

BOLIG OG BEFOLKNING I STORBYERNE - UDVIKLING OG TENDENSER



København 2025

Københavns Kommune



EJENDOM
DANMARK

INDHOLD

INDLEDNING 3

En by i udvikling

BYENS UDVIKLING OG DEMOGRAFI 4

Befolkningstal og udvikling

Alderssammensætning

BOLIGMASSEN I KØBENHAVN 6

EJERFORHOLD I HOVEDSTADEN 7

LEJEMARKEDET I BYEN 10

Beliggenhed og pris

LEJEBOLIGEN: EN FLEKSIBEL LØSNING GENNEM LIVET 12

HVEM BOR TIL LEJE I KØBENHAVN? 13

FRAFLYTNING 16

ISTANDSÆTTELSE 17

Hvad koster det at fraflytte et lejemål?



INDLEDNING

En by i udvikling

København er en by i konstant bevægelse. Siden 2010 er kommunen vokset med mere end 135.000 borgere, og hovedstaden rummer i dag over 665.000 mennesker med vidt forskellige behov, livssituationer og boligønsker. Det stiller store krav til boligmarkedet – og til de beslutninger, der skal træffes både lokalt og nationalt.

I København er leje- og ejerboliger, andelsboliger og etagebyggeri en del af byens naturlige infrastruktur. Men boligmarkedet er også genstand for stor offentlig debat og politisk opmærksomhed – særligt i en tid med stigende boligpriser, skærpet regulering og nye krav til byudvikling.

Denne oversigt viser med fakta, hvordan københavnernes bor i dag – hvem de er, hvad de betaler, og hvilke muligheder de har. Den viser både udviklingen i boligmassen, fordelingen af ejerformer og lejepriser samt beboernes oplevelser og præferencer. Målet er at kvalificere samtalen om boligmarkedet med fakta, sammenhænge og perspektiver – og skabe et mere nuanceret grundlag for de politiske drøftelser, vi står over for.



Peter Stenholm, adm. direktør, EjendomDanmark

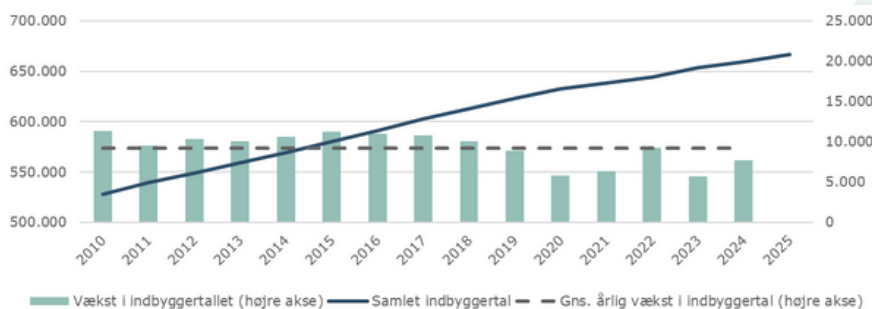
BYENS UDVIKLING OG DEMOGRAFI

Befolkningstal og udvikling

København er Danmarks mest folkerige kommune med over 665.000 indbyggere.

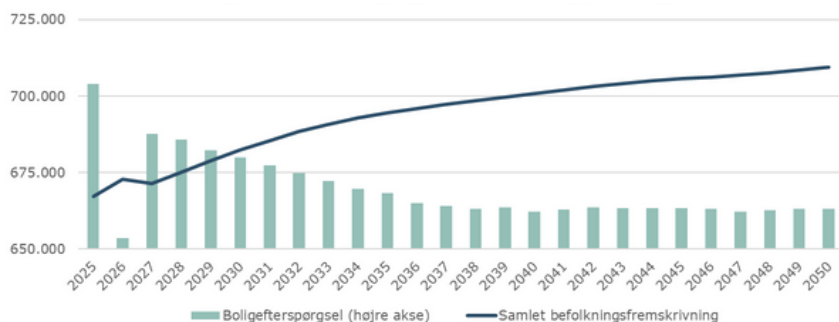
Siden 2010 er befolkningen vokset med mere end 135.000 personer, og væksten ser ud til at fortsætte. Frem mod 2050 forventes yderligere 40.000 borgere at blive en del af hovedstadens befolkning.

Udviklingen i indbyggertallet fra 2010 til 2025



Kilde: Statistikbanken (tabel FOLK1A) samt egne beregninger.

