygget flest af efterfulgt af ejerboligerne.





Del 1: Status på bolig- markedet

De fire ejerformer

Der er ca. 345.000 boliger 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. Langt de fleste boliger i København er etageboliger (93 pct.), mens der kun er 3 pct. række- og kædehuse og 4 pct. fritliggende parcelhuse.

Almen bolig → Almene boliger er lejeboliger ejet af almene boligorganisationer, der ikke tjener penge på udlejningen. Almene boliger udgør ca. 19 pct. (ca. 65.500 boliger) af den samlede boligmasse i Københavns Kommune i 2024. 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 1950-1980'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 tilbudspligt ved salg af udlejningsejendomme. Dvs., at lejerne skulle tilbydes at købe en ejendom, hvis ejendommen blev sat til salg. I mange tilfælde har det ført til, at lejere har købt en ejendom og omdannet den til andelsboliger. Det store antal andelsboliger er specielt for København. Mens andelsboliger udgør 28 pct. af boligmassen i København, udgør andelsboliger kun knap 7 pct. af det samlede antal boliger i Danmark, og blot 4 pct. af boligerne i f.eks. Aarhus Kommune.

Ejerbolig → Ejerboligen er danskernes foretrukne bolig. Ejerboliger, som bebos af ejeren/ejerne selv, udgør 50 pct. af boligmarkedet i Danmark. I København er knap 22 pct. af boligmassen ejerboliger. Prisen på boligen afgøres af markedet. Siden 2012 er der sket en stor stigning i prisen på ejerboliger i København.

Privat udlejningsbolig → Private udlejningsboliger, er den ejerform, der er flest af i Københavns Kommune med knap 29 pct. af det samlede boligmarked. I en privat udlejningsbolig lejer beboeren boligen af en udlejer, som ejer boligen. Udlejeren kan være en privatperson eller en professionel udlejer, og udlejeren bestemmer, hvem der kan leje boligen – der er altså ikke krav om venteliste. Lejer og udlejer indgår en lejekontrakt, inden lejeren flytter ind, som fastsætter nogle af de rettigheder og pligter, udlejer og lejer har, herunder lejens størrelse, vedligehold mv. Lejere er beskyttet af lejeloven, som sætter retningslinjer for lejeniveau, opsigelse mv. For private lejeboliger opført før 1992, er der særlige regler for huslejeniveau, som gør, at huslejen typisk er betydeligt lavere end i nyere lejeboliger.

Almen bolig

19,1 % af boligmarkedet

65.500 boliger

5.200 flere de seneste 10 år

Privat udlejningsbolig

29,8 % af boligmarkedet

102.300 boliger

23.000 flere de seneste 10 år

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 144.

Ejerbolig

21,7 % af boligmarkedet

74.600 boliger

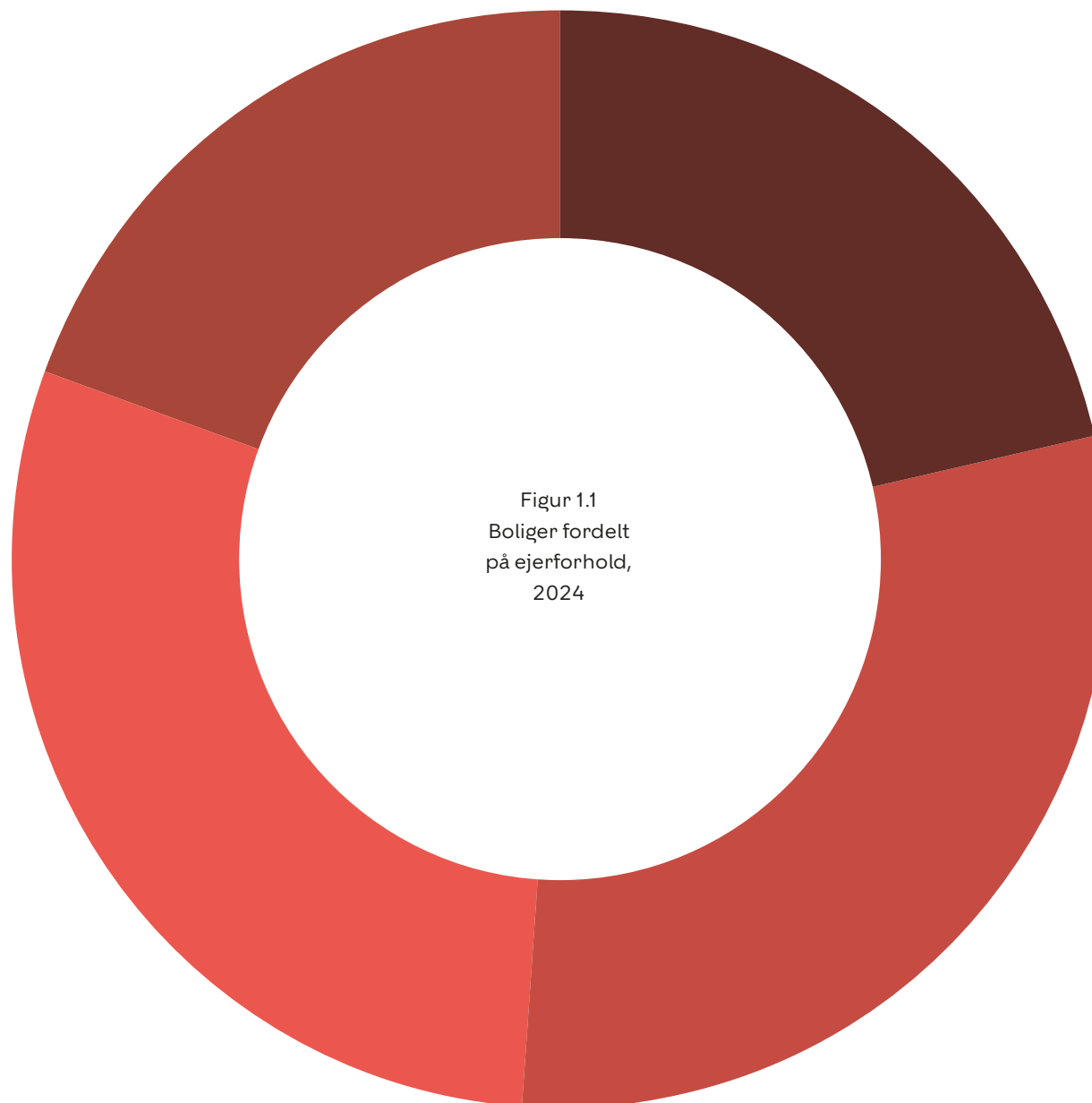
17.600 flere de seneste 10 år

Andelsbolig

28,2 % af boligmarkedet

96.800 boliger

1.000 færre de seneste 10 år



Andelsboliger findes typisk i brokvartererne, mens private udlejningsboliger oftere forekommer i Indre By, Christianshavn og Kgs. Enghave

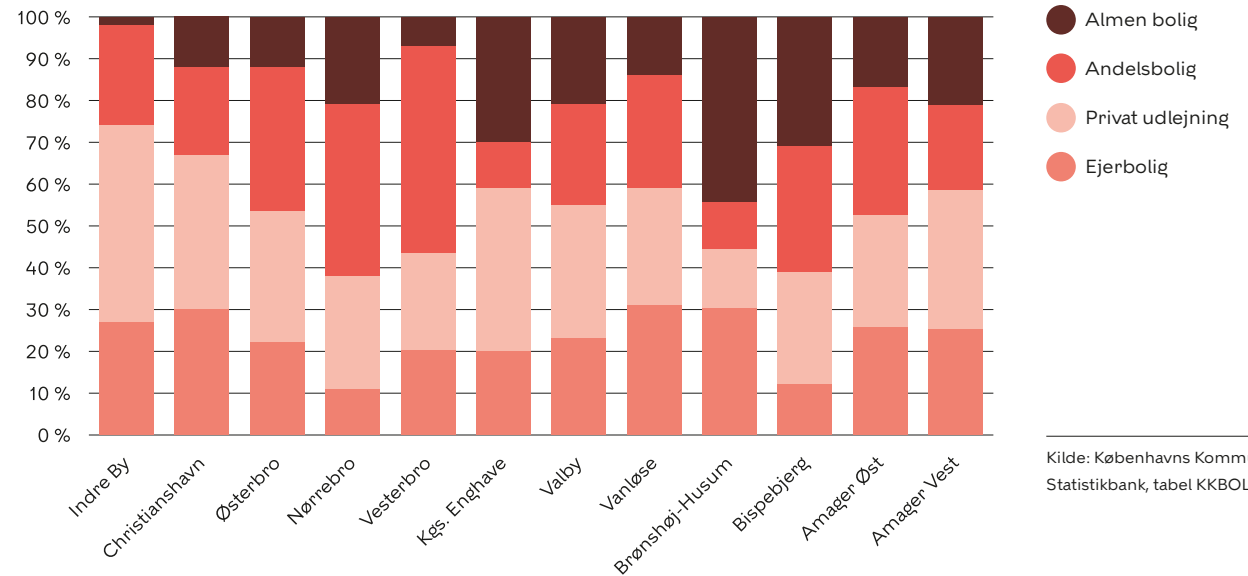
Der er næsten 345.000 boliger i København, og der er markante forskelle mellem andelen af ejerformer (figur 1.2) og det faktiske antal boliger i de enkelte bydele (figur 1.3). F.eks. udgør andelsboliger hele 49 pct. af boligerne på Vesterbro, men i absolutte tal er der klart flest andelsboliger på Nørrebro (16.900) og Østerbro (15.000). 33 pct. af byens andelsboliger ligger i de to bydele.

I Indre By er næsten hver anden bolig en privat udlejningsbolig (47 pct.), og på Christianshavn er det tæt på 40 pct. Da Christianshavn samlet set er den bydel, der har færrest boliger (7.071), bliver det faktiske antal udlejningsboliger her relativt lavt (2.600).

Bispebjerg har det højeste antal af almene boliger (9.600), mens bydelen med den højeste andel almene boliger er Brønshøj-Husum med hele 44 pct.

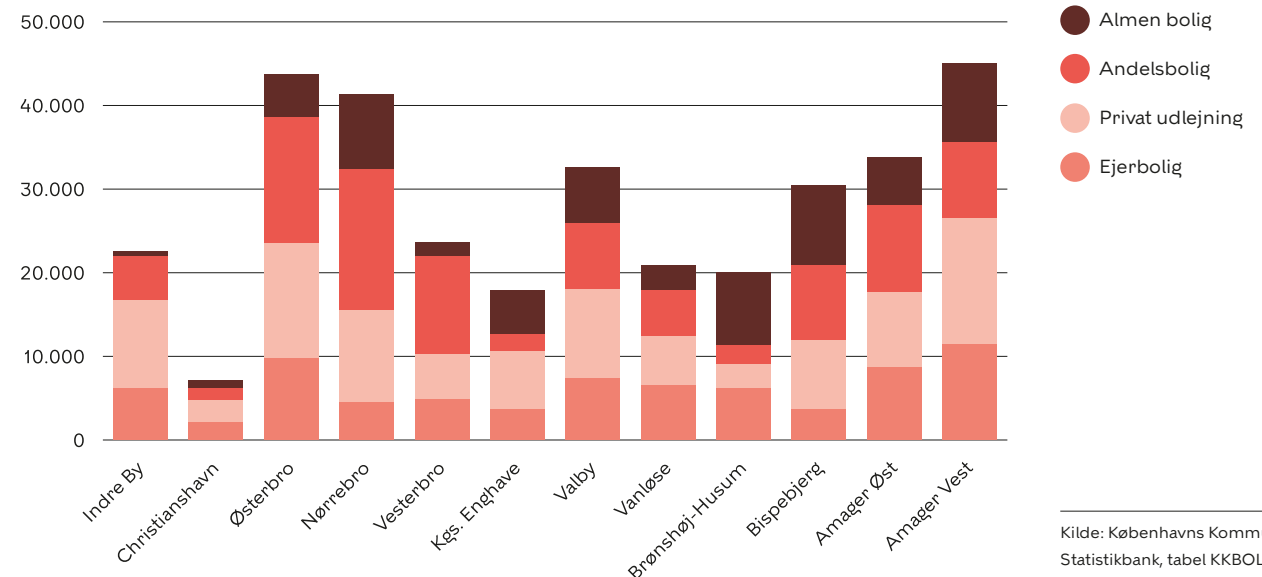
Brønshøj-Husum har også en høj andel ejerboliger (30 pct.), da store dele af bydelen udgøres af villakvarterer, men kun 8 pct. af byens ejerboliger ligger her.

Figur 1.2
Andel boliger i bydele opdelt på ejerformer,
2024



Kilde: Københavns Kommunes
Statistikbank, tabel KKBOL1

Figur 1.3: Antal boliger i bydele opdelt på ejerformer, 2024



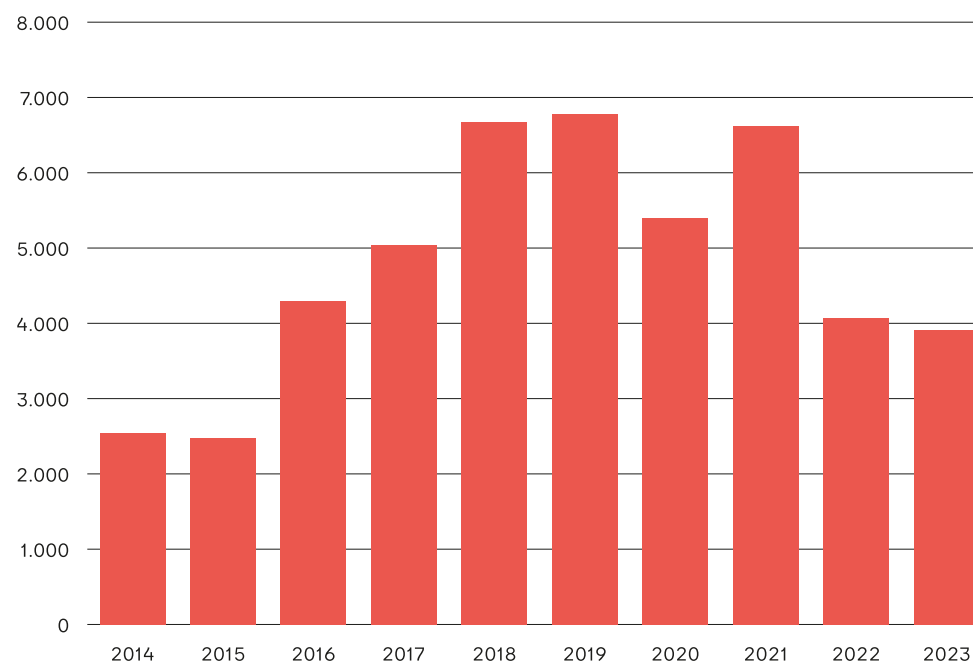
Kilde: Københavns Kommunes
Statistikbank, tabel KKBOL1

Der er fortsat afmatning i byggeriet

Boligbyggeriet er fortsat på niveau med 2022 efter rekordhøje antal nybyggerier i 2018-2021, jf. figur 1.4.

Der er i alt opført ca. 48.000 boliger i Københavns Kommune de seneste ti år.

Figur 1.4
Antal nyopførte boliger
i perioden 2014-2023

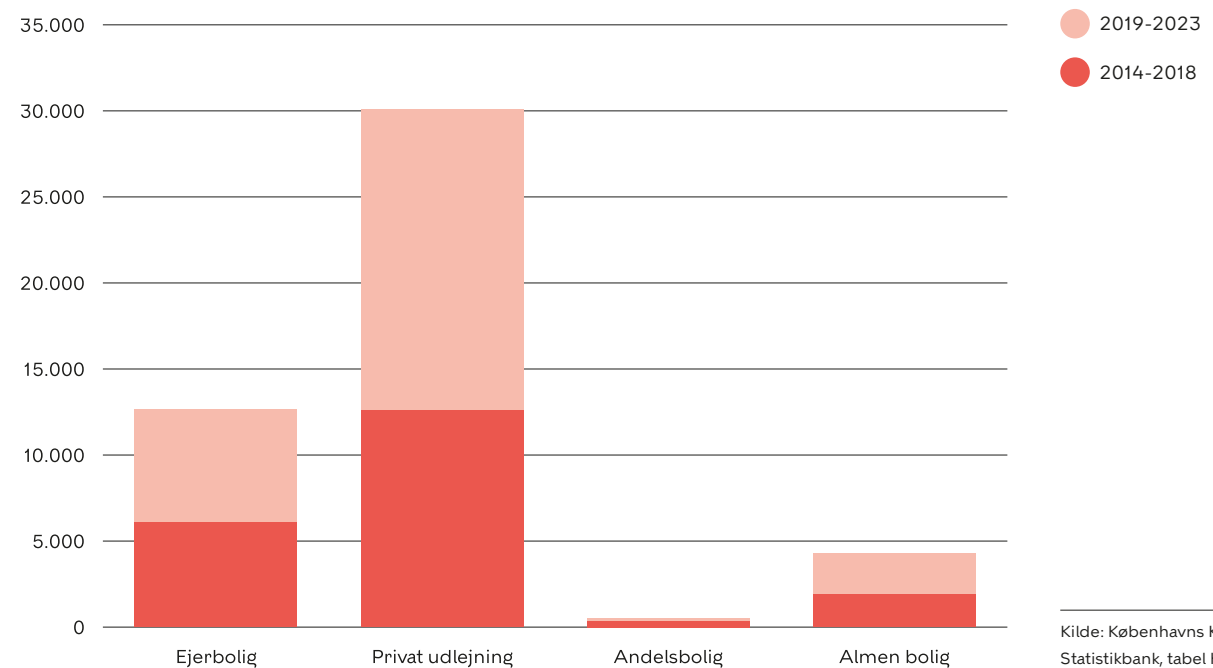


Kilde: Københavns Kommunes
Statistikbank, tabel KKBOL1

Hovedparten af de nybyggede boliger de seneste 10 år er privat udlejning

Der er opført 30.000 private udlejningsboliger i København de seneste ti år, svarende til ca. 60 pct. af det samlede boligbyggeri i perioden, jf. figur 1.5. Samtidig ligger antallet af nybyggede ejerboliger på ca. 13.000 boliger, svarende til lige under 30 pct. Selvom der er bygget 30.000 private udlejningsboliger siden 2014, er antallet af lejeboliger kun steget med 23.000. Det skyldes, at en del private udlejningsboliger i perioden er konverteret til ejerboliger eller andre ejerformer. Andelsboligerne udgør 1 pct. af nybyggeriet, mens almene boliger ligger på ca. 9 pct.

Figur 1.5
Antal nyopførte boliger fordelt på ejerformer,
2014-2023

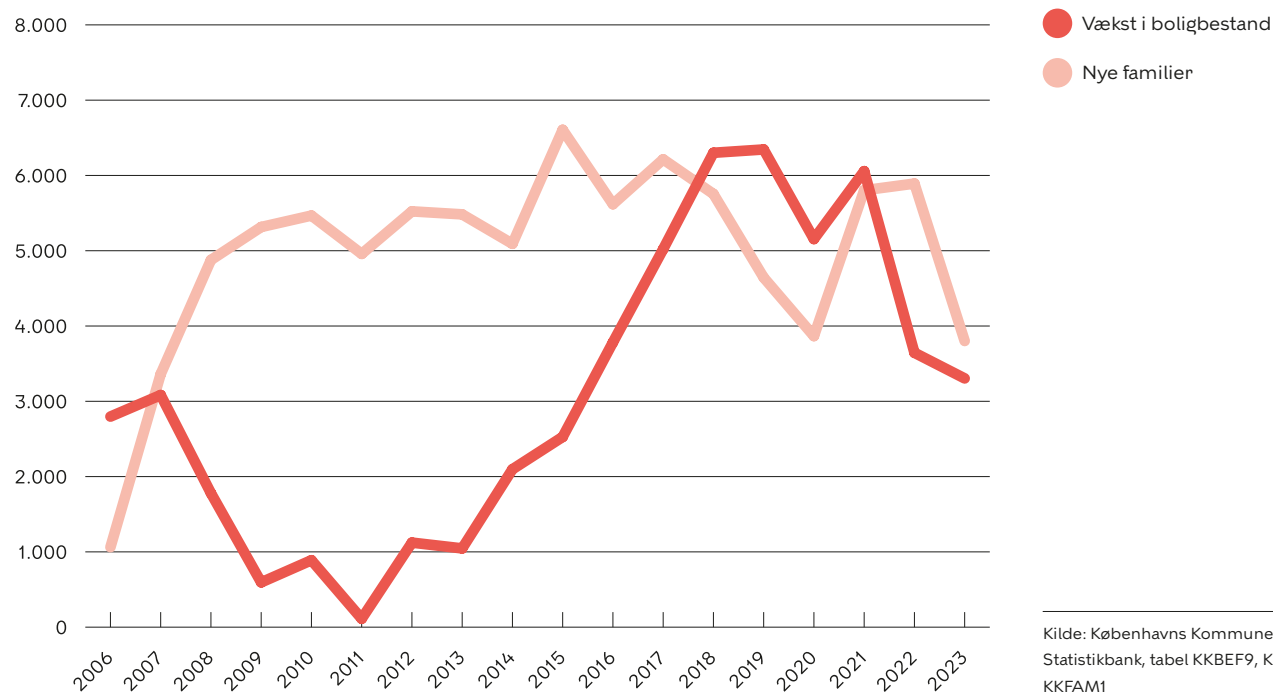


Der er igen efterslæb i boligproduktionen ift. befolkningsvæksten

Siden 2006 er antallet af familier, herunder børnefamilier, enlige og par uden børn, steget med 90.000. I samme periode er boligbestanden steget med små 56.000. Dvs., at der kun er opført boliger til omkring 60 pct. af de nye familier, jf. figur 1.6. Der er dermed sket en fortætning, hvor f.eks. flere enlige i dag deler en bolig sammenlignet med for 15-20 år siden.

De senere år har der dog været en tættere sammenhæng mellem boligproduktionen og udviklingen i antal familier, hvor boligproduktionen fra 2018-2021 oversteg antallet af nye familier i København. Men fra 2022 ligger væksten i boligproduktionen igen under udviklingen i antallet af nye familier, og der er fortsat et stort efterslæb i perioden fra midt 00'erne til midt 10'erne.

Figur 1.6
Årlig udvikling i boligbestand og antal familier,
2006-2023



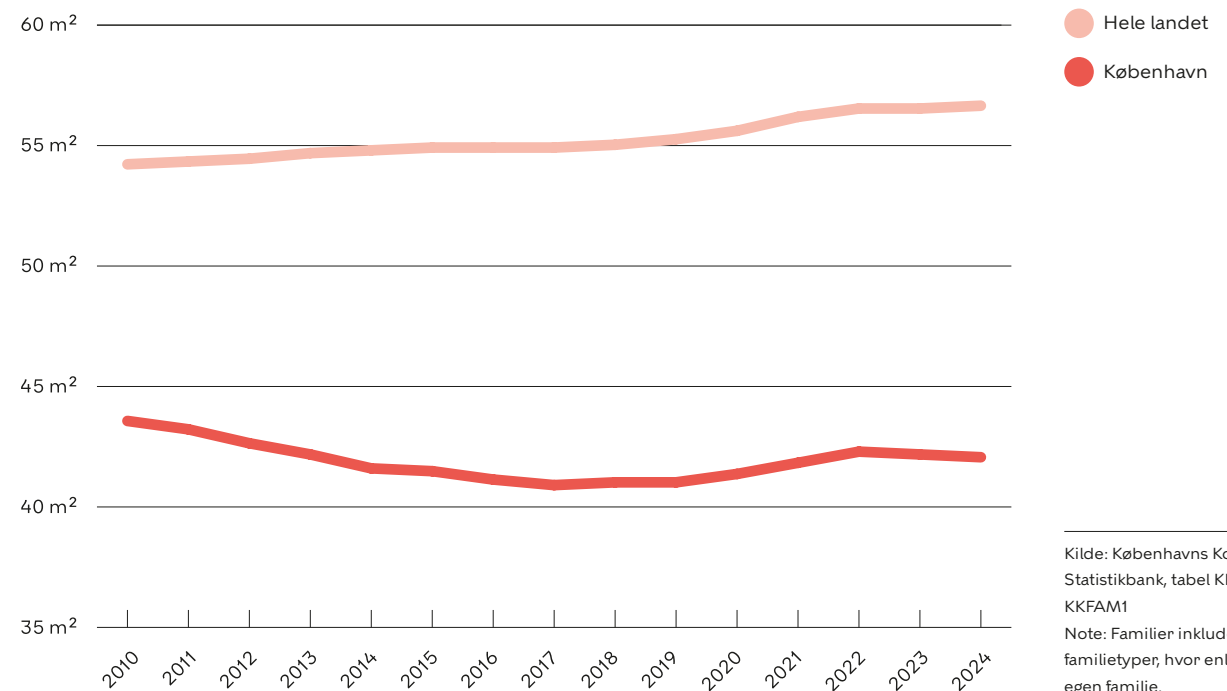
Kilde: Københavns Kommunes
Statistikbank, tabel KKBEF9, KKBOL1,
KKFAM1

Den lave boligproduktion har ført til færre boligkvadratmeter pr. person – en modsat udvikling end i resten af landet

Boligefterslæbet har ført til fortætning med 3 pct. færre boligkvadratmeter pr. person, jf. figur 1.7. Udviklingen står i kontrast til resten af landet, hvor boligarealet pr. person er steget i perioden (4 pct.). Det hænger dels sammen med væsentligt lavere befolkningsevækst i det øvrige Danmark, dels at især nyopførte enfamiliehuse i det øvrige Danmark er blevet stadig større.

Den høje boligproduktion siden 2016 har imidlertid medført en udfladning i fortætningen, men tætheden er fortsat højere end for 15 år siden.

Figur 1.7
Udvikling i boligareal pr. person i m²,
2010-2024

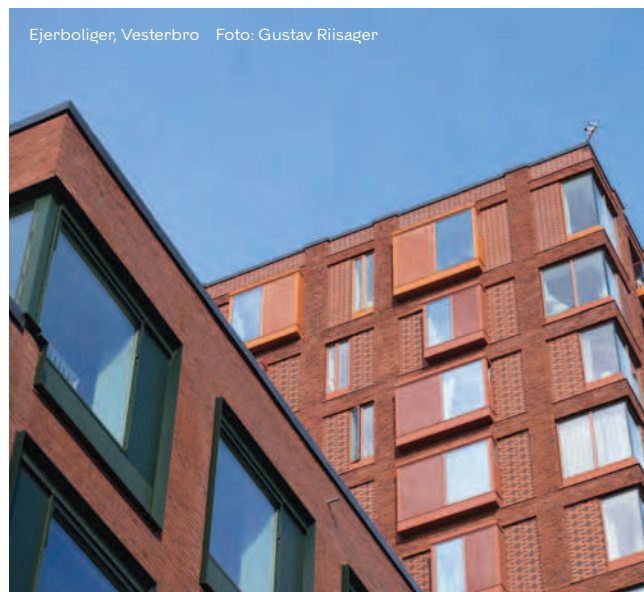


Kilde: Københavns Kommunes Statistikbank, tabel KKBEF9, KKBOL1, KKFAM1
Note: Familier inkluderer alle familietyper, hvor enlige udgør deres egen familie.

Reglerne om bopælspligt er blevet skærpet

Som udgangspunkt er alle nye boliger i Københavns Kommune omfattet af pligt til helårsbeboelse, også kaldet bopælspligt.

Den 1. januar 2021 blev reglerne om bopælspligt skærpet. Det betyder, at hvis en bolig er fastlagt til helårsbolig i en lokalplan, som er bekendtgjort efter den 1. januar 2021, er boligen altid omfattet af bopælspligt. Bopælspligt betyder, at ejeren af boligen har pligt til at sørge for, at boligen anvendes til beboelse enten ved selv at bo i den eller at leje den ud. Bopælspligten opfyldes ved, at boligen bebos mere end 180 dage på et år, og at de, der bor i boligen, er tilmeldt folkeregistret på adressen eller har modtaget en accept fra kommunen på benyttelsen til sekundær bolig.



Undlader ejeren af boligen at sørge for dette, og har boligen været ledig i mere end 6 uger, skal ejeren give kommunen besked. Herefter kan kommunen som udgangspunkt anviser en beboer til boligen, hvis der ikke er en gyldig grund til den manglende beboelse såsom renovering, udlejning, salg eller midlertidigt fravær fra boligen.

Tidligere var det sådan, at nyopførte boliger, som var fastlagt til helårsbeboelse, først blev omfattet af bopælspligten, når de havde været benyttet som helårsbolig. Dermed kunne man undlade at bo i boligen mere end 180 dage på et år eller at registrere sig på adressen. Med de nye skærpede regler for boliger, som er opført ifm. en lokalplan, der er vedtaget efter 1. januar 2021, er dette således ikke længere tilladt.

Da det tager tid, fra en ny lokalplan er vedtaget, til boligerne er opført, vil der fortsat forekomme nye boligprojekter, som ikke er omfattet af de nye skærpede regler. Af den grund ses det f.eks., at boligerne på Papirøen ikke er omfattet af de nye regler om bopælspligt, da lokalplanen er bekendtgjort i 2017, mens de boliger, der skal opføres i Jernbanebyen, vil være omfattet, da denne lokalplan forventes vedtaget i 2025.

Antallet af boliger i Københavns Kommune uden pligt til helårsbeboelse varierer fra år til år, da nye boliger hele tiden tages i brug. Det er derfor svært at sætte et præcist tal på, hvor mange boliger, det drejer sig om. Tidligere analyser har dog vist, at over 99 pct. af alle boliger i Københavns Kommune har pligt til helårsbeboelse.

Københavns Kommune fører tilsyn med boliger med pligt til helårsbeboelse i henhold til lov om Boligforhold.

Nyere private lejeboliger og mindre boliger fraflyttes hyppigere end andre ejerformer og større boliger

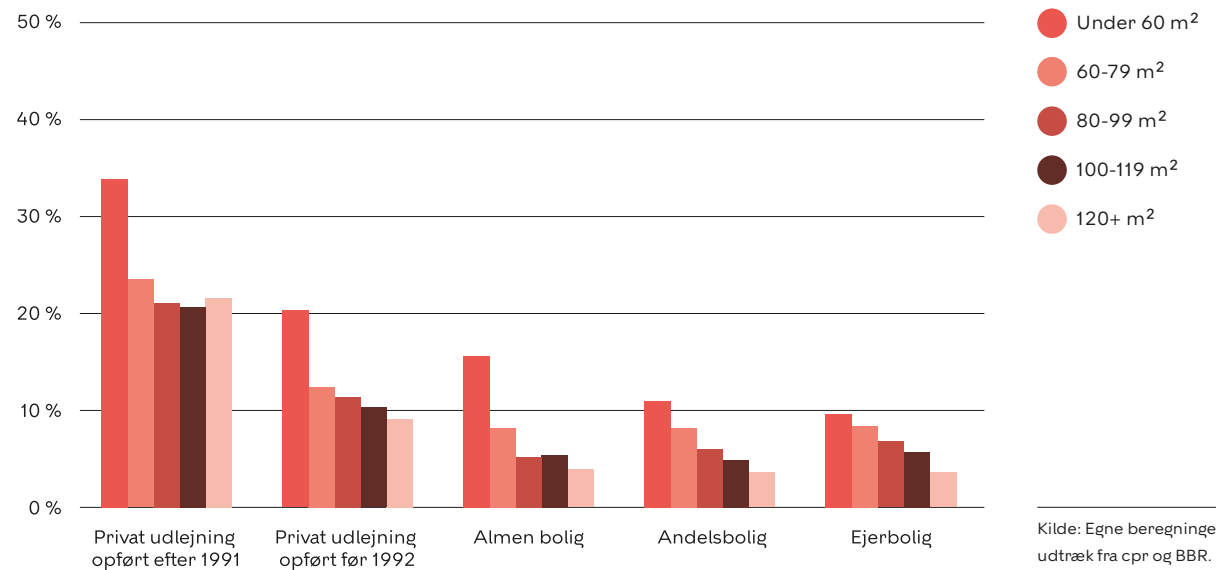
Der er en klar sammenhæng mellem boligstørrelse, ejerform og omsætningshastighed, dvs. hvor stor en del af boligerne, der fraflyttes helt i løbet af et år, jf. figur 1.8. Nyere private lejeboliger og mindre boliger fraflyttes langt hyppigere sammenlignet med større boliger og andre ejerformer.

Lejeboliger har en høj grad af fleksibilitet sammenlignet med ejer- og andelsboliger, idet indflytning ikke kræver finansiering ud over indskud, og fraflytning kræver ikke salg.

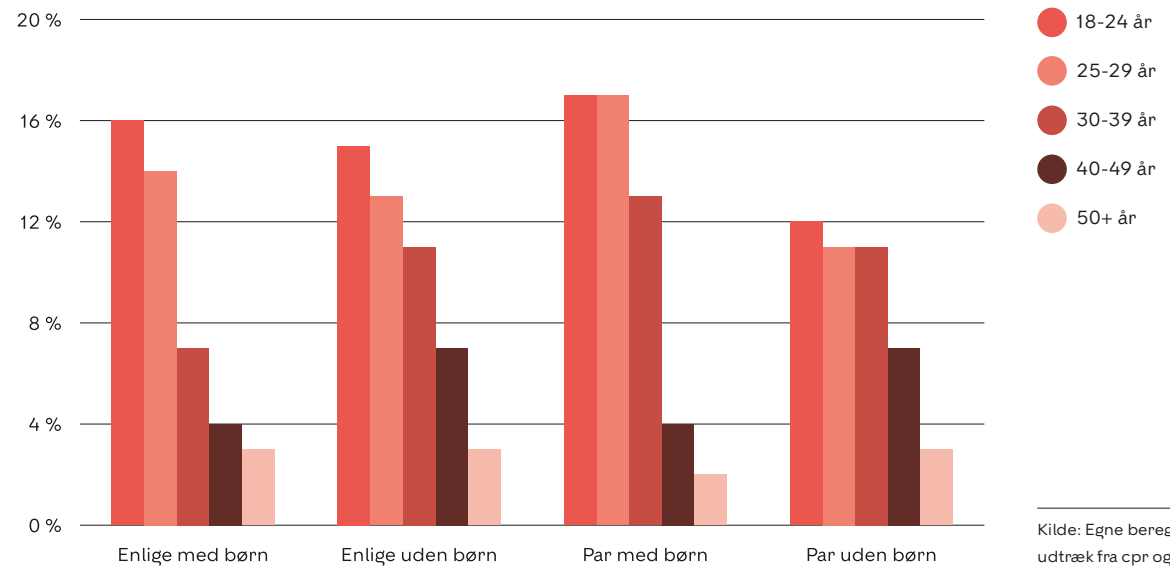
Særligt blandt boliger under 60 m² er omsætningen høj, især for lejeboliger. Målgruppen for små boliger er typisk de yngre, som flytter langt hyppigere end andre aldersgrupper, og en stor del af de små udlejningsboliger er også deciderede ungdomsboliger, herunder kollegier. Derudover er der en del ældre- og plejeboliger blandt de mindste boliger.

De yngste aldersgrupper flytter oftest, og det er uanset, om der er tale om enlige eller par, og om der er børn i husstanden eller ej. Som det fremgår af figur 1.9, er det familier, hvor den ældste voksne er mellem 18-24 år, der flytter hyppigst. I 2022 flyttede mellem 12-17 pct. af disse familier. Omvendt flyttede under 4 pct. af familier, hvor den ældste voksne var over 50 år, uanset husstandens størrelse eller om der var hjemmeboende børn.

Figur 1.8
Andel af boliger, der fik nye beboere i 2022 fordelt på ejerformer og størrelse



Figur 1.9
Andel af boliger, der fik nye beboere i 2022 fordelt på fraflytternes familietype og ældste voksnes alder

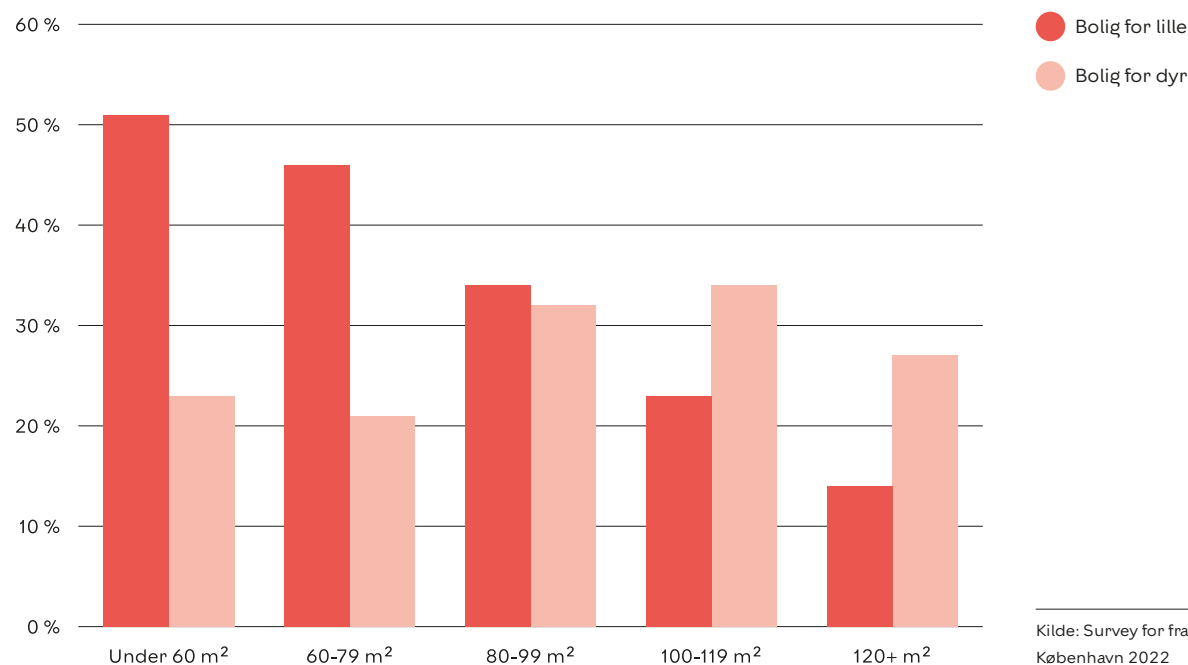


Flytning fra små boliger skyldes ofte, at boligen er for lille, mens flytning fra store boliger oftere skyldes, at boligen er for dyr

I forbindelse med Boligreddegørelsen 2023 gennemførte Københavns Kommune en spørgeskemaundersøgelse blandt alle personer, som var til- eller fraflyttet Københavns Kommune i løbet af 2022. Fraflytterne blev spurgt, om der var nogle faktorer ved boligen, der var afgørende for deres flytning. Her var de hyppigste årsager, at boligen var for lille og/eller, at boligudgifterne var for høje (Københavns Kommune, 2023).

Ca. halvdelen af dem, der fraflyttede en bolig på under 79 m², angiver boligens lille størrelse som årsag til fraflytningen, jf. figur 1.10. Når det gælder for høje boligudgifter, er der en tendens til, at det især er borgere, der er fraflyttet en bolig på over 80 m², der angiver dette som en væsentlig årsag til fraflytning.

Figur 1.10
Årsager til fraflytning opdelt på den fraflyttede boligs størrelse



Kilde: Survey for fraflyttere fra København 2022



Almene boliger, Sydhavnen Foto: Gustav Riisager

Del 2: Almene boliger

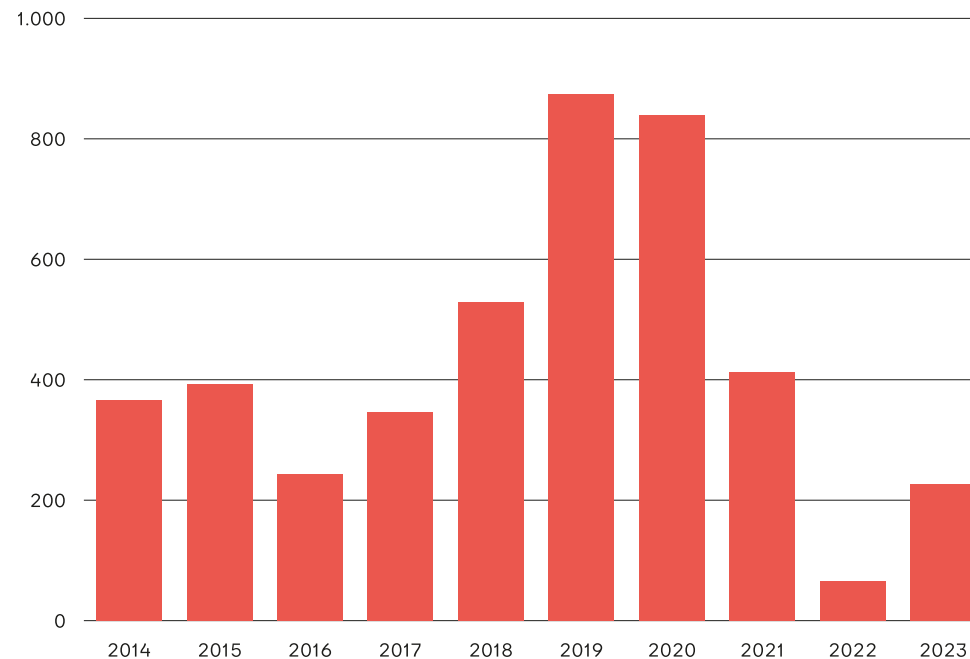
Siden 2014 er der bygget 4.300 nye almene boliger, svarende til 9 pct. af alle nye boliger i perioden

Almene boliger er generelt den billigste ejerform i København (ift. husleje). Almene boliger er lejeboliger, der er offentligt støttede og ejet af almene, beboerstyrede boligorganisationer, der ikke tjener penge på udlejningen. Boligerne udlejes efter ventelister, som alle kan skrive sig op på. Almene boliger udgør 19 pct. (ca. 65.500 boliger) af den samlede boligmasse i Københavns Kommune i 2024.

Fra 2014-2023 er der bygget 4.300 nye almene boliger svarende til 9 pct. af det samlede boligbyggeri i perioden, jf. figur 1.11. Antallet af almene boliger i kommunen er dog i samme periode steget med ca. 5.200 boliger. Dette skyldes bl.a., at Danmarks største kollegie, Øresunds Kollegiet, i 2022 overgik fra at være et privatejet kollegie til at blive et alment kollegie.

Den gennemsnitlige størrelse på en almen bolig (familie-, ungdoms- og ældreboliger) i Københavns Kommune er 71,3 m².

Figur 1.11
Antal nybyggede almene boliger,
2014-2023



Kilde: Københavns Kommunes Statistikbank, tabel KKBOL1
Note: Data om almene boliger er baseret på udtræk af BBR, som kan indeholde en vis forsinkelse ift. det enkelte år sammenlignet med kommunens egne opgørelser over ibrugtagne almene boliger. For en mere præcis opgørelse henvises til Teknik- og Miljøforvaltningen.

65.500
almene boliger i alt i
Københavns Kommune



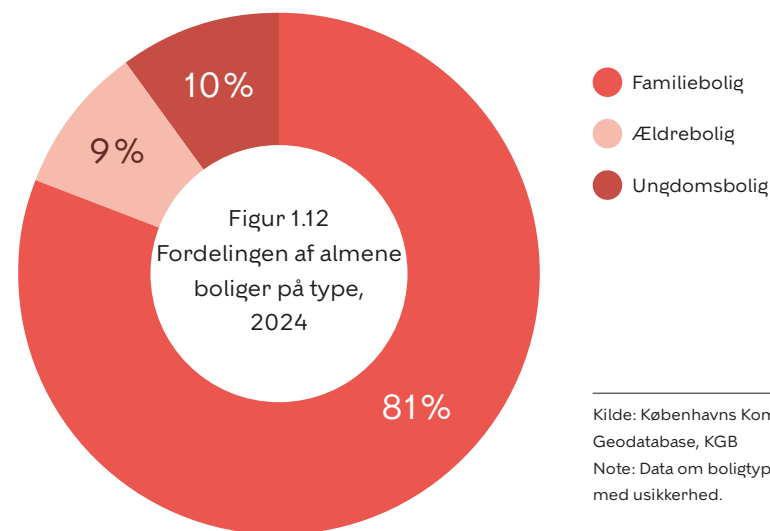
Langt de fleste almene boliger i København er familieboliger

Almene boliger består overordnet set af tre typer; familieboliger (boliger for alle), ungdomsboliger og ældreboliger.

Den mest udbredte boligtype er familieboligen, som udgør 81 pct. (53.100 boliger) af alle almene boliger i Københavns Kommune, jf. figur 1.12. Familieboliger har ikke en specifik målgruppe, men er som udgangspunkt boliger for alle, dvs. at man også kan være f.eks. enlig, studerende eller folkepensionist og bo i en almen familiebolig. Ungdomsboligerne, der udgør 10 pct. (6.600 boliger), er målrettet studerende, og vil ofte indgå i en almen boligforening sammen med andre typer af almene boliger (familie- og ældreboliger). De unge skal enten være under uddannelse eller anvist af kommunen for at kunne søge en ungdomsbolig. Ældre- og plejeboliger udgør 9 pct. (6.500 boliger) og er målrettet ældre og handicappede eller andre med særlige behov.

De almene boliger er fordelt på 22 boligorganisationer og 503 boligafdelinger. Den største boligorganisation i Københavns Kommune er fsb med 12.600 almene boliger, hvilket udgør 19 pct. af alle almene boliger i København.

De fem største boligorganisationer i København er: fsb (12.600 boliger), AAB (11.200 boliger), AKB (9.600 boliger), Samvirkende Boligselskaber (SAB) (8.800 boliger), og 3B (7.000 boliger), jf. figur 1.13.

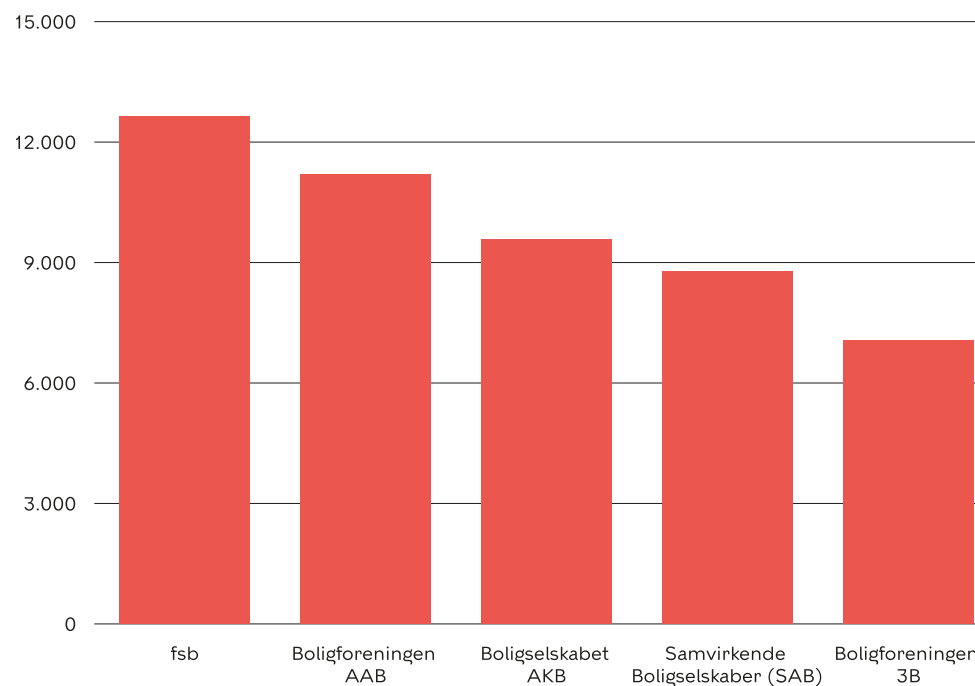


- Familiebolig
- Ældrebolig
- Ungdomsbolig

Kilde: Københavns Kommunes Geodatabase, KGB

Note: Data om boligtyper er behæftet med usikkerhed.

Figur 1.13
De fem største boligorganisationer, 2024

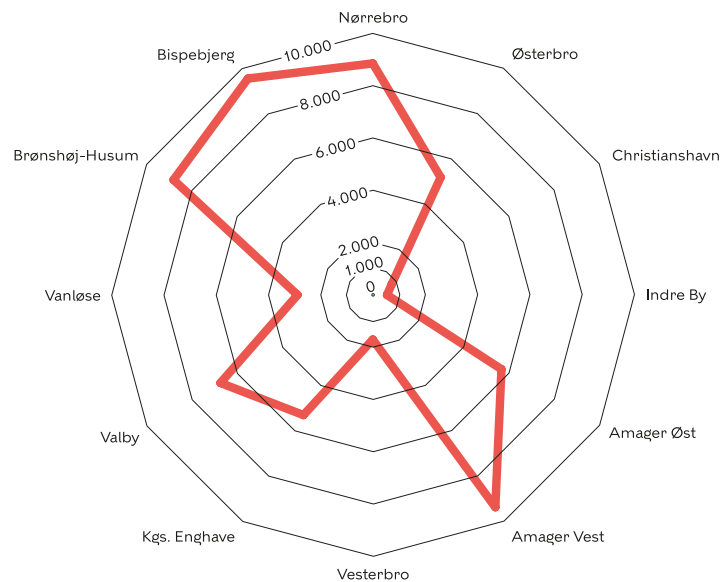


Kilde: Københavns Kommunes Geodatabase (KGB)

Bispebjerg er bydelen med flest almene boliger

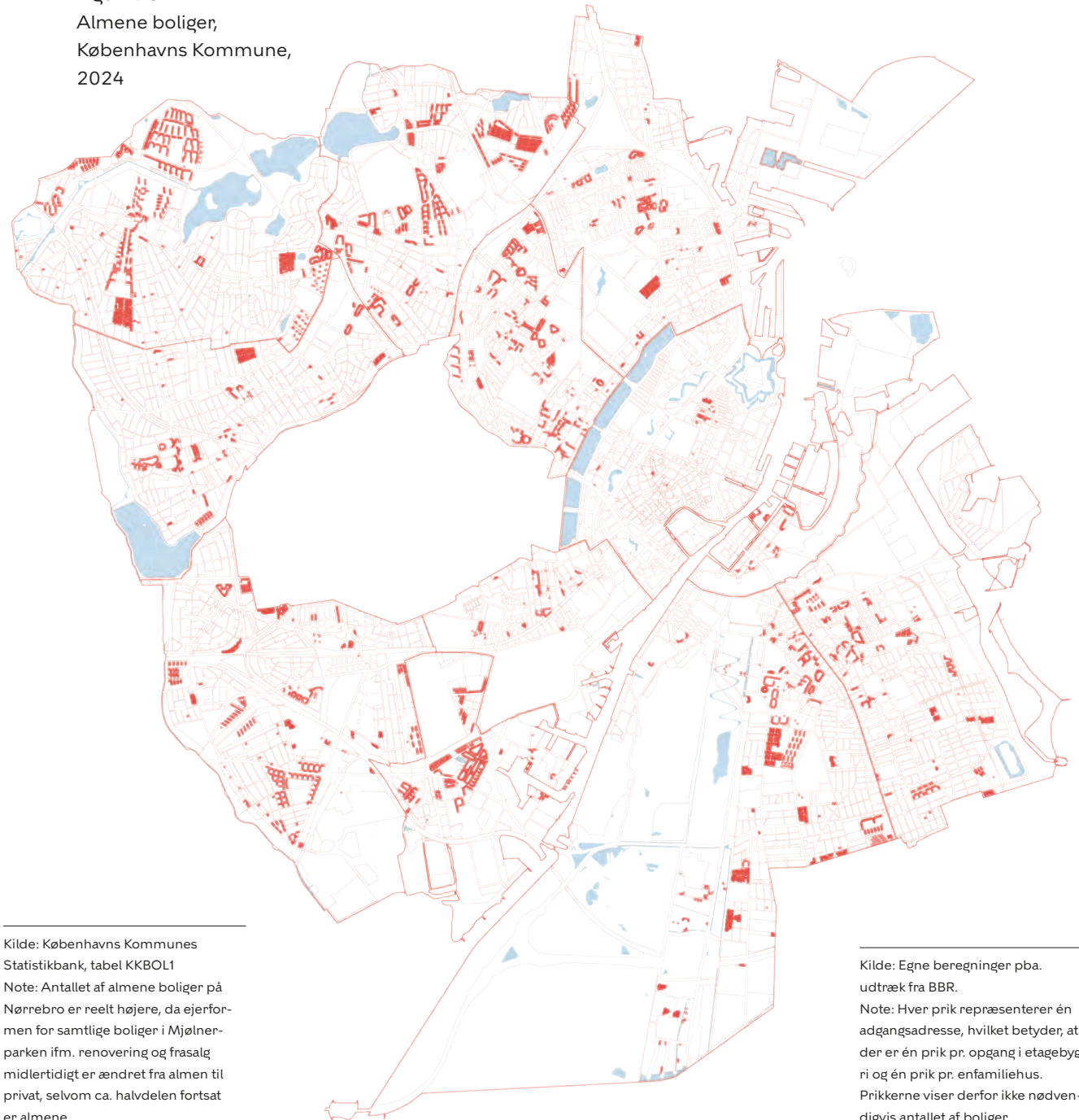
De almene boliger er fordelt over hele byen, men den primære tyngde er i den nordvestlige og sydlige del af byen. Såvel i absolutte som i relative tal er der flest almene boliger i Bispebjerg, Brønshøj-Husum, på Nørrebro og i Amager Vest, mens Indre By, Christianshavn og Vesterbro har færrest, jf. figur 1.14.

