

FLERE BILLIGERE BOLIGER I KØBENHAVN

SEPTEMBER 2021



INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Sammenfatning og konklusion	Side 3	6. Boligpolitiske værktøjer - oversigt	Side 22-28
2. Indledning	Side 4-5	7. Analyse af drivere på boligmarkedet	Side 29-36
2.1 Billigere boliger i København kan primært tilvejebringes gennem øget udbud	Side 5	7.1 Der forventes stort pres på det københavnske boligmarked i de kommende år	Side 30
3. Læsevejledning	Side 6	7.2 Efterspørgslen på boliger i København vil stige frem mod 2040	Side 31
4. Muligheder for at øge udbuddet af boliger	Side 7-10	7.3 Der forventes stigende efterspørgsel på både ejer- og lejeboliger	Side 32
4.1 Kommuner har en række muligheder for at påvirke udbuddet af almene boliger	Side 8	7.4 Udviklingen i antal studieboliger forventes at stige frem mod 2031	Side 33
4.2 Flere studie- og Ungdomsboliger kan reducere huslejen for de unge og for andre også	Side 9	7.5 Udbuddet er den største driver for lavere boligpris/husleje	Side 34
4.3 Øget udbud af byggerettigheder er et stærkt kommunalt værktøj til at reducere boligpris/husleje	Side 10	7.6 Boligudbuddet er steget kraftigt i København de seneste år	Side 35
5. Kortlægning af boligpolitiske værktøjer	Side 11-21	7.7 Det store udbud af nye boliger i København har betydet lave boligpriser i forhold til andre europæiske storbyer	Side 36
5.1 Udbud af byggerettigheder	Side 12		
5.2 Almene boliger	Side 13-15		
5.3 Studie- og ungdomsboliger	Side 16-18		
5.4 Kommunale vilkår for almene boliger	Side 19		
5.5 Sagsbehandling	Side 20		
5.6 Parkering og kommunal grundskyld	Side 21		



1. SAMMENFATNING OG KONKLUSION

Københavns Kommune har to stærke værktøjer til at fremme billigere boliger:

- Gennem fx kommuneplaner, lokalplaner og etablering af nye byudviklingsområder at øge udbuddet af byggerettigheder for derigennem at øge boligudbuddet, og herved reducere boligpriserne eller bremse en stigning af boligpriserne.
- At understøtte etableringen af nye almene boliger, der i Københavns Kommune er ca. 24%¹ billigere målt på huslejen, end tilsvarende private lejeboliger (og 40%² billigere, hvis nye almene boliger sammenlignes med nye private ejerboliger).

I forhold til de to værktøjer nævnt oven for er det relativt beskedent, i hvilket omfang nationale og kommunale regler, (lov)krav og politikker forhaler eller fordyrer boligbyggeri.

Hastigheden i den kommunale (politiske) beslutningsproces og sagsbehandling har dog en vis betydning i forhold til, hvor hurtigt udbuddet af byggerettigheder kan øges og hvor hurtigt, der kan etableres flere boliger.

I den følgende kortlægning uddybes disse konklusioner, ligesom der gives et mere detaljeret overblik over, hvilke værktøjer Københavns Kommune har til rådighed for at fremme etableringen af billigere boliger.



1: <https://fagbladetboligen.dk/alle-nyheder/2019/juni/24-procent-billigere-end-privat-byggeri/>

2: https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/media/publikation/analyse_af_tilgaengeligheden_paa_boligmarkedet_i_koebenhavn_koebenhavns_kommune_2018.pdf – side 6.

2. INDLEDNING

Borgerrepræsentationen vedtog på sit møde den 22. april 2021 et medlemsforslag om nedsættelse af en taskforce om billigere boliger, der bl.a. skal undersøge, hvilke kommunale eller nationale regler, der fordyrer eller forhæler boligbyggeri.

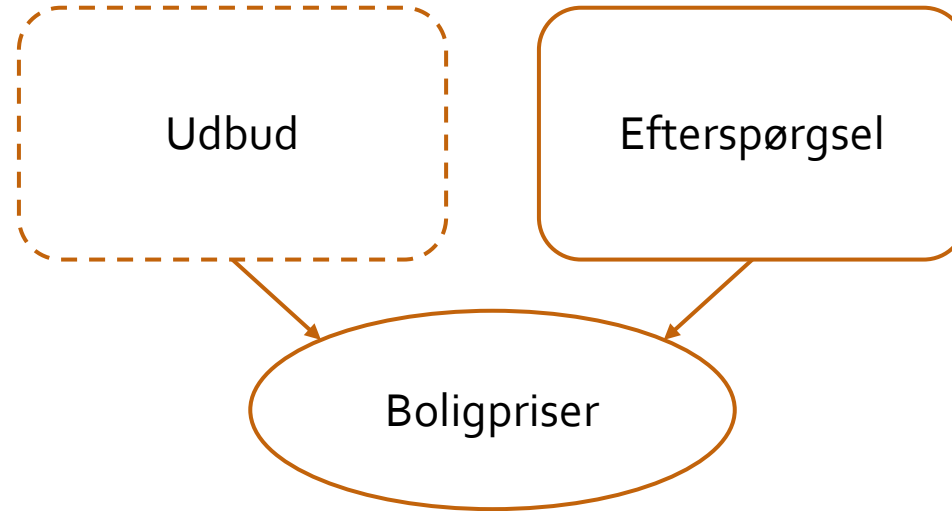
Borgerrepræsentationen ønsker således et samlet overblik over hvilke faktorer, der driver boligpriserne op - herunder særligt om der er (lov)krav og politikker nationalt og i Københavns Kommune, der bidrager til de hastigt stigende boligpriser. Taskforcens formål er samtidigt at skabe overblik over værktøjer til fremme af billige boliger i København. Der lægges, jf. Borgerrepræsentationens beslutning, særlig vægt på at identificere statslige og kommunale regler, som kan være medvirkende til at fordyre boligbyggeri.

Taskforcens arbejde har resulteret i nærværende afrapportering, som kan bidrage til Borgerrepræsentationens kommende politiske beslutninger - særligt i forhold til hvad Borgerrepræsentationen selv kan gøre for at fremme etableringen af flere billige boliger.

Københavns Kommune har således ambitioner om aktivt at sikre, at den store efterspørgsel ikke slår igennem i tilsvarende højere priser på byggerettigheder og ejendomme og dermed dyrere boliger og huslejer. Det skal dog i den forbindelse understreges, at det danske og københavnske boligmarked i høj grad netop er et marked, hvor udbud og efterspørgsel i forhold til boliger, byggerettigheder, byggematerialer og arbejdskraft i høj grad definerer prisen på boliger.



2.1 BILLIGERE BOLIGER I KØBENHAVN KAN PRIMÆRT TILVEJEBRINGES Gennem ØGET UDBUD AF HENHOLDSVIS BYGGERETTIGHEDER OG ALMENE BOLIGER



Mekanismer

- **Private boligmarked:** Et højere udbud af byggerettigheder vil give flere boliger og vil alt andet lige medføre lavere stigning i boligpriser/huslejer
- **Almene boliger:** Boligprisen (huslejen) på det almene boligmarked er omkostningsbestemt og begrænset af et statsfastsat maksimumsbeløb og kan derfor ikke påvirkes. Øget udbud af almene boliger i København påvirker derfor ikke huslejen i de almene boliger, men øger antallet af almene boliger, der i København er ca. 24 pct. billigere end tilsvarende private boliger.



3. LÆSEVEJLEDNING

Denne rapport er inddelt i 4 dele.

- Kapitel 4 er en beskrivelse af sammenhængen mellem boligudbud og pris på boliger og boligernes tilgængelighed. Kapitlet kan anvendes som baggrundsmateriale til belysning af, hvordan de politiske værktøjer - der introduceres i kapitel 5 - kan påvirke boligpriserne og/eller tilgængeligheden af boliger.
- Kapitel 5 er en kortlægning og beskrivelse af kommunernes boligpolitiske værktøjer. Værktøjerne præsenteres enkeltvis opdelt efter kategorierne: Udbud af byggerettigheder, almene boliger, studie- og ungdomsboliger, kommunale vilkår for almene boliger, sagsbehandling, parkering og kommunal grundskyld.
- Kapitel 6 er en oversigt over de førnævnte boligpolitiske værktøjer. Oversigten er på tabelform og opdelt efter samme kategorier som i kapitel 5, dog uden sagsbehandlingsafsnittet. Oversigten giver et overblik over værktøjerne, deres udfordringer, regulatoriske rammer og finansiering.
- Kapitel 7 er en analyse af boligefterspørgsels- og boligudbuddets udvikling i Københavns Kommune, samt hvad der driver udbud og efterspørgsel. Formålet med kapitlet er at give et overblik over Københavns Kommunes aktuelle boligforsyning samt hvilken udvikling, der kan forventes i de kommende år.



