

# Bolig- redegørelsen 2025

# Indhold

|           |                                                                  |
|-----------|------------------------------------------------------------------|
| <b>3</b>  | <b>Forord</b>                                                    |
| <b>4</b>  | <b>Resumé</b>                                                    |
| <b>6</b>  | <b>Kapitel 1: Boligmarkedet i Københavns Kommune</b>             |
| 8         | Del 1: Status på boligmarkedet                                   |
| 14        | Del 2: Boligpriser og husleje                                    |
| 26        | Del 3: Boliger til ældre                                         |
| <b>36</b> | <b>Kapitel 2: Det fremtidige boligbehov</b>                      |
| 38        | Del 1: Der er fortsat behov for flere boliger                    |
| 50        | Del 2: Det fremtidige boligbehov i et klimaperspektiv            |
| <b>62</b> | <b>Kapitel 3: Flyttømønstre og unges boligpræferencer</b>        |
| 64        | Del 1: Fakta om flytninger i Københavns Kommune                  |
| 68        | Del 2: Unges flyttømønstre                                       |
| 82        | Del 3: Survey om unge – potentielle – københavnernes boligønsker |
| <b>94</b> | <b>Kapitel 4: Boligmarkedet i andre europæiske storbyer</b>      |
| 96        | Del 1: København og udvalgte europæiske storbyer                 |
| 102       | Del 2: Boligmarkederne i Wien, Amsterdam og Oslo                 |
| 116       | Noter og litteraturliste                                         |

## Et København med boliger til alle livets faser

København har brug for flere boliger. Det er en helt afgørende udfordring for byens videre udvikling. Flere boliger er nemlig den vigtigste forudsætning for, at København fortsat kan være en by for alle. Vi har brug for flere ejer-, andels- og almene boliger så vi ikke risikerer, at almindelige københavnere og nye generationer presses ud af byen.

Efterspørgslen på boliger er stor, og priserne på især ejerboliger og nye private udlejningsboliger er gennem en årrække steget voldsomt. Det er blevet markant dyrere for førstegangskøbere at komme ind på markedet, og særligt ejerboliger i de centrale dele af byen er prismæssigt stukket af fra det øvrige København og det øvrige Danmark. På samme måde er ventelisterne til almene boliger i København blevet ekstremt lange og adgangen til at få en andelsbolig er snævret markant ind. Det stigende pres på boligmarkedet er dog ikke en udfordring, København står alene med, det opleves også i flere andre europæiske storbyer.

Vi står også midt i en demografisk forandring. Der bliver flere ældre i København. Det understreger behovet for et boligmarked, der kan rumme forskellige livssituationer, og hvor der er attraktive muligheder for at flytte gennem hele livet. Og selvom der fortsat er rigtig mange unge, der flytter til byen hvert år, ser vi, at færre unge flytter til byen, end det har været tilfældet tidligere. Unge tilflyttere er essentielle for Københavns liv og udvikling. Derfor er det en tendens, vi skal tage meget alvorligt og følge nøje.



Men nybyggeri har også et stort klimaaftryk, og det skal vi have fokus på, når vi udvikler byen. Det kræver, at vi fremmer lavemissionsbyggeri, genanvendelse af materialer og udnytter det potentiale, der er i den eksisterende bygningsmasse mest muligt.

Boligredøgørelsen 2025 giver et overblik over udviklingen på det komplekse boligområde, og danner et fundament for den politiske dialog og de beslutninger, der skal forme byens fremtid. Jeg vil derfor opfordre alle til at bruge Boligredøgørelsen 2025 som afsæt for en belyst debat om byens boligpolitik.

God læselyst!

Lars Weiss  
Overborgmester, Københavns Kommune

# Forord

# Resumé

Københavns Kommunes Boligredøgørelse samler viden og de nyeste tal om udviklingen på boligmarkedet. I 2025 er der fokus på de stigende boligpriser, ældre og unges boligpræferencer, boligbehovet i fremtiden – også i et klimaperspektiv – og hvad vi kan lære af andre europæiske storbyer.



**Boligpriser** → Priserne på ejerlejligheder i København er steget markant. Siden 2010 er de næsten tredoblet, og siden 2013 er stigningen dobbelt så høj som i Aarhus. Stigningen er størst i det centrale København, hvor ejerlejligheder koster næsten dobbelt så meget som i Brønshøj-Husum.

**Brugeromkostninger** → Omkostningerne ved at eje en bolig er også steget betydeligt. Siden 2020 er de næsten fordoblet. Førstegangskøbere uden opsparing skal nu have en indkomst, der er omkring dobbelt så høj som gennemsnitsindkomsten for at kunne købe en 60 m<sup>2</sup> lejlighed. Brugeromkostningerne for nye ejere ligger desuden omkring 60 pct. over huslejen i private udlejningsboliger.

**Private udlejningsboliger** → Den private udlejningssektor er den største og hurtigst voksende boligform i København – samt har den højeste leje. Huslejen er omkring 135 pct. højere end i almene boliger, og er steget næsten fire gange så meget de seneste ti år. De højeste huslejer findes i nyere ejendomme, mens ældre, huslejerregulerede boliger er billigere, men sjældnere på markedet.

**Boliger til ældre** → Antallet af københavnere over 65 år forventes at stige med 21.000 frem mod 2035. Derfor har Københavns Kommune udarbejdet en analyse med fokus på boliger til ældre. Analysen viser, at ældre generelt bor på flere kvadratmeter og flytter sjældent – bl.a. fordi de har en stærk tilknytning til deres bolig og lokalområde. Omkring 35 pct. af byens boliger er adgangsvenlige to- og treværelses boliger.

**Fremtidigt boligbehov** → Københavns befolkning forventes at vokse med omkring 113.000 personer frem mod 2060. Det vil kræve etablering af ca. 77.000 nye boliger at dække denne udvikling. Der vil være flere enlige og par uden børn i København i fremtiden. Derfor er der især behov for mindre og mellemstore boliger.

**Boligbehov i et klimaperspektiv** → Nybyggeri har i dag et stort klimaaftryk, men det forventes at blive lavere i takt med, at klimakravene til byggeriet skærpes. Siden 2008 er hver femte nye boligkvadratmeter skabt i eksisterende bygninger. Potentialet for yderligere konvertering er begrænset grundet høj efterspørgsel på erhvervskvadratmeter samt begrænset tilbageværende loftarealer – hvis potentiale desuden er vanskeligt at estimere.

**Unge flyttemønstre** → De unge tilflyttere er en væsentlig forudsætning for byens befolkningsvækst. Tilflytningen er dog faldet de seneste år – især fra Vestdanmark. Det skyldes især, at flere unge flytter senere hjemmefra. Andelen af unge, der køber egen ejer- eller andelsbolig, er faldet med omkring 25 pct. det seneste årti. Unge tilflyttere bosætter sig ofte i deleboliger, typisk i private udlejningsboliger.

**Unge - potentielle - københavnere** → På baggrund af, at færre unge flytter til byen end tidligere, har Københavns Kommune foretaget en undersøgelse blandt unge 18-29-årige, som bor på Sjælland, men uden for København og Frederiksberg. Undersøgelsen viser, at halvdelen af de unge er interesserede i at flytte til København, men at det især er de høje boligpriser, og at det er svært at finde en bolig, der afholder dem. De unge ønsker især at flytte til København pga. uddannelse, men også stemningen i byen, bylivet og de kulturelle tilbud trækker.

**Boligmarkedet i Wien, Amsterdam og Oslo** → Flere europæiske storbyer har oplevet samme udvikling som København med høj befolkningsvækst og stigende ejerboligpriser. Ses der på Wien, Oslo og Amsterdam har byerne forskellige forudsætninger og tilgange til, hvordan boligmarkedets udfordringer håndteres:

→ I Wien bor ca. halvdelen af befolkningen i betalbare lejeboliger, hvilket Wien, gennem national- og regional lovgivning, understøtter den fortsatte udvikling af.

→ I Amsterdam er der ligeledes en høj andel billige lejeboliger. Disse er især målrettet lavindkomstgrupper. Det har medført, at Amsterdam oplever en udfordring med at sikre boliger til middelindkomstgrupper, hvilket byen har forsøgt at håndtere gennem lejeregulering for en større del af lejemarkedet.

→ I Oslo bor størstedelen af husstandene i ejer- og andelsboliger (omkring 70 pct.). De stigende boligpriser, Oslo oplever, gør det vanskeligt at komme ind på boligmarkedet. Oslo forsøger at afhjælpe dette med udvikling af nye boligkoncepter.

# Kapitel 1: Boligmarkedet i Københavns Kommune

Der er fortsat afmatning i boligproduktionen, samtidig er priserne på ejerboliger og huslejen i private udlejningsboliger steget markant.







# Del 1: Status på bolig- markedet

## De fire ejerformer

Der er ca. 346.500 boliger i Københavns Kommune. De udgør tilsammen den boligmasse, der er til rådighed i byen. Boligmassen i København består overordnet af fire forskellige boligtyper: Almene boliger, andelsboliger, ejerboliger og private udlejningsboliger. Langt de fleste boliger i København er etageboliger (89 pct.), mens der kun er 3 pct. række/kædehuse og 4 pct. fritliggende parcelhuse.

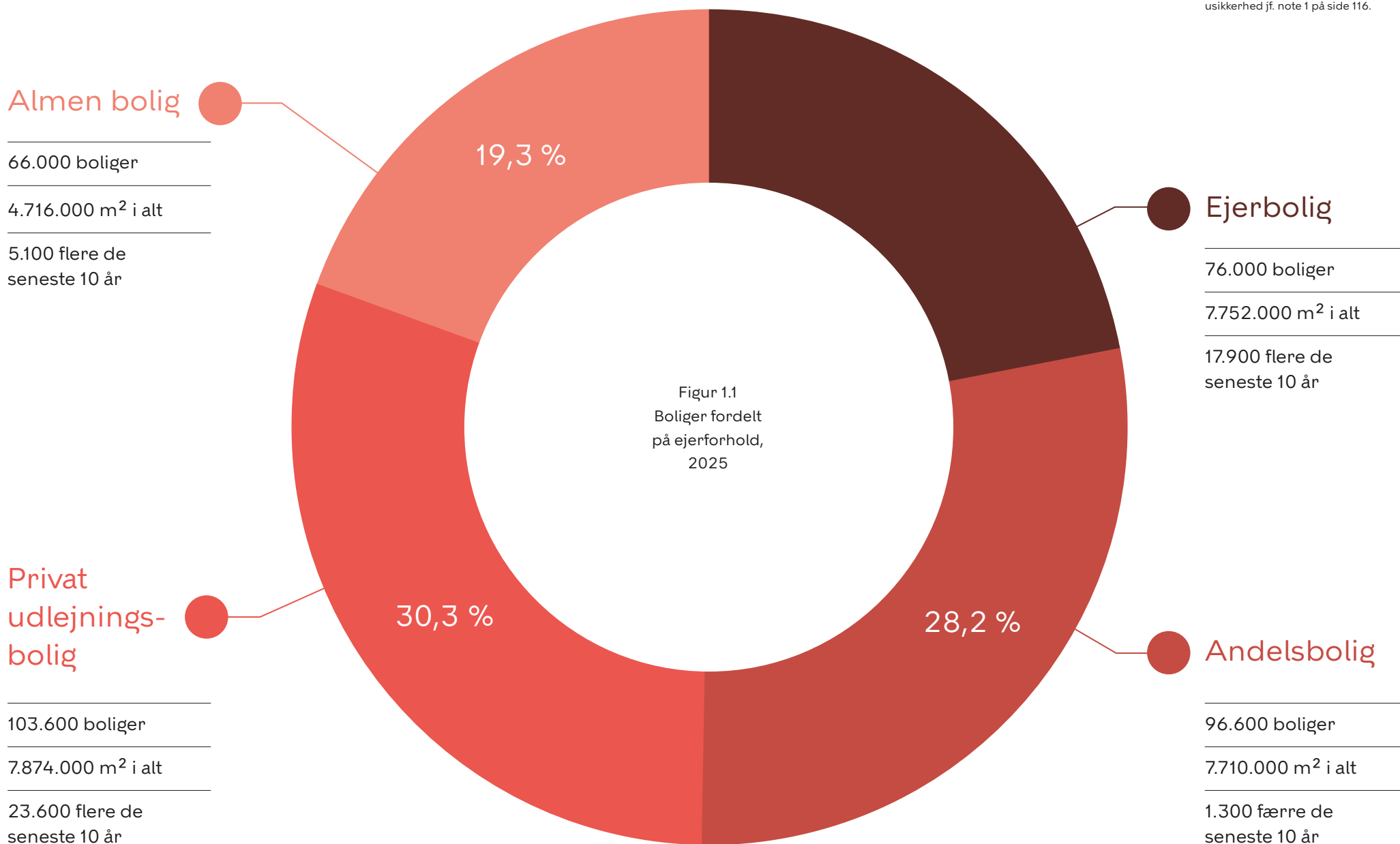
**Almen bolig** → Almene boliger er lejeboliger ejet af almene, beboerstyrede boligorganisationer, der ikke tjener penge på udlejningen. Almene boliger udgør ca. 19 pct. (ca. 66.000 boliger) af den samlede boligmasse i Københavns Kommune i 2025. Boligerne udlejes efter ventelister, som alle kan skrive sig op på. De første almene boligforeninger blev stiftet i starten af 1900-tallet, og særligt i København blev der bygget mange almene boligafdelinger i 1950-1980'erne. I almene boliger er der beboerdemokrati, hvor lejerne er med til at bestemme en lang række ting ift. deres bolig. Bl.a. kan lejerne træffe beslutninger om renoveringer og forbedringer i boligerne. Almene boliger er ikke socialt boligbyggeri, dog har Københavns Kommune en aftale med de almene boligforeninger om, at en andel almene boliger skal være forbeholdt boligsocial anvisning.

**Andelsbolig** → En andelsboligforening er en forening, der er stiftet for at købe, eje og drive den ejendom, som foreningens medlemmer bor i. Andelsboligforeningen ejer ejendommen. Andelshaverne – foreningens medlemmer – ejer hver en del af foreningens formue og har ret til at bo i en bolig i foreningens ejendom. Mange af de andelsboligforeninger, vi kender i København i dag, er opstået i 1970'erne, hvor der blev indført tilbudspligt ved salg af udlejningsejendomme. Dvs. at lejerne skulle tilbydes at købe en ejendom, hvis ejendommen blev sat til salg. I mange tilfælde har det ført til, at lejere har købt en ejendom og omdannet den til andelsboliger. Det store antal andelsboliger er specielt for København. Mens andelsboliger udgør 28 pct. af boligmassen i København, udgør andelsboliger kun knap 7 pct. af det samlede antal boliger i Danmark og blot 4 pct. af boligerne i f.eks. Aarhus Kommune.

**Ejerbolig** → Ejerboligen er danskernes foretrukne bolig. Ejerboliger, som bebos af ejeren/ejerne selv, udgør omkring halvdelen af boligmarkedet i Danmark. I København er ca. 22 pct. af boligmassen ejerboliger. Prisen på boligen afgøres af markedet. Siden 2012 er der sket en stor stigning i prisen på ejerboliger i København.

**Privat udlejningsbolig** → Private udlejningsboliger er den ejerform, der er flest af i Københavns Kommune med 30 pct. af den samlede boligmasse. I en privat udlejningsbolig lejer beboeren boligen af en udlejer, som ejer boligen. Udlejeren kan være en privatperson eller en professionel udlejer, og udlejeren bestemmer, hvem der kan leje boligen – der er altså ikke krav om f.eks. venteliste. Lejer og udlejer indgår en lejekontrakt, inden lejer flytter ind, som fastsætter nogle af de rettigheder og pligter, udlejer og lejer har, herunder lejens størrelse, vedligehold mv. Lejere er beskyttet af lejeloven, som sætter retningslinjer for lejniveau, opsigelse mv. For private lejeboliger opført før 1992 er der særlige regler for huslejeniveau, som gør, at huslejen typisk er betydeligt lavere her end i nyere lejeboliger.

Kilde: Københavns Kommunes Statistikbank, tabel KKBOL1 og Danmarks Statistik.  
Note: Opgørelser af boligens ejerforhold er behæftet med en vis usikkerhed jf. note 1 på side 116.

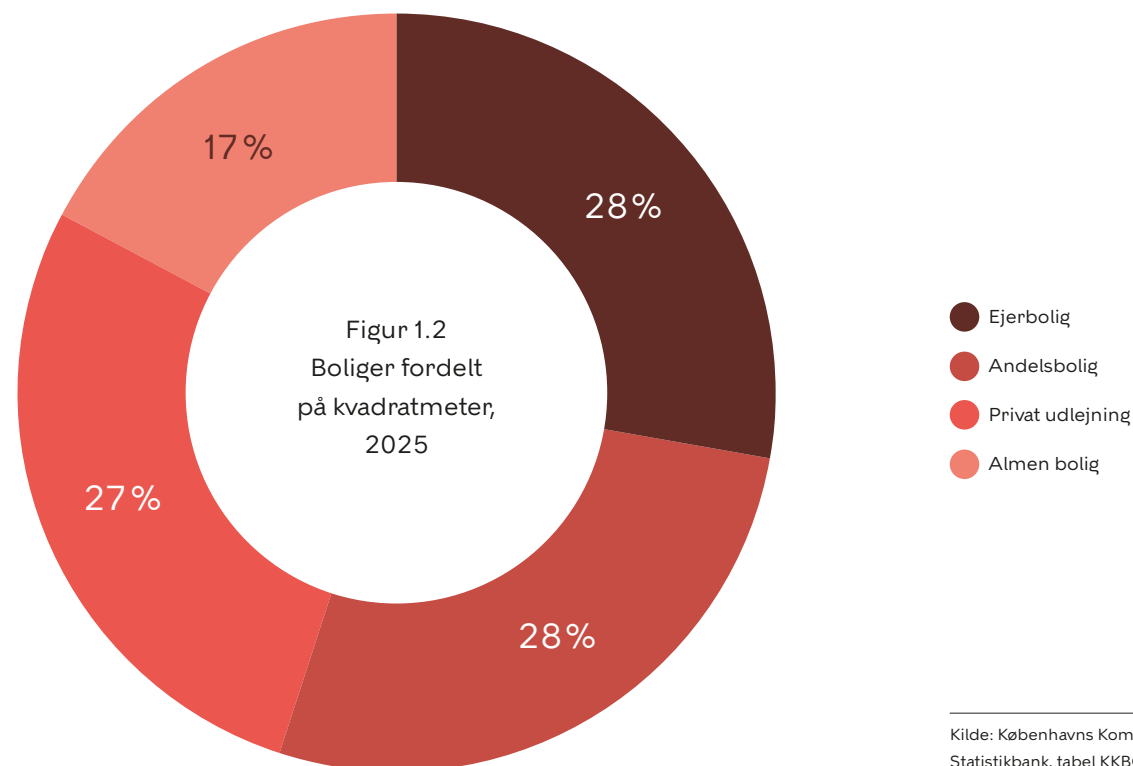


## Ejerboliger fylder relativt mere i m<sup>2</sup> end i antal – for almene boliger er det omvendt

Som det fremgår af figur 1.1, udgør ejerboliger 22,2 pct. af boligerne, men ses der på andelen af kvadratmeter, udgør ejerboliger 28 pct. af det samlede boligareal i København, jf. figur 1.2. Det skyldes, at ejerboliger er de største med i gennemsnit 102 m<sup>2</sup> pr. bolig. Almene boliger udgør derimod 19,3 pct. af boligerne, men kun 17 pct. af arealet. En gennemsnitlig almen bolig er 71 m<sup>2</sup> og er den mindste boligtype.

Andelsboliger og private lejeboliger ligger mellem disse yderpunkter med gennemsnitlige arealer på hhv. 80 og 76 m<sup>2</sup>.

Opgøres arealet pr. beboer, bliver forskellen endnu tydeligere. En gennemsnitskøbenhavner har 41 m<sup>2</sup> til rådighed. I ejerboliger har beboerne i gennemsnit 43,7 m<sup>2</sup> til rådighed, mens beboere i almene boliger har 38,3 m<sup>2</sup>. Private lejeboliger og andelsboliger ligger tættere på gennemsnittet med hhv. 40,3 og 41,2 m<sup>2</sup> pr. beboer.



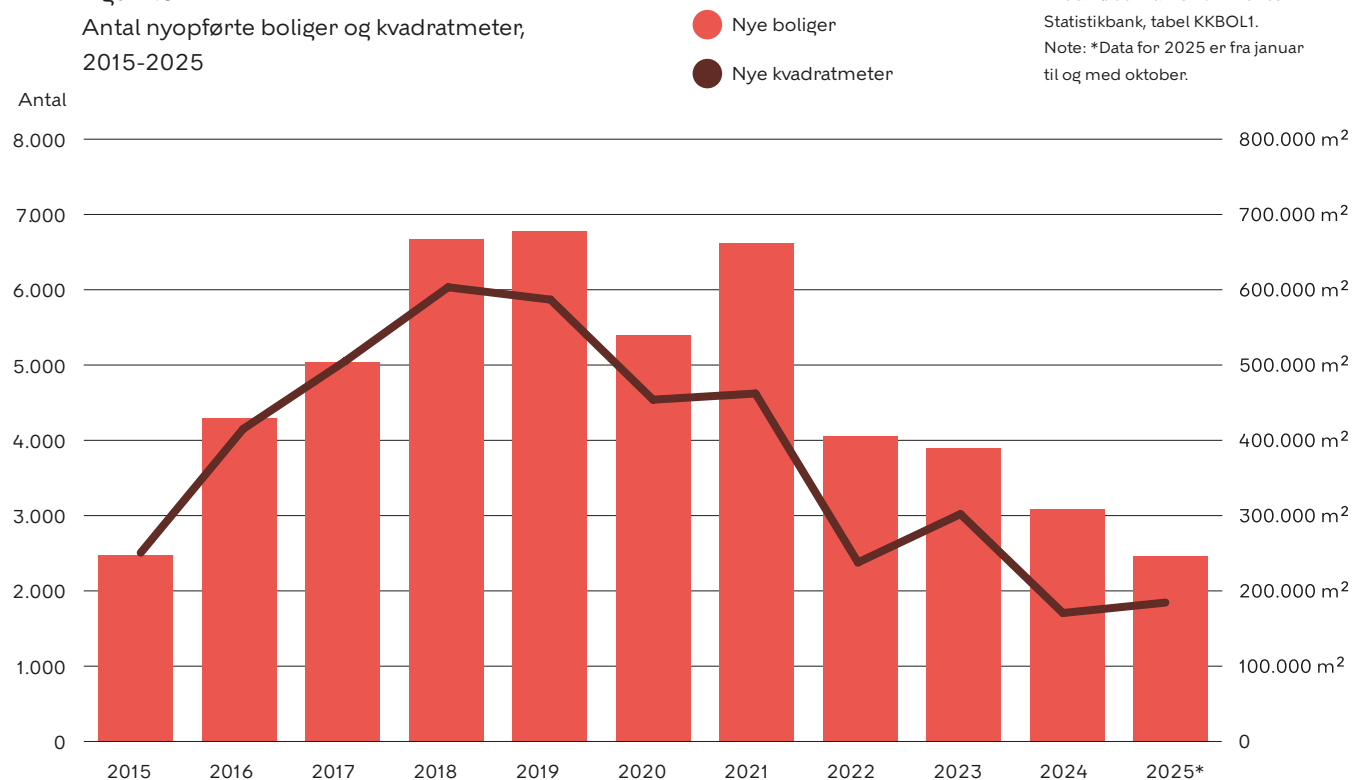
## Der er fortsat afmatning i byggeriet

Efter rekordhøje antal nybyggerier i 2018-2021, hvor der årligt blev opført næsten 7.000 boliger, er der sket en afmatning i byggeriet i København.

I 2022 og 2023 var det årlige antal nybyggede boliger faldet til 4.000 boliger pr. år. I 2024 er det faldet til 3.000 boliger, og i de første ti måneder af 2025 er der bygget omkring 2.500 boliger, jf. figur 1.3. Det årligt opførte boligareal er faldet fra omkring 600.000 til under 200.000 m<sup>2</sup>. Bl.a. pga. en stor andel opførte ungdomsboliger de seneste år er den gennemsnitlige boligstørrelse i nybyggeri faldet fra omkring 95 til 70 m<sup>2</sup>.

Der er i alt opført ca. 50.000 boliger i Københavns Kommune de seneste ti år.

Figur 1.3  
Antal nyopførte boliger og kvadratmeter,  
2015-2025





Ejerlejligheder, Nordhavn Foto: Gustav Riisager







Ejerbolig, Indre By Foto: Gustav Riisager

## Del 2: Boligpriser og husleje

Ejerlejligheder, Østerbro Foto: Gustav Riisager



## Hovedpointer om boligpriser og husleje i København

- Boligpriserne i København er tæt på tredoblet på 15 år
- Mellem 2013 og 2025 er boligpriserne steget dobbelt så meget i København sammenlignet med i Aarhus
- Priserne på ejerlejligheder er tæt på dobbelt så høje i det centrale København i forhold til f.eks. Brønshøj-Husum
- De markante prisstigninger skyldes især høj efterspørgsel og et historisk lavt udbud af boliger
- For førstegangskøbere uden opsparing kræver det det dobbelte af gennemsnitsindkomsten at købe en bolig på 60 m<sup>2</sup>
- Brugeromkostningerne for ejerboliger er næsten fordoblet siden 2020
- Huslejen i privat udlejning i København er steget tæt på fire gange så meget som i almene boliger
- Huslejen i en privat udlejningsbolig er 135 pct. højere end i en almen bolig
- Brugeromkostninger for nye boligejere er knap 60 pct. højere end huslejen i de udbudte private udlejningsboliger



Ejerboliger, Nordhavn Foto: Gustav Riisager



Boligpriserne er tæt på tredoblet på 15 år og adskiller sig nu væsentligt fra det øvrige Danmark – herunder Aarhus

Priserne på ejerlejligheder i København er tæt på tredoblet de seneste 15 år, og er steget med over 16 pct. alene det seneste år.

Før 2013 kostede en kvadratmeter ejerlejlighed det samme i København og Aarhus. Frem mod 2025 er priserne i Aarhus kun steget halvt så meget som priserne i København, jf. figur 1.4. De høje prisstigninger i København og hovedstadsområdet har trukket landsgennemsnittet for prisen på ejerlejligheder op på niveau med Aarhus.

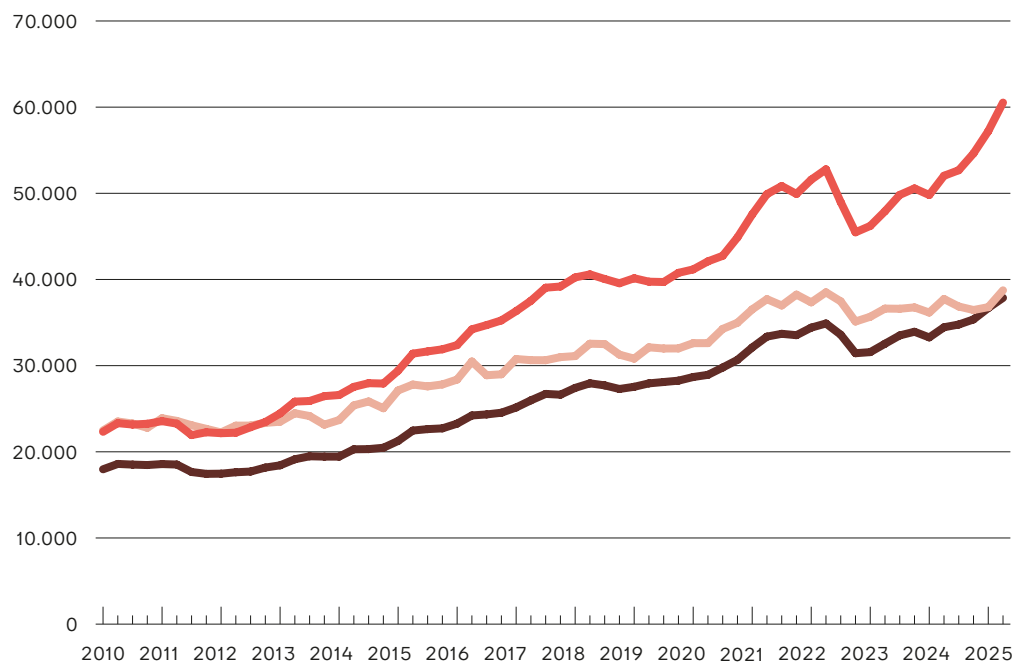
Enfamiliehuse er steget 2,5 gange i pris i København i perioden 2013 til 2025, dvs. næsten samme udvikling som ejerlejligheder, mens stigningen på landsplan og i Aarhus kun har været hhv. 50 og 70 pct., jf. figur 1.5. Til sammenligning er de generelle forbrugerpriser steget med 30 pct. i samme periode. Dvs. at realprisudviklingen på enfamiliehuse har været forholdsvis begrænset på landsplan.

Et enfamiliehus i København koster nu 3 gange så meget som et gennemsnitshus i Danmark – for 15 år siden var prisen ”kun” dobbelt så høj.

Figur 1.4  
Udvikling i handelspriser  
i løbende priser på ejerlejligheder  
(i kr./m<sup>2</sup>), 1. kv. 2010-2. kv. 2025

● København  
● Aarhus  
● Hele landet

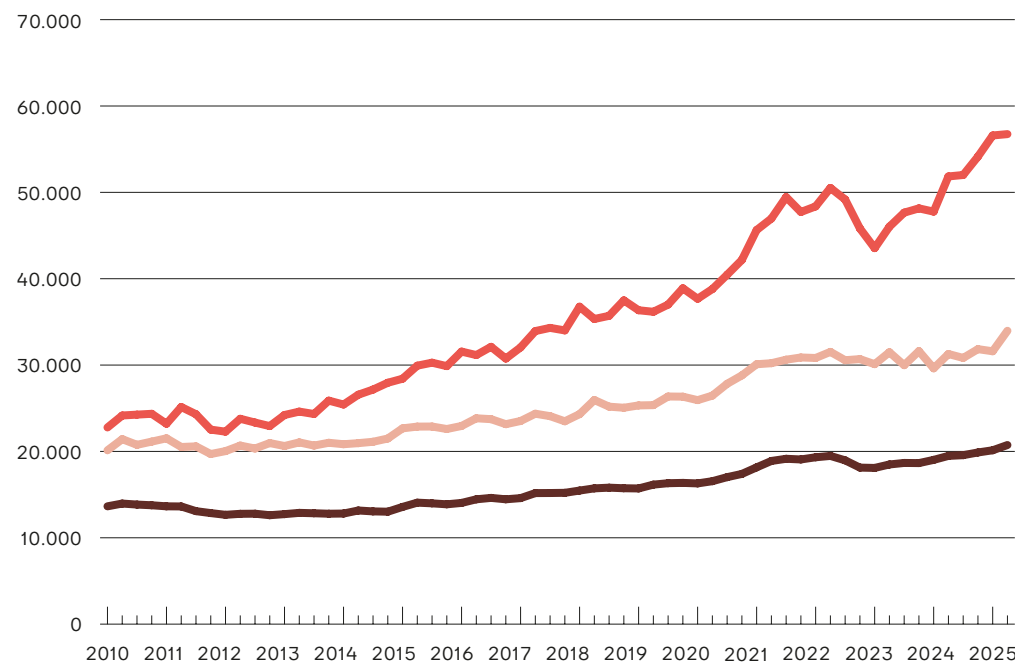
Kilde: FinansDanmark.dk,  
tabel BM010.



Figur 1.5  
Udvikling i handelspriser  
i løbende priser på enfamiliehuse  
(i kr./m<sup>2</sup>), 1. kv. 2010-2. kv. 2025

● København  
● Aarhus  
● Hele landet

Kilde: FinansDanmark.dk,  
tabel BM010.



## Priserne på ejerlejligheder er tæt på dobbelt så høje i den centrale del af byen som i Brønshøj-Husum

Boligpriserne varierer markant fra bydel til bydel, ligesom der er store regionale forskelle i prisniveauet for boliger. F.eks. ses de højeste kvadratmeterpriser på ejerlejligheder i Nordhavn og Indre By på hhv. 82.200 og 71.300 kr., mens man kan købe én kvadratmeter ejerlejlighed i Brønshøj-Husum for tæt på det halve beløb (41.600 kr.), jf. figur 1.6. Prisen her ligger dermed forholdsvis tæt på landsgennemsnittet for ejerlejligheder, som er 37.700 kr.

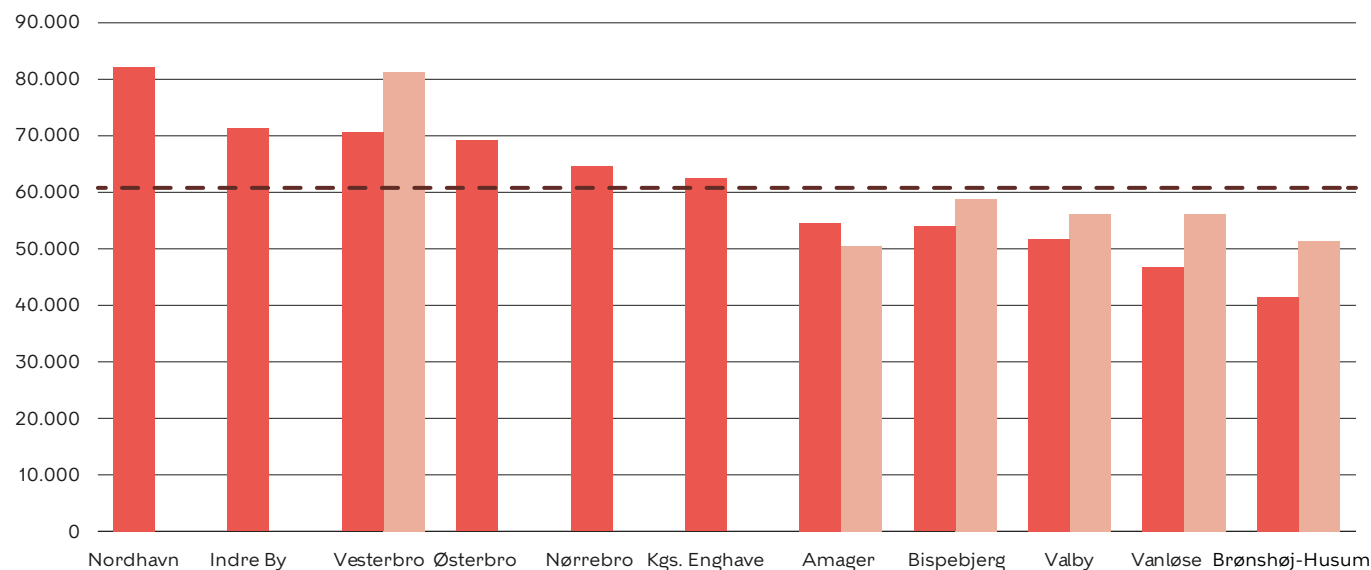
Det er tydeligt, at boligpriserne i Indre By og de gamle brokvarterer ligger over gennemsnittet, mens de mere yderligt beliggende bydele ligger tættere på landsgennemsnittet.

Også udviklingen i priserne varierer fra bydel til bydel. I Bispebjerg er prisen på ejerlejligheder steget med 313 pct. siden 2010, mens de i Vanløse, Brønshøj-Husum og på Amager er steget med lige knap 150 pct., jf. figur 1.7.

Enfamiliehuse i København har generelt en lavere gennemsnitlig kvadratmeterpris end ejerlejligheder, men sammenlignet med lejlighedspriserne i samme område er husene typisk dyrere, især i Brønshøj-Husum, hvor prisen pr. kvadratmeter er omkring 10.000 kr. højere end for lejligheder.

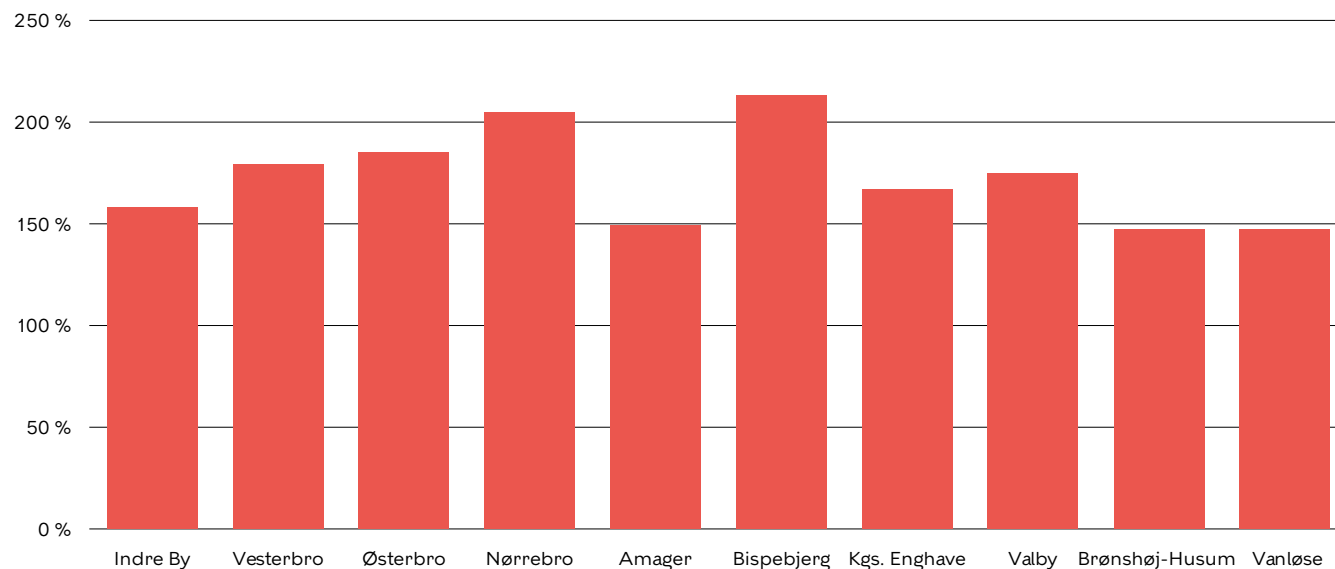
De højeste kvadratmeterpriser for enfamiliehuse findes på Vesterbro, hvor der er meget få. Blandt bydelene med mange huse er priserne højest i Bispebjerg.

Figur 1.6  
Handelspriser på ejerlejligheder og enfamiliehuse på bydele, 2. kv. 2025 (kr./m<sup>2</sup>)



Kilde: FinansDanmark.dk, tabel BM010.

Figur 1.7  
Udvikling i handelspriser på ejerlejligheder på bydele, 1. kv. 2010-2. kv. 2025



Kilde: FinansDanmark.dk, tabel BM010.



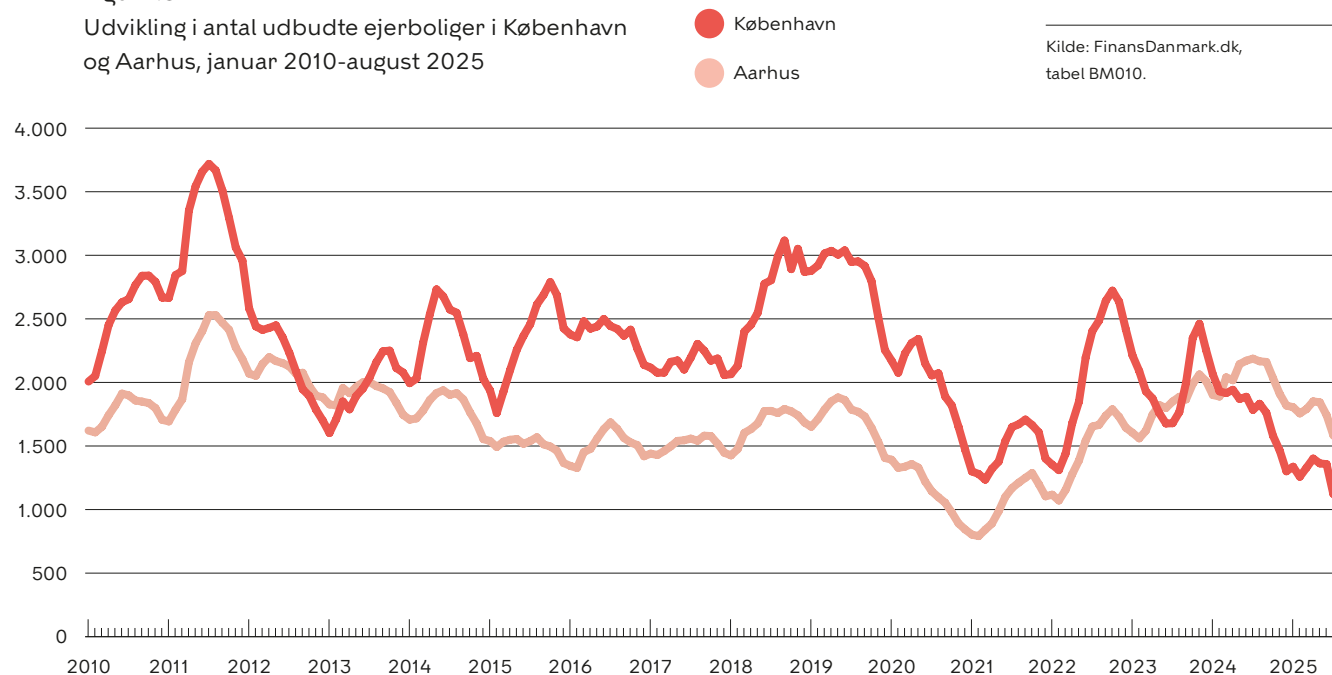
## De markante prisstigninger skyldes især høj efterspørgsel og et historisk lavt udbud af boliger

Udbuddet af ejerboliger ligger på et historisk lavt niveau, og er nu i absolutte tal lavere end i Aarhus Kommune, hvilket meget sjældent er tilfældet, jf. figur 1.8.

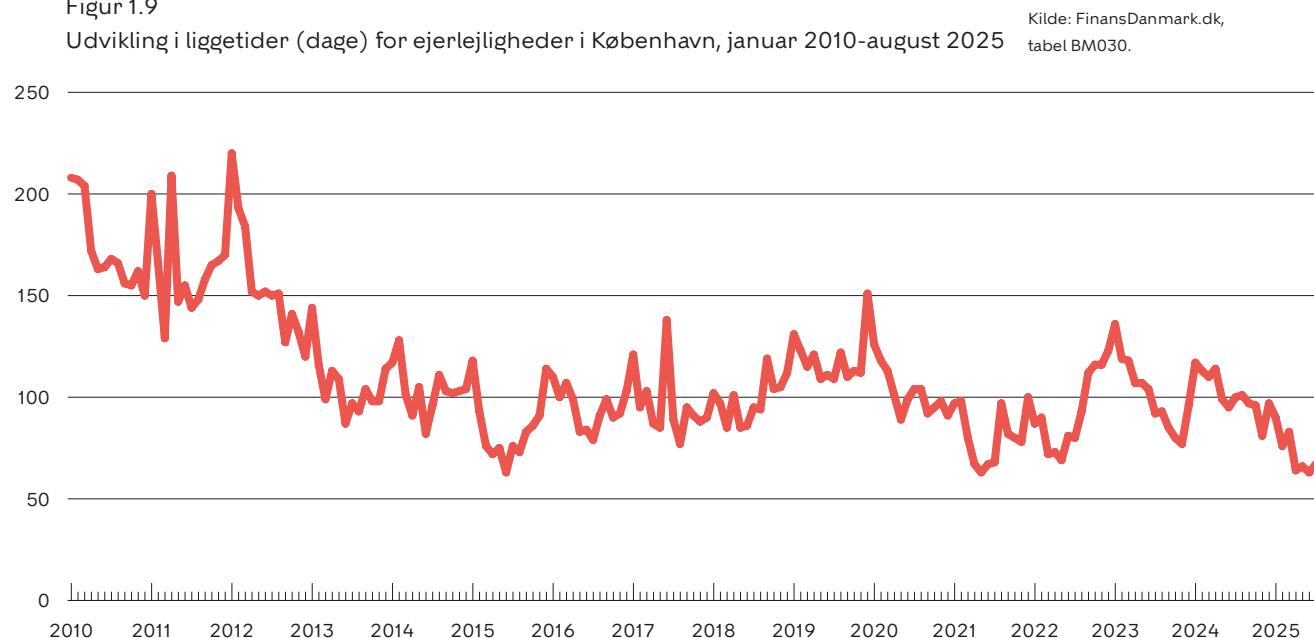
I august 2025 var der ca. 1.100 boliger på markedet, hvilket er det laveste antal i nyere tid. I årene før coronakrisen svingede antallet mellem 2.000 og 3.000 udbudte ejerboliger. Det lave udbud skal ses i sammenhæng med, at antallet af ejerboliger er højere end nogensinde tidligere. I 2010 var der ca. 60.000 ejerboliger beboet af ejeren selv, mens der ved indgangen til 2025 var 76.000.

Det lave udbud er bl.a. en konsekvens af korte liggetider, dvs. den tid en bolig har været til salg, før den afgår fra markedet. Liggetiderne for ejerlejligheder er nu omkring to måneder, mens normalen er mellem tre og fire måneder, jf. figur 1.9.

Figur 1.8  
Udvikling i antal udbudte ejerboliger i København og Aarhus, januar 2010-august 2025



Figur 1.9  
Udvikling i liggetider (dage) for ejerlejligheder i København, januar 2010-august 2025



## For førstegangskøbere uden opsparing kræver det det dobbelte af gennemsnitsindkomsten at købe en bolig på 60 m<sup>2</sup>

Når gennemsnitsprisen for en bolig på hhv. 60 og 110 m<sup>2</sup> er 3,6 og 6,7 mio. kr., er det som udgangspunkt vanskeligt for førstegangskøbere at komme ind på boligmarkedet. Hvor meget, man kan købe bolig for, afhænger af flere faktorer såsom husstandsindkomst, formue/friværdi, øvrige udgifter til f.eks. børn og bil, øvrig gæld osv.

