



Bosætning i København

En analyse af bosætningsmønstre
og boligpræferencer



KØBENHAVNS KOMMUNE

Redaktion: Center for Byudvikling, Økonomiforvaltningen

Foto: Nicolai Perjesi, Ty Stange, Peter Sørensen, Adrian Lazar; Connie Maria Westergaard, Wonderful Copenhagen, By & Havn

Layout: KKdesign (design@okf.kk.dk)

Udgivelse: Marts 2014

www.kk.dk

Indhold

5 Forord

6 Indledning og metode

8 1. Sammenfatning

9 Bosætning i København

12 2. Byudvikling og befolkningsvækst

13 Københavns transformation
22 Københavns boligmarked under forandring
26 Københavnerne bor tættere
29 Fortsat byudvikling og befolkningsvækst

30 3. København - en ung by

31 140.000 unge i København
32 Sådan bor de unge
36 Storbylivet tiltrækker de unge
37 Gode vilkår for de unge

38 4. København - en storby for børnefamilier

39 100.000 børn i København
41 Sådan bor børnefamilierne
44 Børnefamilierne ønsker tryghed, byliv og grønne omgivelser
45 Gode vilkår for børnefamilierne

46 5. Voksne uden børn i København

47 Voksne uden børn vælger også København
52 Gode vilkår for de voksne uden børn

53 6. København for alle

54 Den sammenhængende by
59 Planlægning for den sammenhængende by



Forord

København er en af verdens bedste byer at bo i. Vi har gode boliger, hyggelige gårdmiljøer, grønne områder og en levende havn. Vi har gode servicefaciliteter, et varieret og inspirerende by- og kulturliv, grønne oaser og parker og byen er et trygt sted for både børn og voksne.

Vores arbejdsmarked tilbyder attraktive jobs, og en veludviklet kollektiv infrastruktur samt cykelstier gør byen tilgængelig og skaber grobund for en bæredygtig udvikling.

København er også i rivende udvikling. Befolkningen vokser, nye boligområder udvikles og siden år 2000 er der kommet 23.000 nye boliger i byen. Vi er i dag 570.000 københavnere, og i 2025 vil vi være 100.000 flere.

I København byder vi befolkningsvæksten velkommen, og det glæder os, at så mange gerne vil bo i byen. København skal også i fremtiden være en attraktiv by at bo i, og byen skal danne rammerne om en hverdag med en høj livskvalitet for alle samfundsgrupper. Det

er vigtigt at sikre byens sammenhængskraft, og det er derfor afgørende, at byen har et varieret boligudbud, med en blanding af små og store boliger i alle bydele. Der skal både være boliger for enlige og familier med almindelige indkomster, og der skal være boliger med alle ejerformer.

For at sikre, at vi i den fremtidige planlægning, tager hensyn til befolkningsudviklingen og ændringerne i de københavnske bosætningsmønstre, har Økonomiforvaltningen udarbejdet denne bosætningsanalyse. Analysen giver overblik over udviklingen på boligmarkedet og beskriver københavnernes bosætning og boligpræferencer. Der sættes fokus på to grupper, der i særlig grad præger befolkningsvæksten, nemlig de unge og børnefamilierne. Analysens resultater skal bl.a. anvendes i kommende Kommuneplan 2015.

Med analysen ønsker vi at dele vores viden om bosætningen i Københavns Kommune med de mange aktører, der beskæftiger sig med byudvikling og boligudbygning.



Frank Jensen
Overborgmester



Indledning og metode

Den københavnske befolkning vokser og har gjort det støt siden 90'erne. I den samme periode har byens demografiske sammensætning ændret sig, og særligt det stigende antal unge og børnefamilierne har præget udviklingen. Denne analyse beskriver befolkningsudviklingen og bosætningen siden 1995 og samler aktuel viden om københavnernes boligpræferencer. Der sættes særlig fokus på, hvordan befolkningsgrupperne ”de unge” og ”børnefamilierne” bor, og hvilke faktorer der ligger til grund for deres valg af bolig.

Analysen er udarbejdet som grundlag for den kommende kommuneplanrevision, hvor det bl.a. skal vurderes, om der er behov for at udlægge nye arealer til boligformål. Analysen vil danne baggrund for en senere analyse af det fremtidige boligbehov, og vil ligeledes blive suppleret med en boligøkonomisk redegørelse.

Analysen er inddelt i 6 hovedafsnit:

- ▶ *Afsnit 1* indeholder en sammenfatning af rapporten.
- ▶ *Afsnit 2* beskriver i korte træk byens udvikling og sætter fokus på befolkningsvæksten i sammenhæng med boligudbygningen. Det belyses, hvordan byens demografiske sammensætning har ændret sig, og hvordan det særligt er de unge og børnefamilierne, har indflydelse på den københavnske befolkningsvækst. På baggrund heraf beskrives udviklingen i boligforbruget og ændringerne i de københavnske husstandssammensætninger.
- ▶ *Afsnit 3 og 4* fokuserer på boligforbruget og bosætningspræferencerne hos henholdsvis de unge og børnefamilierne. Det belyses, hvordan de to grupper bor, og hvad de særligt prioriterer, når de vælger bolig.
- ▶ *Afsnit 5* beskriver bosætningspræferencerne hos de voksne uden børn, herunder de 50-64 årige, der er tilflyttet fra andre kommuner. Desuden beskrives behovet for boliger til ældre.
- ▶ *Afsnit 6* perspektiverer befolkningsvæksten i relation til København som en sammenhængende by. Udvalgte problemstillinger, som ikke er belyst i den øvrige analyse, ridses op. Det gælder bl.a. de socioøkonomiske forskelle internt i byen, sammenhænge mellem de udsatte byområder og den eksisterende by og behovet for billige boliger til lav- og mellemindkomstgrupperne. Der perspektiveres desuden til den kommende kommuneplanrevision.

Datagrundlag

Analysen bygger på:

- ▶ *Kvantitative data fra Danmarks Statistik og Københavns Kommune.*
Det statistiske materiale beskriver som udgangspunkt udviklingen i perioden 1995-2013. I enkelte tilfælde har data ikke været tilgængelig for hele perioden, og årstal kan derfor variere.
- ▶ *Spørgeskemaundersøgelse blandt tilflyttere til Københavns Kommune.*
I 2012 var mere end 63.000 husstande i København berørt af en flytning. For at få indblik i de forhold, der havde betydning for den enkelte husstands flytning, gennemførte Københavns Kommune i samarbejde med Epinion en spørgeskemaundersøgelse blandt 1.331 husstande, der enten flyttede til København Kommune eller flyttede internt i kommunen i 2012. Undersøgelsen omfattede bl.a. spørgsmål vedrørende årsager til flytning, foretrukne boligforhold og faktorer med betydning for valget af bolig og byområde.

Undersøgelsen tog udgangspunkt i præferencerne hos 5 grupper:

- ▶ De unge (18-29 årige) uden børn.
- ▶ Børnefamilier i gamle boliger (opført før år 2000).
- ▶ Børnefamilier i nye boliger (opført år 2000 og derefter).
- ▶ Voksne (30-64 årige) uden børn, eksklusiv 50-64 årige tilflyttet fra andre kommuner.
- ▶ Voksne (50-64 år) uden børn, tilflyttet fra andre kommuner.

Det skal bemærkes, at undersøgelsen udelukkende beskæftiger sig med præferencerne hos de københavnere, der aktivt har valgt en bolig i Københavns Kommune i 2012, og dermed ikke omfatter de mange borgere, der har boet i den samme bolig i en længere periode, eller er fraflyttet kommunen. Undersøgelsen peger derfor på tendenser blandt de fem grupper, men giver ikke et fyldestgørende billede af præferencerne hos københavnere som helhed.

Analysen findes i sin helhed i den vedlagte bilagsrapport.



Sammenfatning

Bosætning i København

Befolkningsvækst og byudvikling i tæt sammenspil.

Gennem de sidste 20 år har København gennemgået en markant udvikling. Byen er transformeret fra en udfordret storby til en attraktiv hovedstad med flere store boliger, velholdte byrum, grønne nærmiljøer og rekreative områder ved vandet. Byen har fået en veludbygget kollektiv infrastruktur, et mangfoldigt by- og kulturliv og mange videnstunge arbejdspladser. Udviklingen er bl.a. sket på baggrund af en målrettet boligpolitik kombineret med en strategisk indsats for forbedring af den eksisterende boligmasse, nyudlæg til boligformål og massive offentlige investeringer i metro, bymiljø og kultur- og fritidsfaciliteter.

I samspil med byens fysiske forbedringer er befolkningen vokset og befolkningssammensætningen har ændret sig i både alderssammensætning og socioøkonomisk fordeling. I disse år vokser København med ca. 10.000 nye borgere om året, og ifølge prognoserne vil der i 2025 være næsten 670.000 indbyggere i København, svarende til en vækst på 33 pct. over en 20-årig periode fra 2005-2025.

Analysen viser, at befolkningsvæksten primært skyldes to faktorer. Først og fremmest har der siden 1990'erne været et stigende fødselsoverskud i København pga. en ændret aldersstruktur i befolkningen. Det vil sige, at der gennem tiden er kommet relativt flere unge, der bliver boende i byen, når de får børn, og relativt færre ældre. Det betyder også, at der er blevet flere fødsler end dødsfald. De sidste fem år har fødselsoverskuddet skabt omkring 45 pct. af den samlede befolkningsvækst.

Den anden årsag til befolkningsvæksten er flytteoverskuddet, der har varieret i perioden efter 1995. Siden 2007 har der været flere tilflytninger end fraflytninger, og væksten ses særligt blandt de 20-24-årige, der i stigende omfang flytter til byen, bl.a. for at studere. En del af de tilkomne unge flytter naturligt nok fra byen igen, men samlet skaber tilflytningen blandt de unge en stor del af væksten, idet mange bliver boende når de får børn, og dermed også bidrager til fødselsoverskuddet. De seneste fem år har flytteoverskuddet resulteret i omkring 55 pct. af befolkningsvæksten.

For børnefamilierne gælder derimod, at der altid har været flere fraflyttende familier end familier, der flyttede til byen. Antallet af børnefamilier er dog steget markant pga. de mange unge, der bliver boende i byen og får børn. At København i dag formår at fastholde mange unge familier skyldes bl.a. transformationen til en attraktiv boligby, hvor der samtidig er gode karrieremuligheder.

Det skal i relation til flyttebalancen bemærkes, at flytteoverskuddet i stigende grad skyldes indvandring, primært fra de øvrige EU-lande, men også fra Asien og Nordamerika. De seneste fem år har indvandringen resulteret i over halvdelen af flytteoverskuddet, på trods af, at der årligt er langt flere flytninger til og fra landets øvrige kommuner. Udviklingen skyldes bl.a. internationaliseringen på arbejdsmarkedet og uddannelsesinstitutionerne samt arbejdskraftens frie bevægelighed i EU.

Analysen konkluderer, at København også fremadrettet vil have en ung befolkning, og at befolkningsvæksten de kommende år vil være præget af de mange unge, der flytter til byen, samt børnefamilierne, der vælger at blive boende. Fremadrettet vil det stigende fødselsoverskud sikre befolkningsvæksten, hvori- mod flytteoverskuddet vil blive mindre. Stigningen i fødselsoverskuddet forventes dog at blive mindre end faldet i flytteoverskuddet, og samlet vil det betyde, at den største befolkningsvækst sker de førstkomende år, hvorefter den vil være aftagende. Frem mod 2025 vil København være den by i landet, der vokser mest. København vil også have en langt større andel unge og en mindre andel ældre end landet som helhed.

Hvor den københavnske befolkning i midten af 1990'erne var præget af mange arbejdere i fremstillingssektoren og en stor andel socialt udsatte og arbejdsløse, har den generelle samfundsudvikling betydet, at der i dag er langt flere københavnere med en videregående uddannelse. Der tegner sig samtidig et billede af, at københavnere bliver mere velhavende, selvom at 24 pct. af den voksne befolkning mellem 20 og 64 år stadig kun har gennemført en grundskoleuddannelse, og at der fortsat er mange borgere med lave indkomster.

Københavnerne bor tættere

Det københavnske boligmarked har udviklet sig markant, og alene i perioden efter år 2000 er der kommet mere end 23.000 nye boliger, primært som resultat af nybyggeri og omdannelse af tagarealer og erhvervslejemål. Der er samtidig kommet markant flere store boliger i den eksisterende boligmasse pga. lejligheds-sammenlægninger, hvilket dog har været med til at reducere antallet af mindre boliger. I dag er der ca. 300.000 boliger i København, og den gennemsnitlige boligstørrelse er steget med 5,4 m² fra 75,1 m² i 1995 til 80,5 m² i 2014.

Analysen viser imidlertid, at udviklingen i boligmassen ikke er fulgt med befolkningsudviklingen, hvilket har skabt et øget pres på byens boliger. Det betyder bl.a., at københavnere bor tættere nu, end de har gjort tidligere. Hvor det gennemsnitlige boligareal pr. bolig er vokset, er boligarealet pr. beboer faldet med 2,6 m² siden 1995. Københavnerne har nu i gennemsnit 40,7 m² pr. person. Udviklingen afspejler først og fremmest det stigende antal børnefamilier, der naturligt nok bor i større husstande, men peger også på en generel stigning i antallet af store husstande, herunder både husstande med to voksne og husstande med tre eller flere voksne. Udviklingen har resulteret i, at der er blevet relativt færre københavnere, der bor alene, men

det er dog fortsat næsten halvdelen af de københavnske boliger, der bebos af én person.

De unge flytter til København

I analysen fremgår det, at en af de befolkningsgrupper, der i særlig grad påvirker befolkningsvæksten, er de unge. København har i dag 148.000 unge mellem 18 og 29 år, svarende til 26 pct. af den samlede befolkning. Antallet af unge har været stærkt stigende, og de sidste 5 år er der kommet 20.000 flere til byen. Samlet er næsten 40 pct. af de 18-29-årige studerende.

De statistiske data og den gennemførte spørgeskemaundersøgelse blandt tilflyttere indikerer samlet, at København tiltrækker de unge pga. det store antal af studiepladser og uddannelsesmulighederne, det stærke studiemiljø og de efterfølgende karrieremuligheder. Dertil kommer også storbylivet og byens talrige muligheder for udfoldelse og selvrealisering. Bl.a. viser tallene, at 35 pct. af de studerende pendler ud af kommunen til trods for, at boligudgifterne ofte er lavere i omegnskommunerne og at udgifterne til transport kan være store på SU. Dette indikerer, at det for mange unge er et aktivt tilvalg at bo i København.

Af spørgeskemaundersøgelsen fremgår det, at de unge har et udpræget ønske om at bo centralt, helst i en lejlighed i brokvartererne, hvor der er byliv, caféer og nateliv. Det helt afgørende er imidlertid en bolig til den rigtige pris, og ønsker de unge den rigtige beliggenhed, kræver det ofte, at de bor flere sammen. Dette afspejles bl.a. i antallet af husstande med 3 eller flere beboere under 30 år, som er blevet fordoblet de sidste 5 år.

Analysen konkluderer,

- ▶ at skal der fremadrettet skabes gode vilkår for de unge på boligmarkedet er det vigtigt, at der fortsat bygges attraktive, billige boliger. De ændrede bosætningsmønstre peger også på et behov for delevnede boliger.

Flere børnefamilier

En anden befolkningsgruppe med indflydelse på den københavnske befolkningsvækst er børnefamilierne. I København bor der omkring 100.000 børn. Antallet af børn er steget markant siden 1995, hvilket primært skyldes, at de unge i stigende grad bliver boende i byen, når de stifter familie, og at der derfor fødes flere børn i byen.

Børnefamilierne bor først og fremmest i de store boliger og flytter oftest, fordi de ønsker mere plads. Analysen viser bl.a., at mange børnefamilier bor i de store

andelsboliger, der fremkom ved lejlighedssammenlægningerne i 00'erne. Boligerne er særligt attraktive, fordi der igennem byfornyelsen også er skabt trygge og børnevenlige nærmiljøer i tilknytning hertil, og fordi de som oftest er centralt beliggende i brokvartererne.

Ser man særligt på småbørnsfamilierne, vælger relativt mange at bosætte sig i byens nye boliger, dvs. boliger opført år 2000 og frem til i dag. Hele 12 pct. af de 0-5-årige bor i nye boliger, mens det kun er 5 pct. af de ældre børn. Til sammenligning udgør de nye boliger 6 pct. af den samlede boligmasse. Størstedelen af de nye boliger ligger i byens nye boligområder, heriblandt Ørestad, Sluseholmen og den sydlige del af Islands Brygge. De nye byområder tilbyder store, moderne boliger med altaner, trygge nærmiljøer, og nærhed til rekreative områder. Med det stigende pres på den eksisterende boligmasse tilbyder de nye byområder også en tilgængelighed til store boliger, som ikke i samme omfang ses på det øvrige københavnske boligmarked.

Udover store boliger efterspørger børnefamilierne grønne nærmiljøer, trygge rammer og gode kommunale servicetilbud kombineret med et pulserende og mangfoldigt byliv, korte pendlingsafstande og karrieremuligheder. For børnefamilierne er det også vigtigt at kunne cykle og tage tog eller metro.

Analysen konkluderer,

- at skal der fremadrettet skabes gode vilkår for børnefamilierne er det vigtigt, at der fortsat bygges nye, store boliger med gode nærrekreative faciliteter, men også, at de fysiske rammer og kommunale tilbud i øvrigt har en høj standard.

Voksne uden børn

De voksne uden børn er en mangfoldig gruppe, der repræsenterer mange forskellige livssituationer. Fælles for gruppen er bl.a., at de tiltrækkes af det københavnske by- og kulturliv. Mange, særligt i den yngre del af gruppen, mener også, at det er vigtigt at bo i en by, hvor der er karrieremuligheder. De voksne uden børn foretrækker mellemstore lejligheder tæt på gårdmiljøer eller grønne områder, og gerne med altaner. Blandt de ældre borgere over 65 år er det bl.a. tilknytningen til nærområdet, der har stor betydning.

Analysen konkluderer,

- at for at fastholde de voksne uden børn, er det vigtigt at København fortsat kan tilbyde et boligmarked med attraktive mellemstore og store boliger med altaner og grønne nærmiljøer. For at

imødekomme det stigende antal ældre er det også vigtigt med renovering og nybyggeri af ældreboliger.

En sammenhængende by

Til trods for de seneste års udvikling viser analysen, at der stadig er store socioøkonomiske og boligsociale skel i København. Uligheden mellem byens grupper øges, og særligt lav- og mellemindkomstgrupperne får sværere ved at komme ind på boligmarkedet. Forskellene mellem byens kvarterer bliver ligeledes større, både socialt og fysisk. Det gælder f.eks. andelen af personer uden uddannelse, andelen af personer uden for arbejdsmarkedet og sundhedstilstanden, men det gælder også andelen af almene boliger og andelen af små boliger. Særligt i byens udsatte byområder er der store udfordringer, og det truer byens sammenhængskraft.

Analysen konkluderer,

- at hvis der skal skabes bedre sammenhæng mellem de udsatte byområder og den resterende by, skal vækst og velstand ikke koncentrerer i bestemte dele af byen. I stedet skal udviklingen udnyttes strategisk, så forskellene mellem de udsatte byområder og den resterende by udlignes. Den sammenhængende by vil blive et centralt tema i Kommuneplan 2015.
- at en mere sammenhængende by forudsætter et varieret boligudbud, der kan følge med efterspørgslen hos alle befolknings- og indkomstgrupper. I Kommuneplan 2015 vil tre væsentlige emner med betydning for det fremtidige boligbyggeri blive vurderet. Det drejer sig om det fremtidige boligbehov, rækkefølgeplanen og en evaluering af bestemmelserne om boligstørrelser i nybyggeri.



2

Byudvikling og befolkningsvækst

Københavns transformation

Fra nedslidt storby til attraktiv hovedstad.

