



Til ØU

Orientering om status på det københavnske boligmarked

Resumé

På ØU-budgetseminaret den 12. september var der generel efterspørgsel efter ØKF's vurdering af det Københavnske boligmarked.

På den baggrund har ØKF udarbejdet et kort notat om status på boligmarkedet i København.

Sagsfremstilling

Samlet set er priserne på det københavnske boligmarked fladet ud bl.a. som følge af den massive boligudbygning. Samtidig er der sket en normalisering i antallet af handler, som dog ikke er forårsaget af at markant flere ønsker at sælge eller væsentlige stigninger i udbudstiden.

På trods af det stigende boligudbud for lejeboliger er tomgangen i Københavns Kommune forsat på et lavt niveau og andelen af tomme boliger er omtrent uændret i 2019.

Endeligt er der indikatorer på en effekt af det øgede boligudbud, idet priserne er stabiliseret og befolkningsvæksten er tilbage på niveauet fra 2016.

Bilag

1. Notat: Status på det københavnske boligmarked

17. september 2019

Sagsnr.
2019-0246145

Dokumentnr.
2019-0246145-4

Sagsbehandler
Sune Clausen

Direktionssekretariatet

Københavns Rådhus,
Rådhuspladsen 1
1599 København V

EAN nummer
5798009800206

Status på det københavnske boligmarked

Samlet set er priserne på det københavnske boligmarked fladet ud bl.a. som følge af den massive boligudbygning. Samtidig er der sket en normalisering i antallet af handler, som dog ikke er forårsaget af at markant flere ønsker at sælge eller væsentlige stigninger i udbudstiden.

På trods af det stigende boligudbud for lejeboliger er tomgangen i Københavns Kommune forsat på et lavt niveau og andelen af tomme boliger er omtrent uændret i 2019.

Endeligt er der indikatorer på en effekt af det øgede boligudbud, idet priserne er stabiliseret og befolkningsvæksten er tilbage på niveauet fra 2016.

Boligpriser og boliger til salg

Priserne ejerlejligheder har de seneste 25 år udviklet sig forskelligt på tværs af Danmark, *jf. figur 1*. Specielt siden 2011 er udviklingen i Københavns Kommune gået endnu hurtigere end i resten af Danmark og kvadratmeterpriserne er i dag f.eks. knap 13 pct. højere i Københavns Kommune i forhold til Region Hovedstaden som helhed, hvor forskellen i boligpriserne kun lød på ca. 7 pct. primo 2011.

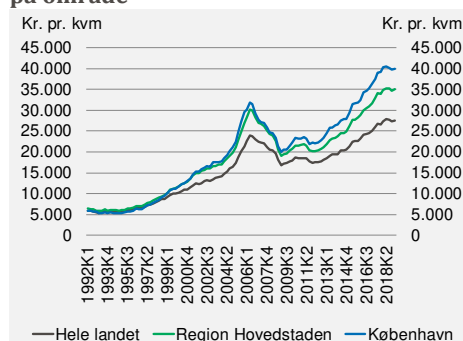
I 2018 skete der en opbremsning i væksten i boligpriserne, og mellem 1. kvartal 2018 og 1. kvartal 2019 er boligpriserne i Københavns Kommune stort set uændret. Opbremsningen i prispæksten falder sammen med indførelse af skærpede låneregler, der trådte i kraft 1. januar 2018, der indskrænker lånemuligheder for personer med høj gælds faktor.

De sidste 4 år har der været en faldende tendens i antallet af solgte boliger i Københavns Kommune, *jf. figur 2*. Det skal ses i lyset af, at antallet af solgte boliger i 2015 var historisk højt i Københavns Kommune og at det nuværende niveau svarer omtrent til perioden før finanskrisen.

