



28. januar 2019

Analyse af det fremtidige boligbehov i København

Sammenfatning

Det fremadrettede boligbehov

Siden 1992 er befolkningen i Københavns Kommune steget og især inden for de seneste 10 år har væksten været høj. Både Oslo og Stockholm har oplevet en lignende urbanisering, dog over en meget længere periode. Der er således en generel stigende urbanisering, der går på tværs af konjunkturer og landegrænser.

Også de resterende dele af hovedstadsregionen har de seneste 10 år oplevet befolkningstilvækst. Væksten har dog været størst i Københavns Kommunes nærområde.

Københavns Kommune har en positiv nettotilflytning af familier fra den resterende del af landet på ca. 7.000 familier i 2017. Det skyldes i høj grad, at de ofte er enlige, der flytter til Københavns Kommune fra den resterende del af landet, mens fraflytterne i højere grad er par med børn. Den indenlandske nettotilflytning varierer derfor meget, afhængigt af om der ses på antal personer eller antal familier. Den indenlandske nettotilflytning i personer var i 2017 således omkring 0. Befolkningstilvæksten i personer i København kommer derfor især fra fødselsoverskud og udenlandsk tilflytning.

Arealforbruget i Københavns Kommune pr. person var kraftigt faldende fra finanskrisens start og frem til 2016, hvilket i særlig grad skyldes alderssammensætningen i byen. Generelt har arealforbruget været faldende for enlige uden børn og stigende for par med børn. Samlet set er der dog sket en stabilisering i arealforbruget for alle grupper de seneste år, hvis tendensen fortsætter, vil arealefterspørgslen pr. person og pr. familie være relativt stabil fremadrettet.

Tages der udgangspunkt i disse historiske trends og fremskrives de realiserede flyttemønstre de seneste 4 år (befolkningsprognosen), kombineret med det nuværende bolig- og arealforbrug forventes det samlede boligbehov at ligge mellem 50.000 og 55.000 boliger fra 2019 til 2031¹. I samme periode forventes befolkningen i Københavns Kommune at øges med ca. 96.000 personer. Omsat til

¹ Kommuneplansperioden løber fra 1/1 2019 til 1/1 2031, hvilket er anvendt i relevante figurer i indeværende notat.

etagemeterbehov forventes dette med udgangspunkt i ovenstående metode at være på ca. 4,2 mio. etagemeter.

Analysen viser endvidere, at der er en tæt sammenhæng mellem boligudbud, boligomkostninger og befolkningstilvækst. Flere boliger medfører højere befolkningstilvækst og lavere vækst i omkostningerne ved at bo i ejerboliger.

Som følge heraf er der opstillet en makroøkonometrisk model udviklet af Copenhagen Economics. Modellen estimerer udbygningsbehovet under forudsætning af, at den kraftige prisvækst på boliger skal reduceres til omkring *inflationen*. Med en forøgelse af andelen af små boliger fra 10 til 50 pct. estimeres et boligbehov på ca. 60.000 boliger fordelt på 4,6 mio. etagemeter.

Analysen peger også på, at almene boliger har en væsentligt lavere prisdæmpende effekt end ejerboliger, hvilket faktisk indikerer, at beboerne alternativt i ringe grad ville få adgang til det københavnske boligmarked, og viser endvidere at nyopførte boliger i mange tilfælde giver ledige boliger andre steder i byen. Disse boliger tilflyttes af personer, der i gennemsnit er yngre og har lavere indkomster.

Nye boliger skaber desuden rum for at en mere blandet by. De personer der tilflytter de nyopførte boliger, efterlader således tomme boliger andre steder i byen. Analysen viser, at lidt over 64 pct. af dem der tilflytter nye boliger i Københavns Kommune, er i forvejen bosiddende i kommunen og laver plads andre steder i byen.

Analysen peger på, at flere mindre boliger i højere grad vil have en prisdæmpende effekt, og at de i højere grad vil imødekomme efterspørgslen.

Tabel 1. Estimeret boligbehov ved forskelligt metodevalg, 2019-2031.

	Boligbehov	Etagemeterbehov (mio. kvm)
Fremskrivning af flyttemønstre (gammel metode)	50.000	4,2
Fremskrivning af flyttemønstre (ny metode)	55.000	4,2
Makroøkonometrisk model 50 pct. små boliger	60.000	4,6

Kilde: Egne beregninger og Copenhagen Economics.

Med et boligbyggeri i København, der svarer til det demografiske på 55.000 boliger, forventes det ifølge Danmarks Statistik at også alle de omkringliggende kommuner vil vokse. Med den lidt større boligproduktion som et prisdæmpende boligudbud kræver på 60.000 boliger, forventes det således også at de omkringliggende områder vil opleve befolkningstilvækst fremadrettet.

Den fremtidige tilgængelighed på boligmarkedet

En boligproduktion, der møder efterspørgslen vil gøre det Københavnske boligmarked meget mere tilgængeligt. Eksempelvis vil en gennemsnitlig ejerlejlighed på 65 kvm. i Brønshøj, ifølge modellen, have en prisstigning, der er 1,5 mio. kr. lavere i 2031 ved en prisdæmpende udbygning (60.000 boliger) i sammenligning med en fortsættelse af den historiske udbygning. Det betyder eksempelvis, at en enlig togfører uden formue stadig vil have mulighed for bosætte sig i København.

Tilsvarende vil en 100 kvm bolig i Brønshøj opleve en prisstigning, der er 1,4 mio. kr. mindre ved en prisdæmpende udbygning. Den lavere pris i 2031 medfører eksempelvis, at et par bestående en smed og en pædagog, ligeledes uden formue, fremadrettet vil kunne købe en lejlighed på 100 kvm. i Brønshøj.

Analysen peger også på, at almene boliger har en væsentligt lavere prisdæmpende effekt end ejerboliger, hvilket faktisk indikerer, at beboerne alternativt i ringe grad ville få adgang til det københavnske boligmarked, og viser endvidere at nyopførte boliger i mange tilfælde giver ledige boliger andre steder i byen. Disse boliger tilflyttes af personer, der i gennemsnit er yngre og har lavere indkomster.

Nye boliger skaber rum for at en mere blandet by. De personer der tilflytter de nyopførte boliger, efterlader således tomme boliger andre steder i byen. Analysen viser, at lidt over 64 pct. af dem der tilflytter nye boliger i Københavns Kommune, er i forvejen bosiddende i kommunen og skaber plads andre steder i byen.

Ift. Københavns omegn sker den største prisdæmpende effekt i hvis der i København opføres flere små boliger. Det betyder, at det er beboere i mindre boliger, som eksempelvis enlige eller studerende, der særligt får glæde af den højere udbygning og at det derved er denne gruppe, der i særlig grad vil få mulighed for at flytte til København frem for en forstad til København. Omvendt indikerer resultatet også, at børnefamilier, der har behov for store boliger, ikke påvirkes så kraftigt af udbygningen og derfor mere i samme omfang som i dag vil vælge at flytte ud til forstæderne. Dette hænger sandsynligvis også sammen med den boligtype, der kan tilbydes i forstæderne, der i større udstrækning er parcelhuse.

Usikkerhed

Såvel modellerne baseret på de realiserede flyttemønstre og den makroøkonometriske model er behæftet med usikkerhed. Førstnævnte er især følsomme over for ændringer i familiers boligpræferencer og flyttemønstre mellem by, omegn og ulandet samt ændringer i familiestrukturer. Sidstnævnte er især følsom over for renteudviklingen, lokal og regional beskæftigelse og jobskabelse,

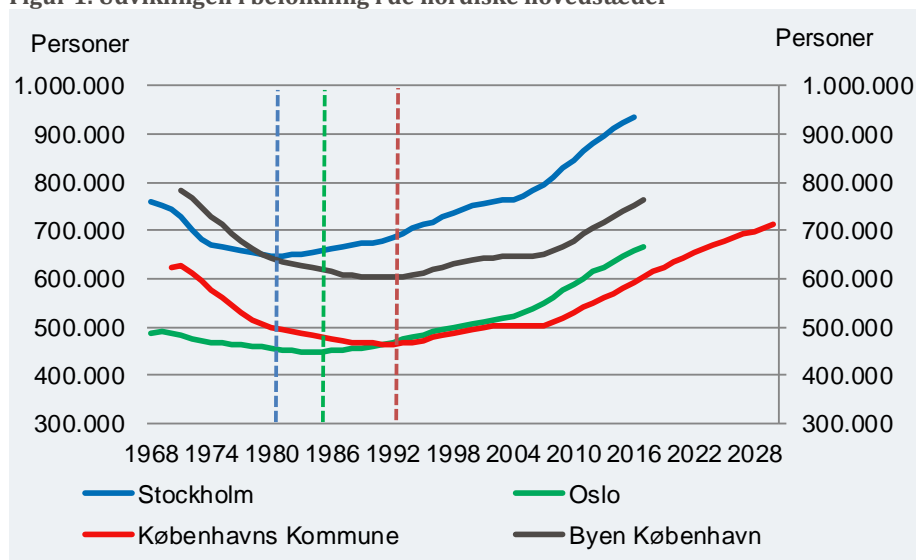
boligbeskatning samt substitutionsforholdet mellem ejerboliger og andre ejerformer.

Derudover er der også usikkerheder på udbudssiden, hvor en tilstrækkelig udbygning kræver en velfungerende boligproduktionssektor.

Sammenhænge på boligmarkedet

Siden 1992 er befolkningen i såvel Københavns Kommune som i Byen København (København, Frb., Tårnby og Dragør) steget uafbrudt, og især inden for de seneste 10 år har væksten været høj, *jf. figur 1*. Både Oslo og Stockholm har oplevet en lignende befolkningstilvækst, men i begge byer startede den positive udvikling ca. 10 år tidligere end i København. Sammenlignet med disse 2 byer er der således ikke noget der tyder på, at befolkningstilvæksten og således også boligbehovet skulle aftage i København.

