



Notat

Besvarelse af spørgsmål vedr. befolkningstæthed og boligbehov

Resumé

I forlængelse af oplæg fra Økonomiforvaltningen (ØKF) om Lynetteholm for Enhedslistens gruppe d. 21. februar 2022 har Enhedslisten fremsendt en række spørgsmål til ØKF. ØKF har udarbejdet svar på spørgsmålene.

Økonomiforvaltningen skal beklage den lange svartid.

Sagsfremstilling

Nedenstående spørgsmål er som opfølgning på oplægget fra ØKF for Enhedslistens gruppe. Henvisninger i teksten er derfor til oplægget, som blev sendt til gruppen efterfølgende.

Spørgsmål 1:

Med henvisning til den viste grafik (side 6) om befolkningsvæksten, anmodes om den samme figur, men hvor kurven for fødselsoverskud opdeles i nyfødte og dødsfald, og kurven for nettotilflytning opdeles i udveksling med andre kommuner og udenlandske nettotilflyttere. Hvis muligt bedes grafikken opdateret med faktuelle tal for 2021.

Svar:

Der henvises til følgende to tabeller (obs: de prognosticerede ind- og udvandringstal (kkfrbev) er ekskl. personer, der ind- og udvandrere/ud- og indvandrer i samme kalenderår):

kk.statistikbank.dk/KKBEF6

kk.statistikbank.dk/KKFRBEV

Spørgsmål 2:

Med henvisning til den viste grafik (side 6) om befolkningsvæksten, anmodes om en sammenligning af den samlede udvikling/prognosen med de tilsvarende tal i hhv. kommuneplanen og i beregningsforudsætningerne for Østlig Ringvej (Notat af 13/3-20 af Moe/Tetraplan) Hvilket befolkningstal kan med den seneste fremskrivning forventes i 2035 og 2050 og hvor meget mere er det end i dag?

Svar:

08-06-2022

Sagsnummer i F2
2022 - 6513

Dokumentnummer i F2
1289677

Sagsnummer eDoc
2022-0138508

Sagsbehandler
Morten Eske Jensen

Der henvises til følgende to tabeller (2019 prognose ligger til grund for kommuneplan og beregningsforudsætninger):

kk.statistikbank.dk/KKFR2019

kk.statistikbank.dk/KKFR2022

Spørgsmål 3:

Der anmodes om en fremskrivning af befolkning opdelt i aldersgrupper á 10 år, og befolkningsvæksten fra i dag til 2035 og 2050 for personer fra 20 år og op.

Svar:

kk.statistikbank.dk/KKFR2022

Spørgsmål 4:

Hvad kan forvaltningen oplyse om den befolkningsvækst der skyldes tilflyttere fra udlandet, herunder hvor disse bosættes og hvem der ejer deres boliger? Bor de her midlertidigt eller flytter de ud igen efter nogle år?

Svar:

Tilflyttere fra udlandet består af såvel udlændinge som danskere, der genindvandrer efter udlandsophold. Der er ikke lavet analyser på, hvilke boliger indvandrerne med udenlandsk baggrund tilflytter. Men de tilflytter alle dele af byen.

kk.statistikbank.dk/KKBEF6

Opholdstiden varierer meget og afhænger af baggrund for indrejse. Der er dels de korte ophold, eksempelvis DIS-studerende, som er i landet ca. 3 måneder. Derudover er der længerevarende studie- og arbejdsophold. Endelig bliver en del permanent i landet, og de bliver enten boende i kommunen eller flytter til en anden kommune. Nettoindvandringen ligger på et højt niveau og har gjort det i adskillige år. Antallet af udenlandske statsborgere er tæt på fordoblet de seneste 15 år, hvilket tyder på, at en del bliver her en længere årrække eller permanent.

kk.statistikbank.dk/KKBEF6

kk.statistikbank.dk/KKFRBEV

kk.statistikbank.dk/KKBEF8

Spørgsmål 5:

I figuren side 7 om plads til byudvikling er angivet et forventet behov på 4.200.000 m² bolig. Af figuren side 6 kan aflæses en samlet befolkningsvækst på ca. 60.000 frem til 2031. Hvis begge tal handler om perioden fra 2022 til 2031 planlægges der således med 70 m² bolig pr borger, hvilket vel næppe er tilfældet. Skal figuren og behovstallene side 7 nedjusteres så det passer med de seneste befolkningsprognoser? Hvor mange m² benyttes i beregningerne pr person?

Svar:

Perioden side 7 omhandler 2019-2031. I 2019 var forventningen en samlet befolkningsvækst på ca. 100.000 i perioden, hvilket giver et arealforbrug på 42 m² pr. person, hvilket svarer til det nuværende gennemsnitlige forbrug.

Forventningen i den seneste prognose er ca. 60.000 flere frem mod 2031, og siden 2019 er kommunen vokset med 21.000 borgere. Dvs. en samlet vækst i perioden på 81.000.

Der er siden 2019 opført 1.501.500 m² fordelt på ca. 19.000 boliger. Dermed er det resterende behov omkring 2.700.000 m² til 60.000 nye borgere, hvis forudsætningerne fra KP19 opretholdes. Det giver 45 m² pr. person.

Den seneste behovsprognose fremgår af boligredegørelsen (kapitel 2), som er på Økonomiudvalgets dagsorden 14. juni 2022 og præsenteres for BR senere. Det bemærkes, at der siden 2019 er opført næsten 1 bolig pr. ny borger, men dette skal ses i relation til de foregående 10 år, hvor boligbestanden steg med 25.000 boliger over for en befolkningsvækst på 115.000, dvs. ca. 1 ny bolig pr. 5 nye borgere.

