

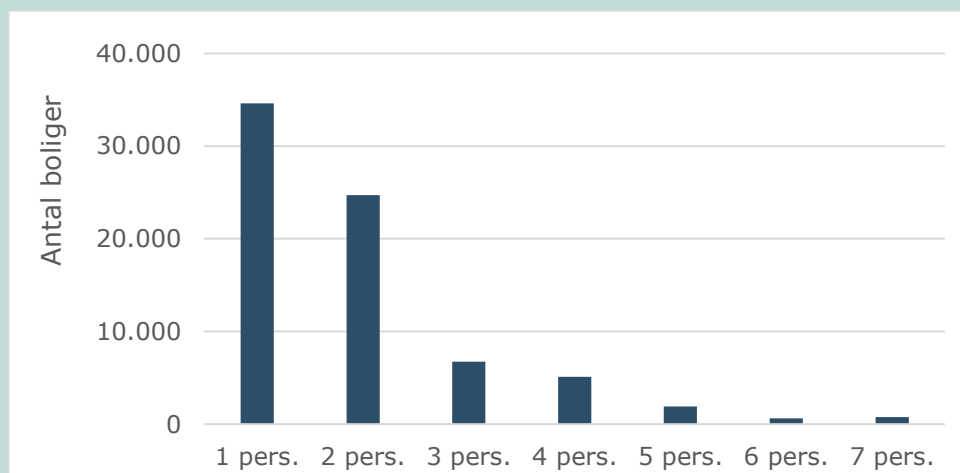
ANALYSE 2025

Resumé

Denne analyse skønner – med afsæt i den forventede demografiske udvikling – over væksten i den forventede boligefterspørgsel i Københavns Kommune frem mod 2060.

En central konklusion er, at boligudbuddet skal øges med ca. 75.000 boliger frem mod 2060, hvis udbuddet skal afspejle den forventede stigning i boligefterspørgslen. Heraf skønnes ca. 35.000 og ca. 25.000 boliger at skulle huse mindre husstande på hhv. en og to personer.

Figur: Skøn for den samlede stigning i boligefterspørgslen fordelt efter husstandens størrelse frem mod 2060



Hvis udbuddet af boliger skal afspejle stigningen i den forventede boligefterspørgsel, skal boligbestanden i København øges fra nuværende godt 350.000 til godt 425.000 boliger frem mod 2060.

Med henblik på at øge boligudbuddet anbefaler EjendomDanmark derfor Københavns Kommune at implementere følgende fire tiltag: 1) *Lempelse af 95 m²-reglen*, 2) *Mere fleksible lokalplaner*, 3) *Bedre og hurtigere byggesagsbehandlingstid* og 4) *Bedre samarbejde med private aktører*.

Formål

Formålet med denne analyse er at belyse den fremadrettede boligefterspørgsel i Københavns Kommune (*herefter København*) med afsæt i kommunens egen befolkningsfremskrivning.

Analysen skønner dels over ændringen i antallet af efterspurgte boliger frem mod 2060, dels hvor store disse boliger bør være, hvis de skal imødekomme efterspørgslen.

En række faktorer, herunder rente- og indkomstniveau, beskæftigelse, boligskatte, m.v., har betydning for boligefterspørgslen, men denne analyse forholder sig alene til den demografiske udviklings forventede virkning på boligefterspørgslen i København.

