



Notat

Bilag 1: Hovednotat til besvarelse af medlemsforslag vedr. boligforsyningen

25. maj 2021

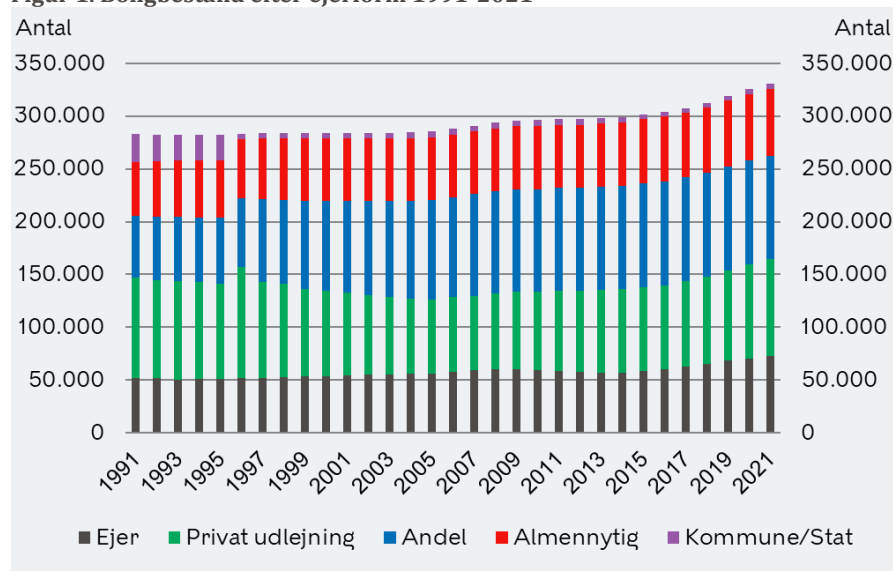
Sagsnummer
2021-0139685

Dokumentnummer
2021-0139685-1

1. Udvikling i boligbestand, familier og tæthed 1991-2021

De seneste 30 år er boligbestanden steget med ca. 47.000, fra 283.000 til 330.000 boliger. Halvdelen af de nye boliger er fra perioden 2015-2020, jf. figur 1. Den hyppigste ejerform er andelsboliger (ca. 98.000), men antallet af andelsboliger har været konstant de seneste 10 år. Den almene sektor udgør i dag ca. 20 pct. af boligmassen med 64.000 boliger. Byggeriet af almene boliger stod stort set stille fra slut 90'erne og frem til 10'erne. Bestanden er forøget med ca. 4.500 siden da. De primære ejerformer, der opføres i dag, er ejerboliger og privat udlejning. Alene de seneste fem år er bestanden heraf steget med hhv. 10.000 og 11.000 boliger.

Figur 1. Boligbestand efter ejerform 1991-2021



Kilde: kk.statistikbank.dk

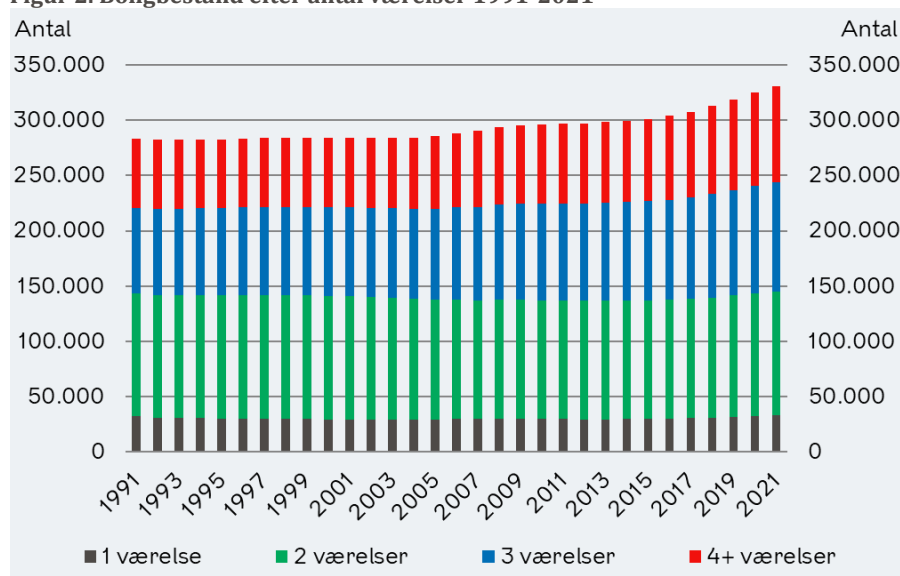
Center for Økonomi
Den Tværgående
Analyseenhed
Københavns Rådhus,
Rådhuspladsen 1
1550 København V

Direkte telefon
2929 8013
E-mail
WX79@kk.dk

EAN-nummer
5798009800206

Som følge af den førte boligpolitik med fokus på opførelse af familieboliger, som har været omdrejningspunktet for udbygningen siden start 00'erne, herunder boligstørrelsesbestemmelserne og mulighederne for at sammenlægge mindre boliger, er det især bestanden af større boliger, der steget, jf. figur 2. Antallet af 3- og 4+-værelses boliger er steget med hhv. 21.000 og 24.000, mens antallet af 1- og 2-værelses boliger faldt en smule op gennem 90'erne og 00'erne, og først er begyndt at stige de seneste 5 år. Sidstnævnte kan tilskrives lempelserne af boligstørrelsesbestemmelserne og større fokus på ungdomsboliger. Der ses samme tendenser for fordelingen af boliger efter areal, dvs. at den primære udvikling ses for boliger over 80 m².

