



KØBENHAVNS KOMMUNE

Økonomiforvaltningen

Center for Byudvikling

NOTAT

Til ØU

18. februar 2019

Analyser til Kommuneplan 2019

Som baggrund for udarbejdelsen af Københavns Kommuneplan 2019 har Økonomiforvaltningen udarbejdet analyser, der belyser centrale emner i kommuneplanen. Teknik- og Miljøforvaltningen har udarbejdet en analyse af behovet for mellemstore og store grønne områder.

Sagsbehandler
Mathias Nordby Thøgersen

Følgende analyser indgår i materialet til Økonomiudvalgets aflæggebord:

- Analyse af det fremtidige boligbehov
- Demografi boligbehov og boligprisudvikling i Københavns Kommune
- Analyse af boligstørrelser
- Analyse af almene boliger
- Analyse af ungdomsboliger
- Analyse af behovet for mellemstore og store grønne områder

Økonomiforvaltningen er endvidere i gang med analyse af rækkefølgeplanen og et serviceeftersyn af byens erhvervsområder. Begge analyser vil blive forelagt ØU, når forslag til Københavns Kommuneplan 2019 forelægges ØU den 19. marts 2019.

Team Planlægning

Københavns Rådhus, Rådhuspladsen
|
1550 København V

EAN nummer
5798009800176



28. januar 2019

Analyse af det fremtidige boligbehov i København

Sammenfatning

Det fremadrettede boligbehov

Siden 1992 er befolkningen i Københavns Kommune steget og især inden for de seneste 10 år har væksten været høj. Både Oslo og Stockholm har oplevet en lignende urbanisering, dog over en meget længere periode. Der er således en generel stigende urbanisering, der går på tværs af konjunkturer og landegrænser.

Også de resterende dele af hovedstadsregionen har de seneste 10 år oplevet befolkningstilvækst. Væksten har dog været størst i Københavns Kommunes nærområde.

Københavns Kommune har en positiv nettotilflytning af familier fra den resterende del af landet på ca. 7.000 familier i 2017. Det skyldes i høj grad, at de ofte er enlige, der flytter til Københavns Kommune fra den resterende del af landet, mens fraflytterne i højere grad er par med børn. Den indenlandske nettotilflytning varierer derfor meget, afhængigt af om der ses på antal personer eller antal familier. Den indenlandske nettotilflytning i personer var i 2017 således omkring 0. Befolkningstilvæksten i personer i København kommer derfor især fra fødselsoverskud og udenlandsk tilflytning.

Arealforbruget i Københavns Kommune pr. person var kraftigt faldende fra finanskrisens start og frem til 2016, hvilket i særlig grad skyldes alderssammensætningen i byen. Generelt har arealforbruget været faldende for enlige uden børn og stigende for par med børn. Samlet set er der dog sket en stabilisering i arealforbruget for alle grupper de seneste år, hvis tendensen fortsætter, vil arealefterspørgslen pr. person og pr. familie være relativt stabil fremadrettet.

Tages der udgangspunkt i disse historiske trends og fremskrives de realiserede flyttemønstre de seneste 4 år (befolkningsprognosen), kombineret med det nuværende bolig- og arealforbrug forventes det samlede boligbehov at ligge mellem 50.000 og 55.000 boliger fra 2019 til 2031¹. I samme periode forventes befolkningen i Københavns Kommune at øges med ca. 96.000 personer. Omsat til

¹ Kommuneplansperioden løber fra 1/1 2019 til 1/1 2031, hvilket er anvendt i relevante figurer i indeværende notat.

etagemeterbehov forventes dette med udgangspunkt i ovenstående metode at være på ca. 4,2 mio. etagemeter.

Analysen viser endvidere, at der er en tæt sammenhæng mellem boligudbud, boligomkostninger og befolkningstilvækst. Flere boliger medfører højere befolkningstilvækst og lavere vækst i omkostningerne ved at bo i ejerboliger.

Som følge heraf er der opstillet en makroøkonometrisk model udviklet af Copenhagen Economics. Modellen estimerer udbygningsbehovet under forudsætning af, at den kraftige prisvækst på boliger skal reduceres til omkring *inflationen*. Med en forøgelse af andelen af små boliger fra 10 til 50 pct. estimeres et boligbehov på ca. 60.000 boliger fordelt på 4,6 mio. etagemeter.

Analysen peger også på, at almene boliger har en væsentligt lavere prisdæmpende effekt end ejerboliger, hvilket faktisk indikerer, at beboerne alternativt i ringe grad ville få adgang til det københavnske boligmarked, og viser endvidere at nyopførte boliger i mange tilfælde giver ledige boliger andre steder i byen. Disse boliger tilflyttes af personer, der i gennemsnit er yngre og har lavere indkomster.

Nye boliger skaber desuden rum for at en mere blandet by. De personer der tilflytter de nyopførte boliger, efterlader således tomme boliger andre steder i byen. Analysen viser, at lidt over 64 pct. af dem der tilflytter nye boliger i Københavns Kommune, er i forvejen bosiddende i kommunen og laver plads andre steder i byen.

Analysen peger på, at flere mindre boliger i højere grad vil have en prisdæmpende effekt, og at de i højere grad vil imødekomme efterspørgslen.

Tabel 1. Estimeret boligbehov ved forskelligt metodevalg, 2019-2031.

	Boligbehov	Etagemeterbehov (mio. kvm)
Fremskrivning af flyttemønstre (gammel metode)	50.000	4,2
Fremskrivning af flyttemønstre (ny metode)	55.000	4,2
Makroøkonometrisk model 50 pct. små boliger	60.000	4,6

Kilde: Egne beregninger og Copenhagen Economics.

Med et boligbyggeri i København, der svarer til det demografiske på 55.000 boliger, forventes det ifølge Danmarks Statistik at også alle de omkringliggende kommuner vil vokse. Med den lidt større boligproduktion som et prisdæmpende boligudbud kræver på 60.000 boliger, forventes det således også at de omkringliggende områder vil opleve befolkningstilvækst fremadrettet.

Den fremtidige tilgængelighed på boligmarkedet

En boligproduktion, der møder efterspørgslen vil gøre det Københavnske boligmarked meget mere tilgængeligt. Eksempelvis vil en gennemsnitlig ejerlejlighed på 65 kvm. i Brønshøj, ifølge modellen, have en prisstigning, der er 1,5 mio. kr. lavere i 2031 ved en prisdæmpende udbygning (60.000 boliger) i sammenligning med en fortsættelse af den historiske udbygning. Det betyder eksempelvis, at en enlig togfører uden formue stadig vil have mulighed for bosætte sig i København.

Tilsvarende vil en 100 kvm bolig i Brønshøj opleve en prisstigning, der er 1,4 mio. kr. mindre ved en prisdæmpende udbygning. Den lavere pris i 2031 medfører eksempelvis, at et par bestående en smed og en pædagog, ligeledes uden formue, fremadrettet vil kunne købe en lejlighed på 100 kvm. i Brønshøj.

Analysen peger også på, at almene boliger har en væsentligt lavere prisdæmpende effekt end ejerboliger, hvilket faktisk indikerer, at beboerne alternativt i ringe grad ville få adgang til det københavnske boligmarked, og viser endvidere at nyopførte boliger i mange tilfælde giver ledige boliger andre steder i byen. Disse boliger tilflyttes af personer, der i gennemsnit er yngre og har lavere indkomster.

Nye boliger skaber rum for at en mere blandet by. De personer der tilflytter de nyopførte boliger, efterlader således tomme boliger andre steder i byen. Analysen viser, at lidt over 64 pct. af dem der tilflytter nye boliger i Københavns Kommune, er i forvejen bosiddende i kommunen og skaber plads andre steder i byen.

Ift. Københavns omegn sker den største prisdæmpende effekt i hvis der i København opføres flere små boliger. Det betyder, at det er beboere i mindre boliger, som eksempelvis enlige eller studerende, der særligt får glæde af den højere udbygning og at det derved er denne gruppe, der i særlig grad vil få mulighed for at flytte til København frem for en forstad til København. Omvendt indikerer resultatet også, at børnefamilier, der har behov for store boliger, ikke påvirkes så kraftigt af udbygningen og derfor mere i samme omfang som i dag vil vælge at flytte ud til forstæderne. Dette hænger sandsynligvis også sammen med den boligtype, der kan tilbydes i forstæderne, der i større udstrækning er parcelhuse.

Usikkerhed

Såvel modellerne baseret på de realiserede flyttemønstre og den makroøkonometriske model er behæftet med usikkerhed. Førstnævnte er især følsomme over for ændringer i familiers boligpræferencer og flyttemønstre mellem by, omegn og ulandet samt ændringer i familiestrukturer. Sidstnævnte er især følsom over for renteudviklingen, lokal og regional beskæftigelse og jobskabelse,

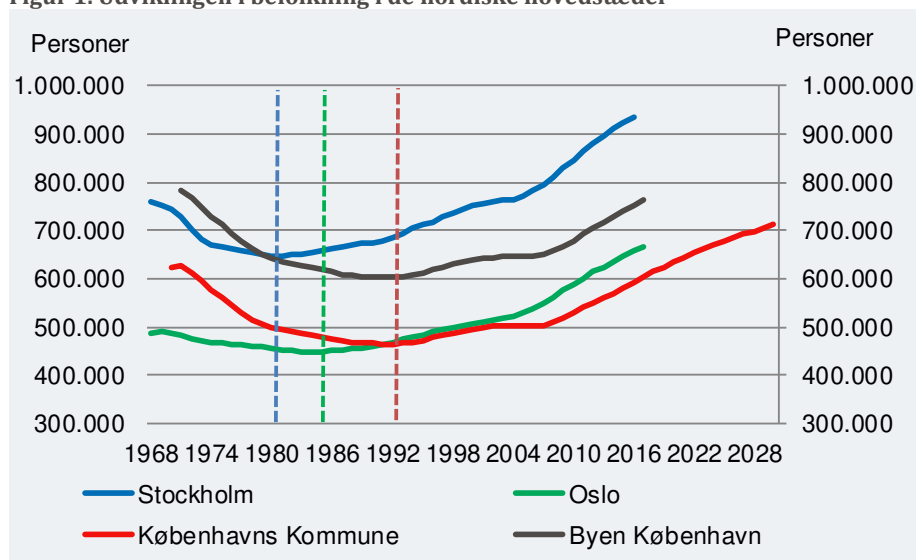
boligbeskatning samt substitutionsforholdet mellem ejerboliger og andre ejerformer.

Derudover er der også usikkerheder på udbudssiden, hvor en tilstrækkelig udbygning kræver en velfungerende boligproduktionssektor.

Sammenhænge på boligmarkedet

Siden 1992 er befolkningen i såvel Københavns Kommune som i Byen København (København, Frb., Tårnby og Dragør) steget uafbrudt, og især inden for de seneste 10 år har væksten været høj, *jf. figur 1*. Både Oslo og Stockholm har oplevet en lignende befolkningstilvækst, men i begge byer startede den positive udvikling ca. 10 år tidligere end i København. Sammenlignet med disse 2 byer er der således ikke noget der tyder på, at befolkningstilvæksten og således også boligbehovet skulle aftage i København.

Figur 1. Udviklingen i befolkning i de nordiske hovedstæder

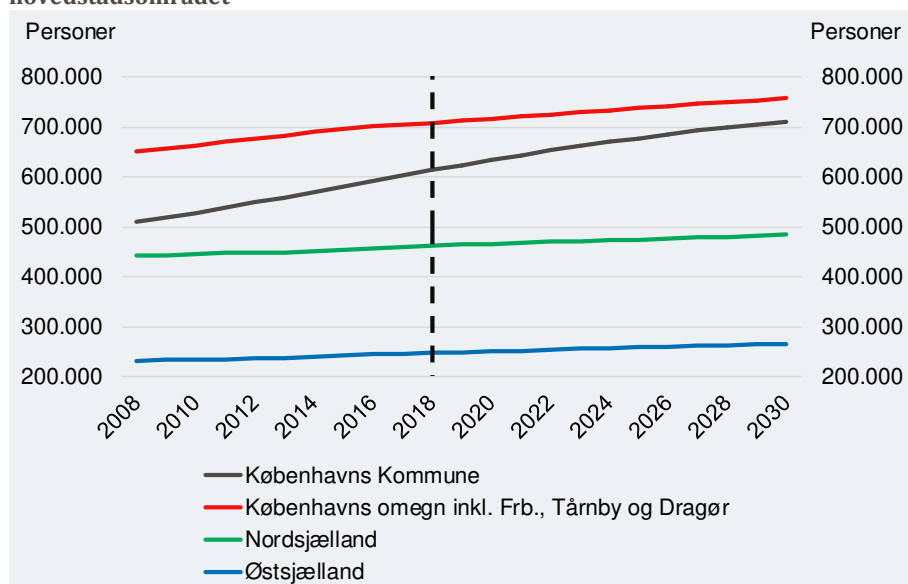


Anm.: Den stiplede linje angiver året med den laveste befolkning i de 3 hovedstæder.

Kilde: Danmarks Statistik, Sveriges Statistik og Norges Statistik.

Københavns Kommune har oplevet den største vækst i hovedstadsregionen de seneste 10 år, *jf. figur 2*. Alle områder i hovedstadsregionen har i hele perioden oplevet vækst i befolkningen. Væksten har dog været størst i Københavns Kommunes nærområde. Væksten i befolkningerne i alle dele af hovedstadsregionen forventes at fortsætte fremadrettet med nogenlunde samme hastighed og i Københavns Kommune alene forventes befolkningen at vokse med ca. 96.000 personer fra 2019 til 2031. Alle områder omkring Københavns Kommune forventes således også at vokse fremadrettet.

Figur 2. Udviklingen i befolkning og befolkningsprognosen i forskellige områder i hovedstadsområdet

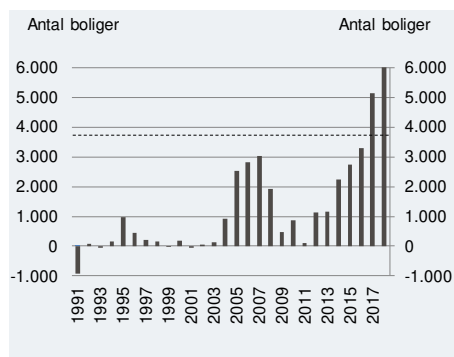


Kilde: Danmarks Statistik.

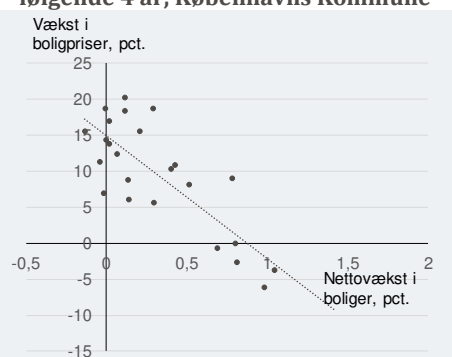
Samtidig med den stigende befolkning er der ikke overraskende sket en forøgelse af boligmassen i København som følge af nybyggeri, *jf. figur 3*. Det varede dog en del år efter 1992 før boligudbuddet begyndte at vokse, bl.a. som følge af, at de mange år med affolkning havde medført meget uudnyttet kapacitet i byen. Dette er markant anderledes i disse år, hvor boligproduktionen er historisk stor. I 2017 blev der opført over 5.000 boliger og dermed opføres der pt. flere boliger end det skønnede behov på ca. 3.750 boliger om året fra Kommuneplan 2015. Denne tendens forventes at fortsætte i 2018, hvor der frem til ultimo august var en nettovækst i boliger på ca. 4.100, og hvor der for hele 2018 forventes en vækst på omkring 6.000 boliger. Hovedparten af nybyggeriet i Københavns Kommune er privat udlejning og ejerboliger.

Der er en tydelig sammenhæng mellem nettovæksten i antallet af boliger i København og stigninger i boligprisen, *jf. figur 4*. Hvis væksten i boligproduktionen i København øges, indikerer det således, at væksten i boligpriserne de efterfølgende 4 år bliver lavere, hvilket senere anvendes til at estimere boligbehovet.

Figur 3. Nettovækst i antallet af boliger i Københavns Kommune



Figur 4. Nettovækst i boliger ift. den gennemsnitlige boligprisvækst i de følgende 4 år, Københavns Kommune



Anm: Nettovæksten i boliger 2018 er frem til 1. september ca. 4.100. Det forventes at nettovæksten i hele 2018 vil være omkring 6.000 boliger. Den stiplede linje i figur 1 angiver det årlige boligbehov fra KP15, på 3.750 boliger. Tendenslinjen i figur 2 har en forklaringsgrad på ca. 64 pct.
Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger.

Fra 2008 og frem ses et stigende demografisk pres på det københavnske boligmarked, hvor væksten i antallet af boliger er betydeligt lavere end væksten i antallet af familier, *jf. figur 5*. Den demografiske vækst kommer især fra et stigende antal enlige, yngre familier. Disse tendenser gælder særligt for København, hvor Københavns omegn først oplever et stigende demografisk pres ca. 2 år senere.

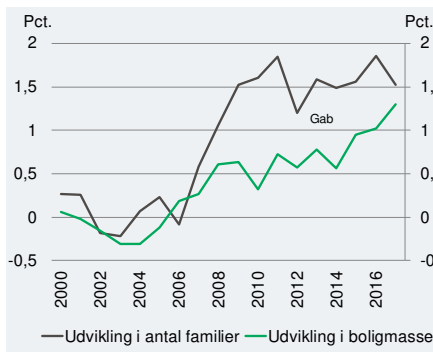
I København har der således gennem længere tid været et mismatch ift. udbud og efterspørgsel af boliger, hvilket har øget boligpriserne i København i forhold til den resterende del af landet. Det afspejler sig ligeledes i forskellen mellem brugeromkostningerne² for at bo i en lejlighed i København sammenlignet med resten af landet, *jf. figur 6*.

Frem til 2008 var brugeromkostningen i Københavns Kommune og Regions Hovedstaden desuden omtrent ens. Ved seneste observation i 2. kvartal 2017 er brugeromkostningerne i Københavns Kommune dog ca. 14 pct. højere end i Region Hovedstaden.

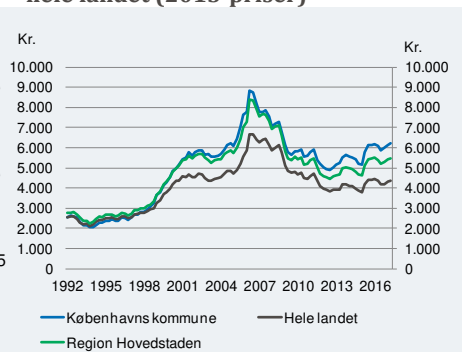
Sammenlignet med hele landet er tendensen endnu mere udtalt. Hvor brugeromkostningerne i midten af 2008 kun var omkring 20 pct. højere end i resten af landet, er samme forskel nu øget til ca. 43 pct. Forskellen (i pct.) har således aldrig været større, hvilket er et udtryk for en generel øget præference for at bo i København.

² Brugeromkostning for at bo i en bolig er her antaget af at bestå af rente, bidrag, rentefradrag, ejendomsværdiskat, grundskyld og vedligeholdelsesomkostninger. Brugeromkostningen tager udgangspunkt i en 100 pct. belåning af boligen og beregnes som 80 pct. realkreditlån, 15 pct. banklån og 5 pct. egenfinansieret.

Figur 5. Årlig nettovækst i boligudbud og antal familier, Københavns Kommune



Figur 6. Månedlige brugeromkostninger for en 50 kvadratmeter ejerlejlighed i hhv. Københavns Kommune, Region Hovedstaden og i hele landet (2015-priser)

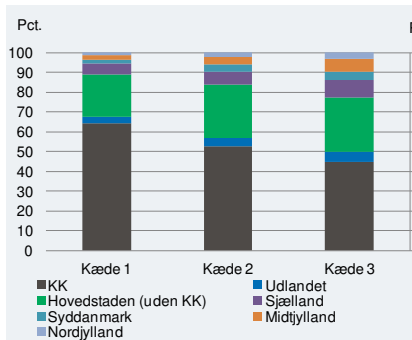


Kilde: Danmarks Statistik, Copenhagen Economics og egne beregninger.

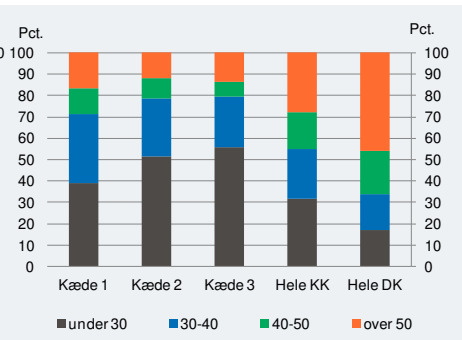
Nye boliger skaber desuden rum for at en mere blandet by. De personer der tilflytter de nyopførte boliger efterlader således tomme boliger andre steder i byen. Lidt over 64 pct. af dem der tilflytter nye boliger i Københavns Kommune er i forvejen bosiddende i kommunen, *jf. figur 7*. I figuren betragtes alle der tilflytter tomme boliger som følge af flyttekæderne, og andelen, der kommer fra Københavns Kommune falder således i kæde 2 og 3. Nybyggeriet i Københavns Kommune generer således ikke kun ledige boliger i Københavns Kommune, men også mange andre steder i landet.

Alderen på personer der tilflytter nybyggeri er generelt lavere end i resten af Københavns Kommune og hele Danmark. Specielt er andelen mellem 30 og 40, der tilflytter nybyggeri, høj, *jf. figur 8*. I kæde 2 og 3 øges andelen af personer under 30 år, der tilflytter tomme boliger i Københavns Kommune, mens andelen mellem 30 og 40 år mindskes tilsvarende. Medtages tomme boliger i hele landet er tendensen den samme.

Figur 7. Personer i flyttekæder fordelt på tidligere bopæl



Figur 8. Personer i flyttekæder fordelt på alder

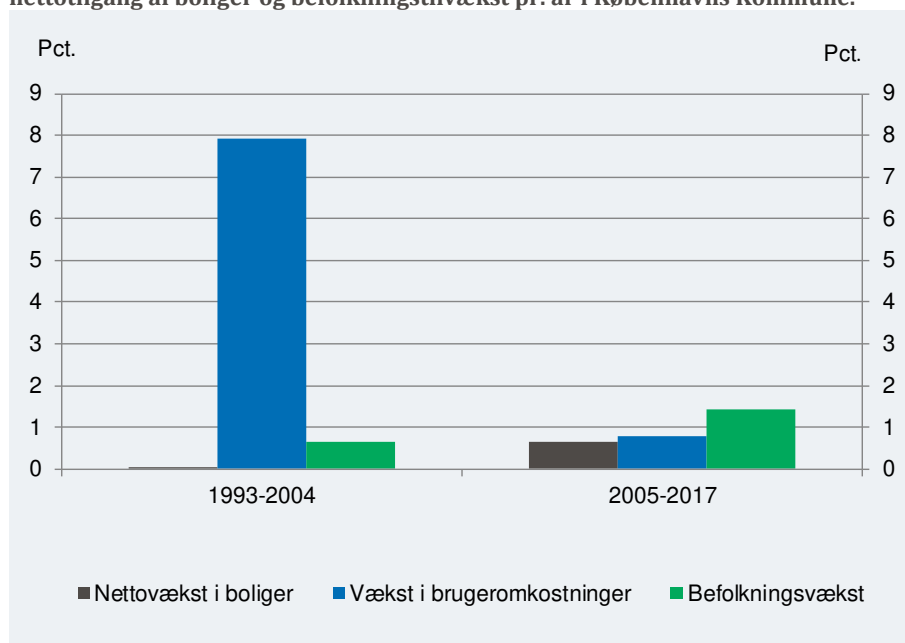


Anm: I figurerne er der kun medtaget personer over 20 år. I figur 1 er der medtaget alle boliger, der efterlades tomme i flyttekæderne. I de resterende figurer medtages kun dem der tilflytter tomme boliger i Københavns Kommune.

Kilde: Egne beregninger.

Opsummerende er der således tegn på, at den øgede boligproduktion har medført, at flere har mulighed for at bosætte sig i Københavns Kommune, og at brugeromkostningerne på ejerboliger har holdt sig nogenlunde i ro. Tendensen er udtalt, hvis der sammenlignes med perioden fra 1993-2004, hvor boligmassen var stort set konstant, befolkningstilvæksten var lavere og væksten i brugeromkostninger markant højere, *jf. figur 9*.

Figur 9. Gennemsnitlig udvikling i brugeromkostninger for ejerboliger, nettotilgang af boliger og befolkningstilvækst pr. år i Københavns Kommune.



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger.

Omvendt har København oplevet en væsentlig stigning i boligpriserne og brugeromkostningerne ved at bo i en ejerbolig de seneste år, og i samme periode er forskellen i brugeromkostningerne ved at bo i en ejerbolig i og uden for København vokset. Dertil kommer en fortsat stigning i antallet af beboere pr. bolig.

Det tyder derfor på, at boligproduktionen de seneste år ikke helt har kunnet håndtere den stigende efterspørgsel efter boliger, og det er således relevant at afklare hvorledes boligproduktionen bør være fremadrettet, hvis boligmarkedet i København fortsat skal være tilgængeligt for almindelige indkomstgrupper og kunne håndtere den øgede efterspørgsel efter boliger i København.

I de følgende afsnit opstilles der 3 estimater af det fremtidige boligbehov fra 2019 til 2031.

Metoder til fastlæggelse af boligbehovet

Til beregning af boligbehovet anvendes grundlæggende to forskellige teoretiske tilgange, der begge har fordele og ulemper.

Fastlæggelse af boligbehov via fremskrivninger af realiserede flyttemønstre

Den ene metode anvender realiserede flyttemønstre til at estimere befolkningen og dermed bolig efterspørgslen. På baggrund af den forventede tilflytning kan boligbehovet derefter bestemmes ved at antage hvor mange personer, der bor i hver nyopførte bolig. Metode kan forfines ved bl.a. andet at opdele befolkningsfremskrivningen på familietyper, aldersgrupper og andre faktorer, der kan antages at have betydning for valg af bolig.

Befolkningsfremskrivninger bygger generationsfremskrivninger, mens til- og fraflytningen til bestemte geografiske områder anvender afgrænsede historiske sandsynligheder for til- og fraflytninger af bestemte familietyper eller aldersgrupper. Fastlæggelse af boligbehovet ud fra demografiske fremskrivninger tager således ikke højde for bl.a. udbuds- og prisudviklingen på boliger og kan derfor i mindre grad tage højde for potentielle tilflyttere eller fraflyttere.

Som det blev vist tidligere, kan eksempelvis en øget boligproduktion skabe rum for at flere har mulighed for at flytte til byen, ligesom en øget boligproduktion kan have en dæmpende effekt på priserne så spændet mellem boliger i og uden for København mindske således, at flere vælger en bolig i København.

Fastlæggelse af boligbehov via økonometrisk model

I forhold til estimationen på baggrund af de realiserede flyttemønstre, kan en reel anvendelse af en model først og fremmest også tage højde for, at de realiserede flyttemønstre er en undervurdering af den underlæggende bolig efterspørgsel, hvis boligproduktionen ikke har kunnet følge med efterspørgslen og derved forårsage prisstigninger. Derudover kan en model også tage højde for fx stigende renter, regulering og boligbeskatning.

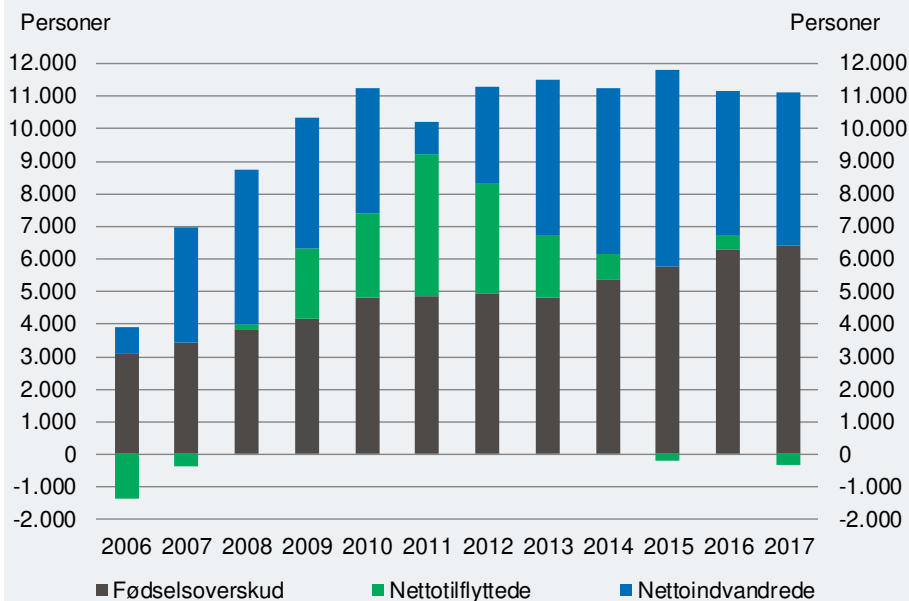
Samtidig vil den også kunne tage højde for, hvordan tilflytningen og priserne opfører sig i omegnskommunerne og resten af Danmark.

Boks 1. Demografisk udvikling i familier og personer

Den demografiske udvikling ser forskellig ud, afhængigt af om der ses på antal personer eller antal familier. Det ses ikke mindst på den indenlandske nettotilflytning til København i de seneste år, der fremstår betydelig højere når vi ser på antal familier, frem for når vi ser på antal personer.

I 2017 fraflyttede der 337 flere personer fra København til andre danske kommuner end der tilflyttede fra andre danske kommuner, jf. figur 1.1. Den indenlandske nettotilflytning i Københavns Kommune var således lidt negativ i 2017 og har generelt ligget omkring 0 siden 2014.

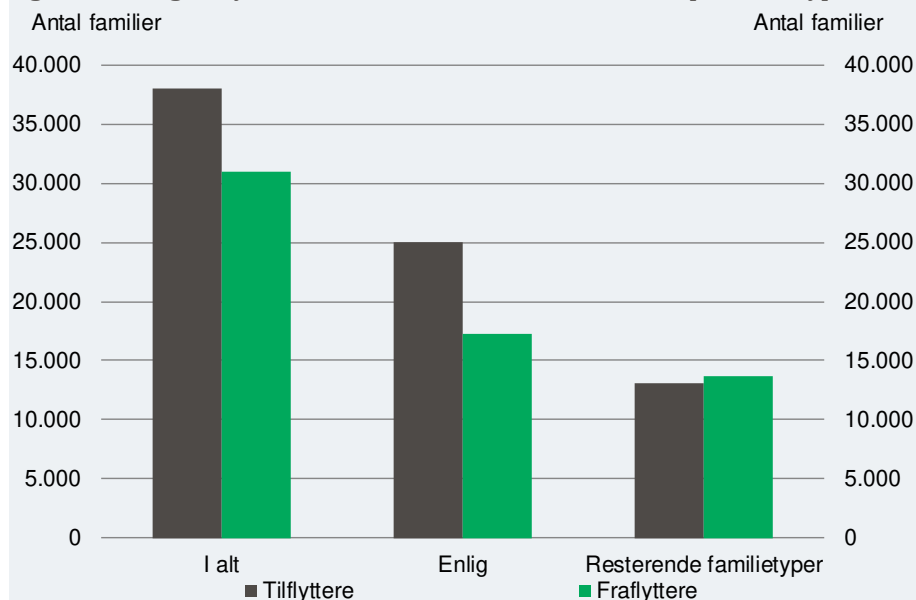
Figur 1.1 Befolkningsbevægelser i personer i Københavns Kommune fordelt på bevægelsesart



Kilde: Danmarks Statistik

Hvis der omvendt ses på de indenlandske til- og fraflyttere på familieniveau fra Danmarks Statistik har Københavns kommune en indenlandsk nettotilflytning på lidt over 7.000 familier i 2017, jf. figur 1.2. At nettotilflytningen samtidig kan være omtrent 0 når vi ser på personer skyldes, at de tilflyttende familier i højere grad er enlige eller mindre familier, mens det familier der fraflytter i gennemsnit er større.

Figur 1.2 Til- og fraflyttere mellem danske kommuner fordelt på familietype, 2017



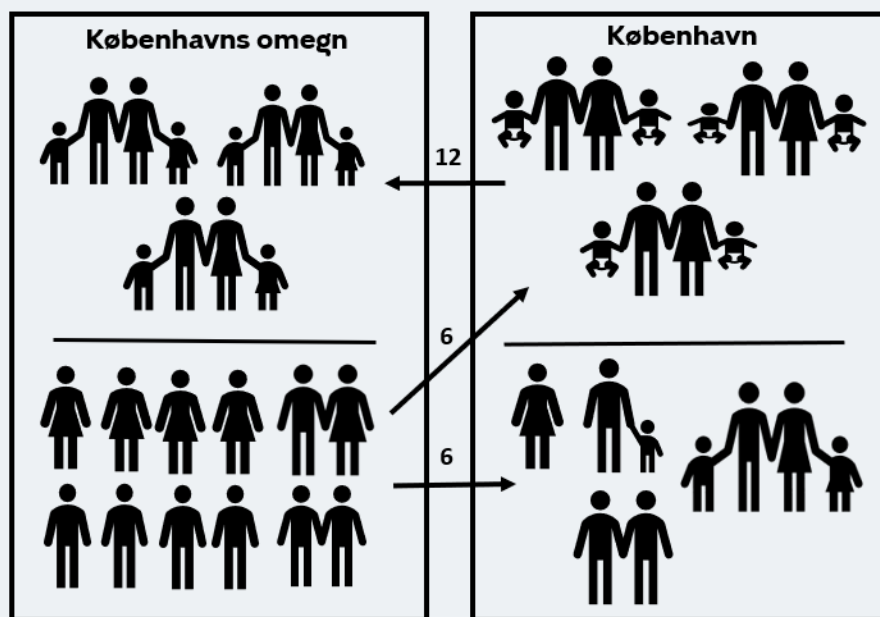
Anm.: Fraflyttere angiver den fraflyttede familietype, mens tilflyttere angiver den tilflyttede familietype. Hjemmeboende børn er klassificeret som enlige til- og fraflyttere. Familieflytninger opgøres kvartalsvis, ved at sammenligne primo og ultimo adressen, en person kan derfor indgå i en fra-/tilflyttet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

Kilde: Danmarks Statistik

Dette mønster kan illustreres ved et eksempel, jf. figur 1.3. 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 1.3. 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.

Det vurderede boligbehov i Københavns Kommune fra 2019 til 2031

I det følgende gennemgås 3 forskellige metoder til fastsættelse af boligbehovet i KK. Den første metode anvender demografiske fremskrivninger, og er lig den der blev anvendt i fastlæggelsen af boligbehovet i Kommuneplan 2015. Den anden metode anvender ligeledes demografiske fremskrivninger, men udvikler metoden til bl.a. at indeholde familietyper og boligtyper. Den sidste bygger på en økonometrisk model fra Copenhagen Economics, der er blevet udviklet i forbindelse med fastlæggelse af boligbehovet i indeværende kommuneplan.

Fastlæggelse af boligbehov i KK via fremskrivninger af realiserede flyttemønstre (gammel metode)

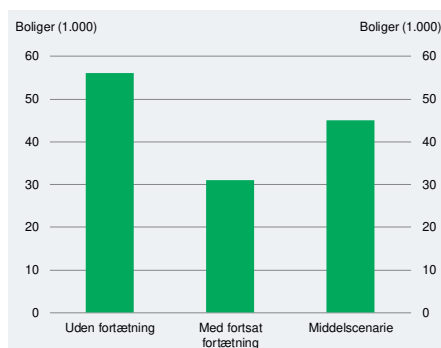
I forbindelse med kommuneplan 2015 blev der udarbejdet en model til fremskrivning af boligbehovet. Modellen byggede på KK's befolkningsfremskrivning samt det observerede boligbrug på 1-års aldersklasser.

Der blev beregnet to scenarier på baggrund af modellen. Det ene blev beregnet under forudsætning om et konstant boligforbrug, mens det andet blev beregnet under forudsætning om en stadig fortætning i boligmassen, dvs. med en forventning om, at københavnere i fortsat stigende grad skulle dele boliger og forbruge stadig mindre areal.

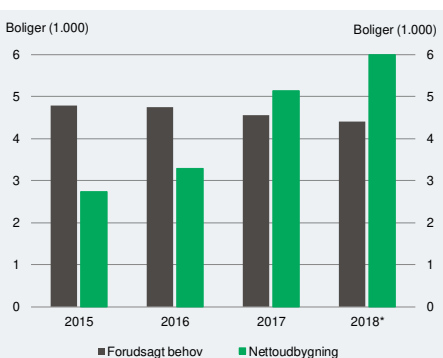
Scenariet uden fortætning estimerede et behov for 56.000 nye boliger i perioden 2015-2027, mens scenariet med fortsat fortætning estimerede et merbehov i perioden på 31.000. På baggrund af de to scenarier forudsagde man, at merbehovet lå omkring 45.000 boliger, *jf. figur 10*.

I perioden primo 2015 til ultimo august 2018 er der opført 16.200 nye boliger (1,5 mio. nye etagemeter), og nettovæksten i boligmassen har været 15.300, *jf. figur 11*. På knap 4 år er der dermed opført ca. 1/3 af det forventede merbehov for perioden 2015-2027. På baggrund af den demografiske udvikling blev det imidlertid estimeret, at udbygningsbehovet var størst i starten af perioden, og for perioden 2015 til 2018 blev behovet estimeret til 18.500, hvorfor der p.t. er en forskel på 3.200 mellem det forudsagte merbehov og nettovæksten i boligmassen. Dog har boligproduktionen de seneste 2 år været højere end det estimerede og behov i året. Det bemærkes endvidere, at boligprisstigningerne i 2015 og 2016 var relativt høje.

Figur 10. Boligbehovsprognose 2015-2027 fra KP15



Figur 11. Boligbehovsprognose og nettovækst i boliger 2015-2018



Anm: Nettovæksten i boliger 2018 er frem til 1. september ca. 4.100. Det forventes at nettovæksten i hele 2018 vil være omkring 6.000 boliger

Kilde: Egne beregninger.

En genkørsel af modellen på den seneste befolkningsprognose og de nyeste boligdata viser et merbehov på ca. 50.000 boliger i perioden

2019 til 2031 under forudsætning om konstant boligforbrug. Dvs. lidt højere end det der blev forudsat i Kommuneplan 2015.

Boks 1. beskrivelse af modellen samt fordele og ulemper

Modellen er demografibaseret og tager udgangspunkt i befolkningsfremskrivningen og det observerede bolig- og arealforbrug på 1-års aldersklasser. Modellen tillader beregning af scenarier med ændringer i boligforbruget over tid på baggrund af de observerede ændringer over X antal år.

Fordele

Ved at betragte bolig- og arealforbruget på 1-års aldersklasser og lægge forbruget ned over den fremskrevne befolkning tager man således højde for ændringer i demografien over tid. Der er stor forskel på boligforbruget over et livsforløb. Et barn deler typisk bolig med to forældre og evt. en søskende og har således et lavt bolig- og arealforbrug, mens unge typisk bor alene, men på relativt få m², dvs. højt boligforbrug og lavt arealforbrug.

Ulemper

Modellen er husstandsbasert, og der ingen relation til den enkeltes familietilhørsforhold, og det er derfor ikke muligt at skelne mellem forskellige familietypers bolig- og arealforbrug. Med de relativt mange deleboliger i København (flerfamiliehusstande) fremskriver man dermed et behov, hvor ”nye” borgere/familier forventes at dele boliger i samme udstrækning som hidtil. En tendens der forstærkes yderligere ved at indregne yderligere fortætning.

Fastlæggelse af boligbehov i KK via fremskrivninger af realiserede flyttemønstre (ny metode)

I forbindelse med Kommuneplan 2019 er der videreudviklet på den demografibaserede boligbehovsprognose, som, ud over at fremskrive boligbehovet, også omsætter den fremtidige demografi til familier og familietyper.

Formålet med familie- og boligbehovsprognosen er at estimere det fremtidige bolig(størrelses)behov for forskellige familietyper og aldersgrupper, og herunder hvor mange etagemeter, der bør disponeres til forskellige boligstørrelser og familietyper.

Boks 2. beskrivelse af modellen samt fordele og ulemper

Familie- og boligbehovsprognosen tager udgangspunkt i befolkningsprognosen 2018 på ét-års aldersklasser. På baggrund af den nuværende populations familietilhørsforhold beregnes sandsynligheden for, at en person i en given alder indgår i en given familietype.

Sandsynlighederne multipliceres på den fremskrevne befolkning for hvert fremskrivningsår, hvormed den fremtidige befolkning kan fordeles på forskellige familietyper og plads (voksen/barn). For parfamilier determinerer den ældste voksne familiens alder.

Fremskrivningen af areal- og boligbehovet bygger på de københavnske familiers nuværende arealforbrug. For familier i deleboliger beregnes hver enkelt families andel af boligens areal. I fremskrivningen forudsættes hver ny familie at kunne råde over egen bolig.

Fordele

Metoden er relativ simpel og intuitiv, og modellen har en 1:1 sammenhæng med den demografiske fremskrivning for København. Derudover er omsætningen af demografien til familier yderst anvendeligt i planmæssige sammenhænge.

Ulemper

Med denne metode er der imidlertid en risiko for at underestimere arealforbruget/behovet blandt familier i deleboliger, da en del fællesarealer, som eksempelvis køkken, bad og gangareal deles mellem familierne, hvilket ikke er muligt, hvis alle familier bor i egen bolig. Derudover er det en statisk model, hvor familiemønstre og arealforbrug holdes konstant over tid, og modellen er dermed følsom over for valget af udgangspunkt. Således vil alternative valg af udgangspunkt give forskellige resultater. At modellen udelukkende tager afsæt i demografien, betyder endvidere, at der ikke tages højde for økonomiske faktorer så som indkomst-, rente-, beskæftigelses- og boligprisudvikling. Der kan derudover være et stigende ønske

blandt de københavnske familier om at bo sammen i bofællesskaber, hvilket modellen ikke tager højde for.

Det forudsættes, at hver ”ny” familie i København kan råde over egen bolig og få dækket et arealbehov, der svarer til forbruget blandt de nuværende københavnske familiers. Denne model betragtes som et kvalitativt løft i sammenligning med den tidligere anvendte metode. Dels fordi den estimerer, hvor mange boliger, der skal opføres, hvis alle nye familier skal have egen bolig, og dels fordi den estimerer behovet for forskellige boligstørrelser til forskellige familietyper. Informationsniveauet er således højere, og modellen forudsætter ikke stadig flere deleboliger.

Samlet set estimerer modellen et merbehov på ca. 55.000 boliger i perioden 2019-2031, *jf. tabel 2.*

Tabel 2. Estimeret merbehov i 2019-2031 efter familietype og boligstørrelse

	Under 80 kvm	80+ kvm	I alt
Enlige med børn	1.518	1.696	3.214
Enlige uden børn	25.365	7.172	32.537
Par med børn	2.373	6.746	9.119
Par uden børn	4.311	6.034	10.345
I alt	33.567	21.648	55.215

Kilde: Egne beregninger

Der har været periode, hvor unge og gamle efterspurgte mere – mens midaldrende fik mindre plads. Men nu er der stabilisering. Så intet tyder på, at børnefamilierne skulle *ønske* mindre plads

Fastlæggelse af boligbehov via makroøkonometrisk model

Copenhagen Economics har i samarbejde med Københavns Kommune udviklet en makroøkonometrisk model til fastsættelse af boligbehovet. I forhold til den metode, der bygger på realiserede flyttemønstre, tager modellen højde for prisdannelsen på boliger i og omkring København samt en lang række andre faktorer, *jf. boks 3.*

Modellen kan således estimere, hvor mange boliger der skal bygges i København for at holde boligpriserne på niveau med resten af landet eller fx hvor meget boligpriserne vil stige, hvis man byggede et mindre antal boliger.

Boks 3. beskrivelse af modellen samt fordele og ulemper

Til analyse af hvordan demografi og andre makrovariable påvirker regionale priser på ejerboliger af forskellig størrelse, opstilles en GVAR model for Danmark opdelt på 15 områder, inkl. bl.a. Københavns Kommune, Frederiksberg Kommune, Københavns omegn og øvrig region Hovedstaden.

Københavns Kommune (som det eneste område) opdeles i to forskellige boligtyper, hhv. store boliger på 80 kvm. og derover, og små boliger på under 80 kvm. For hvert af de andre områder indeholder modellen således én partiel ligevægtsmodel, imens modellen indeholder to modeller for Københavns Kommune. Alle modeller er dog indbyrdes afhængige igennem et prissubstitutionsforhold.

For de to boligsegmenter tillades forskellige antallet af familier (demografi) og indkomst – svarende til forhold og antal af familier de i gennemsnit efterspørger er de givende boligtyper.

For alle områder tillades boligprisudviklingen at være bestemt af hhv. langsigtrelationer (kointegration) og kortsigtrelation (første differencer). Opstillingen af modellerne og de inkluderede variable følger relativ gængs teori på områder. Dog tillader vi forskellige særlige effekter:

- **Pris-spillover fra andre markeder:** Givet modellens regionale struktur, tillader vi, at priser i alle områder, kan blive påvirket af et vægtet gennemsnit af priser i alle andre områder, både på kort og lang sigt. Definition af variable gennemgås på næste silde.
- **Boliger afhængig af ejerform:** Endelige tillader vi både en effekt af udbuddet af ejerboliger og boliger af andre ejerformer. Sidstnævnte inkluderer andelsboliger, private udlejningsboliger, almene boliger og boliger ejet af stat/kommune.

Fordele

I modsætning til de foregående præsenterede metoder tager modellen højde for en lang række yderligere faktorer herunder rente, regionale specifikke prisseffekter af fx indkomst, arbejdsløshed, boligbeskatning, prisudviklingen i de forskellige områder er sammenhængende, dvs. der tages højde for *ringe-i-vandet effekter*. En større del af økonomien inddrages derfor i vurderingen af boligbehovet og vil derfor som udgangspunkt medføre et mere solidt estimat af boligbehovet.

Ulemper

Modellens faktorer bygger på en række antagelse om bl.a. prissubstitutionsforholdet mellem store og små boliger, ejerboliger og ikke-ejerboliger og boliger i og uden for København. Der findes meget lidt litteratur i fastlæggelse af disse substitutionsforhold ved danske forhold. Modellen skøn for boligbehov er omvendt meget påvirkelig ved ændringer i disse substitutionsforhold og variansen i boligbehovskønnet for modellen er derfor højere.

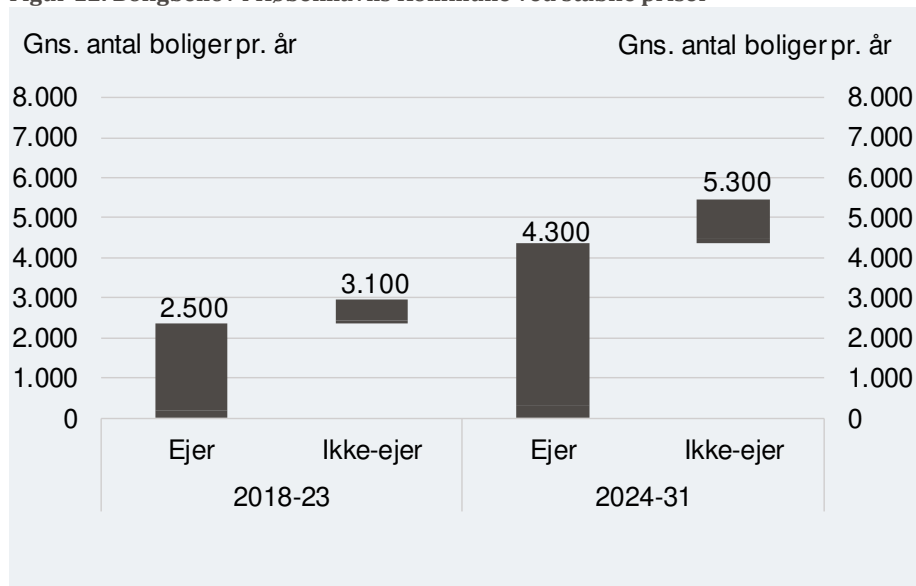
Hvis byggeriet fortsatte på samme måde som fra 2010 til 2017 forudser modellen, at priserne på boligerne i København vil fortsætte med at stige markant frem mod 2031. Således forventer modellen en gennemsnitlig real stigning i boligpriserne på over 4-5 pct., hvilket er markant højere end den historiske prisudvikling i resten af Danmark.

Til fastsættelse af boligbehovet via modellen er der valgt en tilgang, hvor priserne skal have en stabil udvikling de kommende år, svarende til en real stigning i boligpriserne på maksimalt 2 pct. Det antages yderligere, at byggeriet fremadrettet vil have samme fordeling af boliger over og under 80 kvm, som nye boliger fra 2010 til 2017. Med disse antagelser finder modellen, at der bør opføres 3.100 boliger pr. år frem mod 2023 og derefter 5.300 boliger fra 2024-2031, *jf. figur 12*.

Omvendt de demografiske fremskrivninger er der en tendens til, at boligudbuddet særligt skal stige meget på den længere bane. Det er særligt forventningseffekter, boligbeskatning, faldende rentefradrag, samt den relativt hurtige normalisering af renterne, der alene trækker priserne ned i frem til 2023.

Samlet set estimerer modellen et merbehov på ca. 53.000 boliger fra 2019-2031.

Figur 12. Boligbehov i Københavns Kommune ved stabile priser



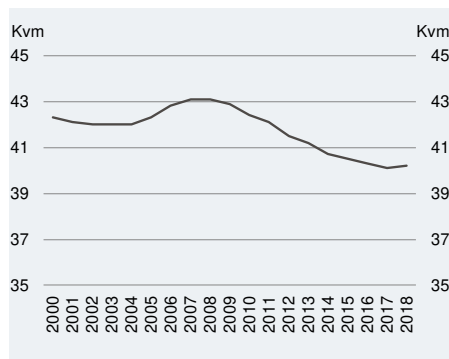
Kilde: Copenhagen Economics

Boligstørrelser og arealforbrug

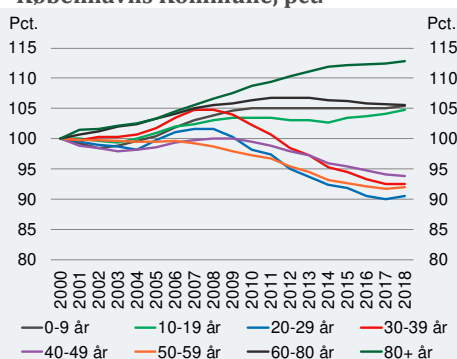
Arealforbruget pr. person var kraftigt faldende fra finanskrisens start og frem til 2016, *jf. figur 13*. Herefter er det stagneret og fortætningen i byen finder ikke længere sted. En nedbrydning på forskellige aldersklasser viser imidlertid, at arealforbruget blandt børn og ældre har været stigende, mens det er de unge og midaldrende, der har trukket forbruget ned i perioden, *jf. figur 14*. Det skyldes i høj grad et stigende antal deleboliger blandt unge, samt at især de 30-50-årige i højere grad har skullet dele kvadratmeter med børn som følge af et stigende antal børnefamilier i byen.

Det er også tydeligt, at arealforbruget har stabiliseret sig for de forskellige aldersgrupper.

Figur 13. Arealforbrug pr. person 2000-2018, Københavns Kommune



Figur 14. Arealforbrug pr. person 2000-2018 efter alder, indekseret, Københavns Kommune, pct.

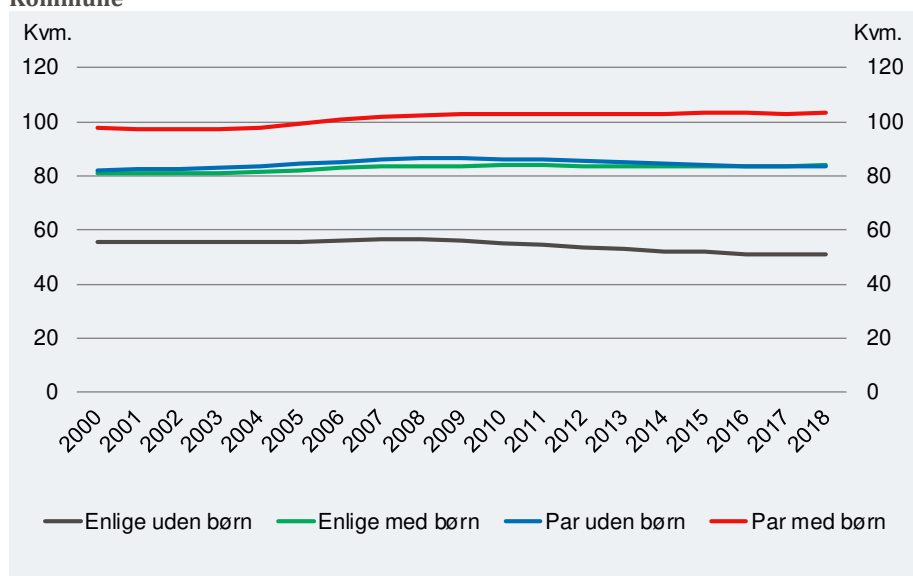


Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger.

De forskellige aldersgrupper indgår i sagens natur i forskellige familiekonstruktioner, og det er således også muligt at opdele arealforbruget på forskellige familietyper. Generelt har arealforbruget være faldende siden finanskrisen for enlige uden børn og stigende for par med børn, *jf. figur 15*. For enlige med børn og par uden børn har forbruget været meget konstant.

Faldet for enlige uden børn skal ses i sammenhæng med den store tilgang af studerende, som typisk bor på mindre plads. Stigningen for par med børn skal også ses i sammenhæng med de boligstørrelser, der er blevet opført og som har medført, at flere kunne bo i større lejligheder. Samlet set er der dog sket en stabilisering for alle grupper, hvis tendensen fortsætter, vil arealefterspørgslen pr. person og pr. familie være relativt stabil fremadrettet.

Figur 15. Familiers arealforbrug efter familietype 2000-2018, Københavns Kommune

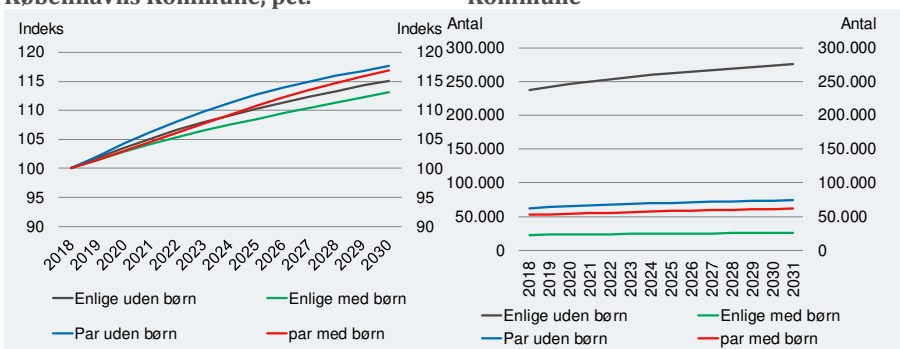


Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger.

Frem mod 2031 forventes den relativt største stigning i befolkningen at være i par med og uden børn i Københavns Kommune, *jf. figur 16*, men generelt sker der en stigning for alle grupperne. I absolutte tal stiger antallet af familier med enlige uden børn mest, *jf. figur 17*, hvilket tilsiger et prispres på de mindre boliger som også understøttes af den relativt store prisstigning på mindre boliger de seneste år.

Figur 16. Familiefremskrivning 2019-2031 efter familietype, indekseret, Københavns Kommune, pct.

Figur 17. Familiefremskrivning 2019-2031 efter familietype, Københavns Kommune



Kilde: Egne beregninger på baggrund af befolkningsprognose, Folkeregisterdata og BBR.

Med dette udgangspunkt vedr. den nye metode til bestemmelse af boligbehov ved demografisk fremskrivning opdeles familiernes boligforbrug i 2 boligstørrelseskategorier/intervaller på baggrund af arealforbruget (under 80 m² og 80+ m²), og der beregnes sandsynligheder for, at en given familietype i en given alder ligger i et givent boligstørrelsesinterval.

Ca. 60 pct. af det forventede fremtidige boligbehov forventes ved denne metode at ligge under 80 kvm, *jf. tabel 3*.

Tabel 3. Estimeret merbehov i 2019-2031 efter familietype og boligstørrelse

	Under 80 kvm	80+ kvm	I alt
Enlige med børn	1.518	1.696	3.214
Enlige uden børn	25.365	7.172	32.537
Par med børn	2.373	6.746	9.119
Par uden børn	4.311	6.034	10.345
I alt	33.567	21.648	55.215

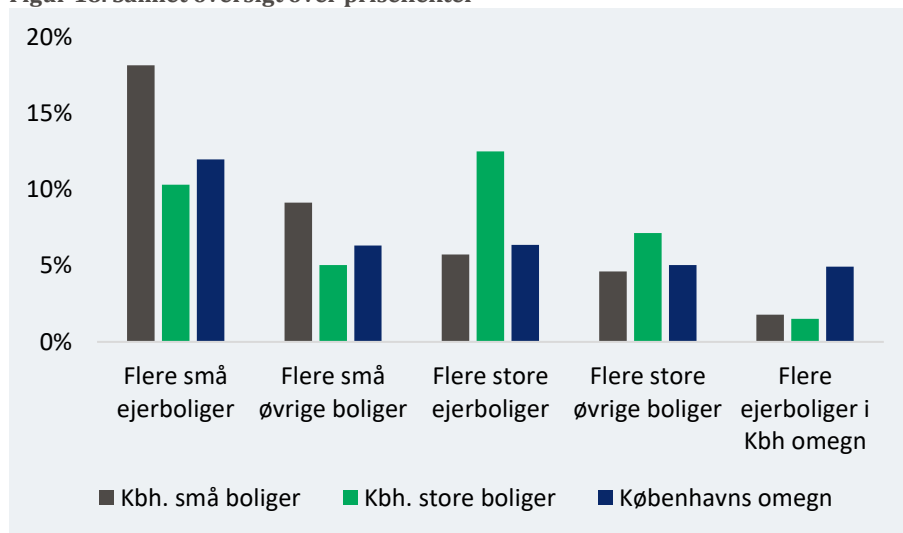
Kilde: Egne beregninger

I Copenhagen Economics analyse er boligerne i København opdelt i hhv. store boliger på 80 kvm. og derover, og små boliger på under 80 kvm. På den måde kan det estimeres, hvordan opførelse af hhv. små og store boliger påvirker priserne, og hvordan afsmitningseffekterne er på de to markeder.

Generelt indikerer modellen således også, at priserne på små og til dels store ejerboliger i København i høj grad er ledende/drivende ift. priser på andre markeder. Ser man eksempelvis på effekterne af at bygge flere ejerboliger i Københavns omegn, er effekterne på priserne i København ganske begrænsede, *jf. figur 18*.

Imellem store og små boliger i København indikerer modellen også en lille tendens til, at priserne på små ejerboliger er svagt eksogene ift. resten af markederne, dvs. ikke er direkte afhængige af priserne på andre markeder på lang sigt. Samme tendens kan ikke findes for de store ejerboliger, der uden tvivl er afhængige af priserne på de små ejerboliger.

Figur 18. Samlet oversigt over priseffekter

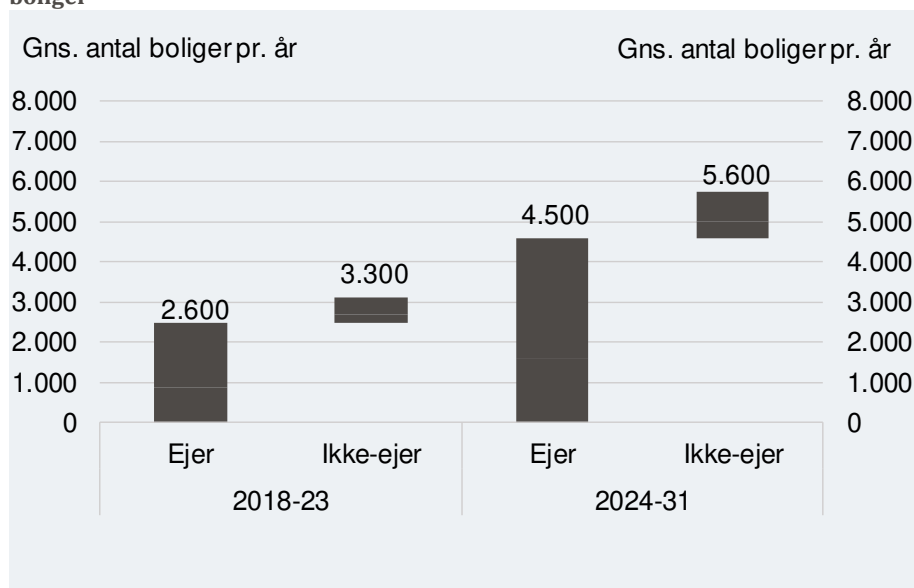


Kilde: Copenhagen Economics

I den makroøkonometriske model er der ligeledes beregnet et scenarie, hvor byggeriet små boliger øges ift. de senere års nyopførte boliger (nettotilvækst). Med denne antagelse samt antagelsen om at priserne holdes omtrent i ro fra 2019-2031 finder den makroøkonometriske model, at der er behov for 56.000 boliger i perioden, *jf. figur 19*. Dvs. en forøgelse på 3.000 i sammenligning med det oprindelige scenarie.

Forøgelsen skyldes den øgede mængde af små boliger, således er det samlede etagemeterbehov 5,1 mio. ved opførsel af flere små boliger, mens det var ca. 5,3 mio. i det oprindelige scenarie. Der er derfor behov for at bygge på mindre plads ved opførsel af flere små boliger, ifølge modellen, da det i højere grad imødekommer efterspørgslen.

Figur 19. Boligbehov i Københavns Kommune ved stabile priser og flere små boliger



Kilde: Copenhagen Economics

Hvis andelen af små boliger øges til 50 pct., vil der således sandsynligvis være et boligbehov på ca. 60.000 boliger fordelt på 4,6 mio. etagemeter.

Alle modeller konkluderer således, at der er brug for at bygge mindre boliger, hvis familiernes boligbehov skal opfyldes samt prisstigningerne på både små og store små boliger skal dæmpes.

Afsmitning på boligpriser i Københavns omegn

Modellen indikerer, at priserne på små og til dels store ejerboliger i København i høj grad er ledende/drivende ift. priser på andre markeder, jf. figur 18. Ses fx på effekterne af at bygge flere ejerboliger i Københavns omegn, er effekterne på priserne i København mere begrænsede.

Ift. Københavns omegn sker den største prisdæmpende effekt i hvis der i København opføres flere små boliger. Det betyder, at det er beboere i mindre boliger, som eksempelvis enlige eller studerende, der særligt får glæde af den højere udbygning og at det derved er denne gruppe, der i særlig grad vil få mulighed for at flytte til København frem for en forstad til København. Omvendt indikerer resultatet også, at børnefamilier, der har behov for store boliger, ikke påvirkes så kraftigt af udbygningen og derfor mere i samme omfang som i dag vil vælge at flytte ud til forstæderne. Dette hænger sandsynligvis også sammen med den boligtype, der kan tilbydes i forstæderne, der i større udstrækning er parcelhuse.

Med et boligbyggeri i København, der svarer til det demografiske på 55.000 boliger, forventes det ifølge Danmarks Statistik at også alle de omkringliggende vil vokse. Med den lidt større boligproduktion som et prisdæmpende boligudbud kræver på 60.000 boliger, forventes det således også at de omkringliggende områder vil opleve befolkningstilvækst fremadrettet.

Brugeromkostninger og andre ejerformer

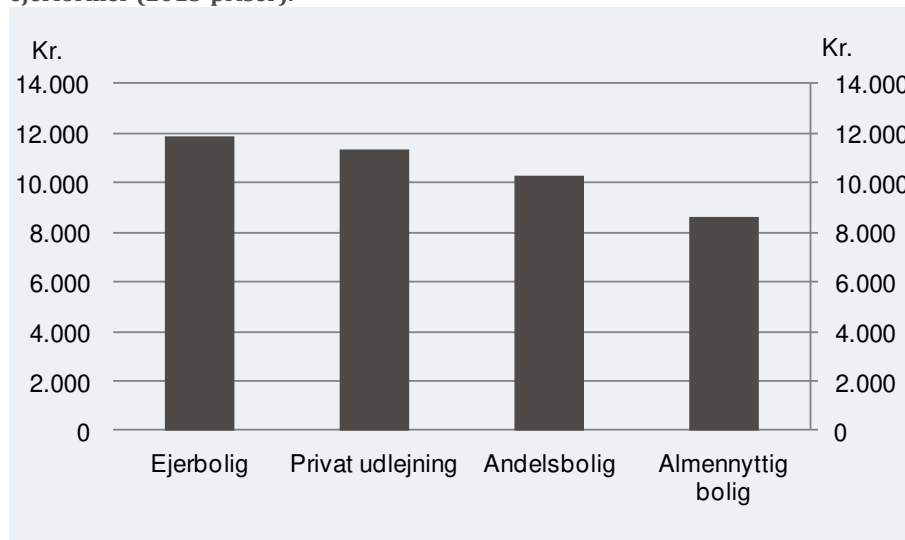
Jf. første afsnit er brugeromkostninger til en ejerbolig ikke steget markant siden 2000. Brugeromkostninger for ejerboliger ligger dog stadig en anelse højere end andre ejerformer, *jf. figur 20*.

Andelsboliger er generelt et alternativ til ejerboliger, men er svært tilgængelige pga. det lave udbud ift. efterspørgslen, der bl.a. er drevet af reguleringen af andelsboligerne. Der er dog ofte stor variation i brugeromkostningerne til andelsboliger, der bl.a. afhænger af økonomien i de enkelte andelsforeninger. I eksemplet nedenfor, der er en typisk nyere andelsbolig i Valby, er brugeromkostningerne for andelsboligen dog omkring 20 pct. billigere end ejerboligen.

Omkring 80 pct. af de private udlejningsboliger i Københavns Kommune er opført før 1992 og er dermed underlagt huslejeregulering (omkostningsbestemt husleje), *jf. boligreguleringsloven*. Nyere udlejningsboliger er ikke i samme grad underlagt regulering, og brugeromkostningerne for disse boliger er derfor omtrent på niveau med omkostninger for ejerboliger.

Det ses desuden, at den billigste ejerform fortsat er almene boliger, der i gennemsnit er ca. 40 pct. billigere end sammenlignelige ejerboliger og private udlejningsboliger.

Figur 20. Brugeromkostninger for nybyggeri på 95 kvadratmeter fordelt på ejerformer (2015-priser).



Anm.: Der er taget udgangspunkt i gennemsnitlige huslejepriser for privat udlejning og almennyttige boliger opført efter år 2000. For andelsboliger er der taget udgangspunkt i en nyopført andelsbolig på Toftegaards Plads. For ejerlejligheder er der taget udgangspunkt i kvadratmeterprisen for solgte boliger i 2016 opført efter 2000.

Kilde: Boligstat.dk, Nationalbanken og Danmarks Statistik.

Både privat udlejning, andelsboliger og almene boliger er således mere tilgængelige rent økonomisk, men som før omtalt har disse markeder et begrænset udbud af boliger i forhold til efterspørgslen.

Copenhagen Economics analyse viser desuden, at andelsboliger og almene boliger har en lavere prisdæmpende effekt end ejerboliger. Opførsel af disse typer af boliger vil således i mindre grad afhjælpe stigningerne i priserne på ejerboliger. Omvendt indikerer det, at beboerne ikke alternativt havde fået adgang til boligmarkedet i København.

Tilgængelighed

Hvis boligudbuddet i alle områder udvikler sig som det har gjort fra 2010 til 2017, finder Copenhagen Economics, at boligpriserne for store og små boliger i København vil stige realt med hhv. 3,5 og 5,4 pct. om året frem mod 2031. Hvis der derimod vælges at opføre flere boliger og også en større andel små boliger, som nævnt ovenfor, forudser Copenhagen Economics, at boligprisstigningerne kan holdes en realvækst for store og små boliger på hhv. 0,5 og 1 pct. pr. år.

Forskellene i stigningstakterne vil have stor betydning for, hvem der kan bo i København. En gennemsnitlig ejerlejlighed på 65 kvm. i Brønshøj vil således blive knap 1,5 mio. kr. billigere i 2031, hvis der opføres et øget antal boliger og en større andel små boliger, *jf. tabel 4*. Dermed vil en enlig togfører med en gennemsnitlig indkomst have råd til at anskaffe sig en bolig i Brønshøj uden at have forudgående formue.

Tilsvarende vil et par, hvor den ene arbejder som smed, mens den anden arbejder som pædagog have råd til en 100 kvm boliger i Brønshøj under forudsætning af, at der bygges flere boliger og en større andel små boliger. Flere boliger medfører således mulighed for, at flere forskellige faggrupper kan bo i København.

Tabel 4. Boligpriser ved forskellige valg af boligbyggeri og potentielt købsbeløb for udvalgte faggrupper

Størrelse	Placering	Boligpris 2018	Boligpris 2031 med byggeri som fra 2010 til 2017	Boligpris 2031 med 60.000 nye boliger og flere små boliger
65 kvm	1000-1499 Kbh.K.	3.307.785	6.217.626	3.727.295
	2700 Brønshøj	1.915.225	3.600.038	2.158.123
100 kvm	1000-1499 Kbh.K.	5.088.900	7.689.677	5.402.772
	2700 Brønshøj	2.946.500	4.452.364	3.128.234
		Potentielt købsbeløb, 2018	Potentielt købsbeløb, 2018	Potentielt købsbeløb, 2031
Enlig togfører		1.962.471	2.488.888	2.488.888
Par, der arbejder med hhv. smedearbejde og pædagogisk arbejde		2.928.029	3.713.449	3.713.449

Anm: Der er antaget en reallønstigning på 2 pct. pr år. Det potentielle købsbeløb er udregnet ved at gange bruttoindkomsten med. Dermed følger det anbefalingerne fra finanstilsynet om en gældsfaktor på 4.

Kilde: Danmarks Statistik, Copenhagen Economics og egne beregninger

Usikkerheder ved estimationerne

KK's befolkningsprognose er en statisk fremskrivning, som bygger på historiske hændelser og landsprognosen og er som andre prognoser forbundet med usikkerhed. Flyttebalancen kan eksempelvis påvirkes af fejlestimering af nettoindvandringen til Danmark eller generelle ændringer i flytteadfærden.

En stigende andel arbejdspladser kan eksempelvis have en positiv effekt på præferencerne for at bo i KK og derved efterspørgslen.

Omvendt er der en række faktorer, der kan have et nedadgående pres på nettotilflytningen. Eksempelvis ser udviklingen i studieoptaget nu ud til at stagnere efter en årrække med et kraftigt stigende studieoptag. Et faldende studieoptag vil have negativ indflydelse på flyttebalancen.

Begrænsninger i udbuddet af parcel- og rækkehuse kan også forventes at have negative konsekvenser for flyttebalancen.

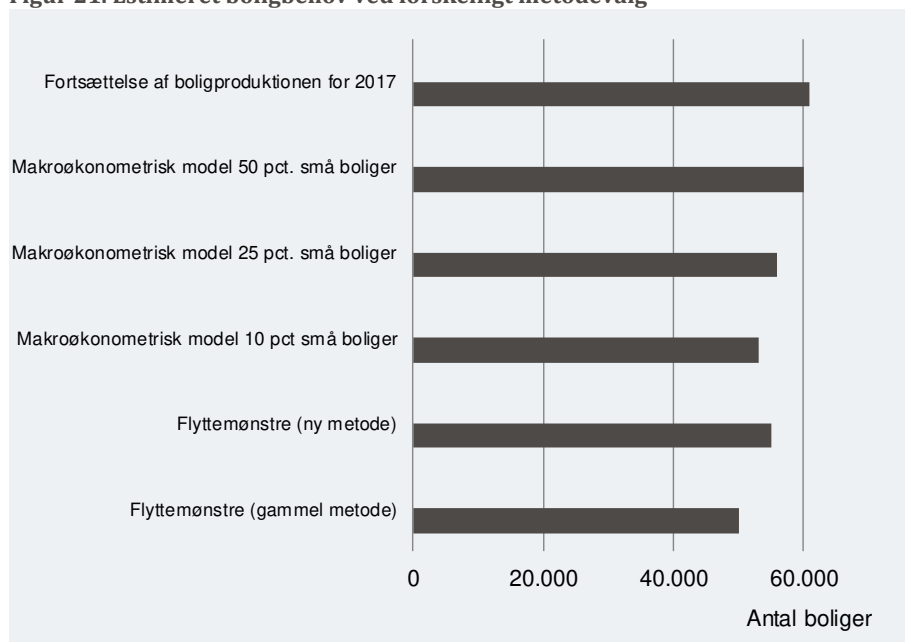
I den makroøkonometriske model har det desuden ikke været muligt at tage højde for de nye ejendomsvurderinger og deraf stigende ejendomsskatter. Det må forventes, at det vil have en prisdæmpende effekt, da brugeromkostningerne for at bo i lejligheder vil stige og kan give anledning til at vælge mindre boliger.

Derudover er der også usikkerheder på udbudssiden, hvor en tilstrækkelig udbygning kræver en velfungerende boligproduktionssektor.

Konklusion

Analyseresultaterne peger på, at boligudbygningsbehovet frem mod 2031 ligger mellem 50.000 og 60.000, *jf. figur 21*. Estimerne afhænger af de givne forudsætninger, eksempelvis om de nye københavnere skal bo som de nuværende københavnere, om nye familier i samme udstrækning som i dag skal dele en bolig, om boligproduktionen skal være en fortsættelse af den historiske produktion fra 2010 til 2017, eller om udbygningen skal have en prisdæmpende effekt.

Figur 21. Estimeret boligbehov ved forskelligt metodevalg



Kilde: Egne beregninger og Copenhagen Economics

De forholdsvis tætte estimater for den makroøkonometriske model og modellen baseret på de realiserede flyttemønstre skyldes givetvis, at modellen baseret på de realiserede flyttemønstre bygger på de seneste 4 års historik, hvor boligudbygningen har været stor og således i stort omfang har kunnet følge med efterspørgslen. Som det fremgik af figur 2, er den nuværende boligproduktion historisk høj, og en fastholdelse af niveauet for 2017 vil resultere i en udbygning, der ligger i den høje ende i sammenligning med resultaterne af analysens forskellige modeller.

Gennemsnitsstørrelse på de nye boliger vil variere meget alt efter hvilken metode der vælges, *jf. tabel 5*. De fleste metoder estimerer dog et større behov for små boliger, og en indfrielse af dette vil derfor medføre væsentligt lavere gennemsnitsstørrelser end de boliger, der er opført inden for de seneste 5 til 10 år.

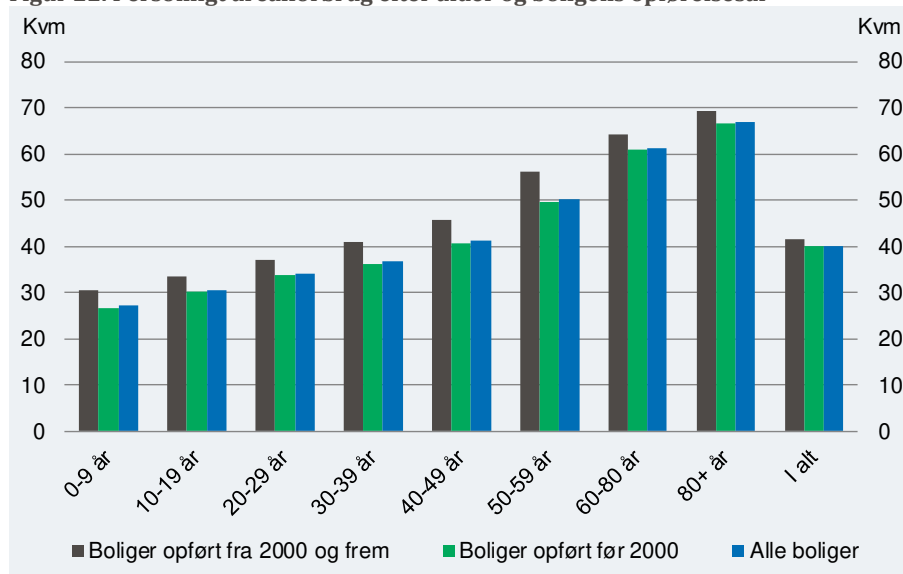
Tabel 5. Gennemsnitsboligstørrelser

	Boligstørrelse (kvm)
60.000 boliger og 4,6 etagemeter	76
55.000 boliger og 4,2 etagemeter	76
50.000 boliger og 4,2 etagemeter	84
Hele boligmassen i KK, 2018	81
Boliger opført i KK 2008-2017	98
Boliger opført i KK 2013-2017	100

Kilde: Egne beregninger

Det personlige arealforbrug varierer også ift. boligens alder, *jf. figur 22*. Arealforbruget er højere i nye boliger i sammenligning med ældre boliger, og det gør sig gældende i alle aldersklasser. Det estimerede behov i den demografiske fremskrivning på 4,2 mio. etagemeter er beregnet på baggrund af det nuværende forbrug blandt alle boliger, hvor de ældre boliger har en klar overvægt (89 pct.). I det estimerede arealforbrug er der således anvendt et lavere arealforbrug for alle aldersgrupper i forhold til det nuværende arealforbrug i nybyggeri.

Figur 22. Personligt arealforbrug efter alder og boligens opførelsesår



Kilde: Egne beregninger.

DEMOGRAFI, BOLIGBEHOV OG BOLIGPRISUDVIKLING I KØBENHAVNS KOMMUNE

Analyse med fokus på den nuværende og
fremtidige udvikling

Københavns Kommune
12. oktober 2018

Forfattere:

Sigurd Næss-Schmidt, Partner

Christian Heebøll, Senior Economist

Lærke Kilsdal, Analyst

Forord

Vi har i de seneste år oplevet kraftigt stigende priser og et stigende demografisk pres på det københavnske boligmarked. Meget af denne udvikling kan relateres til, at udbuddet af boliger ikke har kunne følge med den demografiske udvikling, særligt for visse boligtyper. I den fremadrettede byudvikling og planlægning af byområder i Københavns Kommune, er det således vigtigt at forstå driverne af og mekanismerne bag denne udvikling. Endvidere er det vigtigt at have et klart billede af, hvor mange og hvilke boligtyper, der er mangel på i dag og bliver behov for fremadrettet.

På den baggrund har Københavns Kommune bedt Copenhagen Economics om at analysere de drivende faktorer bag den demografiske udvikling i Københavns Kommune, det nuværende og fremtidige boligbehov, samt hvordan opførelsen af nye boliger, afhængigt af boligtype og størrelse, aflaster boligbehov og afdæmper prisudviklingen i kommunen.

Projektet har tre dele, med følgende centrale spørgsmål:

- 1. Demografisk pres og drivende faktorer:** *Hvordan er det demografiske pres sammensat, hvordan hænger det sammen med boligforbruget, og hvad er det drevet af?*
- 2. Historisk boligbehov og priseffekter:** *Hvordan har priserne udviklet sig for forskellige typer ejerboliger, og hvordan er de påvirket af forholdet i mellem demografisk pres og udbud af forskellige boligtyper?*
- 3. Fremtidig boligbehov og aflastning af prisudviklingen:** *Hvordan er de demografiske forventninger fremadrettet, og hvordan aflastes prisudviklingen ved forskellige udviklinger i boligudbuddet?*

Detaljeret indhold

SAMMENFATNING

1. DEMOGRAFISK PRES OG DRIVENDE FAKTORER

- 1.1 De generelle tendenser
- 1.2 De underliggende drivere

2. HISTORISK BOLIGBEHOV OG PRISEFFEKTER

- 2.1 Et begrænset boligudbud
- 2.2 Stigende priser drevet af mangel på ejerboliger

3. FREMTIDIG BOLIGBEHOV OG AFLASTNING AF PRISUDVIKLINGEN:

- 3.1 Fremtidige demografiske tendenser og forventet boligbehov
- 3.2 Fremtidige priser og prisaflastende effekter af nybyggeri

BILAG

- Bilag A: En diskret-valg-model for tilflytning og fraflytning
- Bilag B: Model til forklaring af internationale fraflytning
- Bilag C: Regional boligprismodel opdelt på boligstørrelser
- Bilag D: Detaljer ang. demografiske prognoser

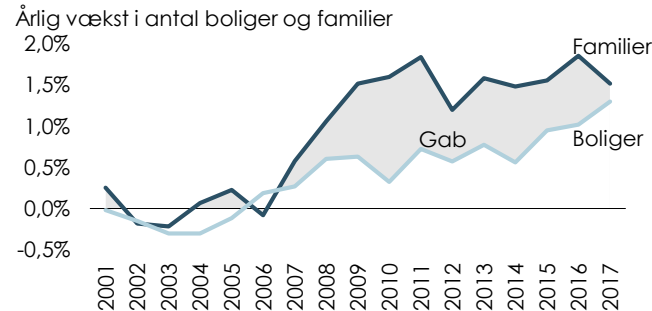
SAMMENFATNING

Demografisk pres og drivende faktorer

ET STORT DEMOGRAFISK PRES

Fra 2007 og frem ses et stigende demografisk pres på det københavnske boligmarked, hvor væksten i antallet af boliger er betydeligt lavere end væksten i antallet af familier.

Figur: Årlig vækst i boligudbud og antal familier i Københavns Kommune



Den demografiske vækst kommer især fra et stigende antal enlige, yngre familier. Disse tendenser gælder særligt for København, hvor Københavns omegn først oplever et stigende demografisk pres ca. 2 år senere, efterhånden som det demografiske pres tager til i centrum, priserne presses opad og flere familier er nødsaget til at flytte længere væk fra byen.

DE DEMOGRAFISKE TENDENSER

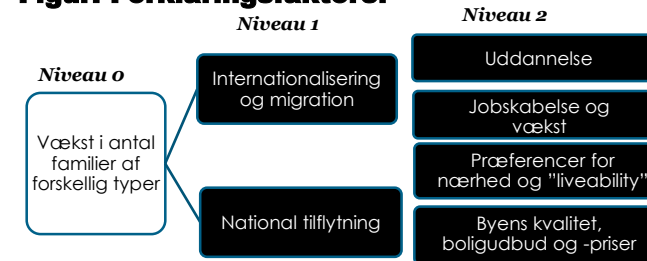
Når vi skal forstå udvikling i antal familier, er der særligt to vigtige demografiske tendenser, jf. figuren:

1. International tilflytning: Der er sket en kraftig nettomigration fra udlandet, som særligt får effekt fra 2007 og frem (ca. 3.300 familier pr. år). Tilflytterne er primært vestlige fra andre EU-lande, og særligt unge, enlige. Her syntes arbejdskraftens frie bevægelighed inden for EU at været en forudsætning/drivende.

2. National tilflytning: Mål i antal familier ses også en kraftig stigning i den nationale nettotilflytning fra 2006 og frem. Tidligt i perioden skyldes det udelukkende en lav og faldende fraflytning, og fra omkring 2009 stiger tilflytninger også meget. Fra 2013

stagnerer væksten (netto) som følge af stigende priser og stigende fraflytning, og senere begynder tilflytningerne også at falde. Mål i antal personer er nettotilflytningen dog betydelig mindre, da tilflyttere ofte er enlige, der hver udgør en familie i sig selv, imens fraflyttere ofte er børnefamilier.

Figur: Forklaringsfaktorer



DE UNDERLIGGENDE FAKTORER

Tendenserne forklares af fire underliggende drivere:

1. Uddannelse: Andelen af højtuddannede i Danmark er mere end fordoblet siden 2000, hvilket også har medført en stor vækst i tilflyttere der studerer. Siden 2005 er antallet af studiepladser i København steget med lidt over 16.000 (ca. 25 pct.). Her er det særligt uddannelsesaktivitet, der tiltrækker familier fra resten af landet, imens et højt uddannelsesniveau fastholder familier i København. En stor del af de internationale tilflyttere kommer også for at studere.

2. Jobskabelse og vækst: Væksten i de nye byerhverv gør også, at jobskabelsen har været betydeligt højere i København end andre steder i Danmark. Fra 2010 til 2016 blev der samlet set skabt næsten 41.000 nye job i Københavns Kommune. Det udgør ca. 65 pct. af alle nye job skabt i Region Hovedstaden, hvilket er den region i Danmark, hvor der er skabt absolut flest nye job i perioden. Langt de fleste job er beskæftiget af københavnere. Siden 2010 har væksten i BNP og produktiviteten også været betydeligt højere i hovedstadsregionen end andre

steder i Danmark. Det samme gælder lønningerne og antallet af nye job for lønmodtagere på højt niveau.

Konjunkturforholdene i København har også været gode set i en international sammenhæng. Med arbejdskraftens frie bevægelighed i EU, har det haft stor betydning for den internationale tilflytning. Manglen på visse kompetencer og specialister syntes også at have medført en stor del af væksten i internationale tilflyttere, bl.a. fra Indien.

3. Præferencer for nærhed og "liveability": Der ses også en tendens til, at flere familier søger at bo i byen, også selvom deres job ligger uden for byen. Det ses ikke mindst af en lav og faldende sandsynlighed for at fraflytte København for folk med job i den øvrige Region Hovedstaden.

Den faldende fraflytning fra byen skyldes også, at folk har en højere tilknytning og netværk i København. Det gælder ikke mindst når de er flyttet til som unge/studerende, for hvilke sandsynligheden for at fraflytte er lav og faldende frem til 2011. Den stigende netværkseffekt eller effekt af job centeret omkring København ses også ved, at jo længere tid folk har boet i København, jo større er tendensen til, at de ved fraflytning "kun" flytter til Københavns omegn eller øvrig Region Hovedstaden.

4. Byens kvalitet, boligudbud og -priser: En sidste afgørende faktor angår boligudbuddet og boligpriserne. Det øgede fokus på boliger til børnefamilier har betydet en lavere fraflytning for børnefamilier, der tidligere har haft en relativt høj fraflytningsprocent. Byens kvalitet er øget på forskellige parametre og er blevet mere børnevenlig. Boligudbud og prisudvikling har også haft stor betydning; først for den faldende fraflytning fra 2006 til 2012, hvor mange familier blev mere eller mindre fastlåste som følge af faldende priser, og derefter for den stigende fraflytning vi ser frem mod i dag.

Historisk boligbehov og priseffekter

RELATIV LAV VÆKST I BOLIGUDBUDET

Fra 2006 til 2018 er antallet af boliger i København vokset med ca. 0,7 pct. pr. år (ca. 2.100 boliger i gennemsnit), imens antallet af familier er vokset med ca. 1,5 pct. pr. år (ca. 5.000 familier i gennemsnit). Væksten i antal boliger (netto) er udelukkende drevet af boliger på mellem 80 og 119 kvm., samt til dels de større boliger på over 120 kvm. Der har særlig været tale om ejerboliger og private udlejningsboliger.

ET BEGRÆNSET ANTAL SMÅ BOLIGER

Den begrænsede vækst i antal små boliger har sammen med den store vækst i antal enlige, unge medført, at vi i dag ser en særlig høj efterspørgsel på små boliger. Det ses dels ud fra forholdet mellem demografi og udviklingen i boligudbud, det ses ud fra prisniveau og prisudvikling for de små boliger, og det ses ud fra en stigende andel unge sammenboende i flerfamilieboliger. Særligt for de mellemstore boliger er andelen af flerfamilieboliger fordoblet fra 2006 til 2016.

Den kraftigt stigende tendens til flerfamilieboliger er særlig for København, den har taget fart fra 2008 og frem, og den ses kun for de unge. Der kan være en trend for unge i at bo sammen med andre. Det er dog svært at forestille sig, at det skulle være blevet så meget mere populært over 10 år. Derfor er det vores vurdering, at denne stigning kommer mere af nød end af lyst, pga. et begrænset udbud af små boliger.

FORSKELLIG PRISUDVIKLING FOR FORSKELLIGE BOLIGSTØRRELSER

Boligpriserne i København er steget kraftigt over de sidste 25 år, kun afbrudt midlertidigt i årene omkring Finanskrisen, 2006-2010. Set over en længere periode har udviklingen været relativ ensartet for boliger af forskellig størrelse, imens udviklingen på kortere sigt – særligt over finanskrisen – har været relativt forskellig. De store boliger i de relative dyre områder er steget mest over perioden 2000-16, imens de små boliger er steget mest siden 2012.

Disse tendenser indikerer hvordan forskellige boligstørrelser er forskelligt drevet af konjunkturforhold, lånemuligheder, tendenser til forældre køb, den stigende og forskelligartede efterspørgselspres mv. Samtidigt ligger muligheden for substitution med boliger af andre størrelser et indbyrdes bånd på prisudviklingen på de forskellige boligstørrelser. Fx ser vi det for unge, der substituerer små boliger (alene) med store boliger (sammen med andre). Boliger i København har også et vist substitutionsforhold med boliger i forstæderne (og resten af landet), som det fx ses når prisforskellen imellem København og forstæderne stiger, hvorved flere fraflytter København, til fordel for en billigere bolig i forstæderne.

PRISUDVIKLING DREVET AF MANGLEN PÅ SMÅ EJERBOLIGER

Når vi ser på prisdrivere, finder vi en særligt stor prisfølsomhed ift. indkomst og arbejdsløshed for de mindre boliger, imens større boliger er mere følsomme over for renteændringer. Førstnævnte skyldes givet vist, at små boliger i højere grad efterspørges af familier med risiko for svingende indkomst og arbejdsløshed, og til dels forældre køb, hvilket særligt benyttes af forældre med overskud i økonomien i opgangstider. Disse faktorer forklarer en relativt stor del af prisstigningerne siden 2010, da indkomsterne har været stigende imens ledigheden og renten har været lav/faldende. Indkomstniveauerne er steget betydeligt mere for købere af større boliger, hvilket sammen med de lave renter og højere rentefølsomhed forklarer de relativt højere prisstigninger for større boliger siden 2000.