4. MULIGHEDER FOR AT ØGE UDBUDET AF BOLIGER

Kapitel 4 er en beskrivelse af sammenhængen mellem boligudbud og pris på boliger og boligers tilgængelighed. Kapitlet kan anvendes som baggrundsmateriale til belysning af, hvordan de politiske værktøjer - der introduceres i kapitel 5 - kan påvirke boligpriserne og/eller tilgængeligheden af boliger.



4.1 KOMMUNER HAR EN RÆKKE MULIGHEDER FOR AT PÅVIRKE UDBUDET AF ALMENE BOLIGER

Prisen på almene boliger er fastlagt ud fra maksimumbeløbet for de samlede anlægningsomkostninger. Huslejen i almene boliger er ca. 24% lavere end for tilsvarende private lejeboliger¹, dette skyldes udover maksimumbeløbet typisk:

- at prisen på byggerettigheder til almene boliger som udgangspunkt udgør 20 % af maksimumbeløbet - hvilket i København er markant under markedsprisen
- at kommunerne økonomisk støtter alment byggeri med gennemsnitligt 10 % i grundkapital
- at den almene sektor ikke har en markedsbestemt husleje, men blot skal have dækket anlægs- og driftsomkostningerne.

I København bygges der i alment nybyggeri typisk helt op til maksimumbeløbet relativt uafhængigt af, hvilke krav der stilles til byggeriet. Hvis Københavns Kommune reducerer kravene til det almene boligbyggeri, er der således ikke sikkerhed for, at anlægsomkostningerne og dermed huslejen reduceres. Yderligere er de kommunale krav til byggeriet en prioritering af, hvad der skaber kvalitet i boligerne - herunder klima- og miljøkrav.

Den kommunale beslutningsproces og sagsbehandling har betydning for, hvor hurtigt der kan bygges almene boliger, og dermed hvor hurtigt boligerne kan stå til rådighed for borgerne.

Planloven giver p.t. kommuner mulighed for at kræve 25% almene boliger i nye byudviklingsområder. Kommunerne kan dog p.t. ikke fastsætte krav om, hvorvidt og hvornår i udviklingsperioden, de almene boliger skal opføres, hvilket i en række tilfælde har betydet, at de almene boliger opføres til sidst i udviklingsperioden, eller slet ikke.



1: <https://fagbladetboligen.dk/alle-nyheder/2019/juni/24-procent-billigere-end-privat-byggeri/>

4.2 FLERE STUDIE- OG UNGDOMSBOLIGER KAN REDUCERE HUSLEJEN FOR DE UNGE OG FOR ANDRE OGSÅ

Etablering af studie- og ungdomsboliger kan være et effektivt værktøj til at drive priserne ned på boligmarkedet i Københavns Kommune. Det stigende antal af studiepladser i København siden slut 00'erne har betydet, at der er kommet flere studerende til byen. Dette skaber et pres på boligmarkedet, hvor de studerende (også i form af forældre køb m.v.) efterspørger billige boliger, der tidligere var beboet af små familier, enlige m.v.

Ved at etablere flere ungdomsboliger vil det i de kommende år være muligt at frigøre en del af boligmassen fra de studerende, så den igen kan blive en del af boligudbuddet for den øvrige boligsøgende befolkning, hvilket alt andet lige vil bidrage til at reducere boligpriserne.

I Københavns Kommune gælder mere lempelige krav (til bl.a. parkering/friareal), hvis en developer bygger ungdomsboliger. Kommunen har dog i private ungdomsboliger ikke mulighed for at stille krav om, at beboerne i disse boliger er studerende. Dette betyder, at boligerne i nogle tilfælde ikke udelukkende bebos af studerende, men af andre mere betalingsstærke boligsøgende, som ikke nødvendigvis tilhører målgruppen unge/studerende.

Almene ungdomsboliger er etableret med kommunal støtte af samme karakter som øvrige almene boliger.

Der bygges p.t. meget få fondsejede kollegier, selvom disse typisk både er meget efterspurgte og har en lav husleje.

Der blev i 2003 etableret en model kaldet "private støttede ungdomsboliger", hvor staten direkte støtter byggeriet ved at finansiere en andel af anlægsudgifterne. Den oprindelige finanslovsbevilling til denne model er dog udløbet, hvorfor ordningen p.t. ikke er aktiv.



4.3 ØGET UDBUD AF BYGGERETTIGHEDER ER ET STÆRKT KOMMUNALT VÆRKTØJ TIL AT REDUCERE BOLIGPRIS/HUSLEJE

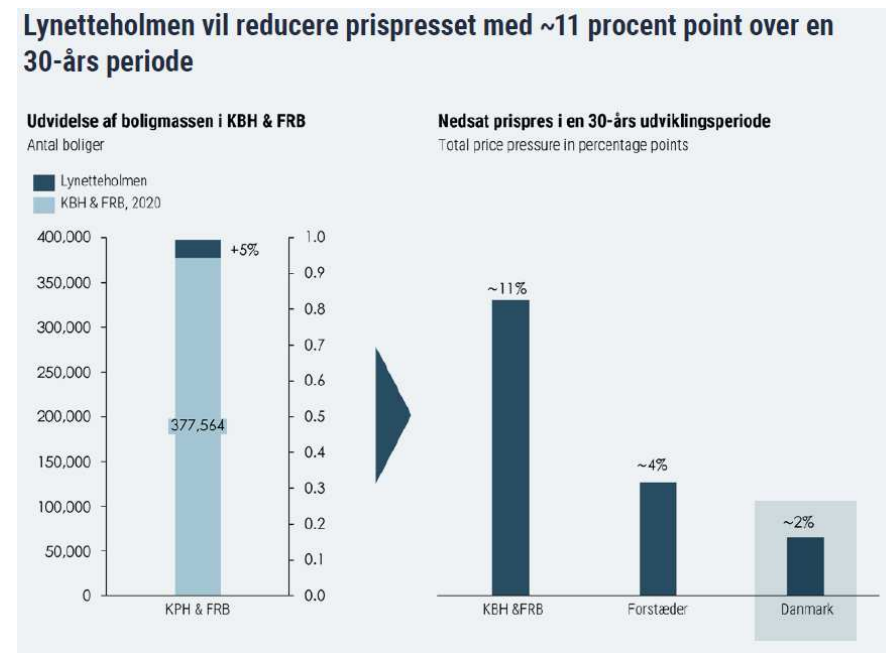
Et marked med stor efterspørgsel og lille udbud giver høje priser. Til illustration heraf er antallet af ejerlejligheder til salg i Københavns Kommune faldet fra 2.500 til 1.000 i perioden 2019 til 2021¹ samtidigt med, at der har været stigende befolkningstal og kraftigt stigende priser i perioden.

Kommuner kan typisk øge boliguddudet ved at øge mængden af byggerettigheder gennem kommuneplaner, lokalplaner og udvikling af nye byområder.

For at øge boliguddudet og dermed også reducere prisstigningerne på både ejer- og lejeboliger i hele byen udvikler Københavns Kommune fx en række nye byudviklingsområder. I en rapport fra IFHP 2021 "Betalelige boliger til alle" estimerer Copenhagen Economics fx Lynetteholmens effekt på boligpriser i København alt andet lige vil reducere prispresset med 11 pct. point over 30 år.

Resultatet som ses i figur 4.1 viser også, at det øgede udbud i København påvirker prispresset i hele landet med 2 pct. point.

Figur 4.1: Effekt fra øget boligudbud på boligpriser



Kilde: IFHP "Betalelige boliger til alle" 2021 – side 26



1: <https://www.kk.dk/node/14117/15062021/edoc-agenda/0ocf2b4e-8207-495b-8ef0-1bfd90be2ea2/1aa84498-do49-406d-9124-cc79008bc9c9>
2: Se figur 7.4 i afsnit 7

5. KORTLÆGNING AF BOLIGPOLITISKE VÆRKTØJER

Kapitel 5 er en kortlægning og beskrivelse af kommunernes boligpolitiske værktøjer. Værktøjerne præsenteres enkeltvis opdelt efter kategorierne: Udbud af byggerettigheder, almene boliger, studie- og ungdomsboliger, kommunale vilkår for almene boliger, sagsbehandling, parkering og kommunal grundskyld.



5.1 UDBUD AF BYGGERETTIGHEDER

Kommunale muligheder for at øge udbuddet af byggerettigheder

Prisen på byggerettigheder afhænger af udbud og efterspørgsel. Kommuner kan øge udbuddet af byggerettigheder ved at udlægge flere områder til boligbyggeri og ved at fortætte eksisterende byområder gennem kommuneplaner, lokalplaner samt etablering af nye byudviklingsområder. Både bebyggelsesprocenten og den hastighed, hvormed udbuddet øges, har betydning for prisdannelsen.