Store investeringer

Store investeringer i infrastruktur, bymiljø, og kulturfaciliteter; København 1995-2013

- ▶ Metro
- ▶ Cykelforbindelser
- ▶ Øresundsbro
- ▶ Opgradering af eksisterende byrum og parker
- ▶ Nye byrum
- ▶ Amager Strand-park
- ▶ Svanemølle-stranden
- ▶ 3 havnebade
- ▶ Operahus
- ▶ Skuespilhus
- ▶ Den sorte diamant – tilbygning til Det Kgl. Bibliotek
- ▶ Udvidelse af Statens Museum for Kunst

Gennem de sidste 20 år har København undergået store forandringer. Byen er udviklet fra udfordret hovedstad til en attraktiv storby med mange bykvaliteter. I samspil hermed er befolkningen vokset og befolkningssammensætningen har ændret sig, så der i dag er flere unge, flere børnefamilier og færre ældre end tidligere.

København startede helt tilbage i 1950'erne med sanering og senere byfornyelse af byens forsømte og udsatte områder, men trods denne indsats var København i starten af 1990'erne stadig en nedslidt storby med mange små, utidssvarende boliger. Byen appellerede ikke til de ressourcerstærke familier, der flyttede til forstæderne, så snart der blev råd. Fremstillingssektoren var samtidig under afvikling, og mange var blevet arbejdsløse. København havde derfor relativt mange lavt uddannede og personer på overførselsindkomster i forhold til resten af landet, og som følge heraf dårlig kommunal økonomi.

For at fastholde børnefamilierne og gøre op med den skæve befolkningssammensætning lancerede Københavns Kommune i 90'erne en målrettet boligpolitik, der satte fokus på behovet for nye store, familievenlige boliger og opgraderingen af den eksisterende by- og boligmasse. Der blev samtidig gennemført massive statslige- og kommunale investeringer i byen, der skulle tilføre nye kvaliteter ved at løfte bymiljøet, den kollektive infrastruktur og kultur- og fritidsfaciliteterne. De offentlige investeringer var desuden med til at øge opmærksomheden omkring København og gøre det mere attraktivt for private aktører at investere i byen.

I dag har private og almene investeringer i nybyggeri, omdannelse af erhvervsarealer til boligformål og lejlighedssammenlægninger

skabt et boligmarked med flere store, familievenlige boliger i København. Byfornyelse og områdeløft har forbedret utidssvarende boliger og transformeret mørke baggårde til grønne nærmiljøer. Nær nogle af kommunens største herlighedsværdier, havnefronten, Amager Fælled og Amager Strand, er nye by- og boligkvarterer skudt op, og byen har fået moderne alternativer til bylivet i de klassiske brokvarterer.

København er også blevet en stærk vidensby. Som følge af samfundsudviklingen har flere københavnere fået en ungdomsuddannelse, og det stigende antal studiepladser på de københavnske uddannelsesinstitutioner tiltrækker flere og flere unge. Samtidig har erhvervs-sammensætning ændret sig, og produktionsvirksomhederne er mange steder skiftet ud med vidensbaserede virksomheder og kreative erhverv. Idet mange virksomheder er afhængige af højtuddannet arbejdskraft lokaliserer de sig, hvor det er nemt at rekruttere, nemlig i de store byer. Der skabes derfor flere og flere jobs i byen, som appellerer til den stadigt mere veluddannede befolkning. Tilgængeligheden til arbejdspladser og uddannelse, kombineret med attraktive bymiljøer og gode boliger, skaber en urbaniseringstendens, som ikke blot ses i København, men også på landsplan – og i resten af verden.

Samlet har udviklingen resulteret i, at København er blevet et attraktivt alternativ til forstæderne blandt de mange, der ønsker gode boliger, grønne nærmiljøer, korte pendlingsafstande og trygge rammer kombineret med et pulserende og mangfoldigt byliv, selvrealisering og karrieremuligheder. København tiltrækker og fastholder i dag i højere grad de arbejdsdygtige og ressourcerstærke befolkningsgrupper, der tidligere flyttede ud af byen, og efterspørgslen efter en bolig er stigende

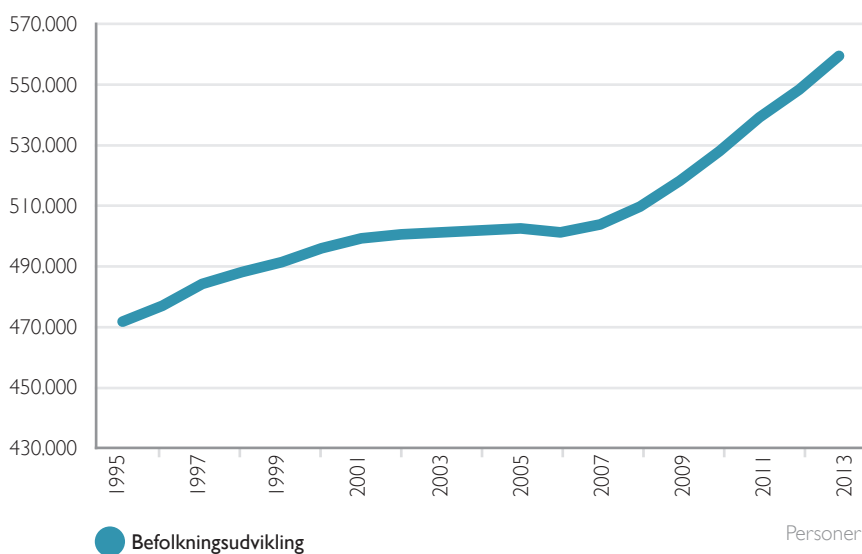
– både blandt københavnere, der ønsker at flytte internt i byen, og blandt tilflytterne.

På trods af den positive udvikling står København stadig overfor en række udfordringer. Uanset boligform er det blevet dyrere at bo i København, og der er kommet et stigende pres på byens billige boliger. Det resulterer bl.a. i, at lav- og mellemindkomstgrupperne har fået sværere ved at komme ind på boligmarkedet, og at det er blevet sværere at sikre boliger til byens udsatte borgere. København har også seks udsatte byområder, som er karakteriseret ved at have en række sociale og fysiske udfordringer, som er større end i resten af byen. Det skaber store og u hensigtsmæssige forskelle på tværs af byens geografi og påvirker sammenhængskraften negativt.

København vokser

I takt med byens omdannelse er befolkningen vokset støt, og der er i dag 570.000 indbyggere i København – næsten 100.000 flere end i 1995. Kun et enkelt år har København oplevet negativ befolkningsvækst, og særligt i perioden efter år 2007 er der kommet mange nye borgere (figur 1). På nuværende tidspunkt vokser befolkningen med ca. 10.000 personer om året.

Figur 1. Befolkningsudvikling
Københavns Kommune 1995-2013



Befolkningsvæksten i København afhænger af fødselsbalancen og flyttebalancen. Fødselsbalancen er balancen mellem antallet af fødsler og dødsfald, flyttebalancen er balancen mellem til- og fraflyttere. Flyttebalancen er dels afhængig af flytningerne til- og fra landets øvrige kommuner (kaldet mellemkommunale flytninger) og ind- og udvandringerne. I perioden 2008-2013 overskuddet på flyttebalancen i ca. 55 pct. af befolkningsvæksten, mens fødselsoverskuddet stod for ca. 45 pct. af befolkningsvæksten. Fødselsbalancen og den mellemkommunale flyttebalance fremgår af figur 2 og ind- og udvandringerne ses på figur 3.

Som det ses af figur 1, har der siden 1997 været stadigt flere fødsler end dødsfald i København og dermed et stabilt stigende fødselsoverskud. Det skyldes primært en ændret aldersstruktur i befolkningen, som dels har resulteret i relativt flere unge og voksne, der får børn, og relativt færre ældre. Som det ses af figur 4 (se side 16), er særligt andelen af børn under 14 år og voksne mellem 30 og 45 år steget siden 1995, svarende til den stigende andel børnefamilier i København. Andelen af ældre over 70 år er derimod faldet markant.

Hvor fødselsoverskuddet har været jævnt stigende de sidste mange år, har det mellemkommunale flytteoverskud varieret. Som det ses af figur 2, har der været et flytteoverskud i perioden 1995-2000, og omvendt et flytteunderskud fra 2001 til 2007. Siden 2007 har der været et langt større antal mellemkommunale tilflytninger end fraflytninger.

Balancen mellem indvandring og udvandring har også ændret sig over tid, men ikke i samme omfang som de mellemkommunale flytninger (figur 3). I samme periode som den mellemkommunale balance var negativ, dvs. i årene 2001-2007, var der stort set lige mange ind- og udvandring, i de øvrige perioder har der været flytteoverskud. Ind- og udvandringen har de seneste år fået større og større betydning for det samlede flytteoverskud, og i perioden 2008-2013 resulterede indvandringen i lidt over halvdelen af det samlede flytteoverskud. Det skyldes primært

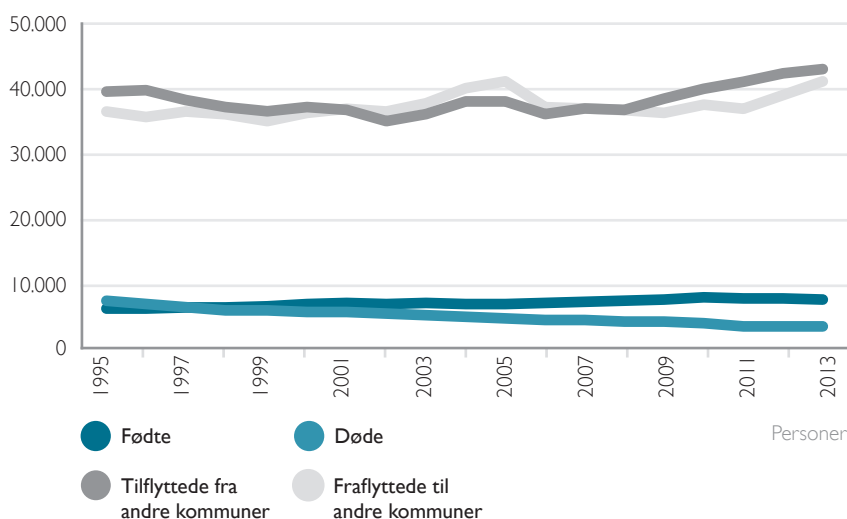
udlændinge, der kommer til Danmark, men også danskere der vender hjem efter udlandsophold. Blandt de udlændinge, der kommer til Danmark, er der en overvægt af borgere fra andre EU-lande, herunder Sverige og Tyskland, men der kommer også en del fra Asien og Nordamerika. Udviklingen skal bl.a. ses i lyset af den stigende internationalisering på uddannelsesinstitutionerne og arbejdsmarkedet, kombineret med arbejdskraftens frie bevægelighed i EU.

Betragtes flytningerne efter aldersgrupper, ses det, at flyttefrekvensen er størst hos de 20-24 årige, og at flytteoverskuddet primært skyldes

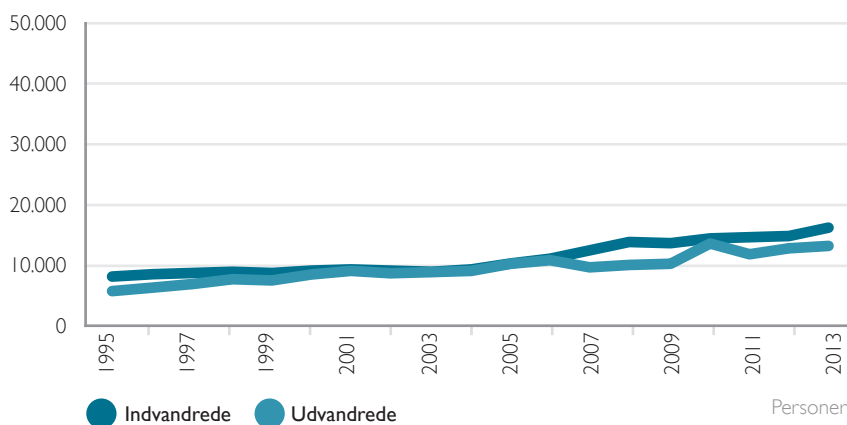
de mange unge, der flytter til byen (figur 5, se side 16). Flytteoverskuddet blandt de unge driver dermed en stor del af befolkningsvæksten, idet tendensen i dag er, at mange af de unge bliver boende i København når de får børn, og dermed også bidrager til fødselsoverskuddet.

Blandt børnefamilierne har der til gengæld været nettofraflytning de sidste mange år, og særligt familier med små børn vælger at flytte ud af kommunen. Dette ses bl.a. på figur 5, hvor der er nettofraflytning blandt de 0-9 årige og 30-44 årige. Andelen af fraflyttede børnefamilier har dog været relativt stabil.

**Figur 2. Fødselsbalance og mellemkommunal flyttebalance
Københavns Kommune 1995-2013**

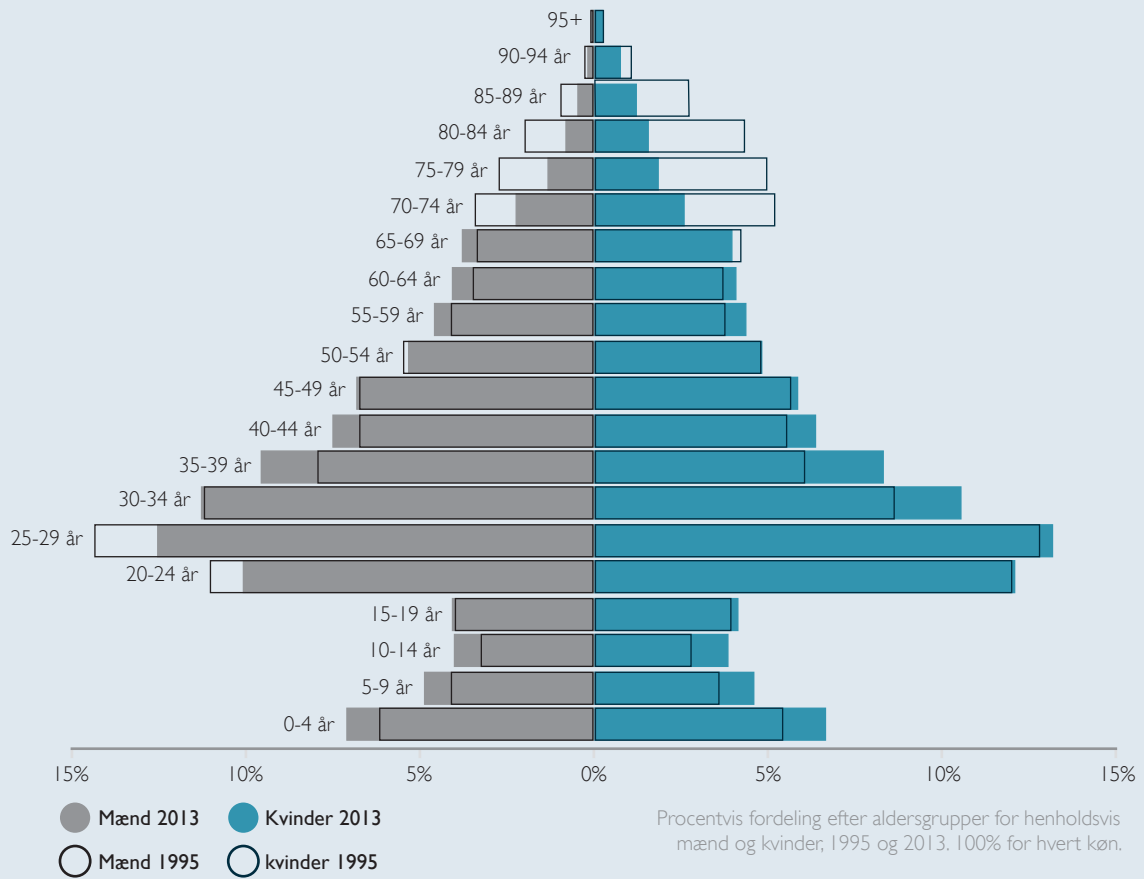


**Figur 3. Indvandring og udvandring
Københavns Kommune 1995-2013**

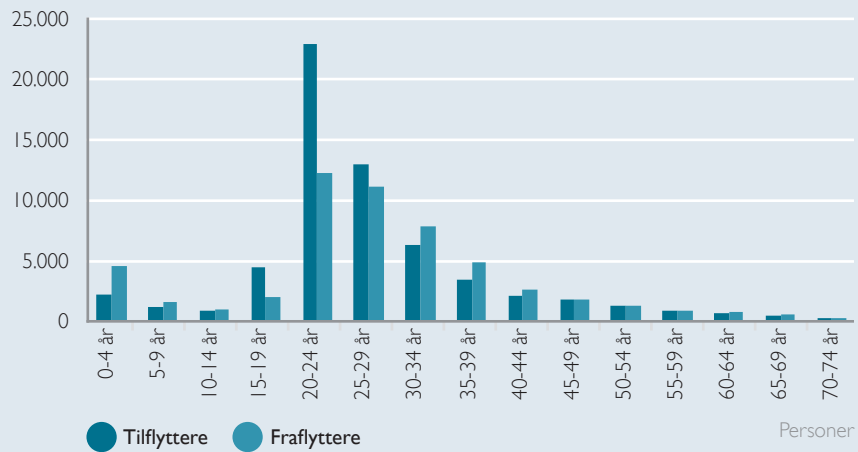


Note: Det skal bemærkes, at der i den angivne nettoindvandring fra år 2006 og frem er korrigeret for forsvindinger, som formentlig er udvandring, der aldrig registreres. Årsagen er, at der siden 2006 har været en diskrepans mellem summen af bevægelser over et år, og den reelle ændring i folketallet i løbet af året. (Ændringen i folketallet har været mindre end summen af bevægelser). Antallet af forsvindinger i år 2013 er endnu ikke kendt, og estimeres derfor som gennemsnittet af forsvindingerne de tre foregående år. Den ujævne kurve for udvandring fra år 2006 og frem kan bl.a. skyldes forsinkede indberetninger til CPR.

Figur 4. Befolknings sammensætning
 Københavns Kommune 1995 og 2013



Figur 5. Til- og fraflyttere fra ind- og udland efter alder
 Københavns Kommune 2013



Befolkningsudviklingen og finanskrisen

De seneste års konjunktursvingninger og stigende boligpriser har til en vis grad påvirket befolkningsudviklingen i København, men pga. det stabile fødselsoverskud har det kun resulteret i en mindre opbremsning i befolkningsvæksten.

I perioden 1995-2000 var der befolkningsvækst i København, primært pga. et stort flytteoverskud. Pga. det tidligere beskrevne

flytteunderskud i perioden 2001-2007 blev befolkningsvæksten imidlertid bremsset. Opbremsningen var, som det ses af figur 6, sammenfaldende med de store prisstigninger på boligmarkedet i årene op til finanskrisen, og kan bl.a. skyldes, at det blev langt sværere at komme ind på det københavnske boligmarked, samt at flere københavnere valgte at flytte ud af byen og derved opnå store gevinster ved boligsalg i København.

Under finanskrisen i årene 2007-2009 oplevedes et fald i antallet af fraflytninger, men en stigning i tilflytningen. Kombineret med det stadig stigende fødselsoverskud, har det betydet, at København fra år 2007 og frem har oplevet en markant befolkningsvækst.

