

Analyse af tilgængeligheden på boligmarkedet i København



Københavns Kommune 2018



Analyse af tilgængeligheden på boligmarkedet i København

9. marts 2018

Sagsnr.
2017-0014221

Indhold

1	Introduktion.....	2
2	Sammenfatning.....	2
3	Udvikling i boligmassen og befolkningen	10
3.1	Udvikling i boligmassen	10
3.2	Befolkning og til- og fraflytning.....	16
3.3	Flyttekæder for nyopførte boliger.....	19
4	Udbud og prisudvikling på boliger	22
4.1	Udbudte boliger	22
4.2	Prisudvikling	24
4.3	Brugeromkostninger	34
5	Betalingsevne	43
5.1	Udvikling i indkomst	43
5.2	Udvikling i betalingsevne	45
5.3	Rådighedsbeløb.....	46
6	Tendenser på ejerboligmarkedet	51
6.1	Forældre køb, korttidsudlejning og bopælspligt	51

1 Introduktion

København er i vækst. Det er en positiv situation, men som også påvirker byens boligmarked i form af bl.a. stigende priser på ejerboliger og stigende pres på ventelisterne til de almene boliger.

Som en del af forarbejdet til Kommuneplan 2019 er der behov for opdateret viden om boligmarkedet i København for at understøtte beslutningsgrundlaget.

Nærværende analyse belyser udviklingen i tilgængeligheden på boligmarkedet i København de seneste år.

2 Sammenfatning

Sammenfatningen fremhæver de vigtigste konklusioner på baggrund af analysen.

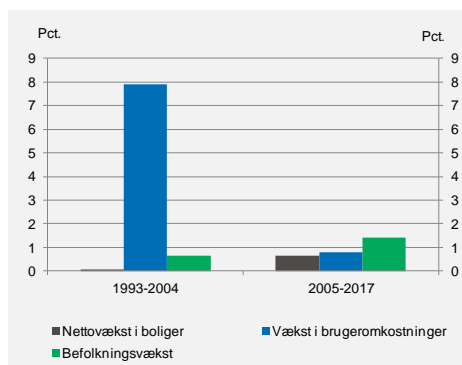
Større boligudbud, afdæmpede brugeromkostninger og øget befolkning

Gennem 90'erne til midt i 00'erne var boligmængden i Københavns Kommune omtrent konstant som følge af begrænset byggeri og mange boligsammenlægninger. Efter 2005 skete der en kraftig vækst i boligmassen, *jf. figur 1*.

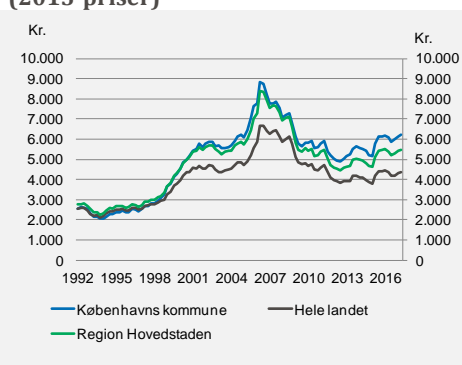
Den øgede byggeaktivitet har medført, at boligmassen i Københavns Kommune er øget med ca. 0,7 pct. pr. år siden 2005, svarende til ca. 2.000 boliger pr. år i gennemsnit. I samme periode er befolkningen i Københavns Kommune øget med ca. 10.000 personer pr. år., mens brugeromkostninger for at eje en ejerbolig kun er steget med ca. 0,8 pct. pr. år. Figur 1 indikerer således, at den øgede boligproduktion både har medført mulighed for, at flere kan bosætte sig i Københavns Kommune og holdt brugeromkostningerne på ejerboliger nogenlunde i ro.

Generelt er det ikke væsentligt dyrere at bo i en gennemsnitlig ejerbolig i København i dag sammenlignet med 2000, *jf. figur 2*. Med en højere indkomst siden 2000 og omtrent uændrede brugeromkostninger er boligbyrden for den gennemsnitlige københavner i en ejerlejlighed derfor en smule lavere i dag end i år 2000.

Figur 11. Gennemsnitlig udvikling i brugeromkostninger for ejerboliger, nettotilgang af boliger og befolkningstilvækst pr. år i Københavns Kommune



Figur 2. Månedlige brugeromkostninger for en 50 kvadratmeter ejerlejlighed i hhv. Københavns Kommune, Region Hovedstaden og i hele landet (2015-priser)



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger. Se boks 1 for yderligere uddybning af beregningsmetoder for brugeromkostningen.

De fleste gennemsnitlige familietyper i beskæftigelse vil således ud fra brugerudgifterne have råd til at anskaffe sig en passende ejerbolig i Københavns Kommune. Førstegangskøbere og familietyper uden formue vil dog ofte blive mødt af krav om afdrag på dele af det lånte beløb. Brugeromkostninger inkl. afdrag på lånene kaldes førsteårsudgifter. De er steget mere end brugerudgifterne de seneste år. Det kan gøre det sværere for familier uden formue at købe bolig i Københavns Kommune. Rådighedsbeløbet vil dertil i gennemsnit være væsentligt større, hvis familierne vælger at bosætte sig i en lignende bolig uden for Københavns Kommune.

Udviklingen på boligmarkedet er desuden påvirket af en række overordnede strukturelle forhold, såsom store statslige investeringer i København og ændret lovgivning, for eksempel øget brug af valuarvurdering af andelsboliger og afdragsfrie lån, mens de kommunale handlemuligheder til sammenligning er mere begrænsede.

I 2017 blev der opført ca. 5.100 boliger, hvilket er historisk højt. Dermed opføres der pt. flere boliger end det skønnede behov på ca. 3.750 boliger om året, *jf. Kommuneplan 2015*. Hovedparten af nybyggeriet i Københavns Kommune er privat udlejning og ejerboliger. Denne tendens forventes at fortsætte suppleret med et stort volumen almene boliger, hvor der pt. er ca. 3.500 boliger under udvikling.

Ved en analyse af flyttekæder bliver det tydeligt, at nye boliger ikke kun skaber bedre boligforhold og mere rummelighed for en snævert udsnit af befolkningen, men kommer mange mennesker til gode både i og uden for Københavns Kommune.

¹ Figur 33 i analysen viser variablene opgjort på enkeltår.

Nybyggeri af boliger forudsætter, at der er tilstrækkelige arealer til byudvikling. Københavns Kommune har løbende foretaget et arealudlæg med henblik på at sikre denne tilstrækkelighed. Der er i dag stor rummelighed til boligbyggeri i Københavns Kommune. Ved indgangen til 2018 var der plads til ca. 33.500 boliger i byudviklingsområderne, hvor ca. 26.000 var lokalplanlagt og dermed i princippet klar til at blive opført.

At de udlagte og lokalplanlagte grunde ikke bebygges med det samme, kan have flere årsager. Eksempelvis at København er kendetegnet ved en række store grundejere, der kan forventes at agere efter den logik, at boligerne kan afsættes til en højere pris, hvis de drypvist bliver tilgængelige over en længere årrække frem for at blive udbudt på samme tidspunkt.

Prisudviklingen på boliger er dog påvirket af andre faktorer end boligbyggeriet. Eksempelvis er især forældre køb og korttidsudlejning steget markant de seneste år, hvilket kan være med til at skabe yderligere pres på boligmarkedet i form af øget efterspørgsel på ejerboliger samt færre værelser til langtidsudlejning. Det kan i sidste ende betyde højere priser.

Dog vil indskærpede lånemuligheder i 2017 forventeligt betyde at færre har mulighed for at finansiere forældre køb. National regulering af korttidsudlejning vil ligeledes kunne medføre ændringer i antallet af boliger, der anvendes til korttidsudlejning.

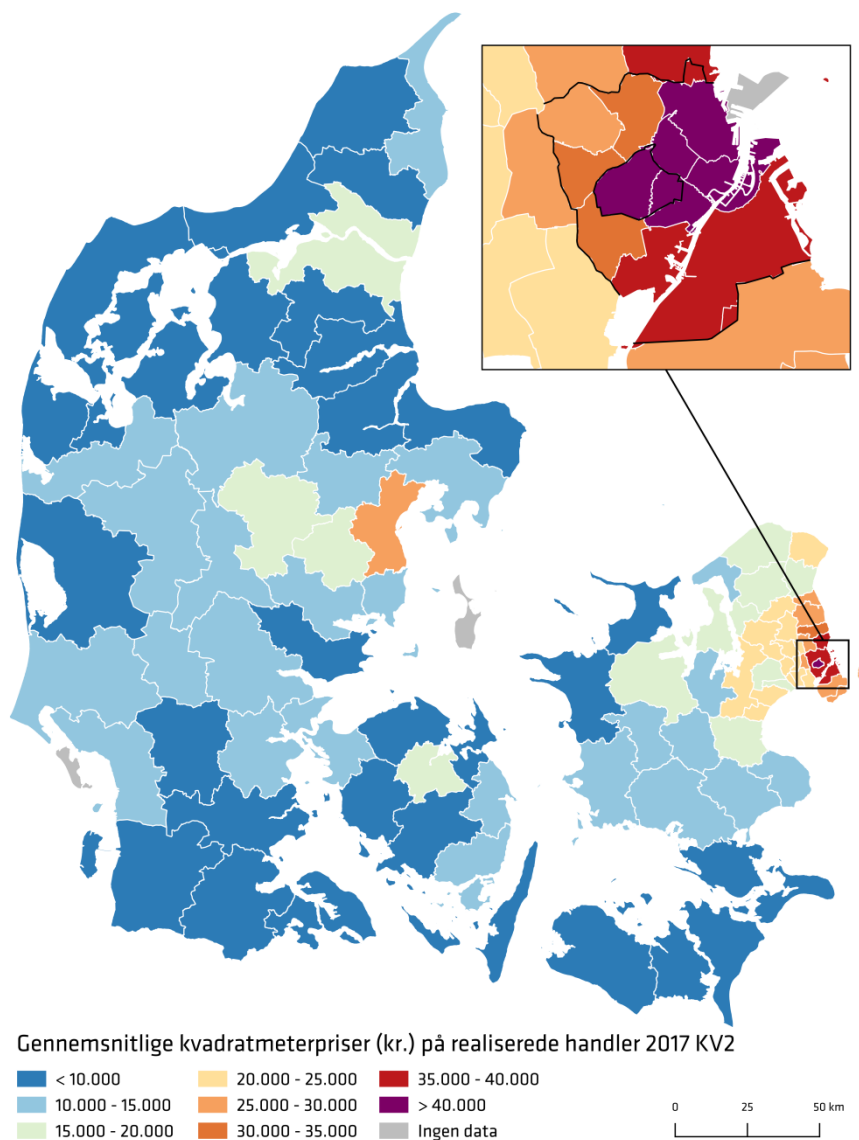
Tomme boliger og boliger uden bopælspligt er en anden tendens, der yderligere kan skabe knaphed på boliger, men det vurderes på nuværende tidspunkt at være begrænset i omfang.

Stor variation i boligpriser – også internt i Københavns Kommune

Kvadratmeterprisen for ejerboliger i Københavns Kommune er de seneste 20 år steget markant og er i dag væsentligt højere end i resten af landet. Der er dog store forskelle mellem bydelene, *jf. figur 3*. Eksempelvis er kvadratmeterprisen på ejerboliger i Indre By næsten det dobbelte af prisen i Brønshøj-Husum. Kvadratmeterprisen på ejerlejligheder i Brønshøj-Husum ligger desuden under landsgennemsnittet.

Også i omegnskommunerne er det muligt at få ejerboliger til en væsentligt lavere kvadratmeterpris end i de indre dele af København. En stor del af fraflytningen fra Københavns Kommune sker således til andre kommuner i Region Hovedstaden.

Figur 3: Kort over priser i Københavns Kommune (postnumre) og i resten af Danmark (kommuner)



Kilde: Realkreditrådet.

Stor forskel i brugeromkostninger for forskellige ejerformer

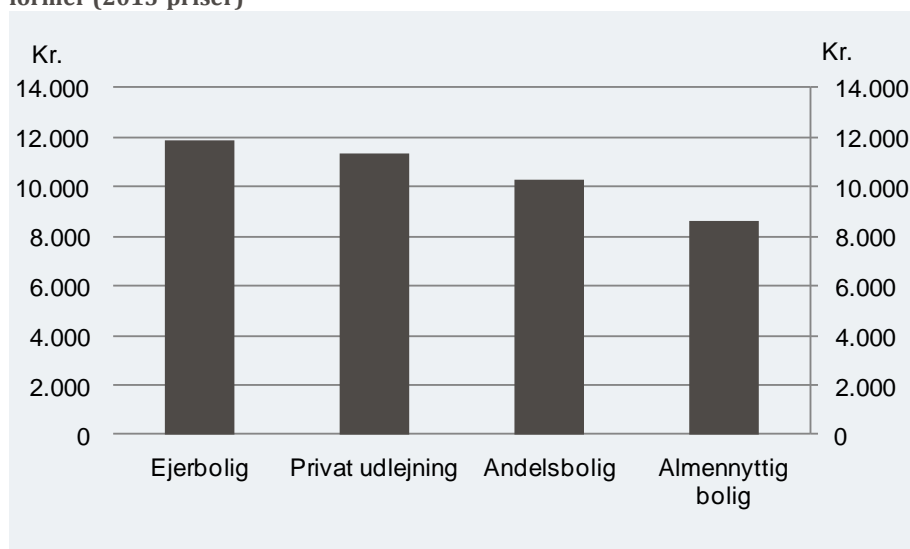
Jf. forrige afsnit er brugeromkostninger til en gennemsnitlig ejerbolig ikke steget markant siden 2000. Brugeromkostninger for ejerboliger ligger dog stadig en anelse højere end andre ejerformer, jf. figur 4.

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

Omkring 80 pct. af de private udlejningsboliger i Københavns Kommune er opført før 1992 og er dermed underlagt huslejeregulering (omkostningsbestemt husleje), *jf. boligreguleringsloven*. I nyere udlejningsboliger kan udlejer og lejer frit aftale huslejens størrelse, og brugeromkostningerne for disse boliger er omtrent på niveau med omkostninger for ejerboliger.

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

Figur 4. Brugeromkostninger for nybyggeri på 95 kvadratmeter fordelt på ejerformer (2015-priser)



Anm.: Der er taget udgangspunkt i gennemsnitlige huslejepriser for privat udlejning og almennyttige boliger opført efter år 2000. For andelsboliger er der taget udgangspunkt i en nyopført andelsbolig på Toftegaards Plads, se tabel 3. For ejerlejligheder er der taget udgangspunkt i kvadratmeterprisen for solgte boliger i 2016 opført efter 2000, se boks 1 for yderligere uddybning af beregningsmetoder for brugeromkostningen for ejerboliger.

Kilde: Boligstat.dk, Nationalbanken og Danmarks Statistik.

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

De store ejerboliger er dyrest pr. kvadratmeter

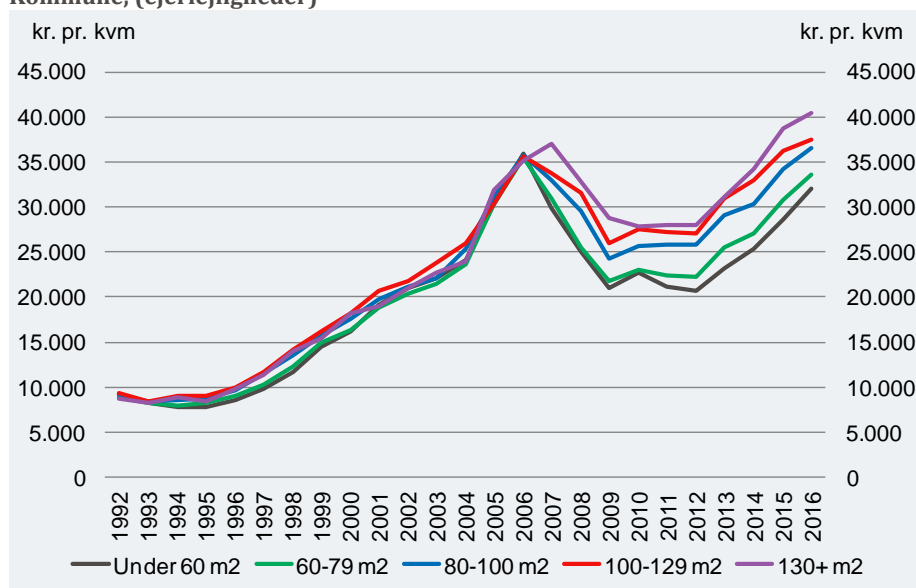
Nybyggeriet fra 2000-2016 har et gennemsnitligt bruttoetageareal på 96 kvadratmeter. Det har været medvirkende til, at den gennemsnitlige boligstørrelse for alle byens boliger er øget fra ca. 76 kvadratmeter i 2000 til ca. 81 kvadratmeter i 2017. Størstedelen af boligerne i Københavns Kommune er dog fortsat under 75 kvadratmeter.

De store boliger er siden midten af 00'erne blevet væsentligt dyrere pr. kvadratmeter end de mindre boliger, *jf. figur 5*. De højere priser på større boliger kan hænge sammen med en øget efterspørgsel efter disse typer af boliger, hvilket kan skyldes, at der i perioden har været et

stigende ønske fra flere familier med børn om at blive boende i byen, samt at der er relativt få store boliger i København.

Det skal dog bemærkes, at den gennemsnitlige kvadratmeterpris for de store boliger kan være trukket op af forholdsvist dyre boliger på attraktive beliggenheder.

Figur 5. Reale priser pr. kvadratmeter fordelt på boligstørrelser i Københavns Kommune, (ejerlejligheder)



Ann.: Priserne er deflateret med forbrugerprisindekset.
Kilde: Boliga og egne beregninger.

Siden 2012 er stigningstakten dog højere blandt de mindre boliger, der derved har indhentet noget af forskellen i kvadratmeterprisen i forhold til de større boliger. De mindre boliger har naturligvis også en lavere samlet salgspris end de store og er derfor økonomisk tilgængelige for en bredere målgruppe.

Tilgængeligheden er udfordret af bl.a. et lavt udbud af andelsboliger
Københavns Kommunes boligsammensætning adskiller sig fra resten af landet og de andre større kommuner. Der er kun ca. 20 pct. ejerboliger i Københavns Kommune, mens ejerboliger for resten af landet udgør omkring 55 pct. Det skyldes ikke mindst de mange andelsboliger, som udgør omkring 1/3 af boligmassen i Københavns Kommune, mens de i det øvrige Danmark blot udgør 4 pct. Ca. 20 pct. af boligmassen i Københavns Kommune består af almene boliger, hvilket omtrent svarer til landsgennemsnittet.

Hvor ejerboliger er tilgængelige efter økonomisk formåen, er de øvrige boligformer tilgængelige via ventelister, netværk og til dels almindelige offentlige opslag. Udbuddet af boliger har generelt været faldende, hvilket har medført en lavere tilgængelighed.

I lighed med resten af landet er antallet af udbudte ejerboliger i København faldet til samme niveau som før finanskrisen. Udbuddet af andelsboliger på det åbne marked via ejendomsmæglere mv. er faldet betydeligt, og der er i dag næsten ingen andelsboliger tilgængelige via ejendomsmæglere. Et lavt mæglerudbud kombineret med korte salgstider indikerer høj efterspørgsel, og at de fleste andelsboliger i øjeblikket sælges til maksimalprisen. Der er dermed pres på andelsboligmarkedet.

Parallelt hermed er ventelisterne på almene boliger blevet længere, men der er dog stadig en del afdelinger i Københavns Kommune med kortere venteliste. En række udlejningsmekanismer for almene boliger er med til at øge tilgængeligheden for særlige grupper og samtidig medvirke til en blandet by. Udsatte borgere kan få tildelt en almen bolig via den boligsociale anvisning, og i afdelinger med en høj andel beboere udenfor arbejdsmarkedet kan folk i arbejde komme foran i køen via fleksibel udlejning. Fra 2015-2016 skete 14 pct. af udlejningerne i almene boliger til boligsocial anvisning, mens 23 pct. blev tildelt efter fleksibel udlejning. De resterende boliger tilfaldt personer på den almindelige venteliste. Den boligsociale anvisning oplever dog udfordringer med at finde almene boliger, som matcher målgruppens betalingsevne særligt efter indførelsen af kontanthjælpsloft, integrationsydelse mv.

Forud for Kommuneplan 2019 udarbejdes en analyse af konsekvenserne af at hæve andelen af almene boliger i Københavns Kommune herunder de afledte boligsociale og økonomiske konsekvenser.

I størstedelen af de private udlejningsboliger foregår udlejningen i delvist lukkede systemer ofte via venner og bekendte af ejeren eller administrator. Særligt de huslejeregulerede boliger opført før 1992 er svært tilgængelige.