Figur 1.14
Antal almene boliger fordelt på bydele, 2024



Kilde: Københavns Kommunes Statistikbank, tabel KKBOL1
 Note: Antallet af almene boliger på Nørrebro er reelt højere, da ejerformen for samtlige boliger i Mjølnerparken ifm. renovering og frasalg midlertidigt er ændret fra almen til privat, selvom ca. halvdelen fortsat er almene.

Figur 1.15
Almene boliger,
Københavns Kommune,
2024



Kilde: Egne beregninger pba. udtræk fra BBR.
 Note: Hver prik repræsenterer én adgangadresse, hvilket betyder, at der er én prik pr. opgang i etagebyggeri og én prik pr. enfamiliehus. Prikkerne viser derfor ikke nødvendigvis antallet af boliger.

Det almene byggeri fylder en langt mindre andel af det samlede boligbyggeri nu end tidligere

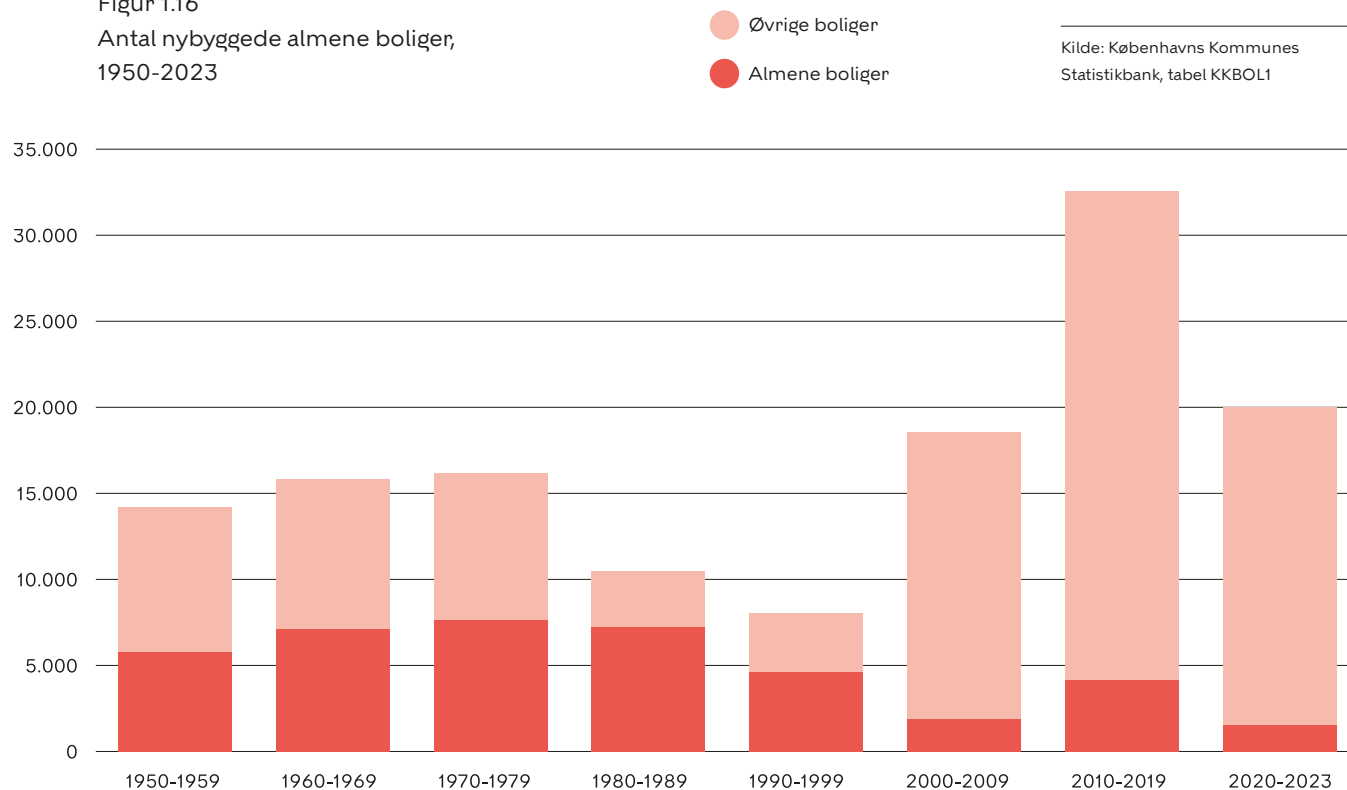
Opførelsen af almene boliger tog for alvor fart i årene efter anden verdenskrig og i forbindelse med grundlæggelsen af den moderne velfærdsstat. Den første almene boligforening så dog dagens lys allerede i 1912, og idéen om bedre og billige boliger til arbejderklassen startede med byggeforeningerne i 1880'erne.

Selvom byggeriet i København var historisk højt i 2010'erne, udgjorde de almene boliger en forholdsvis lav andel af det samlede byggeri (13 pct.), jf. figur 1.16.

Det står i stor kontrast til tidligere årtier, hvor antallet af nybyggede boliger generelt var lavere, men en langt større andel af de nye boliger var almene. I 1980'erne var næsten 70 pct. af de nybyggede boliger almene, og i 1990'erne var det næsten 60 pct.

Den meget høje andel almene boliger i 1980'erne og 1990'erne skyldtes dels den generelle økonomiske afmatning, dels at København i en lang periode var ramt af kraftig befolkningstilbagegang og var en økonomisk presset by. Dermed var investeringslysten fra private ejendomsudviklere yderst begrænset, og de almene boligforeninger blev således de dominerende aktører i branchen. Med meget lave grundpriser og generelt lave byggeomkostninger som følge af den økonomiske afmatning kunne der opføres almene boliger til lave priser. I dag er situationen den omvendte, hvilket gør det vanskeligt at holde byggeomkostningerne nede. I 00'erne var der et ønske om at prioritere andre ejerformer. Derfor blev der bygget få almene boliger i denne periode.

Figur 1.16
Antal nybyggede almene boliger,
1950-2023

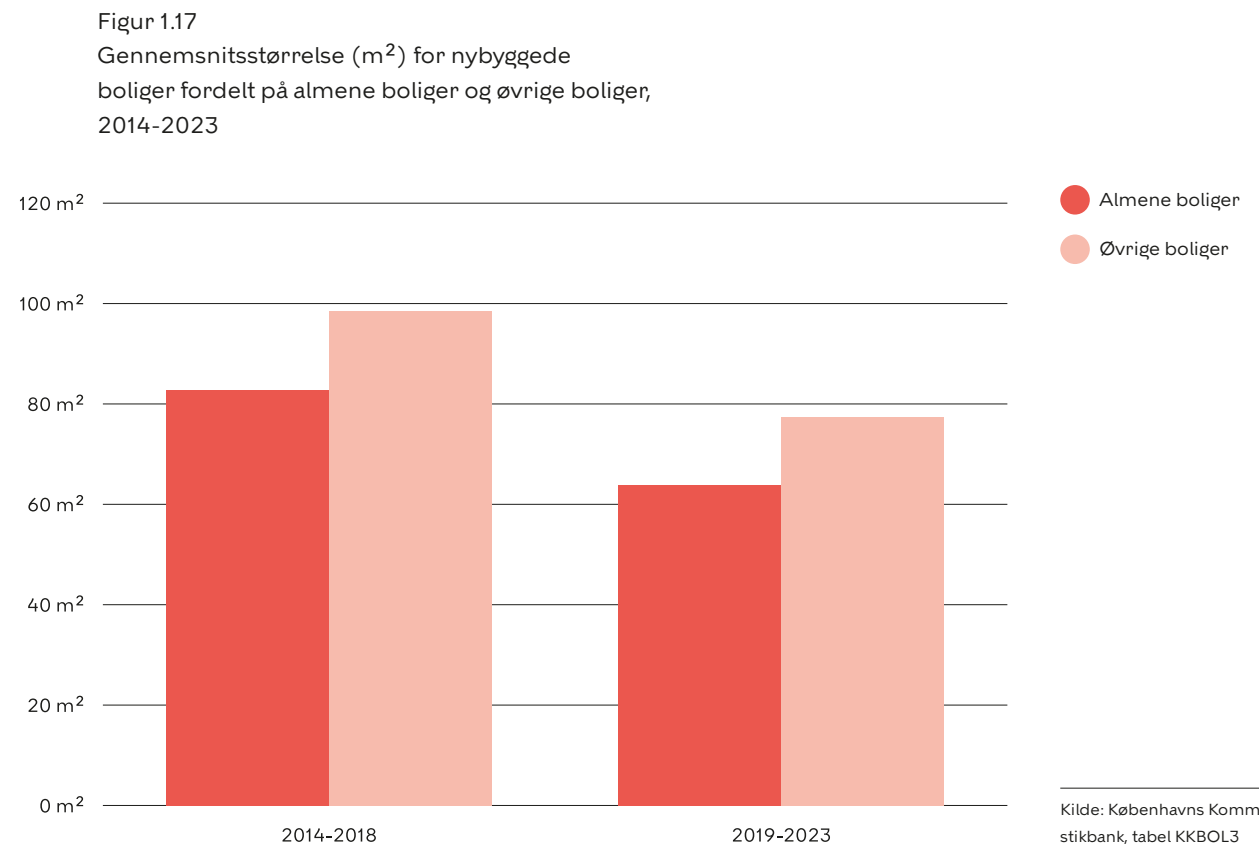


Ligesom andre boliger, er gennemsnitsstørrelsen på nybyggede almene boliger faldet de seneste 10 år

Gennemsnitsstørrelsen for en nybygget almen bolig i perioden 2014-2018 var på 83 m², mens den i perioden 2019-2023 er faldet til 64 m², jf. figur 1.17. Samme billede kendetegner også det øvrige boligbyggeri i perioderne. Her er den gennemsnitlige kvadratmeterstørrelse for nye boliger faldet fra 98,5 m² til 77,5 m².

Generelt er nybyggede almene boliger mindre end øvrige boliger, bl.a. fordi almene boliger pga. lovgivningen i dag ikke kan bygges større end 115 m². Derudover stiller Københavns Kommune krav om, at en andel af de almene boliger der bygges, er meget billige, og dermed også små, målrettet den boligsociale anvisning.

Faldet i boligstørrelserne på tværs af ejerformer hænger dels sammen med, at Københavns Kommune har lempet på boligstørrelsesbestemmelserne, så det er muligt at bygge mindre boliger nu end tidligere, og dels at en langt højere andel af de nybyggede boliger er ungdomsboliger. Næsten halvdelen af de nye almene boliger de seneste fem år er ungdomsboliger.



Der er projekter med mere end 5.000 almene boliger på vej i de kommende år, men erfaringerne viser, at byggerierne har svært ved at blive realiserede



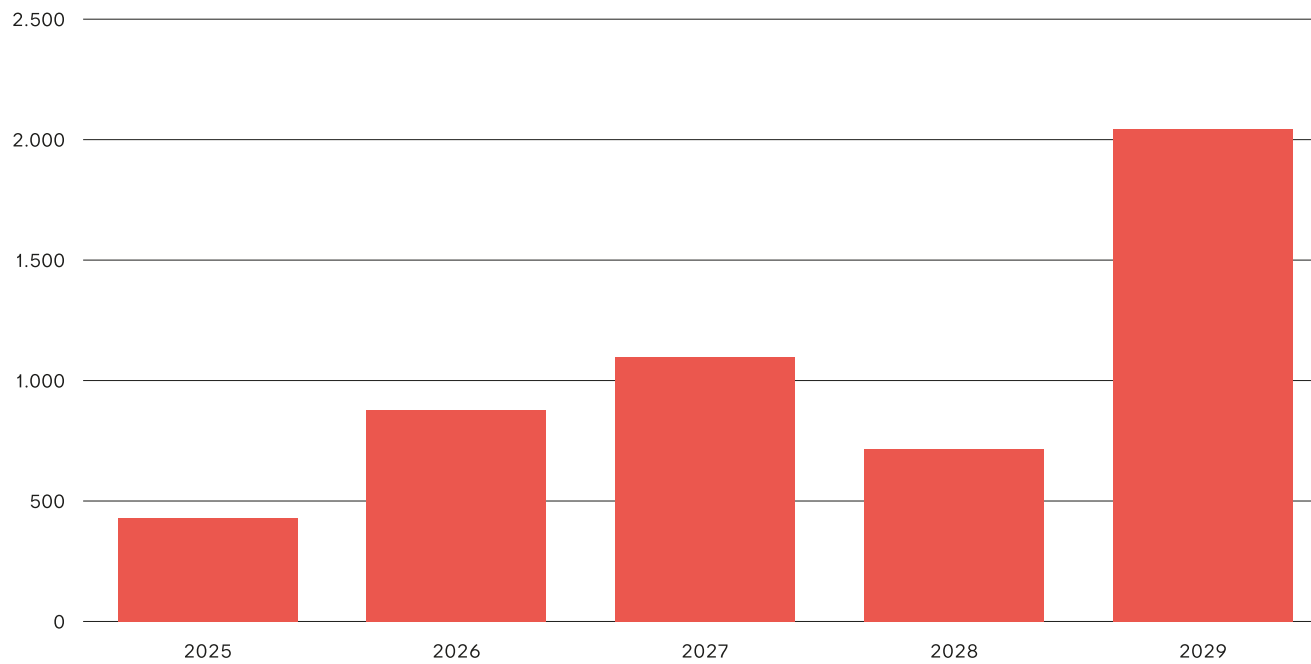
Almene boliger, Vanløse Foto: Gustav Riisager

I årene 2025-2029 forventes der samlet set at blive ibrugtaget 5.095 nye almene boliger i Københavns Kommune, jf. figur 1.18. Antallet er baseret på de nybyggeriprojekter, som kommunen har registreret, der pt. er på vej. Der forventes et nogenlunde lige antal ungdomsboliger og familieboliger (hhv. 39 pct. og 38 pct.). Ældre- og plejeboliger udgør lidt over 20 pct., jf. figur 1.19.

Udviklingen i det almene byggeri i Københavns Kommune viser imidlertid, at udviklingen i antallet af boliger, som påbegyndes, svinger meget over årene. Tallene påvirkes i høj grad af enkeltstående, store projekter, som påbegyndes i enkelte år. Tallene har også været påvirket af høje byggepriser, som har bevirket, at planlagte byggeprojekter har været sat på pause. F.eks. blev der i 2022 slet ikke påbegyndt opførelse af nogen almene boliger. Tallet steg i 2023, hvilket bl.a. er muliggjort ved, at det har været muligt at overskride maksimumbeløbet for enkelte projekter i en periode. Der ventes dog ikke, at der påbegyndes flere boliger i 2024, end der blev påbegyndt i 2023.

Det skal bemærkes, at prognosen er et øjebliksbillede (opgjort september 2024), der løbende kan ændre sig, både hvad angår antallet af boliger og tidshorisonten for færdiggørelsen i takt med, at projekterne skrider frem. Herudover tilføres der med mellemrum nye projekter til prognosen, mens enkelte projekter også kan bortfalde.

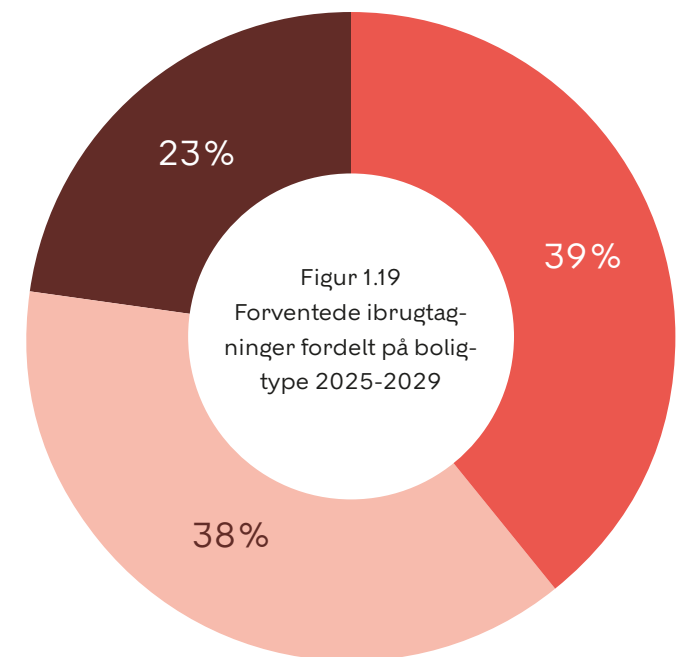
Figur 1.18
 Fremskrivning af forventede ibrugtagninger,
 2025-2029



Kilde: Sagsbehandlingssystemet, Almenbyg.
 Note: Prognosen er baseret på historisk data for, hvor lang tid det tager fra et givent tidspunkt i et byggeris planlægning, til det er opført, status september 2024.

- Familieboliger
- Ungdomsboliger
- Ældreboliger

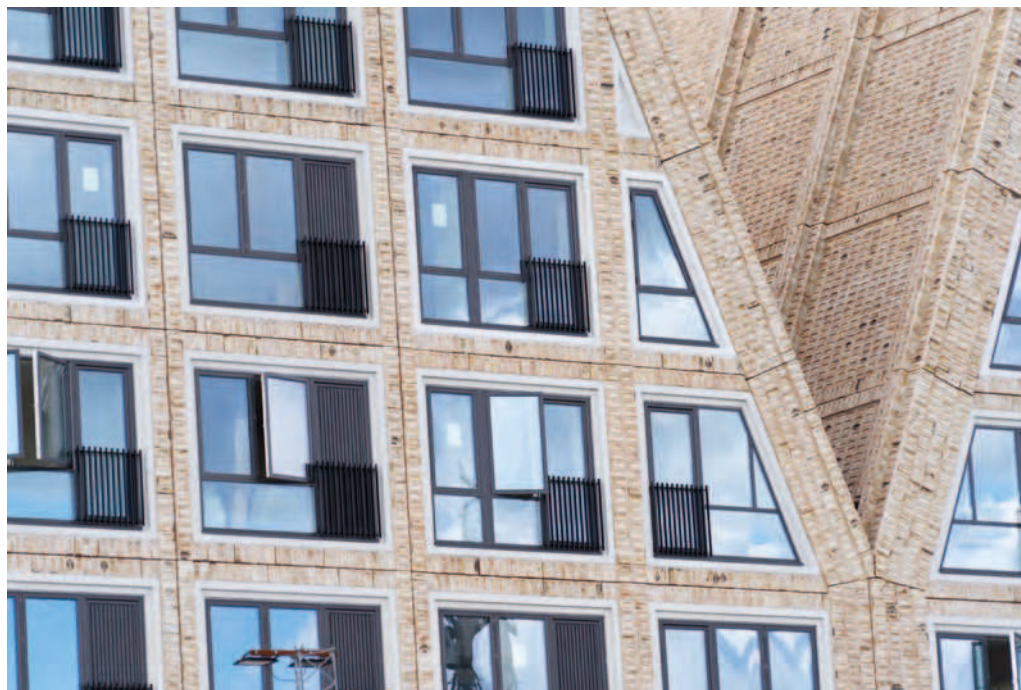
Kilde: Sagsbehandlingssystemet, Almenbyg



Figur 1.19
 Forventede ibrugtagninger fordelt på boligtype 2025-2029

Ikke alle de almene boliger, der er skabt rummelighed til med almenboligkravet, bliver bygget

Siden 2015 har kommunerne haft mulighed for at stille krav om op til 25 pct. almene boliger i nye lokalplaner. Men da ca. 30 pct. af byggeriet i København sker i den eksisterende by, hvor der ikke altid skal laves ny lokalplan, kan kommunen ikke stille krav om almene boliger her.



Almene boliger, Christianshavn Foto: Gustav Riisager

De steder, hvor kommunen har stillet almenboligkravet, er det dog langt fra alle disse boliger, der er blevet bygget. Da der ikke er handlepligt på lokalplaner, kan bygherrer vælge at lade den eksisterende anvendelse på de alment reserverede matrikler fortsætte, eller lade området ligge brak. Derudover er de almene byggefelter ofte dem, der bliver solgt fra til sidst i byggeriet.

Siden 2015 har Københavns Kommune stillet krav om almene boliger i 44 lokalplaner (status pr. august 2024). Samlet set er der stillet krav om lidt mere end 350.000 etagemeter almene boliger. Omregnes dette til antal bo-

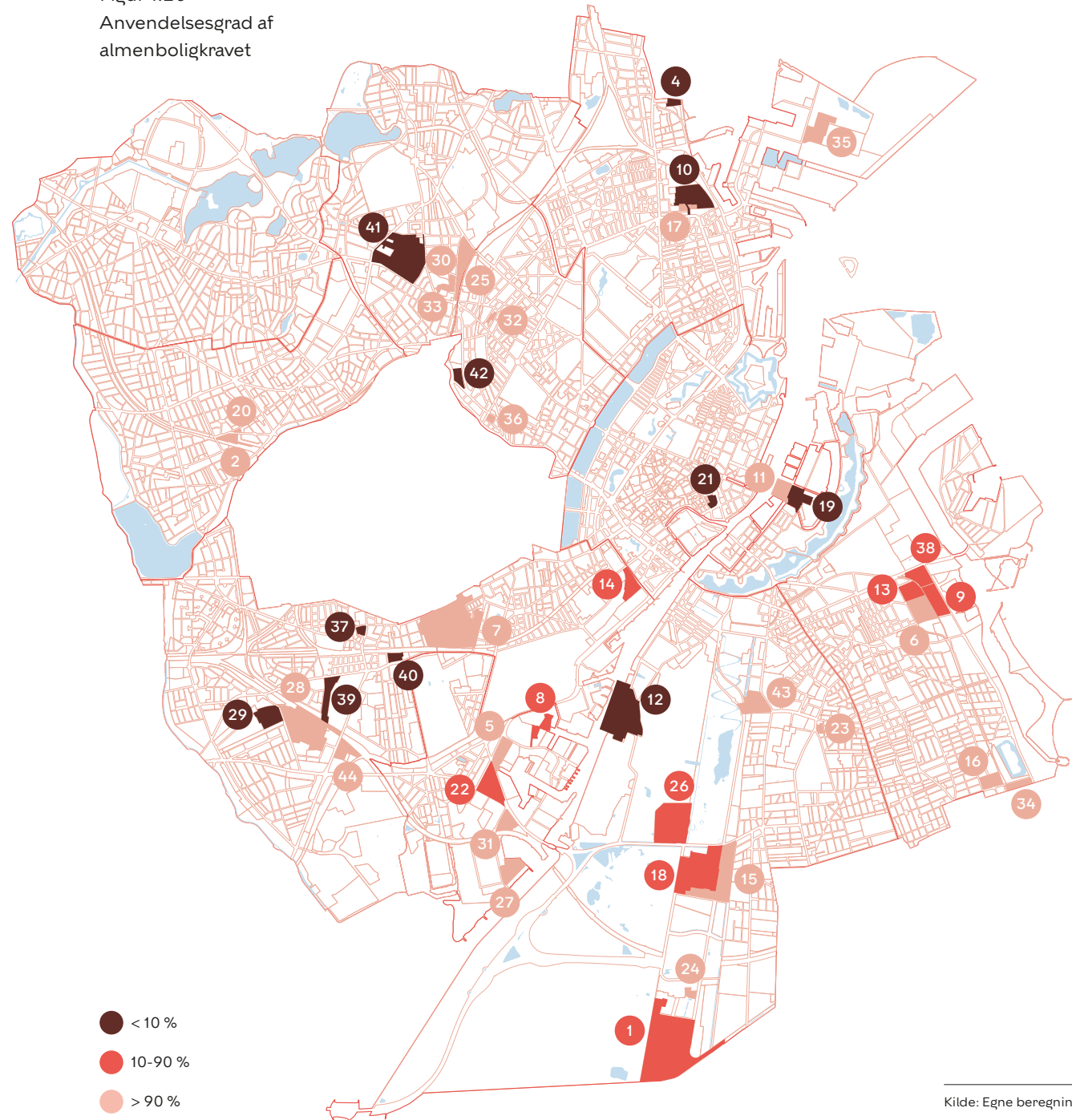
liger (hvor én bolig i gns. er på 64 m², jf figur 1.17) svarer det til en potentiel rummelighed på ca. 5.500 almene boliger.

I 26 af de 44 lokalplaner er over 90 pct. af de almene boliger realiserede eller på vej til at blive det, hvilket betyder, at boligprojekterne kan være alt fra prækvalificerede af kommunen til færdigbyggede og ibrugtagne.

I ni lokalplaner er mellem 10-90 pct. af de almene boliger realiseret eller på vej til at blive det. I de resterende ni lokalplaner, er der endnu ikke realiseret nogen almene boliger og heller ingen aktuelle planer om det.

Figur 1.20
Anvendelsesgrad af
almenboligkravet

- 1 Ørestad Syd
- 2 Apollovej III
- 3 Kvarteret ved Bella Center Sydøst
- 4 Scherfigsvej 8
- 5 Teglværkshavnen
- 6 Strandlodsvej
- 7 Carlsberg II
- 8 Teglværkshavnen
- 9 Ved Amagerbanen Syd
- 10 Østre Gasværk Kvarteret
- 11 Christiansholm
- 12 Artillerivej Syd
- 13 Lindgreens Allé II
- 14 Postgrunden
- 15 Ørestad City Nord
- 16 Femøren Station
- 17 Østre Gasværk Teatergrund
- 18 Kvarteret ved Bella Center II
- 19 Holmen II
- 20 Hjørnestenen II
- 21 Laksegade Øst
- 22 Sydhavnsgade
- 23 Englandsvej 51
- 24 Lokalplan Ørestad Syd tillæg 3 (Hannemans allé)
- 25 Lygten II
- 26 Vejlandskvarteret
- 27 Stejlepladsen
- 28 Grønttorvsområdet
- 29 Kulbanevej Øst
- 30 Drejervej
- 31 Molestien
- 32 Lokalplan 258-1 Bragesgade tillæg 1
- 33 Drejervej
- 34 Lokalplan Hedegaardsvej II
- 35 Tunnelfabrikken
- 36 Nuuks plads
- 37 Mølle Allé 26-30
- 38 Amagerbanen Nord
- 39 F.L. SMIDTH II
- 40 Vigerslev alle - Ny hotel og restaurationskolen
- 41 Provstejvkvarteret
- 42 Lundtoftegade Syd (Urbania)
- 43 August Schade Kvarteret
- 44 Poppelstykket



- < 10 %
- 10-90 %
- > 90 %

Kilde: Egne beregninger.

En gennemsnitlig almen bolig i København koster 6.000 kr. om måneden, men huslejen er højere, desto nyere boligen er

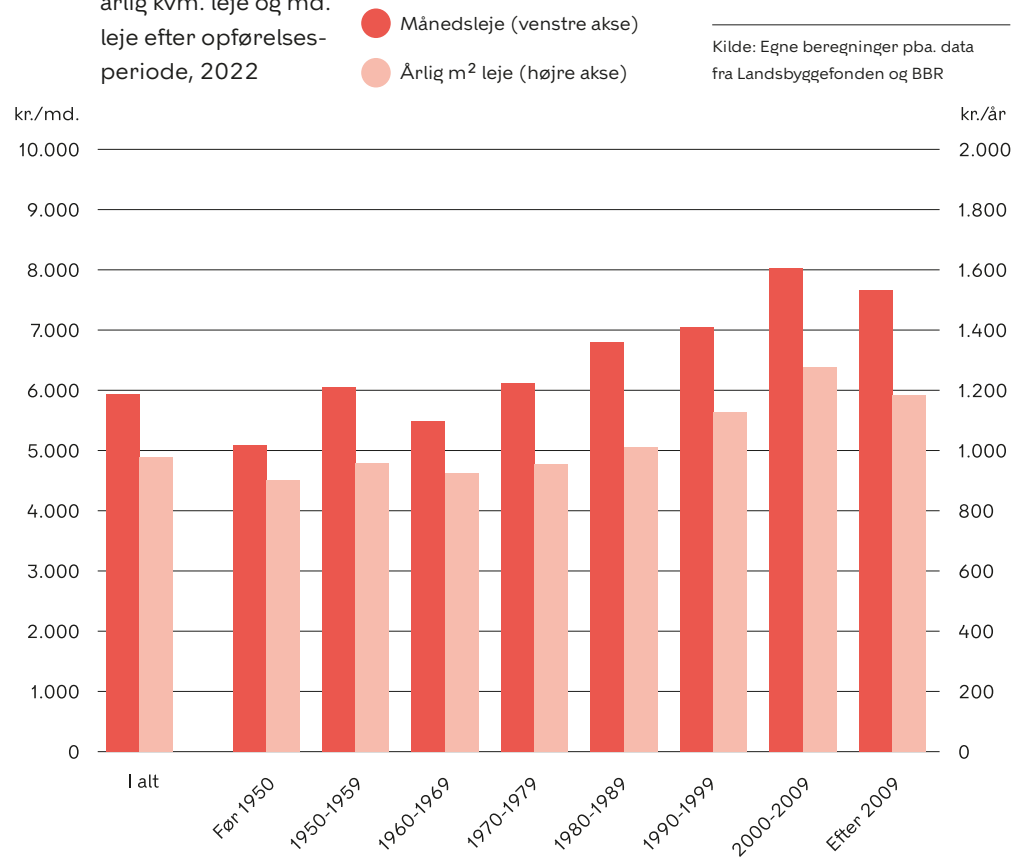
En gennemsnitlig almen bolig i København på lige over 70 m² koster 6.000 kr. om måneden ekskl. forbrug, men kvadratmeterlejen stiger desto nyere boligen er, jf. figur 1.21. Det skyldes, at opførelsesomkostninger til almene boliger har været stigende de seneste mange år.

F.eks. er den årlige kvadratmeterleje for en bolig opført i 10'erne i gennemsnit ca. 30 pct. højere sammenlignet med en bolig opført før 1950, men fordi nyere almene boliger typisk er større end de ældre boliger er den gennemsnitlige husleje for hele boligen omkring 50 pct. højere (svarende til 2.580 kr.).

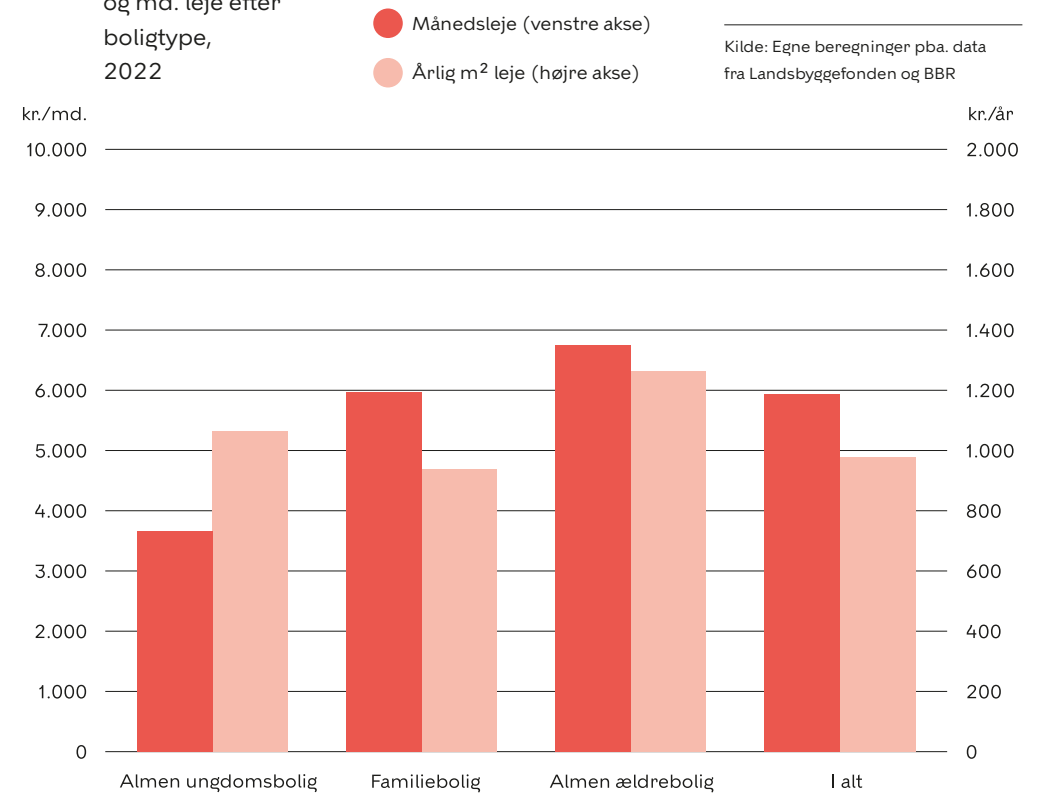
Familieboligerne har den laveste kvadratmeterleje, mens ældreboligerne har den højeste, jf. figur 1.22. Den højere leje i ældreboligerne skyldes givetvis, at boligerne ofte har en række særlige faciliteter. Ungdomsboligerne er 13 pct. dyrere end familieboligerne pr. m² hvilket skyldes størrelsen – små boliger har typisk en lidt højere pris pr. kvadratmeter, og ungdomsboligerne er tæt på halvt så store som familieboligerne.

Den højere husleje for almene boliger opført fra 2000-2009 kan hænge sammen med boligsammensætningen, samt, at antallet af opførte boliger i perioden er forholdsvis begrænset (under 2.000 boliger mod omkring 5.000 i de øvrige perioder). Samtidig blev der først i 2004 indført et maksimumbeløb for, hvor meget det må koste at opføre en almen bolig og dermed også, hvad huslejen må ende med at være.

Figur 1.21
Gennemsnitlige
årlig kvm. leje og md.
leje efter opførelses-
periode, 2022



Figur 1.22
Gennemsnitlige
årlig kvm. leje
og md. leje efter
boligtype,
2022



Københavns Kommune har ca. 18.000 billige almene familieboliger

Som hovedregel opererer Københavns Kommune med, at en "billig" familiebolig til boligsocial anvisning er en bolig til maks. 5.000 kr./md. ekskl. forbrug.

I Københavns Kommune er der ca. 18.000 almene familieboliger til en husleje under 5.000 kr. pr. md., jf. tabel 1.1. Af de 18.000 boliger bliver i gennemsnit ca. 1.900 boliger ledige til udlejning hvert år. Det svarer til ca. 10,5 pct. Tallet varierer dog en hel del fra år til år.

Ifølge almenboligloven har kommunen ret til at få stillet hver fjerde ledige almene bolig til rådighed for kommunal anvisning, men Københavns Kommune og de almene boligorganisationer har i en årrække haft aftale om anvisning til hver tredje ledige bolig i København.

Københavns Kommune har i samarbejde med de almene boligorganisationer i København (BL 1. kreds) indgået en udlejningsaftale, der har som mål at skabe balance imellem på den ene side flest mulige boliger til boligsocial anvisning og på den anden side en socialt bæredygtig beboersammensætning i alle almene boligafdelinger i Københavns Kommune. Dette er bl.a. en udfordring, fordi mange af de billige, almene familieboliger er placeret i de samme boligafdelinger.

Tabel 1.1
Antal almene familieboliger
i Københavns Kommune
til under 5.000 kr. pr. md. ekskl. forbrug.

Husleje ekskl. forbrug, almene familieboliger	Antal boliger
0-2.499 kr.	190
2.500-2.999 kr.	530
3.000-3.499 kr.	1.730
3.500-3.999 kr.	4.810
4.000-4.499 kr.	5.280
4.500-4.999 kr.	5.440
	I alt 17.990

Hvert år indstilles mere end 1.000 borgere til en bolig via den boligsociale anvisning i Københavns Kommune

Langt de fleste borgere, der indstilles til en bolig i Københavns Kommune, indstilles til en almen familiebolig. Borgerne anvises til en bolig, efterhånden som der stilles en bolig til rådighed for den boligsociale anvisning, som matcher borgernes behov, herunder også ift. hvor akut behovet er.

Der anvises derfor ikke efter et ventelisteprincip, men efter en boligliste, og nogle borgere kan derfor vente meget længe på en bolig. Der er også borgere, som har en så lav betalingsevne, at de ikke kan boligindstilles. De fremgår ikke af optællingerne om boligindstillede.

Nøgletal for borgere, der i 2023 blev anvist en ungdoms- eller familiebolig i Københavns Kommune:

Familiebolig

- 56 pct. var mænd
- 79 pct. var enlige uden børn (20 pct. var enlige med børn)
- Gennemsnitsalderen var 39 år
- Den gennemsnitlige månedlige betalingsevne var 5.561 kr. inkl. forbrug (som er sat til 850 kr./md. som vejledende gennemsnitsforbrug).

Ungdomsbolig

- 53 pct. var mænd
- 100 pct. var enlige uden børn
- Gennemsnitsalderen var 22 år
- Den gennemsnitlige månedlige betalingsevne var 3.470 kr. inkl. forbrug (som er sat til 850 kr./md. som vejledende gennemsnitsforbrug).

Kun borgere med et påtrængende boligbehov og sociale udfordringer kan få anvist en bolig i København

I Københavns Kommune kan borgere efter en konkret og individuel vurdering blive indstillet til en bolig via kommunens boligsociale anvisning. Det er et krav, at borgerne lever op til de fire boligsociale kriterier, vedtaget af Borgerrepræsentationen i 1998, som er:

1. Kerneopgaven er løsning af påtrængende boligsociale behov for borgere, der – ud over at mangle en egnet bolig – også har risiko for andre alvorlige problemer. Løsningen af det boligsociale behov afhjælper disse helt eller delvist.
2. Borgeren er ikke selv i stand til at løse boligproblemet på en rimelig måde set ud fra en helhedsvurdering, herunder pågældendes økonomiske forhold.
3. Det er en forudsætning for anvisning af en bolig, at borgeren forventes at kunne tilpasse sig et almindeligt boligmiljø.
4. Borgeren skal have tilknytning til Københavns Kommune.

Eksempler på borgere, som ikke opfylder betingelserne for boligsocial anvisning, hvis de ikke har problemer ud over det nedenfor beskrevne, er:

- Borgere, som har været udrejst af Danmark, er kommet tilbage igen og står uden bolig.
- Borgere, som har en lejlighed, der er for lille til familiens størrelse.
- Borgere, som skal flytte hjemmefra eller fraflytte studiebolig eller fremleje.
- Borgere, som er boligløse på grund af skilsmisse eller samlivsophør, og som eventuelt skal have samvær med børn.

Høje byggepriser og reduceret betalingsevne betyder, at det lige nu er tæt på umuligt at bygge boliger, der er tilstrækkeligt billige, til de mest udsatte københavnere

For at sikre boliger til de mest udsatte grupper i København, har kommunen siden 2013 stillet krav om indarbejdelse af billige boliger målrettet den boligsociale anvisning i det almene nybyggeri. Af Almenboligaftalen, som er en aftale mellem Københavns Kommune og de almene boligorganisationer i København (BL 1. kreds), fremgår det, at kommunen kan stille krav om, at op til 20 pct. af nye almene boliger, skal være billige. Dvs. ligge inden for en husleje, som målgruppen for boligsocial anvisning kan betale.

Erfaringsmæssigt har det vist sig svært at få opført boligerne med et huslejeniveau, der kan holdes inden for målgruppens betalingsevne. Det kan skyldes flere faktorer, f.eks.:

- Målgruppens betalingsevne er faldet de seneste år
- Høje byggepriser gør det svært at holde huslejen nede
- Det er i praksis ofte meget vanskeligt at indpasse de meget små boliger i byggeriet.

Kommunen og den almene boligsektor har sammen løbende afsøgt metoder til at tilvejebringe billigere boliger, samt optimeret processer og sagsgange for de almene byggeprojekter. På trods af dette har det ikke været ikke tilstrækkeligt ift. at opføre det ønskede antal billige almene boliger. Udfordringen ved at bygge billige boliger er, at de for at holde prisen nede, skal være meget små samtidig med, at de skal kunne passe ind i det øvrige byggeri, som typisk består af større lejligheder.

Som tidligere beskrevet ifm. figur 1.22, har små boliger en højere leje pr. m² end større boliger, da en større andel af boligen består af køkken og bad, som er dyrere at bygge end resten af boligen.

Ifølge kommunens seneste tal for huslejer i de almene boligprojekter, der er givet tilsagn til i 2024, ligger den årlige kvadratmeterleje for de nybyggede almene boliger, der er på vej de kommende år, på rundt regnet 1.500 kr. Hvis huslejen skal holdes under 5.000 kr., betyder det dermed, at boligen skal være højst 40 m² brutto inkl. fællesarealer, trappeopgang, skakte, ind- og ydervægge osv., som gør, at selve gulvarealet i boligen vil være væsentligt lavere.

Der er i perioden 2019-2023 ibrugtaget 198 billige almene boliger (hhv. 99 familieboliger og 105 ungdomsboliger). I samme periode er der i alt opført 2.251 almene familie- og ungdomsboliger. De opførte billige boliger svarer dermed til ca. 9 pct. af det samlede antal opførte almene boliger i perioden.

Københavns Kommune har 77 skæve boliger, og flere er på vej

Skæve boliger er en boligform til særligt udsatte borgere, der uanset sociale støttemuligheder har vanskeligt ved at finde sig til rette i eksisterende byggeri. Boligerne udlejes på tidsbegrænsede kontrakter efter almenlejelovens bestemmelser.

Boligerne er små, ofte fritliggende, et- eller toværelses boliger. Her har beboerne mere frie rammer, end man finder i almindelige boliger.

I København er det i dag almene organisationer, der står for drift og udlejning af de skæve boliger, mens Københavns Kommune har 100 pct. anvisningsret til boligerne. Der er sociale viceværter tilknyttet boligerne, og derudover leverer kommunen socialfaglig støtte ud fra en vurdering af den enkelte borgers behov.

Københavns Kommune har i dag 77 skæve boliger fordelt på fem bebyggelser på Amager, i Valby, Brønshøj og Sydhavnen. Hertil er der yderligere 42 nye skæve boliger på vej på Amager og i Bispebjerg.

Københavns Kommune vurderer, at der yderligere er behov for 112 skæve boliger for at imødekomme behovet, men der er endnu ikke truffet nogen beslutning om, hvor de skal ligge.

Skæve boliger kan både opføres som permanente boliger eller som midlertidige boliger i op til 10 år. De 77 skæve boliger i Københavns Kommune er permanente boliger.



Skæve boliger, Sydhavnen Foto: Gustav Riisager



Andelsboligen Vesterbro Foto: Gustav Riisager

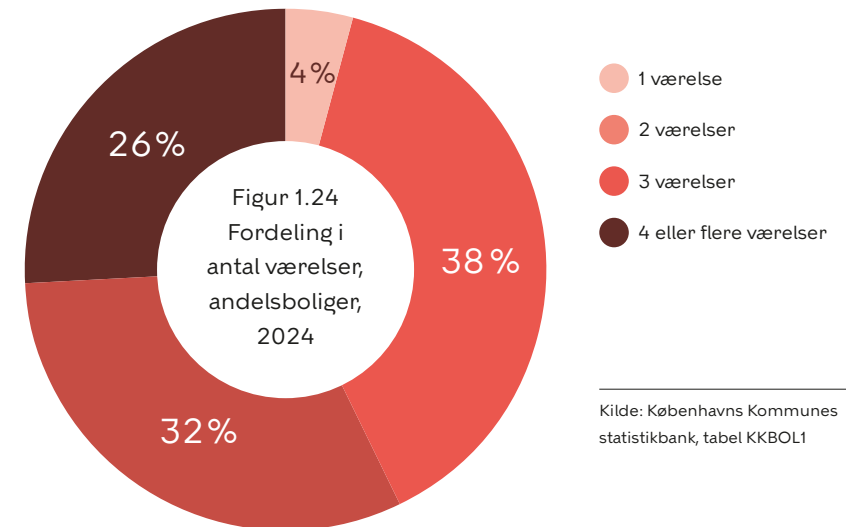
Del 3: Andelsboliger

Der er knap 97.000 andelsboliger i København, men kun 1 pct. af de nye boliger de seneste 10 år er andelsboliger

Andelsboligen har i en lang årrække været den mest forekommende ejerform i København. Men der opføres stort set ingen nye andelsboliger, og der dannes stort set heller ingen nye foreninger i eksisterende bygninger. Nybyggeriet udgøres i stedet af især privat udlejning, som nu har overhalet andelsboligerne i antal.

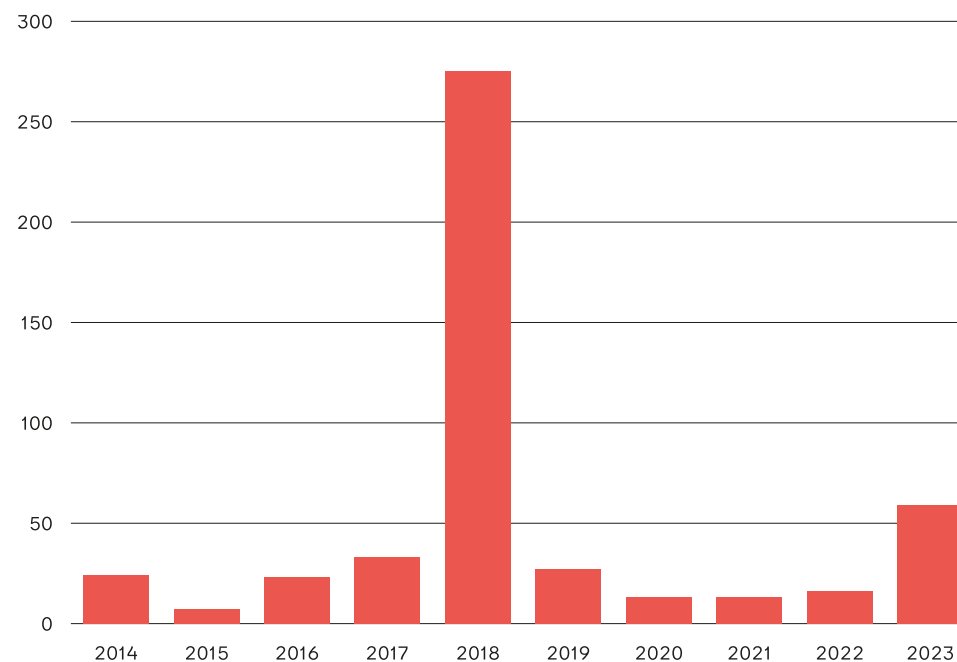
De seneste 10 år er der kun opført ca. 500 nye andelsboliger, jf. figur 1.23, hvilket svarer til ca. 1 pct. af det samlede boligbyggeri i København i perioden. Over halvdelen af de nye andelsboliger blev opført i 2018 på Grønttorvet i Valby. På trods af de 500 nyopførte andelsboliger fra 2014-2024, er det samlede antal faldet med omkring 1.000 i samme periode, fordi der samtidig er nedlagt ca. 1.500 andelsboliger, primært som følge af sammenlægninger, hvor mindre boliger er lagt sammen til større boliger.

70 pct. af andelsboligerne består af to- og treværelses lejligheder, jf. figur 1.24. En fjerdedel har fire værelser eller derover, og kun omkring 5 pct. er étværelses. Pga. de mange sammenlægninger er antallet af ét-, to- og treværelses lejligheder reduceret med ca. 2.700, mens antallet med fire eller flere værelser er steget med ca. 1.700 de seneste 10 år.



Kilde: Københavns Kommunes statistikbank, tabel KKBOL1

Figur 1.23
Antal nybyggede/nydannede andelsboliger i København, 2014-2023

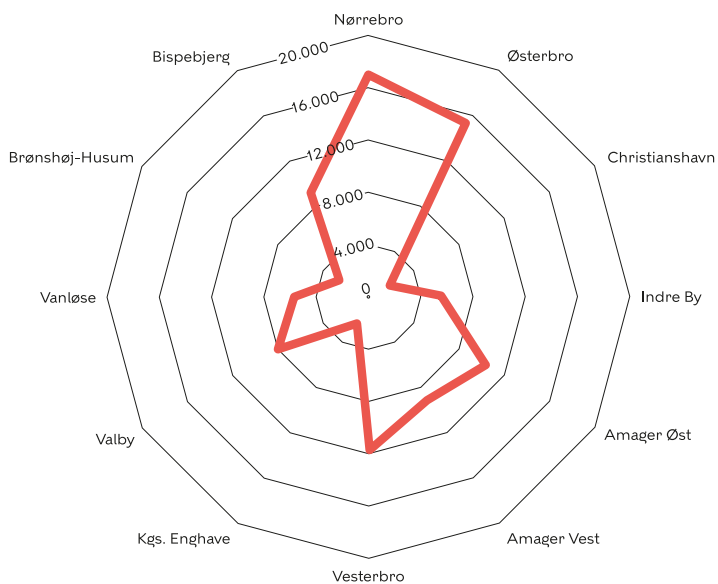


Kilde: Københavns Kommunes statistikbank, tabel KKBOL1

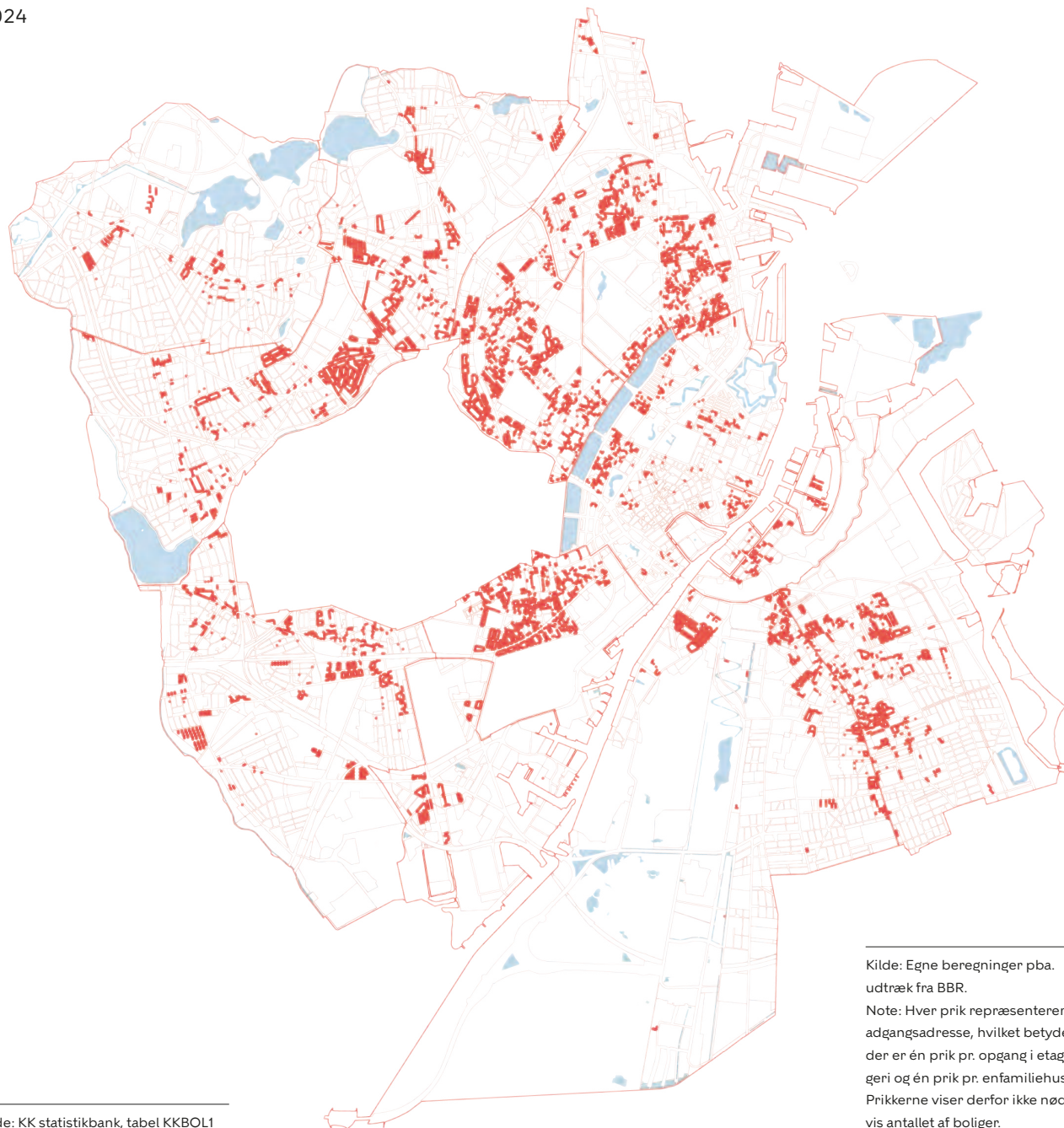
Der er flest andelsboliger i brokvartererne

Der findes andelsboliger i det meste af København, men de er særligt koncentrerede i brokvartererne, da mange andelsboliger er dannet i ældre ejendomme. Det største antal andelsboliger findes på Nørrebro og Østerbro med over 15.000 andelsboliger i hver bydel, jf. figur 1.25. Modsat er der meget få andelsboliger på Christianshavn, Kgs. Enghave og Brønshøj-Husum med 1.500-2.300 andelsboliger i hver af bydelene.

Figur 1.25
Antal andelsboliger fordelt på bydele,
2024



Figur 1.26
Andelsboliger, Københavns Kommune,
2024



Kilde: Egne beregninger pba. udtæk fra BBR.

Note: Hver prik repræsenterer én adgangadresse, hvilket betyder, at der er én prik pr. opgang i etagebyggeri og én prik pr. enfamiliehus. Prikkerne viser derfor ikke nødvendigvis antallet af boliger.