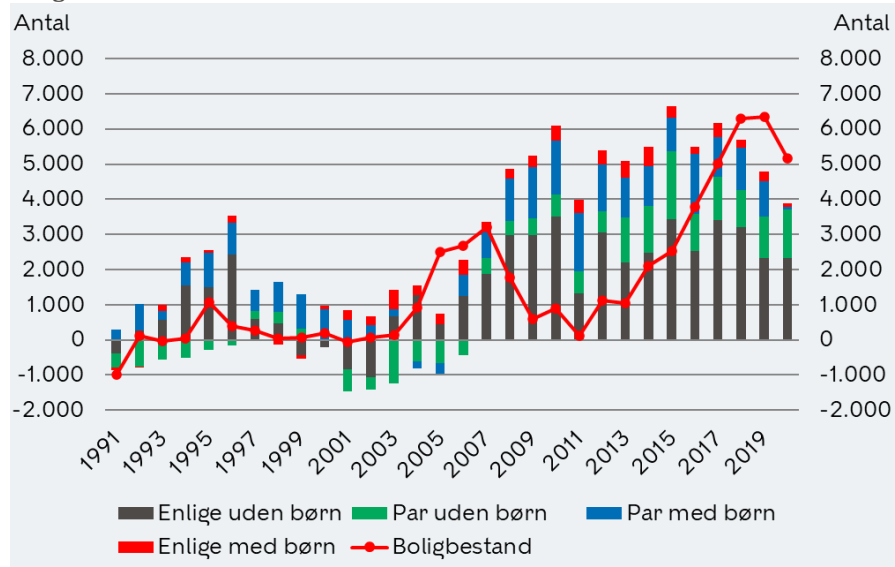
Figur 2. Boligbestand efter antal værelser 1991-2021



Kilde: kk.statistikbank.dk

Over en længere årrække (under og efter finanskrisen) lå boligproduktionen væsentligt under udviklingen i det demografiske behov. Det er først inden for de seneste 3-4 år, at boligproduktionen har været på niveau med tilgangen af nye familier, jf. figur 3. Siden 1991 er antallet af familier forøget med 86.000, mens boligbestanden er forøget med 47.000 boliger, dvs. godt halvdelen.

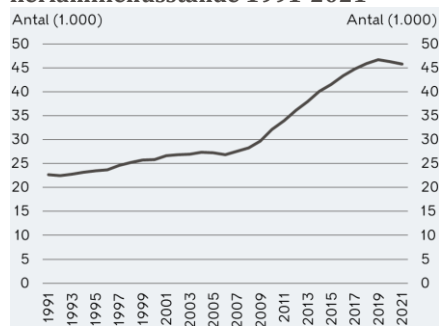
Figur 3. Årlig udvikling i antal familier efter type samt årlig udvikling i boligbestand 1991-2020



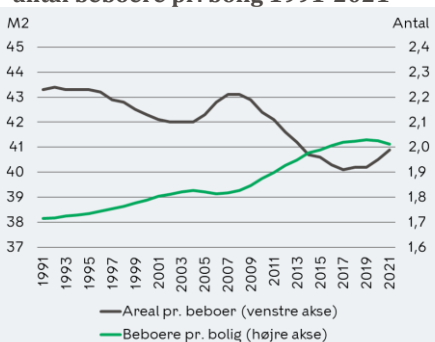
Kilde: Egne beregninger på baggrund af udtræk fra statistikbanken.dk samt BBR

At udviklingen i boligbestanden kun har været omtrent halvdelen af udviklingen i antal familier har medført en fortætning i boligmassen. Eksempelvis er antallet af deleboliger, dvs. boliger med flere familier, steget fra ca. 22.000 til ca. 46.000 i perioden, jf. figur 4. Det gennemsnitlige boligareal pr. indbygger er faldet fra omkring 43 til omkring 41 m², og antallet af beboere pr. bolig er steget fra 1,7 til 2 beboere, jf. figur 5. Den høje boligproduktion, kombineret med en lavere befolkningsvækst de seneste år, har imidlertid bremset fortætningen.