Befolkningsfremskrivning og afledt virkning på boligefterspørgslen



Anm.: Boligefterspørgsel viser den isolerede skønnede efterspørgsel efter boliger som følge af Danmarks Statistiks befolkningsfremskrivning. På kort sigt er boligudbuddet fast, og en øget boligefterspørgsel vil således være med til at presse boligpriserne op. På længere sigt er boligudbuddet dog fleksibelt, hvorfor udbuddet af boliger med tiden må forventes at tilpasse sig efterspørgslen. En række faktorer, herunder indkomst- og renteniveau, har også indvirkning på den samlede boligefterspørgsel, men herunder indkomst- og renteniveau, har også indvirkning på den samlede boligefterspørgsel, men herunder indkomst- og renteniveau, har også indvirkning på den samlede boligefterspørgsel, men herunder indkomst- og renteniveau, har også indvirkning på den samlede boligefterspørgsel.

Kilde: Danmarks Statistik (tabel FRKM125 og BOL203) samt egne beregninger.



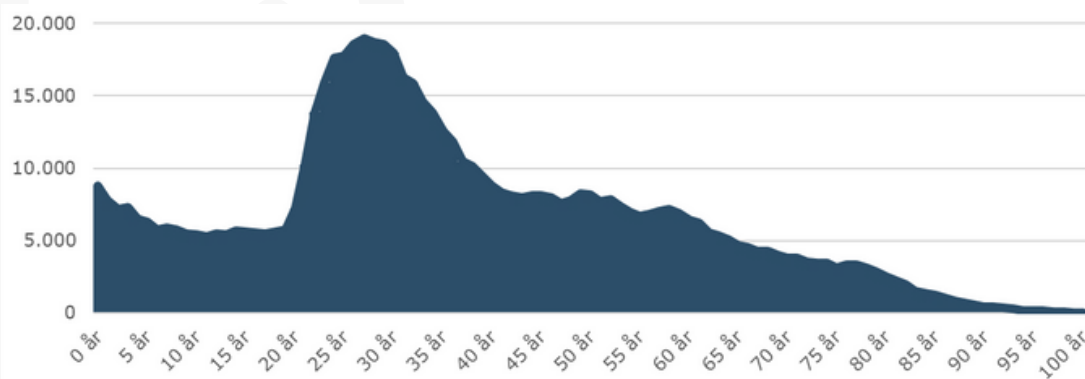
Alderssammensætning

Københavns Kommunes befolkningssammensætning har også ændret sig aldersmæssigt.

Særligt andelen af unge i alderen 18 til 29 år er vokset over en årrække og udgør i dag cirka 25 procent af den samlede befolkning.

Det har stor betydning for forståelsen af det københavnske boligmarked – i forhold til både efterspørgsel, boligtyper og beboerbehov.

Antal indbyggere fordelt på alder i 2025



Kilde: Statistikbanken (tabel FOLK1A).

Aldersprofil

18-29-årige udgør 25 % af befolkningen.

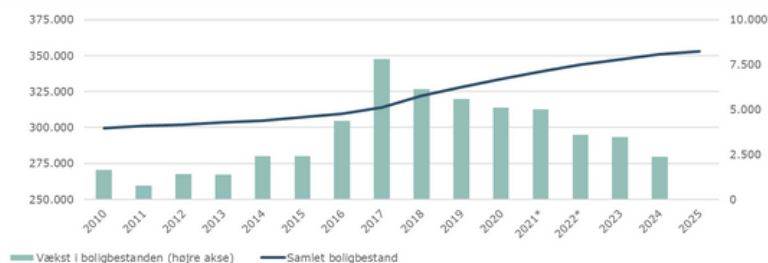


BOLIGMASSEN I KØBENHAVN

Københavns boligmasse har udviklet sig markant de seneste år, hvor mange nye boliger er blevet opført for at imødekomme efterspørgslen.

Udbygningen fandt især sted i årene med lav eller negativ rente, hvor investeringer i fast ejendom blev mere attraktive end fx obligationer.

Udviklingen i boligbestanden

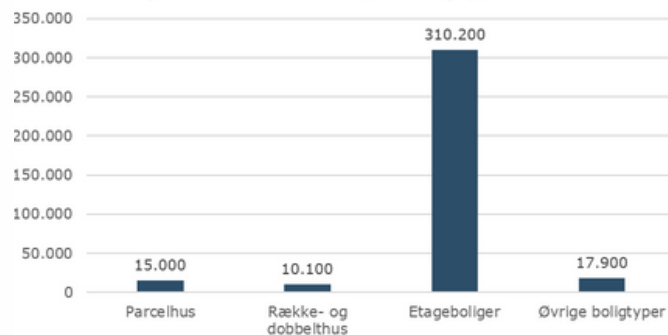


Kilde: Statistikbanken (tabel BOL101 og BYGV33) samt egne beregninger.

Anm.: Som følge af fejl i data fra Bygnings- og Boligregisteret opgør Danmarks Statistik ikke boligbestanden i 2021 og 2022. Således forudsættes det, at udviklingen i boligbestanden i de to pågældende år følger samme relative udvikling som udviklingen i fuldført nybyggeri.