Kilde: KK statistikbank, tabel KKBOL1

Tilbudspligten og tidligere muligheder for offentlig støtte, er årsagen til de mange andelsboligforeninger i København

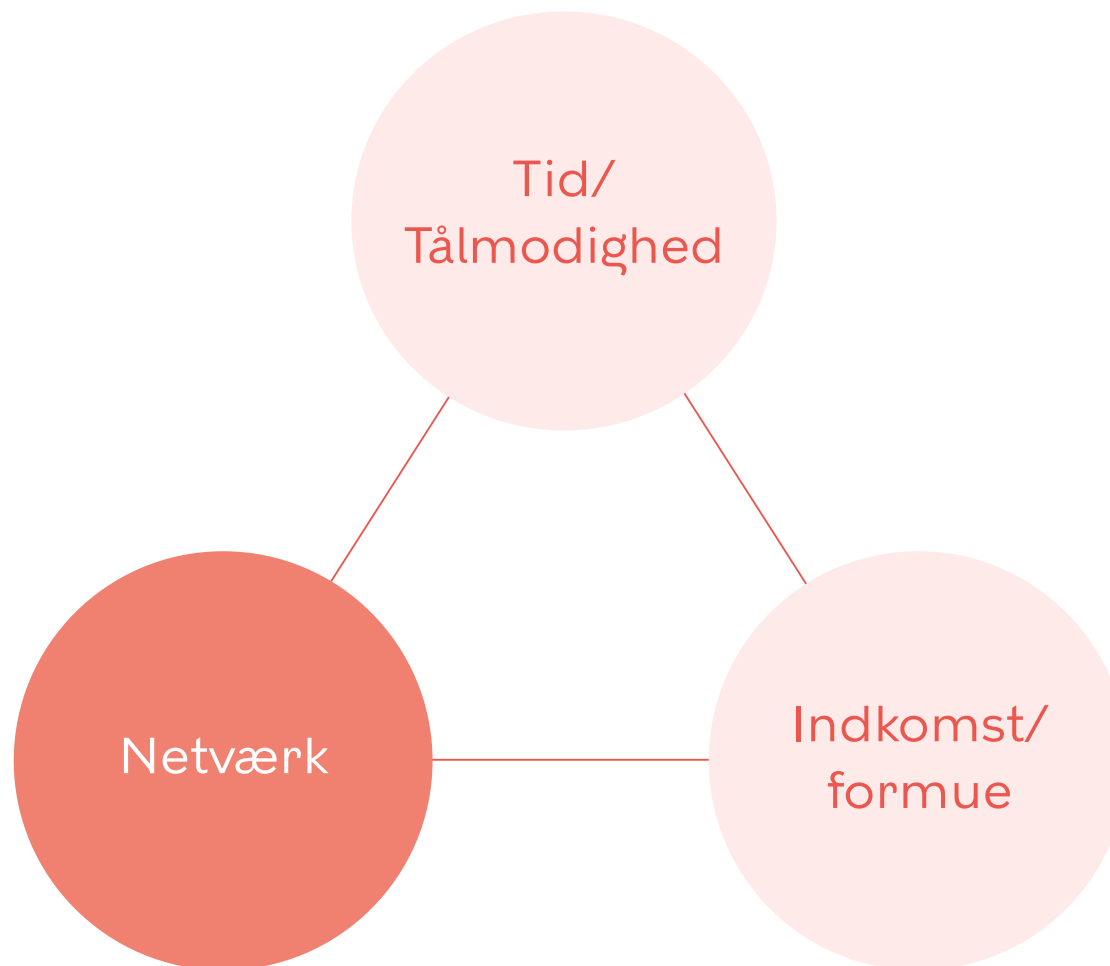
Andelsboligformen opstod for mere end 100 år siden som en reaktion på de dengang ustabile lejeforhold og dårlige boligforhold i København. I 1970'erne opstod mange af de andelsboligforeninger, som vi kender i dag, hvilket særligt skyldes, at loven om tilbudspligten blev indført. Tilbudspligten, som stadig er gældende i dag, betyder, at ejere af udlejningsejendomme ikke må sælge ejendommen uden først at tilbyde de eksisterende lejere at købe den til at stifte en andelsboligforening. Salget skal ske under samme købsvilkår, som en eventuel køber havde tilbudt udlejer.

Mellem 1955 og 1980 blev der stort set ikke opført andelsboligforeninger ved nybyggeri. Det ændrede sig i 1981, hvor det blev muligt at få tilskud til nybyggeri af andelsboliger. Sammen med tilbudspligten førte det til en stor stigning i etableringen af andelsboliger fra 1981 og frem til 2004. I samme periode frasolgte Københavns Kommune størstedelen af byens kommunale beboelsesejendomme, hvoraf mange blev omdannet til andelsboligforeninger. I 2004 blev muligheden for tilskud til opførelse af andelsboliger afskaffet.

Etableringen af nye andelsboligforeninger har stort set stået stille de sidste mange år. Det kan bl.a. skyldes finansieringsreglerne, som gør det mindre attraktivt at danne nye foreninger.

De nuværende finansieringsregler, der blev indført i 2018, har skærpet kravene til andelsboligkøberne. Reglerne blev indført, da nogle andelshavere over tid har tabt penge ved salg af deres andelsbolig, der var købt for dyrt og/eller finansieret af spekulative lån. De nye krav betyder primært, at der kræves en mere robust privatøkonomi for at låne penge til at købe en andelsbolig. Det gør det sværere dels at købe en andelsbolig, dels at etablere nye andelsboliger.





Adgangen til en andelsbolig kan være uigennemskuelig

Andelsboligforeninger beslutter selv, hvordan en bolig skal udbydes ved salg.

Mange andelsboligforeninger gør brug af en venteliste til ledige boliger i foreningen. Den enkelte forening styrer selv ventelisten, og i nogle tilfælde opkræves et gebyr for at være skrevet op.

Foreningen bestemmer desuden selv, om særlige persongrupper (f.eks. familiemedlemmer eller venner) skal have fortrinsret til at købe en bolig.

Andre foreninger har besluttet, at andelshavere selv bestemmer, hvem de vil sælge til.

Der findes ikke et samlet overblik over andelsboligforeninger eller en samlet venteliste, som man kender det fra den almene boligsektor. Der findes dog hjemmesider, der tilbyder oversigter over andelsboligforeninger og mulighed for at skrive sig op på ventelister.

Adgangen til en andelsbolig kan således være begrænset, da den er afhængig af et forudgående kendskab til adgangsmuligheder som f.eks. ventelister. Herudover kræver adgang til at skrive sig op på en venteliste ofte, at man kender en andelshaver i den forening, man ønsker at købe en bolig i. Netværk kan dermed have stor betydning for chancerne for at købe en andelsbolig.

Meget få af de andelsboliger, der handles årligt, bliver handlet via ejendomsmægler. Et simpelt opslag viser, at 35 andelsboliger i København, på det givne tidspunkt i 2024, var til salg via en mægler – ud af en andelsboligmasse på 97.000.



Andelsboliger, Sydhavn Foto: Gustav Riisager

Priserne stiger også på andelsboliger, men de er fortsat billigere end ejerboliger

Presset på det københavnske boligmarked slår også ud i priserne på andelsboliger. Men modsat ejerboliger kan det være svært at gennemskue, hvordan prisen på en andelsbolig fastsættes.

Det er ikke alene den enkelte andelshaver, der vælger, hvad vedkommendes andelsbolig skal udbydes til, men andelsboligforeningen i fællesskab, der fastsætter prisen.

Prisen kan fastsættes ved forskellige metoder, men i København, Frederiksberg, Dragør og Tårnby benyttes over 80 pct. en såkaldt valuarvurdering.

De højeste vurderinger af andelsboligforeninger beliggende i København foretages af valuarer. Ved brug af en valuarvurdering, værdisættes andelsboligforeningen som en tilsvarende udlejningsejendom.

Grundet det generelle pres på boligmarkedet i København og deraf stigende priser og huslejer i privat udlejning, betyder det, at andelsboligforeninger ofte bliver mere og mere værd. Udbredelsen af valuarvurderinger betyder derfor, at det generelt er blevet dyrere at købe en andelsbolig.

Boligøkonomisk Videncenter peger på, at maksimalprisen på en andelsbolig i København, Frederiksberg, Dragør og Tårnby er steget med mere end en faktor 17 fra 1992 til 2019 – fra en gennemsnitlig pris for 75 m² på lige under 116.000 kr. i 1992 til ca. 2 mio. kr. i 2019 (Andersen, 2023). I samme periode er en ejerlejlighed på 75 m² i gennemsnit steget i pris fra ca. 437.000 kr. til ca. 3.090.000 – altså 7 gange så meget.

Den dramatiske stigning i prisen for andelsboliger skyldes særligt, at man siden 1996 har gjort det muligt for ejere af udlejningsejendomme at fravige reglerne for omkostningsbestemt leje ved gennemførelsen af omfattende forbedringer af boligen (Andersen, 2023). Da valuarvurderingen bygger på, hvad ejendommen ville være værd som udlejningsejendom, har det altså betydning for prisen på andelsboliger.

Selvom prisen for en andelsbolig generelt er steget mere end prisen for en ejerbolig siden 1992, er andelsboliger fortsat generelt billigere end ejerboliger.

Værdien af andelsboliger fastsættes på én af tre følgende måder:

- **Anskaffelsesprisen**, hvor værdien afspejler opførelsesomkostningerne eller ejendommens pris ved stiftelse af andelsforeningen.
- **Den offentlige ejendomsvurdering** (indført 1980), hvor værdien er fastlagt pba. af en række forskellige faktorer såsom ejendommens placering, størrelse, alder og stand. Den sidste ejendomsvurdering kom i 2012 og bliver ikke fornyet.
- **Valuarvurdering** (indført 1992), hvor prisen fastsættes ift., hvad ejendommen ville være værd som udlejningsejendom. Der blev i 2018 indført skærpede regler for udarbejdelsen af en valuarvurdering.

Til alle tre ovenstående værdiansættelsesmetoder skal tillægges de godkendte forbedringer på boligen, som beboeren har udført i boperioden.

Udgifterne til at bo i andelsbolig deles med naboerne

Når man bor i andelsbolig, betaler man en boligafgift til den andelsboligforening, man er medlem af. Den går til at betale af på fælles lån i ejendommen, ejendomsskatter, forsikringer, opsparring mv.

Der tages højde for de fælles udgifter ved prisfastsættelsen af en andelsbolig. En andelsbolig, der er dyrere at købe sig ind i vil, alt andet lige, have en lav månedlig boligafgift, fordi lånene er betalt ned, og foreningen dermed har en formue.

Omvendt vil en andelsbolig, der er billig at købe, ofte have mere fælles gæld, der skal betales af på, og dermed have en højere månedlig boligafgift.



Derfor er de månedlige udgifter på tværs af boligformerne svære at sammenligne, og selv mellem de enkelte andelsboligforeninger er der forskelle, da foreningerne kan have forskellige lån.

Ud over den boligafgift, der skal betales til foreningens samlede udgifter, vil andelshavere derudover også ofte have individuelle lån, der skal afdrages til finansiering af købet af andelen (afdrag og renter).



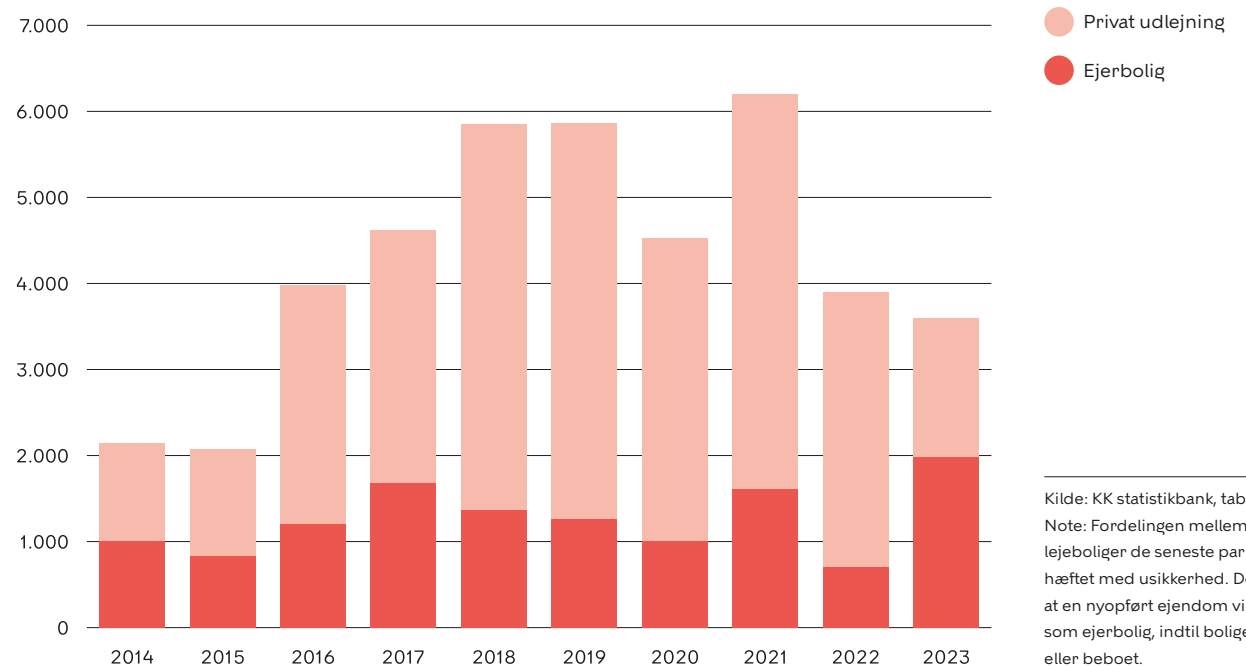
Del 4: Privatejede boliger - ejerboliger og privat udlejning

Hver anden bolig i København er privatejet og med omkring 30.000 nye lejeboliger de seneste 10 år er privat udlejning igen den mest udbredte ejerform

Med en samlet bestand på knap 177.000 boliger udgør privatejede boliger omkring halvdelen af den samlede boligbestand. Ud fra den gængse adskillelse mellem ejerboliger og privat udlejning fordeler de sig på hhv. 74.600 ejerboliger og 102.300 udlejningsboliger. Siden 2014 er der opført eller ibrugtaget 42.750 nye privatejede boliger, heraf 12.650 ejerboliger og 30.100 private udlejningsboliger, jf. figur 1.27.

De mange nye udlejningsboliger har medført, at privat udlejning igen har været den mest udbredte ejerform i byen siden 2022. Det var også tilfældet før midt 1990'erne, hvorefter en stor del af de gamle udlejningsejendomme blev solgt til beboerne, som stiftede andelsboligforeninger eller ejerboligforeninger.

Figur 1.27
Antal nye private ejer- og lejeboliger,
2014-2023



Kilde: KK statistikbank, tabel KKBOL1
Note: Fordelingen mellem ejer- og lejeboliger de seneste par år er behæftet med usikkerhed. Det skyldes, at en nyopført ejendom vil fremgå som ejerbolig, indtil boligen er udlejet eller beboet.

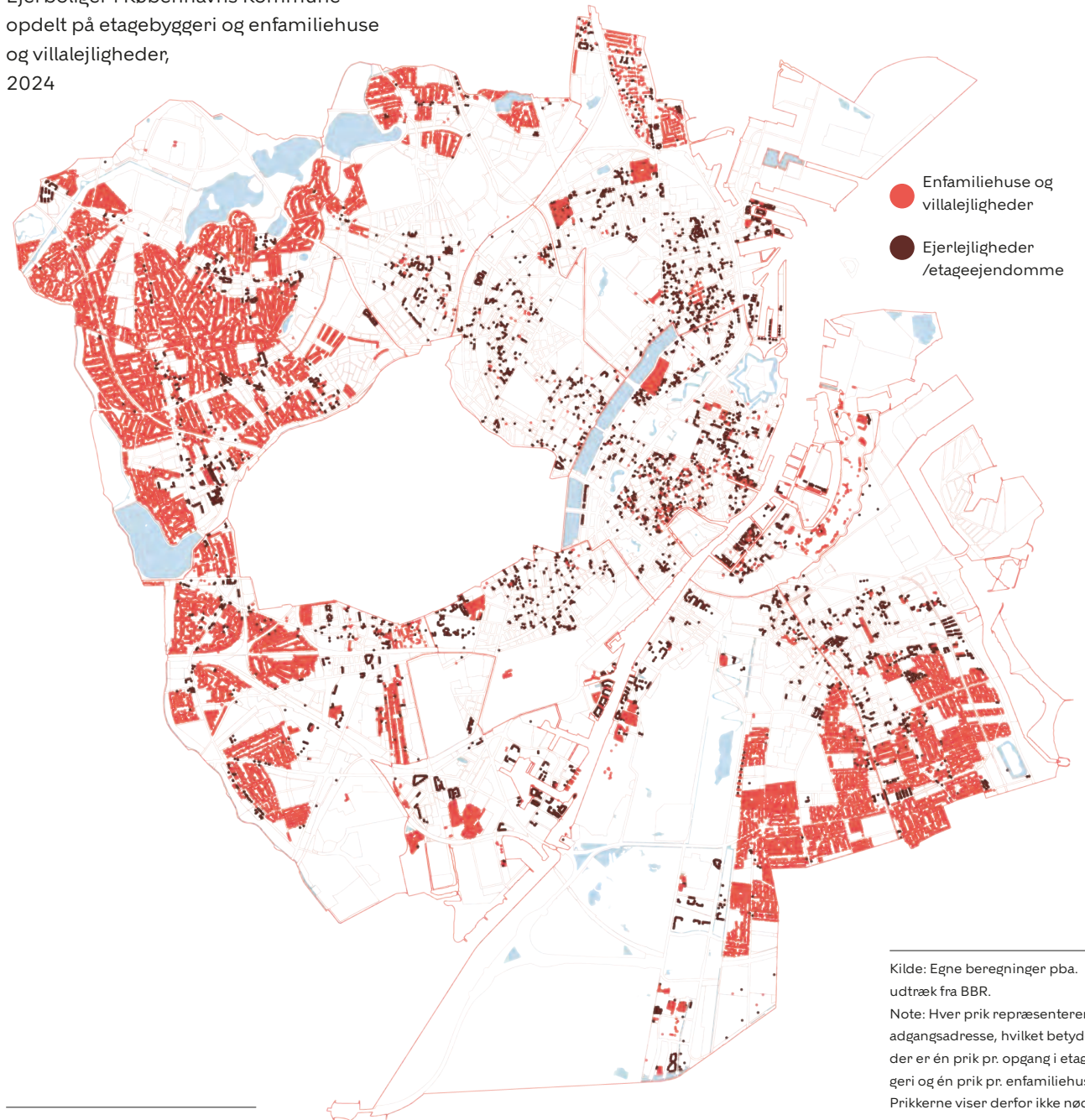
Lidt over hver femte bolig i København er en ejerbolig, og langt de fleste ligger i Amager Vest og på Østerbro



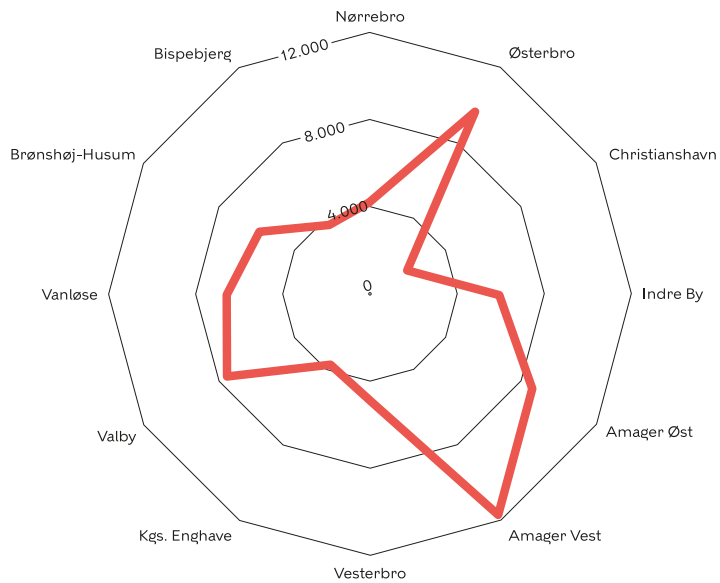
Ejerboliger udgør 21,7 pct. (74.600 boliger) af den samlede boligmasse i København i 2024. Siden 2014 er der bygget 12.650 nye ejerboliger, men det samlede antal er steget med 17.600 pga. konverteringer, hvor private udlejningsboliger er blevet solgt som ejerboliger.

Bydelene med flest ejerboliger er Amager Vest (11.400 boliger), Østerbro (9.700 boliger) og Amager Øst (8.600 boliger), mens der er færrest ejerboliger på Christianshavn (2.100 boliger), jf. figur 1.28.

Figur 1.29
Ejerboliger i Københavns Kommune
opdelt på etagebyggeri og enfamiliehuse
og villalejligheder,
2024



Figur 1.28
Antal ejerboliger fordelt på bydele,
2024



Kilde: KK statistikbank, tabel KKBOL1

Kilde: Egne beregninger pba. udtræk fra BBR.

Note: Hver prik repræsenterer én adgangadresse, hvilket betyder, at der er én prik pr. opgang i etagebyggeri og én prik pr. enfamiliehus. Prikkerne viser derfor ikke nødvendigvis antallet af boliger.

Næsten alle ejerboliger på Nørrebro er lejligheder, mens Brønshøj-Husum har flest enfamiliehuse og villalejligheder

Størstedelen af Københavns ejerboliger er etageboliger (66 pct.), mens de resterende 34 pct. er enfamiliehuse (fritliggende parcelhuse, række- og dobbelthuse samt villalejligheder). På Nørrebro ligger tæt på samtlige af ejerboligerne i etagebyggeri (98 pct.), mens Brønshøj-Husum har en klar overvægt af fritliggende parcel- og rækkehuse samt villalejligheder (79 pct.), jf. figur. 1.30. I både Vanløse og Valby er over halvdelen af ejerboligerne parcel- og rækkehuse samt villalejligheder, mens det gælder for omkring hver tredje bolig i Bispebjerg og på Amager.

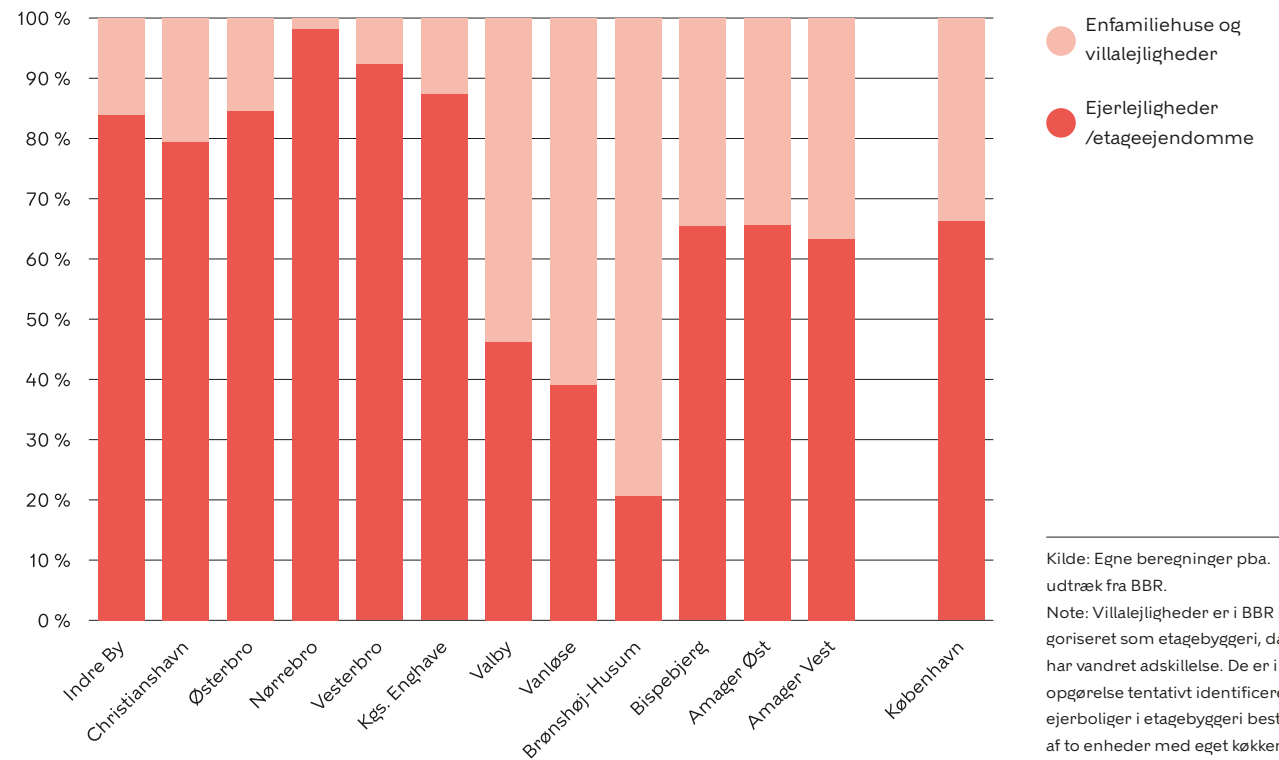
De mange fritliggende huse i de ydre bydele gør, at ejerboliger, sammenlignet med de øvrige ejerformer, som i langt overvejende grad består af lejligheder i etagebyggeri, optager en meget stor del af byens grundareal. Derfor syner ejerboligernes udbredelse af langt mere end det faktiske antal boliger.



Ejerbolig, Vanløse Foto: Gustav Riisager



Figur 1.30
Ejerboliger fordelt på enfamiliehuse/villalejligheder og ejerlejligheder/etageejendomme, 2024



Ca. 30 pct. af boligerne i København er private udlejningsboliger. De ældre ligger primært i Indre By, Nørrebro og Østerbro, mens de fleste nyopførte findes i udviklingsområderne på Amager, i Kgs. Enghave og Valby



Private udlejningsboliger, Vanløse - Foto: Gustav Rissager

Privat udlejning udgør ca. 30 pct. (102.300 boliger) af den samlede boligmasse i København i 2024, og siden 2014 er der bygget 30.000 private udlejningsboliger. Da en del sidenhen er solgt fra som ejerboliger eller andre ejerformer, er antallet af udlejningsboliger siden 2014, kun steget med 23.000.

Antallet af private udlejningsboliger varierer meget fra bydel til bydel, jf. figur 1.31. Langt de fleste af de ældre boliger ligger i Indre By, på Nørrebro og Østerbro, mens hovedparten af de nyopførte lejeboliger ligger i Ørestaden og Strandparken på Amager, på Sluseholmen/Teglholmen i Kgs. Enghave samt på Grønttorvet/Industri kvarteret i Valby. Dvs. i de store udviklingsområder, som er blevet udbygget over de seneste 20 år.

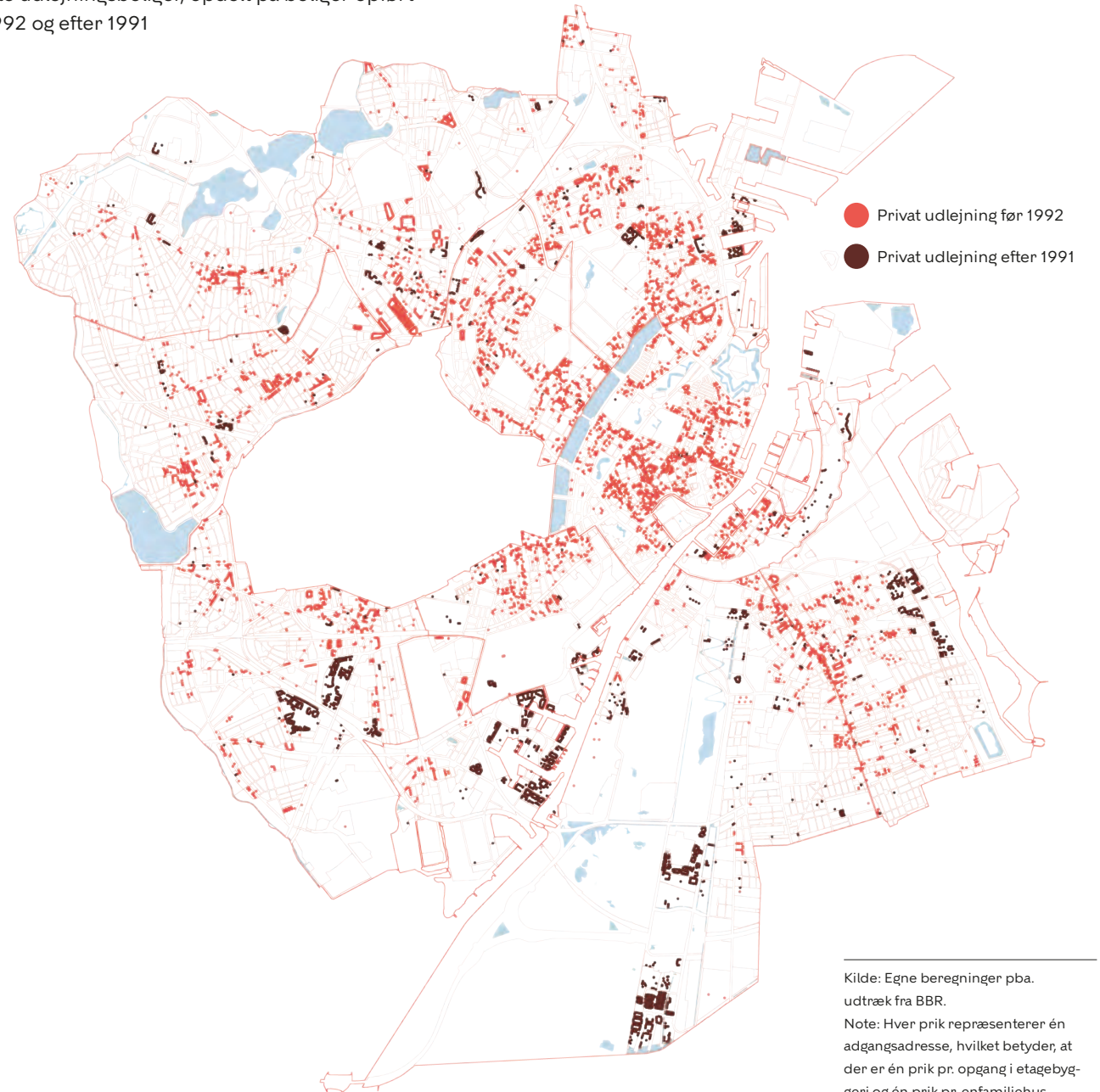
Huslejusterregulering i private udlejningsboliger

Private udlejningsboliger opdeles ofte i to kategorier:

- **Boliger opført FØR 1992** – for disse boliger gælder særlige regler for lejeniveau ift. lejlighedens størrelse og stand.
- **Boliger opført EFTER 1991** – for disse boliger kan huslejen sættes mere frit af udlejeren og afspejler herved efterspørgslen på markedet.

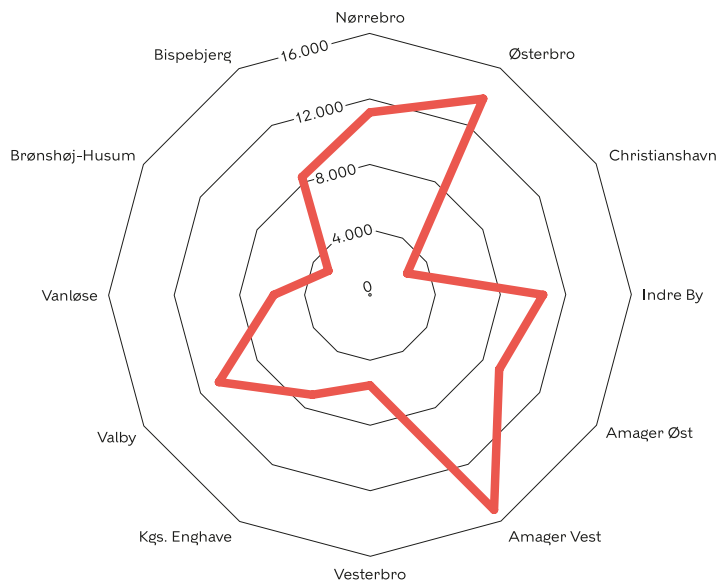
Huslejen i de nyere private udlejningsboliger, der er opført efter 1991, er i gennemsnit ca. 50 pct. højere end de ældre boliger, der er opført før 1992.

Figur 1.32
Private udlejningsboliger, opdelt på boliger opført før 1992 og efter 1991



Kilde: Egne beregninger pba. udtræk fra BBR.
Note: Hver prik repræsenterer én adgangadresse, hvilket betyder, at der er én prik pr. opgang i etagebyggeri og én prik pr. enfamiliehus. Prikkerne viser derfor ikke nødvendigvis antallet af boliger.

Figur 1.31
Privat udlejning fordelt på bydele, 2024



Kilde: KK statistikbank, tabel KKBOL1

Omkring hver femte lejebolig er ejet af ikke-kommercielle aktører, mens en del af ejerboligerne formentligt reelt er lejeboliger

Om en privatejet bolig er ejerbolig eller privat udlejning, fastlægges pba. oplysninger om udlejningsforhold. Udlejede boliger defineres som privat udlejning, mens boliger beboet af ejeren selv og boliger med uoplyst udlejningsforhold defineres som ejerboliger.

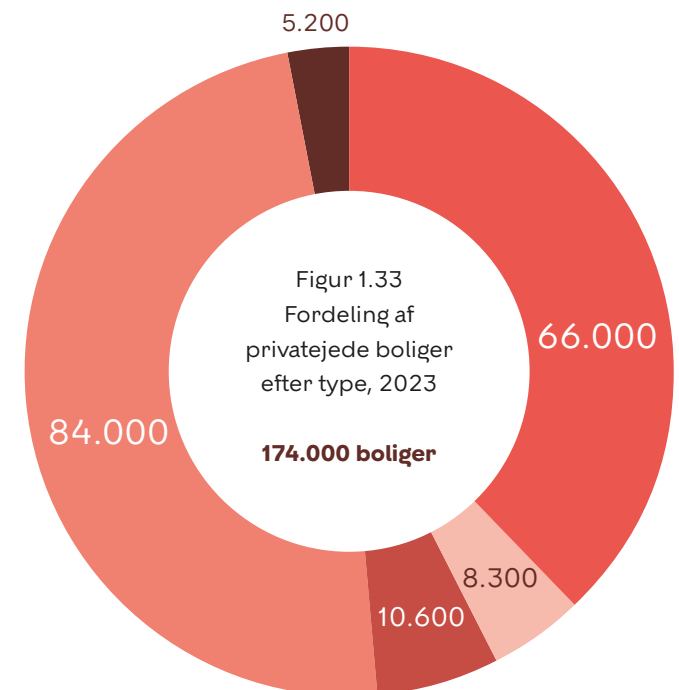
Definitionen er enkel, men er samtidig forbundet med stor unøjagtighed, idet forholdet mellem de to ejerformer er flydende. Samlet set var der i København i 2023 174.000 privatejede boliger, hvoraf privat udlejning udgjorde 103.000 og ejerboliger de resterende 71.000.

Ud af de 103.000 udlejningsboliger er ca. 84.000 almindelige lejeboliger, der udlejes af større eller mindre selskaber samt privatpersoner, der driver udlejningsvirksomhed, jf. figur 1.33. 8.300 er forældre- eller familiekøb, som typisk er en ejerbolig købt med det formål at udleje til et barn eller andet familiemedlem. De resterende 10.600 boliger udlejes af privatpersoner, der ikke driver decideret udlejningsvirksomhed. Det er boliger ejet af privatpersoner, som samlet set ikke ejer mere end tre boliger i Danmark. Og for halvdelen heraf ejer ejeren/ejerne kun den ene bolig. Det må antages typisk at være personer, der er udrejst for en periode, flyttet sammen med en partner o.l. Således er ca. 20 pct. af de private udlejningsboliger ejet af ikke-kommercielle aktører, der ikke driver decideret udlejningsvirksomhed.

De 71.000 ejerboliger består af 66.000 boliger, der er beboet af ejeren selv samt lidt over 5.000 boliger med uoplyst udlejningsforhold. Boligerne med uoplyst ejerforhold er en blanding af bl.a. boliger uden bopælspligt og boliger, der midlertidigt ikke er registrerede beboere i pga. renovering el. lign. Mange af boligerne har installationsmangler, og en del af dem må formodes at være lejeboliger.

- Ejerbolig beboet af ejer
- Familiekøb
- Øvrige udlejede ejerboliger
- Almindelig lejebolig
- Uoplyst udlejningsforhold

Kilde: Egne beregninger pba. registerdata fra Danmarks Statistik.
 Note: Data er baseret på boligbestanden 2023, ikke 2024 som de øvrige opgørelser, da Danmarks statistik endnu ikke har offentliggjort ejendomsejerdata for primo 2024.



Kategorisering af privatejede boliger

Privatejede boliger: Privatejede boliger defineres som boliger ejet af privatpersoner eller I/S, aktie-, anpart- eller andre selskabstyper, foreninger eller selvejende institutioner samt boliger med uoplyst ejerforhold.

Udlejningsforhold: Oplysninger om udlejningsforhold afgør, hvorvidt en privatejet bolig statistisk set defineres som ejerbolig eller privat udlejning. Udlejede boliger defineres derfor som privat udlejning, mens boliger beboet af ejeren selv og boliger med uoplyst udlejningsforhold defineres som ejerboliger. Udlejningsforholdet siger dermed kun noget om, hvorvidt en bolig er udlejet eller ej og ikke nødvendigvis noget om, hvorvidt boligen faktisk er en traditionel ejerbolig eller en lejeboelig i en større eller mindre udlejningsejendom.



Private udlejningsboliger, Amager Vest Foto: Gustav Riisager

For at komme nærmere de privatejede boligernes reelle ejerform samt boligtype er boligerne kategoriseret efter følgende metode:

Ejerboliger beboet af ejer: Boliger hvor mindst én af beboerne ejer boligen.

Familiekøb: Boliger hvor mindst én af beboerne har en familiemæssig relation i lige linje til ejeren/ejerne (forældre, børn, stedforældre og bedsteforældre). Den største gruppe i denne kategori er klart forældre-barn relationer.

Øvrige udlejede ejerboliger: Boliger ejet af en privatperson, der maksimalt ejer tre boliger i Danmark inkl. fritidshuse, og som ikke beboes af ejer eller beboere med familiemæssige relationer til ejeren/ejerne. For omkring halvdelen af boligerne i kategorien ejer ejeren/ejerne kun den respektive bolig. Det er dermed boliger, hvor ejeren/ejerne ikke formodes at kunne drive en decideret forretning på boligudlejning.

Kollegieboliger: Boliger beliggende i bygninger, der i BBR er kategoriserede som kollegier.

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

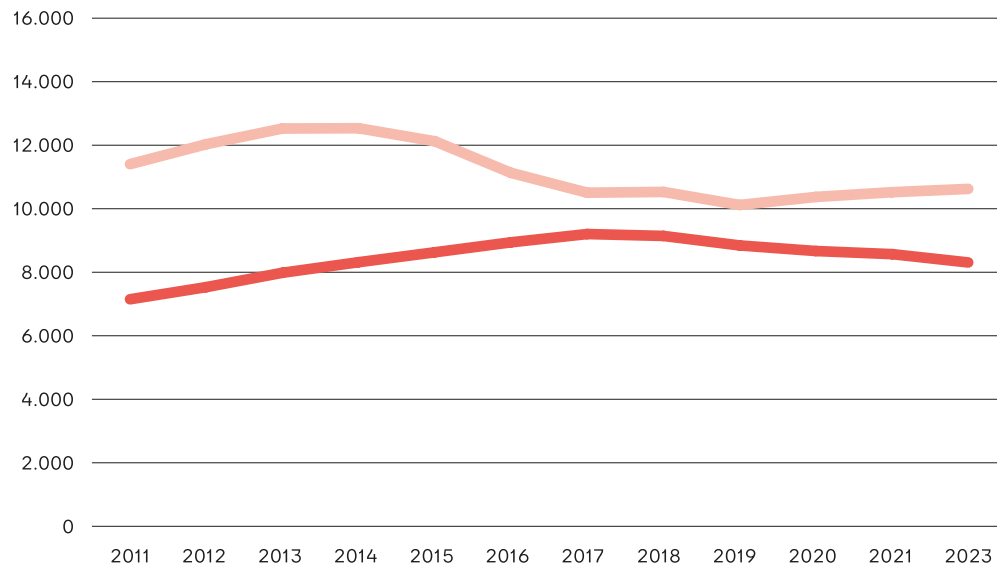
Lejeboliger: Lejeboliger er den resterende del af de privatejede boliger, der udlejes af kommercielle aktører. Der skelnes mellem boliger opført før 1992, da en stor del heraf er underlagt huslejeregulering, og boliger opført efter 1991, som udlejes på markedsbaserede vilkår.

Mange familiekøb og udlejede ejerboliger sælges eller bebos af ejer efter en årrække

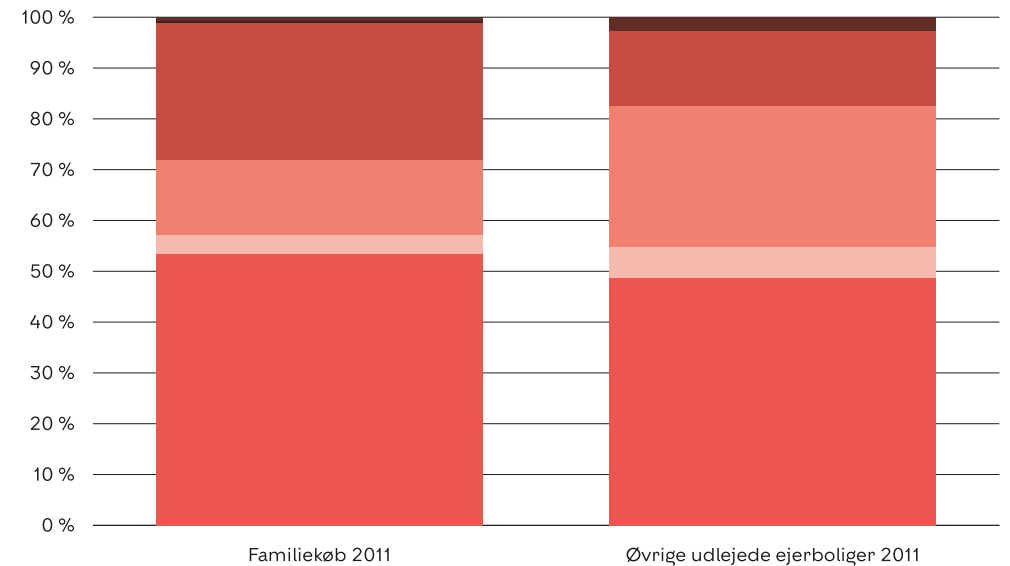
Det samlede antal udlejede ejerboliger har ligget relativt stabilt på omkring 18.000 op gennem 2010'erne, jf. figur 1.34. I første halvdel af årtiet steg antallet af forældre- og familiekøb, mens antallet af øvrige udlejede ejerboliger omvendt faldt. Men på trods af den på overfladen relativt høje grad af stabilitet i udlejede ejerboliger, er der i perioden sket en række underliggende ændringer. Dvs., at det langt fra er de samme ejerboliger, der udlejes over tid.

Blandt de ca. 7.100 boliger, der var familiekøb i 2011, er kun lidt over hver fjerde stadig familiekøb i dag, og ejerne af de tilbageværende familiekøb er langt fra i alle tilfælde de samme. Mere end halvdelen af de daværende familiekøb bebos i dag af ejeren selv, jf. figur 1.35. De er med andre ord blevet til almindelige ejerboliger igen. Boligerne er dermed enten solgt på det frie marked eller overtaget af de familiemedlemmer (typisk børn), som de i sin tid var købt til. 14 pct. er i dag ejerboliger, der udlejes til andre end familiemedlemmer, og kun en meget lille del ejes af et større selskab eller af en person, der samlet set ejer flere end tre boliger. Blandt de 10.800, der i 2011 var øvrige udlejede ejerboliger, ses stort set samme mønster som blandt familiekøbene.

Figur 1.34
Udvikling i familiekøb
og øvrige udlejede ejerboliger,
2011-2023



Figur 1.35
Familiekøb og øvrige udlejede ejerboliger i 2011
fordelt på ejerforhold i 2023



Over tid opstår der flere ejerboliger, end der opføres, fordi en del lejeboliger sælges fra til ejerboliger

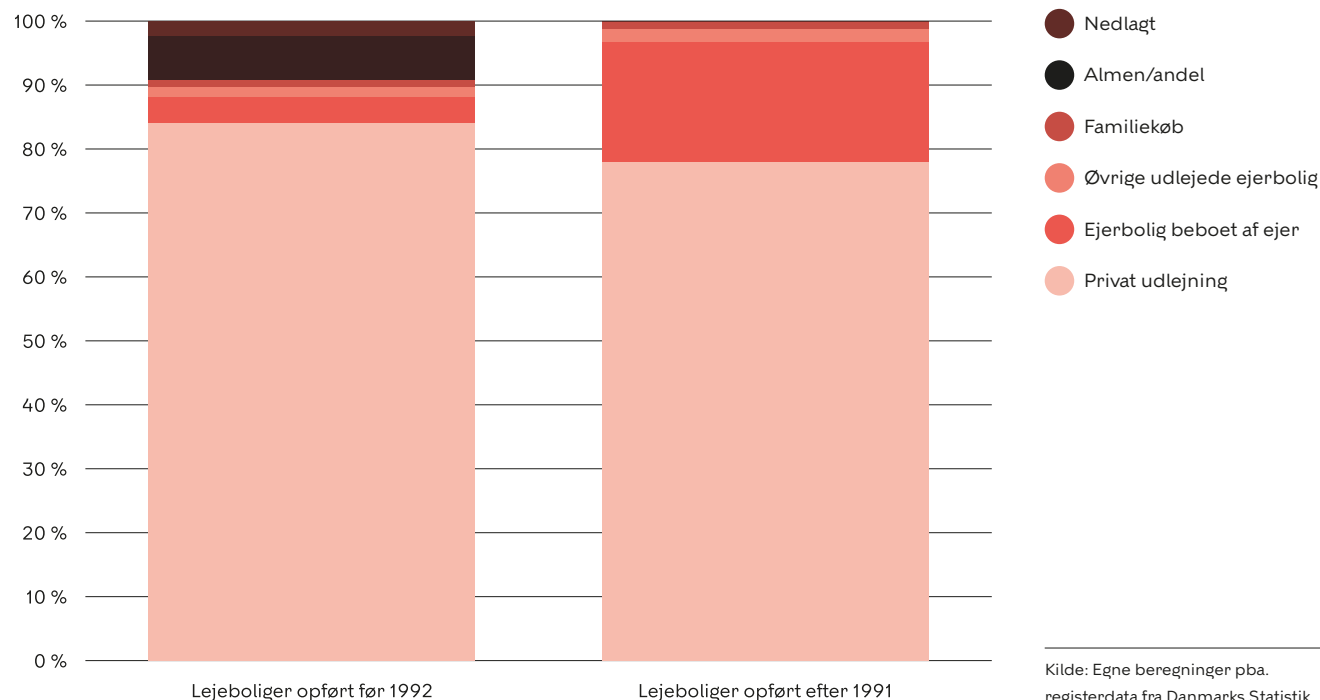
Også blandt lejeboligerne ses der ændringer i ejerforhold over tid, og det gælder især i den nyere del af udlejnings-ejendommene. Blandt de nyere lejeboliger i 2011 (opført efter 1991) var 78 pct. fortsat lejeboliger i 2023, mens de resterende var frasolgt som ejerboliger inkl. familiekøb og øvrige udlejede ejerboliger, jf. figur 1.36.

Blandt den ældre del af lejeboligerne (opført før 1992) er 84 pct. fortsat lejeboliger, mens 7 pct. er blevet til andels- eller almene boliger, og en mindre del er frasolgt som ejerboliger. Kun omkring 2 pct. er nedlagt eller sammenlagt.

Bl.a. som følge af frasalg opstår der flere ejerboliger end der opføres, og derfor er der ikke overensstemmelse mellem antallet af nyopførte leje- og ejerboliger og udviklingen i nettobestanden i de to ejerformer.

Eksempelvis er der opført ca. 12.500 ejerboliger de seneste 10 år, men antallet er i samme periode steget med ca. 17.500. Omvendt er der opført ca. 30.000 lejeboliger, men antallet er kun steget med 23.000.

Figur 1.36
Lejeboliger i 2011 efter opførelsesår
fordelt på ejerforhold, 2023



Konvertering fra lejeboliger til ejerboliger

De seneste år har antallet af konverteringer af lejeboliger til ejerboliger i København været relativt begrænset. Det skyldes bl.a., at det lave renteniveau har gjort, at det

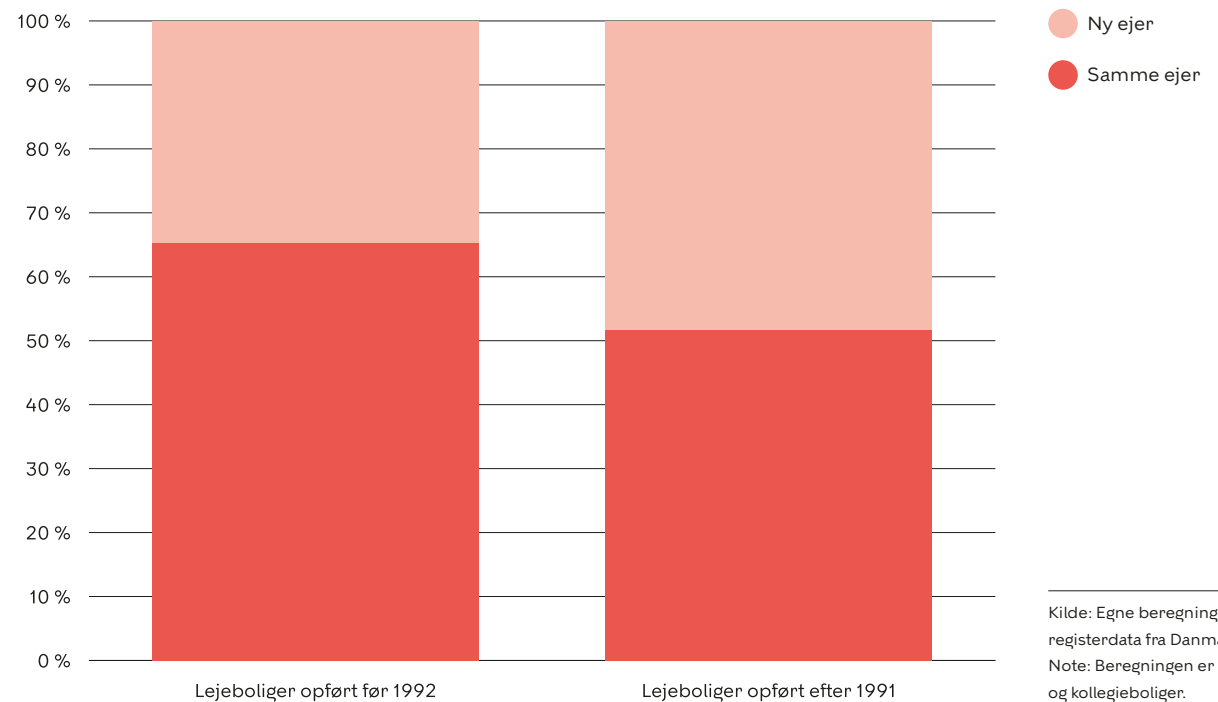
har været attraktivt at investere i udlejningsboliger som alternativ til værdipapirer. Imidlertid er renteniveauet nu steget, og Københavns Kommune har kendskab til, at enkelte investorer har truffet beslutning om at konvertere udlejningsboliger til ejerboliger ved at frasælge dem. Andre investorer overvejer at gøre det samme. Tendensen kan dog på nuværende tidspunkt ikke aflæses i statistikkerne. Og om der bliver tale om en tendens med markant effekt, er indtil videre usikkert.

Siden 2011 har omkring hver tredje ældre lejebolig og næsten halvdelen af de nyopførte lejeboliger fået nye ejere

Udover at en del lejeboliger er blevet frasolgt som bl.a. ejerboliger, sker der også en række underliggende transaktioner med udlejningsejendomme.

Af de ældre lejeboliger (opført før 1992), som også var lejeboliger i 2011, har ca. hver tredje bolig skiftet hænder, jf. figur 1.37. Dvs., at boligerne i perioden er blev solgt af én udlejningsvirksomhed til en anden. For de nyere lejeboliger (opført efter 1991) er det ca. hver anden bolig, der har skiftet udlejer.

