

Boligmarkedet i København

/ Kenneth Horst Hansen
Teamleder
Københavns Kommune



Agenda

1. Konklusioner
2. København i dag
3. Hvordan skabes den blandede by?
4. Frem mod Kommuneplan 2019

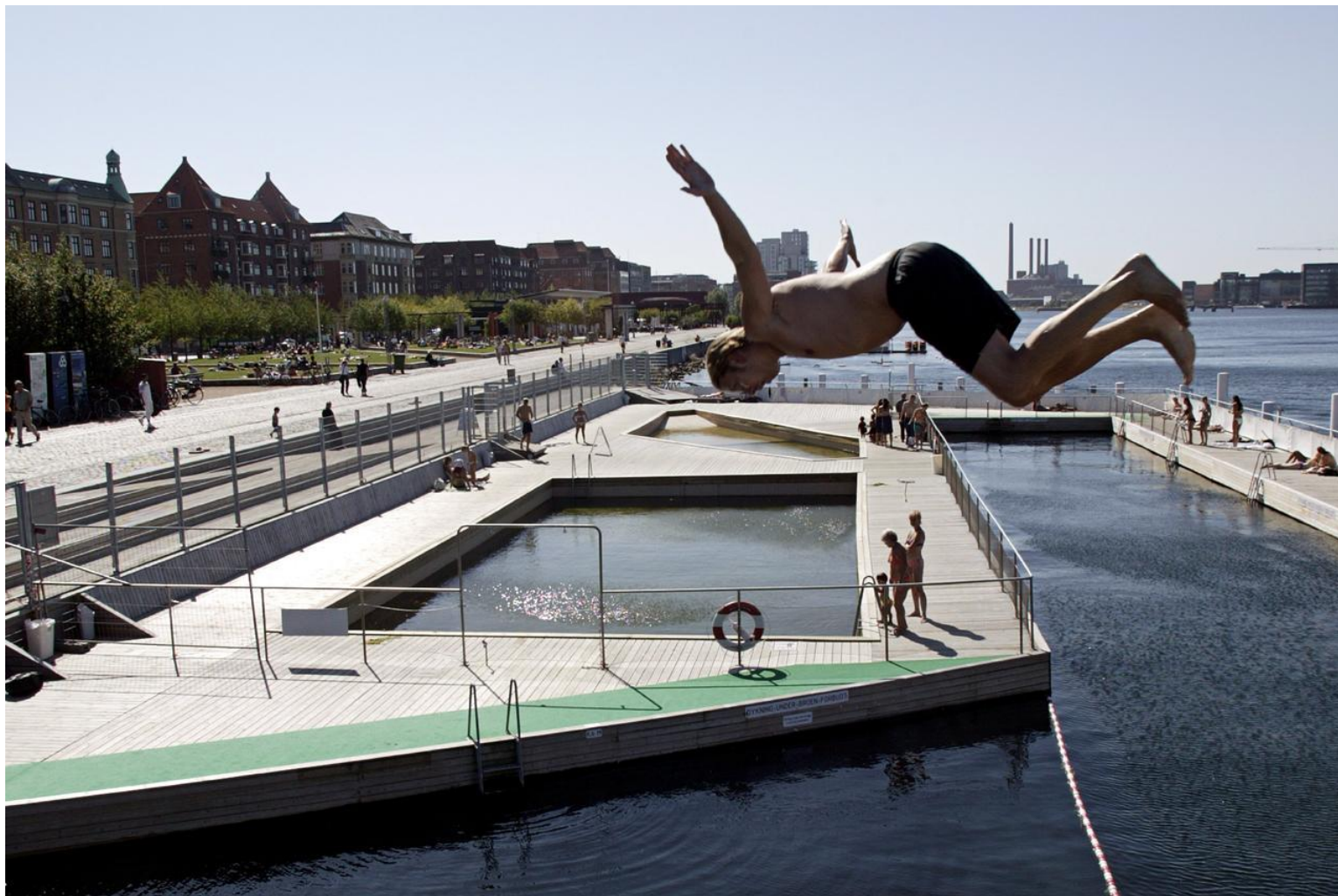


1. Udvalgte konklusioner

- ✓ Københavns boligmarked er mere end nybyggeri i byudviklingsområderne
- ✓ Regulering af boligstørrelser tilvejebringer et bredt sammensat boligbyggeri
- ✓ Mulighed i planloven for krav om 25 % almene boliger er afgørende for Københavns sammenhængskraft
- ✓ Prisudvikling på boligmarkedet er et opmærksomhedspunkt



2. København i dag



Opfattelsen af Københavns boligmarked

POLITIKEN Fredeg

DANMARK KULTUR DEBAT INTERNATIONALT SPORT FORBRUG OG LIV IBYEN POLITIK FOR ABONNENTER

A WORLD OF CULTURE
A YEAR OF CHANGE
LET'S RETHINK
PROGRAMME
AARHUS 2017
EUROPEISK
KULTURHØVSTAD



Tegning Mette Dreyer

Det er rablende dyrt at bo i København

Skal København kun være et sted, hvor "very important persons" bor?

METTE FUGL 20. FEB. 2016 KL. 19:22

METTE FUGL
Journalist og kommentator

→ Del artikel

Vi bruger cookies til at huske indstillinger og indsamle statistik, så vi kan forbedre din oplevelse af siden. [Læs mere](#)

Nu er Københavns boliger for dyre for almindelige familier



Foto: David Buchmann

Boligpriserne i hovedstadsområdet er nu så høje, at helt almindelige familier ikke kan være med. Et "problem" lyder meldingen

AF HANS NØRGAARD

14. dec 2016 kl. 05:50

- København
- Samfund
- Livsstil

DR dk NYHEDER TV RADIO MERE

LIGETIL - Nyheder der er lette at læse

FORSIDE TEMAER BILLEDSEKRIER QUIZ & OPGAVER

31. JUL. 2015 KL. 07:23

Det er svært for unge at få en studiebolig

Ventelisterne til at få en studiebolig i de største byer har aldrig været længere.



Situationen er meget presset. Det er langt fra sikkert, at man kan finde en bolig i København, siger den daglige leder i CIU, som udlejer studieboliger. (arkivfoto) (Foto: Colourbox © Colourbox)



Foto: JENS DRESLING

Boligmarked. Et væsentligt problem med den københavnske boligmasse er, at der hver måned flytter 1.000 nye beboere til. Hvor skal de bo? Hvad gør vi, når os, der bor her i forvejen, ikke engang har et sted at bo?

DITTE GIESE

KLUMMER 27. MAJ 2016 KL. 14.43

DITTE GIESE
Debatredaktør[Del artikel](#)

Hvem skal man egentlig knalde med for at få en lejlighed?

LÆS MERE

Er håndværkere en slags mañana-latinoer?

Fredag 2. september 2016

Skilsmisse-sæsonen er her: Her er argumenterne for og imod at blive single

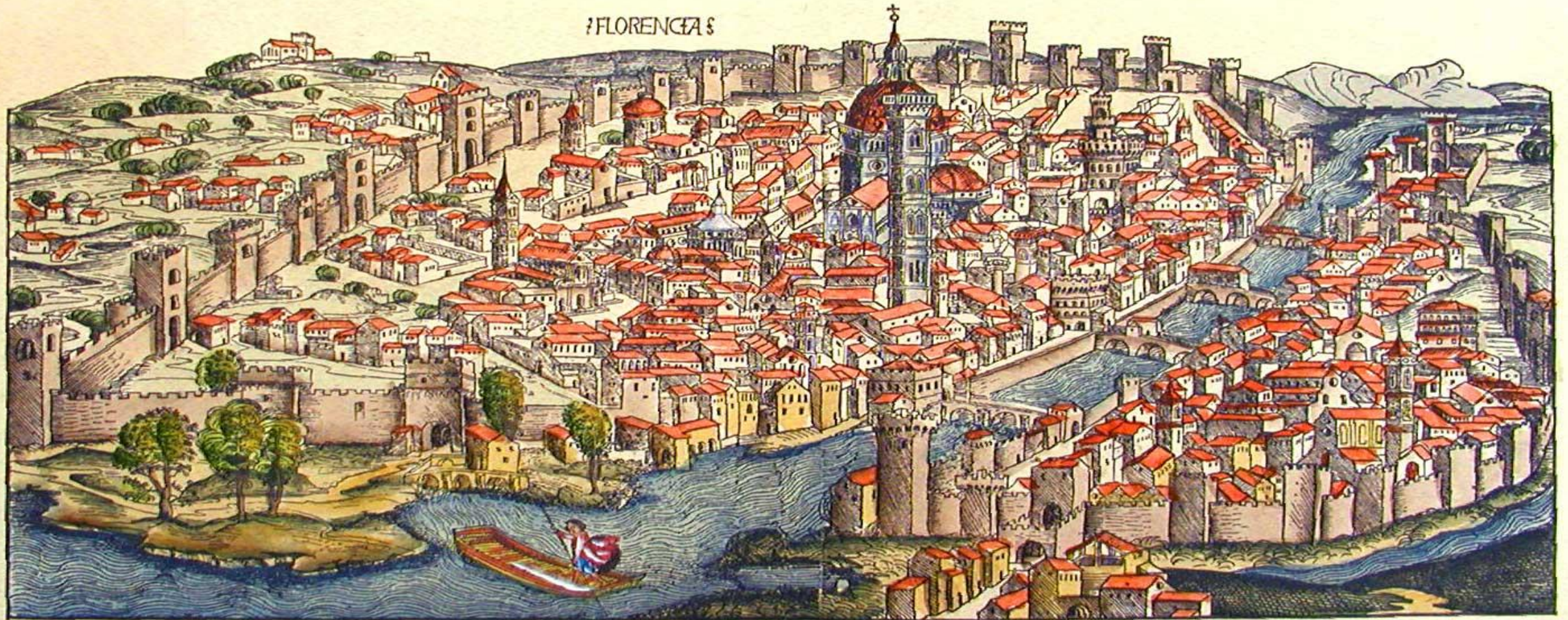
”De københavnske
ejerlejligheder
udgør 2 pct.
af boligmassen og
98 pct. af boligdebatten”

Curt Lilliengreen, Boligøkonomisk Videnscenter

1% vækst i boligmassen i 2016

Men rekordhøjt antal boliger opført!

Byens rolle



Veduta di Firenze, stampata a Norimberga nel 1493.