København adskiller sig tydeligt fra de øvrige danske storbyer og ligner på mange måder større europæiske byer, hvilket især ses i den høje andel af etageejendomme frem for enfamiliehuse.

Boligbestanden fordelt på boligtyper i 2025



Kilde: Statistikbanken (tabel BOL101).

Anm.: Antallet af boliger er afrundet til nærmeste 100.

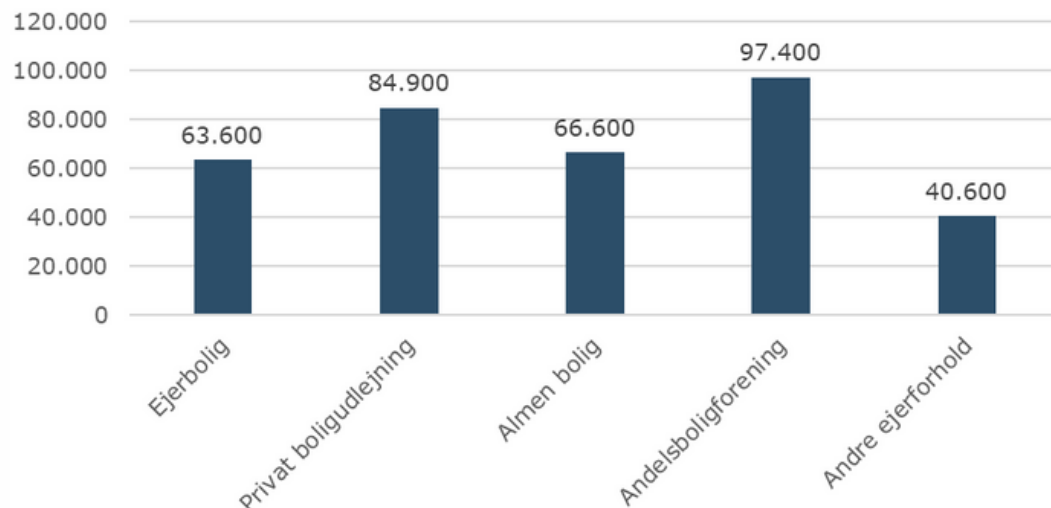
EJERFORHOLD I HOVEDSTADEN

Ejerforholdene i København skiller sig også ud. Det er den eneste af de fire storbykommuner, hvor andelsboliger udgør en betydelig andel af boligmassen.

Denne udvikling kan primært tilskrives frasalget af kommunale ejendomme i 1990'ernes store byfornyelsesprojekter.

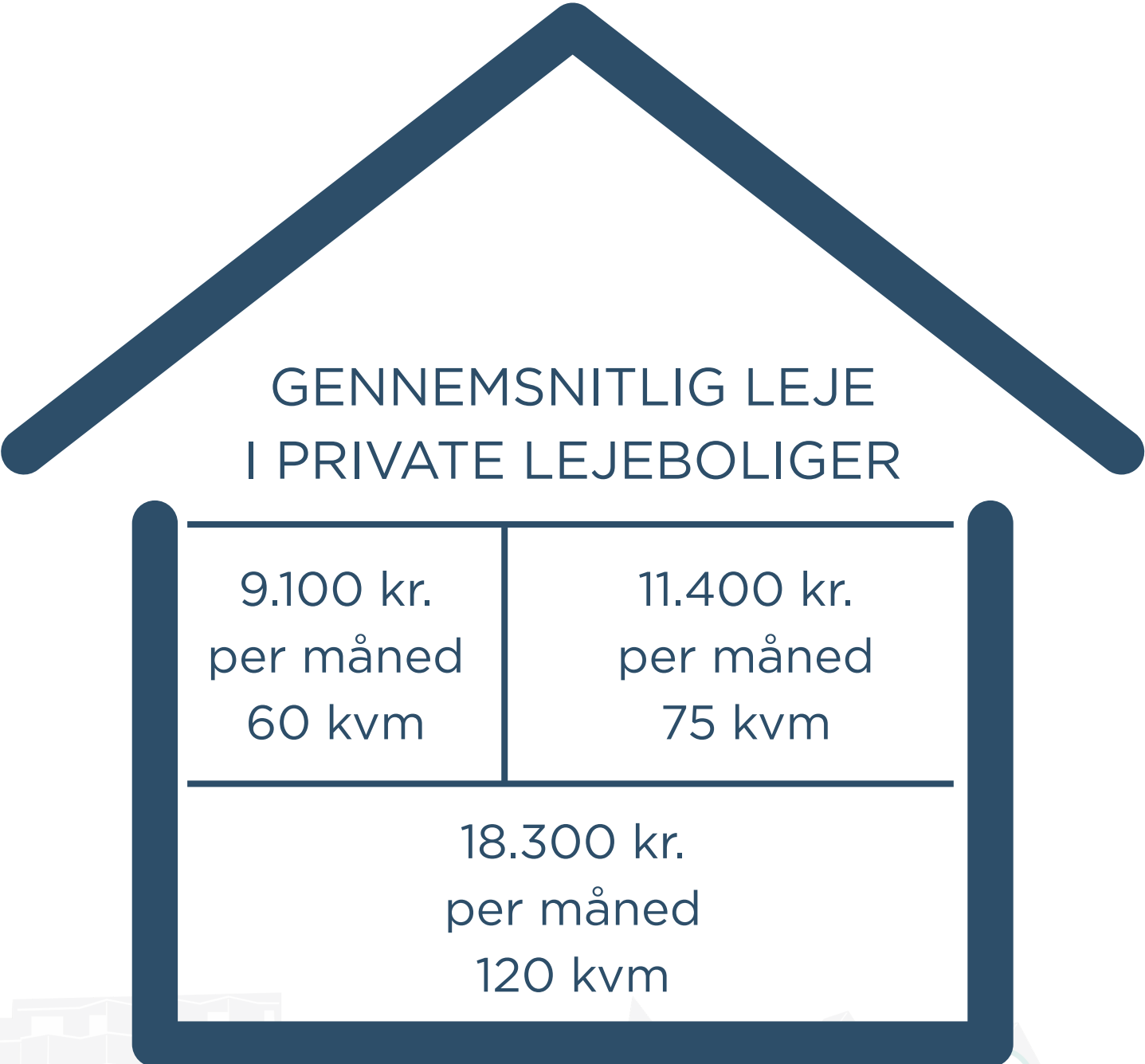
Samlet set ligger fordelingen mellem ejere og lejere dog på et niveau, der er sammenligneligt med de øvrige storbyer.

