



## Bilag

Til Astrid Aller (F)

### Besvarelse af spørgsmål vedrørende den københavnske boligmasse

13-10-2021

Sagsnummer i F2  
2021 - 6884

Dokumentnummer i F2  
472022

Sagsnummer eDoc  
2021-0327551

Sagsbehandler  
Morten Eske Jensen

#### Resumé

Astrid Aller (F) har d. 11. oktober 2021 stillet en række spørgsmål til Økonomiforvaltningen vedr. den københavnske boligmasse. Besvarelsen er en opdatering i på svar afgivet i 2017 på samme spørgsmål, som lyder:

1. Hvordan fordeler den københavnske boligmasse sig i dag på boligtyper (ejerboliger, lejeboliger, almene boliger m.m.)? Hvad er forholdet mellem antallet af private og almene lejeboliger?
2. Hvordan har udviklingen været fra 2017-2021 i de enkelte boligtyper i faktisk antal? Hvad har udviklingen været fra 2017-2021 i det samlede antal boliger? Hvad har udviklingen været fra 2017-2021 i det samlede antal boligkvadratmeter?
3. Hvordan har antallet af almene boliger udviklet sig i perioden 2017-2021 (både udtrykt i antal boliger per indbygger, og i andel af samlede antal boliger)?
4. Hvordan har andelen af studieboliger udviklet sig i perioden 2017-2021 (både udtrykt i antal boliger per indbygger, og i andel af samlede antal boliger)?
5. Hvordan fordeler andelen af nybyggerier sig, hvis man ser på lejligheder i perioden 2017-2021: Under 65 m<sup>2</sup>, mellem 65 m<sup>2</sup> og 100 m<sup>2</sup>, over 100 m<sup>2</sup>?
6. Hvordan har gennemsnitsprisen og gennemsnitsstørrelsen på nybyggerier i Københavns Kommune udviklet sig i perioden 2017-2021?
7. Hvor mange nye boliger vil et loft over Airbnb (på f.eks. 60 dage årligt) resultere i?
8. Hvor mange nye boliger vil et forbud eller en indskrænkning af mulighederne for forældrekøb resultere i?

#### Sagsfremstilling

*Fordeling og udvikling i boligmassen efter ejerform og anvendelse*  
Boligmassen i Københavns Kommune var primo 2021 på sammenlagt 330.492 enheder, jf. tabel 1. Heraf var 75.520 ejerboliger (21,9 pct.), 91.815 privat udlejning (27,8 pct.), 97.529 andelsboliger (29,5 pct.),

64.101 almene boliger (19,4 pct.) og 4.527 offentligtejet (1,4 pct.), dvs. offentligtejet plejeboliger, døgninstitutioner/bosteder o.l.

Siden 2017 er antallet af ejerboliger steget med 9.652 (947.400 m<sup>2</sup>), privat udlejning med 11.073 (961.200 m<sup>2</sup>), almene med 2.861 (207.600 m<sup>2</sup>). Antallet af offentligtejede boliger er nogenlunde konstant, mens antallet af andelsboliger er faldet en smule. En mindre del af ændringerne kan givetvis tilskrives forbedrede/ændrede registreringer i BBR, herunder arealer i andelsboliger, som er steget trods færre boliger.

**Tabel 1: Boligbestand og antal kvm i tusinder (i parentes) efter ejerform i hhv. 2017 og 2021 samt udvikling fra 2017 til 2021.**

	<b>2017</b>	<b>2021</b>	<b>Udvikling 2017-2021</b>
Ejerboliger	62.868 (6.457,4)	72.520 (7.404,9)	9.652 (947,4)
Privat udlejning	80.742 (6.182,0)	91.815 (7.143,2)	11.073 (961,2)
Andelsboliger	98.443 (7.684,2)	97.529 (7.703,9)	-914 (19,7)
Almene boliger	61.240 (4.395,9)	64.101 (4.603,5)	2.861 (207,6)
Offentligt	4.377 (258,4)	4.527 (260,1)	150 (1,7)
I alt	307.670 (24.977,9)	330.492 (27.115,6)	22.822 (2.137,7)

Kilde: Københavns Kommunes statistikbank (KKBOL3).

Note: Ejerboliger er opgjort som private boliger beboet af ejer. Dvs. at udlejede ejerboliger, herunder forældrekøb, tæller med under privat udlejning.

Ungdoms- og studieboliger kan ikke opgøres direkte på baggrund af BBR. En opgørelse heraf skal derfor baseres på en manuel optælling baseret på indberetninger fra de almene selskaber og byggesager på nyopførte private udlejningsboliger. Bestanden af ungdomsboliger er senest opgjort primo 2020, og her var der 15.000 mod 12.200 i 2017, dvs. en stigning på 2.800. I 2017 var der 70 ungdomsboliger pr. 1.000 18-29-årige, og i 2020 var 90 pr. 1.000 18-29-årige.