For små boliger finder vi også en meget høj prisfølsomhed ift. udbuddet af ejerboliger. Det begrænset udbud af små boliger pt. forklarer således også de relativt høje prisstigninger for små boliger siden 2012. For store boliger finder vi ikke nær den samme følsomhed ift. udbuddet af ejerboliger.

Prisaflastende effekter af nye boliger med forskellige ejerformer

I forhold til boliger af andre ejerformer, har nye ejer- og lejerboliger en større prisaflastende effekt, fordi de er tilgængelige for alle (som kan betale prisen). Boliger af andre ejerformer – særligt almene boliger – opføres ikke for at aflaste/substituere ejerboligmarkedet. Faktisk er formålet ofte lidt det modsatte, nemlig at tage markeds kræfterne delvist ud af spil og gøre plads til en mere mangfoldig by.

Markedstilgængelighed er afgørende for graden af prisaflastning. Et centralt spørgsmål er: Er de nye boliger til rådighed for en stor del af de boligsøgende, eller er de reelt forbeholdt bestemte grupper, disponeret via meget lange ventelister mv.? I det sidste tilfælde er prisaflastningen ganske begrænset.

PRISRELATIONER HVOR PRISEN PÅ SMÅ EJERBOLIGER I KØBENHAVN ER DRIVENDE

Generelt finder vi store prisafsmittende effekter imellem ejerboliger af forskellige størrelser og i forskellige områder. Her synes priserne på små boliger i høj grad at være drivende for priserne på de større boliger, og boligpriserne i København er drivende for priserne i de omkringliggende områder.

Dette kan hænge sammen med den typiske boligkarrierer på ejerboligmarkedet i København, hvor nye boligejere (ofte studerende eller nyuddannede) typisk starter med køb af en lille lejlighed, betalt af delvist udefrakommende kapital (dvs. ikke ud fra kapitalgevinst fra salg af en anden bolig). Senere, grundet de stigende priser, opnås en kapitalgevinst ved salg af den mindre bolig, hvilken tages med til næste skridt i boligkarrieren; køb af en større bolig i København eller i forstæderne. Der sker således en akkumulation af kapitalgevinst, hvorved prisudviklingen på de små lejligheder kapitaliserer sig i prisudviklingen på de større (og sjældent omvendt). Forældre køb kan dog medføre en hvis effekt den anden vej.

Fremtidig demografi, boligbehov og aflastning af prisudviklingen

FORTSAT HØJT MEN AFTAGENDE DEMOGRAFISK PRES

Væksten i antallet af familier forventes fortsat at blive høj de kommende år, men aftagende frem til 2035. Den årlige vækst i antal familier i København forventes at falde fra de nuværende ca. 1,5 pct. pr. år til ca. 0,8 pct. i 2030 og 0,5 pct. i 2035. Særligt forventes et aftagende vækstbidrag fra enlige yngre og til dels fra par med og uden børn. Omvendt forventes et stigende vækstbidrag fra pensionister over 70 år.

Årsagen er, at under uændrede flyttetendenser vil den nationale nettotilflytning forventeligt falde. Samtidigt antages væksten i indvandring at neutralisere sig på et historisk lavere niveau end i dag (DSTs prognose). Prognosen indikerer således, at den historisk kraftige vækstdriver, hvor unge flytter til eller indvandre for at studere mv., bliver afmattet over de kommende år. Særlig indvandringen er dog meget usikker; historisk har indvandringen faktisk været stigende, set over flere konjunkturcykler. Hvis indvandringen forbliver høj eller eventuelt stiger yderligere vil DSTs prognose undervurdere den faktisk befolkningsudvikling.

ET HØJT STATISK BOLIGBEHOV

Når vi ligger disse demografiske forventninger til grund, samt boligforbruget for forskellige familietyper i 2016, finder vi et fremtidigt stigende boligbehov frem til 2031 på ca. 50.500 boliger (ca. 3.900 pr. år). Det største behov ligger i de første år frem til 2023, hvor boligbehovet er ca. 4.700 boliger pr. år. Her er der tale om et statisk skøn, hvor vi ikke tager højde for priseffekter, konjunkturer og andre mekanismer.

Når vi ser på størrelsen af boliger, forventes der særligt et stigende behov for de mellemstore boliger på 60-79 og 80-119 kvm. Der kan dog findes et stort historisk efterslæb i manglen på de mindre boliger, særligt under 60 kvm., for hvilke der også er størst forskelle imellem boligudbud og boligbehov på nuværende tidspunkt.

SKØN BASERET PÅ EN REGIONAL DYNAMISK BOLIGPRISMODEL

Videre foretages skøn for det fremtidige boligbehov og boligpriser ud fra en dynamisk regional boligprismodel. Her tages der for højde for andre afgørende faktorer og mekanismer; markedslige vægtsrelationer, konjunkturer, renter, skat, typen af boligudbud og prisafkastende effekter fra andre boligsegmenter. Særligt kan stigende renter, regulering mv. sætte en begrænsning for hvor mange der har råd til en bolig i København, og dermed også hvor hurtigt priserne vil stige, selv i en situation med et stort demografiske pres. Dog skal det pointeres, at en højere rente primært har effekt af en lavere pris, hvorimod nettoydelseerne ikke påvirkes nær så meget.

KRAFTIGT STIGENDE PRISER UNDER UÆNDRET VÆKST I BOLIGUDBUDET

Herudfra finder vi, at de fremtidige priser på både små og store ejerboliger i København vil stige relativt kraftigt frem imod 2030, hvis boligudbudet ikke øges hurtigere end hvad vi har set over de sidste 10 år.

Konkret finder vi, at de reale priser vil stige med op imod 3,5 pct. pr. år for store boliger og 5,4 pct. pr. år for små lejligheder. De største årlige prisstigninger kommer sent i perioden, hvor den akkumulerede forskel imellem boligefterspørgsel og -udbud er vokset meget, og hvor stigende renter, boligbeskatning og negative forventninger ikke længere holder priserne nede. De højere prisstigninger for små lejligheder skyldes, at hverken den historiske eller fremtidige efterspørgsel efterkommes for disse boliger (nettobetraget).

Hvis ikke boligudbudet øges fremadrettet forventes stigningerne i de reale priser at overstige udvikling i realløn, samtidig med at renterne øges. Det vil betyde, at købere må afsætte en større andel af de deres rådighedsbeløb til renter, boligbeskatning og afdrag på lån.

De konkrete effekter afhænger dog meget af den faktiske fremtidige udvikling i renter og indkomst, samt hvor stram realkreditfinansiering bliver ift. graden af belåning, krævet rådighedsbeløb mv.

STORE BOLIGBEHOV FREMADRETTET

Under en uændret fordeling af boligudbudet imellem store og små boliger, finder vi, at boligudbudet skal stige med ca. 3.100 boliger i årene 2019-2023 og betydeligt flere (ca. 5.600 pr. år) i årene fra 2024-30, hvis priserne fremadrettet skal følge inflationen. I dette model-scenarie skønner vi ca. 0,5 pct. årlig real prisstigning for store boliger og noget højere prisstigninger for mindre boliger. Det svarer samlet set til 52.800 boliger (540.000 kvm.) i perioden 2019-30. I modsætning til de statiske skøn finder vi altså en tendens til, at boligudbudet i højere grad skal stige på den længere bane. Det skyldes effekter af en forventet rentenormalisering i de kommende år, indførelse af den nye boligbeskatningsaftale mv.

STØRRE PRISAFDÆMPNING VED ET STØRE UDBUD AF SMÅ BOLIGER

Der kan opnås en større prisafdæmpende effekt, hvis en større del af det fremtidige boligudbud består af små boliger. Konkret finder vi, at boligudbudet skal stige med ca. 300.000 kvm. pr. år 2019-23 og ca. 510.000 kvm. pr. år i 2024-30, hvis priserne fremadrettet skal følge inflationen og 25 pct. af kvm. udbydes som små boliger. Det svarer til ca. 3.300 boliger pr. år i 2019-23 og 5.600 boliger pr. år i 2024-30. Totalt svarer det til 55.900 boliger (510.000 kvm.) i perioden 2019-30. Vi kan altså "nøjes" med et mindre boligudbud målt i antal kvm., men et marginalt større boligudbud målt i antal boliger.

Ved at udbyde en større andel som små boliger opnås tilmed en bedre stabilisering af priserne på små boliger (ca. 1 pct. årlig real prisstigninger), imens priserne på store boliger udvikler sig ca. på samme måde som i model-scenariet med en uændret fordeling af små vs. store boliger.

1

DEMOGRAFISK PRES OG DRIVENDE FAKTORER

1.2 DE GENERALE TENDENSER

Et kraftigt demografisk pres over de sidste 18 år

Fra 2007 og frem ses et stigende demografisk pres på det københavnske boligmarked. Den årlige vækst i antallet af familier i Københavns Kommune har været omkring 1,5 pct. pr. år siden 2007 (ca. 5.000 familier), jf. den stiplede linje i figuren øverst til venstre. Til sammenligning lå væksten på omkring 0,3 pct. pr. år fra 2000 til 2006. For Københavns omegn ses også et stigende demografisk pres, dog betydeligt svagere og væksten starter først i 2009, altså to år senere end for Københavns Kommune, jf. figuren øverst til højre.

FORSKELLIGE FAMILIETYPEN

Den demografiske vækst i København kommer især fra et stigende antal enlige yngre familier, men antallet af enlige ældre, samt par med og uden børn er også vokset betydeligt over perioden, jf. vækstbidrag indikeret ved de farvede områder i figurerne til højre. Antallet af pensionister har været faldende over det meste af perioden.

Billedet er noget anderledes for Københavns omegn, hvor antallet af pensionister er vokset relativt meget, imens de andre grupper er vokset mindre end for Københavns Kommune. Antallet af par uden børn er endda faldet over det meste af perioden.

ÆNDRING I ANTAL PERSONER

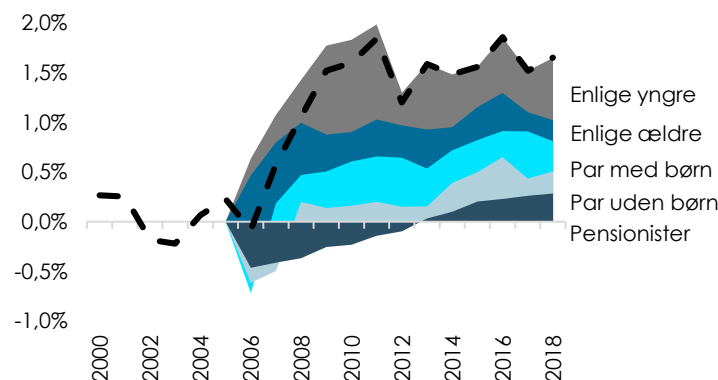
Væksten i antal personer i Københavns Kommune siden 2007 har været endnu højere (næsten 10.000 personer pr. år), særligt trukket op af væksten i yngre personer under 30 år jf. de nederste figurer. Forskellen ift. udviklingen i antal familier skyldes primært, at de fleste tilflyttere er enlige uden børn imens fraflytterne ofte er familier med børn. For tilflyttere udgør hver person således ofte en familie i sig selv, imens dette ikke er tilfældet for fraflytterne.

Til sammenligning er udviklingen i antal familier og antal personer mere ensartet for Københavns omegn, da familiestrukturerne for tilflyttere og fraflyttere er mere ensartet., jf. de to figurer.

ÅRLIG VÆKST I FAMILIER OPDELT PÅ TYPER

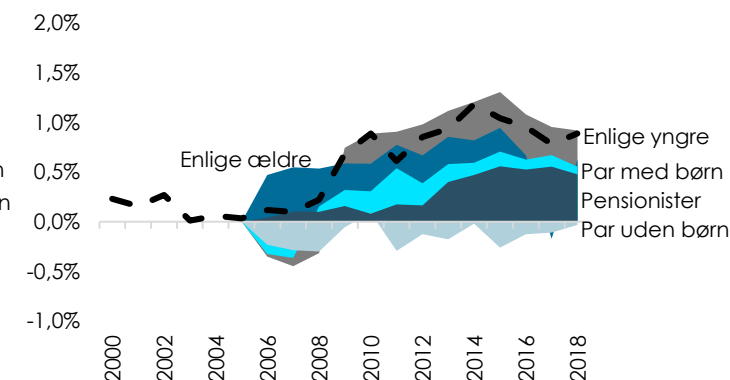
København

Vækst i antal familier og vækstbidrag



Københavns omegn

Vækst i antal familier og vækstbidrag

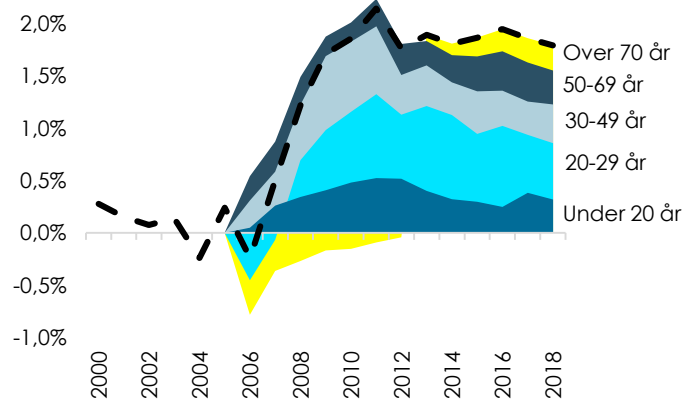


Note: Figureerne viser den årlige vækst i antallet af familier (de stiplede linjer). De farvede områder indikerer vækstbidraget fra forskellige familietyper, vist som det akkumulerede positive og negative vækstbidrag hhv. oven for og neden for 0-aksen. Der er et mindre databrud i 2012, hvor antallet af udvandring er for højt pga. manglende registreringer i de foregående år. Kilde: Statistikbanken og Copenhagen Economics

ÅRLIG VÆKST I PERSONER OPDELT PÅ TYPER

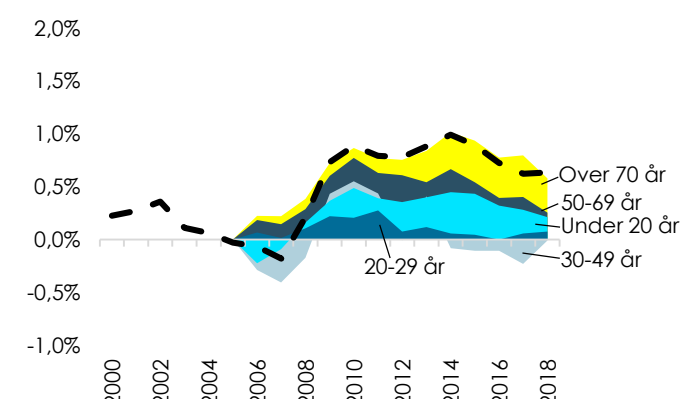
København

Vækst i antal personer og vækstbidrag



Københavns omegn

Vækst i antal personer og vækstbidrag



Note: Figureerne viser den årlige vækst i antallet af personer (de stiplede linjer). De farvede områder indikerer vækstbidraget fra forskellige persontyper, vist som det akkumulerede positive og negative vækstbidrag hhv. oven for og neden for 0-aksen. Kilde: Statistikbanken og Copenhagen Economics

Betydelig ændringer i beboersammensætningen

ÆNDRINGER I BEBOERSAMMENSÆTNINGEN

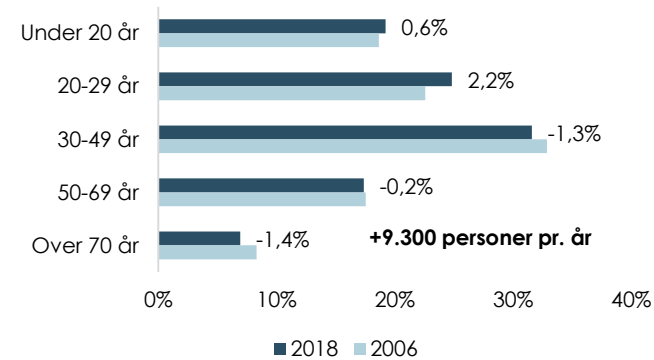
Disse tendenser har sammen med naturlig demografisk udvikling og årgangsstørrelse medført, at beboersammensætningen i Københavns Kommune har ændret sig betydeligt over årene, jf. figurerne. Særligt er andelen af 20-29 årige steget meget, imens der ses et fald i andelen af personer over 30 år. For Københavns omegn er andelen af 20-29 årige også steget, men knapt så meget, imens andelen af personer over 70 år er steget relativt meget.

Disse ændringer ses også på gennemsnitsalderen, der i Københavns Kommune er faldet fra 37 til 36 år fra 2006 til 2018. Gennemsnitsalderen for Københavns omegn har været stort set konstant.

Når vi sammenligner med antallet af boliger, er antallet af familier dog det mest relevante mål at betragte, da hver familie typisk efterspørger en bolig.

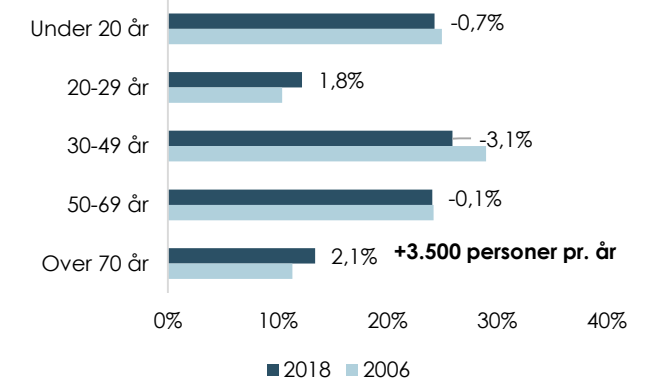
ÆNDRING AF BEBOERSAMMENSÆTNING København

Pct. andel af personer og ændringer fra 2006 til 2018



Københavns omegn

Pct. andel af personer og ændringer fra 2006 til 2018



Kilde: Statistikbanken og Copenhagen Economics

Et kraftigt pres på Københavns boligmarked

ET STIGENDE GAB IMELLEM BOLIG-EFTERSPØRGSEL OG -UDBUD

Fra 2007 til 2016 er antallet af boliger i Københavns Kommune steget betydeligt langsommere end antallet af familier, og vi kan konstatere et stigende gab imellem væksten i antallet af boliger og væksten i antallet af familier fra 2007 til 2016. Vækstgabet er dog indsnævret i 2017, særligt pga. en kraftigere vækst i antallet af nye boliger. En tilsvarende tendens kan ses for Københavns omegn, men først fra 2012 og frem. Vækstgabet er også betydeligt mindre og endnu ikke indsnævret.

Det stigende antal unge og enlige kan medføre et ændret boligbehov pr. familie, hvilket vi vender tilbage til i kapitel 2. Det stigende antal familier har dog stadig skabt et relativt stort demografisk pres på det københavnske boligmarked, i og med at flere nye familier efterspørger en bolig, end der blive bygget nye boliger til.

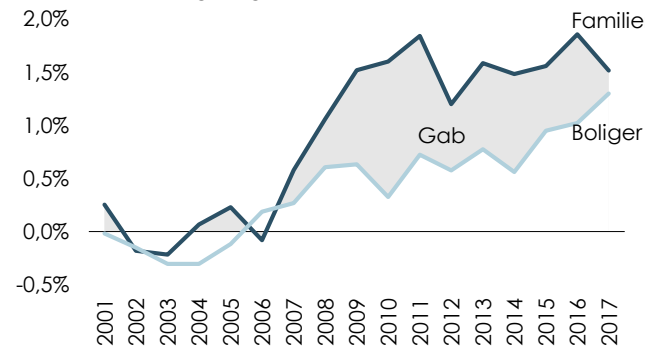
SKABER ET PRES PÅ BOLIGMARKEDET FRA CENTRUM OG UD

Presset er tydeligvis startet i København. Det begrænsede boligudbud har medført, at flere og flere familier har været nødsaget til at flytte længere væk. Efterhånden skaber det også et pres på boligmarkederne i Københavns omegn mv. (som ringe i vandet). Denne tendens forklarer også hvorfor befolkningsvæksten (og prisudviklingen) i Københavns omegn er forskudt ift. Københavns Kommune med ca. to år.¹

ÅRLIG VÆKST I BOLIGUDBUDET OG ANTAL FAMILIER

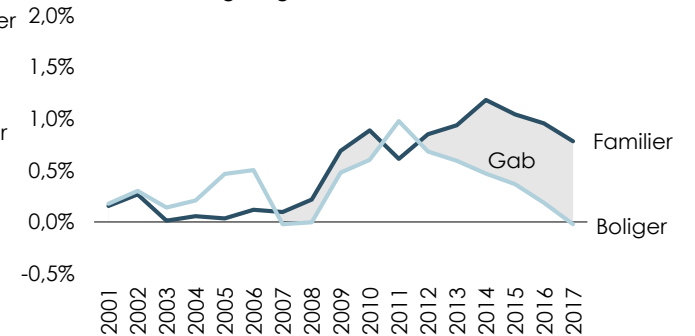
København

Vækst i antal boliger og familier



Københavns omegn

Vækst i antal boliger og familier



Note: Pga. metodeændring hos Danmarks Statistik findes der databrud fra 2004 til 2005. Væksten i 2005 estimeres lineært fra 2004 til 2006.

Kilde: Statistikbanken og Copenhagen Economics

Fodnote:

1. Disse befolknings-tendenser og prisafsmittende tendenser er også analyseret og dokumenteret i fx Hviid (2017) og Heebøll (2014), DST (2018), Copenhagen Economics (2xxx)

Tre demografiske tendenser

Når vi skal forstå den udvikling der er sket i antallet af familier, kan vi først og fremmest opdele på tre demografiske tendenser, hvoraf international og national tilflytning synes at drive det meste af den vækst vi har set:

- 1. International tilflytning:** Der er sket en kraftig nettomigration fra udlandet. Vækstbidraget til antallet af familier København stiger fra ca. 0,2 pct. i 2006 til omkring 0,9 pct. pr. år fra 2007 og frem (ca. 3.300 familier pr. år).
- 2. National tilflytning:** Mål i antal familier ses også en kraftig stigning i nettotilflytningen til København fra andre områder i Danmark. Denne topper omkring 2012-13, med et vækstbidrag til antallet af familier i København på ca. 1,5 pct. pr. år. Herefter falder den svagt frem til 2016 (sidste datapunkt). Bemærk dog, at nettotilflytningen har været betydeligt lavere og er omkring nul i dag, hvis vi opgør i antal personer, jf. forklaringen i

venstre kolonne denne slide, samt nederst side 11.

- 3. Naturlig demografi:** Endelig findes en todelt faktor relateret til udvikling i familiestrukturer og dødsfald. Denne er positivt påvirket af børn, der flytter hjemmefra og stifter nye familier, og negativt påvirket af dannelser af parfamilier, samt fragang pga. dødsfald. Siden 2007 har særligt antallet af dødsfald været faldende, ikke mindst pga. faldende andel af ældre familier, hvilket påvirker væksten i antal familier positivt. Derudover har udviklingen i den naturlige demografi været relativt konstant.

Københavns omegn, som den har for København, hvilket hænger sammen med, at andelen af ældre har været stigende i Københavns omegn (modsat Københavns Kommune). Den internationale migration har også været rimelig høj i Københavns omegn, dog ikke nær så høj som for Københavns Kommune.

Det skal bemærkes, at den demografiske udvikling kan variere meget, afhængigt af om vi ser på antal personer eller antal familier jf. slide 11. Det ses ikke mindst på den naturlige nettotilflytning til København i de seneste år, der er betydelig højere når vi ser på antal familier, end når vi ser på antal personer. Det skyldes at de tilflyttende familier typisk er unge, enlige, uden børn, hvor hver person udgør en familie i sig selv, imens fraflytterne typisk er par med børn.

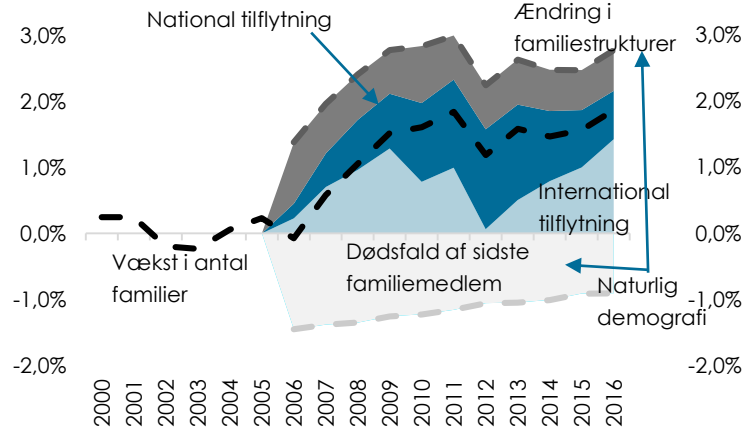
I det følgende analyseres udviklingen i de to vigtigste demografiske tendenser; international og national til- og fraflytning.

DET SÆRLIGE VED UDVIKLINGEN I KØBENHAVN

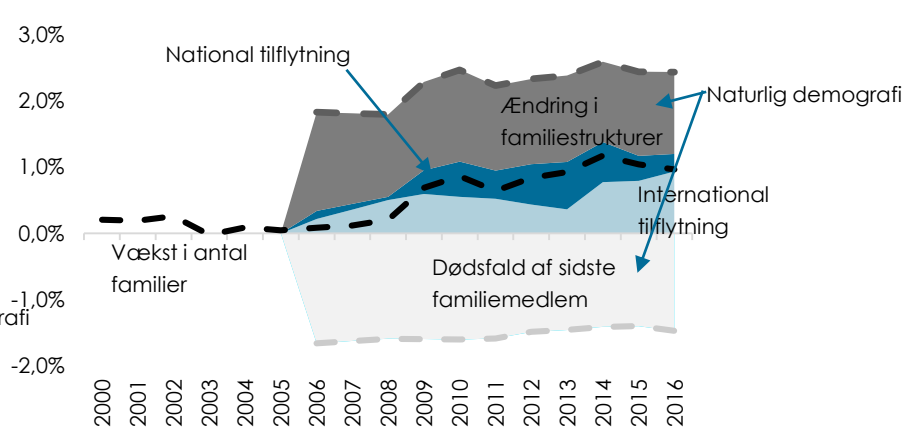
Når væksten i antal familier ikke har været nær så høj i Københavns omegn skyldes det særligt en betydelig lavere nettotilflytningen fra andre områder i Danmark, hvilken først fik en begrænset betydning fra 2009 og frem. Endvidere har dødsraten ikke været faldende for

VÆKST I ANTAL FAMILIER OPDEL PÅ TRE TENDENSER (NETTO STØRRELSER) København

Vækst i antal familier og vækstbidrag



Vækst i antal familier og vækstbidrag



Note: Her ser vi udelukkende på udviklingen for den primær person i familien, hvilket i tilfælde af et par vil være manden eller den ældste. Der er et mindre databrud i 2012, hvor antallet af udvandringer er for højt pga. manglende registreringer i de foregående år. Se figuren øverst til højre på næste side, hvor vi har forsøgt at korrigere for denne fejl.

Kilde: Registerdata fra Danmarks Statistik og Copenhagen Economics

Stigende international migration fra vestlige lande

Den stigende internationale tilflytning til København synes primært at skyldes vestlige tilflyttere, jf. figuren øverst til højre.

Antallet af internationale tilflyttere har også været stigende i Københavns omegn fra 2007 og frem, og den stigende vækst synes også at være drevet af en stigende vækst for vestlige tilflyttere (ændring i vækst). Særligt for Københavns Kommune udgør vestlig migration dog lidt over 60 pct., hvor dette tal kun er ca. 30 pct. for Københavns omegn (og endnu lavere for andre områder af Danmark).¹

DE INTERNATIONALE TILFLYTTERE ER OFTE UNGE FAMILIER

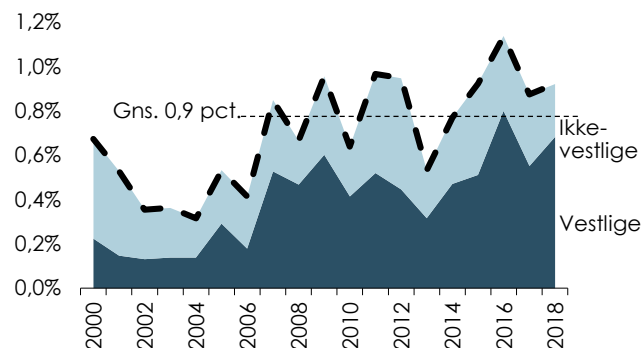
Langt størstedelen af væksten i antal internationale familier i Københavns Kommune kommer fra yngre familier uden børn, jf. figuren nederst til venstre.

Når vi ser på bruttobevægelser, ses en relativt konstant stigning i antal årlige tilflyttere – særligt for yngre vestlige familier uden børn. Væksten i fraflytningerne har været mere afdæmpet, jf. figuren nederst til højre.

NETTOTILFLYTNING FRA VESTLIGE OG IKKE-VESTLIGE LANDE

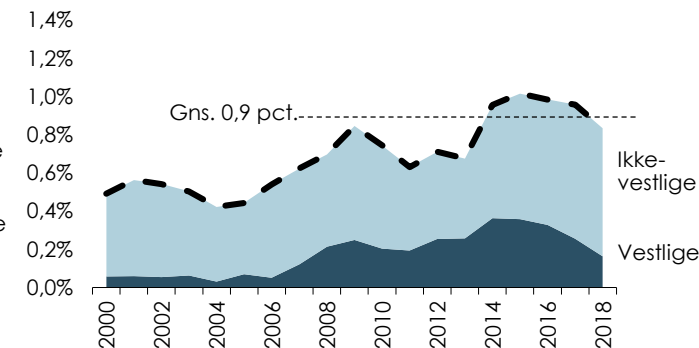
København

Årlig vækst i antal familier



Københavns omegn

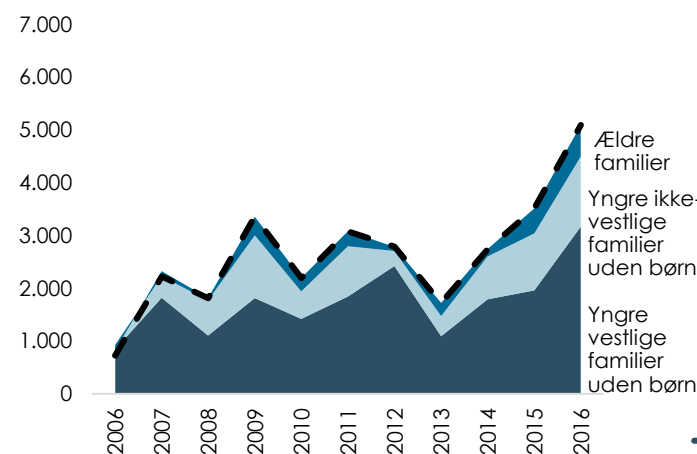
Årlig vækst i antal familier



Note: For København er data korrigeret for manglende registrering af fraflytninger fra 2008-2012. Dette er baseret på data fra statistikbanken og simple skøn for fordelingen af faktiske udflytninger over år og familietyper.
Kilde: Registerdata fra Danmarks Statistik og Copenhagen Economics

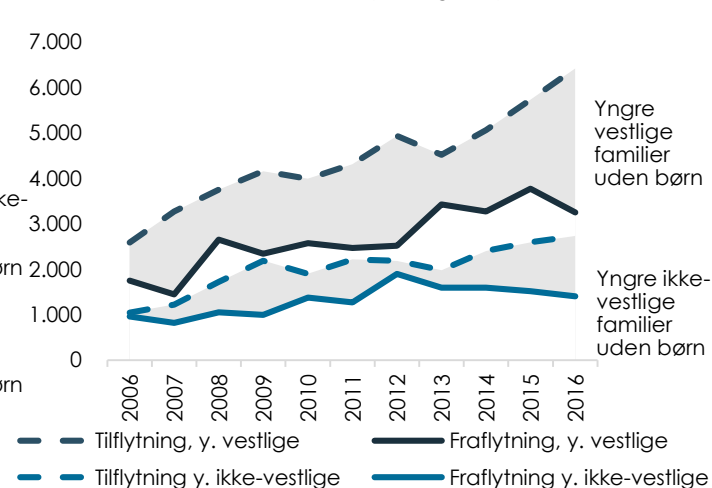
Nettotilflytninger til København opdelt på familietyper

Nettovækst i antal familier



Bruttobevægelser til København opdelt på familietyper

Bruttovækst i antal familier der tilflytter og fraflytter



Note: Data for udflytninger og nettotilflyttere er korrigeret for manglende registrering af fraflytninger fra 2008-2012. Dette er baseret på data fra statistikbanken og simple skøn for fordelingen af faktiske udflytninger over år og familietype.
Kilde: Registerdata fra Danmarks Statistik, Statistikbanken og Copenhagen Economics

Stigende internationalisering og befolkningsbevægelser inden for EU

EFFEKT AF ARBEJDSKRAFTENS FRI BEVÆGELIGHED

De internationale tilflyttere kommer hovedsagelig fra de gamle EU lande og til dels de nye, jf. den øverste figur og tabel. Det indikerer, at arbejdskraftens fri bevægelighed inden for EU har været en forudsætning for den stigende vestlige migration, der er sket. Den samme vækst kan fx ikke ses for andre lande i Europa.

Antallet af tilflyttere fra andre vestlige lande som Nordamerika og Oceanien er også steget meget over perioden, hvilke kan indikere en generelt globalisering. Der ses også en rimelig stor vækst i tilflytning fra Asien og til dels Afrika. Begge har dog ikke ændret sig meget fra 2006 til 2018.

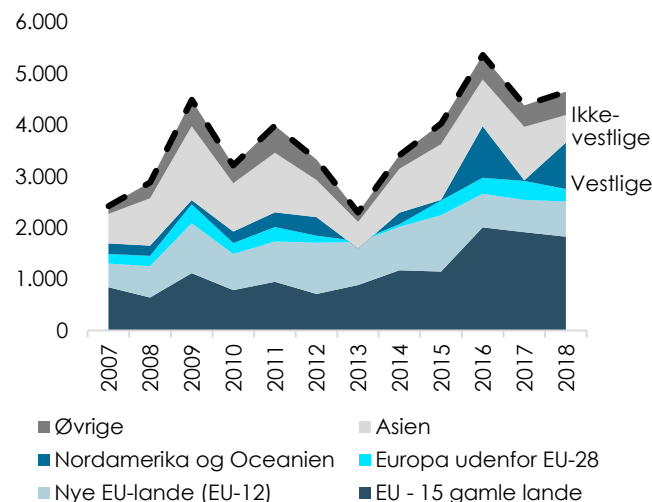
IKKE KUN ET KØBENHAVNERFÆNOMEN

Vi har også set en stigende international tilflytning til andre dele af Danmark – dog knapt så kraftig som til København og i mindre omfang drevet af vestlige tilflyttere. Det indikerer en kombineret internationalisering og urbanisering, hvor særligt højindkomstgrupper og højt uddannede samles i byerne.

Nogle tilsvarende tendenser ses også i EU som helhed, hvor flytningerne også steg meget fra 2006 til 2008, faldt under finanskrisen, hvorefter de stiger kraftigt igen fra 2014 og frem, jf. figuren nederst til højre.

VÆKSTEN I ANTAL INTERNATIONALE TILFYTTERE TIL KØBENHAVN

Vækst i antal personer over 19 år



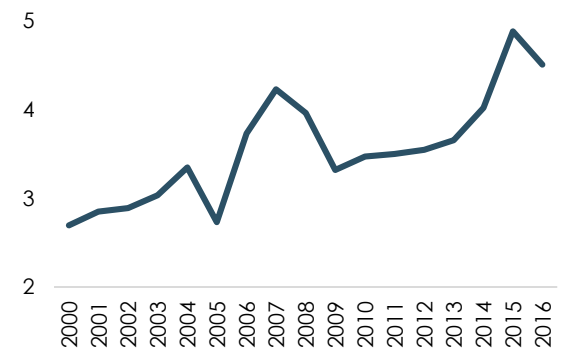
Tilflytterlandegrupper		
Landegruppe	Gns. årlig nettotilflytning fra 2006 til 2018	Ændring i årlig nettotilflytning fra 2006 til 2018
Gamle EU-lande	1.175	1.033
Nye EU-lande	789	256
Europa udenfor EU	221	57
Afrika	188	-36
Asien	891	-34
Nordamerika	214	623
Oceanien	67	75
Syd- og Mellemamerika	182	336

Note: Data for udflytninger og vækst i antal personer er korrigeret for manglende registrering af aflytninger fra 2008-2012. Dette er baseret på data fra statistikbanken og simple skøn for fordelingen af faktiske udflytninger over år og familietype. .

Kilde: Statistikbanken

SAMLET EU IMMIGRATION

Antal flytninger, personer årligt (mio.)



Kilde: Eurostat

National tilflytning har også haft stor betydning

Den nationale nettotilflytning har ligeledes haft stor betydning, særligt fra 2009 til 2012, hvor den stiger betydelig, for så at falde lidt frem til i dag, jf. figuren øverst til venstre. Stigningen fra 2009 til 2012 skyldes en kombineret vækst i nettotilflytning for yngre familier og et betydeligt fald i nettoaflytningen for de ældre. Fra 2013 og frem faldt tilflytningen af unge imens fraflytningen for de ældre steg. Samlet gjorde det, at nettotilflytningen stagnerede omkring 1,1 pct. pr. år. For Københavns omegn er tallene generelt mindre, og vi har ikke set samme tendens til at unge tilflytter og ældre fraflytter, jf. figuren øverst til højre.

ÆNDRINGER I ADFÆRD FOR TILFLYTTERE

De ændrede flyttetendenser skyldes primært ændringer i adfærd, og knapt så meget ændringer i andelen af familietyper/personer med stor tilbøjelighed til at flytte til og fra kommunen.

For tilflytningerne har der særligt været en stor ændring i tilflytningstendenserne for unge familier. Fra 2007 til 2009 sker der kun relativt mindre ændringer, drevet af tendenser for de helt unge, 15-29 årlige. Derefter kommer de 30-44 årige med fra 2010 og fra 2013 kommer også de 45-69 årlige med. Fra 2015 stagnerer væksten i tilflytningerne. Det ses af figuren nederst til højre, der sammenligner den faktiske tilflytning til København med tilflytningen, hvis de forskellige familietyper beholder samme tilflytningstildens som de havde i 2006.¹ Fra 2007 til 2012 kommer en relativt stort del fra resten af Sjælland og resten af Danmark. Derefter stiger tilflytningerne fra Københavns omegn og resten af Region Hovedstaden, som dominerer tilflytningerne fra 2012 til 2017, jf. figuren nederst til venstre.

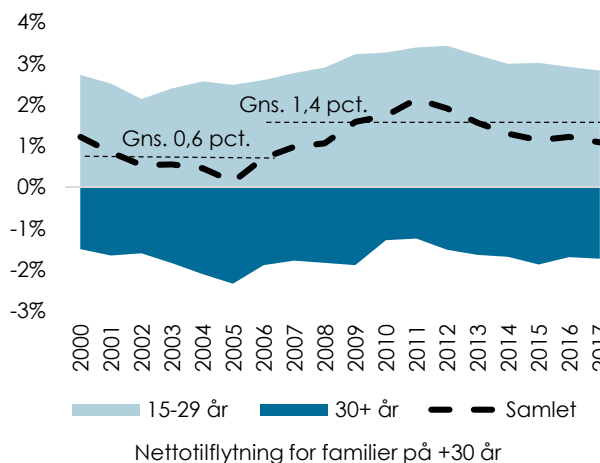
Fodnote:

1. Her opdeler vi på 13 familietyper og beregner deres tendens/sandsynlighed for at flytte til København i 2006. Disse tendenser/sandsynligheder bibeholdes for perioden efter, hvor der ses en marginal stigning i antallet af tilflyttere som følge af ændringer i antallet og fordelingen af familier i andre kommuner.

NETTOTILFLYTNING FRA RESTEN AF LANDET

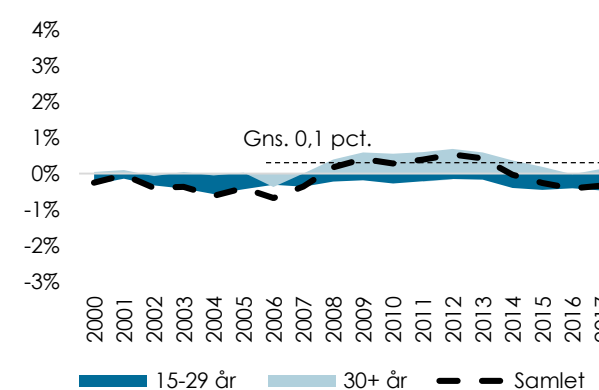
København

Pct. vækst i nettotilflytning i forhold til antal familier



Københavns omegn

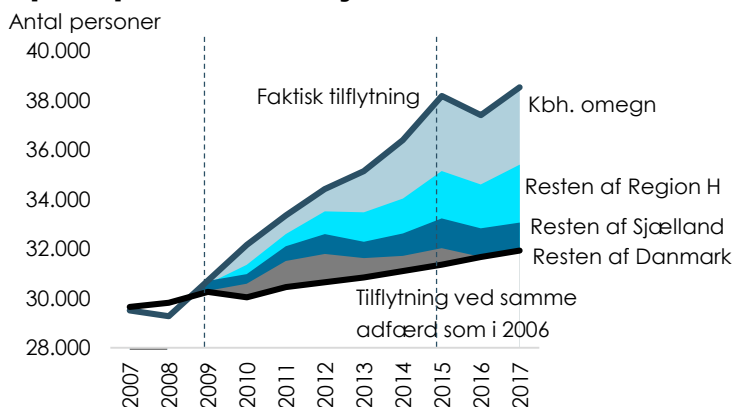
Pct. vækst i nettotilflytning i forhold til antal familier



Kilde: Statistikbanken og Copenhagen Economics

ÆNDRINGER I TENDENSER FOR TILFLYTNING SIDEN 2006

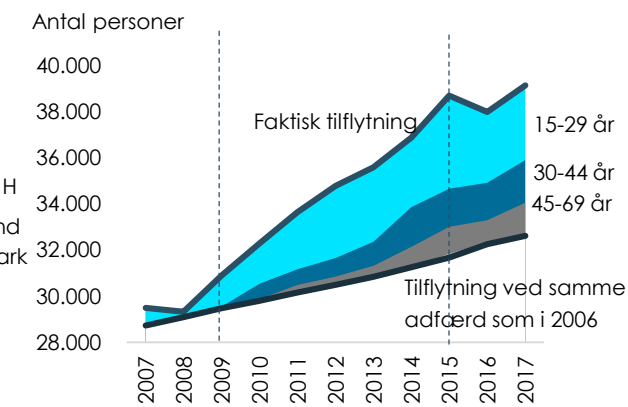
Opdelt på område de flytter fra



Note: Figurene viser forskellen mellem beregnede flytninger, hvis flyttemønstrene fra 2000-2006 havde fortsat i perioden 2007-2017 (nederste sorte linje) og faktiske flytninger (øverste blå linje). Forskellen mellem de to er fordelt på hhv. områder og alder.

Kilde: Registerdata fra Danmarks Statistik og Copenhagen Economics

Opdelt på alder



Udsving i fraflytningen forklarer også meget

ÆNDRINGER I ADFÆRD FOR FRAFLYTNINGER

Det modsatte ses for fraflytningerne i årene fra 2007 til 2012, hvor tendenserne til at fraflytte generelt var lavere end de var i 2006, jf. øverste figur til højre. Fra 2012 og frem stiger de igen, særligt drevet af de 30-44 årige. Langt de fleste fraflytter til Københavns omegn, hvortil der faktisk er set en positiv fraflytningstendens allerede fra 2009 – dog opvejet af en negativ tendens ift. andre områder frem til 2012. Først fra 2013 er der også positive fraflytningstendenser til resten af Region Hovedstaden og fra 2014 og svagt positive tendenser for resten af Sjælland (ringe i vandet). At de fleste fraflytninger sker til Københavns omegn og først senere til resten af Region Hovedstaden og Sjælland indikerer hvordan manglen på boliger og stigende priser i København medfører gradvise afsmittende effekter ud i landet (ringe i vandet effekter). Endvidere indikerer det, at familierne stadig har en høj tilknytning til København, fx pga. job, studie, netværk mv.

FIRE DELPERIODER

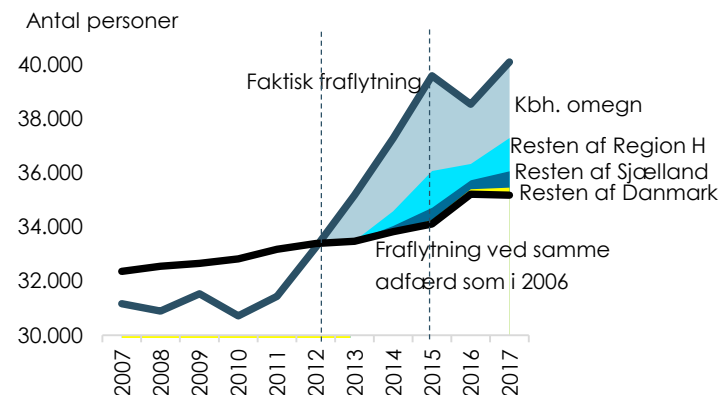
Som vist i figurerne kan vi opdele i fire perioder:

- 2006-08:** Her var væksten i antallet af familier særligt drevet af kraftige fald i fraflytningerne.
- 2009-2011:** Her steg tilflytningerne kraftigt imens fraflytningerne var lave.
- 2012-14:** Her steg fraflytningerne igen, imens tilflytningerne stadig voksede.
- 2015-16:** Her stagnerede både væksten i tilflyttere og fraflytter.

I disse delperioder, er det særligt vigtigt at forstå driverne bag den stigende tilflytning for unge, samt den faldende fraflytning for ældre familier. Disse tendenser vil blive videreanalyseret i det følgende.

ÆNDRINGER I TENDENSER FOR FRAFLYTNING SIDEN PERIODEN 2000-2006

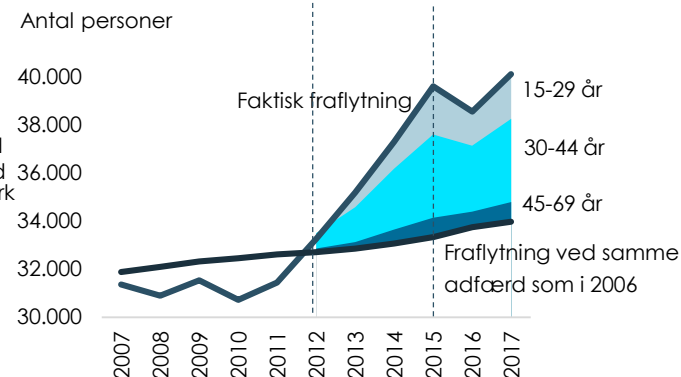
Opdelt på område de flytter til



Note: Figurerne viser forskellen mellem beregnede flytninger, hvis flyttemønstrene fra 2000-2006 havde fortsat i perioden 2007-2017 (nederste sorte linje) og faktiske fraflytninger (øverste blå linje). Forskellen mellem de to er fordelt på hhv. områder og alder.

Kilde: Registerdata fra Danmarks Statistik og Copenhagen Economics

Opdelt på alder



1.2 UNDERLIGGENDE DRIVERE

Underliggende drivere

Fire generelle drivere

Efter at have forstået de ændrede flyttemønstre kigger vi videre på de underliggende årsager. Her kan vi opdele på op til fire generelle drivere, der i kombination har medvirket til den stigende tilflytning og fald i fraflytning. Disse er skitseret i figuren neden for til venstre:

- 1. Uddannelse:** En første faktor angår uddannelse og studiepladser, hvor det stigende uddannelsesniveau i Danmark er sket ved, at mange unge flytter til storbyer for at uddanne sig, særligt til København.
- 2. Jobskabelse:** Væksten i de nye byerhverv gør også, at jobskabelsen – særligt for højtlojnnede, højproduktive job – er betydeligt højere i København, end den er andre steder i Danmark. Dermed bliver de fleste højtuddannede bosiddende i København efter endt uddannelse og nogle flytter til i forbindelse med jobstart. Over de sidste 10 år har konjunkturforholdene også været bedre i Danmark og København end de har været

de fleste andre steder i Europa og Verden. Med den forøgede arbejdskraftsmobilitet i EU, har dette haft en stor betydning for den internationale tilflytning. Manglen på visse uddannelseskompetencer og specialister synes også at have medført en stor del af væksten i internationale tilflyttere.

- 3. Præferencer for nærhed og "liveability":** Flere og flere familier søger at bo tæt på deres arbejdsplads og netværk. Der er også en tendens til, at flere ønsker at bo i byen, selvom deres job ligger uden for byen.
- 4. Byens kvalitet, boligudbud og -priser:** En sidste afgørende faktor angår boligudbuddet og boligpriserne. Det øgede fokus på boliger til børnefamilier har fx betydet en lavere fraflytning for børnefamilier, der ellers tidligere har haft en relativt høj fraflytningsprocent. Byens kvalitet er også forøget på forskellige parametre. Boligudbud og prisudvikling har også haft stor betydning, først

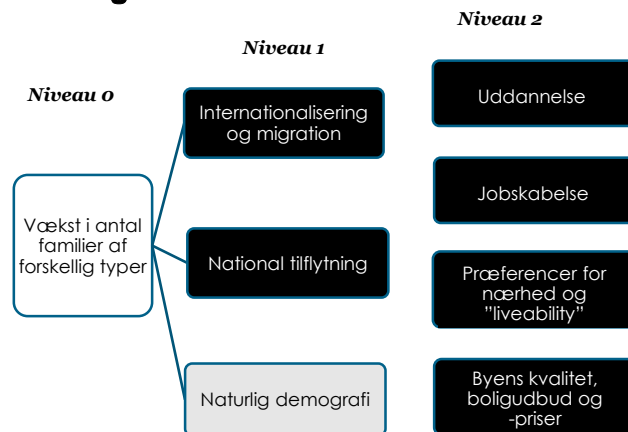
for den faldende fraflytning fra 2006 til 2012 – hvor mange familier blev fastlåste af faldende priser, og derefter for den stigende fraflytning vi ser frem imod i dag.

DISKRET-VALGS-MODEL FOR TIL- OG FRAFLYTNING

Til analyse af disse drivere vil vi generelt benytte en model for familiers valg ift. at fraflytte og tilflytte København og Frederiksberg. For alle personer over 16 år analyseres sandsynligheder for til- og fraflytning (valg) for personer bosiddende i hhv. København/Frederiksberg kommuner og alle andre kommuner i Danmark. Personers flyttesandsynligheder (valg) betinges på en række baggrunds variable, jf. bilag.

Som forklaret i sidste afsnit, vil vi i denne model fokusere på de fire delperioder: 2006-08, 2009-11, 2012-14 og 2015-16.

Forklaringsfaktorer



Tiltrækning af unge nationale og internationale studerende

Studieaktivitet driver en stor del af tilflytningerne, både de nationale og internationale. I perioden 2009 til 2012 steg den årlige vækst i antal studieaktive tilflytter-familier fra ca. 500 til over 4.000, jf. figuren øverst til venstre. Fra 2012 og frem forklarer de studieaktive familier dermed en stor del af den samlede vækst i antal familier i kommunen.

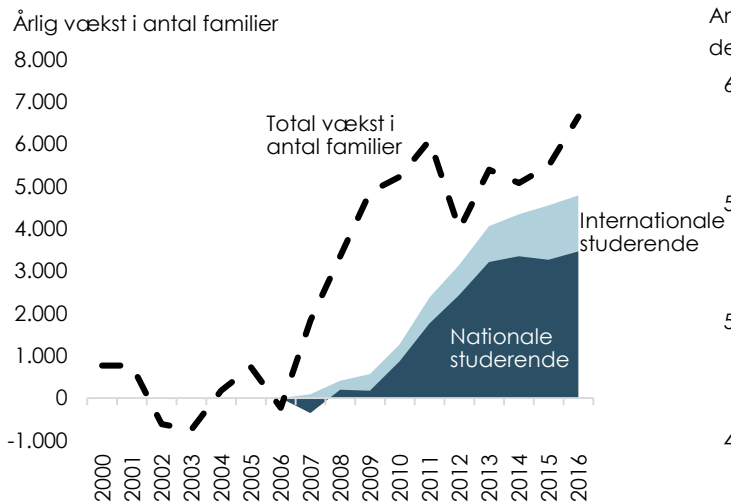
UNGE FLYTTER HJEMMEFRA FOR AT STUDERE

De nationale studerende udgør størstedelen af væksten. Andelen af de nationale tilflyttere, der er studieaktive, steg fra ca. 39 pct. i 2006 til ca. 47 pct. i 2014. Herefter har andelen været rimelig konstant, jf. figuren nederst til højre.¹ Denne vækst skyldes særligt ændringer i andelen af studerede fra andre universitetsbyer – Aalborg, Aarhus og Odense – samt fra resten af hovedstaden. Ud af det samlede antal studieaktive tilflyttere, ses også en stigende andel, der samtidig flytter hjemmefra, jf. figuren øverst til højre.

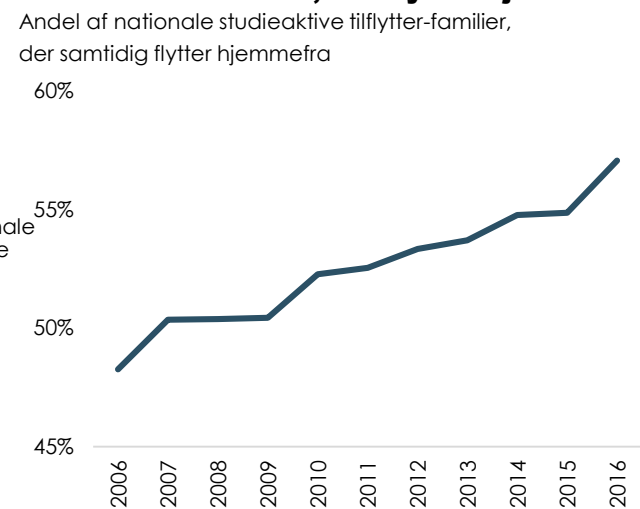
SANDSYNLIGHEDEN FOR AT TILFLYTTE SOM STUDERENDE ER STEGET

Vores diskret-valgs-model for sandsynligheden for at flytte til København fra andre steder i landet indikerer også, at effekten af at starte studie øger sandsynligheden for at flytte til København betydeligt. Denne effekt er desuden steget fra 2009 til 2016, dog meget afhængigt af hvilke familietyper og områder vi betragter, jf. figuren nederst til højre. Fx er effekt af at starte studie på sandsynligheden for at tilflytte fordoblet for unge i højindkomstfamilier fra øvrig hovedstaden. I forhold til den samlede effekt på tilflytningerne, skal denne effekt desuden ses i sammenhænge med en kraftig stigende sandsynlighed for at unge starter studie (se slide 23), hvorved den samlede sandsynlighed for at starte studie og flytte til København er steget endnu mere.²

Vækstbidrag fra tilflyttere der studere



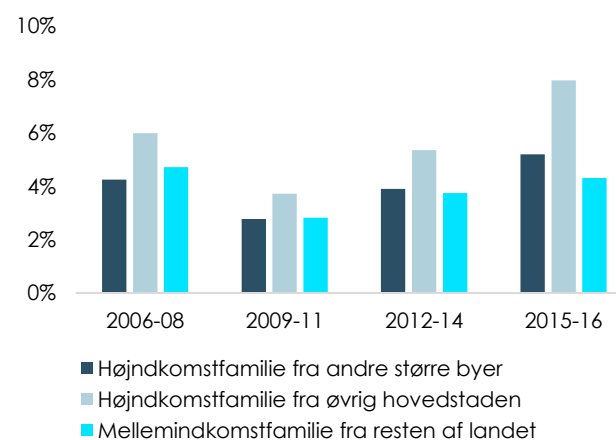
Andel af studerende, der flytter hjemmefra



Kilde: Registerdata fra Danmarks Statistik og Copenhagen Economics

Effekt af studiestart på sandsynlighed for tilflytning

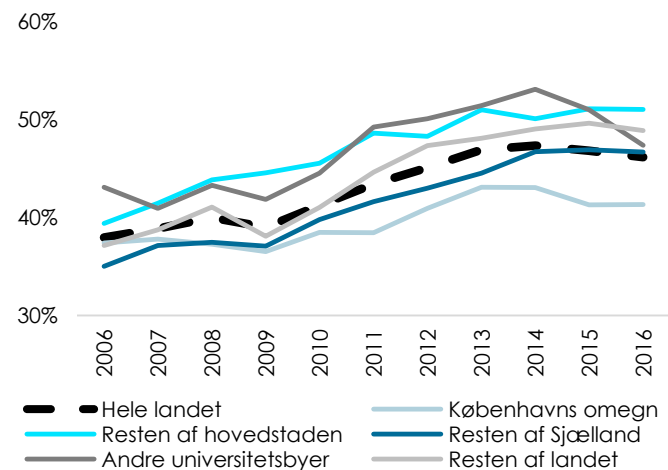
Effekt af studiestart på ssh. for at flytte til København



Note: Effekten gælder for unge der flytter hjemmefra.
Kilde: Diskret-valgs-model for til- og fraflytning, jf. Bilag A

Andel nationale tilflyttere der er studerende

Andel tilflytter familier, der primært er studerende



Note: Tilflytning fra Frederiksberg er ikke medtaget, og for par er uddannelsesstatus er givet ud fra manden i familien
Kilde: Danmarks Statistik, Copenhagen Economics

Fodnote:

- Når vi opgør på individuelle personer over 18 år er tallene noget lavere, da tilflyttede studerende oftere er enlige (dvs. hver person udgør en familie i sig selv).
- Andelen af 30-34 årlige med en videregående uddannelse er steget fra 35 pct. i 2006 til næsten 50 pct. i 2018. Unge studieaktivitet er dermed steget betydeligt.

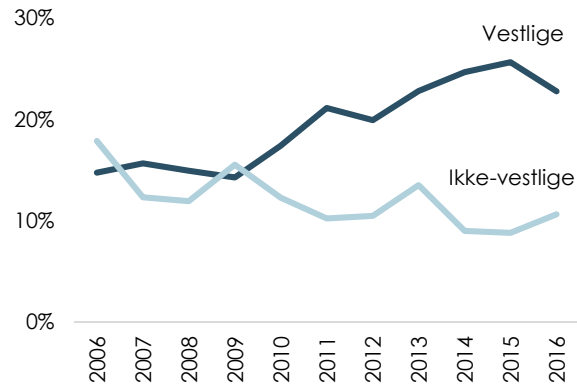
Tiltrækning af unge nationale og internationale studerende, fortsat

ET STIGENDE ANTAL INTERNATIONALE VESTLIGE STUDERENDE

En tilsvarende tendens ses for de internationale vestlige tilflytterfamilier, der udgør langt størstedelen af de internationale tilflytterne til Københavns Kommune. Her har andelen af studerende været stigende siden 2009 og udgør ca. 25 pct. i 2016, jf. figuren til højre. For de ikke vestlige tilflytterfamilier har andelen af studieaktive været svagt faldende.¹

Internationale tilflyttere der er studerende

Andel af tilflytterfamilier der primært er er studerende



Kilde: Registerdata fra Danmarks Statistik og Copenhagen Economics

Fodnote:

- Her medregnes kun studerende, der indgår i registre for uddannelse. Dermed medregnes ikke alle udvekslingsstuderende (der kun findes i RAS registre).

Et højere uddannelsesniveau trukket op af udviklingen i København

STIGENDE UDDANNELSE I DANMARK, SÆRLIGT I KØBENHAVN

Den store nationale tilflytning for unge studerende, hænger sammen et stigende uddannelsesniveau i Danmark. Andelen af personer imellem 30 og 65 år med en lang videregående uddannelse er mere end fordoblet på landsplan fra 2000 til 2018, kraftigt trukket op af uddannelsesniveautet i København, jf. øverste figur til venstre.

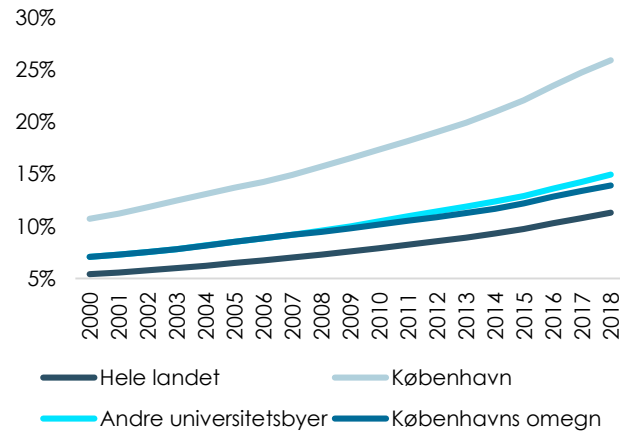
Siden 2005 er antallet af studiepladser i København steget med lidt over 16.000, (ca. 25 pct.), hvoraf de mellemlange og lange videregående uddannelser udgør langt den største andel, jf. øverste figur til venstre. Væksten aftager dog lidt fra 2016 og frem.

BEFOLKNINGSVÆKSTEN I KØBENHAVN ER DREVET AF HØJTUDDANNEDE

Når vi dekomponerer væksten i Københavns befolkning på uddannelsesniveau ses også et stort vækstbidrag fra de højtuddannede fra 2000 og frem, hvilket stiger yderligere fra 2007, jf. figuren nederst til venstre. Samtidigt har vækstbidraget fra lavtuddannede (øvrige) i gennemsnit været negativt. Der er således indikationer på en *crowding-out-effekt*, hvor de højtuddannede flytter til eller bliver boende efter endt uddannelse, imens de lavtuddannede flytter fra (eller dør). Vækstbidraget fra lavt uddannede har dog stadig haft en stor betydning på kort sigt, bl.a. for den demografiske vækst fra omkring 2007 og den stagnerede vækst fra 2012 og frem. Sidstnævnte kan bl.a. indikere, hvordan familier med lavere indkomst har højere tilbøjelighed for at flytte ud af byen når priserne stiger.¹ For Københavns omegn ses nogle tilsvarende tendenser, dog langt fra lige så kraftige, jf. figuren nederst til højre.

Andel med lang videregående uddannelse

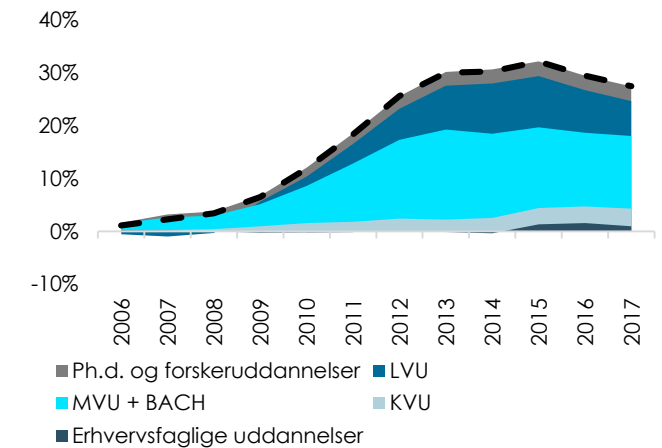
Andel af personer, 30-65 år.



Kilde: Statistikbanken og Copenhagen Economics

Stigende antal studiepladser i København

Akkumuleret vækst i antal studiepladser siden 2006

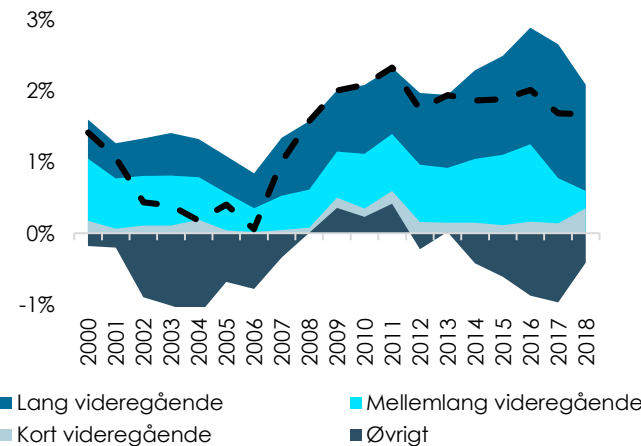


Kilde: Statistikbanken og Copenhagen Economics

BEFOLKNINGSVÆKST OG VÆKSTBIDRAG OPDELT PÅ UDDANNELSESNIWAU

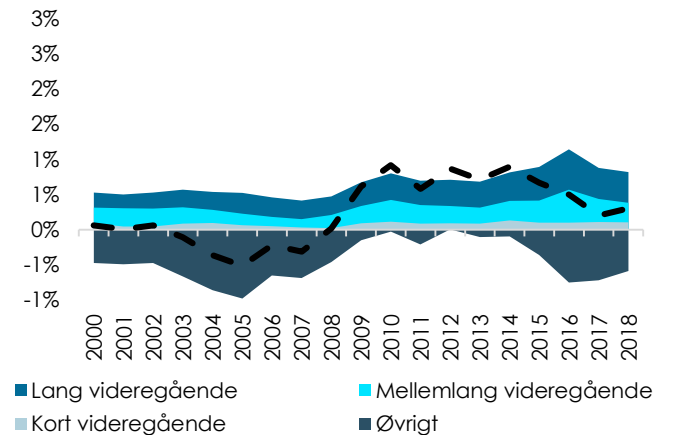
København

Pct. vækst i antal personer, 15-64 år



Københavns omegn

Pct. vækst i antal personer, 15-64 år



Kilde: Statistikbanken og Copenhagen Economics

Fodnote:

1. Her kan information i registre også have en betydning. Fx falder antallet af personer med ukendt uddannelse over tid pga. af opgørelsesmetode ift. indvandrede medbragte uddannelse.

Det høje uddannelsesniveau påvirker sandsynligheden for til- og fraflytning

HØJERE UDDANNELSE MINDSKER SANDSYNLIGHEDEN FOR AT FRAFLYTTE

Fra vores diskret-valgs-model for sandsynligheden for at flytte til og fra København, forklarer den stigende uddannelses-tendens en kombineret højere sandsynlighed for at tilflytte som højtuddannede og en lavere sandsynlighed for at fraflytte, jf. figurene til højre.

ÆNDRINGER I SANDSYNLIGHED FOR AT TIL- OG FRAFLYTTE SOM HØJTUDDANNET

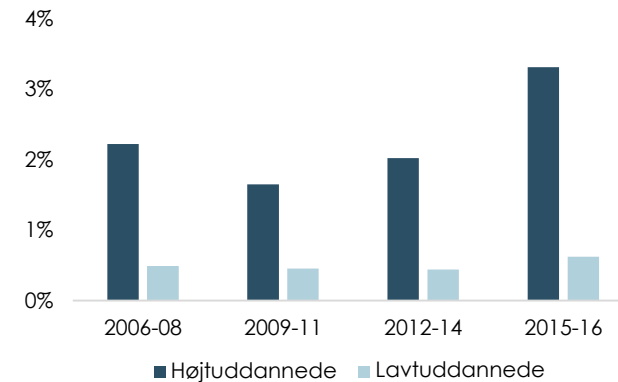
Over tid er sandsynligheden for at fraflytte som højtuddannet dog faldet mest; fra ca. 10 pct. i 2006-08 til ca. 8 pct. i 2012-14, altså et fald på ca. 2 pct.-point. Samtidigt er sandsynligheden for at tilflytte som højtuddannet først steget efter 2014, og kun med ca. 1 pct.-point. Det stigende antal højtuddannede i København gør dog, at antallet af fraflytninger alligevel er steget i de senere år (jf. forrige slide).

For lavt uddannede er sandsynligheden for at tilflytte under 0,5 pct., og har ikke ændret sig meget over tid. Sandsynligheden for at fraflytte er også faldet meget for de lavt uddannede.

Samlet må vi dog konstatere, at det primært er uddannelsesniveaut der fastholder familier i København imens der er uddannelsesaktivitet der tiltrækker familier.

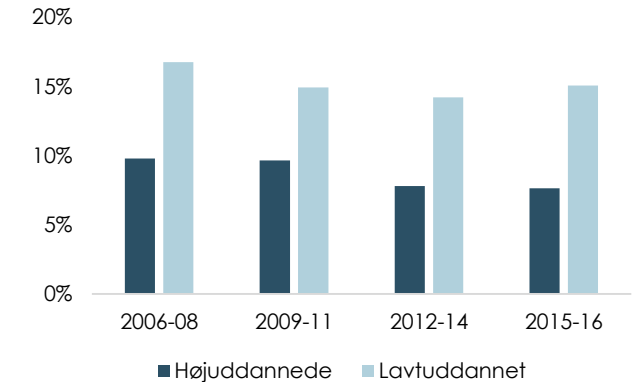
Sandsynlighed for tilflytning afhængigt af uddannelsesniveau

Sandsynlighed for at flytte til København



Sandsynlighed for fraflytning afhængigt af uddannelsesniveau

Sandsynlighed for at fraflytte København



Kilde: Diskret-valgs-model for til- og fraflytning baseret på registerdata fra Danmarks Statistik, jf. Bilag A.

Job fastholder nationale tilflyttere

STIGENDE ANTAL JOB SOM BESKÆFTIGES AF KØBENHAVNERE

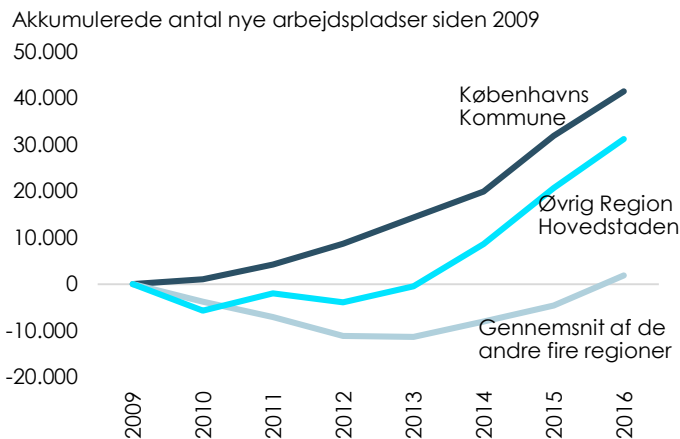
En anden vigtig og relateret faktor er jobskabelsen. Fra 2010 til 2016 blev der samlet set skabt næsten 41.000 nye job i Københavns Kommune, jf. figuren øverst til venstre. Det udgør ca. 65 pct. af alle nye job skabt i Region Hovedstaden, hvilket er den region i Danmark, hvor der er skabt absolut flest nye job i perioden. Langt de fleste job skabt fra 2009 til 2014 i kommunen er beskæftiget af københavnere, jf. figuren øverst til højre. Fra 2013 og frem beskæftiges i stigende grad personer bosiddende i Frederiksberg og Københavns omegn og senere også øvrig Region Hovedstaden og resten af landet.

STIGENDE ANTAL JOB SOM BESKÆFTIGES AF KØBENHAVNERE

For den nationale til- og fraflytning synes jobskabelsen således primært at fastholde familier i København, ikke mindst efter end studie. Siden 2010 er der indikationer på, at jobskabelsen til bosiddende københavnere har haft et positivt demografisk vækstbidrag, og fra 2013 ses særligt en vækst i studerende, der kommer direkte i job efter studiet, jf. figuren nederst til højre. Jobskabelsen har således også bidraget til den relativt lave nationale fraflytning, der først får et negativt vækstbidrag fra 2013 og frem, til trods for den kraftige tilflytning af studieaktive. Omvendt har vækstbidraget fra nationale tilflyttere med job været negativt alle år fra 2007 til 2016.

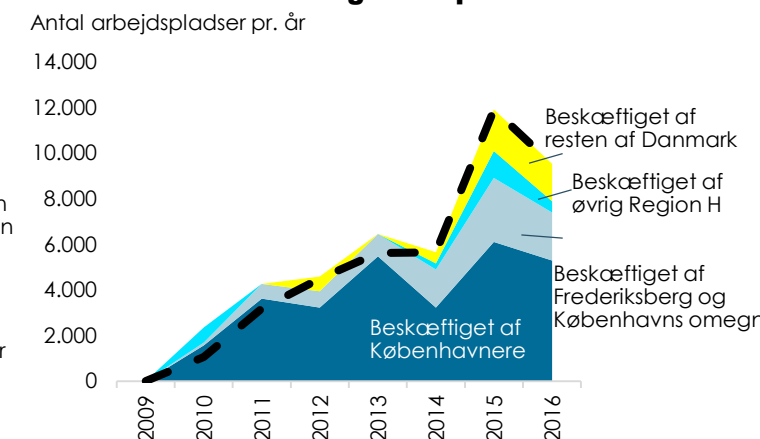
Samme konklusion kan drages af diskret-valgsmodellens estimater på til- og fraflytter sandsynligheden for, at unge med job i Københavns omegn, jf. figuren nederst til venstre. Her er sandsynligheden for at tilflytte lav og svagt stigende fra 2006 til 2014, imens sandsynligheden for at fraflytte er betydeligt højere, men falder betydeligt mere over perioden.

Nye job i København og regioner i Danmark

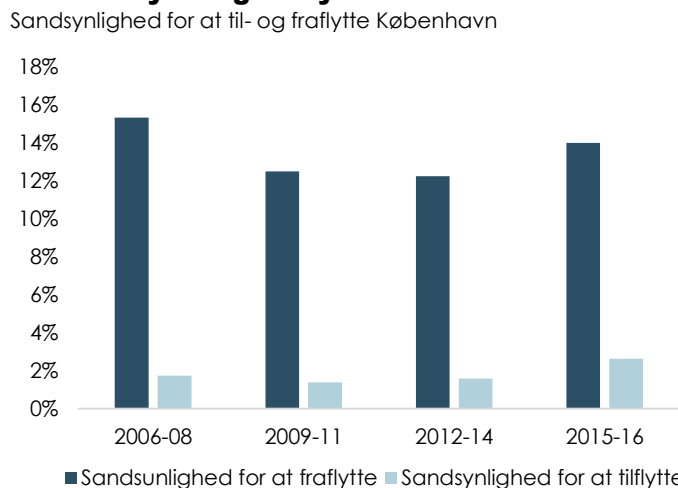


Note: Tallene basere sig på RAS registeret i DST og medregner ikke job på under 32 timer om ugen. Kilde: Statistikbanken

Nye job i København opdelt på områder for lønmodtagers bopæl

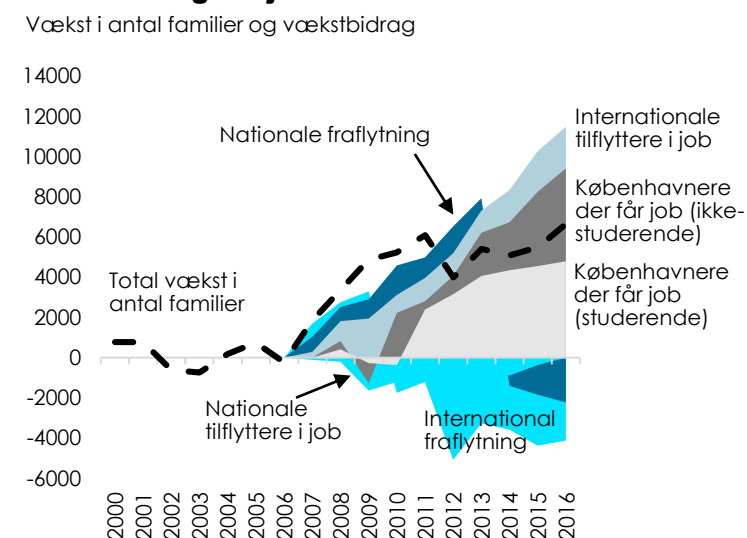


Unge færdiguddannedes sandsynlighed for at tilflytte og fraflytte København



Kilde: Diskret-valgs-model for til- og fraflytning baseret på registerdata fra Danmarks Statistik, jf. Bilag A.

Vækstbidrag fra jobskabelse



Kilde: Registerdata fra Danmarks Statistik

Job tiltrækker internationale tilflyttere

JOB TILTRÆKKER OG FASTHOLDER INTERNATIONALE

I modsætning til den nationale tilflytning, synes jobskabelsen i høj grad at have bidraget til den internationale tilflytning (primært fra vestlige lande), jf. det lyseblå område i figuren forrige slide nederst til venstre.¹ Fra 2007 til 2016 er der tilflyttet over 12.000 familier til fra udlandet, hvor den primær person er i job.

En del synes at tilflytte pga. høj jobskabelse og lav ledighed i København ift. tilflyttersens hjemland. Flere lande med høj ledighed efter finanskrisen er netop blandt top-indvandringslande for de 30-49 årige, jf. Spanien, Italien, Portugal og Brasilien i tabellen øverst til højre.

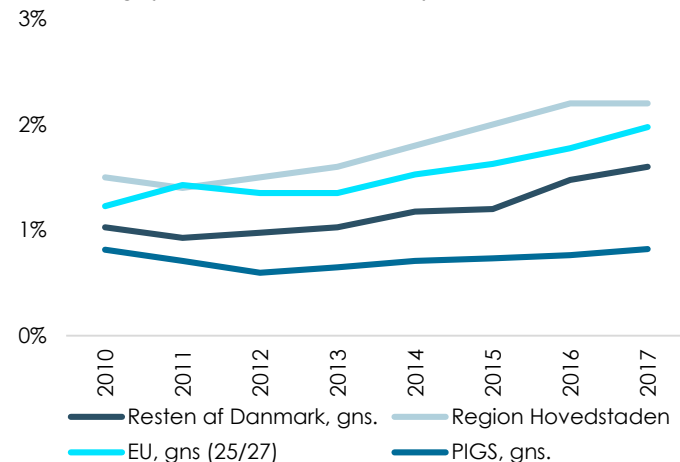
En anden del kommer pga. mangel på specifikke kompetencer i Danmark, fx programmører fra Indien, som ligger nummer 1 blandt lande med højt vækst i antal 30-49 årlige tilflyttere til København 2007-17.

En del højindkomst-familier kommer på den såkaldte forskerordning, der giver mere eller mindre skattefrihed for indvandre de første 3-5 år. Denne ordning har haft en stor betydning for både til- og fraflytning.

En simpel tidseriemodel til forklaring af ændringer i de internationale fraflytninger fra København viser, at disse særligt kan forklares af ændringen i antal tilflytninger på forskerordningen tre til fem år tidligere, jf. bilag B. Væksten i antallet af personer på forskerordningen var særligt høj i årene 2006-08, hvilket således forklarer den ekstraordinært høje fraflytning af internationale arbejdere i år 2011-12, jf. de to figurer nederst samt det gule område i figuren forrige slides nederst til højre.

Ledige job i København ift. andre områder og lande

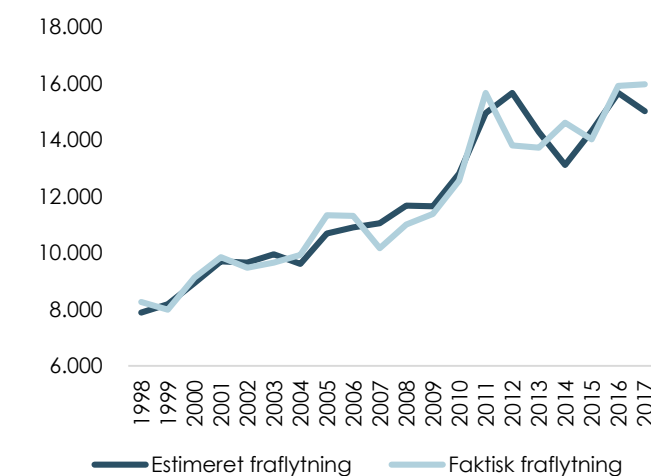
Andel ledige job ud af det totale antal jobs



Kilde: Statistikbanken og Eurostat

Fraflytninger forklaret af antal tilflyttere på forskerordning

Fraflytninger, årligt



Kilde: Tidseriemodel for internationale fraflyttere, jf. Bilag B

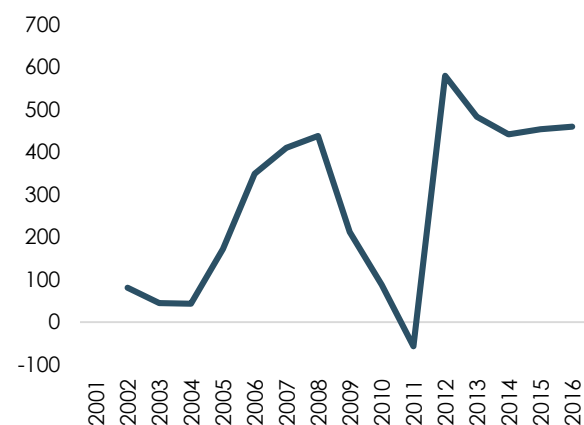
Top 11 lande for vækst i bruttotilflytning for 30-49 årige fra 2007 til 2017

Nr.	Land	Vækst i tilflytning
1	Indien	268
2	Italien	168
3	Storbritannien	157
4	Spanien	91
5	Sverige	76
6	Portugal	76
7	Bulgarien	70
8	Iran	59
9	USA	57
10	Rumænien	54
11	Brasilien	47

Note: Her ser vi på bruttotilflytning til Københavns Kommune opdelt på statsborgerskab.
Kilde: Statistikbanken (Tabel: VAN1AAR)

Antal af personer på forskerordning i Danmark

Ændring af antal personer på forskerordning



Kilde: Skat.Dk

Særligt højproduktive job og høje lønninger

HØJERE PRODUKTIVITET OG LØNNINGER

Ser vi på typen af jobs, har væksten i antal lønmodtagere på højt niveau, samt selvstændige og topledere særligt været høj i København ift. andre områder, jf. figuren øverst til venstre. Vækstbidraget fra job på grundniveau har været ca. det samme som i andre regioner. Når vi dekomponerer den demografiske vækst på familietyper ud fra indkomst ses at et stort vækstbidrag fra familier med indkomst over 500.000 kr. siden 2016, jf. figuren nederst til venstre.

Noget tilsvarende kan ses når vi sammenligner udvikling i produktivitet, BNP og BNP pr. indbygger, der alle er vokset betydelig hurtigere for hovedstaden end for andre områder i perioden fra 2010 til 2015, jf. figuren øverst til højre. Det indikerer også, at de flere job i København og Region Hovedstaden ikke kun kommer fordi folk flytter til, folk flytter også til fordi lønningerne og produktiviteten er højere i regionen.

DRIVES PRIMÆRT AF JOBFORHOLD FOR EKSISTERENDE KØBENHAVNERE

Når vi ser på nationale tilflyttere i job, har andelen med høj indkomst (højere end gns. indkomst af resten af landet) ikke ændret sig nævneværdigt over de seneste 10 år, jf. figuren nederst til højre. Det kan indikere, at den højere andel højindkomstfamilier primært skyldes vækst i indkomsten for eksisterende københavnere.

Andelen af internationale tilflyttere med høj indkomst er generelt højere end for nationale tilflyttere, særligt for vestlige tilflyttere.

Vækstbidrag til antal nye job fra 2011 til 2016 opdelt på typen af job

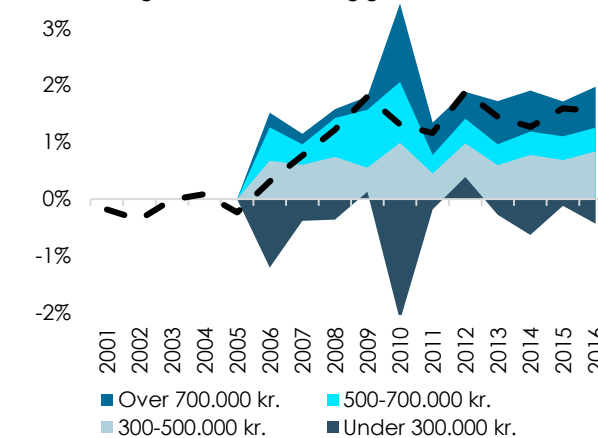
Vækstbidrag fra nye arbejdspladser, 2011-16



Kilde: Statistikbanken

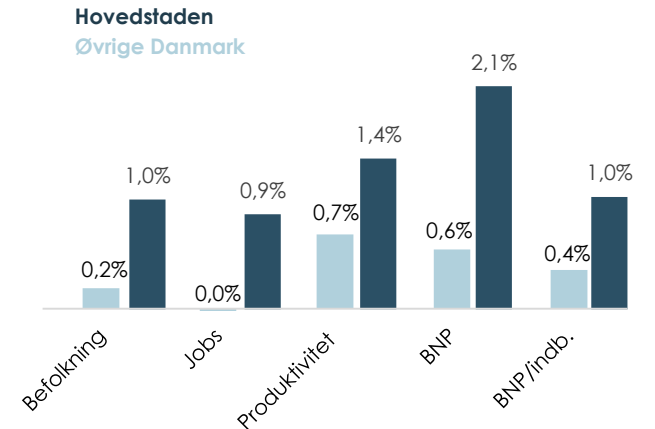
Vækstbidrag til antal familier afhængigt af familieindkomst

Vækstbidrag fra familier afhængigt af indkomst



Kilde: Statistikbanken

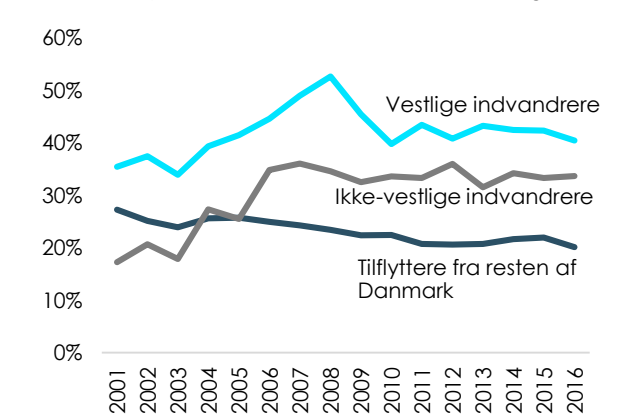
Vækst i befolkning, jobs, produktivitet og BNP i Hovedstaden ift. andre regioner, 2010-15



Kilde: Nationalregnskabet

Tilflyttere i job og med høj indkomst

Andel af tilflyttere med indkomst over Danmarks gns. indk.



Kilde: Registerdata fra Danmarks Statistik

Præferencer for at bo centralt

Den relativt lave fraflytning fra København skyldes i høj grad også effekter af netværk og stigende præferencer for at bo centralt.

KØBENHAVNERE PENDLER MERE UD AF BYEN END TIDLIGERE

Der ses ikke mindst ved, at flere og flere bor centralt i København, selvom deres job er uden for byen. Fra vores diskret-valgs-model for fraflytning, findes generelt en faldende sammenhæng imellem fraflytningssandsynlighed og det at have job i øvrig Region Hovedstaden (og andre steder uden for København, ikke vist), jf. figuren øverst til venstre. For en højt uddannet, mellemindkomst-personen på 35 år er sandsynligheden for at fraflytte 8,5 pct. højere i 2006-08, hvis personen har job i øvrig Region Hovedstaden ift. hvis personen har job i Københavns Kommune. Dette tal falder til ca. 7 pct. fra 2012 og frem. Denne tendens hænger også sammen med, at andelen af Københavnerne, der pendler mindre end 5 km. er faldet med ca. 3 pct. siden 2006, imens andelen der pendler mere end fem km. er steget tilsvarende, jf. figuren nederst til højre.

Andelen af job i Københavns Kommune, der er beskæftiget af københavnere er også steget betydeligt, fra ca. 49 pct. i 2008 til ca. 52 pct. i 2013, hvorefter den forbliver konstant frem til 2016, jf. figuren til højre. Samtidig er andelen af job i Københavns omegn, der er beskæftiget af københavnere steget fra ca. 18 pct. i 2008 til næsten 20 pct. i 2016.

EN KOMBINERET EFFEKT

Der er således en kombineret effekt af, at der skabes flere job centralt i København, hvilket i høj grad beskæftiges af københavnere, samt at københavnere i højere grad acceptere at pendle fra København til deres job i andre områder (til trods for at boligomkostninger i andre områder generelt er lavere).

Effekt af pendling på sandsynligheden for fraflytning

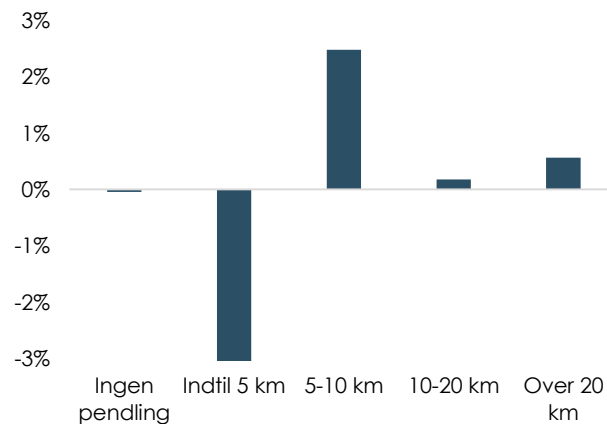
Effekt på ssh. for fraflytning af at have job i øvrig Region Hovedstaden ift. at have job i Københavns Kommune



Kilde: Diskret-valgs-model for til- og fraflytning baseret på registerdata fra Danmarks Statistik, jf. Bilag A.

