



NOTAT OM BOLIGBAROMETER 2012

Bilag 2 dette notat er Boligbarometer 2012, som fremstiller en række temaer på boligområdet, der belyses faktuel på en kort og overskuelig form til brug for politikernes og forvaltningernes løbende arbejde. Notat og Boligbarometer 2012 er udarbejdet i et samarbejde mellem Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen.

Baggrund

For år tilbage udarbejdede Økonomiforvaltningen i samarbejde med de øvrige forvaltninger årligt et 'Boligbarometer'. Boligbarometeret havde til formål at sikre et relevant vidensgrundlag på boligområdet for politikere, embedsmænd og journalister mv. ved at præsentere en række faktaark med centrale grafer og korte tekstforklaringer på boligrelaterede emner i København - fx boligmassens sammensætning, befolkningsudviklingen eller boliger til særlige målgrupper.

Boligbarometeret er de seneste år ikke blevet udarbejdet med nogen regelmæssig frekvens, men Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen har vurderet det gavnligt at genoptage konceptet med et årligt Boligbarometer, så politikere og fagfolk har adgang til valide nøgletal om boligrelaterede emner.

Hovedbudskab i Boligbarometer 2012

København er populær som aldrig før og har gennem de seneste fem år haft en historisk befolkningsvækst med knapt 50.000 nye københavnere. I samme periode er byens samlede boligantal blot vokset med ca. 9.500 boliger primært på grund af finanskrisen. Befolkningsprognosen frem mod 2025 peger på op mod 100.000 flere københavnere, hvorfor det er nødvendigt, at der bliver bygget markant flere boliger fremover, hvis den befolkningsstilvækst skal kunne finde sted. Et sådant boligbehov giver en enestående mulighed for at byens samlede boligmasse tilpasses og fremtidssikres.

De nye boliger skal overvejende være store boliger, da mere end 1/3 af byens boliger stadigvæk er under 60 m², og der er brug for flere boliger til familier. Derfor skal nye boliger fortsat være 95 m² i gennemsnit. Samtidig er der brug for flere boliger til de mange unge, som forventes at flytte til byen frem mod 2025. Målet er 3.000 flere ungdomsboliger og mindst 20 % små familieboliger i de nye byområder. Byens sammenhængskraft skal ikke sættes over styr med en markant boligudbygning. For at sikre en blandet bolig- og befolknings sammensætning er målet at fastholde at 20 % af byens boliger er almene boliger. Samtidig er der behov for en vedholdende og helhedsorienteret indsats for at byens udsatte byområder nærmer sig byens gennemsnit.

Kommunens overordnede boligpolitiske målsætninger understøttes ved økonomiske prioriteringer og igangsætning af nye initiativer ved den årlige budgetlægning, men realiseres først fuldt ud, når det private boligbyggeri for alvor kommer i gang igen.

Boligbarometerets indhold

Boligbarometer 2012 er en faktark-samling, der omhandler fem temaer, som forvaltningerne vurderer væsentlige i forståelsen af, hvad der karakteriserer det københavnske boligmarked, og hvad der i bevægelse disse år. Hvert tema har et eller flere faktaark.

1. Generel beskrivelse af boligmassen, herunder

- Boligformer og boligforhold
- Boligformer og boligforhold i udsatte byområder og nye boliger
- Boliger uden folkeregistertilmelding
- Lejlighedssammenlægninger

2. Mobilitet/bevægelse, herunder

- Flytninger til og fra København
- Indflytning i nye boligområder
- Boligforbrug og husstandsstørrelser

3. Ejerformer og boligtyper, herunder

- Boliger til unge i København – nu og fremover
- Indsatser på ungdomsboligområdet
- Prisudviklingen på de forskellige ejerformer (løbende priser)

4. Socioøkonomi, herunder

- Uddannelsesniveau og indkomster (løbende priser)

5. Befolknings- og boligprognose, herunder

- Befolknings- og boligprognose

Placering af boligbarometeret

Boligbarometer 2012 lægges på Borgerrepræsentationens aflæggebord og endvidere digitalt på kommunens hjemmeside på www.kk.dk/boligbarometer

Kommende boligbarometre

De valgte temaer i boligbarometeret forudsættes at kunne justeres hvert år således, at det indfanger nyeste tendenser eller fremhæver essensen af nye analyser og opgørelser, der udarbejdes fremadrettet. Samtidigt vil aktuelle boligpolitiske temaer kunne få det nødvendige faktuelle grundlag ved at muliggøre, at temaet kan belyses særligt i det gældende års boligbarometer.

Det forudsættes endvidere, at Boligbarometeret fremover årligt vil blive lagt på kommunens hjemmeside før sommerferien, så det kan indgå som baggrundsviden i forbindelse med de årlige budgetforhandlinger. I forbindelse hermed vil BR blive orienteret.

ANTALLET AF BOLIGER
MED MÅNGLER
ER FALDET FRA CA.
80.000 I 1995 TIL CA.
30.000 I 2012



Boligbarometer 2012

KØBENHAVN! BOLIGER

BOLIGBAROMETER ER TAL OG VIDEN OM BOLIGER, BOLIGFORHOLD OG BEBOERNE I KØBENHAVNS KOMMUNE. BOLIGBAROMETER ER UDARBEJDET AF ØKONOMIFORVALTNINGEN OG TEKNIK- OG MILJØFORVALTNINGEN MED DET FORMÅL AT DOKUMENTERE UDVIKLINGEN I KOMMUNENS INDSATS PÅ VÆSENTLIGE BOLIGPOLITISKE OMRÅDER. ARKENE LIGGER OGSÅ PÅ KØBENHAVNS KOMMUNES HJEMMESIDE PÅ WWW.KK.DK/BOLIGBAROMETER

BOLIGFORMER OG BOLIGFORHOLD	FAKTAARK 01
BOLIGFORMER OG BOLIGFORHOLD I UDSATTE BYOMRÅDER OG NYE BOLIGER	FAKTAARK 02
BOLIGER UDEN FOLKEREGISTERTILMELDING	FAKTAARK 03
LEJLIGHEDSSAMMENLÆGNINGER	FAKTAARK 04
FLYTNINGER TIL OG FRA KØBENHAVN	FAKTAARK 05
INDFLYTNING I NYE BOLIGOMRÅDER	FAKTAARK 06
BOLIGFORBRUG OG HUSSTANDSSTØRRELSER	FAKTAARK 07
BOLIGER TIL UNGE I KØBENHAVN	FAKTAARK 08
INDSATSER PÅ UNGDOMSBOLIGOMRÅDET	FAKTAARK 09
PRISUDVIKLINGEN PÅ BOLIGER	FAKTAARK 10
UDDANNELSESNIVEAU OG INDKOMSTER	FAKTAARK 11
BEFOLKNINGS- OG BOLIGPROGNOSE	FAKTAARK 12

100.000
FLERE
KØBENHAVNERE
I 2025

BEFOLKNINGS-
PROGNOSE
FAKTAARK 12

BOLIGER TIL UNGE
I KØBENHAVN
FAKTAARK 08

DER ER BEHOV
FOR OMKRING
3.000 FLERE
UNGDOMSBOLIGER
INDEN 2025



KØBENHAVN! BOLIGER



BOLIGFORMER OG BOLIGFORHOLD

I KØBENHAVN // FAKTAARK 01

FLERE ANDELSBOLIGER END BOLIGER I ØVRIGE EJERFORMER

Pr. 1. januar 2012 var der knap 297.500 boliger i Københavns Kommune. Af disse er 97.000 andelsboliger, som er den dominerende ejerform i byen. Der er 77.500 udlejningsboliger i private ejendomme. Der er knap 60.000 almene og 57.500 ejerboliger. Boliger ejet af staten eller kommunen udgør 5.500. Der er i dag færre udlejningsboliger i København end tidligere. Således var der i 1995 i alt 164.500 privat udlejede, almene eller offentligt ejede boliger¹. Dette tal er i 2012 faldet til knap 143.000, hvilket er et fald på 13 procent. I perioden er rigtig mange private udlejningsboliger blevet til andelsboliger.