Figur 1.37
Lejeboliger i 2023 efter opførelsesår fordelt på hvorvidt ejendommen har fået ny ejere siden 2011



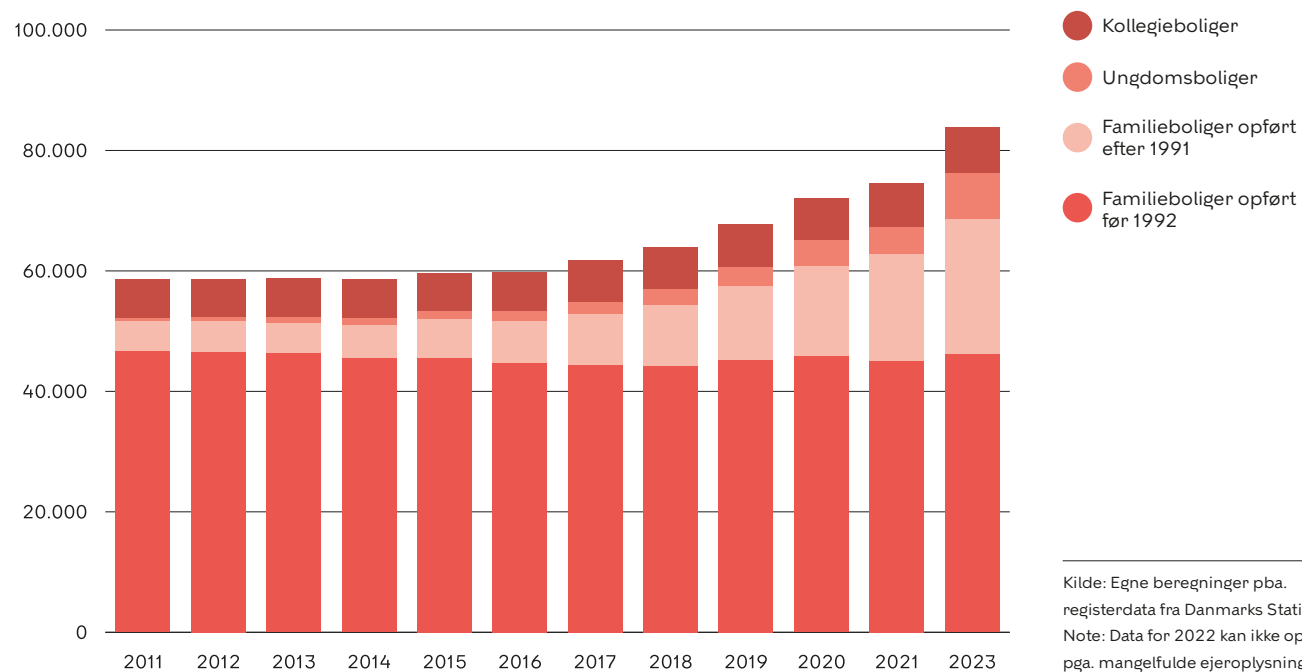
Andelen af huslejereregulerede private udlejningsboliger er faldende, mens antallet af nyere uregulerede lejeboliger stiger

De lejeboliger, der ejes af kommercielle aktører o.l., består af en række forskellige boligtyper til forskellige målgrupper og er underlagt forskellige regler i relation til husleje.

I 2023 var 46.000 af de 84.000 kommercielt udlejede lejeboliger familieboliger opført før 1992, jf. figur 1.38. Dvs. boliger uden en specifik målgruppe, og hvoraf en stor del fortsat er underlagt huslejerregulering, og dermed har et huslejeniveau, der ligger tæt på den almene sektors. På trods af nedrivninger, sammenlægninger og salg udgør de stadig den største kategori. Men antallet af boliger, der er underlagt huslejerregulering, falder år for år, da større renoveringer ofte medfører, at huslejen kan sættes fri.

Fra 2011 til 2023 steg antallet af nyopførte familieboliger med knap 17.000, mens antallet af ungdomsboliger steg med mere end 7.000 i samme periode. Hverken de nye familieboliger eller ungdomsboliger er underlagt huslejerregulering, dvs. lejen er markedsbaseret. Og antallet af private ungdomsboliger tæller nu flere end de klassiske kollegieboliger. De private ungdomsboliger adskiller sig fra kollegieboligerne ved, at det er små lejligheder, typisk 1-værelses med eget køkken og bad. Og de er i modsætning til kollegierne typisk ejet af de store ejendomsudviklere.

Figur 1.38
Udvikling i lejeboliger opdelt på type,
2011-2023



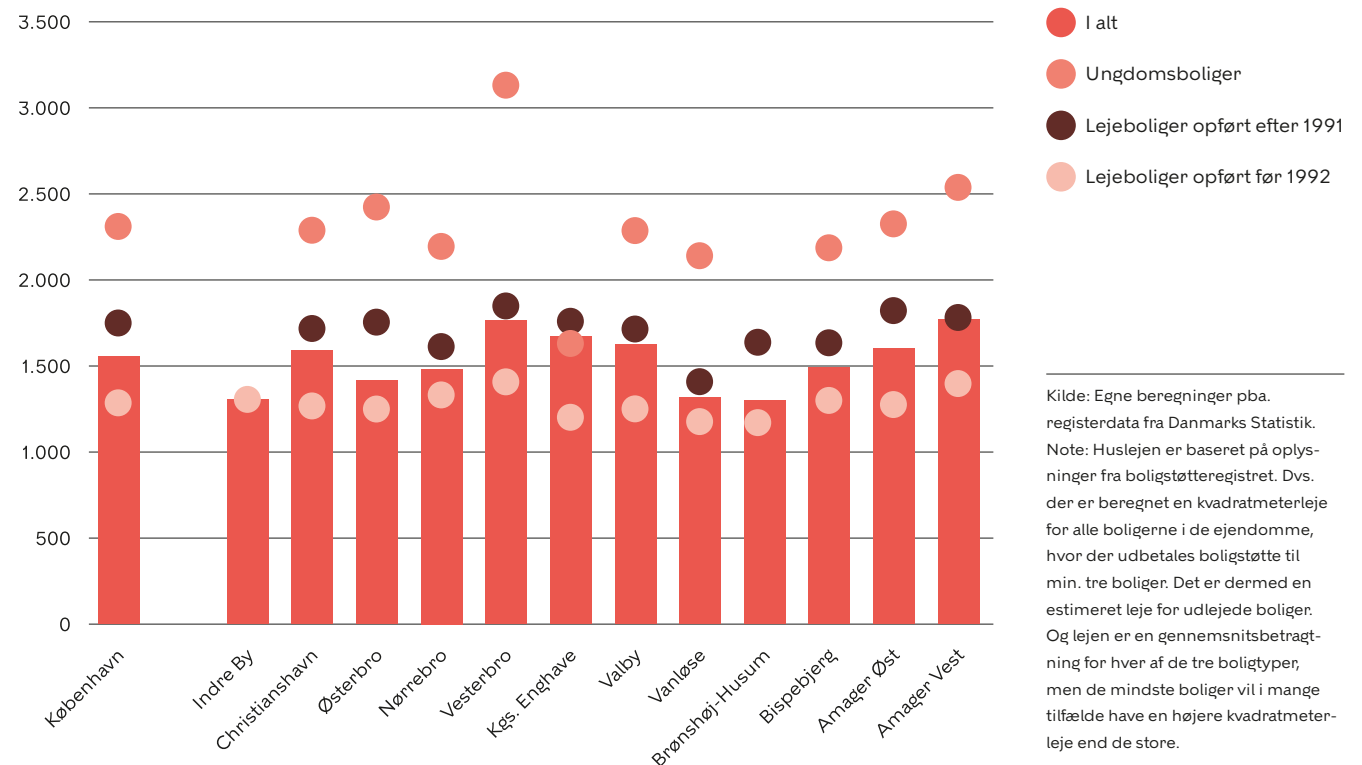
Den gennemsnitlige husleje for en lejebolig på 75 m² er ca. 9.700 kr., men prisen pr. m² varierer afhængigt af opførelsesår, størrelse og beliggenhed

I København er den gennemsnitlige husleje i lejeboliger omkring 1.550 kr. om året pr. m², jf. figur 1.39. Med et gennemsnitsareal på 75 m² svarer det til lige under 9.700 kr./md. Men huslejeniveauet varierer på tværs af bydelene, hvilket til dels afhænger af fordelingen mellem ældre og nyere byggeri samt boligstørrelserne i de enkelte bydele. Det skyldes, at en stor del af boligerne opført før 1992 er underlagt huslejeregulering, og at kvadratmeterlejen typisk er lavest i de store boliger.

For byen som helhed koster en ældre lejebolig små 1.300 kr. om året pr. m², mens en nyere lejebolig opført efter 1991 koster 1.750 kr. pr. m²/år. En ungdomsbolig koster 2.300 kr. pr. m²/år.

Brønshøj-Husum og Indre By har de laveste kvadratmeterlejer på omkring 1.300 kr. pr. m²/år, mens Amager Vest og Vesterbro ligger på 1.770 kr. i gennemsnit, jf. figur 1.39. I Indre By er alle boligerne opført før 1992, og der er ingen ungdomsboliger, mens hhv. 75 og 10 pct. af lejeboligerne i Amager Vest er nybyggeri og ungdomsboliger.

Figur 1.39
Husleje i lejeboliger opdelt på bydel og boligtyper
i kr./m²/år



Prisen på ejerboliger i København er steget med 86 pct. på 10 år, og afstanden til det øvrige Danmark er forøget markant



Ejerboliger, Amager Vest Foto: Gustav Riisager

Siden 2014 er prisen pr. m² for ejerlejligheder i København steget fra 26.000 kr. til 49.400 kr., jf. figur 1.40. Det svarer til en stigning på 86 pct. For landet som helhed, dvs. inkl. København, er prisen steget fra 19.400 til 32.900 kr. Det svarer til en stigning på 69 pct. Priserne i København er dermed steget betydeligt i forhold til resten af Danmark, og forskellen i pris er mere end fordoblet fra 7.150 til 16.500 kr.

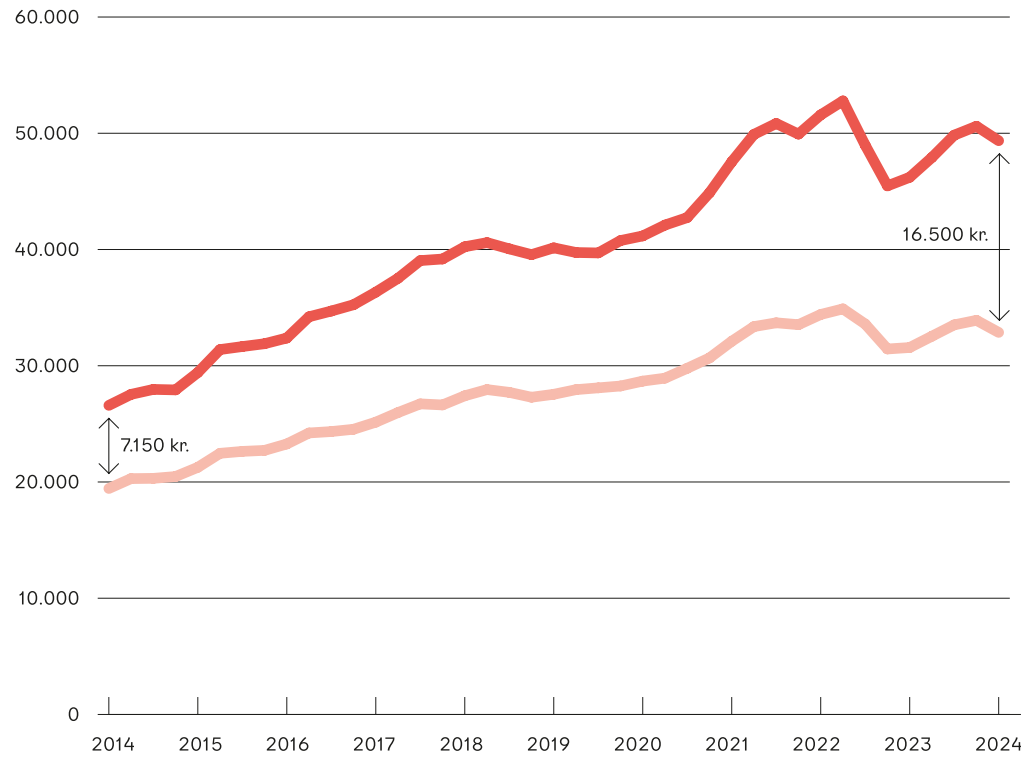
Den mest stabile periode ses fra 2017 til start 2020, hvor prisen lå på omkring 40.000 kr. pr. m². I coronaårene (2020-2021) steg boligefterspørgslen kraftigt og dermed også priserne. Herefter medførte stigende renter og inflationspres et midlertidigt, men markant fald. Faldet blev afløst af en kraftig stigning i 2023, bl.a. som reaktion på boligskattereformen. Umiddelbart efter årsskiftet faldt priserne som forventet en smule, men er allerede medio 2024 over niveauet ved årsskiftet 2023/24 (fremgår ikke af grafen).

Ejerlejligheder ligger primært i og omkring de store byer, hvoraf en stor del er i hovedstadsområdet. Prisudviklingen på ejerlejligheder i hele landet afspejler derfor blot udviklingen i og omkring de store byer. Prisen og ikke mindst prisudviklingen på enfamiliehuse viser dermed i højere grad afstanden mellem København og det øvrige Danmark. På landsplan er huspriserne steget med 45 pct. mod 86 pct. i København jf. figur 1.41. For 10 år siden kostede et hus i København det dobbelte af et gennemsnitligt hus i resten af Danmark. Nu koster det tæt ved tre gange så meget.

Figur 1.40
Udviklingen i handelspriser på lejligheder
(i kr./m²), 2014-2024

● København
● Hele landet

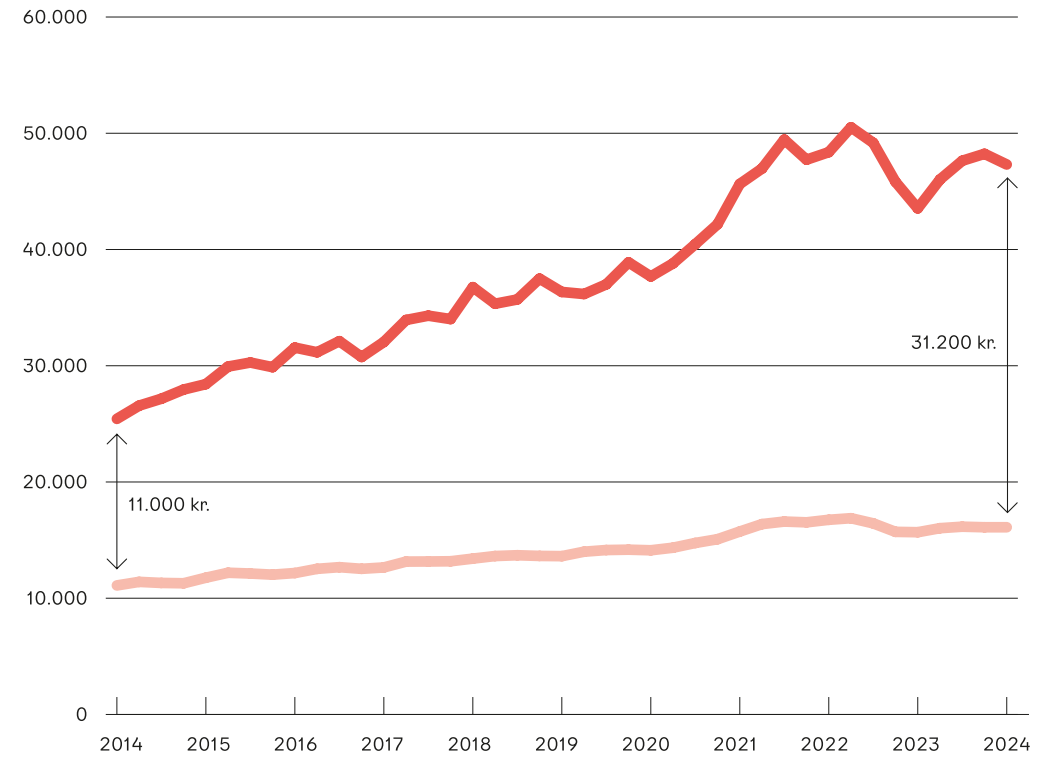
Kilde: Finans Danmark, tabel BM010



Figur 1.41
Udviklingen i handelspriser på enfamiliehuse
(i kr./m²), 2014-2024

● København
● Hele landet

Kilde: Finans Danmark, tabel BM010



Priserne på ejerlejligheder er tæt på dobbelt så høje i den centrale del af byen som i Brønshøj-Husum

Boligpriserne varierer markant fra bydel til bydel, ligesom der er store regionale forskelle i prisniveauet for ejendomme i hele landet. For eksempel ses de højeste kvadratmeterpriser i Nordhavn og Indre By på hhv. 65.400 og 61.700 kr., mens man kan købe én kvadratmeter bolig i Brønshøj-Husum for næsten det halve beløb (33.700 kr.). Prisen her ligger dermed forholdsvis tæt på landsgennemsnittet for ejerlejligheder.

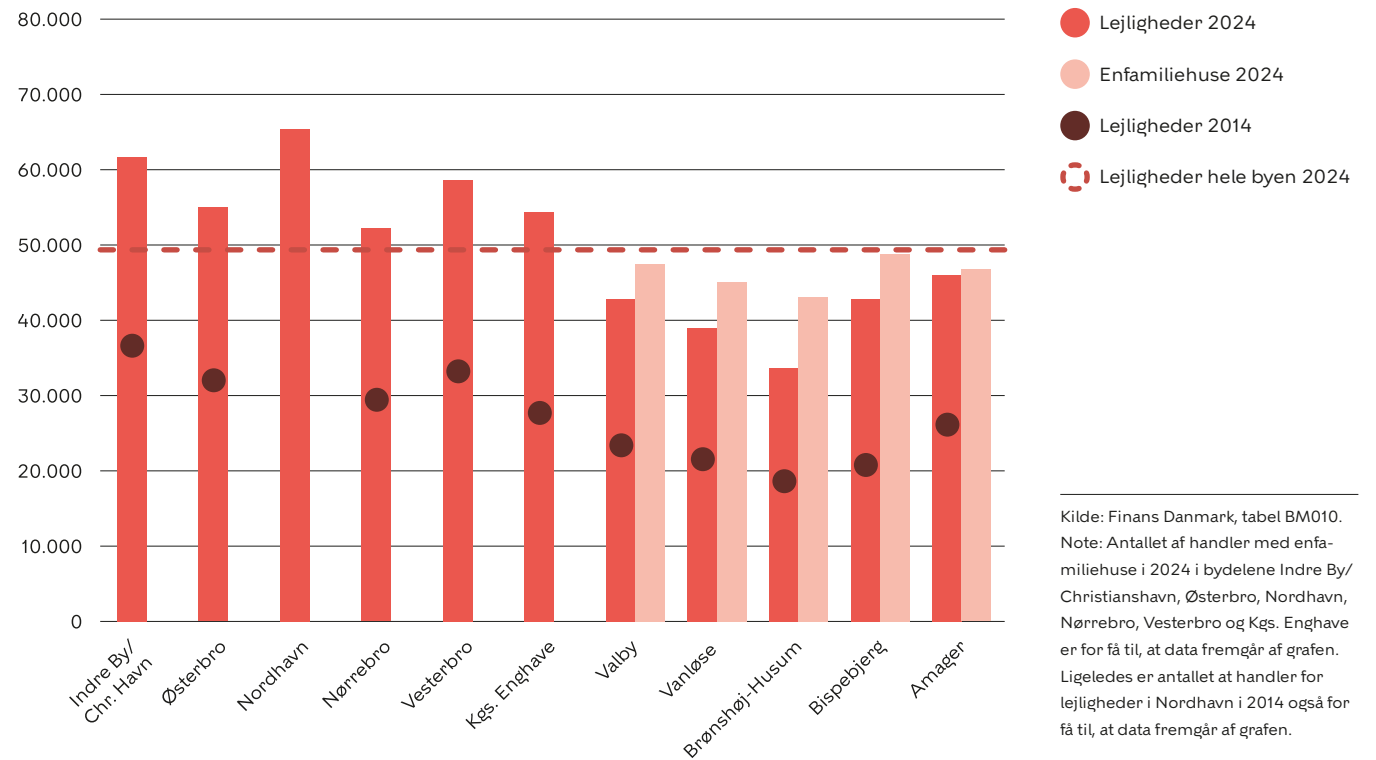
Det er tydeligt, at Indre By og de gamle brokvarterer ligger over gennemsnittet, mens de mere yderligt beliggende bydele ligger tættere på landet som helhed. Men prisudviklingen har været nogenlunde ensartet i alle bydele, og de relative forskelle er dermed stort set uændrede siden 2014.

Enfamiliehuse i København har generelt en lavere gennemsnitlig pris end ejerlejligheder, men sammenlignet med lejlighedspriserne i samme område er husene dyrere, især i Brønshøj-Husum, hvor prisen pr. kvadratmeter er omkring 10.000 kr. højere end for lejligheder. De højeste kvadratmeterpriser for huse findes i Bispebjerg.





Figur 1.42
Handelspriser på lejligheder og enfamiliehuse (kr./m²)
opdelt på bydele,
2014 og 2024



For førstegangskøbere i København kræver det næsten dobbelt så meget som gennemsnitsindkomsten at købe en bolig på 60 m²

Med kvadratmeterpriser på omkring 50.000 kr. er det som udgangspunkt forbeholdt en smal gruppe af danskere at erhverve sig en ejerbolig i København. Og det er især vanskeligt for førstegangskøbere at komme ind på boligmarkedet, når gennemsnitsprisen for en bolig på hhv. 60 og 110 m² er 3 og 5,5 mio. kr.

Hvor meget man kan købe bolig for, afhænger af flere faktorer såsom husstandsindkomst, formue/friværdi, øvrige udgifter til f.eks. børn og bil, øvrig gæld osv.

En tommelfingerregel siger, at en boligkøber ikke skal have en gælds faktor på mere end fire. Dvs., at man maks. kan låne et beløb svarende til 4 x husstandens årsindkomst (Boligsiden, 2024). I vækstområder som København kan der under visse forudsætninger lånes mere end dette (Nordea, 2024).

Lån til boligkøb består typisk af op til 80 pct. realkreditlån og 15 pct. banklån - 95 pct. i alt. De resterende fem pct. af købesummen skal man have sparet op i forvejen (Bolius, 2023).

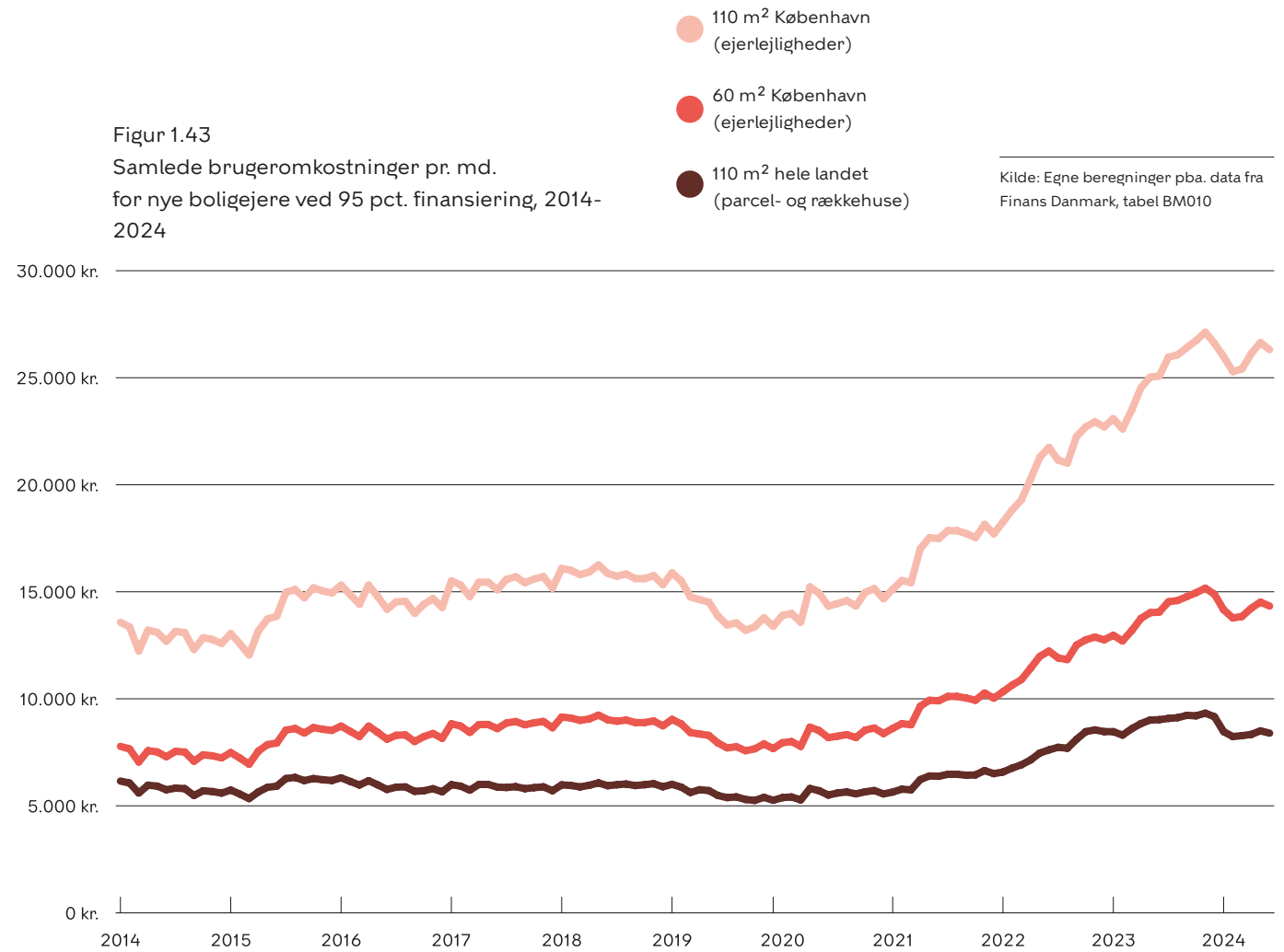
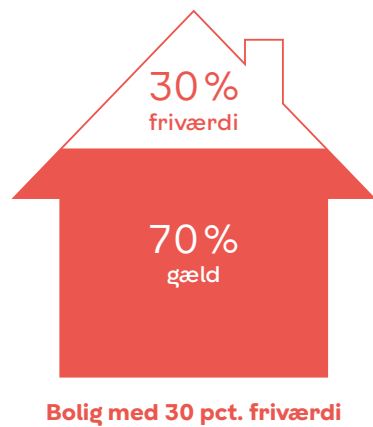
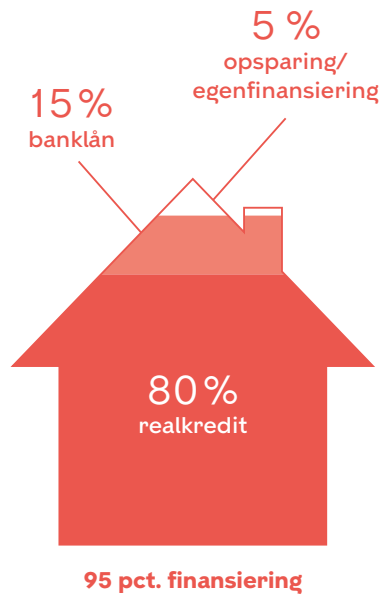
Vil man gerne købe en lejlighed på 60 m² til 3 mio. kr., kræver det en årlig husstandsindkomst på min. 740.000 kr./år, hvis minimumskravet på fire gange årsindkomst ved 95 pct. finansiering skal overholdes. Til sammenligning er gennemsnitsindkomsten blandt alle københavnere, dvs. inkl. studerende og personer uden for arbejdsmarkedet, 385.000 kr. Det kræver derfor tæt på det dobbelte af gennemsnittet at købe 60 m². 110 m² til 5,5 mio. kr. kræver som tommelfingerregel en årlig husstandsindkomst på 1,35 mio. kr.

Omregnet til brugerudgifter, dvs. når man tager højde for prisudvikling, renteniveau og boligskatter, har førstegangskøbere ved 95 pct. finansiering af 60 m² hhv. 110 m² i København udgifter for knap 15.000 kr. og 26.000 kr. om måneden til renter, afdrag, skatter og vedligehold, jf. figur 1.43. Til sammenligning er landsgennemsnittet for brugerudgifter for et hus på 110 m² knap 8.500 kr. I reale priser er brugeromkostningerne steget med 84 pct. i København mod 36 pct. for huse på landsplan.

Ejer man derimod en bolig i forvejen, hvor man har en stor friværdi, er det en anden sag. Friværdi er forskellen mellem boligens nuværende værdi og den gæld, der er i boligen. Købte man for år tilbage en bolig til 3 mio. kr., som nu er steget til 4,5 mio. kr., har man en friværdi på 1,5 mio. kr. (hvis man ikke har afdraget på lånet). Denne friværdi kan bruges til at finansiere den næste bolig med.

På den måde behøver man ikke at låne alle pengene til boligen hos bank og realkredit, men kan derimod finansiere en større del af boligen selv.

Vil man købe en bolig på 110 m² til 5,5 mio. kr., skal man nu kun låne 4 mio. kr. til boligkøbet - svarende til ca. 70 pct. af boligens værdi. Dermed kræves der en årlig husstandsindkomst på 1 mio. kr. og ikke 1,35 mio. kr., som tilfældet var med 95 pct. finansiering.



3 ud af 5 københavnske boligejere sad ved udgangen af 2020 i en bolig, der var mere end 4 gange så meget værd som deres årsindkomst, hvilket primært skyldes de høje prisstigninger. For landet som helhed var det under 3 ud 10

De markante prisstigninger på det københavnske boligmarked har givet mange boligejere en betydelig friværdi. Og prisstigninger betyder desuden, at mange boliger langt overstiger ejernes betalingsevne, hvis de skulle købe boligen i dag og finansiere hele købet med lån.

Ved udgangen af 2020 boede tre ud af fem københavnske boligejere i boliger, der havde en værdi-/indkomstfaktor på mere end fire. Dvs., at boligens estimerede handelsværdi i 2020 var mere end fire gange så høj som ejerens/ejernes samlede årsindkomst samme år, jf. figur 1.44. Næsten 30 pct. sad i boliger, der havde en estimeret handelsværdi på mindst seks gange mere end deres samlede årsindkomst. For danske boligejere som helhed ser det væsentligt anderledes ud. Her boede 70 pct. af boligejerne i boliger, der havde en estimeret handelsværdi på mindre end fire gange årsindkomsten.

Det estimeres, at den gennemsnitlige friværdi blandt boligejere var omkring 1,8 mio. kr. ved udgangen af 2020 på tværs af huse og lejligheder, jf. figur 1.45. Og som vist, er boligpriserne steget yderligere siden 2020. Den seneste opgørelse af parcelhusejernes friværdi viser, at den i 1. kvartal 2024 var 3,56 mio. kr. blandt københavnske husejere mod 2,5 mio. kr. i 2020. Landsgennemsnittet er steget fra knap 0,9 mio. kr. til 1,25 mio. kr. Med den kraftige stigning i friværdier, er andelen, der sidder i en bolig, der overstiger deres samlede årsindkomst med mere end fire gange, givetvis endnu højere i dag.

Boligens estimerede handelsværdi: Boligernes estimerede handelsværdi er opgjort pba. prisen ved den seneste handel, ganget med den generelle prisudvikling i lokalområdet fra det seneste handelstidspunkt til udgangen af 2020. Handelsværdien for den enkelte bolig er derfor behæftet med usikkerhed, da der ikke er taget højde for forbedringer af boligens stand samt mere lokale forskelle i prisudviklingen, dvs. inden for de enkelte bydele/kommuner. Datagrundlaget er alle boliger i almindelig handel i perioden primo 1992 til ultimo 2020.

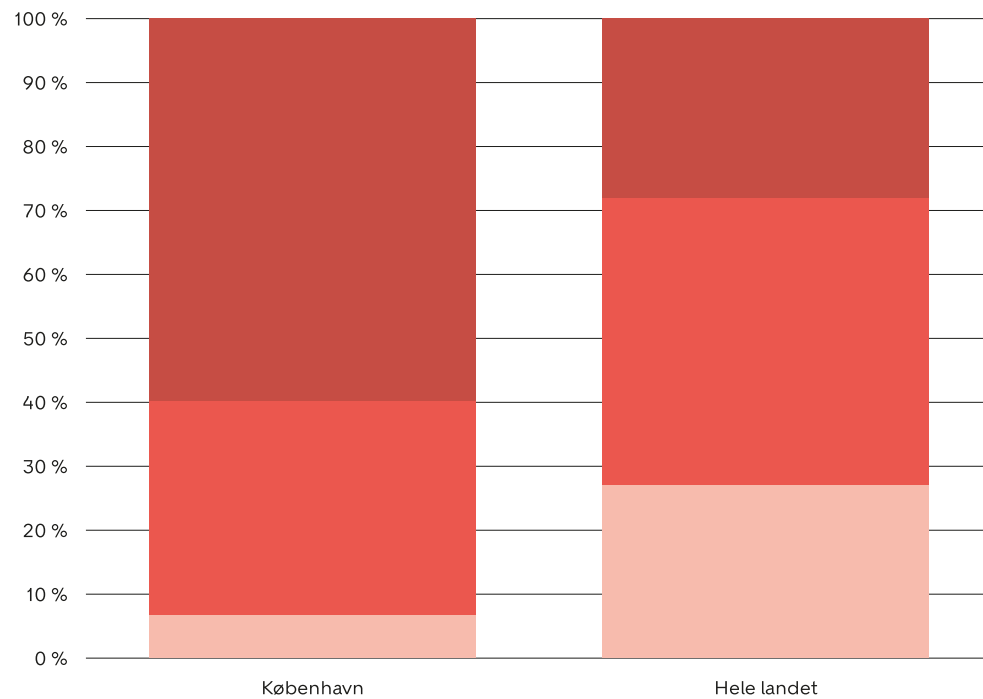
Belåningsgrad: Belåningen er baseret på ejerens/ejernes samlede restgæld på den givne ejendom ultimo 2020. Belåningsgraden er beregnet som forholdet mellem belåningen og den estimerede handelsværdi. Som følge af usikkerheden om handelsværdien er belåningsgraden også behæftet med usikkerhed.

Friværdi: Friværdien er forskellen mellem restgæld og estimeret handelsværdi.

Indkomst: Ejerens/ejernes samlede indkomst før skat i indkomståret 2020.

Værdi-/indkomstfaktor: Forholdet mellem den estimerede handelsværdi og ejerens/ejernes samlede årsindkomst. Den udtrykker således, hvor mange gange boligens estimerede handelsværdi overstiger ejerens/ejernes samlede årsindkomst, og dermed om ejeren/ejerne ville kunne købe deres bolig i dag ved 95 pct. finansiering, dvs. uden medbragt formue. Som følge af usikkerheden om den estimerede handelsværdi er faktoren også behæftet med usikkerhed.

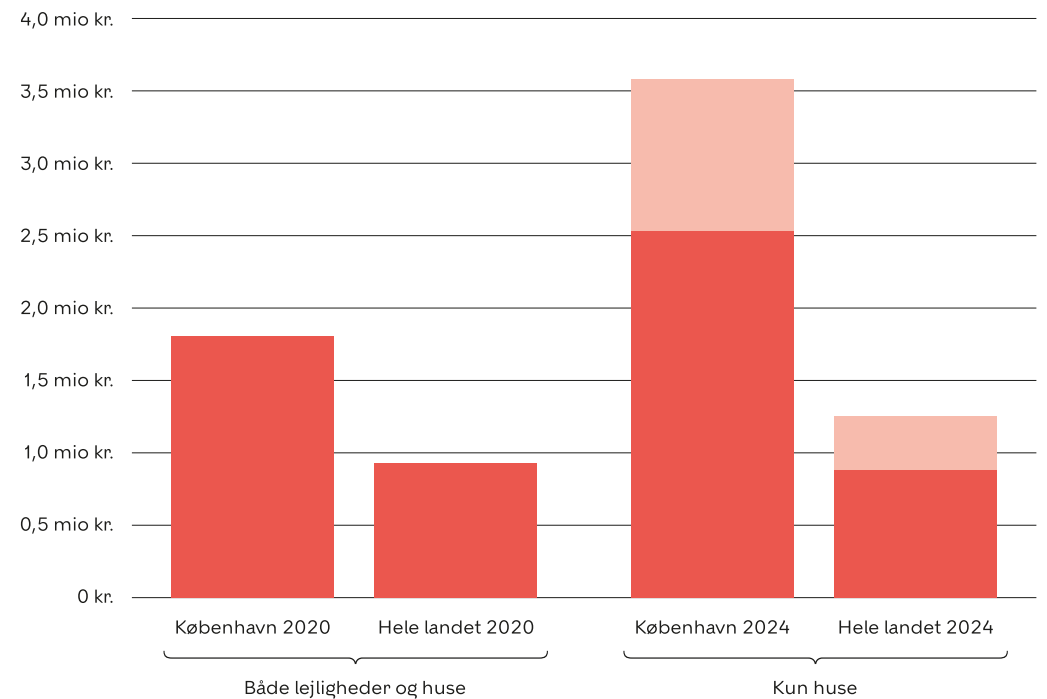
Figur 1.44
Værdi-/indkomstfaktor fordelt på København og hele landet, 2020



- 4 gange eller mere
- 2-4 gange
- Under 2 gange

Kilde: Egne beregninger pba. registerdata fra Danmarks Statistik.

Figur 1.45
Estimerede gennemsnitlige friværdier i København og hele landet, 2020 og 2024

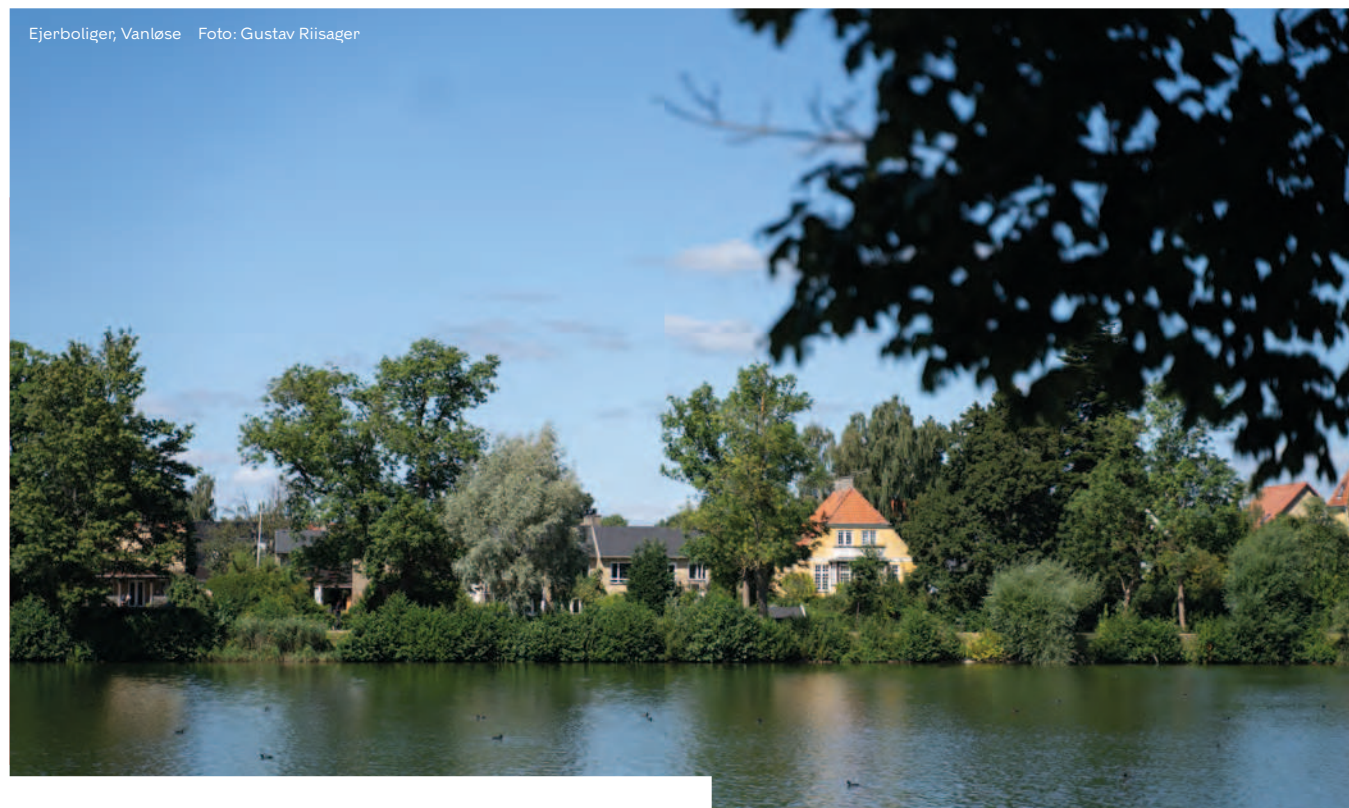


- Stigning 2020-2024
- 2020

Kilde: Egne beregninger pba. registerdata fra Danmarks Statistik samt Danske Bank, april 2024.
Note: 2020 er egne beregninger, og 2024 er baseret på tal fra Danske Bank. Datagrundlaget er derfor ikke nødvendigvis helt sammenligneligt. En del af stigningen i friværdierne fra 2020-2024 kan skyldes opkonverteringer af fastforrentede lån ifm. rentestigninger i 2022. Ved opkonvertering er det muligt at reducere restgælden for tilgængæld at optage et nyt lån til en højere rente.

Afstanden mellem boligens værdi og ejernes indkomst stiger med årene siden overtagelsen, mens belåningsgraden falder

En væsentlig årsag til, at mange boligejere sidder i dyre boliger, er, at disse boliger blev handlet for år tilbage, og at nogle boligejere har medbragt formue fra tidligere bolighandlere. For boliger handlet i 1992, ligger værdi-/indkomstfaktoren i gennemsnit på ni. Dvs., at den estimerede handelsværdi i gennemsnit overstiger ejernes samlede årsindkomst med ni gange, mens det for boliger handlet i perioden 2016-2020 er omkring fem gange, jf. figur 1.46. På landsplan ligger værdi-/indkomstfaktoren på et noget lavere niveau for alle handelsår.

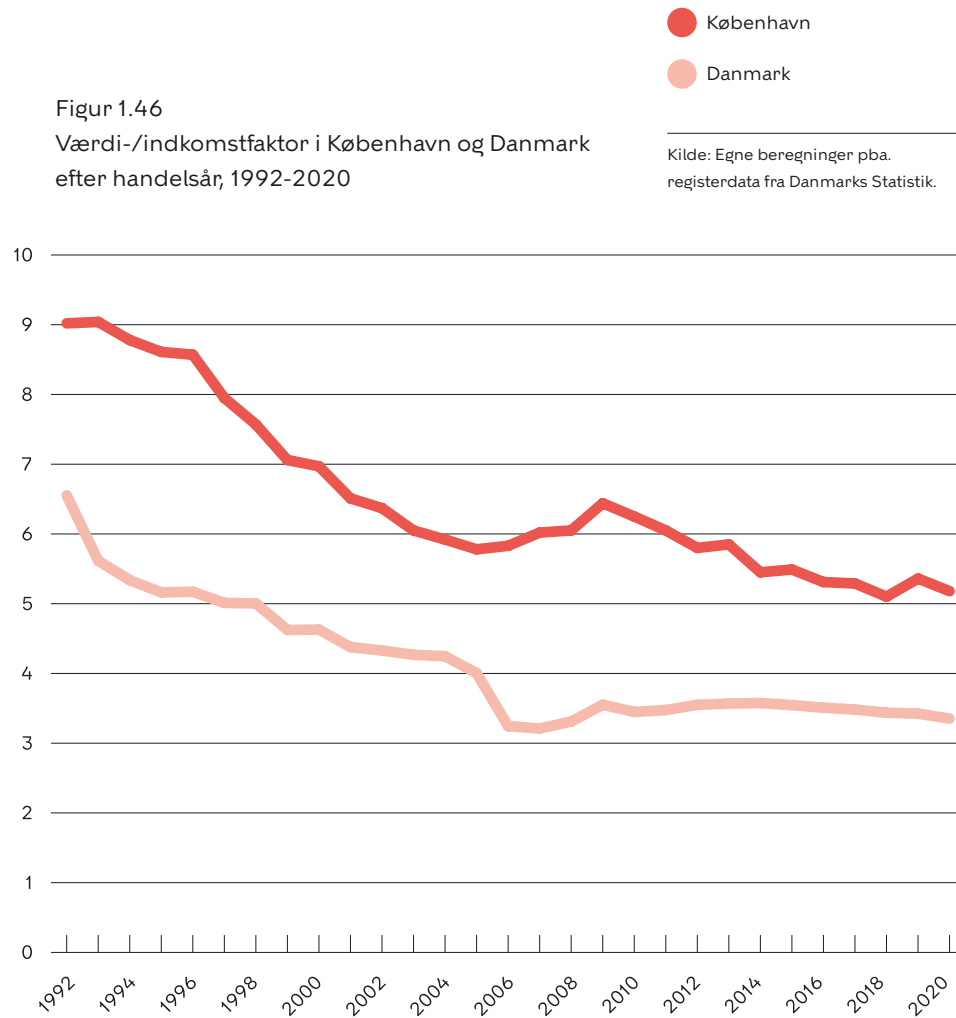


Den gennemsnitlige belåningsgrad, dvs. den samlede restgæld i boligen set ift. den estimerede handelsværdi, er lige over 30 pct. for boliger handlet i 1992 og lige i underkanten af 80 pct. for boliger handlet i 2020, jf. figur 1.47. Jo lavere belåningsgrad, desto højere friværdi. De familier, der købte en lejlighed eller et hus i 1992, har dermed i gennemsnit en friværdi på 70 pct., og boligens værdi overstiger deres årsindkomst med faktor ni. På landsplan er belåningsgraden højere end i København, hvilket igen er en konsekvens af den mere moderate prisudvikling i resten af Danmark. Det ses også ved, at belåningsgraden for nyligt handlede boliger, ligger tættere på københavnergennemsnittet.

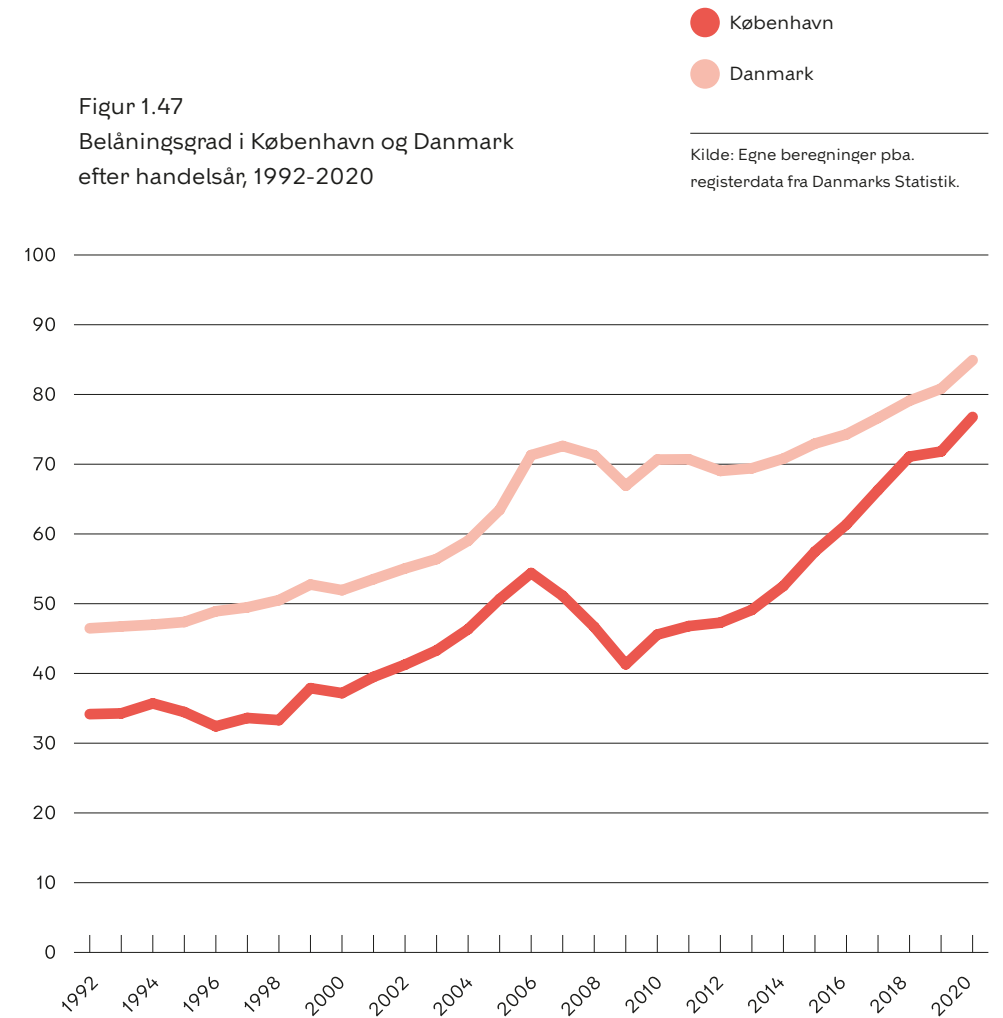
Boligejerne i København, der handlede i perioden op til finanskrisen, har i gennemsnit en belåningsgrad på niveau med boligejere, der handlede ca. 10 år senere, mens dem, der handlede under finanskrisen, har en lav belåningsgrad, og omvendt en relativ høj værdi-/indkomstfaktor (mellem seks og syv). De store prisfald efter finanskrisen medførte således, at flere med lavere indkomster kunne købe en bolig, og de efterfølgende stigninger har samtidig medført en høj værdi-/indkomstfaktor for netop den gruppe.

Langt hovedparten af ejerboligerne i København er dog handlet i løbet af de seneste 10 år.

Figur 1.46
Værdi-/indkomstfaktor i København og Danmark
efter handelsår, 1992-2020



Figur 1.47
Belåningsgrad i København og Danmark
efter handelsår, 1992-2020

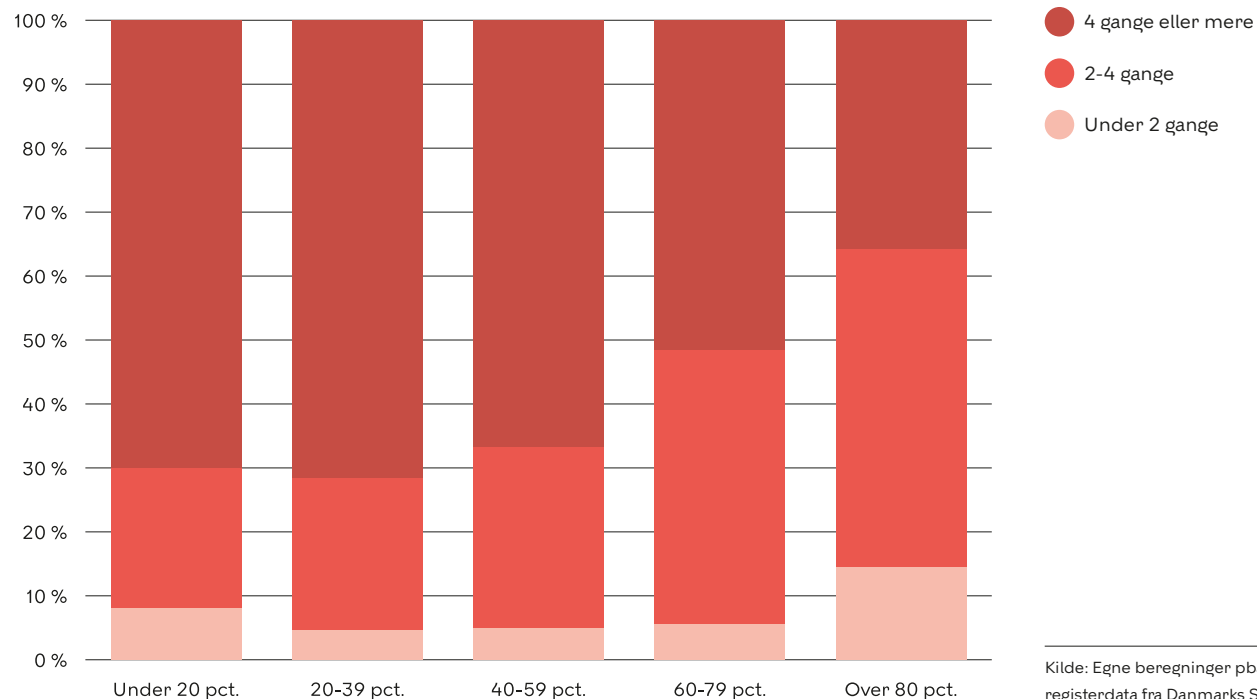


Jo højere værdi-/indkomstfaktor, desto lavere belåningsgrad

Der er også en klar sammenhæng mellem værdi-/indkomstfaktor (forholdet mellem handelsværdi og årsindkomst) og belåningsgrad, ikke bare når man ser på gennemsnittet, men også når man krydser de to mål for de enkelte boligejere. De københavnere, der har de laveste belåningsgrader, er dem, der som oftest sidder i boliger, der overstiger deres årsindkomst med mere end fire gange. Det gælder for over 70 pct. af boligejerne med en belåningsgrad på under 20 pct., mens det kun gælder for 65 pct. blandt dem med en belåningsgrad på over 80 pct., jf. figur 1.48. Og blandt dem med de højeste belåningsgrader er det kun en meget lille del, der har en bolig, der overstiger indkomstniveauet med mere end seks gange.