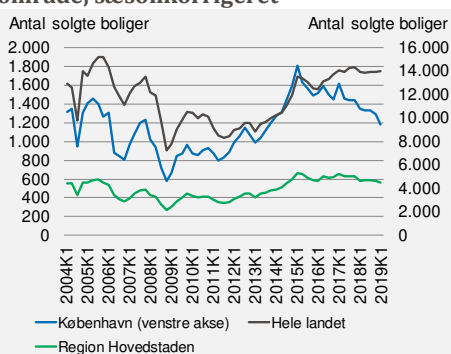
Fra 1. november 2015 blev der indført regler om, at boligkøbere selv skal finansiere mindst 5 pct. af købsprisen, når de vil låne penge til boligkøb, hvilket kan dæmpe antallet af solgte boliger. Derudover kan de

skærpede låneregler fra 1. januar 2018 ligeledes have en dæmpende effekt på antallet af solgte boliger.

Figur 1. Priser på ejerlejligheder fordelt på område



Figur 2. Antal solgte boliger fordelt på område, sæsonkorrigeret



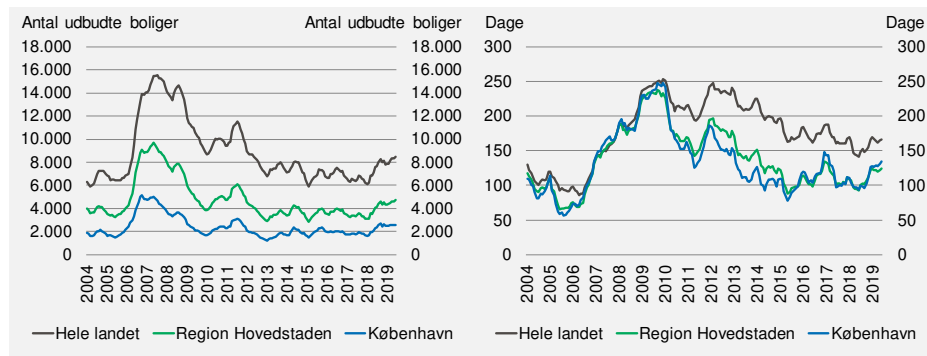
Anm.: Figur 2 indeholder både solgte ejerlejligheder og villaer.
Kilde: Finans Danmark

Med de aftagende prisstigninger på ejerlejligheder i 2018 og faldende antal handler er der sket en stigning i udbuddet af lejligheder i Københavns Kommune, *jf. figur 3*. Udbuddet af boliger har dog været omtrent uændret i København siden 3. kvartal 2018.

Udbudstiderne for lejligheder i Københavns Kommune er steget tilsvarende i 1. halvdel af 2018, *jf. figur 4*. Som med udbuddet af lejligheder er der dog en tendens til at stigningen er aftagende fra 3. kvartal 2018. En lejlighed i Københavns Kommune havde således en gennemsnitlig udbudstid på 134 dag i juni 2019 mod ca. 100 dage i slutningen af 2017.

Figur 3. Antal udbudte ejerlejligheder fordelt på område

Figur 4. Udbudstider for ejerlejligheder fordelt på område



Kilde: Finans Danmark

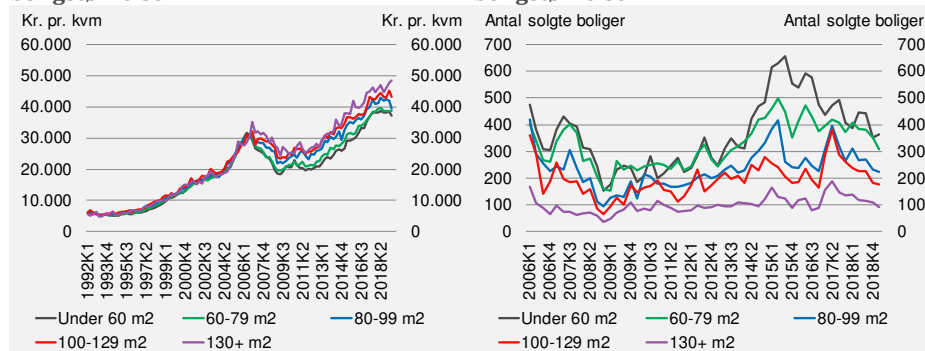
Opbremsningen i prisstigningerne i Københavns Kommune er sket for alle størrelser af boliger, *jf. figur 5*. De største boliger over 130 kvm har dog oplevet en mindre stigning i de 2 første kvartaler af 2019.