1987

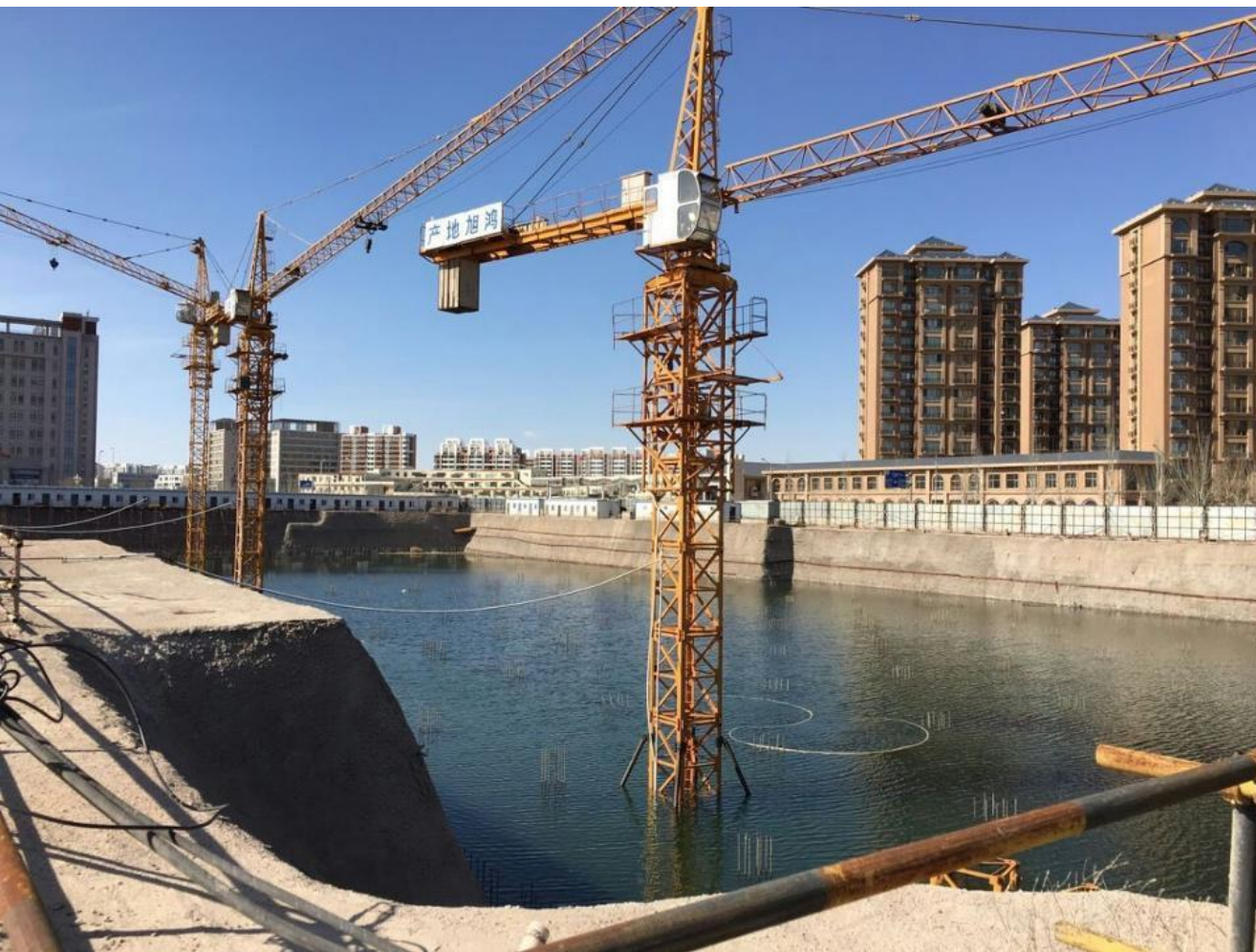


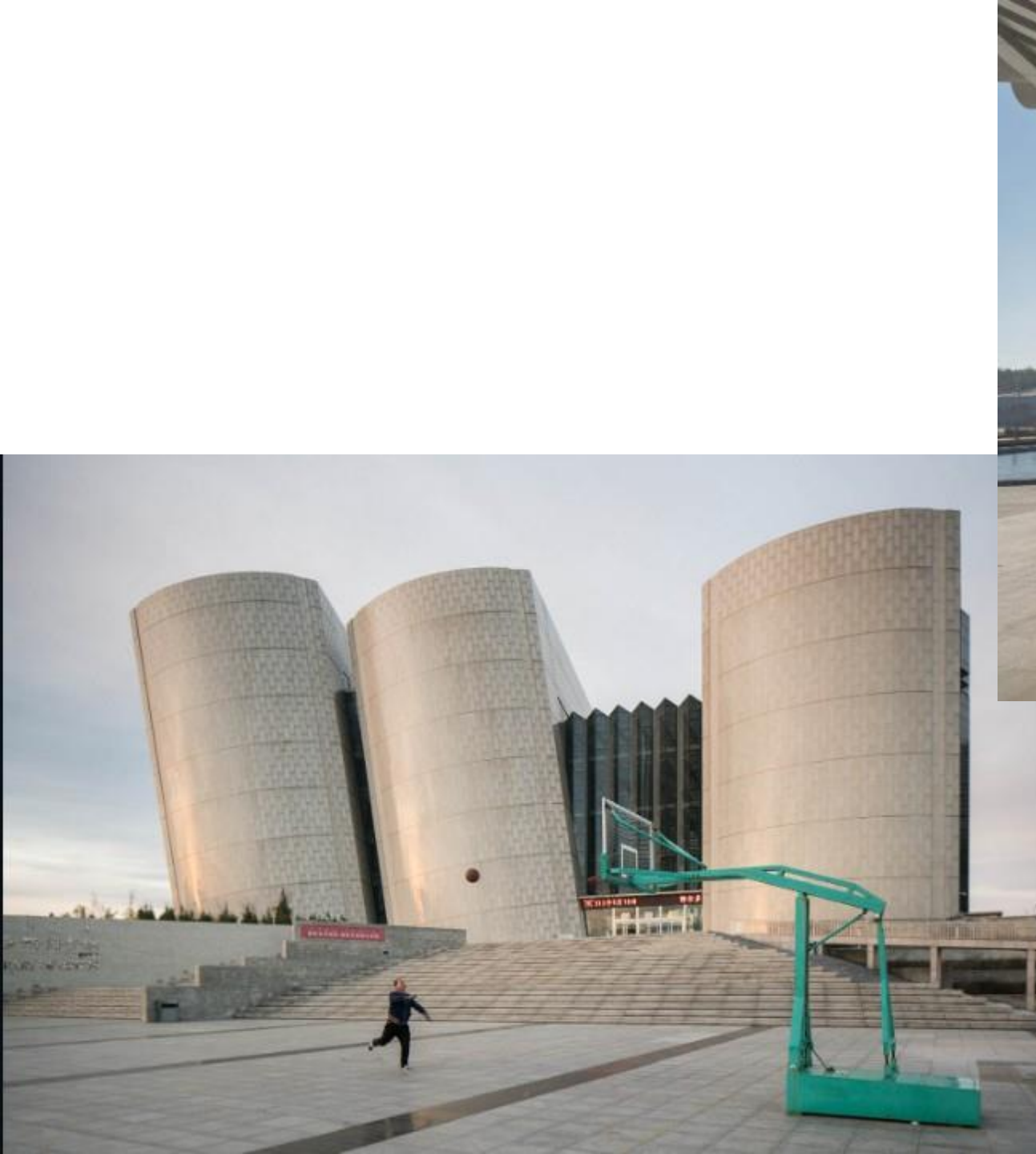


2013

SPØGELSERNES BY









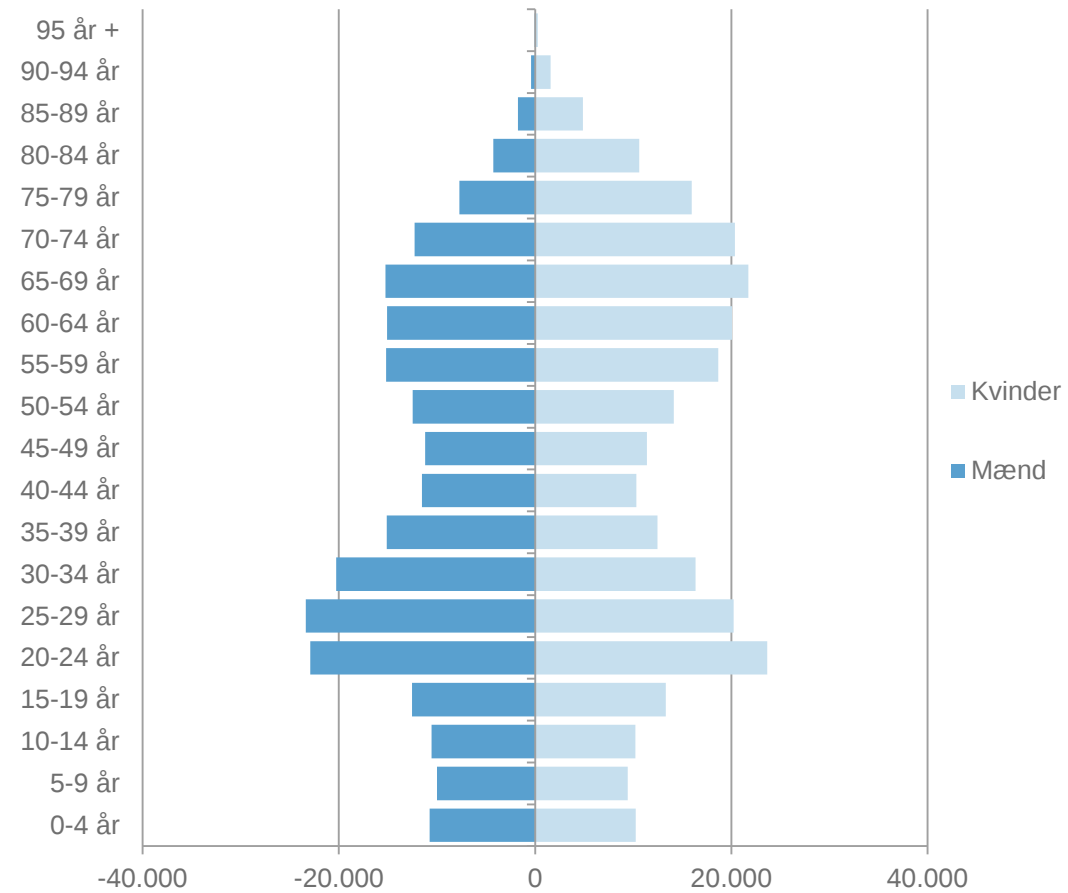
København vokser



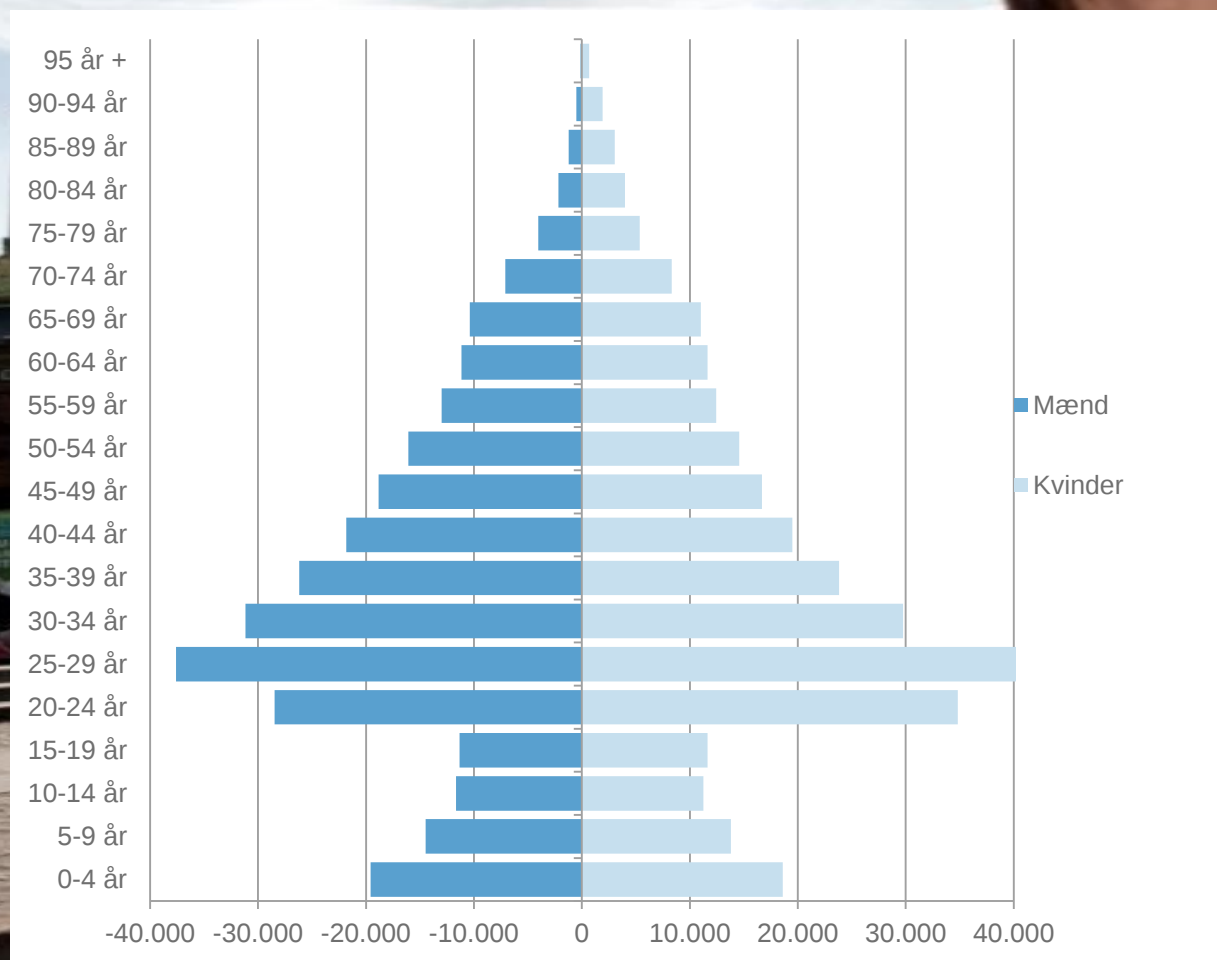