TILVÆKST I FAMILIEBOLIGER MEN BEHOV FOR ENDNU FLERE

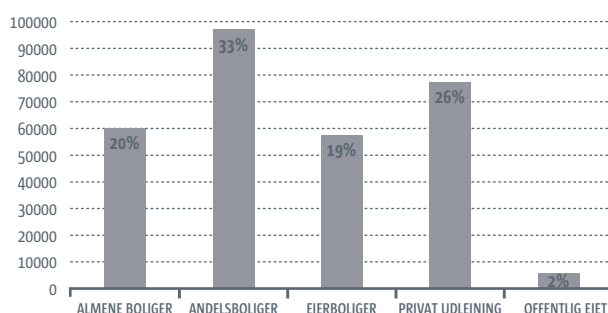
Resultatet af boligpolitikken siden midten af 1990'erne er bl.a. omkring 23.500 flere boliger på 80 m² og derover. Således er der i dag i alt 119.500 boliger over 80 m². Den markante befolkningsvækst de seneste fem år og forventningen om endnu flere familier frem mod 2025, skaber behov for endnu flere familieboliger fremover. Det skyldes bl.a. at der fortsat er relativt mange små boliger i København. I 2012 er mere end 91.000 boliger på mindre end 60 m², det vil sige over 30 procent af alle boliger. Antallet af små boliger er dog faldet siden 1995.

FÆRRE BOLIGER MED MANGLER

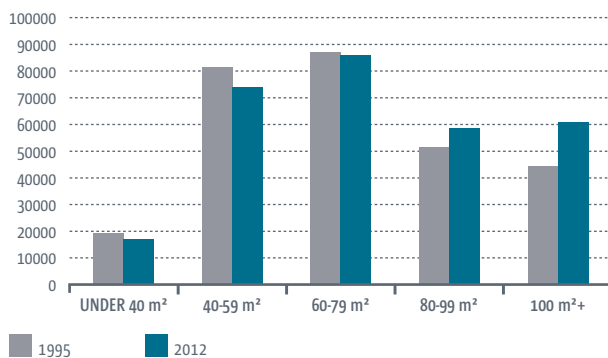
Antallet af boliger med installationsmangler (boliger der mangler eget bad og/eller eget toilet og/eller centralvarme) er faldet kraftigt siden 1995. Dog er udviklingen stagneret lidt i de senere år. Der er omkring 31.500 boliger med installationsmangler i Københavns Kommune, hvilket vil sige 11 procent af boligerne. Af disse mangler godt 5.000 boliger eget toilet. Ifølge Københavns Kommunes egne optællinger er der herudover et potentiale for at lave fælles gårdhaver i omkring 300 boligkarréer med ca. 60.000 boliger og ca. 110.000 beboere. Disse boligkarréer har i øjeblikket utidssvarende udearealer. ■

¹ Boligtallet for 1995 inkluderer ikke ca. 4.000 små boligenheder, herunder primært plejeboliger, der først blev inkluderet i boligstatistikken fra omkring år 2003.

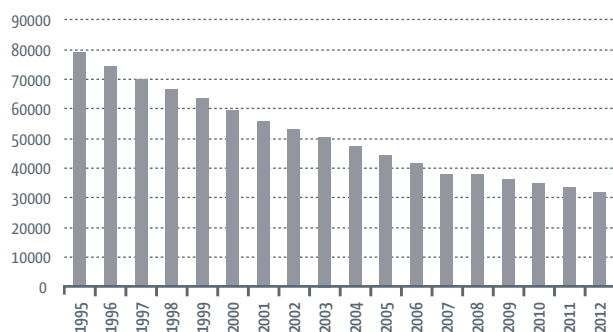
BOLIGER FORDELT PÅ EJERFORM I KØBENHAVNS KOMMUNE 2012



BOLIGSTØRRELSER I KØBENHAVNS KOMMUNE 1995 OG 2012



ANTAL BOLIGER MED INSTALLATIONSMANGLER I KØBENHAVNS KOMMUNE 1995-2012



KØBENHAVN! BOLIGER



BOLIGFORMER OG BOLIGFORHOLD I UDSATTE BYOMRÅDER OG NYE BOLIGER I KØBENHAVN // FAKTAARK 02

TRE GANGE SÅ MANGE ALMENE BOLIGER I UDSATTE BYOMRÅDER

I udsatte byområder¹ er der flere almene boliger og andelsboliger sammenlignet med nybyggeri og gennemsnittet for hele København. Således er der for eksempel i udsatte byområder tre gange så mange almene boliger som i nybyggeriet og 50 procent flere end kommunegennemsnittet. I nybyggeriet er der til gengæld flere ejerboliger og private udlejningsboliger sammenlignet med udsatte byområder og hele København. Nogle af de nye private udlejningsboliger er opført som ejerboliger, men da det har været svært at sælge dem, er de blevet lejet ud i stedet.

NYBYGGEDE BOLIGER ER STØRRE END BOLIGER I UDSATTE BYOMRÅDER

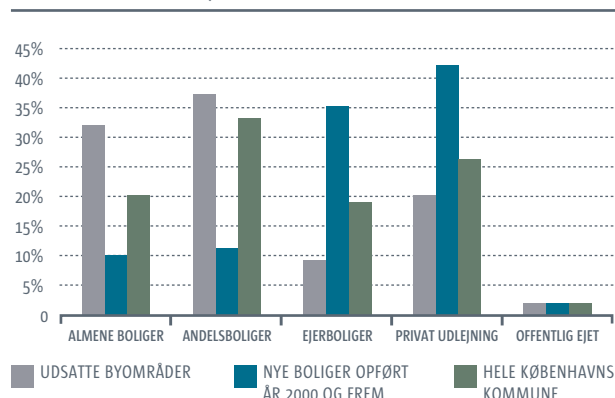
I gennemsnit er de nye boliger 95,5 m², hvorimod boligstørrelsen i udsatte byområder i gennemsnit er nede på 71,4 m². I hele København er gennemsnitsstørrelsen på 79,6 m² pr. bolig. I nybyggeriet er der en overvægt af boliger mellem 80 og 99 m² og af store boliger på 100 m² og derover. Til gengæld er der i udsatte byområder en overvægt af små boliger mellem 40 og 59 m² samt af boliger mellem 60 og 79 m².

OMKRING HVER 8. BOLIG I UDSATTE BYOMRÅDER HAR MANGLER

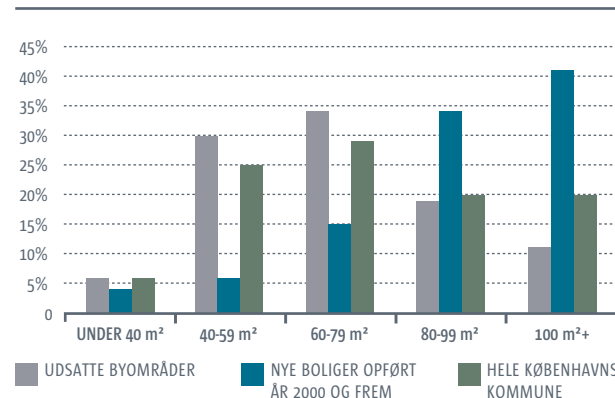
Andelen af boliger med mangler i udsatte byområder er med 12 procent en smule højere end kommunegennemsnittet og væsentlig højere end i nybyggeriet. Her findes der praktisk talt ikke boliger uden eget bad, toilet og centralvarme. ■

¹ Svarende til de seks udsatte byområder Amager/Sundby, Bispebjerg/Nordvest, Tingbjerg/Husum, Nørrebro, Valby/Vigerslev og Vesterbro/Kongens Enghave.