Ca. 20 pct. af de private lejeboliger er opført efter 1992 og har markedsbestemt leje. Her har der ifølge Danbolig været stigninger i lejeniveauet på over 30 pct. fra 2010 til i dag. Der er dog også sket stigninger i de huslejeregulerede private lejeboliger opført før 1992. På ti år er huslejenævnets niveau, for hvad der er en rimelig husleje for en renoveret lejlighed i København, steget med op mod 41 pct., ifølge Lejernes Landsorganisation. Ved en 'gennemgribende forbedring' kan en bolig overgå fra at være reguleret efter 'omkostningsbestemt leje' til 'det lejedes værdi' (§ 5, stk. 2 i Boligreguleringsloven). Sidstnævnte betyder, at lejen fastsættes ud fra tilsvarende boliger, hvilket vurderes af huslejenævnene. Husleje i forhold til det lejedes værdi er lavere end markedsbestemt husleje og samtidig højere end omkostningsbestemt husleje. Det nuværende omfang af denne type renoveringer kendes ikke. Økonomiforvaltningen arbejder videre på at skaffe data, der

kan give et bedre overblik over det private udlejningsmarked i København.

Udover huslejestigninger er der en tendens til at private lejeboliger omdannes til andelsboliger. Ifølge Ejendomsforeningen Danmark, er mere end 100.000 ældre lejeboliger i København blevet omdannet til andelsboliger i løbet af de sidste knap 40 år.

Der er således fortsat boliger i forskellige prisklasser i Københavns Kommune. På grund af forskellige mekanismer på boligmarkedet er det dog ikke givet, at eksempelvis borgere med lav betalingsevne har adgang til de billigste boliger som eksempelvis de huslejeregulerede private udlejningsboliger. Desuden er der tendenser til, at nogle af de ældre lejeboliger omdannes eller renoveres, samt et stigende pres på ventelisterne til almene boliger.

Dermed er tilgængeligheden særligt udfordret for de laveste indkomstgrupper og personer på overførselsindkomst, som ikke har andre alternativer end lejeboliger.

3 Udvikling i boligmassen og befolkningen

Dette kapitel belyser udviklingen i boligmassen, befolkning og flyttemønstre.

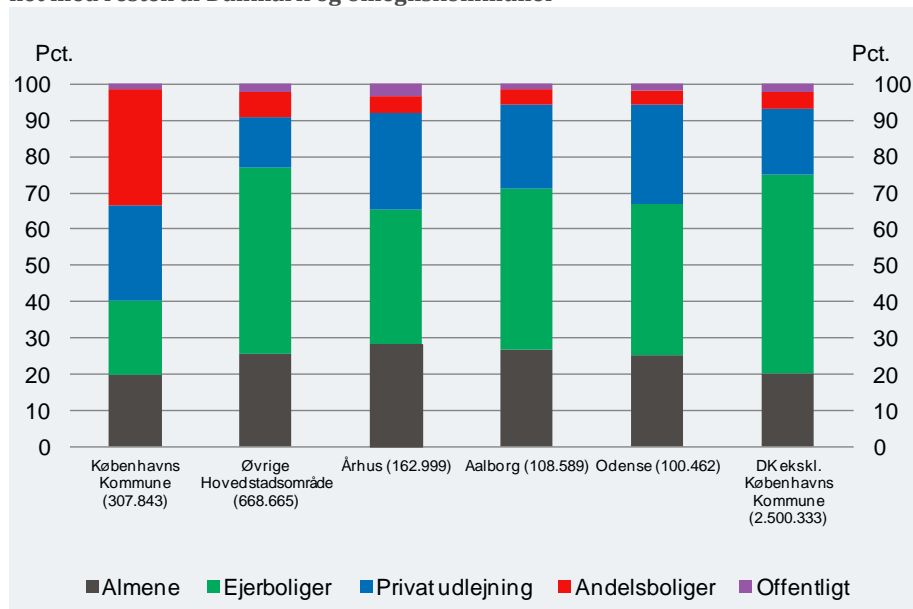
3.1 Udvikling i boligmassen

Sammensætningen på de små 308.000 boliger i Københavns Kommune ift. ejerform er markant anderledes sammenlignet med resten af landet, jf. figur 6. Det skyldes ikke mindst de mange andelsboliger, som udgør omkring 1/3 af boligmassen i Københavns Kommune, mens de samlet set i det øvrige Danmark blot udgør 4 pct.

Københavns Kommune afviger også fra andre større byer i Danmark, der har langt flere ejerboliger. Summen af ejerboliger og andelsboliger i Københavns Kommune svarer nogenlunde til andelen af ejerboliger i resten af landet.

Andelen af almene boliger i Københavns Kommune er omtrent det samme som landsgennemsnittet. Sammenlignet med de øvrige store kommuner og resten af hovedstadsområdet har Københavns Kommune en lidt mindre andel almene boliger.

Figur 6. Fordeling af boliger på ejerform i Københavns Kommune sammenlignet med resten af Danmark og omegnskommuner



Kilde: Egne beregninger i forskningsservice, Danmarks Statistik.

Ifølge andelen af private udlejningsboliger ligner Københavns Kommune i høj grad landets øvrige store byer, mens de ligger væsentligt over gennemsnittet for resten af landet som helhed. Det skyldes, at privat udlejning er en hyppigere ejerform i etagebyggeri end i én-familie-

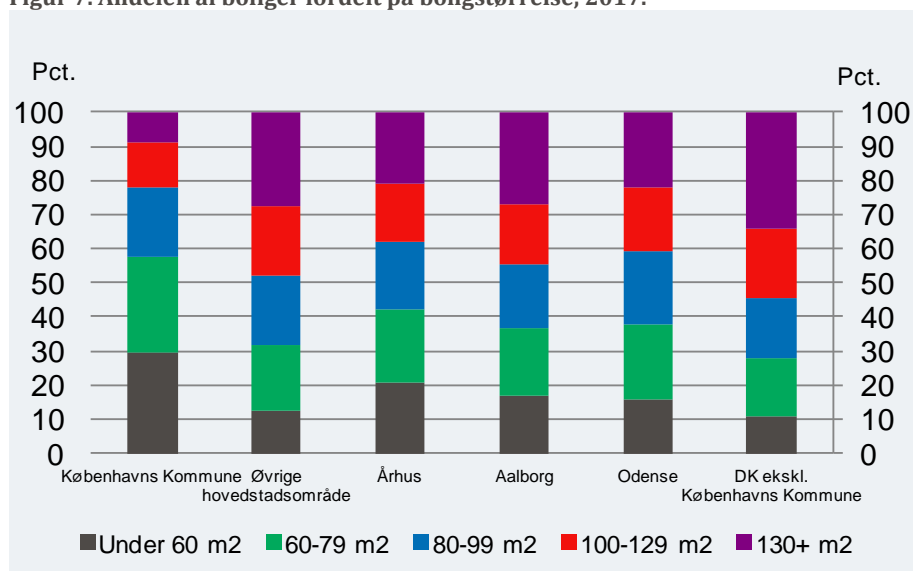
boliger. I Københavns Kommune er mere end 96 pct. af boligerne etagebyggeri².

Boligmassen fordelt på boligstørrelser

Københavns Kommune har ligeledes en væsentlig større andel mindre boliger sammenlignet med resten af landet, *jf. figur 7*. Over 50 pct. af boligerne i Københavns Kommune er under 80 kvadratmeter. For hele landet er denne andel lidt under 30 pct., mens andelen af boliger under 80 kvadratmeter i de øvrige større byer er omkring 40 pct.

Københavns Kommune har tilsvarende kun i underkanten af 5 pct. boliger over 150 kvadratmeter mod næsten 20 pct. på landsplan.

Figur 7. Andelen af boliger fordelt på boligstørrelse, 2017.



Kilde: Danmarks Statistik.

Udviklingen i boligmassen fordelt på ejerformer

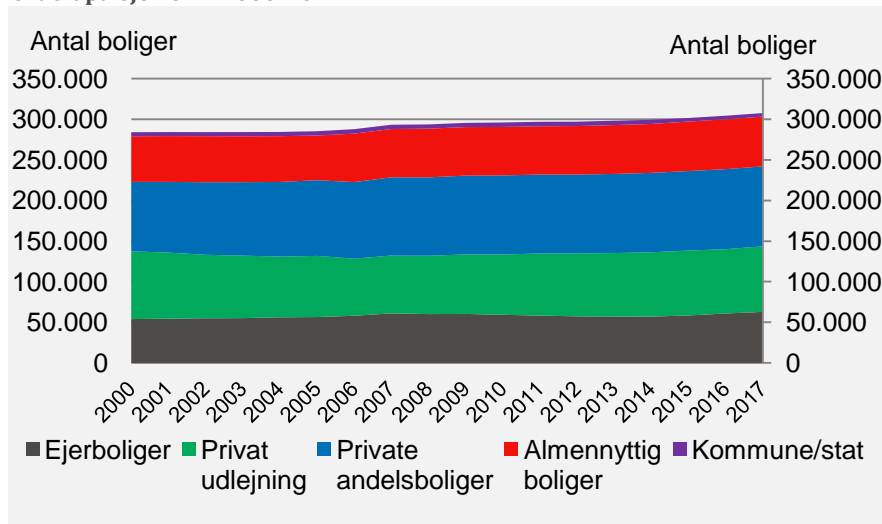
Siden 2000 er det samlede antal boliger i Københavns Kommune steget med 24.000 boliger fra ca. 284.000 til små 308.000. Det svarer til en stigning på ca. 8 pct., *jf. figur 8*. Stigningen er især sket fra 2005 og frem, hvor den samlede vækst i boliger var på omtrent 0,7 pct. om året. Før 2005 var der derimod næsten ingen stigning i boligmassen, og ses der eksempelvis på perioden fra 1993-2004 lå den gennemsnitlige vækst i antallet af bolig kun på 0,05 pct. pr. år.

Fordelingen af boligerne ift. ejerform har desuden ændret sig hen over perioden, hvor antallet af boliger til privat udlejning faldt i starten af 00erne, mens antallet af andelsboliger steg. Det skyldes primært, at der i den periode skete en del konverteringer, idet private udlejere

² Det skal bemærkes, at 5-6 pct. af boligerne i kategorien er ejerboliger, der dog ved opgørelsestidspunktet bebos af andre personer end ejerne af boligen.

frasolgte ejendomme til nyetablerede andelsforeninger samt i lidt mindre omfang til ejerforeninger.

Figur 8. Udvikling i den samlede boligsammensætning i Københavns Kommune fordelt på ejerform 2000-2017



Anm.: Forskydningen mellem privat udlejning og almene boliger i 2005 skyldes primært et databrud. Enhedens ejerforhold fandtes ikke i BBR før 2006. Derfor var det udelukkende ejendommens ejerforhold, der afgjorde enhedens ejerforhold, og boligenheder i ejendomme med blandet ejerforhold blev karakteriseret som private.

Kilde: Egne beregninger i forskningsservice, Danmarks Statistik.

Den forholdsvis lave stigning i boligmængden hænger således delvist sammen med, at ca. 7.500 boliger er forsvundet som følge af sammenlægninger i perioden, og at de nybyggede boliger er blevet større i gennemsnit. De nye boliger (2000-2016) har et gennemsnitligt bruttoetageareal på 96 kvadratmeter. Det har været medvirkende til, at den gennemsnitlige boligstørrelse for alle byens boliger er øget fra ca. 76 kvadratmeter i 2000 til ca. 81 kvadratmeter i 2017.

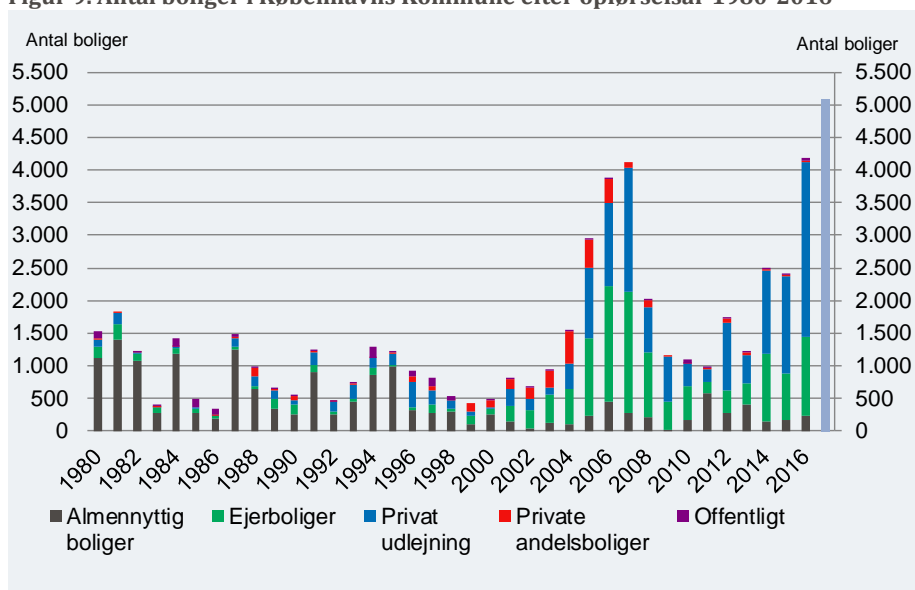
Det skal desuden bemærkes, at forældre køb af ejerboliger er registreret som privat udlejning³, hvilket ligeledes er øget de seneste år, jf. senere afsnit.

Byggeaktivitet i København og resten af Danmark

Byggeaktiviteten i Københavns Kommune er igen stigende efter en række år efter finanskrisen med en meget lav aktivitet, jf. figur 9. I 2017 blev der opført ca. 5.100 boliger, hvilket er historisk højt. Til sammenligning blev der i 2011 kun opført ca. 1.000 nye boliger. Det sker til trods for, at befolkningstilvæksten i Københavns Kommune har været høj i en længere årrække.

³ Privat udlejning er defineret ved, at det er en privatejet bolig/ejendom, som ikke er beboet af ejer.

Figur 9. Antal boliger i Københavns Kommune efter opførselsår 1980-2016



Anm.: Der foreligger endnu ikke data for opførte boliger i 2017 fordelt på ejerformer.

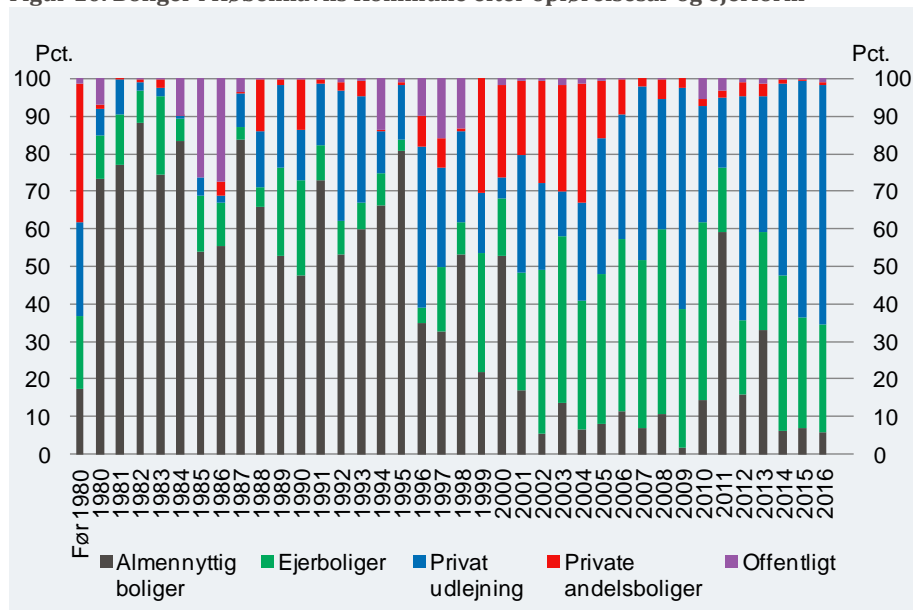
Kilde: Egne beregninger i forskningsservice, Danmarks Statistik.

I 80'erne og 90'erne udgjorde almene boliger størstedelen af nybyggeriet i Københavns Kommune, *jf. figur 10*. Det skal dog bemærkes, at boligproduktionen i denne periode var relativt lav, som figur 9 viser, så antallet af nyopførte almene boliger i den periode var stadig beskedent.

I forbindelse med finanskrisen og i perioden herefter valgte en del ejendomsudviklere at udleje i stedet for at udstykke i ejerlejligheder, hvilket er en del af forklaringen på den relativt store andel af nybyggeriet, der opføres mhp. privat udlejning. I 2011 blev der desuden pålagt moms på salg af ejerlejligheder i projektsalg, hvilket tilsiger, at investorer opfører boliger som lejeboliger mhp. at sælge dem fra efter 5 år, hvor momsen kan løftes af. Derfor kan det forventes, at en relativt stor andel lejeboliger blive konverteret inden for de kommende år, fordi investorerne ser det som en exitmulighed for deres investering. Endvidere er investeringsmarkedet i dag kendetegnet ved, at boligudlejningsejendomme er attraktive som investeringsobjekt for såvel danske som udenlandske investorer.

Den høje byggeaktivitet ser generelt ud til at fortsætte. Ifølge Danmarks Statistik er ca. 6.000 boliger under opførelse ved private bygherreforhold i Københavns Kommune.

Figur 10. Boliger i Københavns Kommune efter opførelsesår og ejerform



Kilde: Egen beregninger i forskningsservice, Danmarks Statistik.

I 00erne blev byggeriet af almene boliger sat på hold fra politisk side, men i de senere år er der igen kommet stort politisk fokus på almene boliger. I 2015 fik kommunerne mulighed for at stille krav om op til 25 pct. almene boliger i forbindelse med lokalplanlægningen for nye boligområder.

Der er et forventet behov for 7.500 almene boliger de næste 10 år for at fastholde målsætningen om 20 pct. almene boliger i København. Borgerrepræsentationen har pr. oktober 2017 godkendt opførelse af ca. 3.500 almene familie-, ungdoms- og ældreboliger i Københavns Kommune.

Årsagen til at der på nuværende tidspunkt næsten ikke opføres andelsboliger kan være, at andelsboliger skal afsættes enkeltvist til den enkelte borger, hvilket ofte er mere tidskrævende for en developer. Ved opførelse af andre ejerformer kan developeren ofte sælge byggeriet samlet til en investor som eksempelvis et pensionselskab. Alternativt afsættes boligerne enkeltvis via projektsalg til ejerboligmarkedet.

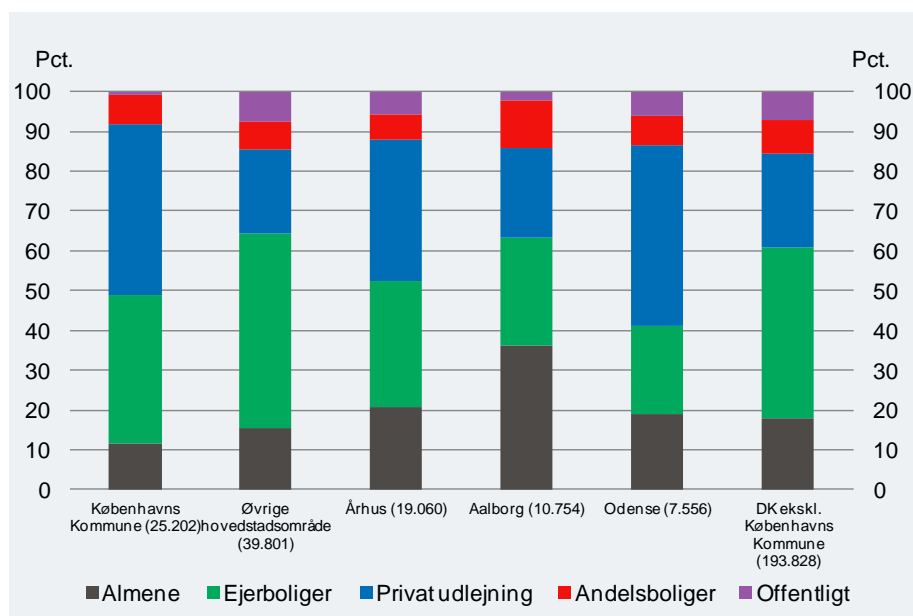
Tidligere studier har desuden vist, at danskerne foretrækker at eje boligen selv⁴, hvilket øger efterspørgslen efter ejerboliger. Omvendt betyder fritagelsen for ejendomsværdi skat for andelsboliger, at det i gennemsnit er billigere at bo i en andelsbolig. Denne forskel vil øges yderligere, når de nye regler for boligbeskatning træder i kraft i 2021. Det kan således medføre, at efterspørgslen efter andelsboliger vil stige, hvilket i sidste ende kan øge byggeriet af andelsboliger.