København runder 600.000 indbyggere



København i 1980

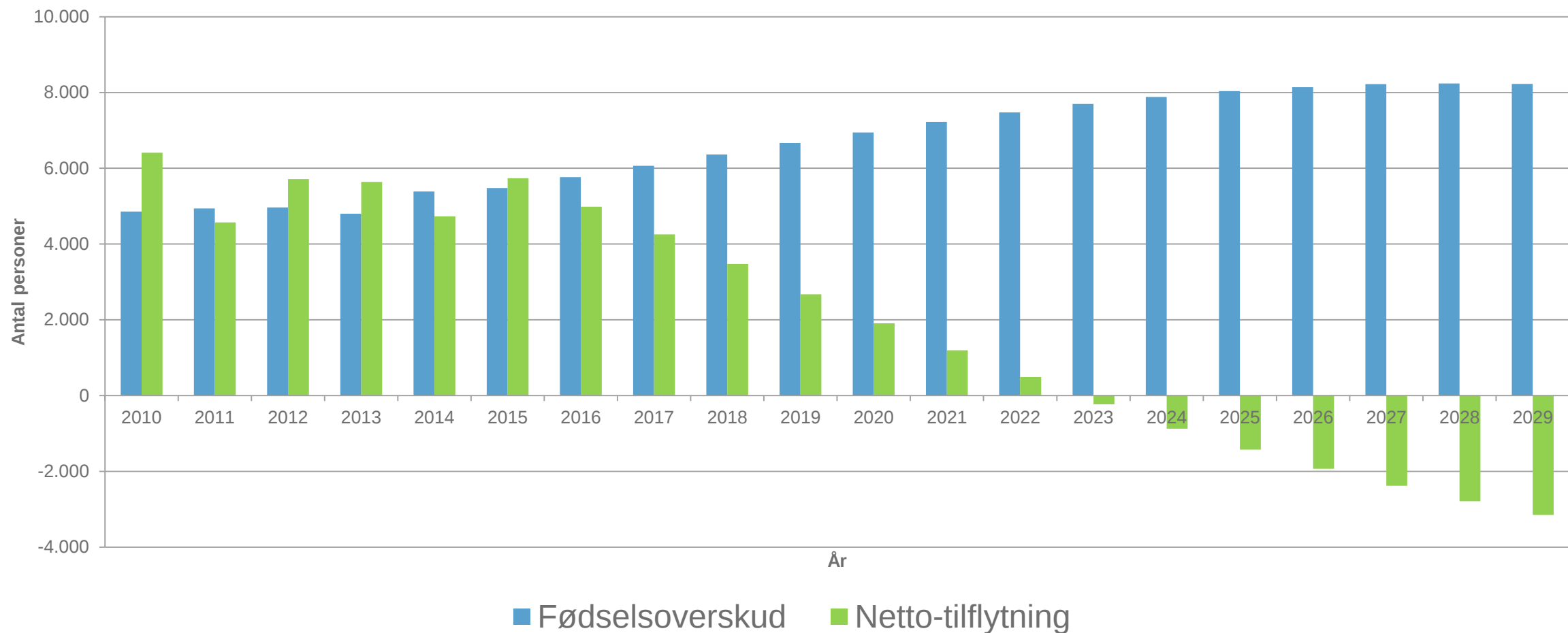


København i 2015



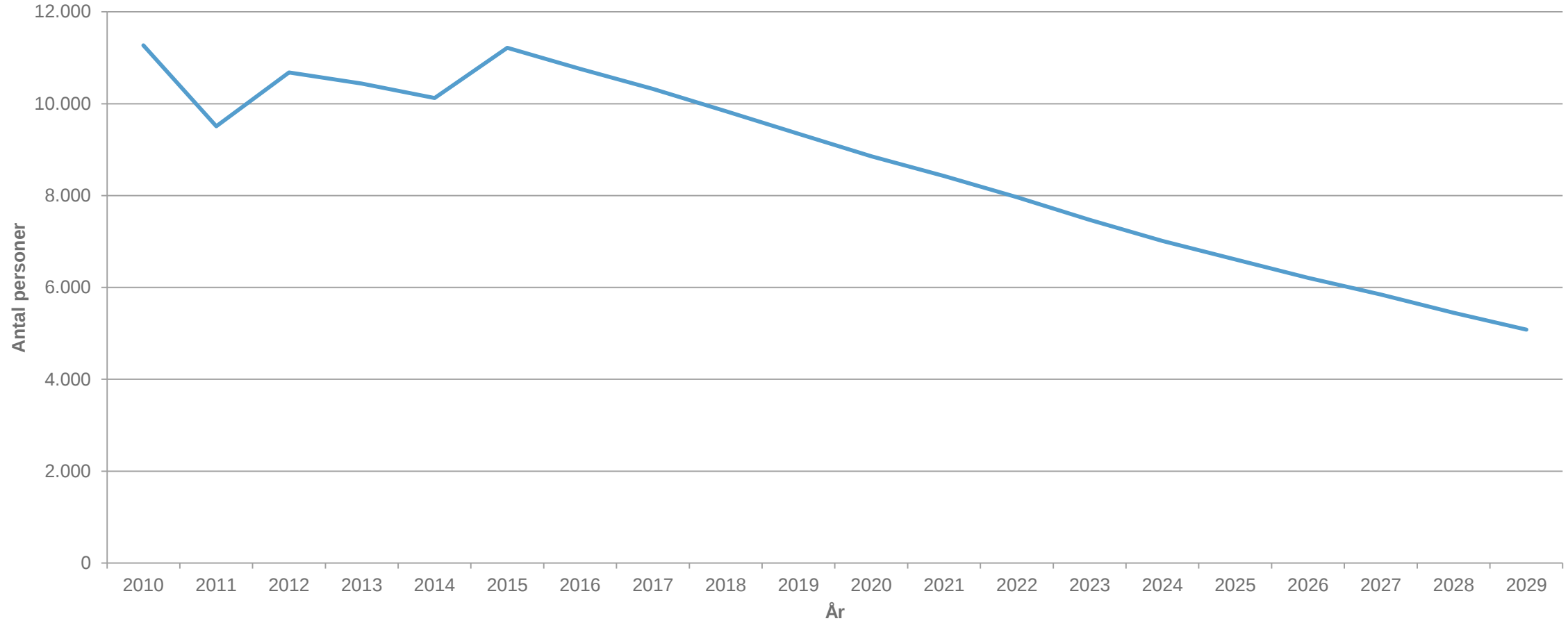
Flere fødes i København

Befolkningsudvikling



Aftagende befolkningstilvækst

Befolkningstilvækst