Tommelfingerreglen er, at en boligkøber maks. kan låne et beløb svarende til fire gange husstandens årsindkomst (Boligsiden, 2024). I vækstområder som København kan der under visse forudsætninger lånes mere end dette (Nordea, 2024).

Lån til boligkøb består typisk af op til 80 pct. realkreditlån og 15 pct. banklån – 95 pct. i alt. De resterende fem pct. af købesummen skal man have sparet op i forvejen (Bolius, 2023).

Vil man gerne købe en lejlighed på 60 m<sup>2</sup> til 3,6 mio. kr., kræver det en årlig husstandsindkomst på min. 900.000 kr./år, hvis minimumskravet på fire gange årsindkomst ved 95 pct. finansiering skal overholdes. I 2023 var gennemsnitsindkomsten i København 416.000 kr./år. Det kræver derfor mere end det dobbelte af gennemsnittet at købe 60 m<sup>2</sup>. For at købe 110 m<sup>2</sup> til 6,65 mio. kr. kræves som tommelfingerregel en årlig husstandsindkomst på 1,65 mio. kr.

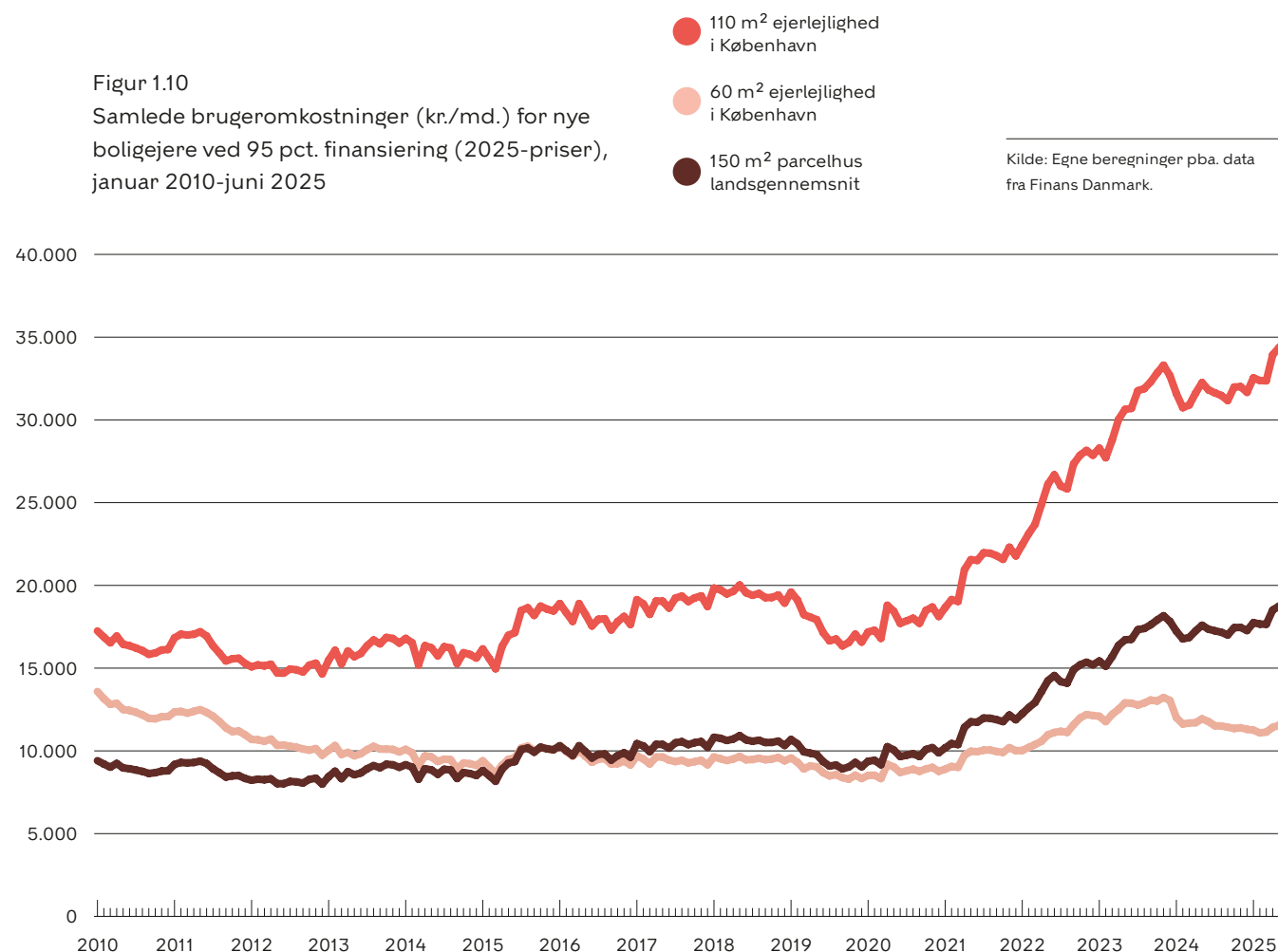
Omregnet til brugeromkostninger, dvs. de samlede udgifter til afdrag, renter, boligskatter og vedligehold ved 95 pct. finansiering, har nye ejere af hhv. en 60 m<sup>2</sup> og en 110 m<sup>2</sup> lejlighed i København udgifter for knap 19.000 og 34.700 kr./md., jf. figur 1.10. Til sammenligning er de månedlige udgifter til et nyerehvervet gennemsnitligt parcelhus i Danmark på 150 m<sup>2</sup> ca. 11.500 kr./md.

Ejer man en bolig i forvejen, hvor man har en stor friværdi, er det en anden sag. Friværdi er forskellen mellem boligens nuværende værdi og den gæld, der er i boligen. Købte man for år tilbage en bolig til 3 mio. kr., som nu er steget til 4,5 mio. kr., har man en friværdi på 1,5 mio. kr. (hvis man ikke har afdraget på lånet). Denne friværdi kan bruges til at finansiere den næste bolig med.

På den måde behøver man ikke at låne alle pengene til boligen hos bank og realkredit, men kan derimod finansiere en større del af boligen selv. Vil man købe en bolig på 110 m<sup>2</sup> til 6,65 mio. kr., skal man kun låne 5 mio. kr. til boligkøbet – svarende til ca. 75 pct. af boligens værdi. Dermed kræves der en årlig husstandsindkomst på 1,25 mio. kr. og ikke 1,65 mio. kr., som tilfældet var med 95 pct. finansiering.

## Brugeromkostningerne for ejerboliger var relativt stabile op gennem 10'erne, men er siden 2020 tæt på fordoblet

På trods af prisstigningerne op gennem 10'erne steg de reale månedlige brugeromkostninger i København kun marginalt pga. faldende renter, jf. figur 1.10. Siden 2020 er både renten og boligpriserne steget, hvilket har fordoblet brugeromkostningerne. Til sammenligning er de reelle brugeromkostninger til et gennemsnitligt parcelhus i Danmark faldet med 2.000 kr./md., hvilket skyldes den faldende rente de seneste to år.



## Huslejen i privat udlejning i København er steget tæt på fire gange så meget som i almene boliger

Huslejen i private udlejningsboliger er steget med ca. 75 pct. i perioden 2015-2025, jf. figur 1.11. Det er en stigning, der er tæt på fire gange så stor som stigningen i huslejen i almene boliger, og det er ca. dobbelt så meget som stigningen i privat udlejning i Aarhus Kommune og på landsplan. En del af forklaringen på den høje stigning er, at en stadig større andel af de private udlejningsboliger ikke er underlagt huslejeregulering. Hvis man ser på lejeboliger opført hhv. før og efter 1992, er de hver især steget med ca. 55 pct. i perioden.

Almene boliger, Nørrebro Foto: Gustav Riisager



Omvendt er huslejen for en almen bolig steget lidt mere i Aarhus og resten af landet end i København. Huslejeniveauet for almene boliger i København ligger kun ca. 10 pct. over landsgennemsnittet, så forskellen til resten af landet er blevet mindre i perioden.

Den forholdsvis lave stigning kan bl.a. skyldes, at der er opført relativt få nye almene boliger i København sammenlignet med resten af landet. I Aarhus er f.eks. knap 18 pct. af de almene boliger opført efter år 2000, mens det kun er 10 pct. i København. Derudover er almene boliger i København i en længere årrække blevet etableret til maksimumbeløbet, hvilket nu også begynder at være tilfældet i resten af landet. Pga. høje grundpriser og byggeomkostninger er nyopførte almene boliger dyrere end i ældre ejendomme.

Huslejeudviklingen – selv i de udbudte private udlejningsboliger – er dog væsentlig lavere end udviklingen i brugeromkostningerne i ny erhvervede ejerboliger ved 95 pct. finansiering – læs mere herom på side 25.

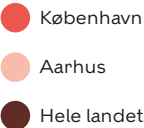


**Udlejede og udbudte boliger**

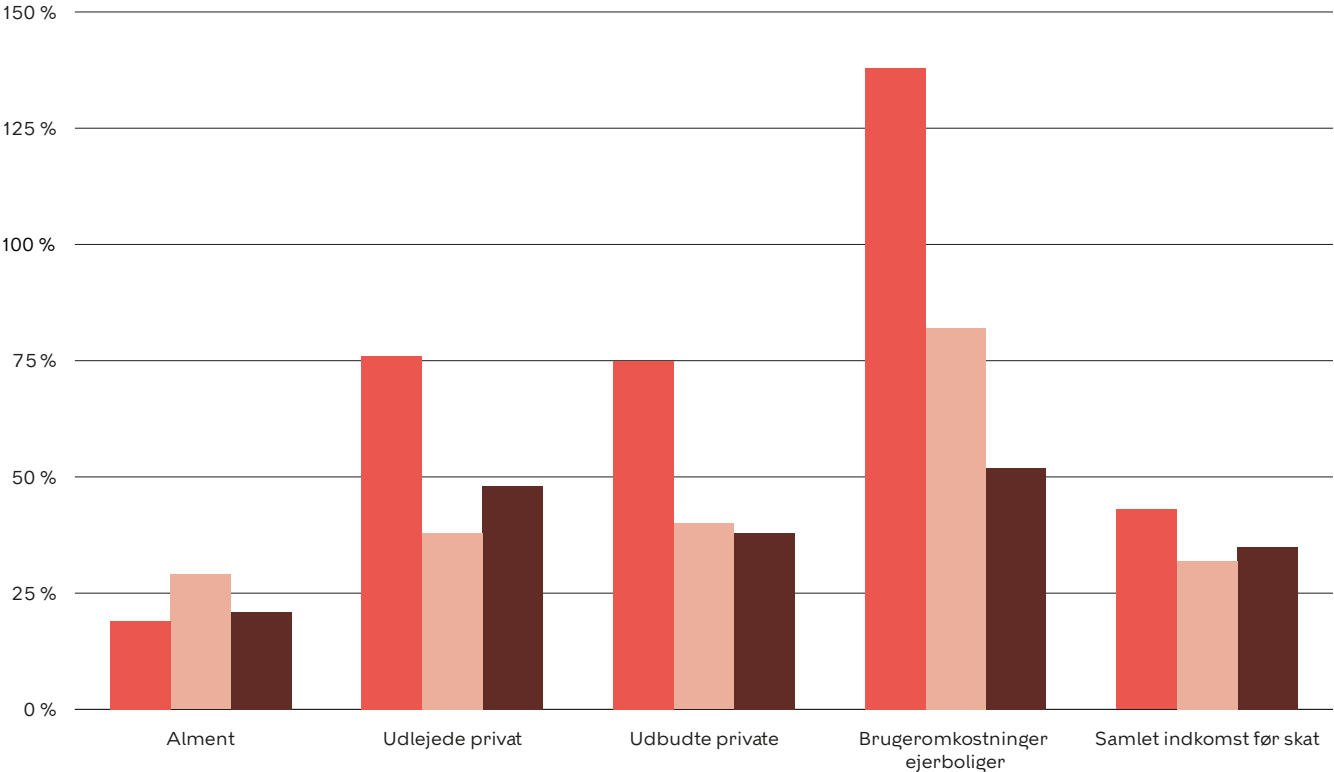
**Udlejede private boliger:** Huslejen i udlejede private boliger er et udtryk for, hvad nuværende lejere betaler for deres bolig. Det er således ikke et udtryk for, hvad det koster at komme ind i en privat lejebolig, da en stor del er huslejustrulerede boliger, som har været beboet af samme lejere i mange år og derfor sjældent kommer på markedet. Data er fra Social- og Boligstyrelsens databank, Boligstat.dk.

**Udbudte private lejeboliger:** Huslejen i udbudt privat udlejning udtrykker omvendt, hvad det koster at komme ind på lejemarkedet, da det er lejeniveauet for de boliger, der har været på markedet i den givne periode. Data er baseret på ReData, som scraber oplysninger fra bl.a. BoligPortal.

Figur 1.11  
Udvikling i husleje, brugeromkostninger og indkomster 2015-2025 (2024) efter område, løbende priser



Kilde: Egne beregninger pba. data fra Boligstat.dk og ReData.  
Note: Prisen for udbudte private lejeboliger er i perioden 2015-2021 estimeret pba. udviklingen i udlejede private lejeboliger. Ejerboligpriserne for hele landet er opgjort for enfamiliehuse. Indkomstudviklingen er frem til 2024.



## Huslejen i udbudte private lejeboliger er 135 pct. højere end i almene boliger

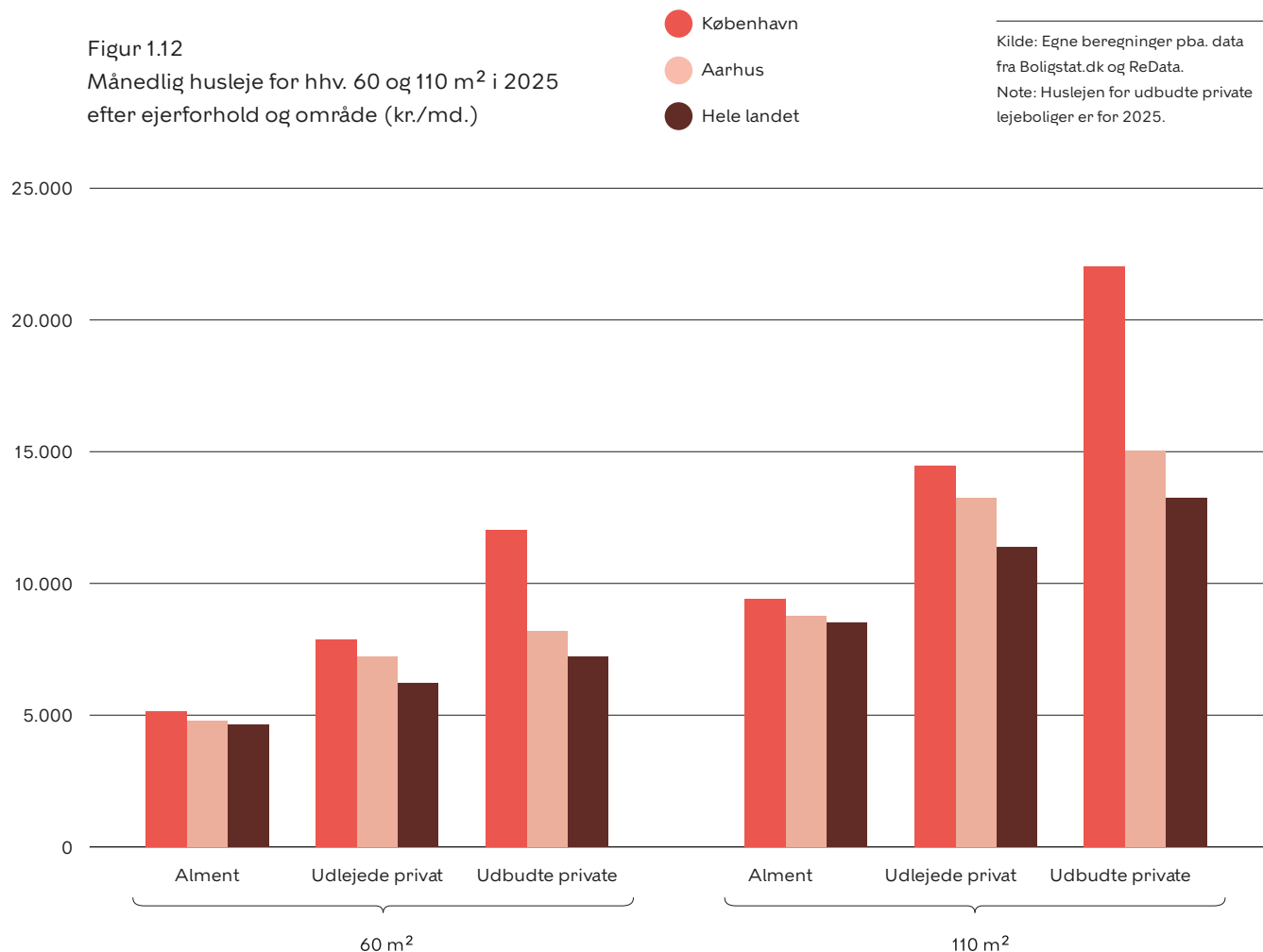
Udover de markante forskelle i huslejeudviklingen mellem alment og privat og mellem København, Aarhus og hele landet, så er der også markante forskelle i selve huslejeniveauet i privat udlejning.

Gennemsnitslejen, blandt dem der bor i privat udlejning i København, er knap 7.900 og 14.400 kr. for hhv. 60 og 110 m<sup>2</sup>, jf. figur 1.12. Men skal man ind i en udbudt privat lejebolig, er gennemsnitslejen hhv. 12.000 og 22.000 kr. om måneden.

Den store forskel skyldes, at mange af de udlejede boliger er huslejeregulerede og de kommer sjældent på markedet, fordi de er attraktive netop pga. den lave leje, og ofte også har en mere central placering sammenlignet med nybyggeri. Omvendt kommer de dyre og nyere boliger ofte på markedet, fordi de fraflyttes hyppigere.

I Aarhus koster det i gennemsnit 8.200 og 15.000 kr. om måneden at komme ind i hhv. 60 og 110 m<sup>2</sup> privat udlejning, og der er relativt lidt forskel på de udlejede og udbudte boliger.

Den gennemsnitlige månedlige husleje for en almen bolig i København er omkring 5.100 og 9.400 kr. for hhv. 60 og 110 m<sup>2</sup>, og lejen er kun marginalt højere end i Aarhus og i landet som helhed. Det skyldes, at huslejen er omkostningsbestemt, dvs. kun må udgøre omkostningerne til byggeri og drift af ejendommen.



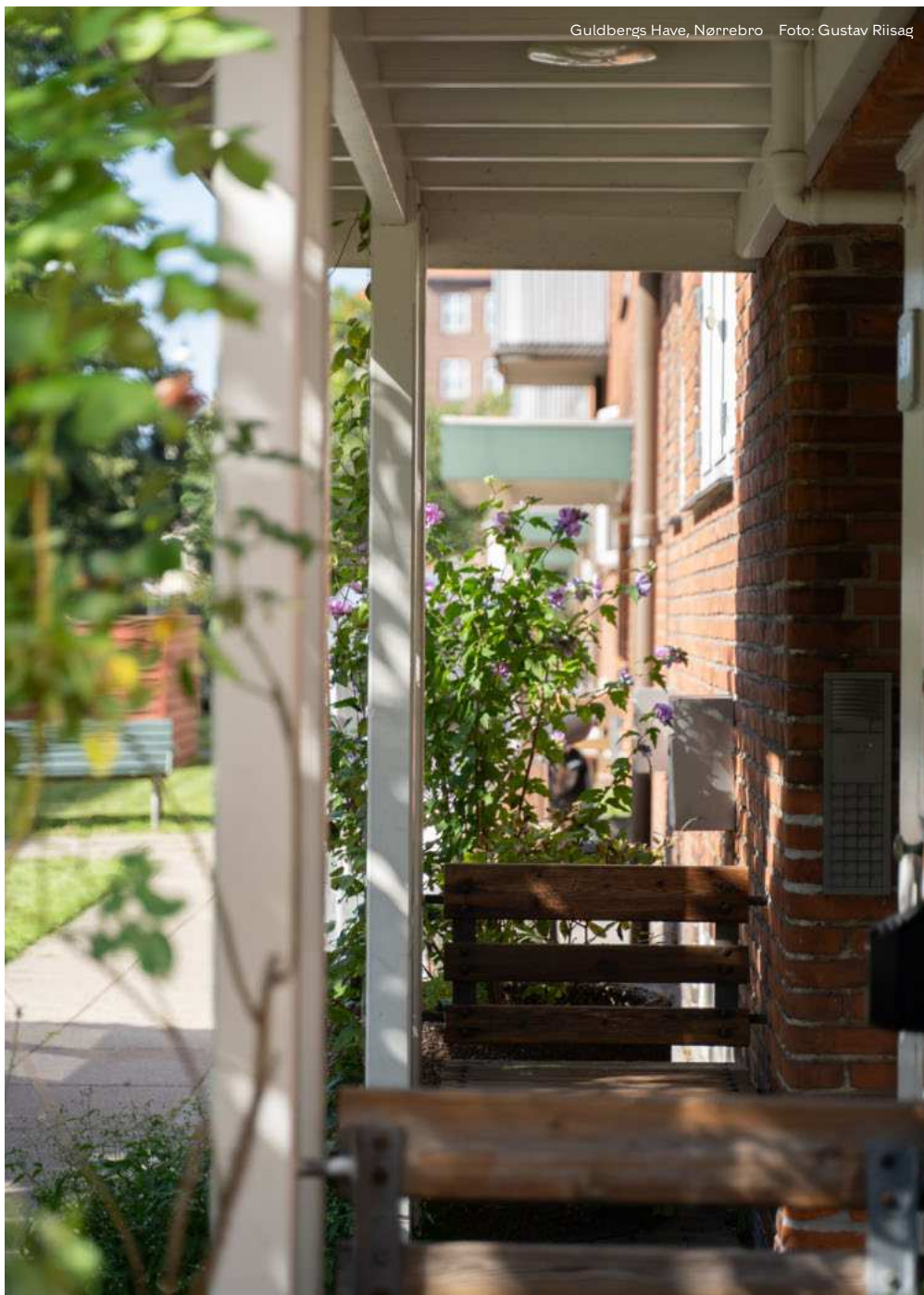
## Brugeromkostninger for nye boligejere er knap 60 pct. højere end huslejen i de udbudte private udlejningsboliger

Brugeromkostningerne for ejerboliger, dvs. de månedlige udgifter til afdrag, renter, skatter og vedligehold, for nye boligejere kan sammenlignes med huslejen på private udlejningsboliger og almene boliger.

Hvis boligejeren ikke har en formue, og derfor er afhængig af 95 pct. realkreditfinansiering, er ejerboligen klart den dyreste boligform. Udgifterne ligger næsten 60 pct. over huslejen for de udbudte private lejeboliger og er tre en halv gang så høje som huslejen i almene boliger.

F.eks. er brugerudgifterne for en 60 m<sup>2</sup> ejerlejlighed knap 19.000 kr./md., mens private og almene lejeboliger koster hhv. 12.000 og 5.100 kr./md., jf. figur 1.13. I modsætning til lejeboliger stiger den månedlige ydelse ved fastforrentet lån og uændret skat ikke. Huslejen i en lejebolig stiger derimod løbende, og der er intet afkast ved prisstigninger på boligmarkedet, som tilfældet er for boligejere.





## Del 3: Boliger til ældre

## Der bliver flere seniorer i København og særligt borgere over 80 år kommer til at fylde mere i byen

Frem mod 2035 forventes befolkningstallet i Københavns Kommune at stige med over 57.000, hvilket svarer til en befolkningsvækst på næsten 9 pct.

En stor del af den forventede befolkningsvækst forventes at udgøres af personer på 65 år og ældre. I 2035 vil der ifølge befolkningsfremskrivningen være 21.000 flere personer i aldersgruppen – i alt 93.000 – svarende til en stigning på næsten 30 pct. i forhold til i dag.

Befolkningsvæksten blandt seniorer skyldes især en markant stigning i antallet af borgere på 80 år og derover (Københavns Kommune, 2025).

Almene seniorboliger, Sundparken, Amager Foto: Gustav Riisager





## 35 pct. af boligerne i København er adgangsvenlige boliger med to eller tre værelser

Boligreddegørelsen 2024 viser, at personer på 60 år og derover i gennemsnit bor på væsentligt flere kvadratmeter pr. person end yngre københavnere. Det hænger bl.a. sammen med, at mange seniorer bliver boende i samme bolig, hvor de tidligere boede med hjemmeboende børn. Boligreddegørelsen 2024 viser også, at seniorer generelt bor længere tid i deres bolig, og at flyttemobiliteten er meget lav blandt de 60-79-årige: I 2023 flyttede kun 5 pct. i løbet af året. Flyttehyppigheden stiger en smule fra 80-årsalderen, primært i forbindelse med flytning til ældre- og plejeboliger.

For at få et bedre grundlag for at vurdere boligudbuddet for ældre københavnere kortlægges den eksisterende boligmasse med fokus på adgangsvenlige boliger med to og tre værelser.

Analysen tager udgangspunkt i, at mindre og adgangsvenlige boliger kan være et attraktivt alternativ for ældre, som på sigt ønsker en mere overskuelig bolig, mens de større boliger i byen dermed kan blive tilgængelige for f.eks. børnefamilier med behov for mere plads. Det følger desuden reglerne i den almene sektor, hvor man tilbydes en bolig med højst ét værelse mere end antallet af beboere. Dvs. at flytter to personer ind i en almen bolig, har denne maks. tre værelser.

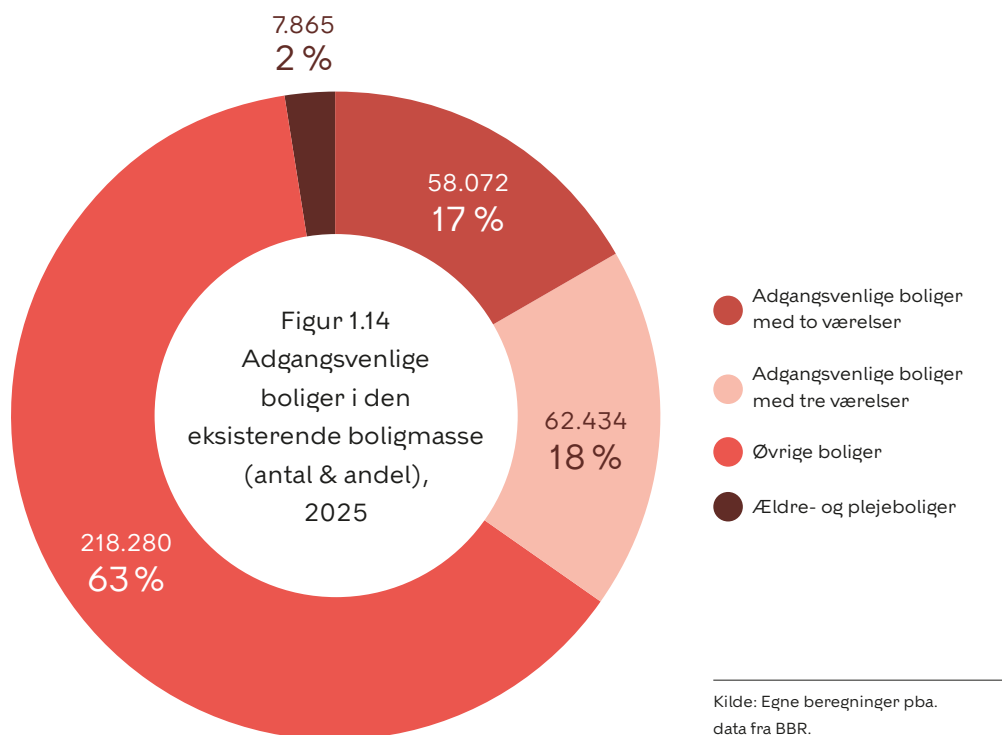
Den samlede boligmasse i København udgør næsten 347.000 boliger. Heraf er omkring 58.000 adgangsvenlige boliger med to værelser og lige over 62.000 adgangsvenlige boliger med tre værelser, jf. figur 1.14. Det svarer til ca. 35 pct. af boligmassen. Der er ca. 7.800 ældreboliger, svarende til 2,3 pct. af boligmassen.

Der er flest adgangsvenlige boliger i privat udlejning, nemlig 39.000, jf. figur 1.15. Det kan skyldes, at der siden 2019 er opført over 17.000 private udlejningsboliger, og at bygningsreglementet fra 2018 (BR18) bl.a. stiller krav til elevator i etageejendomme på over to etager. Dvs. at lejligheder i nybyggeri med over to etager som udgangspunkt er adgangsvenlige. BR18 stiller herudover specifikke krav til tilgængelighed i nybyggeri.

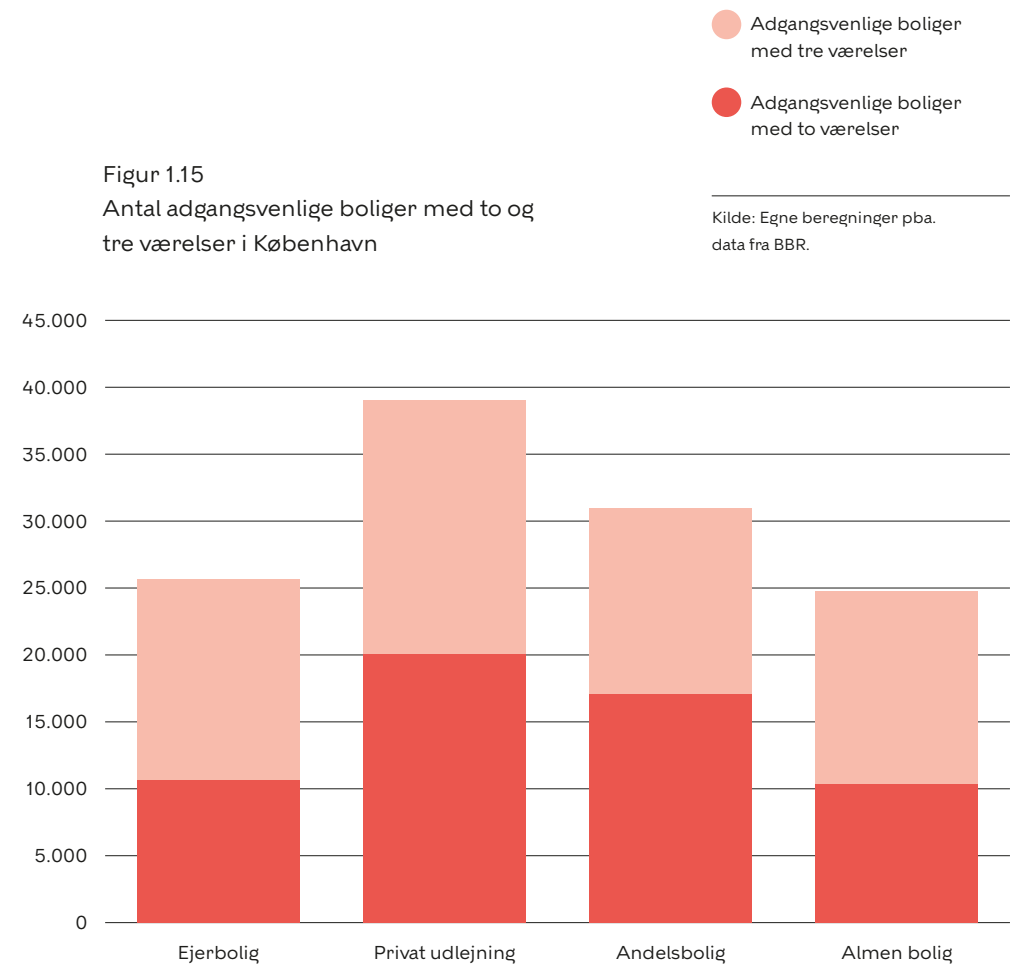
### Definition af en adgangsvenlig bolig



En adgangsvenlig bolig defineres som en bolig (hus eller lejlighed), der ligger i stuen, på første sal eller hvor der er adgang med elevator.



**Figur 1.15**  
Antal adgangsvenlige boliger med to og tre værelser i København

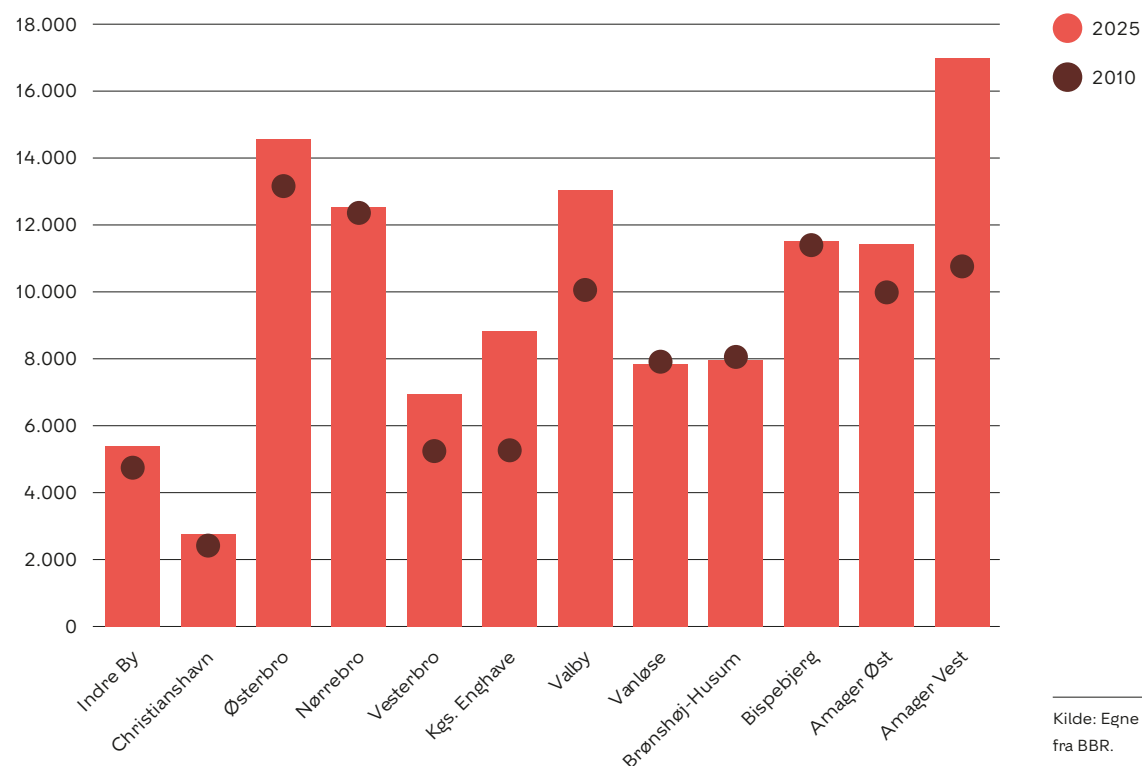


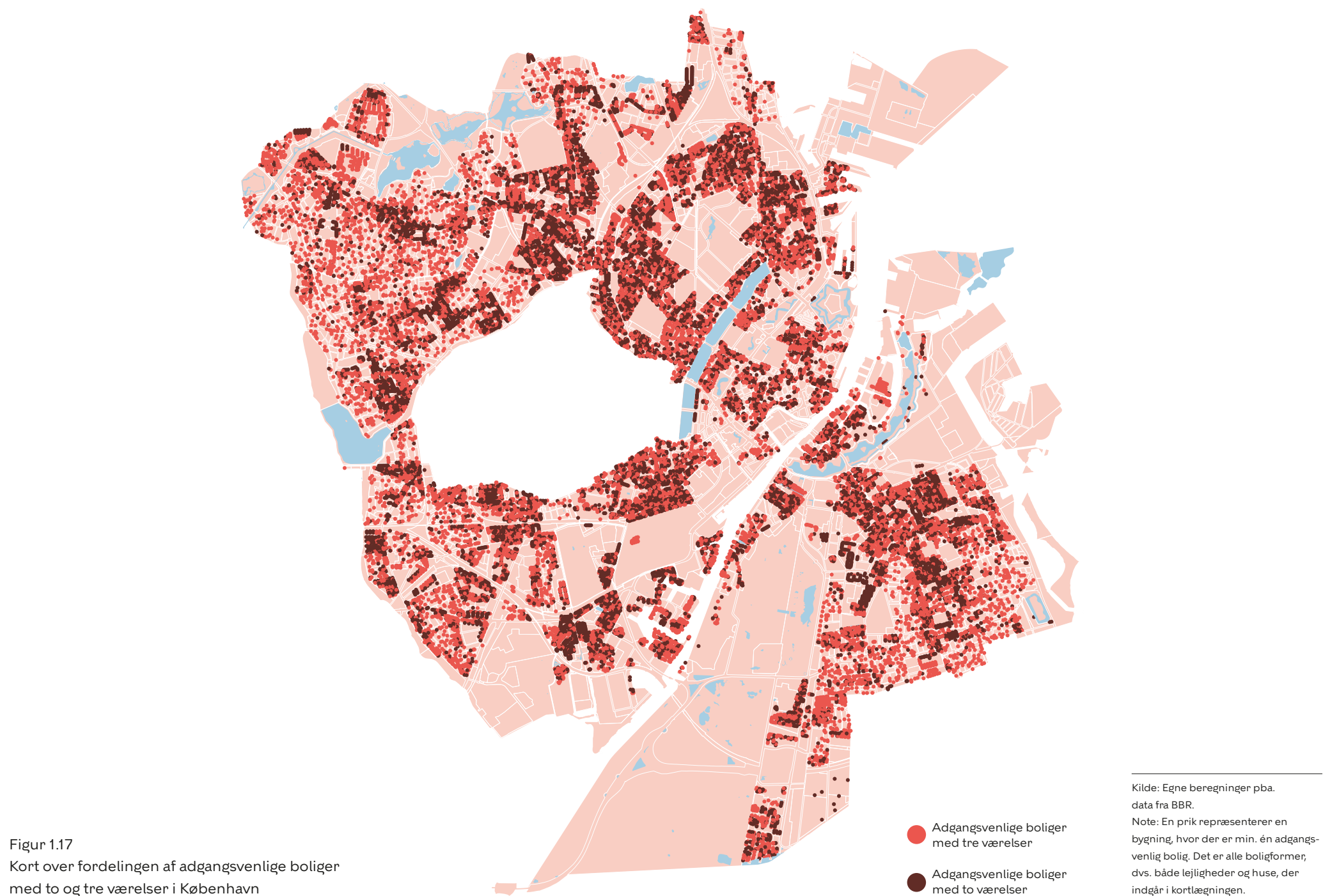
## De adgangsvenlige boliger er spredt over hele byen – og antallet er størst i de mest boligrige bydele

Det højeste antal adgangsvenlige boliger findes på Amager Vest, hvor der ligger næsten 17.000 adgangsvenlige boliger med to og tre værelser. Det skyldes formentlig, at Amager Vest er den mest boligrige bydel i København med 45.000 boliger, samt at der siden 2010 er blevet bygget over 6.000 nye adgangsvenlige boliger i bydelen, jf. figur 1.16.

Der er desuden mange adgangsvenlige boliger på Østerbro (14.600), Nørrebro (12.500) og Valby (13.000), som også er nogle af de mest boligrige bydele i Københavns Kommune.

Figur 1.16  
Adgangsvenlige boliger  
med to eller tre værelser fordelt på bydel,  
2010 og 2025





## Kun en mindre andel af byens ældre bor i adgangsvenlige boliger med to eller tre værelser

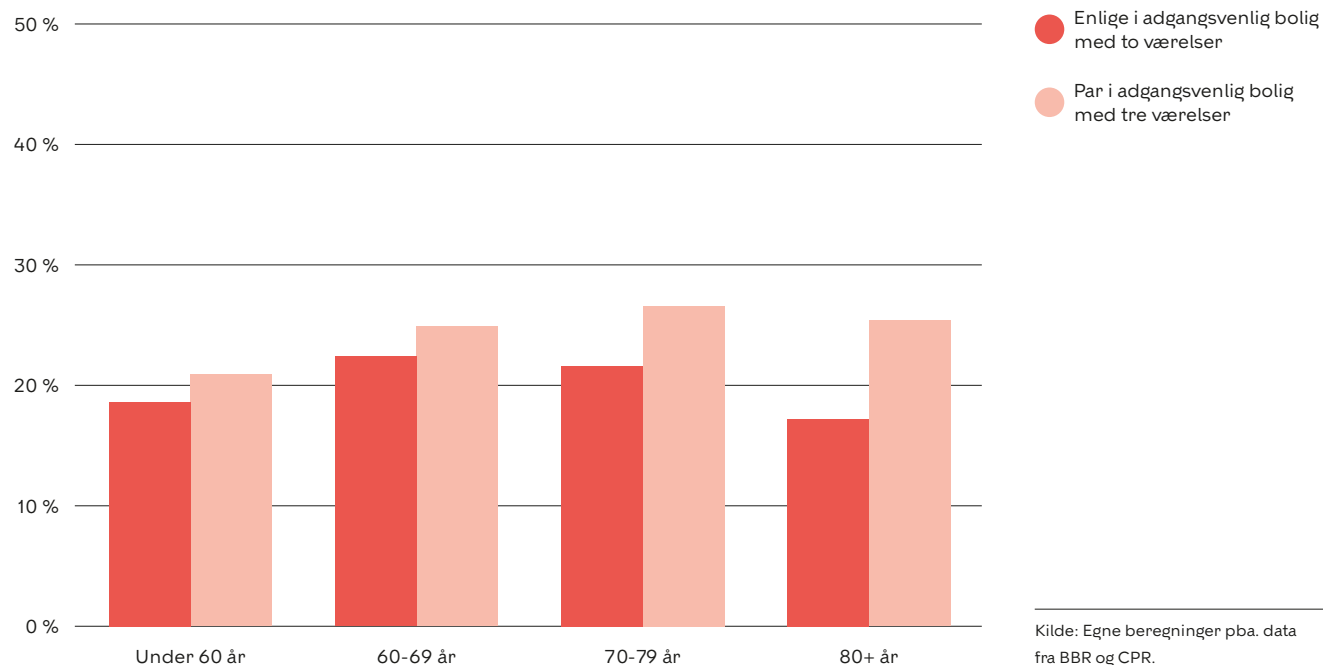
Mellem hver fjerde og femte ældre bor i en adgangsvenlig bolig med to eller tre værelser, jf. figur 1.18.

F.eks. bor 21,6 pct. af de enlige 70-79-årige i en adgangsvenlig bolig med to værelser. Det vil omvendt sige, at næsten 80 pct. bor i en bolig, der enten har mere end to værelser og/eller ligger højere end 1. sal i en ejendom uden elevator.

Den lave andel blandt de enlige 80+-årige skyldes, at en fjerdedel i aldersgruppen bor i en ældre- eller plejebolig.

Figur 1.18

Andel af de enlige ældre og ældre par, der bor i adgangsvenlige boliger med hhv. to og tre værelser





Guldbergs Have, Nørrebro Foto: Gustav Riisager



## Seniorer er stærkt knyttede til deres hjem og lokalområde og flytter nødigt

Epinion har i efteråret 2025 gennemført en kvalitativ analyse af seniorers boligønsker og flyttemobilitet for Københavns Kommune.

I Boligredøgørelsen 2024 indgik resultaterne af en survey vedr. seniorers boligønsker og flyttemobilitet. Den kvalitative analyse gennemført af Epinion kvalificerer surveyens resultater og finder, at:

→ De fleste seniorer ønsker at blive boende længst muligt i deres nuværende bolig, da de er stærkt knyttede til deres hjem og lokalområde.

- De praktiske aspekter af flytning, herunder oprydning og etablering i ny bolig, opleves som hindringer, der får mange til at udskyde eller opgive at flytte.
- Økonomi udgør en barriere for flytning. Mange ønsker en bolig med plads til gæster og hobbyer, gode adgangsforhold og mulighed for at blive i kendte omgivelser. Mange oplever, at nye boliger er for dyre, og at det er uoverskueligt at gennemskue de økonomiske konsekvenser af en flytning.
- Mange seniorer opfatter ikke nybyggeri som attraktivt, da den generelle opfattelse er, at det er uden charme og for dyrt.
- Økonomi kan også udgøre en motivation for at flytte, da en flytning kan give større økonomisk frihed f.eks. gennem en lavere boligudgift og/eller realisering af friværdis.
- Der er tidspunkter, hvor seniorer er mere motiverede for at flytte end andre. Det er typisk i forbindelse med store livsændringer, f.eks. i forbindelse med, at børnene flytter hjemmefra.
- Seniorer lægger vægt på adgangsforhold f.eks. via elevator eller en lejlighed i stuen i en evt. ny bolig.

## Metode

Resultaterne bygger på 40 individuelle dybdeinterviews med borgere over 50 år bosiddende i Københavns Kommune.

I undersøgelsen indgår 30 borgere, som har boet i deres nuværende bolig i mere end seks år, samt 10 borgere, som er flyttet inden for de seneste fem år. Deltagerne er fordelt på tværs af alder, køn, boligformer (ejer, andel, almen og privat leje) og bydele.

## Seniorer er interesserede i fællesskabsorienterede boformer, men der er økonomiske og sociale barrierer

Seniorbofællesskaber fremhæves ofte som en del af løsningen i debatten om ældre, boliger og flytning. På den baggrund belyser den kvalitative undersøgelse, hvordan ældre københavnere forholder sig til seniorbofællesskaber som et muligt alternativ til deres nuværende bolig.