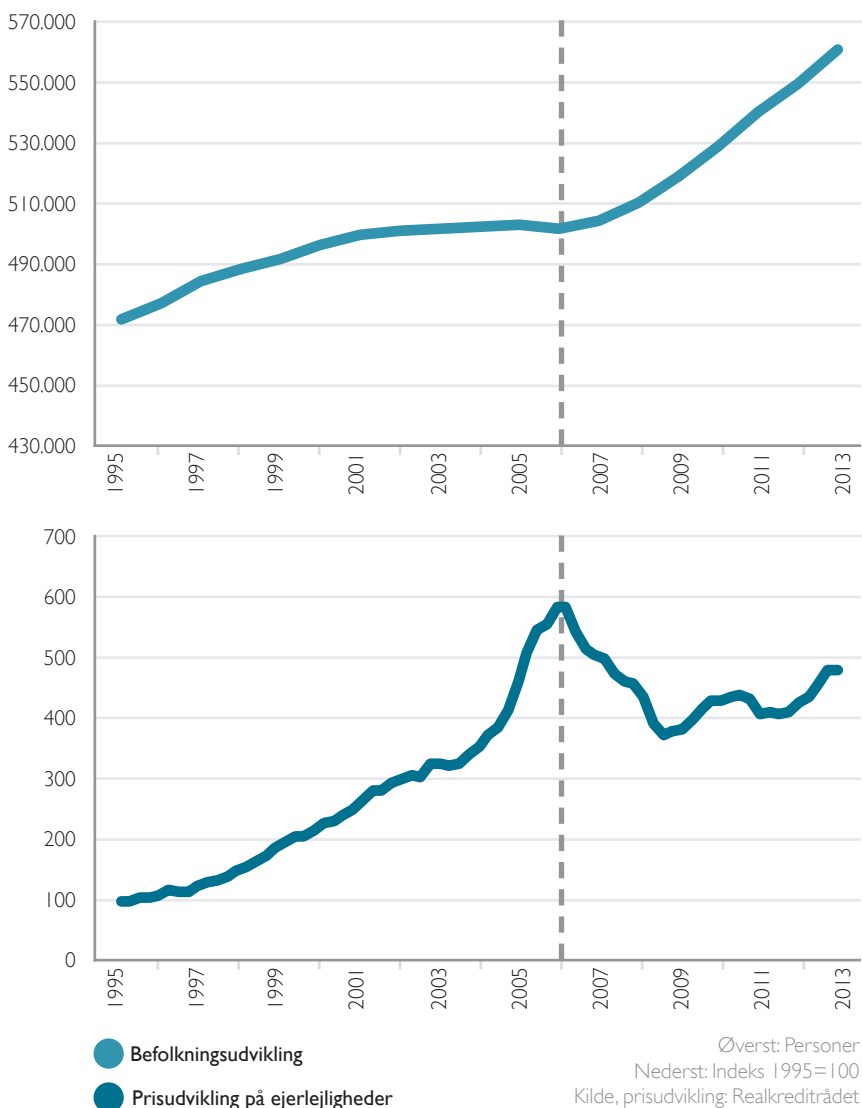
Fremadrettet vil det jævnt stigende fødselsoverskud sikre en fortsat befolkningsvækst, også selvom konjunktursvingninger kan påvirke balancen mellem til- og fraflyttere, som det skete før- og under finanskrisen. Samlet viser tallene, at højkonjunktoren før finanskrisen resulterede i et udsving i befolkningsvæksten pga. større fraflytning, men befolkningsvæksten er drevet af en strukturel urbaniseringstendens, som i sig selv er uafhængig af konjunkturudsving.

Den københavnske befolkningsvækst vil fortsætte

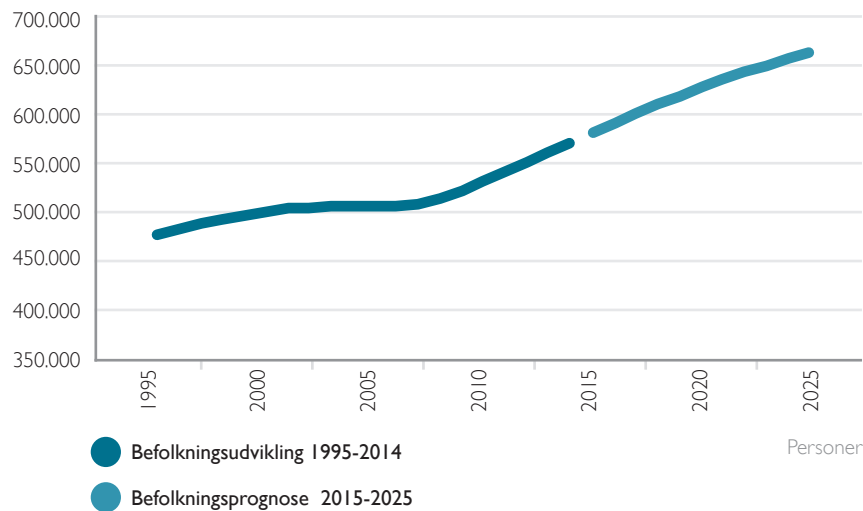
I disse år vokser befolkningen med ca. 10.000 personer om året, og i 2025 vil der ifølge prognoserne være 668.800 indbyggere i København (figur 8, se side 18), svarende til en vækst på 33 pct. over en 20-årig periode fra 2005-2025.

Ifølge Københavns Kommunes prognose for 2014 - 2025 vil den faldende dødelighed og et stigende antal fødsler, primært som følge af en stigning i antallet af kvinder i den fødedygtige alder, betyde, at fødselsoverskuddet vil være stigende i hele fremskrivningsperioden. Nettotilflytningen vil derimod være faldende. Da stigningen i fødselsoverskuddet vil være mindre end faldet i nettotilflytningen, vil det samlede resultat være en aftagende befolkningsvækst i slutningen af prognoseperioden. Hvor folketallet forventes at stige med ca. 10.500 personer i 2014, forventes det kun at stige med omkring 6.600 personer i 2024. Tilvæksten i de forskellige aldersgrupper i perioden 2014-2025 fremgår af figur 8.

Figur 6. Prisudvikling på ejerlejligheder (realiseret markedsværdi) sammenholdt med befolkningsudvikling, Københavns Kommune 1995-2013



Figur 7. Befolkningsudvikling og prognose, Københavns Kommune 1995-2025



København vokser mest

Ifølge Danmarks Statistiks befolkningsprognose vil København være den kommune i landet, der oplever den største befolkningsvækst de kommende år. Det forudses i prognosen, at befolkningsvæksten i Københavns Kommune vil svare til mere end halvdelen af den samlede vækst på landsplan.

Udviklingen på landsplan vil betyde en fortsat urbanisering og store forskelle på land- og byområder. Særligt København og hovedstads-

kommunerne samt landets øvrige større byer, hvor der er flest beskæftigelses- og uddannelsesmuligheder, vil opleve befolkningsvækst, hvorimod mange landkommuner vil opleve negativ befolkningsudvikling (figur 9).

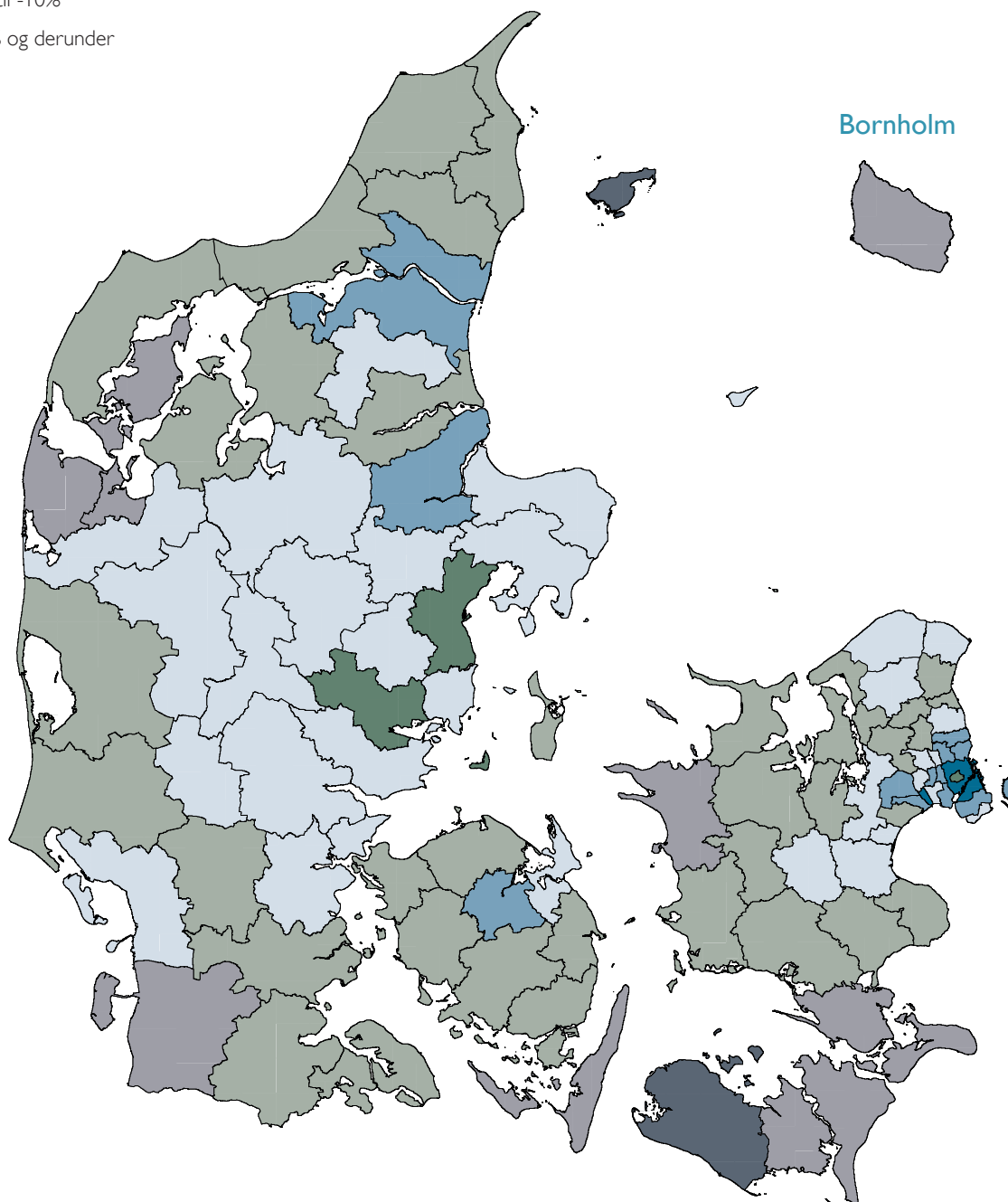
Sammenlignet med resten af landet forbliver København en ”ung” by med en relativt stor andel af 20-40 årige og en relativt lille andel af personer over 50 år. Dette skyldes primært de mange unge, der flytter til byen, og det stigende antal børnefamilier der bliver boende.

Figur 8. Befolkningsudvikling og prognose Københavns Kommune 1995-2025

Alder	Antal 2014	Antal 2025 (prognose)	Tilvækst 2025 (prognose)
0-17 år	100.500	119.600	19.100
18-24 år	73.500	80.300	6.800
25-29 år	74.900	96.500	21.600
30-49 år	185.500	209.900	24.400
50-64 år	76.800	93.600	16.800
65+ år	59.000	68.900	9.900
Total	570.200	668.800	98.600

Figur 9. Danmarks Statistiks prognose for kommunernes procentvise befolkningsvækst, 2013-2025.

- 16% og derover
- 11% til 15%
- 6% til 10%
- 0% til 5%
- 1% til -5%
- 6% til -10%
- 11% og derunder



Et yngre og mere veluddannet København

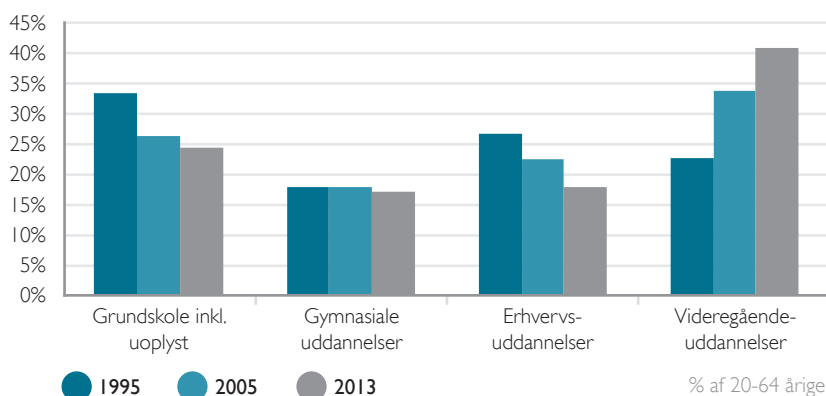
I takt med ændringerne i befolkningssammensætningen, som har resulteret i flere børn, unge og voksne i den erhvervsaktive alder, og relativt færre ældre, er andelen af københavnere med en videregående uddannelse steget. I perioden fra 1995 til 2013 er antallet af 20-64 årige med en videregående uddannelse mere end fordoblet. Det betyder, som vist på figur 10, at andelen med en videregående uddannelse er steget fra 23 pct. til 41 pct.. Til sammenligning var andelen på landsplan ca. 30 pct. i 2013. Stigningen skal ses som en del af en generel samfundstendens, og skyldes bl.a. det stigende antal studiepladser på de videre uddannelser, som har resulteret i, at en større andel af de bosiddende københavnere har fået en videregående uddannelse. Ligeledes flytter flere og flere til byen for at tage en uddannelse, og bliver boende bagefter.

Idet københavnere bliver stadig mere veluddannede, bliver de også mere velhavende (figur 11). Den gennemsnitlige indkomst for københavnere er steget med ca. 42 pct. i perioden 2000-2012 (løbende priser). Til sammenligning er den gennemsnitlige ind-

komst på landsplan steget med knap 35 pct. Udviklingen i København skyldes primært relativt store lønstigninger til de veluddannede, kombineret med et langt større antal personer med en videregående uddannelse. I perioden 2000-2012 er andelen af københavnere med høje indkomster over 400.000 kr. årligt steget markant, imens der i samme periode er sket et stort fald i andelen af personer i den laveste indkomstgruppe*. Som det ses af figur 12, er der tale om en stigning på 14 procentpoint for personer med en indkomst på over 400.000 kr. årligt, og et fald på 15 procentpoint for personer med en indkomst under 200.000 kr. årligt. Mellemindkomstgruppen er derimod næsten uændret i denne periode, med en lille stigning på 1 procentpoint.

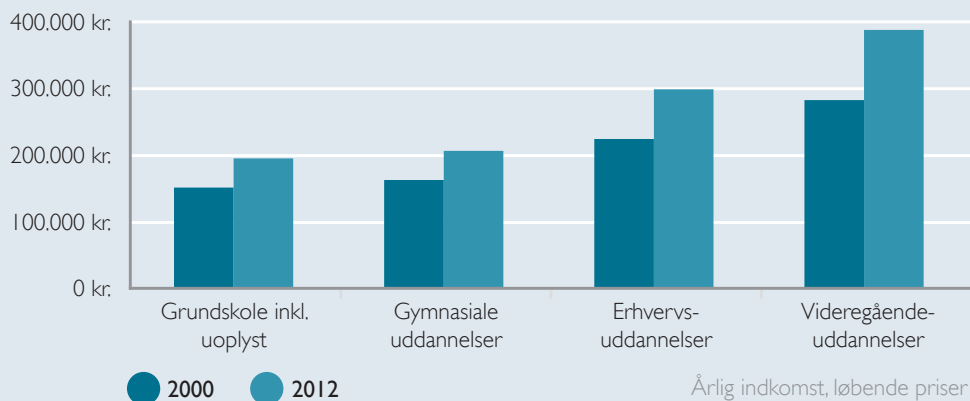
På trods af, at der bliver flere københavnere med en videregående uddannelse, var det i 2013 stadig 24 pct. af den voksne befolkning mellem 20 og 64 år, svarende til næsten 96.000 personer, der kun havde en gennemført grundskoleuddannelse (inkl. uoplyst). Tallet er dog faldet med næsten 9 procentpoint siden 1995. Til sammenligning havde 26 pct. af den voksne befolkning på landsplan kun gennemført grundskoleuddannelsen (inkl. uoplyst) i 2013.

Figur 10. 20-64 årige efter højest fuldførte uddannelse Københavns Kommune 1995, 2005 og 2013

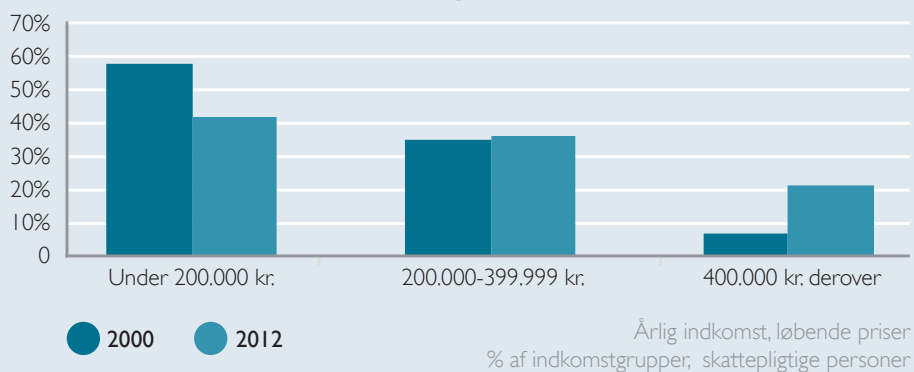


*Det skal bemærkes, at der er talende om løbende priser, og at en del af udviklingen skyldes den generelle lønudvikling i perioden.

Figur 11. Gennemsnitlig indkomst efter uddannelsesniveau
Københavns Kommune 2000 og 2012



Figur 12. Fordeling af indkomstgrupper
Københavns Kommune 2000 og 2012



Københavns boligmarked under forandring

23.000 nye boliger i København siden år 2000.

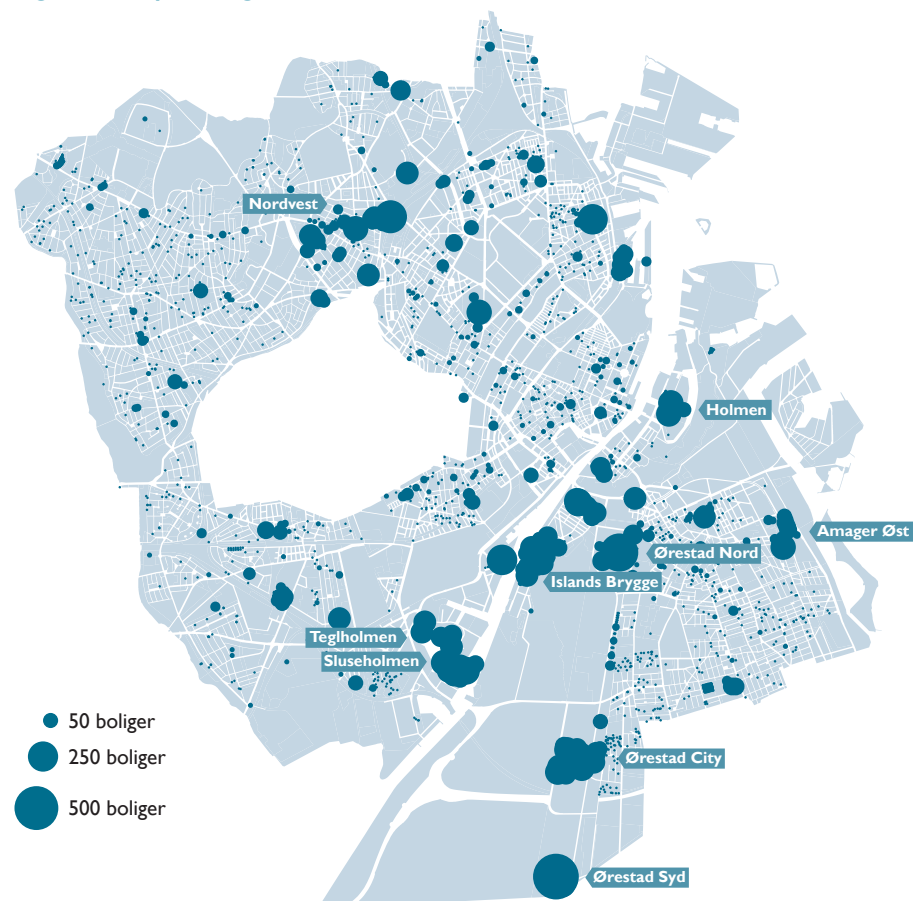
Siden år 2000 er der kommet 23.000 nye boliger* i København, og der findes i dag ca. 300.000 boliger i kommunen.

