



21. september 2017

Sagsnr.  
2017-0300980

Dokumentnr.  
2017-0300980-1

Sagsbehandler  
Henrik Krogsgaard

**Opfølgning på forespørgsel på ØUs budgetseminar d. 22. og 23. august 2017**

I det følgende følges der op på forespørgsler fra Økonomiudvalgets budgetseminar d. 22. og 23. august 2017 i forbindelse med oplæggene på seminaret:

1. Oversigt over indmeldte need to budgetnotater
2. Fakta om boliger i byudviklingsområder og faktaark på boligområdet i hele kommunen
3. Fakta om Artillerivej Syd (Islands Brygge Syd)
4. Udviklingen i BNP-væksten i byer København normalt sammenlignes med
5. Erfaringer i andre kommuner herunder 6-byerne i forhold til planlægning af kommunale byggerier

Svar på punkt 1 er sendt til Økonomiudvalget d. 31. august 2017. Af vedlagte bilag fremgår svar på punkterne 2 og 3. Svar på spørgsmål 4 vedrørende udviklingen i BNP-væksten i byer København normalt sammenlignes med tilgår Økonomiudvalget, så snart svaret foreligger. Svar på punkt 5 vedrørende erfaringer med planlægning af kommunale byggerier i andre kommuner vil blive indhentet og fremlagt for Økonomiudvalget i forbindelse med Indkaldelsescirkulæret for budget 2019.

**Center for Økonomi**

Københavns Rådhus,  
Rådhuspladsen 1  
1599 København V

EAN nummer  
5798009800206



**Til ØU**

21. september 2017

**Cover vedr. nøgletal om boliger i København**

Sagsnr.  
2017-0302896

Dokumentnr.  
2017-0302896-3

**Bestilling**

På Økonomiudvalgets budgetseminar d. 22. og 23. august 2017 bestilte udvalget nøgletal om boliger i København.

Sagsbehandler  
Maja Busck  
Troels Graversen

**Besvarelse**

Økonomiforvaltningen har samlet en række eksisterende faktaark, der giver et overblik over boligområdet, herunder befolkningsudvikling, boligsammensætning, almene boliger og ungdomsboliger.

Vedlagt er følgende:

- Faktaark: Befolkningsudvikling
- Faktaark: København for alle
- Faktaark: Almene boliger
- Faktaark: Ungdomsboliger
- Powerpoint: Nøgletal om boliger i København

Økonomiforvaltningen har desuden igangsat en bosætningsanalyse, som skal tilvejebringe ny, opdateret viden om boligbehovet og boligmarkedet i København.

Bosætningsanalysen er en del af forarbejdet til Kommuneplanstrategi 2018 og Kommuneplan 2019. Analysen tager desuden afsæt i to medlemsforlag i Borgerrepræsentationen (december 2016 og juni 2017) vedr. mulighederne for at ændre kommuneplanens krav til boligstørrelsesbestemmelserne.

Første del af bosætningsanalysen bliver forelagt Borgerrepræsentationen i oktober 2017 og omhandler bestemmelser om boligstørrelser og sammenlægning af lejligheder. Anden del af bosætningsanalysen bliver forelagt Borgerrepræsentationen primo 2018 og omhandler prisudvikling og tilgængelighed på det københavnske boligmarked.

**Center for Byudvikling,  
afsnit I**

Københavns Rådhus, Rådhuspladsen I  
1550 København V

EAN nummer  
5798009800176

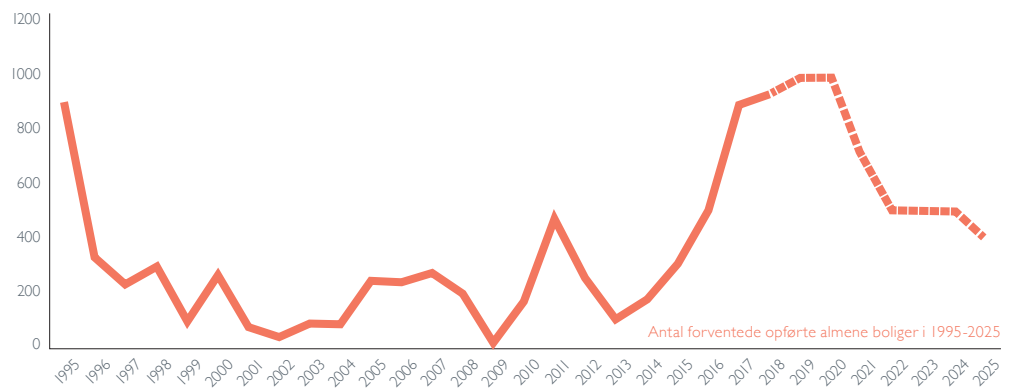


# Hver femte bolig i København skal være almen

## 1.481

mio. kr. afsat til almene boliger siden 2011

København skal være en mangfoldig by, hvor alle har råd til at bo. Derfor bidrager Københavns Kommune løbende til at opføre boliger, som er til at betale – også for folk med helt almindelige lønninger.



## Almene boliger er til at betale

En nyere privat lejebolig (opført efter 1992) på 80 m<sup>2</sup> koster gennemsnitligt 11.680 pr. måned i København. Til sammenligning koster en ny almen bolig (opført efter 2010) på 80 m<sup>2</sup> gennemsnitligt ca. 7.200 kr. pr. måned. Dermed er de almene boliger gennemsnitligt ca. 40 pct. billigere end private lejeboliger.

### København – en by for alle

København skal også fremover være en by, hvor der er plads til alle. Københavns Kommune har derfor den ambition, at 20 pct. af boligerne i København skal være almene boliger. Det kræver, at der løbende bliver bygget almene boliger efterhånden som København udvikler sig. Det gør Københavns Kommune noget ved.