Et øget udbud af byggerettigheder vil alt andet lige reducere prisen på byggerettighederne og dermed prisen på boligerne (huslejen) for både ejerboliger og private lejeboliger.



5.2 ALMENE BOLIGER

Kommunal mulighed for at stille krav om 25% almene boliger i nye byområder

Muligheden for i kommunens lokalplanbestemmelser at stille krav om 25 % almene boliger er en afgørende driver for etablering af flere, nye almene boliger, og er samtidig det mest effektive værktøj til at understøtte den mere blandede by. Kravet efterleves i København ved, at ejerne af byggerettighederne sælger 25 % af disse til en reduceret pris til de almene boligselskaber, der herefter står for opførelsen af de almene boliger. Almenboligkravet er siden 2016 blevet stillet i 30 lokalplaner og lokalplantillæg i Københavns Kommune. I disse områder er andelen af de planlagte boliger - der er opført eller er under opførelse - lavere end for de 75 % privat byggeri. Omkring halvdelen af den almene rummelighed, der er skabt med kravet, er udnyttet til konkrete almene projekter på vej. Resten er fortsat uudnyttet. Der ligger således en udfordring i at tilvejebringe de almene boliger lige så hurtigt som de private boliger ved nybyggeri, hvorfor det jævnligt har været drøftet, om kommunerne skulle have stærkere muligheder (hjemmel) for at øge hastigheden for etablering af almene boliger - fx et øget krav til 33 % almene boliger eller såkaldte betingede byggetilladelser eller rækkefølgeplanlægning, hvor developerne forpligtes til at realisere alment og privat byggeri i samme takt.

Derudover kan Københavns Kommune via sit administrationsgrundlag for almenboligkravet - sidst ændret på BR 9. maj 2019 - beslutte, hvornår almenboligkravet i lokalplaner stilles, hvornår almene projekter i forskellige dele af byen tildeles grundkapital, og hvilke forskellige typer af almene boliger, der gives tilsagn til.

Disponering af ca. 2,5 mia.kr. frem mod 2026 i Nybyggerifonden

I Nybyggerifonden under Landsbyggefonden er der ca. 2,5 mia. kr. til rådighed frem mod 2026 til støtte af alment nybyggeri¹. Nybyggerifonden disponeres af regering og Folketinget og vil kunne anvendes til at bygge nye almene boliger, og nedsætte huslejen i almene boliger særligt for beboere fra boligsocial anvisning. En del af disse midler må forventeligt skulle anvendes i Københavns Kommune. Den nærmere proces for kommunens involvering heri er ikke fastlagt.



1: <https://im.dk/Media/637551068491704392/Afrapportering%20-%20Flere%20billige%20almene%20boliger.pdf> – side 24

5.2 ALMENE BOLIGER

Mulighed for frafald af tillægskøbesum på almene boliger

Kommuner er forpligtede til at opkræve tillægskøbesum ifm. merbyggeri og /eller anden anvendelse, såfremt der ved kommunens salg af ejendommen er tinglyst servitut om maksimalt etageareal og anvendelse, og at merbyggeri/anden anvendelse af ejendommen ikke må ske uden kommunens godkendelse. I Københavns Kommune har BR på baggrund af nyt lovgrundlag¹ den 4. februar 2021 truffet principbeslutning om at give afkald på tillægskøbesum for almene boliger mv., der opføres som led i fortætning på almene ejendomme udenfor udsatte boligområder i de tilfælde, hvor der ydes kommunal grundkapital efter kommunens Administrationsgrundlag for almenboligkravet (BR 9. maj 2019). Dette muliggør fortætning med flere almene boliger uden betaling af tillægskøbesum svarende til markedsprisen for den øgede anvendelse. Frafaldet gør det alt andet lige billigere og nemmere for almene boligselskaber at lave fortætning, der kan medføre flere boliger og med en mulighed for en billigere anskaffelsessum.

Almene boliger forudsætter delvis finansiering med kommunal grundkapital

Kommunen skal tilvejebringe ca. 10 % af omkostningerne ved alment boligbyggeri i form af et kommunalt grundkapitallån. Lånet er rente- og afdragsfrit i op til 50 år. Dette gør det alt andet lige billigere at bygge almene boliger og sikre projektets finansiering. For almene familieboliger er grundkapitallånets størrelse afhængig af det gennemsnitlige boligareal. For familieboliger under 90 m² udgør grundkapitallånet 8 % af omkostningerne, for boliger mellem 90 og 105 m² er det 10 %, mens det for boliger større end 105 m² er 12 %². Dette differentierede grundkapitaltilskud giver kommunerne incitament til at yde grundkapital til flere mindre almene boliger, eftersom kommunernes bidrag er lavere ved de mindre boliger.



1: <https://im.dk/Media/637551068491704392/Afrapportering%20-%20Flere%20billige%20almene%20boliger.pdf> - side 20
2: <https://im.dk/Media/637551068491704392/Afrapportering%20-%20Flere%20billige%20almene%20boliger.pdf> - side 18-19

5.2 ALMENE BOLIGER

Mulighed for frafald af tilbagekøbsrettigheder på almene boliger

En tilbagekøbsrettighed/hjemfaldspligt er en ejendomssælgers, fx Københavns Kommunes, ret til at købe den solgte ejendom tilbage, fx på et på forhånd aftalt tidspunkt til en på forhånd aftalt pris. Tilbagekøbsretten er sædvanligvis tinglyst som en servitut på ejendommen. I henhold til almenboliglovens § 98 a kan kommuner fastsætte beløbet for frikøb af en sådan rettighed til *"... et beløb, der er lavere end den markeds-mæssige værdi af tilbagekøbsklausulen, eller undlade at opkræve betaling for klausulen"*, hvis den ejendom, der ønskes frikøbt, er ejet af en almen boligorganisation. Bestemmelserne giver således kommunen mulighed for at nedsætte eller helt at undlade at opkræve betaling i forbindelse med en almen boligorganisationens frikøb af Københavns Kommunes tilbagekøbsret til en alment ejet ejendom. Københavns Kommune har siden 2000 benyttet disse bestemmelser til at indgå en række aftaler med de almene boligorganisationer.

Anvendelse af delegeret bygherremodel

Almene bygherrer anvender i dag ofte den delegerede bygherremodel (Almenboligloven §116), særligt når der opføres blandende byggerier med både almene og private boliger. Modellen går ud på, at det almene boligselskab aftaler, at den private bygherre opfører det blandende byggeri. Ved aftalen overtager den private bygherre udbudspligten og bygherrerisikoen for det almene byggeri. Anvendelse af den delegerede bygherremodel kan medvirke til øget eksekvering af almene boliger i lokalplaner, hvor den private part ønsker at opføre det almene byggeri på den almene boligorganisationens vegne. Modellen er hyppigt anvendt i Københavns Kommune.



5.3 STUDIE- OG UNGDOMSBOLIGER

Offentlig støtte til etablering af almene ungdomsboliger

En kommune kan beslutte, at der skal gives støtte til etablering af almene ungdomsboliger. De almene ungdomsboliger kan være en del af en boligorganisation eller etableres som selvejende institutioner. Boligerne finansieres ligesom almene familieboliger med kommunalt grundkapitalindskud, realkreditlån og beboerfinansiering.

Kommunen kan derudover beslutte på statens vegne, at der skal ydes ungdomsboligbidrag. Ungdomsboligbidraget udgør et fast beløb pr. kvadratmeter bruttoetageareal. Endvidere kan kommunen yde et tilskud, der dækker betaling af den kommunale grundskyld.

Offentlig støtte til "Campusboliger" (universitetsnære (almene) ungdomsboliger)

En kommune kan på statens vegne beslutte, at der skal gives ydelsesstøtte til selvejende institutioner til etablering af campusboliger, der støttes af en fond (også kaldet universitetsnære almene ungdomsboliger). Campusboliger adskiller sig fra andre almene boliger, da det er universitetsfonden- og ikke kommunen - der finansierer grundkapitalindskuddet. Ordningen tillader således, at et universitet kan finansiere boliger på eller tæt på campus. I Københavns Kommune forventes der dog ikke, at være meget areal egnet til etablering af denne boligtype. Som det er tilfældet for almene ungdomsboliger kan kommunen beslutte på statens vegne, at der skal ydes ungdomsboligbidrag.