Figur 1.48

Værdi-/ indkomstfaktor blandt københavnske boligejere opdelt på belåningsintervaller



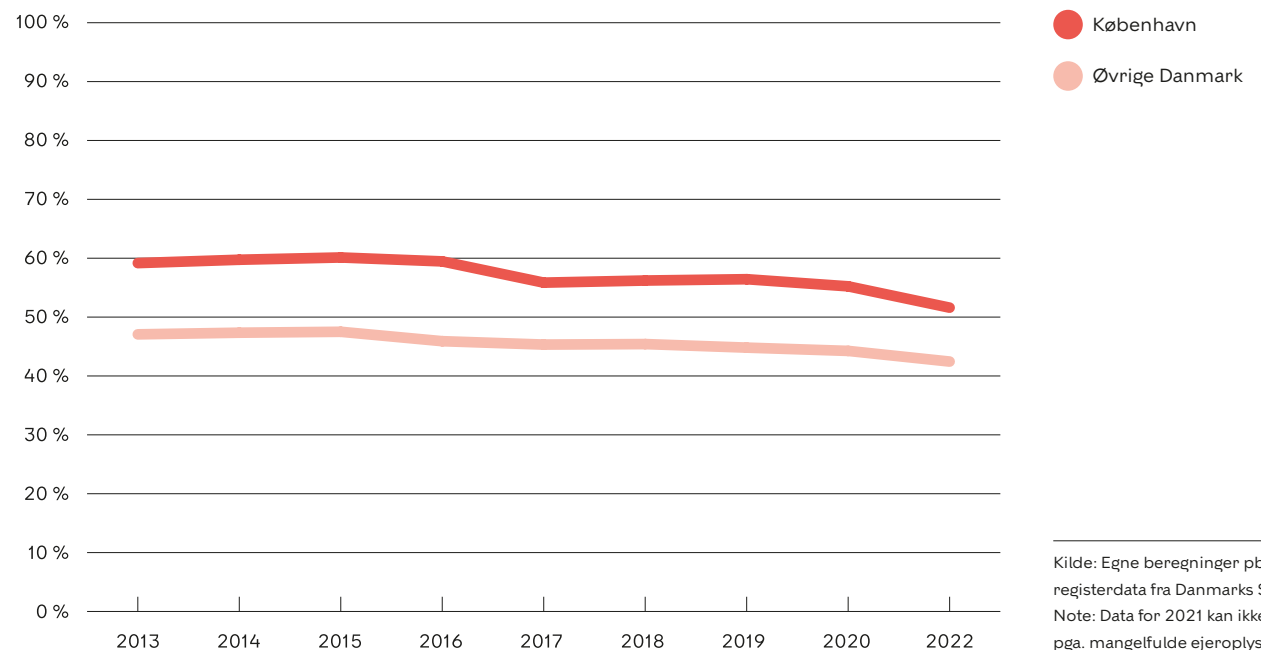
Kilde: Egne beregninger pba. registerdata fra Danmarks Statistik.

Omkring hver anden boligkøber i København er førstegangskøber, men andelen er faldende

De høje friværdier og de kraftige stigninger medfører stadig større forskelle i mulighederne blandt førstegangskøbere og boligejere fra andre dele af landet sammenlignet med dem, der har været boligejere i København over en årrække.

København er en ung by og for storbyer helt generelt, er der flere unge indbyggere end i mindre byer og på landet, da unge søger til byerne, bl.a. for at uddanne sig. Det betyder også, at mange starter deres boligkarriere i byen, og derfor er der flere førstegangskøbere i de store byer. På trods af de høje priser er omkring halvdelen af boligkøberne i København førstegangskøbere, men den overordnede tendens er, at andelen er faldende, jf. figur 1.49. På landsplan er andelen også nedadgående, men faldet er større i København.

Figur 1.49
Andel førstegangskøbere i København og øvrige Danmark, 2013-2022



Førstegangskøbernes indkomster er steget med 35 pct. på 10 år

Førstegangskøberne i 2022 i København havde en gennemsnitsindkomst på 840.000 kr. og købte boliger på i gennemsnit 80 m². I knap 60 pct. af handlerne var der kun én køber, mens de resterende var par. Siden 2013 er førstegangskøbernes indkomst steget med knap 230.000 kr. nominelt.

For dem, der allerede ejede en bolig og købte en ny i 2022, lå den gennemsnitlige husstandsindkomst på 1,35 mio. kr., og boligerne var i gennemsnit 108 m². Omkring 45 pct. af handlerne blev foretaget af enkeltpersoner, mens resten var par. Flergangskøbernes indkomst i 2022 var 355.000 kr. højere end i 2013. Til sammenligning var den personlige gennemsnitsindkomst for alle københavnere knap 385.000 kr. i 2022.

I resten af Danmark er boligkøbernes indkomster væsentligt lavere, og indkomstudviklingen har været mere moderat end blandt de københavnske boligkøbere. Forskellen i indkomst er størst for flergangskøberne. Uden for København køber førstegangskøbere boliger, der er 45 m² større (125 m² i gennemsnit), og flergangskøbere køber boliger, der er 33 m² større (140 m² i gennemsnit).

Københavnske førstegangskøbere er i gennemsnit 33 år gamle, tre år yngre end førstegangskøbere i det øvrige Danmark. Flergangskøberne er i gennemsnit 43 år, hvilket er fem år yngre end flergangskøberne i det øvrige Danmark.

Boligkøbere: Er defineret pba. data om ejendoms-ejere kombineret med boligdata og inkluderer alle boligkøbere, der har handlet/overtaget ejerboliger og som efter overtagelsen selv bor i boligen.

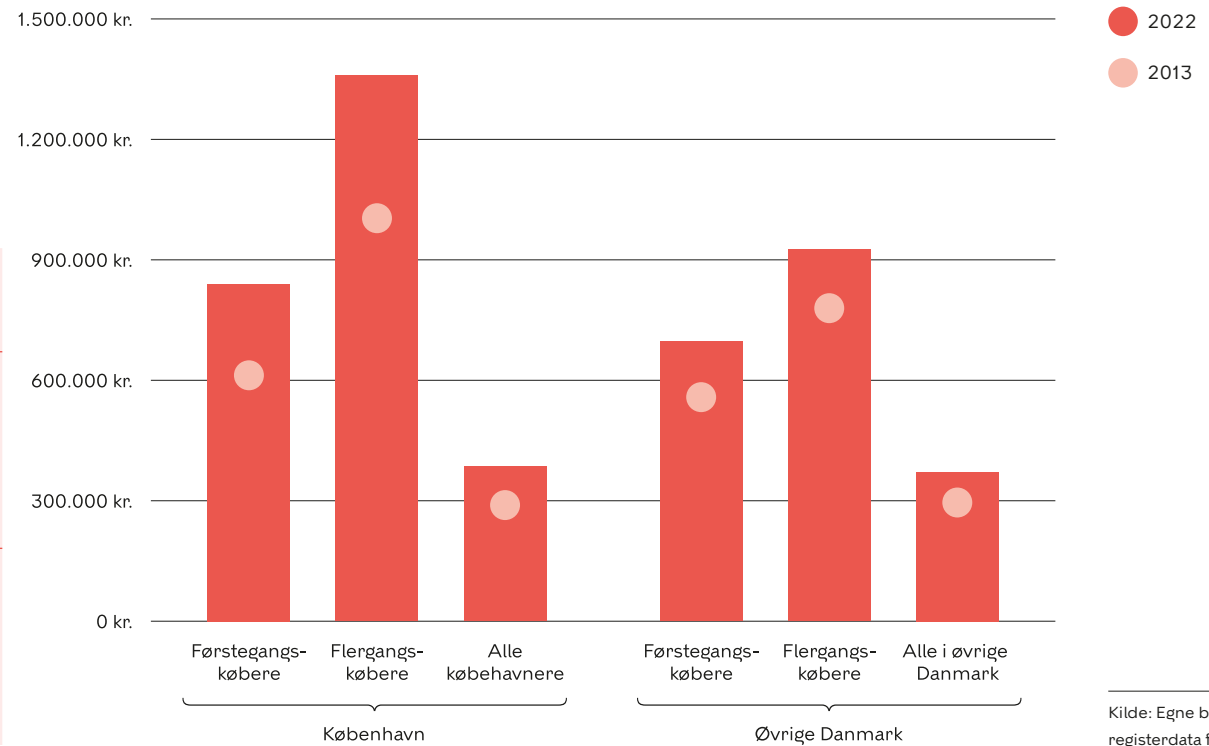
Ejendomsejerregistret indeholder ejerstartdatoen, der i nærværende opgørelse anvendes som handelsår. Sammenlignet med opgørelserne af de estimerede handelsværdier inkluderer denne opgørelse alle overtagelser uanset type, såsom fri handel, familieoverdragelse og ekstreme handler. Dog er boliger under 10 m² og over 300 m² samt familiekøb og udlejede ejerboliger, frasorterede.

Førstegangskøbere: Førstegangskøbere er defineret som boligkøbere, der ikke har ejet nogen form for fast ejendom i Danmark i de foregående tre år op til overtagelsen af den givne bolig.

Figur 1.50

Samlet indkomst for boligkøbere opdelt på købertyper samt for alle borgere i København og øvrige Danmark, 2013 og 2022

	Førstegangskøbere	Flergangskøbere
København	33 år 80 m ²	43 år 108 m ²
Øvrige Danmark	36 år 125 m ²	48 år 140 m ²



Kilde: Egne beregninger pba. registerdata fra Danmarks Statistik.

Kapitel 2: Det fremtidige boligbehov

København ventes at vokse med knap 120.000 nye borgere frem mod 2060, og der vil være behov for at bygge flere boliger for at imødekomme efterspørgslen fra de mange nye indbyggere.





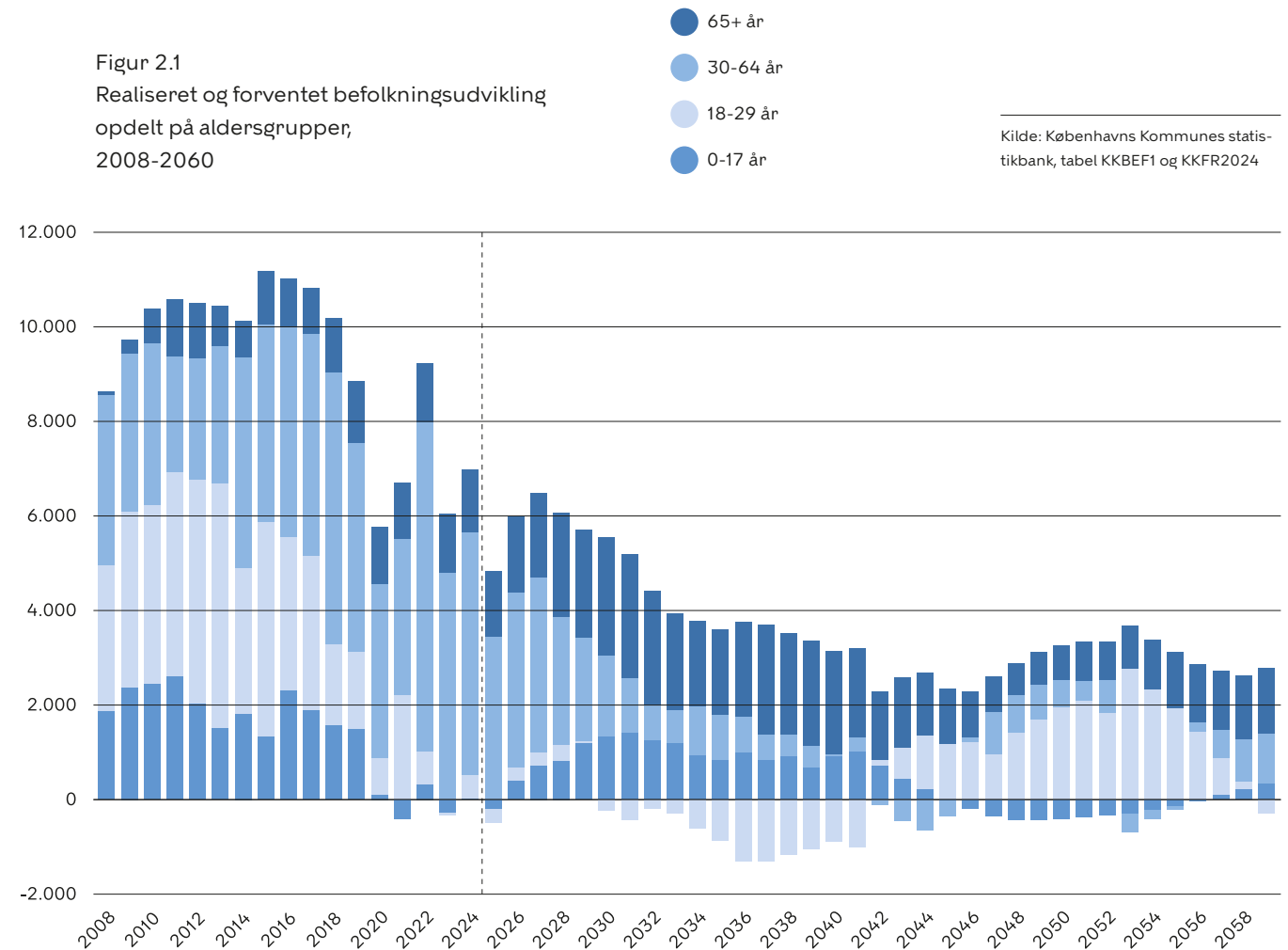
**Del 1:
Der er fortsat
behov
for at bygge
flere boliger**

København ventes at vokse med knap 120.000 nye borgere frem mod 2060

Ifølge kommunens seneste befolkningsprognose forventes byen at vokse med knap 120.000 borgere frem mod 2060. Heraf er over 100.000 voksne på 18 år eller derover, og en stor del af væksten sker blandt den ældre del af befolkningen, jf. figur 2.1.

Den forventede udvikling adskiller sig markant fra den historiske, hvor der primært var vækst blandt de unge pga. stigende tilflytning fra ind- og udland. En stor del heraf er blevet boende og har stiftet familie i byen. Stigningen i antallet af ældre de kommende år, skyldes således aldring af den nuværende befolkning.

På trods af at de årlige vækstrater forventes at ligge en del under niveauet de seneste 15 år, er der stadig tale om en betydelig befolkningsforøgelse, som kræver, at byen udvikles til den fremtidige befolknings sammensætning.



Grønttorvsparken Foto: Gustav Riisager



Befolkningsprognosen baseres udelukkende på den demografiske udvikling og tager ikke højde for udviklingen i boligbyggeriet

Befolkningsprognosen er et fremtidsscenario for udviklingen i befolkningen. Den tager udgangspunkt i, at borgerne flytter, ind- og udvandrer, føder børn og går bort efter samme mønster, som de hidtil har gjort, samt at befolkningsudviklingen på landsplan udvikler sig, som Danmarks Statistik forventer.

Danmarks Statistiks befolkningsprognose er vigtig for Københavns Kommunes prognose, fordi tilflytningen fra andre kommuner i høj grad afhænger af landets samlede befolkningsudvikling. Herunder ikke mindst hvor mange unge der er i resten af landet, da de unge er dem, der er mest tilbøjelige til at flytte til byen for at arbejde og uddanne sig.

Befolkningsprognosen er udelukkende baseret på demografiske bevægelser og tager således ikke højde for boligbestanden og udviklingen heri. Der er selvfølgelig en sammenhæng mellem boligbestanden og potentialet for befolkningsudvikling, idet der vil være et mætningspunkt ift. fortætning i de eksisterende boliger.

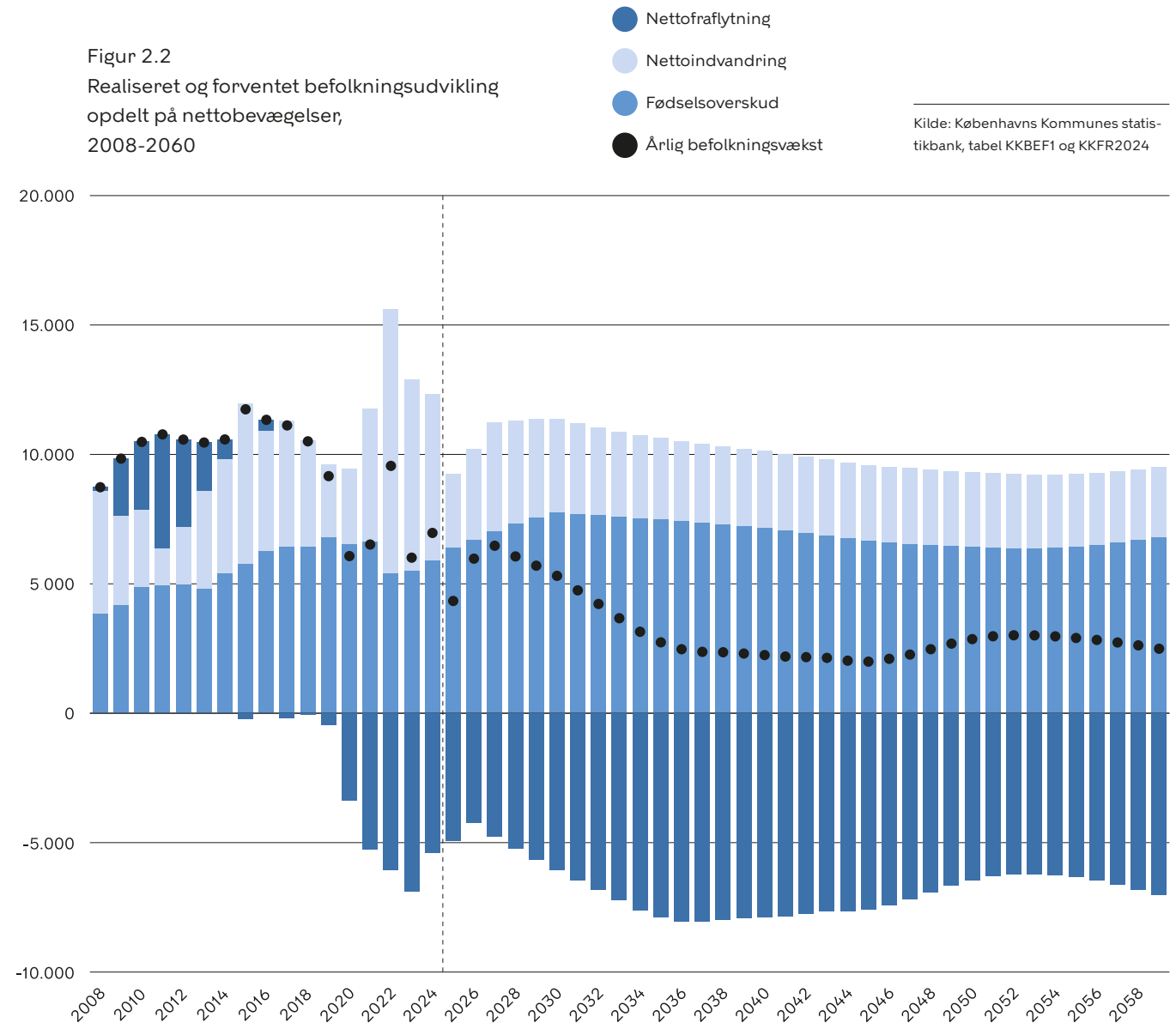
Men ved en høj efterspørgsel, som ikke modsvares af et tilsvarende udbud, ses en betydelig tendens i retning af, at københavnere rykker tættere sammen i de eksisterende boliger ved bl.a. at flere deler boliger og dermed bor på mindre plads. Det sås f.eks. op gennem 10'erne, hvor befolkningsudviklingen var historisk høj og boligudbygningen meget begrænset, som det fremgår af kapitel 1.

København har et stort fødselsoverskud og en høj nettoindvandring fra udlandet

De kommende år forventes et stort fødselsoverskud og en høj nettoindvandring fra udlandet, hvilket også har været tilfældet de sidste mange år, jf. figur 2.2.

Nettofraflytningen til andre kommuner forventes ligeledes at fortsætte. Dvs. at der fraflytter flere, end der tilflytter kommunen. København har en høj nettotilflytning blandt unge, men omvendt en høj fraflytning blandt børnefamilier.

En væsentlig årsag til nettofraflytningen er et stigende fødsels- og børnetal. Omkring halvdelen af en fødselsårgang er fraflyttet kommunen, inden de forlader folkeskolen, mens der omvendt tilflytter væsentligt færre børn til kommunen. Med andre ord ses nettofraflytningen primært blandt børn.



Hvad skaber befolkningsvækst?

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



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



Dødsfald: Alle dødsfald blandt personer med bopæl i Københavns Kommune.



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



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



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



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



Indvandring: Alle tilflyttere fra udlandet til Københavns Kommune, som enten tildeles eller har dansk cpr-nr. Dvs. danske statsborgere, der genindrejser, medregnes også.



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



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

Befolkningsprognose: Befolkningsprognosen er baseret på historiske data om til- og fraflytninger, ind- og udvandring samt fødsler og dødsfald. Dataen bruges til at beregne sandsynlighederne for til- og fraflytning, ind- og udvandring samt fødselsrater og dødeligheder - alt sammen på 1-års aldersklasser og køn. Og på baggrund heraf beregnes det forventede antal flytninger, vandring, fødsler og dødsfald de kommende år. Befolkningsprognosen er således udelukkende baseret på demografi og tager ikke højde for, hvor mange boliger der er i København, eller hvor mange boliger der forventes at blive bygget.

Familieprognose og boligbehov: Københavns Kommune estimerer boligbehovet ved at omregne befolkningsprognosen til en forventet udvikling i antal familier, fordelt på par og enlige, med og uden børn. Omregning til familier er ligeledes baseret på historiske data, dvs. der beregnes sandsynligheder for, hvorvidt en københavnere i en given alder og af et givent køn er hhv. enlig eller indgår i et par samt sandsynligheden for at have børn. Sandsynlighederne ganges med den forventede fremtidige befolkning og herved fås den forventede udvikling i de forskellige familietyper. Resultatet kombineres med data om de forskellige familietypers areal- og boligforbrug. Målet er, at der for hver ny familie skal opføres én ny bolig i en passende størrelse. Boligbehovet er dermed et såkaldt demografisk udbygningsbehov.

Boligprognose: Pba. det demografiske boligbehov udarbejdes en boligprognose. Boligprognosen er et scenarie for, hvordan boligbehovet kan dækkes. Dvs. et scenarie for, hvornår og i hvilken takt de enkelte udviklingsområder og eksisterende by kan udbygges, hvis behovet skal dækkes. Scenariet er baseret på den senest tilgængelige viden om byggeaktiviteten og arealer udlagt til boligbyggeri mm.

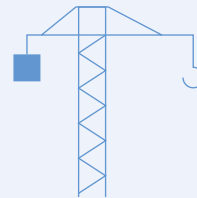
Distriktsprognose: Endelig beregnes distriktsprognosen, som er en nedbrydning af befolkningsprognosen på mindre områder i byen. I beregningen af den forventede udvikling i de enkelte distrikter tages der højde for lokale flyttemønstre, lokale fødselsrater og lokal dødelighed. Derudover inddrages ovennævnte boligprognose og distrikternes eksisterende boligmasse. Dermed fordeles den fremtidige befolkningsvækst primært til de områder, hvor byen forventes at blive udbygget. Det sikrer, at behovet for kommunale servicetilbud og funktioner i nye boligområder, f.eks. skoler og daginstitutioner, kan dækkes lokalt ved at afsætte de nødvendige arealer til formålene.



Befolkningsprognose
for hele kommunen



Familieprognose



Boligbehov for hele
kommunen



Boligprognose



Distriktsprognose

120.000 flere københavnere skaber behov for 81.000 flere boliger frem mod 2060

De forventede 120.000 nye borgere frem mod 2060 kan omsættes til ca. 81.000 nye familier - 57.000 enlige uden børn, 15.000 par uden børn, 5.300 par med børn og 2.400 enlige med børn.

København har et relativt stort potentiale for udbygning gennem udlagte arealer i byudviklingsområder samt gennem udnyttelse af ejendomme i eksisterende by f.eks. ved omdannelser fra erhverv til bolig, udnyttelse af loftsarealer og byggegrunde. Baseret på historiske erfaringer forventes omkring 75 pct. af de nye boliger at blive bygget i byudviklingsområderne, mens 25 pct. forventes at opstå i den eksisterende by uden for de større byudviklingsområder.



+57.000 enlige
uden børn



+15.000 par
uden børn



+2.400 enlige
med børn



+5.300 par
med børn



+81.000 nye boliger

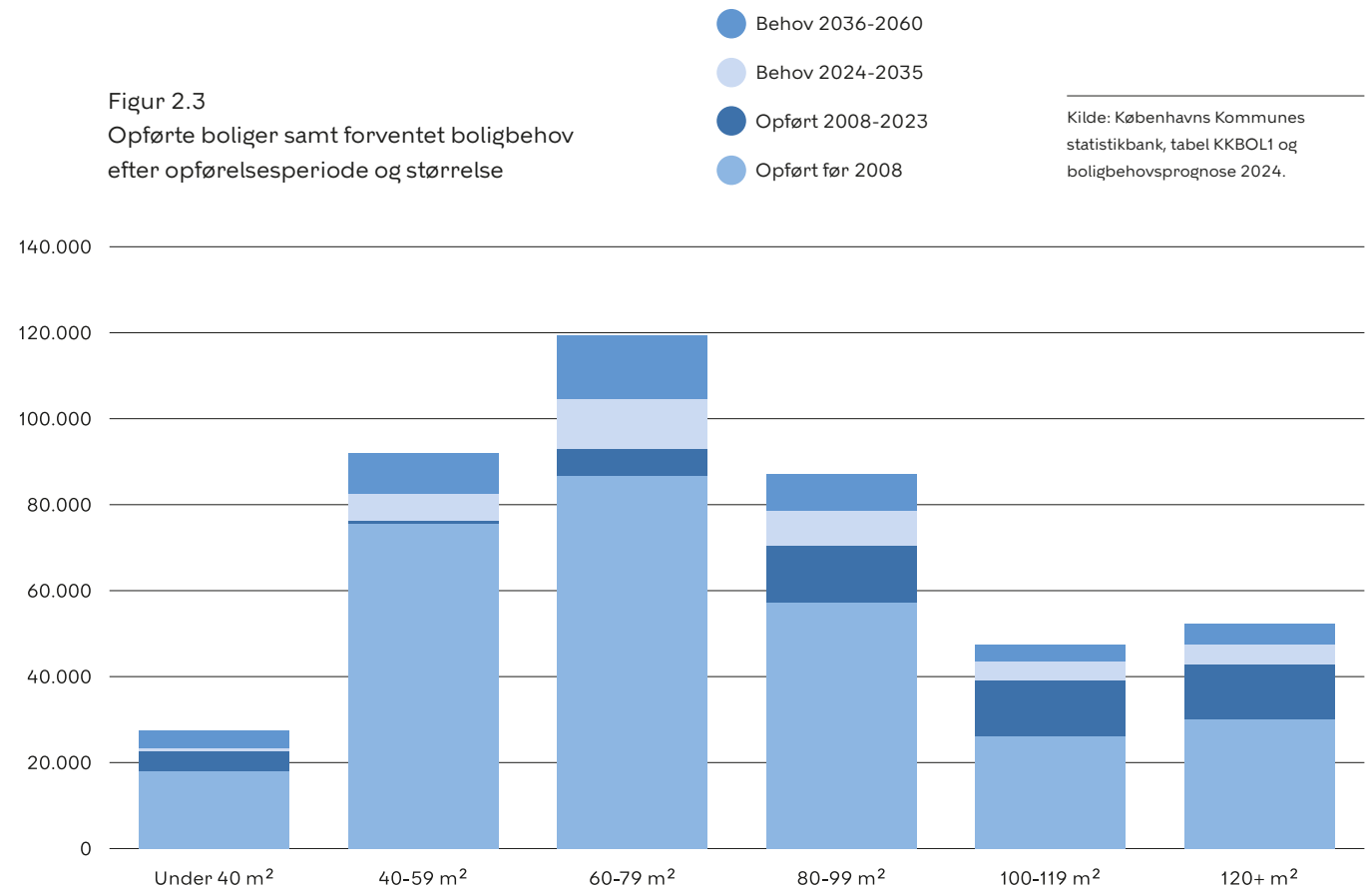
Med den forventede demografiske udvikling er der især behov for mindre og mellemstore boliger de kommende årtier

Ud af de 81.000 boliger, der forventes at være behov for, forventes ca. 36.000 realiseret frem mod 2026 og 45.000 mellem 2036-2060. Det svarer til en udvidelse af boligmassen med 23,5 pct. de næste 36 år. De seneste 16 år (siden 2008) er boligmassen forøget med 50.000 boliger, svarende til 17 pct.

Med de mange enlige og par uden børn, hvoraf mange er +65 år, er der især behov for mindre og mellemstore boliger. Omvendt er behovet for store boliger knap så stort, da antallet af børnefamilier kun udgør ca. 10 pct. af den samlede vækst i antallet af nye familier.

Behovet adskiller sig dermed en del fra de boliger, der er opført de seneste 15-20 år, hvor der hovedsageligt er opført større boliger, jf. figur 2.3.

Men én ting er behov og udlagte arealer, en anden er den faktiske udbygning og udvikling af byen, som er behæftet med stor usikkerhed. En del af usikkerheden skyldes, at kommunen ikke selv opfører boliger, men udlægger arealer, udarbejder lokalplaner o. lign. Dermed afhænger udbygningen af private aktører og den almene sektors muligheder for at eksekvere på boligbyggeriet.



Definition af familier og familietyper:

Ifølge Danmarks Statistiks definition kan en familie bestå af:

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

Familier kan derfor overordnet set inddeles i fire typer:

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

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

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

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

Enghave Plads Foto: Gustav Riisager

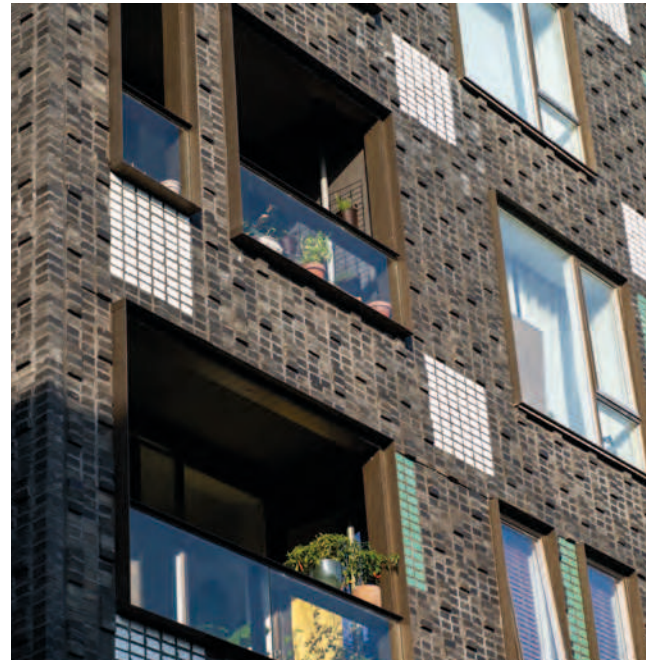


Københavns Kommune skaber muligheder for boligbyggeri, men det er op til private aktører at bygge

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

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

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



Private aktørers beslutning om at igangsætte nyt byggeri afhænger bl.a. af økonomiske konjunkturer, herunder f.eks. byggeomkostninger, renteniveauer mv.

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

Med kommuneplanen for 2019 blev bestemmelserne for området ændret, så det blev muligt at udvikle området med boliger og andre funktioner (serviceerhverv, offentlige funktioner, grønne områder mv.). De nye bestemmelser er grundlaget for en senere lokalplanlægning for området, der giver mulighed for bl.a. at bygge boliger.

Kommunen må ikke selv bygge boliger

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

Kommunerne må:

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

Kommunerne må ikke:

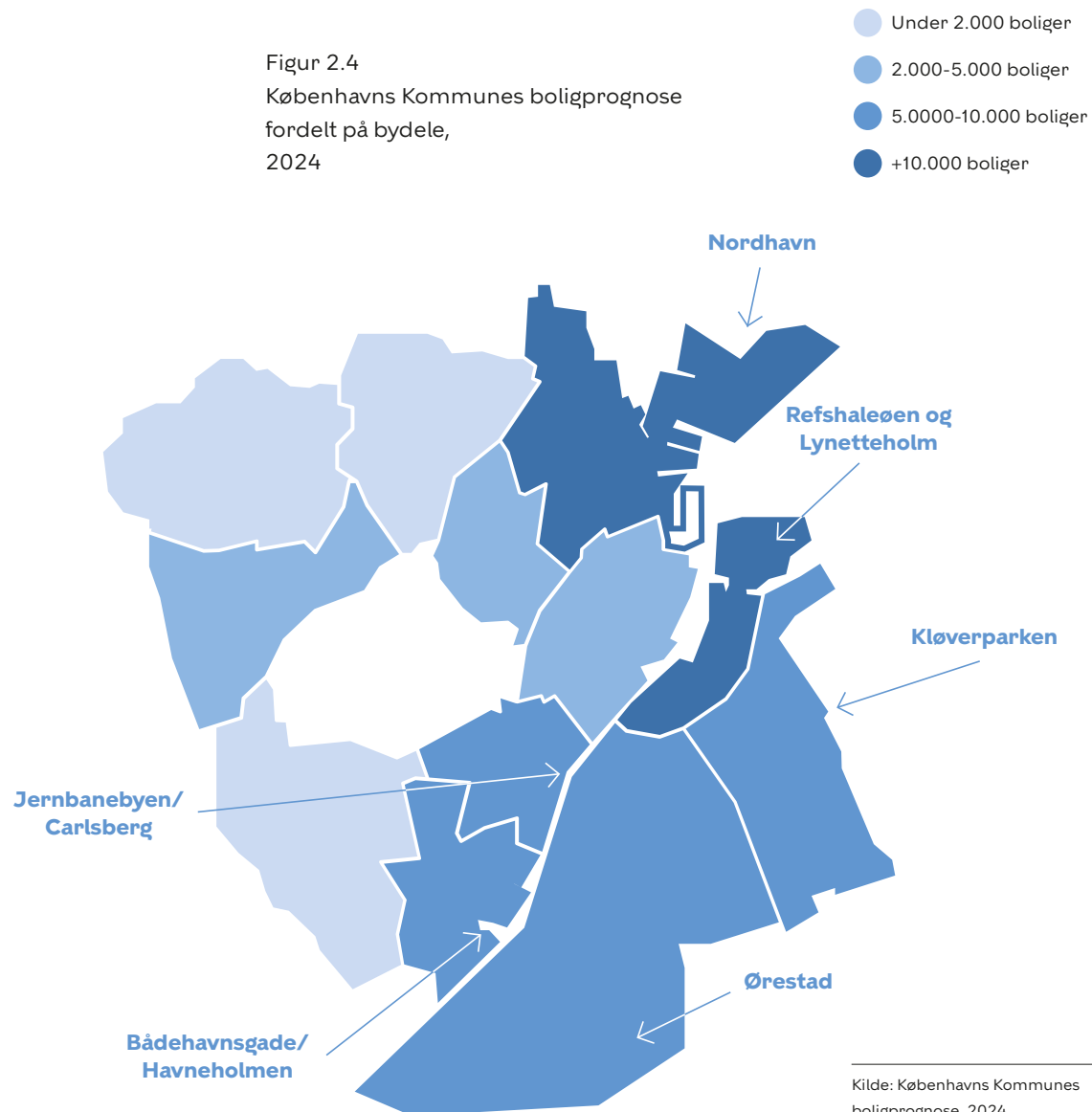
- Selv bygge nye boliger

Kommunerne må dog gerne bygge til særlige grupper af borgere. Det gælder borgere, som kommunen har en forpligtigelse overfor efter anden lovgivning. Det kan f.eks. være plejeboliger til ældre eller botilbud til udsatte samt personer med en psykisk eller fysisk funktionsnedsættelse. Alle andre typer af boliger – dvs. almindelige boliger – skal bygges af private aktører.

De store udviklings- områder som Ørestad, Nordhavn, Østhavnen, Bådehavns kvarteret og Jernbanebyen dominerer i boligprognosen

I boligprognosen er det især de store udviklingsområder, der er dominerende, jf. figur 2.4. Ørestad, Sydhavn og områderne på Nordøstamager forventes at være fuldt udviklet inden for en kortere årrække. For Jernbanebyen og arealerne omkring Bådehavnsgade er der igangsat planprocesser, mens arealer langs Sydhavnsgade allerede er under udvikling. På længere sigt vil Nordhavn og Østhavnen (Kløverparken, Refshaleøen og Lynetteholm) rumme den største boligudbygning, som først forventes afsluttet efter 2060.

Figur 2.4
Københavns Kommunes boligprognose
fordelt på bydele,
2024



Private udlejningsboliger, Sydhavn Foto: Gustav Riisager

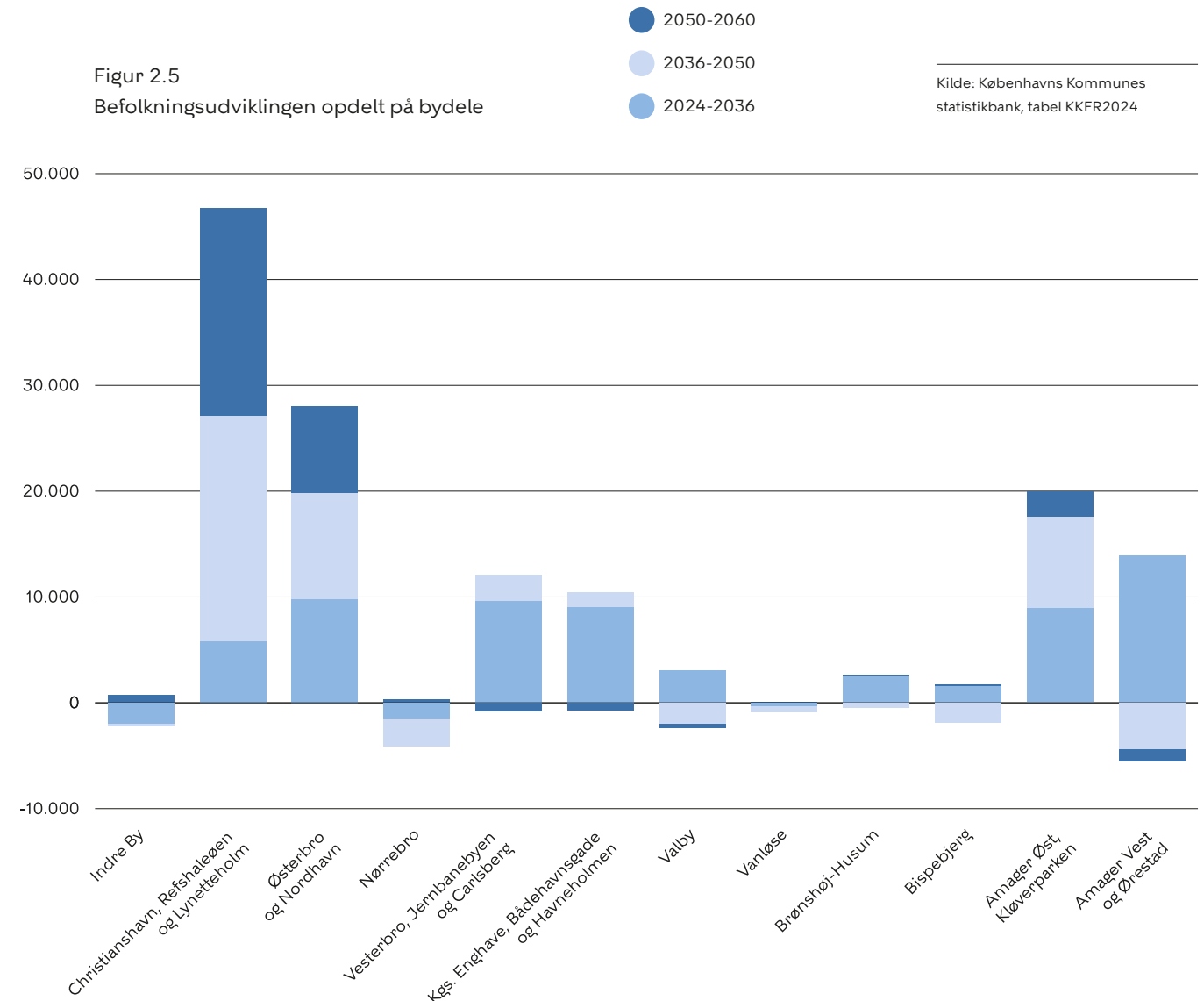
Med udbygningen af byen forventes høj befolkningsvækst på Christianshavn, Østerbro, Amager samt Vesterbro og Kgs. Enghave, mens de øvrige bydele forventes at have stort set uændrede indbyggertal

På baggrund af boligprognosen er det forventningen, at Christianshavn og Østerbro vil vokse mest frem mod 2060, jf. figur 2.5. Den høje vækst på Østerbro skyldes udviklingen af Nordhavn, mens væksten på Christianshavn skyldes, at Lynetteholm og Refshaleøen geografisk er en del af Christianshavn. Den resterende vækst vil finde sted på Amager, Vesterbro og Kgs. Enghave, mens Indre By, Nørrebro, Valby, Vanløse, Brønshøj-Husum og Bispebjerg vil huse stort set det samme antal beboere som i dag.

Udviklingen i bydelene falder i forskellige perioder, hvilket afspejler hvornår de enkelte områder er igangsat/forventes igangsat og forventes fuldt udbygget.

Frem mod 2036 er det især områder, hvor der allerede er gang i byggeriet som Ørestad, Nordøstamager, Nordhavn og Carlsberg, der stiger i indbyggertal.

Nordhavn, Refshaleøen (og til dels Lynetteholm) samt Kløverparken begynder først at vokse i perioden 2036-2050. Efter 2050 trækker Lynetteholm og den sidste del af Nordhavn hele udviklingen.



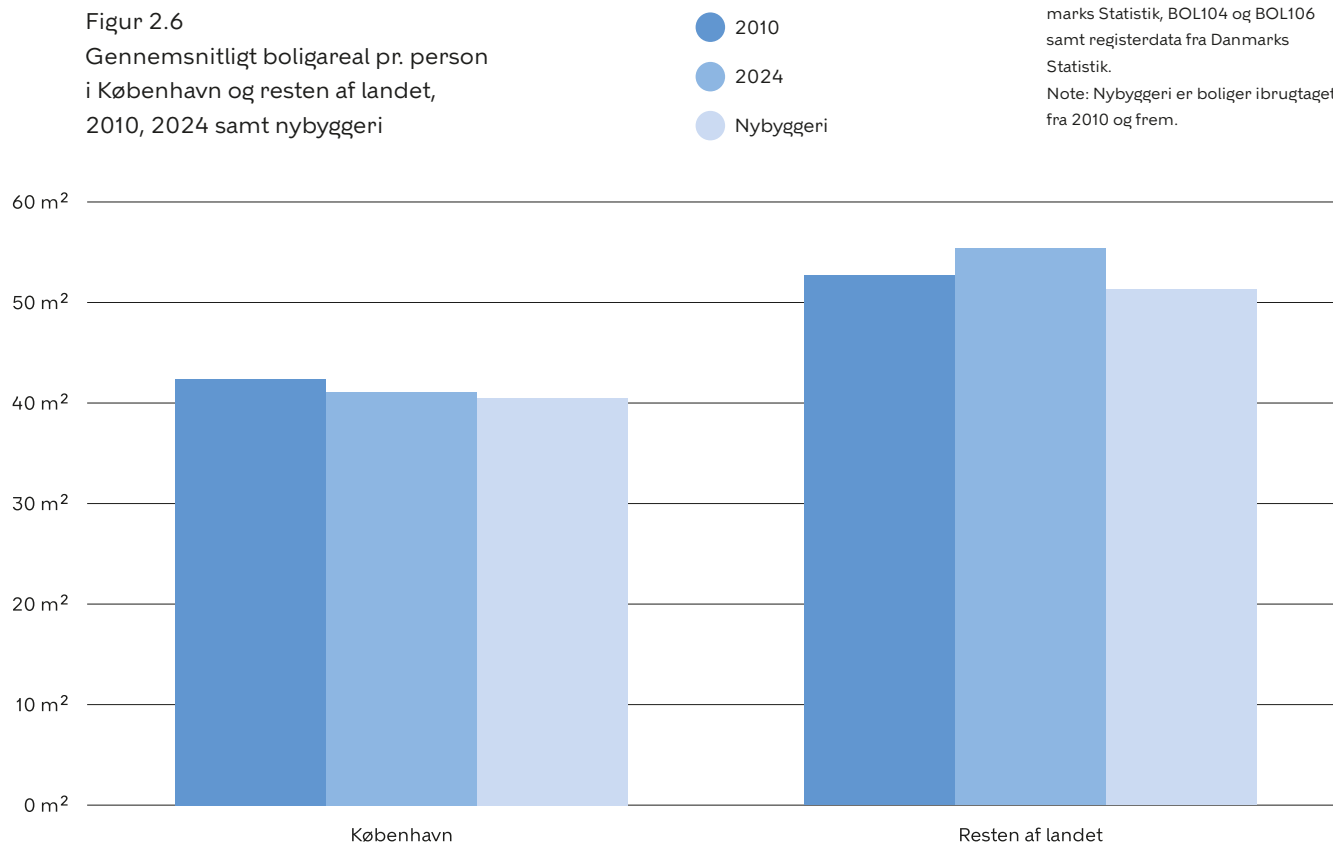
Københavnerne bor på 25 pct. færre m² end borgere i resten af landet

Københavnerne bor gennemsnitligt på 41,1 m² pr. person, hvilket er 14 m² mindre end i resten af landet, svarende til ca. 25 pct., jf. figur 2.6.

Siden 2010 er antallet af boligkvadratmeter pr. person i det øvrige Danmark steget med 5 pct. (fra 52,7 til 55,3 m²), mens det i København er faldet med 2 pct. (fra 42,4 til 41,1 m²).

Det lavere gennemsnitlige antal m² pr. person medfører alt andet lige også et lavere klimaaftryk fra københavnernes boliganvendelse, da antallet af m² er den faktor, der har størst indvirkning på CO₂-aftrykket fra boliger (Concito, 2023). Færre m² betyder bl.a. færre byggematerialer til opførelse af boligen og et lavere varmeforbrug, da færre m² skal opvarmes. Endeligt vil et større boligareal medføre et større indkøb af boliginventar som f.eks. møbler, som alle har en CO₂-udledning ifm. produktionen af produktet (Concito, 2023).

Figur 2.6
Gennemsnitligt boligareal pr. person i København og resten af landet, 2010, 2024 samt nybyggeri



Kilde: Egne beregninger pba. Danmarks Statistik, BOL104 og BOL106 samt registerdata fra Danmarks Statistik.

Note: Nybyggeri er boliger ibrugtaget fra 2010 og frem.

CO₂-udledning ved byggeri

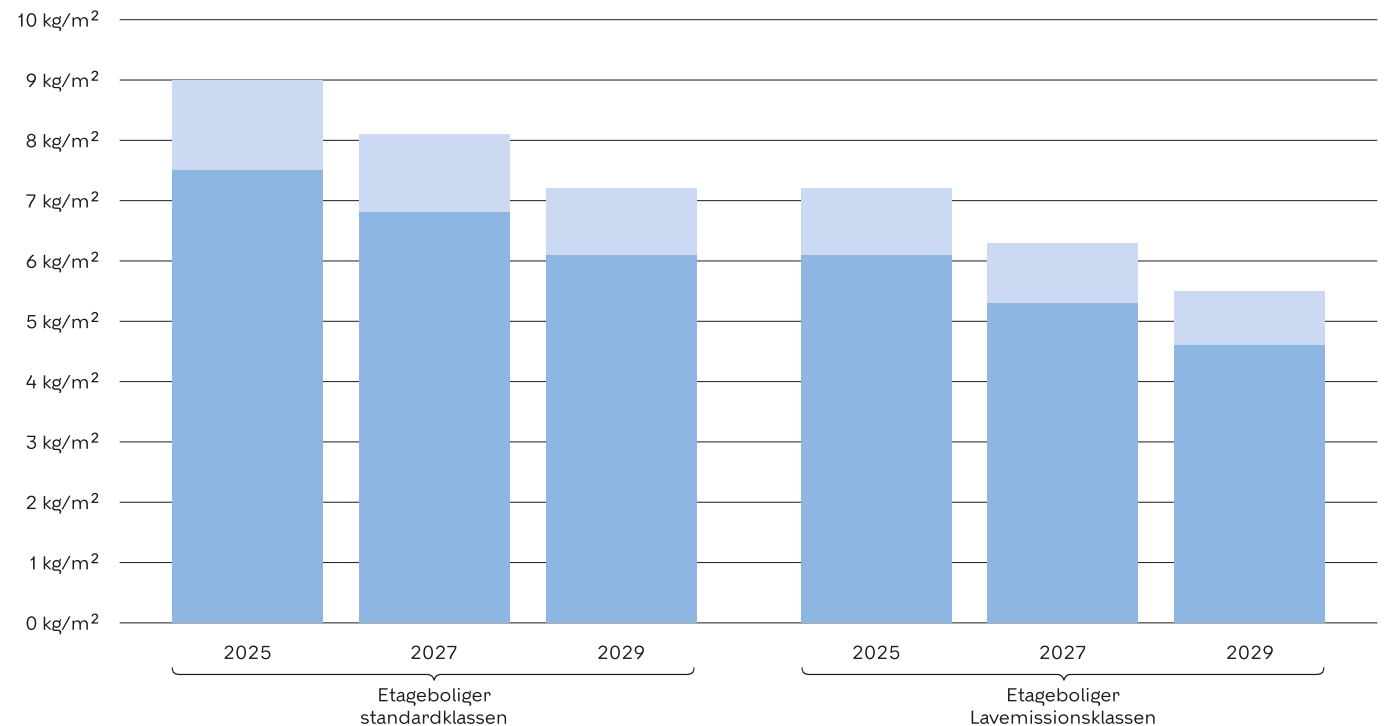
Fra d. 1. juli 2025 træder nye CO₂e-grænseværdier i kraft for nybyggeri, som følge af det nye Bygningsreglement 2025 (BR25). CO₂e er en måleenhed, der omregner forskellige drivhusgassers opvarmningseffekt til en tilsvarende mængde CO₂ for at kunne sammenligne deres klimapåvirkning. CO₂e-grænseværdierne varierer på tværs af forskellige bygningstyper (f.eks. er der forskel mellem grænseværdien for etagebyggeri og enfamiliehuse). Klimapåvirkninger fra en bygning opgøres ud fra en livscyklusvurdering over 50 år (LCA) og opgøres i kg CO₂ pr. år pr. m². Som noget nyt med BR25 skal CO₂e-udledningerne fra byggeprocessen (transport af byggematerialer til byggepladsen samt internt på byggepladsen) fremover også omfattes af CO₂e-kravet.

Kravene i BR25 forventes at reducere Danmarks samlede forbrugsbaserede klimaftryk med knap 1 pct. (Social-, Bolig- og Ældreministeriet, 2024).

Klimaaftrykket fra alle bygningstyper forventes at falde frem mod 2029 som følge af det nye bygningsreglement. I København består nybyggeri typisk af etageboliger, kontorbygninger, og for Københavns Kommunes vedkommende, institutioner og skoler. For ovenstående bygningstyper reduceres CO₂e-grænseværdierne pr. år pr. m² inkl. krav til byggeprocessen fra 2025 til 2029 med ca. 20 pct. (standardklassen), jf. figur 2.7.

Nybyggeri skal opføres til CO₂e-grænseværdierne for standardklassen, men BR25 anviser også en frivillig CO₂e-klasse (lavemissionsklassen), som har et lavere klimaftryk pr. m². Hvis etageboligbyggeriet følger lavemissionsklassen reduceres klimaftrykket med ca. 24 pct. pr. m² fra 2025 til 2029, jf. figur 2.7.

Figur 2.7
CO₂e-grænseværdier for etagenybyggeri ved hhv. standardklassen og lavemissionsklassen, BR 2025



Kilde: Egne beregninger pba. Danmarks Statistik, tabel BOL104 og BOL106 samt registerdata fra Danmarks Statistik.
Note: Nybyggeri er boliger ibrugtaget fra 2010 og frem.

Kapitel 3: Flyttemønstre og ældres bolig- præferencer

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

Om 10 år forventes der at være 22 pct. flere 65-79-årige og 51 pct. flere +80-årige i København. Det stiller krav til byens indretning og boligmasse. Derfor ønsker Københavns Kommune at blive klogere på, hvilke ønsker 60-75-årige har til København og deres fremtidige boligsituation.