### Ambitiøs boligpolitik

København rundede 600.000 indbyggere i 2016 og vokser med 100.000 flere københavnere frem mod 2027. Med den forventede befolkningstilvækst vurderer kommunen, at der er behov for op mod 45.000 nye boliger. Derfor har kommunen som målsætning, at der bliver bygget 8.200 nye almene boliger frem mod 2025. Målsætningen justeres løbende, så kommunen sikrer, at hver femte bolig i København også fremover er almen.

### Byggeriet blomstrer igen

I perioden fra 1995 til 2010 blev der opført forholdsvis få almene boliger i København. Men som det fremgår af ovenstående graf, så bliver der nu igen bygget. Siden 2011 har kommunens politikere afsat over 1,4 mia. kr. til finansieringen af 6.500 nye almene boliger. De første 1.315 boliger er allerede taget i brug.

### Værktøjer sikrer almene boliger

Planloven er kommunens vigtigste redskab til at sikre nye almene boliger. Med planloven kan kommunen kræve, at der bliver bygget op til 25 % almene boliger i nye boligområder. Dermed sikrer kommunen, at der bliver bygget alment i de nye, attraktive områder, såsom Nordhavn, Ørestad, Carlsberg By mv., hvor grundpriserne ellers er meget høje og mennesker med ganske almindelige indkomster kan have svært ved at få råd til at bo. Kommunen kan også tilbyde almene boligselskaber rente- og afdragsfrie lån, så de kan købe grunde i attraktive områder.

Herudover har kommunen mulighed for at øremærke egne grunde til de almene selskaber og sælge dem til en lavere markedspris. Disse redskaber medvirker tilsammen til at sikre København som blandet og mangfoldig by.

### Forskellige almene boliger

Opførelsen af almene boliger tager udgangspunkt i københavnernes behov. Der opføres både familie- og ungdomsboliger til byens mange børnefamilier og de nye studerende, som hvert år kommer til København. Samtidig etableres der også løbende ældreboliger og små, billige boliger, som er øremærket til socialt udsatte.

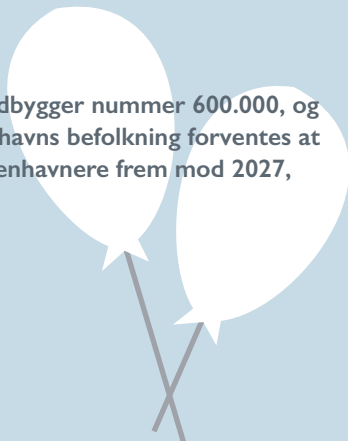
# KØBENHAVN VOKSER

København vokser, og det bliver den ved med. Væksten vil være størst de kommende år med over 11.000 nye københavnere i 2016. Herefter aftager væksten, så der i 2027 kommer 6.300 nye københavnere.

Det kan lyde af meget, men i 1950'erne boede der 750.000 i København. Dengang boede folk tættere, i baghuse og med toilet i baggården. Derfor flyttede mange til forstæderne fra 60'erne. I 1992 var vi kun 465.000 københavnere. Siden er København vokset markant, og i 2027 vil vi være ca. 692.000 københavnere.

## KØBENHAVN FYLDER RUNDT

I 2016 runder København indbygger nummer 600.000, og vi bliver fortsat flere. Københavns befolkning forventes at vokse med 100.000 nye københavnere frem mod 2027, beregnet fra 2015.



## HVOR KOMMER DE NYE KØBENHAVNERE FRA?

Der er især to grunde til, byen vokser. Der bliver født flere børn. Og der flytter flere folk til København fra andre lande. Selvfølgelig flytter der også rigtig mange til København fra resten af landet, men faktisk flytter lige så mange fra byen. I alt flytter cirka 60.000 til – og fra – København hvert år. Det er især unge mellem 20-29, der flytter til byen, mange for at studere.

# 50%

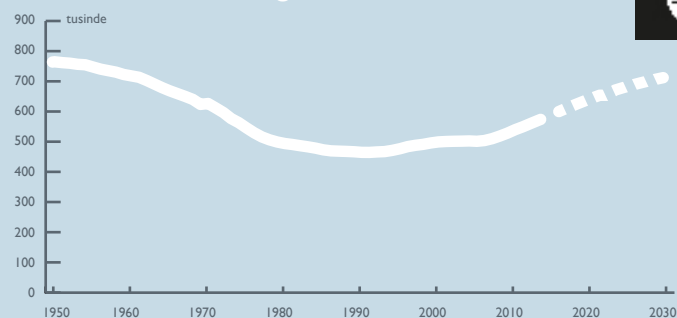
af de nye københavnere kommer fordi, der fødes flere i København, end der dør – dvs. et fødselsoverskud.

# 50%

af de nye københavnere kommer fordi, der flytter flere til København fra udlandet, end der flytter herfra – dvs. en nettoindvandring.

\*Fordelingstallet er fra 2015 men i konstant forandring.

## København før, nu og i fremtiden



## FLERE BØRN

Der bliver født flere børn, fordi der i dag bor flere kvinder mellem 27-35 år i København end tidligere. 27-35-årige er netop dem, der får flest børn, og selvom nogle familier flytter ud af byen, bliver mange familier i dag boende, en udvikling som de seneste års byudvikling har medvirket til.

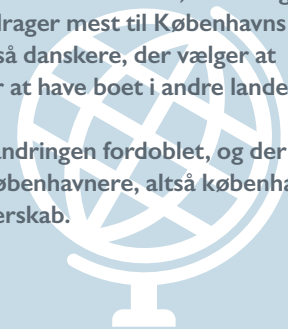
Antallet af børnefamilier er steget med 35 % i løbet af de sidste 15 år. Det svarer til, at der i dag bor 19.000 flere børnefamilier i København.