⁴ Befolkningens boligønsker, Center for Bolig og Velfærd – Realdania Forskning, 2009.

Fordelingen af nye boliger etableret i perioden 2000-2016 i hhv. Københavns Kommune og det øvrige Danmark har ligeledes været forskellig, *jf. figur 11*. Det ses i lighed med figur 8, at langt hovedparten af nyetablerede boliger i Københavns Kommune er privat udlejning og ejerboliger, mens der er relativt få nyopførte almene boliger og andelsboliger.

I landets øvrige store kommuner er andelen af nye almene boliger højere. Københavns Kommune har omvendt den højeste andel af privat udlejning i nybyggeriet.

Figur 11. Fordeling af nye boliger 2000-2016 fordelt på ejerform i Københavns Kommune sammenlignet med resten af Danmark og omegnskommuner 2006-2016



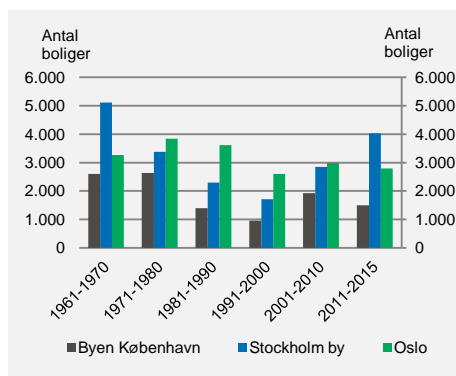
Kilde: Egen beregninger i forskningsservice, Danmarks Statistik.

Byggeaktiviteten i København, Oslo og Stockholm

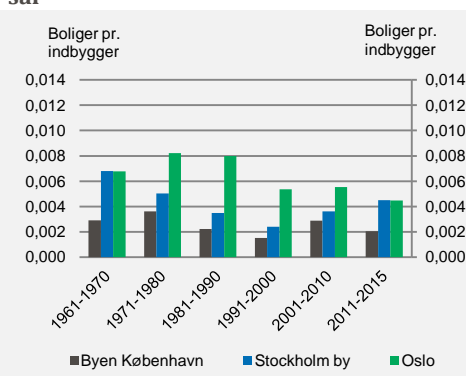
Kigges der mod de nordiske hovedstæder, har byggeaktiviteten generelt været lavere i København end i Oslo og Stockholm de seneste år, *jf. figur 12*. I både København, Stockholm og Oslo har byggeaktiviteten været højest fra 1960 til 1980, hvorefter den er faldet i 90'erne og 00'erne. Byggeaktiviteten i Stockholm har dog været stigende de seneste par årtier.

Fra 2011 og frem til dataperiodens slutning i 2015 er der opført væsentligt flere boliger i Stockholm by og Oslo end Byen København, hvilket også er gældende, hvis man tager højde for indbyggertallet i de enkelte regioner, *jf. figur 13*.

Figur 12: Udvikling i boligbyggeriet pr. år fordelt på opførelsesår



Figur 13: Udvikling i boligbyggeriet pr. indbygger pr. år fordelt på opførelsesår



Anm: Statistikken for Danmark bygger på selve bygnings opførelsesår, hvilket kan betyde en undervurdering af boligbyggeriet. I figuren er anvendt den geografiske afgrænsning København By, der består af København, Frederiksberg, Dragør og Tårnby Kommune, da det er mest sammenligneligt med oplysningerne fra Stockholm by og Oslo.

Kilde: Danmarks Statistik, Sveriges Statistik og Norges Statistik.

Delkonklusion

Boligerne i Københavns Kommune adskiller sig fra resten af Danmarks ved bl.a. at have en væsentlig større andel af andelsboliger og boliger under 75 kvadratmeter.

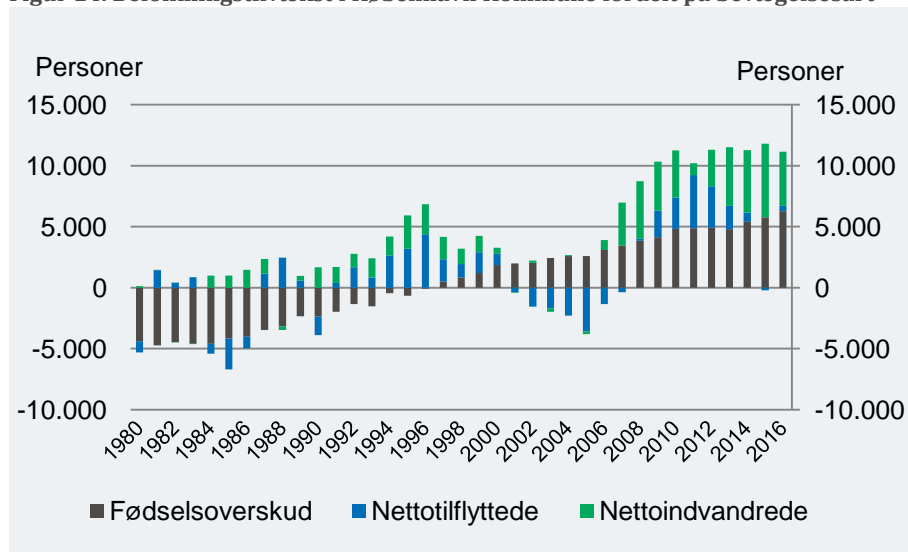
Nybyggeriet har siden finanskrisen generelt været på et relativt lavt niveau sammenlignet med tidligere. Sammenlignet med Oslo og Stockholm er der i København ligeledes opført relativt få boliger. De seneste par år er der dog sket en stor stigning i nybyggeriet i Københavns Kommune, der især har bestået af boliger til privatudlejning samt ejerboliger.

3.2 Befolkning og til- og fraflytning

Københavns Kommune har siden 2009 oplevet en befolkningstilvækst på lidt over 10.000 personer om året, jf. figur 14. Ca. halvdelen af tilvæksten i den periode er drevet af et fødselsoverskud, mens den udenlandske indvandring og nettotilflytningen fra andre dele af Danmark har været mere volatil i perioden.

Igennem 80'erne oplevede København hvert eneste år et fald i befolkningen. Fra 1980 til 1990 faldt befolkningen med over 30.000 personer svarende til ca. 7 pct. af den daværende befolkning.

Figur 14. Befolkningstilvækst i København Kommune fordelt på bevægelsesart

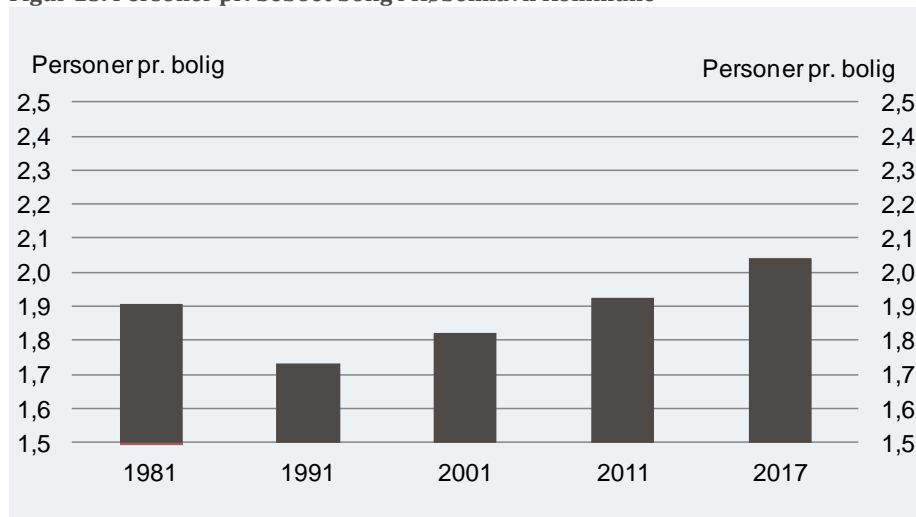


Kilde: Danmarks Statistik.

Som tidligere vist er det samlede antal boliger i Københavns Kommune siden årtusindeskiftet steget fra 284.000 til små 308.000. I samme periode er befolkning i Københavns Kommune steget med ca. 106.000 personer svarende til knap 22 pct.

Antallet af personer pr. bolig er således steget fra ca. 1,75 til ca. 1,96 siden 2000, *jf. figur 15*. Stigningen er især sket efter 2009, hvor befolkningstilvæksten steg markant.

Figur 15. Personer pr. beboet bolig i København Kommune



Kilde: Danmarks Statistik.

Befolkningstætheden har tidligere været endnu højere. I 1981 var antallet af personer pr. bolig omtrent lig niveauet i 2011. Danmarks Statistik har ikke umiddelbart tilgængeligt data om antallet af boliger fra før 1981. Befolkningstallet i Københavns Kommune var dog væsent-

ligt højere i 50erne og 60erne, og det er derfor sandsynligt, at befolkningstætheden dengang har været endnu højere.

Det skal desuden bemærkes, at den gennemsnitlige bolig som tidligere nævnt er blevet større i Københavns Kommune.

Befolkningen i København fordelt på familietyper

Københavnerne bor tættere, og det kan bl.a. forklares med, at antallet af husstande med børn i København siden 2000 er steget med ca. 20.000. Andelen af børnefamilier udgør nu ca. 20 pct. af byens 368.500 familier mod små 17 pct. i 2000, *jf. tabel 1*. Hovedparten af byens befolkning er dog stadig enlige uden børn, men deres andel er faldende.

Udviklingen blandt børnefamilier accelererede særligt efter 2008 i takt med den generelle befolkningstilvækst og det stigende fødselsoverskud, hvor børnefamilier i højere grad end tidligere er blevet boende i byen.

Tabel 1. Udvikling i fordeling af familietyper i Københavns Kommune og i hele landet

	Hele Landet			Københavns Kommune		
	2000	2008	2017	2000	2008	2017
Par uden børn	26,8	26,5	25,9	18,2	16,8	16,9
Par med børn	22,6	21,5	19,7	11,6	12,3	14,0
Enlige uden børn	45,5	46,2	48,2	64,9	64,9	63,1
Enlige med børn	5,2	5,8	6,2	5,3	6,0	6,1

Kilde: Danmarks Statistik.

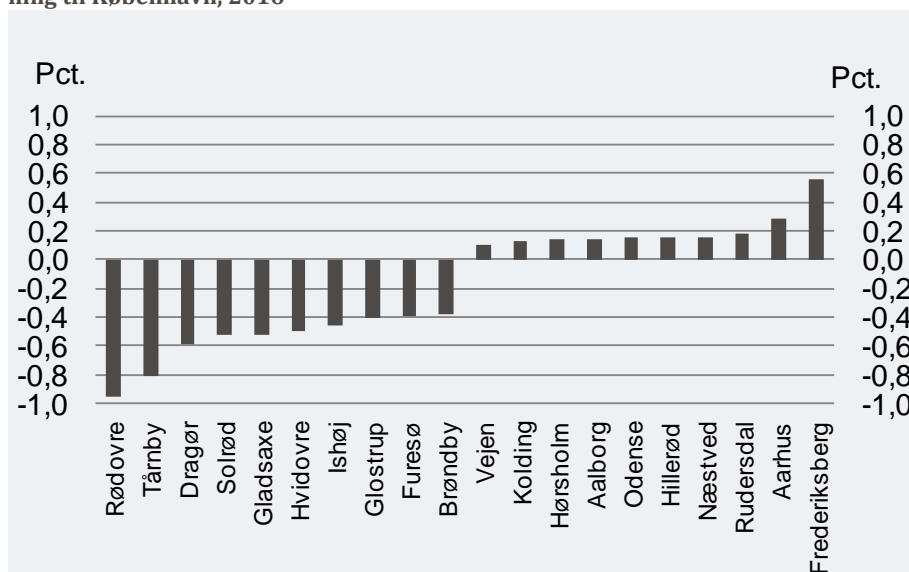
På landsplan er andelen af par med børn omvendt faldet en smule. Faldet modsvares omtrent af en stigning i andelen af enlige uden børn, hvilket bl.a. kan skyldes den aldrende befolkning. I København består de enlige dog primært af unge.

Til- og fraflytning til Københavns Kommune

Som det er vist ovenfor, er nettotilflytningen til Københavns Kommune omkring 0 de seneste år. Der er dog stor forskel på nettotilflytningen til Københavns Kommune fra de enkelte kommuner, *jf. figur 16*.

De kommuner der oplever en større tilflytning end fraflytningen fra Københavns Kommune er alle placeret i Region Hovedstaden i umiddelbar nærhed af Københavns Kommune. Billedet er ikke helt så entydigt for de kommuner, der oplever en større fraflytning end tilflytningen til Københavns Kommune. Her ses både kommuner fra Region Hovedstaden men også især de andre større bykommuner i Danmark.

Figur 16. Top 10 over danske kommuner med hhv. største og mindste nettotilflytning til København, 2016



Kilde: Danmarks Statistik.

Delkonklusion

Siden 2000 er antallet af personer pr. bolig i København steget. En del af fortætningen skyldes, at der er kommet flere familier med børn, der ofte bruger mindre plads pr. person end eksempelvis enlige.

Nettotilflytningen til Københavns Kommune er omkring nul. Befolkningsstilvæksten er primært drevet af fødselsoverskud og indvandring fra udlandet.

3.3 Flyttekæder for nyopførte boliger

Når en nyopført bolig tilflyttes af en eller flere personer efterlades i nogle tilfælde tomme boliger, der kan tilflyttes af andre. En nyopført bolig har således ikke kun betydning for dem, der tilflytter boligen, men kan også skabe ændrede boligforhold for andre.

Dette kan undersøges vha. af såkaldte flyttekæder. I flyttekæderne i indeværende notat er der taget udgangspunkt i nyopførte boliger i Københavns Kommune i perioden 2010-2016. Der indgår således som udgangspunkt 7.100 boliger i opgørelsen.

Der er derefter set på hvilke personer, der først tilflyttede disse nyopførte boliger, og hvilke boliger de efterlod ved flytningen. Hvis boligerne blev efterladt tomme og var placeret i København Kommune, medtages de til den efterfølgende kæde, hvor processen gentages.

De personer, der tilflyttede de 7.100 nye boliger, efterlod i alt 3.121 tomme boliger i Københavns Kommune, svarende til 44 pct., *jf. tabel*

2. De personer der tilflyttede de 3.121 boliger efterlod 675 tomme boliger i Københavns Kommune, svarende til 22 pct.

Antallet af boliger i hele landet, der blev efterladt tomme som følge af tilflytning til nybyggeri i Københavns Kommune, er 4.323, svarende til 61 pct.

Tabel 2. Antal boliger fordelt på flyttekæder

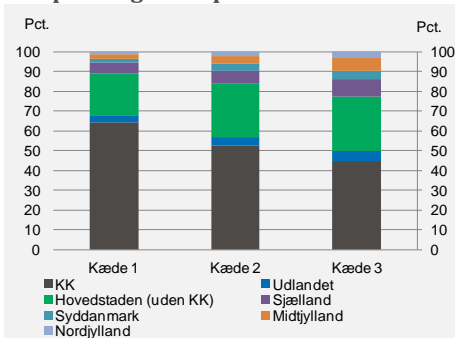
	Antal der efterlades tomme i KK	Pct. i forhold til kæden før	Antal der efterlades tomme i hele landet	Pct. i forhold til kæden før
Nyopførte boliger i KK 2010-2016	7.100	-	7.100	-
Kæde 1	3.121	44	4.323	61
Kæde 2	675	22	1.330	31
Kæde 3	149	22	410	31

Kilde: Egne beregninger på baggrund af data fra Danmarks Statistik.

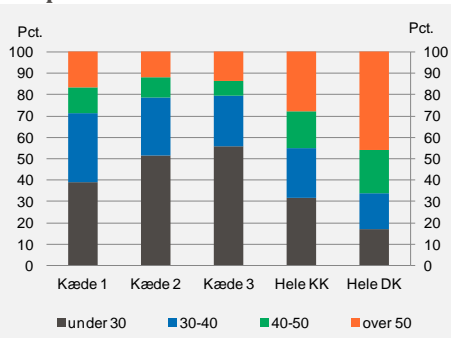
Lidt over 64 pct. af dem der tilflytter nye boliger i Københavns Kommune, er i forvejen bosiddende i kommunen, *jf. figur 17*. I figuren medtages tomme boliger i hele landet, der opstår som følge af flyttekæderne, hvilket er en medvirkende årsag til at andelen, der kommer fra Københavns Kommune, falder i kæde 2 og 3. Nybyggeriet i Københavns Kommune genererer således ikke kun ledige boliger i Københavns Kommune men også mange andre steder i landet.

Gennemsnitsalderen på personer, der tilflytter nybyggeri, er generelt lavere end i resten af Københavns Kommune og hele Danmark. Specielt er andelen mellem 30 og 40 år, der tilflytter nybyggeri, høj, *jf. figur 18*. I kæde 2 og 3 øges andelen af personer under 30 år, der tilflytter tomme boliger i Københavns Kommune, mens andelen mellem 30 og 40 år mindskes tilsvarende. Medtages tomme boliger i hele landet, er tendensen den samme.

Figur 17: Personer i flyttekæder fordelt på tidligere bopæl



Figur 18: Personer i flyttekæder fordelt på alder



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

Kilde: Egne beregninger på baggrund af data fra Danmarks Statistik.

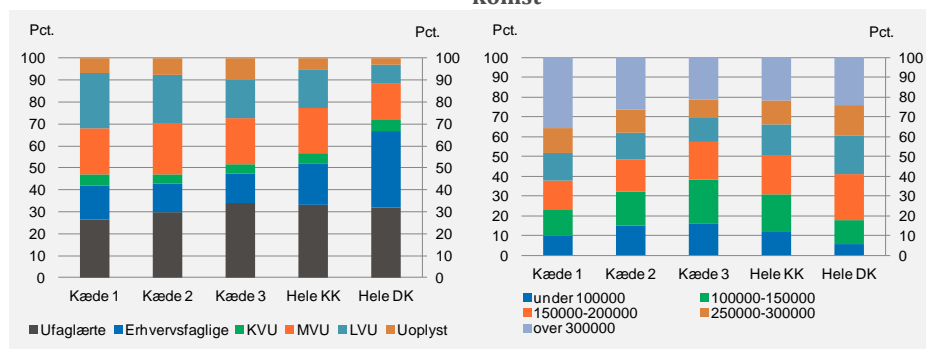
Personer der tilflyttede det nyopførte byggeri (kæde 1) har i gennemsnit en længere uddannelse og en højere indkomst end personer i kæde 2 og 3, jf. figur 19 og 20. Således havde knap 25 pct. af de personer, der tilflyttede nybyggeriet, en lang videregående uddannelse, mens andelen af personer med lang videregående uddannelse kun var 22 og 18 pct. i hhv. kæde 2 og 3. Andelen af ufaglærte er tilsvarende stigende i kæde 2 og 3, mens de andre uddannelsesretninger er mere stabile på tværs af kæderne.

Den ækvivalerede disponible indkomst for personer, der tilflyttede nybyggeri, var højere end både kæde 2 og 3 samt i hele Københavns Kommune og hele Danmark. Der er dog en faldende tendens ned igennem kæderne, således at tilflytterne i kæde 3 er omtrent på niveau med den resterende del af Københavns Kommune.

Sammen tendens for både indkomst og uddannelse ses, hvis der medtages alle tomme boliger, der efterlades som følge af flyttekæder til nybyggeri i Københavns Kommune.

Figur 19: Personer i flyttekæder fordelt på uddannelse

Figur 20: Personer i flyttekæder fordelt på ækvivaleret disponibel indkomst



Anm: I figurerne er der kun medtaget personer over 20 år. I figurerne er kun medtaget dem der tilflytter tomme boliger i Københavns Kommune.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af data fra Danmarks Statistik.

Delkonklusion

Nyopførte boliger bliver som udgangspunkt tilflyttet af midaldrende personer med relativ høj indkomst og en længerevarende uddannelse. De boliger, de efterlader, bliver derimod i højere grad tilflyttet af yngre personer med lavere indkomst og kortere uddannelse.

Nye boliger skaber derfor ikke kun bedre boligforhold og mere rummelighed for en snævert udsnit af befolkningen, men kommer mange mennesker til gode både i og uden for Københavns Kommune.

4 Udbud og prisudvikling på boliger

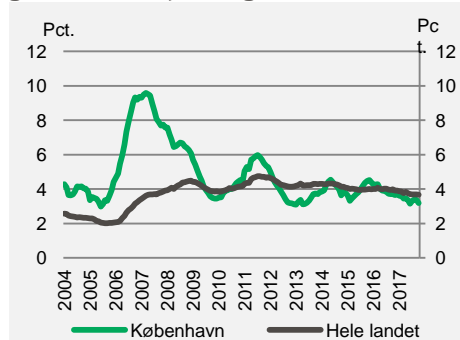
De følgende afsnit vil gennemgå, hvad den øgede befolkningstilvækst og det begrænsede nybyggeri i Københavns Kommune har betydet for udbuddet og prisen på boliger i København.