5.3 STUDIE- OG UNGDOMSBOLIGER

Midlertidige (10 år) studieboliger

Midlertidige studieboliger er en model, hvor planloven giver mulighed for - fx i en situation hvor arealer i en periode ligger ubenyttede hen - midlertidigt at dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, selvom dispensationen er i strid med planens principper jf. planloven §19 stk. 1. Det gælder for midlertidige studieboliger, at de tidsbegrænses for maksimalt 10 år. Ved dispensationens udløb skal alle anlæg fjernes uden udgift for det offentlige. Boligerne har krav om studieaktivitet.

Midlertidig husly til uddannelsessøgende ("Startup Housing" i Københavns Kommune)

En kommune kan etablere midlertidigt husly til uddannelsessøgende med et akut boligbehov. Det midlertidige husly kan for eksempel være containere m.v. indrettet til beboelse. Kommunen kan her yde etableringsstøtte og kan også indgå aftaler med eksterne aktører, herunder private virksomheder, om varetagelse af opgaven. Det er kommunen, som fastsætter kriterierne for, hvem der er berettiget til husly. Midlertidig husly er således et redskab til at imødekomme flaskehalssituationer (f.eks. når mange studerende i starten af et studieår flytter til København) og lette presset på boligmarkedet. Da boligerne kun er midlertidige, har andre mere permanente løsninger en større og mere holdbar effekt på boligudbuddet og dermed på boligpriserne.

Støttede private ungdomsboliger

Støttede private ungdomsboliger er en model, hvor der afsættes midler på finansloven til at etablere ungdomsboliger. Boligerne er reguleret efter et princip om, at deres lejeniveau skulle være på samme niveau som almene ungdomsboliger. Støtten bestod af, at der kunne gives bevilling for op til 50 % af beløbet der må bygges almene ungdomsboliger for. Modellen fik i 2004 bevilliget 1.1 mia. kr., og der var i 2016 27.7 mio. kr. tilbage fra denne bevilling. I dag er der ikke flere penge tilbage, hvorfor denne model ikke kan benyttes før flere midler er sat af på en finanslov.



5.3 STUDIE- OG UNGDOMSBOLIGER

Ustøttede private ungdomsboliger

Københavns Kommune har i kommuneplan 2019 gjort det mere attraktivt - for udviklere – at bygge ungdomsboliger. For at øge incitamentet til at bygge denne type af boliger har kommunen bl.a. sænket p-kravet, som for ungdomsboliger er 1 plads per 857 etagemeter (normen i KP19 i "tætby" er 1:250). Yderligere disponeres friarealer i ungdomsboliger anderledes for at understøtte mere kvalitet i fællesarealerne. Udfordringen med denne type boliger er, at man som kommune ikke må kræve studieaktivitet hos beboerne. Dette har i nogle tilfælde medført, at boligerne ikke (udelukkende) bebos af målgruppen.

Etablering af selvejende kollegier uden offentlig støtte (selvejende ungdomsboliger)

Selvejende kollegier er - målt på huslejeniveauet - en af de billigste boligformer til studerende. De selvejende kollegier bliver typisk etableret af en erhvervsdrivende fond, som betaler for byggeriet og driver kollegiet efterfølgende. Kollegier er en eftertragtet boligform blandt studerende, men der etableres relativt sjældent nye kollegier.



5.4 KOMMUNALE VILKÅR FOR ALMENE BOLIGER

Der stilles en række vilkår til alment byggeri, som ikke stilles til private ejer- og lejeboliger. Kraven er en kommunal prioritering af hvordan de almene boliger bør bidrage til boligforsyningen i form af bygningernes boligtype, funktionalitet, kvalitet, klima, miljø, bæredygtighed m.v.

Rambøll udgav i 2017 analysen: "Analyse af lokale krav til almene boligbyggerier". Heri analyseredes de kommunale krav til alment boligbyggeri (ikke kun krav i Københavns Kommune) samt deres økonomiske konsekvens. Enkelte krav bliver påpeget som "fordyrende" i analysen. Kravene vil alt andet lige øge omkostningerne til opførelse af alment byggeri i forhold til tilsvarende private byggeri. Dette vil dog ikke nødvendigvis afspejle sig direkte i anskaffelsessummen og den deraf følgende huslejen i det almene byggeri, der er fastlagt af maksimumbeløbet, som - uanset hvilke krav der stilles - i de senere mange år altid er blevet anvendt fuldt ud ved alment boligbyggeri i Københavns Kommune. Det skal dog bemærkes, at Københavns Kommune har revideret krav siden Rambølls analyse i 2017, hvorfor den ikke nødvendigvis afspejler det nuværende billede.

I Københavns Kommune bliver de kommunale vilkår til almene boliger samlet i "Administrationsgrundlag for almene byggerier", som forelægges TMU i efteråret i 2021.



5.5 SAGSBEHANDLING

Hurtige kommunale beslutnings- og sagsbehandlingsprocesser kan øge udbuddet af boliger hurtigere og reducere omkostninger

Hurtigere beslutninger om udvikling af nye byområder samt vedtagelse af lokalplaner m.v. vil hurtigere øge boligudbuddet. Dette vil både stille flere boliger til rådighed for borgerne på et givent tidspunkt og vil alt andet lige have en reducerende effekt på stigningen i boligpriserne qua det større udbud.

For både private og almene bygherrer er hurtigere sagsbehandling endvidere omkostningsreducerende, da behovet for at binde penge og medarbejdere fx i form af omkostninger til rådgivere, ansatte og materiel kan reduceres.

Hvor prisen på nye boliger på det private marked afhænger af køberens villighed til at betale, og prisen på det almene område er fastlagt ved maksimumbeløbet, er der ikke en direkte sammenhæng mellem sagsbehandlingshastigheden og den endelige boligpris (husleje) i det almene byggeri.

For den almene sektor vil en øget hastighed i de kommunale processer øge udbuddet af billigere boliger (almene boliger er ca. 24 % billigere end tilsvarende private boliger), så der på et givent tidspunkt er flere almene boliger til rådighed for de boligsøgende. På det private boligmarked vil en øget hastighed i de kommunale processer ligeledes øge udbuddet, så der på et givent tidspunkt er flere private boliger på markedet - dette vil have en dæmpende effekt på prisudviklingen.

For den almene sektor er der i forbindelse med nye lokalplaner, hvor der stilles krav om almene boliger, igangsat en tidlig prækvalifikation, hvor det sikres, at der tidligt i forløbet af udviklingen af en lokalplan findes en almen bygherre til at varetage det almene byggeri. Dette er gjort for at sikre, at det almene byggeri kan godkendes hurtigere, og ideelt set samtidig med lokalplanen, hvilket vil reducere udviklingsperioden for det almene byggeri. Endvidere er der udarbejdet et administrationsgrundlag for placering af almene boliger i lokalplaner, der i et vist omfang fjerner projektusikkerheden for alment nybyggeri omkring placeringen af byggeriet i lokalplanerne. Administrationsgrundlaget behandles politisk i TMU i efteråret 2021.

Derudover kan der fokuseres på en øget digitalisering af processen for den kommunale sagsbehandling af det almene byggeri. I Københavns Kommune er første skridt taget i 2020 med lancering af en ny digital platform Almenbyg, som skal effektivisere dialogen med den almene boligsektor i sagsbehandlingen.



5.6 PARKERING OG KOMMUNAL GRUNDSKYLD

Kommunale krav om parkering i konstruktion ved nybyggeri

Høje krav til antal parkeringspladser for familie-, studie- og ældreboliger etableret i konstruktion, kan være et fordyrende element. De nuværende regler tilsiger, at der i Københavns Kommune for boliger i tæt by og byudviklingsområder skal være et 1:250 forhold mellem antal parkeringspladser og antal etagemeter. Ungdomsboliger har en lavere parkeringsnorm på 1:857. De kommunale krav til parkering i konstruktion er blevet reduceret i de seneste år. Andre fordyrende krav inkluderer fx overdækket cykelparkering og affaldsløsninger.

Kommunal grundskyld

Kommuner har hidtil fastsat grundskyldspromillen. Typisk vil et fald i grundskatterne sætte sig i prisen på de nuværende boliger, der vil stige i pris - dette vil betyde højere priser for førstegangskøbere¹. Fra 2024 vil den kommunale grundskyldspromille være bestemt af den statslige omlægning af ejendomsvurderingerne.

Kommunale gebyrer

Kommunale kan opkræves fra borgerne for en ydelse eller tilladelse. I Københavns Kommune indbefatter dette bl.a. affaldsgebyrer og samt renholdelse af fortove m.v. Kommunale gebyrer er omkostningsbestemte og skal "hvile i sig selv". Størrelsen af gebyrerne er derfor bestemt af dels serviceniveauet og dels den kommunale effektivitet i opgaveløsningen. Et højt serviceniveau eller en ineffektiv opgavevaretagelse vil gøre det dyrere for borgerne at bo i kommunen.