## VERDENSBY

Indvandringen er en anden grund til, at København vokser. Folk kommer hertil fra hele verden, og København er især populær for unge udlændinge, der studerer. USA, Italien og Tyskland er de tre lande, der bidrager mest til Københavns vækst. Men udlændingene er også danskere, der vælger at flytte tilbage til København efter at have boet i andre lande.

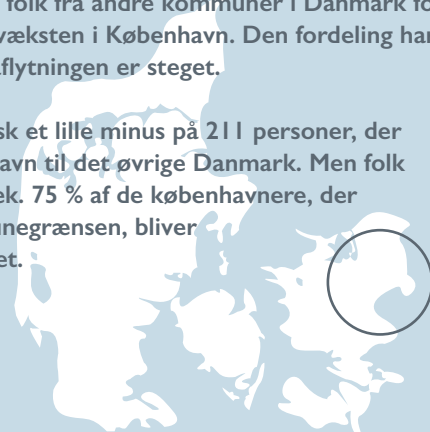
I løbet af de sidste 10 år er indvandringen fordoblet, og der er i dag 65 % flere internationale københavnere, altså københavnere med udenlandsk statsborgerskab.



## FOLK FLYTTER TIL – OG FRA

Nye københavnere kommer til, og mange flytter også igen. For få år siden stod folk fra andre kommuner i Danmark for 30 % af befolkningens vækst i København. Den fordeling har ændret sig, fordi fraflytningen er steget.

I 2015 var der faktisk et lille minus på 211 personer, der flyttede fra København til det øvrige Danmark. Men folk flytter ikke langt væk. 75 % af de københavnere, der flytter over kommunegrænsen, bliver i hovedstadsområdet.



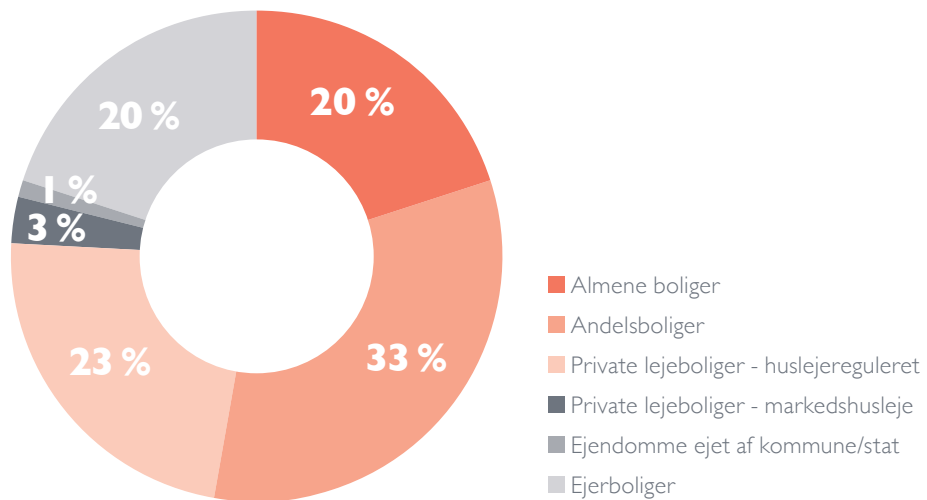


# København for alle

## 45 %

af Københavns boliger er små boliger (1-2 værelser).

Børnefamilier, singler og studerende. København vokser og der skal være plads til alle. Københavns Kommune bidrager derfor til at sikre et blandet boligmarked, som matcher københavnernes forskellige boligbehov.



## En blandet by

København skal også fremover være en blandet og mangfoldig by, hvor alle kan bo. Derfor bidrager Københavns Kommune løbende til at opføre små boliger og almene boliger.

### København vokser

København rundede 600.000 indbyggere i 2016 og vokser med 100.000 flere københavnere frem mod 2027. Befolkningstilvæksten skaber pres på boligmarkedet. Priserne på ejerboliger stiger, og det kan være svært at finde en bolig, som er til at betale. Derfor arbejder Københavns Kommune løbende på at sikre et blandet boligmarked med boliger i forskellige størrelser og prisklasser - så der også er boliger til københavnere med helt almindelige indkomster.

### Et blandet boligmarked

Det er Københavns Kommunes politik, at hver femte bolig i byen skal være almen. Sådan er det i dag, hvor 20 pct. af Københavns boliger er almene, dvs. til at betale for folk med almindelige lønninger. Københavns Kommune har en målsætning om, at der bygges 8.200 nye almene boliger frem mod 2025. Målsætningen justeres løbende, så kommunen sikrer, at hver femte bolig i København også fremover er almen.

### Private lejeboliger med reguleret husleje

Københavns boligmarked er karakteriseret ved et stort antal private lejeboliger, som udgør 26 pct. af Københavns samlede boligmarked. 87 pct. af disse lejeboliger er opført før 1992 og har derfor omkostningsbestemt husleje. Huslejereguleringen er med til at holde huslejen nede, da huslestigningerne kun må ske på baggrund af forbedringer o.l. i ejendommen.

### Flere små og billige boliger

Københavns befolkningsudvikling medfører, at der bor flere studerende og singler i byen. Derfor bidrager Københavns Kommune løbende til at få opført små og billige boliger, som er til at betale. Siden 2011 har kommunens politikere afsat over 380 mio. kr. til finansieringen af nye almene ungdomsboliger. Derudover har kommunen lempet kravene til boligstørrelser, så man igen kan bygge små boliger til singler og unge. Samlet består 45 pct. af Københavns boliger i dag af små lejligheder på 1-2 værelser.

### Fokus på børnefamilier

Københavnske unge bliver i stigende grad boende i byen, når de stifter familie. Derfor bidrager kommunen løbende til opførelsen af nye, almene familieboliger. Siden 2011 har kommunen afsat over 1,4 mia. kr. til finansieringen af 6.500 nye almene boliger, hvoraf langt størstedelen er familieboliger.