4.1 Udbudte boliger

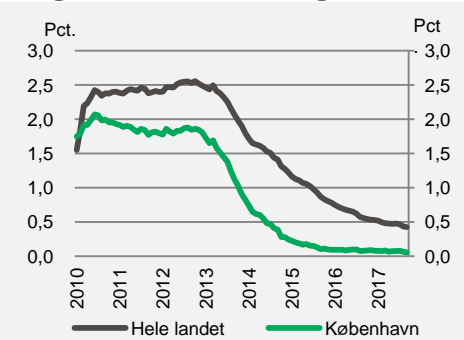
Udbud af andelsboliger og ejerboliger

Udbuddet af ejerlejligheder har de seneste år ligget omtrent stabilt for både København og hele landet, *jf. figur 21*. I perioden fra midten af 2006 og frem til 2010 var der dog et væsentligt højere udbud af ejerlejligheder i både hele landet og København, hvilket kan skyldes, at boligpriserne i den periode faldt, *jf. næstkommende afsnit*.

Figur 21. Andelen af udbudte ejerboliger ud af alle ejerboliger



Figur 22. Andelen af udbudte andelsboliger ud af alle andelsboliger



Anm.: Der findes kun data for udbuddet af andelsboliger fra primo 2010 og frem. Udbuddet bygger på data fra Realkreditrådet og boligsiden.dk, der bygger på data fra ejendomsmæglere, og indeholder således ikke boliger udbudt på fx DBA o.l. Københavns omegn består her af kommunerne Albertslund, Dragør, Frederiksberg, Gentofte, Gladsaxe, Glostrup, Hvidovre, Høje-Taastrup, Lyngby-Taarbæk, Roskilde, Rødovre, Rudersdal, Tårnby og Vallensbæk.

Kilde: Realkreditrådet og boligsiden.dk

Der ses desuden et markant fald i udbuddet af andelsboliger begyndende i starten af 2013 i både Københavns Kommune og i hele landet, *jf. figur 22*. Faldet er dog størst i Københavns Kommune, hvor udbuddet af andelsboliger på 2 år falder fra knap 1.800 til under 200 boliger. Udbuddet i omegnskommunerne er tilsvarende meget lavt.

Det skal bemærkes, at ovenstående statistik udelukkende bygger på indberetninger fra ejendomsmæglere m.v. og derfor ikke indeholder oplysninger om salg via andre kanaler såsom Den Blå Avis o.l. Det skal desuden bemærkes, at en del andelsboliger handles via ventelister.

Et lavt mæglerudbud kombineret med korte salgstider indikerer høj efterspørgsel, og at de fleste andelsboliger i øjeblikket sælges til maksimalprisen.

Ventelister til almene boliger

Ventetiden til en almen bolig varierer fra afdeling til afdeling. I mange afdelinger i Københavns Kommune er der forholdsvis lange ventelister, men der er også afdelinger med forholdsvis kort ventetid. Generelt oplever boligorganisationerne dog et stigende pres på ventelister til almene boliger særligt i København men også i omegnskommunerne. Det er en nyere tendens, at også ventelisterne i forstæderne er blevet længere. Det stigende pres skyldes især en øget opskrivning og en tendens til, at beboerne bliver boende længere i deres bolig.

KAB oplyser bl.a., at de har oplevet en stigning de seneste år i antallet af personer, der skriver sig på venteliste. KAB administrerer omkring 50.000 boliger i hovedstadsområdet, og i 2015 var der omkring 150.000 personer på venteliste⁵. Det må dog forventes, at en del folk er passivt opskrevne og skrevet på venteliste i flere boligforeninger.

Boligselskabet BO-VEST⁶ oplever samme tendens og oplyser, at de fra 2010 til 2015 oplevede en estimeret stigning på 25 pct. i antal personer, der er skrevet op på venteliste. Desuden er der ikke umiddelbart afdelinger under BO-VEST, hvor boligsøgende kan få bolig med det samme. Eksempelvis er der op til 30 års ventetid på de fleste toværelses lejligheder i Albertslund. I Rødovre, Tåstrup, Ballerup og Herlev er det normalt at opleve 8-10 års ventetid, oplyser Dansk Almennyttigt Boligselskab⁷.

Der vil naturligt være et spænd i hvor lang ventetid, der er i forskellige afdelinger afhængigt af deres beliggenhed, huslejeniveau og generelle attraktivitet. Der er også almene boliger i Københavns Kommune med en forholdsvis kort ventetid. Ved en opgørelse lavet af Københavns Kommune i efteråret 2015 var der 40 afdelinger i almene boligorganisationer med lejligheder med under fire års estimeret ventetid⁸. Pr. november 2017 var tallet 47 afdelinger.

Udlejningen af almene boliger fastlægges i en udlejningsaftale mellem Københavns Kommune og sektoren. Der er en række udlejningsmekanismer i den almene sektor, som er med til at øge tilgængeligheden til denne boligform for særlige grupper, og samtidig medvirker det til en blandet by. Særligt udsatte grupper kan få tildelt en bolig via den boligsociale anvisning, og i afdelinger med en høj andel beboere udenfor arbejdsmarkedet kan folk i arbejde komme foran i køen via

⁵ Politiken, 8. juli 2015.

⁶ BO-VEST administrerer 10.000 boliger i Brøndby, Albertslund, Greve og Ishøj.

⁷ Politiken, 8. juli 2015.

⁸ Opgørelsen dækker KAB, 3B, Lejerbo, VIBO og FSB. Det har ikke været muligt at få tal fra DAB og AAB. Tallene er opgjort ud fra informationer på boligorganisationernes hjemmesider. De fleste boligorganisationer opgør ventetiden i intervaller (fx 1-4 år eller 2-4 år), da den præcise ventetid er svært at estimere bl.a. pga. interne ventelister og fleksibel udlejning.

fleksibel udlejning. Den boligsociale anvisning er dog løbende udfordret i forhold til at finde boliger, som matcher målgruppens betalings-evne særligt efter indførelsen af kontanthjælpsloft, integrationsydelse mv.

Ved nybyggeri af almene boliger er det op til den enkelte boligorganisation at beslutte, hvordan boligerne udlejes første gang.

Tilgængeligheden for private lejeboliger

I private udlejningsejendomme opført før 1992 finder udlejningen i de fleste tilfælde sted i delvis lukkede systemer eller lister og ofte via venner og bekendte af ejeren eller administrator. Det gælder ca. 80 pct. af de private lejeboliger. Disse lejligheder er eftertragtede, fordi huslejen ligger væsentligt under det normale markedsniveau pga. de tidligere nævnte regler for huslejefastsættelse. Private udlejningsboliger opført efter 1992 er ofte tilgængelige via mæglere, men disse boliger er væsentligt dyrere.

Udbuddet på det private lejeboligmarked varierer typisk over året med et særligt pres på omkring studiestart i august, hvor mange studerende søger bolig i København. Det kommer bl.a. til udtryk ved korte liggetider på boliger⁹.

Den 30. november 2017 var der 1.765 private boliger til leje på Lejebolig.dk. 284 af disse var værelser til leje eller deleboliger, mens de resterende var hele lejligheder eller huse. Ud af de samlede ledige boliger havde kun ca. 18 pct. af boligerne en husleje på under 10.000 kr. om måneden. Det kan evt. skyldes, at en stor andel er nybyggeri.

Delkonklusion

På nuværende tidspunkt er der et relativt lavt udbud af andelsboliger (via ejendomsmæglere) samt en begrænset tilgængelighed til privat udlejning og almene boliger.

Antallet af udbudte ejerboliger har været mere konstant de seneste år, hvilket dog vil være naturligt, da denne boligform er den eneste, der ikke er reguleret og dermed agerer på markedsforhold. En større efterspørgsel efter ejerboliger vil således kunne medføre øgede priser i modsætning til regulerede boliger, hvilket ofte vil holde udbuddet konstant.

4.2 Prisudvikling

I de kommende afsnit undersøges prisudvikling på forskellige ejerformer i Københavns Kommune sammenholdt med hovedstadsregionen og resten af Danmark.

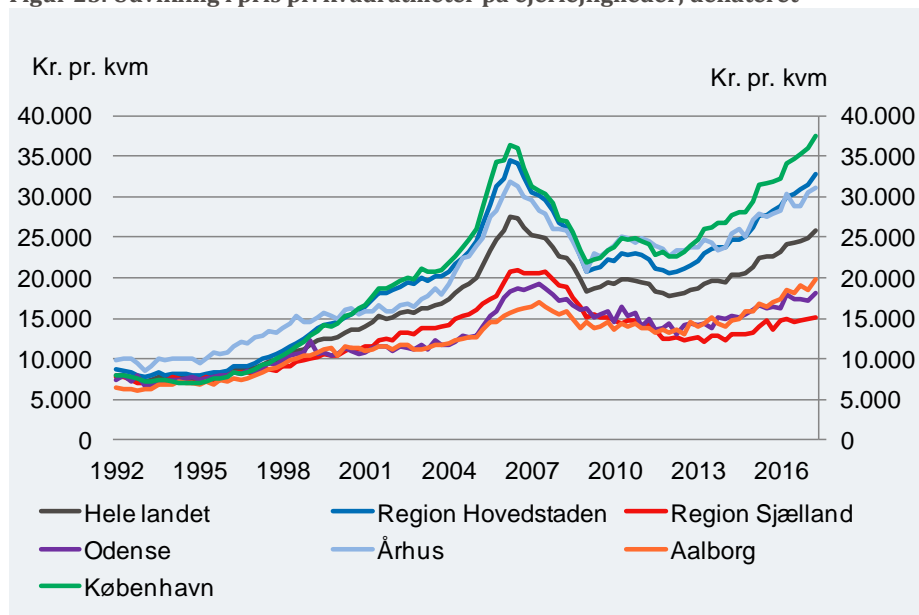
⁹ Lejebolig.dk.

Prisudvikling på ejerlejligheder

Priserne på ejerlejligheder har de seneste 25 år udviklet sig forskelligt i de enkelte landsdele i Danmark, jf. figur 23. Specielt priserne i Københavns Kommune og Region Hovedstaden er steget væsentligt mere de seneste mange år og ligger højere end priserne i de andre store byer og Region Sjælland. Århus har gennem hele perioden ligget over landsgennemsnittet, men er nu blevet overhalet af Københavns Kommune og Region Hovedstaden

Siden 2011 er prisudviklingen i Københavns Kommune gået endnu hurtigere sammenlignet med resten af Danmark, og kvadratmeterpriserne er i dag eksempelvis 14 pct. højere i Københavns Kommune end i Region Hovedstaden som helhed, hvor forskellen kun lød på ca. 7 pct. primo 2011.

Figur 23. Udvikling i pris pr. kvadratmeter på ejerlejligheder, deflateret



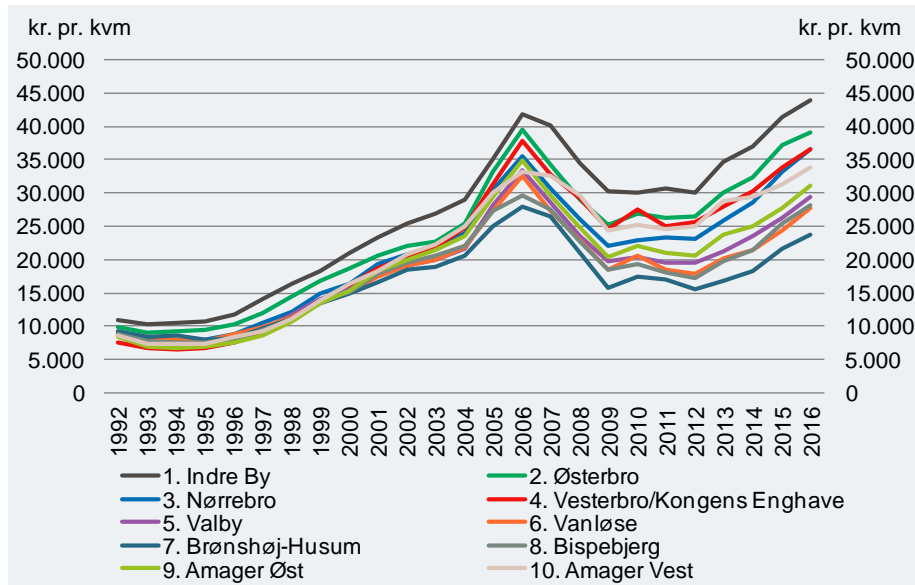
Kilde: Realkreditrådet.

Prisudvikling fordelt på bydele i København

På tværs af København er der stor forskel på kvadratmeterpriserne, jf. figur 24. I Brønshøj-Husum koster en bolig i gennemsnit knap 24.000 kr. pr. kvadratmeter i 2016. Kvadratmeterprisen i Indre By er til sammenligning næsten dobbelt så høj. Brønshøj-Husum ligger desuden lavere end landsgennemsnittet for ejerlejligheder.

Siden 2012 har stigningerne været relativt højest i Bispebjerg og på Nørrebro, hhv. 65 og 59 pct. Prisstigninger i denne periode har generelt været lavest i de dyreste områder samt i Amager Vest, hvor der i perioden er opført en del nye boliger.

Figur 24. Reale priser pr. kvadratmeter fordelt på bydele i KK, ejerlejligheder



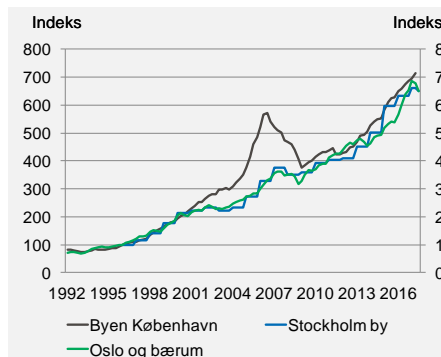
Anm.: Priserne er deflateret med forbrugerprisindekset.
Kilde: Boliga og egne beregninger.

Boligpriser i København, Oslo og Stockholm

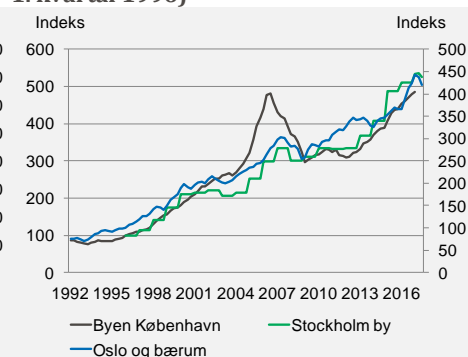
Både befolkningen og velstanden er vokset mere i Stockholm og Oslo end i København, hvilket som udgangspunkt vil øge efterspørgslen efter boliger og drive priserne på boliger op. På trods af det er priserne i Oslo og Stockholm vokset omtrent det samme som i København de seneste mange år, *jf. figur 25*.

Tages der højde for de generelle forbrugerprisstigninger i landet, er stigningen i boligpriserne de seneste år mere afdæmpet i København, *jf. figur 26*.

Figur 25: Boligprisindeks (indeks=100 1. kvartal 1996)



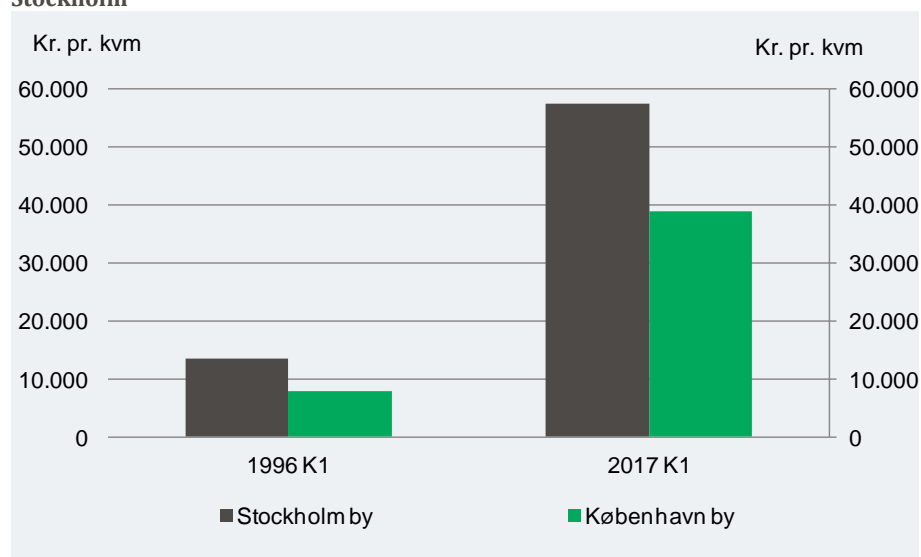
Figur 26: Boligprisindeks, deflateret med forbrugerprisindeks (indeks=100 1. kvartal 1996)



Anm.: Pris indekset for Oslo og Bærum er på baggrund af eksisterende byggeri, prisindeks for Stockholm by bygger på alle solgte boliger og pris indeks Byen København bygger på ejerlejligheder. Serien for Stockholm bygger på års data. Byen København består af kommunerne København, Frederiksberg, Tårnby og Dragør. Seneste observation for Stockholm og Oslo er 3. kvartal 2017, mens seneste observation for København er 2. kvartal 2017.
Kilde: Danmarks Statistik, Svensk Måklarstatistik og Norges Statistik.

I absolutte kvadratmeterpriser ligger Stockholm dog på et væsentligt højere niveau end København, *jf. figur 27*. Det skyldes som tidligere vist, at København oplevede en nedgang i befolkningen i 1980'erne, hvilket naturligt skabte en lavere efterspørgsel efter boliger og dermed en lavere kvadratmeterpris. Der findes dog ikke tilgængelige boligpriser fra før 1992.

Figur 27: Gennemsnitlig kvadratmeterpris for ejerlejligheder i København og Stockholm



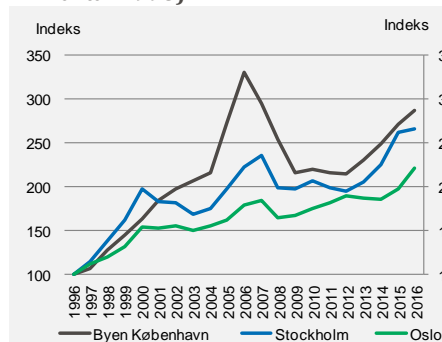
Kilde: Boligsiden.dk og egne beregninger

Kvadratmeterpriserne i Oslo ligger på niveau med Stockholm og er således også væsentligt højere end i København.

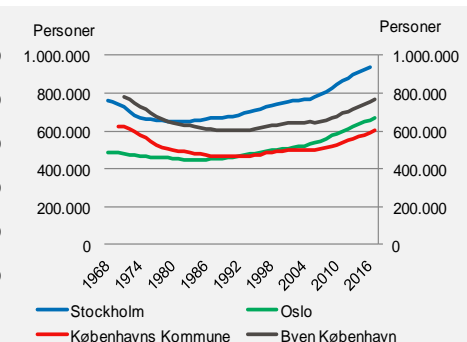
Som tidligere vist er der blevet opført flere boliger i både Stockholm og Oslo de seneste år. Udbuddet af boliger er dermed øget mere i Oslo og Stockholm end i København, hvilket isoleret set ville betyde, at prisstigninger burde være mere afdæmpet i Oslo og Stockholm.

Prisudviklingen på boliger har dog været omtrent ens de seneste år, hvilket kan betyde, at efterspørgslen og købekraften i Stockholm og Oslo er steget mere end i København. Dette kan illustreres ved at vise udviklingen i boligprisen, hvor der er taget højde for købekraften ved at deflatere med udviklingen i den disponible indkomst, *jf. figur 28*. Her ses det, at boligpriserne i København er steget mere end særligt Oslo, der i perioden har oplevet en stor fremgang i indkomsten.

Figur 28: Boligprisindeks deflateret med disponibel indkomst (indeks=100 1. kvartal 1996)



Figur 29: Udviklingen i befolkning i København, Stockholm og Oslo



Anm: Pris indekset for Oslo og Bærum er på baggrund af eksisterende byggeri, prisindeks for Stockholm by bygger på alle solgte boliger og pris indeks Byen København bygger på ejerlejligheder. Serien for Stockholm bygger på års data. Byen København består af kommunerne København, Frederiksberg, Tårnby og Dragør.

Kilde: Danmarks Statistik, Svensk Måklarstatistik og Norges Statistik.