Andetsboliger, Sydhavn | Foto: Gustav Riisager

Del 1: Fakta om flytninger i Københavns Kommune

I 2023 var der 210.000 flytninger i København, svarende til en tredjedel af byens beboere

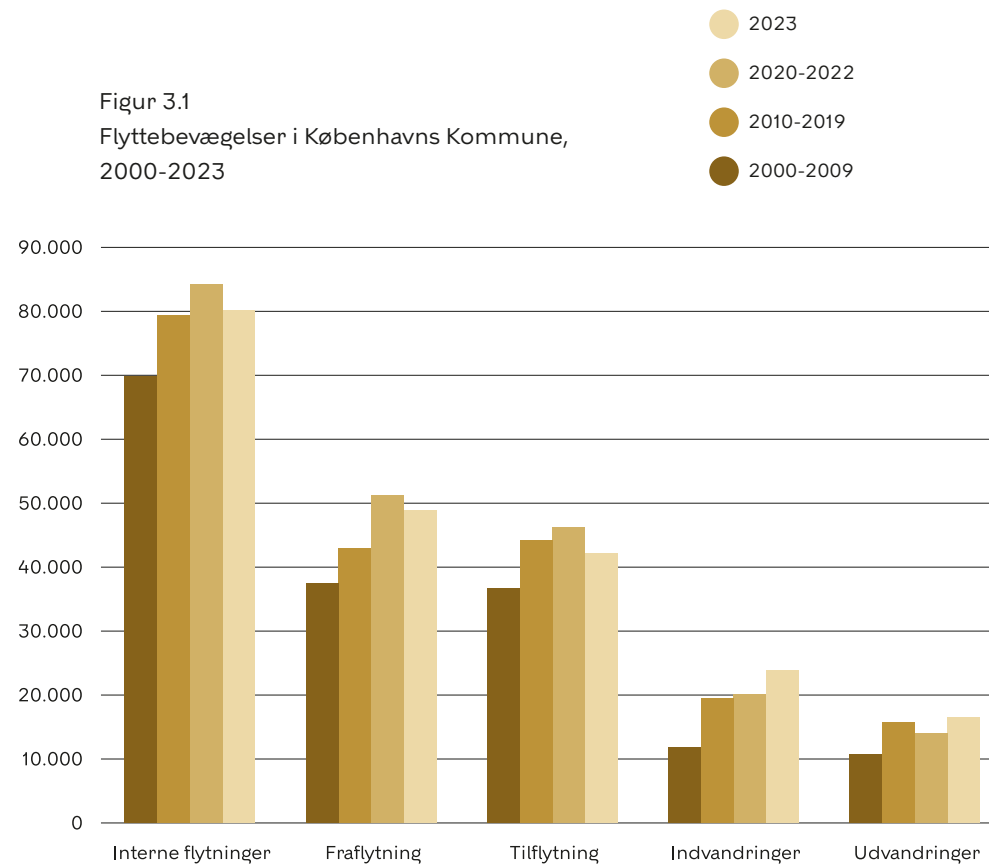
I 2023 var der over 210.000 flytninger i København. Det svarer til, at ca. en tredjedel af Københavns befolkning er flyttet.

Flytningerne var fordelt på knap 24.000 indvandring, 16.500 udvandring, 42.000 tilflytninger, 49.900 fraflytninger samt 80.000 interne flytninger, jf. figur 3.1. Interne flytninger udgjorde 38 pct. af flytningerne i 2023.

Flytteaktiviteten har generelt været stigende siden 00'erne med en markant stigning under coronapandemien. Den ekstraordinære situation medførte en kraftig stigning i indenlandske flytninger og et fald i både ind- og udvandring.

I de seneste år har vi set en stigning i nettoindvandringen fra andre lande. Nettoindvandringen nåede 10.000 i 2022 og 7.000 i 2023, sammenlignet med 5.000 i 2021. Denne markante stigning i 2022 og 2023 kan delvist tilskrives den store tilstrømning af ukrainere som følge af krigen i Ukraine, med henholdsvis 2.800 og 1.000 personer, mod kun 70 i 2021 (Danmarks Statistik, 2024).

Stigningen i flytteaktiviteten i 2023 sammenlignet med gennemsnittet fra 2010'erne skyldes særligt en stigning i antallet af fraflytninger (6.000) og indvandring (4.500). I samme periode har der dog været et fald i antallet af tilflytninger (2.000), mens der fra 2000'erne til 2010'erne var en relativ stor stigning (7.500) i antallet af tilflytninger. En del af forklaringen på den øgede flytteaktivitet over årene skyldes en vækst i boligmassen, der har gjort det muligt for flere at flytte.



De 20-39-årige er dem, der flytter mest. Fra 40-årsalderen falder flytteaktiviteten markant

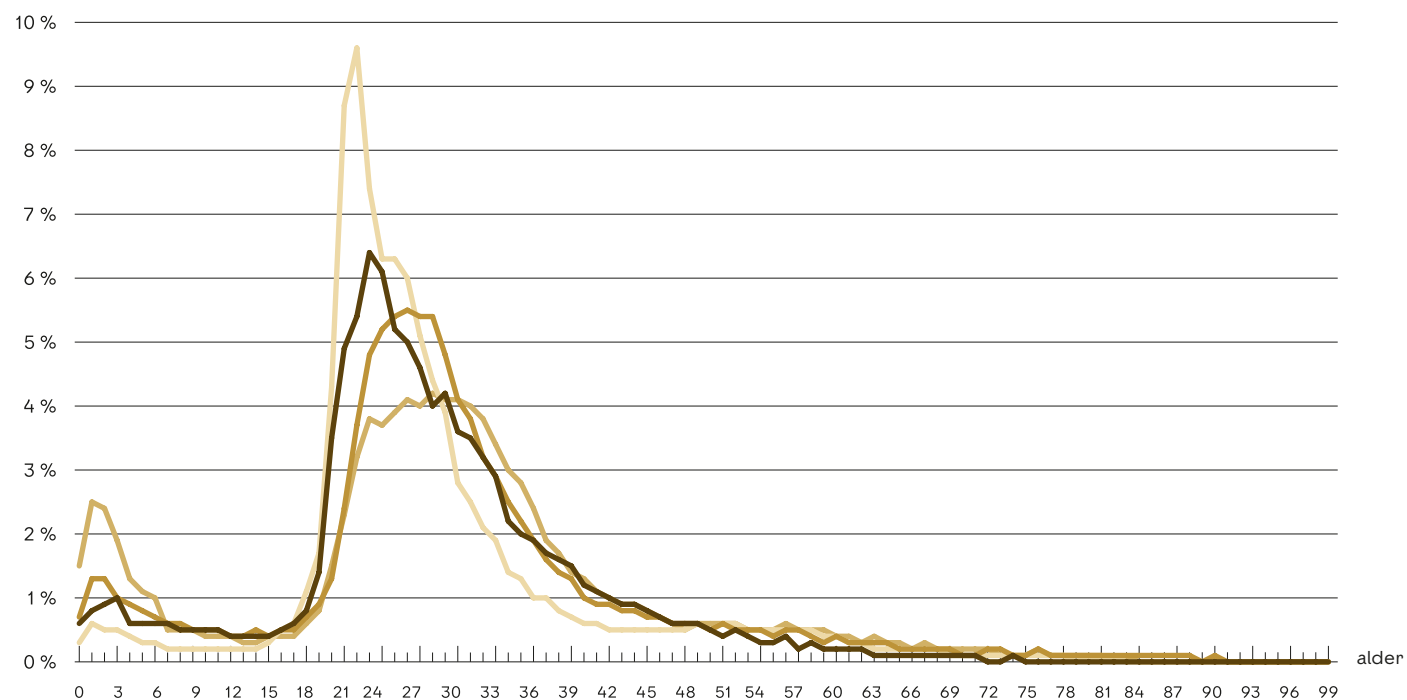
Størstedelen af flytningerne til og fra andre kommuner og flytningerne rundt i byen foretages af personer mellem 20 og 39 år samt af 0-4-årige, jf. figur 3.2.

Personer, der flytter til København eller flytter internt i kommunen, gør det typisk i deres unge voksne år. Ca. halvdelen af dem, der flyttede til København i 2023, var mellem 21 og 27 år.

Figur 3.2
Aldersfordeling blandt borgere der er flyttet i København i 2023

- Tilflytning
- Indvandring
- Intern flytning
- Fraflytning

Kilde: Egne beregninger pba. data fra Danmarks Statistik
Note: Beregninger er lavet ud fra den seneste flytning i 2023



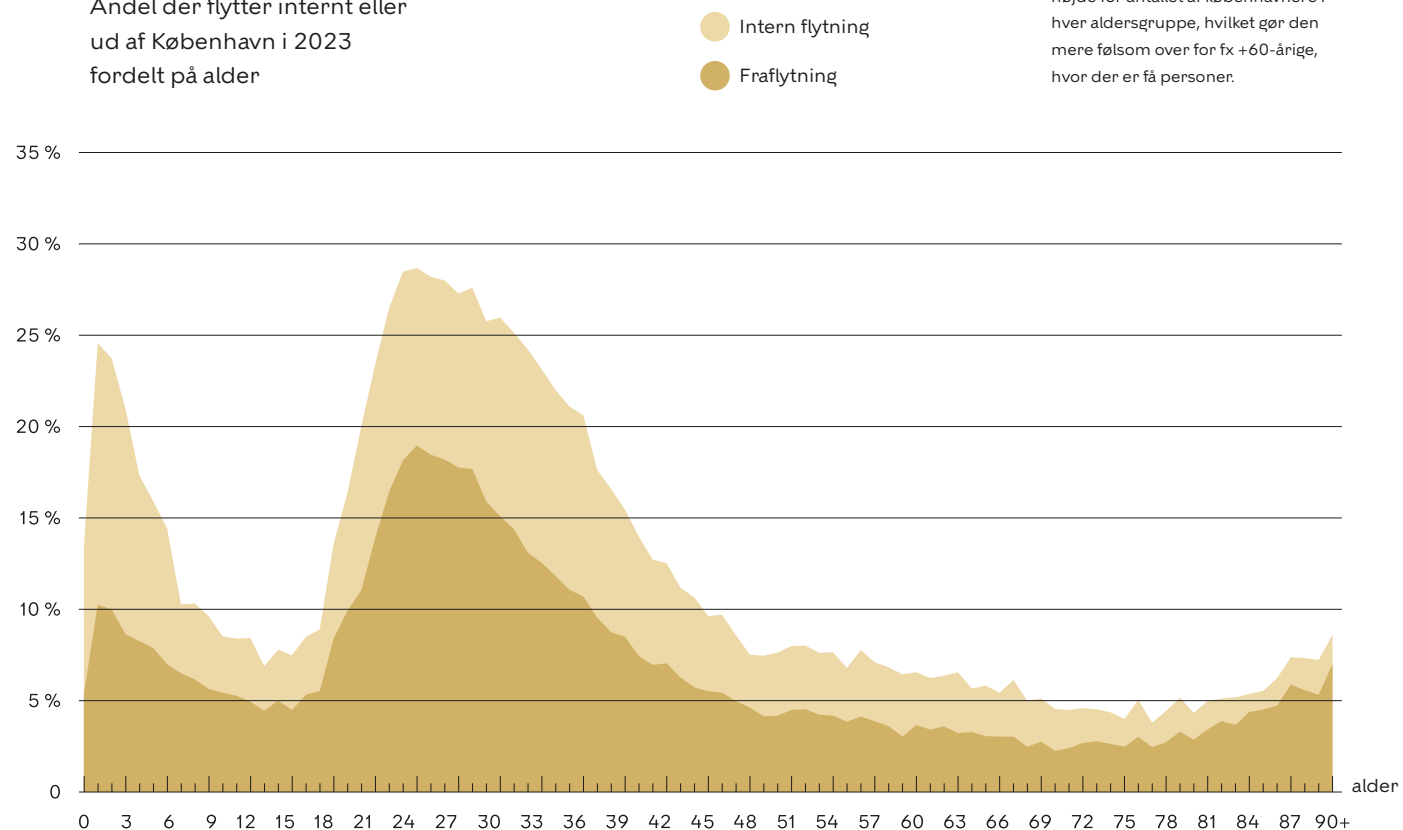
Andelen af ældre, der flytter, er generelt lav, men der ses en stigning efter 80-årsalderen

Der er generelt lav flytteaktivitet blandt københavnere mellem 60–79 år, hvor kun ca. 5 pct. er flyttet rundt i eller ud af København i 2023. Flyttehyppigheden stiger imidlertid ved 80-årsalderen, og næsten hver tiende 90-årige eller ældre flyttede i 2023, langt størstedelen internt, jf. figur 3.3. Størstedelen af personerne over 80 år flytter enten i en ældre- eller plejebolig (33 pct.) eller i en almen familiebolig (31 pct.). Data på boligtypen kan være mangelfuld, og der kan derfor være en højere andel, der flytter i ældre- eller plejebolig.

Blandt de 20-29-årige er hver tredje flyttet internt eller ud af byen i 2023.

Der er stor flytteaktivitet blandt børnefamilier, hvor lidt mere end hver femte 0-4-årige flyttede i 2023.

Figur 3.3
Andel der flytter internt eller ud af København i 2023 fordelt på alder



Kilde: Egne beregninger pba. data fra Danmarks Statistik

Note: Beregninger er lavet ud fra den seneste flytning i 2023. Figuren tager højde for antallet af københavnere i hver aldersgruppe, hvilket gør den mere følsom over for fx +60-årige, hvor der er få personer.



Del 2: Hvordan +60-årige bor i dag, og hvordan de forestiller sig deres fremtidige bolig

Hovedpointer om ældre og boliger i København

- De +60-årige bor i gennemsnit på 20 m² mere pr. person end 30-59-årige
- +60-årige bor i hver femte boliger over 100 m²
- Næsten 90 pct. af de adspurgte 60-75-årige svarer, at de er tilfredse eller meget tilfredse med at bo i København, og få overvejer at flytte fra byen
- De fleste 60-75-årige vil gerne blive boende i den samme ejerform, som de bor i nu
- En del af de 60-75-årige ønsker at flytte på et tidspunkt, men frygter, at det ikke er muligt på grund af økonomiske årsager og uoverskuelige praktiske udfordringer forbundet med en flytning
- Godt halvdelen af de adspurgte 60-75-årige er interesserede i at bo i bofællesskab, men kun lidt mere end hver femte vil vælge boformen over andre valgmuligheder

Andelsboliger, Vanløse Foto: Gustav Riisager



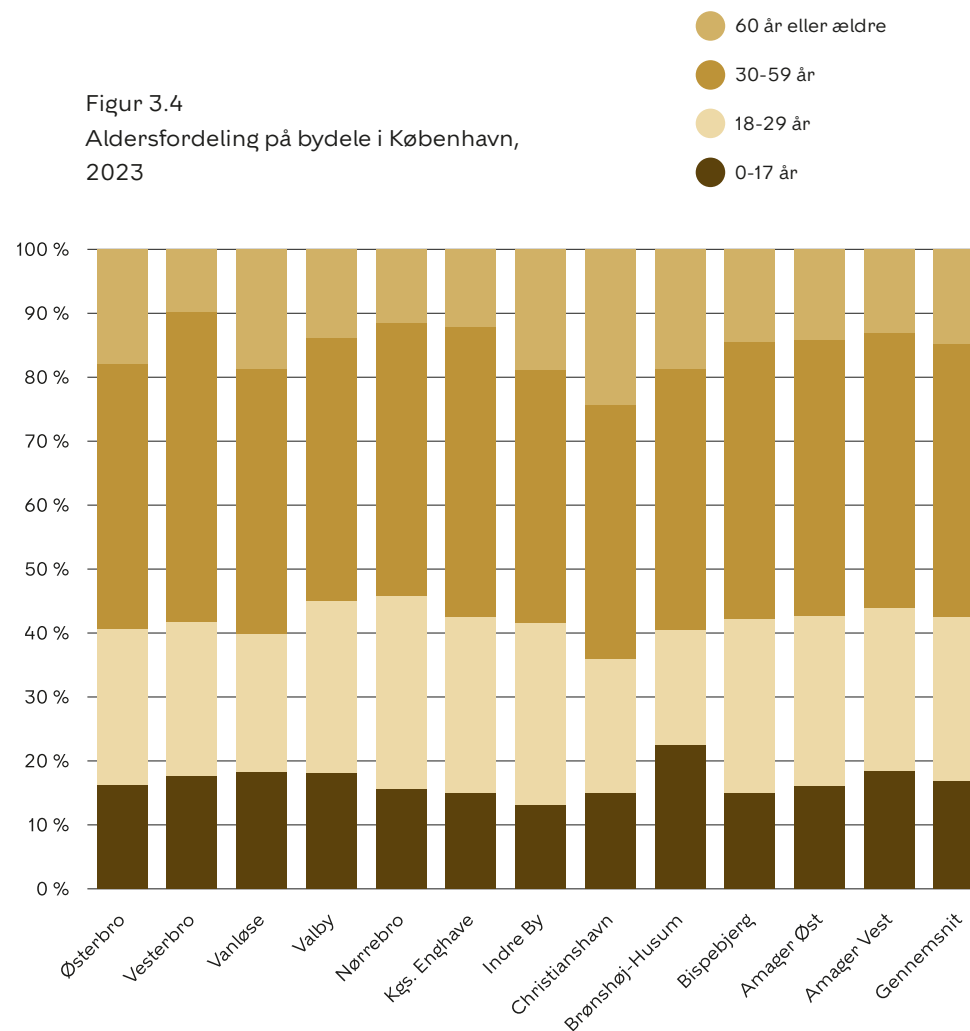
Der er en høj andel af +60-årige bosat på Christianshavn og få på Vesterbro

Der bor 660.000 mennesker i København, hvor næsten 100.000 er 60 år eller ældre, heraf er 70 pct. mellem 60 og 75 år. +60-årige udgør 15 pct. af københavnernes, jf. figur 3.4.

Generelt afspejler aldersfordelingen i hver af bydelene aldersfordelingen i byen som helhed. Dog er der nogle bydele, hvor der bor en højere andel ældre, børn og unge voksne. På Christianshavn udgør personer på 60 år eller derover 24 pct. af de lokale, mens det er 10 pct. på Vesterbro.

Selvom andelen af +60-årige er højest på Christianshavn, er det ikke her, der antalmæssigt bor flest borgere i aldersgruppen. Der bor flest +60-årige på Østerbro, Amager Vest og i Valby med hhv. 14.600, 11.600 og 9.100 personer. Det hænger sammen med, at de tre bydele også er dem, hvor der generelt bor flest mennesker i København.

Figur 3.4
Aldersfordeling på bydele i København,
2023

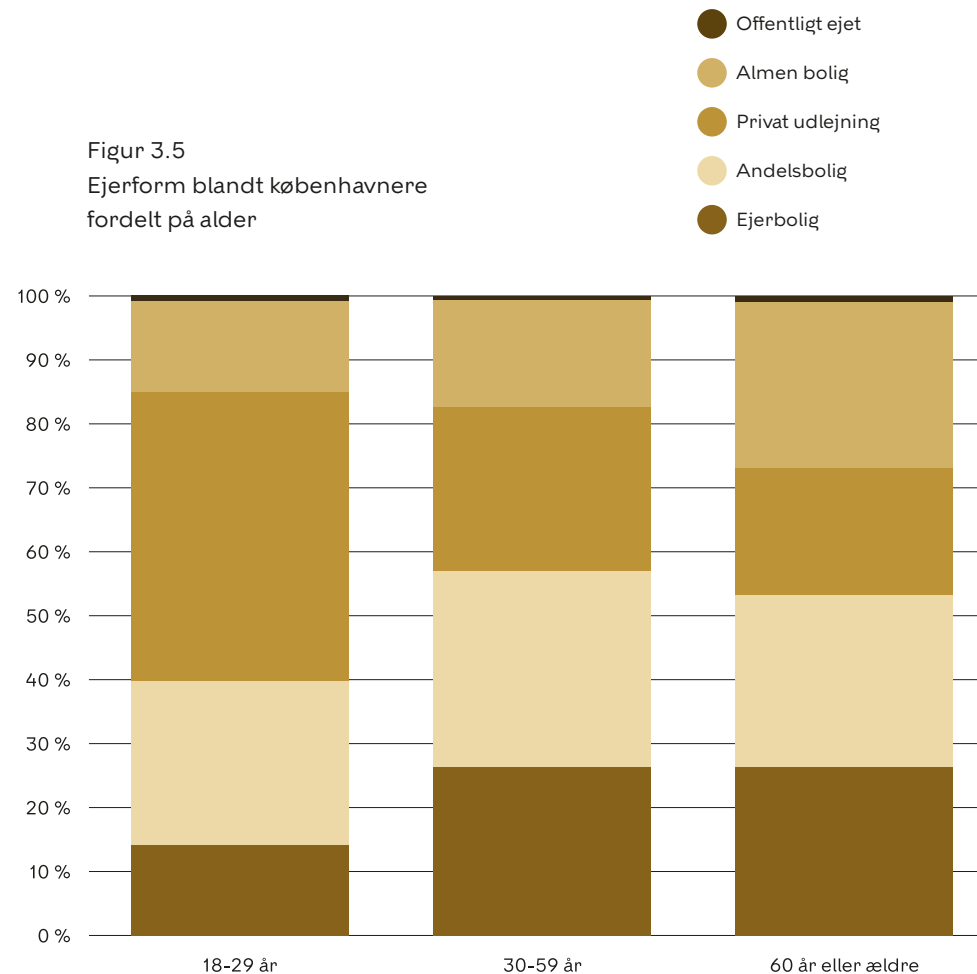


Færre +60-årige bor i privat udlejning og mange flere bor i almene boliger sammenlignet med yngre aldersgrupper

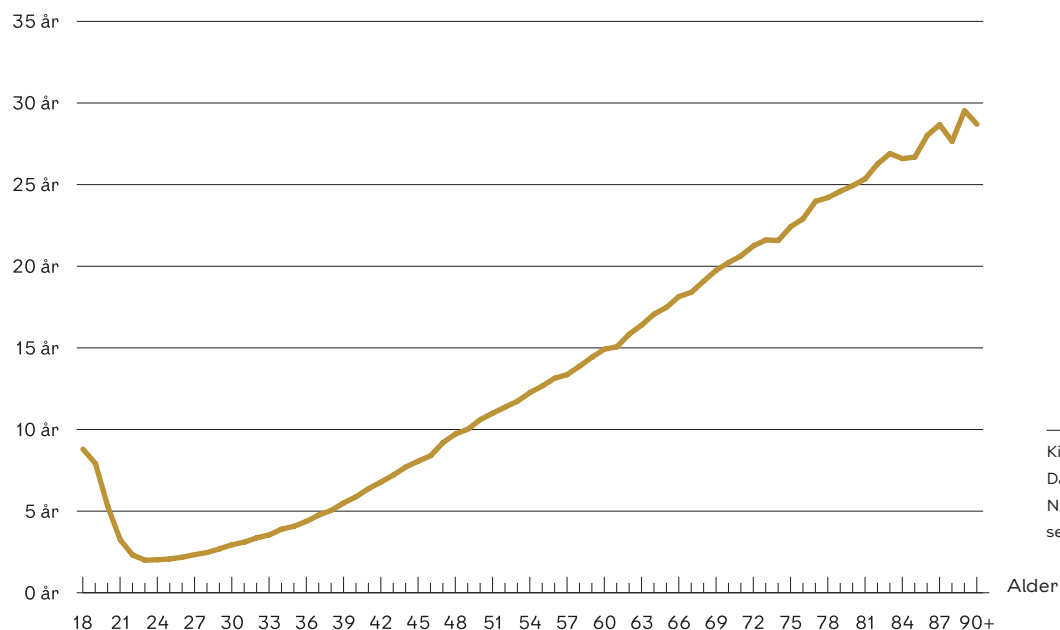
Over halvdelen af de +60-årige bor enten i en andelsbolig (26 pct.) eller i en ejerbolig (27 pct.), hvilket er lidt færre end for de 30-59-årige, jf. figur 3.5.

Den væsentligste forskel mellem de tre aldersgrupper består i, at en større andel +60-årige bor i en almen bolig, hvorimod 30-59-årige og særligt 18-29-årige i højere grad bor i privat udlejning. 5 pct. af de +60-årige bor i ældre- eller plejebolig.

Figur 3.5
Ejerform blandt københavnere
fordelt på alder



Figur 3.6
Gennemsnitligt antal år i samme bolig
fordelt på alder






Kilde: Egne beregninger pba. data fra Danmarks Statistik
Note: Beregninger er lavet ud fra den seneste flytning i 2023

+60-årige har både flere kvadratmeter til rådighed og har i gennemsnit boet længere tid i deres nuværende hjem

+60-årige bor i husstande, der er 20 m² større pr. person end 30-59-årige. Dette kan skyldes, at de +60-årige bor i samme bolig i 15-29 år i gennemsnit, og det må forventes, at mange bor i den samme bolig, som da de havde hjemmeboende børn.

+60-årige bor også i gennemsnit i husstande med én person færre end de 30-59-årige.

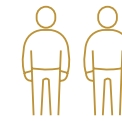
	 Boligstørrelse/m ²	 Personer i husstanden	 Areal per person i husstanden
18-29 år	79,2	2,5	35,6
30-59 år	93,1	2,7	41,7
60 år eller ældre	93,6	1,7	62,4



Figur 3.7
Boligstørrelse
for husstande
med én person
fordelt på alder



Kilde: Egne beregninger pba. data fra
Danmarks Statistik



Figur 3.8
Boligstørrelse
for husstande
med to personer
fordelt på alder

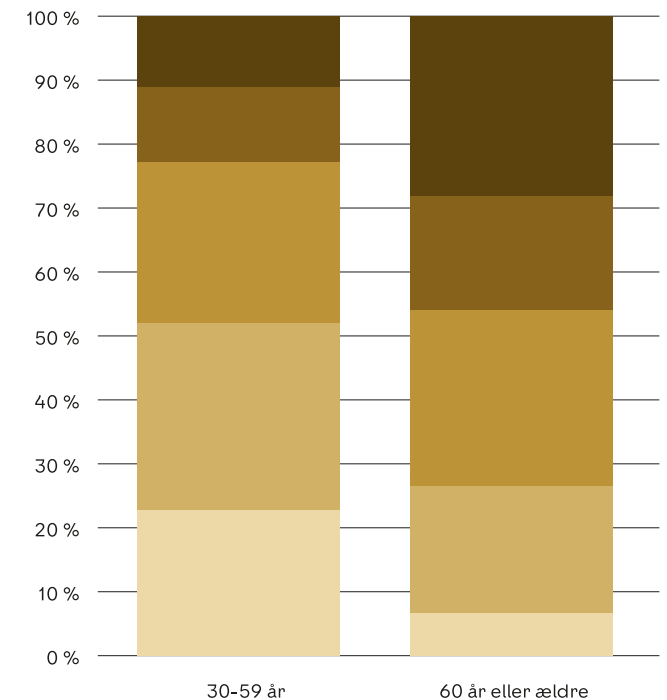
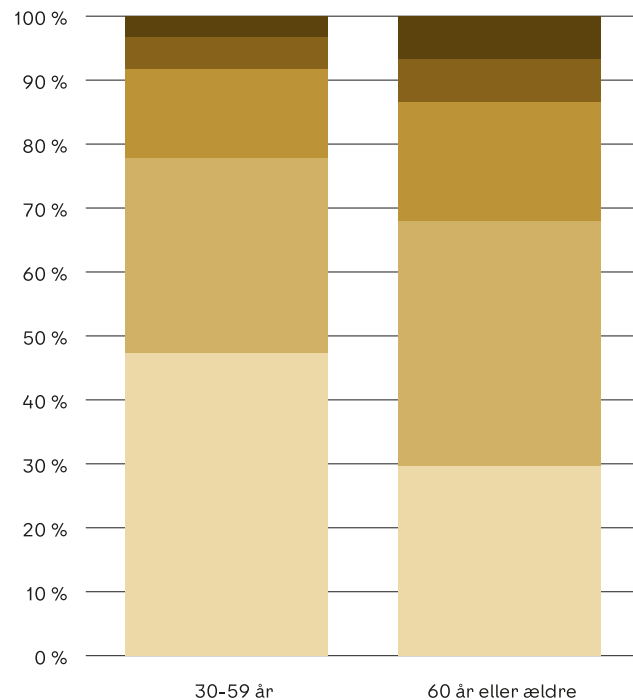


Kilde: Egne beregninger pba. data fra
Danmarks Statistik

+60-årige bor i større boliger end yngre københavnere

I gennemsnit bor enlige københavnere på 60 år eller derover på 77 m². Det er 8 m² mere end de enlige 30-59-årige. Godt hver tredje enlig +60-årig bor i en bolig på under 60 m², mens det for enlige 30-59-årige gælder for ca. halvdelen, jf. figur 3.7.

+60-årige par bor i gennemsnit i boliger på 107 m², hvilket er 20 m² mere end 30-59-årige københavnske par. 27 pct. af de +60-årige par bor på under 80 m², mens det for 30-59-årige par er 52 pct. Næsten halvdelen af de +60-årige par bor i boliger på mere end 100 m², mens det kun er ca. 25 pct. af de 30-59-årige, jf. figur 3.8.



Næsten 10 pct. af boligerne på over 100 m² er beboet af en enlig +60-årig

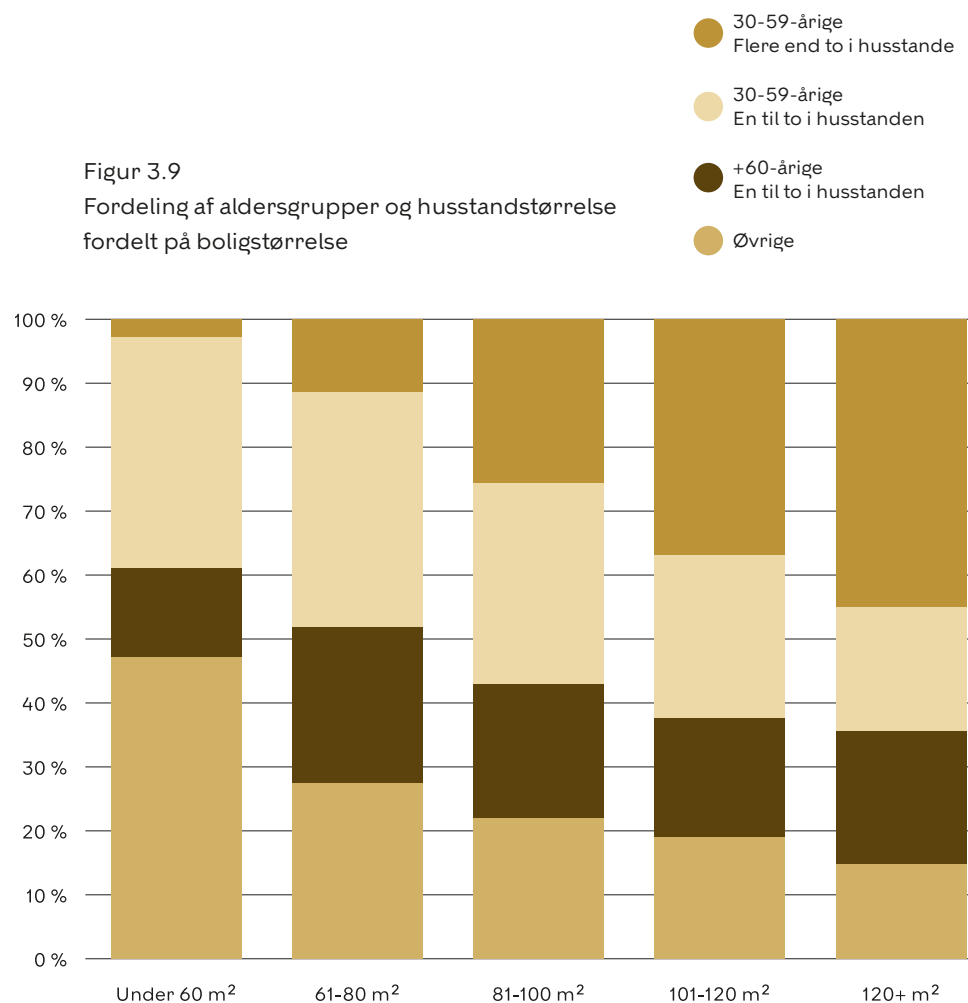
Der er godt 74.000 boliger på mere end 100 m² i København. I 20 pct. af de store boliger bor der personer over 60 år, og i 63 pct. af boligerne bor der personer mellem 30-59 år. I resten af de større boliger bor der 18-29-årige jf. figur 3.9.

I størstedelen af de store boliger bor der flere end to personer.

9 pct. af boligerne på 100+ m² er bosat af enlige +60-årige, mens det tilsvarende er 7 pct. for 30-59-årige - svarende til ca. 12.000 store boliger i alt.

72 pct. af boligerne på 100+ m² er etageboliger, mens 27 pct. er enfamiliehuse.

Figur 3.9
Fordeling af aldersgrupper og husstandstørrelse fordelt på boligstørrelse



Kilde: Egne beregninger pba. data fra Danmarks Statistik

Note: Der er kun én observation per bolig i denne opgørelse, og boliger, der ikke er beboet af privatpersoner med bopælspligt, er ekskluderet. Øvrige indeholder 18-29-årige med én eller flere personer i husstanden og +60-årige med mere end to personer i husstanden, som udgør mellem 0,02-0,54 pct.

Spørgeskema om seniorers boligpræferencer

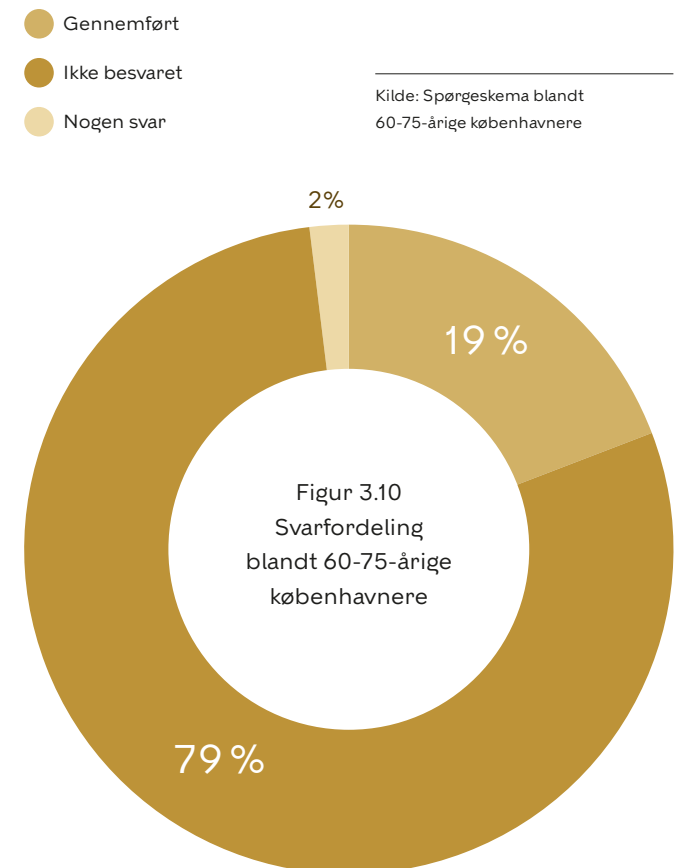
Københavns Kommune har gennemført en spørgeskemaundersøgelse blandt 60-75-årige københavnere, her kaldet seniorer, om deres boligpræferencer. I de kommende år vil antallet af københavnere over 80 år stige kraftigt. Det stiller krav til byens indretning og boligmassen. Derfor ønsker Københavns Kommune at blive klogere på, hvilke ønsker de ældre københavnere har til deres by og bolig. Undersøgelsen belyser, hvordan seniorerne bor nu, og hvordan de ønsker at bo i fremtiden samt i hvor høj grad de er tilfredse med at bo i København.

Spørgeskemaet er sendt ud til 18.000 60-75-årige københavnere, som ikke bor i ældre- eller plejeboliger, i begyndelsen af juni 2024 via e-Boks. Det svarer til ca. 25 pct. af alle københavnere i aldersgruppen. Heraf har 3.507 (19 pct.) personer besvaret hele spørgeskemaet og 382 (2 pct.) personer har startet spørgeskemaet, men aldrig færdiggjort det, jf. figur 3.10. Analysen omhandler personer, der har gennemført hele spørgeskemaet.

Analysens resultater skal ses i lyset af, at de personer, der har gennemført spørgeskemaet, i nogen grad afviger fra den generelle population af københavnere i aldersgruppen. Sammenlignet med den samlede gruppe af 60-75-årige københavnere, består de 3.507 gennemførte besvarelser af en større andel kvinder, personer med længere uddannelser og højere indkomster, samt en lavere andel indvandrere, og deltagerne ligger generelt i den yngre del af aldersgruppen.

Kapitlets resultater er ikke vægtede. Vægtning er afprøvet, men vægtning baseret på alder, køn, herkomst og uddannelse påvirker kun resultaterne ganske lidt sammenlignet med uvægtede resultater. Og da vægtning ikke løser alle udfordringer med repræsentativitet og generaliserbarhed, vurderes uvægtede resultater af være bedst i denne sammenhæng.

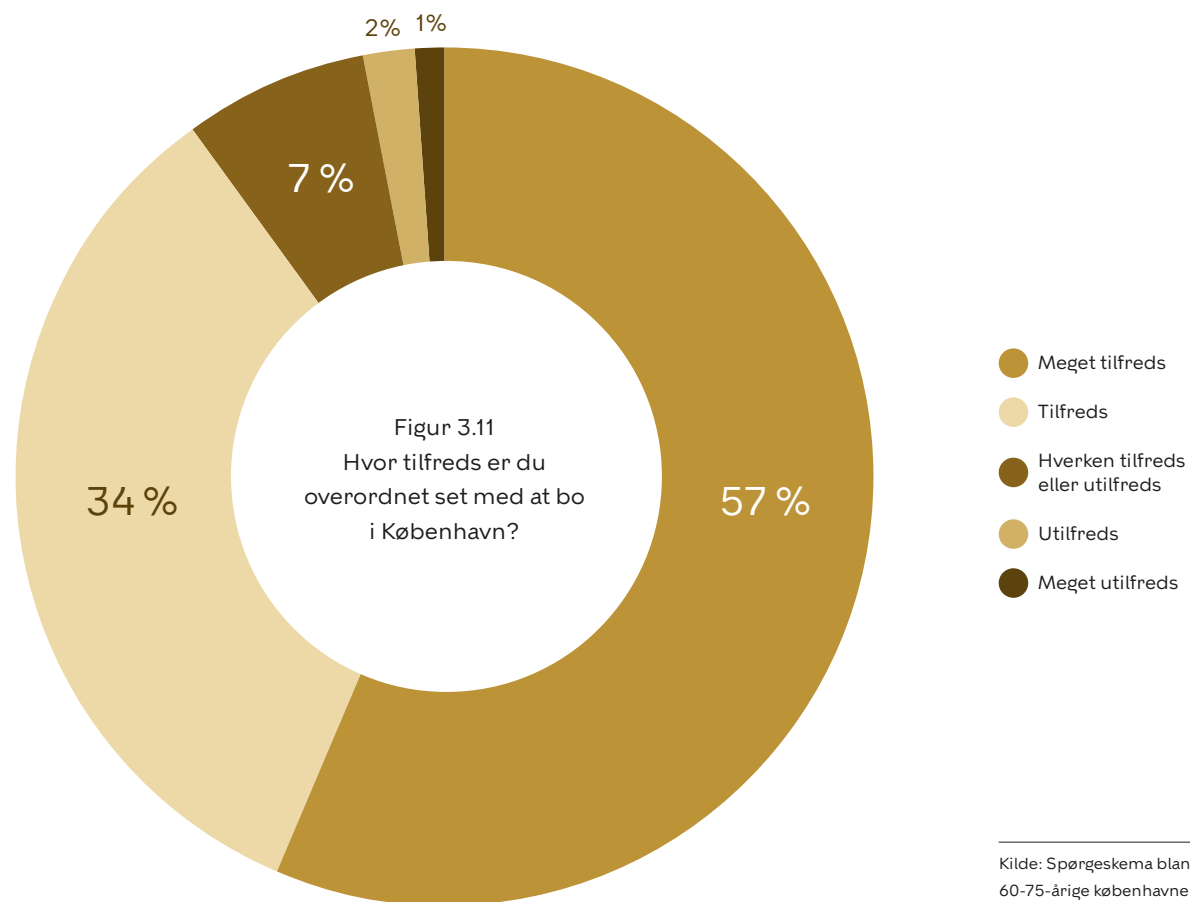
Undersøgelsens resultater skal ses i lyset af, at besvarelserne er underrepræsenterede blandt personer i den laveste indkomstgruppe, ikke-vestlige indvandrere og efterkommere, samt personer med grundskole eller gymnasial uddannelse som højeste fuldførte uddannelse.



Langt størstedelen af seniorerne er tilfredse med at bo i København

90 pct. af de adspurgte seniorer er tilfredse eller meget tilfredse med at bo i København, jf. figur 3.11.

Ligeledes svarer 90 pct., at de i nogen eller høj grad mener, at København som helhed er et godt sted at bo, når man bliver ældre og knap 70 pct. overvejer slet ikke at flytte fra København.



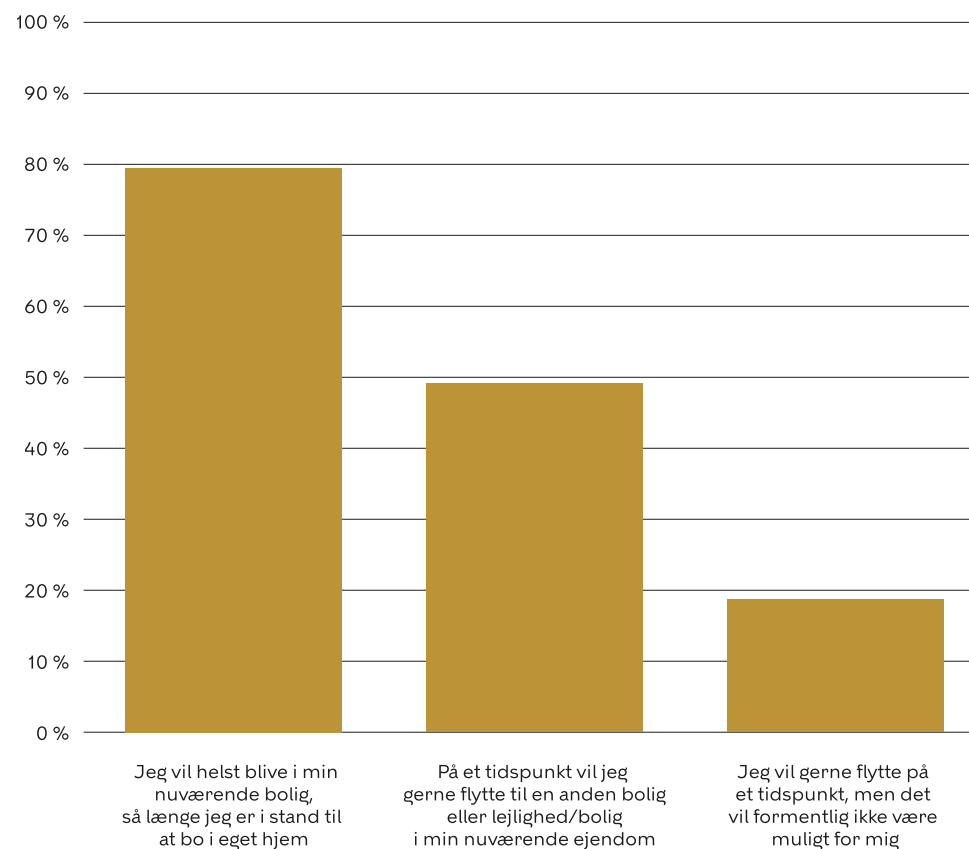
80 pct. af seniorerne vil blive boende i deres nuværende bolig så længe som muligt, men halvdelen vil på et tidspunkt gerne flytte til en anden bolig

70 pct. af seniorerne har angivet, at de har boet i deres bolig i mere end 10 år og data fra Danmarks Statistik viser, at københavnere over 60 år i gennemsnit har boet i deres bolig i 20 år. Det hænger godt sammen med, at 80 pct. af de adspurgte seniorer angiver, at de helst vil blive boende i deres nuværende bolig, så længe de er i stand til det, jf. figur 3.12.

Næsten halvdelen svarer dog, at de på et tidspunkt gerne vil flytte enten til en anden bolig eller en anden lejlighed/bolig i deres nuværende ejendom.

Hver femte vil gerne flytte på et tidspunkt, men tror ikke, at det er muligt. Blandt dem, angiver fire ud af fem, at det ikke er muligt at flytte, fordi så vil deres boligudgifter stige, hvilket er uønsket, og halvdelen mener, at de praktiske udfordringer ved at flytte er for uoverskuelige.

Figur 3.12
Udsagn om at flytte til en ny bolig



Kilde: Spørgeskema blandt 60-75-årige københavnere og Danmarks Statistik.

Seniorerne bor allerede, som de gerne vil bo i fremtiden - tæt på offentlig transport og grønne områder

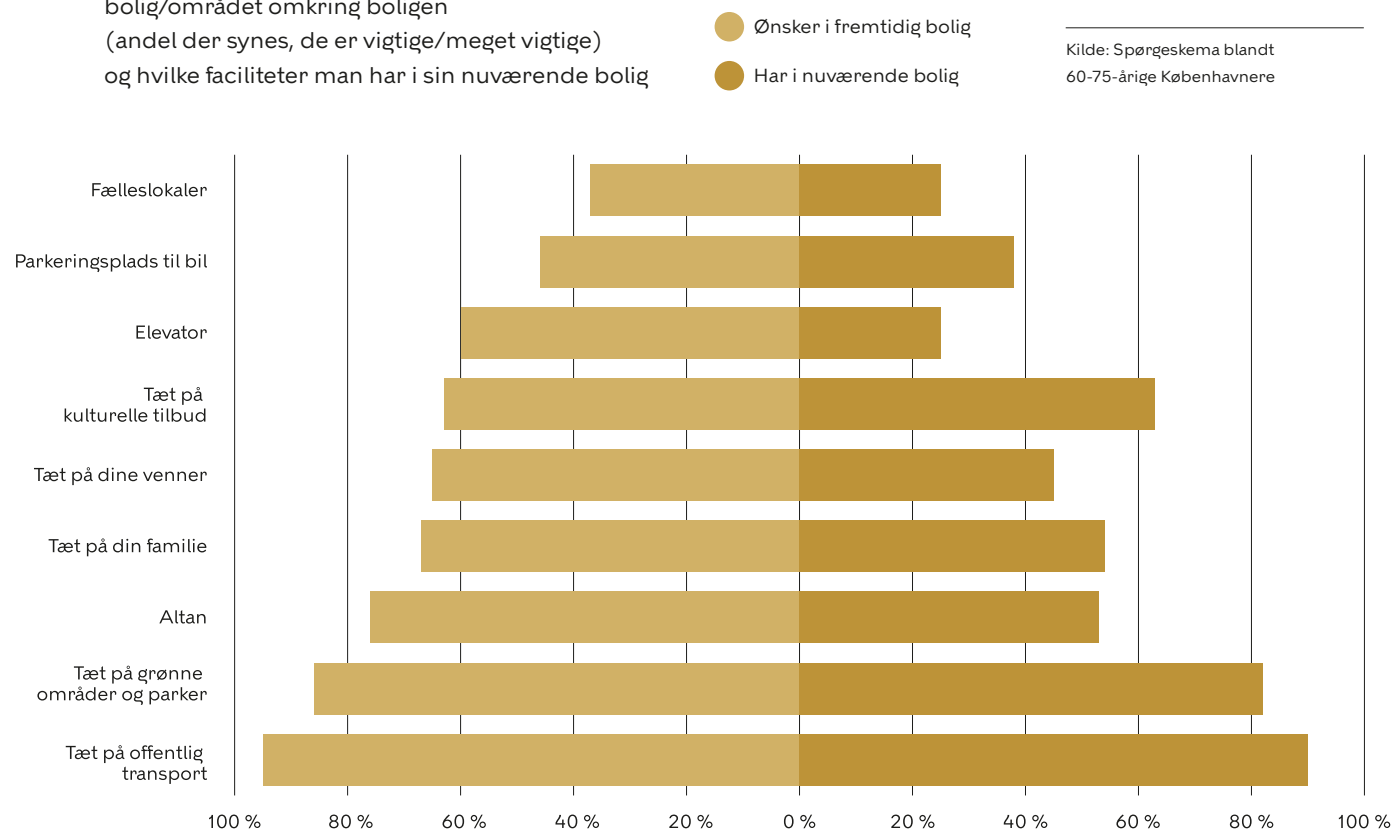
Når seniorer skal se efter en bolig til fremtiden, er det vigtigste, at boligen ligger tæt på offentlig transport, har grønne områder og parker, man kan gå ud i og har egen altan. Det mindst vigtige er, at der er fælleslokaler og parkeringsplads til bil, jf. figur 3.13. Derudover angiver halvdelen (53 pct.), at det er vigtigt, at boligen er indrettet til ældre, mens en højere andel (72 pct.) ønsker fravær af støj fra naboer og gaden.

4 ud af 10 angiver, at det er meget vigtigt at have elevator. Men for de adspurgte med meget dårligt eller dårligt selv-vurderet helbred svarer 60 pct., at en elevator er meget vigtig. Seniorer over 70 år ønsker også i højere grad elevator end dem under 70. Dette skal også ses i lyset af, at ca. 80 pct. af respondenterne bor i etagebolig eller lejlighed. Det indikerer, at flere vil finde det vigtigt med en elevator, desto ældre de bliver.

Størstedelen af de adspurgte seniorer angiver, at de i dag bor tæt på offentlig transport (90 pct.), grønne områder og parker (80 pct.) samt tæt på kulturelle tilbud (60 pct.). Der er kun en relativ lille andel blandt seniorerne, der har fælleslokaler (25 pct.), elevator (25 pct.) og parkeringsplads til bil (40 pct.).

Der lader til at være stor sammenhæng mellem de ældres præferencer til fremtidig bolig og deres nuværende boligs beliggenhed og faciliteter.

Figur 3.13
Egenskaber ved en fremtidig bolig/området omkring boligen (andel der synes, de er vigtige/meget vigtige) og hvilke faciliteter man har i sin nuværende bolig

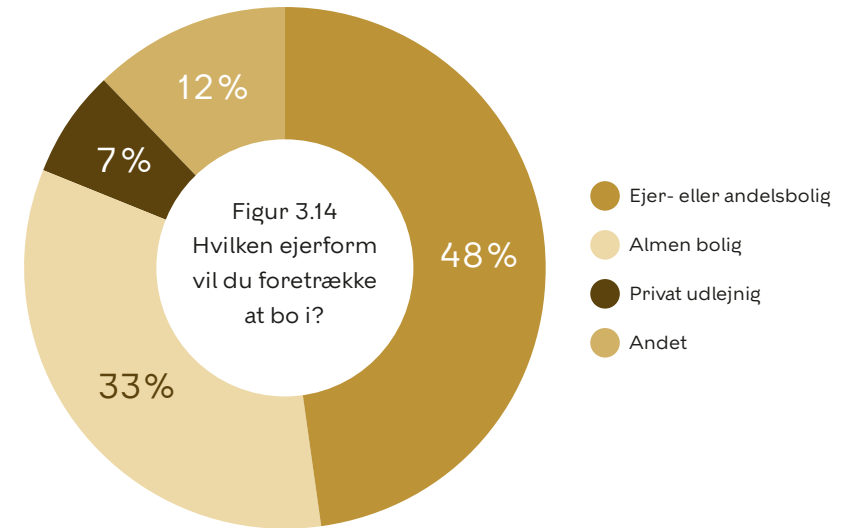


Seniorer foretrækker at bo i deres nuværende ejerform, også i fremtiden, men privat udlejning skiller sig ud

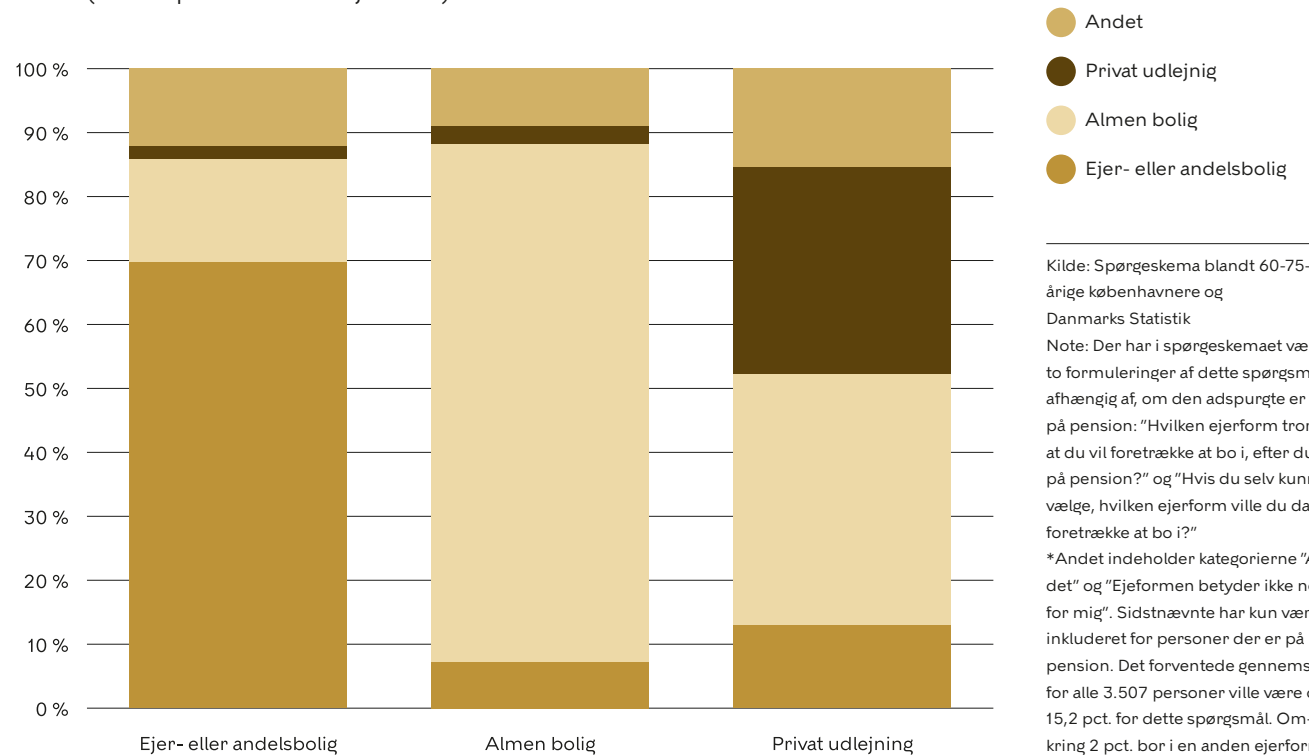
Størstedelen af seniorerne foretrækker at bo i en ejer- eller andelsbolig. Det afhænger dog af, hvilken ejerform de allerede bor i.