Boligbestanden fordelt på ejerforhold i 2025



Kilde: Statistikbanken (tabel BOL101).

Anm.: Antallet af boliger er afrundet til nærmeste 100.



GENNEMSNITLIG LEJE I PRIVATE LEJEBOLIGER

9.100 kr. per måned 60 kvm	11.400 kr. per måned 75 kvm
18.300 kr. per måned 120 kvm	

Kilde: EjendomDanmarks markedsstatistik (2025).

GENNEMSNI TLIGE UDGI FT ER PRIVAT EJERLEJLIGHED

15.400 kr.
per måned
60 kvm

19.200 kr.
per måned
75 kvm

30.800 kr.
per måned
120 kvm

Kilde: FinansDanmarks boligstatistik (2025) og egne beregninger.

Anm.: Beregningen af ejerudgifter er foretaget ved at tage den gennemsnitlige kvm-pris for realiserede handel er med ejerlejligheder i kommunen og tillægge de forventede udgifter til grundskyld, ejendomsværdiskat, vedligehold, renovation og forsikringer. Herudover er tillagt den forventede renteudgift ved et effektivt renteniveau efter skat på 4,1 %. Dette giver en samlet forventet udgift pr. kvm, som herefter omregnes til den pågældende lejlighedsstørrelse vist i eksemplet. Gennemsnitlige handelspriser er baseret på FinansDanmarks opgørelse for 2024Q4 og 2025Q1.

LEJEMARKEDET I BYEN

Hvad koster det at bo i København?

Der er ofte debat om boligpriserne i hovedstaden, og billedet afhænger blandt andet af boligtype og størrelse. En 75 kvm stor lejebolig koster i gennemsnit omkring 11.400 kr. om måneden. Vælger man i stedet en ejerlejlighed af samme størrelse, ligger den månedlige udgift typisk på cirka 19.200 kr.

Når man sammenligner ejer- og lejeboliger, skal man også tage højde for de krav, der følger med indflytningen. For lejeboliger betales typisk et indskud svarende til tre måneders husleje samt tre måneders forudbetalt leje. For ejerboliger skal man som minimum kunne lægge fem procent af købesummen som udbetaling.