De nye boliger findes særligt i byomdannelsesområderne på Teglholmen og Sluseholmen, på den sydlige del af Islands Brygge og Holmen, samt i Nordvest og området omkring Krims-

vej på Østamager. Desuden findes mange af de nye boliger i Ørestaden, der i modsætning til de øvrige områder er et nyudlæg og ikke et tidligere industri- eller havneområde. De nye boligers beliggenhed fremgår af figur 13.

De nye boliger er resultatet af henholdsvis nybyggeri og omdannelse. Som det ses af figur

Figur 13. Nye boliger 2000-2012



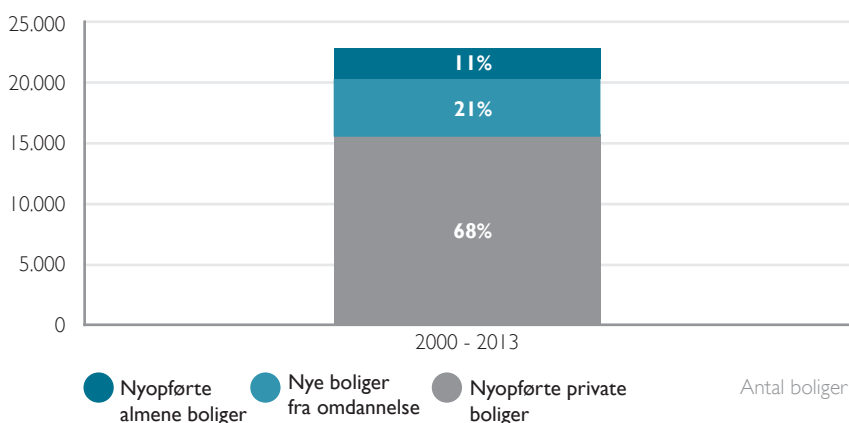
*I denne rapport omfatter betegnelsen "nye boliger" boliger, der er etableret år 2000 og derefter. Da sammenlignelige data for nybyggeri, omdannelse og sammenlægninger i årene 1995-1999 ikke er tilgængelige, er udviklingen i antallet af nye boliger i denne periode ikke beskrevet.

14, er 68 pct. almindelige nyopførte boliger, dvs. enten ejerboliger, privat udlejning eller andelsboliger. 11 pct. er nyopførte almene boliger og de resterende 21 pct. er fremkommet ved omdannelse af erhvervslejemål og inddragelse af tagarealer til boligformål. Byggeaktiviteten i København toppede i 2007, og alene i perioden 2005-2007 blev næsten halvdelen af de 23.000 nye boliger skabt (figur 15). I perioden under finanskrisen skete der et voldsomt dyk, og i 2013 nåede byggeriet et lavpunkt

med under 1.000 nye boliger, heraf kun 45 pct. nyopførte private boliger. Til gengæld blev der sat gang i byggeriet af almene boliger, som udgjorde mere end halvdelen af den nye boligmasse i 2011.

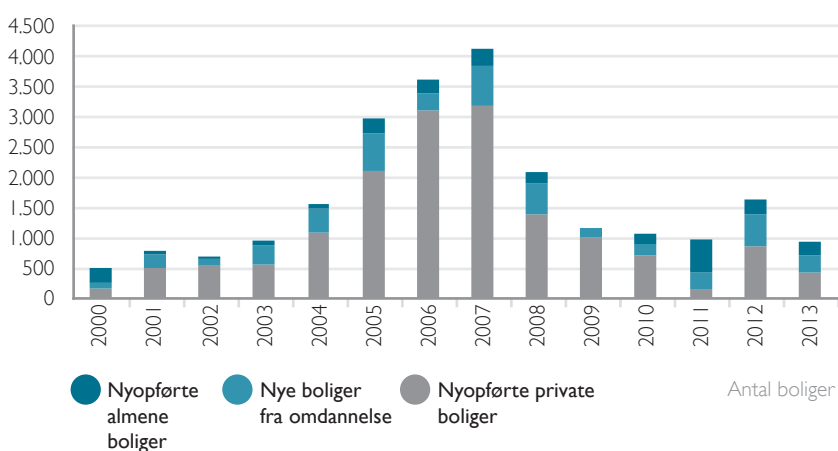
I 2012 steg byggeaktiviteten igen, og ligeledes blev der sat gang i omdannelsen af erhverv til boligformål. Samlet kom der mere end 1.600 nye boliger i 2012, hvorimod der i 2013 kun kom lidt over 900 nye boliger.

**Figur 14. Nye boliger efter boligtype
 Københavns Kommune 2000-2013**



Note: Nye boliger efter boligtype, København 2000-2013. Nyopførte private boliger dækker over ejerboliger, private udlejningsboliger og andelsboliger. Nye boliger fra omdannelse dækker over boliger, der er fremkommet ved omdannelse af erhverv og inddragelse af tagarealer til boligformål.

**Figur 15. Nye boliger
 Københavns Kommune 2000-2013**



Flere store boliger

Samtidigt med at antallet af boliger er steget, er der kommet flere store boliger i København. Dette skyldes både, at mange af de nye boliger er relativt store, og at der har været en bølge af lejlighedssammenlægninger i 00'erne, særligt i årene 2002-2005.

Som resultat af lejlighedssammenlægningerne er der kommet over 6.000 flere store boliger, særligt i brokvartererne. Dertil kommer, at en del eksisterende boliger er blevet større efter inddragelse af f.eks. tagarealer og tidligere butikslokaler. Lejlighedssammenlægningerne har til gengæld resulteret i, at antallet af små boliger, særligt i brokvartererne, er blevet mindre.

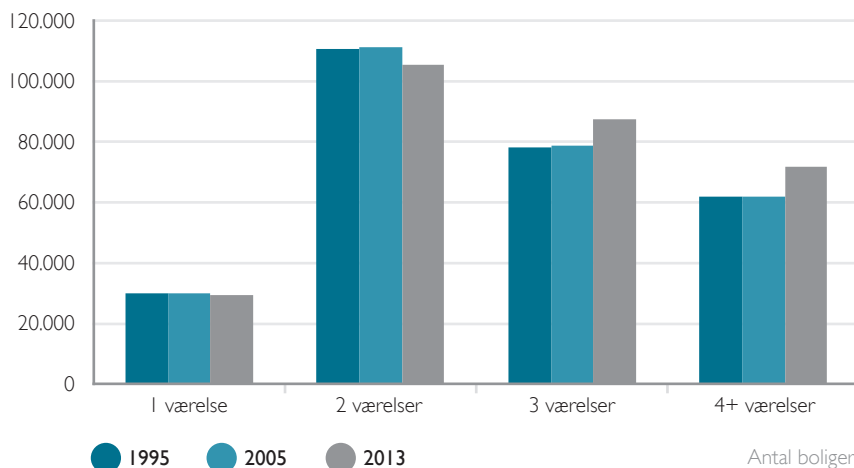
Samlet er der i perioden 1995-2013 sket et lille fald på ca. 5.000 boliger med 1 og 2 værelser i hele København. Til gengæld er der blevet næsten 10.000 flere boliger med 3 værelser og mere end 10.000 flere boliger med 4 værelser (figur 16)*. Udviklingen i bolig-

massen har betydet, at den gennemsnitlige boligstørrelse i København er steget med 5,4 m² fra 75,1 m² i 1995 til 80,5 m² i 2014 (figur 17, se side 25). Det skal i den forbindelse bemærkes, at udviklingen i den gennemsnitlige boligstørrelse ikke udelukkende skyldes, at der er blevet flere boliger med 3- eller flere værelser, men også at nye boliger med f.eks. 2 værelser typisk er større end gamle 2-værelses boliger.

At der er kommet flere store boliger i København imødekommer i vid udstrækning boligbehovet hos det stigende antal børnefamilier, men også fremadrettet vil der være behov for flere familieegnede boliger. Ligeledes vil der også fremadrettet være efterspørgsel efter store boliger blandt unge, der vælger at bo flere sammen, og blandt voksne uden børn.

Med de store familieegnede boliger er der frigivet flere af de relativt mindre boliger, som har givet plads til en del af de unge, der flytter til byen.

Figur 16. Boliger efter antal værelser
Københavns Kommune 1995, 2005 og 2013



*Det skal bemærkes, at den samlede stigning i antallet af boliger ikke er identisk med antallet af nye boliger, da lejlighedssammenlægninger, nedrivninger m.v. også har indflydelse på boligmassens størrelse.

**Figur 17. Gennemsnitlig boligstørrelse
 København 1995, 2005 og 2013**

	1995	2005	2014
Gennemsnitlig boligstørrelse	75,1 m ²	77,1 m ²	80,5 m ²

Flere andelsboliger

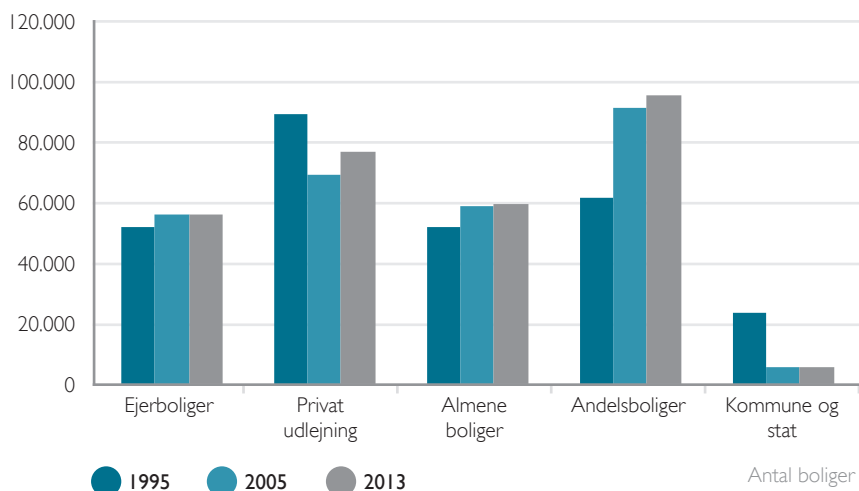
Forandringen af det københavnske boligmarked kan også ses på fordelingen efter ejerformer. Den mest udbredte ejerform på det københavnske boligmarked er i dag andelsboligen. I 2013 var der mere end 97.000 andelsboliger, svarende til en tredjedel af boligmassen (figur 18). Den store andel andelsboliger er et særligt hovedstadsfænomen, som ikke i samme omfang ses i landets andre storbyer.

Stigningen i antallet af andelsboliger har været markant siden midten af 1990'erne, hvor de fleste kommunalt ejede boliger blev konverte-

ret fra lejeboliger til andelsboliger, da kommunen frasolgte. Ligeledes blev en del private udlejningsboliger konverteret til andelsboliger.

Andelsboligerne appellerer bredt, dels fordi der stadigvæk er mange små andelsboliger, som bl.a. tiltrækker til de unge, og dels fordi der gennem blandt andet byfornyelsen er kommet attraktive familieboliger i den eksisterende boligmasse. Andelsboligernes centrale beliggenhed er også med til at gøre dem populære. Ca. 80 pct. af de store sammenlagte boliger, der bl.a. er eftertragtede hos børnefamilierne, er andelsboliger.

**Figur 18. Boliger efter ejerform
 Københavns Kommune 1995, 2005 og 2013**



Københavnerne bor tættere

Siden 1995 er det gennemsnitlige boligareal pr. bolig steget, hvorimod boligarealet pr. beboer er blevet mindre.

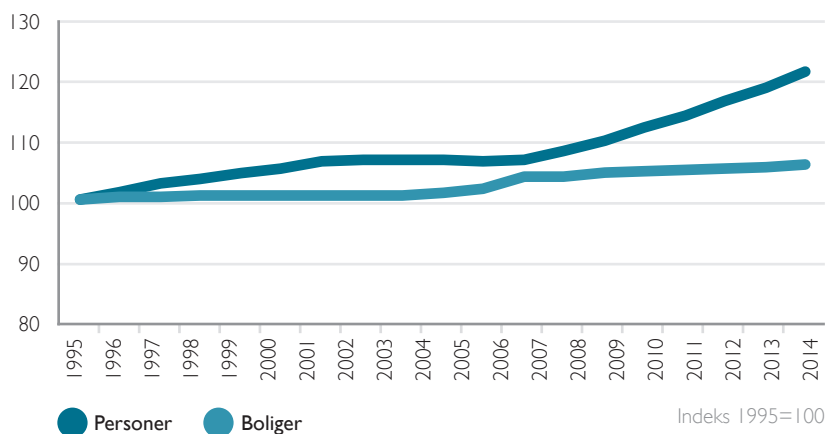
På trods af, at der siden år 2000 er skabt 23.000 nye boliger i København, har befolkningstilvæksten været relativt større end tilvæksten i antallet af boliger. Som det fremgår af figur 19, har udviklingen været særlig markant i perioden efter 2007, hvor der har været en relativt lille byggeaktivitet pga. krisen, men til gengæld stor befolkningsvækst, bl.a. som følge af en ændret flyttebalance med flere tilflyttere end fraflyttere. Idet befolkningen er vokset relativt mere end antallet af boliger, bor der gennemsnitligt flere personer i boligerne nu end tidligere.

Som følge af nybyggeriet og lejlighedssammenlægningerne er kommet flere store boliger i København, er det gennemsnitlige boligareal pr. bolig steget siden 1995 (figur 20, se side 27). Boligarealet pr. beboer er derimod blevet mindre, da byens samlede boligareal ikke har udviklet sig i takt med befolkningsvæksten –

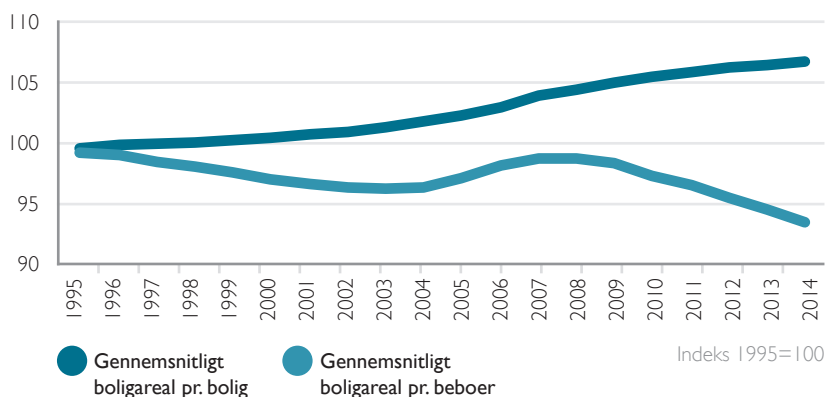
på samme måde som væksten i antallet af boliger ikke har kunnet følge med befolkningsudviklingen. Det gennemsnitlige boligareal pr. person er således faldet med 2,6 m² i perioden 1995-2012, fra 43,3 m² pr. person i 1995 til 40,7 m² pr. person i 2014. Til sammenligning var det gennemsnitlige boligareal på landsplan 52 m² pr. person i 2013.

Samlet betyder udviklingen, at københavnere bor tættere nu, end de har gjort tidligere, og de bor tættere end de fleste andre danskere. Set i relation til det historiske boligforbrug, er der dog tale om et meget lille udsving i København, idet bl.a. efterkrigstidens boligbyggeri, saneringerne og senere byfornyelsen i indre by og brokvartererne resulterede i markant bedre boligforhold for københavnere, og dermed også et større boligareal pr. person. Københavnerne har også stadig et relativt stort boligforbrug i forhold til indbyggerne i mange andre europæiske storbyer.

Figur 19. Indeks: befolknings- og boligudvikling
Københavns Kommune 1995-2014



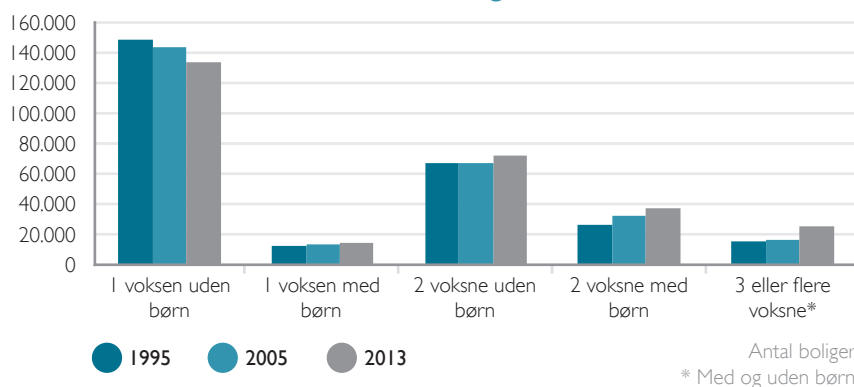
**Figur 20. Indeks: udvikling i boligareal pr. bolig og beboer
 Københavns Kommune 1995-2014**



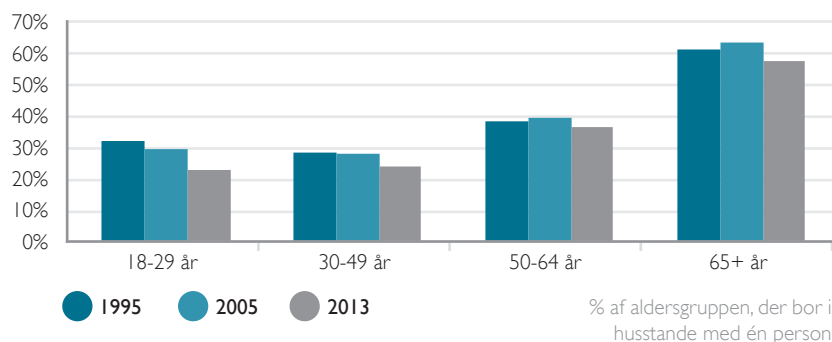
Særligt det stigende antal børnefamilier har bidraget til fortætningen i de københavnske boliger, men også antallet af husstande med to-, tre- eller flere voksne er steget (figur 21). Det relativt lavere boligforbrug afspejles dermed i den københavnske husstandssammen-

sætning, som nu i højere grad end tidligere præges af store husstande. I dag bebos 18 pct. af de københavnske boliger af børnefamilier, 26 pct. bebos af to voksne uden børn og 9 pct. bebos af tre eller flere voksne.

**Figur 21. Boliger efter husstandstype
 Københavns Kommune, 1995, 2005 og 2013**



Figur 22. Andel af aldersgruppen, som bor alene
Københavns Kommune 1995, 2005 og 2013



Andelen af personer, der bor alene, er faldet i alle aldersgrupper, men særligt blandt de unge ses en tendens til, at færre bor alene*. Som det fremgår af figur 22, er andelen af 18-29 årige, der bor alene, faldet med 9 procentpoint siden 1995.

Hvor børnefamilierne naturligt nok bor i større husstande, kan udviklingen blandt de øvrige grupper ses som produktet af flere forskellige tendenser på det københavnske

boligmarked. Først og fremmest er der blevet relativt flere indbyggere end boliger, og det er derfor blevet sværere at få en bolig. Samtidig er boligerne blevet dyrere, og det er derfor blevet en større økonomisk udfordring at bo alene. Som resultat heraf vælger flere voksne at bo sammen. Lidt flere unge vælger også at blive boende hos deres forældre. Udviklingen indikerer bl.a., at det er attraktivt at bo i København, da flere vælger at bo i en større husstand i byen, i stedet for at bo alene i en billigere bolig i omegnskommunerne.

*Det skal bemærkes, at en husstand med én person også kan omfatte en fraskilt forælder, hvis barn eller børn er tilmeldt den anden forælders folkerregisteradresse.

Fortsat byudvikling og befolkningsvækst

Resumé og delkonklusion.

Ovenstående analyse har vist, at den københavnske befolkning vokser stabilt, og at udviklingen vil fortsætte de kommende år. Analysen viser, at følgende tendenser har haft indflydelse på befolkningsvæksten:

- ▶ Siden 1995 har der været flere fødsler end dødsfald i København, dvs. et stabilt stigende fødselsoverskud, der forventes at fortsætte. De seneste 5 år har fødselsoverskuddet resulteret i ca. 45 pct. af befolkningsvæksten.
- ▶ Det stigende fødselsoverskud skyldes primært, at den københavnske befolkning er blevet yngre, og at der i dag er relativt flere børn, unge og voksne i den erhvervsaktive alder, men relativt færre ældre i København. Årsagen er primært, at mange unge flytter til byen og bliver boende, når de får børn, men det skyldes også, at der i dag er langt færre ældre over 70 år end i 1995. Fremadrettet vil København forblive en ung by, bl.a. fordi tendensen med de tilflyttende unge, der bliver boende, når de stifter familie, vil fortsætte.
- ▶ I lange perioder, senest fra 2007 og frem, har der været flere tilflytninger end

fraflytninger. Flytteoverskuddet har de seneste fem år resulteret i ca. 55 pct. af væksten, og skyldes primært unge i starten af 20'erne, der flytter til København. Til gengæld er der flere børnefamilier, der flytter fra byen, end der flytter til. Fremadrettet forventes flytteoverskuddet at blive mindre.