Ændring i andel af Københavnerne der pendler, 2006-2016

Ændring andel, pct.-point

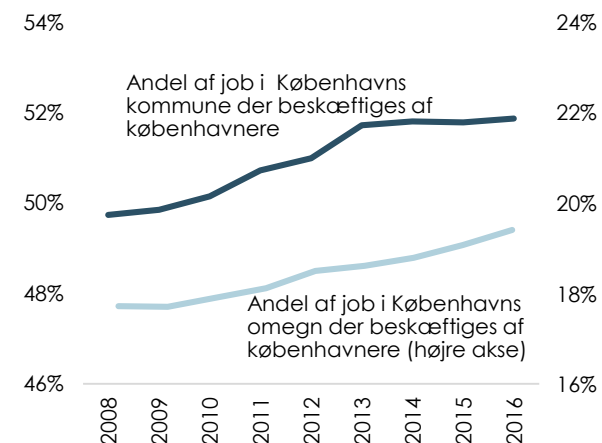


Kilde: Danmarks Statistik og Copenhagen Economics

Andel arbejdspladser beskæftiget af københavnere

Andel af job i Kbh. kommune

Andel af job i Kbh. omegn



Kilde: Danmarks Statistik og Copenhagen Economics

Præferencer for byliv og netværk

FOLK BLIVER BOENDE LÆNGERE TID I BYEN

Der er således forskellige effekter, der gør, at folk bliver boende i København længere tid end de gjorde tidligere. Fra 2003 og frem til 2010 stiger antallet af år, personer over 18 år i gennemsnitligt har boet i Københavns Kommune, jf. figuren øverst til venstre. Her ses dog også en effekt af den stigende fraflytning fra 2012 og frem, hvorved antallet år personer har boet i kommunen falder lidt og ender på lidt over 7,7 år.

LAVERE FRAFLYTNING PGA. STÆRK TILKNYTNING TIL KØBENHAVN

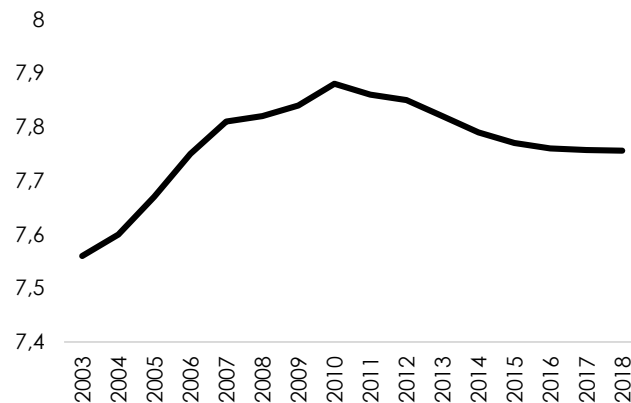
Den faldende fraflytning fra byen skyldes i høj grad også, at folk har en højere tilknytning og netværk i København, ikke mindst når de er flyttet til som unge/studerende.

Fra vores diskret-valgs-model for fraflytning finder vi, at sandsynligheden for at yngre færdiguddannede fraflytter i 2006-08, er ca. 6,5 pct. lavere, hvis de er flyttet til København som ung, jf. figuren øverst til højre. Denne effekt falder i 2009-11 hvorefter den har været stigende lige siden. Efterhånden som en større andel af Danmarks befolkning har boet i København i løbet af deres studietid (givet den stigende uddannelse), får denne effekt også en større betydning over tid.

Den stigende netværkseffekt eller effekt af job centeret omkring København ses også ved, at jo længere tid folk har boet i København i dag (2016), jo større er tendensen til at de ved fraflytning, "kun" flytter til Københavns omegn eller øvrig Region Hovedstaden, jf. figuren nederst til venstre. Fx er der over 10 pct. større andel fraflytninger til en kommune inden for hovedstaden, hvis personen der fraflytter har boet i København over 9 år, ift. hvis personen kun har boet i København 1-3 år. Tilbage i 2006 var denne forskel kun ca. 4 pct.

Antallet år personer har boet i København

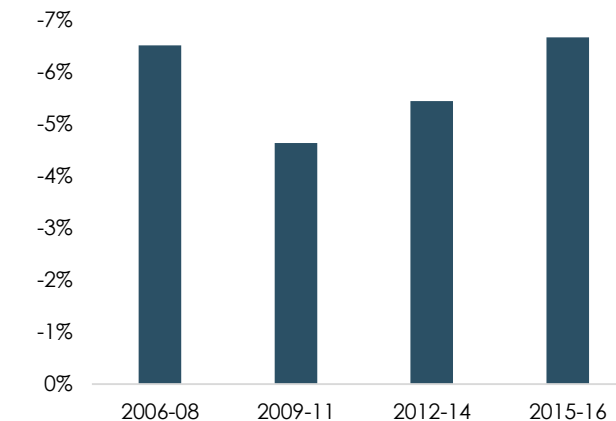
Antal år i gennemsnit



Kilde: Danmarks Statistik og Copenhagen Economics
 Note: Data inkluderer kun personer over 18 år, samt personer der har boet i byen mere end 2 år og mindre end 16 år.

Effekten af at være ung tilflytter på sandsynlighed for fraflytning

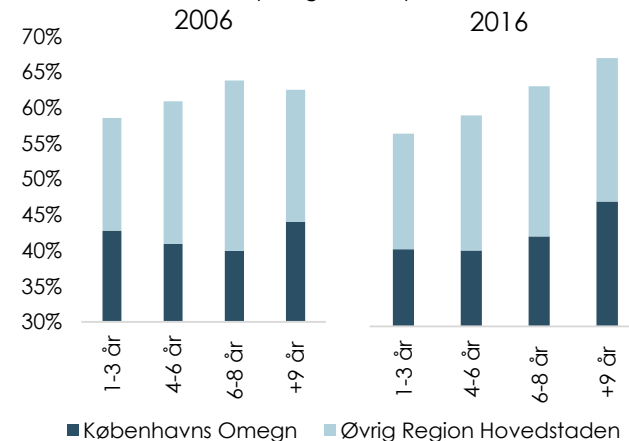
Effekt af at være ung tilflytter på ssh. for fraflytning



Kilde: Diskret-valgs-model for til- og fraflytning baseret på registerdata fra Danmarks Statistik, jf. Bilag A.

Fraflytningsområde afhængig af hvor længe folk har boet i København

Andel af nationale fraflytninger, der flytter til området



Kilde: Registerdata fra Danmarks Statistik

Byens kvalitet, boligudbud og -priser

Byens kvalitet og boligudbud

En sidste faktor, der i høj grad har betydning for de lave men svingende fraflytninger fra København er boligudbudet, byens kvalitet og boligprisudviklingen.

BYENS KVALITET OG BOLIGUDBUDET

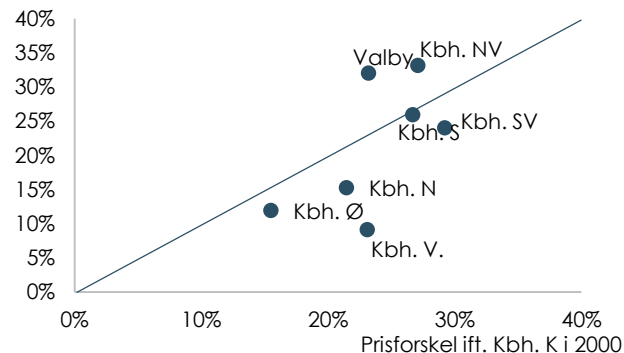
For børnefamilier og ældre par er udbuddet af relevante boliger vokset mere, end det er for unge, enlige. Samtidigt er bykvaliteten steget og er blevet mere henvendt til børnefamilier, både generelt i København og i individuelle områder. Sidstnævnte kan fx ses på prisforskellene imellem københavnske områder i dag ift. tidligere, hvor områder som Kbh. V. og Kbh. N i dag har kvm. priser, der ligger betydeligt tættere på priserne i Kbh. K., jf. figuren øverst til højre.

Dette har særligt haft effekt på fraflytningstendenserne for børnefamilier og par uden børn, hvilket er dem, der har set de største fald i fraflytningerne fra 2006 til 2016, jf. figuren nederst til venstre. I 2016 udgjorde de to grupper samlet set 37 pct. af alle fraflytninger, imod 41 pct. i 2006. Set ift. antallet af iboende familier, er det dog kun for børnefamilier tendensen er faldet. For en ung, mellemkomst familie indikerer vores diskret-valgs-model for fraflytninger, at sandsynligheden for at fraflytte var ca. 11 pct. højere i 2006-08, hvis familien havde et barn og endnu et barn på vej, ift. hvis familien ikke have nogen børn. Denne effekt falder til ca. 7 pct. i 2015-16, jf. figuren øverst til højre.

At manglen på plads ofte er en årsag til flytninger, ses også ved flytninger opdelt på til- og fraflytningsboligstørrelse, jf. figuren nederst til højre. Omkring 68 pct. af alle flytninger er til en større bolig, hvilket har været relativt konstant fra 2006 til 2016. En stigende andel flytter dog fra en stor til en større bolig. Sidstnævnte hænger også sammen med at antallet af store boliger i København er steget.

Prisforskel for ejerlejligheder i 2000 ift. 2018

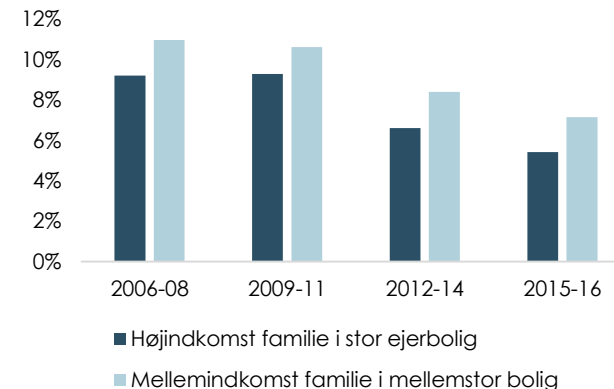
Prisforskel ift. Kbh. K i 2018



Note: Punkter under den lige linje er områder hvor prisforskellen er blevet mindre.
Kilde: FinansDanmarks kvm. prisindeks.

Effekt på fraflytningssandsynlighed af at have et barn og få endnu et barn i perioden

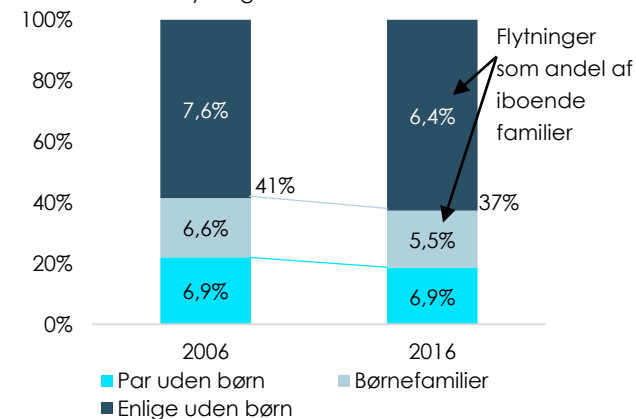
Effekt af at have/få børn på ssh. for at fraflytte



Kilde: Diskret-valgs-model for til- og fraflytning baseret på registerdata fra Danmarks Statistik, jf. Bilag A.

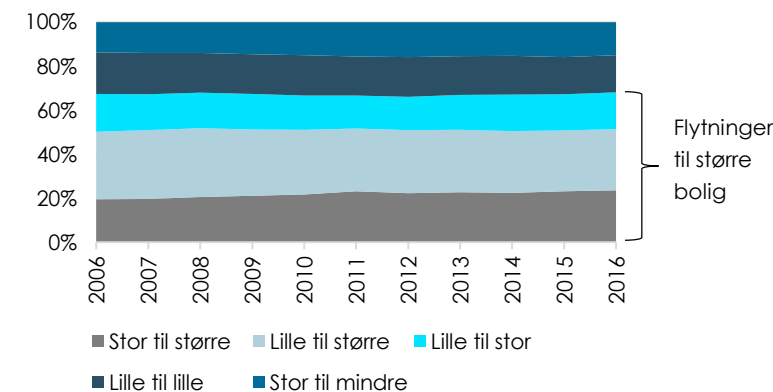
Fraflytninger opdelt på familietyper

Andel af alle fraflytninger



Boligstørrelser for folk der fraflytter

Andel der flytter til og fra den givende boligstørrelse



Byens kvalitet, boligudbud og -priser

Manglen på boliger og prisudvikling

Det generelle boligudbud og prisudviklingen i København har også haft forskellige effekter over de seneste 10 år.

FALDENDE PRISER I ÅRENE EFTER FINANSKRISEN

I årene lige efter finanskrisen faldt priserne betydeligt, hvilket synes at have en effekt af faldende fraflytning. Det gælder ikke mindst familier med ejerboliger, hvis værdi er faldet meget over krisen. Vores diskret-valgs-model for fraflytninger indikerer, at effekten af at have en ejerbolig på sandsynligheden for at fraflytte var ca. 1 pct. i 2006-08. Derefter faldt til ca. 0,2 pct. i perioden lige efter finanskrisen (2009-11) og er steget igen lige siden.

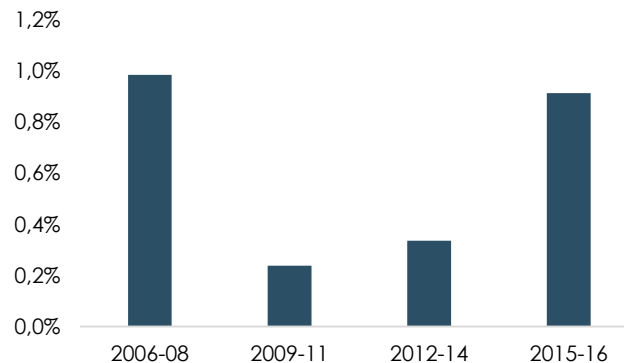
Ved en faldende boligpris vælger mange familier at blive boende, og vente til boligpriserne stiger igen. En del vælger også at flytte og i stedet udleje deres bolig, hvilket vi netop også ser en stigende tendens til i årene efter krisen, særligt for de mindre boliger, jf. figuren øverst til højre.

EFFEKTEN AF STIGENDE PRISER OG BEGRÆNSET BOLIGUDBUD

Siden 2007 har boligudbuddet i København udviklet sig langsommere end befolkningstilvæksten, hvilket har haft en konsekvens af at priserne, efter at have faldet over finanskrisen, steg igen fra 2012 og frem. Dette har haft en effekt af varierende fraflytning; både lav- og højindkomst familier havde en relativ høj sandsynlighed for fraflytning i årene inden krisen, (hvor priserne var høje). Derefter faldt fraflytningssandsynlighederne i årene 2009-14, hvor priserne var relativt lave, hvorefter sandsynligheden for fraflytning steg betydeligt igen. Effekten af indkomst synes særligt at have en negativ effekt på fraflytningerne i de tidligere år.

Effekt af at have en ejerbolig og en positiv ejendomsværdi

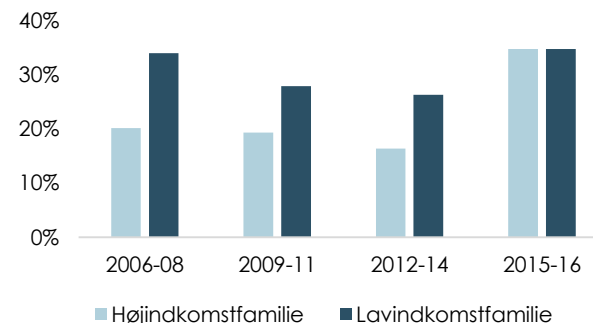
Effekt af at have en ejerbolig på på ssh. for at fraflytte



Kilde: Danmarks Statistik og Copenhagen Economics
Note: Data inkluderer kun personer over 18 år, samt personer der har boet i byen mere end 2 år og mindre end 16 år.

Variierende sandsynlighed for fraflytning afhængigt af indkomstniveau

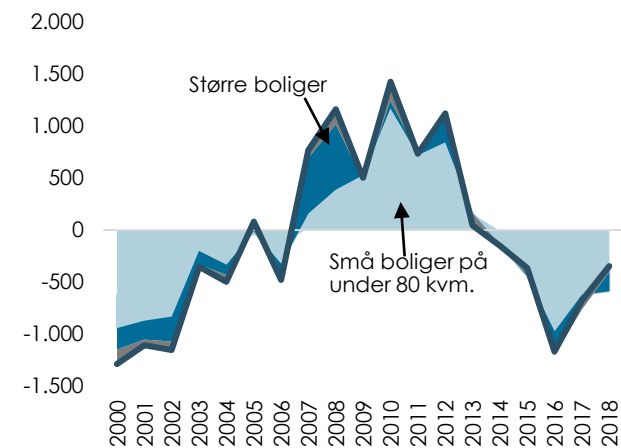
Sandsynlighed for fraflytning



Kilde: Danmarks Statistik og Copenhagen Economics
Note: Data inkluderer kun personer over 18 år, samt personer der har boet i byen mere end 2 år og mindre end 16 år.

Årlig vækst i antal private ejerboliger, der er udlejet

Antal boliger



2

HISTORISK BOLIGBEHOV OG PRISEFFEKTER

2.1

ET BEGRÆNSET
BOLIGUDBUD

Begrænset boligudbud til det stigende antal familier

LILLE VÆKST I BOLIGMASSEN

Som tidligere beskrevet har væksten i boligmassen ikke fulgt med væksten i antal familier. Fra 2006 til 2018 er antallet af boliger i København vokset med ca. 25.000. Det svarer til en gennemsnitlig årlig vækst på 0,7 pct. (ca. 2.100 boliger). Over samme periode er antallet af familier vokset i gennemsnit med 1,5 pct. pr. år (ca. 5.000 familier), jf. øverste figur.

Når væksten i boligmassen nedbrydes på forskellige boligstørrelser ses det, at væksten i høj grad er drevet af boliger på mellem 80 og 119 kvm. samt til dels de større boliger på over 120 kvm. De mindre boliger har faktisk bidraget negativt til væksten i antallet af boliger, særligt pga. sammenlægninger af mindre boliger. Først i de seneste år er der bygget nogle (relativt få) mindre boliger. Dette er en politisk prioritering, der kommer som direkte konsekvens af boligstørrelsesbestemmelserne indført i Københavns Kommune fra 2001.

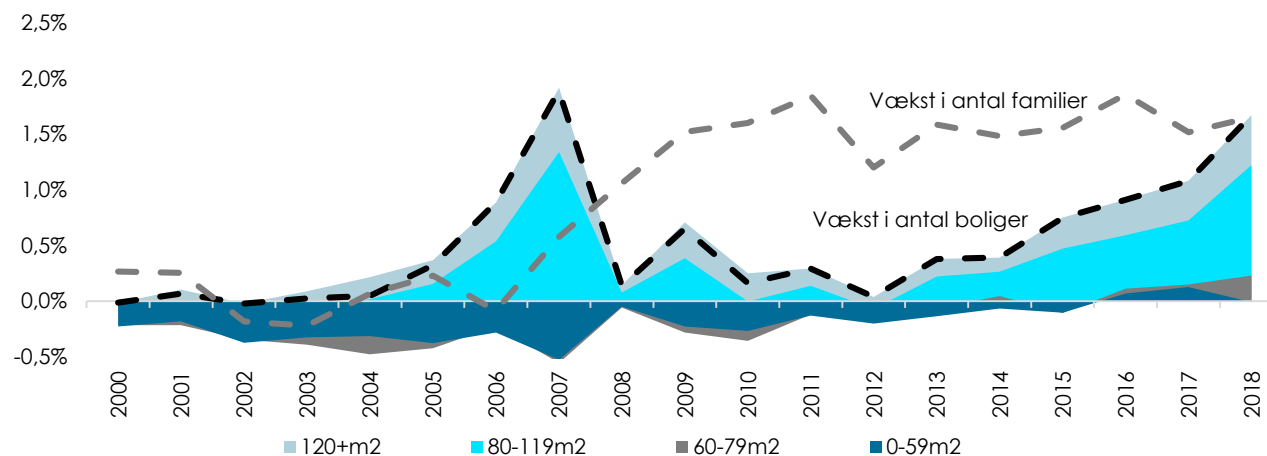
STØRST VÆKST I ANTALLET AF EJBOLIGER I DE YDRE OMRÅDER

Når vi opdeler på ejertype, er det ejerboliger og private udlejningsboliger, der har haft den største vækst over perioden fra 2006 til 2018 (en vækst på hhv. 9.500 og 10.000 boliger), jf. figuren nederst til højre. Det svarer til et gennemsnitligt årligt vækstbidrag på hhv. 0,3 og 0,2 pct.

Endelig kan vi også opdele på områder, hvoraf det ses, at det meste af væksten fra 2007 til 2012 er sket i de ydre områder (område 3), jf. figuren nederst til venstre. Indre Amager, København V, N og Valby (område 2) har også bidraget en del siden 2013, samt til dels Hellerup, Kbh K. og Kbh Ø (område 1).

VÆKST I BOLIGMASSEN OG VÆKSTBIDRAG AFHÆNGIG AF BOLIGSTØRRELSE

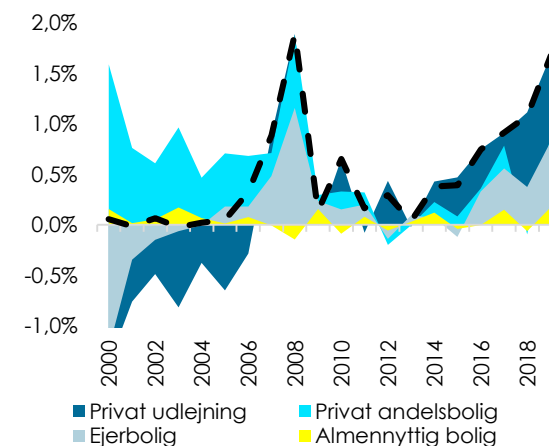
Vækst i boligmassen og vækstbidrag



Kilde: Registerdata fra Danmarks Statistik og Copenhagen Economics

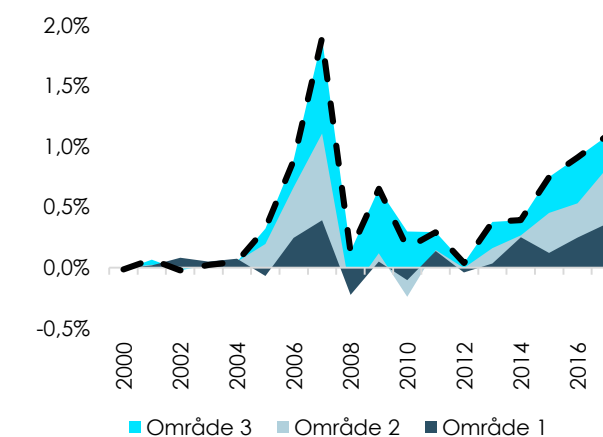
VÆKST I BOLIGMASSEN OG VÆKSTBIDRAG AFH. AF EJERFORM

Vækstbidrag fra forskellige ejerformer



STØRST VÆKST I ANTALLET AF BOLIGER I DE YDRE OMRÅDER

Vækstbidrag fra forskellige områder



Note: Område 1 inkluderer København K, Ø, Hellerup og Nordhavn. Område 2 inkluderer København V, N, indre Amager og Valby. Område 3 inkluderer Københavns NV, SV, Brønshøj, Vanløse, Herlev, Søborg, Ydre Amager
Kilde: Registerdata fra Danmarks Statistik og Copenhagen Economics

Ændret boligforbrug hvor flere bor i større boliger

Over de seneste år har københavnernes boligforbrugsmønster ændret sig betydeligt, i takt med udviklingen i demografi og boligudbud. Når vi tager familiers boligforbrug i 2006 som benchmark finder vi, at der var behov for ca. 14.100 flere boliger i København i 2016, end hvad der faktisk var, hvis alle københavnere (givet deres familietype) skulle bo som de gjorde i 2006.¹

TENDENS TIL AT FÆRRE BOR I SMÅ BOLIGER

Denne boligforbrugsændring er særligt relateret til de små boliger. I 2016 var der behov for 14.500 flere små boliger på under 60 kvm. og 7.300 flere boliger på 60-79 kvm., hvis boligforbruget pr. familietype skulle holdes uændret ift. 2016, jf. de to øverste figurer. Det er netop de boligstørrelser, der ud fra en nettobetragtning, stort set ikke er bygget nogen af i perioden 2006-16, men som det stigende antal unge tilflyttere i høj grad efterspørger, jf. forrige slide og sidste afsnit.

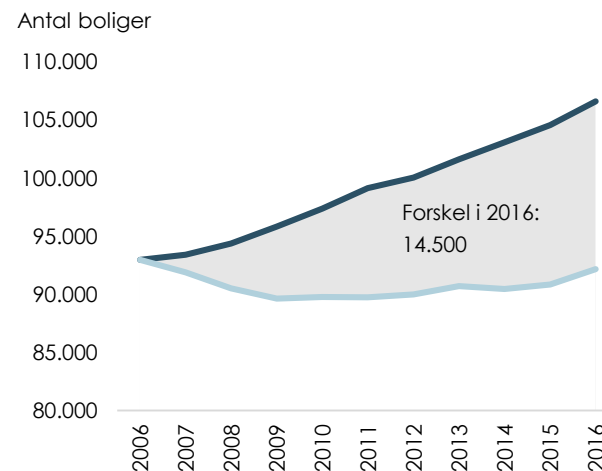
TENDENS TIL FLERE BOR I STORE BOLIGER

For unge familier har boligforbruget ændret sig til, at langt flere i dag bor i større boliger. Forskellen i forbruget af de små boliger bliver således i noget grad opvejet af udviklingen for de større boliger. For at beholde et uændret boligforbrug over perioden, var der i 2016 behov for ca. 4.100 færre 80-119 kvm. boliger og ca. 3.600 færre boliger på over 120 kvm., jf. de to nederste figurer.

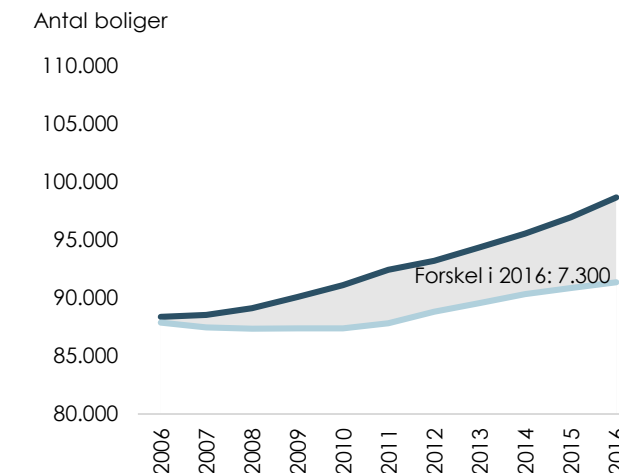
Afvejningen imellem udbuddet af forskellige boligstørrelser er i høj grad en politisk prioritering. Som nævnt har de flere store boliger netop medført, at flere børnefamilier og ældre familier har kunne blive boende i byen.

FORSKEL PÅ HISTORISK BOLIGFORBRUG OG UDVIKLING I BOLIGUDBUD

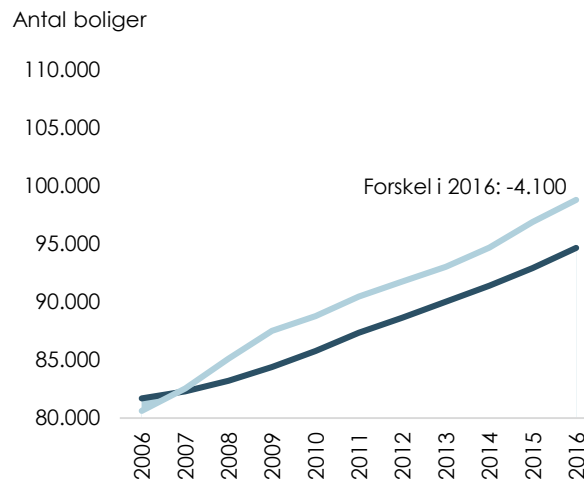
Boliger under 60 kvm.



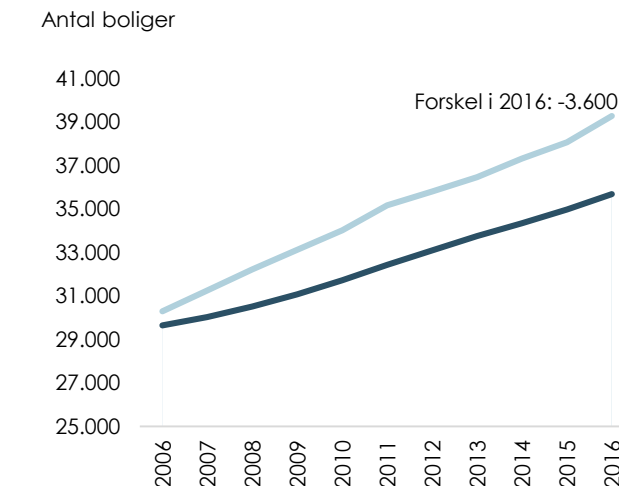
Boliger mellem 60 og 79 kvm.



Boliger mellem 80 og 119 kvm.



Boliger over 120 kvm.



Note: Figuren viser forskellen imellem faktisk boligudbud og boligforbruget, hvis alle familier, givet deres familietype, bor i samme størrelse bolig som de gjorde i 2006.

Kilde: Registerdata fra Danmarks Statistik og Copenhagen Economics

Flere familier deler husstand

FLERE FAMILIER DELER HUSSTAND

Når antallet af familier stadig har kunne stige, hænger det sammen med, at flere familier i dag deler husstand. Samtlige størrelsessegmenter har oplevet en stigning i andelen af flerfamilieboliger siden 2006, jf. figuren til højre. Det gælder dog særligt de mellemstore boliger på 80-119 kvm., hvor andelen af flerfamilieboliger steg fra 5 pct. i 2006 til 10 pct. i 2016. Mange af de store boliger er tilmed beboet af tre familier, eller flere.

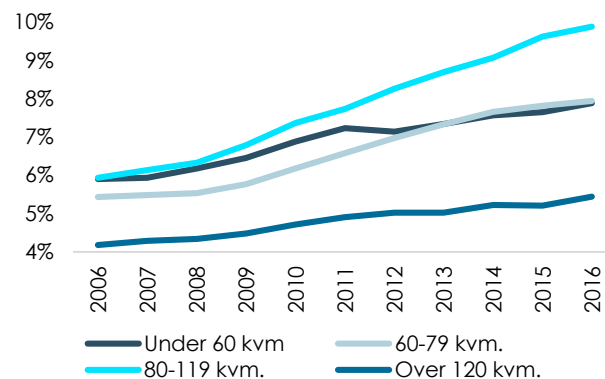
ET RELATIVT NYT KØBENHAVNER-FÆNOMEN BLANDT UNGE

Den kraftigt stigende tendens til flerfamilieboliger er unik for København, og den har særligt taget fart fra 2008 og frem, jf. figuren øverst til højre. Der ses også en stigende tendens til flerfamilieboliger i andre byområder, men ikke nær så kraftig, som for København. Når vi opdeler på alder, ses det, at den stigende tendens fra 2008 alene kan tilskrives en stigende andel af unge der bor i flerfamilieboliger. Dertil skal vi tillægge en effekt af, at andelen af unge også er steget.

Der kan være en trend for unge i at bo sammen med andre. Det er dog svært at forestille sig, at det skulle være blevet så meget mere populært over 10 år. Dermed er det vores vurdering, at denne stigning kommer mere af nød end af lyst, fordi antallet af små boliger er begrænset. Dette bekræftes også af de stigende priser og tendens til overefterspørgsel på de små boliger ift. de større, jf. figuren nederst til højre, der viser resultaterne af en hedonisk prismodel for hvor meget boligstørrelser påvirker salgspriser og efterspørgslen på boliger.

Andel flerfamilieboliger, opdelt på størrelsen af bolig

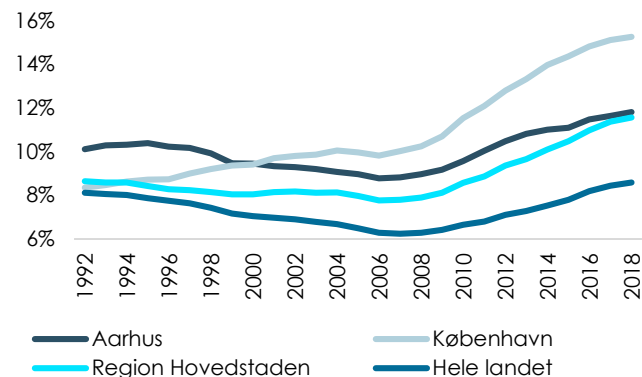
Andel boliger beboede af flerfamilie-husstande



Kilde: Registerdata fra Danmarks Statistik og Copenhagen Economics

Flerfamilieboliger, som andel af total antal boliger

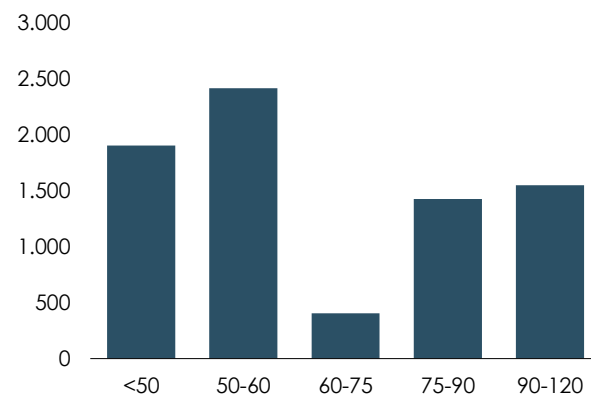
Andel af alle boliger



Kilde: Statistikbanken

Overefterspørgsel på segmenter, København inkl. Frederiksberg

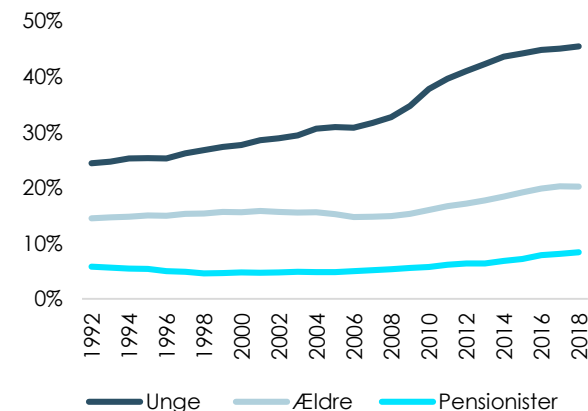
Relativ overefterspørgsel, antal lejligheder



Kilde: Copenhagen Economics (2017) for TBBM.

Andel voksne, der bor i flerfamilieboliger afhængigt af alder, København

Andel af alle voksne personer



Kilde: Statistikbanken

2.2

STIGENDE PRISER DREVET AF
MANGLEN PÅ EJERBOLIGER

Stigende priser drevet af manglen på ejerboliger

Stigende priser på boliger af forskellige størrelse

BOLIGPRISINDEKS FOR BOLIGER AF FORSKELLIG STØRRELSE

Boligpriserne i København er steget kraftigt over de sidste 25 år, kun afbrudt midlertidigt i årene lige inden til lige efter Finanskrisen, 2006-2010, jf. den øverste figur. Set over en længere periode har udviklingen været relativt ensartet for boliger af forskellig størrelse, imens udviklingen på kortere sigt – særligt over finanskrisen – har været relativt forskellige for forskellige boligstørrelser. Prisen på små og mellemstore lejligheder synes dog at følge hinanden relativt tættere end de større boliger, hvilket kan indikere et tæt indbyrdes substitutionsforhold.

SMÅ BOLIGER OPLEVER STØRRE UDSVING

Der ses en noget højere prisstigning for store boliger frem til finanskrisen, jf. tabellen nederst til højre. Under finanskrisen faldt priserne for alle boligstørrelser, men boliger under 60 kvm. faldt relativt mest. Efter finanskrisen er alle boligpriser steget igen, men her stiger priserne på de små boliger mest.

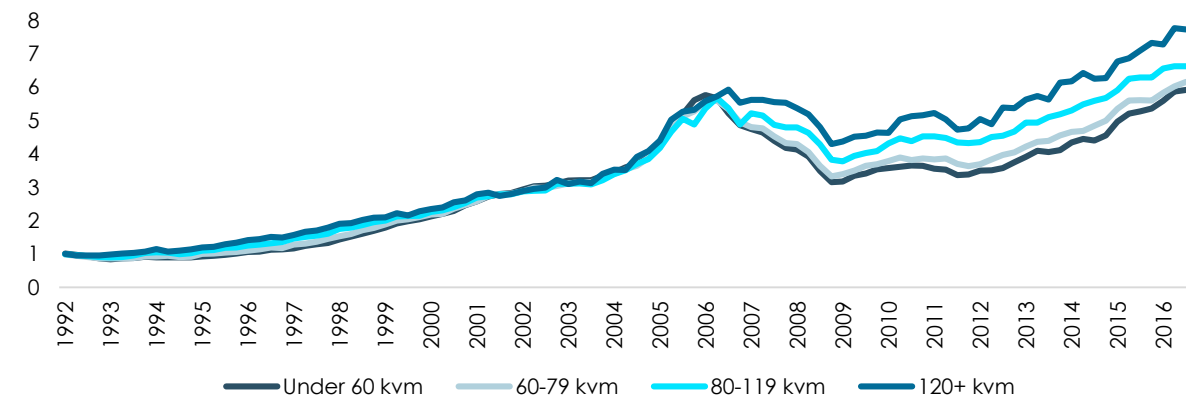
Disse tendenser indikerer, hvordan forskellige boligstørrelser er forskelligt drevet af forskellige konjunkturforskel, lånemuligheder, tendenser til forældrekøb, samt den stigende og forskelligartede efterspørgselspres pga. divergensen imellem demografi og boligudbud for det givende boligsegment.

SUBSTITUTION MED ANDRE BOLIGER

Muligheden for substitution med boliger af andre størrelser ligger et indbyrdes bånd på prisudviklingen for de forskellige boligstørrelser – fx som vi ser det for unge der substituerer små boliger (alene) med store boliger (sammen med andre). Boliger i København har tilmed et substitutionsforhold ift. boliger i forstæderne (og resten af landet). Det ses ikke mindst ved måden hvorpå fraflytninger fra København synes at stige efterhånden som prisforskellen imellem København og forstæderne stiger, jf. nederst figur til højre.

Prisindeks for forskellige størrelseskategorier

Prisindeks, nominelt



Note: Index niveauerne har ingen praktisk betydning, kun udviklingen. Der er tale om hedoniske prisindeks. For de småboliger har vi kunne sammenligne 1:1 med resultater fra BØVC, der finder stort set samme prisudvikling
Kilde: Registerdata fra Danmarks Statistik og Copenhagen Economics

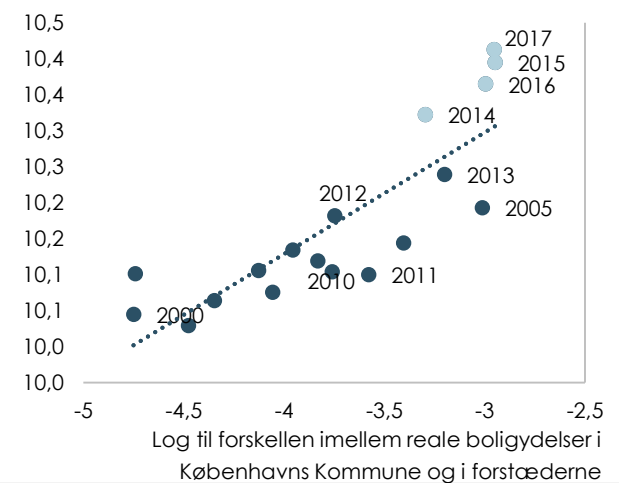
Vækst i priser afhængig af størrelse

	Før krise 2000-07	Krise 2008-11	Efterkrise 2012-16
Under 60 kvm.	115 pct.	-19 pct.	75 pct.
60-79 kvm.	115 pct.	-14 pct.	69 pct.
80-119 kvm.	127 pct.	-9 pct.	53 pct.
120+ kvm.	144 pct.	-15 pct.	62 pct.

Kilde: Hedoniske prisindeks baseret på registerdata fra Danmarks Statistik

Forhold imellem fraflytninger fra København og real forskel i boligydelse

Log til fraflytningen fra København til forstæderne



Kilde: Statistikbanken og FinansDanmark.

Stigende priser drevet af manglen på ejerboliger

Stigende priser på boliger i forskellige områder

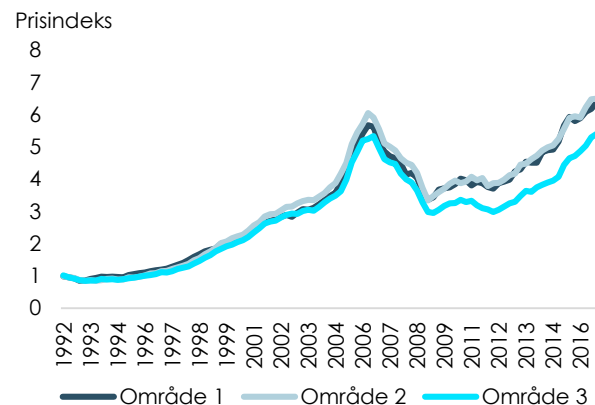
BOLIGPRISINDEKS FOR BOLIGER I FORSKELLIGE OMRÅDER

Tager vi et samlet blik på kombinationen af områders udvikling og størrelse, ses der en tendens til, at priserne på boliger i mere udviklede og relativt dyre områder (område 1 og til dels område 2) generelt steg mere inden finanskrisen, hvorefter de også har været mere stabile. Det kan dels skyldes, at indkomstforhold for de potentielle købere har været mere stabile, og dels at visse områder og boliger har oplevet et større kvalitetsløft end andre (som analyseret tidligere på slide 30).

STORE BOLIGER I DYRE OMRÅDER ER STEGET MEST OVER HELE PERIODEN

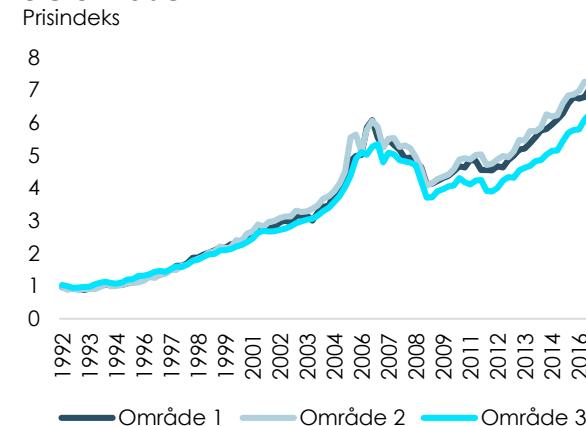
Samlet kan det også konstateres, at det er de store boliger i de relativt dyre områder, der er steget mest over hele perioden fra 2000 til 2016. Dette kan skyldes en kombination af flere faktorer. Dels gør de flere store luksuriøse boliger i København, at det særligt er højindkomstfamilierne der bliver boende i byen, hvis indkomster tilmed er steget betydeligt mere end gennemsnittet. Flere renoveringer af store boliger kan også have en effekt og, som vi vil se senere, har store boliger været mere påvirkede af de lave renter, lavrentelån mv., givet vist fordi højindkomstfamilier bedre kan udnytte lave renter og "geare" deres privatøkonomi. Dermed sagt kan de relative priser på små vs. store ejerboliger til dels også undervurderer den faktiske efterspørgsel på de små ejerboliger.

Prisindeks for lejligheder under 80 kvm. i tre områder



Note: Område 1 inkluderer København K, Ø, Hellerup og Nordhavn. Område 2 inkluderer København V, N, indre Amager og Valby. Område 3 inkluderer Københavns NV, SV, Brønshøj, Vanløse, Herlev, Søborg, Ydre Amager.

Prisindeks for lejligheder over 80 kvm. i tre områder



Vækst i priser afhængigt af områder og størrelse

	Før krise 2000-07	Krise 2008-11	Efterkrise 2012-16
Under 80 kvm., område 1	124 pct.	-9 pct.	72 pct.
Under 80 kvm., område 2	114 pct.	-16 pct.	68 pct.
Under 80 kvm., område 3	112 pct.	-23 pct.	81 pct.
Over 80 kvm., område 1	127 pct.	-7 pct.	55 pct.
Over 80 kvm., område 2	141 pct.	-11 pct.	58 pct.
Over 80 kvm., område 3	127 pct.	-19 pct.	56 pct.

Kilde: Registerdata fra Danmarks Statistik og Copenhagen Economics

Stigende priser drevet af manglen på ejerboliger

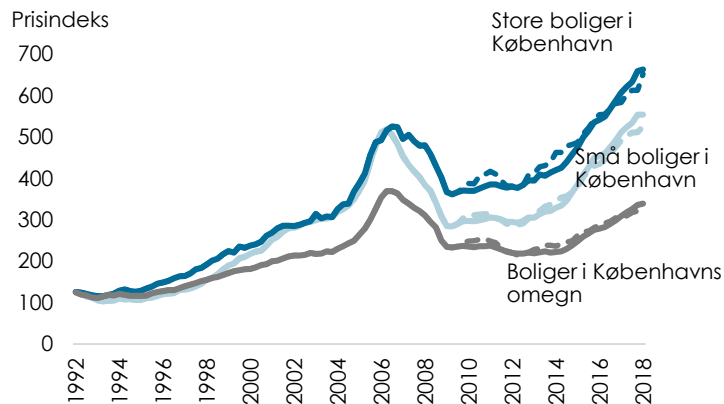
Rente og indkomst har drevet en betydeligt del af prisstigningerne

MODEL FOR REGIONALE EJERBOLIGPRISER

Til analyse af hvordan boligprisudviklingen påvirkes af udbuddet af boliger mv., opstiller vi en regional boligprismodel for Danmark, opdelt på 15 områder. Her vil vi særligt have fokus på Københavns Kommune (et af de 15 områder), og særligt for dette område opdeler vi markedet i to markeder – hhv. et marked for små ejerboliger (<80 kvm.) og et marked for store ejerboliger (>79 kvm.), jf. modeldetaljer i Bilag C. For alle områder tillades effekter af gængse teoretiske pris-determinanter som indkomst, arbejdsløshed, rente og boligudbud. Endvidere tillader vi for effekter af prisspilover fra andre markeder, samt individuelle effekter af boligudbud, afhængigt af ejertype (ejerboliger og andre boliger).

Modellen har en god prædiktion af priserne inden for sample for alle områder, jf. modelprædiktion for boliger i København siden 2012 i figuren til venstre.¹

Modelforklaring af priser i Københavns Kommune

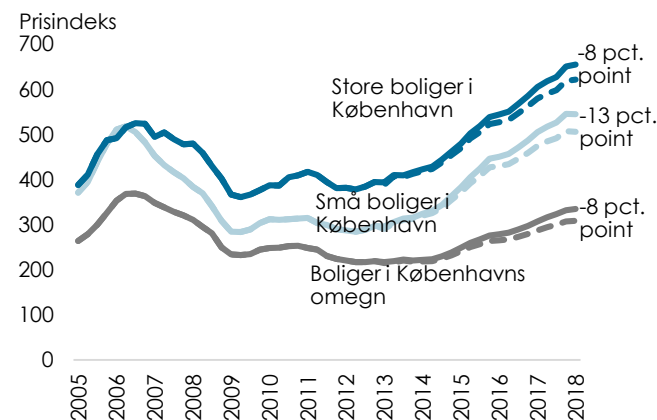


EFFEKT AF MAKROVARIABLE

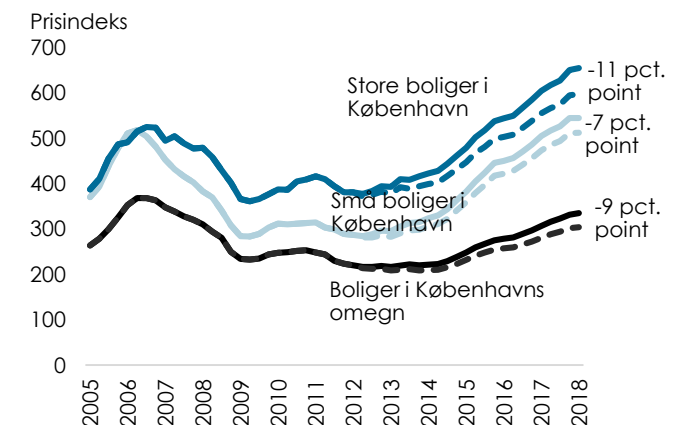
Til forståelse af hvordan markederne hænger sammen og har været påvirket af konjunkturer mv. over de seneste år, ser vi først på effekter af rente og indkomst-/arbejdsløshed. Indkomst har en relativ stor effekt på priser på små ejerboliger i København ift. de større boliger, boliger i forstæderne, samt renten af landet (ikke vist). Dette ses af figuren nederst i midten, hvor vi betragter prisudviklingen i et hypotetisk scenarie, hvor indkomsten var steget marginalt mindre og arbejdsløsheden var marginalt højere siden 2012, end hvad de faktisk var. Dette forklarer fx 13 pct.-point af prisstigningerne for små boliger fra 2012 til 2018.

Omvendt forholder det sig med renten, der synes at påvirke prisen på de store ejerboliger og boliger i forstæderne relativt mere end de små, jf. figuren nederst til højre, hvor vi betragter et scenarie, hvor renterne var marginalt højere siden 2012.

Effekt af indkomst



Effekt af rente



Den høje realøkonomiske følsomhed for små boliger skyldes givet vist, at disse i højere grad efterspørges af familier med risiko for svingende indkomst og arbejdsløshed. Desuden kan forældre køb have en stor betydning, hvilket særligt benyttes af forældre med overskud i økonomien i opgangstider (jf. også slide 43).¹ Den høje rentefølsomhed for store boliger bekræfter tendenserne diskuteret på forrige slide.

SAMLET FORKLARER MAKROUDVIKLINGEN EN BETYDELIG DEL

Prisstigningerne i København siden 2012 kan således delvist tilskrives en lav rente og gunstige realøkonomiske forhold. Til sammen ville et 0,5 pct. højere renteniveau, en 0,4 pct. lavere årlig vækst i disponibel indkomst og en 0,4 pct. højere ledighed kunne forklare ca. 20 pct. af de reale prisstigninger i København siden 2012. Da priserne er steget med næsten 75 pct. for små boliger og ca. 60 pct. for store, udgør det en betydelig del.

Note: I figuren til højre ses insample prædiktioner af priser i et "faktisk" scenarie. I figuren i midte betragter vi et scenarier hvor den disponible indkomst var vokset 0,4 pct. mindre pr. år siden 2012 samtidig med at arbejdsløsheden generelt havde været 0,4 pct. lavere. I figuren til venstre betragter vi et scenarie hvor den helt korte rente havde været 0,5 pct. højere siden 2012.

Fodnote:

1. Der er en betydelig usikkerhed ved modellens resultater (som der er ved alle statistiske modeller). Særligt det faktum, at vi analyserer scenarier der divergerer relativt meget fra den faktiske udvikling, samt at nogle generel ligevægtseffekter ikke er medindregnet betyder, at modellen resultater skal tages med visse forbehold. Der er relativ stor usikkerhed, jf. Bilag C. Boligbehov og boligprisudvikling i Københavns Kommune 40

Stigende priser drevet af manglen på ejerboliger

Flere små ejerboliger har betydelig prisdæmpende effekt

Videre ser vi på hvordan prispresset i København eventuelt kan aflastes ved opførelse af flere ejerboliger og øvrige boliger.

STOR EFFEKT AF FLERE SMÅ LEJLIGHEDER I KØBENHAVN

For de små ejerboliger, finder vi en relativ stor effekt på priserne, ved et større udbud af små ejerboliger. I figuren nedenfor til venstre betragter vi et hypotetisk scenarie, hvor der fra 2006 til 2018 bygges ca. 7 pct. flere små ejerboliger i København – svarende til at Københavns boligmasse samlet set var ca. 2 pct. større i 2018. I det tilfælde finder vi, at priserne frem til i dag, ville været steget langt mindre i København og Københavns omegn. Den største effekt ses for de små ejerboliger i Københavns (ikke overraskende), der forventelig ville være steget hele 18 pct.-point mindre fra 2012-18, men vi ser faktisk også nogle ganske store afledte/spillover effekter på de øvrige markeder –

mest på priserne i forstæderne og noget mindre på priserne på store boliger i Københavns Kommune. Det kan indikere, at de små ejerboliger i høj grad føder de andre markeder og er springbræt for familier, der sælger deres lille ejerboliger med gevinst, for så at købe en større bolig i København eller i forstæderne.

MINDRE EFFEKTER AF FLERE SMÅ BOLIGER AF ANDRE EJERFORMER

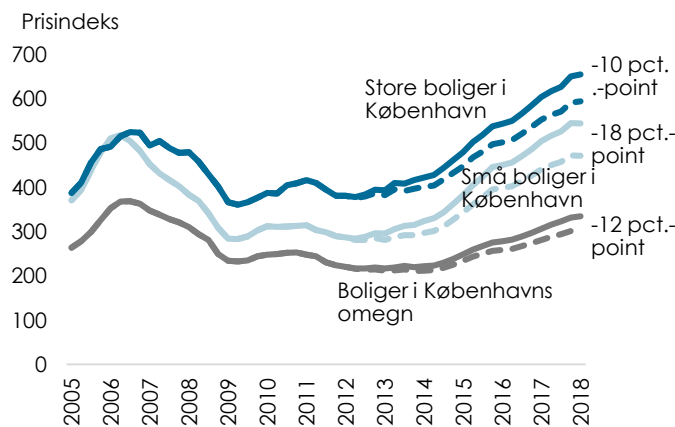
Til sammenligning finder vi ikke nær de samme prisafdæmpende effekter, hvis der bygges tilsvarende flere små boliger af andre ejerformer, jf. figuren nederst i midten.¹ I det tilfælde finder vi prisafdæmpende effekter på ca. halv størrelse af effekten af at bygge flere ejerboliger.

Dette kan skyldes, at de fleste små boliger på andre markeder ikke er tilgængelig for potentielle købere af små ejerboliger og måske heller ikke interessante. Små lejeboliger, andelsboliger og almene boliger er typisk kun tilgængelige, enten hvis personen kender nogen i en andelsforening (eventuelt familiemedlem) med en bolig til salg, hvis personen skriver sig på venteliste mange år før det egentlige boligbehov opstår, eller hvis personen er særlig berettiget til en almen bolig. Dermed er substitutionsmuligheden ikke særlig stor, og flere små boliger af andre ejerformer aflaster dermed ikke ejerboligmarkedet, men afdækker boligbehovet for andre familietyper, eventuel familier der alternativt ville være fraflyttet eller aldrig flyttet til København, jf. også diskussionerne om boligmobilitet i Copenhagen Economics (2017) for TBBM.

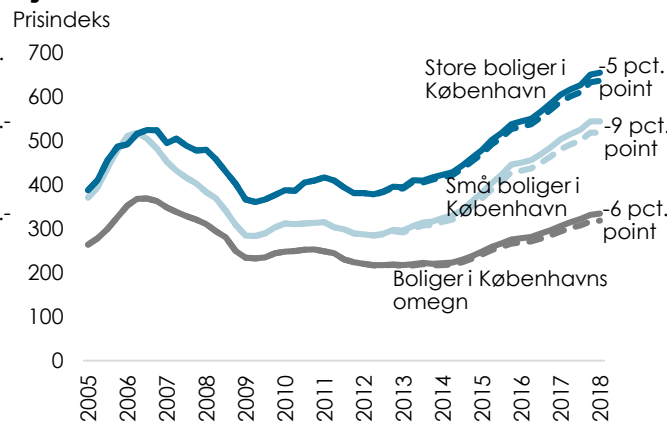
PRISAFDÆMPNING ER IKKE HENSIGTEN

Boliger af andre ejerformer er heller ikke opført for at aflaste og substituere ejerboligmarkedet som sådan. Faktisk er formålet ofte lidt modsatrettet, nemlig at tage markeds kræfterne delvist ud af spil og gøre plads til en mere mangfoldig by. Familier af forskellige indkomslag, erhverv og uddannelsesniveauer er netop vigtigt for en velfungerende by. Det er således hverken underligt eller uheldigt, at de prisdæmpende effekter af disse boliger er lavere. Det er dog vigtig at forstå den politiske prioritering der er behov for, samt hvilke ønsker/kriterier der opstilles i den fremtidige byplanlægning.

Effekt af flere små ejerboliger



Effekt af flere små boliger af andre ejerformer



Note: Tallene ud for graferne indikerer, hvor meget mindre priserne forventeligt ville være steget siden 2012. Vi betragter scenarier, hvor boligmassen af den givende type siden 2006 stiger med yderligere, hvad der svarer til 2 pct. af boligmassen i Københavns Kommune i 2006. Der er i visse tilfælde tale om voldsomme out-of-sample prædiktioner, ikke mindst i scenariet hvor der bygges mange nye små boliger, da antallet af små boliger i København historisk har været kraftigt faldende. Derfor skal estimaterne taget med forbehold. Kilde: Regional boligmarkedsmodel, Copenhagen Economics

Copenhagen Economics

Fodnote:

1. Da København har langt flere små boliger af andre ejerformer, bliver den relative vækst set ift. antallet af boliger med andre ejerformer også betydeligt mindre i dette scenarie.

Stigende priser drevet af manglen på ejerboliger

Flere store ejerboliger har lidt mindre prisafdæmpende effekter

FLERE STORE BOLIGER HAR MINDRE PRISAFLASTENDE EFFEKTER

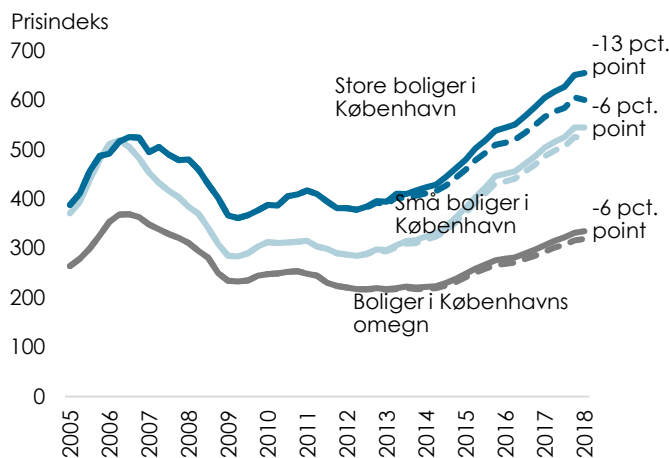
For de store boliger ses også nogle mindre effekter af øget boligudbud, både ejerboliger som vist af figuren øverst til højre og boliger af andre ejerformer, jf. figuren øverst til højre samt oversigtfiguren nederst. Her ser vi igen på scenariet, hvor Københavns boligmasse samlet set er ca. 2 pct. større i 2018, end hvad den faktisk er.

Dette kan meget vel skyldes, at der reelt set primært er efterspørgsel på de små boliger pt., hvorved flere store ejerboliger heller ikke aflaster markedet, der hvor det demografiske pres og prispreset er størst.

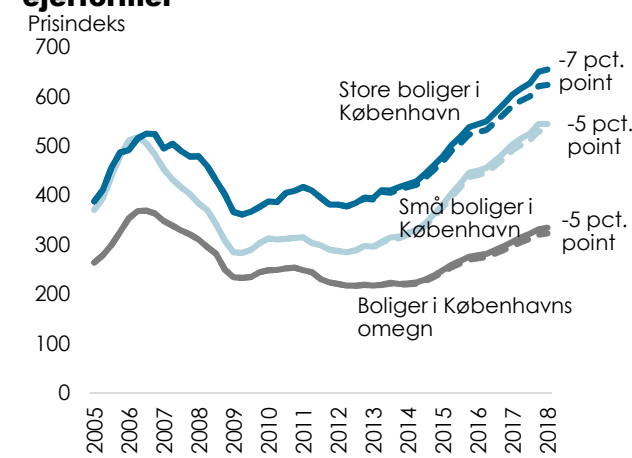
KØBENHAVN ER DRIVENDE IFT. RESTEN AF LANDET

Generelt indikerer modellen også, at priserne på små og til dels store ejerboliger i København i høj grad er ledende/drivende ift. priser på andre markeder. Ser vi fx på effekterne af at bygge flere ejerboliger i Københavns omegn, er effekterne på priserne i København ganske begrænsede, jf. figuren nederst, de fire søjler yderst til højre.

Effekt af flere store ejerboliger

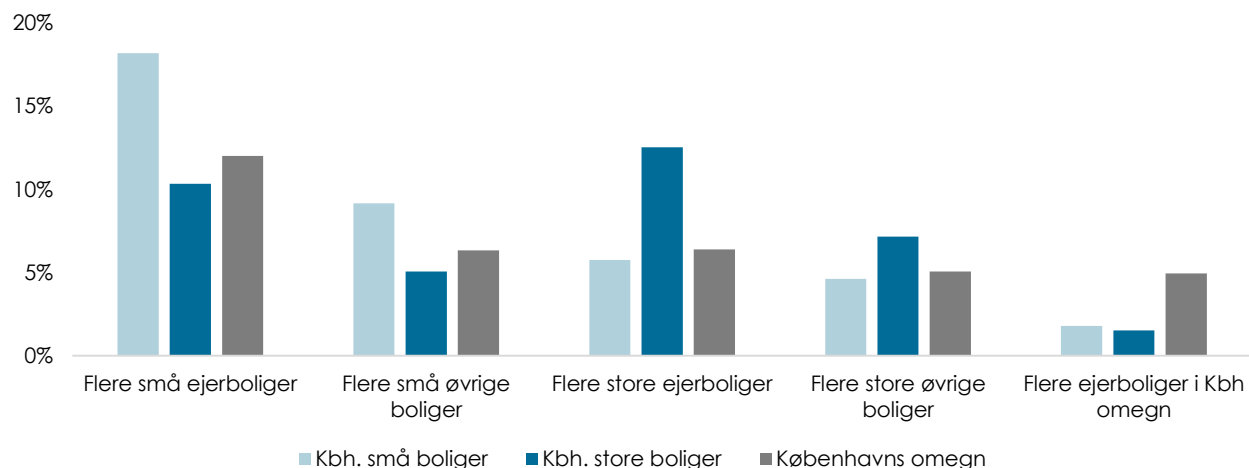


Effekt af flere store boliger af andre ejerformer



Samlet oversigt over pris effekter

Effekt på prisstigninger fra 2012-18, pct.-point



Note: Tallene indikerer, hvor meget mindre priserne forventeligt ville være steget siden 2012. Vi betragter scenarier, hvor boligmassen af den givende type stiger hurtigere over perioden, således at boligmassen samlet set er ca. 2 pct. større i 2018, end hvad den faktisk er. Der er i visse tilfælde tale om voldsomme out-of-sample prædiktioner. Derfor skal estimaterne taget med forbehold. Kilde: Regional boligmarkedsmodel, Copenhagen Economics

Stigende priser drevet af manglen på ejerboliger

De små ejerboliger synes i høj grad at være drivende i markedet

STØRST SPIL-OVER EFFEKT FRA SMÅ EJERBOLIGER TIL RESTEN AF MARKEDET

Imellem store og små ejerboliger i København indikerer modellen en tendens til, at priserne på små ejerboliger har en uafhængig drivende effekt på resten af markederne (uden være særligt påvirkede af priserne på andre markeder). Samme tendens kan ikke findes for de store ejerboliger, der uden tvivl er afhængige af priserne på de små ejerboliger.

EFFEKT AF BOLIGKARRIERER

Dette kan hænge sammen med den typiske boligkarrierer på ejerboligmarkedet i København, hvor nye boligejere (ofte studerende eller nyuddannede) typisk starter med køb af en lille lejlighed, hvilken de senere sælger for at købe en større bolig, enten i København eller i forstæderne, jf. illustrationen neden for til højre.

Nye boligejere i København har således delvist udefrakommende kapital og prispåvirkning på markedet, hvilken typisk sker igennem markedet for de små ejerboliger. Grundet de stigende priser, får tidligere ejere af små lejligheder en kapitalgevinst ved salget, hvilken de tager med sig i deres næste skridt i boligkarrieren; købe af større bolig i København eller i forstæderne. Der sker således en akkumulation af kapitalgevinst, hvorved prisudviklingen på de små lejligheder kapitaliserer sig i prisudviklingen på de større (og sjældent omvendt).

EFFEKT AF FORÆLDREKØB

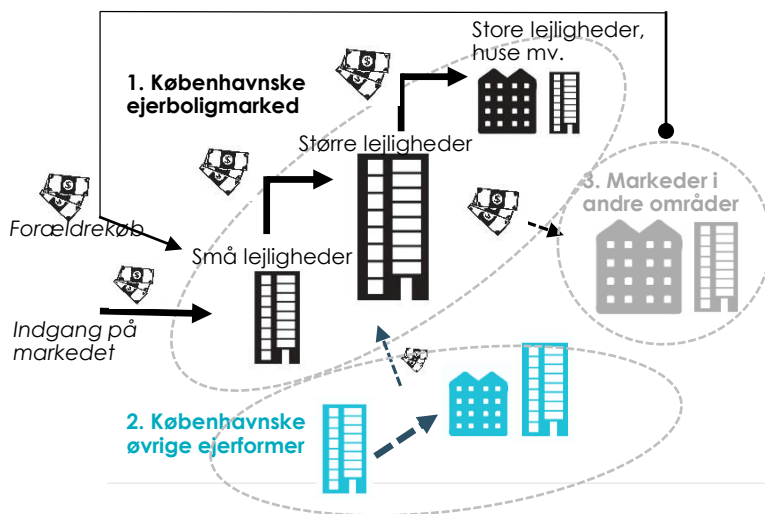
Forældre køb medfører dog også en hvis effekt den anden vej. Stigende priser på større boliger (forældres boliger) gør, at forældre kan hjælpe med finansieringen af små lejligheder til deres børn (studerende). Denne tendens er stigende fra 2011 og frem til 2015, jf. figuren nederst i midten.

Over 50 pct. af forældrene der foretager forældre køb bor faktisk i København, og der må således forventes en hvis effekt hvormed priser på store boliger i København påvirker priser på de mindre, jf. figuren nederst til højre. Det er dog særligt lønmodtagere på højeste niveau der foretager forældre køb, og en kapitalgevinst/friværdi i deres eksisterende bolig er måske ikke er en forudsætning for deres mulighed / beslutning om at støtte deres børn finansielt.

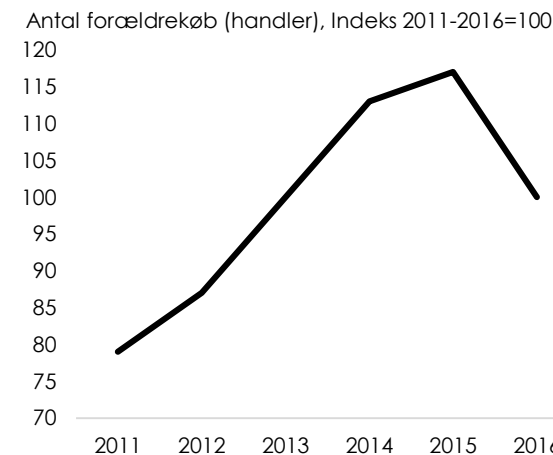
BOLIGKARRIERER PÅ ANDRE MARKEDER

Omvendt kommer der ingen akkumulation af kapitalgevinst når unge starter deres boligkarrierer på de øvrige københavnske markeder (ikke-ejerbolig). Der kan derfor tales om forskellige boligkarrierer, på hhv. ejerboligmarkedet og fx det almene boligmarked, jf. nederst i figuren til højre.

Boligkarriere illustration

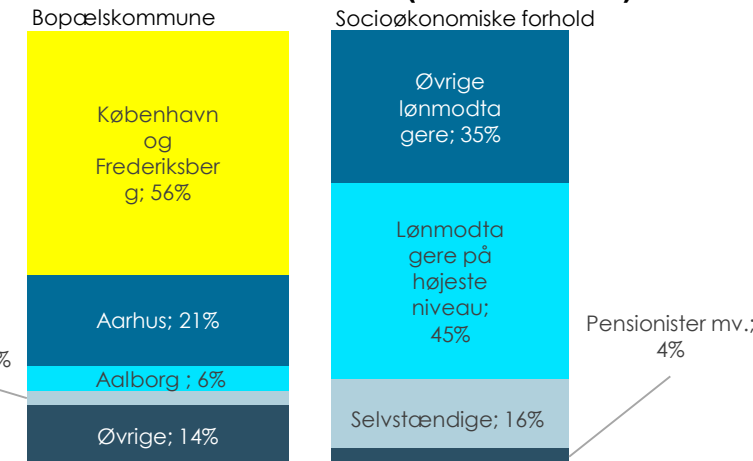


Forældre køb, udvikling over tid for hele landet



Kilde: Realkredit Danmark (2016)

Forældre køberes geografiske og socioøkonomiske forhold (for forældrene)



Kilde: DST (2016)

3

FREMTIDIG DEMOGRAFI, BOLIGBEHOV OG AFLASTNING AF PRISUDVIKLINGEN

3.1 FREMTIDIGE DEMOGRAFISKE TENDENSER OG FORVENTET BOLIGBEHOV

Et fortsat stigende indbyggertal i København

I denne analyse vil vi generelt se på Danmarks Statistiks prognoser for befolkning og sætte dem i relation til de drivende befolkningsfaktorer og tendenser vi fandt i afsnit 1.

EN FORTSAT HØJ, MEN AFTAENDE BEFOLKNINGSVÆKST I KØBEHAVN

Når vi ser på antallet af familier, forventes væksten at aftage over de kommende 20 år, jf. figuren øverst til venstre. Særligt forventes et aftagende vækstbidrag fra enlige yngre og til dels fra par med og uden børn, og når vi ser på prognoser for antal personer, skyldes dette især et stort fald i antallet af 20-29 årige, jf. figuren nederst til venstre. Omvendt forventes et stigende vækstbidrag fra pensionister over 70 år.

Prognosen indikerer således, at den historisk kraftige vækstdriver, hvor unge flytter til eller indvandre for at studere mv., bliver afmattet over de kommende år – vi vender tilbage til driverne på næste slide.

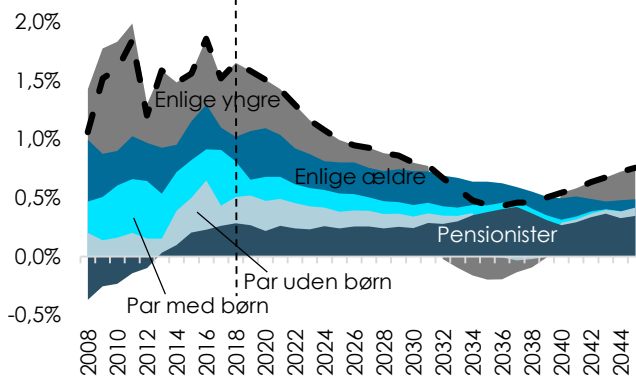
NOGLE KNAPT SÅ VOLDSOMME TENDENSER I FORSTÆDERNE

Vi ser nogle lignende, dog langt fra lige så kraftige tendenser i Københavns omegn, jf. de to figurer til højre. Da vækstbidraget fra unge studerende aldrig har været nær så kraftigt i forstæderne, forventes den aftagende effekt heller ikke at blive nær så kraftigt. Omvendt forventes et endnu højere vækstbidrag fra pensionister i forstæderne, samt et stigende antal unge under 20 år.

ÅRLIG FORVENTET VÆKST I ANTALLET OG TYPEN AF FAMILIER

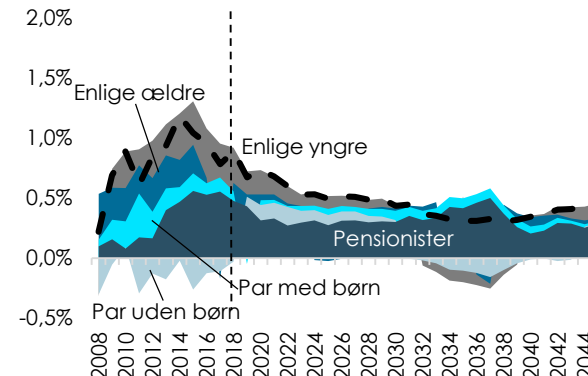
København

Vækst i antal familier og vækstbidrag



Københavns omegn

Vækst i antal familier og vækstbidrag

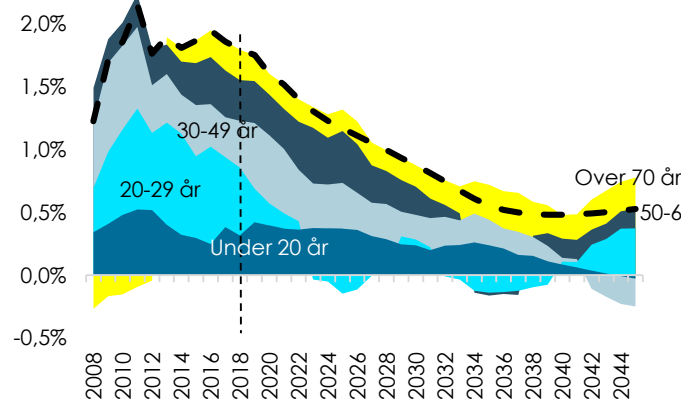


Note: Figurene viser den årlige vækst i antallet af familier (de stiplede linjer). De farvede områder indikerer vækstbidraget fra forskellige familietyper, vist som det akkumulerede positive og negative vækstbidrag hhv. oven for og neden for 0-aksen. Der er et mindre databrud i 2012, hvor antallet af udvandring er fejlagtigt øget pga. manglende registreringer i de foregående år. Kilde: Statistikbanken og Copenhagen Economics

ÅRLIG VÆKST I DET FORVENTEDE ANTAL INDBYGGERE

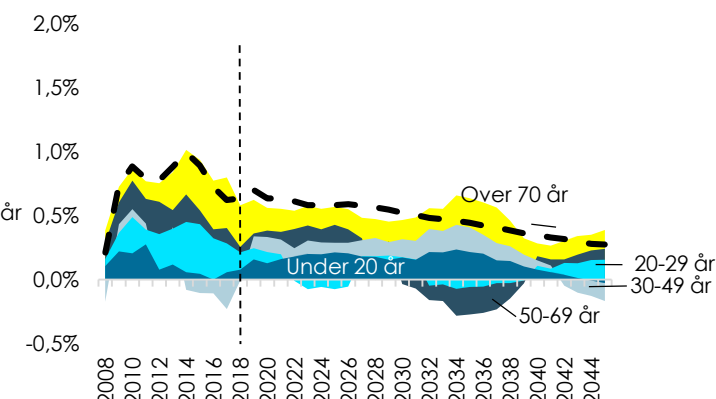
København

Vækst i antal personer og vækstbidrag



Københavns omegn

Vækst i antal personer og vækstbidrag



Note: Figurene viser den årlige vækst i antallet af personer (de stiplede linjer). De farvede områder indikerer vækstbidraget fra forskellige persontyper, vist som det akkumulerede positive og negative vækstbidrag hhv. oven for og neden for 0-aksen. Kilde: Statistikbanken og Copenhagen Economics

Usikre prognoser – meget afhængige af de fremtidige befolkningsdrivere

DRIVERNE BAG PROGNOSEN

DSTs faldende forventninger til befolkningsvæksten i København skyldes særligt, at nettotilflytning og -indvandring falder, jf. prognosen i figuren øverst til højre. Denne faktor går samlet fra at have et vækstbidrag på ca. 1 pct. i dag (svarende til ca. 4.400 personer) til 0 pct. i 2023 og -0,6 pct. i 2040. Af bruttobevægelserne ses det, at dette særligt skyldes en faldende tilflytning og indvandring.

OVERORDNEDE FORKLARINGER I DSTs PROGNOSE

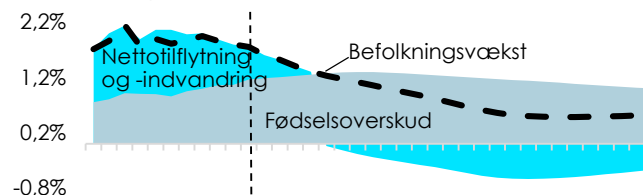
I prognosen forventes både nettotilflytningen og -indvandringen at falde fremadrettet, jf. figuren nederst til venstre. Nettotilflytningen falder særligt pga. en faldende national bruttotilflytning, imens fraflytningen forbliver rimelig konstant, jf. figuren nederst til højre. Nettoindvandringen er generelt meget svær at forudse. I DSTs tal er der indlagt et scenarie-skøn, hvor den nationale nettoindvandring halveres over de kommende 10-15 år (fra ca. 24.000 til 12.000). Det forventes i høj grad også at mindske indvandringen til København (givet en konstant fordeling af indvandringen på kommuner).

STOR USIKKERHED

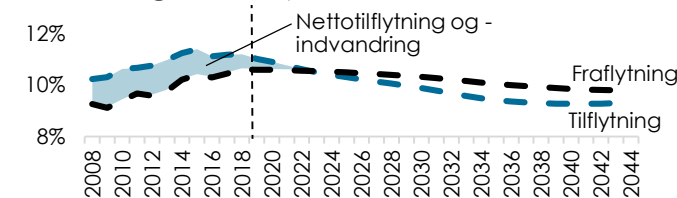
Der er en relativ stor usikkerhed forbundet med disse prognoser, særligt for indvandringen. Det skyldes, som vi fandt i afsnit 1, at nettotilflytningen og -indvandringen til København i høj grad afhænger af faktorer som fremtidig uddannelsesaktivitet, jobskabelse, nationale og internationale konjunkturer og præferencer, byens udvikling på forskellige parametre.¹ Disse faktorer er svære at forudsige.

DRIVERE OG USIKKERHED I BEFOLKNINGSPROGNOSE FOR KØBENHAVN

Befolkningsdrivere, netto



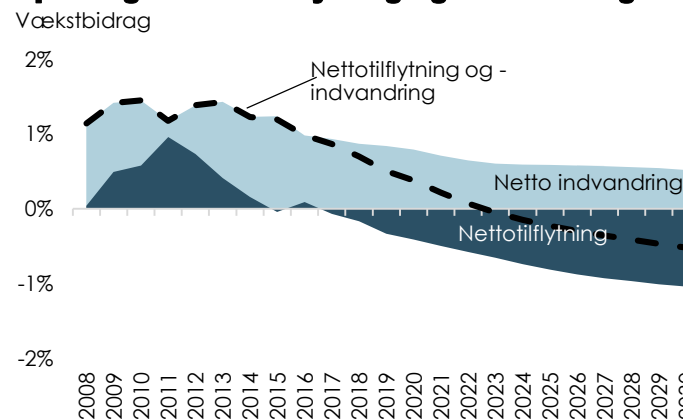
Befolkningsdrivere, brutto



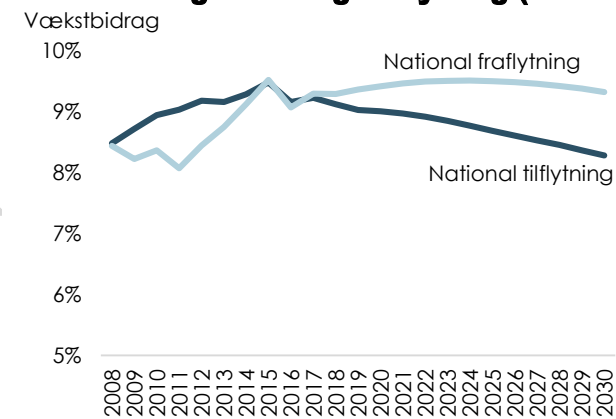
Note: Figurer viser årlige befolkningsvækst (de stiplede linjer). De farvede områder indikerer vækstbidraget
Kilde: Statistikbanken og Copenhagen Economics

TENDENSER TIL TILFLYTNING TIL KØBENHAVN

Opdeling af nettotilflytning og -indvandring



Vækstbidrag fra til- og fraflytning (brutto)



Note: Andelene er beregnet under antagelse af, at hver person flyttetendens følger flyttetendensen det givende år for den givende alder i den givende region. Forecast af flyttetendenser er beregnet som en simpel videreførelse af tendenserne siden 2010 på regioner og enkeltårgange/alder.
Kilde: Statistikbanken og Copenhagen Economics

- Udviklingen i fødselsoverskuddet har også meget at sige på lang sigt. Denne udvikler sig dog mere stabilt på kort og mellemlang sigt.
- Særligt på lang sigt, er der stor usikkerhed. Til trods for de mange influerende faktorer, har tidligere befolkningsprognoser siden 2013 været rimelig præcise, jf. Bilag D.

Usikre prognoser – meget afhængige af de fremtidige befolkningsdrivere

FALDENDE NATIONAL TILFLYTNING

Vækstbidraget fra nationale tilflyttere forventes at falde fra de nuværende 8,7 pct. til 8,3 pct. i 2030, jf. figuren øverst til højre.

Det meste af dette skyldes et faldende vækstbidrag de yngre tilflyttere, der også udgør en største del af tilflytningen, historisk set. Her antages det, at tendenserne til at flytte til København er konstante fremadrettet, til trods for, at vi historisk har set en stigende tendens til at unge flytter til København, særligt betinget af det stigende uddannelsesniveau, jf. resultaterne på slide 24 nederst til venstre samt bilag. Det faldende vækstbidrag fra tilflyttere skyldes således primært et faldende antal unge i resten af landet (basen af potentielle tilflyttere), jf. figuren øverst til højre.

KONSTANT NATIONAL FRAFLYTNING

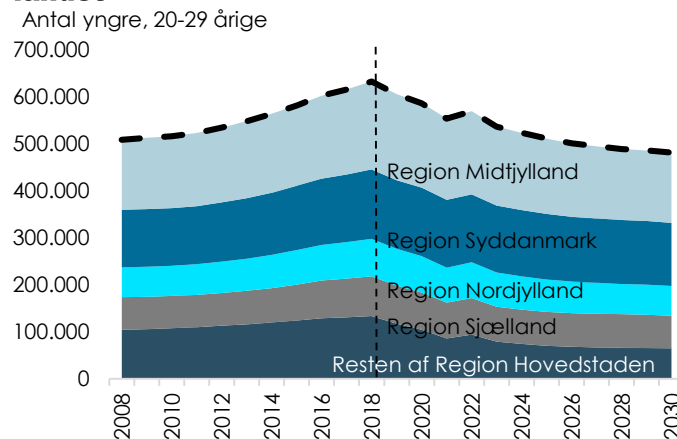
Vækstbidrag fra den nationale fraflytning forventes at forblive konstant, hvilket skyldes, at der i prognoserne forventes en konstant fraflytningstendens for alle aldersgrupper. Over de seneste år har fraflytningstendenserne udviklet sig relativt forskelligt for forskellige aldersgrupper, særligt pga. byens udvikling og boligprinsniveauet, jf. slide 30-31 samt bilag.

FALDENDE NETTOINDVANDRING

I prognoserne finder vi således en svagt faldende nettoindvandring til København, jf. forskellen imellem de to stiplede linjer i figuren øverst og nederst til højre.

Vi forudser dog en rimelig stor usikkerhed ift. disse prognoser, især for indvandringen, der historisk set har vist stigende men kraftigt fluktuerende tendenser, jf. figuren nederst til højre. Fremadrettet kan nyere EU politiske tiltag, samt den stigende mangel på visse typer arbejdskraft i Danmark særligt påvirket tilflytningen positivt.

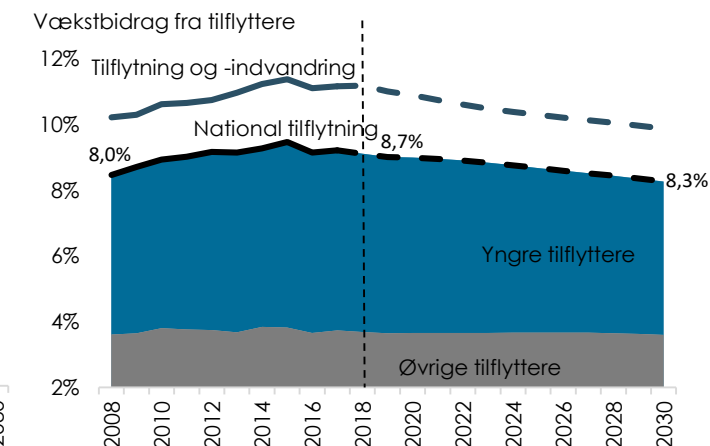
Simplet prognose for antal unge i resten af landet



Note: Her foretager vi en simpel fremskrivning af befolkningen, tillagt DSTs skøn for nettoindvandring, inden der tages højde for flytninger imellem kommuner.

Kilde: Statistikbanken og Copenhagen Economics

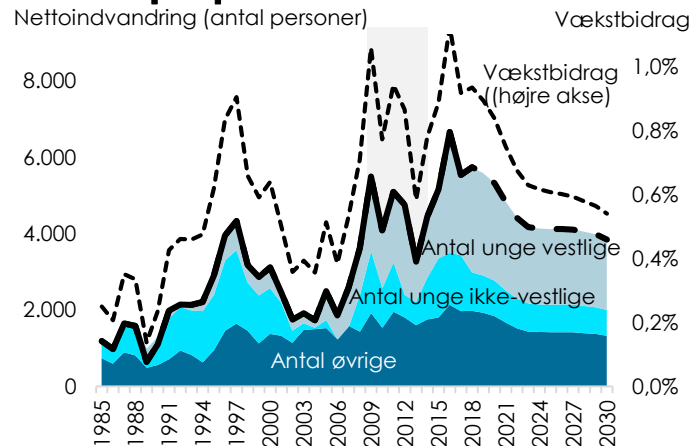
Vækstbidrag fra tilflytning og indvandring



Note: Her foretager vi en simpel fremskrivning af tilflytningen, givet at tilflytningstendenser på områder-alders-inddelinger forbliver uændret.

Kilde: Statistikbanken og Copenhagen Economics

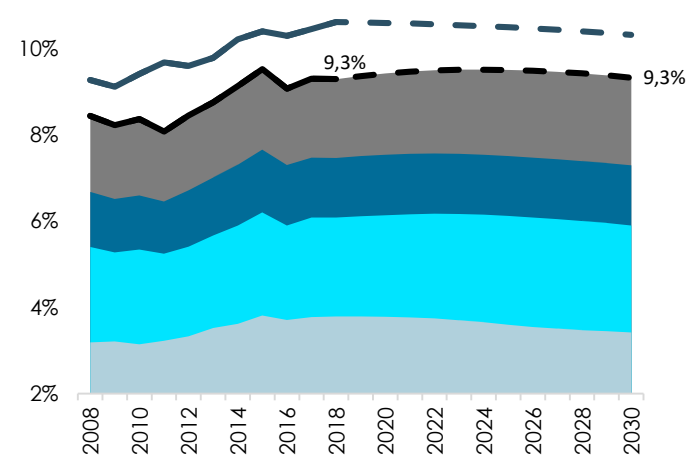
Årlig nettoindvandring til København i et historisk perspektiv



Bemærk: Der er et databrud for indvandringen i Statistikbanken, hvilket ikke er korrigeret i denne figur. For årene 2008-12 stemmer tallene derfor ikke overens med tal vist tidligere i denne rapport – den faktisk udvikling har været mere konstant stigende over perioden.

Kilde: Statistikbanken og Copenhagen Economics

Vækstbidrag fra fraflytning og udvandring



Note: Her foretager vi en simpel fremskrivning af fraflytningen, givet at fraflytningstendenser på alders-inddelinger forbliver uændret.

Kilde: Statistikbanken og Copenhagen Economics

Fortsat store stigninger i familieindkomster

VÆKST I GENNEMSNITLIG FAMILIEINDKOMST

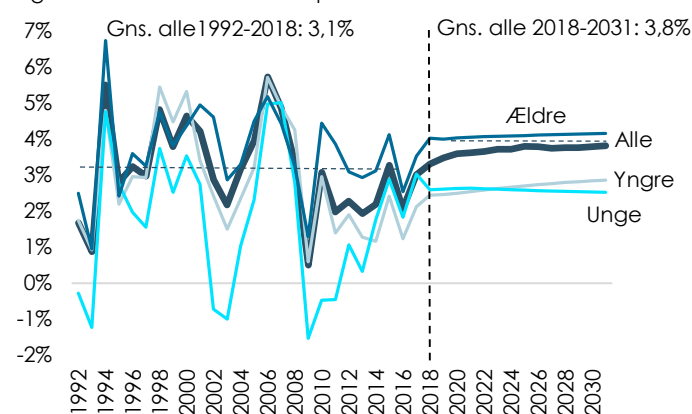
Ud fra gængse skøn for fremtidig indkomstudvikling, samt den forventede udvikling i sammensætningen af familier i København finder vi, at den gennemsnitlige indkomst pr. familie vil stige med næsten 4% pr. år i gennemsnit frem til 2031, jf. figuren øverst til højre. Det er en betydeligt højere vækst end hvad vi har set siden 1992, særligt fordi der forventedes at blive relativt flere unge, ældre, samt pensionister (+30 år) med relativ høj indkomst og færre yngre (20-29 årige) med relativ lav indkomst.

AFDÆMPET VÆKST I TOTALINDKOMST

Totalindkomsten for alle familier i Københavns Kommune forventes også at blive højere fremadrettet end den er i dag, men her er den aftagende vækst i antallet af familier med til at ligge en vis dæmper på udviklingen, jf. figuren øverst til højre.