I Københavns kommune er der en relativt lav omsætning af boliger over 130 kvm. Det skyldes primært, at boliger over 130 kvm udgør under 10 pct. af boligmassen i Københavns Kommune. Derved kan væksten i priserne derfor i højere grad påvirkes af få ukarakteristiske salg, hvilket der ikke er taget højde for i figuren.

Alle størrelse af boliger har oplevet et fald i antal solgte boliger, *jf. figur 6*. For de mindste boliger under 80 kvm har der været en faldende tendens siden starten af 2015, hvor de nye regler om 5 pct. egenfinansiering trådte i kraft. Det indikerer, at de nye regler om egenfinansiering primært har påvirket antallet af handler med små boliger, der i højere grad blive købt af yngre førstegangskøbere, der i gennemsnit har en lavere opsparing. Det tyder dog ikke på, at det færre antal handler med små boliger, har påvirket priserne på små boliger.

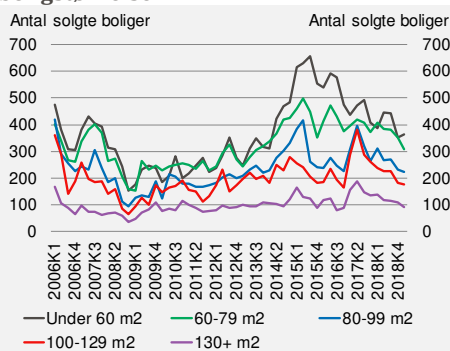
De større boliger oplevede en stigning i antal handler i 2017, hvilket sandsynligvis skyldes de strammede låneregler, der trådte i kraft 1. januar 2018 og blev præsenteret første gang i september 2017. Som tidligere nævnt betød de strammende låneregler, at personer med høj gældsfaktor fik indskrænket deres lånemuligheder, hvilket især rammer større boliger, der i gennemsnit er dyrere end små boliger. Antallet af handler med boliger over 80 kvm har derefter være faldende, men er dog fortsat højere eller på niveau med perioden før 2017.

Figur 5. Priser på ejerlejligheder i Københavns Kommune fordelt på boligstørrelse



Kilde: Udtræk fra Boliga.dk

Figur 6. Antal solgte ejerlejligheder i Københavns Kommune fordelt på boligstørrelse