- ▶ Indvandringen har fået større og større betydning for befolkningsvæksten, og de seneste 5 år har over halvdelen af flytteoverskuddet kunnet tilskrives indvandringen. Lidt under halvdelen af flytteoverskuddet de seneste 5 år skyldes tilflytning fra landets øvrige kommuner.

Befolkningsvæksten i København har skabt et stigende behov for nye boliger, og siden år 2000 er der kommet mere end 23.000 nye boliger i byen. Som det ses af analysen, er udviklingen på boligmarkedet ikke fulgt med befolkningsudviklingen. Der bor derfor flere i boligerne nu end tidligere, færre bor alene, og der er blevet lidt mindre boligareal til den enkelte beboer. De ændrede bosætningsmønstre afspejler det stigende antal børnefamilier, der naturligt nok bor i større husstande, men det indikerer også, at flere unge og voksne uden børn vælger at bo sammen.

Delkonklusion - flere boliger

Skal den fortsatte befolkningsvækst understøttes, er det afgørende, at der skabes flere boliger, bl.a. til de unge og børnefamilierne. I Kommuneplan 2011 blev det estimeret, at der frem mod 2025 er behov for 45.000 nye boliger i København. Det skal i forbindelse med kommuneplan 2015 vurderes, om tallet skal revideres. Byggeaktiviteten er relativt lav i København og skal byen imødekomme det stigende boligbehov som følge af den store befolkningsvækst, er det afgørende, at der fremadrettet bygges flere boliger, end der er gjort de seneste seks år. Der er ikke nogen umiddelbar risiko for, at bolig efterspørgslen falder. Befolkningsvæksten betyder tværtimod, at der også fremadrettet vil være stor efterspørgsel efter boliger.

3

København - en ung by



140.000 unge i København

København er en ung by. I dag bor der 148.000 unge 18-29-årige i København, svarende til 26 pct. af den samlede befolkning.

Definition: unge

I denne analyse defineres unge som personer i alderen 18-29 år. I det statistiske materiale skelnes der ikke mellem unge med og uden børn.

I løbet af de senere år er antallet af unge steget markant, og de sidste blot 5 år er der kommet mere end 20.000 flere unge. Frem mod 2025 forventes yderligere 28.000 unge. Stigningen skyldes primært de unge, der flytter til byen, når de er i starten af 20'erne, enten for at studere eller arbejde. Der er samlet 55.000 unge studerende i København, svarende til næsten 40 pct. af de 18-29-årige.

København tiltrækker i særlig grad de unge pga. det store antal studiepladser, den brede vifte af uddannelsesmuligheder og et stærkt studiemiljø, som gør det attraktivt at bo og leve i byen. De seneste år er der investeret massivt i de videregående uddannelser, og der er kommet flere studiepladser i byen. Bl.a. er optaget på Københavns Universitet steget med mere end 1.800 personer siden 2008, og tilsvarende er der kommet mere end 1.400 flere studiepladser på Københavns Erhvervsakademi, KEA. Nye uddannelsesinstitutioner er ligeledes kommet til byen. IT-universitetet, der har til huse i Ørestad, blev oprettet i 1999, og i 2012 flyttede en del af Aalborg Universitet til en campus i Sydhavnen. I 2016 samler professionshøjskolen UCC ligeledes deres uddannelser i Københavnsområdet i en ny campus i Carlsberg Byen.

Ikke alle de studerende er tilknyttet uddannelsesinstitutionerne i selve København. 35 pct. af de unge pendler derimod til uddannelsesinstitutioner uden for kommunegrænsen. Hele 54 pct. af de unge, der tager en erhvervsuddannelse, pendler. Derimod er der kun 32 pct. af de studerende på de videregående uddannelser, der pendler, og ca. en tredjedel af disse tager til Frederiksberg.

Pendlingsmønstrene viser, at de unge studerende ikke kun flytter til København for at være tæt på deres studie. Mange under uddannelse vælger derimod at bosætte sig i byen, selvom pendlingen til og fra studiet kan være både omkostningstung og tidskrævende, og selvom boligpriserne sandsynligvis er højere i Københavns Kommune end i de omkringliggende kommuner. Det tyder derfor på, at nærheden til storbyens liv og tilbud er vigtigere end ulemperne ved pendling.

Sådan bor de unge

Flere unge bor sammen.

Som det fremgår af figur 23 (side 33), bor flest unge i husstande med 2 personer. De unges boligforbrug har imidlertid udviklet sig i løbet af de senere år, og relativt flere unge bor nu i store husstande. Det er både antallet af unge i husstande med 2, 3 og flere personer, der er steget siden 1995. Samlet er der tale om en stigning på 9 procentpoint. Antallet af unge, der bor alene, er tilsvarende faldet med 9 procentpoint (figur 22, se side 28). Samlet betyder udviklingen, at de unge bor tættere nu end tidligere, præcis som resten af den københavnske befolkning.

Der er flere grunde til stigningen i andelen af unge, der bor i store husstande. Bl.a. er antallet af unge, der bor sammen, steget, dvs. antallet af husstande, hvor der kun bor personer i alderen 18-29 år. Figur 24 (side 33) viser

udviklingen i antallet af husstande, der kun bebos af unge. Figuren illustrerer, at antallet af husstande med 2 og 3 unge særligt er steget i perioden 2005-2013. Der er således blevet ca. 80 pct. flere husstande med 3 unge og ca. 20 pct. flere husstande med 2 unge i perioden 2005-2013. Til sammenligning blev der ca. 16 pct. flere unge i perioden. Der er dermed blevet relativt flere unge, der bor sammen.

En anden tendens er en jævn stigning i antallet af hjemmeboende unge. Stigningen har betydet, at den samlede andel af hjemmeboende unge med forældre i Københavns Kommune er steget med mere end 8 procentpoint siden 1995. Sidst men ikke mindst er der også sket en stigning i antallet af unge, der bor sammen med andre personer over 30 år, f.eks. venner eller partner.

Tilflytterundersøgelse: de unges bosætningspræferencer

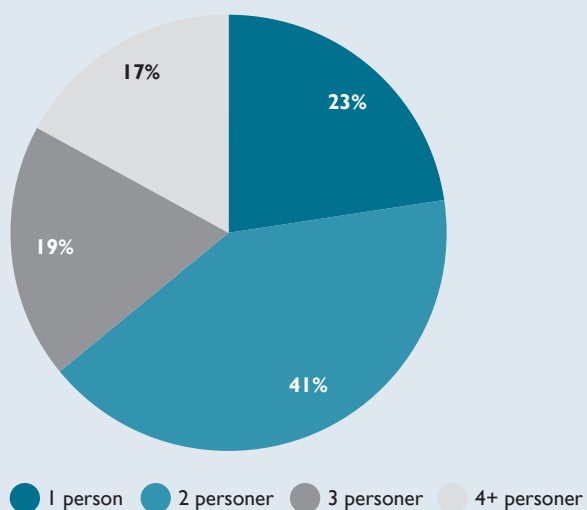
I 2012 var mere end 63.000 husstande i København berørt af en flytning. For at få indblik i, hvilke forhold der havde betydning for den enkelte husstands flytning, gennemførte Københavns Kommune i samarbejde med Epinion en spørgeskemaundersøgelse blandt 1.331 husstande, der enten flyttede til Københavns Kommune eller flyttede internt i kommunen i 2012.

Blandt de adspurgte var 250 unge mellem 18 og 29 år. 56 pct. flyttede internt i kommunen, de øvrige flyttede fra andre kommuner eller fra udlandet til København. 56 pct. var studerende. De følgende beskrivelser af de unges bosætningspræferencer og boligønsker tager udgangspunkt i deres besvarelser.

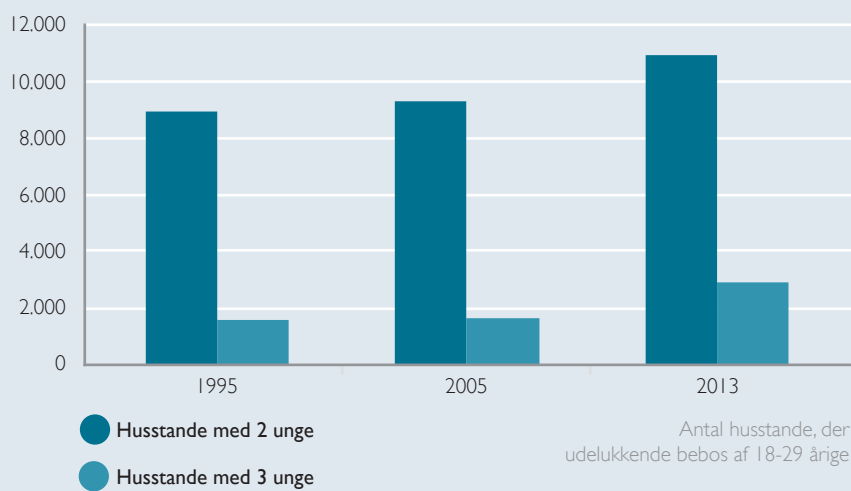
Det skal bemærkes, at spørgeskemaundersøgelsen kategoriserer unge med børn som børnefamilier, og beskrivelserne i det følgende afsnit afspejler derfor ikke de unges familiers præferencer. Det statistiske materiale om boligforbrug er derimod baseret på data for samtlige 18-29 årige i Københavns Kommune, og der skelnes derfor ikke mellem unge med og uden børn.

Tilflytterundersøgelsen kan ses i sin helhed i den vedlagte bilagsrapport.

Figur 23. Unge efter husstandsstørrelse
Københavns Kommune 2013



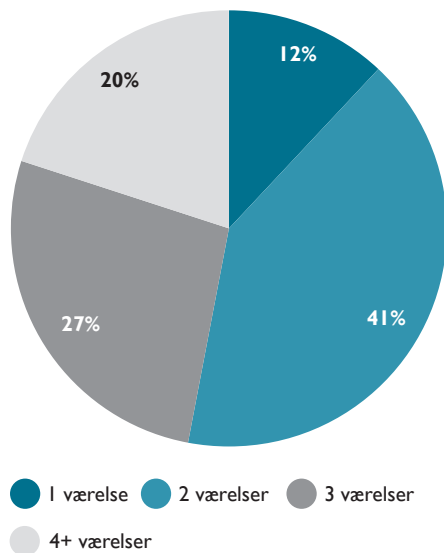
Figur 24. Antal husstande med 18-29 årige, der bor sammen
Københavns Kommune 1995, 2005 og 2013



Flest unge bor i boliger med 2 værelser

Den mest udbredte boligstørrelse hos de unge er 2 værelser, hvorimod 1-værelses boliger er den mindst udbredte boligform (figur 25). Det er særligt de unge under 25 år, der bor i de små 1-værelses lejligheder. Til gengæld bor der relativt flere 25-29-årige i boligerne med 2 og 3 værelser. Der sker derfor et skift hos en stor gruppe unge, når de kommer i midten af 20'erne, idet de flytter fra helt små til lidt større boliger. Det kan bl.a. skyldes, at de færdiggør en uddannelse og får et højere rådighedsbeløb, der muliggør en større bolig, eller at de flytter sammen med deres partner. Andelen af unge der bor i lejligheder med 4 værelser eller derover, er til gengæld mindre hos de 25-29-årige end hos de 18-24-årige, hvilket bl.a. kan skyldes, at færre i den ældre gruppe bor hos deres forældre, og færre i den ældre gruppe vælger at bo i bofællesskab.

Figur 25. Unge efter boligstørrelse Københavns Kommune 2013



I tilflytterundersøgelsen angav 56 pct. af de adspurgte, at de foretrak en bolig på 40 – 80 m², typisk svarende til en 2- eller 3-værelses lejlighed. 18 pct. foretrak en mindre bolig og 26 pct. foretrak en større (figur 26).

Figur 26. Tilflytterundersøgelse: de unges foretrukne boligstørrelse

Størrelse	Unge (%)
0-39 m ²	18
40-79 m ²	56
80-119 m ²	24
120-159 m ²	2
160 m ² og over	0

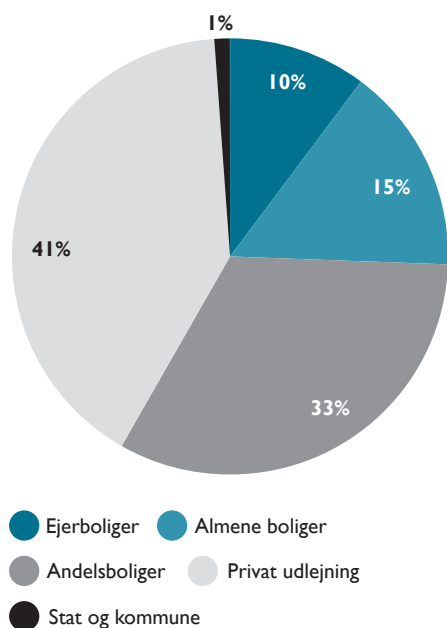
Flest unge bor til leje

Størstedelen af de unge bor til leje, 41 pct. igennem private udlejere og 15 pct. igennem almene boligselskaber (figur 27, se side 35). Der er lidt flere unge under 25 år end unge over 25 år, der bor til leje.

Andelsboligerne er også en populær boligform blandt de unge, men her er der en lille overvægt af unge over 25 år. Der kan derfor ses et skift imellem de to aldersgrupper, idet flere unge med alderen får råd til at købe en andelsbolig, og dermed mindsker antallet, der bor til leje.

For ejerboliger gælder, at andelen er lige stor hos de 18-24-årige og de 25-29-årige. Dette kan bl.a. skyldes, at der særligt blandt de 18-24-årige er en del, der bor hos deres forældre, ofte i ejerboliger, hvorimod der blandt de 25-29-årige er flere, der køber deres egen bolig.

**Figur 27. Unge efter boligens ejerform
 Københavns Kommune 2013**



Som det fremgår af figur 28, har 76 pct. af de 250 adspurgte unge i tilflytterundersøgelsen svaret, at de foretrækker at bo i en ejer-, leje- eller andelsbolig. Kun ganske få procent foretrækker en almen lejebolig, mens 9 pct. foretrækker at bo på kollegie eller i ungdomsbolig. De resterende unge foretrækker enten hus eller rækkehus, bofællesskab, forældre køb og andet.

Der er lidt over 12.000 kollegie- og ungdomsboliger i København. Med et begrænset

økonomisk råderum har unge ofte svært ved at skaffe en bolig på det almindelige boligmarked, og kollegie- og ungdomsboligerne er derfor et billigt og tilgængeligt alternativ til de dyrere private udlejningsboliger. Kollegie- og ungdomsboligerne kan dog langt fra rumme alle de københavnske unge, men som det fremgår af tilflytterundersøgelsen, ønsker langt størstedelen at bo i almindelige ejer-, leje- eller andelsboliger, og kun 9 pct. foretrækker en ungdoms- eller kollegiebolig.

Figur 28. Tilflytterundersøgelse: de unges foretrukne boligtype

Boligtipe	Unge (%)
Ejerlejlighed	18
Andelslejlighed	22
Lejelejlighed	36
Hus/villa	5
Rækkehus	1
Almen lejebolig	2
Ungdomsbolig/kollegie	9
Øvrige kategorier	7

Storbylivet tiltrækker de unge

De unge ønsker byliv og karrieremuligheder.

Ifølge tilflytterundersøgelsen er storbylivet og byens tilbud en afgørende forudsætning for de københavnske unges valg af bopæl. De unge vælger at bo i København, fordi de ønsker byliv, aktivitet og sociale netværk, og størstedelen foretrækker at bo centralt, gerne i brokvartererne, hvor der er let tilgængelighed til byens tilbud. For 73 pct. af de unge i tilflytterundersøgelsen er det således vigtigt at bo i en by, hvor der er caféer og natteliv. 77 pct. finder det vigtigt, at de kan realisere og udfordre sig selv, og 76 pct. mener, at det er vigtigt at bo et sted, hvor der er udvikling. De unge, der flytter til København vælger ikke blot byen pga. studierne. Også karrieremuligheder har stor betydning. Hele 75 pct. af de adspurgte i tilflytterundersøgelsen mener, at det er vigtigt at bo i en by, hvor de kan gøre karriere.

I og med at de unge ønsker at bo centralt, har det stor betydning for dem, at de kan cykle rundt i byen. 90 pct. af de unge prioriterer derfor mulighederne for at cykle højt, når de vælger bolig. Til sammenligning mener 66 pct., at let adgang til tog og metro er vigtig, hvorimod kun 15 pct. af de unge prioriterer muligheden for at køre bil.

Prisen betyder mest

For de unge har boligens pris altoverskygende betydning for valget af bolig. Blandt de adspurgte angav 85 pct. af de unge prisen som vigtig. Boligens størrelse har stor betydning for 60 pct.. Dette skal bl.a. ses i lyset af de mange studerende i gruppen, der med begrænset økonomisk råderum har svært ved at komme ind på boligmarkedet, og derfor vægter boligens pris som det absolut højeste – størrelsen kommer i anden række.

Tilflytterundersøgelsen viser, at de nære forhold i og omkring hjemmet ikke har helt så stor betydning for de unge, som for de øvrige befolkningsgrupper. Det kan bl.a. skyldes, at mange unge bruger byen aktivt og tilbringer en stor del af fritiden uden for hjemmet. Ligeledes er de unge meget mobile og flytter ofte. I tilflytterundersøgelsen er det således kun en relativt lille gruppe unge, der angiver at adgang til altan eller evt. have har betydning for boligvalget - noget der har stor betydning for børnefamilierne, som det senere vil fremgå. Også adgangen til gårdmiljøer og grønt vægtes relativt lavere hos de unge end hos andre befolkningsgrupper. Dog mener 52 pct. stadig, at det er vigtigt med kort afstand til gårdmiljøer og grønne områder. Undersøgelsen viser også, at støjniveauet og mængden af trafik betyder relativt mindre for de unge end for andre grupper i byen, heriblandt børnefamilierne.

Gode vilkår for de unge

Resumé og delkonklusion.

Antallet af unge i København er stigende, og særligt blandt de 20-24 årige. Tilflytterundersøgelsen har bl.a. vist, at de unge søger storbylivet i København og ofte vælger byen pga. studie- og karrieremulighederne. De unge foretrækker at bo centralt, helst i indre by eller brokvartererne, og vil helst bo i almindelige ejer-, leje- og andelsboliger, gerne flere sammen. Boligens pris har afgørende betydning for de unges boligvalg. Det er også vigtigt for de unge, at de kan cykle rundt i byen, og mere end halvdelen ønsker at bo tæt på et gårdmiljø eller grønne områder.

For at skabe gode vilkår for de unge har Københavns Kommune de seneste år truffet en række beslutninger med henblik på:

- ▶ at fremme byggeriet af kollegie- og ungdomsboliger. Kommunen har bl.a. udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg, der skal gøre det enklere for private og almene bygherrer at realisere boligprojekter for unge. I kommuneplantillægget fordobles kvoten på kollegie- og ungdomsboliger ligeledes, så der i planperioden 2011-2023 kan opføres 6.000 boliger til unge og studerende.
- ▶ at forbedre de unges muligheder for at finde en bolig i byen. Kommunen har indgået et strategisk partnerskab med Københavns Universitet. Parterne vil sammen afdække mulighederne for nye projekter i København og understøtte de mange kollegie- og ungdomsboligprojekter, der allerede er undervejs.
- ▶ at sikre, at der etableres flere ungdomsboliger i takt med, at antallet af unge vokser. Københavns Kommune har bl.a. indgået aftaler med en række almene boligorganisationer om at ommærke små almene familieboliger til almene ungdomsboliger. Ligeledes arbejdes der for udlejning af tomme ældreboliger til studerende, og midlertidig anvendelse af egnede kommunale institutioner til ungdomsboligformål.
- ▶ at nedbringe huslejen i udvalgte almene boliger gennem huslejetilskud til studerende, for dermed gøre boligerne økonomisk tilgængelige.