Figur 1. Udviklingen i befolkning i de nordiske hovedstæder

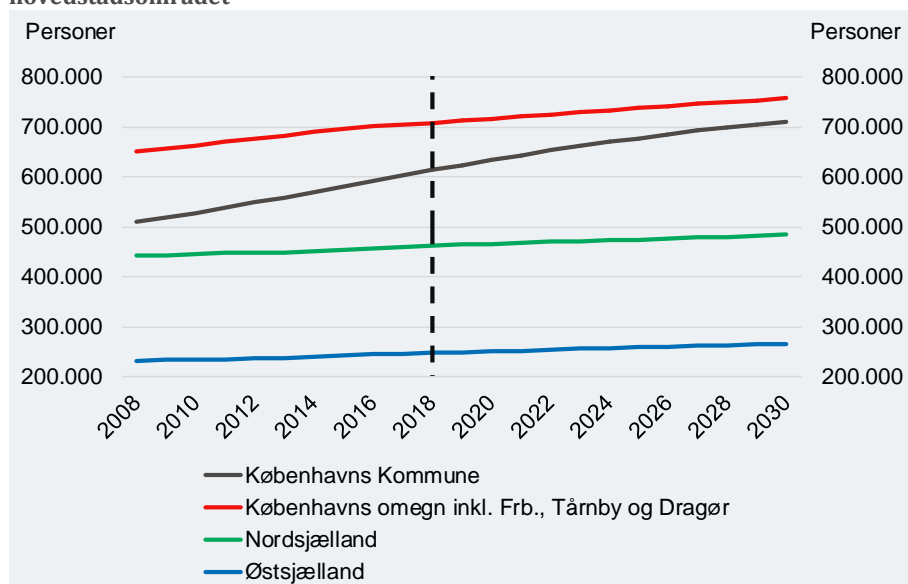


Anm.: Den stiplede linje angiver året med den laveste befolkning i de 3 hovedstæder.

Kilde: Danmarks Statistik, Sveriges Statistik og Norges Statistik.

Københavns Kommune har oplevet den største vækst i hovedstadsregionen de seneste 10 år, *jf. figur 2*. Alle områder i hovedstadsregionen har i hele perioden oplevet vækst i befolkningen. Væksten har dog været størst i Københavns Kommunes nærområde. Væksten i befolkningerne i alle dele af hovedstadsregionen forventes at fortsætte fremadrettet med nogenlunde samme hastighed og i Københavns Kommune alene forventes befolkningen at vokse med ca. 96.000 personer fra 2019 til 2031. Alle områder omkring Københavns Kommune forventes således også at vokse fremadrettet.

Figur 2. Udviklingen i befolkning og befolkningsprognosen i forskellige områder i hovedstadsområdet

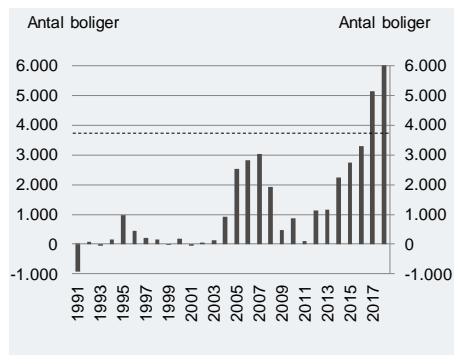


Kilde: Danmarks Statistik.

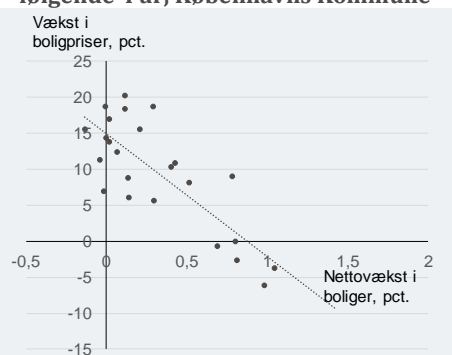
Samtidig med den stigende befolkning er der ikke overraskende sket en forøgelse af boligmassen i København som følge af nybyggeri, *jf. figur 3*. Det varede dog en del år efter 1992 før boligudbuddet begyndte at vokse, bl.a. som følge af, at de mange år med affolkning havde medført meget uudnyttet kapacitet i byen. Dette er markant anderledes i disse år, hvor boligproduktionen er historisk stor. I 2017 blev der opført over 5.000 boliger og dermed opføres der pt. flere boliger end det skønnede behov på ca. 3.750 boliger om året fra Kommuneplan 2015. Denne tendens forventes at fortsætte i 2018, hvor der frem til ultimo august var en nettovækst i boliger på ca. 4.100, og hvor der for hele 2018 forventes en vækst på omkring 6.000 boliger. Hovedparten af nybyggeriet i Københavns Kommune er privat udlejning og ejerboliger.

Der er en tydelig sammenhæng mellem nettovæksten i antallet af boliger i København og stigninger i boligprisen, *jf. figur 4*. Hvis væksten i boligproduktionen i København øges, indikerer det således, at væksten i boligpriserne de efterfølgende 4 år bliver lavere, hvilket senere anvendes til at estimere boligbehovet.

Figur 3. Nettovækst i antallet af boliger i Københavns Kommune



Figur 4. Nettovækst i boliger ift. den gennemsnitlige boligprisvækst i de følgende 4 år, Københavns Kommune



Anm: Nettovæksten i boliger 2018 er frem til 1. september ca. 4.100. Det forventes at nettovæksten i hele 2018 vil være omkring 6.000 boliger. Den stiplede linje i figur 1 angiver det årlige boligbehov fra KP15, på 3.750 boliger. Tendenslinjen i figur 2 har en forklaringsgrad på ca. 64 pct.
Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger.

Fra 2008 og frem ses et stigende demografisk pres på det københavnske boligmarked, hvor væksten i antallet af boliger er betydeligt lavere end væksten i antallet af familier, *jf. figur 5*. Den demografiske vækst kommer især fra et stigende antal enlige, yngre familier. Disse tendenser gælder særligt for København, hvor Københavns omegn først oplever et stigende demografisk pres ca. 2 år senere.

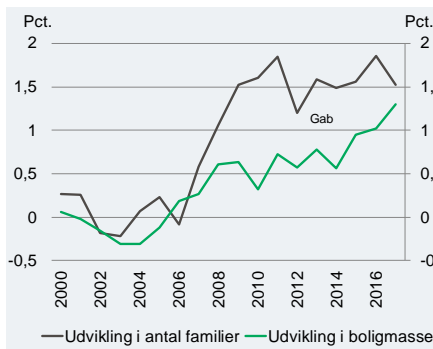
I København har der således gennem længere tid været et mismatch ift. udbud og efterspørgsel af boliger, hvilket har øget boligpriserne i København i forhold til den resterende del af landet. Det afspejler sig ligeledes i forskellen mellem brugeromkostningerne² for at bo i en lejlighed i København sammenlignet med resten af landet, *jf. figur 6*.

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 dog ca. 14 pct. højere end i Region Hovedstaden.

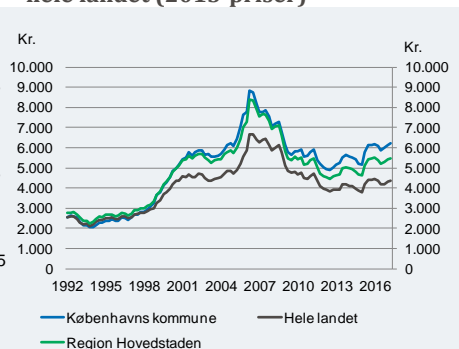
Sammenlignet med hele landet er tendensen endnu mere udtalt. Hvor brugeromkostningerne i midten af 2008 kun var omkring 20 pct. højere end i resten af landet, er samme forskel nu øget til ca. 43 pct. Forskellen (i pct.) har således aldrig været større, hvilket er et udtryk for en generel øget præference for at bo i København.

² Brugeromkostning for at bo i en bolig er her antaget af at bestå af rente, bidrag, rentefradrag, ejendomsværdiskat, grundskyld og vedligeholdelsesomkostninger. Brugeromkostningen tager udgangspunkt i en 100 pct. belåning af boligen og beregnes som 80 pct. realkreditlån, 15 pct. banklån og 5 pct. egenfinansieret.

Figur 5. Årlig nettovækst i boligudbud og antal familier, Københavns Kommune



Figur 6. Månedlige brugeromkostninger for en 50 kvadratmeter ejerlejlighed i hhv. Københavns Kommune, Region Hovedstaden og i hele landet (2015-priser)

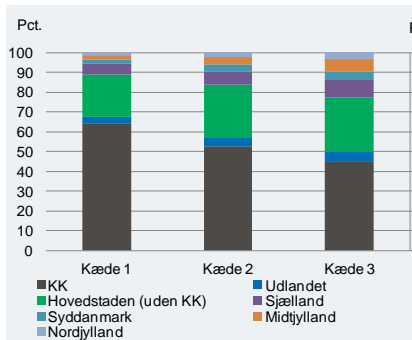


Kilde: Danmarks Statistik, Copenhagen Economics og egne beregninger.

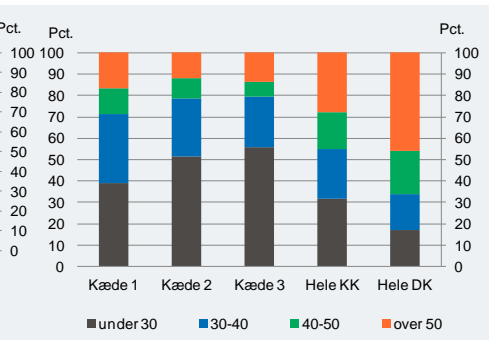
Nye boliger skaber desuden rum for at en mere blandet by. De personer der tilflytter de nyopførte boliger efterlader således tomme boliger andre steder i byen. Lidt over 64 pct. af dem der tilflytter nye boliger i Københavns Kommune er i forvejen bosiddende i kommunen, *jf. figur 7*. I figuren betragtes alle der tilflytter tomme boliger som følge af flyttekæderne, og andelen, der kommer fra Københavns Kommune falder således i kæde 2 og 3. Nybyggeriet i Københavns Kommune generer således ikke kun ledige boliger i Københavns Kommune, men også mange andre steder i landet.