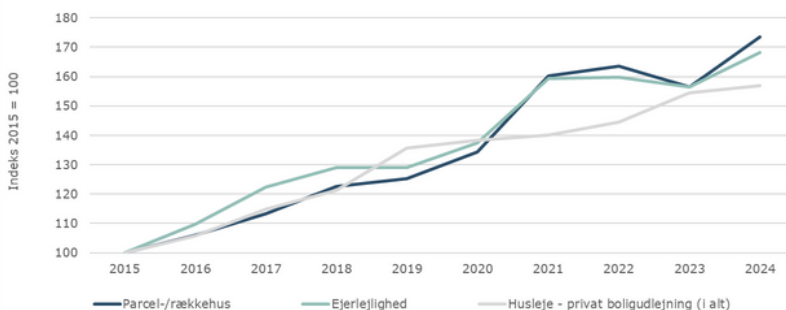
Tabellen nedenfor viser et overblik over forskellene i indflytningspris og månedlige udgifter for en 75 kvm stor bolig:

Boligform	Månedlig udgift	Handelspris	Indflytningspris	Krav til mdl. indkomst
75 kvm lejebolig	11.400 kr.	–	68.400 kr.	–
75 kvm ejerlejlighed	19.200 kr.	4.185.000 kr.	209.300 kr.	87.200 kr.

Anm.: 1) Det er forudsat, at likviditetskravet i forbindelse med en indflytning/overtagelse af en privat lejebolig består af et depositum samt tre måneders forudbetalt husleje, hvor depositum typisk udgør tre måneders husleje. Likviditetskravet er typisk 5 % af handelsprisen ved køb af en ejerbolig. 2) Det er forudsat, at kravet til indkomst ved køb af en ejerbolig udgøres af en gældsfaktor på højst fire gange den årlige bruttoindkomst før skat og afgifter. For privat boligudlejning er kravet som udgangspunkt mere rummeligt. 3) For en ejerbolig afspejler de samlede månedlige boligudgifter omkostninger til bl.a. lån, herunder realkredit- og banklån, boligskat, husforsikring, vedligeholdelsesudgifter, renovation mv., mens det for privat boligudlejning alene udgøres af lejen.

Kilde: EjendomDanmark samt egne beregninger.

Prisudvikling på ejerboliger og huslejudvikling per kvm



Kilde: EjendomDanmark, FinansDanmarks Boligmarkedsstatistik (tabel BM010) samt egne beregninger.

Beliggenhed og pris

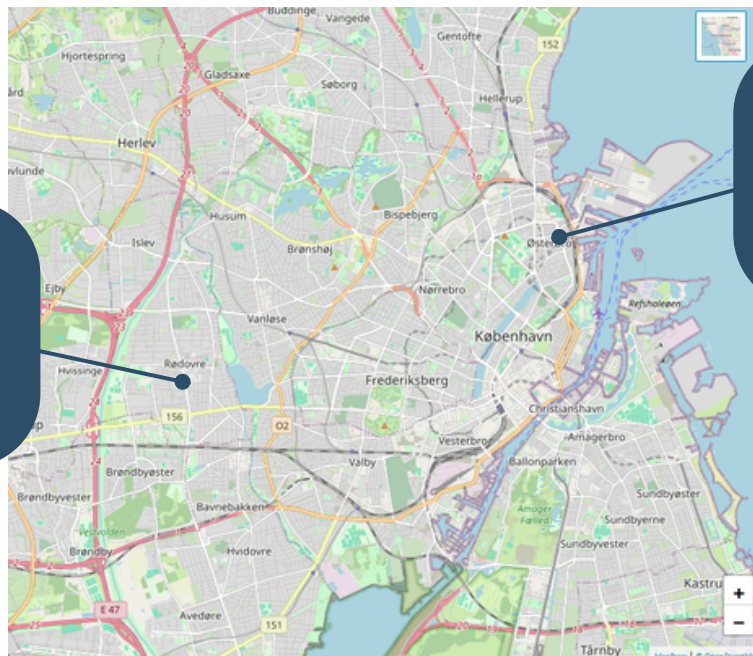
Som man ofte ser i boligprogrammer, spiller beliggenhed en central rolle for boligpriserne. Det gælder både ejer- og lejeboliger. Jo tættere man kommer på centrum, desto højere er priserne – uanset boligtype.

For eksempel koster en ny lejlighed på Østerbro typisk omkring 3.000 kr. mere om måneden end en tilsvarende bolig i Rødovre, selvom sidstnævnte kun ligger 15 minutter fra Hovedbanegården med offentlig transport. Det viser, hvor stor betydning placering har.

Samtidig har boligens opførelsesår også indflydelse på prisen. Nyere boliger er ofte mere moderne og attraktive – og dermed også dyrere. Derudover er mange ældre lejeboliger (opført før 1991) underlagt huslejerregulering, hvilket holder prisen lavere end markedslejen.

Pris for 75 kvm
lejebolig:
11.100 kr. per md.

Pris for 75 kvm
ejerlejlighed:
2.759.000 kr.



Pris for 75 kvm
lejebolig:
13.900 kr. per md.

Pris for 75 kvm
ejerlejlighed:
4.843.000 kr.