Delkonklusion – billige boliger til de unge

Analysen viser, at Københavns Kommune kan understøtte en fortsat befolkningsvækst ved at skabe gode vilkår for de unge, herunder ved at tilvejebringe flere små og attraktive billige boliger, som de unge, og i særdeleshed de studerende, har råd til. Der skal derfor bygges flere kollegie- og ungdomsboliger, men det er også vigtigt, at det private boligmarked fortsat kan optage størstedelen af unge. De seneste års tendens til, at flere unge bor sammen, peger desuden i retning af et behov for delevenlige boliger.



4

København -
en storby for
børnefamilier

100.000 børn i København

Antallet af børnefamilier i København har været stigende siden midten af 1990'erne, og der bor i dag mere end 100.000 børn i København, fordelt på ca. 59.000 børnefamilier.

På trods af det stigende antal børnefamilier i København er antallet af fraflyttende familier større end antallet af tilflyttende familier, og dette har gjort sig gældende de sidste mange år. Særligt familierne med helt små børn i aldersgruppen 0-4 år fraflytter kommunen. Som tidligere nævnt skyldes stigningen i antallet af børnefamilier således, at flere unge vælger at blive boende i byen, når de stifter familie.

Uanset konjunktursvingningerne har den procentvise andel af fraflyttede børn været relativt stabil og har ikke i betydelig grad været påvirket af krisen (figur 29, se side 40). I perioden 2000-2005 sås en mindre stigning

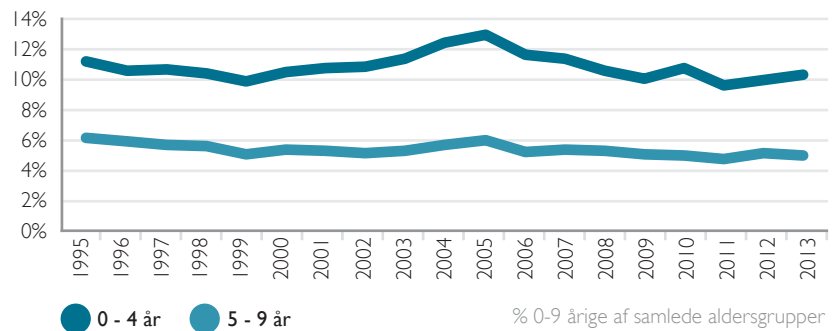
i andelen af fraflyttede børn, sammenfaldende med boligprisernes stigning og den generelle stigning i antallet af fraflyttere. Stigningen var dog kun på lidt over 2 procentpoint for de 0-4-årige og 1 procentpoint for de 5-9-årige, hvilket ikke kan betegnes som markant. Efter krisen er andelen af børn, der fraflytter kommunen, igen på niveau med perioden før år 2000. På figur 29 fremgår et lille opsving i andelen af fraflyttede børn i perioden 2011-2013. Årsagen til dette er antageligt, at en lille gruppe børnefamilier har afventet en mere gunstig økonomisk situation, før de er flyttet fra byen. Sammenlignet med de seneste 20 års fraflytning er opsvinget dog af mindre betydning.

Definition: børnefamilie

En børnefamilie forstås i denne analyse som en husstand, hvor ét barn eller flere børn i alderen 0-17 år har folkeeregisteradresse, dvs. husstanden medtages som børnefamilie uanset antallet af voksne på adressen. Voksne er i denne sammenhæng personer på 18 år og derover, dvs. også de unge med børn indgår i børnefamilierne. Børn, hvis forældre er skilt, medregnes kun i den husstand, hvor de har folkeeregisteradresse.

Analysen af børnefamiliernes bosætningsmønstre baseres både på statistik om husstande med børn og på statistik om børnenes boligforbrug, dvs. personbaseret statistik. For læsevenligheds skyld referes der visse steder til "børnefamilier" i stedet for "børn", idet børnenes boligforbrug vurderes at være repræsentativt for husstandene med børn.

Figur 29. Andel af fraflyttere i aldersgrupperne 0-4 år og 5-9 år, Københavns Kommune 1995-2013

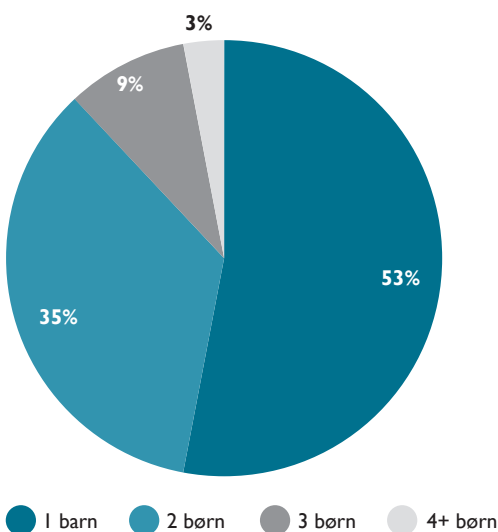


Gennem de sidste mange år har der været flere børn, der flytter internt i kommunen, end børn, der flytter ud af byen. Dette indikerer, at københavnske børnefamilier aktivt vælger at blive i byen, og søger en ny og større bolig i indenfor kommunegrænsen, i stedet for at flytte til et hus i forstæderne, når boligbehovet ændres. Samtidig indikerer det også, at København har et mangfoldigt boligmarked, hvor det stadig er muligt at blive boende i kommunen ved en ændring i økonomisk råderum og præferencer.

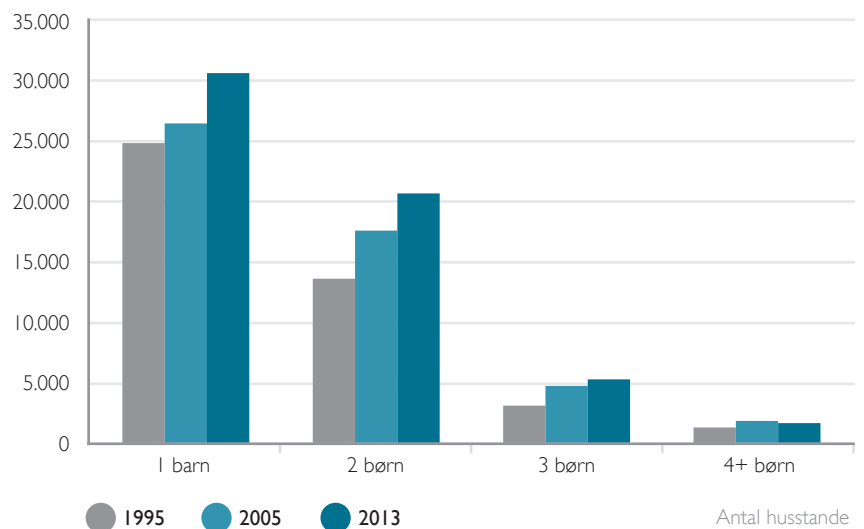
Mange børnefamilier med ét og to børn

I dag har mere end halvdelen af de københavnske børnefamilier ét barn (figur 30). Siden 1995 er der kommet næsten 16.000 flere børnefamilier, og det særligt antallet af familier med 1 barn eller 2 børn, der er steget (figur 31). Den procentvise stigning er imidlertid størst hos børnefamilierne med 3 børn, idet der er blevet 70 pct. flere familier af denne størrelse siden 1995. Samlet har udviklingen dog betydet, at andelen af familier med 1 barn er faldet med 6 procentpoint, hvorimod andelen af familier med 2 og 3 børn er steget tilsvarende.

Figur 30. Børnefamilier efter antal børn Københavns Kommune 2013



Figur 31. Børnefamilier efter antal børn Københavns Kommune 1995, 2005 og 2013



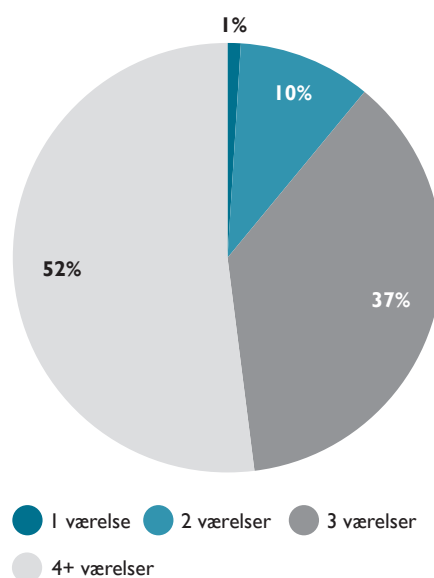
Sådan bor børnefamilierne

Børnefamilierne bor i store boliger

De københavnske børn bor overvejende i byen store boliger. Som det fremgår af figur 30 bor 52 pct. af de københavnske børn i boliger med 4 eller flere værelser og 37 pct. bor i boliger med 3 værelser. Kun 10 pct. bor i mindre boliger med 1 eller 2 værelser.

Bosætningsmønstrene stemmer i høj grad overens med præferencerne hos de adspurgte børnefamilier. Her svarede mere end halvdelen, at de foretrækker en bolig, der er mellem 80 og 120 m², hvilket typisk er en bolig med 3 eller 4 værelser (figur 32). Omkring en tredjedel foretrækker derimod en bolig, der er større. 38 pct. af børnefamilierne i gamle boliger og 50 pct. af børnefamilierne i nye boliger angav desuden ønsket om mere plads som en af de primære årsager til deres seneste flytning. Både for børnefamilierne i gamle og nye boliger gælder, at størrelsen er den absolut vigtigste faktor med betydning for beslutningen

Figur 32. Børn efter boligstørrelse
Københavns Kommune 2013



Tilflytterundersøgelse: børnefamiliernes bosætningspræferencer

I 2012 var mere end 63.000 husstande i København berørt af en flytning. For at få indblik i, hvilke forhold der havde betydning for den enkelte husstands flytning, gennemførte Københavns Kommune i samarbejde med Epinion en spørgeskemaundersøgelse blandt 1.331 husstande, der enten flyttede til Københavns Kommune eller flyttede internt i kommunen i 2012.

Blandt de adspurgte var 512 børnefamilier. 72 pct. flyttede internt i kommunen, de øvrige flyttede fra andre kommuner eller udlandet til København. De følgende beskrivelser af børnefamiliernes bosætningspræferencer tager udgangspunkt i deres besvarelser. Det skal bemærkes, at personer i alderen 18-29 år med børn klassificeres som børnefamilier i tilflytterundersøgelsen, og derfor ikke indgår i gruppen af unge.

Der er i spørgeskemaundersøgelsen skelnet mellem børnefamilier bosiddende i nye og gamle boliger; dvs. boliger opført før år 2000 og boliger opført år 2000 og derefter. Dette er gjort for at identificere eventuelle præferenceforskelle hos familier, der er flyttet til henholdsvis eksisterende og nye byområder. (Ca. to tredjedele af de nye boliger er beliggende i de nye byområder.) De nye boligers beliggenhed fremgår af figur 13 (se side 22).

Tilflytterundersøgelsen kan ses i sin helhed i den vedlagte bilagsrapport.

om at flytte til ny bolig. Henholdsvis 78 pct. af børnefamilierne i gamle boliger og 84 pct. af børnefamilierne i nye boliger mener, at boligens størrelse er vigtig. En anden vigtig faktor er boligens pris, som 79 pct. af begge grupper angiver som vigtig.

Mange børnefamilier med ét og to børn

Langt de fleste børn i København bor i lejligheder. Hele 82 pct. af børnene bor i etageboliger, hvorimod 11 pct. bor i parcelhuse og 6 pct. bor i række-, kæde- og dobbelthuse. 1 pct. bor i andre boligtyper, herunder bl.a. kollegier og døgninstitutioner.

Blandt de ca. 500 adspurgte børnefamilier i tilflytterundersøgelsen foretrækker mere end 60 pct. af familierne bo i lejlighed. Omkring 21 pct. vil helst vil bo i hus og ca. 7 pct. ønsker et rækkehus (figur 34).

Det betyder, at 17 pct. af de københavnske børn bor i hus eller rækkehus, hvorimod næsten 28 pct. af de adspurgte børnefamilier foretrækker disse to boligformer. Forskellen indikerer, at en del børnefamilier prioriterer ønsket om en bolig i byen højt, og eventuelt vælger en anden boligtype end den foretrukne, for at kunne bo i København. Det indikerer også, at der fremadrettet vil være behov for flere tæt-lav boliger i byen. Tallene skal dog tages med forbehold, da de adspurgte alle er tilflyttere, der aktivt har valgt en bolig i København i 2012, imens herboende borgere og fraflyttere ikke har deltaget i undersøgelsen. Ligeledes skal det bemærkes, at der i denne sammenhæng laves direkte sammenligning af personbaseret statistik, dvs. statistik over børnenes boligforbrug, og husstandsbaseeret statistik fra tilflytterundersøgelsen.

Figur 33. Tilflytterundersøgelse: børnefamiliernes foretrukne boligstørrelse

Størrelse	Børnefamilier i gamle boliger (%)	Børnefamilier i nye boliger (%)
0-39 m ²	2	1
40-79 m ²	21	5
80-119 m ²	47	60
120-159 m ²	21	29
160 m ² og over	9	5

Figur 34. Tilflytterundersøgelse: børnefamiliernes foretrukne boligtype

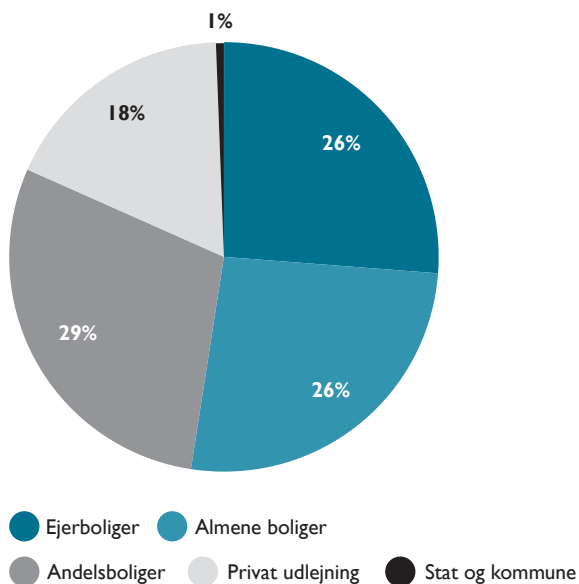
Boligtype	Børnefamilier i gamle boliger (%)	Børnefamilier i nye boliger (%)
Ejerlejlighed	11	22
Andelslejlighed	29	8
Lejelejlighed	25	31
Hus/villa	20	21
Rækkehus	6	7
Almen lejebolig	6	7
Øvrige kategorier	3	4

Flest bor i andelsboliger

Siden 1995 er antallet af københavnske børn boende i andelsboliger steget markant, og i dag bor der flest børn i andelsboliger (figur 35). Stigningen skyldes bl.a., at kommunen i 1990'erne frasolgte en lang række boliger, hvoraf størstedelen blev til andelsboliger. Andelsboligerne er også blevet populære hos børnefamilierne pga. lejlighedssammenlægningerne i 00'erne, som resulterede i store og forholdsvis billige boliger i brokvartererne. Grønne gårde og andre byfornyelsesinitiativer har sammen med bedre fritidsanlæg ligeledes skabt mere attraktive nærmiljøer, som appellerer til børnefamilierne.

Hvor andelen af børn der bor i andelsboliger, er steget markant, har andelen af børn i lejeboliger været næsten konstant. Derimod er der sket et lille fald i andelen af børn i ejerboliger og et større fald i andelen af børn i almene boliger.

Figur 35. Børn efter boligens ejerform
Københavns Kommune 2013



Hos de børnefamilier, der foretrækker at bo i lejligheder, er der stor forskel på, hvilke ejerform de ønsker (figur 34). Således vil 29 pct. af de adspurgte børnefamilier i gamle boliger (opført før år 2000) helst bo i andelslejligheder, hvorimod kun 8 pct. af børnefamilierne i nye boliger (opført år 2000 og derefter) ønsker dette ejerforhold. Til gengæld vil dobbelt så mange børnefamilier i nye boliger have en

ejerlejlighed. Lidt flere familier i nye boliger end gamle boliger foretrækker en lejelejlighed.

Blandt de adspurgte børnefamilier foretrækker ca. 7 pct. at bo i almene lejeboliger. Derimod bor 26 pct. af de københavnske børn i almene boliger. Den store forskel kan bl.a. skyldes, at de adspurgte i spørgsmålet om foretrukken boligtype ikke er blevet bedt om at forholde sig til de boligøkonomiske aspekter. Den store forskel betyder ikke nødvendigvis, at de adspurgte børnefamilier ikke er glade for at bo i en almen bolig, men at de på længere sigt drømmer om en anden boligform.

De nye byområder tiltrækker småbørnsfamilierne

Med omdannelsen af København er der ikke kun skabt udvikling i de eksisterende bydele, der er også blevet bygget nye byområder, der appellerer til andre familier end dem, der traditionelt ønsker at bosætte sig i brokvartererne, villaområderne, indre by eller de store etageboligbebyggelser. Med de nyere bydele på Amager og langs havnen er byen blevet suppleret med moderne områder af en helt anden karakter og med andre tilbud end den resterende by, og det betyder, at byen i dag er attraktiv for en bredere gruppe af børnefamilier, der alle kan få deres ønsker og behov dækket.

De nye byområder appellerer i høj grad til børnefamilierne, og særligt familier med små børn i alderen 0-5 år flytter til de nye boliger. Således bor 12 pct. af de 0-5-årige i nye boliger, hvorimod det kun er 6 pct. af de 6-11-årige og 4 pct. af de 12-17-årige, der bor i de nye boliger (figur 36). Til sammenligning udgør de nye boliger 6 pct. af den samlede boligmasse. At småbørnsfamilierne er særligt stærkt repræsenterede i de nye byområder kan bl.a. skyldes, at områderne tilbyder store boliger og trygge nærmiljøer, men det kan også skyldes, at børnefamilierne er mest mobile, når børnene er helt små, og at familier med større børn er mindre tilbøjelige til at flytte, hvad enten det er til nye eller gamle boliger. Tidligere var udbuddet af boliger i de nye byområder meget mindre, og relativt færre småbørnsfamilier valgte dengang at flytte til de nye områder. Derudover kan presset på byens gamle boliger også være medvirkende til, at flere og flere småbørnsfamilier flytter til de byområder, hvor der løbende bygges nye og tilgængelige boliger.

Figur 36. Andel af aldersgruppen, der bor i boliger opført år 2000 eller derefter, København 2013

	0-5-årige	6-11-årige	12-17-årige	0-17-årige
Børn i nye boliger	12 %	6 %	4 %	8 %

Børnefamilierne ønsker byliv og grønne omgivelser

Storbyliv med trygge rammer fastholder børnefamilierne.

Selvom prisen og størrelsen er de to faktorer som flest børnefamilier har fundet vigtige for valget af bolig, er det ikke de eneste. Kort afstand til gårdmiljøer og grønne områder har også stor betydning for børnefamilierne, uanset hvor de bor. Henholdsvis 73 pct. af børnefamilierne i gamle boliger og 77 pct. af børnefamilierne i nye boliger vægter dette. Familierne prioriterer til gengæld ikke egen have højt i samme omfang. Her er det tilsvarende tal 43 pct. for familierne i gamle boliger og 35 pct. for familierne i nye boliger. Hvor der er flest familier i gamle boliger, der ønsker have, er der derimod flest familier i nye boliger, der ønsker altan. Her er forskellen markant, idet 63 pct. af familierne i de nye boliger ønsker altan, hvorimod det kun er 39 pct. af familierne i gamle boliger. Præferencerne for haver og altaner afspejler i høj grad, hvor familierne bor, idet parcelhuse og rækkehuse med egen have typisk ligger i ældre boligområder, hvorimod der i nybyggeriet er fokus på gode, store altaner.