Figur 4. Udvikling i antal flerfamiliehusstande 1991-2021



Figur 5. Udvikling i areal pr. beboer og antal beboere pr. bolig 1991-2021

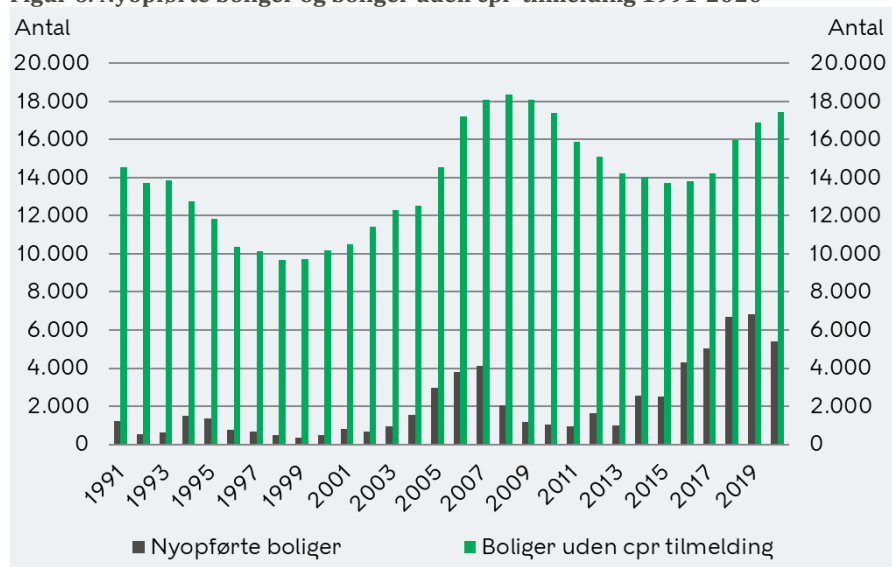


Kilde: Statistikbanken.dk og kk.statistikbank.dk

2. Boliger uden tilmeldte beboere og strukturel tomgang

Bruttobestanden af boliger uden tilmeldte beboere har de seneste 30 år varieret mellem ca. 10.000 og 18.000. Ved indgangen til 2021 var der 17.500, dvs. ca. 5 pct. af den samlede boligbestand. Antallet af boliger uden tilmeldte beboere varierer af flere årsager. I perioder med høj boligproduktion vil antallet være højere end i perioder med lav boligproduktion, jf. figur 6. Det skyldes, at en del færdigmeldte boliger ikke indflyttes umiddelbart ved ibrugtagelsesdatoen, men med en vis forsinkelse.

Figur 6. Nyopførte boliger og boliger uden cpr-tilmelding 1991-2020



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

Boliger uden tilmeldte beboere er imidlertid ikke det samme som tilgængelige eller ledige boliger. Dels er der lovligt og godkendt tomme boliger, dvs. boliger uden bopælspligt og boliger under ombygning, dels er der naturlig tomgang i forbindelse ejer- og beboerskift. Derudover indflyttes en del nyopførte boliger med en vis forsinkelse, og endelige er der en række boliger, hvor beboerens og boligens adresse ikke stemmer overens, dvs. uoverensstemmelse mellem BBR- og CPR-adresse. På et givent nedslagstidspunkt vil der derfor altid være en forholdsvis stor del af den samlede boligbestand, der er uden tilmeldte beboere.

Et mere reelt mål for den strukturelle tomgang er antallet af langtidstomme boliger. En optælling på boligbestanden pr. april 2021 viser, at der er lidt over 5.100 langtidstomme boliger, jf. tabel 1. De langtidstomme boliger er karakteriseret ved primært at bestå af små boliger, og sammenlignet med den øvrige boligbestand er der en overrepræsentation af boliger med installationsmangler.

Tabel 1: Boliger uden cpr-tilmeldinger efter kategori, april 2021

	April 2021
Boliger uden tilmeldte beboere (bruttotomgang)	17.154
Opfyldt på opgangsniveau (uoverensstemmelse BBR og CPR)	482
Beboet inden for det seneste år (naturlig tomgang)	8.403
Opført efter 2018 og endnu ikke indflyttet	1.690
Byggesag på ejendom, ikke beboet det seneste år	245
Ikke pligt til helårsbeboelse, opført før 2019, ingen byggesag	856
Øvrige accepteret tomme, opført før 2019, ingen byggesag	340
Langtidstomme boliger (strukturel tomgang)	5.138

Kilde: Egne beregninger på baggrund af udtræk fra BBR og CPR samt data fra TMF vedr. sager om boliger uden tilmeldte beboere.

3. Boligernes omsætningshastighed

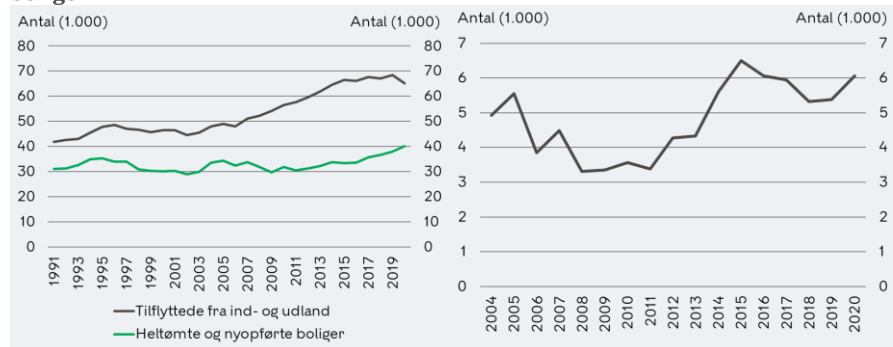
Boliger uden tilmeldte beboere og den strukturelle tomgang viser hvor mange boliger, der er tomme på et givent tidspunkt, men siger ikke noget om boligernes omsætningshastighed, dvs. hvor mange boliger, der hvert år bliver tilgængelige for nye beboere. For at en bolig kan karakteriseres som ledig, skal den fraflyttes af samtlige beboere eller være nyopført, dvs. ikke tidligere beboet. Det årlige antal heltømte og nyopførte boliger har de seneste 30 år varieret mellem 30.000 og 40.000, jf. figur 7. De seneste års stigning skyldes især de mange nyopførte boliger.

Hvis nytillflyttede personer og familier skal have mulighed for at erhverve en bolig, og antallet af deleboliger skal holdes på et stabilt niveau, skal der være et nogenlunde konstant forhold mellem antallet af tilflyttere og antallet af heltømte og nyopførte boliger. I perioden fra 1991 til 2005 var forholdet mellem ledige boliger og det samlede antal tilflyttere nogenlunde konstant på mellem 1,35 og 1,5 tilflyttere pr. ledig bolig. Herefter steg antallet af tilflyttere væsentlig hurtigere end antallet af ledige boliger, og i 2015 var forholdet 1 bolig til 2 tilflyttere.

