

Markant befolkningstilvækst kræver flere boliger – også private lejeboliger

København er i vækst. Siden 2010 er befolkningstallet i Københavns Kommune vokset med over 135.000 personer¹, og frem mod 2050 forventes yderligere 40.000 at bosætte sig i kommunen². Det svarer til, at der hvert år skal findes bolig til mere end 1.600 nye københavnere. Frem mod 2050 kræver det opførelse af 28.000 nye boliger³. Uden flere boliger vil det øge presset på markedet, få priserne til at stige og forstærke uligheden. Det kalder på politisk handling og en bred palet af løsninger. Her er de private lejeboliger en central del af svaret. De leverer fleksible, centralt beliggende boliger til unge, tilflyttere, internationale medarbejdere og københavnere, der har brug for en fleksibel boligform, hvor det er let at få adgang til en bolig og flytte igen, når livet ændrer sig.

Private lejeboliger sikrer adgang og mobilitet i byen

Boligpriserne i Københavns Kommune er steget markant det seneste årti – ejerlejligheder med over 93% og parcel-/rækkehuse med 98%⁴. Mange oplever derfor, at det er dyrt at finde en ejerbolig i byen. I den situation spiller de private lejeboliger en helt afgørende rolle: De giver adgang til byen uden krav om flere hundrede tusinde kroner i udbetaling og boligkøb.

Det er især vigtigt for unge, studerende, nyansatte, enlige forsørgere og internationale medarbejdere, som har brug for fleksibilitet og ikke nødvendigvis kan eller vil eje. For mange er lejeboligen derfor den eneste realistiske vej ind på boligmarkedet, hvilket understreges af, at over 318.000⁵ københavnere i dag bor til leje, og at der hvert år kommer omkring 5.000⁶ nye lejere ind på det private udlejningsmarked. Mobiliteten i byen afhænger af et velfungerende udlejningsmarked – uden dét bremses arbejdskraftens bevægelighed og byens udvikling.



Boligudgifter skal ses i forhold til indkomst – ikke kun i kroner og øre

Lejepriser diskuteres ofte isoleret, men det er lige så relevant at se på, hvor stor en andel udgifterne til bolig udgør af husholdningsbudgettet. Hvis vi sammenligner udgifterne til en 75 kvm privat lejlighed⁷ med en ejerlejlighed⁸ på 75 kvm og tager udgangspunkt i en gennemsnitlig families disponible indkomst, så vil boligen udgøre 35% af husholdningsbudgettet for familien i en lejlighed, mens familien, der ejer en ejerlejlighed, skal bruge 59% af sin disponible indkomst på boligen.⁹ Det understreger, at der er behov for private lejeboliger, fordi mange familier ikke har økonomisk mulighed for at eje.

Private lejeboliger er mange unges adgang til en bolig i byen

En stor del af beboerne i private lejeboliger er unge i 20'erne og 30'erne. Det understreger, at lejeboligen spiller en central rolle som adgangsbillet til byen for studerende, nyuddannede og unge familier, der ikke har mulighed for at købe bolig. Samtidig afspejler beboersammensætningen, at private lejeboliger bruges af mennesker i alle aldre – fra børnefamilier til seniorer. Det gør den private lejlighed til en fleksibel boligform, der løser borgernes behov i livets forskellige faser.

Lejere i private lejeboliger er i høj grad tilfredse med deres bolig

Private lejeboliger bidrager til mobilitet og livsfleksibilitet: Man kan hurtigt flytte ind og hurtigt flytte videre, når livet ændrer sig. Det er vigtigt i en studieby og i et arbejdsmarked med høj mobilitet. Samtidig er tilfredsheden blandt lejerne høj og mange foretrækker også en lejlighed som deres næste bolig.

Vi har brug for flere boliger – og private lejeboliger er en del af løsningen

Hvis Hovedstadsområdet fortsat skal være blandet og attraktivt med plads til alle, skal boligudbuddet følge med. Det kræver:

- Positive incitamenter for at bygge alle boligtyper
- Forkortet ventetider og administration på byggesager og lokalplaner
- Styrket udvikling af et samlet boligmarked i hovedstadsområdet

Kilder:

¹⁻³ Egne beregninger på baggrund af tal fra Danmarks Statistik

⁴ FinansDanmark, gennemsnitlige handelspriser 2015Q1 til 2025Q1

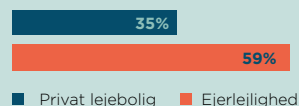
⁵⁻⁶ Egne beregninger på baggrund af tal fra Danmarks Statistik

⁷ EjendomDanmark markedsstatistik

⁸ FinansDanmarks Boligmarkedsstatistik gennemsnit af 2024Q4 og 2025Q1 + egne beregninger og antagelser

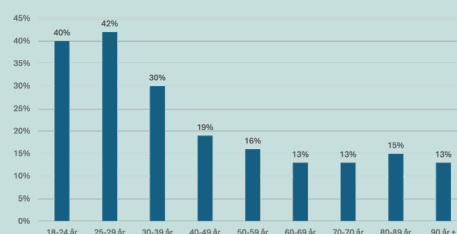
⁹ Egne beregninger på baggrund af tal fra Danmarks Statistik

Boligudgifternes andel af en gennemsnitlig families disponible indkomst



Kilde: Egne beregninger og antagelser på baggrund af tal fra Danmarks Statistik, boligstatistik.dk og FinansDanmarks opgørelse over gennemsnitlige handelspriser for 2024Q4 og 2025Q1

Andel københavnere der bor i private lejeboliger fordelt på alder i 2025



Kilde: Danmarks Statistik

76%

af de lejere, der bor i privat lejlighed, er tilfredse med deres bolig.

Kilde: Viden om det byggede miljø, (2024) VidensCenter Bolius, Spørgsmålet "På en skala fra 0-10 Hvor tilfreds er du med?: Din Bolig" 6 og opefter udgør andelen der er "tilfredse".

63%

af de københavnske lejere forventer, at de også næste gang vælger en lejlighed

Kilde: Exometric for EjendomDanmark 2025