De nye byområder tiltrækker småbørnsfamilierne

Udviklingen af København har betydet, at byen i dag danner rammerne om en tryk opvækst for børn, og dette er helt centralt for børnefamilierne. Størstedelen af børnefamilierne mener desuden, at det er vigtigt at bo tæt på gode børneoplysningsmuligheder og gode skoler. 70 pct. mener, at København er en god by for børn at vokse op i.

Når børnefamilierne vælger at slå sig ned i byen, er det imidlertid også for at være en del af bylivet. For langt størstedelen af de adspurgte børnefamilier er det vigtigt, at der er liv i nærheden af deres bolig, og at der er udvikling i byen. Også mulighederne for selvrealisering er vigtige, ligesom det har stor betydning, at der er gode karrieremuligheder i byen og dermed kort afstand til arbejde.

Børnefamilierne vil cykle

I og med, at det er vigtigt for børnefamilierne at deltage aktivt i byens liv og gøre karriere, er transportmulighederne og pendlingsafstandene af stor betydning. Det skal være nemt og bekvemt at komme rundt i byen, og helst på cykel. Omkring 80 pct. af børnefamilierne foretrækker at bo et sted, hvor der er gode muligheder for at cykle, og kort afstand til tog og metro har tilsvarende betydning for mere

end 70 pct.. Kun 36 pct. af børnefamilierne i gamle boliger ser det som vigtigt, at de har gode muligheder for at køre i bil, mens 41 pct. af børnefamilierne i nye boliger vægter bilen højt. Dette afspejler naturligt nok, at en stor del af de børnefamilier, der er afhængige af bilen, har valgt at bosætte sig i de nye områder, hvor der f.eks. er bedre parkeringsmuligheder.

Gode vilkår for børnefamilierne

Resumé og delkonklusion.

Antallet af børnefamilier i København er steget markant de seneste år, og analysen har vist, at et boligmarked med mange store, familieegnede boliger er et grundvilkår for børnefamilierne. Tilflytterundersøgelsen har desuden vist, at det har stor betydning for børnefamilierne, at de bor tæt på gårdmiljøer og grønne områder, ligesom særligt børnefamilierne i nye boliger værdsætter store altaner.

For at skabe gode vilkår for børnefamilierne har Københavns Kommune de seneste år truffet en række beslutninger med henblik på:

- ▶ at sikre store, familievenlige boliger gennem fastsættelsen af bestemmelser for boligstørrelser i nybyggeri i kommuneplanen.
- ▶ at sikre udendørs opholdsarealer gennem fastsættelsen af bestemmelser for friarealer i kommuneplanen.
- ▶ at sikre servicetilbud af høj kvalitet gennem investeringer i byens folkeskoler og pasningstilbud.
- ▶ at forbedre den kollektive trafik, bl.a. gennem etableringen af metrocity-ringen.
- ▶ at skabe børnekulturtilbud og aktiviteter af høj kvalitet.
- ▶ at sikre nærhed til moderne og tidsvarende kultur- og fritidsfaciliteter og rekreative arealer.

Delkonklusion – store boliger til børnefamilierne

Analysen viser, at Københavns Kommune kan understøtte en fortsat befolkningsvækst ved at fastholde og tiltrække børnefamilierne. Dette kan bl.a. gøres ved at skabe rammerne for nybyggeri af store, familieegnede boliger med attraktive, grønne nærmiljøer og gode, private udendørs opholdsarealer i form af altaner eller haver.

5

Voksne uden børn i København



Voksne uden børn vælger også København

Bolig- og bosætningspræferencer:

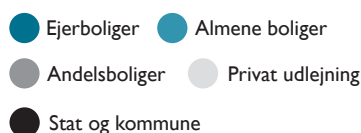
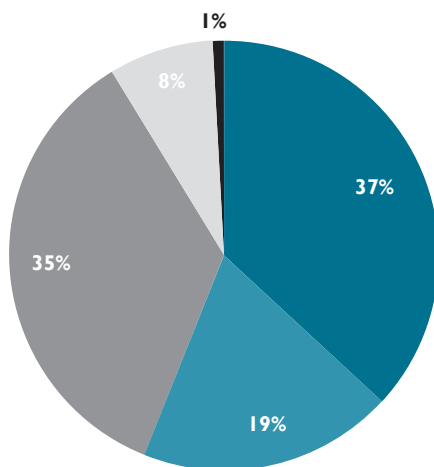
De voksne uden børn udgør en meget bred gruppe, der aldersmæssigt spænder fra 30-64 år. Nogle er singler, andre er par. Nogle bor alene, andre bor i husstande med to eller flere voksne. Gruppen repræsenterer mange forskellige livssituationer. I den yngre del af gruppen findes voksne, der stadig studerer og voksne i starten af deres karriereforløb. Deres præferencer vil med stor sandsynlighed ligne præferencerne hos de unge. Tilsvarende rummer gruppen voksne, der planlægger at stifte familie, og som sandsynligvis vælger bolig på baggrund af de samme overvejelser som børnefamilierne. Gruppen rummer også voksne med børn, i de tilfælde, hvor børnene har folkeregisteradresse hos den anden forælder. Også her må præferencerne forventes at harmonere med præferencerne hos børnefa-

milierne. I den anden ende af spekteret findes seniorer, der enten er i slutningen af deres arbejdsliv, eller har valgt at gå på efterløn. Blandt disse er der hvert år en lille gruppe, der vælger at flytte fra de omkringliggende kommuner til København.

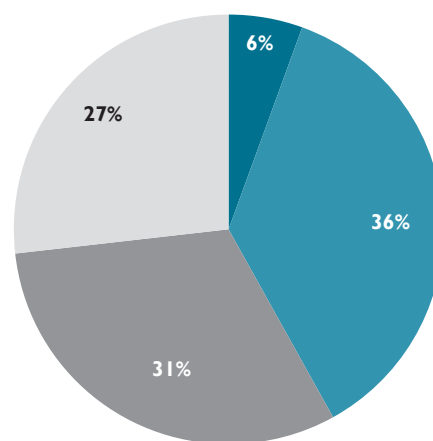
Det store spænd i gruppen afspejles også i den måde, hvorpå de voksne uden børn bor. Hvor der er mange unge, der bor i små boliger og mange børnefamilier, der bor i store boliger, er der en mere jævn fordeling blandt de voksne uden børn (figur 37).

Tilflytterundersøgelsen har analyseret præferencerne hos de voksne uden børn. Præferencerne beskrives i det følgende afsnit.

Figur 37. Voksne uden børn efter boligens ejerform, Københavns Kommune 2013



Figur 38. Voksne uden børn efter boligstørrelse, Københavns Kommune 2013



Definition:

voksne uden børn

Voksne uden børn forstås i denne analyse som 30-64 årige, der bor i husstande uden børn. Dvs. gruppen omfatter både personer, der ikke har fået børn, og personer, hvis børn er flyttet hjemmefra. Den omfatter også personer med børn, i de tilfælde, hvor børnene har folkeregisteradresse et andet sted.

Definition: ældre

Ældre defineres i denne analyse som personer på 65 år og derover.

Tilflytterundersøgelse: bosætningspræferencer hos de voksne uden børn

I 2012 var mere end 63.000 husstande i København berørt af en flytning. For at få indblik i, hvilke forhold der havde betydning for den enkelte husstands flytning, gennemførte Københavns Kommune i samarbejde med Epinion en spørgeskemaundersøgelse blandt 1.331 husstande, der enten flyttede til Københavns Kommune eller flyttede internt i kommunen i 2012.

Tilflytterundersøgelsen har undersøgt præferencerne hos to forskellige grupper voksne uden børn. I forbindelse med udarbejdelsen af tilflytterundersøgelsen blev det antaget, at præferencerne hos den ældre del af målgruppen særligt ville adskille sig fra præferencerne hos de unge og børnefamilierne. Det blev også antaget, at der hos den ældre del af målgruppen ville være særlige præferencer hos de tilflyttende fra andre kommuner. På baggrund heraf blev de voksne uden børn opdelt i to grupper:

- ▶ 50-64-årige tilflyttet fra andre kommuner.
- ▶ 30-64-årige eksklusiv 50-64-årige fra andre kommuner.

De 50-64-årige fra andre kommuner udgør ca. 14 pct. af den samlede gruppe. I alt har 569 voksne uden børn deltaget i undersøgelsen, lidt over halvdelen er 50-64 årige fra andre kommuner. Blandt de 30-64-årige er 71 pct. flyttet internt i kommunen, de øvrige er flyttet til København fra andre kommuner.

Da de 50-64-årige fra andre kommuner udgør en delmængde af gruppen voksne uden børn, vil der naturligt nok være sammenfald mellem mange af præferencerne hos de to grupper. I det følgende beskrives bolig- og bosætningspræferencerne hos de to grupper derfor samlet. I tilfælde, hvor der er tydelige præferenceforskelle, er det fremhævet.

Betegnelsen "voksne uden børn" dækker således over begge grupper, hvorimod det præciseres, hvis der er tale om henholdsvis de 50-64-årige fra andre kommuner og de 30-64-årige (eksklusiv de 50-64-årige fra andre kommuner).

Tilflytterundersøgelsen kan ses i sin helhed i den vedlagte bilagsrapport.

De voksne uden børn foretrækker mellemstore lejligheder

De voksne uden børn foretrækker at bo i lejlighed, og flest ønsker en lejelejlighed (figur 39). Byens mellemstore og store boliger er mest attraktive for de voksne uden børn. Omkring halvdelen ønsker en bolig, der er 40 til 79 m², de resterende ønsker større boliger (figur 40). Dog er det kun ganske få, der ønsker de helt store boliger på mere end 160 m².

For mere end 75 pct. af de voksne uden børn har boligens størrelse haft stor betydning

for beslutningen om at flytte. 14 pct. af de 30-64-årige er således flyttet for at få mere plads, hvorimod kun 1 pct. er flyttet for at få mindre plads. Hos de 50-64-årige er det til gengæld 9 pct., der flyttet for at få mindre plads, hvorimod kun 5 pct. er flyttet for at få mere plads.

Hvor 75 pct. har angivet, at boligens størrelse har haft stor betydning for beslutningen om at flytte, har 85 pct. angivet, at boligens størrelse var vigtigt.

Figur 39. Tilflytterundersøgelse: de voksne uden børns foretrukne boligtype

Boligtype	Voksne (30-64 år) uden børn (%)	Voksne (50-64 år) uden børn fra andre kommuner (%)
Ejerlejlighed	21	26
Andelslejlighed	27	22
Lejelejlighed	29	36
Hus/villa	12	7
Rækkehus	3	3
Almen lejebolig	3	3
Øvrige kategorier	5	3

Figur 40. Tilflytterundersøgelse: de voksne uden børns foretrukne boligstørrelse

Størrelse	Voksne (30-64 år) uden børn (%)	Voksne (50-64 år) uden børn fra andre kommuner (%)
0-39 m ²	1	0
40-79 m ²	50	45
80-119 m ²	38	38
120-159 m ²	8	13
160 m ² og over	3	4

Nærrereative områder har stor betydning for de voksne uden børn

Kort afstand til et gårdmiljø eller grønne områder har stor betydning for de voksne uden børn. Over halvdelen af de voksne uden børn vil gerne have egen altan, hvorimod det kun er omkring en fjerdedel, der prioriterer egen have. Særligt blandt de 50-64-årige fra andre kommuner sættes der også pris på kort afstand til vand, herunder søer, kanaler, havnen og Øresund. Ligesom de øvrige grupper er det desuden vigtigt for de voksne uden børn, at de bor et sted, hvor der er gode muligheder for at cykle, og hvor der er kort afstand til tog eller metro.størrelse var vigtigt.

Byliv og kulturliv tiltrækker de voksne uden børn

Tilflytterundersøgelsens resultater peger bl.a. på, at Københavns rige byliv og kulturliv spiller en vigtig rolle for de voksne uden børn. Over 80 pct. af de adspurgte svarer f.eks., at det er vigtigt at bo i en by, hvor der er liv, og hvor der sker noget. Henholdsvis 79 pct. af de 30-64-årige og 83 pct. af de 50-64-årige fra andre kommuner svarer ligeledes, at det er vigtigt at bo i en by, hvor der er kulturliv. Natteliv og caféer har primært betydning for de 30-64-årige, hvorimod spændende arkitektur værdsættes af flest 50-64-årige fra andre kommuner. Nærhed til butikker har også stor betydning for 60 pct. af de 30-64-årige, hvorimod hele 72 pct. af de 50-64-årige fra andre kommuner svarer, at dette har stor betydning for deres valg af bolig.

Mere end to tredjedele af de adspurgte 50-64-årige fra andre kommuner er flyttet fra en bopæl i hovedstadsregionen og mange kommer fra de nærmeste forstadskommuner. 29 pct. er bl.a. flyttet til København, fordi de ønsker at bo mere centralt, og gruppen synes i højere grad fokuseret på byens herligheds-værdier og tilbud, end på jobs og karrieremuligheder.

Når det kommer til karrieremulighederne, er der derfor stor forskel på præferencerne hos de 50-64-årige tilflyttere fra andre kommuner og de øvrige grupper. Til trods for, at de 50-64-årige stadig er i den arbejdsdygtige alder, viser tilflytterundersøgelsen, at karrieremulighederne kun har lille betydning. F.eks. er det kun 26 pct., der mener, at det er vigtigt at bo i en by, hvor der er karrieremuligheder. Blandt de øvrige grupper er det derimod 65-75 pct., der prioriterer karrieremulighederne. Dog angiver 17 pct. af de 50-64-årige ønsket om kortere afstand som en af de konkrete årsager til deres seneste flytning.

Boliger til københavnere hele livet

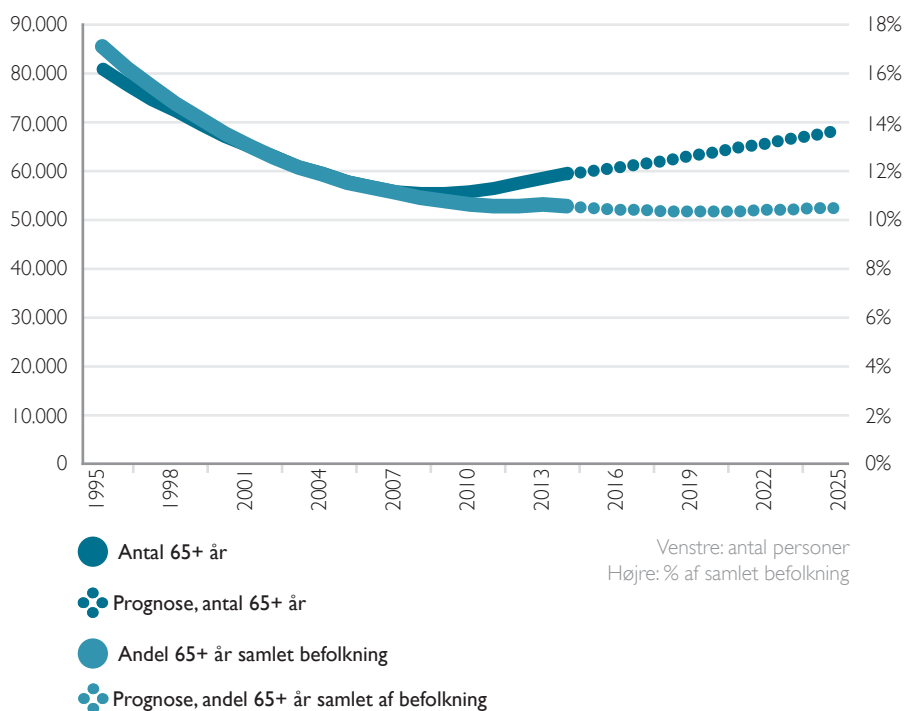
I fremtiden bliver der flere borgere over 65 år i København. De ældre vil vokse i antal fra 59.000 primo 2014 til ca. 68.900 i 2025. Som det fremgår af figur 41, vil de ældre over 65 år derimod udgøre næsten samme andel af den samlede befolkning i 2025. Dette paradoks hænger sammen med den massive vækst i de øvrige aldersgrupper i kombination med, at de store årgange også bliver ældre.

Lige som resten af befolkningen, er de ældre en heterogen gruppe, der har forskellige præferencer i forhold til deres bolig, hvor socioøkonomi, ejerformer, boformer, boligtype og tilknytning til nærområdet er forhold, har betydning i forhold til boligen. Tilflytterundersøgelsen har ikke undersøgt boligpræferencerne hos de ældre, men andre analyser viser, at de fleste ældre ønsker at

forblive i den bolig, de har boet i gennem en årrække og dermed beholde tilknytningen til deres nærområde. Nogle ældre københavnere kan dog være nødsaget til at flytte fra deres nærområde, da boligen udgør en barriere for deres livsudfoldelse, mens der samtidig ikke er egnede ældre- og handicapvenlige botilbud i nærområdet. Når de ældre ønsker at flytte, er det oftest pga. dårligt helbred eller et ønske om at bo i en mindre bolig.

For at tage hånd om de flere ældre og give dem mulighed for at blive boende i deres nærområde, er det vigtigt at sikre planlægning af renovering og nybyggeri af plejecentre i København, så der fremadrettet kommer en balanceret fordeling af plejecentre. Dette vil bidrage til en sammenhængende by på tværs af alder i de enkelte bydele, og give de ældre mulighed for at blive boende i nærområdet.

Figur 41. Udvikling i antal og andel af 65+ årige København 1995-2025



Gode vilkår for de voksne uden børn

Resumé og delkonklusion.

De voksne uden børn er en meget bred gruppe, der repræsenterer mange forskellige livssituationer. Tilflytterundersøgelsen har vist, at de voksne uden børn gerne vil bo centralt i byen og tiltrækkes af det københavnske by- og kulturliv. For en del af gruppen er karrieremulighederne også af stor betydning. De voksne uden børn foretrækker mellemstore lejligheder tæt på gårdmiljøer, grønne områder og evt. vand, og gerne med altaner. For de ældre er lokalmiljøet af stor betydning.

For at skabe gode vilkår for de voksne uden børn og de ældre har Københavns Kommune de seneste år truffet en række beslutninger med henblik på,

- ▶ at sikre udendørs opholdsarealer gennem fastsættelsen af bestemmelser for friarealer i kommuneplanen.
- ▶ at forbedre den kollektive trafik, bl.a. gennem etableringen af metrocity-ringen.
- ▶ at skabe kulturtilbud og aktiviteter af høj kvalitet.
- ▶ at sikre nærhed til moderne og tidsvarende kultur- og fritidsfaciliteter og rekreative arealer.
- ▶ at sikre renovering og nybyggeri af samtlige kommunens plejecentre til en tidssvarende og moderne standard.

Delkonklusion – mellemstore og store boliger til de voksne uden børn

Analysen viser, at Københavns Kommune kan understøtte en fortsat befolkningsvækst ved at fastholde og tiltrække de voksne uden børn. Dette kan bl.a. gøres ved at skabe rammerne for et boligmarked med attraktive 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 ældreboliger, ligesom det er vigtigt at sikre en balanceret fordeling af plejecentre i bydelene.



6

**København
for alle**

Den sammenhængende by

Perspektiver og fremtidig planlægning.

Denne rapport har primært beskrevet den demografiske udvikling og de overordnede bosætningsmønstre med fokus på de unge og børnefamilierne. Den har beskrevet, hvordan den københavnske befolkning i takt med udviklingen er blevet bedre uddannet og mere velhavende, og hvordan bl.a. uddannelses- og karrieremulighederne, bylivet og kulturlivet tiltrækker mange nye borgere til byen. På trods af denne udvikling, har København stadig mange udfordringer. Der er f.eks. store socioøkonomiske og boligsociale skel, som bidrager til segregering på det københavnske boligmarked, og der er store geografiske forskelle internt i byen. I forhold til landsgennemsnittet har København f.eks. relativt flere fuldtidsledige og borgere på kontanthjælp. Der er også relativt flere borgere, der kun har gennemført en grundskoleuddannelse.