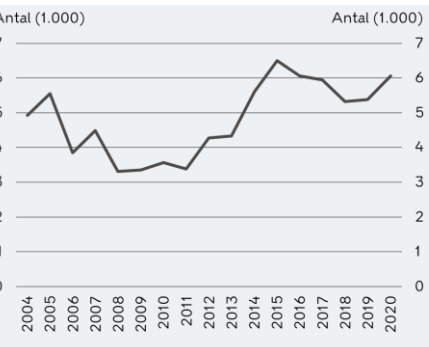
De mange nyopførte boliger medførte, at afstanden blev reduceret en smule fra 2015 til 2019. I 2020 medførte på den ene side den lave indvandring og på den anden side en stigning i antallet af heltømte boliger (pga. stigningen i fraflytningen) en yderligere reduktion. Forholdet er nu på niveau med 2008 (1,65 tilflyttere pr. ledig bolig).

Andelen af boliger, der blev ledige til indflytning, lå i 2020 på 12 pct. af boligmassen, dvs. ca. hver ottende bolig. På ejermarkedet er et andet mål for omsætningshastigheden antallet af handler. I 2020 blev der handlet ca. 6.000 ejerboliger, og antallet har siden 2004 varieret mellem 3.500 og 6.500 årligt, jf. figur 8.

Figur 7. Udvikling i antal tilflyttede personer og antal heltømte og nyopførte boliger



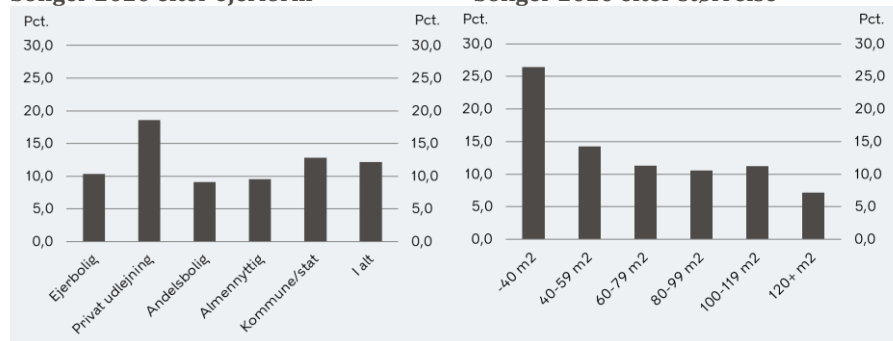
Figur 8. Udvikling i antal solgte ejerboliger 2004-2020



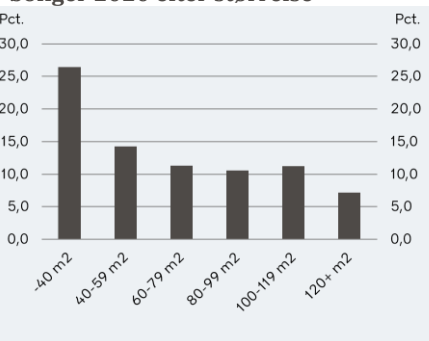
Kilde: Egne beregninger på baggrund af BBR og CPR samt Finans Danmark.

Privat udlejning har den højeste omsætningshastighed med næsten hver femte bolig om året (18,6 pct.), mens andelsboliger og almene boliger har den laveste omsætningshastighed med ca. hver tiende bolig, jf. figur 9. Blandt de mindste boliger bliver hver fjerde bolig ledig i løbet af et år, mens det blandt de største boliger kun er omkring hver fjortende bolig, jf. figur 10.

Figur 9. Andel heltømte og nyopførte boliger 2020 efter ejerform



Figur 10. Andel heltømte og nyopførte boliger 2020 efter størrelse



Kilde: Egne beregninger på baggrund af BBR og CPR.

4. Boligudbud, priser, ligge- og udbudstider

Boligmarkedet er i høj grad opdelt efter ejerforhold, og der eksisterer ikke et samlet overblik over markedet, dvs. udbud og priser. Ejermarkedet har størst gennemsigtighed, da udbud, priser, ligge- og udbudstider er offentligt tilgængeligt. Andelsmarkedet er omvendt det mest uigennemsigtige, da boligerne langt fra altid kommer på markedet, og da andelspriser og boligafgifter ikke offentliggøres. For hhv. almene og private udlejningsboliger offentliggøres statistik over huslejer, men ikke over udbud. Dog er huslejen en beregnet størrelse, og særligt for privat udlejning bygger estimerterne på et mindre udsnit af boligmassen.

For ejermarkedet gælder, at udbuddet af ejerlejligheder var højt omkring finanskrisen, men har ligget på omkring 2.000 i en længere

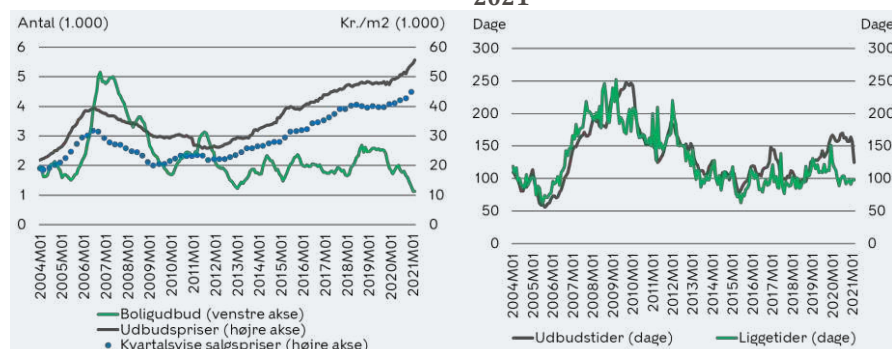
periode, jf. figur 11. Givetvis bl.a. som følge af den meget høje boligproduktion i 2018 og 2019 steg udbuddet til lige i underkanten af 3.000 i denne periode. I løbet af 2020 er udbuddet af lejligheder faldet kraftigt og ligger nu omkring 1.000. Det relativt høje udbud i 2018 og 2019 kan have bidraget til at lægge en dæmper på prisudviklingen, mens det nuværende, lave udbud givetvis er en medvirkende årsag til de høje prisstigninger (ca. 7.000 kr./m² i løbet af 2020). Udbuds- og salgspriserne ligger nu på hhv. 56.000 og 45.000 kr. pr. m² i gennemsnit. Salgspriserne varierer imidlertid fra ca. 38.000 kr. pr. m² i København NV til ca. 59.000 kr. pr. m² i Nordhavn.