### De ældre og udsatte

Københavns Kommune forbedrer også løbende mulighederne for at bygge små og billige boliger til grupper med særlige behov. Derfor bidrager kommunen løbende til etableringen af flere ældreboliger og små, billige boliger, som er øremærket til socialt udsatte. Samtidig har kommunen aftalt med den almene boligsektor, at der fremover kan indarbejdes op til 20 pct. små almene boliger på under 50 m<sup>2</sup>, når der bygges nyt - så der også bliver boliger til københavnere med beskedne indkomster.

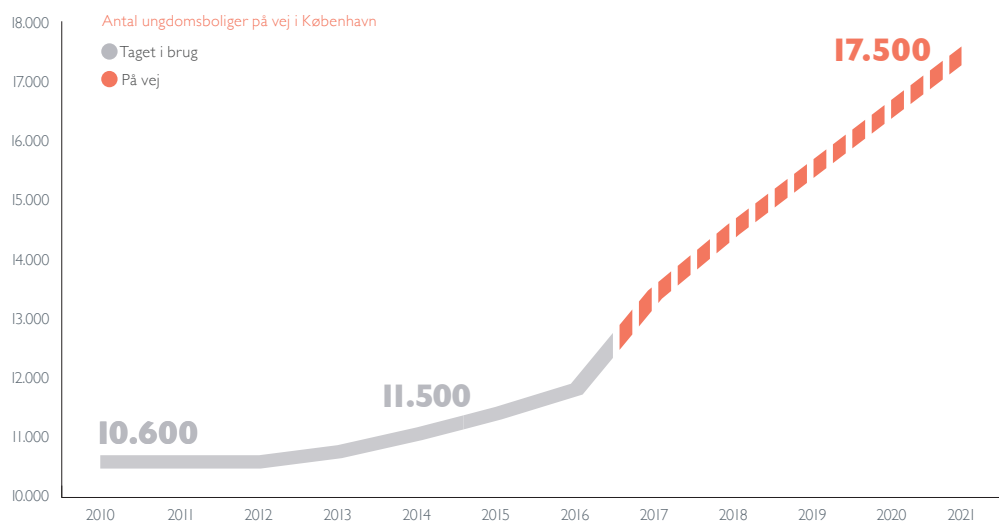


# 6.000 nye ungdomsboliger i 2020

Antallet af københavnere i alderen 18 til 29 år stiger, hvilket skaber efterspørgsel på flere ungdomsboliger. Københavns Kommune arbejder derfor løbende på at sikre flere almene ungdomsboliger og understøtte opførelsen af flere private ungdomsboliger.

## Almene ungdomsboliger er til at betale

En privat 1-værelses ungdomsbolig på maksimalt 35 m<sup>2</sup> har en gennemsnitlig husleje på omkring 4.500-5.000 kr./mnd. Til sammenligning har en almen ungdomsbolig med samme vilkår en husleje på omkring 2.800 kr./mnd.



### København vokser

Københavns Kommune oplever en kraftig befolkningstilvækst, og i september 2016 rundede Københavns Kommune 600.000 indbyggere. Det skyldes især mange unge københavnere, som flytter til København i forbindelse med deres studie. I perioden 2015 til 2027 vokser København med 17.000 nye københavnere i aldersgruppen 18-29 år. Derfor er der et stort behov for ungdomsboliger. Det gør kommunen noget ved. Derfor er der opført 3.000 nye ungdomsboliger siden 2010.

### Målet om 6.000 ungdomsboliger nås i 2020

I perioden 2015-2027 har Københavns Kommune et mål om at skabe 6.000 nye ungdomsboliger. Siden 2015 er der skabt 2.000 nye ungdomsboliger i København, hvilket svarer til 1.000 ungdomsboliger om året. Som det fremgår af ovenstående graf, så forventer Københavns Kommune at nå målsætningen om 6.000 nye ungdomsboliger allerede i 2020, hvis det nuværende tempo fastholdes.

### Forskellige tiltag skaber flere ungdomsboliger

Københavns Kommune har siden 2013 afsat over 380 mio. kr. i almen grundkapital til opførelse af cirka 3.300 almene ungdomsboliger. Det første almene ungdomsboligbyggeri, Øselsgården, blev taget i brug i sommeren 2016 og mange flere er på vej i de kommende år.