¹: <https://www.al-bank.dk/markedsnyt/boligmarkedet/faa-et-samlet-overblik/2020/lave-renter-forstaerker-effekterne-af-nye-boligskatter>

6. BOLIGPOLITISKE VÆRKTØJER - OVERSIGT

Kapitel 6 er en oversigt over de førnævnte boligpolitiske værktøjer. Oversigten er på tabelform og opdelt efter samme kategorier som i kapitel 5. Oversigten giver et overblik over værktøjerne, deres udfordringer, regulatoriske rammer og finansiering.

Tabellen er inddelt efter:

- Overordnet kategori
- Hvilket boligpolitisk værktøj det drejer sig om
- Hvilke udfordringer eller muligheder værktøjet giver
- Hvem der regulerer værktøjet.- om det er kommunen (K) eller om der er tale om statslig regulering (S)
- Hvordan værktøjet finansieres



6. BOLIGPOLITISKE VÆRKTØJER – OVERSIGT I

Kategori	Boligpolitiske værktøjer	Udfordringer & mulige ændringer	Overordnet regulering	Finansiering
Øget udbud af byggerettigheder	<p>Kommunale muligheder for at øge udbuddet af byggerettigheder via:</p> <ul style="list-style-type: none"> • etablering og udvikling af nye byområder • øgede rammer for etablering af boliger i Kommuneplanen • øgede rammer for boliger i lokalplaner 	Muligheden for at øge udbuddet kan fx være begrænset af geografiske forhold, fredningsbestemmelser, miljøbestemmelser m.v.	Kommunal beslutning kommuneplan/lokalplan (K)	Etablering af nye byområder og fortætning i eksisterende områder forudsætter typisk kommunal medfinansiering til infrastruktur, skoler, daginstitutioner m.v.
	Differentieret byggeretspris mellem udbud af kommunale byggerettigheder til private boliger og til almene boliger (max. 20 pct. af rammebeløbet)	Københavns Kommune har siden 2019 kun godkendt almene grundpriser, som ikke overstiger 20 % af maksimumbeløbet	Almenboliglovens § 26 (S)	
Almene boliger	<p>Kommunal mulighed for at stille krav om 25% almene boliger i nye byområder</p> <p>Jf. Administrationsgrundlaget for anvendelsen af almenboligkravet og tildeling af almen grundkapital (BR 9. maj 2019)</p>	<p>Krav om 33 % almene boliger i nye byudviklingsområder</p> <p>Løbende vurdering af, hvornår almenboligkravet i lokalplaner stilles, hvornår almene projekter i forskellige dele af byen tildeles grundkapital, og hvilke forskellige typer af almene boliger, der gives tilsagn til</p>	Kommunal beslutning jf. kommuneplan/lokalplan (K)	Private og/eller offentlige developere via lavere salgspriser for byggerettigheder til almene boliger
		Betingede byggetilladelser eller rækkefølgeplan for at sikre, at krav om almene boliger opfyldes	Kommunal planproces. Evt. principbeslutning i BR (K)	Finansieres af private og/eller offentlige developere via lavere nutidsværdi af byggerettigheder



6. BOLIGPOLITISKE VÆRKTØJER – OVERSIGT II

Kategori	Boligpolitiske værktøjer	Udfordringer & mulige ændringer	Overordnet regulering	Finansiering
Almene boliger (fortsat)	Kommunal mulighed for at stille krav om 25% almene boliger i nye byområder	Krav om flere almene boliger også i forbindelse med fortætning af eksisterende byområder og ændret planstatus	Kommunal planproces. Evt. principbeslutning i BR (K)	Finansieres af private og/eller offentlige developere via lavere salgspriser forbyggerettigheder til almene boliger
	Jf. Administrationsgrundlaget for anvendelsen af almenboligkravet og tildeling af almen grundkapital (BR 9. maj 2019)			
	Almene boliger forudsætter delvis finansiering med kommunal grundkapital		Kommunal beslutning ved budgetaftaler/BR samt løbende udmøntning af grundkapital (K)	Kommunal finansiering
	Mulighed for frafald af tillægskøbesum på almene boliger		Besluttet som principbeslutning i BR (K)	Kommunal finansiering i form af frafald af mulig indtægt
	Disponering af ca. 2,5 mia.kr. frem mod 2026 i Nybyggerifonden	Evt. huslejetilskud, grundskyldstilskud, markedssubsidiering	Nybyggerifonden reguleres ved lov / forlig Folketinget. Evt. kommunal udmøntning efterfølgende (K)/(S)	Den almene sektor (beboerne indbetaler til Nybyggerifonden, når det oprindelig lån til opførelsen er betalt ud)
	Mulighed for frafald af hjemfaldspligt. (Tilbagekøbsrettigheder)		Kommunal beslutning om at frafalde hjemfaldspligt (K)	Kommunal finansiering i form af manglede (fremtidig) indtægt
	Delegeret bygherremodel	Anvendes hyppigt i Kbh, men betyder ikke, at de almene boliger undtages fra udbudslovgivningen. Det er underlagt EU-lovgivning	Almenboliglovens § 116 (S)	Som ved øvrigt alment nybyggeri



6. BOLIGPOLITISKE VÆRKTØJER – OVERSIGT III

Kategori	Boligpolitiske værktøjer	Udfordringer & mulige ændringer	Overordnet regulering	Finansiering
Studie- og ungdomsboliger	Etablering af selvejende kollegier (selvejende ungdomsboliger)	Forøget husleje og ressourcespild i form af krav om - på trods af fælleskøkkener - individuelle køkkener på kollegieværelser for at opnå boligstøtte Mangel på incitament til at etablere kollegier	Kommunal – kræver evt. ny lokalplan (K)	Fondsfinansieret. Virksomheder opnår typisk skattefrihed ved indbetaling til fonde. Fonde betaler ikke grundskyld og er fritaget for moms
	Almene ungdomsboliger	Kan kun kræves i nye lokalplaner fra 2016 Opførelse af almene ungdomsboliger kan ske på bekostning af et reduceret antal almene familieboliger	Kommunal beslutning som ved almene boliger (grundkapital). Kræver evt. ny lokalplan (K)	Som ved almene boliger ovenfor er der kommunal grundkapitalstøtte på ca. 10% (14% fra 2027) + 2% beboerbidrag + 88% (84% fra 2027) realkreditlån. Staten yder støtte til realkreditlånet
	Midlertidige (10 år) studieboliger		Kommunal beslutning/dispensation. (K)	Private aktører
	Støttede private ungdomsboliger	Yderligere bevilling skal tilvejebringes på finansloven, før lignende igen boliger kan etableres Evt. ny model for private studieboliger – indførelse af normalt momsfradrag for byggeomkostninger, reduktion af køkkenkrav, reduktion af parkeringskrav og evt. tekniske krav	Finansieret via finansloven. Oprindelig bevilling er udfaset (S)	Private aktører med støtte på 50% af rammebeløbet for almene boliger som statstilskud (finanslov)



6. BOLIGPOLITISKE VÆRKTØJER – OVERSIGT IV

Kategori	Boligpolitiske værktøjer	Udfordringer & mulige ændringer	Overordnet regulering	Finansiering
Studie- og ungdomsboliger (Fortsat)	Kommunal støtte til "Campusboliger" (universitetsnære (almene) ungdomsboliger)		Almenboligloven (S)	20 % fondsbetalt grundkapital, 78 % lån samt 2 % beboerindskud. Staten yder støtte til realkreditlånet
	Ustøttede private ungdomsboliger	Boligerne udlejes ikke til studerende men til "Young Professionals". Grundet manglende krav om studieaktivitet	Lempeligere krav stillet til ungdomsboliger gennem kommuneplan (K)	Privat finansieret
	Kommunal støtte til drift af almene (og universitetsnære) ungdomsboliger		Kommunal beslutning om at yde statslig støtte (K) / (S)	For almene ungdomsboliger med tilsagn i finansåret 2021 udgør boligbidraget 187 kr. pr. m ² . Kommunen refunderer 20% til staten
Kommunale vilkår for almene boliger	Kommunale krav til (almene) boliger – herunder de særlige vilkår jf. kapitel 6, § 18 i bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v.	Københavns Kommune har i efteråret 2021 udarbejdet et administrationsgrundlag, som samler de kommunale vilkår til sagsbehandling for almene boliger	Almenboligloven (S) Planlov (S), Byggeslov (S) mm. I Kommuneplan, lokalplaner og byggetilladelser stilles forskellige krav til almene boliger, som skal sikre, at boligerne er egnede til målgruppen (herunder at op til 20 % er målrettet Socialforvaltningens målgruppe). Ligeledes stilles der krav til højere bæredygtighed i det almene byggeri end til det tilsvarende private byggeri	Udgifterne til kravene indgår som del af anlægsudgifterne, som skal holdes inden for et maksimumbeløbet for almene boliger. I København bygges der altid op til dette beløb