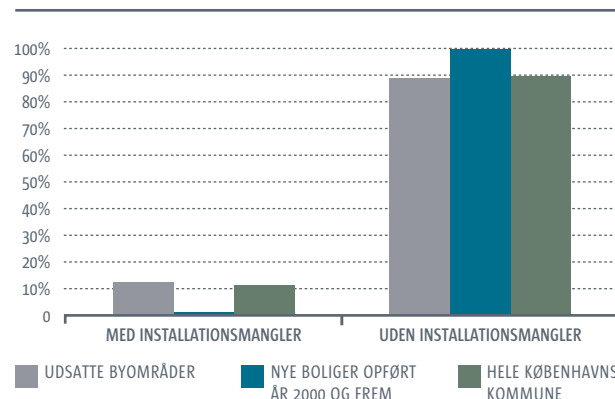
BOLIGER FORDELT PÅ EJERFORM I KØBENHAVNS KOMMUNE 2012



BOLIGSTØRRELSER I KØBENHAVNS KOMMUNE 2012



ANDEL BOLIGER MED INSTALLATIONSMANGLER I KØBENHAVNS KOMMUNE 2012



KØBENHAVN! BOLIGER



BOLIGER UDEN FOLKEREKISTERTILMELDING I KØBENHAVN // FAKTAARK 03

DE FLESTE BOLIGER ER BEBOET HELE ÅRET

Der er registreret helårsbeboelse i 281.400 af byens knap 297.500 boliger. Altså er der folkeregistertilmeldte personer i næsten 95 procent af boligerne i København. I de resterende 16.000 boliger er der ikke folkeregistertilmeldte beboere. De 16.000 boliger fordeler sig på ca. 5.900 kortvarigt tomme boliger på grund af flytninger, dødsfald med videre, ca. 5.800 godkendte tomme boliger¹ samt ca. 4.300 boliger i både nyt og gammelt byggeri, der efter en længere periode stadig ikke er solgt eller udlejet.

FÆRRE BOLIGER UDEN FOLKEREKISTERTILMELDTE BEBOERE

Antallet af boliger uden folkeregistertilmeldte beboere er faldet fra 18.000 i 2009 til 16.000 i 2012. Det svarer til en reduktion på omkring 2.000.

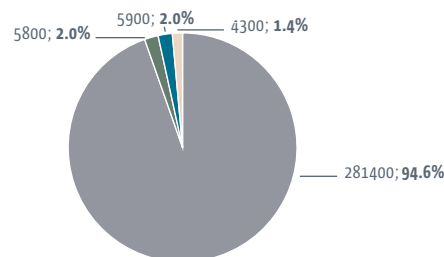
DE SENERE ÅRS NYOPFØRTE BOLIGER ER VED AT VÆRE INDFLYTTET

Den primære årsag til, at antallet af boliger uden folkeregistertilmelding falder, er udviklingen i nybyggeriet. Her er der sket et markant fald i andelen af tomme boliger. Når man ser på boliger opført indenfor de seneste fem år, stod 25 procent af disse tomme i 2006 mod kun 11 procent i 2012².

¹ Boliger hvor Københavns Kommune har accepteret, at der ikke er folkeregistertilmelding samt boliger, der midlertidigt eller varigt ikke bebos. Det er f. eks. boliger til medarbejdere ved ambassader og internationale organisationer, pendlerboliger, gæsteboliger, kommunale boliger til særlige formål, boliger der er midlertidigt tomme pga. byfornyelse (herunder genhusning) samt boliger, der aldrig har været beboet (herunder boliger der lige er færdigbygget) m.v. Inkluderet er også verserende sager, hvor kommunen er ved at afklare status på et antal boliger. Tallet inkluderer ikke accepterede tomme boliger ejet af staten.

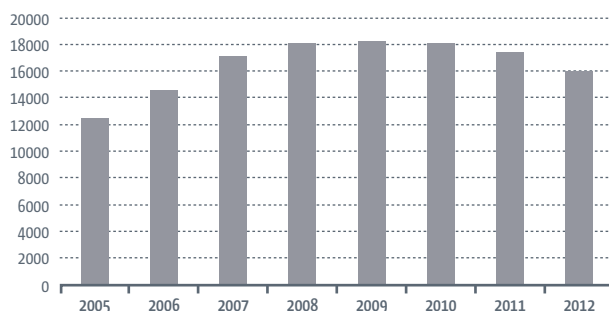
² En række byggerier opført uden bopælspligt omkring år 2000 er med til at forklare at ¼ af boligerne i nybyggeriet i 2006 registermæssigt stod tomme. Dette ændrer dog ikke ved at langt flere boliger i nybyggeriet i dag er indflyttede i forhold til for få år siden.

BOLIGER EFTER ANVENDELSE I KØBENHAVNS KOMMUNE MEDIO 2012

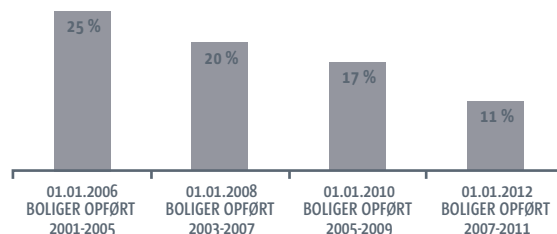


- BEBOEDE BOLIGER PÅ HELÅRSBASIS
- BOLIGER BEBOET PÅ SÆRLIGE VILKÅR, DER MED KOMMUNENS ACCEPT IKKE HAR FOLKEREKISTERTILMELDING SAMT BOLIGER, DER MED KOMMUNENS ACCEPT ER MIDLERTIDIGT ELLER VARIGT TOMME
- KORTVARIGT TOMME BOLIGER PGA. FLYTNINGER, DØDSFALD M.V.
- EJERLEJLIGHEDER OG ANDELSLEJLIGHEDER (BÅDE NYERE OG GAMLE) TIL SALG, SMÅ BOLIGER MED INSTALLATIONS Mangler, DER IKKE ER UDLEJET M.V.

ANTAL BOLIGER UDEN FOLKEREKISTERTILMELDTE BEBOERE I KØBENHAVNS KOMMUNE 2005-2012



ANDEL AF BOLIGER OPFØRT INDENFOR DE SENESTE 5 ÅR, HVOR DER PR. 1. JANUAR IKKE ER FOLKEREKISTERTILMELDTE BEBOERE



KØBENHAVN! BOLIGER



LEJLIGHEDSSAMMENLÆGNINGER

I KØBENHAVN // FAKTAARK 04

STADIGVÆK MANGE SMÅ BOLIGER

På grund af byfornyelse og især lejlighedssammenlægninger er antallet af små boliger i København reduceret i perioden 2000-2012. Det har bl.a. været nødvendigt med nedrivninger og sammenlægninger for at få nedbragt antallet af gamle, små og dårlige boliger, som især har præget boligmassen på brokvartererne. Antallet af boliger under 60 m² i København er således faldet med ca. 9.200 boliger - fra ca. 100.500 i 2000 til ca. 91.300 i 2012¹. Som det fremgår, er der dog fortsat mange små boliger i København, og det forventes ikke, at der bliver færre små boliger fremover.

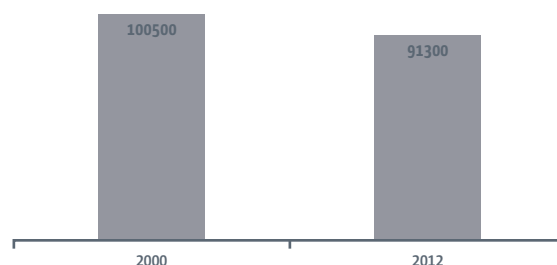
ANTALLET AF SAMMENLÆGNINGER ER DET LAVESTE I NÆSTEN 15 ÅR

I årene 2002-2005 lå antallet af sammenlagte boliger typisk mellem 1.400 og 1.600 boliger pr. år. Siden er der sket et meget markant fald i antallet af sammenlagte boliger, først til omkring 1.000 boliger i 2007 og 2008 og siden til omkring 400 i 2010 og 2011². Antallet af sammenlægninger er nu på det laveste niveau siden 1997-1998. Boliger, der udgår som følge af sammenlægninger, udgjorde 200 i 2011. Det er under 1 promille af det samlede antal boliger i Københavns Kommune. Der udgår kun meget få boliger på grund af nedrivninger i dag.