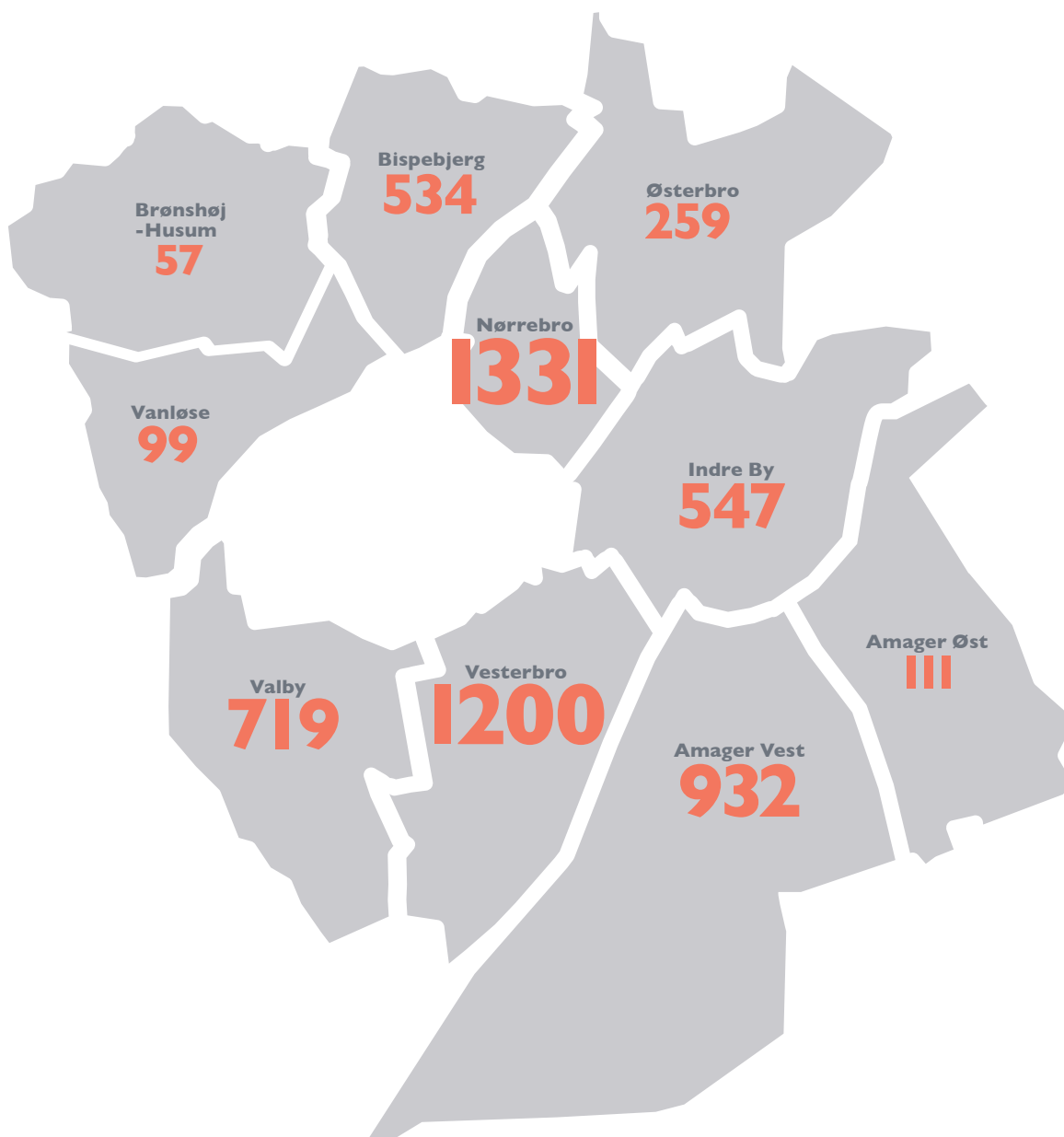
Derudover har Københavns Kommune lempet kravene til ungdomsboligbyggeri i kommuneplanen, særligt ift. krav om p-pladser og friarealer, så det bliver lettere at opføre ungdomsboliger. I øjeblikket oplever Københavns Kommune en stor interesse i det private marked for at opføre ungdomsboliger. Private investorer har opført ca. 2.000 private ungdomsboliger siden 2010 og har påbegyndt byggeri af ca. 1.000 private ungdomsboliger, som forventes opført i 2017. Herudover har Københavns Kommune siden 2010 ommærket ca. 600 almene familie- og ældreboliger til ungdomsboliger og omlægger ca. 1.200 yderligere i løbet af en årrække. Alt sammen tiltag, som vil skabe endnu flere ungdomsboliger.

**380**

mio. kr. til almene ungdomsboliger siden 2013.

## Nye ungdomsboliger i København

Tallene på kortet afspejler det samlede antal ungdomsboliger taget i brug og på vej siden 2010.



### ■ På vej ■ Taget i brug

<b>Indre By</b>	463	DSB, Sølvgade Kaserne	<b>Valby</b>	85	Håndværkerhjem	<b>Østerbro</b>	9	Nordhavn*			
	84	Margrethesholm		92	Sdr. Fasanvej		163	Lersø Park Allé*			
<b>Nørrebro</b>	48	Collegium Juris	88	Hotel Rossini	22	Borgervænget	<b>Bispebjerg</b>	72	Lyngbyvej 172		
	4	Sjællandsgade	139	Valby Idrætspark/Vinkelhuset*	65	Kristineberg		76	Rebslagervej 8-16		
	56	Husumgade 44	109	Poppelstykket 12	<b>Amager Vest</b>	79		Lærkevej	68	Frederiksborgvej	
	118	Haddinghus*	6	Grønttorvet*		251		Rigsarkivgrunden*	67	Glentevej	
	46	Mjølnerparken*	200	F.L. Smidth		97		Faste Batteri*	131	Provstevej	
	65	Sigurdsgade	<b>Amager Øst</b>	173		Mønten		10	Bella Kvarter / BF 17*	41	Journalistgården*
	521	Borgmestervangen		110		Øselsgården*		171	Bella Kvarter / BF 2*	<b>Brønshøj/Husum</b>	57
210	Tagensvej 135-137	120		Robert Jacobsens kollegiet		<b>Vesterbro</b>	69	Lemvig Müller og Munck			
32	Samuels Kirke*	225		Støberigade			91	Tegholmegade 36			
81	Bryggerhuset*	91		Tegholmegade 36	7		Tegholmsten*				
150	Sølund*	108		A. C. Meyers Vænge*	200		A. C. Meyers Vænge				
<b>Amager Øst</b>	24	Øens kollegium		500	Kalkustårnene		<b>Vanløse</b>	28	Tandrup kollegiet		
	87	Holmbladsvænge	61	Godthåbsvej	10			Vanløse Galleria*			

