



## Notat

### Bilag 10: Analyser til Kommuneplan 2019

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

Følgende analyser indgår i bilagsmaterialet til forslag til Københavns Kommuneplan 2019:

- Analyse af det fremtidige boligbehov
- Demografi boligbehov og boligprisudvikling i Københavns Kommune
- Rækkefølgeplanen
- Analyse af boligstørrelser
- Analyse af små boliger
- Analyse af almene boliger
- Analyse af ungdomsboliger
- Serviceeftersyn af erhvervsområder
- Analyse af bil- og cykelparkeringsnormerne i København
- Analyse af behovet for mellemstore og store grønne områder

19. november 2019

Sagsnummer  
2019-0302914

Dokumentnummer  
2019-0302914-12

Center for Byudvikling  
Team Planlægning  
Københavns Rådhus,  
Rådhuspladsen 1  
1550 København V

EAN-nummer  
5798009800176



28. januar 2019

## **Analyse af det fremtidige boligbehov i København**

### **Sammenfatning**

#### *Det fremadrettede boligbehov*

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

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

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

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

Tages der udgangspunkt i disse historiske trends og fremskrives de realiserede flyttemønstre de seneste 4 år (befolkningsprognosen), kombineret med det nuværende bolig- og arealforbrug forventes det samlede boligbehov at ligge mellem 50.000 og 55.000 boliger fra 2019 til 2031<sup>1</sup>. I samme periode forventes befolkningen i Københavns Kommune at øges med ca. 96.000 personer. Omsat til

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kilde: Egne beregninger og Copenhagen Economics.

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

### *Den fremtidige tilgængelighed på boligmarkedet*

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

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

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

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

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

### *Usikkerhed*

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

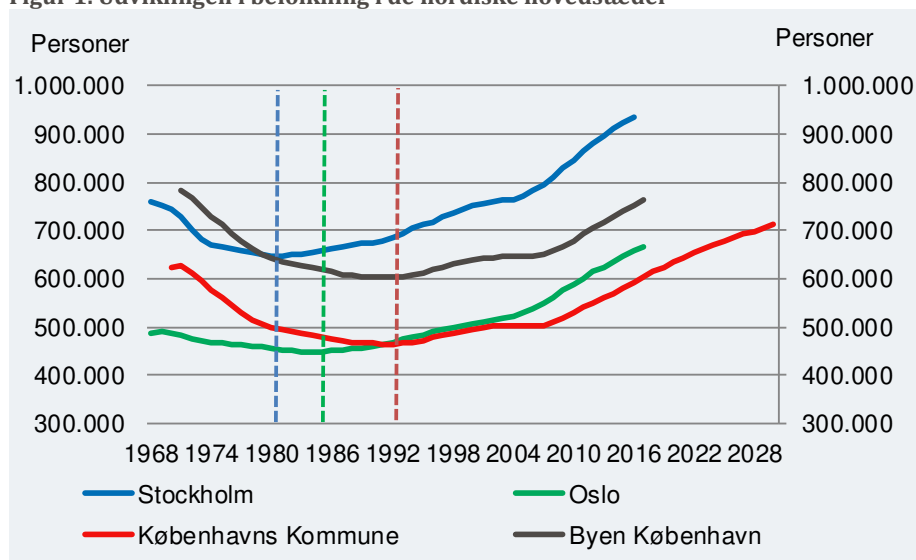
boligbeskatning samt substitutionsforholdet mellem ejerboliger og andre ejerformer.

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

### Sammenhænge på boligmarkedet

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

Figur 1. Udviklingen i befolkning i de nordiske hovedstæder

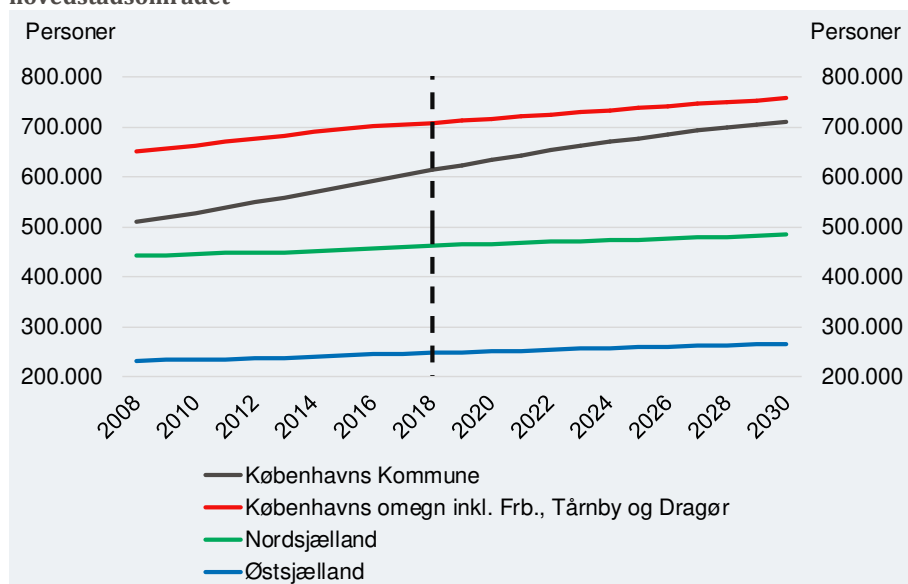


Anm.: Den stiplede linje angiver året med den laveste befolkning i de 3 hovedstæder.

Kilde: Danmarks Statistik, Sveriges Statistik og Norges Statistik.

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

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

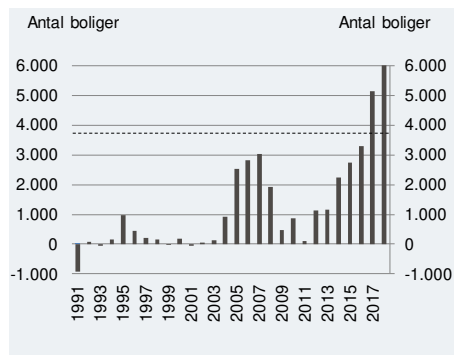


Kilde: Danmarks Statistik.

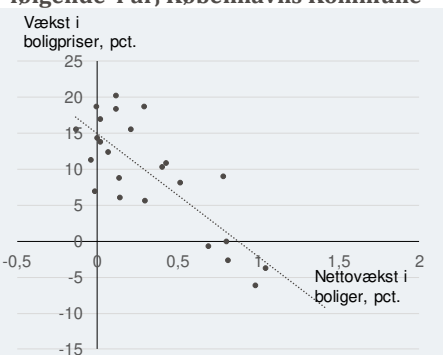
Samtidig med den stigende befolkning er der ikke overraskende sket en forøgelse af boligmassen i København som følge af nybyggeri, *jf. figur 3*. Det varede dog en del år efter 1992 før boligudbuddet begyndte at vokse, bl.a. som følge af, at de mange år med affolkning havde medført meget uudnyttet kapacitet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

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

**Figur 3. Nettovækst i antallet af boliger i Københavns Kommune**



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



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

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

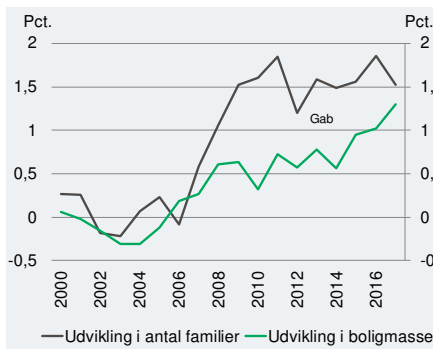
I København har der således gennem længere tid været et mismatch ift. udbud og efterspørgsel af boliger, hvilket har øget boligpriserne i København i forhold til den resterende del af landet. Det afspejler sig ligeledes i forskellen mellem brugeromkostningerne<sup>2</sup> for at bo i en lejlighed i København sammenlignet med resten af landet, *jf. figur 6*.

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

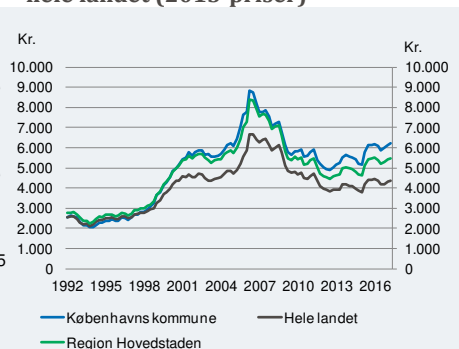
Sammenlignet med hele landet er tendensen endnu mere udtalt. Hvor brugeromkostningerne i midten af 2008 kun var omkring 20 pct. højere end i resten af landet, er samme forskel nu øget til ca. 43 pct. Forskellen (i pct.) har således aldrig været større, hvilket er et udtryk for en generel øget præference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

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

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



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

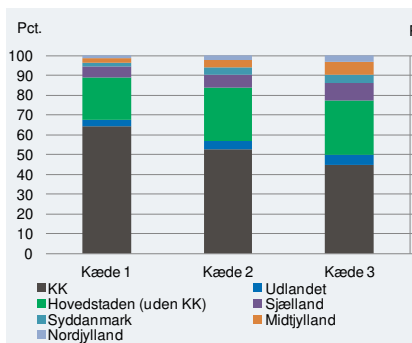


Kilde: Danmarks Statistik, Copenhagen Economics og egne beregninger.

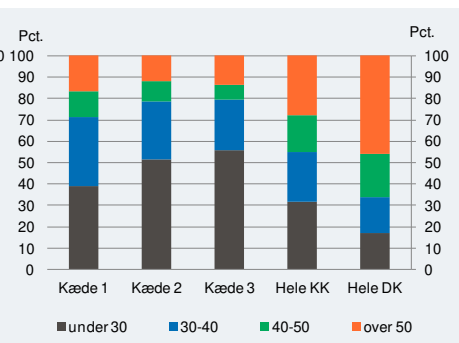
Nye boliger skaber desuden rum for at en mere blandet by. De personer der tilflytter de nyopførte boliger efterlader således tomme boliger andre steder i byen. Lidt over 64 pct. af dem der tilflytter nye boliger i Københavns Kommune er i forvejen bosiddende i kommunen, *jf. figur 7*. I figuren betragtes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

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

**Figur 7. Personer i flyttekæder fordelt på tidligere bopæl**



**Figur 8. Personer i flyttekæder fordelt på alder**



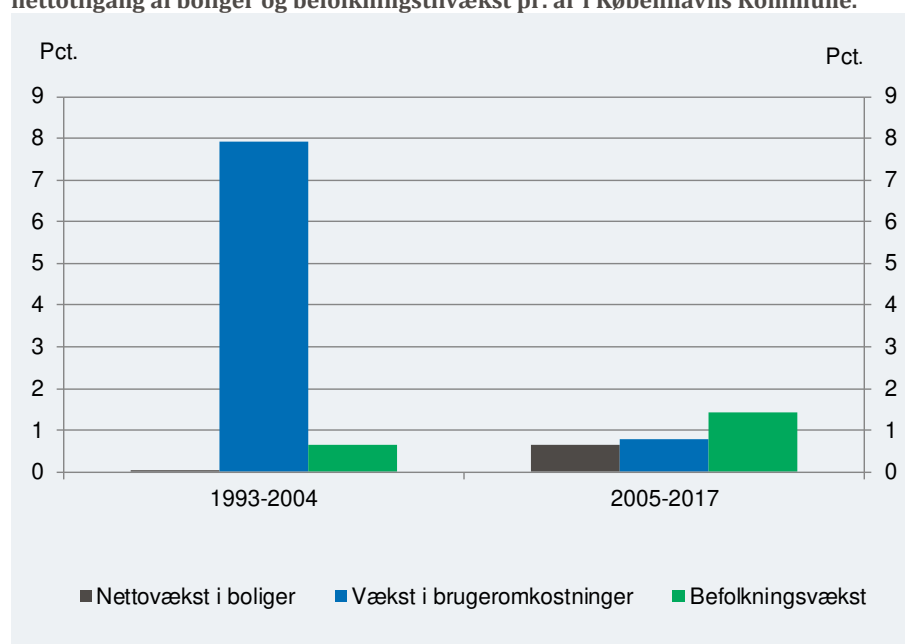
Anm: I figurerne er der kun medtaget personer over 20 år. I figur 1 er der medtaget alle boliger, der efterlades tomme i flyttekæderne. I de resterende figurer medtages kun dem der tilflytter tomme boliger i Københavns Kommune.

Kilde: Egne beregninger.



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

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



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger.

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

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

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

## Metoder til fastlæggelse af boligbehovet

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

### *Fastlæggelse af boligbehov via fremskrivninger af realiserede flyttemønstre*

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

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

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

### *Fastlæggelse af boligbehov via økonometrisk model*

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

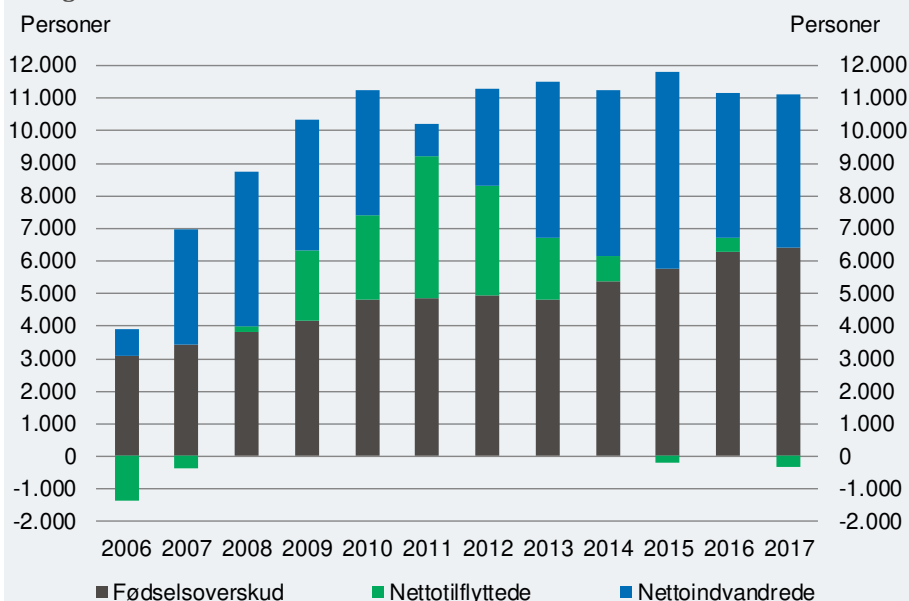
Samtidig vil den også kunne tage højde for, hvordan tilflytningen og priserne opfører sig i omegnskommunerne og resten af Danmark.

#### **Boks 1. Demografisk udvikling i familier og personer**

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

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

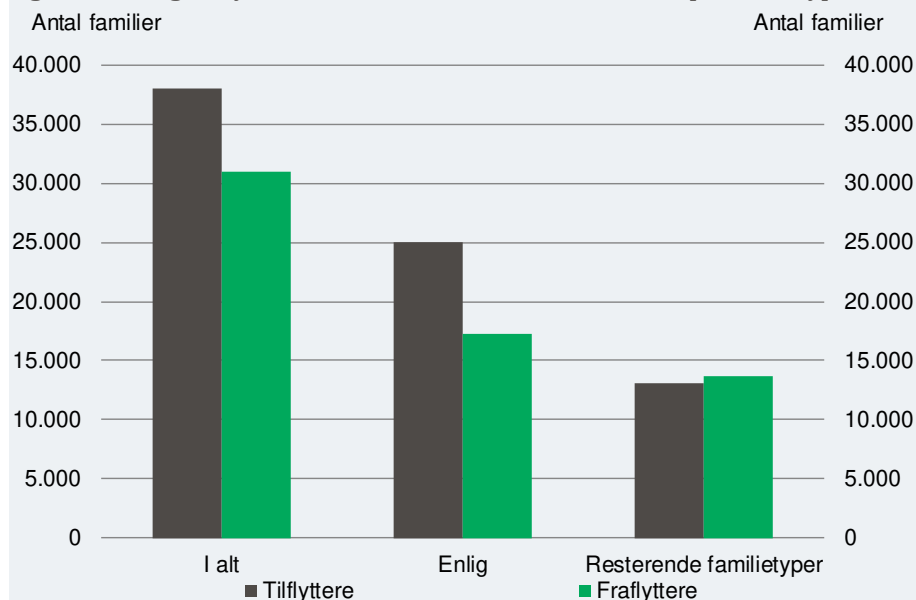
**Figur 1.1 Befolkningsbevægelser i personer i Københavns Kommune fordelt på bevægelsesart**



Kilde: Danmarks Statistik

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

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



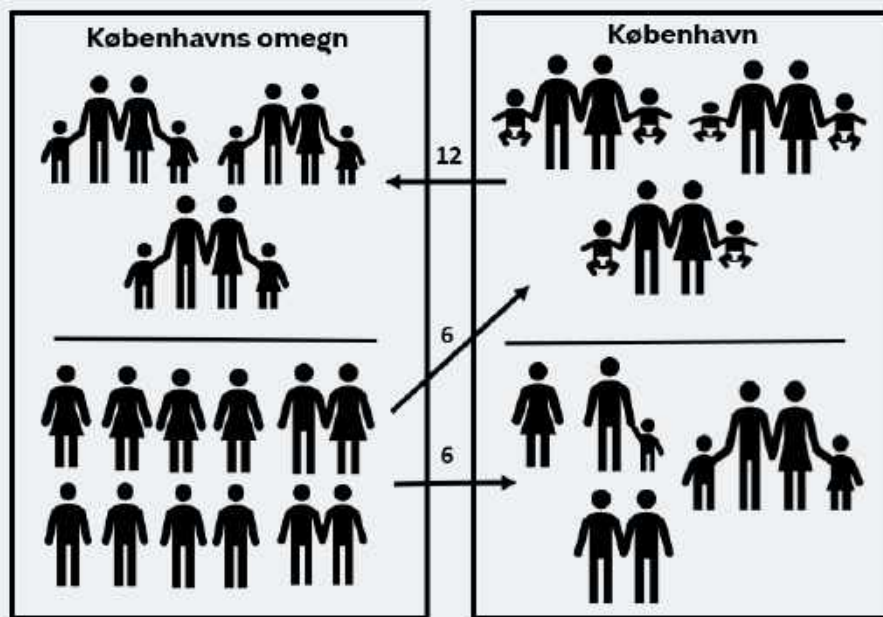
Anm.: Fraflyttere angiver den fraflyttede familietype, mens tilflyttere angiver den tilflyttede familietype. Hjemmeboende børn er klassificeret som enlige til- og fraflyttere. Familieflytninger opgøres kvartalsvis, ved at sammenligne primo og ultimo adressen, en person kan derfor indgå i en fra-/tilflyttet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

Kilde: Danmarks Statistik

Dette mønster kan illustreres ved et eksempel, jf. figur 1.3. I eksemplet flytter 10 familier til København, der tæller 8 singler og 2 par (nederst til venstre). Nogle finder sammen og bliver til 7 familier, hvoraf 5 af familierne får børn. Efterfølgende vælger 3 af børnefamilierne, der tæller 12 personer, at forlade byen. 4 af familierne, der tæller 9 personer, bliver boende i København.

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

Figur 1.3. Eksempel på flyttemønstre over kommunegrænser



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

### Det vurderede boligbehov i Københavns Kommune fra 2019 til 2031

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

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

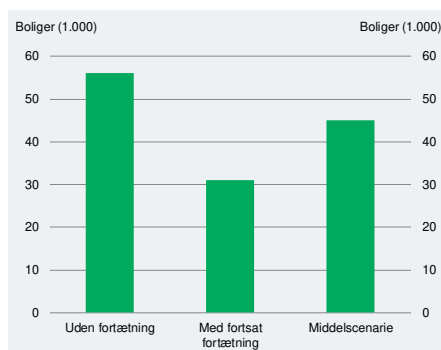
I forbindelse med kommuneplan 2015 blev der udarbejdet en model til fremskrivning af boligbehovet. Modellen byggede på KK's befolkningsfremskrivning samt det observerede boligbrug på 1-års aldersklasser.

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

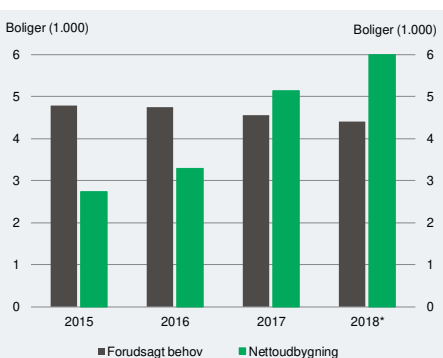
Scenariet uden fortætning estimerede et behov for 56.000 nye boliger i perioden 2015-2027, mens scenariet med fortsat fortætning estimerede et merbehov i perioden på 31.000. På baggrund af de to scenarier forudsagde man, at merbehovet lå omkring 45.000 boliger, *jf. figur 10*.

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

Figur 10. Boligbehovsprognose 2015-2027 fra KP15



Figur 11. Boligbehovsprognose og nettovækst i boliger 2015-2018



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

Kilde: Egne beregninger.

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

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

#### **Boks 1. beskrivelse af modellen samt fordele og ulemper**

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

##### *Fordele*

Ved at betragte bolig- og arealforbruget på 1-års aldersklasser og lægge forbruget ned over den fremskrevne befolkning tager man således højde for ændringer i demografien over tid. Der er stor forskel på boligforbruget over et livsforløb. Et barn deler typisk bolig med to forældre og evt. en søskende og har således et lavt bolig- og arealforbrug, mens unge typisk bor alene, men på relativt få m<sup>2</sup>, dvs. højt boligforbrug og lavt arealforbrug.

##### *Ulemper*

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

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

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

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

#### **Boks 2. beskrivelse af modellen samt fordele og ulemper**

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

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

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

##### *Fordele*

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

##### *Ulemper*

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

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

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

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

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

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

Kilde: Egne beregninger

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

#### *Fastlæggelse af boligbehov via makroøkonometrisk model*

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

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

### Boks 3. beskrivelse af modellen samt fordele og ulemper

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

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

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

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

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

#### Fordele

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

#### Ulemper

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

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

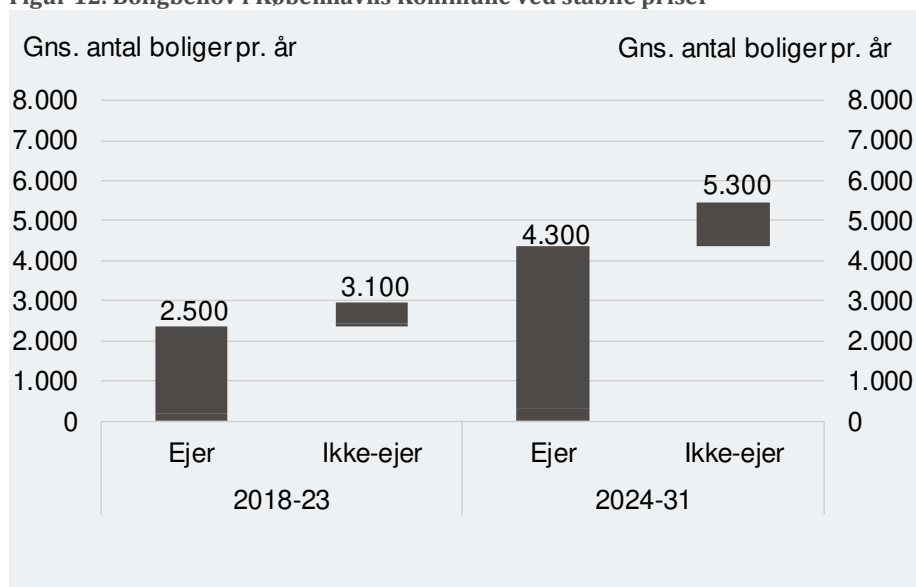
Til fastsættelse af boligbehovet via modellen er der valgt en tilgang, hvor priserne skal have en stabil udvikling de kommende år, svarende til en real stigning i boligpriserne på maksimalt 2 pct. Det antages yderligere, at byggeriet fremadrettet vil have samme fordeling af boliger over og under 80 kvm,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

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



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

Figur 12. Boligbehov i Københavns Kommune ved stabile priser



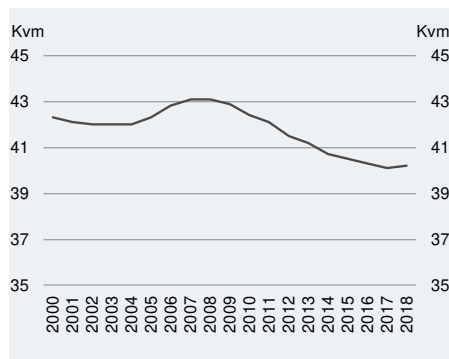
Kilde: Copenhagen Economics

### Boligstørrelser og arealforbrug

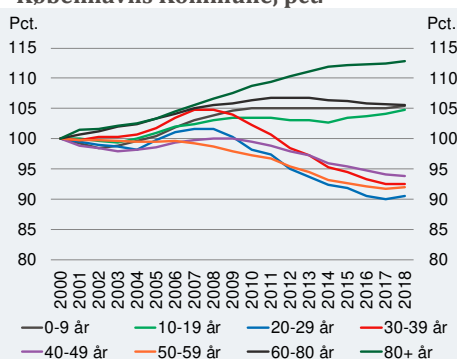
Arealforbruget pr. person var kraftigt faldende fra finanskrisens start og frem til 2016, *jf. figur 13*. Herefter er det stagneret og fortætningen i byen finder ikke længere sted. En nedbrydning på forskellige aldersklasser viser imidlertid, at arealforbruget blandt børn og ældre har været stigende,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

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

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



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

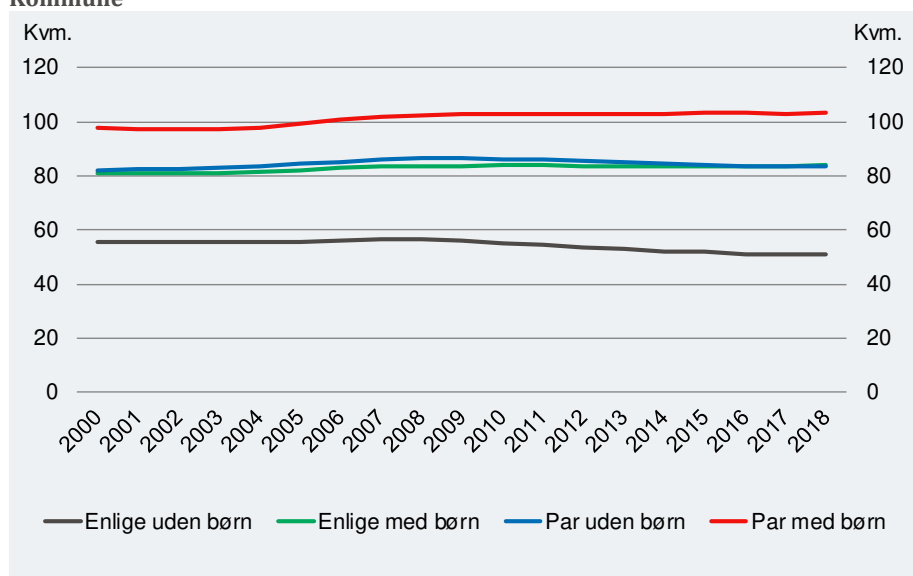


Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger.

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

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

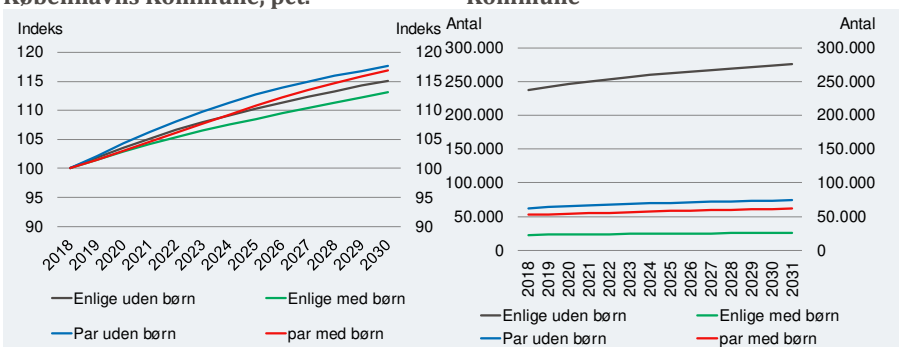
Figur 15. Familiers arealforbrug efter familietype 2000-2018, Københavns Kommune



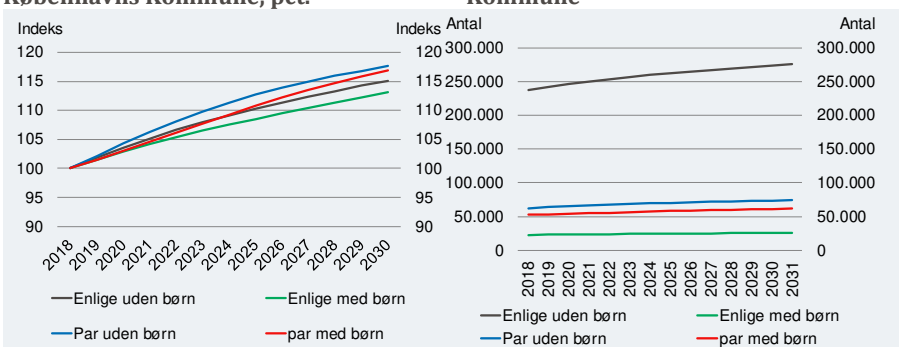
Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger.

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

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



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



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

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

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

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

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

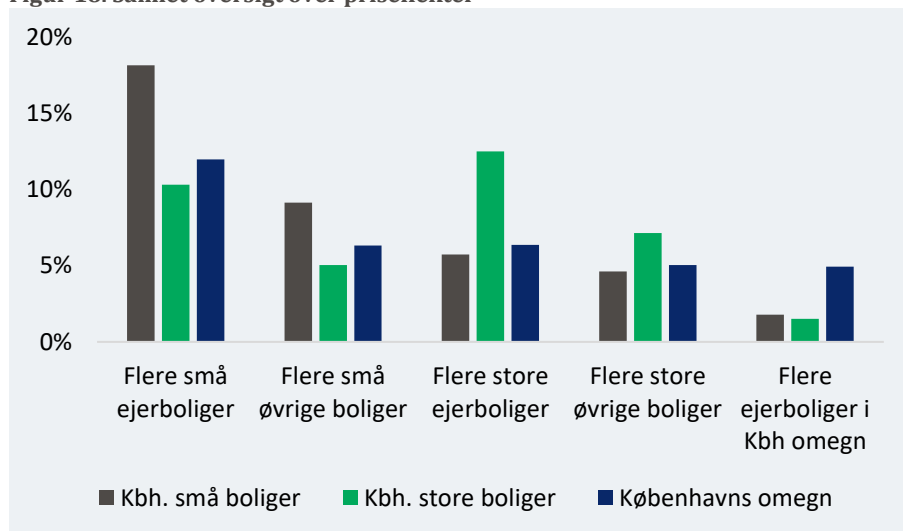
Kilde: Egne beregninger

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

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

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

Figur 18. Samlet oversigt over priseffekter

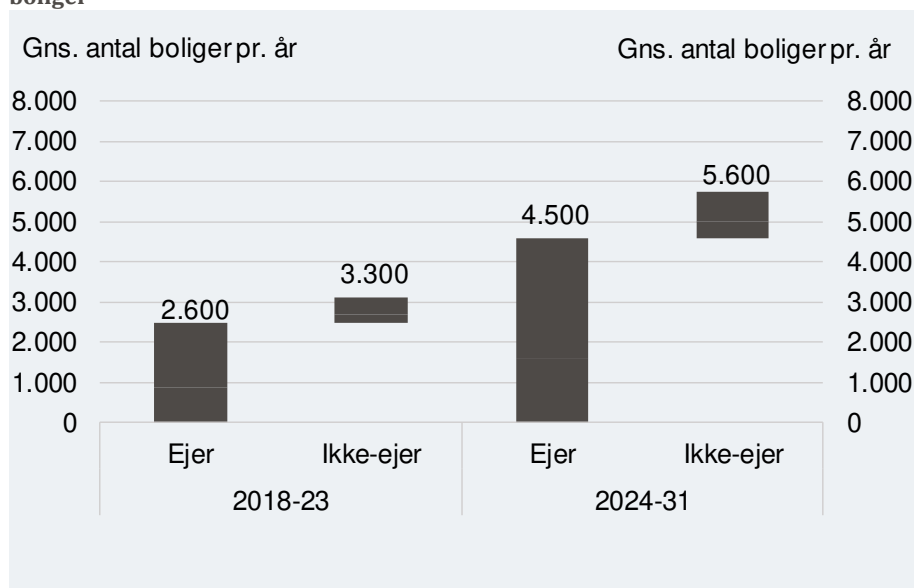


Kilde: Copenhagen Economics

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

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

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



Kilde: Copenhagen Economics

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

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

### Afsmitning på boligpriser i Københavns omegn

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

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

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

### Brugeromkostninger og andre ejerformer

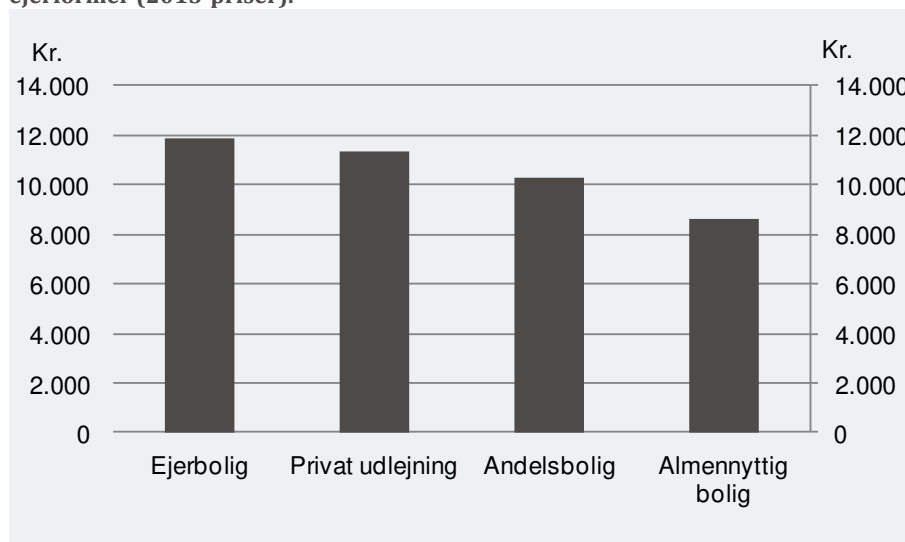
Jf. første afsnit er brugeromkostninger til en ejerbolig ikke steget markant siden 2000. Brugeromkostninger for ejerboliger ligger dog stadig en anelse højere end andre ejerformer, *jf. figur 20*.

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

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

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

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



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

Kilde: Boligstat.dk, Nationalbanken og Danmarks Statistik.

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

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

### **Tilgængelighed**

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

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

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

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

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

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

Kilde: Danmarks Statistik, Copenhagen Economics og egne beregninger

### Usikkerheder ved estimationerne

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

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

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

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

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

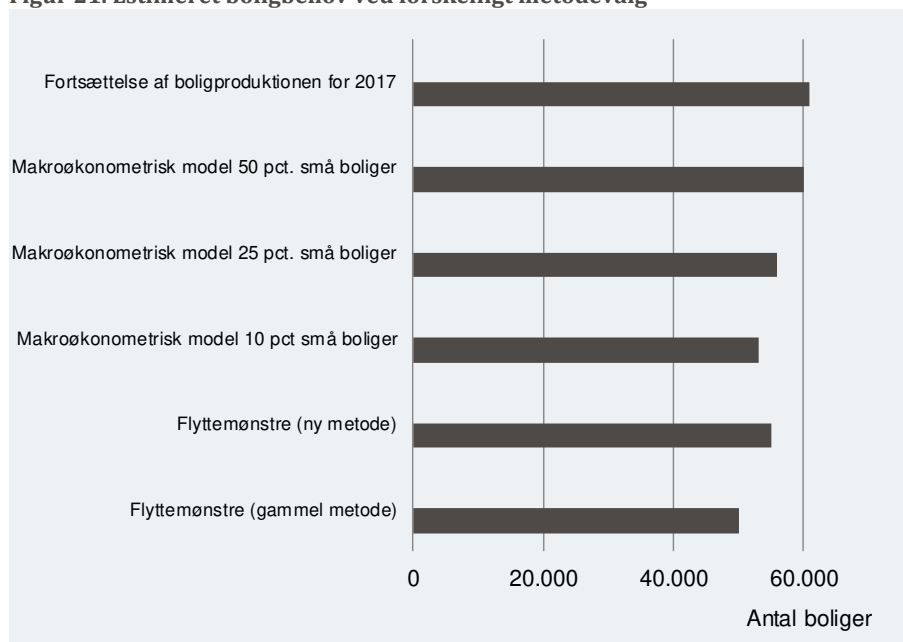
Derudover er der også usikkerheder på udbudssiden, hvor en tilstrækkelig udbygning kræver en velfungerende boligproduktionssektor.



## Konklusion

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

Figur 21. Estimeret boligbehov ved forskelligt metodevalg



Kilde: Egne beregninger og Copenhagen Economics

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

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

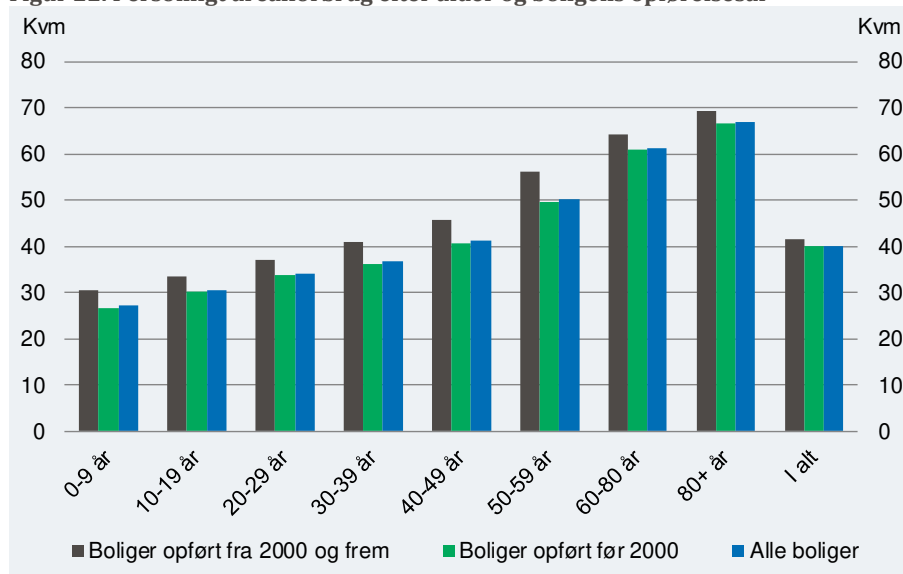
Tabel 5. Gennemsnitsboligstørrelser

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

Kilde: Egne beregninger

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

Figur 22. Personligt arealforbrug efter alder og boligens opførelsesår



Kilde: Egne beregninger.

# DEMOGRAFI, BOLIGBEHOV OG BOLIGPRISUDVIKLING I KØBENHAVNS KOMMUNE

Analyse med fokus på den nuværende og  
fremtidige udvikling

Københavns Kommune  
12. oktober 2018

**Forfattere:**

Sigurd Næss-Schmidt, Partner

Christian Heebøll, Senior Economist

Lærke Kilsdal, Analyst

# Forord

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

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

Projektet har tre dele, med følgende centrale spørgsmål:

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

# Detaljeret indhold

## SAMMENFATNING

### 1. DEMOGRAFISK PRES OG DRIVENDE FAKTORER

- 1.1 De generelle tendenser
- 1.2 De underliggende drivere

### 2. HISTORISK BOLIGBEHOV OG PRISEFFEKTER

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

### 3. FREMTIDIG BOLIGBEHOV OG AFLASTNING AF PRISUDVIKLINGEN:

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

## BILAG

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

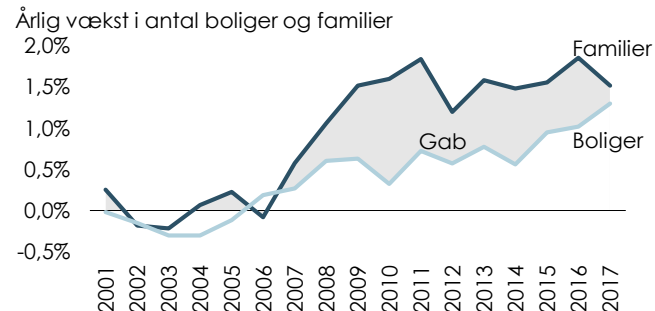
# SAMMENFATNING

# Demografisk pres og drivende faktorer

## ET STORT DEMOGRAFISK PRES

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

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



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

## DE DEMOGRAFISKE TENDENSER

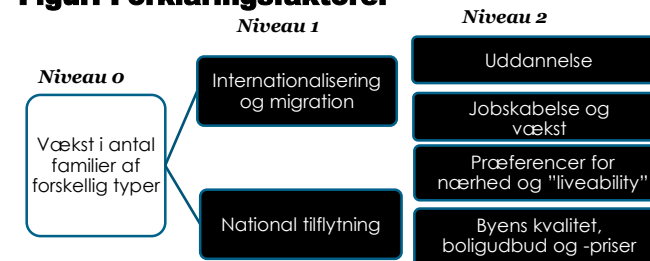
Når vi skal forstå udvikling i antal familier, er der særligt to vigtige demografiske tendenser, jf. figuren:

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

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

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

**Figur: Forklaringsfaktorer**



## DE UNDERLIGGENDE FAKTORER

Tendenserne forklares af fire underliggende drivere:

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

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

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

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

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

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

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



## Historisk boligbehov og priseffekter

### RELATIV LAV VÆKST I BOLIGUDBUDET

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

### ET BEGRÆNSET ANTAL SMÅ BOLIGER

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

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

### FORSKELLIG PRISUDVIKLING FOR FORSKELLIGE BOLIGSTØRRELSER

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

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

### PRISUDVIKLING DREVET AF MANGLEN PÅ SMÅ EJERBOLIGER

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

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

### Prisaflastende effekter af nye boliger med forskellige ejerformer

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

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

### PRISRELATIONER HVOR PRISEN PÅ SMÅ EJERBOLIGER I KØBENHAVN ER DRIVENDE

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

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

# Fremtidig demografi, boligbehov og aflastning af prisudviklingen

## **FORTSAT HØJT MEN AFTAGENDE DEMOGRAFISK PRES**

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

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

## **ET HØJT STATISK BOLIGBEHOV**

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

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

## **SKØN BASERET PÅ EN REGIONAL DYNAMISK BOLIGPRISMODEL**

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

## **KRAFTIGT STIGENDE PRISER UNDER UÆNDRET VÆKST I BOLIGUDBUDET**

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

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

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

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

## **STORE BOLIGBEHOV FREMADRETTET**

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

## **STØRRE PRISAFDÆMPNING VED ET STØRE UDBUD AF SMÅ BOLIGER**

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

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

1

# DEMOGRAFISK PRES OG DRIVENDE FAKTORER

## 1.2 DE GENERALE TENDENSER

# Et kraftigt demografisk pres over de sidste 18 år

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

## FORSKELLIGE FAMILIETYPER

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

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

## ÆNDRING I ANTAL PERSONER

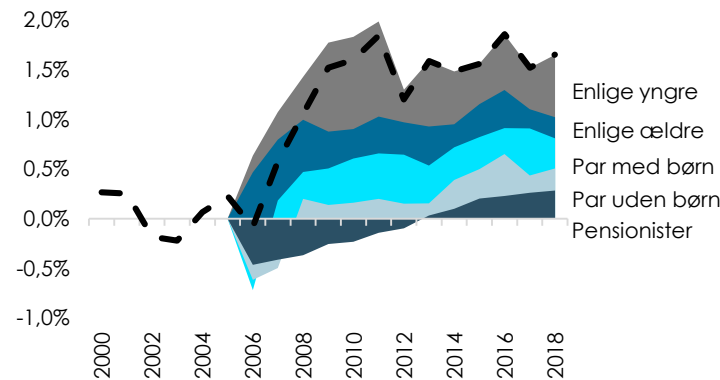
Væksten i antal personer i Københavns Kommune siden 2007 har været endnu højere (næsten 10.000 personer pr. år), særligt trukket op af væksten i yngre personer under 30 år jf. de nederste figurer. Forskellen ift. udviklingen i antal familier skyldes primært, at de fleste tilflyttere er enlige uden børn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

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

## ÅRLIG VÆKST I FAMILIER OPDELT PÅ TYPER

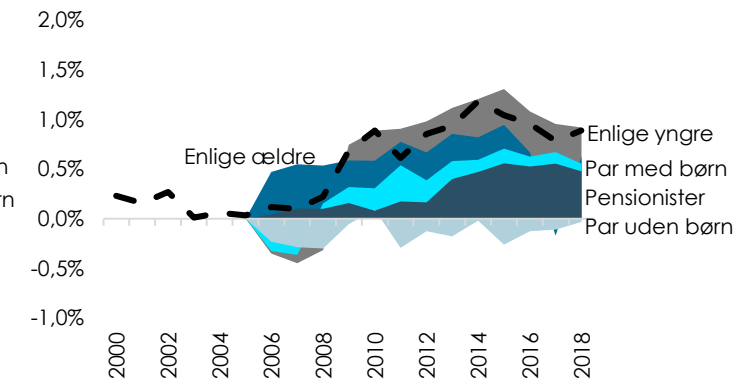
### København

Vækst i antal familier og vækstbidrag



### Københavns omegn

Vækst i antal familier og vækstbidrag

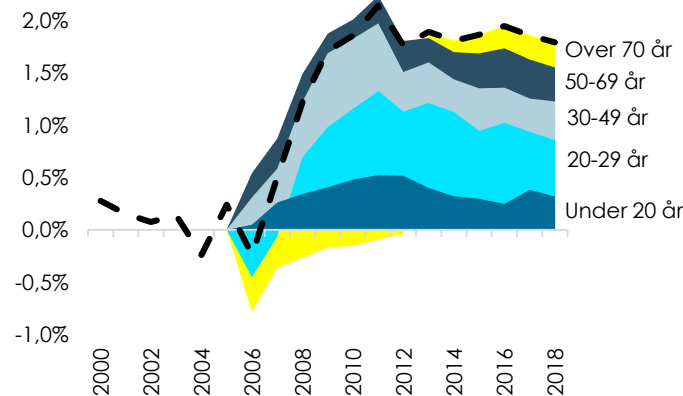


Note: Figureerne viser den årlige vækst i antallet af familier (de stiplede linjer). De farvede områder indikerer vækstbidraget fra forskellige familietyper, vist som det akkumulerede positive og negative vækstbidrag hhv. oven for og neden for 0-aksen. Der er et mindre databrud i 2012, hvor antallet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

## ÅRLIG VÆKST I PERSONER OPDELT PÅ TYPER

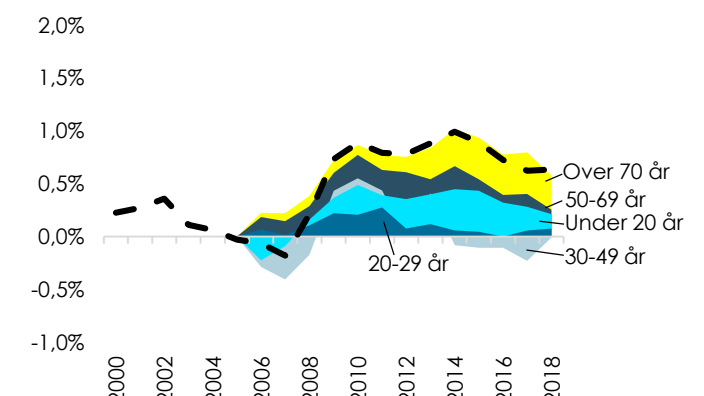
### København

Vækst i antal personer og vækstbidrag



### Københavns omegn

Vækst i antal personer og vækstbidrag



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

## Betydelig ændringer i beboersammensætningen

### ÆNDRINGER I BEBOERSAMMENSÆTNINGEN

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

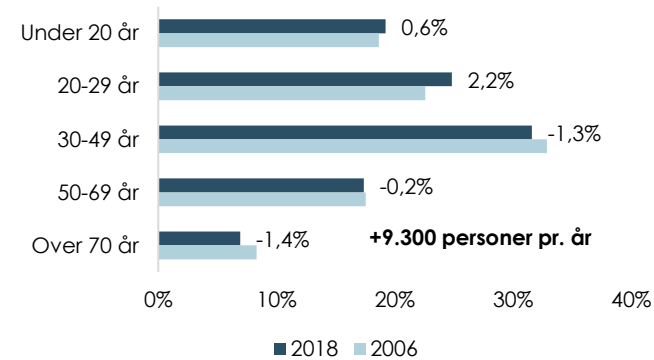
Disse ændringer ses også på gennemsnitsalderen, der i Københavns Kommune er faldet fra 37 til 36 år fra 2006 til 2018. Gennemsnitsalderen for Københavns omegn har været stort set konstant.

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

### ÆNDRING AF BEBOERSAMMENSÆTNING

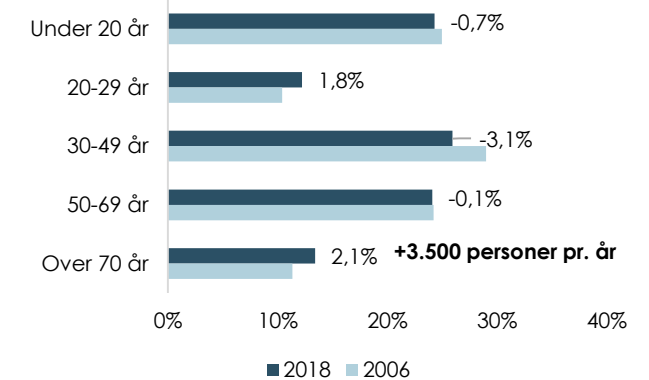
#### København

Pct. andel af personer og ændringer fra 2006 til 2018



#### Københavns omegn

Pct. andel af personer og ændringer fra 2006 til 2018



Kilde: Statistikbanken og Copenhagen Economics

## Et kraftigt pres på Københavns boligmarked

### ET STIGENDE GAB IMELLEM BOLIG-EFTERSPØRGSEL OG -UDBUD

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

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

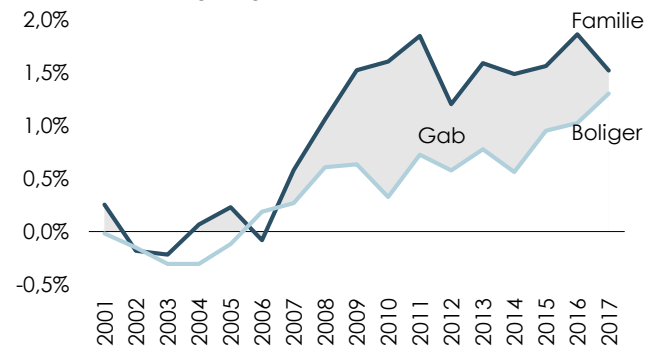
### SKABER ET PRES PÅ BOLIGMARKEDET FRA CENTRUM OG UD

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

### ÅRLIG VÆKST I BOLIGUDBUDET OG ANTAL FAMILIER

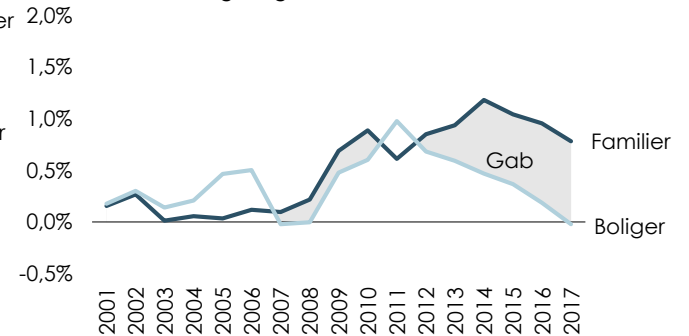
#### København

Vækst i antal boliger og familier



#### Københavns omegn

Vækst i antal boliger og familier



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

Kilde: Statistikbanken og Copenhagen Economics

Fodnote:

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

## Tre demografiske tendenser

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

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

venstre kolonne denne slide, samt nederst side 11.

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

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

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

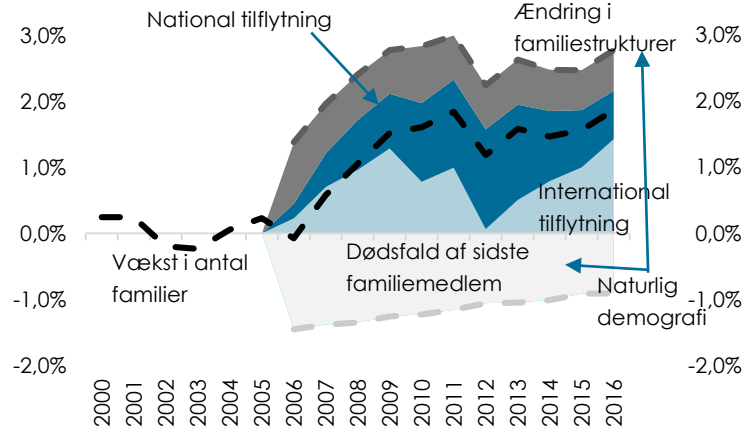
I det følgende analyseres udviklingen i de to vigtigste demografiske tendenser; international og national til- og fraflytning.

### DET SÆRLIGE VED UDVIKLINGEN I KØBENHAVN

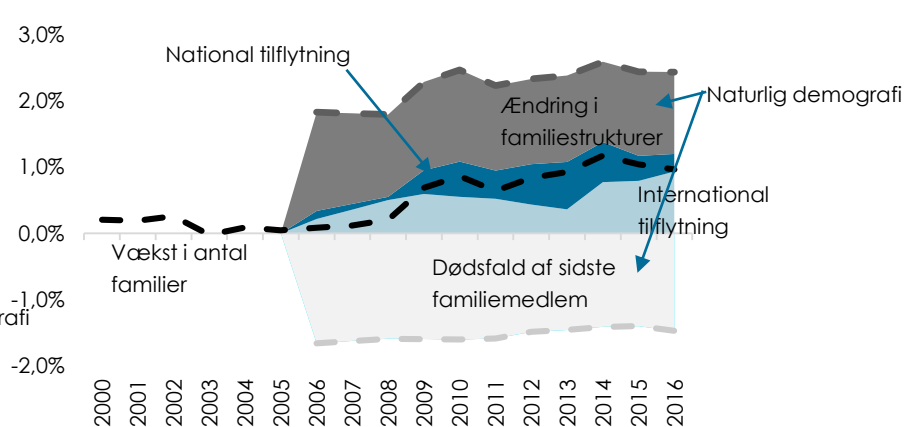
Når væksten i antal familier ikke har været nær så høj i Københavns omegn skyldes det særligt en betydelig lavere nettotilflytningen fra andre områder i Danmark, hvilken først fik en begrænset betydning fra 2009 og frem. Endvidere har dødsraten ikke været faldende for

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

Vækst i antal familier og vækstbidrag



Vækst i antal familier og vækstbidrag



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

Kilde: Registerdata fra Danmarks Statistik og Copenhagen Economics



# Stigende international migration fra vestlige lande

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

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

## DE INTERNATIONALE TILFLYTTERE ER OFTE UNGE FAMILIER

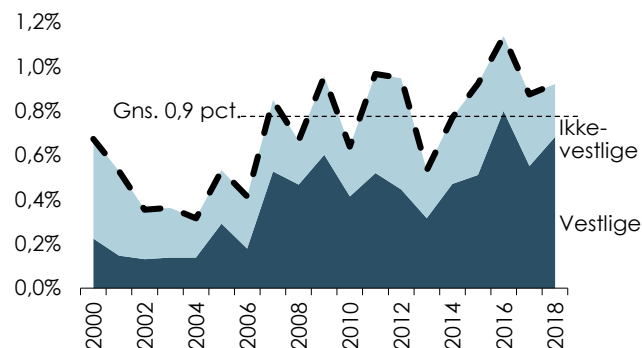
Langt størstedelen af væksten i antal internationale familier i Københavns Kommune kommer fra yngre familier uden børn, jf. figuren nederst til venstre.

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

## NETTOTILFLYTNING FRA VESTLIGE OG IKKE-VESTLIGE LANDE

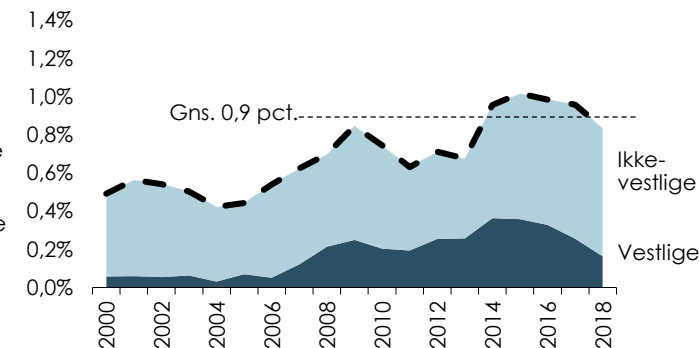
### København

Årlig vækst i antal familier



### Københavns omegn

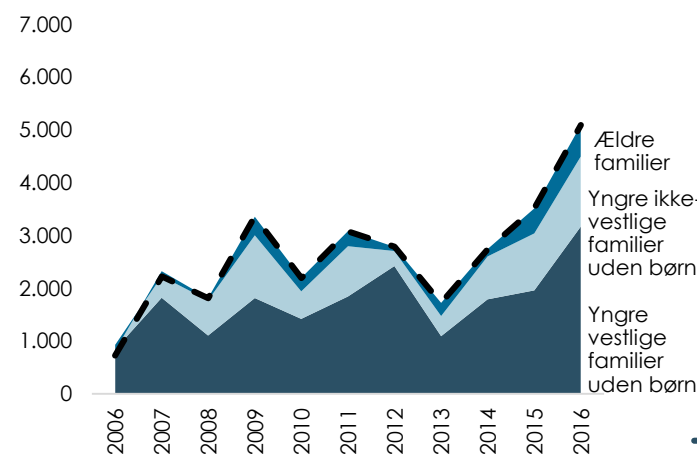
Årlig vækst i antal familier



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

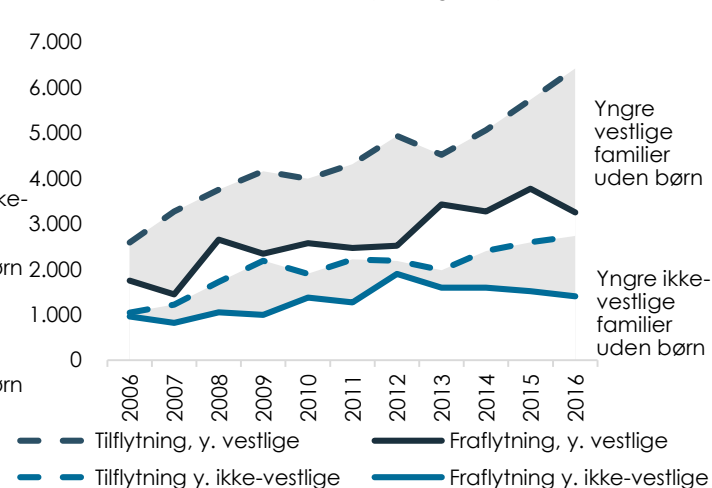
## Nettotilflytninger til København opdelt på familietyper

Nettovækst i antal familier



## Bruttobevægelser til København opdelt på familietyper

Bruttovækst i antal familier der tilflytter og fraflytter



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

# Stigende internationalisering og befolkningsbevægelser inden for EU

## EFFEKT AF ARBEJDSKRAFTENS FRI BEVÆGELIGHED

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

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

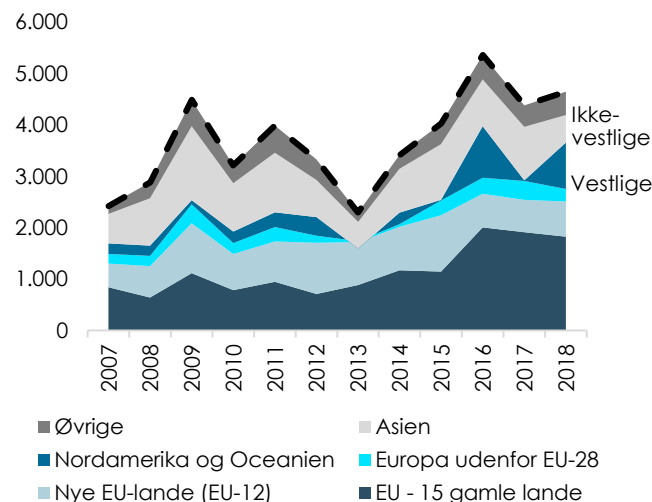
## IKKE KUN ET KØBENHAVNERFÆNOMEN

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

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

## VÆKSTEN I ANTAL INTERNATIONALE TILFYTTERE TIL KØBENHAVN

Vækst i antal personer over 19 år



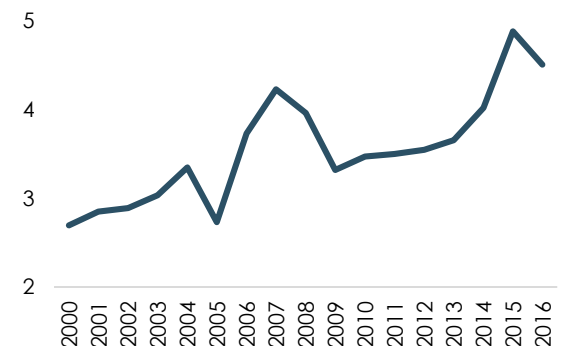
Tilflytterlandegrupper		
Landegruppe	Gns. årlig nettotilflytning fra 2006 til 2018	Ændring i årlig nettotilflytning fra 2006 til 2018
Gamle EU-lande	1.175	1.033
Nye EU-lande	789	256
Europa udenfor EU	221	57
Afrika	188	-36
Asien	891	-34
Nordamerika	214	623
Oceanien	67	75
Syd- og Mellemamerika	182	336

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

Kilde: Statistikbanken

## SAMLET EU IMMIGRATION

Antal flytninger, personer årligt (mio.)



Kilde: Eurostat

# National tilflytning har også haft stor betydning

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

## ÆNDRINGER I ADFÆRD FOR TILFLYTTERE

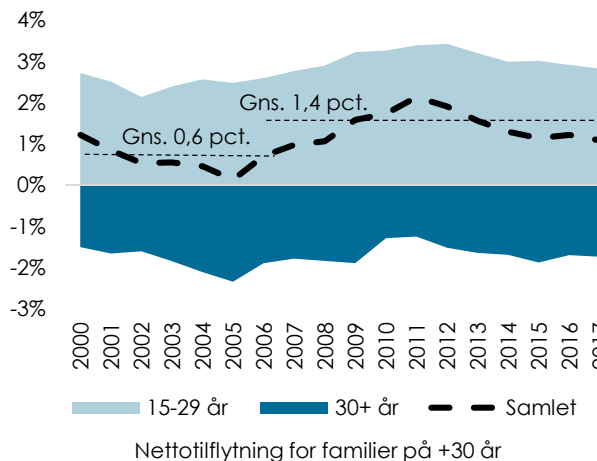
De ændrede flyttetendenser skyldes primært ændringer i adfærd, og knapt så meget ændringer i andelen af familietyper/personer med stor tilbøjelighed til at flytte til og fra kommunen.

For tilflytningerne har der særligt været en stor ændring i tilflytningstendenserne for unge familier. Fra 2007 til 2009 sker der kun relativt mindre ændringer, drevet af tendenser for de helt unge, 15-29 årlige. Derefter kommer de 30-44 årige med fra 2010 og fra 2013 kommer også de 45-69 årlige med. Fra 2015 stagnerer væksten i tilflytningerne. Det ses af figuren nederst til højre, der sammenligner den faktiske tilflytning til København med tilflytningen, hvis de forskellige familietyper beholder samme tilflytningstildens som de havde i 2006.<sup>1</sup> Fra 2007 til 2012 kommer en relativt stort del fra resten af Sjælland og resten af Danmark. Derefter stiger tilflytningerne fra Københavns omegn og resten af Region Hovedstaden, som dominerer tilflytningerne fra 2012 til 2017, jf. figuren nederst til venstre.

## NETTOTILFLYTNING FRA RESTEN AF LANDET

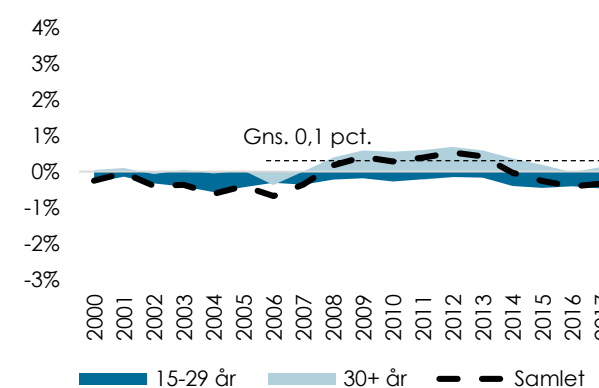
### København

Pct. vækst i nettotilflytning i forhold til antal familier



### Københavns omegn

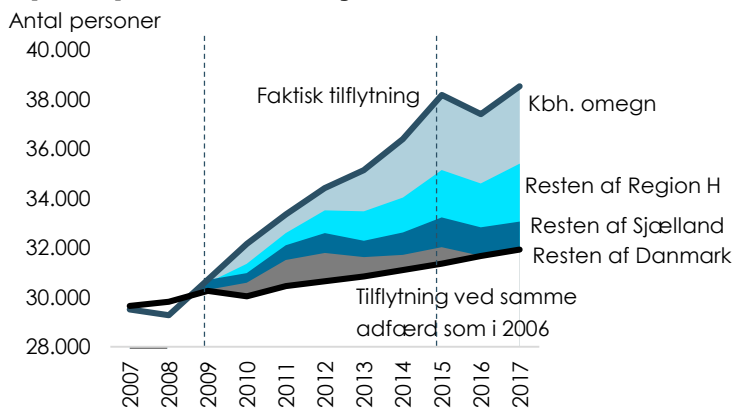
Pct. vækst i nettotilflytning i forhold til antal familier



Kilde: Statistikbanken og Copenhagen Economics

## ÆNDRINGER I TENDENSER FOR TILFLYTNING SIDEN 2006

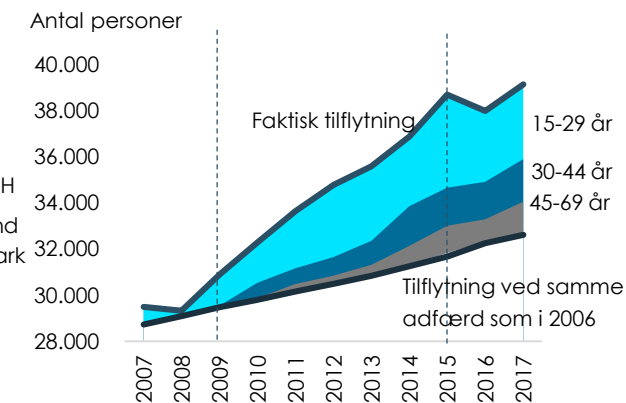
### Opdelt på område de flytter fra



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

Kilde: Registerdata fra Danmarks Statistik og Copenhagen Economics

### Opdelt på alder



Fodnote:

1. Her opdeler vi på 13 familietyper og beregner deres tendens/sandsynlighed for at flytte til København i 2006.

Copenhagen Economics Disse tendenser/sandsynligheder bibeholdes for perioden efter, hvor der ses en marginal stigning i antallet af tilflyttere som følge af ændringer i antallet og fordelingen af familier i andre kommuner.

# Udsving i fraflytningen forklarer også meget

## ÆNDRINGER I ADFÆRD FOR FRAFLYTNINGER

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

## FIRE DELPERIODER

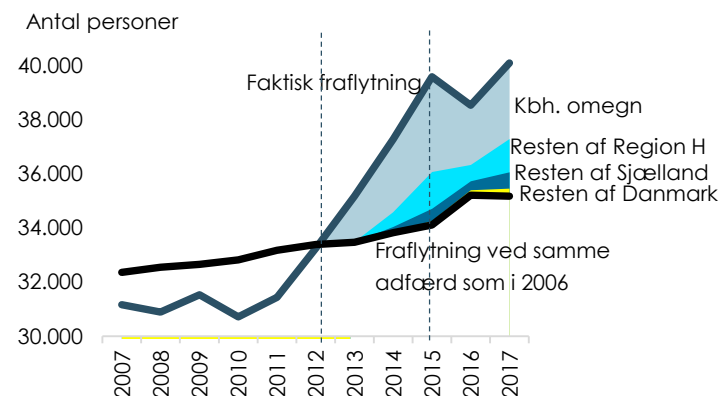
Som vist i figurerne kan vi opdele i fire perioder:

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

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

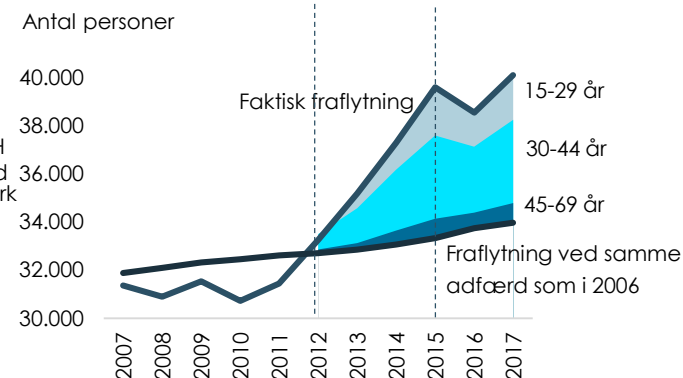
## ÆNDRINGER I TENDENSER FOR FRAFLYTNING SIDEN PERIODEN 2000-2006

### Opdelt på område de flytter til



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

### Opdelt på alder



Kilde: Registerdata fra Danmarks Statistik og Copenhagen Economics

# 1.2 UNDERLIGGENDE DRIVERE

## Underliggende drivere

# Fire generelle drivere

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

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

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

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

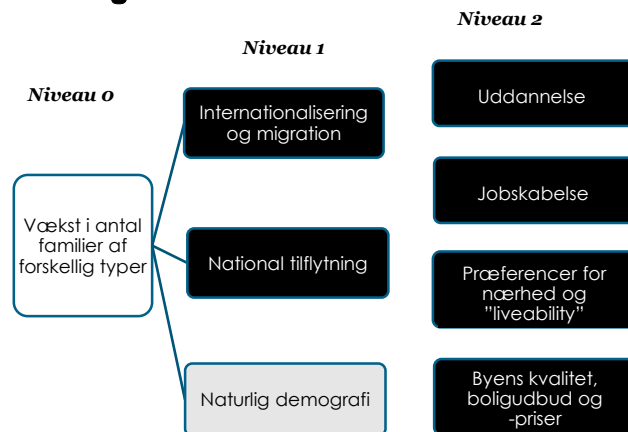
for den faldende fraflytning fra 2006 til 2012 – hvor mange familier blev fastlåste af faldende priser, og derefter for den stigende fraflytning vi ser frem imod i dag.

### DISKRET-VALGS-MODEL FOR TIL- OG FRAFLYTNING

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

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

### Forklaringsfaktorer



# Tiltrækning af unge nationale og internationale studerende

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

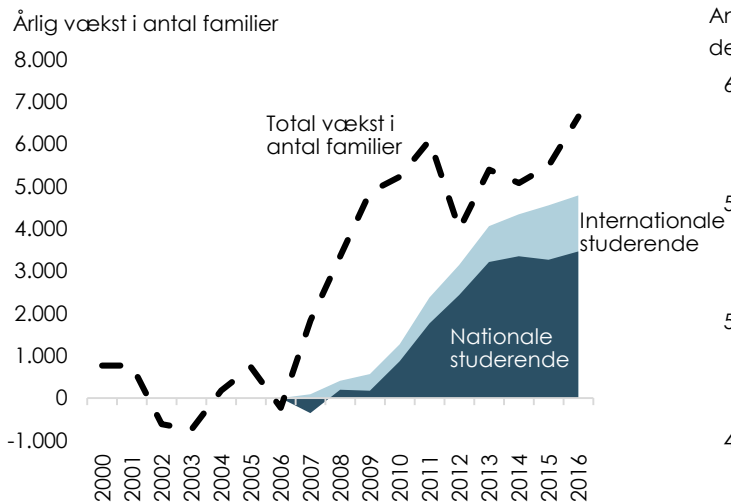
## UNGE FLYTTER HJEMMEFRA FOR AT STUDERE

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

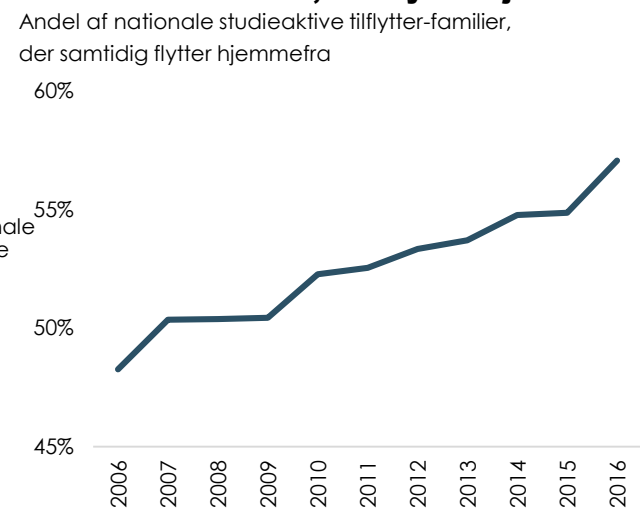
## SANDSYNLIGHEDEN FOR AT TILFLYTTESOM STUDERENDE ER STEGET

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

## Vækstbidrag fra tilflyttere der studere



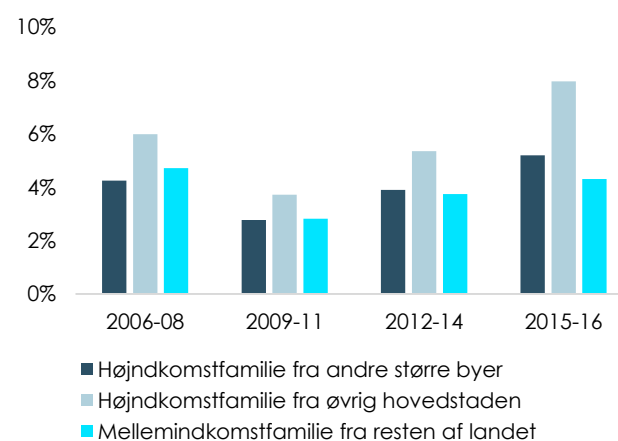
## Andel af studerende, der flytter hjemmefra



Kilde: Registerdata fra Danmarks Statistik og Copenhagen Economics

## Effekt af studiestart på sandsynlighed for tilflytning

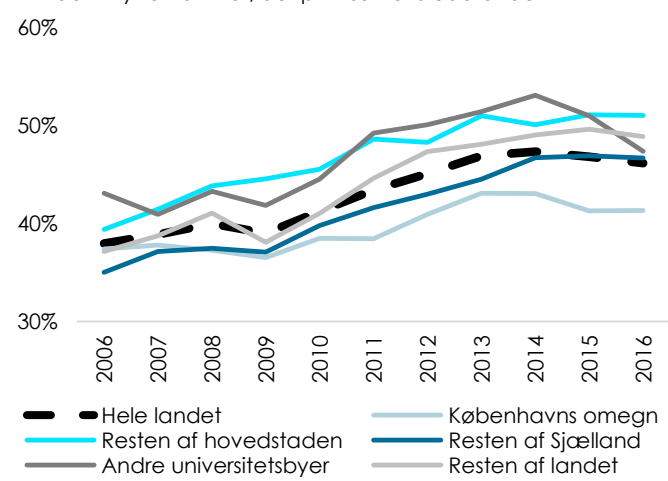
Effekt af studiestart på ssh. for at flytte til København



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

## Andel nationale tilflyttere der er studerende

Andel tilflytter familier, der primært er studerende



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

Fodnote:

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

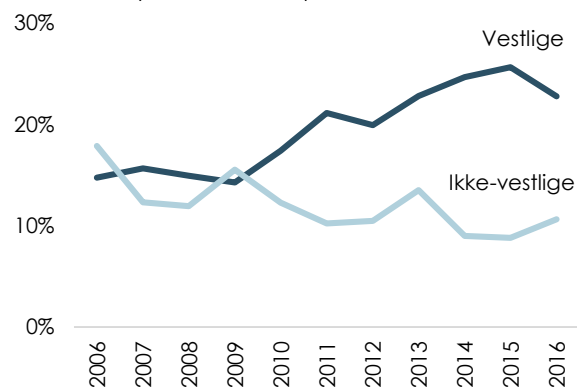
## Tiltrækning af unge nationale og internationale studerende, fortsat

### ET STIGENDE ANTAL INTERNATIONALE VESTLIGE STUDERENDE

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

### Internationale tilflyttere der er studerende

Andel af tilflytterfamilier der primært er er studerende



Kilde: Registerdata fra Danmarks Statistik og Copenhagen Economics

#### Fodnote:

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



# Et højere uddannelsesnivea trukket op af udviklingen i København

## STIGENDE UDDANNELSE I DANMARK, SÆRLIGT I KØBENHAVN

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

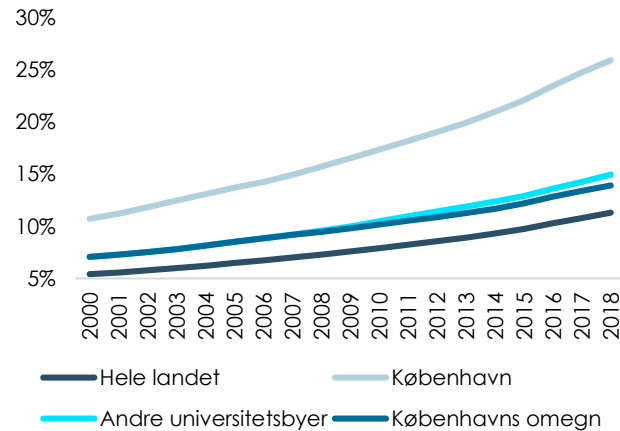
Siden 2005 er antallet af studiepladser i København steget med lidt over 16.000, (ca. 25 pct.), hvoraf de mellemlange og lange videregående uddannelser udgør langt den største andel, jf. øverste figur til venstre. Væksten aftager dog lidt fra 2016 og frem.

## BEFOLKNINGSVÆKSTEN I KØBENHAVN ER DREVET AF HØJTUDDANNEDE

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

### Andel med lang videregående uddannelse

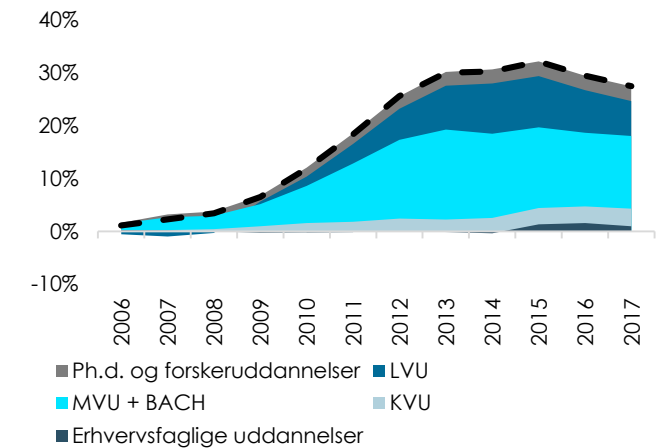
Andel af personer, 30-65 år.



Kilde: Statistikbanken og Copenhagen Economics

### Stigende antal studiepladser i København

Akkumuleret vækst i antal studiepladser siden 2006

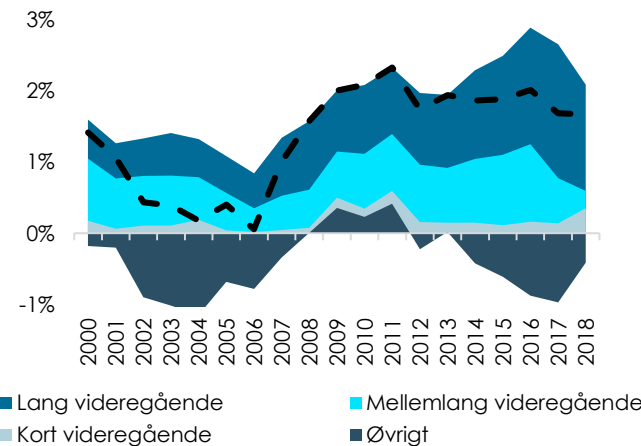


Kilde: Statistikbanken og Copenhagen Economics

## BEFOLKNINGSVÆKST OG VÆKSTBIDRAG OPDELT PÅ UDDANNELSESNIWAU

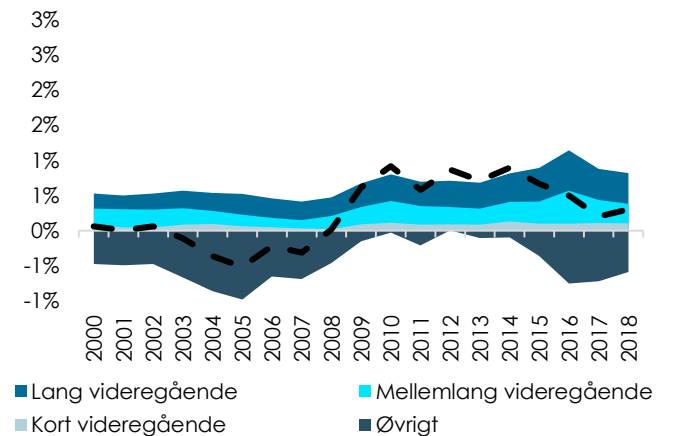
### København

Pct. vækst i antal personer, 15-64 år



### Københavns omegn

Pct. vækst i antal personer, 15-64 år



Kilde: Statistikbanken og Copenhagen Economics

Fodnote:

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

# Det høje uddannelsesniveau påvirker sandsynligheden for til- og fraflytning

## HØJERE UDDANNELSE MINDSKER SANDSYNLIGHEDEN FOR AT FRAFLYTTE

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

## ÆNDRINGER I SANDSYNLIGHED FOR AT TIL- OG FRAFLYTTE SOM HØJTUDDANNET

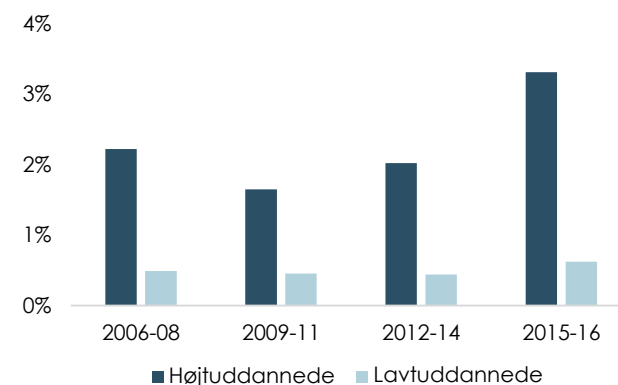
Over tid er sandsynligheden for at fraflytte som højtuddannet dog faldet mest; fra ca. 10 pct. i 2006-08 til ca. 8 pct. i 2012-14, altså et fald på ca. 2 pct.-point. Samtidigt er sandsynligheden for at tilflytte som højtuddannet først steget efter 2014, og kun med ca. 1 pct.-point. Det stigende antal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

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

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

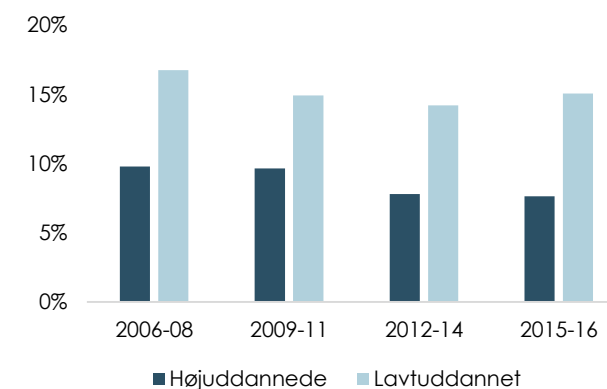
## Sandsynlighed for tilflytning afhængigt af uddannelsesniveau

Sandsynlighed for at flytte til København



## Sandsynlighed for fraflytning afhængigt af uddannelsesniveau

Sandsynlighed for at fraflytte København



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

# Job fastholder nationale tilflyttere

## STIGENDE ANTAL JOB SOM BESKÆFTIGES AF KØBENHAVNERE

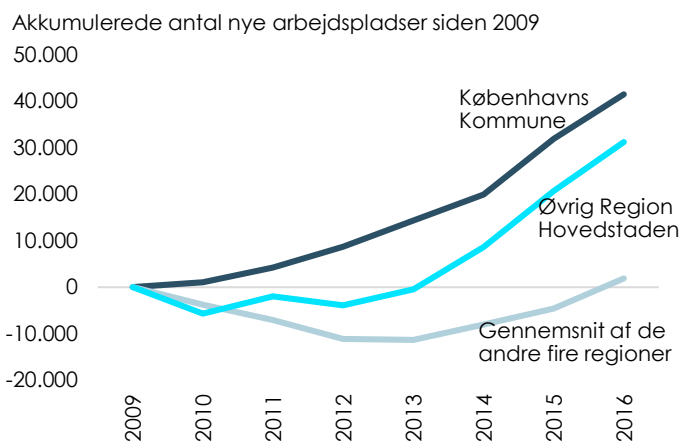
En anden vigtig og relateret faktor er jobskabelsen. Fra 2010 til 2016 blev der samlet set skabt næsten 41.000 nye job i Københavns Kommune, jf. figuren øverst til venstre. Det udgør ca. 65 pct. af alle nye job skabt i Region Hovedstaden, hvilket er den region i Danmark, hvor der er skabt absolut flest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

## STIGENDE ANTAL JOB SOM BESKÆFTIGES AF KØBENHAVNERE

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

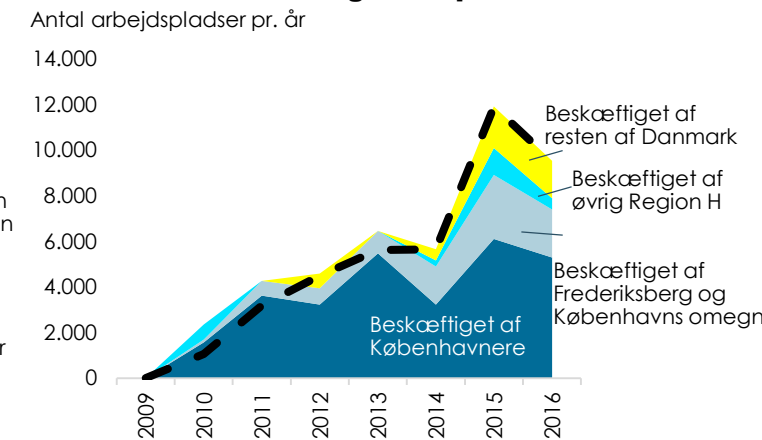
Samme konklusion kan drages af diskret-valgsmodellens estimater på til- og fraflytter sandsynligheden for, at unge med job i Københavns omegn, jf. figuren nederst til venstre. Her er sandsynligheden for at tilflytte lav og svagt stigende fra 2006 til 2014, imens sandsynligheden for at fraflytte er betydeligt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

## Nye job i København og regioner i Danmark

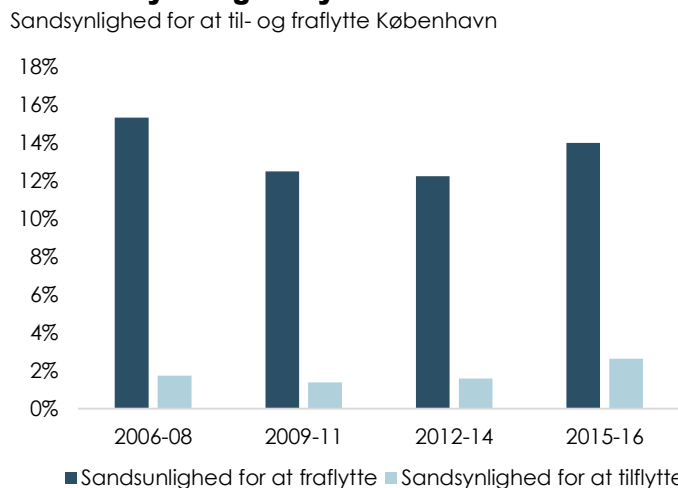


Note: Tallene basere sig på RAS registeret i DST og medregner ikke job på under 32 timer om ugen. Kilde: Statistikbanken

## Nye job i København opdelt på områder for lønmodtagers bopæl

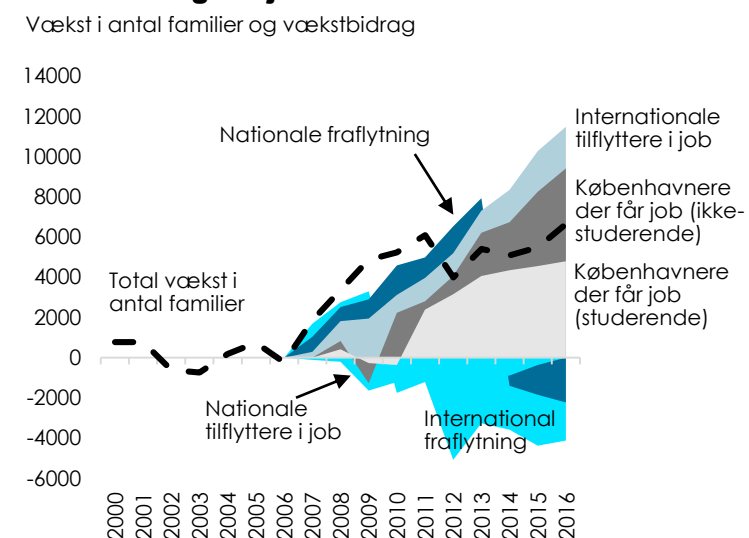


## Unge færdiguddannedes sandsynlighed for at tilflytte og fraflytte København



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

## Vækstbidrag fra jobskabelse



Kilde: Registerdata fra Danmarks Statistik

# Job tiltrækker internationale tilflyttere

## JOB TILTRÆKKER OG FASTHOLDER INTERNATIONALE

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

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

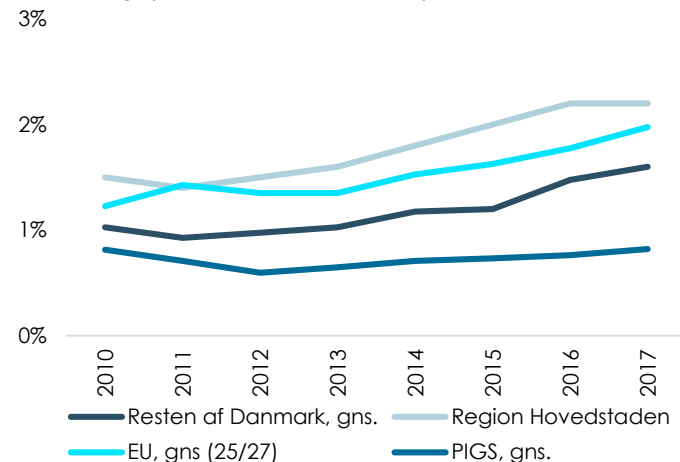
En anden del kommer pga. mangel på specifikke kompetencer i Danmark, fx programmører fra Indien, som ligger nummer 1 blandt lande med højt vækst i antal 30-49 årlige tilflyttere til København 2007-17.

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

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

## Ledige job i København ift. andre områder og lande

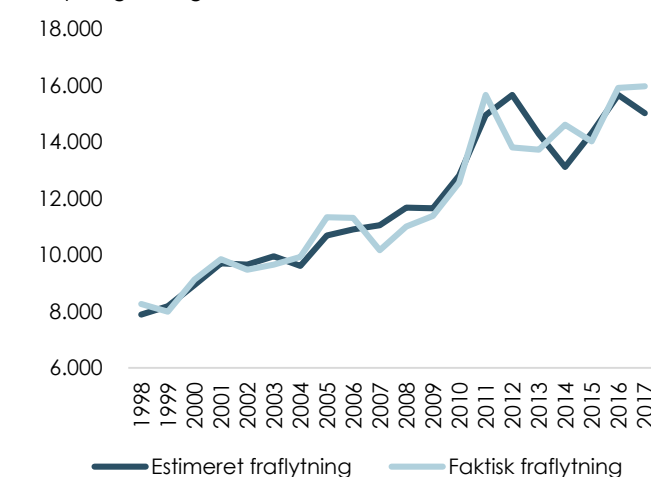
Andel ledige job ud af det totale antal jobs



Kilde: Statistikbanken og Eurostat

## Fraflytninger forklaret af antal tilflyttere på forskerordning

Fraflytninger, årligt



Kilde: Tidseriemodel for internationale fraflyttere, jf. Bilag B

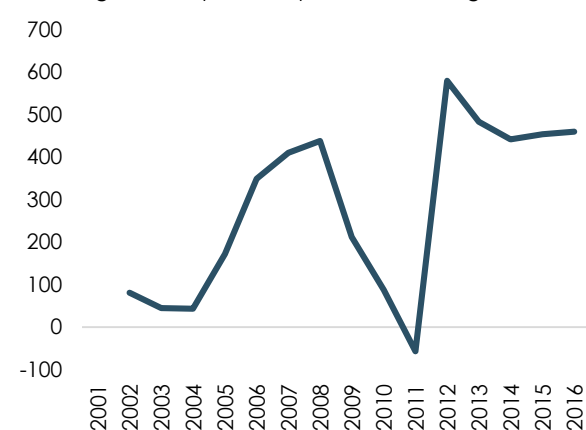
## Top 11 lande for vækst i bruttotilflytning for 30-49 årige fra 2007 til 2017

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

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

## Antal af personer på forskerordning i Danmark

Ændring af antal personer på forskerordning



Kilde: Skat.Dk

# Særligt højproduktive job og høje lønninger

## HØJERE PRODUKTIVITET OG LØNNINGER

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

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

## DRIVES PRIMÆRT AF JOBFORHOLD FOR EKSISTERENDE KØBENHAVNERE

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

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

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

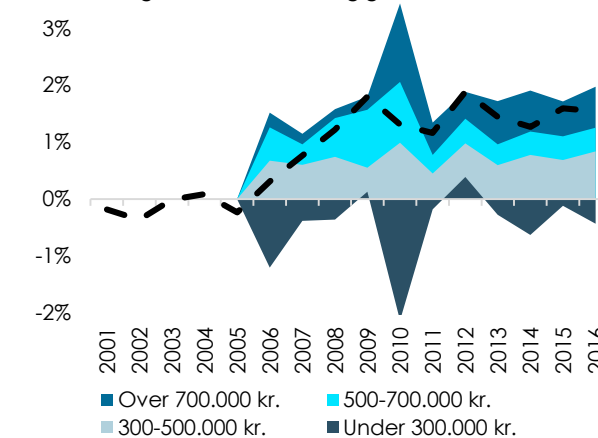
Vækstbidrag fra nye arbejdspladser, 2011-16



Kilde: Statistikbanken

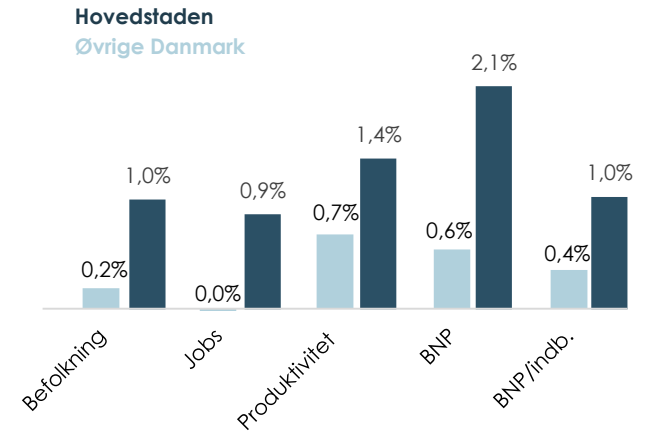
## Vækstbidrag til antal familier afhængigt af familieindkomst

Vækstbidrag fra familier afhængigt af indkomst



Kilde: Statistikbanken

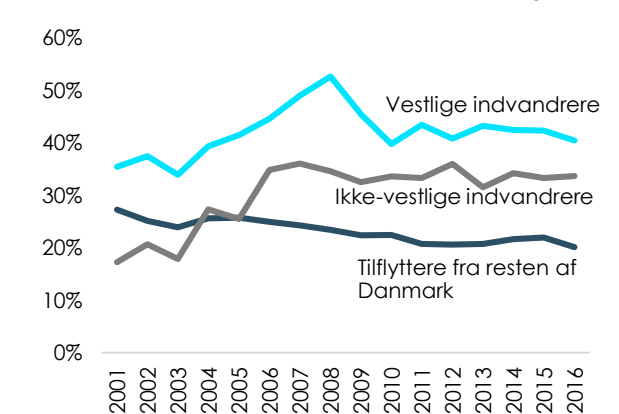
## Vækst i befolkning, jobs, produktivitet og BNP i Hovedstaden ift. andre regioner, 2010-15



Kilde: Nationalregnskabet

## Tilflyttere i job og med høj indkomst

Andel af tilflyttere med indkomst over Danmarks gns. indk.



Kilde: Registerdata fra Danmarks Statistik

## Præferencer for at bo centralt

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

### KØBENHAVNERE PENDLER MERE UD AF BYEN END TIDLIGERE

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

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

### EN KOMBINERET EFFEKT

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

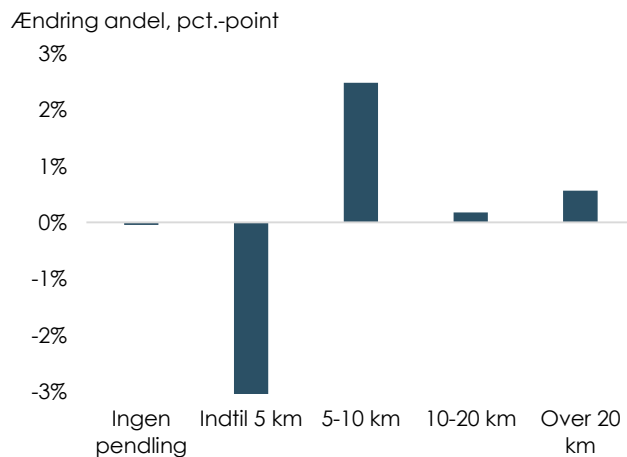
### Effekt af pendling på sandsynligheden for fraflytning

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



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

### Ændring i andel af Københavnerne der pendler, 2006-2016

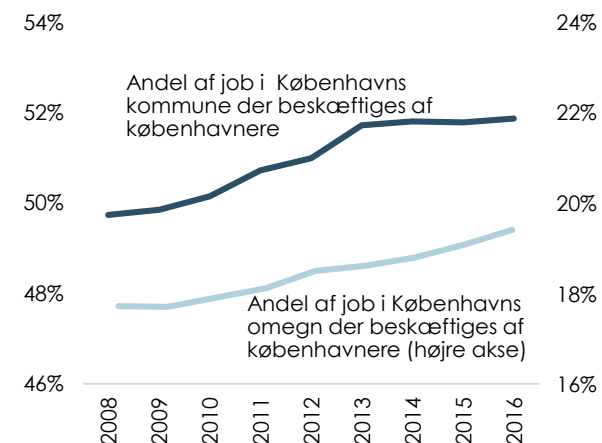


Kilde: Danmarks Statistik og Copenhagen Economics

### Andel arbejdspladser beskæftiget af københavnere

Andel af job i Kbh. kommune

Andel af job i Kbh. omegn



Kilde: Danmarks Statistik og Copenhagen Economics

# Præferencer for byliv og netværk

## FOLK BLIVER BOENDE LÆNGERE TID I BYEN

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

## LAVERE FRAFLYTNING PGA. STÆRK TILKNYTNING TIL KØBENHAVN

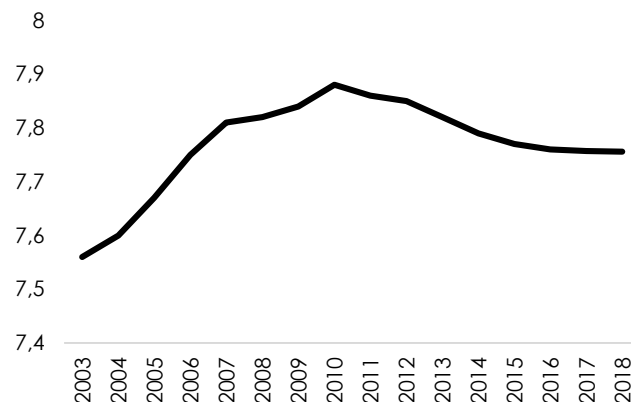
Den faldende fraflytning fra byen skyldes i høj grad også, at folk har en højere tilknytning og netværk i København, ikke mindst når de er flyttet til som unge/studerende.