Kilde: EjendomDanmark, FinansDanmarks Boligmarkedsstatistik (tabel BM011) samt egne beregninger.

LEJEBOLIGEN: EN FLEKSIBEL LØSNING GENNEM LIVET



Lejeboligen tilbyder en særlig grad af fleksibilitet. Det er den boligform, som typisk er nemmest og billigst at flytte ind i og ud af, og derfor passer den godt til livets skiftende faser. Mange starter deres voksenliv i en lejebolig – det gælder både unge, der flytter hjemmefra, par, der flytter sammen for første gang, og personer, der gennemgår livsændringer som fx skilsmisse.

Senere i livet vælger nogle også at bo til leje for at slippe for forpligtelserne ved at eje og vedligeholde en bolig. Lejeboligen fungerer derfor som en fleksibel ramme om flere livssituationer.

Tilfredshed og præferencer

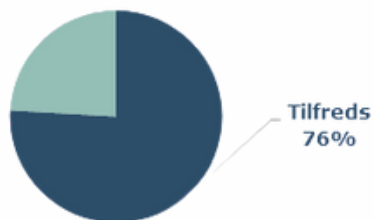
Det betyder, at lejeboligen for mange primært er et valg i en kortere eller afgrænset fase af livet. Selvom nogle drømmer om en anden boligtype, viser undersøgelser, at langt de fleste lejere er tilfredse med deres nuværende bolig.

Blandt københavnere, der bor privat til leje, svarer hele 63 procent, at de også næste gang forventer at vælge en lejebolig.



HVEM BOR TIL LEJE I KØBENHAVN?

Tilfredshed blandt lejere i Danmark

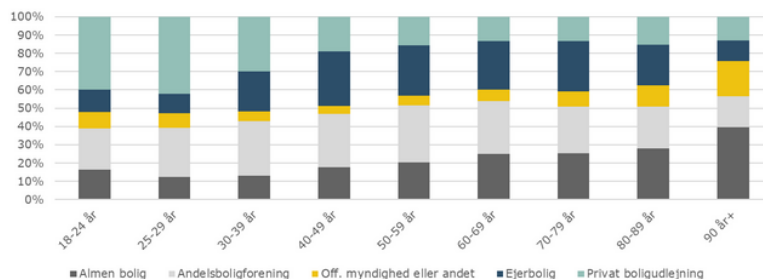


Kilde: Viden om det byggede miljø (2024), Videncenteret Bolius: "På en skala fra 0-10, Hvor tilfreds er du med din bolig?" 6 og opefter udgør andelen, der er "tilfredse".

Lejeboliger i København bebos i højere grad af yngre borgere sammenlignet med ejerboliger.

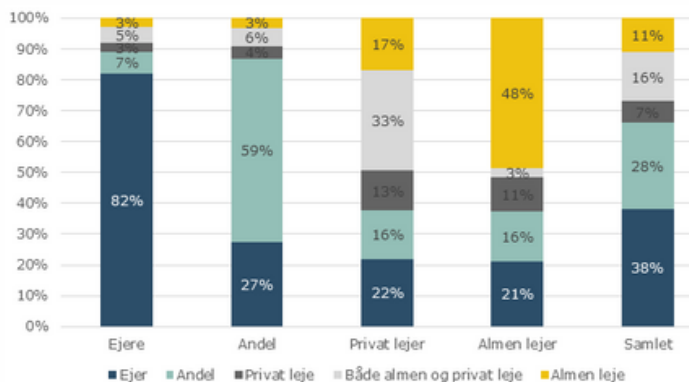
Det afspejler den fleksibilitet, lejeboligen tilbyder i livets tidligere faser, hvor behov og økonomi ofte er i udvikling.

Boligforhold fordelt på aldersgrupper i 2025



Kilde: Statistikbanken (tabel BOL201) samt egne beregninger.