6. BOLIGPOLITISKE VÆRKTØJER – OVERSIGT V

Kategori	Boligpolitiske værktøjer	Udfordringer & mulige ændringer	Overordnet regulering	Finansiering
Parkering	Kommunale krav om parkering i konstruktion ved nybyggeri	Evt. færre krav til parkering ved "delvis bilfri by" eller tinglyst brug af el-delebilsordninger m.v.	Kommuneplan og lokalplaner (K)	<p>Omkostninger til parkeringsanlæg i konstruktion udgør ca. 300.000 – 600.000 pr. plads</p> <p>Skal finansieres inden for rammebeløbet i den almene sektor</p> <p>Finansieres over boligprisen/huslejen i det private boligbyggeri</p>
Boligskatter	Kommunal grundskyld	Fastsættes fremover af staten, så de forventede ejendomsvurderinger fra 2024 er provenuneutrale for kommunerne	Fastsættes fremover af staten (S)	Et fald i grundskyldspromillen kapitaliseres erfaringsmæssigt i højere boligpriser, hvilket kan gøre indtræden på boligmarkedet vanskeligere for førstegangskøbere
Kommunale afgifter og gebyrer	Affaldsgebyr Vandafledningsgebyr		Besluttet i BR (K)	Gebyrerne skal hvile i sig selv og være omkostningseffektive.



6. BOLIGPOLITISKE VÆRKTØJER – OVERSIGT VI

Kategori	Boligpolitiske værktøjer	Udfordringer & mulige ændringer	Overordnet regulering	Finansiering
Andre krav / værktøjer	Krav til byggetilladelse for private – Byggetilladelse gælder kun i et år	Eventuelt udvide perioden hvor en byggetilladelse er gældende	Bygningsreglementet (S)	Hvis byggeri trækker ud og ikke startes inden for ét år efter byggetilladelsen er givet, skal en ny byggetilladelse søges. Dette medfører en meromkostning for bygherren
	Ved ansøgning om byggetilladelse til byggeri i konstruktions- og brandklasse 2-4 skal der tilknyttes en certificeret statiker eller brandrådgiver til byggesagen			Bygningsreglementet (S)



7. ANALYSE AF DRIVERE PÅ BOLIGMARKEDET

Kapitel 7 er en analyse af boligefterspørgsels- og boligudbuddets udvikling i Københavns Kommune, samt hvad der driver udbud og efterspørgsel. Formålet med kapitlet er at give et overblik over Københavns Kommunes aktuelle boligforsyning samt hvilken udvikling, der kan forventes i de kommende år.



7.1 DER FORVENTES STORT PRES PÅ DET KØBENHAVNSKE BOLIGMARKED I DE KOMMENDE ÅR

Markedet er den største driver af priserne på boligmarkedet. Boliger og særligt private ejer- og lejeboliger bliver solgt / udlejet til en markedspris, som bestemmes af udbud og efterspørgsel. Det er således faktorer, som påvirker efterspørgslen efter og udbuddet af disse typer af boliger, der er afgørende for, hvor dyrt det er at bo. Også huslejen i almene boliger og ungdomsboliger er til en vis grad underlagt markedsvilkår - herunder særligt prisen for byggerettigheder og opførelsesomkostninger, men rammebeløbet for opførelsesomkostningerne samt huslejefastsættelsen er (mere) omkostningsbestemte og dermed ikke underlagt en markedspris. Almene boliger og ungdomsboliger har dermed typisk en markant lavere husleje end tilsvarende private boliger.

Udbuddet og efterspørgslen på det københavnske boligmarked er estimeret i to nye analyser der begge omfatter demografiske prognoser samt udviklingen i boligmassen i de kommende år. Herudover findes en lidt ældre analyse fra 2018 om tilgængeligheden på boligmarkedet, som analyserer samme faktorer.

- Københavns Kommunes "Analyse af den aktuelle boligforsyning i Københavns Kommune" (2021)
- DREAM / Boligøkonomisk Videncenters (Curt Liljegren) "Demografi, Socioøkonomi og boligstruktur i danske kommuner" (2021)
- Københavns Kommunes "Analyse af tilgængeligheden på boligmarkedet i København" (2018)

Endvidere har følgende nyere analyser indgået i arbejdet: "*Den sammenhængende by og gode, billige boliger*" (TMF), "*Tænketanken for sociale boliger*" (SOF) samt resultaterne af den arbejdsgruppe om flere billige almene boliger, der blev nedsat i forlængelse af "*Den Grønne Boligaftale*" fra maj 2020.

Analysen af boligmarkedet i København og prognoserne for udviklingen i det københavnske boligmarked er bygget på ovenstående analyser og beskrives på de kommende slides.



7.2 EFTERSPØRGSLEN PÅ BOLIGER I KØBENHAVN VIL FORTSAT STIGE FREM MOD 2040

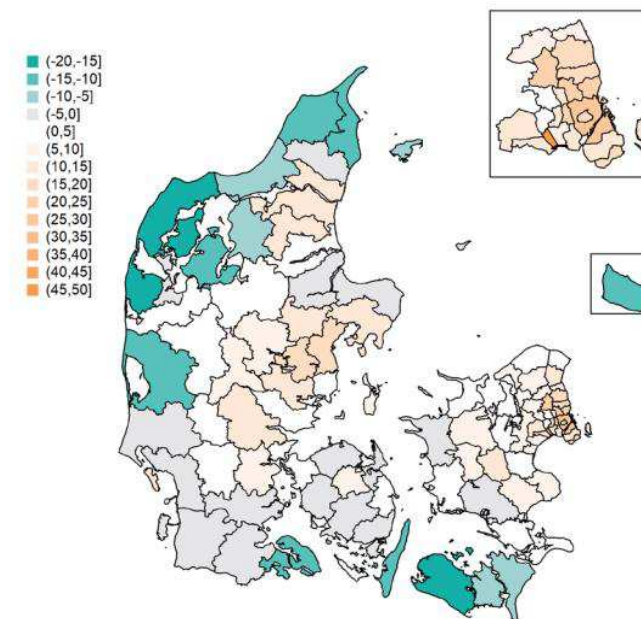
Boligefterspørgslen påvirkes især af befolkningstilvækst, alderssammensætning og antal enlige / par.

I København er boligbestanden steget med 47.000 boliger fra 1991 til 2021. I samme periode er antallet af familier steget med 86.000¹. Denne udvikling har medført et pres på boligefterspørgslen.

Ifølge Boligøkonomisk Videncenters prognose for bolig- og befolknings sammensætning kan storbykommuner forvente at have en positiv nettotilvækst i befolkningen frem mod 2040. Særligt vil der komme flere par i storbykommuner, mens provinskommuner forventes at opleve en stigning i antal enlige.

Figur 7.1 viser befolkningstilvæksten i København fra 2018-2040, som viser at det forventes at befolkningstallet i København stiger med 25-30 pct frem mod 2040.

Figur 7.1: Befolkningstilvækst i pct. 2018-2040



Kilde: Danmarks statistik og beregninger baseret på fremskrivning med SMILE
https://www.bvc.dk/media/1838/demografisociooekonomiboli_gstrukturdanskekommuner.pdf - s. 20



1: <https://www.kk.dk/node/14117/15062021/edoc-agenda/oocf2b4e-8207-495b-8ef0-1bfd90be2ea2/1aa84498-d049-406d-9124-cc79008bc9c9>

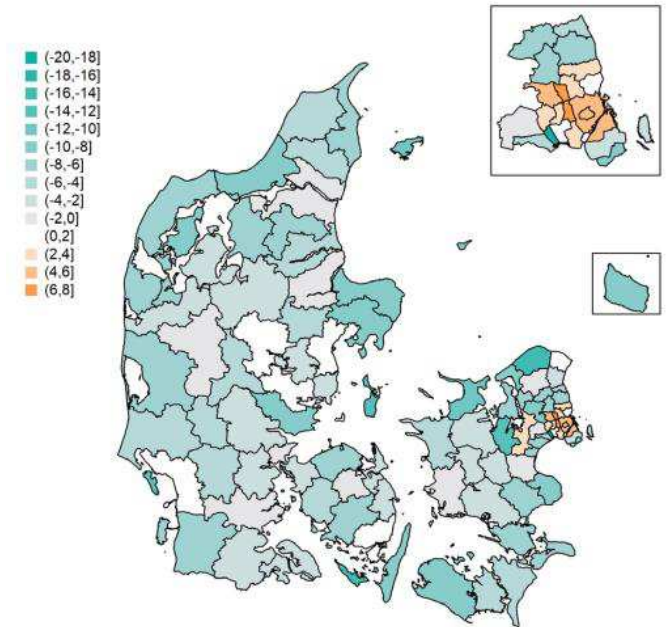
7.3 DER FORVENTES STIGENDE EFTERSPØRGSEL PÅ BÅDE EJER- OG LEJEBOLIGER

Det forventes i analyserne, at der med en stadigt voksende befolkning i Københavns Kommune vil komme en stigende efterspørgsel på både ejer- og lejeboliger.