I 2013 var det omkring en fjerdedel af den voksne befolkning i alderen 20-64 år, der kun havde gennemført en grundskoleuddannelse i København. I og med, at den generelle indkomstudvikling de seneste år har dækket over en stigende forskel mellem den højest uddannede del af befolkningen og den mindst uddannede del (figur 11, side 21), er der skabt større økonomisk ulighed. En udvikling, som også har skabt større forskelle i betalingsevnen og dermed har gjort det sværere for mange at købe eller leje en bolig i København.

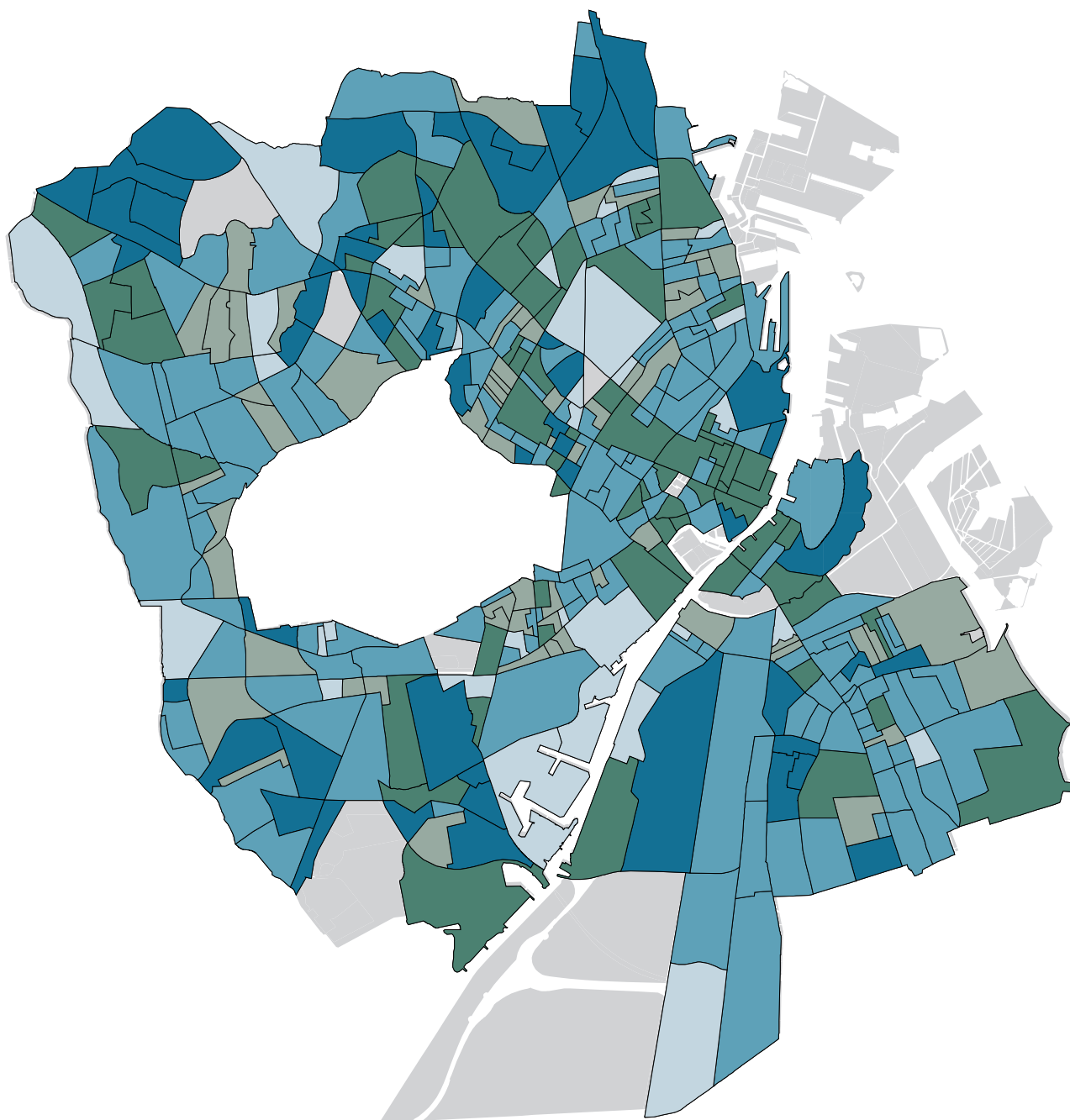
Socioøkonomiske forskelle på tværs af byområder

Samtidig – og delvist i forlængelse af den øgede ulighed – ses en tendens til, at forskellige samfundsgrupper koncentrerer sig i bestemte byområder, hvilket giver en mere opdelt by, både fysisk og socialt. Der er derfor store socioøkonomiske forskelle mellem byens kvarterer, f.eks. når det gælder andelen af personer uden uddannelse, andelen af personer uden for arbejdsmarkedet (figur 42) og andelen af personer af ikke-vestlig herkomst. Der er også store forskelle på sundhedstilstanden. Gennemsnitslevealderen varierer f.eks. med mere end 5 år for kvinder og næsten 8 år for mænd på tværs af lokalområder. Herudover er der stor forskel på boligmassen i de forskellige dele af byen, f.eks. har nogle områder en stor koncentration af små boliger og nogle områder har mange boliger med installationsmangler. Der er også stor forskel på fordelingen efter ejerforhold. I de nye boliger, hvoraf størstedelen er beliggende i de nye byområder, er der f.eks. mange ejer- og lejeboliger, hvorimod der i de udsatte byområder er mange almene boliger og andelsboliger (figur 43, se side 56).

København er en mangfoldig by, og byområdernes forskellige karakteristika er med til at skabe plads til alle. Det er dog vigtigt at sikre, at byområdernes sociale og fysiske særegenheder ikke bliver for forskellige fra hinanden, da det giver grobund for en forståelse af ”attraktive” og ”uattraktive kvarterer” og risiko for

Figur 42. Andel personer uden for arbejdsmarkedet
Københavns Kommune 2011

- 23,4% og derover
- 18,9% til 23,3%
- 13,7 til 18,8%
- 11,8 til 13,6%
- 0 til 11,7%



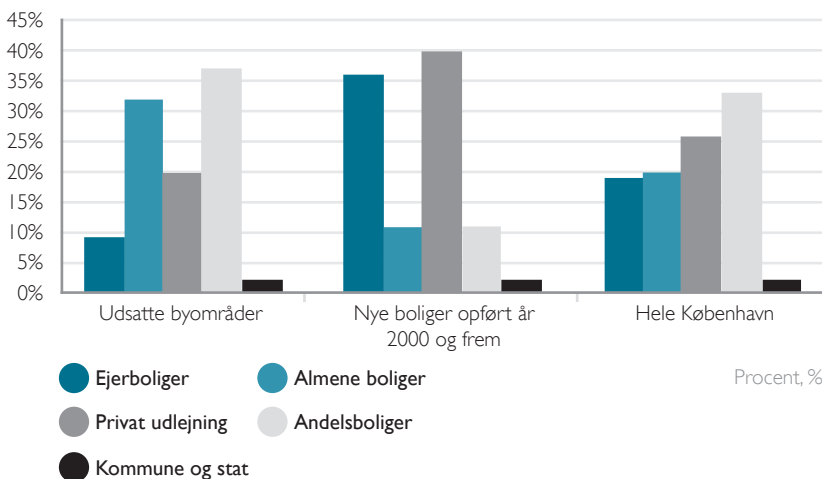
stigmatisering af visse byområder. Enkeltvis udgør forskellighederne mellem byens kvartærer, både fysisk og socialt, ikke noget problem, men i mange områder er der sammenfald mellem flere dårlige tendenser, og det udfordrer byens sammenhængskraft. Særligt i seks områder i København er de sociale og fysiske udfordringer markant større end i resten af byen. Det drejer sig om de seks udsatte byområder på Nørrebro, i Bispebjerg/Nordvest, Vesterbro/Kongens Enghave, Amager/Sundby, Valby/Vigerslev og Tingbjerg/Husum.

gennem den boligsociale anvisning. Som beskrevet ovenfor, er der store socioøkonomiske forskelle internt i byen, og mange steder ses et sammenfald mellem områder med mange almene boliger og områder med sociale udfordringer. F.eks. er kun 52 pct. af beboerne i de almene boliger i beskæftigelse, hvorimod 82 pct. af beboerne i kommunens ejerboliger er i beskæftigelse. Den gennemsnitlige beskæftigelse på tværs af alle ejerforhold er 68 pct.

De almene boliger ligger spredt over hele byen, men i mange tilfælde er der sammenfald mellem de udsatte byområder og områder med mange almene boliger. Som det ses af figur 43, ligger mere end hver tredje almene bolig i de udsatte byområder. Særligt Nørrebro, Nordvest, Tingbjerg/Husum, den gamle del af Sydhavnen og Amager Vest skiller sig ud med store områder med høj koncentration af almene boliger. Derimod er der relativt få almene boliger i Indre By og i de nye byområder i bl.a. Sydhavnen og Ørestad Syd (figur 44). Dette medvirker bl.a. til at skabe socioøkonomiske skel på tværs af byen.

De almene boliger udgør 20 pct. af den københavnske boligmasse, og det er kommunens mål at opretholde denne procentdel, både i den eksisterende by og i de nye byområder. Blandt de nye boliger opført år 2000 og frem er der imidlertid kun 11 pct. almene boliger, hvilket er markant lavere end gennemsnittet for hele kommunen. De seneste 3 år er andelen af nyopførte almene boliger imidlertid steget, og i perioden 2011-2013 blev der samlet opført 29 pct. almene boliger. Skal der også fremadrettet være 20 pct. almene boliger på det københavnske boligmarked, er det afgørende, at de seneste års relativt store byggeaktivitet i den almene sektor opretholdes. Kommunen arbejder målrettet på at sikre dette, bl.a. igennem udbud af grundkapitallån.

Figur 43. Boliger efter ejerform
Københavns Kommune 2013

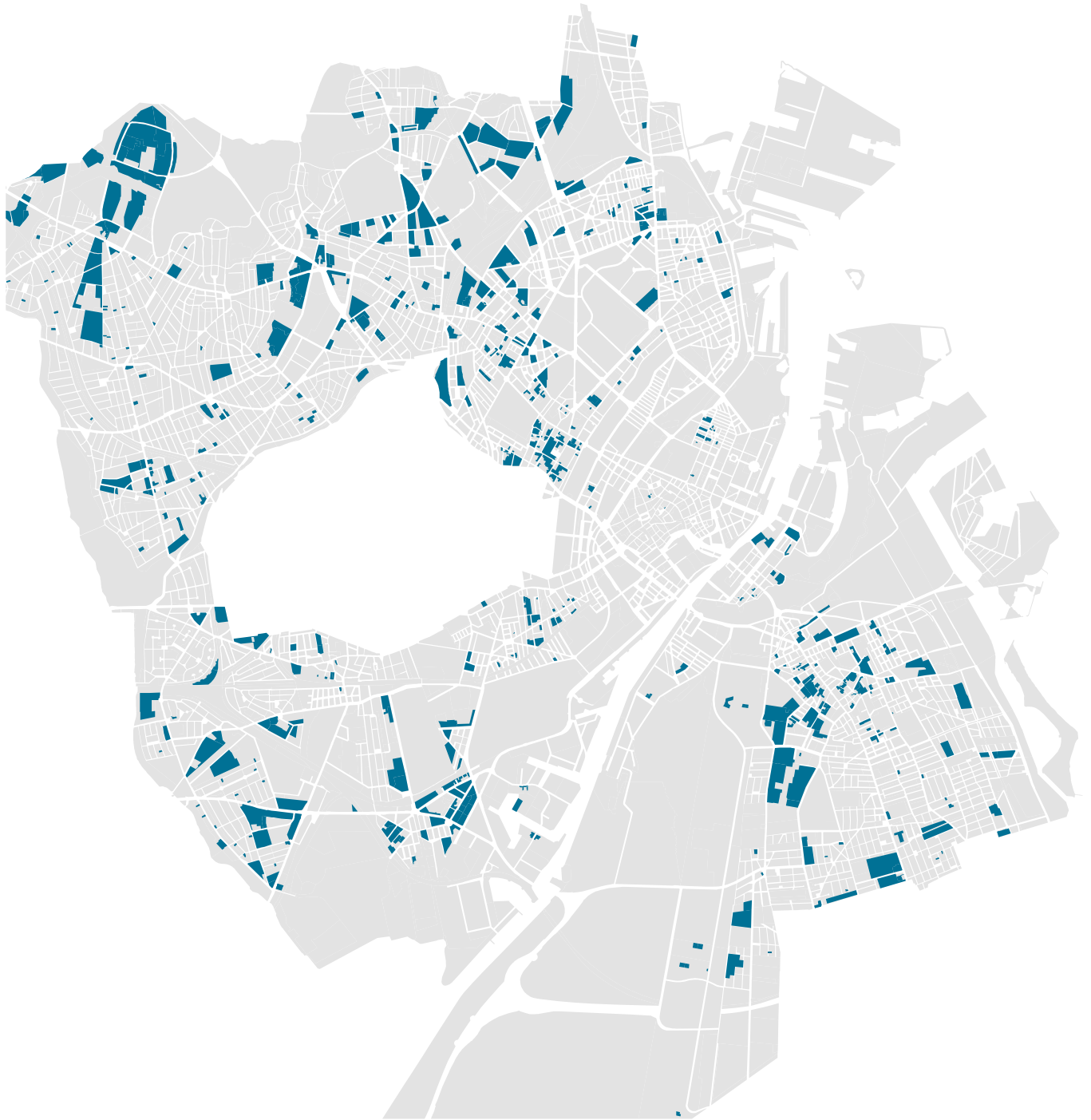


Almene boliger

Et helt centralt element i skabelsen af et rummeligt boligmarked er de almene boliger. De almene boliger er relativt billige, og kommunen har mulighed for at stille almene boliger til rådighed for socialt udsatte grupper og andre grupper med særlige boligbehov

Figur 44. Almene boligbebyggelser
Københavns Kommune 2013

● Almene boligbebyggelser



Boliger til lav- og mellemindkomstgrupperne

Som beskrevet tidligere, tjente 42 pct. af de skattepligtige københavnere under 200.000 kr. i 2012. Med den lave indkomst følger et meget begrænset økonomisk råderum til køb eller leje af en bolig. Adgangen til det københavnske boligmarked følger naturligt den enkelte borgers betalingsevne, og da de stigende boligpriser har skabt øget pres på de billige boliger, er der i sidste ende skabt færre boligmuligheder for byens lav – og mellemindkomstgrupper. Det er derfor vigtigt med et rummeligt boligmarked med plads til alle indkomstgrupper.

Parallelt hermed er det også blevet sværere for kommunen at finde almene boliger til byens udsatte borgere ved boligsocial anvisning. Kommunen har anvisningsret til en tredjedel af de almene boliger, men på grund af stigende grundpriser og høje byggeomkostninger er det blevet sværere at bygge nye billige almene boliger. Da der samtidig er blevet færre af de billigste boliger, matcher antallet af billige almene boliger til boligsocial anvisning ikke efterspørgslen i København. Det kan bl.a. få den konsekvens, at den enkelte borger får længere opholdstid på botilbud eller længere tid uden bolig med deraf følgende risiko for, at borgerens sociale situation forværres.

I den forbindelse er det en særlig problemstilling, at de mange unge, og i særdeleshed de studerende, der flytter til byen, efterspørger byens mindste og billigste boliger, og at disse boliger samtidigt udgør de socialt udsatte kontakthjælpsmodtageres eneste mulighed for at få et sted at bo. Konsekvensen af det stigende pres på de billigste boliger er bl.a. stigende ventelister til boligsocial anvisning, hvor enlige kontakthjælpsmodtagere og særligt enlige kontakthjælpsmodtagere under 25 år venter lang tid på en bolig, da disse grupper har en meget lav betalingsevne. Samlet betyder det, at byens sammenhængskraft kommer under pres, når der er få steder i byen med lave huslejer, og den boligsociale anvisning koncentrerer, hvor målgruppen har råd til at bo. Det giver risiko for udvikling af nye udsatte byområder.

Planlægning for den sammenhængende by

Perspektiver og fremtidig planlægning.

Ifølge prognoserne vil København vokse med 100.000 indbyggere frem mod 2025. Befolkningsvæksten skaber nye muligheder for byudvikling og økonomisk vækst, men stiller også krav til den fysiske planlægning, hvis der samtidigt skal skabes en sammenhængende by med et varieret boligudbud, der kan følge med efterspørgslen hos alle befolknings- og indkomstgrupper. Her er særligt to hovedudfordringer:

- ▶ Boliger til lav- og mellemindkomstgrupperne. I den fremtidige planlægning er det vigtigt at sikre, at der fortsat bygges gode, billige boliger, som lav- og mellemindkomstgrupperne kan betale, både når det gælder små boliger til de små husstande og store familievenlige boliger til større husstande. De almene boliger er en vigtig brik i dette. Som nævnt tidligere arbejder Københavns Kommune for at fremme nybyggeri og spredning af almene boliger i byen med særligt fokus på at opnå 20 pct. almene boliger i nye byudviklingsområder bl.a. via frivillige byudviklingsaftaler mv.
- ▶ Sammenhængende by. Befolkningsvæksten i København udfordrer sammenhængskraften. Skal København have en bæredygtig vækst og udvikling, er det nødvendigt at skabe bedre sammenhæng mellem de udsatte byområder og den resterende by, både fysisk, socialt og funktionelt. Det er med andre ord vigtigt for byens sammenhængskraft, at vækst og velstand ikke koncentrerer sig i bestemte dele af byen, men at udviklingen i stedet udnyttes strategisk, så forskellene mellem de udsatte byområder og den resterende by udlignes.

Perspektiver - Kommuneplan 2015

Et centralt element i planlægningen for den sammenhængende by er Kommuneplan 2015. I forbindelse med revisionen af kommuneplanen skal tre væsentlige emner med betydning for det fremtidige boligbyggeri vurderes:

- Vurdering af fremtidigt boligbehov. I Kommuneplan 2011 er det målet at sikre plads til byggeri af op til 45.000 boliger i perioden frem til 2023. I den kommende revision af kommuneplanen skal der tages stilling til, hvorvidt der er behov for flere eller færre boliger i planperioden 2015-2027. Udfordringen er bl.a. at vurdere, hvordan den forventede befolkningsvækst og de ændrede bosætningsmønstre vil påvirke behovet for nye boliger. Med udgangspunkt i denne analyse vil kommunen lave en detaljeret analyse af boligbehovet.
- Rækkefølgeplan. I forlængelse af ovenstående skal det også vurderes, om der skal udlægges nye byudviklingsområder, og om rækkefølgen for ibrugtagning af nye områder skal ændres.
- Boligstørrelser. I Kommuneplan 2011 fastsættes det, at nye boliger i de eksisterende boligområder mindst skal være 95 m² i gennemsnit, og at ingen boliger må være mindre end 65 m², med mindre en række særlige krav gør sig gældende. I byudviklingsområderne skal nye boliger ligeledes være mindst 95 m² i gennemsnit, og mindst 20 procent af boligerne skal være mellem 50 m² og 70 m², med mindre en række særlige krav gør sig gældende. Bestemmelserne er fastsat med henblik på sikre en større variation af boliger med forskellige størrelser og dermed også større mangfoldighed i alle byens kvarterer. I forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneplan 2015 skal bestemmelserne om boligstørrelser evalueres, så det sikres, at de lever op til målet om et varieret udbud af boligtyper i nybyggeri.

I den fremtidige planlægning vil kommunen også arbejde for, at byens mange kvaliteter udvikles og forbedres, og at der fortsat skabes gode rammer om et varieret by-, fritids- og kulturliv med plads til forskellighed, leg og udfoldelse. Byens infrastruktur og servicetilbud, herunder pasningstilbud og skoler, skal også leve op til fremtidens krav, og uddannelsesinstitutionerne og virksomhederne skal sikres gode vilkår, så byen fortsat kan tiltrække studerende og arbejdspladser.



KØBENHAVNS KOMMUNE