



Notat

Til Børne- og Ungdomsudvalget

Analyse af historiske befolkningsprognoser for byudviklingsområder

ØKF har analyseret de historiske befolkningsprognoser for udvalgte byudviklingsområder. Analysen omfatter følgende områder - Ørestad, Holmene (Sluseholm, Teglholm og Enghave Brygge), Nordhavn, Carlsberg Byen og Valby Syd (herunder Grønttorvet).

Notatet er en bestilling fra BUUs budgetseminar i februar 2025.

10-06-2025

Sagsnummer I F2
2025 - 13017

Dokumentnummer i F2
8239017

Sagsnummer i eDoc
2025-0193905



Notat

Til BUU

Analyse af historiske befolkningsprognoser for udvalgte udviklingsdistrikter

Resumé

På BUU's budgetseminar præsenterede plandirektør Nanna Westerby Jensen befolkningsprognosen 2025. I forbindelse hermed blev der efterspurgt en analyse af historiske prognoser for byens udviklingsdistrikter.

I nedenstående følger først en kort beskrivelse af distriktsprognosen og dens parametre og usikkerheder. Dernæst sammenlignes de historiske bolig- og befolkningsprognoser med den faktiske udvikling i hhv. Ørestad, Holmene (Sluseholm, Teglholm og Enghave Brygge), Nordhavn, Carlsberg Byen og Valby Syd (herunder Grønttorvet). Analysen opererer på et overordnet niveau, da formålet primært er at illustrere usikkerheder og variation over tid.

Distriktsprognosen

Befolkningsudviklingen i udviklingsområderne estimeres i distriktsprognosen. Distriktsprognosen er en nedbrydning af befolkningsprognosen for hele byen, dvs. den forventede befolkning for byen som helhed fordeles rundt i byen under hensyntagen til en forventet boligudbygning.

Distriktsprognosen er derfor afhængig af følgende parametre: boligudbygningstakt, tilflytning, fraflytning, fertilitet (fødselstal) og dødelighed (antal dødsfald). Den fremtidige befolkningsudvikling i et mindre geografisk område, der som udgangspunkt er et "bart" stykke jord, er forbundet med mange ubekendte, og der må derfor anlægges en række antagelser vedrørende de nævnte parametre, da der ingen eller kun begrænset historik findes.

Boligudbygning i udviklingsområder

Den forventede boligudbygningstakt fastlægges i den årlige boligprognose. På kort sigt er boligprognosen baseret på tilladte og påbegyndte byggerier samt indmeldinger fra grundejere og ejendomsudviklere, mens den på mellemlangt og langt sigt er fastlagt på baggrund af den forventede befolkningsudvikling for byen som helhed, dvs. et

10-06-2025

Sagsnummer i F2
2025 - 11313

Dokumentnummer i F2
8057710

Sagsnummer eDoc
2025-0172110

Sagsbehandler
Morten Eske Plesner Jensen

demografisk udbygningsbehov, hvor udbygningen af de enkelte områder fastlægges inden for denne ramme. Da kommunen ikke selv opfører boliger, og udbygningstakten er afhængig af konjunkturer og andre udefrakommende faktorer – både generelt og hvad angår konkrete områder, er boligprognosen forbundet med stor usikkerhed.

Ud over usikkerheden omkring udbygningstakten er det vanskeligt at forudsige, hvilke boligtyper der opføres i et givent område i fremtiden, da det som udgangspunkt kun er den samlede rummelighed, dvs. det planlagte boligareal, der kendes. Boligrummeligheden kan dog ændre sig over tid, f.eks. ved en ændret fordeling mellem boliger og erhverv, eller ved supplerende planlægning, som øger bebyggelsestætheden i et område.

I relation til tilflytningen til et område er det heller ikke uden betydning, om det er ungdomsboliger, små eller store familieboliger, der opføres. Den information er stort set kun til rådighed for igangværende og godkendte projekter. I praksis antages det i boligprognosen, at langt hovedparten af nybyggeriet på længere sigt er familieboliger, medmindre der er faktisk kendskab til projekter med ungdomsboliger eller plejeboliger. Den forventede indflytning i de nye boliger er baseret på den gennemsnitlige indflytning i hver af de tre typer af nybyggeri de seneste år på tværs af hele byen.