Figur 7.2 viser, at i områder uden for Storkøbenhavn vil efterspørgslen falde efter ejerboliger, mens efterspørgslen vil øges i Storkøbenhavn frem mod 2040.

Prognoserne lægger til grund, at særligt børnefamilierne vil efterspørge ejerboliger, hvorimod enlige, unge og ældre i højere grad efterspørger leje- og almene boliger.

Figur 7.2: Ændring i antal ejerboliger 2018-2040, pct point

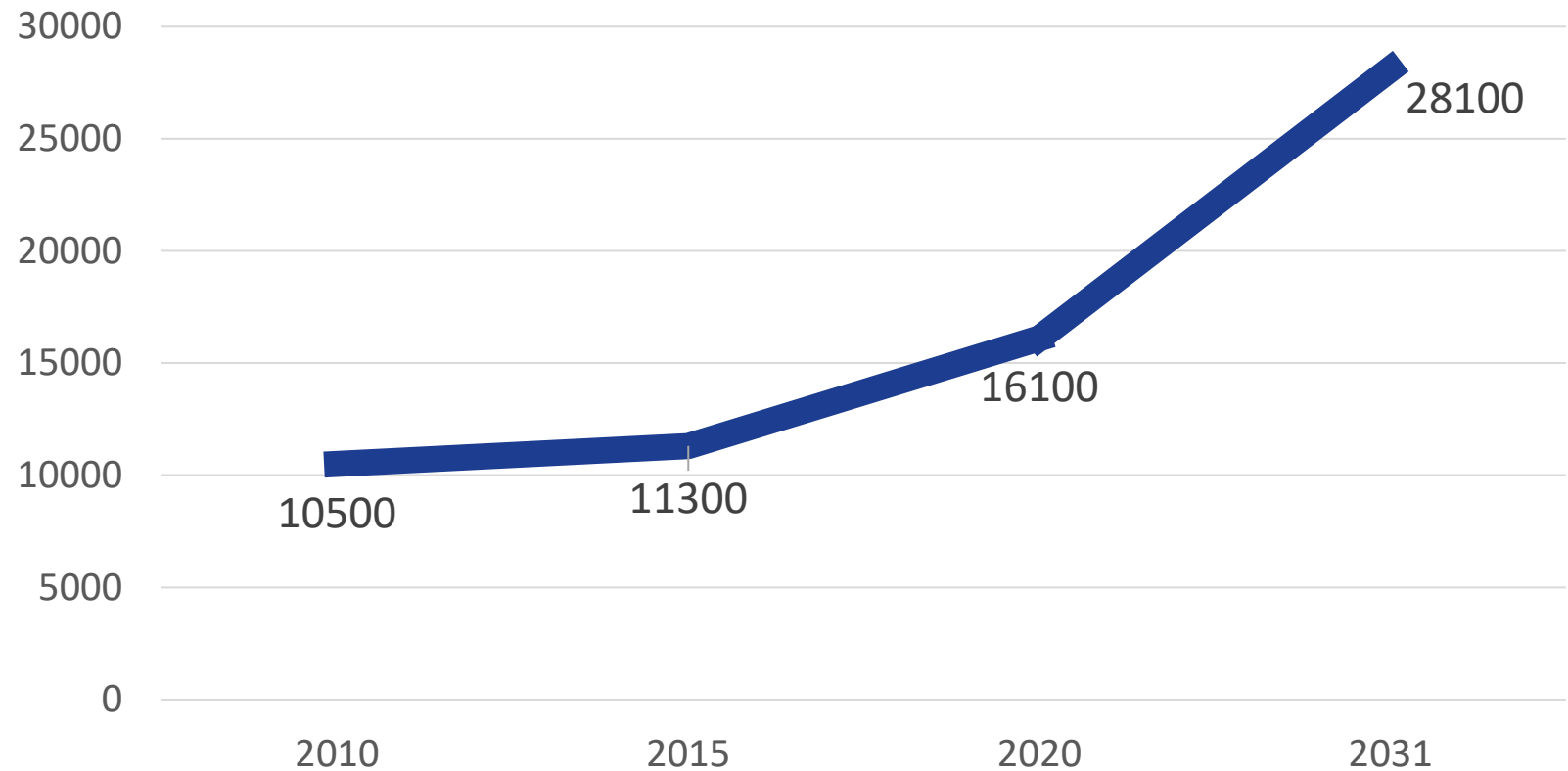


Kilde: Danmarks statistik og beregninger baseret på fremskrivning med SMILE
<https://www.bvc.dk/media/1838/demografisociooekonomiboligstrukturdanskekommuner.pdf> - s. 31

7.4 UDVIKLINGEN I ANTAL UNGDOMS- OG STUDIEBOLIGER FORVENTES AT STIGE FREM MOD 2031

- Der er bygget ca. **3.300** nye private ungdomsboliger siden 2010 og der er ca. **3.000** flere på vej.
- Københavns Kommune har siden 2013 afsat over **460 mio.kr.** almen grundkapital til opførelse af ca. **3.850** almene ungdomsboliger.

Figur 7.3: Antal ungdomsboliger i København



7.5 UDBUDDET ER DEN STØRSTE DRIVER FOR LAVERE BOLIGPRIS/HUSLEJE

Boligudbuddet udgøres fremadrettet både af de allerede eksisterende boliger og de nye boliger, som byen løbende udvides med. Hvor boligefterspørgslen afgøres af de underliggende demografiske faktorer, styres udbuddet af hvor mange nye boliger der bygges, og denne udvikling kan påvirkes af kommunen.

I 2018 var der i Københavns Kommune skabt mulighed for etablering af ca. 33.500¹ flere boliger i byudviklingsområderne og omtrent 26.000 af disse var lokalplanlagt.

I kommuneplan 2019 blev det skønnet, at der var behov for knap 5.000 nye boliger årligt. Der bygges dog p.t. væsentligt flere boliger end de 5.000 hvert år, alene i 2019 blev der bygget over 6.900² boliger. Hovedparten af nybyggeriet er private udlejningsboliger (se figur 2.3 på næste side), men kommunen kan via krav om 25% almene boliger i nye byudviklingsområder sikre etableringen af almene boliger. Kravet om 25% almene boliger har siden 2016 kunne stilles i nye lokalplaner, og Københavns Kommune har besluttet at stille krav herom konsekvent. Andelen af almene boliger i København estimeres dog på trods af kravet om 25 % at være svagt faldende frem mod 2040³. Dette skyldes primært, at meget privat boligbyggeri sker i allerede eksisterende byområder, hvor det ikke er muligt at stille krav om 25 % almene boliger. Det er målet at skabe plads til 15.000 almene boliger frem mod 2031 i KP19⁴.

Samtidigt med, at andelen af almene boliger har været relativ konstant de seneste år⁵, har efterspørgslen efter dem været stigende, hvilket har resulteret i længere ventelister.