I gennemsnit foretrækker godt halvdelen at bo i enten en ejerbolig (25 pct.) eller i en andelsbolig (22 pct.), mens hver tredje ønsker at bo i almen bolig, jf. figur 3.14.

Der er en væsentlig sammenhæng mellem ens nuværende ejerform og ens foretrukne ejerform. Blandt dem, der bor i ejer- eller andelsboliger nu, vil 70 pct. gerne blive ved med at bo sådan, og blandt seniorer i almen bolig vil over 80 pct. også bo i almen bolig i fremtiden, jf. figur 3.15. Sammenhængen er ikke lige så stærk blandt seniorer i private udlejningsboliger, hvor størstedelen ønsker at skifte ejerform, særligt til almene boliger.



Figur 3.15
Hvilken ejerform vil du foretrække at bo i fremtiden?
(fordelt på nuværende ejerform)

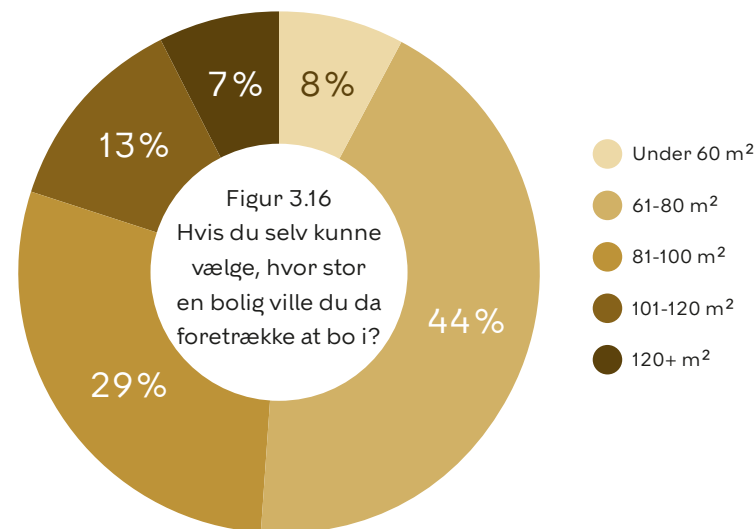


Lidt over halvdelen af seniorerne foretrækker at bo på 80 eller færre m² i en fremtidig bolig

Lidt over halvdelen af seniorerne foretrækker at bo på 80 m² eller derunder i en fremtidig bolig, jf. figur 3.16. Det gør sig særligt gældende for seniorer, der bor alene, hvor knap 60 pct. gerne vil bo på 61-80 m² og 13 pct. gerne vil bo på under 60 m², samt personer hvis nuværende boliger allerede er under 80 m². Blandt dem, der bor på under 60 m², angiver godt 30 pct., at de vil foretrække at bo på under 60 m². Det viser, at dem der bor småt, gerne vil bo større, da godt 70 pct. har angivet en foretrukket størrelse, der er større end den, de på nuværende tidspunkt bor i, jf. figur 3.17.

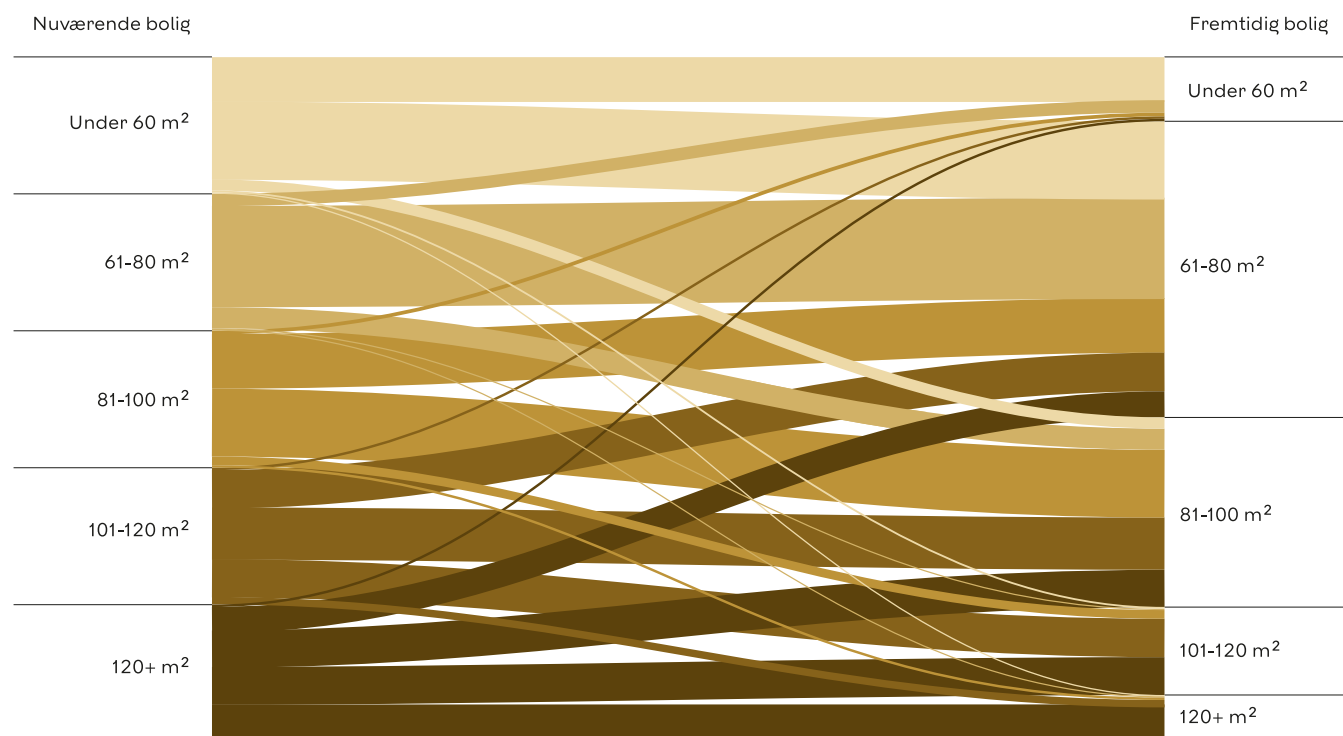
Blandt seniorer, der bor på mere end 80 m², er der en udbredt præference for mindre boliger. 60 pct. foretrækker at bo mindre, mens 35 pct. ønsker at blive i samme størrelse bolig. Det er typisk ældre par, der foretrækker at bo stort. Her angiver 65 pct., at de gerne vil bo på mere end 80 m².

Med data fra Danmarks Statistik ses det, at særligt de ældre, der bor på mere end 80 m², flytter i mindre boliger. Godt 60 pct. af de personer over 60 år, der flyttede i 2023, og flyttede fra en bolig på mellem 81-120 m², flyttede til en mindre bolig, mens det for dem, der flyttede fra en bolig, der var større end 120 m², var 70 pct.



Figur 3.17
Hvis du selv kunne vælge, hvor stor en bolig ville du da foretrække at bo i? (fordelt på nuværende boligstørrelse)

Kilde: Spørgeskema blandt 60-75-årige københavnere



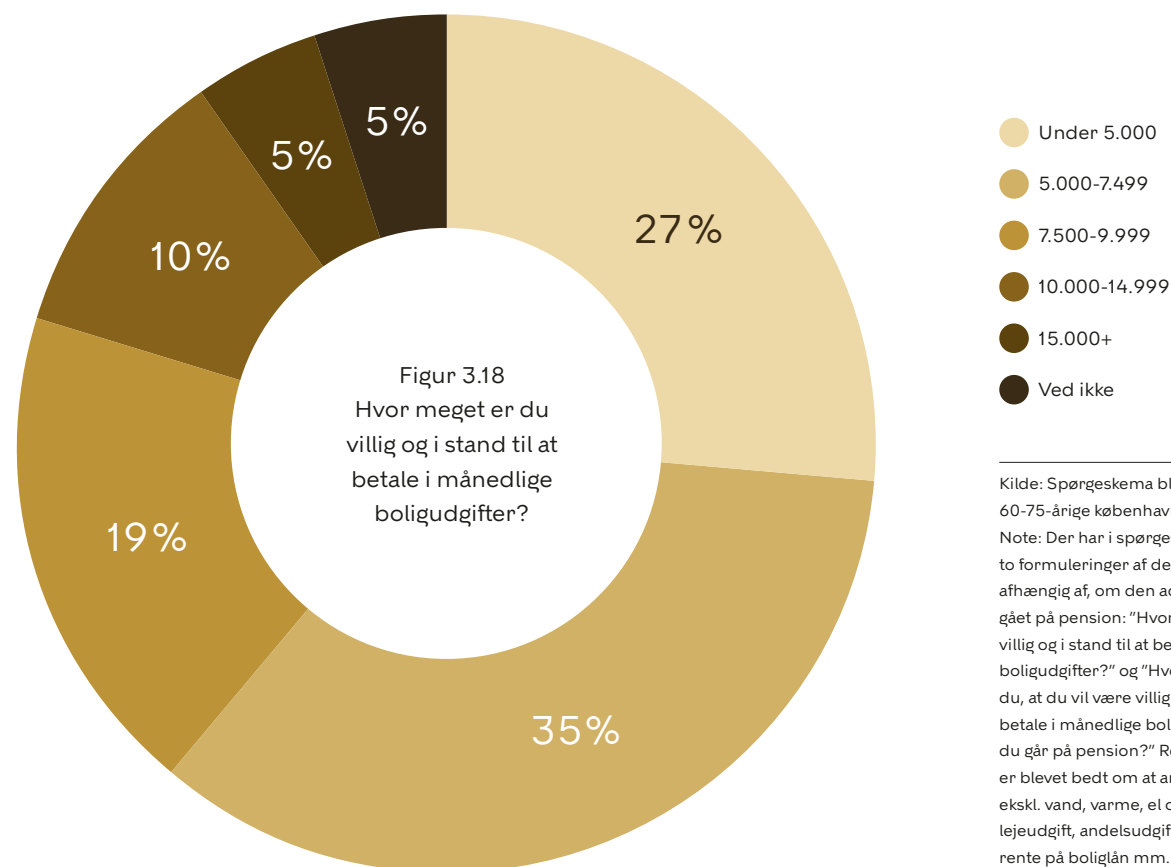
80 pct. af de +60-årige ønsker højest at betale 9.999 kr./md. for deres bolig – og 60 pct. ønsker højest at betale 7.499 kr./md.

Mere end 60 pct. ønsker at betale under 7.499 kr. i månedlige boligudgifter, mens 80 pct. højest ønsker at betale 9.999 kr., jf. figur 3.18.

Det svarer til, at seniorerne kan flytte ind i en privat udlejningsbolig, der er bygget efter 1992 på 48 m² eller 63 m², hvis de højest ønsker at betale hhv. 7.499 eller 9.999 kr. Hvis de flytter i en almen bolig, rækker tilsvarende månedlige boligudgifter til 90 m² og 120 m² (Boligstat, 2024).

Enlige er generelt villige og i stand til at betale lavere beløb end par. Godt tre fjerdedele af de enlige ønsker højest at betale 7.499 kr., mens det for par er ca. halvdelen.

70 pct. har angivet, at de ønsker at betale det samme eller mindre i månedlige boligudgifter, som de gør i deres nuværende bolig.





Alment seniorbofællesskab, Valby Foto: Gustav Riisager

Del 3: Bofællesskaber

Privat seniorbofællesskab, Valby Foto: Gustav Riisager



Bofællesskaber

Da København oplever en stigende befolkningstilvækst, især blandt den ældre del af befolkningen, og der samtidig er boligmangel, kan bofællesskaber være en måde at optimere boligarealet på. Derudover kan beboerne finde hjælp og støtte hos hinanden i praktiske opgaver, mens det sociale fællesskab kan skabe en trykkeligere hverdag.

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

I Københavns Kommune er der i dag ni ibrugtagne almene bofællesskaber. Syv er seniorbofællesskaber, som henvender sig til seniorer +55 år. Der er ni nye bofællesskaber på vej i Københavns Kommune, hvoraf tre er seniorbofællesskaber. De fleste almene bofællesskaber i Københavns Kommune består af 20–40 boliger (Københavns Kommune, 2022). Der findes ikke en udtømmende liste over private bofællesskaber i København, men ifølge forening og vidensbank bofællesskab.dk findes der syv private bofællesskaber i København.

Blandt de adspurgte i spørgeskemaundersøgelsen beskrevet tidligere, bor 29 personer i et bofællesskab, tilsvarende 0,03 pct. af de adspurgte.

Bofællesskab

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

Seniorbofællesskab

Et seniorbofællesskab består af selvstændige boliger med eget køkken og bad samt tilhørende fælleslokaler og -arealer, hvor en del af boligarealet typisk afgives til fælles faciliteter. Beboerne, som oftest er over 55 år og uden hjemmeboende børn, deltager i varierende grad i fællesaktiviteter og vedligehold.

Aldersblandet bofællesskab

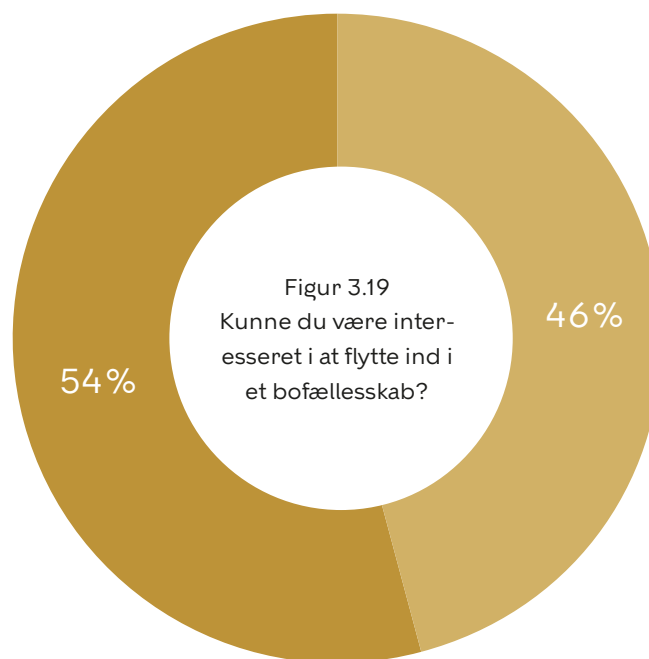
Et aldersblandet bofællesskab er for alle uanset alder, køn og familiestatus. Her er indflytningskriteriet udelukkende ønsket om at indgå i et praktisk og socialt fællesskab.

Halvdelen af seniorerne er interesseret i at flytte i bofællesskab, og de vil helst bo aldersblandet

Knap halvdelen af respondenterne, der ikke allerede bor i bofællesskab, kunne være interesseret i at flytte ind i et bofællesskab, jf. figur 3.19. Heraf ønsker godt halvdelen at bo i et aldersblandet bofællesskab, mens hver fjerde ønsker at bo i et seniorbofællesskab. Hver fjerde kunne være interesseret i begge typer bofællesskaber, jf. figur 3.20.

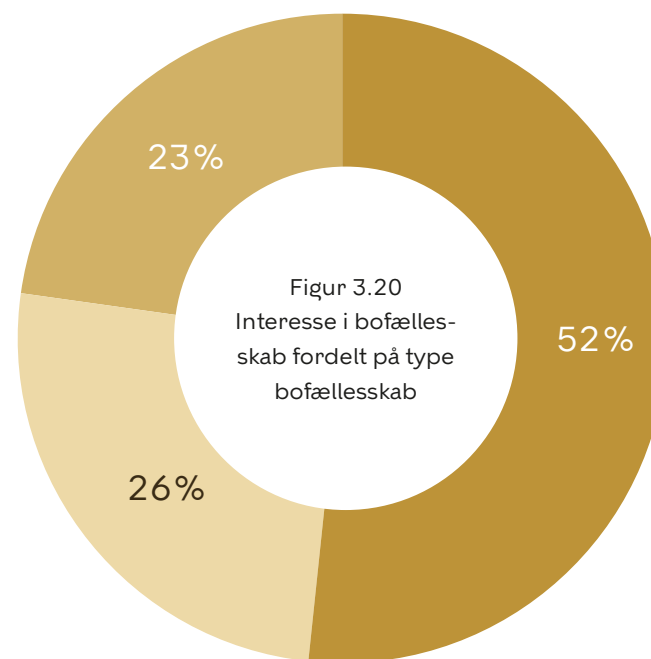
- Interesseret
- Ikke interesseret

Kilde: Spørgeskema blandt 60-75-årige københavnere



- Udelukkende interesseret i at bo i aldersblandet bofællesskab
- Interesseret i at bo i begge typer bofællesskaber
- Udelukkende interesseret i at bo i seniorbofællesskab

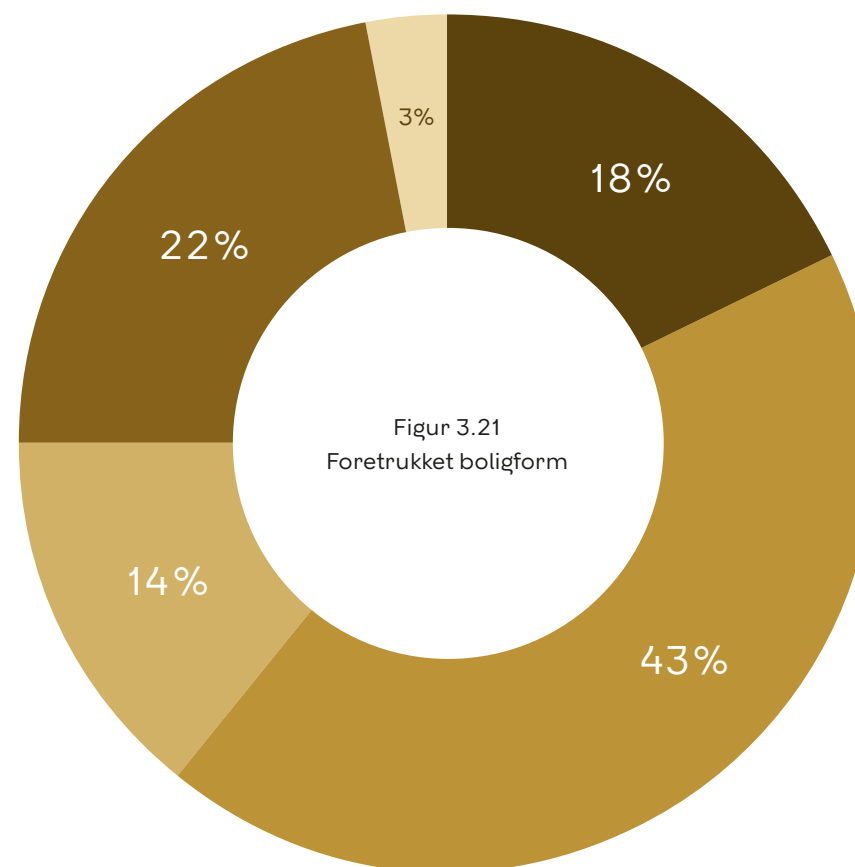
Kilde: Spørgeskema blandt 60-75-årige københavnere



Hver femte foretrækker at bo i et bofællesskab, fremfor andre muligheder

22 pct. af seniorerne foretrækker at bo i et bofællesskab, hvis der er andre muligheder, jf. figur 3.21. Dette indikerer muligvis, at mange seniorer ikke er afvisende over for at bo i et bofællesskab, men at de hellere vil bo i andre boligtyper, hvis muligt. Ikke desto mindre fremstår bofællesskabet som den næstmest attraktive boligform for de kommende ældre.

Det er særligt enlige og kvinder, der foretrækker bofællesskabet. Der er tre gange flere enlige kvinder, der foretrækker denne boligform end enlige mænd (hhv. 38 pct. og 12 pct.).



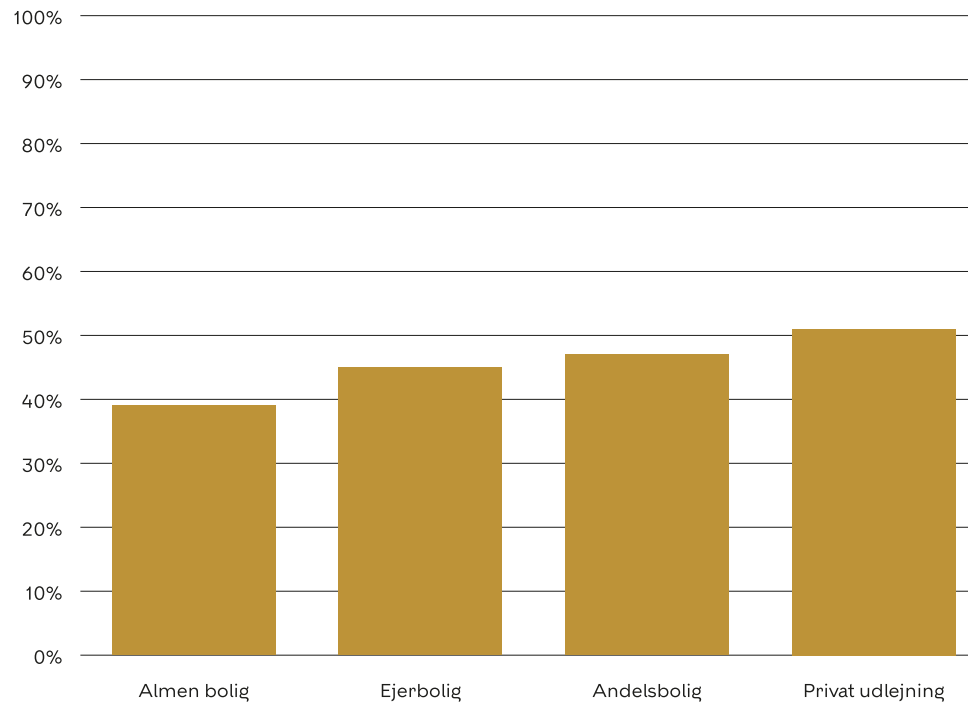
- Villa, rækkehus, parcelhus, dobbelthus eller villalejlighed
- Etagebolig/lejlighed
- Tilgængelighedsbolig/ældrevenlig bolig
- Senior- eller aldersblandet bofællesskab
- Andet

Kilde: Spørgeskema blandt 60-75-årige københavnere
 Note: Der har i spørgeskemaet været to formuleringer af dette spørgsmål afhængig af, om den adspurgte er gået på pension: "Hvilken boligform tror du, at du vil foretrække, efter at du går på pension?" og "Hvis du selv kunne vælge, hvilken boligform ville du da foretrække at bo i?". Et forbehold ved dette spørgsmål er, at svarkategorierne ikke er gensidigt udelukkende, da man f.eks. kan foretrække at bo i et bofællesskab og enten en lejlighed eller rækkehus. Vi antager dog, at dem, der foretrækker bofællesskab, har angivet dette uafhængigt af boligformen.

Seniorer i private udlejningsboliger viser størst interesse i bofællesskaber

Godt halvdelen af seniorerne, der bor i private udlejningsboliger, er interesserede i at bo i bofællesskaber. Det samme gælder for kun fire ud af ti af seniorerne, der bor i almene boliger, jf. figur 3.22.

Figur 3.22
Interesse i at bo i et bofællesskab
fordelt på nuværende ejerform



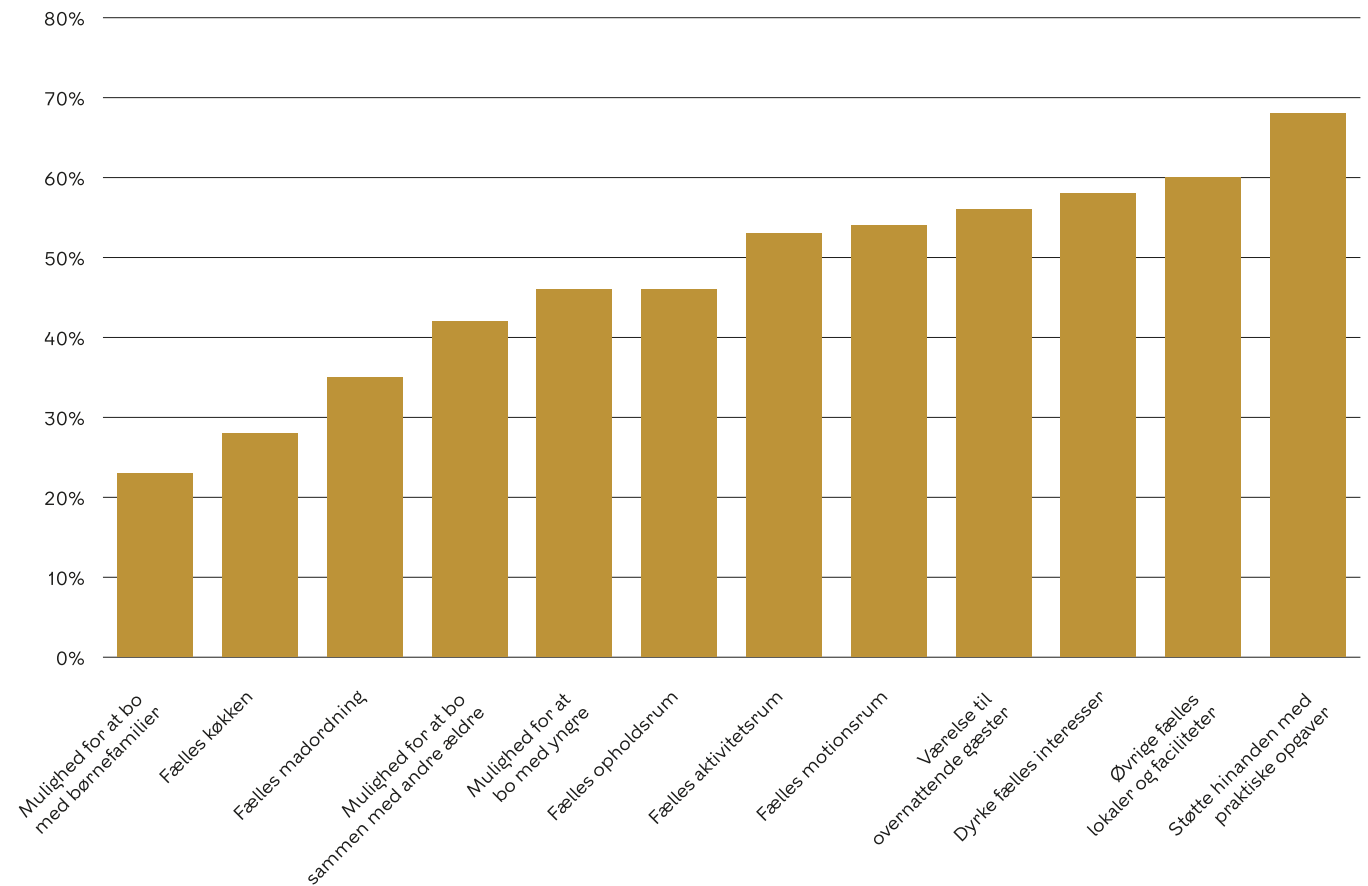
Kilde: Spørgeskema blandt
60-75-årige københavnere og
Danmarks Statistik

Støtte i praktiske opgaver er det vigtigste aspekt ved bofællesskaber

De respondenter, der har svaret, at de er interesserede i at bo i et bofællesskab, er blevet spurgt om, hvad der gør det interessant.

Flest peger på muligheden for at hjælpe hinanden med praktiske opgaver som den mest interessante faktor, jf. figur 3.23. Herefter følger interessen for fælleslokaler og faciliteter samt muligheden for at dyrke fælles interesser.

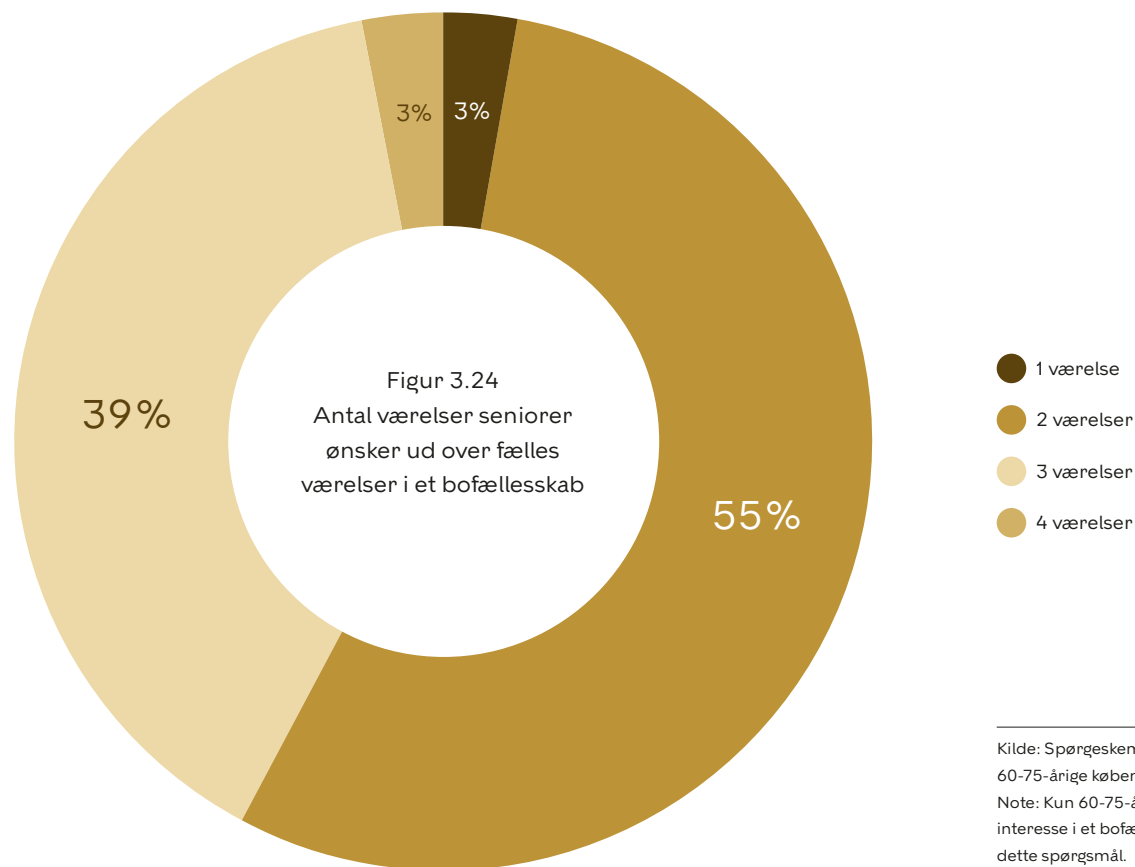
Figur 3.23
Hvad gør det interessant at bo i et bofællesskab?



97 pct. ønsker mere end ét værelse, hvis de skal bo i bofællesskab

Langt de fleste, der har angivet, at de er interesserede i at bo i bofællesskab, ønsker en to-værelsesbolig eller større, jf. figur 3.24.

Det er typisk enlige, der ønsker en mindre bolig, mens par i højere grad ønsker boliger på tre værelser eller mere.



Kapitel 4: Den blandede by

Selvom der er sket en markant udvikling i Københavns befolknings-sammensætning de senere år, er København fortsat en blandet by, hvor der er plads til københavnere fra alle indkomstgrupper over hele byen.





Del 1: Den blandede by og ejerformer i byen

København har et mål om at være en blanded by for alle

“København skal være en by, hvor det er muligt at finde en passende bolig, hvad enten man er i gang med en uddannelse, nyder livet som pensionist, netop har fået barn nummer to, eller gerne vil bo flere familier eller generationer sammen.”

Samtidig er det *“et mål for boligudviklingen i København, at byen rummer et balanceret boligudbud med forskellige boligformer, der hver især bidrager til en blanded og mangfoldig by. Forskelle i ejerformer, boligtyper og størrelser skal være med til at imødekomme forskellene i københavnernes boligbehov i takt med, at de ændrer sig”* (Københavns Kommune, 2024c).



Mozartsvej, Sydhavn Foto: Gustav Riisager

Adgangen til boligmarkedet er påvirket af forskellige faktorer

Hver af de fire ejerformer, 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 ejerform. Det kan f.eks. være:

Tid og tålmodighed

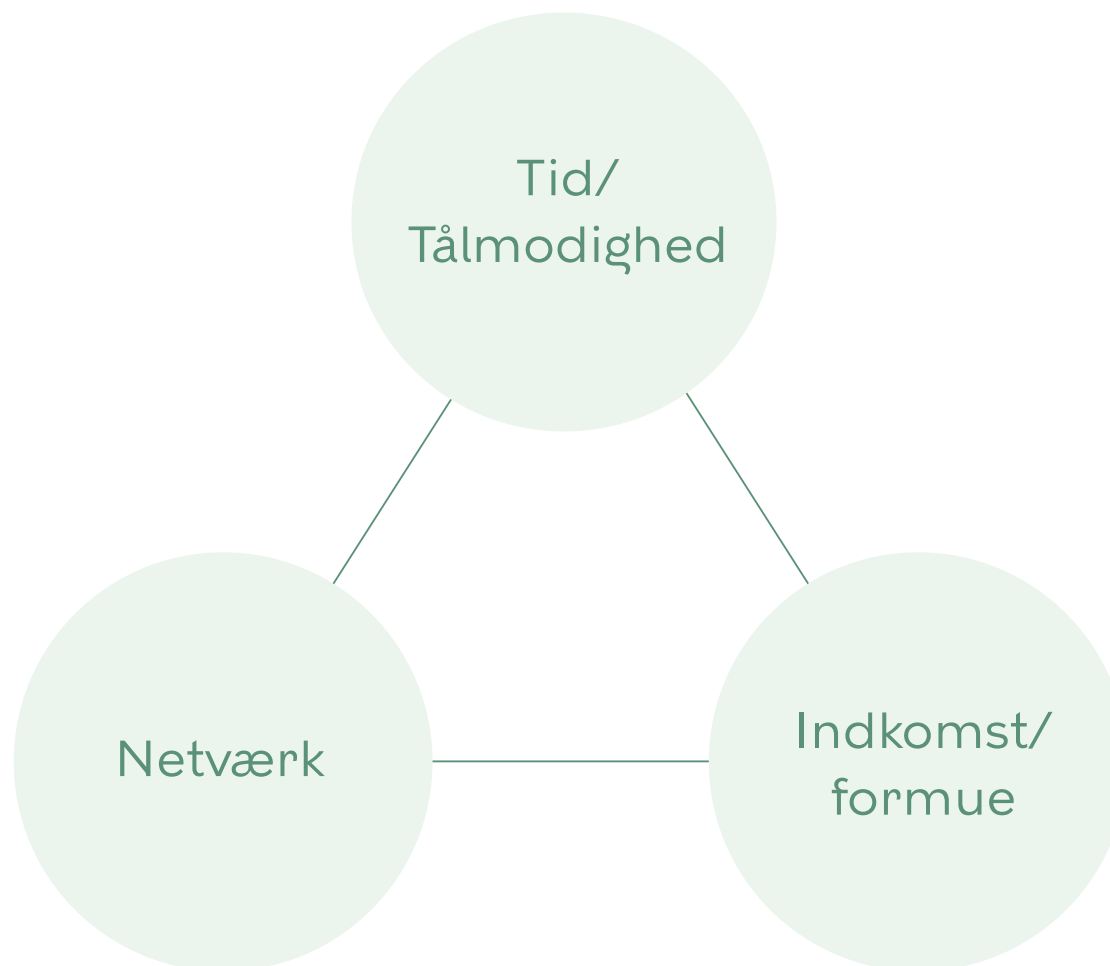
Der kan være lange ventelister for almene boliger og andelsboliger. Det kræver ofte tid og tålmodighed at få adgang til en sådan bolig.

Indkomst og formue

Jo højere indkomst, desto større er mulighederne for at betale høj husleje eller låne penge til en ejerbolig. I takt med, at priserne på ejerboliger er steget, samtidig med at renterne også er gået op, er det blevet sværere og dyrere at låne penge til at købe fast ejendom.

Netværk

Et bredt netværk kan være en fordel f.eks. i forbindelse med køb af andelsbolig, da mange andelsboliger ikke udbydes offentligt til salg, men sælges gennem interne ventelister og netværk. På den anden side er netværk ikke relevant for at bo i en almen bolig, da disse boliger udlejes via gennemsigtige ventelister, hvor alle kan skrive sig op. Nogle private udlejningsboliger, især de huslejeregulerede, udlejes også primært via netværk.



Der er stort set lige mange erhvervsuddannede i København i dag som i 1990. Men langt færre er ufaglærte og langt flere har lange uddannelser

Befolkningens uddannelsesniveau er fra 1990 til 2023 steget i både København og hele landet. Udviklingen har dog været mest markant i København.

Befolkningssammensætningen i København har ændret sig markant siden 1990. I 1990 udgjorde familier, hvis højeste uddannelsesniveau var folkeskolen, 42 pct. af familierne, mens de i 2023 udgjorde 11 pct, jf. figur 4.1. I samme periode er familier med en lang videregående uddannelse (LVU) gået fra at udgøre 4 pct. af befolkningen til at udgøre 23 pct. Andelen af familier med en kort eller mellemlang videregående uddannelse (KVU og MVU) er i samme periode også steget betydeligt.

Andelen af familier bestående af unge under 30 år samt familier med en erhvervsuddannelse (EUD) er omtrent uændret. Unge under 30 år behandles som en selvstændig kategori uanset deres uddannelsesbaggrund. Det skyldes, at en del af dem er under uddannelse eller nyuddannede, og dermed ikke har samme muligheder som den øvrige befolkning på boligmarkedet.

Figur 4.1
Fordeling af familier på uddannelsesniveau i København og hele landet, 1990 og 2023



EUD: Erhvervsuddannelse,
KVU: Kort videregående uddannelse,
MVU: Mellemlang videregående uddannelse,
LVU: Lang videregående uddannelse.

Kilde: Egne beregninger pba. registerdata fra Danmarks Statistik.
Note: Familierne grupperes efter det højest opnåede uddannelsesniveau blandt de voksne. Familier bestående af unge under 30 år behandles som en selvstændig kategori uanset deres uddannelsesbaggrund.

Indkomstniveauet i København er steget, men ligger stadig under landsgennemsnittet

Siden årtusindeskiftet er københavnernes (ekskl. studerende) ækvivalerede disponible realindkomst, altså de penge københavnere har til rådighed efter skat og justeret for inflation og husstandsstørrelse, steget med 46 pct. fra 214.000 kr. i 1999 til 314.500 kr. i 2022, jf. figur 4.2. I det øvrige Danmark ligger gennemsnittet på 322.600 kr., og stigningen siden årtusindeskiftet er på 33 pct. Dermed har københavnere haft en væsentligt højere indkomstfremgang end resten af landet – men realindkomsten ligger altså fortsat en smule under landsgennemsnittet.



Ejerboliger, Vesterbro Foto: Gustav Riisager

Under det samlede gennemsnit er der imidlertid markante forskelle mellem beboerne i de enkelte ejerformer, både hvad angår indkomstniveau og indkomstudvikling. Boligejerne har i gennemsnit 500.000 kr. om året i ækvivaleret disponibel indkomst og har siden årtusindeskiftet haft en real indkomstfremgang på 72 pct., hvilket svarer til 210.000 kr. Omvendt har beboerne i almene boliger i gennemsnit 227.500 kr. til rådighed og har kun oplevet en fremgang på 23 pct., hvilket svarer til ca. 42.000 kr. I andelsboliger og privat udlejning ligger indkomsterne imellem 300.000 og 350.000 kr. med en fremgang på 40-45 pct.

Ækvivaleret indkomst

Den ækvivalerede indkomst er den samlede husstandsindkomst justeret for husstandens størrelse og sammensætning. Det betyder, at man tager højde for, at nogle udgifter ikke fordobles, når en familie øges fra en til to personer. På den måde kan man bedre sammenligne indkomstniveauer mellem forskellige typer af husstande. Den ækvivalerede indkomst beregnes ved at lægge alle indkomster i husstanden sammen og dividere med et vægtet gennemsnit af antal personer i husstanden. Dette beløb pålægges hver person i husstanden.

Disponibel indkomst

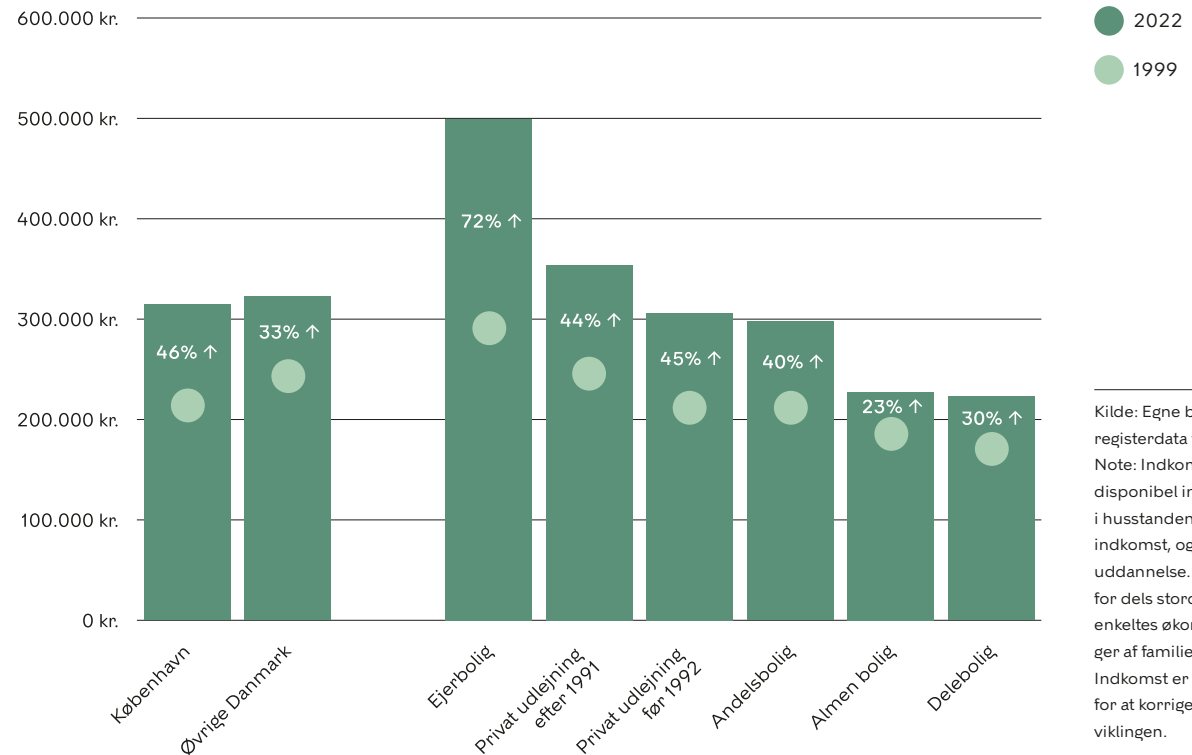
Disponibel indkomst er det beløb, en person eller husstand har tilbage, efter at alle skatter og afgifter er betalt. Det er de penge, man reelt har til rådighed til at betale for daglige udgifter som mad, bolig, transport og fornøjelser.

Realindkomst

Realindkomst er indkomst justeret for inflation. Dvs. at man justerer indkomsten, så man ser på, hvad pengene faktisk er værd i forhold til tidligere år.

Boligejerne er dermed gået fra at tjene lidt over en halv gang mere til et godt stykke over dobbelt så meget som beboerne i almene boliger. Samtidigt er boligbyrden – den andel af boligejernes disponible indkomst, der går til boligudgifter – dog også steget. Hvor københavnere i 2003 i gennemsnit havde boligudgifter svarende til 40 pct. af deres disponible indkomst, er dette steget til 50 pct. i 2024. Til sammenligning ligger boligbyrden på landsplan på ca. 25 pct. i 2024 (Økonomiministeriet, 2024).

Figur 4.2
Indkomst efter boligens ejerform,
1999 og 2022



I resten af landet ligger boligejernes indkomst også over beboerne i de øvrige ejerformer, hvilket er helt forventeligt. Det kræver finansiering og stabil indkomst at købe bolig. Men den kraftige indkomststigning blandt københavnske boligejere har øget uligheden mellem ejere og lejere markant. En forklaring på det kan være de høje prisstigninger på ejerboliger, som det fremgik af kapitel 1. Dermed er det blevet stadig mere vanskeligt at komme ind på det private leje- og ejermarked for dem, som ikke har en høj indkomst eller formue.

Kilde: Egne beregninger pba. registerdata fra Danmarks Statistik.
Note: Indkomsterne er ækvivaleret disponibel indkomst blandt de voksne i husstanden/familien med positiv indkomst, og som ikke er under uddannelse. Dermed tages der højde for dels stordriftsfordele, dels at den enkeltes økonomiske formåen afhænger af familiens samlede indkomst. Indkomst er opgjort i 2022-priser for at korrigere for forbrugerprisudviklingen.

Borgere med de laveste indkomster deler bolig med andre eller bor alment, mens dem med de højeste indkomster bor i en ejerbolig

Forskellen i gennemsnitsindkomsterne blandt beboerne i de enkelte ejerformer afspejler i nogen grad, hvordan den underliggende fordeling ser ud. Det ses f.eks., når befolkningen inddeles i 10 lige store grupper baseret på indkomst, dvs. såkaldte indkomstdeciler.



Almene boliger og ejerboligen, Sydhavn Foto: Gustav Riisager

Blandt de 10 pct. med de laveste indkomster (1. decil) bor 65 pct. i en delebolig, og blandt de 10 pct. med de højeste indkomster (10. decil) bor 60 pct. i ejerbolig, jf. figur 4.3. Man skal op blandt de 40 pct. bedst lønnede (6. decil) før andelen i ejerboliger er over 10 pct.

Andelsboliger og privat udlejning, især den ældre del som er huslejerereguleret, er de mest blandede ejerformer, da andelen af beboere er nogenlunde konstant over de forskellige indkomstgrupper (4.-7. decil).

Tabel 4.1 viser minimumsindkomsterne for de enkelte deciler. F.eks. har personer, der ligger i 1. decil i denne opgørelse en ækvivaleret årsindkomst på under 125.000 kr., mens personer i 10. decil har minimum 519.900 kr.

1.-3. decil udgøres primært af borgere uden for arbejdsmarkedet (herunder førtidspensionister), mens velfærdsmedarbejdere (sygeplejersker, skolelærere, pædagoger, politibetjente osv.) typisk vil befinde sig et sted mellem 4-6. decil. Akademikere uden ledelsesansvar vil typisk befinde sig i 7.-8. decil.

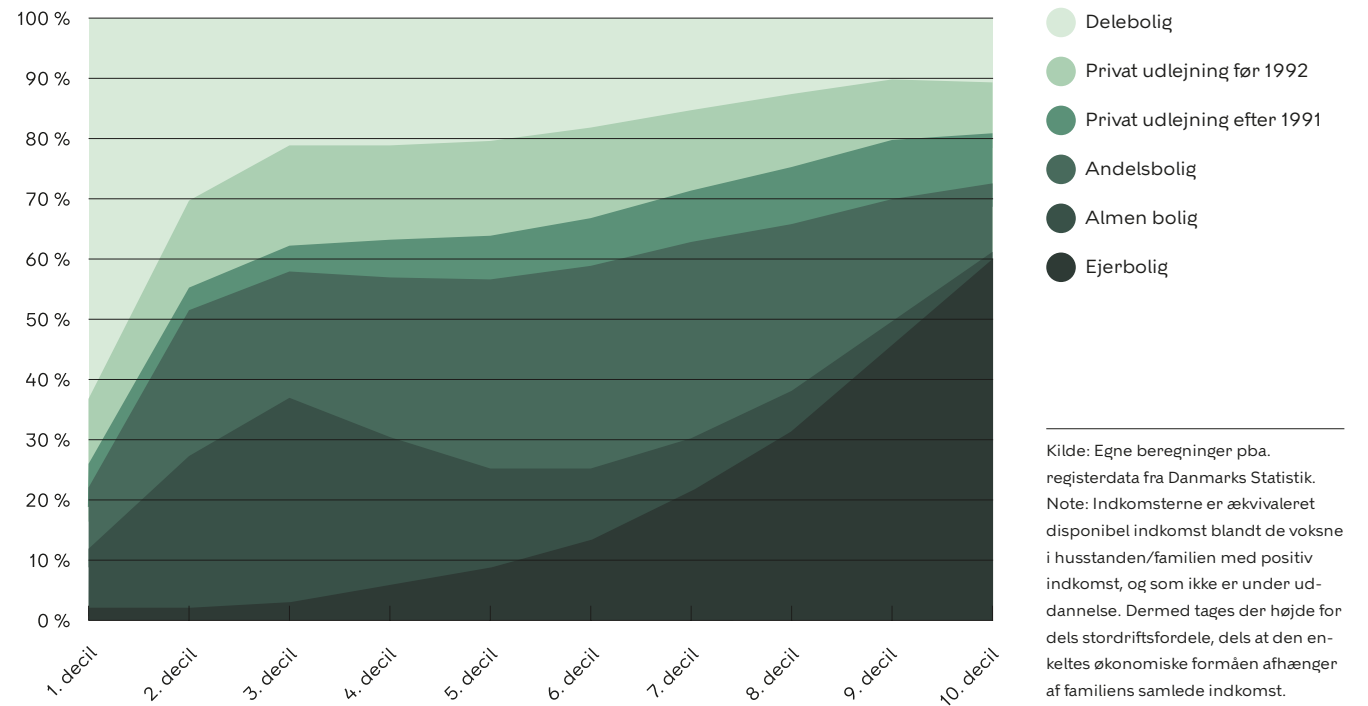
Tabel 4.1
Minimumsindkomst for indkomstdeciler
i Københavns Kommune,
2022

	Minimumsindkomst i kr./år
1. decil	0
2. decil	125.000
3. decil	172.200
4. decil	205.700
5. decil	240.800
6. decil	276.300
7. decil	314.500
8. decil	359.900
9. decil	419.000
10. decil	519.900

Decil

Deciler opdeler data i 10 lige store dele. Ift. indkomster viser deciler, hvordan indkomsterne fordeler sig fra de laveste til de højeste indkomster. Hvis man ligger i den 7. decil, betyder det, at man har en indkomst, der er højere end 60 pct. af befolkningen og på min. 314.500 kr.

Figur 4.3
Fordeling i indkomstdeciler
efter boligens ejerform,
2022



Nørrebro og Bispebjerg er Københavns fattigste bydele, mens de rigeste københavnere bor i Indre By, Christianshavn og Østerbro

Indkomstfordelingen i København varierer mellem bydelene. Områder som Indre By, Christianshavn og Østerbro har en større koncentration af højindkomstgrupperne, dvs. borgere der ligger i 9. og 10. decil og dermed har en indkomst på minimum 419.000 kr. årligt, mens bydele som Bispebjerg, Nørrebro og Brønshøj-Husum har en højere andel af lavindkomstgrupper, dvs. borgere i 1. og 2. decil (under 172.200 kr. årligt), jf. figur 4.4.