\* Almene boliger

# Om boliger i København

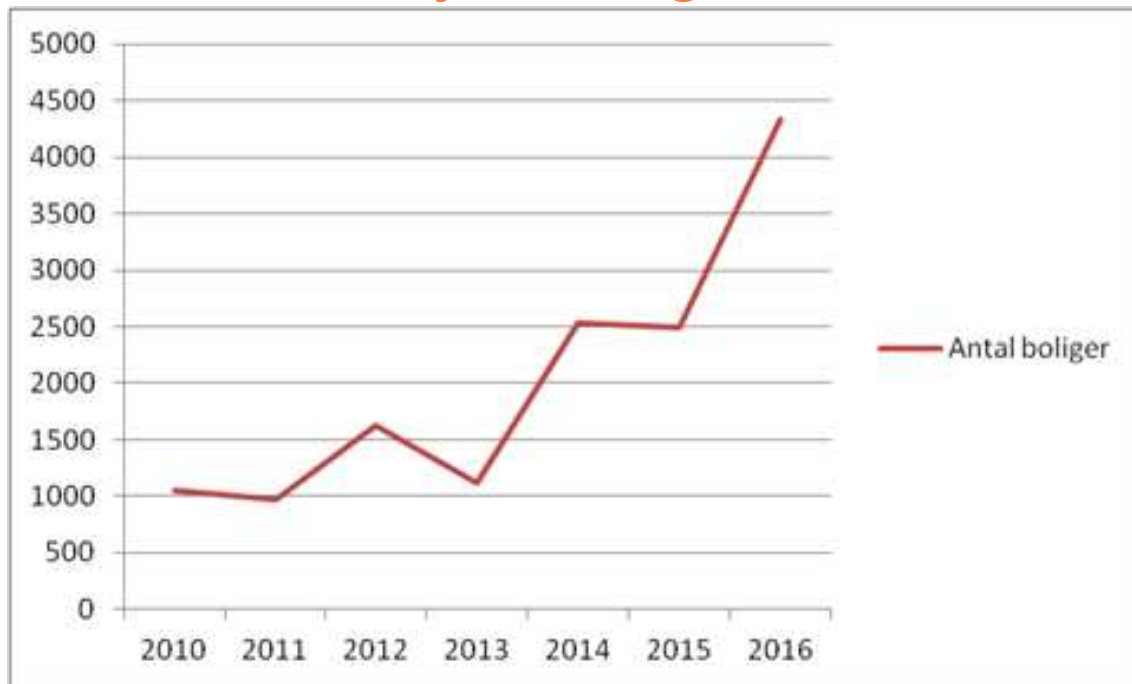
Økonomiforvaltningen, Københavns Kommune  
September 2017





# Historisk høj produktion af nye boliger

## Nye boliger



### Historisk høj produktion af nye boliger

Der opleves i øjeblikket en historisk høj produktion af nye boliger. Der blev således etableret ca. 4.300 boliger i 2016 og forventes over 5.000 boliger i 2017.

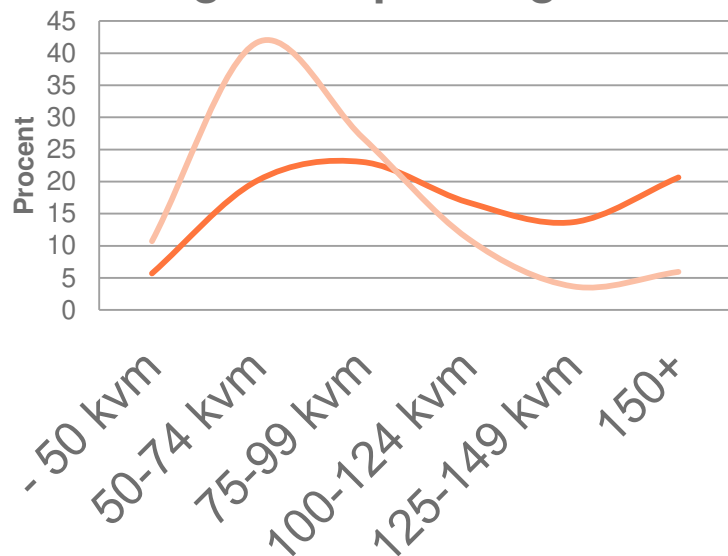
### Mange boliger etableres i den eksisterende by

Der er etableret ca. 14.100 boliger i Københavns Kommune i perioden 2010-2016. Det skønnes, at 30-35 % af boligerne er etableret i den eksisterende by. De seneste par år er der især etableret mange nye boliger i eksisterende ejendomme, typisk ved omdannelse fra erhverv til bolig. I 2017 forventes ca. 30 % af de nye boliger at blive etableret i den eksisterende by.

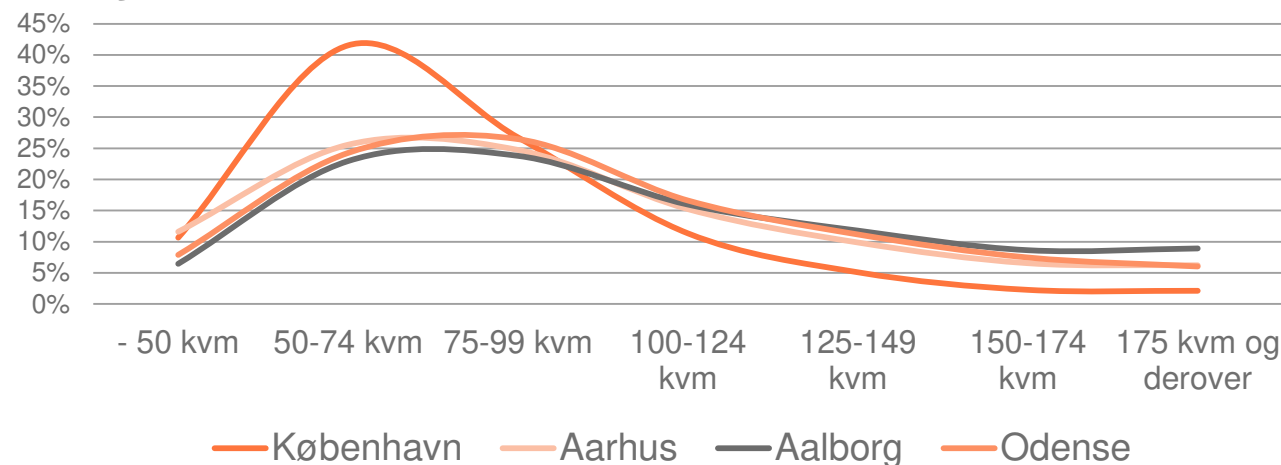
# Boligstørrelsesfordeling

Boliger opført 2012-16 efter størrelse	
Størrelse	Antal
0 til 39 m <sup>2</sup>	992
40 til 79 m <sup>2</sup>	2.201
80 til 119 m <sup>2</sup>	6.422
120 til 159 m <sup>2</sup>	2.002
Over 160 m <sup>2</sup>	489
<b>I alt</b>	<b>12.106</b>