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

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

## Antallet år personer har boet i København

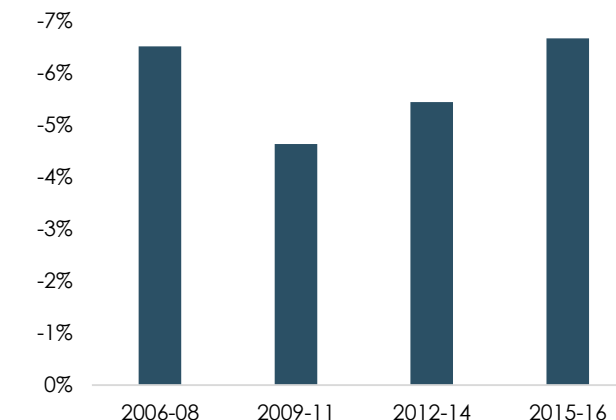
Antal år i gennemsnit



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

## Effekten af at være ung tilflytter på sandsynlighed for fraflytning

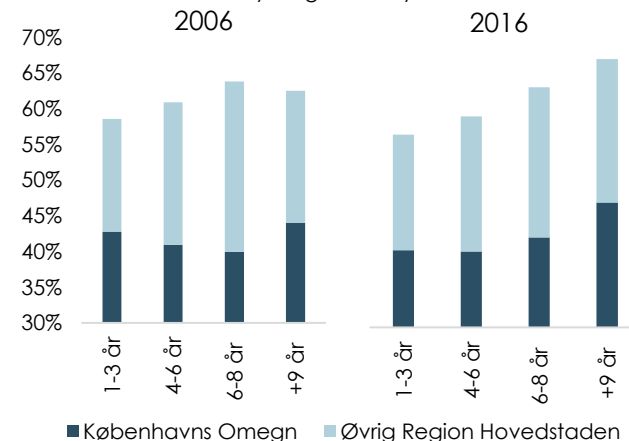
Effekt af at være ung tilflytter på ssh. for fraflytning



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

## Fraflytningsområde afhængig af hvor længe folk har boet i København

Andel af nationale fraflytninger, der flytter til området



Kilde: Registerdata fra Danmarks Statistik

# Byens kvalitet, boligudbud og -priser

## Byens kvalitet og boligudbud

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

### BYENS KVALITET OG BOLIGUDBUDET

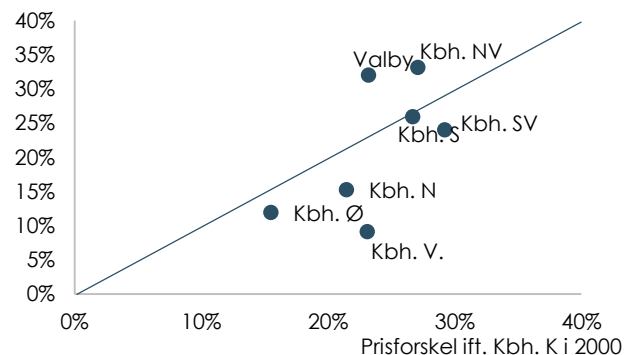
For børnefamilier og ældre par er udbuddet af relevante boliger vokset mere, end det er for unge, enlige. Samtidigt er bykvaliteten steget og er blevet mere henvendt til børnefamilier, både generelt i København og i individuelle områder. Sidstnævnte kan fx ses på prisforskellene imellem københavnske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

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

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

### Prisforskel for ejerlejligheder i 2000 ift. 2018

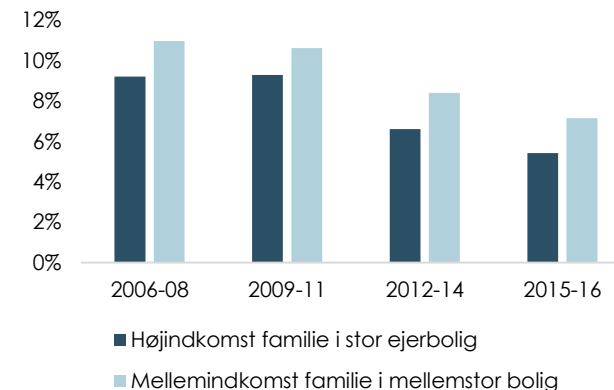
Prisforskel ift. Kbh. K i 2018



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

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

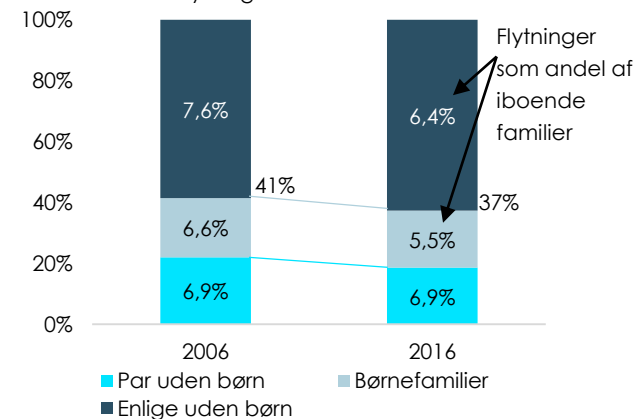
Effekt af at have/få børn på ssh. for at fraflytte



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

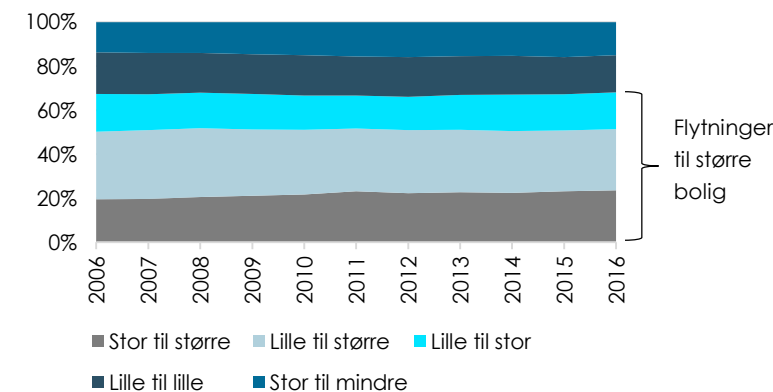
### Fraflytninger opdelt på familietyper

Andel af alle fraflytninger



### Boligstørrelser for folk der fraflytter

Andel der flytter til og fra den givende boligstørrelse





# Byens kvalitet, boligudbud og -priser

## Manglen på boliger og prisudvikling

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

### FALDENDE PRISER I ÅRENE EFTER FINANSKRISEN

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

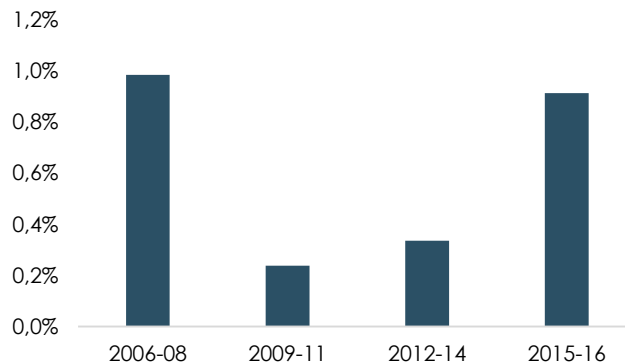
Ved en faldende boligpris vælger mange familier at blive boende, og vente til boligpriserne stiger igen. En del vælger også at flytte og i stedet udleje deres bolig, hvilket vi netop også ser en stigende tendens til i årene efter krisen, særligt for de mindre boliger, jf. figuren øverst til højre.

### EFFEKTEN AF STIGENDE PRISER OG BEGRÆNSET BOLIGUDBUD

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

### Effekt af at have en ejerbolig og en positiv ejendomsværdi

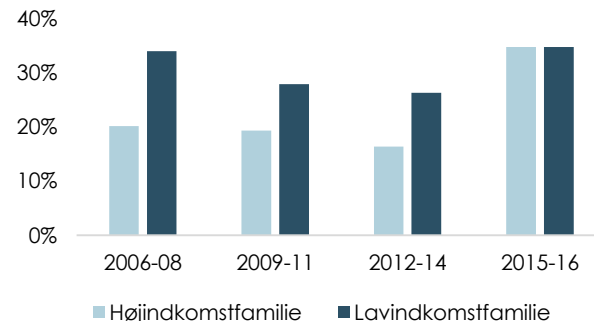
Effekt af at have en ejerbolig på på ssh. for at fraflytte



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

### Variierende sandsynlighed for fraflytning afhængigt af indkomstniveau

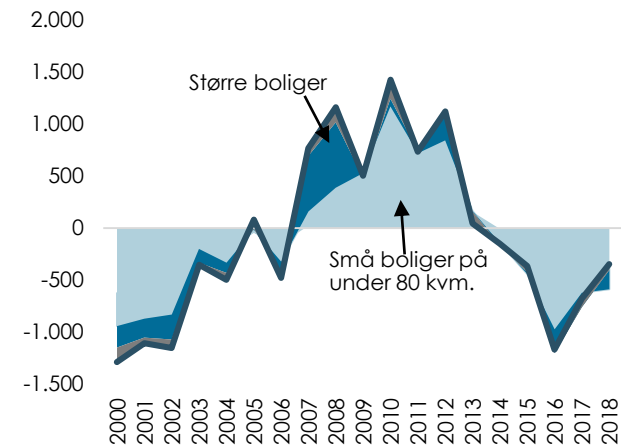
Sandsynlighed for fraflytning



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

### Årlig vækst i antal private ejerboliger, der er udlejet

Antal boliger



# 2

## HISTORISK BOLIGBEHOV OG PRISEFFEKTER

## 2.1 ET BEGRÆNSET BOLIGUDBUD

# Begrænset boligudbud til det stigende antal familier

## LILLE VÆKST I BOLIGMASSEN

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

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

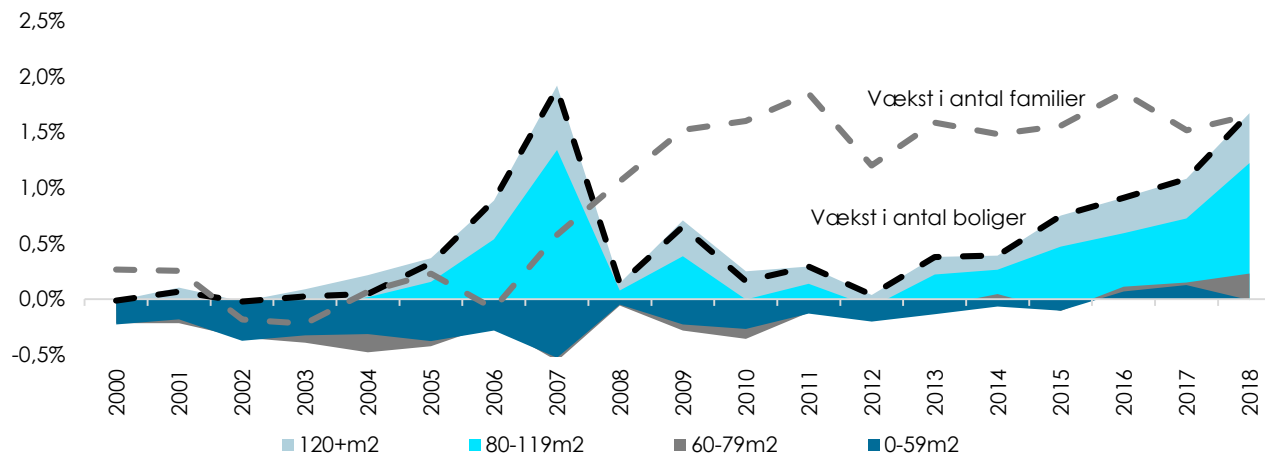
## STØRST VÆKST I ANTALLET AF EJBOLIGER I DE YDRE OMRÅDER

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

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

## VÆKST I BOLIGMASSEN OG VÆKSTBIDRAG AFHÆNGIG AF BOLIGSTØRRELSE

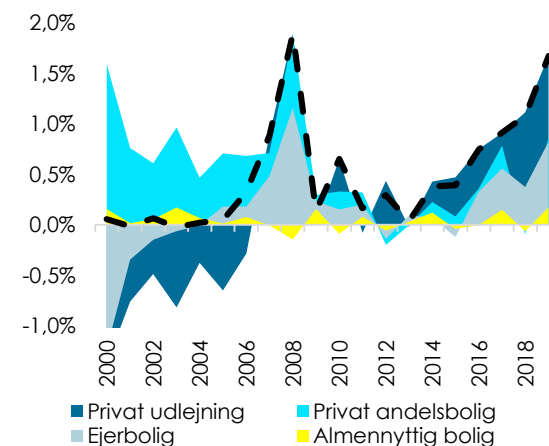
Vækst i boligmassen og vækstbidrag



Kilde: Registerdata fra Danmarks Statistik og Copenhagen Economics

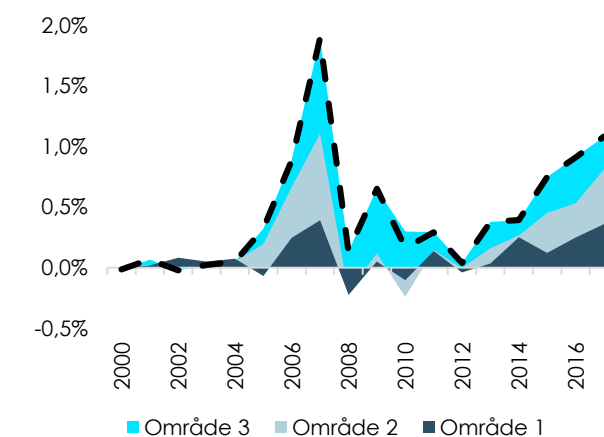
## VÆKST I BOLIGMASSEN OG VÆKSTBIDRAG AFH. AF EJERFORM

Vækstbidrag fra forskellige ejerformer



## STØRST VÆKST I ANTALLET AF BOLIGER I DE YDRE OMRÅDER

Vækstbidrag fra forskellige områder



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

## Ændret boligforbrug hvor flere bor i større boliger

Over de seneste år har københavnernes boligforbrugsmønster ændret sig betydeligt, i takt med udviklingen i demografi og boligudbud. Når vi tager familiers boligforbrug i 2006 som benchmark finder vi, at der var behov for ca. 14.100 flere boliger i København i 2016, end hvad der faktisk var, hvis alle københavnere (givet deres familietype) skulle bo som de gjorde i 2006.<sup>1</sup>

### TENDENS TIL AT FÆRRE BOR I SMÅ BOLIGER

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

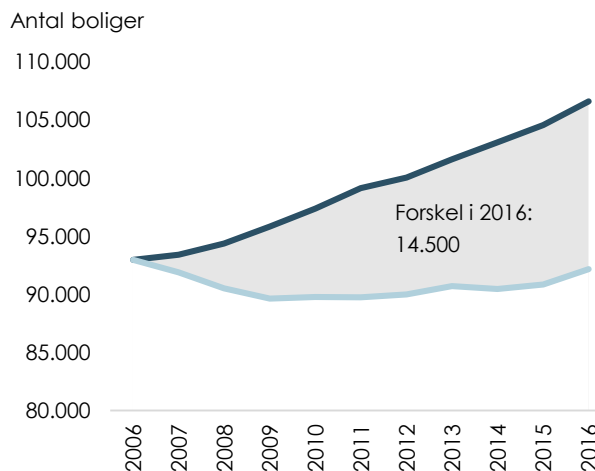
### TENDENS TIL FLERE BOR I STORE BOLIGER

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

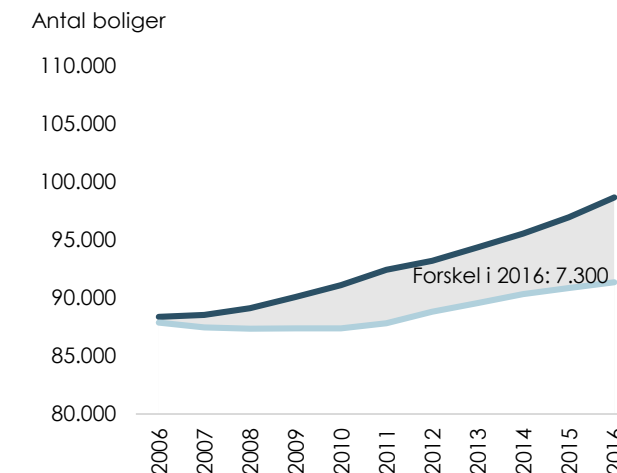
Afvejningen imellem udbuddet af forskellige boligstørrelser er i høj grad en politisk prioritering. Som nævnt har de flere store boliger netop medført, at flere børnefamilier og ældre familier har kunne blive boende i byen.

## FORSKEL PÅ HISTORISK BOLIGFORBRUG OG UDVIKLING I BOLIGUDBUD

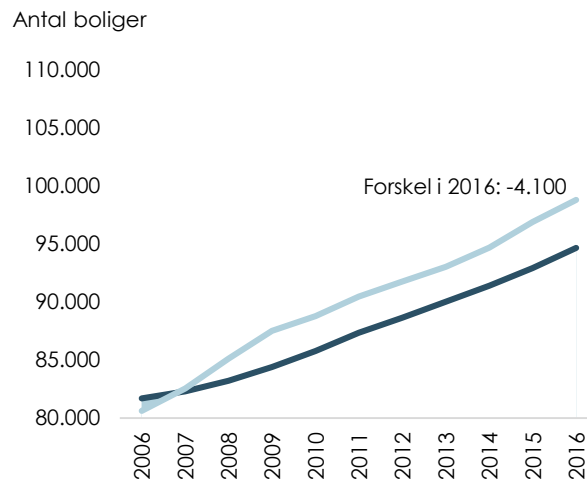
### Boliger under 60 kvm.



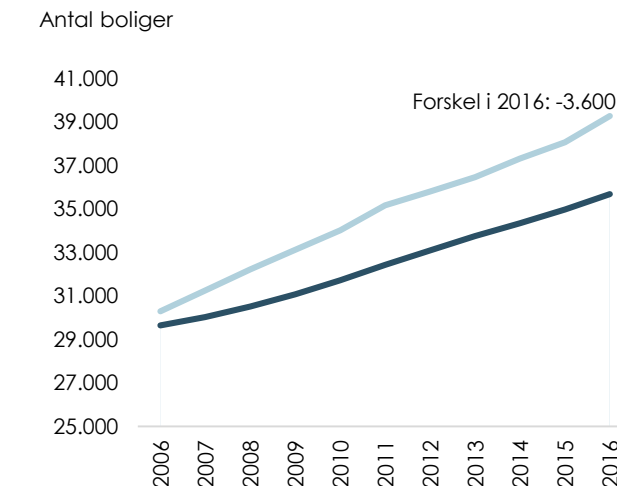
### Boliger mellem 60 og 79 kvm.



### Boliger mellem 80 og 119 kvm.



### Boliger over 120 kvm.



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

Kilde: Registerdata fra Danmarks Statistik og Copenhagen Economics

## Flere familier deler husstand

### FLERE FAMILIER DELER HUSSTAND

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

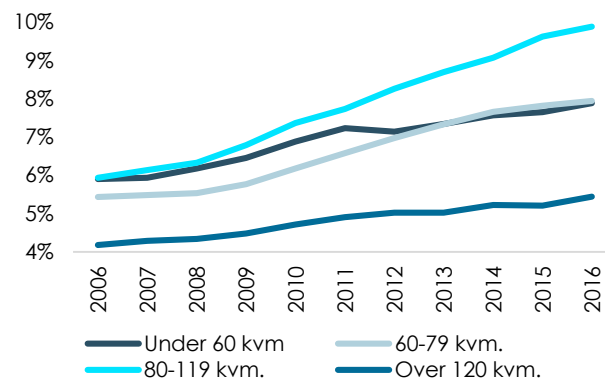
### ET RELATIVT NYT KØBENHAVNER-FÆNOMEN BLANDT UNGE

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

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

### Andel flerfamilieboliger, opdelt på størrelsen af bolig

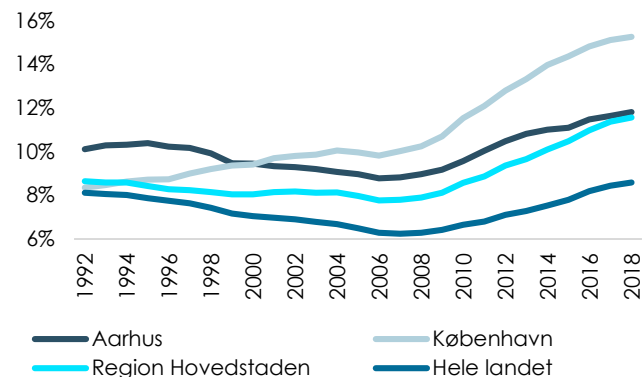
Andel boliger beboede af flerfamilie-husstande



Kilde: Registerdata fra Danmarks Statistik og Copenhagen Economics

### Flerfamilieboliger, som andel af total antal boliger

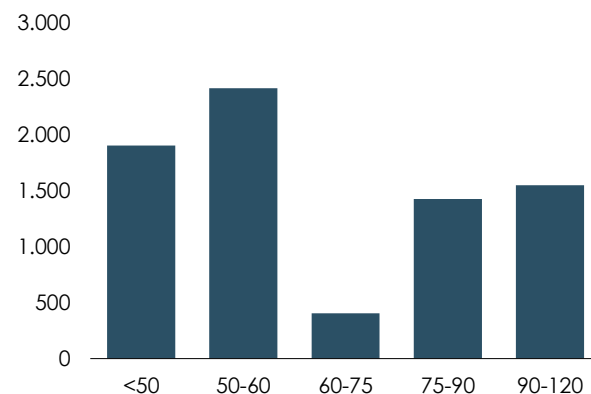
Andel af alle boliger



Kilde: Statistikbanken

### Overefterspørgsel på segmenter, København inkl. Frederiksberg

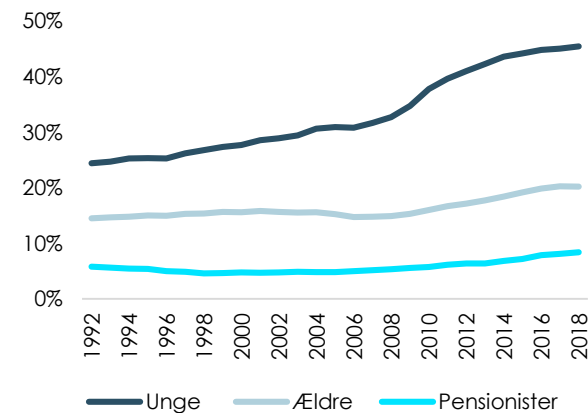
Relativ overefterspørgsel, antal lejligheder



Kilde: Copenhagen Economics (2017) for TBBM.

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

Andel af alle voksne personer



Kilde: Statistikbanken

2.2

STIGENDE PRISER DREVET AF  
MANGLEN PÅ EJERBOLIGER

Stigende priser drevet af manglen på ejerboliger

# Stigende priser på boliger af forskellige størrelse

## BOLIGPRISINDEKS FOR BOLIGER AF FORSKELLIG STØRRELSE

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

## SMÅ BOLIGER OPLEVER STØRRE UDSVING

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

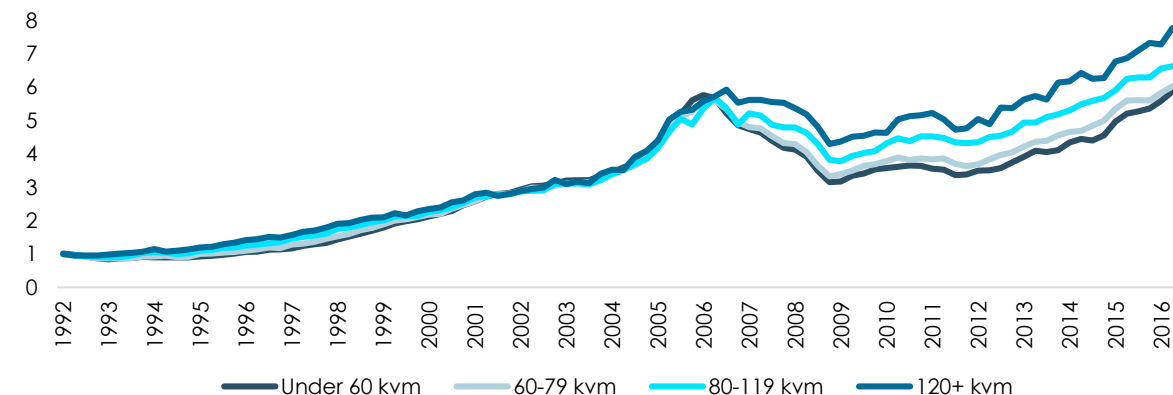
Disse tendenser indikerer, hvordan forskellige boligstørrelser er forskelligt drevet af forskellige konjunkturforskel, lånemuligheder, tendenser til forældrekøb, samt den stigende og forskelligartede efterspørgselspres pga. divergensen imellem demografi og boligudbud for det givende boligsegment.

## SUBSTITUTION MED ANDRE BOLIGER

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

## Prisindeks for forskellige størrelseskategorier

Prisindeks, nominelt



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

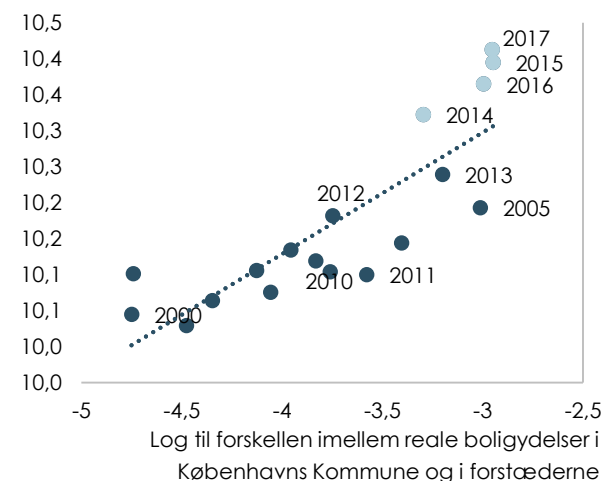
## Vækst i priser afhængig af størrelse

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

Kilde: Hedoniske prisindeks baseret på registerdata fra Danmarks Statistik

## Forhold imellem fraflytninger fra København og real forskel i boligydelse

Log til fraflytningen fra København til forstæderne



Kilde: Statistikbanken og FinansDanmark.



Stigende priser drevet af manglen på ejerboliger

# Stigende priser på boliger i forskellige områder

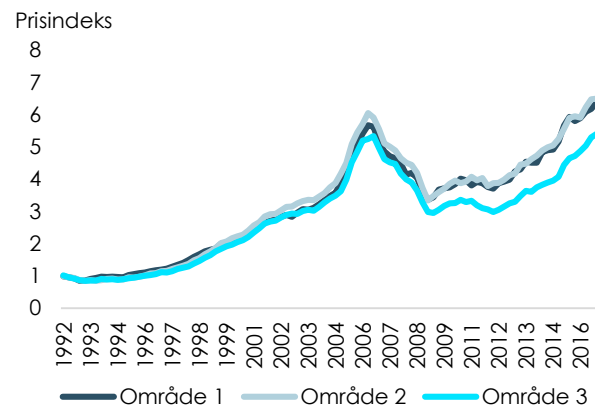
## BOLIGPRISINDEKS FOR BOLIGER I FORSKELLIGE OMRÅDER

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

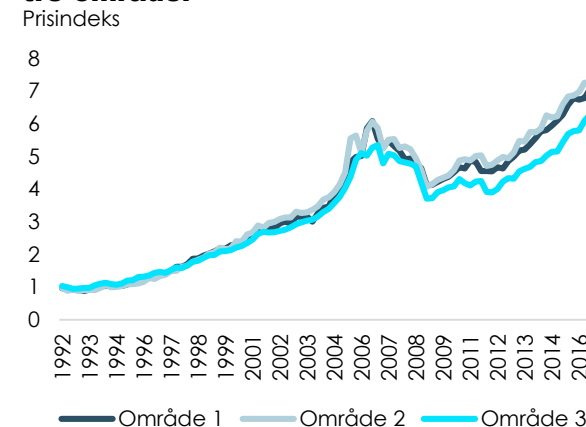
## STORE BOLIGER I DYRE OMRÅDER ER STEGET MEST OVER HELE PERIODEN

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

## Prisindeks for lejligheder under 80 kvm. i tre områder



## Prisindeks for lejligheder over 80 kvm. i tre områder



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

## Vækst i priser afhængigt af områder og størrelse

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

Kilde: Registerdata fra Danmarks Statistik og Copenhagen Economics

Stigende priser drevet af manglen på ejerboliger

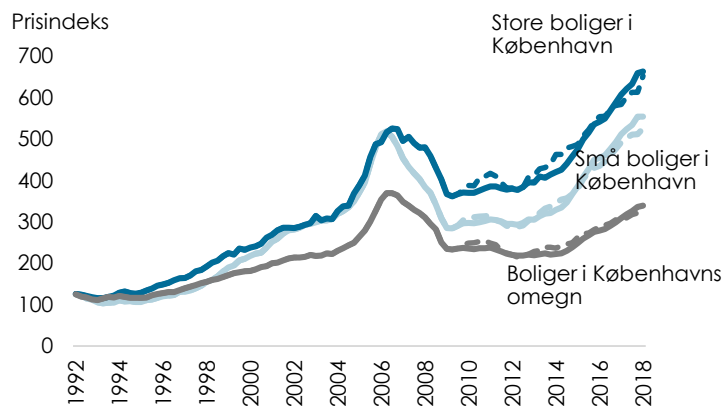
## Rente og indkomst har drevet en betydelig del af prisstigningerne

### MODEL FOR REGIONALE EJERBOLIGPRISER

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

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

### Modelforklaring af priser i Københavns Kommune

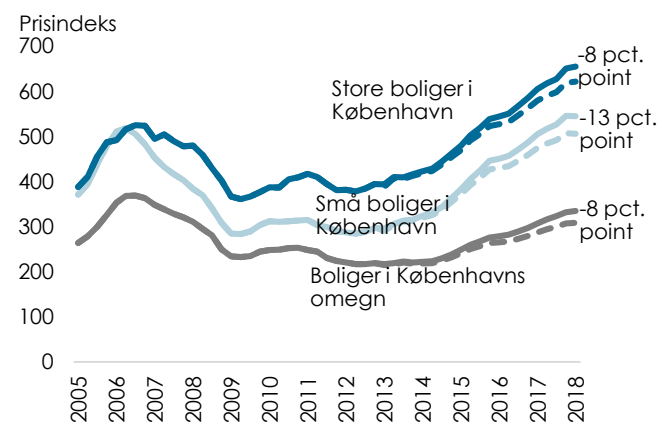


### EFFEKT AF MAKROVARIABLE

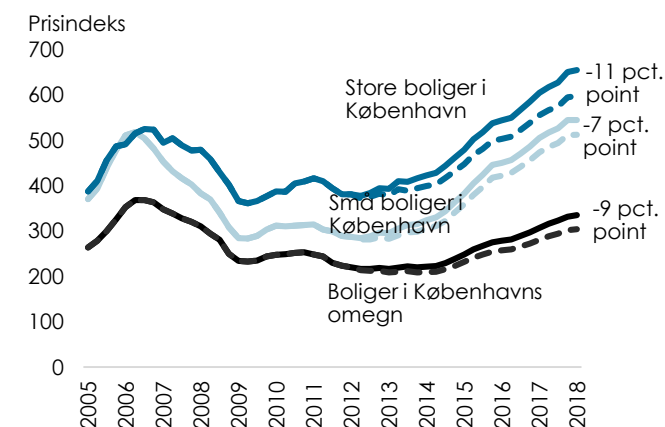
Til forståelse af hvordan markederne hænger sammen og har været påvirket af konjunkturer mv. over de seneste år, ser vi først på effekter af rente og indkomst-/arbejdsløshed. Indkomst har en relativ stor effekt på priser på små ejerboliger i København ift. de større boliger, boliger i forstæderne, samt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

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

### Effekt af indkomst



### Effekt af rente



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

### SAMLET FORKLARER MAKROUDVIKLINGEN EN BETYDELIG DEL

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

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

Fodnote:

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

Stigende priser drevet af manglen på ejerboliger

## Flere små ejerboliger har betydelig prisdæmpende effekt

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

### STOR EFFEKT AF FLERE SMÅ LEJLIGHEDER I KØBENHAVN

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

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

### MINDRE EFFEKTER AF FLERE SMÅ BOLIGER AF ANDRE EJERFORMER

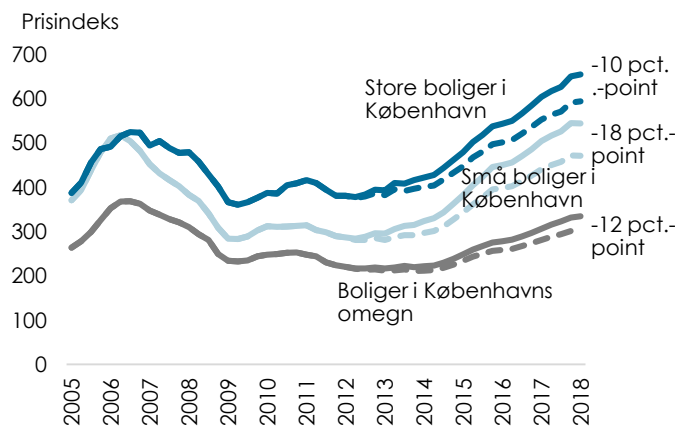
Til sammenligning finder vi ikke nær de samme prisafdæmpende effekter, hvis der bygges tilsvarende flere små boliger af andre ejerformer, jf. figuren nederst i midten.<sup>1</sup> I det tilfælde finder vi prisafdæmpende effekter på ca. halv størrelse af effekten af at bygge flere ejerboliger.

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

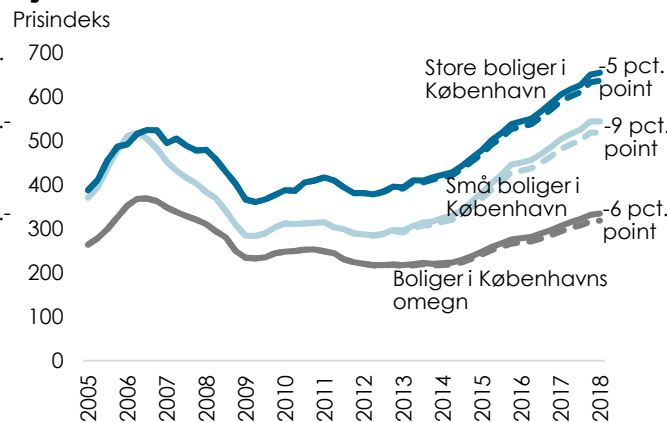
### PRISAFDÆMPNING ER IKKE HENSIGTEN

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

Effekt af flere små ejerboliger



Effekt af flere små boliger af andre ejerformer



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

Copenhagen Economics

Fodnote:

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

Stigende priser drevet af manglen på ejerboliger

# Flere store ejerboliger har lidt mindre prisafdæmpende effekter

## FLERE STORE BOLIGER HAR MINDRE PRISAFLASTENDE EFFEKTER

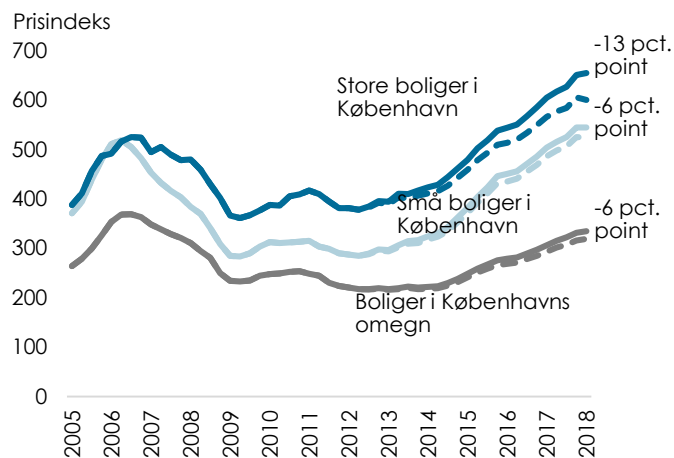
For de store boliger ses også nogle mindre effekter af øget boligudbud, både ejerboliger som vist af figuren øverst til højre og boliger af andre ejerformer, jf. figuren øverst til højre samt oversigtfiguren nederst. Her ser vi igen på scenariet, hvor Københavns boligmasse samlet set er ca. 2 pct. større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

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

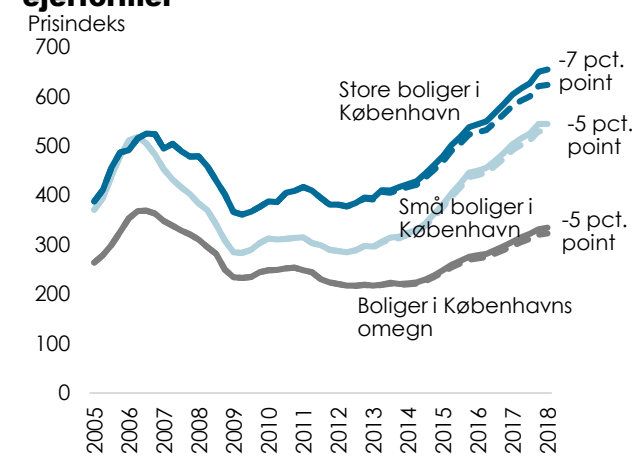
## KØBENHAVN ER DRIVENDE IFT. RESTEN AF LANDET

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

Effekt af flere store ejerboliger

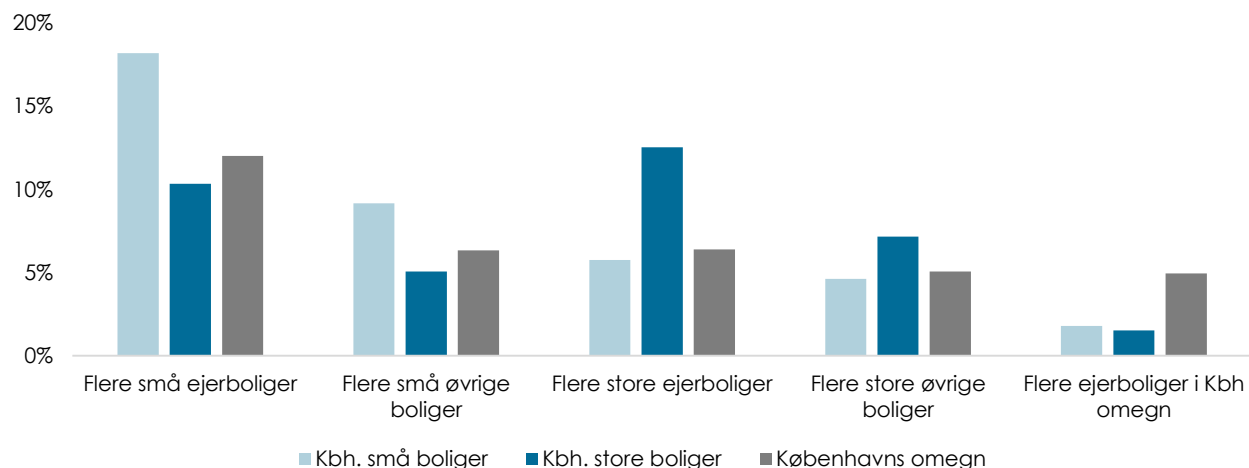


Effekt af flere store boliger af andre ejerformer



Samlet oversigt over pris effekter

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



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

Stigende priser drevet af manglen på ejerboliger

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

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

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

### EFFEKT AF BOLIGKARRIERER

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

### Boligkarriere illustration

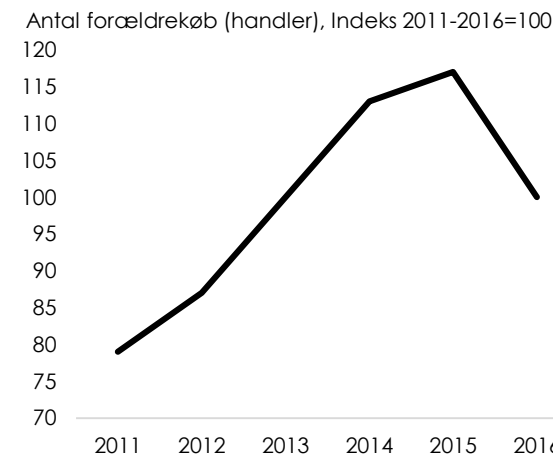


Nye boligejere i København har således delvist udefrakommende kapital og prispåvirkning på markedet, hvilken typisk sker igennem markedet for de små ejerboliger. Grundet de stigende priser, får tidligere ejere af små lejligheder en kapitalgevinst ved salget, hvilken de tager med sig i deres næste skridt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

### EFFEKT AF FORÆLDREKØB

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

### Forældre køb, udvikling over tid for hele landet



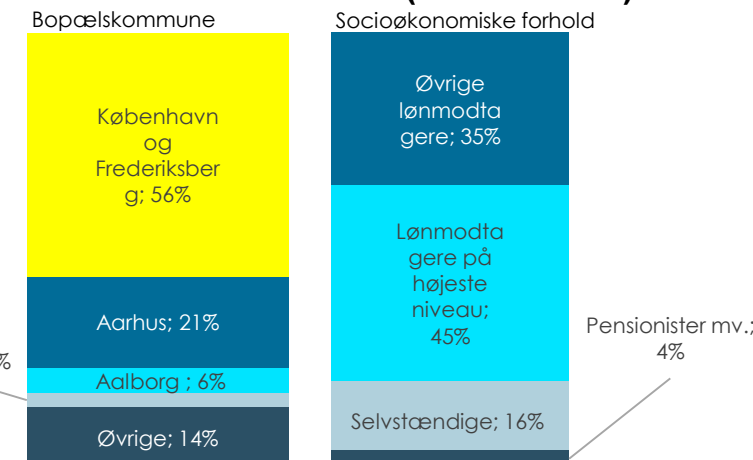
Kilde: Realkredit Danmark (2016)

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

### BOLIGKARRIERER PÅ ANDRE MARKEDER

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

### Forældre køberes geografiske og socioøkonomiske forhold (for forældrene)



Kilde: DST (2016)

# 3

## FREMTIDIG DEMOGRAFI, BOLIGBEHOV OG AFLASTNING AF PRISUDVIKLINGEN

# 3.1 FREMTIDIGE DEMOGRAFISKE TENDENSER OG FORVENTET BOLIGBEHOV

# Et fortsat stigende indbyggertal i København

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

## EN FORTSAT HØJ, MEN AFTAENDE BEFOLKNINGSVÆKST I KØBEHAVN

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

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

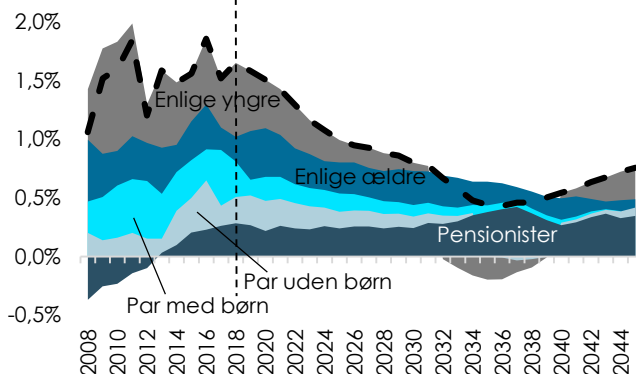
## NOGLE KNAPT SÅ VOLDSSOMME TENDENSER I FORSTÆDERNE

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

## ÅRLIG FORVENTET VÆKST I ANTALLET OG TYPEN AF FAMILIER

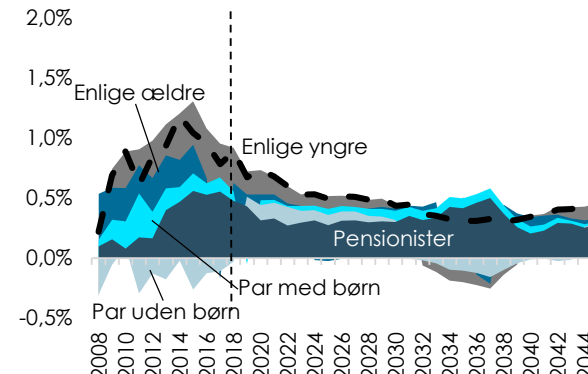
### København

Vækst i antal familier og vækstbidrag



### Københavns omegn

Vækst i antal familier og vækstbidrag

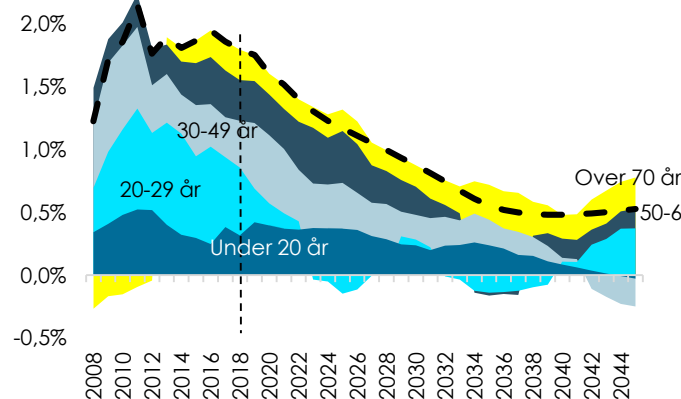


Note: Figurene viser den årlige vækst i antallet af familier (de stiplede linjer). De farvede områder indikerer vækstbidraget fra forskellige familietyper, vist som det akkumulerede positive og negative vækstbidrag hhv. oven for og neden for 0-aksen. Der er et mindre databrud i 2012, hvor antallet af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

## ÅRLIG VÆKST I DET FORVENTEDE ANTAL INDBYGGERE

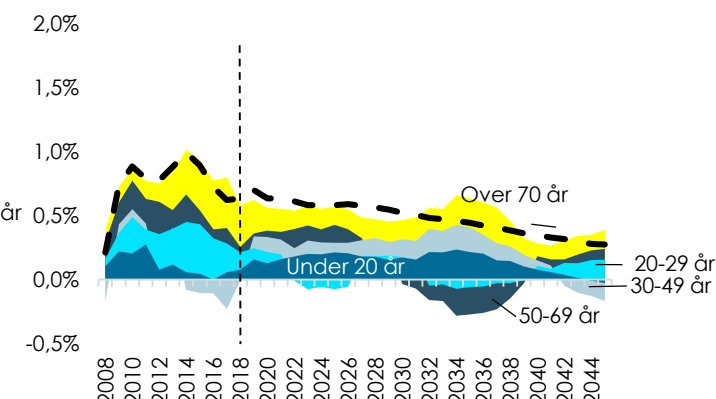
### København

Vækst i antal personer og vækstbidrag



### Københavns omegn

Vækst i antal personer og vækstbidrag



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



# Usikre prognoser – meget afhængige af de fremtidige befolkningsdrivere

## DRIVERNE BAG PROGNOSEN

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

## OVERORDNEDE FORKLARINGER I DSTs PROGNOSE

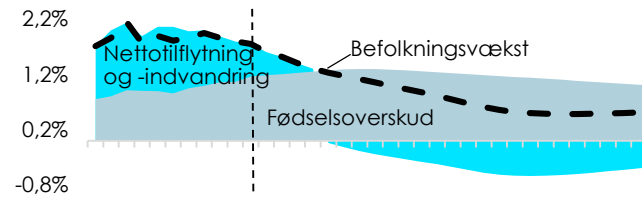
I prognosen forventes både nettotilflytningen og -indvandringen at falde fremadrettet, jf. figuren nederst til venstre. Nettotilflytningen falder særligt pga. en faldende national bruttotilflytning, imens fraflytningen forbliver rimelig konstant, jf. figuren nederst til højre. Nettoindvandringen er generelt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

## STOR USIKKERHED

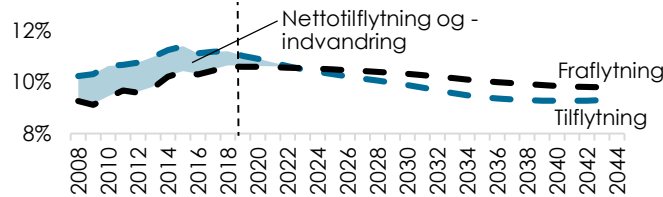
Der er en relativ stor usikkerhed forbundet med disse prognoser, særligt for indvandringen. Det skyldes, som vi fandt i afsnit 1, at nettotilflytningen og -indvandringen til København i høj grad afhænger af faktorer som fremtidig uddannelsesaktivitet, jobskabelse, nationale og internationale konjunkturer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

## DRIVERE OG USIKKERHED I BEFOLKNINGSPROGNOSER FOR KØBENHAVN

### Befolkningsdrivere, netto



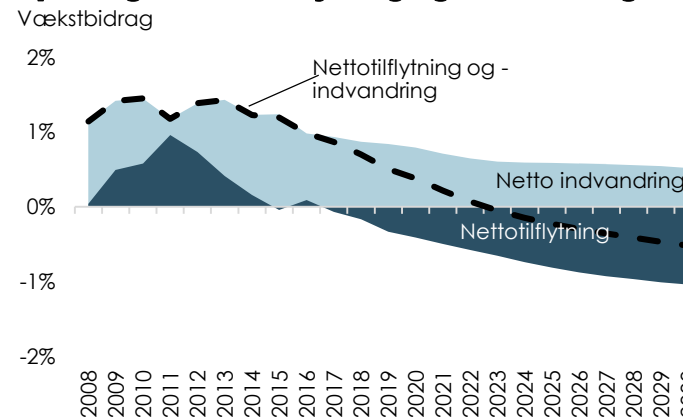
### Befolkningsdrivere, brutto



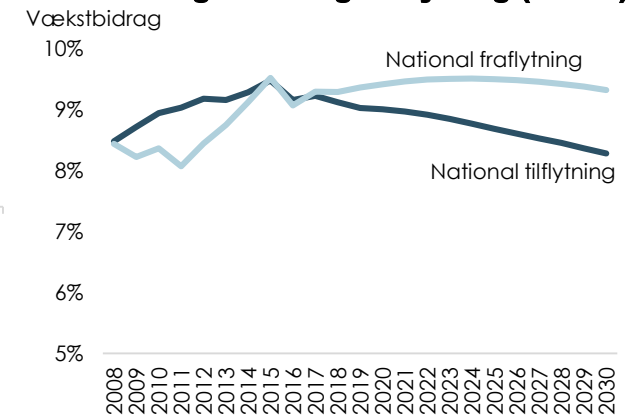
Note: Figurer viser årlige befolkningsvækst (de stiplede linjer). De farvede områder indikerer vækstbidraget  
Kilde: Statistikbanken og Copenhagen Economics

## TENDENSER TIL TILFLYTNING TIL KØBENHAVN

### Opdeling af nettotilflytning og -indvandring



### Vækstbidrag fra til- og fraflytning (brutto)



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

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

# Usikre prognoser – meget afhængige af de fremtidige befolkningsdrivere

## FALDENDE NATIONAL TILFLYTNING

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

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

## KONSTANT NATIONAL FRAFLYTNING

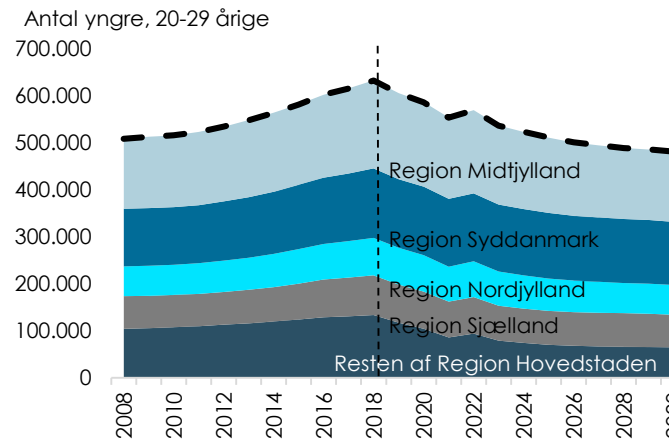
Vækstbidrag fra den nationale fraflytning forventes at forblive konstant, hvilket skyldes, at der i prognoserne forventes en konstant fraflytningstendens for alle aldersgrupper. Over de seneste år har fraflytningstendenserne udviklet sig relativt forskelligt for forskellige aldersgrupper, særligt pga.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

## FALDENDE NETTOINDVANDRING

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

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

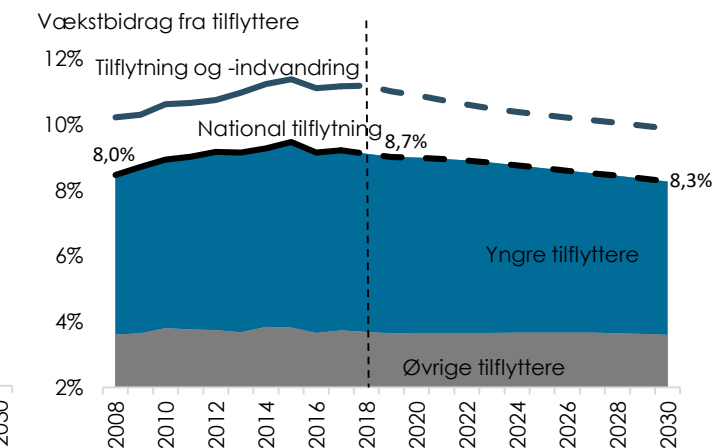
## Simplet prognose for antal unge i resten af landet



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

Kilde: Statistikbanken og Copenhagen Economics

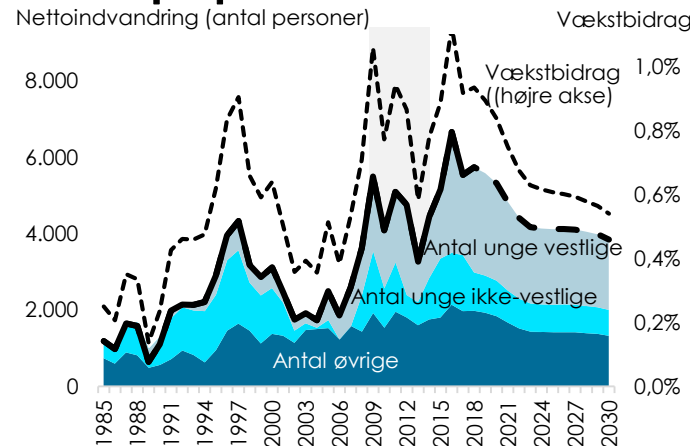
## Vækstbidrag fra tilflytning og indvandring



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

Kilde: Statistikbanken og Copenhagen Economics

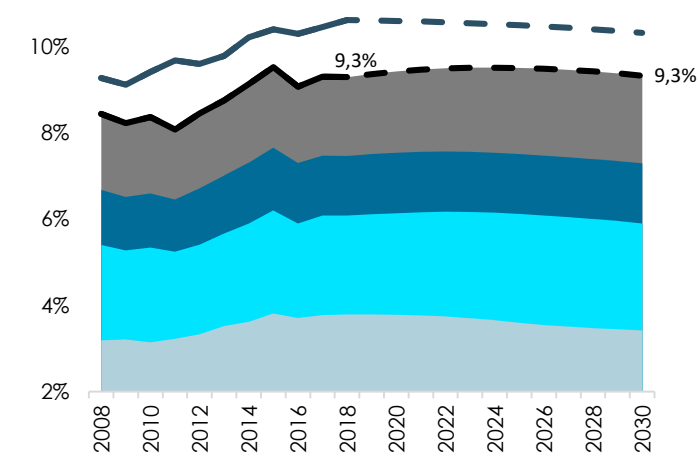
## Årlig nettoindvandring til København i et historisk perspektiv



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

Kilde: Statistikbanken og Copenhagen Economics

## Vækstbidrag fra fraflytning og udvandring



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

Kilde: Statistikbanken og Copenhagen Economics

## Fortsat store stigninger i familieindkomster

### VÆKST I GENNEMSNITLIG FAMILIEINDKOMST

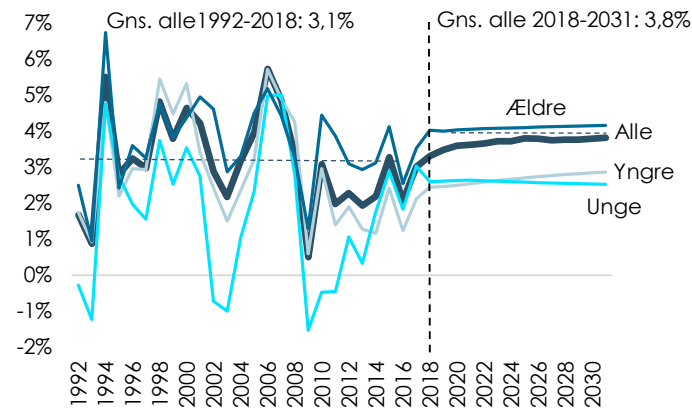
Ud fra gængse skøn for fremtidig indkomstudvikling, samt den forventede udvikling i sammensætningen af familier i København finder vi, at den gennemsnitlige indkomst pr. familie vil stige med næsten 4% pr. år i gennemsnit frem til 2031, jf. figuren øverst til højre. Det er en betydeligt højere vækst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

### AFDÆMPET VÆKST I TOTALINDKOMST

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

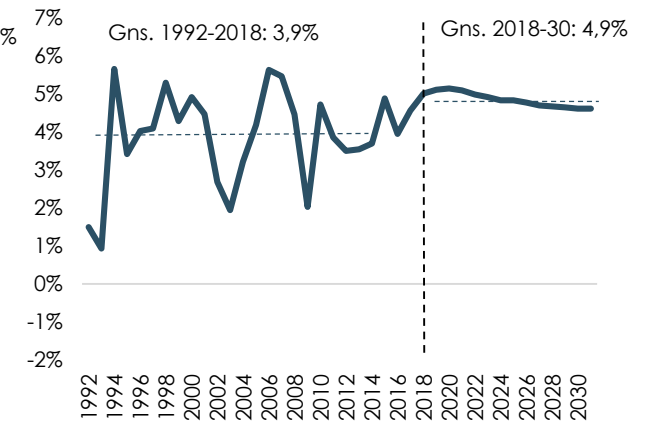
### Udvikling i gennemsnitsindkomst for familier

Årlig vækst i nominel indkomst pr. familie



### Vækstbidrag fra tilflytning og indvandring

Årlig vækst i nominel totalindkomst



# Fremtidige demografiske tendenser og forventet boligbehov

## Et fortsat stigende boligbehov

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

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

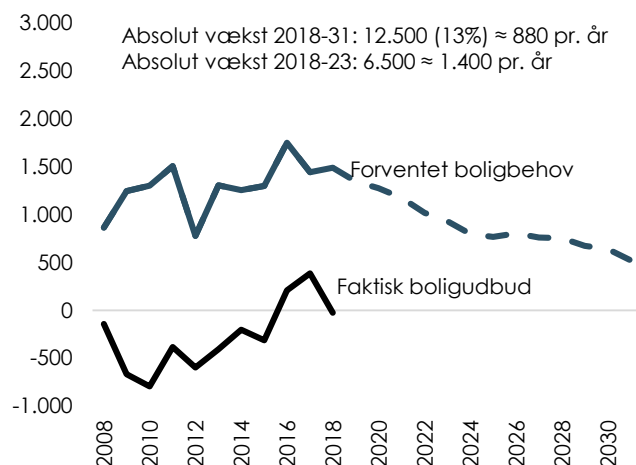
### HISTORISK MANGEL PÅ SMÅ BOLIGER, FREMTIDIG BEHOV FOR MELLEMLISTE

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

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

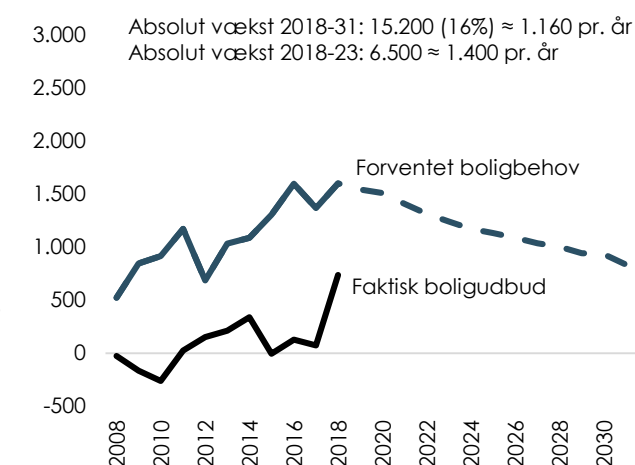
### Boliger under 60 kvm.

Antal boliger pr. år



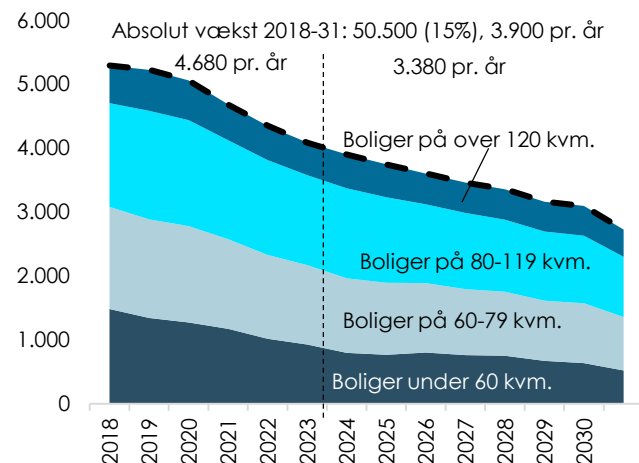
### Boliger mellem 60 og 79 kvm.

Antal boliger pr. år



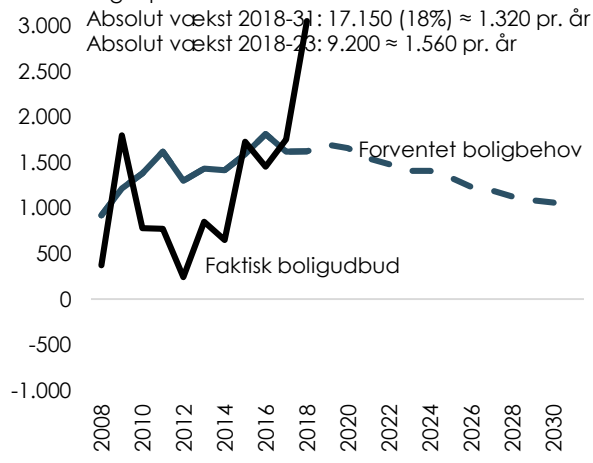
### Boligbehov totalt

Antal boliger pr. år



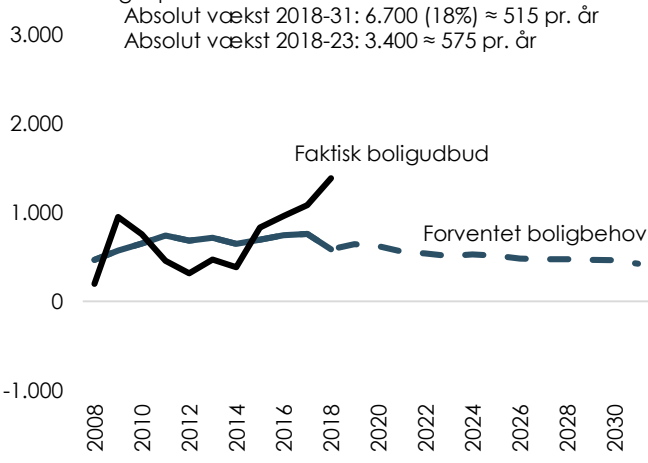
### Boliger mellem 80 og 119 kvm.

Antal boliger pr. år



### Boliger over 120 kvm.

Antal boliger pr. år



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

## 3.2 FREMTIDIGE PRISER OF PRISAFLASTENDE EFFEKTER AF NYBYGGERI

# Analyse af prisudviklingen i forskellige fremtidige model-scenarier

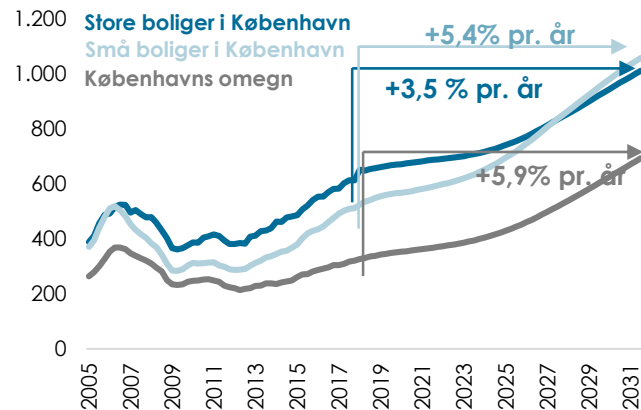
## PROGNOSE FOR EJERBOLIGPRISER UNDER FORSKELLIG FREMTIDIGT BOLIGUDBUD

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

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

### Prisudvikling med svagt boligudbud, uændret fordeling

Real prisindeks



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

Først ser vi på følgende to model-scenarier:<sup>1,2</sup>

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

## KRAFTIGE PRISSTIGNINGER VED SVAGT BOLIGUDBUD

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

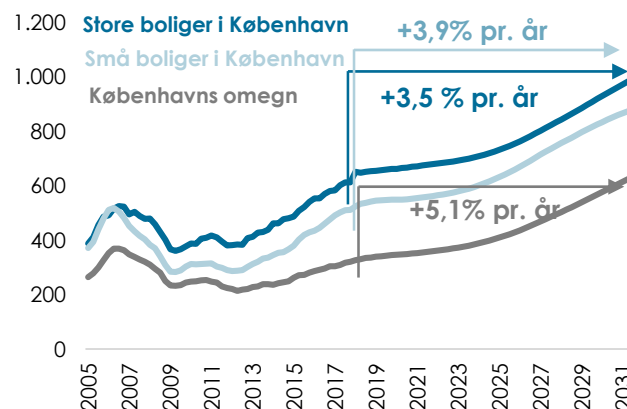
## SAMMENSÆTNINGEN AF BOLIGUDBUDET BETYDER EN DEL

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

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

### Prisudvikling med svagt boligudbud, flere små boliger

Real prisindeks



Fodnote:

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

# Analyse af boligudbud der stabiliserer priserne, uændret fordeling

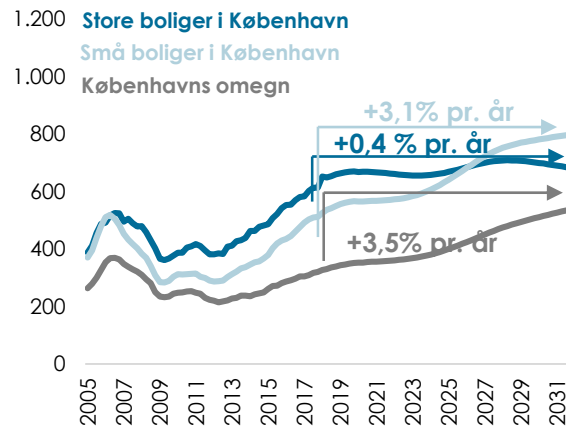
## FORVENTET PRISSTABILISERENDE BOLIGBEHOV

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

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

## Prisskøn under et prisstabiliserende boligudbud, uændret fordeling

Real prisindeks



Note: Prisskøn fra 2018k3-2031k4.

Kilde: Regional boligmarkedsmodel, Copenhagen Economics

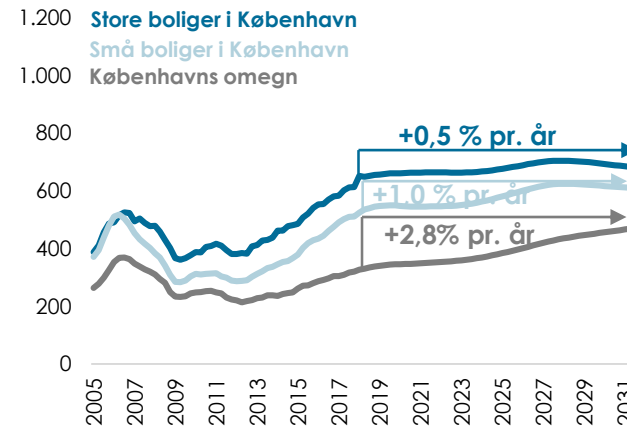
## UNDER UÆNDRET FORDELING KRÆVES ET KRAFTIGT STIGENDE BOLIGUDBUD

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

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

## Prisudvikling under et prisstabiliserende boligudbud med flere små boliger

Real prisindeks

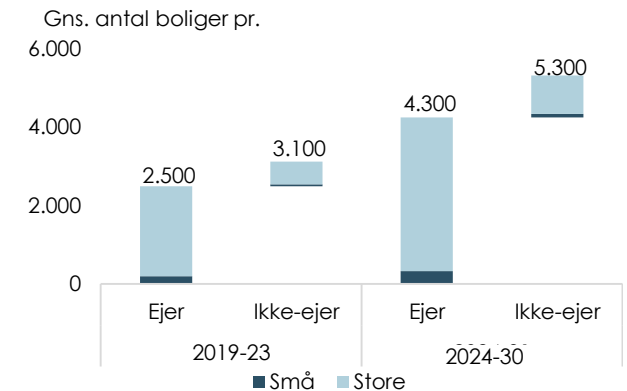


Note: Prisskøn fra 2018k3-2031k4.

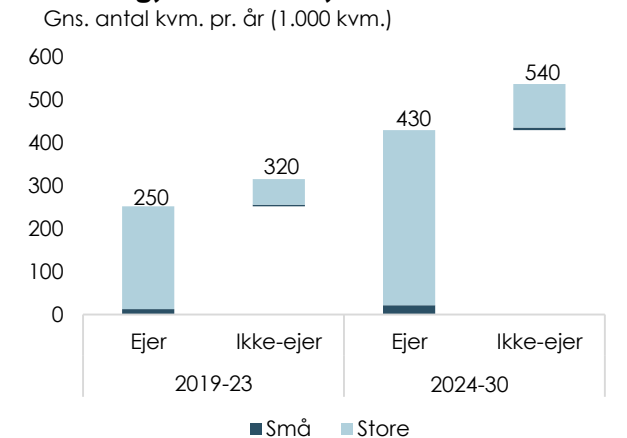
Kilde: Regional boligmarkedsmodel, Copenhagen Economics

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

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



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



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

Kilde: Regional boligmarkedsmodel, Copenhagen Economics

Boligbehov og boligprisudvikling i Københavns Kommune 53

Fodnote:

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

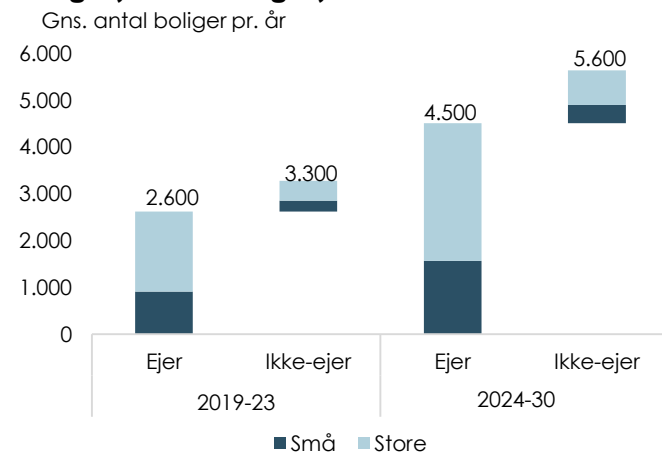
# Analyse af boligudbud der stabiliserer priserne, flere små boliger

## MED FLERE SMÅ BOLIGER KRÆVES ET MINDRE BOLIGUDBUD

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

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

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



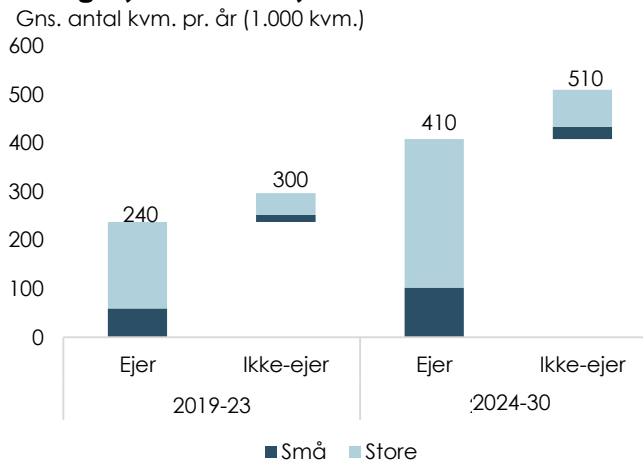
Herved opnås endda en bedre stabilisering af priserne på små boliger, imens priserne på store boliger udvikler sig ca. på samme måde, jf. figuren nederst i midten på forrige slide.

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

## FORSKEL IFT. TIDLIGERE MODELSKØN

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

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



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

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



# Referencer

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

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

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

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

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

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

BILAG

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

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

## TO MODELLER MED FIRE DELPERIODER

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

## ANALYSE AF FLYTTESANDSYNLIGHEDER

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

## DATA OG VARIABLE

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

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

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

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

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

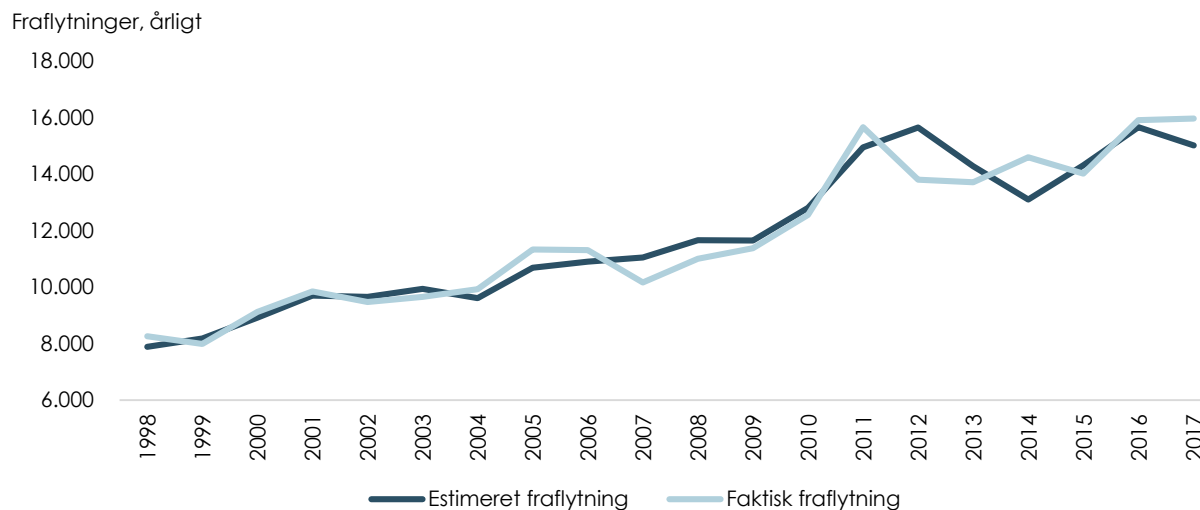
# Bilag B: Simple tidserie model til forklaring af international fraflytning

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

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

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

## MODELLENS FORKLARING AF INTERNATIONALE FRAFLYTNINGER



## MODEL RESULTATER

Forklaring af væksten international fraflytning (i å t)

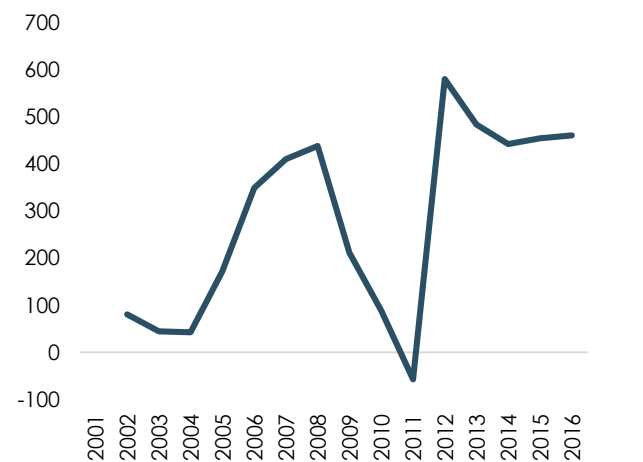
Estimationssampel: 1998-2017

Forklaringsgrad (R2): 57 %

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

## ANTAL AF PERSONER PÅ FORSKERORDNING I DANMARK

Ændring af antal personer på forskerordning



# Bilag C: Regional boligmarkedsmodel opdelt på boligstørrelser

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

## TODELT MODEL FOR KØBENHAVNS KOMMUNE

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

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

## FORKLARENDE VARIABLE INKL. TO EJERFORMER

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

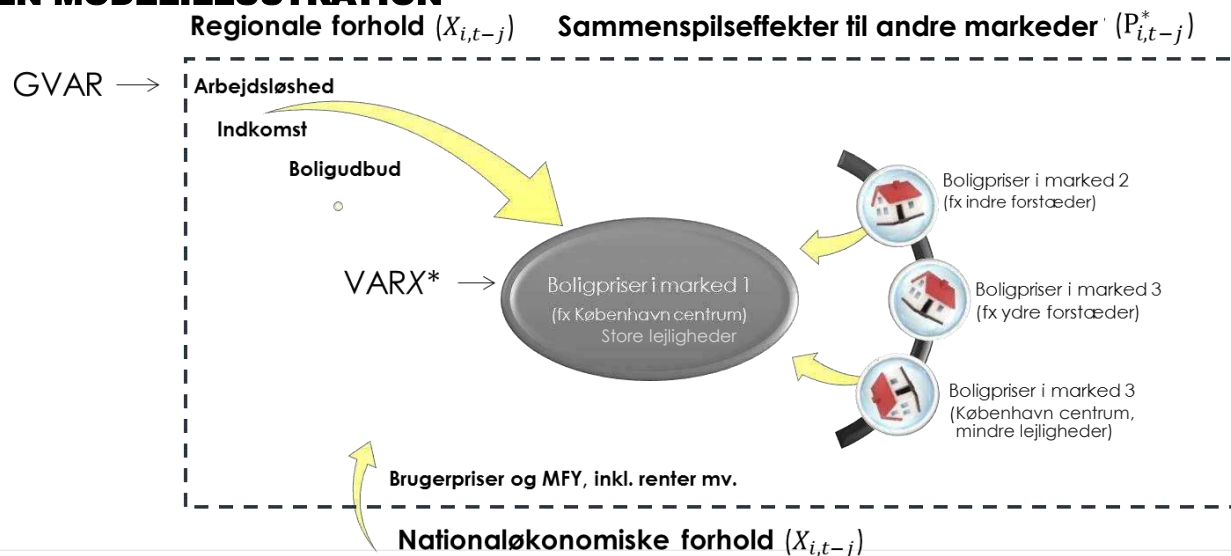
- **Pris-spillover fra andre markeder:** Givet modellens regionale struktur, tillader vi, at priser i alle områder, kan blive påvirket af et vægtet gennemsnit af priser i alle andre

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

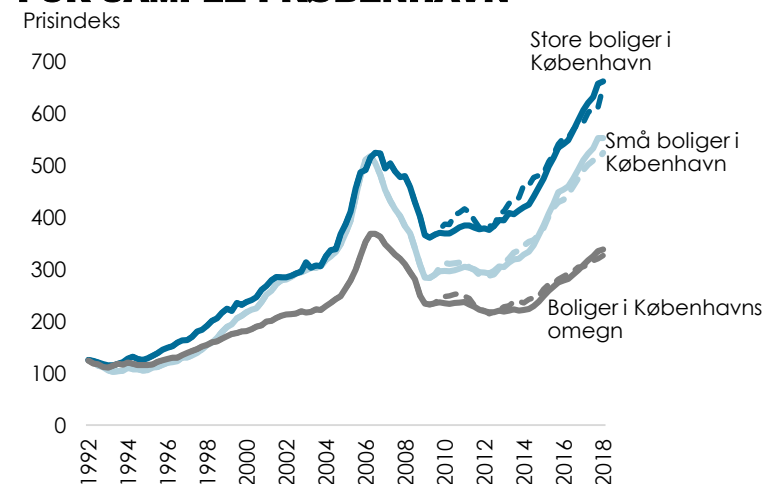
- **Boliger afhængig af ejerform:** Endeligt tillader vi både en effekt af udbuddet af ejerboliger og boliger af andre ejerformer. Sidstnævnte inkluderer andelsboliger, private udlejningsboliger, almene boliger og boliger ejet af stat/kommune.

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

## EN MODELILLUSTRATION



## MODELLENS PRÆDIKTION INDEN FOR SAMPEL I KØBENHAVN



# Bilag C: Forklaring af regional boligmarkedsmodel og data

## HVORDAN FUNGERER MODELLEN?

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

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

Denne model tager højde for en række effekter:

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

## ANALYSER

Vi bruger modellen til tre analyser:

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

sample forecast af priser under uændrede politiske forhold.

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

## VARIABLE OG RELATIONER

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

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

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

### Boligpriserne (p)

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

### Boligudbud (h)

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

### Brugerpris (UC)

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

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

### Minimum førsteårsydelse

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

### Disponibel indkomst (y)

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

### Arbejdsløshed (u)

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

### Priser i relaterede områder (p\*)

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

### Befolkning (pop)

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

# Bilag C: Antagelser i vores forecasts

## GENERELLE ANTAGELSER

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

### Brugerpris (UC)

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

### Minimum førsteårsydelse

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

### Priser i relaterede områder (p\*)

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

### Ledigheden (u)

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

## VARIABLE I FOKUS

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

### Befolkning (pop)

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

### Boligudbud (h)

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

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

### Disponibel indkomst (y)

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

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

# Bilag D: Befolkningsfremskrivninger

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

## ALTERNATIVE FLYTTE TENDENSER

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

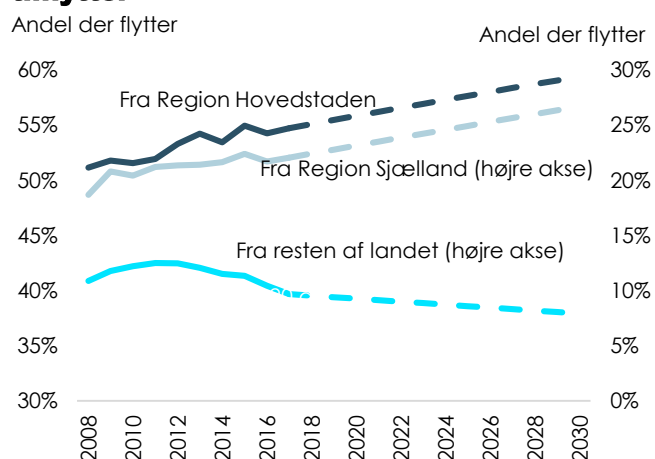
Fraflytningerne kan dog også komme til at stige, men disse afhænger nok mere af hvordan boligudbuddet og priserne udvikler sig.

## TIDLIGERE PRÆCISION I PROGNOSE

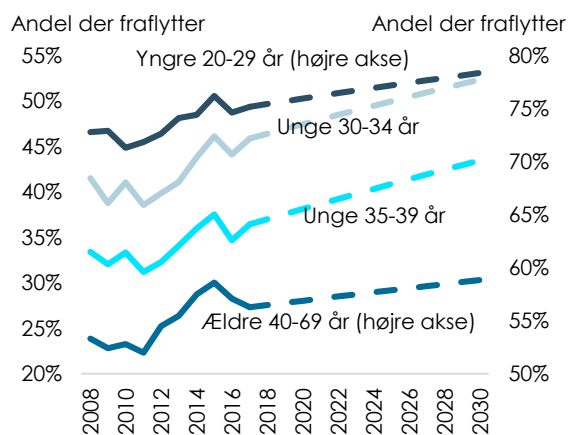
Tidligere har DSTs befolkningsprognoser for København dog været rimelig nøjagtige, jf. figuren nederst til højre.

## TENDENSER TIL TILFLYTNING TIL KØBENHAVN

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

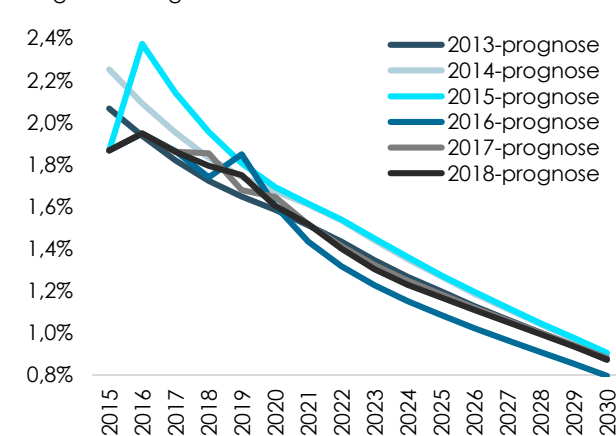


### Andel der fraflytter



## TIDLIGERE BEFOLKNINGS- PROGNOSE FOR KØBENHAVN

### Årlig befolkningsvækst



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

Kilde: Statistikbanken



# KONTAKT

**Sigurd Næss-Schmidt**  
**[sns@copenhageneconomics.com](mailto:sns@copenhageneconomics.com)**  
**+45 50763030**

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

# Forslag til Kommuneplan 2019

## Rækkefølgeplanlægning

### Analyseresultater

/ Økonomiforvaltningen, Center for Byudvikling

Februar 2019



# Agenda

## Sammenfatning

Hvad er rækkefølgeplanlægningen?

Arealbehov til boliger og erhverv i planperioden 2019-2031

Særligt behov for nye arealer til boligbyggeri

Rummelighed i eksisterende byudviklingsområder

Rummelighed i perspektivområder

Forslag til udlæg af nye byudviklingsområder

# Sammenfatning

Økonomiforvaltningen vurderer, at der er behov for at opføre ca. 4,2 mio. m<sup>2</sup> boliger og ca. 2,4 mio. m<sup>2</sup> erhverv (inkl. institutioner) i Københavns Kommune fra 2019 til 2031.

Siden vedtagelsen af Kommuneplan 2015 har der været en meget stor boligproduktion. Det betyder, at der er behov for at udlægge nye byudviklingsområder for at sikre et tilstrækkeligt og fleksibelt udbud af arealer.

Denne præsentation indeholder forslag til udlæg af nye byudviklingsområder i Forslag til Kommuneplan 2019. Nogle arealer vil først kunne bringes i spil efter 2025 pga. udflytning af funktioner og tilvejebringelse af ny infrastruktur. Mindre arealer er desuden forbundet med usikkerhed ift. forurening, økonomi og risikoforhold.

Det vurderes, at arealudlægget kan sikre rammer for boligforsyningen i Københavns Kommune og at der kan tilbydes tilstrækkelige arealer til nyt erhvervsbyggeri.

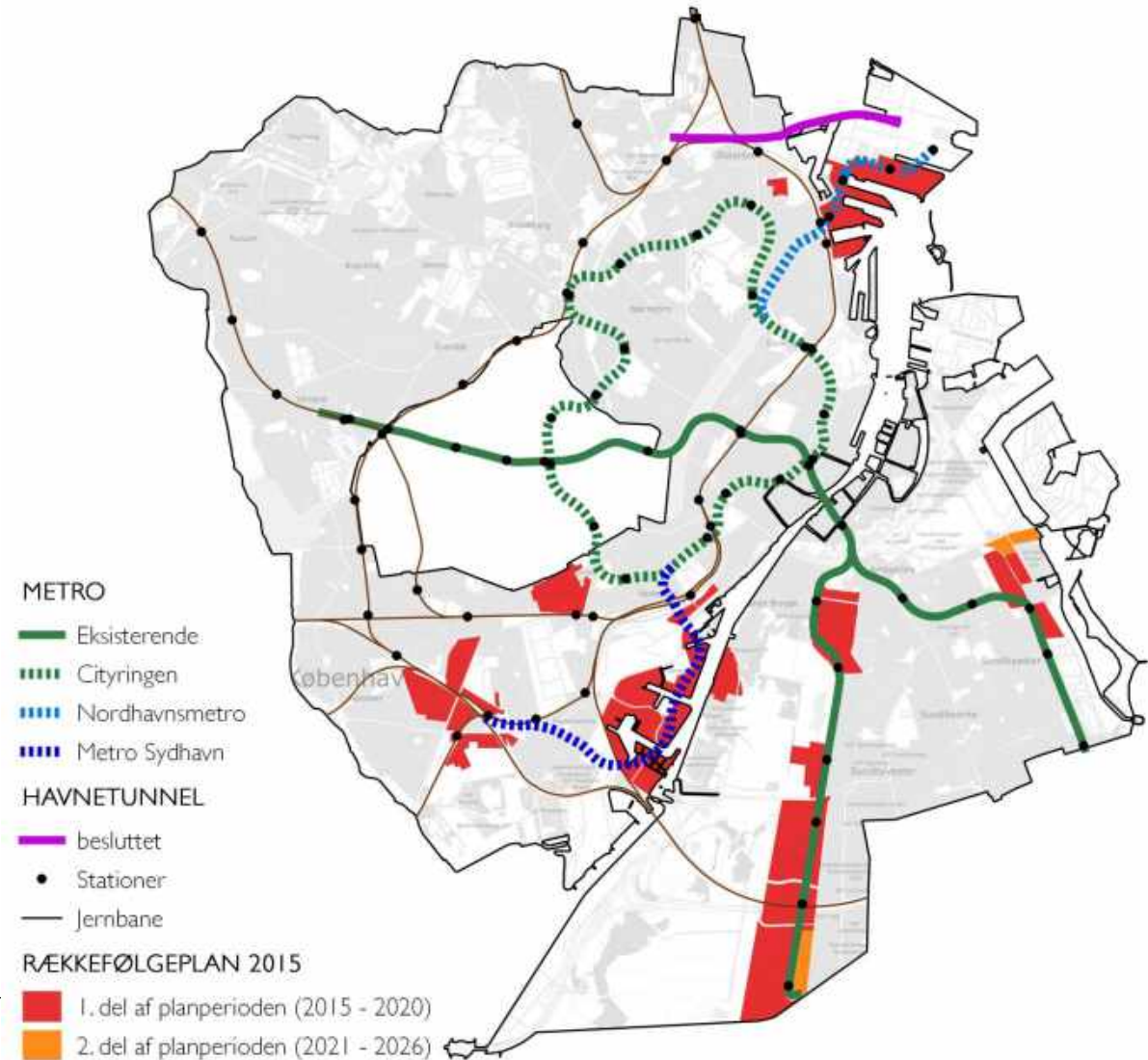
Der er samtidig behov for at tilvejebringe et grundlag for udvikling af perspektivarealerne på Ydre Nordhavn, Refshaleøen og Kløverparken samt anlæggelsen af Lynetteholmen, der skal sikre rammer for byudvikling i Københavns Kommune på lang sigt.

# Hvad er rækkefølgeplanlægningen?

Rækkefølgeplanen prioriterer byudviklingen for:

- At sikre et tilstrækkeligt og fleksibelt udbud af arealer til byudvikling (for at modvirke prisstigninger)
- At koordinere byudvikling og infrastruktur (for at sikre økonomisk og miljømæssig bæredygtighed)
- At sikre en økonomisk forsvarlig udbygning af den kommunale service (ved at fokusere byudvikling i prioriterede byudviklingsområder)

Kortet viser byudviklingsområder i Kommuneplan 2015.



# Arealbehov 2019 - 2031

## Boliger

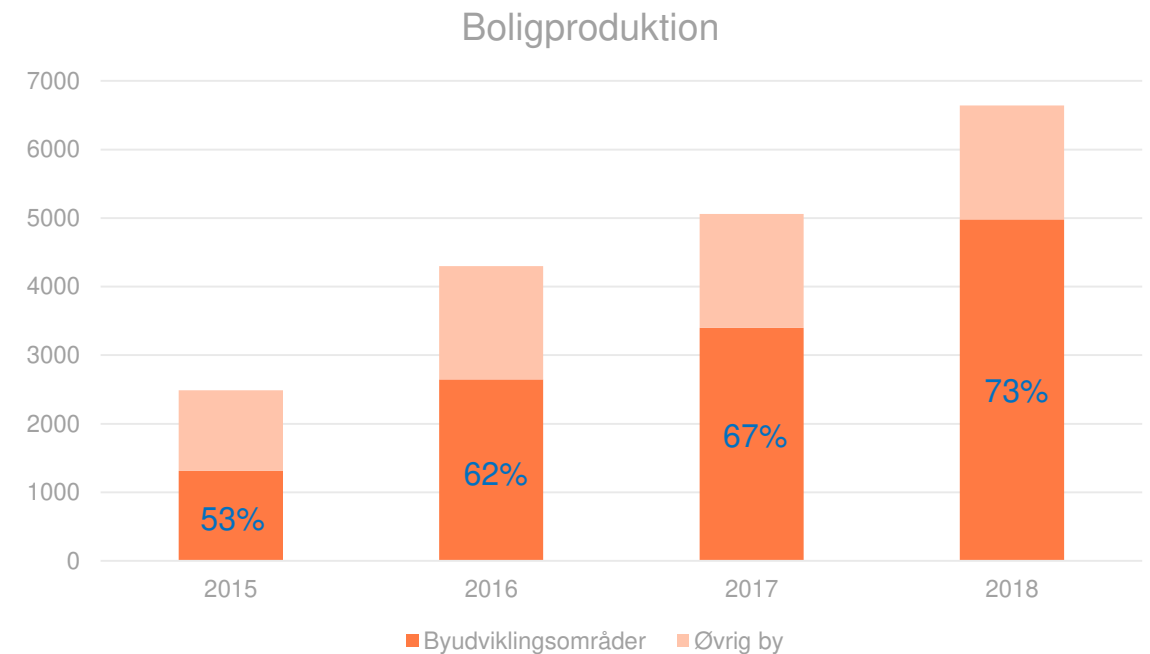
Økonomiforvaltningen vurderer, at der er behov for at opføre ca. 4,2 mio. etagemeter boliger i planperioden 2019 - 2031.

Det vurderes, at op mod 75% af de nye boliger skal opføres i byudviklingsområderne, mens de øvrige boliger kan etableres i den eksisterende by (ved nybyggeri og omdannelser).

Boligbehovet er beskrevet i et selvstændigt notat.

## Erhverv

Økonomiforvaltningen vurderer, at der er behov for at opføre ca. 2,4 mio. m<sup>2</sup> erhverv, institutioner m.v. fra 2019 til 2031.



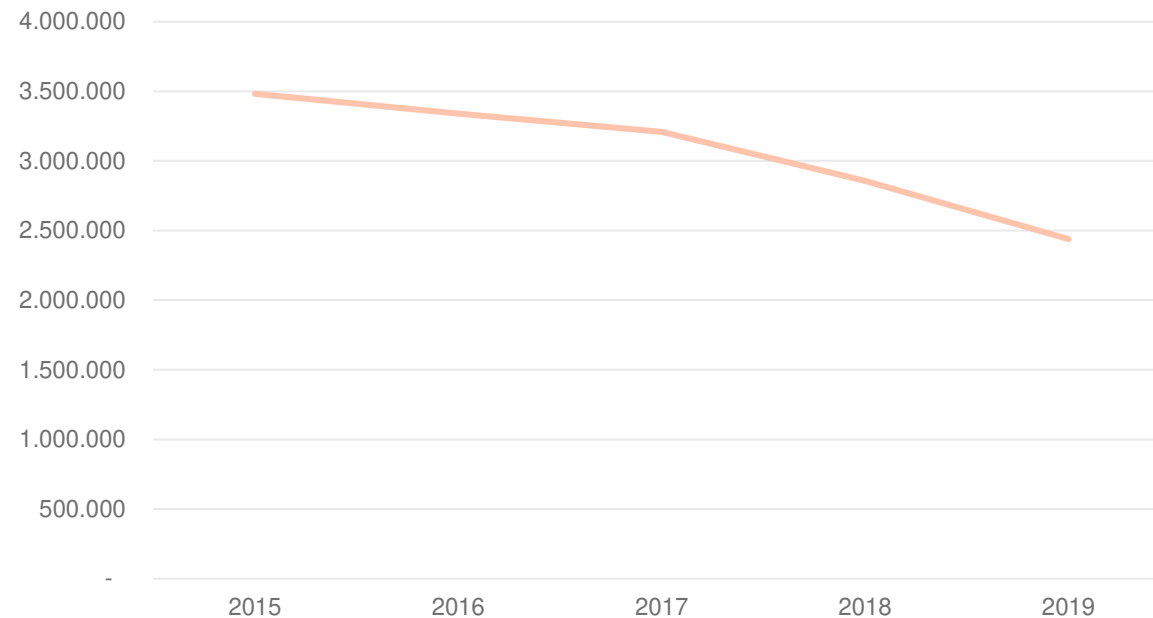
# Særligt behov for nye arealer til boligbyggeri

De seneste års meget store boligproduktion har medført, at rummeligheden til boligformål i byudviklingsområderne er blevet reduceret fra 3,5 mio. m<sup>2</sup> i 2015 til 2,5 mio. m<sup>2</sup> i 2019.

For at sikre et tilstrækkeligt og fleksibelt udbud af arealer til boligformål anbefales det, at der i Kommuneplan 2019 udlægges mindst 4,0 mio. m<sup>2</sup> bolig i byudviklingsområderne.

Det skal bl.a. ses i sammenhæng med, at planlægning og byggemodning af nye områder kan tage 3-4 år inden boligbyggeri kan påbegyndes og at udvikling af nogle områder først kan påbegyndes senere pga. udflytning af eksisterende aktiviteter og etablering af infrastruktur m.v.