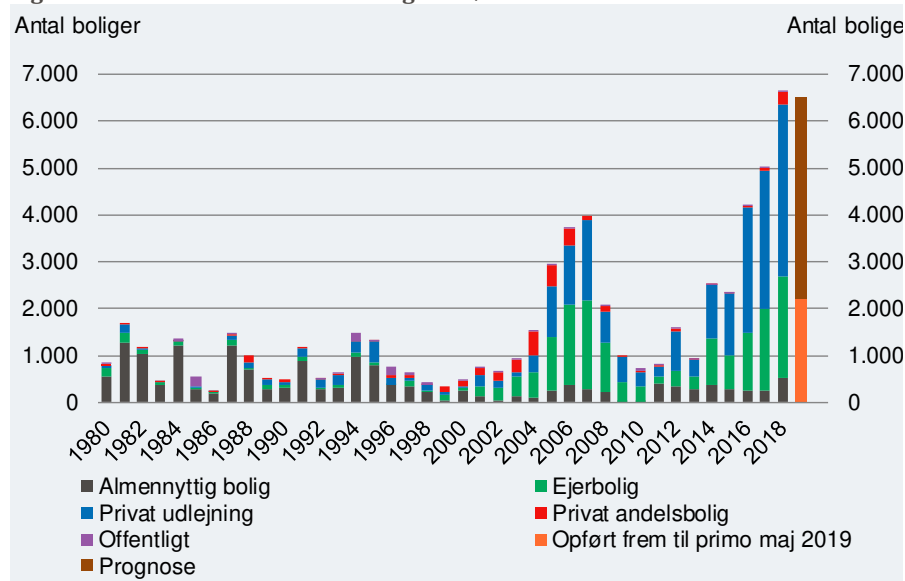


Boligudbud og nybyggeri

Udbuddet af boliger kan ligeledes påvirke antallet af handler og priserne på boliger i København. I 2018 blev der opført over 6.600 nye boliger i Københavns Kommune, hvilket er det højeste niveau siden efterkrigstiden, *jf. figur 7.*

I 2019 ser tendensen ud til at fortsætte. I de første 4 måneder af 2019 er der opført ca. 2.200 nye boliger, og i hele 2019 forventes der at blive opført ca. 6.500 nye boliger. De mange nye boliger kan have været med til at dæmpe prisstigningerne i København. Priserne i Københavns Kommune har således været omtrent uændret i perioden med en meget høj boligudbygning, hvor boligudbygningen har været over 5.000 boliger pr. år.

Figur 7. Nettovækst i antallet af boliger i Københavns Kommune



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger.

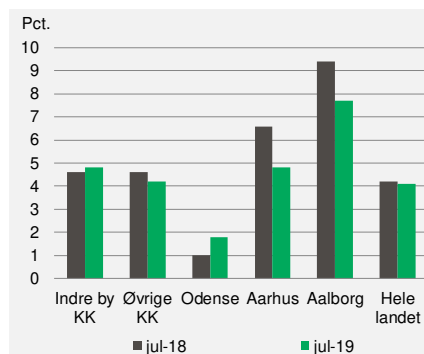
Ifølge en model af det københavnske boligmarked udviklet af Copenhagen Economics og Københavns Kommune kræver det opførelse af 60.000 nye boliger de kommende 12 år i Københavns Kommune, hvis prisstigningerne i Københavns Kommune skal dæmpes så de omtrent svarer til inflationen. Årligt kræver det således opførelse af 5.000 nye boliger i Københavns kommune. Med den nuværende boligproduktion på over 6.000 boliger vil man, ifølge modellen, derfor også forvente svagt faldende boligpriser.

Tomgang for lejeboliger

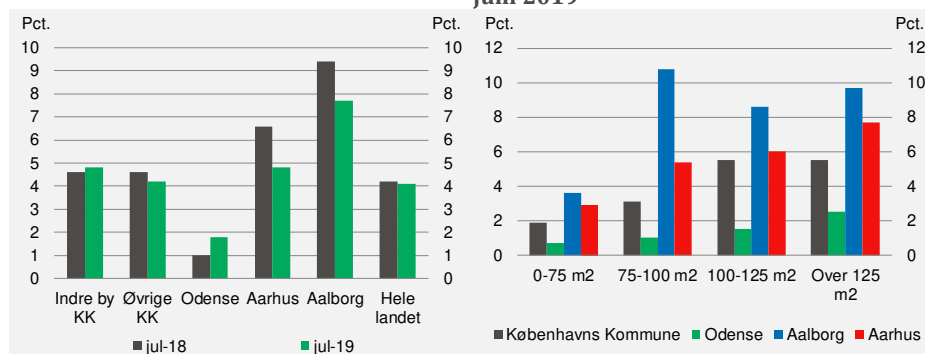
Tomgangen for lejeboliger i Københavns Kommune omtrent uændret det seneste år og ligger i juli 2019 omkring gennemsnittet for hele landet, *jf. figur 8*. Tomgangen for lejeboliger er dog fortsat på et lavt niveau og har på landsplan været faldende siden 2008. Udviklingen skal ses i sammenhæng med, at produktionen af private udlejningsboliger er steget markant de seneste år, og der er således en tendens til substitution over mod udlejningsboliger, *jf. ovenfor*.