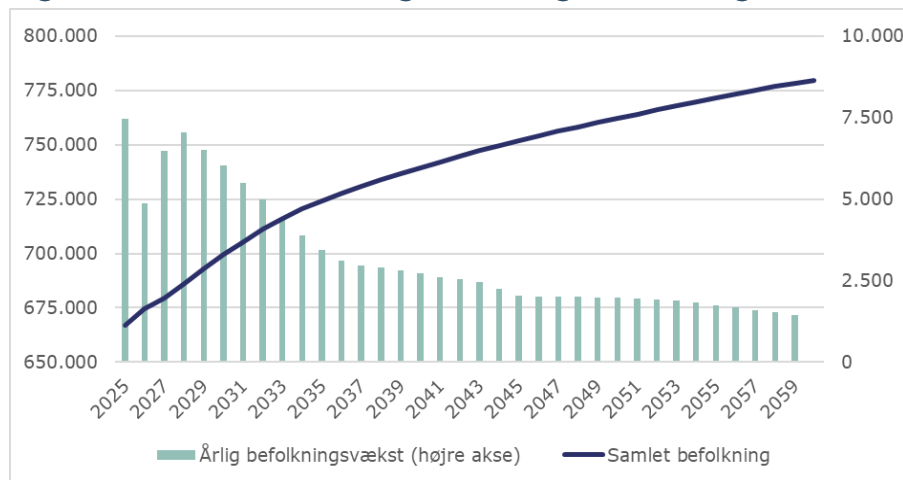
Datagrundlag

Analysen tager afsæt i Københavns Kommunes befolkningsfremskrivning frem til 2060. Danmarks Statistik laver også en befolkningsfremskrivning, men her er afsættet et nationalt fokus, hvilket begrænser muligheden for at inkludere lokale forhold, *jf. boks 1*.

I starten af 2025 udgjorde befolkningen i København godt 665.000 personer og forventes forøget til ca. 780.000 personer i 2060. Det svarer til en stigning på ca. 110.000 personer over perioden, *jf. figur 1*.

Befolkningen i København forventes at stige med ca. 110.000 personer frem mod 2060.

Figur 1: Den forventede årlige udvikling i befolkningen



Kilde: Københavns Kommunes Statistikbank (tabel KKFR2025) samt egne beregninger.

Boks 1. Befolkningsfremskrivning

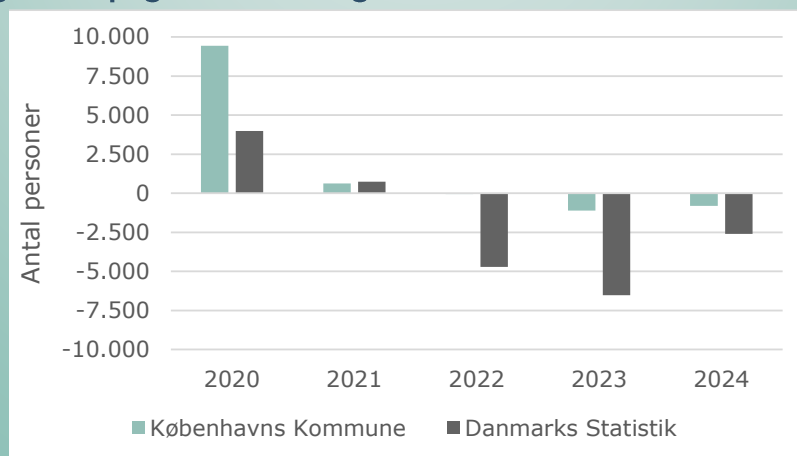
Københavns Kommune laver deres befolkningsfremskrivning med afsæt i en *bottom up*-model. Det indebærer, at kommunen bygger deres prognose op fra lokalt til et samlet niveau.

Det har bl.a. den fordel, at justeringer i lokal- og kommuneplaner samt større planlagte bolig- og infrastrukturbyggerier kan inkluderes i prognosen. Det indebærer over tid en mere retvisende befolkningsfremskrivning for København, der samtidig gør det muligt at forudse forventet ressourcetræk til fx skoler, daginstitutioner og ældrepleje på bydelsniveau.

Danmarks Statistik laver en befolkningsfremskrivning med afsæt i en *top-down* model. Denne prognose er udarbejdet på nationalt niveau, hvorefter befolkningsprognosen på baggrund af historiske flyttemønstre, fertilitet, dødelighed og migration brydes ned på kommuneniveau.

I nedenstående figur ses det, at kommunens prognose for indbyggertallet i 2025 under ét er mere retvisende – dog med undtagelse af 2020 – end befolkningsfremskrivningen fra Danmark Statistik har været de seneste fem år.