Rummelighed til boligformål i byudviklingsområder (m<sup>2</sup>)

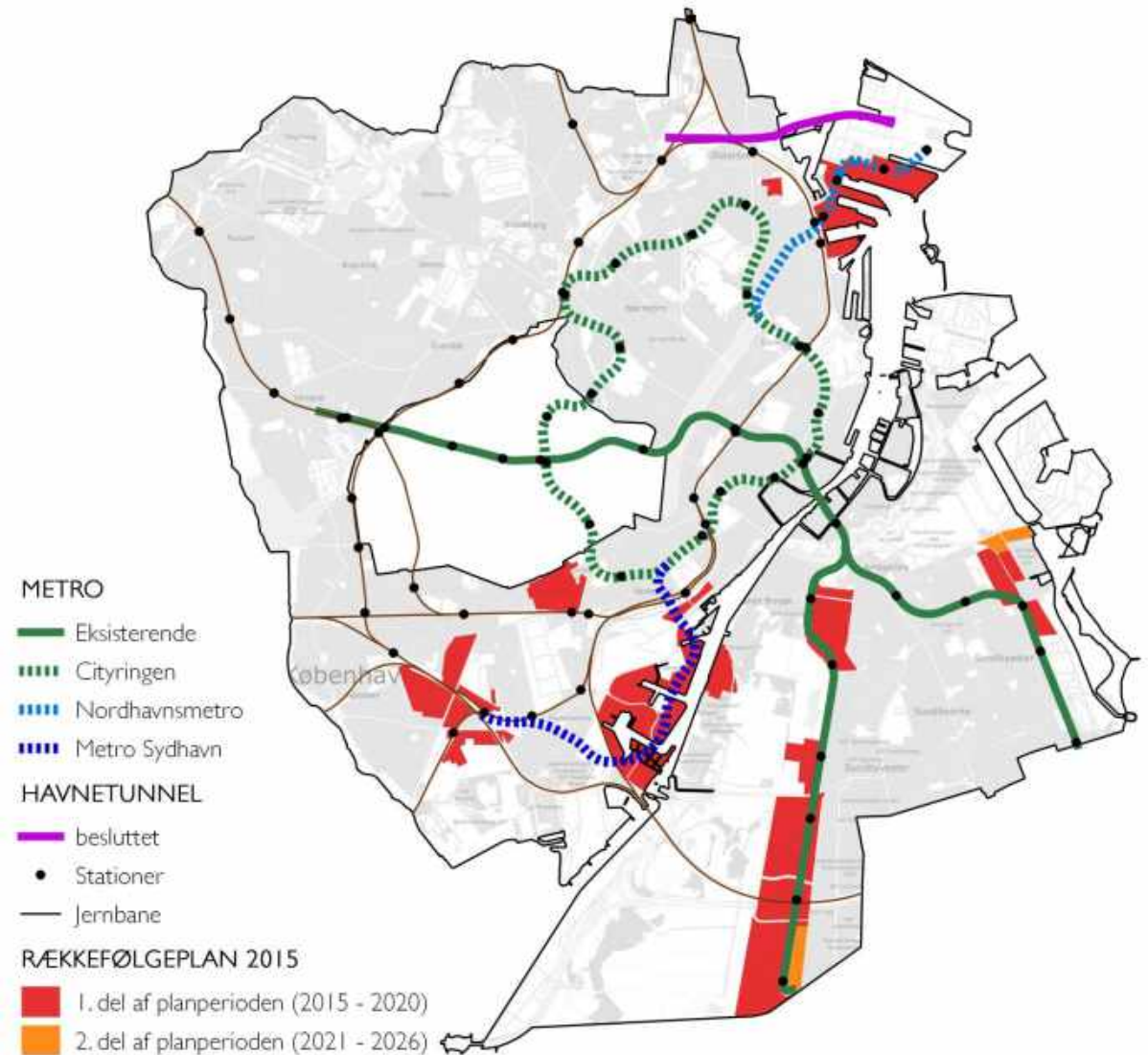


Arealbehov til boliger	Mio. m <sup>2</sup> bolig
Samlet arealbehov i planperioden 2019-2031	4,2
Heraf behov i byudviklingsområder (75 %)	3,2
<u>Anbefalet mindste arealudlæg i byudviklingsområder</u>	<u>4,0</u>
Rummelighed i byudviklingsområder, primo 2019	2,5
<u>Udlæg af nye arealer til i byudviklingsområder, mindst</u>	<u>1,5</u>

# Rummelighed i byudviklingsområder

Område	Bolig	Erhverv
Ørestad	740	820
Nordhavn	430	530
Sydhavn	390	340
Valby	360	200
Carlberg	240	150
Østamager	290	100
Andre områder	80	30
<b>Total</b>	<b>2.530</b>	<b>2.170</b>

*Skønnet rummelighed, 1.000 m<sup>2</sup> (opgjort primo 2019).  
Ørestad er inkl. Bella Center og Faste Batteri.*



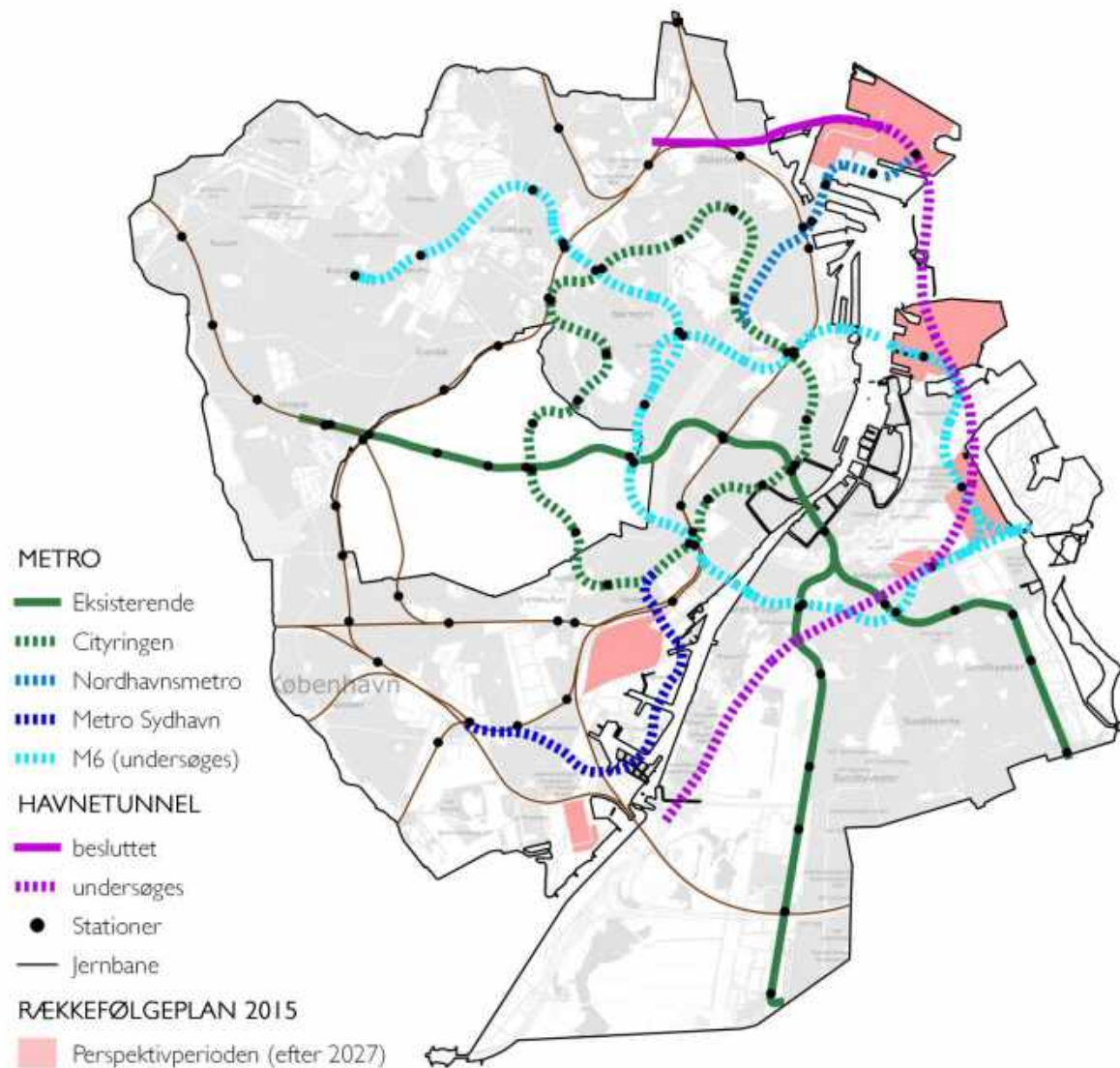


# Rummelighed i perspektivområder

Område	Rummelighed
Ydre Nordhavn	1.500
Refshaleøen inkl. Lynetten	1.350
Kløverparken	600
Prags Boulevard	230
Godsbaneterræn	540
Bådehavnsgade	280
<b>Total</b>	<b>4.500</b>

*Skønnet rummelighed, 1.000 m<sup>2</sup>, v. bebyggelsesprocent 150. Byggemuligheder og fordelingen mellem bolig og erhverv vil blive fastlagt i forbindelse med den konkrete planlægning.*

*Der er endvidere indgået principaftale om anlæg af Lynetteholmen med en rummelighed på ca. 2,85 mio. m<sup>2</sup>.*



# Forslag til udlæg af nye byudviklingsområder

Det anbefales, at der udlægges ca. 4,4 mio. m2 boliger i byudviklingsområderne i Forslag til Kommuneplan 2019.

Nogle arealer vil først kunne bringes i spil efter 2025 (ca. 0,9 mio. m2 boliger), idet udviklingen bl.a. forudsætter:

- Udflytning af DSBs værksteder på Godsbaneterrænet
- Flytning af containerterminalen på Levantkaj Øst (holm 10)
- Etablering af Nordhavnsvej (inden udvikling af holm 10 og 12)

Udviklingen af flere mindre arealer er behæftet med usikkerhed (ca. 0,1 mio. m2 boliger):

- AGA-karréen pga. støj fra Xellia
- Flytning af genbrugsstation i Kulbanevej-kvarteret
- Overdækning af Ny Ellebjerg Station

Forslag til arealudlæg	1.000 m2 bolig	1.000 m2 erhverv
Rummelighed i eksisterende byudviklingsområder	<u>2.530</u>	<u>2.170</u>
<b>Forslag til udlæg af nye områder</b>		
Godsbaneterrænet, Bådehavnsgade og Borgmester Christiansens Gade	820	330
Nordhavn: Holm 8, Holm 12 og Tunnelfabrikken	490	220
Tingbjerg / Bystævneparken	190	0
Nordøstamager: AGA- og Siljangade-karréen	100	50
Valby: Kulbanevej-kvarteret, F.L. Smidth, Strømmen / overdækning Ny Ellebjerg	180	90
Ørestad: En areal ved metroklargøringscenteret	30	0
<u>Delsum</u>	<u>1.810</u>	<u>690</u>
<b>Konvertering af byggeret fra erhverv til bolig</b>		
Ørestad Syd	<u>60</u>	<u>-60</u>
<b>Samlet rummelighed i Kommuneplan 2019</b>	<b><u>4.400</u></b>	<b><u>2.800</u></b>

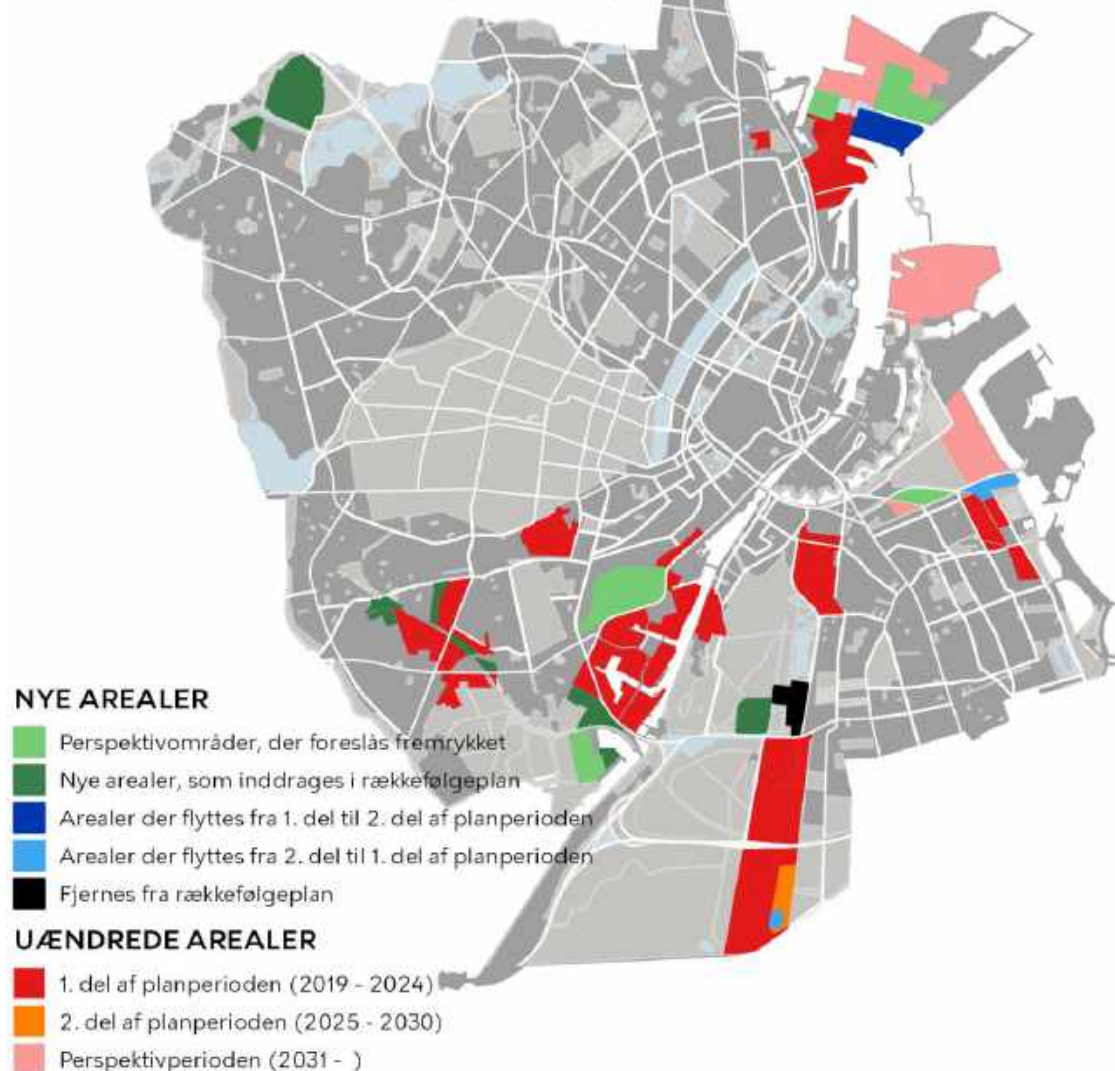
Forslaget til udlæg af nye områder omfatter perspektivområder i Kommuneplan 2015 og nye områder, som ikke hidtil har været omfattet af rækkefølgeplanlægning. Campingarealet (området ved Vejlands Allé) erstatter Ørestad Fælled Kvarter. Rummeligheden indgår i første linje i tabellen.

# Bemærkninger til foreslået arealudlæg

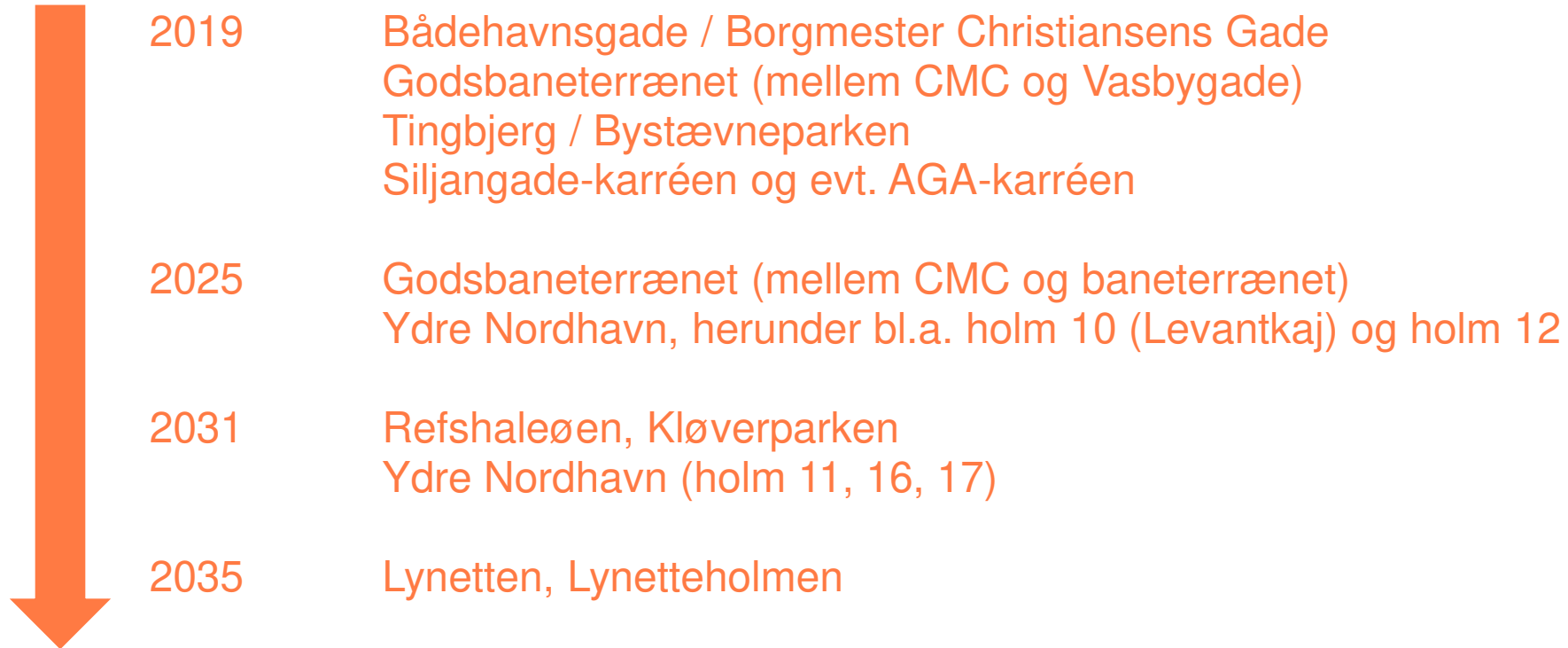
- Det kan sikre rammer for boligforsyningen og tilbyde tilstrækkelige arealer til nyt erhvervsbyggeri.
- Udviklingen af nogle arealer er sårbare over for barrierer, bl.a. forurening, risikoforhold, flytning af eksisterende funktioner og etablering af ny infrastruktur.
- Det bør være fokus på at tilvejebringe plangrundlag for nye områder uden væsentlige forsinkelser frem mod 2025 for at sikre tilstrækkelige lokalplanlagte byggemuligheder.
- Forslaget balancerer hensynet til et tilstrækkeligt arealudlæg med hensynet til at færdiggøre udviklingen af eksisterende områder, fx Ørestad og Sydhavn m.fl.

Kortet viser forslag til ændringer af rækkefølgeplanlægningen i Forslag til Kommuneplan 2019.

RÆKKEFØLGEPLAN 2019 (FORSLAG)



# Faser for hvornår udviklingen kan påbegyndes i nye byudviklingsområder



# **Forslag til Kommuneplan 2019**

## **Bestemmelser om boligstørrelser**

**/ Økonomiforvaltningen, Center for byudvikling**

**Februar 2019**



# Agenda

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

# 1. Sammenfatning

## **Boligbehov**

Økonomiforvaltningen vurderer,

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

## **Målsætninger for revision af bestemmelser om boligstørrelser i Kommuneplan 2019**

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

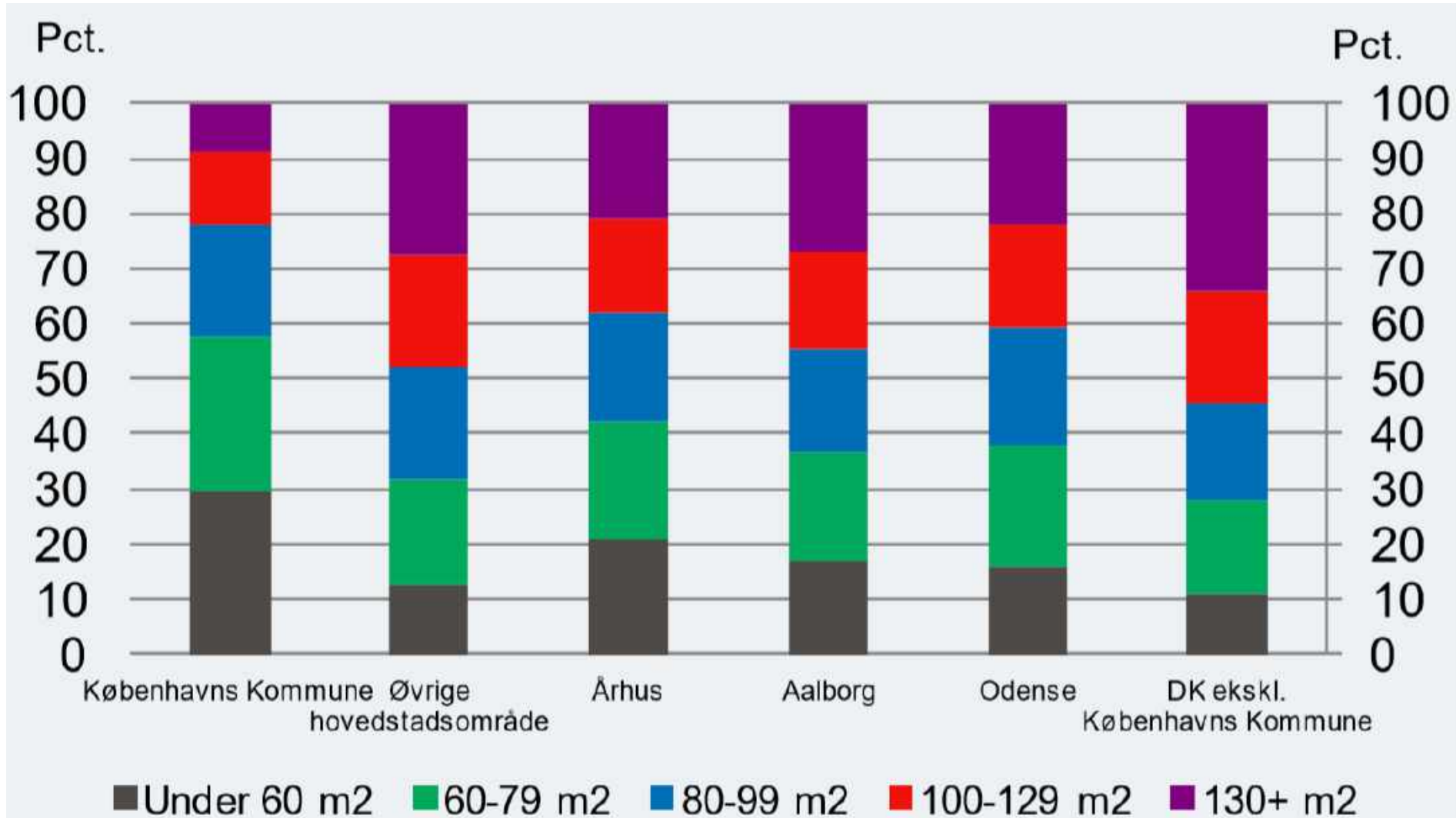
# 2. Analyseresultater

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





# Boligstørrelser i København og andre store byer



Kilde:  
Danmarks  
Statistik,  
2018.

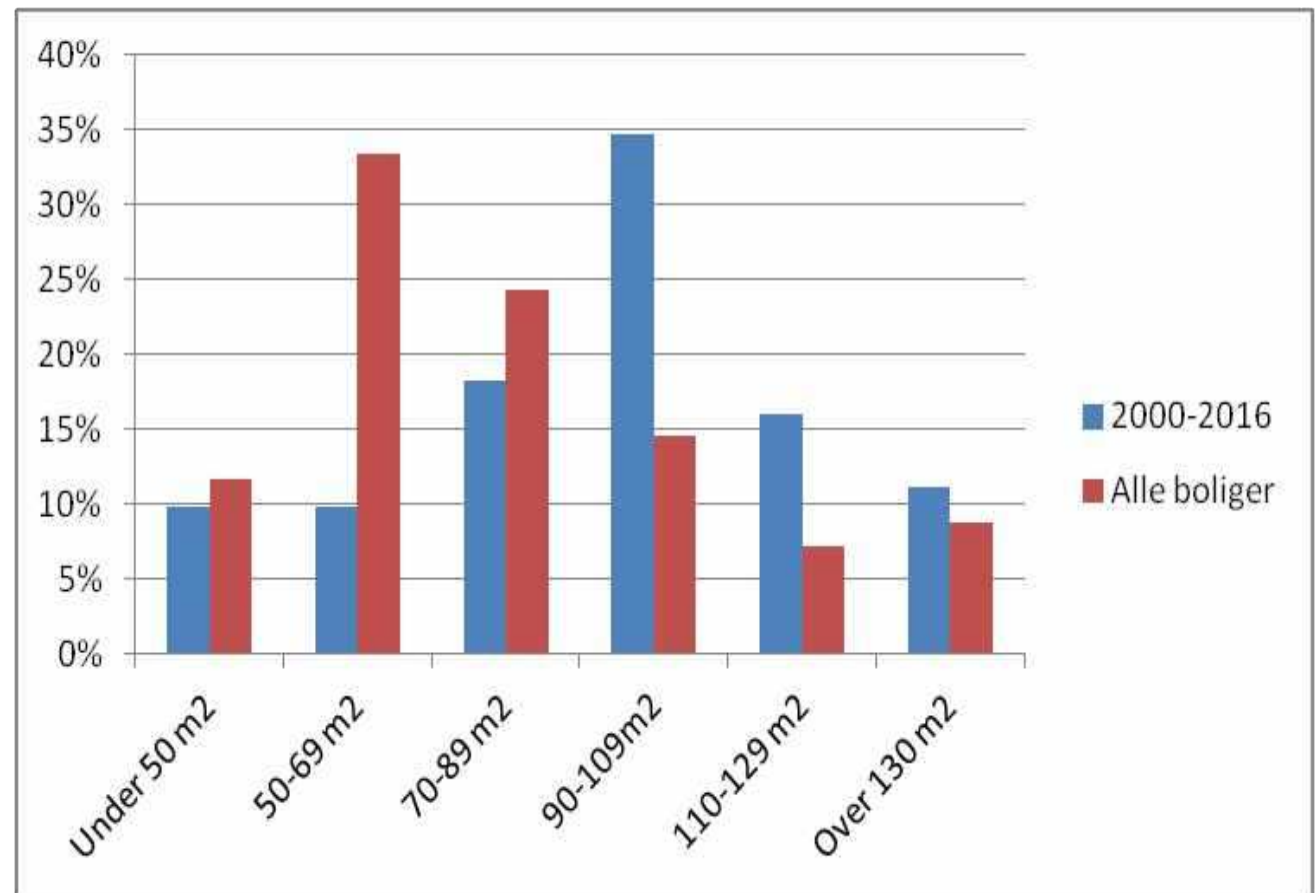
# Der er fortsat behov for store boliger i KK

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

Boligmarkedet i dag:

- Ca. 45 % af boligerne er 1 eller 2 værelses
- Knap 10 % af boligerne er over 130 m<sup>2</sup>

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



# Produktion af små og mellemstore boliger i KK

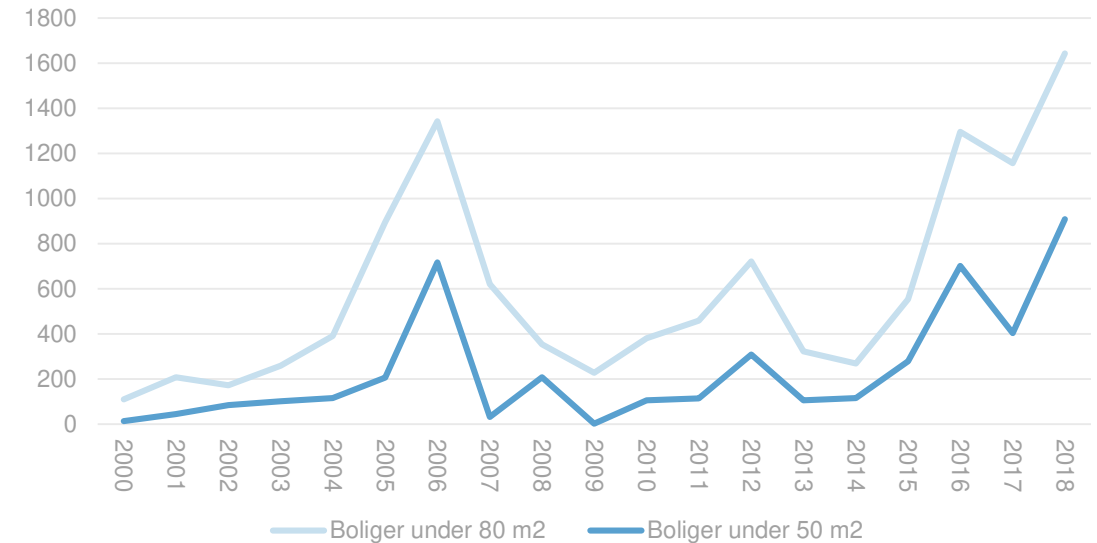
Der har været en stigende produktion af boliger under 80 m<sup>2</sup> de seneste fire år som følge af de positive konjunkturer. Ultimo august 2018 var der således opført ca. 1.650 boliger under 80 m<sup>2</sup>, hvilket er det højeste antal siden 2000.

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

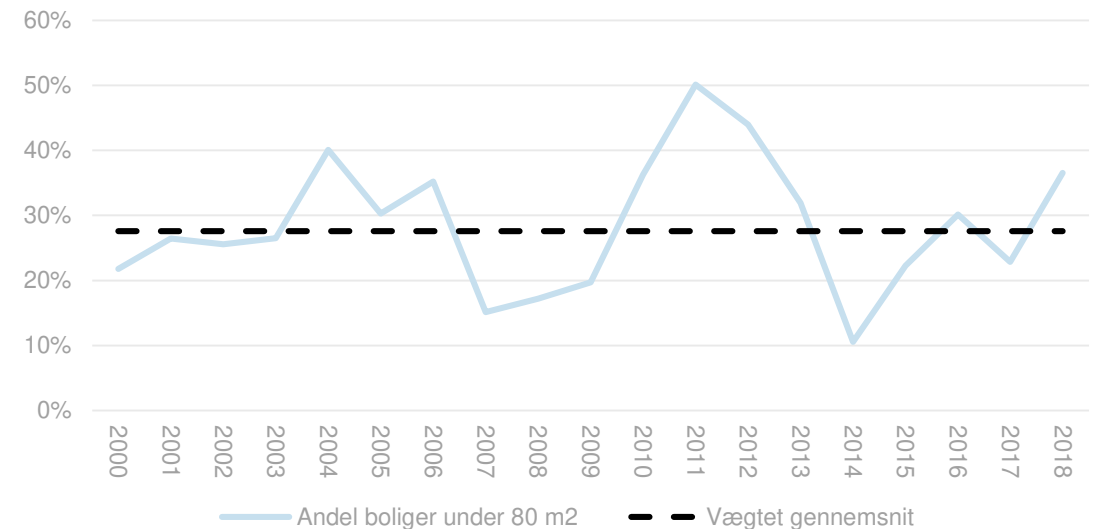
De foreløbige tal for 2018 viser en stigende andel boliger under 80 m<sup>2</sup>, hvilket skyldes interessen for at opføre ungdomsboliger og mindre familieboliger.

I 2018 er der foreløbigt opført 736 boliger mellem 50-79 m<sup>2</sup>, heraf ca. 20 % i områder med lokalplaner med KP15-bestemmelser (LP 538 Bella Center og LP 462-3 Grønttorvsområdet).

Antal boliger under 80 m<sup>2</sup> og 50 m<sup>2</sup>



Andel boliger under 80 m<sup>2</sup>



# Stort behov for både små og store boliger

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

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

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

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

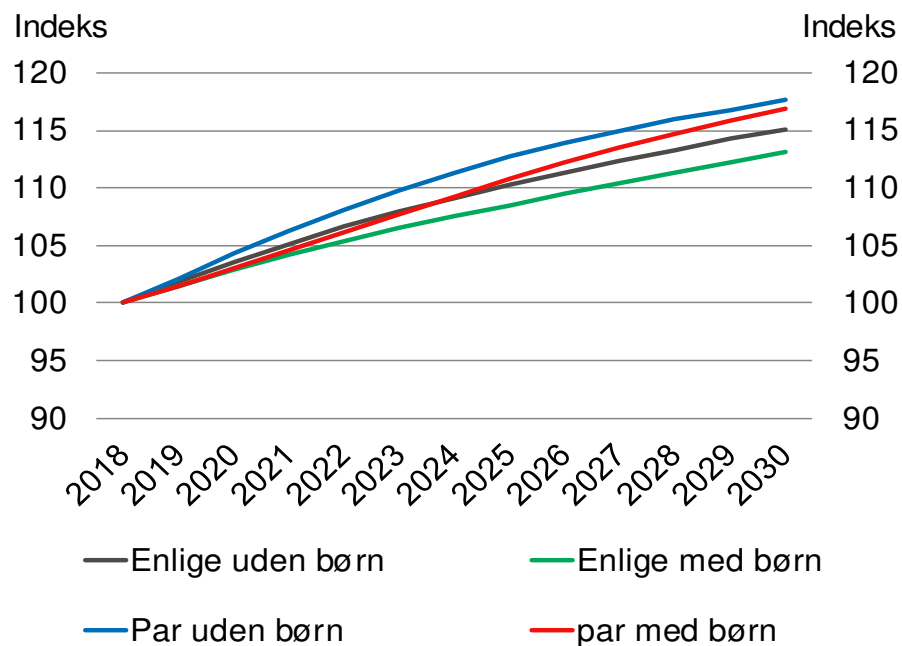
Enlige udgør ca. 59 % af væksten i antal familier, men kun ca. 34 % af befolkningsvæksten.

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

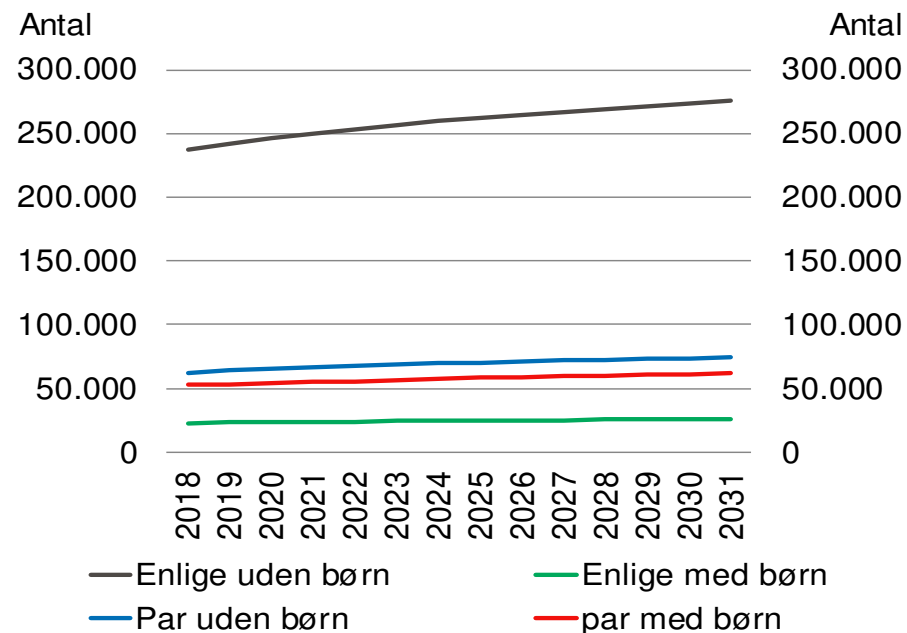
Børnefamilierne udgør ca. 22 % af væksten i antal familier, men ca. 44 % af befolkningsvæksten.

# Fremskrivning af familier

## Familiefremskrivning 2019-2031 efter familietype, indekseret, Københavns Kommune



## Familiefremskrivning 2019-2031 efter familietype, Københavns Kommune

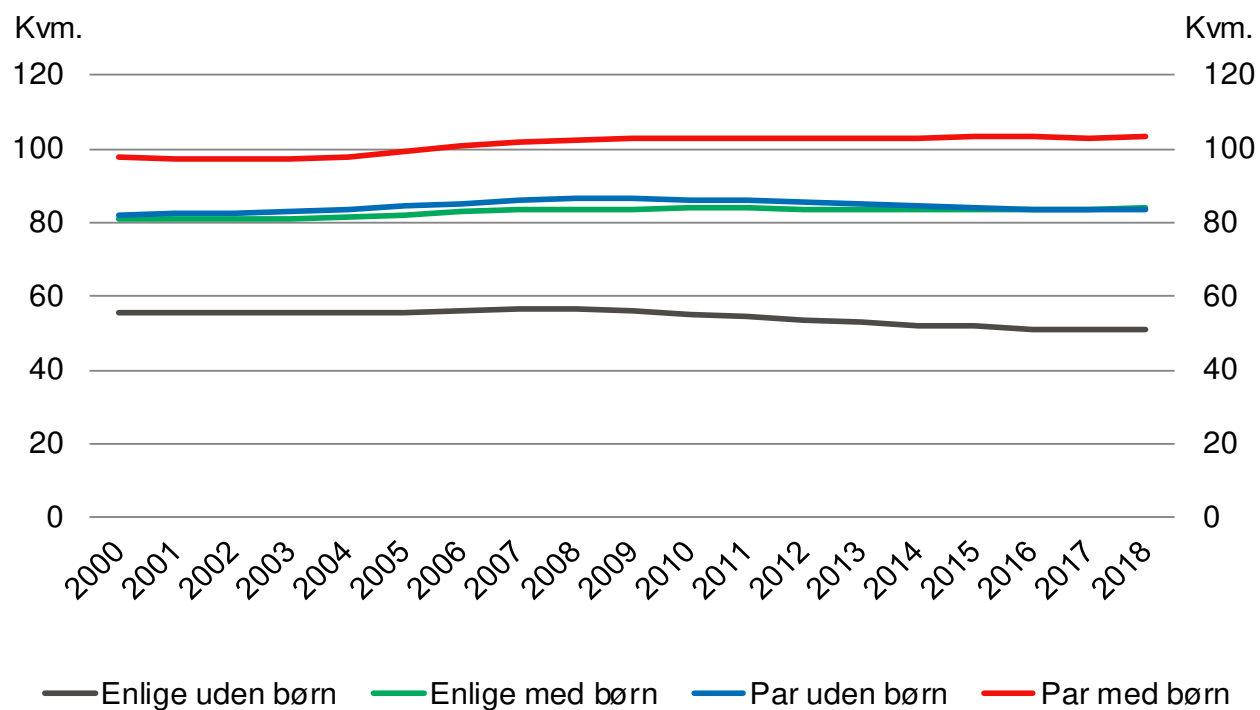


Kilde: Danmarks Statistik

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

# Relativt stabilt arealforbrug

## Arealforbrug pr. familie efter familietype, Københavns Kommune



Kilde: Danmarks Statistik

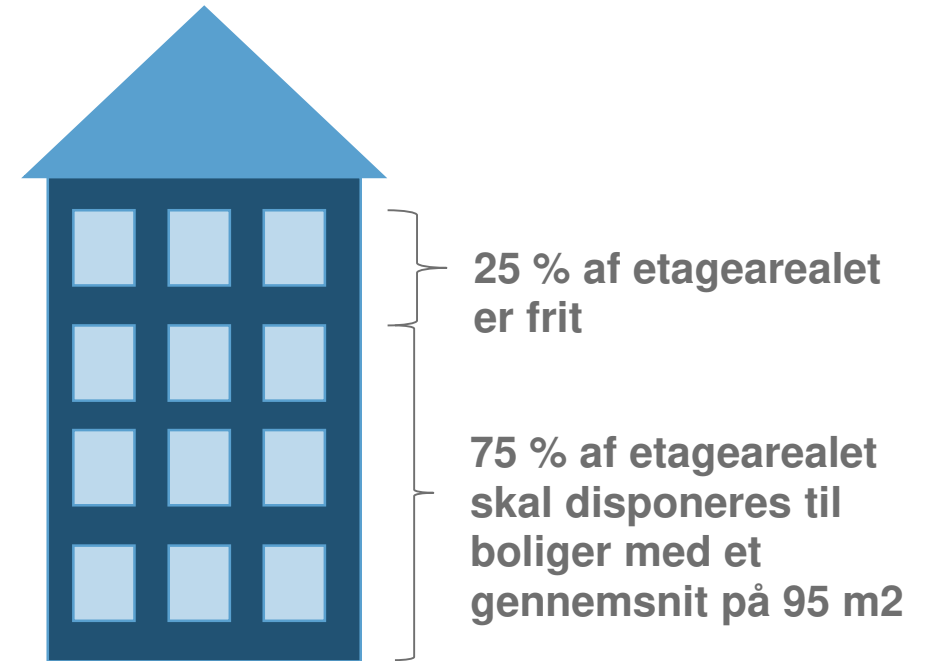
Samlet set har arealforbruget pr. familietype været relativt stabilt fra 2000 til 2018.

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

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

# Bestemmelser om boligstørrelser i Kommuneplan 2015

- Nye boliger skal være mindst 95 m<sup>2</sup> etageareal i gennemsnit, dog kan op til 25 % af etagearealet fritages fra beregningen.
- Mindste boligstørrelse: 50 m<sup>2</sup> i byudviklingsområder og 65 m<sup>2</sup> i eksisterende byområder.
- Mindst 15 % af etagearealet i byudviklingsområder skal indrettes til boliger mellem 50 m<sup>2</sup> og 70 m<sup>2</sup>.
- Kravene til boligstørrelser kan fraviges i følgende tilfælde:
  - Særlige bygnings- eller ejendomsmæssige forhold
  - Erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom
  - Boliger og botilbud til borgere med nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer
  - Kollegie- og ungdomsboliger og særlige boformer med større fællesarealer, hvor der gælder særlige bestemmelser



# Brutto- og nettoarealer

Boligstørrelser i Danmark opgøres og reguleres som bruttoarealer.

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

Eksempel:

- For lejligheder på ca. 80-100 m<sup>2</sup> må det umiddelbart forventes, at i omegnen 15-20 m<sup>2</sup> går til opgang, fællesfaciliteter mv.
- **Dvs. at en lejlighed på 95 m<sup>2</sup> (brutto) eksempelvis kan være 75 m<sup>2</sup> (netto), når trappeopgang mv. er trukket fra.**

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



# Evaluering af bestemmelser om boligstørrelser

**I Kommuneplan 2015 blev 25 % af etagearealet fritaget fra bestemmelsen om, at nye boliger skal indrettes med et gennemsnit på 95 m<sup>2</sup>. Har det haft en effekt?**

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

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

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

# Københavnernes boligpræferencer (1)

Der er en præference for større boliger i forhold til familiers nuværende forbrug. Over halvdelen af familierne i København ønsker mere end 80 m<sup>2</sup>.

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

## Københavnernes boligpræferencer ift. boligstørrelse

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

# Københavnernes boligpræferencer (2)

## **Store boliger til børnefamilierne**

Generelt efterspurgte børnefamilierne store, familieegnede boliger med attraktive, grønne nærmiljøer og gode, private udendørs opholdsarealer i form af altaner eller haver. Børnefamilier gav endvidere udtryk for ønsket om boliger på +100 m<sup>2</sup> og at den overvejende årsag til flytning er et ønske om mere plads.

## **Mellemstore og store boliger til de voksne uden børn**

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

## **Forskellige boligstørrelser til de unge**

Godt halvdelen af de unge ønskede at bo i de mellemstore lejligheder mellem 40 og 79 m<sup>2</sup>. En lille overvægt af de unge ønsker at bo i store lejligheder frem for i de mindre, men de mindre boliger er ligeledes centrale i forhold til at imødekomme unges fremtidige behov. Boligens pris har afgørende betydning for de unges boligvalg.

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

# Dialog med bygge- og ejendomsbranchen

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

## Hovedpointer fra branchen

- Muligheden i KP15 for at fritage 25 % af etagearealet fra 95 m<sup>2</sup>-gennemsnittet hilses velkommen.
- Der ønskes dog en større fleksibilitet. Der er behov for flere mindre og mellemstore boliger.
- Reglerne opleves som administrativt besværlige.
- Repræsentanterne fra branchen kan godt leve med - og se nødvendigheden af - en regulering, der sikrer variation i boligstørrelser på tværs af byen og i nye bydele.
- Kommunen skal ikke styre hvilke brugergrupper, der bor i de små boliger (under 50 m<sup>2</sup>). De kan både efterspørges af unge og andre grupper.

## Konkrete forslag til modeller

- 50% af etagearealet er frit og 50% er politisk styret.
- 85 m<sup>2</sup> i gennemsnit. Ingen øvrige bestemmelser.
- Den mindste boligstørrelse bør sænkes eller fjernes, evt. suppleret med krav om fællesarealer.

# Analyse af små boliger (1)

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

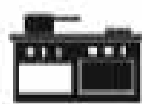
På baggrund af en række konkrete eksempler på små boliger fra 30 til 50 m<sup>2</sup> belyser analysen hvilke boligkvaliteter, der kan opnås i små boliger, samt hvilke målgrupper boligerne henvender sig til. Analysen forholder sig blandt andet til brutto/netto-størrelse, lysforhold, boligkvalitet og bygbarhed ift. gældende lovgivning.

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

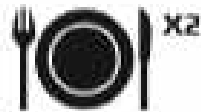
Bolig til voksen single:



Plads til  
dobbeltseng



Køkken



Spiseplads til to



Plads til  
opbevaring

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

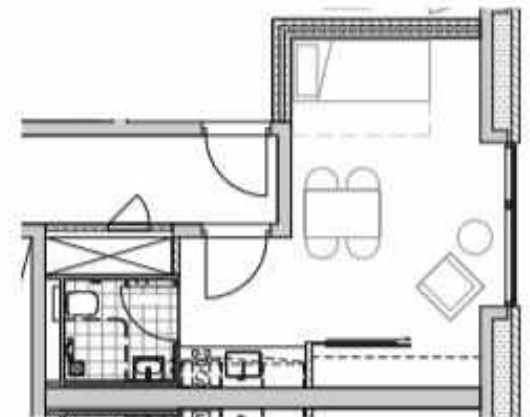
# Analyse af små boliger (2)

## Konklusioner

- Boliger under 40 m<sup>2</sup> kan umiddelbart kun opfylde behovet til unge singler (ungdomsboliger).
- Boliger på 40-50 m<sup>2</sup> er generelt vanskelige at disponere, så de opfylder behovet til en voksen single eller et par. Der findes eksempler på, at det kan lykkes men også eksempler på det modsatte.
- Bygningsreglementet stiller en række krav til bl.a. lysforhold, indeklima og toiletforhold, men kommunen kan kun i begrænset omfang stille krav om boligers indretning. Eksempelvis kan der ikke stilles krav om køkken i boliger under 50 m<sup>2</sup>, idet køkkenet her kan indrettes som kogeniche, jf. Bygningsreglementet. Kommunen har dog hjemmel til at stille krav til almene boligers indretning.
- En bolig på 40 m<sup>2</sup> kan have et gulvareal på ned mod 20 m<sup>2</sup>. Der er ofte kun mulighed for én indretning, og boligen er derfor relativt ufleksibel og giver ikke umiddelbart plads til, at husstanden forøges.
- Små boliger vil i reglen have en lavere samlet pris end sammenlignelige større boliger. Det skal dog bemærkes, at små boliger ofte har højere pris pr. m<sup>2</sup> samt lejeniveau pr. m<sup>2</sup> (Kilde: Home).



Eksempel: 45 m<sup>2</sup>.  
Gulvareal: 28 m<sup>2</sup>.



Eksempel: 40 m<sup>2</sup> (inkl. 1,5 m<sup>2</sup> fællesarealer).  
Gulvareal: 21 m<sup>2</sup>.  
Kogeniche i stedet for køkken.

# 3. Eksempler på mulige udfaldsrum

## **Fuld liberalisering Ingen krav til boligstørrelser**

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

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

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

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

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

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

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

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

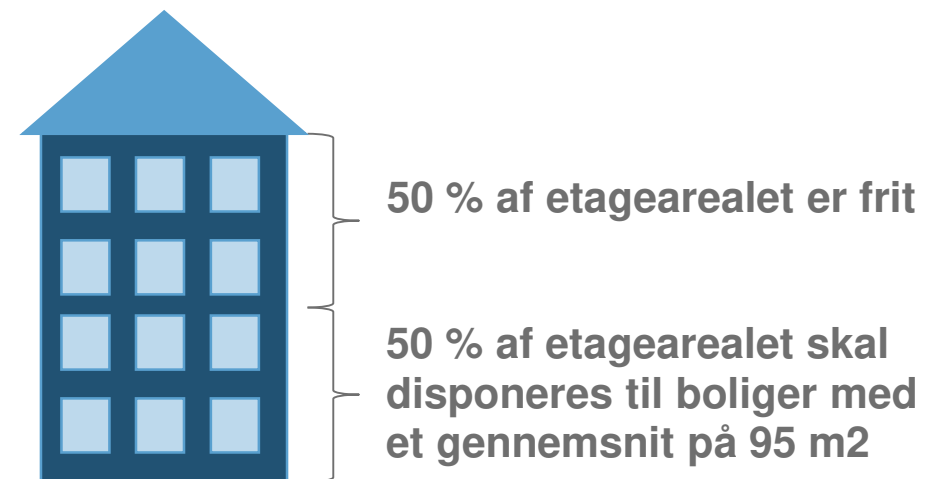
# 4. Forslag til bestemmelser om boligstørrelser i Kommuneplan 2019

## Samlet set anbefaler forvaltningen denne model

- 50 % af etagearealet fritages fra bestemmelser om gennemsnitlig boligstørrelse. 50 % af etagearealet skal indrettes med boliger på mindst 95 m<sup>2</sup> i gennemsnit.
- Den mindste boligstørrelse fastsættes til 50 m<sup>2</sup>.
- Der gælder fortsat særlige bestemmelser for ungdomsboliger, bofællesskaber og boliger til grupper med særlige behov. (ØKF forventer, at ca. 25 % af behovet for små boliger i tabel 1 på side 8 kan imødekommes direkte eller indirekte ved opførelse af ungdomsboliger og plejeboliger.)

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

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



### Eksempel

Hvis 50 % af etagearealet disponeres til boliger på 60 m<sup>2</sup>, så vil godt 60 % af boligerne i området / ejendommen være mindre boliger. Hvis der inden for de sidste 50 % bygges store boliger over 95 m<sup>2</sup>, kan der ligeledes bygges flere små boliger.



# Mulighed for dobbelt så mange mindre boliger med nye bestemmelser

## Eksempel

Ved et byggeri på 10.000 m<sup>2</sup> vil der teoretisk set kunne bygges ca. 100 boliger på 50 m<sup>2</sup> og 53 boliger på 95 m<sup>2</sup>.

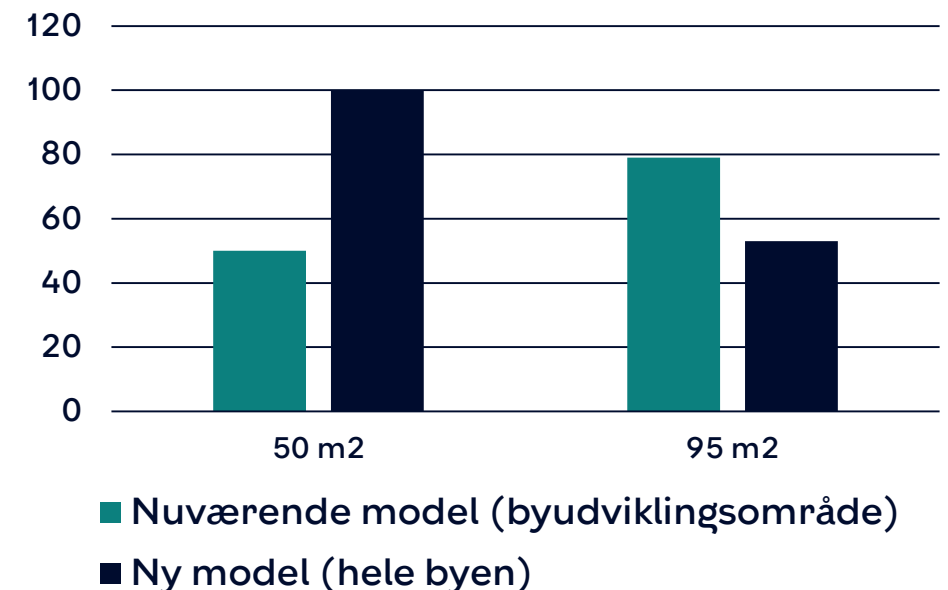
Ved de nuværende bestemmelser vil tallene være 50 boliger på 50 m<sup>2</sup> og ca. 79 boliger på 95 m<sup>2</sup>.

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

Det må dog forventes, at gennemsnitsstørrelsen for de 50 procent, der er fritaget for kravet, i praksis nærmere vil lægge sig omkring 65 m<sup>2</sup>. I så fald vil det betyde, at der kan bygges ca. 77 boliger med et gennemsnit på 65 m<sup>2</sup> og 53 boliger på et snit med 95 m<sup>2</sup>.

## Eksempel på fordelingen af boliger efter størrelse ved et 10.000 m<sup>2</sup> boligbyggeri

Antal boliger



# Fortsat sikre store boliger

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

Forvaltningen anbefaler et krav om 95 m<sup>2</sup> i gennemsnit for at sikre en andel store boliger ved nybyggeri af følgende årsager:

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

# Alternativ: 85 m<sup>2</sup> i gennemsnit

**Hvad forventes effekterne at være, hvis størrelseskravet sænkes til et gennemsnit på min. 85 m<sup>2</sup>? Forvaltningen anbefaler samlet set ikke denne model. Økonomiforvaltningen vurderer:**

- Det må forventes, at den gennemsnitlige boligstørrelse vil falde for nye boliger og for byen som helhed.
- Boligerne vil alt andet lige blive ca. 10 m<sup>2</sup> mindre i gennemsnit, da investorer efterspørger at bygge flere mindre og mellemstore boliger og derfor forventes at ville udnytte de nye muligheder. Det skal bemærkes, at boliger på 85 m<sup>2</sup> må forventes at være i omegnen af 65-70 m<sup>2</sup> netto (jf. forklaring på side 12).
- Der vil være mindre sikkerhed for, at der opføres større boliger, som der er behov for og efterspørgsel på fra bl.a. børnefamilier (jf. side 15). Hvad der udgør en velegnet familiebolig er en subjektiv vurdering, men Økonomiforvaltningen vurderer, at det er tvivlsomt om lejligheder på 65-70 m<sup>2</sup> netto henvender sig til børnefamilier.
- Det skal bemærkes, at der ikke er sikkerhed for, at mindre boliger bliver væsentlig billigere for beboerne, da priserne fastlægges efter betalingsvillighed/evne.



Eksempel på en nyopført lejlighed på 84 m<sup>2</sup>.

# Bedre rammer for små boliger (1)

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

- Reducerer den mindste boligstørrelse fra 50 m<sup>2</sup> i byudviklingsområder og 65 m<sup>2</sup> i den øvrige by til 50 m<sup>2</sup> i hele byen.
- Øger etagearealet som fritages for beregningen af gennemsnittet på 95 m<sup>2</sup> fra 25 % til 50 %, hvilket forbedrer muligheden for at opføre små boliger.

Desuden er det muligt at opføre mindre boliger end 50 m<sup>2</sup>, hvis bygherre til gengæld placerer ekstra arealer som fællesarealer. Eksempel: 45 m<sup>2</sup> bolig + 5 m<sup>2</sup> fællesareal, hvilket vil opgøres som en bolig på 50 m<sup>2</sup>. Dermed er der en vis fleksibilitet.

På side 10 beskrives den særlige bestemmelse for bofællesskaber. Bestemmelsen betyder, at bofællesskaber kan fritages fra 95 m<sup>2</sup> reglen, men de skal stadig leve op til mindstestørrelsen på min. 50 m<sup>2</sup>. Når der udlægges areal til fællesarealer, kan den enkelte bolig i praksis være mindre end 50 m<sup>2</sup>, jf. eksemplet ovenfor.

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

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

# Bedre rammer for små boliger (2)

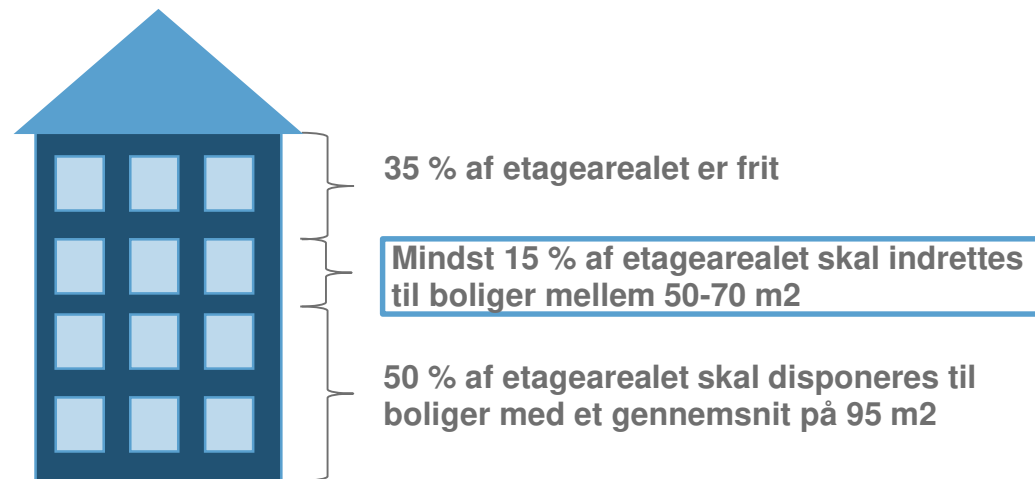
Det anbefales at fjerne det nuværende krav i Kommuneplan 15 om, at mindst 15 % af etagearealet i byudviklingsområder skal indrettes til boliger mellem 50-70 m<sup>2</sup>.

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

Det skal desuden bemærkes, at et krav om små boliger kan være u hensigtsmæssigt i nogle områder. I Tingbjerg planlægges nye private boliger på ca. 95 m<sup>2</sup> som et supplement til den eksisterende boligmasse. Flere små boliger vil ikke understøtte visionen for Tingbjerg.

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

## Alternativ model - Anbefales ikke



## Eksempel

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

# Gode rammer for alternative boformer

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

- **Fastholder bestemmelsen om særlige boformer** (bofællesskaber m.v.):  
*Boligerne skal have en størrelse på mindst 75 m<sup>2</sup> etageareal i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m<sup>2</sup> etageareal. Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne. Fællesarealer skal udgøre mindst 12,5 % af etagearealet.*
- Realdania forventes i løbet af 2019 at udarbejde en rapport om bofællesskaber. Forvaltningen undersøger om erfaringer fra danske og udenlandske eksempler kan styrke kommuneplanens retningslinjer og rammer.
- **Co-working / co-living:** Enkelte eksempler på interesse for små boliger i sammenhæng med kontorfællesskaber / iværksættermiljøer.  
Forvaltningen anbefaler, at der ikke opsættes særskilte bestemmelser, fordi kommunen endnu ikke kender de konkrete behov. Pba. projekthenvendelser kan der laves lokalplan med kommuneplantillæg, hvis der er politisk ønske herom.

# Flere ungdomsboliger

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

- Fastholder boligstørrelser (25-50 m<sup>2</sup>).
- Fastholder de lempede bestemmelser for friarealkrav til ungdomsboliger.

## **Nye initiativer**

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



ANALYSE AF SMÅ BOLIGER  
**KØBENHAVNS KOMMUNE**

16. NOVEMBER 2018

---

ARKITEMA ARCHITECTS





## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Intro:</b>	<b>s. 4-6</b>
• Den lille bolig	s. 4
• Adgangsveje og overordnet disponering	s. 5
• Disponering af boliger	s. 6
<b>Analyse af boligcases:</b>	<b>s. 7-31</b>
• Intro	s. 7
• Oversigt over ikoner	s. 8-9
• Boligcases	s.10-31
• Opsummering	s. 32
<b>Supplerende oplysninger</b>	
• Ejendomsmæglerinput ang. boligpriser	s. 33
• Myndighedskrav (BR18)	s. 34-35

# DEN LILLE BOLIG

Flere og flere er med tiden flyttet til de store byer, kvadratmeterpriserne stiger, og vi skal i højere og højere grad vænne os til at bo på mindre plads. I takt med, at andelen af singler bliver større, og ønsket om at minimere den enkeltes aftryk på vores omverden øges, synes det oplagt at genbesøge rammebetingelserne for boliger med fokus på at undersøge mulighederne for at etablere mindre etageboliger med større boligkvaliteter.

I andre dele af verden har storbylejligheder ikke nødvendigvis køkken, og multifunktionelle indretninger gør, at den begrænsede plads udnyttes optimalt. Køkkenløse lejligheder synes ikke realistiske i Danmark, men vi vurderer, at tendensen med at minimere omfanget af fysiske ejendele og vægte færre ting og enkelt fleksibelt inventar af høj kvalitet vil udbredes, samtidig med at nærhed til sociale aktiviteter og kulturelle oplevelser vil blive vægtet højere end et stort boligareal.

Anvendelsen af indendørs og udendørs offentlige arealer til ophold, arbejde og sociale aktiviteter er gennem det seneste ti år blevet meget mere udbredt og har gjort de nære omgivelser til en stadig vigtigere del af boligens værdi. Boligkvaliteten består således af boligens egne iboende kvaliteter og af attraktioner i de nære omgivelser. Fællesfaciliteterne i bebyggelsen, parken i kvarteret og caféen i nærområdet giver mulighed for at mødes og samles og mindsker behovet for at kunne huse mange mennesker i boligen.

En af de største udfordringer, når man disponerer små lejligheder, er de ensidigt belyste lejligheder - særligt mod uattraktive verdenshjørner, der giver dårlige lysforhold. At husdybden ofte er stor for at få udnyttet byggeretten på grunden, gør det ekstra udfordrende at disponere en vellykket lille bolig.

## DEN FØRSTE BOLIG

I denne analyse skelner vi mellem den første, midlertidige bolig og så den lille bolig, hvor folk bor i længere tid. Den første bolig kan være en:

- Kollegiebolig - hvor der ikke er egne køkkenfaciliteter, men adgang til fælles køkken- og fællesrum
- Ungdomsbolig - lidt større end kollegieboligen og med egen kogeniche. Stadig med adgang til fælles køkken- og fællesrum

Vi skelner ikke mellem de ovenstående boliger, omend de i praksis disponeres eller administreres lidt forskelligt. Det, der kendetegner dem, er at for langt de fleste beboeres tilfælde er der tale om den første bolig og en bolig man har i en kortere årrække.

Disse boliger har en relativt høj grad af udskiftning, og beboerne har en begrænset mængde ejendele i forhold til senere i livet. Derfor skal man overveje forskellene i fx opbevaringsbehov, som de forskellige beboere har.

Grænserne mellem de små boliger til de forskellige brugere er flydende, og derfor er det relevant at kigge på, hvad man mister af boligkvaliteter eller mulighed for sociale udfoldelser indenfor boligens rammer, når arealet reduceres.

Det forsøger vi at anskueliggøre gennem forskellige cases, som hver er forsynet med ikoner, der informerer om den enkelte boligs kvaliteter eller udfordringer.

## FÆLLES AREALER OG FÆLLES FACILITETER

Beboerne i den første bolig har typisk et større behov for mulighed for socialt samvær, idet flere af dem er studerende, der flytter rundt mellem forskellige landsdele og skal etablere et nyt, socialt liv i en ny by. Derfor er det vigtigt, at de små boliger etableres med fælles faciliteter, så beboerne får rig mulighed for fællesskab og sociale aktiviteter.

Generelt - og det gælder ikke kun den første bolig - er små boliger i mange tilfælde mere afhængige af fællesarealer og -faciliteter end større boliger. Både i form af det sociale liv, som oftest skal findes lige umiddelbart udenfor boligen, men også i form af praktiske faciliteter, som fx mulighed for tøjvask eller muligheden for at kunne lave mad til flere og spise sammen.

## ADGANGSVEJE OG OVERORDNET DISPONERING

Fordelingsarealer- og dermed den enkelte boligs bruttoareal og effektive udnyttelse – hænger uløseligt sammen med den samlede bebyggelse og dennes karakter. Vi bygger ofte boliger med indeliggende opgange med trapper og elevatorer, men når der optræder mange små boliger i samme bebyggelse, kan det være hensigtsmæssigt at overveje altangange eller i enkelte tilfælde midterkorridorer.

### OPGANGSHUSE

Optimale placeringer af små boliger er typisk i fritliggende bygninger, herunder punkthuse, eller i større bebyggelser i opgange beliggende på et hjørne eller en gavl, hvor der er relativt meget facadeareal.

Hvis bebyggelsen består af flere sammenhængende opgange fx i et større længehus eller en klassisk karré, vil en del boliger kun have adgang til en eller to facader, hvilket kan gøre det mere udfordrende at placere og designe de helt små boliger.

### Gennemlyste lejligheder

Den klassiske og ofte forekommende løsning er en opgang, der fordeler til to gennemlyste lejligheder. Når vi etablerer helt små boliger på 50 m<sup>2</sup> og derunder, er denne løsning ikke altid at foretrække. Dels kræver løsningen en forholdsvis smal bygningsdybde for at kunne etablere optimale lejligheder, hvilket den overordnede plan ikke altid giver mulighed for. Dels skal trappe- og elevatorarealet, som ligger på min. 14 m<sup>2</sup> pr. etage samt ekstra areal i stueplan, hvor der er indgang og i mange tilfælde gennemgang, fordeles på kun to lejligheder pr. etage. I det samlede regnskab resulterer

denne løsning i et relativt højt fordelingsareal pr. lejlighed, og dermed får lejligheden ikke fuld og brugbar valuta for sit bruttoareal.

Løsningen har dog andre fordele, idet en forholdsvis smal bygning med indeliggende opgang og gennemlyste lejligheder giver gode boligkvaliteter.

### Ensidigt belyste lejligheder

I en blandet bebyggelse, dvs. en bebyggelse med boliger af varierende størrelser og udformninger henvendt til flere forskellige målgrupper, har man mulighed for at placere den lille bolig i en opgang, hvor der også forekommer større boligtyper. Her vil man ofte etablere minimum tre lejligheder pr. etage, hvormed den enkelte boligs andel af fordelingsareal reduceres. Denne løsning resulterer i minimum én ensidig belyst lejlighed pr. opgang. Når man arbejder med sådanne opgange, skal man være omhyggelig, når de placeres i den overordnede bebyggelse.

Ensidigt belyste lejligheder kan accepteres mod syd og vest, men her skal man være opmærksom på risikoen for overophedning. En ensidig belyst lejlighed mod nord er ikke anbefalingsværdigt, da lejligheden altid kun vil modtage indirekte naturligt lys og aldrig direkte. Mod øst vil der ofte være tale om vurderinger – hvis der fx er god udsigt eller et større åbent rum foran lejligheden kan det til tider opveje, at lysindfaldet forsvinder midt på dagen.

I ensidigt belyste lejligheder kan man med fordel lave kompenserende tiltag i form af bygningsforsætninger eller karnapper, så der opnås lysindfald fra flere sider. Hermed øges boligkvaliteten.

### ALTANGANGS- OG MIDTERKORRIDORHUSE

I bebyggelser, hvor der etableres en stor andel eller udelukkende små boliger, bør man overveje hvilken type fordelingsareal, der giver bedst mening. Ved indeliggende opgangsrum skal der etableres relativt mange elevatorer og trapper, hvilket kan give økonomiske udfordringer. Derudover påvirker de mange fordelingsarealer som før nævnt den enkelte boligs bruttoareal i negativ retning.

### Altangangshuse

Af ovenstående grunde ser man ofte altangange i bebyggelser med mange små boliger. Altangangshuse har traditionelt været udformet mere rationelt end kønt og med megen repetition. Derudover har løsningen den åbenlyse udfordring, at folk passerer tæt forbi boligens mere eller mindre private rum.

I nyere projekter ser vi dog altangange anvendt på måder, som kan give flere fordele end blot effektiv fordeling. Altangangene kan helt eller punktvist gøres bredere, så de kan møbleres og fungere som sociale rum. Der begynder også at komme flere projekter med 'hybrid-bebyggelser', hvor altangange figurerer punktvist udvalgte steder i bebyggelsen og fungerer som arkitektoniske elementer i en større helhed uden at blive det dominerende facadeudtryk. Endelig kan en altangang anvendes til at danne en barriere mod fx vejstøj, hvilket i nogle tilfælde kan gøre en ellers næsten umulig byggegrund anvendelig.

Boliger, der har adgang via altangange, kræver et omhyggeligt design, så der opnås en høj grad af privatliv på trods af forbipasserende. Man bør undgå at etablere soveværelser mod altangang, til gengæld giver altangangen en lille bolig mulighed for tværventilering og gennemlys.

Ligeledes bør antallet af forbipasserende så vidt muligt kontrolleres; i den sammenhæng kan man overveje en øvre grænse for, hvor mange boliger, den enkelte altangang giver adgang til.

### Midterkorridorhuse

Størstedelen af de boligprojekter, hvor der etableres en midterkorridor, vil være ungdoms- eller kollegieboliger; herunder transformering af eksisterende kontorbyggeri til ovenstående. Fordelen ved denne løsning er et meget effektivt fordelingsareal til den enkelte bolig samt mulighed for social interaktion i det fælles fordelingsareal.

Løsningen forudsætter, at beboerne har en form for fællesskab, og at boligen er så lille, at det kan accepteres, at den er ensidigt belyst med en til tider uhensigtsmæssig orientering.

Når man arbejder med midterkorridorhuse, kan man med fordel etablere fællesfaciliteter/-rum mod andre verdenshjørner, så beboerne via fællesarealerne har mulighed for at opleve varierede lysforhold som en del af den samlede boligkvalitet. Fællesrum udlægges ofte som lommer eller udposninger på korridoren, så de samtidig bryder de lange ensartede gangforløb og forsyner gangen med naturligt lys. Her skal man dog være opmærksom på, at køkkenfaciliteter kræver visse foranstaltninger ift. brand- og flugtvejsmuligheder.

## DISPONERING AF BOLIGEN

Gældende for alle boliger er krav til indeklima og ønsker om gode dagslysforhold.

Når vi arbejder med små boliger, skal man være opmærksom på ikke at gå på kompromis med andre boligkvaliteter end arealet.

Tværtimod giver det ekstra mening at fokusere på boligens iboende kvaliteter, fordi man her kan kompensere for nogle af begrænsninger, som det reducerede areal medfører.

### INDEKLIMA

Et reduceret gulvareal bør medføre nogle overvejelser om boligens rumhøjde. Fx kan en øget rumhøjde forbedre indeklimaet, idet kubikmeter i denne sammenhæng vægter mere end kvadratmeter.

Hvis boligen kan disponeres med så generøs rumhøjde, at der kan indskydes en hems, opnår man udover forbedrede ventilationsforhold en mulighed for at zoneinddele et ellers lille areal i zoner til forskellige formål. Ved nybyg vil dette dog være forbundet med en merudgift i anlæggelsesfasen.

Lavere rumhøjde og større glasareal pr. m<sup>2</sup> bolig kan medføre større risiko for overophedning; det er derfor afgørende med tidlig vurdering af løsningsrum for facadens glasandel. Begrænset i opadgående retning af indeklimakrav og energikrav og i nedadgående retning af dagslyskrav.

I disse små lejlighedstyper skal man normalt arbejde med en umiddelbar glas / gulv procent mellem 25% og 35% for at nå de krævede 10% dagslys, når skygger indregnes. Ved rumdybde på over 6 m skal der eksem-

pelvis korrigeres på glasarealet.

Om det er en udfordring i forhold til indeklima afhænger meget af mulighederne for opluk samt det vigtigste: Boligens orientering.

Om glasarealet bliver en udfordring energimæssigt har meget at gøre med kompakheden af bygningen i øvrigt, og hvilke tiltag, man kan foretage for at kompensere for et evt. større glasareal; eksempelvis om der kan vælges decentral ventilationsløsning frem for central, og om der er plads til tilstrækkeligt antal solceller på taget.

Skyggende forhold som altaner og høj bygningstæthed skaber betydelige skyggeforhold, der besværliggør overholdelse af dagslyskrav.

Krav til frisk luft gennem ventilation medfører for små lejligheder relativt høje luftskifter og dermed et relativt stort energiforbrug til ventilation.

### FACADEOPHOLD, KARNAPPER OG DYBE VINDUESKARME

I små boliger skal der ofte varetages mange funktioner i samme rum: Madlavning, spisning, ophold – måske også arbejde. Og nogle gange sover man måske også i det rum, hvor alle disse aktiviteter foregår.

Derfor kan det tilføre den lille bolig en stor kvalitet, at man etablerer en niche, som kan fungere som en egen zone. Her er facaden oplagt: Karnapper og dybe vinduesnicher kan tilbyde en siddeplads, hvileplads eller på anden vis en fordybelseszone, hvis vinduet etableres med brystning. I de tilfælde, hvor glasset går ned til gulvet, kan vindueskarmen blive en velkommen del af gulvarealet.

### MANGE SMÅ ENHEDER OG REPETITION I FACADEN

Når der etableres mange små enheder i en større bebyggelse, opstår der mere repetition i facaden. De små bagvedliggende rum giver ikke mulighed for at placere vinduer og evt. altaner i mange forskellige positioner, og derfor skal man være omhyggelig med både den overordnede disponering af bebyggelsen og med facadedesignet.

Vi ved fra større betonbyggerier fra tidligere tider, at for megen repetition og ensartethed kan være nedslående for oplevelsen af en bebyggelse – man mister sig selv i den store skala.

Denne kritik eller dette fokuspunkt bør dog ikke forveksles med et generelt forbehold over for rytme og gentagelse, som vi kender fra ældre, klassiske bygninger. Der, hvor man kan sætte ind med arkitektoniske værktøjer, er i en nedbrydelse af oplevelsen af skalaen. Ikke nødvendigvis helt ned til den enkelte boligenhed, men ned i en skala, hvor man som beboer og besøgende kan se sig selv og identificere sin bolig.

### ENERGIRAMMER OG TILGÆNGELIGHED

#### – STØRRE BRUTTOAREAL

Krav til overholdelse af moderne energirammer udløser nogle relativt tykke ydervægge. Det er naturligvis positivt, at moderne huse er tættere og langt mere energivenlige end tidligere, men en af konsekvenserne ved tykkere vægge er, at der opstår en større divergens mellem den enkelte boligs netto- og bruttoareal. Derfor skal man være opmærksom på, at små boliger af ældre dato generelt er mere effektive i forhold til arealudnyttelse, en nybyggede små boliger.

Derudover spiller kravet om tilgængelighed naturligvis ind på boligernes bruttoarealer (se evt. mere under afsnittet om adgangsveje). I dag etableres alle nye boliger med niveaufri adgang, og derfor skal der være elevatoradgang til alle boliger beliggende i etagebyggeri. Endvidere er der krav om fribredder, venderadier og håndlister i trapperum – alt sammen faktorer, der påvirker adgangsvejenes arealer. Alle disse fælles adgangsarealer fordeles ligeligt på alle boliger i bebyggelsen uanset boligens størrelse. Derfor vil de små boliger ofte have et relativt større misforhold mellem netto- og bruttoarealer end de større boliger.

### FLEKSIBILITET

Det er altid en udfordring at optimere og pakke funktioner tæt – og så samtidig bevare en vis fleksibilitet i råhuset, så bygningen på sigt kan transformeres til større boliger.

Afhængigt af det enkelte projekt kan man tidligt i processen forsøge at indarbejde fremtidig fleksibilitet, så man tager højde for fx sammenlægning af boliger. I den forbindelse er særligt skakt- og vinduesplaceringer af stor betydning, ligesom fx øget rumhøjde kan medvirke til, at installationer kan trækkes under nedhængt loft og dermed åbne for andre placeringer af funktioner, end boligen oprindeligt er designet med.

## ANALYSE AF BOLIGCASES

I de følgende eksempler på små boliger kommer en bred vifte af ensidig belyste, hjørne- og altangangsboliger. Arealerne spænder fra 50 m<sup>2</sup> til boliger på 30m<sup>2</sup>, og vi analyserer, hvilke udfordringer og potentialer, de forskellige typer af små boliger besidder.

Boligerne bliver analyseret i forhold til boligens type, placering i bebyggelse, indeklima, og hvilke boligkvaliteter, den besidder. Desuden tildeles hver case en eller flere målgrupper. Disse målgrupper er opdelt efter vores vurdering af, hvilke boligkvaliteter, der som minimum er behov for, for de pågældende brugere.


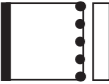

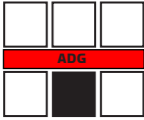
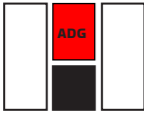
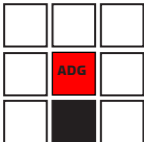

De forskellige cases er oprindeligt tegnet med en specifik målgruppe for øje, hvilket i mange tilfælde er ungdomsboliger, og boligen er indrettet herefter. Vi kigger på hvilke potentialer, der ligger i hver enkelt bolig, og om der er mulighed for at ændre målgruppen ved at ændre den oprindeligt indtegnede møblering. I de respektive cases er den potentielle indretning angivet med grå ikoner, den på tegningen viste indretning er angivet med sorte ikoner.

Hver boligtype er angivet med gulvareal, nettoareal (gulvareal inkl. inder-, ydervægge og skakte), fælles adgangsarealer og evt fællesarealer. Det samlede bruttoareal er nettoareal inkl. fælles adgangsarealer og andre fællesfaciliteter og typisk det areal, der bruges, når man taler om en boligs størrelse.

# OVERSIGT OVER IKONER








## BEBYGGELSENS HELHED:

Boligtype, placering i bebyggelse og bygbarhed

	Ensidig belyst bolig	Kun dagslys fra én side, problematisk mod nord og til dels øst
	Altangangsbolig	Gennemlyst lejlighed Indkigsgener Altangange har traditionelt været udformet monotone og uindbydende
	Hjørnebolig	Dagslys fra to verdenshjørner, gode lysforhold Meget facadeareal, kan påvirke brutto/netto-faktoren
	Boligen er generisk og kan gentages i hele bebyggelsen uanset udformning	Høj bygbarhed Stor repetitionsgrad Midterkorridor eller altangang Effektivt adgangsareal
	Boligen er enkeltstående og tilpasset specielt bebyggelse	Større diversitet i boligstørrelser og beboersammensætning
	Boligen er placeret i et punkthus	Er punkthusets øverste gulv placeret over 22 m højde kræver det en sikkerhedstrappe, der øger adgangsarealet, og tykkere, bærende vægge, der kan påvirke brutto/netto-faktoren  Mange boliger pr. opgang giver et effektivt adgangsareal
	Boligen er på placeret på hjørnet af bebyggelsen	Dagslys fra to verdenshjørner Meget facadeareal, kan påvirke brutto/netto-faktoren

## INDEKLIMA:

Dagslys, termisk indeklima og energiforhold

	Gode dagslysforhold	Meget facadeareal giver mulighed for større vinduespartier og mere dagslys
	Problematiske dagslysforhold	Små vinduespartier, orienteret mod nord
	Risiko for overophedning	Kræver tidlig vurdering af løsningsrummet for glasareal i forhold til krav til indeklima og dagslys
	Solafskærmning	Skyggeskabende elementer, der reducerer overophedning
	Mulighed for gennemluftning	Opluk i facade til to verdenshjørner giver god mulighed for gennemluftning
	Øget krav til opluk i facade	Krav til termisk indeklima medfører ved ensidig ventileret bolig øget krav til opluk i facaden
	Risiko for støjgener	Hvis der kun er mulighed for udluftning til en side, kan der være risiko for støjgener

# OVERSIGT OVER IKONER

## MÅLGRUPPE:

Disse målgrupper er tildelt boligkvaliteter ud fra vores vurdering af, hvad der som minimum er behov for i en bolig.

### Bolig til par med lille barn:



Separat soveværelse med plads til dobbeltseng og tremmeseng



Køkken



Spiseplads til mere end to



Plads til opbevaring



Vaskeri i bebyggelse



Separat soveværelse

Mulighed for at lukke af mellem ophold og soveafdeling



Dobbeltseng

1400-1800 x 2000 mm



Enkeltmandseng

900-1200 x 2000 mm



Tremmeseng

600x1200 mm



Køkken

Min. 4 alm køkkenelementer (600 x 2400 mm), kogeplader, køleskab, ovn, vask, arbejdsplads



Kogeniché

2 kogeplader, køleskab, vask



Spiseplads til to  
Spiseplads til fire

Med en spiseplads til mere end to personer gør man det muligt at have gæster i sin bolig



Plads til sofa



Adskillelse mellem køkken og bad

Både indkig til toilet fra køkken og direkte adgang fra bad til køkken er ikke hensigtsmæssigt i en bolig



Vaskesøjle i boligen



Entre



Plads til opbevaring

Min. 2 garderober (1200 x 600 mm)



Fællesarealer

Fællesrum med plads til spisende gæster, stort køkken, vaskeri etc



Altan

Giver ekstra opholdsarealer i sommerhalvåret og mulighed for at opholde sig udendørs og stadig være privat

### Bolig til par:



Separat soveværelse med plads til dobbeltseng



Køkken



Spiseplads til to



Plads til opbevaring

### Bolig til enlig voksen med barn:



Separat soveværelse med plads til enkelt seng og tremmeseng



Køkken



Spiseplads til to



Plads til opbevaring



Vaskeri i bebyggelse

### Bolig til voksen single:



Plads til dobbeltseng



Køkken



Spiseplads til to



Plads til opbevaring

### Ungdomsbolig til to:



To separate værelser med plads til enkelt seng



Kogeniche



Spiseplads til to

### Ungdomsbolig til én:



Plads til enkelt seng eller sovesofa



Kogeniche



Spiseplads til to



# BOLIGCASE 1 - BRUTTO 51 M<sup>2</sup> / GULV 33 M<sup>2</sup>

## BRYGGENS BASTION I, KØBENHAVN, BOLIGTYPE MIDT

### Private familieboliger

På Bryggens Bastion Byggefelt I er standardboligplanen disponeret med tre lejligheder ved hver trapperepos: Én ensidig lille lejlighed midt for, og store familievenlige lejligheder på hver side af trapperummet. Dette giver en velfungerende boligdiversitet.

Den lille lejlighed er bevidst planlagt til at være over 50m<sup>2</sup> pga de nuværende boligbestemmelser - dette kan naturligvis udfordres. Boligen er oprindeligt tegnet som en to-rumsbolig men kan udføres med en ekstra demonterbar skillevæg, så lejligheden reelt set er en treværelses delevenlig lejlighed. Det separate værelse har plads til både en dobbeltseng og en tremmeseng,

og boligen indeholder både et køkken, spiseplads og plads til opbevaring. Denne bolig kan f.eks. anvendes både af et par med barn og som en delevenlig ungdomsbolig, hvis det ekstra værelse etableres.

Den store altan giver en fin mulighed for ophold ude og er samtidig en solafskærmning, der afhjælper overophedning i den lille bolig.

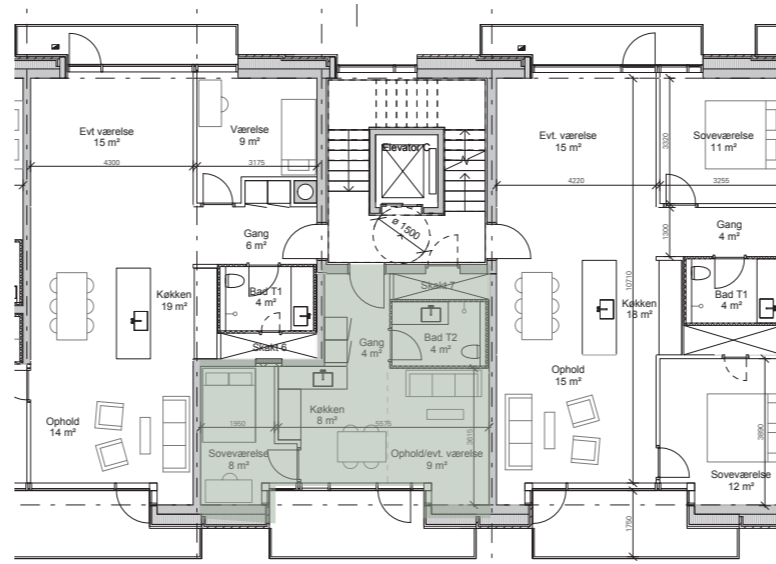
Altanens tilbagetrækning giver smalle vinduer vinkelret på den øvrige facade. Dette kan virke som en formildende omstændighed på det faktum, at boligen er ensidig orienteret.

### BOLIGTYPE MIDT

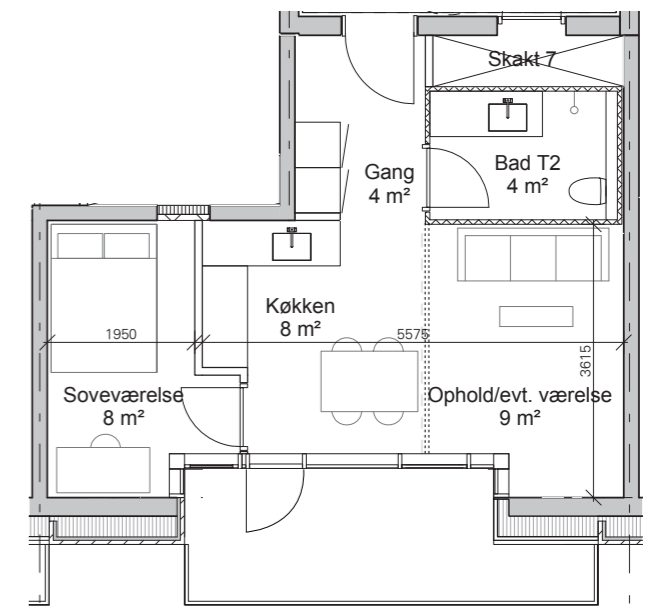
Gulvareal	33 m <sup>2</sup>
Nettoareal	40m <sup>2</sup>
Adgangsareal	11m <sup>2</sup>
<b>Samlet bruttoareal</b>	<b>51m<sup>2</sup></b>



Visualisering af bebyggelsen



Boligtype i bebyggelsen

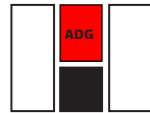


Boligtypeplan

## BEBYGGELSENS HELHED



Ensidig belyst bolig

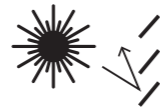


Boligen er unik og tilpasset en speciel bebyggelse

## DAGSLYS, INDEKLIMA OG ENERGI



Gode muligheder for overholdelse af dagslysforhold - også ved tæt bebyggelse



Altan som skyggeskabende element ,der reducerer overophedning



Øget krav til opluk i facade ved ensidig ventileret bolig



Risiko for støjgener, hvis den ensidige bolig vender ud mod en støjende gade

## MÅLGRUPPE



Par med lille barn



Par



Ungomsbolig til to



Enlig voksen med barn



Voksen single

## BOLIGKVALITETER:

Boligen indeholder:



Separat soveværelse



Plads til dobbeltseng max. 1600 mm



Køkken



Spiseplads til fire



Plads til sofa



Adskillelse mellem køkken og bad



Vaskesøjle i boligen



Stor entre



Plads til opbevaring



Altan

Boligen har mulighed for:



Mulighed for at lave et ekstra soveværelse i stedet for stue



Enkeltmandseng



Tremmeseng


Boligen indeholder ikke:




Kogenicke



Fællesarealer

 Specifikt indtegnet i boligen

 Ikke-indtegnede potentialer og udfordringer i boligen

# BOLIGCASE 2 - BRUTTO 50 M<sup>2</sup> / GULV 30 M<sup>2</sup>

## BRYGGENS BASTION J, KØBENHAVN, BOLIGTYPE U4

### Ungdomsboliger

På Bryggens Bastion Byggefelt J er 1.-3. etage disponeret med ungdomsboliger. Med adgangsarealer er de gennemlyste altangsboliger ca. 50 m<sup>2</sup>.

Denne bolig er egentlig en etværelses bolig med køkkenet placeret i midten sammen med bad, så der opstår to nicher til hhv ophold og soveafdeling på hver side. Der er dog mulighed for at lave en væg mod soveafdelingen og derved skabe et separat værelse. Selvom der ikke er indtegnet plads til opbevaring, kan man godt få plads til to skabe i soveafdelingen. Derfor vurderer vi, at denne bolig både er velegnet til en voksen single eller til et par, hvis der etableres et separat værelse.

Altangangen har udposninger, der kan fungere som semi-private altaner til de enkelte boliger.

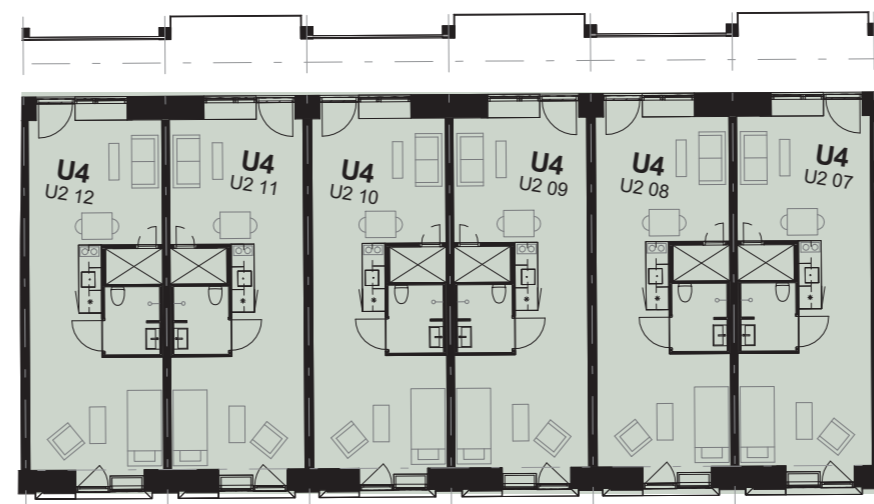
Da de øverste etager i boligbyggeriet er disponeret med 2-plans familieboliger, opnås diversitet i boligstørrelser og beboersammensætning.

### BOLIGTYPE U4

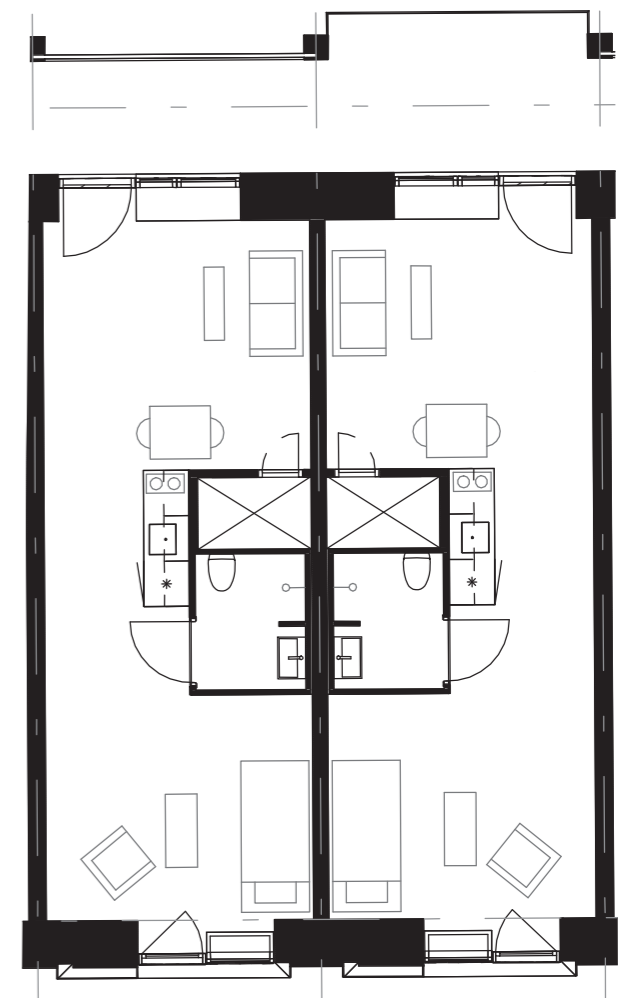
Gulvareal	30 m <sup>2</sup>
Nettoareal	39 m <sup>2</sup>
Adgangsareal	9,5 m <sup>2</sup>
Fællesarealer	1,5 m <sup>2</sup>
<b>Samlet bruttoareal</b>	<b>50 m<sup>2</sup></b>



Visualisering af bebyggelsen

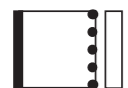


Boligtype i bebyggelsen

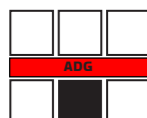


Boligtypeplan

## BEBYGGELSENS HELHED



Altangangsbolig, gennemlyst

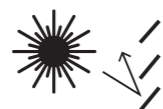


Altangangsboligen kan gentages i hele bebyggelsen

## DAGSLYS, INDEKLIMA OG ENERGI



Gode muligheder for overholdelse af dagslysforhold - også ved tæt bebyggelse



Altangang som skyggeskabende element, der reducerer overophedning



Mulighed for gennemluftning

## MÅLGRUPPE



### Bolig til par

Bliver der etableret et separat værelse, er boligen velegnet til par



### Voksen single



### Ungdomsbolig

## BOLIGKVALITETER:

Boligen indeholder:



Enkeltmandseng



Kogeniche



Spiseplads til to



Plads til sofa



Fællesrum med plads til spisende gæster, stort køkken og separat vaskeri i bebyggelsen



Udposninger på altangang giver mulighed for ophold

Boligen har mulighed for:



Mulighed for at lave et separat soveværelse med en skydedør



Mulighed for en dobbeltseng



Forlænges væggen bag kogenichen kan der indtegnes et ekstra køkkenelement



Plads til opbevaring

Boligen indeholder ikke:



Entre



Vaskesøjle i boligen




Adskillelse mellem køkken og bad



Plads til tremmeseng

 Specifikt indtegnet i boligen

 Ikke-indtegnede potentialer og udfordringer i boligen

# BOLIGCASE 3, BRUTTO 50 M<sup>2</sup> / GULV 29 M<sup>2</sup>

## RØDOVRE PORT, RØDOVRE, BOLIGTYPE G2

### Private familieboliger i tårn- og punktbygninger

I et stort projekt i Rødovre lød opgaven på disponering af mange små lejligheder. De mindste af toværelses lejlighederne i tårnene er på 50m<sup>2</sup>.

Pga. tårnets konstruktion er der relativt tykke vægge, hvilket belaster boligernes brutto/nettoforhold. Det samme gør et relativt stort adgangsareal, som er en konsekvens af sikkerhedstrappen.

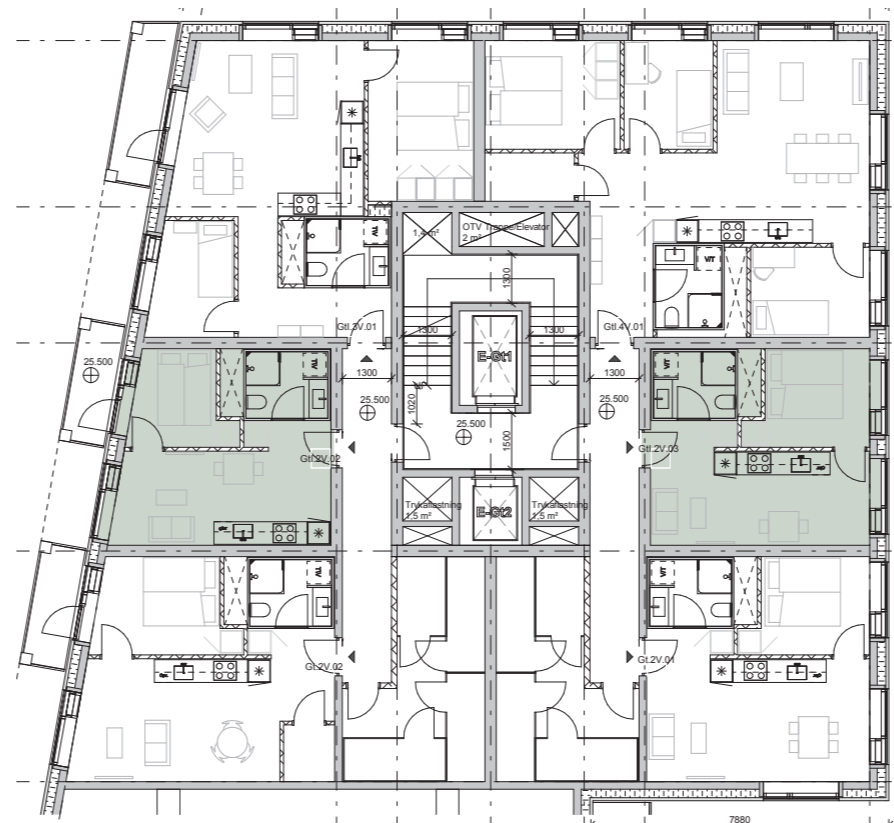
Den udvalgte bolig er en ensidig belyst toværelses bolig. I det separate værelse er der plads til en smal dobbeltseng, men hvis man kun placerer en enkelseng, giver det mulighed for også at have en tremmeseng. Der er et køkken, spiseplads til to samt plads til sofa og opbevaring. Vi vurderer, at der både kan bo par eller en enlig voksen med barn i denne bolig.

### BOLIGTYPE

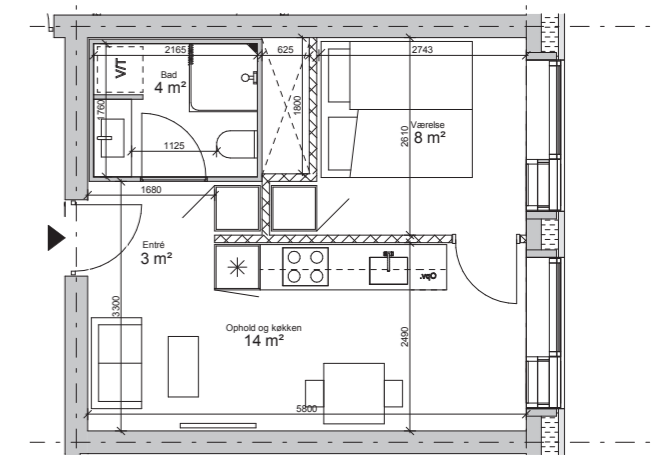
Gulvareal	29 m <sup>2</sup>
Nettoareal	38 m <sup>2</sup>
Adgangsareal	12 m <sup>2</sup>
<b>Samlet bruttoareal</b>	<b>50 m<sup>2</sup></b>



Visualisering af bebyggelsen



Boligtype i bebyggelsen

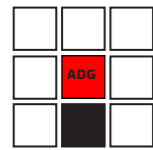


Boligtypeplan

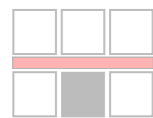
## BEBYGGELSENS HELHED



Ensidig belyst bolig



Boligen er placeret i et punkthus over 22 m



Boligen er generisk og kan gentages i hele bebyggelsen uanset udformning

## DAGSLYS, INDEKLIMA OG ENERGI



To vinduesfag giver gode muligheder for overholdelse af dagslyskrav



Risiko for overophedning



Øget krav til opluk i facade ved ensidig ventileret bolig



Risiko for støjgener, hvis den ensidige bolig vender ud mod en støjende gade

## MÅLGRUPPE



Par



Enlig voksen med barn



Voksen single



Ungdomsbolig

## BOLIGKVALITETER:

Boligen indeholder:



Separat soveværelse



Plads til dobbeltseng max. 1600 mm



Køkken



X2

Spiseplads til to



Plads til sofa



Adskillelse mellem køkken og bad



Vaskesøjle i boligen



Entre



Plads til opbevaring

Boligen har mulighed for:



Plads til enkelseng i stedet for dobbeltseng



Mulighed for tremmeseng, hvis der kun er en enkelseng i soveværelset

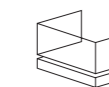
Boligen indeholder ikke:




Kogeniche




Fællesarealer



Altan

 Specifikt indtegnet i boligen

 Ikke-indtegnede potentialer og udfordringer i boligen

# BOLIGCASE 4 - BRUTTO 49 M<sup>2</sup> / GULV 29 M<sup>2</sup>

## NORDBRO, KØBENHAVN N, BOLIGTYPE A1

### Private ungdomsboliger nederst i tårnbygning

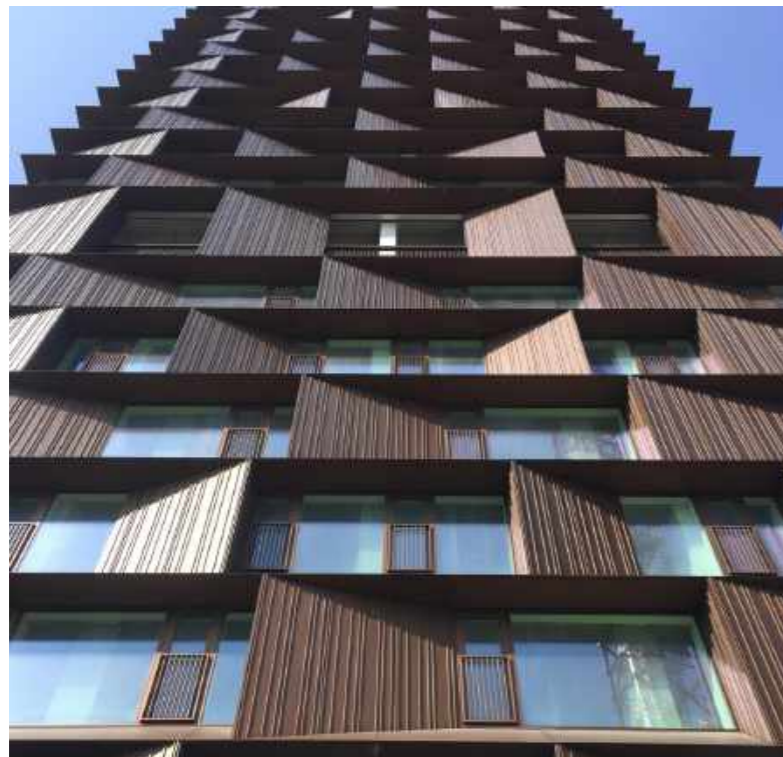
Alle boligerne i den aktuelle plan er under 50 m<sup>2</sup> inkl. adgangsarealer og fællesfaciliteter. Der er mange veldisponerede enheder. 6 ud af 10 boliger er ensidigt belyste. Disse boliger er - pga bygningens geometri og disponering - til gengæld ikke særligt dybe, så de opleves velbelyste.

Den udvalgte bolig er en ensidig belyst to-værelses bolig. I det separate værelse er der plads til en smal dobbeltseng, men hvis man kun placerer en enkelt seng giver det mulighed for også at have en tremmeseng. Der er et køkken, plads til lille sofa og spiseplads til fire. Der er god mulighed for opbevaring, og hvis depotrummet udgår iht. de nye BR18-krav er der mulighed for at placere min. to garderober.