Den peger på, at de fleste ældre værdsætter naboskab og social kontakt, men ikke ønsker et forpligtende fællesskab. Derfor er der en række forbehold, når det kommer til seniorbofællesskaber:

- Interessen er størst blandt yngre seniorer (50-70 år), som søger socialt samvær, men ikke ønsker forpligtelse.
- Mange forbinder bofællesskaber med tryghed og et værn mod ensomhed, mens andre frygter, at et seniorfællesskab kan føles monotont eller "plejehjemsagtigt".
- Høje huslejer samt omfattende krav og ansøgningsprocesser afskrækker en del potentielle beboere.

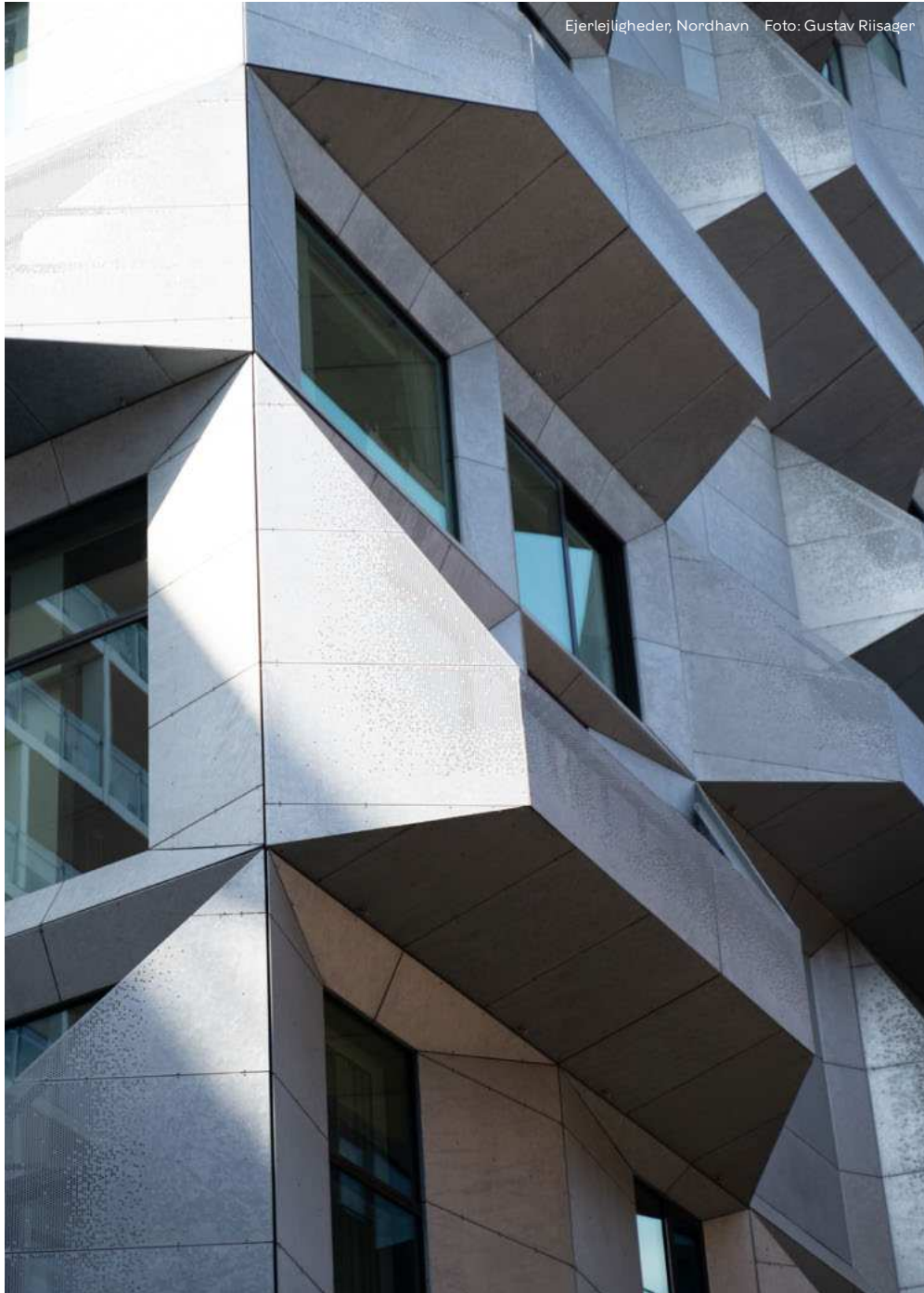
# Kapitel 2: Det fremtidige boligbehov

København ventes at vokse med knap 113.000 nye indbyggere frem mod 2060, og der vil være behov for flere boliger, så der er plads til de mange nye københavnere.









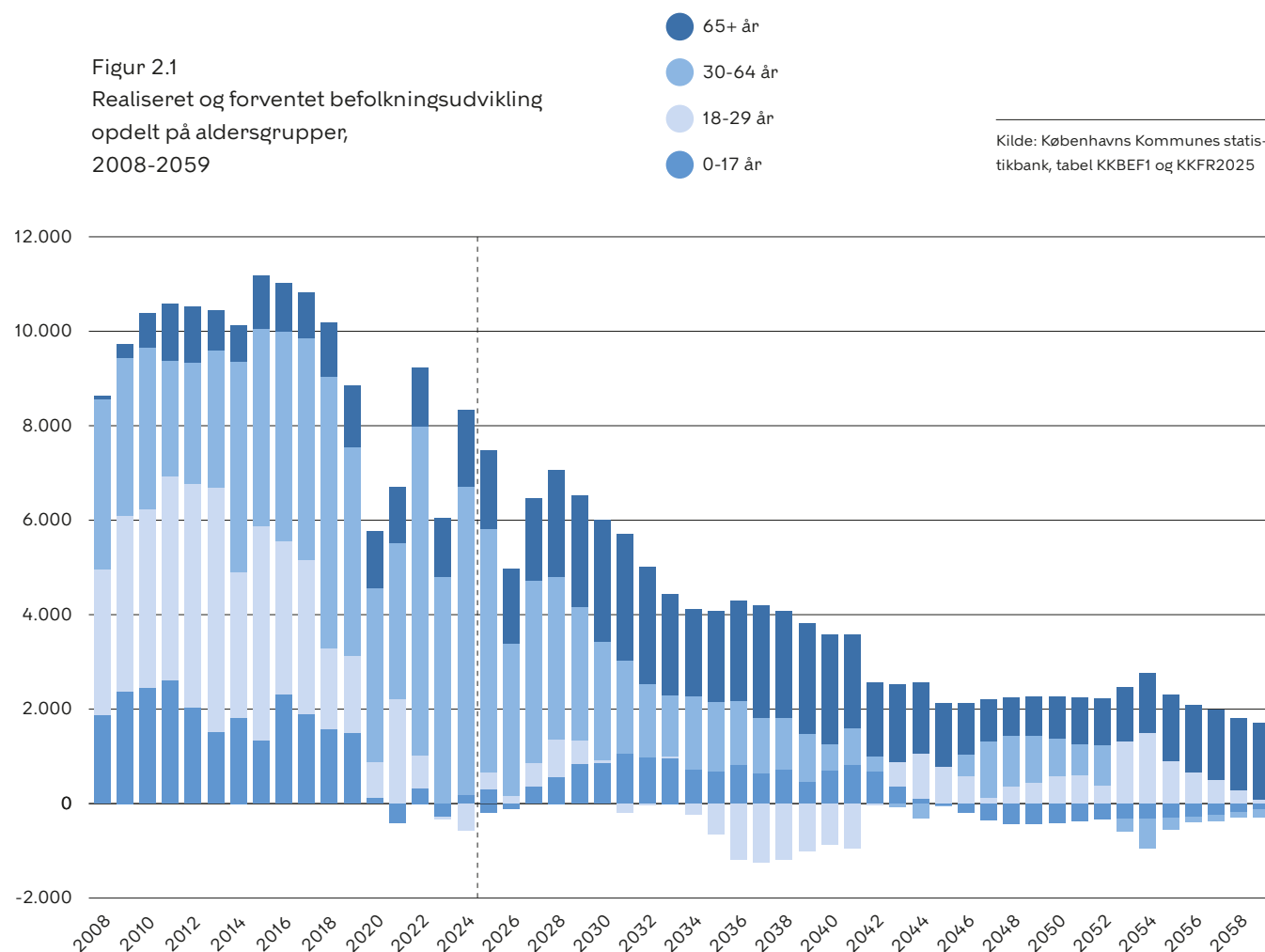
# Del 1: Der er fortsat behov for flere boliger

## København ventes at vokse med knap 113.000 nye borgere frem mod 2060

Ifølge kommunens seneste befolkningsprognose forventes byen at vokse med knap 113.000 borgere frem mod 2060. Over 100.000 af dem er voksne over 18 år, og især antallet af ældre vil stige, fordi stadig flere københavnere træder ind i ældretilværelsen de kommende år, samtidig med at flere ældre lever længere, jf. figur 2.1.

Det er en forholdsvis ny udvikling. Tidligere var der især vækst blandt børn, unge og voksne i den erhvervsaktive alder, fordi et stigende antal unge flyttede til fra ind- og udland, og flere blev og stiftede familie. Det forventes ikke i samme omfang i fremtiden, primært pga. relativt små ungdomsårgange på landsplan og en faldende tilbøjelighed til at flytte til byen fra landets øvrige kommuner. Samtidig får københavnere færre børn end tidligere.

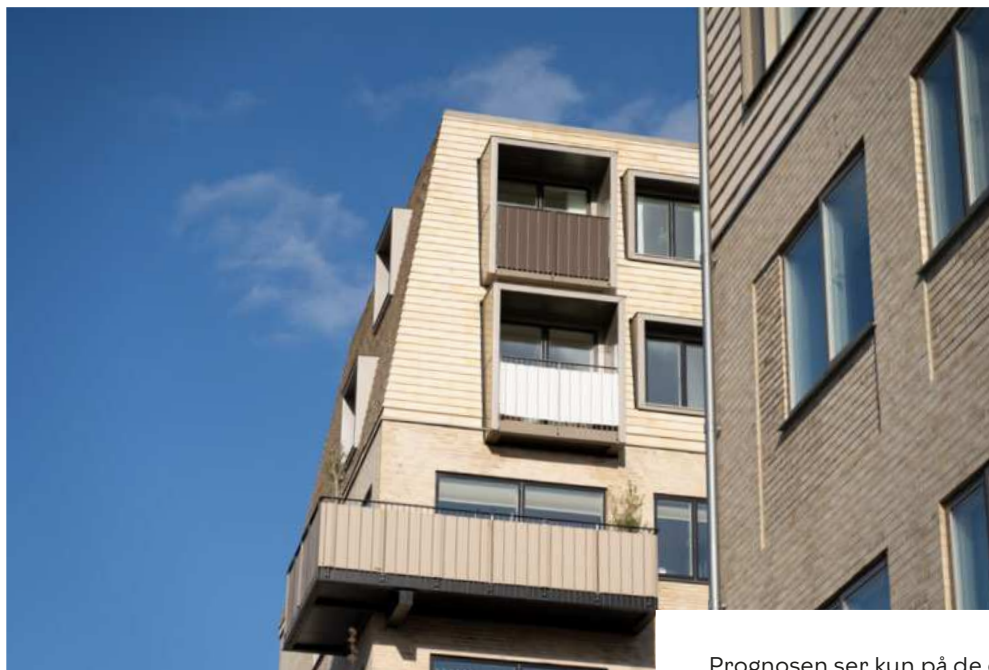
Det betyder, at væksten forventes at blive lavere end de seneste 15 år, men trods det står København stadig foran en markant befolkningsstigning, som kræver, at byen udvikles til den fremtidige befolkningssammensætning.



## Befolknings- prognosen viser, hvordan befolkningen forventes at udvikle sig – uafhængigt af boligbyggeriet

Befolkningsprognosen er et fremtidsscenarie for udviklingen i befolkningen. Den tager udgangspunkt i, at borgerne flytter, ind- og udvandrer, føder børn og går bort efter samme mønster, som de hidtil har gjort, samt at befolkningsudviklingen på landsplan udvikler sig, som Danmarks Statistik forventer.

Privat udlejning, Amager Foto: Gustav Riisager



Danmarks Statistiks befolkningsprognose er vigtig for Københavns Kommunes prognose, fordi tilflytningen fra andre kommuner i høj grad afhænger af landets samlede befolkningsudvikling. Herunder ikke mindst hvor mange unge der er i resten af landet, da de unge er dem, der er mest tilbøjelige til at flytte til byen for at arbejde og uddanne sig.

Prognosen ser kun på de demografiske bevægelser – ikke på hvor mange boliger, der er eller bygges. Boligudbuddet spiller en rolle for, hvor mange mennesker der reelt kan bo i byen, men ved høj efterspørgsel og lavt omfang af byggeri rykker københavnere tættere sammen, f.eks. ved at flere deler boliger. Det så man tydeligt i 2010'erne, hvor befolkningstallet steg kraftigt, mens boligbyggeriet var begrænset. Dermed er der en fleksibilitet i den eksisterende boligmasse.

## Hvad skaber befolkningsvækst?

Befolkningsvæksten er drevet af seks forskellige bevægelser: Fødsler, tilflytninger og indvandring bidrager positivt til befolkningsvæksten, mens dødsfald, fraflytninger og udvandring bidrager negativt. De seks bruttobevægelser kan oversættes til tre nettobevægelser: fødselsoverskud, nettotilflytning og nettoindvandring.



**Fødsler:** Børn der kommer til verden af forældre med bopæl i Københavns Kommune.



**Dødsfald:** Døde omfatter alle dødsfald blandt personer med bopæl i Københavns Kommune.



**Fødselsoverskud:** Fødselsoverskuddet angiver, hvor meget antallet af fødsler overstiger antallet af dødsfald. Hvis antallet af døde overstiger antallet af fødsler, er der tale om fødselsunderskud.



**Tilflytninger:** Omfatter personer, der er flyttet til Københavns Kommune fra en anden dansk kommune. Personer, der er flyttet internt i Københavns Kommune, medregnes ikke.



**Fraflytninger:** Omfatter personer, der er flyttet fra Københavns Kommune til en anden dansk kommune. Personer, der er flyttet internt i Københavns Kommune, medregnes ikke.



**Nettotilflytning:** Nettotilflytningen angiver forskellen mellem antallet af tilflytninger og fraflytninger. Hvis antallet af fraflytninger overstiger antallet af tilflytninger, er der tale om en nettofraflytning.



**Indvandring:** Omfatter alle tilflyttere fra udlandet til Københavns Kommune, som enten tildes eller har dansk cpr-nr. Dvs. danske statsborgere, der genindrejser, medregnes også.



**Udvandring:** Omfatter alle personer, der rejser til udlandet og opgiver deres bopæl i Københavns Kommune. Dvs. danske statsborgere, der udrejser, medregnes også.



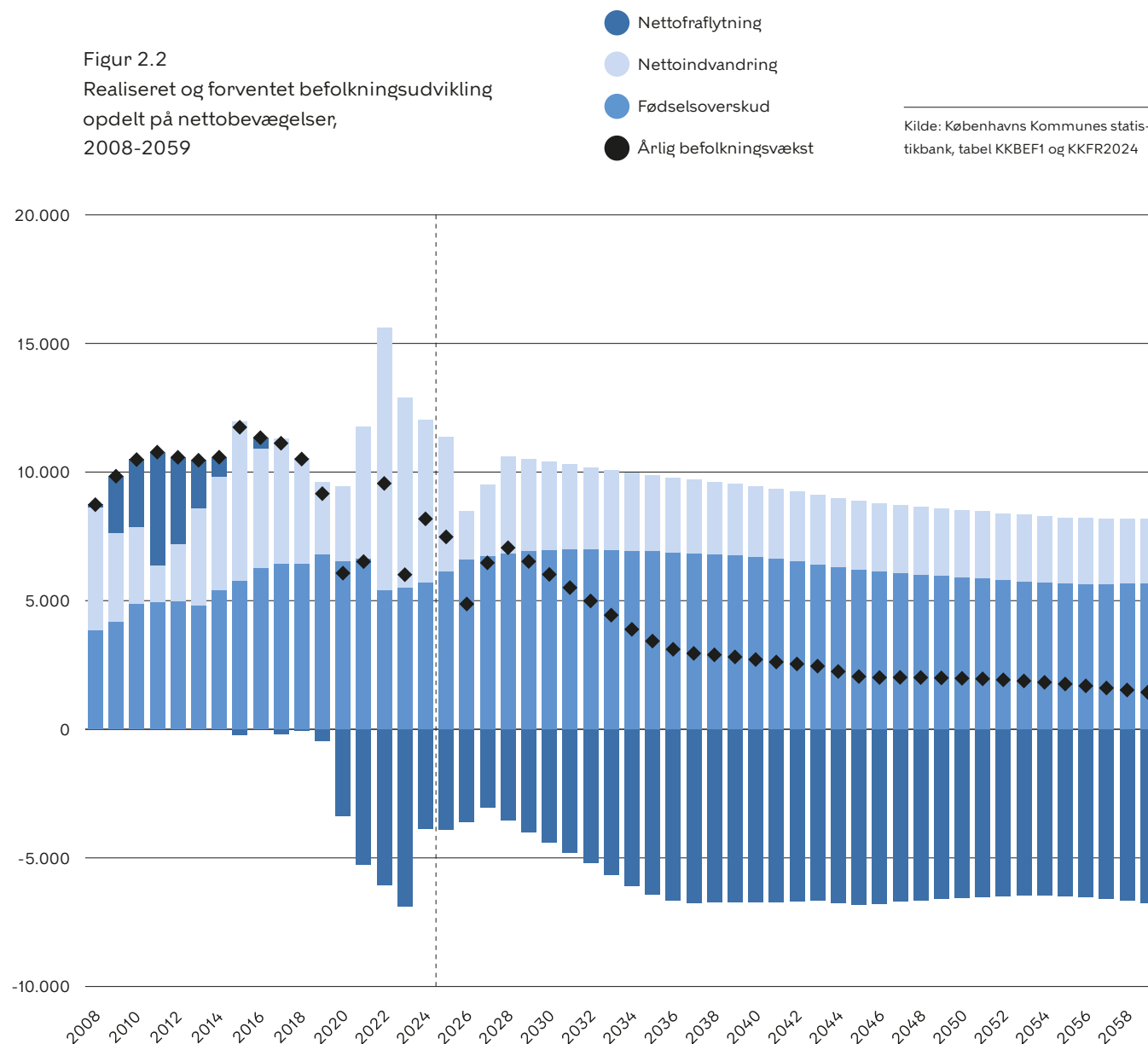
**Nettoindvandring:** Nettoindvandringen angiver forskellen mellem antallet af indvandring og udvandring. Hvis antallet af udvandring overstiger antallet af indvandring, er der tale om en nettoudvandring.

## København har et stort fødselsoverskud og en høj nettoindvandring fra udlandet

De kommende år forventes et stort fødselsoverskud og en høj nettoindvandring fra udlandet, hvilket også har været tilfældet de sidste mange år. Omvendt forventes den høje nettofraflytning til andre kommuner at fortsætte, jf. figur 2.2. Det skyldes en afmatning i tilflytningen og en stigende fraflytning.

Byen tiltrækker mange unge fra landets øvrige kommuner, men mister især børnefamilier, og København har derfor kun flytteoverskud blandt unge, mens der især er flytteunderskud blandt de yngste børn og de 30-39-årige.

Op gennem 10'erne steg tilflytningen blandt unge år for år, men i 2022 skete et fald, og den har ligget stabilt på et lavere niveau lige siden (se kapitel 3 for uddybning). Det er også forventningen de kommende år, og på lidt længere sigt forventes den tilmed at falde en smule pga. små ungdomsårgange på landsplan. Samtidig forventes fraflytningen at stige, fordi de mange unge tilflyttere op gennem 10'erne nu har nået en alder, hvor de er begyndt at stifte familie. Et stigende fødselstal giver stigende fraflytning, da omkring halvdelen af en årgang er fraflyttet byen, inden de starter i grundskolen.





## Befolkningsprognosen danner grundlag for boligprognosen og dermed, hvor mange boliger, der planlægges for de kommende år

**Befolkningsprognose:** Prognosen bygger på historiske data om flytninger, fødsler, dødsfald samt ind- og udvandring. På denne baggrund udregnes sandsynligheder for, hvordan befolkningen vil udvikle sig i fremtiden. Befolkningsprognosen er udelukkende baseret på demografi og tager ikke højde for, hvor mange boliger der er i København, eller hvor mange boliger der forventes at blive bygget.

**Familieprognose og boligbehov:** Befolkningen omsættes til forventet udvikling i antallet af familier fordelt på enlige og par hhv. med og uden børn ud fra historiske fordelinger. Der laves herefter en beregning, hvor det forudsættes, at hver ny familie har det samme gennemsnitlige areal- og boligforbrug, som tilsvarende familier i samme alder har i dag. Resultatet er et demografisk boligbehov, dvs. hvor mange boliger og kvadratmeter, der teoretisk skal til for at hver "ny" familie kan få en bolig af en størrelse, der svarer til gennemsnitsstørrelsen på de boliger, som tilsvarende familier bor i i dag. Prognosen bygger således på historiske familie- og boligdata og ikke på antagelser om ændringer i hverken familiemønstre eller boligforbrug i fremtiden.

**Boligprognose:** Boligprognosen er et scenarie for, hvordan det beregnede boligbehov kan dækkes. Den baseres på viden om byggeaktivitet og udlagte arealer til boligbyggeri.

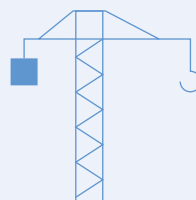
**Distriktsprognose:** Befolkningsprognosen fordeles geografisk på byens distrikter. Beregningen tager højde for lokale flyttemønstre, fødsler og dødelighed samt forventet boligbyggeri fra boligprognosen. Dette gør det muligt at planlægge lokale servicebehov, f.eks. skoler og daginstitutioner.



Befolkningsprognose  
for hele kommunen



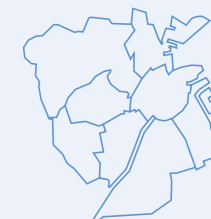
Familieprognose



Boligbehov for hele  
kommunen



Boligprognose



Distriktsprognose

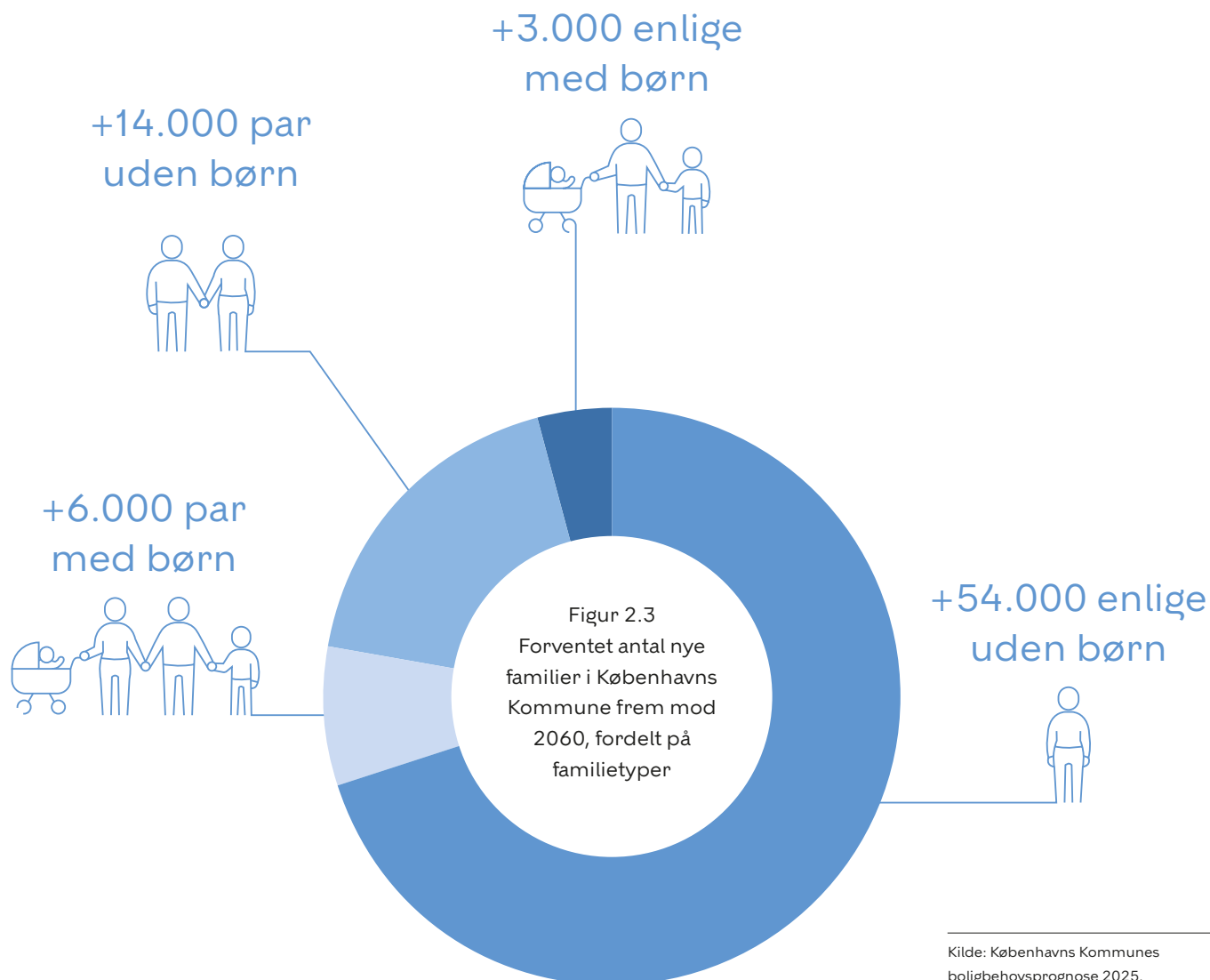
## Hvis det forventede demografiske behov skal dækkes, skal der etableres 77.000 boliger frem mod 2060

De forventede 113.000 nye borgere frem mod 2060 kan omsættes til ca. 77.000 nye familier - 54.000 enlige uden børn, 14.000 par uden børn, 6.000 par med børn og 3.000 enlige med børn, jf. figur 2.3. For at dække det forventede demografiske behov, dvs. hvis hver ny familie skal have egen bolig, skal der således etableres 77.000 nye boliger frem mod 2060 (6,48 mio. m<sup>2</sup>). Heraf 37.500 frem mod 2036 og yderligere 39.500 herefter. Det svarer til en udvidelse af boligmassen på 23,5 pct.

Baseret på historiske erfaringer forventes omkring 75 pct. af de nye boliger at blive bygget i byudviklingsområderne, mens 25 pct. forventes at opstå i den eksisterende by uden for de større byudviklingsområder.

Generelt kan en del af det fremtidige boligbehov blive dækket på mange forskellige måder og med forskellige boligtyper. Bl.a. gennem konverteringer fra erhverv, udnyttelse af tagarealer, etablering af nye villalejligheder og bofællesskaber bestående af selvstændige boliger med egne bad- og køkkenfaciliteter.

Hvis en del af behovet f.eks. dækkes med deleboliger, dvs. lejligheder hvor flere familier/enlige deler adresse, køkken og bad, reduceres behovet med ca. 4.500 boliger og 200.000 m<sup>2</sup>. Den begrænsede effekt skyldes, at der ikke forventes en særlige høj vækst blandt de befolkningsgrupper, der typisk deler bolig, dvs. særligt de unge.



Kilde: Københavns Kommunes  
boligbehovsprognose 2025.

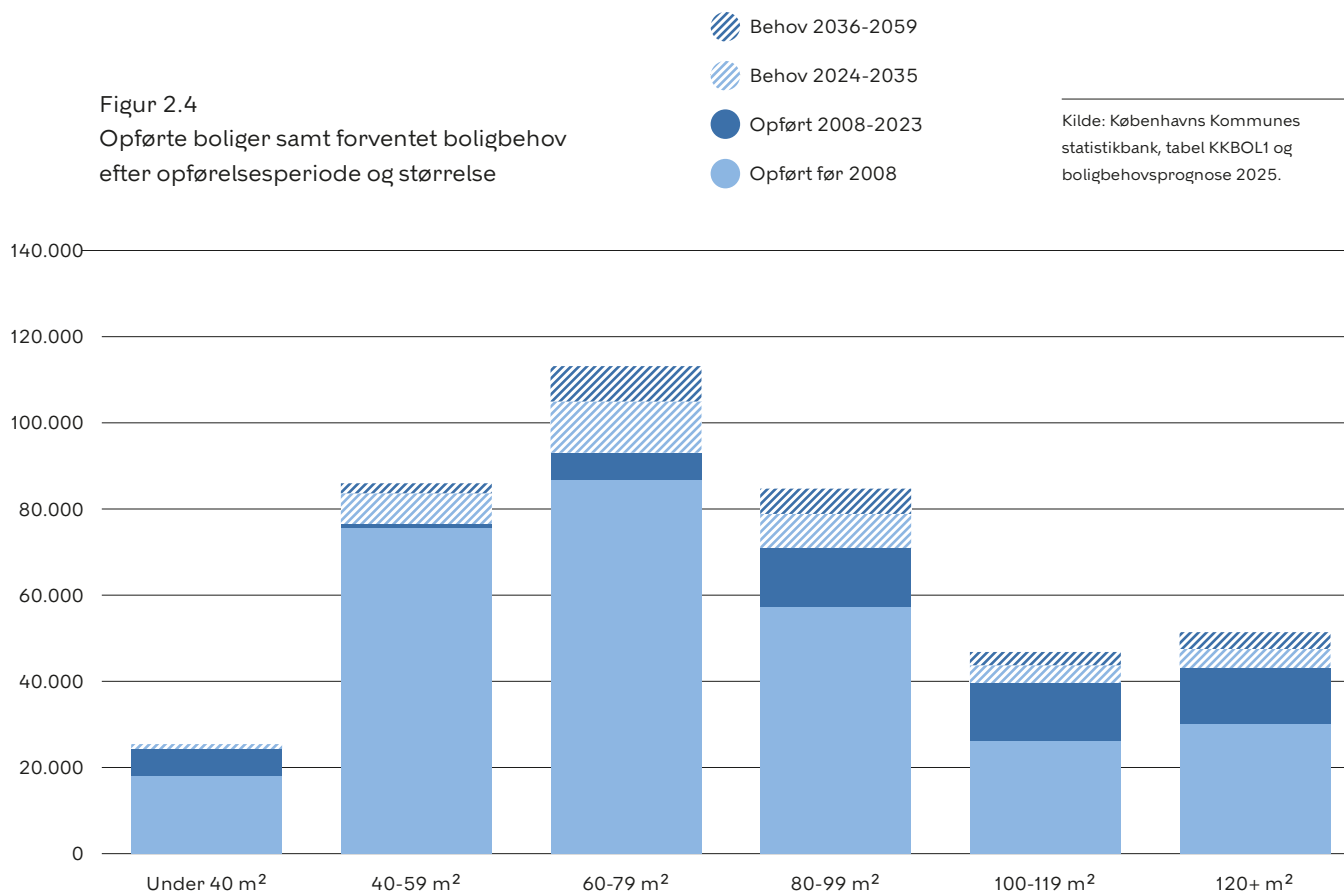
## Med den forventede demografiske udvikling er der især behov for flere mindre og mellemstore boliger de kommende årtier

Med den forventede demografiske udvikling er der især behov for mindre og mellemstore boliger. Det skyldes, at hovedparten af væksten forventes blandt enlige og par uden børn – herunder især 65+årige, som det fremgik af figur 2.1. Omvendt forventes der kun en vækst på små 9.000 flere børnefamilier (par og enlige med børn).

Det fremtidige behov adskiller sig dermed fra udbygningen de seneste 15-20 år, hvor der indtil for få år siden hovedsageligt blev opført større boliger, jf. figur 2.4. I samme periode er der især blevet flere børnefamilier i København.

Med knap 6,5 mio. m<sup>2</sup> fordelt på 77.000 boliger, vil boligerne have et gennemsnitligt bruttoareal på 82 m<sup>2</sup>, hvilket svarer til en gennemsnitlig københavnertilbolig i dag, og er 10-15 m<sup>2</sup> mindre end gennemsnitsstørrelsen på boligerne opført de seneste knap 20 år.

Figur 2.4  
Opførte boliger samt forventet boligbehov efter opførelsesperiode og størrelse

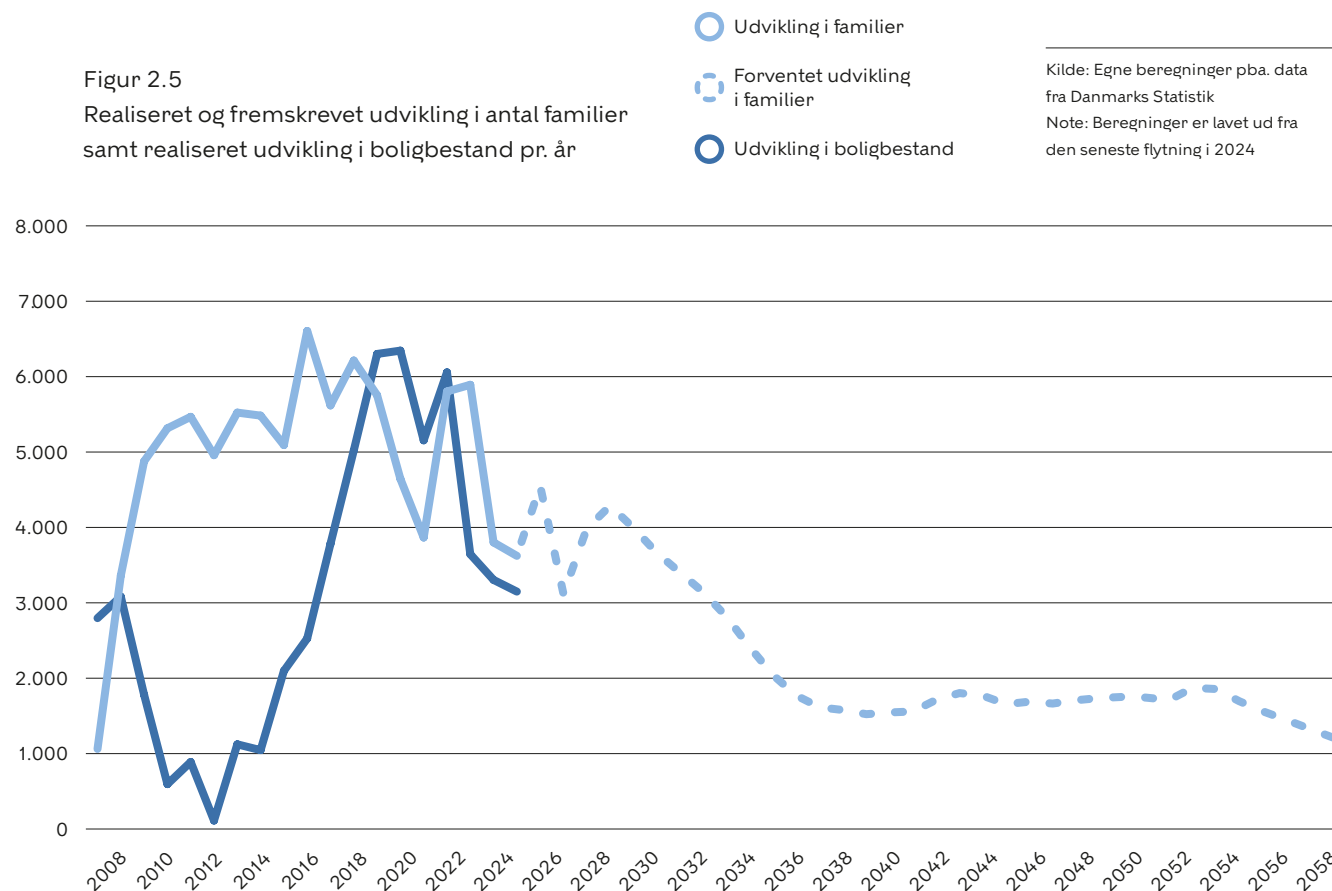


## Der er fortsat et stort efterslæb i boligbyggeriet efter finanskrisen

Siden 2008 er antallet af familier vokset med knap 89.000, mens der kun er bygget 53.000 boliger. Det betyder, at der kun er opført boliger til to ud af tre nye familier. Efterslæbet har bidraget til stigende boligpriser, længere ventelister samt fortætning. Fortætningen har medført, at flere bor i deleboliger, og at det gns. boligareal pr. borger er faldet fra 43,1 m<sup>2</sup> i 2008 til 41 m<sup>2</sup> i 2025.

Når boligprognosen peger på 77.000 nye boliger frem mod 2060, dækker det kun den forventede fremtidige vækst i familier – ikke det efterslæb, der allerede er opbygget, og som fortsat presser priserne på boligmarkedet.

Figur 2.5  
Realiseret og fremskrevet udvikling i antal familier  
samt realiseret udvikling i boligbestand pr. år



## Ifølge Danmarks Statistik definition kan en familie bestå af:

1. **Flere personer** der bor på samme adresse og har en familiemæssig relation til hinanden.
2. **Én person**, der bor alene eller deler bolig med en eller flere personer, som den pågældende ikke har en familiemæssig relation til.

## Familier kan derfor overordnet set inddeles i fire typer:

- **Par med hjemmeboende børn** (gifte og ugifte med fælles eller sammenbragte hjemmeboende børn)
- **Par uden hjemmeboende børn** (gifte og ugifte)
- **Enlige med hjemmeboende børn**
- **Enlige uden hjemmeboende børn**

**Par** består ifølge Danmarks Statistik af ægtepar, registrerede partnerskaber samt af ugifte par, der har fælles børn. Derudover parres personer, der deler adresse, er af forskellige køn og har en aldersforskel på mindre end 15 år.

**Hjemmeboende børn og unge** er en del af forældrenes familie, indtil de fylder 25 år. Herefter udgør de deres egen familie. Det samme gælder, hvis den hjemmeboende under 25 år selv har hjemmeboende børn eller er gift.

**Enlige** er ikke nødvendigvis singler. Et par, der ikke deler bopæl, defineres som to enlige. Det samme gælder for ugifte par af samme køn og uden børn, selvom parret deler bopæl.

Enghave Plads, Vesterbro Foto: Gustav Riisager





## Der er tæt sammenhæng mellem boligpriser og boligudbud

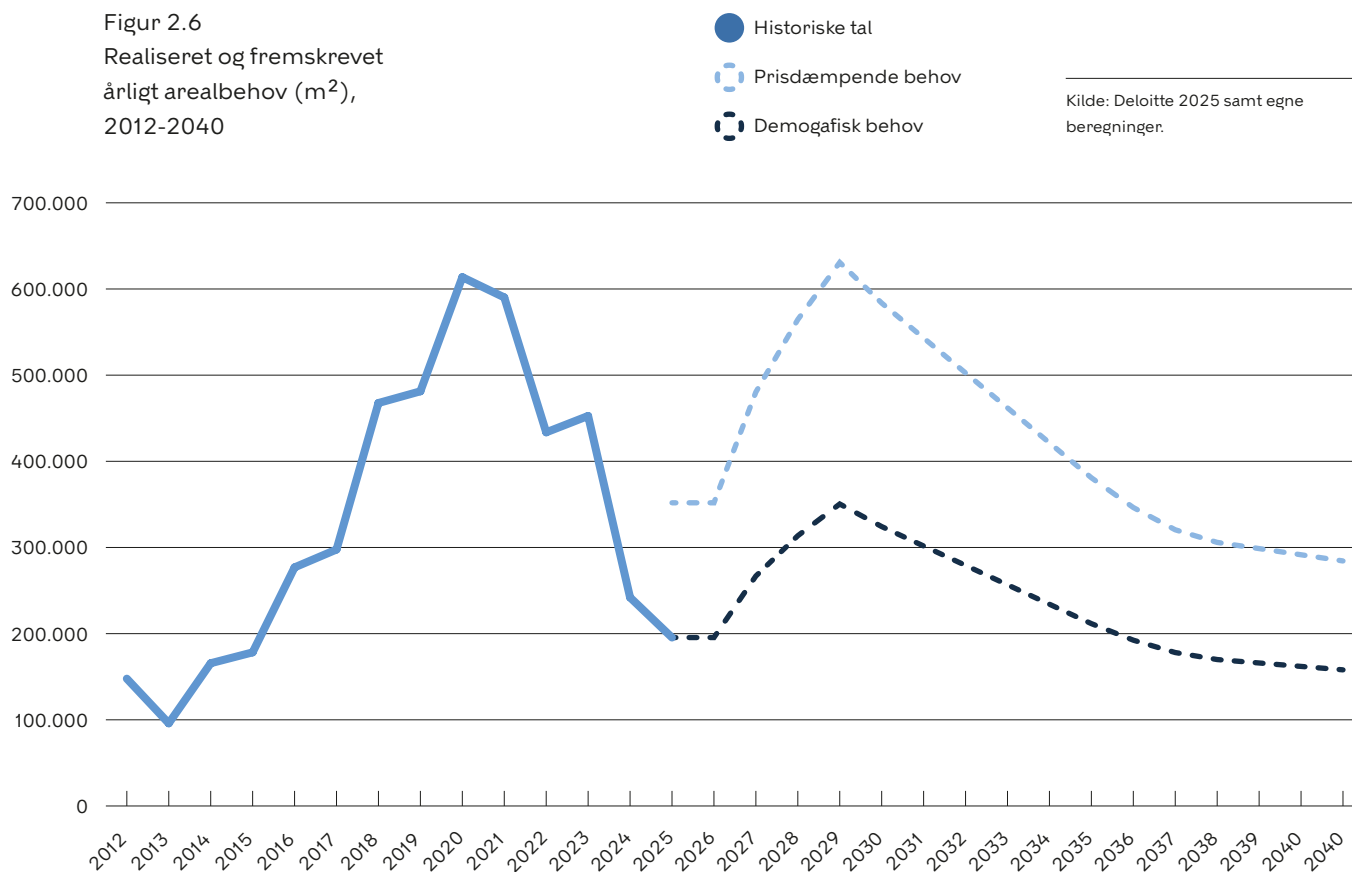
I 2018 fik Københavns Kommune udarbejdet en analyse af sammenhængen mellem boligpriser og -udbud. Denne sammenhæng er igen analyseret i 2025.

Analysen i 2025 underbygger resultaterne fra den tidligere analyse, og konkluderer fortsat, at et øget boligudbud dæmper stigningerne i boligpriserne i Københavns Kommune.

Hvis boligpriserne skal dæmpes ned til den forventede gennemsnitlige reallønudvikling for hele Danmark, skal boligudbygningen frem mod 2040 alt andet lige øges med over 70 pct. sammenlignet med det demografiske behov. Dvs. en udbygning på omkring 7 mio. boligeretagemeter sammenlignet med de knap 4 mio. boligeretagemeter, som skal til for at dække det forventede demografiske behov frem til 2040, jf. figur 2.6.

Analysen konkluderer i lighed med tidligere, at de største effekter på boligpriserne opnås ved at øge boligudbuddet i København og på Frederiksberg. Et øget boligudbud i omegnskommunerne, med undtagelse af kommunerne nord for København, vil kun have begrænset betydning for boligpriserne i Københavns Kommune.

Figur 2.6  
Realiseret og fremskrevet  
årligt arealbehov (m<sup>2</sup>),  
2012-2040



## Befolkningsprognosen opdateres årligt, og den vil variere over tid

Befolkningsprognosen, og dermed også det forventede boligbehov i en given periode, er ikke en statisk størrelse over tid. Befolkningsprognosen opdateres hvert år for at indfange ændringer i flyttemønstre, vandringer, fødsler og dødelighed. Men alle prognoser er usikre – og usikkerheden vokser, jo længere frem man fremskriver.

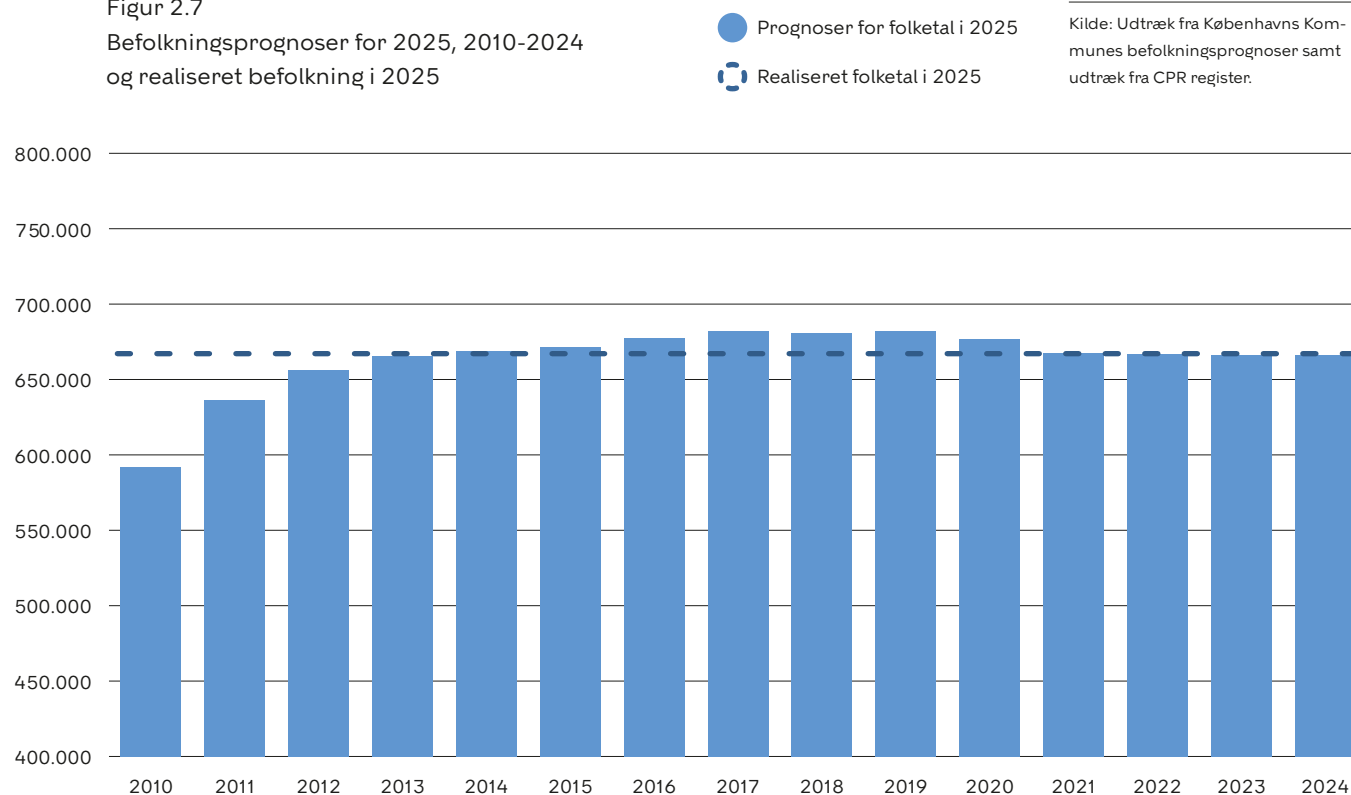
En gennemgang af de seneste 15 års prognoser viser forskellige grader af træfsikkerhed i forudsigelserne af Københavns befolkning ved indgangen til 2025. Og ikke overraskende har de seneste prognoser højere træfsikkerhed end de tidligste.