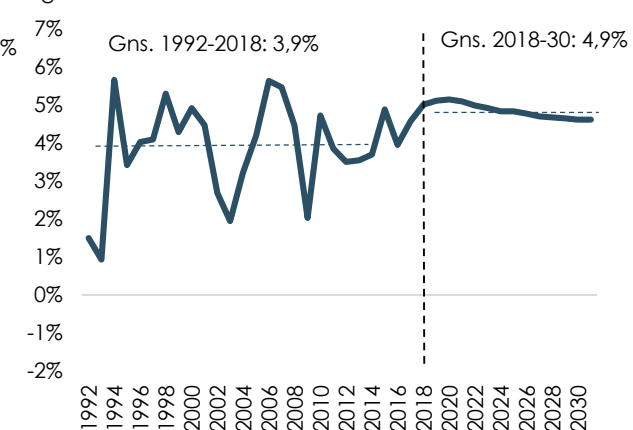
Udvikling i gennemsnitsindkomst for familier

Årlig vækst i nominel indkomst pr. familie



Vækstbidrag fra tilflytning og indvandring

Årlig vækst i nominel totalindkomst



Fremtidige demografiske tendenser og forventet boligbehov

Et fortsat stigende boligbehov

Når vi tager familiers boligforbrug i 2016 som benchmark, finder vi, at den forventede demografiske udvikling medføre et forøget boligbehov i Københavns Kommune på ca. 50.500 boliger frem til 2031, svarende til 3.900 pr. år, jf. figuren neden for.¹

Det største behov ligger dog de første år frem til 2023, hvor behovet er næsten 4.700 boliger pr. år.

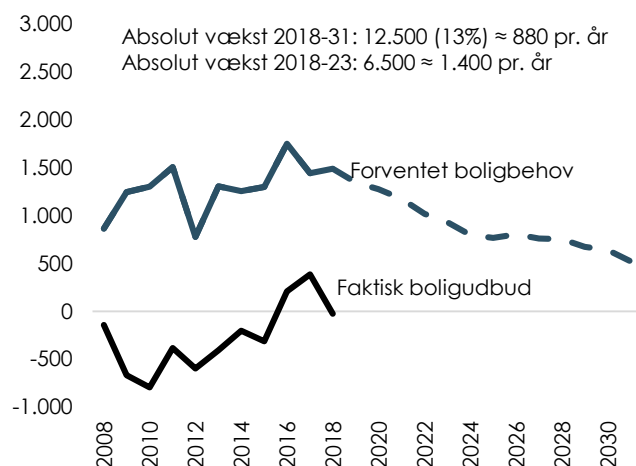
HISTORISK MANGEL PÅ SMÅ BOLIGER, FREMTIDIG BEHOV FOR MELLEMLISTRE

Når vi ser på størrelsen af boliger, forventes der særligt et stigende behov for de mellemstore boliger på 60-79 og 80-119 kvm., jf. de fire figure til højre. Der kan dog findes et stort historisk efterslæb i manglen på de mindre boliger, særligt under 60 kvm., for hvilke der også er størst forskelle imellem boligudbud og boligbehov på nuværende tidspunkt.

HISTORISK BOLIGUDBUD OG FORVENTET BOLIGBEHOV BASERET PÅ DEMOGRAFISK PROGNOSE (STATISKE BEREGRINGER)

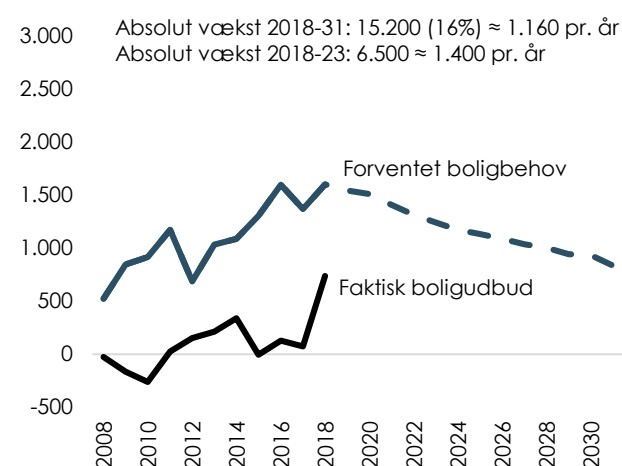
Boliger under 60 kvm.

Antal boliger pr. år



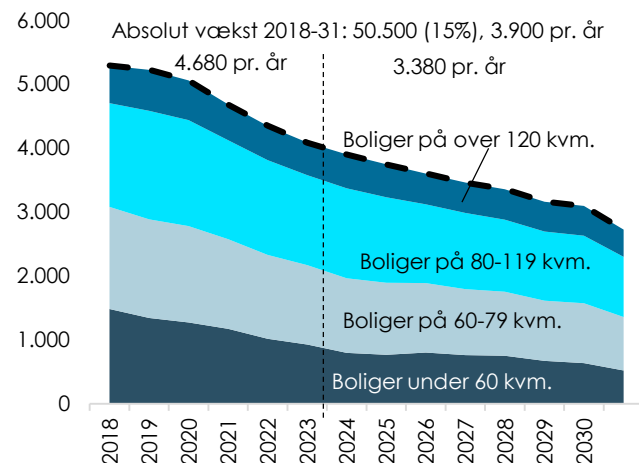
Boliger mellem 60 og 79 kvm.

Antal boliger pr. år



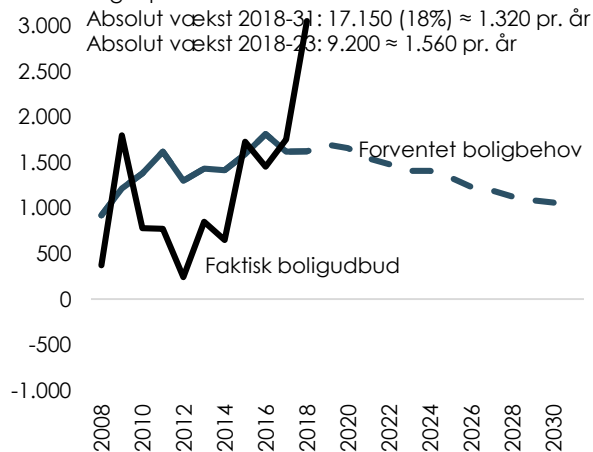
Boligbehov totalt

Antal boliger pr. år



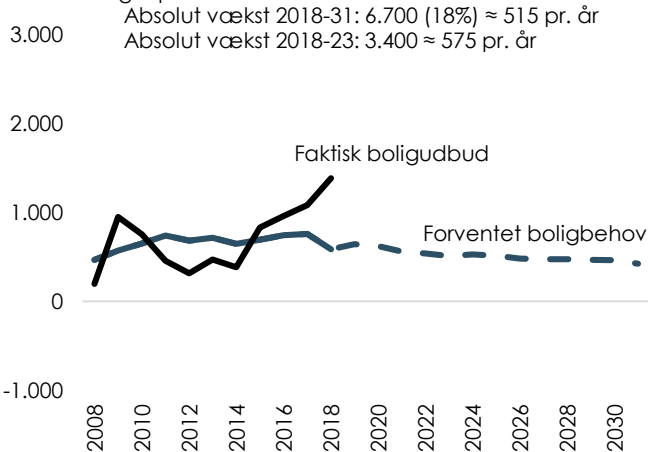
Boliger mellem 80 og 119 kvm.

Antal boliger pr. år



Boliger over 120 kvm.

Antal boliger pr. år



Note: Figurene viser faktisk boligudbud frem til 2018 og boligforbruget 2008-31, hvis alle familier, givet deres familietype, bor i samme størrelse bolig som de gjorde i 2016.

3.2 FREMTIDIGE PRISER OF PRISAFLASTENDE EFFEKTER AF NYBYGGERI

Analyse af prisudviklingen i forskellige fremtidige model-scenarier

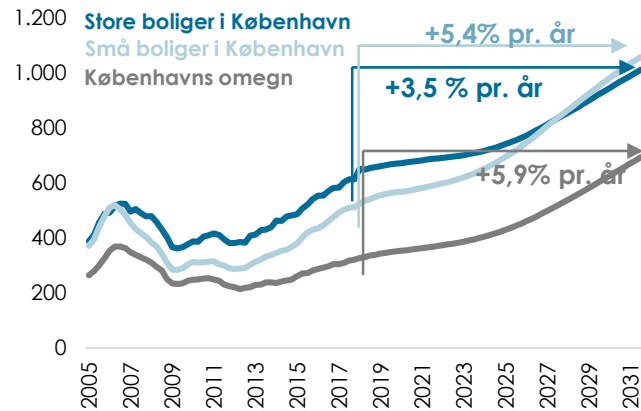
PROGNOSE FOR EJERBOLIGPRISER UNDER FORSKELLIG FREMTIDIGT BOLIGUDBUD

Videre foretager vi en modelanalyse af hvordan ejerboligpriser i København forventes at udvikle sig under forskellige model-scenarier, afhængigt af hvordan boligudbuddet udvikler sig fra 2019 og frem. Hertil benyttes samme regionale model som tidligere jf. slide 40-42, samt prognoseantagelser i bilag C.

I forhold til de statistiske beregninger (slide 50), tager denne model højde for mange andre afgørende faktorer og mekanismer. Det gælder ikke mindst markedsligevægtsrelationer, konjunkturer, renter, skat, typen af boligudbud og prisaflastende effekter fra andre boligsegmenter. Særligt kan stigende renter, regulering mv. sætte en begrænsning for hvor mange der har råd til en bolig i København, og dermed også hvor hurtigt priserne vil stige, selv i en situation med et stort demografiske pres.

Prisudvikling med svagt boligudbud, uændret fordeling

Real prisindeks



I modellen antages renter, indkomst og inflation at normalisere sig til neutrale niveauer frem imod 2030, imens ledigheden antages at forblive uændret. Vi inkluderer det aftalte fald i rentefradraget i 2021-25. Dog antages boligskatteerne at forblive uændret, til trods for den indgåede skatteaftale.³ Generelt antager vi, at 20 pct. af nye boliger bygges som almene boliger, imens resten bygges som private ejer- eller lejeboliger. Lejeboliger forventes at have samme prisafdæmpende effekt som ejerboliger, da de udlejes på markedsvilkår.

Først ser vi på følgende to model-scenarier:^{1 2}

- 1. Svagt boligudbud, uændret fordeling:** Hvis boligudbuddet i alle områder udvikler sig som det har gjort over de seneste 10 år.
- 2. Svagt boligudbud, flere små boliger:** Hvis boligudbuddet i København udvikler sig som det har gjort over de seneste 10 år, men givet at 25% bygges som små boliger.

KRAFTIGE PRISSTIGNINGER VED SVAGT BOLIGUDBUD

Generelt indikerer resultaterne, at priserne vil stige relativt kraftigt frem imod 2030, hvis boligudbuddet ikke øges hurtigere end hvad vi har set over de sidste 10 år, jf. figuren nedenfor til højre. Konkret finder vi, at de reale priser vil stige med op imod 3,5 pct. pr. år for store boliger og 5,4 pct. pr. år for små lejligheder. De største årlige prisstigninger kommer sent i perioden, hvor den akkumulerede forskel imellem boligefterspørgsel og -udbud er vokset meget, hvor renten mv. næsten har neutraliseret sig fuldstændigt og hvor de nuværende negative forventningseffekter ikke længere holder priserne nede. De højere prisstigninger for små lejligheder skyldes, at hverken den historiske eller fremtidige efterspørgsel efterkommes for disse boliger (nettobetraget).²

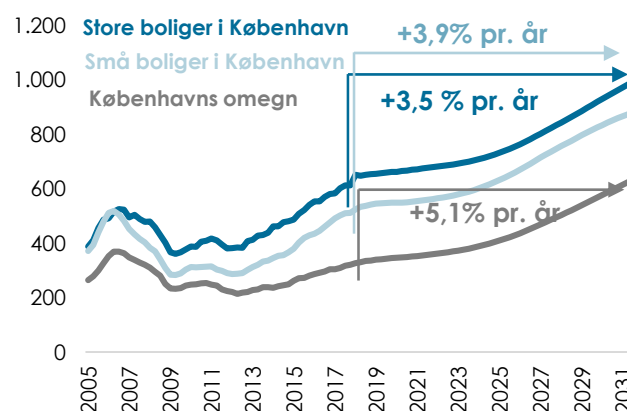
SAMMENSÆTNINGEN AF BOLIGUDBUDET BETYDER EN DEL

Ved at bygge en relativt større andel små boliger (25 pct.), men udbyde omtrent samme totale antal kvm. finder vi, at prisudviklingen bliver betydeligt afdæmpet for små boliger og ca. uændret for de store boliger.¹ Konkret finder vi, at priserne dermed "kun" stiger 3,9 pct. pr. år for de små boliger og 3,5 pct. pr. år for de store. Priserne kan afdæmpes endnu mere ved at bygge en større andel som ejer- eller lejeboliger, jf. slide 40-42. Det har vi dog ikke analyseret her.

Her skal det bemærkes, at der er betydelig usikkerhed ved resultaterne når der bygges mange små boliger, ikke mindst da model-scenariet ligger relativt langt væk fra den historiske udvikling, hvor der ikke findes tilfælde, hvor nettotilgangen i antal små ejerlejligheder er steget nær så kraftigt i København.²

Prisudvikling med svagt boligudbud, flere små boliger

Real prisindeks



Fodnote:

- Vi antager en kvm.-konteringer imellem små og store boliger på 1:1,6. I model-scenariene antager vi, at der i alle andre områder bygges i samme tempo som der er set over de sidste 10 år.
- Der er en betydelig usikkerhed ved modellens resultater (som der er ved alle statistiske modeller). Særligt det faktum, at vi analyserer model-scenarier der divergerer relativt meget fra den faktiske udvikling, samt at nogle generel ligevægtseffekter ikke er medindregnet betyder, at modellen resultater skal tages med visse forbehold, jf. Bilag C.
- Skøn fra Nationalbanken indikerer, at de nye ejendomsvurderinger og skattesatser vil betyde nogle marginalt højere effektive skattesatser i København, men den største effekt på priserne sker som følge af, at skatterne kommer til at følge boligpriserne fremadrette. Sidstnævnte tager modellen højde for. I det omfang, at skattesatserne kommer til at stige, vil det i sig selv betyde, at modellen overvurderer prisstigningerne i København marginalt

Analyse af boligudbud der stabiliserer priserne, uændret fordeling

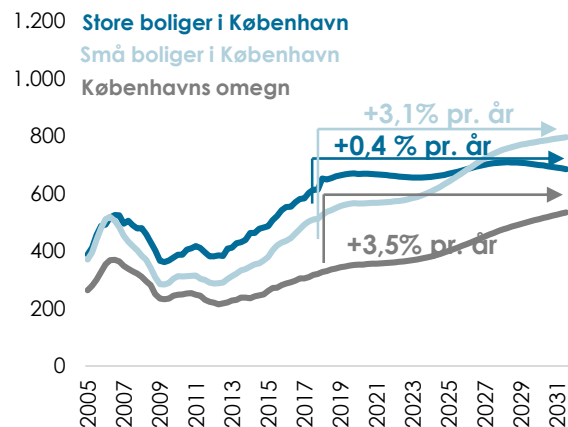
FORVENTET PRISSTABILISERENDE BOLIGBEHOV

Til sidst vender vi så at sige modellen på hoved og analyserer hvilket boligudbud der skal til, for at sikre en stabil prisudvikling fremadrettet. Konkret ser vi på følgende to model-scenarier:¹

- 1. Stabile priser, uændret fordeling:** Hvis boligudbuddet øges i København til et niveau, hvor der sikres en stabil prisudvikling fremadrettet, givet samme fordeling på boligstørrelser og som set over de sidste 10 år. Konkret antager vi, at 5 pct. af boligerne bygges som små boliger og 20 pct. som almene boliger.
- 2. Stabile priser, flere små boliger:** Hvis boligudbuddet øges i København til et niveau, hvor der sikres en stabil prisudvikling fremadrettet, men givet 25 pct. bygges som små boliger.

Prisskøn under et prisstabiliserende boligudbud, uændret fordeling

Real prisindeks



Note: Prisskøn fra 2018k3-2031k4.

Kilde: Regional boligmarkedsmodel, Copenhagen Economics

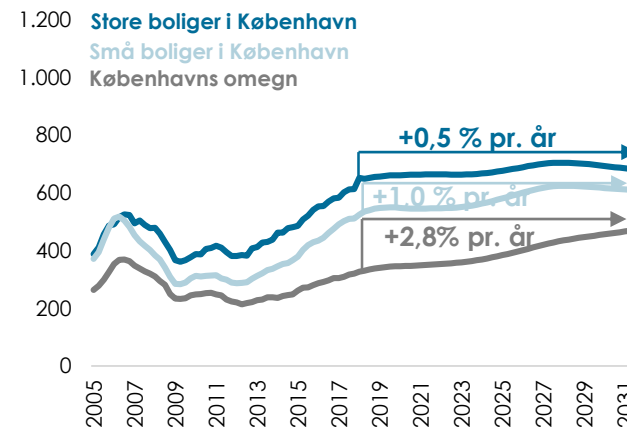
UNDER UÆNDRET FORDELING KRÆVES ET KRAFTIGT STIGENDE BOLIGUDBUD

Under en uændret fordeling af boligudbuddet, finder vi, at boligudbuddet skal stige med ca. 3.100 boliger i årene 2019-2023 og betydeligt flere (ca. 5.300 pr. år) i årene fra 2024-30, hvis priserne skal bibeholde en moderat stigningstakt, jf. boligbehovet i figuren øverst til venstre og den forventede prisudvikling i figuren nederst til venstre. Det svarer samlet set til 52.800 boliger i perioden 2019-30. Opgjort i antal kvm., svarer det til ca. 315.000 kvm. pr. år i perioden 2019-2023 og ca. 537.000 kvm. pr. år i perioden 2024-30. Det relativt begrænsede udbud af små boliger gør dog, at prisen på små boliger trækker prisudviklingen i en positiv retning.

Omvendt de statiske beregninger (jf. slide 50) finder vi altså en tendens til, at boligudbuddet særligt skal stige meget på den længere bane, jf. figuren nederst til

Prisudvikling under et prisstabiliserende boligudbud med flere små boliger

Real prisindeks



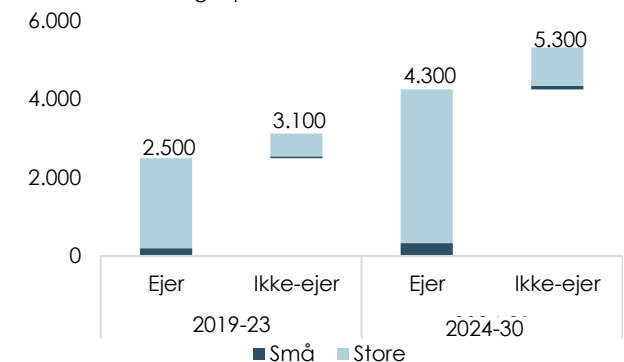
Note: Prisskøn fra 2018k3-2031k4.

Kilde: Regional boligmarkedsmodel, Copenhagen Economics

højre. Her er det særligt forventningseffekter, boligbeskatning, faldende rentefradrag, samt den relativt hurtige normalisering af renterne, der trækker priserne ned i frem til 2023.

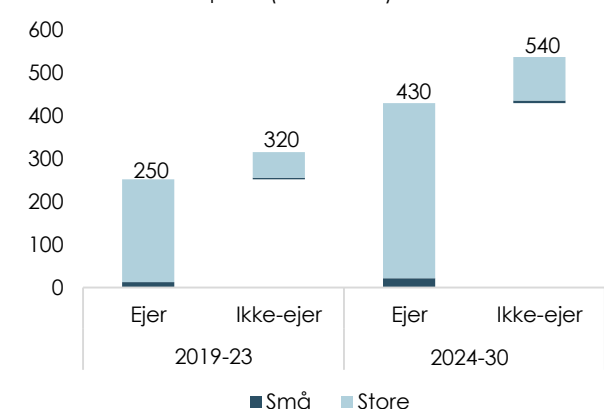
Det krævede boligudbud under uændret fordeling, antal boliger, 2019-30

Gns. antal boliger pr.



Det krævede boligudbud under uændret fordeling, antal kvm., 2019-30

Gns. antal kvm. pr. år (1.000 kvm.)



Note: Med udgangspunkt i medianer for boligstørrelser for boliger bygget siden 2012 antages små boliger at have en størrelse på 65 kvm. og store boliger en størrelse på 104 kvm.

Kilde: Regional boligmarkedsmodel, Copenhagen Economics
Boligbehov og boligprisudvikling i Københavns Kommune 53

Fodnote:

1. I disse model-scenarier antager vi også, at der i alle andre områder bygges i samme tempo som der er set siden 2014.

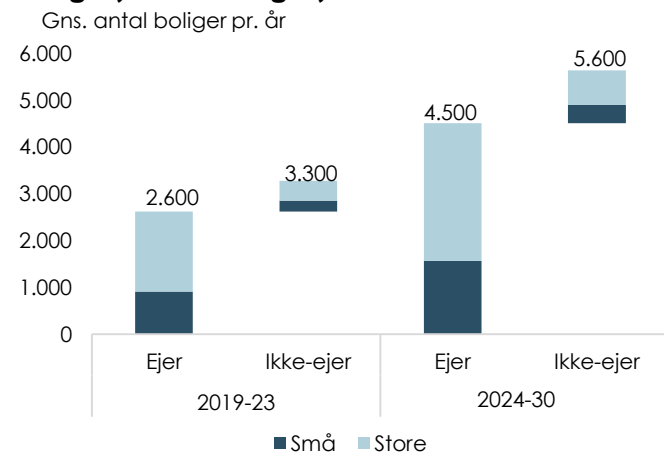
Analyse af boligudbud der stabiliserer priserne, flere små boliger

MED FLERE SMÅ BOLIGER KRÆVES ET MINDRE BOLIGUDBUD

Tilsvarende vores tidligere resultater viser modellen, at flere små boliger har en større prisafdæmpende effekt, hvorved vi kan "nøjes" med et mindre fremtidigt boligudbud (målt i kvm.), hvis en større del af boligerne udbydes som små boliger.

Konkret finder vi, at boligudbuddet kan øges med at stige med ca. 300.000 kvm. pr. år 2019-23 og ca. 510.000 kvm. 2024-30, hvis 25 pct. af kvm. udbydes som små boliger, jf. figuren neden for til højre. Det svarer til ca. 3.300 boliger pr. år i perioden 2019-23 og 5.600 boliger pr. år i perioden 2024-30. Totalt svarer det til 55.900 boliger i perioden 2019-30. Altså lidt færre kvm. ift. model-scenariet med uændret fordeling, men lidt flere boliger (givet at flere opføres som små boliger).

Det krævede boligudbud ved flere små boliger, antal boliger, 2019-30



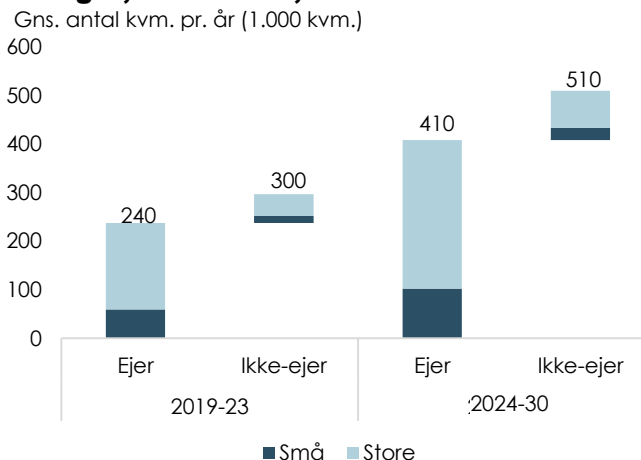
Herved opnås endda en bedre stabilisering af priserne på små boliger, imens priserne på store boliger udvikler sig ca. på samme måde, jf. figuren nederst i midten på forrige slide.

Igen vil man kunne "nøjes" med færre boliger, hvis en større andel udbydes som ejer- eller lejeboliger i stedet for almenyttige boliger. Det indikerer, at ikke-ejerboliger i nogen grad tilflyttes af personer, der ikke har råd til en tilsvarende bolig i København på markedsvilkår.

FORSKEL IFT. TIDLIGERE MODELSKØN

Det er vigtigt at bemærke, at vores skøn for boligbehovet i denne analyse ikke svarer præcist til skøn præsenteret i den tidligere analyse; Boligmarkedsanalyse for hovedstaden for Transport-, Bygnings-, og Boligministeriet (2018). Det skyldes en række faktorer:

Det krævede boligudbud ved flere små boliger, antal kvm., 2019-30



- Periodiseringen er forskellig i de to analyser. I denne gives skøn for 2019 og frem, hvor der i den tidligere analyse findes skøn for 2017k2 og frem.
- De områder vi ser på er forskellige. Her ser vi kun på Københavns Kommune, hvor den tidligere analyse betragter København centrum samlet set (inkl. Frederiksberg).
- Modellen der anvendes er forskellig, hvor denne model også tager højde for boligstørrelser og ejertyper.
- Nogle centrale antagelser er marginalt forskellige i modellerne, ikke mindst de fremtidige prisstigningstakster vi forsøger ligger til grund som "en stabile fremtidig prisudvikling".

Note: Med udgangspunkt i medianer for boligstørrelser for boliger bygget siden 2012 antages små boliger at have en størrelse på 65 kvm. og store boliger en størrelse på 104 kvm.

Kilde: Regional boligmarkedsmodel, Copenhagen Economics

Referencer

Hviid, S.J (2017): A regional model of the Danish housing market, Danmarks Nationalbank WP (2017, no. 211)

Heebøll (2014): Regional Danish housing booms and the effects of financial deregulation and expansionary economic policy. Finanskrisekommissionen, Kraka.

DST (2017): Farvel København – goddag forstad (2017:7), by Anne Kaag Andersen, Henning Christiansen og Elias Stapput Knudsen

Realkredit Danmark (2016) Lavere aktivitet af forældre køb for første gang i flere år

DST (2016): Forældre køb - hvem er de unge? - og forældrene? Af Bo Møller.

SKAT (2018): Bruttoskatteordningen for forskere og nøglemedarbejdere - fakta og statistik (jf. SKATs hjemmeside)

BILAG

Bilag A: Diskret-valgs-model for sandsynligheden for at flytte til og fra København

Til analyse af drivene bag personers valg om at flytte til og fra København, anvender vi en periodevis logit model for diskrete valg. Fokus er særligt på hvordan driverne har ændret sig over tid og dermed har forårsaget den stigende tilflytning og faldende fraflytning. Her er der kun fokus på national til- og fraflytning.

TO MODELLER MED FIRE DELPERIODER

Der anvendes to modeller, for hhv. til- og fraflytning, og hver model har fire delperioder. De fire delperioder er 2006-08, 2009-11, 2012-14 og 2015-16. Med undtagelse af sidste periode, inkluderer alle delperioder tre år.

ANALYSE AF FLYTTESANDSYNLIGHEDER

For hver delperiode analyserer modellen for tilflytning sandsynligheden for at personer bosiddende uden for København og Frederiksberg kommune vælger at tilflytte København eller Frederiksberg kommune inden udgangen af perioden. Tilsvarende, analyserer modellen for fraflytning sandsynligheden for at personer bosiddende i København eller Frederiksberg kommune, vælger at fraflytte til en anden kommune i Danmark, inden udgangen af perioden.

DATA OG VARIABLE

De to modeller anvender registerdata for samtlige danskere over 16 år og deres faktiske flytninger. I hver delperiode er personer der flytter til eller fra Danmark udelad af modellerne.

For hver person betinges deres valg af flytning på en række personspecifikke variable. I de fleste tilfælde tilstanden i første år i perioden. For begge modeller gælder det variable så som:

- Alder, familietype og personens ”plads” i familien i første år i perioden.

- Ændringer i familietype og ”plads” i familien.
- Beboelsesområde i første år i perioden, uddannelse og uddannelsesaktivitet, boligform, bolig ejerforhold og boligstørrelse.
- Geografisk arbejdsområde, familieindkomst mv.

Særlig for modellen for fraflytning kontrollerer vi også for om personen er flyttet til København eller Frederiksberg som ung (under 25 år).

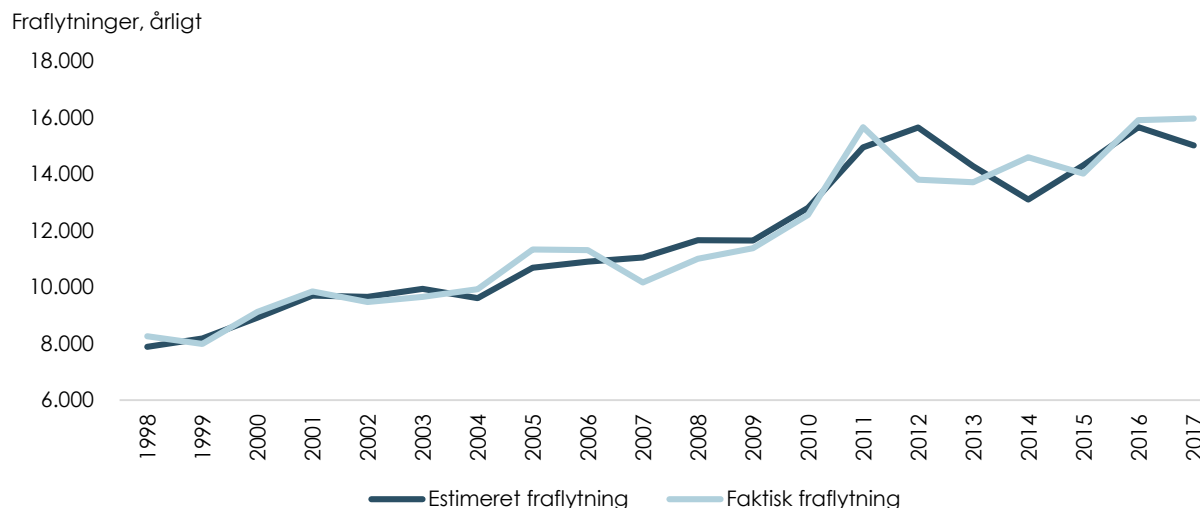
Bilag B: Simple tidserie model til forklaring af international fraflytning

Vi opstiller en simpel tidseriemodel til forklaring af væksten i antallet af internationale fraflytninger fra Københavns kommune. Dette forklares i modellen af væksten i antallet af internationale tilflyttere til Københavns for år tilbage, samt væksten i antallet af personer på forskerordningen (nationale tal).

Modellen finder samlet set en relativ høj forklaringsgrad på 57 pct. Særligt væksten i antallet af personer på forskerordning for 3-4 år siden har stor forklaring ift. væksten i fraflytningerne, jf. modelresultater i tabellen neden for.

Modellen synes at kunne forklare en kraftig stigning i fraflytningerne fra 2011-12, et mindre fald i 2014-15, samt en mindre stigning i 2016-17, jf. figuren til venstre, der viser modellen forklaring af udviklingen i internationale fraflytninger.

MODELLENS FORKLARING AF INTERNATIONALE FRAFLYTNINGER



MODEL RESULTATER

Forklaring af væksten international fraflytning (i å t)

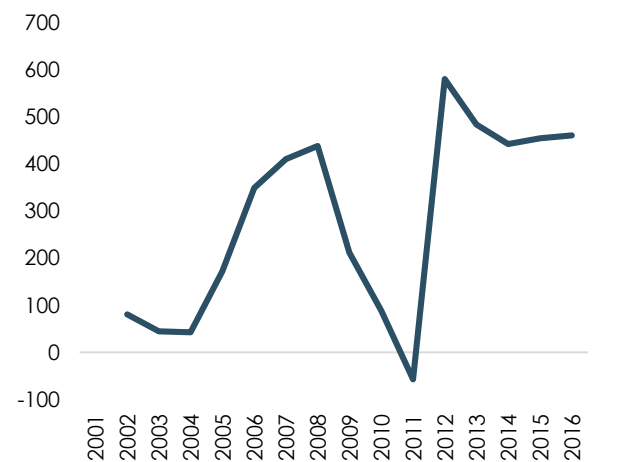
Estimationssampel: 1998-2017

Forklaringsgrad (R2): 57 %

Variabel	Estimat	P-værdi
Konstant	-0,08	0,10
Vækst i fraflytning i år t-1	-0,69	0,06
Vækst i tilflytning i år t	0,41	0,45
Vækst i tilflytning i år t-1	0,87	0,17
Vækst i antal på forskerordning i år t-1	-0,98	0,11
Vækst i antal på forskerordning i år t-2	-0,09	0,85
Vækst i antal på forskerordning i år t-3	1,09	0,03
Vækst i antal på forskerordning i år t-4	0,94	0,06
Vækst i antal på forskerordning i år t-5	0,08	0,85
Vækst i antal på forskerordning i år t-6	0,39	0,32

ANTAL AF PERSONER PÅ FORSKER ORDNING I DANMARK

Ændring af antal personer på forskerordning



Bilag C: Regional boligmarkedsmodel opdelt på boligstørrelser

Til analyse af hvordan demografi og andre makrovariable påvirker regionale priser på ejerboliger af forskellig størrelse, opstiller vi en GVAR model for Danmark opdelt på 15 områder, inkl. bl.a. Københavns Kommune, Frederiksberg Kommune, Københavns omegn og øvrig region Hovedstaden.

TODELT MODEL FOR KØBENHAVNS KOMMUNE

Særligt for Københavns Kommune (som det eneste område) opdeler vi i to forskellige boligtyper, hhv. store boliger på 80 kvm. og derover, og små boliger på under 80 kvm. For hvert af de andre områder indeholder modellen således én partiel ligevægtsmodel, imens modellen indeholder to modeller for Københavns Kommune. Alle modeller er dog indbyrdes afhængige igennem et prissubstitutionsforhold.

For de to boligsegmenter tillades forskellige antal af familier (demografi) og indkomst – svarende til forhold og antal af familier de i gennemsnit efterspørger er de givende boligtyper.

FORKLARENDE VARIABLE INKL. TO EJERFORMER

For alle områder tillade boligprisudviklingen at være bestemt af hhv. langsigsrelationer (cointegration) og kortsigsrelation (første differencer). Opstillingen af modellerne og de inkluderede variable følger relativ gængs teori på områder, jf. Heebøll (2014). Dog tillader vi forskellige særlige effekter:

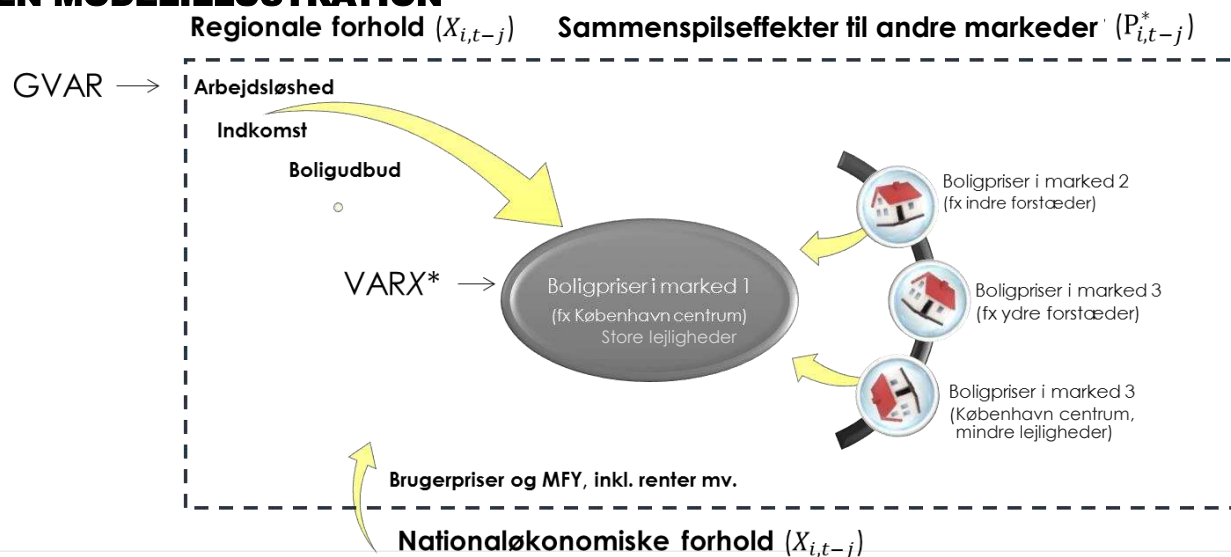
- **Pris-spillover fra andre markeder:** Givet modellens regionale struktur, tillader vi, at priser i alle områder, kan blive påvirket af et vægtet gennemsnit af priser i alle andre

områder, både på kort og lang sigt. Definition af variable gennemgås på næste silde.

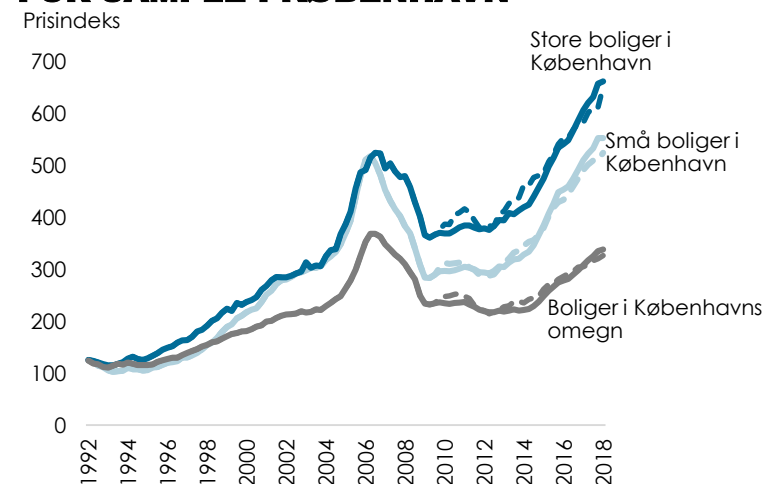
- **Boliger afhængig af ejerform:** Endeligt tillader vi både en effekt af udbuddet af ejerboliger og boliger af andre ejerformer. Sidstnævnte inkluderer andelsboliger, private udlejningsboliger, almene boliger og boliger ejet af stat/kommune.

Modellen kan forklare store dele af den regionale prisdynamik vi har set over de seneste år, jf. figuren neden for prisudviklingen i Københavns Kommune.

EN MODELILLUSTRATION



MODELLENS PRÆDIKTION INDEEN FOR SAMPEL I KØBENHAVN



Bilag C: Forklaring af regional boligmarkedsmodel og data

HVORDAN FUNGERER MODELLEN?

Vi bruger en regional statistisk boligprismodel baseret på neoklassisk litteratur og kvartalsvis data siden 1987. Hovedstadsområdet er opdelt på:

- 1) **Københavns Kommune små ejerboliger:** Det inkluderer boliger på under 80 kvm.
- 2) **Københavns Kommune store ejerboliger:** Det inkluderer boliger på over 79 kvm.
- 3) Frederiksberg kommune: Det inkl. alle ejerboliger.
- 4) **Københavns omegn:** Kommuner i Københavns omegn.
- 5) **Ydre forstæder:** Resten af Hovedstadsområdet (landsdel Nordsjælland).

Denne model tager højde for en række effekter:

- Modellen kontrollerer først og fremmest for en række nationale effekter, som fx rente.
- Derudover er modellen regional og giver mulighed for regionale specifikke prisen-effekter af fx indkomst, arbejdsløshed, boligbeskatning.
- Prisudviklingen i de forskellige områder er sammenhængende, dvs. der tages højde for *ringe-i-vandet effekter*.
- Vi tillader nogle effekter af finansiel innovation og kreditbegrænsninger.
- Vi modellerer forventningsdrevne bobleeffekter.

ANALYSER

Vi bruger modellen til tre analyser:

- A. Kontrafaktiske analyse:** For at forstå hvor meget af de seneste år, boligprisstigninger skyldes stigende bolig efterspørgsel og andre forhold (fx lav rente) analyserer vi nogle alternative scenarier.
- B. Forecast af priser:** Ud fra andre forecast af renter, indkomst, befolkning mv. foretages out of

sample forecast af priser under uændrede politiske forhold.

- C. Forecast af bolig efterspørgsel:** Vi bruger modellen til at sige, hvor meget boligudbuddet skulle vokse de kommende år for at holde en stabil boligprisudvikling.

VARIABLE OG RELATIONER

Modellen estimerer følgende log-inverterede efterspørgselsrelation for boligudgifter i hver region på mellemlang og lang sigt (et co-integrationsforhold):

$$p_{i,t} = -\beta_{i,h}h_{ej,i,t} - \beta_{i,h}h_{ie,j,i,t} - \beta_{i,UC}UC_{i,t} - \beta_{i,MFY}MFYP_{i,t} + \beta_{i,u}u_{i,t} + \beta_{i,y}y_{i,t} + \beta_{i,*}p_{i,t}^*$$

Her er $p_{i,t}$ logaritmen til den regionale reale boligpris i område i på tidspunkt t , $h_{ej,i,t}$ og $h_{ie,j,i,t}$ er logaritmen til boligmassen af hhv. ejer og ikke-ejerboliger, $UC_{i,t}$ er brugerprisen, $MFYP_{i,t}$ er minimum førsteårsydelsen, $y_{i,t}$ er logaritmen til den totale reale disponible indkomst, $u_{i,t}$ ledigheden og $p_{i,t}^*$ er logaritmen til boligpriser i relaterede områder (vægtet). Vi bruger data fra 1992q1 til 2016q4. Variablene i modellen er forklaret i det følgende:

Boligpriserne (p)

Vi anvender logaritmen til et vægtet boligprisindeks af enfamiliehuse og lejligheder fra 1992, deflateret med CPI indekset.

Boligudbud (h)

For boligudbud bruger vi logaritmen til det totale antal boliger Danmarks Statistik opdelt på ejertype.

Brugerpris (UC)

Brugerprisen er defineret som de forventede reale rentebetaling efter skattefradrag plus ejendomsskat, hvor sidstnævnte antages at forblive konstant, også efter 2021 (til trods for

boligbeskatningsaftalen). Inflationsforventningerne er fra Danmarks Statistik, og vi bruger en 30 årig realkreditrente fra Nationalbanken. Renteafdrag og ejendomsskat er taget fra Mona databasen, og rentefradraget forventes at falde med 5 pct. fra 2021 til 2025, som regeringen af indgået aftale om.

Minimum førsteårsydelse

Som i Dam et. al (2011) og Heebøll (2014) antager vi, at en andel af boligkøberne er kreditbegrænsede eller kortsynede. I stedet for den rationelle brugerpris bestemmes deres bolig efterspørgsel af den minimale nominelle førsteårsbetaling på et realkreditlån. I dag svarer det til betalingen på et kort rentetilpasningslån uden afdrag.

Disponibel indkomst (y)

Her bruger vi den regionale reale disponible indkomst fra nationalregnskabstal, interpoleret fra årlig til kvartalsvis data ved hjælp af nationale proksier (BNP, disponible indkomst mv.).

Arbejdsløshed (u)

Her bruger vi regionale ledighedstal fra Danmarks Statistik, jf. appendiks i Heebøll (2014).

Priser i relaterede områder (p*)

Priser i relaterede områder er defineret som et vægtet gennemsnit af priser i alle andre områder i Danmark, vægtet med familiers gennemsnitlige flyttetendenser fra 2000 til 2016. Når en relativt stor andel af tilflyttere til de store boliger i København fx kommer fra små boliger i København vil små boliger udgøre en relativt stor del af p^* for de store boliger i København.

Befolkning (pop)

På kort sigt tillader vi også en effekt af befolkningsvækst fra DST og DREAM.

Bilag C: Antagelser i vores forecasts

GENERELLE ANTAGELSER

I modellen er priserne påvirket af følgende tre variable, som ikke direkte er i fokus i analysen, men som alle har en relativt stor betydning for den fremtidige boligprisudvikling. Vi har forsøgt at foretage de mest pragmatiske antagelser, hvor det er muligt, ud fra eksisterende forecast. Alle disse antagelser kan selvsagt diskuteres.

Brugerpris (UC)

Brugerprisen afhænger af en række kritiske faktorer. Her antager vi, at den lange nominelle rente går langsomt imod 3,5 pct. og den faktiske og forventede inflation går imod lige under 2 pct., jf. figuren øverst til venstre. Rentefradrag forbliver uændret og det samme gør boligbeskatningen i pct., dvs. indefrysningen af boligbeskatningen ophæves.

Minimum førsteårsydelse

Den korte rente antages at gå imod 1,5 pct. og de mindst afdrag forventes at blive uændret.

Priser i relaterede områder (p*)

Vi antager at den nuværende relation imellem priser i forskellige områder forbliver den samme.

Ledigheden (u)

Vi antager at ledigheden forbliver uændret på nuværende niveau. Denne antagelse er gjort ud fra DØRs seneste vurderingerne af, at ledigheden i Danmark generelt er tæt på det naturlig langsigtede niveau.

VARIABLE I FOKUS

En række variable er direkte eller indirekte særligt i fokus i denne analyse:

Befolkning (pop)

For befolkningsudviklingen bruger vi forecast fra DREAM, hvilket vi ud fra de nuværende familiemønstre har konverteret til antallet af familier.

Boligudbud (h)

For boligudbuddet ser vi på to forskellige scenarier. Som baseline antager vi, at væksten i boligudbuddet følger samme vækst som den har gjort i gennemsnit siden 2010, dog under antagelse af, at 5 pct. bygges som små boliger og 20 pct. af nybyggeriet afgår boliger der ikke sælges/udlejes på markedsvilkår (almene boliger).

I andet scenarie ser vi på situationen, hvor 25 pct. af boligerne bygges som små boliger.

Disponibel indkomst (y)

For den disponible indkomst tager vi udgangspunkt i DØRs seneste vurderingen for udviklingen i den BVT i byerhverv frem til 2025 på 2,4 pct., samt den generelle BNP vækst på 2,1 pct. Vi antager, at denne også bliver gældende for perioden frem til 2045, og væksten i de forskellige områders disponible indkomst pr. familie bliver en vægtning imellem disse to.

Den disponible indkomst i modellen er dog for hver region som helhed, og vi tager derfor også højde for den forventede befolkningstilflytninger i de forskellige regioner. Befolkningstilflytningen til København har således en vigtig effekt på boligpriserne igennem den disponible indkomst.

Bilag D: Befolkningsfremskrivninger

I DSTs befolkningsfremskrivninger antages tendensen til at til- og fraflytte at forblive konstante fremadrettet, hvilket vi også har lagt til grund i vores beregninger.

ALTERNATIVE FLYTTE TENDENSER

Nedenfor ses dog nogle alternative skøn for til- og fraflytningssandsynligheder, hvis den historiske udvikling fortsætter. Herved vil særligt tilflytningssandsynlighederne/tendenserne stige fremadrettet, ikke mindst som konsekvens af fortsat stigende uddannelsesaktivitet (på de videregående uddannelser).

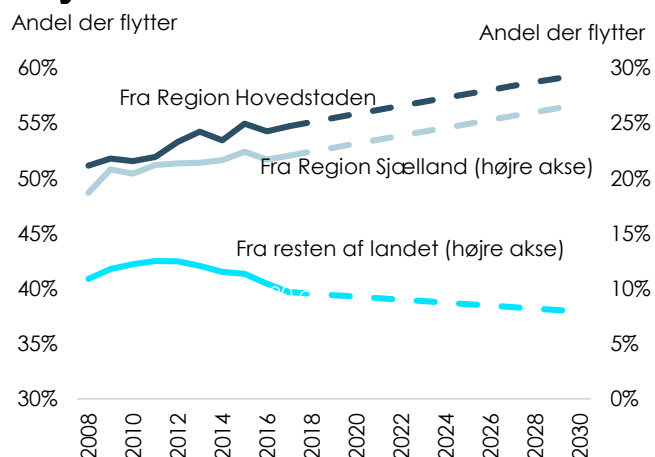
Fraflytningerne kan dog også komme til at stige, men disse afhænger nok mere af hvordan boligudbuddet og priserne udvikler sig.

TIDLIGERE PRÆCISION I PROGNOSE

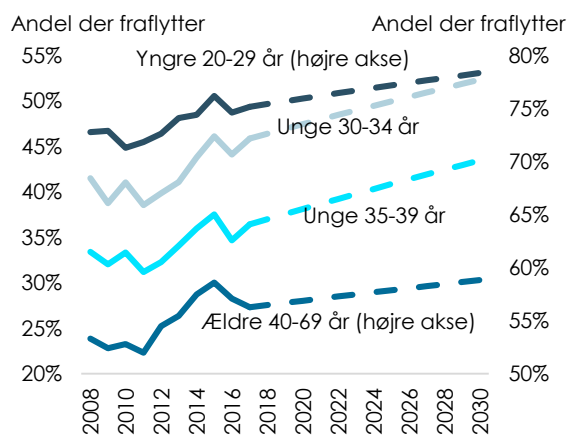
Tidligere har DSTs befolkningsprognoser for København dog været rimelig nøjagtige, jf. figuren nederst til højre.

TENDENSER TIL TILFLYTNING TIL KØBENHAVN

Andel af unge 21-25 år i en årgange der tilflytter

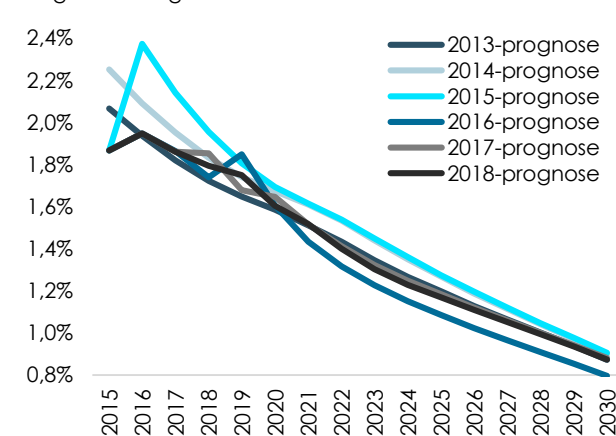


Andel der fraflytter



TIDLIGERE BEFOLKNINGS-PROGNOSE FOR KØBENHAVN

Årlig befolkningsvækst



Note: Andelene dækker hele aldersperioden. Andelene er beregnet under antagelse af, at hver person flyttetendens følger flyttetendensen det givende år for den givende alder i den givende region. Forecast af flyttetendenser er beregnet som en simpel videreføres af tendenserne siden 2010 på regioner og enkeltårgange/alder.

Kilde: Statistikbanken og Copenhagen Economics

Kilde: Statistikbanken

KONTAKT

Sigurd Næss-Schmidt
sns@copenhageneconomics.com
+45 50763030

Copenhagen Economics A/S
Langebrogade 1B
DK - 1411 Copenhagen K

Forslag til Kommuneplan 2019

Bestemmelser om boligstørrelser

/ Økonomiforvaltningen, Center for byudvikling

Februar 2019



Agenda

1. Sammenfatning
2. Analyseresultater
3. Eksempler på mulige udfaldsrum
4. Forslag til bestemmelser om boligstørrelser i Kommuneplan 2019

1. Sammenfatning

Boligbehov

Økonomiforvaltningen vurderer,

- At der er behov for ca. 60.000 boliger i perioden 2019 til 2031.
- At der er behov for mange små og mellemstore boliger, der især skal sikre boliger til enlige.
- At der er behov for store boliger, der bl.a. skal imødekomme efterspørgslen fra børnefamilier.
- At der er fortsat er stor efterspørgsel på ungdomsboliger.
- At der er interesse for alternative boligformer, fx deleboliger og bofællesskaber.

Målsætninger for revision af bestemmelser om boligstørrelser i Kommuneplan 2019

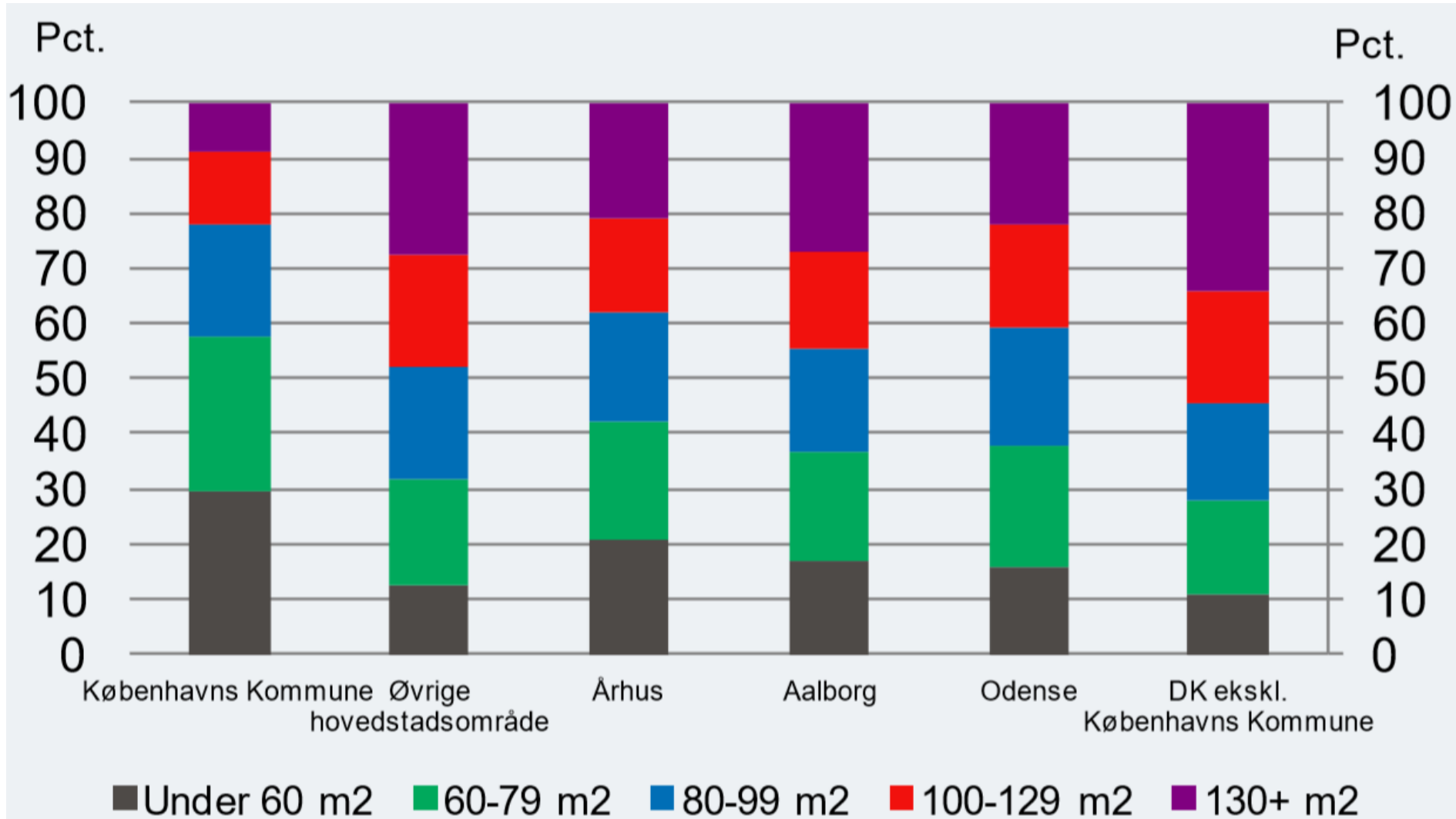
- At sikre tilgængelighed til boligmarkedet for forskellige familietyper og indkomstgrupper.
- At skabe bedre rammer for at opføre mindre boliger til singler m.fl.
- Fortsat at sikre store boliger til børnefamilier m.fl.
- At sikre en blandet sammensætning af boliger og familier i hele byen og de enkelte byområder.
- At skabe enkle og fleksible regler for ejendomsudviklere og planmyndighed.

2. Analyseresultater

Økonomiforvaltningen har på baggrund af Borgerrepræsentationens beslutning den 12. oktober 2017 udarbejdet en evaluering af de gældende boligstørrelsesbestemmelser.



Boligstørrelser i København og andre store byer



Kilde:
Danmarks
Statistik,
2018.

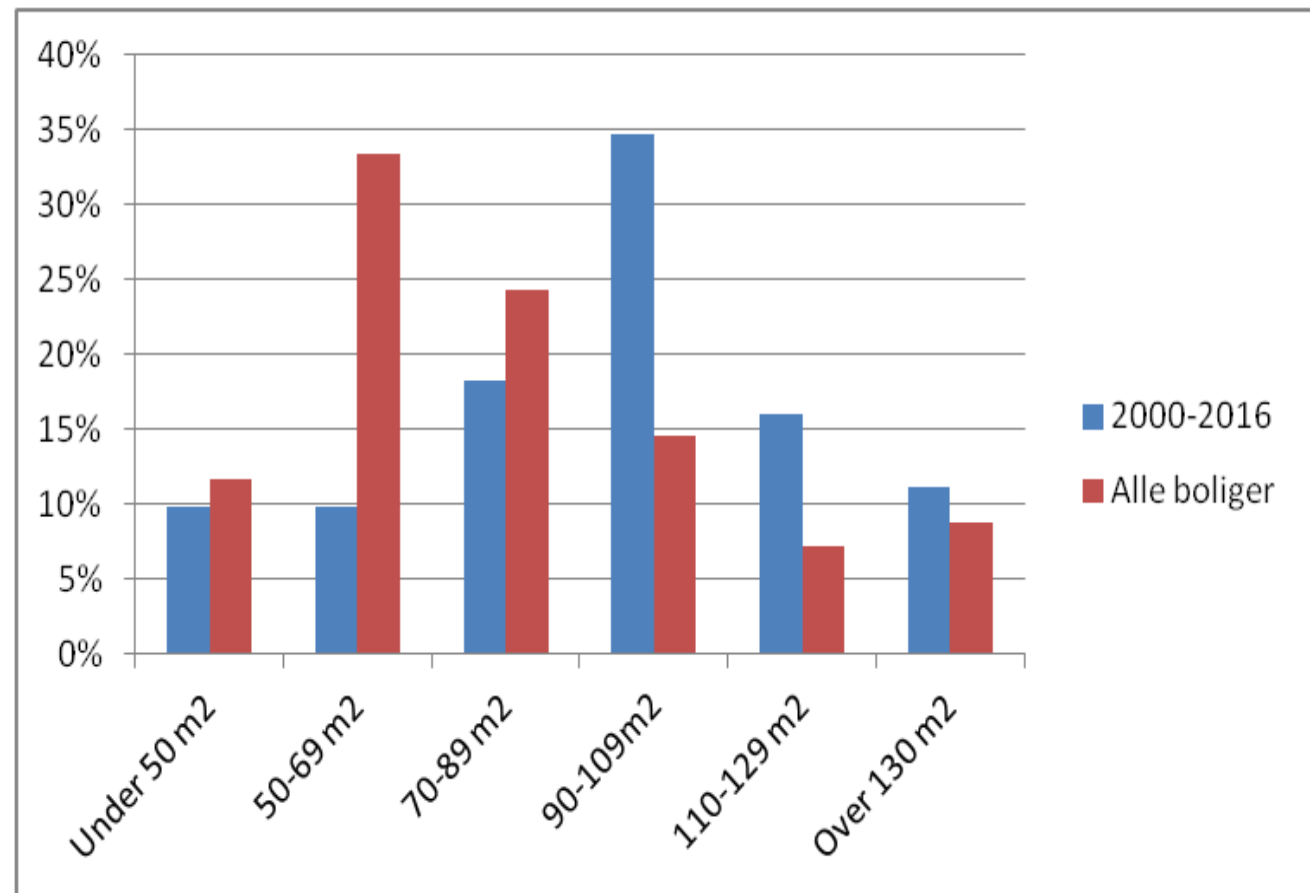
Der er fortsat behov for store boliger i KK

Boligstørrelsesbestemmelserne har medvirket til en boligproduktion, der i højere grad tilgodeser børnefamilier end tidligere.

Boligmarkedet i dag:

- Ca. 45 % af boligerne er 1 eller 2 værelses
- Knap 10 % af boligerne er over 130 m²

Fødselsoverskuddet vil udgøre halvdelen af befolkningsvæksten fremover. Der er derfor fortsat behov for produktion af store boliger, der bl.a. skal imødekomme efterspørgslen fra børnefamilier.



Produktion af små og mellemstore boliger i KK

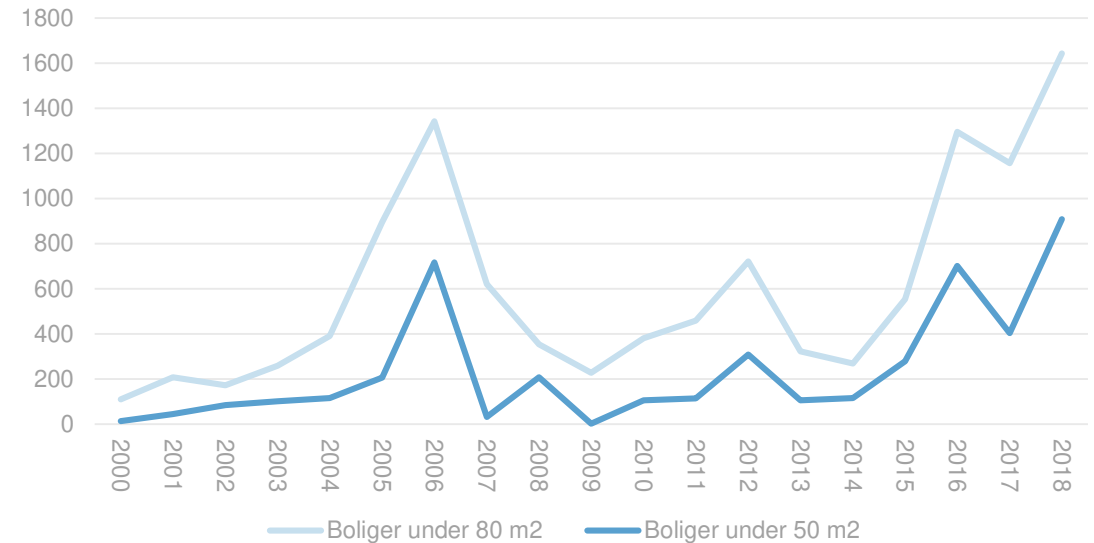
Der har været en stigende produktion af boliger under 80 m² de seneste fire år som følge af de positive konjunkturer. Ultimo august 2018 var der således opført ca. 1.650 boliger under 80 m², hvilket er det højeste antal siden 2000.

De små og mellemstore boliger har udgjort ca. 27 % af boligproduktionen siden 2000, men det dækker over store årlige variationer.

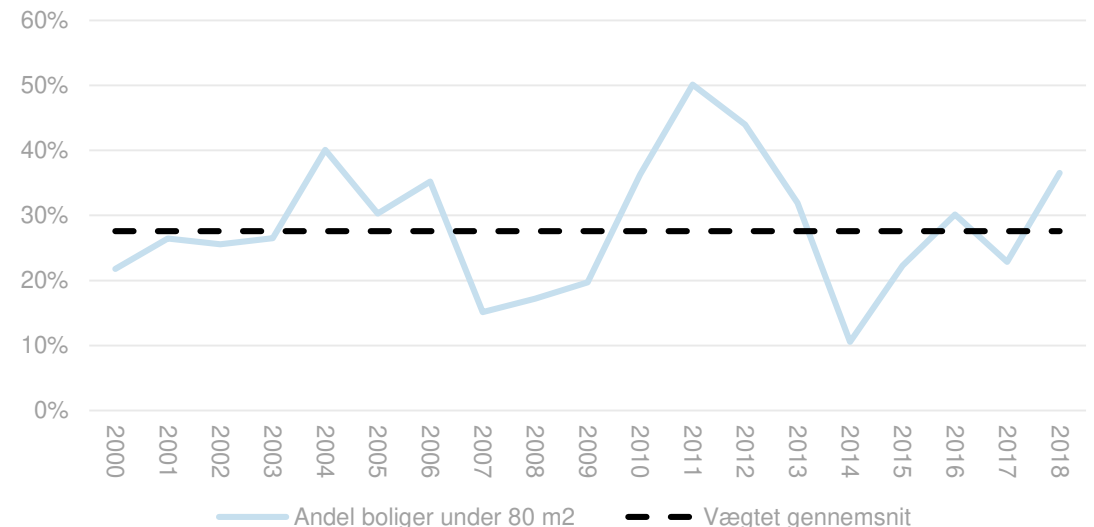
De foreløbige tal for 2018 viser en stigende andel boliger under 80 m², hvilket skyldes interessen for at opføre ungdomsboliger og mindre familieboliger.

I 2018 er der foreløbigt opført 736 boliger mellem 50-79 m², heraf ca. 20 % i områder med lokalplaner med KP15-bestemmelser (LP 538 Bella Center og LP 462-3 Grønttorvsområdet).

Antal boliger under 80 m² og 50 m²



Andel boliger under 80 m²



Stort behov for både små og store boliger

Boligstørrelse	Under 80 m2	80+ m2	I alt
Enlige med børn	1.518	1.696	3.214
Enlige uden børn	25.365	7.172	32.537
Par med børn	2.373	6.746	9.119
Par uden børn	4.311	6.034	10.345
I alt	33.567	21.648	55.215

Tabel 1: Demografisk analyse af boligbehov fra 2019 til 2031 (Økonomiforvaltningen, 2018)

Det er en teoretisk beregning, hvor alle familier bor i egen bolig. I praksis vil nogle familier, typisk enlige, dele bolig. Hvis familier deler boliger i samme omfang som i 2018, vil behovet for boliger under 80 m2 falde med mindst 5.000. Analysen indregner desuden ikke målsætningen om en højere dækningsgrad for ungdomsboliger.

Der er størst behov for nye boliger mellem 40-79 m2
Mindre og mellemstore boliger bebos af alle familietyper, men domineres af enlige uden børn.

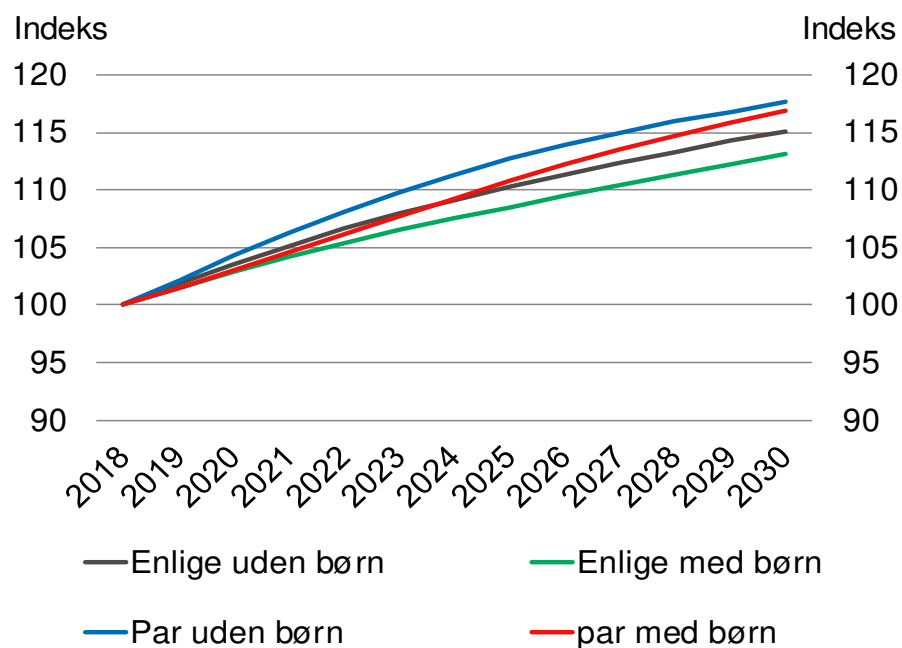
Enlige udgør ca. 59 % af væksten i antal familier, men kun ca. 34 % af befolkningsvæksten.

Der er også stort behov for boliger mellem 80-119 m2
De større boliger skal både rumme familier med børn og enlige / par uden børn, som ønsker en større bolig. De større boliger giver desuden bedre mulighed for deleboliger og bofællesskaber.

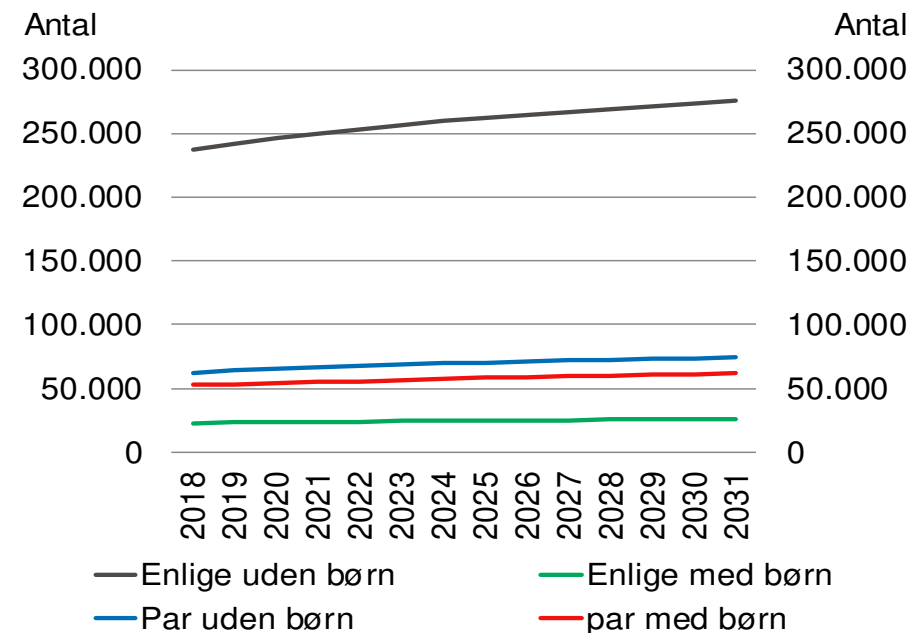
Børnefamilierne udgør ca. 22 % af væksten i antal familier, men ca. 44 % af befolkningsvæksten.

Fremskrivning af familier

Familiefremskrivning 2019-2031 efter familietype, indekseret, Københavns Kommune



Familiefremskrivning 2019-2031 efter familietype, Københavns Kommune

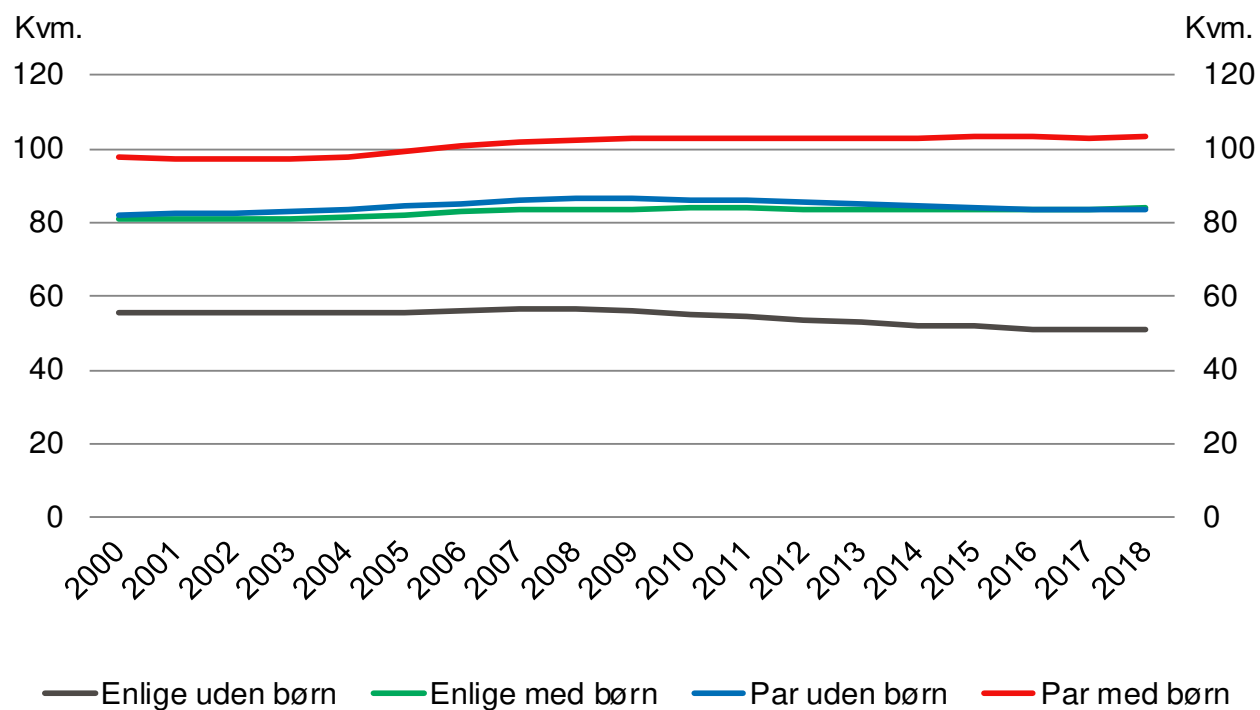


Kilde: Danmarks Statistik

Frem mod 2031 forventes den relativt største stigning i befolkningen at være i par med og uden børn, men generelt sker der en stigning for alle grupperne. I absolutte tal stiger antallet af familier med enlige uden børn mest.

Relativt stabilt arealforbrug

Arealforbrug pr. familie efter familietype, Københavns Kommune



Kilde: Danmarks Statistik

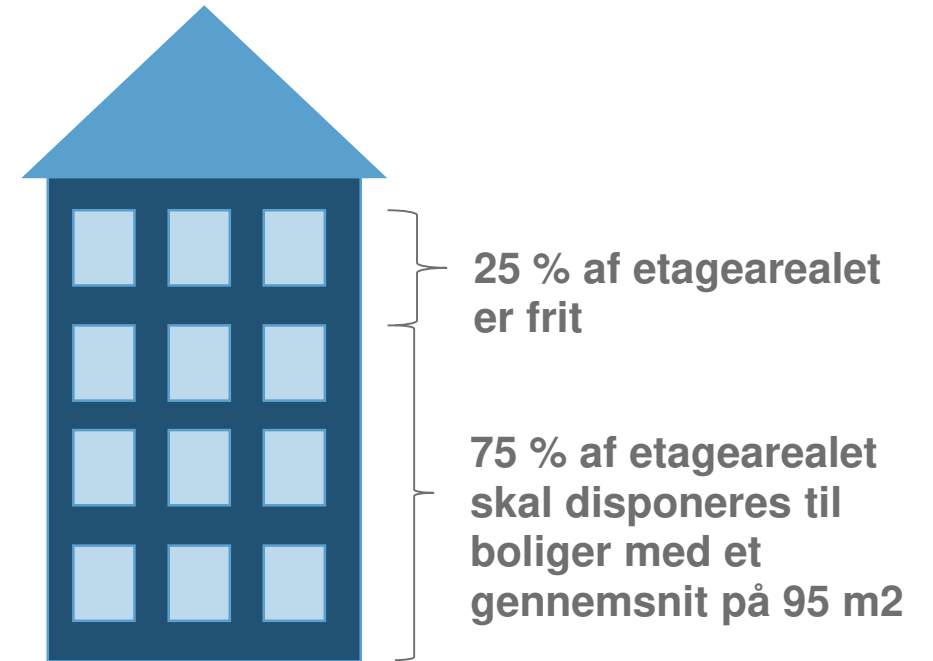
Samlet set har arealforbruget pr. familietype været relativt stabilt fra 2000 til 2018.

Dermed er den stigende efterspørgsel på små boliger og tendensen til at bo på mindre plads endnu ikke kommet til udtryk i den overordnede statistik.

Det faldene arealforbrug for enlige uden børn skal ses i sammenhæng med den store tilgang af studerende, som typisk bor på mindre plads.

Bestemmelser om boligstørrelser i Kommuneplan 2015

- Nye boliger skal være mindst 95 m² etageareal i gennemsnit, dog kan op til 25 % af etagearealet fritages fra beregningen.
- Mindste boligstørrelse: 50 m² i byudviklingsområder og 65 m² i eksisterende byområder.
- Mindst 15 % af etagearealet i byudviklingsområder skal indrettes til boliger mellem 50 m² og 70 m².
- Kravene til boligstørrelser kan fraviges i følgende tilfælde:
 - Særlige bygnings- eller ejendomsmæssige forhold
 - Erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom
 - Boliger og botilbud til borgere med nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer
 - Kollegie- og ungdomsboliger og særlige boformer med større fællesarealer, hvor der gælder særlige bestemmelser



Brutto- og nettoarealer

Boligstørrelser i Danmark opgøres og reguleres som bruttoarealer.

I bruttoarealet indgår boligens ydervægge, samt en andel af de fælles adgangsarealer (såsom trappeopgange) og andre fællesfaciliteter (såsom vaskerum). Det er vanskeligt at sige noget generelt om lejligheders brutto/nettoforhold, da det bl.a. afhænger af om der er fælles opgang, altangang, fællesfaciliteter eller lign.

Eksempel:

- For lejligheder på ca. 80-100 m² må det umiddelbart forventes, at i omegnen 15-20 m² går til opgang, fællesfaciliteter mv.
- **Dvs. at en lejlighed på 95 m² (brutto) eksempelvis kan være 75 m² (netto), når trappeopgang mv. er trukket fra.**

Ved sammenligning med andre lande skal det bemærkes, at nogle steder reguleres der i forhold til nettoarealer. Fx Norge og Sverige.

Evaluering af bestemmelser om boligstørrelser

I Kommuneplan 2015 blev 25 % af etagearealet fritaget fra bestemmelsen om, at nye boliger skal indrettes med et gennemsnit på 95 m². Har det haft en effekt?

Evalueringen af kommuneplanens bestemmelser om boligstørrelser er gennemført i dialog med ejendomsudviklere og ved gennemgang af udvalgte byggesager.

Ejendomsudviklere har ikke i fuldt omfang gjort brug af de nye muligheder for at etablere flere mindre boliger. Det vurderes dog, at mulighederne bruges i stigende omfang. Det vurderes at hænge sammen med:

- Tidsaspekt. Nye boliger i 2016-17 er projekteret iht. tidligere bestemmelser.
- Manglende kendskab til bestemmelserne og forståelse for deres fleksibilitet.
- Kritisk masse. Nemmere at bruge i større områder / ejendomme.
- Bebyggelsesplan og bygningsudformning, herunder bygningsdybde, lysforhold m.v.
- Lokalplaner med tidligere bestemmelser, hvor der dog er skabt klarhed om mulighed for dispensation

Københavnernes boligpræferencer (1)

Der er en præference for større boliger i forhold til familiers nuværende forbrug. Over halvdelen af familierne i København ønsker mere end 80 m².

Hvis Københavnernes ønsker skal imødekommes, er der både behov for at opføre mindre og større boliger. Ønsket afspejler dog ikke altid økonomisk formåen.

Københavnernes boligpræferencer ift. boligstørrelse

Boligstørrelse	Under 80 m ²	Over 80 m ²	I alt	Under 80 m ²	Over 80 m ²	I alt
Demografisk boligbehov	33.550	21.650	55.200	61%	39%	100%
Boligpræferencer	25.600	29.600	55.200	46%	54%	100%
Boligpræferencer tager udgangspunkt i Epinions undersøgelse fra 2014.						

Københavnernes boligpræferencer (2)

Store boliger til børnefamilierne

Generelt efterspurgte børnefamilierne store, familieegnede boliger med attraktive, grønne nærmiljøer og gode, private udendørs opholdsarealer i form af altaner eller haver. Børnefamilier gav endvidere udtryk for ønsket om boliger på +100 m² og at den overvejende årsag til flytning er et ønske om mere plads.

Mellemstore og store boliger til de voksne uden børn

Generelt efterspurgte de voksne uden børn mellemstore og store boliger med altaner og grønne nærmiljøer. For at imødekomme det stigende antal ældre borgere er det vigtigt med renovering og nybyggeri af ældre- og plejeboliger.

Forskellige boligstørrelser til de unge

Godt halvdelen af de unge ønskede at bo i de mellemstore lejligheder mellem 40 og 79 m². En lille overvægt af de unge ønsker at bo i store lejligheder frem for i de mindre, men de mindre boliger er ligeledes centrale i forhold til at imødekomme unges fremtidige behov. Boligens pris har afgørende betydning for de unges boligvalg.

For mere information henvises til den bosætningsanalyse, som blev udført som en del af forarbejdet til Kommuneplan 2015.

Dialog med bygge- og ejendomsbranchen

ØKF og TMF har afholdt et dialogmøde med repræsentanter fra Byggesocietetet den 11. september 2018 for at evaluere de gældende bestemmelser samt drøfte branchens ønsker til fremtiden. Der blev desuden udsendt et spørgeskema til Byggesocietetets medlemmer, som en bred vifte af aktører har besvaret (78 svar).

Hovedpointer fra branchen

- Muligheden i KP15 for at fritage 25 % af etagearealet fra 95 m²-gennemsnittet hilses velkommen.
- Der ønskes dog en større fleksibilitet. Der er behov for flere mindre og mellemstore boliger.
- Reglerne opleves som administrativt besværlige.
- Repræsentanterne fra branchen kan godt leve med - og se nødvendigheden af - en regulering, der sikrer variation i boligstørrelser på tværs af byen og i nye bydele.
- Kommunen skal ikke styre hvilke brugergrupper, der bor i de små boliger (under 50 m²). De kan både efterspørges af unge og andre grupper.

Konkrete forslag til modeller

- 50% af etagearealet er frit og 50% er politisk styret.
- 85 m² i gennemsnit. Ingen øvrige bestemmelser.
- Den mindste boligstørrelse bør sænkes eller fjernes, evt. suppleret med krav om fællesarealer.

Analyse af små boliger (1)

Kommuneplanens krav til mindste boligstørrelse er kvalificeret ved en ekstern analyse v. Arkitema.

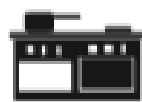
På baggrund af en række konkrete eksempler på små boliger fra 30 til 50 m² belyser analysen hvilke boligkvaliteter, der kan opnås i små boliger, samt hvilke målgrupper boligerne henvender sig til. Analysen forholder sig blandt andet til brutto/netto-størrelse, lysforhold, boligkvalitet og bygbarhed ift. gældende lovgivning.

Analysen forudsætter, at en voksen single som minimum har brug for følgende:

Bolig til voksen single:



Plads til
dobbeltseng



Køkken



Spiseplads til to



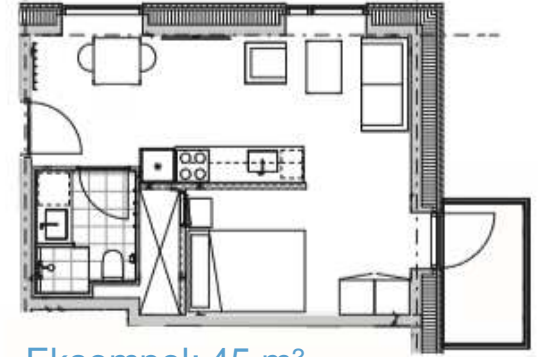
Plads til
opbevaring

Et par er forudsat at have samme behov og desuden behov for separat soveværelse.

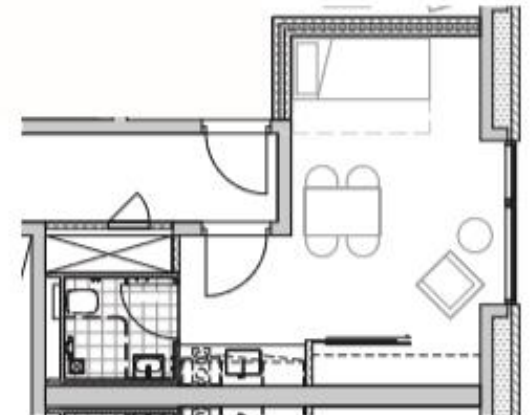
Analyse af små boliger (2)

Konklusioner

- Boliger under 40 m² kan umiddelbart kun opfylde behovet til unge singler (ungdomsboliger).
- Boliger på 40-50 m² er generelt vanskelige at disponere, så de opfylder behovet til en voksen single eller et par. Der findes eksempler på, at det kan lykkes men også eksempler på det modsatte.
- Bygningsreglementet stiller en række krav til bl.a. lysforhold, indeklima og toiletforhold, men kommunen kan kun i begrænset omfang stille krav om boligens indretning. Eksempelvis kan der ikke stilles krav om køkkenet i boliger under 50 m², idet køkkenet her kan indrettes som kogeniche, jf. Bygningsreglementet. Kommunen har dog hjemmel til at stille krav til almene boligens indretning.
- En bolig på 40 m² kan have et gulvareal på ned mod 20 m². Der er ofte kun mulighed for én indretning, og boligen er derfor relativt ufleksibel og giver ikke umiddelbart plads til, at husstanden forøges.
- Små boliger vil i reglen have en lavere samlet pris end sammenlignelige større boliger. Det skal dog bemærkes, at små boliger ofte har højere pris pr. m² samt lejeniveau pr. m² (Kilde: Home).



Eksempel: 45 m².
Gulvareal: 28 m².



Eksempel: 40 m² (inkl. 1,5 m² fællesarealer). Gulvareal: 21 m².
Kogeniche i stedet for køkken.

3. Eksempler på mulige udfaldsrum

Fuld liberalisering Ingen krav til boligstørrelser

+ Enkel og fleksibel.
Ejendomsudviklere fastlægger hvilke størrelser boliger der opføres. Der forventes flere små boliger, jf. internationale erfaringer fra fx Rotterdam og Malmø.

÷ Ingen mulighed for at regulere boligpolitiske målsætninger, fx blandet boligsammensætning. Dermed risiko for områder med ensartede boligstørrelser, som fx Sluseholmen. Hvis der bygges færre store boliger forventes det at medføre prisstigninger på de store boliger generelt i kommunen grundet knaphed.

50 % af etagearealet sættes frit 50 % fortsat 95 m2 i gennemsnit

+ Mere fleksibel end den gældende regulering. Muliggør markedsdrevne udvikling og boligpolitiske visioner om at sikre boliger til alle. Fremhævet som hensigtsmæssig model på dialogmøde i Byggesocietetet.

÷ Det sikres ikke ved direkte regulering, at der opføres små boliger, dog forventes flere små boliger som følge af øget fleksibilitet.

%-del af etagearealet sættes frit + krav om andel små boliger 50 % fortsat 95 m2 i gennemsnit

+ Giver sikkerhed for at der etableres både små og store boliger.

÷ Der skabes ikke mere enkle og fleksible regler for ejendomsudviklere og planmyndighed. Krav om små boliger vil være u hensigtsmæssigt i de områder, hvor man ønsker at tilføre flere store boliger som fx Tingbjerg.

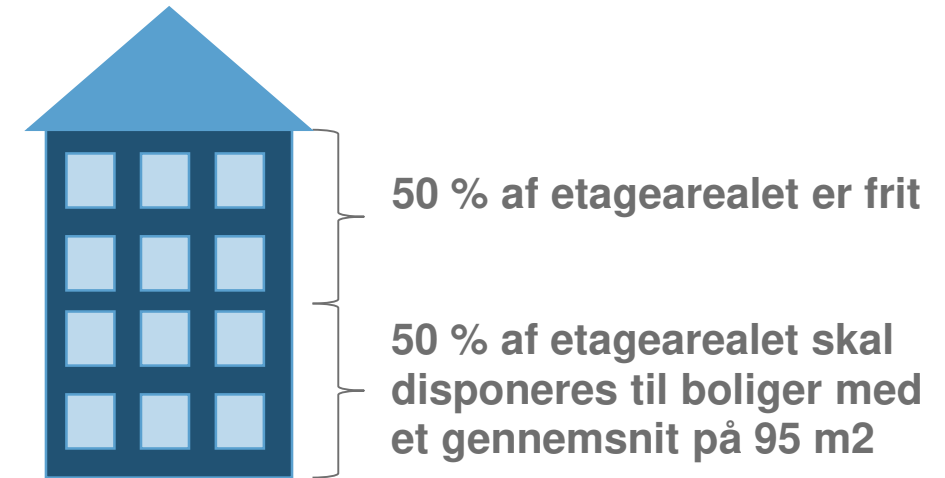
4. Forslag til bestemmelser om boligstørrelser i Kommuneplan 2019

Samlet set anbefaler forvaltningen denne model

- 50 % af etagearealet fritages fra bestemmelser om gennemsnitlig boligstørrelse. 50 % af etagearealet skal indrettes med boliger på mindst 95 m² i gennemsnit.
- Den mindste boligstørrelse fastsættes til 50 m².
- Der gælder fortsat særlige bestemmelser for ungdomsboliger, bofællesskaber og boliger til grupper med særlige behov. (ØKF forventer, at ca. 25 % af behovet for små boliger i tabel 1 på side 8 kan imødekommes direkte eller indirekte ved opførelse af ungdomsboliger og plejeboliger.)

Denne model balancerer den markedsdrevne udvikling og de langsigtede boligpolitiske visioner om at sikre boliger til alle i København. Forslaget imødekommer ønsker fra ejendomsbranchen og de politiske drøftelser, dog ikke de aktører, som ønsker en fuld liberalisering.

For at sikre, at de nye bestemmelser tages i brug - også i ældre lokalplaner - forelægges TMU en sag vedr. dispensation umiddelbart efter endelig vedtagelse af KP19.



Eksempel

Hvis 50 % af etagearealet disponeres til boliger på 60 m², så vil godt 60 % af boligerne i området / ejendommen være mindre boliger. Hvis der inden for de sidste 50 % bygges store boliger over 95 m², kan der ligeledes bygges flere små boliger.

Mulighed for dobbelt så mange mindre boliger med nye bestemmelser

Eksempel

Ved et byggeri på 10.000 m² vil der teoretisk set kunne bygges ca. 100 boliger på 50 m² og 53 boliger på 95 m².