1 og 5: [Analyse af tilgængeligheden for boligmarkedet i Københavns Kommune](#)- side 4 & 12

2 :https://trap.lex.dk/K%C3%B8benhavns_Kommunes_befolkning_og_boliger

3: <https://www.bvc.dk/media/1838/demografisociooekonomiboligstrukturdanskekommuner.pdf> – figur 6.1 side 31

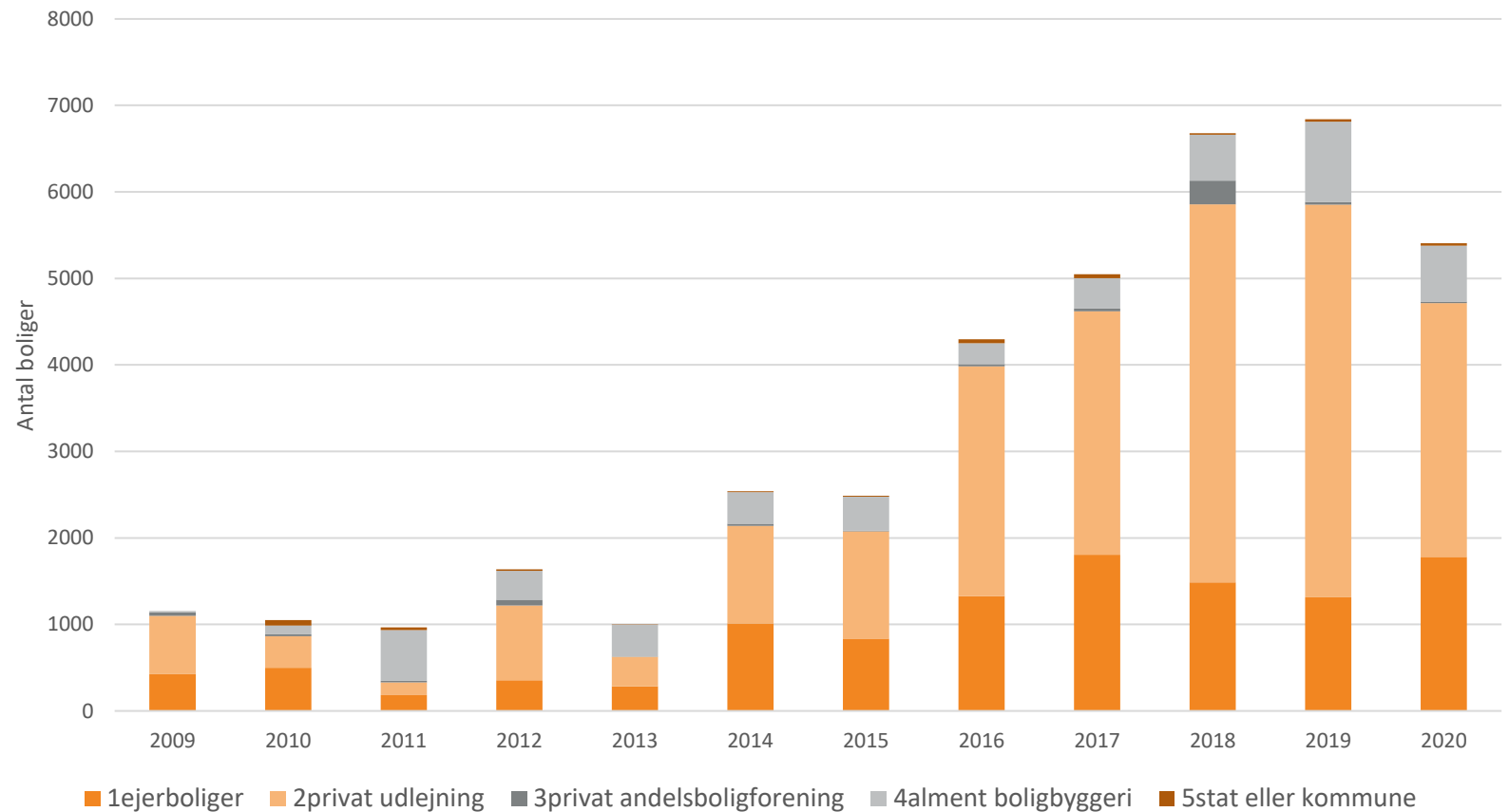
5: https://kp19.kk.dk/sites/default/files/2021-02/kp19_miljoevurdering.pdf side 27

7.6 BOLIGUDBUDET ER STEGET KRAFTIGT I KØBENHAVN DE SENESTE ÅR

Figur 6.4 viser, at antallet af nyopførte boliger i Københavns Kommune er steget markant i årene 2009-2020. Især antallet af private udlejningsboliger er vokset i de seneste 5 år (lys orange søjle).

Også antallet af nybyggede almene boliger (grå søjle) er steget og har siden 2018 ligget på 5-900 nybyggede boliger årligt, hvor det i årene 2009-2017 har ligget på mellem 20-400 boliger årligt (på nær 2011, hvor der blev bygget 585 nye almene boliger).

Figur 7.4: Nyopførte boliger efter ibrugtagnings år og ejerform

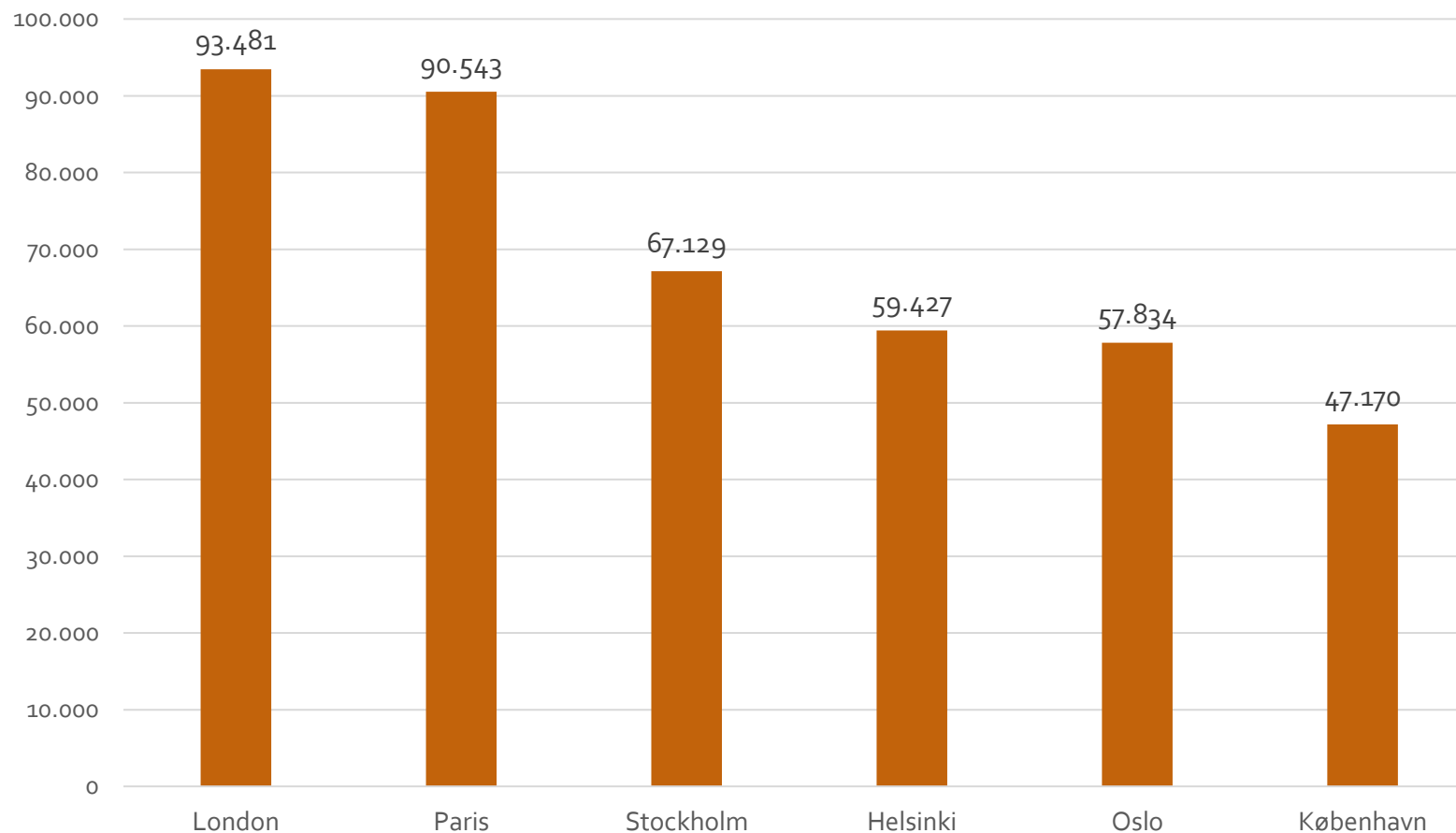


7.7 DET STORE UDBUD AF NYE BOLIGER I KØBENHAVN HAR BETYDET LAVE BOLIGPRISER I FORHOLD TIL ANDRE EUROPÆISKE STORBYER

Prisniveauet på ejerlejligheder i København, er lavere sammenlignet med mange Europæiske storbyer. København, har dog i de seneste år oplevet en relativt større stigning i boligpriser end mange af de andre byer.

Det er derfor vigtigt at København fortsat understøtter etableringen af almene boliger samt udvikling i nye boligområder (Nordhavn, Sydhavnen, Ørestad m.v.), som skal sikre, at boligudbuddet holdes på et højt niveau over en lang periode og priserne ikke stiger mere uhensigtsmæssigt.

Figur 7.5: Pris pr. m2 for en lejlighed i centrum December 2020, kr.



Kilde: Nykredit. Beregning på baggrund af den internationale statistikdatabase Numbeo.