Forventede næste bolig



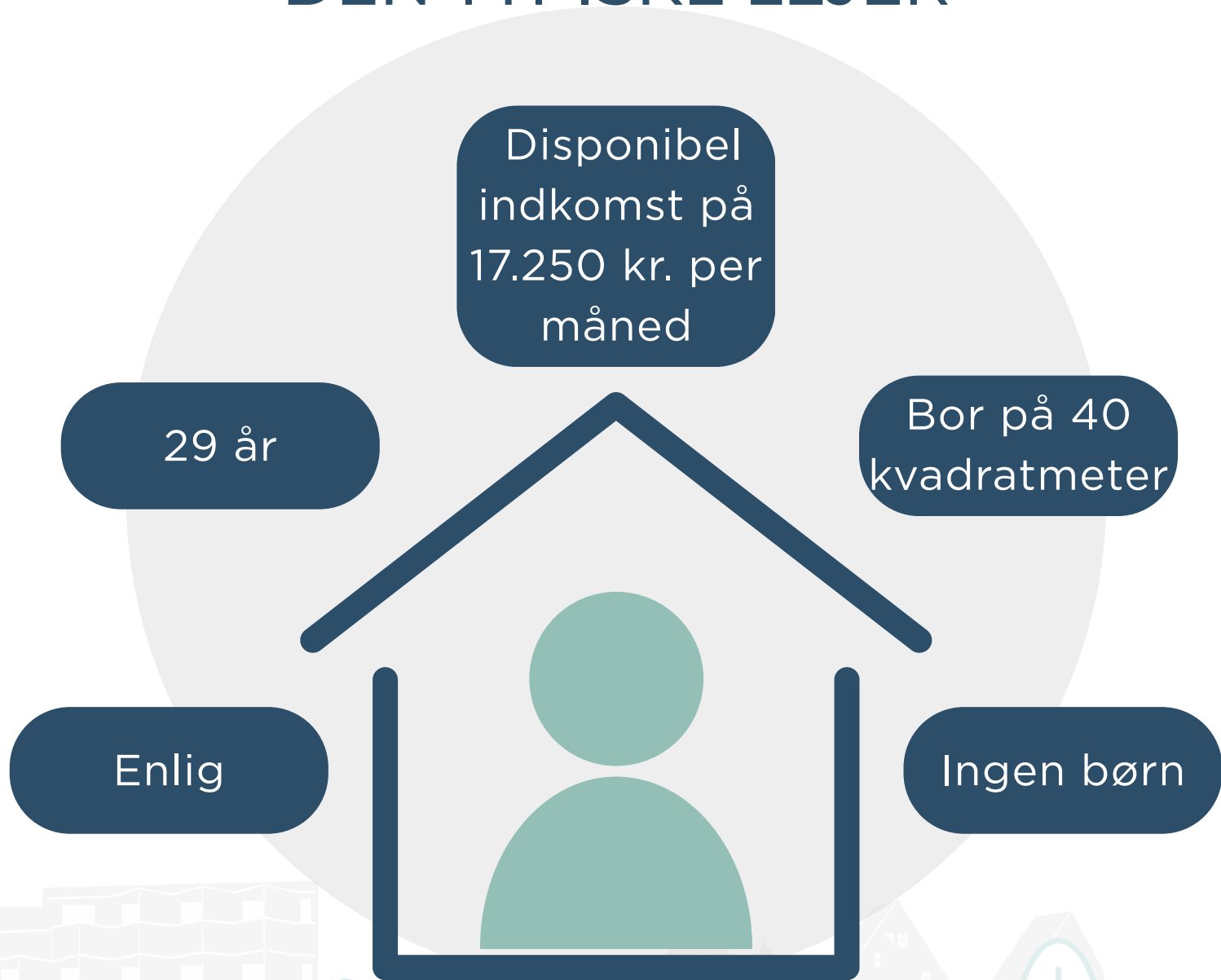
Kilde: Exometric (2025), besvarelser fra personer med bopæl i København og på Frederiksberg.

Lejere er oftere alene og uden børn

Selvom det kan være svært at tegne et entydigt billede, viser vores analyser, at lejere i højere grad bor alene og uden børn, mens ejere oftere bor som familie.

Samtidig har lejere typisk lavere indkomst og rådighedsbeløb end ejere, hvilket naturligt præger deres valg af boligform og beliggenhed.

DEN TYPISKE LEJER



Kilde: Danmarks Statistik (2023-registerdata fremskrevet til 2025-niveau) samt egne beregninger.

DEN TYPISKE EJER

Disponibel
indkomst på
37.450 kr.
per måned

46 år

Bor på 62,5
kvadratmeter

Bor i par

Har børn

Kilde: Danmarks Statistik (2023-registerdata fremskrevet til 2025-niveau) samt egne beregninger.

FRAFLYTNING

Selvom mange lejere generelt er glade for deres bolig, er fraflytning en fase, der kan føre til uenigheder og dårlige oplevelser. Det er her, konflikterne kan opstå – særligt når boligen skal istandsættes, og der opstår uenighed om, hvem der skal betale for hvad.

Fraflytning er en naturlig del af lejelivet, og det er forståeligt, at det kan være en følsom situation. Men heldigvis er det langt fra normen, at fraflytninger ender i konflikt.

Konfliktniveauet er lavt

Beregninger viser, at der i 2024 var ca. 15.630 fraflytninger fra lejeboliger i Københavns Kommune.

Kun 92 sager endte i huslejenævnet med uenigheder om fraflytningsbetingelser. Det svarer til blot 0,59 procent – altså under én procent – hvor lejer og udlejer ikke kunne blive enige.