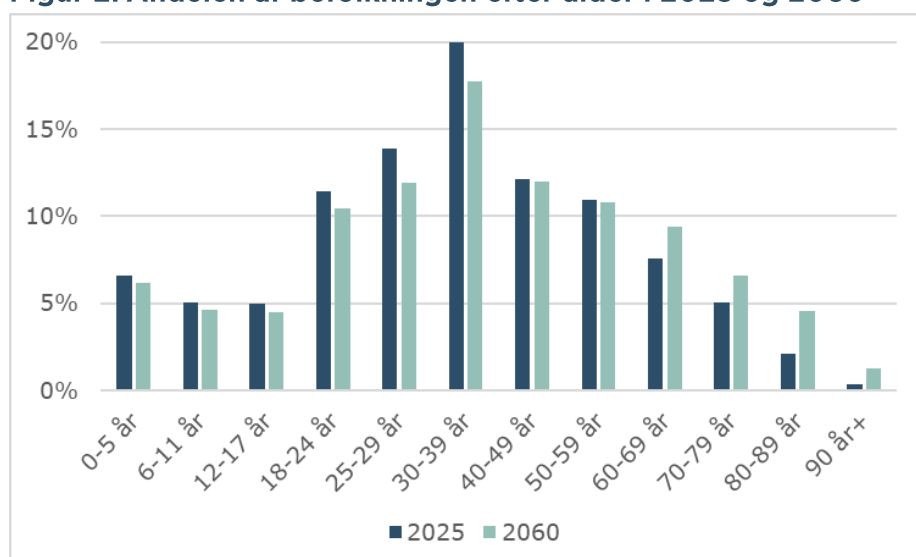
Figur: Forskel i antal personer ift. befolkningsfremskrivningen det pågældende år og det faktiske antal i 2025



Kilde: Københavns Kommunes Statistikbank (tabel KKFR2025, KKFR2024, KKFR2023, KKFR2022, KKFR2021, KKFR2020), Danmarks Statistikbank (tabel FRKM120, FRKM121, FRKM122, FRKM123, FRKM124, FRKM125) samt egne beregninger.

Hvis befolkningen inddeles i aldersgrupper, ses det, at indbyggere i alderen 40 år og derover forventes at udgøre en større andel af den samlede befolkning i 2060. Til gengæld forventes befolkningen under 40 år at udgøre en mindre del, herunder særligt indbyggere i alderen 18 til 39 år, *jf. figur 2*.

Figur 2: Andelen af befolkningen efter alder i 2025 og 2060



Kilde: Københavns Kommunes Statistikbank (tabel KKFR2025) samt egne beregninger.

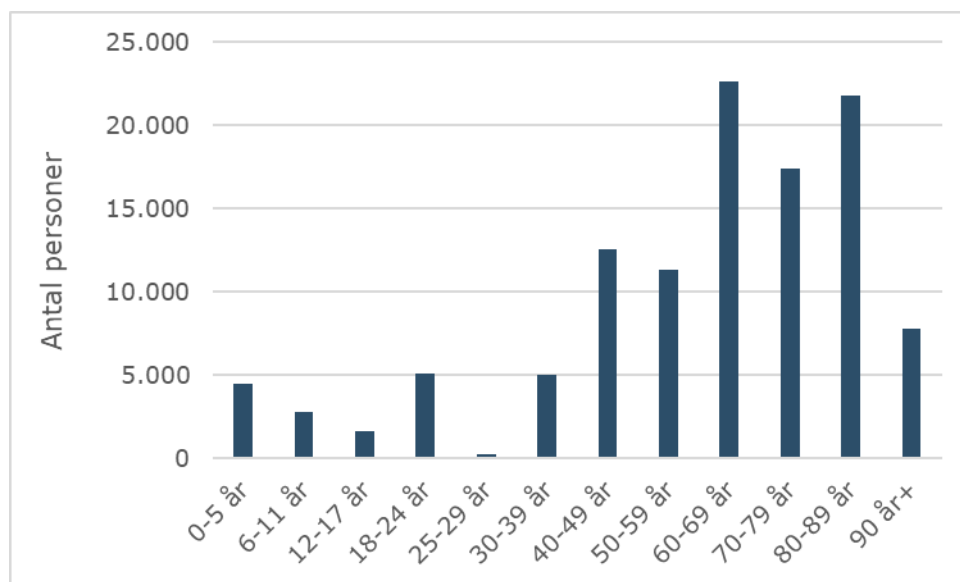
Mere konkret udgør befolkningen i alderen 40 år og derover ca. 38 pct. af den samlede befolkning i 2025, mens den forventes at blive forøget til ca. 45 pct. i 2060.

