



Til ØU

Orientering om boligomsætning på tværs af ejerformer og boligstørrelser

I forbindelse med behandlingen af Boligredegørelsen 2023 på ØU-mødet d. 3. oktober 2023 blev efterspurgt tal for boligomsætning på tværs af ejerformer og boligstørrelser.

Økonomiforvaltningens svar

Der er en sammenhæng mellem boligstørrelse, ejerform og omsætningshastighed, jf. figur 1, hvilket til dels kan skyldes forhold ved selve boligerne, men også at boligerne har forskellige målgrupper med forskellig flyttetilbøjelighed.

Lejeboliger har en høj fleksibilitet sammenlignet med ejer- og andelsboliger, idet indflytning ikke kræver finansiering, ud over indskud, og fraflytning ikke kræver salg. For privat udlejning gælder desuden, at det, i modsætning til almen udlejning, ikke er nødvendigt at være skrevet op for at flytte ind. I privat udlejning opført før 1992 er huslejen reguleret, hvilket gør boligerne forholdsvis billige.

Dette medfører, at omsætningen generelt er størst for lejeboliger sammenlignet med ejer- og andelsboliger, og blandt lejeboligerne er omsætningen særligt store for de lettilgængelige og - sammenlignet med de øvrige lejeboliger - relativt dyre nyopførte lejeboliger fra efter 1991.

Generelt er omsætningen større, jo mindre boligerne er. Særligt for boliger under 60 m² er der en stor omsætning. Dette gælder særligt for de tre grupper af lejeboliger, men også i mindre grad for ejer- og andelsboliger. En stor del af de private lejeboliger under 60 m² er ungdomsboliger.

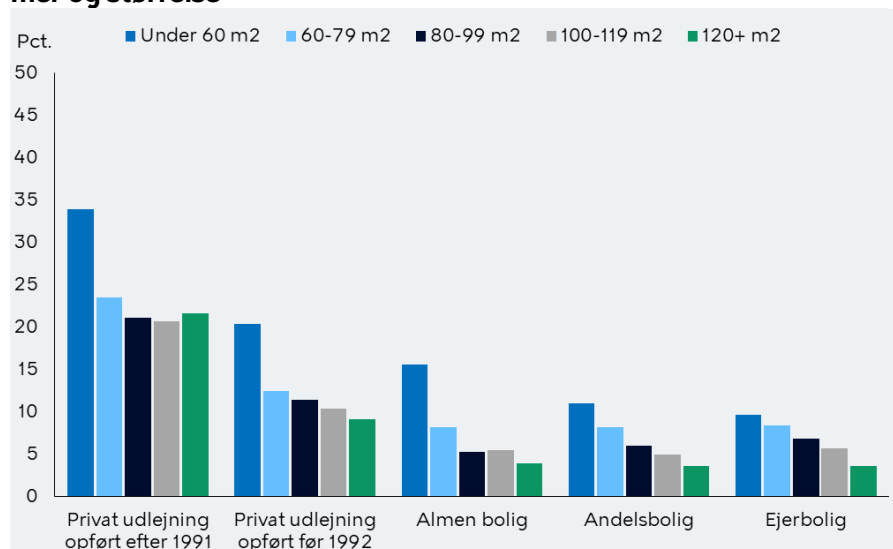
08-12-2023

Sagsnummer i F2

Dokumentnummer i F2
4232523

Sagsnummer eDoc

Sagsbehandler
Bojana Cuzulan
Morten Eske Jensen
Jacob Hviid Hornnes

Figur 1: Andel af boliger, der fik nye beboere i 2022 fordelt på ejerformer og størrelse

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

Opdelt på alder og familietype er det tydeligt, at tilbøjeligheden til at flytte er størst for de yngre, uanset familietype, jf. tabel 1. På tværs af familietyper er der en vis variation indenfor alderskategorierne, men det mest afgørende er alder. Samlet set flytter enlige med børn mindst, hvilket et stykke hen ad vejen kan forklares ved aldersfordelingen indenfor gruppen.

Tabel 1: Andel af københavnske familier der i 2022 fraflytter deres bolig opdelt på alder og familietype

	Enlige med børn	Enlige uden børn	Par med børn	Par uden børn
18-24 år	16%	15%	17%	12%
25-29 år	14%	13%	17%	11%
30-39 år	7%	11%	13%	11%
40-49 år	4%	7%	4%	7%
50+ år	3%	3%	2%	3%
Samlet	5%	9%	8%	8%

Kilde: Egne beregninger på baggrund af udtræk fra BBR og CPR
 Note: Alder er for par opgjort for den kvindelige person. For par af samme køn er det opgjort for den ældste i forholdet

Omsætningshastigheden siger ikke i sig selv noget om motivationen for at fraflytte boligen, dvs. om boligens størrelse eller ejerform er årsag til fraflytning. Derudover dækker omsætningshastigheden både flytninger over kommunegrænsen og interne flytninger i kommunen og siger derfor ikke noget om betydningen af det københavnske boligmarked i forhold til at fraflytte kommunen.

Økonomiforvaltningen har i 2023 gennemført et survey blandt alle personer, som er til- eller fraflyttet Københavns Kommune i løbet af 2022. Svarene tyder på, at opfattelsen af at ens bolig er for lille, motiverer mange til at flytte ud af kommunen. Dette gælder generelt for personer, der fraflytter mindre boliger, og gælder for de fleste ejerformer, jf. tabel 2 og tabel 3.

Høje boligudgifter til den fraflyttede bolig er en udbredt motivationsfaktor for fraflytning blandt personer, der bor til leje. Ift. boligstørrelse er der mindre forskelle på, hvor hyppigt flytningen er motiveret af den fraflyttede boligs boligudgifter, men der er en tendens til, at det oftere har en betydning for personer, der fraflytter boliger på 80- 119 m².

Tabel 2: Årsager til fraflytning opdelt på den fraflyttede boligs ejerforhold. Survey for fraflyttere fra København i 2022

	Bolig for lille	Bolig for dyr
Ejer boligen	47%	11%
Almen udlejning	38%	36%
Privat udlejning	43%	35%
Fremleje	43%	30%
Lejer værelse	27%	41%
Andelsbolig	56%	9%
Andet/ved ikke	14%	24%

Kilde: Survey flytning 2022

Tabel 3: Årsager til fraflytning opdelt på den fraflyttede boligs størrelse. Survey for fraflyttere fra København i 2022

	Bolig for lille	Bolig for dyr
Under 60 m ²	51%	23%
60-79 m ²	46%	21%
80-99 m ²	34%	32%
100-119 m ²	23%	34%
120+ m ²	14%	27%

Kilde: Survey flytning 2022