Prognoserne fra 2010 til 2012 underestimerede væksten frem mod 2025 med mellem 10.000 og 75.000 borgere, mens prognoserne fra 2015 til 2020 overestimerede væksten med mellem 5.000 og 15.000. De øvrige prognoser lå tæt på den faktiske udvikling, jf. figur 2.7.

1. januar 2025 var det faktiske folketal 667.000 - i 2010-prognosen var estimeret på 592.000, mens estimeret i 2017-prognosen var på 682.000.

Ser man på aldersfordelingen, har prognoserne de seneste ti år overvurderet børnetallet og undervurderet antallet af voksne. Det skyldes lavere fertilitet end forventet og højere fraflytning blandt børnefamilier i coronaårene, men omvendt en højere indvandring fra udlandet end forudset.

Figur 2.7  
Befolkningsprognoser for 2025, 2010-2024  
og realiseret befolkning i 2025





Klimavenligt byggeri, Nordhavn Foto: Gustav Riisager

## **Del 2: Det fremtidige boligbehov i et klimaperspektiv**

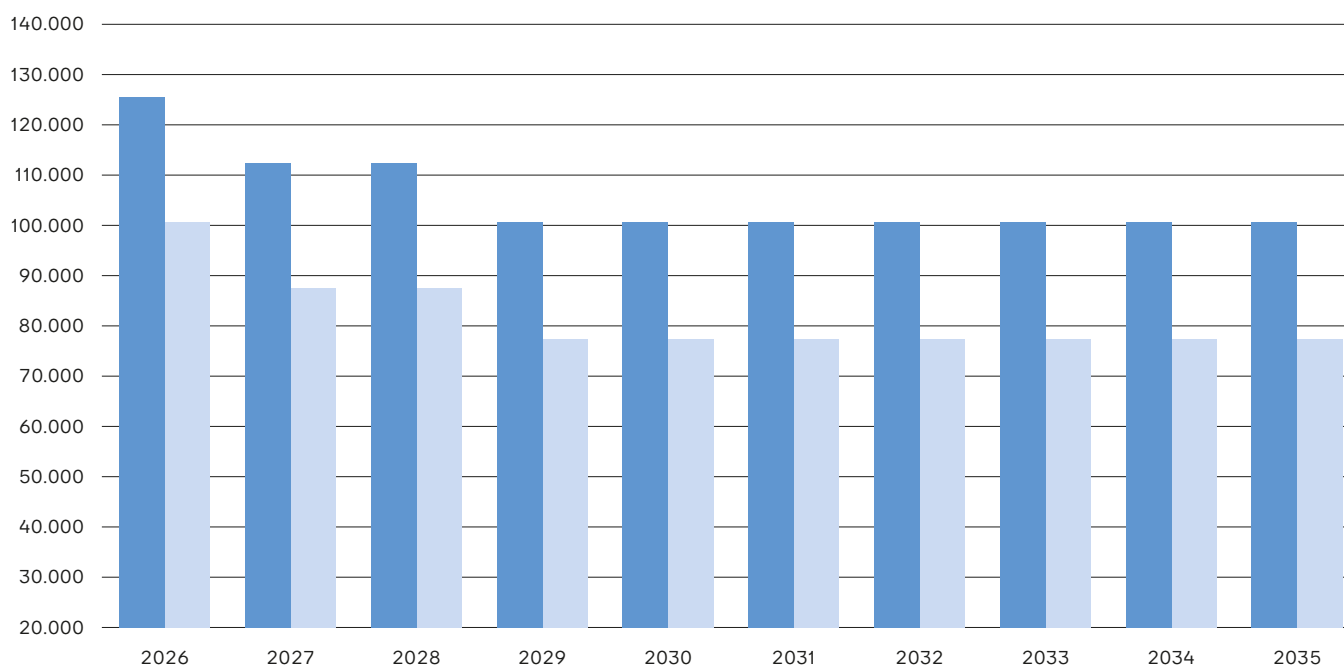
## Nybyggeri har i dag et stort klimaaftryk. Klimakravene til nybyggeri skærpes løbende

Byggeri har i dag et stort klimaaftryk – det gælder især opførelsen af nye bygninger, der kræver mange materialer, herunder store mængder beton til fundament.

Med det nationale bygningsreglement skærpes klimakravene til byggeriet løbende. Det fremadrettede boligbehov kan bygges til det obligatoriske klimakrav eller alternativt til den mere klimavenlige frivillige lavemissionsklasse i det nationale bygningsreglement.

I Klimastrategi 2035 er der sat et mål om, at alt nybyggeri i byen i gennemsnit følger klimakravet for lavemissionsklassen. Københavns Kommune har desuden i maj 2025 besluttet, at kommunalt nybyggeri fremadrettet skal bygges til lavemissionsklassen. Hvis det fremadrettede boligbehov dækkes ved nybyggeri i lavemissionsklassen i stedet for det generelle klimakrav, vil det alt andet lige reducere klimaaftrykket med ca. 20 pct, jf. figur 2.8..

Figur 2.8  
Klimaaftryk fra nybyggeri (ton CO<sub>2</sub>e)  
i Københavns Kommune ved  
fremtidens boligbehov

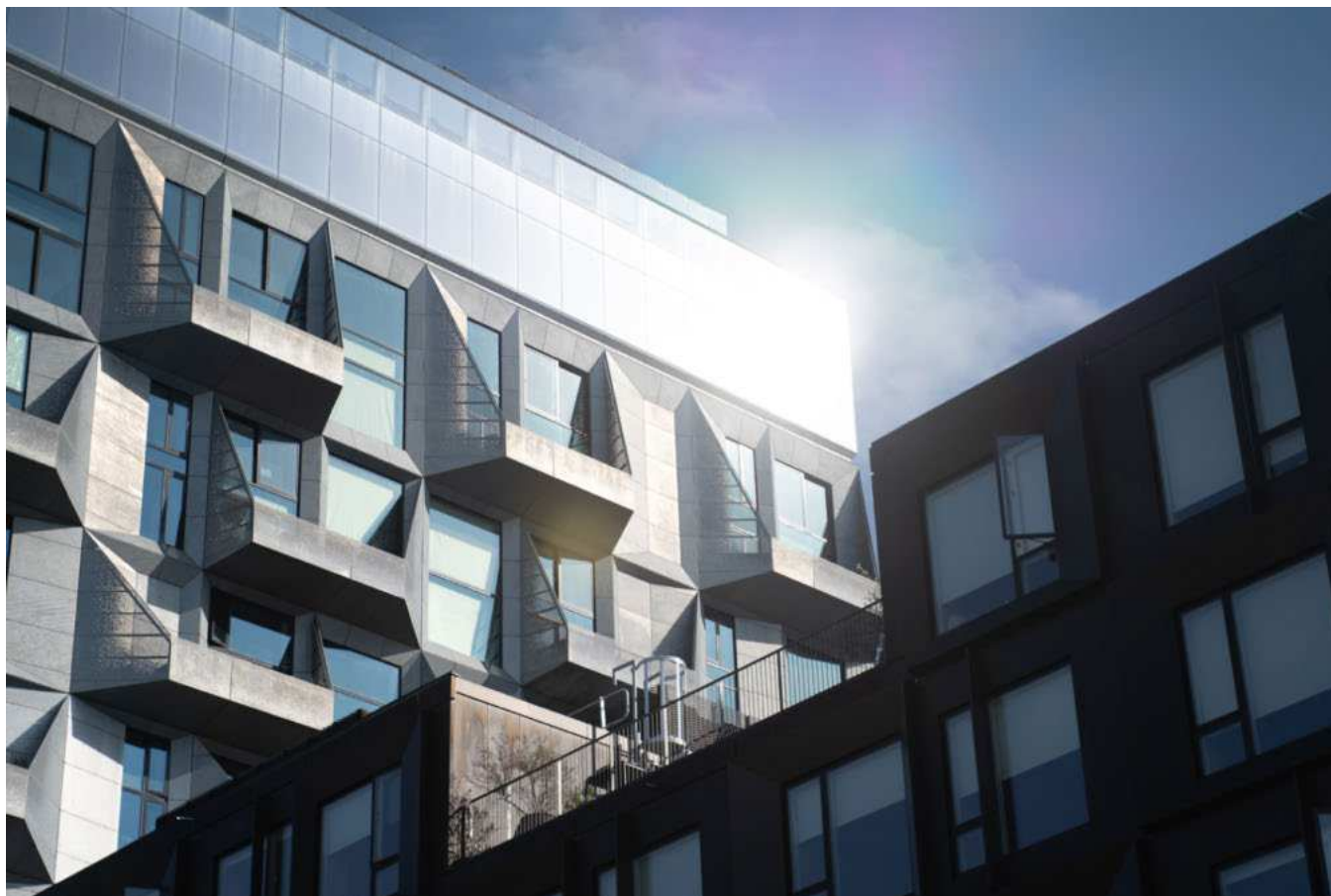


## Udnyttelse af den eksisterende bygningsmasse kan reducere klimaaftrykket

Udover at opføre nybyggeri mere klimavenligt, kan det reducere klimaaftrykket, f.eks. hvis eksisterende bygninger kan udnyttes til at dække en del af det fremtidige boligbehov.

Renoveringer af eksisterende beboelsesejendomme er som oftest mere klimavenligt sammenlignet med nybyggeri. Renoveringer frembringer dog meget sjældent flere boligetagemeter, men det forhindrer nedrivning. Der nedrives imidlertid meget få beboelsesejendomme pga. den høje efterspørgsel på boliger. Der er dermed i praksis to kilder til at frembringe flere boligetagemeter i eksisterende bygninger – konverteringer fra erhverv og inddragelse af "uudnyttede" arealer f.eks. loftarealer.

Ejerlejligheder og ungdomsboliger, Nordhavn Foto: Gustav Riisager



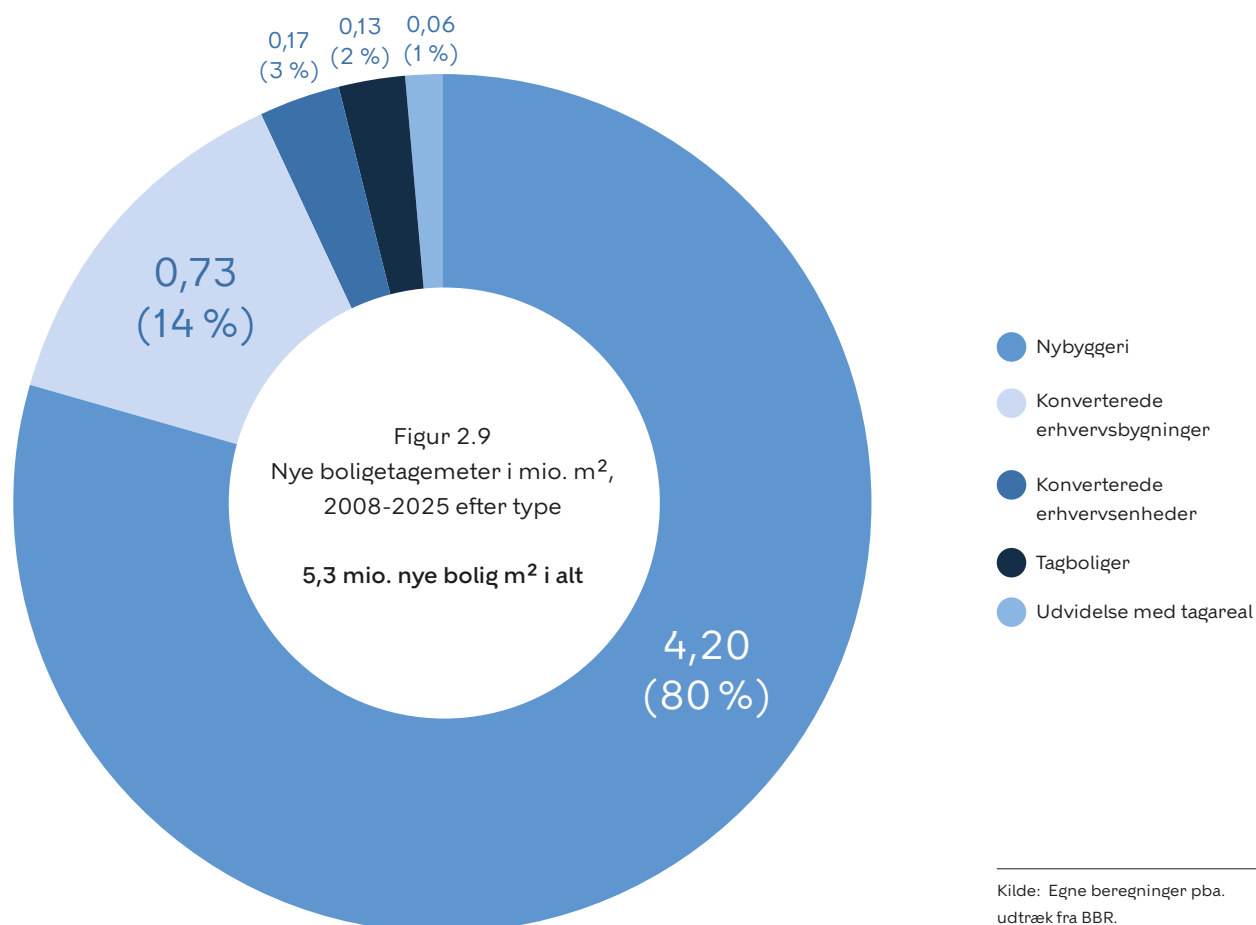


## Siden 2008 er hver femte nye kvadratmeter bolig skabt i den eksisterende bygningsmasse

Siden 2008 er det samlede boligareal forøget med 5,3 mio. m<sup>2</sup>. 1,1 mio. m<sup>2</sup>, svarende til 20 pct., af de nye boligarealer er opstået i eksisterende bygninger, jf. figur 2.9. Langt hovedparten kommer fra konverteringer fra erhverv.

Konverteringer er en blanding af hele erhvervsejendomme, der ombygges til beboelse, samt erhvervsenheder, der blot konverteres til boliger. Erhvervsenhederne er typisk mindre kontorer og butikslokaler i beboelsesejendomme. Kontorerne er i de fleste tilfælde oprindelig opført som boliger, og konverteringerne er dermed en omdannelse tilbage til det oprindelige anvendelsesformål. Hovedparten er omdannelse af hele erhvervsbygninger. Konverteringer fra bolig til erhverv finder stort set ikke sted.

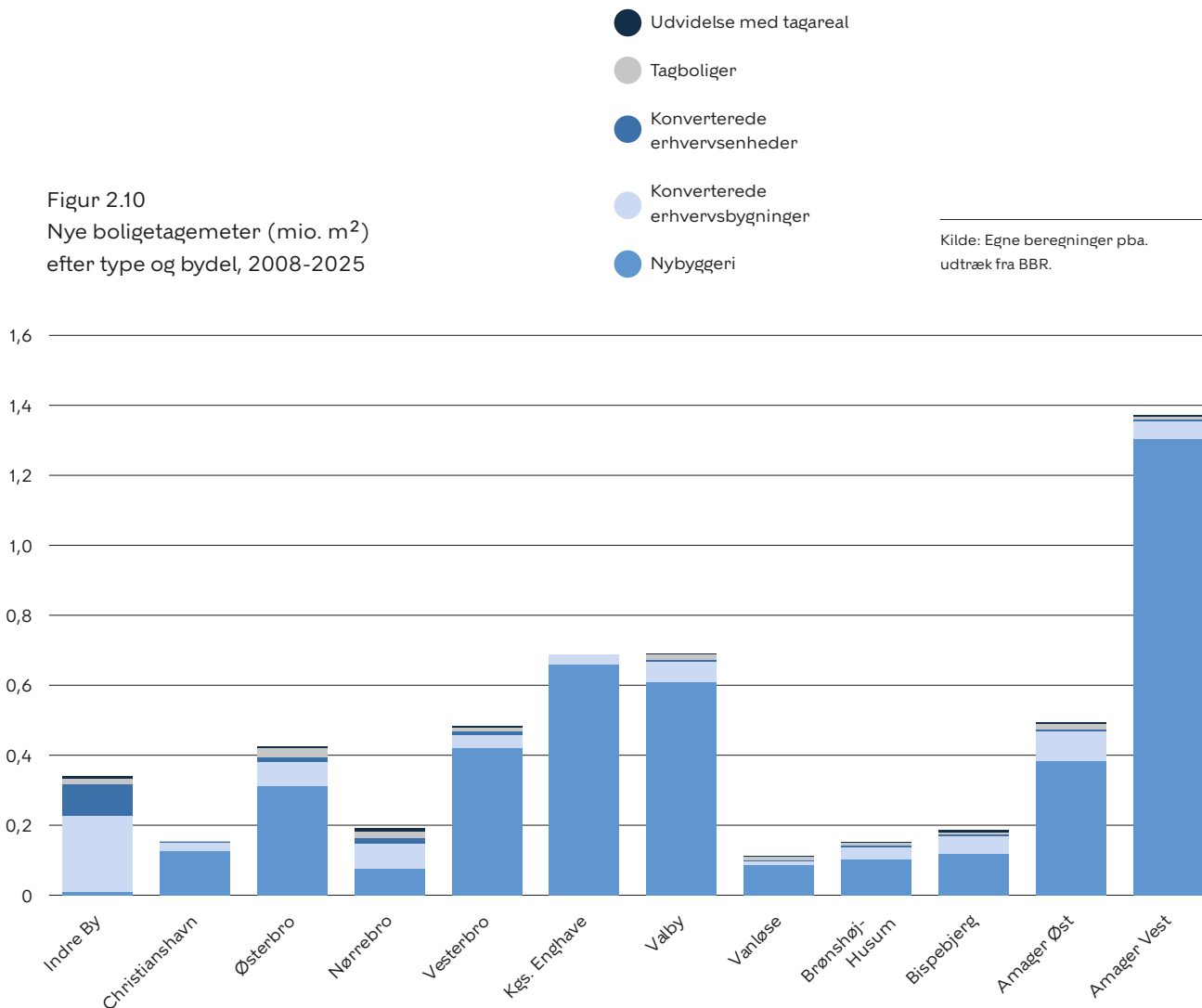
Ses der på udnyttelsen af loftarealer, er der mellem 2008 og 2025 blevet tilføjet omkring 190.000 m<sup>2</sup> nye boligetagemeter herved. Heraf er 130.000 m<sup>2</sup> gået til nye tagboliger – hvilket svarer til 1.300 nye tagboliger. De øvrige 60.000 m<sup>2</sup> er inddragelse af loftarealer til eksisterende boliger, hvilket har medført, at små 1.500 boliger er blevet udvidet.



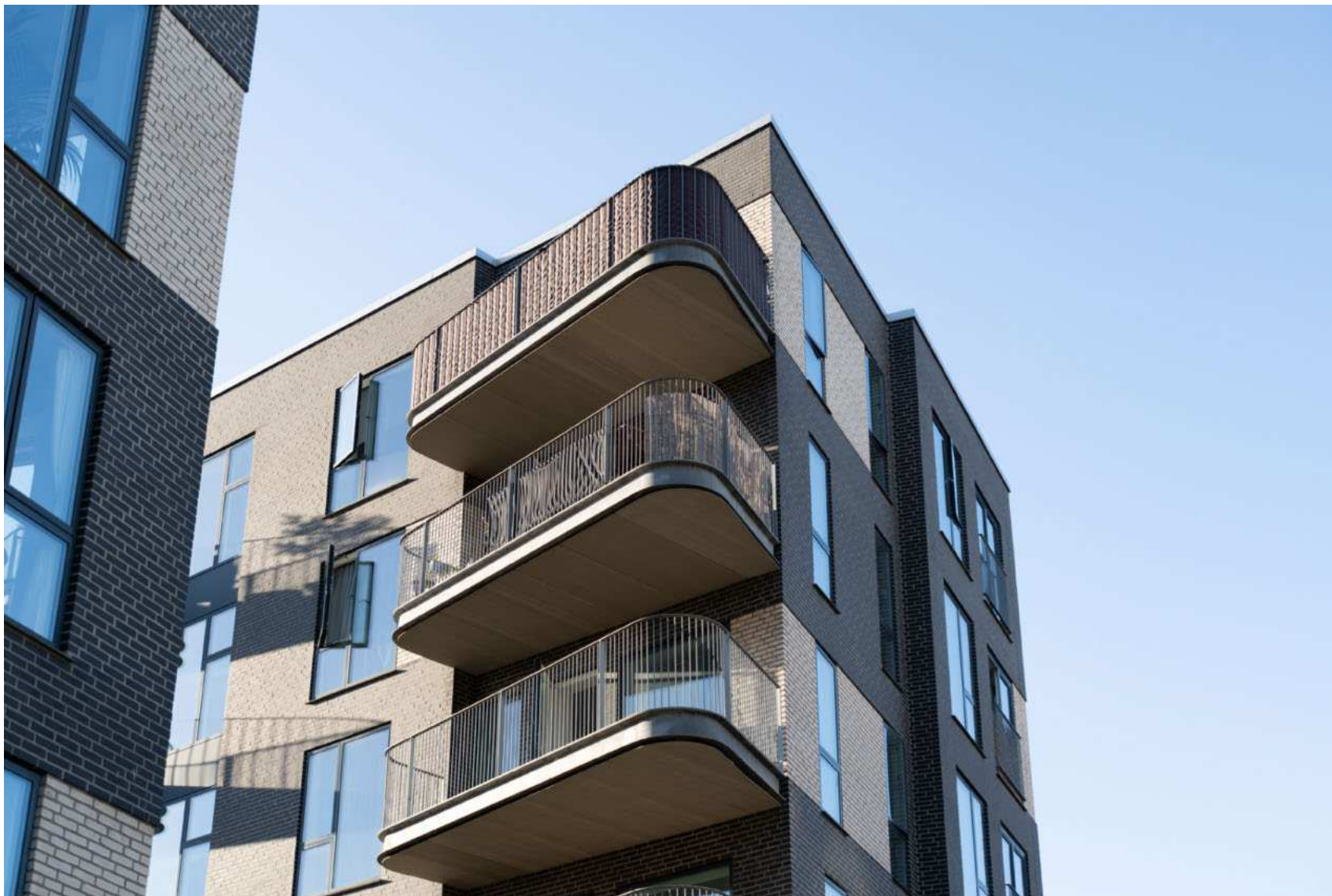
## Næsten alle nye boliger i Indre By siden 2008 er opstået ved konverteringer

Der er stor variation fra bydel til bydel i, hvor de nye boligkvadratmeter kommer fra, jf. figur 2.10.

I Indre By er stort set alle nye boligetagemeter siden 2008 opstået i eksisterende bygninger, og især fra konverteringer af erhvervsbygninger og -enheder. Det skyldes ikke mindst, at knap 29 pct. af byens samlede erhvervsareal i 2008 lå i Indre By. I dag er andelen reduceret til 24 pct. Omvendt er Kongens Enghave den bydel, hvor den mindste del af boligkvadratmeterne er opstået i eksisterende bygninger.



Privat udlejning, Østerbro Foto: Gustav Riisager



## Få boliger er langtidstomme, og bedre udnyttelse vil i begrænset omfang afhjælpe bolig manglen

Antallet af boliger uden tilmeldte beboere ligger på et givent tidspunkt mellem 14.000 og 18.000, hvoraf ca. 1.600 er offentligt ejede boliger, der reelt ikke har permanent beboelse som anvendelsesformål og dermed ikke har beboere med folkeregisteradresse.

Der kan være flere årsager til, at boliger ikke har tilmeldt beboere i kortere eller længere perioder. Først og fremmest er der altid naturlig tomgang ifm. ud- og indflytning, renoveringer/istandsættelse o.l. Derudover er der boliger uden bopælspligt, herunder boliger der har dispensation, f.eks. folketings- og ambassadeboliger. Endelig er der boliger, der står til nedlæggelse eller sammenlægning.

Det er kun en lille del af boligmassen, der er uden tilmeldte beboere over en lang periode, og det er altså langt fra de samme boliger, der står tomme år efter år.

Hvis man følger de ca. 12.647 boliger uden tilmeldte beboere i 2015 var knap 5.300 stadig uden tilmeldte beboere året efter, og 443 af disse var nedlagt eller sammenlagt med en anden bolig, jf. figur 2.11. I 2020 var antallet af boliger uden tilmeldte beboere yderligere halveret, og omkring 1.300 var nedlagt eller sammenlagt. Herefter er fordelingen stort set konstant, og efter 10 år er omkring 1.600 fortsat uden tilmeldte beboere, og knap 1.500 er nedlagt eller sammenlagt. De 1.600 boliger, der fortsat står uden tilmeldte beboere, omfatter bl.a. boliger til ambassader, politikere og internationale organisationer samt andre boliger, der er fritaget for bopælspligt. At en bolig står uden tilmeldte beboere, betyder derfor ikke nødvendigvis, at ingen bor der.

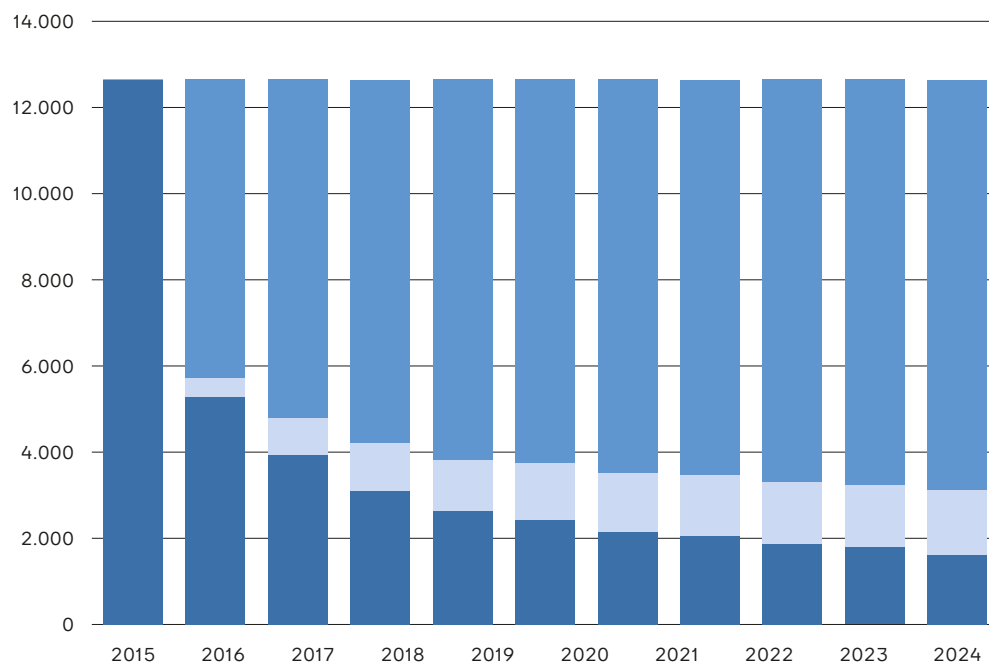
Mønstret er stort set det samme for boliger uden tilmeldte beboere i årene efter 2015. Boliger, der står uden tilmeldte beboere i længere tid, udgør omkring 0,5 pct. af de københavnske boliger.

Hovedparten af boligerne uden tilmeldte beboere er kun midlertidigt tomme og er ofte tomme af praktiske årsager. Bedre udnyttelse af ubeboede boliger og boliger uden bopælspligt vil derfor kun i begrænset omfang kunne reducere bolig manglen.

Figur 2.11  
Udvikling i status  
for boliger uden  
tilmeldte beboere  
i 2015

- Med tilmeldte beboere
- Nedlagte/sammenlagt
- Uden tilmeldte beboere

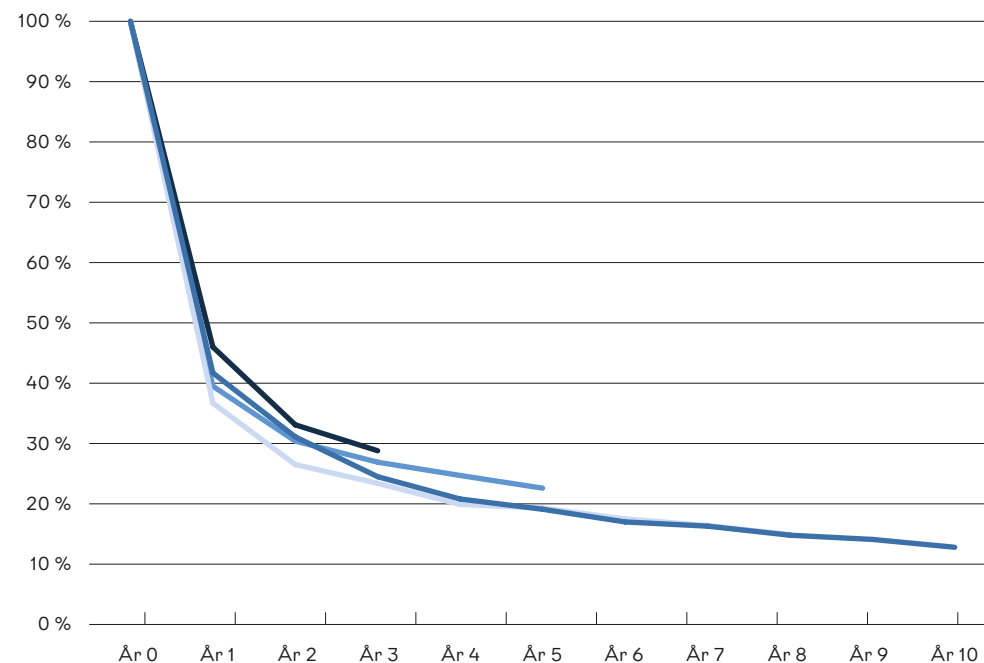
Kilde: Egne beregninger pba. udtræk fra BBR og CPR.  
Note: Boliger uden tilmeldte beboere er ekskl. offentligt ejede boliger. Boliger uden tilmeldte beboere er defineret som boliger, der både har været uden tilmeldte beboere i 2015 og i det givne nedslagsår og har været uden tilmeldte beboere i minimum halvdelen af perioden mellem 2015 og nedslagsåret.



Figur 2.12  
Overlevelseskurver for boliger uden tilmeldte  
beboere i hhv. 2015, 2017, 2020 og 2022

- Ubeboede boliger 2022
- Ubeboede boliger 2020
- Ubeboede boliger 2017
- Ubeboede boliger 2015

Kilde: Egne beregninger pba. udtræk fra BBR.





## Der er stadig stor efterspørgsel på kvadratmeter til erhverv i København

Siden 2008 er antallet af arbejdspladser i København steget med over 100.000 – en stigning på 30 pct., jf. figur 2.13. Det er næsten samme vækstrate som befolkningen i samme periode.

Udviklingen viser, at byen ikke kun vokser som boligby, men også som arbejdsplads for flere københavnere og pendlere.

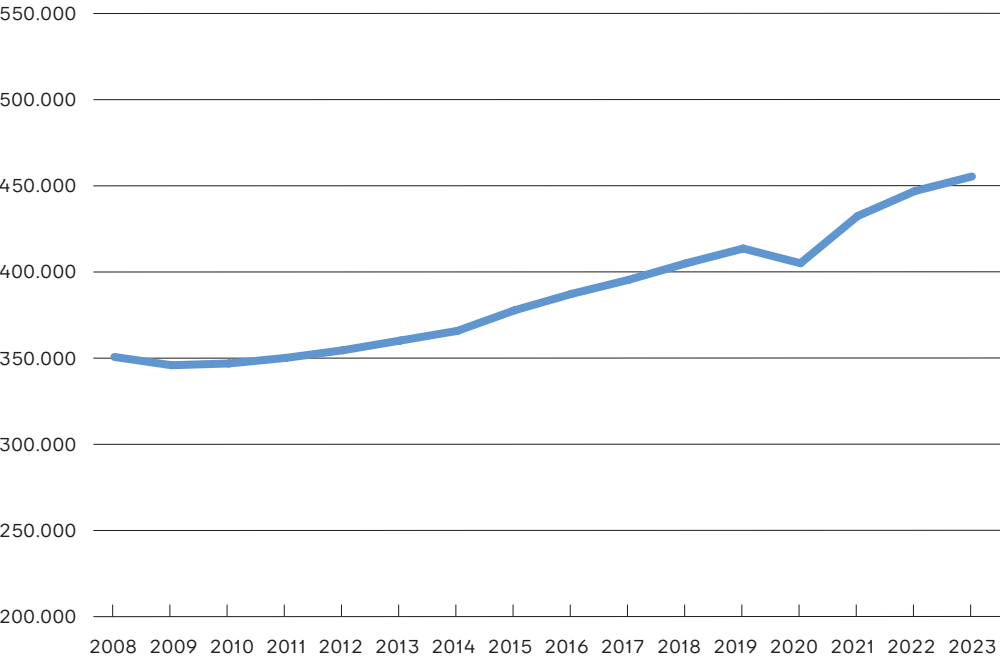
Fra 2008 til 2025 er der opført knap 4 mio. m<sup>2</sup> nyt erhverv, mens ca. 800.000 m<sup>2</sup> er nedlagt. Det giver en nettotilvækst på 3,1 mio. m<sup>2</sup> – svarende til en stigning på 19 pct., jf. figur 2.14. Det er stort set samme mængde nyopført erhvervsareal som nyopført boligareal i perioden.

Arealerne dækker både private virksomheder, kultur og offentlige funktioner som skoler og daginstitutioner. Konverteringer fra erhverv til bolig er altså et væsentligt greb til at udnytte eksisterende bygninger, der ikke længere er egnede til erhvervsformål, eller der vurderes mere rentable at konvertere. Men den stigende beskæftigelse og det høje udbygningsniveau for erhvervsbyggerier viser, at der fortsat er en stor efterspørgsel efter erhvervskvadratmeter.

Ud over det høje udbygningsniveau ses den høje efterspørgsel også på tomgangen i f.eks. kontorlejemål for landsdelen Københavns By (København, Frederiksberg, Tårnby og Dragør), som er faldet fra omkring 12 pct. i 2014 til 7 pct. i 2025 (Ejendomstorvet.dk, Colliers).

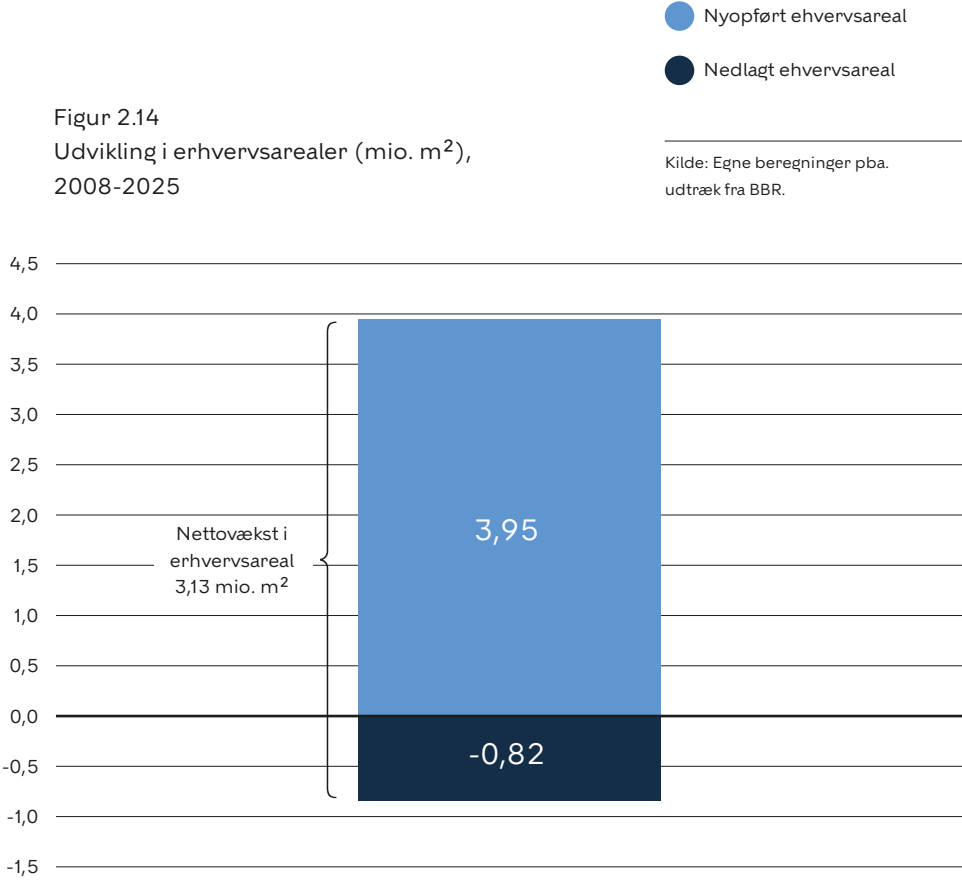
Figur 2.13  
Udvikling i antal arbejdspladser i København,  
2008-2023

Kilde: Københavns Kommunes  
statistikbank, tabel KKARBPL1



Figur 2.14  
Udvikling i erhvervsarealer (mio. m<sup>2</sup>),  
2008-2025

Kilde: Egne beregninger pba.  
udtræk fra BBR.

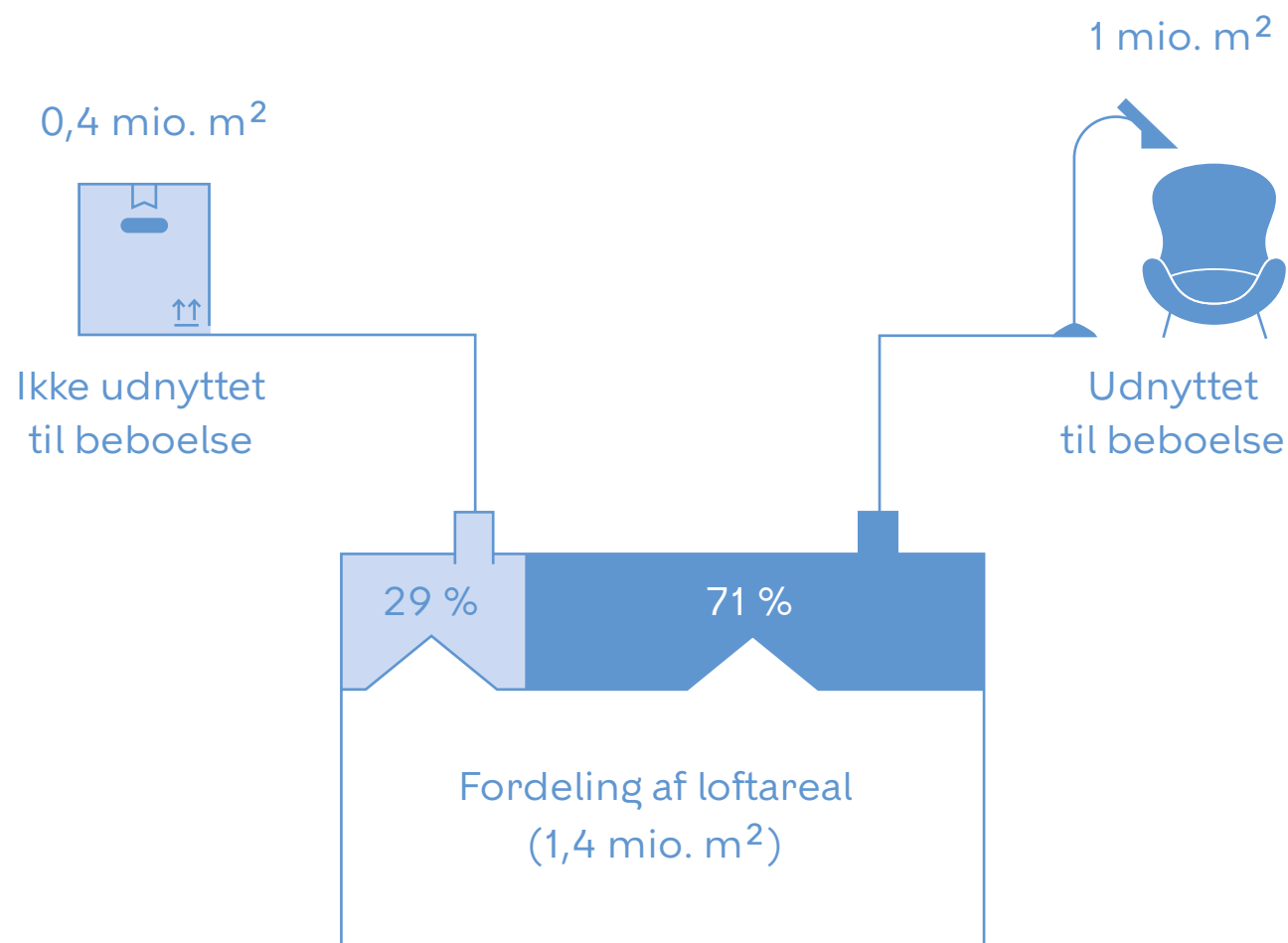


## Potentialet fra konverteringer og udnyttelse af loftarealer er vanskeligt at estimere

Hvor meget ny boligmasse, der fremover kan skabes gennem konverteringer og loftsudnyttelse, er usikkert. De senere år er hver femte nye bolig opstået i den eksisterende by, men det er uvist, om mønstret fortsætter.

Konverteringer afhænger af efterspørgslen på erhverv, mængden af udtjente bygninger og deres stand. Siden 2008 er erhvervsarealet i den ældre bygningsmasse faldet med 1,2 mio. m<sup>2</sup> – især produktion og i nogen grad kontor og handel er omdannet, mens hotel og restauration er steget, jf. figur 2.15. Tilbage er under 400.000 m<sup>2</sup> produktionsareal, så potentialet herfra vurderes at være begrænset.

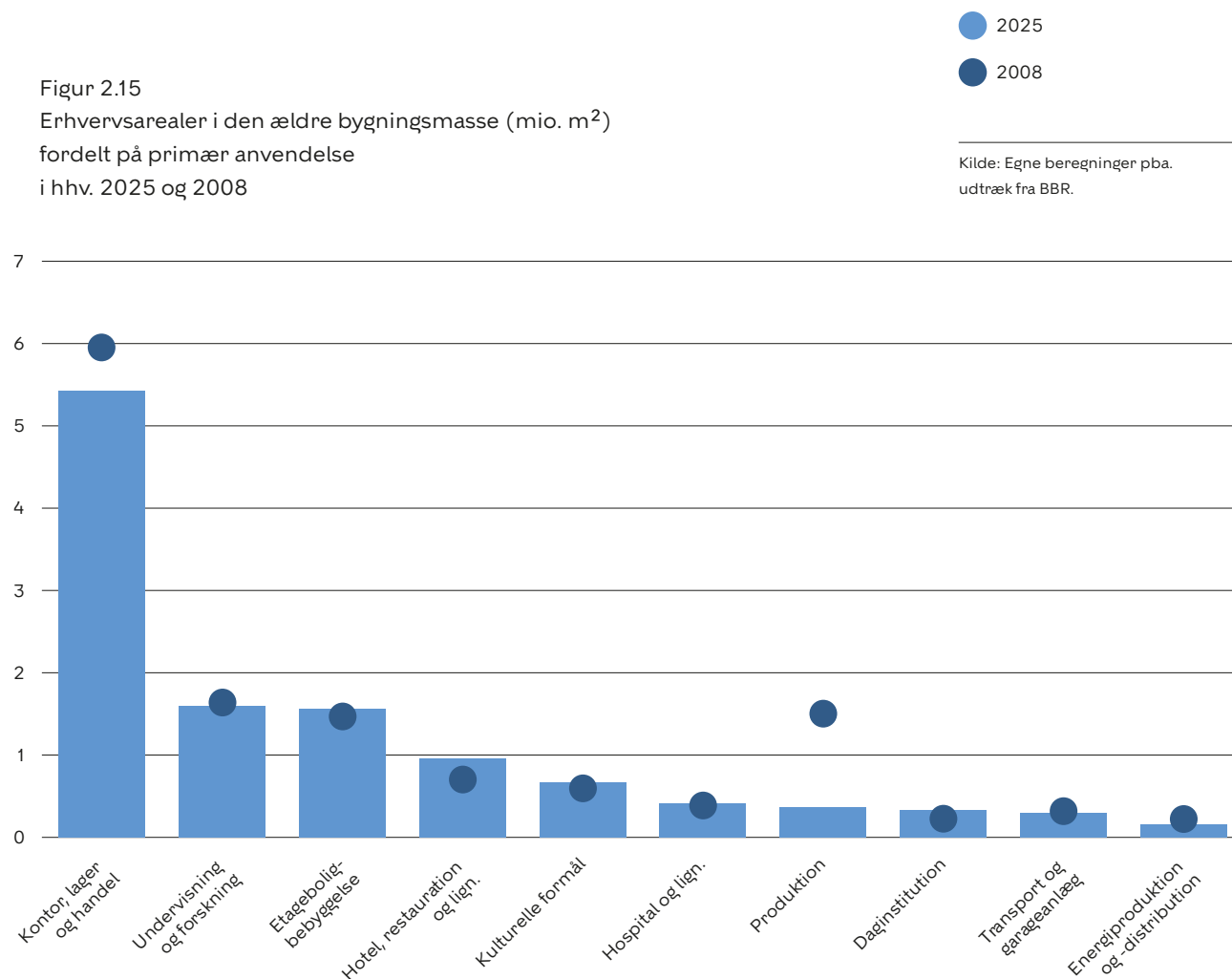
I modsætning til konverteringer fra erhverv til bolig, der typisk ikke udvider det samlede udnyttede bygningsareal, kan loftsudnyttelse skabe nyt boligareal. Men potentialet er svært at estimere, da det afhænger af bygningernes statik, økonomi og foreningers vilje til at opgive f.eks. opbevaringsrum. Ofte er det kun attraktivt i forbindelse med tagrenoveringer.