Det svarer til, at antallet af indbyggere i alderen 40 år og derover forøges med knap 95.000 personer.

Indbyggere i alderen under 40 år forventes til at stige med knap 20.000 indbyggere frem mod 2060, hvor indbyggere i alderen 18 til 39 år udgør lidt mere end halvdelen af denne stigning, *jf. figur 3*.

Andelen af indbyggere på 40 år og derover forventes at stige med ca. 7 pct.-point frem mod 2060 svarende til knap 95.000 personer.

Figur 3: Forventet ændring i antallet af indbyggere frem mod 2060



Kilde: Københavns Kommunes Statistikbank (tabel KKFR2025) samt egne beregninger.

Metode

Den demografiske udvikling udgør i samspil med den aktuelle husstandsstørrelse – målt på antallet af personer i husstandene¹ – i 2025 datagrundlaget for analysen.

Med afsæt i den relative fordeling af antallet af personer pr. husstand fordelt på aldersgrupper er det muligt at estimere ændringen i boligefterspørgslen frem mod 2060, *jf. boks 2*.

¹ En husstand er ifølge Danmarks Statistik defineret som: "Personer på samme adresse uanset familiære tilknytningsforhold."

Boks 2. Metode til beregning af boligefterspørgsel

Beregningen tager udgangspunkt i, hvordan husstande i København er sammensat ift. alder og antal voksne/personer samt den forventede demografiske udvikling. Beregningen sker i to trin:

1) Skøn for boligefterspørgslen

Den relative fordeling af antallet af *voksne* (dvs. for personer på 18 år eller derover) i husstanden i 2025 fordelt på aldersgrupper opgøres. Det indebærer f.eks., at en husstand med en voksen og to børn tæller som en husstand med én voksen i den relevante aldersgruppe.

Denne fordeling kan i samspil med den forventede demografiske udvikling frem mod 2060 bruges til at skønne over ændringen i boligefterspørgslen for hver aldersgruppe.

2) Boligefterspørgslen fordelt på husstandsstørrelse

Den relative fordeling af antallet af *personer* (inkl. børn) i husstanden i 2025 fordelt på aldersgrupper opgøres. Det indebærer, at en husstand med en voksen og to børn tæller som en husstand med tre personer.

Med afsæt i den relative fordeling af antallet af personer i husstanden kan ændringen i boligefterspørgslen fordeles på husstandsstørrelser.

Eksempel med personer i alderen 40 til 49 år

Antallet af personer i alderen 40 til 49 år forventes forøget med ca. 12.500 personer frem mod 2060, hvilket medfører følgende skøn for ændringen i boligefterspørgslen over perioden:

$$12.500 \text{ voksne} * [(0,3 / 1) + (0,6 / 2) + (0,1 / 3)] = 7.917 \text{ boliger}$$

Husstandsstørrelsen for de ca. 7.900 boliger beregnes som:

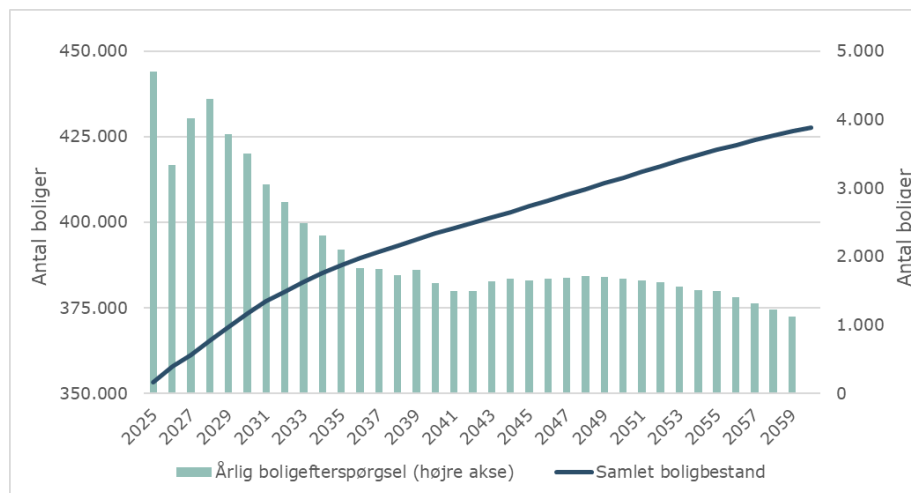
1.580 boliger med 1 pers. (20 pct.), 1.580 boliger med 2 pers. (20 pct.), 1.580 boliger med 3 pers. (20 pct.), 2.370 boliger med 3 pers. (30 pct.) og 790 boliger med 5 pers. (10 pct.).

En central antagelse i analysen er, at udviklingen i antallet af husstande svarer til antallet af efterspurgt boliger. Denne antagelse vurderes at være retvisende, da antallet af husstande og beboede boliger er omtrent ens i København.²

Som følge af den demografiske udvikling frem mod 2060 skønnes boligefterspørgslen at blive forøget svarende til samlet set ca. 75.000 boliger over perioden, *jf. figur 4*.

Den demografiske udvikling skønnes at øge boligefterspørgslen med ca. 75.000 boliger frem mod 2060.

Figur 4: Skøn for årlig ændring i boligefterspørgslen frem mod 2060



Kilde: Københavns Kommunes Statistikbank (tabel KKFR2025), Danmarks Statistik (tabel BOL203) samt egne beregninger.

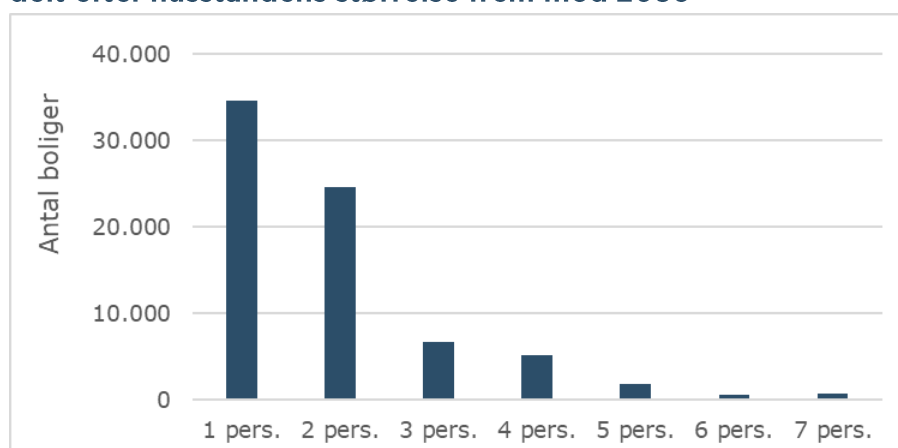
Hvis udbuddet af boliger skal afspejle den forventede stigning i boligefterspørgslen, svarer det til, at den samlede boligbestand skal stige fra godt 350.000 til godt 425.000 boliger.

² Ifølge Danmarks Statistik (tabel FAM55N og BOL101) er antallet af husstande i København ca. 330.300 i 2025, mens antallet af beboede boliger udgør ca. 329.800 boliger. Der er samlet set ca. 353.200 boliger i København, når der også tages højde for boliger uden cpr-tilmeldte personer (dvs. hovedsageligt boliger til erhverv) og fritidshuse.