Alderen på personer der tilflytter nybyggeri er generelt lavere end i resten af Københavns Kommune og hele Danmark. Specielt er andelen mellem 30 og 40, der tilflytter nybyggeri, høj, *jf. figur 8*. 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 7. Personer i flyttekæder fordelt på tidligere bopæl



Figur 8. Personer i flyttekæder fordelt på alder

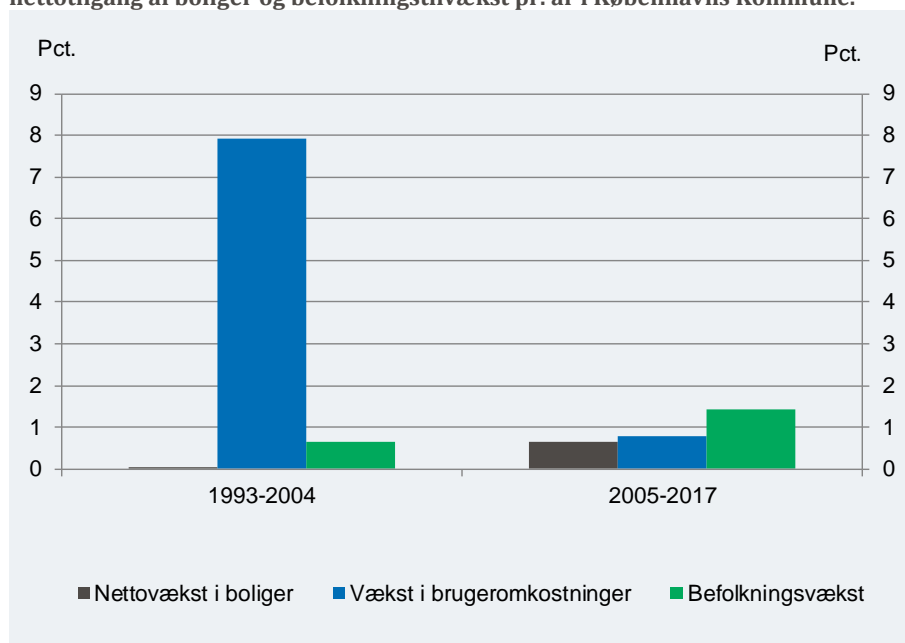


Anm: I figurerne er der kun medtaget personer over 20 år. I figur 1 er der medtaget alle boliger, der efterlades tomme i flyttekæderne. I de resterende figurer medtages kun dem der tilflytter tomme boliger i Københavns Kommune.

Kilde: Egne beregninger.

Opsummerende er der således tegn på, at den øgede boligproduktion har medført, at flere har mulighed for at bosætte sig i Københavns Kommune, og at brugeromkostningerne på ejerboliger har holdt sig nogenlunde i ro. Tendensen er udtalt, hvis der sammenlignes med perioden fra 1993-2004, hvor boligmassen var stort set konstant, befolkningstilvæksten var lavere og væksten i brugeromkostninger markant højere, *jf. figur 9*.

Figur 9. Gennemsnitlig udvikling i brugeromkostninger for ejerboliger, nettotilgang af boliger og befolkningstilvækst pr. år i Københavns Kommune.



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger.

Omvendt har København oplevet en væsentlig stigning i boligpriserne og brugeromkostningerne ved at bo i en ejerbolig de seneste år, og i samme periode er forskellen i brugeromkostningerne ved at bo i en ejerbolig i og uden for København vokset. Dertil kommer en fortsat stigning i antallet af beboere pr. bolig.

Det tyder derfor på, at boligproduktionen de seneste år ikke helt har kunnet håndtere den stigende efterspørgsel efter boliger, og det er således relevant at afklare hvorledes boligproduktionen bør være fremadrettet, hvis boligmarkedet i København fortsat skal være tilgængeligt for almindelige indkomstgrupper og kunne håndtere den øgede efterspørgsel efter boliger i København.

I de følgende afsnit opstilles der 3 estimater af det fremtidige boligbehov fra 2019 til 2031.

Metoder til fastlæggelse af boligbehovet

Til beregning af boligbehovet anvendes grundlæggende to forskellige teoretiske tilgange, der begge har fordele og ulemper.

Fastlæggelse af boligbehov via fremskrivninger af realiserede flyttemønstre

Den ene metode anvender realiserede flyttemønstre til at estimere befolkningen og dermed boligefterspørgslen. På baggrund af den forventede tilflytning kan boligbehovet derefter bestemmes ved at antage hvor mange personer, der bor i hver nyopførte bolig. Metode kan forfines ved bl.a. andet at opdele befolkningsfremskrivningen på familietyper, aldersgrupper og andre faktorer, der kan antages at have betydning for valg af bolig.

Befolkningsfremskrivninger bygger generationsfremskrivninger, mens til- og fraflytningen til bestemte geografiske områder anvender afgrænsede historiske sandsynligheder for til- og fraflytninger af bestemte familietyper eller aldersgrupper. Fastlæggelse af boligbehovet ud fra demografiske fremskrivninger tager således ikke højde for bl.a. udbuds- og prisudviklingen på boliger og kan derfor i mindre grad tage højde for potentielle tilflyttere eller fraflyttere.

Som det blev vist tidligere, kan eksempelvis en øget boligproduktion skabe rum for at flere har mulighed for at flytte til byen, ligesom en øget boligproduktion kan have en dæmpende effekt på priserne så spændet mellem boliger i og uden for København mindske således, at flere vælger en bolig i København.

Fastlæggelse af boligbehov via økonometrisk model

I forhold til estimationen på baggrund af de realiserede flyttemønstre, kan en reel anvendelse af en model først og fremmest også tage højde for, at de realiserede flyttemønstre er en undervurdering af den underliggende boligefterspørgsel, hvis boligproduktionen ikke har kunnet følge med efterspørgslen og derved forårsage prisstigninger. Derudover kan en model også tage højde for fx stigende renter, regulering og boligbeskatning.

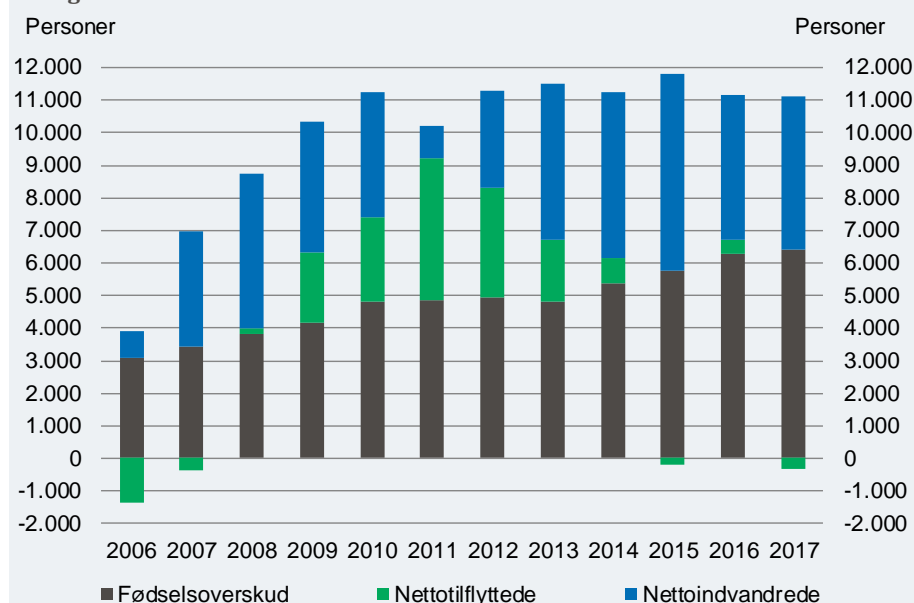
Samtidig vil den også kunne tage højde for, hvordan tilflytningen og priserne opfører sig i omegnskommunerne og resten af Danmark.

Boks 1. Demografisk udvikling i familier og personer

Den demografiske udvikling ser forskellig ud, afhængigt af om der ses på antal personer eller antal familier. Det ses ikke mindst på den indenlandske nettotilflytning til København i de seneste år, der fremstår betydelig højere når vi ser på antal familier, frem for når vi ser på antal personer.

I 2017 fraflyttede der 337 flere personer fra København til andre danske kommuner end der tilflyttede fra andre danske kommuner, jf. figur 1.1. Den indenlandske nettotilflytning i Københavns Kommune var således lidt negativ i 2017 og har generelt ligget omkring 0 siden 2014.