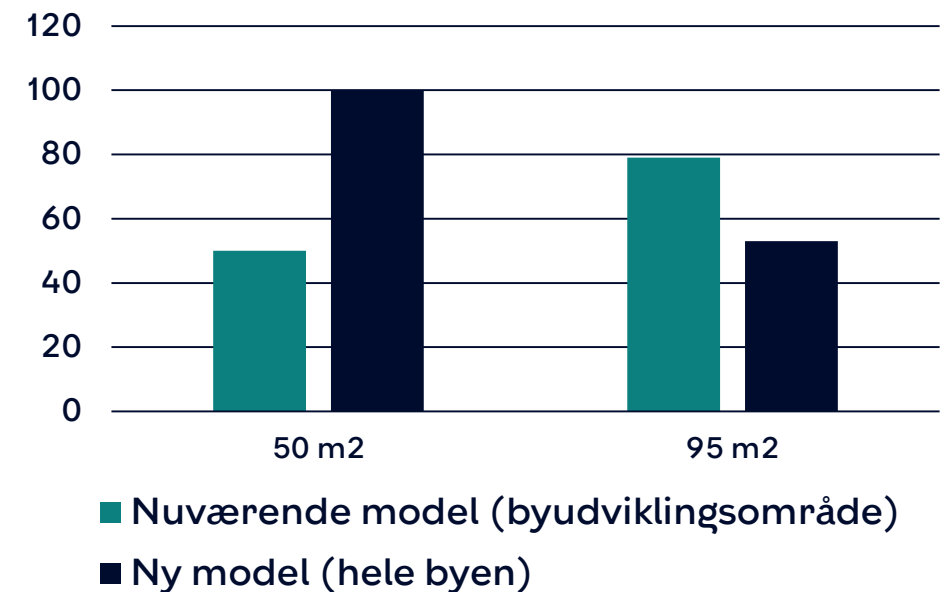
Ved de nuværende bestemmelser vil tallene være 50 boliger på 50 m² og ca. 79 boliger på 95 m².

Det vil med andre ord være muligt at bygge dobbelt så mange mindre boliger i byudviklingsområderne og flere i eksisterende by med de nye bestemmelser.

Det må dog forventes, at gennemsnitsstørrelsen for de 50 procent, der er fritaget for kravet, i praksis nærmere vil lægge sig omkring 65 m². I så fald vil det betyde, at der kan bygges ca. 77 boliger med et gennemsnit på 65 m² og 53 boliger på et snit med 95 m².

Eksempel på fordelingen af boliger efter størrelse ved et 10.000 m² boligbyggeri

Antal boliger



Fortsat sikre store boliger

Der er fortsat behov for store boliger, der bl.a. skal imødekomme efterspørgslen fra børnefamilier. Hvad gør Københavns Kommune for at imødekomme dette?

Forvaltningen anbefaler et krav om 95 m² i gennemsnit for at sikre en andel store boliger ved nybyggeri af følgende årsager:

- **Nye byudviklingsområder:** Gennemsnittet på 95 m² giver incitament til at opføre blandede boligprojekter med blandede boligstørrelser. Hvis der bygges færre store boliger forventes det at medføre prisstigninger på de store boliger generelt i kommunen grundet knaphed. Dermed vil kun et relativt velhavende segment af københavnere have råd til dem, og familier med flere børn vil få svært ved at finde en passende bolig.
- **Eksisterende by:** Der er lokal bekymring for, at der ikke tilvejebringes tilstrækkeligt med store boliger (fx Bispebjerg hvor næsten 60 % af boligerne er 1 eller 2 værelses).

Alternativ: 85 m² i gennemsnit

Hvad forventes effekterne at være, hvis størrelseskravet sænkes til et gennemsnit på min. 85 m²? Forvaltningen anbefaler samlet set ikke denne model. Økonomiforvaltningen vurderer:

- Det må forventes, at den gennemsnitlige boligstørrelse vil falde for nye boliger og for byen som helhed.
- Boligerne vil alt andet lige blive ca. 10 m² mindre i gennemsnit, da investorer efterspørger at bygge flere mindre og mellemstore boliger og derfor forventes at ville udnytte de nye muligheder. Det skal bemærkes, at boliger på 85 m² må forventes at være i omegnen af 65-70 m² netto (jf. forklaring på side 12).
- Der vil være mindre sikkerhed for, at der opføres større boliger, som der er behov for og efterspørgsel på fra bl.a. børnefamilier (jf. side 15). Hvad der udgør en velegnet familiebolig er en subjektiv vurdering, men Økonomiforvaltningen vurderer, at det er tvivlsomt om lejligheder på 65-70 m² netto henvender sig til børnefamilier.
- Det skal bemærkes, at der ikke er sikkerhed for, at mindre boliger bliver væsentlig billigere for beboerne, da priserne fastlægges efter betalingsvillighed/evne.



Eksempel på en nyopført lejlighed på 84 m².

Bedre rammer for små boliger (1)

Der er stor efterspørgsel efter små boliger. Hvad gør Københavns Kommune for at imødekomme dette?

- Reducerer den mindste boligstørrelse fra 50 m² i byudviklingsområder og 65 m² i den øvrige by til 50 m² i hele byen.
- Øger etagearealet som fritages for beregningen af gennemsnittet på 95 m² fra 25 % til 50 %, hvilket forbedrer muligheden for at opføre små boliger.

Desuden er det muligt at opføre mindre boliger end 50 m², hvis bygherre til gengæld placerer ekstra arealer som fællesarealer. Eksempel: 45 m² bolig + 5 m² fællesareal, hvilket vil opgøres som en bolig på 50 m². Dermed er der en vis fleksibilitet.

På side 10 beskrives den særlige bestemmelse for bofællesskaber. Bestemmelsen betyder, at bofællesskaber kan fritages fra 95 m² reglen, men de skal stadig leve op til mindstestørrelsen på min. 50 m². Når der udlægges areal til fællesarealer, kan den enkelte bolig i praksis være mindre end 50 m², jf. eksemplet ovenfor.

Det skal bemærkes, at alle boligstørrelser er angivet med bruttoarealer medmindre andet er nævnt.

I bruttoetagearealet indgår boligens ydervægge, samt en andel af de fælles adgangsarealer (såsom trappeopgange) og andre fællesfaciliteter (såsom vaskerum).

Bedre rammer for små boliger (2)

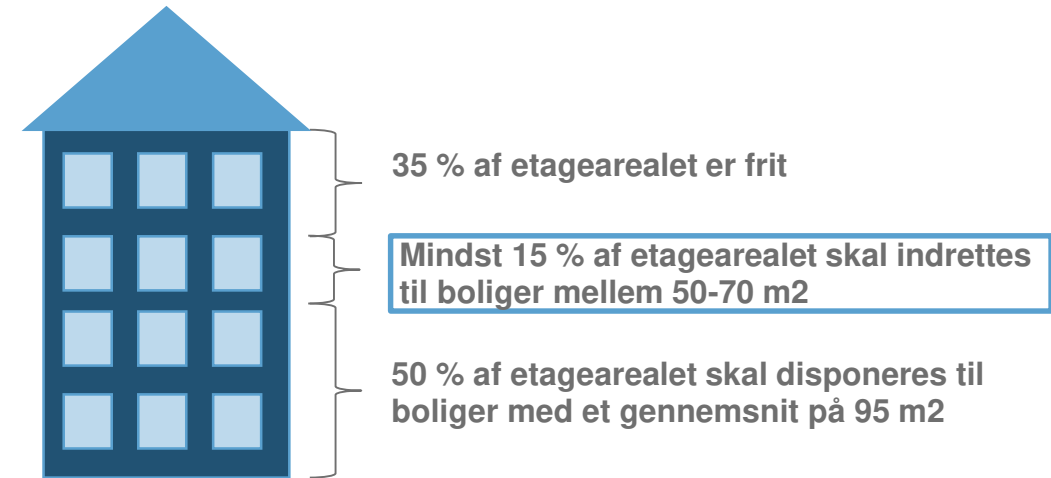
Det anbefales at fjerne det nuværende krav i Kommuneplan 15 om, at mindst 15 % af etagearealet i byudviklingsområder skal indrettes til boliger mellem 50-70 m².

Bestemmelsen har vist sig vanskelig at forstå og administrere. Oslo har en lignende reguleringsmetode med bl.a. en maksimal andel mindre boliger og en minimum andel større boliger. Denne regulering er rimeligt ufleksibel, og kun ca. 60 % af boligprojekterne i Oslo planlægges efter normen, mens de øvrige får dispensation, bl.a. ved infill projekter. Desuden er de ydre dele af Oslo Kommune friholdt fra normen.

Det skal desuden bemærkes, at et krav om små boliger kan være u hensigtsmæssigt i nogle områder. I Tingbjerg planlægges nye private boliger på ca. 95 m² som et supplement til den eksisterende boligmasse. Flere små boliger vil ikke understøtte visionen for Tingbjerg.

Hvis kravet fjernes sikres det ikke ved direkte regulering, at der opføres små boliger, men Økonomiforvaltningen vurderer, at de mere fleksible bestemmelser (større andel etagemeter uden bestemmelser) vil medføre etablering af flere små boliger grundet stor efterspørgsel.

Alternativ model - Anbefales ikke



Eksempel

Et krav om, at mindst 15 % af etagearealet skal være små boliger er blot én måde at regulere på. En anden mulighed er at regulere på boligantal. Uanset hvad vil et krav om små boliger bidrage til at skabe mere komplekse bestemmelser.

Gode rammer for alternative boformer

Der er interesse for alternative boformer såsom bofællesskaber, flergenerationshuse, ungdomsboliger og bolig i kombination med erhverv. Forvaltningen arbejder på følgende bestemmelser, som kan understøtte dette:

- **Fastholder bestemmelsen om særlige boformer** (bofællesskaber m.v.):
Boligerne skal have en størrelse på mindst 75 m² etageareal i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m² etageareal. Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne. Fællesarealer skal udgøre mindst 12,5 % af etagearealet.
- Realdania forventes i løbet af 2019 at udarbejde en rapport om bofællesskaber. Forvaltningen undersøger om erfaringer fra danske og udenlandske eksempler kan styrke kommuneplanens retningslinjer og rammer.
- **Co-working / co-living:** Enkelte eksempler på interesse for små boliger i sammenhæng med kontorfællesskaber / iværksættermiljøer.
Forvaltningen anbefaler, at der ikke opsættes særskilte bestemmelser, fordi kommunen endnu ikke kender de konkrete behov. Pba. projekthenvendelser kan der laves lokalplan med kommuneplantillæg, hvis der er politisk ønske herom.

Flere ungdomsboliger

Der er stor efterspørgsel på boliger til unge. Hvad gør Københavns Kommune for at imødekomme dette?

- Fastholder boligstørrelser (25-50 m²).
- Fastholder de lempede bestemmelser for friarealkrav til ungdomsboliger.

Nye initiativer

- Lemper kravet til parkering for ungdomsboliger yderligere i Kommuneplan 2019.
- Øger målsætningen for nye ungdomsboliger og dermed hæver dækningsgraden (antal unge pr. ungdomsbolig).
- Udarbejder en *Politik for København som Studieby*.



13. februar 2019

Analyse af almene boliger i København

Indhold

1. Indledning.....	2
2. Sammenfatning.....	3
3. anbefalinger.....	5
4. Den eksisterende boligmasse – sammensætning og tilgængelighed	6
5. Boligmassens socioøkonomiske sammensætning på tværs af ejerformer	10
6. Boligmassens geografiske spredning i forhold til ejerformer	19
7. Muligheder for at hæve andelen af almene boliger	23

Center for Byudvikling

Københavns Rådhus, Rådhuspladsen
|
1599 København V

EAN nummer
5798009800299

1. Indledning

København er i vækst, og det forventes at byen vil vokse med ca. 100.000 nye københavnere over de næste 12 år. Det medfører at boligmarkedet kommer under pres, og at det for nogle borgere bliver mere og mere vanskeligt at finde en bolig i København - særligt for dem, der har en lav indkomst.

De almene boliger udgør i dag ca. 20 pct. af den samlede boligmasse i København. I den nuværende kommuneplan indgår en målsætning om, at den andel skal fastholdes ved at sikre at 20 pct. af nybyggeriet udgøres af almene boliger.

Ændringer i planloven i 2015 betød, at kommunerne i nye lokalplaner kan stille krav om, at op til 25 pct. af boligerne i et lokalplanområde skal være almene. Det gør det nemmere at opføre almene boliger i en konjunktursituation, hvor almene bygherrer på grund af begrænsningerne på, hvor dyrt de samlet set kan bygge, ellers ikke ville kunne anskaffe byggegrunde i København.

Den generelle situation på det københavnske boligmarked og de nye muligheder for at planlægge til almene boliger var baggrunden for et ønske om en fremadrettet analyse af mulighederne for at bygge almene boliger i København. I budgetaftalen for 2018 fremgår det at:

”Parterne er enige om, at Økonomiforvaltningen med inddragelse af Teknik- og Miljøforvaltningen forud for Kommuneplan 2019 skal afdække sammensætningen af boligmassen og de forskellige ejerformer. Herunder afdækkes positive og negative konsekvenser ved at hæve andelen af almene boliger i København samt forventede byggemuligheder og tilgængelige grunde, afledte boligsociale og økonomiske konsekvenser og konsekvenser for koncentrationen af almene boliger i byen. Parterne er enige om, at København skal være en blandet by med en blandet boligmasse, og at 25 pct.-reglen anvendes i alle de lokalplaner, hvor det er muligt”.

Nærværende analyse giver en status på den eksisterende almene boligmasse i København og på boligernes kendetegn for så vidt angår huslejeniveau, beboersammensætning og fordeling i byen. Endvidere analyseres mulighederne for at hæve andelen af almene boliger i København.

2. Sammenfatning

Der er mulighed for at øge andelen af almene boliger i København

Det vurderes, at der med afsæt i de forventede arealudlæg i den kommende planperiode, kan tilvejebringes byggemulighed til ca. 1,1 mio. boligetagemeter almene boliger. Det er baseret på at plankravet anvendes konsekvent i de nye byudviklingsområder.

Såfremt 25 pct. af al fornødent nybyggeri, op mod 60.000 boliger i alt i planperioden jf. kommunens boligbehovsanalyse, ønskes at være alment, vil det kræve ca. 1.050.000 boligetagemeter i planperioden. Det svarer til ca. 15.000 nye almene boliger. Det er således muligt at hæve den nuværende målsætning om hvor stor en andel af nybyggeriet der skal være alment fra 20 pct. til 25 pct.

Såfremt 25 pct. af al nybyggeri opføres som almene boliger, forventes det at andelen af almene boliger af den samlede boligmasse i planperioden vil stige til ca. 20,7 pct.

Hvis målsætningen sættes til 25 pct. af nybyggeriet, vil det medføre kommunale omkostninger til støtte til boligerne på ca. 2,8 mia. kr. i planperioden, eller ca. 700 mio. kr. yderligere, end hvis den nuværende målsætning på 20 pct. almene boliger fastholdes.

De almene boliger kan med fordel spredes mere på tværs af byen

De almene boliger er ikke fordelt jævnt på tværs af byen. Almene boliger findes i hele byen, men nogle områder har meget få almene boliger, mens andre områder har en overvægt af almene boliger.

For at sikre, at nye almene boliger understøtter kommunens samlede målsætning om en blandet by kan de nye boliger derfor med fordel placeres på steder i byen, hvor det bidrager til en mere jævn fordeling samlet set.

Almene boliger er de billigste og mest tilgængelige i København

Almene boliger udgør ca. 20 pct. af den samlede boligmasse i Københavns Kommune – eller ca. 60.000 boliger. Samtidig er det i gennemsnit den billigste tilgængelige boligform i kommunen. Nyere almene boliger er i gennemsnit 24 pct. billigere i husleje end nyere private udlejningsboliger. Nye ejerboliger er i gennemsnit ca. 40 pct. dyrere at bo i, sammenlignet med nyere almene boliger.

Adgangen til almene boliger er offentlig tilgængelig, og blandt boligformerne i København er adgangen til de almene boliger den mest transparente. Men ventelisterne vokser, og særligt de grupper, der har behov for en billig bolig, oplever det stadig sværere at finde en bolig.

Beboerne i de almene boliger er københavnere og tjener mindre end gennemsnittet

Beboere i almene boliger har i gennemsnit en lavere indkomst, kortere uddannelse og en lavere tilknytning til arbejdsmarkedet end beboere i andre ejerformer i København. Personer af ikke-vestlig herkomst er desuden overrepræsenteret i almene boliger. En vigtig funktion for de almene boliger er kommunens boligsociale anvisning. Anvisningen, såvel som den generelle tilgængelighed for de almene boliger til lav- og mellemindkomstgrupper bidrager til at forklare disse forskelle i beboersammensætning i forhold til andre ejerformer.

Almene boliger er desuden den boligtype der frigør flest nye boliger i København. To ud af tre personer, der flytter ind i en ny almen bolig, kommer således i forvejen fra en bolig i København. En ny almen bolig frigør således i to ud af tre tilfælde en anden ledig bolig i København. Det er kun tilfældet for under halvdelen af nye boliger i gennemsnit.

De kommunaløkonomiske konsekvenser ved almene boliger

På grund af den socio-økonomiske sammensætning blandt beboerne i de almene boliger, vil opførsel af nye almene boliger sandsynligvis betyde, at de borgere, der tilflytter boligerne i gennemsnit vil medføre en *større* kommunaløkonomisk udgift, end hvis de samme boliger havde været opført som en anden ejerform. Borgere i beskæftigelse bidrager fx positivt til kommunaløkonomien gennem skatter – uanset bopæl.

Borgerne i almene boliger behøver ikke nødvendigvis i gennemsnit medføre en kommunal *nettoudgift*, men medfører qua den gennemsnitlige socio-økonomiske profil alt andet lige en *større* kommunaløkonomisk udgift end beboere i andre ejerformer.

3. anbefalinger

På baggrund af analysens konklusioner, har Økonomiforvaltningen følgende anbefalinger:

- Almene boliger udgør den boligform i København, der er mest tilgængelig for borgere med en lav- og mellemhøj indkomst. Såfremt disse grupper fremadrettet skal have mulighed for at være en del af befolkningstilvæksten i København, bør almene boliger udgøre en integreret del af byudviklingen.
- Beboere i almene boliger medfører i gennemsnit en mindre kommunal indtægt end beboere i andre ejerformer, da disse i gennemsnit bl.a. har en højere tilknytning til arbejdsmarkedet. Dette skal dog sammenholdes med, at almene boliger – udover anvisning via almindelige ventelister – også benyttes af kommunen til boligsocial anvisning mv. Almene boliger er således et centralt redskab til at tilvejebringe boliger til også de mest udsatte borgere. Derfor bør almene boliger også fremadrettet være et element i kommunens boligpolitik. I modsat fald vil der skulle tilvejebringes andre boligtilbud til at løse den boligsociale opgave.
- Koncentration af almene boliger i fx større sammenhængende bebyggelser, kan have negative effekter for de berørte byområder. Derfor er det vigtigt, at nye almene boliger opføres integreret i den øvrige by, at de almene boliger primært opføres der, hvor der ikke er mange almene boliger i forvejen, og at der arbejdes målrettet med private boliger i områder, hvor der i forvejen er mange almene boliger. Det princip for etablering af boliger understøtter hensynet til en blandet by.
- Muligheden for at stille krav om almene boliger i lokalplaner er en måde at sikre, at udviklingen af private og almene boliger følges ad, og at de to boligtyper blandes i når byen udvikles. I den kommende planperiode forventes det, at der ved konsekvent anvendelse af plankravet kan tilvejebringes ca. 1,1 mio. boligetagemeter byggemuligheder for almene boliger.
- Det giver mulighed for at mindst 25 pct. af al nybyggeri kan opføres som almene boliger. Det svarer til, at den samlede andel af almene boliger i København vil vokse med ca. ét procentpoint i planperioden. For at understøtte udbygningen, bør en revideret målsætning følges op ad bl.a. målrettet brug af grundkøbslånpuljen til grundkøb til alment byggeri, samt en aktiv dialog med de almene boligorganisationer om fortætning af de eksisterende almene boligområder.

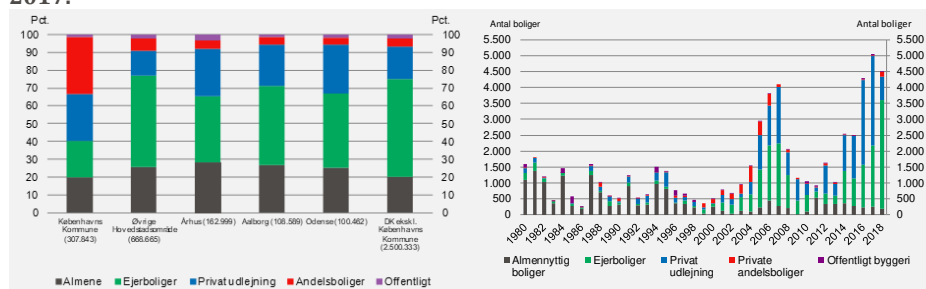
4. Den eksisterende boligmasse – sammensætning og tilgængelighed

De følgende afsnit gennemgår sammensætningen af den eksisterende boligmasse i København samt tilgængeligheden i boligmassen. Gennemgangen tager afsæt i byens almene boliger.

København har i dag en lavere andel af almene boliger sammenlignet med det øvrige hovedstadsområde samt de andre større kommuner i Danmark, *jf. figur 1*. Det skyldes ikke mindst de mange andelsboliger, som udgør omkring 1/3 af boligmassen i Københavns Kommune, mens de samlet set i det øvrige Danmark blot udgør 4 pct.

Andelen af almene boliger i Københavns Kommune (19,8 pct.) er omtrent det samme som landsgennemsnittet (20,8 pct.).

Figur 1. Fordeling af boliger på ejerform i Københavns Kommunesammenlignet med resten af DK og omegnskommuner, 2017. **Figur 2. Antal boliger i Københavns Kommune efter opførelsesår 1980-2018.**

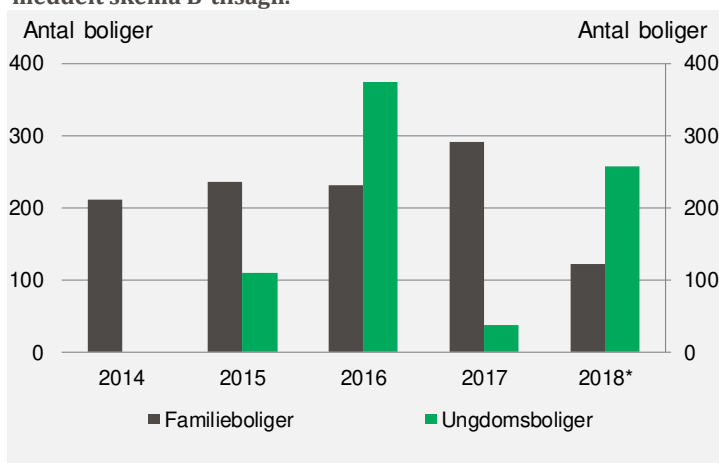


Anm: Antal boliger i 2018 er fra 1/1 2018 til 1/9 2018
Kilde: Egne beregninger i forskningsservice, Danmarks Statistik.

Byggeaktiviteten i Københavns Kommune er igen stigende efter en række år efter finanskrisen med en meget lav aktivitet, *jf. figur 2*. Andelen af nye almene boliger er dog relativt lav, da der de senere år i højere grad er blevet opført ejerboliger og private udlejningsboliger. Andelen af nyopførte almene boliger var omvendt høj i årene før år 2000. Mellem 1980-2000 udgjorde almene boliger ca. 66 pct. af boligbyggeriet i København.

Antallet af færdiggjorte almene boliger forventes at stige i løbet af de kommende år, i takt med at de boliger, der har modtaget tilsagn fra kommunen bliver opført. Fra påbegyndelse af byggeriet til ibrugtagning, går der i gennemsnit ca. 18-24 måneder. Samlet set er der pt. ca. 3.500 almene boliger under udvikling, hvoraf en del har fået tilsagn til at påbegynde byggeriet.

Figur 3. Påbegyndelsesperiode, almene boliger 2014-2018 (antal boliger med meddelt skema B-tilsagn.

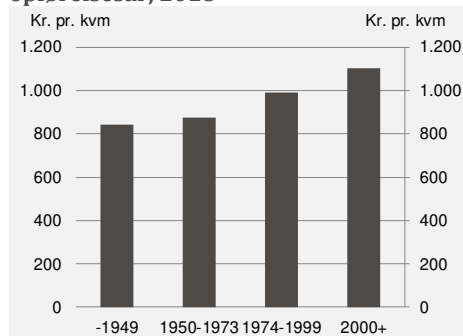


Kilde: TBST. Boligstat.dk. Oplysninger pr. ultimo oktober 2018

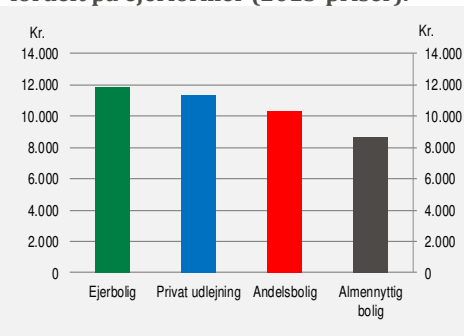
Huslejeniveau og brugeromkostninger

De nyere almene boliger er i gennemsnit dyrere end tidligere opførte almene boliger, *jf. figur 4*. En almen bolig koster således i gennemsnit ca. 1.100 kr. pr. kvm, mens en almen bolig opført før 1950 koster ca. 840 kr. pr. kvm.

Figur 4. Gennemsnitlig husleje pr. kvm for almene familieboliger i KK fordelt på opførelsesår, 2018



Figur 5. Brugeromkostninger for nybyggeri på 95 kvadratmeter i KK fordelt på ejerformer (2015-priser).



Anm.: Der er taget udgangspunkt i gennemsnitlige huslejepriser for privat udlejning og almennyttige boliger opført efter år 2000. For andelsboliger er der taget udgangspunkt i en nyopført andelsbolig på Toftegaards Plads. For ejerlejligheder er der taget udgangspunkt i kvadratmeterprisen for solgte boliger i 2016 opført efter 2000.

Kilde: Boligstat.dk, Nationalbanken og Danmarks Statistik.

De nyere almene boliger er i gennemsnit ca. 24 pct. billigere end sammenlignelige nyere private udlejningsboliger. Nyere ejerboliger er ca. 40 pct. dyrere at bo i end nyere almene boliger, *jf. figur 5*. Almene boliger er således den billigste ejerform blandt de nyopførte boliger i København.

Ifølge Landsbyggefondens huslejestatistik er huslejen for nyopført alment byggeri ikke blevet forholdsvis dyrere i 2017 sammenlignet med gennemsnittet for alment boligbyggeri i perioden fra år 2000-

2016. I samme periode er boligpriserne i København steget markant og almene boliger er således blevet relativt billigere i forhold til ejerboliger og dermed sandsynligvis også nyopførte private udlejningsboliger, hvor huslejen i nogen grad vil følge udviklingen i priserne på ejerboliger.

Huslejen for almene boliger fastsættes ud fra et princip om balanceleje. Det betyder at der skal være balance imellem afdelingens indtægter og udgifter. Stigningen i huslejen for almene boliger skyldes først og fremmest stigninger i grundpriser og byggeomkostninger i hovedstadsområdet, der har været med til at fordyre byggeriet og dermed også medført højere husleje.

For at imødegå denne tendens blev der i 2004 indført et maksimumbeløb. Formålet var netop at undgå meget dyrt byggeri ved at fastsætte en øvre grænse for anskaffelsessummerne, således at huslejen kan holdes på et rimeligt niveau. At huslejen på nye almene boliger er højere end for ældre almene boliger, skyldes at beboerbetalingen 35 år efter opførelsen fastholdes på det samme niveau, mens den fra det ibrugtagelsen til det 35. år opreguleres årligt indtil den når det endelige niveau. Almene boliger over 35 år vil derfor alt andet lige blive relativt billigere fra år til år.¹

Tilgængelighed

Tilgængeligheden på det københavnske boligmarked som helhed er beskrevet i ”Analyse af tilgængeligheden på boligmarkedet i København”, der er udarbejdet af Økonomiforvaltningen som led i forarbejderne til Kommuneplan 2019. Analysen er forlagt Økonomiudvalget i marts 2018.

Analysen konkluderer, at der fortsat er boliger i forskellige prisklasser i København, men at der på grund af forskellige mekanismer, fx interne ventelister, adgang via netværk mv., ikke er transparens i adgangen til boliger, og at det derfor ikke nødvendigvis er de mest økonomisk trængende, der har adgang til de billigste boliger. Analysen konkluderer endvidere, at tilgængeligheden til et passende boligtilbud er særligt udfordret for de laveste indkomstgrupper, der ikke har adgang til andre boligtyper end lejeboliger, samt at ventelisterne til de almene boliger er blevet længere

¹ Finansieringsmodellen for almene boliger er udtømmende beskrevet i rapporten: ”Den almene sektors effektivisering”, Ministeriet for By, Bolig, og Landdistrikter (2014)

Delkonklusion

De almene boliger udgør ca. 20 pct. af den samlede boligmasse i Københavns Kommune. Det er samtidig den billigst tilgængelige boligform i kommune. Almene boliger er ca. 24 pct. billigere i husleje end sammenlignelige private udlejningsboliger i København.

Huslejen for nye almene boliger er dyrere end i de ældre almene boliger, hvilket skyldes det bagvedliggende finansieringssystem. Det medfører, at almene boliger relativt bliver billigere over tid.

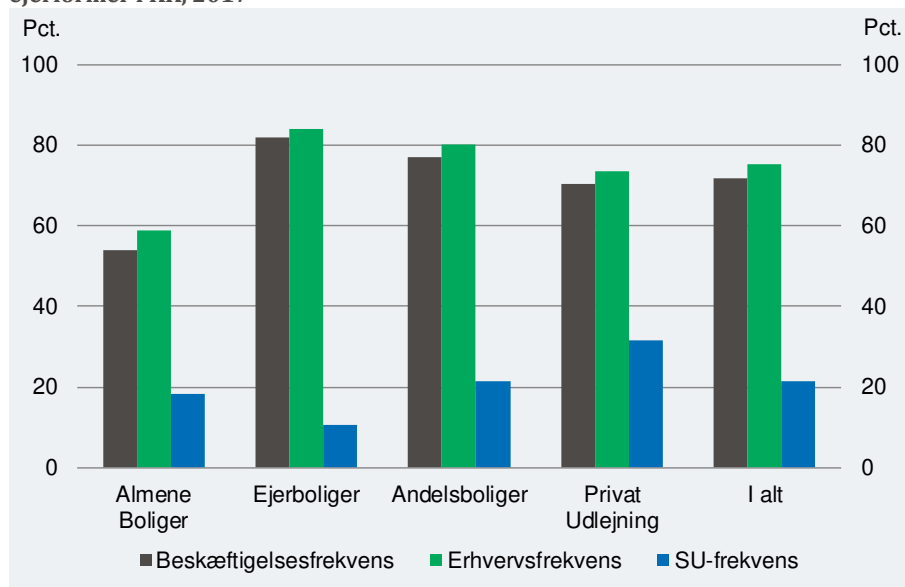
Adgangen til almene boliger for offentlig tilgængelig via ventelister. Blandt boligformerne i København, er adgangen til de almene boliger den mest transparente. På grund af udviklingen på det samlede boligmarked i København vokser ventelisterne til almene boliger, og særligt de grupper, der har behov for en billig bolig, oplever det sværere at finde en bolig.

5. Boligmassens socioøkonomiske sammensætning på tværs af ejerformer

De følgende afsnit gennemgår de socioøkonomiske karakteristika ved beboerne i den københavnske boligmasse. Der sættes fokus på at sammenholde beboere i de almene boliger med andre boligformer.

Personer med bopæl i almene boliger i Københavns Kommune har en lavere arbejdsmarkedstilknytning end personer, der bor i andre ejerformer, *jf. figur 6*. Således er kun lidt over halvdelen af personer, der bor i almene boliger, i beskæftigelse, mens det er ca. 72 pct. i gennemsnit for hele kommunen.

Figur 6. Beskæftigelsestilknytning for personer mellem 16 og 64 år fordelt på ejerformer i KK, 2017



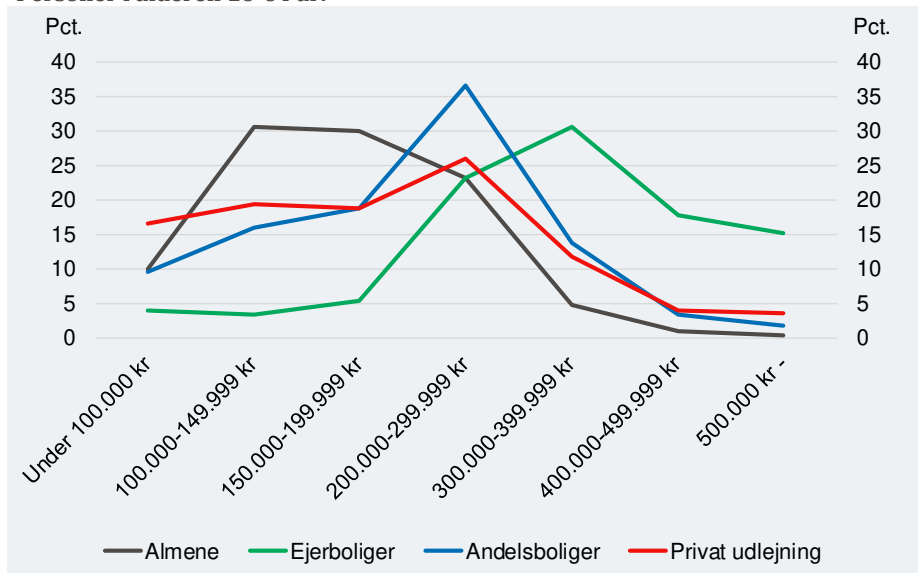
Kilde: DST

Over 70 pct. af personer i almene boliger har en disponibel indkomst på under 200.000 kr. om året, *jf. figur 7*. Til sammenligning har kun ca. 12 pct., der bor i ejerboliger en disponibel indkomst på under 200.000 kr. Personer i private udlejningsboliger og andelsboliger har også en væsentligt højere indkomst end personer i almene boliger. Det er til trods for, at både andelsboliger og især private udlejningsboliger har en høj andel af studerende, der må forventes at have en relativ lav indkomst. Almene boliger har dog tillige en relativt høj andel af studerende sammenlignet med ejerboliger.

En del af de almene boliger i København er desuden botilbud til målgrupper under 64 år, fx til personer med en nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne. Dette bidrager delvist til at forklare den lave beskæftigelsestilknytning og tilsvarende lave indkomstniveau. Ca. 30 pct. af de nyopførte almene boliger i København i perioden 2011-

2016 opførtes som ældreboliger², dvs. boliger målrettet enten ældre eller personer i den erhvervsaktive alder, der har behov for et særligt botilbud.

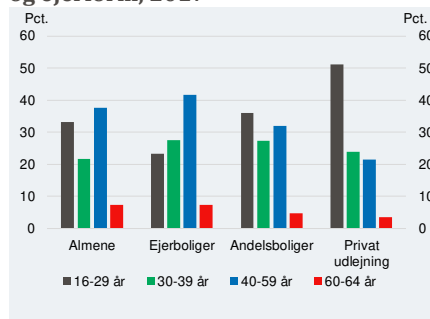
Figur 7. Ækvivaleret disponibel indkomst fordelt på ejerformer i KK, 2016.
Personer i alderen 16-64 år.



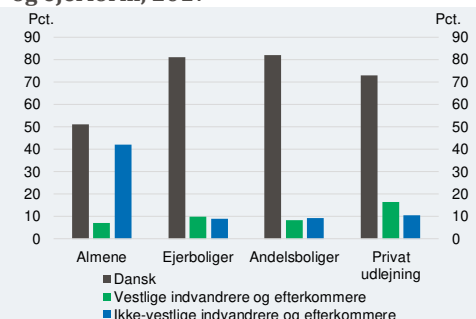
Kilde: Danmarks Statistik. Den ækvivalerede disponible indkomst er et indkomstmål, hvor den disponible indkomst vægtes, således at personers indkomst kan sammenlignes uafhængigt af fx familiestørrelse og alderssammensætning.

Aldersfordelingen blandt beboere i almene boliger ligner hovedsageligt aldersfordelingen for andelsboliger, jf. figur 8. Privat udlejning har en stor andel af unge, hvilket bl.a. hænger sammen med, at mange studerende bor i private udlejnings boliger fx via forældre køb eller private kollegier. Almene boliger har den næsthøjeste andel unge på tværs af de forskellige ejerformer.

Figur 8. Personer i KK fordelt på alder og ejerform, 2017



Figur 9. Personer i KK fordelt på herkomst og ejerform, 2017



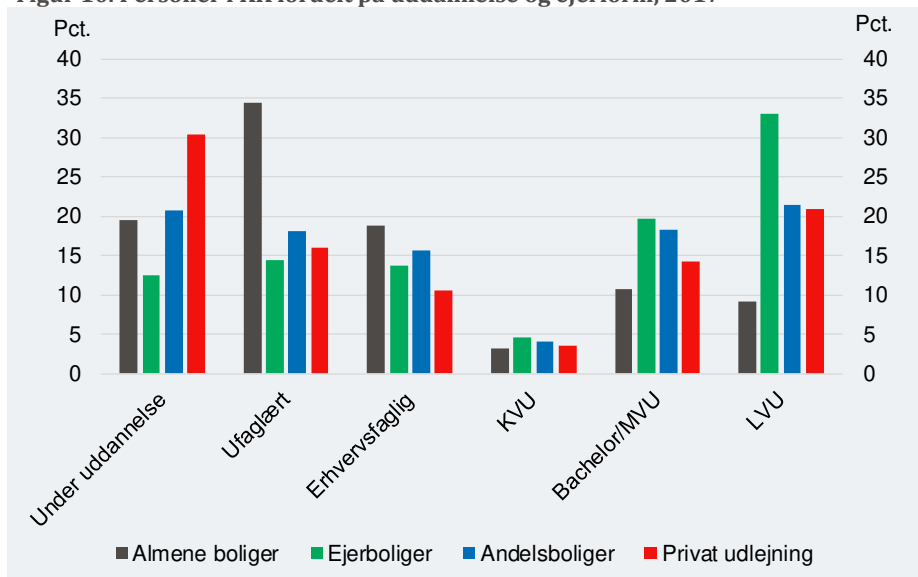
Kilde: DST

² Landsbyggefonden. Temastatistik 2017:6

Almene boliger skiller sig markant ud fra de andre boligtyper, hvis man ser på herkomst, *jf. figur 9*. Over 40 pct. i de almene boliger er således indvandrere eller efterkommere fra ikke-vestlige lande mod omkring 10 pct. i den resterende del af boligerne i København.

De almene boliger har mange ufaglærte og tilsvarende få med lang videregående uddannelse sammenlignet med resten af boligmassen i Københavns Kommune, *jf. figur 10*.

Figur 10. Personer i KK fordelt på uddannelse og ejerform, 2017

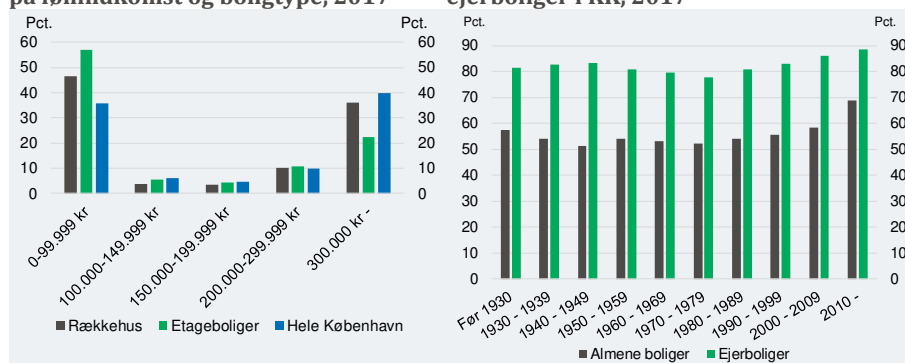


Anm: Ufaglærte personer dækker over personer der højst har fuldført grundskole eller gymnasial uddannelse.

Kilde: DST

Kun lige under 5 pct. af de almene boliger er rækkehuse, mens den resterende del er etagebyggeri. Personer, der bor i rækkehuse, har i gennemsnit en lidt højere lønindkomst end personer, der bor i etagebyggeri, *jf. figur 11*. Deres beskæftigelsesfrekvens er også højere og ligger på 63 pct. mod 53 pct. for dem der bor i etageboliger. Det hænger dog nok sammen med, at rækkehuse i gennemsnit er en smule dyrere at bo i, sammenlignet med etagebyggeri.

Figur 11. Personer mellem 16 og 64 år, der bor i almene boliger i KK, fordelt på lønindkomst og boligtype, 2017 **Figur 12. Beskæftigelsesfrekvens fordelt på opførelsesår for almene boliger og ejerboliger i KK, 2017**



Kilde: DST

Beskæftigelsesfrekvensen for personer i almene boliger er generelt højere jo nyere boligen er, *jf. figur 12*. Det kan hænge sammen med, at huslejen i nyere almene boliger er højere end i ældre almene boliger, som det blev vist i figur 3. Samme tendens i forhold til beskæftigelsesfrekvens gælder for nyere ejerboliger, hvor beskæftigelsesfrekvensen er højere, jo nyere boligen er.

Flyttekæder

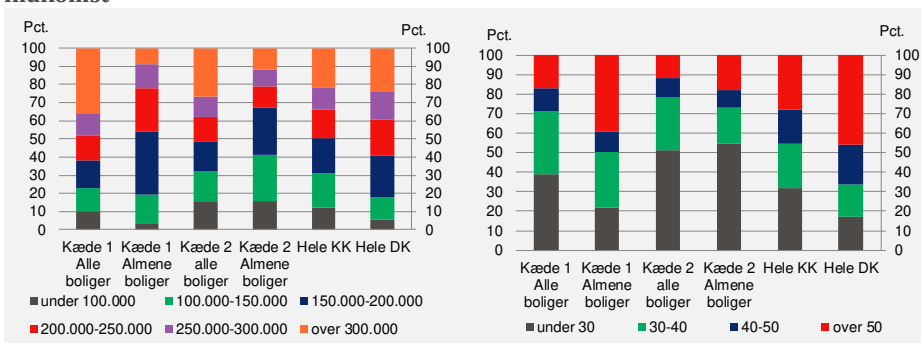
Flyttekæder er et begreb, der anvendes til at beskrive hvordan boligmarkedet påvirkes, når en bolig fraflyttes til fordel for en anden bolig. Det sætter ofte en kædereaktion i gang, idet en række boliger kan blive ledige gennem flere til- og fraflytninger. Som på andre parametre adskiller flyttekæderne for almene boliger sig fra andre boligtyper. Flyttekæder er yderligere beskrevet i *boks 1* nedenfor.

Den disponible indkomst for personer der tilflyttede nye almene boliger (kæde 1 almene boliger) er lavere end i hele Københavns Kommune samt for alle dem, der tilflyttede nyopførte boliger fra 2010-2016 (kæde 1 alle boliger), *jf. figur 13*.

Alderen på personer der tilflytter nye almene boliger, er generelt højere end hvis man betragter al nyt byggeri samt i resten af Københavns Kommune. Specielt er andelen over 50 år, der tilflytter nye almene boliger høj, *jf. figur 14*, hvilket formentlig skyldes, at en del af nye indflytninger foretages til almene plejeboliger. I kæde 2 øges andelen af personer under 30 år, der tilflytter tomme boliger i Københavns Kommune.

Figur 13: Personer i flyttekæder **Figur 14: Personer i flyttekæder**

fordelt på ækvivaleret disponibel indkomst



Anm: I figurerne er der kun medtaget personer over 20 år.

Kilde: Egne beregninger.

Boks 1. Flyttekæder

I flyttekæderne er der taget udgangspunkt i nyopførte boliger, der er ejet af almennyttige boligselskaber i Københavns Kommune i perioden 2010-2016. Der indgår således som udgangspunkt 1.486 boliger opgørelsen.

Der er derefter set på hvilke personer der først tilflyttede disse nyopførte boliger og hvilke boliger de efterlod ved flytningen. Hvis boligerne blev efterladt tomme og var placeret i København Kommune medtages de til den efterfølgende kæde hvor processen gentages.

De personer der tilflyttede de 1.486 nye almene boliger efterlod i alt 1.002 tomme boliger i Københavns Kommune, svarende til ca. 67 pct. (kæde 1), *jf. tabel 1*. De personer der tilflyttede de 1.002 boliger efterlod 171 tomme boliger i Københavns Kommune, svarende til 17 pct. (kæde 2).

Hvis man ser på alle nyopførte boliger i KK i perioden 2010-2016 er andelen der flytter internt i KK væsentligt lavere ift. dem der tilflytter almene boliger. Af de 7.100 nye boliger, der blev opført i KK i 2010-2016 var der således kun 44 pct., der efterlod en tom bolig i KK.

Tabel 1. Antal boliger fordelt på flyttekæder

	Antal der efterlades tomme i KK, almene boliger	Pct. i forhold til kæden før	Antal der efterlades tomme i KK, alle boliger	Pct. i forhold til kæden før
Nyopførte boliger i KK				
2010-2016	1.486	-	7.100	-
Kæde 1	1.002	67	3.121	44
Kæde 2	171	17	675	22

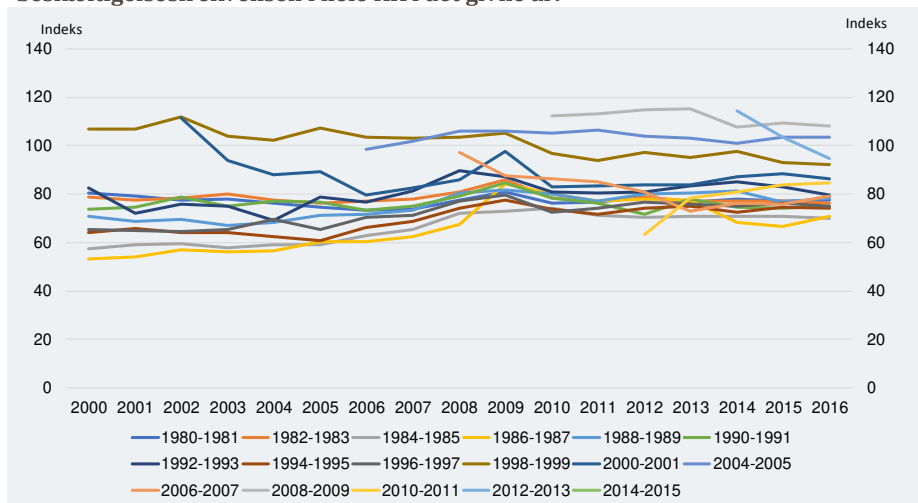
Kilde: Egne beregninger.

Det ses således, at nye almene boliger frigør flere ledige boliger i København end flytninger i boligmassen i gennemsnit. Mens ca. 2/3-dele af de personer, der flytter ind i en almen bolig, efterlader en tom bolig indenfor kommunens grænser, er det i gennemsnit for alle der flytter ind i en bolig i København under halvdelen, der frigør en bolig indenfor kommunen.

Beboersammensætning over tid

Der er umiddelbart ikke noget, der tyder på, at beboersammensætningen i boligerne ændrer sig jo ældre boligen bliver, jf. figur 14. Beskæftigelsesfrekvensen er således relativt stabil i årene efter boligen er opført. Det tyder på, at det er afgørende, hvem der i første omgang flytter ind i boligen, da den socioøkonomiske sammensætning herefter vil være stabil. Som i figur 12 ses det, at de nyere almene boliger generelt har en højere beskæftigelsestilknytning end de boliger der er opført før år 2000.

Figur 14. Beskæftigelsesfrekvens over tid for 18-64-årige personer fordelt på udvalgte opførelsesår for almene boliger i KK. Normeret ift. beskæftigelsesfrekvensen i hele KK i det givne år.

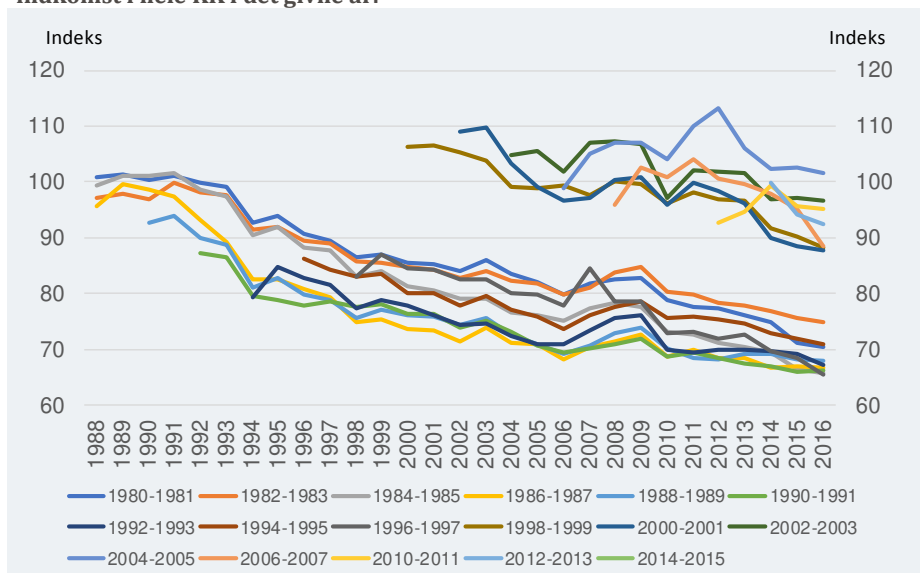


Kilde: DST

Hvis man kigger på den ækvivalerede disponible indkomst, ses derimod en faldende tendens, jf. figur 15. Det kunne tyde på, at der i nybyggeri i første omgang flytter mere ressourcerstærke personer ind i det almene byggeri, men de over tid bliver udskiftet med folk med lavere indkomst. Den tendens understøttes af at huslejen i de almene boliger bliver relativt lavere, jo ældre boligerne bliver, og dermed vil være tilgængelige for personer med lavere indkomst. Dette påvirker dog ikke beskæftigelsesfrekvensen for beboerne.

De nyere boliger er dyrere, jf. ovenstående, og det ses at personer der tilflytter nyere byggeri, har i gennemsnit omtrent den samme indkomst som gennemsnittet for hele Københavns Kommune.

Figur 15. Gennemsnitlig ækvivaleret disponibel indkomst over tid fordelt på udvalgte opførelsesår for almene boliger i KK. Normeret ift. den gennemsnitlige indkomst i hele KK i det givne år.



Anm: 2008-2009 er udeladt pga af få observationer.

Kilde: DST

Den boligsociale anvisning til almene boliger

Ud over den naturlige ind- og udflytning af beboere i de almene boliger, har den kommunale anvisningsret stor betydning for beboersammensætningen i de almene boliger.

Borgere i København har mulighed for at få anvist en bolig via kommunen, hvis de efter en konkret og individuel vurdering har et akut boligsocialt behov. Københavns Kommune har mulighed for at anvise til hver tredje ledigblevne almene bolig. De nærmere rammer for anvisningerne aftales mellem Københavns Kommune og Boligselskabernes Landsforening.

En række udlejningsmekanismer for almene boliger er med til at øge tilgængeligheden for særlige grupper og samtidig medvirke til en blandet by. Ud over at udsatte borgere kan få tildelt en almen bolig via den boligsociale anvisning, kan mere ressourcestærke boligsøgende komme foran i køen via fleksibel udlejning, der primært bruges i mere udsatte boligafdelinger. Tillige begrænses den boligsociale anvisning til de boligafdelinger, der i forvejen har mange beboere udenfor arbejdsmarkedet eller er udsatte på anden vis. Anvisnings- og udlejningsprincipperne understøtter hensynet til en blandet by ved at sikre en forbedret variation blandt beboerne i de almene boligafdelinger.

For 2015-2016 blev 14 pct. af udlejningerne i almene boliger tildelt den boligsociale anvisning, mens 23 pct. blev tildelt efter fleksibel udlejning. De resterende boliger tilfaldt personer på den almindelige venteliste. Den boligsociale anvisning oplever dog udfordringer med at finde almene boliger, som matcher målgruppens betalingsevne særligt efter indførelsen af kontanthjælpsloft, integrationsydelse mv. Af de billigste boliger med en husleje på ca. 3.500 kr./mdr. var der således 213 boliger til rådighed for den boligsociale anvisning i 2016, mens 379 personer stod på venteliste til en sådan bolig i samme periode.

Delkonklusion

Beboere i almene boliger har i gennemsnit en lavere indkomst, kortere uddannelse og en lavere tilknytning til arbejdsmarkedet end beboere andre ejerformer, ligesom personer af ikke-vestlig herkomst er overrepræsenteret i almene boliger. Såvel anvendelsen af den boligsociale anvisning i kommunen, som den generelle tilgængelighed for de almene boliger til særligt lav- og mellemindkomstgrupper og anvendelse af almene boliger til fx botilbud til personer med fysisk eller psykisk nedsat funktionsevne kan bidrage til at forklare disse forskelle.

En analyse af flyttekæderne viser desuden, at almene boliger er den boligtype der frigør flest nye boliger indenfor kommunens grænser ved fraflytning. De personer, der flytter ind i de nyere almene boliger, har et indkomstniveau, der er tæt på gennemsnittet for hele København.

Kommunaløkonomiske konsekvenser ved almene boliger

På baggrund af ovenstående peger analysen på, at opførsel af nye almene boliger sandsynligvis vil betyde at de borgere, der tilflytter boligerne i gennemsnit vil medføre en *større* kommunaløkonomisk udgift, end hvis de samme boliger havde været opført som en anden ejerform.

Dette er dog betinget af, at den nuværende tendens i beboersammensætning fortsætter, da borgere uden beskæftigelse i gennemsnit udgør en økonomisk nettoudgift for kommunen. Borgere i beskæftigelse bidrager derimod positivt til kommunaløkonomien gennem skatter – uanset bopæl. Hvis en højere andel af beboerne i de almene boliger kom i beskæftigelse, vil det således også i gennemsnit øge det kommunal økonomiske bidrag fra beboerne i de almene boliger. Borgerne i almene boliger behøver således ikke nødvendigvis i gennemsnit at medføre en kommunal *nettoudgift*.

En konkret beregning af den kommunaløkonomiske konsekvens ved at have almene boliger i boligmassen eller at tilføre nye almene

boliger til boligmassen, sammenholdt med at tilføje andre boligtyper, vil bero på en række antagelser om indflytternes karakteristika, opførsel mv. En sådan opgørelse vil være behæftet med en betydelig usikkerhed samt en række afhængighed i forhold til bl.a. mellemkommunal udligning, boligsocial anvisning, tilvejebringelse af alternative pleje- og botilbud mv., og er derfor ikke medtaget som en del af denne analyse.

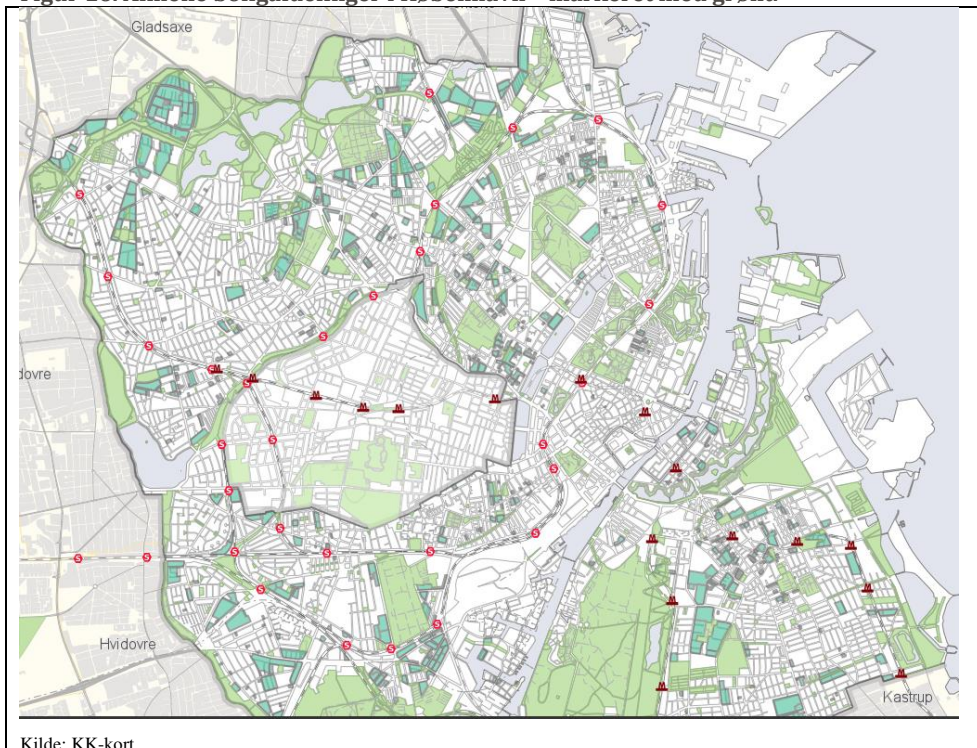
6. Boligmassens geografiske spredning i forhold til ejerformer

De følgende afsnit gennemgår, hvordan almene boliger er fordelt geografisk i København, og belyser konsekvenserne heraf.

Almene boliger findes i alle dele af byen, men er ikke jævnt fordelt over hele byen. Den geografiske fordeling af forskellige ejerformer i København afspejler boligtyper og forskellige tidspunkt for udbygning af byen. Mens private grundejerforeninger er dominerende i særligt villaområderne i Vanløse, dele af Amager og mod grænsen til Hvidovre, er fx andelsboligforeningerne dominerende i brokvarterene og delvist i Indre by.

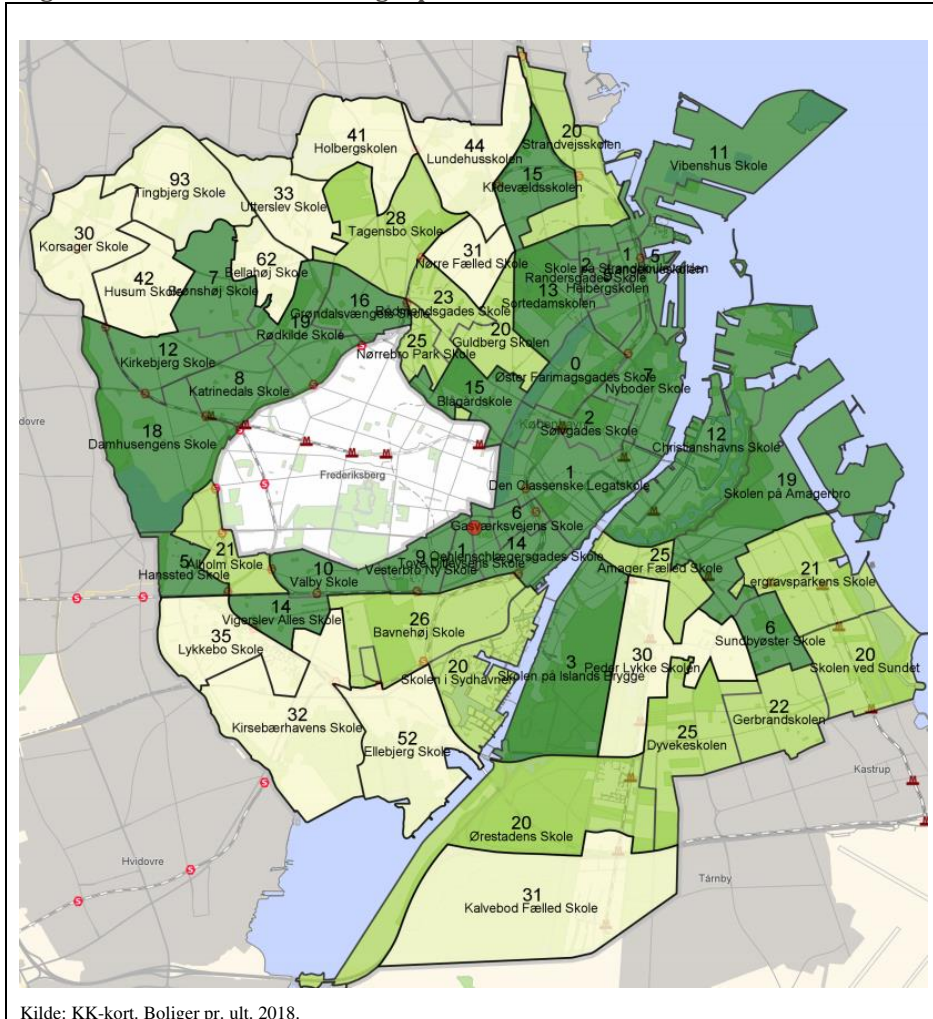
I forhold til almene boliger, kan der eksempelvis ses en overrepræsentation af almene boliger i de områder af byen, hvor der historisk er foretaget store systematiske udbygninger, fx de områder der blev udbygget umiddelbart under og efter anden verdenskrig i det nordlige København og de tidligere byudviklinger i bl.a. Sydhavnen i starten af 1900-tallet. Her er der nogle steder opført almene boliger i stort omfang, ofte i sammenhængende bebyggelser. Desuden findes der også større almene boligbebyggelser i nogle områder, der blev omdannet i forbindelse med nyere byudvikling eller sanering af eksisterende byområder, fx Blågården og Mjølnerparken på Nørrebro, eller Urbanplanen og Gyldenrisparken på Amager.

Figur 16. Almene boligafdelinger i København - markeret med grønt.



Den nuværende fordeling af ejerformer fremgår desuden af nedenstående figur 17, der viser andelen af almene boliger på tværs af skoledistrikter.

Figur 17. Andelen af almene boliger på tværs af skoledistrikter. 2018.

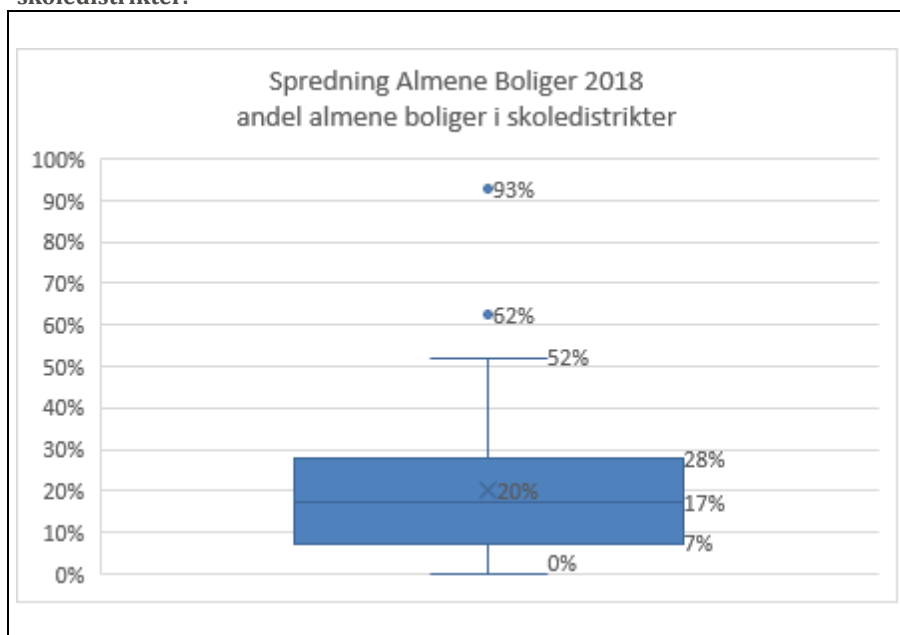


Kilde: KK-kort. Boliger pr. ult. 2018.

Skoledistrikter med lave andele af almene boliger findes typisk i områder der enten har en mindre andel etagebyggeri (fx nogle områder af i Vanløse), eller som er udbygget i perioder, hvor der ikke er bygget almene boliger i samme takt som den øvrige byudvikling (fx Østerbro eller Islands Brygge).

Tilsvarende ses de største andele af almene boliger i skoledistrikterne beliggende i det nordvestlige og sydvestlige København. Endvidere ses det, at nogle dele af Ørestad har relativt høje andele af almene boliger. Det skyldes, at områderne er under udvikling, og at der i nogle tilfælde etableres almene boliger i de tidlige faser af byudviklingen. I disse områder vil andelen af almene boliger falde i takt med at områderne bliver fuldt udbygget.

Figur 18. Spredningsmål for fordeling af almene boliger på tværs af skoledistrikter.



Det statistiske spredningsmål for almene boliger i skoledistrikterne viser, i lighed med den geografiske analyse, en mindre skævhed i fordelingen af almene boliger på tværs af byen til fordel for skoledistrikter med en andel af almene boliger, der ligger under gennemsnittet.

I gennemsnit har skoledistrikterne i København ca. 20 pct. almene boliger. Halvdelen af skoledistrikterne har imidlertid 17 pct. (medianen) almene boliger eller derunder, mens enkelte ”outlier”-observationer trækker gennemsnittet op, jf. figur 18. Den markerede kasse i diagrammet ovenfor afgrænser observationssættets nedre (25 pct.) og øvre (75 pct.) kvartil og viser således at halvdelen af alle skoledistrikter i København har mellem 7 pct. og 28 pct. almene boliger. I kun tre skoledistrikter er der en faktisk overvægt af almene boliger – dvs. over 50 pct. almene boliger.

Anvendelse af byens skoledistrikter som målestok

Alt afhængigt af hvilken geografisk målestok der benyttes til at betragte byens områder, kan et områdes nærmiljø fremstå meget forskelligt.

For at skabe et billede af, hvor mange almene boliger der er i hvad der kan betragtes som et omgivende nærormåde til et givet sted i byen, opgøres andelen af almene boliger pr. skoledistrikt.

Dels giver opgørelsen pr. skoledistrikt et billede i en relevant geografisk skala, dels er folkeskolerne et væsentligt mødested for en stor del af byens beboere. Endeligt er skoledistrikterne bl.a.

sammensat efter et ønske om en balanceret socio-økonomisk elevsammensætning, og understøtter således i sig selv kommunens hensyn til en blandet by. Dog inddrager fastlæggelse af skoledistrikter ikke direkte andelen af almene boliger som et kriterium for udformningen af skoledistriktet. Ud over et ønsket en blandet elevsammensætning, tages der hensyn til kapacitetsudnyttelse, trafiksikkerhed og færrest ændringer i de eksisterende skoledistrikter, når skoledistrikter ændres.

Hvis boligejerforhold blev tillagt mere vægt i udformningen af skoledistrikter, kunne man formentlig opnå en mere jævn spredning på tværs af nogle skoledistrikter. Det vil dog være på bekostning af de øvrige hensyn ved fastlæggelse af skoledistrikterne.

Delkonklusion

Fordelingen af almene boliger er ikke fuldstændig jævn på tværs af byen, bl.a. på grund af de historiske træk i byudviklingen. Spredningen fordelt på skoledistrikter er ikke markant, men der er enkelte distrikter, der har meget høje andele af almene boliger sammenlignet med gennemsnittet, mens andre dele af byen har en meget lav andel af almene boliger.

For at understøtte en mere blandet fordeling af de almene boliger, kan nye almene boliger derfor med fordel placeres så det understøtter en jævn fordeling på tværs af skoledistrikterne.

7. Muligheder for at hæve andelen af almene boliger

I det følgende kapitel analyseres mulighederne for at ændre andelen af almene boliger i København, dels i forhold til potentielle byggemuligheder og i forhold til økonomiske konsekvenser i forhold til behovet for kommunal støtte (grundkapitaltilskud).

Boligbehov og byggemuligheder for udlæg til almene boliger i den kommende planperiode

I forbindelse med boligbehovsanalysen, der udarbejdes til Kommuneplan 19, vurderes det at der i den kommende planperiode vil være et boligbehov på ca. 4,2 mio. etagemeter, svarende til ca. op mod 60.000 boliger.

Arealestimatet for almene byggemuligheder er sammensat af følgende:

- For *byudviklingsområder i KP15*, er en stor del af byggemulighederne lokalplanlagt før 2015, hvor det blev muligt at stille krav om almene boliger. Derfor er der en stor del af det lokalplanlagte areal, hvor der ikke kan stilles krav om almene boliger. Opgørelsen medtager lokalplaner, hvor der er stillet krav om almene boliger, men ikke bygget boliger endnu, samt alle indgåede aftaler om etablering af almene boliger.
- *Byudviklingsområder i KP19* omfatter bl.a. de nuværende perspektivområder og områder, der forventes omfattet af den kommende kommuneplan. Det antages at der i videst muligt omfang stilles krav om almene boliger ved ny lokalplanlægning. Områder, der ligger i skoledistrikter med en meget høj andel almene boliger er dog undtaget (fx Tingbjerg).
- For så vidt angår den *eksisterende by*, tages der udgangspunkt i scenarie 2 nedenfor, og antages at 15 pct. af arealbehovet forefindes i eksisterende by. I perioden 2015-2018 er 10 pct. af de almene boliger etableret i eksisterende by. Det forventes, at et nyt administrationsgrundlag for almene boliger fremadrettet vil medføre en hyppigere anvendelse af kravet i eksisterende by, da bl.a. mulighederne for at anvende plankravet i lokalplaner af mindre omfang forbedres.
- *Igangværende byggeprojekter* omfatter projekter, der er enten under opførsel men ikke ibrugtaget eller under udvikling.

Tabel 2. Estimerede byggemuligheder for almene boliger i den kommende planperiode

	Samlede byggemuligheder i planperioden (m ²)	Estimeret byggemuligheder for almene boliger (m ²)
Byudviklingsområder i KP15 (fx uindfriede arealer på Amager Øst)	Ca. 2,6 mio.	294.000
Byudviklingsområder i KP19 (fx dele af Ydre Nordhavn)	Ca. 1,7 mio.	482.000
Eksisterende byområder		157.000
Igangværende byggeprojekter (fx Ørestad Syd)		168.000
I alt		1.101.000

Det estimeres således, at der i den kommende planperiode kan tilvejebringes samlet set i alt ca. 1,1 mio. boligetagemeter byggemulighed til almene boliger.

Tre scenarier for at øge andelen af almene boliger

I det følgende gennemgås tre mulige scenarier for at øge andelen af almene boliger.

Scenarier:

1. Almene boliger skal udgøre 20 pct. af nybyggeriet (status quo i forhold til den nuværende målsætning i kommuneplanen)
2. Almene boliger skal udgøre 25 pct. af nybyggeriet
3. Almene boliger skal udgøre 25 pct. af den samlede boligmasse i København

Det antages, at boligerne antalsmæssigt tilvejebringes fordelt med ca. 45 pct. familieboliger, 45 pct. ungdomsboliger og 10 pct. plejeboliger. Det svarer til den bevillingsmæssige fordeling på tværs af boligtyper, som er gældende for budgetaftaler i perioden 2011-2018. Det antages endvidere, at den kommunalindskudsprocent i et kommende scenarie udgør 14 pct. af den samlede anskaffelsessum. Skønnet for omkostninger til den kommunale støtte er reguleret for, at de fornødne midler til igangværende projekter allerede er afsat.

Tabel 3. Tre scenarier for at bygge almene boliger i den kommende planperiode.

Scenarie	Forudsætning	Boligbehov til almene boliger i planperioden	Arealbehov til boliger i planperioden, boligetagemeter	Udgift til støtte til grundkapital, mia. kr.
Scenarie 1	20 pct. af nybyggeri er alment	12.000	840.000	2,1
Scenarie 2	25 pct. af nybyggeri er alment	15.000	1.050.000	2,8
Scenarie 3	25 pct. af hele boligmassen i 2031 er almen	31.000	2.173.000	6,8

Scenarie 1. Almene boliger udgør 20 pct. af nybyggeriet

I scenarie 1 antages det, at almene boliger skal udgøre 20 pct. af det fornødne nybyggeri i planperioden, svarende til at der skal opføres ca. 12.000 almene boliger eller ca. 840.000 em. Det svarer til den nuværende målsætning i kommuneplanen, hvoraf det også fremgår at almene boliger fortsat skal udgøre 20 pct. af den samlede boligmasse, og at almene boliger derfor skal udgøre 20 pct. af nybyggeriet. For planperioden 2015-2027 svarer det til 9.000 boliger, baseret på det daværende boligbehov.

Jf. *tabel 3* estimeres det, at der indenfor planperioden kan tilvejebringes ca. 1.101.000 em boligbyggemulighed til almene boliger i byudviklingsområderne.

- Det vurderes, at scenarie 1 kan realiseres da den fornødne rummelighed er til stede. Såfremt kravet om almene boliger anvendes konsekvent, vil det dog føre til flere almene boliger end scenarie 1 anviser.
- Den økonomiske omkostning for kommunen ved støtte til etablering af de almene boliger vil andrage ca. 2,1 mia. kr. i planperioden, udover de allerede afsatte midler.

Scenarie 2. Almene boliger udgør 25 pct. af nybyggeriet

I scenarie 2 antages det, at almene boliger skal udgøre 25 pct. af det fornødne nybyggeri i planperioden, svarende til at der skal opføres ca. 15.000 almene boliger eller ca. 1.050.000 em. Det svarer til at den nuværende målsætning for alment nybyggeri i kommuneplanen øges med fem procentpoint eller med 6.000 boliger i planperioden i forhold til den nuværende kommuneplan.

- Det vurderes, at scenarie 2 kan realiseres, da den fornødne rummelig er til stede. Scenariet er betinget af, at der kan stilles

krav om almene boliger i de nye områder, der medtages i den kommende kommuneplan.

- Udbygningen estimeres at medføre at almene boliger vil udgøre ca. 20,7 pct. af den samlede boligmasse ved udgangen af planperioden i 2031.
- Den økonomiske omkostning for kommunen ved støtte til etablering af de almene boliger vil andrage ca. 2,8 mia. kr. i planperioden, eller ca. 700 mio. kr. mere end hvis den oprindelige målsætning skal videreføres.

Scenarie 3. Almene boliger skal udgøre 25 % af den samlede boligmasse

I scenarie 3 antages det, at almene boliger skal udgøre 25 pct. af den samlede boligmasse i København, svarende til at der skal tilvejebringes yderligere ca. 31.000 almene boliger eller ca. 2.173.000 boligetagemeter.

- Det vurderes ikke, at scenarie 3 kan realiseres, da den fornødne rummelighed for almene boliger ikke er til stede i den kommende planperiode. Scenariet vil være betinget af, at areal, der ikke kan udlægges af kommunen til almene boliger, kan anvende til almene boliger. I scenariet skal 52 pct. af alle nye arealer i byudviklingsområder i planperioden anvendes til almene boliger.
- Den økonomiske omkostning for kommunen ved støtte til etablering af de almene boliger vil andrage ca. 6,8 mia. kr. i planperioden.

Delkonklusion

Ved konsekvent anvendelse af muligheden for stille krav om op til 25 pct. almene boliger i nye lokalplaner i byudviklingsområder, viser analysen på baggrund af de forventede arealudlæg i den kommende planperiode, at der kan tilvejebringes byggemulighed til ca. 1.101.000 em almene boliger.

Såfremt 25 pct. af al nybyggeri ønskes at være alment, vil det kræve ca. 1.050.000 em i planperioden, og det således muligt at ændre den nuværende målsætning om at 20 pct. af nybyggeri skal være alment. Såfremt 25 pct. af al nybyggeri opføres som almene boliger, forventes det at den samlede andel af almene boliger i planperioden vil stige til ca. 20,7 pct. Hvis målsætning sættes til 25 pct., vil det medføre kommunale omkostninger til støtte til boligerne på ca. 2,8 mia. kr. i planperioden, eller 700 mio. kr. mere, end hvis den nuværende målsætning fastholdes.



Ungdomsbolig- analyse til Kommuneplan 2019



Indhold

Indledning	2
Økonomiforvaltningens anbefalinger	3
Sammenfatning	6
Metode	8
Definitioner	9
Afgrænsning.....	10
Initiativer.....	10
Boligstrategi for unge og studerende 2012 – 2015.	10
Mål og rammer i kommuneplanen	11
Almene ungdomsboliger	11
Midlertidige studieboliger.....	12
Befolkningen.....	12
Udvikling i befolkningen (18 – 29-årige)	12
Prognose for tilvækst, studieoptag mm.....	14
Bosætningsmønstre	15
Delkonklusion	19
Ungdomsboligmassen	21
Status på byggeri af ungdomsboliger.....	21
Geografisk spredning	25
Dækningsgraden for ungdomsboliger.....	27
Prognose for opførte ungdomsboliger.....	28
Delkonklusion	29
Tilgængeligheden.....	29
Delkonklusion	31
Referencer	33
Bilag.....	33

Indledning

Siden 2009 har befolkningstilvæksten i København været stigende, herunder også i aldersgruppen 18 – 29-årige. Befolkningstilvæksten har medført et pres på boligmarkedet generelt og særligt for lavindkomstgrupperne, herunder studerende. Københavns Kommune har igennem de senere år haft en række initiativer, hvis formål har været at øge udbuddet af boliger målrettet unge og studerende, så udbuddet kan følge med den stigende efterspørgsel, der opstår som følge af befolkningstilvæksten.

Siden 2010 har byggeriet af ungdomsboliger været stigende i Københavns Kommune. Som følge af de mange initiativer og opførslen af de mange ungdomsboliger, blev det ifm. vedtagelsen af kommuneplan 2015 besluttet, at *”Det store antal ungdomsboliger, der bygges i disse år, giver anledning til, at vi frem mod Kommuneplan 2019 ser på kvaliteten af disse boliger, og på hvordan ungdomsboligerne fordeler sig i byen, især set i forhold til bydele, der i forvejen har mange små boliger.”*

Derudover blev det i forbindelse med den politiske behandling af ”Evaluering af kommunens ungdomsboligstrategi” den 26. maj 2016 besluttet af en samlet Borgerrepræsentation at videreføre protokolbemærkninger fra udvalgsbehandlingen, herunder bemærkningen ” [...] *det skal indgå i arbejdet med Kommuneplan 2019, hvordan vi sikrer tilstrækkeligt med ungdomsboliger*”.

Nærværende analyse, som er udarbejdet af Økonomiforvaltningen med bidrag fra Teknik- og Miljøforvaltningen, adresserer således udviklingen i demografi for 18 – 29-årige og studerende samt udviklingen i ungdomsboligmasse siden 2010.

For at vurdere det fremtidige boligbehov, adresserer analysen også prognosen for den fremtidige befolkningstilvækst for 18 – 29-årige generelt og studerende samt antallet af ungdomsboliger på vej.

Økonomiforvaltningens anbefalinger

Anbefalingerne opdeles i planmæssige anbefalinger, lovmæssige initiativer og øvrige anbefalinger.

Planmæssige anbefalinger:

- Øge målsætningen for antallet af tilvejebragte ungdomsboliger så dækningsgraden pr. ung stiger.
- Lempe p-normen for ungdomsboliger mhp. at kræve færre p-pladser ved nybyggeri.
- Arbejde for at disponere friarealerne bedre for at skabe kvalitet i fællesarealerne.
- Optimer cykelparkering, så cykelparkeringsanlæg ikke dominerer friarealerne.

Forslag til lovmæssige initiativer:

- Muliggør boligsikring til kollegieværelser uden eget køkken for at fremme kollegiebyggeri, som understøtter fællesskab mellem beboerne og har et potentiale for billigere husleje qua færre private kvadratmeter.
- Sikre at kun studerende kan bo private ustøttede ungdomsboliger via ny lovgivning.

Øvrige anbefalinger:

- Bygherrer kan med fordel inddrage erfaringer med drift af ungdomsboliger tidligt i processen ved opførelse af ungdomsboliger med henblik på at optimere boliger og fællesarealer, så fællesskab mellem beboerne kan øges og fraflytningsfrekvensen nedbringes.
- Hvad angår private ustøttede ungdomsboliger, indikerer analysen, at en tilpasset husleje bidrager til at nedbringe fraflytningsfrekvensen, og øger muligheden for fællesskab.

Dækningsgrad

Ved at øge antallet af tilvejebragte ungdomsboliger øges dækningsgraden af boliger for unge (18 – 29-årige). Dækningsgraden er andelen af ungdomsboliger i forhold til antallet af unge. I dag er dækningsgraden eksempelvis ca. 9 pct. hvilket svarer til 10,8 ung pr. ungdomsbolig, idet der er 15.299 ungdomsboliger til 165.300 unge jf. figur 1.

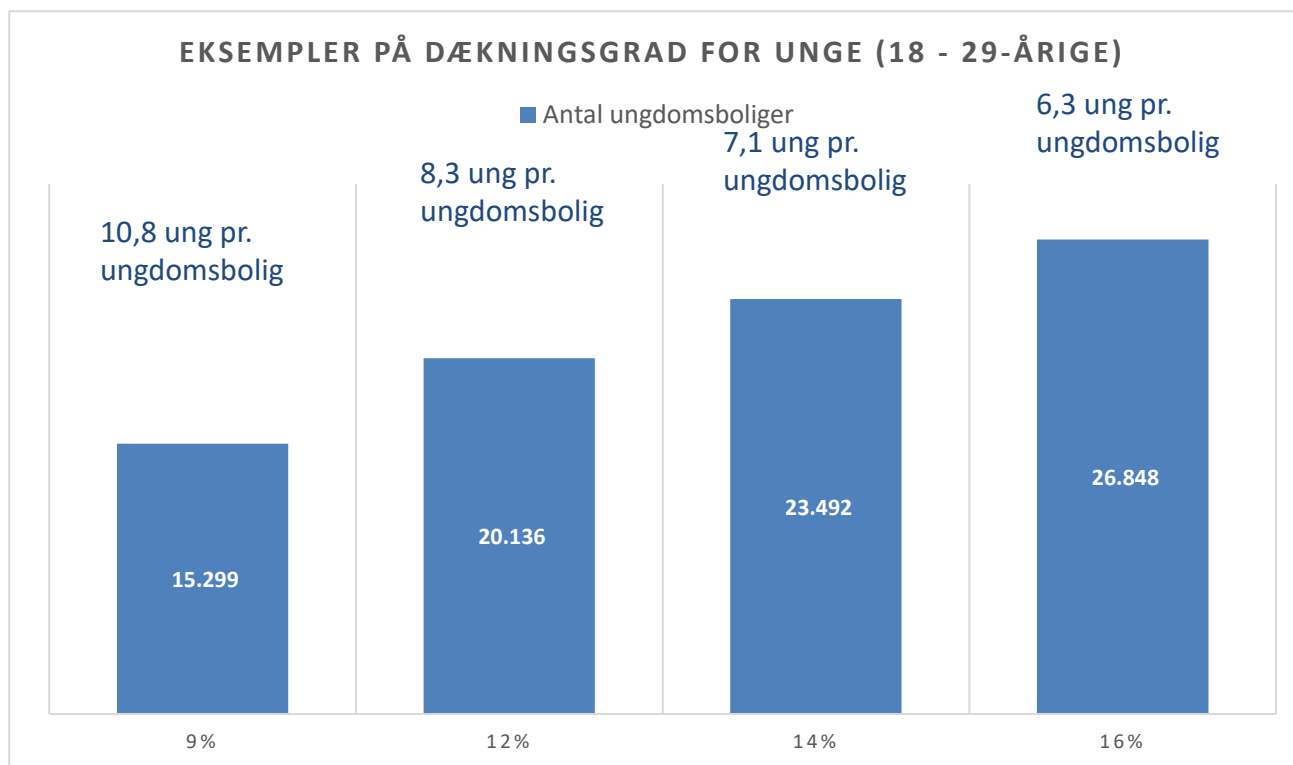
Dækningsgraden kan også beregnes som andelen af ungdomsboliger i forhold til antallet af studerende jf. figur 2. I dag er dækningsgraden eksempelvis ca. 20 pct. hvilket svarer til 4,9 studerende pr. ungdomsbolig, idet der er 15.299 ungdomsboliger til 75.168 studerende jf. figur 2.

Økonomiforvaltningen bemærker her, at det er vanskeligt at forudsige, hvor mange studerende, der er i fremtiden. Ved nedenstående beregning har Økonomiforvaltningen antaget, at andelen af studerende 18 – 29-årige ud af alle 18 – 29-årige er den samme i 2031 som den er i dag.

Figur 1 og 2 illustrerer situationen i dag ved de 9 pct. / 20 pct., og eksemplificerer det fornødne antal ungdomsboliger i 2031, såfremt dækningsgraden skal hæves til hhv. 12 / 26 pct, 14 / 30 pct. eller 16 / 35 pct.

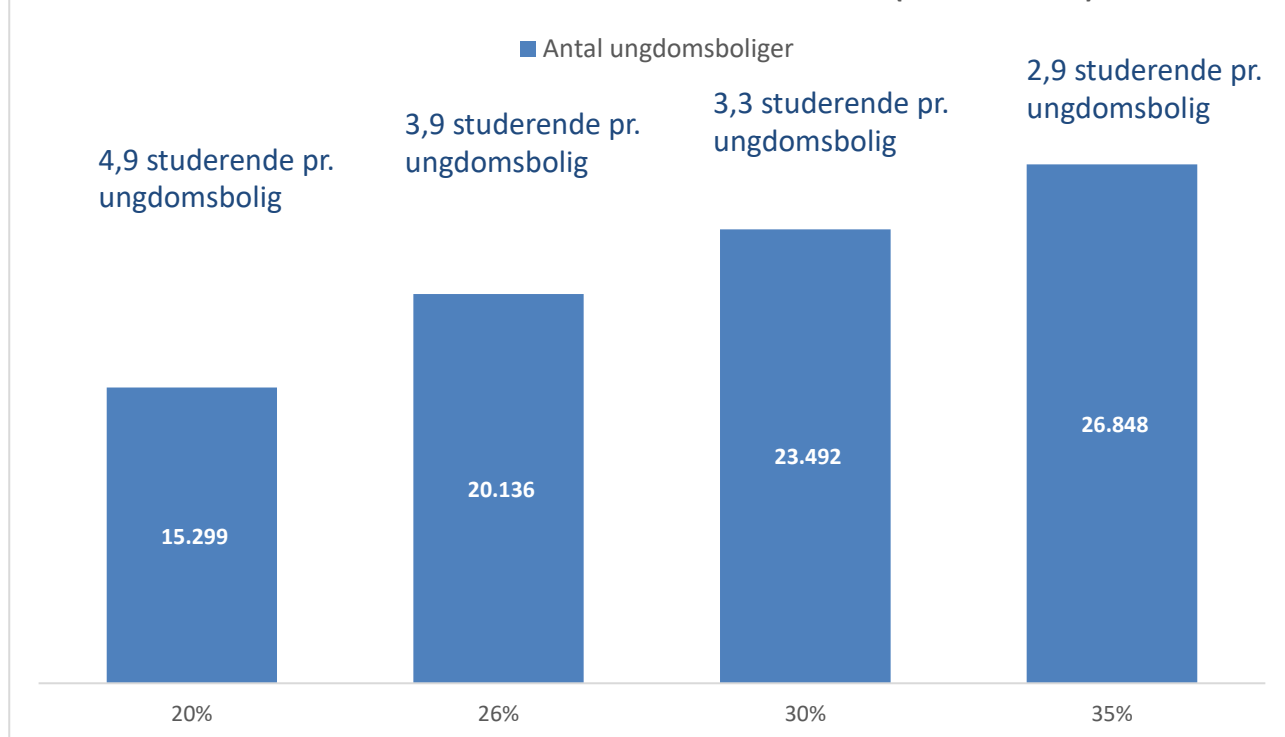
For at øge dækningsgraden til:

- 12 pct. / 26 pct. kræver det ca. 5.000 ungdomsboliger i 2031
- 14 pct. / 30 pct. kræver det ca. 8.000 ungdomsboliger i 2031
- 16 pct. / 35 kræver det ca. 12.000 ungdomsboliger i 2031



Figur 1: Eksempler på dækningsgrader i 2031 for unge (18 – 29-årige). Dækningsgraden ved 9 pct. er den nuværende dækningsgrad, og tager udgangspunkt i antallet af unge (18 - 29-årige) og antallet af ungdomsboliger ved udgangen af 2018. For de øvrige dækningsgrader er udgangspunktet det anslåede antal unge i 2031.

EKSEMPLER PÅ DÆKNINGSGRAD FOR STUDERENDE (18 - 29-ÅRIGE)



Figur 2: Eksempler på dækningsgrader i 2031 for studerende (18 – 29-årige) Dækningsgraden ved 20 pct. er den nuværende dækningsgrad, og tager udgangspunkt i antallet af studerende (18 - 29-årige) og antallet af ungdomsboliger ved udgangen af 2018. For de øvrige dækningsgrader er udgangspunktet det anslåede antal studerende i 2031. Bemærk, at det her er antaget, at andelen af studerende 18 – 29-årige ud af alle 18 – 29-årige er den samme i 2031 som den er i dag.

Sammenfatning

Tilvækst i befolkningen og boligmasse

Befolkningstilvæksten i København har været kraftig i de senere år. Særligt i den studieaktive alder 18 – 29 år har København oplevet en kraftig tilvækst. Tilvæksten sker årligt typisk i de kvartaler hvor der er studiestart.

For lavindkomstgruppen af de 18 – 29-årige, som oftest er studerende, er det øvrige boligmarked blevet endnu mere utilgængeligt. Tilvæksten har således medført stigende efterspørgsel på boliger til netop denne målgruppe, som i takt med den generelle befolkningstilvækst også har oplevet en lavere adgang til det øvrige boligmarked.

Analysen viser, at antallet af studerende har været stigende i København i de senere år. Udviklingen ser ud til at stagnere og falde en smule i de kommende, mens antallet af 18 – 29-årige ser ud til at stige med ca. 5.300 indtil 2023, hvor tilvæksten forventes at falde svagt igen. I 2031 forventes en sammenlagt tilvækst i aldersgruppen på ca. 2.500 unge.

Idet de studerende vurderes at være en del af lavindkomstgruppen i aldersgruppen, indikerer faldet i studerende, at det er sværere for en studerende at finde en bolig i København. Indikationen bakkes op af udviklingen i Centralindstillingsudvalgets (CIU) venteliste, som viser en øget søgning på studieboliger i hovedstadsområdet. Det bemærkes dog, at udviklingen for Københavns andet indstillingsudvalg, Kollegierne Kontor i København (KKIK) tyder på en lidt mindre søgning.