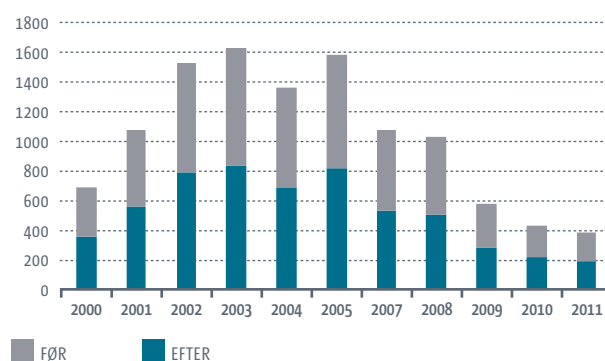
SAMMENLAGTE BOLIGER LIGGER ISÆR I DE TÆTTE BYOMRÅDER

Godt halvdelen af alle sammenlagte boliger i perioden 2007-2011 ligger i bydele med tætte boligkvarterer. Oplysninger om ejerforhold viser, at der fra 2007-2011 var mere end 8 ud af 10 sammenlagte boliger beliggende i andelsboligforeninger. Resten er enten ejerboliger, privat udlejede boliger eller almene boliger. ■

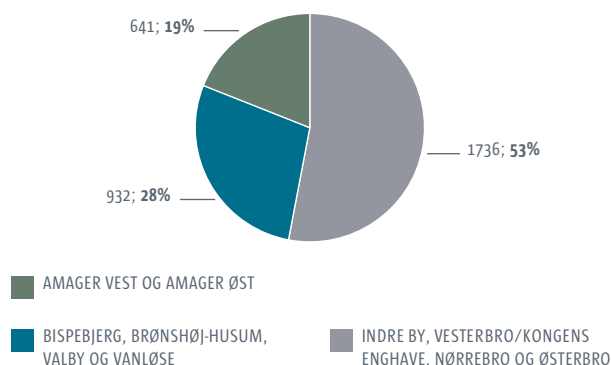
ANTAL BOLIGER UNDER 60 m²
I KØBENHAVNS KOMMUNE 2000 og 2012



ANTAL SAMMENLAGTE BOLIGER
I KØBENHAVNS KOMMUNE 2000-2011



GEOGRAFISK FORDELING AF LEJLIGHEDSSAMMENLÆGNINGER
I KØBENHAVNS KOMMUNE 2007-2011



¹ Havde det ikke været for nyopførelse af ca. 1.900 boliger under 60 m² i perioden 2000-2012, ville det samlede antal små boliger i København være reduceret yderligere.

² Tal for 2006 forefindes ikke.

KØBENHAVN! BOLIGER



FLYTNINGER TIL OG FRA KØBENHAVN I KØBENHAVN // FAKTAARK 05

HVER FEMTE KØBENHAVNER FLYTTEDE I 2011

I løbet af 2011 flyttede ca. 117.000 af byens i alt 549.000 indbyggere. Dermed er flyttheppigheden i kommunen på 21 procent. Det betyder at omkring hver femte københavner flyttede i løbet af 2011.

DER ER FLEST INTERNE FLYTNINGER I BYEN

I 2011 faldt niveauet for de interne flytninger tilbage til det typiske niveau for årene 2006-2009.

Fraflytningerne har ligget forholdsvis konstant i de senere år. Knap 9 procent af københavnerne flyttede i 2011 enten til andre kommuner eller til udlandet.

MARKANT STIGNING I NETTOTILFLYTNINGEN

I årene 2001-2006 var der en nettofraflytning fra København. I de senere år er tilflytningen fra andre kommuner og udlandet imidlertid steget mærkbart, hvilket har bevirket et flytteoverskud.

Flytteoverskuddet er siden 2007 blevet større år for år. I 2011 var flytteoverskuddet på ca. 9.400 personer. Til sammenligning var flytteunderskuddet i 2005 på ca. 3.800 personer.

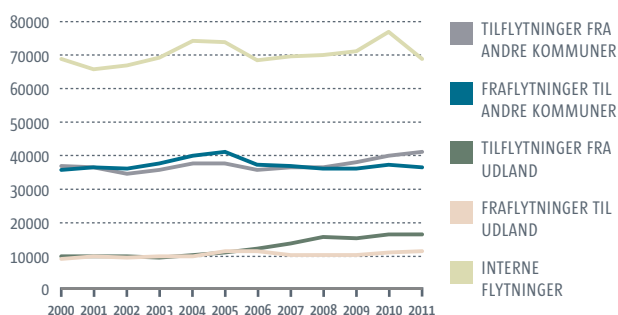
FLERE UNGE FLYTTER TIL BYEN

Der er en stor nettotilflytning til København af unge mellem 18 og 29 år. I 2011 var flytteoverskuddet i denne aldersgruppe på 14.700 personer. Til sammenligning var flytteoverskuddet på knap 9.800 personer i år 2000.

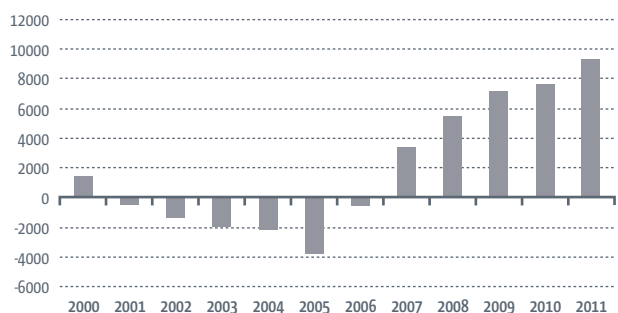
FÆRRE BØRNEFAMILIER FRAFLYTTER BYEN

Der er stadig en nettofraflytning af børnefamilier fra København, der dog ser ud til at være toppet. Således er nettofraflytningen for de 0 til 17-årige faldet med knap 800 siden år 2000. Nettofraflytningen for de 30 til 49-årige er faldet med knap 1.900 personer. ■

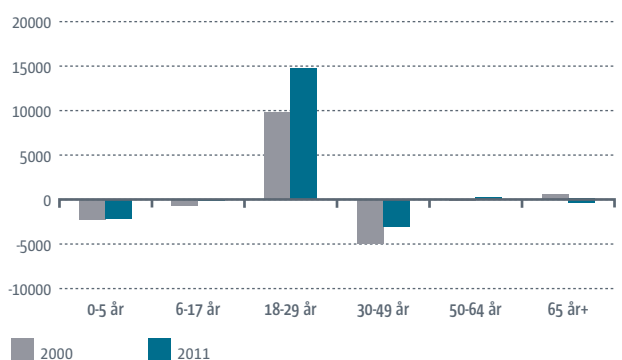
FLYTNINGER - KØBENHAVNS KOMMUNE 2000-2011



NETTOTILFLYTNINGER TIL KØBENHAVNS KOMMUNE 2000-2011



NETTOTILFLYTNINGER OPDELT PÅ ALDER 2000 OG 2011



KØBENHAVN! BOLIGER



INDFLYTNING I NYE BOLIGOMRÅDER I KØBENHAVN // FAKTAARK 06

FLEST INDFLYTTERE I AMAGER VEST

I perioden 1. januar 2000 til 31. december 2011 blev der i alt opført 20.300 nye boliger i København. Der er i alt flyttet 39.700 beboere ind i disse boliger. Geografisk er Amager Vest den bydel, der har det højeste antal indflyttere i nye boliger. Det skyldes primært, at Ørestaden, Havnestaden samt byggeriet på Tøjhusgrunden ligger i denne bydel. Bydelen Vesterbro/Kongens Enghave har også mange indflyttere. Det er først og fremmest, fordi Sluseholmen/Teglholmen og Havneholmen hører til denne bydel.