Demografiske parametre i udbygningsområder

De demografiske parametre i udviklingsområder, dvs. tilflytninger (ud over ovennævnte førstegangsindflytninger i nyopførte boliger), fraflytninger, fertilitet og dødelighed, er historisk baserede hyppigheder i et større geografisk område, som det konkrete udviklingsområde er en del af. Eksempelvis er flyttesandsynligheder og fertilitet i Ørestad baseret på de historiske flytninger og fødsler på Sydvestamager, og dødeligheden på historiske dødsfald for hele Amager Vest.

Baggrunden herfor er først og fremmest at sikre et tilpas stort datagrundlag. Derudover ses der i nye områder med høj udbygningstakt ofte nogle meget atypiske og fluktuerende flyttemønstre og meget høj fertilitet, fordi der, når et nyt område etableres, typisk tilflytter mange unge par og småbørnsfamilier. Men over tid kommer adfærden i udbygningsområderne til at ligne den eksisterende by, hvorfor metoden sikrer bedre langsigtsprognoser sammenlignet med prognoser baseret på områdernes "egne" bevægelser. Dog er der en risiko for, at især antallet af børn i daginstitutionsalderen underestimeres på kortere sigt i udviklingsområdets første leveår, bl.a. fordi fertiliteten typisk er højere end i den omkringliggende del af byen. Og uanset metode er prognoserne forbundet med stor usikkerhed, fordi adfærden kan ændre sig over tid, og jo mindre et geografisk område, desto større relativ usikkerhed.

Overordnede analyseresultater

I det følgende gennemgås de overordnede analyseresultater. For langt de fleste områder er tale om de samme overordnede mønstre, hvorfor de enkelte områder ikke nødvendigvis fremhæves hver især. Af hensyn til overskueligheden illustreres analyseresultaterne for hvert område grafisk i appendikset (se læsevejledning herunder). Områderne kan være lidt bredere geografisk defineret end den gængse opfattelse af områderne. Det skyldes, at der skal være et tilstrækkeligt stort befolkningsgrundlag at fremskrive på.

Den overordnede konklusion er, at det er boligprognosens forudsigelse af udbygningstakten, der er den klart mest afgørende faktor for befolkningsprognosens træfsikkerhed i udviklingsområder i et givent år. Det gælder både for det samlede befolkningstal og børnetallet. Udbygningstakten i boligprognosen har ikke stor betydning for den samlede befolkning og antallet af børn ved en fuld udbygning af et område, men primært for tidspunktet for hvornår den fulde udbygning opnås. Og ikke overraskende er udbygningstakten, og derfor også den samlede befolkningsudvikling, alt andet lige nemmere at forudsige på kort end på langt sigt. Derudover betyder ændringer i fertiliteten i områderne også en del for børnetallene.

Med undtagelse af Nordhavn er det generelle billede, at boligprognoserne fra før 2020 underestimerede udbygningstakten, fordi det oven på en finanskrisen var stort set umuligt at forudse/forestille sig de seneste 10 års vedvarende byggeboom, dvs. den hastighed byen er udbygget med. Der er opført knap 50.000 boliger i perioden, hvilket ikke er set lignende i nyere tid.

Omvendt er der i sidste halvdel af perioden sket et markant fald i fertiliteten i langt de fleste udviklingsområder i København. Det har for de fleste områder betydet, at børnetallet, på trods af høj træfsikkerhed på boligudbygning og de samlede beboertal, har været overestimeret i de nyere prognoser. Den faldende fertilitet afspejler en generel tendens i både byen og i Danmark som helhed, men er også et udtryk for, at udviklingsområderne "modnes". Områderne begynder som børnerige, fordi mange unge par og børnefamilier flytter til, da det for mange er en oplagt mulighed for at udskifte en mindre bolig med en større, men over tid kommer områderne til at ligne den eksisterende by.

Ørestad, Holmene og Valby Syd

For Ørestad, Holmene og Valby Syd, har boligprognoserne, bortset fra de seneste par år, underestimeret udbygningstakten. Eksempelvis ligger den forventede boligbestand i 2025 i boligprognosen fra 2015 for Ørestad og Valby Syd omkring 40 pct. under den faktiske boligbestand i 2025. Noget af forskellen skyldes, at nybyggede boliger er blevet

mindre i perioden, dvs. at etagearealet er fordelt på flere boliger end forventet. Den løbende opjustering af boligprognoserne fra år til år har medført, at underestimeringen er aftaget med tiden.