Siden 2010 har Københavns Kommune haft en række initiativer for at øge udbuddet af ungdoms- og studieboliger i takt med befolkningstilvæksten. Effekten af initiativerne ses først omkring 2015, hvor opførelsen af ungdomsboliger steg til 1.000 ibrugtagne ungdomsboliger årligt, og takten ser ud til at fortsætte.

Den kraftige befolkningstilvækst koblet med et ungdomsboligmarked, der først for alvor tog fart omkring 2015 har betydet, at dækningsgraden fra 2010 – 2015 var faldende. Dette skete i en periode, hvor det øvrige boligmarked generelt blev mindre tilgængeligt for lavindkomstgrupper som studerende.

En lavere dækningsgrad for studie- og ungdomsboliger koblet med en lavere tilgængelighed til andre boliger har i perioden haft som konsekvens, at det har været svært at finde en bolig som studerende. Med de mange ungdomsboliger opført siden 2015 er dækningsgraden dog steget med et procentpoint.

I de kommende år er der et stort antal ungdomsboliger på vej som følge af kommunale investeringer i almene ungdomsboliger og en fortsat stigende privat interesse for at opføre ungdomsboliger. Økonomiforvaltningen vurderer, at kommunens planmæssige initiativer for at øge opførelsen af ungdomsboliger har bidraget til væksten i ungdomsboliger. Markedsinteressen for ungdomsboliger skal også ses i et internationalt perspektiv, hvor investorer i stigende grad kigger på ungdomsboligmarkedet.

En stor del af de kommende ungdomsboliger vil være almene ungdomsboliger. De opføres i regi af de 400 mio. kr. som Københavns Kommune har afsat i kommunal grundkapital til almene ungdomsboliger. Det vurderes, at de 400 mio. kr. svarer til ca. 3.350 almene ungdomsboliger. En stor del af de kommende ungdomsboliger, vil derfor have en billigere husleje, end de private ustøttede ungdomsboliger, der har udgjort hovedparten af nyopførte ungdomsboliger siden 2010.

Økonomiforvaltningen forventer under alle omstændigheder, at dækningsgraden forventes øget de kommende år. Det skyldes, at ungdomsboligmassen stiger pga. de mange almene og private ungdomsboliger, der er på vej, samtidig med at befolkningstilvæksten i aldersgruppen ser ud til at stagnere en anelse i de kommende år.

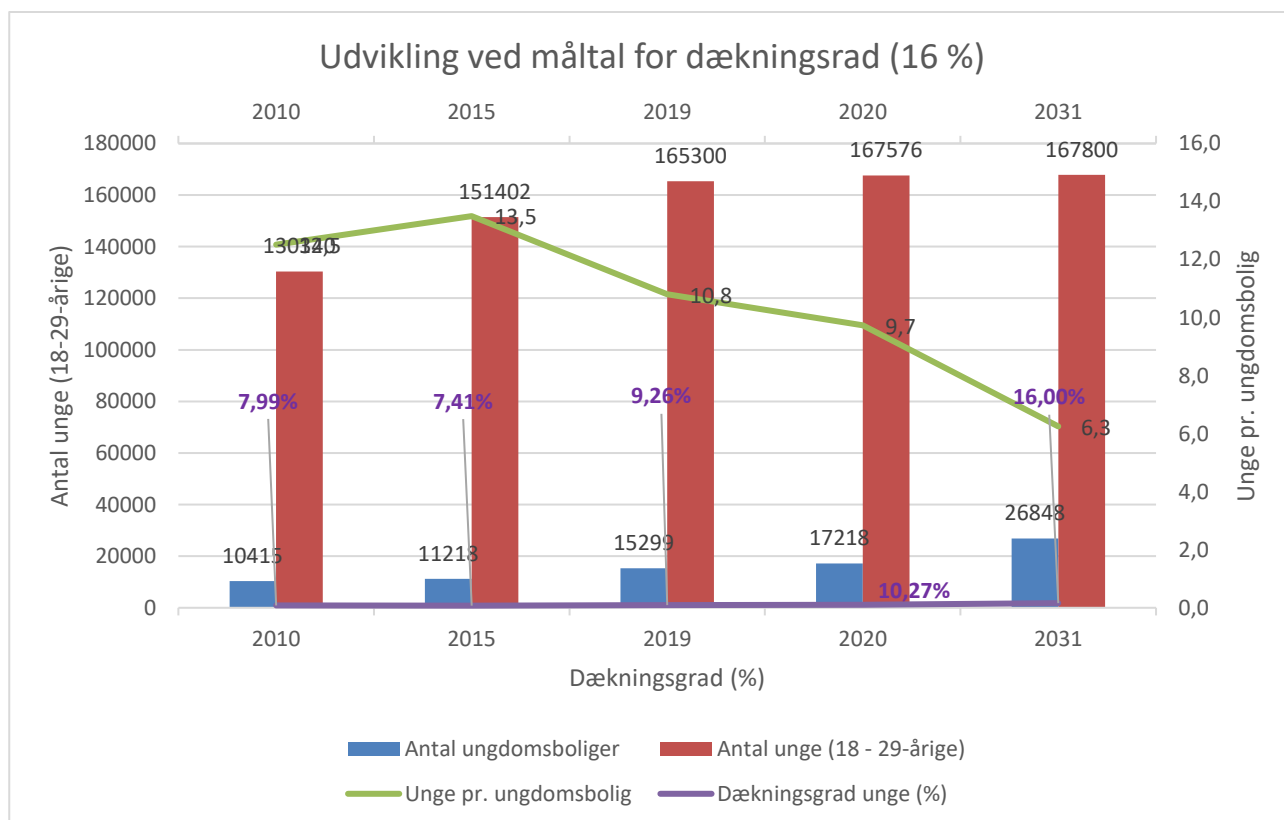
Befolkningstilvæksten koblet med et øvrigt boligmarked, der er blevet mindre tilgængeligt, har sat yderligere pres på at øge dækningsgraden, for at tilvejebringe boliger, som de studerende kan bo i.

På baggrund af analysen vurderes det derfor, at der fortsat er en underkapacitet af ungdoms- og studieboliger, idet udbuddet indtil videre ikke har kunnet følge med befolkningstilvæksten. Målsætningen på ungdomsboliger bør revideres i Kommuneplan 2019 for at sikre, at dækningsgraden fortsætter med at stige i hele planperioden frem mod 2031.

Dækningsgrad

Dækningsgraden for ungdomsboliger er i København steget fra ca. 8 pct svarende til 12,5 unge pr. ungdomsbolig i 2010 til ca. 9 pct svarende til 10,8 ung pr. ungdomsboliger ved udgangen 2018. I den mellemliggende periode fra 2010 til 2015 har der været et fald i dækningsgraden. Det skyldes, en kraftig vækst i antal unge mellem fra 18 og 29 år, og at ungdomsboligbyggeriet ikke havde taget helt fart i den pågældende periode. Fra 2015 til 2018 er dækningsgraden igen øget. Det skyldes, at ungdomsboligbyggeriet i den periode for alvor tog fart, hvor der i perioden blev tilvejebragt over 3.000 ungdomsboliger.

Forudsat at takten for ibrugtagne ungdomsboliger fastholdes på ca. 1.000 ungdomsboliger om året i hele den komme planperiode (2019 – 2031) svarer det til en vækst på ca. 12.000 ungdomsboliger. Med 1.000 ungdomsboliger om året, vil dækningsgraden på ungdomsboliger hæves fra 9 pct. i 2018 til 16 pct. i 2031.



Figur 3: Historisk dækningsgrad siden 2010 og bud på fremtidige dækningsgrad. Kilde: Københavns Kommune

Bosætningsmønstre

Overordnet viser analysen, at de studerende som udgangspunkt bor på færre kvadratmeter end øvrige 18+ årige. De studerende bor typisk i private udlejningsboliger og andelsboliger. Det fremgår også, at ungdomsboligerne, som reserveret og målrettet studerende, også er beboet af studerende. Altovervejende bor både de studerende og øvrige 18+ årige i lejligheder, hvilket dog ikke er overraskende, idet en meget stor del af boligmassen i København består af lejligheder.

Unge og studerende udgør en relativt stor del af befolkningen i København. I København udgør studerende i gennemsnit 13,5 pct. af den 18+-årige befolkning. Nørrebro er den bydel med flest studerende, både i antal og andel af studerende København med 18,8 pct. af de 18+ årige.

Økonomiforvaltningen besigtigelser af nyopførte ungdomsboliger indikerer, hvad der bekræftes i andre rapporter om unge og deres boligvalg, at huslejen har stor betydning for valget af bolig. Der er stor forskel på huslejeniveauet når det kommer til ungdomsboliger i København. De nye private ungdomsboliger er som udgangspunkt dyrere end nye almene ungdomsboliger. Ift. de almene ungdomsboliger generelt er der en gennemsnitlig forskel på ca. 600 kr. per kvadratmeter pr. år.

Som eksempel koster en nybygget almen ungdomsbolig på 35 m² i gennemsnit 4.000 kr. pr. måned, mens en nybygget privat ungdomsbolig på 35 m² koster ca. 5.000 kr. pr. måned. I gennemsnit koster en almen ungdomsbolig på 35 m² i København ca. 3.000 kr. pr. måned.

Huslejen og boligkvaliteten har betydning for, om en ungdomsbolig har en høj fraflytningsfrekvens. Er huslejen for høj ift. den kvalitet, som boligen og byggeriet rummer, indikerer analysen, at en beboer som udgangspunkt vil være på jagt efter noget billigere. Dermed øges fraflytningsfrekvensen og det har en negativ betydning for muligheden for et fællesskab, som de unge og studerende efterspørger.

Karakteristik af Københavns nye ungdomsboliger

Siden 2010 er der opført ca. 4.900 ungdomsboliger inkl. ommærkninger af utidssvarende og små almene familie- og ældreboliger.

De nye ungdomsboliger er som udgangspunkt opført i brokvartererne og i de nye byudviklingsområder. Sammenlignes det med antallet af 1- og 2-værelses lejligheder i bydelene, fremgår det, at de nye ungdomsboliger etableres både i områder med relativt mange 1- og 2-værelses lejligheder som Nørrebro og Vesterbro, men også i områder, hvor der ikke er så mange som Valby og Indre by.

Gennemsnitsstørrelsen på en ungdomsbolig er umiddelbart steget over tid – dog i perioden 2010-2016 er det gennemsnitlige antal boligkvadratmeter faldet med 10 m² fra 44,8 m² i 2010-2011 til 34,8 m² opgjort i 2016. Denne tendens bakkes op af andre rapporter, der konkluderer, at de unge ønsker færre personlige kvadratmeter for at få en mindre måned husleje og samtidig flere fælles kvadratmeter som kan danne rammen om et fællesskab som ved kollegier.

Metode

Analysen er primært udarbejdet på baggrund af kvantitative data om ungdomsboligbyggeri opført i perioden 2010-2018 og kvantitative data om demografi samt studieoptag. De kvantitative data er tilvejebragt via Velfærdsanalyseenheden i Økonomiforvaltningen og suppleret af data Uddannelses- og Forskningsministeriet mf. Data om unges bosætningspræferencer er tilvejebragt gennem eksisterende litteratur (se kilder), herunder Københavns Kommunes Bosætningsanalyse 2014.

Teknik- og Miljøforvaltningen har udarbejdet en delanalyse, der vedrører kvaliteten i nyopførte ungdomsboliger. Delanalysen vedhæftes ungdomsboliganalysen og er udarbejdet på baggrund af besigtigelser af fem udvalgte ungdomsboligbyggerier opført efter 2010, som Økonomiforvaltningen og Økonomiforvaltningen har besigtiget i fællesskab. De udvalgte ungdomsbyggerier består af tre nyopførte bebyggelser og to konverteringer af eksisterende byggeri. Heraf er to almene og tre private projekter (bilag 1).

Definitioner

- Kollegie- og ungdomsboliger defineres i Kommuneplan 2015 som nyopførte boliger, der er mellem 25 – 50 m² (brutto). Der er ikke planmæssigt en forskel på kollegier og ungdomsboliger. Økonomiforvaltningen bemærker, at det også er muligt at etablere boliger under 50 m², som ikke er målrettet studerende, såfremt der er særlige forhold der gør sig gældende.
- I nærværende analyse opereres med målgruppen unge som *antal unge (18 – 29-årige)*. Som udgangspunkt er målgruppen for ungdomsboliger også studerende, idet det antages, at det typisk er studerende i aldersgruppen 18 – 29-årige, der er målgruppen for små ungdomsboliger. 18 – 29-årige studerende antages også at være en lavindkomstgruppe, som i takt med befolkningstilvæksten, har oplevet en ringere tilgængelighed til den øvrige boligmasse. Det bemærkes, at målgruppen for almene ungdomsboliger er unge med særligt behov, og tilvejebringelse af disse understøtter således også boliger til ikke-studerende unge med særligt behov.
- Studerende er som udgangspunkt defineret som personer indskrevet på en fuld uddannelse pr. 1. oktober 2017 (uddannelsesregistret), EKSL. personer registreret med uddannelsesaktivitet som primære beskæftigelse pr. november i den registerbaserede arbejdsstyrkestatistik (RAS). I sidstnævnte indgår bl.a. (men ikke nødvendigvis) udvekslingsstuderende, da de er under uddannelse, men ikke tager en fuld uddannelse i DK.
- I analysen opereres med begrebet kollegie- og ungdomsboliger, som defineret i kommuneplan 2015. Begrebet dækker over almene ungdomsboliger, private ustøttede ungdomsboliger, støttede private ungdomsboliger og støttede selvejende ungdomsboliger, som er opført med hjemmel i forskellig lovgivning og støtteordninger. I analysen uddybes de forskellige ungdomsboligtyper ikke, idet de nyopførte ungdomsboliger består af almene ungdomsboliger og private ustøttede ungdomsboliger. De øvrige ungdomsboligtyper opføres ikke længere grundet ændret lovgivning.

Der findes i dag fire overordnede boligtyper med offentlig støtte, som overvejende er beregnet til studerende (*Studieboliger i Danmark. Rammer, regler og muligheder 2014, Uddannelses- og Forskningsministeriet og Ministeriet for By- Bolig- og Landdistrikter 2014*).

Almene ungdomsboliger er en del af en almen boligorganisation og følger som sådan grundlæggende de samme regler som andre almene boligtyper, herunder bidrag til og dækning fra Landsbyggefonden og Byggeskadefonden. Boligerne bebos overvejende af studerende, men anvendes også til andre unge med særligt behov.

Selvejende ungdomsboliginstitutioner opført med offentlig støtte er selvstændige, uafhængige institutioner, og består typisk af ét kollegium. De er således ikke en del af en boligorganisation og adskiller sig på en række punkter fra almene ungdomsboliger. Kollegieboliger i selvejende ungdomsboliginstitutioner, opført med offentlig støtte før 1978, bebos udelukkende af studerende,

mens nyere boliger også kan bebos af andre unge med særligt behov. Der kan ikke længere ydes støtte til nye selvejende ungdomsboliginstitutioner.

***Selvejende almene ungdomsboliger** blev indført fra 2005. Boligtypen er i vidt omfang underlagt de samme regler som almene ungdomsboliger, men i modsætning til almene ungdomsboliger er selvejende almene ungdomsboliginstitutioner selvstændige institutioner, der ikke er en del af en boligorganisation. Selvejende almene ungdomsboliger kan både bebos af studerende og andre unge med særligt behov.*

***Støttede private ungdomsboliger** kunne i perioden 2003-2008 etableres med offentlig støtte i de uddannelsesbyer, hvor behovet var størst. Boligerne, som er forbeholdt studerende (herunder mindst 10 pct. udvekslingsstuderende), følger på de fleste områder reglerne for andet privat udlejnings boligbyggeri. Der er i alt etableret ca. 2.600 boliger efter ordningen, overvejende i Københavns, Frederiksberg, Aalborg og Roskilde Kommuner.*

Afgrænsning

- Analysen beskæftiger sig primært med nybyggeriet af ungdomsboliger siden 2010 herunder også konverteringer foretaget efter 2010. Dog går visse statistikker længere tilbage for at sætte udviklingen i en historisk kontekst. I de valgte cases, undersøger analysen kun ungdomsboliger opført efter 2010.
- Analysen beskæftiger sig primært med boliger til unge og studerende. Der er også et behov for at tilvejebringe små boliger til unge med et særligt behov som fx skæve boliger eller små billige almene familieboliger. Dette behandles ikke særskilt i analysen, men almene ungdomsboliger, som der er mange på vej af, kan også bebos af unge med særlige behov. Tilvejebringelsen af dem dækker således også et behov for at tilvejebringe boliger til den målgruppe.

Initiativer

Siden 2010 har Københavns Kommune igangsat en række initiativer med formålet er øge udbuddet af boliger målrettet unge og studerende. Nedenfor oplistes de væsentligste:

Boligstrategi for unge og studerende 2012 – 2015.

Et centralt initiativ for at forbedre boligvilkårene for unge og studerende kom med Københavns Kommunes ”*Boligstrategi for unge og studerende 2012 – 2015*”. Borgerrepræsentationen vedtog den 9. februar 2012 ”*Boligstrategi for unge og studerende i København 2012-2015*”. Strategiens hovedgreb var, at der både skulle etableres flere kollegie- og ungdomsboliger, og at den eksisterende boligmasse skulle udnyttes bedre. Strategien opstillede fem mål, som blev understøttet af en række konkrete indsatser:

- MÅL 1: at der etableres flere ungdomsboliger i takt med at antallet af unge vokser
- MÅL 2: at de støttede ungdomsboliger er attraktive og til at betale for målgruppen
- MÅL 3: at sikre den kortest mulige ventetid på en ungdomsbolig for unge med akut behov for en bolig
- MÅL 4: at lette unges adgang til byens øvrige boliger
- MÅL 5: at levere målrettet information til unge, der vil flytte til København

Strategien samlede og initierede en række af kommunens indsatser for at øge mængden af boligmuligheder til unge og studerende. Strategien blev evalueret i Borgerrepræsentationen 26. maj

2016, hvor det fremgik, at alle fem mål enten var fuldt indfriet eller delvist indfriet. Det blev samtidig besluttet, at der ikke var behov for at forlænge strategien, idet ungdomsboligområdet fremadrettet styres i vedtagne planer og aftaler, herunder bl.a. kommuneplanen og hoved- og udlejningsaftaler med BL's 1. kreds.

Mål og rammer i kommuneplanen

Med vedtagelsen af Kommuneplan 2011 blev en række plankrav til ungdomsboliger lempet. Bl.a. muliggjordes byggeri af flere og større ungdomsboliger end hidtil, ligesom kravene til ungdomsboligernes beliggenhed blev gjort lempeligere. Med kommuneplan 2011 blev der også muliggjort opførelse af 3.000 ungdomsboliger.

På baggrund af dialog med branchen om barriererne for at få opført private ustøttede ungdomsboliger, vedtog Borgerrepræsentationen den 10. april 2014 "Kommuneplantillæg for "Kollegie- og ungdomsboliger, generelle bestemmelser" til Kommuneplan 2011. I de tidligere kommuneplaner var der ikke en målsætning om ungdomsboliger men en kvote for et maksimalt antal ungdomsboliger, som der kunne opføres i planperioden.

Med kommuneplantillægget blev kvoten på 3.000 ungdomsboliger i planperioden 2011-2023 øget til 6.000, og reglerne for hvilke typer bygninger, der kunne omdannes til kollegie- og ungdomsboliger blev forenklet. Yderligere indeholdt tillægget lempelser af lokaliseringskravene, parkeringsnorm og friarealkrav. Begrundelsen var, at kommuneplanens retningslinjer og rammer bedre kunne målrettes målgruppens behov og samtidig medføre et øget byggeri af ungdomsboliger.

Med Kommuneplan 2015 blev kommuneplantillæggets bestemmelser videreført og kvoten på 6.000 ungdomsboliger blev erstattet af et mål om ibrugtagning af min. 6.000 boliger i perioden 2015 – 2027. Udviklingen fra kvote til målsætning viser, at Københavns Kommune er gået fra at begrænse antallet af ungdomsboliger til at fremme udviklingen af dem i takt med at behovet for dem er steget.

Almene ungdomsboliger

Københavns Kommune har tradition for et tæt samarbejde med den almene sektor på boligområdet. Samarbejdet er fx udmøntet i Hovedaftalen 2015 – 2018, der bl.a. opstiller et mål om, at 10 % af boligerne i nye familieboligafdelinger, der opføres i byudviklingsområder, etableres som små boliger, der koster under 3.200 kr. om måneden i husleje (2014-pl). Boligerne bygges primært som almene ungdomsboliger.

Udlejningsaftalen, der er indgået for samme periode, giver boligorganisationerne mulighed for at udleje en andel af kommunens almene familieboliger efter fleksible udlejningskriterier, som giver unge under uddannelse fortrinsret på ventelisten. Udlejningsaftalen regulerer også kommunens anvisningsret til almene familie- og ungdomsboliger.

Herudover kan nævnes, at en række boligorganisationer som opfølgning på budget 2003 og senere har forpligtet sig til at ommærke i alt 1.308 små familieboliger til ungdomsboliger. Aftalerne er hæftet op på samtidige tilsagn om nyopførelse af ca. 700 store almene familieboliger. Ved udgangen af i starten af 2019 var 910 familieboliger ommærket til ungdomsboliger.

Endelig vedtog borgerrepræsentationen den 10. december 2015 en rammeaftale mellem kommunen og BL's 1. kreds om ommærkning af overskydende ældreboliger til familie- eller ungdomsboliger afhængig af boligstørrelsen. Rammeaftalen er knyttet op på ændringer i almenboligloven, som gjorde det muligt i en treårig periode at søge om ommærkningsbidrag til boliger mellem 50 og 65 m², der blev ommærket midlertidigt til ungdomsboliger i en 10-årig periode. I starten af 2019 var 142 ældreboliger ommærket til ungdomsboliger.

Aftalerne er midlertidige, og der skal tages stilling til, hvad der skal ske, når aftalerne udløber. I forbindelse med den aktuelle genforhandling af Hovedaftalen er det derfor besluttet, at der skal nedsættes en arbejdsgruppe til at forberede indgåelsen af en ny ældreboligaftale i 2019.

Ift. nybyggeriet af almene ungdomsboliger har Københavns Kommune siden 2013 afsat 400 mio. kr. i almen grundkapital til opførelse af cirka 3.350 almene ungdomsboliger. Det første almene ungdomsboligbyggeri, Øselsgården, blev taget i brug i sommeren 2016 og i 2017 blev også Bryggershuset og Samuels Kirke indviet. Grundkapital forventes udmøntet i konkrete projekter i de kommende år.

Midlertidige studieboliger

For at imødekomme den akutte efterspørgsel på studieboliger, har muligheden for at opføre midlertidige studieboliger, der er hurtige at opføre, været efterspurgt politisk og blandt en række developere. Borgerrepræsentationen vedtog den 18. maj 2017 et medlemsforslag om at udarbejde en strategi for etableringen af midlertidige studieboliger i København som følge af den nye mulighed i planloven, som muliggjorde dispensation til midlertidige studieboliger i op til 10 år.

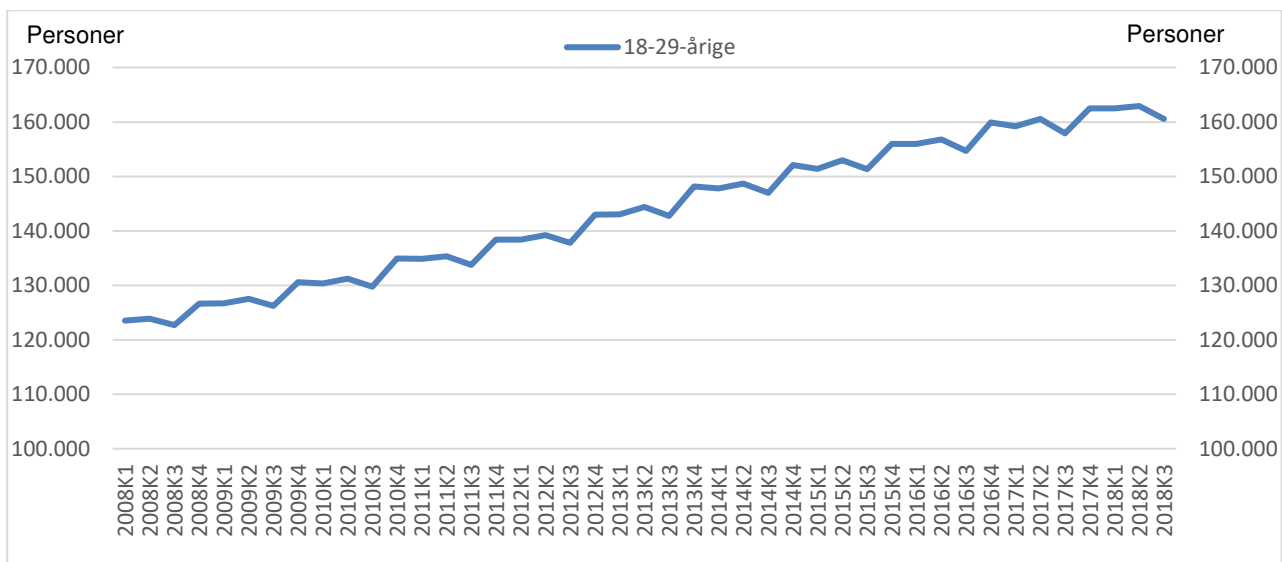
Borgerrepræsentationen godkendte efterfølgende strategi og administrationsgrundlaget for midlertidige studieboliger den 30. november 2017. Strategien og administrationsgrundlaget udlægger rammerne for at Københavns kan få så mange midlertidige studieboliger som muligt, som fungerer som et supplement til de permanente ungdomsboliger. Pt. er der ibrugtaget 84 midlertidige studieboliger og flere anslås at være på vej.

Befolkningen

I dette afsnit redegøres for befolkningstilvæksten blandt unge i aldersgruppen 18 – 29-årige, studieoptaget samt for prognosen for både unge og studerende. Derudover følger en redegørelse af aldersgruppens bosætningsmønstre.

Udvikling i befolkningen (18 – 29-årige)

Københavns Kommune har siden 2009 oplevet en befolkningstilvækst på lidt over 10.000 personer om året. En stor del af befolkningstilvæksten har været i aldersgruppen 18 – 29 år, hvor der bare siden 2010 har været en tilvækst på 30.232 borgere i aldersgruppen 18 – 29 år (figur 1).

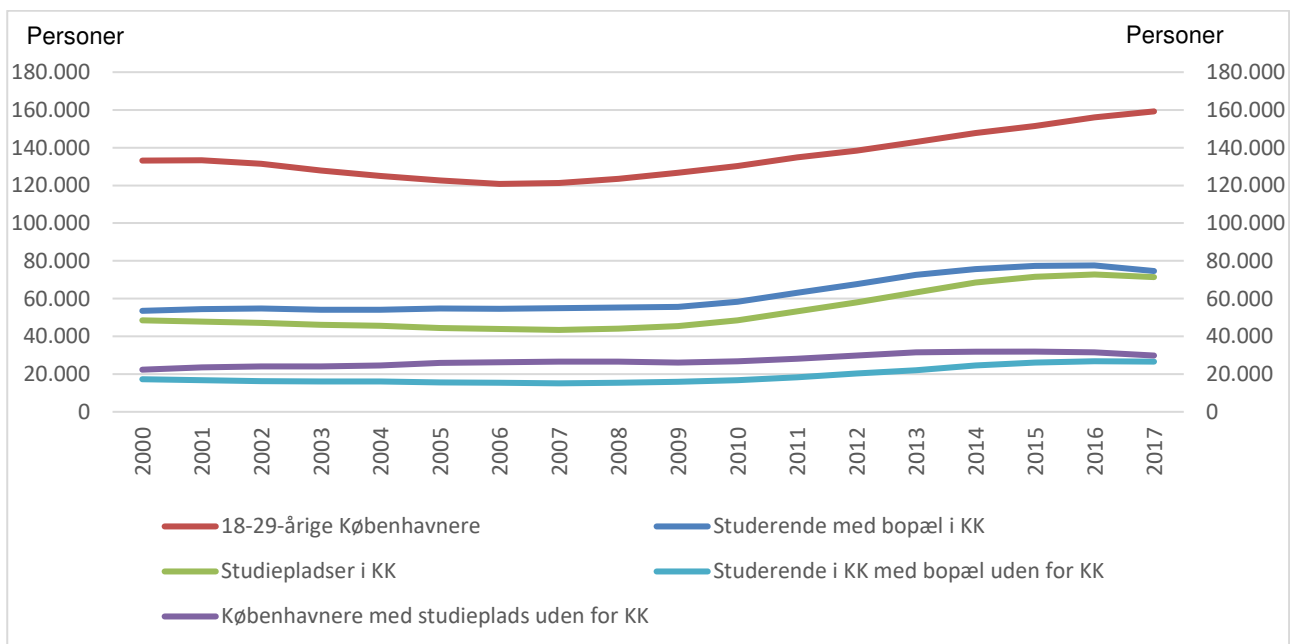


Figur 4: Demografisk udvikling for aldersgruppen 18 – 29 år pr. kvartal. Kilde: Københavns Kommune

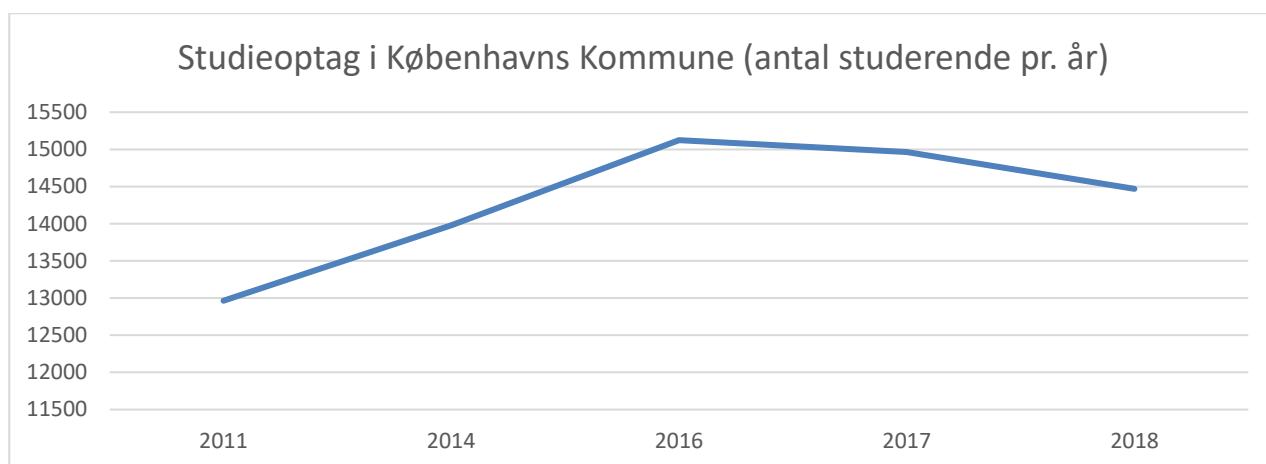
Befolkningstilvæksten for 18 – 29-årige sker typisk omkring 1. og i særlig grad 3. kvartal mens den er negativ i 2. og 4. kvartal, men samlet set er der sket en årlig tilvækst (Figur 1). Tendensen har været den samme i hele perioden og hænger sandsynligvis sammen med, at studieoptaget sker i 1. og 3. kvartal, hvorfor tendensen med en kraftig befolkningstilvækst i samme periode kan forklares. Graferne forklarer også, hvorfor der lige omkring 3. kvartal er et akut og stort pres på boliger til netop denne målgruppe.

Mens befolkningstilvæksten af 18 – 29-årige har været stigende i hele perioden siden 2006 (jf. figur 2), har tilvæksten af studerende også været stigende. Siden 2015 har antallet af studerende i København dog været svagt faldende. København har i hele perioden haft flere studerende med bopæl i kommunen end studiepladser.

Forskellen mellem antal studiepladser og studerende med bopæl i København er dog skrumpet ind fra omkring 2010 til 2017. Antallet af studerende med bopæl i København er svagt faldende mens antallet af personer, der studerer i København, men som bor uden for kommunen, er stigende.



Figur 5: Udviklingen i 18 – 29-årige i forhold til udviklingen i antal studerende. Kilde: Københavns Kommune.



Figur 6: Antal nyoptagede studerende i Københavns Kommune. Kilde: Uddannelses- og Forskningsministeriet

Det fremgår af ”Notat vedr. studieoptaget i 2018” udarbejdet af Uddannelses- og Forskningsministeriet, at det årlige studieoptag i København er vokset fra ca. 13.000 studerende i 2011 til ca. 15.000 studerende i 2016, hvorefter det er nogenlunde stabiliseret (Figur 3). Samme tendens ses i hele Region Hovedstaden.

København har således oplevet en stigning i antallet af nyoptagne studerende, hvor en stor del må forventes at skulle finde en bolig senest omkring studiestart, som typisk er i 1. og 3. kvartal. Det bemærkes dog, at tendensen er svagt faldende siden 2016, hvor der i København samtidig er et fald i antal studerende med bopæl i kommunen.

Uddannelses- og Forskningsministeriet vurderer, at udviklingen i nyoptagne studerende siden 2015 kan skyldes flere ting. Dels kan det skyldes, at størrelsen på ungdomsårgange og personer der hvert år færdiggør en ungdomsuddannelse, og som derfor er potentielle studieoptagede i samme periode, er steget svagt.

Dels vurderer Uddannelses- og Forskningsministeriet, at den ledighedsbaserede dimensionering kan have haft effekt. Dimensioneringsmodellen fastsætter fra 2015 og frem et loft over optaget på uddannelsesgrupper, hvorfra dimittenderne historisk har haft en systematisk og markant overledighed målt i forhold til de øvrige dimittender fra de videregående uddannelser. Fra 2017 blev der ligeledes aftalt en reduktion i optaget på de engelsksprogede erhvervsakademi- og professionsbacheloruddannelserne svarende til 25 pct. set i forhold til 2015 (straksopbremsningen).

Endelig indførte Københavns Universitet et adgangskrav på alle bacheloruddannelser (med få undtagelser) om, at karaktergennemsnittet fra den gymnasiale eksamen skal være på mindst 6,0. Dette adgangskrav har sandsynligvis været medvirkende til det fald på søgning og optagelse, som Københavns Universitet oplevede i 2018 ift. året før, vurderer Uddannelses- og Forskningsministeriet.

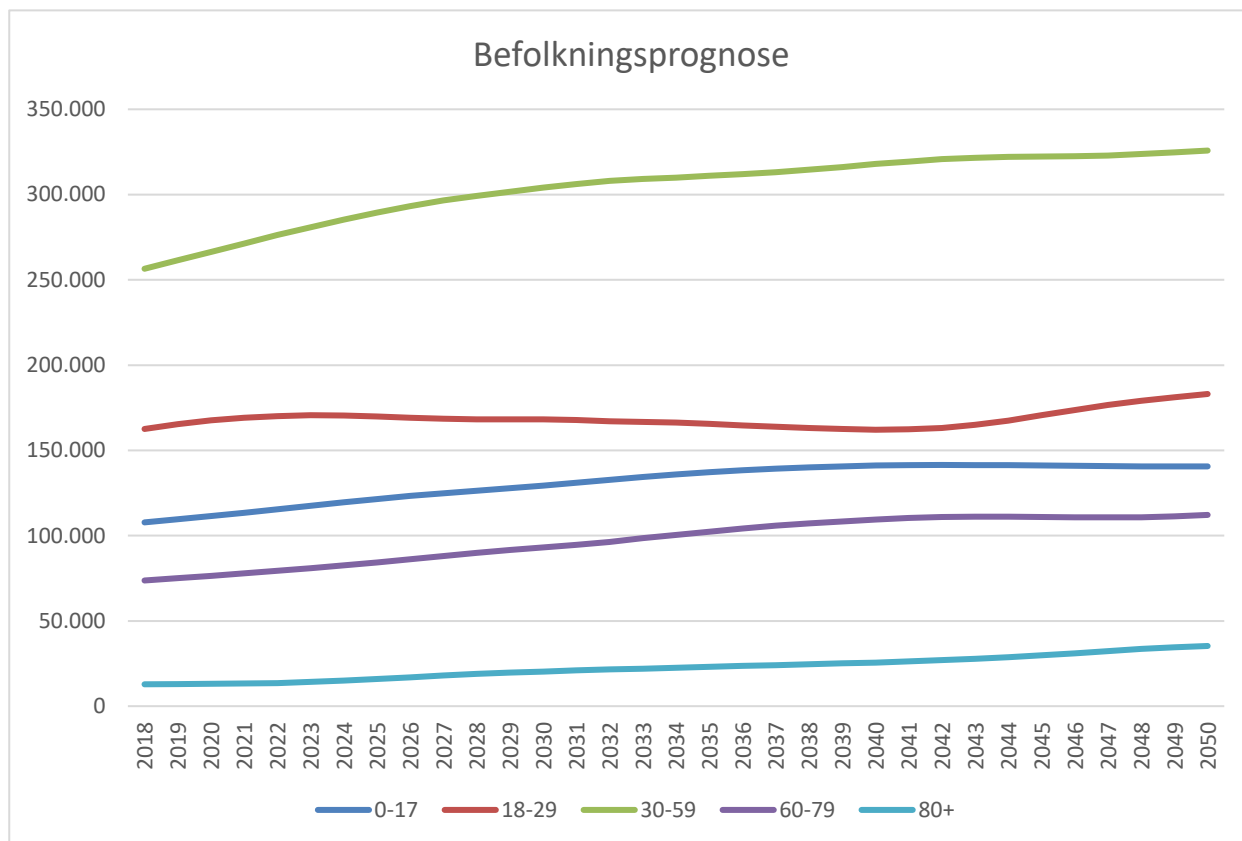
Tendensen er således, at antallet af studerende i København er svagt faldende, mens studerende i København med bopæl udenfor kommunen er stigende, hvilket kan indikere, at det er blevet sværere for studerende at få bopæl i København.

Prognose for tilvækst, studieoptag mm.

For at kunne vurdere det fremtidige boligbehov for ungdomsboliger, er det nødvendigt at undersøge fremskrivningsprognoserne for unge og studerende.

På den korte bane viser prognosen en yderligere tilvækst for aldersgruppen 18 – 29-årige fem til 2023 med en stigning på godt 5.300 flere unge i perioden 2019 - 2023. Efterfølgende ser prognosen for befolkningstilvæksten i unge fra 18 – 29-årige ud til at være aftagende frem mod 2040 på trods af, at den samlede befolkningstilvækst ser ud til fortsat at stige (figur 7).

På lang sigt forventes det, at aldersgruppen 18 – 29-årige stiger igen omkring 2040 med en forventet befolkningstilvækst på ca. 20.000 unge i perioden 2040 – 2050. Det bemærkes, at fremskrivningen baseres på ikke-fødte personer, og fremskrivningen må således forventes at være forbundet med en vis usikkerhed.



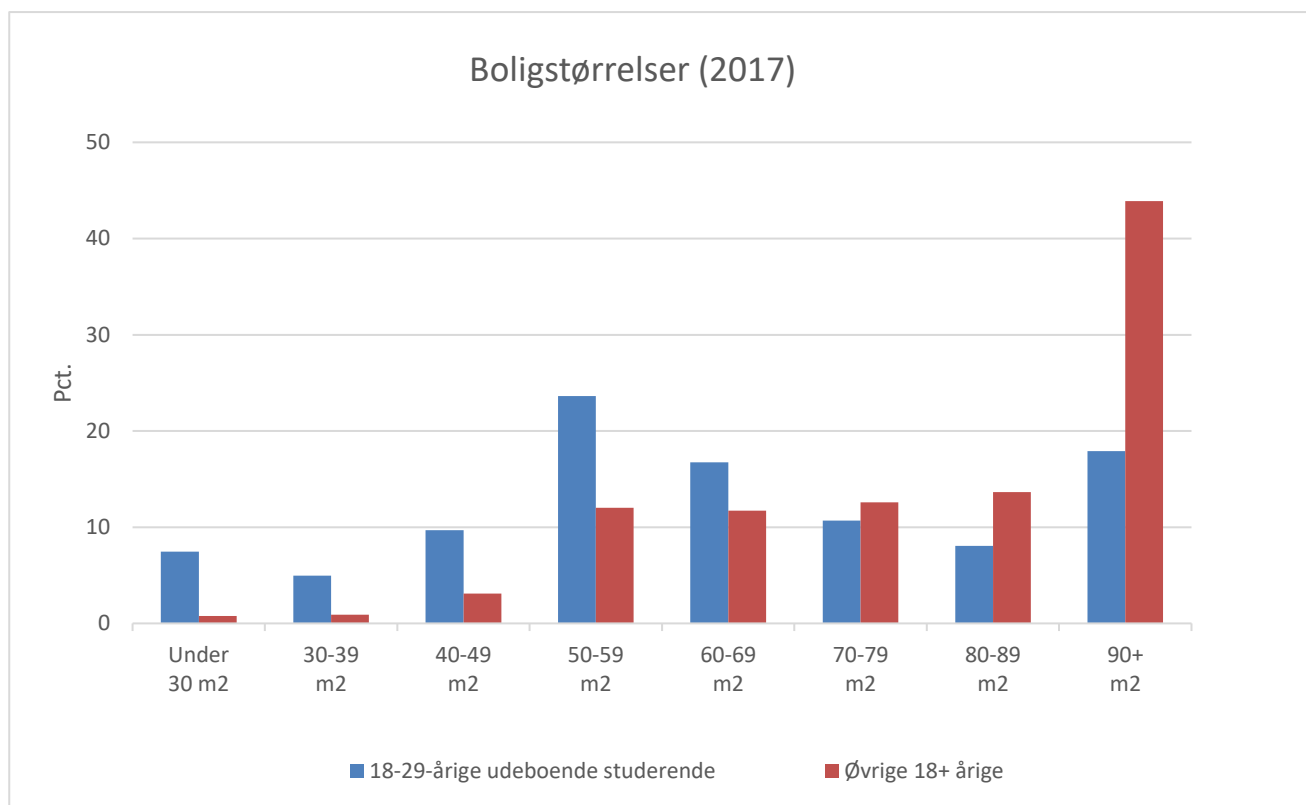
Figur 7: Befolkningsprognose i København. Kilde: Københavns Kommune,

Overordnet set vurderer Uddannelses- og Forskningsministeriet, der er en vis korrelation mellem antallet af studerende på de videregående uddannelser, og antallet af potentielle ansøgere. Potentielle ansøgere defineres som antallet af studenter. Antallet af studenter er bl.a. afhængigt af årgangenes størrelse. Den kommende periode forventes der et faldende antal potentielle studerende pga. faldende størrelse af ungdomsårgange og en negativ befolkningstilvækst i den typisk studieaktive alder 18 – 29 år. Perioden frem til i dag har været karakteriseret ved en periode med et stigende antal potentielle studerende.

Prognosen viser på kort sigt, at tilvæksten for både unge og studerende ser ud til at stagnere lidt, mens de øvrige aldersgrupper ser ud til at stige. Omkring 2040 forventes befolkningstilvæksten i aldersgruppen 18 – 29 år at stige igen, både i Københavns Kommune og på landsplan. Uddannelses- og Forskningsministeriet forventer en stigning af studerende generelt i Danmark, og det må således også forventes, at gælde for Danmarks største studieby, København samt i hele regionen.

Bosætningsmønstre

Afsnittet beskriver udvalgte data ift. unge og studerendes bosætningsmønstre. Boligstørrelse og prissætning bliver løbende behandlet i afsnittet.



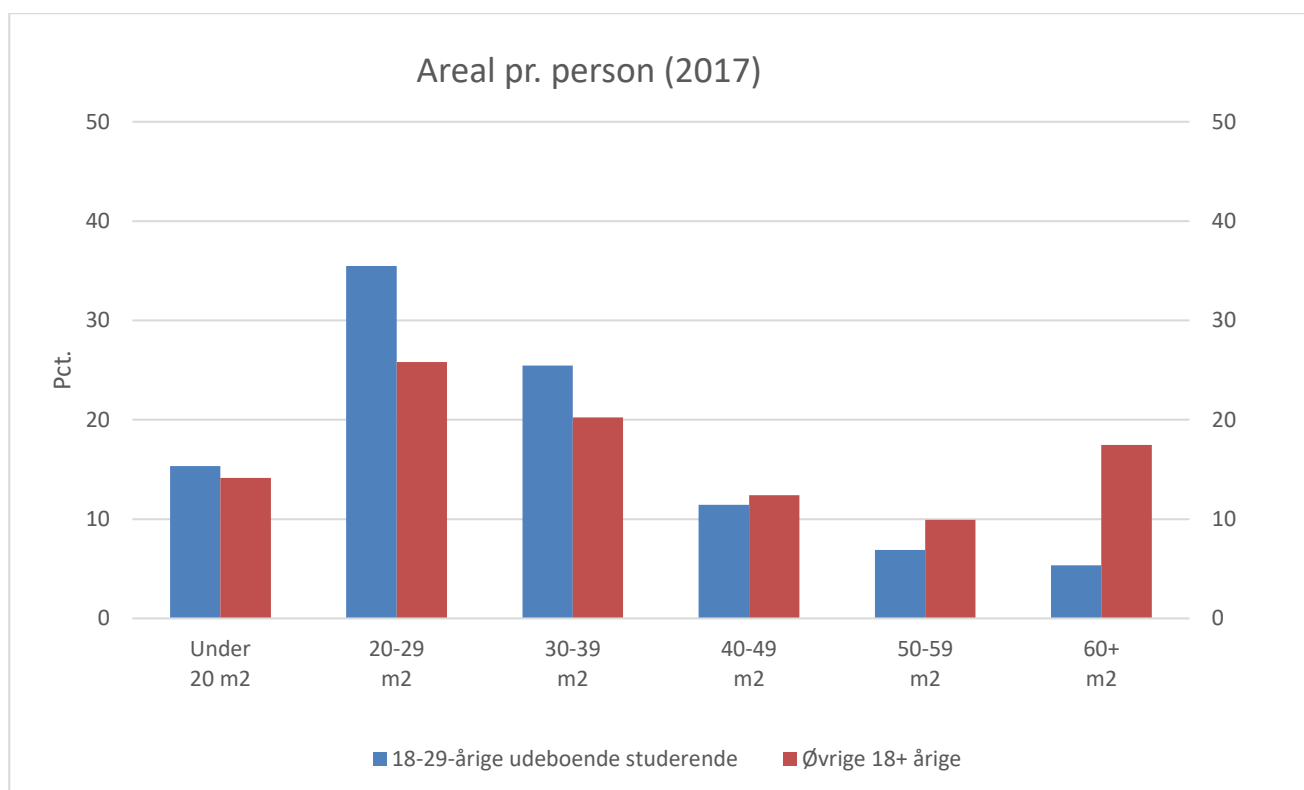
Figur 8: Boligstørrelser beboet af hhv. 18 – 29-årige studerende og øvrige 18+ årige i København. Kilde: Københavns Kommune,

Opdelingen af unge og studerende fordelt på boligstørrelser varierer (figur 5). De studerende i aldersgruppen 18-29 år bor på færre boligkvadratmeter end gruppen for de øvrige 18+ årige (18+ årige dækker over alle personer over 18 år). Dette kan skyldes, at de studerende ofte er villige til at gå på kompromis med boligstørrelsen for at holde huslejen nede.

Huslejen har afgørende betydning for boligvalg

Boligens størrelse er en af de ting, de studerende ofte er villige til at gå på kompromis for at holde huslejen nede. I Boligundersøgelsen (2016) blev de studerende således bedt om at vælge foretrukken boligstørrelse på baggrund af deres økonomiske situation og besvarelserne viste, at over 60 pct. ville foretrække en bolig på maksimalt 20 m2, hvis boligudgiften kunne holdes på højst 3.200 kr. om måneden¹. På tilsvarende vis viser Kuben (2016), at 36 % af de studerende højst vil have en månedlig husleje på 2.999 kr. og 44 % højst vil have en månedlig husleje på 3.999 kr. De tilsvarende præferencerne blandt unge, der ikke er studerende, fremgår ikke af materialet.

¹ 2016 priser.



Figur 9: Areal pr. person for hhv. 18 – 29-årige studerende og øvrige 18+ årige i København. Kilde: Københavns Kommune

Aralet pr. person fordeler sig skævt imellem de to grupper af unge afhængigt af om man er studerende eller ej. Dette kan skyldes de forskellige økonomiske råderum, der sætter begrænsninger for valget af bolig.

Huslejeniveau har betydning på trods af forskellige bolig-præferencer

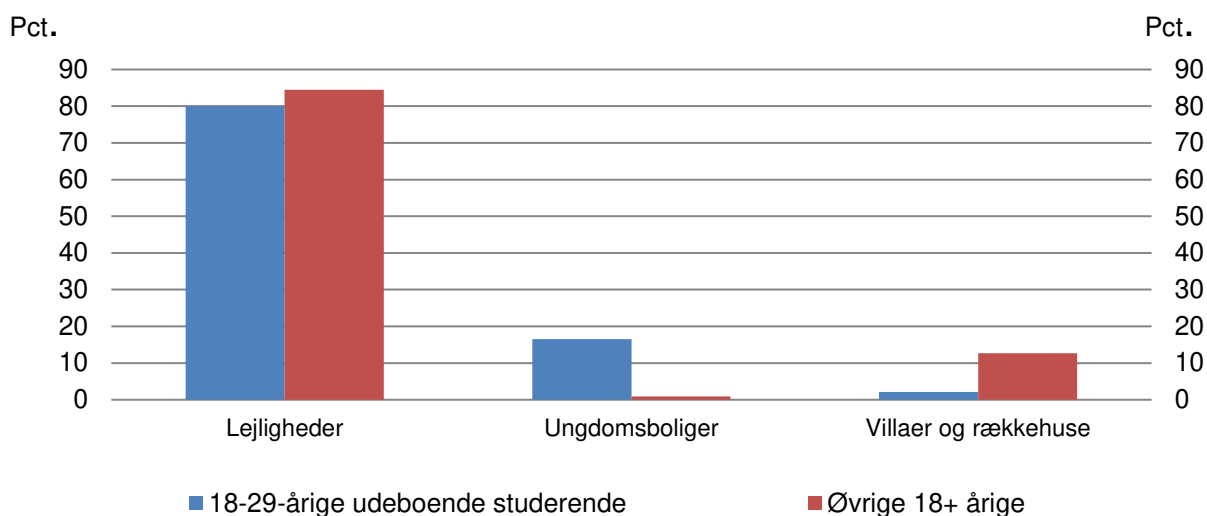
De unge og studerende udgør ikke én homogen gruppe med samme boligbehov og boligpræferencer, men overordnet har boligudgifterne, naturligt nok, størst betydning for næsten alle unge og studerende. I "Boligundersøgelsen 2016" svarede 98 pct. af de studerende, at prisen var vigtig eller meget vigtig og i "Tilflytterundersøgelse 2013" svarede 85 pct. af de unge det samme. At andelen er lavere i Tilflytterundersøgelsen (2013) skyldes sandsynligvis, at lidt over halvdelen af de adspurgte ikke var studerende og derfor havde et større økonomisk råderum.

Mellemstore boliger er mest attraktive

Både boligens fysiske stand og størrelse har betydning for de unge og studerendes valg af bolig, og særligt mellemstore boliger, typisk på 40-79 m² med to eller tre værelser, er attraktive. Adspurgte uden hensyn til boligudgifter og økonomisk råderum er det kun knap en femtedel af de unge og studerende, der foretrækker en lille bolig på 0-40 m². (Epinion 2013)

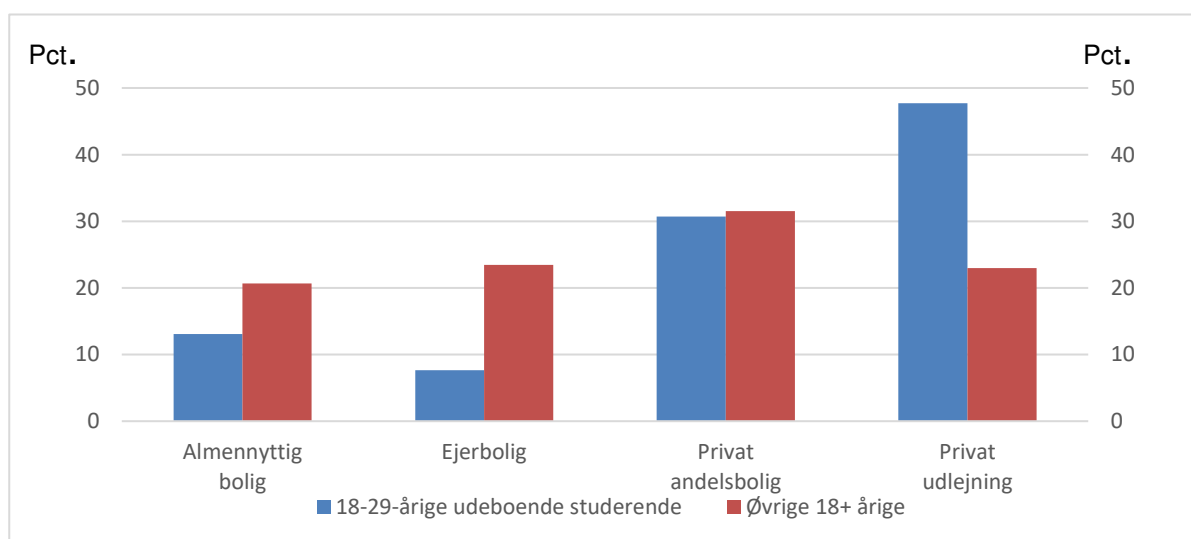
² I Epinion (2013) foretrækker 17 pct. af de unge en bolig på 0-40 m². Betragter man udelukkende respondenter, som er under uddannelse, er andelen dog 23 %. I Kuben (2016) foretrækker 17 pct. en bolig med 1 værelse, hvilket typisk vil svare til en bolig på 0-40 m².

Boligtype



Figur 10: Oversigt over hvilke boligtyper studerende og 18+-årige. Kilde: Københavns Kommune,

Ca. 17 % af de studerende bor i ungdomsboliger og resten bor typisk i lejligheder af forskellige ejerformer (figur 8). For øvrige 18+ årige bor stort set ingen af dem i ungdomsboliger, hvilket indikerer, at det er studerende, der bor i ungdomsboligerne, hvilket også typisk er hensigten.

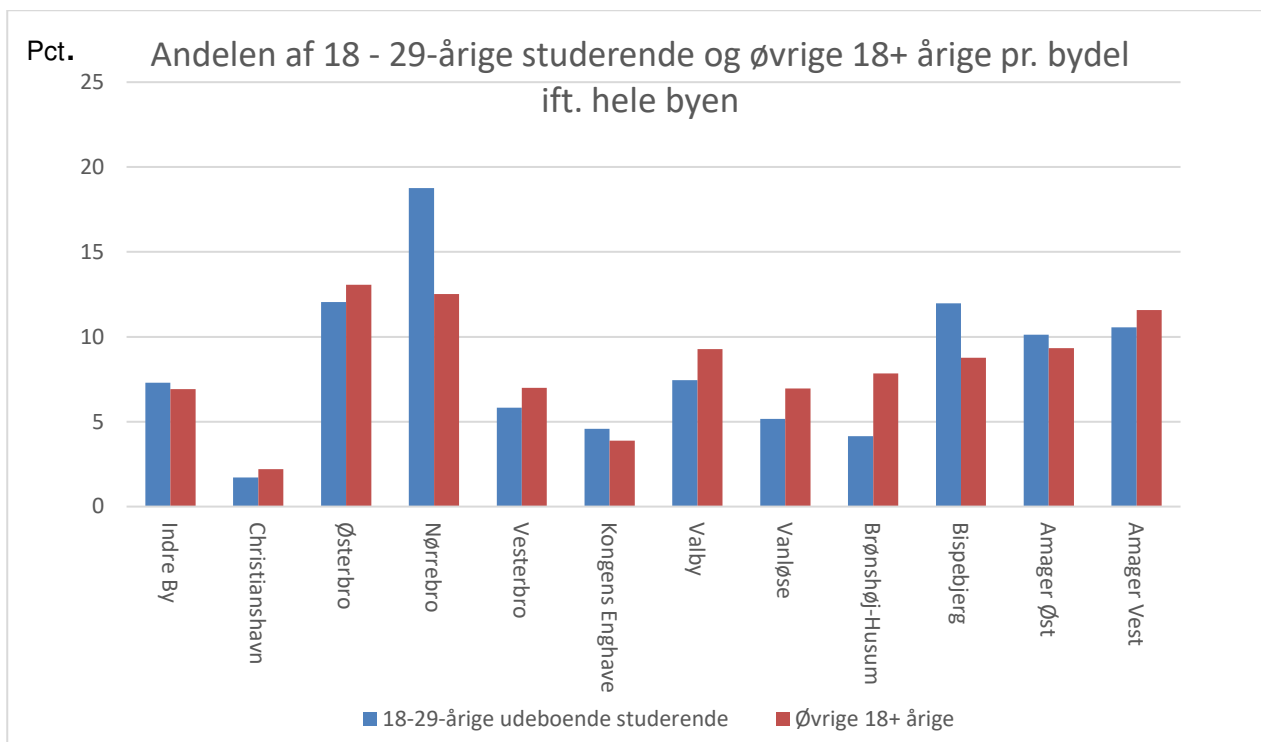


Figur 11: Oversigt over hvilke ejerformer studerende og øvrige 18+ årige bor i.

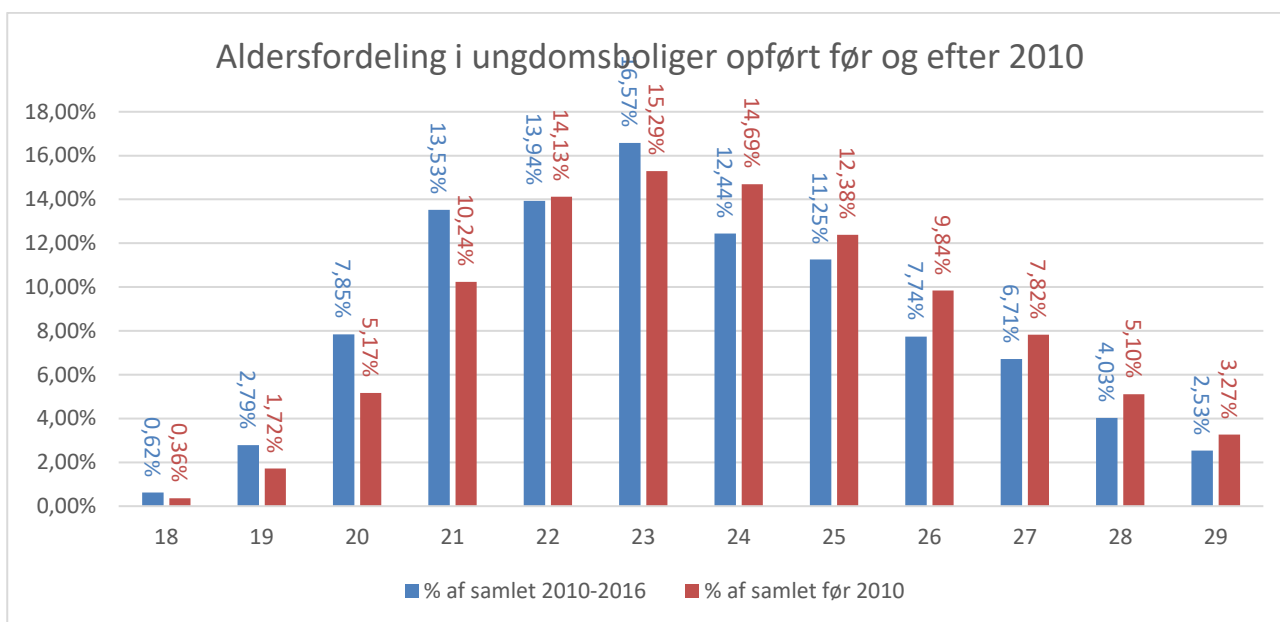
Studerende bor som udgangspunkt i private udlejningsboliger og til en vis grad i private andelsboliger (figur 9). Ift. øvrige 18+ årige er studerende klart overrepræsenteret i private udlejningsboliger, hvor andelen er nogenlunde lige fordelt i andelsboligerne. Studerende er ikke overraskende underrepræsenteret ift. øvrige 18+ årige, når det kommer til ejerboliger.

Spredning

Østerbro, Amager Vest og i særlig grad, Nørrebro, har en høj andel af unge og studerende. Nørrebro er samtidig den bydel, hvor der bor flest unge og studerende.



Figur 12: Andelen af 18 - 29-årige studerende og øvrige 18+ årige pr. bydel ift. hele byen. Kilde: Københavns Kommune,



Figur 13: Aldersfordelingen i ungdomsboliger opført før og efter 2010. Kilde: Københavns Kommune

Delkonklusion

København har oplevet en kraftig befolkningstilvækst af unge i den typisk studieaktive alder (18 – 29). Befolkningstilvæksten betyder, at København har oplevet en stadigt stigende efterspørgsmål på boliger til netop denne målgruppe. Det er dog vigtigt at skelne mellem 18 – 29-årige og studerende i samme aldersgruppe, idet der kan være stor forskel i den enkeltes betalingsevne ift. om personen er studerende eller i job.

Antallet af studerende har også været stigende i København, men ser nu ud til at stagnere og falde en smule. For nogle år siden havde København næsten 10.000 flere studerende end studiepladser. Den forskel ser ud til at falde, og antallet af studerende, der kommer fra andre kommuner er

stigende, mens antallet af studerende i København er faldende, hvilket kan indikere et boligmarked i København, der er blevet mindre tilgængeligt for studerende.

Anskues befolkningstilvæksten kvartalsvis fremgår det også tydeligt, at tilvæksten typisk sker i 1. og 3. kvartal, hvilket sandsynligvis forklares med, at studieoptaget netop sker i disse kvartaler. Særligt omkring 3. kvartal er tilvæksten høj, hvilket betyder et akut pres på boligmarkedet lige netop her. I 2. og 4. kvartal ses en negativ befolkningstilvækst for 18 – 29-årige, hvilket indikerer, at det tager lidt tid før de studerende og unge, der fx er færdige med uddannelse, fraflytter.

På den korte bane ser det ud til, at størstedelen af befolkningstilvæksten for aldersgruppen allerede er forekommet. Prognosen ser ud til at være stigende indtil 2023 hvorefter den forventes at være stabil og endda svagt faldende indtil 2040. Det indikerer samtidig også et forventeligt fald i antal potentielle studerende, som dog forventes at stige igen på lang sigt.

Det bemærkes, at befolkningstilvæksten på trods af stagnationen i aldersgruppen 18 – 29 stadig forventes at stige generelt i København, hvilket fortsat forventes at medføre yderligere pres på det øvrige boligmarked, der ikke udelukkende er reserveret til studerende som fx private andelsboliger og almindelige lejligheder. Et større pres på det øvrige boligmarked vurderes at have betydning for søgningen til boliger, reserveret til unge og studerende.

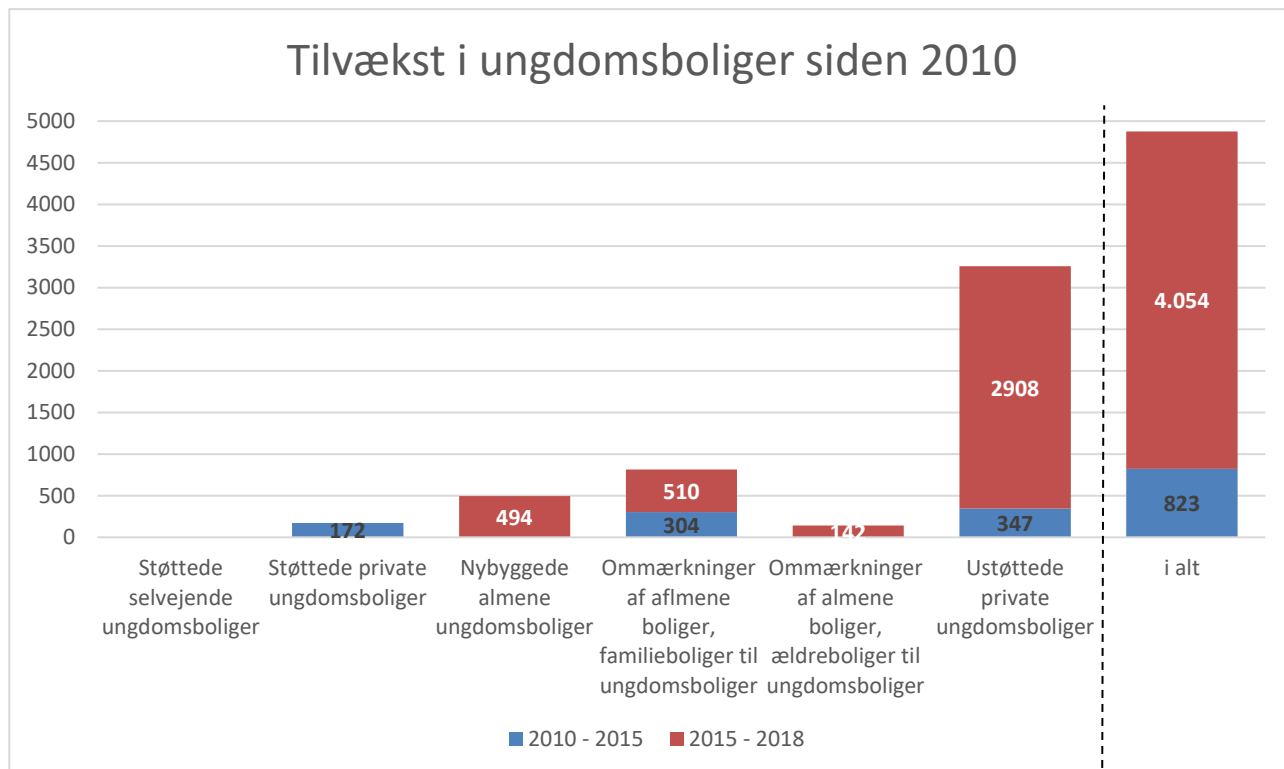
På trods af stagnationen i tilvæksten af studerende og 18 – 29-årige, forventer Københavns Kommune, at boligmarkedet fortsat vil opleves som utilgængeligt for målgruppen, såfremt der ikke opføres tilstrækkeligt mange ungdomsboliger. Den kraftige befolkningstilvækst har medført et stort pres på studie- og ungdomsegnede boliger, som 1- og 2-værelseslejligheder, og pba. befolkningsprognosen generelt forventes det, at der fortsat er behov for boliger reserveret og målrettet denne målgruppe.

Overordnet viser analysen, de studerende som udgangspunkt bor på færre kvadratmeter end øvrige 18+ årige. Analysen viser også, at studerende typisk bor i private udlejningsboliger og alternativt private andelsboliger. Det fremgår også, at ungdomsboligerne, som reserveret og målrettet studerende, også er beboet af studerende.

Ungdomsboligmassen

I dette afsnit redegøres for, hvor mange og hvor nye ungdomsboliger, der er ibrugtaget og på vej i de kommende år.

Status på byggeri af ungdomsboliger



Figur 14: Ibrugtagne ungdomsboliger siden 2010. Kilde: Københavns Kommune,

Stigningen i opførelserne og interessen i markedet for ungdomsboligbyggeriet har taget fart de senere år. Siden 2015 har takten for ibrugtagne ungdomsboliger været ca. 1.000 ungdomsboliger årligt inkl. ommærkninger. I perioden 2010 – 2015 er der opført lidt under 1.000 boliger i alt.

De opførte ungdomsboliger har primært været private ustøttede ungdomsboliger. Dette skyldes, at de almene ungdomsboliger, der bliver opført som følge af de 400 mio. kr. der er afsat i grundkapital siden 2013, først begynder at blive færdiggjort nu og i de kommende år.

Pt. er der ca. 1.000 almene ungdomsboliger på vej i konkrete projekter. De resterende almene ungdomsboliger, der opføres som følge af de 400 mio. kr. der er afsat i kommunal grundkapital til ungdomsboliger forventes opført og ibrugtaget i de følgende år. De fremgår ikke af skemaet, fordi alle midlerne ikke er udmøntet i konkrete projekter endnu. Det må således forventes, at byggeriet i de kommende år i høj grad også præges af almene ungdomsboliger.

Derudover skyldes stigningen i antallet af ungdomsboliger ommærkninger af almene ældre- og familieboliger, som også har været et af Københavns Kommunes initiativer for at øge antallet af ungdomsboliger i København.

Det bemærkes også, at der ikke længere opføres støttede selvejende eller støttede private ungdomsboliger fordi den lovgivning med tilknyttede støttemidler, som de er opført efter, ikke længere er gældende.

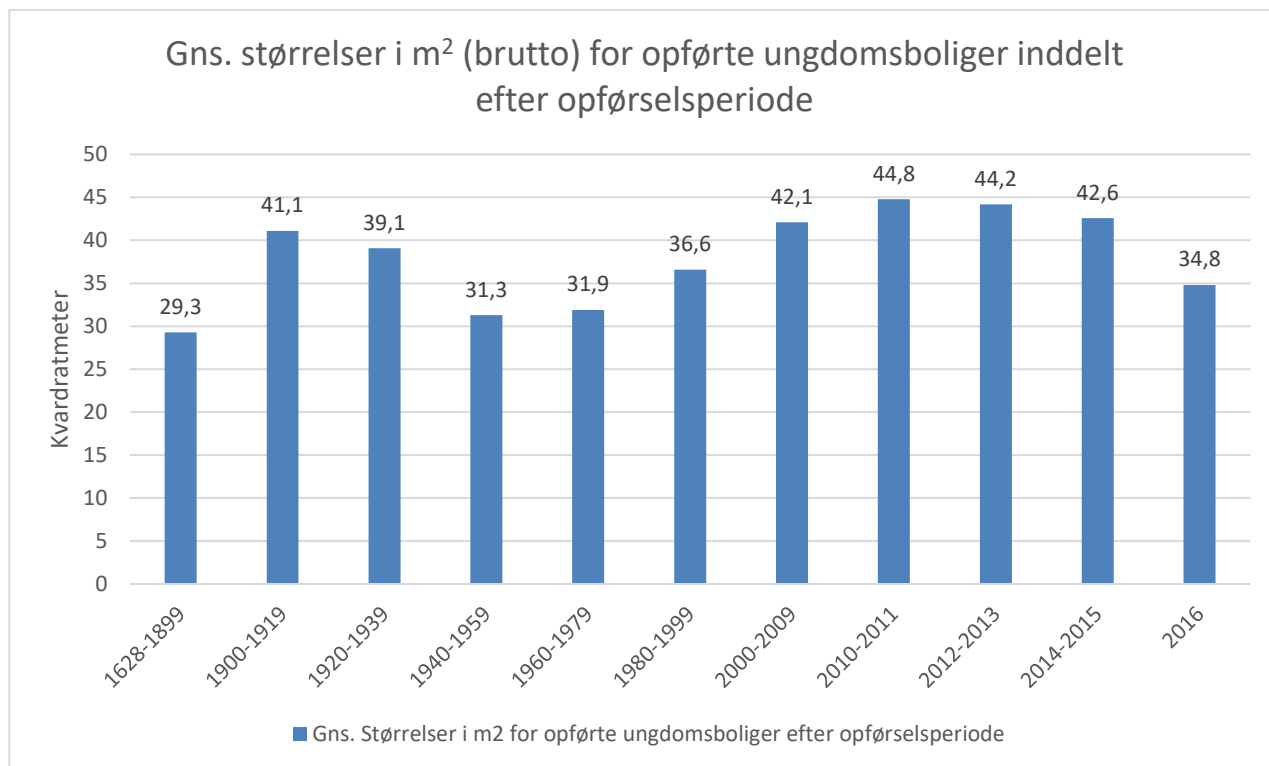
Antal ungdomsboliger i alt i København pr. 1 oktober 2018	
Støttede selvejende ungdomsboliger	4.700
Støttede private ungdomsboliger	609
Almene ungdomsboliger	3.782
Ustøttede private ungdomsboliger	6.208
I alt	15.299
Heraf ibrugtaget efter 1.1. 2010	
Støttede selvejende ungdomsboliger	0
Støttede private ungdomsboliger	172
Nybyggede almene ungdomsboliger	494
Ommærkninger af almene boliger, familieboliger til ungdomsboliger (1.308-puljen)	814
Ommærkninger af almene boliger, ældreboliger til ungdomsboliger (Rammeaftalen 2015)	142
Ustøttede private ungdomsboliger	3.255
i alt	4.877
Heraf ibrugtaget efter 1.1. 2015	
Støttede selvejende ungdomsboliger	0
Støttede private ungdomsboliger	0
Nybyggede almene ungdomsboliger	494
Ommærkninger af almene boliger, familieboliger til ungdomsboliger (1.308-puljen)	510
Ommærkninger af almene boliger, ældreboliger til ungdomsboliger (Rammeaftalen 2015)	142
Ustøttede private ungdomsboliger	2.908
i alt	4.054
Antal ungdomsboliger på vej	
Støttede selvejende ungdomsboliger	0
Støttede private ungdomsboliger	0
Nybyggede almene ungdomsboliger	1.010
Ustøttede private ungdomsboliger	2.516
i alt	3.526

Siden 2010 er der tilvejebragt 4.877 ungdomsboliger, hvoraf ca. 4.054 er tilvejebragt siden 2015 svarende til ca. 1.000 ungdomsboliger årligt. Der er i alt ca. 15.300 ungdomsboliger i Københavns Kommune. Kommuneplan 2015 indeholdt en målsætning om at få tilvejebragt 6.000 ungdomsboliger frem mod 2027.

Med den nuværende interesse i markedet for ungdomsboligbyggeri og takt for opførte ungdomsboliger på ca. 1.000 boliger om året, forventes målsætningen i Kommuneplan 2015 at blive indfriet allerede i 2020.

I alt er der 3.526 ungdomsboliger på vej i konkrete projekter med endnu flere på vej, som dog ikke er en konkretiseret fase endnu.

Boligstørrelser



Figur 15: Gennemsnitlige boligstørrelser for ungdomsboliger opført historisk i København. Kilde: Københavns Kommune,

Hvis man ser historisk på de gennemsnitlige boligkvadratmeter i ungdomsboligbyggerierne er det gennemsnitlige antal kvadratmeter steget. Men hvis der ses isoleret på perioden 2010-2016 er det gennemsnitlige antal boligkvadratmeter faldet med 10 m² fra 44,8 m² i 2010-2011 til 34,8 m² opgjort i 2016.

Der er sket et væsentligt fald i de gennemsnitlige kvadratmeter for ungdomsboligerne på 10 m² over en 6-årig periode fra 2010-2016 (figur 10). Dette kan skyldes flere faktorer som højere bygge- og boligpriser, men også et øget fokus på fællesskabende arealer i ungdomsboligbyggerierne.

Ved besigtigelserne af de undersøgte ungdomsboligprojekter der er undersøgt i forbindelse med denne analyse, har ejendomsudviklerne af nogle af projekter indikeret, at der fra investorernes side er et øget fokus på de driftsmæssige fordele, der kan opnås ved et øget fællesskab i ungdomsboligbebyggelserne. Det betyder, at der er øget fokus på mindre private kvadratmeter og større fælles kvadratmeter samt øget fokus og efterspørgsel på viden om, hvordan målgruppen bruger bolig og bygning. Delanalysen tyder på, at et øget fællesskab har en positiv betydning for trivsel og friflytningsprocent.

Kvaliteten af opførte ungdomsbolig siden 2010

– en undersøgelse af fem ungdomsboligprojekter etableret efter 2010

Teknik- og Miljøforvaltningen har udarbejdet en delanalyse (bilag 1) som evaluerer kvaliteten af ungdomsboliger (små boliger) baseret på besigtigelse af fem ungdomsboligprojekter opført efter 2010. De fem projekter repræsenterer både almene og private projekter samt nybyggeri og ombygning.

I forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2015 blev det besluttet, at *"Det store antal ungdomsboliger, der bygges i disse år, giver anledning til, at vi frem mod Kommuneplan 2019 ser på kvaliteten af disse boliger..."*

Der er tre niveauer i delanalysen: bebyggelsen, boligen og byen.

Bebyggelsen

Friarealer udenfor: Kvaliteten af friarealerne i de besigtigede ungdomsboligerne varierer. Disponeringen og udformningen af cykelparkering samt miljøstation/affaldshåndtering er med til at påvirke kvaliteten af friarealerne, herunder særligt mulighederne for, at beboerne kan opholde sig uden for og derved også rammen for, at der etableres fællesskaber på tværs. Kvaliteten i forhold til indretning, materialer og den oplevelsesmæssige værdi er generelt større i de private projekters friarealer end de almene projekter. I flere af de besigtigede projekter dominerer både cykelparkering og affaldshåndtering karakteren, og der er således begrænset plads til og mulighed for ophold for beboerne.

Parkering: Besigtigelserne viste, at en stor del af de etablerede bilparkeringspladser til projekterne er ubenyttede.

Fællesarealer indenfor: Fællesarealerne indenfor giver ligesom friarealerne udenfor rum til fællesskab i ungdomsboligerne. Gennemgående for de besigtigede projekter er, at overfladernes materialer, farver, udformning mv. har stor betydning for kvaliteten og oplevelsen af fællesarealerne. De besigtigede projekters fællesarealer havde hhv. flere mindre fællesarealer med forskellige funktioner som bl.a. fælleskøkken, tv-rum, fitness rum, bordtennis rum, vaskeri mm. og et enkelt større fællesområde, hvor flere funktioner blev samlet.

Boligen

Delanalysen viser, at den generelle kvalitet af de fem besigtigede ungdomsboliger, bliver påvirket væsentligt af kvaliteten af lysindfald og materialer samt rummets geometri og planlayout. Det har stor betydning for, hvordan boligen opleves, både positivt og negativt. Prioritering af indretning og materialevalg samt disponering af funktionerne i de enkelte boliger, giver en overordnet bedre kvalitet af de små boliger. Fx kan gangarealer minimeres og med fordel benyttes som betjeningsareal til køkken og bad/toilet. Hertil kommer, at altaner i boligen får boligen til at virke større og giver mulighed for direkte adgang til ophold udenfor og interaktion med det større fælles friareal.

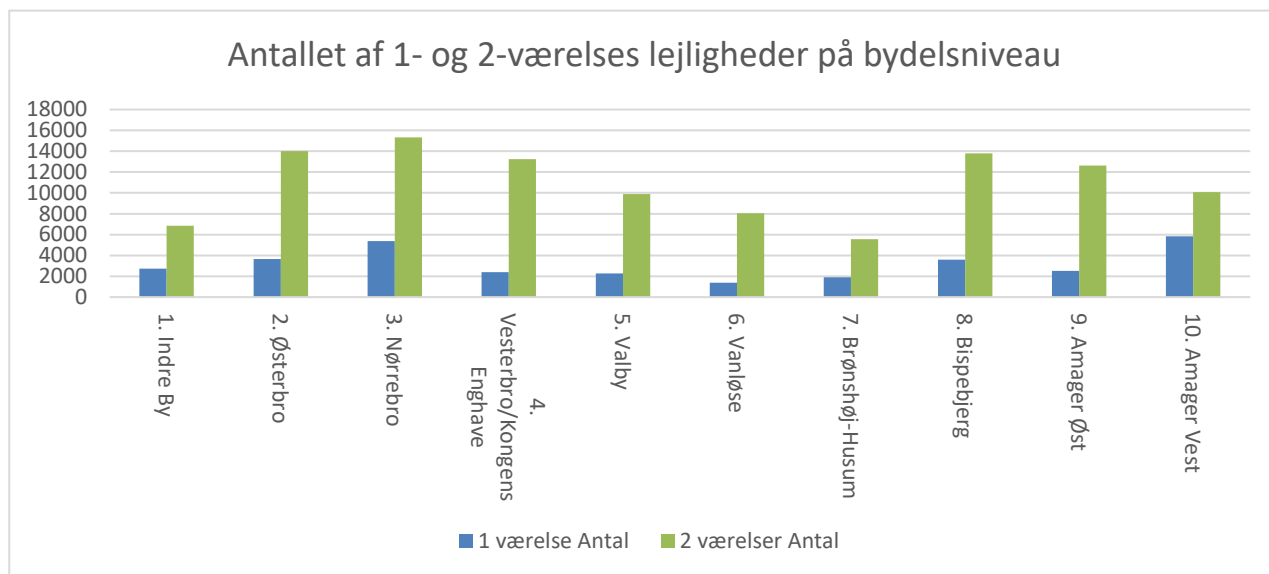
Byen

Delanalysen viser, at den kontekst, bygningen indgår i, særligt i de udsatte boligområder, kan spille en stor rolle i udviklingen af projektet. Nogle projekter har aktivt inddraget nærmiljøet i udviklingen af bebyggelsen og friarealerne, for at styrke tilknytningen til stedet.

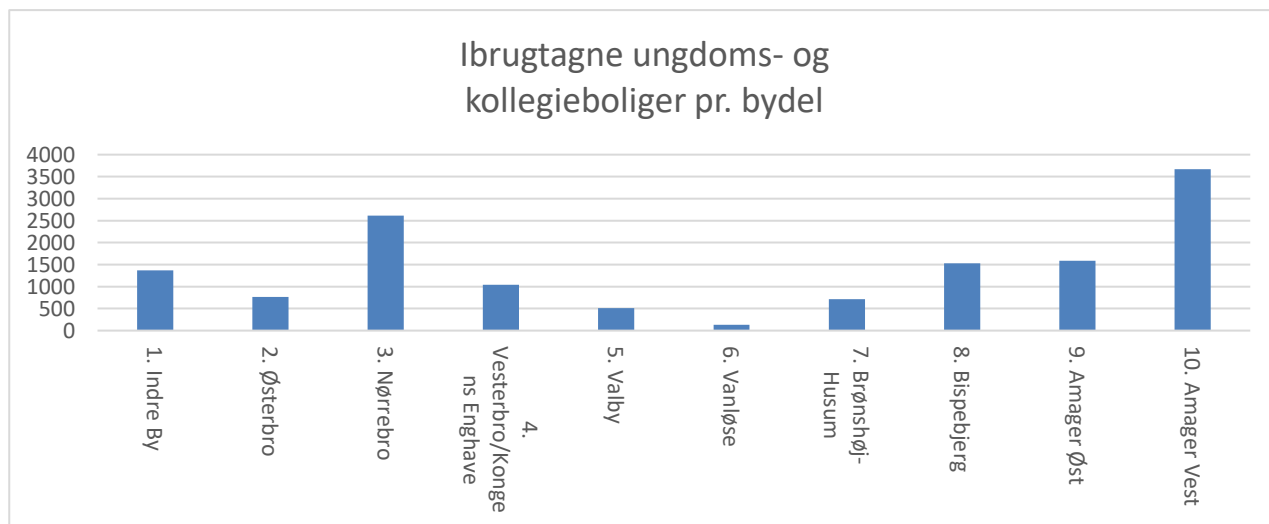
Geografisk spredning

Det fremgår af kortet over fordelingen af ibrugtagne ungdomsboliger og ungdomsboliger på vej, at de er koncentreret primært i brokvartererne og i de nye byudviklingsområder (figur 12).

Sammenlignes der med antallet af 1- og 2-værelses lejligheder, fremgår det, at de nye ungdomsboliger etableres både i områder med relativt mange 1- og 2-værelses lejligheder som Nørrebro og Vesterbro, men også i områder, hvor der ikke er så mange som Valby og Indre by (figur 11).



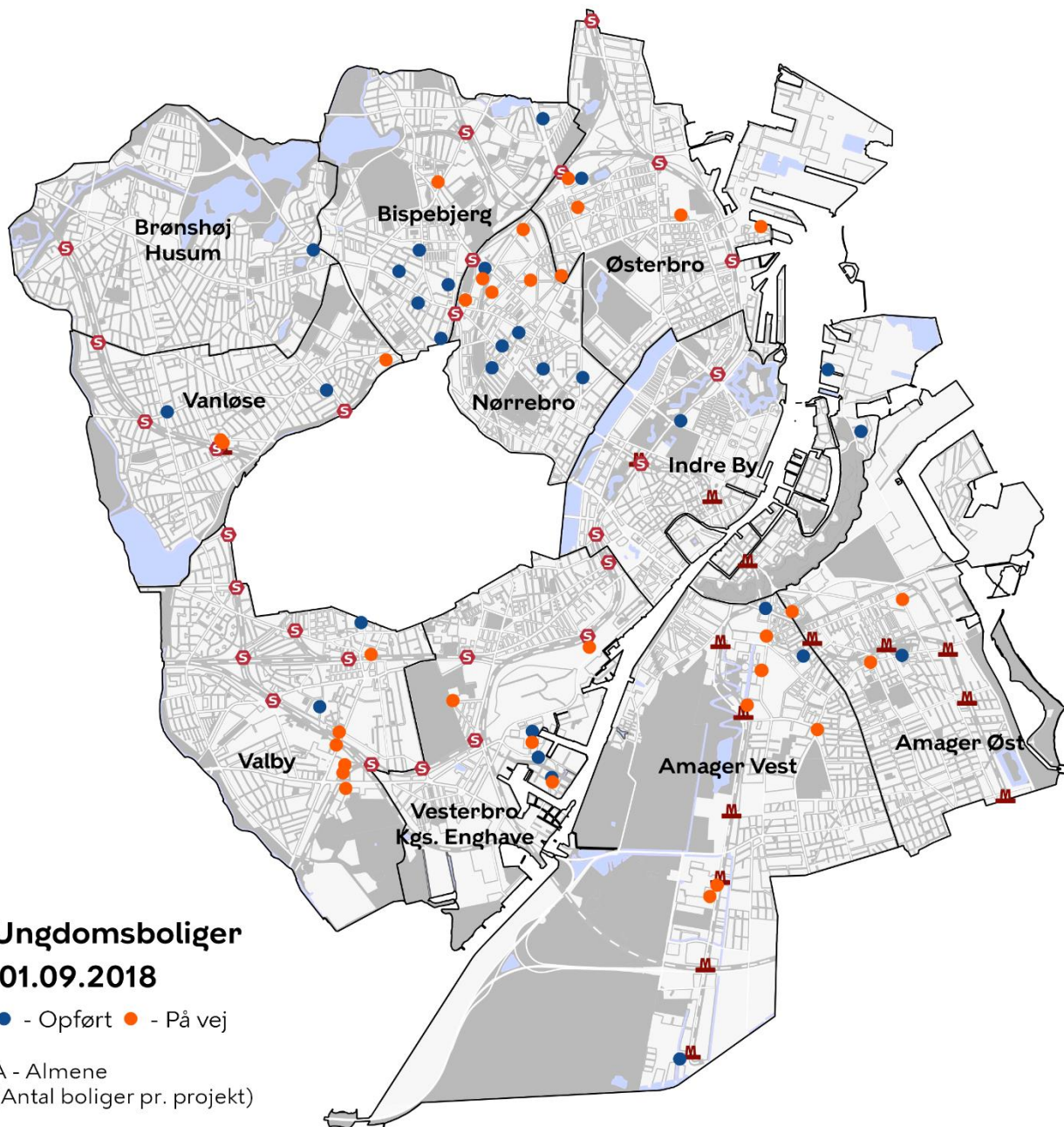
Figur 16: Antallet af 1- og 2-værelses lejligheder på bydelsniveau. Kilde: Københavns Kommune,



Figur 17: Ibrugtagne ungdomsboliger pr. bydel. Kilde: Københavns Kommune,

Beliggenhed er en vigtig faktor for boligvalg

Udover prisen er beliggenheden i nærheden af studie og/eller arbejde er også en meget vigtig faktor for de unge og studerende, bl.a. fordi det kan være dyrt at pendle. Boligen skal også helst ligge tæt på butikker og aktiviteter (Kuben, DSK, ØKF). En undersøgelse blandt studerende i Aalborg viste dog, at kun ca. en fjerdedel af de unge hellere ville gå på kompromis med huslejen end beliggenheden (Kuben, 2016).



Ungdomsboliger 01.09.2018

● - Opført ● - På vej

A - Almene
(Antal boliger pr. projekt)

Indre By

CPHVillage (84)
BaseCamp Sølvgade (463)
Margretheholm (84)

Østerbro

A - Lersø Park Allé (161)
Borgervænget (22)
Hans Knudsens Plads (153)
Kristineberg (65)
Nordhavn (277)
Teatergrunden (225)

Nørrebro

A - Dagmargården (81)
A - Heimdalsgade (18)
A - Mjølnerparken (46)
A - Samuels Kirke (32)
Borgmestervangen (521)
Collegium Juris (48)

Haddinghus (Rovsingsgade) (118)
Husumgade 44 (56)
Sigurdsgade (65)
Sjællandsgade FSB afd 2222 (4)
Tagensvej 135-137 (210)

Vesterbro-Kgs. Enghave

A - Teglholmen (7)
A - Vestre Teglgade (76)
Bavnehøj Allé (40)
Kaktustårnene (500)
Lemvig Müller og Munck grunden (69)
Støberigade 10(8) (225)
Teglholmegade 36 (91)

Valby

A - Valby Idrætspark/Vinkelhuset (139)
F.L. Smidth (228)
Hotel Rossini (88)
Poppelstykket 12 (109)
Poppelstykket 8 (361)

Ramsingsvej (85)
Søndre Fasanvej 90 (92)
Torveporten (450)

Vanløse

A - Vanløse Galleria (10)
Godthåbsvej (61)
Tandrup Kollegiet (28)
Rabarbervej (71)
Vanløse Allé (43)

Brønshøj-Husum

Brønshøj Campus (57)

Bispebjerg

Frederiksborgvej (68)
Glentevej 10 (67)
Lyngbyvej 172 (72)
Lærkevej (79)
Provstevej (131)
Rebslagervej 8-16 (76)

Peter Rørdams Vej (35)

Amager Øst

A - Rødegård (Øresundsvej) (35)
Holmbladsvænge (87)
Strandlodsvej (37)
Øens Kollegium (24)

Amager Vest

A - Bella Kvarter / BF 6 (10)
A - Bella Kvarter / BF 6 (171)
A - Bella Kvarter / BF 17 (11)
A - Faste Batteri (97)
A - IT-grunden (Artillerihuset) (125)
A - Rigsarkivgrunden (251)
A - Øselsgården (110)
Englandsvej (29)
IT-grunden (Artillerihuset) (289)
Robert Jacobsen Kollegiet (120)
Ved Mønten (173)

De store byer og central beliggenhed er en central faktor

Ifølge tilflytterundersøgelsen er storbylivet og byens tilbud en vigtig forudsætning for de københavnske unges valg af bopæl. De vælger bl.a. at bo i København fordi de ønsker byliv, aktivitet, caféer, natteliv og sociale netværk. Størstedelen foretrækker at bo centralt, gerne i brokvartererne med let tilgængelighed til byens tilbud og gode muligheder for at cykle. De unge finder det også vigtigt at bo et sted, hvor de kan realisere og udfordre sig selv, om mange unge vælger ikke blot København pga. studierne – også karrieremulighederne har stor betydning.