Det lave udbud skyldes blandt andet, at liggetiderne, dvs. salgstiden for solgte boliger, er lave, jf. figur 12, hvilket alt andet lige betyder færre boliger til salg på et givent tidspunkt. I 2020 har udbudstiderne (alle boliger på markedet) ligget en del over liggetiderne, men er i starten af 2021 faldet markant.

At udbudstiderne ligger væsentligt højere end liggetiderne indikerer, at visse boliger er svære at sælge og dermed er længe på markedet, eksempelvis meget dyre eller utidssvarende boliger. Faldet i udbudstiderne i 2021 skyldes, at denne gruppe af boliger enten sælges eller tages af markedet.

Den aktuelle udvikling på boligmarkedet giver ikke indtryk af, at den afdæmpede befolkningstilvækst i 2020 og starten af 2021 har dæmpet efterspørgslen efter boliger i København.

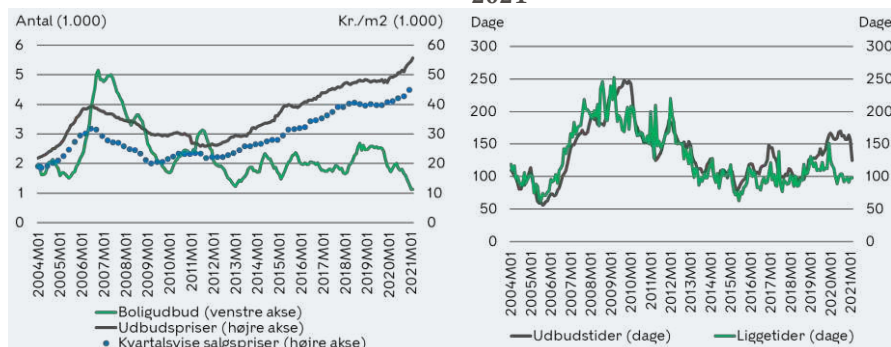
Figur 11. Boligudbud og udbudspriser (lejligheder) jan. 2004 til feb. 2021



Kilde: Finans Danmark.

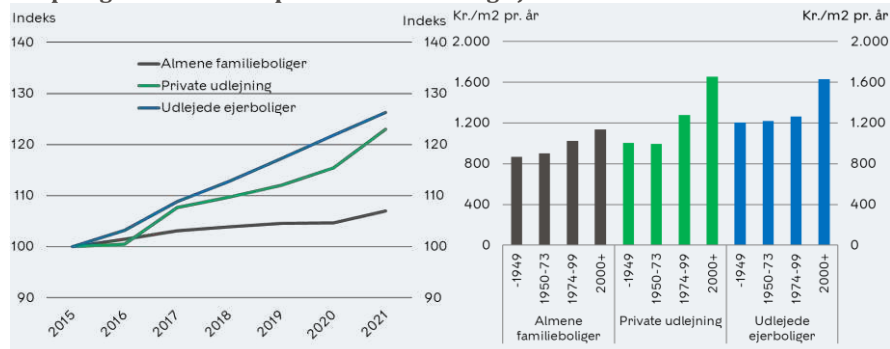
Note: Udbudstider udtrykker hvor lang tid de udbudte boliger i en given periode har været på markedet, mens liggetider udtrykker, hvor lang tid de solgte boliger i en given periode, var på markedet.

Figur 12. Udbuds- og liggetider (lejligheder) januar 2004 til februar 2021



Udviklingen i huslejen på det private marked de seneste 7 år indikerer endvidere, at efterspørgslen på lejeboliger også er forholdsvis høj, set i forhold til udbuddet, jf. figur 13. Priserne for en lejebolig afhænger af ejerforhold og boligens alder, jf. figur 14. De ældste almene boliger koster i gennemsnit 870 kr. pr. m² i leje årligt, mens en nyere privat udlejningsbolig i gennemsnit koster 1.650 kr. pr. m² i årlig leje, dvs. ca. det dobbelte. Det svarer til hhv. 5.800 og 11.000 kr. pr. md. for 80 m².

Figur 13. Udvikling i husleje i Københavns Kommune efter ejerforhold (2015=100). Københavns Kommune efter opførelsesår
Simpelt gennemsnit af opførelsesår og ejerforhold



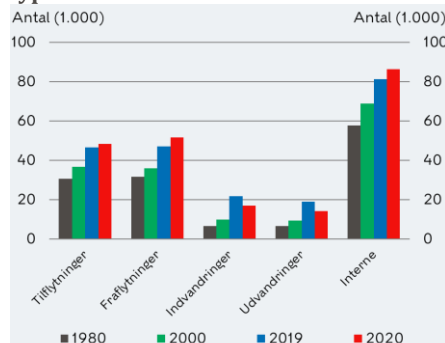
Kilde: Boligstat.dk og egne beregninger.