Registreringerne i BBR er usikre, men en analyse af potentialet for flere boliger i den eksisterende bygningsmasse udarbejdet for Realdania af Sweco og Cobe i 2023 peger på, at meget af det mest oplagte areal allerede er udnyttet. Tilbage er de mere vanskelige og omkostningstunge projekter, og selv i de mest lovende kategorier – uudnyttede tagetager og tomme erhvervsarealer – vurderes det realistiske potentiale at kunne dække boliger til nogle få tusinde personer (Sweco og Cobe, 2023).

Ser man på etagebyggeri opført før 1960 med tre eller flere etager, som typisk har loftsarealer, er der ifølge BBR 1,4 mio. m<sup>2</sup> tagareal registreret – heraf er 1 mio. m<sup>2</sup> allerede udnyttet. Hvis loftarealet er korrekt registreret, er det teoretiske maksimum derfor omkring 0,4 mio. m<sup>2</sup>. Det svarer til ca. 6 pct. af det samlede demografisk betingede boligarealbehov de næste 35 år.

Figur 2.15  
Erhvervsarealer i den ældre bygningsmasse (mio. m<sup>2</sup>)  
fordelt på primær anvendelse  
i hhv. 2025 og 2008



# Kapitel 3: Flyttemønstre og unges bolig- præferencer

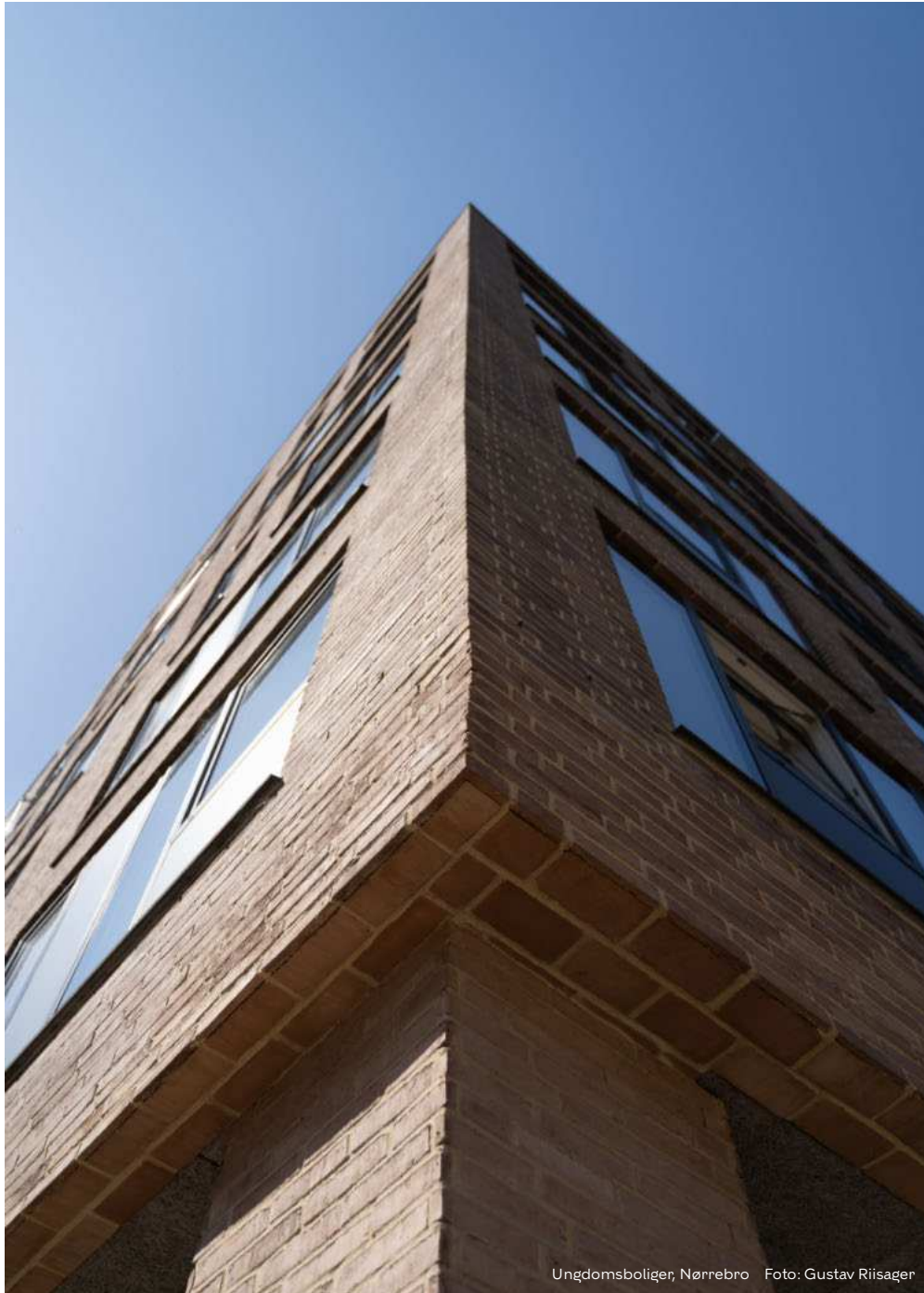
Hvert år flytter mange mennesker ind og ud af København, og mange flytter rundt mellem boliger internt i byen.

Tilflytningen af unge er faldende og har været det siden coronaårene. Derfor har Københavns Kommune undersøgt, hvilke ønsker 18-29-årige har til deres fremtidige bolig, og hvad der gør, at de ønsker eller ikke ønsker at bo i København.









Ungdomsboliger, Nørrebro Foto: Gustav Riisager

# Del 1: Fakta om flytninger i Københavns Kommune

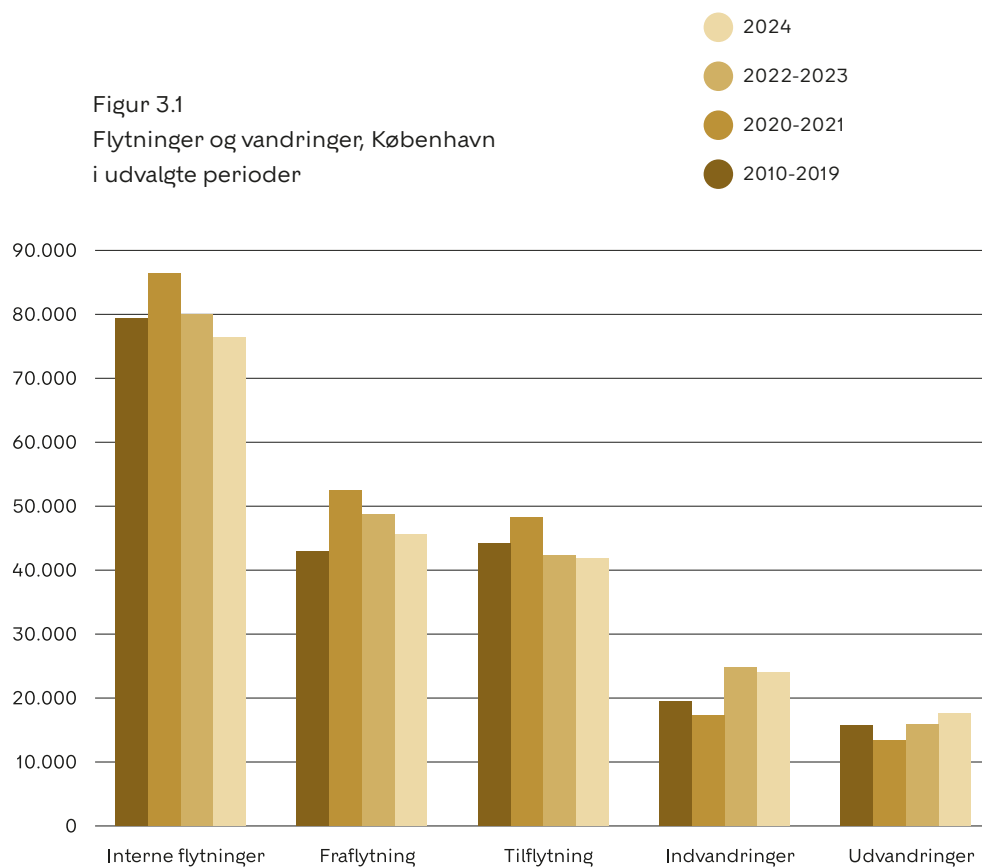
## Omtrent hver tredje københavner flyttede i 2024

I 2024 blev der registreret mere end 210.000 flytninger i Københavns Kommune – svarende til, at omtrent hver tredje københavner flyttede i løbet af året.

Langt de fleste flytninger sker internt i byen, mens resten fordeler sig på til- og fraflytning til andre kommuner samt ind- og udvandring, jf. figur 3.1.

Flytteaktiviteten har generelt været stigende siden 00'erne og nåede et ekstra højt niveau under coronapandemien. Den ekstraordinære situation medførte en kraftig stigning i indenlandske flytninger og et fald i både ind- og udvandring.

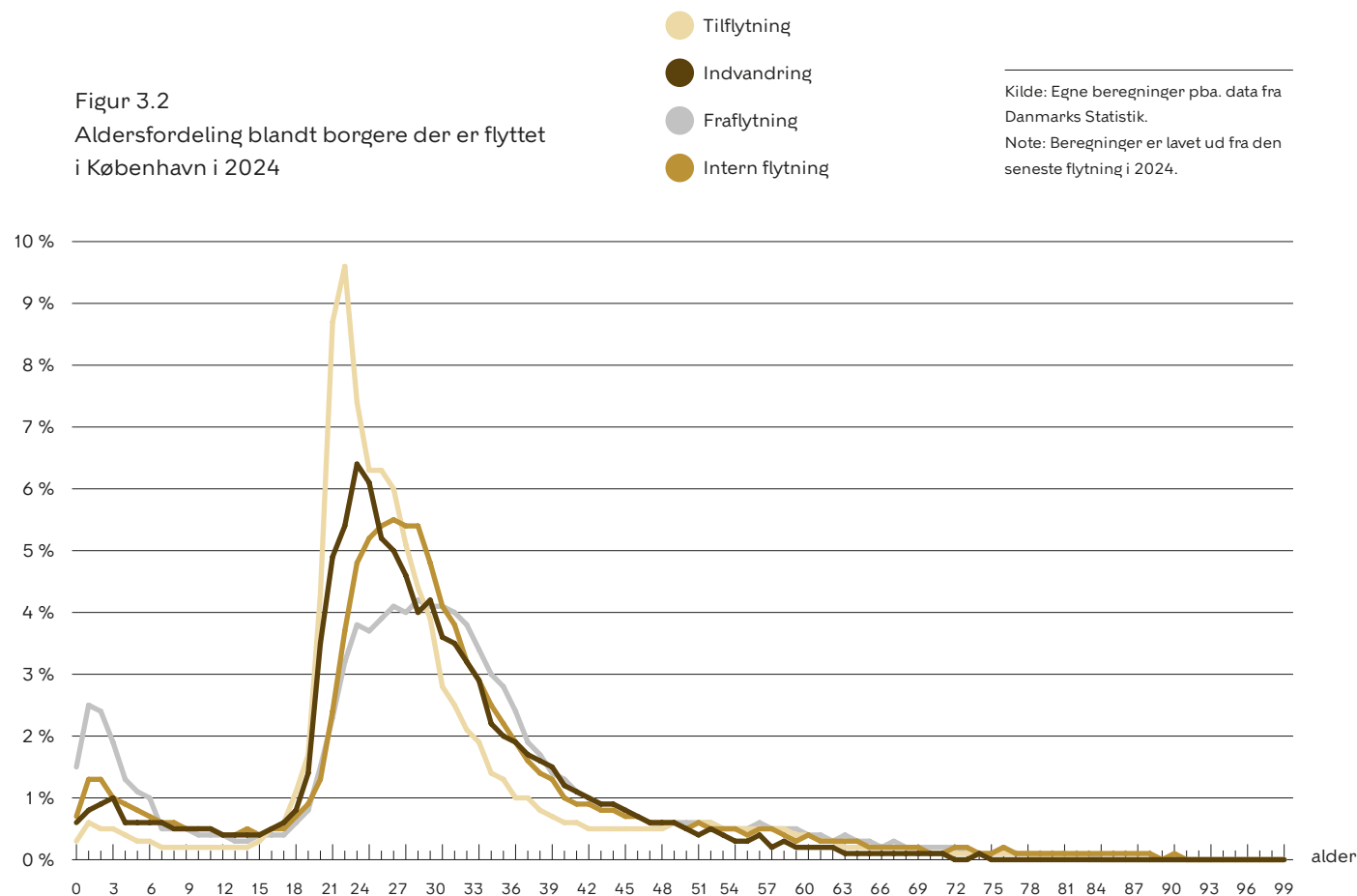
De senere år har især nettoindvandringen bidraget til stigende flytteaktivitet. I 2022 og 2023 skyldtes en stor del af væksten tilstrømningen af fordrevne fra Ukraine.



## De 20-39-årige er dem, der flytter mest

Størstedelen af flytningerne til og fra andre kommuner og flytningerne rundt i byen foretages af personer mellem 20 og 39 år samt af 0-4-årige, jf. figur 3.2.

Personer, der flytter til København eller flytter internt i kommunen, gør det typisk i deres unge voksne år. Ca. halvdelen af dem, der flyttede til København i 2024, var mellem 21 og 27 år.

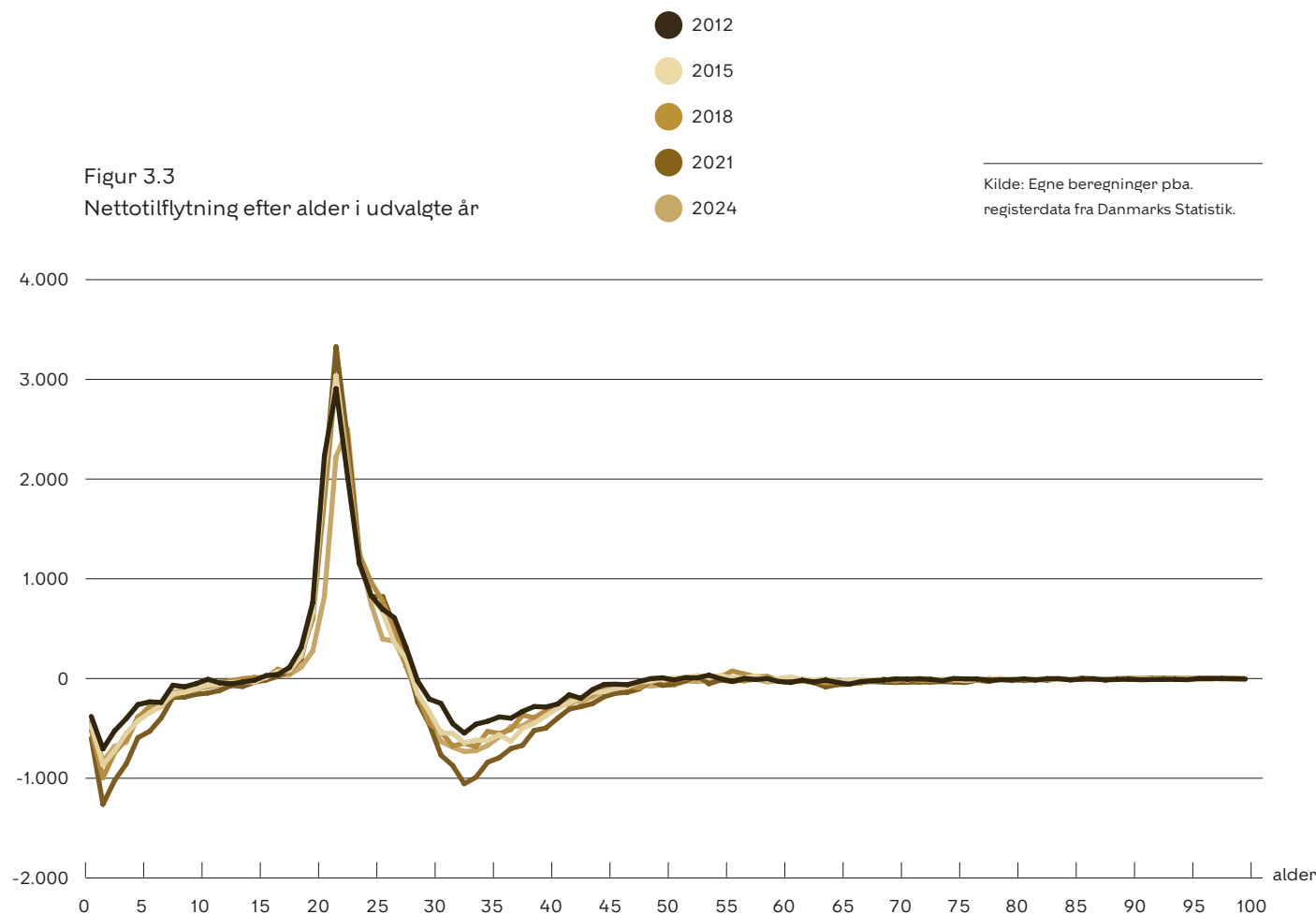


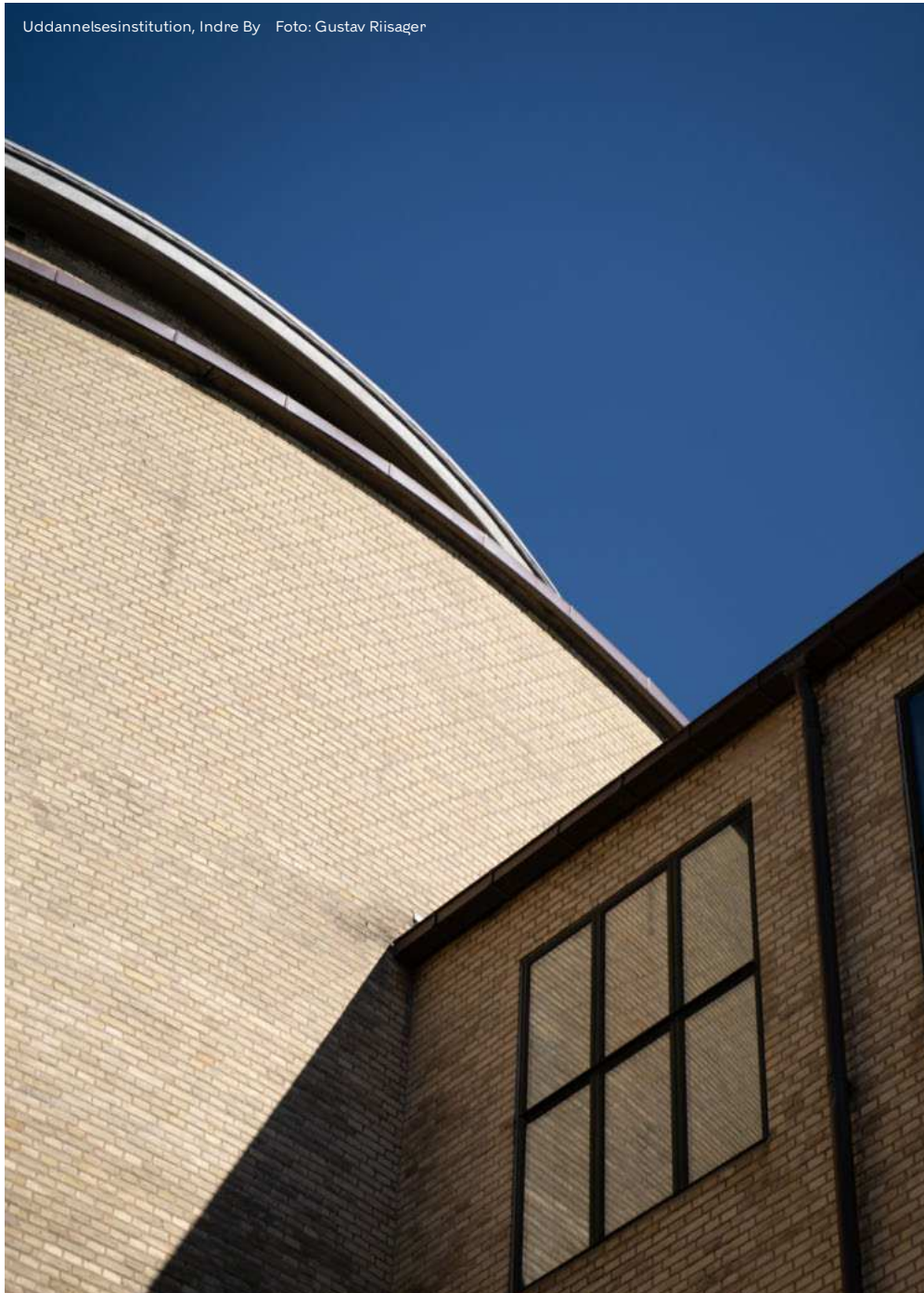
Over for landets  
øvrige kommuner  
har København  
kun flytteoverskud  
blandt unge

Omkring 60 pct. af tilflytterne til København fra landets øvrige kommuner er unge under 30 år. Det skyldes især, at byen tiltrækker mange studerende. Unge er den eneste aldersgruppe, hvor der flytter flere ind end ud af byen. For næsten alle andre aldersgrupper er der et flytteunderskud, og mønstret er relativt stabilt over tid, jf. figur 3.3.

Mange unge bliver boende, når de stifter familie, men en stor del flytter ud igen, mens børnene er små. Derfor er underskuddet størst blandt børn og voksne i alderen 30-45 år.

Figur 3.3  
Nettotilflytning efter alder i udvalgte år





## Del 2: Unges flyttmønstre



## Hovedpointer om unge tilflyttere og deres boligsituation

- Færre unge flytter til København end tidligere
- Unge flytter hjemmefra senere, end de gjorde før i tiden
- Knap 70 pct. af de unge tilflyttere kommer fra hovedstadsområdet
- Unge tilflyttere bor typisk i privat udlejning eller sammen med andre – også de ældste unge

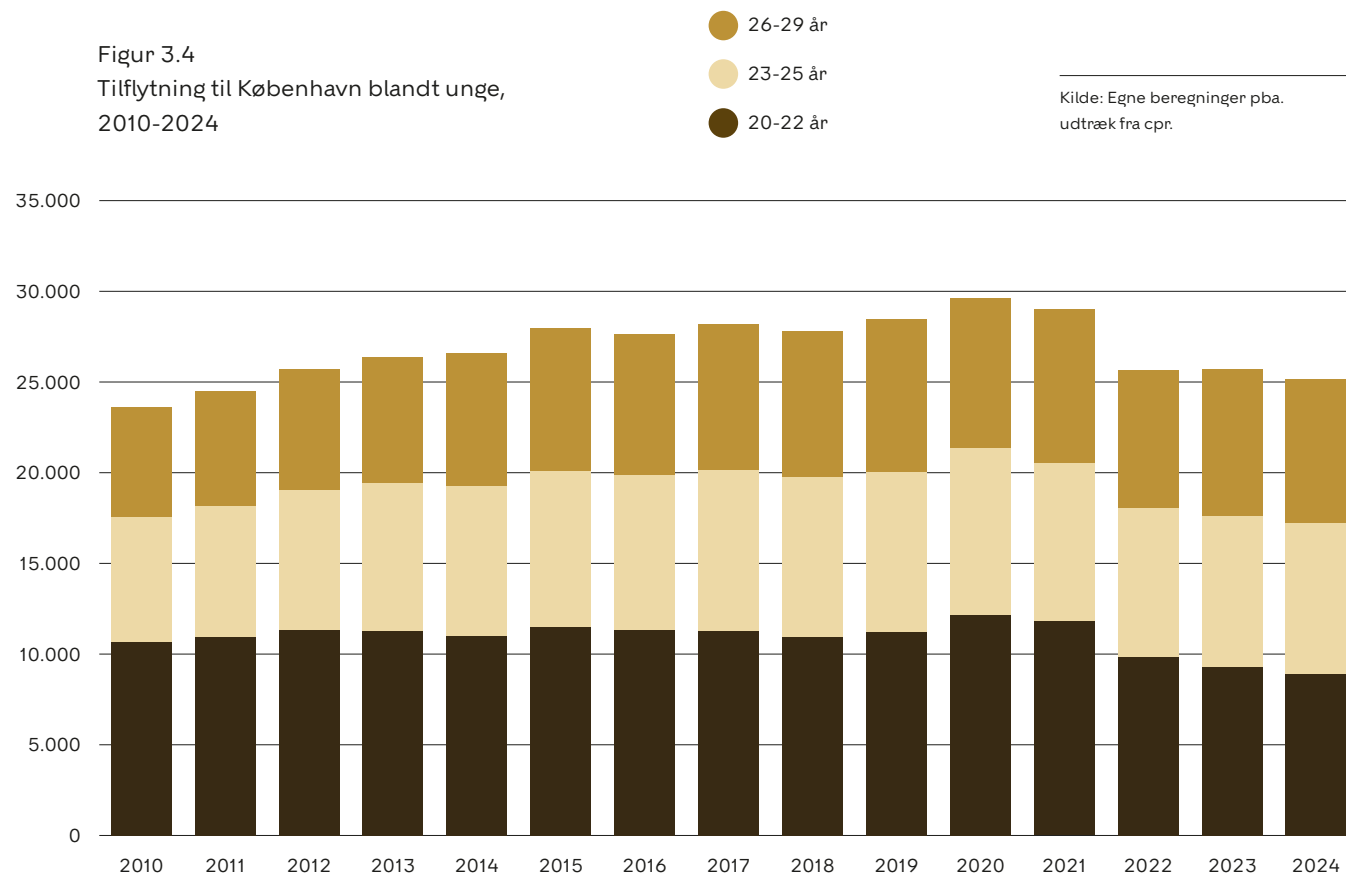
Blågårdsgade, Nørrebro Foto: Gustav Riisager



## Tilflytningen af unge, som er væsentlig for byens befolkningsvækst, er faldende

Tilflytningen af unge er en væsentlig forudsætning for byens vækst og udvikling. Men de seneste år har tilflytningen blandt unge imidlertid været lav, og blandt de yngste under 23 år ses et fortsat fald, jf. figur 3.4. I 2024 flyttede omkring 5.000 færre unge under 30 år til byen sammenlignet med årene før coronapandemien. Tilflytningen i de øvrige aldersklasser er mere konstant.

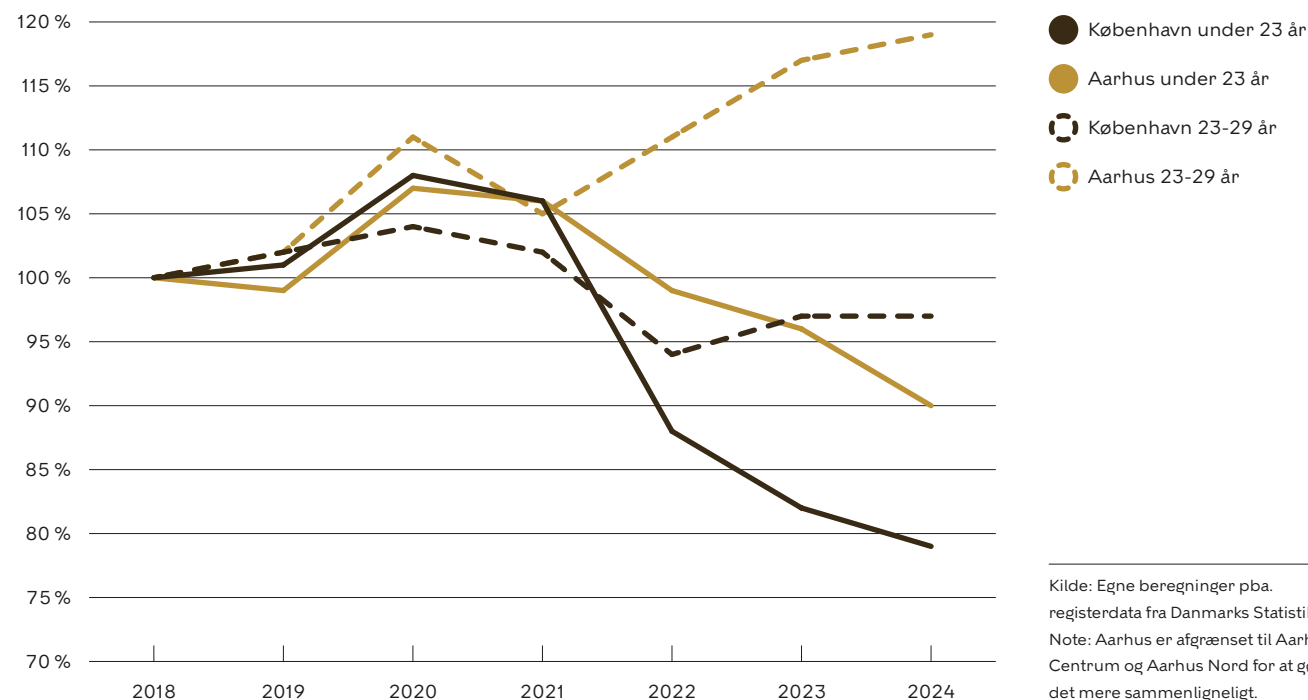
Under corona lå tilflytningen blandt unge en smule over normalen, så en del af det efterfølgende fald kan skyldes, at nogle fremrykkede tilflytningen, dvs. de tilflyttede i coronaårene frem for efterfølgende. Men det forklarer ikke det fortsat lave niveau.



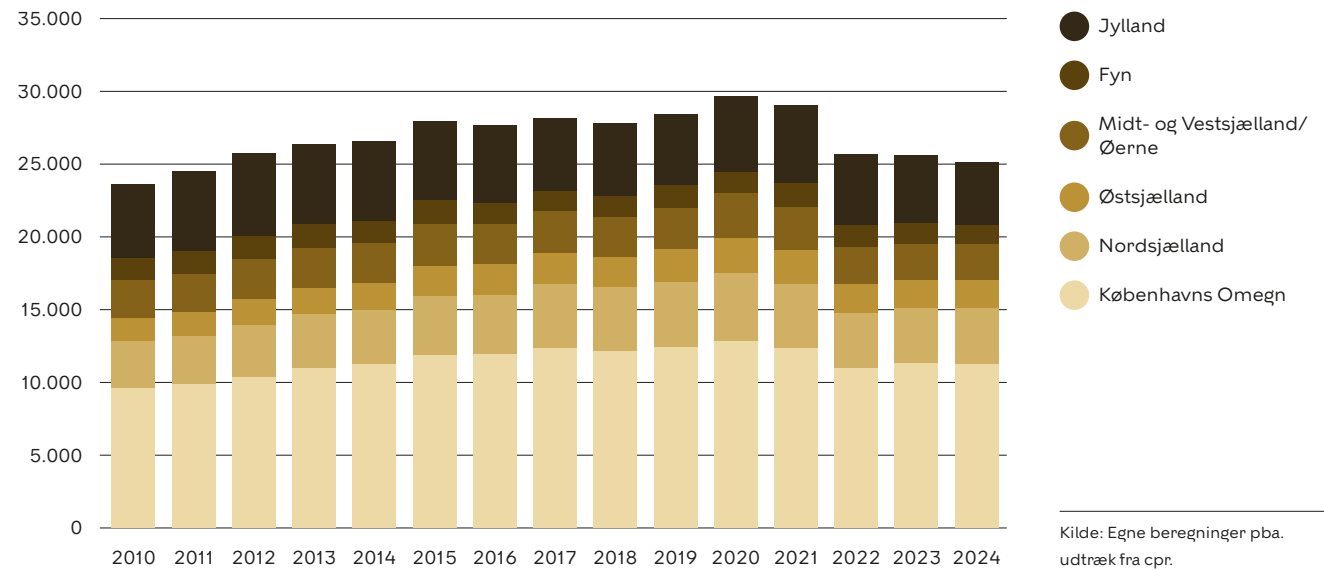
## Aarhus oplever et lignende, men mindre, fald i tilflytningen blandt unge under 23 år

Tilflytningen blandt unge til det centrale Aarhus har også været dalende de seneste år, jf. figur 3.5. I modsætning til København har Aarhus haft en stigende tilflytning blandt de 23-29-årige, som i absolutte tal næsten har opvejet faldet blandt de yngste. Derudover har faldet blandt de yngste været lavere i Aarhus sammenlignet med København. I København er tilflytningen blandt de yngste faldet med 21 pct. mod kun 10 pct. i Aarhus.

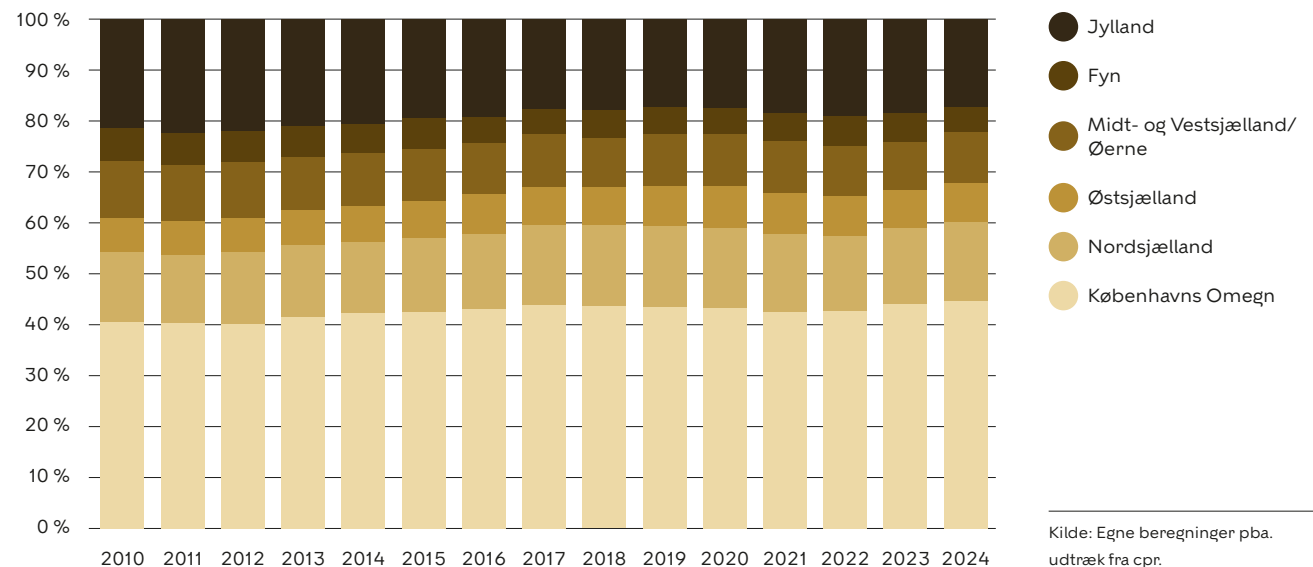
Figur 3.5  
Indekseret udvikling i tilflytning til København og Aarhus, (2018=100)



Figur 3.6  
18-29-årige tilflyttere fordelt på fraflytningslandsdele, 2010-2024



Figur 3.7  
Andel af 18-29-årige tilflyttere fordelt på fraflytningslandsdele, 2010-2024



## Der er et fald i tilflytningen af unge fra alle landsdele

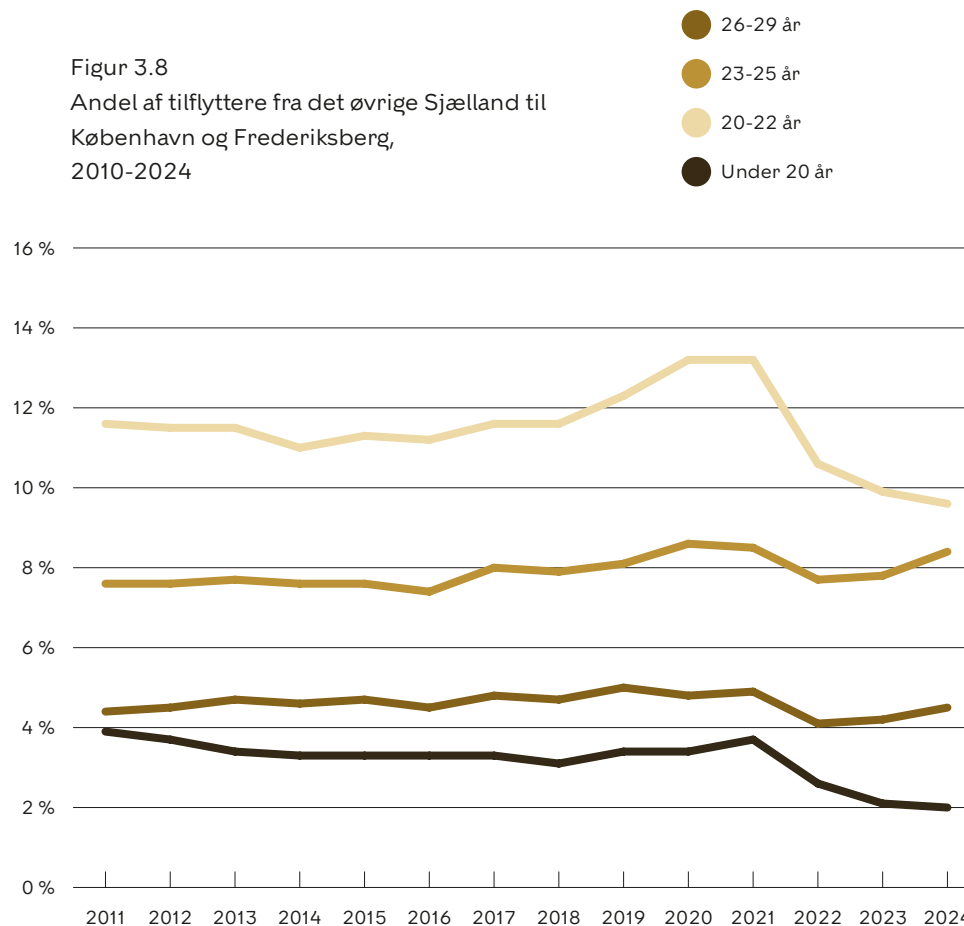
I 2024 flyttede omkring 25.000 18-29-årige til byen, jf. figur 3.6. Det svarer til 60 pct. af alle tilflyttere. Næsten 70 pct. af de unge tilflyttere kom fra andre kommuner i hovedstadsområdet, jf. figur 3.7.

Tilflytningen fra Jylland og Fyn samt Midt- og Vestsjælland har været stort set konstant frem til 2021, mens den er steget fra hovedstadsområdet. Faldet i tilflytningen i 2022 ses dog fra alle egne i landet.

## At færre unge flytter til København end tidligere skyldes ikke små ungdomsårgange

Tilflytningen til København afhænger af, hvor mange unge der er i resten af landet. Men de seneste års fald skyldes ikke små ungdomsårgange – det skyldes, at en mindre andel af de unge flytter til byen.

Tilbøjeligheden til at flytte til København er især faldet blandt de yngste under 23 år. Blandt de ældre unge er sandsynligheden igen stigende efter et kortvarigt fald oven på de høje coronaår, jf. figur 3.8. Tilflyttere fra Vestdanmark udgør kun en lille andel, hvilket betyder, at udviklingen primært drives af unge fra Sjælland.



Kilde: Egne beregninger pba. registerdata fra Danmarks Statistik.



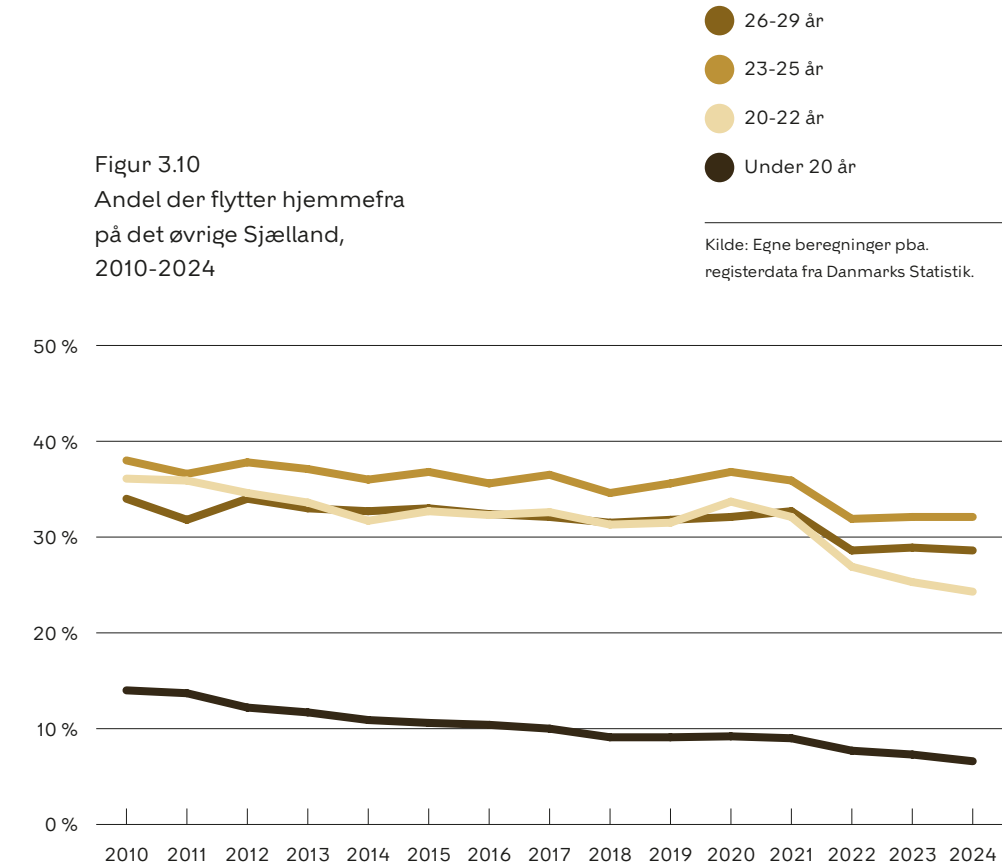
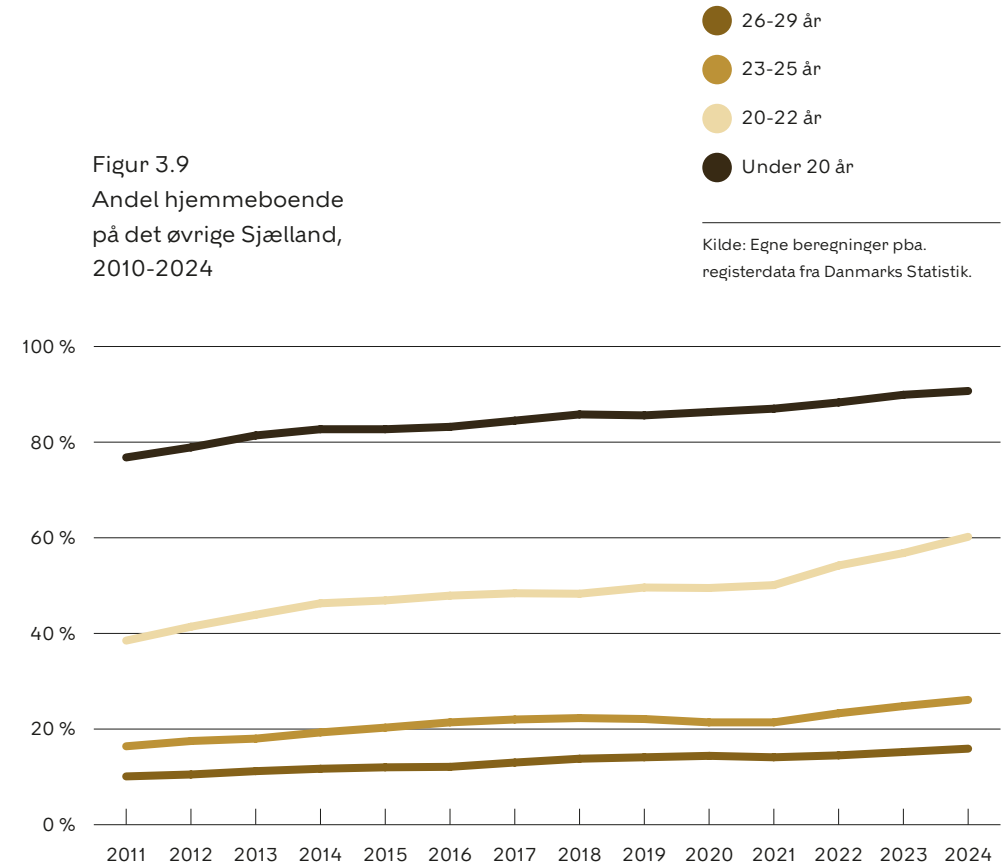
Sjællandsgade, Nørrebro Foto: Gustav Riisager



Den faldende tilflytning skyldes primært, at de unge flytter hjemmefra i en senere alder

Andelen af hjemmeboende har været stigende i mange år, men særligt siden corona er udviklingen taget til. På Sjælland bor 55 pct. af de 20-22-årige stadig hjemme i 2024 mod 36 pct. i 2010, jf. figur 3.9. Blandt de 23-25-årige er andelen steget fra 13 pct. til knap 20 pct.