## Fordeling af m<sup>2</sup> på boliger



## 4-byer



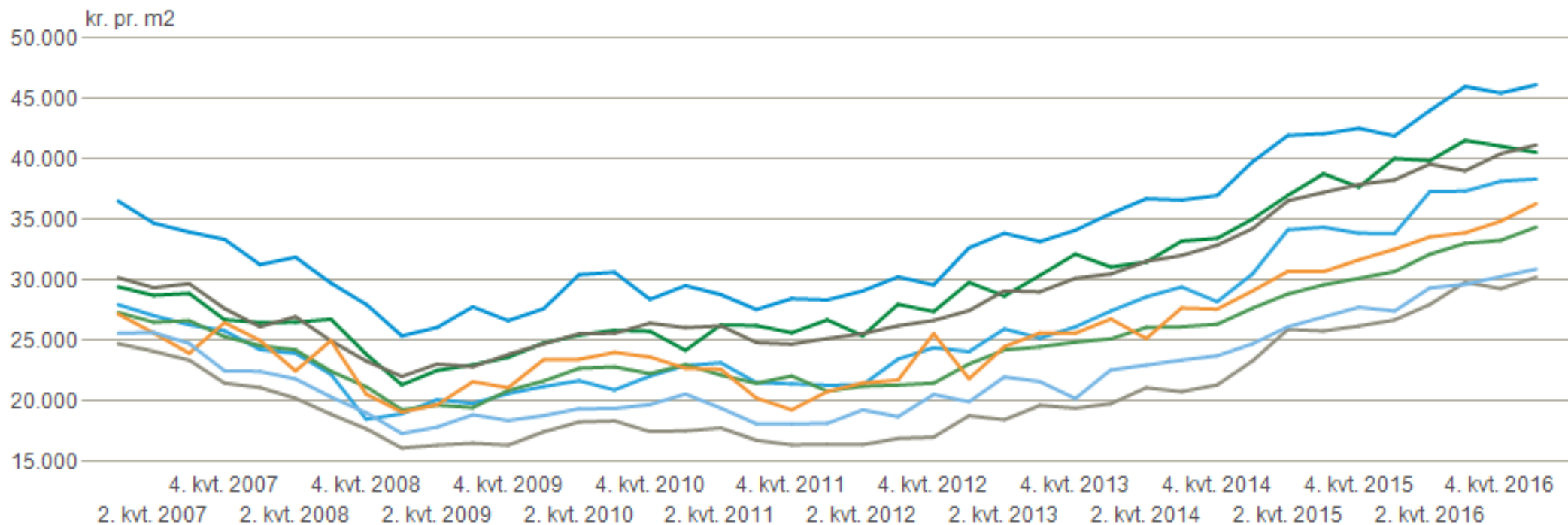
Ejerforhold	Antal boliger (2017)						Antal boliger Totalt
	Under 40 m <sup>2</sup>	40 - 59 m <sup>2</sup>	60 - 79 m <sup>2</sup>	80 - 99 m <sup>2</sup>	100 - 119 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup> og derover	
Ejerbolig	1.943	8.888	11.154	12.079	10.463	18.309	<b>62.830</b>
Privat udlejning	8.656	22.915	20.076	13.423	7.271	8.376	<b>80.717</b>
Almennyttigt boligbyggeri	2.957	13.390	23.384	17.189	3.764	555	<b>61.239</b>
Privat andelsboligforening	1.516	27.706	31.552	19.061	9.826	8.782	<b>98.443</b>
Stat og kommune	2.231	609	966	196	118	255	<b>4.375</b>
<b>I alt</b>	<b>17.303</b>	<b>73.508</b>	<b>87.132</b>	<b>61.948</b>	<b>31.442</b>	<b>36.277</b>	<b>307.604</b>