Priserne på det private marked afspejler, hvad alle udlejede boliger koster og dermed ikke prisen for at komme ind i en privat udlejningsbolig, som må antages at være væsentlig højere. For den uregulerede del af markedet, dvs. boliger opført efter 1992, må prisen for at komme ind i en udlejningsbolig antages i højere grad at afspejle brugeromkostningerne i en ny erhvervet ejerbolig.

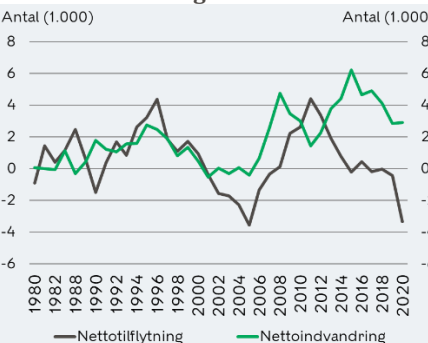
5. Overordnede flyttemønstre og bosætningsanalyse

Flytteaktiviteten ind, ud og internt i København er høj og er steget støt, jf. figur 15. Den årlige henholdsvis til- og fraflytning er begge steget med ca. 20.000, mens vandringerne henholdsvis til og fra andre lande begge er steget med omkring 12.000 på 40 år. Antallet af årlige interne flytninger er steget med omkring 30.000 i perioden. Nettoindvandringen er halveret siden 2015, men ligger fortsat på et højt niveau historisk set, jf. figur 16. Nettotilflytningen fra andre kommuner faldt efter en stabil periode med balance mellem til- og fraflytningen til -3.500 i 2020.

Figur 15. Flyttebevægelser efter år og type



Figur 16. Nettotilflytning og nettoindvandring 1980-2020



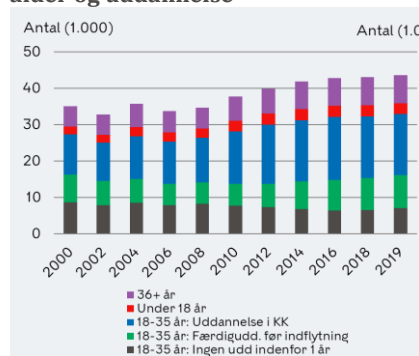
Kilde: Boligstat.dk og egne beregninger.

Københavns Kommunes bosætningsanalyse fra 2021 viser, at tilflytningen fra andre kommuner især stiger i perioden fra 2010 til 2016, jf. figur 17. Udviklingen er primært drevet af en stigning i antallet af

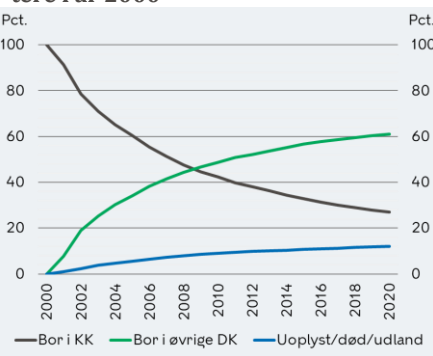
unge, der kommer for at uddanne sig, samt af en stigning i antallet af tilflyttere over 35 år.

Blandt tilflytterne i et givent år falder andelen, der stadig bor i København over tid. Blandt de, der tilflyttede i år 2000, var kun 27 pct. stadig bosiddende i kommunen i 2020, jf. figur 18. 61 pct. er i løbet af de 20 år fraflyttet til en anden kommune, mens 12 pct. enten er udrejst i udlandet eller døde.

Figur 17. Udvikling i tilflytning efter alder og uddannelse



Figur 18. Overlevelseskurve for tilflyttere i år 2000



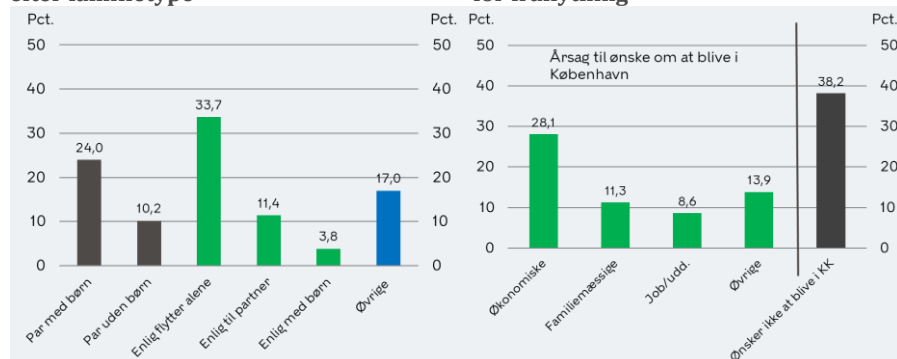
Kilde: Københavns Kommunes bosætningsanalyse 2021.

Note: Tilflyttertallene er ekskl. tilflyttere, som fraflytter igen i samme kalenderår og er derfor lidt lavere end de rene bruttotal i figur 15.

Størstedelen af de familier, der fraflytter, er enlige personer, og den største gruppe er enlige, der flytter for sig selv. De udgør en tredjedel af de fraflyttede, jf. figur 19. Par med børn udgør ca. en fjerdedel af de fraflyttede familier. Børnefamilier er dog den gruppe, der, opgjort i antal personer, udgør flertallet, da et par med børn i gennemsnit tæller 3,5 personer.