Samtidig flytter færre hjemmeboende ud hvert år, jf. figur 3.10. I 2010 flyttede 36 pct. af de hjemmeboende 20-22-årige på Sjælland hjemmefra – i 2024 er andelen faldet til knap 24 pct. Tendensen går igen i København og i resten af landet, uanset om man bor tæt på eller langt fra en større uddannelsesby. F.eks. er andelen af de hjemmeboende 20-22-årige i Vestjylland, der flytter hjemmefra, faldet fra 40 til 27 pct. og i Syddjylland fra 41 til 28 pct.

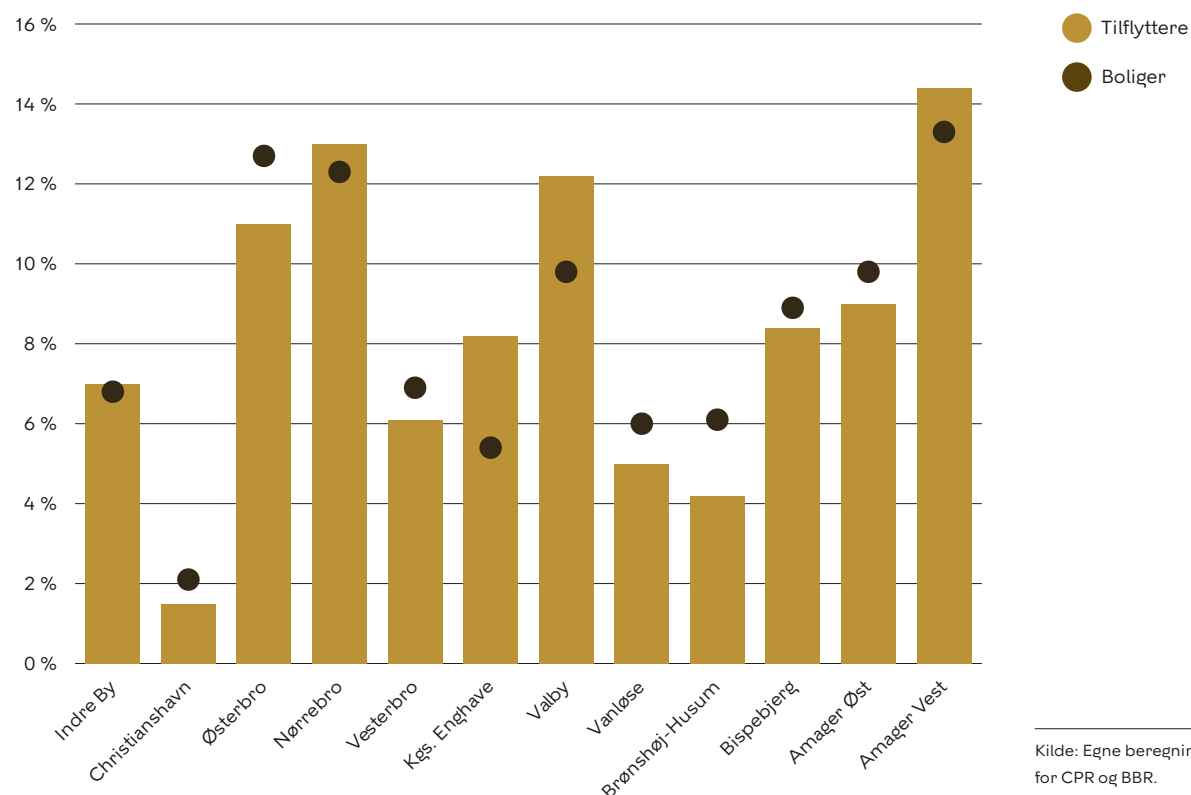


## Unge tilflyttere bosætter sig i hele byen, men især Kongens Enghave og Valby er populære

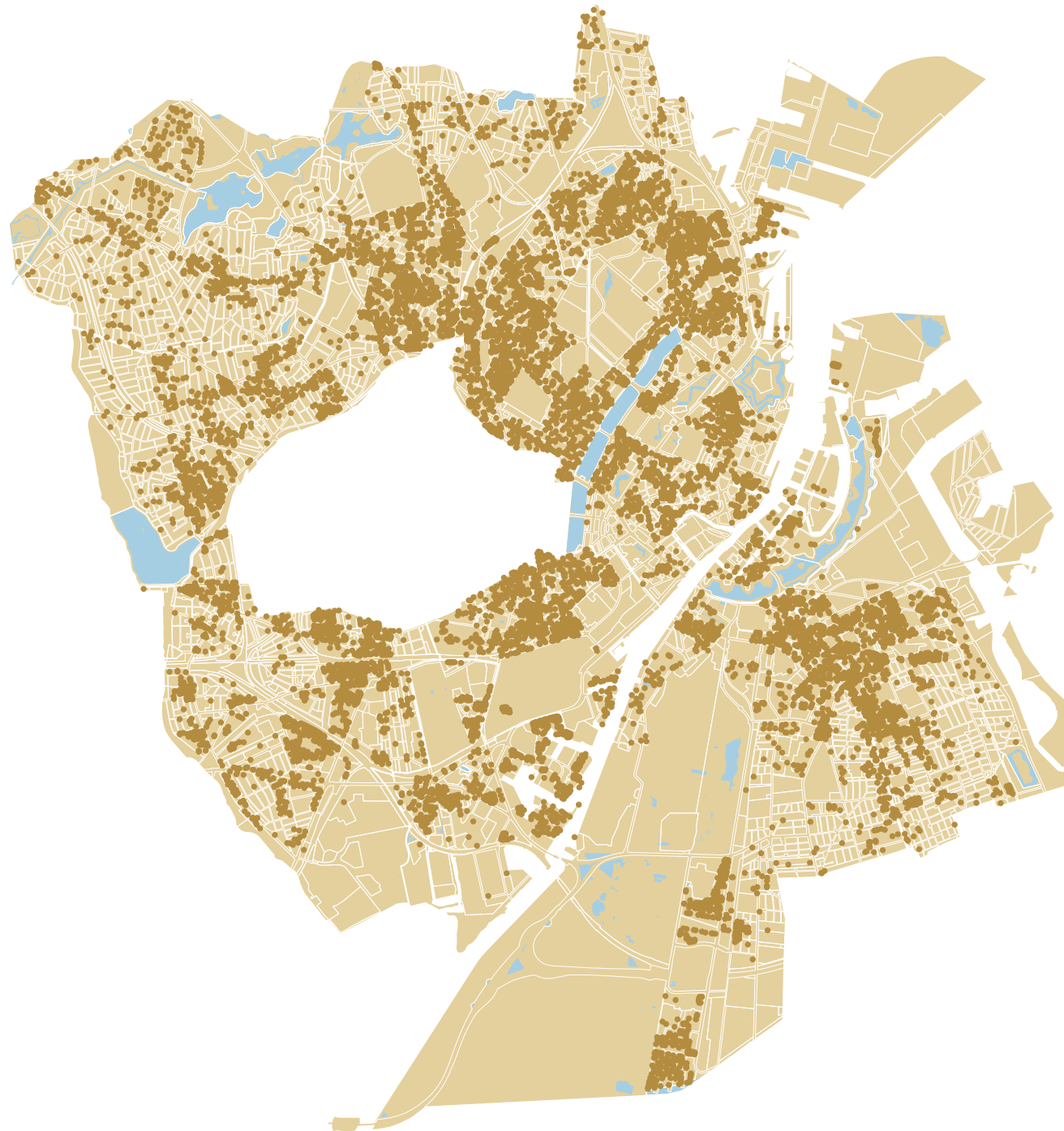
De unge tilflyttere spreder sig over hele byen. Af de godt 23.000 unge tilflyttere i 2024 flyttede 14,4 pct. til Amager Vest, 13 pct. til Nørrebro, og 12,2 pct. til Valby, mens 1,5 pct. flyttede til Christianshavn, jf. figur 3.11.

Tilflytningen afspejler langt hen ad vejen bydelenes andel af den samlede boligmasse i København. Men for flere bydele er der relativt stor forskel på tilflytter- og boligan-delene. Kongens Enghave toppe med flest unge tilflyttere relativt til antallet af boliger. Her udgør boligerne kun 5,4 pct. af byens boligmasse, mens det er 8,2 pct. af de unge tilflyttere, der flytter til bydelen. I Valby er tilflytterandelen også høj, mens Brønshøj-Husum og Vanløse omvendt er underrepræsenterede på tilflytningen blandt unge.

Figur 3.11  
Fordeling af hhv. boliger og 20-29-årige tilflyttere på bydele i 2024



Kilde: Egne beregninger pba. udtræk for CPR og BBR.



Figur 3.12  
20-29-årige tilflyttere i 2024  
fordelt på tilflytningsadresse

Kilde: Egne beregninger pba. udtræk for CPR og BBR.

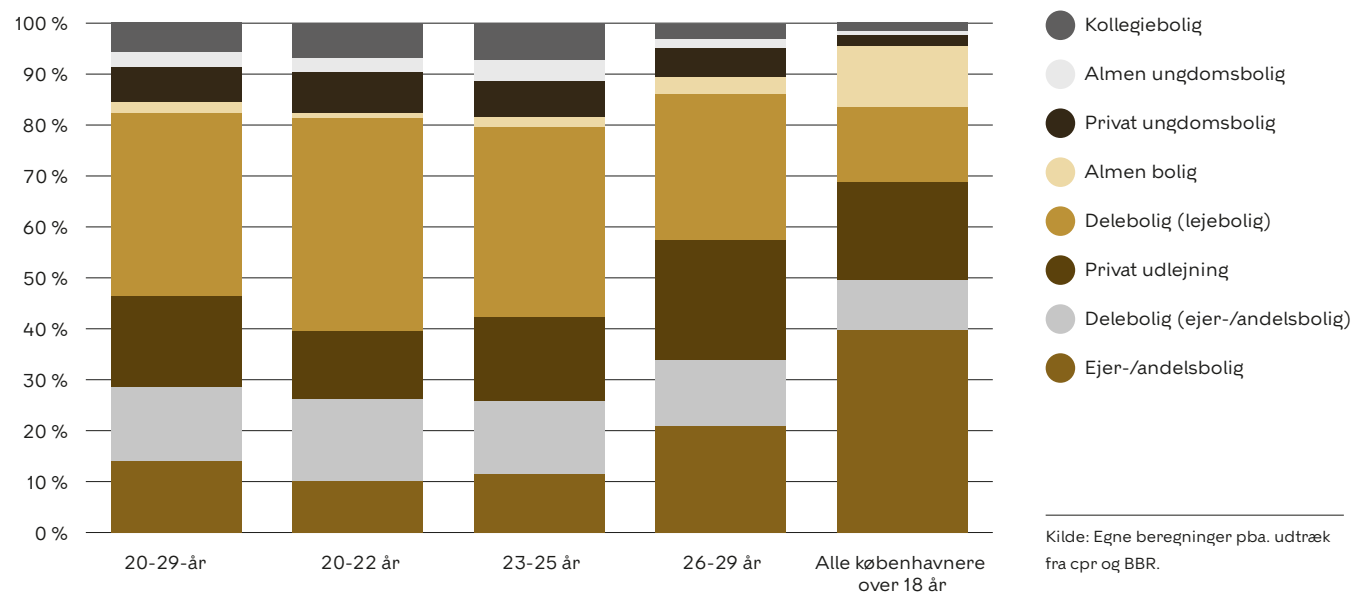
Note: Hver prik repræsenterer én adgangsadresse, hvilket betyder, at der er én prik pr. opgang i etagebyggeri og én prik pr. enfamiliehus. Prikkerne viser derfor ikke nødvendigvis antallet af boliger.

## Halvdelen af de unge tilflyttere bor i delebolig – ofte i privat udlejning

I 2024 flyttede halvdelen af de unge tilflyttere ind i en delebolig, typisk i privat udlejning. Jo yngre de er, desto mere udbredt er det at tilflytte en delebolig. Blandt de 20-22-årige flyttede 58 pct. i en delebolig.

6 pct. af de 20-29-årige flyttede på kollegie, 3 pct. i en almen bolig og 7 pct. i en privat ungdomsbolig. Lidt over 14 pct. flyttede i egen ejer- eller andelsbolig. Til sammenligning bor knap 40 pct. af voksne københavnere i egen ejer- eller andelsbolig.

Figur 3.13  
20-29-årige tilflyttere i 2024 fordelt på tilflytterbolig



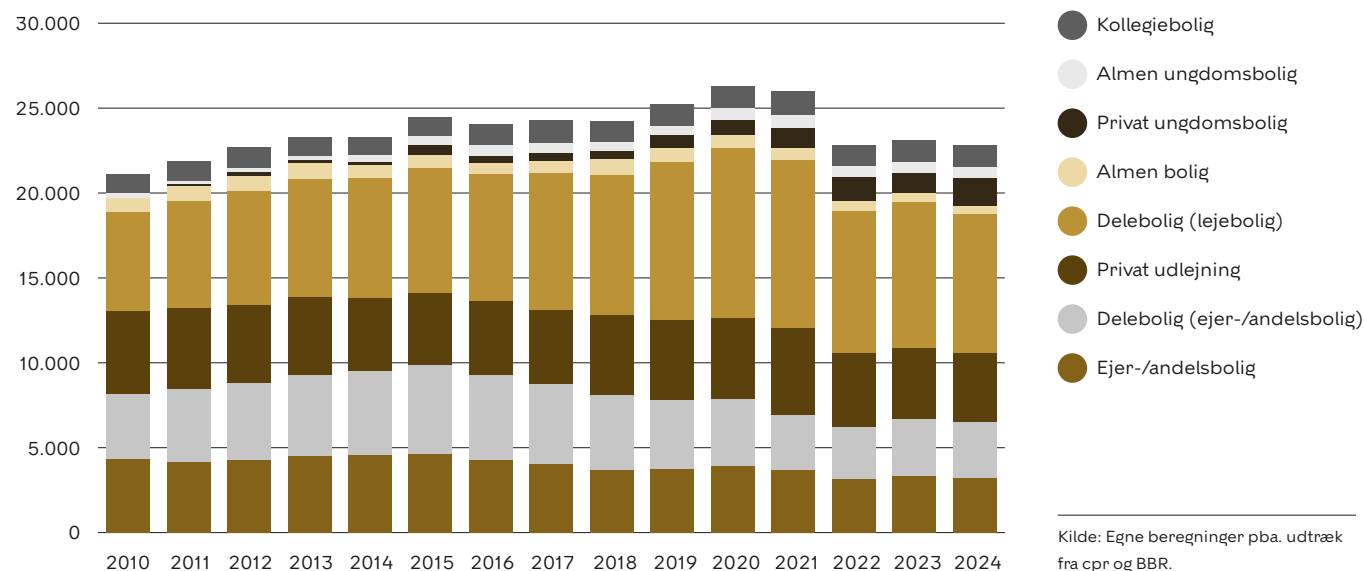


## Antallet af unge, der flytter i egen ejer- eller andelsbolig, er faldet med 1/4 de seneste 10 år

De seneste 10 år er der sket et fald fra ca. 4.600 til 3.200 i antallet af unge tilflyttere, der flytter i egen ejer- eller andelsbolig, jf. figur 3.14. Et lignende fald på omkring 1/4 de seneste 10 år ses for ejer- og andelsboliger, hvor ejeren/andelskøberen deler bolig med én eller flere personer, som vedkommende ikke er i familie med eller danner par med.

En anden markant udvikling ses i antallet, der flytter sammen med andre i lejeboliger (inkl. forældrebojslejligheder, der deles). I absolutte tal er det en stigning fra under 6.000 i 2010 til 10.000 i 2021. Men det er også den boligtype, som er mest påvirket af faldet i tilflytningen siden 2022.

Figur 3.14  
Antal 20-29-årige tilflyttere opdelt på tilflytterbolig



Kilde: Egne beregninger pba. udtræk fra cpr og BBR.

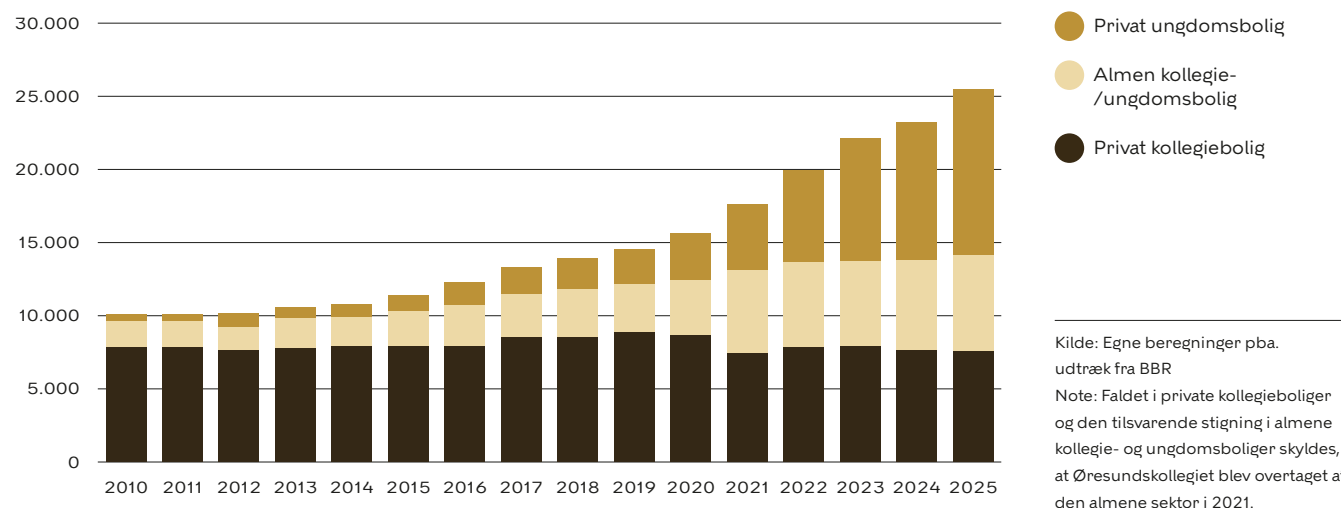
## Private ungdomsboliger uden studiekrav står bag den største del af væksten i ungdoms- og kollegieboliger

Den store stigning i antallet af tilflyttere, der flytter i en privat ungdomsbolig, jf. figur 3.14, skyldes, at boligformen har været i kraftig vækst i de seneste 7-8 år. Det samlede antal ungdoms- og kollegieboliger har rundet 25.000, og tæt på halvdelen er nu private ungdomsboliger, jf. figur 3.15.

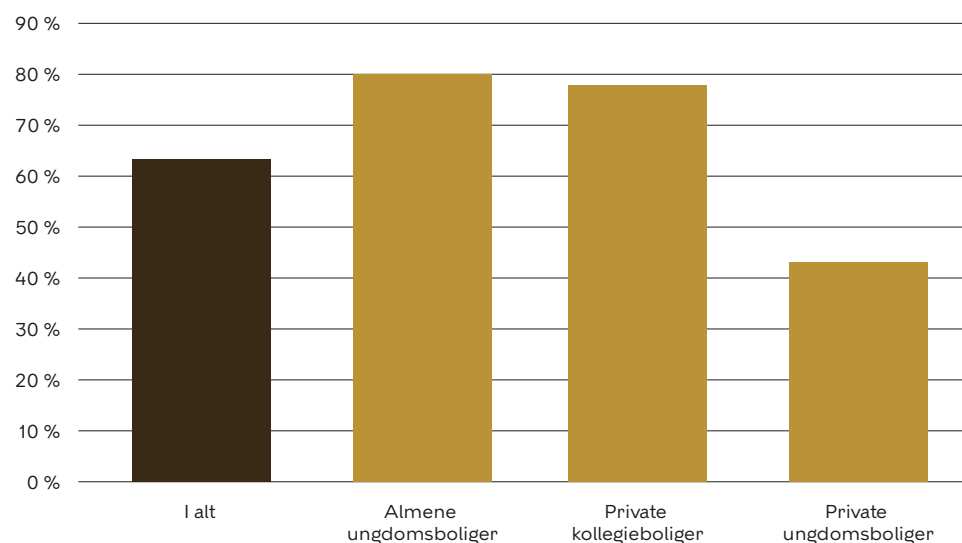
De private ungdomsboliger adskiller sig fra de øvrige typer ved, at der i hovedparten ikke stilles krav om studieaktivitet. Det ses også på andelen af beboere under uddannelse, jf. figur 3.16. I under halvdelen af de private ungdomsboliger er minimum én beboer studerende, mens det er tilfældet for fire ud af fem i almene ungdomsboliger og kollegieboliger. Derudover er huslejen også en del højere i private ungdomsboliger sammenlignet med de to øvrige ungdomsboligformer.

Der er fra 2024 kommet nye muligheder for at stille krav til studieaktivitet i private ungdomsboliger. Det gælder dog kun i nybyggeri, og da det tager tid fra planlægning til, at byggeriet står klart, er der i skrivende stund endnu ikke opført nogen private ungdomsboliger med studieaktivitetskrav.

Figur 3.15  
Udvikling i kollegie- og ungdomsboliger efter type, 2010-2025



Figur 3.16  
Andel studerende i ungdomsboliger efter type, ultimo 2024

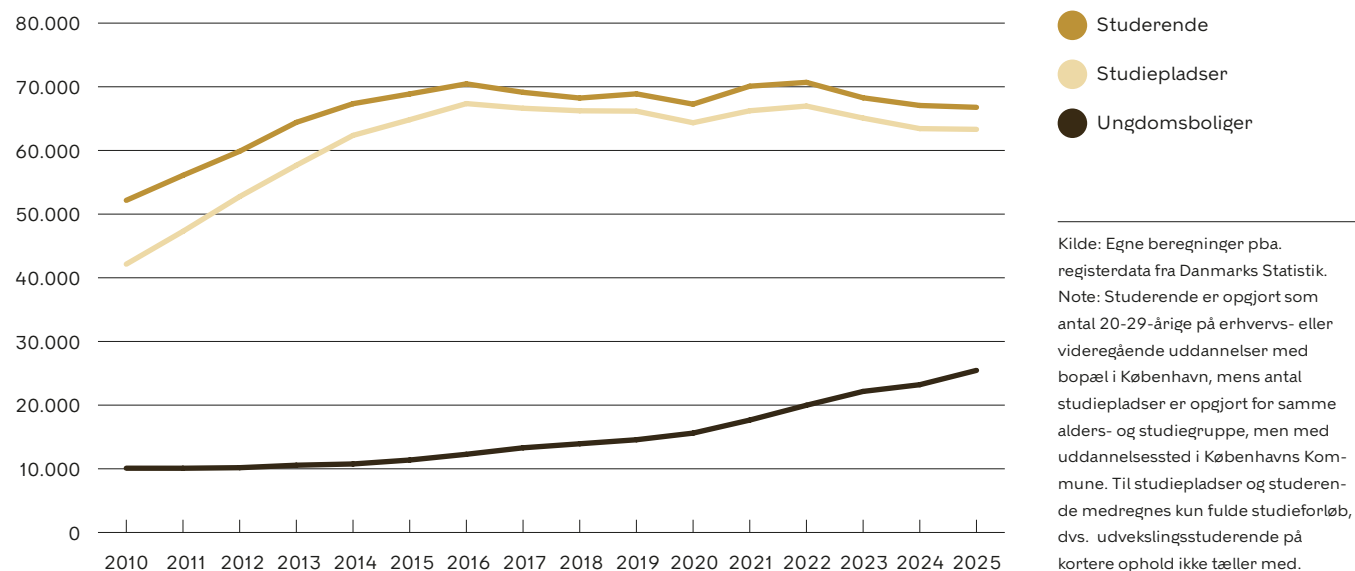


## Antal ungdomsboliger pr. studerende er steget – især pga. de mange nye ungdomsboliger

Med den store stigning i antallet af ungdomsboliger, kombineret med et svagt faldende antal studiepladser og studerende de seneste 10 år, er antallet af ungdomsboliger pr. studerende steget kraftigt, jf. figur 3.17. Der er i dag 0,4 ungdomsbolig pr. studerende/studieplads mod omkring 0,15 i 2010.

Da andelen af studerende i private ungdomsboliger er lav, er det dog langt fra 40 pct. af de studerende, der bor i en ungdoms- eller kollegiebolig. Med knap 15.000 beboere under uddannelse, er det under hver fjerde studerende, der bor i ungdoms- eller kollegiebolig.

Figur 3.17  
Udvikling i antal ungdomsboliger, studiepladser  
og studerende i Københavns Kommune,  
2010-2025





# Del 3

## Survey om unge - potentielle - københavneres boligønsker

## Introduktion til surveyen

Siden coronaårene har København oplevet en afdæmpet tilflytning af unge. For at forstå hvorfor, har Københavns Kommune gennemført en spørgeskemaundersøgelse blandt 18-29-årige bosat i Region Hovedstaden (ekskl. København og Frederiksberg) og Region Sjælland.

Spørgeskemaet er sendt ud til 43.000 unge i begyndelsen af juni 2025. Det svarer til omkring 20 pct. af alle i Region Sjælland og Region Hovedstaden i aldersgruppen. Heraf har 3.783 (9,4 pct.) besvaret hele spørgeskemaet og 966 (2,4 pct.) besvaret dele af det. Der medtages både hele og delvise besvarelser i analysen dvs. 4.749 besvarelser i alt.

Analysens resultater skal ses i lyset af, at de personer, der har besvaret spørgeskemaet, på nogle områder afviger fra den generelle population af 18-29-årige i Region Sjælland og Region Hovedstaden. Sammenlignet med den samlede ungepopulation er der blandt de 4.749 respondenter en relativt større andel kvinder samt personer med forældre med høje indkomster og længere uddannelser. Derimod er andelen af indvandrere og efterkommere lavere, og en større andel af respondenterne er i den yngre del af aldersgruppen.

Kapitlets resultater er ikke vægtede. En test med vægtning efter alder, køn, kommune og forældreindkomst viser, at det påvirker resultaterne. Når svarene fra de under-

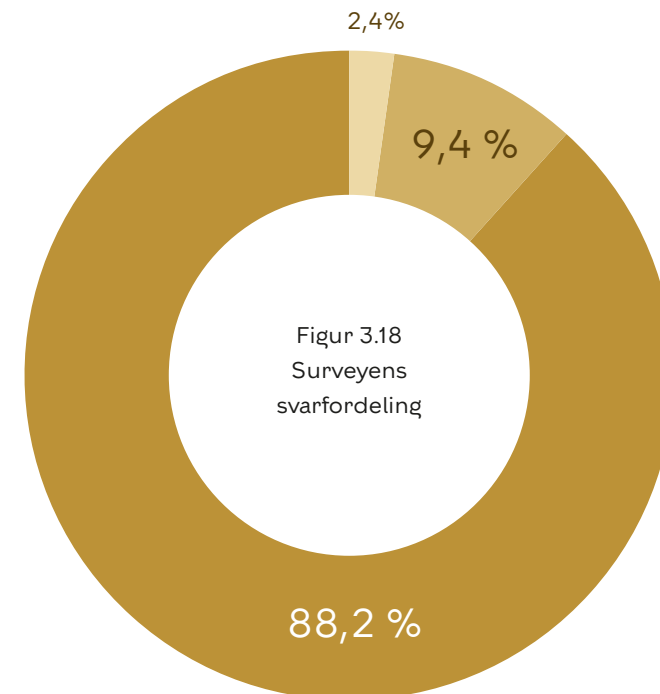
repræsenterede grupper i surveyen vægtes op, er der f.eks. syv procentpoint færre, der er interesserede i at flytte til København eller Frederiksberg. Det indikerer, at dem med størst interesse i at flytte til byen, har været mere tilbøjelige til at svare på spørgeskemaet. Da det er usikkert, om denne forskel skyldes alder, køn, etnisk baggrund eller forældreindkomst, og da vægtning mindsker transparensen, anvendes uvægtede resultater i analysen.

Undersøgelsens resultater skal dog tolkes med det forbehold, at unge fra lavere indkomst- og uddannelsesbaggrunde, indvandrere og efterkommere, mænd samt unge i den ældre del af aldersgruppen 18-29-årige er mindre repræsenterede.

I det følgende anvendes betegnelsen København som en samlet betegnelse for Københavns Kommune og Frederiksberg Kommune, medmindre andet er angivet.



Kilde: Survey om unge – potentielle – københavneres boligønsker





## Halvdelen af de adspurgte unge vil gerne flytte til København

Godt hver tredje af de adspurgte 18-29-årige har tidligere boet i København, efter de er flyttet hjemmefra, mens de resterende ca. 2/3 ikke tidligere har boet i byen.

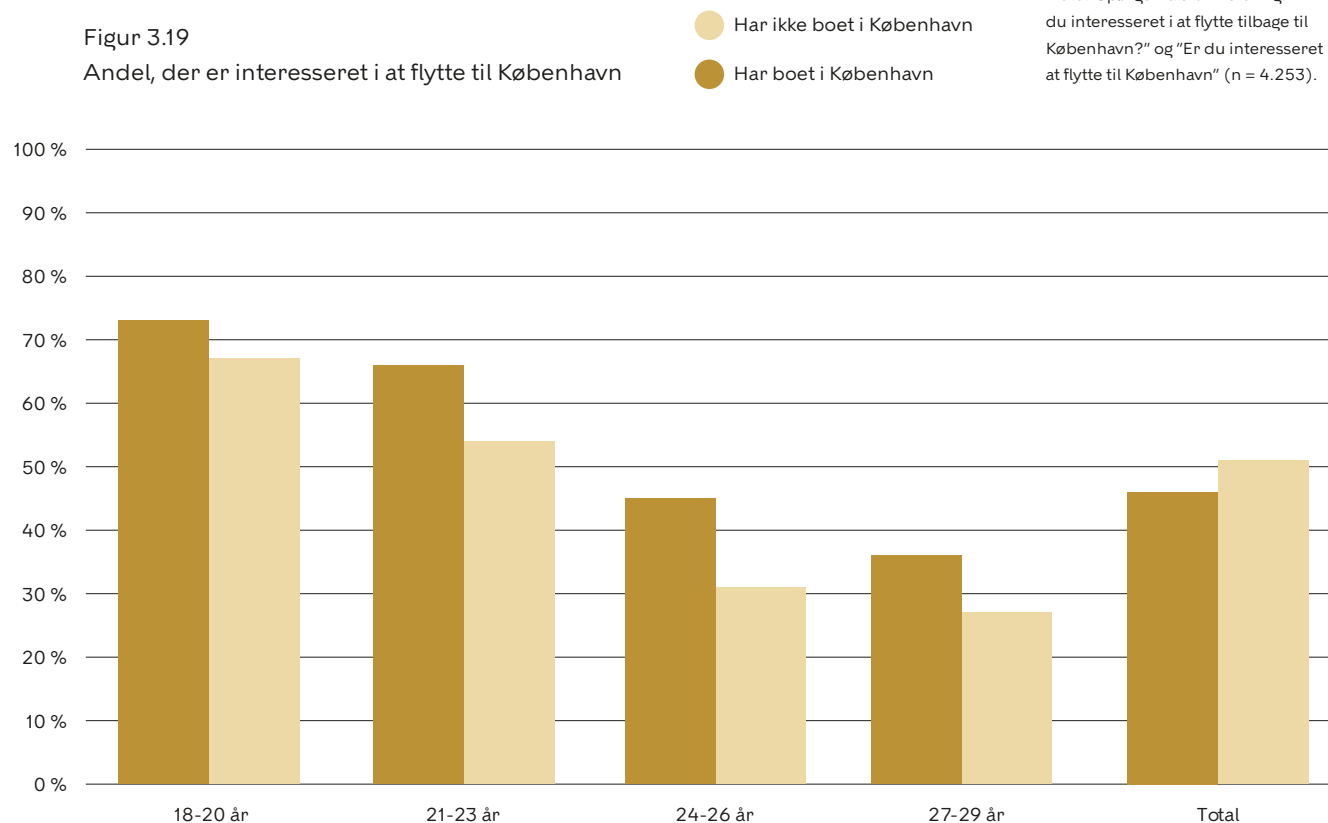
Andelen af unge, der er interesserede i at flytte til København, er lidt højere blandt unge, der ikke har boet i byen før (51 pct.), end blandt unge, der har boet i byen (46 pct.). De yngste har generelt et større ønske om at flytte til København. For 18-20 årige er f.eks. godt 70 pct. interesserede i at flytte til København, jf. figur 3.19.

Gruppen af unge, der ikke tidligere har boet i København, er generelt yngre end dem, der har boet i byen. Derfor er den samlede andel, der ønsker at flytte til byen, højere i gruppen, der ikke før har boet i byen – på trods af, at interessen er lavere i alle aldersgrupper.

Blandt den halvdel af de adspurgte, som er interesserede i at flytte til København, angiver 75 pct., at de har konkrete planer om at flytte til byen.

Figur 3.19

Andel, der er interesseret i at flytte til København



Kilde: Survey om unge – potentielle – københavnernes boligønsker.

Note: Spørgsmålsformulering: "Er du interesseret i at flytte tilbage til København?" og "Er du interesseret i at flytte til København" (n = 4.253).

Ryesgade Kollegiet, Østerbro Foto: Gustav Riisager



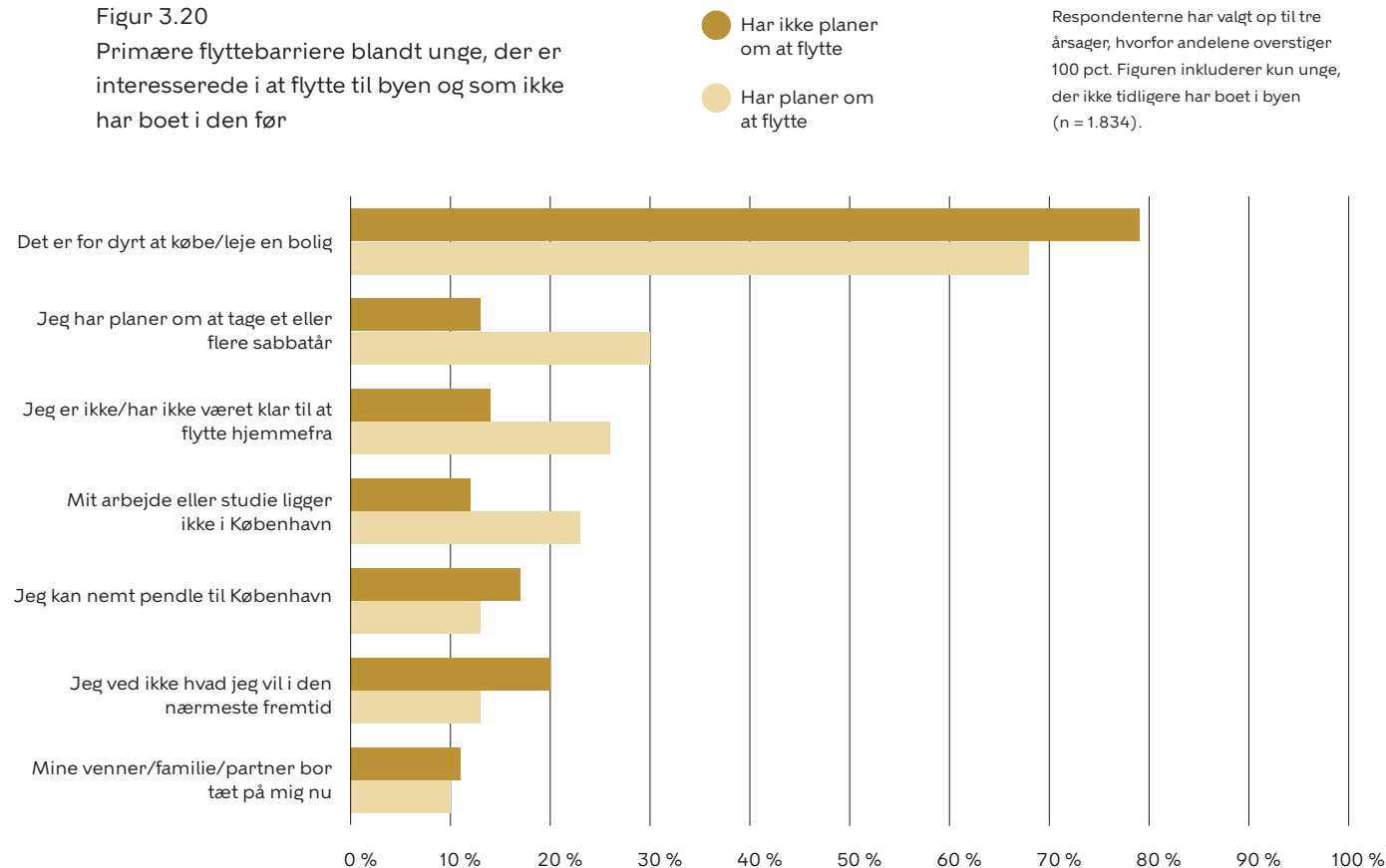
## Høje boligpriser er den primære barriere for unge, der gerne vil flytte til København

Der er generelt et ønske om at flytte til byen blandt unge uden for København, men for mange er mulighederne på boligmarkedet begrænsende.

Den primære barriere, der afholder unge fra at flytte til København, er de høje boligpriser. Næsten 7 ud af 10 af de unge, der er interesserede i at flytte til byen, angiver høje boligpriser som en barriere for at flytte, jf. figur 3.20.

Planer om sabbatår og følelsen af endnu ikke at være klar til at flytte hjemmefra er også med til at udsætte flytningen til byen for en del unge.

Figur 3.20  
Primære flyttebarriere blandt unge, der er interesserede i at flytte til byen og som ikke har boet i den før



Kilde: Survey om unge – potentielle – københavnernes boligønsker.

Note: Spørgsmålsformulering: "Hvad afholder dig fra at flytte til København?" og "Hvilke forhold har indtil nu afholdt dig fra at flytte til København?"

Respondenterne har valgt op til tre årsager, hvorfor andelen overstiger 100 pct. Figuren inkluderer kun unge, der ikke tidligere har boet i byen (n = 1.834).

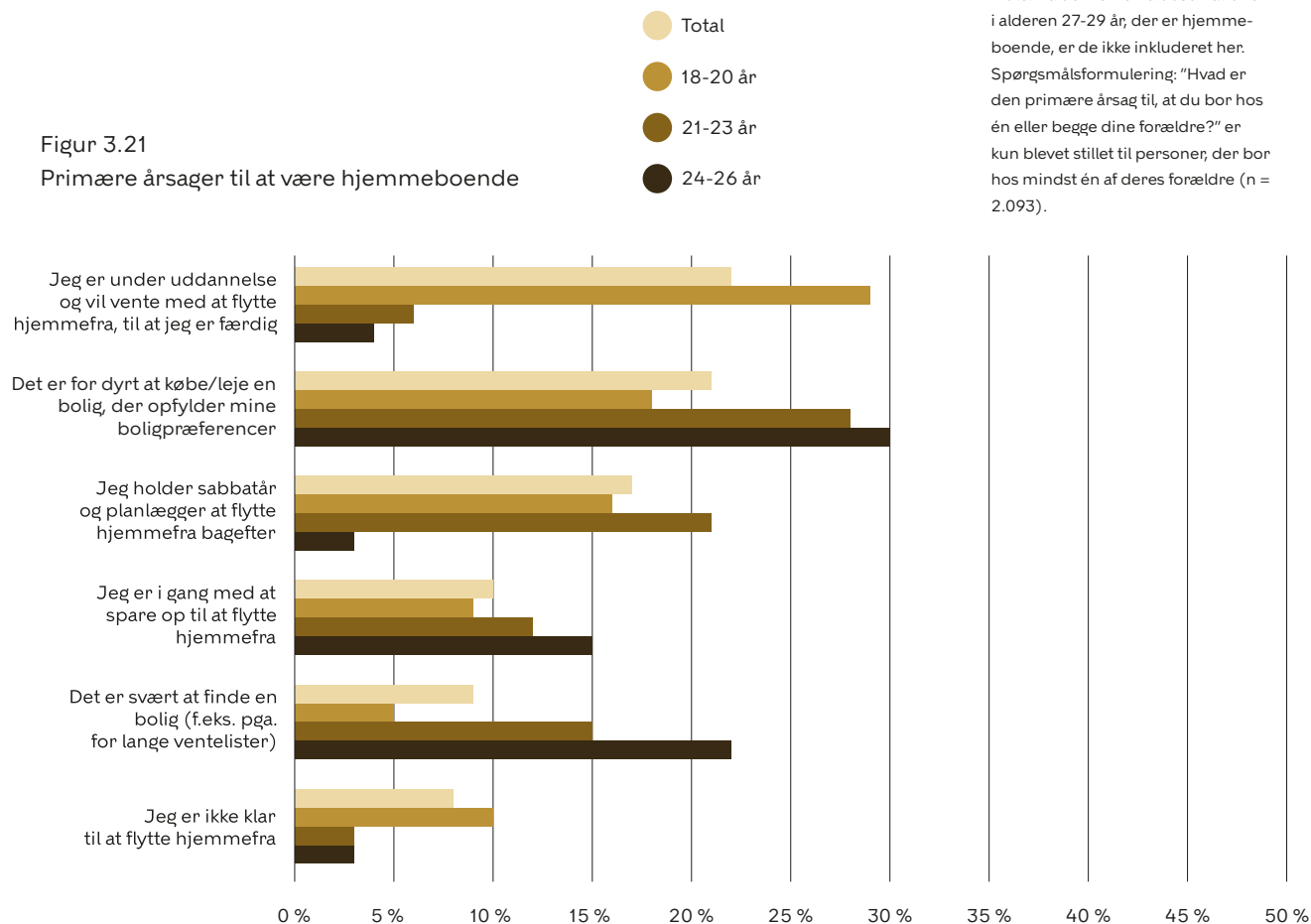
## Økonomi og mangel på boliger er de væsentligste årsager til, at unge bor hjemme

Samlet set bor knap halvdelen af de adspurgte unge hjemme (48 pct.). I den yngste gruppe – de 18-20-årige – bor 88 pct. hjemme.

For de 18-20-årige er årsagen til, at de bor hjemme oftest, at de er under uddannelse (29 pct.) eller holder sabbatår (16 pct.). For de hjemmeboende 21-29-årige handler det i højere grad om økonomi og ventelister til boliger.

På tværs af aldersgrupperne svarer mere end 40 pct. af de hjemmeboende, at det handler om økonomi og mangel på boliger, da de enten er ved at spare op, ikke har råd til en bolig, der matcher deres præferencer, eller at det er svært at finde en bolig, jf. figur 3.21.

Figur 3.21  
Primære årsager til at være hjemmeboende



Kilde: Survey om unge – potentielle – københavnernes boligønsker.

Note: Da der kun er få observationer i alderen 27-29 år, der er hjemmeboende, er de ikke inkluderet her.

Spørgsmålsformulering: "Hvad er den primære årsag til, at du bor hos én eller begge dine forældre?" er kun blevet stillet til personer, der bor hos mindst én af deres forældre (n = 2.093).