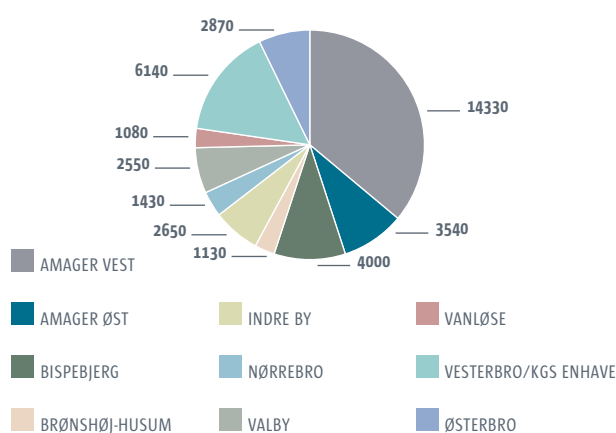
MANGE SMÅBØRNSFAMILIER

Alderssammensætningen i nye boligområder bærer blandt andet præg af, at der er mange småbørnsfamilier blandt indflytterne. Således er der en klar overvægt af 0 til 5-årige og 30 til 49-årige i forhold til kommunegennemsnittet. Til gengæld er der relativt færre børn i skolealderen (6-17 år) og personer over 49 år i nye boliger.

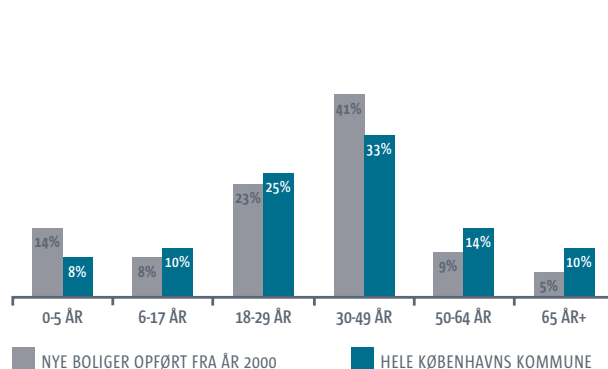
GENNEMSNITSINDKOMSTEN ER HØJERE I NYE BOLIGOMRÅDER

Den gennemsnitlige bruttoindkomst er markant højere for beboere i nye boliger, sammenlignet med hele København. I gennemsnit har beboere i nye boligområder en indkomst på 365.000 kroner om året, mod 270.000 kroner for alle københavnere. Forskellen skyldes ikke mindst, at flere beboere i nye boliger er i beskæftigelse og, at færre er på overførselsindkomst end i det øvrige København. Tidligere analyser af udvalgte nye boligområder har desuden vist, at beboernes uddannelsesniveau er højere her sammenlignet med resten af København. ■

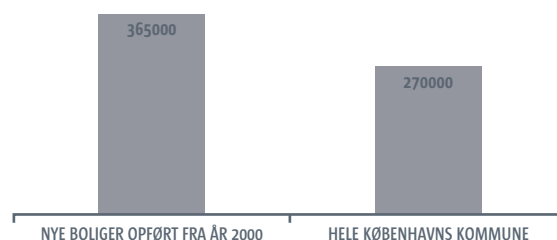
ANTAL INDFLYTTERE I NYE BOLIGER FORDELT PÅ BYDELE 2012



ALDRSFORDELING I NYE BOLIGER 2012



GENNEMSNITLIG BRUTTOINDKOMST FOR ALLE SKATTEPLIGTIGE PERSONER OVER 18 ÅR I 2010



KØBENHAVN! BOLIGER



BOLIGFORBRUG OG HUSSTANDSSTØRRELSER I KØBENHAVN // FAKTAARK 07

BEFOLKNINGSSTIGNING MERE MARKANT END BOLIGVÆKST

Siden starten af 2006 er der sket en nettotilvækst i antallet af boliger i København på 9.500¹. I samme periode er byens samlede indbyggertal steget med 47.900, fra omkring 501.000 til 549.000 indbyggere. Befolkningstilvæksten er i perioden dermed næsten fem gange højere end tilvæksten i boliger.

FOLK BOR TÆTTERE I BÅDE NYE BOLIGER OG I RESTEN AF BYEN

Det store overskud af nye indbyggere i forhold til tilvæksten i antal boliger betyder, at det gennemsnitlige boligforbrug i kvadratmeter pr. person falder. I hele byen havde hver indbygger i gennemsnit 42,8 m² i 2006 og 43,1 m² i 2007-2008. Siden er antal kvadratmeter pr. person faldet til 41,6 m² i 2012. I nye boliger opført siden år 2000 er der i samme periode sket et fald fra 47,7 m² til 43,2 m² pr. beboer. I boliger opført før år 2000 er boligforbruget faldet fra 42,7 m² til 41,4 m². Folk bor altså tættere i både nye boliger og i resten af byen.

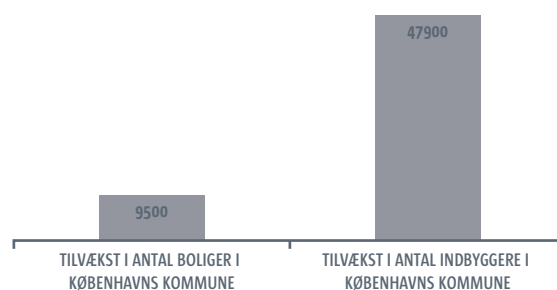
STIGENDE HUSSTANDSSTØRRELSER INDEFOR ALLE BOLIGSTØRRELSER

Ved at se på udviklingen i husstandsstørrelserne kan man også konstatere den befolkningsmæssige fortætning. Den gennemsnitlige husstandsstørrelse er fra 2006-2012 generelt steget fra 1,81 til 1,92 person pr. bolig. Stigningen ses indenfor alle boligstørrelser, dog mest i store boliger på 120 m² og derover.

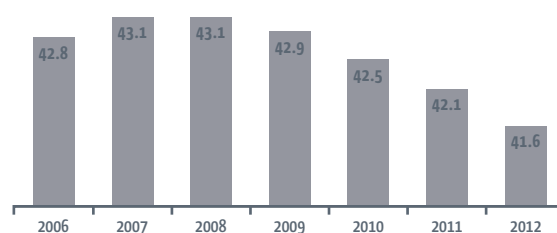
I nye boliger opført siden år 2000 er husstandsstørrelsen generelt steget fra 1,96 til 2,20. I boliger opført før år 2000 har der været en stigning fra 1,81 til 1,90 person pr. bolig. ■

¹ Der er i tallet taget højde for boliger, der er udgået ved lejlighedssammenlægninger m.v.

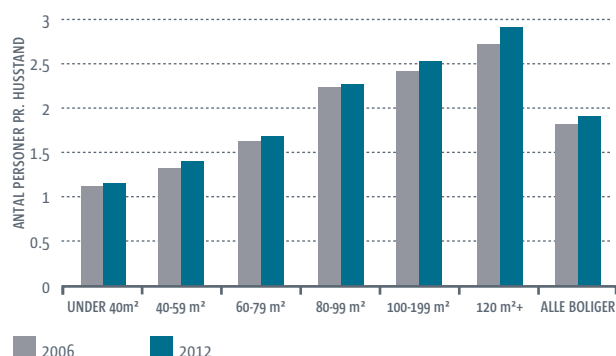
BOLIG- OG BEFOLKNINGSTILVÆKST I PERIODEN 2006-2012



GENNEMSNITLIGT BOLIGFORBRUG I m² PR. BEBOER I KØBENHAVNS KOMMUNE 2006-2012



GENNEMSNITLIG HUSSTANDSTØRRELSE OPDELT PÅ BOLIGSTØRRELSER I KØBENHAVNS KOMMUNE 2006 OG 2012



KØBENHAVN! BOLIGER



BOLIGER TIL UNGE I KØBENHAVN NU OG FREMOVER // FAKTAARK 08

FLEST UNGE BOR PÅ DET ALMINDELIGE BOLIGMARKED

De unge i København bor overvejende på det almindelige boligmarked. I ca. 61.000 boliger – eller ca. en femtedel af alle boliger i København – bor der udelukkende beboere under 30 år. Godt halvdelen af disse boliger er 2-værelses lejligheder, mens 13 procent er egentlige ungdomsboliger. Dette hænger både sammen med udbuddet af boliger i København og med de unges boligpræferencer, hvor størstedelen ifølge Anvendt Kommunal Forskning foretrækker at bo i almindelige boliger.