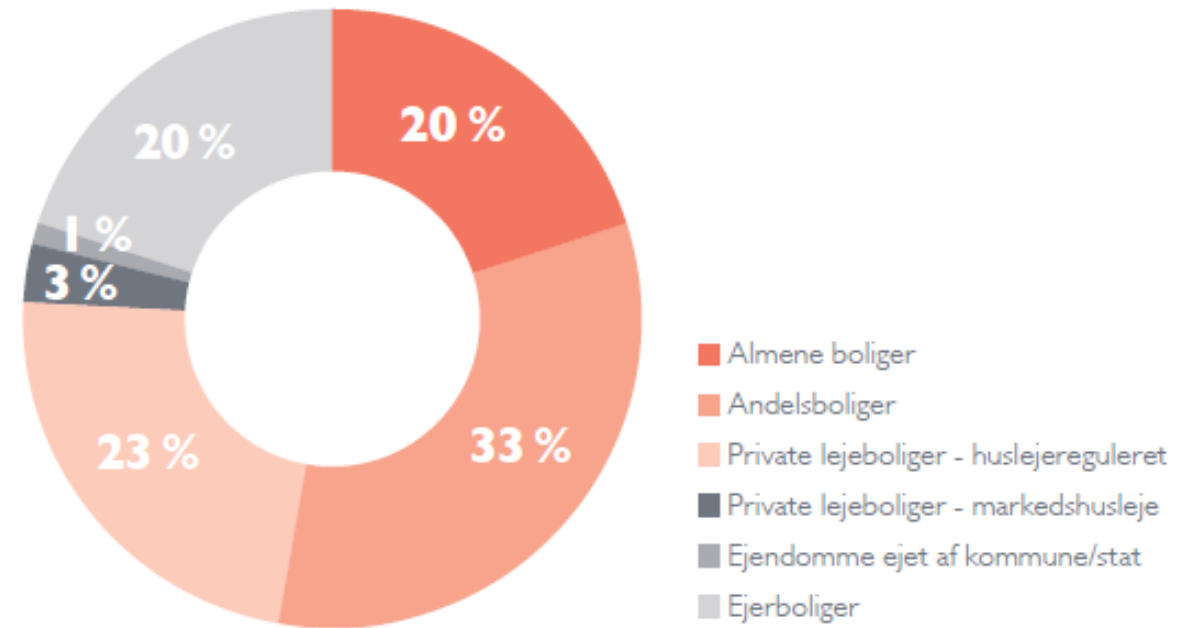


Boligmarkedet i dag

Nøgletal om boliger

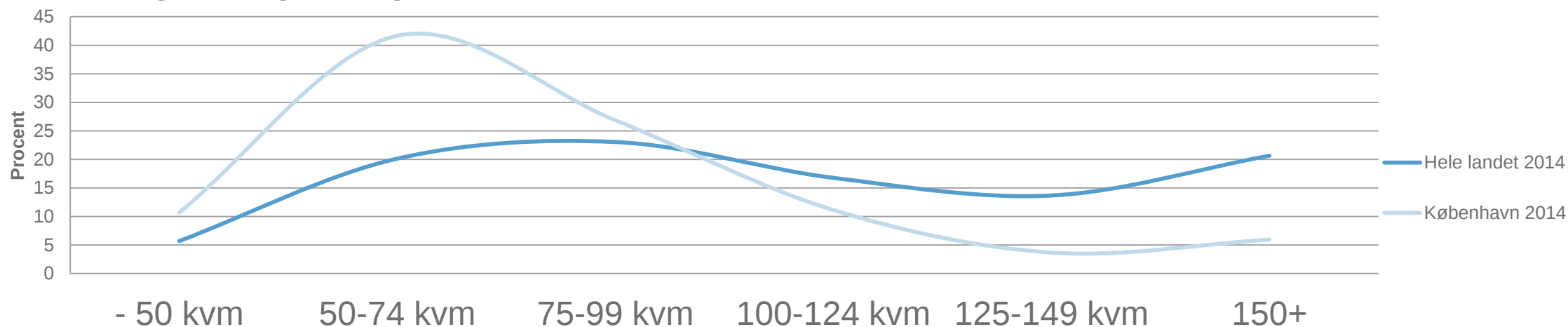
- ca. 310.000 boliger i København
- ca. 63.000 ejerlejligheder
- Gennemsnitsstørrelsen i 2016 er 80,5 m²