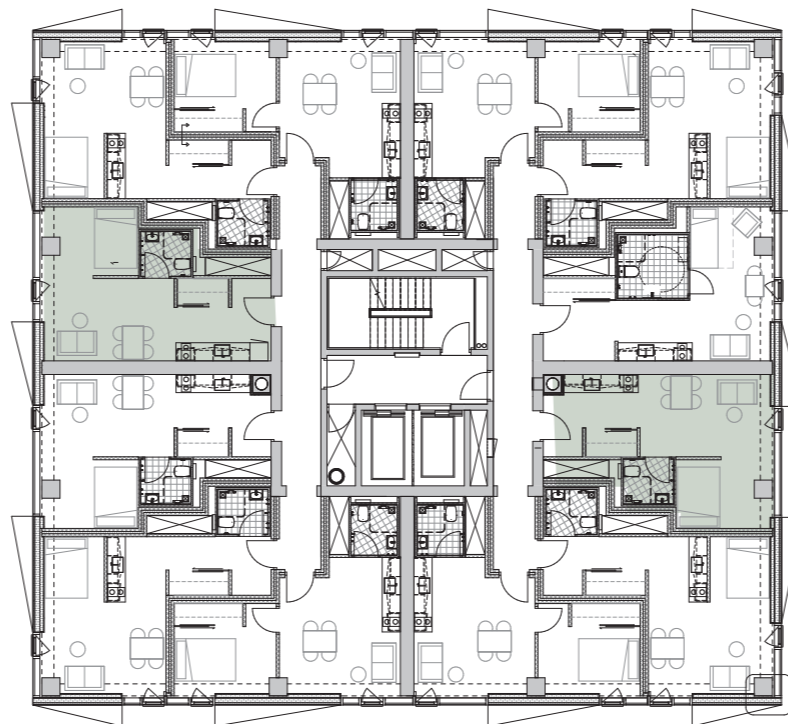
Da boligerne er disponerede som ungdomsboliger, hører der et fællesareal svarende til 1.5 m<sup>2</sup> pr. bolig til i bebyggelsen.

### BOLIGTYPE A1

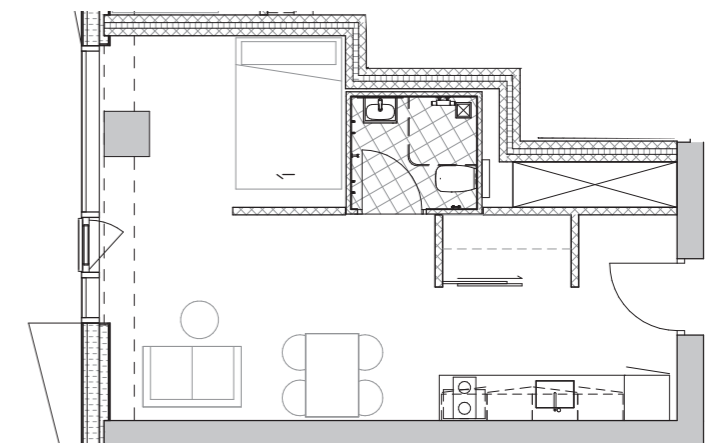
Gulvareal	29 m <sup>2</sup>
Nettoareal	39 m <sup>2</sup>
Adgangsareal	8,5 m <sup>2</sup>
Fællesarealer	1,5 m <sup>2</sup>
<b>Samlet bruttoareal</b>	<b>49 m<sup>2</sup></b>



Visualisering af bebyggelsen



Boligtype i bebyggelsen

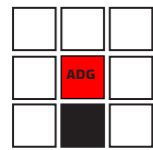


Boligtypeplan

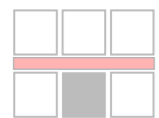
## BEBYGGELSENS HELHED



Ensidig belyst bolig



Boligen er placeret i et punkthus over 22 m



Boligen er generisk og kan gentages i hele bebyggelsen uanset udformning

## DAGSLYS, INDEKLIMA OG ENERGI



To vinduesfag giver gode muligheder for overholdelse af dagslyskrav



Risiko for overophedning



Øget krav til opluk i facade ved ensidig ventileret bolig



Risiko for støjgener, hvis den ensidige bolig vender ud mod en støjende gade

## MÅLGRUPPE



Par



Voksen single



Ungdomsbolig



Enlig voksen med barn

## BOLIGKVALITETER:

Boligen indeholder:



Separat soveværelse



Plads til dobbeltseng max. 1400 mm



Køkken



Spiseplads til fire



Plads til sofa



Adskillelse mellem køkken og bad



Entre



Plads til opbevaring



Fællesrum med plads til spisende gæster, stort køkken og separat vaskeri i bebyggelsen

Boligen har mulighed for:



Enkeltmandseng



Tremmeseng

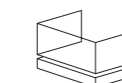
Boligen indeholder ikke:




Kogeniche




Vaskesøjle i boligen



Altan

 Specifikt indtegnet i boligen

 Ikke-indtegnede potentialer og udfordringer i boligen



# BOLIGCASE 5 - BRUTTO 48 M<sup>2</sup> / GULV 30 M<sup>2</sup>

TAGENSVEJ 135, KØBENHAVN,  
BOLIGTYPE K

## Ungdomsboligprojekt i eksisterende ejendom

Bygningen er disponeret med en asymmetrisk placeret midterkorridor, med meget dybe etværelses (Boligtype L) enheder på den ene side og toværelses enheder (Boligtype K) på den anden. Midterkorridoren sammen med det smalle modul har resulteret i et effektivt adgangsareal.

Boligen har et separat værelse og den store loftshøjde i den eksisterende bygning giver en fin rumlighed og muliggør en hems i boligerne, der ikke tælles med i BR-arealet. Hvis denne hems udnyttes til soveplads, opnås en meget fleksibel møblering, hvilket giver mulighed for eksempelvis en større spiseplads. Med både køkken og god opbevaringsmulighed vurderer vi denne bolig meget velegnet til par uden børn.

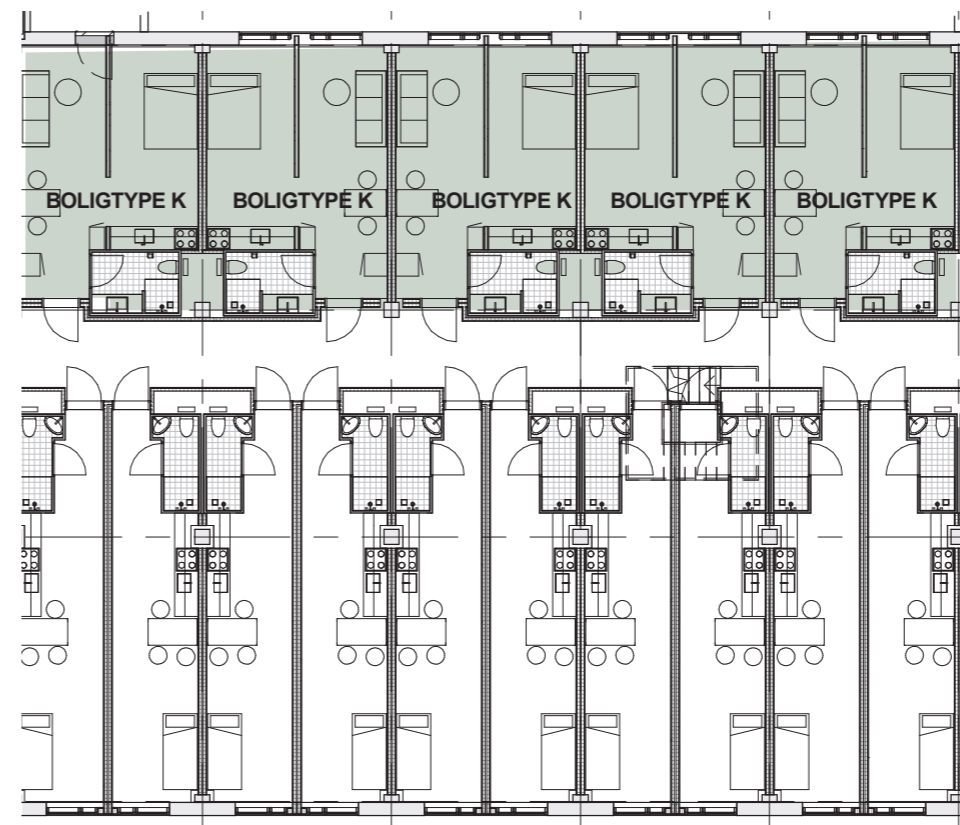
Boligdisponeringen kunne være et fint udgangspunkt at arbejde videre med - fx som altangangsløsning.

Da boligerne er disponeret som ungdomsboliger hører der et fællesareal til svarende til 1.5 m<sup>2</sup> pr. bolig i bebyggelsen.

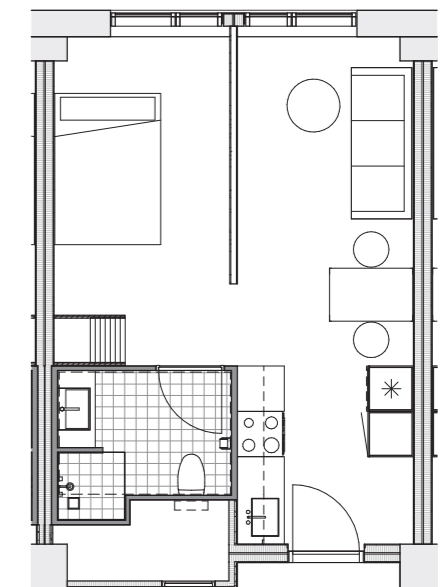
BOLIGTYPE K	
Gulvarealareal	30 m <sup>2</sup>
Nettoareal	37 m <sup>2</sup>
Adgangsareal	9,5 m <sup>2</sup>
Fællesareal	1,5 m <sup>2</sup>
<b>Samlet bruttoareal</b>	<b>48 m<sup>2</sup></b>



Billede af boligtypen, foto AP Pension



Boligtype i bebyggelsen

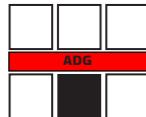


Boligtypeplan

## BEBYGGELSENS HELHED




Ensidig belyst bolig




Boligen er generisk og kan gentages i hele bebyggelsen uanset udformning. OBS! ved spejling over midterkorridor fåes en meget dyb husdybde

OBS!

- Ved nybyg er ekstra rumhøjde væsentligt fordyrende
- Denne bolig kan fungere uden den øgede loftshøjde

 Specifikt indtegnet i boligen

 Ikke-indtegnede potentialer og udfordringer i boligen

## DAGSLYS, INDEKLIMA OG ENERGI



To vinduesfag giver gode muligheder for overholdelse af dagslyskrav



Øget loftshøjde skaber større volumen til at optage evt overophedning i ensidig bolig. Hvis boligen bygges uden den ekstra lofts højde kan overophedning være en risiko



Øget krav til opluk i facade ved ensidig ventileret bolig



Risiko for støjgener, hvis den ensidige bolig vender ud mod en støjende gade

## MÅLGRUPPE



Par



Voksen single



Ungdomsbolig

## BOLIGKVALITETER:

Boligen indeholder:



Separat soveværelse



Ekstra loftshøjde giver mulighed for at bygge en hems og dermed en ekstra soveplads..



Plads til dobbeltseng



Køkken



Spiseplads til to



Plads til sofa



Adskillelse mellem køkken og bad



Plads til opbevaring



Fællesrum med plads til spisende gæster, stort køkken og separat vaskeri i bebyggelsen

Boligen har mulighed for:



Hvis hemsen udnyttes til soveplads, giver det en mere fleksibel møblering og mulighed for større spiseplads

Boligen indeholder ikke:



Enkeltmandseng



Tremmeseng



Entre



Kogeniche



Vaskesøjle i boligen



Altan

# BOLIGCASE 6 - BRUTTO 45 M<sup>2</sup> / GULV 28 M<sup>2</sup>

RISSKOV BRYNET 5, ÅRHUS,  
BOLIGTYPE G2

## Private familieboliger

Bebyggelsesplan er udlagt med en blanding af både store og små familieboliger, hvilket giver en velfungerende boligdiversitet. De mindste boliger er placeret i gavlen, så de går om hjørnet, og man får dagslys fra to verdenshjørner i stedet for ensidig belyste boliger.

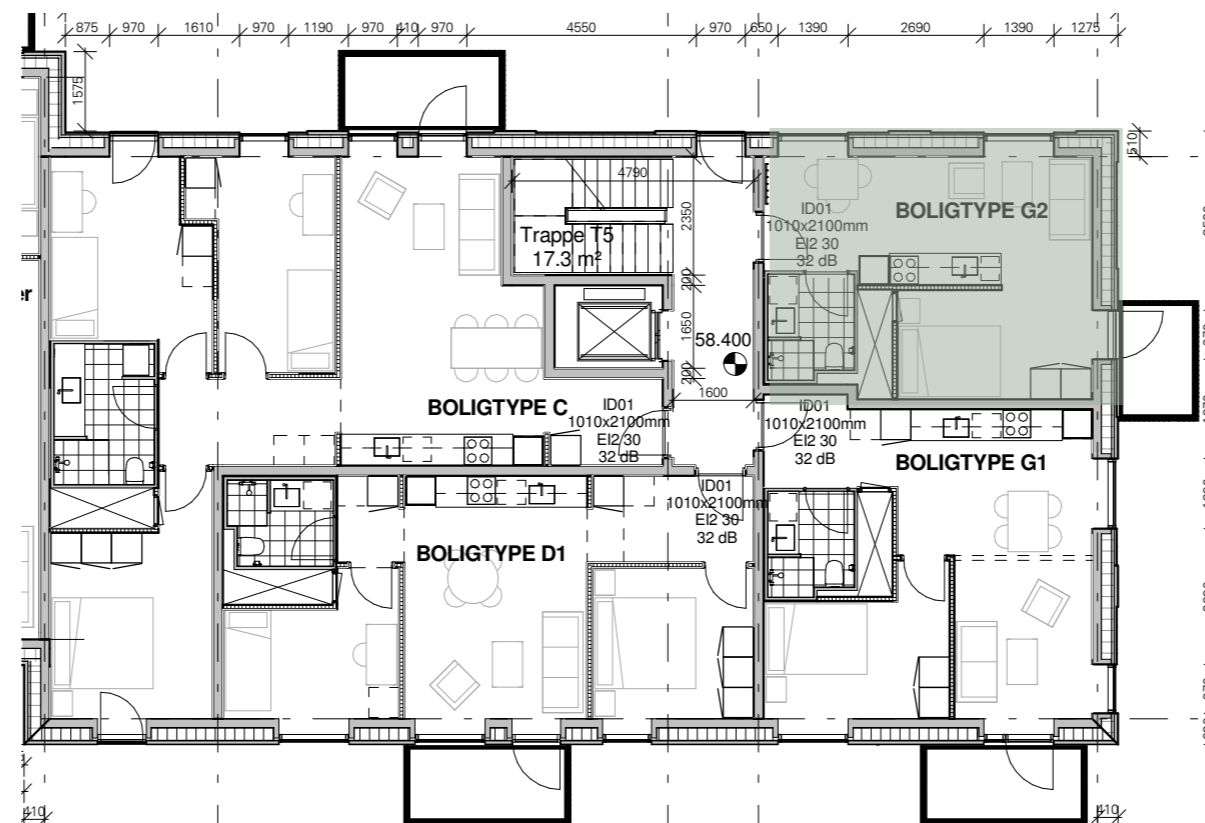
Boligen har et separat værelse med plads til en smal dobbeltseng og mulighed for at placere en tremmeseng. Der er et køkken, lille stue og spiseplads til to. Det er en meget effektiv bolig med mange boligkvaliteter, og det er udelukkende den begrænsede spiseplads, der gør, at vi ikke vurderer, at boligen er egnet til par med barn.

Trappeopgangen er optimeret, så den afføder fire boliger pr. etage, hvilket giver et meget effektivt adgangsareal. Boligen ville også kunne fungere ensidigt belyst, hvilket vil reducere bruttoarealet.

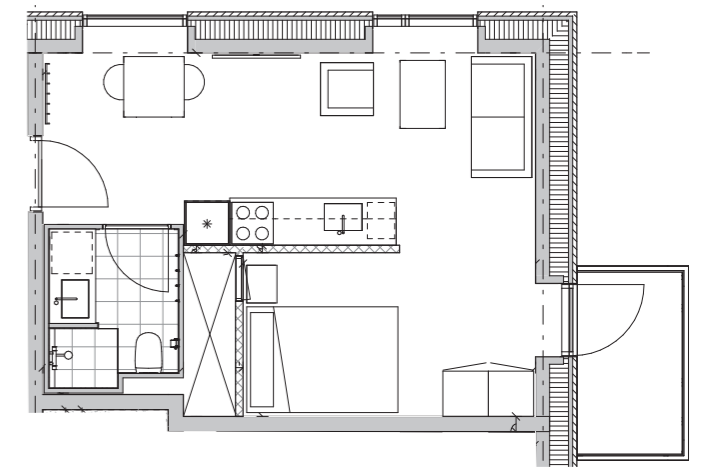
BOLIGTYPE G2	
Gulvareal	28 m <sup>2</sup>
Nettoareal	39 m <sup>2</sup>
Adgangsareal	6 m <sup>2</sup>
<b>Samlet bruttoareal</b>	<b>45 m<sup>2</sup></b>



Håndskitse af bebyggelse



Boligtype i bebyggelsen

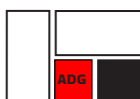


Boligtypeplan

## BEBYGGELSENS HELHED



Hjørnebolig




Boligen er på placeret på hjørnet af bebyggelsen




På trods af at denne boligtype er en hjørnelejlighed, kan den også fungere som ensidig belyst bolig. Hvilket kan reducere facade-mængden og dermed bruttoareal



Hvis boligen bygges som ensidig belyst kan den gentages i hele bebyggelsen uanset udformning

 Specifikt indtegnet i boligen

 Ikke-indtegnede potentialer og udfordringer i boligen

## DAGSLYS, INDEKLIMA OG ENERGI



Vinduesfag mod to verdenshjørner giver gode muligheder for overholdelse af dagslys krav



God mulighed for flere opluk med henblik på at overholde krav til termisk indeklime. Hvis boligen bygges som ensidig belyst kan overophedning være en risiko



Mulighed for gennemluftning

## MÅLGRUPPE



Par



Enlig voksen med barn



Voksen single



Ungdomsbolig

## BOLIGKVALITETER:

Boligen indeholder:



Separat soveværelse



Plads til dobbeltseng max. 1400 mm



Køkken



X2

Spiseplads til to



Plads til sofa



Vaskesøjle i boligen



Entre



Plads til opbevaring

Boligen har mulighed for:



Enkeltmandseng



Tremmeseng

Boligen indeholder ikke:



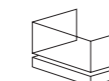
Kogeniche



Adskillelse mellem køkken og bad



Fællesfaciliteter



Altan

# BOLIGCASE 7 - BRUTTO 42 M<sup>2</sup> / GULV 21 M<sup>2</sup>

## BOULEVARDEN, VEJLE, BOLIGTYPE B

### Private ungdoms- og familieboliger sammenbygget med en dagligvarebutik

Bebyggelsen består af mange effektive boligtypeplaner. På grund af en kompleks bygningsform går der relativt meget areal til fordelingsareal på trods af, at bygningen er disponeret med midterkorridor. Den specifikke bolig ligger på hjørnet, hvilket giver den et lysindfald fra to verdenshjørner. Den store mængde facade er dog med til at trække bruttoarealet op.

Boligen har et separat værelse med plads til en smal dobbeltseng. Ellers opfylder den de minimale behov for en ungdomsbolig. Især på grund af den manglende plads til opbevaring vurderer vi, at denne bolig udelukkende kan anvendes til ungdomsbolig.

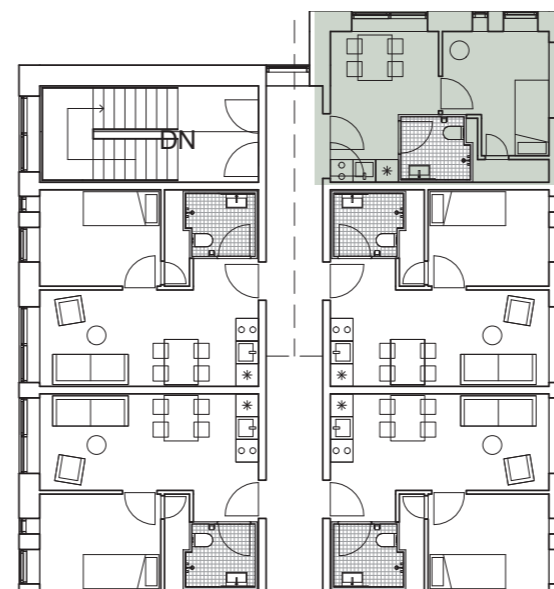
Da boligerne er disponeret som ungdomsboliger, hører der et fællesareal til svarende til 1,5 m<sup>2</sup> pr. bolig i bebyggelsen.

### BOLIGTYPE B

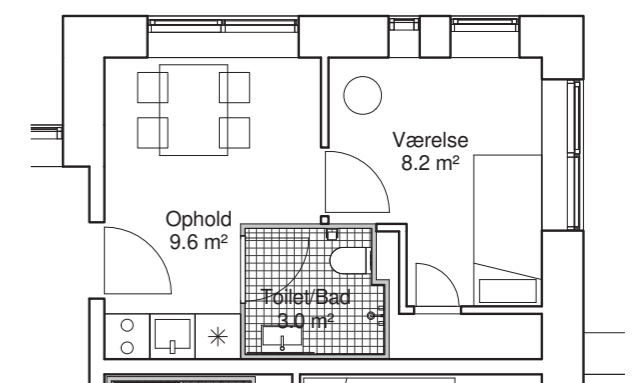
Gulvareal	21 m <sup>2</sup>
Nettoareal	31 m <sup>2</sup>
Adgangsareal	9,5 m <sup>2</sup>
Fællesareal	1,5 m <sup>2</sup>
<b>Samlet bruttoareal</b>	<b>42 m<sup>2</sup></b>



Håndskitse af bebyggelse



Boligtype i bebyggelsen



Boligtypeplan

## Bebyggelsens helhed og bygbarhed



Hjørnebolig



Boligen er på placeret på hjørnet af bebyggelsen

## Dagslys, indeklima og energi



Vinduesfag mod to verdenshjørner giver gode muligheder for overholdelse af dagslyskrav



Mulighed for gennemluftning

## Målgruppe



Ungdomsbolig

## BOLIGKVALITETER:

Boligen indeholder:



Separat soveværelse



Enkeltmandseng



Kogeniche



X4

Spiseplads til fire, mulighed for gæster



Fællesrum med plads til spisende gæster, stort køkken og separat vaskeri i bebyggelsen

Boligen har mulighed for:



Plads til dobbeltseng max. 1400 mm

Boligen indeholder ikke:



Plads til tremmeseng



Køkken



Adskillelse mellem køkken og bad



Vaskesøjle i boligen



Plads til sofa




Entre




Plads til opbevaring



Altan

 Specifikt indtegnet i boligen

 Ikke-indtegnede potentialer og udfordringer i boligen

# BOLIGCASE 8 - BRUTTO 40 M<sup>2</sup> / GULV 21

## NORDBRO, KØBENHAVN N, BOLIGTYPE P3

### Private ungdomsboliger i punkthus

Alle boligerne i den aktuelle plan er under 50 m<sup>2</sup> inkl. adgangsarealer og fællesfaciliteter. Der er mange vel-disponerede enheder. Disse boliger er pga. bygningens geometri og disponering til gengæld ikke særligt dybe, så de opleves velbelyste.

Boligen er en etværelses bolig, hvor det kun er muligt at sove i opholdsrummet. Den opfylder de minimale behov for en ungdomsbolig, men har dog god mulighed for opbevaring. Hvis depotrummet udgår (efter de nye BR18-krav) er der mulighed for at placere min. 2 garderober og desuden et ekstra køkkenelement. Vi vil derfor vurdere, at der godt kan bo en voksen single i denne bolig.

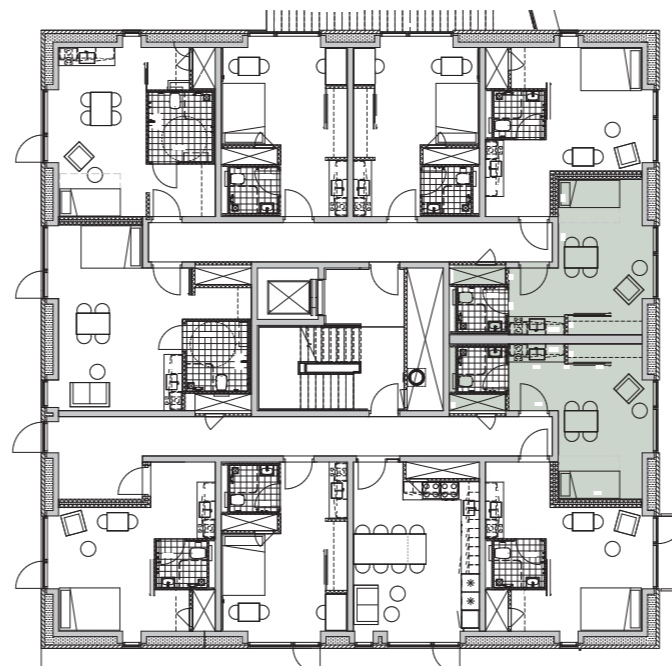
Da boligerne oprindeligt er disponeret som ungdomsboliger, hører der et fællesareal til svarende til 1.5 m<sup>2</sup> pr. bolig i bebyggelsen.

### BOLIGTYPE P3

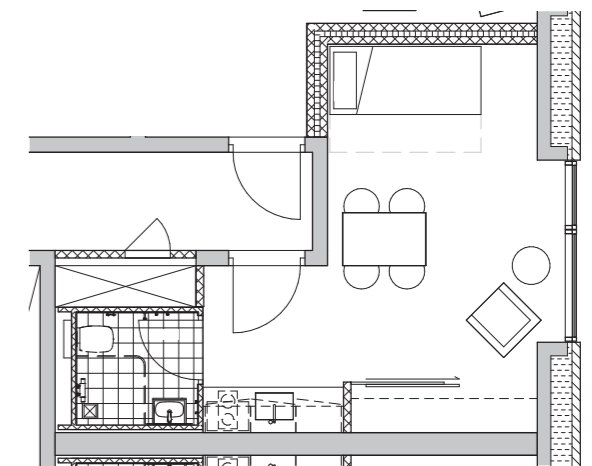
Gulvareal	21 m <sup>2</sup>
Nettoareal	28 m <sup>2</sup>
Adgangsareal	10,5 m <sup>2</sup>
Fællesarealer	1,5 m <sup>2</sup>
<b>Samlet bruttoareal</b>	<b>40 m<sup>2</sup></b>



Visualisering af bebyggelse



Boligtype i bebyggelsen

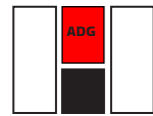


Boligtypeplan

## BEBYGGELSENS HELHED



Ensidigt belyst bolig



Den ensidigt belyste bolig er specielt tilpasset bebyggelsen

## DAGSLYS, INDEKLIMA OG ENERGI



Meget facade ift gulvareal giver gode muligheder for overholdelse af dagslys-krav



Risiko for overophedning



Øget krav til opluk i facade ved ensidig ventileret bolig



Risiko for støjgener, hvis den ensidige bolig vender ud mod en støjende gade

## MÅLGRUPPE



Voksen single



Ungdomsbolig

## BOLIGKVALITETER:

Boligen indeholder:



Enkeltmandseng



Kogeniche



Spiseplads til fire, mulighed for gæster



Plads til opbevaring



Fællesrum med plads til spisende gæster, stort køkken og separat vaskeri i bebyggelsen

Boligen har mulighed for:



Tegnet med depotrum, der med nye BR18 regler flyttes udenfor boligen, hvilket giver større opholdsareal og muliggør plads til mindre dobbeltseng.



Hvis depotrummet ved siden af kogenichen udegår, kan der indtegnes et ekstra køkkenelement

Boligen indeholder ikke:



Separat soveværelse, kun mulighed for at sove i opholdsrum



Plads til tremmeseng



Adskillelse mellem køkken og bad



Plads til sofa




Vaskesøjle i boligen




Entre



Altan

 Specifikt indtegnet i boligen

 Ikke-indtegnede potentialer og udfordringer i boligen



# BOLIGCASE 9 - BRUTTO 39 M<sup>2</sup> / GULV 22 M<sup>2</sup>

TAGENSVEJ 135, KØBENHAVN,  
BOLIGTYPE L

## Ungdomsboligprojekt i eksisterende ejendom

Bygningen er disponeret med en asymmetrisk placeret midterkorridor, der sammen med det smalle modul har resulteret i et meget effektivt adgangsareal og en god brutto/netto-faktor.

Den eksisterende struktur i huset har dikteret en meget smal og dyb boligtype (Boligtype L), der til gengæld kompenseres med en gavmild rumhøjde, der har givet mulighed for en hems over badekabinen. Med udnyttelsen af denne hems til soveplads gives der mulighed for en mere fleksibel møblering og plads til en sofa. Manglen på plads til opbevaring gør dog, at vi kun vil vurdere denne bolig egnet som ungdomsbolig.

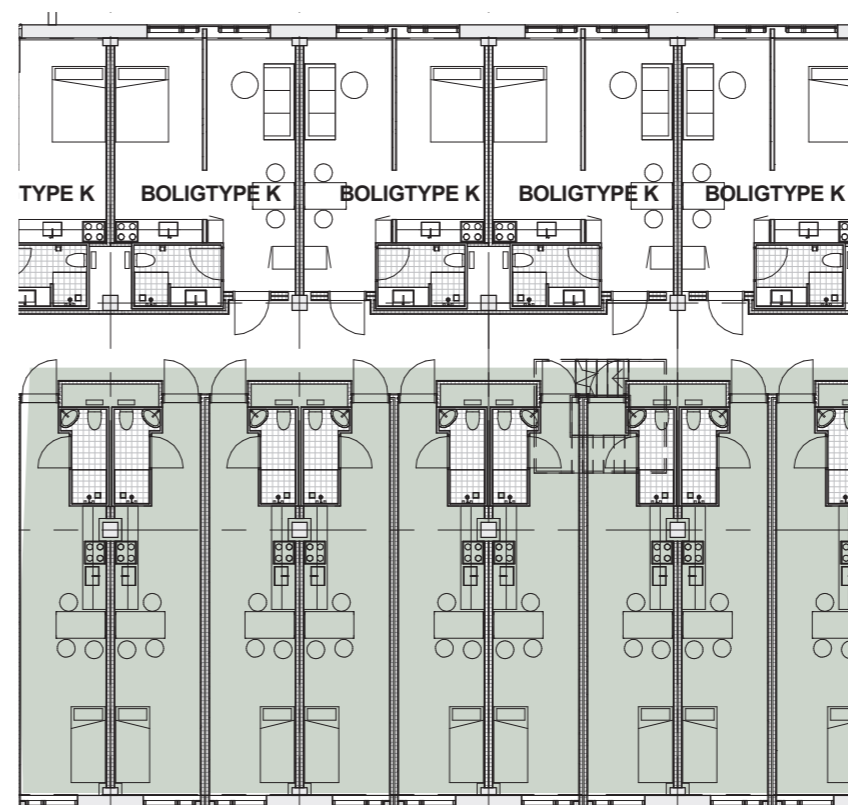
Boligdisponeringen kunne være et fint udgangspunkt at arbejde videre med - fx som altangangsløsning. Der er god mulighed for at øge boligens areal og stadig holde sig under 50m<sup>2</sup> brutto.

## BOLIGTYPE L

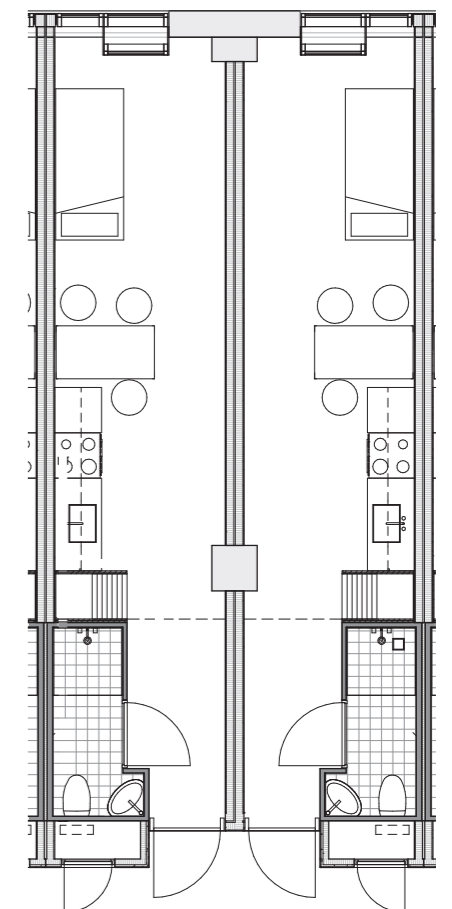
Gulvareal	22 m <sup>2</sup>
Nettoareal	28 m <sup>2</sup>
Adgangareal	9,5 m <sup>2</sup>
Fællesarealer	1,5 m <sup>2</sup>
<b>Samlet bruttoareal</b>	<b>39 m<sup>2</sup></b>



Billeder fra boligtype, foto AP Pension



Boligtype i bebyggelse

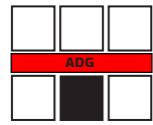


Boligtypeplan

## BEBYGGELSENS HELHED




Ensidig belyst bolig,




Boligen er generisk og kan gentages i hele bebyggelsen uanset udformning. OBS! ved spejling over midterkorridor fås en meget dyb husdybde

OBS!

- Ved nybyg er ekstra rumhøjde væsentligt fordyrende
- Denne bolig er for dyb til at kunne fungere uden den ekstra rumhøjde

 Specifikt indtegnet i boligen

 Ikke-indtegnede potentialer og udfordringer i boligen

## DAGSLYS, INDEKLIMA OG ENERGI



Det høje vinduesparti pga den øgede loftshøjdegiver gode muligheder for overholdelse af dagslys krav



-Øget loftshøjde skaber større volumen til at optage evt overophedning i ensidig bolig. Hvis boligen bygges uden den ekstra lofts højde kan overophedning være en risiko



Øget krav til opluk i facade ved ensidig ventileret bolig



Den ensidige bolig vender ud mod en støjende gade, så der er risiko for støjgener. Her er det løst med russervindue

## MÅLGRUPPE



Ungdomsbolig

## BOLIGKVALITETER:

Boligen indeholder:



Ekstra loftshøjde giver mulighed for at bygge en hems og dermed en separat soveplads



Enkeltmandseng



Køkken



X2

Spiseplads til to



Fællesrum med plads til spisende gæster, stort køkken og separat vaskeri i bebyggelsen

Boligen har mulighed for:



Plads til dobbeltseng max. 1400 mm på hems



Hvis hemsen udnyttes til soveplads, giver det en mere fleksibel møblering og plads til sofa

Boligen indeholder ikke:



Plads til tremmeseng



Kogeniche



Adskillelse mellem køkken og bad



Vaskesøjle i boligen



Entre



Plads til opbevaring



Altan

# BOLIGCASE 10 - BRUTTO 30 M<sup>2</sup> / GULV 16 M<sup>2</sup>

## RØDOVRE PORT, RØDOVRE, BOLIGTYPE F01

### Ungdomsboliger i tårn- og punktbygninger

I dette tårn er der disponeret med mange små lejligheder, hvilket giver et effektivt adgangsareal. Meget tykke vægge pga. tårnets konstruktion og sikkerhedstrappe belaster boligernes brutto/netto forhold.

Boligen er en etværelses bolig, hvor det kun er muligt at sove i opholdsrummet. Den opfylder de minimale behov til en ungdomsbolig og kan efter vores vurdering kun benyttes dertil.

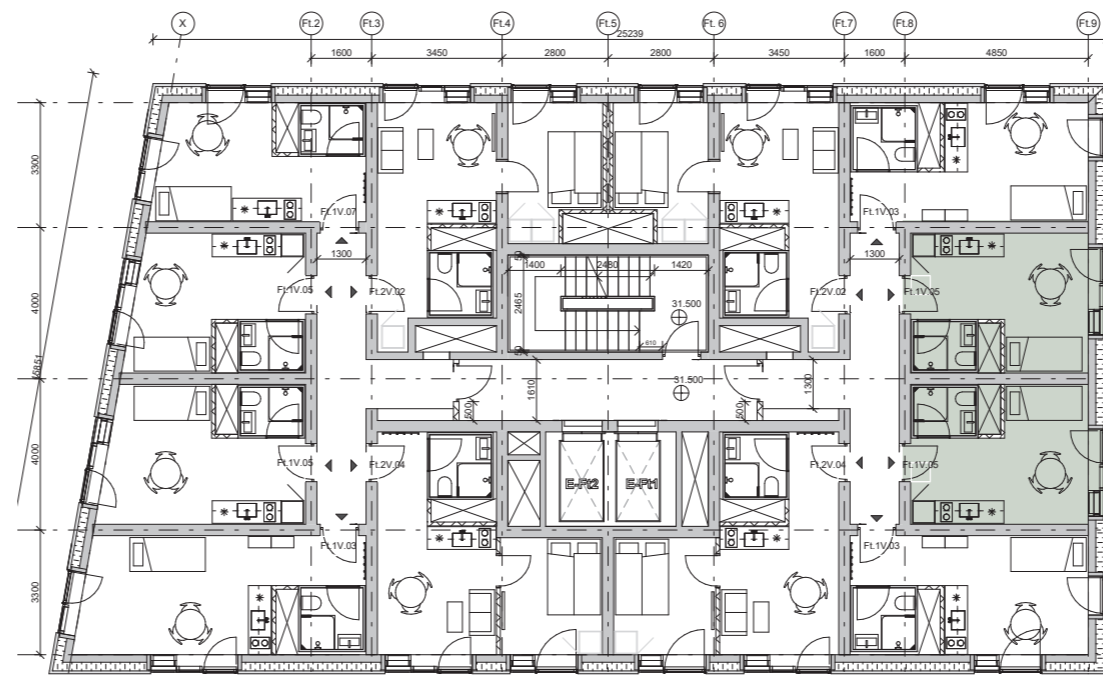
Da boligerne er disponerede som ungdomsboliger hører der et fællesareal til svarende til 1.5 m<sup>2</sup> pr. bolig i bebyggelsen. Her er der både et større køkken og plads til at bespise over 4 personer.

### BOLIGTYPE F02

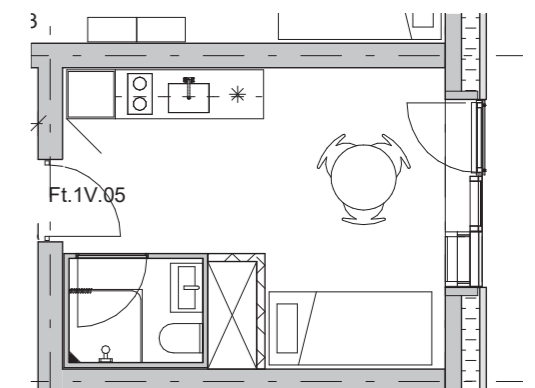
Gulvareal	16 m <sup>2</sup>
Nettoareal	22 m <sup>2</sup>
Adgangareal	8 m <sup>2</sup>
Fællesarealer	1,5 m <sup>2</sup>
<b>Samlet bruttoareal</b>	<b>30 m<sup>2</sup></b>



Visualisering af bebyggelsen



Boligtype i bebyggelse

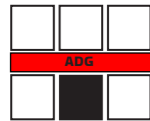


Boligtypeplan

## BEBYGGELSENS HELHED OG BYGBARHED



Ensidig belyst bolig



Boligen er generisk og kan gentages i hele bebyggelsen uanset udformning

## DAGSLYS, INDEKLIMA OG ENERGI



Problematiske dagslysforskelde, hvis vinduespartiet bliver for småt



Risiko for overophedning



Øget krav til opluk i facade ved ensidig ventileret bolig



Risiko for støjgener, hvis den ensidige bolig vender ud mod en støjende gade

## MÅLGRUPPE



Ungdomsbolig

## BOLIGKVALITETER:

Boligen indeholder:



Enkeltmandseng



Kogenie



Spiseplads til to



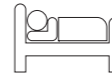
Fællesrum med plads til spisende gæster, stort køkken og separat vaskeri i bebyggelsen

Boligen har mulighed for:



Mulighed for dobbeltseng max. 1400 mm

Boligen indeholder ikke:



Separat soveværelse, kun mulighed for at sove i opholdsrum



Plads til tremmeseng



Køkken



Adskillelse mellem køkken og bad



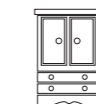
Stue



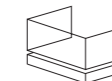
Vaskesøjle i boligen



Entre




Plads til opbevaring



Altan

 Specifikt indtegnet i boligen

 Ikke-indtegnede potentialer og udfordringer i boligen

# BOLIGCASE 11 - BRUTTO 30 M<sup>2</sup> / GULV 16 M<sup>2</sup>

## BOULEVARDEN, VEJLE, BOLIGTYPE U

Private ungdoms- og familieboliger sammenbygget med en dagligvarebutik

Bebyggelsen er disponeret med mange meget små ungdomsboliger. Den smalle midterkorridor giver et effektivt fordelingsareal. Den udvalgte bolig er en lille ensidig bolig, der er gentaget gennem bebyggelsen. Boligen er en etværelses bolig, hvor det kun er muligt at sove i opholdsrummet. Den opfylder de minimale behov til en ungdomsbolig og kan efter vores vurdering kun benyttes dertil.

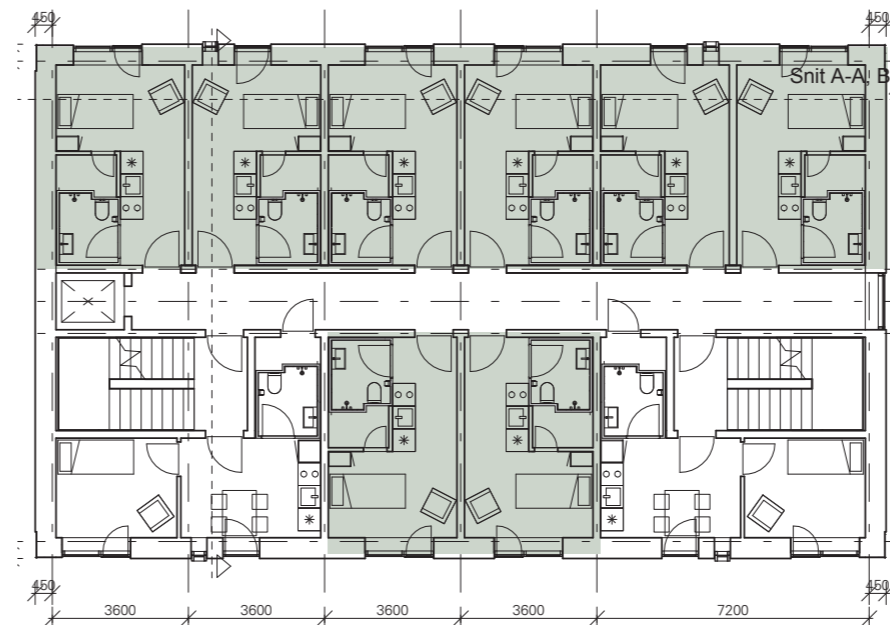
Da boligerne er disponeret som ungdomsboliger hører der et fællesareal til svarende til 1.5 m<sup>2</sup> pr. bolig i bebyggelsen. Her er der både et større køkken og plads til at besejse over 4 personer.

### BOLIGTYPE L

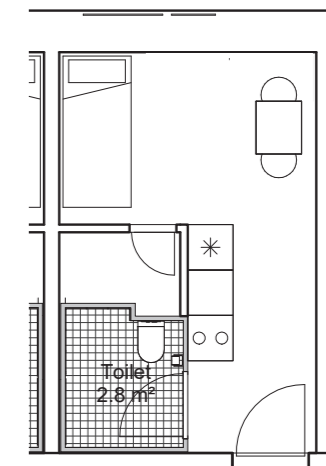
Gulvareal	16 m <sup>2</sup>
Nettoareal	22 m <sup>2</sup>
Adgangareal	8 m <sup>2</sup>
Fællesarealer	1,5 m <sup>2</sup>
<b>Samlet bruttoareal</b>	<b>30 m<sup>2</sup></b>



Håndskitse af bebyggelsen



Boligtype i bebyggelse

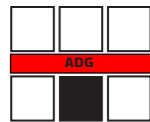


Boligtypeplan

## Bebyggelsens helhed og bygbarhed



Ensidig belyst bolig



Boligen er generisk og kan gentages i hele bebyggelsen uanset udformning

## Dagslys, indeklima og energi



Problematiske dagslysforhold, hvis vinduespartiet bliver for småt



Risiko for overophedning



Øget krav til opluk i facade ved ensidig ventileret bolig



Risiko for støjgener, hvis den ensidige bolig vender ud mod en støjende gade

## Målgruppe



Ungdomsbolig

## BOLIGKVALITETER:

Boligen indeholder:



Enkeltmandseng



Kogeniche

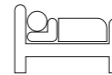


Spiseplads til to



Fællesrum med plads til spisende gæster, stort køkken og separat vaskeri i bebyggelsen

Boligen indeholder ikke:



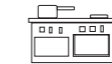
Separat soveværelse, kun mulighed for at sove i opholdsrum



Mulighed for dobbeltseng max. 1400 mm



Plads til tremmeseng



Køkken



Adskillelse mellem køkken og bad



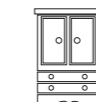
Plads til sofa



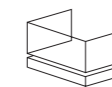
Vaskesøjle i boligen




Entre




Plads til opbevaring



Altan

 Specifikt indtegnet i boligen

 Ikke-indtegnede potentialer og udfordringer i boligen

## OPSUMMERING

Ud fra analyserne af de viste boligeksempler - og vores generelle erfaringer med små boliger - tegner der sig et billede af, at de små boliger kan fungere på forskellige planer og til en del forskellige brugergrupper. Dog er der naturligvis den begrænsning, at jo mindre boligerne udformes, jo sværere er det at bevare de samme boligkvaliteter som i en større bolig. En indsnævring i målgruppen er således en naturlig konsekvens af reduktionen i boligens areal.

Som vi har beskrevet indledningsvist i analysen, er det vigtigt at fokusere på en række punkter, så der på trods af et begrænset boligareal stadig opnås gode boligkvaliteter, herunder:

- Boligens orientering
- Ensidig belysning og kompenserende tiltag herfor
- Indeklima
- Rumhøjde
- Zoneinddeling
- Facadebearbejdning
- Fælles faciliteter
- Adgangsveje
- Brutto / netto forhold

Alle projekter er forskellige, og derfor bør man være varsom med at lægge et enslydende lag af succeskriterier eller krav ned over udformningen af små boliger. Man bør i stedet i hvert enkelt projekt være opmærksom på den 'cocktail', som det samlede projekt udgør, så man ikke ender med en bebyggelse, hvor der gøres på kompromis med for mange boligkvaliteter oven i det begrænsede boligareal.

En lille bolig bør ikke i sig selv forlange fx for lav rumhøjde eller en uhensigtsmæssig orientering; tværtimod skal den lille bolig udvises ekstra opmærksomhed i designprocessen, da det begrænsede areal gør boligen ekstra sårbar overfor devaluerende tiltag. Således skal resultatet af designprocessen fortsat være et rart, æstetisk og velfungerende hjem i mange år frem.

## INPUT FRA EJENDOMSMÆGLER - BOLIGPRISER I KØBENHAVNS KOMMUNE



### Priser på en bolig på ca. 50 m<sup>2</sup> beliggende i centrum:

Ejerbolig: Den gennemsnitlige kvm. pris vil ligge på kr. 48.000 - 58.000

Lejebolig: Kvm. huslejen vil ligge på kr. 2.100 - 2.300

### Priser på en bolig på ca. 100 m<sup>2</sup> beliggende i centrum:

Ejerbolig: Den gennemsnitlige kvm. pris. vil ligge på kr. 42.000 - 48.000

Lejebolig: Den gennemsnitlige kvm. husleje vil ligge på kr. 1.800 - 2.000

### Priser på en bolig på ca. 50 m<sup>2</sup> beliggende i kommunens yderområder:

Ejerbolig: Den gennemsnitlige kvm. pris vil ligge på kr. 40.000 - 48.000

Lejebolig: Kvm. huslejen vil ligge på kr. 1.900 - 2.100

### Priser på en bolig på ca. 100 m<sup>2</sup> beliggende i kommunens yderområder:

Ejerbolig: Den gennemsnitlige kvm. pris. vil ligge på kr. 37.000 - 42.000

Lejebolig: Den gennemsnitlige kvm. husleje vil ligge på kr. 1.600 - 1.800

Kilde: Lone Bøegh Henriksen, Home





## BR 18 KRAV - BOLIGERS INDRETNING

### § 199

Boliger skal projekteres og udføres, så boligen som helhed samt de enkelte rum har en hensigtsmæssig størrelse og udformning under hensyn til anvendelsen. *(De centrale arealbehov, som en bolig altid bør opfylde, er plads til at sove, spise, lave mad og slappe af samt plads til personlig hygiejne, dvs. bade- og wc-rum.)*

### § 200

En bolig skal ud over et eller flere beboelsesrum have køkken, bade- og wc-rum.

### § 202

I køkkener skal der være plads til, at køkkenarbejde kan foregå på en hensigtsmæssig og betryggende måde. Kravet kan opfyldes ved, at:

1) Der ud for arbejdspladser og opbevaringspladser er en **fri afstand på mindst 1,10 m.**

### § 203

**For boliger på under 50 m<sup>2</sup> kan køkken indrettes som kogeniche.**

*(En kogeniche har ligesom et køkken plads til kogep-lader, køleskab og vask med afløb.)*

### § 204

I etageboliger skal der indrettes mindst et wc-rum i adgangsetagen, der har en hensigtsmæssig størrelse og indretning, således at der sikres tilstrækkelig fri afstand foran håndvask og wc. Wc-rum skal have håndvask.

*(Den fri afstand ud for wc-rummets sanitære installationer, som håndvask og wc, bør være mindst 1,1 meter. Større fri afstand øger komforten. En fri gulvplads på 1,3 × 1,3 meter gør det muligt for to personer at være i rummet på samme tid og giver rimelig plads til rengøring.)*

### § 205

Beboelsesrum og køkken skal have en loftshøjde, der sikrer, at der er dagslys i rummet, og at der er et volumen i rummet, der sikrer et naturligt luftskifte. Loftshøjden skal fastsættes i forhold til boligens rumdybder, rumstørrelser og vinduers placering.

*(Etageboliger bør have en lofthøjde på mindst 2,5 meter. En loftshøjde på 2,8 meter kan dog ofte give en forbedret rumlighed.)*

### § 208

Døre til vindfang, forstuer, gange, beboelsesrum, køkken, bade- og wc-rum i bygningens adgangsetage skal have en fri passagebredde på mindst 0,77 m.

### § 210

Hvis der er døre eller skabsdøre i siderne af gangarealet, **skal gangarealet være mindst 1,30 m i bredden.** *(Tilstrækkelig bredde i adgangsrum er vigtig for en boligs funktionalitet. En gangbredde på 1,0 meter gør, at to personer kan passere hinanden. Hvis en person skal kunne hjælpe en anden med for eksempel overtøj, bør der være 1,3 meter i bredden.)*

### § 211

Der kan etableres en eller flere hemse, hvis de har et **gulvareal på højst 4,5 m<sup>2</sup>**, så de ikke kan betragtes som en indskudt etage. Det er en betingelse, at en hems står i åben forbindelse med det rum, den er indbygget i.

### § 212

I tilknytning til etageboliger og sammenbyggede enfamiliehuse skal der etableres et tilstrækkeligt og aflukket areal til opbevaring af større brugsgenstande, f.eks. cykler, barnevogne og rollatorer.

### § 213

I eller i tilknytning til etageboliger og sammenbyggede enfamiliehuse skal der under hensyn til indeklimaet etableres faciliteter til vask og tørring af tøj.

**OBS! Nye regler for udformning af trapper i fællesadgangsvveje fører også til større adgangsareal**

## BR 18 KRAV - DAGSLYS ETC.

### § 259

For boliger, kollegier, hoteller og lignende bygninger må bygningens samlede behov for tilført energi til opvarmning, ventilation, køling og varmt brugsvand pr. m<sup>2</sup> opvarmet etageareal højst være 30,0 kWh/m<sup>2</sup> pr. år tillagt 1.000 kWh pr. år divideret med det opvarmede etageareal.

### § 379

Arbejdsrum, opholdsrum i institutioner, undervisningslokaler, spiserum, i det følgende benævnt arbejdsrum mv., samt beboelsesrum og køkken skal have en sådan tilgang af dagslys, at rummene er tilstrækkeligt belyste.

Stk. 2. Tilstrækkelig tilgang af dagslys kan dokumenteres ved, at glasarealet uden skyggende forhold svarer til **mindst 10 pct. af det relevante gulvareal**. Det angivne glasareal skal korrigeres for evt. skyggende omgivelser, reduceret lystransmittans mv., som angivet i Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens Vejledning om lys og udsyn.

### §386

Termisk indeklima - For boliger, hvor der er mulighed for at åbne vinduer og skabe udluftning, kan bestemmelsen normalt anses som overholdt, når der gennem beregning kan påvises, at der maksimalt er 100 timer pr. år af brugstiden, hvor rumtemperatur overskrider 27 °C og 25 timer pr. år, hvor rumtemperaturen overskrider 28 °

### § 443

Ventilation i beboelsesbygninger - **mindst 0,3 l/s x m<sup>2</sup>; 20 l/s fra køkken og 15 l/s fra bad**



13. februar 2019

## Analyse af almene boliger i København

### Indhold

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

**Center for Byudvikling**

Københavns Rådhus, Rådhuspladsen  
|  
1599 København V

EAN nummer  
5798009800299

## 1. Indledning

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

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

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

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

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

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

## 2. Sammenfatning

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

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

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

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

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

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

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

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

### *Almene boliger er de billigste og mest tilgængelige i København*

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

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

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

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

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

*De kommunaløkonomiske konsekvenser ved almene boliger*

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

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

### 3. anbefalinger

På baggrund af analysens konklusioner, har Økonomiforvaltningen følgende anbefalinger:

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

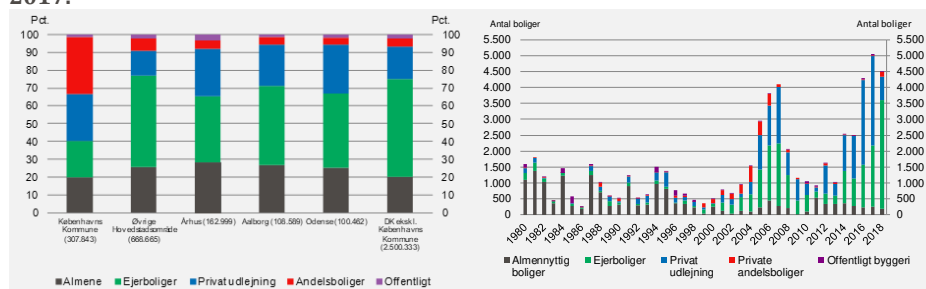
#### 4. Den eksisterende boligmasse – sammensætning og tilgængelighed

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

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

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

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



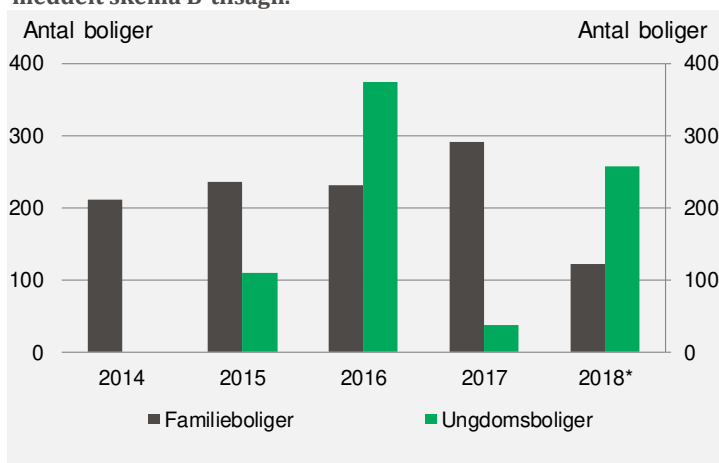
Anm: Antal boliger i 2018 er fra 1/1 2018 til 1/9 2018  
Kilde: Egne beregninger i forskningsservice, Danmarks Statistik.

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

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



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

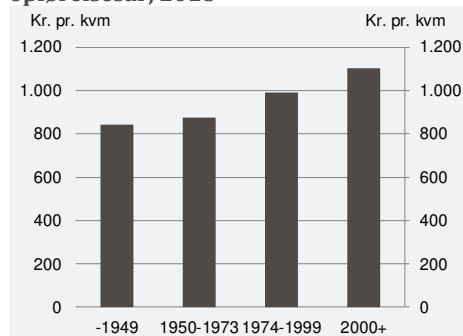


Kilde: TBST. Boligstat.dk. Oplysninger pr. ultimo oktober 2018

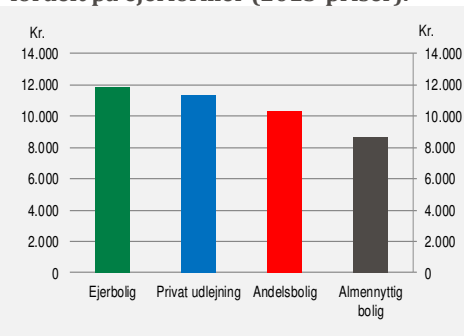
### Huslejeniveau og brugeromkostninger

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

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



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



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

Kilde: Boligstat.dk, Nationalbanken og Danmarks Statistik.

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

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

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

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

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

### *Tilgængelighed*

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

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

---

<sup>1</sup> Finansieringsmodellen for almene boliger er udtømmende beskrevet i rapporten: "Den almene sektors effektivisering", Ministeriet for By, Bolig, og Landdistrikter (2014)

### **Delkonklusion**

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

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

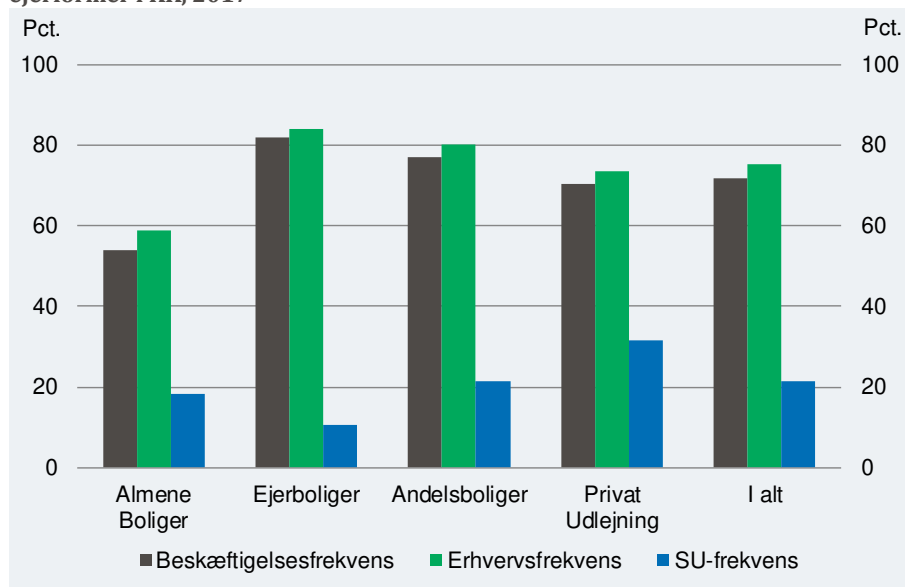
Adgangen til almene boliger for offentlig tilgængelig via ventelister. Blandt boligformerne i København, er adgangen til de almene boliger den mest transparente. På grund af udviklingen på det samlede boligmarked i København vokser ventelisterne til almene boliger, og særligt de grupper, der har behov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

## 5. Boligmassens socioøkonomiske sammensætning på tværs af ejerformer

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

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

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



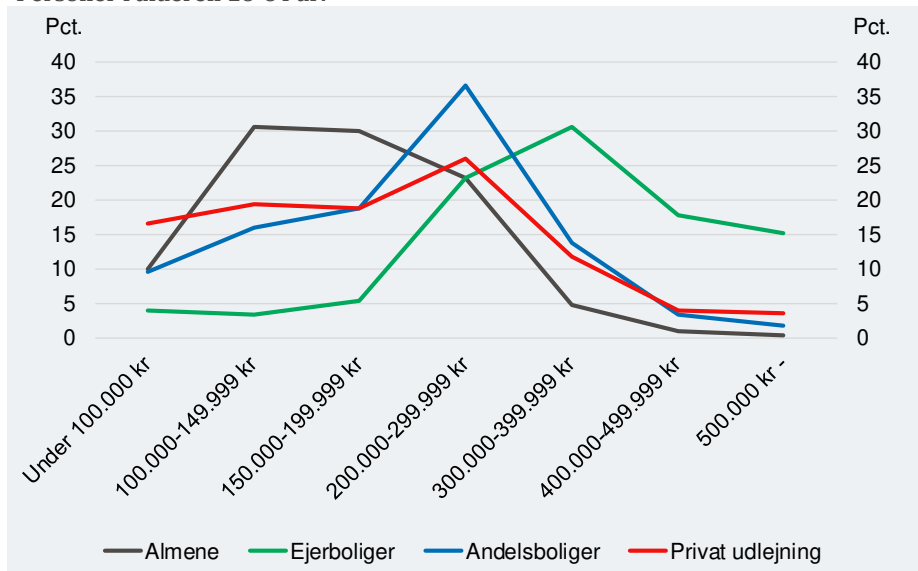
Kilde: DST

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

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

2016 opførtes som ældreboliger<sup>2</sup>, dvs. boliger målrettet enten ældre eller personer i den erhvervsaktive alder, der har behov for et særligt botilbud.

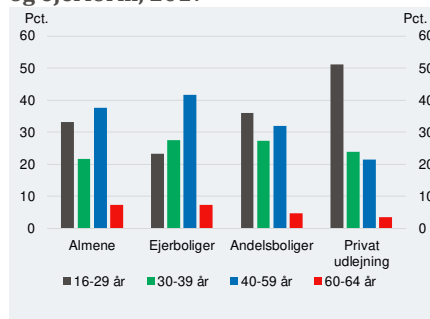
Figur 7. Ækvivaleret disponibel indkomst fordelt på ejerformer i KK, 2016.  
Personer i alderen 16-64 år.



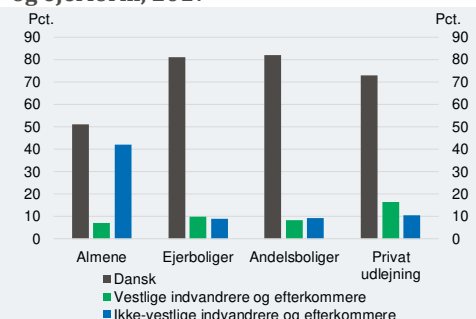
Kilde: Danmarks Statistik. Den ækvivalerede disponible indkomst er et indkomstmål, hvor den disponible indkomst vægtes, således at personers indkomst kan sammenlignes uafhængigt af fx familiestørrelse og alderssammensætning.

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

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



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



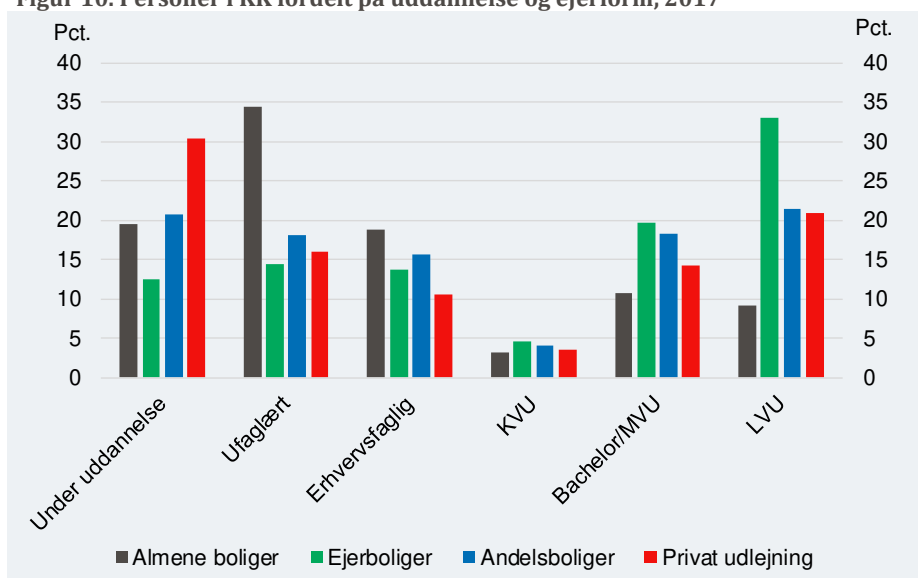
Kilde: DST

<sup>2</sup> Landsbygefonden. Temastatistik 2017:6

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

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

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

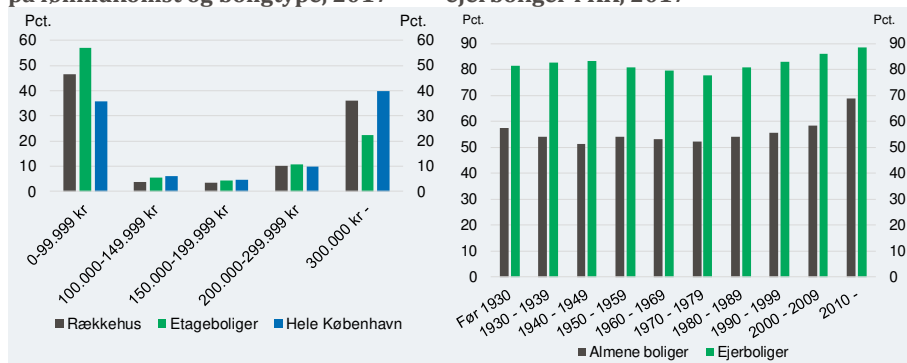


Anm: Ufaglærte personer dækker over personer der højst har fuldført grundskole eller gymnasial uddannelse.

Kilde: DST

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

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



Kilde: DST

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

### *Flyttekæder*

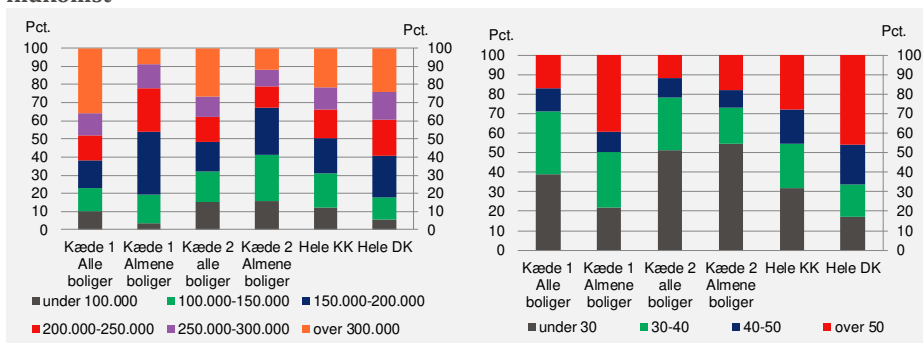
*Flyttekæder* er et begreb, der anvendes til at beskrive hvordan boligmarkedet påvirkes, når en bolig fraflyttes til fordel for en anden bolig. Det sætter ofte en kædereaktion i gang, idet en række boliger kan blive ledige gennem flere til- og fraflytninger. Som på andre parametre adskiller flyttekæderne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

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

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

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

## fordelt på ækvivaleret disponibel indkomst



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

Kilde: Egne beregninger.

### Boks 1. Flyttekæder

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

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

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

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

Tabel 1. Antal boliger fordelt på flyttekæder

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

Kilde: Egne beregninger.

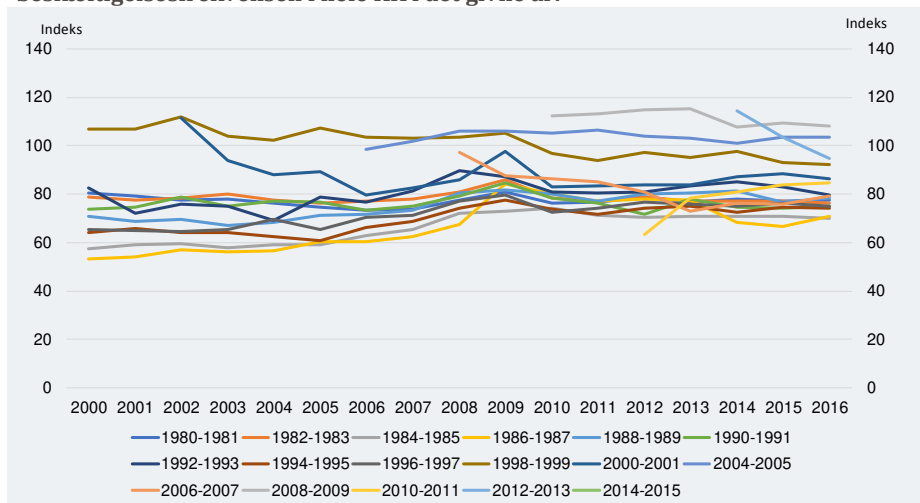
Det ses således, at nye almene boliger frigør flere ledige boliger i København end flytninger i boligmassen i gennemsnit. Mens ca. 2/3-dele af de personer, der flytter ind i en almen bolig, efterlader en tom bolig indenfor kommunens grænser, er det i gennemsnit for alle der flytter ind i en bolig i København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



### Beboersammensætning over tid

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

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

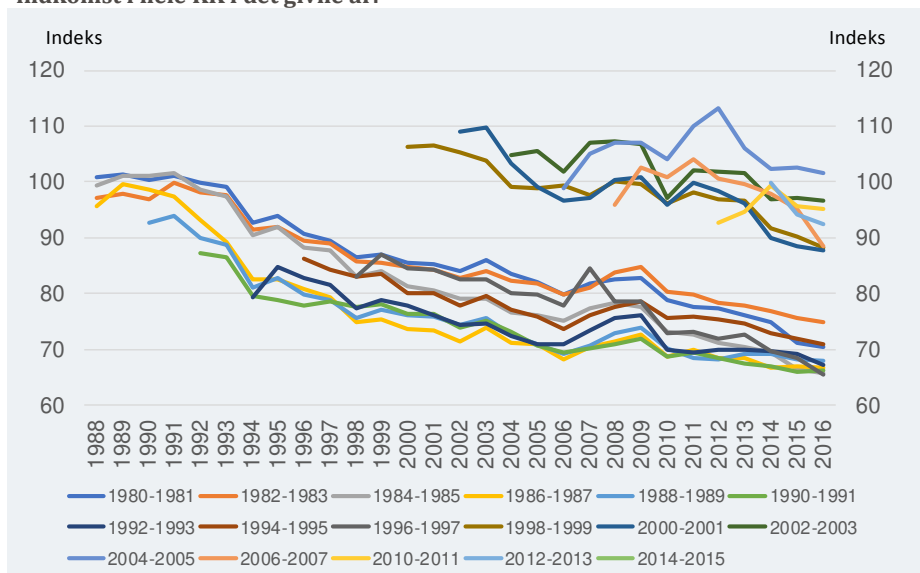


Kilde: DST

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

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

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



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

Kilde: DST

### *Den boligsociale anvisning til almene boliger*

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

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

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

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

### **Delkonklusion**

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

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

#### *Kommunaløkonomiske konsekvenser ved almene boliger*

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

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

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

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

## 6. Boligmassens geografiske spredning i forhold til ejerformer

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

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

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

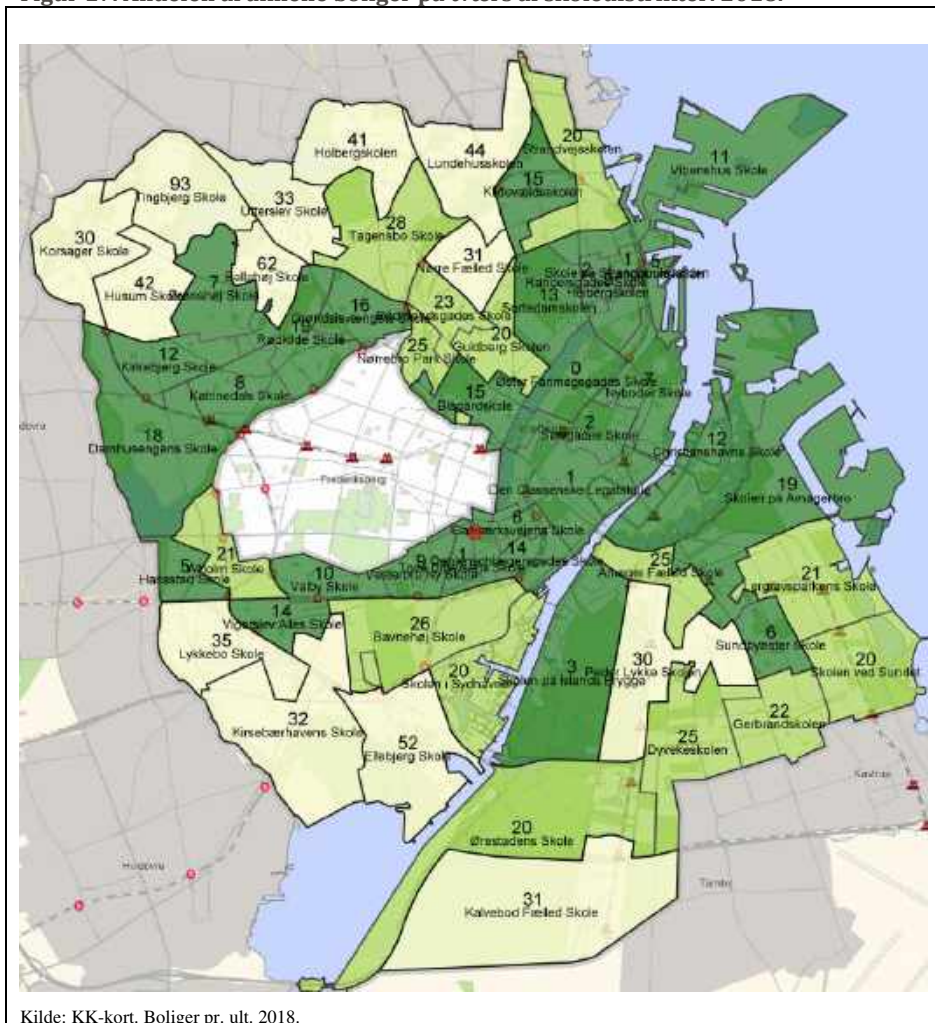
Figur 16. Almene boligafdelinger i København - markeret med grønt.



Kilde: KK-kort

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

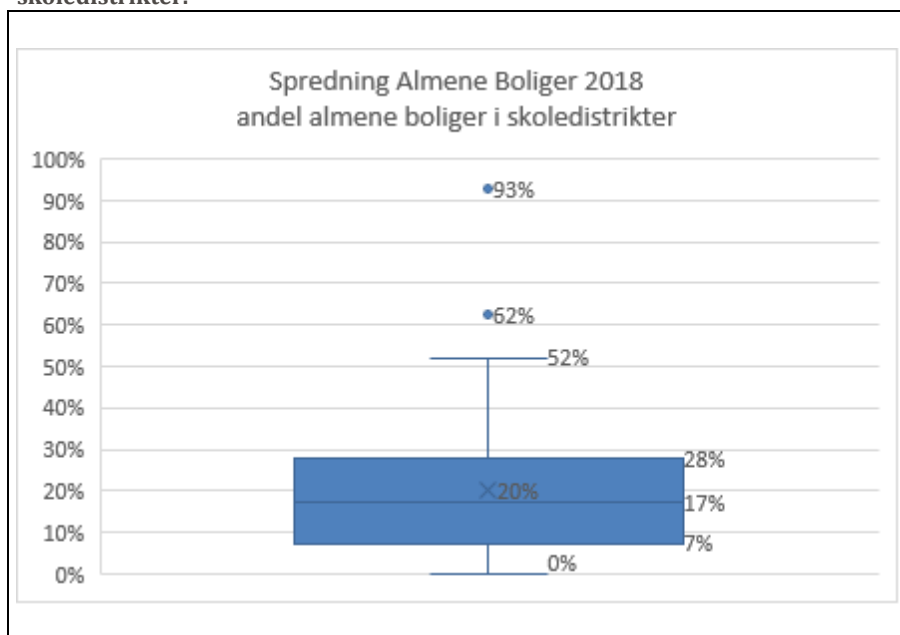
Figur 17. Andelen af almene boliger på tværs af skoledistrikter. 2018.



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

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

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



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

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

#### *Anvendelse af byens skoledistrikter som målestok*

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

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

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

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

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

### **Delkonklusion**

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

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



## 7. Muligheder for at hæve andelen af almene boliger

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

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

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

Arealestimatet for almene byggemuligheder er sammensat af følgende:

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

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

	<b>Samlede byggemuligheder i planperioden (m2)</b>	<b>Estimeret byggemuligheder for almene boliger (m2)</b>
Byudviklingsområder i KP15 (fx uindfriede arealer på Amager Øst)	Ca. 2,6 mio.	294.000
Byudviklingsområder i KP19 (fx dele af Ydre Nordhavn)	Ca. 1,7 mio.	482.000
Eksisterende byområder		157.000
Igangværende byggeprojekter (fx Ørestad Syd)		168.000
<b>I alt</b>		<b>1.101.000</b>

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

*Tre scenarier for at øge andelen af almene boliger*

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

Scenarier:

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

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

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

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

*Scenarie 1. Almene boliger udgør 20 pct. af nybyggeriet*

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

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

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

*Scenarie 2. Almene boliger udgør 25 pct. af nybyggeriet*

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

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

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

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

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

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

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

### **Delkonklusion**

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

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



# Ungdomsbolig- analyse til Kommuneplan 2019



## Indhold

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

## Indledning

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

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

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

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

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

## Økonomiforvaltningens anbefalinger

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

### *Planmæssige anbefalinger:*

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

### *Forslag til lovmæssige initiativer:*

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

### *Øvrige anbefalinger:*

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



## Dækningsgrad

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

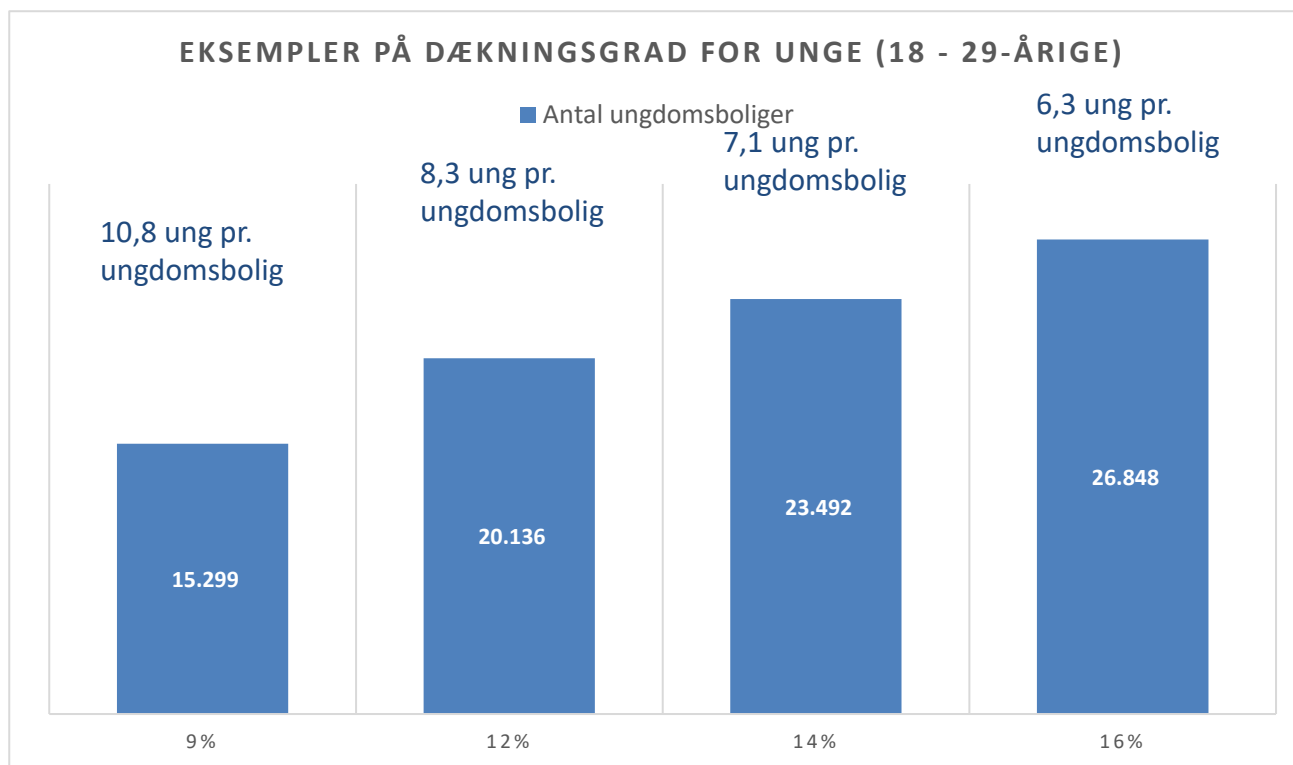
Dækningsgraden kan også beregnes som andelen af ungdomsboliger i forhold til antallet af studerende jf. figur 2. I dag er dækningsgraden eksempelvis ca. 20 pct. hvilket svarer til 4,9 studerende pr. ungdomsbolig, idet der er 15.299 ungdomsboliger til 75.168 studerende jf. figur 2.

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

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

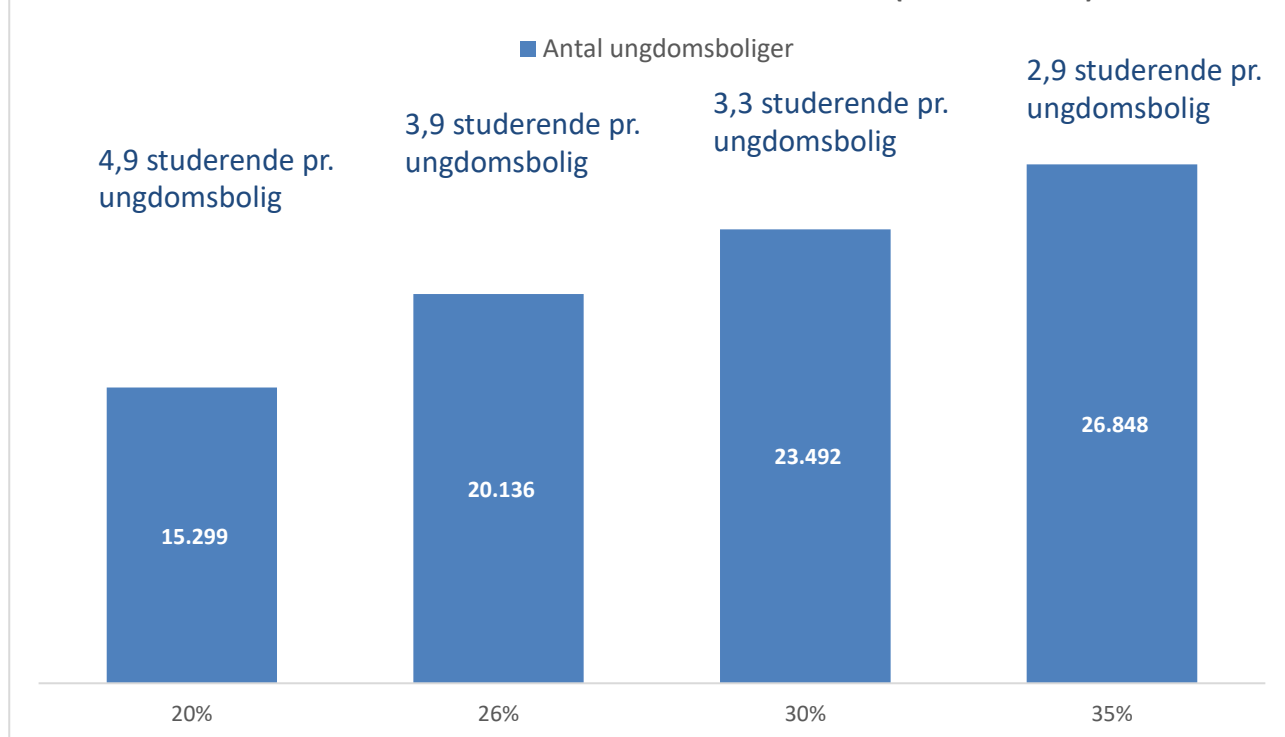
For at øge dækningsgraden til:

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



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

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



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

## Sammenfatning

### *Tilvækst i befolkningen og boligmasse*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

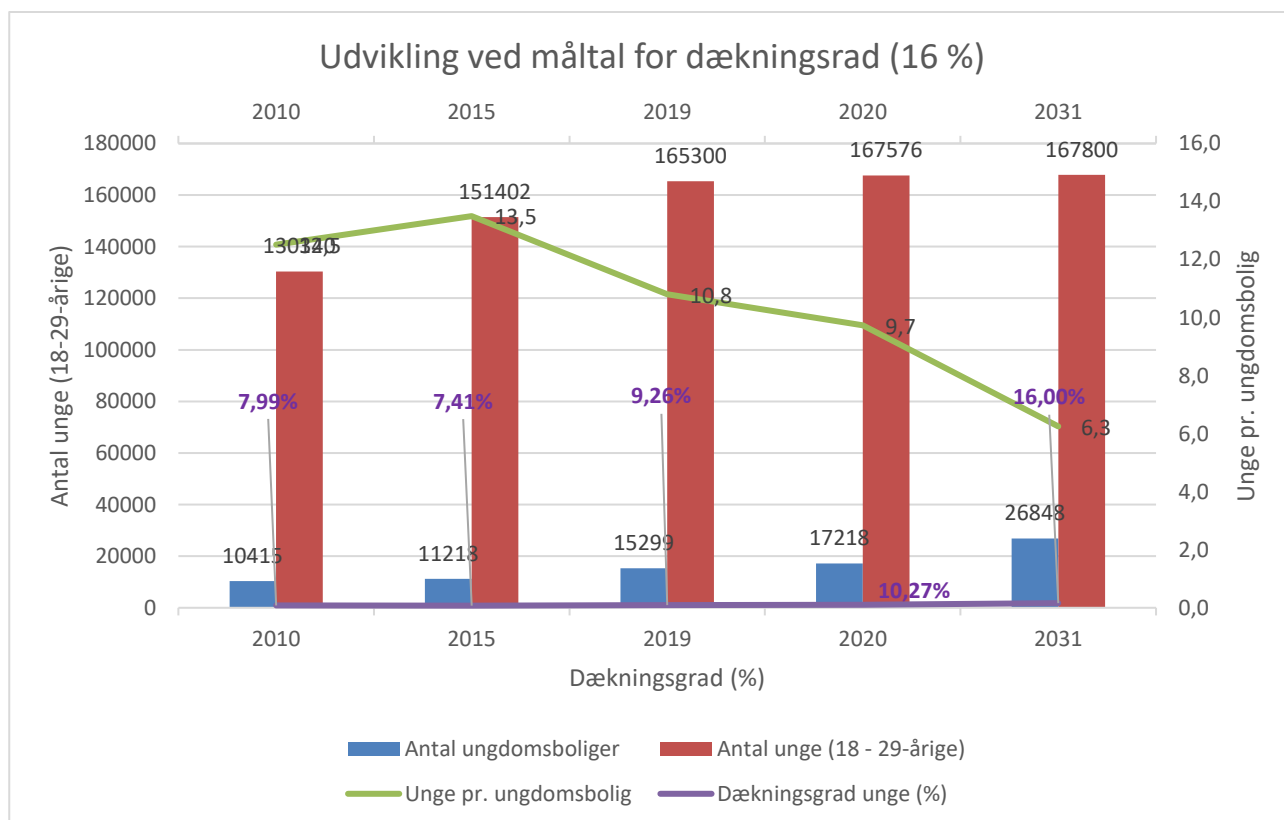
Befolkningstilvæksten koblet med et øvrigt boligmarked, der er blevet mindre tilgængeligt, har sat yderligere pres på at øge dækningsgraden, for at tilvejebringe boliger, som de studerende kan bo i.

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

### Dækningsgrad

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

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



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

### *Bosætningsmønstre*

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

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

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

Som eksempel koster en nybygget almen ungdomsbolig på 35 m<sup>2</sup> i gennemsnit 4.000 kr. pr. måned, mens en nybygget privat ungdomsbolig på 35 m<sup>2</sup> koster ca. 5.000 kr. pr. måned. I gennemsnit koster en almen ungdomsbolig på 35 m<sup>2</sup> i København ca. 3.000 kr. pr. måned.

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

### *Karakteristik af Københavns nye ungdomsboliger*

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

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

Gennemsnitsstørrelsen på en ungdomsbolig er umiddelbart steget over tid – dog i perioden 2010-2016 er det gennemsnitlige antal boligkvadratmeter faldet med 10 m<sup>2</sup> fra 44,8 m<sup>2</sup> i 2010-2011 til 34,8 m<sup>2</sup> opgjort i 2016. Denne tendens bakkes op af andre rapporter, der konkluderer, at de unge ønsker færre personlige kvadratmeter for at få en mindre måned husleje og samtidig flere fælles kvadratmeter som kan danne rammen om et fællesskab som ved kollegier.

## **Metode**

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

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

### Definitioner

- Kollegie- og ungdomsboliger defineres i Kommuneplan 2015 som nyopførte boliger, der er mellem 25 – 50 m<sup>2</sup> (brutto). Der er ikke planmæssigt en forskel på kollegier og ungdomsboliger. Økonomiforvaltningen bemærker, at det også er muligt at etablere boliger under 50 m<sup>2</sup>, som ikke er målrettet studerende, såfremt der er særlige forhold der gør sig gældende.
- I nærværende analyse opereres med målgruppen unge som *antal unge (18 – 29-årige)*. Som udgangspunkt er målgruppen for ungdomsboliger også studerende, idet det antages, at det typisk er studerende i aldersgruppen 18 – 29-årige, der er målgruppen for små ungdomsboliger. 18 – 29-årige studerende antages også at være en lavindkomstgruppe, som i takt med befolkningstilvæksten, har oplevet en ringere tilgængelighed til den øvrige boligmasse. Det bemærkes, at målgruppen for almene ungdomsboliger er unge med særligt behov, og tilvejebringelse af disse understøtter således også boliger til ikke-studerende unge med særligt behov.
- Studerende er som udgangspunkt defineret som personer indskrevet på en fuld uddannelse pr. 1. oktober 2017 (uddannelsesregistret), EKSL. personer registreret med uddannelsesaktivitet som primære beskæftigelse pr. november i den registerbaserede arbejdsstyrkestatistik (RAS). I sidstnævnte indgår bl.a. (men ikke nødvendigvis) udvekslingsstuderende, da de er under uddannelse, men ikke tager en fuld uddannelse i DK.
- I analysen opereres med begrebet kollegie- og ungdomsboliger, som defineret i kommuneplan 2015. Begrebet dækker over almene ungdomsboliger, private ustøttede ungdomsboliger, støttede private ungdomsboliger og støttede selvejende ungdomsboliger, som er opført med hjemmel i forskellig lovgivning og støtteordninger. I analysen uddybes de forskellige ungdomsboligtyper ikke, idet de nyopførte ungdomsboliger består af almene ungdomsboliger og private ustøttede ungdomsboliger. De øvrige ungdomsboligtyper opføres ikke længere grundet ændret lovgivning.

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

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

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

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

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

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

### Afgrænsning

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

### Initiativer

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

#### *Boligstrategi for unge og studerende 2012 – 2015.*

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

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

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

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

### *Mål og rammer i kommuneplanen*

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

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

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

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

### *Almene ungdomsboliger*

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

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

Herudover kan nævnes, at en række boligorganisationer som opfølgning på budget 2003 og senere har forpligtet sig til at ommærke i alt 1.308 små familieboliger til ungdomsboliger. Aftalerne er hæftet op på samtidige tilsagn om nyopførelse af ca. 700 store almene familieboliger. Ved udgangen af i starten af 2019 var 910 familieboliger ommærket til ungdomsboliger. Endelig vedtog borgerrepræsentationen den 10. december 2015 en rammeaftale mellem kommunen og BL's 1. kreds om ommærkning af overskydende ældreboliger til familie- eller ungdomsboliger afhængig af boligstørrelsen. Rammeaftalen er knyttet op på ændringer i almenboligloven, som gjorde det muligt i en treårig periode at søge om ommærkningsbidrag til boliger mellem 50 og 65 m<sup>2</sup>, der blev ommærket midlertidigt til ungdomsboliger i en 10-årig periode. I starten af 2019 var 142 ældreboliger ommærket til ungdomsboliger.



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

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

### *Midlertidige studieboliger*

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

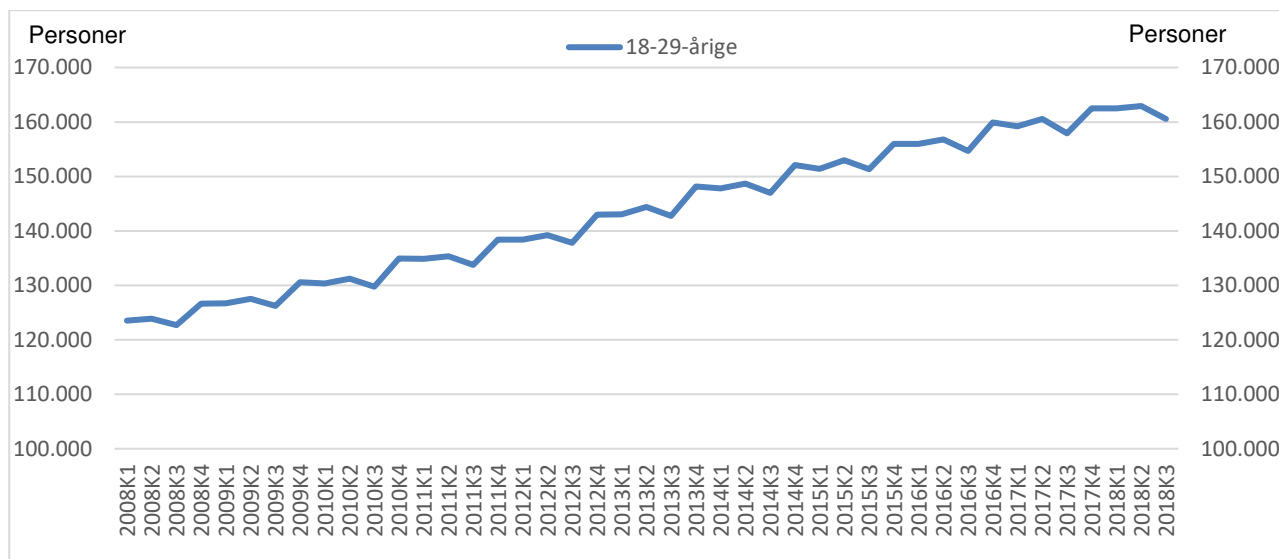
Borgerrepræsentationen godkendte efterfølgende strategi og administrationsgrundlaget for midlertidige studieboliger den 30. november 2017. Strategien og administrationsgrundlaget udlægger rammerne for at Københavns kan få så mange midlertidige studieboliger som muligt, som fungerer som et supplement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

## **Befolkningen**

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

### *Udvikling i befolkningen (18 – 29-årige)*

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

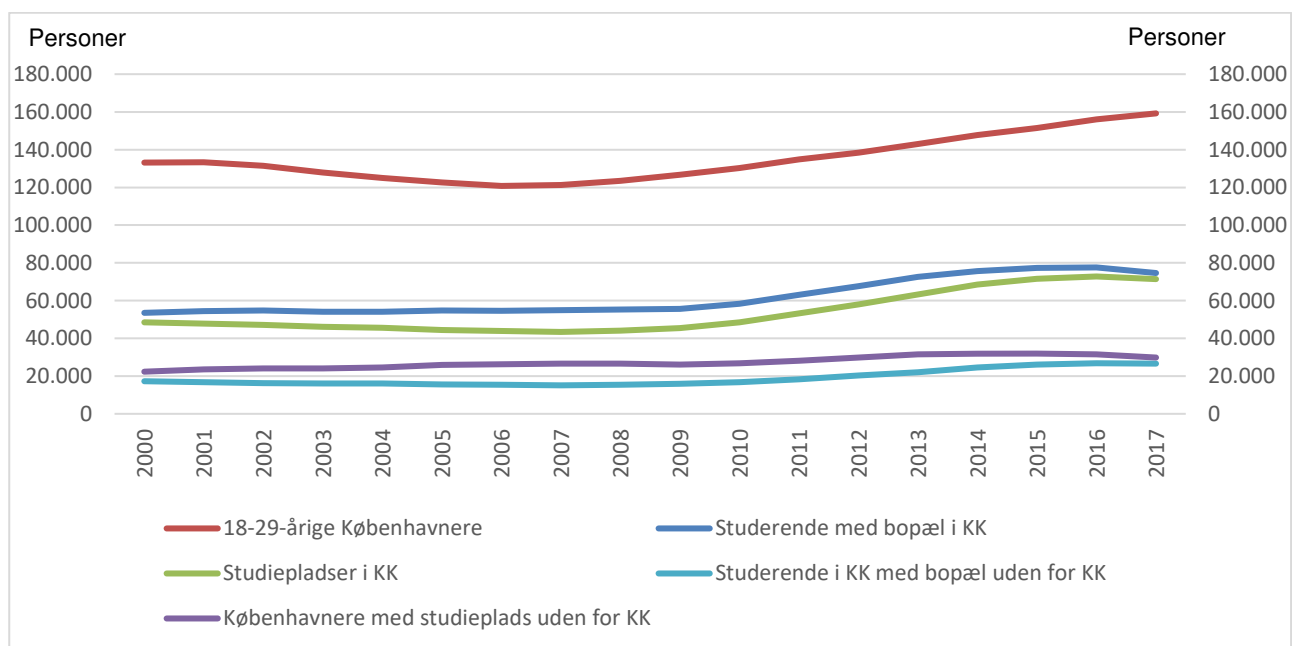


Figur 4: Demografisk udvikling for aldersgruppen 18 – 29 år pr. kvartal. Kilde: Københavns Kommune

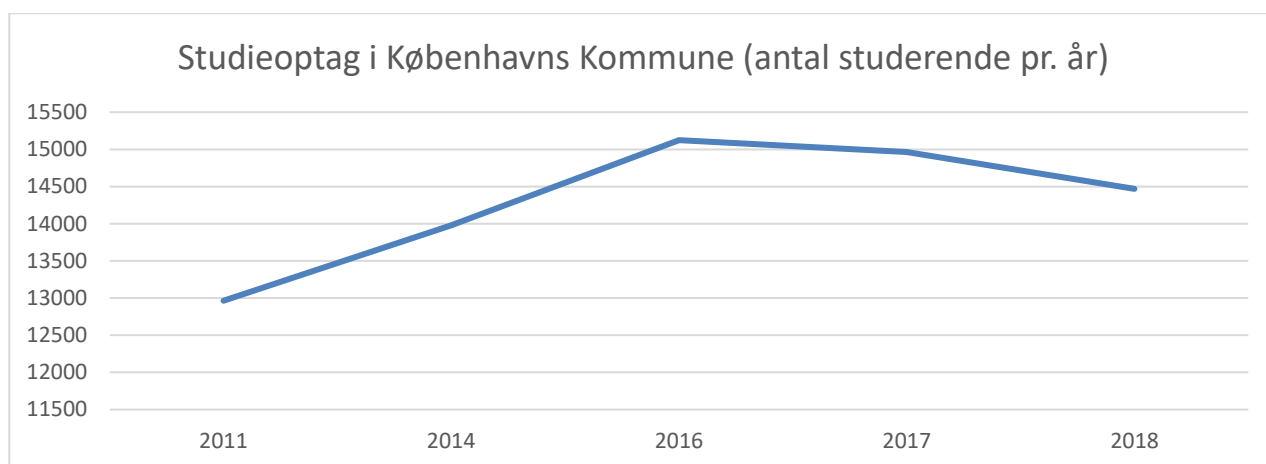
Befolkningstilvæksten for 18 – 29-årige sker typisk omkring 1. og i særlig grad 3. kvartal mens den er negativ i 2. og 4. kvartal, men samlet set er der sket en årlig tilvækst (Figur 1). Tendensen har været den samme i hele perioden og hænger sandsynligvis sammen med, at studieoptaget sker i 1. og 3.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

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

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



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



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

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

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

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

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

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

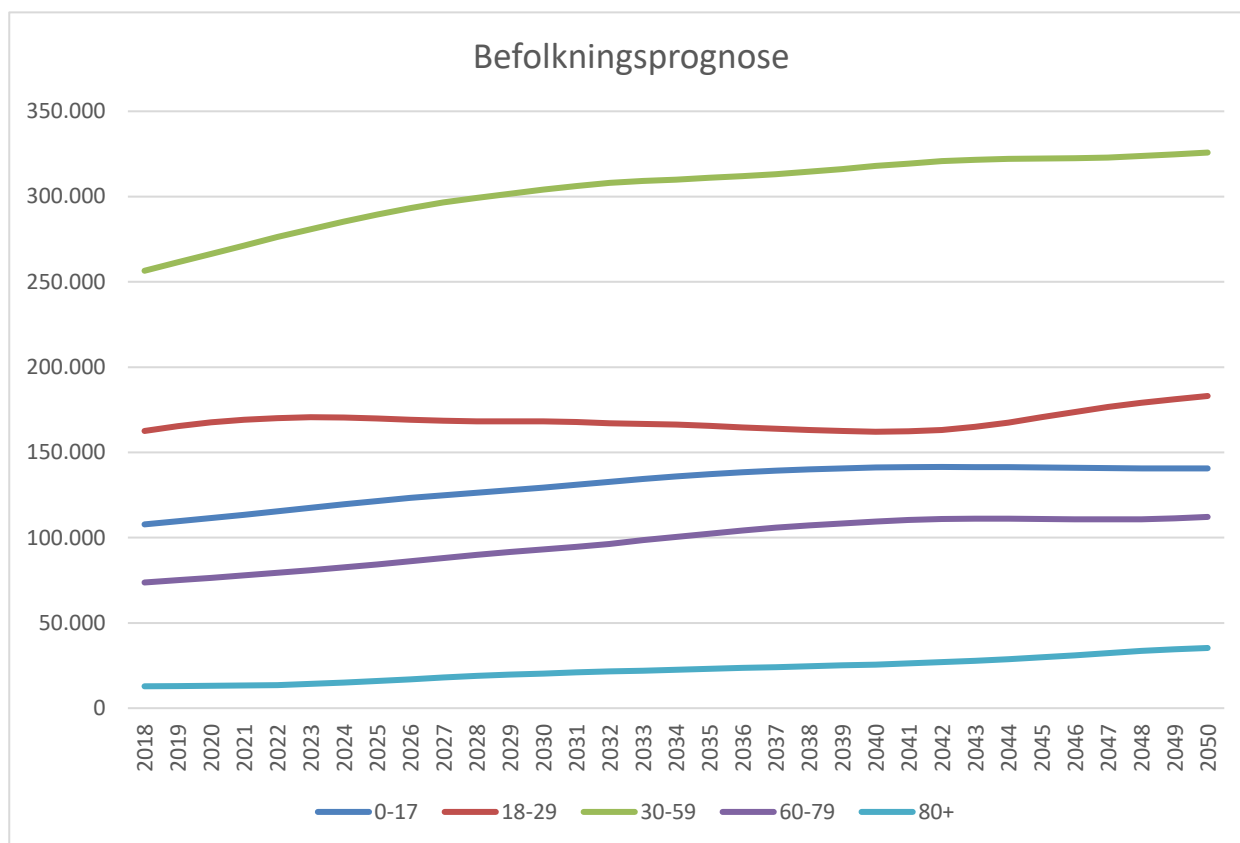
Tendensen er således, at antallet af studerende i København er svagt faldende, mens studerende i København med bopæl udenfor kommunen er stigende, hvilket kan indikere, at det er blevet sværere for studerende at få bopæl i København.