Afvigelserne i de historiske befolkningsprognosers samlede befolkningstal i de tre områder afspejler i vid udstrækning forskellene i boligprognoserne, dvs. at de tidligste befolkningsprognoser underestimerer befolkningstallene i 2025, dvs. på 10 års sigt, med mellem 15 og 35 pct. For børnetallene ses de samme tendenser for de tidligste prognoser, dvs. de underestimerer udviklingen i børnetallet, bl.a. pga. de lave forventninger til udbygningen. Men i de seneste prognoser er børnetallet blevet overestimeret, dvs. der i gennemsnit er lidt færre børn pr. voksen end forventet. Det skyldes i vid udstrækning den faldende fertilitet.

Carlsberg Byen og Nordhavn

For Carlsberg Byen underestimerede de tidligste prognoser boligudbygningen, mens de seneste omvendt har overestimeret. For Nordhavn er der stor kontinuitet i de historiske boligprognoser, og den generelle tendens har været en mindre overestimering af udbygningen de seneste 4-5 år. For begge områder gælder derfor også, at de faktiske befolkningstal ligger noget under det estimerede i de seneste års befolkningsprognoser, og for Nordhavn gør det sig også gældende for børnetallet. For Carlsberg Byen gør det modsatte sig imidlertid gældende, dvs. at der, på trods af færre beboere generelt, er en del flere børn end forventet. Dermed er der her i gennemsnit flere børn pr. voksen end forventet.

Fertilitet

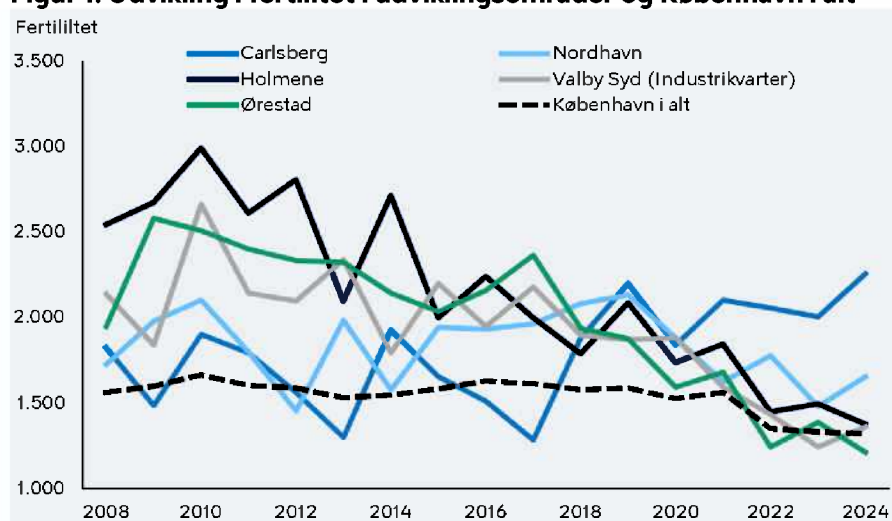
Udviklingen i områdernes børnetal og antallet af børn pr. voksen er til dels en funktion af fertiliteten. Flyttemønstre betyder også en del, dvs. hvor mange børn og kvinder i den fødedygtige alder, der til- og fraflytter, men der findes ikke, som med fertiliteten, et enkelt mål, der kan illustrere flyttemønstrene.

Som nævnt er der store årlige udsving i fertiliteten i udviklingsområderne, og i Ørestad, på Holmene og i Valby Syd er fertiliteten faldet markant over de seneste 15 år, og ligger nu tæt på gennemsnittet for hele byen, jf. figur 1. Det er en af årsagerne til, at antallet af børn pr. voksen er noget lavere end hidtil forventet i de tre områder. Færre og færre får børn, og befolkningssammensætningen er anderledes end forventet.

Nordhavn har også oplevet et fald, men det er først sket inden for de seneste år. I Carlsberg Byen er det omvendte tilfældet, og her har niveauet ligget stabilt højt på omkring 2 børn pr. kvinde i den fødedygtige alder siden 2019. Som nævnt beregnes fertiliteten på større geografiske områder i prognosen, og en væsentlig årsag til, at der er flere børn i

Carlsberg Byen end forventet er, at fertiliteten her er en del højere end i den omkringliggende del af Vesterbro. Men som det er sket for de øvrige områder, må det forventes, at adfærden med tiden nærmer sig adfærden i eksisterende by. Og den høje fertilitet i Carlsberg Byen vil alt andet lige betyde, at fødselstallet overestimeres i den omkringliggende del af Vesterbro, fordi fertiliteten for området som helhed er et gennemsnit af Carlsberg Byen og det omkringliggende område.