[dbf68493-c8b3-4f56-8e29-93f728565899-bilag-3.pdf \(kk.dk\)](#)

[kk.statistikbank.dk/KKFR2019](#)

[kk.statistikbank.dk/KKFR2022](#)

[kk.statistikbank.dk/KKBEF9](#)

[kk.statistikbank.dk/KKBOL3](#)

Spørgsmål 6:

Af figuren side 7 fremgår et forventet behov for erhvervsarealer på 2.400.000 m² frem til 2031. Hvilke konsekvenser, effekter og muligheder vil det medføre, såfremt udbygningen nedsættes til 500.000 eller til 1.000.000 m²?

Svar:

Behovet for erhvervsarealer er baseret på den årlige tilgang i erhvervsarealer de seneste mange år (ca. 200.000 m² i gennemsnit), herunder arealer til kommunale formål som skoler, daginstitutioner mm.

Der er i perioden 2009 til 2019 skabt ca. 70.000 flere arbejdspladser i kommunen. Resultatet af en lavere udbygning vil alt andet lige være lavere vækst i antal arbejdspladser (beskæftigelsen i København), hvilket vil øge udpendlingen.

I samme periode er nettoindpendlingen faldet fra 67.000 til 60.000, og pendlingsfrekvensen (antal arbejdspladser i kommunen over antal beskæftigede københavnere) er, på trods af flere arbejdspladser, faldet fra 1,24 til 1,17 siden 2009. Dvs. antallet af beskæftigede københavnere er steget mere end antallet arbejdspladser i kommunen.

[kk.statistikbank.dk/KKBYG1](#)

kk.statistikbank.dk/KKARBPL1

Spørgsmål 7:

Der anmodes om en oversigt, som viser, hvor stor en andel af de årligt nyopførte boliger fra 2015 og frem der har en månedlig husleje/boligudgift opgjort i følgende intervaller: 3.000-6.000 kr., 6.000-9.000 kr., 9.000-12.000 kr., 12.000-15.000 kr., 15.000-18.000 kr., 18.000-21.000 kr. samt 21.000 kr. og mere. Oversigten bedes opgjort for hver af boligformerne almene boliger, private udlejningsboliger og ejerboliger.

Svar:

Der eksisterer ikke et centralt huslejeregister, hvor huslejen på den enkelte bolig kan trækkes. Det er kun muligt at udtrække den gennemsnitlige husleje pr. m2. efter boligens opførelsesår i nogle grove intervaller. Spørgsmålet kan derfor ikke besvares fyldestgørende. Der henvises i øvrigt til boligforsyningsanalysen s. 9, der blev behandlet på BR mødet 24. juni 2021, [07161483-05bf-466d-9665-e488c15850bc-bilag-2.pdf](https://kk.dk/07161483-05bf-466d-9665-e488c15850bc-bilag-2.pdf) (kk.dk) samt boligredegørelsen s. 33, [dbf68493-c8b3-4f56-8e29-93f728565899-bilag-3.pdf](https://kk.dk/dbf68493-c8b3-4f56-8e29-93f728565899-bilag-3.pdf) (kk.dk)

<https://boligstat.dk/SASStoredProcess/guest?& PROGRAM=/Boligstat/OutputFrontEnd&menu=4&beskriv=0>

[Analyse af den aktuelle boligforsyning i Københavns Kommune | Københavns Kommunes hjemmeside \(kk.dk\)](#)

Spørgsmål 8:

Ifølge Danmarks Statistik (tabel BOL101) er der ca. 17.000 tomme boliger i København, og hvor etageboliger udgør langt hovedparten. Under antagelse af at dette antal er retvisende bedes det oplyst, hvor mange års befolkningsvækst der i givet fald kunne rummes i denne boligmasse?

Forvaltningen bedes kommentere svaret og herunder forklare, hvilke redskaber kommunen har for at boligerne ikke står tomme, i hvilket omfang disse redskaber udnyttes samt hvilke lovgivningsmæssige redskaber der yderligere kunne fremme en reduktion i antal tomme boliger.

Svar:

Størstedelen af boligerne er ikke reelt tomme, da hovedparten af tomme boliger på et givent tidspunkt er naturlig tomgang i forbindelse med flytninger. Det betyder, at det ikke er de samme boliger over tid. Derudover skyldes en del af tomgangen, at boligen eller bygningen er under renovering, samt at der er boliger uden bopælspligt, herunder ambassadeboliger og lign. Endelig kan nogle af de tomme boliger være fejlregistreret som boligenhed på trods af anden reel anvendelse.

Tomme boliger er delvist belyst i boligforsyningsanalysen på s. 4-5, jf. svaret på spm. 7, samt i boligredegørelse kapitel 2, del. 2.

Spørgsmål 9:

Hvad kan forvaltningen oplyse om kendskab til, i hvor høj grad det er udenlandske investorer, der er bygherrer eller som opkøber og udlejer boligejendomme i København, og hvad dette betyder for boligmarkedet på udlejningsområdet?

Svar

Økonomiforvaltningen har ikke kendskab til et egentligt overblik over udenlandske aktører, men de årlige markedsrapporter fra erhvervs-mæglere viser, at der er mange transaktioner med udenlandske købere.

De er underlagt samme regler for udlejning (boligreguleringsloven, lejeloven) som danske investorer, fx pensionskasser. Den store interesse vurderes at hænge sammen med rigelig kapital og et lavt afkast på aktier og obligationer. Vurderingen er, at udenlandske aktører alt andet lige forfølger samme strategier.