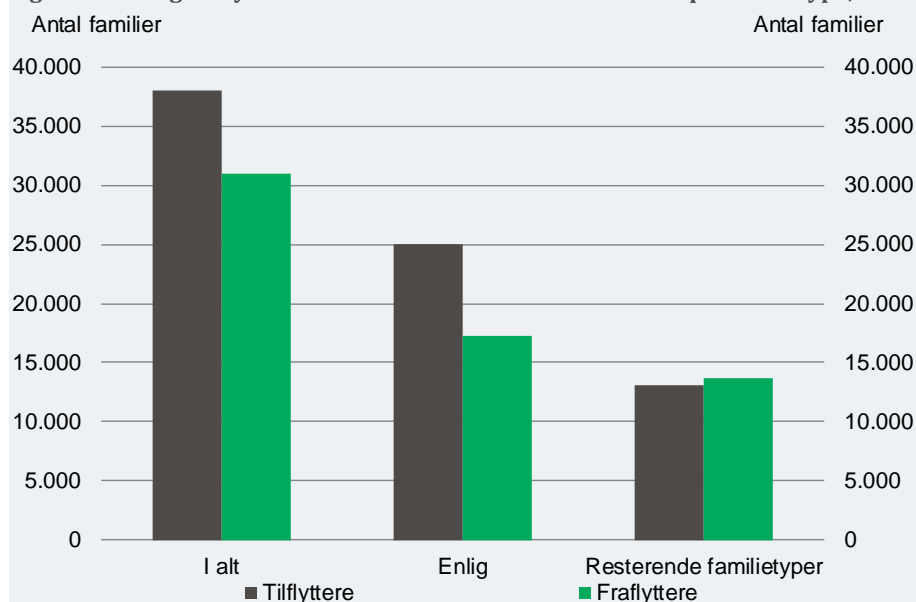
Figur 1.1 Befolkningsbevægelser i personer i Københavns Kommune fordelt på bevægelsesart



Kilde: Danmarks Statistik

Hvis der omvendt ses på de indenlandske til- og fraflyttere på familieniveau fra Danmarks Statistik har Københavns kommune en indenlandsk nettilflytning på lidt over 7.000 familier i 2017, jf. figur 1.2. At nettilflytningen samtidig kan være omtrent 0 når vi ser på personer skyldes, at de tilflyttende familier i højere grad er enlige eller mindre familier, mens det familier der fraflytter i gennemsnit er større.

Figur 1.2 Til- og fraflyttere mellem danske kommuner fordelt på familietype, 2017



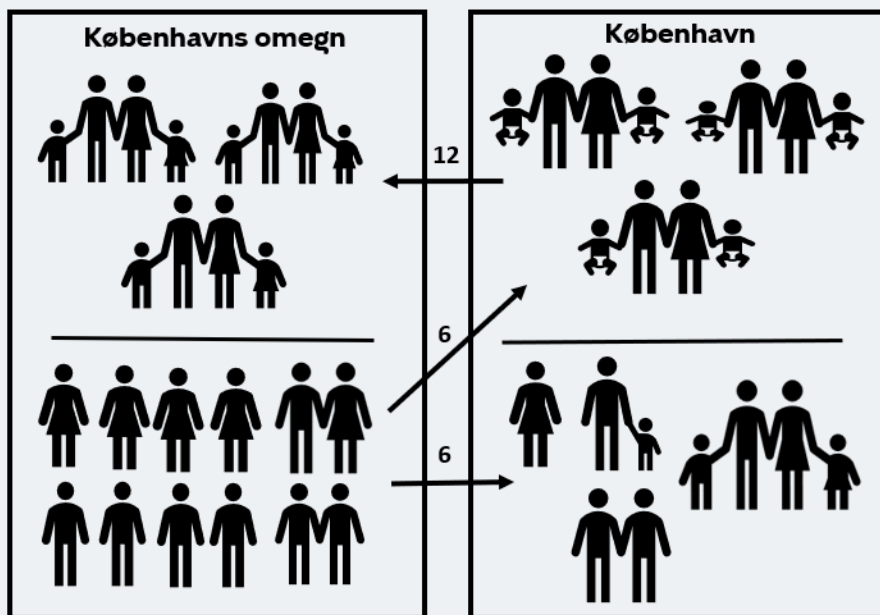
Anm.: Fraflyttere angiver den fraflyttede familietype, mens tilflyttere angiver den tilflyttede familietype. Hjemmeboende børn er klassificeret som enlige til- og fraflyttere. Familieflytninger opgøres kvartalsvis, ved at sammenligne primo og ultimo adressen, en person kan derfor indgå i en fra-/tilflyttet familie op til 4 gange årligt.

Kilde: Danmarks Statistik

Dette mønster kan illustreres ved et eksempel, jf. figur 1.3. I eksemplet flytter 10 familier til København, der tæller 8 singler og 2 par (nederst til venstre). Nogle finder sammen og bliver til 7 familier, hvoraf 5 af familierne får børn. Efterfølgende vælger 3 af børnefamilierne, der tæller 12 personer, at forlade byen. 4 af familierne, der tæller 9 personer, bliver boende i København.

Der er således tilflyttet 10 familier til byen, mens kun 3 familier er flytte ud af byen. Samtidig er der både til- og fraflyttet 12 personer, mens Københavns befolkning er vokset med 9 personer (6 voksne og 3 børn), og antallet af familier og boligbehovet er vokset med 4. Der kan således på trods af en nettotilflytning på 0, være både befolkningstilvækst af voksne personer og et stigende boligbehov.

Figur 1.3. Eksempel på flyttemønstre over kommunegrænser



I analysen fokuseres der på familier, da det antagelsen, at hver ny familie i KK har brug for en deres egen bolig. Det er forventningen, at antallet af familier vil stige med ca. 55.000 frem mod 2031. Forventninger til udviklingen i familietallet tager udgangspunkt i befolkningsprognosen, hvori antallet af københavnere forventes at stige med ca. 96.000 i samme periode. Hovedparten af væksten i perioden forventes at komme fra fødselsoverskud, mens en mindre del vil komme fra flyttebalancen. Således forventes der et samlet flytteunderskud (over for andre kommuner og udland tilsammen) fra 2024 og frem. På trods heraf vil der være vækst stort set alle aldersklasser og familietyper, hvilket genererer et stort boligbehov.

Det vurderede boligbehov i Københavns Kommune fra 2019 til 2031

I det følgende gennemgås 3 forskellige metoder til fastsættelse af boligbehovet i KK. Den første metode anvender demografiske fremskrivninger, og er lig den der blev anvendt i fastlæggelsen af boligbehovet i Kommuneplan 2015. Den anden metode anvender ligeledes demografiske fremskrivninger, men udvikler metoden til bl.a. at indeholde familietyper og boligtyper. Den sidste bygger på en økonometrisk model fra Copenhagen Economics, der er blevet udviklet i forbindelse med fastlæggelse af boligbehovet i indeværende kommuneplan.

Fastlæggelse af boligbehov i KK via fremskrivninger af realiserede flyttemønstre (gammel metode)

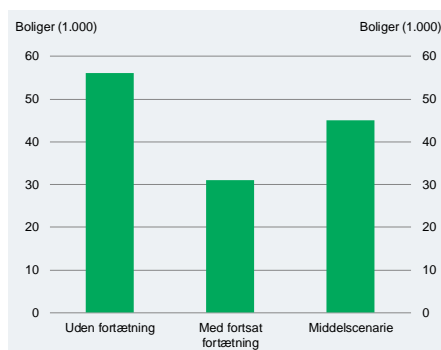
I forbindelse med kommuneplan 2015 blev der udarbejdet en model til fremskrivning af boligbehovet. Modellen byggede på KK's befolkningsfremskrivning samt det observerede boligbrug på 1-års aldersklasser.

Der blev beregnet to scenarier på baggrund af modellen. Det ene blev beregnet under forudsætning om et konstant boligforbrug, mens det andet blev beregnet under forudsætning om en stadig fortætning i boligmassen, dvs. med en forventning om, at københavnere i fortsat stigende grad skulle dele boliger og forbruge stadig mindre areal.

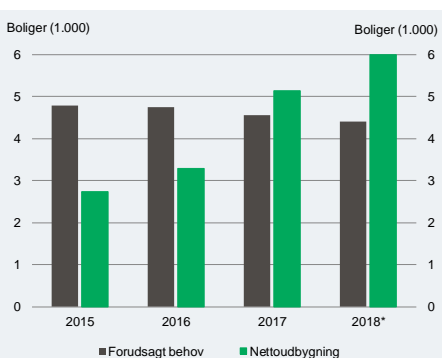
Scenariet uden fortætning estimerede et behov for 56.000 nye boliger i perioden 2015-2027, mens scenariet med fortsat fortætning estimerede et merbehov i perioden på 31.000. På baggrund af de to scenarier forudsagde man, at merbehovet lå omkring 45.000 boliger, *jf. figur 10*.

I perioden primo 2015 til ultimo august 2018 er der opført 16.200 nye boliger (1,5 mio. nye etagemeter), og nettovæksten i boligmassen har været 15.300, *jf. figur 11*. På knap 4 år er der dermed opført ca. 1/3 af det forventede merbehov for perioden 2015-2027. På baggrund af den demografiske udvikling blev det imidlertid estimeret, at udbygningsbehovet var størst i starten af perioden, og for perioden 2015 til 2018 blev behovet estimeret til 18.500, hvorfor der p.t. er en forskel på 3.200 mellem det forudsagte merbehov og nettovæksten i boligmassen. Dog har boligproduktionen de seneste 2 år været højere end det estimerede og behov i året. Det bemærkes endvidere, at boligprisstigningerne i 2015 og 2016 var relativt høje.

Figur 10. Boligbehovsprognose 2015-2027 fra KP15



Figur 11. Boligbehovsprognose og nettovækst i boliger 2015-2018



Anm: Nettovæksten i boliger 2018 er frem til 1. september ca. 4.100. Det forventes at nettovæksten i hele 2018 vil være omkring 6.000 boliger

Kilde: Egne beregninger.

En genkørsel af modellen på den seneste befolkningsprognose og de nyeste boligdata viser et merbehov på ca. 50.000 boliger i perioden

2019 til 2031 under forudsætning om konstant boligforbrug. Dvs. lidt højere end det der blev forudsat i Kommuneplan 2015.

Boks 1. beskrivelse af modellen samt fordele og ulemper

Modellen er demografibaseret og tager udgangspunkt i befolkningsfremskrivningen og det observerede bolig- og arealforbrug på 1-års aldersklasser. Modellen tillader beregning af scenarier med ændringer i boligforbruget over tid på baggrund af de observerede ændringer over X antal år.