Dækningsgraden for ungdomsboliger

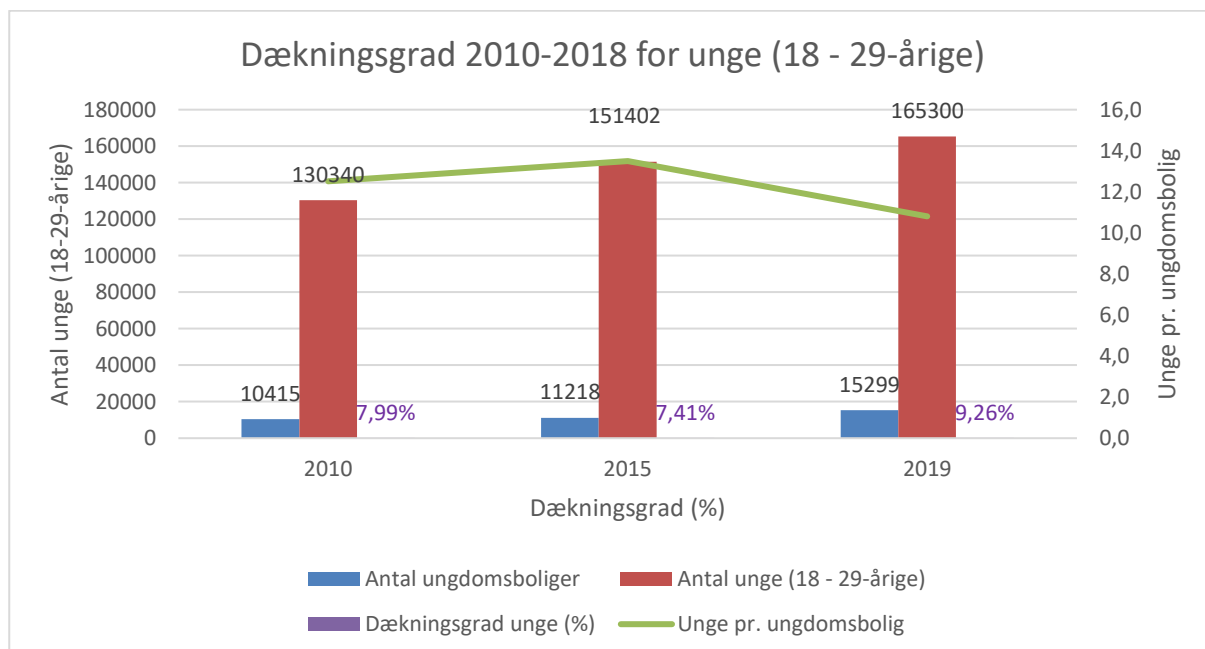
Dækningsgraden er et udtryk for, hvor stor en del af befolkningen (18 – 29-årige), hvis boligbehov dækkes af ungdomsboliger. Jo større dækningsgrad, jo færre ung pr. bolig. Er dækningsgraden fx 100 pct. svarer det til én ungdomsbolig pr. ung.

Dækningsgraden for ungdomsboliger er i København steget fra ca. 8 pct. svarende til 12,5 unge pr. ungdomsbolig i 2010 til ca. 9 pct. svarende til 10,8 ung pr. ungdomsboliger i 2019³.

I den mellemliggende periode fra 2010 til 2015 har der været et fald i dækningsgraden. Det skyldes, en kraftig vækst i antal unge mellem fra 18 og 29 år, og at ungdomsboligbyggeriet ikke havde taget helt fart i den pågældende periode.

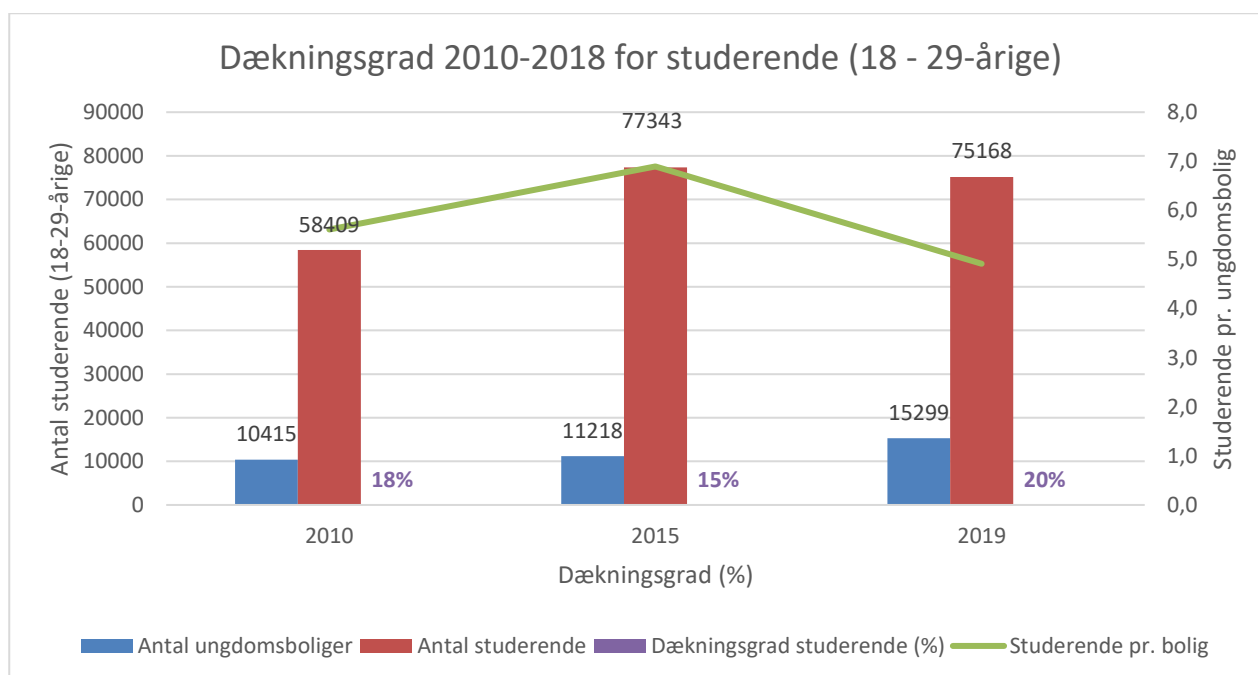
Fra 2015 til 2019 er dækningsgraden igen øget. Det skyldes, at ungdomsboligbyggeriet i den periode for alvor tog fart, hvor der i perioden blev tilvejebragt ca 4.000 ungdomsboliger.

Såfremt dækningsgraden blev beregnet ud fra antallet af studerende og ikke unge mellem 18-29 år generelt, ville dækningsgraden være højere i København, som det fremgår af figur 18. Beregnes dækningsgraden i 2019 for studerende er den ca. 20 pct.



Figur 18: Udviklingen i dækningsgraden for unge (18 – 29-årige) 2010 – 2018. Kilde: Københavns Kommune,

³ Opgjort januar 2019



Figur 19: Figur 20: Udviklingen i dækningsgraden for studerende (18 – 29-årige) 2010 – 2018. Kilde: Københavns Kommune,

Dækningsgraden i de større danske uddannelsesbyer

Med udgangspunkt i tal fra svar fra folketingets boligudvalg i 2016 (Spørgsmål nr. 650, J. nr. 2017-4441) har Århus Kommune udarbejdet en tabel over dækningsgraden for studieboliger i Danmarks større uddannelsesbyer pr. 1. 1. 2017.

Det bemærkes, at Århus Kommune har udregnet dækningsgraden ved forholdet mellem antal studerende og antal studieboliger. I Københavns Kommune udregnes dækningsgraden ved forholdet mellem 18 – 29-årige og antal ungdomsboliger.

	Studiepladser	Studerende med bopæl	Studieboliger	Dækningsgrad pr. studieplads
København	72096	68718	12382	17,2%
Frederiksberg	18913	9353	1464	7,7%
Lyngby-Taarbæk	13022	3116	1545	11,9%
Roskilde	13190	3431	2349	17,8%
Odense	27174	19972	5089	18,7%
Aarhus	48644	41670	12255	25,2%
Aalborg	24387	19786	7215	29,6%
Øvrige	47792	99176	31819	66,6%

Prognose for opførte ungdomsboliger

Det forventes, at takten på ca. 1.000 ibrugtagne ungdomsboliger årligt fortsætter. Der er ca. 3.526 både private og almene ungdomsboliger på vej eksklusiv yderligere ommærkninger af almene familie- og ældreboliger på den relativt korte bane.

Københavns Kommune oplever fortsat en stor interesse for at investere i og etablere private udstøttede ungdomsboliger. Derudover har Københavns Kommune selv afsat 400 mio. kr. til 3.350 almene ungdomsboliger. Såfremt der i de kommende år afsættes endnu mere grundkapital på budget til almene ungdomsboliger, forventes dette tal at stige.

Delkonklusion

Siden 2015 har der været en væsentlig stigning i antal opførte ungdomsboliger med ca. 1.000 ungdomsboliger tilvejebragt årligt. Med 400 mio. kr. afsat i grundkapital til ca. 3350 almene ungdomsboliger flere private ungdomsboliger på vej med en stadigt stigende interesse i markedet, er der stadig mange på vej. Ungdomsboligerne koncentrerer i visse bydele og omkring stationerne, som retningslinjerne i kommuneplanen forudsætter.

Udviklingen i CIU's venteliste indikerer, at efterspørgslen på ungdomsboliger er vokset på trods af en stigning i byggeriet. Også udenfor København er tendensen for søgningen stigende, hvilket også indikerer, at målgruppen i stigende grad bosætter sig udenfor København, som med stor sandsynlighed skyldes udfordringen i at få en bolig i København. Dog bemærkes, at udviklingen i KKIK's venteliste, er, at venteliste har været en anelse faldende i samme periode.

Københavns Kommune vurderer således, at det kan indikere en underkapacitet på boliger målrettet målgruppen. I takt med at boligmarkedet generelt er blevet mindre tilgængeligt for lavindkomstgrupper, herunder også studerende, er behovet for boliger reserveret til målgruppen stigende.

Dækningsgraden er øget med ca. 1 procentpoint siden 2010 på trods af den kraftige befolkningstilvækst. Som beskrevet forventes befolkningstilvæksten i aldersgruppen 18 – 29 at stagnere og falde svagt i den kommende periode efter 2023. Med de mange ungdomsboliger på vej, forventes dækningsgraden således at stige.

Tilgængeligheden

Debatten om boligbehovet for unge og studerende omhandler ofte spørgsmålet om, hvordan boligbehovet dokumenteres. I de foregående afsnit har vi analyseret på boligmassen og befolkningsudviklingen i forhold til hinanden. For at komme spørgsmålet nærmere, undersøger vi i dette afsnit på udviklingen i ventelisterne og gennemsnitlige huslejer. Udviklingen i ventelisterne er skitseret ved udviklingen i Centralindstillingsudvalgets venteliste.

Huslejeniveauet er baseret på dels gennemsnitsberegninger via boligstat.dk og dels ved gennemsnitsberegninger på de cases, som der er undersøgt i forbindelse med denne analyse. Derudover er gennemsnitshuslejen for de almene ungdomsboliger hentet via landsbyggefondens.

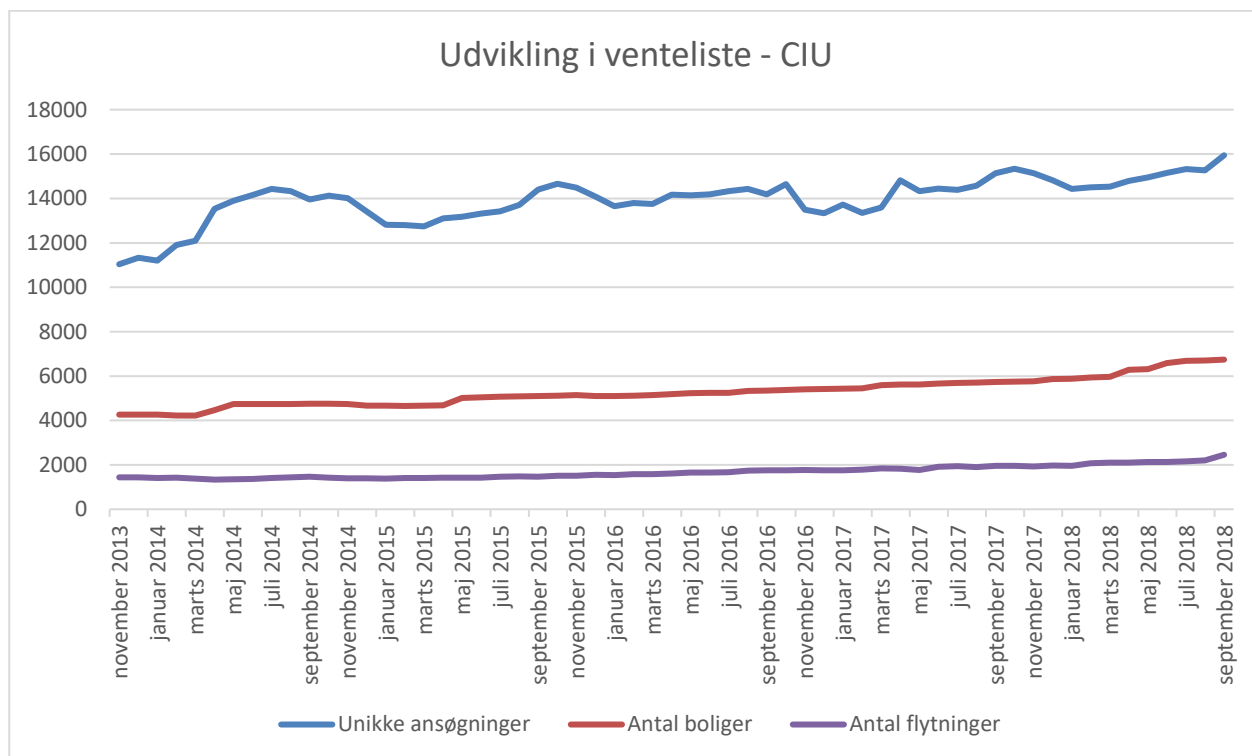
Udvikling i ventelisterne

Det fremgår af data fra Centralindstillingsudvalget, at tendensen for ungdomsboligsøgningen er stigende fra år til år i København (figur 14). Stigningen kan være et udtryk for, at det er blevet sværere at få en studieegnet bolig i København, og derfor stiger søgningen i omegnen af København også.

Udviklingen i ventelisten kan dog ikke direkte oversættes til et egentlig boligbehov. Centralindstillingsudvalget vurderer, at relativt få ansøgere er reelt boligløse i den forstand, at de bor på gaden eller lignende. Ganske mange er sofasovere eller pendler langvejs fra, men tallene inkluderer også ansøgere, der allerede har en passende bolig. Stigningen i søgningen kan således også være et udtryk for, at en mere passende bolig efterspørges, det kan fx skyldes, at man bor i en relativt dyr bolig eller ønsker en bedre beliggenhed.

Det bemærkes, at en del af de nye private ustøttede ungdomsboliger ikke benytter hverken Centralindstillingsudvalget (CIU) eller Kollegiernes Kontor i København (KKIK) som ventelisteadministrator. En stor del af disse byggerier fører deres egne ventelister.

Det bemærkes, at der i København er to indstillingsudvalg, CIU og KKIK. Mens udviklingen i CIU's venteliste indikerer en øget søgning, er udviklingen for KKIK et mindre fald i samme periode. Konklusionen skal således tages med forbehold.



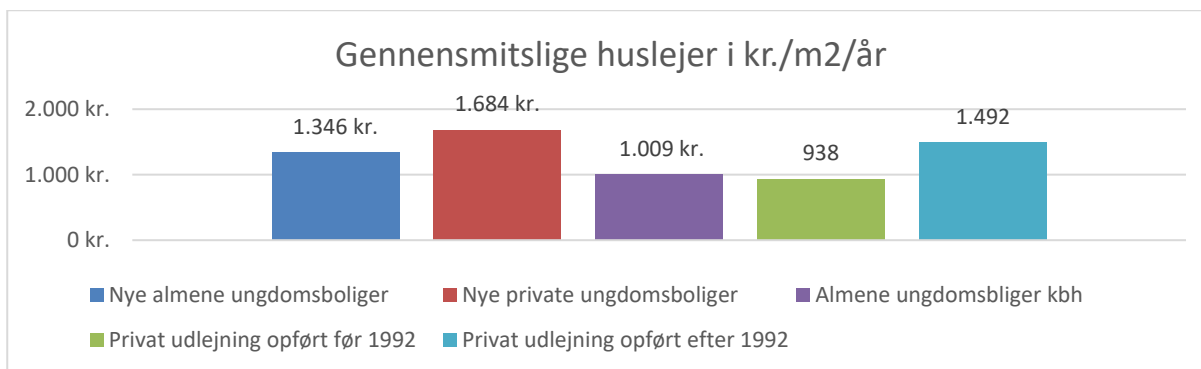
Figur 21: Udviklingen i ventelisten for Centralindstillingsudvalget (CIU). Kilde: Centralindstillingsudvalget.

Huslejeniveau

En vigtig faktor for ungdomsboligerne er forholdet mellem pris og boligstørrelse. Teknik- og Miljøforvaltningens delanalyse samt andre rapporter vedr. ungdomsboliger indikerer, at en fornuftig prissætning mellem størrelse og pris giver en tilstrækkelig lav fraflytningsprocent, som derved giver en positiv effekt på driftsomkostningerne samt fællesskaberne i ungdomsboligbyggerierne.

Prissætningen har stor betydning for valget af ungdomsbolig. Tabellen nedenfor viser den gennemsnitlige pris pr. m² pr. år for ungdomsboliger i København. Den blå søjle er en indikation på prissætningen for de nyopførte almene ungdomsboliger i København, den røde søjle er prissætningen på de besigtigede private ungdomsboliger og de to sidste søjler indikerer et gennemsnit for henholdsvis al privatudlejning (den grønne søjle) og den sidste søjle (lilla) indikerer den gennemsnitlige pris for alle almene ungdomsboliger i København.

Som det fremgår ligger prisniveauet for de nye ungdomsboliger (almene og private) over gennemsnittet for privatudlejning, hvorimod gennemsnittet for alle almene ungdomsboliger ligger væsentligt under.



Figur 22: (Fra venstre) 1) Blå søjle: Nye almene ungdomsboliger: Øselsgården, Samuelskirken og Bryggerhuset. 2) Rød søjle: Nyopførte private ungdomsboliger: Nordbrø, Godthåbsvej og konstabelskolen. 3) lilla søjle: Gns på almene ungdomsboliger i kbh statistik fra L.

Høj fraflytningsfrekvens giver øgede driftsomkostninger

BYR Gruppens (2013) analyse af kollegier og ungdomsboliger viser, at en høj fraflytningsprocent skaber øgede driftsomkostninger og går ud over fællesskaberne på kollegier- og i ungdomsboliger. Hertil spiller husleje en væsentlig rolle i forbindelse med fraflytningsprocenten (BYR Gruppen 2013).

Delkonklusion

I Københavns Kommunes ”Analyse af tilgængeligheden på boligmarkedet i København” fremgår det, at tilgængeligheden til alle ejerformer er blevet udfordret med den kraftige befolkningstilvækst, særligt for befolkningsgrupper med en lav indkomst. Stigende udbudspriser har medført at lavindkomstgrupper som studerende i endnu højere grad efterspørger lejeboliger.

Udbuddet af boliger har generelt været faldende, hvilket har medført en lavere tilgængelighed på boligmarkedet i København. Det er en af konklusionerne i ”Analyse af tilgængeligheden på boligmarkedet i København” udarbejdet af Københavns Kommune i 2018. Den lavere tilgængelighed skyldes bl.a. stigende priser på de 20 % af boligmassen i København som består af ejerboliger.

De øvrige boligformer er bl.a. tilgængelige via ventelister og netværk, hvilket besværliggør tilgængeligheden for lavindkomstgrupper, herunder studerende. Parallelt er ventelisterne til de almene boliger blevet længere og tilgængeligheden til de private lejeboliger (opført efter 1992) er besværliggjort på baggrund af markedsbestemte prisstigninger på over 30 % i perioden 2010 til 2018.

Den relativt lavere tilgængelighed til det øvrige boligmarked for lavindkomstgrupper som studerende, vurderes også at have betydning for stigende søgning til og behov for studie- og ungdomsreserverede ungdomsboliger.

Udviklingen i Centralindstillingsudvalgets venteliste i hovedstadsområdet og Roskilde viser en stigende søgning, indikerer et stigende boligbehov. Samtidig viser gennemsnitshuslejen for de forskellige boligformer, at der overordnet set er en relativt stor forskel i kvadratmeterpriserne.

Dette kan også have betydning for den stigende søgning, idet studerende med en relativt høj husleje godt kan forventes at være søgende efter en bolig med en lavere husleje. Centralindstillingsudvalget indstiller primært til almene ungdomsboliger, som har en lavere husleje pr. kvadratmeter pr. år.

Dette bakkes op af besigtigelserne af de undersøgte nyopførte ungdomsboliger, hvor ejendomsudviklerne og driftsselskaberne indikerede, at der er en hårfin balance mellem huslejeniveau og fraflytningsfrekvens. Er huslejen for høj uden at tilbyde noget andet særligt, vil den studerende som udgangspunkt være søgende efter en anden bolig.

En høj fraflytningsfrekvens har betydning for udgifter til drift og det har også betydning for fællesskabet i byggeriet. En høj fraflytningsfrekvens belaster muligheden for fællesskabet, hvilket er der i stigende grad efterspørges i ungdomsboligbyggerier.

Referencer

BYR-gruppen, Kristine Skriver (2013): Analyse af kollegier og ungdomsboliger

DSK - Danske Elever og Studerendes Kollegieråd & Analyse & Tal (2016): Boligundersøgelsen 2016 – en spørgeskemaundersøgelse om danske elever og studerendes boligsituation- og behov

Epinion for Økonomiforvaltningen, Københavns Kommune (2013): Tilflytterundersøgelse

2+1 Idébureau for Boligselskabet fsb, Københavns Kommune og Sundholmkvarterets Områdefornyelse (2013): Idékatalog: Socialt miljø i ungdomsboliger – en undersøgelse af fællesskab og socialt miljø i kollegie- og ungdomsboliger

Kuben Management (2014): Fremtidens almene ungdomsbolig – et vidensgrundlag for etablering af fremtidens almene ungdomsbolig som del af strategisk byudvikling i Aalborg

Kuben Management (2016): Fællesarealer i ungdomsboliger – erfaringer med omdannelse af eksisterende bygninger til ungdomsboliger

Økonomiforvaltningen, Københavns Kommune (2014): Bosætning i København – en analyse af bosætningsmønstre og boligpræferencer

Århus Kommune. Dækningsgraden i Danmarks større uddannelsesbyer på baggrund tal fra svar fra folketingets boligudvalg i 2016 (Spørgsmål nr. 650, J. nr. 2017-4441).

Uddannelses- og Forskningsministeriet og Ministeriet for By- Bolig- og Landdistrikter (2014). Studieboliger i Danmark. Rammer, regler og muligheder 2014.

Uddannelses- og Forskningsministeriet. Optag 2018 Regionale fordelinger (2018).

Bilag

Bilag 1: Delanalyse vedr. kvalitet i Ungdomsboliger udarbejdet af Teknik- og Miljøforvaltningen

ANALYSE AF BEHOV FOR STORE OG MELLEMLISTORE GRØNNE OMRÅDER I KØBENHAVN

Samt analyse af potentialer for at udvikle Københavns grønne og blå struktur



Teknik og Miljøforvaltningen
December 2018

Indholdsfortegnelse

1. Baggrund	side 3
2. Resumé	side 3
3. Analyse af behov for store og mellemstore grønne områder	side 7
Analysens afgrænsning	side 7
Definition af store og mellemstore grønne områder	side 7
Servicemål for afstand til grønne områder	side 9
Resultater	side 13
Vurdering af behov for store og mellemstore grønne områder	side 17
Konklusion	side 25
Potentialer for nye store og mellemstore grønne områder	side 28
4. Københavns grønne og blå struktur	side 30
Definition	side 30
Offentligt tilgængelige Grønne områder i København	side 31
Blå områder i København	side 32
Brug af de grønne områder	side 32
5. Eksisterende målsætninger for udvikling af Københavns grønne og blå struktur	side 35
Fremme et sundt og aktivt hverdagsliv	side 35
Bevare og styrke Københavns hovedtræk	side 36
Klimatilpasning som løftestang for udvikling af den grønne og blå struktur	side 37
Bevare og styrke biodiversiteten	side 38
6. Øvrige potentialer for udvikling af Københavns grønne struktur	side 40
Eksisterende grønne områder	side 40
Mindre grønne områder	side 40
Grønne forbindelser	side 41
Grønne gårdhaver	side 42
Grønne tager	side 42
Træer	side 43
Grønne partnerskaber	side 44
7. Input til Kommuneplan 2019	side 44

1. Baggrund

Grønne områder tæt på københavnernes bolig er vigtige for livskvaliteten i hverdagen. Derfor er det et mål for Københavns Kommune, at der skal være let adgang til grønne og blå områder af høj kvalitet i København. Den positive udvikling i Københavns Kommunes befolkning og økonomi har i en årrække givet Københavns Kommune mulighed for at investere i nye grønne områder fx Amager Strandpark og Mimersparken.

Af kommuneplan 2015 fremgår det, at udvikling af byens grønne områder skal ses i sammenhæng med befolkningens udvikling og sammensætning og at Københavns Kommune skal fremme etablering af offentlige tilgængelige grønne områder som led i byudviklingen. Med kommuneplan 2015 er det derfor besluttet, at der frem mod kommuneplan 2019 skal gennemføres en analyse af behovet for arealer til store og mellemstore grønne områder i byen. Analysen er gennemført af Teknik- og Miljøforvaltningen i dialog med Økonomiforvaltningen i 2018.

I budget 2019 er det besluttet, at der skal udarbejdes en langsigtet grøn arealplan for København. Resultaterne af analysen vil indgå i det videre arbejde med den grønne arealplan. Foruden de store og mellemstore grønne områder vil arealplanen også pege på behov og potentialer for mindre grønne områder.

Analysen af behov for store og mellemstore grønne områder tager udgangspunkt i en afstandsanalyse, der kortlægger afstanden mellem hver bolig i København og det nærmeste store eller mellemstore grønne område. Endvidere er der gennemført en kortlægning af vegetationsdækket i København, der sammen med afstandsanalysen er brugt til at kvalificere behovet for store og mellemstore grønne områder. Analysen omfatter ikke en dybdegående kortlægning af brug og kvalitet af byens eksisterende grønne områder, der også kan være med til at indikere et behov. Dette vil blive gennemført i forbindelse med grøn arealplan.

Københavns Kommunes borgerrepræsentation har i en række beslutninger siden 2015 fastsat mål om at gøre København til en grønnere by, herunder målsætningen i Fællesskab København om at 75 % af københavnernes skal opleve København som en grøn by i 2025, Københavns Kommunes Arkitekturpolitik, Københavns Kommunes strategi Bynatur i København 2015-2025 og Københavns Kommunes Træpolitik 2016-2025.

København er en tæt by, hvor mulighederne for at anlægge nye store og mellemstore grønne områder er begrænset. Derfor har Teknik- og Miljøforvaltningen som supplement til ovenstående analyse også gennemført en mere generel analyse af potentialerne for at udvikle Københavns grønne struktur. Dette ud fra en antagelse om, at etablering af fx mindre grønne områder, grønne gårdhaver, grønne forbindelser, træer mv. også har stor betydning for byens og borgernes livskvalitet og oplevelsen af København som en grøn by. Foruden byens grønne struktur er der også lavet en kortlægning af Københavns blå struktur, herunder havnen og kanalerne, søer og vandløb og kysten, der også vurderes at have stor rekreativ værdi for københavnernes.

2. Resumé

Som udgangspunkt for analysen har Teknik- og Miljøforvaltningen defineret et stort eller mellemstort grønt område som et offentligt tilgængeligt grønt område på over 2ha. Behovet for store og mellemstore grønne områder er vurderet ud fra følgende parametre:

- Afstand mellem bolig og nærmeste store eller mellemstore grønne område
- Vegetationsdække (adgang til øvrigt grønt fx private haver, grønne gårdhaver mv.)
- Adgang til havn, kanaler eller kyst

Afstandsanalyse

Som udgangspunkt for analysen er der gennemført en analyse af afstanden mellem bolig og nærmeste store eller mellemstore grønne områder. Nedenstående skema viser resultater af afstandsanalysen for forskellige servicemål:

Servicemål	Boliger med adgang		Boliger uden adgang	
	%	Antal	%	Antal
300 m	46,7 %	147.977	53,3 %	168.682
400 m	62,1 %	196.561	37,9 %	120.098
500 m	73,6 %	233.005	26,4 %	83.654
600 m	83,3 %	263.918	16,7 %	52.741
700 m	89,6 %	283.703	10,4 %	32.956
800 m	93,7 %	296.788	6,3 %	19.871
900 m	96,6 %	305.914	3,4 %	10.745
1000 m	98,2 %	310.979	1,8 %	5.680

Figur 1. Resultater af afstandsanalysen

Fastsættelse af servicemål

På baggrund af analysen kan det konkluderes, at det nuværende serviceniveau for adgang til store og mellemstore grønne områder i København er 1000 m. 98,2 % af alle boliger i København har et stort eller mellemstort grønt område indenfor 1000 m.

Som konklusion på analysen anbefaler Teknik- og Miljøforvaltningen, at der fastsættes et mere ambitiøst servicemål. Anbefalingen er givet på baggrund af:

- Sammenligning med servicemål i andre byer
- Anbefalinger fra forskning, der undersøger sammenhæng mellem afstand til grønne områder, besøgsfrekvens og sundhed.
- Anbefalinger fra forskning, der undersøger sammenhæng mellem adgang til grønne områder og ejendomsværdi
- Anbefalinger fra analyser om stationsnærhedsprincip og borgernes villighed til at gå

Der findes ikke noget entydigt svar på hvilket servicemål, der skal fastsættes for adgang til store og mellemstore grønne områder. Det kan dog konkluderes, at et servicemål på 1000 m er relativt uambitiøst sammenlignet med andre byer og ikke modsvarer anbefalingerne fra forskningsresultaterne.

På baggrund af ovenstående er Teknik- og Miljøforvaltningens faglige anbefaling, at der fastsættes et mere ambitiøst servicemål end det nuværende serviceniveau på 1000 m. Hvis der fastsættes et servicemål på 800 m eller derover er det Teknik- og Miljøforvaltningens faglige vurdering, at servicemålet bør suppleres med et servicemål for adgang mindre grønne områder fx lommeparker, haveanlæg, gårdhaver, grønne forbindelser mv. for at sikre, at alle københavnere i alle bydele har adgang til grønt tæt på deres bolig.

Vurdering af behov

Analysen omfatter en vurdering af behov for nye store og mellemstore grønne områder for servicemålene 500 m, 800 m, og 1000 m. Vurderingen kan bruges som beslutningsgrundlag for at fastsætte et servicemål.

Servicemål 500 m

Den gennemførte afstandsanalyse viser, at 73,6 % af alle boliger i København har et stort mellemstort grønt område indenfor 500 m. På baggrund af analysen vurderes det, at der er behov for etablering af nye store og mellemstore grønne områder på i Valby (Otillievej og Valby Midt), Vanløse (Erhvervsområde ved Skjulhøj allé), Ydre Østerbro og Ydre Nørrebro samt Indre Østerbro, Vesterbro og Amagerbro. Desuden er der behov for nye store og mellemstore grønne områder i byudviklingsområderne Enghave Brygge, Sluseholmen og Indre Nordhavn. Der vurderes ligeledes at være behov for etablering af store og mellemstore grønne områder i de fremtidige byudviklingsområder Ydre Nordhavn, Godsbaneterrænet og Refshaleøen.

Servicemål 800 m

Den gennemførte afstandsanalyse vider, at 93,7 % af alle boliger i København har adgang til et stort eller mellemstort grønt område indenfor 800 m. På baggrund af analysen vurderes det, at der er behov for etablering af nye store og mellemstore grønne områder på i Valby (Otillievej og Valby Midt), Indre Amager, Vanløse (Erhvervsområde ved Skjulhøj allé) og Indre Østerbro. Desuden er der behov for nye store og mellemstore grønne områder i byudviklingsområderne Enghave Brygge, og Indre Nordhavn. Der vurderes ligeledes at være behov for etablering af store og mellemstore grønne områder i de fremtidige byudviklingsområder Ydre Nordhavn, Godsbaneterrænet og Refshaleøen.

Servicemål 1000 m

Den gennemførte afstandsanalyse vider, at 98,2 % af alle boliger i København har adgang til et stort eller mellemstort grønt område indenfor 1000 m. På baggrund af analysen vurderes det, at der er behov for etablering af nye store og mellemstore grønne områder på i Valby (Otillievej), Indre Amager og Vanløse (Erhvervsområde ved Skjulhøj allé). Desuden er der behov for nye store og mellemstore grønne områder i byudviklingsområderne Enghave Brygge, og Indre Nordhavn. Der vurderes ligeledes at være behov for etablering af store og mellemstore grønne områder i de fremtidige byudviklingsområder Ydre Nordhavn, Godsbaneterrænet og Refshaleøen.

Potentialer for nye store og mellemstore grønne områder

Som en del af analysen er der peget på en række potentialer for placering af nye store og mellemstore grønne områder. Potentialerne er udpeget på baggrund af følgende parametre:

- Områder, der ikke er lokalplanudlagt, hvor det er muligt at indarbejde et grønt område på over 2ha i den fremtidige planlægning
- Arealer på over 2 ha i den eksisterende by, der kan omdannes til et grønt område.
- Vedtagne lokalplaner og anlægsprojekter, der muliggør etablering et grønt område på over 2 ha.

Analysen peger på nedenstående potentialer for etablering af store og mellemstore grønne områder:

- Ydre Nordhavn
- Refshaleøen
- Enghave Brygge
- Godsbaneterrænet
- Forlængelse af grønt tag ved rigsarkivet

Øvrige potentialer for udvikling af Københavns grønne og blå struktur

Foruden de ovenstående potentialer for etablering af nye store og mellemstore grønne områder peger Teknik- og Miljøforvaltningen på følgende potentialer for at udvikle Københavns grønne struktur, der også skal bidrage til at gøre København til en grønnere by:

- **Eksisterende grønne områder:** At kvaliteten af de eksisterende grønne områder øges så de grønne områder bliver mere attraktive og imødekommer byen og borgernes behov.
- **Små grønne områder:** At der etableres flere mindre grønne områder særligt i byens tætteste bydele, hvor det ikke er muligt at etablere store og mellemstore grønne områder
- **Grønne forbindelser:** At der skabes et sammenhængende netværk af grønne forbindelser som sammenbinder byens grønne og blå arealer og som gør det muligt for Københavnerne at færdes gennem byen i attraktive og grønne omgivelser
- **Grønne gårdhaver:** At indsatsen med at etablere grønne gårdhaver fortsættes, både i den eksisterende by og de nye byudviklingsområder.
- **Grønne tage:** At indsatsen med at etablere grønne tage styrkes i forbindelse med nybyggeri og renoveringer af eksisterende bygninger, særligt i områder, hvor tagene kan benyttes som en del af en klimatilpasningsløsning.
- **Træer:** At eksisterende træer som hovedregel bevares, at fældede træer som hovedregel erstattes, at der skal plantes flere træer, at der skal sikres gode vækstvilkår for både eksisterende og nye træer samt at der skal sikres variation i artsvalget.
- **Grønne partnerskaber:** At Københavns Kommune støtter op om grønne initiativer så københavnerne motiveres og inspireres til at engagere sig i arbejdet med at gøre København til en grønnere by.

Teknik- og Miljøforvaltningen anbefaler desuden, at udviklingen af Københavns Kommunes grønne og blå struktur støtter op om allerede vedtaget målsætninger i Københavns Kommunes Arkitekturpolitik, Københavns Kommunes Klimatilpasningsplan, Københavns Kommunes strategi Bynatur i København 2015-2025 og Københavns Kommunes sundhedspolitik ”Lev livet Københavner”. På den baggrund anbefales det:

- At Københavns Hovedtræk og unikke kvarterer bevares og styrkes når byen omdannes og udvikles.
- At arbejdet med at klimatilpasse København bruges som løftestang til at skabe nye grønne byrum og forbedre kvaliteten af de eksisterende grønne områder i København.
- At byens naturbeskyttelsesinteresser bevares og styrkes og at antallet af tiltag, der primært har til formål at styrke biodiversiteten øges når byen udvikles og omdannes.
- At byens grønne og blå struktur bidrager til at fremme et sundt og aktivt hverdagsliv for københavnerne.

På baggrund af ovenstående potentialer har Teknik- og Miljøforvaltningen udarbejdet et kort, der illustrerer en vision for udvikling af en sammenhængende grøn og blå struktur i København, herunder potentialer for nye store og mellemstore grønne områder.

3. Analyse af behov for store og mellemstore grønne områder

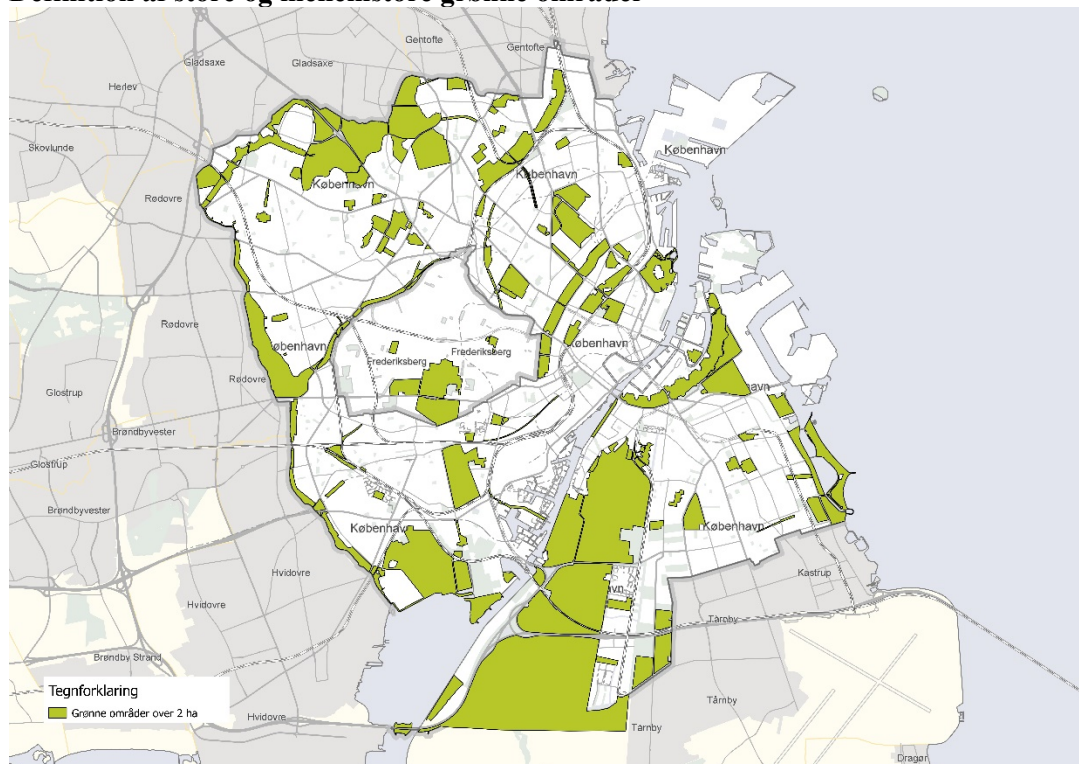
Analysens afgrænsning

Som udgangspunkt for analysen er der gennemført en afstandsanalyse, der kortlægger afstanden mellem hver bolig i København og det nærmeste store eller mellemstore grønne områder. Analysen beskæftiger sig kun med afstand til store og mellemstore grønne områder og ikke til mindre grønne områder som fx lommeparker, gårdhaver, erstatningsarealer mv. Analysen tager udgangspunkt i boligadresser og omfatter 316.659 boliger.

Afstandsanalysen indeholder enkelte potentielle fejlkilder. Metoden er bygget op omkring anvendelse af open source værktøjer. Selve afstandsregningerne foretages af ibikecph's API, som er bygget på OSRM. Det vil sige at afstanden er beregnet på baggrund af eksisterende vej- og cykelstinet. I sjældne situationer vil beregneren prioritere en "længere vej", eller tage et for os ulogisk udgangspunkt for beregningen, da den ikke kan beregne afstanden via stier, smutveje og indgang til grønne områder som ikke indgår i ibikecph's API. Disse områder er ikke taget med i den endelige behovsvurdering og vurderes at være i et omfang der ikke påvirker resultaterne.

Analysen omfatter ikke en kortlægning af brugen og kvaliteten af byens eksisterende grønne områder, der også kan være med til at indikere et behov for nye grønne områder eller renovering af eksisterende grønne områder. Dette arbejde samt afstandsanalyser til mindre grønne områder vil blive gennemført som en del af den langsigtede grønne arealplan som er bestilt gennem budget 2019.

Definition af store og mellemstore grønne områder



Figur 2: Oversigt over store og mellemstore grønne områder i København

Som udgangspunkt for analysen er der lavet en definition af store og mellemstore grønne områder. Et stort eller mellemstort grønt område defineres i denne sammenhæng som et grønt areal over 2 ha. Definitionen er lavet på baggrund af en vurdering af byens eksisterende grønne områder, herunder en vurdering af de grønne

områders funktion og indhold. De store grønne områder defineres som områder over 10 ha mens de mellemstore grønne områder defineres som grønne områder mellem 2 -10 ha.

Som udgangspunkt for analysen er der lavet udpegningen af eksisterende store og mellemstore grønne områder i København som ses på kortet ovenfor. Foruden de store og mellemstore grønne områder i Københavns Kommune er store og mellemstore grønne områder i Frederiksberg Kommune og Tårnby Kommune også tilføjet til kortet. Dette ud fra en antagelse om, at borgerne ikke skelner mellem hvilken kommune de grønne områder ligger i. Fx bruger borgere på Vesterbro Frederiksberg Havn ligesom borgerne på Amager bruger den del af Kalvebod Fælled, der ligger i Tårnby Kommune.

Store grønne områder:

Størrelse: Over 10 ha

De store grønne områder omfatter store naturområder som fx Amager Fælled og Utterslev Mose, store parker som Fælledparken og Christianshavns Voldanlæg, store kirkegårde som Vestre Kirkegård, Bispebjerg Kirkegård og Assistens Kirkegård samt store idrætsanlæg som Kløvermarken. De store grønne områder fungerer som udflugtsmål for alle byens borgere og danner ramme om en lang række rekreative funktioner, større events og arrangementer, samt organiseret og uorganiseret idræt. De store grønne områder udgør ryggraden i byens naturgrundlag og har en bred diversitet af dyre- og plantearter. Størstedelen af byens store grønne områder indgår desuden i Københavns Kommunes skybrudsplan, hvor de i fremtiden skal bruges til opmagasinering af regnvand. De store grønne områder har desuden afgørende betydning for byens mikroklima da de bidrager til at regulere temperaturen og rense luften i byen. Størstedelen af byens store grønne områder er fredet gennem Naturbeskyttelsesloven.

Mellemstore grønne områder

Størrelse: Mellem 2ha og 10 ha

De mellemstore grønne områder omfatter lokale parker som fx Enghaveparken, Lergravsparken, og den nye park ved Grønttorvet samt mindre kirkegårde og idrætsanlæg. De mellemstore grønne områder fungerer som lokale mødesteder i bydelen og danner ramme om en lang række lokale events aktiviteter i bydelen. De mellemstore grønne områder kan være levested for sjældne dyr og planter ligesom størstedelen af områderne indgår i Københavns Kommunes skybrudsplan, hvor de i fremtiden skal bruges til opmagasinering af regnvand. Ligesom de store grønne områder har de mellemstore grønne områder afgørende betydning for byens mikroklima da de bidrager til at regulere temperaturen og rense luften i byen. Størstedelen af byens mellemstore grønne områder er fredet gennem Naturbeskyttelsesloven eller beskyttet gennem en lokalplan, servitut eller lignende.

Små grønne områder

Størrelse: Under 2ha

Foruden de store og mellemstore grønne områder findes der en lang række små grønne områder i København. De omfatter bl.a. lommeparker, haveanlæg, erstatningsarealer, grønne gårdhaver og andre byrum med en grøn karakter fx legepladser, skolegårde eller lignende. De små grønne områder fungerer som lokale mødesteder i kvarteret, boligkarreen eller gaden. De små grønne områder er særligt vigtige i de tættest bebyggede kvarterer, hvor muligheden for at etablere større grønne områder er begrænset. De små grønne områder er ikke fredet og kun en mindre del af dem er beskyttet gennem lokalplan, servitut eller lignende.

Servicemål for afstand til grønne områder

På baggrund af analysen kan det konkluderes, at det nuværende serviceniveau for afstand til store og mellemstore grønne områder i København er 1000 m. 96 % af alle boliger i København har et stort eller mellemstort grønt område indenfor 1000 m.

Anbefaling til servicemål.

Som en del af analysen anbefaler Teknik- og Miljøforvaltningen, at der fastsættes et mere ambitiøst servicemål. Anbefalingen er givet på baggrund af:

- Sammenligning med servicemål i andre byer
- Anbefalinger fra forskning, der undersøger sammenhæng mellem afstand til grønne områder, besøgsfrekvens og sundhed.
- Anbefalinger fra forskning, der undersøger sammenhæng mellem adgang til grønne områder og ejendomsværdi
- Anbefalinger fra analyser om stationsnærhedsprincip og borgernes villighed til at gå

Sammenligning med servicemål i andre byer

Nedenfor ses en oversigt over servicemål i andre danske og europæiske byer. Alle de undersøgte byer har et mål om at nærmeste grønne område skal være inden for 300-500 m. Det er dog ikke alle byer, der definerer størrelsen af de grønne områder. Generelt har alle de undersøgte byer et højere ambitionsniveau end Københavns nuværende serviceniveau.

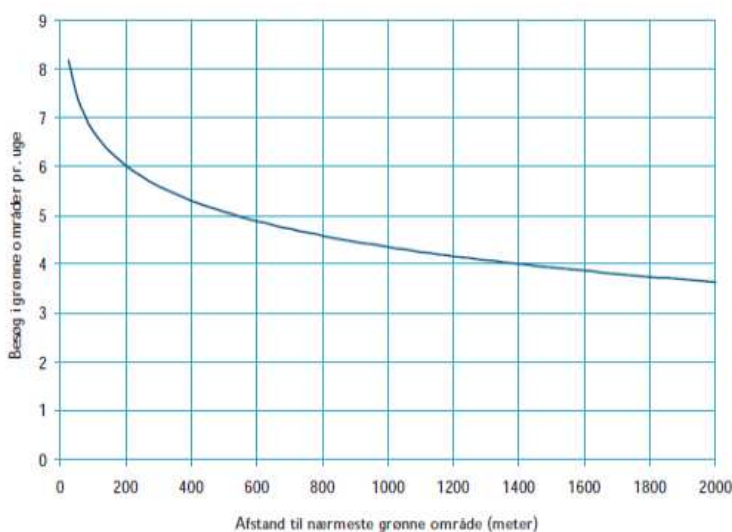
By	Størrelse/funktion	Afstandskarv	Øvrige servicemål
London	Regional parks 400 ha Metropolitan parks 60ha Districts parks 20 ha Local parks 2ha Small green spaces under 2ha	3,2-8 km 3,2 km 1,2 km 400 m <400 m	
Berlin	-	500 m	6m ² grønt område til rådighed pr. borger. Bio area factor (BAF) for de enkelte funktionsområder fx skole, bolig, erhverv mm.
Hamborg	Städtische Naherholungsgebiete Bezirksbezogene Freiräume Stadtteilbezogene Freiräume Wohngebietsbezogene Freiräume	10-15 km /45-50 min ÖPNV 5 km / 30 min ÖPNV 500 m 10-15 min fussweg 5-10 min fussweg	
Stockholm		400 m	Grönytefaktor (0,6) 6 m ² grønt pr. institutionsbarn
Odense		300 m	Odense har lanceret et mål om at blive Danmarks grønneste by.

Figur 3: Oversigt over servicemål i andre byer

Sammenhæng mellem afstand til grønne områder, besøgsfrekvens og sundhed.

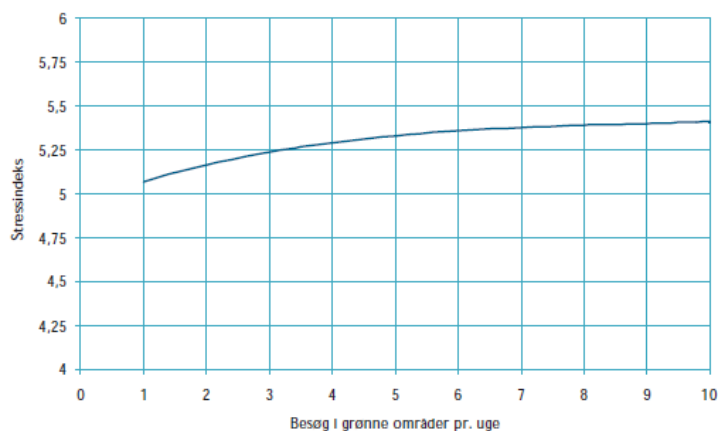
I undersøgelsen 'Natur og grønne områder forebygger stress' gennemført af Københavns Universitet¹ påvises det, at der er en direkte sammenhæng mellem nærhed til grønne områder og borgernes sundhed.

Som det første konkluderer analysen, at besøgsfrekvensen i grønne områder falder når der er mere end 300-400 meter til et grønt område – bliver afstanden 1.000 meter eller derover falder antallet af besøgt markant¹. Denne konklusion understøttes også af de brugerundersøgelser som Teknik- og Miljøforvaltningen har gennemført i byens grønne områder, der netop viser, at størstedelen af brugerne i byens grønne områder bor i lokalområdet (se afsnit om brugerundersøgelser side 32). En vigtig forudsætning for at borgerne bruger de grønne områder er altså, at de ligger i umiddelbar nærhed til boligen. Nedenstående figur viser sammenhængen mellem besøgsfrekvens og afstand til nærmeste grønne område.



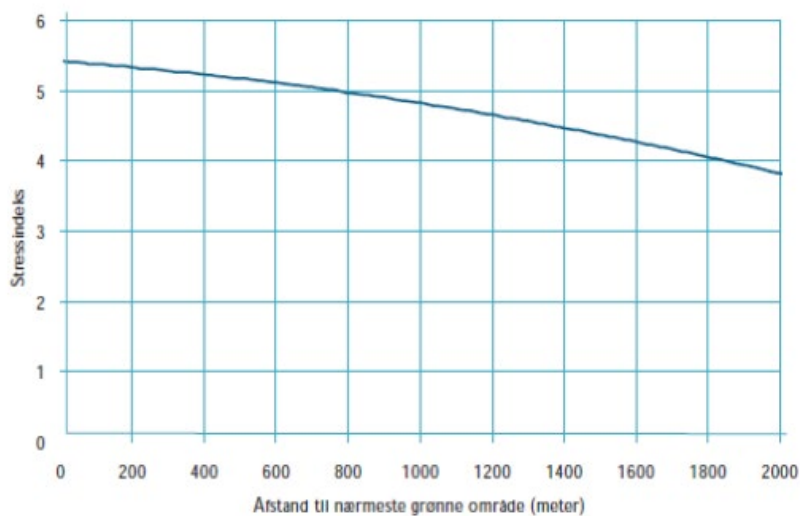
Figur 4: Sammenhæng mellem afstand til grønne områder og besøgsfrekvens

Undersøgelsen viser også, at der er en direkte sammenhæng mellem afstand til grønne områder og forekomst af stress. Jo tættere man bor på et grønt område, jo mindre eksponeret er man for stress. Som vist på nedenstående figurer er der en direkte sammenhæng mellem antal besøg i grønne områder og stressniveau. Sammenfattende viser undersøgelsen, at der mere end 300-400 meter til det nærmeste grønne område, falder besøgshyppigheden og risikoen for stress øges. 1-2 besøg om ugen kan reducere risikoen for stress.



Figur 5: Sammenhæng mellem stressindeks og antal besøg i grønne områder

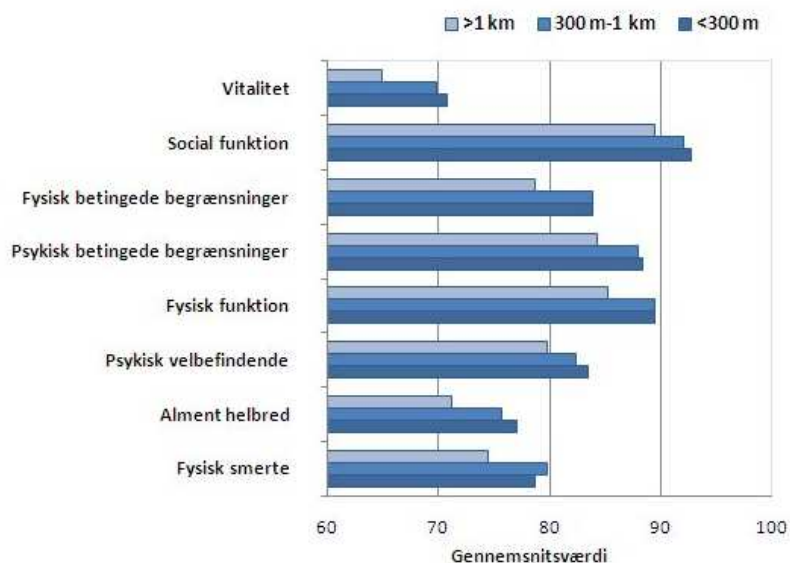
¹ Hansen, K.B, Nielsen, T.S, Tilde, T., (2005): Natur og grønne områder forebygger stress, Københavns Universitet.



Figur 6: Sammenhæng mellem afstand til grønne områder og stress

Et andet studie foretaget af Københavns Universitet² påviser, at jo kortere afstanden er til grønne områder, jo bedre vurderer svarpersonerne deres helbred og velvære. I studiet er otte helbredsmål benyttet til at belyse svarpersonernes selv vurderende helbredsstatus. 0 angiver værst mulige helbred og 100 indikerer bedst mulige helbred. Af undersøgelsen ses det blandt andet, at personer som bor mindre end 300 meter fra grønne områder, vurderer deres almene helbred markant bedre, end personer, som bor mere end 1.000 meter fra et grønt område.

Gennemsnitsværdier for fysisk og mentalt helbred for forskellige afstande til grønne områder



Figur 7: Gennemsnitsværdier for fysisk og mentalt helbred for forskellige afstande til grønne områder.

² Stigsdotter UK, Ekholm O, Schipperijn J, Toftager M, Kamper-Jørgensen F, Randrup TB. Health promoting outdoor environments – Associations between green space, and health, health-related quality of life and stress based on a Danish national representative survey. Scandinavian Journal of Public Health, 2010; 38: 411–417

Ejendomsværdi

Projektet "Gevinster ved investeringer i byliv og bykvalitet", som er gennemført af i samarbejde mellem en række danske kommuner, By og Havn og Københavns Universitet, konkluderer, at der er en direkte sammenhæng mellem nærhed til grønne områder og ejendomsværdi. Projektet har, med udgangspunkt i en række konkrete cases, beregnet udgifter, gevinster og afkast af investeringer i forskellige former for byliv. Af projektet fremgår det, at værdien af en ejendom stiger med op til 10% i gennemsnit for hver ekstra 10 hektar park eller bynært naturareal, der findes inden for 500 meters gangafstand, og med op til 2% for hver 10 hektar inden for 1000 meter. Både værdisætning og rækkevidde vurderes at være lidt lavere for lejligheder i større byer. Nærheden til grønne områder har altså en positiv indvirkning på ejendomsværdien.

Stationsnærhed

Stationsnærhedsprincippet indikerer borgeres villighed til at benytte offentlig transport inden for en given afstand til en station. Et nyligt studie påviser, at effekten af stationsnær lokalisering generelt rækker op til 600 meter. Det konkluderes at stationsnærhedseffekten er væk eller beskeden, når gangafstanden til stationen er længere end 800 meter. Den markant største effekt opnås, når gangafstanden til station er mindre end 400 meter. Jo tættere på station, jo større effekt. Af studiet fremgår det desuden, at borgerne er villige til at gå længere, hvis omgivelserne er attraktive. Konklusionerne fra studierne om stationsnærhed kan i et vist omfang overføres til arbejdet med grønne områder og borgernes villighed til at gå for at besøge et grønt område.

Anbefalinger

Nedenstående skema viser en oversigt over anbefalinger til servicemål.

	Anbefalede afstand til nærmeste grønne område	Bemærkning
Service mål i andre byer	300-500 m	Enkelte byer har servicemål på over 500 m for større regionale grønne områder.
Sammenhæng mellem afstand, besøgsfrekvens og stress	300-400 m	Ved afstand på 1000 m reduceres besøgsfrekvensen markant.
Ejendomsværdi	500 m	Ejendomsværdien stiger med 10 % hvis der er et grønt område over 10 ha indenfor 500 og med 2 % hvis det er inden for 1000 m.
Stationsnærhedsprincip	400-600 m	Stationsnærhedsprincippet er væk eller beskeden, når gangafstanden til stationen er længere end 800 meter

Figur 8: oversigt over anbefalinger til servicemål.

Der findes ikke noget entydigt svar på servicemål for afstand til nærmeste store eller mellemstore grønne område. Fastsættelsen af serviceniveauet vurderes at være en politisk beslutning om, hvilket ambitionsniveau der ønskes i København. På baggrund af ovenstående kan det dog konkluderes, at et servicemål på 1000 m. ikke svarer til anbefalingerne fra forskningen og ikke har et ambitionsniveau, der modsvarer andre danske og europæiske byer.

På baggrund af ovenstående er Teknik- og Miljøforvaltningens faglige anbefaling, at der fastsættes et mere ambitiøst servicemål end det nuværende serviceniveau på 1000 m. Hvis der fastsættes et servicemål på 800 m eller derover er det Teknik- og Miljøforvaltningens faglige vurdering, at servicemålet bør suppleres med et servicemål for adgang mindre grønne områder fx lommeparker, haveanlæg, gårdhaver, grønne forbindelser mv. for at sikre, at alle københavnere i alle bydele har adgang til grønt tæt på deres bolig.

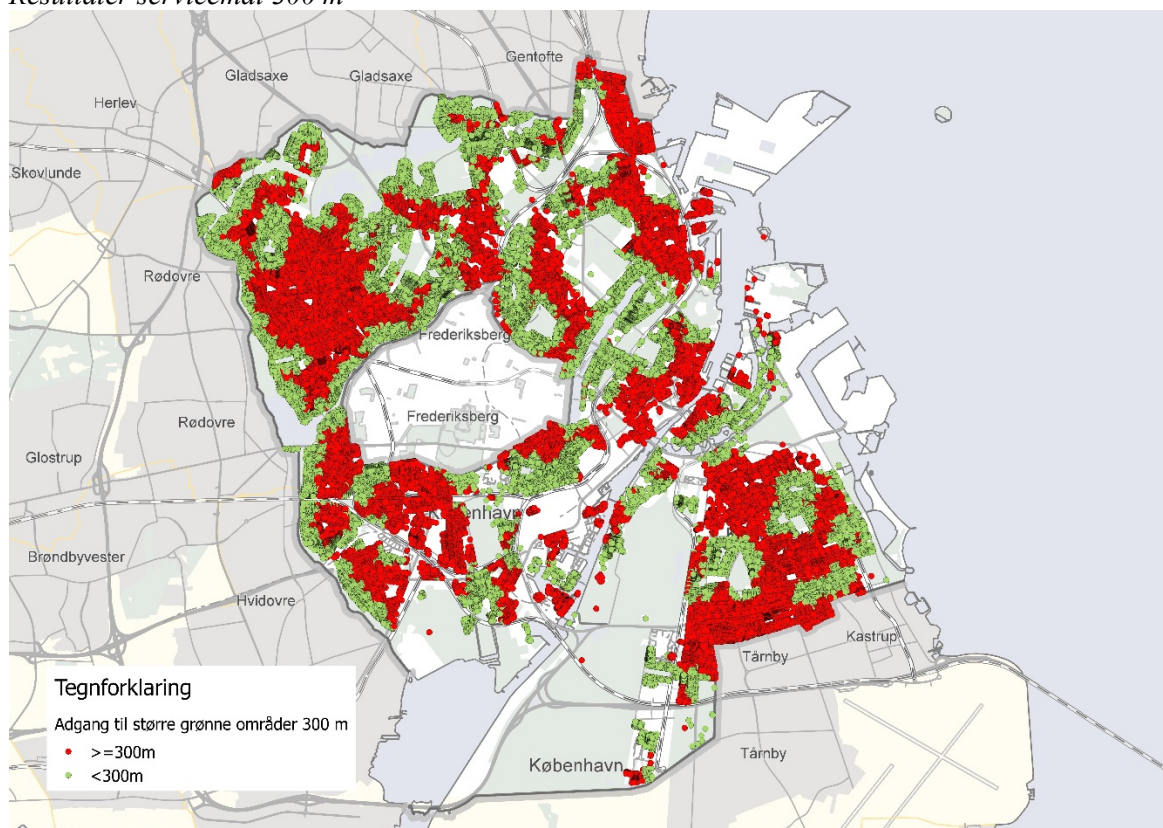
Resultater afstandsanalyse

Nedenstående figur viser resultatet af afstandsanalysen for forskellige servicemål. Som det ses af figuren har 96 % af alle boliger et stort eller mellemstort grønt område indenfor 1000 m. mens kun 41 % har et stort eller mellemstort grønt område indenfor 300 m. Som supplement til skemaet ses resultater på kort for hver enkelt servicemål

Servicemål	Boliger med adgang		Boliger uden adgang	
	%	Antal	%	Antal
300 m	46,7 %	147.977	53,3 %	168.682
400 m	62,1 %	196.561	37,9 %	120.098
500 m	73,6 %	233.005	26,4 %	83.654
600 m	83,3 %	263.918	16,7 %	52.741
700 m	89,6 %	283.703	10,4 %	32.956
800 m	93,7 %	296.788	6,3 %	19.871
900 m	96,6 %	305.914	3,4 %	10.745
1000 m	98,2 %	310.979	1,8 %	5.680

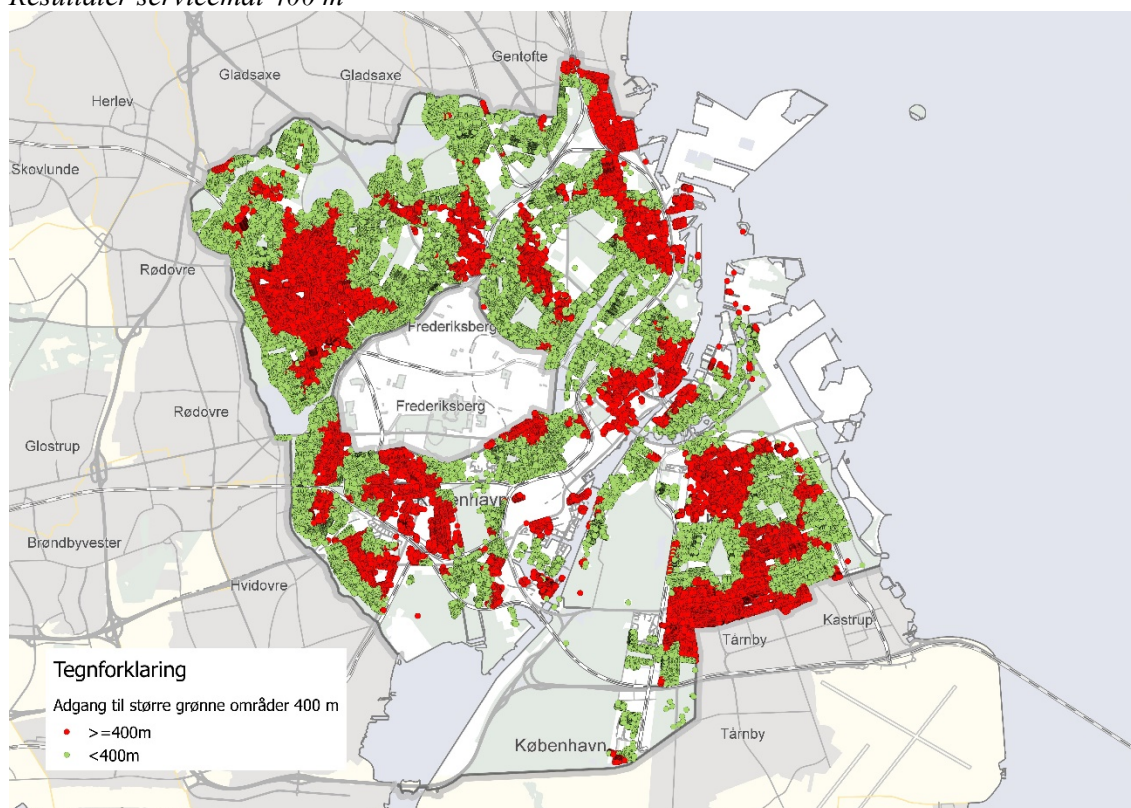
Figur 9: Resultater af afstandsanalyse

Resultater servicemål 300 m



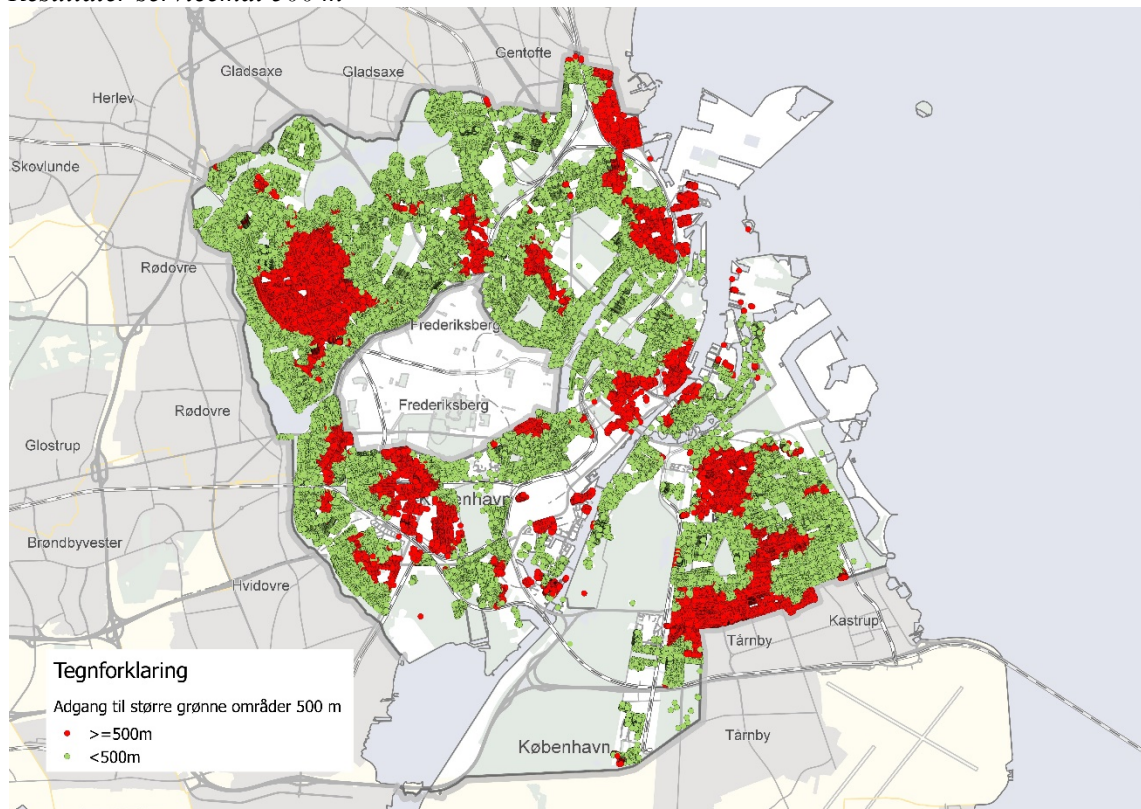
Figur 10: Boliger med adgang til et stort eller mellemstort grønt område indenfor 300 m

Resultater servicemål 400 m



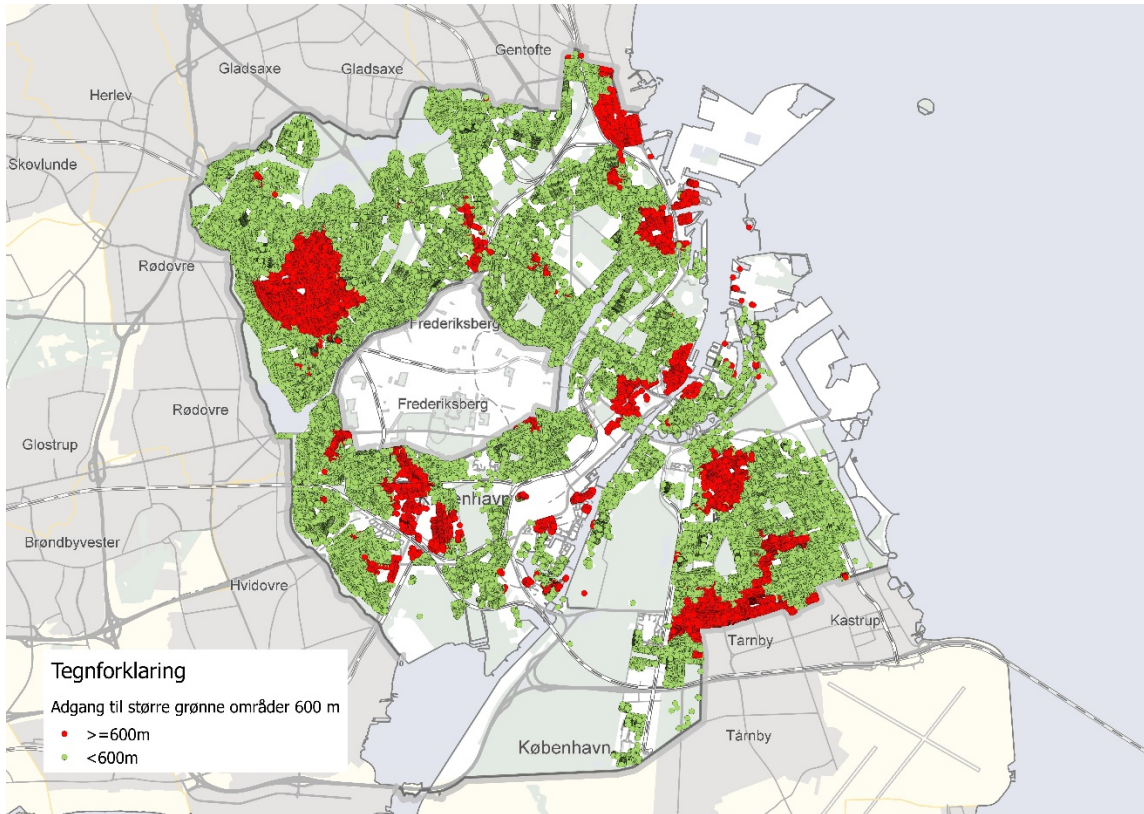
Figur 11: Boliger med adgang til et stort eller mellemstort grønt område indenfor 400 m

Resultater servicemål 500 m



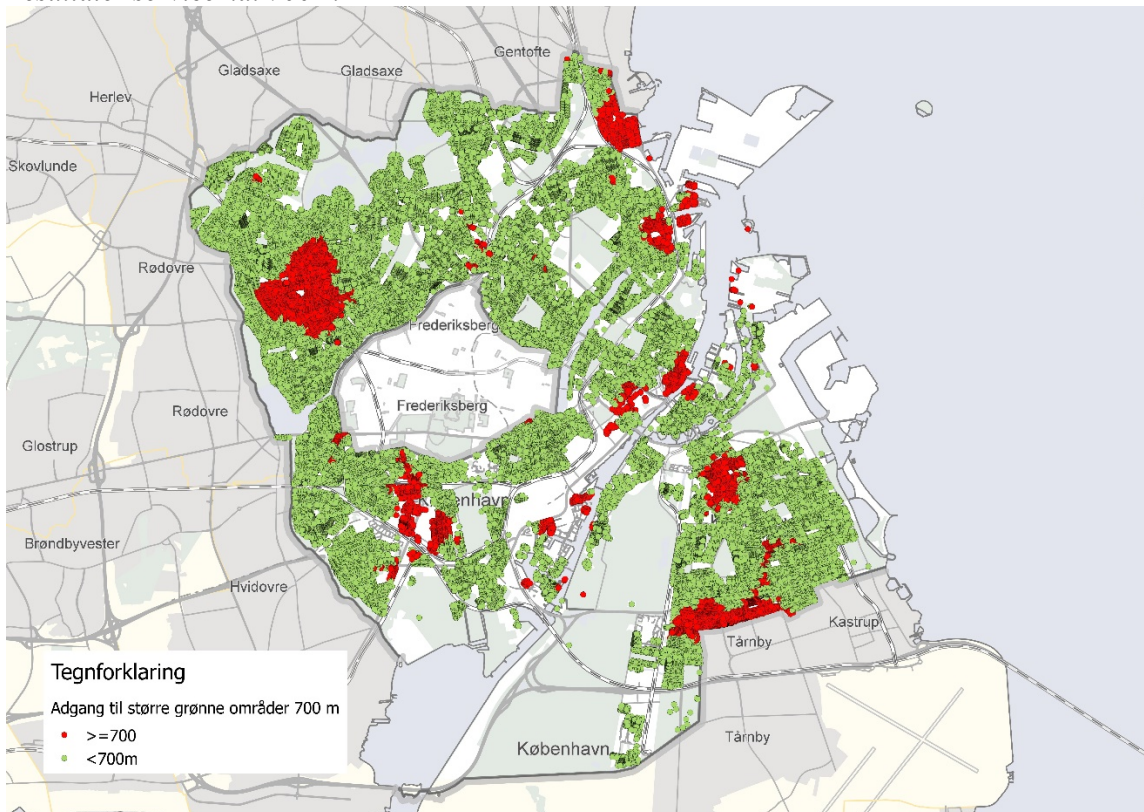
Figur 12: Boliger med adgang til et stort eller mellemstort grønt område indenfor 500 m

Resultater servicemål 600 m



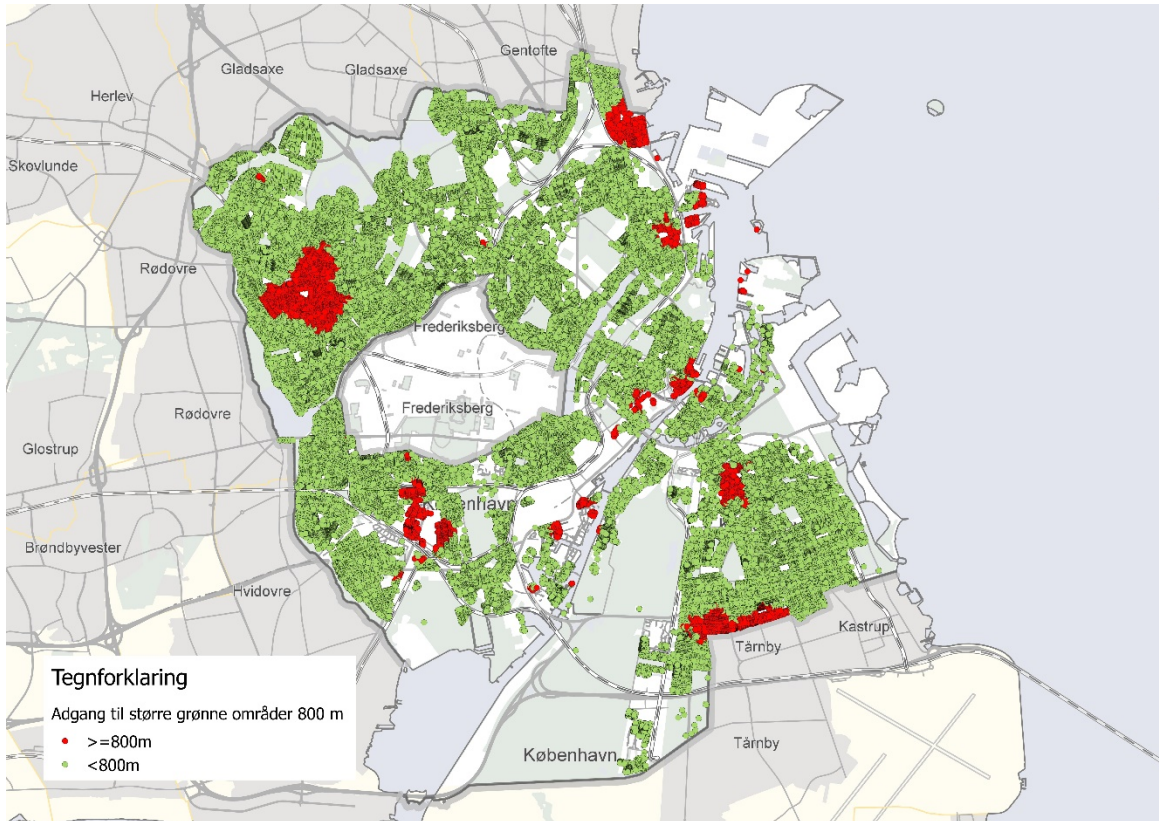
Figur 13: Boliger med adgang til et stort eller mellemstort grønt område indenfor 600 m

Resultater servicemål 700 m



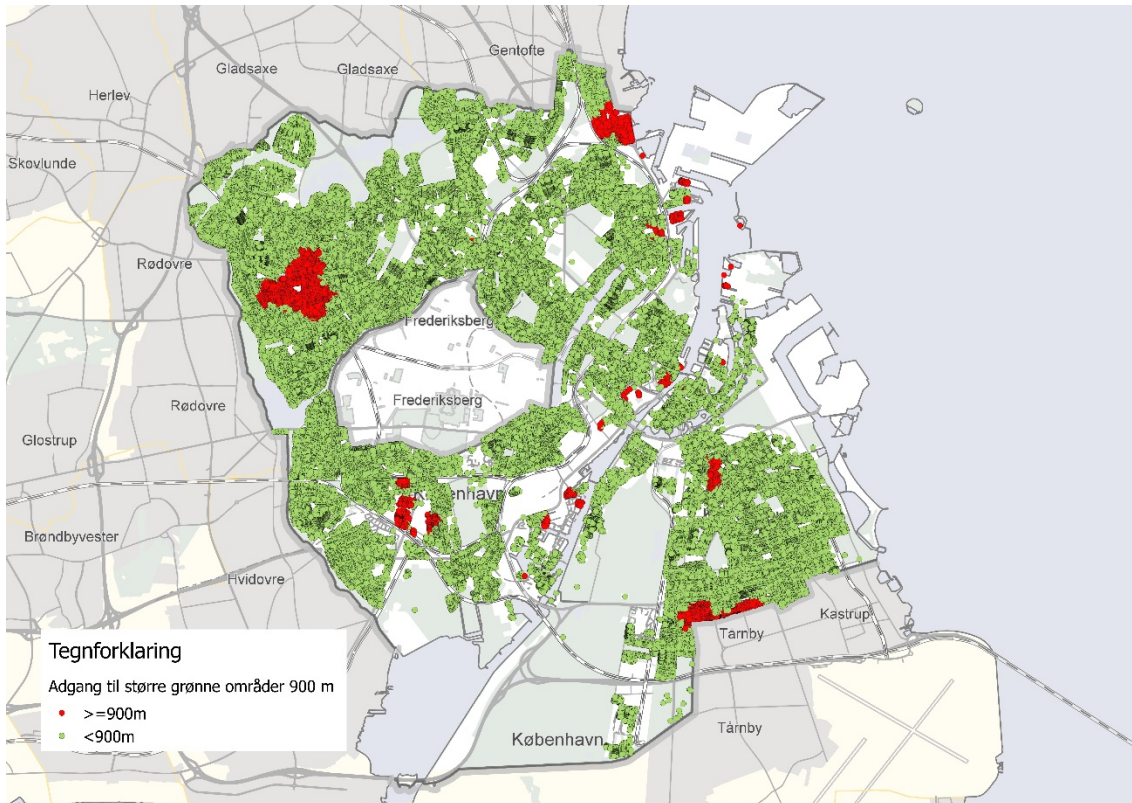
Figur 14: Boliger med adgang til et stort eller mellemstort grønt område indenfor 700 m

Resultater servicemål 800 m



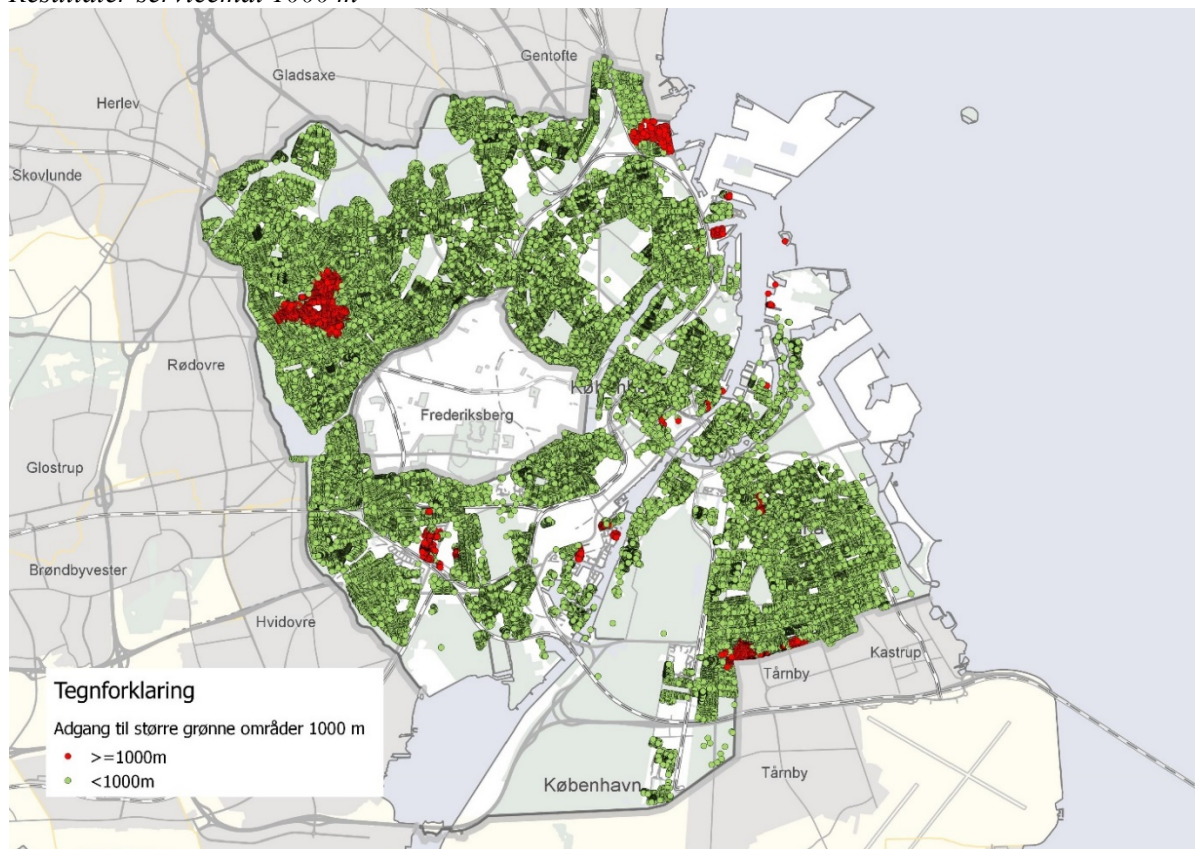
Figur 15: Boliger med adgang til et stort eller mellemstort grønt område indenfor 800 m

Resultater servicemål 900 m



Figur 16: Boliger med adgang til et stort eller mellemstort grønt område indenfor 900 m

Resultater servicemål 1000 m



Figur 17: Boliger med adgang til et stort eller mellemstort grønt område indenfor 1000 m

Vurdering af behov for store og mellemstore grønne områder

I følgende afsnit er der lavet en vurdering af behovet for store og mellemstore grønne områder i byen. Foruden afstanden til nærmeste grønne område er behovet for store og mellemstore grønne områder vurderet ud fra følgende parametre:

- Afstand til nærmeste grønne område
- Vegetationsdække
- Afstand til havn, kanaler og kyst

Vurderingen af behov for store og mellemstore grønne områder er lavet for fire servicemål; , 400 m 500 m, 800 m og 1000 m. Dette er gjort for at skabe det bedste mulige grundlag for at vælge et servicemål.

Vegetationsdække i København

Foruden de offentlige tilgængelige grønne områder er der en lang række andre grønne elementer og områder der har stor betydning for byens grønne struktur. Det omfatter bl.a. private haver, grønne gårdhaver, fællesarealer i forbindelse med almene boliger, grønne tage, grønne facader, træer, buske mv.

For at få et mere nuanceret billede af hvor der er grønt i København, er der gennemført en satellitanalyse, der viser vegetationsdækket i København ud fra NDVI indekset (Det Normaliserede Vegetations Indeks). Vegetationsdækket omfatter alt vegetation, herunder græsarealer, træer, buske, grønne tage mv. Analysen er gennemført med udgangspunkt i satellitdata fra 2017. Kortet nedenfor viser vegetationsdækket i København.



Figur 18: Kort over vegetationsdække i København

Analysen viser, at ca. 47 % af København er dækket af vegetation. Helt overordnet viser analysen at de tætbebyggede brokvarterer og Indre By har et lavt vegetationsdække, mens villa- stok- og parkbebyggelsen i udkanten af byen har et højt vegetationsdække. Af analysen ses det desuden, at de nye byudviklingsområder som fx Indre Nordhavn, Sluseholmen og Teglholmen har et lavt vegetationsdække. Det skyldes dels, at den beplantning, der er etableret i byudviklingsområderne ikke er fuldt udvokset endnu og dels, at der ikke er etableret større grønne områder i disse byudviklingsområder. Analysen siger ikke noget om kvaliteten af vegetationen, men analysen kan bidrage til at kvalificere, hvor der behov for at fastholde og udvikle byens grønne struktur.

NDVI indekset, som er brugt til at beregne vegetationsdækket i København, kan bruges over hele verden, og giver konsistente og sammenlignelig information om plantevæksten. Der er dog en række udfordringer ved at sammenligne byer, da bygrænser er svære at definere. Desuden er NDVI indekset påvirket af befolkningstætheden i byer, mængden af vandoverflader mm. I det følgende er NDVI indekset brugt til at udregne vegetationsindekset for europæiske storbyer. Analysen er udført af Københavns Universitet og inkluderer alt areal i en radius af 5 km fra byernes centrum, for at definere en klar bygrænse. Nedenstående tabel viser NDVI værdierne for udvalgte europæiske byer. Jo højere NDVI værdi, desto grønnere er byen.

By	NDVI værdi
Sarajevo, Bosnien	0.678
Oslo, Norge	0.436
Kiev, Ukraine	0.389
Stokholm, Sverige	0.377
Helsinki, Finland	0.377
København, Danmark	0.264

Berlin, Tyskland	0.246
Paris, Frankrig	0.119

Figur 19. Oversigt over vegetationsdække i andre europæiske byer

Fælles for de grønneste europæiske byer er, at de besidder en relativt lille population – de 6 grønneste europæiske byer (Sarajevo, Vaduz, Ljubljana, Andorra la Vella, Bern og Luxemburg) har under 500.000 indbyggere. Dette påpeger også udfordringen ved at sammenligne vegetationsdække mellem europæiske byer, hvorfor værdierne er bedst at sammenligne med byer som minder om København i struktur og størrelse.