Stockholm og Oslo har ligeledes generelt oplevet en langt større urbanisering og befolkningsvækst end København set over en længere periode, *jf. figur 29*. Mens Oslo og Stockholm kommune er langt større end de var i slutningen af 60'erne, gør det modsatte sig gældende for København uanset om man måler ift. Københavns Kommune eller Byen København. Det skyldes bl.a., at specielt Stockholm har oplevet en stor tilgang af udenlandsk arbejdskraft de seneste år.

En rapport fra KPMG¹⁰ viser desuden, at priserne for privat udlejning i Stockholm er lavere end i København, hvilket betyder, at der er markant forskel på lejeniveauet og prisen for ejerboliger i Stockholm. En stor forskel på priserne på ejer- og lejemarkedet kan skyldes spekulation på ejerboligmarkedet, hvilket kan være tegn på en boligboble.

Samlet set indikeres det dog, at det omfattende nybyggeri i Oslo og Stockholm i forhold til København, *jf. figur 12 og 13*, har formået at dæmpe priserne til trods for den øgede efterspørgsel.

Grundet de høje boligpriser har både Norge og Sverige dog iværksat initiativer for bl.a. at dæmpe udlån med høje gældfaktorer. I Sverige er der bl.a. indført krav om afdrag, hvis gælden overstiger 50 pct. af boligens værdi, mens Norge har indført tvunget afdrag på gælden, der overstiger 60 pct. af boligens værdi. Derudover er der i Norge indført en regel om, at der ikke kan optages lån på mere end 5 gange boligernes indkomst.

De nye initiativer kan sammen med risikoen for en boligboble være en medvirkende årsag til, at både Oslo og Stockholm de seneste par kvartaler har oplevet faldende boligpriser i modsætning til København, der fortsat oplever stigende priser.

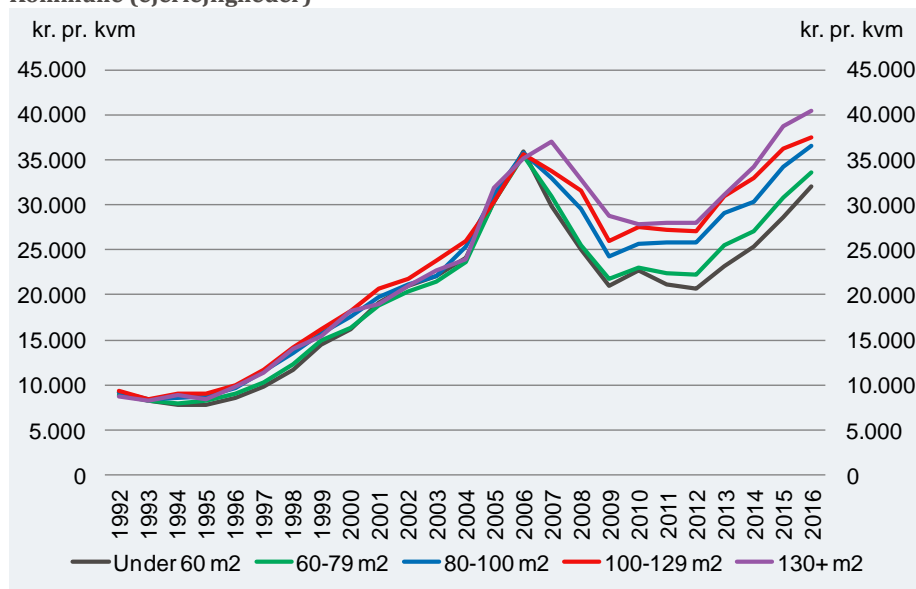
¹⁰ New home for the European Medicines Agency, KPMG, marts 2017.

Prisudvikling fordelt på boligstørrelse i Københavns Kommune

Kvadratmeterprisen for ejerlejligheder var omtrent den samme frem til 2006, jf. figur 30.

De store boliger er siden midten af 00'erne blevet væsentligt dyrere pr. kvadratmeter end de mindre boliger. Siden 2012 er stigningstakten dog højere blandt de mindre boliger, der derved har indhentet noget af forskellen i kvadratmeterprisen i forhold til de større boliger. Prisforskellen blandt boligstørrelserne også er gældende, hvis der tages højde for beliggenhed i de enkelte bydele og boligernes alder.

Figur 30: Reale priser pr. kvadratmeter fordelt på boligstørrelser i Københavns Kommune (ejerlejligheder)



Anm.: Priserne er deflateret med forbrugerprisindekset.
Kilde: Boliga og egne beregninger.

De højere priser på større boliger kan hænge sammen med en øget efterspørgsel efter disse typer af boliger. Den øgede efterspørgsel kan bl.a. komme fra familier med børn, der som tidligere vist er øget i Københavns Kommune de senere år. Samtidig er der en stigende efterspørgsel på de mindre boliger fra bl.a. singler.

Det skal bemærkes, at den gennemsnitlige kvadratmeterpris for de store boliger kan være trukket op af forholdsvist dyre boliger på attraktive beliggenheder med priser op imod 100.000 kr. pr. kvadratmeter. Eksempelvis beliggenheder ved vandet, Bohrs Tårn på Carlsberg, Indre by og Østerbro. Der er desuden også en tendens til længere liggetider og mindre marked for de største boliger.

Lejeudgifter for almene boliger og privat udlejning

De almene familieboliger i Københavns Kommune har i gennemsnit den højeste husleje pr. kvadratmeter i landet, jf. figur 31. Der er dog stor forskel på huslejen for almene boliger i København afhængigt af, hvornår de er opført. Eksempelvis er huslejen i gennemsnit for en al-

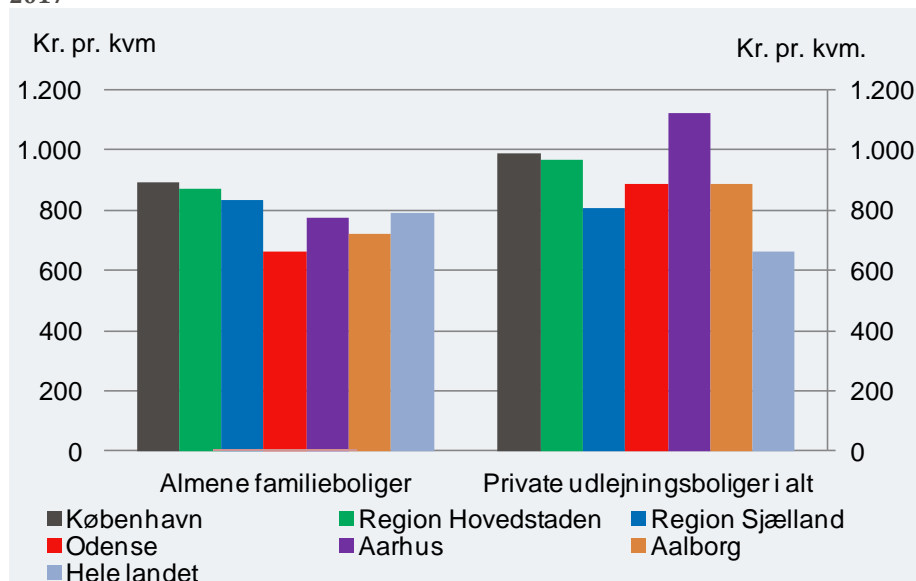
men bolig opført før 1949 833 kr. pr. kvadratmeter pr. år svarende til en månedlig husleje for en 50 kvadratmeter lejlighed på ca. 3.500 kr., mens en almen bolig i København opført efter år 2000 i gennemsnit koster 1.101 kr. pr. kvadratmeter svarende til en månedlig husleje på 4.600 kr. for en 50 kvadratmeter lejlighed. Huslejen i en almen bolig bliver desuden relativt billigere over tid, da huslejen er reguleret og ikke følger den generelle prisudvikling.

For private lejeboliger opført før 1992 gælder en række regler, og ifølge boligreguleringsloven er der som udgangspunkt ”omkostningsbestemt husleje”, hvilket, som tidligere beskrevet, ofte vil ligge væsentligt under den markedsbestemte husleje. I alle private lejeboliger opført efter 1992 kan udlejer og lejer frit aftale huslejens størrelse.

Af samme årsag har private udlejningsboliger opført før 1992 i gennemsnit væsentligt lavere husleje end private udlejningsboliger opført efter 1992. I underkanten af 20 pct. af de private udlejningsboliger i Københavns Kommune er opført efter 1992. Bl.a. derfor har Københavns Kommune ikke den højeste husleje blandt de private udlejningsboliger, hvor Aarhus Kommune ligger højere, da Københavns Kommune har en relativ stor bestand af ældre udlejningsboliger, der er med til at sænke prisniveauet.

Sammenlignes med Region Hovedstaden er priserne på både almene og private lejeboliger en anelse højere i København. Dog er den relative forskel væsentligt mindre end ved ejerboliger. Prisforskelle kan bl.a. skyldes varierende alderssammensætning af boligmassen og grundpriser.

Figur 31. Gennemsnitlig udlejningspris for almene og private udlejningsboliger, 2017



Kilde: Boligstat.dk

Ifølge Danbolig varierer lejeniveauet for private udlejningsejendomme i de forskellige bydele i København, og der er også store forskelle på boliger opført før og efter 1992. For boliger opført før 1992 ligger Østerbro, Amager og København K omkring 1.000-1.300 kr. pr. kvadratmeter, mens Vesterbro og Nørrebro ligger lidt lavere på omkring 900-1.150 pr. kvadratmeter. For boliger opført efter 1992 er lejen noget højere. Fx ligger Østerbro og København K omkring 1.800-2.100 kr. pr. kvadratmeter, mens Vesterbro, Nørrebro og Amager ligger omkring 1.500-1.800 kr. pr. kvadratmeter.

Ifølge Danbolig blev aktiviteten på boligmarkedet øget efter finanskrisen grundet lav rente, og fordi afkastet af udlejningsejendomme sammenlignet med andre investeringer blev attraktivt. Der har således været stigninger på lejeniveauet fra 2010 til i dag på over 30 pct.

Danbolig oplyser, at det på nuværende tidspunkt er svært at afsætte lejeboliger med en pris på 11.000 kr. pr. måned eller derover, 3-værelses lejligheder ved 16.000 kr. pr. måned og 4-værelses lejligheder ved 19.000 kr. pr. måned. Der er tale om en overordnet betragtning for hele København, da der forskel mellem bydele. Danbolig ser derudover en klar tendens til, at man på udlejningsmarkedet accepterer mindre værelser, hvor køberne på ejerboligmarkedet gerne vil have rummelige værelser.

Der er også sket stigninger i de huslejeregulerede private lejeboliger. På ti år er huslejenævnets niveau for hvad der er en rimelig husleje for en renoveret lejlighed i København steget med op mod 41 pct, ifølge Lejernes Landsorganisation.

Det nuværende omfang af gennemgribende renoveringer (§ 5 renoveringer) og de deraf følgende huslejestigninger, kendes ikke. Renoveringerne er uidentificerbare med registerdata, og er dermed svære at kortlægge. Velfærdsministeriet gennemførte i 2009, i samarbejde med Ejendomsforeningen Danmark og Jydske Grundejerforeninger, en spørgeskemaundersøgelse vedrørende § 5 renoveringer. Analysen konkluderede, at anvendelsen af § 5 renoveringer på daværende tidspunkt var mest udbredt i Århus, Odense og Aalborg kommuner, hvor knap 14 pct. af de private udlejningsboliger var gennemgribende renoveret. I Københavns og Frederiksberg kommuner var omkring 8 pct. af bestanden af private udlejningsboliger i store ejendomme renoveret efter § 5 i 2009. Statens Byggeforskningsinstitut påpegede i 2010, at der er foretaget et betydeligt antal § 5 renoveringer i private udlejningsejendomme, hvilket må forventes at have haft en betydelig effekt for huslejudviklingen på private udlejningsboliger.

Fra en ejendomsejers synspunkt kan det være en god forretning at gennemføre en gennemgribende modernisering. Sadolin & Albæk vurderer i en markedsrapport for 2018, at huslejer fastsat ud fra 'det

lejedes værdi typisk kun er omkring 20 pct. under markedslejeniveauet, hvilket gør det muligt at hæve huslejen betydeligt ved en gennemgribende modernisering. Typisk i omegnen af 700 til 1.200 kr. pr. kvadratmeter.

§ 5 renoveringer sker dog primært ved fraflytning, og det er med til at sætte en begrænsning for hastigheden. Det skal samtidig bemærkes, at en del af renoveringerne må forventes at være nødvendige renoveringer af ejendomme i dårlig stand.

Økonomiforvaltningen arbejder videre på at skabe større overblik over det private udlejningsmarked i København.

Priser på andelsboliger

Der er stor variation på prissætningen af andele bl.a. på grund af de forskellige vurderingsmetoder. Eksempelvis vil valuarvurderinger ofte være højere end den offentlige vurdering, der således kan være med til at holde priserne på andelsboliger nede.

Desuden varierer bl.a. gældsætningen og låntagningen meget i de enkelte andelsforeninger, hvilket ligeledes betyder, at prissætningen af andelene og brugeromkostninger ved at bo i en andelsbolig er forskellig.

De senere år har der været en overordnet tendens til stigende priser i takt med, at flere foreninger har valgt at gå over til valuarvurderinger. Samtidig er der, som tidligere beskrevet, en tendens til at flere boliger sælges til maksimalprisen, da udbuddet af ledige andelsboliger er tæt på 0. Andelsboliger er dog stadig ofte et prisbilligt alternativ til ejerboliger. En køber får typisk ca. 20 pct. flere kvadratmeter for pengene i en andelsbolig frem for en ejerbolig¹¹.

Der findes ikke en samlet opgørelse over salgspriser på andelsboliger. Danmarks Statistik¹² har dog i en nylig analyse konstrueret en prisindeks for andelsboliger, der viser, at prisstigninger på andelsboliger har været mere afdæmpet de seneste 3 år sammenlignet med ejerboliger.

For at få en indikation af omkostningerne ved at bo i en nyopført andelsbolig, er der medtaget et eksempel, *jf. tabel 3*. Det skal bemærkes, at der ikke p.t. opføres særligt mange nye andelsboliger i Københavns Kommune.

¹¹ Dette nøgletal stammer fra en analyse af andelsboligmarkedet i Danmark de sidste ti år fra Arbejdernes Landsbank.

¹² Danmarks Statistik, Hvordan har priserne på andelslejligheder udviklet sig? Jan. 2018.

Tabel 3. Eksempel på andelsbolig til salg 30. nov. 2017.

Torveporten 19, 2. th, Valby	
Pris	633.000 kr.
Boligydelse	9.110 kr./måned
Brugeromkostning	10.331 kr./måned
Boligareal	98 m ²
Byggeår	2018

Anm: Brugeromkostningen er beregnet med en rentesats på 3,25 pct. samt det gennemsnitlige skattefradrag for renteudgifter i 2017.

Kilde: Boligsiden.dk.

En netop indgået politisk aftale betyder, at markedet for andelsboliger fremover bliver mere reguleret. Der forventes bl.a. at blive stillet større krav til stiftelser af andelsboligforeninger, gennemsigtighed i forhold til foreningers økonomi og begrænsninger på afdragsfriheden på lån. Desuden kommer der fælles regler for valuarvurderinger for at gøre op med de store udsving.

De nye regler får også betydning for opstartsudgiften for en andelsboligkøber, idet der vil blive stillet krav om egenfinansiering. Penge under bordet er et kendt fænomen, og en arbejdsgruppe skal undersøge mulighederne for at nedbringe dette bl.a. via initiativer som åbne ventelister.

Delkonklusion

Københavns Kommune har de højeste priser på ejerboliger i Danmark. Priserne på ejerboliger i København er dog fortsat lavere end i eksempelvis Oslo og Stockholm, og stigninger i boligpriserne i København er således ikke et isoleret dansk fænomen.

Der er dog stor forskel på priserne inden for Københavns Kommunes grænser. En lejlighed i Brønshøj er således næsten halvt så dyr pr. kvadratmeter som en lejlighed i Indre by.

På lejemarkedet har København ligeledes de højeste priser i Danmark, hvis man ser bort fra private udlejningsboliger i Århus, hvor priserne er en anelse højere end i København. Der er dog stor variation i huslejeniveauer alt efter, hvornår boligen er opført, hvilket bl.a. skyldes lovgivning om bl.a. omkostningsbestemt husleje.

Andelsboliger er ligeledes et meget varieret marked, hvor priserne især afhænger af vurderingsmetoden. Markedet for andelsboliger bliver muligvis mere gennemsigtigt med de foreslåede nationale lovændringer.

4.3 Brugeromkostninger

Til trods for at prisen på ejerboliger i København som tidligere vist er steget markant de seneste år, er det ikke nødvendigvis ensbetydende med, at udgiften for at bo i en bolig er øget tilsvarende.

Ved køb af ejerbolig skal købesummen eksempelvis finansieres. Det kan enten ske ved lån eller formue. I begge tilfælde medfører det en række kapitalomkostninger, der ifølge finansieringsteori bør være ens uafhængigt om købesummen finansieres ved formue eller lån.

Udgifterne til købesummen er således i høj grad styret af renteudviklingen, og omkostninger kan derfor variere betydeligt over tid.

Beregning af brugeromkostning

Det er derfor relevant at beregne de egentlige brugeromkostninger ved at købe og eje en ejerbolig, der udover renten bl.a. tager højde for boligskat, vedligeholdelsesomkostninger m.m., *jf. boks 1*.

Boks 1. Beregning af brugeromkostning for ejerboliger

Brugeromkostning for at bo i en bolig er her antaget af at bestå af rente, bidrag, rentefradrag, ejendomsværdiskat, grundskyld og vedligeholdelsesomkostninger/afskrivning.

Der tages i indeværende notat udgangspunkt i en ejerlejlighed på hhv. 50 og 95 kvm., hvor boligens løbende markedsværdi opgøres på baggrund af data fra Realkreditrådet, der deflateres med forbrugerprisindekset.

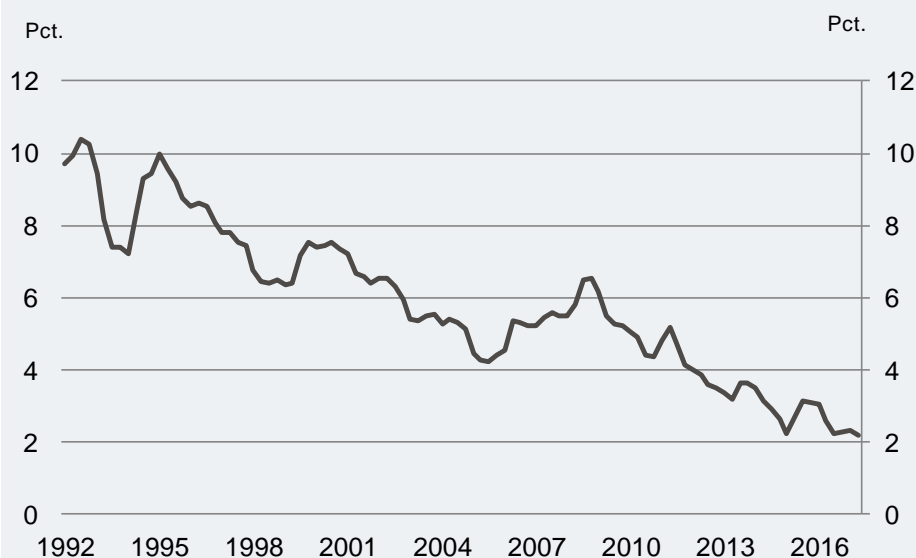
De enkelte delelementer i brugeromkostningen bygger derudover på følgende antagelser og metode:

- Brugeromkostningen tager udgangspunkt i en 100 pct. belåning og beregnes som 80 pct. realkreditlån, 15 pct. banklån og 5 pct. egenfinansieret.
- Rente på realkreditlån er baseret på den gennemsnitlige kvartalsvise 30-årige obligationsrente fra MONAs databank¹³, *jf. figur 1.1*.
- Bidragssatsen bygger på den gennemsnitlige bidragssats fra MONAs databank for et fastforrentet realkreditlån m. afdrag.
- Rente til banklån bygger på den gennemsnitlige bankrente fra MONAs databank.
- Egenfinansieringen på 5 pct. forrentes med den gennemsnitlige indlånsrente fra Nationalbanken, da det ville have været den alternative forrentning af udbetalingen.

¹³ MONA er Nationalbankens kvartalsvise økonomiske model.

- Skattefradraget for rente- og bidragsudgifter bygger på den gennemsnitlige skattesats på negativ kapitalindkomst fra MONAs databank.
- Ejendomsværdiskatten beregnes som en 1 pct. af ejendomsværdien frem til 2002, hvor skattestoppet blev indført, hvorefter niveauet holdes konstant.
- Grundskylden er beregnet ud fra den samlede grundskyld for etageboliger divideret med antal etagemeter for etagebygninger fra Danmarks Statistik.
- Vedligeholdelsesomkostninger/afskrivning er sat til 1,5 pct. af boligens værdi. Niveauet er sat på baggrund af en afvejning mellem niveauet i ADAM og MONA, der anvender hhv. ca. 2 pct. og ca. 1 pct.