I en spørgeskemaundersøgelse blandt borgere, der flytter ud af København til en anden dansk kommune i 2019, angiver 61 pct., at de gerne ville være blevet boende i København. 28 pct. angiver, at de flyttede af økonomiske årsager, 11 pct. af familiemæssige årsager og 9 pct. af job- eller uddannelsesmæssige årsager, jf. figur 20. Det er vigtigt at holde sig for øje, at det for manges vedkommende lader til, at økonomiske årsager i denne sammenhæng skal ses i forbindelse med et ønske om at bo i en villa med have. 38 pct. angiver, at de ikke ønskede at blive i København.

Figur 19. Fordeling af fraflyttede familier efter familietype **Figur 20. Overordnede bevæggrunde for fraflytning**



Kilde: Københavns Kommunes bosætningsanalyse 2021.

Note: Øvrige dækker bl.a. børn der flytter hjemmefra, brudte par m.fl.

6. Det fremtidige boligbehov

I forbindelse med kommuneplan 2019 (KP19) blev gennemført et omfattende analysearbejde, som blandt andet skulle afdække det fremtidige boligbehov. Copenhagen Economics gennemførte blandt andet en analyse, der viser et behov for 60.000 nye boliger frem mod 2031, herunder væsentligt flere små boliger end opført i de forudgående år, hvis prisudviklingen skal dæmpes. Et resultat, der ligger tæt på det demografiske behov (55.000), som blev estimeret på baggrund af den daværende befolkningsprognose. Ca. 12.000 af boligerne er allerede opført. Alle analyseresultater er afrapporteret i KP19.

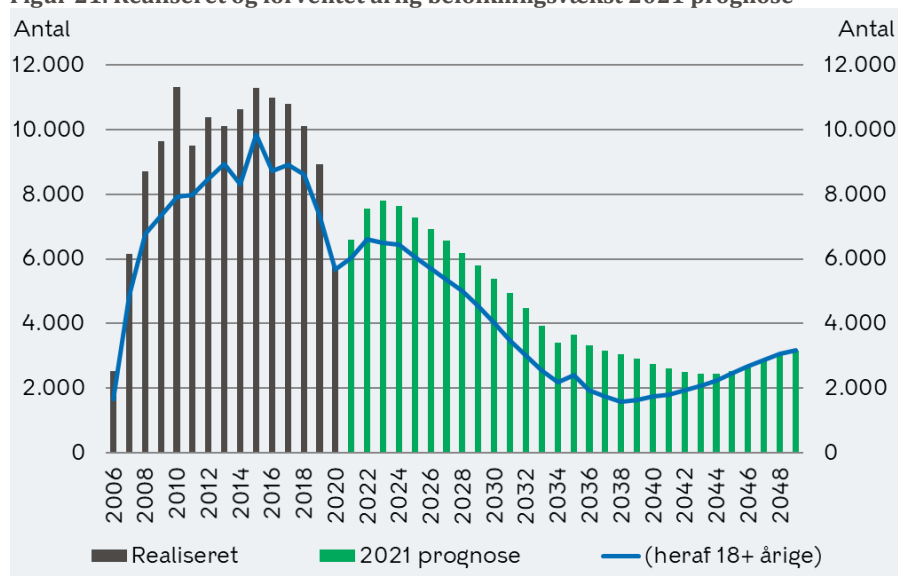
Copenhagen Economics og Kuben Management udarbejdede i 2018 på vegne af det daværende Transport- Bygnings- og Boligministerium en analyse af den fremtidige bolig efterspørgsel i hovedstadsområdet. Konklusionen er i overensstemmelse med ovennævnte. Boligøkonomisk Videncenter har i april 2021 opdateret deres bolig efterspørgselsmodel på kommuneniveau. Modellen forudsiger en samlet efterspørgsel i perioden 2018 til 2040 på 82.000 nye boliger.

Det demografisk betingede boligbehov estimeres årligt i forlængelse af udarbejdelsen af befolkningsprognosen i februar/marts. Befolkningsprognosen bygger på de realiserede flyttemønstre samt den realiserede fertilitet og dødelighed. Der tages derfor højde for udviklingen i disse parametre, og de seneste tendenser afspejles dermed i prognoseresultatet. Befolkningsprognosen for hele byen bygger udelukkende på demografi og indeholder ingen udbygningsforudsætninger.

Med den seneste befolkningsprognose er forventningen, at Københavns befolkning vil vokse med 127.000 personer frem mod 2050. Dette betyder en gennemsnitlig vækst på omkring 4.400 personer årligt, dog med variation fra år til år og med de højeste vækstrater i de førstkomende år, jf. figur 21. Den gennemsnitlige vækst svarer til lidt under halvdelen af de realiserede årlige vækstrater i

perioden fra 2008 til 2019. 80 pct. af væksten forventes blandt voksne (18+årige).

Figur 21. Realiseret og forventet årlig befolkningsvækst 2021 prognose



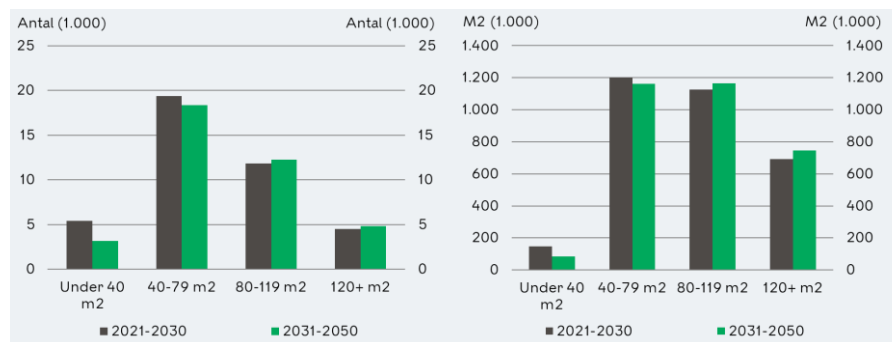
Kilde: Befolkningsprognose 2021 (egne beregninger).