Figur 1. Udvikling i fertilitet i udviklingsområder og København i alt



Kilde: Egne beregninger på baggrund af udtræk fra cpr.

Note: Den samlede fertilitet angiver, hvor mange børn hver kvinde vil føde i løbet af den fødedygtige alder, hvis deres fødselsmønster følger det givne års fødselsmønster i området. Er her opgjort pr. 1.000 kvinder, dvs. 3.000 svarer til 3 børn pr. kvinde.

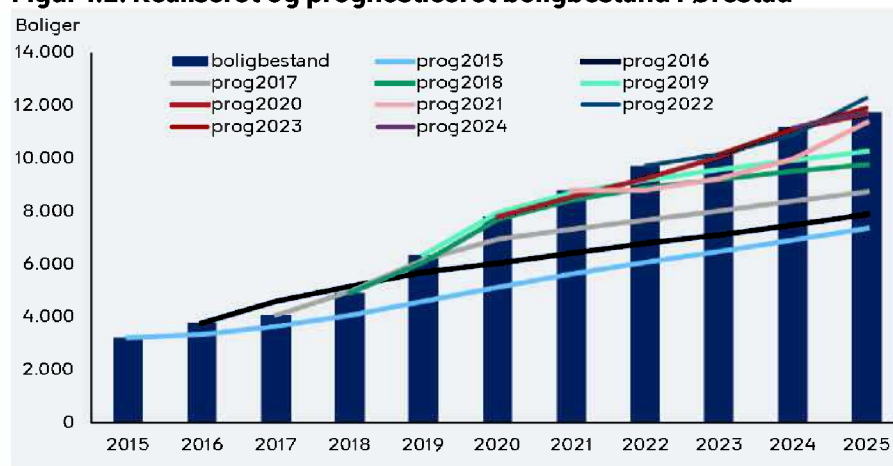
Læsevejledning til figurer i appendiks

For hvert område ses hhv. den faktiske og prognosticerede befolkningsudvikling og boligudbygning. Figurernes søjler viser den faktiske udvikling, mens kurverne viser de forskellige prognosers estimerede befolkning/boligbestand i de givne år. Udover den samlede befolkning ses også den faktiske og prognosticerede udvikling blandt 0-15-årige. Dvs. at der for hvert område ses tre figurer. Prognoserne er benævnt prog2015-prog2024, og 2015 prognosen har estimerer for hele perioden, mens 2024 prognosen naturligvis kun har for 2025. I relation til boligbestanden vises kun den samlede boligbestand, dvs. der skelnes ikke mellem forskellige boligtyper. Dette af hensyn til overskueligheden, samt fordi langt hovedparten af boligerne er familieboliger.

Appendiks

1. Ørestad

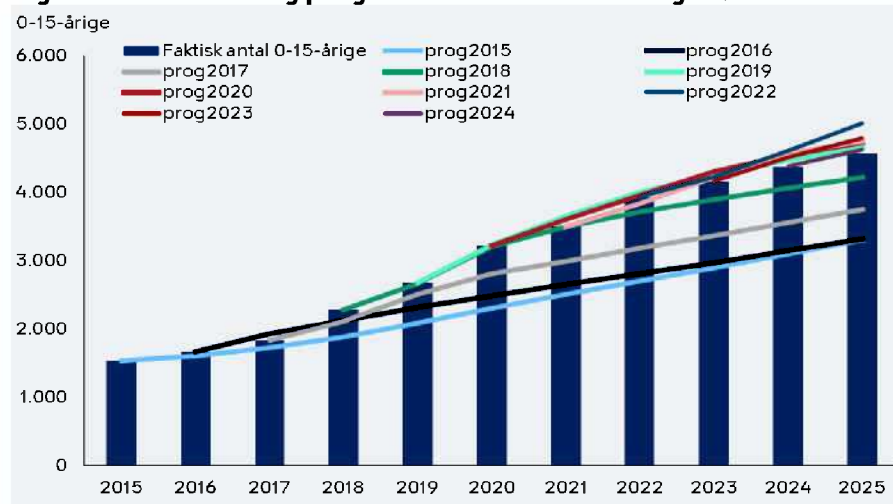
Figur 1.2. Realiseret og prognosticeret boligbestand i Ørestad