Generelt er tomgangen for udlejningsboliger lavere for boliger under 100 kvm og i Københavns Kommune er der på nuværende tidspunkt kun 2 pct. af udlejningsboliger under 75 kvm, der står tomme, ifølge EjendomDanmarks opgørelse, *jf. figur 9*. Aalborg skiller sig ud ift. de andre større byer i Danmark ved at en meget høj tomgangsandel for boliger mellem 75 og 150 kvm sammenlignet med det resterende Danmark.

Figur 8. Tomgang på lejeboliger, fordelt på større danske byer



Figur 9. Tomgangen for lejeboliger fordelt på boligstørrelse og område, juni 2019



Anm: Tomgang boliglejemål i statistikken er opgjort, som de på opgørelsestidspunktet ledige lejemål i forhold til den samlede økonomiske lejeværdi.

Kilde: EjendomDanmarks markedsindeks.

Tendensen er den samme på andelen af tomme boliger på boligmarkedet generelt inkl. bl.a. ejerboliger, *jf. tabel 1*. I 2019 stod ca. 31 pct. af de boliger der er opført i 2019 tomme ved opgørelsestidspunktet. For 2018 og 2017 var andelen af nyopførte boliger i året hhv. 1 og 1,5 pct. point lavere. Det ses desuden, at langt de fleste boliger ikke står tomme i en længere periode, og efter 5 år er det under 5 pct. af boligerne der står tomme, hvilket til dels kan skyldes naturlige årsager såsom flytninger, salg, istandsættelser m.v.

Tabel 1: Andelen af tomme boliger i Københavns Kommune fordelt på år og boligens alder i året

	0 år	1 år	2 år	3 år	4 år	Over 5 år	Ialt
2019	30,6	15,3	12,6	12,5	9,4	4,4	5,2
2018	29,6	15,1	10,2	8,4	6,7	4,2	5,0
2017	29,1	12,0	9,0	7,3	4,6	4,0	4,5
2016	26,2	9,8	8,7	6,2	7,3	4,1	4,5

Anm: For 2019 er opgørelsestidspunktet er 30/6 2019. For de resterende år er opgørelsestidspunktet 31/12 i året.

Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger.

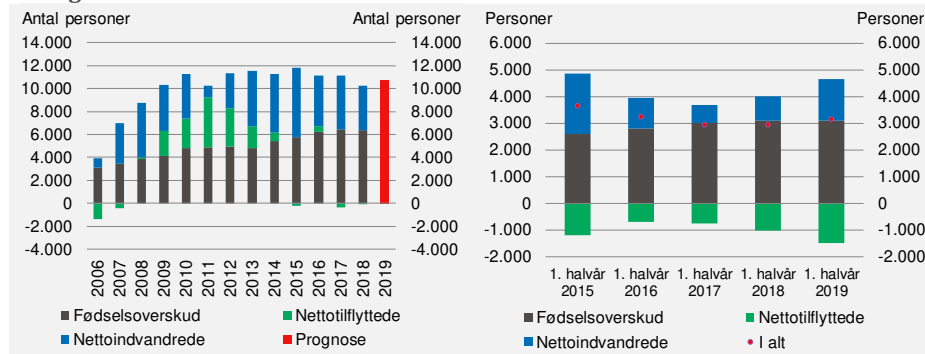
Der er således ikke noget der indikerer, at det øgede boligbyggeri og det øgede udbud af private udlejningsboliger har ført til, at væsentligt flere boliger står tomme.

Befolkningsudvikling

De mange nye boliger i Københavns Kommune kan have medvirket til at fastholde den høje befolkningstilvækst. De seneste mange år har befolkningsvæksten i København således ligget mellem 10.000 og 12.000 personer pr. år, *jf. figur 8*.