Eftersom der er en høj andel af små boliger i København, har de unge gode muligheder for at finde en bolig på det normale boligmarked. Københavns Kommune arbejder for, at der kan blive frigivet flere små boliger til unge ved at prioritere familieboliger ved nybyggeri.

Ungdomsboliger er dog en nødvendig 'startbolig' i Københavns boligudbud. Ungdomsboliger er særligt nødvendige for studerende og unge uden netværk – herunder nytilkommende studerende fra provinsen og fra udlandet.

FLEST SELVEJENDE KOLLEGIE- OG UNGDOMSBOLIGER

Næsten halvdelen af Københavns ca. 10.000 kollegie- og ungdomsboliger er selvejende. Hver femte ungdomsbolig er almen, svarende til københavnergennemsnittet for almene familieboliger. Resten af ungdomsboligerne er private, hvoraf ca. 2.800 er opført udstøttede og ca. 450 er opført med støtte fra kommune eller stat.

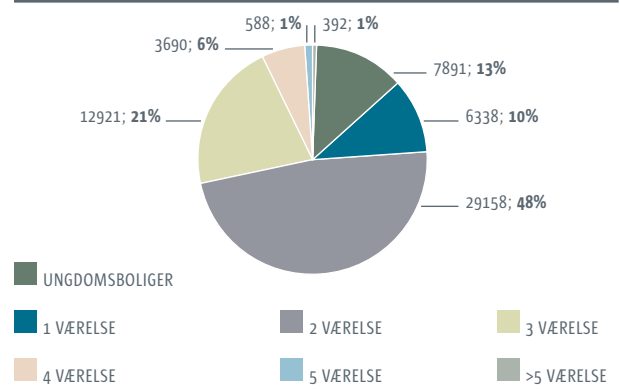
Af de 10.000 ungdomsboliger er ca. 4.000 beliggende på Amager, ca. 1.500 på Nørrebro og ca. 1.000 i Indre By og på Christianshavn. Resten er nogenlunde jævnt fordelt i de øvrige bydele dog med færrest i Vanløse og Valby.

BEHOV FOR 3.000 FLERE UNGDOMSBOLIGER

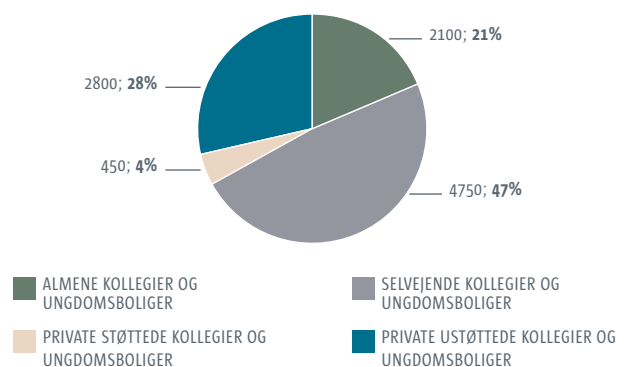
Københavns Kommune har som mål, at der etableres ungdomsboliger, så antallet af unge pr. ungdomsbolig fastholdes. Det betyder, at der er behov for ca. 3.000 flere ungdomsboliger inklusiv ommærkninger inden 2025. De første 1.500 ungdomsboliger skal gerne være opført inden 2015.

Hvis København får flere internationale studerende end tilfældet har været de seneste fire år, vil behovet for nye ungdomsboliger blive større. ■

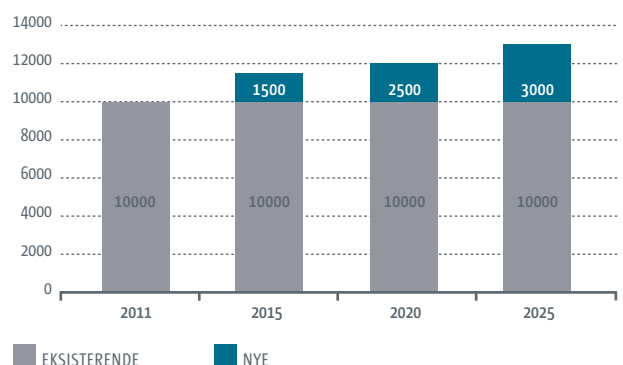
BOLIGER, HVOR ALLE BEBOERE ER UNDER 30 ÅR I KØBENHAVNS KOMMUNE 2011



FORDELING AF FORSKELLIGE TYPER KOLLEGIE- OG UNGDOMSBOLIGER I KØBENHAVNS KOMMUNE 2011



UNGDOMSBOLIGBEHOV I FORHOLD TIL BEFOLKNINGSVÆKST I KØBENHAVNS KOMMUNE 2011-2025



KØBENHAVN! BOLIGER



INDSATSER PÅ UNGDOMSBOLIGOMRÅDET I KØBENHAVN // FAKTAARK 09

BOLIGSTRATEGI FOR UNGE OG STUDERENDE 2012-2014

Københavns Kommune arbejder for at sikre, at udbuddet af boliger til unge københavnere matcher efterspørgslen. I den forbindelse har Borgerrepræsentationen i 2012 vedtaget en boligstrategi for unge og studerende med målene:

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

SAMARBEJDE MED INVESTOPRØJETER OMKRING UNGDOMSBOLIGER

For at sikre en koordineret proces omkring private investeringer i ungdomsboliger udarbejder Københavns Kommune en bruttoliste over mulige ungdomsboligprojekter. Borgerrepræsentationen orienteres om de mulige projekter i sommeren 2012.

MERE GENNEMSKUELIG OG SMIDIG ADGANG TIL UNGDOMSBOLIGER

Adgangen til byens støttede ungdomsboliger skal være mere gennemskuelig og smidig. Derfor forventes Borgerrepræsentationen at vedtage et sæt retningslinjer til ikrafttræden i 2013. De skal sikre, at de to indstillingsudvalg CIU (Centralindstillingsudvalget) og KKIK (Kollegiernes Kontor i København) arbejder mere ensartet og koordineret, end tilfældet er i dag.

Derudover arbejder kommunen for, at de 1.300 resterende støttede ungdomsboliger – der i dag selv står for tildeling af boliger – bliver tilknyttet fælles anvisning igennem enten CIU eller KKIK senest i foråret 2013. Det vil gøre det lettere og hurtigere at komme ind, særligt i forbindelse med studiestart.

FORBEDRING AF UNGES ADGANG TIL ALMENE BOLIGER

I samarbejde med de almene boligselskaber har Københavns Kommune udarbejdet en strategi for udlejning af ledige ældreboliger til studerende. Ultimo 2011 er 180 ældreboliger udlejet til studerende ad denne vej. Via de fleksible udlejningskriterier kan unge – hvis de er studerende og/eller har fast arbejde – også få lettere adgang til almene familieboliger. I 2010 fik 1.500 unge i aldersgruppen 18-29 år tildelt en bolig efter de fleksible udlejningskriterier.

Kommunen har også indgået en aftale med en række almene boligorganisationer om at ommærke i alt 1.300 små almene familieboliger til almene ungdomsboliger. På nuværende tidspunkt er 135 boliger ud af de 1.300 ommærket.

HUSLEJEREDUKTION

For at gøre det mere økonomisk fordelagtigt at bo i ungdomsboliger, har Københavns Kommune afsat penge til huslejereduktion i de almene ungdomsboliger. Københavns Kommune giver tilskud til betaling af grundskyld for almene ungdomsboliger. Det sænker huslejen med ca. 300 kroner om måneden og er med at sikre, at unge og studerende har mulighed for at bo ordentligt til en overkommelig husleje.

I forbindelse med forhandlingerne om budget 2013 overvejes andre muligheder for at reducere omkostningerne til husleje for studerende.