Figur 1.1. Gennemsnitlig 30-årig realkreditobligationsrente



Kilde: Nationalbanken

Ved realkreditlån med afdrag vil renteudgifterne falde med løbetiden, da lånet løbende afbetales alt andet lige. Brugeromkostningerne vil dog være omtrent de samme, da formuen i boligen alternativt vil kunne placeres i en obligation med samme risikoprofil, der derved også vil have samme rente som realkreditobligationen.

Det skal desuden bemærkes, at brugeromkostningerne ikke tager højde for afbetaling på lånet, selvom de fleste realkreditinstitutter baserer kreditvurderingen på et realkreditlån med afdrag. Som tidligere nævnt vil brugeromkostningerne dog være omtrent uændret uafhængigt af, om der sker afbetaling på lånet, da formuen i boligen vil kunne forrentes med samme rente.

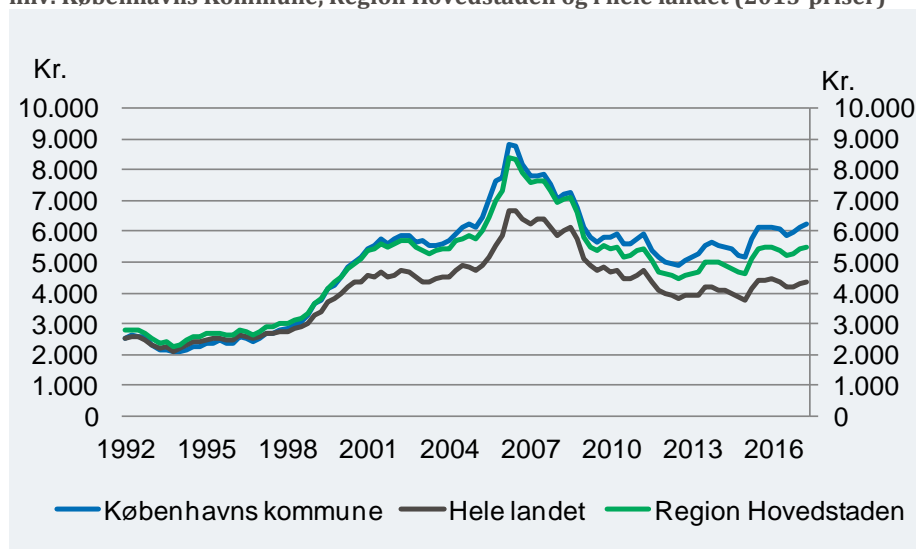
Udvikling i brugeromkostningen for ejerlejligheder

I 90'eren ses det, at brugeromkostningen for en ejerlejlighed var omtrent ens i Københavns Kommune, Region Hovedstaden og i hele landet *jf. figur 32*. Grundet de stigende boligpriser i specielt Københavns Kommune har brugeromkostningerne siden starten af 00'erne været væsentligt højere i København i forhold til resten af landet.

Siden 2008 er forskellen mellem brugeromkostningerne i Københavns Kommune og i hele landet øget yderligere, da boligpriserne er steget væsentligt mere i Københavns Kommune end i resten af landet. Hvor brugeromkostningerne i midten af 2008 kun var omkring 20 pct. højere end i resten af landet, er samme forskel nu øget til ca. 43 pct.

Frem til 2008 var brugeromkostningen i Københavns Kommune og Regions Hovedstaden desuden omtrent ens. Ved seneste observation i 2. kvartal 2017 er brugeromkostningerne i Københavns Kommune ca. 14 pct. højere end i Region Hovedstaden, og det er således blevet relativt billigere at købe en ejerbolig i omegnskommunerne sammenlignet med Københavns Kommune.

Figur 32: Månedlige brugeromkostninger for en 50 kvadratmeter ejerlejlighed i hhv. Københavns Kommune, Region Hovedstaden og i hele landet (2015-priser)



Anm: Grundet databrud er der i beregningen af grundskyld for Region Hovedstaden anvendt den gennemsnitlige grundskyld for København.

Kilde: Se boks 1 for nærmere beskrivelse af datakilder og metode.

Grundet den faldende rente og skattestoppet på ejendomsværdiskatten er brugeromkostningerne imidlertid i dag omtrent på niveau med perioden i starten af 00'erne i Københavns Kommune, hvis der ses bort fra perioden i midten af 00'erne, hvor der var en egentlig boligprisboble i København¹⁴. Det er således ikke blevet væsentligt dyrere at bo i

¹⁴ Se bl.a. Hviid, Simon Juul; En ledende indikator for boligprisbobler, Nationalbanken, 2017.

en ejerbolig i København de seneste knap 17 år, hvis man ser på brugeromkostningerne.

Fra 2021 implementeres det nye ejendomsvurderingssystem, der for mange boliger i København vil medføre stigende ejendomsskatter. Det vil alt andet lige medføre højere brugeromkostninger, hvilket isoleret set kan få boligpriserne til at falde tilsvarende. Prisfaldene kan dog blive neutraliseret af de generelt stigende boligpriser, fx hvis boligudbuddet ikke kan følge med efterspørgslen.

Ved evt. fremtidige rentestigninger vil brugeromkostningerne også øges. Hvis alt andet holdes konstant, herunder boligpriserne, vil en fordobling af rente på både realkreditlån og banklån medføre en stigning i brugeromkostningerne på ca. 2.000 kr. om måneden, *jf. tabel 4*. De fremtidige brugeromkostninger bliver således påvirket af både renteudsving og ejendomsskatter. Hvis efterspørgslen er uændret, må det dog forventes, at boligpriserne vil falde eller stigningstakten aftage, hvis renterne stiger, hvilket vil sætte sig i lavere eller mere afdæmpede stigninger i brugeromkostningerne.

Tabel 4. Månedlige brugeromkostninger ved forskellige renteniveauer

	Nuværende realkreditrente (ca. 2 pct.)	Realkreditrente på 4 pct.	Realkreditrente på 6 pct.	Brugeromkostning 2. kvartal 2016
Hele landet	4.341	5.825	7.399	6.672
Københavns Kommune	6.219	8.369	10.648	8.843
Region Hovedsta- den	5.474	7.356	9.350	8.379

Anm: Brugeromkostninger er beregnet ud fra nuværende boligpriser, ejendomsskat, rentefradrag m.v. Bankudlånsrenten er blevet hævet proportionalt realkreditrenten.

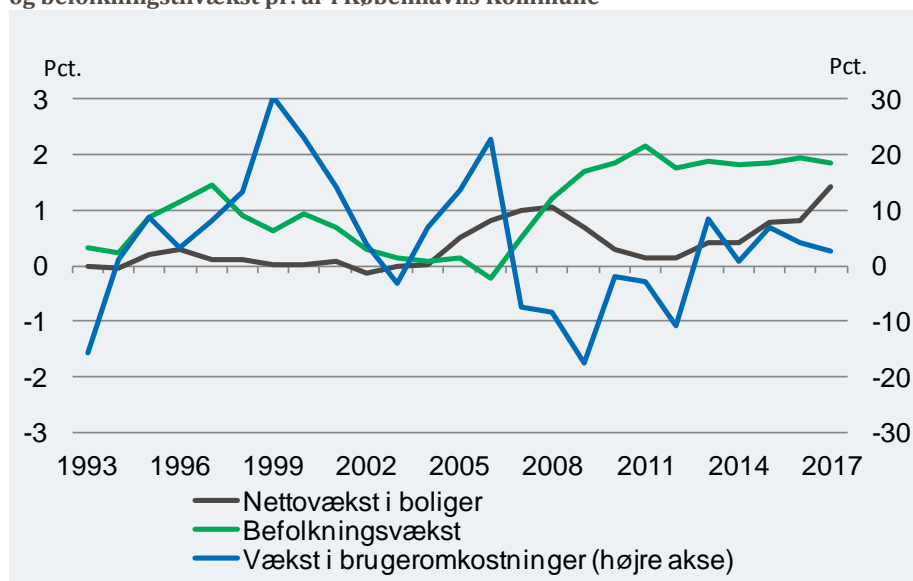
Kilde: Se boks 1 for nærmere beskrivelse af datakilder og metode.

Det ses yderligere, at renten skal stige til over 4 pct. før brugeromkostningerne bliver højere end midten af 2006, hvor brugeromkostningen toppede før finanskrisen.

De omtrent uændrede boligomkostninger kan måske hænge sammen med, at der i perioden fra 2005 var en pæn stigning i boligmassen, *jf. figur 33*. I samme perioden oplevedes desuden en relativ høj befolkningstilvækst.

I perioden før 2005 var der omtrent ingen stigning i den Københavnske boligmasse, mens befolkningstilvæksten også var mere afdæmpet. Tilsvarende oplevede brugeromkostninger i flere år store stigninger på op mod 30 pct. pr. år.

Figur 33: Udvikling i brugeromkostninger for ejerboliger, nettotilgang af boliger og befolkningstilvækst pr. år i Københavns Kommune



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger. Se boks 1 for nærmere beskrivelse af datakilder og metode.

Det indikerer således, at den øgede boligproduktion både har medført mulighed for at flere kan bosætte sig i Københavns Kommune og holdt brugeromkostningerne på ejerboliger nogenlunde i ro.

Udvikling i brugeromkostningen fordelt på ejerformer

Sammenlignes brugeromkostningerne i ejer- og lejeboliger ses det, at brugeromkostningen i de fleste tilfælde er højere i en ejerbolig, *jf. tabel 5*. Det er dog på nuværende tidspunkt billigere at eje en bolig i Brønshøj-Husum, der er det postnummer med de laveste kvadratmeterpriser for ejerboliger i København, end det er at leje en gennemsnitlig bolig i privat eller alment regi, der er opført efter år 1974. Det kan bl.a. skyldes, at den generelle stand på lejligheder er bedre jo nyere de er, samt at der som tidligere nævnt er fri lejefastsættelse for private udlejningsboliger efter 1992. En lejebolig i enten privat eller alment regi i Brønshøj-Husum vil dog sandsynligvis fortsat have lavere brugeromkostninger end en tilsvarende ejerbolig i Brønshøj-Husum.

Tabel 5. Månedlige brugeromkostninger ved forskellige boligformer i en 50 og 95 kvm ejerlejlighed, 2017

	Opført før 1949	1950-1973	1974-1999	Opført efter 2000
50 kvm				
Almene boliger	3.421	3.560	4.049	4.521
Privat udlejning	3.708	3.827	4.628	5.979
95 kvm				
Almene boliger	6.500	6.765	7.693	8.591
Privat udlejning	7.046	7.272	8.793	11.361
	Brønshøj-Husum	København K		
Ejerlejligheder (50 kvm)	3.966	7.176		
Ejerlejligheder (95 kvm)	7.536	13.635		

Anm: Se boks 1 for uddybning af brugeromkostningen for ejerlejligheder

Kilde: Boligstat.dk, boliga.dk og egne beregninger.

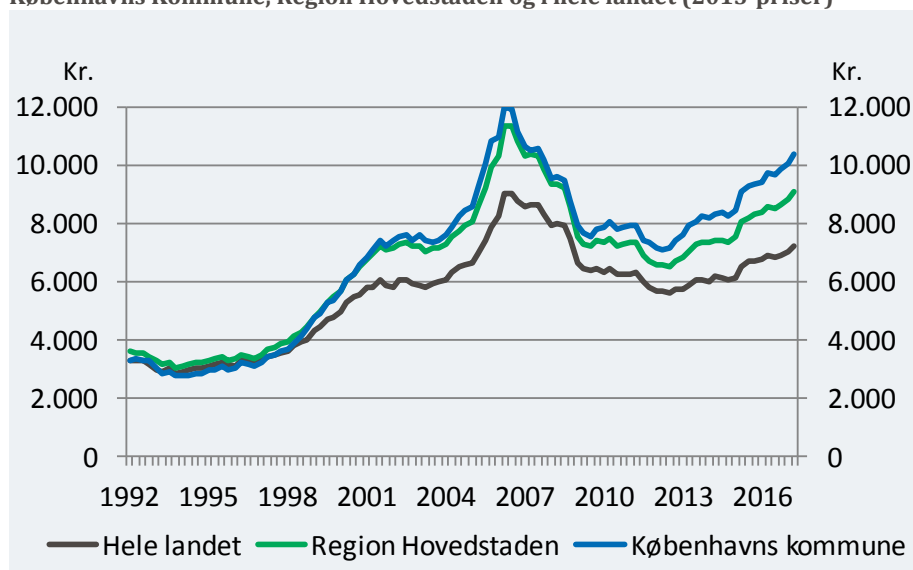
Udvikling i førsteårsudgifter for ejerboliger

Brugeromkostningen er ikke altid det afgørende for den enkelte husholdning, når der vælges bolig, da mange vælger at betale afdrag og derved opspare formue i boligen. Dette er specielt gældende for førstegangskøbere, der i mindre grad har formue, og det vigtige ved valg af bolig er dermed i højere grad de faktiske betalinger. Når afdrag indregnes i boligudgiften, kaldes det førsteårsudgiften, og det er ofte det, realkreditinstitutterne baserer deres kreditvurdering på.

Tendensen for førsteårsudgiften er omtrent den samme som for brugeromkostningen, *jf. figur 34*. Forskellen mellem Københavns Kommune og resten af landet er her større end ved brugeromkostningen, da afdragene alt andet lige vil medføre en større udgift jo dyrere boligen er.

Af samme årsag er førsteårsudgiften i Københavns Kommune også væsentligt højere i dag end eksempelvis i starten af 00erne.

Figur 34: Månedlige førsteårsudgiften for en 50 kvadratmeter ejerlejlighed i hhv. Københavns Kommune, Region Hovedstaden og i hele landet (2015-priser)



Anm: Grundet databrud er der i beregningen af grundskyld for Region Hovedstaden anvendt den gennemsnitlige grundskyld for København.

Kilde: Se boks 1 for nærmere beskrivelse af datakilder og metode.

Ved førsteårsudgifterne opspares der dog som tidligere nævnt formue i boligen, og disse omkostninger er derved ikke sammenlignelige med omkostningerne ved udlejning, da der for disse ejerformer ikke laves tilsvarende opsparing, når der betales huslejeudgifter.

Opstartsudgifter fordelt på ejerformer

Udover den månedlige brugeromkostning har opstartsudgifter også betydning for tilgængeligheden af boliger. Disse udgifter varierer mellem de forskellige ejerformer, *jf. tabel 6*, der fremstiller et eksempel på en 50 og 95 kvadratmeter lejlighed baseret på gennemsnitspriser i Københavns Kommune.

For ejerboliger består opstartsudgiften af 5 pct. af købesummen samt udgift til tinglysning og optagelse af lån.

For andelsboliger er der pt. mulighed for 100 pct. belåning (afhængig af banken), men dette ser ud til at blive ændret med den omtalte andelsboligpakke fra regeringen. Opstartsudgifter kan variere fra forening til forening, alt efter om der er forudbetaling af boligafgift. Der kan desuden være ventelistegebyr, typisk i omegnen af 200 kr. årligt pr. forening.

For privat udlejning og almene boliger kan der opkræves indskud eller depositum svarende til maksimalt 3 mdr. leje samt forudbetalt leje for maksimalt 3 mdr. Dvs. i alt op til 7 måneds husleje, inkl. lejen for den første måned. I almene boligforeninger er der ofte ventelistegebyr, typisk i omegnen af 200 kr. årligt pr. forening.

Det skal bemærkes, at udlejere kan vælge at opkræve mindre i depositum og forudbetalt leje, men deres incitament til dette må være begrænset.

Tabel 6. Opstartsudgift i forskellige ejerformer. Regneeksempel for en 50 og 95 kvadratmeter lejlighed med gennemsnitspriser for Københavns Kommune

50 m²	
Ejerbolig	110.000 kr.
1,6 mio. kr.	(Heraf 30.000 kr. i stiftelsesomkostninger)
Andelsbolig	23.000 kr.
1 mio. kr.	(Stiftelsesomkostninger)
Privat udlejning	
Opført før 1949	25.956 kr.
Opført efter 2000	41.853 kr.
Almen bolig	
Opført før 1949	23.947 kr.
Opført efter 2000	31.647 kr.
95 m²	
Ejerbolig	230.000 kr.
3,5 mio. kr.	(Heraf 30.000 kr. i stiftelsesomkostninger)
Andelsbolig	32.000 kr.
1,5 mio. kr.	(Stiftelsesomkostninger)
Privat udlejning	
Opført før 1949	49.322 kr.
Opført efter 2000	79.527 kr.
Almen bolig	
Opført før 1949	45.500 kr.
Opført efter 2000	60.137 kr.

Ann: Andelsboligen er et eksempel med en antagelse om, at der ikke betales boligafgift på forskud. Huslejen for private udlejningsboliger og almene boliger er baseret på den gennemsnitlige kvadratmeterpris hhv. før og efter 2000. Ovenstående er derfor et regneeksempel.

Kilde: Boligstat.dk, Boliga og Danske Bank, Arbejdernes Landsbank og Lån & Spar.

Der er betydelige forskelle i opstartsudgifterne særligt i forhold til den 95 kvadratmeter lejlighed, hvor andelsboligen skiller sig ud som den billigste. Som tidligere nævnt er der dog et lavt mæglerudbud af andelsboliger, hvilket gør denne ejerform mindre tilgængelig.

Det kan være vanskeligt for lavindkomstgrupper at anskaffe sig en bolig, hvis de ikke har en opsparing eller en alternativ lånemulighed.

Særligt udsatte grupper kan søge lån hos Københavns Kommune til betaling af boligindskud i alment boligbyggeri, ældreboliger eller bo-fællesskaber. For at komme i betragtning, kræver det at kommunen vurderer, at borgerens nuværende bolig ikke opfylder borgerens/familiens behov, at huslejen ikke er højere end halvdelen af husstandsindkomsten, og at borgeren ikke har formue.

Delkonklusion

Da priserne på ejerboliger er højest i Københavns Kommune sammenlignet med Region Hovedstaden og Danmark som helhed, er brugeromkostningerne for en ejerbolig ligeledes højest.

Pga. den faldende rente på både bank- og realkreditlån er brugeromkostningerne for at eje en ejerbolig i København dog omtrent de samme som ved indgang til årtusindeskiftet.

I de fleste tilfælde er ejerboliger også den dyreste ejerform sammenlignet med brugeromkostningerne for en almen og privat bolig, hvilket også er gældende, hvis man betragter opstartsudgifterne for de forskellige ejerformer. Andelsboliger og almene boliger har generelt den laveste opstartsudgift.

5 Betalingsevne

5.1 Udvikling i indkomst

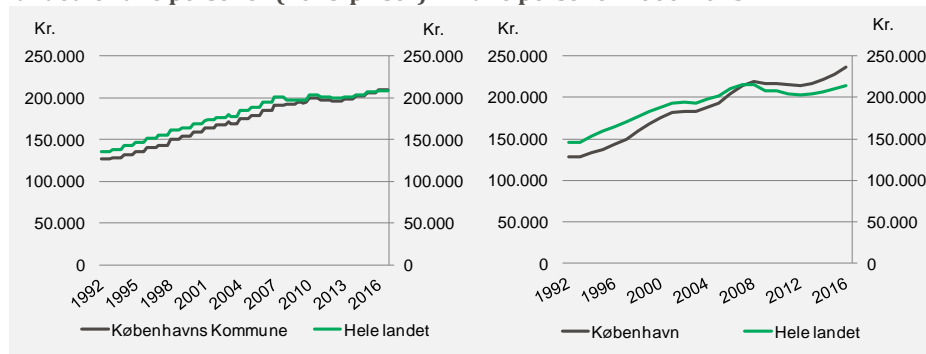
Udover brugeromkostningerne afhænger muligheden for at anskaffe sig en bolig i København desuden af indkomsten.

Den disponible indkomst blandt alle københavnere har i perioden fra 1992-2016 ligget en smule under landsgennemsnittet, *jf. figur 35*. Finanskrisen havde dog ikke lige så stor effekt på indkomsterne i København som på landsplan, og den gennemsnitlige disponible indkomst i Københavns Kommune har derfor nærmet sig landsgennemsnittet de seneste år.

En af årsagerne til, at København ligger på et lavere niveau end resten af landet, kan være de mange studerende, der ofte har en relativ lav indkomst.

Betragtes den gennemsnitlige erhvervsindkomst for alle personer, dvs. inklusive personer uden beskæftigelse i løbet af året, har den gennemsnitlige erhvervsindkomst i København overhalet landsgennemsnittet de seneste år, *jf. figur 36*.