0,59 % af fraflytninger i
København førte i 2024 til tvist

Anm.: Beregnet ved andelen af
huslejenævnsager vedr. fraflytning som
andelen af det samlede antal beregnede
flytninger i 2024.

Kilde: <https://afgoerelse.huslejenaevn.dk/> og
Transport- og Boligministeriet 2019.



ISTANDSÆTTELSE

Hvad koster det at fraflytte et lejemål?

Når en lejer flytter ud, skal boligen gøres klar, så den næste beboer kan få samme gode start i sit nye hjem.

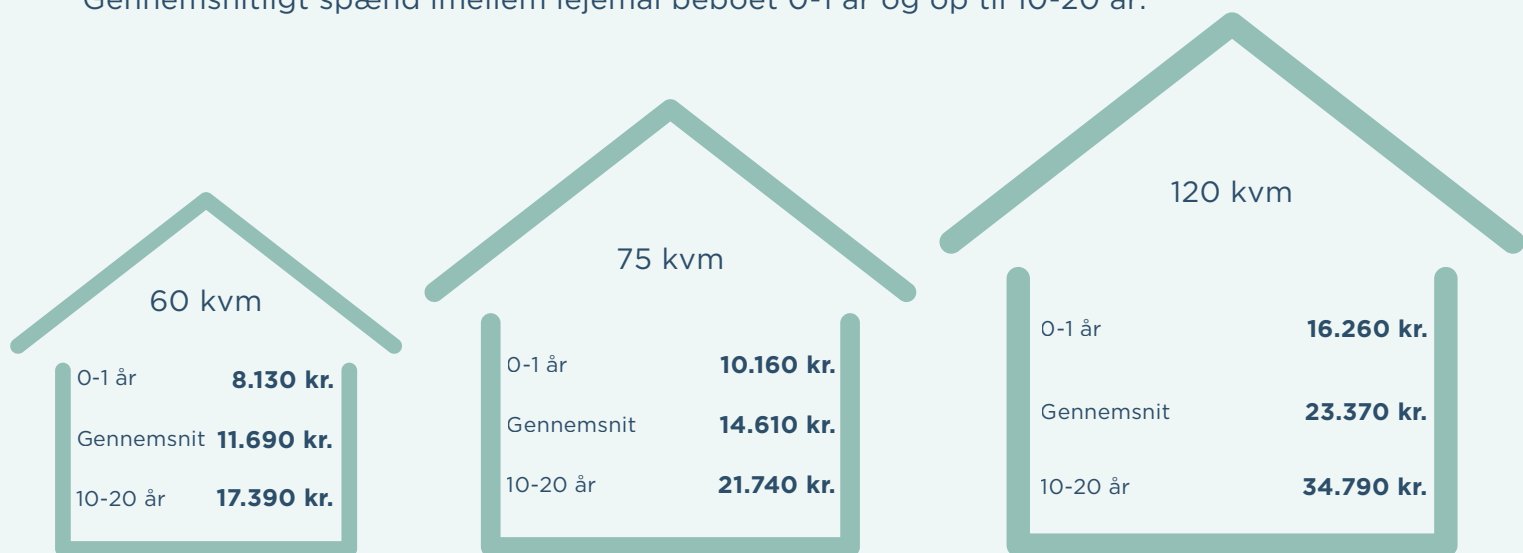
Det betyder som regel, at der skal ske en istandsættelse – fx maling af vægge, afhøvling af gulve eller udskiftning af inventar.

Prisen for istandsættelse varierer, men følger generelt to mønstre:

- Jo større boligen er, jo højere bliver udgiften.
- Jo længere man har boet i boligen, jo mere omfattende vil vedligeholdelsen ofte være.

Gennemsnitlige fraflytningspriser

Gennemsnitligt spænd imellem lejemål beboet 0-1 år og op til 10-20 år.



Anm.: Beregnet på baggrund af DEAS' rapport fra 2014. Alle tal er fremskrevet til 2025-priser.

Kilde: DEAS 2014 samt egne beregninger.

“København er i rivende udvikling. Byen og befolkningen vokser, og det skaber et behov for nye boliger. Det kræver store investeringer at følge med – investeringer, der skal sikre både kvalitet, bæredygtighed og tilstrækkeligt udbud. Som branche kan vi bidrage ved at levere løsninger, der matcher hovedstadens vækst og de mange forskellige boligbehov, uden at gå på kompromis med kvalitet.”

André Scharf, investeringsdirektør, ATP Ejendomme

Vil du vide mere? Kontakt



Bjarke Roed-Frederiksen
Cheføkonom
brf@ejd.dk



Mathias Green
Seniorkonsulent
mag@ejd.dk



Jasper Johansen
Chefkonsulent
jjo@ejd.dk