Fordeling af boligtyper i 2016

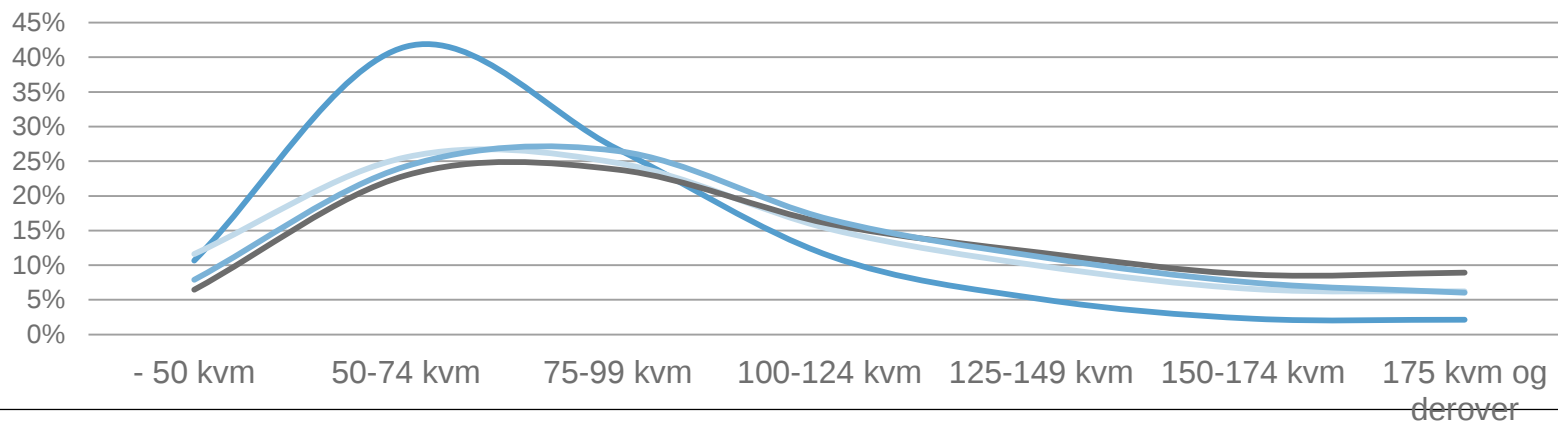


København har en stor andel små boliger

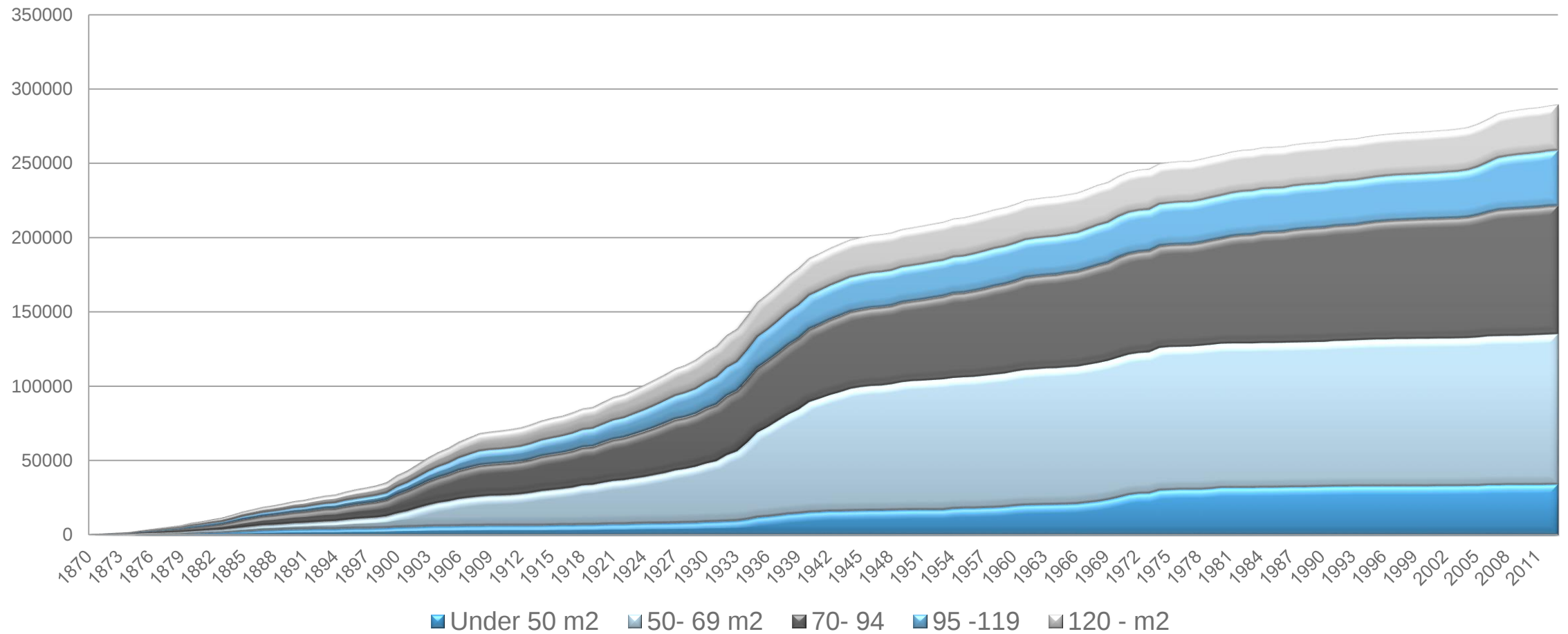
Fordeling af m2 på boliger



4-byer

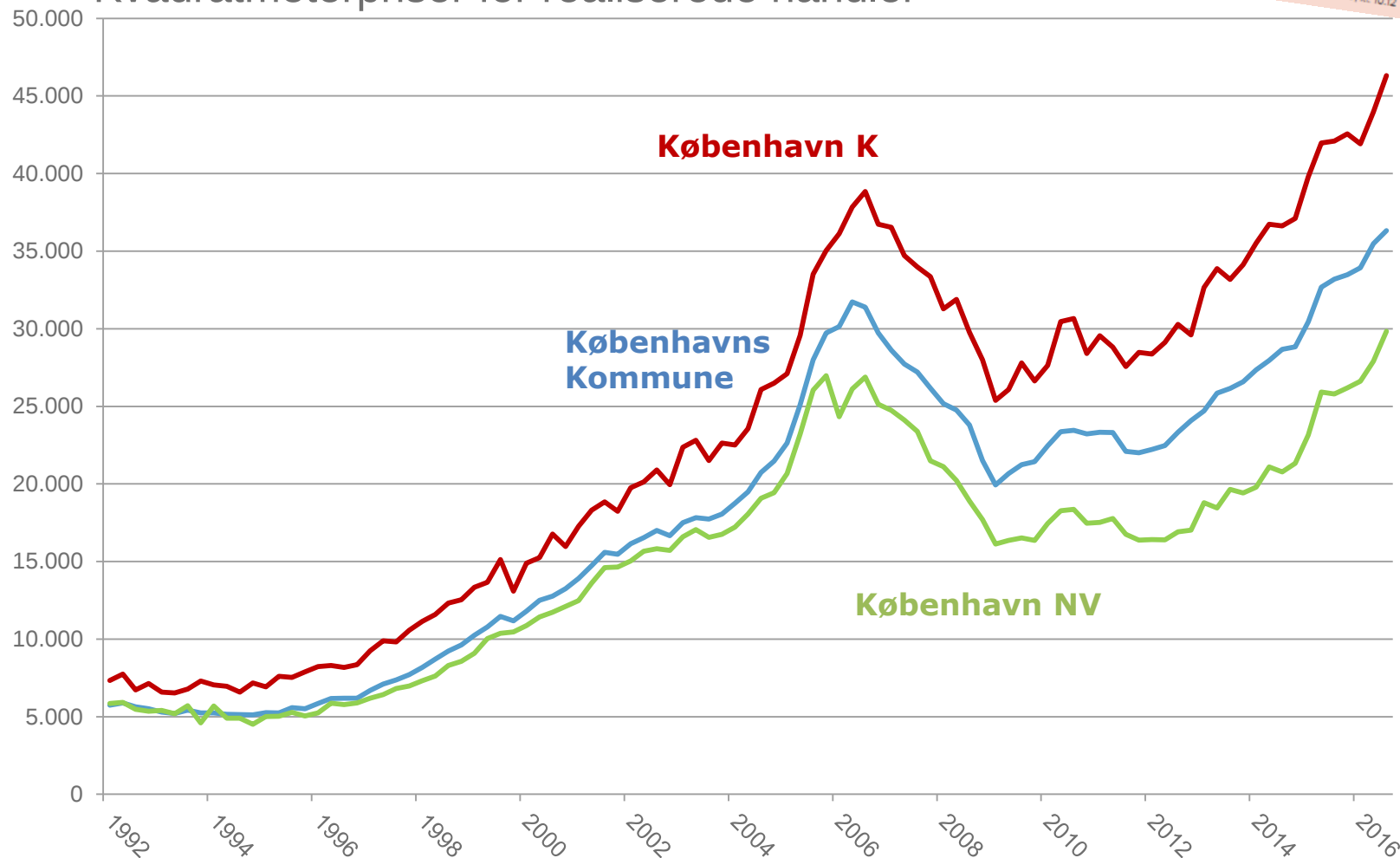


45 % af boligerne er 1-2 værelses boliger



Stigende boligpriser

Kvadratmeterpriser for realiserede handler



Gennemsnitlige salgs-
kvadratmeterpriser :

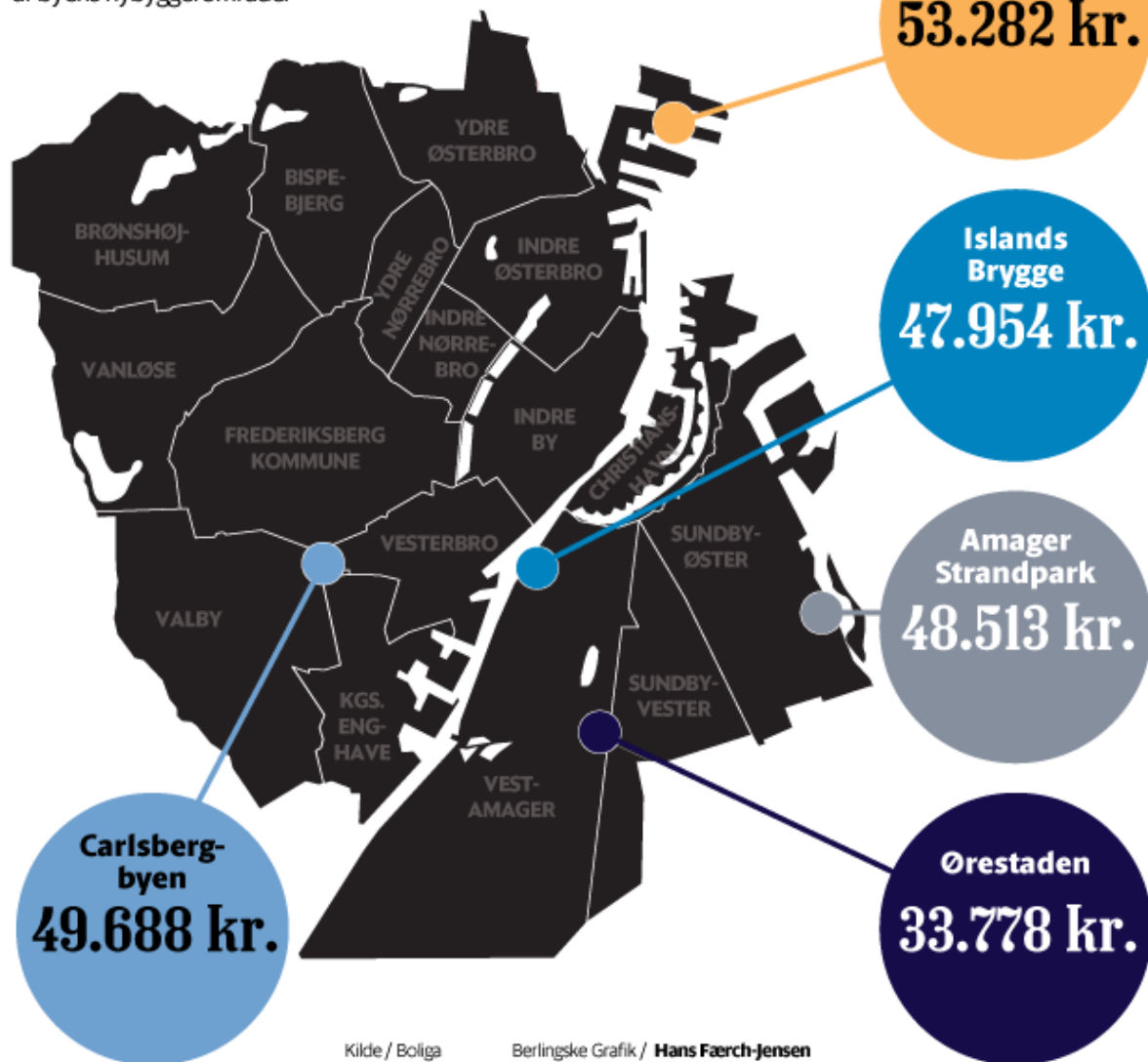
- København: ca. 35.000 DKK
- Stockholm: ca. 58.000 DKK
- Oslo: ca. 43.000 DKK

Boligpriser i dag

- Nye byudviklingsområder koster
- Dog relativt billige priser i Sydhavn/Valby og Ørestad

Det koster det at bo i byens nye kvarterer

Gennemsnitlig kvadratmeterpris på udbudte ejerlejligheder i fem af byens nybyggerområder