KRAV OM SMÅ BOLIGER I DE NYE BYOMRÅDER

I de nye byområder i København er der ingen små boliger som fx på brokvartererne. For at sikre, at nye boliger ikke udelukkende bliver store familieboliger, kræver Københavns Kommune i nye lokalplaner for de nye byområder, at der opføres mindst 20 procent boliger med en størrelse på 50-70 kvadratmeter. Det vil give en mere blandet boligmasse og endvidere give mulighed for, at studerende og unge par lettere kan finde en nybygget bolig i en egnet størrelse. Københavns Kommune har ikke mulighed for at bestemme ejerformen på boligerne, og der er ikke tale om deciderede ungdomsboliger. ■

KØBENHAVN! BOLIGER



PRISUDVIKLINGEN PÅ DE FORSKELLIGE EJERFORMER (LØBENDE PRISER) I KØBENHAVN // FAKTAARK 10

PRISFALD PÅ EJERLEJLIGHEDER ER STABILISERET

Hver femte bolig i København er en ejerbolig. Fra 2001 til 2006 blev priserne på ejerlejligheder mere end fordoblet. En lejlighed på 85 kvadratmeter kostede medio 2006 ca. 2,7 millioner kroner. I 2007 vendte prisudviklingen imidlertid. Siden da er priserne faldet med ca. 30 procent. Det betyder, at prisniveauet i slutningen af 2011 nærmede sig niveauet, som det så ud i slutningen af 2004.

Prisudviklingen i Københavns Kommune og Region Hovedstaden følges ad om end den seneste udvikling i 2011 peger på, at priserne stiger svagt i København, mens de fortsat falder i hele regionen.

PRISERNE PÅ ANDELSBOLIGER ER STEGET EKSPLOSIVT

Hver tredje bolig i København er en andelsbolig. Tidligere var andelsboliger en forholdsvis billig boligform. Men i løbet af de sidste 12 år er priserne på andelsboliger i København steget markant.

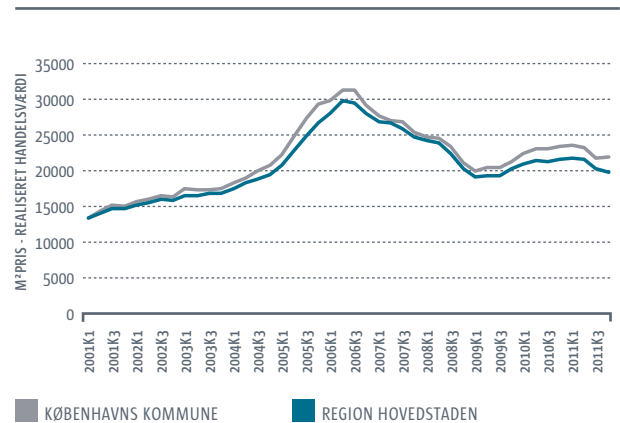
Hvor en andelsbolig på 85 kvadratmeter i 1999 kostede ca. 160.000 kroner, kostede den samme andelsbolig i 2004 ca. 410.000 kroner og i 2011 ca. 840.000 kroner. I alt er der derfor tale om mere end en femdobling af prisen på andelsbeviset over den 12-årige periode. Huslejen i andelsboligforeningerne er også steget, men kun lidt mere end den almindelige prisudvikling.

HUSLEJENIVEAUET I ALMENE BOLIGER ER STEGET JÆVNT

Hver femte bolig i København er en almen bolig. I 2006/2007 kostede det i gennemsnit 702 kroner pr. m² pr. år at bo i en almen lejebolig. For en lejlighed på 85 kvadratmeter svarer det til en månedlig husleje på omkring 5.000 kroner. I 2010/2011 var den gennemsnitlige husleje steget ca. 1.000 kroner og måneden til ca. 6.000 kroner om måneden.

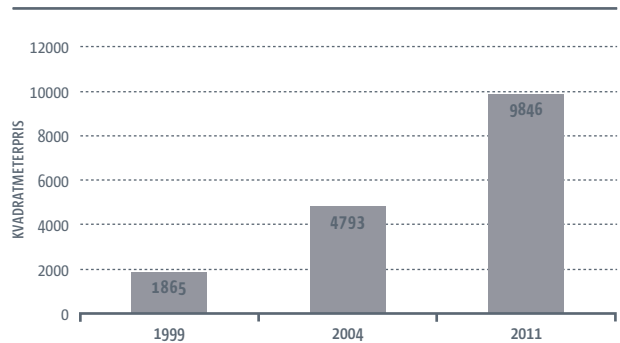
Lejligheder på 85 kvadratmeter opført før 1980 koster i gennemsnit 1.000 kroner mindre pr. måned, mens boliger opført efter 1980 koster ca. 1.000 kroner mere pr. måned. ■

PRISUDVIKLING PÅ EJERLEJLIGHEDER 2001-2011



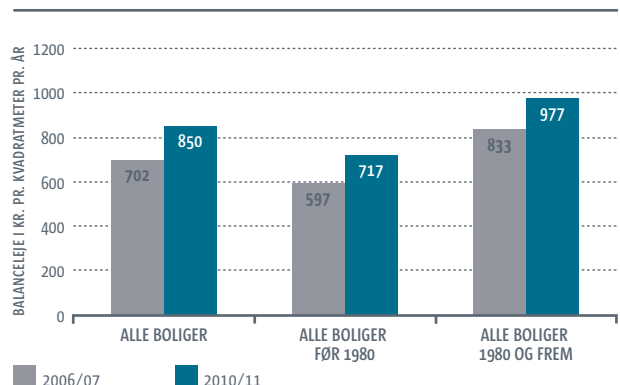
KILDE - REALKREDITRÅDET

PRISUDVIKLING PÅ ANDELSBOLIGER I KØBENHAVNS KOMMUNE 1999, 2004 OG 2011



KILDE - BOLIG OG BYGGESTYRELSEN (2005) OG BOLIGSIDEN

HUSLEJENIVEAU FOR ALMENE BOLIGER I KØBENHAVNS KOMMUNE 2006/07 OG 2010/11



KILDE - LANDSBYGGEFONDENS DATABASE

KØBENHAVN! BOLIGER



UDDANNELSESNIVEAU OG INDKOMSTER

I KØBENHAVN // FAKTAARK 11

FLERE FÅR EN VIDEREGÅENDE UDDANNELSE

Uddannelsesniveaet i København i Københavns Kommune har været stødt stigende igennem en årrække. I 2010 havde 31 procent af de 16 til 64-årige en afsluttet videregående uddannelse mod 19 procent i 1995. Der er flere med mellemlange uddannelser og særligt flere med lange videregående uddannelser.

Andelen af personer uden uddannelse er til gengæld faldet fra godt 31 procent til 23 procent i perioden 1995-2010. Samme udvikling gælder for personer med en erhvervsfaglig uddannelse. Andelen af studerende er steget i perioden, mens personer med en gymnasial uddannelse er nogenlunde konstant.

FLERE MELLEM 20-66 ÅR I BESKÆFTIGELSE

Siden midten af 1990'erne er andelen af personer mellem 20-66 år i beskæftigelse steget med 4 procent i Københavns Kommune. Således ligger beskæftigelsesfrekvensen i 2011 omkring 68.

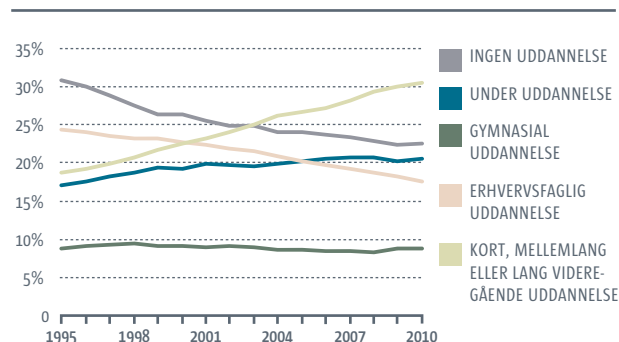
Udviklingen i København afviger fra landsgennemsnittet, hvor beskæftigelsesfrekvensen i både 1994 og 2011 har været på omkring 71 procent. Det vil sige, at beskæftigelsesfrekvensen i København nu er tættere på landsgennemsnittet end tidligere, på trods af at København f. eks. har en overvægt af udsatte borgere.

Både i København og på landsplan er der dog i samme periode sket et fald i andelen af personer i selve arbejdsstyrken.