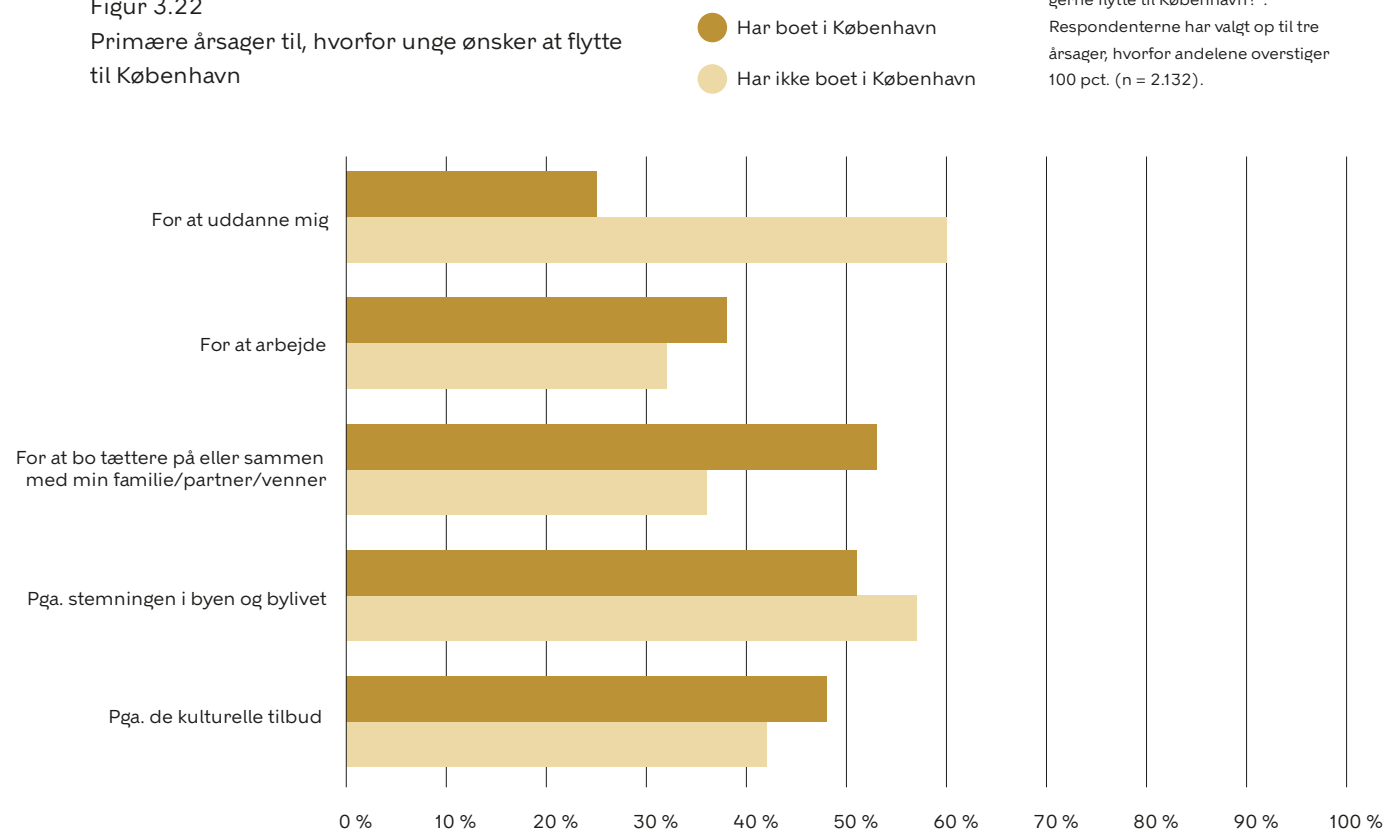
## Uddannelse, stemningen i byen, bylivet og de kulturelle tilbud er de primære årsager til, at unge vil flytte til byen

Unge, både dem der har og ikke har boet i byen før, tiltrækkes af stemningen i byen, bylivet og de kulturelle tilbud, som København tilbyder.

De unge, der tidligere har boet i København, er typisk ældre end dem, der ikke har, hvilket afspejler sig i deres motiver for at flytte til byen. Her angiver 53 pct., at de ønsker at flytte tilbage for at bo tættere på partner, familie og venner, jf. figur 3.22.

For de unge, der ikke tidligere har boet i København, peger 60 pct. på uddannelse som den primære årsag til, at de ønsker at flytte til byen, men også stemningen i byen og bylivet er en primær årsag for 57 pct. Byens kulturelle tilbud spiller også en væsentlig rolle.

Figur 3.22  
Primære årsager til, hvorfor unge ønsker at flytte til København



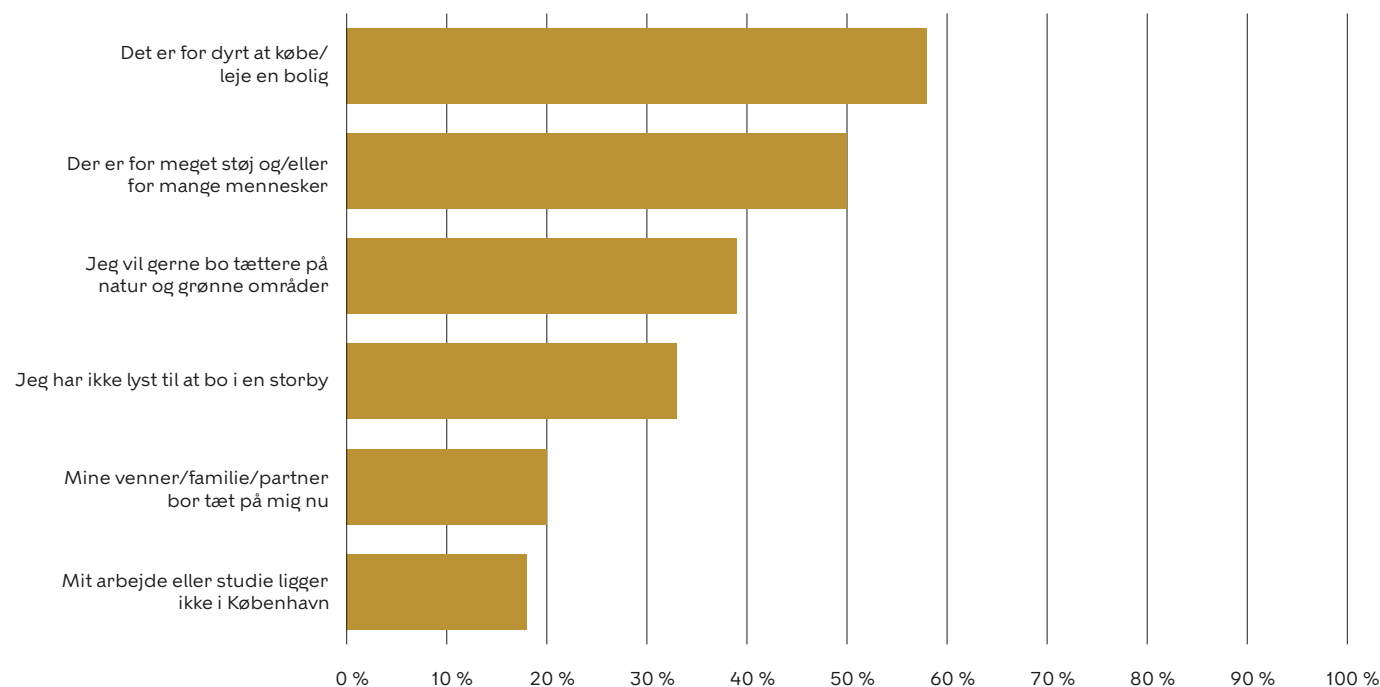


## Høje boligpriser, for meget støj og for mange mennesker holder 38 pct. af de unge tilbage fra at flytte til byen

Det er primært de ældre i aldersgruppen, der ikke har lyst til at flytte til byen, men det gælder også 22 pct. af de 18-20-årige.

Økonomi spiller på ny den væsentligste rolle for, hvorfor unge ikke ønsker at flytte til København. Halvdelen af de unge, der ikke er interesserede i at flytte til byen, angiver, at det skyldes, at der er for meget støj og/eller for mange mennesker i København, jf. figur 3.23. For 39 pct. gælder det, at de foretrækker at bo tættere på natur og grønne områder. 33 pct. har ikke lyst til at bo i en storby.

Figur 3.23  
Primære årsager til, at unge ikke er interesserede i at flytte til København



Kilde: Survey om unge – potentielle – københavnernes boligønsker.

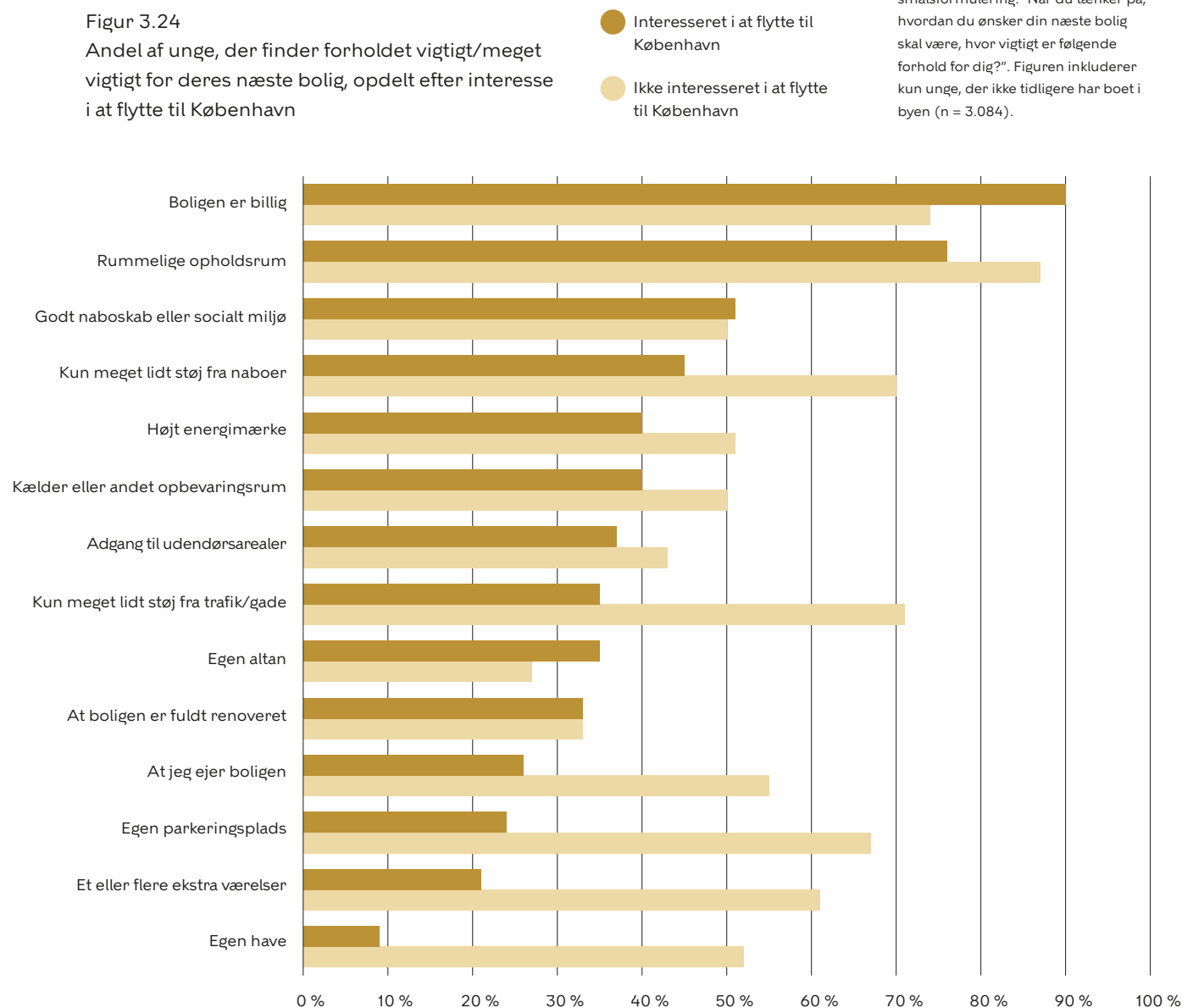
Note: Spørgsmålsformulering: "Hvad er de vigtigste grunde til, at du ikke har lyst til at flytte til København Vælg op til tre årsager?". Respondenterne har valgt op til tre årsager, hvorfor andelen overstiger 100 pct. Figuren inkluderer kun unge, der ikke er interesserede i at flytte til København (n = 1.634).

## De unge ønsker billige boliger med rummelige opholdsrum samt et stort og varieret udbud af byliv

Der er markante forskelle i unges boligpræferencer, når vi sammenligner unge, der er interesserede i at flytte til byen, med dem, der ikke er interesserede.

For unge, der er interesserede i at flytte til København, er det særligt vigtigt, at deres næste bolig er billig, har rummelige opholdsrum, og at der er et godt socialt miljø med naboerne, jf. figur 3.24. De ønsker sig af deres kommende kommune, at der er et rigt og varieret udbud af byliv, og at sport og idrætsfaciliteter er tilgængelige, jf. figur 3.25

Figur 3.24  
Andel af unge, der finder forholdet vigtigt/meget vigtigt for deres næste bolig, opdelt efter interesse i at flytte til København



Kilde: Survey om unge – potentielle – københavnernes boligønsker.

Note: Inkluderer dem, der har angivet "meget vigtigt" eller "vigtigt". Spørgsmålsformulering: "Når du tænker på, hvordan du ønsker din næste bolig skal være, hvor vigtigt er følgende forhold for dig?". Figuren inkluderer kun unge, der ikke tidligere har boet i byen (n = 3.084).

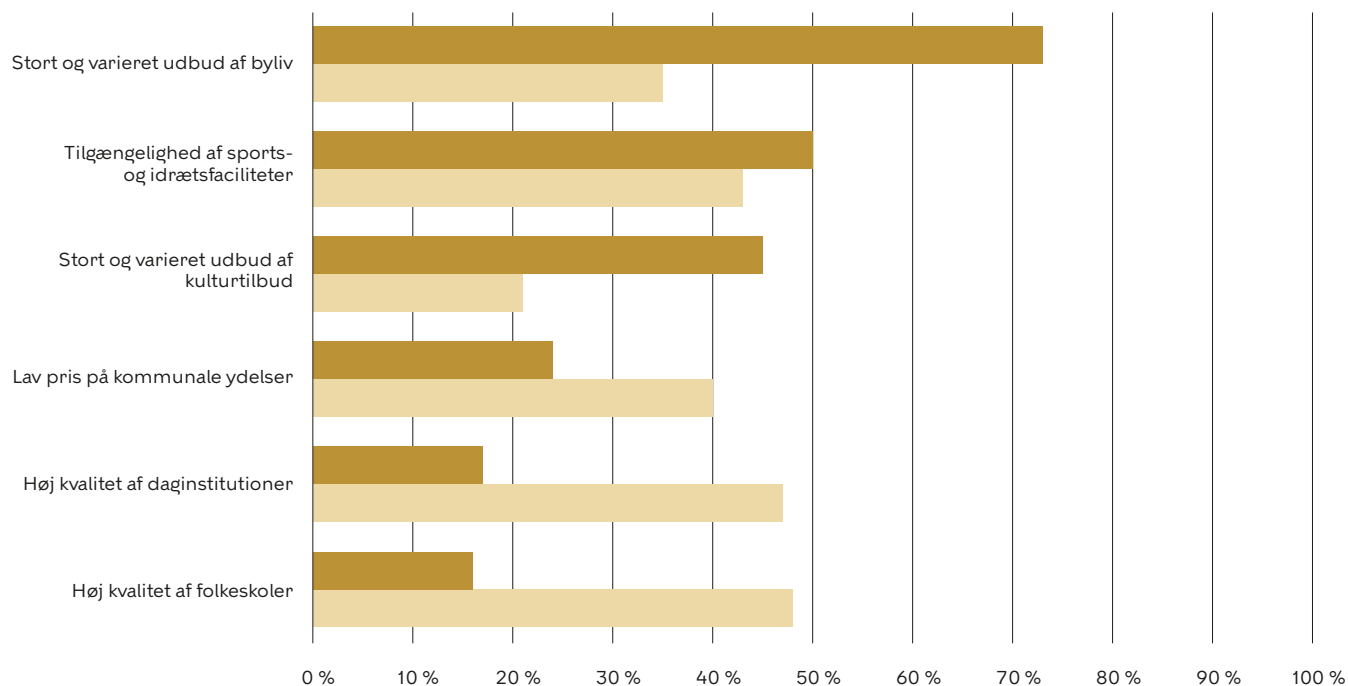
Figur 3.25

Andel af unge, der finder forholdet vigtigt/meget vigtigt for deres næste kommune, opdelt efter interesse i at flytte til København

- Interesseret i at flytte til København
- Ikke interesseret i at flytte til København

Kilde: Survey om unge – potentielle – københavnernes boligønsker.

Note: Inkluderer dem, der har angivet "meget vigtigt" eller "vigtigt". Spørgsmålsformulering: "Når du tænker på, hvordan du ønsker den kommune, din næste bolig skal ligge i, hvor vigtigt er følgende forhold for dig?". Figuren inkluderer kun unge, der ikke tidligere har boet i byen (n = 2.978).



For unge, som ikke er interesserede i at flytte til byen, er det mere vigtigt, at der er have, ekstra værelser, parkeringspladser, lavt støjniveau og høj kvalitet af institutioner til børn.

Boligpræferencerne er i høj grad påvirket af de adspurgtes livssituation. Resultaterne jf. figur 3.24 og 3.25 skal ses i lyset af, at personer, der er interesserede i at flytte til byen, er yngre og i højere grad studerende, sammenlignet med dem, der ikke er interesserede.

## Unge, potentielle københavnere ønsker betalbare, mindre boliger

Lidt under halvdelen af de adspurgte unge, der er interesserede i at flytte til byen, er villige til at betale max. 5.000 kr. om måneden for deres næste bolig. Ca. hver tredje er villig til at betale op til 7.500 kr., jf. figur 3.26.

Betalingsvilligheden kan hænge sammen med, at de unge ofte er studerende og sjældnere i fuldtidsjob.

Der er en tydelig sammenhæng mellem betalingsvillighed og ønsket boligstørrelse. Unge, der ønsker flere kvadratmeter, har også en større betalingsvillighed.

Den gennemsnitlige lejlighed i København er ca. 82 m<sup>2</sup>. 70 pct. af de unge, der er interesserede i at flytte til byen, ønsker at bo i en lejlighed, der er mindre end 81 m<sup>2</sup>, jf. figur 3.27.

Kilde: Survey om unge – potentielle – københavnernes boligønsker.

Note: Spørgsmålsformulering: "Hvor meget er du villig til at betale i månedlige boligudgifter? Boligudgifter inkluderer leje/andelsudgift, afdrag og renter på lån, boligskat samt vand, varme, el, gas mm.". Figuren inkluderer kun unge, der ikke tidligere har boet i byen, og som er interesserede i at bo i København (n = 1.747).

Max. 2.500 kr.

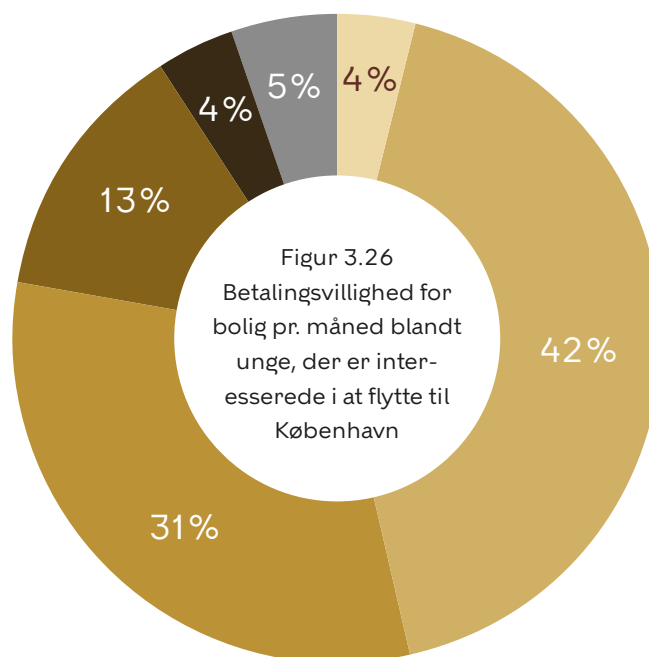
Max. 5.000 kr.

Max. 7.500 kr.

Max. 10.000 kr.

Max. 15.000 kr.

Ved ikke



Kilde: Survey om unge – potentielle – københavnernes boligønsker.

Note: Spørgsmålsformulering: "Hvilken størrelse ønsker du, at din næste bolig skal have?". Figuren inkluderer kun unge, der ikke tidligere har boet i byen, og som er interesserede i at bo i København (n = 1.747).

Mindre end 40 m<sup>2</sup>

41-60 m<sup>2</sup>

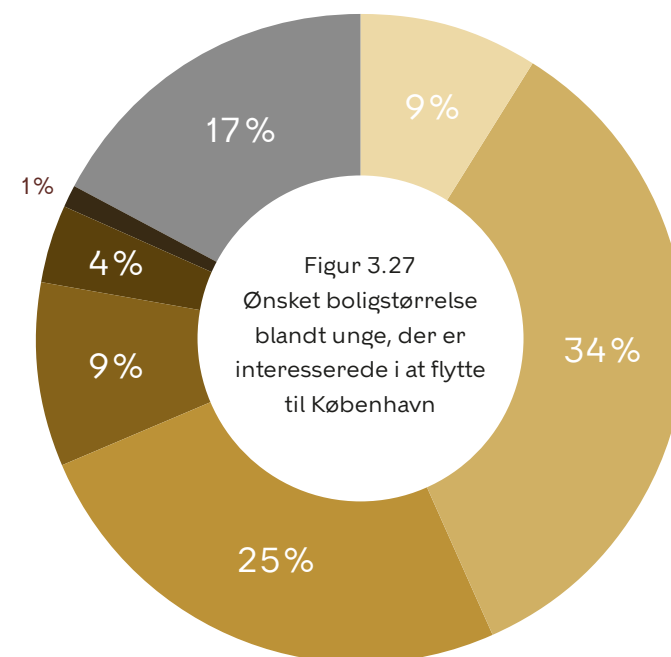
61-80 m<sup>2</sup>

81-100 m<sup>2</sup>

101-120 m<sup>2</sup>

Mere end 120 m<sup>2</sup>

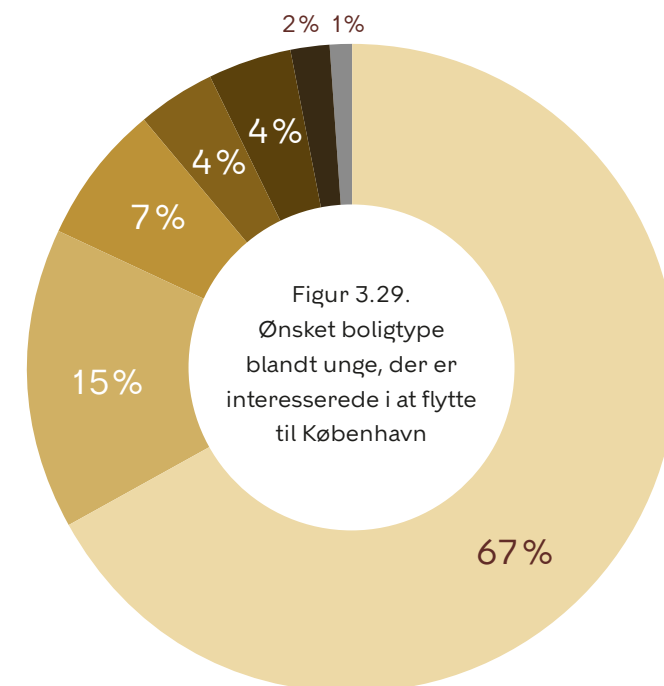
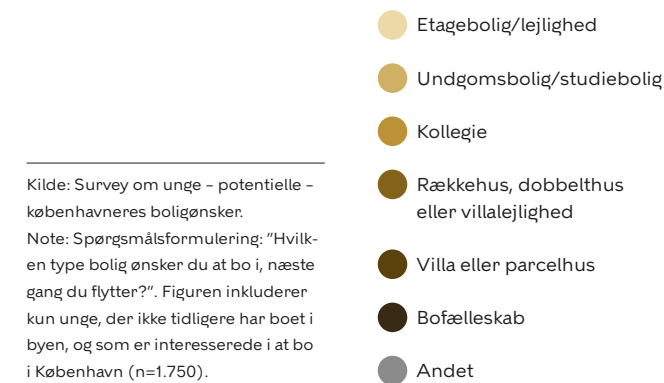
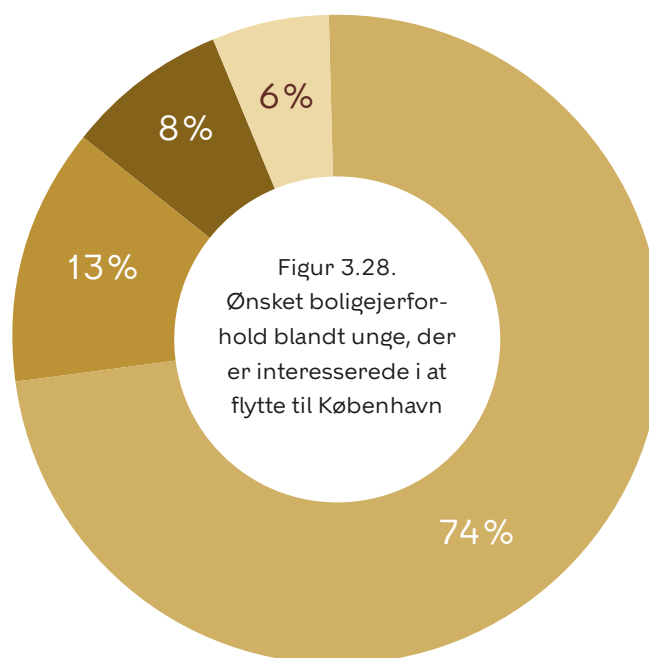
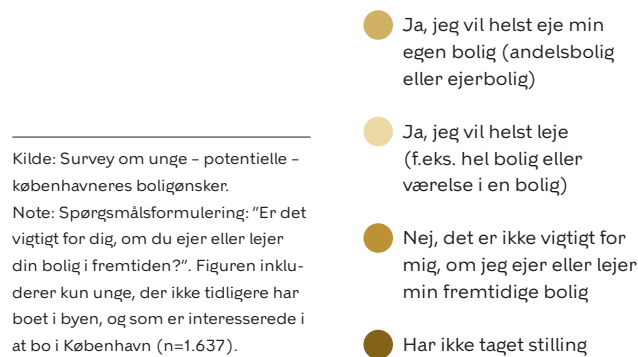
Ved ikke



## De fleste unge, potentielle københavnere ønsker at eje deres bolig i fremtiden

For 74 pct. af de unge, som er interesserede i at flytte til byen, er det vigtigt, at de ejer deres egen ejer- eller andelsbolig i fremtiden, jf. figur 3.28. For 13 pct. er det ikke vigtigt, om de ejer eller lejer deres bolig i fremtiden.

Når det kommer til boligtyper, ønsker 82 pct. af de unge at bo i en lejlighed eller en studiebolig, jf. figur 3.29. Syv pct. ønsker at bo på kollegie, og to pct. ønsker at bo i et bofællesskab.



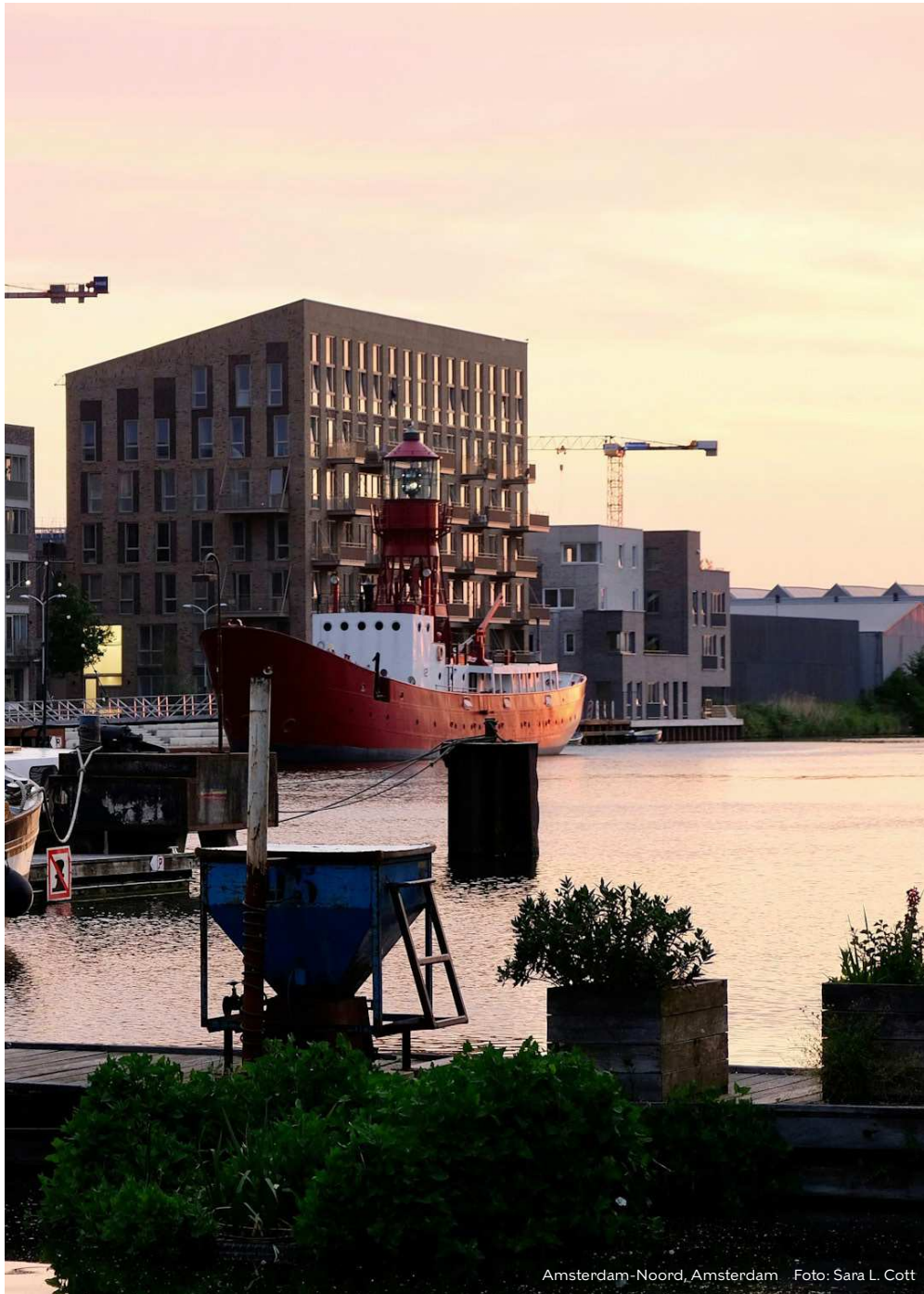


# Kapitel 4: Boligmarkedet i andre europæiske storbyer

Mange europæiske storbyer oplever ligesom København et stigende pres på boligmarkedet. Byerne har forskellige forudsætninger og håndterer udfordringerne forskelligt.







Amsterdam-Noord, Amsterdam Foto: Sara L. Cott

# Del 1: København og udvalgte europæiske storbyer

## Wien, Oslo og Amsterdam nævnes ofte som inspirationskilder

I kapitlet stilles skarpt på forholdene på boligmarkederne i de tre europæiske storbyer; Wien, Oslo og Amsterdam. De er udvalgt, da Wien ofte fremhæves for sin høje andel af billige lejeboliger, Oslo for sine boligkøbskoncepter målrettet førstegangskøbere, og Amsterdam for sin huslejeregulering. Samtidig deler byernes boligmarkeder en række karakteristika med København, som gør dem til et relevant sammenligningsgrundlag, men byerne har dog samtidig forskellige forudsætninger for at kunne håndtere deres boligmæssige udfordringer.

I det følgende beskrives boligmarkederne i de tre byer, herunder hvordan man i de enkelte byer forsøger at håndtere udfordringerne på boligmarkederne. På kort sigt varierer byernes tilgange betydeligt. På langt sigt har alle byerne fokus på at øge boligudbuddet.

Selvom en sammenligning kan give inspiration til løsninger af boligmarkedets udfordringer i København, er det vigtigt at huske på, at byudviklingspolitik, boligmarkedets nationale rammevilkår og øvrige forudsætninger varierer fra land til land og fra by til by – og dermed er kontekstafhængige og således ikke kan overføres 1:1.

Sonnwendviertel, Wien Foto: © City of Vienna / Christian Fürthner (2019)



### Sonnwendviertel

Sonnwendviertel er et nyt byområde i Wien, der rummer 5.500 boliger, ca. 13.000 indbyggere og 20.000 arbejdspladser, butikker, en skole og en park på ca. 7 ha. Over 2.000 af boligerne er offentligt støttede billige lejeboliger.



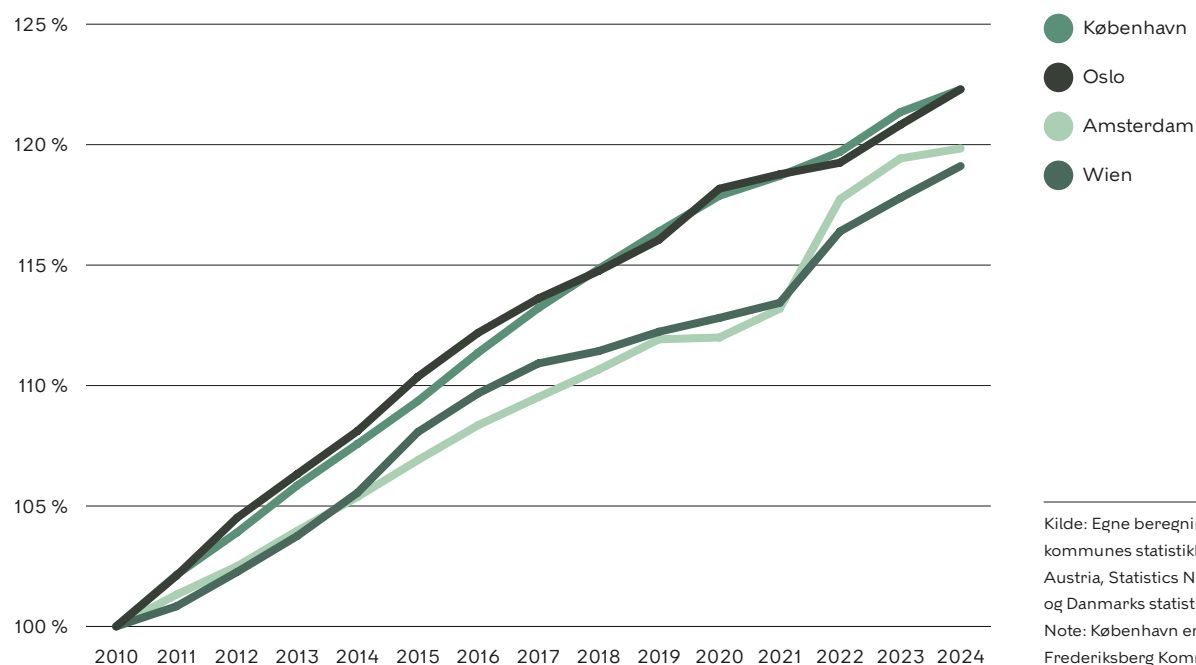
## Wien, Oslo og Amsterdam har – ligesom København – oplevet en høj befolkningsvækst, som forventes at fortsætte

Siden 2010 er byerne vokset i nogenlunde samme takt, jf. figur 4.1. København og Oslo er vokset procentmæssigt mest, begge med en stigning i indbyggertallet på 22 pct. siden 2010. Wien er vokset mindst med en stigning på 19 pct.

I 2024 havde København (inkl. Frederiksberg) omkring 770.000 indbyggere, Oslo ca. 720.000, Amsterdam omkring 935.000 og Wien lidt over 2 millioner.

Alle byerne forventer fortsat at vokse de kommende år. Wien forventes at vokse med ca. 200.000 nye indbyggere frem mod 2040, Amsterdam med ca. 170.000 inden 2055, Oslo med ca. 106.000 inden 2050 og København med ca. 110.000 frem mod 2060.

Figur 4.1  
Indekseret befolkningsudvikling  
i Oslo, Wien, Amsterdam og København,  
(2010=100)



## Ejerboligpriserne i Wien, Oslo og Amsterdam har – ligesom i København – været støt stigende de seneste 10 år

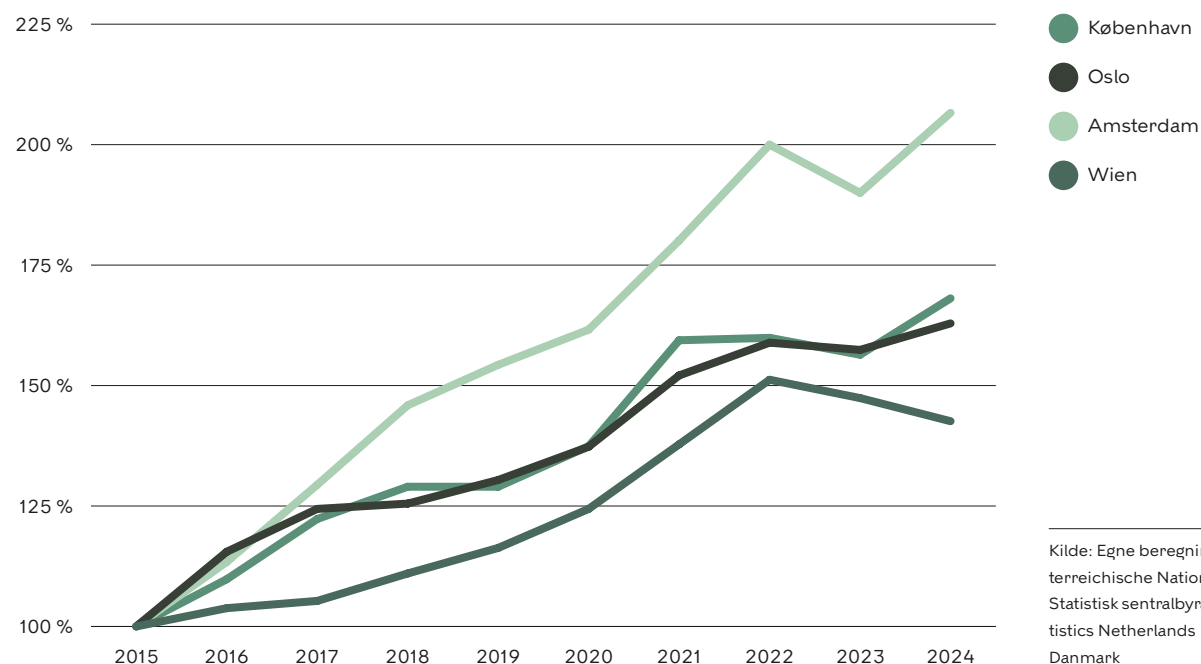
Den markante befolkningstilvækst i Wien, Oslo og Amsterdam har – ligesom i København – øget presset på de lokale boligmarkeder og været medvirkende til betydelige prisstigninger på ejerboliger.

Prisstigningen har været lavest i Wien, hvor priserne fra 2015 til 2024 er steget med 43 pct., og siden 2022 har været let faldende, jf. figur 4.2. I Oslo og København har stigningerne været nogenlunde ens på hhv. 63 og 68 pct., mens Amsterdam har oplevet den kraftigste udvikling med en fordobling af boligpriserne siden 2015.

Bygrænserne gør direkte sammenligninger vanskelige, f.eks. ift. boligpriser. Wien og Oslo dækker hver især over 400 km<sup>2</sup>, mens Amsterdam og København ligger på knap 200 km<sup>2</sup>. De to førstnævnte byer omfatter dermed flere forstadsprægede områder, som ikke på samme måde indgår i de to sidstnævnte byer.

I 2024 kostede en 80 m<sup>2</sup> ejerlejlighed i Oslo i gennemsnit 4.880.000 kr., i Wien kostede den 2.949.000 kr., i Amsterdam 5.078.000 kr. og i København 4.370.000 kr.

Figur 4.2  
Indekseret boligprisudvikling for ejerboliger  
i Oslo, Wien, Amsterdam og København,  
(2015=100)





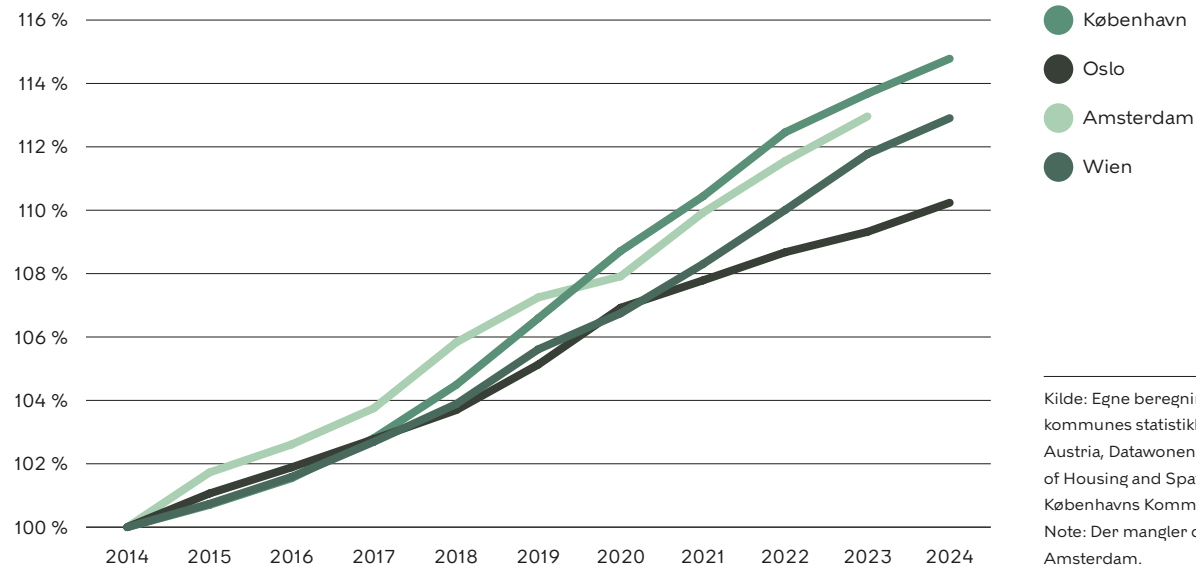
## I alle fire byer er der de seneste 10 år kommet flere nye borgere end nye boliger

Fra 2014 til 2024 er antallet af boliger vokset i alle byerne, jf. figur 4.3.

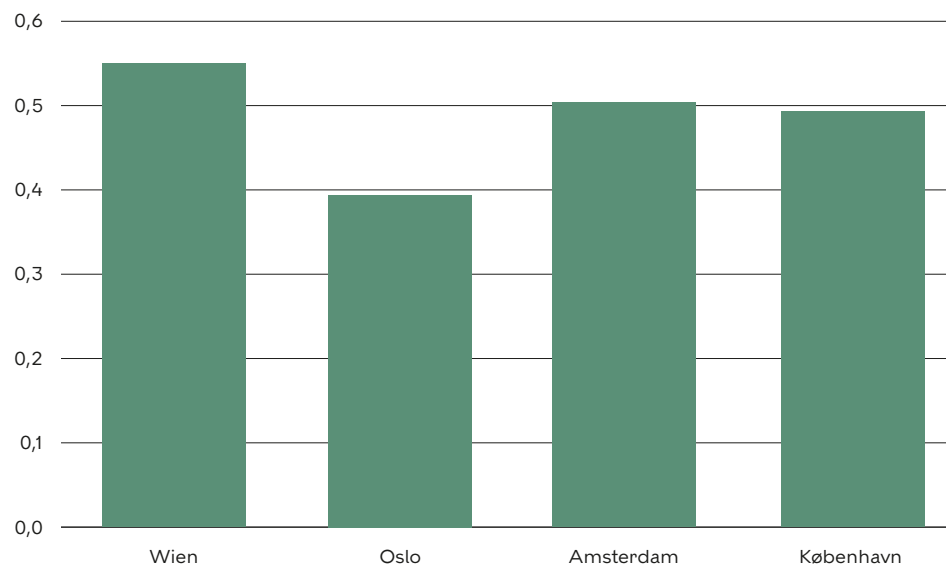
København har oplevet den største procentmæssige stigning med 15 pct., svarende til ca. 44.000 boliger. I samme periode er kommunen vokset med ca. 90.000 indbyggere. Dermed er der etableret 0,49 ny bolig pr. ny indbygger, jf. figur 4.4. Samlet var der i København i 2024 0,53 bolig pr. borger.

Boligudbygningen er i perioden 2014-2024 steget mellem 10-13 pct. for Wien, Amsterdam og Oslo. I Wien er der etableret 0,55 ny bolig pr. ny indbygger, i Amsterdam er tallet 0,50, mens der i Oslo er etableret 0,39 ny bolig pr. ny indbygger.