Figur 35: Udvikling i disponibel indkomst i Københavns Kommune og hele landet for alle personer (2015-priser)



Figur 36: Udvikling i erhvervsindkomst i København og hele landet for alle personer 2000-2015

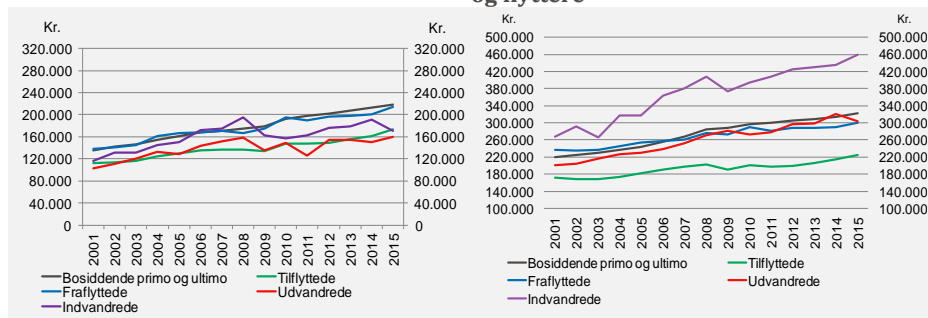
Anm: I den disponible indkomst før boligposter er der fratrukket boligstøtte, lejeværdi af egen bolig, samt tillagt renteudgifter og en beregnet ejendomsværdiskat.
Kilde: Danmarks Statistik

De mange unge og studerende, der flytter til København, betyder også, at indkomsten for tilflyttere til Københavns Kommune er væsentligt lavere end den resterende del af befolkningen, *jf. figur 37*. For den stationære befolkning har udviklingen i den disponible indkomst dog overhalet fraflytternes og ligger nu en smule over, hvilket har været med til at reducere forskellene i indkomsterne mellem København og hele landet, som det ses i figurerne ovenfor.

Denne tendens er endnu tydeligere, når man kun betragter personer, der har en positiv disponible indkomst i det givne år, *jf. figur 38*. Det

ses desuden, at indvandrere med beskæftigelse har en væsentligt højere indkomst end den resterende del af populationen. Udviklingen har været langt mere gunstig i sammenligning med de øvrige grupper.

Figur 37: Udvikling i disponibel indkomst for alle fordelt på bosiddende og flyttere i Københavns Kommune **Figur 38: Udvikling i gennemsnitlig disponibel indkomst det angivne år i Københavns Kommune fordelt på bosiddende og flyttere**



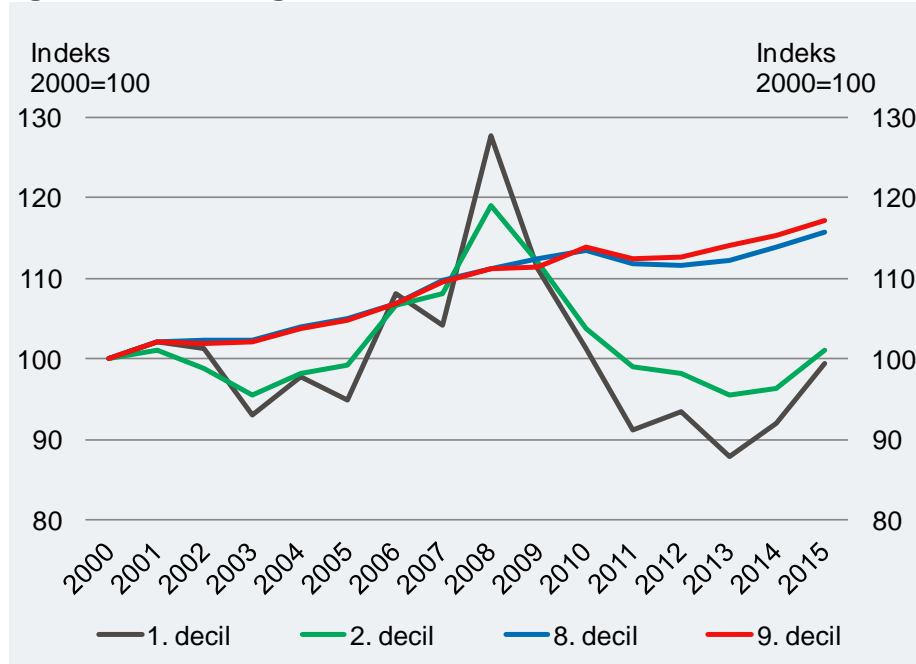
Anm.: Der er kun medtaget fuldt skattepligtige 18+årige med indkomsttypen. Indkomsten for udvandrere er indkomsten året før udvandringen for at få et helt indkomstår med. For indvandrede er årsindkomsten beregnet på baggrund af opholdstiden i Danmark. De betragtes derfor alle som fuldt skattepligtige. Det er således ikke den reelle indkomst men et beregnet beløb.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistik

De nederst 2 deciler¹⁵ har ikke haft en nævneværdig stigning i erhvervsindkomst de sidste 15 år, mens specielt de øvre deciler har oplevet en stigende erhvervsindkomst, *jf. figur 39*. Siden år 2000 er den gennemsnitlige erhvervsindkomst i 9. decil eksempelvis steget med ca. 84.000 kr. svarende til næsten 20 pct. Generelt er stigningen i indkomst større jo højere decil. Det gælder både i absolutte tal samt den procentvise stigning.

¹⁵ De 20 pct. af befolkningen med den laveste indkomst.

Figur 39: Indkomstdecilgrænser for erhvervsindkomster i Københavns Kommune



Anm.: Kun personer med positiv erhvervsindkomst er medtaget i figuren.

Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger.

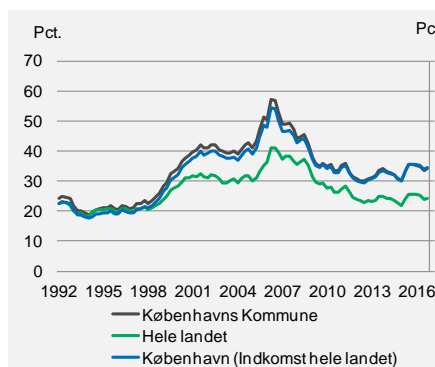
5.2 Udvikling i betalingsevne

Med en højere indkomst siden 2000 og omtrent uændrede brugeromkostninger, er boligbyrden for den gennemsnitlige Københavner i en ejerlejlighed derfor en smule lavere i dag end i år 2000, *jf. figur 40*.

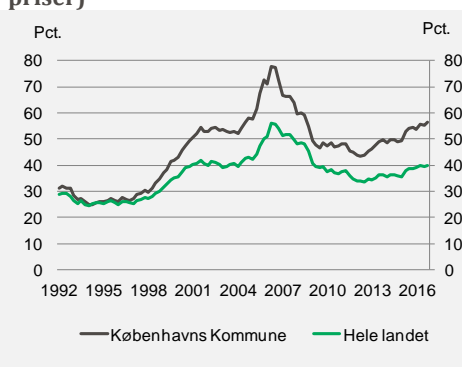
Det samme er gældende i hele landet, hvor den gennemsnitlige andel af den disponible indkomst, der anvendes på boligudgifter, er lige i omkring 25 pct., mens den i Københavns Kommune er på omtrent 35 pct.

Den disponible indkomst er generelt en anelse lavere i Københavns Kommune sammenlignet med resten af landet. Den hypotetiske boligbyrde for alle personer i Danmark ved køb af en bolig i København er således i gennemsnit lidt lavere end for en gennemsnitlig indbygger i Københavns Kommune. Den gennemsnitlige disponible indkomst er de seneste år dog nærmest ens i hele landet og i Københavns Kommune, hvorfor boligbyrden således også er omtrent den samme.

Figur 40: Udviklingen andelen af disponibel indkomst for en enlig, der anvendes på boligudgifter ved køb af en 50 kvm ejerlejlighed (2015-priser)



Figur 41: Udviklingen andelen af disponibel indkomst for en enlig, der anvendes på førsteårsudgifter ved køb af en 50 kvm ejerlejlighed (2015-priser)



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

Da førsteårsudgifterne er steget, er andelen af den disponible indkomst, der anvendes ligeledes steget, jf. figur 41. I 2013 blev der i gennemsnit anvendt ca. 45 pct. af den disponible indkomst på førsteårsudgifter, mens det tal var steget til lidt over 55 pct. i 2017.

Delkonklusion

Indkomsterne er generelt steget i både København og i hele landet, og betalingsevnen er således øget i befolkningen. Stigningen i indkomst er dog især sket i for personer med de højeste indkomster, mens betalingsevnen er omtrent uændret i den del af befolkningen med de laveste indkomster.

Da det tidligere blev vist, at brugeromkostningen var omtrent uændret siden 2000, betyder det således, at andelen af indkomsten, der anvendes på ejerboliger er faldet i både København og i Danmark som helhed i perioden.

5.3 Rådighedsbeløb

På baggrund af den ovenstående gennemgang kan der nu opstilles en oversigt over rådighedsbeløbet for forskellige familietyper efter boligudgifter. Ligesom tidligere tages der udgangspunkt i en 50 og 95 kvadratmeter ejerlejlighed, da det er typiske boligstørrelser for hhv. enlige og familier med børn.

Rådighedsbeløb for enlige uden børn

Rådighedsbeløbet fratrukket brugeromkostninger for forskellige personstyper fremgår af tabel 7. Det ses ikke overraskende, at rådighedsbeløbet er stigende jo længere en uddannelse, man har taget.

Tabel 7: Disponibel indkomst pr. måned for en beskæftiget enlig person uden børn fordelt på højst fuldført uddannelse og ved beboelse af forskellige typer 50 kvm boliger i Københavns Kommune

	Grundskole	Gymnasiale uddannelser	Erhvervsuddannelser	KVU	MVU	LVU	Førtidspensionist
Disponibel indkomst (før boligposter)	16.498	16.449	19.642	21.977	22.607	27.676	13.855
Ejerlejlighed							
- København K	9.321	9.273	12.466	14.801	15.431	20.500	6.678
- København NV	12.531	12.483	15.676	18.011	18.641	23.710	9.888
Almene boliger							
- Opført efter 2000	12.033	11.985	15.178	17.483	18.086	23.155	9.471
- Opført før 1949	13.121	13.072	16.222	18.557	19.186	24.255	10.517
Privat udlejning							
- Opført efter 2000	10.594	10.545	13.738	16.073	16.703	21.697	8.085
- Opført før 1949	12.789	12.741	15.934	18.269	18.899	23.968	10.146

Anm: I den disponible indkomst før boligposter er der fratrukket boligstøtte, lejeværdi af egen bolig, samt tillagt renteudgifter og en beregnet ejendomsværdiskat. I den disponible indkomst efter husleje for almene boliger og privat udlejning er der indregnet boligstøtte på baggrund af huslejeudgifterne. Det er antaget, at personen (förtidspensionist undtaget) er beskæftiget, og at skatteprocenten er uændret i beregningen af den disponible indkomst efter husleje.

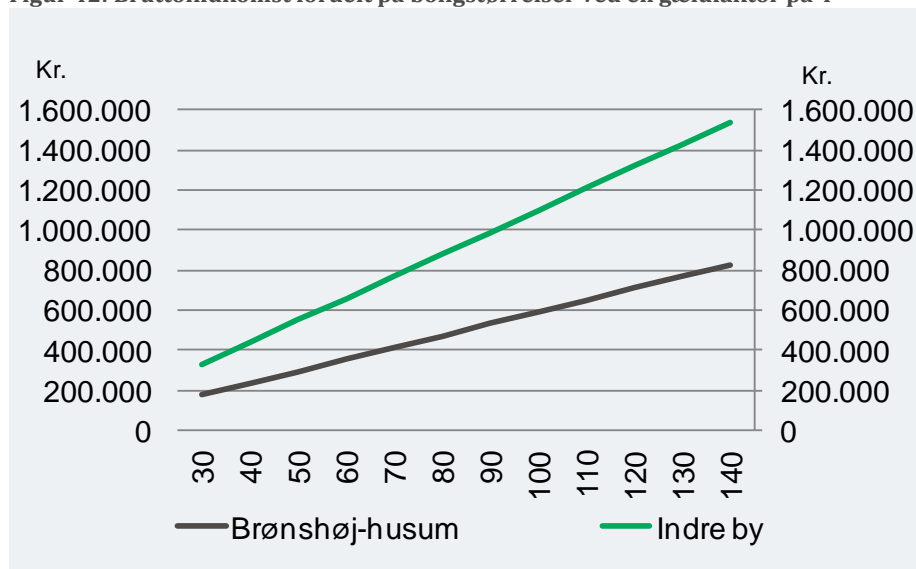
Kilde: Danmarks Statistik, Landsbyggefondens huslejestatistik og egne beregninger. Se boks 1 for yderligere kilde og metode.

Finanstilsynet angiver i deres kreditvejledning, at rådighedsbeløbet for en enlig uden børn bør være minimum 5.000 kr. om måneden, for at der kan bevilges et lån. Rådighedsbeløbet beregnes som udgangspunkt på baggrund af et 30-årigt fastforrentet realkreditlån med afdrag. Afgørelsen om låntagningen afhænger dog også af bl.a. gældsfaktor og formue. Definitionen på rådighedsbeløb er ifølge Finanstilsynet forskellen mellem indtægter efter skat og alle faste udgifter, og er det beløb, som kunden har tilbage til forbrug. Dvs. bruttoindkomsten fratrukket skat og alle de faste udgifter som husleje, bil, forsikringer, lån osv.

I beregningerne af disponible indkomst efter boligudgifter indgår udelukkende brugeromkostninger til boligen uden afdrag og andre faste udgifter. Det er på den baggrund svært at vurdere, om det er muligt for de forskellige familietyper at optage et realkreditlån til at finansiere boligen. Tabellen indikerer dog, at personer i beskæftigelse, ud fra en gennemsnitsbetragtning, har gode muligheder for at få lov til at låne til en ejerbolig i København.

Finanstilsynet anbefaler desuden, at gælds faktoren¹⁶ ikke bør overstige 4. Anvendes de før viste kvadratmeter priser for boliger i hhv. indre by og Brønshøj-Husum ses eksempelvis, at bruttoindkomsten for en husstand bør være minimum 415.000 kr. ved fuldbelåning ved køb af en lejlighed på 70 kvadratmeter i Brønshøj-Husum, *jf. figur 42*. Ved tilsvarende køb og belåning af en 70 kvadratmeter lejlighed i Indre by bør bruttoindkomsten være minimum 770.000 kr.

Figur 42: Bruttoindkomst fordelt på boligstørrelser ved en gældsfaktor på 4



Kilde: Egne beregninger

Gældsfaktoren er dog ikke det eneste kriterium ift. kreditvurderingen, da der sagtens kan bevilges lån ved en gældsfaktor, der er højere end 4. I kreditvurderingen vil realkreditinstitutterne udover rådighedsbeløbet blandt andet se nærmere på, om husstanden overvejer familieforøgelse, bil eller andre store økonomiske ændringer inden for en nærmere fremtid. Kreditvurderingen bygger således altid på en individuel vurdering af husstanden økonomiske formåen.

Finanstilsynet har desuden fra primo 2018 strammet kravene til kreditvurderingen yderligere ved at gøre det sværere for husstande med høj gældsfaktor og høj belåningsgrad at opnå korte eller afdragsfrie lån. Erhvervsministeriet har beregnet, at de nye regler vil påvirke ca. 22 pct. af nyudlånene i København By¹⁷. Det forventes, at kunne påvirke specielt førstegangskøbere, der ofte har relativ lav formue, og derved får en høj gældsfaktor ved belåning af ejerboligen. Desuden kan det have en afdæmpende effekt på prisstigningerne på ejerboliger i København, da færre vil have mulighed for at optage det lån, de ønsker, og derved i højere grad vil vælge en billigere bolig eller andre typer af ejerformer.

¹⁶ Forholdet mellem bruttoindkomsten og belåningen.

¹⁷ København, Frederiksberg, Dragør og Tårnby Kommune

Finanstilsynets rådighedsbeløb i kreditvurderingen bygger i nogen udstrækning på Rockwoolfonden publikation om minimumsbudget¹⁸. Minimumsbudgettet er i denne publikation et mål for, hvor meget det koster at opretholde et liv med et nødvendigt og beskedent forbrug i Danmark.

For en enlig uden børn vurderer Rockwoolfonden, at minimumsbudgettet bør være 6.082 kr. Rådighedsbeløbene er dog beregnet med udgangspunkt i en lejebolig, det må således forventes, at rådighedsbeløbet skal være en del højere for at dække de andre faste omkostninger i forbindelse med køb af ejerbolig.

Der er umiddelbart ingen af persontyperne, der bor i almene og private udlejningsboliger fra tabellen, der har et rådighedsbeløb, der ligger lavere end minimumsbudgettet fra Rockwoolfonden. Som det blev vist tidligere, er der dog et relativt selektivt udvalg af private lejeboliger og ventelister til almene boliger.

Rådighedsbeløb for par med to børn

Et par med 2 børn har ligeledes i gennemsnit gode muligheder for at finde en ejerbolig i København, *jf. tabel 8*. For en sådan familietype anbefaler finanstilsynet et rådighedsbeløb på 13.500 kr. om måneden, Rockwoolfonden anbefaler et minimumsbudget på 14.689 kr. om måneden.

Alle rådighedsbeløb i tabellen ligger umiddelbart over disse minimumsbeløb. For specielt førtidspensionister og familier med grundskole som højest fuldført uddannelse kan det være en udfordring at få adgang til at låne til en ejerbolig, *jf. diskussionen ovenfor*.

¹⁸ Rockwoolfonden, Minimumsbudget for forbrugsudgifter, 2016

Tabel 8: Disponibel indkomst pr. måned for et ægtepar, hvor begge er beskæftiget med 2 børn fordelt på højest fuldført uddannelse og ved beboelse af forskellige typer 95 kvm boliger i Københavns Kommune

	Grundskole	Gymnasiale uddannelser	Erhvervsuddannelser	KVU	MVU	LVU	Førtidspensionist
Disponibel indkomst (før boligposter)	37.481	45.953	43.340	51.334	50.139	72.256	27.709
Ejerlejlighed							
- Købehavn K	23.846	32.318	29.705	37.699	36.503	58.621	14.074
- København NV	29.945	38.417	35.804	43.798	42.603	64.720	20.173
Almene boliger							
- Opført efter 2000	28.891	37.363	34.749	42.744	41.548	63.666	19.169
- Opført før 1949	30.982	39.454	36.840	44.835	43.639	65.757	21.210
Privat udlejning							
- Opført efter 2000	26.121	34.593	31.979	39.974	38.778	60.896	16.399
- Opført før 1949	30.436	38.907	36.294	44.289	43.093	65.211	20.663

Anm: I den disponible indkomst før boligposter er der fratrukket boligstøtte, lejeværdi af egen bolig, samt tillagt renteudgifter og en beregnet ejendomsværdiskat. I den disponible indkomst efter husleje for almene boliger og privat udlejning er der indregnet boligstøtte på baggrund af huslejeudgifterne. Det er antaget, at personen (førtidspensionist undtaget) er beskæftiget, og at skatteprocenten er uændret i beregningen af den disponible indkomst efter husleje.

Kilde: Danmarks Statistik, Landsbyggefondens huslejestatistik og egne beregninger. Se boks 1 for yderligere kilde og metode.

Delkonklusion

Både privat udlejning og i særdeleshed almene boliger er i gennemsnit billigere end ejerboliger og økonomisk tilgængelige for en bred målgruppe. Som det blev vist tidligere, har disse markeder dog et begrænset udbud af boliger.

Den disponible indkomst for personer i Københavns Kommune er steget mere end resten af landet. Betalingsevnen er således blevet større og andelen af den disponible indkomst, der i gennemsnit anvendes på brugeromkostninger for ejerlejligheder, ligger under niveauet i år 2000. Det er især indvandrede og personerne med de højeste indkomster i København Kommune, der har oplevet den største stigning i indkomst siden år 2000.

Det kan for nogle grupper være en udfordring at købe en ejerbolig specielt i de lidt dyrere kvarterer i Københavns Kommune. For en gennemsnitlig person i beskæftigelse er det dog stadig muligt at anskaffe sig en gennemsnitlig ejerbolig i Københavns Kommune.

6 Tendenser på ejerboligmarkedet

På ejerboligmarkedet bestemmes prisen ud fra udbuddet og efterspørgslen. Det specielle ved boligmarkedet er, at udbuddet vil være konstant på kort sigt, da det ofte rent praktisk ikke er muligt at opføre boliger med meget kort tidshorisont. På kort sigt er prisen på ejerboliger derfor i høj grad styret af efterspørgslen¹⁹.

På lang sigt er prisen derimod i højere grad styret af boligudbuddet, da udbuddet af boliger på lang sigt har mulighed for at tilpasse sig ændringer i efterspørgslen.