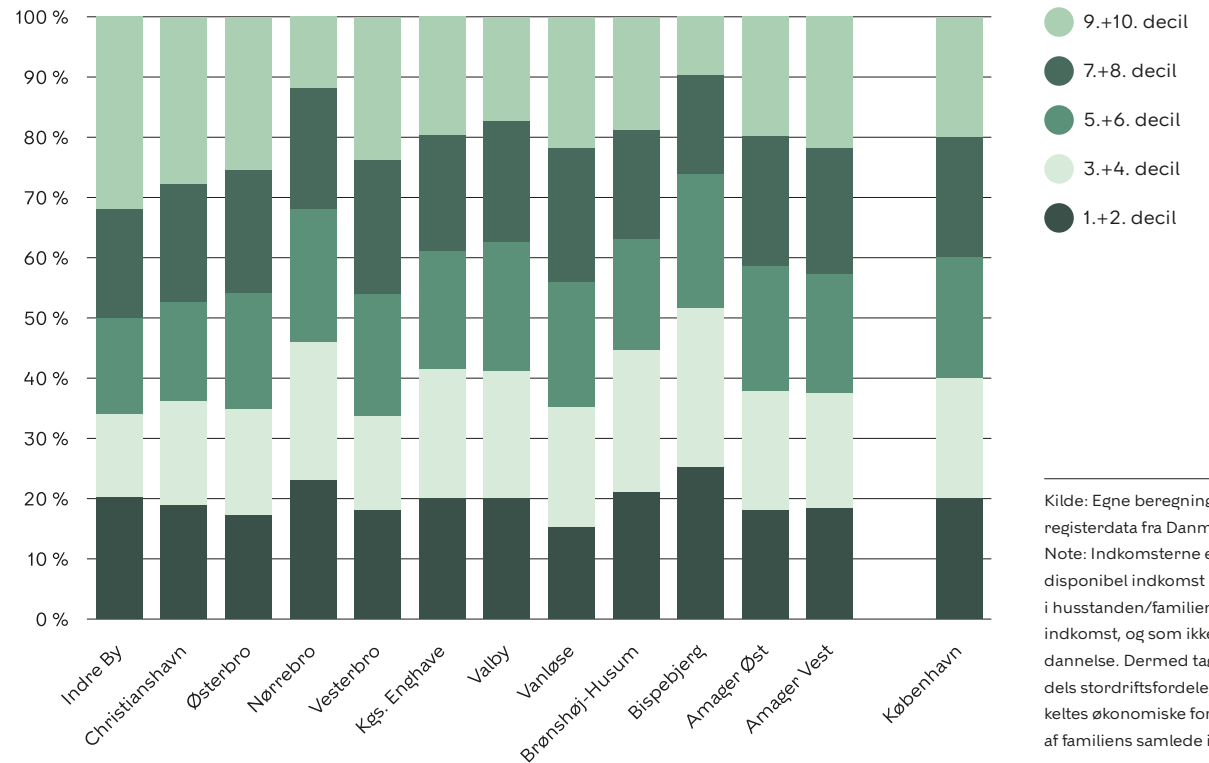
F.eks. er 32 pct. af beboerne i Indre By blandt de 20 pct. bedst lønnede i byen (9.-10. decil), mens det i Bispebjerg kun gælder for 10 pct. Samtidig tilhører hver fjerde i Bispebjerg de 20 pct. lavest lønnede (1.-2. decil), mens Vanløse har den laveste andel lavtlønnede med kun 15 pct.

Fordelingen i indkomster på tværs af bydelene hænger i nogen grad også sammen med boligsammensætningen i bydelene. Hvor ca. 60 pct. af boligerne i Bispebjerg er 1-2 værelses boliger, gælder det kun for ca. 30 pct. af boligerne i Indre by, hvilket, ud over forskelle i kvadratmeterpriser, også påvirker huslejeniveauet/boligomkostningerne i bydelenes boligmasse.



Andelsboliger, Nørrebro Foto: Marco D'Abram

Figur 4.4
 Fordeling i indkomstdeciler på bydele,
 2022



De mest blandede bydele, når det kommer til indkomst, er Kgs. Enghave, Valby og Amager, hvor de forskellige indkomstgrupper fordeler sig nogenlunde ligeligt blandt borgerne i bydelene. Samtidig er Valby og Amager også blandt de mest blandede bydele, når det kommer til fordeling af ejerformer.

Kilde: Egne beregninger pba. registerdata fra Danmarks Statistik-
 Note: Indkomsterne er ækvivaleret disponibel indkomst blandt de voksne i husstanden/familien med positiv indkomst, og som ikke er under uddannelse. Dermed tages der højde for dels stordriftsfordele, dels at den enkeltes økonomiske formåen afhænger af familiens samlede indkomst.

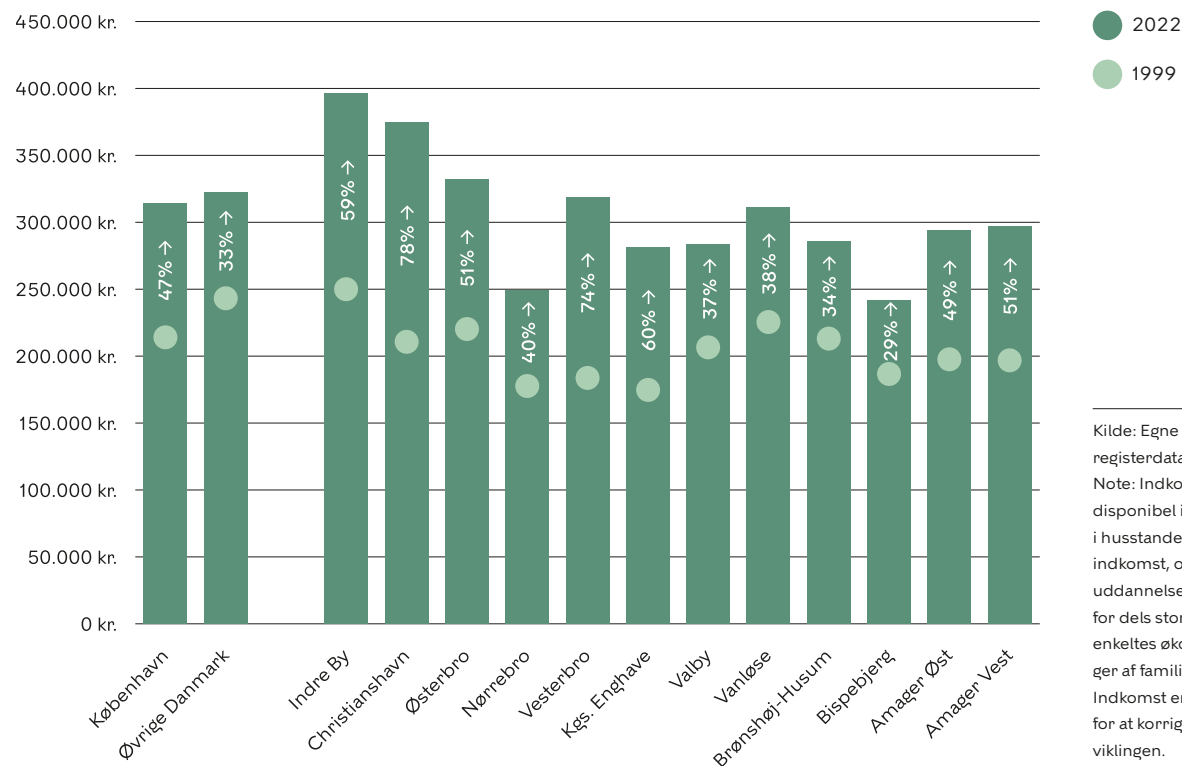
I Indre By er indkomsts niveauet 64 pct. højere end i Bispebjerg og forskellen mellem bydelene er blevet mere udtalt siden 1999

Indkomster, indkomstudvikling og fordeling varierer meget på tværs af bydelene. I Indre by og Christianshavn ses de højeste indkomster, mens det modsatte gælder for Bispebjerg og Nørrebro, jf. figur 4.5. Med knap 400.000 kr. ligger gennemsnittet i Indre By 64 pct. højere end i Bispebjerg (240.000 kr.).

Indre By var også byens mest velhavende bydel i 1999, og Nørrebro og Vesterbro lå dengang i bunden, lidt under Bispebjerg. Vesterbro har imidlertid haft en real indkomstfremgang på 74 pct. og ligger nu blandt toppen. Christianshavn er højdespringer med en fremgang på 78 pct., mens Bispebjerg ligger nede på 29 pct. Fremgangen i Indre By er 59 pct., og forskellen mellem Indre By og Bispebjerg er dermed forøget fra 34 til 64 pct.

Gennemsnitsindkomsten i København er under landsgennemsnittet, selv når vi, som her, ser bort fra studerende. Bortset fra Indre By, Christianshavn og Østerbro ligger alle bydele lavere på gennemsnittet end det øvrige Danmark. I 1999 var forskellen til landsgennemsnittet større, og da var Indre By den eneste bydel, hvor indkomsten ikke lå under landsgennemsnittet.

Figur 4.5
Indkomster opdelt på bydele,
1999 og 2022



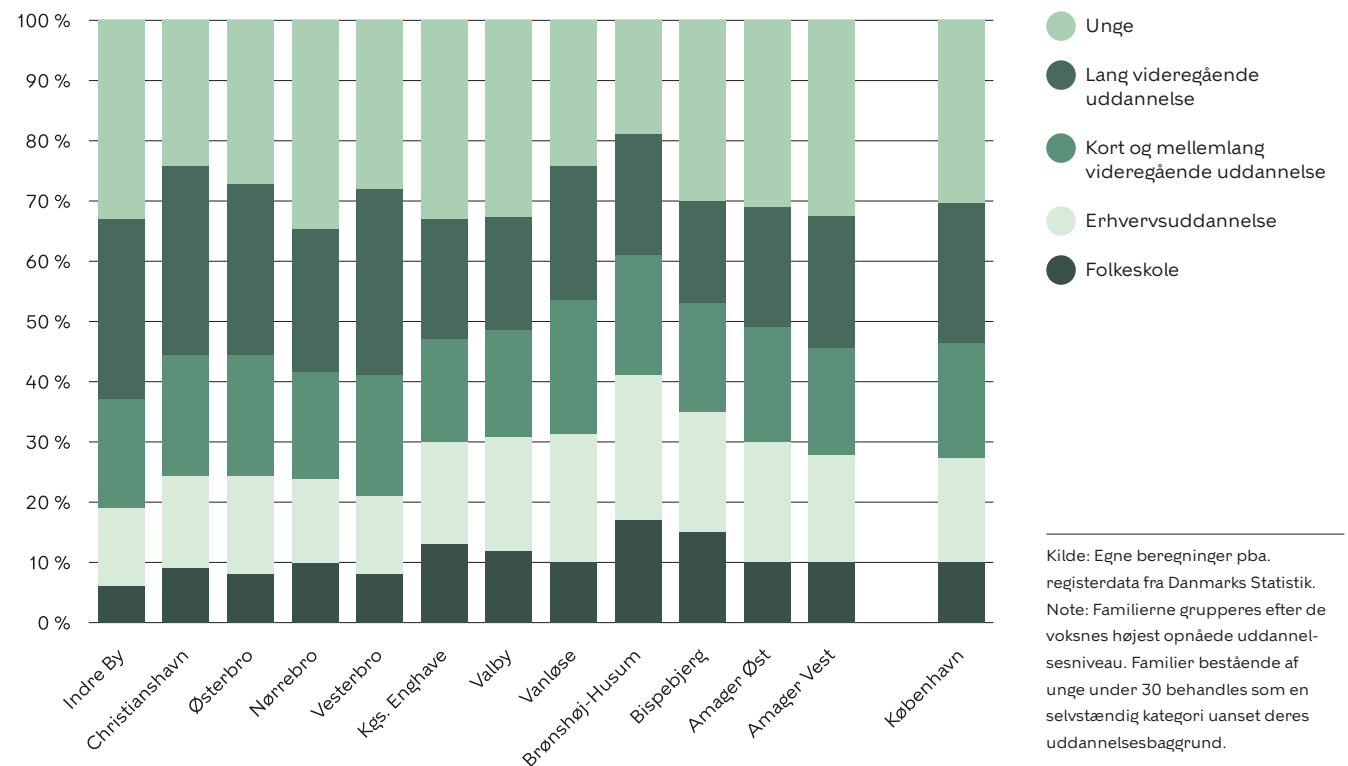
Kilde: Egne beregninger pba. registerdata fra Danmarks Statistik.
Note: Indkomsterne er ækvivaleret disponibel indkomst blandt de voksne i husstanden/familien med positiv indkomst, og som ikke er under uddannelse. Dermed tages der højde for dels stordriftsfordele, dels at den enkeltes økonomiske formåen afhænger af familiens samlede indkomst. Indkomst er opgjort i 2022-priser for at korrigere for forbrugerprisudviklingen.

Uddannelsesniveau varierer på tværs af bydele

Brønshøj-Husum har den højeste andel af familier med folkeskole som højest fuldførte uddannelse (17 pct.), herefter ligger Bispebjerg med 15 pct., jf. figur 4.6. Bydelen med flest højtuddannede familier er Christianshavn samt Vesterbro, hvor 31 pct. har en lang videregående uddannelse. Der er flest unge på Nørrebro, Indre By, Valby, Kgs. Enghave og Amager Vest.

Fordelingen af familier med forskellige uddannelsesniveauer kan også afspejle fordelingen af ejerformer samt prisniveauet i de forskellige bydele. Som vist i kapitel 1, har Brønshøj-Husum byens højeste andel af almene boliger, som udgør over 40 pct. af boligerne i bydelen. På Christianshavn og Vesterbro ligger andelen af almene boliger på henholdsvis 12 og 7 pct.

Figur 4.6
Uddannelsesniveau opdelt på bydele,
2023



Næsten 50 pct. af dem, der bor i ejerbolig, har en længere videregående uddannelse. I almene boliger er det 11 pct.

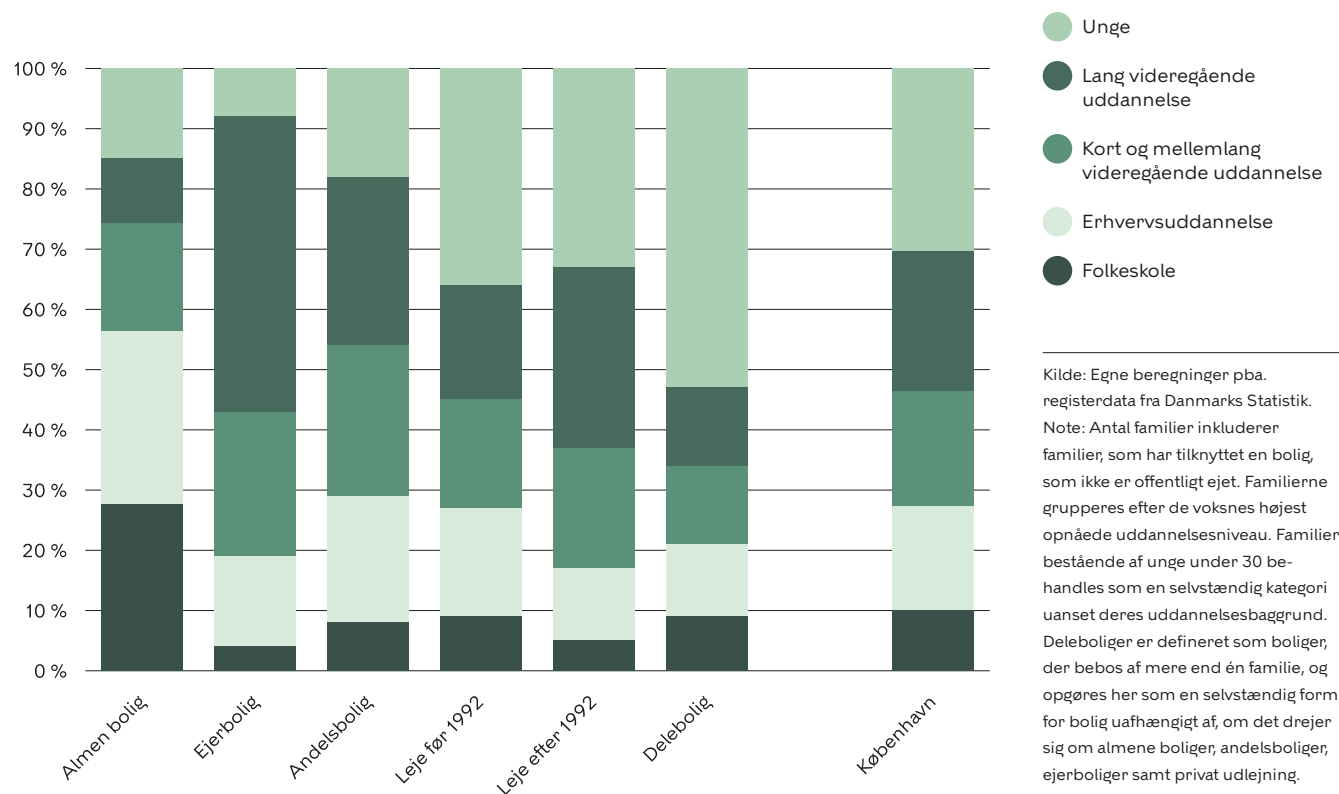
Der er stor forskel på fordelingen af uddannelsesniveauer i de forskellige ejerformer. Generelt er der en større andel af familier i almene boliger, der er lavtuddannede og i ejerboliger, er der en større andel af familier med højere uddannelsesniveauer, jf. figur 4.7.

I 11 pct. af de københavnske familier er den højest fuldførte uddannelse folkeskolen, mens det gælder for 28 pct. af familierne i almene boliger. På den anden side har 23 pct. af familierne i København en lang videregående uddannelse, mens det i ejerboliger er knap halvdelen.

Familier med en lang videregående uddannelse er således stærkt overrepræsenterede i ejerboliger. Fordelingen af uddannelsesniveauer i private lejeboliger opført før 1992 lægger sig meget tæt op ad fordelingen for hele byen og rummer alle familietyper. Samtidig ses det, at mere end 30 pct. af beboerne i private udlejningsboliger er unge under 30 år. Det kan skyldes, at mange af disse boliger er ungdomsboliger eller forældrekøb.

Andelsboligen har den mest ligelige fordeling af uddannelsesniveauer blandt beboerne, og er dermed den mest blandede ejerform.

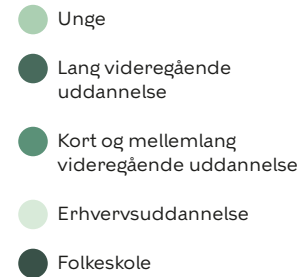
Figur 4.7
Familiernes bosætning
efter uddannelsesniveau og ejerform,
2023



Unge bor i de mindste boliger og familier med lang videregående uddannelse i store boliger

Familietypernes bosætning afhænger ikke blot af uddannelse, men i nogen grad også af boligstørrelse. Unge er især bosat i de mindste boliger, som maksimalt er 49 m², jf. figur 4.8 og figur 4.9. Størstedelen af de unge, der bor i boliger på over 70 m², bor i deleboliger, jf. figur 4.9. Ses der på boliger på minimum 50 m², gør det sig gældende, at familier med lang videregående uddannelse udgør en større andel, desto større boligen er. Omvendt gør det sig gældende, at familier med en folkeskoleuddannelse udgør en mindre andel, desto større boligen er.

Figur 4.8
Familiernes bosætning efter boligstørrelse, 2023



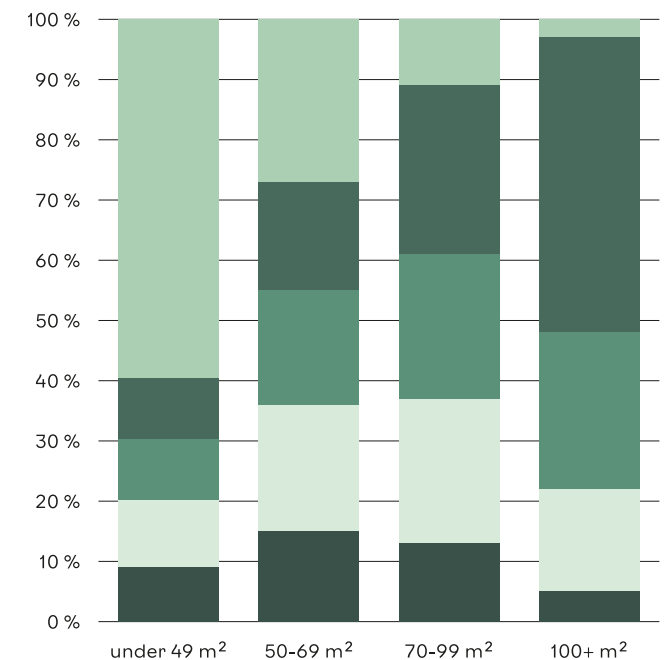
Kilde: Egne beregninger pba. registerdata fra Danmarks Statistik.
Note: Antal familier inkluderer familier, som har tilknytning til en bolig, som ikke er offentlig ejet.



Figur 4.9
Familiernes bosætning efter boligstørrelse ekskl. deleboliger, 2023



Kilde: Egne beregninger pba. registerdata fra Danmarks Statistik.
Note: Antal familier inkluderer familier, som har tilknytning til en bolig, som ikke er offentlig ejet.



Alle ejerformer er repræsenteret i alle bydele, men de er ikke ligeligt fordelt

Alle ejerformer er repræsenteret i alle bydele. Og ejerformerne i mange bydele er nogenlunde ligeligt fordelt, men der er også områder af byen, hvor meget få ejerformer dominerer, når man går ned på et mere detaljeret niveau.

F.eks. er der større områder i Vanløse, Brønshøj-Husum, Valby og Amager Vest, hvor ejerboligerne dominerer, da områderne næsten udelukkende består af villaer og rækkehuse, jf. figur 4.10. Omvendt er der i nogle dele af brokvartererne områder, som primært består af andelsboliger. Det ses også ret tydeligt, at nye områder som Ørestad, Sydhavnen, Amager Strandpark og Valby Industriquarter er domineret af privat udlejning.

Men det generelle billede er, at de enkelte ejerformer er repræsenteret i stort set alle dele af byen, og ikke mindst at de almene boligafdelinger ligger relativt spredt på tværs af byen.

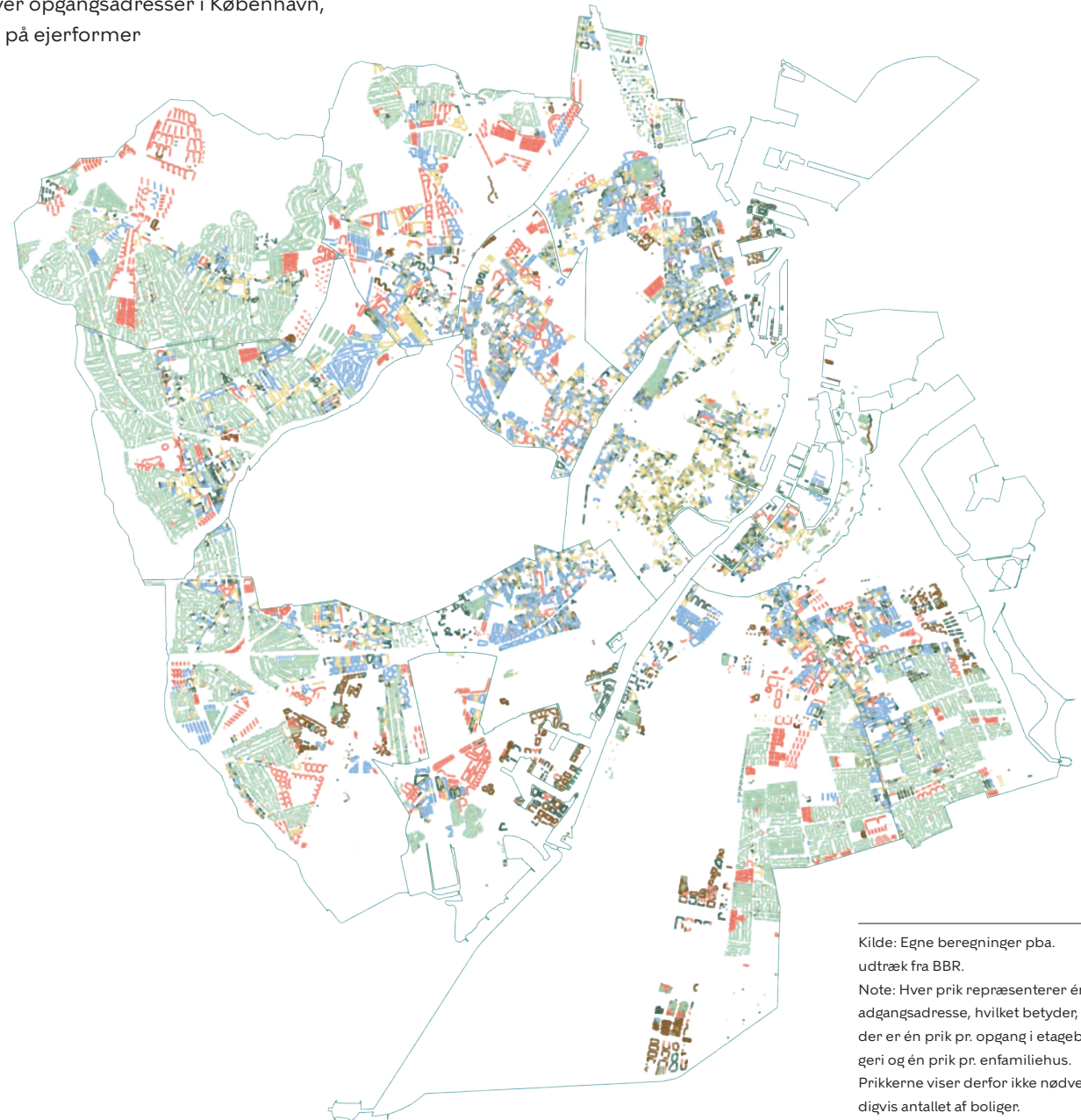
Kortet i figur 4.10 viser, hvordan de forskellige ejerformer er fordelt i byen.

Hver prik illustrerer én bygning med én eller flere boliger og farven indikerer ejerformen. Dvs., at der for hver opgang i et etagebyggeri er én prik, der viser, hvilken ejerform boligerne i denne opgang har. Det betyder også, at der kun er én prik for en række lejligheder i en opgang, mens der også kun er én prik for et enfamilieshus. Det er derfor værd at bemærke, at antallet af prikker ikke nødvendigvis viser antallet af boliger, prikken repræsenterer.

Af forklaringsboksen til figur 4.10 fremgår det bl.a., at enfamilieshuse og villalejligheder er den boligform med flest prikker på kortet (ca. 23.000) og som fylder mest rent geografisk i byen. Men samtidig er det også den boligform, der antalsmæssigt er færrest af i København.

Figur 4.10
Kort over opgangsadresser i København,
fordelt på ejerformer

Ejerform/Boligtype	Antal opgangsadresser	Antal boliger
● Ejerlejlighed /etageejendom	5.700	51.000
● Enfamiliehus og villalejlighed	23.600	26.000
● Privat udlejning (før 1991)	7.400	67.200
● Privat udlejning (i og efter 1991)	3.400	33.000
● Andelsbolig	12.300	97.000
● Almen bolig	10.300	64.500



Kilde: Egne beregninger pba. udtræk fra BBR.

Note: Hver prik repræsenterer én adgangadresse, hvilket betyder, at der er én prik pr. opgang i etagebyggeri og én prik pr. enfamiliehus. Prikkerne viser derfor ikke nødvendigvis antallet af boliger.



Del 2: Velfærds- medarbejderes bosætning

Velfærdsmedarbejdernes bosætning i København

Et emne i debatten om det københavnske boligmarked er velfærdsmedarbejdernes muligheder for at finde en betalbar bolig i byen. Dvs., om sygeplejersker, SOSU'er, pædagoger, lærere og politibetjente stadig har råd til at bo i byen, eller om en stadig større andel må bosætte sig uden for byen og pendle ind?

Velfærdsmedarbejdere dækker over en række faggrupper

Disse faggrupper er identificeret på baggrund af deres højest fuldførte uddannelse, beskæftigelse, arbejdssted og bopæl. Uddannelserne er bredt defineret og dækker både erhvervsuddannelser, korte og mellem-lange videregående uddannelser.

Pædagoger dækker over en lang række korte og mellem-lange pædagoguddannelser både indenfor barne- og voksenpædagogik.

Sundhedsuddannede dækker bl.a. over sygeplejersker, ergo- og fysioterapeuter.

Social- og sundhedsuddannede dækker over SOSU-uddannelserne samt en række andre social- og sundhedsfaglige erhvervsuddannelser.

Politiuddannede dækker over politiuddannede samt tjenestemænd mv.

Folkeskolelærere dækker over de forskellige læreruddannelser.



Plejehjem, Sydhavn Foto: Gustav Riisager

Analysen omhandler velfærdsmedarbejdere, der har en af ovennævnte uddannelser og er beskæftiget i kommuner, staten eller regionerne, samt er bosat i Københavns eller Frederiksberg Kommuner og/eller arbejder i de to kommuner.

København og Frederiksberg Kommune er i denne analyse slået sammen, da det vurderes, at de to kommuner har et tæt integreret arbejds- og boligmarkedet.

2/3 af de velfærds-uddannede, der arbejder i København, bor også i byen. Og flere velfærdsmedarbejdere pendler ud af byen end ind

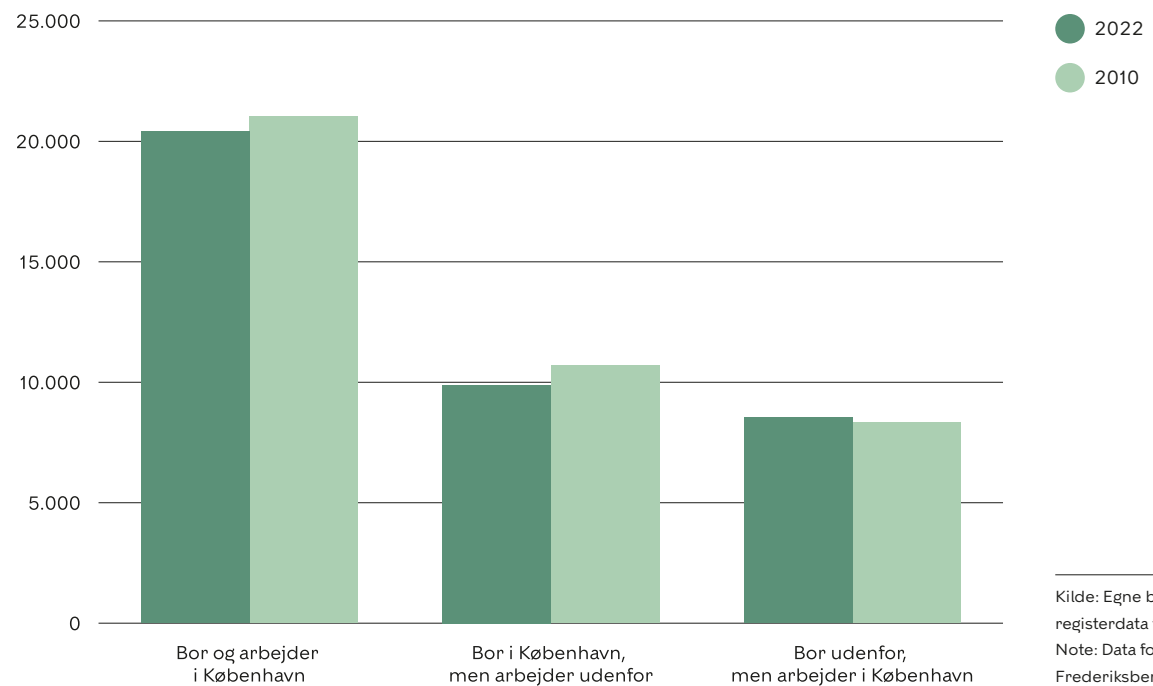


Ved udgangen af 2022 var der cirka 39.000 offentligt ansatte velfærdsmedarbejdere, der enten boede eller arbejdede i København. Og det samlede antal velfærdsmedarbejdere med bopæl i København er knap 31.000, hvoraf 10.000 pendler til en arbejdsplads uden for kommunegrænserne. Omvendt indpendler omkring 8.000 til en velfærdsarbejdsplads i København.

Dermed er omkring to tredjedele af velfærdsarbejdspladserne beliggende i København også besat af egne borgere, og udpendlingen overstiger indpendlingen.

Sammenlignet med 2010 er der ikke sket en stor ændring, hverken i bosætning, pendling eller antallet af offentligt ansatte velfærdsmedarbejdere.

Figur 4.11
Antal velfærdsmedarbejdere
fordelt på arbejdsplads og bopæl,
2010 og 2022



De velfærdsmedarbejdere, der bor udenfor København, men pendler ind, bor primært i Københavns omegn samt Nordsjælland, Tårnby og Dragør. Cirka 65 pct. af velfærdsmedarbejderne, der pendler ind til København, er pædagogisk eller sundhedsfagligt uddannet.

De velfærdsmedarbejdere, der pendler ud af København, pendler til Københavns omegn – særligt Gentofte, Hvidovre og Herlev. Dette gælder især de sundhedsfaglige velfærdsmedarbejdere, og udpendlingen kan muligvis forklares ved, at der ligger et hospital i hver af de tre kommuner.

Kilde: Egne beregninger pba. registerdata fra Danmarks Statistik. Note: Data for København er inkl. Frederiksberg Kommune.

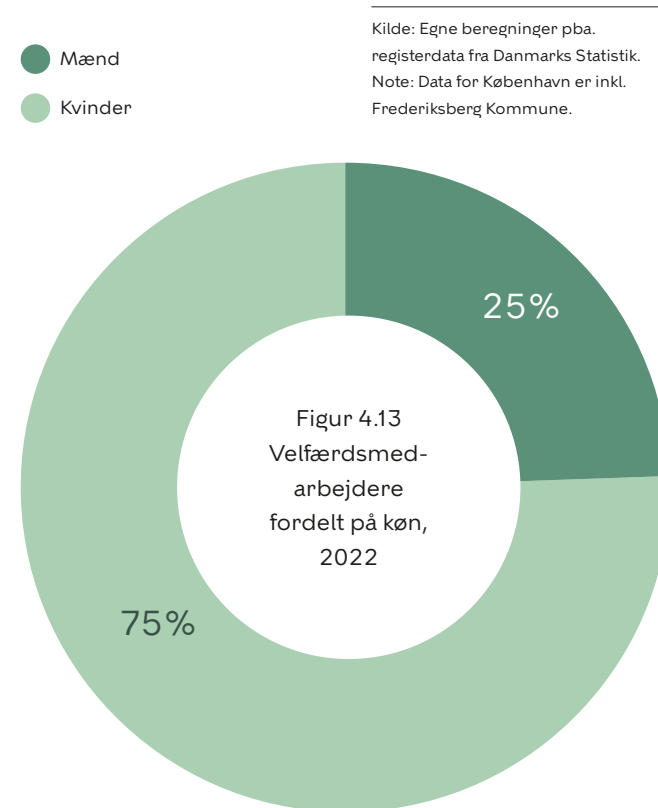
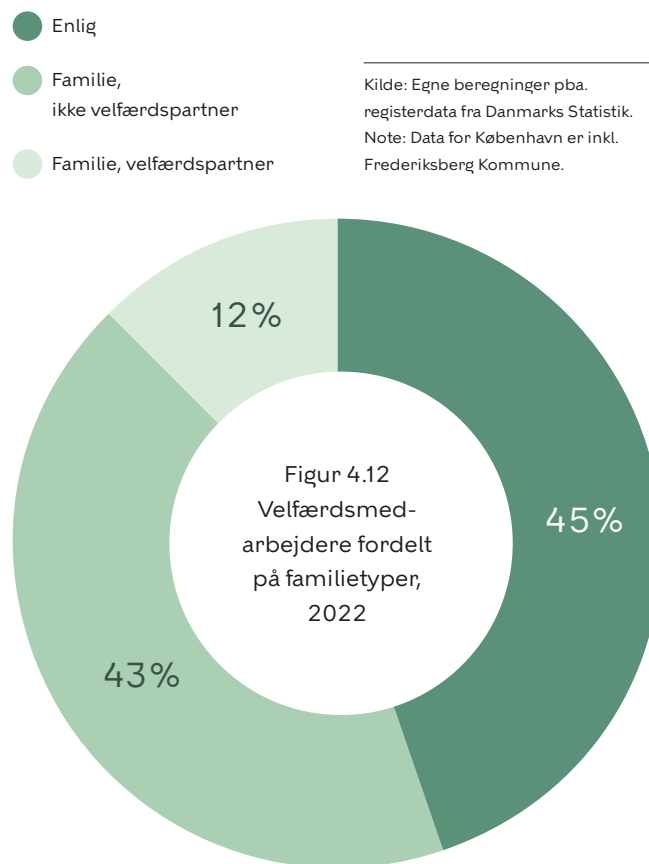
Næsten halvdelen af velfærdsmedarbejderne er enlige, og 75 pct. er kvinder

Velfærdsmedarbejderne, der bor i København, er oftest en del af en familie på to eller flere. 45 pct. er enlige, jf. figur 4.12. Cirka 12 pct. af alle velfæremedarbejdere bor med en partner, der også er velfærdsmedarbejder. Blandt de velfærdsmedarbejdere, der har en partner, der ikke er velfærdsmedarbejder, tjener partneren mest i 55 pct. af tilfældene.

75 pct. af velfærdsmedarbejderne er kvinder jf. figur 4.13, og andelen af kvinder er lidt lavere i København end landsgennemsnittet (82 pct.). Kvinder udgør langt hovedparten af de social-, sundheds- og pædagogfaglige velfærdsmedarbejdere. Blandt politifolkene udgør mændene omvendt hovedparten.

Enlige velfærdsmedarbejdere bor langt hyppigere i privat udlejning eller i almen bolig end velfærdsmedarbejdere, der bor med en partner, hvilket også er billedet blandt københavnere generelt.

Der er ikke markante forskelle på boligforholdene for de velfærdsmedarbejdere, der bor sammen med hhv. partnere med velfærdsarbejde og partnere med øvrige job.



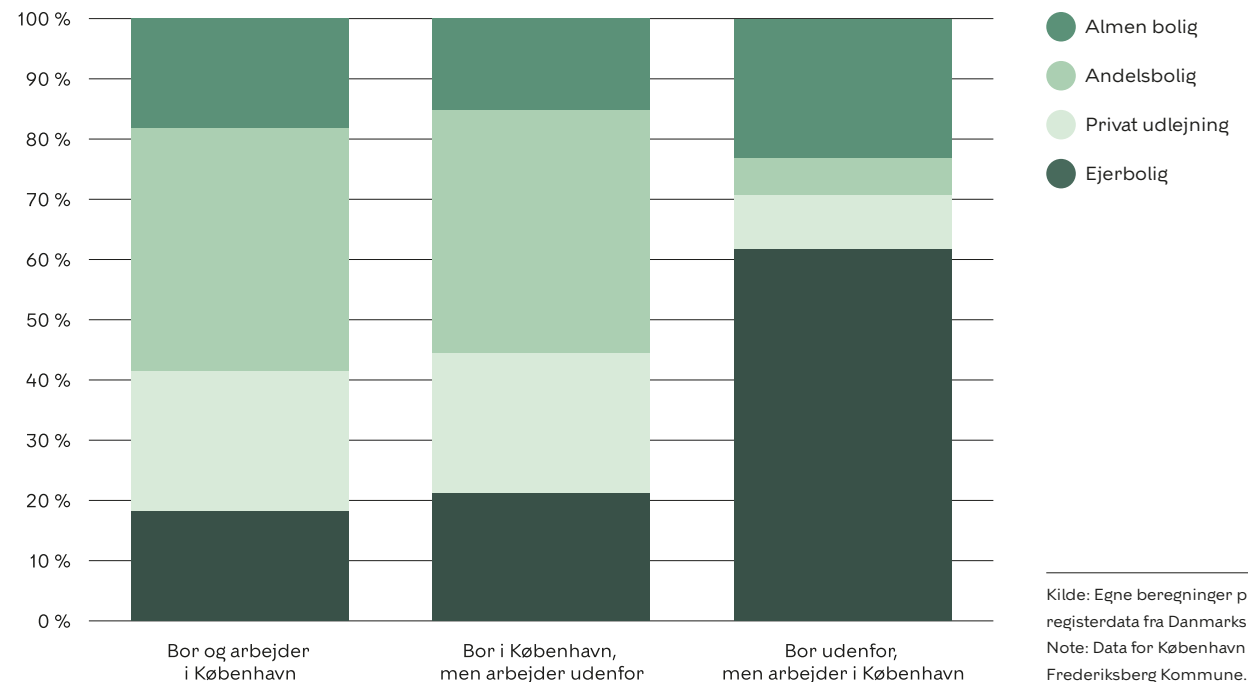
Andelsboliger og privat udlejning er de mest udbredte ejerformer blandt velfærdsmedarbejderne i København

I 2022 boede de fleste velfærdsmedarbejdere i København enten i andelsboliger eller private udlejningsboliger, jf. figur 4.14. Deres boligvalg afspejler i nogen grad den generelle fordeling af ejerformer i byen, jf. kapitel 1. Velfærdsmedarbejdere er dog overrepræsenterede i andelsboliger, hvor 40 pct. bor sammenlignet med andelsboligernes andel af boligmassen på ca. 28 pct. Omvendt er de underrepræsenterede i private udlejningsboliger, hvor 23 pct. bor, mens disse udgør 30 pct. af boligerne i København. Lige under 20 pct. af velfærdsmedarbejderne bor i ejerboliger, og samme andel bor i almene boliger, hvilket er omtrent repræsentativt for disse ejerformers andel af den samlede boligmasse.

Nogenlunde samme billede tegner sig for velfærdsmedarbejdere, der bor i København, men pendler ud af byen.

For de velfærdsmedarbejdere, der pendler ind til København, er billedet dog anderledes, da over 60 pct. bor i en ejerbolig og kun 6 pct. bor i andelsbolig. Det skyldes, at ejerboliger fylder langt mere i den øvrige del af hovedstadsområdet end i København.

Figur 4.14
Velfærdsmedarbejdere
fordelt på arbejdsplads, bopæl og ejerform,
2022



Over 40 pct. af de SOSU-uddannede bor i almen bolig, mens det gælder 6 pct. af de politiuddannede

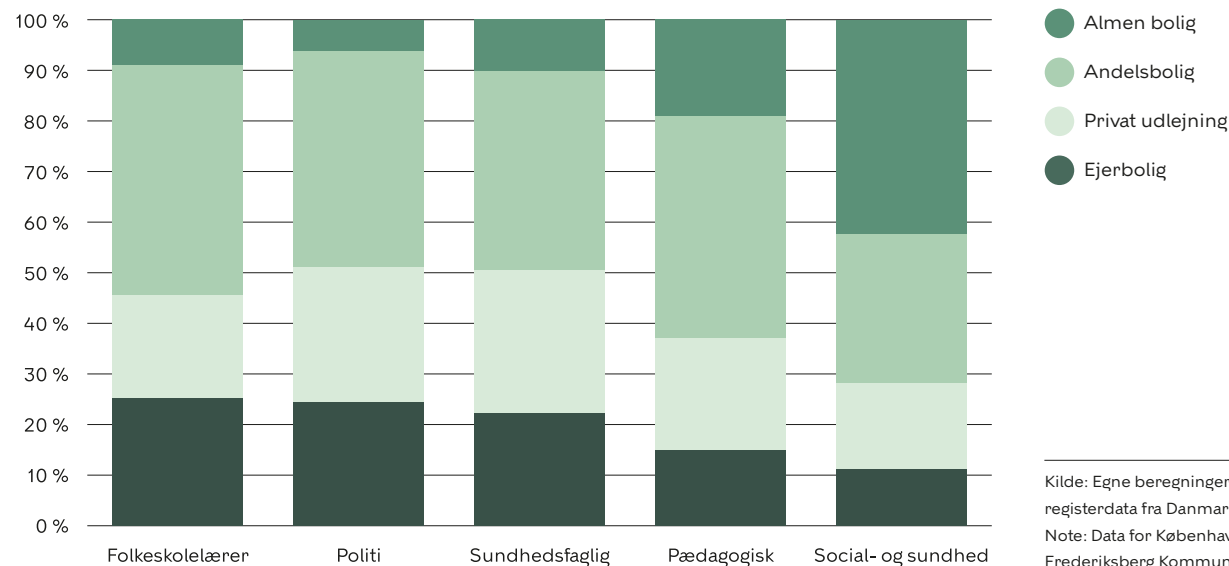
Kigges der på de forskellige uddannelsesbaggrunde for velfærdsmedarbejdere, der bor i København, tegner der sig et billede af, at folkeskolelærere, politiuddannede og sundhedsfagligt uddannede fordeler sig på samme måde i de forskellige ejerformer, jf. figur 4.15.

Folkeskolelærere og politifolk har generelt de højeste erhvervsindkomster blandt velfærdsmedarbejderne, og det er også dem, der oftest bor i en ejerbolig, mens pædagog- og SOSU-uddannede har de laveste erhvervsindkomster og i højere grad bor alment.

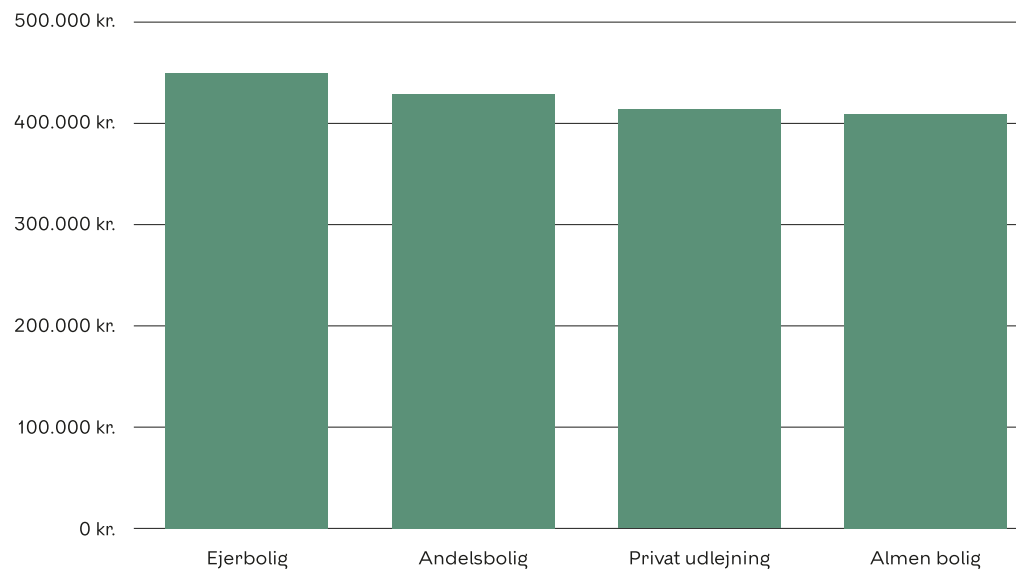
Over 40 pct. af de SOSU-uddannede bor alment, hvilket klart skiller sig ud fra de øvrige velfærdsmedarbejdere. Dette kan hænge sammen med, at de generelt har en lavere erhvervsindkomst end de øvrige velfærdsarbejdere, og derfor i mindre grad kan finansiere en ejerbolig. Herudover har 37 pct. af alle SOSU-uddannede med bopæl i København en anden herkomst end dansk, og københavnere med udenlandsk baggrund er generelt mere tilbøjelige til at bo alment sammenlignet med personer med dansk baggrund.

Også blandt velfærdsmedarbejdere er der en sammenhæng mellem indkomst og boligens ejerform. Boligejerne tjener generelt mest med en gennemsnitlig årsindkomst på ca. 450.000 kr., mens velfærdsmedarbejdere i almene boliger tjener mindst med 410.000 kr./år, jf. figur 4.16.

Figur 4.15
Velfærdsmedarbejdere bosat i København
fordelt på uddannelse og ejerform, 2022



Figur 4.16
Velfærdsmedarbejdere bosat i København
fordelt på indkomst og ejerform, 2022



Velfærdsmedarbejdere i ejerboliger har de højeste husstandsindkomster, særligt når partneren ikke selv er velfærdsmedarbejder

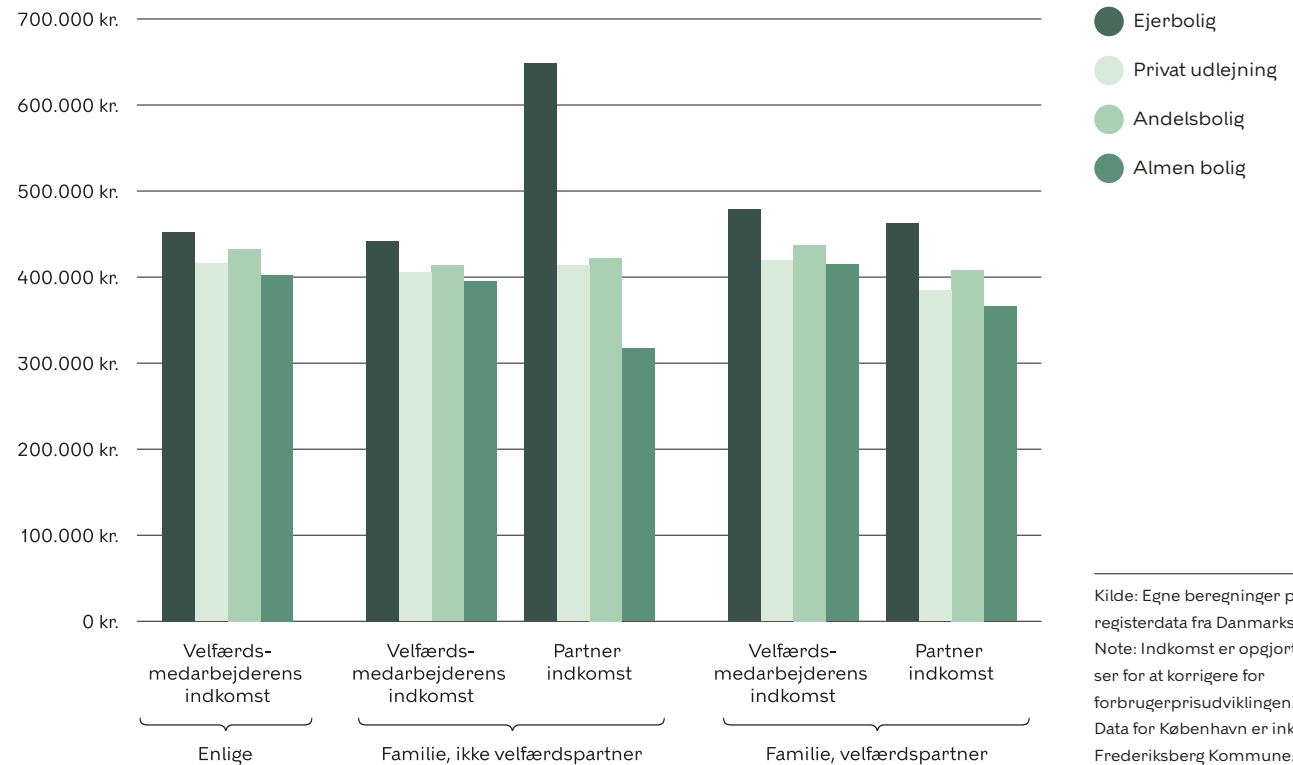
Velfærdsmedarbejdernes indkomst, deres eventuelle partners indkomst og familieforhold har betydning for, hvordan de bor, jf. figur 4.17.

For velfærdsmedarbejdere, der bor i ejerbolig og har en partner, der ikke selv er velfærdsmedarbejder, tjener partneren i gennemsnit mere - omkring 650.000 kr. om året, hvilket er langt den højeste gennemsnitsindkomst på tværs af alle grupper.

For enlige spiller partnerens indkomst selvsagt ingen rolle, fordelingen af erhvervsindkomsten følger således i grove træk den forventede fordeling, hvor velfærdsmedarbejdere i ejerboliger tjener mest, mens dem i almene boliger tjener mindst.

Indkomst og familieforhold har ikke kun betydning for ejerformen, men også for boligens størrelse. Enlige i privat udlejning bor i gennemsnit på mindst plads med 75 m², mens velfærdsmedarbejdere med en partner, der ikke selv er velfærdsmedarbejder, bor størst i ejerboliger med et gennemsnit på 112 m².

Figur 4.17
Velfærdsmedarbejdernes erhvervsindkomst fordelt på ejerform samt familieforhold, 2022



Litteraturliste

Andersen, Marc Lund (2023)

Andelsboliger i København: Regulering,
prisudvikling og rolle på boligmarkedet
Finans/Invest, 3/2023, s. 13-21
bvc.dk

BL (2024)

Huslejer i almene boliger i Københavns Kommune 2024
bl.dk

Boligsiden (2024)

Gældsfaktor, låntyper og finansiering: Værd at vide,
når du køber bolig
boligsiden.dk

Boligstat (2024)

Husleje statistik
Social- og Boligstyrelsen
boligstat.dk

Bolius.dk (2023)

Så dyr en bolig har du råd til at købe
bolius.dk

BUILD (2022).

Kortlægning og analyse af bofællesskaber i Danmark
build.dk

Concito (2023)

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

Danske Bank (2024)

Indsigter
danskebank.com/da

Finans Danmark (2024)

Boligmarkedsstatistik
rkr.statistikbank.dk

Københavns Kommune (2022)

Bygge- og bofællesskaber
kk.dk

Københavns Kommune (2023)

Boligredøgørelsen 2023
kk.dk/boligredogørelsen

Københavns Kommune (2024a)

Københavns Kommunes Statistikbank
kk.statistikbank.dk

Københavns Kommune (2024b)

Kommuneplan 2024
kp24.kk.dk

Nordea (2024)

nordea.dk

Social-, Bolig- og Ældreministeriet (2024)

Tillægsaftale om national strategi for bæredygtigt byggeri,
30. maj 2024
sm.dk

Økonomiministeriet (2024)

Økonomiske Redegørelse, maj 2024
oem.dk

Noter

1. Opgørelser af boligens ejerforhold er behæftet med en vis usikkerhed. Skelnen mellem ejerboliger og privat udlejning er baseret på oplysninger om udlejningsforhold. Udlejningsforhold er baseret på en samkørsel af BBR, CPR og ESR (ejendomsoplysninger) og ajourføres kun i januar og marts. Ejerboliger er defineret som privatejede boliger (privatpersoner, I/S, APS, A/S), som benyttes af ejer eller er ubenyttede. Privat udlejning er defineret som udlejede privatejede boliger (benyttet af andre end ejeren). Udlejede ejerboliger, f.eks. forældre-køb, optræder derfor som privat udlejning.

Københavns Kommune
Økonomiforvaltningen

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

Center for Byudvikling,
Det Tværgående Analysekontor
og Klimaenheden

Design
KK Design

Udgivet
Oktober 2024

ISSN 2794-5731