Fordele

Ved at betragte bolig- og arealforbruget på 1-års aldersklasser og lægge forbruget ned over den fremskrevne befolkning tager man således højde for ændringer i demografien over tid. Der er stor forskel på boligforbruget over et livsforløb. Et barn deler typisk bolig med to forældre og evt. en søskende og har således et lavt bolig- og arealforbrug, mens unge typisk bor alene, men på relativt få m², dvs. højt boligforbrug og lavt arealforbrug.

Ulemper

Modellen er husstandsbasert, og der ingen relation til den enkeltes familietilhørsforhold, og det er derfor ikke muligt at skelne mellem forskellige familietypers bolig- og arealforbrug. Med de relativt mange deleboliger i København (flerfamiliehusstande) fremskriver man dermed et behov, hvor ”nye” borgere/familier forventes at dele boliger i samme udstrækning som hidtil. En tendens der forstærkes yderligere ved at indregne yderligere fortætning.

Fastlæggelse af boligbehov i KK via fremskrivninger af realiserede flyttemønstre (ny metode)

I forbindelse med Kommuneplan 2019 er der videreudviklet på den demografibaserede boligbehovsprognose, som, ud over at fremskrive boligbehovet, også omsætter den fremtidige demografi til familier og familietyper.

Formålet med familie- og boligbehovsprognosen er at estimere det fremtidige bolig(størrelses)behov for forskellige familietyper og aldersgrupper, og herunder hvor mange etagemeter, der bør disponeres til forskellige boligstørrelser og familietyper.

Boks 2. beskrivelse af modellen samt fordele og ulemper

Familie- og boligbehovsprognosen tager udgangspunkt i befolkningsprognosen 2018 på ét-års aldersklasser. På baggrund af den nuværende populations familietilhørsforhold beregnes sandsynligheden for, at en person i en given alder indgår i en given familietype.

Sandsynlighederne multipliceres på den fremskrevne befolkning for hvert fremskrivningsår, hvormed den fremtidige befolkning kan fordeles på forskellige familietyper og plads (voksen/barn). For parfamilier determinerer den ældste voksne familiens alder.

Fremskrivningen af areal- og boligbehovet bygger på de københavnske familiers nuværende arealforbrug. For familier i deleboliger beregnes hver enkelt families andel af boligens areal. I fremskrivningen forudsættes hver ny familie at kunne råde over egen bolig.

Fordele

Metoden er relativ simpel og intuitiv, og modellen har en 1:1 sammenhæng med den demografiske fremskrivning for København. Derudover er omsætningen af demografien til familier yderst anvendeligt i planmæssige sammenhænge.

Ulemper

Med denne metode er der imidlertid en risiko for at underestimere arealforbruget/behovet blandt familier i deleboliger, da en del fællesarealer, som eksempelvis køkken, bad og gangareal deles mellem familierne, hvilket ikke er muligt, hvis alle familier bor i egen bolig. Derudover er det en statisk model, hvor familiemønstre og arealforbrug holdes konstant over tid, og modellen er dermed følsom over for valget af udgangspunkt. Således vil alternative valg af udgangspunkt give forskellige resultater. At modellen udelukkende tager afsæt i demografien, betyder endvidere, at der ikke tages højde for økonomiske faktorer så som indkomst-, rente-, beskæftigelses- og boligprisudvikling. Der kan derudover være et stigende ønske

blandt de københavnske familier om at bo sammen i bofællesskaber, hvilket modellen ikke tager højde for.

Det forudsættes, at hver ”ny” familie i København kan råde over egen bolig og få dækket et arealbehov, der svarer til forbruget blandt de nuværende københavnske familiers. Denne model betragtes som et kvalitativt løft i sammenligning med den tidligere anvendte metode. Dels fordi den estimerer, hvor mange boliger, der skal opføres, hvis alle nye familier skal have egen bolig, og dels fordi den estimerer behovet for forskellige boligstørrelser til forskellige familietyper. Informationsniveauet er således højere, og modellen forudsætter ikke stadig flere deleboliger.

Samlet set estimerer modellen et merbehov på ca. 55.000 boliger i perioden 2019-2031, *jf. tabel 2.*

Tabel 2. Estimeret merbehov i 2019-2031 efter familietype og boligstørrelse

	Under 80 kvm	80+ kvm	I alt
Enlige med børn	1.518	1.696	3.214
Enlige uden børn	25.365	7.172	32.537
Par med børn	2.373	6.746	9.119
Par uden børn	4.311	6.034	10.345
I alt	33.567	21.648	55.215

Kilde: Egne beregninger

Der har været periode, hvor unge og gamle efterspurgte mere – mens midaldrende fik mindre plads. Men nu er der stabilisering. Så intet tyder på, at børnefamilierne skulle *ønske* mindre plads

Fastlæggelse af boligbehov via makroøkonometrisk model

Copenhagen Economics har i samarbejde med Københavns Kommune udviklet en makroøkonometrisk model til fastsættelse af boligbehovet. I forhold til den metode, der bygger på realiserede flyttemønstre, tager modellen højde for prisdannelsen på boliger i og omkring København samt en lang række andre faktorer, *jf. boks 3.*

Modellen kan således estimere, hvor mange boliger der skal bygges i København for at holde boligpriserne på niveau med resten af landet eller fx hvor meget boligpriserne vil stige, hvis man byggede et mindre antal boliger.

Boks 3. beskrivelse af modellen samt fordele og ulemper

Til analyse af hvordan demografi og andre makrovariable påvirker regionale priser på ejerboliger af forskellig størrelse, opstilles en GVAR model for Danmark opdelt på 15 områder, inkl. bl.a. Københavns Kommune, Frederiksberg Kommune, Københavns omegn og øvrig region Hovedstaden.

Københavns Kommune (som det eneste område) opdeles i to forskellige boligtyper, hhv. store boliger på 80 kvm. og derover, og små boliger på under 80 kvm. For hvert af de andre områder indeholder modellen således én partiel ligevægtsmodel, imens modellen indeholder to modeller for Københavns Kommune. Alle modeller er dog indbyrdes afhængige igennem et prissubstitutionsforhold.

For de to boligsegmenter tillades forskellige antallet af familier (demografi) og indkomst – svarende til forhold og antal af familier de i gennemsnit efterspørger er de givende boligtyper.

For alle områder tillades boligprisudviklingen at være bestemt af hhv. langsigtrelationer (kointegration) og kortsigtrelation (første differencer). Opstillingen af modellerne og de inkluderede variable følger relativ gængs teori på områder. Dog tillader vi forskellige særlige effekter:

- **Pris-spillover fra andre markeder:** Givet modellens regionale struktur, tillader vi, at priser i alle områder, kan blive påvirket af et vægtet gennemsnit af priser i alle andre områder, både på kort og lang sigt. Definition af variable gennemgås på næste side.
- **Boliger afhængig af ejerform:** Endelige tillader vi både en effekt af udbuddet af ejerboliger og boliger af andre ejerformer. Sidstnævnte inkluderer andelsboliger, private udlejningsboliger, almene boliger og boliger ejet af stat/kommune.

Fordele

I modsætning til de foregående præsenterede metoder tager modellen højde for en lang række yderligere faktorer herunder rente, regionale specifikke prisseffekter af fx indkomst, arbejdsløshed, boligbeskatning, prisudviklingen i de forskellige områder er sammenhængende, dvs. der tages højde for *ringe-i-vandet effekter*. En større del af økonomien inddrages derfor i vurderingen af boligbehovet og vil derfor som udgangspunkt medføre et mere solidt estimat af boligbehovet.

Ulemper

Modellens faktorer bygger på en række antagelse om bl.a. prissubstitutionsforholdet mellem store og små boliger, ejerboliger og ikke-ejerboliger og boliger i og uden for København. Der findes meget lidt litteratur i fastlæggelse af disse substitutionsforhold ved danske forhold. Modellen skøn for boligbehov er omvendt meget påvirkelig ved ændringer i disse substitutionsforhold og variansen i boligbehovskønnet for modellen er derfor højere.

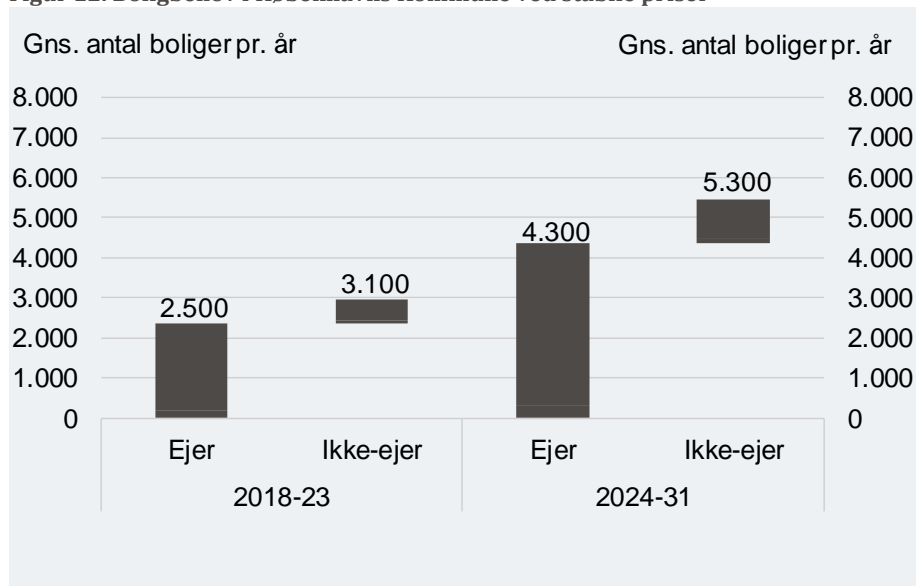
Hvis byggeriet fortsatte på samme måde som fra 2010 til 2017 forudsiger modellen, at priserne på boligerne i København vil fortsætte med at stige markant frem mod 2031. Således forventer modellen en gennemsnitlig real stigning i boligpriserne på over 4-5 pct., hvilket er markant højere end den historiske prisudvikling i resten af Danmark.