#### *Prognose for tilvækst, studieoptag mm.*

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

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

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



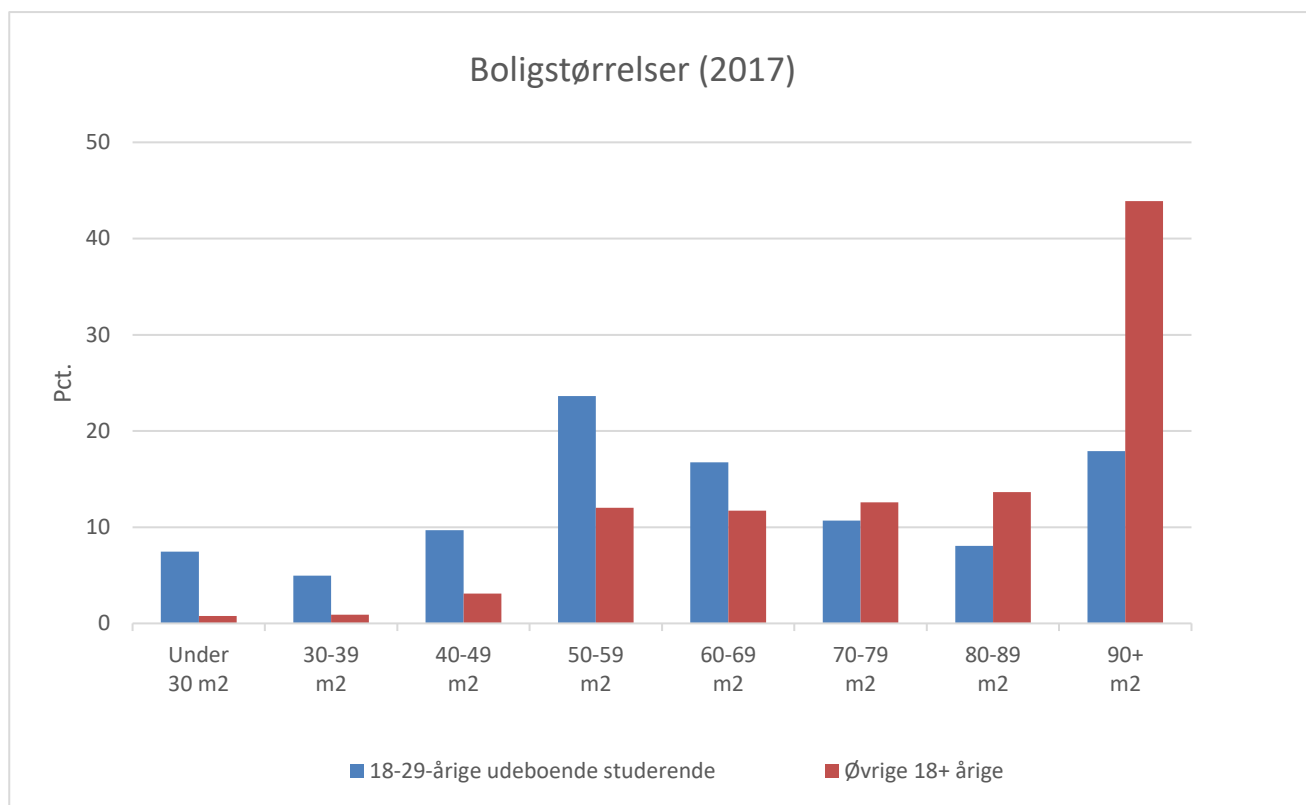
Figur 7: Befolkningsprognose i København. Kilde: Københavns Kommune,

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

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

### Bosætningsmønstre

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



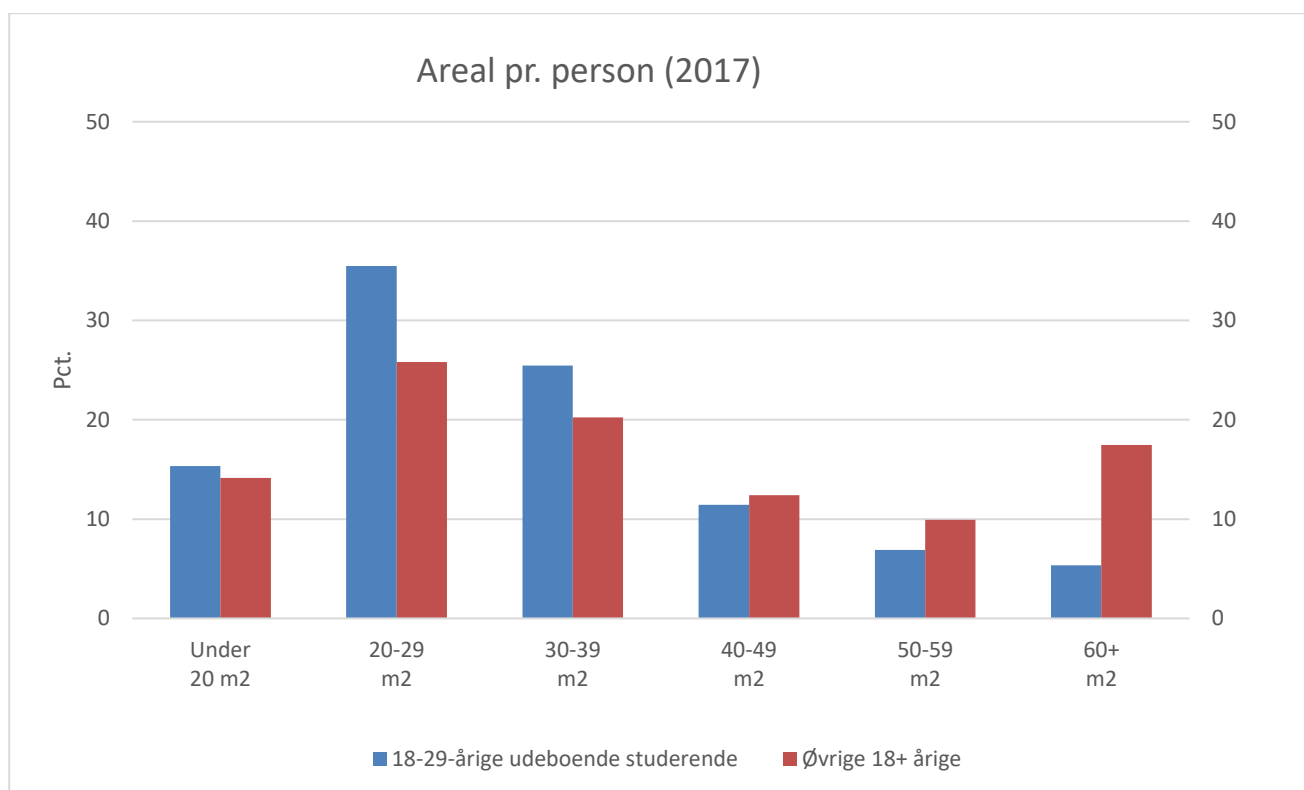
Figur 8: Boligstørrelser beboet af hhv. 18 – 29-årige studerende og øvrige 18+ årige i København. Kilde: Københavns Kommune,

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

### Huslejen har afgørende betydning for boligvalg

Boligens størrelse er en af de ting, de studerende ofte er villige til at gå på kompromis for at holde huslejen nede. I Boligundersøgelsen (2016) blev de studerende således bedt om at vælge foretrukken boligstørrelse på baggrund af deres økonomiske situation og besvarelserne viste, at over 60 pct. ville foretrække en bolig på maksimalt 20 m², hvis boligudgiften kunne holdes på højst 3.200 kr. om måneden<sup>1</sup>. På tilsvarende vis viser Kuben (2016), at 36 % af de studerende højst vil have en månedlig husleje på 2.999 kr. og 44 % højst vil have en månedlig husleje på 3.999 kr. De tilsvarende præferencerne blandt unge, der ikke er studerende, fremgår ikke af materialet.

<sup>1</sup> 2016 priser.



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

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

### Huslejeniveau har betydning på trods af forskellige bolig-præferencer

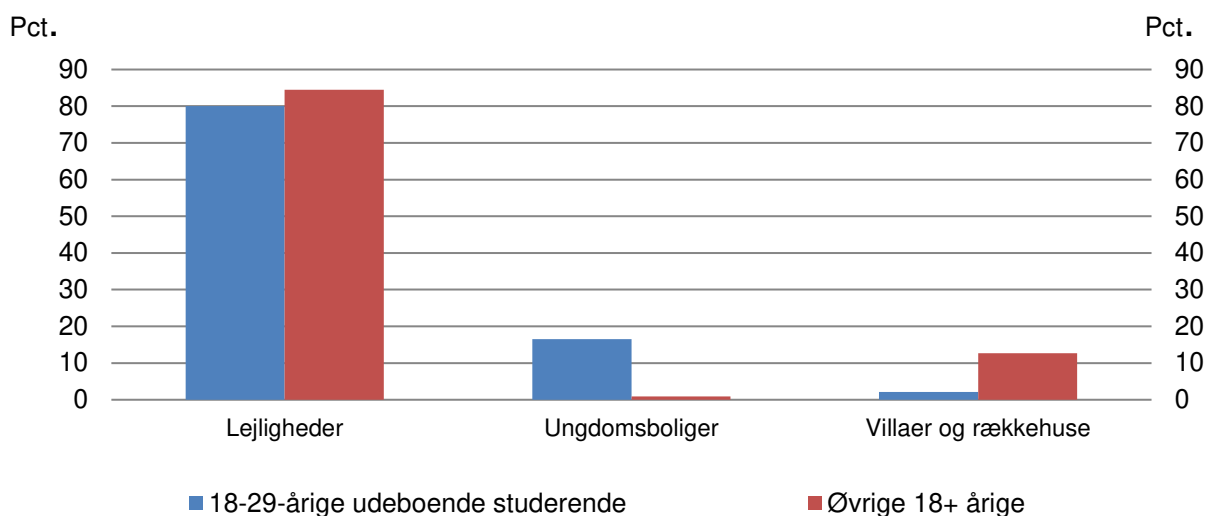
*De unge og studerende udgør ikke én homogen gruppe med samme boligbehov og boligpræferencer, men overordnet har boligudgifterne, naturligt nok, størst betydning for næsten alle unge og studerende. I "Boligundersøgelsen 2016" svarede 98 pct. af de studerende, at prisen var vigtig eller meget vigtig og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

### Mellemstore boliger er mest attraktive

*Både boligens fysiske stand og størrelse har betydning for de unge og studerendes valg af bolig, og særligt mellemstore boliger, typisk på 40-79 m<sup>2</sup> med to eller tre værelser, er attraktive. Adspurgte uden hensyn til boligudgifter og økonomisk råderum er det kun knap en femtedel af de unge og studerende, der foretrækker en lille bolig på 0-40 m<sup>2</sup>. (Epinion 2013)*

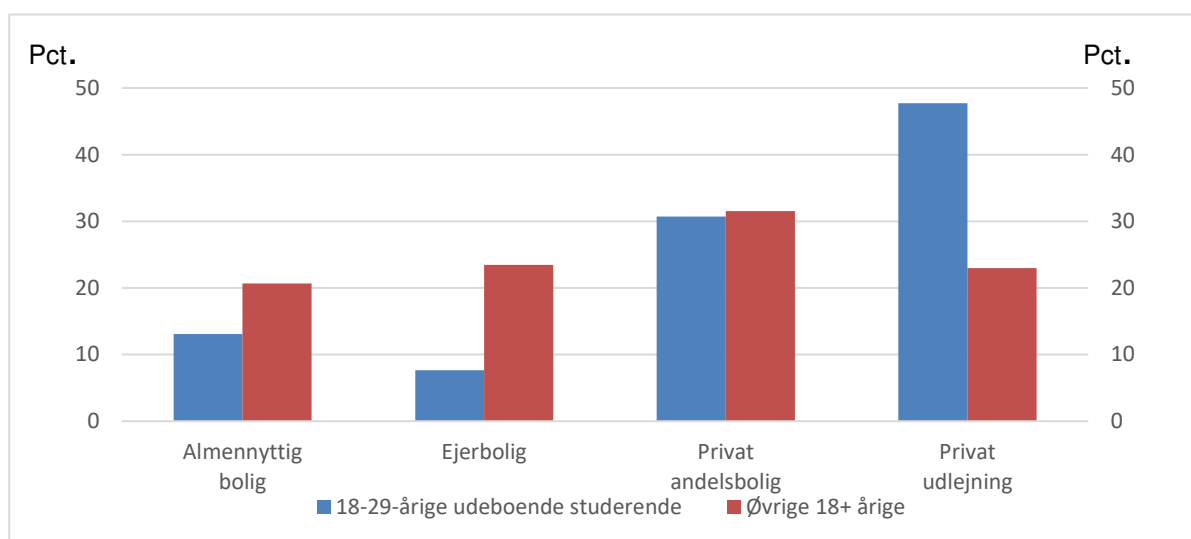
<sup>2</sup> I Epinion (2013) foretrækker 17 pct. af de unge en bolig på 0-40 m<sup>2</sup>. Betragter man udelukkende respondenter, som er under uddannelse, er andelen dog 23 %. I Kuben (2016) foretrækker 17 pct. en bolig med 1 værelse, hvilket typisk vil svare til en bolig på 0-40 m<sup>2</sup>.

## Boligtype



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

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

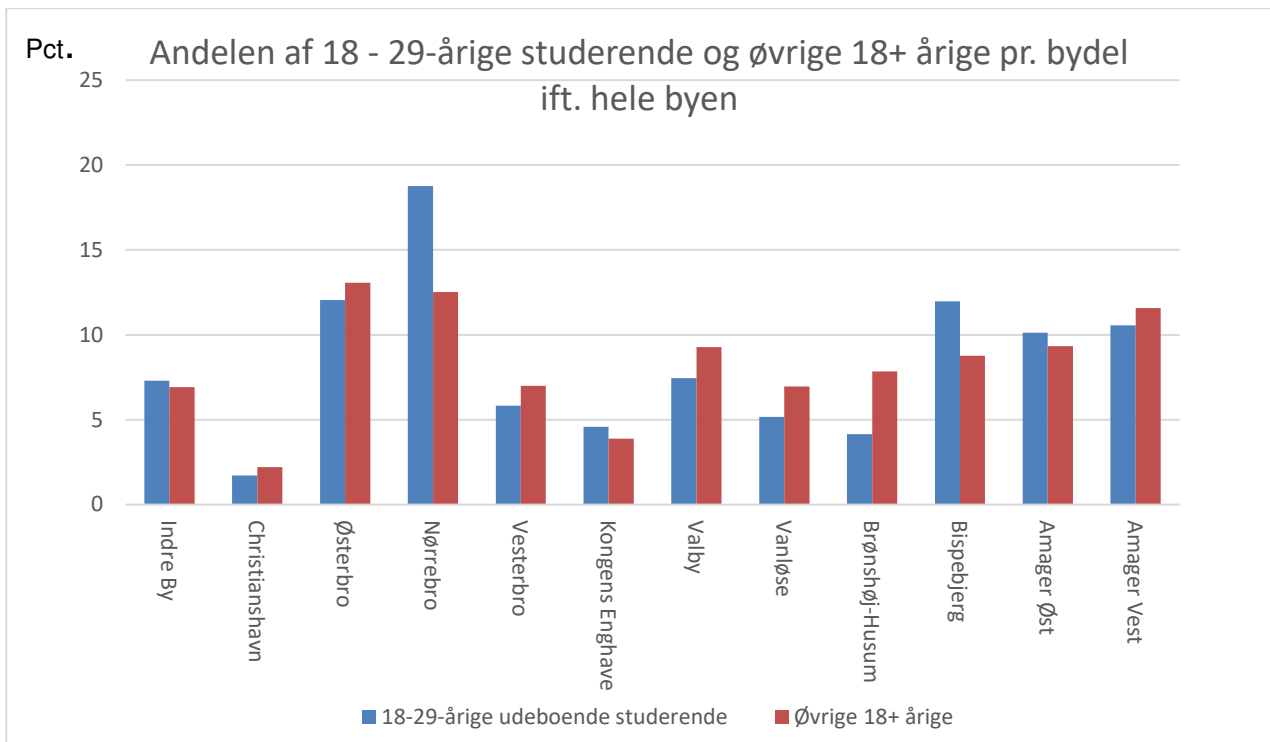


Figur 11: Oversigt over hvilke ejerformer studerende og øvrige 18+ årige bor i.

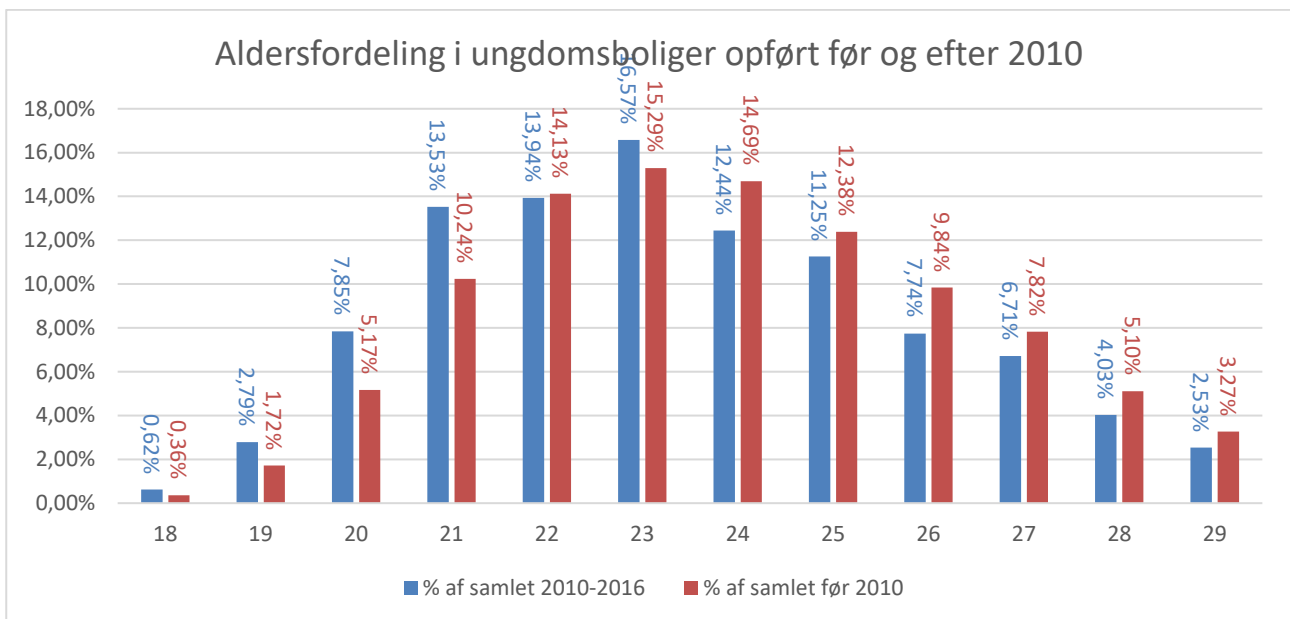
Studerende bor som udgangspunkt i private udlejningsboliger og til en vis grad i private andelsboliger (figur 9). Ift. øvrige 18+ årige er studerende klart overrepræsenteret i private udlejningsboliger, hvor andelen er nogenlunde lige fordelt i andelsboligerne. Studerende er ikke overraskende underrepræsenteret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

## Spredning

Østerbro, Amager Vest og i særlig grad, Nørrebro, har en høj andel af unge og studerende. Nørrebro er samtidig den bydel, hvor der bor flest unge og studerende.



Figur 12: Andelen af 18 - 29-årige studerende og øvrige 18+ årige pr. bydel ift. hele byen. Kilde: Københavns Kommune,



Figur 13: Aldersfordelingen i ungdomsboliger opført før og efter 2010. Kilde: Københavns Kommune

### Delkonklusion

København har oplevet en kraftig befolkningstilvækst af unge i den typisk studieaktive alder (18 – 29). Befolkningstilvæksten betyder, at København har oplevet en stadigt stigende efterspørgsmål på boliger til netop denne målgruppe. Det er dog vigtigt at skelne mellem 18 – 29-årige og studerende i samme aldersgruppe, idet der kan være stor forskel i den enkeltes betalingsevne ift. om personen er studerende eller i job.

Antallet af studerende har også været stigende i København, men ser nu ud til at stagnere og falde en smule. For nogle år siden havde København næsten 10.000 flere studerende end studiepladser. Den forskel ser ud til at falde, og antallet af studerende, der kommer fra andre kommuner er



stigende, mens antallet af studerende i København er faldende, hvilket kan indikere et boligmarked i København, der er blevet mindre tilgængeligt for studerende.

Anskues befolkningstilvæksten kvartalsvis fremgår det også tydeligt, at tilvæksten typisk sker i 1. og 3. kvartal, hvilket sandsynligvis forklares med, at studieoptaget netop sker i disse kvartaler. Særligt omkring 3. kvartal er tilvæksten høj, hvilket betyder et akut pres på boligmarkedet lige netop her. I 2. og 4. kvartal ses en negativ befolkningstilvækst for 18 – 29-årige, hvilket indikerer, at det tager lidt tid før de studerende og unge, der fx er færdige med uddannelse, fraflytter.

På den korte bane ser det ud til, at størstedelen af befolkningstilvæksten for aldersgruppen allerede er forekommet. Prognosen ser ud til at være stigende indtil 2023 hvorefter den forventes at være stabil og endda svagt faldende indtil 2040. Det indikerer samtidig også et forventeligt fald i antal potentielle studerende, som dog forventes at stige igen på lang sigt.

Det bemærkes, at befolkningstilvæksten på trods af stagnationen i aldersgruppen 18 – 29 stadig forventes at stige generelt i København, hvilket fortsat forventes at medføre yderligere pres på det øvrige boligmarked, der ikke udelukkende er reserveret til studerende som fx private andelsboliger og almindelige lejligheder. Et større pres på det øvrige boligmarked vurderes at have betydning for søgningen til boliger, reserveret til unge og studerende.

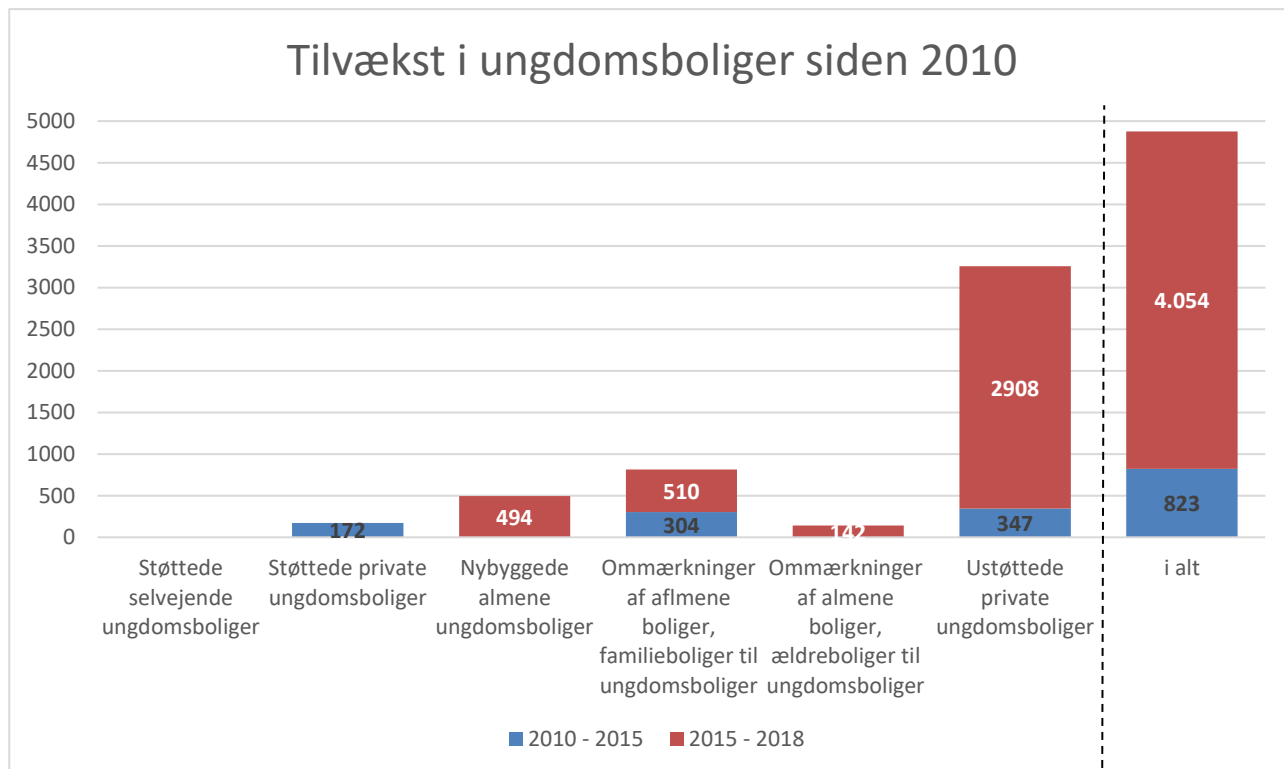
På trods af stagnationen i tilvæksten af studerende og 18 – 29-årige, forventer Københavns Kommune, at boligmarkedet fortsat vil opleves som utilgængeligt for målgruppen, såfremt der ikke opføres tilstrækkeligt mange ungdomsboliger. Den kraftige befolkningstilvækst har medført et stort pres på studie- og ungdomsegnede boliger, som 1- og 2-værelseslejligheder, og pba. befolkningsprognosen generelt forventes det, at der fortsat er behov for boliger reserveret og målrettet denne målgruppe.

Overordnet viser analysen, de studerende som udgangspunkt bor på færre kvadratmeter end øvrige 18+ årige. Analysen viser også, at studerende typisk bor i private udlejningsboliger og alternativt private andelsboliger. Det fremgår også, at ungdomsboligerne, som reserveret og målrettet studerende, også er beboet af studerende.

## Ungdomsboligmassen

I dette afsnit redegøres for, hvor mange og hvor nye ungdomsboliger, der er ibrugtaget og på vej i de kommende år.

### Status på byggeri af ungdomsboliger



Figur 14: Ibrugtagne ungdomsboliger siden 2010. Kilde: Københavns Kommune,

Stigningen i opførelserne og interessen i markedet for ungdomsboligbyggeriet har taget fart de senere år. Siden 2015 har takten for ibrugtagne ungdomsboliger været ca. 1.000 ungdomsboliger årligt inkl. ommærkninger. I perioden 2010 – 2015 er der opført lidt under 1.000 boliger i alt.

De opførte ungdomsboliger har primært været private ustøttede ungdomsboliger. Dette skyldes, at de almene ungdomsboliger, der bliver opført som følge af de 400 mio. kr. der er afsat i grundkapital siden 2013, først begynder at blive færdiggjort nu og i de kommende år.

Pt. er der ca. 1.000 almene ungdomsboliger på vej i konkrete projekter. De resterende almene ungdomsboliger, der opføres som følge af de 400 mio. kr. der er afsat i kommunal grundkapital til ungdomsboliger forventes opført og ibrugtaget i de følgende år. De fremgår ikke af skemaet, fordi alle midlerne ikke er udmøntet i konkrete projekter endnu. Det må således forventes, at byggeriet i de kommende år i høj grad også præges af almene ungdomsboliger.

Derudover skyldes stigningen i antallet af ungdomsboliger ommærkninger af almene ældre- og familieboliger, som også har været et af Københavns Kommunes initiativer for at øge antallet af ungdomsboliger i København.

Det bemærkes også, at der ikke længere opføres støttede selvejende eller støttede private ungdomsboliger fordi den lovgivning med tilknyttede støttemidler, som de er opført efter, ikke længere er gældende.

<b>Antal ungdomsboliger i alt i København pr. 1 oktober 2018</b>	
Støttede selvejende ungdomsboliger	4.700
Støttede private ungdomsboliger	609
Almene ungdomsboliger	3.782
Ustøttede private ungdomsboliger	6.208
<b>I alt</b>	<b>15.299</b>

<b>Heraf ibrugtaget efter 1.1. 2010</b>	
Støttede selvejende ungdomsboliger	0
Støttede private ungdomsboliger	172
Nybyggede almene ungdomsboliger	494
Ommærkninger af almene boliger, familieboliger til ungdomsboliger (1.308-puljen)	814
Ommærkninger af almene boliger, ældreboliger til ungdomsboliger (Rammeaftalen 2015)	142
Ustøttede private ungdomsboliger	3.255
<b>i alt</b>	<b>4.877</b>

<b>Heraf ibrugtaget efter 1.1. 2015</b>	
Støttede selvejende ungdomsboliger	0
Støttede private ungdomsboliger	0
Nybyggede almene ungdomsboliger	494
Ommærkninger af almene boliger, familieboliger til ungdomsboliger (1.308-puljen)	510
Ommærkninger af almene boliger, ældreboliger til ungdomsboliger (Rammeaftalen 2015)	142
Ustøttede private ungdomsboliger	2.908
<b>i alt</b>	<b>4.054</b>

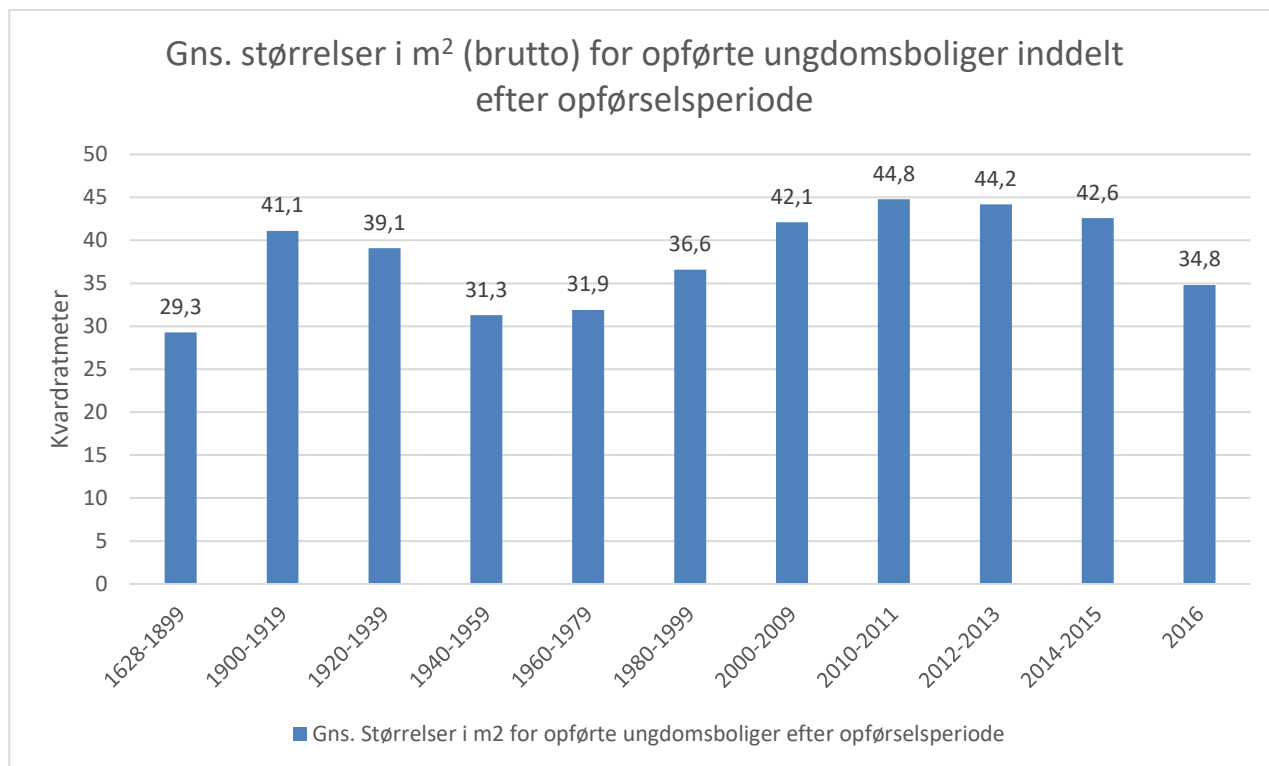
<b>Antal ungdomsboliger på vej</b>	
Støttede selvejende ungdomsboliger	0
Støttede private ungdomsboliger	0
Nybyggede almene ungdomsboliger	1.010
Ustøttede private ungdomsboliger	2.516
<b>i alt</b>	<b>3.526</b>

Siden 2010 er der tilvejebragt 4.877 ungdomsboliger, hvoraf ca. 4.054 er tilvejebragt siden 2015 svarende til ca. 1.000 ungdomsboliger årligt. Der er i alt ca. 15.300 ungdomsboliger i Københavns Kommune. Kommuneplan 2015 indeholdt en målsætning om at få tilvejebragt 6.000 ungdomsboliger frem mod 2027.

Med den nuværende interesse i markedet for ungdomsboligbyggeri og takt for opførte ungdomsboliger på ca. 1.000 boliger om året, forventes målsætningen i Kommuneplan 2015 at blive indfriet allerede i 2020.

I alt er der 3.526 ungdomsboliger på vej i konkrete projekter med endnu flere på vej, som dog ikke er en konkretiseret fase endnu.

## Boligstørrelser



Figur 15: Gennemsnitlige boligstørrelser for ungdomsboliger opført historisk i København. Kilde: Københavns Kommune,

Hvis man ser historisk på de gennemsnitlige boligkvadratmeter i ungdomsboligbyggerierne er det gennemsnitlige antal kvadratmeter steget. Men hvis der ses isoleret på perioden 2010-2016 er det gennemsnitlige antal boligkvadratmeter faldet med 10 m<sup>2</sup> fra 44,8 m<sup>2</sup> i 2010-2011 til 34,8 m<sup>2</sup> opgjort i 2016.

Der er sket et væsentligt fald i de gennemsnitlige kvadratmeter for ungdomsboligerne på 10 m<sup>2</sup> over en 6-årig periode fra 2010-2016 (figur 10). Dette kan skyldes flere faktorer som højere bygge- og boligpriser, men også et øget fokus på fællesskabende arealer i ungdomsboligbyggerierne.

Ved besigtigelserne af de undersøgte ungdomsboligprojekter der er undersøgt i forbindelse med denne analyse, har ejendomsudviklerne af nogle af projekter indikeret, at der fra investorernes side er et øget fokus på de driftsmæssige fordele, der kan opnås ved et øget fællesskab i ungdomsboligbebyggelserne. Det betyder, at der er øget fokus på mindre private kvadratmeter og større fælles kvadratmeter samt øget fokus og efterspørgsel på viden om, hvordan målgruppen bruger bolig og bygning. Delanalysen tyder på, at et øget fællesskab har en positiv betydning for trivsel og friflytningsprocent.

## **Kvaliteten af opførte ungdomsbolig siden 2010**

### **– en undersøgelse af fem ungdomsboligprojekter etableret efter 2010**

Teknik- og Miljøforvaltningen har udarbejdet en delanalyse (bilag 1) som evaluerer kvaliteten af ungdomsboliger (små boliger) baseret på besigtigelse af fem ungdomsboligprojekter opført efter 2010. De fem projekter repræsenterer både almene og private projekter samt nybyggeri og ombygning.

I forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2015 blev det besluttet, at *"Det store antal ungdomsboliger, der bygges i disse år, giver anledning til, at vi frem mod Kommuneplan 2019 ser på kvaliteten af disse boliger..."*

Der er tre niveauer i delanalysen: bebyggelsen, boligen og byen.

#### Bebyggelsen

*Friarealer udenfor:* Kvaliteten af friarealerne i de besigtigede ungdomsboligerne varierer. Disponeringen og udformningen af cykelparkering samt miljøstation/affaldshåndtering er med til at påvirke kvaliteten af friarealerne, herunder særligt mulighederne for, at beboerne kan opholde sig uden for og derved også rammen for, at der etableres fællesskaber på tværs. Kvaliteten i forhold til indretning, materialer og den oplevelsesmæssige værdi er generelt større i de private projekters friarealer end de almene projekter. I flere af de besigtigede projekter dominerer både cykelparkering og affaldshåndtering karakteren, og der er således begrænset plads til og mulighed for ophold for beboerne.

*Parkering:* Besigtigelserne viste, at en stor del af de etablerede bilparkeringspladser til projekterne er ubenyttede.

*Fællesarealer indenfor:* Fællesarealerne indenfor giver ligesom friarealerne udenfor rum til fællesskab i ungdomsboligerne. Gennemgående for de besigtigede projekter er, at overfladernes materialer, farver, udformning mv. har stor betydning for kvaliteten og oplevelsen af fællesarealerne. De besigtigede projekters fællesarealer havde hhv. flere mindre fællesarealer med forskellige funktioner som bl.a. fælleskøkken, tv-rum, fitness rum, bordtennis rum, vaskeri mm. og et enkelt større fællesområde, hvor flere funktioner blev samlet.

#### Boligen

Delanalysen viser, at den generelle kvalitet af de fem besigtigede ungdomsboliger, bliver påvirket væsentligt af kvaliteten af lysindfald og materialer samt rummets geometri og planlayout. Det har stor betydning for, hvordan boligen opleves, både positivt og negativt. Prioritering af indretning og materialevalg samt disponering af funktionerne i de enkelte boliger, giver en overordnet bedre kvalitet af de små boliger. Fx kan gangarealer minimeres og med fordel benyttes som betjeningsareal til køkken og bad/toilet. Hertil kommer, at altaner i boligen får boligen til at virke større og giver mulighed for direkte adgang til ophold udenfor og interaktion med det større fælles friareal.

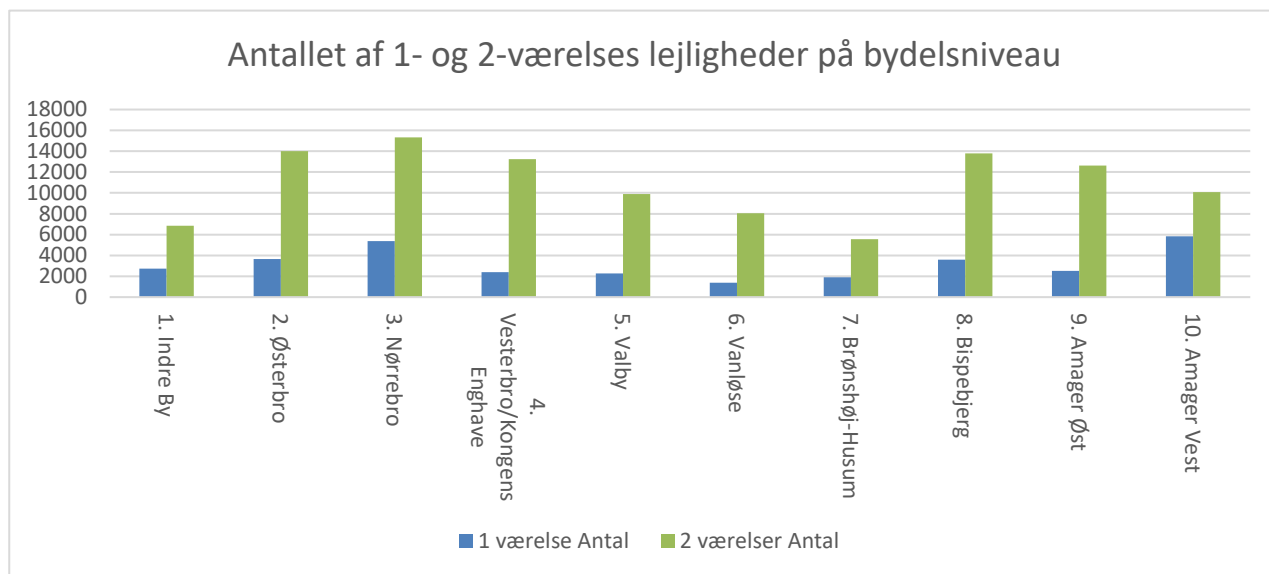
#### Byen

Delanalysen viser, at den kontekst, bygningen indgår i, særligt i de udsatte boligområder, kan spille en stor rolle i udviklingen af projektet. Nogle projekter har aktivt inddraget nærmiljøet i udviklingen af bebyggelsen og friarealerne, for at styrke tilknytningen til stedet.

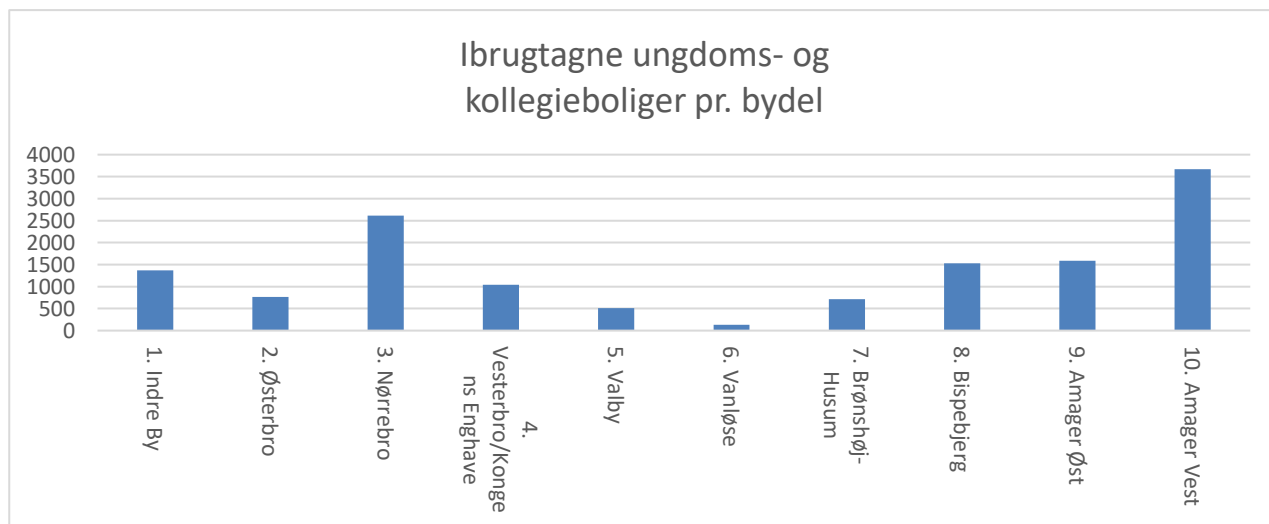
## Geografisk spredning

Det fremgår af kortet over fordelingen af ibrugtagne ungdomsboliger og ungdomsboliger på vej, at de er koncentreret primært i brokvartererne og i de nye byudviklingsområder (figur 12).

Sammenlignes der med antallet af 1- og 2-værelses lejligheder, fremgår det, at de nye ungdomsboliger etableres både i områder med relativt mange 1- og 2-værelses lejligheder som Nørrebro og Vesterbro, men også i områder, hvor der ikke er så mange som Valby og Indre by (figur 11).



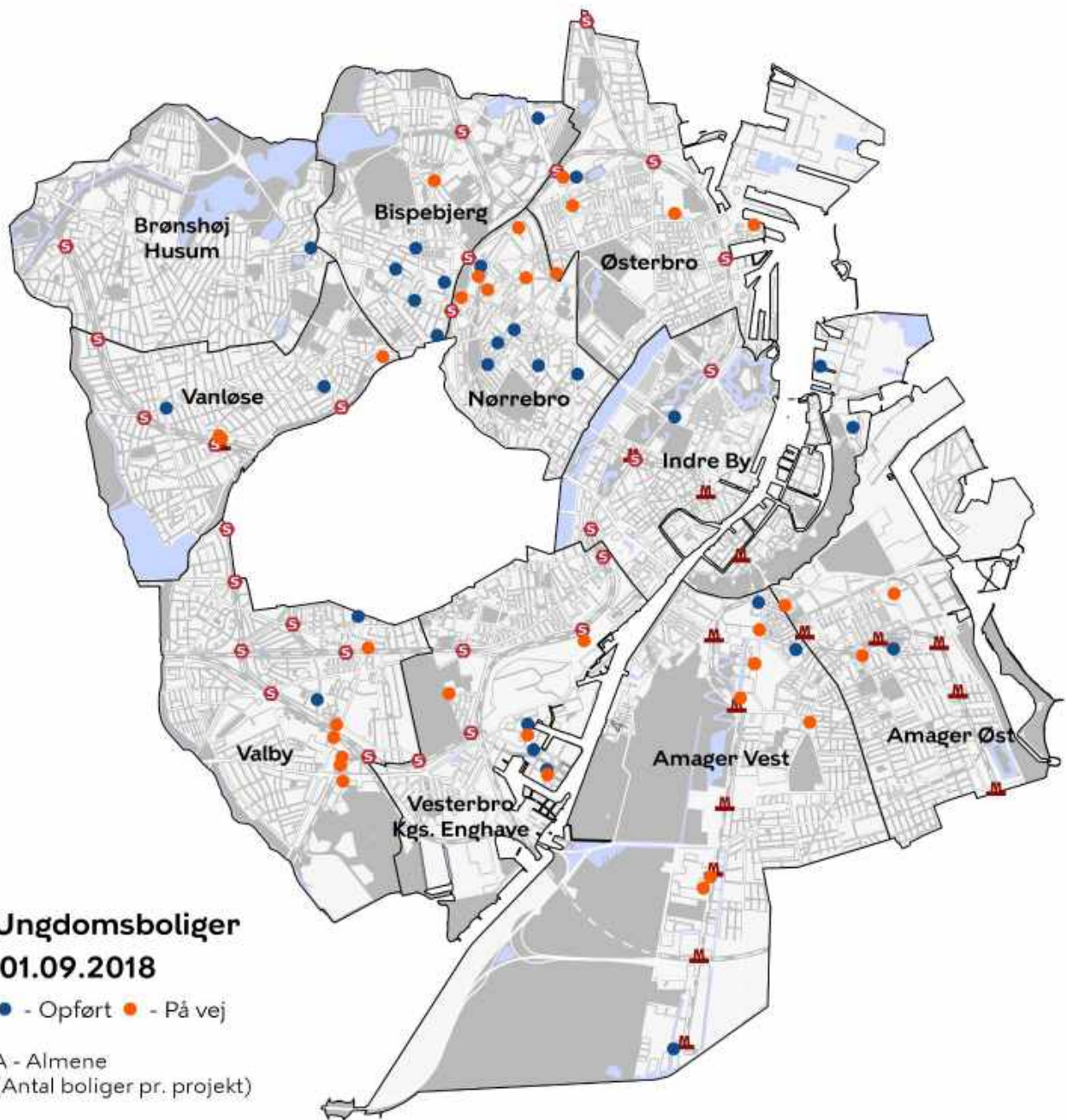
Figur 16: Antallet af 1- og 2-værelses lejligheder på bydelsniveau. Kilde: Københavns Kommune,



Figur 17: Ibrugtagne ungdomsboliger pr. bydel. Kilde: Københavns Kommune,

### Beliggenhed er en vigtig faktor for boligvalg

Udover prisen er beliggenheden i nærheden af studie og/eller arbejde er også en meget vigtig faktor for de unge og studerende, bl.a. fordi det kan være dyrt at pendle. Boligen skal også helst ligge tæt på butikker og aktiviteter (Kuben, DSK, ØKF). En undersøgelse blandt studerende i Aalborg viste dog, at kun ca. en fjerdedel af de unge hellere ville gå på kompromis med huslejen end beliggenheden (Kuben, 2016).



## Ungdomsboliger 01.09.2018

● - Opført ● - På vej

A - Almene  
(Antal boliger pr. projekt)

### Indre By

CPHVillage (84)  
BaseCamp Sølvgade (463)  
Margretheholm (84)

### Østerbro

A - Lersø Park Allé (161)  
Borgervænget (22)  
Hans Knudsens Plads (153)  
Kristineberg (65)  
Nordhavn (277)  
Teatergrunden (225)

### Nørrebro

A - Dagmargården (81)  
A - Heimdalsgade (18)  
A - Mjølnerparken (46)  
A - Samuels Kirke (32)  
Borgmestervangen (521)  
Collegium Juris (48)

Haddinghus (Rovsingsgade) (118)  
Husumgade 44 (56)  
Sigurdsgade (65)  
Sjællandsgade FSB afd 2222 (4)  
Tagensvej 135-137 (210)

### Vesterbro-Kgs. Enghave

A - Teglholmen (7)  
A - Vestre Teglgade (76)  
Bavnehøj Allé (40)  
Kaktustårnene (500)  
Lemvig Møller og Munck grunden (69)  
Støberigade 10(8) (225)  
Teglholmegade 36 (91)

### Valby

A - Valby Idrætspark/Vinkelhuset (139)  
F.L. Smidth (228)  
Hotel Rossini (88)  
Poppelstykket 12 (109)  
Poppelstykket 8 (361)

Ramsingsvej (85)  
Søndre Fasanvej 90 (92)  
Torveporten (450)

### Vanløse

A - Vanløse Galleria (10)  
Godthåbsvej (61)  
Tandrup Kollegiet (28)  
Rabarbervej (71)  
Vanløse Allé (43)

### Brønshøj-Husum

Brønshøj Campus (57)

### Bispebjerg

Frederiksborgvej (68)  
Glentevej 10 (67)  
Lyngbyvej 172 (72)  
Lærkevej (79)  
Provstavej (131)  
Rebslagervej 8-16 (76)

Peter Rørdams Vej (35)

### Amager Øst

A - Rødegård (Øresundsvej) (35)  
Holmbladsvænge (87)  
Strandlodsvvej (37)  
Øens Kollegium (24)

### Amager Vest

A - Bella Kvarter / BF 6 (10)  
A - Bella Kvarter / BF 6 (171)  
A - Bella Kvarter / BF 17 (11)  
A - Faste Batteri (97)  
A - IT-grunden (Artillerihuset) (125)  
A - Rigsarkivgrunden (251)  
A - Øselsgården (110)  
Englandsvej (29)  
IT-grunden (Artillerihuset) (289)  
Robert Jacobsen Kollegiet (120)  
Ved Mønten (173)

## De store byer og central beliggenhed er en central faktor

Ifølge tilflytterundersøgelsen er storbylivet og byens tilbud en vigtig forudsætning for de københavnske unges valg af bopæl. De vælger bl.a. at bo i København fordi de ønsker byliv, aktivitet, caféer, natteliv og sociale netværk. Størstedelen foretrækker at bo centralt, gerne i brokvartererne med let tilgængelighed til byens tilbud og gode muligheder for at cykle. De unge finder det også vigtigt at bo et sted, hvor de kan realisere og udfordre sig selv, om mange unge vælger ikke blot København pga. studierne – også karrieremulighederne har stor betydning.

### Dækningsgraden for ungdomsboliger

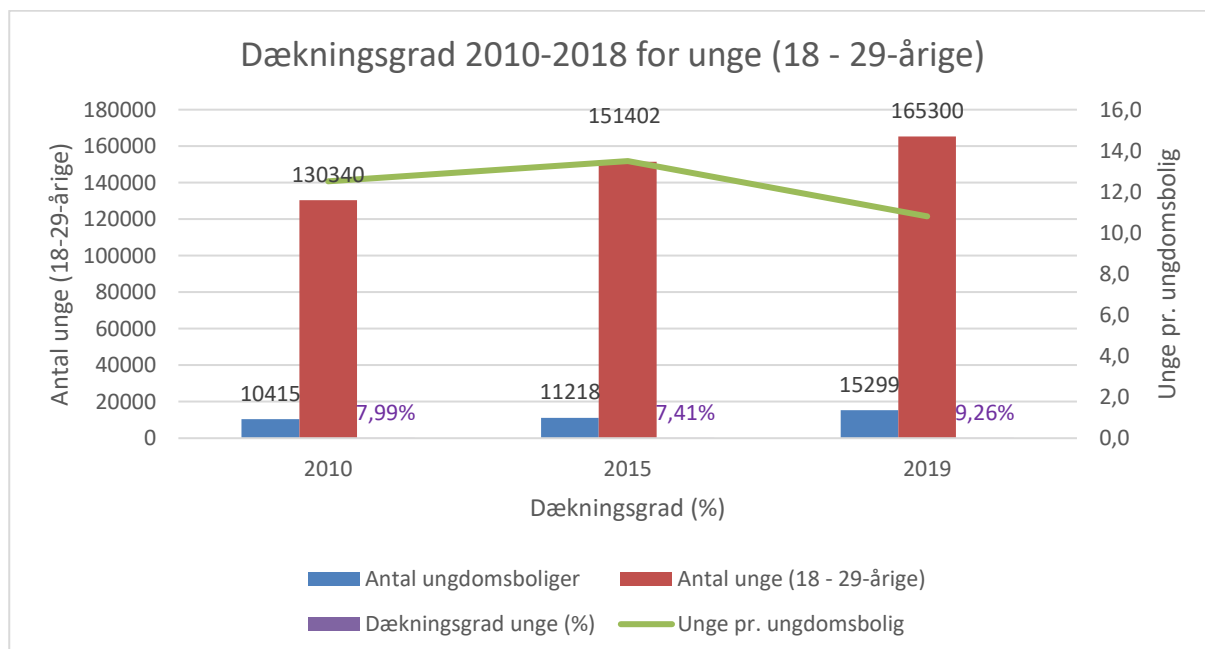
Dækningsgraden er et udtryk for, hvor stor en del af befolkningen (18 – 29-årige), hvis boligbehov dækkes af ungdomsboliger. Jo større dækningsgrad, jo færre ung pr. bolig. Er dækningsgraden fx 100 pct. svarer det til én ungdomsbolig pr. ung.

Dækningsgraden for ungdomsboliger er i København steget fra ca. 8 pct. svarende til 12,5 unge pr. ungdomsbolig i 2010 til ca. 9 pct. svarende til 10,8 unge pr. ungdomsboliger i 2019<sup>3</sup>.

I den mellemliggende periode fra 2010 til 2015 har der været et fald i dækningsgraden. Det skyldes, en kraftig vækst i antal unge mellem fra 18 og 29 år, og at ungdomsboligbyggeriet ikke havde taget helt fart i den pågældende periode.

Fra 2015 til 2019 er dækningsgraden igen øget. Det skyldes, at ungdomsboligbyggeriet i den periode for alvor tog fart, hvor der i perioden blev tilvejebragt ca. 4.000 ungdomsboliger.

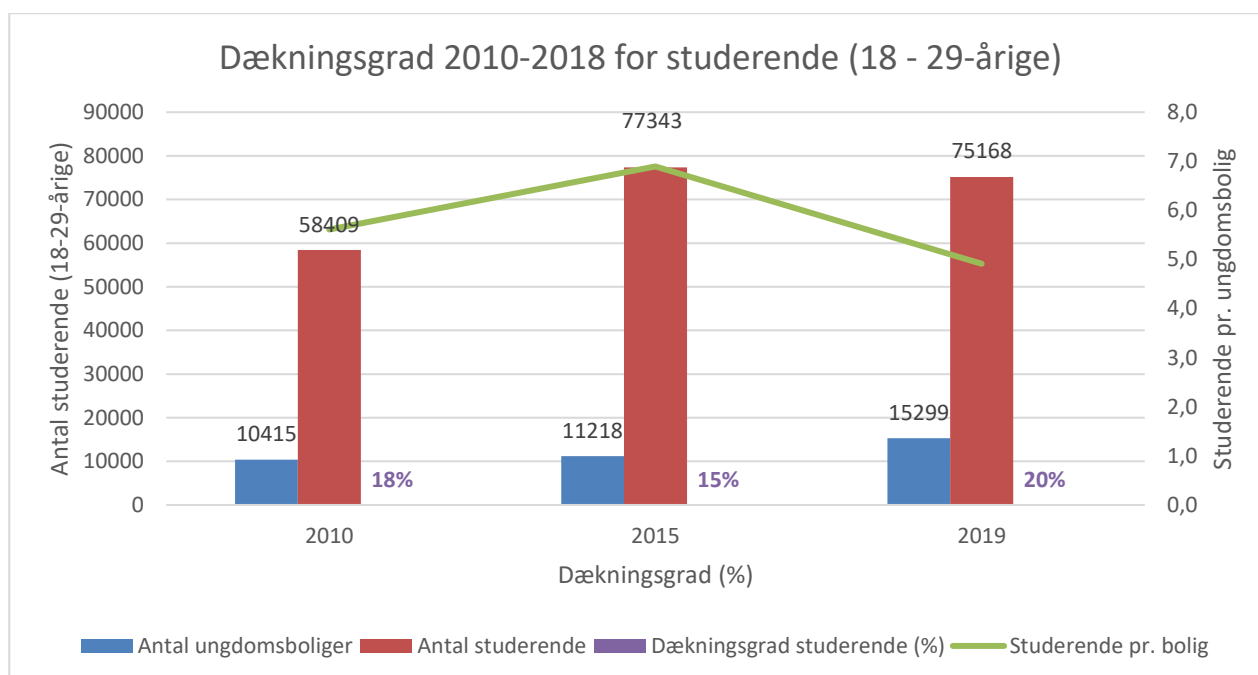
Såfremt dækningsgraden blev beregnet ud fra antallet af studerende og ikke unge mellem 18-29 år generelt, ville dækningsgraden være højere i København, som det fremgår af figur 18. Beregnes dækningsgraden i 2019 for studerende er den ca. 20 pct.



Figur 18: Udviklingen i dækningsgraden for unge (18 – 29-årige) 2010 – 2018. Kilde: Københavns Kommune,

<sup>3</sup> Opgjort januar 2019





Figur 19: Figur 20: Udviklingen i dækningsgraden for studerende (18 – 29-årige) 2010 – 2018. Kilde: Københavns Kommune,

### Dækningsgraden i de større danske uddannelsesbyer

Med udgangspunkt i tal fra svar fra folketingets boligudvalg i 2016 (Spørgsmål nr. 650, J. nr. 2017-4441) har Århus Kommune udarbejdet en tabel over dækningsgraden for studieboliger i Danmarks større uddannelsesbyer pr. 1. 1. 2017.

Det bemærkes, at Århus Kommune har udregnet dækningsgraden ved forholdet mellem antal studerende og antal studieboliger. I Københavns Kommune udregnes dækningsgraden ved forholdet mellem 18 – 29-årige og antal ungdomsboliger.

	Studiepladser	Studerende med bopæl	Studieboliger	Dækningsgrad pr. studieplads
København	72096	68718	12382	17,2%
Frederiksberg	18913	9353	1464	7,7%
Lyngby-Taarbæk	13022	3116	1545	11,9%
Roskilde	13190	3431	2349	17,8%
Odense	27174	19972	5089	18,7%
Aarhus	48644	41670	12255	25,2%
Aalborg	24387	19786	7215	29,6%
Øvrige	47792	99176	31819	66,6%

### Prognose for opførte ungdomsboliger

Det forventes, at takten på ca. 1.000 ibrugtagne ungdomsboliger årligt fortsætter. Der er ca. 3.526 både private og almene ungdomsboliger på vej eksklusiv yderligere ommærkninger af almene familie- og ældreboliger på den relativt korte bane.

Københavns Kommune oplever fortsat en stor interesse for at investere i og etablere private udstøttede ungdomsboliger. Derudover har Københavns Kommune selv afsat 400 mio. kr. til 3.350 almene ungdomsboliger. Såfremt der i de kommende år afsættes endnu mere grundkapital på budget til almene ungdomsboliger, forventes dette tal at stige.

## *Delkonklusion*

Siden 2015 har der været en væsentlig stigning i antal opførte ungdomsboliger med ca. 1.000 ungdomsboliger tilvejebragt årligt. Med 400 mio. kr. afsat i grundkapital til ca. 3350 almene ungdomsboliger flere private ungdomsboliger på vej med en stadigt stigende interesse i markedet, er der stadig mange på vej. Ungdomsboligerne koncentrerer i visse bydele og omkring stationerne, som retningslinjerne i kommuneplanen forudsætter.

Udviklingen i CIU's venteliste indikerer, at efterspørgslen på ungdomsboliger er vokset på trods af en stigning i byggeriet. Også udenfor København er tendensen for søgningen stigende, hvilket også indikerer, at målgruppen i stigende grad bosætter sig udenfor København, som med stor sandsynlighed skyldes udfordringen i at få en bolig i København. Dog bemærkes, at udviklingen i KKIK's venteliste, er, at venteliste har været en anelse faldende i samme periode.

Københavns Kommune vurderer således, at det kan indikere en underkapacitet på boliger målrettet målgruppen. I takt med at boligmarkedet generelt er blevet mindre tilgængeligt for lavindkomstgrupper, herunder også studerende, er behovet for boliger reserveret til målgruppen stigende.

Dækningsgraden er øget med ca. 1 procentpoint siden 2010 på trods af den kraftige befolkningstilvækst. Som beskrevet forventes befolkningstilvæksten i aldersgruppen 18 – 29 at stagnere og falde svagt i den kommende periode efter 2023. Med de mange ungdomsboliger på vej, forventes dækningsgraden således at stige.

## **Tilgængeligheden**

Debatten om boligbehovet for unge og studerende omhandler ofte spørgsmålet om, hvordan boligbehovet dokumenteres. I de foregående afsnit har vi analyseret på boligmassen og befolkningsudviklingen i forhold til hinanden. For at komme spørgsmålet nærmere, undersøger vi i dette afsnit på udviklingen i ventelisterne og gennemsnitlige huslejer. Udviklingen i ventelisterne er skitseret ved udviklingen i Centralindstillingsudvalgets venteliste.

Huslejeniveauet er baseret på dels gennemsnitsberegninger via boligstat.dk og dels ved gennemsnitsberegninger på de cases, som der er undersøgt i forbindelse med denne analyse. Derudover er gennemsnitshuslejen for de almene ungdomsboliger hentet via landsbyggefondens.

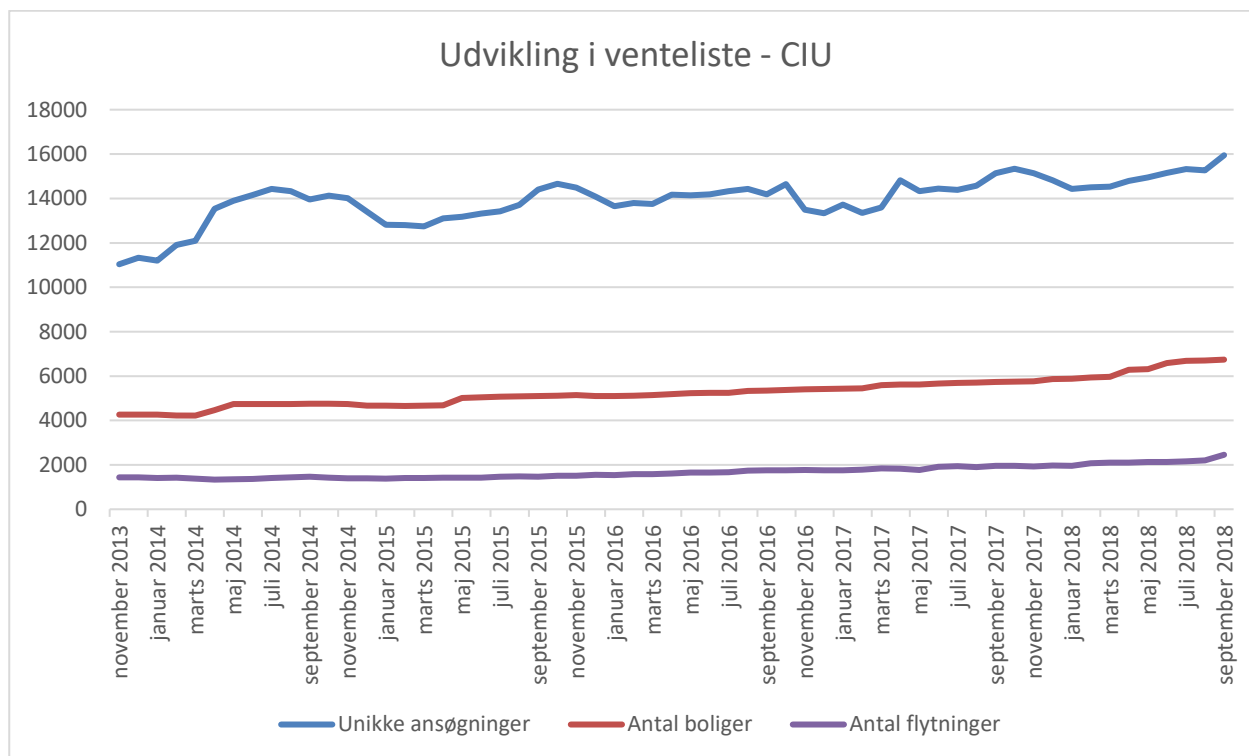
### Udvikling i ventelisterne

Det fremgår af data fra Centralindstillingsudvalget, at tendensen for ungdomsboligsøgningen er stigende fra år til år i København (figur 14). Stigningen kan være et udtryk for, at det er blevet sværere at få en studieegnet bolig i København, og derfor stiger søgningen i omegnen af København også.

Udviklingen i ventelisten kan dog ikke direkte oversættes til et egentlig boligbehov. Centralindstillingsudvalget vurderer, at relativt få ansøgere er reelt boligløse i den forstand, at de bor på gaden eller lignende. Ganske mange er sofasovere eller pendler langvejs fra, men tallene inkluderer også ansøgere, der allerede har en passende bolig. Stigningen i søgningen kan således også være et udtryk for, at en mere passende bolig efterspørges, det kan fx skyldes, at man bor i en relativt dyr bolig eller ønsker en bedre beliggenhed.

Det bemærkes, at en del af de nye private ustøttede ungdomsboliger ikke benytter hverken Centralindstillingsudvalget (CIU) eller Kollegiernes Kontor i København (KKIK) som ventelisteadministrator. En stor del af disse byggerier fører deres egne ventelister.

Det bemærkes, at der i København er to indstillingsudvalg, CIU og KKIK. Mens udviklingen i CIU's venteliste indikerer en øget søgning, er udviklingen for KKIK et mindre fald i samme periode. Konklusionen skal således tages med forbehold.



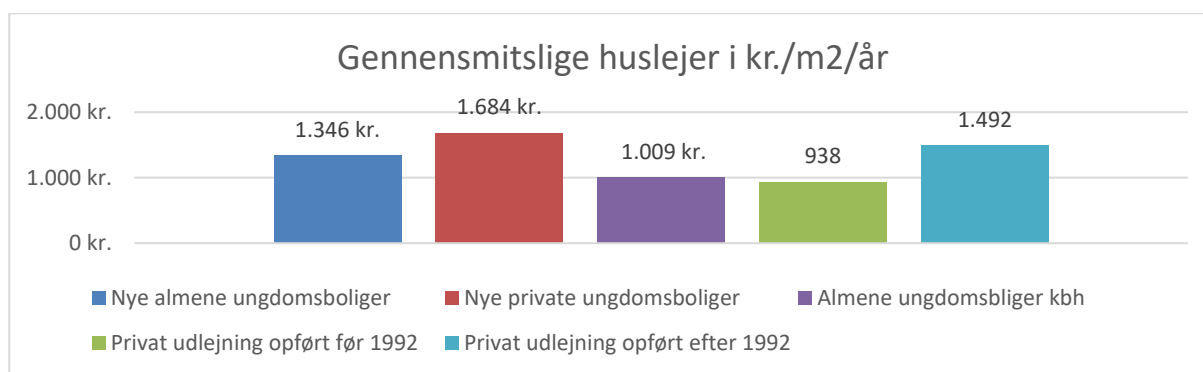
Figur 21: Udviklingen i ventelisten for Centralindstillingsudvalget (CIU). Kilde: Centralindstillingsudvalget.

### Huslejeniveau

En vigtig faktor for ungdomsboligerne er forholdet mellem pris og boligstørrelse. Teknik- og Miljøforvaltningens delanalyse samt andre rapporter vedr. ungdomsboliger indikerer, at en fornuftig prissætning mellem størrelse og pris giver en tilstrækkelig lav fraflytningsprocent, som derved giver en positiv effekt på driftsomkostningerne samt fællesskaberne i ungdomsboligbyggerierne.

Prissætningen har stor betydning for valget af ungdomsbolig. Tabellen nedenfor viser den gennemsnitlige pris pr. m<sup>2</sup> pr. år for ungdomsboliger i København. Den blå søjle er en indikation på prissætningen for de nyopførte almene ungdomsboliger i København, den røde søjle er prissætningen på de besigtigede private ungdomsboliger og de to sidste søjler indikerer et gennemsnit for henholdsvis al privatudlejning (den grønne søjle) og den sidste søjle (lilla) indikerer den gennemsnitlige pris for alle almene ungdomsboliger i København.

Som det fremgår ligger prisniveauet for de nye ungdomsboliger (almene og private) over gennemsnittet for privatudlejning, hvorimod gennemsnittet for alle almene ungdomsboliger ligger væsentligt under.



Figur 22: (Fra venstre) 1) Blå søjle: Nye almene ungdomsboliger: Øselsgården, Samuelskirken og Bryggerhuset. 2) Rød søjle: Nyopførte private ungdomsboliger: Nordbrø, Godthåbsvej og konstabelskolen. 3) lilla søjle: Gns på almene ungdomsboliger i kbh statistik fra L.

### Høj fraflytningsfrekvens giver øgede driftsomkostninger

BYR Gruppens (2013) analyse af kollegier og ungdomsboliger viser, at en høj fraflytningsprocent skaber øgede driftsomkostninger og går ud over fællesskaberne på kollegier- og i ungdomsboliger. Hertil spiller husleje en væsentlig rolle i forbindelse med fraflytningsprocenten (BYR Gruppen 2013).

### Delkonklusion

I Københavns Kommunes ”Analyse af tilgængeligheden på boligmarkedet i København” fremgår det, at tilgængeligheden til alle ejerformer er blevet udfordret med den kraftige befolkningstilvækst, særligt for befolkningsgrupper med en lav indkomst. Stigende udbudspriser har medført at lavindkomstgrupper som studerende i endnu højere grad efterspørger lejeboliger.

Udbuddet af boliger har generelt været faldende, hvilket har medført en lavere tilgængelighed på boligmarkedet i København. Det er en af konklusionerne i ”Analyse af tilgængeligheden på boligmarkedet i København” udarbejdet af Københavns Kommune i 2018. Den lavere tilgængelighed skyldes bl.a. stigende priser på de 20 % af boligmassen i København som består af ejerboliger.

De øvrige boligformer er bl.a. tilgængelige via ventelister og netværk, hvilket besværliggør tilgængeligheden for lavindkomstgrupper, herunder studerende. Parallelt er ventelisterne til de almene boliger blevet længere og tilgængeligheden til de private lejeboliger (opført efter 1992) er besværliggjort på baggrund af markedsbestemte prisstigninger på over 30 % i perioden 2010 til 2018.

Den relativt lavere tilgængelighed til det øvrige boligmarked for lavindkomstgrupper som studerende, vurderes også at have betydning for stigende søgning til og behov for studie- og ungdomsreserverede ungdomsboliger.

Udviklingen i Centralindstillingsudvalgets venteliste i hovedstadsområdet og Roskilde viser en stigende søgning, indikerer et stigende boligbehov. Samtidig viser gennemsnitshuslejen for de forskellige boligformer, at der overordnet set er en relativt stor forskel i kvadratmeterpriserne.

Dette kan også have betydning for den stigende søgning, idet studerende med en relativt høj husleje godt kan forventes at være søgende efter en bolig med en lavere husleje. Centralindstillingsudvalget indstiller primært til almene ungdomsboliger, som har en lavere husleje pr. kvadratmeter pr. år.

Dette bakkes op af besigtigelserne af de undersøgte nyopførte ungdomsboliger, hvor ejendomsudviklerne og driftsselskaberne indikerede, at der er en hårfin balance mellem huslejeniveau og fraflytningsfrekvens. Er huslejen for høj uden at tilbyde noget andet særligt, vil den studerende som udgangspunkt være søgende efter en anden bolig.

En høj fraflytningsfrekvens har betydning for udgifter til drift og det har også betydning for fællesskabet i byggeriet. En høj fraflytningsfrekvens belaster muligheden for fællesskabet, hvilket er der i stigende grad efterspørges i ungdomsboligbyggerier.

## Referencer

BYR-gruppen, Kristine Skriver (2013): Analyse af kollegier og ungdomsboliger

DSK - Danske Elever og Studerendes Kollegieråd & Analyse & Tal (2016): Boligundersøgelsen 2016 – en spørgeskemaundersøgelse om danske elever og studerendes boligsituation- og behov

Epinion for Økonomiforvaltningen, Københavns Kommune (2013): Tilflytterundersøgelse

2+1 Idébureau for Boligselskabet fsb, Københavns Kommune og Sundholmkvarterets Områdefornyelse (2013): Idékatalog: Socialt miljø i ungdomsboliger – en undersøgelse af fællesskab og socialt miljø i kollegie- og ungdomsboliger

Kuben Management (2014): Fremtidens almene ungdomsbolig – et vidensgrundlag for etablering af fremtidens almene ungdomsbolig som del af strategisk byudvikling i Aalborg

Kuben Management (2016): Fællesarealer i ungdomsboliger – erfaringer med omdannelse af eksisterende bygninger til ungdomsboliger

Økonomiforvaltningen, Københavns Kommune (2014): Bosætning i København – en analyse af bosætningsmønstre og boligpræferencer

Århus Kommune. Dækningsgraden i Danmarks større uddannelsesbyer på baggrund tal fra svar fra folketingets boligudvalg i 2016 (Spørgsmål nr. 650, J. nr. 2017-4441).

Uddannelses- og Forskningsministeriet og Ministeriet for By- Bolig- og Landdistrikter (2014). Studieboliger i Danmark. Rammer, regler og muligheder 2014.

Uddannelses- og Forskningsministeriet. Optag 2018 Regionale fordelinger (2018).

## Bilag

Bilag 1: Delanalyse vedr. kvalitet i Ungdomsboliger udarbejdet af Teknik- og Miljøforvaltningen



# Serviceeftersyn af erhvervsarealer til Kommuneplan 2019

/ Økonomiforvaltningen, Center for Byudvikling

Februar 2019



# Indhold

- s. 3:        Introduktion
- s. 4-9:     Konklusioner
- s. 10-40:  Serviceeftersyn af erhvervsområder i eksisterende by (E- og J-rammer)
- s. 41-47:  Rummelighed i byudviklingsområder
- s. 48-49:  Produktionsvirksomheder



# Introduktion til analysen

## - Metode i de tre delanalyser

### Tre delanalyser

#### Faktaboks: E- og J-rammer

E- og J-rammer er hhv. "områder til blandet erhverv" og "områder til industri". Rammerne er forbeholdt virksomheder, og planlægning til bolig ikke er mulig. Dette giver lokaliseringsmuligheder i byen til virksomheder, der ikke kan integreres tæt med boliger på grund af miljøkonflikter. E-rammerne tillader en bred sammensætning af virksomheder og J-rammerne tillader mere snævert industri-, værksteds-, håndværks-, lager-, engros-, transport- og oplagsvirksomheder.

Rammerne giver mulighed for alle typer erhverv og særligt værkstedserhverv og kreative erhverv med behov for værkstedsfunktioner.

### 1) Serviceeftersyn

Gennemgang af E- og J-rammer med henblik på anbefaling til om rammen kan fastholdes

**Metode** med udgangspunkt i kriterier for konvertering i KP15. Dog med fokus på, nuværende erhverv frem for eventuelt kommende boliger:

- Vurdering af udvikling i antal beskæftigede og antal virksomheder
- Arealets placering i byen ift. Københavns strategiske udbud af erhvervsområder.
- Produktionsvirksomheder.
- Samlet planfaglig vurdering.

### 2) Rummelighed

Gennemgang af byudviklingsområder med henblik på anbefaling til, fremtidig erhvervsplanlægning

**Metode:**

- Byggestatistik
- Tilbageværende byggemuligheder
- Inddragelse af erhvervsmæglere

### 3) Produktionsvirksomheder

Screening af beliggenhed af produktionsvirksomheder med henblik på håndtering af nye regler i planloven

**Metode:**

- Kortlægning af produktionsvirksomheder efter planlovens definition
- Planfaglig vurdering af niveau for implementering i Københavns Kommune

### Resultater

- Konkrete anbefalinger til revision af rammer til erhvervslokalisering
- Anbefalinger til planlægning for erhvervsudvikling i de enkelte byudviklingsområder
- Retningslinje for håndtering af nye krav om planlægning for produktionsvirksomheder

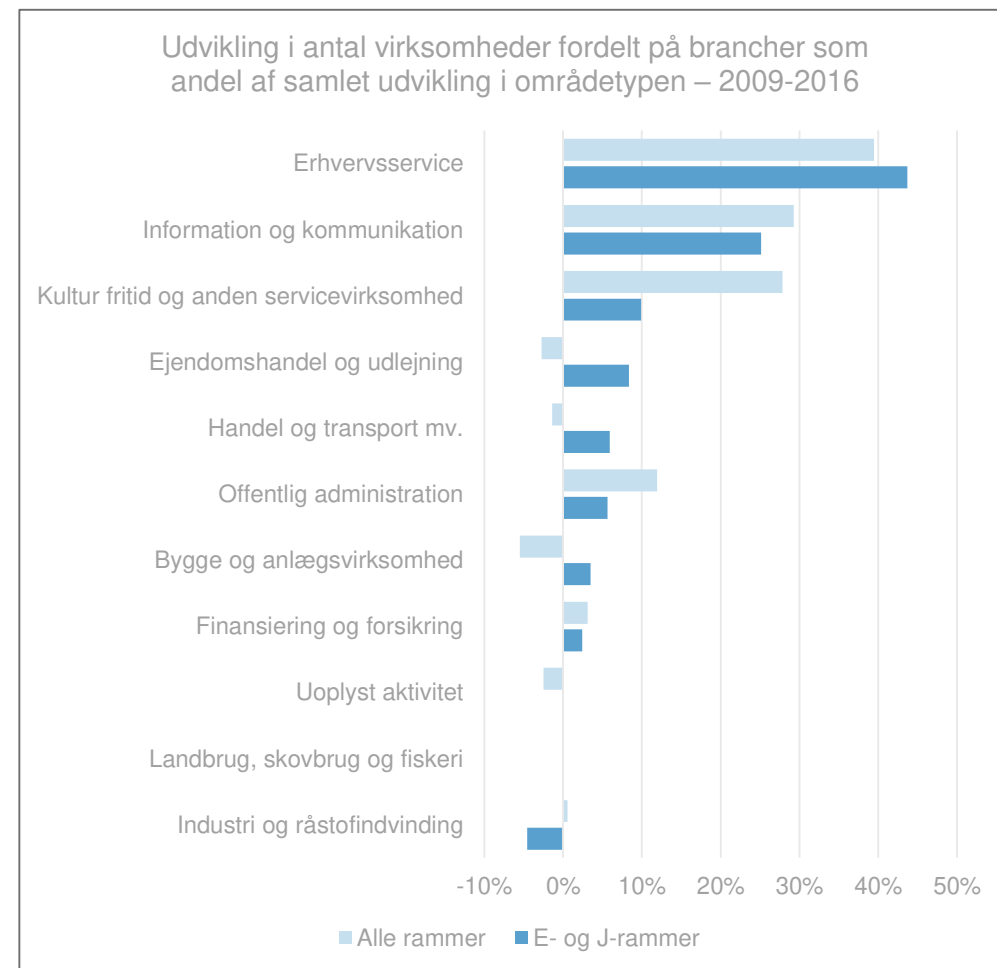
# Konklusioner

## - Serviceeftersyn

### Tendenser:

Virksomhederne i E- og J-rammer og resten af byen er blevet mere ens, hvilket ses af at de samme byintegrerbare brancher 'Erhvervsservice' (omfattende alt fra juridisk bistand til vagtservice) samt 'Information og Kommunikation' (omfattende pladeselskaber, reklamebureauer etc.) står for den største del af væksten i E- og J-rammer og hele byen.

Samtidig viser udvikling også, at der fortsat er behov for E- og J-rammerne. Der er i perioden sket en koncentration af virksomheder inden for byggeri og anlæg samt handel og transport mv. Dette vidner om, at E- og J-rammerne stadig tilbyder lokaliseringsmuligheder for virksomheder, der er vigtige for en by i vækst.

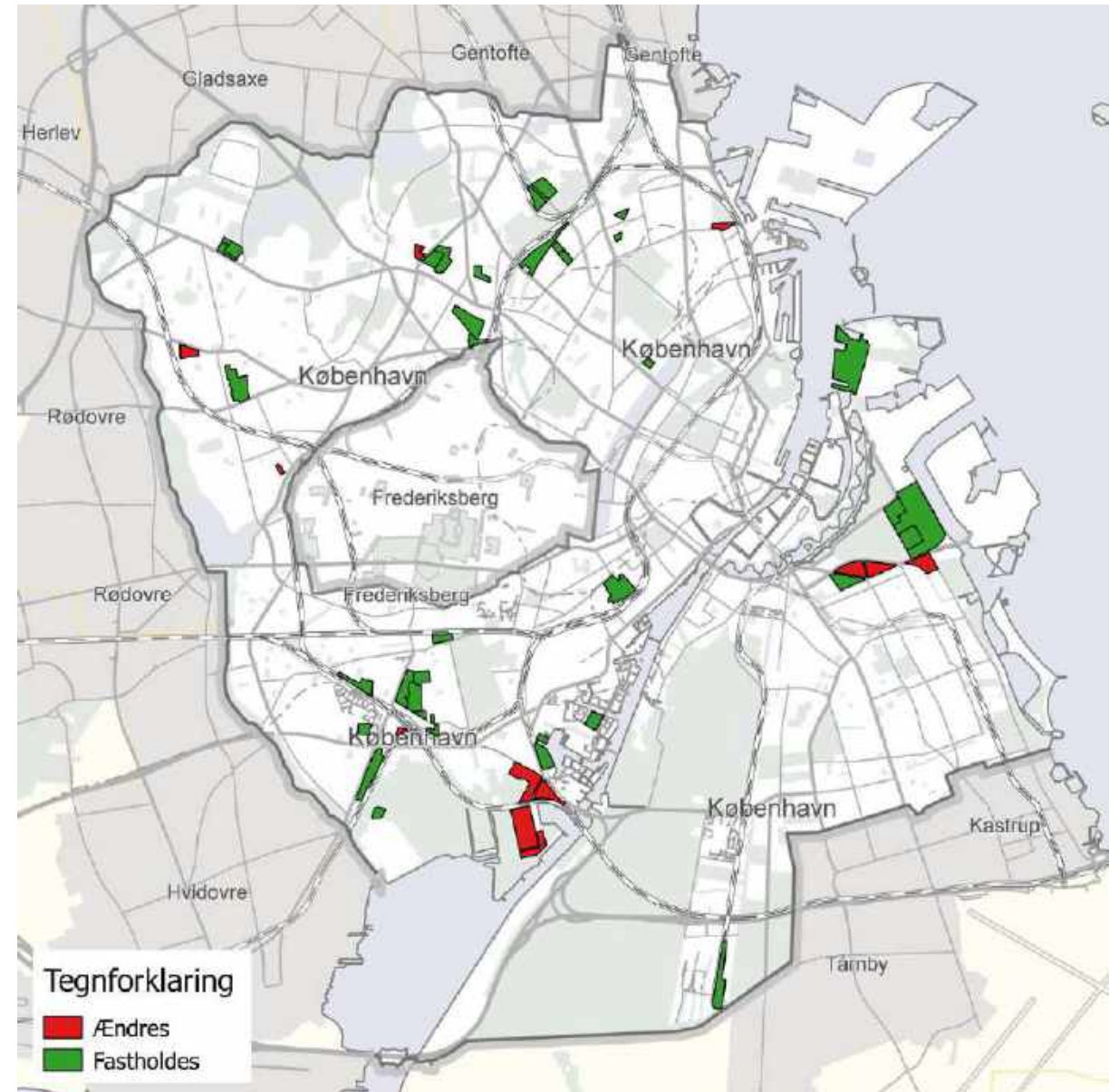


# Konklusioner

## - Serviceeftersyn

### Anbefalinger:

- 38 E- og J-rammer fastholdes
- Herunder gives yderligere byggemuligheder til erhverv i én ramme
- 12 E- og J-rammer anbefales helt eller delvist ændret for at give mulighed for byudvikling
- Heraf er 4 vedtaget byudviklet i budget 19 i forbindelse med sagen om Ørestad Fælled Kvarter



# Konklusioner - Serviceeftersyn

## Grundejerønsker og anbefalinger

17 ønsker om konvertering af E- og J-rammer er modtaget samt et enkelt ønske om mere byggemulighed til erhverv.

11 af disse ønsker anbefales imødekommet, hvoraf 10 er konverteringsønsker og ét er ønske om øget byggemulighed til erhverv.

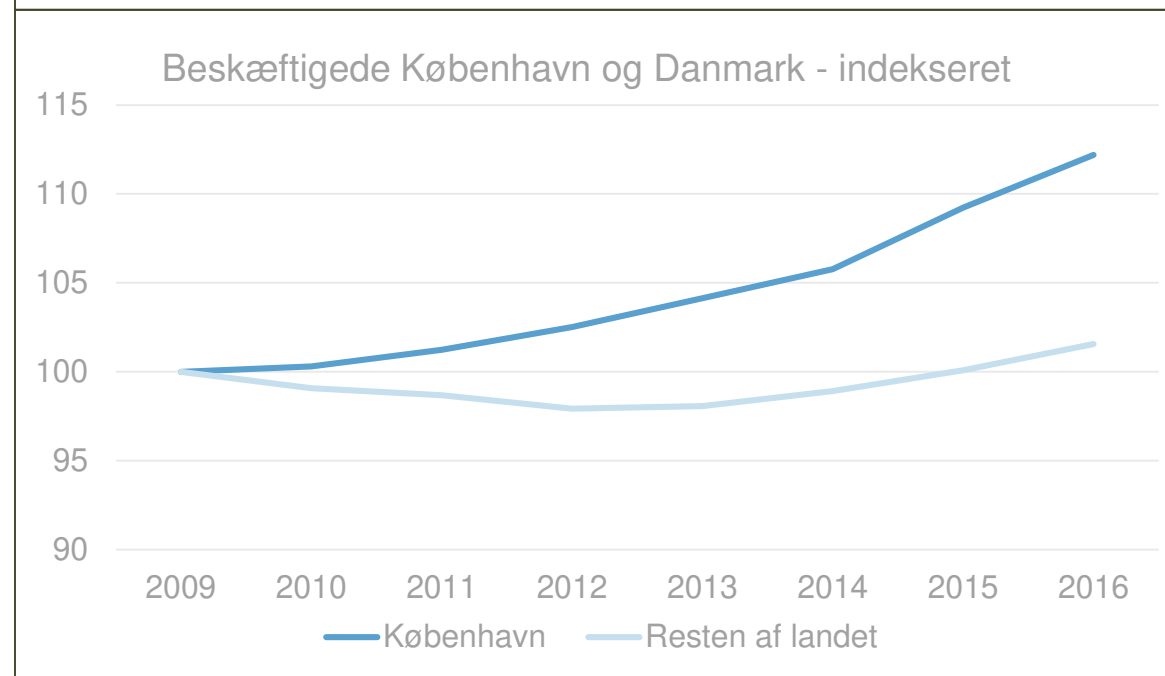
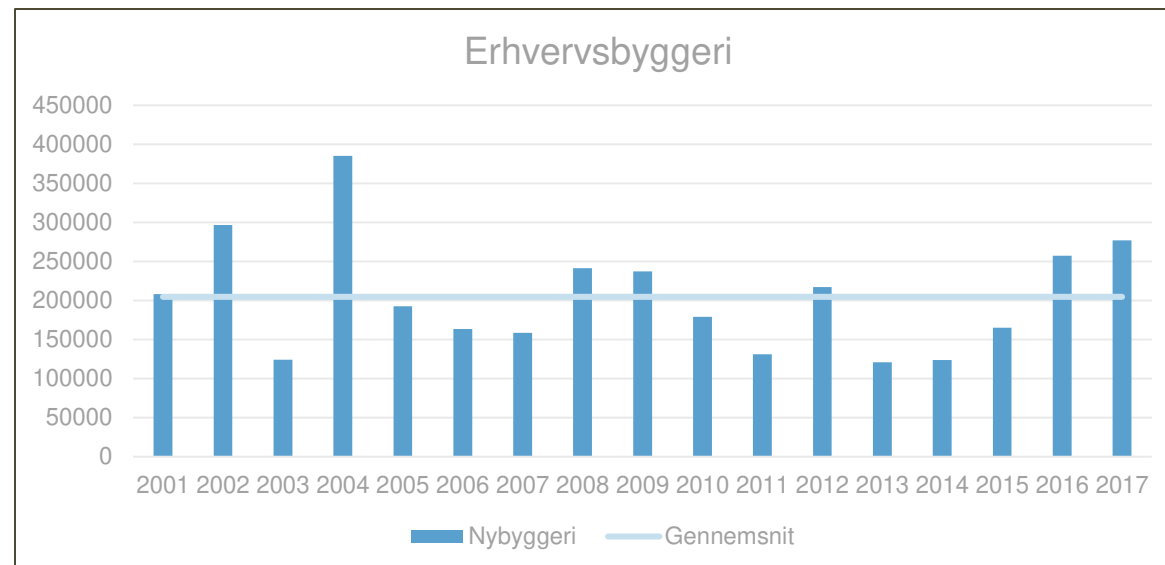
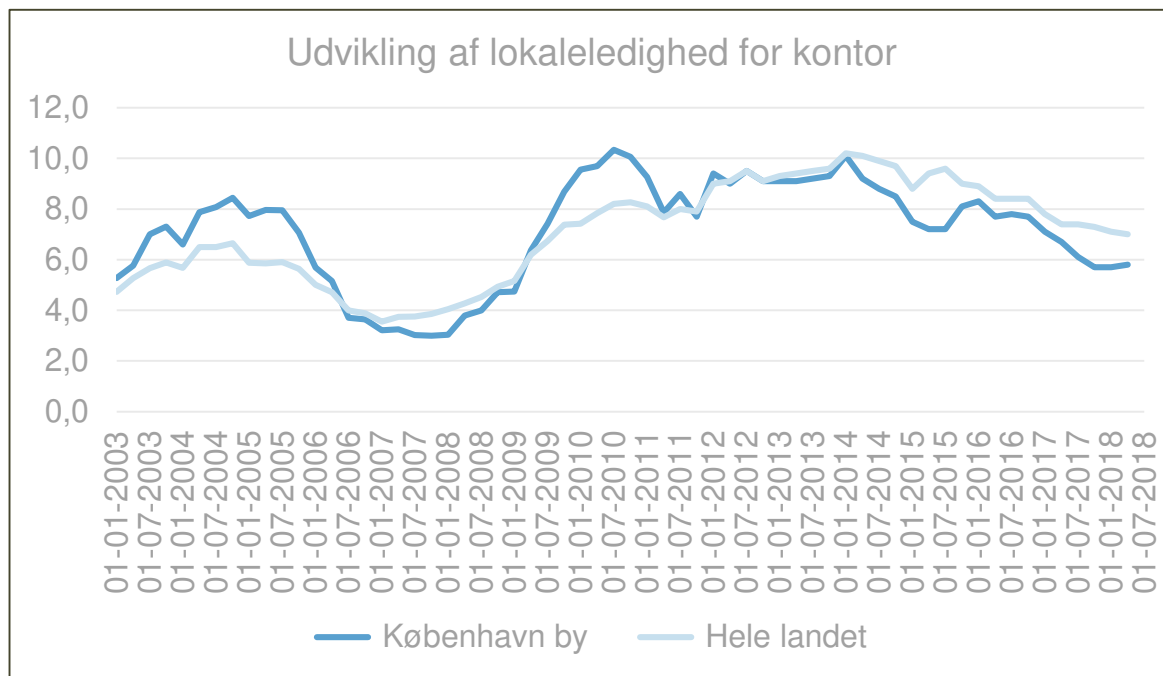
Herudover anbefales to yderligere rammer konverteret.

Bydel	Rammenavn	Anmoder	Grundejerønske	Anbefaling Erhvervsanalyse	Imødekommet?
Vesterbro - Kongens Enghave	Borgmester Christiansens Gade	Skanska,	Ønske om mulighed for boliger	Rammen anbefales konverteret i lyset af den samlede udvikling i området inklusiv nye stationer samt rammens mindskede erhvervsstrategiske betydning.	✓
	Molestien	Dansk Metal	Ønske om mulighed for blandet boliger og erhverv	Der er potentialer for at have mere fleksible rammevilkår, der kan tillade boligbyggeri bag de eksisterende bygninger. Det anbefales at konvertere rammen og give videre udviklingsmuligheder.	✓
	Bådehavngade 36-50	Argo Holding og MB ejendomme 2017 Aps	Ønske om mulighed for boliger	Anbefales konverteret. Rammen er i budget19 besluttet udlagt til byudvikling i KP19. Arealet kan udvikles til attraktive boliger med nærhed til vand og natur. Arealet bliver stationsnært til metrostation på Sluseholmen	✓
	Sejlkubvej	Argo Holding og MB ejendomme 2017 Aps	Ønske om mulighed for boliger	Anbefales konverteret. Rammen er i budget19 besluttet udlagt til byudvikling i KP19. Arealet kan udvikles til attraktive boliger med nærhed til vand og natur.	✓
Amager Øst	Raffinaderivej 6-10	Skanska	Ønske om byudvikling	Fastholdes grundet status som perspektivområde	✗
	Raffinaderivej 20	Skanska	Ønske om byudvikling	Fastholdes grundet status som perspektivområde	✗
	Kløverparken	Skanska	Ønske om byudvikling	Fastholdes grundet status som perspektivområde	✗
	Uplandsgade 46-56	Sophienberggruppen A/S	Ønske om mulighed for blandet bolig og erhverv	Rammen anbefales konverteret grundet AGA's udflytningsplaner.	✓
	Siljangade	Holscher Nordberg på vegne af flere grundejere.	Ønske om mulighed for blandet bolig og erhverv	Rammen anbefales konverteret for at give plads til udvikling af ubebyggede matrikler og nedslidte bygninger. Konverteringen skal dog foretages under hensyntagen til dels de velfungerende erhvervsjendomme og dels bevarelse af det aktive kreative erhvervsmiljø.	✓
Yderlandsvej	Holscher Nordberg m.fl. På vegne af samlede private grundejere	Ønske om mulighed for blandet bolig og erhverv - sagen er visiteret og påbegyndt, men blev indstillet grundet usikkerhed om risikozone fra OTC	Anbefales konverteret i forlængelse af sydligere udvikling af arealet Ved Amagerbanen og i lyset af, at fortsatte erhvervs muligheder i den nordlige del af bydelen.	✓	
Østerbro	Omøgade	Sophineberg Gruppen A/S på vegne af grundejere.	Ønske om udvikling med blandt boliger og erhverv	Fastholdes da erhvervsområdet vurderes at være velfungerende	✗
	Middelfartgade	Wilhelm Lauritzen Arkitekter på vegne af grundejere	Ønske om mulighed for boliger	Konverteres delvist grundet begrænset strategisk betydning.	✓
Nørrebro	Rovsingsgade	Rambøll på vegne af Rovsingsgade 68 Aps.	Ønske om yderligere byggemuligheder til erhverv	Ønskes imødekommet, da området er i en positiv udvikling.	✓
Vanløse	Kastanie Allé	Danielsen Architectur på vegne af AB Seifert Invest	Ønske om konvertering med mulighed for co-working/-living	Anbefales konverteret grundet suboptimal placeringsmulighed, for miljøbelastende virksomheder samt områdets potentiale for projekter med co-working/-living.	✓
Bispebjerg	Bygmestervej	Holscher Nordberg på vegne grundejer	Ønske om mulighed for boliger	Fastholdes da erhvervsområdet vurderes at være velfungerende	✗
	Hejrevej	Over Byen Arkitekter på vegne af grundejer. Samt Burstein Consult.	Ønske om mulighed for blandet bolig og erhverv	Fastholdes da erhvervsområdet vurderes at være velfungerende	✗
	Smedetoften	Burstein Consult	Ønske om mulighed for bolig på en enkelt matrikel	Rammen anbefales fastholdt, da den har potentiale til at opfylde et behov for lejemål til kreative erhverv fremadrettet. Dog anbefales andelen af rammen med tidligere krisecenter konverteret.	✓

# Konklusioner

## - Rummelighed

Faldende tomgang i kontorer, stigende beskæftigelse og fremgang i erhvervsbyggeriet tilsiger en fortsat stor efterspørgsel på byggemuligheder til erhverv.



# Konklusioner

## - Rummelighed

Generelt gode lokaliseringsmuligheder for erhverv i et bredt udvalg af byggemuligheder i byudviklingsområder.

De viste byggemuligheder er byggeretsgivende lokalplanlagt. Den samlede rummelighed til erhverv er større og omfatter områder, der endnu ikke er lokalplanlagte.

Det anbefales at fastholde de store byggemuligheder i byudviklingsområderne generelt, da der vurderes af være efterspørgsel efter dem.

Byggemuligheder til erhverv i byudviklingsområder	
Størrelse i m <sup>2</sup>	Antal
20.000+	21
10.000 - 19.999	44
5.000 - 9.999	42
2.000 - 4.999	41
0 - 1.999	7



### Faktaboks: Byudviklingsområder

Byudviklingsområder er områder, der skal udvikles med en mere intensiv udnyttelse og som vurderes at have regional betydning. Enten fra bar mark som i Ørestad eller fra havne og industriformål som i Nord- og Sydhavnen.

Områderne udpeges for at sikre, at større nye byområder forsynes med trafikal infrastruktur og kommunal service.

Rækkefølgeplanen inddeler byudviklingsområderne i tre kategorier: Områder til udvikling i første del af planperioden, områder til udvikling i anden del af planperioden og perspektivområder til udvikling efter planperioden. Planperioden for en kommuneplan er 12 år fra planens vedtagelse.

# Konklusioner

## - Produktionsvirksomheder

### Baggrund

Ny lovgivning kræver, at Kommuneplan 2019 skal indeholde retningslinjer for placering af 'Erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder'.

Efter definitionen i planloven er der mere end **450 produktionsvirksomheder** i Københavns Kommune. Til sammenligning var der ca. 39.000 virksomheder i Københavns Kommune i 2017 med én eller flere ansatte.