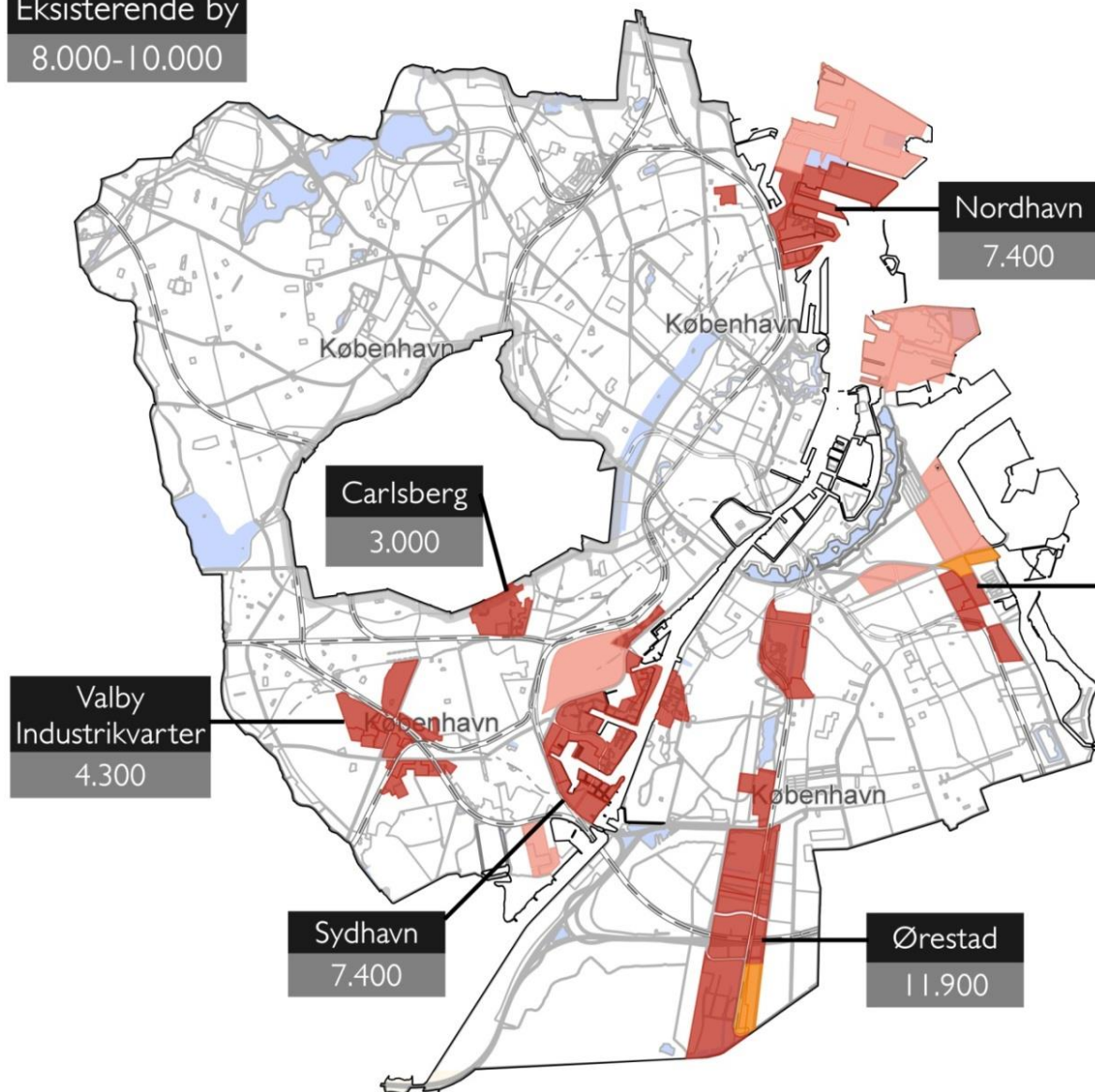


3. Hvordan skabes den blandede by?



Behov for 45.000 boliger

Eksisterende by
8.000-10.000



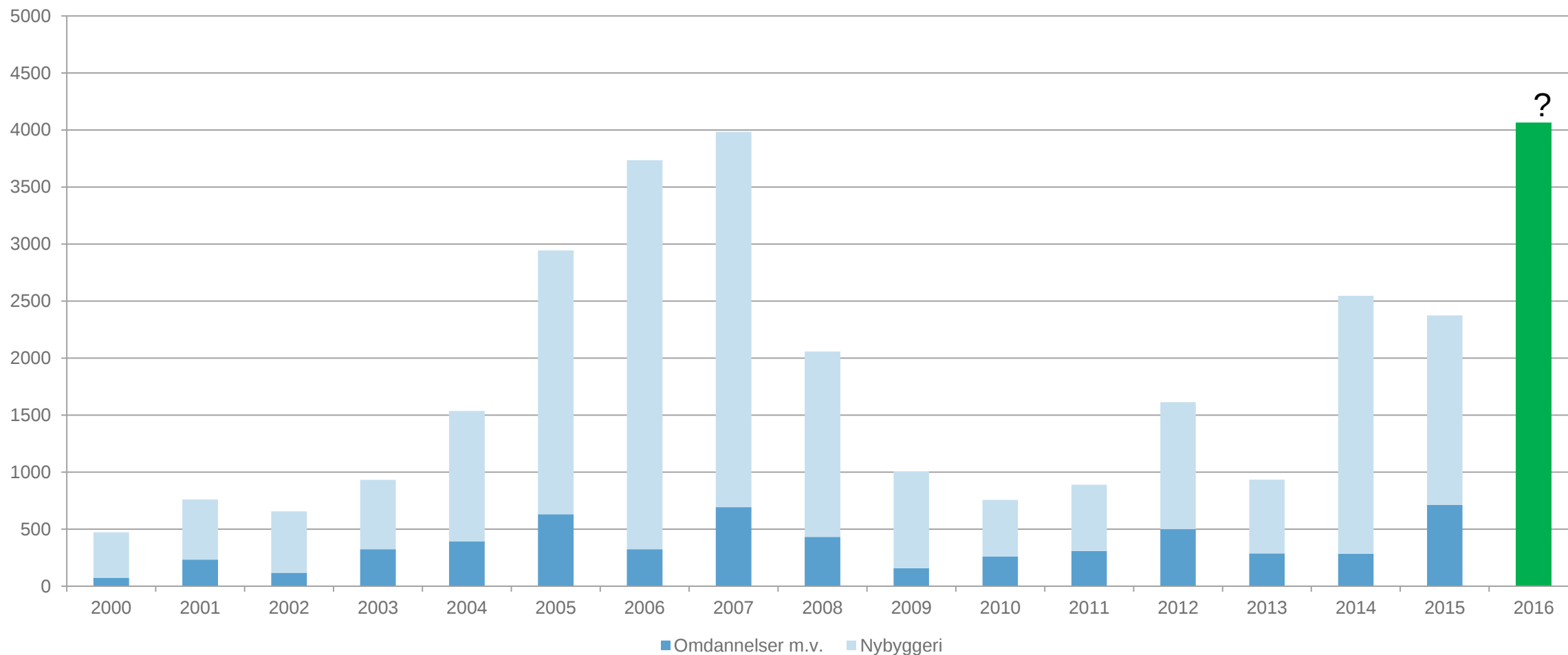
Byudvikling
i
København

Vi muliggør 45.000
boliger på 12 år

Rækkefølgeplan

- 1. del af planperioden
- 2. del af planperioden
- Perspektivperioden

Højeste vækst i boligbyggeriet siden krisen

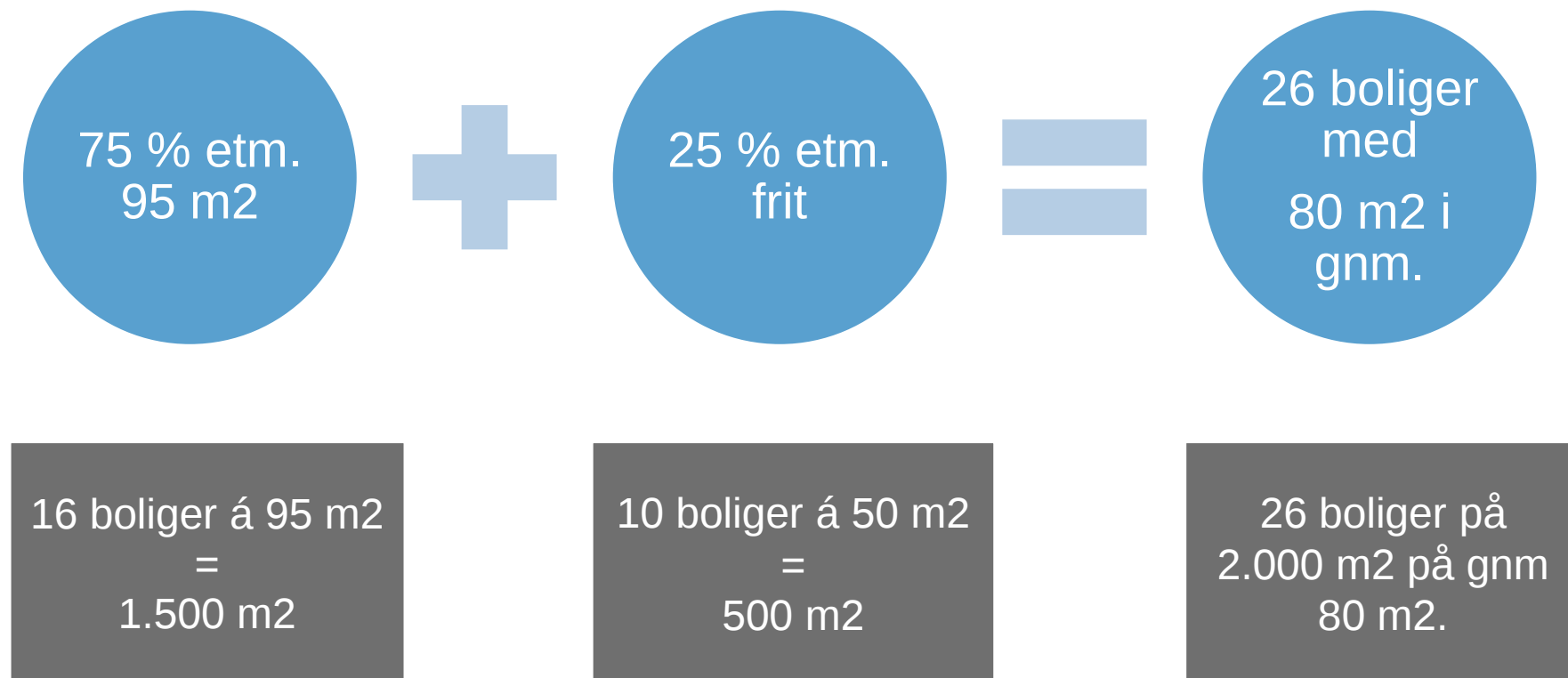


Krav til boligstørrelser i kommuneplanen

- Nye boliger skal være 95 m² bruttoetageareal i gms.
- Dog kan op til 25 pct. fritages fra beregning af gennemsnit
- Mindst 15 pct. af bruttoetagearealet i nye byudviklingsområder skal indrettes til boliger mellem 50-70 m² bruttoetageareal