Til fastsættelse af boligbehovet via modellen er der valgt en tilgang, hvor priserne skal have en stabil udvikling de kommende år, svarende til en real stigning i boligpriserne på maksimalt 2 pct. Det antages yderligere, at byggeriet fremadrettet vil have samme fordeling af boliger over og under 80 kvm, som nye boliger fra 2010 til 2017. Med disse antagelser finder modellen, at der bør opføres 3.100 boliger pr. år frem mod 2023 og derefter 5.300 boliger fra 2024-2031, *jf. figur 12*.

Omvendt de demografiske fremskrivninger er der en tendens til, at boligudbuddet særligt skal stige meget på den længere bane. Det er særligt forventningseffekter, boligbeskatning, faldende rentefradrag, samt den relativt hurtige normalisering af renterne, der alene trækker priserne ned i frem til 2023.

Samlet set estimerer modellen et merbehov på ca. 53.000 boliger fra 2019-2031.

Figur 12. Boligbehov i Københavns Kommune ved stabile priser



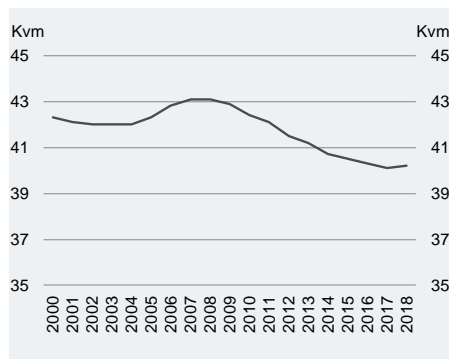
Kilde: Copenhagen Economics

Boligstørrelser og arealforbrug

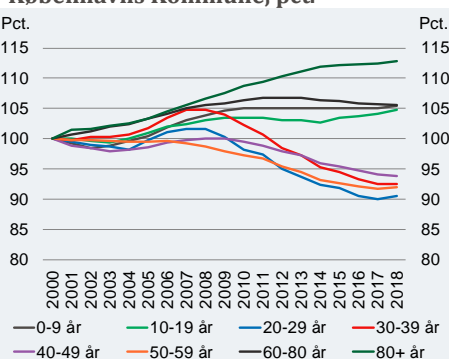
Arealforbruget pr. person var kraftigt faldende fra finanskrisens start og frem til 2016, *jf. figur 13*. Herefter er det stagneret og fortætningen i byen finder ikke længere sted. En nedbrydning på forskellige aldersklasser viser imidlertid, at arealforbruget blandt børn og ældre har været stigende, mens det er de unge og midaldrende, der har trukket forbruget ned i perioden, *jf. figur 14*. Det skyldes i høj grad et stigende antal deleboliger blandt unge, samt at især de 30-50-årige i højere grad har skullet dele kvadratmeter med børn som følge af et stigende antal børnefamilier i byen.

Det er også tydeligt, at arealforbruget har stabiliseret sig for de forskellige aldersgrupper.

Figur 13. Arealforbrug pr. person 2000-2018, Københavns Kommune



Figur 14. Arealforbrug pr. person 2000-2018 efter alder, indekseret, Københavns Kommune, pct.

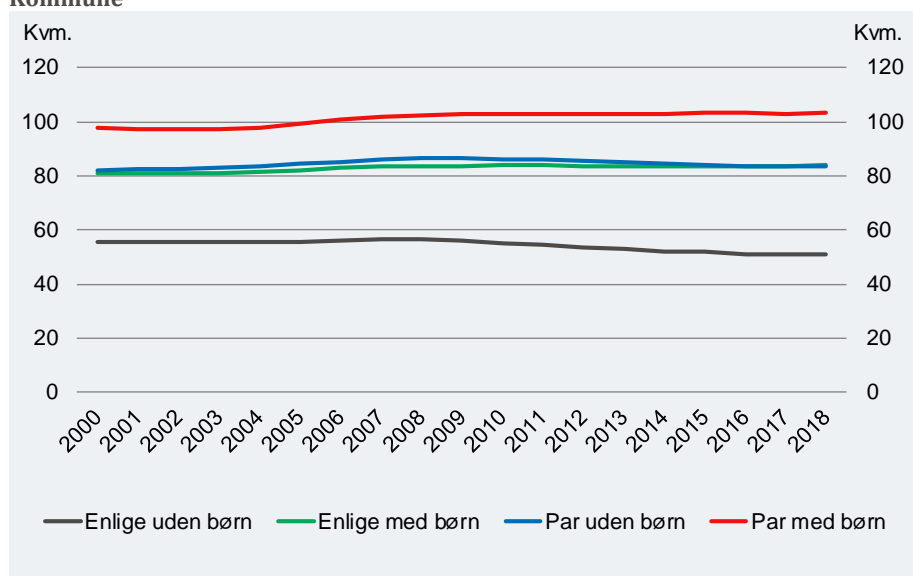


Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger.

De forskellige aldersgrupper indgår i sagens natur i forskellige familiekonstruktioner, og det er således også muligt at opdele arealforbruget på forskellige familietyper. Generelt har arealforbruget være faldende siden finanskrisen for enlige uden børn og stigende for par med børn, *jf. figur 15*. For enlige med børn og par uden børn har forbruget været meget konstant.

Faldet for enlige uden børn skal ses i sammenhæng med den store tilgang af studerende, som typisk bor på mindre plads. Stigningen for par med børn skal også ses i sammenhæng med de boligstørrelser, der er blevet opført og som har medført, at flere kunne bo i større lejligheder. Samlet set er der dog sket en stabilisering for alle grupper, hvis tendensen fortsætter, vil arealefterspørgslen pr. person og pr. familie være relativt stabil fremadrettet.

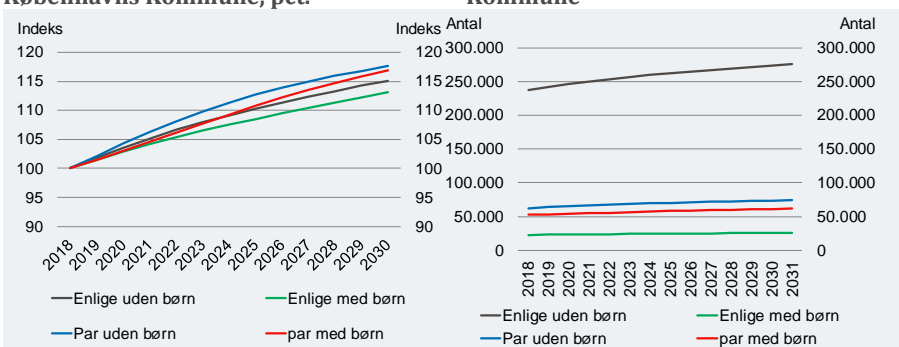
Figur 15. Familiers arealforbrug efter familietype 2000-2018, Københavns Kommune



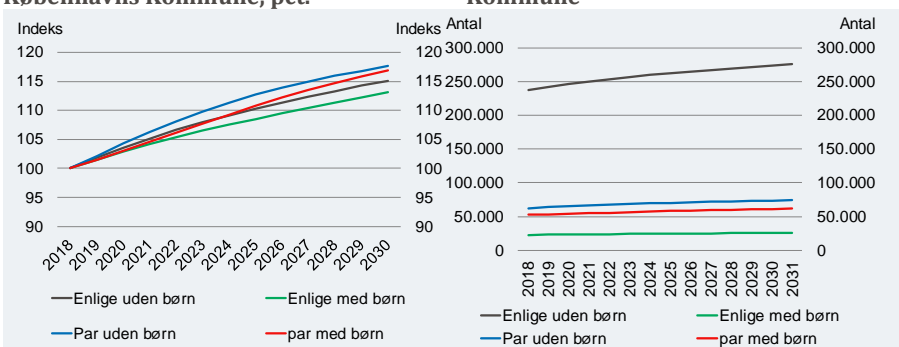
Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger.

Frem mod 2031 forventes den relativt største stigning i befolkningen at være i par med og uden børn i Københavns Kommune, *jf. figur 16*, men generelt sker der en stigning for alle grupperne. I absolutte tal stiger antallet af familier med enlige uden børn mest, *jf. figur 17*, hvilket tilsiger et prispres på de mindre boliger som også understøttes af den relativt store prisstigning på mindre boliger de seneste år.

Figur 16. Familiefremskrivning 2019-2031 efter familietype, indekseret, Københavns Kommune, pct.



Figur 17. Familiefremskrivning 2019-2031 efter familietype, Københavns Kommune



Kilde: Egne beregninger på baggrund af befolkningsprognose, Folkeregisterdata og BBR.

Med dette udgangspunkt vedr. den nye metode til bestemmelse af boligbehov ved demografisk fremskrivning opdeles familiernes boligforbrug i 2 boligstørrelseskategorier/intervaller på baggrund af arealforbruget (under 80 m² og 80+ m²), og der beregnes sandsynligheder for, at en given familietype i en given alder ligger i et givent boligstørrelsesinterval.

Ca. 60 pct. af det forventede fremtidige boligbehov forventes ved denne metode at ligge under 80 kvm, *jf. tabel 3*.