# Stigende salgspriser på ejerlejligheder

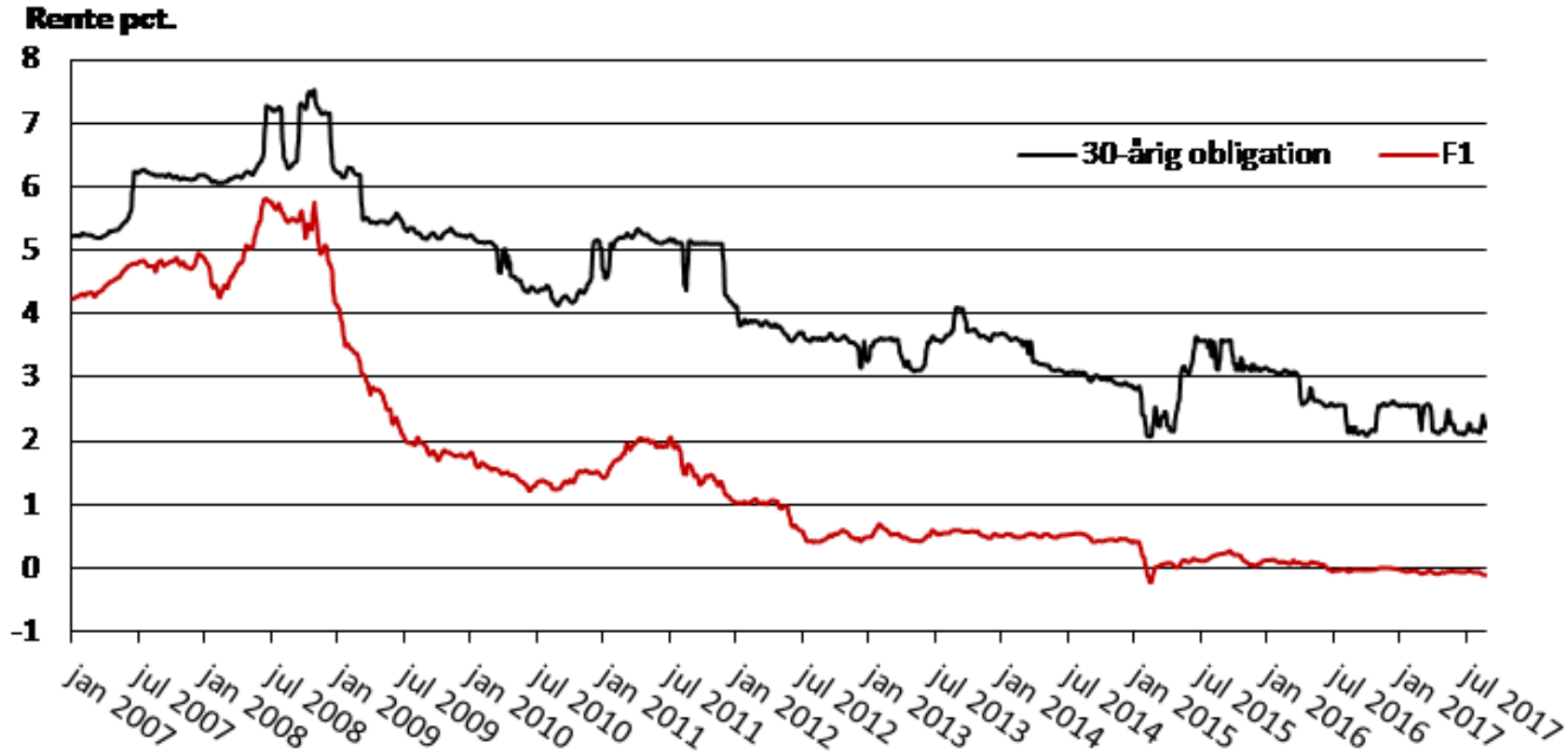
## Ejendomspriser på boligmarkedet

Priser på realiserede handler: **Realiseret handelspris** | Ejendomskategori: **Ejerlejlighed** | Postnumre:

1000-1499 Kbh.K.   2100 København Ø   2200 København N   2400 København NV   2450 København SV   2500 Valby  
1500-1799 Kbh.V.   2150 Nordhavn   2300 København S



# Faldende renteudgifter



Senest opdateret den: 28-08-2017



## Til Økonomiudvalget

21. september 2017

### Pkt. 3 Fakta vedrørende Artillerivej Syd (Islands Brygge syd)

Sagsnr.  
2017-0302026

Dokumentnr.  
2017-0302026-1

Sagsbehandler  
Mads Laursen

Ved vedtagelsen af Kommuneplan 2015 den 15. december 2015 ændredes rammen for Artillerivej Syd fra blandet boliger og serviceerhverv (C1\*) til boliger (B4\*). Baggrunden herfor er, at området er svært at betjene med kollektiv trafik, hvorfor det vurderes svært at lokalisere kontorerhverv.

Ved udmøntning af kommuneplanændringen ved et tillæg 2 til Lokalplan nr. 410 Artillerivej Syd, vedtaget af Borgerrepræsentationen den 18. maj 2017, blev den mulige boligbyggeret øget med 16.800 etagemetre. Heraf blev der iht. Kommuneplan 2015 stillet krav om, at mindst 25% heraf (4.200 etagemetre) skal være almene boliger. Dette er et krav, som kommunen stiller i alle skoledistrikter, hvor der som på Islands Bygge i forvejen er en lille andel almene boliger. Det er således ikke en del af et eventuelt forhandlingsgrundlag.

Ved forelæggelsen af lokalplanforslaget for Teknik- og Miljøudvalget d. 21. november 2016 var de publikumsorienterede serviceerhverv ændret og reduceret fra den oprindelige lokalplan fra 5.700 til 5.300 etagemetre. Der var særlig fokus på disse funktioner langs gaden Islands Brygge og mod den centrale plads, mens funktioner mod vandet udgik.

Imidlertid var der kommet indsigelser herimod, hvorfor Teknik og Miljøudvalget valgte, at sende lokalplanforslaget i ny høring med de oprindelige 5.700 etagemetre publikumsorienterede serviceerhverv. De udadvendte funktioner mod vandet blev medtaget. Tillæg 2 til lokalplanen blev således endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen den 18. maj 2017 i overensstemmelse hermed; bilag 8 om "Omfanget af udadvendte funktioner" er vedlagt.

Omfanget af udadvendte funktioner er således uændret mindst 5.700 etagemetre, og de placeres langs gaden Islands Brygge, langs nordsiden af den centrale plads, langs havnepromenaden samt langs pladserne ved Drechselsgade og Viggo Kampmanns Plads. Hermed understøttes et ønske om at skabe liv og oplevelser i samspil med de eksisterende aktiviteter i A-Huset mod gaden Islands Brygge. I de øvrige stueetager er der mulighed for at etablere erhverv, hvilket er

**Center for Byudvikling,  
afsnit I**

Københavns Rådhus,  
Rådhuspladsen I  
1550 København V

EAN nummer  
5798009800176

udnyttet enkelte steder. Der ændres ikke på bestemmelserne for området med roklubber og institutioner ved Rundholtsvej. I og med at Kommuneplan 2015 har ændret rammen til boliger (B4\*), er der ikke længere krav om indretning af bygninger til serviceerhverv, bortset fra de særligt udpegede stueetager.