Det demografisk betingede boligbehov estimeres på baggrund af befolkningsprognosen, familiesammensætningen og familiernes faktiske boligforbrug. Det vil sige behovet for nye boliger og boligetagemeter, hvis der skal være en bolig til hver ny københavnerfamilie, og familierne skal bo, som københavnere gør i dag. Ifølge behovsprognosen baseret på befolkningsprognosen 2021, skal der opføres ca. 41.000 boliger (3,2 mio. m²) frem til udgangen af 2030, og yderligere 39.000 (3,2 mio. m²) boliger fra 2031 til 2050 for at dække det forventede demografiske behov. Det primære behov er små og mellemstore boliger, jf. figur 22 og 23.

Med den seneste befolkningsprognose er det forventede demografiske behov frem mod udgangen af 2030 ca. 3.000 lavere end estimatet i forbindelse med KP19 (55.000 i perioden fra 2019 til udgangen af 2030, hvoraf 12.000 er opført). Der er dermed tale om en minimal nedjustering af det samlede behov, og behovet fra KP19 forventes at være til stede blot 1-2 år senere

Figur 22. Boligbehov hhv. 2021-2030 og 2031-2050 efter størrelse

Figur 23. Arealbehov hhv. 2021-2030 og 2031-2050 efter størrelse



Enge beregninger på baggrund af befolkningsprognose 2021, BBR og familiedata.

Til brug for befolkningsprognosen på distrikter, dvs. ved nedbrydningen af prognosen for hele byen på mindre geografiske områder, udarbejdes hvert år en boligprognose. Med boligprognosen fordeles den fremtidige befolkningsvækst til områder, hvor byen forventes at blive udbygget.

Den forventede udbygningstakt i boligprognosen bygger grundlæggende på tre input. På kort sigt estimeret for udbygningstakten baseret på påbegyndt og tilladt byggeri, dvs. byggeri, der med meget stor sandsynlighed færdiggøres i løbet af de kommende 2 år. På 3-5 års sigt baseres estimeret primært på oplysninger fra grundejere, udviklere og investorer samt på kommunens overblik over den planlagte boligrummelighed og viden om projekter for almene boliger og private ungdomsboliger. På langt sigt anvendes boligbehovsprognosen som den overordnede rettesnor, dvs. det prognosticerede demografiske behov.

På baggrund af ovennævnte er der for perioden 2021-2022 indlagt ca. 12.000 boliger, for perioden 2023-2025 indlagt ca. 13.300 boliger og for perioden 2026-2050 indlagt ca. 53.700, jf. tabel 2.

Tabel 2: Indlagte boliger i boligprognose 2021

	Familieboliger	Ungdomsboliger	Øvrige	I alt
2021-2022	6.700	5.200	160	12.060
2023-2025	10.100	4.900	350	15.350
2026-2050	50.300	2.300	1.100	53.700
I alt	67.100	12.400	1610	81.110

Kilde: Boligprognose 2021

Note: Fordelingen på boligtyper er fra år 2023 og frem et estimat. Familieboliger dækker alle boliger, som ikke har en fast defineret målgruppe. Familieboligerne kan derfor variere meget i størrelse. Øvrige dækker special- og ældreboliger.

7. Organisering af løbende monitorering

I relation til ønsket om et forslag til løbende monitorering af boligforsyningen (forslag 2), foreslår Økonomiforvaltningen, at

analysen (forslag 1), opdateres årligt og afrapporteres til BR i foråret. For så vidt angår analyserne bag KP19 og bosætningsanalysen, som ikke udføres i fast kadence, vil sådanne analyseresultater alene kunne vedlægges den årlige overvågning i de år, hvor de udarbejdes til deres respektive formål. Derudover foreslår forvaltningen, at et survey om flytternes bevæggrunde gennemføres hvert 3.-5. år, hvor næste gang vil være i 2023 i forbindelse med udarbejdelsen af næste kommuneplan. Bevæggrundene for flytninger vurderes ikke at ændres så hurtigt, at en årlig opdatering vil give brugbar viden.

8. Oversigt over vedlagte analyser samt øvrige kilder og henvisninger

Københavns Kommunes statistikbank: [Københavns Kommunes Statistikbank](#)

Finans Danmark: <https://finansdanmark.dk/toerre-tal/boligstatistik/>

Bolig- og Planstyrelsens databank (boligstat):
https://boligstat.dk/SASStoredProcess/guest?&_PROGRAM=/Boligstat/OutputFrontEnd&menu=4&beskriv=0

Statistikbanken.dk:
<https://www.statistikbanken.dk/statbank5a/default.asp?w=1280>

Kommuneplan 2019: <https://kp19.kk.dk/baggrundsanalyser-til-kommuneplan-2019>

Fremskrivning af boligefterspørgslen i danske kommuner (2021):
[Demografi, socioøkonomi og boligstruktur i danske kommuner \(bvc.dk\)](#)

Boligmarkedsanalyse for hovedstaden - boligbehov, udviklingspotentialer og strategier (Transport-, Bygnings- og Boligministeriet 2018):
<https://www.trm.dk/publikationer/2018/boligmarkedsanalyse-for-hovedstaden-boligbehov-udviklingspotentialer-og-strategier/>

Bosætningsanalyse del 1 fraflyttere (bilag 2)

Bosætningsanalyse del 2 tilflyttere (bilag 3)

Tabelsamling (bilag 4)