Når der tages højde for den demografiske udvikling, er det i særlig grad indbyggere på 40 år og derover, der frem mod 2060 forventes at stige markant.

Denne del af befolkningen udgør typisk husstande på en til to personer, og dermed er det i høj grad boliger til mindre husstande, der må forventes at blive efterspurgt frem mod 2060, *jf. figur 5*.

Figur 5: Skøn for den samlede ændring i boligefterspørgslen fordelt efter husstandens størrelse frem mod 2060



Kilde: Københavns Kommunes Statistikbank (tabel KKFR2025), Danmarks Statistik (tabel BOL203) samt egne beregninger.

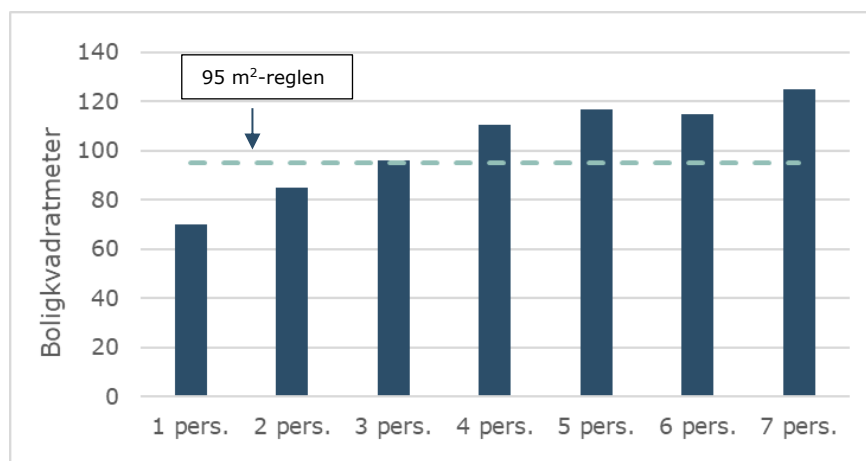
Af den samlede ændring i boligefterspørgslen på ca. 75.000 boliger frem mod 2060 forventes ca. 35.000 og ca. 25.000 boliger at blive efterspurgt af husstande bestående af hhv. 1 og 2 personer.

Det indebærer, at langt størstedelen af de boliger, der forventes efterspurgt frem mod 2060, er boliger til mindre husstande.

Når det gennemsnitlige, vægtede boligareal for husstandens størrelse beregnes, ses det, at en typisk husstand på en og to personer i København gennemsnitlig udgør hhv. ca. 70 og ca. 85 boligkvadrater i 2025, *jf. figur 6*.

**Af stigningen i bolig-
efterspørgslen på ca.
75.000 boliger for-
ventes ca. 35.000 og
ca. 25.000 boliger at
blive efterspurgt af
husstande bestående
af hhv. en og to per-
soner.**

Figur 6: Det vægtede, gennemsnitlige boligareal efter antal personer i husstanden i 2025



Kilde: Danmarks Statistik (tabel BOL103) samt egne beregninger.

I 2005 blev der indført en regel (*herefter 95 m²-reglen*) i København, der indebærer, at mindst halvdelen af boligarealet til et nybyggeri skal bestå af boliger af minimum 95 boligkvadratmeter i gennemsnit.³

Det er ca. 25 og ca. 10 boligkvadratmeter mere end det, som en gennemsnitlig, vægtet bolig med en husstand på hhv. 1 og 2 personer udgør i 2025.

Hvis udbuddet af boliger skal afspejle den forventede boligefterspørgsel frem mod 2060, bør 95 m²-reglen lempes eller helt afskaffes.

Hvis udbuddet af boliger skal afspejle den forventede boligefterspørgsel frem mod 2060 bør 95 m²-reglen lempes eller helt afskaffes.

Diskussion

I nærværende analyse er der ikke taget højde for tendenser i flyttemønstre eller boligpræferencer. Det er alene forudsat, at den relative fordeling af størrelsen af husstande fordelt på aldersgrupper er den samme fremadrettet som i 2025.