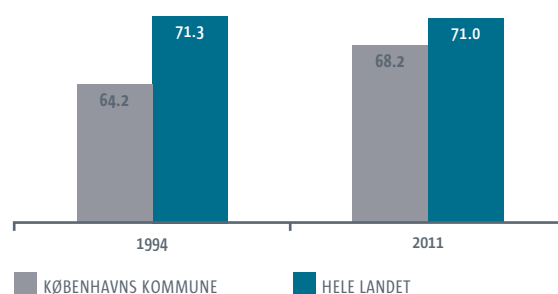
INDKOMSTERNE STIGER IGEN

Den gennemsnitlige bruttoindkomst (i løbende priser) pr. voksen er i årene 2005-2010 steget fra 226.000 kroner til 270.000 kroner. Der er altså sket en stigning i indkomsterne på omkring en femtedel. Indkomsterne steg næsten ikke i 2009 i kølvandet på finanskrisen. Til gengæld steg indkomsterne igen i 2010. ■

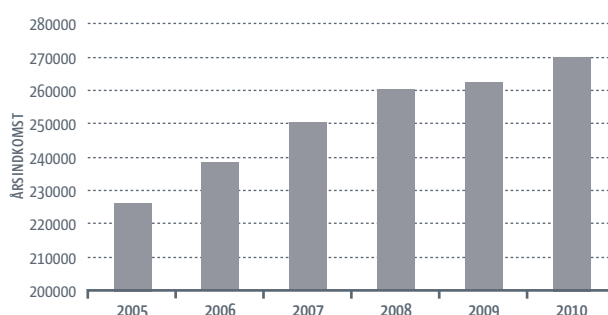
UDDANNELSESBAGGRUND FOR 16-64 ÅRIGE 1995-2010



BESKÆFTIGELSESFREKVENS FOR 20-66 ÅRIGE - 1994 OG 2011



GENNEMSNITLIG BRUTTOINDKOMST FOR ALLE SKATTEPLIGTIGE PERSONER OVER 18 ÅR I KØBENHAVNS KOMMUNE



KØBENHAVN! BOLIGER



BEFOLKNINGS- OG BOLIGPROGNOSE I KØBENHAVN // FAKTAARK 12

100.000 FLERE KØBENHAVNERE I 2025 OG OMKRING 2/3 MIO. I ALT I 2027

Folketallet er steget med ca. 50.000 de seneste 6 år. Ifølge Københavns Kommunes Statistiks befolkningsfremskrivning forventes folketallet at stige fra 549.050 pr. 1.1.2012 til 560.981 pr. 1.1.2013. Det vil sige en samlet stigning på 11.931 i løbet af 2012. Fremskrivningen viser også en fortsat positiv befolkningstilvækst i de efterfølgende år. Dog er det forventningen, at væksten vil aftage hen over fremskrivningsperioden. I fremskrivningens slutår (2027) vil folketallet være omkring 666.000.

Stigningen i antallet af indbyggere i København skyldes især, at flere bliver boende i byen efter endt uddannelse – også selvom de stifter familie og får børn. Det betyder, at der især bliver flere børn og unge samt flere mellem 30-64 år.

Udover at de mange nye københavnere skal bo i de nye boliger, er forventningen, at flere kommer til at bo tættere som følge af demografiudviklingen med flere børn og unge i byen.

2000 NYE BOLIGER ÅRLIGT

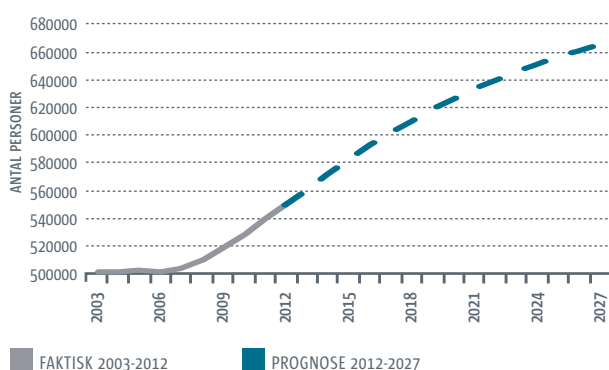
Ifølge prognoserne for boligbyggeriet er forventningen, at der årligt i perioden 2012-2026 i gennemsnit opføres 2.000 boliger. Det er højere end de seneste 12 års byggeri (1.600 boliger pr. år). Det forventes derfor, at bedre konjunkturer afløser den nuværende lavkonjunktur.

GODE UDBYGNINGSMULIGHEDER I BYEN

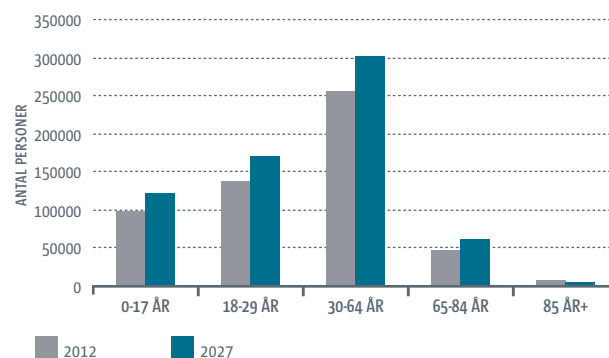
I tabellen kan det ses, hvor der er udbygningsmuligheder for boliger i København. Fremtidens boligbyggeri vil således primært blive opført i Københavns større byudviklingsområder.

Kommuneplan 2011 skaber mulighed for at opføre ca. 30.000 boliger i byudviklingsområderne i planperioden. Der vurderes samtidig at være betydelige muligheder for omdannelse og fortætning i den eksisterende by (skønnet mindst 6-7.000 boliger). ■

BEFOLKNINGSPROGNOSE KØBENHAVNS KOMMUNE 2012-2027



BEFOLKNINGEN I KØBENHAVNS KOMMUNE FORDELT PÅ ALDERSGRUPPER - PROGNOSE FOR 2012 OG 2027



TIDSPERSPEKTIV FOR BYUDVIKLINGSOMRÅDER I KØBENHAVNS KOMMUNE

BYUDVIKLINGSOMRÅDER	TIDSPERSPEKTIV	BYUDVIKLINGSOMRÅDER	TIDSPERSPEKTIV
ØRESTAD - 1. DEL	2011-2016	MARGRETHEHOLM	2011-2016
SYDHAVNEN	2011-2016	ØRESTAD - 2. DEL	2017-2022
NORDHAVN - 1. DEL	2011-2016	NORDHAVN - 2. DEL	2017-2022
VALBY SYD - 1. DEL	2011-2016	VALBY SYD - 2. DEL	2017-2022
CARLSBERG - 1. DEL	2011-2016	CARLSBERG - 2. DEL	2017-2022
NORDØST AMAGER - 1. DEL	2011-2016	NORDØST AMAGER - 2. DEL	2017-2022
ARTILLERIVEJ SYD	2011-2016	REFSHALEØEN	FRA 2023
ØSTRE GASVÆRK	2011-2016	GODSBANETERRÆNET	FRA 2023
DYBBØLSBRO STATION	2011-2016	YDRE DEL AF NORDHAVN	FRA 2023
ROVSINGSGADE	2011-2016	BÅDEHAVNSGADE	FRA 2023
VANLØSE BYMIDTE	2011-2016	KLØVERPARKEN	FRA 2023



I 2011
FLYTTED 9.400
FLERE PERSONER TIL
KØBENHAVN END
PERSONER, DER
FLYTTED VÆK

FLYTNINGER TIL
OG FRA KØBENHAVN
FAKTAARK 05



I 2010 HAVDE
31 PROCENT
AF DE 16 TIL 64-ÅRIGE EN
AFSLUTTET VIDeregående
UDDANNELSE

UDDANNELSES-
NIVEAU
FAKTAARK 06



14% AF
BEBØERNE I NYE
BOLIGOMRÅDER
ER SMÅBØRN MOD
8% I RESTEN AF
KØBENHAVN

INDFLYTNING I NYE
BOLIGOMRÅDER
FAKTAARK 06

SIDEN
MIDTEN AF
1990'ERNE ER DER
KOMMET 23.500 FLERE
FAMILIEBOLIGER
PÅ 80M² OG
DEROVER