**Definitionen** dækker alt lige fra guldsmede og tankstationer til industrivirksomheder og kraftværker. Produktionsvirksomhederne er spredt over det meste af byen – både på strøggader og i industriområder.

### Løsning

Udpegning af alle områder med produktionsvirksomheder til 'Erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder' vil medføre en tung administrationspraksis, når der skal planlægges for støjfølsomme anvendelser – herunder boliger og kontorerhverv. I stedet fokuseres indsatsen for produktionsvirksomhederne til eksisterende erhvervsområder.

Der indføres ikke 'Erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder' i Kommuneplan 2019.

I stedet omfatter retningslinjen for placering af 'Erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder' en redegørelse for, hvordan der bliver taget særligt hensyn til produktionsvirksomheder beliggende i eksisterende erhvervsområder.

Hensynet til øvrige produktionsvirksomheder tages i den enkelte sag som følge af hidtil gældende lovgivning.

# 1. Delanalyse: Serviceeftersyn

- Udvikling i erhvervsområder 2005-2018

Økonomiforvaltningen har gennemgået den samlede udvikling af E- og J-områder siden 2005 for at få indsigt i udviklingen i placeringsmuligheder til blandet erhverv og industri.

Gennemgangen viser en nedgang i arealet på samlet 40 %. Ændringerne dækker primært over konvertering til S-ramme, der tillader serviceerhverv og op til 25 % boliger.

## Konverteret i perioden

50 E- og J-rammer med et samlet grundareal på ca. 150 ha

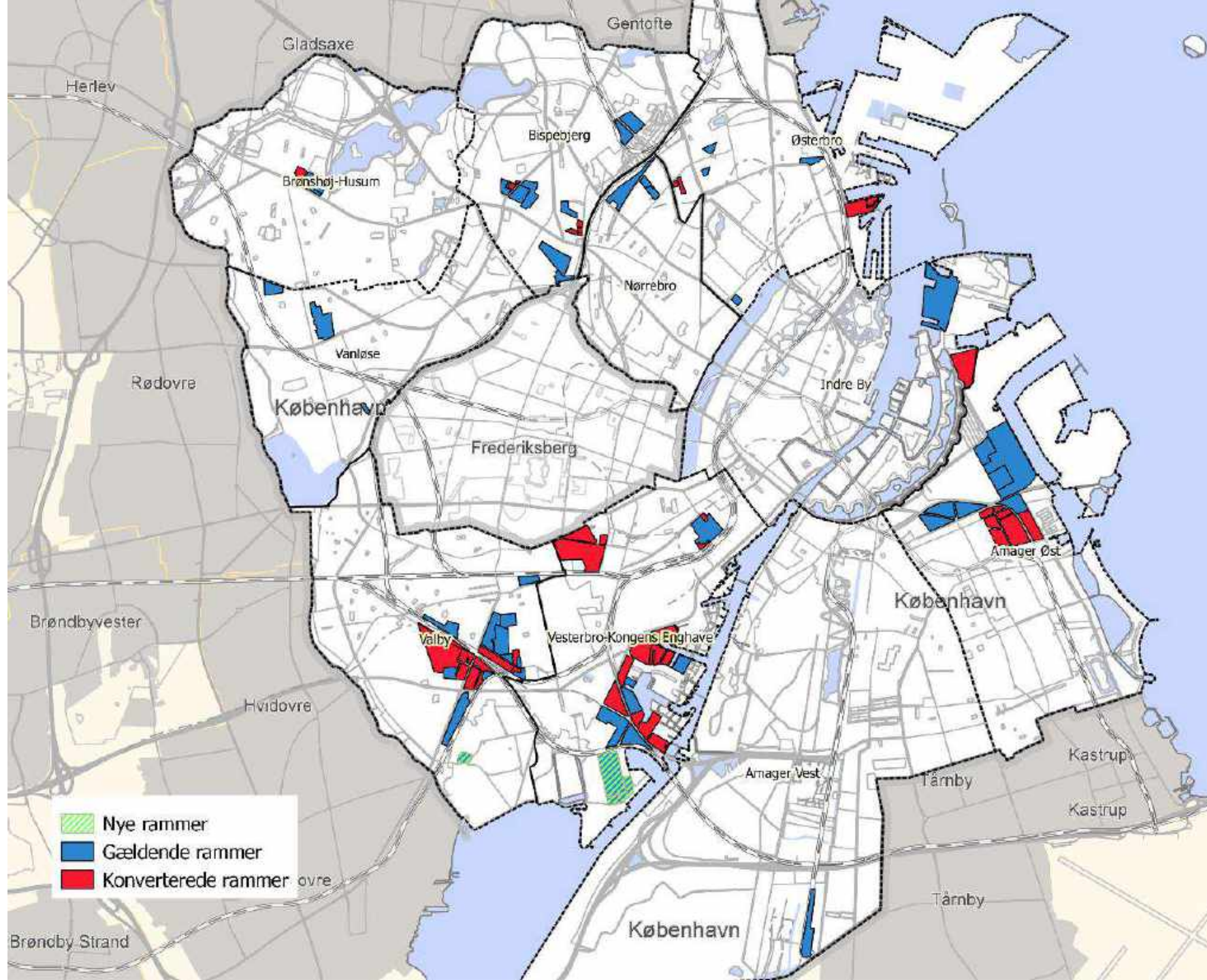
## Tilbageværende

49 E- og J-rammer tilbage med et samlet grundareal på ca. 250 ha

## Udvikling

Der er især konverteret store erhvervsarealer på Carlsberg, Grønttorvet og Østamager samt i Sydhavnen. Dette vidner om områdernes udvikling fra industri til blandede byområder.

Hertil kommer havneområder, som ikke indgår i denne analyse.





# Screening

Indre By, Vesterbro, Valby og Amager

Alle E- og J-rammer er screenet på baggrund af data for udvikling i beskæftigede, tilstedeværelsen af produktionserhverv, stationsnærhed samt en planfaglig vurdering.

På baggrund af screeningen er rammer udvalgt til vurdering for mere detaljeret at komme med anbefalinger til om rammen kan anbefales fastholdt til ren erhvervsanvendelse.

Signaturer					
Udvikling i beskæftigelse		Stationsnærhed		Produktionsvirksomhed	
Vækst	↑	Ja	✓	Ja	✓
Nedgang	↓	Nej	✗	Ingen miljøgodk.pligtige	●
Ingen data	!				

Bydelsnavn	Rammetype	Ramme-id	Stednavn	Udvikling i beskæftigede	Stationsnærhed	Produktionsvirksomhed	Bemærkning	Vurdering
Indre By	E1*	828	Refshaleøen	↑	✗	●	Perspektivområde - vurderes ved udvælgelse til udvikling i planperioden.	Fastholdes
	E1*	850	Borgmester Christiansens Gade	↑	✓	✓	Generel udvikling i området tilsiger en nærmere vurdering.	Vurderes
Vesterbro-Kongens Enghave	E2*	1932	Molestien	↑	✓	✓	Generel udvikling i området tilsiger en nærmere vurdering.	Vurderes
	E1*	1346	Topstykket	↑	✓	✓	Rammen omfatter MAN Diesel, der er en produktionsvirksomhed af national interesse. Der må forventes veto fra erhvervsministeren ved ændret planlægning.	Fastholdes
	E0*	4276	Kødbyen	↑	✓	✓	<b>Kreativ zone</b>	Fastholdes
	E1*	1959	Frederikskaj	↓	✓	●		Vurderes
	J1*	1944	Bådehavnsgade 36-50	↑	Delvist	✓	Besluttet udlagt til byudvikling i Budget19 i forbindelse med vedtagelse af ny løsning for Ørestad Fælled Kvarter	Vurderes
	J1*	1908	Sejlkubvej	↓	✗	✓	Besluttet udlagt til byudvikling i Budget19 i forbindelse med vedtagelse af ny løsning for Ørestad Fælled Kvarter	Vurderes
	E0	4061	Carl Jacobsensvej 12	↓	✓	●	<b>Kreativ zone.</b> Strategisk velbeliggende i erhvervsområde der forventes gå ind i en positiv udvikling.	Fastholdes
Valby	J1	856	Ottiliavej	!	✓	✓		Vurderes
	J2	852	Krumptappen	↓	✓	✓		Vurderes
	E0	846	Trekronergade syd	↑	✓	●	<b>Kreativ zone.</b> Strategisk velbeliggende i erhvervsområde der forventes gå ind i en positiv udvikling.	Fastholdes
	E0	844	Kløverbladsgade 56	↑	✓	●	<b>Kreativ zone.</b> Strategisk velbeliggende i erhvervsområde der forventes gå ind i en positiv udvikling.	Fastholdes
	E1	831	Gammel Køge Landevej 39-65	↓	✓	●	Udvikling med erhverv pågår i rammen.	Fastholdes
	E1	836	Høffdingsvej	↑	✓	●		Fastholdes
	E1	4079	Følager	!	✓	●		Vurderes
	E0*	697	Værkstedvej	↑	✓	●	<b>Kreativ zone</b>	Fastholdes
	E1	899	Parkstien	!	✓	●	Udfordring med lav gennemkørselshøjde under jernbane og nærhed til rensningsanlæg	Fastholdes
	E1	1909	Blushøjvej	↓	✓	●		Vurderes
	E2	833	Kjeldgårdsvej	↑	✓	●		Fastholdes
Amager Øst	J0*	4256	Raffinaderivej 6-10	!	✗	●	Perspektivområde - vurderes såfremt den senere i planperioden skal udvikles til byudvikling	Fastholdes
	J0*	4255	Raffinaderivej 20	!	✗	✓	Perspektivområde - vurderes såfremt den senere i planperioden skal udvikles til byudvikling	Fastholdes
	J1*	4257	Kløverparken	!	✗	●	Perspektivområde - vurderes såfremt den senere i planperioden skal udvikles til byudvikling	Fastholdes
	J2*	4063	Uplandsgade 46-56	↑	✓	✓	Perspektivområde - vurderes på baggrund af forestående virksomhedsflytning	Vurderes
	E0*	858	Siljanganede	↑	✓	●	Perspektivområde - vurderes på baggrund af udviklingsønsker	Vurderes
	J2*	4064	Prags Boulevard 37-43	↑	✓	✓		Fastholdes
Amager Vest	J1*	1921	Yderlandsvej	↑	✓	✓	Vurderes på baggrund af konkrete udviklingsønsker	Vurderes
	E1*	1314	Metrovej	↑	✓	●		Fastholdes

# Screening

Østerbro, Nørrebro,  
Vanløse, Brønshøj-Husum  
og Bispebjerg

I alt er 18 rammer udvalgt til vurdering.

Kun bevaringsværdige bygninger i to af de vurderede rammer

Ingen fredede bygninger i vurderede rammer.

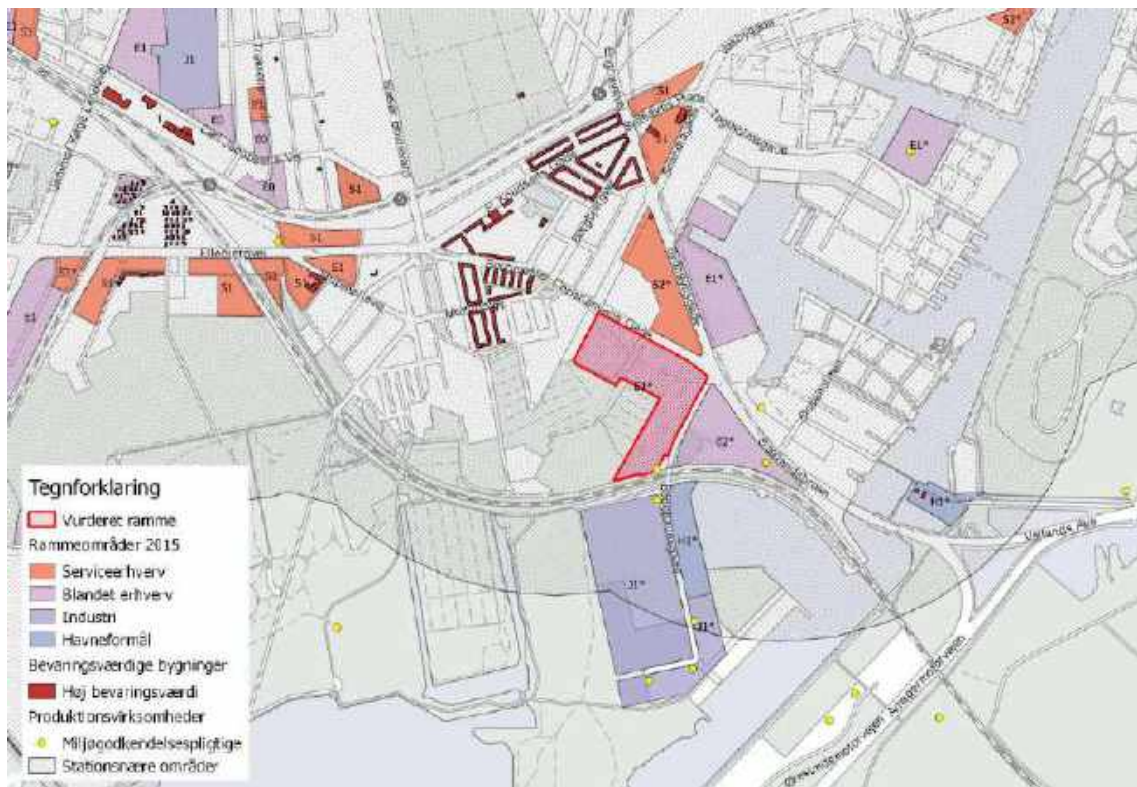
Bydelsnavn	Rammetype	Ramme-id	Stednavn	Udvikling i beskæftigede	Stationsnærhed	Produktionsvirksomhed	Bemærkning	Vurdering
Østerbro	E1	834	Omøgade	↑	✓	●		Fastholdes
	E1	824	Middelfartgade	↑	✓	●	Vurderes på baggrund af forespørgsler og moderate udviklingstal	Vurderes
	E2	817	Blegdamsvej 56-62	↑	✓	●		Fastholdes
	E2	822	Bryggervangen 5	↑	✓	●		Fastholdes
Nørrebro	E0	4065	Vermundsgade 40	↓	✓	●	Kreativ zone	Vurderes
	E2	4066	Vermundsgade 38	↑	✓	●		Fastholdes
	E1*	855	Rovsingsgade	↑	✓	●		Fastholdes
Vanløse	E0	835	Skjulhøj Allé	↑	✓	●	Kreativ zone	Fastholdes
	E0	837	Kastanie Allé	↓	✓	●	Kreativ zone	Vurderes
	E1	818	Slotsherrensvej 101 - 127	↓	✓	●		Vurderes
Brønshøj-Husum	J2	862	Åkandevvej 21	↑	✗	✓		Fastholdes
	E2	851	Frederikssundsvej 244 - 268	↑	✗	●		Vurderes
Bispebjerg	E1	830	Bygmestervej	↑	✓	●		Fastholdes
	E1	823	Gribskovvej	↓	✓	✓	Rammerne Gribskovvej og Klædemålet danner tilsammen et funktionelt erhvervsområde der strategisk ønskes fastholdt.	Fastholdes
	E1	825	Klædemålet	↓	✓	●	Rammerne Gribskovvej og Klædemålet danner tilsammen et funktionelt erhvervsområde der strategisk ønskes fastholdt.	Fastholdes
	E0*	827	Hejrevej	↑	✓	●	Kreativ zone	Fastholdes
	E1*	819	Glentevej	↑	✓	●		Fastholdes
	E0	4060	Bispevej	↑	✓	●	Kreativ zone	Fastholdes
	E1	4059	Remtetervej 58-70	↓	✗	●	ISS' fraflytning er årsag til nedgang i beskæftigede.	Vurderes
	E0	839	Smedetoften	↓	✗	●	Kreativ zone	Vurderes
	E1*	840	Dortheavej 63	↑	✗	●		Vurderes

Signaturer					
Udvikling i beskæftigelse		Stationsnærhed		Produktionsvirksomhed	
Vækst	↑	Ja	✓	Ja	✓
Nedgang	↓	Nej	✗	Ingen miljøgodk.pligtige	●
Ingen data	!				

# Vesterbro – Kongens Enghave



# Borgmester Christiansens Gade – Kongens Enghave



## Redegørelse

Stigning i beskæftigelse over gennemsnittet og stigning i antal virksomheder under gennemsnittet. Overvejende lager og logistikvirksomheder. Virksomhederne er arbejdspladseksensive i forhold til areal.

Rammen bidrager med lokaliseringmuligheder for lager- og logistikvirksomheder qua bygningsmassen og god adgang til overordnet vejnet.

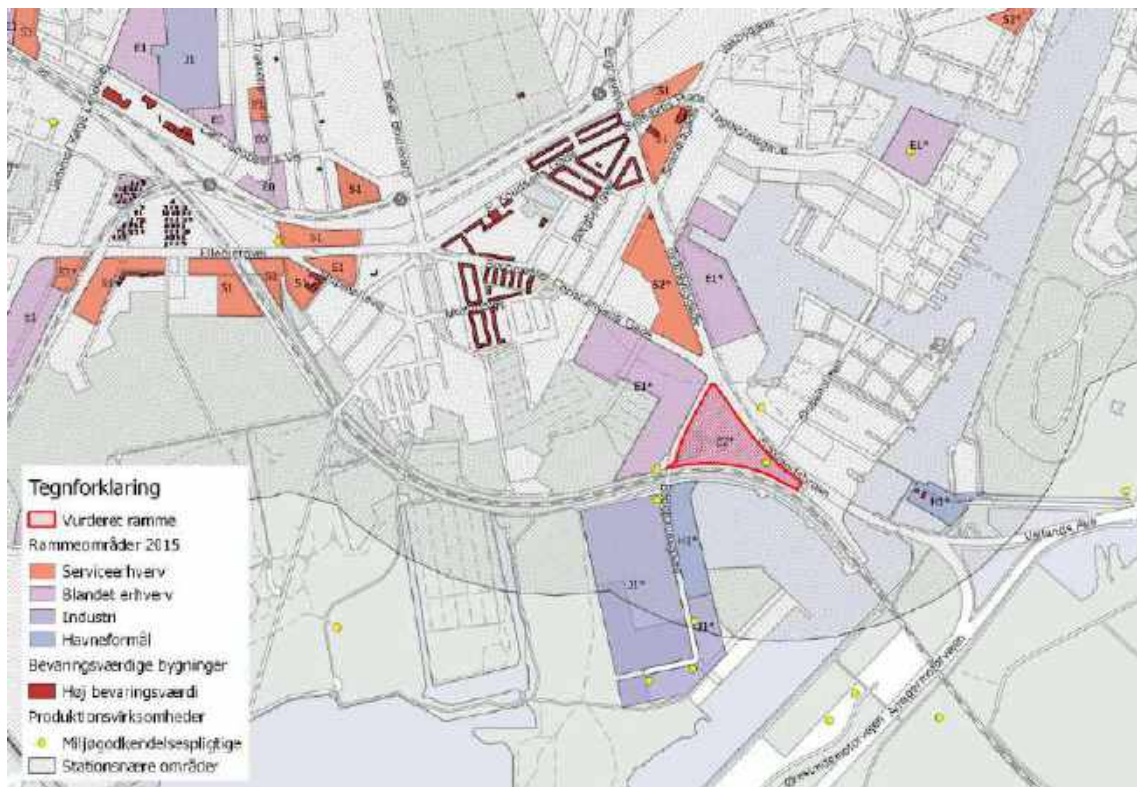
Rammen er en del af et større område med pladseksensive anvendelser i Sydhavnen. Områderne nord og syd for står overfor en omdannelse til et blandede byområde, hvilket gør at området samlet - og dermed rammen - mister erhvervsstrategisk betydning.

Samtidig tilsiger arealets kommende meget stationsnære placering en mere intensiv arealudnyttelse end i dag.

## Anbefaling

Rammen anbefales konverteret i lyset af den samlede udvikling i området inklusiv nye stationer samt rammens mindskede erhvervsstrategiske betydning.

# Molestien – Kongens Enghave



## Redegørelse

Af diskretionshensyn haves ikke beskæftigelses og virksomhedstal fra 2009. Det skyldes at antallet af virksomheder da var under 3. Udvikling i beskæftigelse kan derfor ikke vurderes, men antallet af virksomheder er i 2016 vokset til 7. Rammen omfatter en kontorbygning og et hotel. Der er fortsat uudnyttede byggemuligheder i lokalplanen.

Området har god tilgængelighed med bil og med Sydhavnsmetroen også højklasset kollektiv transport.

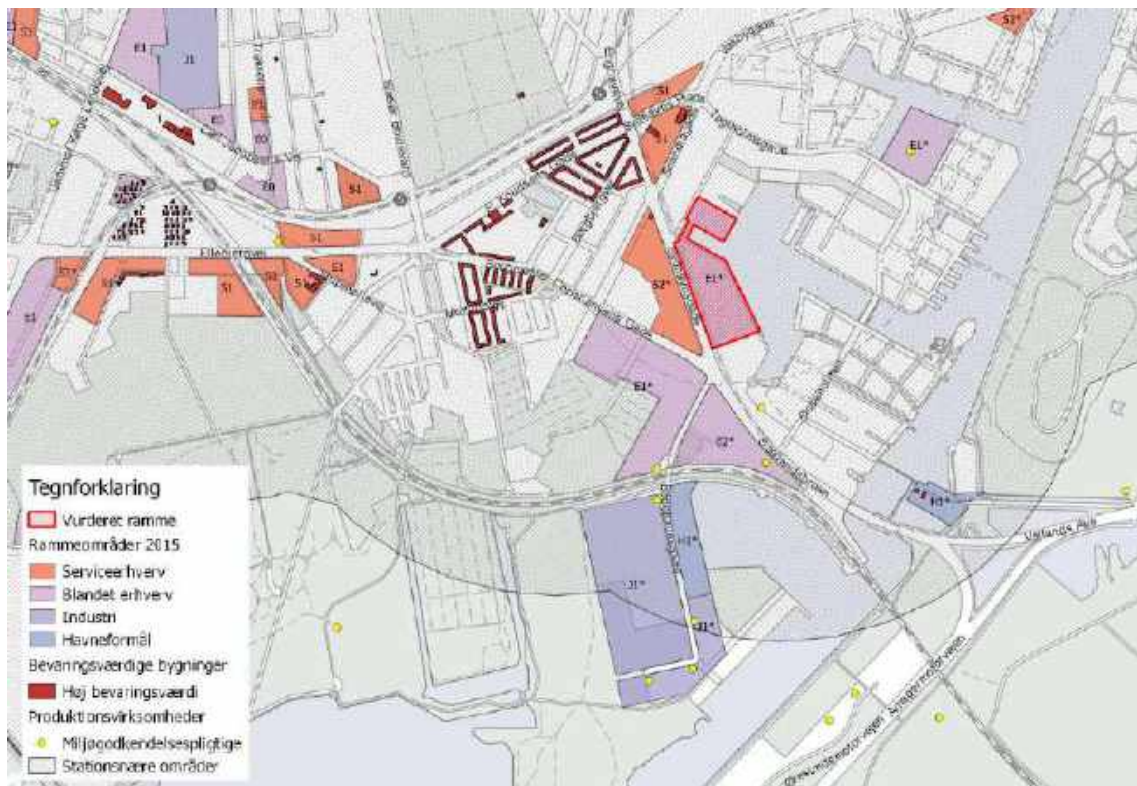
Med en kommende yderligere byudvikling af Sydhavnen vil det forsat være relevant at have kontorrummelighed i området. Dog tegner udlejningsvanskeligheder i kontorejendommene syd for AAU-CPH et billede af, at der ikke er et påtrængende behov for yderligere kontorrummelighed (Dialogmøde med erhvervsmæglere).

## Anbefaling

Der er potentialer for at have mere fleksible rammevilkår, der kan tillade boligbyggeri bag de eksisterende bygninger.

Det anbefales at konvertere rammen og give videre udviklingsmuligheder.

# Frederikskaj – Kongens Enghave



## Redegørelse

Halvering i beskæftigelse, der har baggrund i udflytning af bl.a. Nokia samt bygningernes indretning som domiciler. Domicilerne er svære at inddele i mindre enheder, hvilket begrænser fleksibilitet til at tilpasse lejemål til nye virksomheder. (Dialogmøde med erhvervsmæglere)

Der er potentiale for at udnytte synergi mellem mulig erhvervslokalisering og AAU-CPH. Nuværende bygningsstruktur og anvendelsesmuligheder er begrænsende for en udnyttelse af rammen til blandede byfunktioner.

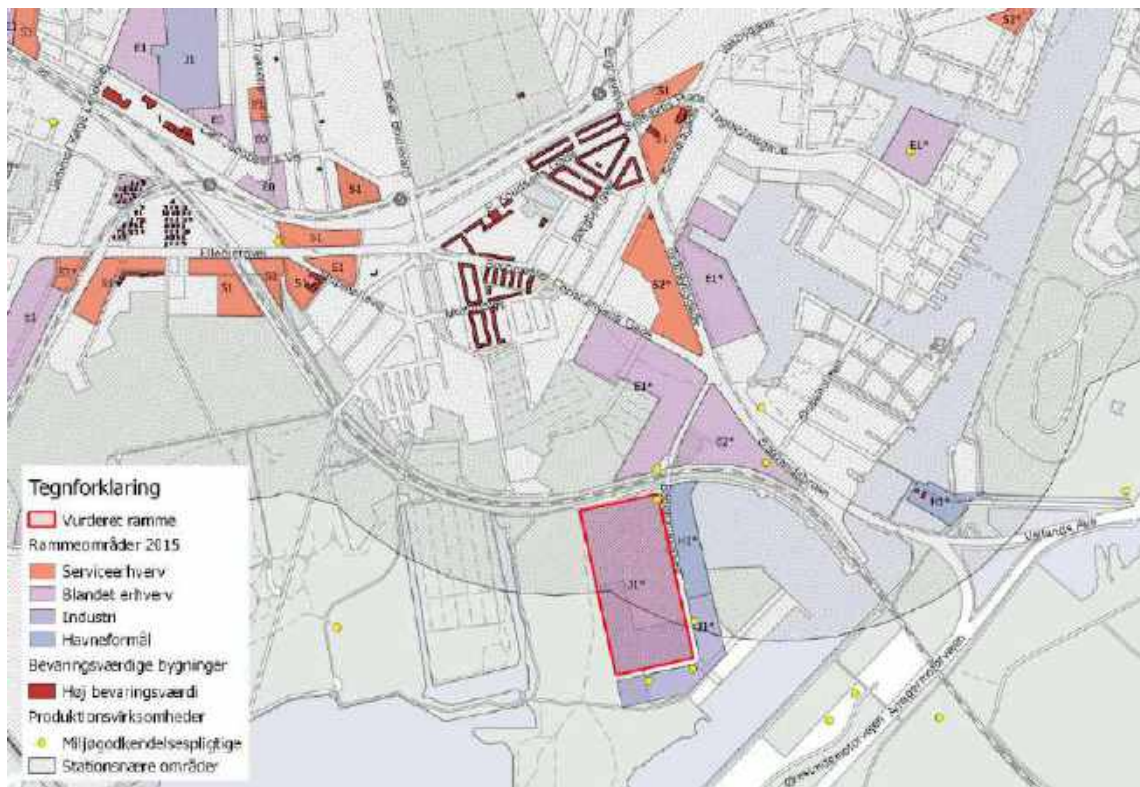
## Anbefaling

Erhvervsstrategisk god placering med nærhed til AAU-CPH og god tilgængelighed. Det er vigtigt at fastholde muligheden for erhverv til potentiel synergieffekt.

En konvertering bør afvente et projekt hvor de nuværende ejendomme indarbejdes i et samlet projekt, der kan løfte området.

Det anbefales at fastholde rammen.

# Bådehavnsgade 36-50 – Kongens Enghave



## Redegørelse

Rammen omfatter et større døgnåbent byggemarked og andre pladsekstensive erhverv. Udover ejeren af grund med byggemarked ønsker resterende grundejere byudvikling af rammen.

Rammen bidrager med lokaliseringsmuligheder for lager- og logistikvirksomheder qua bygningsmassen og god adgang til overordnet vejnet.

Rammen er en del af et større område med pladsekstensive anvendelser i Sydhavnen. Besluttet udlagt til byudvikling i budget19 som led i en samlet udbygning af området sammen med Stejlepladsen.

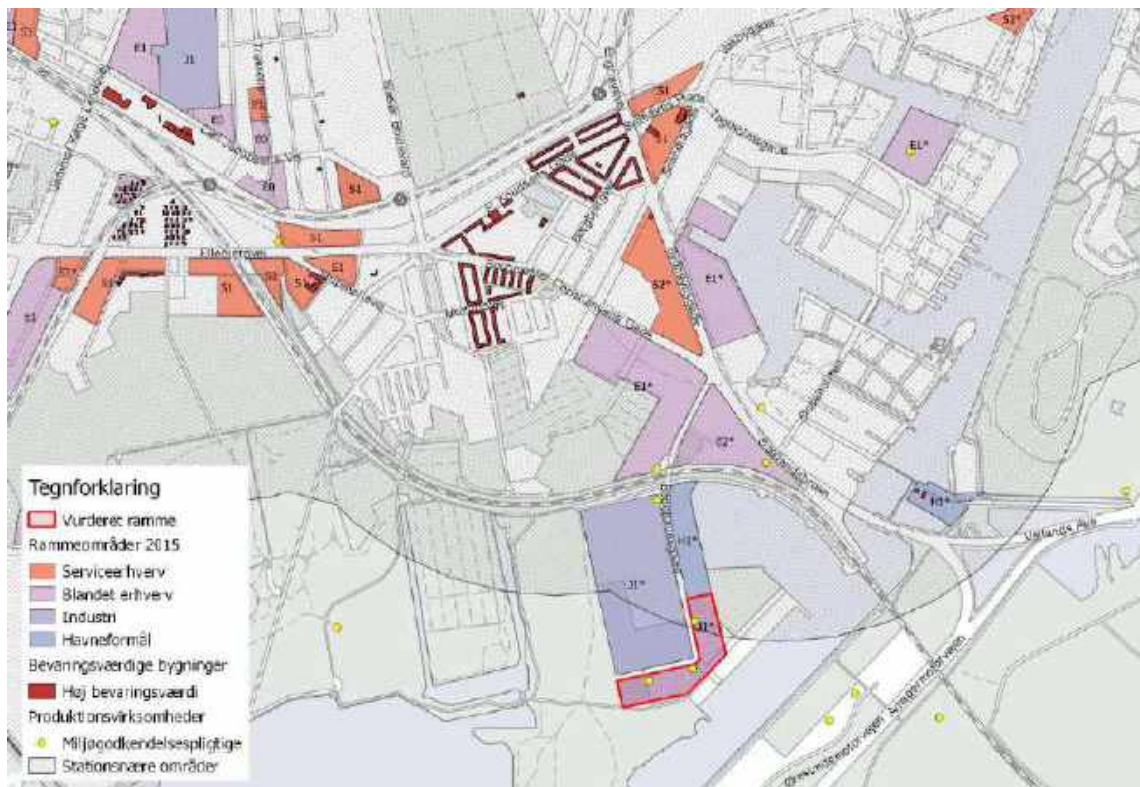
## Anbefaling

Rammen kan udvikles til attraktive boliger med nærhed til vand og natur. Arealet bliver stationsnært til metrostation på Sluseholmen.

Rammen er i budget19 besluttet udlagt til byudvikling i KP19.

Anbefales konverteret.

# Sejlkлубvej – Kongens Enghave



## Redegørelse

Moderat fremgang i beskæftigede virksomheder, men få arbejdspladser og virksomheder.

Rammen bidrager med lokaliseringmuligheder for lager- og logistikvirksomheder qua bygningsmassen og god adgang til overordnet vejnet.

Rammen er en del af et større område med pladsekstensive anvendelser i Sydhavnen. Besluttet udlagt til byudvikling i budget19 som led i en samlet udbygning af området sammen med Stejlepladsen.

## Anbefaling

Rammen kan udvikles til attraktive boliger med nærhed til vand og natur.

Rammen er i budget19 besluttet udlagt til byudvikling i KP19.

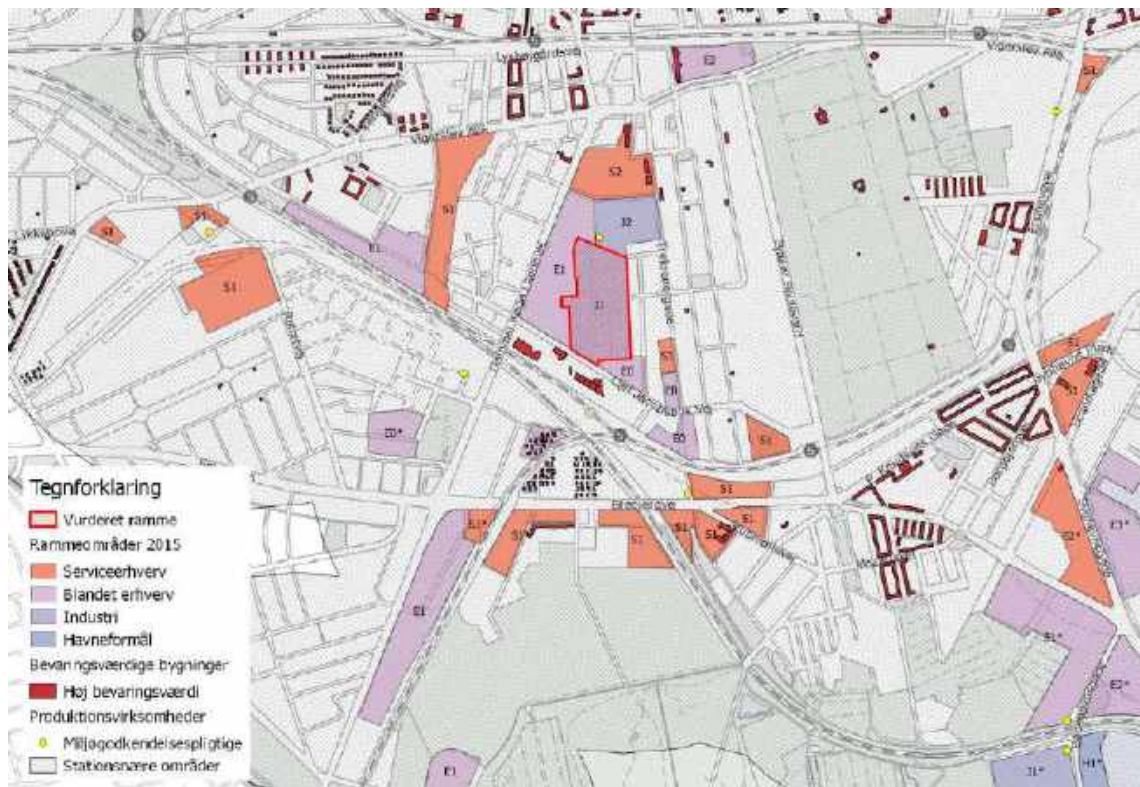
Anbefales konverteret.



# Valby



# Ottliavej – Valby



## Redegørelse

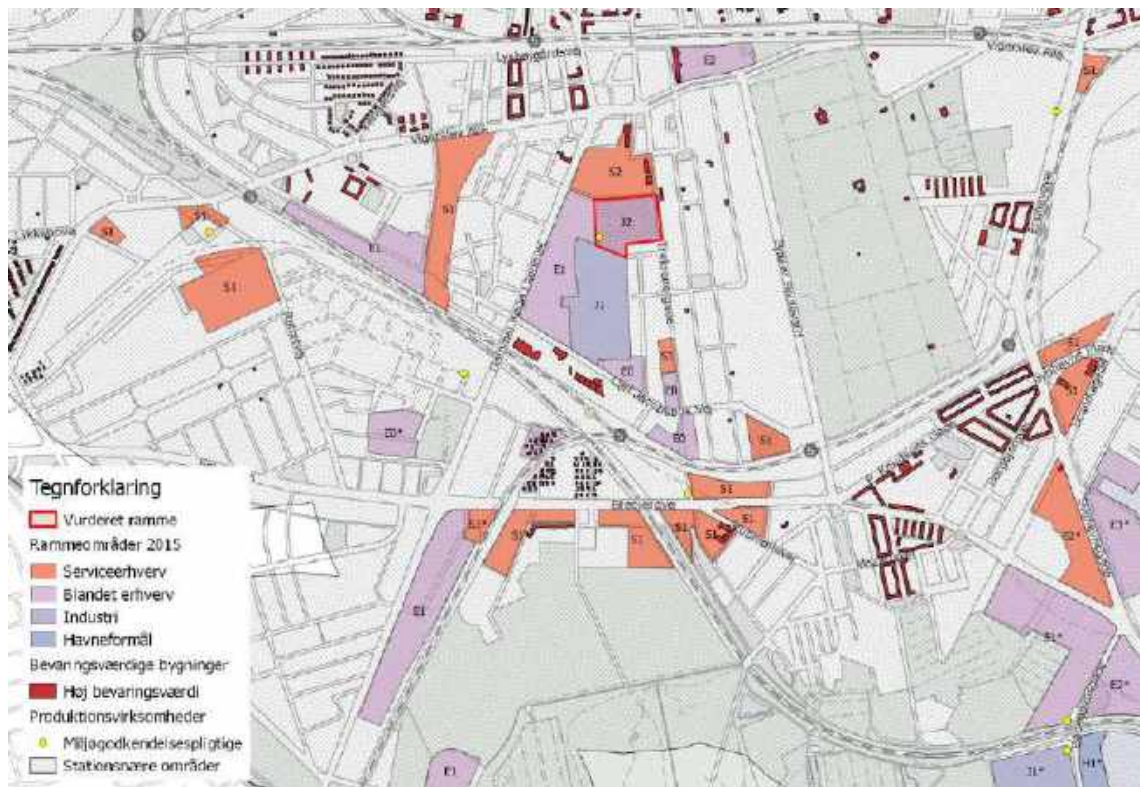
Rammerne Krumtappen og Ottliavej udgør medicinalvirksomheden Lundbecks afdeling i Valby. De registrerede enheder har adresse inden for Krumtappen, hvorfor der ikke er data for Ottliavej.

Lundbecks områder er placeret i det historiske Valby Industri kvarter og er flankeret af erhvervsområder mod Gl. Køge Landevej. Erhvervsstrategisk forventes Ny Ellebjerg Station at få en vigtig rolle fremadrettet med en forholdsvis bynær placering og god tilgængelighed til både motorvejsnet og lokale og nationale jernbaner.

## Anbefaling

Rammerne anbefales fastholdt.

# Krumtappen – Valby



## Redegørelse

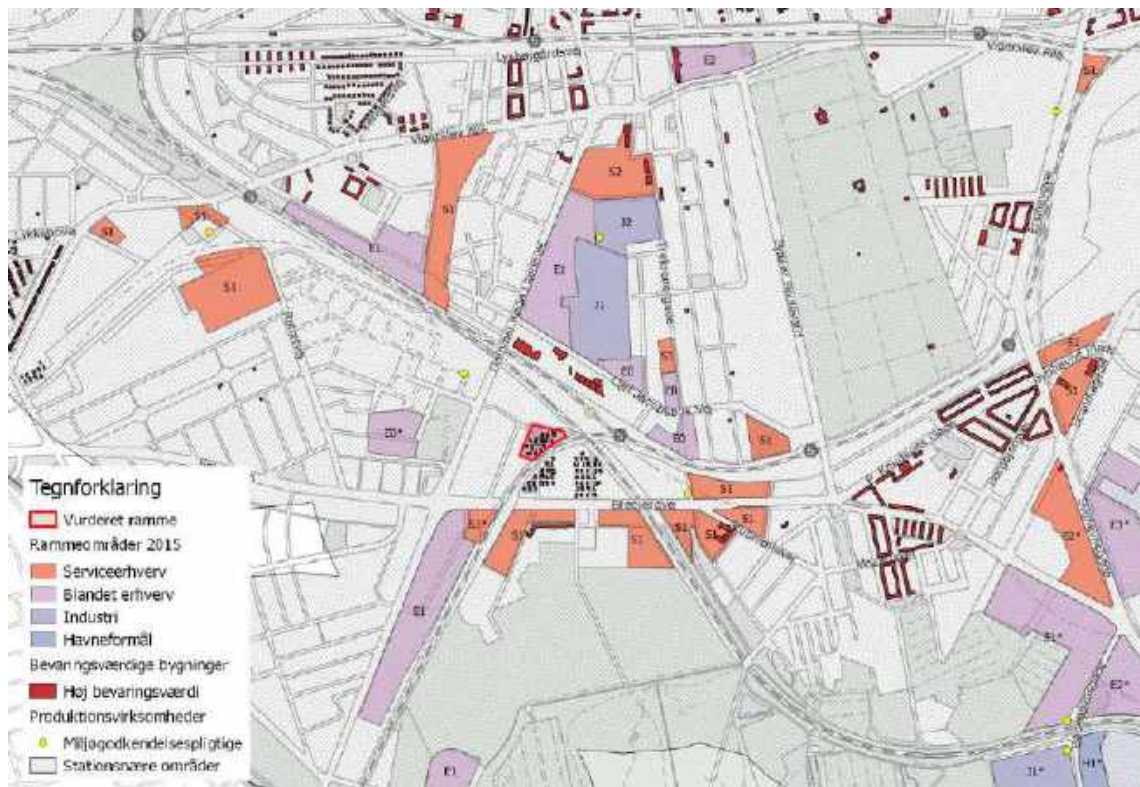
Rammerne Krumtappen og Ottiliavej udgør medicinalvirksomheden Lundbecks afdeling i Valby. De registrerede enheder har adresse inden for Krumtappen, hvorfor der ikke er data for Ottiliavej. I løbet af 2014 og 2015 har Lundbeck gennemgået en større omstrukturering, hvorfor antallet af medarbejdere og virksomheder er reduceret.

Lundbecks områder er placeret i det historiske Valby Industri kvarter og er flankeret af erhvervsområder mod Gl. Køge Landevej. Erhvervsstrategisk forventes Ny Ellebjerg Station at få en vigtig rolle fremadrettet med en forholdsvis bynær placering og god tilgængelighed til både motorvejsnet og lokale og nationale jernbaner.

## Anbefaling

Rammerne anbefales fastholdt.

# Følager – Valby



## Redegørelse

Rammen omfatter en mindre del af den tidligere sammenhængende 'Finneby' med boliger i bevaringsværdige røde træhuse i finsk stil. Der er ingen erhvervsaktivitet, hvorfor der heller ikke er data for rammen. Rammen er en rest af et erhvervsområde, der dækkede hele arealet mellem Ny Ellebjerg Station og krydset Gl. Køge Landevej og Folehaven, hvor den tilbageværende del var en undtagelse fra den generelle anvendelse.

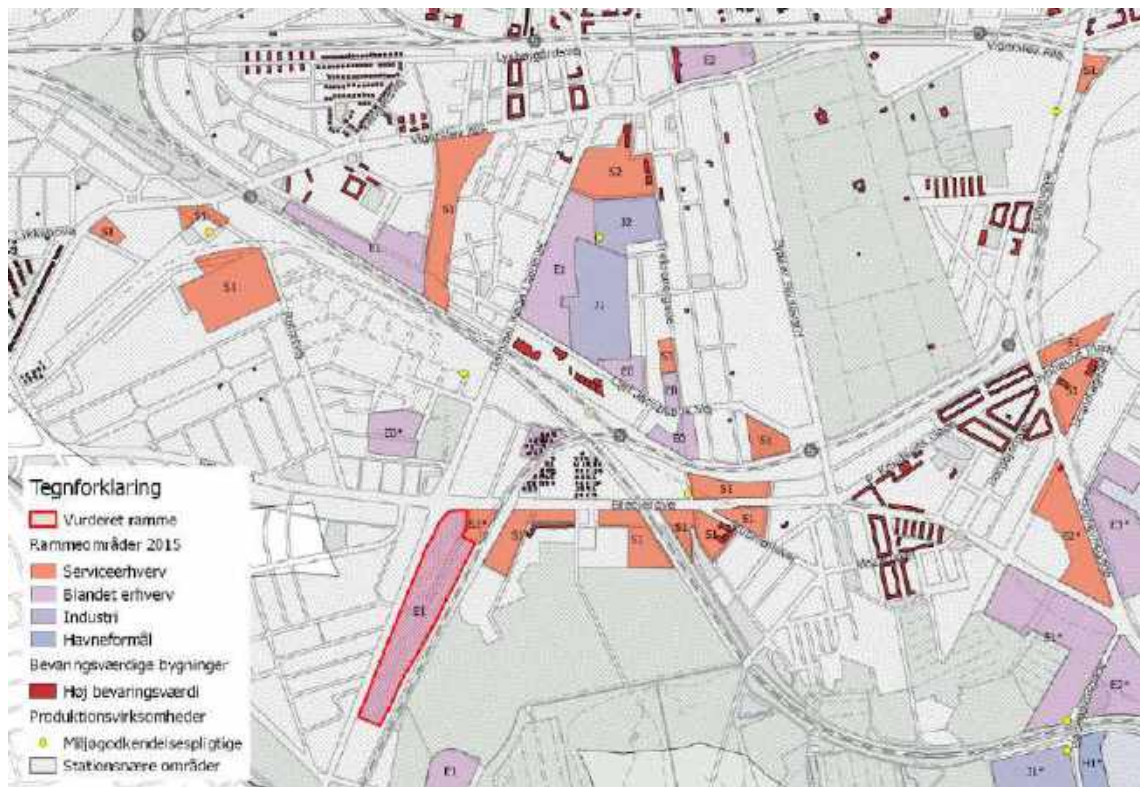
En konvertering til mulighed for boliganvendelse vil være en tilretning af planlægningen til de eksisterende forhold.

Boligerne i rammen er i dag en del af andelsboligforeningen, der også omfatter 'Finnebyen' syd for Ny Ellebjerg Station. Ejerforholdet betyder, at der ikke kan forventes udviklingsønsker af rammen.

## Anbefaling

Rammen anbefales konverteret til mulighed for boliganvendelse for at afspejle eksisterende forhold.

# Blushøjvej – Valby



## Redegørelse

Rammen omfatter bl.a. bilforhandlere og et byggemarked, som er vanskelige at indpasse i nye erhvervsområder. Beskæftigelsen har haft et mindre fald og antallet af virksomheder er reduceret i perioden.

Rammen er beliggende mellem Gl. Køge Landevej og et baneterræn.

Erhvervsstrategisk tilbyder rammen gode placeringsmuligheder for pladskrævende erhverv, der forudsætter god vejtilgængelighed, og er samtidig mindre attraktivt til kontor end arealer tættere på Ny Ellebjerg Station.

## Anbefaling

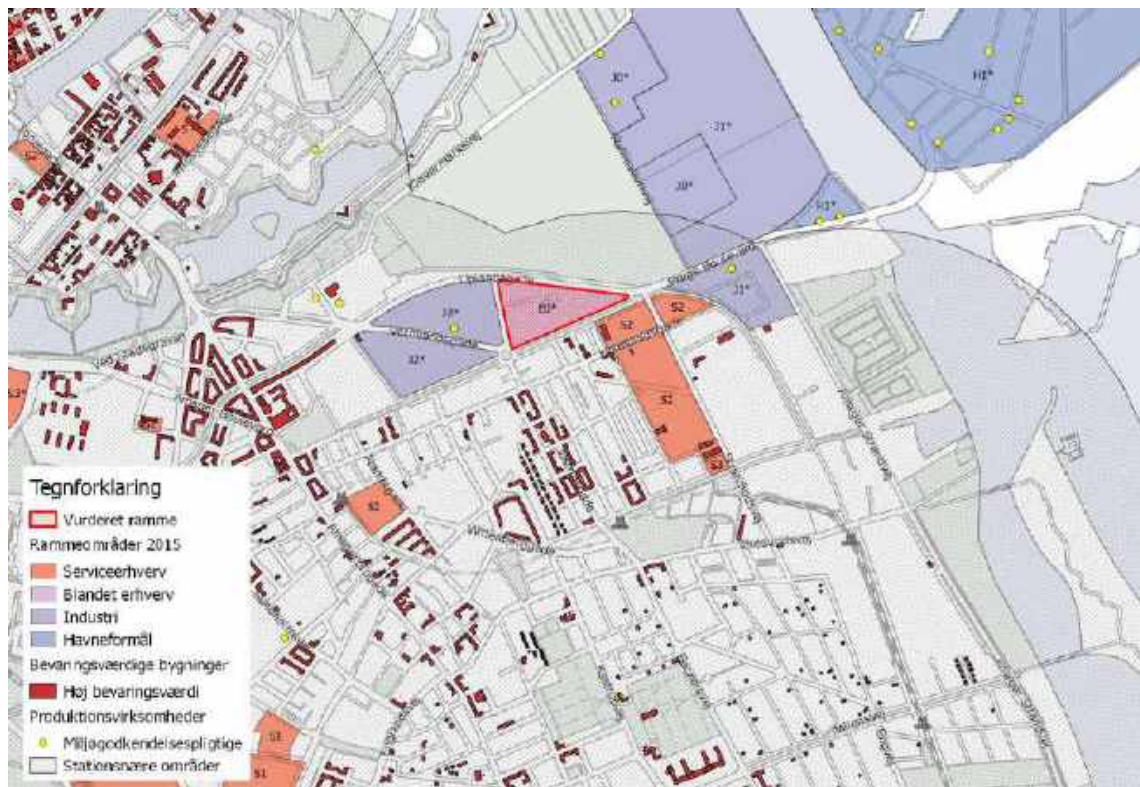
Området giver en god placeringsmulighed for eksisterende handel med pladskrævende varegrupper, hvorfor en fastholdelse vurderes mest hensigtsmæssig.

Rammen anbefales fastholdt.

# Amager Øst



# Siljengade – Amager Øst



## Redegørelse

Der har været en markant fremgang i beskæftigelse fra 2009-2016 og en pæn fremgang i antal virksomheder. Rammen er udpeget kreativ zone og omfatter en blanding af traditionelle og kreative erhverv i en delvist nedslidt bygningsmasse der rummer tydelige spor af områdets historiske anvendelse til industri. Beskæftigelsen er dog koncentreret på få ejendomme, og de resterende har kun ganske lidt aktivitet.

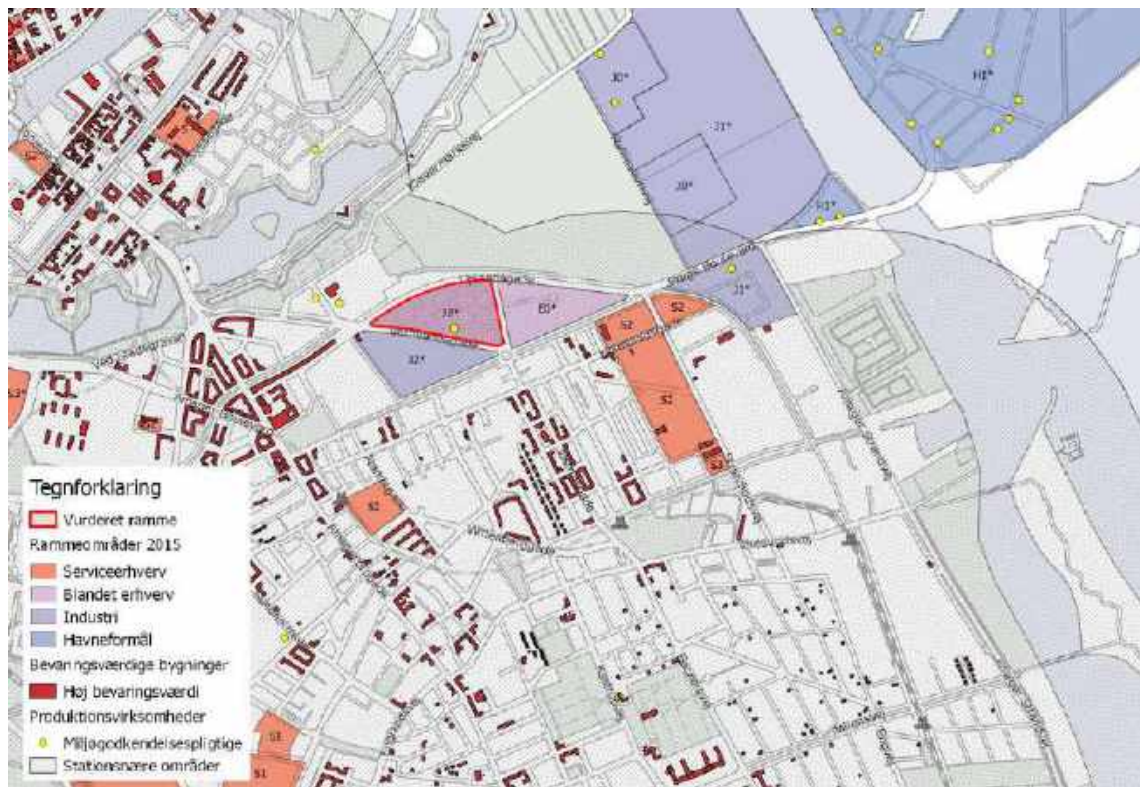
Rammen er en del af industriområdet på det nordøstlige Amager. Der er stadig aktive industrivirksomheder og håndværkserhverv, men området er i de senere år også blevet attraktivt for kreative virksomheder hvilket bidrager med byliv i området.

Rammen er i perspektivområde, men er medtaget grundet interesse for konvertering.

## Anbefaling

Rammen anbefales konverteret for at give plads til udvikling af ubebyggede matrikler og nedslidte bygninger. Konverteringen skal dog foretages under hensyntagen til dels de velfungerende erhvervsejendomme og dels bevarelse af det aktive kreative erhvervsmiljø.

# Uplandsgade 46-56 – Amager Øst



## Redegørelse

Der har været en mindre fremgang i beskæftigelse fra 2009-2016 og stor fremgang i antal virksomheder. Rammen præges af AGA, en større industrivirksomhed, men omfatter også detailhandel og serviceerhverv. Bygningsmassen er i meget varierende stand, og rummer tydelige spor af områdets historiske anvendelse til industri.

Rammen er i perspektivområde, men vurderes, da udflytning af industrigasvirksomheden AGA ændrer på de grundlæggende vilkår.

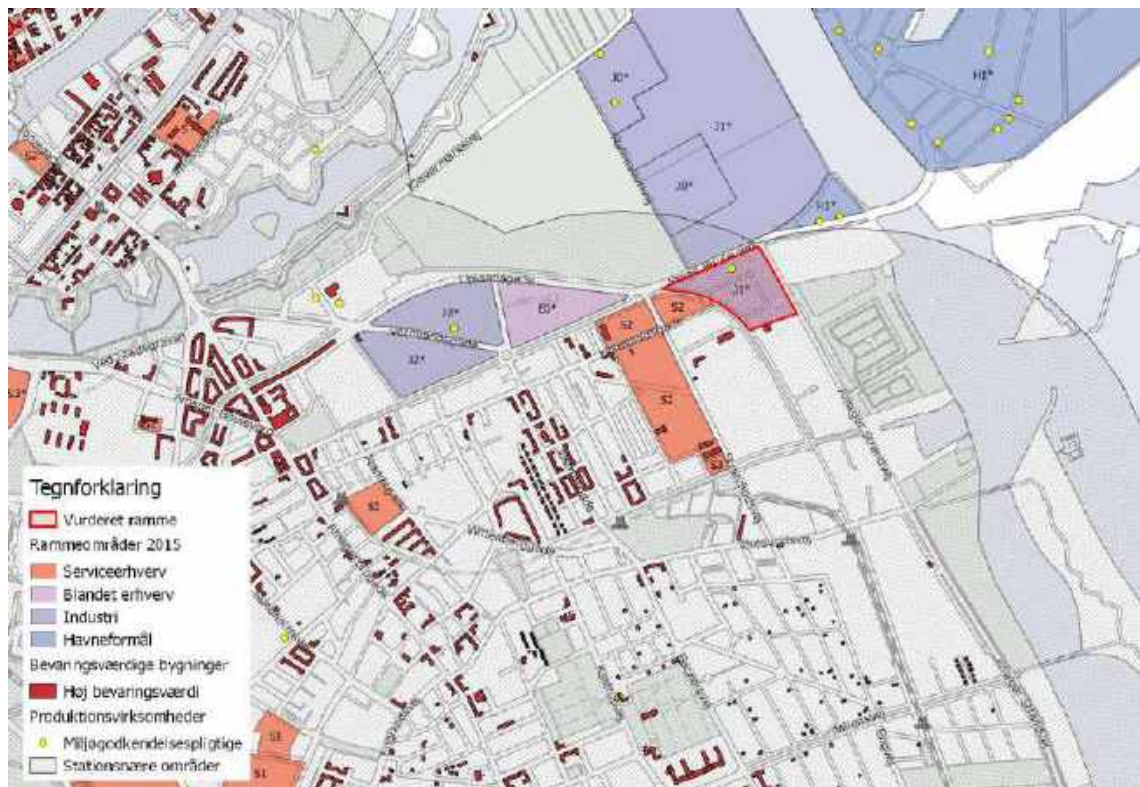
Rammen er en del af industriområdet på det nordøstlige Amager. Rammen har gennemgået en gradvis udvikling mod et mere bymæssigt miljø med detailhandel og kontorerhverv. Udflytning af AGA og udvikling af rammen Siljangade overfor giver potentialer til at foretage en sammenhængende udvikling.

## Anbefaling

Rammen anbefales konverteret.



# Yderlandsvej – Amager Øst



## Redegørelse

Der har været fremgang i beskæftigelse og antal virksomheder fra 2009-2016. Rammen præges af en større autoophugger og lagerfunktioner. Bygningsmassen er i varierende stand, og særligt ældre lagerbygninger vurderes at være nedslidte.

Rammen er en del af industriområdet på det nordøstlige Amager. Der er stadig aktive industrivirksomheder og håndværkserhverv i området. De senere år er området også blevet attraktivt for kreative virksomheder.

Rammen udgør samtidig den nordligste del af båndet mellem Ved Amagerbanen og Amager Strandvej, der har gennemgået byudvikling. Udvikling af rammen vil derfor være en fortsættelse af den igangværende udvikling i området.

## Anbefaling

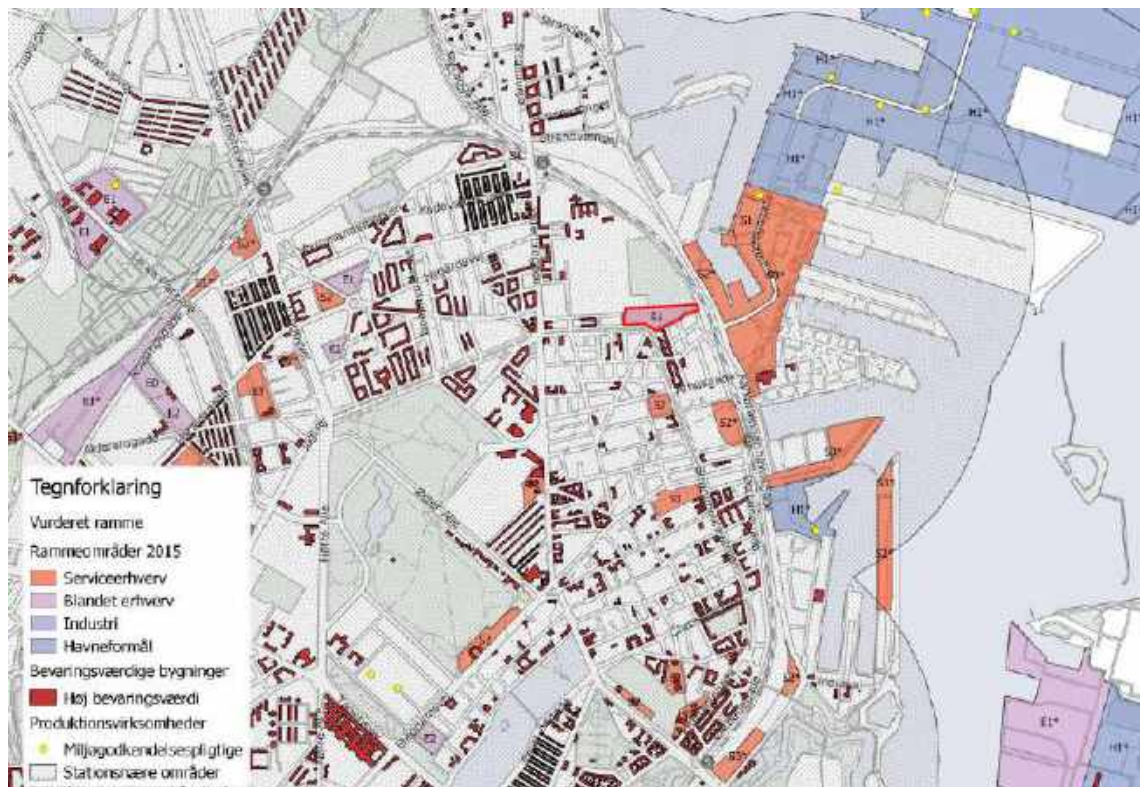
Rammen anbefales konverteret.

Rummeligheden til erhverv i resterende rammer i Nordøstamager vurderes at være tilstrækkelig til at sikre en hensigtsmæssig byudvikling med gode muligheder for både boliger og erhverv.

# Østerbro



# Middelfartgade – Østerbro



## Redegørelse

Der har været en mindre fremgang i beskæftigede i rammen, og samtidig en mindre tilbagegang i antal virksomheder.

Rammen udgør et mindre erhvervsområde, der ikke har en størrelse eller placering som gør det strategisk vigtigt. Rammen ligger lige op ad en grund, som planlægges bebygget med ungdomsboliger og tæt på den kommunale grund ved Østre Gasværk, der er under byudvikling med bl.a. boliger.

Bebyggelsen består overordnet af to typer: Kontor- og detailhandelsbygninger fra 1980'erne samt ældre værkstedsbygninger.

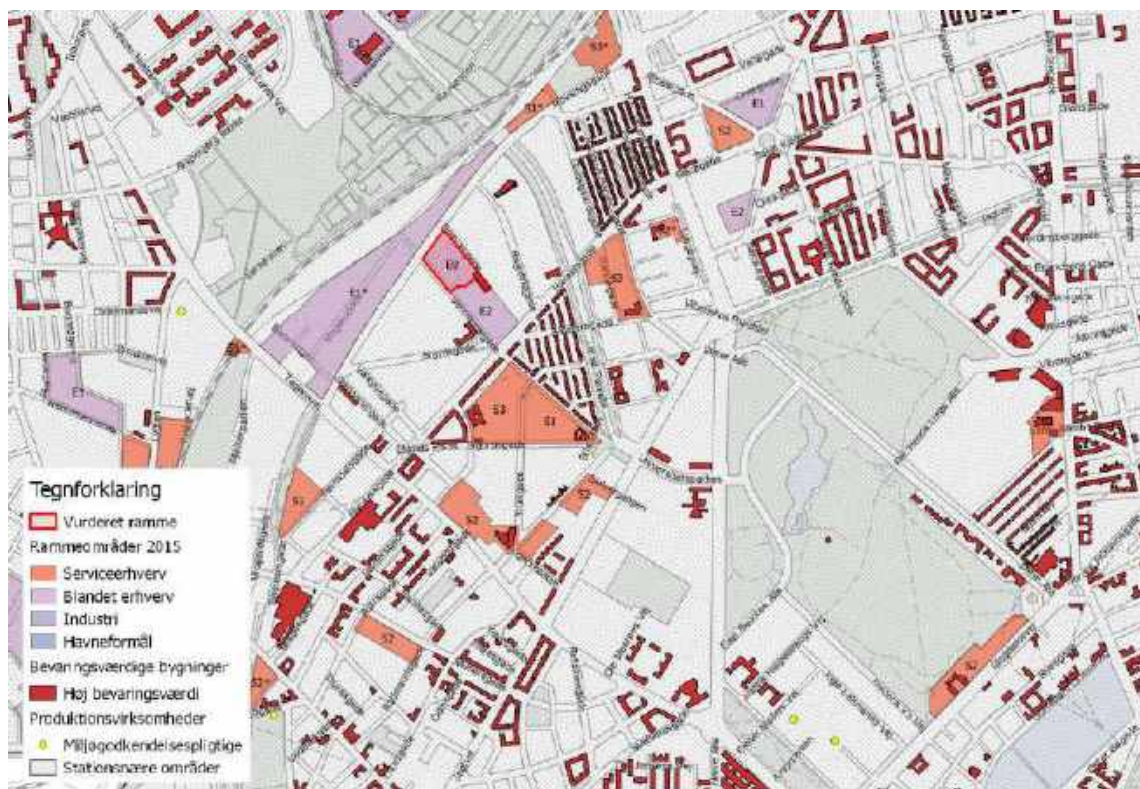
## Anbefaling

Rammen anbefales delvist konverteret, således at den ældre del med kreative erhverv fastholdes og den nyere del konverteres for at give mulighed for udvikling af ejendommene, der af grundejere vurderes at være utidssvarende.

# Nørrebro



# Vermundsgade - Nørrebro



## Redegørelse

Der er ikke beskæftigelses og virksomhedsdata for rammen. Rammen er udpeget kreativ zone og omfatter en blanding af traditionelle og kreative erhverv i en karakterfuld men slidt bygningsmasse, der rummer tydelige spor af områdets historiske anvendelse til industri. I de tidligere industribygninger er indflyttet flere film og medievirksomheder.

Rammen er en del af industriområdet på ydre Nørrebro, der ikke længere omfatter egentlige industrivirksomheder.

Rammen omfatter karakterfuldt byggeri og en enkelt bevaringsværdig bygning, der har vist sig interessant for kreative virksomheder. Den nuværende udpegning til kreativ zone giver incitament til at bibeholde bygningerne, og giver dermed grobund for et kreativt miljø.

Erhvervsstrategisk er rammen placeret i den ydre del af Copenhagen Science City, der har potentiale som innovationsdistrikt. Det er derfor vigtigt at fastholde muligheder for erhvervsudvikling.

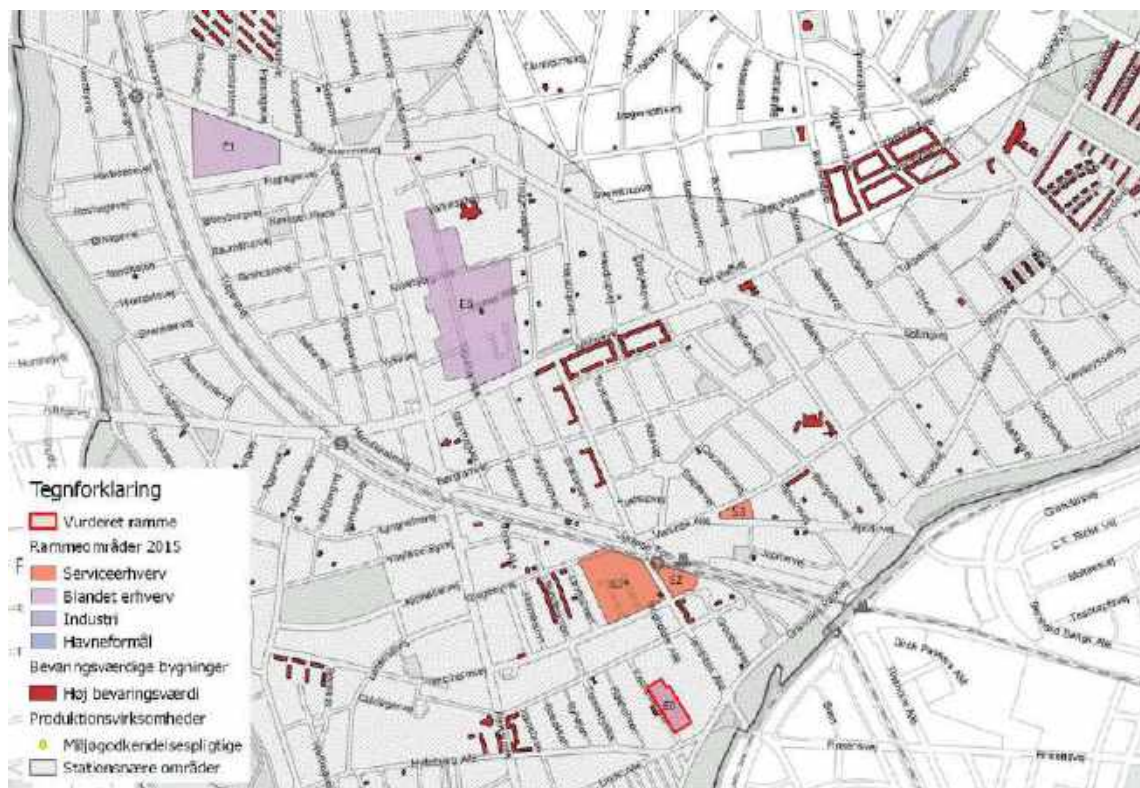
## Anbefaling

Rammen anbefales fastholdt.

# Vanløse



# Kastanie Allé – Vanløse



## Redegørelse

Der har været en nedgang i beskæftigelsen på 25 %, men tilgang i antal virksomheder. Rammen dækker en enkelt mindre vej beliggende omgivet af boliger i etagebebyggelse, hvilket vanskeliggør indpasning af virksomheder af støjende karakter, som E-rammer ellers giver mulighed for.

Der har været interesse for at etablere et nyt konceptbyggeri med mindre boliger kombineret med kontor- og værkstedslokaler i en funktionstømt erhvervsbygning. Et sådan koncept vurderes at kunne indpasses i området.

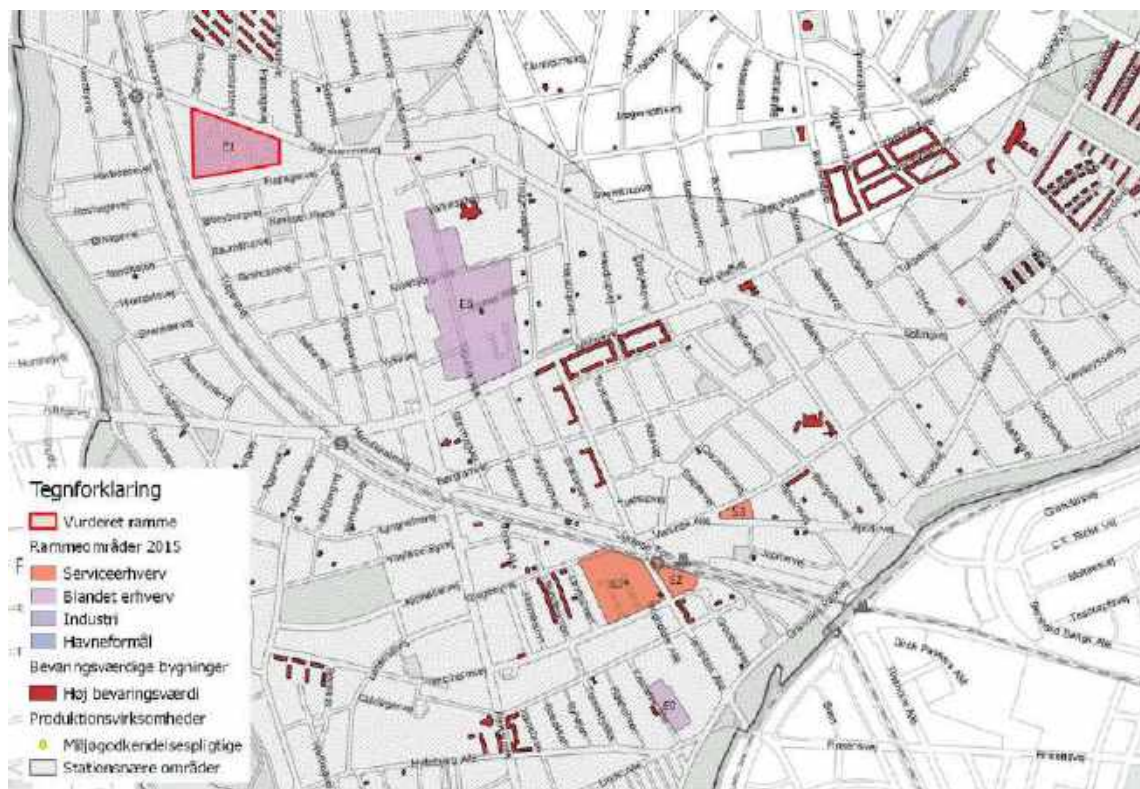
Rammen omfatter et mindre område, der tidligere har været omfattet til håndværksvirksomheder og småindustri. I dag benyttes bygningerne til bl.a. foreninger og et fitness-center. Rammen er udpeget som kreativ zone.

## Anbefaling

Begrænset potentiale for lokalisering af virksomheder, der almindeligvis vil efterspørge beliggenhed i E-rammer. Samtidig har rammen potentiale for nye koncepter med co-living/co-working.

Rammen anbefales konverteret.

# Slotsherrensvej 101-127 – Vanløse



## Redegørelse

Der har været en markant nedgang i arbejdspladser på næsten 80 % og en mindre nedgang i antal virksomheder. Siden 2016 er Rigspolitiet yderligere fraflyttet rammen.

Rammen er beliggende langs en indfaldsvej til København og omfatter foruden et byggemarked, ældre lagerbygninger, en tankstation, festlokaler, en restaurant og en cykelbutik.

Den markante nedgang i beskæftigelse er tegn på, at rammen ikke har en attraktiv beliggenhed for erhverv i almindelighed.

Rammen er sammenfaldende med det eneste område til detailhandel med pladskrævende varegrupper i Vanløse, Brønshøj-Husum og Bispebjerg.

En konvertering til boligformål er oplagt henset til omkringliggende boligområder og faldet i antal arbejdspladser. Udviklingen skal dog tage hensyn til byggemarkedet og en fortsat udvikling med butikker med pladskrævende varegrupper, hvilket vurderes muligt.

## Anbefaling

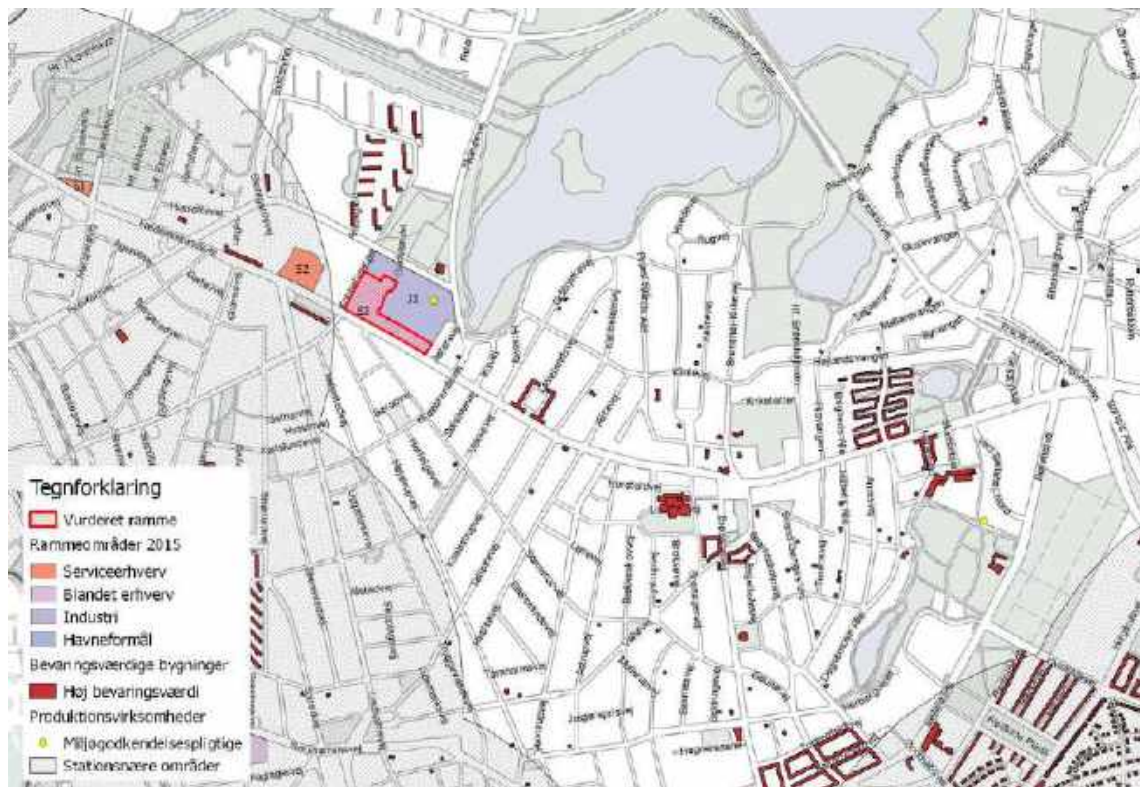
Rammen anbefales konverteret.



# Brøsnhøj - Husum



# Frederikssundsvej 244-268 – Brønshøj-Husum



## Redegørelse

Rammen omfatter autoværksteder samt detailhandel. Beskæftigelsen er mere end fordoblet og antallet af virksomheder mere end tredoblet.

Sammen med rammen nord for udgør disse et samlet erhvervsområde – det eneste i Brønshøj Husum.

Ingen af disse rammer er stationsnært placeret, men udviklingen i rammerne har for begge vedkommende været positiv.

## Anbefaling

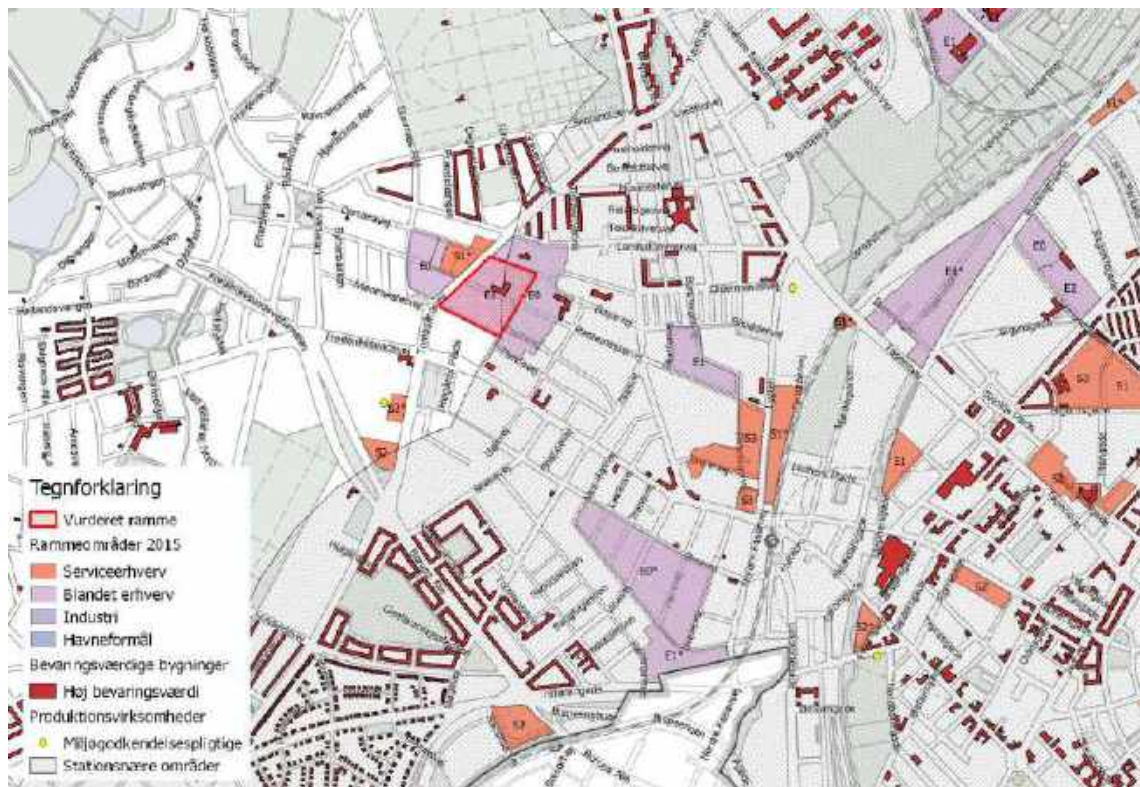
Den positive udvikling i rammen tilsiger, at der er behov for de nuværende anvendelser i rammen.

Rammen anbefales fastholdt.

# Bispebjerg



# Rentemestervej 58-70 - Bispebjerg



## Redegørelse

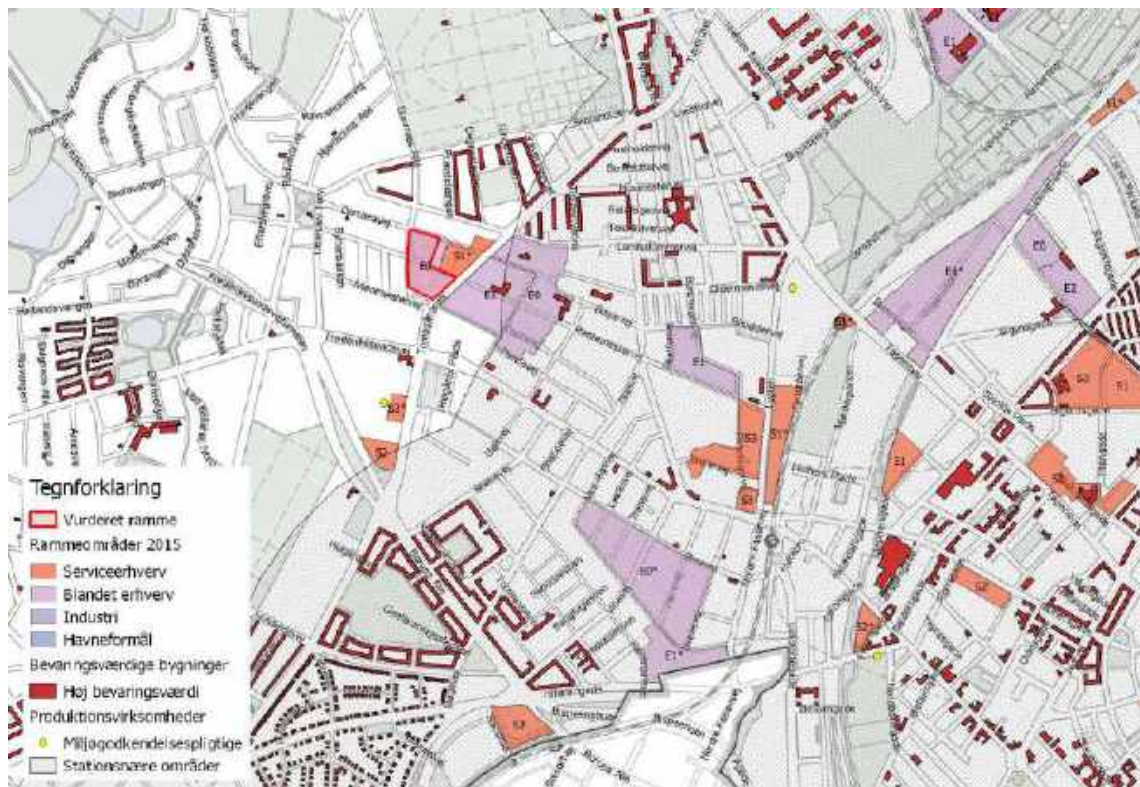
Der har været et stort fald i antal beskæftigede i rammen. Faldet skyldes især udflytning af ISS fra en del af rammen. Denne del af rammen er i øjeblikket ved at blive konverteret.

Den resterende del af rammen omfatter kontor- og værkstedsbebyggelser, hvoraf en enkelt er bevaringsværdig, og ligger i tæt forbindelse til en velfungerende kreativ zone, der har haft fremgang i beskæftigelsen. Dette antyder, at der er efterspørgsel på denne type lejemål i området.

## Anbefaling

Rammen anbefales fastholdt.

# Smedetoften - Bispebjerg



## Redegørelse

Der har været et markant fald i beskæftigelsen og antallet af virksomheder er faldet moderat. Rammen omfatter kontor- og værkstedsbyggeri, boliger samt detailhandel og er udpeget som kreativ zone.

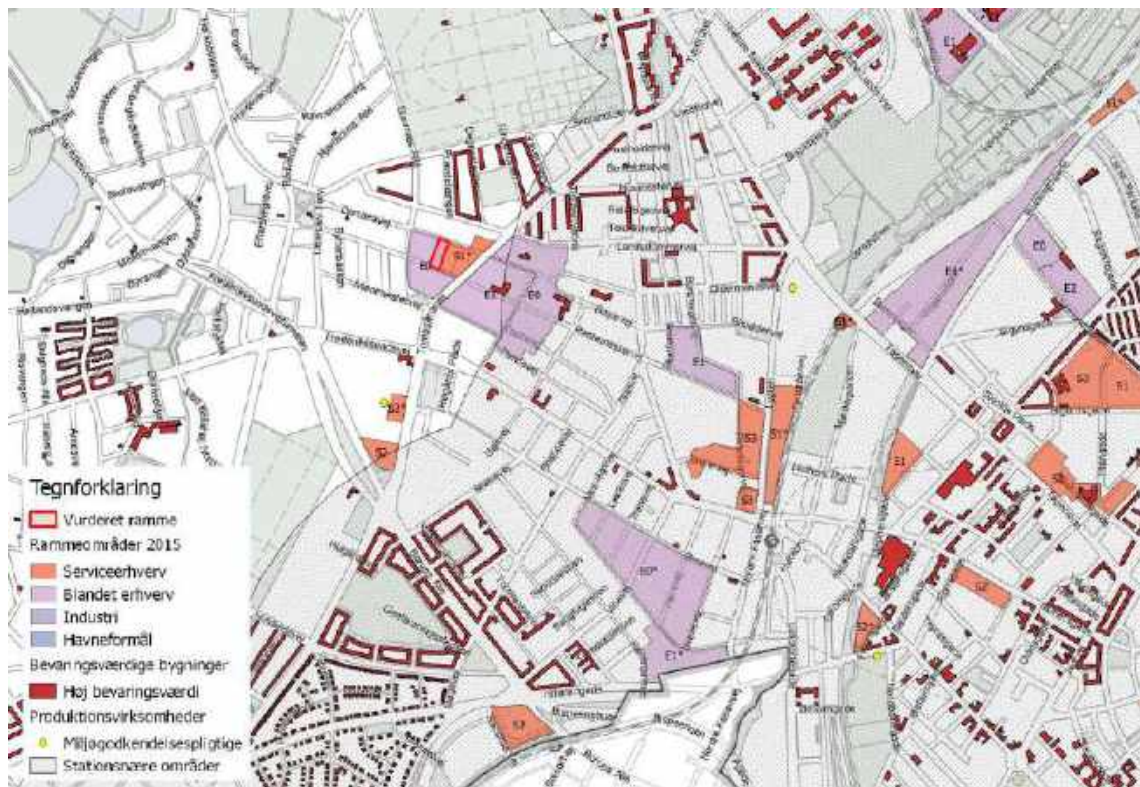
Rammen ligger i nærhed til en anden kreativ zone Bispevej, der har haft fremgang i beskæftigelsen. Hvilket antyder, at der er efterspørgsel på denne type lejemål i området.

En mindre del af rammen omfatter en etagebebyggelse med detailhandel i bunden og ovenliggende etager indrettet til krisecenter for voldsramte kvinder med værelser med eget toilet og bad. Krisecenteret er udflyttet og ejer ønsker kunne anvende lokalerne til boliger fremadrettet. Grundet lav efterspørgsel på indrettede erhvervslejemål, vurderes det ikke hensigtsmæssigt at opretholde erhvervsanvendelse i en bygning indrettet til boliger.

## Anbefaling

Rammen anbefales fastholdt, da den har potentiale til at opfylde et behov for lejemål til kreative erhverv fremadrettet. Dog anbefales andelen af rammen med tidligere krisecenter konverteret.

# Dortheavej - Bispebjerg



## Redegørelse

Rammen er en E-ramme, der omfatter en enkelt kontorbebyggelse og havde i 11 beskæftigede 2016 - en stigning fra 7 beskæftigede i 2009.

Rammens størrelse gør, at den ikke bidrager stort til det samlede udbud af erhvervsarealer i området, ligesom den ikke udgør et stort uudnyttet potentiale for byudvikling.

Placering i forbindelse med kreative zoner giver den en potentiel værdi i sammenhæng med disse.

Rammen omfatter en enkelt matrikel med en kontorbygning, der ikke er velegnet til værkstedserhverv, som E-rammen giver mulighed for.

## Anbefaling

Rammen anbefales optaget i nærliggende S-ramme til serviceerhverv, da denne bedre afspejler den faktiske anvendelse.

## 2. Delanalyse

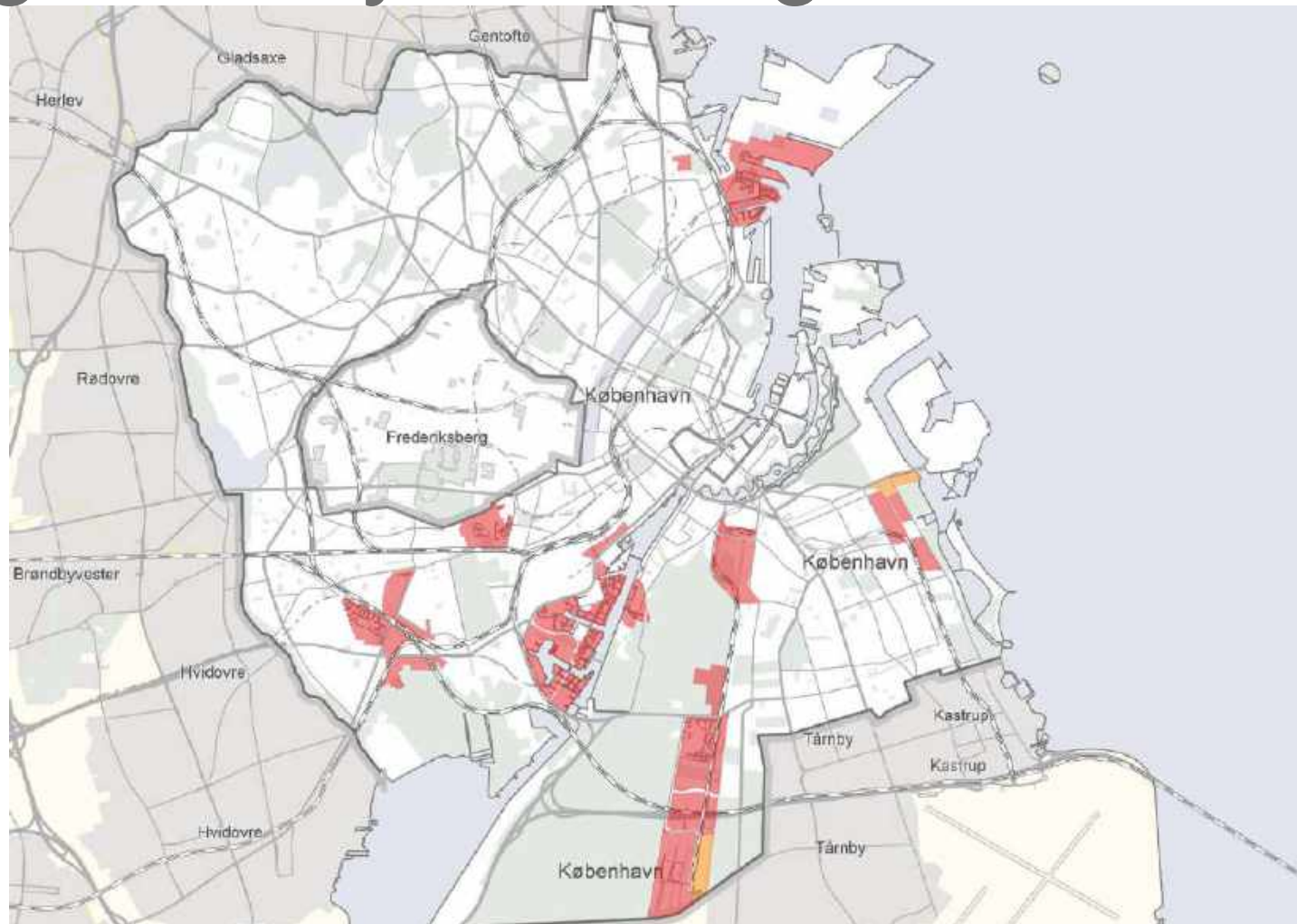
# Erhvervsrummelighed i byudviklingsområderne

Formålet med denne delanalyse er at vurdere omfanget af eksisterende byggemuligheder til erhverv i byudviklingsområderne.

Kortlægningen af erhvervsrummeligheden opgør enkeltstående lokalplanlagte byggemuligheder.

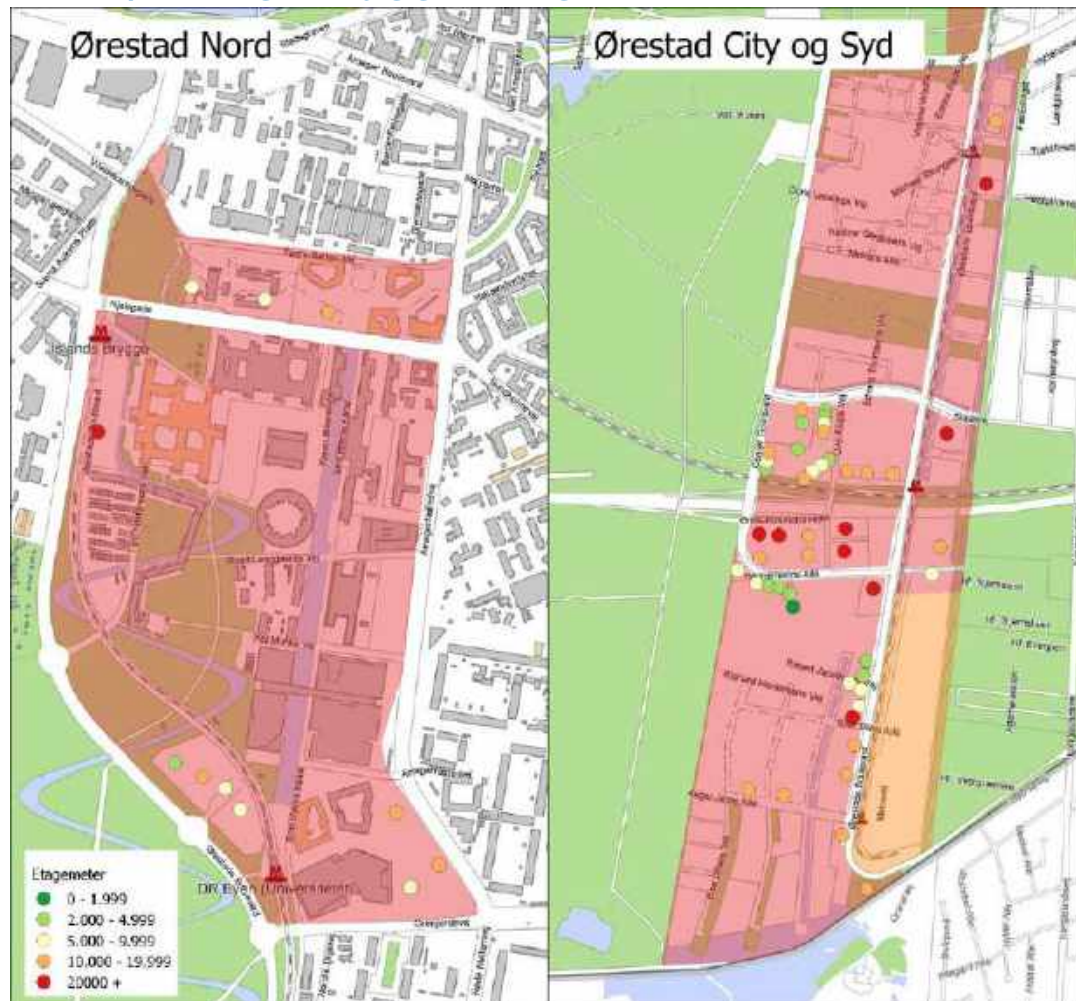
Derfor vil der være yderligere rummelighed, der endnu ikke er lokalplanlagt, hvorfor det ikke er muligt at sige noget kvalificeret om de enkelte byggemuligheder.

De ikke lokalplanlagte byggemuligheder præsenteres ved gennemgangen af hvert område.



# Ørestad

## Lokalplanlagte byggemuligheder



## Byggemuligheder

Udover anførte byggemuligheder forestår lokalplanlægning for ny erhvervsbyggemulighed i Ørestad Syd som følge af aftale om erstatningsarealer for Ørestad Fælled Kvarter samt erhverv langs Vejlands Allé.

Byggemuligheder - erhverv	
Størrelse i m <sup>2</sup>	Antal
20.000+	11
10.000 - 19.999	20
5.000 - 9.999	16
2.000 - 4.999	11
0 - 1.999	2

## Tendenser

Ørestad henvender sig til virksomheder, der prioriterer nærhed til god infrastruktur og lufthavn. Herunder særligt internationale virksomheder.

Området er planmæssigt udlagt til større bebyggelser og dermed erhvervsbebyggelser som større domiciler og flerbrugerhuse.

Erhvervsmæglere melder om udfordringer med trængsel og dyr parkering samt manglende byliv som årsager til at virksomheder fravælger Ørestad.

Fremadrettet vurderes det, at udviklingen med virksomheder, der søger større kontorer i dedikerede erhvervsejendomme vil fortsætte i Ørestad.

Virksomheder, der vægter en central beliggenhed tæt integreret i et blandet bymiljø i byggerier med butikker, boliger og erhverv vurderes at søge mod Indre By eller brokvartererne.

## Anbefaling

Overordnet anbefales det at fastholde erhvervsbyggerummeligheden, da der stadig er efterspørgsel i området.

Ved eventuel tilpasning af byggeretter anbefales det at have fokus på at bibeholde mængden af store byggemuligheder. Derfor skal eventuel konvertering fokusere på de mellemstore byggemuligheder.

Nye erhvervsbyggemuligheder anbefales at være fleksible i forhold til bygningsstørrelse, så der er mulighed for at opføre et eller flere byggerier inden for det samme byggefelt.



# Nordhavn

## Lokalplanlagte byggemuligheder



## Byggemuligheder

Udover anførte byggemuligheder forestår lokalplanlægning for Levantkaj samt planlægning for ydre Nordhavn.

Byggemuligheder - erhverv	
Størrelse i m2	Antal
20.000+	4
10.000 - 19.999	11
5.000 - 9.999	5
2.000 - 4.999	8
0 - 1.999	1

## Tendenser

Erhvervsmæglere vurderer, at Nordhavn primært henvender sig til danskejede virksomheder med højtlojnnede ansatte, der sætter en prestigefyldt beliggenhed højt sammen med ønske om moderne faciliteter. Nordhavn kan derfor siges at være et moderne alternativ til City. Denne type virksomheder ønsker typisk eget domicil. Derfor er der grundlag for mindre domiciler, fx helt ned til 5.000 m2.

Erhvervsudvikling af området forventes først at tage fart, når infrastrukturen med metrobetjening og nordhavnstunnel er på plads. Tilgængeligheden er i øjeblikket udfordret af flaskehalsproblemer i Sundkrogsgadekrydset.

Udbygningen med nye erhvervsbyggerier i Nordhavn har hidtil været begrænset, grundet de blandede funktioner i Århusgadekvarterets byggeri

FN-byen skiller sig dog ud som et stort projekt. Der er samtidig flere nye byggerier på vej. Heriblandt to hoteller.