³ Københavns Kommuneplan 2024 (www.kp24.kk.dk/rammer/generelle-bestemmelser/boligstoerrelser)

Det indebærer, at hvis flere indbyggere fremadrettet ønsker at bo alene, vil det yderligere kunne øge efterspørgslen efter boliger til mindre husstande. Til gengæld kan ældre indbyggere – hvis de fx bliver boende længere tid i deres ejerboliger (købt dengang de havde hjemmeboende børn) – reducere efterspørgslen på boliger til mindre husstande.

Danmarks Statistik forventer en mere afdæmpet befolkningstilvækst i København frem mod 2050 svarende til en stigning i befolkningen på ca. 42.000 personer. Det er markant færre end Københavns Kommune, der forventer, at befolkningen er steget med ca. 95.000 personer i 2050 og ca. 110.000 personer i 2060.

Med afsæt i ovenstående metode indebærer det, at boligefterspørgslen med afsæt i Danmarks Statistiks befolkningsfremskrivning forventes forøget med ca. 35.000 boliger frem mod 2050, mens efterspørgslen med udgangspunkt i prognosen fra Københavns Kommune tilsvarende forventes at stige med ca. 60.000 boliger frem mod 2050 – stigende til ca. 75.000 boliger i 2060.

Der er således mærkbar forskel på, hvordan den forventede boligefterspørgsel forventes at udvikle sig, hvilket er en konsekvens af forskellen i befolkningsfremskrivningen mellem Københavns Kommune og Danmarks Statistik.

En ting står dog klart, og det er, at boligefterspørgslen i København – som en konsekvens af befolkningstilvæksten – forventes at stige betydeligt frem mod 2060. Det kræver, at politikerne tør bringe løsninger i spil, så udbuddet af boliger kan følge med efterspørgslen.

Byggeriet af Lynetteholm vil delvis imødekomme denne udfordring, da det forventes, at der vil blive opført ca. 20.000 nye boliger på øen. Opstarten af byggeriet er dog først planlagt til at begynde i 2035 og forventes færdiggjort i 2070, og således forventes det at ske på bagkant af den stigende boligefterspørgsel.⁴

Byggeriet af Lynetteholm vil kun delvis imødekomme udfordringen med at øge udbuddet af boliger i København.

⁴ www.lynettehollen.com

Politiske anbefalinger

Analysen viser med al tydelighed behovet for at øge boligmassen i København, hvis der også i fremtiden skal være boliger nok til de mange, der forventes at bosætte sig i kommunen. Der er heldigvis rigtig meget, kommunen selv kan gøre for at øge udbuddet af boliger helt uden, at det kræver indblanding fra Christiansborg.

EjendomDanmark anbefaler således Københavns Kommune at implementere følgende fire tiltag:

1. *Lempelse af 95 m²-reglen*

- Det anbefales at lempe eller helt afskaffe 95 m²-reglen, så nybyggeri i højere grad afspejler den forventede bolig efterspørgsel på mindre boliger frem mod 2060.

2. *Mere fleksible lokalplaner*

- Det anbefales at indarbejde mere fleksibilitet i planlægningen, så der kan bygges tilstrækkeligt med boliger, hvor behovet er størst – fx ved at tillade en højere byggesprocent.

3. *Bedre og hurtigere byggesagsbehandling*

- Det anbefales at styrke kapaciteten og effektiviteten i byggesagsbehandlingen, så nye byggeprojekter ikke forsinkes unødigt.

4. *Bedre samarbejde med private aktører*

- Det anbefales, at kommunen i højere grad inviterer private investorer og ejendomsudviklere ind i dialogen om byudvikling – fx gennem partnerskaber og fælles udviklingsprojekter, hvor kommunen sætter rammerne, og private aktører bygger.

Kontakt

Hvis du har spørgsmål til analysen, kan du kontakte chefkonsulent Jasper Johansen på jjo@ejd.dk eller politisk seniorkonsulent Mathias Green på mag@ejd.dk.

Du kan også læse mere på www.ejd.dk.