Figur 4.3  
Indekseret udvikling i antallet af boliger for Oslo, Wien, Amsterdam og København, (2014=100)



Figur 4.4  
Nye boliger pr. ny indbygger, Oslo, Wien, Amsterdam og København, 2014-2024



## Alle fire byer har planer om at etablere flere boliger fremadrettet

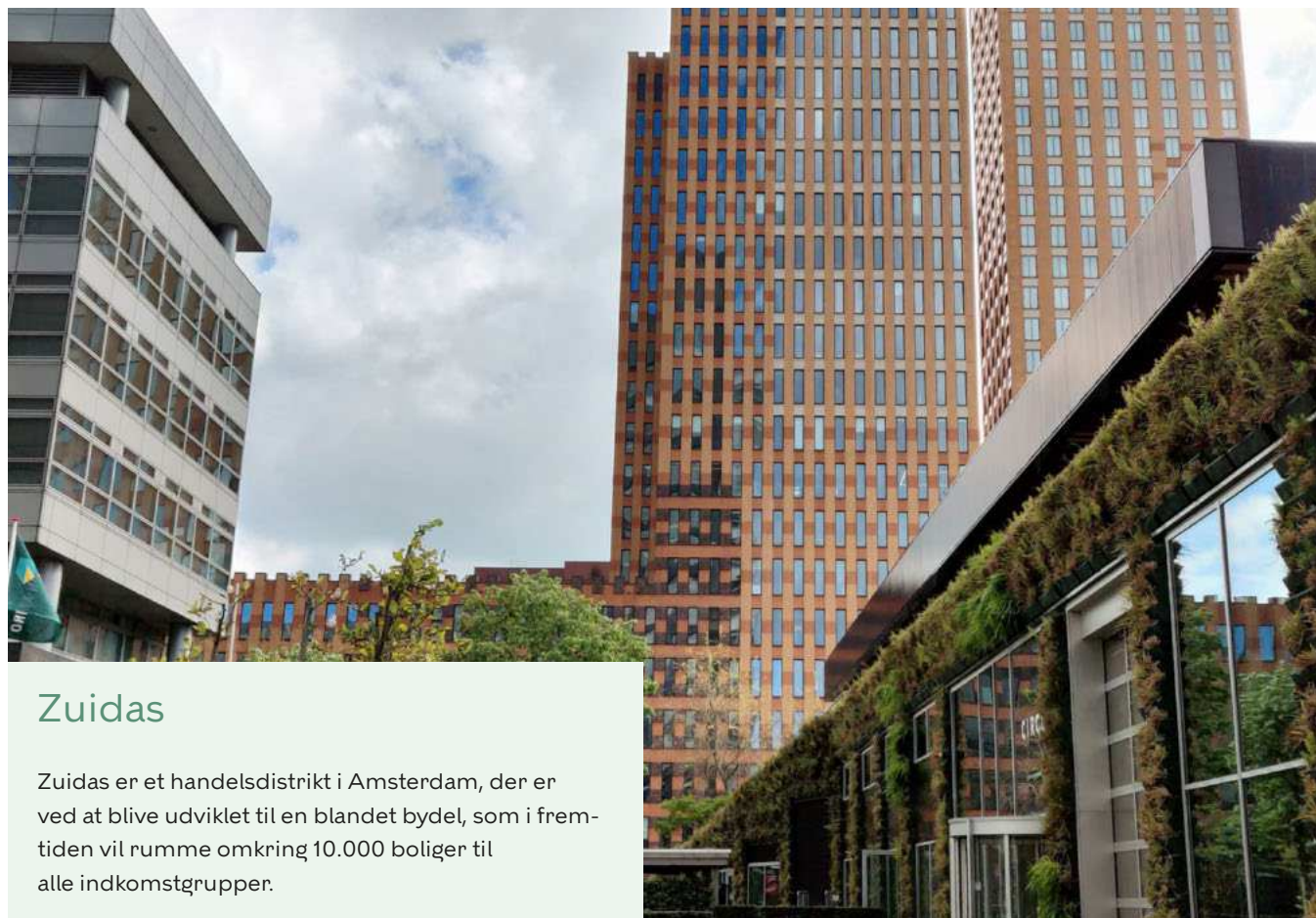
I Wien er det planen, at der de næste 10-15 år skal opføres omkring 8.500 boliger om året (Der Wien-Plan 2035, 2025). Det svarer til ca. 85.000 boliger inden 2035 og ca. 127.500 boliger inden 2040.

I Oslo er der planer om at etablere op til 120.000 nye boliger inden 2040 (Oslo mot 2024, 2023). Det svarer til ca. 7.000 nye boliger om året.

Amsterdam har som mål at skabe mindst 150.000 boliger inden 2050 (Comprehensive Vision Amsterdam 2025, 2021). Det svarer til ca. 5.000 nye boliger om året.

Med Københavns Kommuneplan 2024 satte kommunen en målsætning om 40.000 nye boliger frem mod 2036, svarende til ca. 3.300 boliger om året.

Zuidas, Amsterdam Foto: Svetlana Kruzhylina



### Zuidas

Zuidas er et handelsdistrikt i Amsterdam, der er ved at blive udviklet til en blandet bydel, som i fremtiden vil rumme omkring 10.000 boliger til alle indkomstgrupper.



Wien Foto: Jacek Dylag

## **Del 2: Boligmarked- erne i Wien, Amsterdam og Oslo**



Seestadt Aspern, Wien Foto: © City of Vienna / Christian Fürthner (2019)



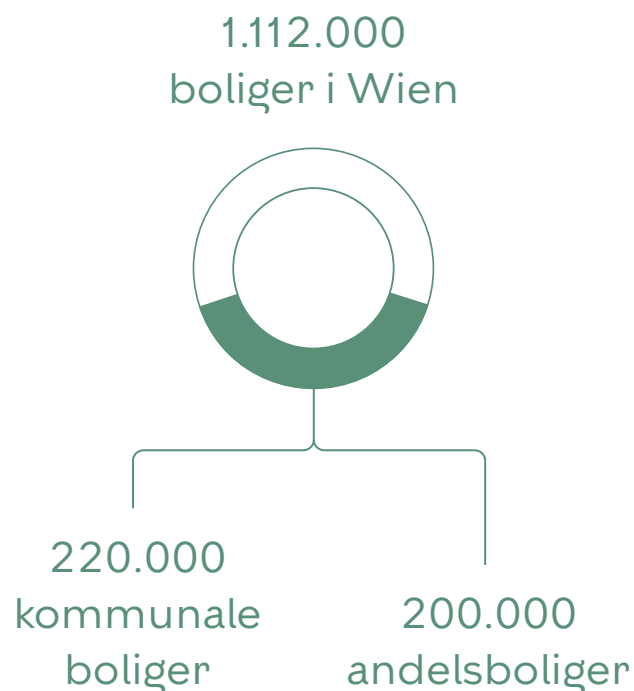
## Seestadt Aspern

Seestadt Aspern er et stort kvarter, der er under udvikling i det nordøstlige Wien. I området bliver der plads til over 25.000 beboere, i omkring 11.500 boliger, og omkring 20.000 arbejdspladser samt et 5 ha stort sø- og parkanlæg.



# Wien

Ca. 40 pct. af Wiens boliger er offentligt støttede, billige kommunale boliger og andelsboliger



Wien har i over 100 år opbygget et boligmarked, der giver plads til mange forskellige befolkningsgrupper og hvor huslejeniveauerne holdes mere stabile end i de fleste andre storbyer. På trods af en markant befolkningsvækst de seneste årtier har Wien formået at forblive en by, hvor en stor andel af befolkningen bor i betalbare lejeboliger, jf. figur 4.5.

Wien er karakteriseret ved en høj andel af lejeboliger (omkring 75 pct.), samt at omkring halvdelen af indbyggerne bor i relativt billige, kommunale boliger, andelsboliger eller regulerede private udlejningsboliger. Omvendt fylder ejerboliger og private, uregulerede udlejningsboliger relativt lidt, hvilket presser priserne i de segmenter op.

Wien vokser fortsat, og for nye tilflyttere kan det være svært at få adgang til en billig bolig på trods af et relativt stort udbud. F.eks. er det et krav, at man har haft hovedbopæl i Wien i mindst 2 år for at kunne ansøge om at komme i betragtning til de billige kommunale boliger og billige andelsboliger.



## Kommunale boliger

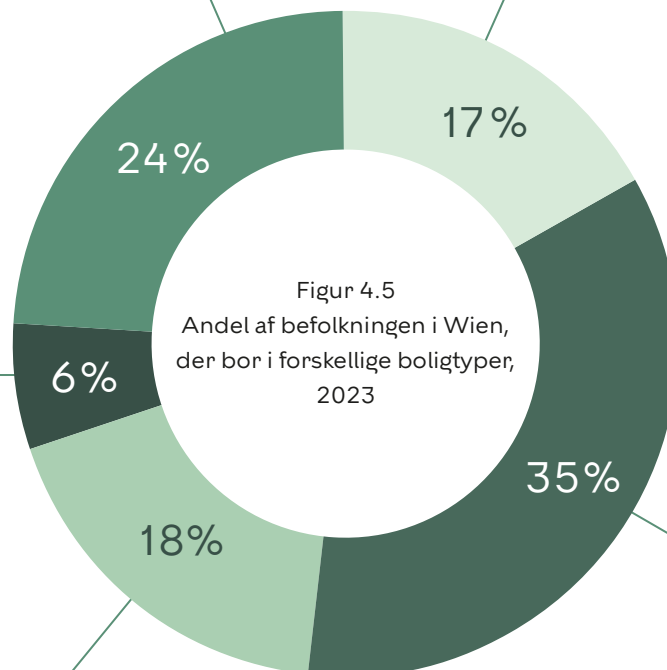
- Bygge- og driftansvaret ligger hos byen Wien
- Lav husleje
- Tildeles ud fra ventelister
- Formålet er at sikre den brede befolkning adgang til boliger
- Adgangen til boligerne afhænger primært af indkomst, boligbehov og hvor længe, man har boet i Wien. Indkomstgrænserne er fastsat, så ca. 75 pct. af husstandene i Wien opfylder kravene
- Bygget siden starten af 1900-tallet. Stoppedes med at blive bygget i 1990, men er blevet genoptaget i en ny model i 2015

## Andre

- Inkluderer bl.a. plejehjem og studieboliger

## Ejerboliger

- Andelen af befolkningen, der bor i ejerbolig, er ca. den samme i Wien og København
- Flere ejerboliger er kommet til de senere år



Figur 4.5  
Andel af befolkningen i Wien,  
der bor i forskellige boligtyper,  
2023

## Andelsboliger

- Offentligt støttede lejeboliger og derfor omfattet af særlige love, hvor lejen reguleres (pris- og tidsmæssigt) og overskud begrænses (max 3,5 pct.)
- Opført og drevet af boligkooperativer eller almennyttige selskaber
- Adgang er ofte via medlemskab i en boligforening
- Adgangskrav er de samme som for kommunale boliger
- Huslejen er moderat, stabil og ofte en smule højere ift. kommunale boliger
- Der kræves et finansieringsbidrag ved indflytning, som varierer meget og afhænger af lejlighedens størrelse, beliggenhed, bygningens alder, mm. For en ny, gennemsnitlig lejlighed kan et bidrag på omkring 112.000 kr. forventes. Når man fraflytter, refunderes en stor del af beløbet.

## Private udlejningsboliger

- Findes både med regulerede og uregulerede kontrakter
- I ældre byggeri (før 1945) gælder stram huslejekontrol, hvilket holder lejeniveauet nede
- I nyere byggeri er markedet mere frit, og her ligger huslejen typisk højere
- Lejeaftaler er ofte kortvarige (typisk tre til fem år). Fornyelser ledsages typisk af huslejestigninger

## Østrig og Wien prioriterer at støtte boligbyggeri over at støtte lejere

Et centralt træk ved Østrigs boligpolitik er, at det oftest er bygninger frem for lejere, der understøttes økonomisk af det offentlige – hvilket er modsat hovedtilgangen i Danmark. Det er især tilfældet i Wien, hvor omkring tre fjerdedele af delstatens boligbudget går til at understøtte byggeriet af billige boliger.

Ifølge OECD udgør udgifterne til socialt boligbyggeri ca. 0,25 pct. af BNP i hele Østrig. Til sammenligning udgør de 0,03 pct. i Danmark. Udgifterne til boligtilskud udgør derimod 0,09 pct. af BNP i Østrig og 0,72 pct. i Danmark.

Da Wien både er delstat og kommune, er de økonomiske konsekvenser ved de relativt høje investeringer i boliger svære at sammenligne. Wiens regnskab for 2024 viste et underskud på ca. 13 mia. kr. Wien har for nuværende en gæld på 88 mia. kr., samt aktiver for 282 mia. kr. og reserver for 10 mia. kr. (Stadt Wien, 2024).

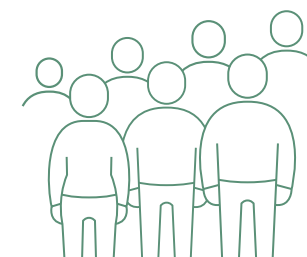
Ud over at Wien, i form af de kommunale boliger, selv er boligejer og -udlejer, så støtter Wien almennyttige boligforeninger gennem lavtforrentede lån og tilskud til boligprojekter. Lånene dækker typisk omkring 35 pct. af byggeomkostningerne, mens resten finansieres gennem banklån, bygherrernes egenkapital og i nogle tilfælde lejerne egne bidrag. Huslejen i offentligt støttede byggerier er lovreguleret i hele låneperioden, som typisk strækker sig over 40 år.

## Wien bruger aktivt sine jordreserver i byudviklingen

Wien ejer betydelige jordreserver og bruger dem aktivt til at styre udviklingen af byens boligmarked – hvilket f.eks. ikke er muligt i en dansk kontekst, da kommunerne i udgangspunktet har en begrænset mulighed for at varetage opgaver relateret til boligforsyningen, og derudover som udgangspunkt ikke må sælge jord til under markedsprisen. Wien har siden 1984 opkøbt, udviklet og solgt byggegrunde samt udlejet grunde med byggeretter.

Den østrigske stat medfinansierer ligeledes ofte infrastrukturen, hvilket medvirker til at holde priserne på byggegrunde nede.

### Wiens udvikling 2011-2021



+230.000 indbyggere  
↑ 13,4 pct.



+100.000 nye boliger  
↑ 12,5 pct.

## Lave huslejer og adgang til billige boliger håndteres med lovgivning

Lejernes rettigheder i Østrig reguleres gennem lovgivning på føderalt niveau.

Lejeboliger opført før 1953, udlejede ejerlejligheder, som er bygget før 1945, samt alle offentligt støttede boliger (kommunale boliger og andelsboliger) er omfattet af huslejerregulering. Det betyder, at husleje, driftsomkostninger og investeringsudgifter er underlagt regulering.

Adgangen til offentligt støttede boliger (kommunale boliger og andelsboliger) i Wien afhænger primært af indkomst og boligbehov. Indkomstgrænserne er fastsat, så ca. 75 pct. af husstandene opfylder kravene for at få adgang. Når en husstand først har fået tildelt en bolig, bliver indkomsten ikke efterfølgende vurderet igen.

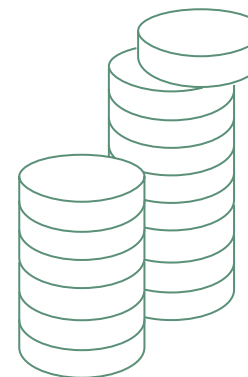
Når de gennemsnitlige lejeniveauer i Wien, sammenlignes med lejeniveauer i andre byer, skal der tages højde for, at den disponible indkomst, leveomkostninger m.m. varierer mellem byer.

Månedlig leje for nye kommunale boliger og andelsboliger:



$1 \text{ m}^2 \approx 60\text{-}90 \text{ kr./md.}$   
 $75 \text{ m}^2 \approx 4.500\text{-}6.750 \text{ kr./md.}$

Månedlig leje for nye lejligheder på det frie marked:



$1 \text{ m}^2 \approx 125\text{-}175 \text{ kr./md.}$   
 $75 \text{ m}^2 \approx 9.375\text{-}13.125 \text{ kr./md.}$

Kilde: Providing homes for all, Urban Innovation Vienna; Green Social Housing; Lessons from Vienna, The Climate and Community Institute

# Amsterdam

## Billige lejeboliger udgør en stor del af lejemarkedet i Amsterdam

I 2024 var 30 pct. af Amsterdams 480.000 boliger ejerboliger, mens 70 pct. var lejeboliger fordelt mellem boliger ejet af hhv. boligorganisationer (40 pct.) og private udlejere (30 pct.), jf. figur 4.6.



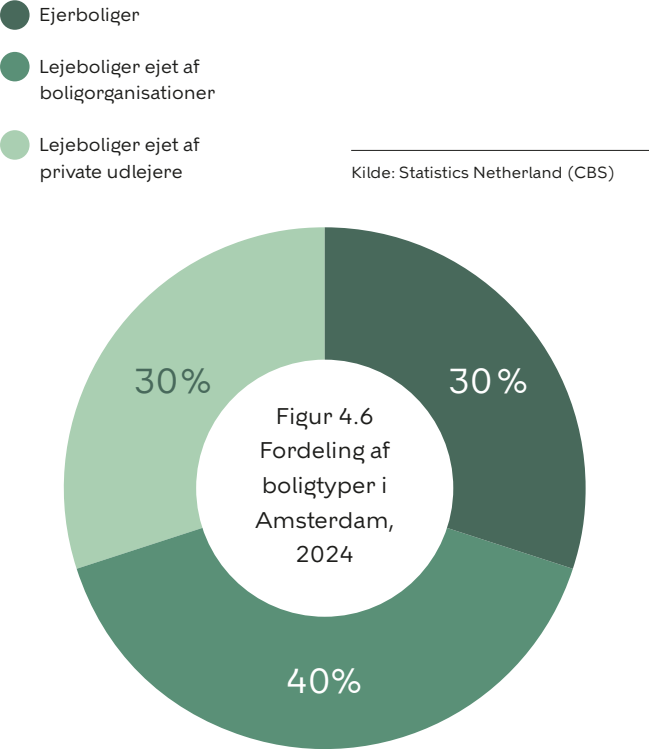
Sluisbuurt, Amsterdam Illustration: Gemeente Amsterdam

Ca. 66 pct. af lejeboligerne i Amsterdam havde i 2023 et huslejeniveau, der gjorde, at de kunne karakteriseres som billige sociale boliger, men andelen har været let faldende over de seneste år (fra 68 pct. i 2021 til 66 pct. i 2023). Omvendt har andelen af dyrere lejeboliger været let stigende (fra 21 pct. i 2021 til 22 pct. i 2023).

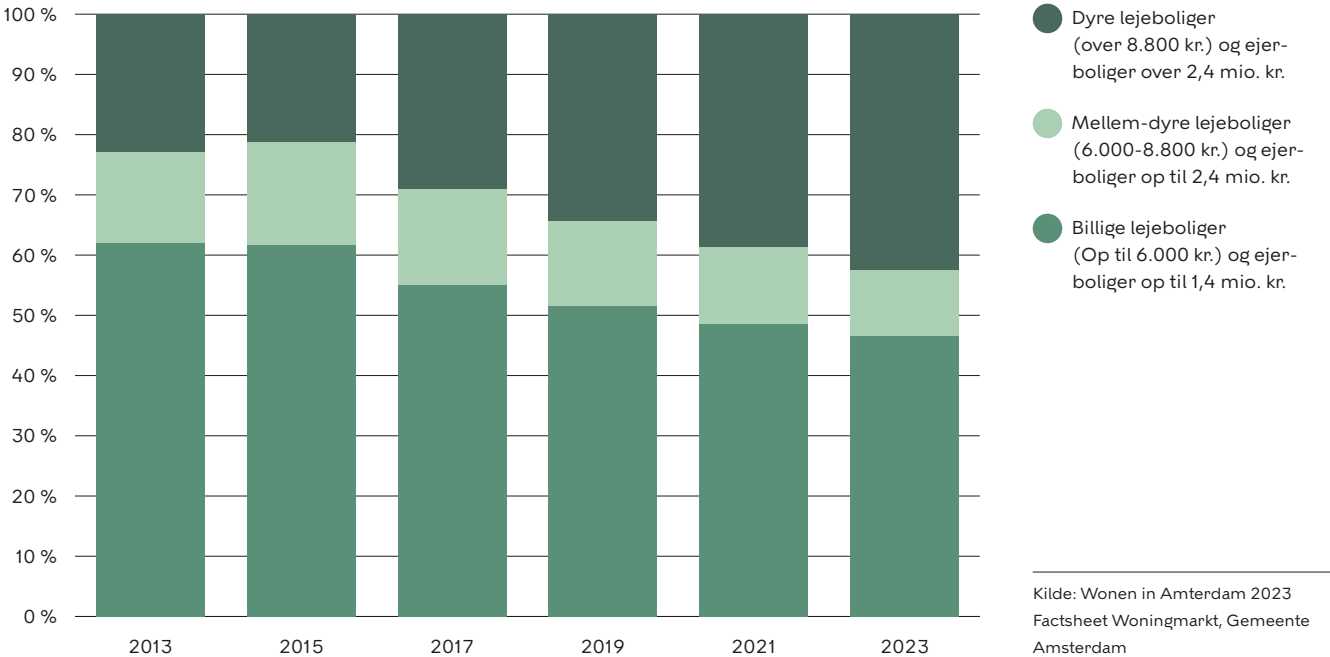
### Sluisbuurt

Sluisbuurt er et nyt, grønt kvarter i Amsterdam, der forventes at stå færdigt omkring 2035. Området skal huse 5.500 boliger i en blanding af lave og høje bygninger.

Ses der på den samlede boligbestand er tendensen ligeledes, at andelen af billige boliger er faldende. I 2013 var 62 pct. af boligbestanden økonomisk overkommelig, mens andelen i 2023 var faldet til 47 pct., jf. figur 4.7. Udviklingen skyldes formentlig de markante prisstigninger på ejerboligmarkedet, men huslejerne har ligeledes været stigende i perioden.



Figur 4.7  
Udvikling i boligmassen efter prisinddeling, Amsterdam 2013-2023





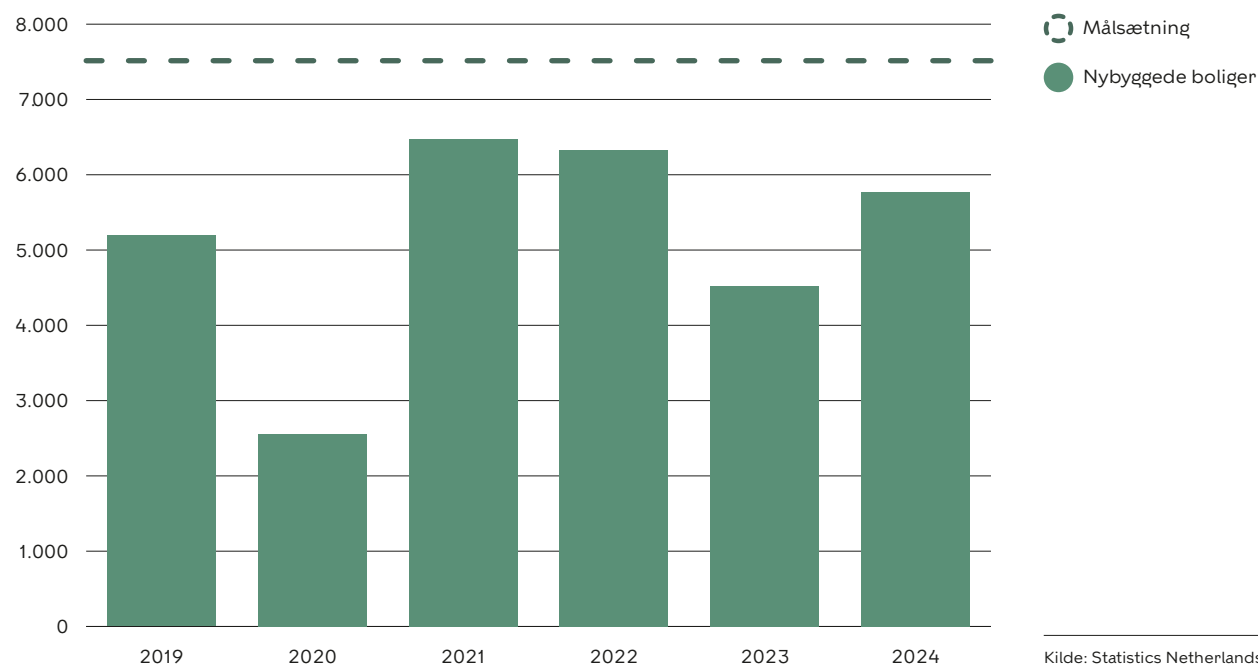
## Amsterdams ejerboliger er steget kraftigt i pris

Priserne på ejerboliger er steget kraftigt i Amsterdam – siden 2015 er priserne mere end fordoblet, jf. figur 4.2. Ligeledes er markedsløjen for særligt uregulerede lejeboliger steget markant, hvilket har skabt lange ventelister til huslejereregulerede boliger.

Som et modsvar besluttede bystyret i Amsterdam i 2018, at der skulle opføres 52.500 nye boliger i perioden 2019-2025 (dvs. 7.500 boliger årligt), hvoraf 17.500 boliger skulle opføres som billige sociale lejeboliger. Dette har dog vist sig vanskeligt at opnå, jf. figur 4.8. I perioden 2019-2024 blev der samlet set opført ca. 31.000 nye boliger, hvilket er ca. 14.000 færre boliger end målsætningen tilsiger for perioden.

Det er vanskeligt at isolere en enkeltstående hovedforklaring på det utilstrækkelige byggeomfang, men stigende byggeomkostninger, høje grundpriser, stigende renter, skiftende regulering og langsommelige godkendelsesprocesser er nogle af de forklaringer, som fremhæves. Senest betyder ny regulering, at en større del af udlejningsmarkedet underlægges huslejereregulering, jf. s. 111, hvilket påvirker rentabiliteten af nye lejeboligprojekter.

Figur 4.8  
Antal nybyggede boliger i Amsterdam,  
2019-2024



## Øget fokus på betalbare lejeboliger til særligt mellemindkomstgrupper

Som et svar på den voksende mangel på betalbare boliger i Amsterdam og andre større hollandske byer er der med vedtagelsen af Affordable Rent Act, gældende fra 1. juli 2024, indført huslejeregulering for mellemsegmentet af lejeboliger, jf. faktaboks. Indtil da har det alene været 'sociale' boliger målrettet lavindkomstgrupper, der var omfattet af huslejeregulering.

Indførelse af huslejeregulering for mellemsegmentet af lejeboliger skal gøre det lettere for mellemindkomstgrupper såsom lærere, politibetjente og sygeplejersker at bosætte sig i de større byer.

Mellemsegmentet udgøres af lejeboliger med en husleje (og dermed pointscore) over niveauet for 'sociale' boliger (dvs. ca. 6.700 kr./md.), men med en maksimal månedlig husleje i 2025 på ca. 8.850 kr.. Boligerne målrettes husstande med en maksimal årlig indkomst på ca. 500.000 kr. for enlige og ca. 670.000 kr. for flerpersoners husstande.

Det er endnu for tidligt at evaluere effekten af den udvide- de huslejeregulering på boligmarkedet i Amsterdam, herunder effekten på incitamentet for opførelse af nye private lejeboliger.

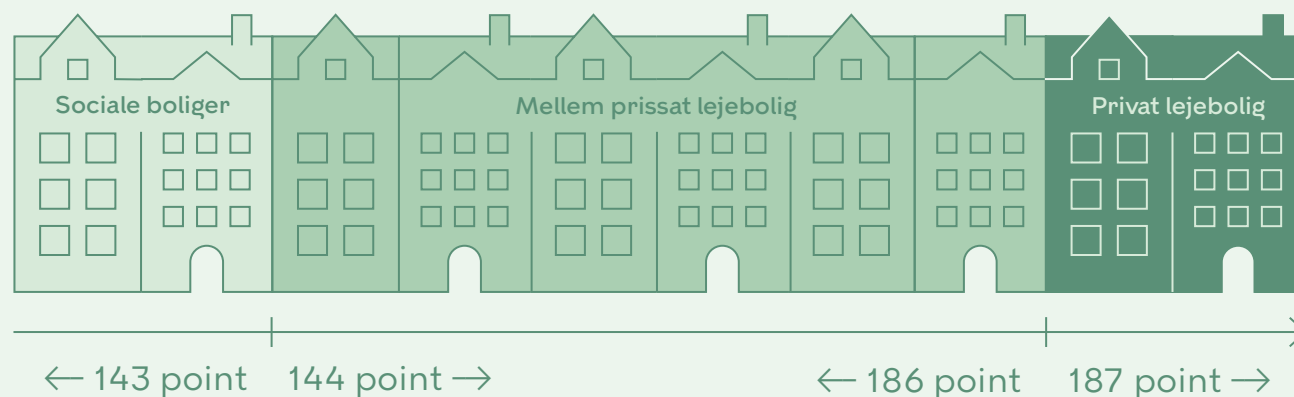
## Lejeregulering i Holland

En væsentlig del af det hollandske lejemarked er tæt reguleret og følger et pointsystem (det såkaldte WWS-system), hvor den enkelte lejebolig tildeles en score baseret på boligens karakteristika (såsom størrelse, beliggenhed, faciliteter, energimærke, adgang til altan/ udearealer m.v.). Scoren har betydning for, hvilken regulering boligen underlægges, herunder om boligen omfattes af et husjeloft, samt hvor meget huslejen evt. kan stige årligt.

Boliger, der scorer op til 143 point, er såkaldte sociale lejeboliger, der er underlagt et husjeloft, og hvor adgangen til boligerne primært er målrettet lavindkomstgrupper. I 2025 udgør den maksimale månedlige husleje ved nyudlejning ca. 6.700 kr./md., mens indkomstgrænsen er fastsat til ca. 371.000 kr. for enlige og ca. 409.000 kr. for flerpersoners husstande.

Indtil 1. juli 2024 var lejeboliger med en husleje over niveauet for sociale boliger (dvs. med en score på over 143) ikke underlagt huslejeregulering, og lejen kunne aftales frit.

Med de nye ændringer er det kun boliger med en husleje over den maksimale leje i mellemsegmentet (dvs. med en score over 186 point), som ikke er underlagt et husjeloft, og hvor lejen frit kan fastsættes som hidtil.



# Oslo

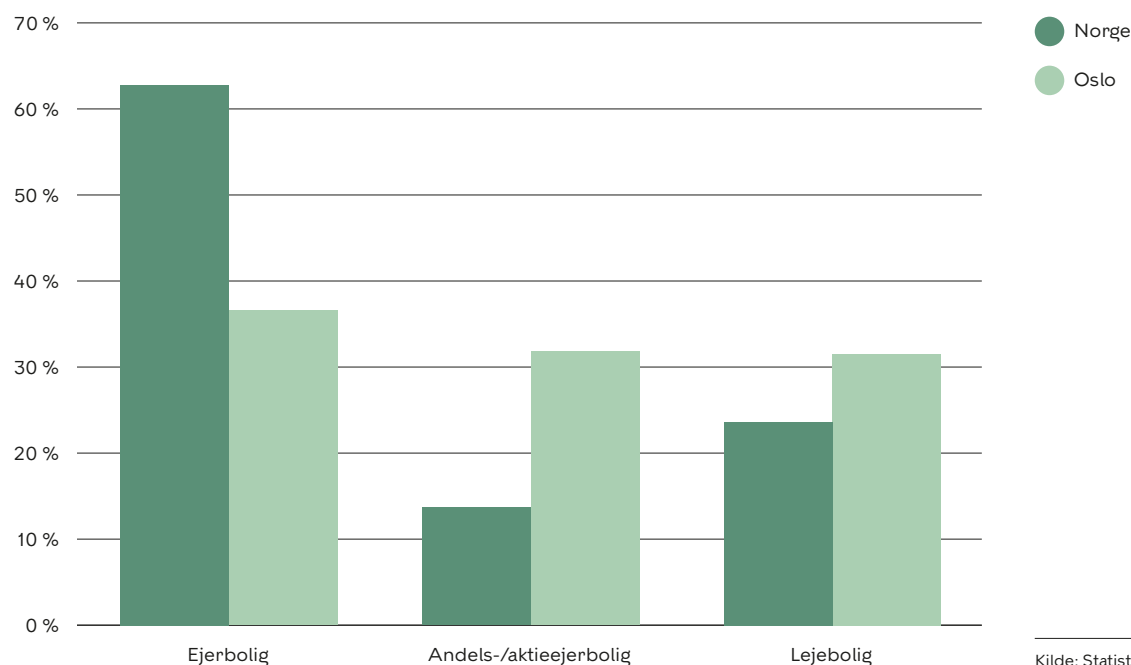
Norge er et land af boligejere, hvor boligpolitikken er indrettet efter at skabe adgang til ejerboligmarkedet

I Norge ejer 77 pct. af de private husholdninger deres bolig – fordelt på ca. 63 pct. ejerboliger og ca. 14 pct. andelsboliger – mens de resterende ca. 23 pct. bor i lejebolig. I Danmark udgør hhv. ejer- og andelsboliger 48 pct. og 7 pct. af den samlede boligbestand.

I Oslo ejer ca. 70 pct. af de private husholdninger deres bolig – fordelt på 37 pct. ejerboliger og 32 pct. andelsboliger, jf. figur 4.9. De resterende ca. 31 pct. af husholdningerne bor i lejebolig – typisk husholdninger i lavindkomstgruppen.

Den høje ejerandel skal ses i sammenhæng med, at boligpolitikken i Norge historisk har haft et stort fokus på at understøtte adgangen til ejerboligmarkedet bl.a. gennem gunstige skattevilkår.

Figur 4.9  
Husholdninger fordelt på boligtyper,  
Norge og Oslo, 2024



Kilde: Statistisk sentralbyrå (ssb.no)

## De stigende ejerboligpriser gør det sværere at købe bolig i Oslo

Oslo har ligesom København og de andre byer mærket effekten af øget urbanisering og har oplevet en høj befolkningstilvækst de seneste mange år.

Trods den stigende efterspørgsel er boligudbuddet imidlertid ikke fulgt med, jf. figur 4.10, hvilket har betydet kraftige prisstigninger på boligmarkedet i Oslo. Siden 2015 er priserne på eksisterende ejerboliger i Oslo steget med 63 pct., jf. figur 4.2. Tilsvarende er det gennemsnitlige huslejeniveau i Oslo steget med ca. 80 pct. siden 2012 (løbende priser), jf. figur 4.11.

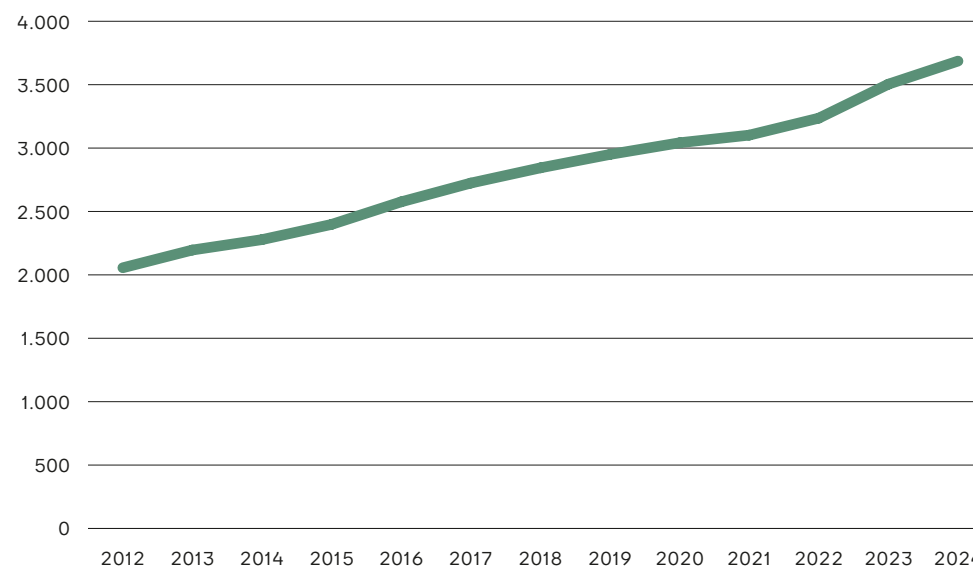
De stigende lejeniveauer påvirker særligt lavindkomstgruppers bosætningsmuligheder negativt. I lighed med Danmark er det muligt at ansøge om boligstøtte for lavindkomstgrupper med høje boligudgifter.

De stigende ejerboligpriser i Oslo har gjort det vanskeligt at komme ind på boligmarkedet – særligt for førstegangskøbere. Det skal ses i sammenhæng med, at kravet til egenbetaling ved køb af bolig udgør 15 pct. af købesummen og således er tre gange så høj som i Danmark.

Figur 4.10  
Befolkningstilvækst og nybyggeri i Oslo, 2010-2023



Figur 4.11  
Gennemsnitlig årlig leje (NOK/m<sup>2</sup>) i Oslo/Bærum, 2012-2024



## Nye norske boligkøbskoncepter skal gøre det lettere at komme ind på boligmarkedet

Som følge af de kraftige prisstigninger er der de seneste år lanceret flere boligkøbskoncepter i Norge, der har til formål at hjælpe førstegangskøbere ind på boligmarkedet.

Fælles for koncepterne er, at de primært er udviklet af kommercielle boligaktører uden statslig medvirken. Koncepterne gælder typisk køb af en delmængde af nybyggede ejerboliger (projektsalg) og kan opdeles mellem delejerskabskoncepter og såkaldte leje-til-eje-koncepter.

I delejerskabskonceptet indgås en aftale om køb af halvdel af en ejerbolig med gradvis øgning af ejerskabet over en 5-10-årig periode. Der betales leje til boligudvikleren for deres andel af boligen.

I leje-til-eje-konceptet indgås der en lejeaftale med mulighed for at købe boligen efter et givent antal år. Konceptet kan tilrettelægges på mange forskellige måder i forhold til bl.a. lejeniveau, regulering af købesum, opsparing m.v.

Selvom koncepterne kan betragtes som en håndsækning til førstegangskøbere ved at reducere finansieringsbyrden på kort sigt, så er det samtidigt vigtigt at huske på, at de reducerede finansieringsomkostninger alt andet lige kan øge efterspørgslen og dermed priserne.



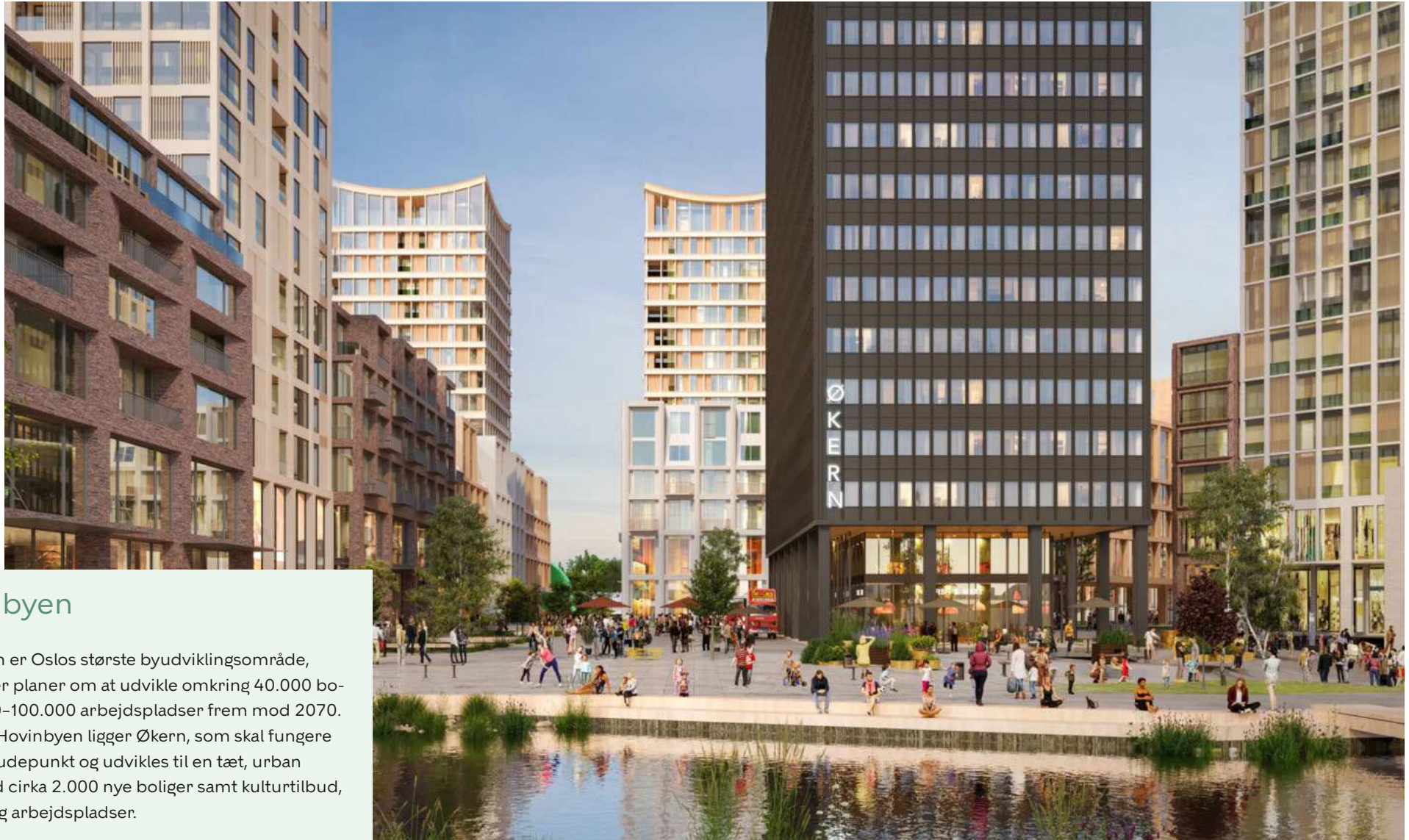
Tjuvholmen, Oslo Foto: Marius Niveri

Det er vurderingen, at brugen af koncepterne indtil videre har et relativt begrænset omfang, hvorfor det er vanskeligt at vurdere boligkøbskoncepternes indvirkning på boligmarkedet i Oslo, herunder om det har øget tilgængeligheden.

Udover boligkøbskoncepterne findes der forskellige offentlige tilskuds- og støtteordninger, som har til formål at hjælpe særligt lavindkomstgrupper og grupper med særlige behov med at købe bolig. F.eks. tilbydes såkaldte 'startlån', der er målrettet personer, som ikke kan opnå lån på normale vilkår. Startlån gives bl.a. til personer med lav indkomst, personer på offentlig forsørgelse, og personer som har særlige sociale og/eller sundhedsmæssige udfordringer.



Økern, Oslo Illustration: A-Lab



## Hovinbyen

Hovinbyen er Oslos største byudviklingsområde, hvor der er planer om at udvikle omkring 40.000 boliger og 50-100.000 arbejdspladser frem mod 2070. Centralt i Hovinbyen ligger Økern, som skal fungere som et knudepunkt og udvikles til en tæt, urban bydel med cirka 2.000 nye boliger samt kulturtilbud, butikker og arbejdspladser.

## Noter

1. Opgørelser af boligens ejerforhold er behæftet med en vis usikkerhed. Skelnen mellem ejerboliger og privat udlejning er baseret på oplysninger om udlejningsforhold. Udlejningsforhold er baseret på en samkørsel af BBR, CPR og ESR (ejendomsoplysninger) og ajourføres kun i januar og marts. Ejerboliger er defineret som privatejede boliger (privatpersoner, I/S, APS, A/S), som benyttes af ejer eller er ubenyttede. Privat udlejning er defineret som udlejede privatejede boliger (benyttet af andre end ejeren). Udlejede ejerboliger, f.eks. forældre-køb, optræder derfor som privat udlejning.

## Litteraturliste

Boligsiden (2024)

Gældsfaktor, låntyper og finansiering:

Værd at vide, når du køber bolig

[boligsiden.dk](https://boligsiden.dk)

Bolius.dk (2023)

Så dyr en bolig har du råd til at købe

[bolius.dk](https://bolius.dk)

Københavns Kommune (2024a)

Københavns Kommunes Statistikbank

[kk.statistikbank.dk](https://kk.statistikbank.dk)

Københavns Kommune (2024b)

Kommuneplan 2024

[kp24.kk.dk](https://kp24.kk.dk)

Københavns Kommune (2025a)

Orientering om befolkningsudviklingen 2024

samt befolkningsprognosen 2025

Københavns Kommune (2025b)

Orientering om befolkningsudviklingen 2024

samt befolkningsprognosen 2025

Nordea (2024)

[nordea.dk](https://nordea.dk)

OECD (2025)

OECD Affordable Housing Database

[oecd.org](https://oecd.org)

Sweco & Cobe (2023)

Potentialer for indretning af flere boliger

i den eksisterende bygningsmasse

[Realдания.dk](https://realдания.dk)

Zetland (2025)

Boligmarkedet i storbyerne er i stykker.

Vi river det ned og bygger det forfra

[zetland.dk](https://zetland.dk)

Tip: Du kan trække flere tal i Københavns Kommunes statistikbank på [kk.statistikbank.dk](https://kk.statistikbank.dk)

## Wien:

AK Niederösterreich (2025)  
Finanzierungsbeitrag bei Genossenschaftswohnungen  
noe.arbeiterkammer.at

Aspern Seestadt  
aspern-seestadt.at

City of Vienna  
wien-plan.wienwirdwow.at; socialhousing.wien; wien.gv.at;  
start.wien.gv.at; Vienna in Figures 2025

Statistics Austria  
www.statistik.at

The Climate and Community Institute (2025)  
Green Social Housing: Lessons from Vienna  
climateandcommunity.org

Urban Innovation Vienna (2025)  
Providing homes for all, Insights from Singapore & Vienna  
knowledgehub.clc.gov.sg

Zuidas  
zuidas.nl

## Amsterdam:

APG (2023)  
Why are we still not building enough houses?  
apg.nl

van Deursen. Hanneke (2023)  
People's Housing: Woningcorporaties and  
the Dutch Social Housing System.  
jchs.harvard.edu

BouwBeurs (2025)  
Amsterdam builds less than hoped for  
bouwbeurs.nl

Gemeente Amsterdam  
amsterdam.nl; onderzoek.amsterdam.nl; Wonen in  
Amsterdam 2023: Factsheet Woningmarkt

Ministry of Housing and Spatial Planning (Netherlands)  
datawonen.nl; volkshuisvestingnederland.nl

Rijksoverheid (Den Hollandske Regering)  
rijksoverheid.nl

Statistics Netherlands  
cbs.nl

## Oslo:

Christiansen, Ina Marie & Nordahl, Berit Irene (2024)  
Nye boligkjøpsmodeller – med eller mot det etablerte  
boligregimet? Nordic Journal of Urban Studies

Eiendom Norge  
eiendommen.no

OBOS  
Boligmarkedet 2025: Dette er spådommen  
obos.no

Oslo Kommune (2023)  
aktuelt.oslo.kommune.no; oslo.kommune.no;  
statistikkbanken.oslo.kommune.no

Statistisk sentralbyrå (Statistics Norway)  
ssb.no

Aarland, Kristin & Nordvik, Viggo (2010)  
Eierlinjen i norsk boligpolitikk – tar boligeiere  
på seg for stor risiko?

Københavns Kommune  
Økonomiforvaltningen

Rådhuspladsen 1  
1550 København V  
Telefon: 33 66 33 66  
[www.kk.dk](http://www.kk.dk)

Center for Byudvikling,  
Kontor for Analyse og Klima

Design  
KK Design

Udgivet  
December 2025

ISSN 2794-5731