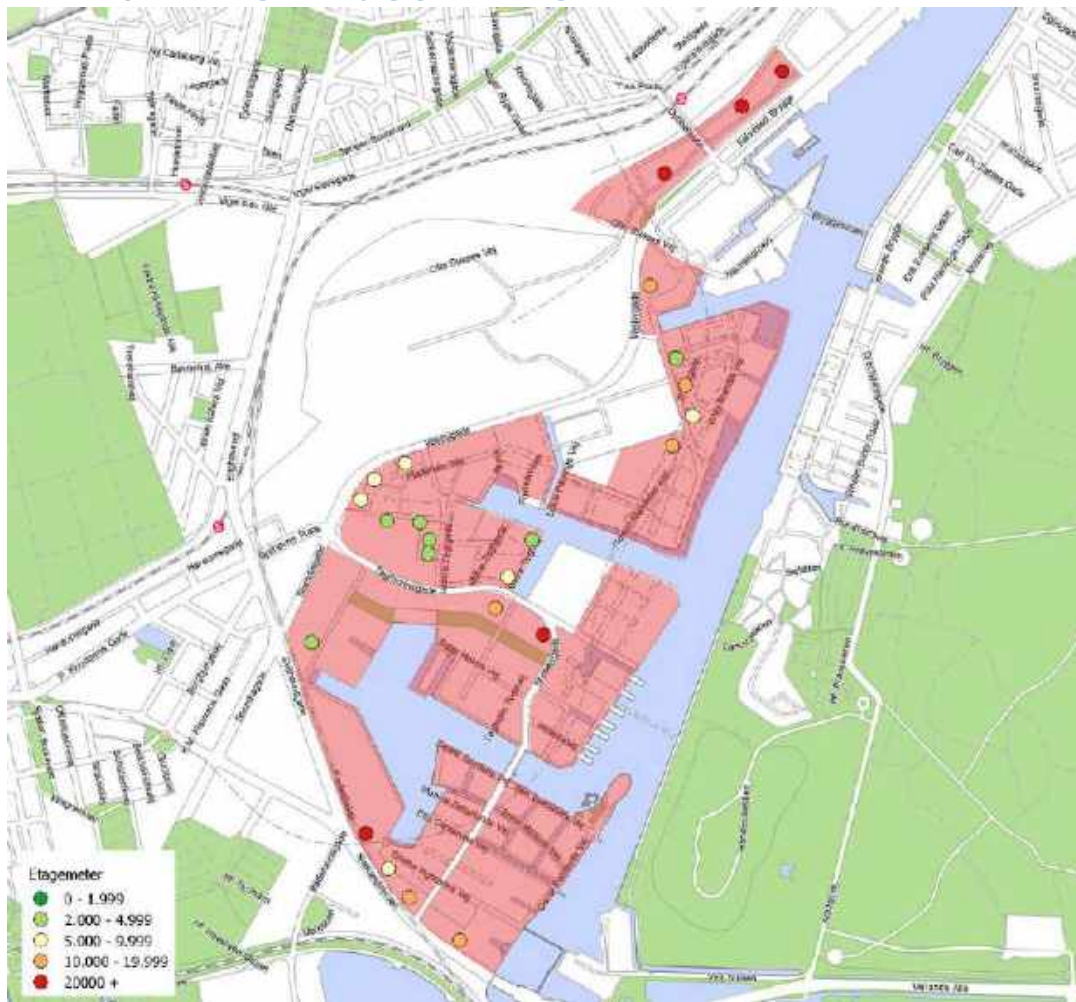
## Anbefaling

Forvaltningen vurderer, at der er efterspørgsel på flere af de store byggemuligheder. Det vurderes derfor hensigtsmæssigt at bibeholde det nuværende antal store byggemuligheder.

Ved udlæg af nye erhvervsbyggemuligheder anbefales det at sikre plads til at bygge enkeltstående domiciler i størrelsesordenen 5.000 m2, hvor virksomheder kan have deres eget domicil. Dette bidrager til desuden til en hurtigere udbygning, da flere kan byde på grundende.

# Sydhavnen

## Lokalplanlagte byggemuligheder



## Byggemuligheder

Udover anførte byggemuligheder forestår lokalplanlægning for et mindre område grænsende op til Scandiagade, Sydhavnsgade og Tegholmmsgade.

Byggemuligheder - erhverv	
Størrelse i m2	Antal
20.000+	5
10.000 - 19.999	6
5.000 - 9.999	6
2.000 - 4.999	7
0 - 1.999	1

## Tendenser

Tidligere lejere er flyttet ud af domicilerne langs Sydhavnsgade opført i slutningen af '90erne, og de er blevet vanskelige at udleje.

Sydhavnens kvaliteter er bynære store lejemål. Dog er mangel på byliv og identitet en udfordring for attraktiviteten. AAU-CPH giver byliv og synergipotential. De bynære muligheder for store lejemål og synergipotential medvirker til Sydhavnens status som strategisk vigtigt erhvervsområde.

Erhvervsmæglere vurderer, at den kommende metro er ikke slået igennem i efterspørgslen, men det forventes at metro vil bidrage positivt på søgningen til området.

Samtidig forventes en yderligere udvikling af Engholmene på den korte bane og områderne langs Bådehavnsgade og Borgmester Christiansens Gade på den lidt længere at bidrage med byliv, der yderligere vil forstærke områdets attraktivitet

## Anbefaling

Det anbefales at fastholde erhvervsbyggerummeligheden, da udbygning af metroen vil højne områdets attraktivitet. Samtidig vil yderligere udbygning medføre efterspurgt byliv.

Det anbefales at have fokus på at fastholde mængden af helt store byggemuligheder i forbindelse med eventuelle konverteringer. Samtidig anbefales det tilstræbe fleksibilitet til at kunne udnytte de næststørste byggemuligheder fleksibelt, så der gives mulighed for både større og mindre byggerier.

Den nuværende erhvervsrummelighed vurderes tilstrækkelig til den kommende planperiode.

# Nordøstamager

## Lokalplanlagte byggemuligheder



## Byggemuligheder

Udover anførte byggemuligheder forestår lokalplanlægning de gule områder på kortet, der i Kommuneplan 2015 først er udlagt til byudvikling efter 2021. Derudover er to rammer nordvest for byudviklingsområdet anbefalet konverteret (rammerne Siljangade og Uplandsgade 46-56). Byudvikling af disse rammer er medtaget, da det har betydning for anbefalingen til erhvervsudlæg i byudviklingsområdet.

Byggemuligheder - erhverv	
Størrelse i m2	Antal
20.000+	0
10.000 - 19.999	0
5.000 - 9.999	0
2.000 - 4.999	8
0 - 1.999	0

## Tendenser

Erhvervsmæglere melder om begrænset søgning på større lejemål. Dog har et projekt i Philipsbygning på hjørnet af Prags Boulevard og Strandlodsvej været eftertragtet. Bygningen er tilbageført til oprindeligt industrielt udvendigt udtryk samt moderniseret indvendigt.

Mindre kreative erhverv har etableret et levedygtigt miljø i den nordlige ende mellem Uplandsgade og Prags Boulevard.

Erhvervsbyggeriet i byudviklingsområdet har været sparsomt og med vægt på de helt små byggerier. Dette vidner om den en generel begrænset søgning i området.

## Anbefaling

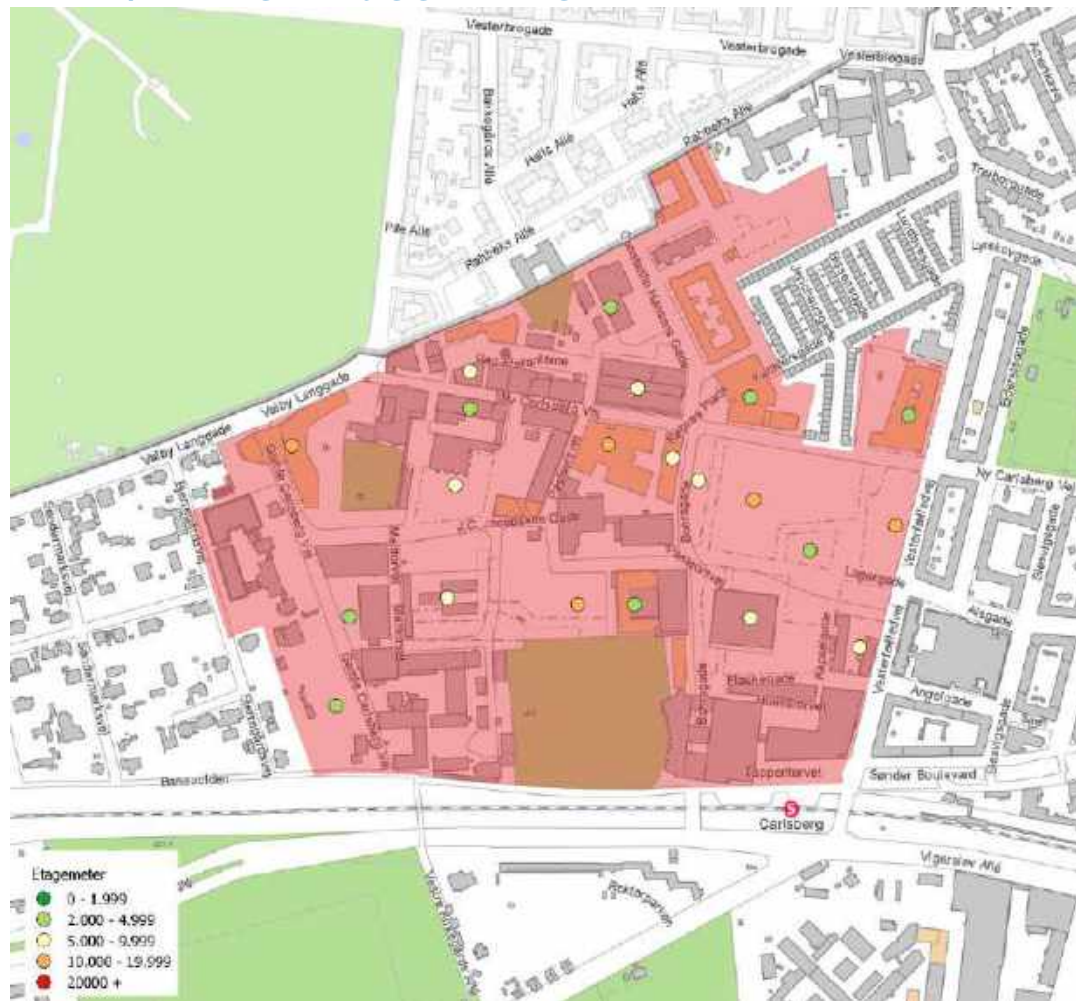
Det anbefales at være tilbageholdende med udlæg af yderligere erhvervsbyggemuligheder i den sydlige og mest bymæssige del af området som følge af anbefalet kommende byudvikling i rammer nordvest for byudviklingsområdet.

Rammerne nordvest for byudviklingsområdet ligger tæt op ad industrivirksomheder, hvilket vanskeliggør udvikling med boliger. Byudvikling med erhverv vurderes derfor at være den bedste mulighed for omdannelse.

Skal en erhvervsudvikling i de nordvestlige rammer lykkes forudsætter det, at efterspørgslen ikke optages af et udbud af erhvervsbyggemuligheder i nærheden.

# Carlsberg

## Lokalplanlagte byggemuligheder



## Byggemuligheder

Udover anførte byggemuligheder forventes lokalplanlægning for yderligere 50.000.

Byggemuligheder - erhverv	
Størrelse i m2	Antal
20.000+	0
10.000 - 19.999	5
5.000 - 9.999	9
2.000 - 4.999	7
0 - 1.999	0

## Tendenser

Som nyt byområde har Carlsberg ikke en historisk profil for sammensætningen af virksomheder. De senere års udvikling har dog vist, at området er interessant for virksomheder i kreative brancher som arkitektur og mode. Dette kan til dels tilskrives omfattende kreative midlertidige initiativer, der har givet Carlsberg et særligt image.

Byliv er en efterspurgt vare, når virksomheder skal lokalisere sig. Kombineret med en central beliggenhed og mulighed for moderne lokaler danner det et godt fundament for erhvervsudvikling på Carlsberg. Beliggende i udkanten af Vesterbro giver Carlsberg lokaliseringmuligheder for virksomheder med en urban identitet.

## Anbefaling

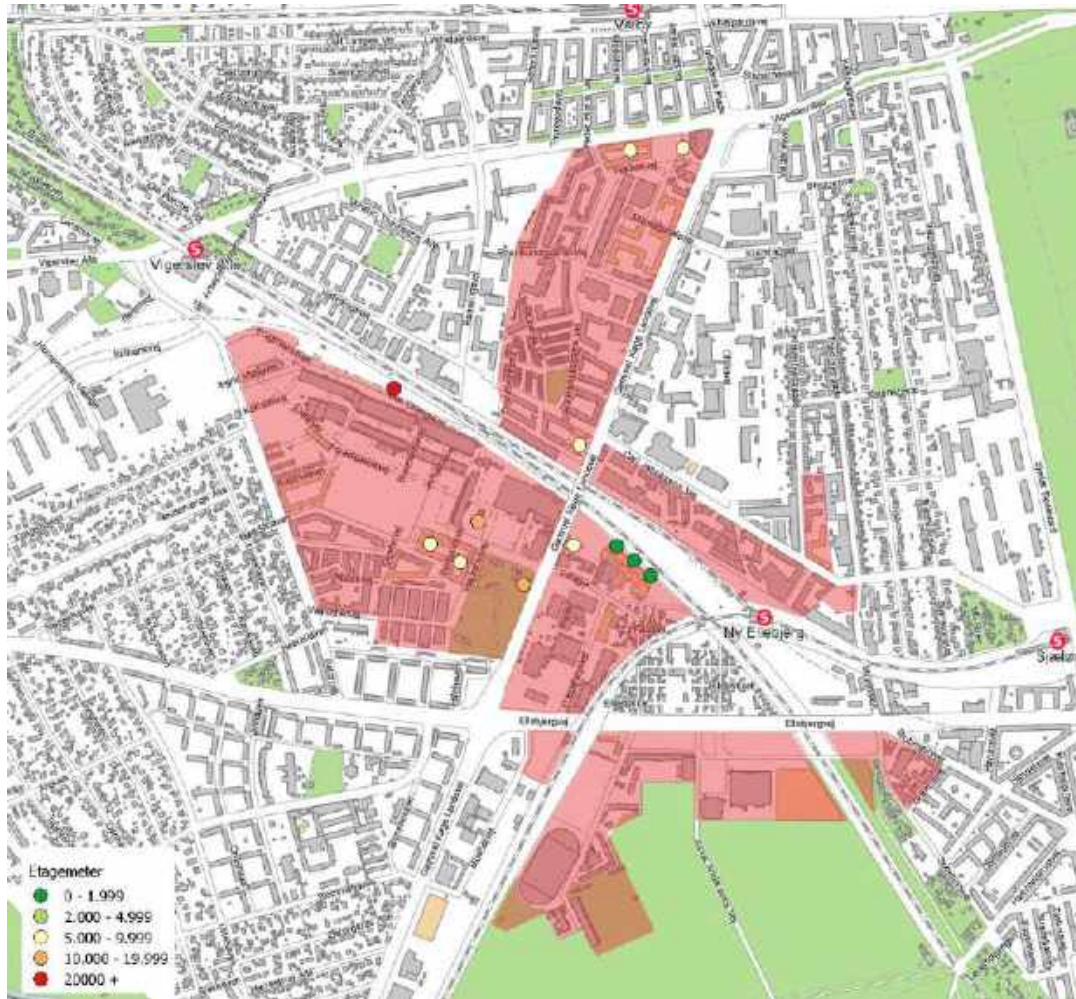
Efterspørgslen på moderne erhvervslokaler i et historisk miljø centralt i København vurderes at være høj. Dette ses også af en række flytninger af virksomheder til området, der blandt andet består af tegnestuen Arkitema, kunstner og designer Vibskov samt virksomheder inden for IT-, konsulent- og entreprenørbranchen.

På den baggrund anbefales det at fastholde erhvervsrummeligheden.

I forbindelse lokalplanlægning for den resterende erhvervsrummelighed anbefales det at tilstræbe muligheden for sammenhængende erhvervsbyggerier, der kan anvendes fleksibelt til større og mindre lejemål.

# Valby

## Lokalplanlagte byggemuligheder



## Byggemuligheder

Udover anførte byggemuligheder forestår lokalplanlægning for Poppelstykket, der vurderes at have potentiale til erhvervsudvikling.

Byggemuligheder - erhverv	
Størrelse i m2	Antal
20.000+	1
10.000 - 19.999	2
5.000 - 9.999	6
2.000 - 4.999	0
0 - 1.999	3

## Tendenser

Erhvervsmæglere vurderer, at området søges af både større og mindre virksomheder, der ønsker god mulighed for at tiltrække arbejdskraft fra områder syd for København. Lejeniveauet er attraktivt i forhold til områder mere centralt i byen.

Kommende infrastruktur er begyndt at slå igennem i søgningen. Udfordringen er primært mangel på identitet i området mellem Ny Ellebjerg Station og Folehaven, der udgør områdets ansigt udadtil.

Det indre Valby øst for Gl. Køge Landevej klarer sig godt med højere lejeniveauer.

De få større erhvervsbyggerier i området siden 2000 har baggrund i, at det primært er FLSmidth-grunden, der er blevet udviklet med overvejende boliger. De stationsnære arealer sydvest for Ny Ellebjerg Station mangler fortsat at blive udviklet. Disse vurderes at være attraktive til erhvervslokalisering.

## Anbefaling

Det anbefales at fastholde eksisterende erhvervsbyggerummelighed, da Valby har potentiale til erhvervslokalisering i kraft af et kommende trafikalt knudepunkt i Ny Ellebjerg Station

De vurderede byggemuligheder dækker over en relativt stor fleksibilitet i byggemulighederne, hvilket bør fastholdes.

I forbindelse med den kommende planlægning af Poppelstykket anbefales det at arbejde med en erhvervsandel, og mulighed for et større domicil eller flerbrugerhus på grund af arealets nærhed til Ny Ellebjerg Station.

### 3. Delanalyse

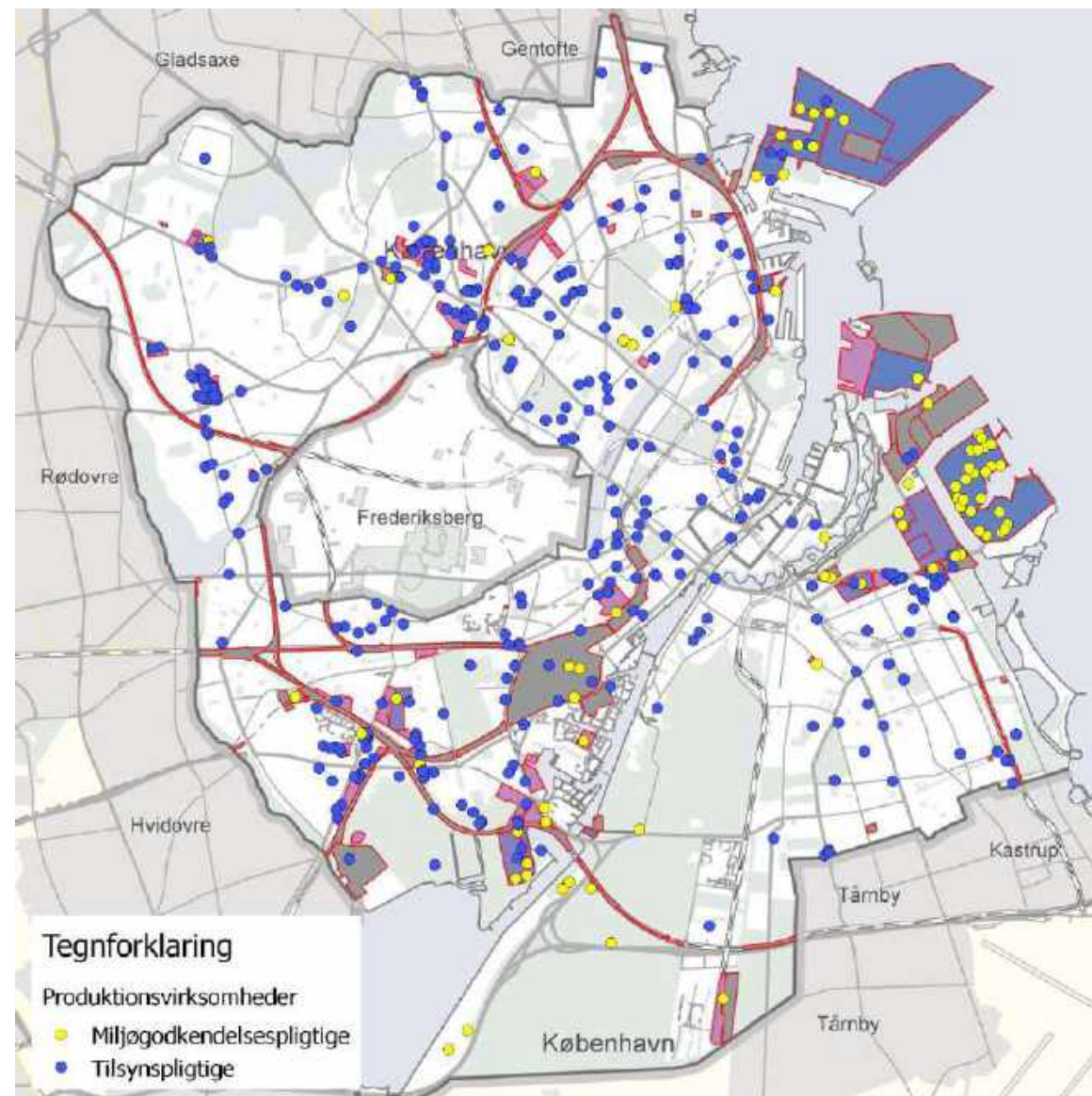
# Produktionsvirksomheder

Ny lovgivning forudsætter retningslinjer for beliggenhed af 'Erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder'. Det er ikke et krav at udpege 'Erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder'.

Sådanne områder vil begrænse fleksibiliteten i anvendelsen inden for områderne og medfører yderligere administration uden for. Dette vil begrænse muligheden for fleksibilitet i planlægningen for en by i vækst og hastig forandring. Derfor anbefales det at undlade at udpege områder forbeholdt produktionsvirksomheder.

Beslutningen skal argumenteres i Kommuneplanens redegørelse sammen med en kortlægning af produktionsvirksomheder i kommunen.

Kortlægningen foretages på baggrund af TMF's viden om beliggenhed af produktionsvirksomheder som defineret af Erhvervsstyrelsen (fremgår af kortet).



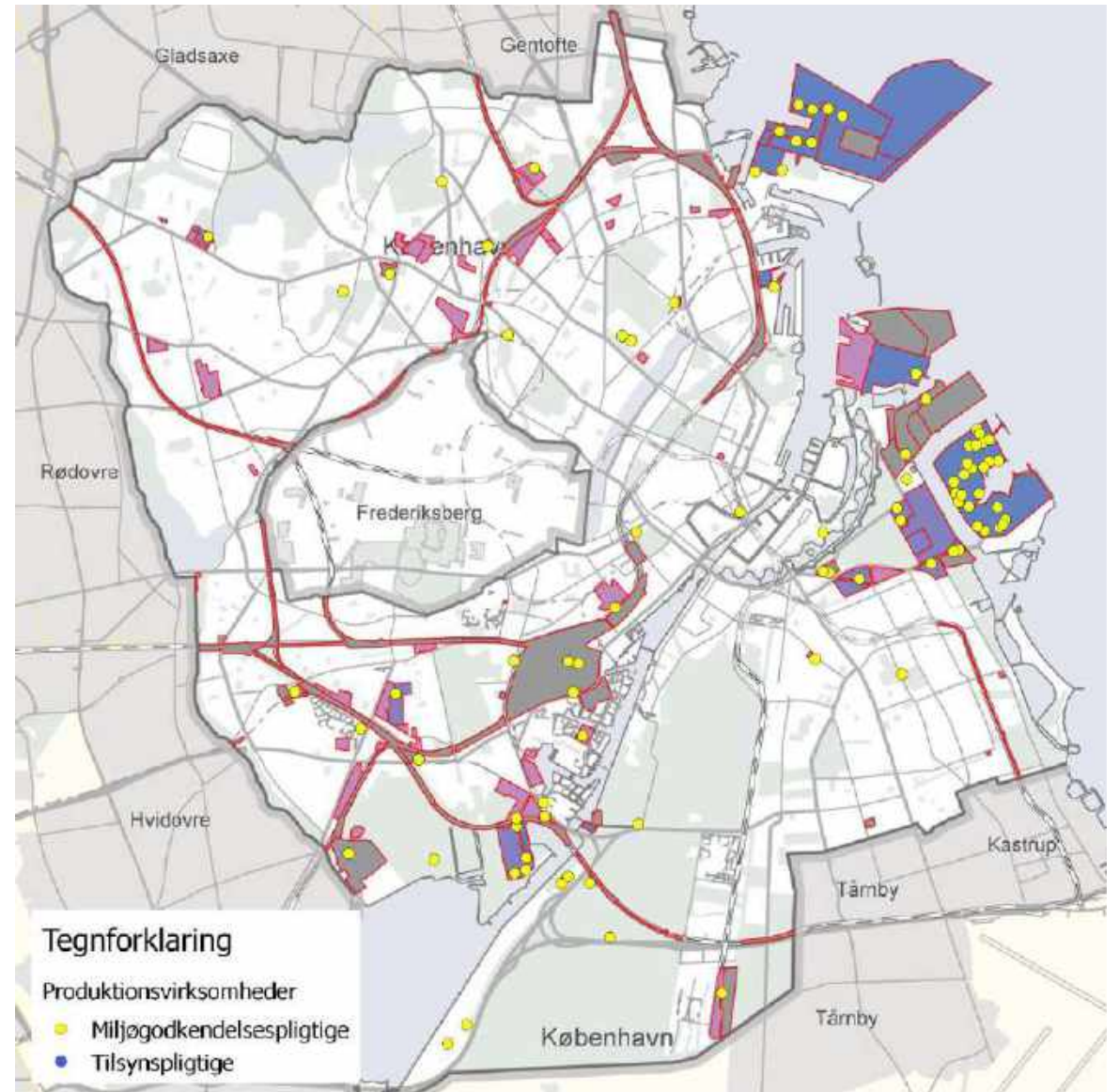
# Produktionsvirksomheder

- fortsat

Retningslinjen for beliggenhed af områder forbeholdt produktionsvirksomheder indeholder et kort over E-, H-, J- og T-rammer samt en beskrivelse af, at der ikke udpeges områder forbeholdt produktionsvirksomheder.

I stedet skal der ved planlægning i de viste og tilgrænsende rammer tages hensyn til miljøgodkendelsespligtige produktionsvirksomheder beliggende inden for de udpegede rammer. Dvs. produktionsvirksomhederne beliggende inden for de udpegede områder sikres i henhold til de nye regler. Alle andre virksomheder beskyttes i henhold til Planlovens § 15a som hidtil.

Hensynet til produktionsvirksomhederne er ligeledes lagt ind i erhvervsanalysen i forbindelse med screeningen, hvor rammer med produktionserhverv som udgangspunkt fastholdes.



# Analyse af bil- og cykelparkeringsnormerne i København

Økonomiforvaltningen, Center for Byudvikling  
27. februar 2019





# Indhold

1. Sammenfatning
2. Nye parkeringsnormer for bilparkering
3. Justering af parkeringsnormer for cykelparkering

# Sammenfatning (1)

## **Bilparkering:**

Det anbefales, at der gøres op med de tidligere parkeringsnormer fordelt på rammeområder og i stedet indfører funktionsopdelte p-normer i Kommuneplan 2019.

Parkeringsnormen vil således fastsættes ud fra funktion, fx boliger, erhverv, grundskole, ungdomsboliger mv. og kan derfor bedre afspejle de forskellige anvendelsers parkeringsbehov.

Der er samtidig taget stilling til ejendommenes geografiske beliggenhed, herunder kollektiv trafikbetjening, idet normerne varierer alt efter om ejendommen er beliggende i Centrum, Tætbyen & Byudviklingsområderne eller i Øvrig By.

Der lægges samtidig op til, at der indføres flere faste normer, hvilket vil medføre større gennemsigtighed, ligesom det vil medføre færre konkrete vurderinger, hvilket ligeledes har været administrativt tungt for Teknik- og Miljøforvaltningen, og ofte ikke medført ændringer i den fastsatte norm.

Modellen vil medføre, at der i forbindelse med nybyggeri vil blive opført færre p-pladser, da p-normen (særligt) ved boliger nedjusteres.

## **Cykelparkering:**

Det anbefales, at der foretages justering af normen, idet der har vist sig at være en væsentlig overkapacitet på antallet af cykelparkeringspladser. Normen på boliger og erhverv foreslås derfor nedjusteret fra 4:100 til 3:100.

Der genindføres et overdækningskrav på cykelparkering til boliger på 50 % og på erhverv hæves den fra 25 % til 50%, således at der på cykelparkering generelt er et overdækningskrav på 50 % i tråd med ungdomsboliger, butikker og uddannelsesinstitutioner.

Derudover indføres der en særskilt norm ved hoteller, grundskoler og daginstitutioner.

# Sammenfatning (2)

De nye bilparkeringsnormer vil betyde:

- mere gennemsigtige og enkle regler for grundejerne, da der er flere faste normer. Det er således muligt fra projektets start at forudsige antallet af parkeringspladser.
- at parkeringsnormen for boliger afspejler bilejerskabet bedre.
- at parkeringsnormen for erhverv stort set fastholdes, og vurderes umiddelbart fleksibel nok til at imødekomme virksomhedernes behov i Tætbyen og Byudviklingsområderne for flere p-pladser.
- at der for grundskoler, plejecentre og daginstitutioner er klarhed og gennemsigtighed i forhold til parkeringskravet, idet den fikseret parkeringsnorm kendes på forhånd.

# Bilparkering - Baggrund og tendenser

Københavns Kommune har siden indførelsen af p-normerne i kommuneplanen haft et generelt krav om 1 parkeringsplads pr. 100 etm., men dette blev ændret ved Kommuneplan 2009, hvor p-normen blev mere forskellig alt efter rammeområde.

I forbindelse med Kommuneplan 2015 blev der indført:

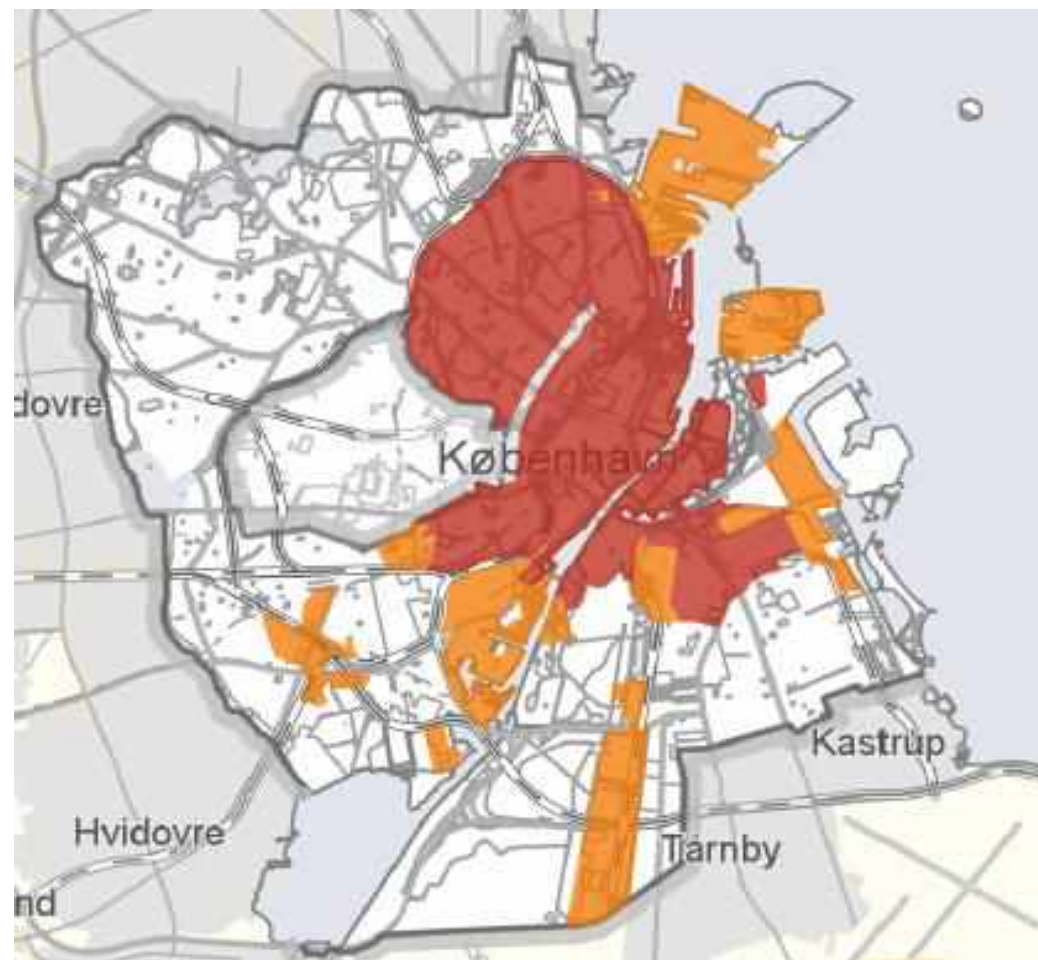
- Differentierede normer på bl.a. offentlige institutioner og plejeboliger gældende i hele byen på tværs af rammeområde, idet de tidligere p-normer afveg fra behovet.
- Identiske parkeringsnormer i områderne til blandede boliger- og erhverv (C-rammer) fik en norm på 1:150 m<sup>2</sup> og blev dermed identisk med parkeringsnormen i områder til serviceerhverv (S-områder)
- Indført mulighed for, at parkeringsnormerne i C- og S-rammerne i Tætbyen og Byudviklingsområderne kan ske en maksimering til 1:100 m<sup>2</sup> eller minimeres til 1:200, såfremt der kan påvises et andet behov.

## Tendenser:

- Boliger og kontorerhverv har stadig mere forskellige p-behov
- Muligheden for konkrete vurderinger i områder til boliger og serviceerhverv (C- og S-områder), har skabt fleksibilitet, men også medført administrative udfordringer. I 89 % af alle lokalplaner fra 2017 er der foretaget konkrete vurderinger og kun i 1/3 af sagerne er normen ændret i forhold til udgangspunktet på 1:150.
- P-norm i øvrig by på 1:100 m<sup>2</sup> har givet udfordringer, da parkeringsbehovet for boliger ofte har været lavere.
- Ønske om mere gennemsigtighed ved parkering til offentlige formål.

# Parkeringsnormer i Kommuneplan 15

Parkeringsnormer (parkeringspladser pr. m2 etageareal)		
Områdetype	Tætbyen og udpegede byudviklingsområder	Øvrige områder
B (boliger)*	Mindst 1 pr. 200 m2, højst 1 pr. 100 m2, dog indenfor 300 m fra en station mindst 1 pr. 250, højst 1 pr. 100 m2	
C (boliger og serviceerhverv)	1 pr. 150 m2 (kan maksimeres eller minimeres)	1 pr. 100 m2
S (serviceerhverv)	1 pr. 150 m2 (kan maksimeres eller minimeres)	1 pr. 100 m2
E (blandet erhverv)	1 pr. 100 m2	
J (Industri)	1 pr. 100 m2	
H (havneformål)	Højst 1 pr. 100 m2	
T (tekniske anlæg)	Højst 1 pr. 100 m2	
O (institutioner og fritidsområder)	Højst 1 pr. 100 m2	



# Ny model for p-normer

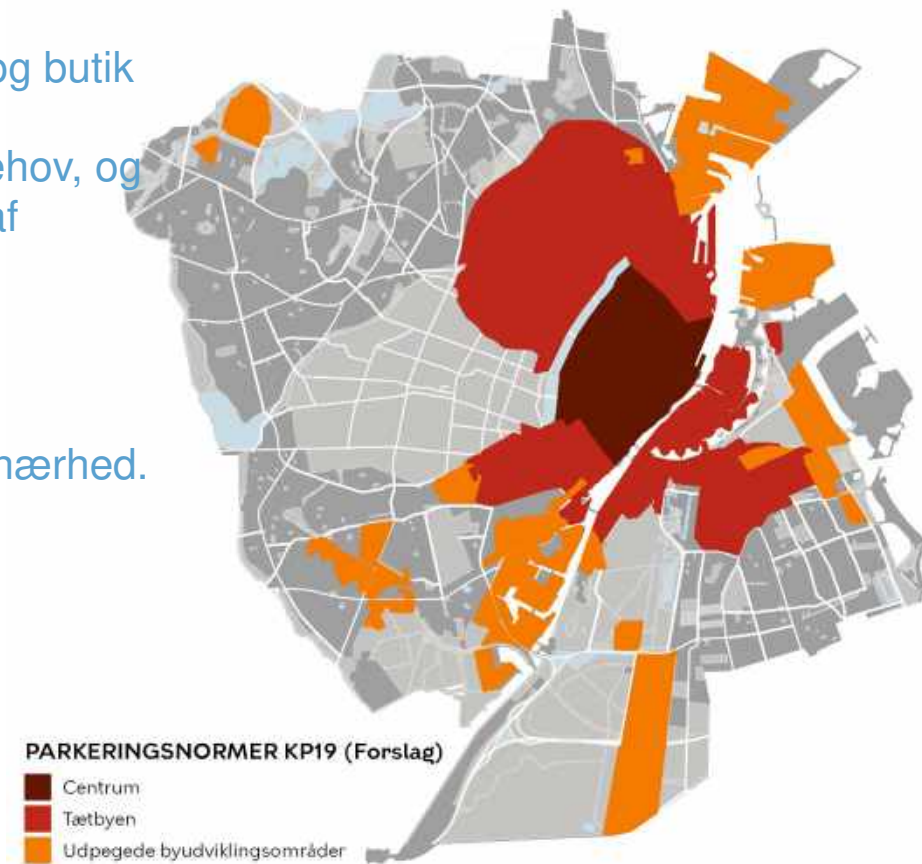
## Funktionsopdelte normer

- Opgør med parkeringsnormer efter rammeområde.
- Nye normer baseres i stedet på bygningens anvendelse, fx bolig, erhverv og butik mv.
  - Adresserer, at bolig og erhverv (i stigende grad) har forskellige p-behov, og at bolig og erhverv (særligt i eksisterende by) udvikles uafhængigt af hinanden.
  - Allerede indført for offentlige funktioner og ungdomsboliger.
- P-normen er geografisk differentieret efter Centrum, Tætbyen og Byudviklingsområderne eller i Øvrig By og tager således højde for stationsnærhed.

## Formål

De nye parkeringsbestemmelserne i Kommuneplan 2019 skal bidrage til:

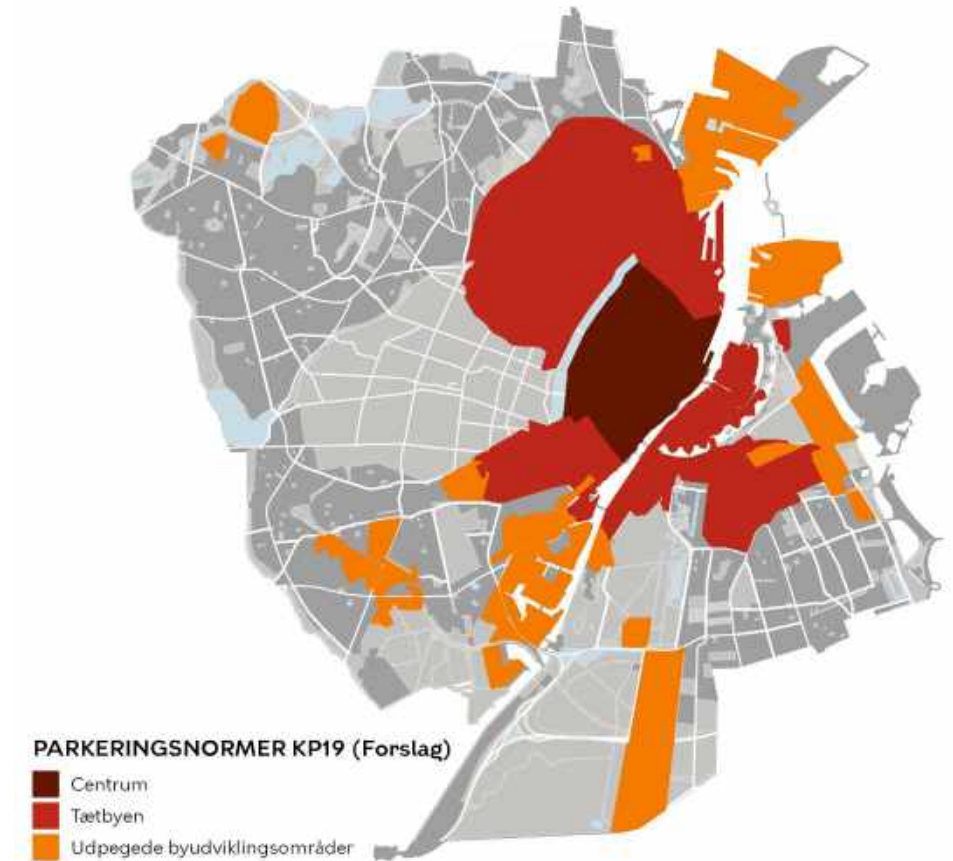
- at opfylde målsætning om en bæredygtig mobilitet (højest 1/3 bilture)
- at sikre gode rammebetingelser for byens virksomheder
- at sikre parkering til beboere i forbindelse med nye boliger
- at skabe gennemsigtige, enkle og fleksible regler



\* Resterende områder betegnes 'Øvrig by'

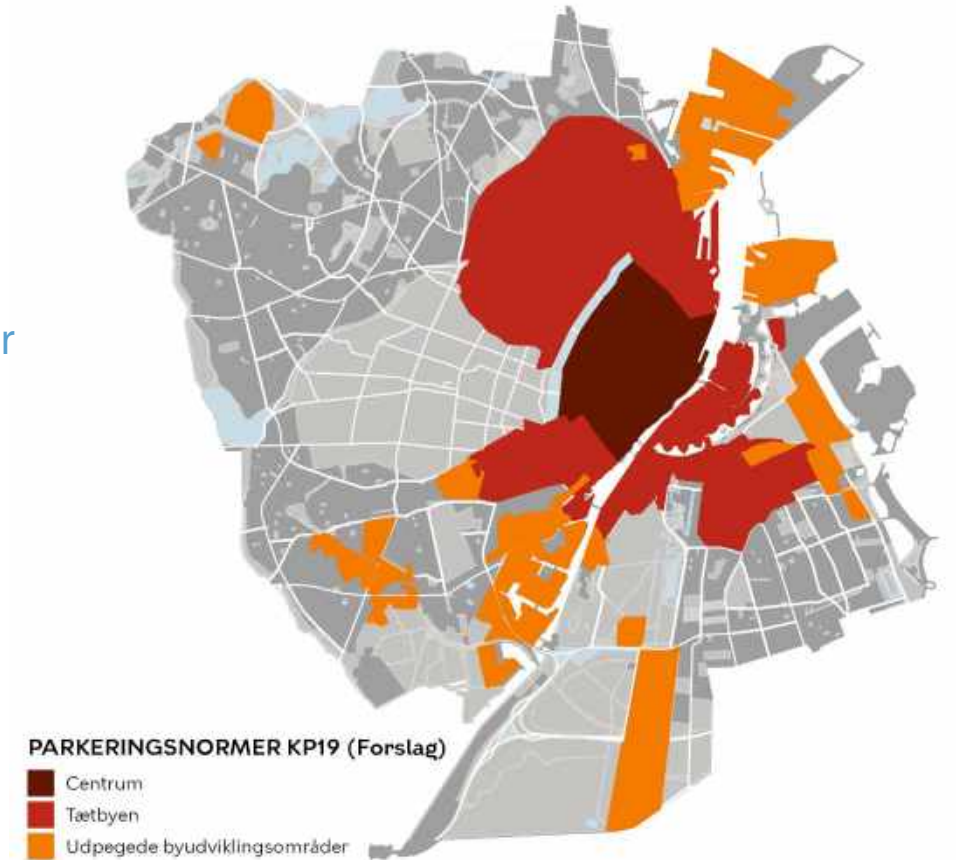
# Ny model – parkeringsnorm for boliger

- Normen på boliger er fastsat efter bilejerskabet i byen i dag
  - Bilejerskabet for boliger efter år 2000 er gennemsnitligt 1 pr. 176 m<sup>2</sup>.
  - Antallet af biler ligger mellem 1:150 og 1:200.
  - I Indre By ekskl. Christianshavn, dog omkring 1:250.
- Normen fastlægges derfor til 1:250 i Centrum og 1:175 i Tætbyen/Byudviklingsområderne og 1:150 i Øvrig by.
- Modellen medfører, at der vil blive stillet krav om færre p-pladser ved boliger.



# Ny model – parkeringsnorm for erhverv

- Normen for erhverv tager udgangspunkt i parkeringskravet i dag og fastlægges til 1:150 i Centrum og Tætbyen/Byudviklingsområderne og til 1:100 i Øvrig by.
  - Normen kan for kontorerhverv i Tætbyen og Byudviklingsområder maksimeres til 1:100 og minimeres til 1:200, og fortsat overholde kommunens trafikmålsætning om 1/3 1/3 1/3.
- Modellen medfører, at erhvervsnormen stort set er uændret og i alle tilfælde holdes inden for normen i Kommuneplan 2015.





## Eksempel – Antal p-pladser ved ny p-norm – Projekt på 10.000 etm.

	Centrum		Tæt/Byudv.		Øvrig By	
	KP15	KP19	KP15	KP19	KP15	KP19
<b>Boliger (B) -100% boliger</b>	50-100	40	50-100	57	50-100	67
<b>Blandet bolig- og erhverv (C) -75% boliger</b>	Udg. pkt. 67 med mulighed for 50-100	47	Udg. pkt. 67 med mulighed for 50-100	60 med mulighed for 56 - 68	100	75
<b>Serviceerhverv (S) – 25 % boliger</b>	Udg. pkt. 67 med mulighed for 50-100	60	Udg. pkt. 67 med mulighed for 50-100	64 med mulighed for 52 - 89	100	92

# Ungdomsboliger samt plejeboliger/centre

## Ungdomsboliger:

- Parkeringsnorm i Kommuneplan 2019 forslås ændret fra 1:300 m<sup>2</sup> etageareal til 1:600 m<sup>2</sup> etageareal på baggrund af bilejerskabet ved ungdomsboliger.

Alle	Boliger	Biler pr. bolig	Boligstørrelse	m <sup>2</sup> pr. bil
Ungdomsboliger	4.845	0,07	43	647

- Ved et projekt på 10.000 etm. vil det medføre en reduktion af antallet af p-pladser fra 34 til 17.
- Da de ustøttede "ungdomsboliger" principielt vil kunne bebos af andre alders-/brugergrupper vil der potentielt være en risiko for at ejendommens behov på lang sigt eller brugergruppe vil ændre sig og dermed ikke har det rette antal parkeringspladser.
- Det vil kræve en lovændring, såfremt kommunen skal kunne sikre, at det reelt er unge, der bor i ungdomsboligerne.

## Plejeboliger/centre:

- Parkeringsnorm i Kommuneplan 2019 forslås ændret fra 1:300 m<sup>2</sup> etageareal til 1:500 m<sup>2</sup> etageareal på baggrund af erfaringstal. Parkeringsnorm kan efter konkret vurdering maksimeres eller minimeres, såfremt der kan påvises et højere/lavere parkeringsbehov.
- Ved et projekt på 10.000 etm. vil det medføre en reduktion af antallet af p-pladser fra 34 til 20.

# Daginstitutioner og grundskoler

- Efter Kommuneplan 2015 foretages der konkrete vurderinger ved alle grundskoler og daginstitutioner.
- Budgetaftale 2019:
  - ”Se på mulighederne for at skabe mere fleksible krav til parkering og udearealer til kommunale institutioner ifm. Kommuneplan 2019”.
- For at skabe klarhed og gennemsigtighed indføres der i udgangspunktet en fast norm i Kommuneplan 2019 for hhv. grundskoler og daginstitutioner
  - Normerne er opdelt geografisk, da flere går og cykler i Indre By og på brokvartererne, mens der i villaområder er flere børn, der bliver kørt i bil.
  - Afsætningspladser er indtænkt i normen.
  - Det vil fortsat være muligt at foretage en konkret vurdering, såfremt der kan påvises et ændret p-behov.
- Normen for daginstitutioner fastlægges til 1:200 i Centrum og i Tætbyen/Byudviklingsområderne samt 1:125 i Øvrig by.
- Normen for skoler er fastlagt på baggrund af bl.a. antal ansatte og elever og fastlægges til 1:500 i Centrum, 1:425 i Tætbyen/Byudviklingsområderne samt 1:325 i Øvrig By.
- Ny p-norm vil i udgangspunktet medføre færre p-pladser end i dag.

# Eksempler - Daginstitutioner og grundskoler

Daginstitution	Etm.	Område	Norm KP15	Norm KP19	P-pladser KP15	P-pladser KP19	Reduktion i %
Teglværkshavn- en	1.800	Byudviklingsområde	Konkret vurdering	1:200	16	9	44
Bella Center	3.600	Byudviklingsområde	Konkret vurdering	1:200	30	18	40
Store Torv	2.000	Øvrig by	Konkret vurdering	1:125	20	16	20

Grundskole	Etm.	Område	Norm KP15	Norm KP19	P-pladser KP15	P-pladser KP19	
Skolen ved Sundet (Tilbygning)	5.500	Øvrig by	Konkret vurdering	1:325	19	17	10
Skolen i Kødbyen	11.500	Tætbyen	Konkret vurdering	1:425	40	27	33

# Delvis bilfrie bydele og delebiler

## Delvis bilfrie bydele

- Ønske om en forsøgsordning med et delvist bilfrit bydel adresseres i kommuneplanens hovedstruktur i sammenhæng med delebiler.
- Det vil kræve udarbejdelse af et kommuneplantillæg.

## Delebiler

- Det er ikke muligt med hjemmel i planloven at sikre, at grundejer skal reservere parkeringspladser til delebiler på grunden, da det ikke er muligt at stille krav herom i lokalplanen.
- Det vil således kræve en ændring af planloven, såfremt det skal være muligt at regulere brugen af hvilken type bil, man skal eje i kommune- og lokalplan.
- Delebiler adresseres i kommuneplanens hovedstruktur i sammenhæng med delvis bilfrie bydele.

# Justering af cykelparkeringsnormen

- Normen for cykelparkering på erhverv nedsættes fra 4:100 til 3:100 m<sup>2</sup> etageareal, idet normen på 4:100 medfører en stor overkapacitet. Samtidig hæves overdækningskravet fra 25 % til 50 %, så overdækningskravet er i tråd med de øvrige funktioner.
  - Eksempelvis er der ca. 5 ansatte pr. 100 etm. kontorbyggeri, hvilket medfører at 80 % af de ansatte kan parkere deres cykel på arbejdet → langt større end målsætningen om 1/3 1/3 1/3
  - Nedjustering af norm til 3:100 etm. → at der er pladser til at 60 % af ansatte kan ankomme på cykel.
  - Ved hoteller indføres der en konkret vurdering
  - Der indføres særskilt fast norm for daginstitutioner, herunder krav om p-pladser til ladcykler.

Normen for cykelparkering for boliger nedsættes fra 4:100 til 3:100 og der genindføres et overdækningskrav på minimum 50 %, idet:

- Cykelejerskabet pr. husstand er på 2,83 og en norm på 3:100 kan fortsat rumme en stigning i cykelejerskabet.
- Cykelparkering, der er overdækket, kan ikke indgå i friarealet.

### Parkeringsnormer (parkeringspladser pr. m<sup>2</sup> etageareal)

I forbindelse med nybyggeri, tilbygninger eller ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse skal der etableres det antal parkeringspladser, der fremgår af nedenstående:

Funktion/bydel	Centrum	Tætby & byudviklingsområder	Øvrig by
<b>Bolig</b> <sup>1</sup>	1:250 m <sup>2</sup>	1:175 m <sup>2</sup>	1:150 m <sup>2</sup>
<b>Erhverv</b> <sup>2</sup>	1:150 m <sup>2</sup>	<sup>3</sup> 1:150 m <sup>2</sup>	1:100 m <sup>2</sup>
<b>Grundskole</b> r <sup>4-5-6</sup>	1:500 m <sup>2</sup>	1:425 m <sup>2</sup>	1:325 m <sup>2</sup>
<b>Daginstitutioner</b> <sup>5-6</sup>	1:200 m <sup>2</sup>	1:200 m <sup>2</sup>	1:125 m <sup>2</sup>
<b>Kollegie- og ungdomsboliger</b>	1:600 m <sup>2</sup>	1:600 m <sup>2</sup>	1:600 m <sup>2</sup>
<b>Plejecentre/plejeboliger</b> <sup>6</sup>	1:500 m <sup>2</sup>	1:500 m <sup>2</sup>	1:500 m <sup>2</sup>
<b>Butiksformål</b> <sup>7</sup>	1:100 m <sup>2</sup>	1:100 m <sup>2</sup>	1:100 m <sup>2</sup>

#### Offentlige og almene formål:

Ved byggeri til brug for offentlige og almene formål, herunder f.eks. uddannelse (erhvervsskoler, universiteter m.v.), døgninstitutioner, kulturelle og rekreative funktioner (museer, biblioteker, koncerthuse m.v.) fastsættes parkeringsdækningen efter en konkret vurdering på baggrund af ejendommens/områdets anvendelse og beliggenhed i byen, antal ansatte og besøgende m.v.

#### Husbåde:

Parkeringsdækningen ved husbåde fastsættes med udgangspunkt i husbådens funktion og beliggenhed, jf. ovenstående tabel. Kravene til parkering kan dog reduceres, hvis anlæg af parkering kan vanskeliggøre adgang til vandet, hindre skabelsen af attraktive havnemiljøer mv. Parkering på private kajer, veje og grundarealer kan indgå i parkeringsdækningen.

#### Funktioner af ekstensiv karakter:

Ved etablering af funktioner af ekstensiv karakter med hensyn til antal ansatte og besøgende, f.eks. lagerhoteller, arkivbygninger, tekniske anlæg m.v. fastsættes parkeringsdækningen efter konkret vurdering på baggrund af ejendommens/områdets anvendelse og beliggenhed i byen, antal ansatte og besøgende m.v.

### Ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse samt etablering af tagboliger og mindre tilbygninger:

Ved ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse, etablering af tagboliger i eller oven på eksisterende bebyggelse og ved mindre tilbygninger kan parkeringsbehovet fastsættes efter en konkret vurdering med mulighed for at reducere til 0.

Stationsnærhed, utilstrækkelige friarealer og byggeprojektets mindre omfang i forhold til den eksisterende bebyggelse kan blandt andet indgå i vurderingen.

#### Generelle krav:

Parkeringspladser skal tilvejebringes på egen ejendom. I lokalplaner kan det efter konkret vurdering tillades, at parkeringsdækningen finder sted i kvarteret, f.eks. på private fællesveje eller i parkeringsanlæg.

Der kan i lokalplaner stilles krav om, at en andel af parkeringspladserne forberedes for eller forsynes med el til opladning af elbiler.

#### Særlige bemærkninger:

<sup>1</sup> Enfamiliehuse 1 pl. pr. bolig

<sup>2</sup> Parkering til hotel fastlægges efter konkret vurdering.

<sup>3</sup> Ved kontorbyggeri kan parkeringsdækningen i tætbyen og byudviklingsområderne efter en konkret vurdering maksimeres til 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> eller minimeres til 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup>, såfremt der kan påvises højere/lavere parkeringsbehov. I vurderingen af det konkrete antal pladser indgår bl.a. lokalisering i forhold til kollektiv trafik, vejnet, virksomhedens behov samt projektets karakteristika mv.

<sup>4</sup> Der stilles ikke krav om parkering ved etablering af idrætshal, madskole mv. i tilknytning til en grundskole.

<sup>5</sup> Afsætningsplader kan undtagelsesvist placeres på vejarealer.

<sup>6</sup> Parkeringsdækningen kan fastsættes efter en konkret vurdering, såfremt der kan påvises højere/lavere parkeringsbehov. I vurderingen af det konkrete antal pladser kan indgå ejendommens/områdets anvendelse og beliggenhed i byen, antal ansatte og besøgende m.v.

<sup>7</sup> Butikker med pladskrævende varer 1:50 m<sup>2</sup>

# BILAG Forslag til cykelparkeringsnormer i KP19

Cykelparkeringsnormer (pladser pr. m2 etageareal hhv. brugere)

I forbindelse med nybyggeri, tilbygninger eller ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse skal der etableres det antal cykelparkeringspladser, der fremgår af tabel over cykelparkeringsnormer, se den her

Funktion	Norm	Pladskræve nde cykler	Overdækningskrav
Boliger	3 pr. 100 m <sup>2</sup>	1 pr. 500 m <sup>2</sup>	Som udgangspunkt min. 50 %
Ungdomsboliger	4 pr. 100 m <sup>2</sup>	1 pr. 500 m <sup>2</sup>	Som udgangspunkt min. 50 %
Erhverv <sup>1</sup>	3 pr. 100 m <sup>2</sup>	1 pr. 500 m <sup>2</sup>	Som udgangspunkt min. 50 %
Uddannelsesinstitutioner	1 pr. 2 studerende og ansat		Som udgangspunkt min. 50 %
Grundskoler	5 pr. 100 m <sup>2</sup>		Som udgangspunkt min. 50 %
Daginstitutioner	2,5 pr. 100 m <sup>2</sup>	1 pr. 250 m <sup>2</sup>	Som udgangspunkt min. 50 %
Butikker, dog foretages en konkret vurdering for butikcentre, stormagasiner og store udvalgswarebutikker	4. pr. 100 m <sup>2</sup>	1 pr. 500 m <sup>2</sup>	Som udgangspunkt min. 50 % for ansatte

Ved andre end de ovenfor nævnte funktioner kan der i fornødent omfang stilles krav om cykelparkering på baggrund af konkret vurdering.

#### Generelle krav:

- Cykelparkering skal anlægges, således at den er let tilgængelig for brugerne.
- Cykelparkering skal som hovedregel anlægges i umiddelbar nærhed af indgangspartierne.
- Overdækning kan etableres i skure eller som en integreret del af byggeriet.

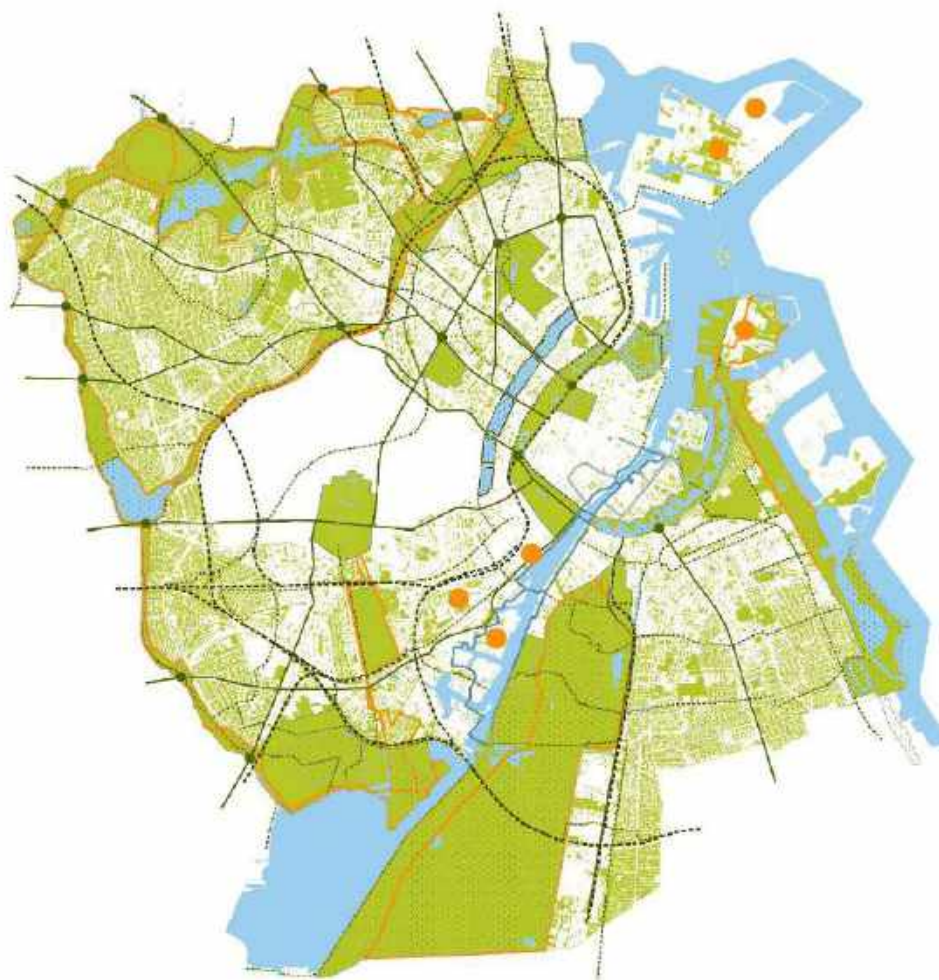
#### Særlige bemærkninger:

<sup>1</sup> Cykelparkering til hotel fastlægges efter konkret vurdering.



# ANALYSE AF BEHOV FOR STORE OG MELLEMLISTORE GRØNNE OMRÅDER I KØBENHAVN

Samt analyse af potentialer for at udvikle Københavns grønne og blå struktur



Teknik og Miljøforvaltningen  
December 2018

## Indholdsfortegnelse

<b>1. Baggrund</b>	<b>side 3</b>
<b>2. Resumé</b>	<b>side 3</b>
<b>3. Analyse af behov for store og mellemstore grønne områder</b>	<b>side 7</b>
Analysens afgrænsning	side 7
Definition af store og mellemstore grønne områder	side 7
Servicemål for afstand til grønne områder	side 9
Resultater	side 13
Vurdering af behov for store og mellemstore grønne områder	side 17
Konklusion	side 25
Potentialer for nye store og mellemstore grønne områder	side 28
<b>4. Københavns grønne og blå struktur</b>	<b>side 30</b>
Definition	side 30
Offentligt tilgængelige Grønne områder i København	side 31
Blå områder i København	side 32
Brug af de grønne områder	side 32
<b>5. Eksisterende målsætninger for udvikling af Københavns grønne og blå struktur</b>	<b>side 35</b>
Fremme et sundt og aktivt hverdagsliv	side 35
Bevare og styrke Københavns hovedtræk	side 36
Klimatilpasning som løftestang for udvikling af den grønne og blå struktur	side 37
Bevare og styrke biodiversiteten	side 38
<b>6. Øvrige potentialer for udvikling af Københavns grønne struktur</b>	<b>side 40</b>
Eksisterende grønne områder	side 40
Mindre grønne områder	side 40
Grønne forbindelser	side 41
Grønne gårdhaver	side 42
Grønne tager	side 42
Træer	side 43
Grønne partnerskaber	side 44
<b>7. Input til Kommuneplan 2019</b>	<b>side 44</b>

## 1. Baggrund

Grønne områder tæt på københavnernes bolig er vigtige for livskvaliteten i hverdagen. Derfor er det et mål for Københavns Kommune, at der skal være let adgang til grønne og blå områder af høj kvalitet i København. Den positive udvikling i Københavns Kommunes befolkning og økonomi har i en årrække givet Københavns Kommune mulighed for at investere i nye grønne områder fx Amager Strandpark og Mimersparken.

Af kommuneplan 2015 fremgår det, at udvikling af byens grønne områder skal ses i sammenhæng med befolkningens udvikling og sammensætning og at Københavns Kommune skal fremme etablering af offentlige tilgængelige grønne områder som led i byudviklingen. Med kommuneplan 2015 er det derfor besluttet, at der frem mod kommuneplan 2019 skal gennemføres en analyse af behovet for arealer til store og mellemstore grønne områder i byen. Analysen er gennemført af Teknik- og Miljøforvaltningen i dialog med Økonomiforvaltningen i 2018.

I budget 2019 er det besluttet, at der skal udarbejdes en langsigtet grøn arealplan for København. Resultaterne af analysen vil indgå i det videre arbejde med den grønne arealplan. Foruden de store og mellemstore grønne områder vil arealplanen også pege på behov og potentialer for mindre grønne områder.

Analysen af behov for store og mellemstore grønne områder tager udgangspunkt i en afstandsanalyse, der kortlægger afstanden mellem hver bolig i København og det nærmeste store eller mellemstore grønne område. Endvidere er der gennemført en kortlægning af vegetationsdækket i København, der sammen med afstandsanalysen er brugt til at kvalificere behovet for store og mellemstore grønne områder. Analysen omfatter ikke en dybdegående kortlægning af brug og kvalitet af byens eksisterende grønne områder, der også kan være med til at indikere et behov. Dette vil blive gennemført i forbindelse med grøn arealplan.

Københavns Kommunes borgerrepræsentation har i en række beslutninger siden 2015 fastsat mål om at gøre København til en grønnere by, herunder målsætningen i Fællesskab København om at 75 % af københavnernes skal opleve København som en grøn by i 2025, Københavns Kommunes Arkitekturpolitik, Københavns Kommunes strategi Bynatur i København 2015-2025 og Københavns Kommunes Træpolitik 2016-2025.

København er en tæt by, hvor mulighederne for at anlægge nye store og mellemstore grønne områder er begrænset. Derfor har Teknik- og Miljøforvaltningen som supplement til ovenstående analyse også gennemført en mere generel analyse af potentialerne for at udvikle Københavns grønne struktur. Dette ud fra en antagelse om, at etablering af fx mindre grønne områder, grønne gårdhaver, grønne forbindelser, træer mv. også har stor betydning for byens og borgernes livskvalitet og oplevelsen af København som en grøn by. Foruden byens grønne struktur er der også lavet en kortlægning af Københavns blå struktur, herunder havnen og kanalerne, søer og vandløb og kysten, der også vurderes at have stor rekreativ værdi for københavnernes.

## 2. Resumé

Som udgangspunkt for analysen har Teknik- og Miljøforvaltningen defineret et stort eller mellemstort grønt område som et offentligt tilgængeligt grønt område på over 2ha. Behovet for store og mellemstore grønne områder er vurderet ud fra følgende parametre:

- Afstand mellem bolig og nærmeste store eller mellemstore grønne område
- Vegetationsdække (adgang til øvrigt grønt fx private haver, grønne gårdhaver mv.)
- Adgang til havn, kanaler eller kyst

## Afstandsanalyse

Som udgangspunkt for analysen er der gennemført en analyse af afstanden mellem bolig og nærmeste store eller mellemstore grønne områder. Nedenstående skema viser resultater af afstandsanalysen for forskellige servicemål:

Servicemål	Boliger med adgang		Boliger uden adgang	
	%	Antal	%	Antal
300 m	46,7 %	147.977	53,3 %	168.682
400 m	62,1 %	196.561	37,9 %	120.098
500 m	73,6 %	233.005	26,4 %	83.654
600 m	83,3 %	263.918	16,7 %	52.741
700 m	89,6 %	283.703	10,4 %	32.956
800 m	93,7 %	296.788	6,3 %	19.871
900 m	96,6 %	305.914	3,4 %	10.745
1000 m	98,2 %	310.979	1,8 %	5.680

Figur 1. Resultater af afstandsanalysen

## Fastsættelse af servicemål

På baggrund af analysen kan det konkluderes, at det nuværende serviceniveau for adgang til store og mellemstore grønne områder i København er 1000 m. 98,2 % af alle boliger i København har et stort eller mellemstort grønt område indenfor 1000 m.

Som konklusion på analysen anbefaler Teknik- og Miljøforvaltningen, at der fastsættes et mere ambitiøst servicemål. Anbefalingen er givet på baggrund af:

- Sammenligning med servicemål i andre byer
- Anbefalinger fra forskning, der undersøger sammenhæng mellem afstand til grønne områder, besøgsfrekvens og sundhed.
- Anbefalinger fra forskning, der undersøger sammenhæng mellem adgang til grønne områder og ejendomsværdi
- Anbefalinger fra analyser om stationsnærhedsprincip og borgernes villighed til at gå

Der findes ikke noget entydigt svar på hvilket servicemål, der skal fastsættes for adgang til store og mellemstore grønne områder. Det kan dog konkluderes, at et servicemål på 1000 m er relativt uambitiøst sammenlignet med andre byer og ikke modsvarer anbefalingerne fra forskningsresultaterne.

***På baggrund af ovenstående er Teknik- og Miljøforvaltningens faglige anbefaling, at der fastsættes et mere ambitiøst servicemål end det nuværende serviceniveau på 1000 m. Hvis der fastsættes et servicemål på 800 m eller derover er det Teknik- og Miljøforvaltningens faglige vurdering, at servicemålet bør suppleres med et servicemål for adgang mindre grønne områder fx lommeparker, haveanlæg, gårdhaver, grønne forbindelser mv. for at sikre, at alle københavnere i alle bydele har adgang til grønt tæt på deres bolig.***

## **Vurdering af behov**

Analysen omfatter en vurdering af behov for nye store og mellemstore grønne områder for servicemålene 500 m, 800 m, og 1000 m. Vurderingen kan bruges som beslutningsgrundlag for at fastsætte et servicemål.

### *Servicemål 500 m*

Den gennemførte afstandsanalyse viser, at 73,6 % af alle boliger i København har et stort mellemstort grønt område indenfor 500 m. På baggrund af analysen vurderes det, at der er behov for etablering af nye store og mellemstore grønne områder på i Valby (Otillievej og Valby Midt), Vanløse (Erhvervsområde ved Skjulhøj allé), Ydre Østerbro og Ydre Nørrebro samt Indre Østerbro, Vesterbro og Amagerbro. Desuden er der behov for nye store og mellemstore grønne områder i byudviklingsområderne Enghave Brygge, Sluseholmen og Indre Nordhavn. Der vurderes ligeledes at være behov for etablering af store og mellemstore grønne områder i de fremtidige byudviklingsområder Ydre Nordhavn, Godsbaneterrænet og Refshaleøen.

### *Servicemål 800 m*

Den gennemførte afstandsanalyse vider, at 93,7 % af alle boliger i København har adgang til et stort eller mellemstort grønt område indenfor 800 m. På baggrund af analysen vurderes det, at der er behov for etablering af nye store og mellemstore grønne områder på i Valby (Otillievej og Valby Midt), Indre Amager, Vanløse (Erhvervsområde ved Skjulhøj allé) og Indre Østerbro. Desuden er der behov for nye store og mellemstore grønne områder i byudviklingsområderne Enghave Brygge, og Indre Nordhavn. Der vurderes ligeledes at være behov for etablering af store og mellemstore grønne områder i de fremtidige byudviklingsområder Ydre Nordhavn, Godsbaneterrænet og Refshaleøen.

### *Servicemål 1000 m*

Den gennemførte afstandsanalyse vider, at 98,2 % af alle boliger i København har adgang til et stort eller mellemstort grønt område indenfor 1000 m. På baggrund af analysen vurderes det, at der er behov for etablering af nye store og mellemstore grønne områder på i Valby (Otillievej), Indre Amager og Vanløse (Erhvervsområde ved Skjulhøj allé). Desuden er der behov for nye store og mellemstore grønne områder i byudviklingsområderne Enghave Brygge, og Indre Nordhavn. Der vurderes ligeledes at være behov for etablering af store og mellemstore grønne områder i de fremtidige byudviklingsområder Ydre Nordhavn, Godsbaneterrænet og Refshaleøen.

## **Potentialer for nye store og mellemstore grønne områder**

Som en del af analysen er der peget på en række potentialer for placering af nye store og mellemstore grønne områder. Potentialerne er udpeget på baggrund af følgende parametre:

- Områder, der ikke er lokalplanudlagt, hvor det er muligt at indarbejde et grønt område på over 2ha i den fremtidige planlægning
- Arealer på over 2 ha i den eksisterende by, der kan omdannes til et grønt område.
- Vedtagne lokalplaner og anlægsprojekter, der muliggør etablering et grønt område på over 2 ha.

Analysen peger på nedenstående potentialer for etablering af store og mellemstore grønne områder:

- Ydre Nordhavn
- Refshaleøen
- Enghave Brygge
- Godsbaneterrænet
- Forlængelse af grønt tag ved rigsarkivet

## Øvrige potentialer for udvikling af Københavns grønne og blå struktur

Foruden de ovenstående potentialer for etablering af nye store og mellemstore grønne områder peger Teknik- og Miljøforvaltningen på følgende potentialer for at udvikle Københavns grønne struktur, der også skal bidrage til at gøre København til en grønnere by:

- **Eksisterende grønne områder:** At kvaliteten af de eksisterende grønne områder øges så de grønne områder bliver mere attraktive og imødekommer byen og borgernes behov.
- **Små grønne områder:** At der etableres flere mindre grønne områder særligt i byens tætteste bydele, hvor det ikke er muligt at etablere store og mellemstore grønne områder
- **Grønne forbindelser:** At der skabes et sammenhængende netværk af grønne forbindelser som sammenbinder byens grønne og blå arealer og som gør det muligt for Københavnerne at færdes gennem byen i attraktive og grønne omgivelser
- **Grønne gårdhaver:** At indsatsen med at etablere grønne gårdhaver fortsættes, både i den eksisterende by og de nye byudviklingsområder.
- **Grønne tage:** At indsatsen med at etablere grønne tage styrkes i forbindelse med nybyggeri og renoveringer af eksisterende bygninger, særligt i områder, hvor tagene kan benyttes som en del af en klimatilpasningsløsning.
- **Træer:** At eksisterende træer som hovedregel bevares, at fældede træer som hovedregel erstattes, at der skal plantes flere træer, at der skal sikres gode vækstvilkår for både eksisterende og nye træer samt at der skal sikres variation i artsvalget.
- **Grønne partnerskaber:** At Københavns Kommune støtter op om grønne initiativer så københavnerne motiveres og inspireres til at engagere sig i arbejdet med at gøre København til en grønnere by.

Teknik- og Miljøforvaltningen anbefaler desuden, at udviklingen af Københavns Kommunes grønne og blå struktur støtter op om allerede vedtaget målsætninger i Københavns Kommunes Arkitekturpolitik, Københavns Kommunes Klimatilpasningsplan, Københavns Kommunes strategi Bynatur i København 2015-2025 og Københavns Kommunes sundhedspolitik ”Lev livet Københavner”. På den baggrund anbefales det:

- At Københavns Hovedtræk og unikke kvarterer bevares og styrkes når byen omdannes og udvikles.
- At arbejdet med at klimatilpasse København bruges som løftestang til at skabe nye grønne byrum og forbedre kvaliteten af de eksisterende grønne områder i København.
- At byens naturbeskyttelsesinteresser bevares og styrkes og at antallet af tiltag, der primært har til formål at styrke biodiversiteten øges når byen udvikles og omdannes.
- At byens grønne og blå struktur bidrager til at fremme et sundt og aktivt hverdagsliv for københavnerne.

På baggrund af ovenstående potentialer har Teknik- og Miljøforvaltningen udarbejdet et kort, der illustrerer en vision for udvikling af en sammenhængende grøn og blå struktur i København, herunder potentialer for nye store og mellemstore grønne områder.

### 3. Analyse af behov for store og mellemstore grønne områder

#### Analysens afgrænsning

Som udgangspunkt for analysen er der gennemført en afstandsanalyse, der kortlægger afstanden mellem hver bolig i København og det nærmeste store eller mellemstore grønne områder. Analysen beskæftiger sig kun med afstand til store og mellemstore grønne områder og ikke til mindre grønne områder som fx lommeparker, gårdhaver, erstatningsarealer mv. Analysen tager udgangspunkt i boligadresser og omfatter 316.659 boliger.

Afstandsanalysen indeholder enkelte potentielle fejlkilder. Metoden er bygget op omkring anvendelse af open source værktøjer. Selve afstandsregningerne foretages af ibikecph's API, som er bygget på OSRM. Det vil sige at afstanden er beregnet på baggrund af eksisterende vej- og cykelstinet. I sjældne situationer vil beregneren prioritere en "længere vej", eller tage et for os ulogisk udgangspunkt for beregningen, da den ikke kan beregne afstanden via stier, smutveje og indgang til grønne områder som ikke indgår i ibikecph's API. Disse områder er ikke taget med i den endelige behovsvurdering og vurderes at være i et omfang der ikke påvirker resultaterne.

Analysen omfatter ikke en kortlægning af brugen og kvaliteten af byens eksisterende grønne områder, der også kan være med til at indikere et behov for nye grønne områder eller renovering af eksisterende grønne områder. Dette arbejde samt afstandsanalyser til mindre grønne områder vil blive gennemført som en del af den langsigtede grønne arealplan som er bestilt gennem budget 2019.

#### Definition af store og mellemstore grønne områder



Figur 2: Oversigt over store og mellemstore grønne områder i København

Som udgangspunkt for analysen er der lavet en definition af store og mellemstore grønne områder. Et stort eller mellemstort grønt område defineres i denne sammenhæng som et grønt areal over 2 ha. Definitionen er lavet på baggrund af en vurdering af byens eksisterende grønne områder, herunder en vurdering af de grønne

områdernes funktion og indhold. De store grønne områder defineres som områder over 10 ha mens de mellemstore grønne områder defineres som grønne områder mellem 2 -10 ha.

Som udgangspunkt for analysen er der lavet udpegningen af eksisterende store og mellemstore grønne områder i København som ses på kortet ovenfor. Foruden de store og mellemstore grønne områder i Københavns Kommune er store og mellemstore grønne områder i Frederiksberg Kommune og Tårnby Kommune også tilføjet til kortet. Dette ud fra en antagelse om, at borgerne ikke skelner mellem hvilken kommune de grønne områder ligger i. Fx bruger borgere på Vesterbro Frederiksberg Havn ligesom borgerne på Amager bruger den del af Kalvebod Fælled, der ligger i Tårnby Kommune.

#### *Store grønne områder:*

Størrelse: Over 10 ha

De store grønne områder omfatter store naturområder som fx Amager Fælled og Utterslev Mose, store parker som Fælledparken og Christianshavns Voldanlæg, store kirkegårde som Vestre Kirkegård, Bispebjerg Kirkegård og Assistens Kirkegård samt store idrætsanlæg som Kløvermarken. De store grønne områder fungerer som udflugtsmål for alle byens borgere og danner ramme om en lang række rekreative funktioner, større events og arrangementer, samt organiseret og uorganiseret idræt. De store grønne områder udgør ryggraden i byens naturgrundlag og har en bred diversitet af dyre- og plantearter. Størstedelen af byens store grønne områder indgår desuden i Københavns Kommunes skybrudsplan, hvor de i fremtiden skal bruges til opmagasinering af regnvand. De store grønne områder har desuden afgørende betydning for byens mikroklima da de bidrager til at regulere temperaturen og rense luften i byen. Størstedelen af byens store grønne områder er fredet gennem Naturbeskyttelsesloven.

#### *Mellemstore grønne områder*

Størrelse: Mellem 2ha og 10 ha

De mellemstore grønne områder omfatter lokale parker som fx Enghaveparken, Lergravsparken, og den nye park ved Grønttorvet samt mindre kirkegårde og idrætsanlæg. De mellemstore grønne områder fungerer som lokale mødesteder i bydelen og danner ramme om en lang række lokale events aktiviteter i bydelen. De mellemstore grønne områder kan være levested for sjældne dyr og planter ligesom størstedelen af områderne indgår i Københavns Kommunes skybrudsplan, hvor de i fremtiden skal bruges til opmagasinering af regnvand. Ligesom de store grønne områder har de mellemstore grønne områder afgørende betydning for byens mikroklima da de bidrager til at regulere temperaturen og rense luften i byen. Størstedelen af byens mellemstore grønne områder er fredet gennem Naturbeskyttelsesloven eller beskyttet gennem en lokalplan, servitut eller lignende.

#### *Små grønne områder*

Størrelse: Under 2ha

Foruden de store og mellemstore grønne områder findes der en lang række små grønne områder i København. De omfatter bl.a. lommeparker, haveanlæg, erstatningsarealer, grønne gårdhaver og andre byrum med en grøn karakter fx legepladser, skolegårde eller lignende. De små grønne områder fungerer som lokale mødesteder i kvarteret, boligkarreen eller gaden. De små grønne områder er særligt vigtige i de tættest bebyggede kvarterer, hvor muligheden for at etablere større grønne områder er begrænset. De små grønne områder er ikke fredet og kun en mindre del af dem er beskyttet gennem lokalplan, servitut eller lignende.



### Servicemål for afstand til grønne områder

På baggrund af analysen kan det konkluderes, at det nuværende serviceniveau for afstand til store og mellemstore grønne områder i København er 1000 m. 96 % af alle boliger i København har et stort eller mellemstort grønt område indenfor 1000 m.

#### Anbefaling til servicemål.

Som en del af analysen anbefaler Teknik- og Miljøforvaltningen, at der fastsættes et mere ambitiøst servicemål. Anbefalingen er givet på baggrund af:

- Sammenligning med servicemål i andre byer
- Anbefalinger fra forskning, der undersøger sammenhæng mellem afstand til grønne områder, besøgsfrekvens og sundhed.
- Anbefalinger fra forskning, der undersøger sammenhæng mellem adgang til grønne områder og ejendomsværdi
- Anbefalinger fra analyser om stationsnærhedsprincip og borgernes villighed til at gå

#### Sammenligning med servicemål i andre byer

Nedenfor ses en oversigt over servicemål i andre danske og europæiske byer. Alle de undersøgte byer har et mål om at nærmeste grønne område skal være inden for 300-500 m. Det er dog ikke alle byer, der definerer størrelsen af de grønne områder. Generelt har alle de undersøgte byer et højere ambitionsniveau end Københavns nuværende serviceniveau.

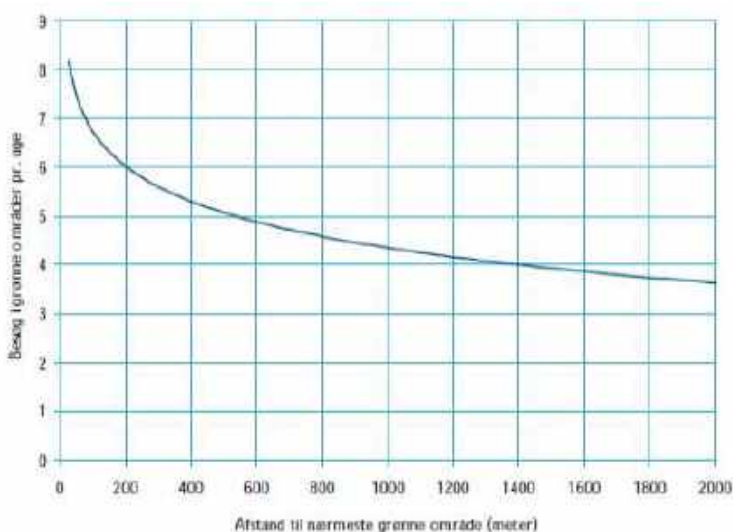
By	Størrelse/funktion	Afstandskarv	Øvrige servicemål
<b>London</b>	Regional parks 400 ha Metropolitan parks 60ha Districts parks 20 ha Local parks 2ha Small green spaces under 2ha	3,2-8 km 3,2 km 1,2 km 400 m <400 m	
<b>Berlin</b>	-	500 m	6m <sup>2</sup> grønt område til rådighed pr. borger. Bio area factor (BAF) for de enkelte funktionsområder fx skole, bolig, erhverv mm.
<b>Hamborg</b>	Städtische Naherholungsgebiete Bezirksbezogene Freiräume Stadtteilbezogene Freiräume Wohngebietsbezogene Freiräume	10-15 km /45-50 min ÖPNV 5 km / 30 min ÖPNV 500 m 10-15 min fussweg 5-10 min fussweg	
<b>Stockholm</b>		400 m	Grönytefaktor (0,6) 6 m <sup>2</sup> grønt pr. institutionsbarn
<b>Odense</b>		300 m	Odense har lanceret et mål om at blive Danmarks grønneste by.

Figur 3: Oversigt over servicemål i andre byer

### Sammenhæng mellem afstand til grønne områder, besøgsfrekvens og sundhed.

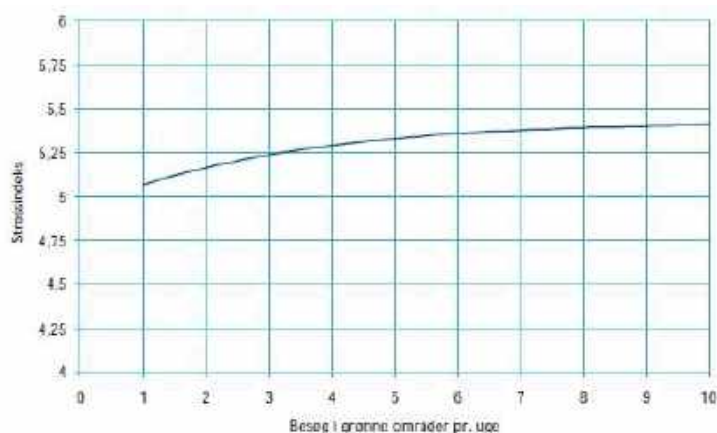
I undersøgelsen 'Natur og grønne områder forebygger stress' gennemført af Københavns Universitet<sup>1</sup> påvises det, at der er en direkte sammenhæng mellem nærhed til grønne områder og borgernes sundhed.

Som det første konkluderer analysen, at besøgsfrekvensen i grønne områder falder når der er mere end 300-400 meter til et grønt område – bliver afstanden 1.000 meter eller derover falder antallet af besøgt markant<sup>1</sup>. Denne konklusion understøttes også af de brugerundersøgelser som Teknik- og Miljøforvaltningen har gennemført i byens grønne områder, der netop viser, at størstedelen af brugerne i byens grønne områder bor i lokalområdet (se afsnit om brugerundersøgelser side 32). En vigtig forudsætning for at borgerne bruger de grønne områder er altså, at de ligger i umiddelbar nærhed til boligen. Nedenstående figur viser sammenhængen mellem besøgsfrekvens og afstand til nærmeste grønne område.



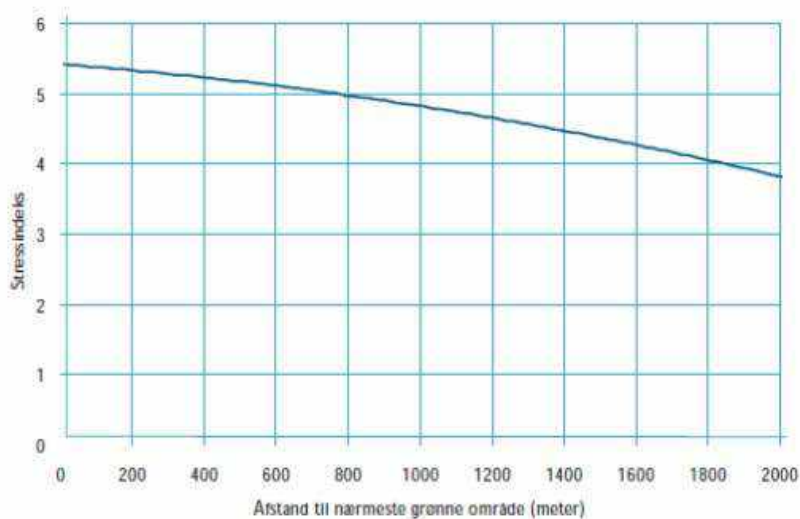
Figur 4: Sammenhæng mellem afstand til grønne områder og besøgsfrekvens

Undersøgelsen viser også, at der er en direkte sammenhæng mellem afstand til grønne områder og forekomst af stress. Jo tættere man bor på et grønt område, jo mindre eksponeret er man for stress. Som vist på nedenstående figurer er der en direkte sammenhæng mellem antal besøg i grønne områder og stressniveau. Sammenfattende viser undersøgelsen, at der mere end 300-400 meter til det nærmeste grønne område, falder besøgshyppigheden og risikoen for stress øges. 1-2 besøg om ugen kan reducere risikoen for stress.



Figur 5: Sammenhæng mellem stressindeks og antal besøg i grønne områder

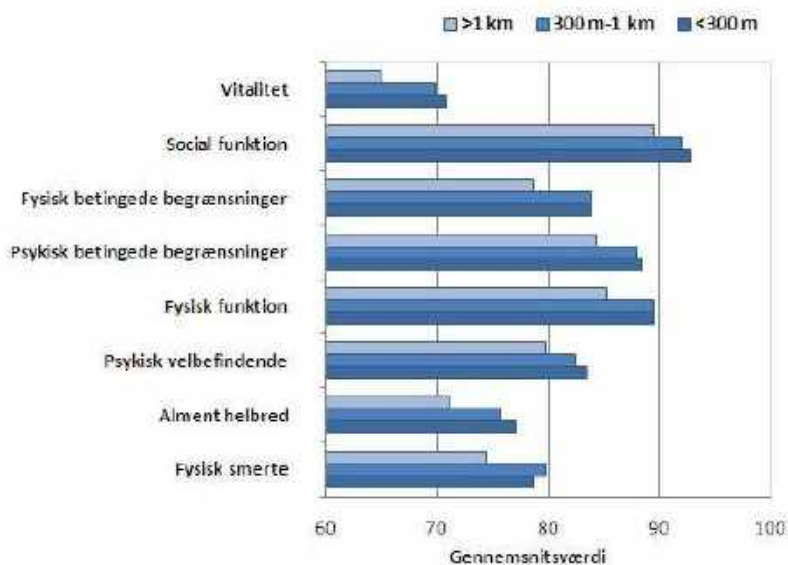
<sup>1</sup> Hansen, K.B, Nielsen, T.S, Tilde, T., (2005): Natur og grønne områder forebygger stress, Københavns Universitet.



Figur 6: Sammenhæng mellem afstand til grønne områder og stress

Et andet studie foretaget af Københavns Universitet<sup>2</sup> påviser, at jo kortere afstanden er til grønne områder, jo bedre vurderer svarpersonerne deres helbred og velvære. I studiet er otte helbredsmål benyttet til at belyse svarpersonernes selv vurderende helbredsstatus. 0 angiver værst mulige helbred og 100 indikerer bedst mulige helbred. Af undersøgelsen ses det blandt andet, at personer som bor mindre end 300 meter fra grønne områder, vurderer deres almene helbred markant bedre, end personer, som bor mere end 1.000 meter fra et grønt område.

Gennemsnitsværdier for fysisk og mentalt helbred for forskellige afstande til grønne områder



Figur 7: Gennemsnitsværdier for fysisk og mentalt helbred for forskellige afstande til grønne områder.

<sup>2</sup> Stigsdotter UK, Ekholm O, Schipperijn J, Toftager M, Kamper-Jørgensen F, Randrup TB. Health promoting outdoor environments – Associations between green space, and health, health-related quality of life and stress based on a Danish national representative survey. Scandinavian Journal of Public Health, 2010; 38: 411–417

### *Ejendomsværdi*

Projektet ”Gevinster ved investeringer i byliv og bykvalitet”, som er gennemført af i samarbejde mellem en række danske kommuner, By og Havn og Københavns Universitet, konkluderer, at der er en direkte sammenhæng mellem nærhed til grønne områder og ejendomsværdi. Projektet har, med udgangspunkt i en række konkrete cases, beregnet udgifter, gevinster og afkast af investeringer i forskellige former for byliv. Af projektet fremgår det, at værdien af en ejendom stiger med op til 10% i gennemsnit for hver ekstra 10 hektar park eller bynært naturareal, der findes inden for 500 meters gangafstand, og med op til 2% for hver 10 hektar inden for 1000 meter. Både værdisætning og rækkevidde vurderes at være lidt lavere for lejligheder i større byer. Nærheden til grønne områder har altså en positiv indvirkning på ejendomsværdien.

### *Stationsnærhed*

Stationsnærhedsprincippet indikerer borgeres villighed til at benytte offentlig transport inden for en given afstand til en station. Et nyligt studie påviser, at effekten af stationsnær lokalisering generelt rækker op til 600 meter. Det konkluderes at stationsnærhedseffekten er væk eller beskeden, når gangafstanden til stationen er længere end 800 meter. Den markant største effekt opnås, når gangafstanden til station er mindre end 400 meter. Jo tættere på station, jo større effekt. Af studiet fremgår det desuden, at borgerne er villige til at gå længere, hvis omgivelserne er attraktive. Konklusionerne fra studierne om stationsnærhed kan i et vist omfang overføres til arbejdet med grønne områder og borgernes villighed til at gå for at besøge et grønt område.

### *Anbefalinger*

Nedenstående skema viser en oversigt over anbefalinger til servicemål.

	<b>Anbefalede afstand til nærmeste grønne område</b>	<b>Bemærkning</b>
Servicemål i andre byer	300-500 m	Enkelte byer har servicemål på over 500 m for større regionale grønne områder.
Sammenhæng mellem afstand, besøgsfrekvens og stress	300-400 m	Ved afstand på 1000 m reduceres besøgsfrekvensen markant.
Ejendomsværdi	500 m	Ejendomsværdien stiger med 10 % hvis der er et grønt område over 10 ha indenfor 500 og med 2 % hvis det er inden for 1000 m.
Stationsnærhedsprincip	400-600 m	Stationsnærhedsprincippet er væk eller beskeden, når gangafstanden til stationen er længere end 800 meter

*Figur 8: oversigt over anbefalinger til servicemål.*

Der findes ikke noget entydigt svar på servicemål for afstand til nærmeste store eller mellemstore grønne område. Fastsættelsen af serviceniveauet vurderes at være en politisk beslutning om, hvilket ambitionsniveau der ønskes i København. På baggrund af ovenstående kan det dog konkluderes, at et servicemål på 1000 m. ikke svarer til anbefalingerne fra forskningen og ikke har et ambitionsniveau, der modsvarer andre danske og europæiske byer.