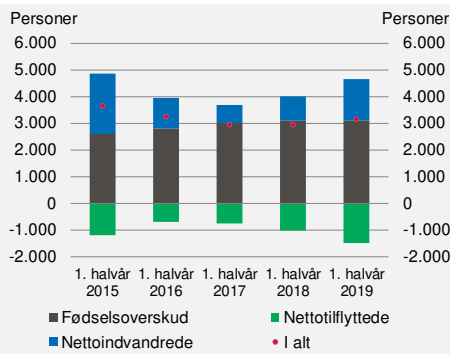
I de første 2 kvartaler i 2019 er befolkningen i Københavns Kommune steget med over 3.000 personer, hvilket svarer til niveauet for 1. halvår 2016 og ca. 200 personer højere end niveauet fra 2018, *jf. figur 9*. Sammenlignet med tidligere er stigningen i befolkningen i højere grad kommet fra nettoindvandring fra udlandet mens nettofraflytningen til andre danske kommuner også er steget i mindre grad. I 2019 forventes der en befolkningstilvækst på ca. 10.700 personer, hvilket er ca. 500 personer flere end 2018.

Figur 8. Befolkningstilvækst i Københavns Kommune fordelt på bevægelsesart



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

Figur 9. Befolkningstilvækst 1. halvår fordelt på bevægelsesart



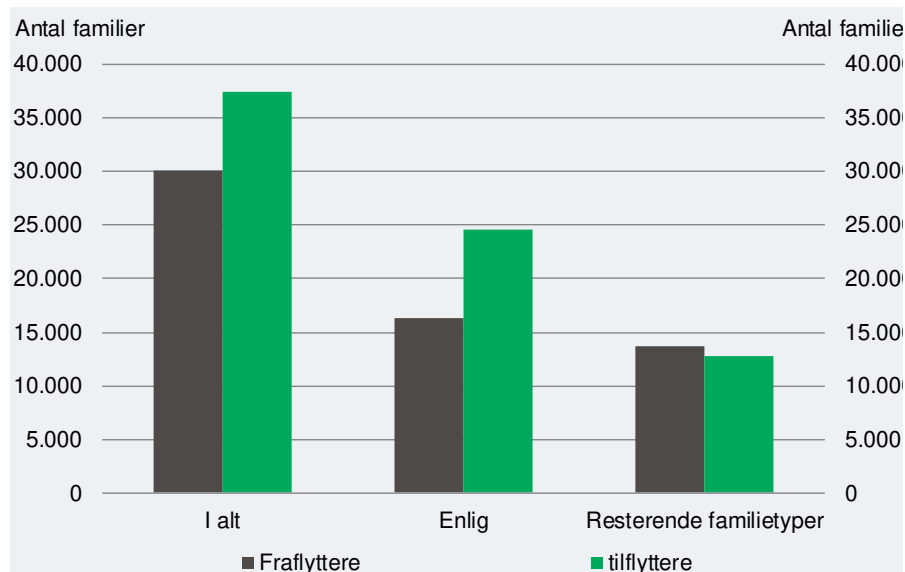
Tilvæksten har de seneste år været drevet af fødselsoverskud og nettoindvandring fra udlandet. Københavns Kommune har dog oplevet en befolkningstilvækst i alle aldersklasser, hvilket skyldes, at det i højere grad er enlige, der tilflytter Københavns Kommune, *jf. boks 1.*

Boks 1. Eksempel på typisk flyttemønster til og fra Københavns Kommune

Befolkningstilvæksten i København kommer som vist i figur X primært fødselsoverskud og nettoindvandring fra udlandet. Specielt den indenlandske demografiske udvikling ser forskellig ud, afhængigt af om der ses på antal personer eller antal familier.

På familieniveau har Københavns kommune en indenlandsk nettotilflytning på lidt over 7.000 familier i 2017, *jf. figur 1.1.* At nettotilflytningen samtidig kan være omtrent 0 når vi ser på personer skyldes, at de tilflyttede familier i højere grad er enlige eller mindre familier, mens de familier der fraflytter, i gennemsnit er større.