**Tabel 2: Ungdomsboligbestand antal indbyggere, 18-29-årige samt dækningsgrad hhv. 2017 og 2020.**

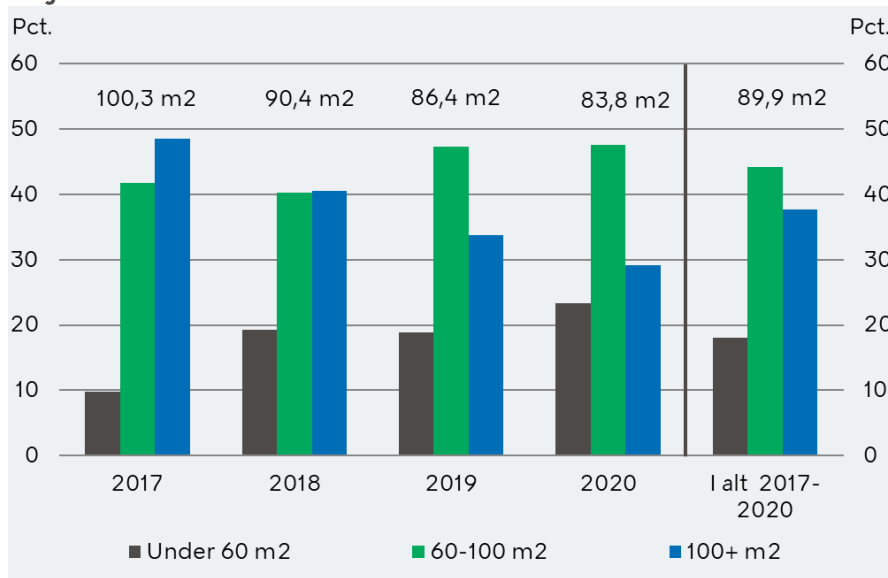
	<b>2017</b>	<b>2020</b>
Antal ungdomsboliger	12.200	15.000
Antal indbyggere i alt	602.497	632.367
Antal 18-29-årige	159.254	165.863
Dækningsgrad (ungdomsboliger pr. 1.000 18-29-årig)	70	90

Kilde: Københavns Kommunes statistikbank (KKBEF1) og KK ungdomsboligtælling.

### Nybyggeri

Afsamtlige boliger ibrugtaget i perioden 2017 til 2020 (24.000) er 18 pct. under 60 m<sup>2</sup>, 44 pct. mellem 60 og 99 m<sup>2</sup> og 38 pct. 100+m<sup>2</sup>, jf. figur 1. Betragtet på enkeltår er andelen af mindre boliger (under 60 m<sup>2</sup>) steget fra små 10 pct. i 2017 til 23 pct. i 2020, mens andelen af nyopførte boliger på 100+m<sup>2</sup> er faldet fra 48 pct. til 29 pct. Ændringen i fordelingen afspejler sig også i boligernes gennemsnitsareal, som er faldet fra 100 m<sup>2</sup> til 84 m<sup>2</sup>. De foreløbige tal for nybyggeriet i 2021 viser, at tendensen med en stigende andel små boliger (40 pct.) og et lavere gennemsnitsareal (72 m<sup>2</sup>) fortsætter.

**Figur 1: Boliger ibrugtaget i perioden 2017 til 2020 fordelt på størrelse og ibrugtagningsår**



Kilde: Københavns Kommunes statistikbank (KKBOL2 og KKBOL3). Note: Størrelsesintervallerne afspejler den inddeling, der findes i Københavns Kommunes statistikbank. Desvarer ikke helt til den ønskede opdeling, men det er uden større praktisk betydning for fordelingen.

Boligpriser opgøres ikke efter opførelsesår/ibrugtagningsår i de tilgængelige datakilder. Københavns Kommune har tidligere beregnet priserne på baggrund af datascape fra boligportalen Boliga, men en sådan metode er behæftet med usikkerhed.

### Airbnb og forældre køb

Airbnb oplyser ikke antallet af udlejninger pr. udlejer, men en analyse gennemført af DTU i 2016 viser, at kun 3 pct. af boligerne, som udlejes gennem Airbnb, udlejes mere end 50 gange om året. Langt hovedparten af boligerne er dermed en del af den samlede boligforsyning, og en reduktion vil derfor have en yderst begrænset effekt på antallet af boliger, der er tilgængelige gennem almindelig udlejning og salg.

Indskrænkning eller forbud mod forældrekøb vil ikke resultere i flere boliger, da boligerne er beboet og er dermed en del af den samlede boligforsyning. Men det vil sandsynligvis dæmpe prisudviklingen på ejerboligmarkedet som følge af en reduceret efterspørgsel. Det eksakte antal forældrekøbsboliger er ikke opgjort, men i en analyse af Danmarks Statistik fra 2016 estimeres det samlede antal i hele landet til ca. 10.000, heraf 56 pct. i København og på Frederiksberg. Dertil kommer mere indirekte former for forældrekøb, eksempelvis gennem långivning til børn, som især praktiseres på andelsboligmarkedet.

Henvisninger:

<https://www.dst.dk/da/Statistik/Analyser/visanalyse?cid=28073>

[Deleby 2016.pdf \(dtu.dk\)](#)