***På baggrund af ovenstående er Teknik- og Miljøforvaltningens faglige anbefaling, at der fastsættes et mere ambitiøst servicemål end det nuværende serviceniveau på 1000 m. Hvis der fastsættes et servicemål på 800 m eller derover er det Teknik- og Miljøforvaltningens faglige vurdering, at servicemålet bør suppleres med et servicemål for adgang mindre grønne områder fx lommeparker, haveanlæg, gårdhaver, grønne forbindelser mv. for at sikre, at alle københavnere i alle bydele har adgang til grønt tæt på deres bolig.***

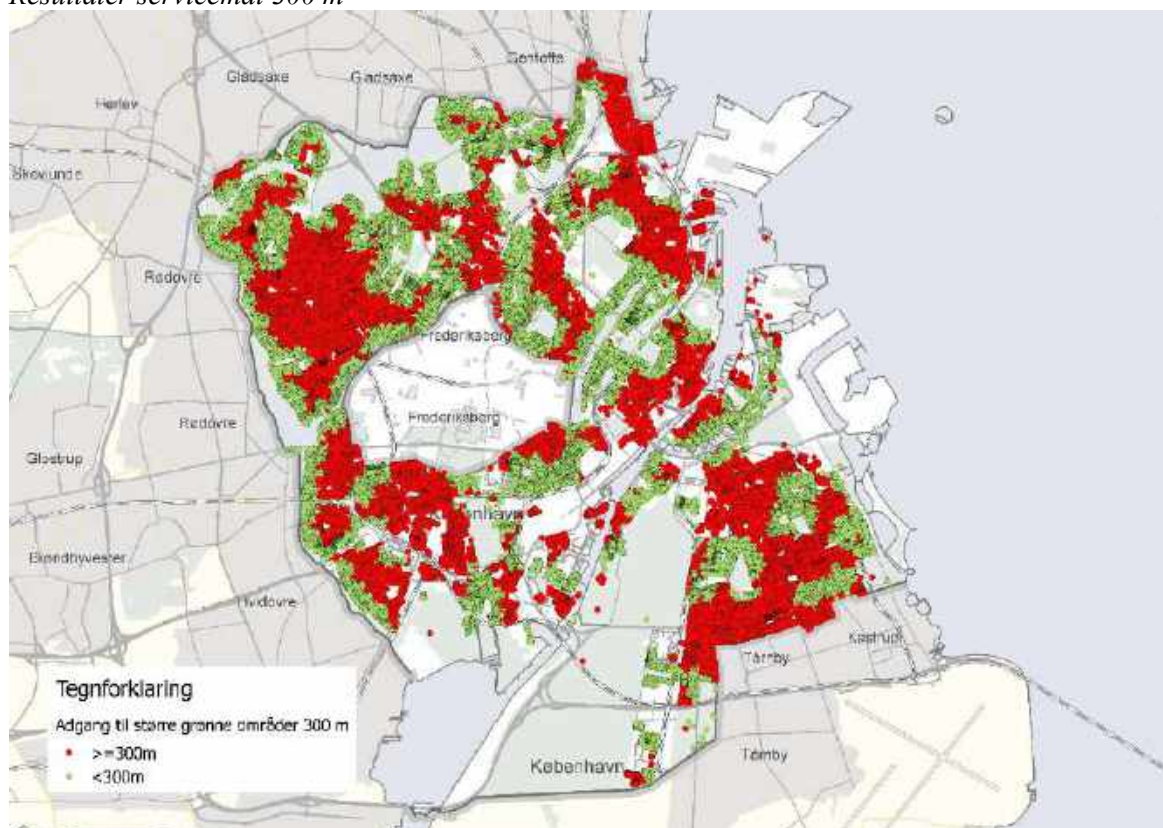
## Resultater afstandsanalyse

Nedenstående figur viser resultatet af afstandsanalysen for forskellige servicemål. Som det ses af figuren har 96 % af alle boliger et stort eller mellemstort grønt område indenfor 1000 m. mens kun 41 % har et stort eller mellemstort grønt område indenfor 300 m. Som supplement til skemaet ses resultater på kort for hver enkelt servicemål

Servicemål	Boliger med adgang		Boliger uden adgang	
	%	Antal	%	Antal
300 m	46,7 %	147.977	53,3 %	168.682
400 m	62,1 %	196.561	37,9 %	120.098
500 m	73,6 %	233.005	26,4 %	83.654
600 m	83,3 %	263.918	16,7 %	52.741
700 m	89,6 %	283.703	10,4 %	32.956
800 m	93,7 %	296.788	6,3 %	19.871
900 m	96,6 %	305.914	3,4 %	10.745
1000 m	98,2 %	310.979	1,8 %	5.680

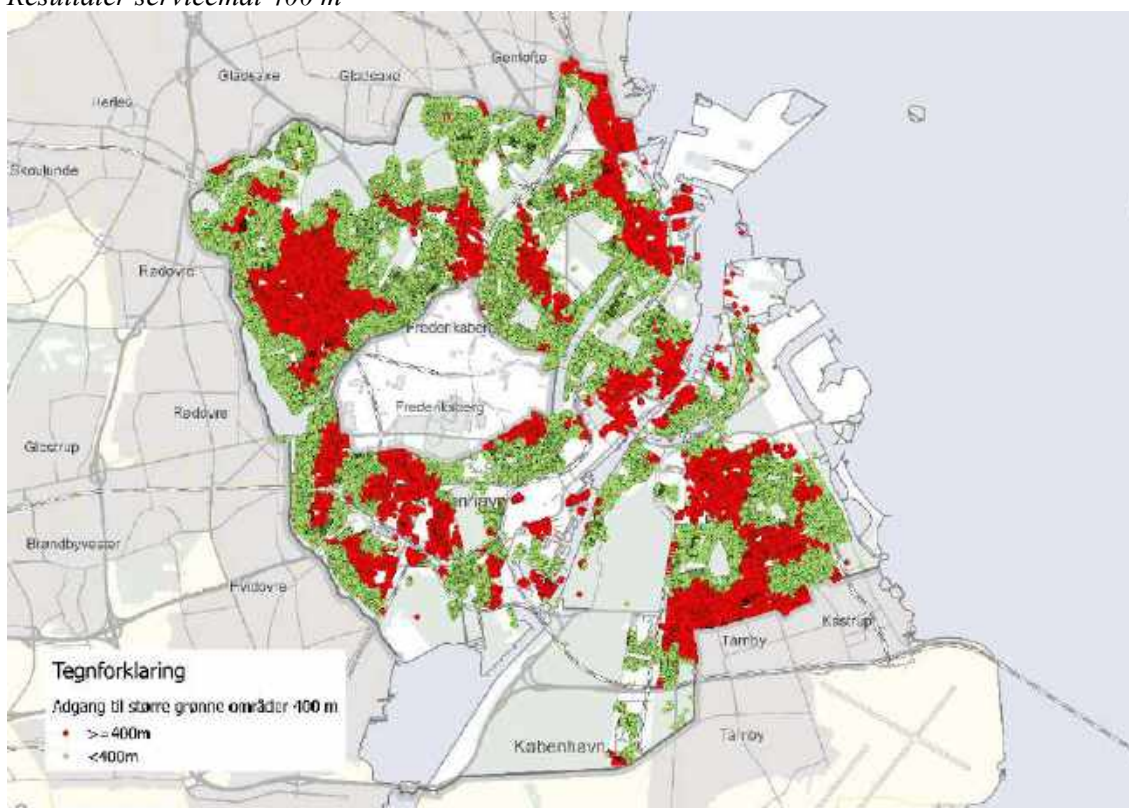
Figur 9: Resultater af afstandsanalyse

## Resultater servicemål 300 m



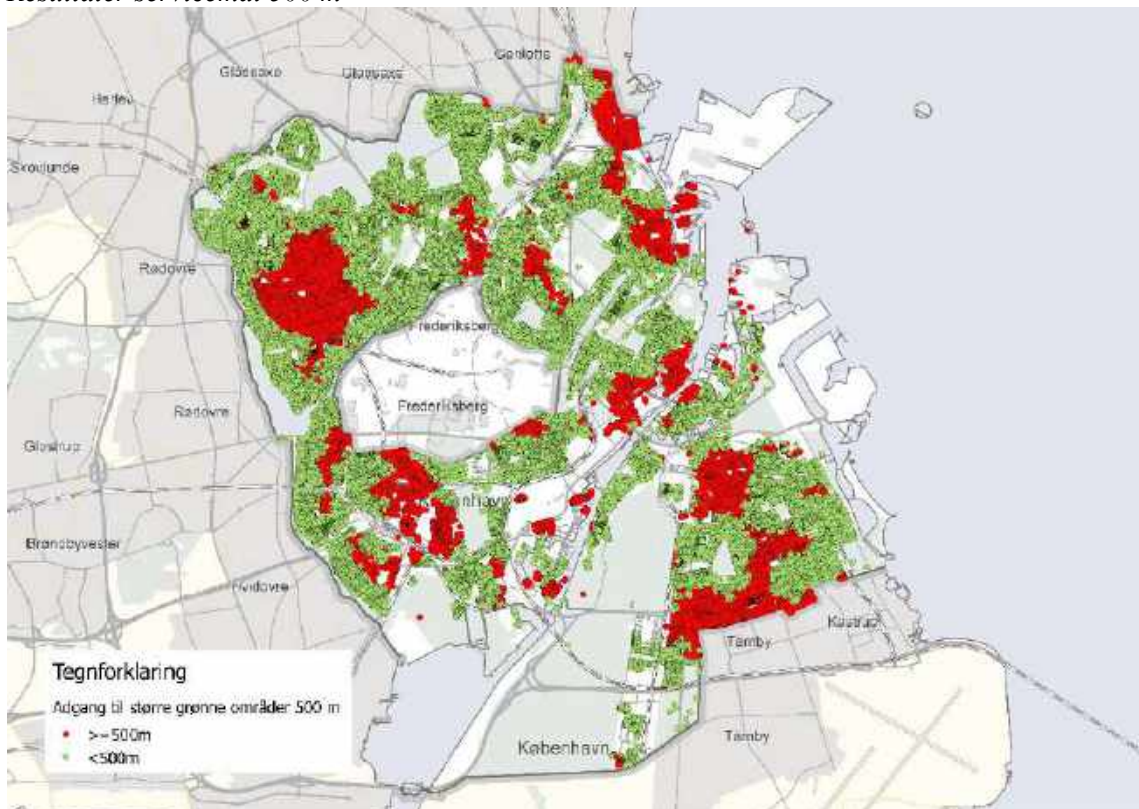
Figur 10: Boliger med adgang til et stort eller mellemstort grønt område indenfor 300 m

### Resultater servicemål 400 m



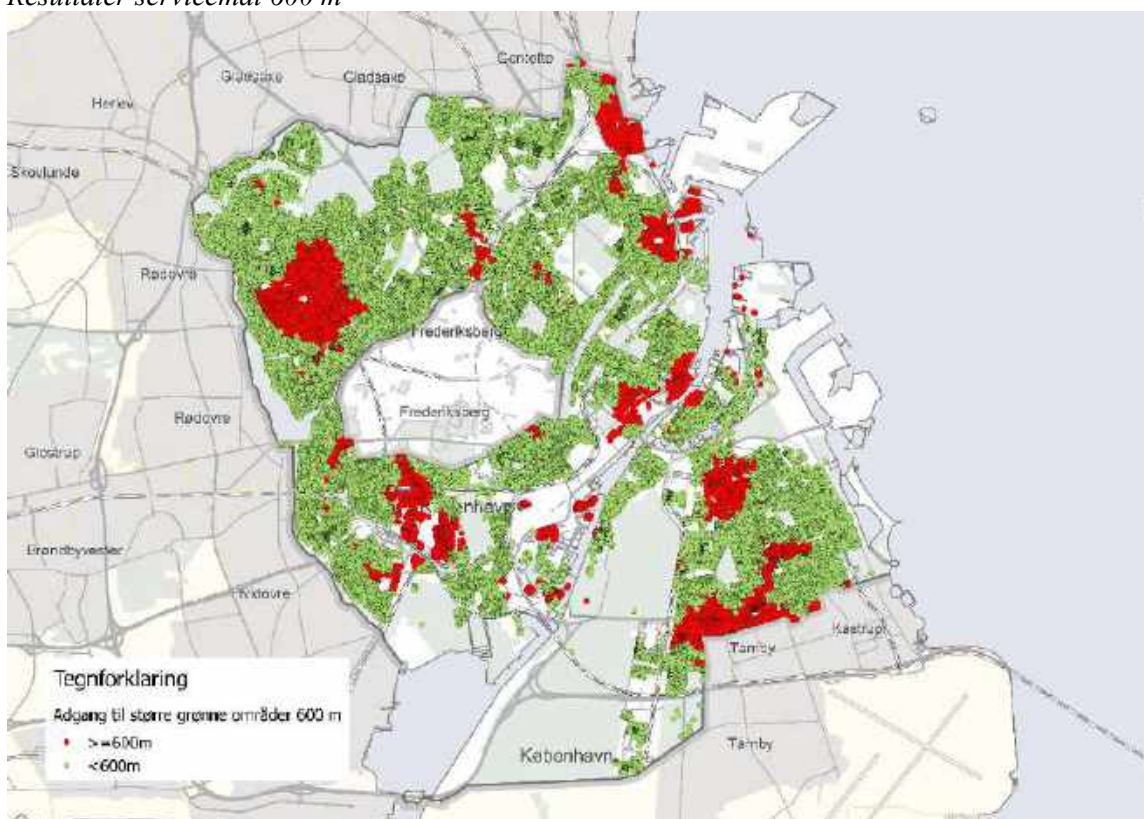
Figur 11: Boliger med adgang til et stort eller mellemstort grønt område indenfor 400 m

### Resultater servicemål 500 m



Figur 12: Boliger med adgang til et stort eller mellemstort grønt område indenfor 500 m

### Resultater servicemål 600 m



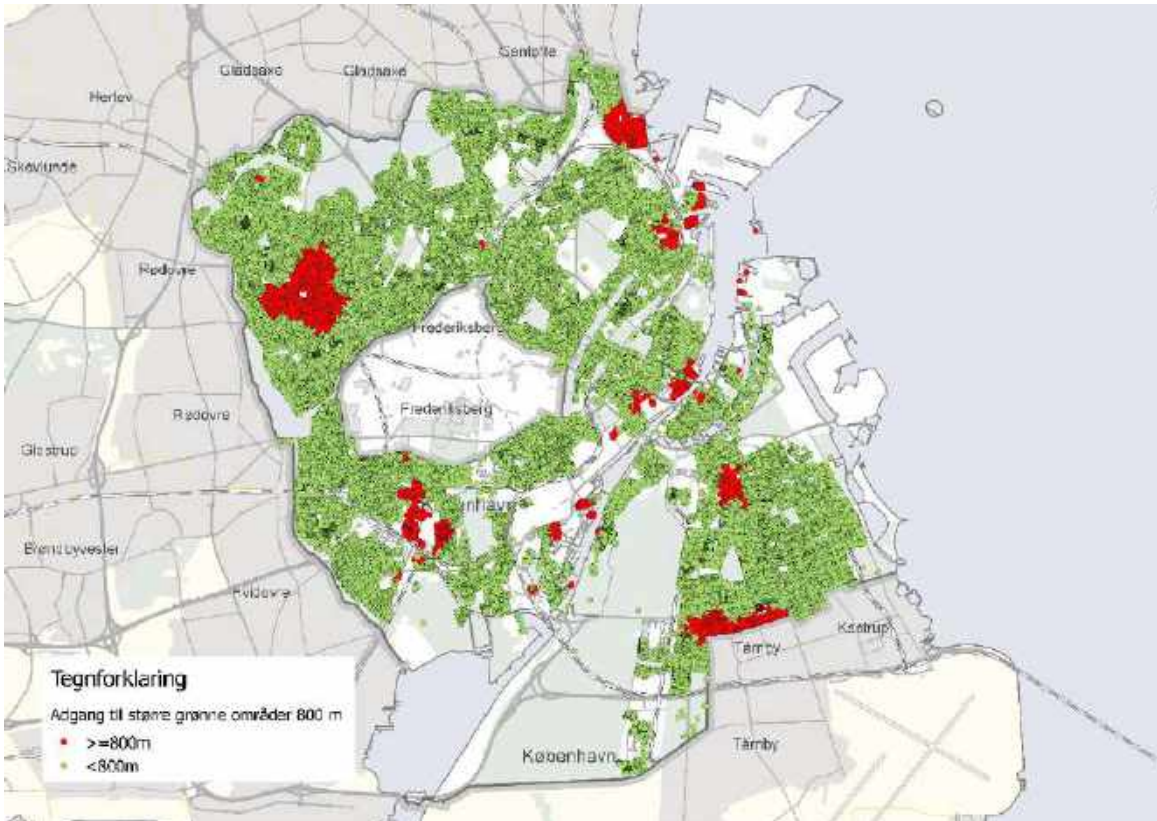
Figur 13: Boliger med adgang til et stort eller mellemstort grønt område indenfor 600 m

### Resultater servicemål 700 m



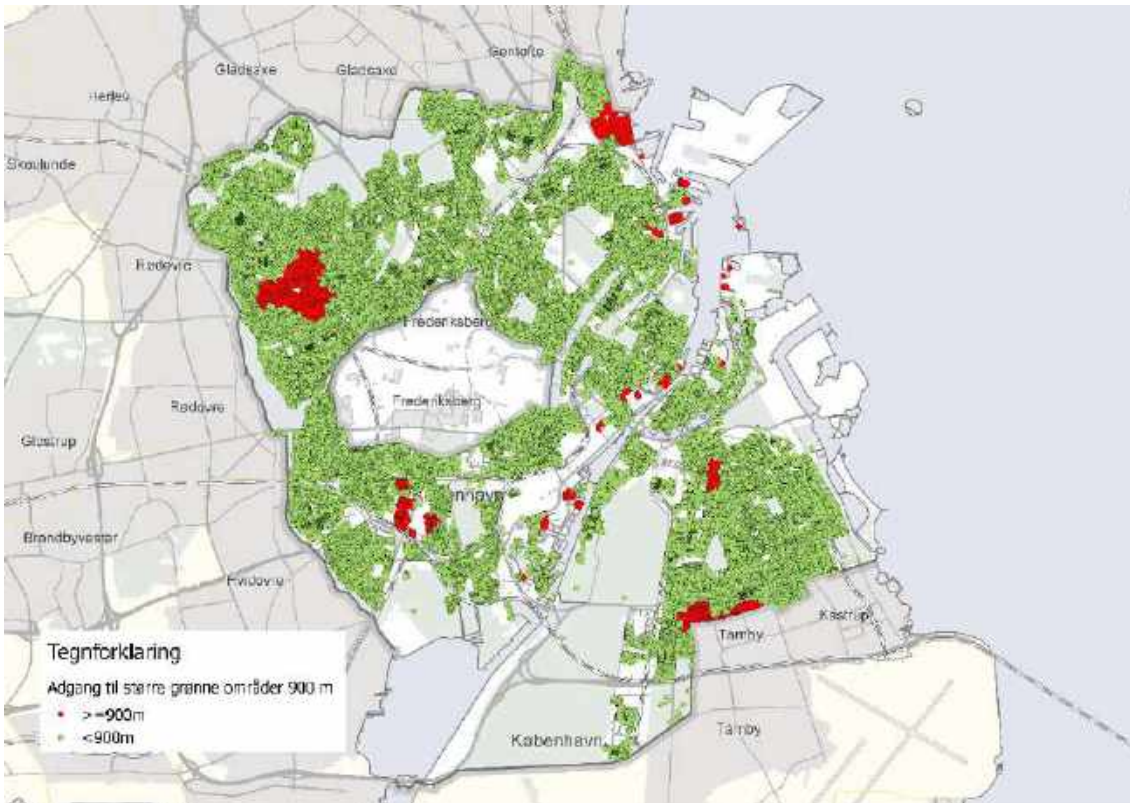
Figur 14: Boliger med adgang til et stort eller mellemstort grønt område indenfor 700 m

### Resultater servicemål 800 m



Figur 15: Boliger med adgang til et stort eller mellemstort grønt område indenfor 800 m

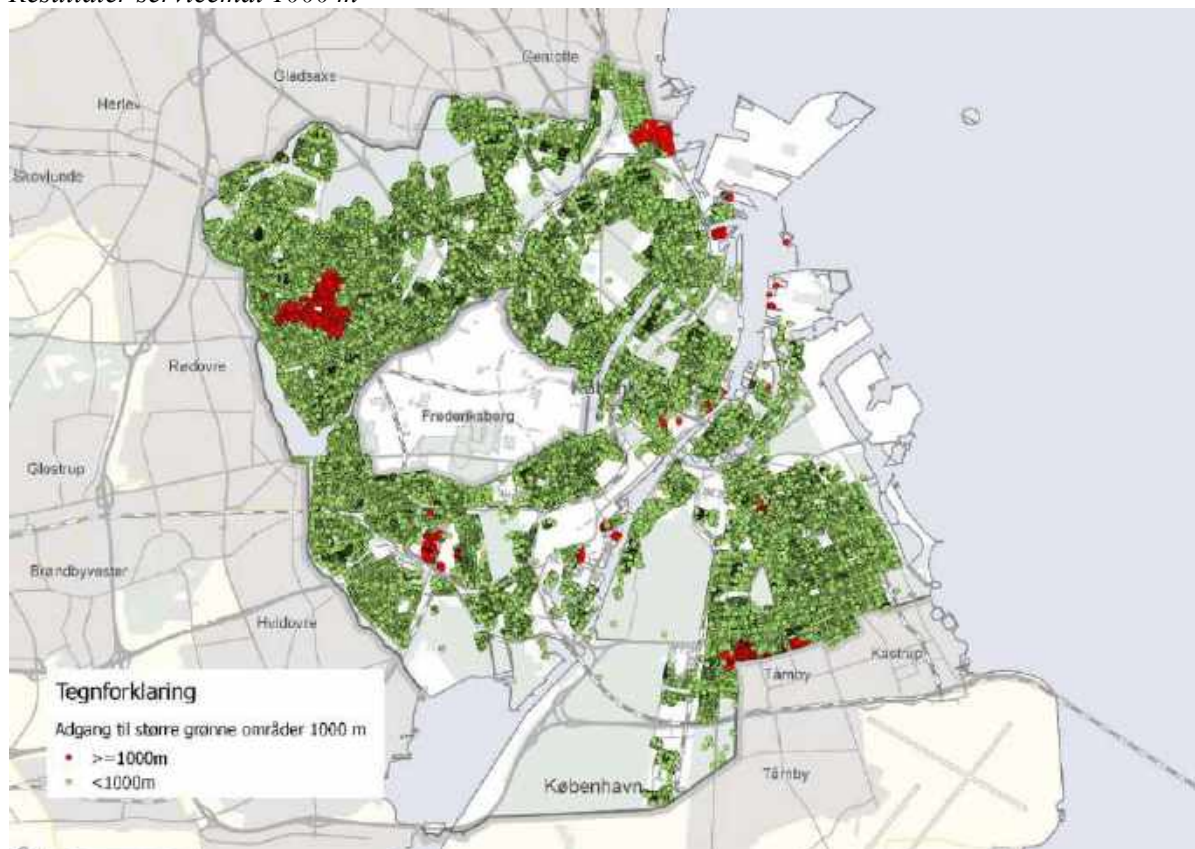
### Resultater servicemål 900 m



Figur 16: Boliger med adgang til et stort eller mellemstort grønt område indenfor 900 m



## Resultater servicemål 1000 m



Figur 17: Boliger med adgang til et stort eller mellemstort grønt område indenfor 1000 m

### Vurdering af behov for store og mellemstore grønne områder

I følgende afsnit er der lavet en vurdering af behovet for store og mellemstore grønne områder i byen. Foruden afstanden til nærmeste grønne område er behovet for store og mellemstore grønne områder vurderet ud fra følgende parametre:

- Afstand til nærmeste grønne område
- Vegetationsdække
- Afstand til havn, kanaler og kyst

Vurderingen af behov for store og mellemstore grønne områder er lavet for fire servicemål; , 400 m 500 m, 800 m og 1000 m. Dette er gjort for at skabe det bedste mulige grundlag for at vælge et servicemål.

### Vegetationsdække i København

Foruden de offentlige tilgængelige grønne områder er der en lang række andre grønne elementer og områder der har stor betydning for byens grønne struktur. Det omfatter bl.a. private haver, grønne gårdhaver, fællesarealer i forbindelse med almene boliger, grønne tage, grønne facader, træer, buske mv.

For at få et mere nuanceret billede af hvor der er grønt i København, er der gennemført en satellitanalyse, der viser vegetationsdækket i København ud fra NDVI indekset (Det Normaliserede Vegetations Indeks). Vegetationsdækket omfatter alt vegetation, herunder græsarealer, træer, buske, grønne tage mv. Analysen er gennemført med udgangspunkt i satellitdata fra 2017. Kortet nedenfor viser vegetationsdækket i København.



Figur 18: Kort over vegetationsdække i København

Analysen viser, at ca. 47 % af København er dækket af vegetation. Helt overordnet viser analysen at de tætbebyggede brokvarterer og Indre By har et lavt vegetationsdække, mens villa- stok- og parkbebyggelsen i udkanten af byen har et højt vegetationsdække. Af analysen ses det desuden, at de nye byudviklingsområder som fx Indre Nordhavn, Sluseholmen og Teglnholmen har et lavt vegetationsdække. Det skyldes dels, at den beplantning, der er etableret i byudviklingsområderne ikke er fuldt udvokset endnu og dels, at der ikke er etableret større grønne områder i disse byudviklingsområder. Analysen siger ikke noget om kvaliteten af vegetationen, men analysen kan bidrage til at kvalificere, hvor der behov for at fastholde og udvikle byens grønne struktur.

NDVI indekset, som er brugt til at beregne vegetationsdækket i København, kan bruges over hele verden, og giver konsistente og sammenlignelig information om plantevæksten. Der er dog en række udfordringer ved at sammenligne byer, da bygrænser er svære at definere. Desuden er NDVI indekset påvirket af befolkningstætheden i byer, mængden af vandoverflader mm. I det følgende er NDVI indekset brugt til at udregne vegetationsindekset for europæiske storbyer. Analysen er udført af Københavns Universitet og inkluderer alt areal i en radius af 5 km fra byernes centrum, for at definere en klar bygrænse. Nedenstående tabel viser NDVI værdierne for udvalgte europæiske byer. Jo højere NDVI værdi, desto grønnere er byen.

By	NDVI værdi
Sarajevo, Bosnien	0.678
Oslo, Norge	0.436
Kiev, Ukraine	0.389
Stokholm, Sverige	0.377
Helsinki, Finland	0.377
København, Danmark	0.264

Berlin, Tyskland	0.246
Paris, Frankrig	0.119

Figur 19. Oversigt over vegetationsdække i andre europæiske byer

Fælles for de grønneste europæiske byer er, at de besidder en relativt lille population – de 6 grønneste europæiske byer (Sarajevo, Vaduz, Ljubljana, Andorra la Vella, Bern og Luxemburg) har under 500.000 indbyggere. Dette påpeger også udfordringen ved at sammenligne vegetationsdække mellem europæiske byer, hvorfor værdierne er bedst at sammenligne med byer som minder om København i struktur og størrelse.

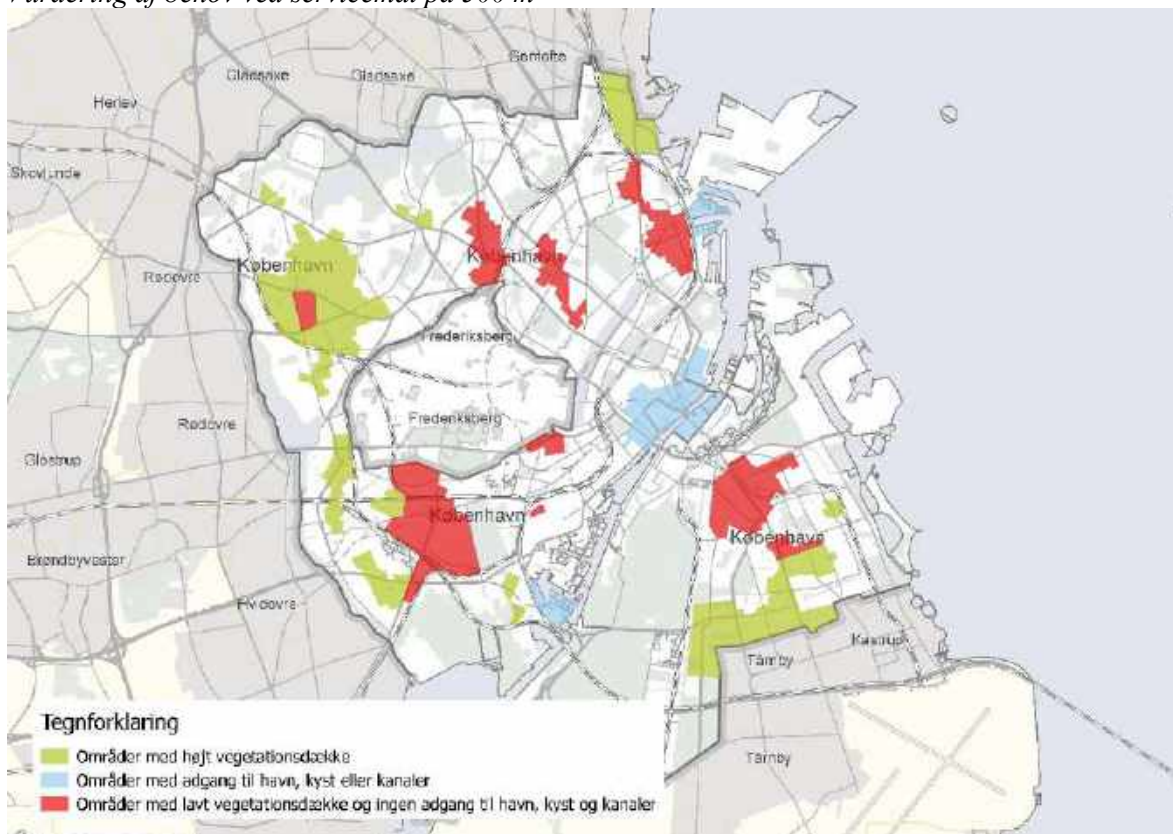
#### Adgang til havn, kyst og kanaler

En stor del af de boliger, som ikke har adgang til et stort eller mellemstort grønt ligger i umiddelbar nærhed til havnen, kanaler eller kysten. Det gælder fx boligerne Indre Nordhavn, Sluseholmen, Enghave Brygge og Indre By og Christianshavn. Ligesom de grønne områder har havnen og kysten en stor rekreativ værdi for københavnere. Havnen og kysten danner ligesom de grønne områder ramme om en lang række rekreative aktiviteter som fx badning, større events og arrangementer, samt organiseret vandsport. Havnen og kysten fungerer som mødested og udflugtsmål for byens borgere ligesom de indeholder væsentlige naturkvaliteter fx fisk og ålegræs. Havnen og kysten er desuden centrale i Københavns Kommunes Skybrudsplan, da de fungerer som recipient for alle skybrudsprojekterne. Adgangen til havnen og kysten kan således, til en vis grad, sidestilles med adgang til et stort eller mellemstort grønt område. Det skal dog bemærkes, at havnen og kysten har en række begrænsninger i forhold til de rekreative funktioner, der efterspørges i byens grønne områder fx arealer til boldspil, legepladser, udearealer til skoler mv. Størstedelen af havnen har desuden en meget urban karakter, med et lavt vegetationsdække, omkranset af tæt bebyggelse og belagte havnepromenader. Adgangen til haven, kyst eller kanaler kan derfor indgå i vurderingen af om der er behov for nye store og mellemstore grønne områder.



Figur 20: Kort over havn, kyst, kanaler

### Vurdering af behov ved servicemål på 500 m



Figur 21: Behovsvurdering for servicemål på 500 m

Ovenstående kort viser en kortlægning af områder, hvor boligerne ikke har adgang til et stort eller mellemstort grønt område indenfor 500 m. Afstandsanalysen viser, at 73,6 % af alle boliger i København har et stort eller mellemstort grønt område indenfor 500 m.

Med en normal ganghastighed (3,6 km/t) svarer 500 m til ca. 8 min gang. Med en langsom ganghastighed (2,5 km/t) svarer 500 m til ca. 12 min.

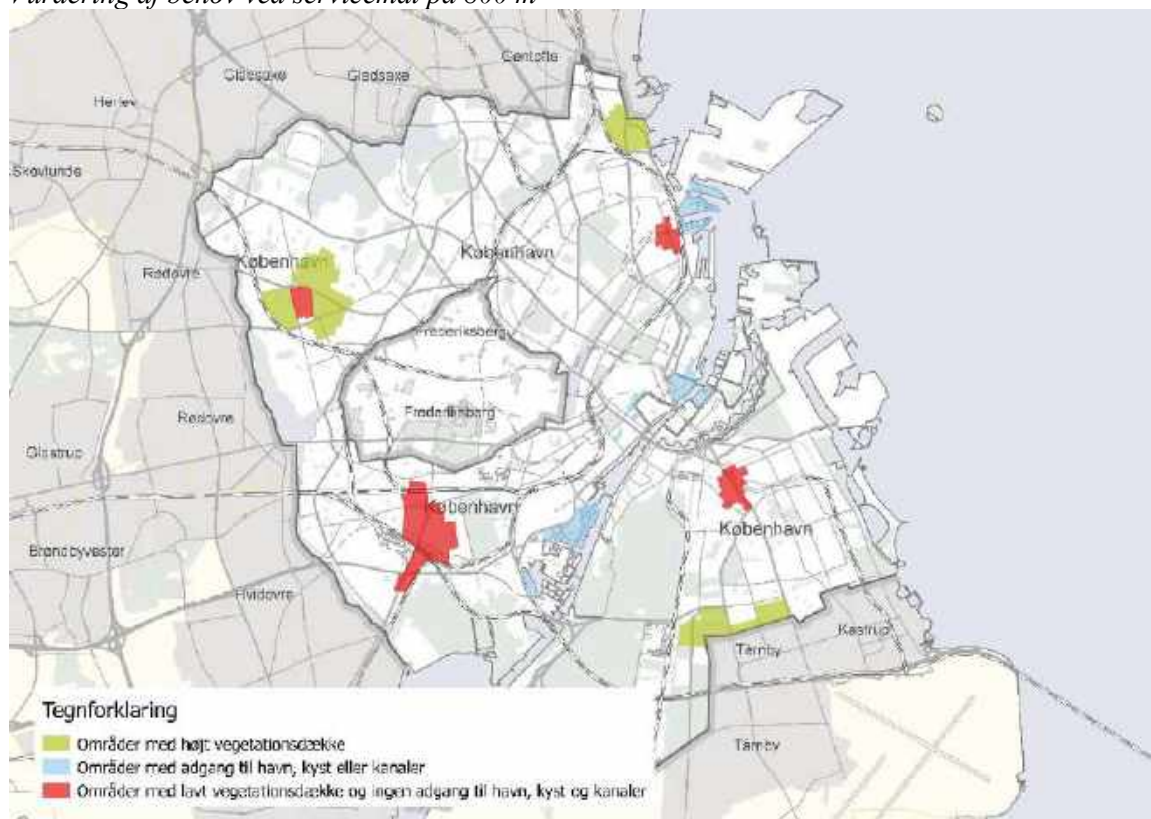
En del af de områder, hvor boligerne ikke har adgang til store eller mellemstore grønne områder ligger i byens udkant, hvor vegetationsdækket er højt. Det skyldes, at en stor del af boligerne har adgang til private haver eller grønne fællesarealer. Her vurderes der ikke at være behov for at etablere nye store og mellemstore grønne områder. En del af de områder, hvor boligerne ikke har adgang til store eller mellemstore grønne områder ligger i umiddelbar nærhed til havnen, kysten eller kanaler. Selv om boligerne har adgang til vand vurderes der stadig at være behov for at etablere nye store eller mellemstore grønne områder fx ved Enghave Brygge, Sluseholmen, Nordhavn og Indre By og Christianshavn.

I de udpegede områder i brokvartererne, de Ydre brokvaterer og store dele af Valby, er der hverken adgang til havn, kyst og kanaler og vegetationsdækket er lavt. Derfor vurderes behovet for etablering af nye store og mellemstore grønne områder at være højt.

På baggrund af analysen vurderes det, at der at være behov for etablering af nye store og mellemstore grønne områder på Ydre Østerbro, på Ydre Nørrebro, Nordvest, Valby Midt, dele af Vanlæse, Østerbro, Vesterbro og Amagerbro samt de nye byområder i Sluseholmen, Enghave Brygge, Indre Nordhavn og Valby, hvis der fastsættes et servicemål på 500 m. Der vurderes ligeledes at være behov for etablering af store og

mellemstore grønne områder i de fremtidige byudviklingsområder Ydre Nordhavn, Godsbaneterrænet og Refshaleøen.

#### Vurdering af behov ved servicemål på 800 m



Figur 22: Behovsvurdering for servicemål på 800 m

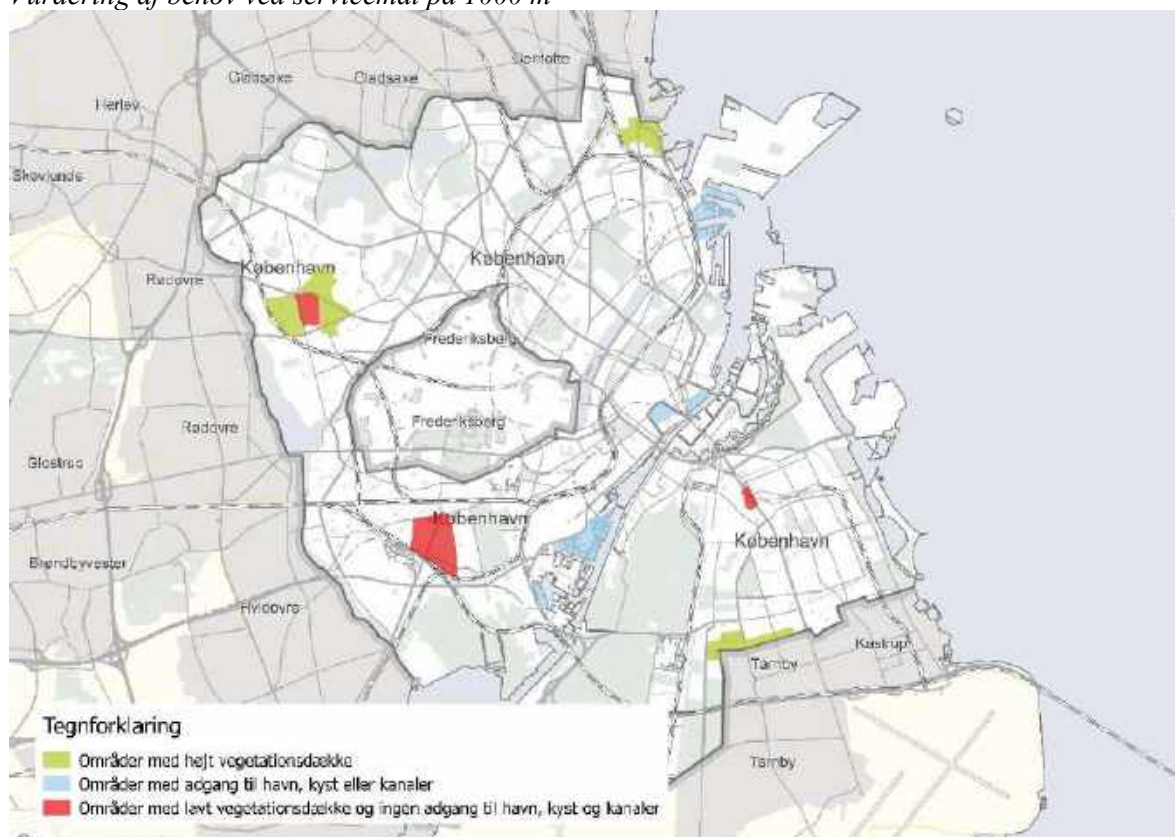
Ovenstående kort viser en kortlægning af områder, hvor boligerne ikke har adgang til et stort eller mellemstort grønt område indenfor 800 m. Afstandsanalysen viser, at 93,7 % af alle boliger i København har et stort eller mellemstort grønt område indenfor 800 m.

Med en normal ganghastighed (3,6 km/t) svarer 800 m til ca. 14 min gang. Med en langsom ganghastighed (2,5 km/t) svarer 800 m til ca. 20 min.

En del af de områder, hvor boligerne ikke har adgang til store eller mellemstore grønne områder ligger i byens udkant, hvor vegetationsdækket er højt. Det skyldes, at en stor del af boligerne har adgang til private haver eller grønne fællesarealer. Her vurderes der ikke at være behov for at etablere nye store og mellemstore grønne områder. En del af de områder, hvor boligerne ikke har adgang til store eller mellemstore grønne områder ligger i umiddelbar nærhed til havnen, kysten eller kanaler. Selvom boligerne har adgang til vand vurderes der stadig at være behov for at etablere nye store eller mellemstore grønne områder fx ved Enghave Brygge, Nordhavn og Indre By og Christianshavn. På Østerbro og Amagerbro, dele af Vanløse samt Valby, er der hverken adgang til havn, kyst og kanaler og vegetationsdækket er lavt. Derfor vurderes behovet for etablering af nye store og mellemstore grønne områder at være højt.

På baggrund af analysen vurderes det, at der at være behov for etablering af nye store og mellemstore grønne områder på, Østerbro, Amagerbro, Valby Midt og dele af Vanløse samt de nye byområder ved Enghave Brygge, Indre Nordhavn og Valby, hvis der fastsættes et servicemål på 800 m. Der vurderes ligeledes at være behov for etablering af store og mellemstore grønne områder i de fremtidige byudviklingsområder Ydre Nordhavn, Godsbaneterrænet og Refshaleøen.

### Vurdering af behov ved servicemål på 1000 m



Figur 23: Behovsvurdering for servicemål på 1000 m

Ovenstående kort viser en kortlægning af områder, hvor boligerne ikke har adgang til et stort eller mellemstort grønt område indenfor 1000 m. Afstandsanalysen viser, at 98,2 % af alle boliger i København har et stort eller mellemstort grønt område indenfor 1000 m.

Med en normal ganghastighed (3,6 km/t) svarer 1000 m til ca. 17 min gang. Med en langsom ganghastighed (2,5 km/t) svarer 1000 m til ca. 25 min.

En del af de områder, hvor boligerne ikke har adgang til store eller mellemstore grønne områder ligger i byens udkant, hvor vegetationsdækket er højt. Det skyldes, at en stor del af boligerne har adgang til private haver eller grønne fællesarealer. Her vurderes der ikke at være behov for at etablere nye store og mellemstore grønne områder. En del af de områder, hvor boligerne ikke har adgang til store eller mellemstore grønne områder ligger i umiddelbar nærhed til havnen, kysten eller kanaler. Selv om boligerne har adgang til vand vurderes der stadig at være behov for at etablere nye store eller mellemstore grønne områder fx ved Enghave Brygge, Nordhavn og Indre By og Christianshavn. I de udpegede områder i dele af Vanløse, Amagerbro og Valby er der hverken adgang til havn, kyst og kanaler og vegetationsdækket er lavt. Derfor vurderes behovet for etablering af nye store og mellemstore grønne områder at være højt.

På baggrund af analysen vurderes det, at der at være behov for etablering af nye store og mellemstore grønne områder i dele af Vanløse, og Amagerbro samt de nye byområder i Enghave Brygge, Indre Nordhavn og Valby, hvis der fastsættes et servicemål på 1000 m. Der vurderes ligeledes at være behov for etablering af store og mellemstore grønne områder i de fremtidige byudviklingsområder Ydre Nordhavn, Godsbaneterrænet og Refshaleøen.

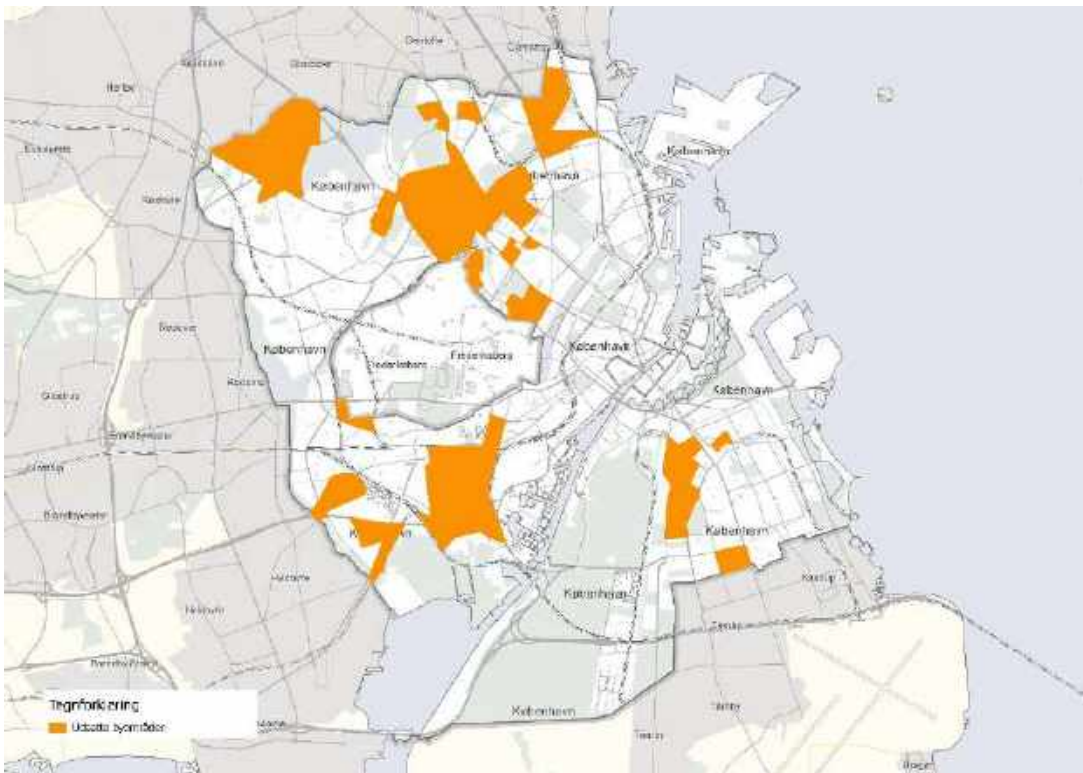
*Sammenfald med øvrig byudvikling*



*Figur 24: Oversigt over byudviklingsområder i København*



*Figur 25: Oversigt over igangværende områdefornyelser i København*



Figur 26: Oversigt over udsatte byområder i København

Figur 24. viser Københavns Kommunes byudviklingsområder som beskrevet i kommuneplan 2015 og de udpegende områder. Sammenholder man byudviklingsområderne med resultaterne af afstandsanalysen (både for 500 m, 800 m og 1000 m) er der i høj grad sammenfald. Det gælder for Sluseholmen, Enghave Brygge, Indre Nordhavn og Valby. De fremtidige boliger i perspektivområderne Ydre Nordhavn, Refshaleøen og Godsbaneterrænet vurderes ikke at have adgang til store eller mellemstore grønne områder med mindre de indarbejdes i den fremtidige planlægning.

Figur 25. viser Københavns kommunes igangværende områdefornyelser. Hvis der fastsættes et servicemål på 500 m eller 800 m vil der være sammenfald mellem områder uden adgang til store og mellemstore grønne områder i Sundby, Banvehøj, Folehavekvarteret og Kulbanekvarteret.

Figur 26. viser udsatte byområder i København. Umiddelbart er der ikke direkte sammenhæng mellem udsatte byområder og områder med boliger uden adgang til store og mellemstore grønne områder. Ved Sjøllø Boulevard, Nordvest, Haraldsgadekvarteret og Sundholmskvarteret og storekrog på ydre Amager er der dog sammenfald, hvis der vælges et servicemål på 500 m eller 800 m.



## Konklusion

På baggrund af analysen er der lavet en samlet konklusion af behovet for nye store og mellemstore grønne områder i København med udgangspunkt i de tre servicemål. Desuden er der lavet en beskrivelse af øvrige potentialer for at udvikle den grønne struktur. Konklusionerne er opdelt i fem temaer; Villa-, park-, og stokbebyggelse, Ydre brokvarterer, Indre brokvarterer, Indre By og byudviklingsområderne.

### *Villa-, park-, og stokbebyggelserne*

I villa-, park-, og stokbebyggelserne vurderes der ikke at være behov for etablering af nye store eller mellemstore grønne områder. Det gælder både ved et servicemål på 500, 800 eller 1000 m. Selv om der er flere boliger, der ikke har adgang til store eller mellemstore grønne områder indenfor hhv. 500 m, 800 og 1000 m har områderne et højt vegetationsdække og mange boliger har adgang til private haver eller grønne fællesarealer.

I Villa-, park-, og stokbebyggelserne er der potentiale for at skabe bedre forbindelser fx under jernbaner og større veje, til de omkringliggende grønne områder fx Vigerslev Parken, valbyparken og Amager Fælled, forbedre kvaliteten af de eksisterende grønne områder og styrke boligområdernes grønne karakter. Særligt skybrudsplanens grønne veje, kan bidrage til at styrke den grønne struktur i villa-, park-, og stokbebyggelserne. Ligeledes kan beplantningen langs de store indfaldsveje fx Slotsherredvej, Sallingvej, Jyllingevej, Folehaven og Vigerslev Alle styrkes.

- Skabe bedre og mere attraktive forbindelser til de eksisterende grønne områder.
- Øge kvaliteten af eksisterende grønne områder
- Skabe sammenhængende gadebeplantning langs byens indfaldsveje
- Etablering af mindre grønne mødesteder, grønne kantzoner og gadetræer
- Forbedre kvaliteten af erstatningsarealer
- Implementering af Københavns Kommunes skybrudsplan, herunder særligt de grønne veje.

### *Ydre Brokvarterer*

I de ydre brokvarterer vurderes der i særdeleshed, at være behov for at etablere nye store og mellemstore grønne områder – særligt hvis der vælges et servicemål på 500 m. Det skyldes at flere boliger ikke har adgang til store og mellemstore grønne områder, at vegetationsdækket er lavt og at der ikke er adgang til havn, kyst og kanaler. Vælges der et servicemål på 800 m eller 1000 m vil der, i de ydre brokvarterer, være behov for etablering af nye store og mellemstore grønne områder i dele af Valby og dele af Vanløse. Vælges der et servicemål på 500 m vil der også være behov på Ydre Østerbro, Nordvest og Ydre Amager.

I de ydre brokvarterer er der generelt potentiale for at skabe bedre og mere attraktive forbindelser til de eksisterende grønne områder fx Lersøparken, Nørrebroparken og Fælledparken, og øge kvaliteten af de eksisterende grønne områder. Centrale skybrudsprojekter kan bidrage til at styrke den grønne struktur i de ydre brokvarterer er fx Guldbergsgade og Rentemestervej. En sammenhængende beplantning langs Jagtvejen og Frederikssundsvej vil bidrage til at styrke den grønne karakter på Ydre Nørrebro og Ydre Østerbro. Der er desuden et stort potentiale for at omdanne flere baggårde til grønne gårdhaver.

- Etablering af et nyt mellemstort grønt område ved banearealet langs Røvsings gade.
- Øge kvaliteten af eksisterende grønne områder
- Skabe bedre og mere attraktive forbindelser til de eksisterende grønne områder.
- Etablering af mindre grønne byrum, grønne tage og grønne facader og gadetræer
- Etablering af flere grønne gårdhaver
- Implementering af Københavns Kommunes skybrudsplan

### *Indre brokvarterer*

I de indre brokvarterer vurderes der også, at være behov for at etablere nye store og mellemstore grønne områder, vis der vælges et servicemål på 500 m eller 800 m. Det skyldes, at der er relativt mange boliger uden adgang til store og mellemstore grønne områder, at vegetationsdækket er lavt og at der ikke er adgang til havn eller kyst. Vælges et servicemål på 1000 m vil der ikke være behov for nye store og mellemstore grønne områder i de Indre brokvarterer.

På Vesterbro er der potentiale for at forlænge det grønne tag ved SEB, Tivoli og Rigsarkivet til Dybbølsbro. Hvis der skabes et sammenhængende offentligt tilgængeligt grønt tag langs Kalvebod Brygge fra Bernstorffsgade til Dybbølsbro vil der kunne skabes et nyt stort sammenhængende grønt område.

I brokvarterer er der generelt potentiale for at skabe bedre og mere attraktive forbindelser til de eksisterende grønne områder fx Fælledparken, Amager Strand og Valbyparken ligesom der er potentiale for at øge kvaliteten. En stor del af de grønne områder i brokvartererne fx i Enghaveparken, Hans Tavsens Park og Fælledparken vil blive moderniseret som led i implementeringen af Københavns Kommunes skybrudsplan.

- Etablering af et nyt stort eller mellemstort grønt område ved Otte Busses Vej.
- Forlængelse af det grønne tag ved SEB og Rigsarkivet.
- Øge kvaliteten af de eksisterende grønne områder.
- Skabe bedre og mere attraktive forbindelser til de eksisterende grønne områder.
- Etablering af mindre nye grønne byrum, grønne tage og facader, grønne kantzoner og gadetræer
- Etablering af flere grønne gårdhaver
- Implementering af Københavns Kommunes skybrudsplan

### *Indre By/Christianshavn*

I Indre By og Christianshavn vurderes der at være et behov for at etablere nye store og mellemstore grønne områder hvis der fastsættes et servicemål på 500 m eller 800 m. Det skyldes, at der er flere boliger uden adgang til store eller mellemstore grønne områder og at vegetationsdækket generelt er lavt. På grund af bebyggelses tæthed vurderes det dog ikke at være muligt at finde et areal til et nyt stort eller mellemstort grønt område ligesom muligheden for at øge vegetationsdækket er begrænset. Størstedelen af de boliger, der ikke har adgang til et stort eller mellemstort grønt område har adgang til havnen eller kanalerne indenfor 500 m.

I Indre By og Christianshavn er der potentiale for at øge kvaliteten af de eksisterende grønne områder og skabe bedre og mere attraktive forbindelser til de eksisterende grønne områder. En sammenhængende gadetræsbeplantning langs H.C Andersens Boulevard, Nørre Farimagsgade/Øster Farimagsgade vil bidrage til at styrke den grønne struktur.

- Øge kvaliteten af de eksisterende grønne områder.
- Skabe bedre og mere attraktive forbindelser til de eksisterende grønne områder.
- Etablering af mindre nye grønne byrum, grønne kantzoner og gadetræer

### *Byudviklingsområderne*

I flere af byudviklingsområderne vurderes der at være behov for at etablere nye store og mellemstore grønne områder uanset hvilket servicemål der vælges. Det skyldes, at der relativt mange boliger uden adgang til store og mellemstore grønne områder og at der generelt er et lavt vegetationsdække. En stor del af boligerne i byudviklingsområderne ligger dog i umiddelbar nærhed til havnen eller kysten.

I byudviklingsområderne ved Sluseholmen, Indre Nordhavn og Valby vurderes det ikke at være muligt at etablere et stort eller mellemstort grønt område da disse områder allerede er lokalplanudlagt, ligesom

mulighederne for at øge vegetationsdækket vurderes at være meget begrænset. Det er derfor vigtigt, at der indarbejdes store og mellemstore grønne områder i de fremtidige byudviklingsområder i fx Ydre Nordhavn, Refshaleøen, Godsbaneterrænet mv.

Ved Enghave Brygge er der potentiale for at udlægge et areal ved H.C Ørstedsværket, der i dag er ejet af Ørsted og udlagt som teknisk anlæg (T2), til et nyt mellemstort grønt område. Dette vil dog kræve, at der bevilliges midler ved i de fremtidige budgetforhandlinger til opkøb af areal og etablering af park.

I Ydre Nordhavn, der i dag er udlagt til havneformål (H1), er det muligt at indtænke et stort eller mellemstort grønt område i den fremtidige planlægning af Nordhavn. By og Havn skal frem mod 2019 revidere strukturplanen for ydre Nordhavn. Planlægningen af store og mellemstore grønne områder bør indtænkes i den reviderede strukturplan. I budget 2019 er der bevilliget midler til udvikling af et nyt stort grønt område i form af en naturpark i Ydre Nordhavn på 28 ha.

I forbindelse med den fremtidige planlægning af Refshaleøen, der i dag er udlagt til Blandet Erhverv (E1), Havneformål (H1) og Teknisk Anlæg (T), vurderes det at være muligt at etablere et stort eller mellemstort grønt område. Området er udpeget som perspektivområde. Planlægningen af et nyt grønt område kan med fordel sammentænkes med kommunens arbejde med stormflodsplanlægning og jorddeponi, der muliggør, at dele af Refshaleøen udlægges til et grønt område, hvor eksisterende naturkvaliteter fastholdes og kobles med nye rekreative aktiviteter.

I forbindelse med den fremtidige planlægning af byudviklingsområdet Godsbaneterrænet, der i dag ejes af DSB og er udlagt som teknisk anlæg (T1), er der potentiale for at indtænke et stort eller mellemstort grønt område.

I flere af perspektivområderne er der i dag eksisterende naturkvaliteter som med fordel kan bevares i den fremtidige planlægning. Det er desuden vigtigt, at der også arbejdes med at skabe mindre grønne byrum og skabe attraktive forbindelser til nye og eksisterende grønne områder.

Hvis adgang til havn og kyst skal sidestilles med adgang til store og mellemstore grønne områder er det vigtigt, at der sikres offentlig adgang til alle havnepromenader, at havnepromenaderne etableres som attraktive grønne byrum med et stort udbud af rekreative funktioner fx legepladser, bademuligheder, boldbaner mv.

- Anlæg af et nyt stort eller mellemstort grønt område ved Enghave Brygge.
- Anlæg af nye grønne områder i perspektivområderne Ydre Nordhavn, Godsbaneterrænet og Refshaleøen.
- Bevare eksisterende naturkvaliteter i byudviklingsområderne.
- Skabe bedre og mere attraktive forbindelser til de eksisterende grønne områder.
- Etablering af mindre grønne mødesteder, grønne tage og facader, grønne gårdhaver, grønne kantzoner og gadetræer i de fremtidige byudviklingsområder.

## **Potentialer for nye store og mellemstore grønne områder**



Figur 27: Potentielle nye store og mellemstore grønne områder

Mulighederne for at etablere nye store og mellemstore grønne områder i København er begrænset. Særligt i Indre By, de Indre brokvarterer og i de byudviklingsområder som allerede er lokalplanudlagt er det svært at finde plads. Ovenstående kort viser en oversigt over potentialer for etablering af nye store og mellemstore grønne områder i København.

Potentialerne er fundet ud fra følgende parametre:

- Områder, der ikke er lokalplanudlagt, hvor det er muligt at indarbejde et grønt område på over 2ha i den fremtidige planlægning
- Arealer på over 2 ha i den eksisterende by, der kan omdannes til et grønt område.
- Planlagte områder og anlægsprojekter, der muliggør etablering et grønt område på over 2 ha.

Analysen peger på nedenstående potentialer for etablering af store og mellemstore grønne områder:

- **Ydre Nordhavn:** Arealer til store og mellemstore grønne områder bør indtænkes i den fremtidige planlægning af Ydre Nordhavn.
- **Refshaleøen:** Planlægningen af et nyt grønt område kan med fordel sammentænkes med kommunens arbejde med stormflodsplanlægning og jorddeponi på den østlige del af Refshaleøen.
- **Enghave Brygge:** Dele af arealet ved H.C Ørstedsværket etableres som et grønt område.
- **Godsbaneterænnet:** En del af arealet ved Otte Busses Vej udlægges til et større grønt område.

- **Forlængelse af grønt tag ved Rigsarkivet:** Lokalplan for Kalvebod Brygge muliggør etablering af et sammenhængende grønt tag på over 2ha, der skal forbinde de eksisterende grønne tage ved SEB, Rigsarkivet og Tivoli Hotel til Dybbølsbro.

#### **4. Københavns grønne og blå struktur**

København er en tæt by, hvor mulighederne for at anlægge nye store og mellemstore grønne områder er begrænset. Derfor har Teknik- og Miljøforvaltningen som supplement til analysen af behov for store og

mellemstore grønne områder også gennemført en mere generel analyse af potentialerne for at udvikle Københavns grønne struktur. Dette ud fra en antagelse om, at etablering af fx mindre grønne områder, grønne gårdhaver, grønne forbindelser, træer mv. også har stor betydning for byens og borgernes livskvalitet og oplevelsen af København som en grøn by. Foruden byens grønne struktur er der også lavet en kortlægning af Københavns blå struktur, herunder havnen og kanalerne, søer og vandløb og kysten, der også vurderes at have stor rekreativ værdi for københavnere.

### Definition

Københavns grønne og blå struktur defineres i denne sammenhæng som et sammenhængende netværk af grønne og blå strukturer fx parker, grønne gårde, træer mv. De grønne og blå strukturer varierer i skala og spænder fra de regionale grønne kiler til rækken af gadetræer i den enkelte bydel. Byens grønne områder udgør således kun en del af byens grønne struktur.

#### Kvalitet i den grønne struktur

Kvaliteten i den grønne og blå struktur defineres først og fremmest ud fra sammenhængen mellem strukturerne. En sammenhængende grøn og blå struktur udgør både en social, miljømæssig og økonomisk ressource for København og københavnere. Når byen udvikles og omdannes er det derfor vigtigt, at vi altid arbejder med at styrke sammenhængen i byens grønne og blå struktur både på det regionale, bymæssige og helt lokale niveau.



Figur 28. Regional grøn og blå struktur

Byens grønne og blå struktur

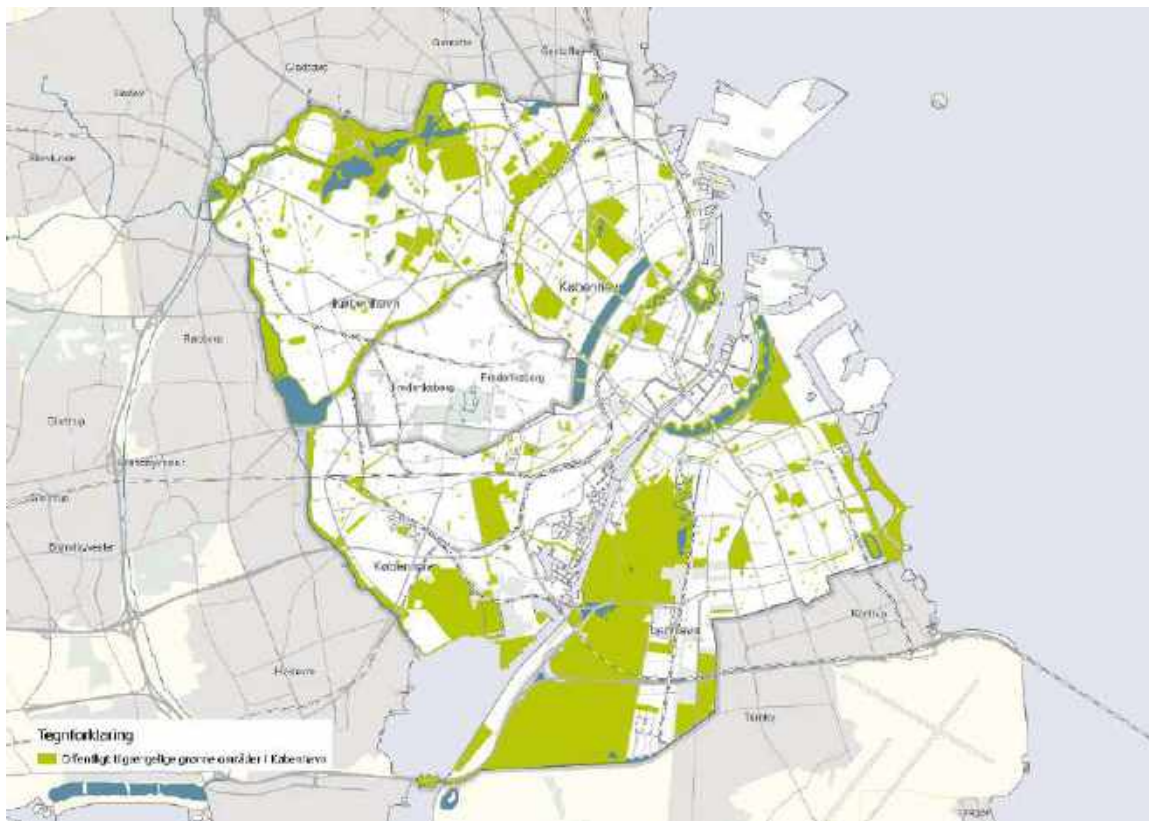
Bydelens grønne og blå struktur

Kvaliteten i den grønne og blå struktur defineres desuden ud fra de herlighedsværdier og nytteværdier som den bidrager med. I Københavns Kommunes begrønningsværktøj er der defineret fire kvalitetsparametre, som Københavns Kommune ønsker og fremme når vi udvikler byens grønne og blå struktur. De fire kvalitetsparametre er:

- Rekreation og sundhed
- Egenart
- Klimatilpasning
- Biodiversitet

I en tæt by som København, hvor pladsen er trang er det vigtigt, at byens grønne og blå områder er attraktive at bruge og at de tjener flere formål. Byens grønne og blå områder danner ramme om en lang række rekreative funktioner, men skal samtidig bidrage til at forsinke og tilbageholde regnvand, sikre et behageligt mikroklima i byen og fungere som levested for dyr og planter. Når vi udvikler og omdanner byens grønne områder er det derfor vigtigt, at vi tænker helhedsorienteret og at vi forsøger at integrerer grønne og blå strukturer med andre funktioner fx skolegårde, cykelruter mv.

### Offentlige tilgængelige grønne områder i København



Figur29: Kort over offentligt tilgængelige grønne områder i København

På ovenstående kort ses en oversigt over offentlige tilgængelige grønne områder i København jf. Kommuneplan 2015. Kortet viser alle offentligt tilgængelige grønne områder i København, dvs. offentligt ejede grønne områder og et udvalg af private grønne områder, hvor offentlig brug er sikret ved lokalplan, servitut eller lignende.

De offentlige tilgængelige grønne områder omfatter offentlige tilgængelige parker, naturområder, kirkegårde, idrætsanlæg, strande, kolonihaver og mindre grønne områder som fx lommeparker, haveanlæg og erstatningsarealer. De offentlige tilgængelige grønne områder som fremgår af kortet har et samlet areal på ca. 2200 ha, svarende til ca. 25 % af byens areal.

Grønne gårdhaver, grønne fællesarealer i forbindelse med Almene boliger og private haver indgår ikke i opgørelsen over offentlige tilgængelige grønne områder.

## Blå områder i København



Figur 30: Kort over blå områder i København, herunder kysten, havn og kanaler samt søer og vandløb

På ovenstående kort ses en oversigt over Københavns blå områder. De blå områder omfatter kysten, havnen, kanalerne, søer og vandløb. Københavns Kommune er forpligtiget til at sikre et godt vandmiljø i byens søer, vandløb, havnen og kysten. Målet er, at sikre rent vand så københavnerne får bedre mulighed for at opleve naturen i byen og så de blå områder også kan anvendes til rekreative formål som fx badning. Potentialer for udvikling af Københavns blå områder fremgår af de kommunale vandhandleplaner og udviklingsplanen for Københavns Havn.

### Brugen af de grønne områder

Byens grønne områder er blandt de mest benyttede byrum i København. Ligesom byens øvrige kommunale faciliteter, har befolkningstilvæksten medført et øget pres på byens grønne områder, der i højere og højere grad skal tjene flere formål. Nedenfor findes en sammenfatning af de brugerundersøgelser der er lavet i byens grønne områder. Dette arbejdet vil blive udbygget i forbindelse med udarbejdelse af den langsigtede arealplan for grønne områder, der er bestilt gennem budget 2019.

#### Brugerundersøgelser

Københavns Kommune har i 2017 udarbejdet et bylivsregnskab, der bl.a. indeholder en status på brugen af byens grønne områder. Af bylivsregnskabet 2017 fremgår det, at 65 % af de adspurgte besøger byens parker og naturområder et par gange ugentligt eller mere om sommeren. Kun 1% af de adspurgte svarer, at de aldrig besøger parker og naturområder.

I 2017 har Teknik- og Miljøforvaltningen gennemført en brugerundersøgelse i 11 af byens parker som en del af det internationale benchmarkingprojekt Yardstick. Brugerundersøgelsen viser, at 96 % af brugerne er meget tilfredse eller tilfredse med byens grønne områder. Hvis man sammenligner med tidligere års brugerundersøgelser er tilfredsheden stort set uændret. Generelt efterspørger brugerne flere borde og bænke, bedre skiltning og flere toiletter.



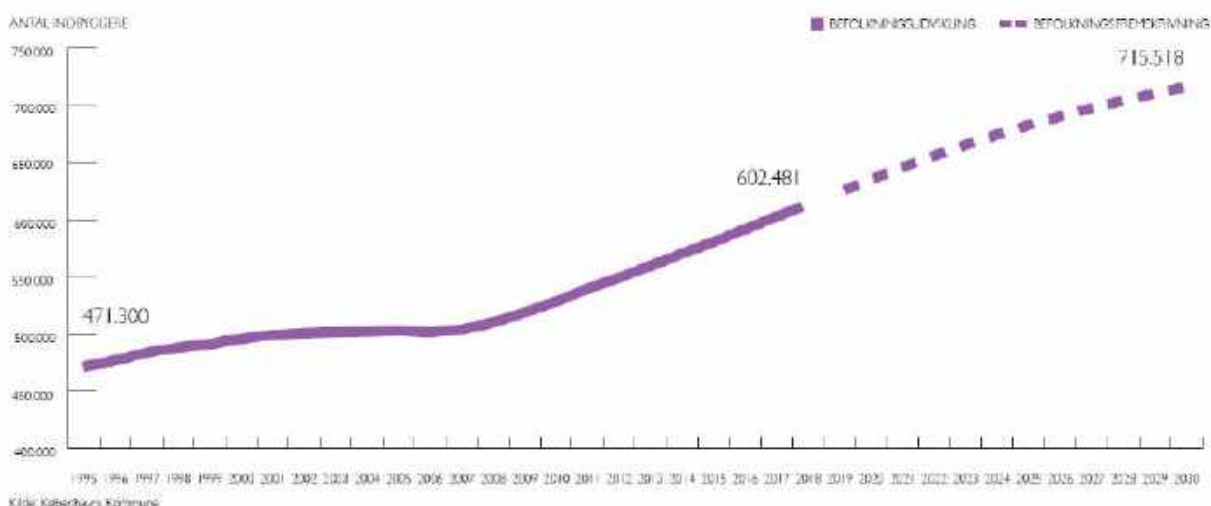
Brugerundersøgelsen har også vist, at størstedelen af brugerne i de 11 parker bor i lokalområdet (indenfor 1000 m.). I Enghaveparken, Utterslev Mose og på Amager Fælled kommer over 80 % af de besøgende fra bydelen mens kun 30 % af de besøgende i Fælledparken kommer fra lokalområdet.

Brugerundersøgelsen har også vist, at de grønne områder primært bruges til gåture, afslapning og som grøn passage gennem byen. Derudover bruger mange de grønne byrum til sport og motion samt sociale aktiviteter som fx picnic.

### Befolkningsudvikling

København vokser. Siden 1995 er vi blevet 28 pct. flere københavnere, og befolkningsvæksten forventes at fortsætte frem mod 2030. Udviklingen i København er en del af en generel trend i de nordiske lande, hvor befolkningen søger mod de store byer. Befolkningen i Københavns Kommune er vokset fra 471.300 i 1995 til 602.481 pr. 1. januar 2017. Befolkningstallet forventes at stige med ca. 113.000 frem mod 2030.

Figur 31 viser Københavns befolkningsudvikling 1995-2017 samt den forventede udvikling frem til 2030.

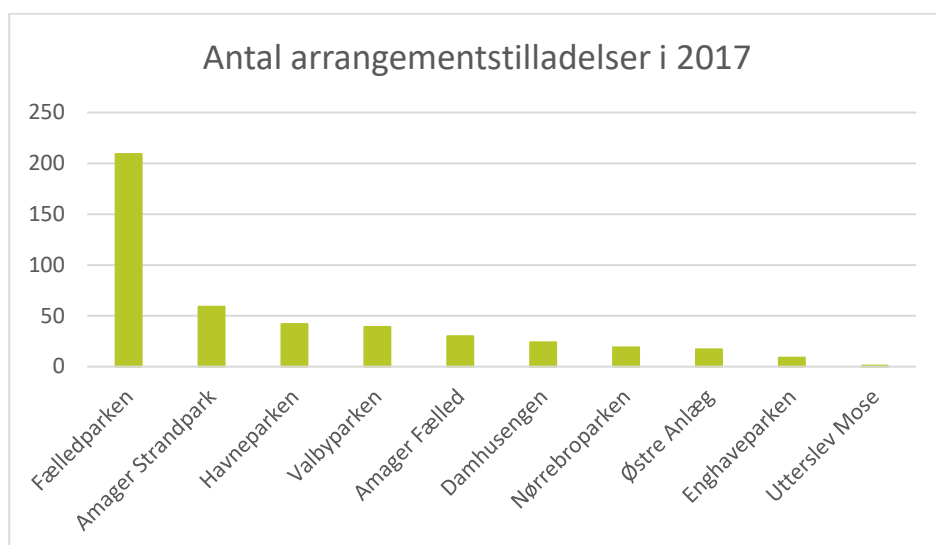


Figur 31: Befolkningsudvikling i København 1995-2017 og den forventede udvikling frem til 2030.

Befolkningstilvæksten har medført et øget pres på byens grønne områder. En kortlægning fra 2013 viste, at hver Københavner i gennemsnit havde 36 m<sup>2</sup> grønt til rådighed 2013 og at dette vil falde til 30 m<sup>2</sup>, hvis ikke der etableres nye grønne områder. Analysen viste også, at hvis Københavns Kommune skal opretholde, et serviceniveau på 36 m<sup>2</sup> grønt område pr. borger skal der etableres ca. 400 ha. nye grønne områder frem mod 2027. Det vurderes ikke at være muligt.

### Øget brug medfører øget drift

Københavns Kommune oplever generelt et øget pres på byens grønne områder og driften af disse. Det skyldes en række forskellige faktorer bl.a. befolkningstilvæksten og en generel stigning i brugen af byens offentlige rum. Det gælder særligt i de grønne områder i brokvartererne og Indre By, der ofte danner rammer om events og arrangementer. Nedenstående diagram viser antallet af arrangementstilladelser, der er givet 10 udvalgte grønne områder i 2017. Fælledparken, som er Københavns største park er uden sammenligning det grønne område, hvor der er givet flest arrangementstilladelser i 2017. Utterslev Mose, som er et af Københavns største naturområder er derimod det grønne område, hvor der er givet færrest arrangementstilladelser i 2017.



Figur 31: Oversigt over arrangementstilladelser i 10 udvalgte parker

Med folkeskolereformen fra 2014 er der et krav om 45 minutters mere bevægelse i skoledagen. Dertil er der en times yderligere idræt i 1. klasse. Dette har givet et markant større pres på byens grønne områder, der ofte bruges af skolerne til idræt og bevægelse, og driften af disse.

Den øget brug af byens grønne områder har medført et øget ressourceforbrug på renhold i byens grønne områder som har betydet, at der har manglet midler til at forbedre indhold og kvalitet i de grønne områder. I de seneste år har Københavns Kommune derfor afsat midler til at imødekomme den øgede drift af grønne områder. I 2011 blev der på politisk niveau foretaget en strategisk prioritering af driftsmidler på det grønne område, sådan at man fra 2012 kunne styrke driften af boldbaner samt stier. Desuden er der givet ekstra driftsmidler til vedligeholdelse af fodhegn og kantsikring af De Indre Søer ligesom der i 2018 er bevilliget ekstra driftsmidler til at imødekomme slid på græsarealerne i Fælledparken, særligt pga. arrangementer. Den øgede brugerintensitet i de grønne områder peger på et behov for nye store og mellemstore grønne områder og at der gøres en indsats for at gøre de mindre besøgte grønne områder mere attraktive og tilgængelige.

## 5. Eksisterende målsætninger for udvikling af Københavns grønne og blå struktur

Københavns Kommune har i en række planer, politikker og strategier fastsat mål for udvikling af byens grønne og blå struktur. Det er Københavns Kommunes målsætning;

- At byens grønne og blå struktur bidrager til at fremme et sundt og aktivt hverdagsliv for københavnere.
- At Københavns Hovedtræk og unikke kvarterer bevares og styrkes når byen omdannes og udvikles.
- At arbejdet med at klimatilpasse København bruges som løftestang til at skabe nye grønne byrum og forbedre kvaliteten af de eksisterende grønne områder i København
- At byens naturbeskyttelsesinteresser bevares og styrkes og at antallet af tiltag, der primært har til formål at styrke biodiversiteten øges når byen udvikles og omdannes.

### **Fremme et sundt og aktivt hverdagsliv i København**

Sundhedspolitikken 2015-2025 'Nyd livet, københavnere' sætter en fælles ramme og retning for københavnernes sundhed. Med titlen "Nyd livet, københavnere" ønsker Københavns Kommune at signalere, at sundhed handler om at have det godt både fysisk og psykisk.

Byens grønne og blå struktur har generelt en positiv indvirkning på borgernes sundhed og almene velbefindende. Byens naturområder, parker, træer mv. bidrager til at forbedre luftkvaliteten i byen og skaber både visuel og auditiv ro. Naturen har i sig selv en positiv indvirkning på humør og helbred og spiller en vigtig rolle i forhold til at forebygge og behandle stress ligesom den er med til at motivere borgerne til at bevæge sig mere. Byens grønne og blå områder danner ramme om utal af rekreative funktioner, fx boldbaner, løberuter, legepladser mm og spiller en vigtig rolle i forhold til at fremme både den organiserede og uorganiserede idrætsudøvelse i København.

Byens parker, naturområder og grønne gårdhaver er vigtige mødesteder i byen og danner ramme om en stor del af byens liv og sociale fællesskaber. Byens grønne områder fungerer som københavnernes fælles baghave og er med til at fremmer social og interkulturel interaktion samt tryghed, identitet og ejerskab i lokalmiljøet.

Det er derfor målet, at byens grønne og blå struktur skal understøtte et sundt og aktivt hverdagsliv, hvor der er adgang til rige naturoplevelser, mulighed for fysisk aktivitet, plads til at ro og fordybelse og fællesskaber.

#### *Anbefalinger*

- At byens grønne og blå struktur bidrager til at fremme fysisk aktivitet og giver mulighed for både organiseret og uorganiseret idræt.
- At byens grønne og blå struktur skaber rum til ro og fordybelse.
- At byens grønne og blå struktur bidrager til at skabe nye mødesteder i byen.

### **Bevare og styrke Københavns Hovedtræk**



Figur 32: Københavns Hovedtræk

Københavns Kommunes Arkitekturpolitik 2017-2025 indeholder en beskrivelse af Københavns Hovedtræk og 10 unikke bydele. København Hovedtræk tegnes af byens landskab, vandet, byens hjerte, byens grønne bueslag og kyster, byens indfaldsvejene, byens byrum og bebyggelser og byens baner.

De grønne bueslag udgør rygraden af byens grønne og blå struktur og dannes af Fæstningsringen, De Indre Søer, parkbåndet, Vestvolden og Utterslev Mose og de grønne kyster lands og Amagers Østkyst og Amager Fælled. Havnen og kysten udgør sammen med byens søer og vandløb rygraden i byens blå struktur. Hertil kommer byens baner, der danner sine egne grønne spor gennem byen.

Københavns grønne og blå struktur udgør således en væsentlig del af byens hovedtræk. Byens hovedtræk er med til at skabe en sammenhængende by med en genkendelig historie og en stærk egenart. Københavns egenart og identitet styrkes af, hvordan byens hovedtræk udmønter sig lokalt og knyttes til de enkelte bydele og de enkelte kvarterer. Når byen udvikles og transformeres er det derfor vigtigt, at byens hovedtræk og den lokale egenart styrkes og videreudvikles.

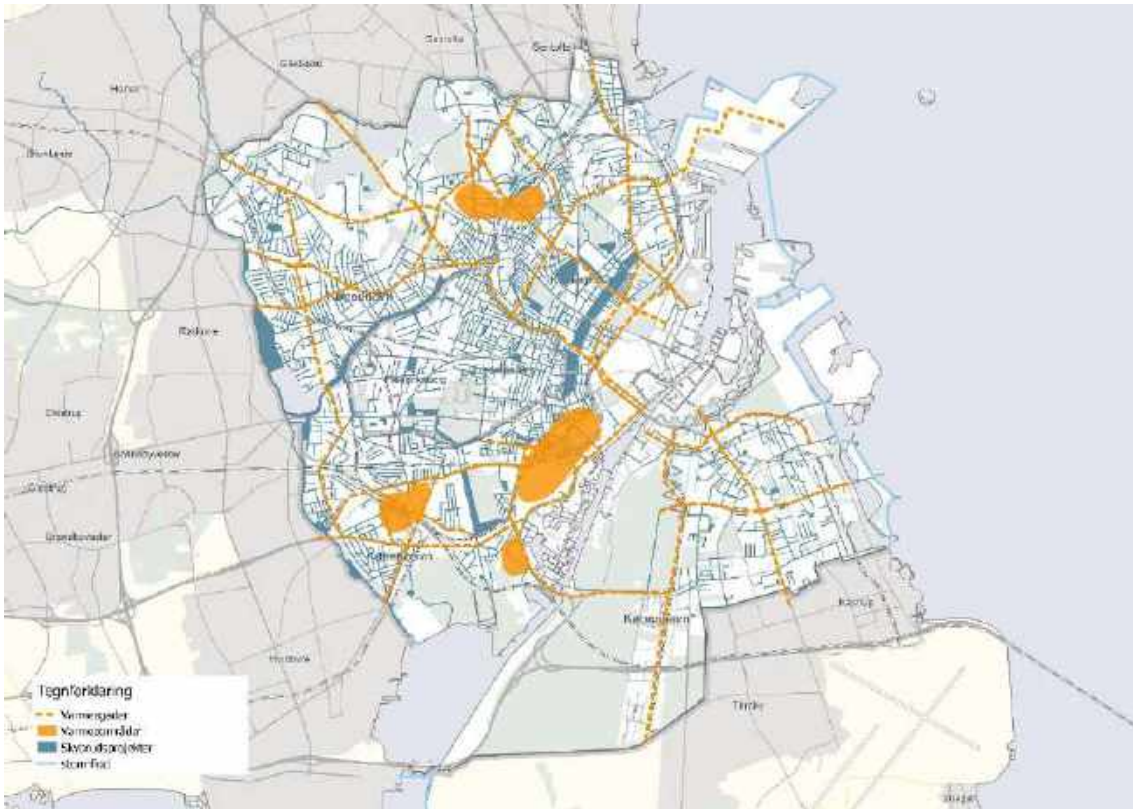
København skal opleves som en grøn by og byens udvikling og transformation skal medvirke til at forstærke og genetablere byens hovedtræk. Af ovenstående kort ses hvordan udviklingen af byens grønne og blå struktur kan bidrage til at styrke byens hovedtræk. Det kan det for eksempel ske ved at styrke sammenhængen i byens grønne bueslag, Amagers Østkyst og Amager Fælled. Ligeledes kan byens indfaldsveje, jagtvejslinjen og knudepunkterne understreges med gadebeplantning og byens banerealer kan styrkes som grønne korridorer gennem byen.

### Anbefalinger

- At Københavns Hovedtræk og unikke kvarterer bevares og styrkes når byen omdannes og udvikles.
- At sammenhængen mellem i de grønne bueslag og grønne kyster styrkes

- At byens indfaldsveje, Jagtvejslinjen og knudepunkter understreges af gadebeplantning
- At de grønne arealer langs banearalerne bevares og styrkes.

### Klimatilpasning som løftestang for udvikling af den grønne og blå struktur



Figur 33: Klimatilpasningsindsatser, herunder Skybrudsprojekter, Stormflodssikring og Varmeøeffekt

Af Københavns Kommunes klimatilpasningsplan fremgår det, at arbejdet med at klimatilpasse København skal bruges som en løftestang til at gøre København til en endnu grønnere by. Det skal gøres ved at koble implementering af Københavns Kommunes skybrudsplan og stormflodsplan med udviklingen af byens grønne og blå struktur.

Skybrudsplanens 300 projekter skal bruges som løftestang til at skabe nye unikke, levende og grønne og byrum i København. Skybrudsprojekterne skal bidrage til at styrke byens hovedtræk og unikke kvarterer, til at skabe nye grønne byrum og til at fremme flora og fauna i byen. I byens eksisterende grønne områder skal skybrudsprojekterne medvirke til at styrke de store landskabelige træk, forbedre kvaliteten af den eksisterende natur og øge områdernes biodiversitet.

Kommunens arbejde med stormflodssikring og jorddeponi kan ligeledes bidrage til at udvikle byens grønne kyster langs Amagers Østkyst og ved Kalvedboderne. Eksempelvis kan arbejdet med stormflodssikring og jorddeponi langs Amagers Østkyst sammentænkes med etablering af et nyt grønt område på Refshaleøen og etableringen af et sammenhængende grønt landskabstræk langs Amagers Østkyst.

I 2006 gennemførte Københavns Kommune, i samarbejde med Københavns Universitet, en undersøgelse af fænomenet Urban Heat Island Effekt (Varmeøeffekt) i København. Som udgangspunkt for undersøgelsen blev overfladetemperaturen i København kortlagt ved hjælp af satellitdata. Af undersøgelsen fremgår det, at der er problemer med varmeøeffekt på Vesterbro, Nordvest, Ydre Nørrebro, Sydhavn og Valby. De globale

temperaturstigninger samt øget risiko for tørke og hedeølger må forventes, at gøre varmøeffekten stadig mere generende.

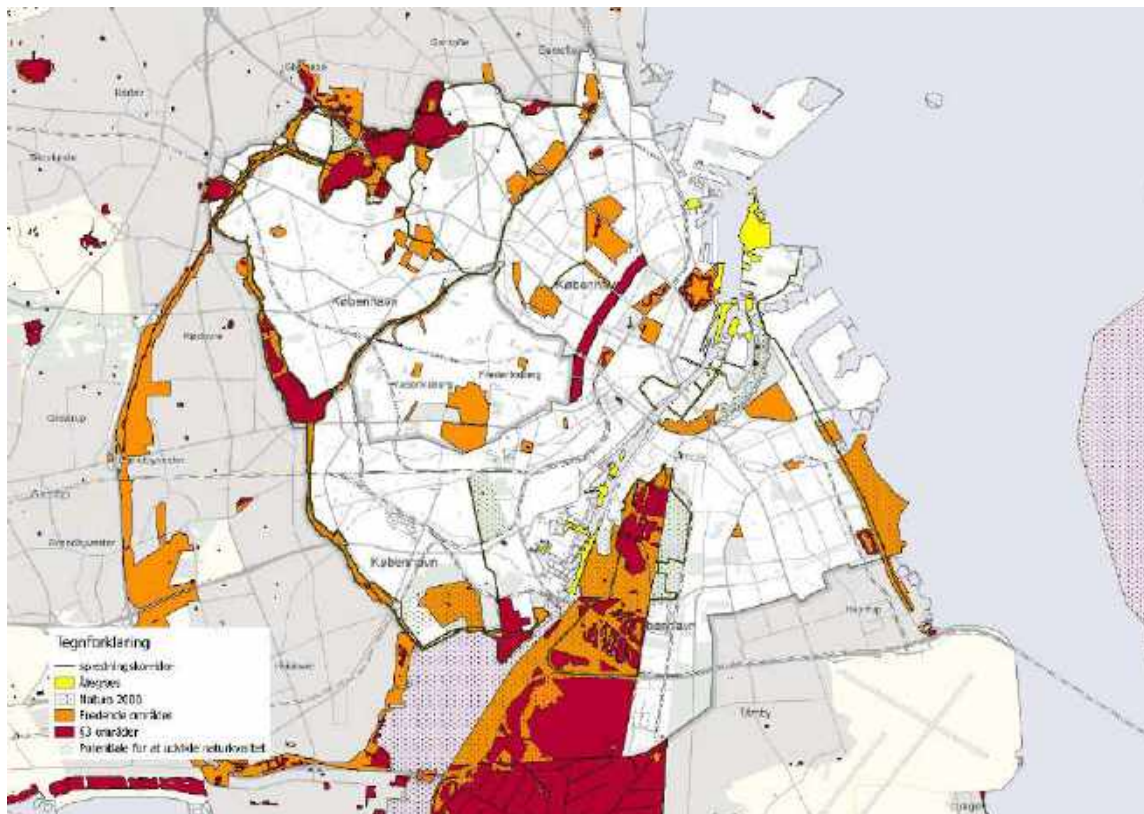
Af undersøgelsen fremgår det, at der er en klar sammenhæng mellem vegetationsdække, kvalitet og temperatur, ligesom vand har en kølende effekt på byen. En øget fordampning fra vegetation kan kompensere for temperaturstigninger og medvirke til at sænke byens overfladetemperatur. På ovenstående kort er der udpeget områder hvor der er problemer med varmøeffekt. Karakteristisk for områderne er, at de er tæt bebygget og der er en stor andel af befæstede arealer.

Varmøeffekt kan forebygges ved at øge vegetationsdækket og reducere det befæstede areal, eksempelvis ved at etablere grønne kantzoner, grønne facader og grønne tage og ved at øge andelen af grønt i byrummet. På kortet er der også udpeget Varmøegader. De udpegede Varmøegader skal ses som en langsigtet forbyggende indsats som skal medvirke til at skabe sammenhængende grønne korridorer (fx med tæt gadetræsbeplantning) gennem byen, der kan bidrage til at køle byen.

### Anbefalinger

- At implementeringen af Københavns Kommunes skybrudsplan bidrager til at styrke Københavns hovedtræk og unikke kvarterer.
- At implementeringen af Københavns Kommunes skybrudsplan bidrager til at skabe nye grønne byrum og forbedre kvaliteten af de eksisterende grønne områder.
- At vegetationsdækket øges og det befæstede areal reduceres i kvarterer, hvor der er problemer med varmøeffekt og at der arbejdes for at øge beplantningen i de i de udpegede varmøegader.

### Bevare og styrke biodiversiteten



Figur 34: Oversigt over naturbeskyttelsesinteresser i Københavns Kommune

Af Københavns Kommunes strategi Bynatur i København 2015-2025 fremgår det, at det er Københavns Kommunens vigtigste ambition at bevare og beskytte de eksisterende grønne områder og bevare de arter som lever der. Københavns Kommune er gennem FN's biodiversitetskonvention og EU's biodiversitetsstrategi 2011-2020 forpligtiget til at bidrage til at stoppe tilbagegangen af biodiversitet.

I København Kommune planlægger vi derfor for at bevare, beskytte og udvikle de eksisterende naturkvaliteter i København, så københavnernes også i fremtiden har adgang til rige naturoplevelser. Af ovenstående kort ses en oversigt over Københavns Kommunes naturbeskyttelsesinteresser.

For at styrke biodiversiteten og naturkvaliteten i København, er det vigtigt, at byens eksisterende naturbeskyttelsesområder, herunder natura 2000 områder, §3 områder og fredede områder, bevares når byens udvikles og omdannes. Det er desuden vigtigt, at styrke eksisterende spredningskorridorer, etablere nye spredningskorridorer og reducere spredningsbarrierer så det bliver nemmere for dyr, fugle og insekter at bevæge sig mellem byens grønne områder.

København rummer en række forskellige naturtyper som udgør rygraden i byens naturgrundlag. Eksempelvis findes der områder med strandenge, mosearealer, åer, rørskov, engarealer, vådenge og skov. I flere af byens kirkegårde og parker findes der desuden natur med en lang kontinuitet som skaber særlige værdifulde yngle- og levesteder. I flere af byens grønne områder lever der beskyttede eller truede arter, herunder arter, der er beskyttet af Habitatdirektivets bilag IV (fx flagermus, og udvalgte padder) og rødlistede arter (dyre- og plantearter med risiko for at uddø).

Det er Københavns Kommunes målsætning, at byens naturområder udvikles og plejes med særlig fokus på at styrke biodiversiteten og borgernes oplevelse af naturen. Naturkvaliteten i byens naturområder skal øges gennem naturpleje, naturgenopretning, bekæmpelse af invasive arter og ved at beskytte eksisterende levesteder for dyr og insekter.

Det er en generel ambition, at naturkvaliteten i byens skal øges fx ved at etablere nye levesteder, skabe strukturel variation, nye spredningskorridorer og ved at etablere områder med uforstyrret beplantning når byen udvikles og omdannes.

#### *Anbefalinger*

- At byens naturbeskyttelsesinteresser bevares og styrkes når byens udvikles og omdannes.
- At eksisterende spredningskorridorer styrkes, at der etableres nye spredningskorridorer og at spredningsbarriererne reduceres.
- At naturkvaliteten i de eksisterende naturområder øges gennem naturpleje, naturgenopretning, bekæmpelse af invasive arter og beskyttelse af levesteder for dyr, fugle og insekter.
- At naturkvaliteten øges når byen udvikles og omdannes fx ved at etablere nye levesteder, skabe strukturel variation, nye spredningskorridorer og områder med uforstyrret beplantning.

## **6. Øvrige potentialer for udvikling af Københavns grønne struktur**

Udviklingen af Københavns grønne struktur skal ikke kun ske ved etablering af nye store og mellemstore grønne områder. I en tæt by som København kan det være svært at finde plads til nye store og mellemstore grønne områder. Det er derfor vigtigt at Københavns Kommune også ser på potentialerne for at udvikle den grønne struktur i sin helhed. Det omfatter bl.a. etablering af små grønne områder, grønne forbindelser, og grønne gårdhaver mv. Dette afsnit indeholder en generel kortlægning af potentialerne for at udvikle Københavns grønne struktur.

### **Eksisterende grønne områder**

For at kunne skabe en sammenhængende grøn og blå struktur er det først og fremmest vigtigt at byens eksisterende grønne områder bevares og forbedres. Det sikre vi ved, planmæssigt, at fastlægge de grønne områder som friarealer eller ved at fredede de grønne områder. Største delen af byens grønne områder er i dag fredet gennem Naturbeskyttelsesloven og fredningen stiller ofte krav til at der udarbejdes udviklingsplaner for de fredede områder. I takt med at vi bliver flere københavnere handler det ikke bare om at etablere nye grønne områder, men også om at tilføje, dem der er mere kvalitet. Udviklingen af den grønne og blå struktur skal derfor ske ved løbende at renovere de eksisterende grønne områder så de bliver mere attraktive og kan modstå den øgede brugerintensitet. Desuden skal der gøres en særlig indsats for at øge brugerintensiteten i de grønne områder, der ikke er så besøgte, som eksempelvis Amager Fælled, Kalvebod Fælled, byens kirkegårde og Utterslev Mose. Her skal der gøres en særlig indsats for at øge tilgængeligheden og gøre områderne mere attraktive – dog med respekt for de eksisterende naturkvaliteter og kulturhistoriske værdier.

#### *Anbefaling:*

- *At kvaliteten af de eksisterende grønne områder øges så de grønne områder bliver mere attraktive og imødekommer byen og borgernes behov.*

### **Mindre grønne områder**

Særligt i de tæt bebyggede brokvarterer og Indre By, hvor der ikke er mulighed for at etablere grønne områder over 2 ha er de mindre grønne områder som lommeparker, grønne skolegårde mv. vigtige. De små grønne områder kan fungere som lokale mødesteder og være med til at sikre, alle københavnere – i alle bydel – har adgang til grønne områder.

I budget 2019 er der bevilliget midler til at udarbejde en langsigtet arealplan for grønne områder i København, herunder også mindre grønne områder. Arealplanen har sigte til 2050, men skal også fremlægge eksekveringsparate forslag til hvor, der kan anlægges nye grønne byrum frem mod 2025. I den forbindelse vil der blive gennemført en screening af eksisterende mindre grønne områder og potentialer for etablering af mindre grønne byrum.

#### *Anbefaling*

- *At der etableres flere mindre grønne områder - særligt i byens tætteste bydele, hvor det ikke er muligt at etablere store og mellemstore grønne områder.*

### **Grønne forbindelser**





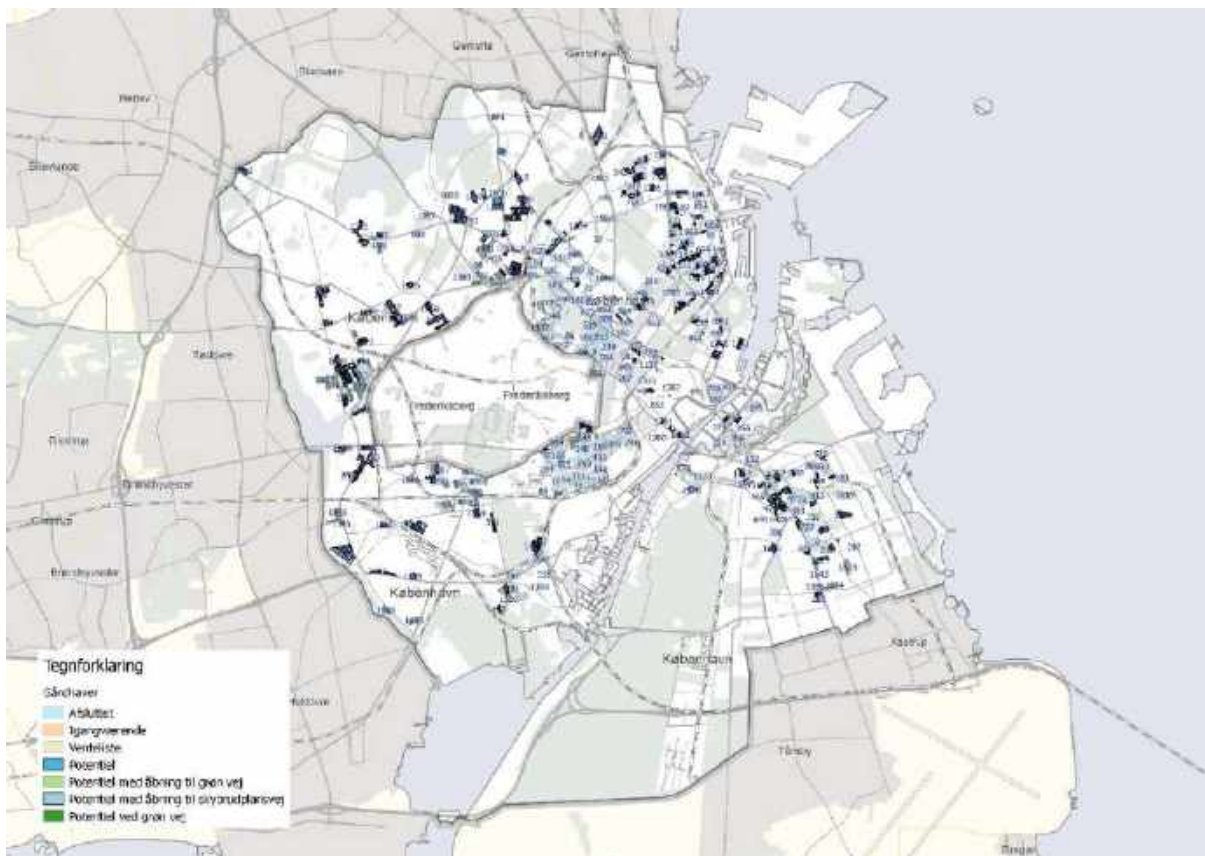
Figur 35: Forslag til grønne forbindelser der skal sammenbinde og forbedre adgangen til byens grønne og blå områder

Københavns Kommune har et mål om, at 75 % af alle ture i København foregår i gang, på cykel eller med kollektiv trafik. Frem mod kommuneplan 2019 vil der blive vedtaget et nyt mål for gang. Af Københavns Kommunes bylivsregnskab fra 2017 fremgår det, at det der kan få københavnere til at gå mere er flere grønne ruter og stier og grønne omgivelser. De grønne forbindelser spiller derfor en vigtig rolle i arbejdet med at få københavnere til at gå mere, herunder også at gøre det mere attraktivt at gå længere for at besøge byens grønne områder. Ovenstående kort viser forslag til grønne forbindelser, der skal sammenbinde og forbedre adgangen til og mellem byens grønne og blå områder. Fælles for de grønne forbindelser er, at de gør det muligt for københavnere at færdes gennem byen i attraktive og grønne omgivelser. De grønne forbindelser omfatter primært de grønne cykelruter, havneringen og de regionale rekreative stier. De grønne forbindelser kan både være en eksisterende vej med gadebepantning med plads til fodgængere og cyklister, en sti langs et gamle banearreal eller en sti gennem et eksisterende grønt område.

#### Anbefaling

- *At der skabes et sammenhængende netværk af grønne forbindelser som sammenbinder byens grønne og blå områder og som gør det muligt for københavnere at færdes gennem byen i attraktive og grønne omgivelser*

#### Grønne gårdhaver



Figur 36: Oversigt over afsluttede, igangværende og potentielle gårdhaver

De grønne gårdhaver udgør en vigtig del af byens grønne struktur. Særligt i de tætbebyggede bydele som Vesterbro, Nørrebro, Østerbro og Amagerbro er de med til at sikre, at københavnernes har adgang til grønne områder tæt på deres bolig. Københavns kommune har allerede etableret 500 gårdhaver og mere end 300 gårde er udpeget som potentielle gårdhaver. Københavns Kommune etablerer ca. 10 gårdhaver om året. Københavns Kommune og Staten finansierer omlægningen af gården fra idé til det færdige projekt.

De københavnske gårdhaver er med til at gøre København grønnere samtidig med at de også bidrager til at tilpasse byen til fremtidens klima. Gårdhaverne er desuden vigtige mødesteder i byen, hvor københavnernes mødes med deres naboer på af alder og kultur.

#### Anbefaling

- *At indsatsen med at etablere grønne gårdhaver fortsættes, både i den eksisterende by og de nye byudviklingsområder.*

#### Grønne tage

I en tæt by som København udgør de grønne tage et stort potentiale i forhold til at udvikle den grønne struktur. De grønne tage kan, ligesom de grønne gårdhaver, være med til at sikre, at københavnernes har adgang til grønne områder tæt på deres bolig. De grønne tage kan fungere som mødested for en ejendom eller en bydel og kan desuden absorbere regnvand, bruges til at reducere temperaturen og fungere som levested for dyr og planter.

Grønne tage kan generelt etableres på tagflader med en taghældning på 30 grader eller derunder og benyttes fortrinsvis på nybyggeri men også i forbindelse med renovering af bygninger. Etablering af grønne tage skal

afstemmes med bevaringshensyn og den lokale egenart – i særdeleshed i Indre by og Christianshavn og i brokvarterene. Hvis de grønne tage skal bidrage til at klimatilpasse byen skal tagene kunne absorbere 50 - 80 % af den nedbør, der falder på tagarealet, ligesom de skal have en vis kvalitet, hvis skal bibringe en afkølede og isolerende effekt på bygningen og mindske refleksionen fra solen så de kan modvirke øget temperaturstigning i byen. Grønne tage skal ligeledes bidrage med visuel og arkitektoniske værdi og tagenes levetid skal understøtte en robust og bæredygtige by.

### Anbefaling

- *At indsatsen med at etablere grønne tage øges i forbindelse med nybyggeri og ved renoveringer af eksisterende bygninger, særligt i områder, hvor de kan benyttes som en del af en klimatilpasningsløsning.*

### Træer



Figur 37: Kort over gader, hvor det er vigtigt, at opretholde og styrke gadetræsbeplantningen

Byens træer udgør en vigtig del af byens grønne struktur. De er med til at skabe smukke gadeforløb og give bydele, parker, pladser og gader identitet. En træplantning kan være med til samle et langt gadeforløb til en helhed og et enkeltstående træ kan give et byrum en hel særlig rummelig værdi og betydning for en bydel eller byen som helhed. Træerne er også med til at rense luften, skabe skygge og opretholde den økologiske balance i byen.

På ovenstående kort ses en udpegning af gader, hvor det er særligt vigtigt at opretholde og styrke gadetræsbeplantningen.

Københavns Kommune Træpolitik indeholder principper om at eksisterende træer som hovedregel bevares, af fældede træer som hovedregel skal erstattes, at der skal plantes flere træer, at der skal sikres gode vækstvilkår for både eksisterende og nye træer samt at der skal sikres variation i artsvalget. Københavns

Kommune har desuden en målsætning om, at der plantes 100.000 nye træer frem mod 2025. De 100.000 træer skal bidrage til at øge trækronedækket i København.

#### *Anbefalinger*

- At eksisterende træer i København som hovedregel bevares
- At sunde træer, der fældes, som hovedregel erstattes.
- At der plantes flere træer i København, herunder i byens grønne områder, i byudviklingsområderne, på gader og pladser, i skoler og institutioner, i grønne gårde og på private arealer.
- At der sikres gode vækstvilkår for både nye og eksisterende træer i København
- At der sikres et varieret træartsvalg i København.

#### **Grønne partnerskaber**

Udvikling af byens grønne og blå struktur skal ikke kun gennemføres af Københavns Kommune. Det skal løftes gennem lokal forankring og i samskabelse med københavnernes, herunder private grundejere, erhvervslivet, kolonihaveforeninger, de almene boligorganisationer, idrætsforeninger og mange flere. Det er Københavns Kommunes intention, at skabe de bedste rammer for københavnernes, så de får lyst og mulighed for at engagere sig i arbejdet med at gøre København grønnere. Københavns Kommune vil derfor støtte op om initiativer og fællesskaber, der ønsker at bidrage til at gøre byen grønnere, herunder alt fra frivillig naturpleje til græsningslaug og lokale byhaver. Københavnerne er allerede godt i gang, men der er potentiale for at igangsætte flere grønne initiativer i byen.

#### *Anbefalinger*

- *At Københavns Kommune støtter op om lokale grønne initiativer og motivere og inspirere københavnernes til at engagere sig i arbejdet med at gøre København til en grønnere by.*

## **7. Input til Kommuneplan 2019**

Teknik- og Miljøforvaltningen arbejder på at få nedenstående indarbejdet i KP19's hovedstruktur, retningslinjer og rammer:

#### *Hovedstruktur*

##### 1) Vision

- Der udarbejdes et kort, der illustrerer en vision for en sammenhængende grøn og blå struktur i København. Kortet indeholder kortlægning af eksisterende grønne områder, væsentlige landskabstræk, naturbeskyttelsesområder, grønne forbindelser, grønne gader, spredningskorridorer mm. Kortet skal desuden indeholde udpegning af potentialer for placering af nye store og mellemstore områder.
- Beskrivelse af byens grønne og blå struktur, herunder, at byens grønne og blå struktur både skal bidrage til at skabe en robust og klimatilpasset by, fremme et sundt og aktivt og styrke biodiversiteten.
- Anbefalinger til indsatser i den kommende kommuneplanperiode fx mindre grønne områder, gårdhaver, grønne tage, grønne forbindelser mv. Indsatserne vil bl.a. blive konkretiseret i en kommende grøn arealplan, jf. bevilling i budget 2019.

## 2) Målsætninger

Målsætning for adgang til attraktive grønne områder.

***På baggrund af ovenstående er Teknik- og Miljøforvaltningens faglige anbefaling, at der fastsættes et mere ambitiøst servicemål end det nuværende serviceniveau på 1000 m. Hvis der fastsættes et servicemål på 800 m eller derover er det Teknik- og Miljøforvaltningens faglige vurdering, at servicemålet bør suppleres med et servicemål for adgang mindre grønne områder fx lommeparker, haveanlæg, gårdhaver, grønne forbindelser mv. for at sikre, at alle københavnere i alle bydele har adgang til grønt tæt på deres bolig.***

### *Retningslinjer*

#### 1) Naturbeskyttelse og Grønt Danmarkskort)

- Retningslinjer for varetagelse af naturbeskyttelsesinteresser, herunder overordnet beskrivelse af områderne, en begrundelse for, hvorfor områderne er udpeget, og hvordan kommunerne i sin planlægning og administration af lovgivning skal vægte hensynet til disse områder.
- Retningslinjerne skal endvidere indeholde en prioritering af kommunalbestyrelsens naturindsats inden for Grønt Danmarkskort.

#### 2) Byens landskab (Københavns Hovedtræk)

Der udarbejdes retningslinjer for:

- Bevaring og udvikling af Københavns hovedtræk, herunder at styrke sammenhængen i de grønne bueslag.
- Indfaldsvejene, herunder at understrege indfaldsvejene med gadebeplantning.
- Grønne forbindelser. De grønne forbindelser skal sammenbinde byens grønne områder og tilbyde fredelige og rekreative gang og cykelruter gennem byen.
- Havnen, herunder beskyttelse af de landskabelige værdier, naturkvaliteter og de rekreative interesser, der knytter sig til havnen.
- Kysten, herunder beskyttelse af de landskabelige værdier, naturkvaliteter og de rekreative interesser, der knytter sig til kysten.
- Banerne, herunder beskyttelse og udvikling af de naturkvaliteter, der er knyttet til banearalerne.

#### 3) Bynatur/begrønning

Der udarbejdes retningslinjer for:

- Retningslinjer for hvordan målsætningerne udmøntes i lokalplanlægningen og kommunale bygge og anlægsprojekter. Herunder retningslinjer for anvendelse af Københavns Kommunes begrønningsværktøj.
- Træer, herunder retningslinjer for bevaring af eksisterende træer, retningslinjer for erstatning af træer, retningslinjer for plantning af nye træer, retningslinjer for vækstvilkår og retningslinjer for beplantningsvalg jf. Københavns Kommunes Træpolitik.