Figur 1.2. Realiseret og prognosticeret befolkningstal i Ørestad

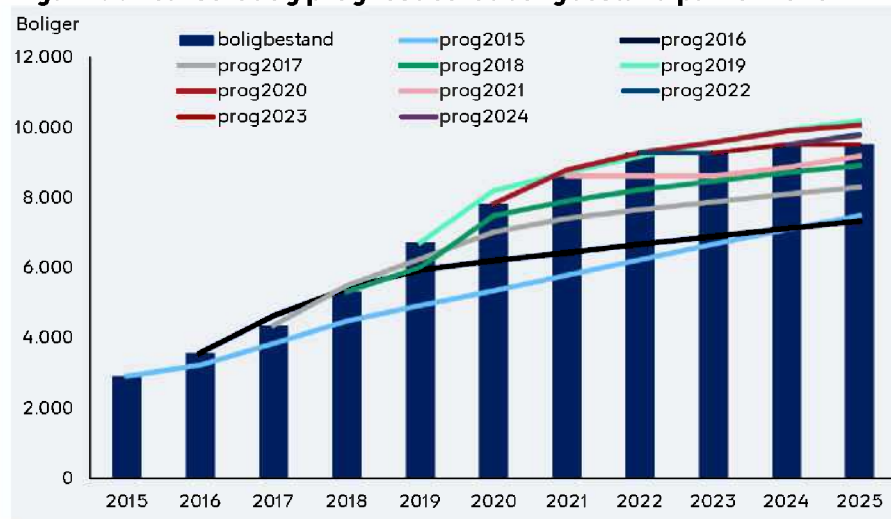


Figur 1.3. Realiseret og prognosticeret antal 0-15-årige i Ørestad

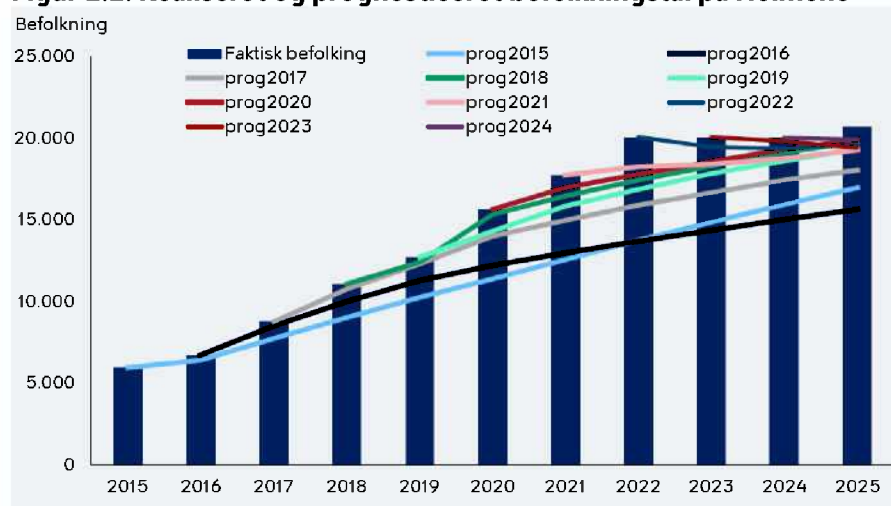


2.Holmene

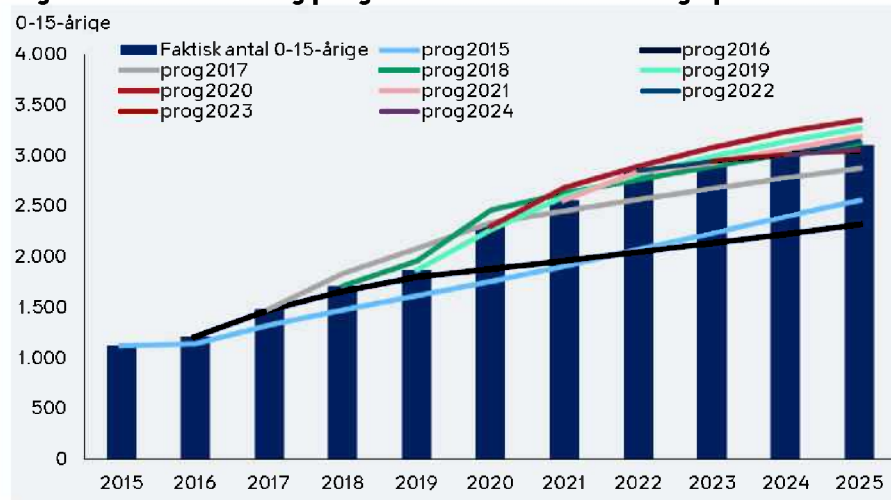
Figur 2.1. Realiseret og prognosticeret boligbestand på Holmene