Tabel 3. Estimeret merbehov i 2019-2031 efter familietype og boligstørrelse

	Under 80 kvm	80+ kvm	I alt
Enlige med børn	1.518	1.696	3.214
Enlige uden børn	25.365	7.172	32.537
Par med børn	2.373	6.746	9.119
Par uden børn	4.311	6.034	10.345
I alt	33.567	21.648	55.215

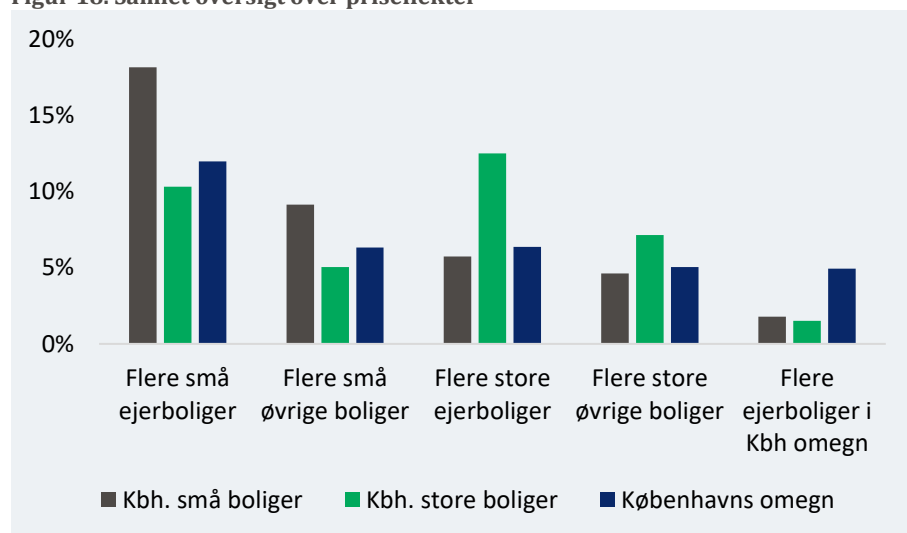
Kilde: Egne beregninger

I Copenhagen Economics analyse er boligerne i København opdelt i hhv. store boliger på 80 kvm. og derover, og små boliger på under 80 kvm. På den måde kan det estimeres, hvordan opførelse af hhv. små og store boliger påvirker priserne, og hvordan afsmitningseffekterne er på de to markeder.

Generelt indikerer modellen således også, at priserne på små og til dels store ejerboliger i København i høj grad er ledende/drivende ift. priser på andre markeder. Ser man eksempelvis på effekterne af at bygge flere ejerboliger i Københavns omegn, er effekterne på priserne i København ganske begrænsede, *jf. figur 18*.

Imellem store og små boliger i København indikerer modellen også en lille tendens til, at priserne på små ejerboliger er svagt eksogene ift. resten af markederne, dvs. ikke er direkte afhængige af priserne på andre markeder på lang sigt. Samme tendens kan ikke findes for de store ejerboliger, der uden tvivl er afhængige af priserne på de små ejerboliger.

Figur 18. Samlet oversigt over priseffekter

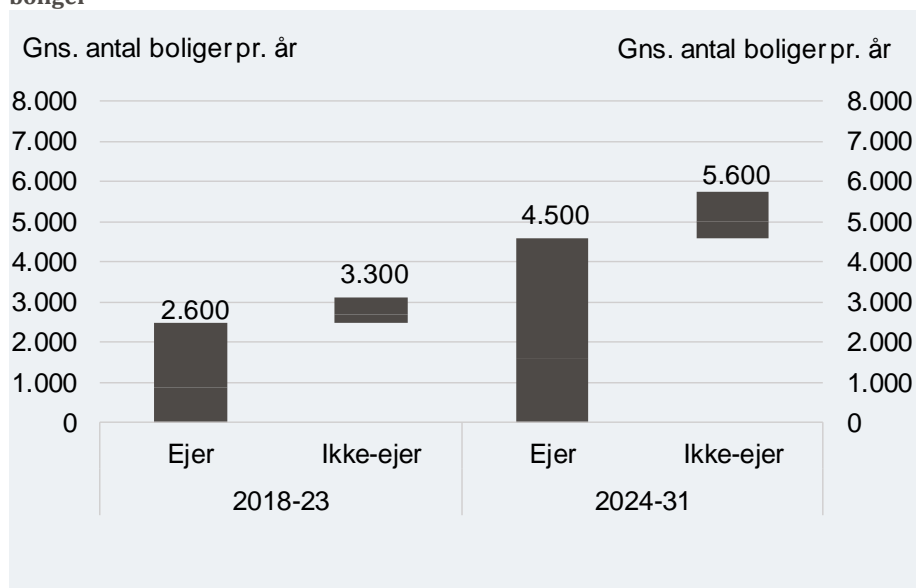


Kilde: Copenhagen Economics

I den makroøkonometriske model er der ligeledes beregnet et scenarie, hvor byggeriet små boliger øges ift. de senere års nyopførte boliger (nettotilvækst). Med denne antagelse samt antagelsen om at priserne holdes omtrent i ro fra 2019-2031 finder den makroøkonometriske model, at der er behov for 56.000 boliger i perioden, *jf. figur 19*. Dvs. en forøgelse på 3.000 i sammenligning med det oprindelige scenarie.

Forøgelsen skyldes den øgede mængde af små boliger, således er det samlede etagemeterbehov 5,1 mio. ved opførsel af flere små boliger, mens det var ca. 5,3 mio. i det oprindelige scenarie. Der er derfor behov for at bygge på mindre plads ved opførsel af flere små boliger, ifølge modellen, da det i højere grad imødekommer efterspørgslen.

Figur 19. Boligbehov i Københavns Kommune ved stabile priser og flere små boliger



Kilde: Copenhagen Economics

Hvis andelen af små boliger øges til 50 pct., vil der således sandsynligvis være et boligbehov på ca. 60.000 boliger fordelt på 4,6 mio. etagemeter.

Alle modeller konkluderer således, at der er brug for at bygge mindre boliger, hvis familiernes boligbehov skal opfyldes samt prisstigningerne på både små og store små boliger skal dæmpes.

Afsmitning på boligpriser i Københavns omegn

Modellen indikerer, at priserne på små og til dels store ejerboliger i København i høj grad er ledende/drivende ift. priser på andre markeder, jf. figur 18. Ses fx på effekterne af at bygge flere ejerboliger i Københavns omegn, er effekterne på priserne i København mere begrænsede.

Ift. Københavns omegn sker den største prisdæmpende effekt i hvis der i København opføres flere små boliger. Det betyder, at det er beboere i mindre boliger, som eksempelvis enlige eller studerende, der særligt får glæde af den højere udbygning og at det derved er denne gruppe, der i særlig grad vil få mulighed for at flytte til København frem for en forstad til København. Omvendt indikerer resultatet også, at børnefamilier, der har behov for store boliger, ikke påvirkes så kraftigt af udbygningen og derfor mere i samme omfang som i dag vil vælge at flytte ud til forstæderne. Dette hænger sandsynligvis også sammen med den boligtype, der kan tilbydes i forstæderne, der i større udstrækning er parcelhuse.

Med et boligbyggeri i København, der svarer til det demografiske på 55.000 boliger, forventes det ifølge Danmarks Statistik at også alle de omkringliggende vil vokse. Med den lidt større boligproduktion som et prisdæmpende boligudbud kræver på 60.000 boliger, forventes det således også at de omkringliggende områder vil opleve befolkningstilvækst fremadrettet.

Brugeromkostninger og andre ejerformer

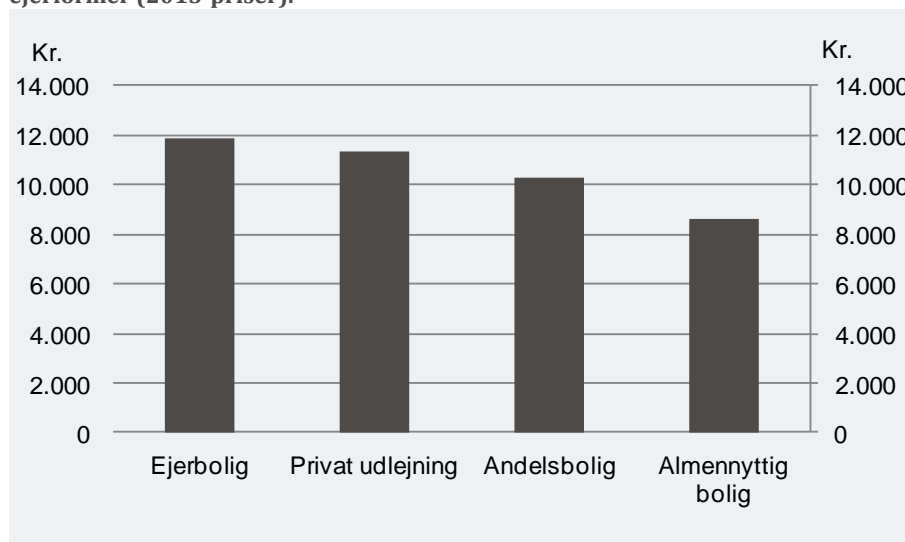
Jf. første afsnit er brugeromkostninger til en ejerbolig ikke steget markant siden 2000. Brugeromkostninger for ejerboliger ligger dog stadig en anelse højere end andre ejerformer, *jf. figur 20*.

Andelsboliger er generelt et alternativ til ejerboliger, men er svært tilgængelige pga. det lave udbud ift. efterspørgslen, der bl.a. er drevet af 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 dog 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*. Nyere udlejningsboliger er ikke i samme grad underlagt regulering, og brugeromkostningerne for disse boliger er derfor 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 20. 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. For ejerlejligheder er der taget udgangspunkt i kvadratmeterprisen for solgte boliger i 2016 opført efter 2000.

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 markeder et begrænset udbud af boliger i forhold til efterspørgslen.

Copenhagen Economics analyse viser desuden, at andelsboliger og almene boliger har en lavere prisdæmpende effekt end ejerboliger. Opførelse af disse typer af boliger vil således i mindre grad afhjælpe stigningerne i priserne på ejerboliger. Omvendt indikerer det, at beboerne ikke alternativt havde fået adgang til boligmarkedet i København.

Tilgængelighed

Hvis boligudbuddet i alle områder udvikler sig som det har gjort fra 2010 til 2017, finder Copenhagen Economics, at boligpriserne for store og små boliger i København vil stige reelt med hhv. 3,5 og 5,4 pct. om året frem mod 2031. Hvis der derimod vælges at opføre flere boliger og også en større andel små boliger, som nævnt ovenfor, forudsiger Copenhagen Economics, at boligprisstigningerne kan holdes en realvækst for store og små boliger på hhv. 0,5 og 1 pct. pr. år.