Figur 1.1 Fra- og tilflyttere til Københavns Kommune fra andre danske kommuner fordelt på familietype, 2018



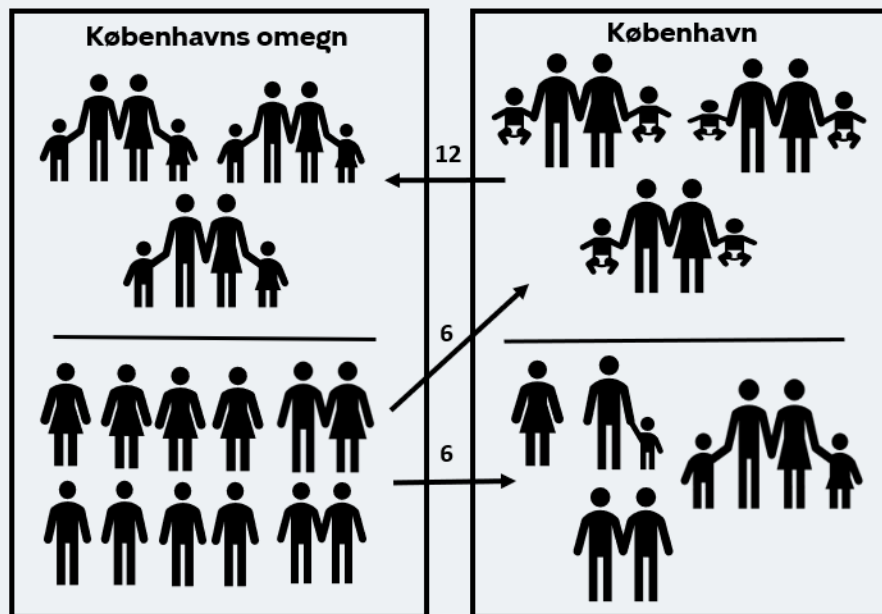
Anm.: Fraflyttere angiver den fraflyttede familietype, mens tilflyttere angiver den tilflyttede familietype. Familieflytninger opgøres kvartalsvis, ved at sammenligne primo og ultimo adressen, en person kan derfor indgå i en fra-/tilflyttet familie op til 4 gange årligt.

Kilde: Danmarks Statistik

Dette mønster kan illustreres ved et eksempel, *jf. figur 1.2*. I eksemplet flytter 10 familier til København, der tæller 8 singler og 2 par (nederst til venstre). Nogle finder sammen og bliver til 7 familier, hvoraf 5 af familierne får børn. Efterfølgende vælger 3 af børnefamilierne, der tæller 12 personer, at forlade byen. 4 af familierne, der tæller 9 personer, bliver boende i København.

Der er således tilflyttet 10 familier til byen, mens kun 3 familier er flytte ud af byen. Samtidig er der både til- og fraflyttet 12 personer, mens Københavns befolkning er vokset med 9 personer (6 voksne og 3 børn), og antallet af familier og boligbehovet er vokset med 4. Der kan således på trods af en nettotilflytning på 0, være både befolkningstilvækst af voksne personer og et stigende boligbehov.

Figur 1.2. Eksempel på flyttemønstre over kommunegrænser



I analysen fokuseres der på familier, da det antagelsen, at hver ny familie i KK har brug for en deres egen bolig. Det er forventningen, at antallet af familier vil stige med ca. 55.000 frem mod 2031. Forventninger til udviklingen i familietallet tager udgangspunkt i befolkningsprognosen, hvori antallet af københavnere forventes at stige med ca. 96.000 i samme periode. Hovedparten af væksten i perioden forventes at komme fra fødselsoverskud, mens en mindre del vil komme fra flyttebalancen. Således forventes der et samlet flytteunderskud (over for andre kommuner og udland tilsammen) fra 2024 og frem. På trods heraf vil der være vækst stort set alle aldersklasser og familietyper, hvilket genererer et stort boligbehov.