Figur 2.2. Realiseret og prognosticeret befolkningstal på Holmene

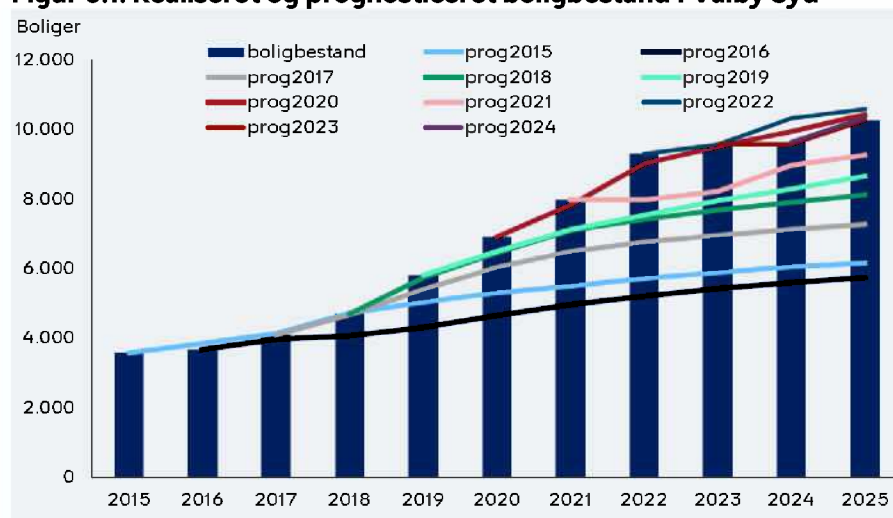


Figur 2.3. Realiseret og prognosticeret antal 0-15-årige på Holmene

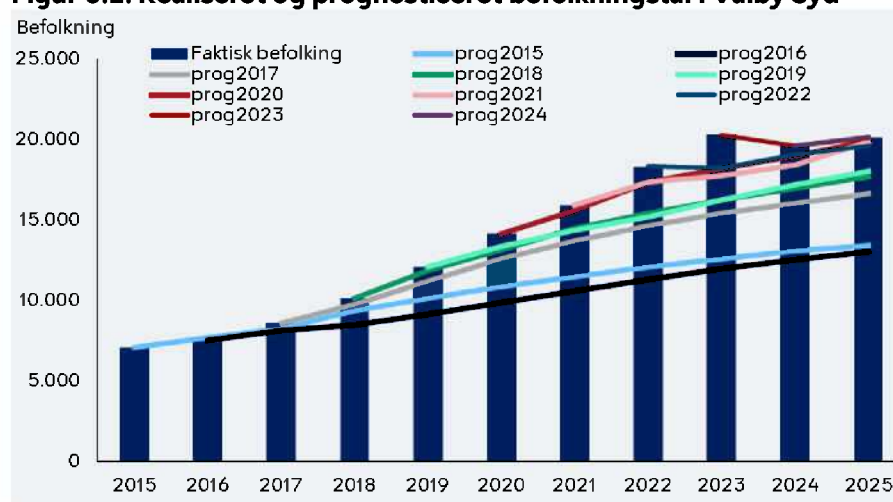


3. Valby Syd (Industri kvarteret)

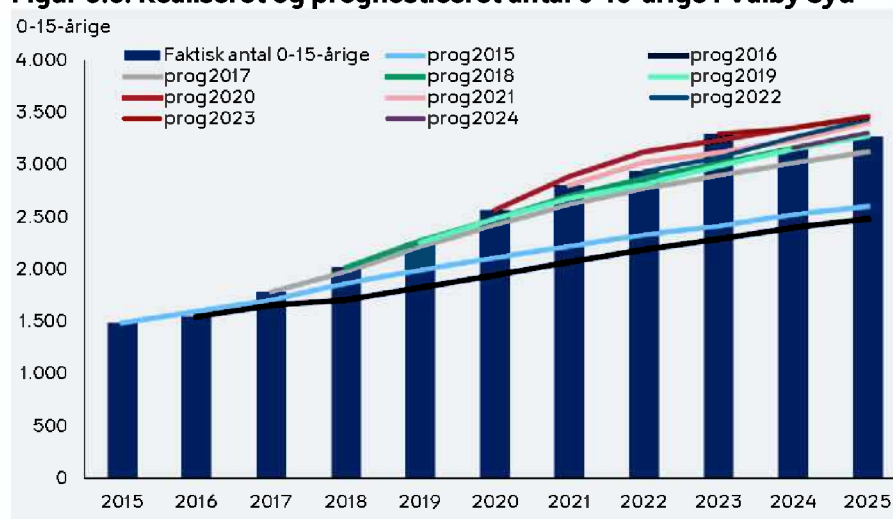
Figur 3.1. Realiseret og prognosticeret boligbestand i Valby Syd