Eksempel: 2.000 m² boligprojekt



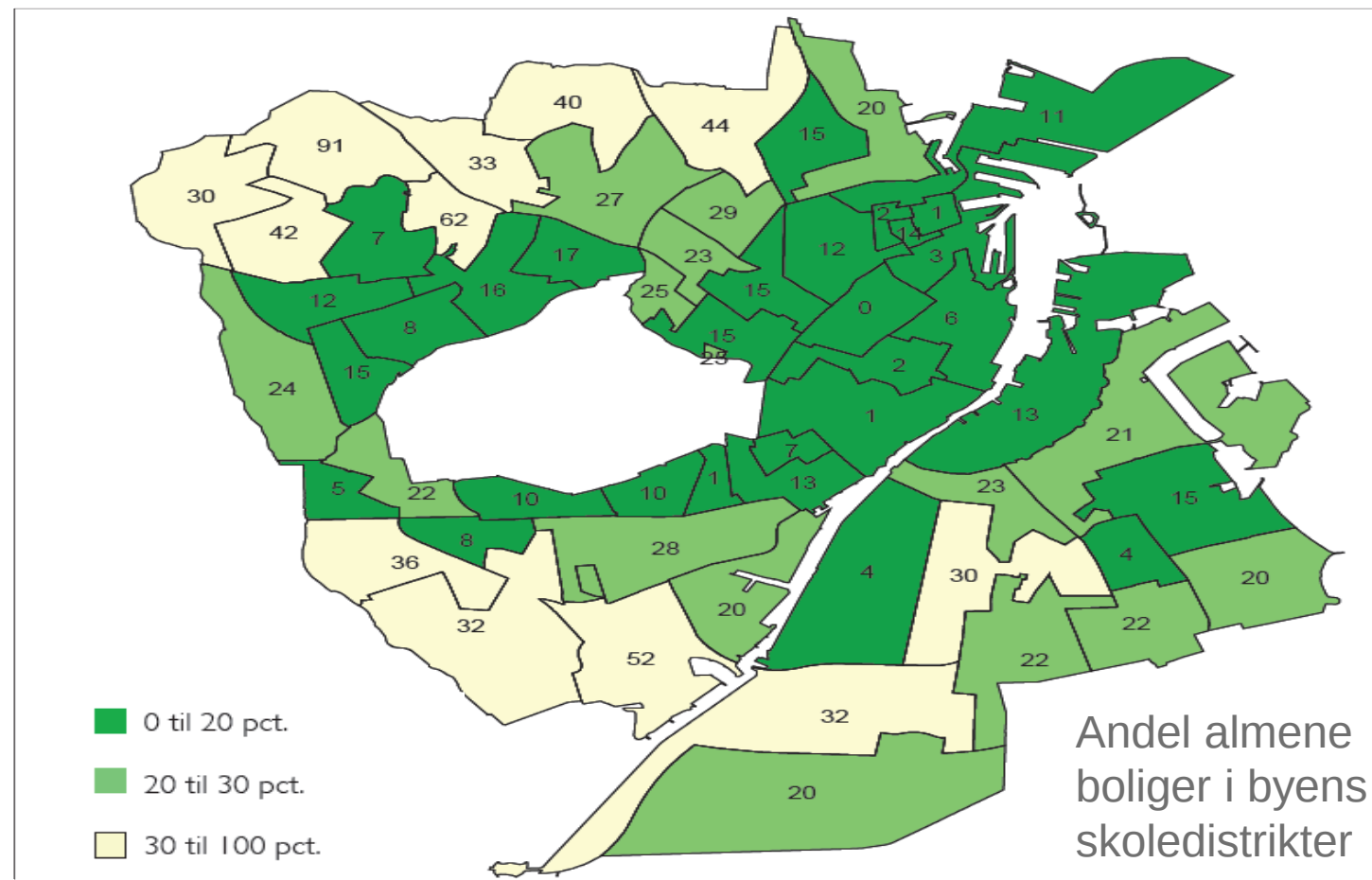
Udvalgte byudviklingsprojekter



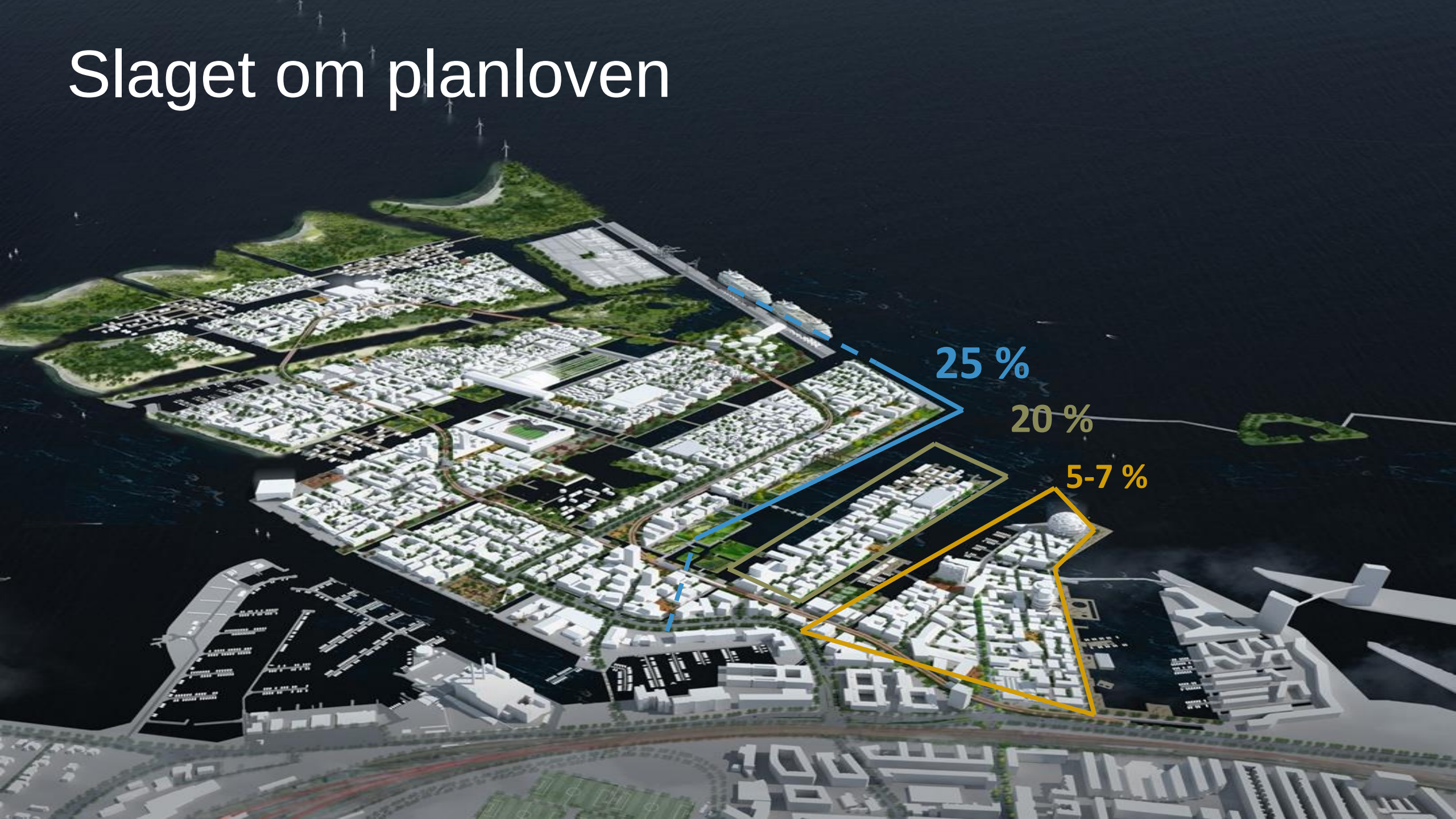
Opretholde 20 pct. almene boliger

Planloven giver mulighed
for 25 pct. almene boliger

Kommunen giver
mulighed for
grundkøbslån



Slaget om planloven



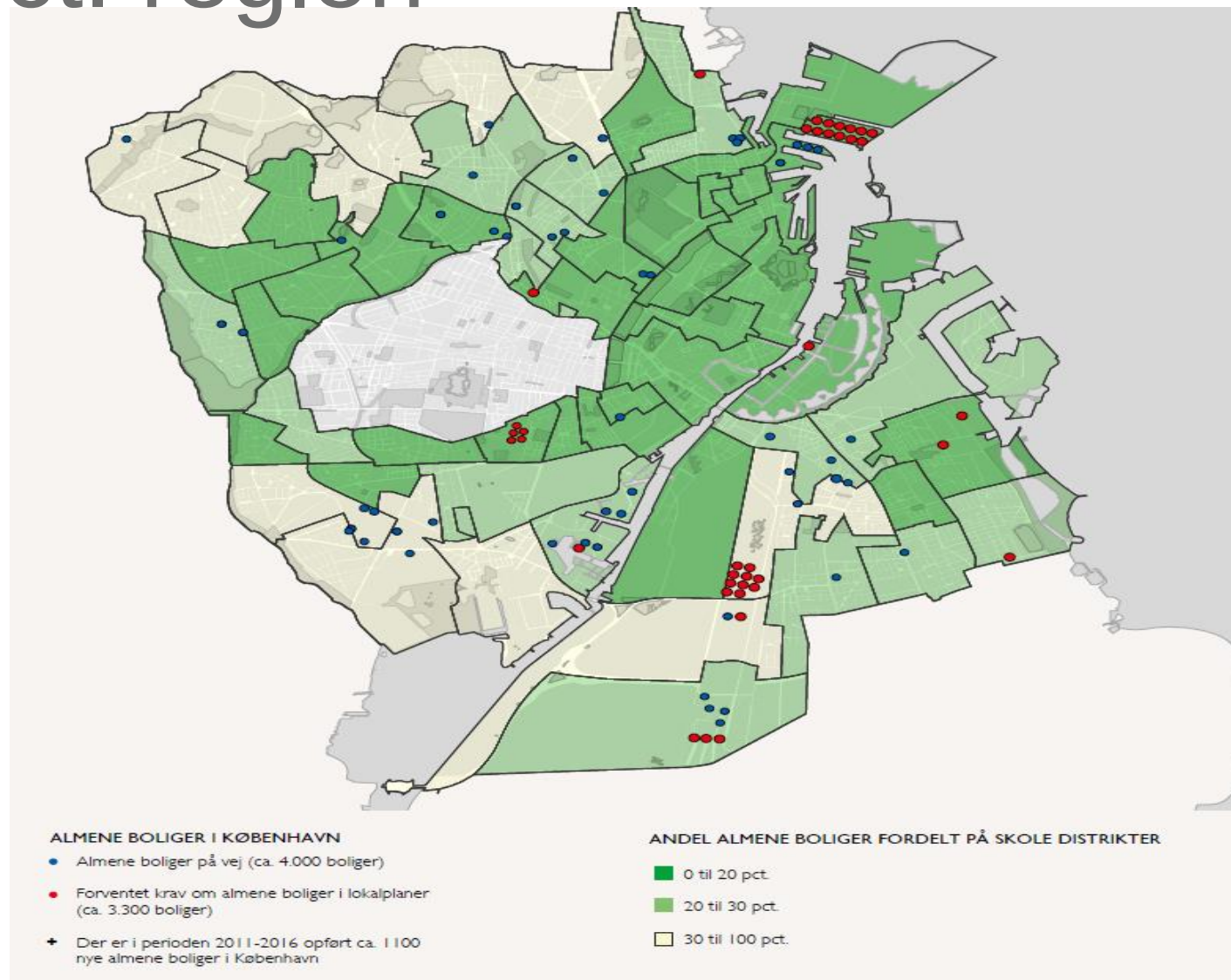
Anvendelse af 25 pct. reglen

Afsluttede plansager:

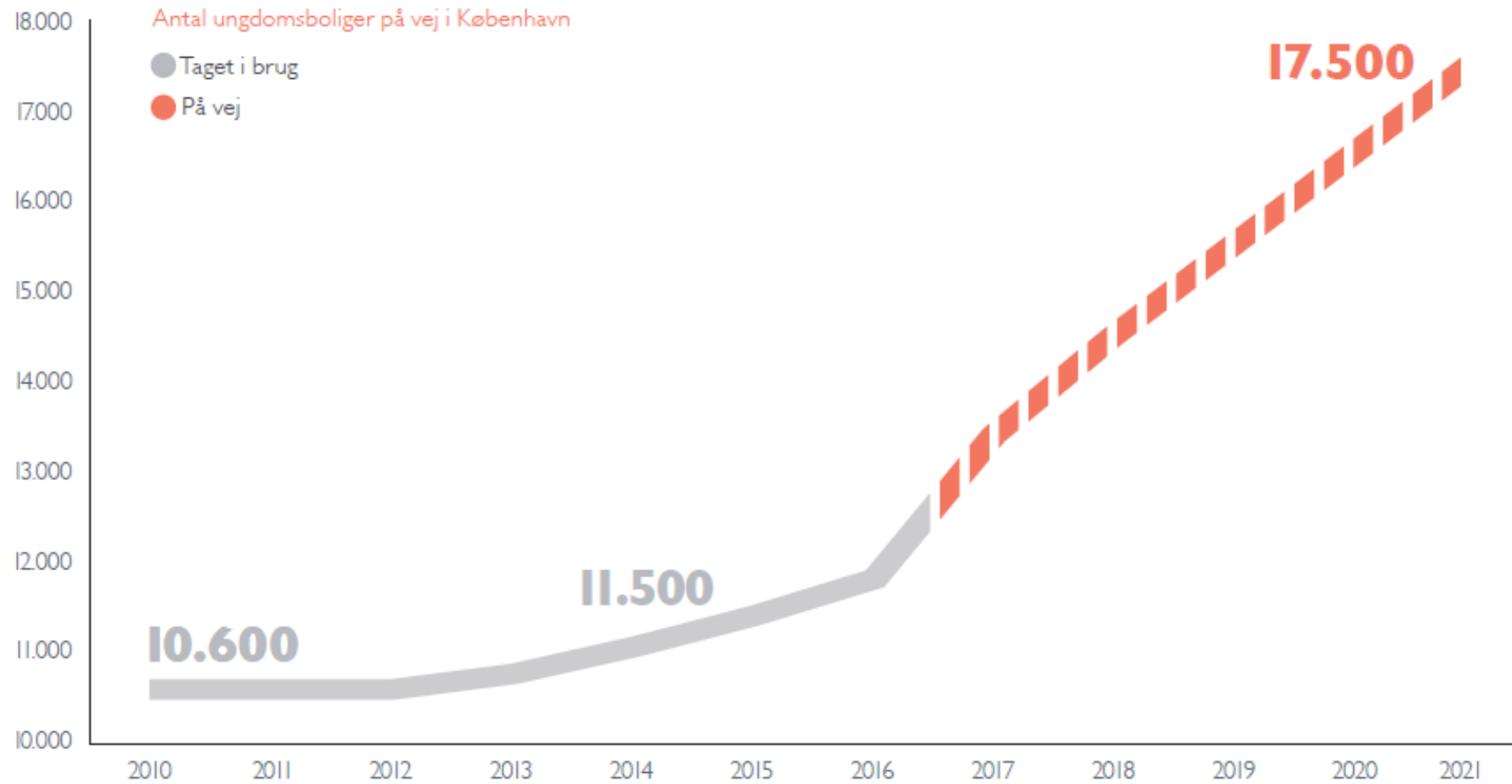
- Scherfigsvej
- Ørestad S (A. Jorns Allé)
- Apollovej (Galleria)

Igangværende plansager:

- Carlsberg
- Bellacenter – etape 2
- Papirøen
- Nuuks Plads II
- Ved Amagerbanen Syd



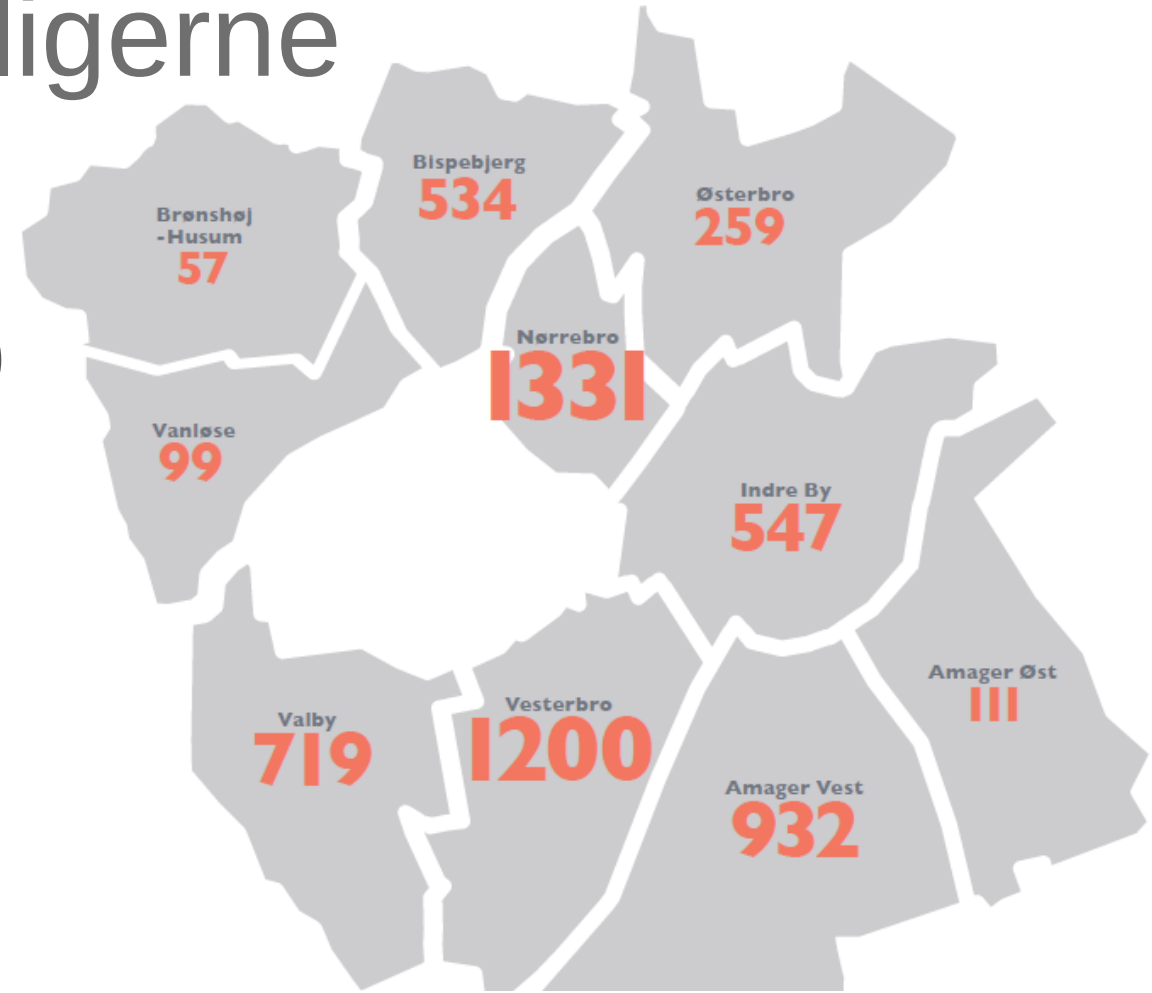
6.000 nye ungdomsboliger i 2020



Stor vækst i ungdomsboligerne

380 mio. kr. afsat i 2013 til ca. 3.300 nye almene ungdomsboliger

Krav til parkering lempet i Kommuneplan 2015



Nye ungdomsboliger i København

Tallene på kortet afspejler det samlede antal ungdomsboliger taget i brug og på vej siden 2010.

4. Frem mod Kommuneplan 2019

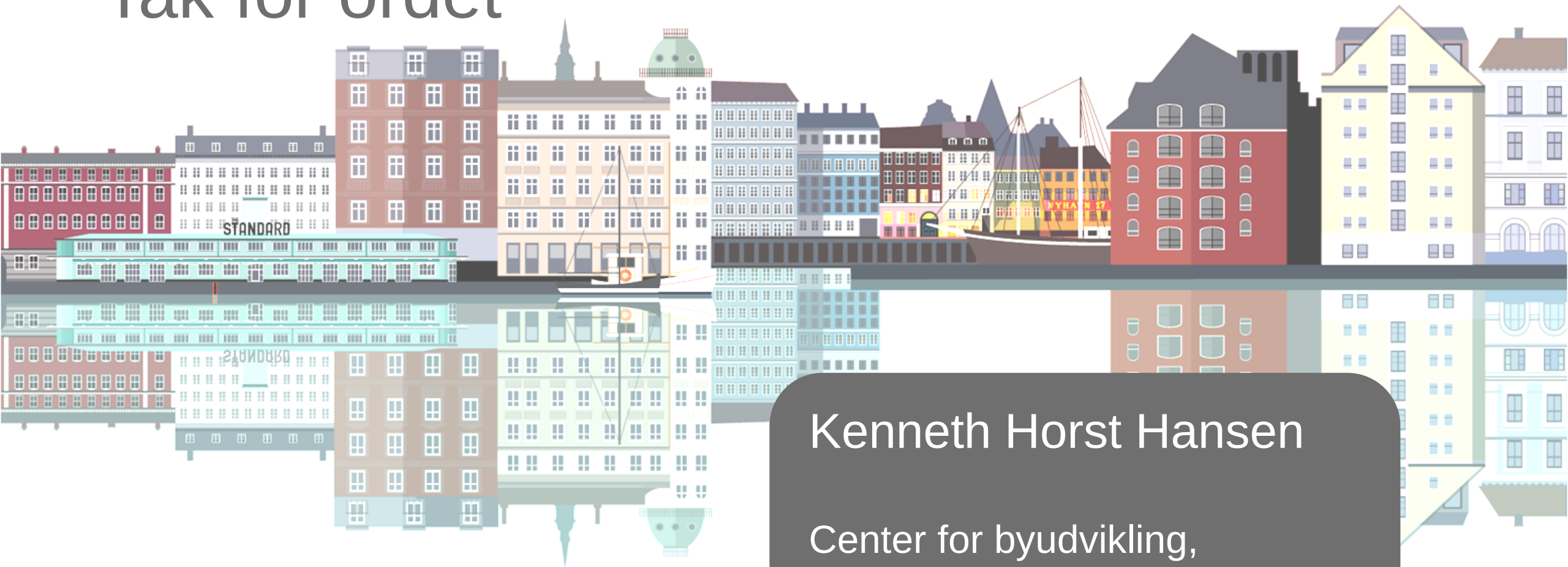


Generelle overvejelser

- Udviklingen på boligmarkedet
- Behov for ungdomsboliger
- Revision af rækkefølgeplan
- Fortsat fokus på kommunale anlægsbehov



Tak for ordet



Kenneth Horst Hansen

Center for byudvikling,
Økonomiforvaltningen
Københavns Kommune