Der er dog også en række tendenser, der kan påvirke udbuddet og prisen på boliger.

6.1 Forældre køb, korttidsudlejning og bopælspligt

Forældre køb er en af de tendenser, der kan have påvirket det københavnske boligmarked de seneste år.

Begrebet forældre køb har ikke en endegyldig definition. Denne analyse benytter samme tre kriterier som Boligsiden og Danmarks Statistik: 1) Ejer af boligen har anden adresse, 2) Købsprisen overstiger ikke 5 mio. kr. og 3) Ejer af boligen, ejer ikke flere end to ejendomme.

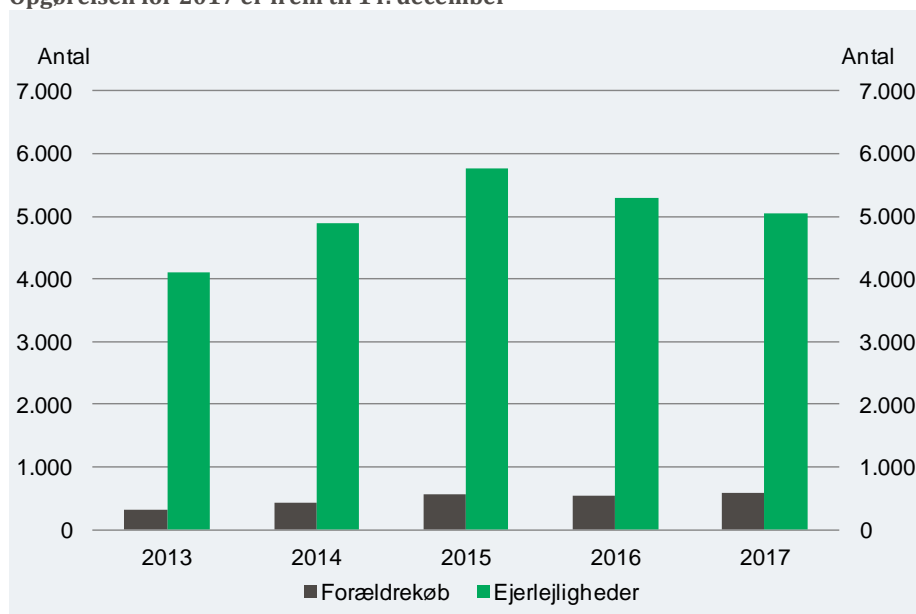
Ved forældre køb har forældrene specielt ved køb af ejerboliger adgang til en række skattefordele, hvilket medfører lavere brugeromkostninger. Forældrene kan dermed købe en dyrere bolig end andre til samme brugeromkostninger, hvilket alt andet lige vil drive priserne op. Ydermere har forældrene ofte en relativ høj betalingsevne, hvilket yderligere vil medvirke til at øge priserne.

Forældre køb af ejerlejligheder

Antallet af forældre køb af ejerlejligheder steg fra 2013-15, men har været omtrent stabilt fra 2015-17, *jf. figur 43*.

¹⁹ Bl.a. ADAM og MONA-modellen følger denne teoretiske tilgang.

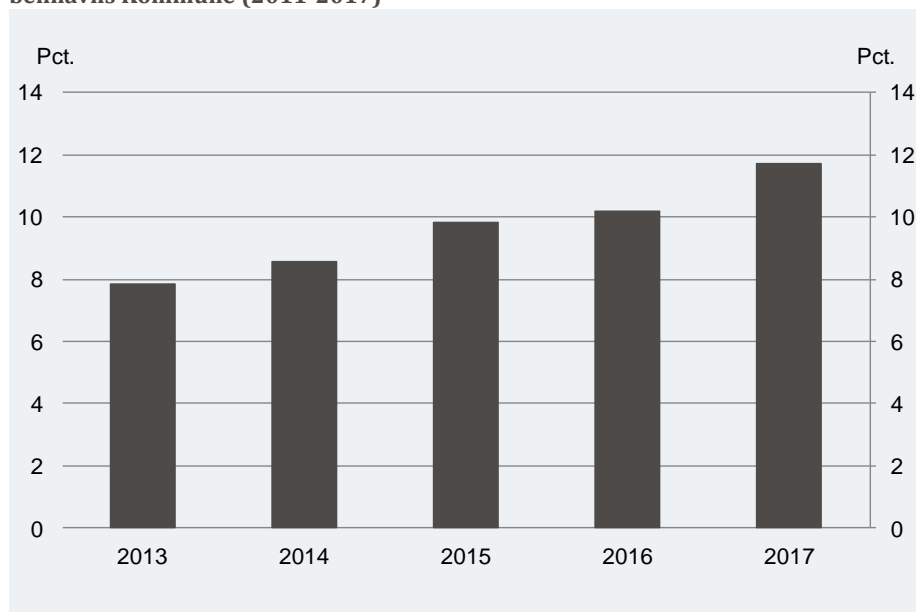
Figur 43. Antal solgte ejerboliger og forældre køb i Københavns Kommune. Opgørelsen for 2017 er frem til 14. december



Kilde: Boligsiden A/S

Der har været et mindre fald i antallet af solgte ejerlejligheder. Derfor har andelen af forældre køb i Københavns Kommune igennem de sidste fem år været stigende, jf. figur 44. Tendensen er den samme i alle Københavns bydele.

Figur 44. Udviklingen i andelen af forældre køb ud af det samlede boligsalg i Københavns Kommune (2011-2017)



Kilde: Boligsiden A/S

Forældrekøb af andelsboliger

Der er ikke noget til hinder for at erhverve en andelsbolig som forældrekøb, men der er væsentlige forskelle fra ejerboliger. Særligt de juridiske forhold som sidestiller salg af andelsbolig med salg af aktier og ikke fast ejendom. Andelsboligbeviset giver brugsret men ikke ejendomsret, hvilket betyder, at der er tale om fremleje på foreningens vegne frem for udlejning af privat ejendom.

Dette forhold har tre væsentlige konsekvenser i forhold til forældrekøb. For det første bliver reglerne for fremleje vedtaget af de enkelte foreninger, ofte med snævre rammer for eller forbud mod at fremleje. Det andet forhold er, at der ikke kan oprettes en officiel lejekontrakt, hvilket er en forudsætning for boligsikring. Derfor er det en relativt dyrere løsning for den unge. For det tredje er der større begrænsninger på lånemuligheder, fordi der ikke kan optages realkredit lån til erhvervelse af en andelsbolig.

Et alternativ til forældrekøb af andelsboliger er derfor forældrelån, hvor den unge bliver andelshaver med midler lånt af forældrene. Det er ikke muligt at vurdere omfanget af denne model.

Forældrekøbs betydning for tilgængelighed

Med en fortsat befolkningsvækst blandt unge og studerende må der forventes en fortsat høj efterspørgsel på boliger til denne målgruppe. Der er imidlertid en række lovgivningsmæssige stramninger på vej, som kan begrænse forældrekøb fremover.

For forældrekøb er der en skattefordel i kraft af virksomhedsordningen, som giver fradragsberettigelse af renteudgifter. Der er d. 28. september 2017 afgivet forslag til folketingsbeslutning fra Transport-, Bygnings- og Boligudvalget om at afskaffe skattefordelene ved forældrekøb herunder muligheden for at anvende virksomhedsordningen og kapitalafkastsordningen. Såfremt skattefordelene fjernes, må det forventes at bidrage til en reduktion i antallet af forældrekøb.

I efteråret 2017 indskærpede Finanstilsynet lånemulighederne for husstande med høj gæld mhp. at bremse prisstigningerne på ejerboliger. Ændringen betyder færre flexlån med variable rente og mulighed for afdragsfrihed, hvilket bl.a. er eftertragtet hos lavindkomst borgere som unge og studerende, men også for husstande der ønsker at foretage sekundært realkreditlån som eksempelvis til forældrekøb. For sidstnævnte gruppe bliver det, qua de nye regler for belåningsgrad, sværere at optage lån til finansiering af forældrekøb. Nordea Kredit vurderer, at det vil resultere i en nedgang forældrekøb.

Boliger uden bopælspligt

Boliger uden bopælspligt vil ofte begrænse udbuddet af boliger og derved hæve priserne på boliger. Tommer boliger og boliger uden bopælspligt vurderes dog fortsat at være et forholdsvis moderat problem i København.

I Københavns Kommune var det i 2016 der registreret ca. 1.000 tomme boliger uden bopælspligt. Heraf er ca. 590 boliger opført eller indrettet efter år 2000. Det svarer til ca. 2 pct. af de boliger, som er etableret i perioden.

Der er yderligere 1.700 boliger, som har været tomme uden kommunens accept siden 1. januar 2015. Disse boliger kan omfatte boliger uden bopælspligt.

Der var således ca. 2.700 tomme boliger i Københavns Kommune svarende til under 1 pct. af boligmassen.

Københavns Kommune er i dialog med staten med henblik på ændret lovgivning på området i form af bopælspligt for nybyggede boliger, hvilket giver mulighed for at føre øget tilsyn med ubeboede boliger.

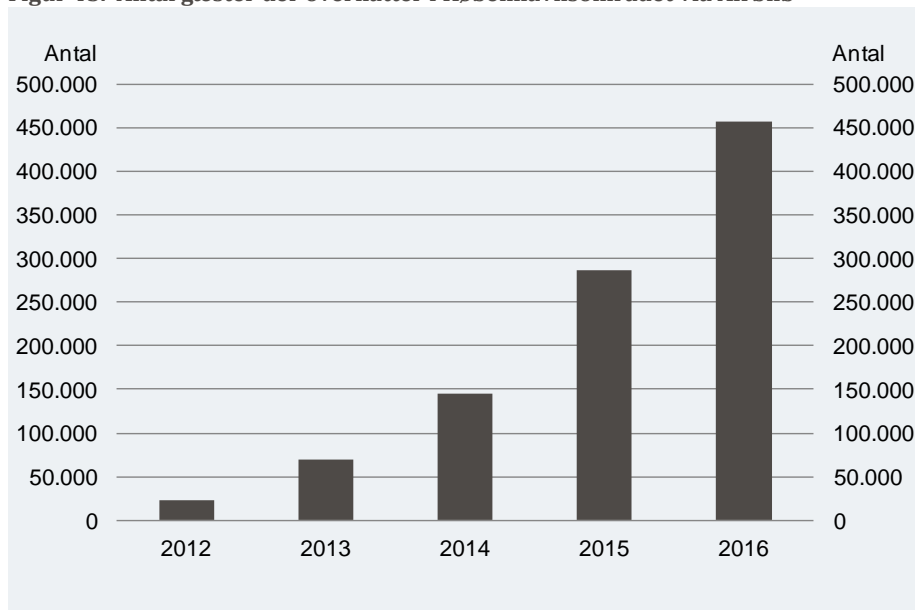
Korttidsudlejning²⁰

Udlejning af bolig i kortere perioder kaldes korttidsudlejning, og er et nyere fænomen, der inden for de seneste år er blevet mere udbredt i København. Korttidsudlejning af boliger vil i mange tilfælde mindske de samlede brugeromkostninger ved at eje en lejlighed, da udlejningen vil skabe indtægter, der bør modregnes i de samlede udgifter ved at bo i en lejlighed.

Korttidsudlejning undersøges i denne analyse primært med fokus på udlejning via Airbnb. Der er sket en markant stigning i antallet af gæster, der overnatter i København gennem Airbnb, *jf. figur 45*. I perioden 2012-2016 er antallet af gæster steget fra 22.556 til 457.597. Dette er en stigning på 1.929 pct.

²⁰ Kilder: data fra Airbnb og analyser foretaget Kraks Boligforskning. Analyserne er desuden suppleret med data trukket fra hjemmesiden Inside Airbnb (2016) og fra Danmarks Statistiks BOL-register ultimo 2014.

Figur 45. Antal gæster der overnatter i Københavnsområdet via Airbnb



Anm: Københavnsområdet er analysen fra Kraks Boligforskning defineret som postnumre under 3000.
Kilde: Kraks Boligforskning, Inside Airbnb (2016) og Danmarks Statistiks BOL-register (2014).

Tal fra VisitDenmark viser, at antallet af gæster i 2017 var omkring 500.000 i Københavns Kommune. Det vil sige en fortsat stigning men dog væsentligt mindre end fra 2015 til 2016. Det skal dog bemærkes, at tallet fra VisitDenmark kun dækker Københavns Kommune, mens tallene i figur 45 dækker Københavnsområdet.

I 2016 var den gennemsnitlige opholdslængde 4,2 døgn for udlejning af hele boliger. Airbnb deler ikke data på individniveau, så det er ikke muligt at se, om nogle gæster lejer sig ind i lejligheder i meget lange perioder.

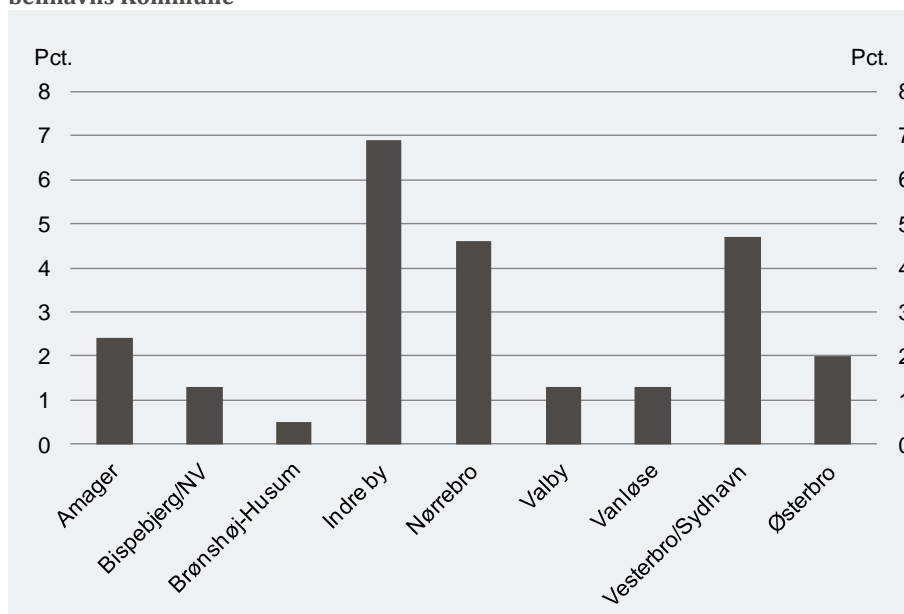
Tal fra Airbnb viser, at antallet af overnatninger pr. besøg generelt er faldende. Antallet af overnatninger pr. besøg er faldende i bydelene nær centrum, mens antallet af overnatninger er stigende i de ydre bydele, fx Brønshøj-Husum. Priserne varierer også i de forskellige bydele. Gennemsnitsprisen i Indre By er 1.137 kr./nat, mens Bispebjerg/NV har den laveste gennemsnitspris på 574 kr./nat.

Udbud af lejligheder via Airbnb

Airbnb er populært i København. Kun i Paris bliver der udbudt flere boliger i forhold til det samlede antal boliger i byen.

Andelen af udbudte lejemaal via Airbnb fordelt over bydele fremgår, *jf. figur 46*. Indre by topper med 7 pct. af boligmassen, mens Brønshøj-Husum har færrest boliger, som udlejes via Airbnb med ca. 0,5 pct. af boligmassen.

Figur 46. Andel af boligmassen som udlejes via Airbnb opdelt på områder i Københavns Kommune



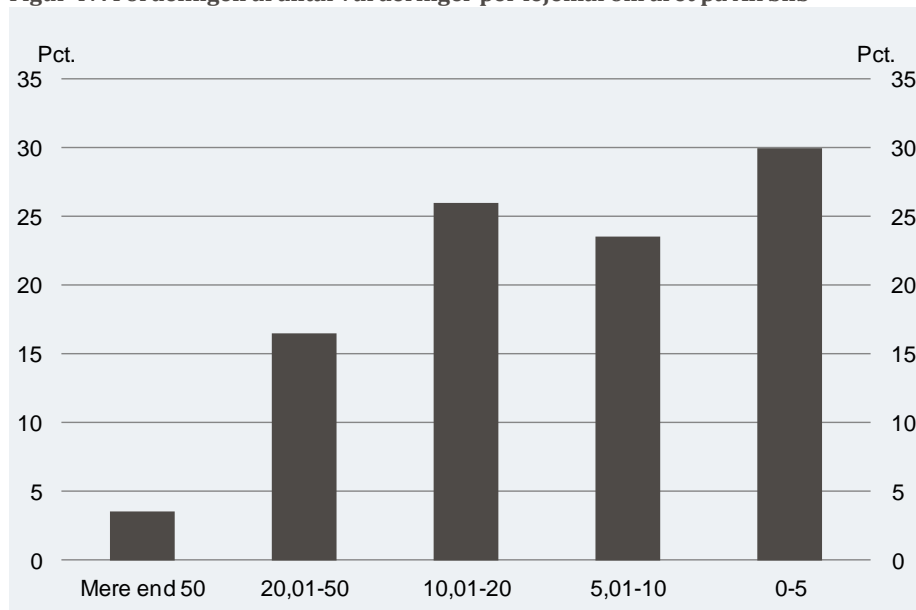
Kilde: Kraks Boligforskning, Inside Airbnb (2016) og Danmarks Statistiks BOL-register (2014).

Der er ofte fokus på, hvorvidt der drives hoteldrift via Airbnb. En indikator på at en bolig udlejes på hotellignende vilkår er, at personer udlejer mere end to lejemål. Tal fra Kraks Boligforskning viser, at det sjældent sker via Airbnb i København. Kun 0,6 pct. af udlejerne udlejer tre eller flere boliger, mens 96 pct. udlejer deres primære hjem.

En anden indikation på en professionalisering af udlejning kan være, hvis personer udlejer deres lejemål et højt antal gange på et år. Airbnb oplyser ikke, hvor mange udlejninger en udlejer har, så beregningerne er baseret på antallet af vurderinger, en udlejer har fået fra lejere via Airbnb²¹. Ifølge Kraks Boligfornknings beregninger er det ca. 3 pct. af udlejerne, der har mere end 50 vurderinger, *jf. figur 47*. Samtidig viser tallene dog, at en del af udlejerne formentligt har mærkbare indtægter ved udlejningen. Således udlejer mere end 45 pct. af udlejerne på Airbnb mindst 10 gange om året.

²¹ Dvs. at det reelle tal kan være højere, da nogle gæster givetvis undlader at anmelde/vurdere det lejemål, som er blevet benyttet.

Figur 47. Fordelingen af antal vurderinger per lejemål om året på Airbnb



Kilde: Kraks Boligforskning, Inside Airbnb (2016) og Danmarks Statistiks BOL-register (2014).

Korttidsudlejnings betydning for tilgængelighed

Airbnb kan have betydning for tilgængeligheden på boligmarkedet i København. En del af udlejerne må forventes at få en indtjening, der gør, at de kan sidde i boligerne alene frem for at leje et eller flere værelser ud. Det kan resultere i færre værelser til langtidsudlejning til fx studerende. En række reguleringer er dog med til at begrænse anvendelse af udlejning via Airbnb.

Den danske boligregulering gør, at man modsat i fx Berlin har bopælspligt og dermed begrænset mulighed for at eje flere boliger samtidigt med henblik på udlejning via Airbnb. Det gælder dog ikke nye boliger, hvor der aldrig har været folkeregistertilmelding. Bopælspligt vurderes at være et afgørende forhold for, at det københavnske boligmarked ikke har samme udfordring som fx Berlin.

I Danmark pålægges beskatning af fortjeneste på korttidsudlejning, hvilket vurderes at have en begrænsende effekt på fænomenets udbredelse og dermed på omfanget af antallet af udlejninger i København. Der er dog et fradrag på 24.000 kr. ved udlejning af en ejerbolig.

I regeringens nye strategi for deleøkonomi foreslås det at ændre fradraget til 36.000 kr., samtidig med at der sættes et loft på 90 udlejningsdage årligt. En forudsætning for disse lempede vilkår er, at en digital tredjepart - som eksempelvis Airbnb - indberetter udlejers skatteoplysninger til SKAT.

Et øget fradrag må forventes at give incitament til mere udlejning via Airbnb, mens et loft på 90 dage må forventes kun at påvirke en mindre del af udlejerne.

Delkonklusion

Forældre køb og korttidsudlejning er øget markant de seneste år, hvilket kan være med til at skabe yderligere pres på boligmarkedet og i sidste ende højere priser. Tomme boliger vurderes derimod på nuværende tidspunkt at være et mindre problem.

Regulering på både forældre købsområdet og korttidsudlejning forventes at bidrage til at dæmpe væksten i både forældre køb og udlejning via Airbnb fremover.