Figur 3.2. Realiseret og prognosticeret befolkningstal i Valby Syd

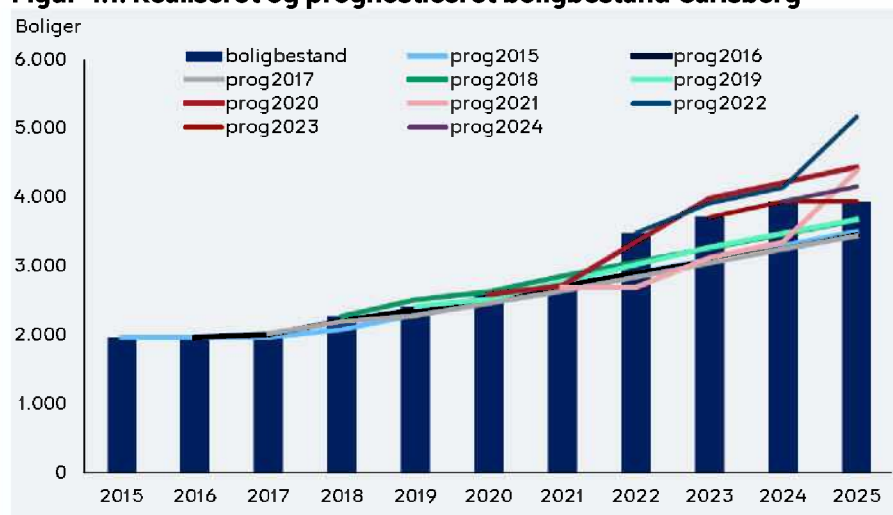


Figur 3.3. Realiseret og prognosticeret antal 0-15-årige i Valby Syd

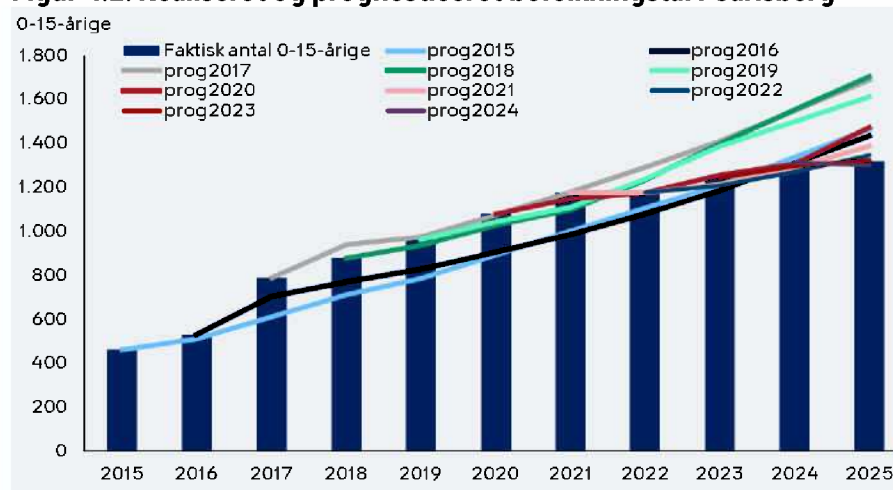


4. Carlsberg Byen

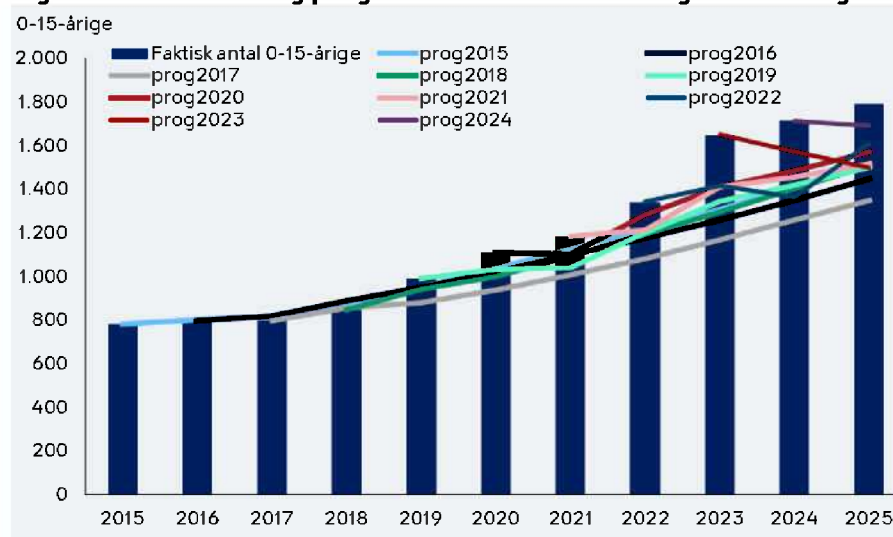
Figur 4.1. Realiseret og prognosticeret boligbestand Carlsberg



Figur 4.2. Realiseret og prognosticeret befolkningstal i Carlsberg