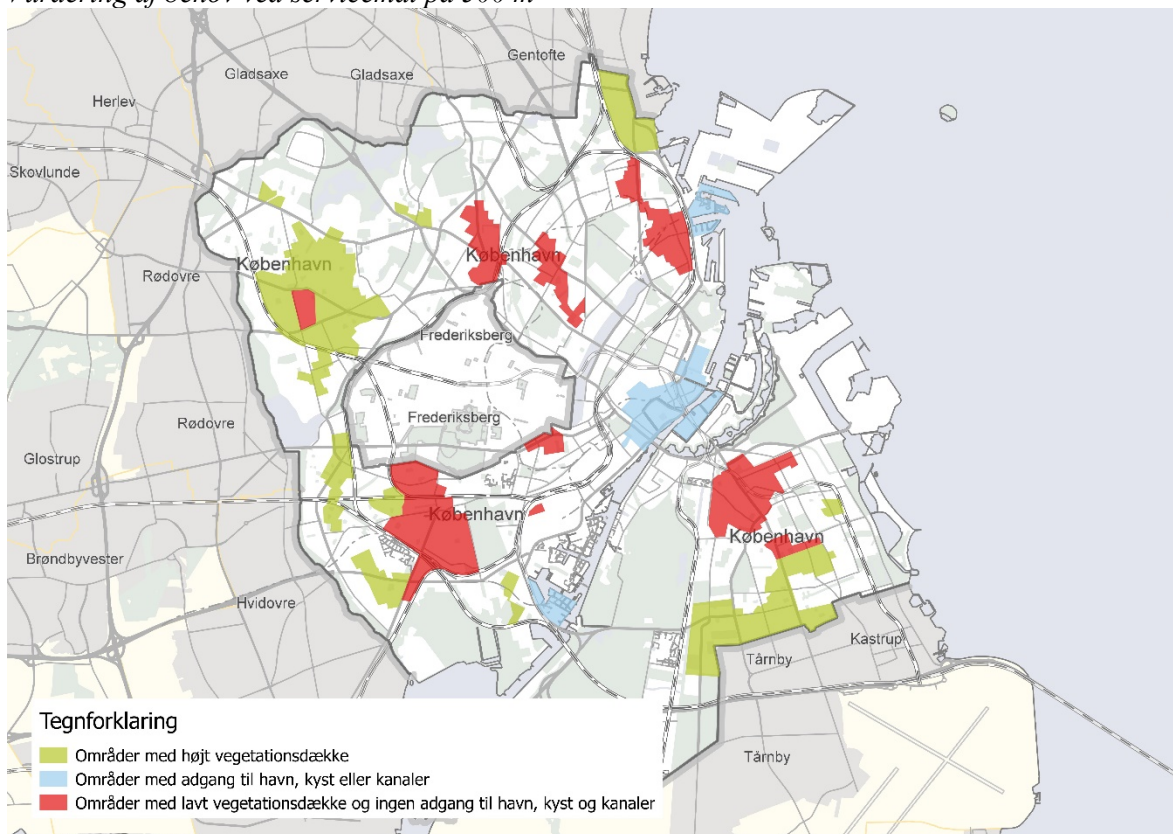
Adgang til havn, kyst og kanaler

En stor del af de boliger, som ikke har adgang til et stort eller mellemstort grønt ligger i umiddelbar nærhed til havnen, kanaler eller kysten. Det gælder fx boligerne Indre Nordhavn, Sluseholmen, Enghave Brygge og Indre By og Christianshavn. Ligesom de grønne områder har havnen og kysten en stor rekreativ værdi for københavnernes. Havnen og kysten danner ligesom de grønne områder ramme om en lang række rekreative aktiviteter som fx badning, større events og arrangementer, samt organiseret vandsport. Havnen og kysten fungerer som mødested og udflugtsmål for byens borgere ligesom de indeholder væsentlige naturkvaliteter fx fisk og ålegræs. Havnen og kysten er desuden centrale i Københavns Kommunes Skybrudsplan, da de fungerer som recipient for alle skybrudsprojekterne. Adgangen til havnen og kysten kan således, til en vis grad, sidestilles med adgang til et stort eller mellemstort grønt område. Det skal dog bemærkes, at havnen og kysten har en række begrænsninger i forhold til de rekreative funktioner, der efterspørges i byens grønne områder fx arealer til boldspil, legepladser, udearealer til skoler mv. Størstedelen af havnen har desuden en meget urban karakter, med et lavt vegetationsdække, omkranset af tæt bebyggelse og belagte havnepromenader. Adgangen til havnen, kyst eller kanaler kan derfor indgå i vurderingen af om der er behov for nye store og mellemstore grønne områder.



Figur 20: Kort over havn, kyst, kanaler

Vurdering af behov ved servicemål på 500 m



Figur 21: Behovsvurdering for servicemål på 500 m

Ovenstående kort viser en kortlægning af områder, hvor boligerne ikke har adgang til et stort eller mellemstort grønt område indenfor 500 m. Afstandsanalysen viser, at 73,6 % af alle boliger i København har et stort eller mellemstort grønt område indenfor 500 m.

Med en normal ganghastighed (3,6 km/t) svarer 500 m til ca. 8 min gang. Med en langsom ganghastighed (2,5 km/t) svarer 500 m til ca. 12 min.

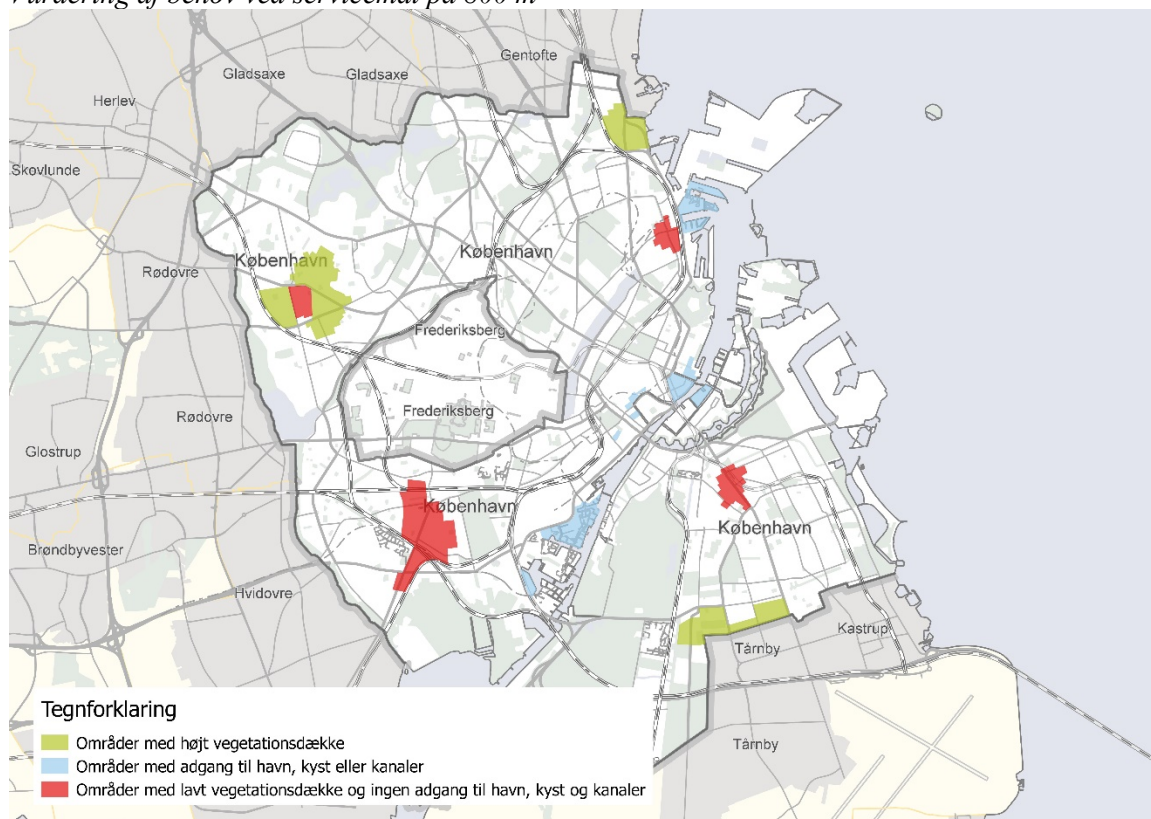
En del af de områder, hvor boligerne ikke har adgang til store eller mellemstore grønne områder ligger i byens udkant, hvor vegetationsdækket er højt. Det skyldes, at en stor del af boligerne har adgang til private haver eller grønne fællesarealer. Her vurderes der ikke at være behov for at etablere nye store og mellemstore grønne områder. En del af de områder, hvor boligerne ikke har adgang til store eller mellemstore grønne områder ligger i umiddelbar nærhed til havnen, kysten eller kanaler. Selv om boligerne har adgang til vand vurderes der stadig at være behov for at etablere nye store eller mellemstore grønne områder fx ved Enghave Brygge, Sluseholmen, Nordhavn og Indre By og Christianshavn.

I de udpegede områder i brokvartererne, de Ydre brokvaterer og store dele af Valby, er der hverken adgang til havn, kyst og kanaler og vegetationsdækket er lavt. Derfor vurderes behovet for etablering af nye store og mellemstore grønne områder at være højt.

På baggrund af analysen vurderes det, at der at være behov for etablering af nye store og mellemstore grønne områder på Ydre Østerbro, på Ydre Nørrebro, Nordvest, Valby Midt, dele af Vanlæse, Østerbro, Vesterbro og Amagerbro samt de nye byområder i Sluseholmen, Enghave Brygge, Indre Nordhavn og Valby, hvis der fastsættes et servicemål på 500 m. Der vurderes ligeledes at være behov for etablering af store og

mellemstore grønne områder i de fremtidige byudviklingsområder Ydre Nordhavn, Godsbaneterrænet og Refshaleøen.

Vurdering af behov ved servicemål på 800 m



Figur 22: Behovsvurdering for servicemål på 800 m

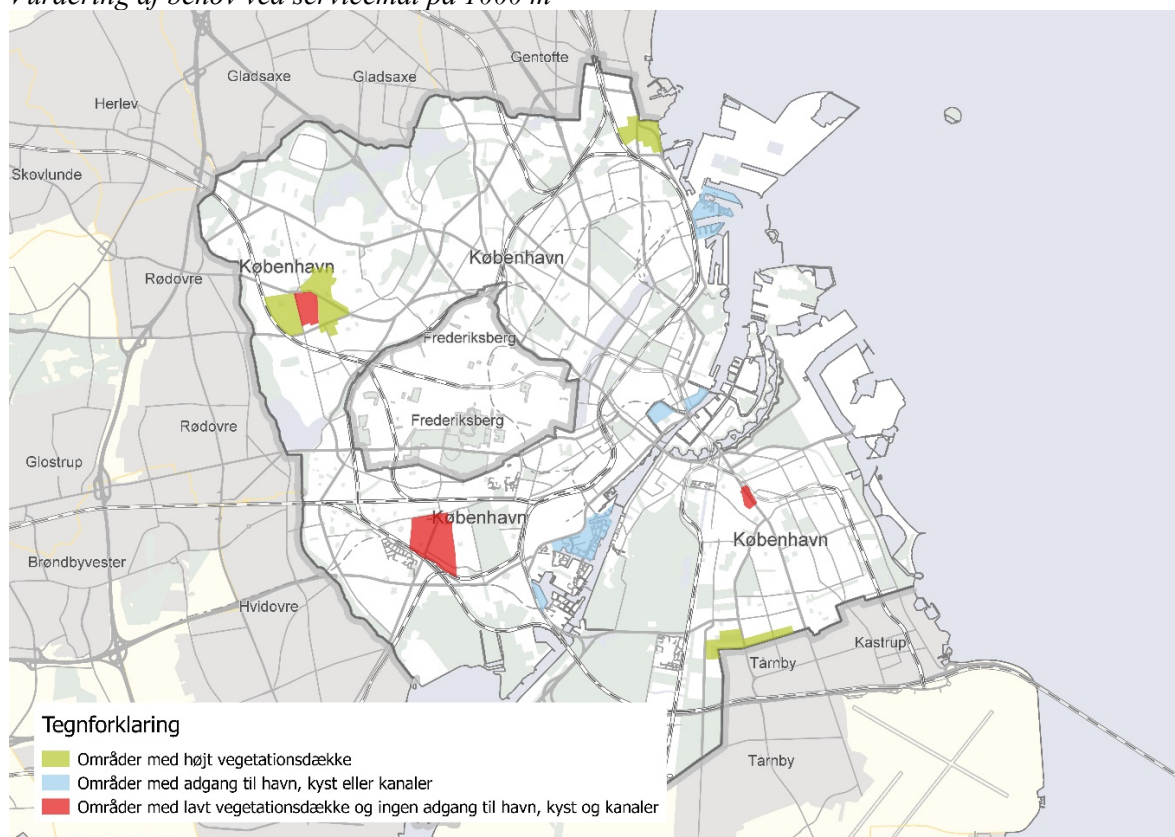
Ovenstående kort viser en kortlægning af områder, hvor boligerne ikke har adgang til et stort eller mellemstort grønt område indenfor 800 m. Afstandsanalysen viser, at 93,7 % af alle boliger i København har et stort eller mellemstort grønt område indenfor 800 m.

Med en normal ganghastighed (3,6 km/t) svarer 800 m til ca. 14 min gang. Med en langsom ganghastighed (2,5 km/t) svarer 800 m til ca. 20 min.

En del af de områder, hvor boligerne ikke har adgang til store eller mellemstore grønne områder ligger i byens udkant, hvor vegetationsdækket er højt. Det skyldes, at en stor del af boligerne har adgang til private haver eller grønne fællesarealer. Her vurderes der ikke at være behov for at etablere nye store og mellemstore grønne områder. En del af de områder, hvor boligerne ikke har adgang til store eller mellemstore grønne områder ligger i umiddelbar nærhed til havnen, kysten eller kanaler. Selv om boligerne har adgang til vand vurderes der stadig at være behov for at etablere nye store eller mellemstore grønne områder fx ved Enghave Brygge, Nordhavn og Indre By og Christianshavn. På Østerbro og Amagerbro, dele af Vanløse samt Valby, er der hverken adgang til havn, kyst og kanaler og vegetationsdækket er lavt. Derfor vurderes behovet for etablering af nye store og mellemstore grønne områder at være højt.

På baggrund af analysen vurderes det, at der at være behov for etablering af nye store og mellemstore grønne områder på, Østerbro, Amagerbro, Valby Midt og dele af Vanløse samt de nye byområder ved Enghave Brygge, Indre Nordhavn og Valby, hvis der fastsættes et servicemål på 800 m. Der vurderes ligeledes at være behov for etablering af store og mellemstore grønne områder i de fremtidige byudviklingsområder Ydre Nordhavn, Godsbaneterrænet og Refshaleøen.

Vurdering af behov ved servicemål på 1000 m



Figur 23: Behovsvurdering for servicemål på 1000 m

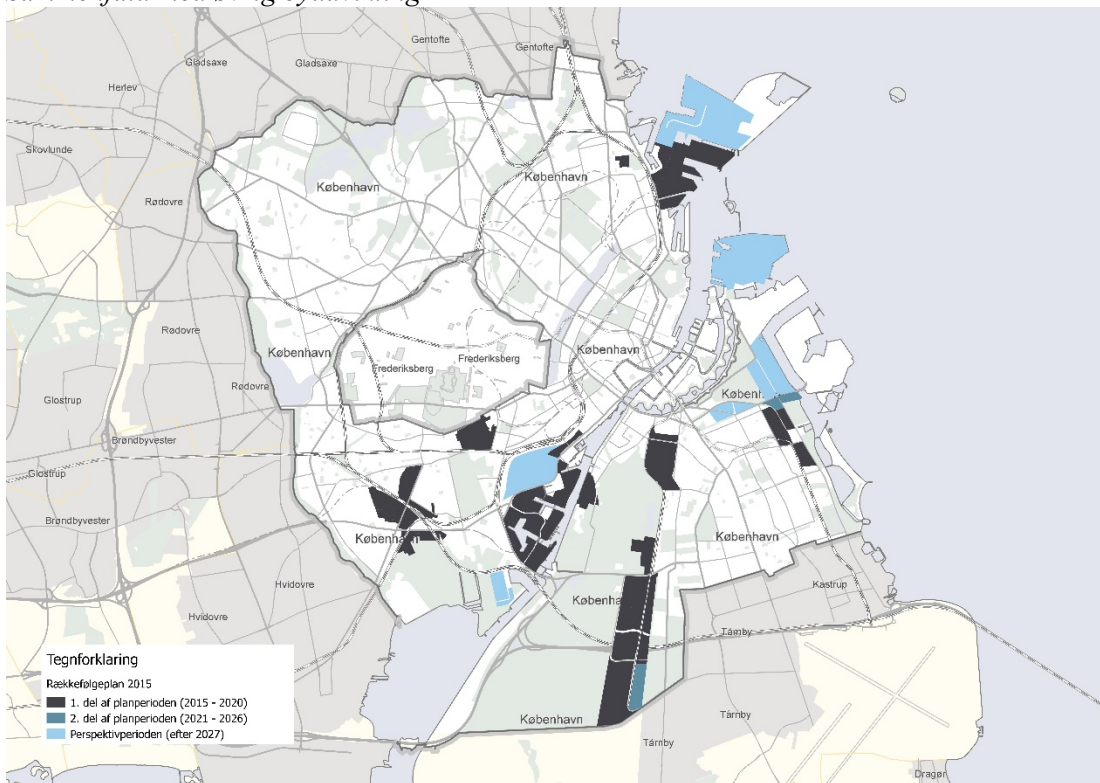
Ovenstående kort viser en kortlægning af områder, hvor boligerne ikke har adgang til et stort eller mellemstort grønt område indenfor 1000 m. Afstandsanalysen viser, at 98,2 % af alle boliger i København har et stort eller mellemstort grønt område indenfor 1000 m.

Med en normal ganghastighed (3,6 km/t) svarer 1000 m til ca. 17 min gang. Med en langsom ganghastighed (2,5 km/t) svarer 1000 m til ca. 25 min.

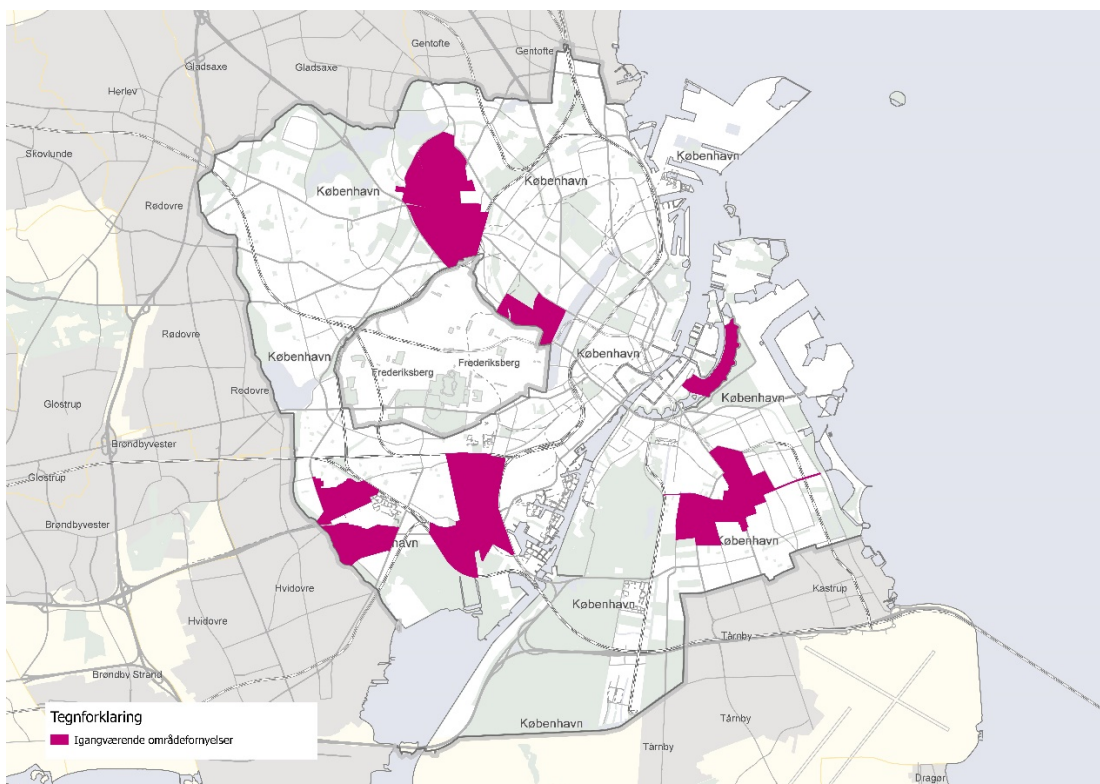
En del af de områder, hvor boligerne ikke har adgang til store eller mellemstore grønne områder ligger i byens udkant, hvor vegetationsdækket er højt. Det skyldes, at en stor del af boligerne har adgang til private haver eller grønne fællesarealer. Her vurderes der ikke at være behov for at etablere nye store og mellemstore grønne områder. En del af de områder, hvor boligerne ikke har adgang til store eller mellemstore grønne områder ligger i umiddelbar nærhed til havnen, kysten eller kanaler. Selv om boligerne har adgang til vand vurderes der stadig at være behov for at etablere nye store eller mellemstore grønne områder fx ved Enghave Brygge, Nordhavn og Indre By og Christianshavn. I de udpegede områder i dele af Vanløse, Amagerbro og Valby er der hverken adgang til havn, kyst og kanaler og vegetationsdækket er lavt. Derfor vurderes behovet for etablering af nye store og mellemstore grønne områder at være højt.

På baggrund af analysen vurderes det, at der at være behov for etablering af nye store og mellemstore grønne områder i dele af Vanløse, og Amagerbro samt de nye byområder i Enghave Brygge, Indre Nordhavn og Valby, hvis der fastsættes et servicemål på 1000 m. Der vurderes ligeledes at være behov for etablering af store og mellemstore grønne områder i de fremtidige byudviklingsområder Ydre Nordhavn, Godsbaneterrænet og Refshaleøen.

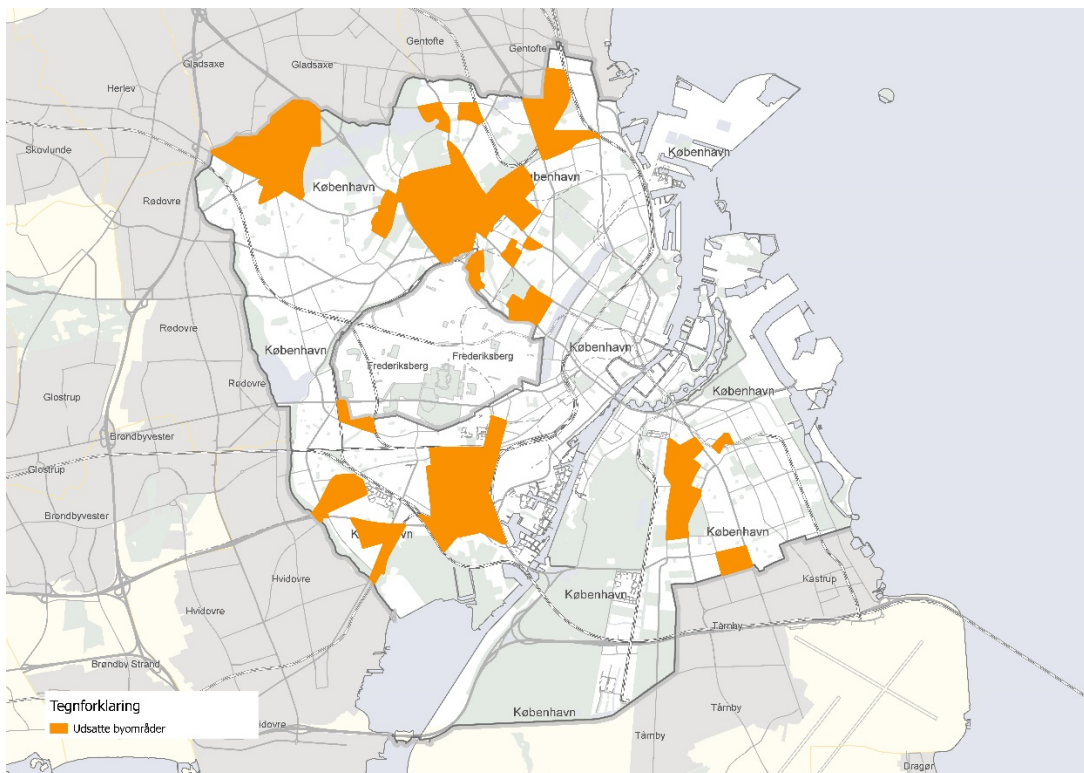
Sammenfald med øvrig byudvikling



Figur 24: Oversigt over byudviklingsområder i København



Figur 25: Oversigt over igangværende områdefornyelser i København



Figur 26: Oversigt over udsatte byområder i København

Figur 24. viser Københavns Kommunes byudviklingsområder som beskrevet i kommuneplan 2015 og de udpegende områder. Sammenholder man byudviklingsområderne med resultaterne af afstandsanalysen (både for 500 m, 800 m og 1000 m) er der i høj grad sammenfald. Det gælder for Sluseholmen, Enghave Brygge, Indre Nordhavn og Valby. De fremtidige boliger i perspektivområderne Ydre Nordhavn, Refshaleøen og Godsbaneterrænet vurderes ikke at have adgang til store eller mellemstore grønne områder med mindre de indarbejdes i den fremtidige planlægning.

Figur 25. viser Københavns kommunes igangværende områdefornyelser. Hvis der fastsættes et servicemål på 500 m eller 800 m vil der være sammenfald mellem områder uden adgang til store og mellemstore grønne områder i Sundby, Banvehøj, Folehavekvarteret og Kulbanekvarteret.

Figur 26. viser udsatte byområder i København. Umiddelbart er der ikke direkte sammenhæng mellem udsatte byområder og områder med boliger uden adgang til store og mellemstore grønne områder. Ved Sjøtor Boulevard, Nordvest, Haraldsgadekvarteret og Sundholmskvarteret og storekrog på ydre Amager er der dog sammenfald, hvis der vælges et servicemål på 500 m eller 800 m.

Konklusion

På baggrund af analysen er der lavet en samlet konklusion af behovet for nye store og mellemstore grønne områder i København med udgangspunkt i de tre servicemål. Desuden er der lavet en beskrivelse af øvrige potentialer for at udvikle den grønne struktur. Konklusionerne er opdelt i fem temaer; Villa-, park-, og stokbebyggelse, Ydre brokvarterer, Indre brokvarterer, Indre By og byudviklingsområderne.

Villa-, park-, og stokbebyggelserne

I villa-, park-, og stokbebyggelserne vurderes der ikke at være behov for etablering af nye store eller mellemstore grønne områder. Det gælder både ved et servicemål på 500, 800 eller 1000 m. Selv om der er flere boliger, der ikke har adgang til store eller mellemstore grønne områder indenfor hhv. 500 m, 800 og 1000 m har områderne et højt vegetationsdække og mange boliger har adgang til private haver eller grønne fællesarealer.

I Villa-, park-, og stokbebyggelserne er der potentiale for at skabe bedre forbindelser fx under jernbaner og større veje, til de omkringliggende grønne områder fx Vigerslev Parken, valbyparken og Amager Fælled, forbedre kvaliteten af de eksisterende grønne områder og styrke boligområdernes grønne karakter. Særligt skybrudsplanens grønne veje, kan bidrage til at styrke den grønne struktur i villa-, park-, og stokbebyggelserne. Ligeledes kan beplantningen langs de store indfaldsveje fx Slotsherredvej, Sallingvej, Jyllingevej, Folehaven og Vigerslev Alle styrkes.

- Skabe bedre og mere attraktive forbindelser til de eksisterende grønne områder.
- Øge kvaliteten af eksisterende grønne områder
- Skabe sammenhængende gadebeplantning langs byens indfaldsveje
- Etablering af mindre grønne mødesteder, grønne kantzoner og gadetræer
- Forbedre kvaliteten af erstatningsarealer
- Implementering af Københavns Kommunes skybrudsplan, herunder særligt de grønne veje.

Ydre Brokvarterer

I de ydre brokvarterer vurderes der i særdeleshed, at være behov for at etablere nye store og mellemstore grønne områder – særligt hvis der vælges et servicemål på 500 m. Det skyldes at flere boliger ikke har adgang til store og mellemstore grønne områder, at vegetationsdækket er lavt og at der ikke er adgang til havn, kyst og kanaler. Vælges der et servicemål på 800 m eller 1000 m vil der, i de ydre brokvarterer, være behov for etablering af nye store og mellemstore grønne områder i dele af Valby og dele af Vanløse. Vælges der et servicemål på 500 m vil der også være behov på Ydre Østerbro, Nordvest og Ydre Amager.

I de ydre brokvarterer er der generelt potentiale for at skabe bedre og mere attraktive forbindelser til de eksisterende grønne områder fx Lersøparken, Nørrebroparken og Fælledparken, og øge kvaliteten af de eksisterende grønne områder. Centrale skybrudsprojekter kan bidrage til at styrke den grønne struktur i de ydre brokvarterer er fx Guldbergsgade og Rentemestervej. En sammenhængende beplantning langs Jagtvejen og Frederikssundsvej vil bidrage til at styrke den grønne karakter på Ydre Nørrebro og Ydre Østerbro. Der er desuden et stort potentiale for at omdanne flere baggårde til grønne gårdhaver.

- Etablering af et nyt mellemstort grønt område ved banearealet langs Røvsings gade.
- Øge kvaliteten af eksisterende grønne områder
- Skabe bedre og mere attraktive forbindelser til de eksisterende grønne områder.
- Etablering af mindre grønne byrum, grønne tage og grønne facader og gadetræer
- Etablering af flere grønne gårdhaver
- Implementering af Københavns Kommunes skybrudsplan

Indre brokvarterer

I de indre brokvarterer vurderes der også, at være behov for at etablere nye store og mellemstore grønne områder, vis der vælges et servicemål på 500 m eller 800 m. Det skyldes, at der er relativt mange boliger uden adgang til store og mellemstore grønne områder, at vegetationsdækket er lavt og at der ikke er adgang til havn eller kyst. Vælges et servicemål på 1000 m vil der ikke være behov for nye store og mellemstore grønne områder i de Indre brokvarterer.

På Vesterbro er der potentiale for at forlænge det grønne tag ved SEB, Tivoli og Rigsarkivet til Dybbølsbro. Hvis der skabes et sammenhængende offentligt tilgængeligt grønt tag langs Kalvebod Brygge fra Bernstorffsgade til Dybbølsbro vil der kunne skabes et nyt stort sammenhængende grønt område.

I brokvarterer er der generelt potentiale for at skabe bedre og mere attraktive forbindelser til de eksisterende grønne områder fx Fælledparken, Amager Strand og Valbyparken ligesom der er potentiale for at øge kvaliteten. En stor del af de grønne områder i brokvarterererne fx i Enghaveparken, Hans Tavsens Park og Fælledparken vil blive moderniseret som led i implementeringen af Københavns Kommunes skybrudsplan.

- Etablering af et nyt stort eller mellemstort grønt område ved Otte Busses Vej.
- Forlængelse af det grønne tag ved SEB og Rigsarkivet.
- Øge kvaliteten af de eksisterende grønne områder.
- Skabe bedre og mere attraktive forbindelser til de eksisterende grønne områder.
- Etablering af mindre nye grønne byrum, grønne tage og facader, grønne kantzoner og gadetræer
- Etablering af flere grønne gårdhaver
- Implementering af Københavns Kommunes skybrudsplan

Indre By/Christianshavn

I Indre By og Christianshavn vurderes der at være et behov for at etablere nye store og mellemstore grønne områder hvis der fastsættes et servicemål på 500 m eller 800 m. Det skyldes, at der er flere boliger uden adgang til store eller mellemstore grønne områder og at vegetationsdækket generelt er lavt. På grund af bebyggelses tæthed vurderes det dog ikke at være muligt at finde et areal til et nyt stort eller mellemstort grønt område ligesom muligheden for at øge vegetationsdækket er begrænset. Størstedelen af de boliger, der ikke har adgang til et stort eller mellemstort grønt område har adgang til havnen eller kanalerne indenfor 500 m.

I Indre By og Christianshavn er der potentiale for at øge kvaliteten af de eksisterende grønne områder og skabe bedre og mere attraktive forbindelser til de eksisterende grønne områder. En sammenhængende gadetræsbeplantning langs H.C Andersens Boulevard, Nørre Farimagsgade/Øster Farimagsgade vil bidrage til at styrke den grønne struktur.

- Øge kvaliteten af de eksisterende grønne områder.
- Skabe bedre og mere attraktive forbindelser til de eksisterende grønne områder.
- Etablering af mindre nye grønne byrum, grønne kantzoner og gadetræer

Byudviklingsområderne

I flere af byudviklingsområderne vurderes der at være behov for at etablere nye store og mellemstore grønne områder uanset hvilket servicemål der vælges. Det skyldes, at der relativt mange boliger uden adgang til store og mellemstore grønne områder og at der generelt er et lavt vegetationsdække. En stor del af boligerne i byudviklingsområderne ligger dog i umiddelbar nærhed til havnen eller kysten.

I byudviklingsområderne ved Sluseholmen, Indre Nordhavn og Valby vurderes det ikke at være muligt at etablere et stort eller mellemstort grønt område da disse områder allerede er lokalplanudlagt, ligesom

mulighederne for at øge vegetationsdækket vurderes at være meget begrænset. Det er derfor vigtigt, at der indarbejdes store og mellemstore grønne områder i de fremtidige byudviklingsområder i fx Ydre Nordhavn, Refshaleøen, Godsbaneterrænet mv.

Ved Enghave Brygge er der potentiale for at udlægge et areal ved H.C Ørstedsværket, der i dag er ejet af Ørsted og udlagt som teknisk anlæg (T2), til et nyt mellemstort grønt område. Dette vil dog kræve, at der bevilliges midler ved i de fremtidige budgetforhandlinger til opkøb af areal og etablering af park.

I Ydre Nordhavn, der i dag er udlagt til havneformål (H1), er det muligt at indtænke et stort eller mellemstort grønt område i den fremtidige planlægning af Nordhavn. By og Havn skal frem mod 2019 revidere strukturplanen for ydre Nordhavn. Planlægningen af store og mellemstore grønne områder bør indtænkes i den reviderede strukturplan. I budget 2019 er der bevilliget midler til udvikling af et nyt stort grønt område i form af en naturpark i Ydre Nordhavn på 28 ha.

I forbindelse med den fremtidige planlægning af Refshaleøen, der i dag er udlagt til Blandet Erhverv (E1), Havneformål (H1) og Teknisk Anlæg (T), vurderes det at være muligt at etablere et stort eller mellemstort grønt område. Området er udpeget som perspektivområde. Planlægningen af et nyt grønt område kan med fordel sammentænkes med kommunens arbejde med stormflodsplanlægning og jorddeponi, der muliggør, at dele af Refshaleøen udlægges til et grønt område, hvor eksisterende naturkvaliteter fastholdes og kobles med nye rekreative aktiviteter.

I forbindelse med den fremtidige planlægning af byudviklingsområdet Godsbaneterrænet, der i dag ejes af DSB og er udlagt som teknisk anlæg (T1), er der potentiale for at indtænke et stort eller mellemstort grønt område.

I flere af perspektivområderne er der i dag eksisterende naturkvaliteter som med fordel kan bevares i den fremtidige planlægning. Det er desuden vigtigt, at der også arbejdes med at skabe mindre grønne byrum og skabe attraktive forbindelser til nye og eksisterende grønne områder.

Hvis adgang til havn og kyst skal sidestilles med adgang til store og mellemstore grønne områder er det vigtigt, at der sikres offentlig adgang til alle havnepromenader, at havnepromenaderne etableres som attraktive grønne byrum med et stort udbud af rekreative funktioner fx legepladser, bademuligheder, boldbaner mv.

- Anlæg af et nyt stort eller mellemstort grønt område ved Enghave Brygge.
- Anlæg af nye grønne områder i perspektivområderne Ydre Nordhavn, Godsbaneterrænet og Refshaleøen.
- Bevare eksisterende naturkvaliteter i byudviklingsområderne.
- Skabe bedre og mere attraktive forbindelser til de eksisterende grønne områder.
- Etablering af mindre grønne mødesteder, grønne tage og facader, grønne gårdhaver, grønne kantzoner og gadetræer i de fremtidige byudviklingsområder.

Potentialer for nye store og mellemstore grønne områder



Figur 27: Potentielle nye store og mellemstore grønne områder

Mulighederne for at etablere nye store og mellemstore grønne områder i København er begrænset. Særligt i Indre By, de Indre brokvarterer og i de byudviklingsområder som allerede er lokalplanudlagt er det svært at finde plads. Ovenstående kort viser en oversigt over potentialer for etablering af nye store og mellemstore grønne områder i København.

Potentialerne er fundet ud fra følgende parametre:

- Områder, der ikke er lokalplanudlagt, hvor det er muligt at indarbejde et grønt område på over 2ha i den fremtidige planlægning
- Arealer på over 2 ha i den eksisterende by, der kan omdannes til et grønt område.
- Planlagte områder og anlægsprojekter, der muliggør etablering et grønt område på over 2 ha.

Analysen peger på nedenstående potentialer for etablering af store og mellemstore grønne områder:

- **Ydre Nordhavn:** Arealer til store og mellemstore grønne områder bør indtænkes i den fremtidige planlægning af Ydre Nordhavn.
- **Refshaleøen:** Planlægningen af et nyt grønt område kan med fordel sammentænkes med kommunens arbejde med stormflodsplanlægning og jorddeponi på den østlige del af Refshaleøen.
- **Enghave Brygge:** Dele af arealet ved H.C Ørstedsværket etableres som et grønt område.
- **Godsbaneterænnet:** En del af arealet ved Otte Busses Vej udlægges til et større grønt område.

- **Forlængelse af grønt tag ved Rigsarkivet:** Lokalplan for Kalvebod Brygge muliggør etablering af et sammenhængende grønt tag på over 2ha, der skal forbinde de eksisterende grønne tage ved SEB, Rigsarkivet og Tivoli Hotel til Dybbølsbro.

4. Københavns grønne og blå struktur

København er en tæt by, hvor mulighederne for at anlægge nye store og mellemstore grønne områder er begrænset. Derfor har Teknik- og Miljøforvaltningen som supplement til analysen af behov for store og

mellemstore grønne områder også gennemført en mere generel analyse af potentialerne for at udvikle Københavns grønne struktur. Dette ud fra en antagelse om, at etablering af fx mindre grønne områder, grønne gårdhaver, grønne forbindelser, træer mv. også har stor betydning for byens og borgernes livskvalitet og oplevelsen af København som en grøn by. Foruden byens grønne struktur er der også lavet en kortlægning af Københavns blå struktur, herunder havnen og kanalerne, søer og vandløb og kysten, der også vurderes at have stor rekreativ værdi for københavnere.

Definition

Københavns grønne og blå struktur defineres i denne sammenhæng som et sammenhængende netværk af grønne og blå strukturer fx parker, grønne gårde, træer mv. De grønne og blå strukturer varierer i skala og spænder fra de regionale grønne kiler til rækken af gadetræer i den enkelte bydel. Byens grønne områder udgør således kun en del af byens grønne struktur.

Kvalitet i den grønne struktur

Kvaliteten i den grønne og blå struktur defineres først og fremmest ud fra sammenhængen mellem strukturerne. En sammenhængende grøn og blå struktur udgør både en social, miljømæssig og økonomisk ressource for København og københavnere. Når byen udvikles og omdannes er det derfor vigtigt, at vi altid arbejder med at styrke sammenhængen i byens grønne og blå struktur både på det regionale, bymæssige og helt lokale niveau.



Figur 28. Regional grøn og blå struktur

Byens grønne og blå struktur

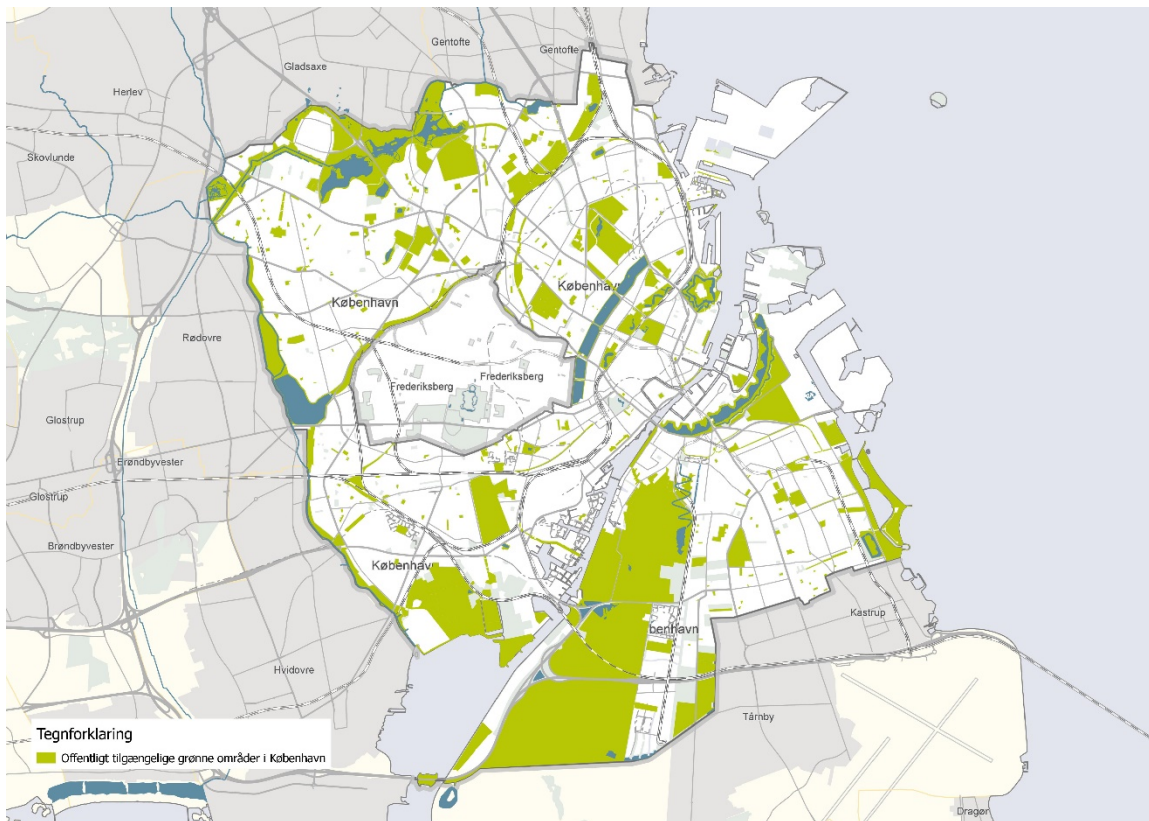
Bydelens grønne og blå struktur

Kvaliteten i den grønne og blå struktur defineres desuden ud fra de herlighedsværdier og nytteværdier som den bidrager med. I Københavns Kommunes begrønningsværktøj er der defineret fire kvalitetsparametre, som Københavns Kommune ønsker og fremme når vi udvikler byens grønne og blå struktur. De fire kvalitetsparametre er:

- Rekreation og sundhed
- Egenart
- Klimatilpasning
- Biodiversitet

I en tæt by som København, hvor pladsen er trang er det vigtigt, at byens grønne og blå områder er attraktive at bruge og at de tjener flere formål. Byens grønne og blå områder danner ramme om en lang række rekreative funktioner, men skal samtidig bidrage til at forsinke og tilbageholde regnvand, sikre et behageligt mikroklima i byen og fungere som levested for dyr og planter. Når vi udvikler og omdanner byens grønne områder er det derfor vigtigt, at vi tænker helhedsorienteret og at vi forsøger at integrerer grønne og blå strukturer med andre funktioner fx skolegårde, cykelruter mv.

Offentlige tilgængelige grønne områder i København



Figur29: Kort over offentligt tilgængelige grønne områder i København

På ovenstående kort ses en oversigt over offentlige tilgængelige grønne områder i København jf. Kommuneplan 2015. Kortet viser alle offentligt tilgængelige grønne områder i København, dvs. offentligt ejede grønne områder og et udvalg af private grønne områder, hvor offentlig brug er sikret ved lokalplan, servitut eller lignende.

De offentlige tilgængelige grønne områder omfatter offentlige tilgængelige parker, naturområder, kirkegårde, idrætsanlæg, strande, kolonihaver og mindre grønne områder som fx lommeparker, haveanlæg og erstatningsarealer. De offentlige tilgængelige grønne områder som fremgår af kortet har et samlet areal på ca. 2200 ha, svarende til ca. 25 % af byens areal.

Grønne gårdhaver, grønne fællesarealer i forbindelse med Almene boliger og private haver indgår ikke i opgørelsen over offentlige tilgængelige grønne områder.

Blå områder i København



Figur 30: Kort over blå områder i København, herunder kysten, havn og kanaler samt søer og vandløb

På ovenstående kort ses en oversigt over Københavns blå områder. De blå områder omfatter kysten, havnen, kanalerne, søer og vandløb. Københavns Kommune er forpligtiget til at sikre et godt vandmiljø i byens søer, vandløb, havnen og kysten. Målet er, at sikre rent vand så københavnerne får bedre mulighed for at opleve naturen i byen og så de blå områder også kan anvendes til rekreative formål som fx badning. Potentialer for udvikling af Københavns blå områder fremgår af de kommunale vandhandleplaner og udviklingsplanen for Københavns Havn.

Brugen af de grønne områder

Byens grønne områder er blandt de mest benyttede byrum i København. Ligesom byens øvrige kommunale faciliteter, har befolkningstilvæksten medført et øget pres på byens grønne områder, der i højere og højere grad skal tjene flere formål. Nedenfor findes en sammenfatning af de brugerundersøgelser der er lavet i byens grønne områder. Dette arbejdet vil blive udbygget i forbindelse med udarbejdelse af den langsigtede arealplan for grønne områder, der er bestilt gennem budget 2019.

Brugerundersøgelser

Københavns Kommune har i 2017 udarbejdet et bylivsregnskab, der bl.a. indeholder en status på brugen af byens grønne områder. Af bylivsregnskabet 2017 fremgår det, at 65 % af de adspurgte besøger byens parker og naturområder et par gange ugentligt eller mere om sommeren. Kun 1% af de adspurgte svarer, at de aldrig besøger parker og naturområder.

I 2017 har Teknik- og Miljøforvaltningen gennemført en brugerundersøgelse i 11 af byens parker som en del af det internationale benchmarkingprojekt Yardstick. Brugerundersøgelsen viser, at 96 % af brugerne er meget tilfredse eller tilfredse med byens grønne områder. Hvis man sammenligner med tidligere års brugerundersøgelser er tilfredsheden stort set uændret. Generelt efterspørger brugerne flere borde og bænke, bedre skiltning og flere toiletter.

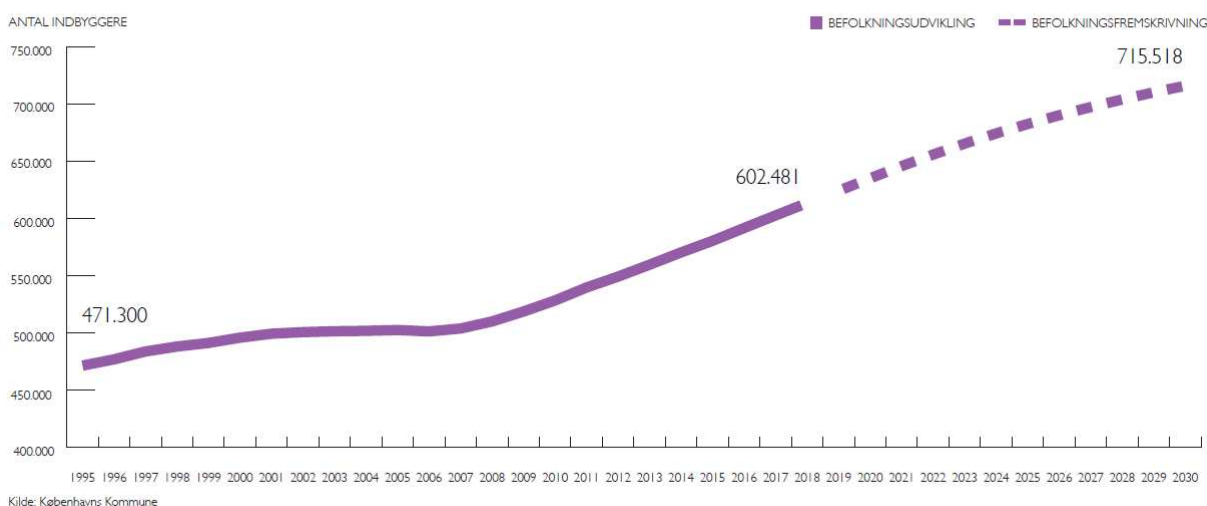
Brugerundersøgelsen har også vist, at størstedelen af brugerne i de 11 parker bor i lokalområdet (indenfor 1000 m.). I Enghaveparken, Utterslev Mose og på Amager Fælled kommer over 80 % af de besøgende fra bydelen mens kun 30 % af de besøgende i Fælledparken kommer fra lokalområdet.

Brugerundersøgelsen har også vist, at de grønne områder primært bruges til gåture, afslapning og som grøn passage gennem byen. Derudover bruger mange de grønne byrum til sport og motion samt sociale aktiviteter som fx picnic.

Befolkningsudvikling

København vokser. Siden 1995 er vi blevet 28 pct. flere københavnere, og befolkningsvæksten forventes at fortsætte frem mod 2030. Udviklingen i København er en del af en generel trend i de nordiske lande, hvor befolkningen søger mod de store byer. Befolkningen i Københavns Kommune er vokset fra 471.300 i 1995 til 602.481 pr. 1. januar 2017. Befolkningstallet forventes at stige med ca. 113.000 frem mod 2030.

Figuren viser Københavns befolkningsudvikling 1995-2017 samt den forventede udvikling frem til 2030.

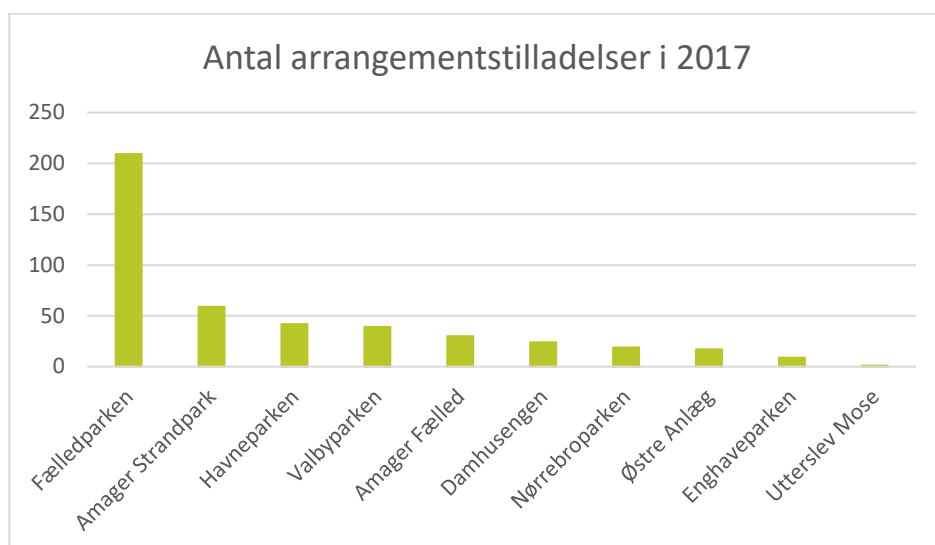


Figur 31: Befolkningsudvikling i København 1995-2017 og den forventede udvikling frem til 2030.

Befolkningstilvæksten har medført et øget pres på byens grønne områder. En kortlægning fra 2013 viste, at hver Københavner i gennemsnit havde 36 m² grønt til rådighed 2013 og at dette vil falde til 30 m², hvis ikke der etableres nye grønne områder. Analysen viste også, at hvis Københavns Kommune skal opretholde, et serviceniveau på 36 m² grønt område pr. borger skal der etableres ca. 400 ha. nye grønne områder frem mod 2027. Det vurderes ikke at være muligt.

Øget brug medfører øget drift

Københavns Kommune oplever generelt et øget pres på byens grønne områder og driften af disse. Det skyldes en række forskellige faktorer bl.a. befolkningstilvæksten og en generel stigning i brugen af byens offentlige rum. Det gælder særligt i de grønne områder i brokvartererne og Indre By, der ofte danner rammer om events og arrangementer. Nedenstående diagram viser antallet af arrangementstilladelser, der er givet 10 udvalgte grønne områder i 2017. Fælledparken, som er Københavns største park er uden sammenligning det grønne område, hvor der er givet flest arrangementstilladelser i 2017. Utterslev Mose, som er et af Københavns største naturområder er derimod det grønne område, hvor der er givet færrest arrangementstilladelser i 2017.



Figur 31: Oversigt over arrangementstilladelser i 10 udvalgte parker

Med folkeskolereformen fra 2014 er der et krav om 45 minutters mere bevægelse i skoledagen. Dertil er der en times yderligere idræt i 1. klasse. Dette har givet et markant større pres på byens grønne områder, der ofte bruges af skolerne til idræt og bevægelse, og driften af disse.

Den øget brug af byens grønne områder har medført et øget ressourceforbrug på renhold i byens grønne områder som har betydet, at der har manglet midler til at forbedre indhold og kvalitet i de grønne områder. I de seneste år har Københavns Kommune derfor afsat midler til at imødekomme den øgede drift af grønne områder. I 2011 blev der på politisk niveau foretaget en strategisk prioritering af driftsmidler på det grønne område, sådan at man fra 2012 kunne styrke driften af boldbaner samt stier. Desuden er der givet ekstra driftsmidler til vedligeholdelse af fodhegn og kantsikring af De Indre Søer ligesom der i 2018 er bevilliget ekstra driftsmidler til at imødekomme slid på græsarealerne i Fælledparken, særligt pga. arrangementer. Den øgede brugerintensitet i de grønne områder peger på et behov for nye store og mellemstore grønne områder og at der gøres en indsats for at gøre de mindre besøgte grønne områder mere attraktive og tilgængelige.

5. Eksisterende målsætninger for udvikling af Københavns grønne og blå struktur

Københavns Kommune har i en række planer, politikker og strategier fastsat mål for udvikling af byens grønne og blå struktur. Det er Københavns Kommunes målsætning;

- At byens grønne og blå struktur bidrager til at fremme et sundt og aktivt hverdagsliv for københavnere.
- At Københavns Hovedtræk og unikke kvarterer bevares og styrkes når byen omdannes og udvikles.
- At arbejdet med at klimatilpasse København bruges som løftestang til at skabe nye grønne byrum og forbedre kvaliteten af de eksisterende grønne områder i København
- At byens naturbeskyttelsesinteresser bevares og styrkes og at antallet af tiltag, der primært har til formål at styrke biodiversiteten øges når byen udvikles og omdannes.

Fremme et sundt og aktivt hverdagsliv i København

Sundhedspolitikken 2015-2025 'Nyd livet, københavnere' sætter en fælles ramme og retning for københavnernes sundhed. Med titlen "Nyd livet, københavnere" ønsker Københavns Kommune at signalere, at sundhed handler om at have det godt både fysisk og psykisk.

Byens grønne og blå struktur har generelt en positiv indvirkning på borgernes sundhed og almene velbefindende. Byens naturområder, parker, træer mv. bidrager til at forbedre luftkvaliteten i byen og skaber både visuel og auditiv ro. Naturen har i sig selv en positiv indvirkning på humør og helbred og spiller en vigtig rolle i forhold til at forebygge og behandle stress ligesom den er med til at motivere borgerne til at bevæge sig mere. Byens grønne og blå områder danner ramme om utal af rekreative funktioner, fx boldbaner, løberuter, legepladser mm og spiller en vigtig rolle i forhold til at fremme både den organiserede og uorganiserede idrætsudøvelse i København.

Byens parker, naturområder og grønne gårdhaver er vigtige mødesteder i byen og danner ramme om en stor del af byens liv og sociale fællesskaber. Byens grønne områder fungerer som københavnernes fælles baghave og er med til at fremmer social og interkulturel interaktion samt tryghed, identitet og ejerskab i lokalmiljøet.

Det er derfor målet, at byens grønne og blå struktur skal understøtte et sundt og aktivt hverdagsliv, hvor der er adgang til rige naturoplevelser, mulighed for fysisk aktivitet, plads til at ro og fordybelse og fællesskaber.

Anbefalinger

- At byens grønne og blå struktur bidrager til at fremme fysisk aktivitet og giver mulighed for både organiseret og uorganiseret idræt.
- At byens grønne og blå struktur skaber rum til ro og fordybelse.
- At byens grønne og blå struktur bidrager til at skabe nye mødesteder i byen.

Bevare og styrke Københavns Hovedtræk



Figur 32: Københavns Hovedtræk

Københavns Kommunes Arkitekturpolitik 2017-2025 indeholder en beskrivelse af Københavns Hovedtræk og 10 unikke bydele. København Hovedtræk tegnes af byens landskab, vandet, byens hjerte, byens grønne bueslag og kyster, byens indfaldsvejene, byens byrum og bebyggelser og byens baner.

De grønne bueslag udgør rygraden af byens grønne og blå struktur og dannes af Fæstningsringen, De Indre Søer, parkbåndet, Vestvolden og Utterslev Mose og de grønne kyster lands og Amagers Østkyst og Amager Fælled. Havnen og kysten udgør sammen med byens søer og vandløb rygraden i byens blå struktur. Hertil kommer byens baner, der danner sine egne grønne spor gennem byen.

Københavns grønne og blå struktur udgør således en væsentlig del af byens hovedtræk. Byens hovedtræk er med til at skabe en sammenhængende by med en genkendelig historie og en stærk egenart. Københavns egenart og identitet styrkes af, hvordan byens hovedtræk udmønter sig lokalt og knyttes til de enkelte bydele og de enkelte kvarterer. Når byen udvikles og transformeres er det derfor vigtigt, at byens hovedtræk og den lokale egenart styrkes og videreudvikles.

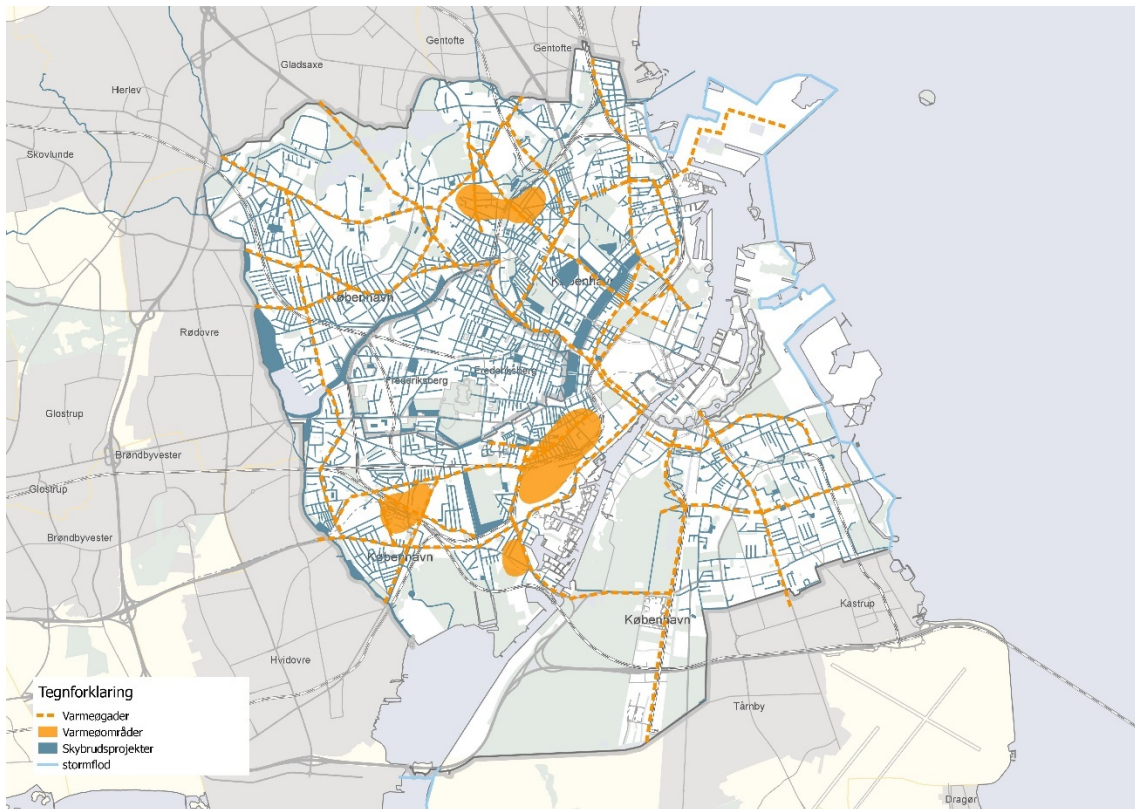
København skal opleves som en grøn by og byens udvikling og transformation skal medvirke til at forstærke og genetablere byens hovedtræk. Af ovenstående kort ses hvordan udviklingen af byens grønne og blå struktur kan bidrage til at styrke byens hovedtræk. Det kan det for eksempel ske ved at styrke sammenhængen i byens grønne bueslag, Amagers Østkyst og Amager Fælled. Ligeledes kan byens indfaldsveje, jagtvejslinjen og knudepunkterne understreges med gadebeplantning og byens banearealer kan styrkes som grønne korridorer gennem byen.

Anbefalinger

- At Københavns Hovedtræk og unikke kvarterer bevares og styrkes når byen omdannes og udvikles.
- At sammenhængen mellem i de grønne bueslag og grønne kyster styrkes

- At byens indfaldsveje, Jagtvejslinjen og knudepunkter understreges af gadebeplantning
- At de grønne arealer langs banearalerne bevares og styrkes.

Klimatilpasning som løftestang for udvikling af den grønne og blå struktur



Figur 33: Klimatilpasningsindsatser, herunder Skybrudsprojekter, Stormflodssikring og Varmeøeffekt

Af Københavns Kommunes klimatilpasningsplan fremgår det, at arbejdet med at klimatilpasse København skal bruges som en løftestang til at gøre København til en endnu grønnere by. Det skal gøres ved at koble implementering af Københavns Kommunes skybrudsplan og stormflodsplan med udviklingen af byens grønne og blå struktur.

Skybrudsplanens 300 projekter skal bruges som løftestang til at skabe nye unikke, levende og grønne og byrum i København. Skybrudsprojekterne skal bidrage til at styrke byens hovedtræk og unikke kvarterer, til at skabe nye grønne byrum og til at fremme flora og fauna i byen. I byens eksisterende grønne områder skal skybrudsprojekterne medvirke til at styrke de store landskabelige træk, forbedre kvaliteten af den eksisterende natur og øge områdernes biodiversitet.

Kommunens arbejde med stormflodssikring og jorddeponi kan ligeledes bidrage til at udvikle byens grønne kyster langs Amagers Østkyst og ved Kalvedboderne. Eksempelvis kan arbejdet med stormflodssikring og jorddeponi langs Amagers Østkyst sammentænkes med etablering af et nyt grønt område på Refshaleøen og etableringen af et sammenhængende grønt landskabstræk langs Amagers Østkyst.

I 2006 gennemførte Københavns Kommune, i samarbejde med Københavns Universitet, en undersøgelse af fænomenet Urban Heat Island Effekt (Varmeøeffekt) i København. Som udgangspunkt for undersøgelsen blev overfladetemperaturen i København kortlagt ved hjælp af satellitdata. Af undersøgelsen fremgår det, at der er problemer med varmeøeffekt på Vesterbro, Nordvest, Ydre Nørrebro, Sydhavn og Valby. De globale

temperaturstigninger samt øget risiko for tørke og hedeølger må forventes, at gøre varmøeffekten stadig mere generende.

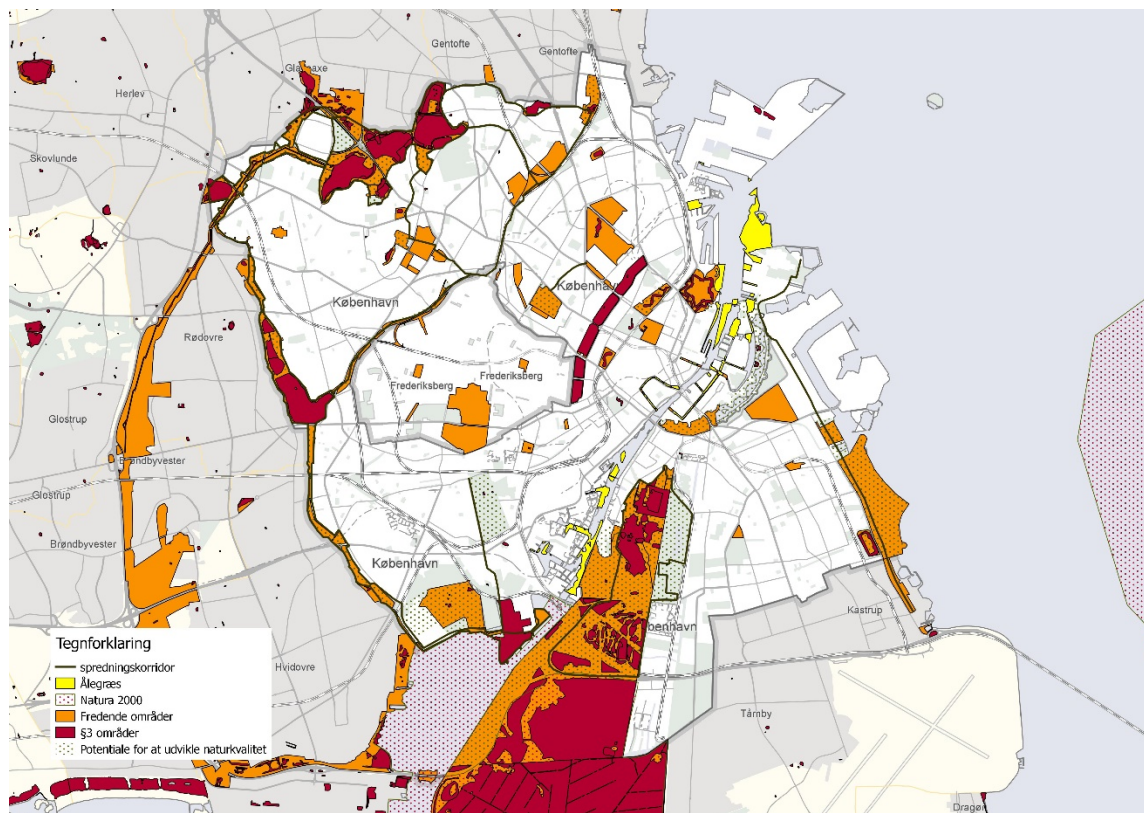
Af undersøgelsen fremgår det, at der er en klar sammenhæng mellem vegetationsdække, kvalitet og temperatur, ligesom vand har en kølende effekt på byen. En øget fordampning fra vegetation kan kompensere for temperaturstigninger og medvirke til at sænke byens overfladetemperatur. På ovenstående kort er der udpeget områder hvor der er problemer med varmøeffekt. Karakteristisk for områderne er, at de er tæt bebygget og der er en stor andel af befæstede arealer.

Varmøeffekt kan forebygges ved at øge vegetationsdækket og reducere det befæstede areal, eksempelvis ved at etablere grønne kantzoner, grønne facader og grønne tage og ved at øge andelen af grønt i byrummet. På kortet er der også udpeget Varmøgader. De udpegede Varmøgader skal ses som en langsigtet forbyggende indsats som skal medvirke til at skabe sammenhængende grønne korridorer (fx med tæt gadetræsbeplantning) gennem byen, der kan bidrage til at køle byen.

Anbefalinger

- At implementeringen af Københavns Kommunes skybrudsplan bidrager til at styrke Københavns hovedtræk og unikke kvarterer.
- At implementeringen af Københavns Kommunes skybrudsplan bidrager til at skabe nye grønne byrum og forbedre kvaliteten af de eksisterende grønne områder.
- At vegetationsdækket øges og det befæstede areal reduceres i kvarterer, hvor der er problemer med varmøeffekt og at der arbejdes for at øge beplantningen i de i de udpegede varmøgader.

Bevare og styrke biodiversiteten



Figur 34: Oversigt over naturbeskyttelsesinteresser i Københavns Kommune

Af Københavns Kommunes strategi Bynatur i København 2015-2025 fremgår det, at det er Københavns Kommunens vigtigste ambition at bevare og beskytte de eksisterende grønne områder og bevare de arter som lever der. Københavns Kommune er gennem FN's biodiversitetskonvention og EU's biodiversitetsstrategi 2011-2020 forpligtiget til at bidrage til at stoppe tilbagegangen af biodiversitet.

I København Kommune planlægger vi derfor for at bevare, beskytte og udvikle de eksisterende naturkvaliteter i København, så københavnernes også i fremtiden har adgang til rige naturoplevelser. Af ovenstående kort ses en oversigt over Københavns Kommunes naturbeskyttelsesinteresser.

For at styrke biodiversiteten og naturkvaliteten i København, er det vigtigt, at byens eksisterende naturbeskyttelsesområder, herunder natura 2000 områder, §3 områder og fredede områder, bevares når byens udvikles og omdannes. Det er desuden vigtigt, at styrke eksisterende spredningskorridorer, etablere nye spredningskorridorer og reducere spredningsbarrierer så det bliver nemmere for dyr, fugle og insekter at bevæge sig mellem byens grønne områder.

København rummer en række forskellige naturtyper som udgør rygraden i byens naturgrundlag. Eksempelvis findes der områder med strandenge, mosearealer, åer, rørskov, engarealer, vådenge og skov. I flere af byens kirkegårde og parker findes der desuden natur med en lang kontinuitet som skaber særlige værdifulde yngle- og levesteder. I flere af byens grønne områder lever der beskyttede eller truede arter, herunder arter, der er beskyttet af Habitatdirektivets bilag IV (fx flagermus, og udvalgte padder) og rødlistede arter (dyre- og plantearter med risiko for at uddø).

Det er Københavns Kommunes målsætning, at byens naturområder udvikles og plejes med særlig fokus på at styrke biodiversiteten og borgernes oplevelse af naturen. Naturkvaliteten i byens naturområder skal øges gennem naturpleje, naturgenopretning, bekæmpelse af invasive arter og ved at beskytte eksisterende levesteder for dyr og insekter.

Det er en generel ambition, at naturkvaliteten i byens skal øges fx ved at etablere nye levesteder, skabe strukturel variation, nye spredningskorridorer og ved at etablere områder med uforstyrret beplantning når byen udvikles og omdannes.

Anbefalinger

- At byens naturbeskyttelsesinteresser bevares og styrkes når byens udvikles og omdannes.
- At eksisterende spredningskorridorer styrkes, at der etableres nye spredningskorridorer og at spredningsbarriererne reduceres.
- At naturkvaliteten i de eksisterende naturområder øges gennem naturpleje, naturgenopretning, bekæmpelse af invasive arter og beskyttelse af levesteder for dyr, fugle og insekter.
- At naturkvaliteten øges når byen udvikles og omdannes fx ved at etablere nye levesteder, skabe strukturel variation, nye spredningskorridorer og områder med uforstyrret beplantning.

6. Øvrige potentialer for udvikling af Københavns grønne struktur

Udviklingen af Københavns grønne struktur skal ikke kun ske ved etablering af nye store og mellemstore grønne områder. I en tæt by som København kan det være svært at finde plads til nye store og mellemstore grønne områder. Det er derfor vigtigt at Københavns Kommune også ser på potentialerne for at udvikle den grønne struktur i sin helhed. Det omfatter bl.a. etablering af små grønne områder, grønne forbindelser, og grønne gårdhaver mv. Dette afsnit indeholder en generel kortlægning af potentialerne for at udvikle Københavns grønne struktur.

Eksisterende grønne områder

For at kunne skabe en sammenhængende grøn og blå struktur er det først og fremmest vigtigt at byens eksisterende grønne områder bevares og forbedres. Det sikre vi ved, planmæssigt, at fastlægge de grønne områder som friarealer eller ved at fredede de grønne områder. Største delen af byens grønne områder er i dag fredet gennem Naturbeskyttelsesloven og fredningen stiller ofte krav til at der udarbejdes udviklingsplaner for de fredede områder. I takt med at vi bliver flere københavnere handler det ikke bare om at etablere nye grønne områder, men også om at tilføje, dem der er mere kvalitet. Udviklingen af den grønne og blå struktur skal derfor ske ved løbende at renovere de eksisterende grønne områder så de bliver mere attraktive og kan modstå den øgede brugerintensitet. Desuden skal der gøres en særlig indsats for at øge brugerintensiteten i de grønne områder, der ikke er så besøgte, som eksempelvis Amager Fælled, Kalvebod Fælled, byens kirkegårde og Utterslev Mose. Her skal der gøres en særlig indsats for at øge tilgængeligheden og gøre områderne mere attraktive – dog med respekt for de eksisterende naturkvaliteter og kulturhistoriske værdier.

Anbefaling:

- *At kvaliteten af de eksisterende grønne områder øges så de grønne områder bliver mere attraktive og imødekommer byen og borgernes behov.*

Mindre grønne områder

Særligt i de tæt bebyggede brokvarterer og Indre By, hvor der ikke er mulighed for at etablere grønne områder over 2 ha er de mindre grønne områder som lommeparker, grønne skolegårde mv. vigtige. De små grønne områder kan fungere som lokale mødesteder og være med til at sikre, alle københavnere – i alle bydel – har adgang til grønne områder.

I budget 2019 er der bevilliget midler til at udarbejde en langsigtet arealplan for grønne områder i København, herunder også mindre grønne områder. Arealplanen har sigte til 2050, men skal også fremlægge eksekveringsparate forslag til hvor, der kan anlægges nye grønne byrum frem mod 2025. I den forbindelse vil der blive gennemført en screening af eksisterende mindre grønne områder og potentialer for etablering af mindre grønne byrum.

Anbefaling

- *At der etableres flere mindre grønne områder - særligt i byens tætteste bydele, hvor det ikke er muligt at etablere store og mellemstore grønne områder.*

Grønne forbindelser



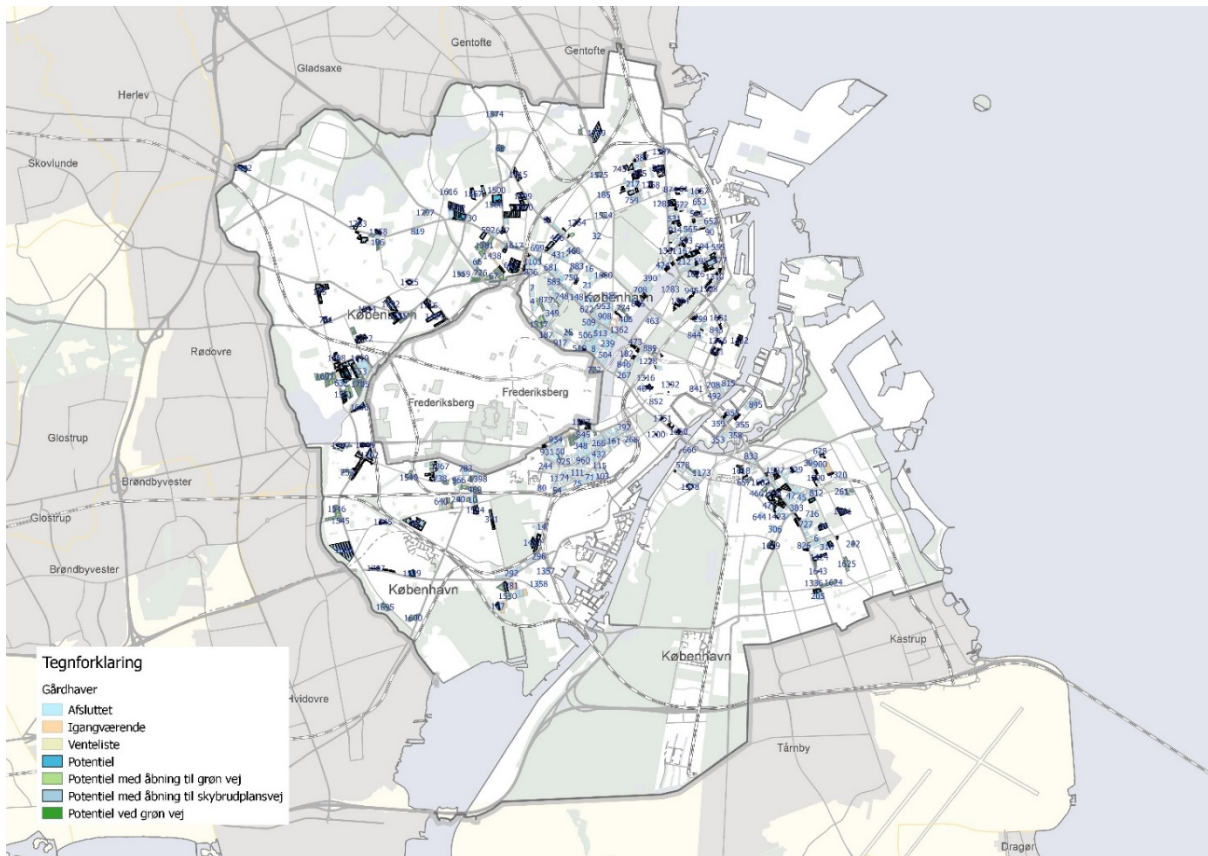
Figur 35: Forslag til grønne forbindelser der skal sammenbinde og forbedre adgangen til byens grønne og blå områder

Københavns Kommune har et mål om, at 75 % af alle ture i København foregår i gang, på cykel eller med kollektiv trafik. Frem mod kommuneplan 2019 vil der blive vedtaget et nyt mål for gang. Af Københavns Kommunes bylivsregnskab fra 2017 fremgår det, at det der kan få københavnere til at gå mere er flere grønne ruter og stier og grønne omgivelser. De grønne forbindelser spiller derfor en vigtig rolle i arbejdet med at få københavnere til at gå mere, herunder også at gøre det mere attraktivt at gå længere for at besøge byens grønne områder. Ovenstående kort viser forslag til grønne forbindelser, der skal sammenbinde og forbedre adgangen til og mellem byens grønne og blå områder. Fælles for de grønne forbindelser er, at de gør det muligt for Københavnerne at færdes gennem byen i attraktive og grønne omgivelser. De grønne forbindelser omfatter primært de grønne cykelruter, havneringen og de regionale rekreative stier. De grønne forbindelser kan både være en eksisterende vej med gadebepantning med plads til fodgængere og cyklister, en sti langs et gamle banearreal eller en sti gennem et eksisterende grønt område.

Anbefaling

- *At der skabes et sammenhængende netværk af grønne forbindelser som sammenbinder byens grønne og blå områder og som gør det muligt for Københavnerne at færdes gennem byen i attraktive og grønne omgivelser*

Grønne gårdhaver



Figur 36: Oversigt over afsluttede, igangværende og potentielle gårdhaver

De grønne gårdhaver udgør en vigtig del af byens grønne struktur. Særligt i de tætbebyggede bydele som Vesterbro, Nørrebro, Østerbro og Amagerbro er de med til at sikre, at københavnernes har adgang til grønne områder tæt på deres bolig. Københavns kommune har allerede etableret 500 gårdhaver og mere end 300 gårde er udpeget som potentielle gårdhaver. Københavns Kommune etablerer ca. 10 gårdhaver om året. Københavns Kommune og Staten finansierer omlægningen af gården fra idé til det færdige projekt.

De københavnske gårdhaver er med til at gøre København grønnere samtidig med at de også bidrager til at tilpasse byen til fremtidens klima. Gårdhaverne er desuden vigtige mødesteder i byen, hvor københavnernes mødes med deres naboer på af alder og kultur.

Anbefaling

- *At indsatsen med at etablere grønne gårdhaver fortsættes, både i den eksisterende by og de nye byudviklingsområder.*

Grønne tage

I en tæt by som København udgør de grønne tage et stort potentiale i forhold til at udvikle den grønne struktur. De grønne tage kan, ligesom de grønne gårdhaver, være med til at sikre, at københavnernes har adgang til grønne områder tæt på deres bolig. De grønne tage kan fungere som mødested for en ejendom eller en bydel og kan desuden absorbere regnvand, bruges til at reducere temperaturen og fungere som levested for dyr og planter.

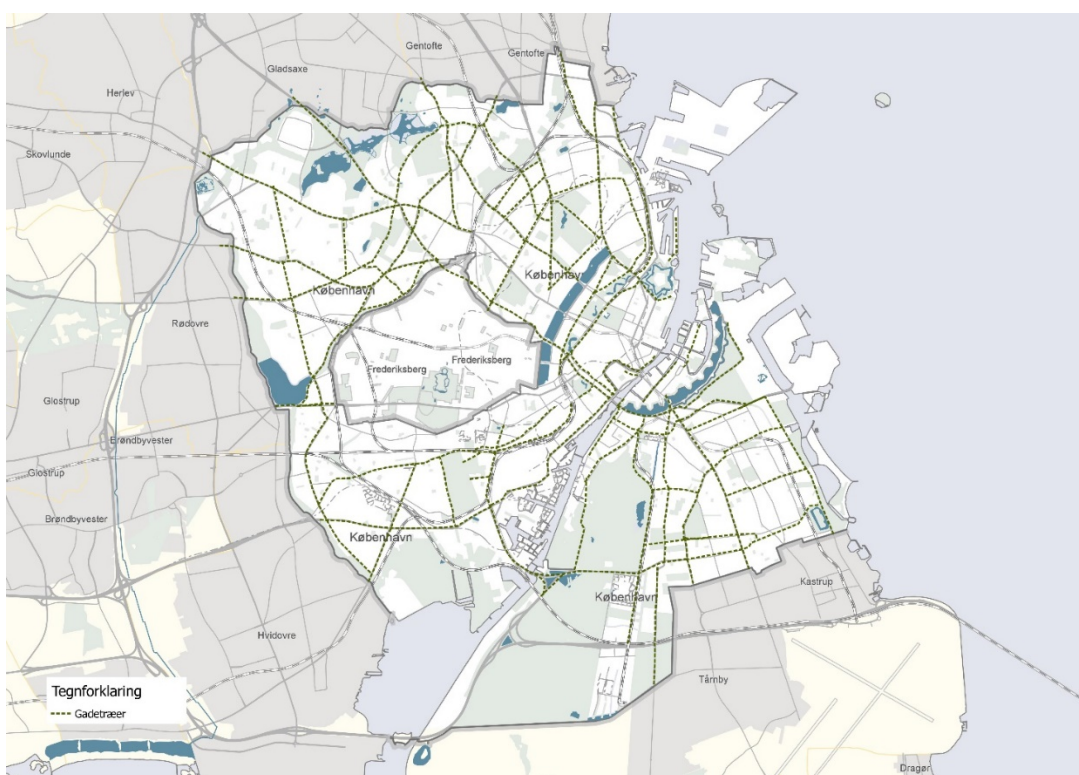
Grønne tage kan generelt etableres på tagflader med en taghældning på 30 grader eller derunder og benyttes fortrinsvis på nybyggeri men også i forbindelse med renovering af bygninger. Etablering af grønne tage skal

afstemmes med bevaringshensyn og den lokale egenart – i særdeleshed i Indre by og Christianshavn og i brokvarterene. Hvis de grønne tage skal bidrage til at klimatilpasse byen skal tagene kunne absorbere 50 - 80 % af den nedbør, der falder på tagarealet, ligesom de skal have en vis kvalitet, hvis skal bibringe en afkølede og isolerende effekt på bygningen og mindske refleksionen fra solen så de kan modvirke øget temperaturstigning i byen. Grønne tage skal ligeledes bidrage med visuel og arkitektoniske værdi og tagenes levetid skal understøtte en robust og bæredygtige by.

Anbefaling

- *At indsatsen med at etablere grønne tage øges i forbindelse med nybyggeri og ved renoveringer af eksisterende bygninger, særligt i områder, hvor de kan benyttes som en del af en klimatilpasningsløsning.*

Træer



Figur 37: Kort over gader, hvor det er vigtigt, at opretholde og styrke gadetræsbeplantningen

Byens træer udgør en vigtig del af byens grønne struktur. De er med til at skabe smukke gadeforløb og give bydele, parker, pladser og gader identitet. En træplantning kan være med til samle et langt gadeforløb til en helhed og et enkeltstående træ kan give et byrum en hel særlig rummelig værdi og betydning for en bydel eller byen som helhed. Træerne er også med til at rense luften, skabe skygge og opretholde den økologiske balance i byen.

På ovenstående kort ses en udpegning af gader, hvor det er særligt vigtigt at opretholde og styrke gadetræsbeplantningen.

Københavns Kommune Træpolitik indeholder principper om at eksisterende træer som hovedregel bevares, af fældede træer som hovedregel skal erstattes, at der skal plantes flere træer, at der skal sikres gode vækstvilkår for både eksisterende og nye træer samt at der skal sikres variation i artsvalget. Københavns

Kommune har desuden en målsætning om, at der plantes 100.000 nye træer frem mod 2025. De 100.000 træer skal bidrage til at øge trækronedækket i København.

Anbefalinger

- At eksisterende træer i København som hovedregel bevares
- At sunde træer, der fældes, som hovedregel erstattes.
- At der plantes flere træer i København, herunder i byens grønne områder, i byudviklingsområderne, på gader og pladser, i skoler og institutioner, i grønne gårde og på private arealer.
- At der sikres gode vækstvilkår for både nye og eksisterende træer i København
- At der sikres et varieret træartsvalg i København.

Grønne partnerskaber

Udvikling af byens grønne og blå struktur skal ikke kun gennemføres af Københavns Kommune. Det skal løftes gennem lokal forankring og i samskabelse med københavnernes, herunder private grundejere, erhvervslivet, kolonihaveforeninger, de almene boligorganisationer, idrætsforeninger og mange flere. Det er Københavns Kommunes intention, at skabe de bedste rammer for københavnernes, så de får lyst og mulighed for at engagere sig i arbejdet med at gøre København grønnere. Københavns Kommune vil derfor støtte op om initiativer og fællesskaber, der ønsker at bidrage til at gøre byen grønnere, herunder alt fra frivillig naturpleje til græsningslaug og lokale byhaver. Københavnerne er allerede godt i gang, men der er potentiale for at igangsætte flere grønne initiativer i byen.

Anbefalinger

- *At Københavns Kommune støtter op om lokale grønne initiativer og motivere og inspirere københavnernes til at engagere sig i arbejdet med at gøre København til en grønnere by.*

7. Input til Kommuneplan 2019

Teknik- og Miljøforvaltningen arbejder på at få nedenstående indarbejdet i KP19's hovedstruktur, retningslinjer og rammer:

Hovedstruktur

1) Vision

- Der udarbejdes et kort, der illustrerer en vision for en sammenhængende grøn og blå struktur i København. Kortet indeholder kortlægning af eksisterende grønne områder, væsentlige landskabstræk, naturbeskyttelsesområder, grønne forbindelser, grønne gader, spredningskorridorer mm. Kortet skal desuden indeholde udpegning af potentialer for placering af nye store og mellemstore områder.
- Beskrivelse af byens grønne og blå struktur, herunder, at byens grønne og blå struktur både skal bidrage til at skabe en robust og klimatilpasset by, fremme et sundt og aktivt og styrke biodiversiteten.
- Anbefalinger til indsatser i den kommende kommuneplanperiode fx mindre grønne områder, gårdhaver, grønne tage, grønne forbindelser mv. Indsatserne vil bl.a. blive konkretiseret i en kommende grøn arealplan, jf. bevilling i budget 2019.

2) Målsætninger

Målsætning for adgang til attraktive grønne områder.

På baggrund af ovenstående er Teknik- og Miljøforvaltningens faglige anbefaling, at der fastsættes et mere ambitiøst servicemål end det nuværende serviceniveau på 1000 m. Hvis der fastsættes et servicemål på 800 m eller derover er det Teknik- og Miljøforvaltningens faglige vurdering, at servicemålet bør suppleres med et servicemål for adgang mindre grønne områder fx lommeparker, haveanlæg, gårdhaver, grønne forbindelser mv. for at sikre, at alle københavnere i alle bydele har adgang til grønt tæt på deres bolig.

Retningslinjer

1) Naturbeskyttelse og Grønt Danmarkskort)

- Retningslinjer for varetagelse af naturbeskyttelsesinteresser, herunder overordnet beskrivelse af områderne, en begrundelse for, hvorfor områderne er udpeget, og hvordan kommunerne i sin planlægning og administration af lovgivning skal vægte hensynet til disse områder.
- Retningslinjerne skal endvidere indeholde en prioritering af kommunalbestyrelsens naturindsats inden for Grønt Danmarkskort.

2) Byens landskab (Københavns Hovedtræk)

Der udarbejdes retningslinjer for:

- Bevaring og udvikling af Københavns hovedtræk, herunder at styrke sammenhængen i de grønne bueslag.
- Indfaldsvejene, herunder at understrege indfaldsvejene med gadebeplantning.
- Grønne forbindelser. De grønne forbindelser skal sammenbinde byens grønne områder og tilbyde fredelige og rekreative gang og cykelruter gennem byen.
- Havnen, herunder beskyttelse af de landskabelige værdier, naturkvaliteter og de rekreative interesser, der knytter sig til havnen.
- Kysten, herunder beskyttelse af de landskabelige værdier, naturkvaliteter og de rekreative interesser, der knytter sig til kysten.
- Banerne, herunder beskyttelse og udvikling af de naturkvaliteter, der er knyttet til banerealerne.

3) Bynatur/begrønning

Der udarbejdes retningslinjer for:

- Retningslinjer for hvordan målsætningerne udmøntes i lokalplanlægningen og kommunale bygge og anlægsprojekter. Herunder retningslinjer for anvendelse af Københavns Kommunes begrønningsværktøj.
- Træer, herunder retningslinjer for bevaring af eksisterende træer, retningslinjer for erstatning af træer, retningslinjer for plantning af nye træer, retningslinjer for vækstvilkår og retningslinjer for beplantningsvalg jf. Københavns Kommunes Træpolitik.