Forskellene i stigningstakterne vil have stor betydning for, hvem der kan bo i København. En gennemsnitlig ejerlejlighed på 65 kvm. i Brønshøj vil således blive knap 1,5 mio. kr. billigere i 2031, hvis der opføres et øget antal boliger og en større andel små boliger, *jf. tabel 4*. Dermed vil en enlig togfører med en gennemsnitlig indkomst have råd til at anskaffe sig en bolig i Brønshøj uden at have forudgående formue.

Tilsvarende vil et par, hvor den ene arbejder som smed, mens den anden arbejder som pædagog have råd til en 100 kvm boliger i Brønshøj under forudsætning af, at der bygges flere boliger og en større andel små boliger. Flere boliger medfører således mulighed for, at flere forskellige faggrupper kan bo i København.

Tabel 4. Boligpriser ved forskellige valg af boligbyggeri og potentielt købsbeløb for udvalgte faggrupper

Størrelse	Placering	Boligpris 2018	Boligpris 2031 med byggeri som fra 2010 til 2017	Boligpris 2031 med 60.000 nye boliger og flere små boliger
65 kvm	1000-1499 Kbh.K.	3.307.785	6.217.626	3.727.295
	2700 Brønshøj	1.915.225	3.600.038	2.158.123
100 kvm	1000-1499 Kbh.K.	5.088.900	7.689.677	5.402.772
	2700 Brønshøj	2.946.500	4.452.364	3.128.234
		Potentielt købsbeløb, 2018	Potentielt købsbeløb, 2018	Potentielt købsbeløb, 2031
Enlig togfører		1.962.471	2.488.888	2.488.888
Par, der arbejder med hhv. smedearbejde og pædagogisk arbejde		2.928.029	3.713.449	3.713.449

Anm: Der er antaget en reallønstigning på 2 pct. pr år. Det potentielle købsbeløb er udregnet ved at gange bruttoindkomsten med. Dermed følger det anbefalingerne fra finanstilsynet om en gældsfaktor på 4.

Kilde: Danmarks Statistik, Copenhagen Economics og egne beregninger

Usikkerheder ved estimationerne

KK's befolkningsprognose er en statisk fremskrivning, som bygger på historiske hændelser og landsprognosen og er som andre prognoser forbundet med usikkerhed. Flyttebalancen kan eksempelvis påvirkes af fejlestimering af nettoindvandringen til Danmark eller generelle ændringer i flytteadfærden.

En stigende andel arbejdspladser kan eksempelvis have en positiv effekt på præferencerne for at bo i KK og derved efterspørgslen.

Omvendt er der en række faktorer, der kan have et nedadgående pres på nettotilflytningen. Eksempelvis ser udviklingen i studieoptaget nu ud til at stagnere efter en årrække med et kraftigt stigende studieoptag. Et faldende studieoptag vil have negativ indflydelse på flyttebalancen.

Begrænsninger i udbuddet af parcel- og rækkehuse kan også forventes at have negative konsekvenser for flyttebalancen.

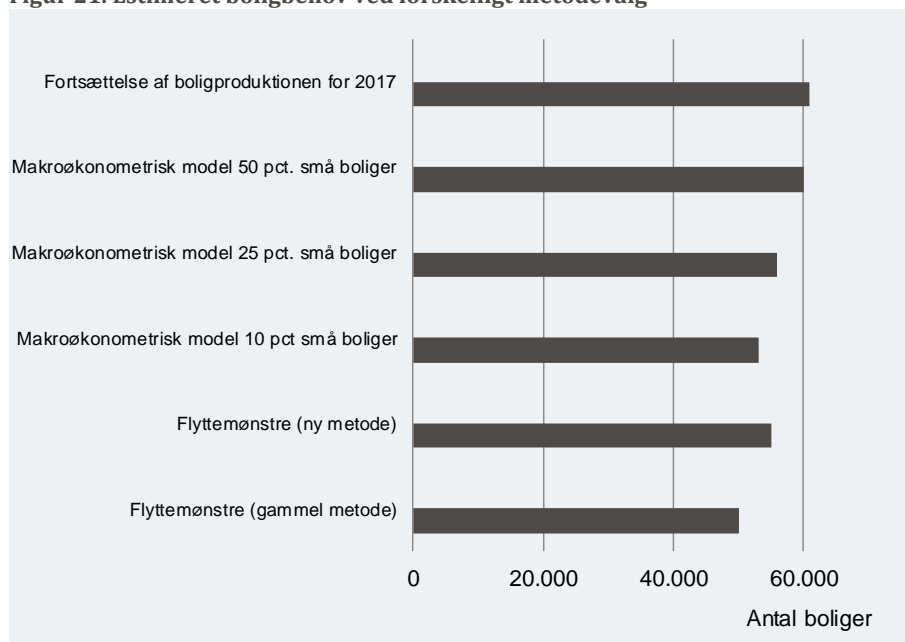
I den makroøkonometriske model har det desuden ikke været muligt at tage højde for de nye ejendomsvurderinger og deraf stigende ejendomsskatter. Det må forventes, at det vil have en prisdæmpende effekt, da brugeromkostningerne for at bo i lejligheder vil stige og kan give anledning til at vælge mindre boliger.

Derudover er der også usikkerheder på udbudssiden, hvor en tilstrækkelig udbygning kræver en velfungerende boligproduktionssektor.

Konklusion

Analyseresultaterne peger på, at boligudbygningsbehovet frem mod 2031 ligger mellem 50.000 og 60.000, *jf. figur 21*. Estimerne afhænger af de givne forudsætninger, eksempelvis om de nye københavnere skal bo som de nuværende københavnere, om nye familier i samme udstrækning som i dag skal dele en bolig, om boligproduktionen skal være en fortsættelse af den historiske produktion fra 2010 til 2017, eller om udbygningen skal have en prisdæmpende effekt.

Figur 21. Estimeret boligbehov ved forskelligt metodevalg



Kilde: Egne beregninger og Copenhagen Economics

De forholdsvis tætte estimater for den makroøkonometriske model og modellen baseret på de realiserede flyttemønstre skyldes givetvis, at modellen baseret på de realiserede flyttemønstre bygger på de seneste 4 års historik, hvor boligudbygningen har været stor og således i stort omfang har kunnet følge med efterspørgslen. Som det fremgik af figur 2, er den nuværende boligproduktion historisk høj, og en fastholdelse af niveauet for 2017 vil resultere i en udbygning, der ligger i den høje ende i sammenligning med resultaterne af analysens forskellige modeller.

Gennemsnitsstørrelse på de nye boliger vil variere meget alt efter hvilken metode der vælges, *jf. tabel 5*. De fleste metoder estimerer dog et større behov for små boliger, og en indfrielse af dette vil derfor medføre væsentligt lavere gennemsnitsstørrelser end de boliger, der er opført inden for de seneste 5 til 10 år.

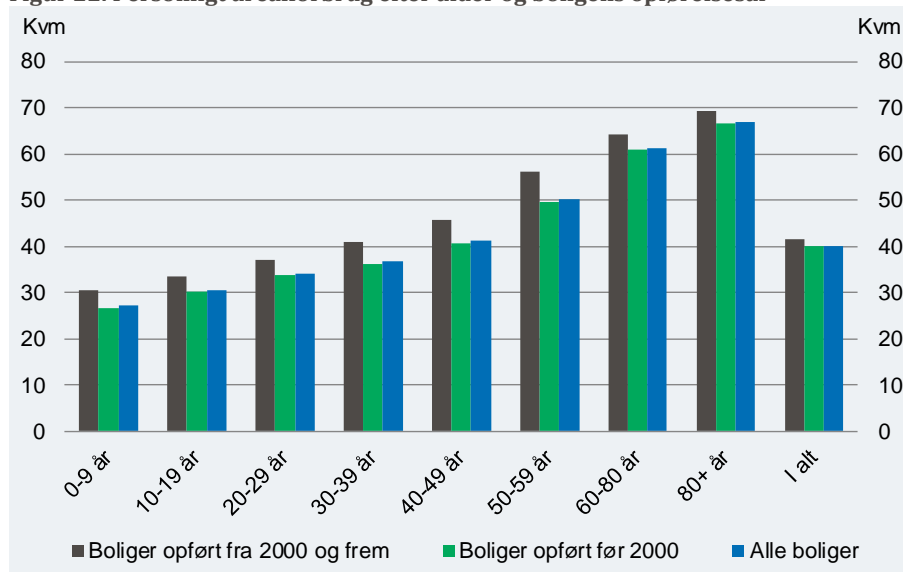
Tabel 5. Gennemsnitsboligstørrelser

	Boligstørrelse (kvm)
60.000 boliger og 4,6 etagemeter	76
55.000 boliger og 4,2 etagemeter	76
50.000 boliger og 4,2 etagemeter	84
Hele boligmassen i KK, 2018	81
Boliger opført i KK 2008-2017	98
Boliger opført i KK 2013-2017	100

Kilde: Egne beregninger

Det personlige arealforbrug varierer også ift. boligens alder, *jf. figur 22*. Arealforbruget er højere i nye boliger i sammenligning med ældre boliger, og det gør sig gældende i alle aldersklasser. Det estimerede behov i den demografiske fremskrivning på 4,2 mio. etagemeter er beregnet på baggrund af det nuværende forbrug blandt alle boliger, hvor de ældre boliger har en klar overvægt (89 pct.). I det estimerede arealforbrug er der således anvendt et lavere arealforbrug for alle aldersgrupper i forhold til det nuværende arealforbrug i nybyggeri.

Figur 22. Personligt arealforbrug efter alder og boligens opførelsesår



Kilde: Egne beregninger.