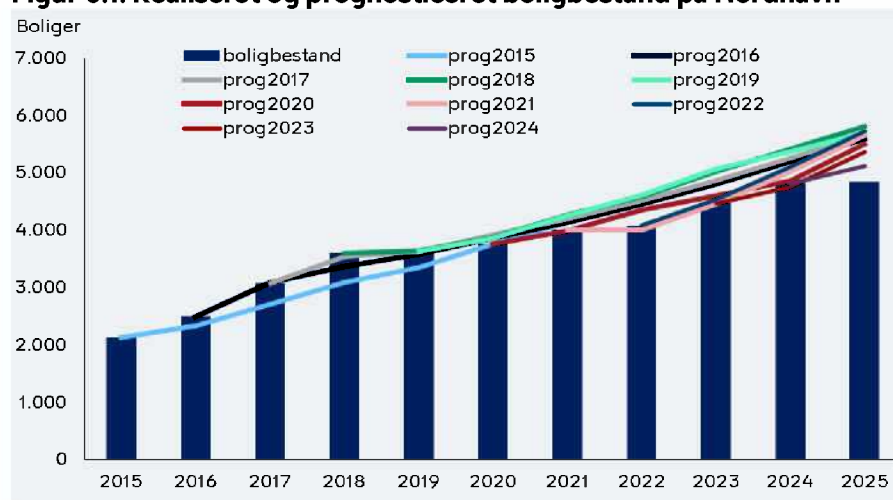


Figur 4.3. Realiseret og prognosticeret antal 0-15-årige i Carlsberg

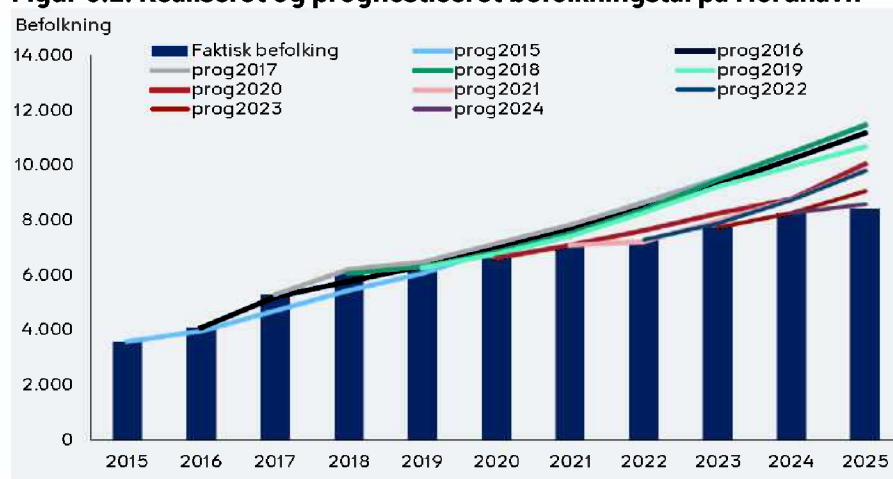


5. Nordhavn

Figur 5.1. Realiseret og prognosticeret boligbestand på Nordhavn



Figur 5.2. Realiseret og prognosticeret befolkningstal på Nordhavn



Figur 5.3. Realiseret og prognosticeret antal 0-15-årige på Nordhavn

